



WP 22-08

1기 신도시 주택 소유자의 인식조사

-주택의 구매 및 거주와 재정비 방식의 선호를 중심으로

손은영 전문연구원 (eyson@krihs.re.kr)

이진희 부연구위원 (jhlee@krihs.re.kr)



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.



차례

01 서론	05
02 주택 구매와 거주에 대한 소유자의 인식	09
03 전출과 주택 재정비에 대한 소유자의 인식	19
04 요약 및 정책제언	29



01 서론

■ 과거 산업화와 도시화 과정에서 수도권으로 인구가 집중하고 주택이 부족해지자 1990년대 초 정부는 주택난 해소와 주택가격 안정을 위해 ‘주택 200만 호 건설’ 정책을 추진함

- 1960년대부터 1980년대까지 산업화와 도시화로 인해 서울이 팽창하고 수도권에 인구가 집중되면서 주택이 부족해지고 주택시장이 불안정해짐
- 1990년대 초, 정부는 수도권의 주거 안정과 주택난 해결을 위해 공급을 늘려 주택 마련의 기회를 제공하는 것을 목표로 ‘주택 200만 호 건설’을 정책방안으로 채택함
 - ‘주택 200만 호 건설’의 일환으로 경기도에 소재한 분당, 평촌, 산본, 중동, 일산에 5개 신도시(이하 1기 신도시)를 계획함
 - 1기 신도시는 서울로부터 1시간 이내의 통근권인 20~25km 이내에 위치하여 중산층 이상의 서울 거주자를 유입할 수 있는 입지적 특성이 있음¹⁾

표 1 수도권 5개 신도시 개요

구분	분당	평촌	일산	산본	중동
위치	성남시 분당구 ¹⁾	안양시 동안구 ²⁾	고양시 일산구 ³⁾	군포시 ⁴⁾	부천시 ⁵⁾
면적(천㎡)	19,639	5,106	15,736	4,203	5,456
규모	9만 7천 호	4만 2천 호	6만 9천 호	4만 2천 호	4만 1천 호
	39만 명	16.8만 명	27.6만 명	16.8만 명	16.6만 명
최초 입주	1991년 9월	1992년 3월	1992년 8월	1992년 4월	1993년 2월
사업진행자	한국토지공사	한국토지공사	한국토지공사	대한주택공사	부천시 대한주택공사 한국토지공사
서울로부터의 입지	동남쪽 25km	남쪽 20km	북서쪽 20km	남서쪽 25km	서쪽 20km

주 1: 분당동, 아탑동, 상탑동, 중탑동, 하탑동, 서현동, 정자동, 수내동, 금곡동, 구미동, 매송동, 이매동, 서당동, 장안동, 초림동, 내정동, 백궁동, 불정동, 신기동, 미금동, 오리동 일원.

2: 평촌동, 비산동, 호계동, 관양동 일원.

3: 일산동, 백석동, 마두동, 장항동, 주엽동, 대화동 일원.

4: 군포시 산본동, 금정동, 당동 일원.

5: 중동, 상동, 심곡3동, 삼정동, 춘의동, 송내동 일원.

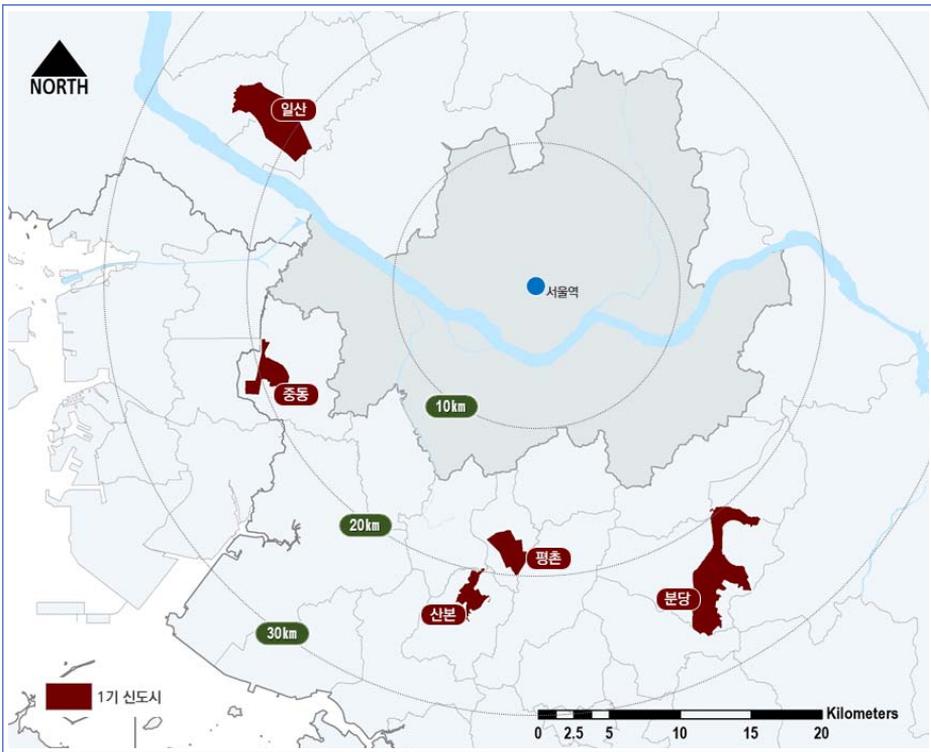
출처: 한국토지공사 1997 a,b,c,d를 참고하여 저자 작성.

1) 한국토지공사 1997a·b·c·d를 참고하여 작성.

■ 1기 신도시 구상에는 주택공급 이외에 공통적으로 풍부한 녹지 확보를 통한 쾌적한 환경 제공, 광역교통망 확충, 경제적 자족성과 우수한 교육·문화 환경 조성을 포함함²⁾

- 1기 신도시는 주거 기능을 중심으로 개발되었으며, 5개 신도시는 각각 특색 있는 부차적인 기능을 목표로 함
 - 분당은 자족 도시, 평촌은 공공청사 기능을 담당, 일산은 평화통일 대비, 신본과 중등은 기존 시가지와 어우러지며 쾌적한 환경을 제공하는 신시가지 기능을 담당함³⁾

그림 1 1기 신도시의 위치



출처: 저자 작성.

■ 정책 목적과 성과에도 불구하고 약 30년이 흐른 현재, 1기 신도시는 주택과 기반시설이 노후화 되면서 해당 지역의 활성화에 대한 요구가 커지고 있음

- 1기 신도시의 최초 입주는 1991~1993년 사이로 가장 빠르게 입주한 경우 현재 32년이 경과했고, 2022년을 기준으로 건축 연한이 30년을 넘기는 아파트는 전체 36만 5,492호

2) 한국토지공사 1997a·b·c·d를 참고하여 작성.

3) 한국토지공사 1997a·b·c·d를 참고하여 작성.

중 6만 986호(16.7%)에 달함(송하승 외 2021, 16)

- 특히 평촌과 분당의 경우 2만 5천 호 이상이 건축 연한 30년이 경과되어 주택의 노후화가 진행될 예정임
- 1기 신도시 거주민들은 주차난과 층간소음, 주민 편의시설 등 주택 노후화로 인한 문제를 제기하고 있음(조선일보 2022)
- 노후된 1기 신도시 활성화를 위한 토론회를 통하여 정부에 대한 특별법 제정 요구를 포함하여 리모델링 사업 활성화 등 본격적인 논의의 장을 마련함(머니투데이 2022)

■ 이와 같은 배경에서 이 연구는 1기 신도시 주택 소유자를 대상으로 한 과거 주택 구입 과정과 현재 거주 현황, 향후 전출 계획에 대한 설문조사를 토대로 1기 신도시 주택 소유자의 인식을 파악하고 재정비 정책의 방향을 제시하고자 함

- 1기 신도시 조성 및 주택 정책 등에 대한 선행연구에서는 공급자 중심에서 정부의 주택 공급 정책에 초점을 맞춰 왔으나, 주택 문제 해결을 위해서는 주택 시장과 함께 소비자인 개인의 주택 구입 및 소유 목적 등의 인식이 어떻게 변화했는가를 다각도로 파악하는 것이 필요함
- 따라서 이 연구는 주택 소유자를 대상으로 수행했다는 점과 지역별·연령별·주택구매시기별 등 구체적인 층화를 통해 구매 목적과 거주 여부, 전출계획을 설문했다는 점에서 기존의 연구와 차별성이 있으며, 이를 토대로 1기 신도시 내 주택 소유자의 인식을 통해 주거 단지에 적용이 가능한 재정비 정책의 방향을 제시하고자 함

02 주택 구매와 거주에 대한 소유자의 인식

1) 1기 신도시 주택 소유자 인식조사 표본⁴⁾ 개요

- 1기 신도시 내 주택 소유자 546명을 대상으로 주택의 구입 목적과 시기, 거주 또는 미거주 사유, 향후 이주전출 희망여부와 이유 등을 질문함
 - 조사응답자(이하 소유자)의 분포는 분당 신도시와 일산 신도시가 약 26%를 차지해 가장 많으며, 중동과 평촌 신도시는 약 19%, 산본 신도시는 11.5% 비중을 차지함
- 점유형태를 기준으로 거주 중인 경우가 77.2%, 임대 중인 경우가 22.8%를 차지함
 - 지역별로는 중동과 평촌 신도시의 본인 거주 비율이 80% 이상, 일산과 분당은 70% 이상이며, 산본은 본인 거주 비율이 65.6% 수준
 - 중동과 평촌은 임대 비율이 10%대, 분당과 일산은 20%대, 산본은 임대 비중이 34.4% 수준
- 소유 주택 수를 기준으로 1주택자인 비율이 77.9%이며, 2주택자는 18.5%, 3주택자 이상인 비율은 3.5% 차지함
 - 모든 지역에서 1주택자 비율이 70% 이상이며, 이 중 1주택자 비율이 가장 적은 지역은 산본으로 72.1% 차지함
 - 3주택자 이상 비율은 중동이 6.1%, 평촌이 5.9%, 분당 4.4%, 일산 0.7% 순임

표 2 설문조사 응답자(이하 소유자)의 점유형태와 소유 주택 수별 분포

구분		분당	일산	중동	평촌	산본	1기 신도시
응답 표본 구성		25.6%	25.5%	18.5%	18.9%	11.5%	100.0%
점유 형태	본인 거주	72.5%	78.7%	85.6%	80.4%	65.6%	77.2%
	임대 및 기타	27.5%	21.3%	14.4%	19.6%	34.4%	22.8%
소계		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
소유 주택 수	1채	79.7%	81.6%	79.4%	72.6%	72.1%	77.9%
	2채	15.9%	17.7%	14.4%	21.6%	27.9%	18.5%
	3채	2.2%	0.7%	4.1%	4.9%	-	2.4%
	4채	2.2%	-	1.0%	-	-	0.8%
	5채	-	-	1.0%	1.0%	-	0.4%
소계		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처: 저자 작성.

4) 국토연구원에서 수행한 1기 신도시 재생에 관한 인식조사: 1기 신도시 주택소유자를 대상으로 결과를 활용하였으며, 설문조사 표본은 무작위 추출로 구성함.

- 주택 규모에 있어서 소유자의 분포는 대형·중형·소형 순, 평형별 점유 형태에 있어 대형 평형일수록 소유하고 있는 주택에 거주하는 비율이 높았으며, 본인 거주 비율과 임대 비율이 약 4:1로 차이가 큼)
 - 주택 규모에 있어서 분당과 일산 신도시가 대형 평형 거주자 비율이 55% 이상으로 절반 이상이며, 산본 신도시의 경우 대형 평형 소유자 비율이 34.4%로 가장 낮음
 - 소형 평형의 경우 산본 신도시 소유자 비율이 18.0%로 가장 높고, 분당 신도시 소유자가 8.0%로 가장 낮음
 - 소형 평형의 경우 본인이 거주하고 있는 소유자 비율이 임대하고 있는 소유자의 2배로 대형 평형과 비교할 때 그 차이가 작음

표 3 설문조사 응답자(이하 소유자)의 아파트 형태별 주택 규모와 점유 형태 분포

구분	아파트 규모		점유 형태	
			본인 거주	임대 및 기타
분당	소형(60㎡ 이하)	8.0%	5.8%	2.2%
	중형(60~85㎡)	32.6%	19.6%	13.0%
	대형(85㎡ 이상)	59.4%	47.1%	12.3%
	전체	100.0%	72.5%	27.5%
일산	소형(60㎡ 이하)	8.1%	6.6%	1.5%
	중형(60~85㎡)	36.8%	27.9%	8.8%
	대형(85㎡ 이상)	55.1%	44.1%	11.0%
	전체	100.0%	78.7%	21.3%
중동	소형(60㎡ 이하)	11.3%	7.2%	4.1%
	중형(60~85㎡)	44.3%	39.2%	5.2%
	대형(85㎡ 이상)	44.3%	39.2%	5.2%
	전체	100.0%	85.6%	14.4%
평촌	소형(60㎡ 이하)	10.8%	7.8%	2.9%
	중형(60~85㎡)	41.2%	31.4%	9.8%
	대형(85㎡ 이상)	48.0%	41.2%	6.9%
	전체	100.0%	80.4%	19.6%
산본	소형(60㎡ 이하)	18.0%	8.2%	9.8%
	중형(60~85㎡)	47.5%	36.1%	11.5%
	대형(85㎡ 이상)	34.4%	21.3%	13.1%
	전체	100.0%	65.6%	34.4%
전체	소형(60㎡ 이하)	10.3%	6.9%	3.4%
	중형(60~85㎡)	39.1%	29.4%	9.7%
	대형(85㎡ 이상)	50.6%	40.8%	9.7%
	전체	100.0%	77.2%	22.8%

출처: 저자 작성.

5) 아래 표는 한국부동산원에서 제공하는 공동주택관리정보시스템(2021)을 바탕으로 5개 신도시의 재고를 분석한 것으로, 분당 신도시의 경우 소형 평형 비율이 매우 높고, 산본 신도시는 대형 평형 위주로 공급되어 이 설문조사에서 무작위 추출된 응답자의 구성과 차이가 있음.

평형 구분	분당	일산	중동	평촌	산본
소형	36.3%	23.2%	18.1%	16.9%	30.3%
중형	30.1%	48.3%	32.0%	40.3%	11.4%
대형	33.6%	28.5%	49.9%	42.8%	58.4%

2) 1기 신도시 주택 소유자 인식조사 결과

■ (주택 구매 방법) 해당 주택을 구입한 방법과 자금 조달 수단을 설문한 결과, 대부분이 매매를 통해 주택을 구입했고, 전체 주택자금의 50% 이상을 본인의 저축으로 자금을 마련했으며, 시간이 흐르면서 은행 대출 비율이 증가하고 있음

- 1기 신도시 주택 소유자의 77.1%가 매매를 통하여 주택을 구입했으며, 신도시 조성 초기 분양을 통하여 구입한 비율은 20.3%, 증여 또는 상속이 2.0%, 기타 사유가 0.5%임
- 주택 구입을 위한 자금 조달 비율을 질문한 결과, 주택비용의 58.7%를 저축한 자금으로 부담했으며, 이 외 금액의 30.4%는 은행 대출로 마련함
 - 과거에는 전체 주택비용의 약 70%를 저축으로 마련했으나, 시간이 흐르면서 그 비율이 감소한 반면, 은행 대출로 자금을 조달한 비율은 두 배 이상 증가함(15.0% → 31.5%)

표 4 1기 신도시 주택 구입 및 자금 조달 방법

자금 조달 방법 ¹⁾ \ 구매 방법	분양	매매	증여 또는 상속	기타 ²⁾	계
전체	20.3%	77.1%	2.0%	0.5%	100.0
본인이 모아둔 자금	58.7%	61.9%	-	46.7%	
부모의 지원	6.3%	5.0%	-	0.0%	
은행 대출	30.4%	24.3%	-	30.0%	
전세 포함	4.6%	8.8%	-	23.3%	
소계	100.0	100.0	-	100.0	

주 1) 전체 주택비용 중 자금 마련 방법에 따른 비율.

2) 기타사유는 분양, 매매, 증여 또는 상속 이외 경매 등의 방법을 의미함.

출처: 저자 작성.

표 5 주택 구입 시기에 따른 자금 조달 방법¹⁾

연도 구분	본인이 모아둔 자금	부모의 지원	은행 대출	전세 포함	소계
1989~1998년	70.0%	6.1%	15.0%	8.9%	100.0%
1999~2005년	69.9%	11.3%	14.0%	4.7%	100.0%
2006~2008년	55.8%	8.0%	26.1%	10.1%	100.0%
2009~2014년	63.6%	3.5%	28.0%	4.9%	100.0%
2015~2018년	59.0%	3.3%	28.6%	9.2%	100.0%
2019년 이후	53.0%	3.8%	31.5%	11.7%	100.0%
전체	61.1%	5.2%	25.6%	8%	100.0%

주: 전체 주택비용 중 자금 마련 방법에 따른 비율.

출처: 저자 작성.

■ (주택 구입 목적) 실거주, 투자 등 주택을 구입 목적을 설문한 결과, 62.0%가 오로지 실거주만을 목적으로 주택을 구매했으며, 실거주는 물론 시세차익도 기대하며 주택을 구입한 경우는 33.7%로 나타남

- 순수하게 실제 거주만을 목적으로 구매한 비율은 62.0%, 거주하면서 시세차익을 기대하며 구입한 경우 33.7%, 거주 없이 시세차익을 목적으로 구입한 비율은 2.3%, 투자와 월세(임대)수익을 목적으로 하는 경우 2.1%로 1기 신도시 주택 소유자 대부분이 실거주를 위해 주택을 구매함
- 시간이 흐르면서 실거주만을 목적으로 주택을 구입한 비율은 다소 감소한 반면, 투자를 목적으로 구입한 비율은 증가하고 있음
 - 2015년 이후 1기 신도시 내 주택을 구입한 응답자 중 시세차익을 목적으로 하는 비율은 전체의 44.5%로, 2005년 이전(30.3%)과 비교할 때 50% 정도 증가함

표 6 시기에 따른 1기 신도시 주택 구입 목적

구분	실거주만을 목적으로 ¹⁾	실거주와 시세차익 모두 ¹⁾	거주 없이 시세차익 투자용 ¹⁾	시세차익과 월세수입 ¹⁾	합계 ²⁾	
					소계	
2005년 이전	69.7%	26.9%	1.7%	1.7%	100.0%	22.5%
2006~2014년	66.3%	29.9%	1.9%	1.9%	100.0%	30.5%
2015년 이후	55.5%	39.3%	2.8%	2.4%	100.0%	47.0%
전체	62.0%	33.7%	2.3%	2.1%	100%	

주: 증여 및 상속을 통하여 주택을 구입한 경우는 제외하고 응답함.

1) 해당 기간 동안 주택을 구입한 응답자 대비 비율, 2) 전체 기간동안 주택을 구입한 응답자 대비 비율.

출처: 저자 작성.

■ (주택 가격 상승에 대한 기대와 이유) 주택의 가격 상승 여부와 어떤 요인으로 상승을 기대하는지 설문한 결과, 시간에 따라 가격이 상승할 것이라는 응답이 높았으며, 재정비 등의 개발호재로 가격이 상승할 것이라는 기대감도 증가함

- 분양·매매·기타 방법으로 구매한 경우, 시간에 따른 가격의 상승을 기대하는 것으로 드러났으며, 1기 신도시 프리미엄 효과로 인한 가격 상승도 기대하고 있음
 - 시간에 따라 가격이 상승할 것이라는 응답이 37.2%, 신도시 프리미엄 효과로 주택 가격의 상승을 기대하는 경우가 30.7%를 차지함
 - 재건축·리모델링 등 개발호재로 인한 가격 상승을 기대하는 경우는 25.6% 수준임
- 지역별로는 분당과 일산, 중동은 시간에 따른 가격 상승을 기대했고, 평촌은 시간에 따른 상승과 재개발 등의 호재, 신본은 응답자의 45.0%가 개발 호재로 인한 가격 상승을 기대하고 있음

- 일산 신도시의 경우 개발호재로 인한 가격 상승을 기대하는 응답자는 전체의 7.9%에 불과했으며, 시간에 따른 가격 상승을 기대하는 비율이 47.4%로 나타남
- 그 외 신도시에서는 개발호재로 인한 가격 상승을 기대하는 비율은 분당이 23.9%, 중동이 32.4%, 평촌이 30.0% 수준임
- 최근에 주택을 구입한 소유자일수록 1기 신도시 프리미엄 효과에 따른 가격 상승보다 시간에 따른 시세차익이나 개발호재에 따른 가격 상승을 기대하는 비중이 높아지고 있음
 - 2005년 이전에 주택을 구입한 소유자의 경우 50.0%가 신도시 프리미엄을 기대한다고 응답했으나, 2015년 이후 주택을 구입한 소유자의 40.0%는 시간에 따른 집값 상승을, 31.8%는 재개발 등의 호재로 인한 가격 상승을 기대하고 있음

표 7 시기에 따른 지역별 주택 가격 상승을 기대하는 이유

구분		시간이 지나면서 발생하는 가격 상승	1기 신도시 프리미엄 효과 ¹⁾	재건축 등 개발호재	기타	계
분당	2005년 이전	40.0%	60.0%	-	-	100.0%
	2006~2014년	32.0%	44.0%	20.0%	4.0%	100.0%
	2015년 이후	43.8%	12.5%	34.4%	9.4%	100.0%
	전체	38.8%	31.3%	23.9%	6.0%	100.0%
일산	2005년 이전	37.5%	50.0%	12.5%	-	100.0%
	2006~2014년	44.45%	33.3%	11.1%	11.1%	100.0%
	2015년 이후	52.4%	28.6%	4.7%	14.3%	100.0%
	전체	47.4%	34.2%	7.9%	10.5%	100.0%
중동	2005년 이전	37.5%	37.5%	25.0%	-	100.0%
	2006~2014년	20.0%	40.0%	40.0%	-	100.0%
	2015년 이후	42.9%	23.8%	33.3%	-	100.0%
	전체	38.2%	29.4%	32.4%	-	100.0%
평촌	2005년 이전	12.5%	62.5%	12.5%	12.5%	100.0%
	2006~2014년	50.0%	33.3%	16.7%	-	100.0%
	2015년 이후	30.8%	15.4%	38.4%	15.4%	100.0%
	전체	30.0%	27.5%	30.0%	12.5%	100.0%
산본	2005년 이전	50.0%	-	50.0%	-	100.0%
	2006~2014년	25.0%	50.0%	25.0%	-	100.0%
	2015년 이후	20.0%	20.0%	60.0%	-	100.0%
	전체	25.0%	30.0%	45.0%	-	100.0%
전체	2005년 이전	33.3%	50.0%	13.9%	2.8%	100.0%
	2006~2014년	34.0%	41.5%	20.8%	3.7%	100.0%
	2015년 이후	40.0%	19.1%	31.8%	9.1%	100.0%
	전체	37.2%	30.7%	25.6%	6.5%	100.0%

주 1: 증여 및 상속을 통하여 주택을 구입한 경우는 제외하고 분양, 매매, 기타 방법으로 구매한 경우에 응답함.

2: 해당 시기에 지역별 주택 구입자의 비율을 의미함.

1) 서울과의 근접성과 교통, 문화, 교육 등 인프라 이점.

출처: 저자 작성.

- 분당, 산본, 평촌의 매매가 대비 전세가격 비율 역시 시간이 흐르면서 감소하고 있는 것으로 나타나 집값 상승에 따른 기대감이 증가하고 있다는 사실을 반증함
- 분당, 산본, 평촌의 매매가 대비 전세가격 비율이 2015년 77.8%에서 2020년 65.0%로 경기도 전체와 비교할 때 높았다가 낮아지는 경향을 보이고 있어, 가격 상승에 대한 기대감이 1기 신도시를 중심으로 상승하고 있음

표 8 분당·산본·평촌의 매매가 대비 전세가격 비율 변화

지역 구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
1기 신도시 ¹⁾	77.8%	79.4%	76.8%	66.2%	63.9%	65.0%
분당	77.4%	78.2%	74.3%	62.1%	60.1%	62.8%
산본	82.1%	83.7%	83.7%	78.7%	74.1%	70.7%
평촌	76.8%	80.2%	81.0%	72.9%	70.6%	69.1%
경기도	75.9%	77.5%	79.6%	75.3%	72.9%	70.4%

주: 한국부동산원 자료 중 오류 또는 누락된 데이터를 제외하고 분석하여 분당, 산본, 평촌을 대상으로 함.

1) 이 표에서 1기 신도시는 분당, 산본, 평촌을 의미함.

출처: 한국부동산원 시세 자료 활용.

■ (거주 및 미거주 사유) 소유자에게 거주 또는 미거주 사유를 설문한 결과, 거주를 결정하는 가장 중요한 요소로 직장 및 통근을 고려함

- 소유자가 실제 거주하는 경우, 거주 이유로 직장(32.4%)과 교육환경(17.0%)으로 응답한 비율이 전체의 49.4%에 해당함
 - 통근과 교육환경 이외에 도시공원과 녹지와 같은 주변 환경에 대한 응답이 13.7%, 부모·자녀·지인 등과 가까이 살기 위한 사유가 13.2%를 차지함
 - 신도시별로는 분당과 산본 신도시 응답자 중 통근을 목적으로 거주하는 비율이 20% 이상으로 높았고, 일산과 중동 신도시의 경우 교육환경이, 평촌 신도시의 경우 교통시설이 주요 거주 이유로 꼽힘
- 소유자가 실제 거주하지 않는 경우(129명, 23.6%)의 미거주 이유 역시 거주 이유와 마찬가지로 직장(51.2%)이 가장 높았으며, 그 외에 가족이나 지인과 인접하여 거주하거나 아파트 시설 불량에 대한 응답 비율이 높음

표 9 1기 신도시 내 거주 이유

구분	전체					
	분당	일산	중동	평촌	산본	
직장 및 통근 이유	32.4%	26.7%	24.1%	36.3%	53.5%	35.8%
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	13.2%	11.4%	11.1%	17.5%	16.3%	12.3%
학교, 학원 등 교육환경	17%	16.2%	19.4%	20.0%	11.6%	14.8%
도시공원과 녹지 환경	13.7%	22.9%	22.2%	3.8%	4.7%	4.9%
대중교통시설 및 도로 인프라	8.6%	7.6%	4.6%	12.5%	4.7%	13.6%
상업, 의료, 문화 등 시설	5.8%	3.8%	7.4%	3.8%	-	11.1%
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설	3.6%	2.9%	3.7%	2.5%	-	7.4%
주택의 노후 및 관리상태	1.0%	-	2.8%	-	2.3%	-
지역의 전반적인 분위기	4.8%	8.6%	4.6%	3.8%	7.0%	-
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처: 저자 작성.

표 10 1기 신도시 내 미거주 이유

구분	전체					
	분당	일산	중동	평촌	산본	
직장 및 통근 이유	51.2%	35.1%	54.8%	52.6%	54.5%	70.0%
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	19.4%	32.4%	16.1%	10.5%	18.2%	10.0%
학교, 학원 등 교육환경	1.6%			10.5%		
도시공원과 녹지 환경	2.3%	2.7%		5.3%	4.5%	
대중교통시설 및 도로 인프라	2.3%		3.2%	5.3%		5.0%
상업, 의료, 문화 등 시설	0.8%		3.2%			
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설	8.5%	8.1%	9.7%	10.5%	9.1%	5.0%
주택의 노후 및 관리상태	11.6%	21.6%	9.7%	5.3%	4.5%	10.0%
지역의 전반적인 분위기	2.3%		3.2%		9.1%	
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처: 저자 작성.

표 11 주택 구입 시기에 따른 1기 신도시 내 거주 및 미거주 이유

구분	거주 이유			미거주 이유		
	'05 이전	'06~'14	'15 이후	'05 이전	'06~'14	'15 이후
직장 및 통근 이유	28.0%	32.5%	34.9%	50.0%	43.5%	57.1%
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	10.0%	12.0%	15.4%	20.0%	15.2%	22.2%
학교, 학원 등 교육환경	8.0%	18.8%	20.7%		4.3%	
도시공원과 녹지 환경	20.0%	12.8%	11.6%		4.3%	1.6%
대중교통시설 및 도로 인프라	14.0%	5.1%	7.9%	5.0%		3.2%
상업, 의료, 문화 등 시설	9.0%	6.8%	3.2%		2.2%	
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설	6.0%	3.4%	2.6%	15.0%	10.9%	4.8%
주택의 노후 및 관리상태	2.0%		1.1%	5.0%	17.4%	9.5%
지역의 전반적인 분위기	3.0%	8.6%	2.6%	5.0%	2.2%	1.6%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처: 저자 작성.

- 주택 구입시기에 따른 거주 및 미거주 이유를 살펴보면, 거주 또는 미거주를 결정하는 요인으로 직장 및 통근사유가 가장 컸으며, 거주 이유는 도시공원과 녹지환경에서 교육환경으로, 미거주 사유로 가족 및 지인과 인접하기 위한 이유, 주택의 노후 및 관리상태가 주요 원인이 됨
 - 2005년 이전 거주 사유는 직장 및 통근이 28.0%, 도시공원과 녹지환경이 20.0%였으나, 2015년 이후 소유자는 직장 및 통근 34.9%, 교육환경 20.7%로 응답함
 - 주택의 관리상태나 아파트 시설에 대한 불만으로 미거주하는 비율은 2006~2014년 사이 소유자에서 상대적으로 높으며, 2015년 이후에도 여전히 높은 수치를 유지함
 - 교육환경을 거주 이유로 응답한 비율은 시간이 흐를수록 증가하는 반면, 미거주 이유로 교육환경을 선택한 응답은 상대적으로 낮음
- 직장을 이유로 거주 또는 미거주하는 응답자의 근무지를 조사한 결과, 거주자의 경우 67%가 경기도로 통근하고 있으며, 미거주자는 63.3%가 서울로 통근하고 있어 거주자의 경우 신도시 내 또는 인접지에 직장 때문에 해당 신도시에 주택을 구입한 것으로 해석됨
 - 직장과 주거 공간의 분리로 인해 1기 신도시에서 미거주하는 것으로 예상하며, 이는 1기 신도시가 자족공간으로서의 역할을 수행하지 못하고 있음을 의미함

표 12 통근 문제로 거주 및 미거주하는 소유자의 근무지

직장 근무지	거주자	미거주자
서울특별시	25.2%	63.3%
인천광역시	6.1%	1.7%
경기도	67.0%	31.7%
기타	1.7%	3.3%
계	100.0%	100.0%

주: 직장을 이유로 거주 또는 미거주 하는 자에 한하여 분석.
출처: 저자 작성.

- 연령대별 1기 신도시 내 거주 및 미거주 이유를 확인한 결과, 전 세대에 걸쳐서 직장을 이유로 거주 또는 미거주하는 비율이 가장 높았으며, 그 다음으로 가족 및 지인과 인접하기 위해 거주 또는 미거주한다는 응답이 높음
 - 2030 세대는 직장을 이유로 거주하는 비율이 40.0%, 미거주할 경우 직장 사유가 58.6%, 가족 등과 인접하기 위한 이유가 20.7%를 차지함
 - 4050 세대는 직장을 이유로 거주하는 비율이 31.0%, 교육환경을 이유로 거주한다는 경우가 22.5%였으며, 미거주 사유로는 직장 및 통근사유가 51.3%, 가족 등과 가까이 살기 위한 이유가 19.8%, 주택 노후화와 불편한 아파트 시설을 미거주 이유로 응답한 비율이 다른 세대에 비하여 상대적으로 높음
 - 60대 이상의 경우 직장을 이유로 거주한다는 응답은 32.6%, 도시 공원과 녹지환경을 이유로 응답한 비율이 19.3%로 나타남

- 60대 이상 미거주 이유로 직장이 41.7%, 가족 등과 인접하기 위한 이유와 주택의 노후 및 관리상태 불만이 동일하게 16.7%를 차지하여, 상대적으로 주거지 내에서 많은 시간을 보낼수록 주택 상태나 지역 환경을 주거지 선택의 주요한 요소로 생각하고 있었음

표 13 연령별 거주 및 미거주 이유

구분	거주 이유			미거주 이유		
	2030	4050	60 이상	2030	4050	60 이상
직장 및 통근 이유	40.0%	31.0%	32.6%	58.6%	51.3%	41.7%
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	20.0%	12.7%	10.8%	20.7%	19.8%	16.7%
학교, 학원 등 교육환경	10.0%	22.5%	2.4%		2.6%	
도시공원과 녹지 환경	12.0%	12.3%	19.3%		2.6%	4.1%
대중교통시설 및 도로 인프라	8.0%	6.7%	15.7%		1.3%	8.3%
상업, 의료, 문화 등 시설	4.0%	6.4%	4.8%		1.3%	
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설		3.5%	6.0%	13.8%	5.3%	12.5%
주택의 노후 및 관리상태		0.7%	2.4%	6.9%	11.9%	16.7%
지역의 전반적인 분위기	6.0%	4.2%	6.0%		3.9%	
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처: 저자 작성.

- 거주 및 미거주 이유를 보다 심도있게 파악하기 위해 1기 신도시 내 평균연령을 조사한 결과, 시간이 흐르면서 평균 연령이 상승하고 있었으며 서울과 비교할 경우 상대적으로 젊은 것으로 확인됨
 - 1기 신도시 평균연령은 2015년 38.8세에서 2020년 41.9세로, 주된 거주 연령층이 40대인 것으로 나타남
 - 2020년 기준 분당의 평균연령은 40.9세로 가장 젊고, 평촌은 41.2세로 평균보다 다소 젊었으며, 산본과 일산은 42.2세, 중동은 42.8세로 평균연령보다 높음
- 평균 연령이 40대로 증가하고 있어 통근뿐만 아니라 교육환경이나 가족과의 거리 등이 주거지 위치 선택에 중요한 요소로 작용할 것으로 예상됨

표 14 1기 신도시 전체 거주자의 평균연령 변화

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
서울특별시	40.5세	41.0세	41.5세	41.9세	42.4세	42.9세
경기도	38.8세	39.3세	39.8세	40.3세	40.8세	41.3세
1기 신도시	38.8세	39.4세	40.0세	40.7세	41.3세	41.9세
분당	38.6세	39.1세	39.6세	40.1세	40.7세	40.9세
일산	39.1세	39.6세	40.2세	41.0세	41.6세	42.2세
중동	39.5세	40.2세	40.7세	41.3세	42.1세	42.8세
평촌	38.4세	39.0세	39.5세	40.1세	40.7세	41.2세
산본	38.5세	39.2세	39.9세	40.8세	41.5세	42.2세

주: 1기 신도시 지역설정은 행정구역의 시·군·구 단위를 기준으로 함(분당구, 일산동구, 일산서구, 동안구, 부천시, 군포시).

출처: 통계청 인구데이터 활용하여 저자 작성.

3) 시사점

■ (실거주에서 전출까지) 1기 신도시 주택 소유자들은 실거주를 목적으로 주택을 구매했으나 시간이 흐르면서 직장과의 거리 또는 가족 및 지인과 인접하기 위해서, 주택의 노후화 및 환경의 쇠퇴 등으로 미거주하거나 전출을 희망하고 있었음

- 1기 신도시 내 거주 이유로 직장과 교육환경에 대한 응답 비율이 높은 반면, 미거주 이유로 직장 및 통근, 가족과 가까이 살기 위하여, 주택 및 거주 환경에 대한 응답이 높은 것은 1기 신도시의 위치적 입지가 인구 유입에 장점이 될 수 있으나 직주공간의 분리가 해소되지 않는다면 지리적 장점이 작용할 수 없다는 사실을 반증함
- 1기 신도시는 2기 신도시와 비교할 때 서울과의 거리가 가까워 입지적 장점이 있으나, 3기 신도시와 비교하면 상대적으로 먼 지역이 위치하고 있으므로 직주공간의 분리를 해소하여 자족성을 높이 필요가 있음

■ (구매방법과 목적) 최근에 구매한 소유자일수록 은행 대출 비중이 높고, 실거주를 하면서 투자 목적으로 구매한 비율이 증가하고 있으며, 개발호재로 주택 가격은 상승할 것으로 기대함

- 최근에 구입한 소유자일수록 자금 마련 방법에서 은행 대출 비중이 증가했으며, 실거주를 하면서 시세차익 투자와 임대수입을 목적으로 구매했다는 응답이 증가하였음
- 또한, 주택 소유자들이 주택 가격 상승을 기대하고 있지만, 이유로는 서울과의 근접성, 교통 문화, 교육 등의 인프라 이점으로 발생하는 신도시 프리미엄 효과보다 재건축 등 개발호재를 통한 가격 상승을 기대하고 있었음
- 그러나 지역별로 거주 환경, 비용, 규모, 용적률 등의 차이로 인하여 재정비 과정에서 사업 성이나 주민 선호도 등이 달라질 수 있으므로 부동산 시장에 영향을 미치지 않는 범위에서 거주환경을 개선할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요함

03 전출과 주택 재정비에 대한 소유자의 인식

1) 향후 전출 계획

■ 1기 신도시에서 전출을 희망하는 경우 사유를 설문한 결과, 주로 주택의 관리상태, 가족 및 지인과 가까이 살기 위해서 또는 직장이라고 응답했으며, 상대적으로 4050 세대에서 전출 의사가 높게 나타남

- 주택의 관리상태에 대한 불만이 전출 희망에 가장 큰 영향을 주었으며, 다음으로 가족 및 지인, 직장 및 통근 순으로 응답함
 - 전출을 희망하는 사유로 주택의 관리상태 불만이 23.1%, 가족 및 지인과 가까이 살기 위한 이유가 20.9% 직장 및 통근 사유가 14.3%를 차지함
 - 지역별로 분당은 주택의 관리상태와 주거비용 변동, 일산과 중동은 가족·지인 등과 같이 살기 위한 이유와 주택의 관리상태, 평촌은 직장 및 통근, 가족 지인 등과 같이 살기 위해서, 산본은 주거비용의 변동이 각각 높은 비중을 차지함

표 15 전출을 희망하는 주택 소유자의 지역별 구분과 사유

구분	전체					
	분당	일산	중동	평촌	산본	
직장 및 통근 이유	14.3%	17.4%	4.0%	10.5%	21.0%	16.7%
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	20.9%	4.3%	24.0%	31.6%	21.0%	16.7%
학교, 학원 등 교육환경	8.8%	4.3%	16.0%	-	15.8%	-
도시공원과 녹지 환경	5.5%	4.3%	4.0%	15.8%	-	-
대중교통시설 및 도로 인프라	4.4%	4.3%	4.0%	5.2%	-	8.3%
상업, 의료, 문화 등 시설	-	-	-	-	-	-
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설	9.9%	8.7%	12.0%	5.3%	15.8%	-
주택의 노후 및 관리상태	23.1%	26.1%	24.0%	31.6%	15.8%	-
지역의 전반적인 분위기	1.0%	-	4.0%	-	-	-
소득의 변동으로 주택규모/주거비용 축소	8.8%	26.1%	4.0%	-	5.3%	50.0%
주택가격 상승에 대한 기대가 없어서	3.3%	4.3%	4.0%	-	5.3%	8.3%
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

주: 1기 신도시에서 전출할 의사가 있는 경우에 응답(91개 표본).

출처: 저자 작성.

- 전출을 희망하는 소유자 중 4050 세대가 68.2%를 차지했으며, 주택의 관리상태와 직장 또는 통근, 가족 및 지인 등과 가까이 살기 위한 이유로 전출을 희망한다는 응답이 다수를 차지함
 - 2030 세대는 직장 또는 통근 사유가 25%, 가족 및 지인등과 가까이 살기 위해 전출하려는 비율이 25%, 주택의 관리상태 사유가 18.8%를 차지함
 - 4050 세대는 주택의 관리상태가 22.6%, 가족 및 지인 등과 인접하기 위해 17.8%, 직장 및 통근이 14.5%였으며, 60대 이상은 주택의 관리상태를 이유로 전출하려는 비율이 전체의 38.8%, 가족 및 지인등과 함께 하기 위한 이유가 30.7%를 차지함

표 16 전출을 희망하는 소유자의 연령대 분포

구분	2030 세대	4050 세대	60대 이상
비율	17.6%	68.2%	14.3%

주: 1기 신도시에서 전출할 의사가 있는 경우에 응답(91개 표본).
출처: 저자 작성.

표 17 전출을 희망하는 소유자의 연령별 구분과 사유

구분	전 체			
	2030 세대	4050 세대	60대 이상	
직장 및 통근 이유	14.3%	25.0%	14.5%	-
부모, 자녀, 지인 등과 가까이 살기 위해서	20.9%	25.0%	17.8%	30.7%
학교, 학원 등 교육환경	8.8%	-	12.9%	-
도시공원과 녹지 환경	5.5%	6.2%	4.8%	7.7%
대중교통시설 및 도로 인프라	4.4%	6.2%	4.8%	-
상업, 의료, 문화 등 시설	-	-	-	-
주차장, 공용공간, 보안 등 아파트 시설	9.9%	12.5%	9.7%	7.7%
주택의 노후 및 관리상태	23.1%	18.8%	22.6%	30.8%
지역의 전반적인 분위기	1.1%	6.3%	-	-
소득의 변동으로 주택규모/주거비용 축소	8.8%	-	8.1%	23.1%
주택가격 상승에 대한 기대가 없어서	3.3%	-	4.8%	-
합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

주: 1기 신도시에서 전출할 의사가 있는 경우에 응답(91개 표본).
출처: 저자 작성.

2) 선호하는 주택 재정비 방식

■ 주택 소유자를 대상으로 선호하는 주택 재정비 방식을 설문한 결과, 재건축, 리모델링, 동(棟)별 전면 개조 등의 선택지에서 제약 조건이 없을 경우 재건축을 가장 선호하고 다음으로 리모델링 방식을 선호한다고 응답함

- 공동주택의 재생정비 수단으로 주로 재건축과 리모델링 방식을 택하고 있으며, 재건축은 「도시 및 주거환경 정비법」(이하도정법)에 근거하여 아파트 단지 전체를 신축하는 것이고, 리모델링은 「주택법」에 근거하여 주요 설비나 시설을 대수선하는 것임
- 현재 운용 중인 재정비 방식 외 동(棟)별 전면 개조, 개별 전면 개조, 개별 부분 수선 등이 기존 연구에서 제시됨
 - 동(棟)별 전면 개조는 공동주택 단지 중 1개 동만을 대상으로 동과 해당 건축물의 주요 구조를 개조하는 것으로 공용(해당 동)과 전용 공간을 포함하는 방식임(송하승 외 2021, 69)
 - 개별 전면 개조는 해당 개별 공동주택의 내부 인테리어뿐만 아니라 구조 변경을 포함하여 전용 공간 전체를 수선하는 방식을 의미함(송하승 외 2021, 69)
 - 개별 부분 수선은 개별 공동주택의 주방, 거실, 욕실, 베란다 등 전용 공간의 내장, 설비 등의 일부를 수선하는 방식임(송하승 외 2021, 69)
- 재건축과 리모델링 사업은 신규 공급하여 사업비 일부를 조달할 수 있으므로 기존 소유자가 사업비 전부를 내지 않는 반면, 동별 전면 개조, 개별 전면 개조, 개별 부분 수선은 사업비 전체를 소유자가 부담하는 구조임(송하승 외 2021, 69)

표 19 노후 주택 정비 방식과 특성 비교

구분	재건축	리모델링	동별 전면 개조	개별 전면 개조	개별 부분 수선
관련 근거	도정법	주택법	-	-	-
전용면적	증가		-	-	-
설비시설	배관, 보일러 등 신규 설치				-
주거환경	주차시설 등 단지 내 환경 개선		엘리베이터 등 개선	-	-
사업기간	↑↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑	↑
신규 공급	↑↑↑↑	↑↑	-	-	-
부담금 (준조세)	재건축부담금	-	-	-	-
소유자 부담	일부		전부		
수준	↑↑↑	↑↑↑↑	↑↑	↑	↑
장점	평면 개발 용이 고층화	인허가 용이 상대적 친환경	사업기간 증기	사업기간 단기	
단점	사업기간 장기화 인허가 어려움	고도의 건설기술 고층화 선택적	고층화 X		

출처: 송하승 외 2021; 이정복 2005; 지남석 외 2016를 바탕으로 저자 재구성.

표 18 주택 재정비 방식과 특성 비교

구분	재건축	리모델링	동별 전면 개조	개별 전면 개조	개별 부분 수선
관련 근거	도정법	주택법	-	-	-
전용면적	증가		-	-	-
설비시설	배관, 보일러 등 신규 설치				-
주거환경	주차시설 등 단지 내 환경 개선		엘리베이터 등 개선	-	-
사업기간	↑↑↑↑	↑↑↑	↑↑	↑	↑
신규 공급	↑↑↑↑	↑↑	-	-	-
부담금 (준조세)	재건축부담금	-	-	-	-
소유자 부담	일부 부담		전부 부담		
수준	↑↑↑	↑↑↑↑	↑↑	↑	↑
장점	평면 개발 용이 고층화	인허가 용이 상대적 친환경	사업기간 증기	사업기간 단기	
단점	사업기간 장기화 인허가 어려움	고도의 건설기술 고층화 선택적	고층화 불가		

출처: 송하승 외 2021; 이정복 2005; 지남석 외 2016를 바탕으로 저자 재구성.

■ 주택 재정비 방식으로 재건축과 리모델링에 대한 선호가 높으나, 지역에 따라 수단별 선호에 대한 격차가 크게 나타남

- 제약 조건이 없는 경우 주택 재정비 선호 수단으로 재건축, 리모델링, 개별 개조 또는 수선, 동(棟)별 전면 개조 순으로 응답했으나, 지역별로 개별 수단에 대한 선호는 1순위와 2순위의 차이가 3.1%p~23.5%p로 나타나 격차가 상이함
 - 분당은 1순위 재건축과 2순위 리모델링의 선호차이가 23.5%로 가장 크게 나타났고, 산본은 3.1%로 지역마다 선호하는 방식의 격차가 상이함
 - 재건축에 대한 선호는 분당 신도시에서 가장 높았고, 산본 신도시의 경우 리모델링이, 일산 신도시의 경우 개별 개조 또는 수선이, 평촌 신도시의 경우 현행 유지의 선호도가 상대적으로 높음

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.

■ 제약 조건이 없는 경우 재정비 사업에 최대 지불 가능한 금액을 설문했으며, 최대지불가능금액(Willing To Pay, 이하 WTP)은 재건축일 경우 가장 높고 리모델링과 동별 전면 개조, 개별 전면 개조와 개별 부분 수선이 유사한 수준이나, 지역별로 수단에 따른 지불 가능 금액이 상이함

- 제약 조건이 없는 경우 재건축에 평균 1.8억 원, 리모델링과 동(棟)별 전면 개조에 평균 1.0억 원을 지불 가능하다고 응답함
 - 분당과 평촌이 재건축에 평균 2.0억 원, 리모델링에 평균 약 1.1억 원의 지불의사를 보였으며 분당과 평촌, 중동은 구입 시기가 최근일수록 재건축에 대한 지불 금액이 줄어들었으나, 일산과 산본은 오히려 증가하는 추세를 보임
 - 또한, 소유자가 거주하는 경우 재건축에 평균적으로 1.8억 원, 임대 중인 경우 평균 1.7억 원을 지불하겠다고 응답하여 소유자가 점유하는 형태에 따라 노후 주택 재생재정비에 대해 기대하는 바가 다르게 나타남

표 20 주택 소유자의 주택 구매 시기별·재정비 방식별 최대지불가능금액(WTP)의 평균값

(단위: 천만 원)

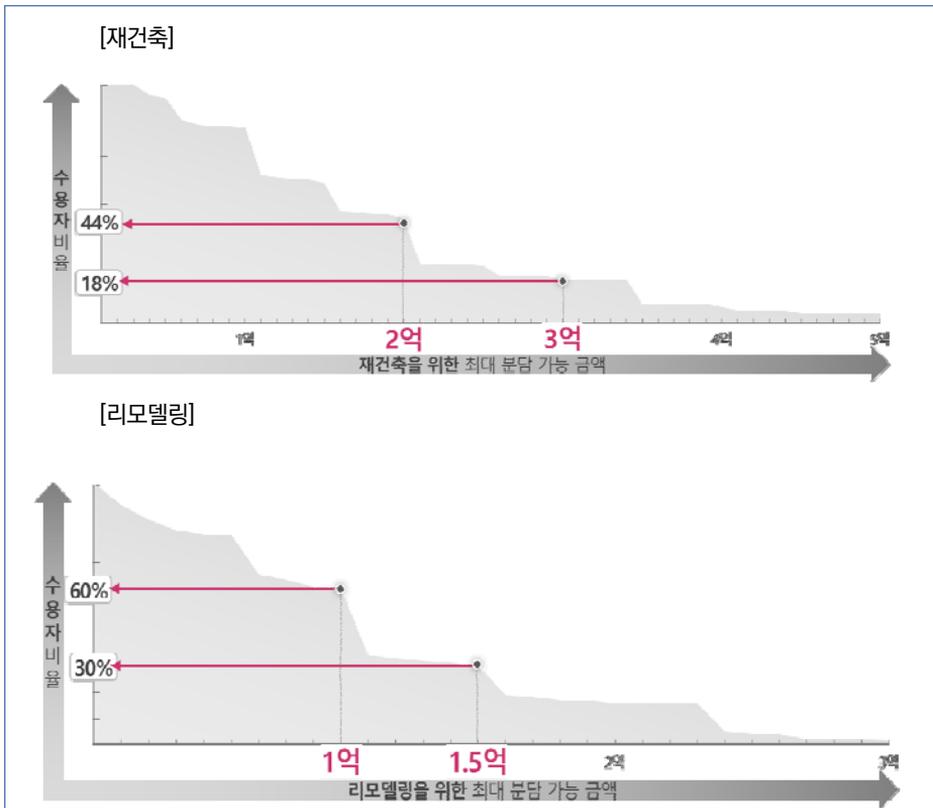
구분		재건축	리모델링	동별 전면 개조	개별 전면 개조	개별 부분 수선	
1기 신도시	분당	2005년 이전	22.6	11.4	-	-	-
		2006~2014년	22.4	11.1	-	-	-
		2015년 이후	19.6	12.3	11.5	-	2.0
		전체	20.8	11.4	11.5	-	2.0
	일산	2005년 이전	13.9	7.8	10.0	3.3	10.0
		2006~2014년	13.1	8.5	-	-	2.8
		2015년 이후	15.6	8.8	4.0	-	3.0
		전체	14.4	8.3	7.0	3.3	3.6
	중동	2005년 이전	22.5	11.5	-	-	4.5
		2006~2014년	16.0	7.8	-	4.0	1.0
		2015년 이후	16.3	12.4	-	6.5	1.7
		전체	16.6	11.1	-	5.3	2.5
	평촌	2005년 이전	23.6	9.0	-	-	-
		2006~2014년	23.4	11.3	15.0	5.0	3.5
		2015년 이후	18.2	11.4	-	-	-
		전체	20.2	10.8	15.0	5.0	3.5
산본	2005년 이전	12.5	15.8	-	-	-	
	2006~2014년	19.8	9.1	-	-	-	
	2015년 이후	15.8	10.2	-	3.0	5.0	
	전체	16.0	10.8	-	3.0	4.3	
전체	2005년 이전	18.7	10.3	10.0	3.3	6.3	
	2006~2014년	18.8	9.8	15.0	4.5	2.7	
	2015년 이후	17.5	11.0	9.0	5.3	2.9	
	전체	18.0	10.4	10.4	4.4	3.3	
점유 형태	본인 거주	2005년 이전	19.4	9.6	-	-	-
		2006~2014년	18.9	10.1	-	-	-
		2015년 이후	17.7	11.2	7.0	-	2.7
		전체	18.3	10.3	9.8	-	3.6
	임대	2005년 이전	15.9	12.9	-	-	-
		2006~2014년	18.6	8.5	-	-	1.8
		2015년 이후	16.8	10.3	13.0	-	5.0
		전체	17.4	10.5	13.0	5.0	2.4

주: 증여 및 상속을 통하여 주택을 구입한 경우는 제외하고 응답함.
출처: 저자 작성.

■ 주택 재정비 수단 선택 시, 개인이 부담해야 하는 분담금이 늘어날수록 재건축이 아닌 다른 재정비 방식을 선택할 가능성이 높아짐

- 현재 공동주택 재정비 수단으로 운용 중인 재건축과 리모델링 사업에 대하여 분담금이 늘어날수록 해당 사업을 선택하지 않을 가능성도 늘어나며, 동(棟)별 전면 개조·개별 전면 또는 부분 수선과 같은 새로운 유형의 방식을 선택할 가능성이 있음
 - 재건축 사업에서 분담금이 2억 원일 경우 56%가, 개인 분담금이 3억 원일 경우 82%가 사업을 수용할 의사가 없으며, 리모델링 사업에서 개인 분담금이 1억 원일 경우 40%, 1.5억 원일 경우 70%가 사업을 수용할 의사가 없음(송하승 외 2021, 71)

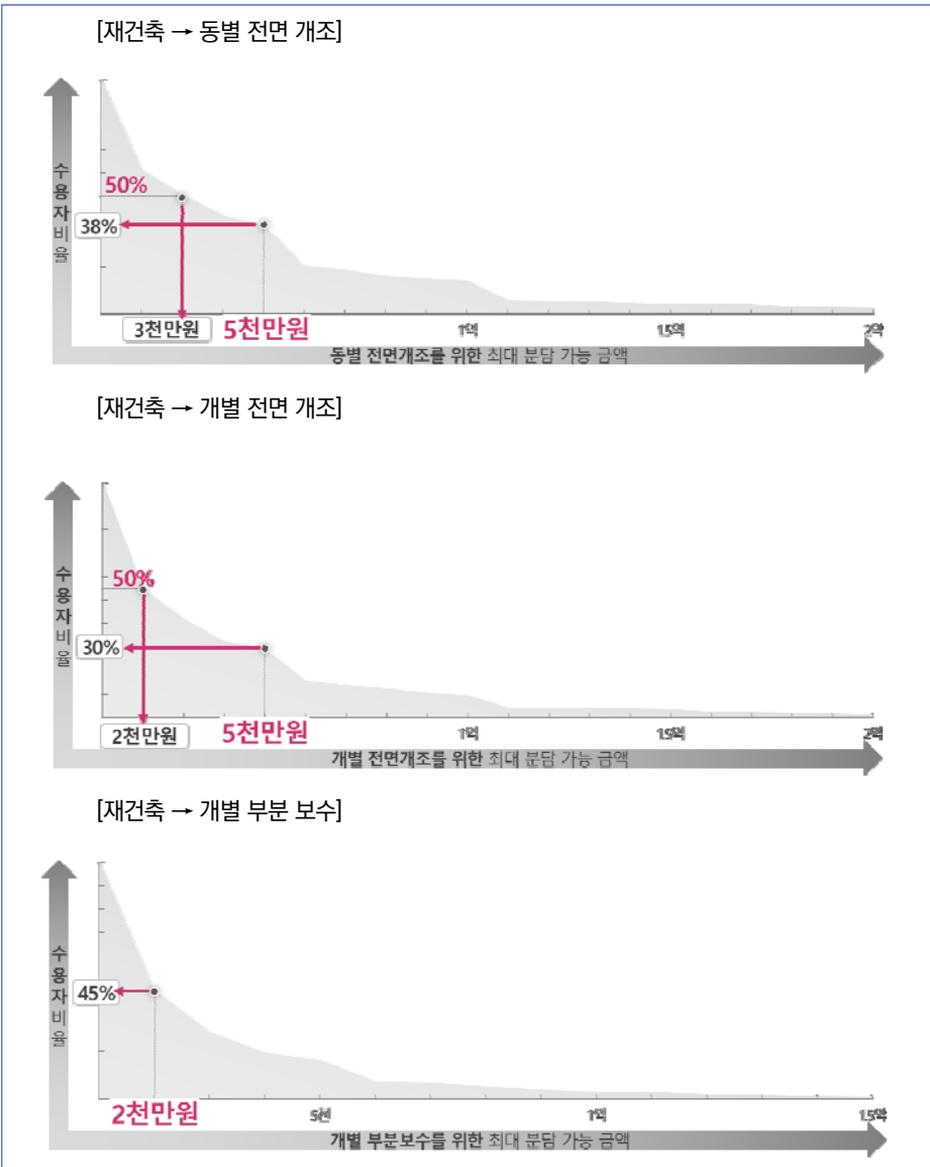
그림 2 주택 재정비 수단별 분담금에 따른 사업 수용 의사



출처: 송하승 외 2021, 72.

- 가장 선호하는 방식인 재건축은 분담금이 2억 원일 경우 동(棟)별 전면 개조 비용이 3천만 원이면 50%, 5천만 원이면 38%가 선호를 바꾼다고 응답함(송하승 외 2021, 96)
- 개별 전면 개조의 경우 비용이 2천만 원일 때 50%, 5천만 원일 때 30%가 선호를 바꾸었으며, 개별 부분 보수의 경우 비용이 2천만 원일 때 45%가 해당 수단으로 선호를 바꿀 것으로 응답함(송하승 외 2021, 96)

그림 3 재건축 분담금(2억 원) 지불 대비 선호 방식 변경 가능성



출처: 송하승 외 2021, 72.

3) 시사점

■ (주택 소유자의 전출 의사) 1기 신도시 주택 소유자가 미래에 전출을 희망하는 경우, 주택의 관리 상태, 가족 및 지인과의 인접성, 직장 또는 통근을 이유로 응답하였음

- 향후 1기 신도시에서 전출을 희망 중이라고 응답한 경우, 전출 사유로 주택시설 및 설비의 관리상태와 주차시설 등 주거환경을 꼽은 비율이 23.1%, 가족 및 지인과 인접하기 위해 20.9%, 직장 및 통근 사유가 14.3% 순으로 나타남
 - 전출을 희망하는 소유자 중 2030 세대는 직장 또는 통근을 사유로, 4050 세대와 60대 이상은 주택의 관리상태, 가족 및 지인과 인접성 등을 사유로 꼽았음
 - 이 중 경제활동을 하는 4050 세대가 주택의 관리상태를 이유로 전출 희망 의사를 드러 내어, 이 세대들이 유출될 경우 도시가 슬럼화될 가능성이 있음
 - 또한 60대 이상은 주택의 노후화와 관리상태 불만이 주요한 요인으로, 주거지 내에서 많은 시간을 보낼수록 주택 상태나 지역환경을 주거지 선택의 주요한 요소로 생각하고 있었음

■ (선호하는 주택 재정비 방식) 1기 신도시 주택 소유자는 주택 재정비 방식으로 재건축과 리모델링을 선호했으나, 신도시별로 아파트 거주 환경 등에 차이가 있어 선호 수단 간의 격차가 상이하게 나타났음

- 선호하는 주택 재정비 방식으로 제약 조건이 없는 경우에 재건축과 리모델링이 대다수를 차지했으나, 신도시별로 선호하는 재정비 방식의 순위 간 격차가 상이하고 수단에 따른 최대지불가능금액(WTP) 차이가 근소한 경우도 있어 1기 신도시 지역 특성에 맞추어 면밀히 접근할 필요가 있음
 - 제약 조건이 없는 경우 노후 주택 관리 수단으로 재건축, 리모델링, 개별 개조 또는 수선, 동(棟)별 전면 개조 순서로 선호했으나, 분당은 1순위와 2순위에 대한 선호 차이가 23.5%p로 격차가 상당했으며, 산본은 1순위와 2순위 선호도 차이가 3.1%p로 근소하게 나타나 정비 방식 선택에 있어 지역별 특성을 고려한 방식을 채택할 필요가 있음
 - 또한 최대지불가능금액(WTP)의 평균은 재건축이 가장 높았고, 리모델링과 동(棟)별 전면 개조, 개별 전면 개조와 부분 수선이 각각 유사한 수준으로 나타나 같은 비용을 지불하더라도 다른 수단을 선택할 가능성을 보여줌
- 가장 선호하는 정비 방식인 재건축 수단에서 개인 부담금이 늘어날수록 재건축보다는 다른 방식을 선택할 가능성이 높게 나타나, 동별 전면 개조, 개별 전면 또는 부분 수선과 같은 새로운 유형의 방식을 택할 가능성 있음

- (주택 재정비 방식에 대한 선택지 확대) 기존에 운용 중인 재건축과 리모델링 이외 동(棟)별 전면 개조, 개별 전면 개조, 개별 부분 수선 등 새로운 정비 방식 도입과 지역별 특성에 맞출 수 있도록 선택지를 다양하게 할 필요가 있음
 - 기존의 재건축과 리모델링 방식 외 새로운 주택 재정비 선택지를 제공하여 각 도시의 주거 시설 상황과 지역주민의 최대지불가능의사(WTP) 등을 고려해야 함
 - 동(棟)별 전면 개조는 아파트의 단지 1개 동을 대상으로 주요 구조를 개조하는 것으로 엘리베이터, 배관, 보일러 등의 주요 설비의 개선이 가능하고 사업기간이 리모델링과 재건축에 비하여 짧은 장점이 있으나, 고층화는 어려움
 - 개별 전면 개조는 주택 내부의 전용 공간 전체를 수선하는 것으로 동별 전면 개조에 비하여 사업기간이 짧고 보일러 등의 설비 구조를 변경할 수 있는 장점이 있으나, 재건축과 리모델링 같은 고층화는 어려움
 - 개별 부분 수선은 주택 내에서 화장실, 부엌 등의 일부를 수선하는 것임

04 요약 및 정책제언

1) 요약: 소유자 인식조사 결과

■ **(실거주에서 전출계획으로)** 1기 신도시 주택 소유자는 초기에 실거주 목적으로 거주했으나, 주택의 관리상태, 직장 또는 통근, 가족 및 지인과 인접하기 위한 이유로 전출을 희망한다고 밝힘

- 소유자가 거주하지만 향후 전출을 희망하는 사유로 주택의 관리상태 불만과 직장 또는 통근, 가족 및 지인 등과 인접하기 위해서라고 응답함
 - 전출을 희망하는 소유자 중 주된 경제활동 세대인 40대와 50대에서 전출 의사가 상대적으로 높게 나타났고, 그 사유로 주택의 노후 상태와 직장 또는 가족 등 지인과 가까이 살기 위해라고 응답하여 이들 세대가 유출될 경우 지역이 슬럼화될 가능성이 있음
- 미거주 소유자의 경우 직장, 가족 및 지인 등과 가까이 살기 위해, 아파트 시설의 불량을 그 이유로 응답함

■ **(선호하는 주택 재정비방식과 최대지불가능의사)** 제약조건이 없을 경우 재건축과 리모델링을 선호하는 비율이 높았으나, 지역에 따라 수단별 선호에 대한 격차가 크고, 개인이 부담해야 하는 부담금이 늘수록 다른 방식을 선택할 가능성이 높아짐

- 제약조건이 없을 경우 재건축, 리모델링, 개별 개조 또는 수선, 동(棟)별 전면 개조 순으로 선호하였으나, 지역별로 1순위와 2순위에 대한 격차가 3.1%p~23.5%p까지 나타나 지역마다 선호하는 방식에 대한 차이가 상이한 것으로 나타남
- 재건축과 리모델링사업에서 개인 부담금이 늘어날수록 재건축과 리모델링보다 새로운 사업방식인 동(棟)별 전면 개조, 개별 전면 개조 또는 부분 수선을 선택할 가능성이 있음

2) 정책제언

■ **(직주분리의 해소)** 거주·미거주 사유로 가장 많은 비율을 차지한 응답은 직장 및 통근으로, 직장과의 주거 공간 분리가 1기 신도시 내 거주 또는 미거주를 결정하고 있어 불필요한 비용을 줄여 직주분리를 해소하고 자족성을 높일 필요가 있음

- 주택 소유자는 전 연령에 걸쳐 직장을 이유로 1기 신도시 내에 거주 또는 미거주한다고 응답했으며, 실제 거주자의 경우 대부분이 경기도로 통근을 하고, 미거주자의 경우 대부분이 서울로 통근하는 것으로 나타남
- 따라서 1기 신도시가 베드타운(bed-town)을 넘어 경제·생활 기반 측면에서 자족성을 확충하기 위해 자족용지 확보 기준을 실효성 있게 개선하고 신도시 입지 선정과 계획 단계에서부터 주변 지역과의 연계를 고려하여 생활권 단위에서 자족성을 제고하도록 유도할 필요가 있음(김성수 외 2020, iii)

■ **(재정비 방식의 형평성 제고)** 아파트와 다른 유형의 주택 재정비 형평성 측면에서 개발이익의 사유화 방지를 위한 고민이 필요함

- 주택 소유자가 재정비 사업을 할 때, 부담 가능한 금액이 상이한 상황에서 최소한의 자본으로 최대의 이익을 내는 방식을 선택하게 되므로 제약 조건이 없을 경우, 재건축과 리모델링을 가장 선호하는 방식으로 선택함
- 그러나 아파트의 재건축과 리모델링은 소유자가 개발에 대한 분담금을 일부만 부담한다는 점에서 일정 부분 개발이익의 사유화가 발생하고 있어 다른 유형의 주택 재정비와 형평성 측면을 고려하여 개발이익 사유화 방지에 대한 고민이 필요함

■ **(재정비 방식 다각화)** 신도시별로 선호하는 주택 재정비 방식과 최대지불가능금액(WTP)에 차이가 있으므로 지역별 차등화된 접근이 필요하고, 현재 운용 중인 재건축, 리모델링 수단 이외 다양한 선택지가 필요함

- 주택 재정비 방식으로 주로 재건축과 리모델링을 선호하나, 신도시별로 순위 간의 격차가 존재하고 수단별 최대지불가능금액(WTP)의 차이도 있어 수요자와 지역의 특성에 맞춘 관리 수단이 요구됨
 - 동(棟)별 전면 개조·개별 전면 또는 부분 수선과 같은 새로운 유형의 방식을 택할 수 있도록 재정비 방식을 다각화하고, 활성화될 수 있도록 제도화하는 방안을 검토할 수 있음

■ **(연구의 한계)** 설문조사의 표본 구성이 단순 무작위 추출로 선정되어 이에 따른 통계적 한계가 있다는 점과 응답자가 1기 신도시 내의 주택 소유자이기 때문에 실제 거주하는 거주자의 인식을 반영하지 못했다는 점이 연구의 한계점임

참고문헌

[문헌]

김성수·이다예·문새하·변세일·김중은·김현중·김진유. 2020. 수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방안. 세종: 국토연구원.

송하승·조정화·이진희·김승종·김동근·손은영·임화진. 2021. 올드 뉴타운 쇠퇴에 대응한 대안적 접근: 1기 신도시 재고주택 관리를 중심으로. 세종: 국토연구원.

이정복. 2005. 공동주택 재건축과 리모델링 사례 분석에 의한 경제성 및 선호도 분석. 대한건축학회. 구조계 21권 8호: 137-144.

지남석·이춘호·임병호. 2016. 재건축과 리모델링 선호자 간의 주거만족도 영향요인 비교 연구. 한국지역개발학회. 한국지역개발학회지 18권, 5호: 71-88.

한국리서치. 2021. 1기 신도시 재생에 관한 의식 조사. 서울: 한국리서치.

한국토지공사. 1997a. 분당 신도시 발간사. 서울: 한국토지공사.

_____. 1997b. 평촌 신도시 발간사. 서울: 한국토지공사.

_____. 1997c. 일산 신도시 발간사. 서울: 한국토지공사.

_____. 1997d. 산본 신도시 발간사. 서울: 한국토지공사.

[기사]

머니투데이. 2022. 권혁수 기자. "1기 신도시 특별법 제정해야"...정부 적극적인 지원 필요. 1월 6일, <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2022010616353756215> (2022년 5월 2일 검색).

조선일보 2022. 진중업 기자. 1기 신도시 주민들 "가구당 주차대수 0.5대... 층간 소음에 3번 이사도". 1월 22일, https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/01/11/XLKD7XLMHBDGLCX4N3LMPQK32A/ (2022년 5월 2일 검색).

[통계]

통계청 국가통계포털 인구 자료 (<https://kosis.kr/index/index.do>) (2022년 5월 2일 검색).

한국부동산원 시세자료 (<https://www.reb.or.kr/reb/main.do>) (2022년 5월 2일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0438, bbmoon@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 22-08

1기 신도시 주택 소유자의 인식조사

-주택의 구매 및 거주와 재정비 방식의 선호를 중심으로

연구진 손은영, 이진희
발행일 2022년 6월 27일
발행인 강현수
발행처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2022, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

