	<b>보도자료</b>	
	<b>작성</b>	주택·부동산연구본부 이윤상 부연구위원(044-960-0375)
	<b>배포</b>	홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)
<b>보도일시</b>	■ 즉시 보도 가능	

## 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점

국토研, 국토정책Brief 제945호

- 주택가격에 의한 주거지 분리란 한 도시 내에 고가주택으로 구성된 주거지와 저가주택으로 구성된 주거지가 뚜렷하게 서로 구분되어 분포하는 현상임
  - 사회경제적 계층 혹은 주택가격에 의한 주거지 분리가 발생하면, 한 가정의 계층 혹은 주택구매능력에 따라 누릴 수 있는 주거지 환경수준이 달라지고, 심할 경우 사회경제적 지위의 대물림을 유발할 수도 있음
  - 주택가격에 의한 주거지 분리는 균등성과 균집성 차원으로 나누어질 수 있는데, 균등성은 지니계수, 균집성은 Moran' s I로 측정하며, 최근에는 균등성과 균집성을 통합한 공간지니계수로도 측정
  
- 국토연구원(원장 심교언) 주택·부동산연구본부 이윤상 부연구위원 등 연구진은 국토정책 Brief 제945호 “주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점” 을 통해 주택가격에 의한 주거지 분리 수준을 측정하고 사례지 분석결과의 시사점과 활용방안을 제시하였다.
  
- 서울, 부산, 대구, 인천, 대전의 국가기초구역별 평균 주택공시가격 데이터를 사용하여 세 시점(2011, 2016, 2021년)의 주거지 분리 수준을 측정한 결과
  - 서울의 지니계수, Moran' s I, 공간지니계수는 모두 2011~2016년 기간에는 감소했다가, 주택가격 상승기인 2016~2021년 기간에 다시 증가
  - 부산, 대구, 인천의 모든 지수는 지속적으로 증가
  - 대전의 지니계수와 공간지니계수는 2011~2016년 기간에는 거의 변화가 없었으나, 2016~2021년 기간에 증가했고, Moran' s I는 2011~2016년 기간에는 감소했다가, 2016~2021년 기간에 다시 증가했음
  
- 표적집단 심층토의 등의 방법을 통해 서울과 대전의 주거지 분리 변화 사례지역을 분석한



결과를 살펴보면,

- 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등으로 구성된 지역이 대규모 신규 아파트단지 건설과 그에 따른 주거환경의 변화 없이 유지될 때, 이 지역은 도시 내에서 저가주택의 군집지역이 될 가능성이 큼
- 주거환경을 개선하는 재건축·재개발에 따른 아파트단지의 건설은 해당 지역과 그 주변에 주택가격 상승을 초래하여 주택가격에 의한 주거지 분리에 영향을 미치는 요인으로 작용
- 교통 및 생활환경 수준도 주거지 분리 변화에 영향을 미치는 요인으로 파악되었는데, 정부가 개입할 여지가 있는 교통환경 개선에 대한 정책적 관심이 필요할 것으로 파악

□ 이윤상 부연구위원과 연구진은 분석결과의 시사점과 활용방안을 다음과 제시하였다.

- 5개 대도시를 조사한 결과 2021년의 경우 주택가격에 의한 높은 공간적 군집수준이 나타나며, 고가주택과 저가주택의 군집지역이 견고하게 구축되어 있음
- 5개 대도시는 주택가격에 의한 주거지 분리가 존재하고, 최근 5년 동안 주거지 분리수준은 더욱 심화되었으며, 서울은 이미 ‘심각한 주거지 분리수준’에 근접
- 저가주택 군집지역에 재개발·재건축을 통한 대규모 신규 아파트단지 건설을 촉진하면, 젊은 층 인구 유입, 쇼핑·편의시설 입점을 유발하여 주거지 분리 완화와 생활환경 개선이 가능
- 저가주택 군집지역의 환경 개선과 이에 따른 주택가격 상승은 저렴한 주택재고를 감소시킬 수 있으므로, 공공임대주택을 지역별로 고르게 공급하는 주거복지정책 추진과 병행할 필요
- 본고에서 소개한 주거지 분리 측정방법과 고가주택/저가주택 군집지역 지도는 대도시의 주거지 분리수준에 대한 지속적 모니터링과 정책대상지역의 구체화를 위한 활용에 도움

첨부. 국토정책brief 945호(주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점)

 공공누리 공공저작물 자유이용허락		보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	--