

 보도자료	
작성	손은영 전문연구원(eyson@krihs.re.kr, 044-960-0295) 이진희 부연구위원(jhlee@krihs.re.kr, 044-960-0637)
배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 박순업 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능

“1기 신도시 주택 소유자의 인식조사”

-주택의 구매 및 거주와 재정비 방식의 선호를 중심으로
국토研, 워킹페이퍼(WP 22-08호) 발간

- 국토연구원(원장 강현수) 손은영 전문연구원, 이진희 부연구위원은 1기 신도시 주택 소유자(546명)를 대상으로 주택에 대한 인식변화와 선호하는 주택 재정비 방식에 대해 설문조사하여, 기존 노후 주택 재정비 방법뿐 아니라 지역적 특성을 고려한 다양한 재정비 방식을 제시했다.
- 1기 신도시 주택 소유자는 초기에 실거주를 목적으로 주택을 구매하였으나, 직장과의 거리, 가족 또는 지인과 가까이 살기 위하여, 주택의 노후함과 관리상태를 불만으로 미거주하거나 전출을 희망하고 있다.
 - 실거주를 목적으로 주택을 구입한 소유자는 62.0%였으며, 전체 주택자금의 50% 이상을 본인의 저축으로 마련한 것으로 나타났으며, 시간이 흐르면서 은행 대출 비율이 증가했다.
 - 주택 구입을 위한 자금조달 비율을 질문한 결과, 과거에는 전체 주택비용의 약 70%를 저축으로 마련하였으나, 시간이 흐르면서 그 비율이 감소한 반면, 은행 대출로 자금을 조달한 비율은 두 배 이상 증가했다. (15.0% →31.5%)
 - 1기 신도시 내 거주 이유로 직장과의 교육 환경에 대한 응답 비율이 높은 반면, 미거주 사유로 직장과의 통근, 가족 또는 지인과 가까이 살기 위하여, 주택의 노후한 상태와 주변 환경 불만이 높은 응답률을 보였다.
 - 소유자가 미거주할 경우 직장 및 통근 사유가 51.2%, 가족·지인과 가까이 살기 위함이 19.4%, 주택의 노후함과 관리상태 불만이 11.6%를 차지했다.

- 또한, 소유자가 거주하지만 전출을 희망하는 경우, 주택의 노후함과 관리상태 불만이 23.1%, 가족 또는 지인과 가까이 살기 위함이 20.9%, 직장 및 통근 사유가 14.3%로 나타났다.

○ 전 세대에 걸쳐서 직장을 이유로 거주 또는 미거주하는 비율이 높았으며, 다음으로 가족 또는 지인과 가까이 살기 위해 등의 응답이 높게 나타났다.

- 연령대별로 2030 세대는 거주·미거주사유의 1순위는 직장, 2순위가 가족 또는 지인과 가까이 살기 위해서이며, 4050 세대 역시 1순위 직장, 거주 사유 2순위로 교육 환경을, 미거주사유 2순위로 가족 또는 지인과 가깝기 위해, 60대 이상은 거주 사유 2순위로 도시공원과 녹지환경을, 미거주사유 2순위로 주택의 관리상태를 꼽았다.

□ 미거주와 전출을 희망하는 사유는 1기 신도시가 가진 교통·문화·녹지 등 인프라의 이점이 인구를 유입하는 요인일 수 있으나, 직주공간의 분리가 해소되어야 1기 신도시의 지리적·인프라적 장점이 작용함을 시사한다.

○ 거주·미거주 사유로 가장 큰 비율을 차지한 응답은 직장 및 통근으로, 직장과의 공간 분리가 1기 신도시 내 거주 또는 미거주를 결정하고 있어 불필요한 비용을 줄이기 위하여 직주분리를 해소하고 자족성을 높일 필요가 있다.

- 주택 소유자는 직장을 이유로 1기 신도시에 거주 또는 미거주한다고 응답하였으며, 소유자가 거주하는 경우 대부분이 경기도로 통근하고, 미거주자의 상당수가 서울로 통근하였다. 따라서 1기 신도시가 베드타운(bed-town)을 넘어 경제·생활 기반 측면에서 자족성을 확충하기 위한 방안이 요구된다.

□ 1기 신도시 주택 소유자가 선호하는 주택 재정비 방식은 재건축과 리모델링이나, 각 지역마다 아파트 거주 환경과 용적률 등에 차이가 있어 주거지의 특성에 맞춘 방식으로 접근이 필요하다.

○ 주택 재정비 방식으로 주로 재건축과 리모델링을 선호하고 있으나, 신도시별로 선호 방식의 순위 간 격차가 상이하고 수단에 따른 최대지불가능금액(WTP: Willing to Pay)의 차이가 근소한 경우도 있어, 지역별 조건에 따른 면밀한 접근이 필요하다.

- 주택 소유자는 제약 조건이 없는 경우 평균적으로 주택 재정비 방식 중 재건축에 1.8억 원, 리모델링과 동(棟)별 전면 개조에 1.0억 원을 지불 가능하다고 응답했다.
- 소유자가 거주하는 경우 재건축에 평균적으로 1.8억 원, 임대 중인 경우 1.7억 원을 지불하겠다고 응답하여, 소유자가 점유하는 형태에 따라 노후 주택 재정비에 대해 기대하는 바가 달랐다.

- 또한 가장 선호하는 재정비 방식인 재건축에서 개인 부담금이 늘어날수록 재건축 보다는 다른 방식을 선택할 가능성이 크게 나타나, 동(棟)별 전면 개조·개별 전면 또는 개별 부분 수선과 같은 새로운 유형의 방식을 택할 가능성을 시사하였다.

□ 특히 손은영 전문연구원은 기존에 운용 중인 재건축과 리모델링 외 새로운 정비 방식에 대한 도입과 지역별 특성에 맞춘 방식으로 선택지를 다양하게 할 필요가 있다고 강조하였다.

- 주택 재정비 방식으로 주로 재건축과 리모델링을 선호하나, 각 신도시별로 순위 간의 격차가 존재하고 수단별 최대지불가능금액의 차이도 있어 수요자와 지역의 특성에 맞춘 관리 수단이 요구된다.
- 따라서 동(棟)별 전면 개조·개별 전면 또는 부분 수선과 같은 새로운 유형의 방식을 택할 수 있도록 재정비 방식을 다각화하고 활성화할 수 있도록 제도화하는 방안을 검토할 수 있다.
 - 동(棟)별 전면 개조는 아파트의 단지 중 1개 동을 대상으로 주요 구조를 개조하는 것이고, 개별 전면 개조는 주택 내부의 전용 공간 전체를 수선하는 것, 개별 부분 수선은 주택 내에서 화장실, 부엌 등의 공간 일부를 수선하는 것을 의미한다.





공공누리 공공저작물 자유이용허락

보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀
 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.

[참고]

표 19 노후주택 정비 방식 선호도

구분	재건축	리모델링	동(棟)별 전면 개조	개별 개조 또는 수선	없음 또는 현행 유지	소계
전체	46.2%	35.9%	0.9%	5.8%	11.2%	100.0%
분당	57.1%	33.6%	1.4%	0.7%	7.1%	100.0%
일산	40.3%	36.0%	1.4%	9.4%	12.9%	100.0%
평촌	44.7%	35.0%	1.0%	3.8%	15.5%	100.0%
산본	44.4%	41.3%	-	6.4%	7.9%	100.0%
중동	41.6%	36.6%	-	9.9%	11.9%	100.0%

주: 다른 제약 조건이 없는 경우를 가정한 응답.

출처: 저자 작성.