

V.

결론 및 시사점

1 주택현황

2 주거실태

3 서울 대도시권 주거이동

1. 주택현황

30년 이상 경과한 단독·다가구주택의 주거환경 개선을 위한 다양한 정비수법 개발

2010년 현재, 서울은 15년 이상 경과한 주택이 전체 주택재고의 46%에 달하고, 30년 이상 경과한 주택의 비율도 7%로 나타났다. 전체 주택수의 38%를 차지하는 단독·다가구주택은 1/4 이상이 30년 이상 경과하여 노후도가 심각한 상태이다. 이에 따라 재개발과 재건축 등 주거지 정비에 대한 요구가 점차 증가할 것으로 예상된다. 노후화된 단독·다가구주택은 기존의 정비 방식과 다른 소규모 정비사업 등 다양한 정비수법의 개발이 필요하다.

2~3인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화

2010년 서울에 거주하는 1·2인 가구는 전체 가구수의 46.7%를 차지하고 있다. 통계청의 장래 가구추계에 따르면, 서울의 1·2인 가구 비중은 2015년 51.7%, 2035년 63.2%까지 증가할 것으로 전망된다. 2009년 도시형생활주택의 도입으로 소형주택 공급은 크게 증가하였으나, 40㎡ 이하 초소형 주택이 대부분을 이루고 있다. 앞으로는 2~3인 가구를 위한 40~60㎡의 소형주택 공급을 활성화하는 등 주택공급의 다양화 방안이 마련되어야 한다. 또한 개별적으로 개발되어 공급되는 소형주택 주거환경의 질을 개선하기 위한 공급 및 관리체계의 마련도 필요하다.

서울시 주택재고의 60%가 넘는 재고증가에 따른 공동주택 관리의 전문화

2010년 현재, 서울의 주택재고는 약 340만 호이고, 이 중 아파트가 44%, 다세대·연립주택이 18%를 차지하고 있다. 서울의 공동주택의 재고 중 노후주택의 비중이 점차 증가함에 따라 사회적 요구 성능을 고려한 주택의 유지관리와 계획수선을 위한 요구가 증대될 것이다. 따라서 주택유형별 유지관리, 에너지효율 개선 등 사회적 요구 성능에 맞는 주택개량 등 주거환경의 질적 향상을 도모하고, 주택성능을 체계적으로 평가하기 위한 서울형 주택재고 관리체계를 마련할 필요가 있다.

공공임대주택 공급 확대와 공급방식 다양화

2012년 현재, 서울의 공공임대주택은 총 주택재고의 약 6%를 차지한다. 최근 공공임대주택의 재고가 부족하고 민간 전월세시장의 불안정으로 저소득 계층의 주거불안이 심화되고 있다. 이를 해소하기 위해 공공임대주택의 공급을 확대하고 공급방식을 다양화할 필요가 있다. 건설형 공공임대주택을 지속적으로 공급하고 매입형 공공임대주택의 공급을 확대하며, 준공공 임대주택과 민간활용 공공임대주택 등의 공급을 통해 가구수 대비 공공임대 주택의 비율을 10% 수준까지 높일 필요가 있을 것이다. 또한 지역별로 편중되어 있는 공공임대주택의 공급을 해소하기 위해 자치구별 최저 공공임대주택 확보 비율을 의무화하는 방안도 고려할 수 있다.

2. 주거실태

가구의 주거비 부담능력을 고려한 부담 가능한 주택공급 확대 필요

서울은 고령화의 진행과 1·2인 가구의 급증 등으로 인해 가구구조의 변화를 겪고 있다. 서울시 1·2인 가구는 2010년 전체 가구의 47%에서 2030년에는 전체 가구의 2/3까지 증가할 전망이다. 이러한 변화는 저출산, 고령화, 미혼 및 만혼과 한부모 가정 증가 등 사회 문제와 관련되어 있다. 서울시 거주가구의 평균 연소득 대비 주택가격은 2008년 이후 증가하여 2012년 현재 10.0배이고, 소득 대비 임대료 비율은 25.5%에 이르고 있다. 평균 전세가는 2006년 이후 매년 14%의 높은 증가율을 보이고 있다. 따라서 가구유형별 주거비 부담을 고려하여 부담 가능한 주택의 공급을 확대할 필요가 있다.

월세가구 급증에 따라 주거비 부담 및 주거 불안정 문제 해소를 위한 주거안정 방안 모색

2006년부터 2012년까지 서울 시민의 자가 거주비율은 49.2%에서 40.4%로 감소한 반면, 월세 거주비율은 16%에서 26%로 급증하였다. 월세 거주비율은 고령가구를 제외하고 저소득가구, 1인 가구와 청년가구에서 급증하여 주거 불안정 문제를 가속화시키고 있다. 전세에서 월세로의 전환이 급증함에 따라 「주택임대차보호법」 개정을 통해 임차인의 계약갱신권 보장 등 주거안정을 도모하는 방안이 필요하다. 또한 준공공임대주택과 민간활용 공공임대주택 등 저렴한 주택공급을 확대함으로써 서울시민의 주거안정을 제고할 필요가 있다.

저소득가구를 위한 주거비 지원 확대

서울의 저소득가구는 서울 전체 가구의 29%를 차지하고 있다. 저소득 가구는 고령 가구주와 무직자의 비율이 높고 최저주거기준 미달가구 비율이 매우 높아 주거환경이 열악하다. 소득 대비 임대료 비율이 39%를 초과하여 주거비 부담도 매우 높은 수준이다. 서울에 거주하는 저소득 가구의 주거비 부담을 줄이고 주거안정을 도모하기 위해 주택바우처 등 주거비 지원을 확대하는 방안이 모색되어야 할 것이다. 특히 저출산에 대응하여 주거급여의 수혜대상에서 제외되는 육아가구에 대한 지원을 확대하는 방안이 고려되어야 할 것이다.

고령가구를 위한 노인 주거대책 필요

60대 이상 고령가구는 서울 전체 가구의 30%를 차지하고 있다. 고령가구는 자가 거주 비율이 타 연령층 가구보다 높지만, 최근 월세 거주 비율이 크게 증가하고 있다. 소득 대비 임대료 비율이 33%로 주거비 부담 또한 매우 높은 수준이다. 서울의 고령화 속도는 점점 빨라지고 있으며, 2030년에는 초고령 사회가 될 것으로 예상된다. 따라서 서울에 거주하는 고령가구를 위한 주거지원과 생활지원서비스가 필요하다. 고령가구를 위해 기존 주택에 '배리어프리(무장애)화'를 지원하고 신규 주택에는 유니버설디자인의 적용을 유도하며, 의료·복지서비스 등 생활지원서비스를 제공하는 지역시스템을 마련하는 방안이 모색되어야 할 것이다.

3. 서울 대도시권 주거이동

주거이동과 통근패턴을 고려한 서울 대도시권의 권역별 발전 및 특화전략 공동 모색 필요

지난 10년간 서울 대도시권에서 서울과 인천·경기 간 인구 및 가구이동이 타시·도에 비해 매우 활발하였다. 서울 대도시권 내 주거이동과 통근패턴을 고려하면, 서울과 인접 인천·경기 지역은 동북, 서북, 동남 및 서남권 등 4개의 권역별 생활권을 형성하고 있다. 생활권을 형성하는 서울과 인천·경기 내 인접 지역 간 공공서비스, 주택, 광역거점 등을 포함하는 권역별 발전 및 특화전략을 공동으로 모색할 필요가 있다. 이를 위해 인접 지역 간 거버넌스를 구축하여 생활서비스와 기반시설 공급, 주택 및 주거환경 개선과 일자리 기반 등 생활권의 발전과 특화를 위한 공동 전략을 마련하고 추진할 필요가 있다.

가구주 연령 등 가구의 생애주기별 주거이동 특성을 고려한 차별화된 전략 필요

지난 10년간 서울의 가구는 매년 약 5만 가구가 순유출하였다. 서울 전출입 가구 중 30대 가구의 전출입 비중이 35% 이상으로 가장 활발하다. 20대 가구의 전출입 가구 비중은 감소하고, 최근 50대와 60대 이상 장년 및 고령가구의 전출입 비중이 지속적으로 증가하고 있다. 이에 따라 가구의 생애주기별 이동특성을 고려한 차별화된 전략 마련이 필요하다. 내 집 마련을 위한 30대, 쾌적한 주거환경을 찾아 나선 50대 이상의 전출 증가에 주목할 필요가 있을 것이다. 이를 위해 2~3인 가구를 위한 소형 저렴한주택 공급, 주거환경의 질적 수준 제고를 위한 방안 모색이 필요하다.

서울 대도시권의 장거리 통근과 통행 증가에 대비한 효율적인 대중교통 환승체계 구축

2010년 현재, 인천·경기에서 서울로 통근하는 유입통근자는 매일 125만 명이고, 서울에서 인천·경기로 통근하는 유출통근자는 매일 62만 명에 이른다. 향후 판교, 동탄, 파주, 평택 등 제2기 신도시에 공급될 예정인 대규모 신규주택 물량을 고려하면, 서울의 유입 및 유출통근자는 증가할 것으로 예상된다. 따라서 대규모 개발예정지를 중심으로 서울과 경계지역에 대중교통 환승체계 등을 구축하여 통행량 증가에 대비할 필요가 있다.

서울 대도시권 거주가구의 주거이동 특성과 원인에 대한 지속적인 모니터링 필요

전국에서 서울로 전입하는 인구가 감소했음에도 불구하고 서울의 전반적인 인구 흡인력은 타 시도에 비해 우세하며, 연령대별 주 이동계층인 20대의 전입은 지속되고 있다. 대학생, 사회초년생 등에 해당하는 20대는 주로 전국에서 서울로 전입하는 반면, 가족을 형성하는 30대가 되면 상대적으로 주택 가격(임대료)이 저렴한 경기도로 전출하는 경향이 높다. 고령가구 또한 자가주택 마련이나 쾌적한 주거환경을 찾아 떠나는 서울 전출이 우세한 것으로 나타났다. 따라서 30대 가구의 전출과 함께, 최근 증가하는 50대 이상 장·고령층가구, 특히 자산계층의 전출에 주목하고 이들의 가구이동 패턴을 지속적으로 모니터링하여 정책 수립의 기초 자료로 활용할 필요가 있다.

참고문헌

- 국토교통부, 2006, 「주거실태조사 보고서」.
 _____, 2008, 「주거실태조사 보고서」.
 _____, 2010, 「주거실태조사 보고서」.
 _____, 2012, 「주거실태조사 보고서」.
 김태현, 2008, "서울시 내 주거이동의 시·공간적 특성", 서울대학교 박사학위 논문.
 서울특별시, 2011, 「2020 서울주택종합계획 보고서」.
 양재섭·김상일, 2007, 「서울 대도시권의 주거이동 패턴과 이동가구 특성」, 서울시정개발연구원.
 이재수·양재섭, 2012, 「서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향」, 서울시정개발연구원.
 천현숙·2004, "수도권 신도시 거주자들의 주거이동 동기와 유형", 「경기논단」 제6권제1호, pp91-111.
 최은영·조대현, 2005, "서울시 내부 인구이동의 특성에 관한 연구", 「한국지역지리학회지」 제11권 제2호, pp169-186.

http://www.ktdb.go.kr	국가교통 데이터베이스
http://www.kostat.go.kr/	통계청
http://www.kosis.kr	국가통계포털
http://www.seoul.go.kr/	서울시청
http://stat.seoul.go.kr	서울통계
http://nland.kbstar.com	KB부동산