

비아파트 거주가구 주택선호 특성과
아파트 수급
-서울시 사례-

2012. 2

1. 서론
2. 아파트와 비아파트 가구의 특성 비교
3. 비아파트 가구의 주택선호 특성과 아파트 수급
4. 결론

주택산업연구원

1. 서론

- 2010년 통계청의 주택총조사에 따르면 2010년 현재 우리 나라의 주택유형 별 비율은 아파트가 58.4%이고 기타 단독주택 등이 41.6%로 나타남. 서울시는 아파트가 58.8%이고, 기타 주택유형이 41.2%임.
 - 이처럼 아파트 비율이 높은 이유는 주택부족문제 해결과 택지의 효율적인 사용 등 정책적 목적에 따라 지속적으로 아파트를 공급하기도 했지만 수요자들이 아파트를 선호하는 원인도 크게 작용함.
- 수요자 입장에서 바라볼 때 앞으로도 아파트 수요는 지속될 것인가? 지속된다면 적절한 근거는 무엇인가? 등 향후 아파트 수급과 관련된 다양한 궁금증을 제기 할 수 있음.
 - 아파트에 거주하는 가구와 비아파트¹⁾에 거주하는 가구의 특성은 차이가 있는가? 우리 국민은 아파트를 얼마나 선호하고 있는가? 특히 현재 비아파트에 살고 있는 가구의 아파트 선호 경향은 어떤가? 앞으로 아파트 공급은 어느 정도나 해야 하는가? 등
- 본 연구에서는 우선 아파트와 비아파트 거주가구의 특성을 비교 검토하여 우리 사회에서 아파트라는 주거공간이 갖는 사회경제적 의미를 살펴보고, 비아파트에 거주하고 있는 가구의 아파트에 대한 선호 경향과 정도, 향후 아파트 수급의 문제 등을 재검토해 보고자 함.
 - 서울시의 사례를 통해 살펴볼 것이며, 특히 비아파트에 거주하고 있는 가구의 아파트 선호 특성을 분석하여 아파트 수급의 정책적 시사점을 검토
 - 분석 자료는 2010년 주거실태조사 자료와 기존 문헌을 활용하여 분석

1) 비아파트는 아파트 이외의 저층주거지 주거유형을 의미함.

2. 아파트와 비아파트 가구의 특성 비교

1) 분석의 개요

- 우리 나라에서 비아파트 거주가구는 아파트에 거주하는 가구와 다른 사회경제적 특성을 가지고 있을 것으로 보임.
 - 우리 나라 사람들은 일반적으로 아파트를 선호하는 경향이 높음.
 - 비아파트 거주가구의 사회경제적 특성을 살펴보기 위해 아파트 거주가구와 비교하여 분석 실시
 - 분석 자료는 국토해양부 2010년 주거실태조사 자료를 활용하였으며 아파트 거주가구와 비아파트 거주가구로 구분하여 비교 분석
 - 지역적인 분석은 전국과 서울만을 대상으로 함.

2) 사회경제적 특성

(1) 가계특성

- 비아파트와 아파트로 구분하여 주거지 유형별 거주가구의 가계특성을 살펴본 결과, 가구소득과 생활비, 순자산(총자산-총부채), 가계부채 등 전반에 걸쳐 유의한 차이가 있는 것으로 나타남.
 - 월평균 가구소득은 아파트 거주가구는 355만원인 반면 비아파트 거주가구는 219만원으로 아파트 가구가 1.6배 높음
 - 월평균 생활비는 아파트 거주가구는 209만원, 비아파트 거주가구는 128만원이며, 순자산도 각각 2억5천만원과 1억7천만원으로 커다란 차이를 보임

<표 1> 비아파트 거주가구와 아파트 거주가구의 가계특성 비교(전국)

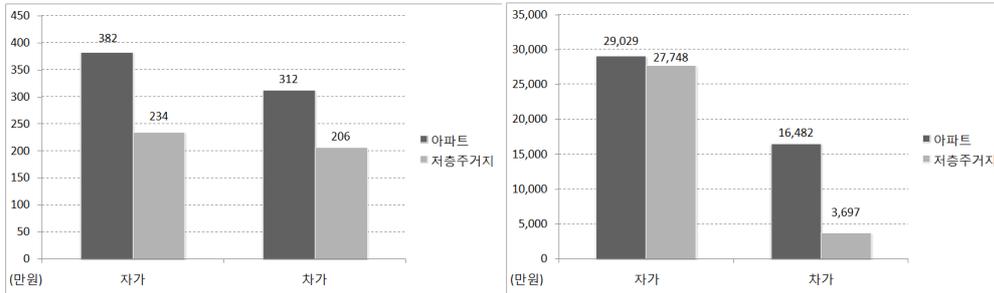
| 구분 | | 평균(만원) | t값 | p값 |
|----------|------|--------|----------|------|
| 월평균 가구소득 | 아파트 | 355 | 1274.840 | .000 |
| | 비아파트 | 219 | | |
| 월평균 생활비 | 아파트 | 209 | 1540.091 | .000 |
| | 비아파트 | 128 | | |
| 순자산 | 아파트 | 25,094 | 143.756 | .000 |
| | 비아파트 | 17,061 | | |
| 부채 | 아파트 | 8,475 | 116.572 | .000 |
| | 비아파트 | 5,923 | | |

○ 가계특성을 자가와 차가로 구분하여 살펴보면 자가중에서 아파트 거주가구의 평균 순자산은 2억 9천만원이며, 비아파트 거주가구는 2억 7천만원으로 큰 차이를 보이지 않음. 그러나 차가가구는 아파트 거주가구와 비아파트 거주가구의 평균 순자산이 각각 1억 6천만원과 3천 7백만원으로 커다란 차이를 보임.

- 비아파트에 거주하는 차가가구는 낮은 소득과 함께 순자산을 초과하는 부채(순자산 대비 116%)를 가지고 있는 것으로 나타남.

<표 2> 점유형태별 가계특성 비교(전국)

| 구분 | | 자가 | | | 차가 | | |
|----------|------|--------|----------|------|--------|---------|------|
| | | 평균(만원) | t값 | p값 | 평균(만원) | t값 | p값 |
| 월평균 가구소득 | 아파트 | 382 | 906.484 | .000 | 312 | 804.435 | .000 |
| | 비아파트 | 234 | | | 206 | | |
| 월평균 생활비 | 아파트 | 227 | 1147.716 | .000 | 181 | 884.158 | .000 |
| | 비아파트 | 138 | | | 119 | | |
| 순자산 | 아파트 | 29,029 | 14.540 | .000 | 16,482 | 444.234 | .000 |
| | 비아파트 | 27,748 | | | 3,697 | | |
| 부채 | 아파트 | 9,198 | 56.211 | .000 | 6,895 | 241.669 | .000 |
| | 비아파트 | 7,241 | | | 4,275 | | |



<그림 1> 점유형태별 월평균 가구소득(전국) <그림 2> 점유형태별 순자산(전국)

- 서울 거주가구의 가계특성을 살펴보면 전국 평균보다 가구소득의 격차가 더 큰 것으로 나타남. 아파트 거주가구의 평균소득은 444만원인 반면 비아파트 가구가구의 소득은 260만원으로 커다란 차이를 보임.
- 평균 순자산의 격차도 커서 아파트 거주가구는 약 5억 2천만원이며, 저층거주가구는 약 2억 8천만원으로 거의 2배임

<표 3> 비아파트 거주가구와 아파트 거주가구의 가계특성 비교(서울)

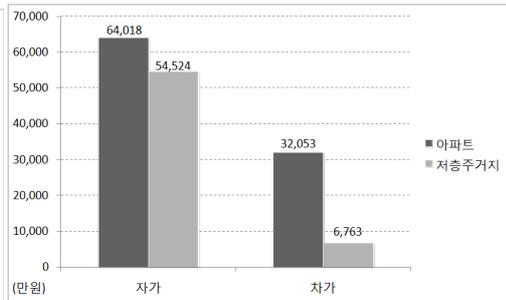
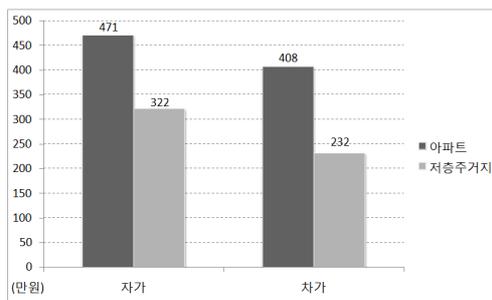
| 구분 | | 평균(만원) | t값 | p값 |
|----------|------|--------|---------|------|
| 월평균 가구소득 | 아파트 | 444 | 612.480 | .000 |
| | 비아파트 | 260 | | |
| 월평균 생활비 | 아파트 | 256 | 791.437 | .000 |
| | 비아파트 | 143 | | |
| 순자산 | 아파트 | 51,722 | 94.530 | .000 |
| | 비아파트 | 28,141 | | |
| 부채 | 아파트 | 14,810 | 62.637 | .000 |
| | 비아파트 | 7,957 | | |

○ 자가와 차가로 구분하여 살펴보면 자가는 순자산에서 차이가 많지 않으나 차가는 아파트 거주가구는 3억 2천만원, 차가는 6천 8백만원으로 커다란 차이를 보임.

- 비아파트의 자가와 차가의 평균 순자산 격차는 극단적인 차이를 보여 자가의 경우 평균 순자산이 약 5억 5천만원이나 차가는 약 6천 8백만원 정도에 불과

<표 4> 점유형태별 가계특성 비교(서울)

| 구분 | | 자가 | | | 차가 | | |
|----------|------|--------|---------|------|--------|---------|------|
| | | 평균(만원) | t값 | p값 | 평균(만원) | t값 | p값 |
| 월평균 가구소득 | 아파트 | 471 | 256.737 | .000 | 408 | 543.933 | .000 |
| | 비아파트 | 322 | | | 232 | | |
| 월평균 생활비 | 아파트 | 275 | 381.602 | .000 | 230 | 617.409 | .000 |
| | 비아파트 | 176 | | | 129 | | |
| 순자산 | 아파트 | 64,018 | 20.374 | .000 | 32,053 | 332.575 | .000 |
| | 비아파트 | 54,524 | | | 6,763 | | |
| 부채 | 아파트 | 17,453 | 27.726 | .000 | 10,582 | 215.587 | .000 |
| | 비아파트 | 11,716 | | | 4,910 | | |



<그림 3> 점유형태별 월평균 가구소득(서울)

<그림 4> 점유형태별 순자산(서울)

○ 비아파트 거주가구의 순자산 분포를 살펴보면 다음과 같음. 전체 약 20.8%가 순자산이 0원 이하이며, 1억~3억원이 25.2%, 0원~5천만원이 23.5%, 5억원 이상은 약 7.2%, 10억원 이상은 약 2.1%임. 자가가구는 약 4.4%가 0원 이하의 순자산을 가지고 있고, 1억~3억원 이하가 37%로 가장 많았다. 차가가구는 0원 이하가 41.3%로 매우 높은 것으로 나타남. 0~5천만원 이하도 34.5%로 5천만원 이하 가구가 약 75.8%로 높음.

<표 5> 비아파트 거주가구의 순자산 분포(전국)

(단위: %)

| 구분 | 전체 | 자가 | 차가 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 0원 이하 | 20.8 | 4.4 | 41.3 |
| 0-5000만원 | 23.5 | 14.7 | 34.5 |
| 5000-10000만원 | 15.4 | 19.5 | 10.2 |
| 10000-30000만원 | 25.2 | 37.0 | 10.5 |
| 30000-50000만원 | 8.0 | 12.7 | 2.2 |
| 50000-100000만원 | 5.1 | 8.2 | 1.2 |
| 100000만원 이상 | 2.1 | 3.6 | .2 |
| 합계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

○ 아파트 거주가구의 순자산 분포를 살펴보면 0원 이하가 6.8%로 비아파트 가구보다 낮고 1억원~3억원 이하가 37.9%로 가장 높다. 5억원 이상이 약 10.8%, 10억원 이상은 약 3.2%로 나타남.

- 자가가구: 0원 이하가 약 1.5%이며, 1억원~3억원 이하가 45.7%로 가장 높다. 5억원 이상이 약 11.6%이며,
- 차가가구: 0원 이하가 약 18.4%이며, 0원~5천만원 이하가 약 28.4%이다. 5억원 이상이 약 9.2%로 자가가구보다 약간 낮음.

<표 6> 아파트 거주가구의 순자산 분포(전국)

(단위: %)

| 구분 | 전체 | 자가 | 차가 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 0원 이하 | 6.8 | 1.5 | 18.4 |
| 0-5000만원 | 14.6 | 8.3 | 28.4 |
| 5000-10000만원 | 17.2 | 18.2 | 15.2 |
| 10000-30000만원 | 37.9 | 45.7 | 20.9 |
| 30000-50000만원 | 12.6 | 14.8 | 7.9 |
| 50000-100000만원 | 7.6 | 8.2 | 6.4 |
| 100000만원 이상 | 3.2 | 3.4 | 2.8 |
| 합계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

- 서울 비아파트 거주가구의 순자산 분포를 살펴보면 0원 이하가 16.4%이며, 1억원~3억원 이하가 26.9%로 가장 높다. 5억원 이상이 12.3%로 나타남.
- 자가가구 0원 이하가구가 0.6%이며, 0원~5천만원 이하도 1.2%로 낮음. 1억원~3억원 이하가 42.5%로 가장 높고, 3억원~5억원 이하도 23.5%로 높으며, 5억원 이상이 24.6%로 전국과 비교하여 높은 것을 알 수 있음.
- 차가가구는 0원 이하가 29.2%로 높으며, 0원~5천만원 이하도 34.4%이며, 3억원 이상은 약 5.5%정도
- 서울 비아파트의 자가와 차가의 순자산이 커다란 차이를 보여 전국에 비해 서울의 비아파트 가구는 자산양극화 현상이 큰 것으로 볼 수 있음.

<표 7> 비아파트 거주가구의 순자산 분포(서울)

(단위: %)

| 구분 | 전체 | 자가 | 차가 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 0원 이하 | 16.4 | 0.6 | 29.2 |
| 0-5000만원 | 19.5 | 1.2 | 34.4 |
| 5000-10000만원 | 12.5 | 7.5 | 16.5 |
| 10000-30000만원 | 26.9 | 42.5 | 14.3 |
| 30000-50000만원 | 12.4 | 23.5 | 3.3 |
| 50000-100000만원 | 7.8 | 14.7 | 2.2 |
| 100000만원 이상 | 4.5 | 9.9 | .1 |
| 합계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

○ 서울의 아파트 거주가구는 1억원 이상 83.2%로 높고 5억원 이상도 약29.1%로 나타남.

- 자가가구에는 약 98.1%가 1억원 이상으로 대부분 1억원 이상의 자산을 가지고 있으며, 5억원 이상도 약 33%인 것으로 나타남.

- 차가가구는 0원 이하가 13.2%이며, 1억원~3억원 이하가 24%로 가장 높으며, 5억원 이상도 22.8%로 높게 나타남.

- 서울의 아파트 거주가구는 자가와 차가의 자산 양극화, 차가중에서도 양극화 현상이 있는 것으로 보임.

<표 8> 아파트 거주가구의 순자산 분포(서울)

(단위: %)

| 구분 | 전체 | 자가 | 차가 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 0원 이하 | 5.4 | 0.4 | 13.2 |
| 0-5000만원 | 5.7 | 0.2 | 14.6 |
| 5000-10000만원 | 5.8 | 1.3 | 12.9 |
| 10000-30000만원 | 31.6 | 36.3 | 24.0 |
| 30000-50000만원 | 22.5 | 28.8 | 12.4 |
| 50000-100000만원 | 18.9 | 21.6 | 14.4 |
| 100000만원 이상 | 10.2 | 11.4 | 8.4 |
| 합계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

- 전반적으로 비아파트 거주가구의 소득 등 가계특성은 아파트 거주가구와 비교하여 큰 차이를 보이며, 비아파트내에서도 자가와 차가의 차이가 큰 것으로 나타남. 결론적으로 비아파트에는 저소득층과 자산규모가 낮은 계층이 많이 살고 있는 것으로 해석할 수 있음.

(2) 점유형태 특성

- 점유형태 특성을 살펴보면 아파트 거주가구는 약 62.2%가 자가이며, 전세가 22.8%, 보증부월세 등이 13.2%로 거주하고 있음. 비아파트 가구는 자가 47.1%, 전세가 20.7%, 보증부 월세 등이 28.8%로 아파트 거주가구보다 월세로 거주하는 가구의 비중이 높음. 월세가구도 보증금 있는 월세가 23.1%로 대부분이나 보증금 없는 월세나 사글세 가구도 일부 있는 것으로 나타남.

<표 9> 점유형태 특성 비교(전국)

(단위: %)

| 구분 | 아파트 | 비아파트 | 전체 |
|-----------|-------|-------|-------|
| 자가 | 62.2 | 47.1 | 54.3 |
| 전세 | 22.8 | 20.7 | 21.7 |
| 보증금 있는 월세 | 12.7 | 23.1 | 18.2 |
| 보증금 없는 월세 | 0.3 | 3.5 | 2.0 |
| 사글세 | 0.2 | 2.3 | 1.3 |
| 일세 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 무상(부모 등) | 1.9 | 3.3 | 2.7 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

주: $\chi^2=857845.679$, $p<.000$

- 서울의 경우도 아파트에는 자가가 57%이고 전세가 31.9%로 대부분을 차지하고 월세가구 비율은 약 10%정도에 불과함. 그러나 비아파트에는 자가가 30.2%에 불과하고 나머지는 전세나 월세 가구이며, 특히 아파트에 비해 월세 가구 비율이 31.0%로 매우 높은 것을 알 수 있음. 서울 비아파트에는 전월세 가구가 거의 70%를 차지함.

<표 10> 점유형태별 가계특성 비교(서울)

(단위: %)

| 구분 | 아파트 | 비아파트 | 전체 |
|-----------|-------|-------|-------|
| 자가 | 57.0 | 30.2 | 41.2 |
| 전세 | 31.9 | 33.4 | 32.8 |
| 보증금 있는 월세 | 9.9 | 31.0 | 22.3 |
| 보증금 없는 월세 | 0.2 | 2.8 | 1.7 |
| 사글세 | 0.0 | 0.7 | 0.4 |
| 일세 | 0.0 | 0.1 | 0.1 |
| 무상(부모 등) | 1.0 | 1.7 | 1.4 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

주: $\chi^2=367485.041$, $p<.000$

(3) 거주가구의 가구주 연령구조

- 주거지 유형별로 가구주의 연령구조를 비교한 결과 유의미한 차이가 있는 것으로 나타남. 전체적으로 아파트에는 20대~50대가 많이 거주하고 있는 반면 비아파트에는 20대와 60대 이상이 상대적으로 많이 거주하고 있음.
- 점유형태별로는 자가의 경우 비아파트에는 연령이 높을 수록 많이 거주하는 것으로 나타나 70대 이상이 30.5%로 가장 많이 거주하고 있음. 그러나 아파트는 40대가 32%로 가장 많이 거주함.
- 차가는 아파트는 30대가 가장 많이 거주하고 있으며, 30대와 40대의 거주 비율이 높으나 비아파트는 특이하게 20대가 13.5% 거주하고 있는 것으로 나타나 상대적 젊은 층이 많이 거주

<표 11> 거주형태별, 점유형태별 가구주 연령 구조 비교(전국)

(단위: %)

| 구분 | 전체 | | | 자가 | | | 차가 | | |
|-------------|--------------------------------|-----------|-------|--------------------------------|-----------|-------|---------------------------------|-----------|-------|
| | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 |
| 20대 | 2.2 | 7.3 | 4.9 | 0.7 | 0.4 | 0.6 | 4.7 | 13.5 | 10.1 |
| 30대 | 22.6 | 13.3 | 17.7 | 16.8 | 4.5 | 11.1 | 32.3 | 21.2 | 25.5 |
| 40대 | 31.7 | 19.4 | 25.2 | 32.0 | 12.8 | 23.1 | 31.3 | 25.3 | 27.6 |
| 50대 | 23.8 | 22.5 | 23.1 | 27.4 | 24.3 | 26.0 | 17.7 | 20.9 | 19.7 |
| 60대 | 11.7 | 17.9 | 15.0 | 14.2 | 27.5 | 20.3 | 7.5 | 9.3 | 8.6 |
| 70대이상 | 8.0 | 19.6 | 14.1 | 8.9 | 30.5 | 18.8 | 6.5 | 9.8 | 8.5 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| χ^2 검증 | $\chi^2 = 1225898.0, p < .000$ | | | $\chi^2 = 1490911.7, p < .000$ | | | $\chi^2 = 301436.458, p < .000$ | | |

- 서울의 주거지 유형별 가구주 연령구조를 살펴보면 전국과 마찬가지로 유의미한 차이를 보임. 아파트 거주자와 비아파트 거주자의 연령구조가 뚜렷하게 차이가 있는 것으로 나타나며 비아파트에는 아파트 보다 상대적으로 20대와 60대 이상이 많이 거주
- 특히 자가로 거주하는 가구는 50대 이상 중장년층이 많고 차가로 거주하는 가구는 40대 이하 가구주가 많음. 그러나 아파트는 자가인 경우 40대에서 60대가 많이 거주하고 있고, 차가인 경우는 30대에서 50대가 많이 거주하고 있음.

<표 12> 거주형태별, 점유형태별 가구주 연령 구조 비교(서울)
(단위: %)

| 구분 | 전체 | | | 자가 | | | 차가 | | |
|-------------|-----------------------------|-----------|-------|----------------------------|-----------|-------|----------------------------|-----------|-------|
| | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 | 아파트 | 저층 주거지 | 전체 |
| 20대 | 1.5 | 10.4 | 6.7 | 0.1 | 0.4 | 0.3 | 3.4 | 14.7 | 11.3 |
| 30대 | 18.1 | 19.9 | 19.2 | 11.7 | 7.3 | 9.8 | 26.7 | 25.3 | 25.7 |
| 40대 | 27.2 | 20.7 | 23.4 | 25.1 | 13.7 | 20.1 | 30.1 | 23.7 | 25.6 |
| 50대 | 27.9 | 20.3 | 23.4 | 31.4 | 23.6 | 28.0 | 23.4 | 18.8 | 20.2 |
| 60대 | 15.8 | 16.1 | 16.0 | 20.7 | 31.6 | 25.4 | 9.4 | 9.4 | 9.4 |
| 70대이상 | 9.3 | 12.7 | 11.3 | 11.1 | 23.4 | 16.4 | 7.0 | 8.1 | 7.8 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| χ^2 검증 | $\chi^2=144883.150, p<.000$ | | | $\chi^2=89005.425, p<.000$ | | | $\chi^2=60903.462, p<.000$ | | |

(4) 가구주 학력 특성

- 거주유형별 가구주 학력을 살펴보면 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타남. 아파트 거주가구의 경우 대학졸업 이상이 53.2%로 매우 높고, 고졸이상이 85.1%를 차지
- 그러나 비아파트는 대졸이상이 37.7%이고, 고졸이상이 76.8%로 차이를 보이며, 중졸이하가 28.4%로 아파트에 비해 상대적으로 높음.
- 학력이 높을 수록 아파트에 거주하는 것으로 해석할 수 있어 소득 및 자산과 더불어 학력에 따라서도 주거지 유형이 분화를 보이는 것으로 이해할 수 있음.

<표 13> 거주지 유형별 가구주 학력 분포 비교(전국)

(단위: %)

| 구분 | 아파트 | 비아파트 | 전체 |
|------------|-------|-------|-------|
| 초등학교 졸업 이하 | 7.5 | 16.0 | 12.7 |
| 중학교 졸업 | 7.4 | 12.4 | 10.5 |
| 고등학교 졸업 | 31.9 | 43.6 | 39.1 |
| 대학 졸업 이상 | 53.2 | 27.9 | 37.7 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

주: $\chi^2=537680.384$, $p<.000$

- 서울의 경우 아파트는 대졸이상이 63.9%로 고학력 가구주의 전형적인 거주 형태인 것을 알 수 있음. 비아파트에는 아파트에 비해 상대적으로 고졸이하의 저학력 가구주 가구 거주 비율이 높은 것을 알 수 있음.

<표 14> 거주지 유형별 가구주 학력 분포 비교(서울)

(단위: %)

| 구분 | 아파트 | 비아파트 | 전체 |
|------------|-------|-------|-------|
| 초등학교 졸업 이하 | 6.6 | 12.7 | 10.2 |
| 중학교 졸업 | 7.5 | 12.9 | 10.7 |
| 고등학교 졸업 | 22.1 | 39.8 | 32.5 |
| 대학 졸업 이상 | 63.9 | 34.6 | 46.6 |
| 계 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

주: $\chi^2=291004.630$, $p<.000$

3. 비아파트 거주가구의 주택 선호 특성과 아파트 수급

1) 비아파트 거주가구의 선호하는 주택 유형

- 서울시를 사례로 하여 살펴보면 비아파트(비아파트)에는 자가 약 30%, 차가가 약 70% 거주하는 것으로 나타남
- 아파트에는 자가 57%, 차가가 43%로 자가형태 거주가 많음

<표 16> 주거유형별 점유형태 비교

| 구분 | 자가 | 차가 | 계 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 아파트 | 818,678 | 616,896 | 1,435,574 |
| % | 57.0 | 43.0 | 100 |
| 비아파트 | 625,328 | 1,443,475 | 2,068,803 |
| % | 30.2 | 69.8 | 100 |
| 합계 | 1,444,006 | 2,060,371 | 3,504,377 |
| % | 41.2 | 58.8 | 100 |

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사

- 서울시에서 비아파트에 거주하는 비아파트 가구의 향후 선호하는 주택유형을 살펴 보면 아파트 선호 비율이 58.4%로 가장 높으며, 자가는 60.8%, 차가는 57.3%가 아파트를 선호하고 있음.
- 이는 비아파트에 거주하면서 아파트에 살고 싶어 하는 선호도를 나타내는 것으로 이들은 향후 아파트에 대한 꾸준한 잠재수요라고 할 수 있음.
- 자가나 차가 모두 아파트에 대한 선호도가 높아 아파트 수요가 적지 않음을 알 수 있음.

<표 17> 점유형태별 선호하는 주택 유형

[단위: 가구, %]

| 구분 | 사례 수 | 단독주택 | 다세대주택 | 연립주택 | 아파트 | 주거용 오피스텔 |
|----|----------|------|-------|------|------|----------|
| 자가 | (3,276) | 27.0 | 5.3 | 6.9 | 60.8 | 0.1 |
| 차가 | (6,761) | 20.7 | 9.5 | 11.6 | 57.3 | 0.9 |
| 전체 | (10,037) | 22.7 | 8.1 | 10.1 | 58.4 | 0.6 |

자료 : 서울시(2011), “단독주택의 정비유형 모델개발” 비아파트 주거실태조사

- 재정비(예정)구역으로 지정되어 있는 지역에 거주하는 가구의 향후 선호하는 주택유형을 살펴보면 아파트를 선호하는 가구비율은 54.5%이며, 자가는 58.4%, 차가는 53.3%가 아파트를 선호함.
- 재정비(예정)구역에 거주하는 가구도 아파트에 살고 싶어 하는 가구가 약 55%인 것을 알 수 있음.

<표 18> 선호하는 주택유형

[단위: 가구, %]

| 구분 | 사례수 | 단독주택 | 다세대주택 | 연립주택 | 아파트 | 주거용 오피스텔 |
|----|---------|------|-------|------|------|----------|
| 자가 | (473) | 31.5 | 5.7 | 4.4 | 58.4 | 0 |
| 차가 | (1,549) | 23.4 | 13.2 | 9.0 | 53.3 | 1.1 |
| 전체 | (2,022) | 25.3 | 11.4 | 8.0 | 54.5 | 0.8 |

자료 : 서울시(2011), “단독주택의 정비유형 모델개발” 비아파트 주거실태조사

2) 이주계획이 있는 가구의 선호하는 주택유형

○ 서울시 사례를 통해 비아파트에 거주하고 있는 자가가구중 이주계획이 있는 가구의 선호하는 주택유형을 살펴 보면 약 54.3%가 아파트를 선호하여 절대적으로 아파트를 선호하는 것으로 나타남.

- 자가가구의 아파트 선호특성은 재정비사업을 통한 아파트 입주나 기존 아파트에 대한 수요로 나타날 수 있어 아파트 가격에 커다란 영향을 주는 요인으로 작용할 수 있음.

<표 19> 자가가구중 이주계획이 있는 가구의 선호 주택유형(서울시)

| 구분 | 빈도 | % |
|------------|--------|-------|
| 일반단독주택 | 16268 | 22.7 |
| 다가구단독주택 | 3850 | 5.4 |
| 영업겸용단독주택 | 955 | 1.3 |
| 아파트 | 38,962 | 54.3 |
| 연립 및 다세대주택 | 8236 | 11.5 |
| 비거주용건물내 주택 | 1543 | 2.1 |
| 기타 | 1981 | 2.8 |
| 합계 | 71,795 | 100.0 |

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사

○ 차가중에서 이주를 계획하고 있는 가구의 선호하는 주택유형은 자가와 마찬가지로 아파트에 대한 선호비율이 51.1%로 높음.

- 차가도 아파트에 살고 싶어 하는 선호도가 높아 아파트 가격이나 아파트 전월세시장에 커다란 영향 요인으로 작용할 수 있음을 시사함.

<표 20> 차가가구중 이주계획이 있는 가구의 선호하는 주택유형(서울시)

| 구분 | 가구수 | % |
|-------------|---------|-------|
| 일반단독주택 | 59,857 | 13.7 |
| 다가구단독주택 | 71,884 | 16.4 |
| 영업겸용단독주택 | 3538 | .8 |
| 아파트(오피스텔포함) | 223,601 | 51.1 |
| 연립 및 다세대주택 | 74,943 | 17.1 |
| 기타 | 4,021 | 0.9 |
| 합계 | 437,843 | 100.0 |

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사

- 이와 같이 비아파트에 살고 있는 자가와 차가 모두 현재 살고 있는 비아파트에서 아파트로 이주하고 싶어 하는 경향이 있으며 잠재수요로 나타남.

2) 선호하는 주택유형에 따른 소득 등 특성 비교

- 이주를 계획하고 있는 가구중에서 아파트 선호가구와 비아파트 선호가구의 평균 가구소득과 순자산을 비교한 결과 유의미한 차이를 보임.
 - 아파트로 이주를 희망하는 가구의 소득은 평균 329만원이나 비아파트를 선호하는 가구의 평균소득은 257만원
 - 순자산도 각각 1억9천만원과 1억1천만원으로 커다란 차이를 보임
 - 비아파트에 거주하는 가구중에서도 소득이 높은 가구일수록 아파트를 선호하는 것으로 나타나 아파트가 주거상향을 위한 주거이동의 단계로 작용하고 있음을 알 수 있음

<표 21> 이주계획가구의 선호하는 주택유형에 따른 소득 등 비교(서울시)

| 구분 | 희망하는 주택 | 평균 | 표준편차 | t값 | 유의확률 |
|----------|---------|--------|------------|---------|------|
| 가구소득(만원) | 아파트 가구 | 329 | 204.783 | 143.018 | .000 |
| | 비아파트 가구 | 257 | 154.429 | | |
| 순자산(만원) | 아파트 가구 | 19,229 | 26100.0706 | 70.286 | .000 |
| | 비아파트 가구 | 11,461 | 22543.2300 | | |

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사

<표 22> 선호 주택유형에 따른 가구주 학력 비교(서울시)

| 구분 | 초등학교 졸업 이하 | 중학교 졸업 | 고등학교 졸업 | 대학 졸업 이상 | 전체 |
|---------|---------------|--------|---------|-------------|--------|
| 아파트 가구 | 2.6% | 6.3% | 33.1% | 57.9% | 100.0% |
| 비아파트 가구 | 5.3% | 9.0% | 39.7% | 45.9% | 100.0% |
| 전체 | 4.1% | 7.8% | 36.8% | 51.3% | 100.0% |

주: $\chi^2=7680.384$, $p<.000$

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사

3) 아파트 수급정책 시사점

- 서울시에서 비아파트에 살고 있는 가구의 아파트 선호 특성을 중장기 아파트 잠재수요라고 가정할 경우 자가만 약 38만 가구, 차가를 포함할 경우 약 120만 가구가 서울시 아파트 잠재수요량으로 판단됨
- 우리나라의 주거유형과 사회적 계층구조와의 관계를 고려할 때 비아파트 가구의 아파트를 향한 선호 추이는 상당기간 동안 줄어들지 않을 것으로 보임.

<표 23> 비아파트 거주가구 아파트 잠재수요량 추정(서울시)

| 구분 | 자가 | 차가 | 계 |
|---------------|---------|-----------|-----------|
| 비아파트(가구) | 625,328 | 1,443,475 | 2,068,803 |
| 아파트 선호율(%) | 60.8 | 57.3 | 100 |
| 아파트 잠재수요량(가구) | 380,200 | 827,111 | 1,207,311 |

주 : 국토해양부(2010),주거실태조사 자료와 서울시(2011) 보고서를 토대로 추정

- 서울시의 아파트 수급을 고려할 때 뉴타운-재정비사업으로 계획하고 있는 아파트를 모두 공급한다고 해도 약 29만가구²⁾가 공급될 것으로 보여 총 잠재수요량 대비 약 24%정도에 불과함.
- 만약 서울시가 뉴타운 출구전략으로 사업을 축소할 경우 축소되는 비중에 따라 아파트 수요 압력은 중장기적으로 크게 증가할 것으로 보임.

4. 결론

- 비아파트 거주가구와 아파트 거주가구의 가구 특성을 비교 분석한 결과 모든 부문에 있어 통계적으로 유의한 차이를 보임.
- 비아파트 거주가구는 아파트 거주가구에 비해 소득과 자산이 적고, 특히 차가의 경우 평균 소득, 자산 등이 매우 낮은 특성을 보임.
- 비아파트에는 월세가구가 많이 살고 있으며, 자가는 고령가구주 가구가 많이 거주하고 있고, 차가는 전월세 젊은 층 가구주 가구가 많이 거주
- 또한 아파트에는 고학력자가 많이 거주하고 있는 반면, 비아파트는 상대적으로 저학력층이 많이 거주하는 것으로 나타남.

2) 서울시(2011), 재정비현황 및 재정비촉진지구 현황을 이용하여 도출

- 이러한 결과를 통해 볼 때 우리나라는 일반적으로 아파트와 비아파트간 주거 유형에 따른 계층적 분화 현상이 뚜렷한 것으로 보임.
- 우리 나라에서 아파트가 갖고 있는 사회경제적 특성으로 인해 비아파트에 거주하고 있는 가구도 약 58% 정도가 아파트를 선호하고 있어 아파트에 살고 싶어 하는 열망이 높은 것으로 나타남
- 비아파트에 거주하는 가구중에서도 소득이나 자산 및 학력이 높은 가구일수록 아파트를 선호하여 주거유형간 계층적 분화 현상은 더욱 가속화 될 것으로 보임.
- 서울시의 사례로 볼 때 비아파트 거주가구의 아파트 잠재수요가 너무 많아 서울시의 저층주거지 관리 정책 방향에 따라 서울시 주택시장에 미치는 영향이 다를 것으로 보임.
- 최근 뉴타운 출구전략은 시장수요와의 충돌 가능성이 있으며, 중장기적으로 서울시 주택시장에 부정적인 영향을 미칠 수 있어 신중하게 접근해야 할 것으로 사료됨.