

자가 주거비 추계방법 연구Ⅱ

박소현

목 차

제1절 서 문	1
1. 연구의 필요성 및 내용	1
제2절 임대료상당액 방법	4
1. 소유주 거주 주택의 특성 분석	4
2. 가중치 (총지출액) 추계결과	14
3. 지수 시산결과	18
제3절 획득접근법	19
1. 최근 주택 건축 및 가격정책 동향	19
2. 신규주택가격 조사 가능성 검토	23
3. 가중치 (총지출액) 추계결과	27
4. 지수 시산결과	34
제4절 지불액접근법	35
1. 가중치 추계결과	37
2. 지수 시산결과	38
제5절 사용자비용법	39
1. 가중치 추계결과	40
2. 지수 시산결과	40
제6절 기타 주요 항목의 가중치 추계 및 지수 시산결과	42
1. 재산세	42

2. 취득세 및 등록세	44
3. 부동산중개수수료	45
4. 등기이전비용	46
제7절 결론	49
1. 자가 주거비 추계 방법별 가중치 추계 및 지수 시산결과 비교	49
2. 자가 주거비 추계 방법(안)	52
<부록> 주택유형별 특성 분석	5

표 목 차

<표 1> 주요 국가별 주택관련 가중치	2
<표 2> 주택유형별 거처 수 및 구성비	5
<표 3> 아파트이외 주택들의 점유 주체별 거처 수 및 구성비	7
<표 4> 주택 내 세입자 가구 수별 거처 수 및 구성비	8
<표 5> 일반단독주택 점유주체별 주택 특성	11
<표 6> 다가구단독주택 점유주체별 주택 특성	12
<표 7> 연립주택 점유주체별 주택 특성	13
<표 8> 다세대주택 점유주체별 주택 특성	14
<표 9> 아파트 이외 주택유형별 그룹 수	15
<표 10> 아파트 이외 주택유형별 2005년 임대료 상당액(시세변동기준)	16
<표 11> 아파트 이외 주택유형별 2005년 임대료 상당액(계약갱신기준)	16
<표 12> 아파트 2005년 임대료 상당액	17
<표 13> 2005년 대전지역 임대료상당액 가중치	18
<표 14> 연도별 주택유형별 건축인허가 세대(호) 및 구성비	21
<표 15> 아파트 분양가 규제관련 변화	24
<표 16> 아파트 분양가 상한선의 변천	25
<표 17> 공공건설임대주택 표준건축비	28
<표 18> 주택유형별 2005년도 신축 소유주 거주와 세입자 거주 주거의 주택면적 비율	28
<표 19> 주택유형별 2005년도 대전지역 자가 주거 지출액 I	29
<표 20> 주택유형별 2005년도 대전지역 자가 주거 지출액 II	30
<표 21> 2005년 대전지역 신규 아파트 자가 주거 지출액	33
<표 22> 2005년 대전지역 획득접근법 가중치	33
<표 23> 주택구입 대출종류별 특징	36
<표 24> 2007년 12월 기준 대전지역 대출잔액 및 대출건수	37
<표 25> 2005년 대전지역 지불액접근법 가중치	38

<표 26> 2005년 대전지역 사용자비용법 가중치	40
<표 27> 자가 주거 작성방법별 기타 주요 항목	42
<표 28> 재산세 지출액 및 가중치	43
<표 29> 취득세 및 등록세 지출액 및 가중치	45
<표 30> 부동산중개수수료 지출액 및 가중치	46
<표 31> 등기이전비용 지출액 및 가중치	47
<표 32> 2005년 기준 대전지역 자가 주거비 작성방법별 가중치 비교	50
<표 33> 기타항목 포함 자가 주거비 가중치	50
<표 34> 대전지역 연도별 아파트 입주물량(2008년 3월 기준)	54
<부표 1-1> 일반단독주택 주택면적별 거처 수 및 구성비	58
<부표 1-2> 일반단독주택 건축연도별 거처 수 및 구성비	60
<부표 1-3> 일반단독주택 건물 층수별 거처 수 및 구성비	61
<부표 1-4> 일반단독주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비	62
<부표 1-5> 일반단독주택 사용방수별 거처 수 및 구성비	63
<부표 1-6> 일반단독주택 난방시설별 거처 수 및 구성비	64
<부표 1-7> 일반단독주택 기타특성별 거처 수 및 구성비	65
<부표 2-1> 다가구단독주택 주택면적별 거처 수 및 구성비	67
<부표 2-2> 다가구단독주택 건축연도별 거처 수 및 구성비	69
<부표 2-3> 다가구단독주택 건물층수별 거처 수 및 구성비	71
<부표 2-4> 다가구단독주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비	71
<부표 2-5> 다가구단독주택 사용방수별 거처 수 및 구성비	72
<부표 2-6> 다가구단독주택 난방시설별 거처 수 및 구성비	73
<부표 2-7> 다가구단독주택 기타특성별 거처 수 및 구성비	74
<부표 3-1> 연립주택 전용면적별 거처 수 및 구성비	76
<부표 3-2> 연립주택 건축연도별 거처 수 및 구성비	77
<부표 3-3> 연립주택 건물 층수별 거처 수 및 구성비	78
<부표 3-4> 연립주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비	79
<부표 3-5> 연립주택 사용방수별 거처 수 및 구성비	79
<부표 3-6> 연립주택 난방시설별 거처 수 및 구성비	80

<부표 3-7> 연립주택 기타특성별 거처 수 및 구성비	81
<부표 4-1> 다세대주택 주택면적별 거처 수 및 구성비	83
<부표 4-2> 다세대주택 건축연도별 거처 수 및 구성비	83
<부표 4-3> 다세대주택 건물층수별 거처 수 및 구성비	85
<부표 4-4> 다세대주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비	85
<부표 4-5> 다세대주택 사용방수별 거처 수 및 구성비	86
<부표 4-6> 다세대주택 난방시설별 거처 수 및 구성비	87
<부표 4-7> 다세대주택 기타특성별 거처 수 및 구성비	88
<부표 5-1> 자가 주거비 작성방법별 월별 지수	89
<부표 5-2> 기타 주요항목별 월별 지수	91
<부표 5-3> 자가 주거비 포함 월별 총지수	93
<부표 5-4> 자가 주거비 포함 월별 주거광열지수	95
<부표 5-5> 대전지역 일반아파트 분양현황	97
<부표 5-6> 2005년 대전지역 임대분양전환 아파트 현황	100
<부표 5-7> 대전지역 주상복합아파트 분양현황	101

그림 목차

[그림 1] 임대료상당액 지수 추이(시세변동기준)	18
[그림 2] 임대료상당액 지수 추이(계약갱신기준)	19
[그림 3] 획득접근법 지수 추이	34
[그림 4] 획득접근법 지수 추이(주공, 주상복합 제외)	35
[그림 5] 지불액접근법 지수 추이	38
[그림 6] 가계대출 금리지수	39
[그림 7] 사용자비용법 지수 추이	41
[그림 8] 사용자비용법 반영 총지수 추이	41
[그림 9] 기타 주요 항목들 지수 추이	48
[그림 10] 국민주택채권 구입지수 추이	48
[그림 11] 자가 주거비 작성방법별 총지수 추이	51
[그림 12] 자가 주거비 작성방법별 주거광열수도지수 추이	51
[그림 13] 주택매매가격과 자가 주거비 추이 비교(전월비)	55

자가 주거비 추계방법 연구Ⅱ

제1절 서론

1. 연구의 필요성 및 내용

자가 주거비 추계방법 연구의 필요성은 2가지로 요약할 수 있다. 첫 번째는 <표 1>에서 볼 수 있는 것처럼 자가 주거비의 미반영으로 우리나라 소비자물가에서 주택관련 가중치는 11.7% 정도이지만 다른 주요 국가들에서는 20%이상의 비중을 차지하고 있어 주거비 변동이 물가에 과소 반영되고 있다는 점이다. 두 번째는 이미 『자가 주거비 추계방법 연구 I』에서 서술한 것처럼 소비자물가 상승률이 주택매매가격의 변동추세를 전혀 반영하지 못해 주택가격 상승시기에 금리인상 기준으로 소비자물가를 사용하지 못한다는 점이다. 개념상 자가 주거비가 주택가격변동을 의미하지는 않지만 자가 주거비를 소비자물가에 포함하여 외국은 주택가격의 변동이 자가 주거비 변동에 간접적으로 반영되고 있으며 이런 목적을 위해 Eurostat에서도 HICP에 자가 주거비 반영을 추진 중에 있다.

한편 4가지 자가 주거비 추계방법 및 추계방법별 필요한 자료, 주요 국가들의 작성사례 등을 연구한 『자가 주거비 추계방법 연구 I』에 이어 『자가 주거비 추계방법 연구Ⅱ』라는 본 연구 과제를 수행할 필요

2 자가 주거비 추계방법 연구II

〈표 1〉 주요 국가별 주택관련 가중치

(단위:%)

	한국 (2005)	미국 (2001~2002)	호주 (2000.2/4)	일본 (2005)	스웨덴 (2007)	독일 (2000)	캐나다 (2005)
주택합계	11.67	29.540	16.51	20.39	22.20	22.30	21.02
임대료	9.75	6.157	5.60	3.44	14.00	21.20	5.42
자가 주거비	-	23.383	7.86	14.22	8.20		14.03
주택유지수선 (주거비)	1.92 (17.04)		3.05 (19.75)	2.73 (27.15)		1.10 (30.30)	1.57 (25.71)

1) 국가명 아래 ()는 가중치 기준년도

2) 스웨덴은 자가 주거비에 주택유지수선비 포함

3) 주거비에 광열수도 포함, 미국은 주거비에서 가구집기관련 가중치 제외

성에 대해 이야기 한다면 다음과 같다. 소비자물가지수에 자가 주거비를 반영하는 방법 4가지들 중 어느 방법을 채택할 것인지를 결정하기 위해서 각 방법별 작성에 필요한 자료들이 지수 작성기간 내에 수집 가능한 지, 수집된 자료들의 정확성이 신뢰할만한지 등 자료의 품질에 대한 검토가 필요하다. 또한 자료들이 품질에 대한 조건을 만족할 지라도 이들 자료들을 이용하여 추계한 가중치들의 크기가 어느 정도 되며, 지수 시산결과 시계열이 안정적인 변동추세를 보이고 있는지 등을 검토할 필요가 있다. 이와 같은 검토 결과는 우리나라 자가 주거비 추계하는 방법을 결정하는 토대가 될 것이다.

위와 같은 연구의 필요성에 따라 본 연구 다음과 같이 6개의 주요 내용으로 구성되어 있다.

첫 번째는 임대료상당액 방법을 이용하여 자가 주거비를 추계하는 경우로 세입자들이 거주하는 주택에 대해 조사한 임대료 자료를 이용하여 자가 주거비를 추계하기 위해 2005년 주택총조사 대전 지역 자료를 이용하여 세입자 거주 주택의 특성과 소유주가 거주하는 주택의 특성이 동일한지 먼저 분석하고, 가중치 추계와 지수 시산을 하였다. 가중치 추계와 지수 시산을 위해 2가지 방법을 사용하였는데, 매월 전체 자가 거주 가구 중 1/24 가구의 임대료가 변동한다는 가정에 따라 작성하는 방법과 매월 임대료의 시세변동을 모든 자가 거주 가구에 반영하는 방법을 사용하였다.

두 번째는 획득접근법으로 최근 주택유형별 건축동향과 아파트 분양 가격에 대한 정부정책의 변화를 검토하였다. 또한 주택 유형별로 신규 주택에 대한 가격조사가 가능한지 그리고 어디를 조사대상처로 선정하여야 하는지 등에 대해 건축 관련 공무원 및 부동산중개업자 등 전문가들로부터 의견을 수렴하였다. 이들 두 가지 검토를 통해 자가 주거비 추계방법으로 획득접근법을 사용하는 경우 대상 주택유형을 결정하였고 가중치 추계는 건설업 수주액 자료를 이용하는 경우와 행정자료인 사용승인통계의 면적자료와 표준건축비를 이용하여 추계하는 방법을 사용하였으며 추가로 아파트만을 대상으로 분양가격 중 건축비용만을 이용하여 가중치를 추계하였다. 지수는 아파트를 제외한 다른 주택유형에 대해서는 신규주택가격에 대한 자료가 없기 때문에 아파트만을 대상으로 지수를 시산하였다.

세 번째는 지불액접근법으로 주택구입용 대출 종류에는 금융권 자체 자금으로 대출한 경우, 서민을 위해 정부에서 조성한 국민주택기금으로 대출한 경우 및 한국주택금융공사의 장기모기지론이 있다. 이들 대출의 대출건수, 대출금잔액, 이자납입액 자료들을 이용하여 가중치 추계와 지수 시산을 하였다.

네 번째는 사용자비용법으로 금융기관의 이자납입액과 대출금잔액, 공동주택 및 개별주택 공시가격 자료, 국민은행 주택매매가격지수, 예금금리 등을 이용하여 1주택당 대출이자액, 기회비용 및 자본이득을 추계하여 사용자비용을 계산하고 가중치 추계와 지수 시산을 하였다.

다섯 번째는 획득접근법, 사용자비용법, 지불액접근법에 포함되는 기타 항목들인 재산세, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료, 등기이전비용(법무사보수, 인지세, 증지대, 국민주택채권구입)에 대한 가중치 추계 및 지수 시산을 하였다.

여섯 번째는 4가지 방법별로 추계한 가중치 및 시산한 지수들을 6가지 기준에 따라 비교 분석하여 우리나라 소비자물가지수에 자가 주거비의 변동을 반영하기 위해 임대료상당액 방법을 사용하는 것이 가장 적합하다는 최종 결정을 하였다.

본 연구는 『자가 주거비 추계방법 연구 I』에서와 마찬가지로 대전 지역 통계와 행정자료들을 이용하여 가중치를 추계하고 지수를 시산하였다.

제2절 임대료상당액 방법

임대료상당액 방법이란 소유주가 직접 거주하는 주택의 특성(평형, 구조, 시설, 위치, 환경 등)과 유사한 특성을 가진 임대주택의 임대료를 자가 주거비로 의제하는 방법이다.

1. 소유주 거주 주택의 특성분석

소유주가 거주하는 주택의 특성이 무엇이며, 이들 특성이 세입자가 거주하는 주택의 특성과 동일한지 또는 다른 지에 대한 분석을 통해 집세표본을 자가 주거비 표본으로 사용할 수 있는지를 검토할 수 있으므로 이에 대한 분석이 필요하다. 분석을 위해 2005년 주택총조사 대전 지역 자료를 사용하였으며, 일반단독주택, 다가구단독주택, 연립주택 및 다세대주택¹⁾²⁾ 각각에 대해서 임대료에 영향을 미칠 것으로 예상되는 면적별, 건축연도별, 건물 층수별, 거주 층별, (사용)방수별, 난방시설별, 기타시설별 특성을 분석하였다. 아파트³⁾를 제외한 다른 주택유형들은 1가구만 거주하는 경우도 있지만 2가구 이상 동일주택에 거주하는 경우도 있기 때문에 이들 요인도 고려하여 소유주가 거주하는 주택의 특성과 세입자가 거주하는 주택의 특성을 분석하였다.

주택총조사 결과 2005년 11월 1일 기준 현재 대전시에는 <표 2>에서 볼 수 있는 것처럼 집단가구를 제외한 일반가구들이 거주하는 366,479개의 거처가 있다. 이중 202,245개의 거처가 일반아파트 형태로 전체 거처에 대한 일반 아파트의 구성비는 55.19%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 53,950개의 거처가 일반단독주택 형태로 전체

1) 아파트에 대한 분석은 『자가 주거비 추계방법 연구 I』 참조

2) 주택총조사에는 주택유형으로 그밖에 영업겸용단독주택, 비거주용건물(상가, 공장등) 오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스, 움막, 기타를 포함하고 있으나 이들이 주택으로 사용되는 경우(표2-1 참조)가 적어 이들은 분석에서 제외하였다.

3) 2005년 주택총조사 결과 대전 지역 아파트의 경우 1개 거처에 2개 이상의 가구가 거주하는 거처는 82개에 불과하다.

거처에 대한 일반단독주택의 구성비는 14.72%이다. 그밖에 주요 거처 형태로 다세대(6.81%), 임대아파트(6.41%), 다가구(6.37%), 연립(4.10%) 등이 있다.

아파트와 달리 단독주택 등 아파트 이외 주택들은 1가구만 거주하는 경우도 있지만 여러 가구가 함께 거주하는 경우도 있다. 따라서 아파트 이외 주택들의 점유주체는 4가지 유형으로 구분할 수 있다. 즉 1가구만 거주하는 주택은 주인만 거주하는 경우와 세입자만 거주하는 경우 그리고 2가구 이상 거주하는 주택은 주인과 세입자가 함께 거주하는 경우와

<표 2> 주택유형별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

주택유형		동구	중구	서구	유성구	대덕구	대전시 총계
총계		59,637	67,882	127,360	54,966	56,634	366,479
아파트	일반	19,312	33,138	86,104	34,413	29,278	202,245
	주상복합	164	678	3,169	1,247	179	5,437
	임대	7,224	2,655	6,551	2,688	4,385	23,503
	기타	79	-	153	928	837	1,997
단독주택	일반	16,707	14,382	10,474	6,392	5,995	53,950
	다가구	4,781	5,232	7,503	1,744	4,094	23,354
	영업겸용	1,323	1,476	2,604	1,232	1,589	8,224
연립		3,000	2,828	3,781	3,021	2,404	15,034
다세대		5,723	5,899	4,300	2,069	6,953	24,944
비거주용 건물		1,015	1,401	1,125	477	866	4,884
오피스텔		113	68	1,536	653	1	2,371
기타	숙박업소	91	28	5	40	6	170
	기숙사, 사회시설	7	8	3	3	2	23
	판잣집 등	30	11	28	35	15	119
	기타	68	78	24	24	30	224

6 자가 주거비 추계방법 연구II

(단위: %)

주택유형		동구	중구	서구	유성구	대덕구	대전시 총계
총계		16.27	18.52	34.75	15.00	15.45	100.00
아파트	일반	5.27	9.04	23.49	9.39	7.99	55.19
	주상복합	0.04	0.19	0.86	0.34	0.05	1.48
	임대	1.97	0.72	1.79	0.73	1.20	6.41
	기타	0.02	-	0.04	0.25	0.23	0.54
단독주택	일반	4.56	3.92	2.86	1.74	1.64	14.72
	다가구	1.30	1.43	2.05	0.48	1.12	6.37
	영업겸용	0.36	0.40	0.71	0.34	0.43	2.24
연립		0.82	0.77	1.03	0.82	0.66	4.10
다세대		1.56	1.61	1.17	0.56	1.90	6.81
비거주용 건물		0.28	0.38	0.31	0.13	0.24	1.33
오피스텔		0.03	0.02	0.42	0.18	0.00	0.65
기타	숙박업소	0.02	0.01	0.00	0.01	0.00	0.05
	기숙사, 사회시설	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
	판잣집 등	0.01	0.00	0.01	0.01	0.00	0.03
	기타	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01	0.06

세입자들만 거주하는 경우로 분류할 수 있다. <표 3>에서 볼 수 있는 것처럼 아파트이외 주택에 대해 이들 4가지 점유주체별로 분석해 보면 일반단독주택(62.3%), 연립(63.8%) 및 다세대(72.5%)는 주인만 거주하는 주택의 구성 비율이 높았으나, 다가구단독(5.7%), 영업겸용단독(10.9%) 및 오피스텔(7.5%)은 주인만 거주하는 비율이 낮았다. 다가구단독(67.0%)과 영업겸용단독(57.9%)은 주로 주인과 세입자 가구가 함께 거주하며, 비거주용 건물(47.5%), 오피스텔(92.5%) 및 기타(66.0%)는 세입자 가구들만 주로 거주하고 있다.

〈표 3〉 아파트이외 주택들의 점유 주체별 거주 수 및 구성비

(단위: 거처)

점유 주체		1 가구 거주		2 가구 이상 거주		총계
		주인	세입자	주인+세입자들	세입자들	
총계		65,808	27,769	28,643	11,077	133,297
단독 주택	일반	33,610	10,569	7,549	2,222	53,950
	다가구	1,341	350	15,642	6,021	23,354
	영업겸용	892	348	4,760	2,224	8,224
연립		9,596	5,411	23	4	15,034
다세대		18,090	6,822	24	8	24,944
비거주용 건물		1,947	1,791	617	529	4,884
오피스텔		177	2,186	1	7	2,371
기타		155	292	27	62	536

(단위: %)

점유 주체		1 가구 거주		2 가구 이상 거주		총계
		주인	세입자	주인+세입자들	세입자들	
총계		49.37	20.83	21.49	8.31	100.00
단독 주택	일반	62.30	19.59	13.99	4.12	100.00
	다가구	5.74	1.50	66.98	25.78	100.00
	영업겸용	10.85	4.23	57.88	27.04	100.00
연립		63.83	35.99	0.15	0.03	100.00
다세대		72.52	27.35	0.10	0.03	100.00
비거주용 건물		39.87	36.67	12.63	10.83	100.00
오피스텔		7.47	92.20	0.04	0.30	100.00
기타		28.92	54.48	5.04	11.57	100.00

주택 내 점유 가구의 수는 건축연도, 거주 층, 사용방수와 같은 주택 특성들이 동일한 경우에도 1가구가 거주하는 주택과 2가구 이상이 거주하는 주택의 임대료가 서로 다르게 임대료에 영향을 미칠 수 있기 때문에 주택 특성을 분석할 때 이에 대한 고려가 전제되어야 한다.

8 자가 주거비 추계방법 연구II

2가구 이상 거주하는 주택의 가구 수를 분석해보면 <표 4>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구와 세입자가 함께 거주하는 주택이나 세입자들만 거주하는 주택 모두 주택 내 세입자 가구가 1가구인 경우의 구성 비율이 가장 높고 가구 수가 증가 할수록 구성 비율이 낮아지는 모습을 보이는 것이 일반적인 현상이다. 단지 세입자들만 거주하는 주택 중 다가구단독과 영업겸용단독의 경우 가구 수의 증가에 따라 감소하던 구성 비율이 세입자가구 수가 6~10가구인 경우와 11~15가구인 경우 구성 비율이 높아지는 모습을 보여주고 있다.

<표 4> 주택 내 세입자 가구 수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

주택 내 세입자 가구 수		1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21이상	총계
주인 가구 세입자 가구들 거주	일반단독	5,750	1,182	324	143	61	67	18	3	1	7,549
	다가구	9,130	2,385	903	559	360	1,299	772	200	34	15,642
	영업겸용 단독	2,150	1,295	599	286	145	218	56	8	3	4,760
	연립	23									23
	다세대	24									24
	비거주용 건물	391	133	46	15	12	14	4	1	1	617
세입자 가구들 거주	일반단독	1,541	434	124	44	29	33	13	3	1	2,222
	다가구	2,005	647	378	297	267	1,255	944	189	39	6,021
	영업겸용 단독	891	555	293	139	84	193	55	10	4	2,224
	연립	4									4
	다세대	7	1								8
	비거주용 건물	354	93	28	24	6	14	3	5	2	529

주: 세입자 가구들만 거주하는 경우는 대표가구를 제외한 세입자 가구 수를 의미.

(단위: %)

주택 내 세입자 가구 수	1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21 이상	총계	
주인 가구 세입자 가구들 거주	일반단독	76.17	15.66	4.29	1.89	0.81	0.89	0.24	0.04	0.01	100.00
	다가구	58.37	15.25	5.77	3.57	2.30	8.30	4.94	1.28	0.22	100.00
	영업겸용 단독	45.17	27.21	12.58	6.01	3.04	4.58	1.18	0.17	0.06	100.00
	연립	100.00									100.00
	다세대	100.00									100.00
	비거주용 건물	63.37	21.56	7.46	2.43	1.94	2.27	0.65	0.16	0.16	100.00
	세입자 가구들 거주	일반단독	69.35	19.53	5.58	1.98	1.31	1.49	0.59	0.14	0.05
다가구		33.30	10.75	6.28	4.93	4.43	20.84	15.68	3.14	0.65	100.00
영업겸용 단독		40.06	24.96	13.17	6.25	3.78	8.68	2.47	0.45	0.18	100.00
연립		100.00									100.00
다세대		87.50	12.50								100.00
비거주용 건물		66.92	17.58	5.29	4.54	1.13	2.65	0.57	0.95	0.38	100.00

각 주택유형별로 주인가구만 거주하는 주택과 세입자 1가구만 거주하는 주택, 주인과 세입자가구들이 함께 거주하는 주택과 세입자가구들만 거주하는 주택들의 주택면적별, 건축연도별, 건물 층수별, 거주 층별, (사용)방수별, 난방시설별, 기타시설별 특성을 분석⁴⁾, 종합해보면 다음과 같은 차이가 있으며 이는 집세표본을 임대료상당액 표본으로 사용할 경우 이런 차이점들이 고려되어야한다.

일반단독주택에 대한 분석결과를 종합해보면 <표 5>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 일반단독주택은 1970년대에 1층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 68평 이상 되는 규모의 주택으로 방3개와 난방시설로 기름보일러를 이용하며, 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다.

4) 주택 유형별 자세한 분석결과는 <부록> 참조

세입자 1가구만 거주하는 일반단독주택의 경우에는 1970년대에 1층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 31평 이하 되는 소규모의 주택으로 방3개와 난방시설로 기름보일러를 이용하며, 입식부엌, 수세식 화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다. 즉 1가구만 거주하는 일반단독주택의 경우 주인만 거주하는 경우와 세입자만 거주하는 경우의 주거 특성 차이는 대지면적에서만 차이가 나고 있다.

주인가구와 세입자가 함께 거주하는 일반단독주택의 경우는 1980년대 후반에 2층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 50평 이상, 67평 이하의 주택에서 주인가구는 1층에 거주하면서, 방 3개를 사용하고 있으며, 난방시설로 기름보일러, 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕을 단독으로 사용하고 있다.

세입자들만 거주하는 일반단독주택의 경우는 1970년대 1층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 31평 이하의 주택에서 대표가구는 1층에 거주하면서, 방 2개를 사용하고 있으며, 난방시설로 기름보일러, 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕을 단독으로 사용하고 있다. 즉 2가구 이상이 거주하는 일반단독주택의 경우 주인가구와 대표가구가 거주하는 주택은 건축연도, 건물층수, 대지면적, 사용하는 방의 개수에서 차이가 난다.

다가구단독주택에 대한 분석결과를 종합해보면 <표 6>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 다가구단독주택은 1980년대 2층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 50평 이상 67평 이하 규모의 주택으로 방 5개와 난방시설로 기름보일러를 이용하며 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다.

세입자 1가구만 거주하는 다가구단독주택은 1970년대와 1980년대에 2층으로 건축된 건축면적 32평 이하, 대지면적 50평 이상 67평 이하 규모의 주택으로 방 5개와 난방시설로 기름보일러를 이용하며 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다. 즉 1가구만 거주하는 다가구단독주택의 경우 주인만 거주하는 다가구단독주택과 세입자만 거주하는 다가구단독주택의 주거 특성 차이는 건축연도에서만 차이 나는데 세입자만 거주하는 다가구단독주택의 건축연도가 더 오래되었다.

<표 5> 일반단독주택 점유주체별 주택 특성

	주택특성	건축연도	건축면적	대지면적	건물층수
1가구 거주	주인가구	1970년대	32평 이하	68평 이상	1층
	세입자가구	1970년대	32평 이하	31평 이하	1층
	주택특성	거주층수	사용방수	난방시설	부엌
	주인가구	1층	3개	기름보일러	입식
	세입자가구	1층	3개	기름보일러	입식
	주택특성	수도	화장실	목욕시설	
	주인가구	상수도	수세식	온수시설	
	세입자가구	상수도	수세식	온수시설	
	2가구 이상 거주	주택특성	건축연도	건축면적	대지면적
주인가구		1980년대 후반	32평 이하	50~67평	2층
대표가구		1970년대	32평 이하	31평 이하	1층
주택특성		거주층수	사용방수	난방시설	부엌
주인가구		1층	3개	기름보일러	입식
세입자가구		1층	2개	기름보일러	입식
주택특성		수도	화장실	목욕시설	시설이용
주인가구		상수도	수세식	온수시설	단독
대표가구		상수도	수세식	온수시설	단독

주인가구와 세입자가구가 함께 거주하는 다가구단독주택은 1980년대와 1990년 전반기에 2층으로 건축된 건축면적 33평 이상 41평 이하, 대지면적 50평 이상 67평 이하 규모의 주택으로 주인가구는 방을 3개 사용하고 있으며, 난방시설로 기름보일러 또는 도시가스보일러를 이용하고 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다

세입자들만 거주하는 다가구단독주택은 1970년대부터 1990년대까지 그리고 2002년에 건축되어 건축연도의 분포가 골고루 퍼져있으며 건물층수도 2층부터 4층까지 분포가 퍼져있다. 건축면적은 71평 이상, 대지면적 68평 이상의 대규모 주택으로 대표가구는 방을 2~3개 정도 사용하

며 난방시설로 기름보일러 또는 도시가스보일러를 이용하고 입식부엌, 수세식화장실, 상수도, 온수시설의 목욕탕이 갖추어져 있다. 즉 2가구 이상 거주하는 다가구단독주택의 경우 주인가구와 세입자가구가 함께 거주하는 다가구단독주택과 세입자들만 거주하는 다가구단독주택의 주인가구와 대표가구의 주거 특성 차이는 건축연도, 건물층수, 주택규모 등에서 차이가 있다.

〈표 6〉 다가구단독주택 점유주체별 주택 특성

1가구 거주	주택특성	건축연도	건축면적	대지면적	건물층수
	주인가구	1980년대	32평 이하	50~67평	2층
	세입자가구	1970년대 1980년대	32평 이하	50~67평	2층
	주택특성	거주층수	사용방수	난방시설	부엌
	주인가구	1층	5개	기름보일러	입식
	세입자가구	1층	5개	기름보일러	입식
	주택특성	수도	화장실	목욕시설	
	주인가구	상수도	수세식	온수시설	
	세입자가구	상수도	수세식	온수시설	
2가구 이상 거주	주택특성	건축연도	건축면적	대지면적	건물층수
	주인가구	1980년대 1990년 전반	32~41평	50~67평	2층
	대표가구	1970년대 1980년대 1990년대 2002년	71평 이상	68평 이상	2층~4층
	주택특성	거주층수	사용방수	난방시설	부엌
	주인가구	1층	3개	기름보일러 도시가스보일러	입식
	세입자가구	1층	2개~3개	기름보일러 도시가스보일러	입식
	주택특성	수도	화장실	목욕시설	시설이용
	주인가구	상수도	수세식	온수시설	단독
	대표가구	상수도	수세식	온수시설	단독

연립주택에 대한 분석결과를 종합해보면 <표 7>에서 알 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우 1990년에서 1994년 사이에 건축된 전용면적 19평 이상 26평 이하 규모의 4층 건물에 거주한다. 주인가구가 거주하는 층은 1, 2, 3층에 골고루 분포하고 있으며, 방은 3개를 사용하고 난방시설로 도시가스보일러를 사용하며, 입식부엌, 상수도시설, 수세식 화장실, 온수시설을 갖춘 목욕시설을 이용하고 있다.

세입자 1가구만 거주하는 연립주택은 1995년에서 1999년 사이에 건축된 전용면적 18평 이하 규모의 4층 건물에 거주한다. 세입자가구가 거주하는 층은 1, 2, 3층에 골고루 분포하고 있으며, 방은 3개를 사용하고 난방시설로 도시가스보일러를 사용하며, 입식부엌, 상수도시설, 수세식 화장실, 온수시설을 갖춘 목욕시설을 이용하고 있다. 즉 주인가구만 거주하는 경우와 세입자 1가구만 거주하는 경우의 주거 특성 차이는 건축연도와 전용면적에서 차이가 난다.

<표 7> 연립주택 점유주체별 주택 특성

	주택특성	건축연도	전용면적	건물층수	거주층수	사용방수
1가구 거주	주인가구	1990~1994년	19~26평	4층	1~3층	3개
	세입자가구	1995~1999년	18평 이하	4층	1~3층	3개
	주택특성	난방시설	부엌	수도	화장실	목욕시설
	주인가구	도시가스보일러	입식	상수도	수세식	온수시설
	세입자가구	도시가스보일러	입식	상수도	수세식	온수시설

다세대주택에 대한 분석결과를 종합해보면 <표 8>과 같이 주인가구만 거주하는 경우는 1990년부터 1994년 사이에 건축한 전용면적 18평 이하 또는 19평 이상 26평 이하 규모의 4층 건물에 거주한다. 주인가구가 거주하는 층은 1, 2, 3 층에 골고루 분포하고 있으며, 방은 3개를 사용하고 난방시설로 도시가스보일러를 사용하며, 입식부엌, 상수도시설, 수세식 화장실, 온수시설을 갖춘 목욕시설을 이용하고 있다.

세입자가구만 거주하는 다세대주택은 1990년부터 1994년 사이에 건축한 전용면적 18평 이하 규모의 4층 건물에 거주한다. 주인가구가 거주하는 층은 1, 2, 3 층에 골고루 분포하고 있으며, 방은 3개를 사용하고 난방시설로 도시가스보일러를 사용하며, 입식부엌, 상수도시설, 수세식 화장실, 온수시설을 갖춘 목욕시설을 이용하고 있다. 즉 주인가구만 거주하는 경우와 세입자 가구만 거주하는 경우 다세대주택의 주거 특성 차이는 건축연도에서 일부 차이가 난다.

<표 8> 다세대주택 점유주체별 주택 특성

	주택특성	건축연도	전용면적	건물층수	거주층수	사용방수
1가구 거주	주인가구	1990~1994년	18평 이하 19~26평	4층	1~3층	3개
	세입자가구	1990~1994년	18평 이하	4층	1~3층	3개
	주택특성	난방시설	부엌	수도	화장실	목욕시설
	주인가구	도시가스보일러	입식	상수도	수세식	온수시설
	세입자가구	도시가스보일러	입식	상수도	수세식	온수시설

2. 가중치(총 지출액) 추계 결과

임대료상당액에 대한 2005년 대전지역 총 지출액을 추계하기 위해 주인가구들이 거주하는 아파트 이외 주택 유형들의 거처들을 건축연도, 건축면적과 대지면적 및 사용방수가 동일한 거처들끼리 모아 1개의 그룹을 만들어 이들 각 그룹별로 거처 수를 집계하였다. 그룹을 만들 때 건축면적과 대지면적은 각 거처별로 다르기 때문에 단독주택과 다가구 주택은 <부표 1-1>와 <부표 2-1>의 주택면적과 대지면적을 기준으로 5×5로 분류하였으며 다세대와 연립은 <부표 1>과 <부표 4-1>의 전용면적을 기준으로 분류하였다. 임대료에 영향을 미칠 수 있는 요소들 중 단지 4가지 요소만을 고려한 이유는 매월 임대료 변동률을 국민은행 자료를 이용하였는데 국민은행 조사 자료에는 해당 주택의 건축연도, 건축면적, 대지면적, 방수에 대한 정보가 포함되어 있기 때문이다. 주인가구

만 거주하는 주택의 경우 위 분류기준에 따라 집계 가능하지만 주인 가구가 세입자 가구와 함께 거주하는 경우에는 주인이 사용하는 부분만을 고려하기 위해 건축면적과 대지면적의 조정이 필요하다. 조정방법은 주인가구가 사용하는 총 방수(방+거실+식당)를 주택의 총 방수(방+거실+식당)로 나눈 비율만큼 대지면적과 건축면적을 조정하였다.

각 그룹에 해당하는 임대료는 주택총조사 자료를 이용하였는데 영업겸용 주택의 임대료와 주거전용 주택의 임대료에 차이가 있기 때문에 각 주택유형별로 4가지 요소 즉 건축연도, 주택면적, 대지면적, 사용방수를 고려하여 그룹을 만들 때 주거전용과 영업겸용을 별도로 집계하였다. 각 그룹에 해당하는 임대료 자료가 2개 이상인 경우에는 임대료들의 단순평균값을 사용하였다.

<표 9> 아파트 이외 주택유형별 그룹 수

단독주택		다가구주택		연립주택		다세대주택	
주거전용	영업겸용	주거전용	영업겸용	주거전용	영업겸용	주거전용	영업겸용
1296	603	769	78	111	11	132	26

각 그룹별 임대료를 2005년 10월말 임대료로 간주하였는데 전세금이나 월세 보증금은 이율을 적용하여 월세로 전환하였다. 이때 월세전환 이율은 국민은행이 발표하는 대전지역 2005년 10월 월세이율 1.04를 사용하였다.

2005년 매월 임대료를 추계하기 위해 국민은행 전세금 증감률 자료를 이용하였다. 국민은행은 단독주택과 연립주택에 대한 전세금 변동을 매월 조사하지만 대전지역의 표본 수가 매우 작아서 모든 그룹에 대한 자료가 없다. 그래서 해당 그룹의 자료가 없는 경우에는 방수, 면적, 건축연도의 순서로 가장 유사한 그룹의 자료를 지정해 주었다. 따라서 각 그룹에는 2005년 월별 전월대비 증감률 11개와 10월 임대료 자료가 있어 각 그룹의 2005년 월별 임대료 추계가 가능하다. 그룹별 월별 임대료에 각 그룹별로 집계한 거처 수를 곱하여 12개월 자료를 합하면 2005년 연간 시세변동을 반영한 임대료상당액이 추계되며 그 결과 <표 10>와

같이 단독주택은 1,289억 원, 다가구주택 491억 원, 연립주택 279억 원, 다세대주택 643억 원으로 추계되었다.

〈표 10〉 아파트 이외 주택유형별 2005년 임대료 상당액(시세변동기준)

(단위: 원)

단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
128,852,157,768	49,133,850,027	27,902,451,502	64,325,329,925

시세변동을 반영하지 않고 매월 실제로 임대료가 변동하는 거처 수만을 고려하는 경우에는 매월 임대료를 갱신하는 거처 수가 전체 거처의 1/24로 가정하여 각 그룹별 거처 수의 1/24은 해당 월의 임대료 변동을 반영하고 나머지 23/24는 각각 계약한 월의 임대료를 그대로 유지하는 방법으로 임대료상당액을 추계한 결과가 <표 11>이다. 이와 같이 계약 갱신을 기준으로 한 경우가 시세변동을 기준으로 한 경우에 비해 예상과 달리 총 지출액에 많은 차이가 있지는 않으며 단독주택 1292억 원, 다가구주택 492억 원, 연립주택 268억원, 다세대주택 634억원으로 추계되었다.

〈표 11〉 아파트 이외 주택유형별 2005년 임대료 상당액(계약갱신기준)

(단위: 원)

단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
129,216,326,352	49,185,687,804	26,839,242,762	63,401,552,095

아파트의 경우 임대료상당액을 추계하기 위해 2005년 주택총조사와 2005년 국민은행 전세가격 자료와 이율자료를 사용하였다. 주택총조사 자료에서 대전지역 각 아파트 평형별 소유주 거주 거처 수를 저층(1층과 2층)과 일반층으로 구분하여 집계하였다. 주택총조사의 각 아파트는 전용면적으로 조사하고 국민은행 가격자료는 분양면적별 아파트 가격 자료를 발표하고 있기 때문에 주택총조사의 전용면적자료를 분양면적으로 변환하여 주택총조사 자료의 각 아파트 평형별 소유주 거주 거처 수를 국민은행 각 평형별 임대료와 연결하였다. 국민은행이 전세가격을 조사하지 않는 아파트들에 대해서는 해당 아파트가 소재하는 구(區)의

평당 임대료를 이용하여 해당 평형의 임대료를 추계하였다. 이런 방법을 사용한 이유는 대전 소재 5개 구별 평당 임대료에 차이가 크기 때문이다. 예를 들어 일반층 기준으로 일반아파트의 유성구 평당 월평균 임대료는 2만 9천원이지만, 동구는 1만 9천원으로 동구는 유성구의 65.5%에 불과하다. 국민은행의 월별 전세금을 월세로 전환하기 위해서 국민은행이 월별로 발표한 월세이율을 이용하여 각 아파트 평형별 해당 월의 전세금을 월세로 전환하였다.

2005년 입주한 아파트들의 경우 주택총조사 시점에 모두 입주하지 않았기 때문⁵⁾에 자가 거처와 세입자 거처의 비율을 이용하여 모두 입주한 경우의 소유주 거주 거처수와 세입자 거처수를 추계하였으며 이 비율들의 평균을 2005년 11월 이후 입주 아파트들의 각 아파트 평형별 소유주 거주 거처수를 추계하기 위해 이용하였는데 소유주 거주 비율은 저층 0.7414, 일반층 0.7450이다.

모든 소유주 거주 거처가 매월 임대료 변동을 반영한다고 가정하는 시세반영기준으로 추계한 경우와 2005년 매월 전체 거처의 1/24이 시세를 반영하여 계약을 갱신하는 것으로 가정하고 시산한 계약갱신기준 추계 결과가 <표 12>과 같이 시세변동기준은 1조 5034억 원, 계약갱신기준 1조 4837억 원이다.

<표 12> 아파트 2005년 임대료 상당액

(단위: 원)

시세변동기준	계약갱신기준
1,503,389,298,274	1,483,730,441,187

2005년 대전지역 총임대료상당액은 시세변동기준으로 1조 7736억 원이며, 계약갱신기준으로 1조 7534억 원으로 월평균 지출액은 각각 1478억 원과 1461억 원이며, 대전지역 소비자물가에서 임대료상당액의 가중치는 150.9와 149.4로 추계되었고 임대료상당액을 반영한 경우 주거광열 가중치는 289.0과 287.7이다.

5) 통계개발원, 「통계조사의 정확성과 효율성제고방안, 제4장 자가 주거비 추계방법 연구 I」, 2008.4, p.168 참조

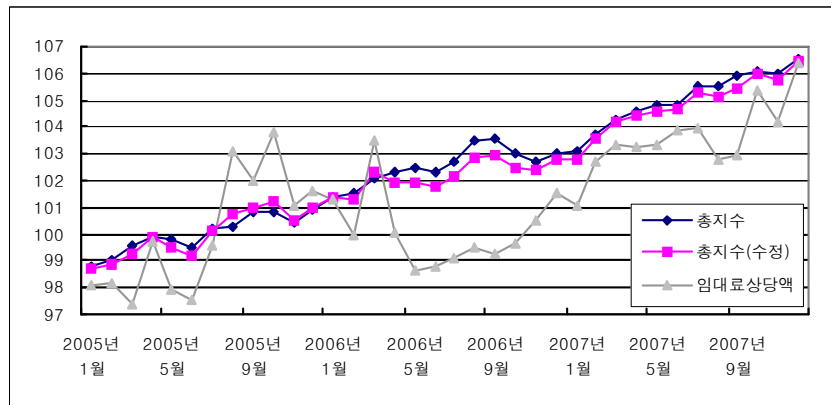
<표 13> 2005년 대전지역 임대료상당액 가중치

	2005년 연간 지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	임대료상당액 가중치	주거광열수도 가중치
시세변동기준	1,773,603,087,496	147,800,257,291	150.9	289.0
계약갱신기준	1,753,373,250,200	146,114,437,517	149.4	287.7

1) 2005년 기준 대전시 주거광열수도 가중치는 162.5

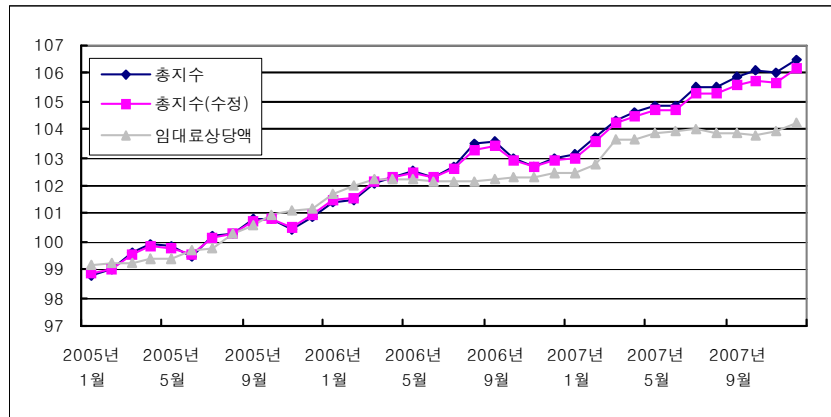
3. 지수 시산결과

월별 임대상당액지수는 가중치 추계방법으로 매월 임대료상당액 총액을 추계하여 해당 월의 총 자가 거처수로 나눈 월별 평균임대료상당액으로 임대료상당액 지수를 작성하였다.



[그림 1] 임대료상당액 지수 추이(시세변동기준)

시산결과 시세변동기준으로 작성한 임대료상당액지수는 [그림 1]과 같이 매월 시세 변동에 따라 지수 변동이 크지만, 계약갱신기준으로 작성한 임대료상당액지수는 [그림 2]와 같이 상대적으로 안정적인 변동모습을 보여주고 있다. 따라서 이들 임대료상당액지수를 반영한 총지수(수정)도 시세변동기준이 계약갱신기준의 경우보다 임대료상당액지수를 반영하지 않은 현재 발표하고 있는 총지수와 차이가 조금 더 큰 모습을 보이고 있다.



[그림 2] 임대료상당액 지수 추이(계약갱신기준)

제3절 획득접근법

획득접근법은 소비자물가의 다른 내구재처럼 주택을 구매한 시점에 주택 가격을 반영하는 방법으로, 획득접근법을 사용하는 경우 자가 주거비에 포함되는 지출항목들은 신규주택의 구입 또는 직접 건축비, 중고주택의 수선 및 증축, 주택구매에 대한 법률 및 부동산 중개 수수료, 주택의 보수 및 유지비, 주택보험, 재산세 및 세금 등이 포함된다.

본 절에서는 신규주택의 구입 또는 직접 건축비에 대해서만 가중치와 지수를 시산하고 그밖에 비용들에 대해서는 제 6절에서 가중치와 지수를 시산한다.

1. 최근 주택 건축⁶⁾ 및 가격정책 동향⁷⁾

획득접근법을 사용하기 위해서는 가격조사 대상으로 선정할 주택 유형을 먼저 결정하기 위해서 2000년 이후 우리나라 주택유형별 신규

6) 본 연구가 대전지역 자료들을 이용하여 분석 및 가중치 추계와 지수시산을 하고 있지만 획득접근법을 사용하는 경우 가격조사대상으로 선정할 주택유형의 구성비가 전국과 대전시가 다른 경우 발생할 오류를 막기 위해 최근 주택건축동향은 전국단위로 분석

7) 국정브리핑 특별기획팀, 대한민국 부동산 40년, 2007. p183~p200 참조

주택 건축동향(인허가 기준)을 분석해보면 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 중 아파트가 매년 가장 많이 건축되고 있다. 2000년부터 2007년까지 아파트 건축실적을 비교해보면 가장 적게 건축한 2001년에 26만7401호를 건축하였으나 2007년에는 47만 6462호를 건축하였다. 따라서 아파트가 주택유형에서 차지하는 비중은 2007년의 경우 88.22%에 달한다.

두 번째로 많이 건축되는 주택유형은 2003년까지는 다세대주택이었으나 2004년부터 단독주택으로 변경되었다. 이는 도심지 난개발을 막기 위해 주차장과 일조권 확보요건이 강화되면서 2003년부터 다세대주택 건축실적이 크게 감소한데 가장 중요한 원인이 있다. 2000년부터 2007년까지 단독주택 건축실적을 비교해보면 가장 적게 건축한 2005년에 2만7799호를 건축하였으나 2002년에는 5만 3323호를 건축하여 단독주택이 주택유형에서 차지하는 비중은 2007년 6.99%이다.

세 번째로 많이 건축되는 주택유형은 다세대주택으로 서울과 경기지역에서는 아직도 다세대주택이 두 번째 많이 건축되는 주택유형이다. 건축요건이 강화되기 전에 2002년과 2001년에는 연간 20만호 이상까지 건축되던 다세대주택은 2006년에는 1만 4223호 건축되었으며 2007년 주택유형에서 차지하는 비중은 4.17%이다.

네 번째로 많이 건축되는 주택유형은 다가구주택으로 2002년 2만 6994호가 건축되었으나 다세대주택과 마찬가지로 건축요건이 강화되면서 2005년에는 7367호까지 건축실적이 감소하였다. 2007년 주택유형에서 차지하는 비중은 2.27%이다.

연립주택은 주택유형중 가장 건축실적이 작아서 2004년에는 3697호에 불과했으며 가장 건축이 많이 되었던 2000년에도 1만 242호에 불과하다. 2007년 주택유형에서 차지하는 비중은 0.84%이다.

분석결과를 종합해보면 획득접근법으로 자가 주거비를 추계한다면 가격조사대상 주택유형으로 아파트, 단독주택, 다세대주택을 선정하는 것이 바람직하다. 왜냐하면 아파트의 경우는 우리나라의 대표적인 주택유형으로 당연히 선정되어야 하며 단독주택과 다세대주택은 <표 3>에서도 분석한 것처럼 주인가구의 거주비율도 62.30%와 72.52%로 높은 비중을 차지하고 있기 때문이다.

〈표 14〉 연도별 주택유형별 건축인허가 세대(호) 및 구성비

(단위: 세대, 호)

연도	단독	다가구	아파트	연립	다세대	총계	
2007	총 계	38,851	12,599	476,462	4,696	23,184	555,792
	서울경기	10,115	3,389	227,097	2,106	18,273	260,980
	대전	297	265	10,361	66	191	11,180
	기타	28,439	8,945	239,004	2,524	4,720	283,632
2006	총 계	28,636	9,075	412,891	4,678	14,223	469,503
	서울경기	5,927	2,461	134,750	2,693	10,351	156,182
	대전	376	360	8,776	80	126	9,718
	기타	22,333	6,254	269,365	1,905	3,746	303,603
2005	총 계	27,799	7,367	415,511	4,613	15,718	471,008
	서울경기	5,258	1,950	164,881	1,631	8,543	182,263
	대전	673	263	12,765	127	159	13,987
	기타	21,868	5,154	237,865	2,855	7,016	274,758
2004	총 계	34,237	11,918	404,878	3,697	20,988	475,718
	서울경기	7,228	3,719	163,511	844	11,696	186,998
	대전	638	311	14,347	137	333	15,766
	기타	26,371	7,888	227,020	2,716	8,959	272,954
2003	총 계	42,173	17,404	468,763	6,265	68,181	602,786
	서울경기	9,815	6,675	210,853	1,970	45,259	274,572
	대전	1,637	1,056	17,928	357	1,298	22,276
	기타	30,721	9,673	239,982	3,938	21,624	305,938
2002	총 계	53,323	26,994	384,692	7,963	220,563	693,535
	서울경기	15,177	10,953	146,485	3,865	155,713	332,193
	대전	2,356	1,857	12,444	95	1,747	18,499
	기타	35,790	14,184	225,763	4,003	63,103	342,843
2001	총 계	49,454	24,871	267,401	8,592	204,407	554,725
	서울경기	12,965	9,892	110,946	4,056	121,882	259,741
	대전	2,548	2,328	2,405	72	808	8,161
	기타	33,941	12,651	154,050	4,464	81,717	286,823
2000	총 계	34,777	11,326	331,579	10,242	56,890	444,814
	서울경기	8,956	5,388	172,564	5,802	33,192	225,902
	대전	1,062	741	8,193	67	282	10,345
	기타	24,759	5,197	150,822	4,373	23,416	208,567

(단위: %)

년도		단독	다가구	아파트	연립	다세대	총계
2007	총 계	6.99	2.27	85.73	0.84	4.17	100.00
	서울경기	3.88	1.30	87.02	0.81	7.00	100.00
	대전	2.66	2.37	92.67	0.59	1.71	100.00
	기타	10.03	3.15	84.27	0.89	1.66	100.00
2006	총 계	6.10	1.93	87.94	1.00	3.03	100.00
	서울경기	3.79	1.58	86.28	1.72	6.63	100.00
	대전	3.87	3.70	90.31	0.82	1.30	100.00
	기타	7.36	2.06	88.72	0.63	1.23	100.00
2005	총 계	5.90	1.56	88.22	0.98	3.34	100.00
	서울경기	2.88	1.07	90.46	0.89	4.69	100.00
	대전	4.81	1.88	91.26	0.91	1.14	100.00
	기타	7.96	1.88	86.57	1.04	2.55	100.00
2004	총 계	7.20	2.51	85.11	0.78	4.41	100.00
	서울경기	3.87	1.99	87.44	0.45	6.25	100.00
	대전	4.05	1.97	91.00	0.87	2.11	100.00
	기타	9.66	2.89	83.17	1.00	3.28	100.00
2003	총 계	7.00	2.89	77.77	1.04	11.31	100.00
	서울경기	3.57	2.43	76.79	0.72	16.48	100.00
	대전	7.35	4.74	80.48	1.60	5.83	100.00
	기타	10.04	3.16	78.44	1.29	7.07	100.00
2002	총 계	7.69	3.89	55.47	1.15	31.80	100.00
	서울경기	4.57	3.30	44.10	1.16	46.87	100.00
	대전	12.74	10.04	67.27	0.51	9.44	100.00
	기타	10.44	4.14	65.85	1.17	18.41	100.00
2001	총 계	8.92	4.48	48.20	1.55	36.85	100.00
	서울경기	4.99	3.81	42.71	1.56	46.92	100.00
	대전	31.22	28.53	29.47	0.88	9.90	100.00
	기타	11.83	4.41	53.71	1.56	28.49	100.00
2000	총 계	7.82	2.55	74.54	2.30	12.79	100.00
	서울경기	3.96	2.39	76.39	2.57	14.69	100.00
	대전	10.27	7.16	79.20	0.65	2.73	100.00
	기타	11.87	2.49	72.31	2.10	11.23	100.00

연립주택도 주인가구의 거주비율이 63.38%로 높지만 연간 건축실적을 분석해 볼 때 <표 14>에서 볼 수 있는 것처럼 건축 실적이 매우 작기 때문에 가격조사대상에서 제외해도 된다고 생각한다. 다가구주택의 경우는 <표 3>의 분석결과 주인가구 혼자 거주하는 것이 아니라 세입자들과 함께 거주하는 경우가 66.98%를 차지하고 있는데 이 경우 다가구주택 전체 구입가격이 주인가구가 거주하기 위한 목적으로 구입한 주택의 가격은 아니기 때문에 다가구주택을 가격조사대상으로 선정하는 경우 이와 관련된 가격조정이 필요하다. 그러나 건축 실적도 적은 다가구주택에 대해 이런 노력을 할 필요성이 없다고 생각하기 때문에 다가구주택을 가격조사대상에서 제외해도 된다고 생각한다.

물론 이런 의견은 주택유형별 가격 조사 가능성에 대한 검토와 가중치 추계를 통한 주택유형별 가중치 크기를 분석한 후 최종적으로 결정해야 한다.

상품의 가치는 수요와 공급에 의해 시장에서 결정되는 것이 기본원칙이나 우리나라에서 주택시장 중 아파트의 경우는 시기에 따라, 지역에 따라 이런 원칙이 지켜지지 않고 <표 15>와 <표 16>에서 볼 수 있는 것처럼 아파트 분양가가 규제와 해제를 반복해 왔다. 최근에는 1999년 1월 아파트 분양가가 전면 자율화된 적도 있는데 주택가격이 상승하자 2005년 3월부터 분양가 원가원동제가 제도입되었다.

즉 정부에서는 부동산가격이 상승하면 부동산 안정대책의 일환으로 신규 아파트가격 통제를 정책수단으로 사용하고 있어 획득접근법을 자가 주거비 반영방법으로 사용하는 경우 소비자물가가 반영하고자 하는 시장가격을 반영하지 못하는 문제점을 가지고 있다.

2. 신규주택가격 조사 가능성 검토

아파트, 단독, 다세대 신규주택의 가격조사를 위해서는 이들이 언제 어디서 누구에 의해 건축되고 있으며, 그 주택의 특성은 무엇이고 얼마에 매매되었는지에 대한 정보를 파악할 수 있는 방법을 찾아야 한다.

〈표 15〉 아파트 분양가 규제관련 변화

시점	주요 내용
1963년 11월	공영주택법 제정으로 공공주택 분양가 규제 시작
1977년 10월	민간아파트 분양가 상한제 도입
1981년 6월	전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 가격규제 해제
1981년 8월	아파트 분양가 급등과 서울시 분양가 통제유지
1983년 1월	아파트 분양가 규제 전면 재도입
1989년 11월	아파트 분양가상한제 보완: 채권입찰제 도입
1989년 11월	아파트 분양가 원가연동제 도입
1995년 11월	일부지역 중대형 분양가 규제 폐지
1996년 12월	수도권 및 대도시 지역을 제외한 지역 분양가 자율화
1997년 5월	수도권 지역을 제외한 분양가 자율화
1998년 2월	수도권 민간택지에 건설되는 아파트 분양가 자율화
1998년 10월	수도권 공공택지 내 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 자율화
1999년 1월	수도권 공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 아파트 분양가 자율화 (국민주택기금 지원받아 건설하는 전용면적 18평 이하 아파트 이외 분양가 전면 자율화)
2005년 3월	공공택지 내 전용면적 25.7평 이하 아파트 분양가 원가연동제 재 도입 및 분양원가 일부 공개
2006년 2월	공공택지내 전용면적 25.7평 초과 아파트 분양가 원가 연동제 재 도입 및 분양원가 일부 공개
2007년 9월	민간택지에 건설되는 아파트 분양가 원가연동제 재도입 및 분양 원가 일부 공개 예정

주: 위의 책, p200 인용

〈표 16〉 아파트 분양가 상한선의 변천

구분	1977년	1978년	1979년	1980년	1981년	1982년	1985년	1989년
25.7평 이하	평당	평당	평당	평당	평당	평당 105만원	평당 115만원	평당 126.8만원
25.7평 초과	55만원	68만원	78만원	80만원	105만원	평당 134만원	평당 134만원	평당 134만원
주요정책	77.8 분양가 규제				81.6 주택경 기진작	82.12 주택경 기억제	83.3 채권입 찰제	

주: 위의 책, p189 인용

단독주택이나 다세대 주택과 같이 660m²이하 건축물은 법률상 개인도 건축 가능하기 때문에 전문건설회사에서 이들 주택의 신축관련 정보를 얻는데 한계가 있다. 또한 신축이 신규택지개발지역을 제외하고는 불특정 지역에서 발생하기 때문에 부동산중개업소를 표본으로 선정하여 조사하기도 어렵고 신규택지개발지역의 부동산중개업소를 조사대상처로 할 경우 소비자물가조사 대상도시들이 매년 신규택지개발사업을 계속할 것으로 기대하기 어렵다.

따라서 이들 정보를 얻기 위해 행정자료를 이용해야 한다. 우리나라 주택은 건축허가, 착공, 승인의 과정을 거쳐 건물이 준공되면 건축물대장에 등재되기 때문에 착공신청서에 기재되어 있는 건축주명, 건축주 주소, 시공자, 공사기간, 건축 주소지 등의 정보를 이용하여 이들 건축주들과 접촉 건물완공이후 건축주가 개인에게 건물을 매도한 매도가격을 조사하는 방법을 사용해야 한다. 이 방법도 개인 건축주의 경우 건물 매도가격이 그들의 자금사정에 따라 좌우되는 경향이 있기 때문에 이런 경우 매도가격을 시장가격으로 간주하기 어려운 문제점이 있다.

아파트의 경우는 가격조사와 관련된 정보를 행정자료로부터 비교적 쉽게 얻을 수 있다. 지방자치단체에는 연간 분양예정인 아파트 단지에 대한 정보가 있어 사전에 가격조사계획을 수립할 수 있다. 분양가격 자료는 신문에 공고하는데 대전지역의 경우는 대전지역신문에 주로 게재하고 있다. 분양가격 자료는 또한 모델하우스에서 분양가격표를 방문객들에게 나눠주며 요즘에는 해당 건설사의 인터넷 홈페이지나 부동산정

보회사 홈페이지에서도 찾을 수 있다. 그러나 이런 분양가격 자료만으로는 아파트 가격변동을 추계하는데 문제가 있다. 왜냐하면 획득접근법에서는 토지비용을 제외한 건축비용의 변동만을 자가 주거비 변동으로 반영하여야 하는데 과거에는 분양공고에 총 분양가를 대지 비용과 건축비용으로 구분하여 게재하였지만, 최근 분양공고에는 이런 구분이 없어졌기 때문이다. 대지 비용과 건축비용의 구분은 분양하는 아파트 소재지 관할 구청의 건축과에서 얻을 수 있다. 건축과 공동주택 담당부서에는 아파트의 분양승인과 관련된 행정자료 내에 대지 비용과 건축비용자료들이 포함되어 있다.

분양가격 자료에는 예를 들어 불박이장 포함 여부와 같은 아파트의 품질변동에 기인하는 가격변동을 측정할 수 있는 정보들이 전부 포함되어 있지 않기 때문에 이에 대한 정보 수집도 필요하다. 또한 미분양된 아파트 단지에 대해서는 건설회사가 중도금 무이자용자 제공과 같은 아파트 가격변화에 영향을 미치는 조건을 중간에 제시할 수 있기 때문에 미분양 아파트에 대해서는 이에 대한 모니터링이 계속 필요하다.

임대에서 분양으로 전환된 아파트는 동시에 아파트 단지 내 모든 가구가 분양으로 전환되기 보다는 <부표 5-6>에서 볼 수 있는 것처럼 부정기적으로 일부가구들만 분양되는 것이 일반적이며, 분양될 때마다 분양가격이 변동하기도 한다. 이에 대한 자료는 구청 건축과 공동주택 담당부서에 몇 동 몇 호를 누가 얼마에 분양받았는지에 대한 행정자료가 있다.

주상복합아파트의 경우 21층 이상, 연면적 10만 m² 이상 건물은 시장 허가사항이기 때문에 주상복합아파트는 크기에 따라 행정자료의 소유 부서가 다르며 일반아파트에 비해 자료 정리가 잘 되어 있지 않다.

주택공사와 도시개발공사에서 신규 분양 또는 임대에서 분양으로 전환하는 아파트는 지방자치단체 분양승인 대상이 아니기 때문에 직접 이들 기관으로부터 정보를 얻어야 한다.

위 주택가격 조사 가능성에 대한 검토 결과 단독과 다세대 주택을 반드시 가격 조사해야 한다면 조사는 가능하지만 효율성 측면에서 조사대상에서 제외하는 것이 바람직하며 향후 서울, 인천, 대전 등이 뉴타운 개발 등으로 아파트 거주 비율이 현재보다도 더 높아질 것이 예상되므로 획득접근법을 사용한다면 신규아파트 가격만을 조사하는 것이 바람직하다.

3. 가중치(총 지출액) 추계결과

가중치는 2가지 자료를 이용하여 각각 추계하였고 아파트에 대해서는 추가로 분양가 자료를 이용하여 가중치를 추계하였다.

첫 번째는 각 구청의 건축과에서 사용승인통계⁸⁾를 입수하여 가중치를 추계하였다. 사용승인통계 중 주거유형별 통계는 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공관, 다세대주택, 연립주택, 아파트, 기숙사에 대한 건수별, 동수별 및 연면적별 집계자료가 있다. 이들 집계단위 중 연면적 자료를 수량자료로 사용하였으며 가격자료로는 임대주택법시행령 및 시행규칙에 의해 국토해양부가 고시한 공공건설임대주택의 표준건축비 자료를 이용하였다.

2005년 기준년도에 적용되는 표준건축비는 2004년 9월 20일 고시된 자료로 <표 17>와 같다. 이들 자료 중 단독주택, 다가구주택, 연립주택 및 다세대주택에 대해서는 5층 이하 60m²초과의 경우 적용되는 m²당 85만 2100원의 표준건축비를 이용하였으며, 아파트는 6~10층 60m²초과의 경우 적용되는 m²당 90만 6400원의 표준건축비를 이용하였다. 왜냐하면 제 3절에서 소유자 거주 주택의 특성 분석결과에서 각 주택유형별 구성비가 높은 건물층수와 주택면적에 대해 얻은 정보를 기초로 표준건축비를 결정하였기 때문이다.

2005년도에 사용 승인된 주택유형별 연면적에 주택유형별 표준건축비를 곱하여 주택유형별 총건축비용을 추계하였지만 사용 승인된 건축물을 모두 소유주가 직접 거주하지는 않기 때문에 2005년도 신규주택 중 소유주가 거주하는 거처의 면적 비율을 추계하여 총건축비용에 적용하여야 한다. 소유주 거주용 면적비율은 2005년 주택총조사 자료 중 2005년도에 건축한 주택만의 주거용 면적을 주인가구가 거주하는 주택과 세입자가구가 거주하는 주택별로 분리 집계하여 소유주 거주용 면적과 세입자 거주용 면적 비율을 추계하였다. 주인가구와 세입자가 가구가 함께 거주 하는 주택의 경우에는 주인가구가 사용하는 총 방수(방+거실+식당)를 주택의 총 방수(방+거실+식당)로 나눈 비율만큼 주거용

8) 사용승인통계는 국토해양부에서 지방자치단체에 보급한 세움터 전산시스템을 통해 쉽게 집계할 수 있음

면적을 소유주 거주용 면적에 포함시켰다. 이런 방법으로 계산한 주거 유형별 소유주 거주용 면적 비율과 세입자 거주용 면적 비율은 <표 18> 와 같다.

<표 17> 공공건설임대주택 표준건축비

(단위: 천원)

구분(주거전용면적)		건축비 상한가격	구분(주거전용면적)		건축비 상한가격
5층 이하	40m2이하	856.6	6~10층 이하	40m2이하	919.7
	40m2초과 ~50m2이하	870.7		40m2초과 ~50m2이하	932.2
	50m2초과 ~60m2이하	843.6		50m2초과 ~60m2이하	903.5
	60m2초과	852.1		60m2초과	906.4
11~15층 이하	40m2이하	850.8	16층 이상	40m2이하	868.9
	40m2초과 ~50m2이하	860.4		40m2초과 ~50m2이하	877.4
	50m2초과 ~60m2이하	837.2		50m2초과 ~60m2이하	851.0
	60m2초과	835.3		60m2초과	850.5

<표 18> 주택유형별 2005년도 신축 소유주 거주와 세입자 거주 주거의 주택면적 비율

주택유형	단독+영업겸용	다가구	아파트	연립	다세대
소유주 거주	0.711	0.146	0.624	0.594	0.612
세입자 거주	0.289	0.854	0.376	0.406	0.388

위와 같은 방법으로 주택유형별 2005년 자가 주거 지출액을 추계한 결과 총 지출액은 1조 7억 9769만 5766원이며 이중 아파트가 93.37%로 9343억 9756만 6077원이며, 단독주택이 3.92%인 391억 8363만 5224원이다.

〈표 19〉 주택유형별 2005년도 대전지역 자가 주거 지출액 I

	단독	다가구+다중	아파트
구성비(%)	3.92	1.28	93.37
자가 주거 지출액(원) (=자가 면적*표준건축비)	39,183,635,224	12,760,379,951	934,397,566,077
자가 면적(m ²)	45,985	14,975	1,030,889
사용승인면적(m ²)	64,692	102,427	1,652,530
	연립	다세대	총계
구성비(%)	0.28	1.16	100.00
자가 주거 지출액(원) (=자가 면적*표준건축비)	2,826,025,855	11,630,088,659	1,000,797,695,766
자가 면적(m ²)	3,317	13,649	1,108,814
사용승인면적(m ²)	5,587	22,310	1,847,546

사용승인통계, 표준건축비 및 주택총조사의 소유주 거주 면적 비율을 이용하여 추계하는 위 방법은 자료수집이 쉬우며, 추계과정이 비교적 간편하고, 주택의 대수선 및 증축도 사용승인통계에 포함되어 있는 장점이 있다. 그러나 사용승인통계에는 임대아파트가 분양아파트로 전환된 경우에 대한 정보를 포함하고 있지 않은 문제점도 있다.

두 번째 총 지출액 추계방법은 건설업통계자료를 이용하는 방법이다. 건설업통계관련 조사 자료는 건설관련 협회들이 회원사들로부터 입수한 전수 자료이지만 무면허 건설업자가 건설한 건축 관련 자료는 포함되어 있지 않다. 무면허 공사의 대부분이 주택공사라는 점에서 건설업통계 자료를 이용하는데 한계점이 있다. 그러나 사용승인통계를 이용하는 경우 총 지출액 추계에 표준건축비를 가격자료로 일률적으로 사용하는 것은 아파트 건축의 경우도 공사장마다 공사비용이 다르다는 특성을 무시하는 문제점이 있는데 건설업 조사 자료는 공사장마다 건축비용

을 조사한 자료이기 때문에 이런 문제점이 보완된다.

건설업 조사 자료에는 공사건수마다 공사지역과 계약시점, 착공시점, 준공시점, 수주액, 기성액, 공사종류(공종세분류)에 대한 자료가 있어 16개 시도별 공사종류별 집계 가능하다. 주택관련 공사종류는 단독주택 및 연립주택(410), 5층 이하 저층아파트(411), 6~15층 이하 고층아파트(412), 16층 이상 초고층아파트(413), 주거상업용 겸용 건물(414)로 세분되어 있어 단독주택, 다가구, 연립, 다세대, 아파트별 총 지출액 집계는 공사명 자료를 이용하여 조정해야 한다. 총 지출액 집계는 기성액 자료를 이용하는 것이 타당하지만 기성액의 합이 수주(공사계약)액이라는 점에서 2005년 건설업 통계자료 중 준공시점이 2005년인 공사들의 수주액을 이용하여 집계하였다. 집계과정에서 각 공사 명별로 검토를 거쳐 근린생활건물, 기숙사, 오피스텔, 점포인테리어공사, 철거공사 등 일반 가구의 거주목적으로 건축하지 않은 공사들은 제외하였다. 총 지출액 중 자가 주거와 관련된 지출액을 추계하기 위해 <표 18>의 소유주 거주와 세입자 거주 비율을 이용하였다.

<표 20> 주택유형별 2005년도 대전지역 자가 주거 지출액 II

	단독	다가구+다중	아파트
구성비(%)	2.02	0.25	96.36
자가 주거 지출액(천원) (=자가 면적*수주액)	12,621,908	1,571,511	600,987,976
수주액(천원)	17,752,332	10,763,775	963,121,757
	연립	다세대	총계
구성비(%)	0.12	1.24	100.00
자가 주거 지출액(천원) (=자가 면적*수주액)	754,337	7,735,089	623,670,822
수주액(천원)	1,269,928	12,639,034	1,005,546,826

건설업 자료를 이용한 결과 2005년 총 지출액은 6236.7억 원으로 집계되었으며, 이중 아파트가 6009.9억 원으로 96.36%로 이며, 단독 2.02%, 다세대 1.24%, 다가구 0.25%, 연립 0.12%로 아파트의 비중이 사용승인 자료를 이용하는 경우보다 더 높는데 이는 건설업 통계에 건설면허가 없는 개인의 건축 활동이 포함되지 않은데 기인한 것으로 추측된다.

세 번째는 아파트에 대해서만 총 분양가 자료 중 건축비용만을 이용하여 아파트에 대한 총 지출액을 추계하였다. 사용승인통계와 건설업통계가 건축원가를 기준으로 추계하는 방법이라는 한계점이 있지만 아파트 분양가격 자료를 이용하여 추계하는 방법은 소비자가 지불하는 가격을 기준으로 하기 때문에 소비자물가작성방법에 일치하는 장점이 있으며, 임대아파트에서 분양으로 전환된 아파트들에 대한 지출액 추계도 가능하다. 이 방법을 사용할 경우 현재 아파트이외 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택에 대해서는 2005년 판매가격과 판매량에 대한 자료가 없어 아파트에 대해서만 추계 가능한 한계점이 있다.

우리나라 아파트는 선분양 방식으로 공급되고 있기 때문에 기준년도인 2005년에 입주하는 아파트의 분양가를 대상으로 총 지출액을 집계하는 경우와 2005년 이후 입주하는 아파트들을 대상으로 2005년 중 계약금, 중도금 또는 잔금의 형태로 가계가 지출한 금액 모두를 집계하는 경우를 생각할 수 있다. 그러나 후자의 방법을 사용하는 경우 모든 아파트가 계약금, 중도금, 잔금 등의 납입시점에 같은 비율로 가계가 납입하지 않기 때문에 후자 방법을 사용할 경우 자가 주거비 지수가 납입비율의 영향을 받게 된다. 즉 2005년도 중 납입한 중도금은 1차는 총 분양가의 20%, 2차는 15% 등으로 납입비율이 다를 때 이런 비율 차이가 지수 변동의 한 요인이 된다. 따라서 후자는 적당한 방법이 아니며 전자의 방법으로 가중치와 지수를 추계하였다.

입주한 아파트를 기준으로 하는 경우 2005년 이전에 지불한 계약금, 중도금 등에 대한 이자비용을 총 지출액에 포함해야 하며 잔금을 대출금으로 처리한 경우 향후 이자비용도 고려해야 한다. 아파트가 분양시점에 모두 분양되면 총 지출액 집계에 위의 사항들만 고려하면 되지만 미분양 되는 경우 월별 미분양 가구 수에 따라 총 지출액이 변동될 것이며 분양회사가 미분양 해소를 위해 중도금을 무이자용자 처리하는 경

우 이자비용이 포함되면 안되므로 이에 대한 조정도 필요하다.

본 연구에서 총 지출액 집계에 월별 이자비용을 반영하여 총 지출액을 조정하였지만, 미분양가구수와 중도금 무이자용자처리와 관련된 정보 부족과 잔금 용자로 인한 향후 이자비용의 불확실성으로 이에 대해서는 조정하지 않았다. 미분양가구수는 시청 건축과에서 입수하였지만 통계로 이용하기에 자료의 품질이 낮고 집계되지 않은 아파트단지들이 있어 이용하지 않고 모든 아파트는 분양시점에 모두 분양 계약된 것으로 가정하였다.

2005년도에 대전지역에 입주한 아파트는 일반아파트의 경우 <부표 5-5>에서 볼 수 있는 것처럼 18개 단지 8,448세대이다. 8448세대에는 재건축 또는 재개발 지역 원주민들에게는 특별 분양한 물량은 제외하였다. 왜냐하면 이들에 대한 분양가격은 일반인에 대한 분양가격과 다르게 책정되어 있으며 이들에 대한 가격정보를 입수하지 못했기 때문이다. 2005년도 대전지역에서 임대아파트를 분양으로 전환한 경우는 <부표 5-6>에서 볼 수 있는 것처럼 주택공사의 구봉9단지와 석촌마을 포함 10개 단지 1182세대이다. 주상복합아파트는 <부표 5-7>에서 볼 수 있는 것처럼 14개 단지 1,550세대이지만 소형평형위주의 주상복합아파트들에 대한 수요는 다가구 원룸 주택에 대한 대체 수요로 세입자의 비중이 높기⁹⁾ 때문에 전용면적 25.7평 이상을 중심으로 건축한 주상복합아파트들의 분양가격 자료를 입수하였다. 그러나 주상복합아파트들은 대개 소형 건설업체들이 시공하여 분양가격 자료 입수가 어려워 2005년 입주한 3개 단지 437세대만을 총 지출액집계에 포함하였고 지수작성에는 2006년 이후 입주 한 3개 주상복합아파트의 분양가격을 추가하였다.

획득접근법은 토지비용을 제외한 건축비용의 변동만을 반영하므로 이들 아파트들에 대한 분양가격 자료에서 총 분양가중 건축비용의 비중을 계산하여 이 비중으로 계약금과 각 회차 중도금 및 잔금을 재계산하고 계약금과 중도금 납부시점의 예금은행 저축성 수신금리를 반영하여 계약금과 중도금을 2005년 입주시점 가격으로 조정하였다. 각 아파트 단지의 평형별 구분층별로 2005년 입주시점 가격으로 조정한 계

9) 2005년 주택총조사 결과 대전지역 주상복합아파트 총 5437거처 중 전용면적이 26평 이하이면서 세입자가 거주하는 거처가 4340거처로 80%를 차지함

약금과 중도금 및 잔금의 합을 평형별 구분층별 가구 수를 곱하고 이들 모두 합하여 2005년 입주 아파트의 조정 총 분양가(토지비용 제외) 1조 3268억 원을 추계하였다. 집계한 조정 총 분양가 즉 총 지출액에서 세입자 거주를 제외한 자가 주거관련 지출액만을 집계하기 위해 2005년 주택총조사 자료에서 해당 아파트의 평형별 입주 가구 중 주인가구와 세입자 가구의 비율로 모두 입주한 경우 소유주 거주 거처 수를 추계하였다. 추계한 소유주 거주 거처 수에 해당 분양면적을 곱하여 추계한 자가의 총면적 대비 2005년 입주 아파트의 총면적의 비율 0.765를 집계한 총 지출액에 곱하여 자가 주거 총 지출액이 1조 150억 원으로 추계되었다.

<표 21> 2005년 대전지역 신규 아파트 자가 주거 지출액

(단위: 원)

총 분양금액 (토지비용제외)	이자금액	조정 총 분양금액 (총 지출액)	자가 주거 총 지출액
1,280,118,501,039	46,663,011,331	1,326,781,512,370	1,014,987,856,963

위 3가지 자료를 이용하여 2005년 대전지역 획득접근법으로 추계한 자가 주거 가중치는 사용승인통계를 이용한 경우 91.15이고, 건설업통계를 이용한 경우 58.82, 아파트분양가격 자료를 이용한 경우 92.32로 추계되었고 자가 주거 가중치를 반영한 주거광열수도 가중치는 238.93, 211.86 및 239.91로 각각 추계되었다.

<표 22> 2005년 대전지역 획득접근법 가중치

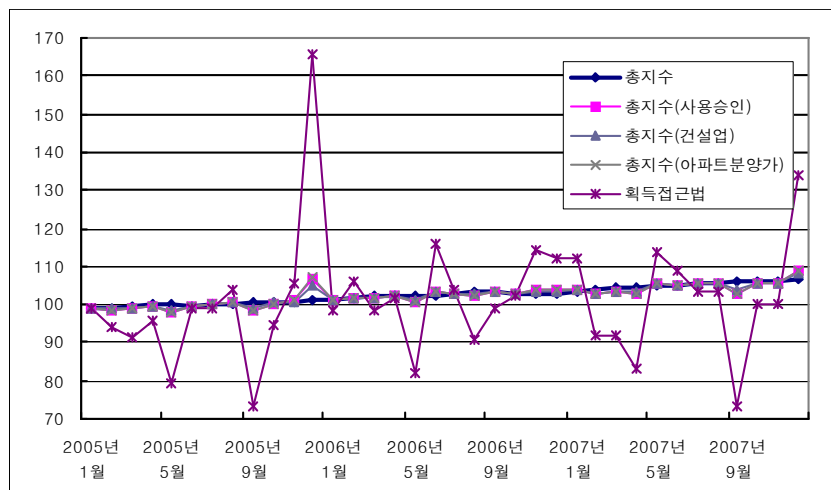
가중치 자료	2005년 연간 지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	획득접근법 가중치	주거광열수도 가중치
사용승인통계	1,000,797,695,766	83,399,807,981	91.15	238.93
건설업통계	623,670,822,000	51,972,568,500	58.82	211.86
아파트분양가	1,014,987,856,963	84,582,321,414	92.32	239.91

4. 지수 시산결과

획득접근법으로 자가 주거비 지수를 시산하기 위해 이용할 수 있는 자료가 현재 아파트 분양가격 자료밖에 없기 때문에 단독주택이나 다가구, 다세대, 연립에 대해서는 지수 시산을 하지 못하고 아파트에 대해서만 가격지수를 시산하였다. 아파트 중 임대분양전환아파트와 소형 주상복합 아파트는 제외하고 일반아파트와 분양가격 자료를 입수한 8개 주상복합아파트에 대해서만 가격지수를 시산하였다.

가격지수 시산방법은 가중치 추계과정에서 산출된 조정 총 분양금액을 아파트 입주 년, 월별로 집계하고 해당 아파트들의 총 분양면적도 집계하여 월별 1m²당 아파트 가격지수를 시산하였으며 아파트 입주가 없는 달은 전월 지수로 보합처리 하였다.

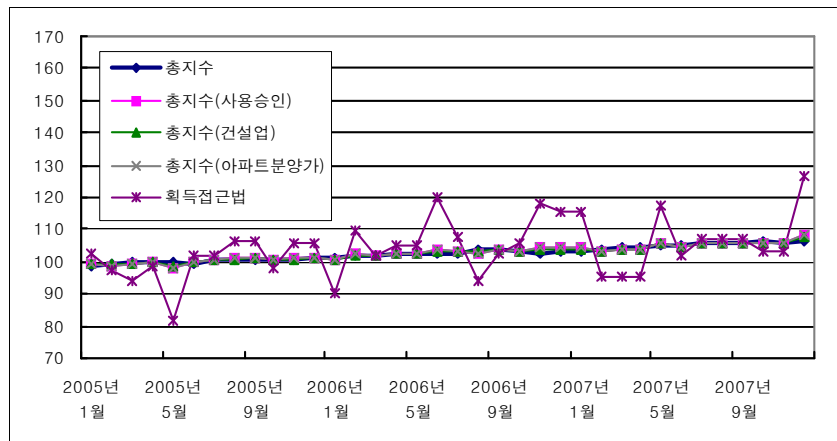
시산결과 소비자물가 총지수는 자가 주거비지수에 의해 큰 영향을 받지 않는다. 그러나 자가 주거비 지수는 [그림 3]과 같이 매월 변동이 큰 모습을 보여주고 있는데, 이에 대한 가장 큰 원인은 상대적으로 분양가격이 낮은 주공아파트들의 입주 월인 2005년 9월, 2006년 5월, 2007년 4월 및 9월은 가격지수 수준이 낮아지고, 상대적으로 분양가격이 높은 주상복합아파트 입주 월인 2005년 8월, 11월, 12월, 2007년 12월은 가격



[그림 3] 획득접근법 지수 추이

수준이 높아진데 기인한다. 따라서 주공아파트와 주상복합아파트의 분양가격을 제외하고 자가 주거비 지수를 다시 작성한 결과 [그림 4]에서 볼 수 있는 것처럼 매월 변동 크기가 많이 축소되었다.

[그림 4]의 지수 변동 크기는 가격지수 작성과정에 아파트 품질변동으로 인한 가격변동을 고려해 준다면 변동 크기가 더 감소될 것으로 예상된다. 본 연구에서는 주상복합아파트 분양 자료에 대한 정보가 너무 적어 분리하지 않았지만 보다 정확한 획득접근법 가격지수를 만들기 위해 일반아파트와 주공아파트, 주상복합아파트 각각에 대한 가격지수를 작성하고 이들 각각의 가중치로 가중평균하며 아파트의 품질변동으로 인한 가격변동을 제외해 준다면 보다 안정된 모습의 획득접근법 시계열 가격지수를 얻을 수 있을 것이다.



[그림 4] 획득접근법 지수 추이(주공, 주상복합 제외)

제4절 지불액접근법

지불액접근법은 가구가 주택을 접근, 획득하기 위해 지불한 실제 현금 지출액을 의미하는 것으로 대출이자액, 주택구입에 대해 지불한 법률 및 부동산중개비용, 주택보험료, 주택의 유지 및 보수비, 재산세 등의 지출액을 포함한다. 이들 중 대출이자액을 제외한 기타 비용들은 획

득접근법 등에도 포함되는 비용으로 제6절에서 가중치 및 지수를 시산하고 본 절에서는 대출이자액의 가중치와 지수만을 시산하였다.

우리나라의 주택구입과 관련된 대출은 3가지 종류가 있다. 즉 은행과 같은 금융기관들이 기관의 자체 자금으로 주택자금대출을 하는 경우와 정부가 출원한 국민주택기금을 가지고 주로 서민들을 대상으로 주택구입자금을 대출해 주는 경우 그리고 한국주택금융공사가 서민과 중산층의 주택 구입을 위해 10년 이상의 장기간동안 주택자금을 대출해주는 모기지론이 있다. 이들의 차이는 금융기관 자체 자금 주택담보대출이 주로 변동금리¹⁰⁾인데 비해 한국주택금융공사의 모기지론은 대출시점 금리를 계속 적용하는 고정금리를 적용하고 있으며 국민주택기금은 금리의 변동추이와 정부의 정책에 따라 금리가 변동되기 때문에 금융기관의 변동금리보다는 덜 자주 금리가 변동하는 특징이 있다. 또한 금융기관의 주택자금 대출은 2주택이상 소유자에게도 대출이 가능하지만 국민주택기금 대출과 모기지론은 무주택자 또는 1가구 1주택의 경우에만대출이 가능하다.

〈표 23〉 주택구입 대출종류별 특징

	금융기관주택자금대출	국민주택기금	모기지론
대출자격	제한 없음	무주택자 소형주택소유자	무주택자 1가구 1주택자
금리	변동금리 또는 고정금리	고정금리(변동 가능)	고정금리
대상주택	제한 없음	소형주택	6억원 이하 아파트, 연립, 다세대, 단독
대출범위	주택가격의 40~60%		주택가격의 최대 70%
대출한도	제한 없음	1천만원~ 1억 5천만원 ¹⁾	2천만원~3억원
대출기간	최장 30년 범위 내	1년거치 19년상환 ²⁾	10년, 15년, 20년, 30년

1) 대출종류에 따라 다름

2) 대출 종류에 따라 다르지만 일반적인 기준

10) 신규취급액 기준으로 2007년 가계 대출의 확정금리대출비중은 15.5%이며 특정금리연동대출은 84.5%

2007년 말 현재 대전지역의 주택구입대출 잔액은 2조 2779억 원으로 이중 금융기관 가계주택자금대출이 1조 5104억 원으로 66.3%를 차지한다. 가계주택자금대출은 대출 목적을 주택구입으로 기입한 경우를 집계한 것으로 2007년 말 가계주택담보대출잔액 5조 479억 원과 비교할 때 그 규모가 가계주택담보대출의 약 30%정도 된다. 가계주택담보대출에 비해 가격주택자금대출의 규모가 작은데도 불구하고 가계주택담보대출 자료를 이용하지 않은 이유는 주택을 담보로 대출한 자금으로 주택뿐만 아니라 사업자금, 내구재 구입 등 다른 목적에 사용하는 경우도 있는데 이들 각 목적별 대출 비율에 대한 정보를 찾지 못했기 때문이다.

<표 24> 2007년 12월 기준 대전지역 대출잔액 및 대출건수

(단위: 원)

	합계	금융기관 ¹⁾ 주택자금대출	국민주택기금	모기지론
대출잔액	2,277,908,147.406	1,510,393,000,000	566,430,228,502	201,084,918,904
대출건수	52,062	33,894	14,400	3,768

1) 금융기관 주택자금대출은 대전지역 소재 예금은행들의 주택자금 집계 결과

1. 가중치 추계결과

가중치는 2005년 가계가 주택자금 대출에 대해 연간 납입한 이자액을 집계한 연간 총 지출액 1280억 원을 이용하여 추계한 결과 자가 주거비 가중치는 12.66이며 자가 주거비를 포함하는 주거광열수도 대분류의 가중치는 173.21 이다. 연간 이자납입액 집계방법은 국민주택기금과 모기지론은 해당기관으로부터 공문을 통해 받은 자료를 전액 포함하였다. 왜냐하면 국민주택기금과 모기지론은 1주택 소유주¹¹⁾에게만 대출가능하기 때문에 국민주택기금과 모기지론으로 대출 받은 가구는 모두 자가 거주자로 간주할 수 있기 때문이다. 금융기관 주택자금 대출은 소유

11) 모기지론은 기존 주택을 아직 팔지 않고 신규 주택을 구입하여 일시적으로 1가구 2주택자인 경우도 대출 가능하지만 이 경우 1년 내에 반드시 기존 주택을 팔아야 한다.

주 거주 주택에 대한 대출과 소유주 비거주 주택에 대한 대출 비율에 대한 정보를 찾지 못해 주택자금 대출이 모두 자가 거주자에게 대출된 것으로 가정하여 이자납입액 모두를 집계에 포함하였다.

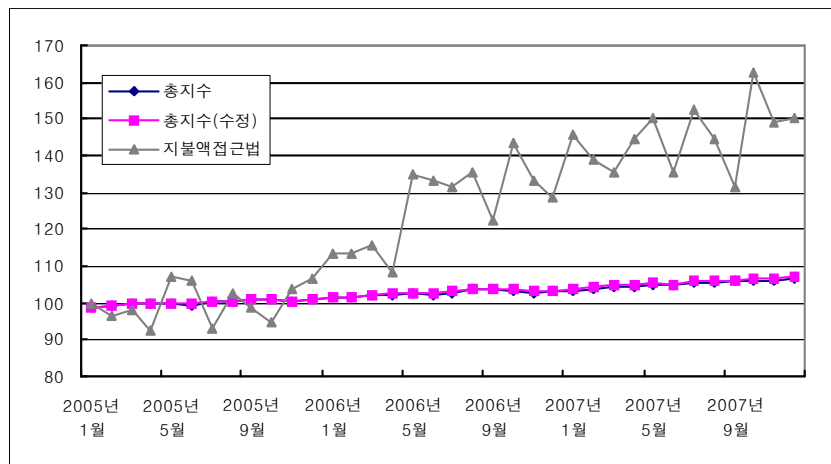
<표 25> 2005년 대전지역 지불액접근법 가중치

2005년 연간 지출액 (원)	2005년 월간 지출액(원)	지불액접근법 가중치	주거광열수도 가중치
127,996,541,849	10,666,378,487	12.66	173.21

금융기관 주택자금 대출은 대출 잔액 자료만 입수 가능했기 때문에 대출 건수와 이자납입액은 해당 월의 가계주택담보대출잔액과 대출 건수 또는 이자납입액 자료와의 비례배분 식으로 추정하였다.

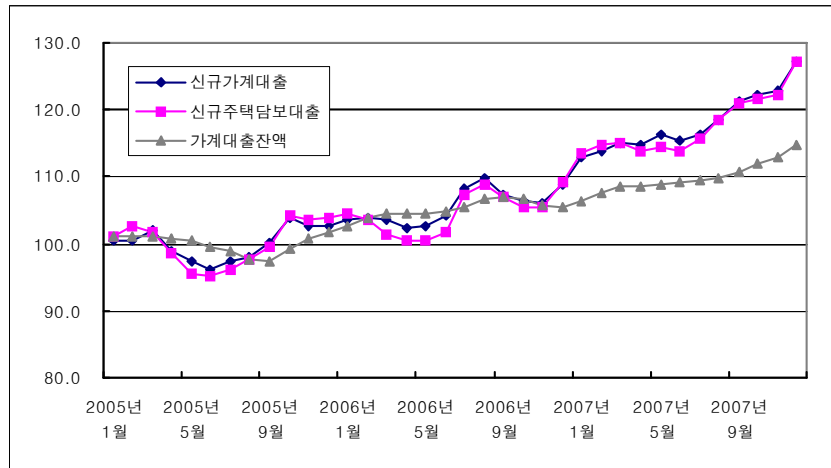
2. 지수 시산결과

매월 지수는 해당 월의 총 이자납입액을 대출건수로 나누어 대출 1건당 평균이자납입액을 이용하여 작성하였다. 지불액 접근법으로 작성한 자가 주거비지수는 [그림 5] 및 [그림 6]와 같이 2005년 초 하락하던 대



[그림 5] 지불액접근법 지수 추이

출금리가 2005년 11월부터 상승하는 금리 추이와 유사한 모습을 보이지만 금리를 지수를 환산한 경우의 지수수준보다 더 높은 지수수준을 보여주고 있다. 또한 자가 주거비 지수는 지수 수준이 증가와 감소를 주기적으로 하면서 장기적으로는 금리 상승을 반영하여 상승추세를 보이고 있다. 지불액 접근법으로 작성한 자가 주거비지수를 반영한 총지수(수정)은 자가 주거비 지수를 반영하지 않은 현재 사용하는 총지수와 차이가 크지는 않다.



[그림 6] 가계대출 금리지수

제5절 사용자비용법

사용자비용법이란 소유주가 직접 주택을 사용할 때 지불해야 하는 비용을 측정하는 방법으로 사용자비용은 식(1)과 같이 정의할 수 있다. 식(1)에서 U는 사용자비용이며, M과 E는 대출금과 자기자본이고 r과 i는 대출이자율과 다른 자산에서 얻을 수 있는 보상비율이며 D는 감가상각, RC는 유지보수비용이나 재산세와 같은 명시적비용 K는 주택매도로 인한 자본이득을 의미한다.

$$U = \gamma M + iE + D + RC - K \quad (1)$$

1. 가중치 추계결과

가중치 추계에는 대출에 대해 납입한 이자액(rM)과 주택구입에 사용한 자본에 대한 기회비용(iB)와 자본이득(K)에 대해서만 추계 하였다. 추계는 주택 당 이자액과 기회비용을 합하고 자본이득을 빼서 주택 당 사용자비용을 집계한 후 2005년 소유주가 거주하는 주택 수 263,274호를 곱하여 사용자비용이 총 지출액 4741억으로 추계되었다. 사용자비용법으로 추계한 자가 주거비에 대한 가중치는 45.35이며 자가 주거비를 포함하는 주거광열수도 대분류의 가중치는 200.58이다.

주택 당 이자액은 지불액접근법에서 집계한 매월 이자납입액을 소유주가 거주하는 주택 수로 나누어 추계하였다. 소유주가 거주하는 주택은 매년 공동주택 및 개별주택 공시가격 대상 주택에서 추계한 소유주가 거주하는 주택수로 2005년은 263,274호, 2006년은 274,702호, 2007년은 280,226호 이다.

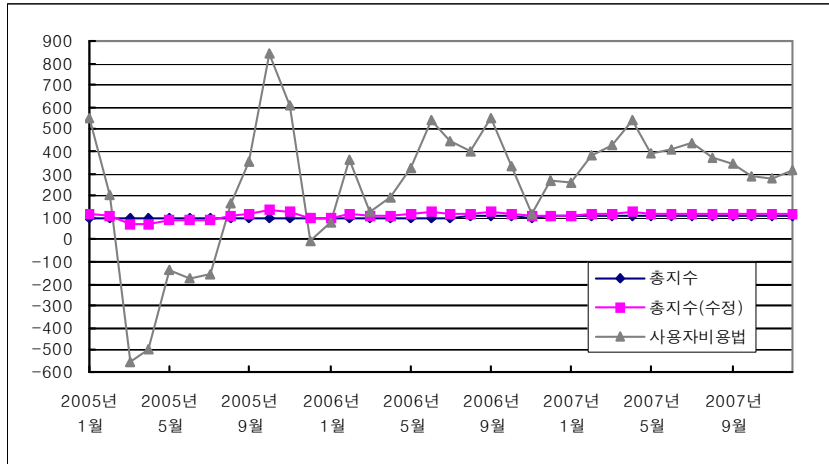
주택 당 기회비용은 매월 주택가격에서 해당 월의 주택 당 대출 잔액을 제외한 금액을 자기자본으로 가정하고 이에 정기예금 수신금리를 적용하여 집계하였다. 매월 주택가격은 2005년 공동주택 및 개별주택 공시가격 대상 주택 중 소유자 거주 주택의 평균 주택가격으로 추계한 104,852,967원을 2005년 1월 주택가격으로 가정하고 2월부터는 국민은행 주택매매가격지수를 이용하여 연결하였다. 자본이득은 위의 방법으로 연결한 매월 주택가격들을 전월 주택가격들과의 차이로 계산하였다.

〈표 26〉 2005년 대전지역 사용자비용법 가중치

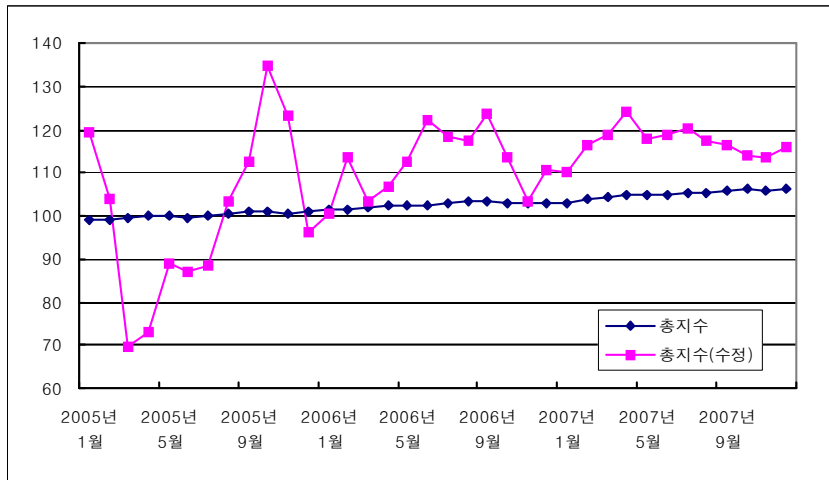
2005년 연간 지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	사용자비용법 가중치	주거광열수도 가중치
474,089,321,945	39,507,443,495	45.35	200.58

2. 지수 시산결과

지수는 주택 당 매월 사용자비용을 이용하여 시산하였는데, 사용자비용법으로 계산한 자가 주거비지수는 주택가격의 변동에 따른 자본이



[그림 7] 사용자비용법 지수 추이



[그림 8] 사용자비용법 반영 총지수 추이

등의 영향으로 매월 변동 폭이 매우 커서 [그림 7]과 같이 2005년 1월부터 2007년 12월까지 36개월 동안 2005년 3월 -556.5에서 2005년 10월 843.8까지 지수수준에 큰 변동을 보여주고 있다. 자가 주거비지수의 변동으로 자가 주거비지수를 포함한 총지수(수정)도 [그림 8]와 같이 현재 발표하고 있는 총지수와 달리 지수수준의 변동 폭이 크며 총지수(수정)은 자가 주거비지수와 같은 추세를 보이고 있다.

제6절 기타 주요 항목의 가중치 추계 및 지수 시산결과

자가 주거비 작성방법 중 획득접근법, 이자지불액 및 사용자비용법에는 신규주택가격, 이자납입액, 기회비용 및 자본이득 외에도 재산세, 주택구입 부대비용(취득세 및 등록세, 부동산중개수수료, 등기이전비용), 주택유지수선비용 및 주택관련보험들이 포함된다.

〈표 27〉 자가 주거 작성방법별 기타 주요 항목

자가 주거 작성방법	기타 주요 항목
1. 획득접근법	재산세, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료, 등기이전비용, 주택유지수선, 주택보험(화재)
2. 이자지불액	재산세, 취득세 및 등록세, 부동산중개수수료, 등기이전비용, 주택유지수선
3. 사용자비용법	재산세, 주택유지수선, 주택보험(화재)

이들 비용 중 주택유지수선비용은 이미 소비자물가지수에 포함되어 있기 때문에 가중치 추계 및 지수 시산에서 제외하였다. 주택보험과 부동산중개수수료는 소비자물가지수 작성대상 품목은 아니지만 가계조사의 소비지출항목으로 소비자물가지수 작성대상 품목의 가중치 시산에 이들의 지출액이 포함되어 있다. 주택보험 중 가장 큰 비중을 차지하는 것이 화재보험료로 2005년 연간 대전지역 주택의 화재보험료는 약 6억 8천만원 정도로 추정되어 지출액이 작은 관계로 본 연구의 가중치와 지수시산에서 제외하였다. 부동산 중개수수료는 연간 지출액이 상당히 클 것으로 예상되어 가중치와 지수시산을 본 연구에서 하였다.

1. 재산세

재산세는 지방세정연감에 주택유형별 연간재산세액 자료를 발표하고 있다. 따라서 이들 세액 중 소유주가 거주하는 주택에 해당하는 재산

세액만을 추계하기 위해 해당 주택수와 총면적자료가 필요했는데 지방세정연감에 발표된 이들 통계들에 오류가 발견되어 사용할 수 없었다. 그래서 대안으로 주택수와 총면적은 2005년부터 매년 발표하고 있는 공동주택 및 개별주택 공시가격에서 집계한 주택수와 총면적 자료를 이용하였다. 재산세 대상 주택은 공동주택 및 개별주택 공시가격 발표 대상 주택에 추가로 무허가 주택이 포함되어 있기 때문에 원래 재산세 대상 주택수와 총면적이 공동주택 및 개별주택 공시가격 주택 수 및 총면적보다 약간 많다.

아파트, 단독주택, 다가구, 다세대, 연립주택 각각의 세액을 해당 주택유형의 총면적으로 나누어 m²당 재산세액을 산출하고 각 주택유형별 세입자거주 주택의 면적비율과 총면적을 곱하여 산출한 세입자거주 주택면적에 m²당 재산세액을 곱하여 총 세입자 거주 주택의 재산세액을 추계하였다. 각 주택 유형별로 추계한 세입자거주 주택의 재산세를 각 주택유형별 총재산세액에서 빼서 소유자 거주 주택의 재산세를 추계하였는데 2005년 소유자 거주 주택의 재산세액이 2005년 기준 재산세 총지출액이 된다. 추계결과 2005년 연간 재산세 총액은 181억 원이며 가중치는 1.81이다.

〈표 28〉 재산세 지출액 및 가중치

2005년 연간지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	재산세 가중치
18,144,104,079	1,512,008,673	1.81

재산세 가격지수는 재산세 총 세액을 주택수로 나누어 1주택당 평균 재산세액으로 작성하였다. 재산세는 7월과 9월 연간 2회 분할 납부하므로 원래 2005년 1월부터 6월까지는 2004년도 9월 재산세 가격지수로 보합처리 되어야 하나 2004년도에는 공동주택 및 개별주택 공시가격 자료가 없기 때문에 동일한 방법으로 재산세 가격지수를 작성할 수 없어 2005년, 2006년, 2007년 1월에 재산세가 변동하는 것으로 가정하고 지수를 작성하여 [그림 9]과 같은 추세를 보이고 있다.

재산세에는 주택공동시설세, 지방교육세, 주택도시계획세가 추가 부

과되지만 지방세정연감에 발표된 이들 관련 세액의 추이가 분석결과 통계로서 신뢰성이 없으며 별도로 추계할 대안이 없어 이들을 가중치나 지수작성에서 제외하였다.

2. 취득세 및 등록세

중고주택의 취득세와 등록세는 매매계약서 기재금액에 세율을 곱한 금액으로 납부하고 신규 입주 아파트는 분양금액에 세율을 곱한 금액을 납부하는 방법으로 2005년까지 징수하였다. 지방세정연감에는 취득세와 등록세 세액과 관련하여 건수와 세액만 발표할 뿐 주택면적 등 주택 소유자 거주 주택의 취득세 및 등록세 추계에 이용할 정보가 많지 않다. 그래서 2006년부터 실시한 주택매매의 실거래가격 신고 자료를 이용하여 취득세와 등록세 가중치를 추계하였다.

2006년부터 중고주택의 취득세와 등록세는 신고한 실거래가격을 기준으로 세액이 결정되는데 실거래가격 신고 자료에는 해당주택의 건물 면적, 주택유형, 신고년월 등의 정보가 있다. 2006년 실거래 가격 자료 중 개인이 매수한 주택에 대한 자료들과 2005년 등록세와 취득세 세율을 이용하여 중고주택의 취득세와 등록세에 대한 총 지출액을 추계하였다. 소유주가 거주하는 주택에 대한 총 지출액 추계는 각 주택유형별로 거래된 주택의 총 실거래가액으로 총면적을 나누어 m^2 당 실거래가액을 산출하고 각 주택유형별 세입자 거주 주택의 면적비율과 총면적을 곱하여 산출한 세입자 거주 주택면적에 m^2 당 실거래가액을 곱하여 총세입자 거주 주택의 실거래가액을 추계하였다. 각 주택 유형별로 추계한 세입자 거주 주택의 실거래가액을 각 주택유형별 총실거래가액에서 빼서 소유자 거주 주택의 실거래가액을 추계 하였다. 2005년 신규입주아파트에 대해서는 획득접근법으로 자가 주거비를 추계할 때 집계한 각 아파트의 평형별 자가 주택 수에 해당 분양가격을 곱하여 실거래가액을 추계하였다.

추계한 소유자 거주 주택의 총 실거래가액에 취득세와 등록세 및 농어촌특별세와 지방교육세율의 합을 곱하여 취득세와 등록세에 대한 소

유자 거주 주택의 총 지출액을 추계하였다. 추계 결과 총 지출액은 2005년 연간 1095억 원이며, 소비자물가지수에서 가중치는 10.86이다. 추계 결과를 지방세정연감의 자료와 비교해 보면 2005년 주택에 대한 등록세(유상취득)와 취득세 건수는 58,322건이고 2006년에는 83,410건으로 2006년이 2005년에 비해 건수가 1.4배 많으며 2006년부터 실거래가액 신고의무화로 과세기준이 상승했기 때문에 본 연구에서 사용한 2006년 자료와 2005년 세율로 추계한 가중치는 상당히 과대 추계되었을 것으로 추측된다.

〈표 29〉 취득세 및 등록세 지출액 및 가중치

2005년 연간지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	취득세 및 등록세 가중치
109,514,863,943	9,126,238,662	10.86

취득세와 등록세 가격지수는 취득세와 등록세 세율뿐만 아니라 지방교육세와 농어촌 특별세율을 포함한 세율의 변동을 반영하여 작성하였다. 취득세와 등록세 세율은 2005년 1월 5일 개인 간 거래 4.1%에서 2006년 1월 1일부터는 2.85%, 2006년 9월1일부터 2.45%로 변동을 반영하여 [그림 9]과 같은 추세를 보이고 있다.

3. 부동산중개수수료

부동산중개수수료도 2006년 실거래가격 자료를 이용하여 총 지출액을 추계하였는데 중고주택의 거래는 매수자와 매도자 간에 직거래는 없고 모두 부동산 중개업자를 통해 거래되는 것으로 가정하였다. 각 주택 유형별 부동산중개수수료 요율구간별 소유주 거주 주택의 실거래가액 총액을 취득세등록세 추계방법과 동일하게 추계한 후 각 구간별 부동산중개수수요율을 적용하여 추계하였다. 부동산중개수수료에는 2005년 신규입주아파트는 회사와 매수자 간의 거래이므로 제외하였고 실거래가격 자료에 아파트와 다세대 분양권 거래 자료가 있어 이들도 부동산중

개업자에 의해 중개되는 것으로 간주하여 모두 부동산수수료 추계에 포함하였다. 추계 결과 총 지출액은 2005년 연간 184억 원이며, 소비자물가지수에서 가중치는 1.84이다.

부동산중개수수료 가격지수는 각 구간별 요율에 구간별 가중치를 적용하여 작성해야 되지만 2005년 1월부터 2007년 12월까지 요율변동이 없어 부동산중개수수료 가격지수는 100.0이다.

〈표 30〉 부동산중개수수료 지출액 및 가중치

2005년 연간지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	부동산중개수수료 가중치
18,351,675,979	1,529,306,332	1.84

4. 등기이전비용

등기이전비용에는 법무사보수, 인지세, 증지대, 국민주택채권구입이 포함된다. 이들 항목들의 가중치 산출에도 2006년도 실거래가액 자료와 2005년 해당 요율들을 이용하였으며 거래된 중고주택과 2005년 신규입주아파트의 등록은 모두 법무사에 의뢰하는 것으로 가정하였다.

법무사보수는 각 주택유형별 및 2005년 신규입주아파트에 대해 누진료를 제외한 작성대행료, 기본료, 등록세대행료, 교통비, 일당은 추계한 소유주거주 주택 거래 수에 법무사보수표에 각 항목별 수수료를 곱하여 추계하였고 누진료는 각 구간별로 소유주 거주 주택의 실거래가액 총액을 취득세등록세 추계방법과 동일하게 추계한 후 각 구간별 법무사보수요율을 적용하여 추계하였다. 법무사보수 총 지출액은 각 항목별 지출액을 합한 후 부가세율10%를 추가하여 집계하였는데 2005년 연간 총 지출액은 86억 원이며 소비자물가에서 가중치는 0.86이다.

<표 31> 등기이전비용 지출액 및 가중치

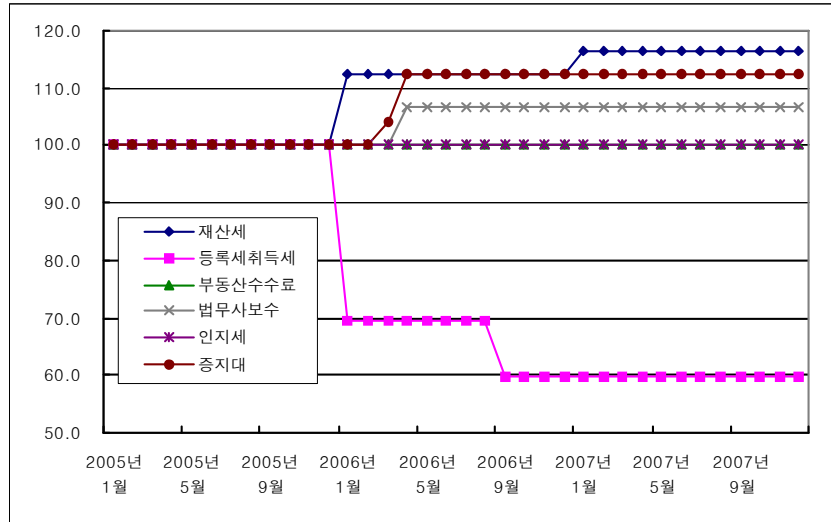
	2005년 연간지출액(원)	2005년 월간 지출액(원)	가중치
총계	18,665,077,899	1,555,423,158	1.87
법무사보수	8,570,118,617	714,176,551	0.86
인지세	2,560,450,000	213,370,833	0.26
증지대	209,840,000	17,486,667	0.02
국민주택채권구입	7,324,669,282	610,389,107	0.73

법무사보수 가격지수는 법무사보수를 구성하는 각 항목별 내부가중치를 이용하여 가격지수를 작성하였다. 법무사보수는 2006년 4월 1일부터 기본료, 작성대행료, 등록세대행료가 상승하여 [그림 9]과 같은 지수 추이를 보이고 있다.

인지세는 각 주택유형별 인지세 부과 구간 별 소유주 거주 주택 거래건수를 추계하여 거래건수와 해당 인지세액을 곱하여 추계하였는데 2005년 연간 총 지출액은 26억 원이고 가중치는 0.26이다. 인지세액은 가격변동이 없어 2005년 1월부터 2007년 12월까지 인지세 가격지수는 100.0이다.

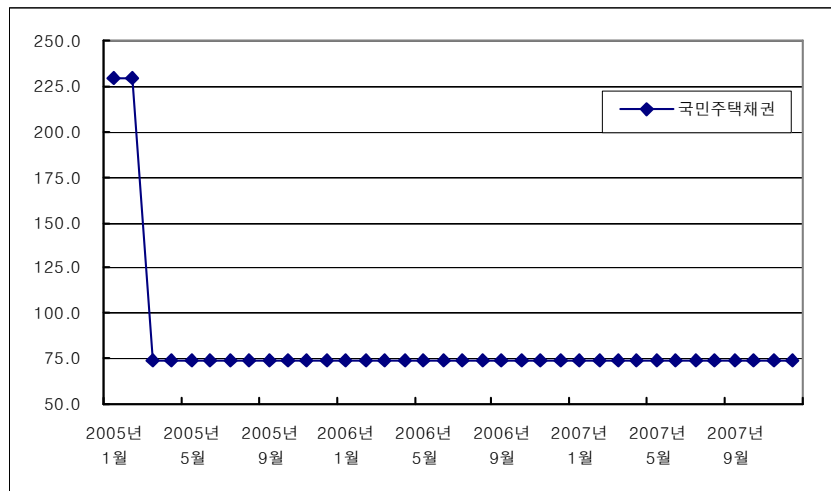
증지대는 각 주택유형별 소유주 거주 주택 거래건수에 증지대를 곱하여 추계하였는데 2005년 연간 총 지출액은 2억 원이며 소비자물가지수에서 가중치는 0.02이다.

국민주택채권구입액은 시가표준액을 기준으로 구입하는데 이용할 수 있는 실거래가액은 시가표준액과는 차이가 있다. 정부에서는 시가표준액으로 사용하는 공동주택 및 개별주택 공시가격이 시가의 80% 정도로 책정하였다고 발표했기 때문에 2006년 거래된 모든 중고주택의 실거래가액의 80%를 시가표준액으로 가정하였다. 2005년 신규입주아파트는 분양가격기준으로 채권을 구입하기 때문에 이런 조정이 필요 없다. 주택유형별 채권매입비율구간별로 소유주 거주 주택의 조정한 실거래가액 총액을 취득세등록세 추계방법과 동일하게 추계한 후 각 구간별 채권매입비율을 적용하였다. 일반적으로 채권을 구입하여 보유하지 않고 바로 팔기 때문에 2005년 월별 말일 채권매도단가를 적용하여 실제로



[그림 9] 기타 주요 항목들 지수 추이

채권구입액과 매도액의 차이를 월별로 집계 연간으로 합한 결과 2005년 연간 실제 총 지출액은 73억이며 소비자물가지수에서 가중치는 0.73이다.



[그림 10] 국민주택채권 구입지수 추이

국민주택채권구입액 가격지수는 각 시가표준액 구간별로 내부가중치를 작성하고 각 구간별 요율변동에 따른 가격지수를 시산한 후 해당 내부가중치로 가중평균 하였다. 국민주택채권매입비율은 2005년 3월8일부터 대폭 하향 조정되어 [그림 10]와 같이 2005년 1월과 2월 229.8에서 74.0으로 지수수준이 대폭 낮아졌다.

제7절 결론

1. 자가 주거비 추계 방법별 가중치 추계 및 지수 시산결과 비교

4가지 방법으로 자가 주거비의 가중치를 추계한 결과 임대료상당액 방법으로 작성한 가중치가 150.9와 149.4로 가장 크며 획득접근법으로 추계한 가중치가 아파트분양가격기준으로 92.32로 임대료상당액보다는 작지만 지불액접근법이나 사용자비용법으로 작성한 가중치보다는 크다. 실제로 획득접근법은 단독, 다가구, 다세대, 연립에 대한 신규주택가격이 반영된다면 가중치가 92.32보다는 더 클 것이다. 사용자비용법으로 작성한 가중치는 45.35로 추계되었고 지불액접근법으로 작성한 가중치는 12.66으로 매우 가중치 크기가 작다.

따라서 이들 자가 주거비 가중치를 포함한 주거광열수도 대분류 가중치는 현재 2005년 기준 162.5에서 최대 289.0에서 173.21까지 변동하게 된다.

재산세, 등록세 및 취득세, 부동산중개수수료 및 등기비용 등의 기타 항목들을 포함한 경우 이들 가중치의 영향으로 자가 주거비 가중치는 약간씩 감소하지만 이들의 가중치가 획득접근법에서는 아파트분양가 기준 14.76이며 지불액접근법에서는 16.03, 사용자비용법에서는 1.73으로 주거광열수도 대분류의 가중치가 획득접근법은 251.13, 지불액접근법은 186.46, 사용자비용법은 201.97까지 증가한다.

〈표 32〉 2005년 기준 대전지역 자가 주거비 작성방법별 가중치 비교

	2005년 기준	임대료상당액		획득접근법			지불액 접근법	사용자 비용법
		세세변동 기준	계약갱신 기준	사용승인 통계	건설업 통계	아파트 분양가		
주거 광열수도	162.5	289.0	287.7	238.93	211.86	239.91	173.21	200.58
자가 주거비	-	150.9	149.4	91.15	58.82	92.32	12.66	45.35

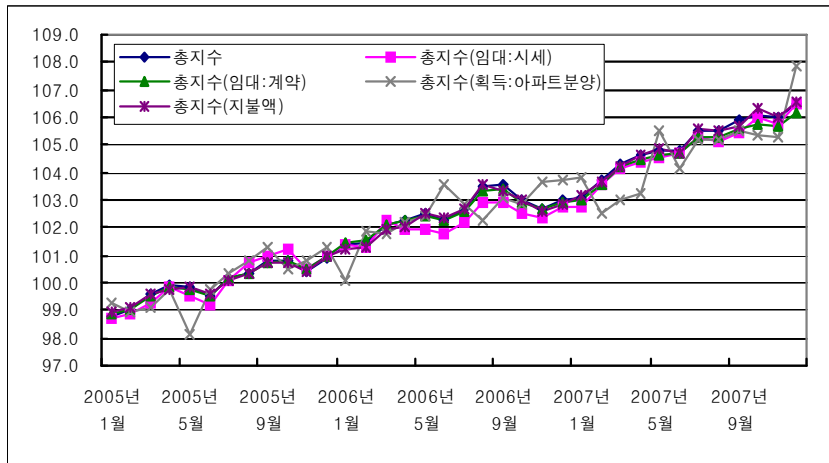
〈표 33〉 기타항목 포함 자가 주거비 가중치

	2005년 기준	임대료상당액		획득접근법			지불액 접근법	사용자 비용법
		세세변동 기준	계약갱신 기준	사용승인 통계	건설업 통계	아파트 분양가		
주거 광열수도	162.5	289.0	287.7	250.18	223.91	251.13	186.46	201.97
자가 주거비	-	150.9	149.4	89.80	57.92	90.96	12.46	45.28
기타항목	-	-	-	14.79	15.29	14.76	16.03	1.73
재산세	-	-	-	1.63	1.69	1.63	1.77	1.73
취득세 등록세	-	-	-	9.83	10.17	9.81	10.66	-
부동산 수수료	-	-	-	1.65	1.70	1.64	1.79	-
법무사 보수	-	-	-	0.77	0.80	0.77	0.83	-
인지세	-	-	-	0.23	0.24	0.23	0.25	-
증지대	-	-	-	0.02	0.02	0.02	0.02	-
국민주택 채권구입	-	-	-	0.66	0.68	0.66	0.71	-

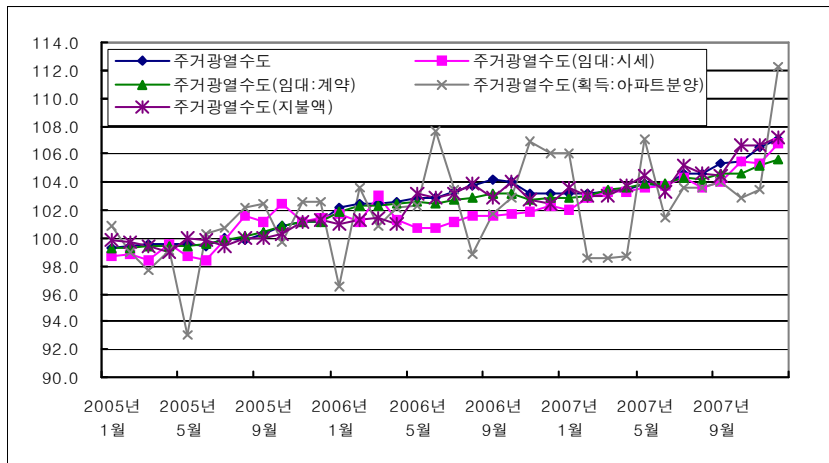
4가지 방법으로 작성한 자가 주거비 지수를 비교해보면 [그림 1], [그림 2], [그림 4], [그림 5] 및 [그림 7]에서와 같이 임대료상당액 지수가 가장 시계열이 안정적인 모습을 보이며 획득접근법, 지불액접근법, 사용자비용법의 순서로 시계열의 불안정성이 증가하고 있다.

자가 주거비와 기타항목 지수들을 모두 반영한 총지수와 주택광열수

도지수를 그려보면 지수 변동 폭이 너무 큰 사용자비용법을 제외하고 현재 사용하는 총지수나 주거광열수도지수와 차이가 가장 많이 나는 것은 획득접근법으로 작성한 지수이며 임대료상당액방법으로 작성한 지수 중 시세변동기준도 부분적으로 현재 사용하는 지수와 약간의 차이를 보이고 있다. 지불액접근법과 임대료상당액 방법 중 계약갱신기준은 현재 사용하는 총지수나 주거광열수도과 거의 차이가 없다.



[그림 11] 자가 주거비 작성방법별 총지수 추이



[그림 12] 자가 주거비 작성방법별 주거광열수도지수 추이

2. 자가 주거비 추계 방법(안)

서론에서 자가 주거비 작성방법으로 적당한 방법을 선정하기 위한 기준으로 첫 번째, 자가 주거비지수 작성에 필요한 자료들이 지수 작성 기간 내에 수집 가능한지, 두 번째, 자료의 품질이 통계로 이용할 만큼 적절한지, 세 번째, 가중치의 크기 및 네 번째, 시계열의 안정성을 선정하였다. 여기에 적은 인력과 예산의 투입 가능성과 주택매매가격지수와 추세 비교를 포함해서 작성한 4가지 작성방법에 대해 평가 후 본 연구의 결과로 이들 검토 결과를 토대로 자가 주거비 작성방법으로 적합한 방법을 추천함으로써 본 연구를 마무리한다.

첫 번째, 시간 내 수집 가능성에 대해 검토해 보면 임대료상당액과 획득접근법은 지수작성기간 내에 자료 수집 가능하다. 그러나 지불액접근법과 사용자비용법의 경우 매월 금융기관으로부터 전월 이자납입액과 대출 잔금, 대출건수에 대한 자료를 수집하기 어려울 것이다. 물론 이들을 공식 통계로 지정하고 매월 정기적으로 작성 발표하도록 사전에 이들 기관과 협의한다면 가능할 수도 있지만 현재 상황에서는 일부 금융기관에서는 이자납입액자료의 집계가 어려운 곳도 있다.

두 번째, 자료의 품질은 임대료상당액과 획득접근법을 사용하기 위해서는 품질 변동으로 인한 가격변동을 조정하기 위한 방법만 개발되면 자료의 품질은 통계로 이용할 수 있다. 그러나 지불액접근법과 사용자비용법을 사용하기 위해서는 금융기관 대출금중 소유주 거주 주택 구입관련 대출비율이 어느 정도인지에 대한 정보가 없으며 매월 평균주택가격에 대한 자료도 없고 단지 공동주택 및 개별주택 가격공시 자료만 연간 단위로 있는데 매년 평균주택가격을 계산해보면 평균주택가격의 상승률과 국민은행 주택매매가격지수의 상승률과 불일치하여 사용하기 어렵다. 이와 같이 금융관련 정보는 통계로 이용하기 위한 품질을 평가하기 이전에 우선 적절한 자료의 입수가 어렵다. 이런 문제점 때문에 캐나다, 스웨덴, 아일랜드는 사용자비용법이나 지불액접근법을 사용하는데 직접 통계를 이용하지 않고 모형을 만들어 사용하는 것으로 추측된다. 우리나라는 금리체계가 고정금리, 변동금리, 국민주택기금과 같이 고정금리이면서 변동 가능한 금리,

변동금리도 시장금리연동, 수신금리연동, 프라임레이트연동 등으로 구분되고, 상환방법도 원금균등상환, 원리금균등상환, 거치기간 등이 있고 이들 유형별 대출의 분포확인도 어려워 대표할 수 있는 모형 설정이 쉽지 않다.

세 번째, 가중치의 크기로 임대료상당액이 가장 가중치가 크며, 획득접근법, 사용자비용법 및 지불액접근법의 순서로 작아져 지불액접근법의 가중치는 임대료상당액의 1/10보다도 작다. 자가 주거비와 기타항목들을 포함한 주거광열수도의 가중치 합은 289.0에서 186.68로 <표 1>의 일본, 스웨덴, 독일 등 다른 국가들과 주거비와 비교할 때 가중치 250.0 이상이 적절해보이며 이는 임대료상당액과 획득접근법의 가중치만 해당한다.

그러나 획득접근법의 경우 우리나라 아파트 분양물량은 정부정책과 부동산경기예 따라 좌우되기 때문에 가중치 기준년도마다 비슷한 물량의 아파트 입주가 발생할 것을 기대할 수 없으며 따라서 기준년도마다 가중치 변동이 클 것으로 예상되는데 이점이 가중치 문제에 있어서 획득접근법의 한계점이다. <표 34>에서 볼 수 있는 것처럼 대전지역은 행정수도이전과 IT산업단지 조성의 정부정책 영향으로 신규택지개발사업이 활발해져 2006년에는 2004년에 비해 입주물량이 2배 증가하였으나 2007년부터는 입주물량이 감소하여 2009년은 2006년에 비해 1/10로 감소할 예정이다. 이런 추세 때문에 기준년도인 2005년과 2010년을 비교하면 2010년은 2005년에 비해 입주물량이 3/10으로 감소할 예정이며 따라서 자가 주거비 가중치도 유사한 추세로 감소될 것으로 추측된다. 이런 문제점 때문에 뉴질랜드는 3년간 자료를 가중치 추계에 이용하지만 이런 방법도 대전 지역의 연도별 입주물량을 보면 가중치 변동을 완화시키지는 못할 것으로 생각된다.

네 번째, 시계열의 안정성으로 사용자비용법은 예상과 동일하게 자본이득의 크기에 따라 지수수준의 변동이 너무 커서 소비자물가지수에 반영하기 어렵다. 지불액접근법도 예상보다는 지수변동이 크며, 획득접근법은 품질조정을 한다면 보다 더 시계열이 안정적인 움직임을 보일 것으로 추측된다. 임대료상당액 방법의 시계열이 가장 안정적인 움직임을 보이고 있다.

〈표 34〉 대전지역 연도별 아파트 입주물량¹⁾(2008년 3월 기준)

(단위: 호)

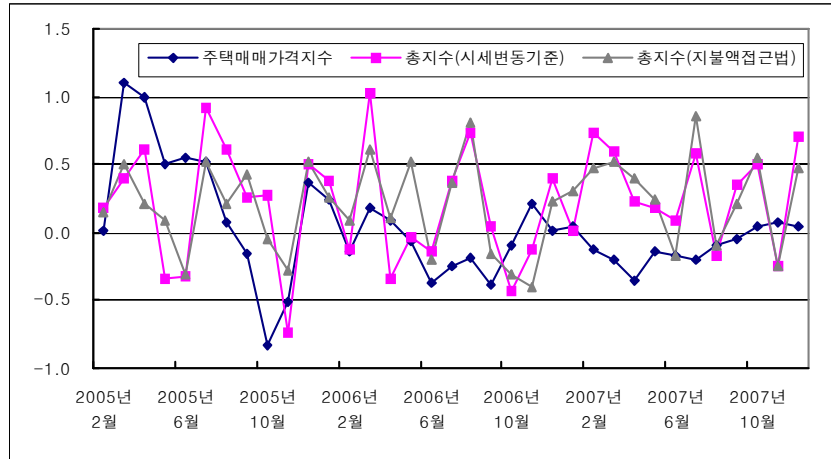
연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
총계	6,156	9,998	13,543	7,989	4,681	1,517	2,957	1,898
일반	3,370	8,448	12,572	7,501	3,805	760	2,607	1,898
주상복합	2,786	1,550	971	488	876	757	350	
주요 입주지역		노은 2 복수	테크노	가오			서남부 덕명	서남부

1) 임대아파트 제외

다섯 번째는 인력과 예산문제로 지불액접근법, 사용자비용법, 획득 접근법은 가격조사에 조사원 투입 없이 중앙조사품목으로 본부직원 2명 정도만 추가 투입하면 될 것으로 추측된다. Eurostat의 연구결과를 보면 통계가 있는 경우 운영요원으로 연간 1명, 통계가 없으면 4~6명으로 추정하고 있다. 인력과 예산문제에서는 임대료상당액방법이 가장 많은 인력과 예산 투입이 필요하다. 임대료상당액의 조사대상처를 가구로 할 것인지 부동산중개업소로 할 것인지에 따라 인력과 예산 투입이 달라질 것이다. 그리고 임대료상당액 조사대상처와 집세조사대상처를 공동으로 사용하면서 일부 거주 특성이 다른 주택에 대해서만 추가 조사한다면 인력과 예산 투입은 많이 줄어들 것이다. 물론 이런 방법도 3가지 방법에 소요되는 인력과 예산보다는 많을 것이다.

여섯 번째는 국민은행의 주택매매가격지수 추세와 비교해 보면 임대료상당액(시세변동기준) 방법으로 작성한 총지수와 지불액접근법으로 작성한 총지수의 전월비와 주택매매가격지수의 전월비 추세가 [그림 13]과 같이 유사한 모습을 보이거나 다른 방법으로 작성한 총지수들은 다른 추세를 보이고 있다.

6가지 요소를 검토한 결과 다른 방법들과 비교할 때 인력과 예산이 투입되는 단점이 있지만 지수 시계열의 안정성과 정부 정책 등에 의해 가중치가 영향을 받지 않는 점 등에서 자가 주거비 추계방법으로 임대료상당액 방법을 추천한다.



[그림 13] 주택매매가격과 자가 주거비 추이 비교(전월비)

본 연구는 소비자물가지수 작성에 적합한 자가 주거비추계방법에 대해서만 선정한 것으로 마무리하며, 향후 임대료상당액 작성방법에 대한 보다 상세한 연구를 통해 인력과 예산을 최소화하면 자가 주거비가 잘 반영된 소비자물가지수 작성을 위한 후속 연구가 필요하다.

후속 연구는 자가 주거비 추계방법으로 임대료상당액 방법을 사용하고 있는 국가들에 대한 문헌 연구를 통해 가중치 추계, 표본선정, 가격조사, 품질변동에 따른 가격변동 조정 및 지수작성 등에 대한 방법론과 이들 방법들의 문제점들을 파악하여 우리나라 임대상당액 작성방법을 제시하는 것으로 구성될 것이다.

참고 문헌

- 건설교통부(2007.7), 「국민주택기금 업무편람」 .
국정브리핑 특별기획팀, 「대한민국 부동산 40년」, 한스미디어.
박소현(2008.4), “자가 주거비 추계방법 연구 I”, 「통계조사의 정확성과 효율성 제고방안」, pp.120-200, 통계개발원.
한국주택금융공사, http://www.khfc.co.kr/mortgageN/mortgage_guide.jsp
행정자치부(2006, 2007), 「지방세정연감」 .

<부록> 주택유형별 특성 분석

1. 일반단독주택

일반단독주택의 주택면적을 분석해보면 <부표 1-1>에서 볼 수 있는 것처럼 주인만 거주하는 주택과 세입자 1가구만 거주하는 주택 모두 건축면적은 32평 이하가 78.20%와 87.08%로 구성비가 절대적으로 높다. 그러나 2가구 이상 거주하는 단독주택의 경우에는 건축면적 32평 이하의 비율이 44.19%와 59.14%로 가장 높지만 건축면적 30평대와 40평대의 구성비도 25%~10% 정도 차지하고 있음을 알 수 있다.

대지면적을 분석해보면 주인만 거주하는 주택의 대지면적은 68평 이상이 31.14%로 가장 구성비가 높지만, 세입자 1가구만 거주하는 주택의 대지면적은 31평 이하가 31.75%로 가장 구성비가 높다. 2가구 이상 거주하는 주택의 경우에는 주인과 세입자가 함께 거주하는 주택과 세입자들만 거주하는 주택 모두 50평 이상~67평 이하 대지면적에 지은 주택의 구성비가 39.91%와 31.37%로 가장 높다.

건축면적과 대지면적을 함께 고려해보면 1가구만 거주하는 주택과 2가구 이상 거주하는 주택 모두 건축면적은 32평 이하지만 대지면적에서 주택의 점유주체에 따라 차이를 알 수 있다. 즉 주인 혼자만 거주하는 경우는 건축면적 32평 이하에 대지면적 68평 이상인 마당 넓은 주택에서 거주하는 경우의 구성비가 20.58%로 가장 높지만, 세입자 1가구만 거주하는 경우에는 건축면적 32평 이하에 대지면적도 31평 이하인 소규모 주택에서 거주하는 경우의 구성비가 31.29%로 가장 높다. 주인과 세입자들이 함께 거주하는 주택은 건축면적 32평 이하에 대지면적 50평~67평 이하에 거주하는 경우의 구성비가 15.01%이지만, 세입자들만 거주하는 주택은 건축면적 32평 이하에 대지면적도 31평 이하인 경우의 구성비가 16.34%로 가장 높다.

분석결과를 요약해보면 일반단독주택의 건축면적은 주인의 거주 여부와 관계없이 32평 이하의 구성비가 높지만 대지면적은 주인이 거주하는 주택들의 대지면적은 넓지만 주인이 거주하지 않는 주택들의 대지면적은 작은 경향이 있다.

〈부표 1-1〉 일반단독주택 주택면적별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

점유 주체	건축 대지	32평 이하	33평~ 41평	42평~ 51평	52평~ 70평	71평 이상	총계
		주인	총계	26,284	3,794	1,962	
가구 거주	31평 이하	5,064	93	33	20	10	5,220
	32평~40평	4,138	315	52	31	12	4,548
	41평~49평	3,556	456	157	44	18	4,231
	50평~67평	6,608	1,463	686	288	100	9,145
	68평 이상	6,918	1,467	1,034	721	326	10,466
세입자 1가구 거주	총계	9,204	802	317	165	81	10,569
	31평 이하	3,307	23	13	9	4	3,356
	32평~40평	1,610	88	19	8	3	1,728
	41평~49평	952	85	24	7	6	1,074
	50평~67평	1,657	330	113	48	16	2,164
	68평 이상	1,678	276	148	93	52	2,247
주인 가구 세입자 가구들 거주	총계	3,336	1,866	1,323	734	290	7,549
	31평 이하	421	36	17	9	2	485
	32평~40평	528	173	57	21	3	782
	41평~49평	510	369	155	42	10	1,086
	50평~67평	1,133	838	660	303	79	3,013
	68평 이상	744	450	434	359	196	2,183
세입자 가구들 거주	총계	1,314	438	228	135	107	2,222
	31평 이하	363	19	8	2	2	394
	32평~40평	266	62	14	10	2	354
	41평~49평	176	70	21	1	6	274
	50평~67평	313	178	111	62	33	697
	68평 이상	196	109	74	60	64	503

주: 대지면적과 건축면적 5X5표의 계급구간 작성기준은 주택총조사 자료 내 일반단독주택들의 건축면적과 대지면적 합을 크기 순서로 나열 한 후 5분위로 구분하였을 때 각 분위 내 상한과 하한은 대지면적과 건축면적의 최대면적과 최소면적을 기준으로 삼았다.

(단위: %)

점유 주체	건축 대지	32평 이하	33평~ 41평	42평~ 51평	52평~ 70평	71평 이상	총계
	주인 가구 거주	총계	78.20	11.29	5.84	3.28	1.39
31평 이하		15.07	0.28	0.10	0.06	0.03	15.53
32평~40평		12.31	0.94	0.15	0.09	0.04	13.53
41평~49평		10.58	1.36	0.47	0.13	0.05	12.59
50평~67평		19.66	4.35	2.04	0.86	0.30	27.21
68평 이상		20.58	4.36	3.08	2.15	0.97	31.14
세입자 1가구 거주	총계	87.08	7.59	3.00	1.56	0.77	100.00
	31평 이하	31.29	0.22	0.12	0.09	0.04	31.75
	32평~40평	15.23	0.83	0.18	0.08	0.03	16.35
	41평~49평	9.01	0.80	0.23	0.07	0.06	10.16
	50평~67평	15.68	3.12	1.07	0.45	0.15	20.47
	68평 이상	15.88	2.61	1.40	0.88	0.49	21.26
주인 가구 세입자 가구들 거주	총계	44.19	24.72	17.53	9.72	3.84	100.00
	31평 이하	5.58	0.48	0.23	0.12	0.03	6.42
	32평~40평	6.99	2.29	0.76	0.28	0.04	10.36
	41평~49평	6.76	4.89	2.05	0.56	0.13	14.39
	50평~67평	15.01	11.10	8.74	4.01	1.05	39.91
	68평 이상	9.86	5.96	5.75	4.76	2.60	28.92
세입자 가구들 거주	총계	59.14	19.71	10.26	6.08	4.82	100.00
	31평 이하	16.34	0.86	0.36	0.09	0.09	17.73
	32평~40평	11.97	2.79	0.63	0.45	0.09	15.93
	41평~49평	7.92	3.15	0.95	0.05	0.27	12.33
	50평~67평	14.09	8.01	5.00	2.79	1.49	31.37
	68평 이상	8.82	4.91	3.33	2.70	2.88	22.64

일반단독주택들의 건축연도를 분석해보면 <부표 1-2>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구와 세입자가구들이 함께 거주하는 주택을 제외하고 주인 또는 세입자 1가구만 거주하는 경우와 세입자들만 거주하는 경우

〈부표 1-2〉 일반단독주택 건축연도별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	385	441	488	461	327	493	2,159
세입자 1가구	61	82	82	112	78	109	537
주인가구 세입자 1가구	12	50	55	63	48	72	440
세입자 가구들	4	11	10	17	15	11	110
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	2,602	3,954	7,033	9,671	2,873	2,723	33,610
세입자 1가구	844	1,160	1,907	3,379	1,193	1,025	10,569
주인가구 세입자가구들	1,032	1,688	1,586	1,612	488	403	7,549
세입자 가구들	201	282	460	592	276	233	2,222

(단위: %)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	1.15	1.31	1.45	1.37	0.97	1.47	6.42
세입자 1 가구	0.58	0.78	0.78	1.06	0.74	1.03	5.08
주인가구 세입자가구들	0.16	0.66	0.73	0.83	0.64	0.95	5.83
세입자 가구들	0.18	0.50	0.45	0.77	0.68	0.50	4.95
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	7.74	11.76	20.93	28.77	8.55	8.10	100.00
세입자 1가구	7.99	10.98	18.04	31.97	11.29	9.70	100.00
주인가구 세입자가구들	13.67	22.36	21.01	21.35	6.46	5.34	100.00
세입자 가구들	9.05	12.69	20.70	26.64	12.42	10.49	100.00

모두 1970년대에 건축된 경우가 28.77%, 31.97%, 26.64%로 가장 구성비가 높으며, 1980년부터 1984년 사이에 건축된 경우까지 포함할 경우 구

성비가 46~50% 정도 된다. 그러나 주인과 세입자들이 함께 거주하는 주택의 경우에는 1985년부터 1989년 사이에 건축된 경우의 구성비가 22.36%로 가장 높지만, 1970년대와 1980년부터 1984년 사이에 건축된 주택의 구성비도 21% 이상이다.

2005년 11월 1일 현재 존재하는 일반단독주택들은 40% 이상이 1980년에서 1984년 사이와 1970년대 건축된 것이며 최근에 가까울수록 일반단독주택의 건축 건수가 감소하여 2000년 이후 건축된 일반단독주택의 구성 비율이 1960년대와 1959년 이전 건축되어 현재까지 사용되는 주택의 구성 비율보다도 낮음을 알 수 있다.

<부표 1-3> 일반단독주택 건물 층수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	8층	9층	10층 이상	총계
주인가구	24,974	7,517	783	266	39	15	1	11	2	2	33,610
세입자 1가구	8,281	1,826	317	120	17	5	1		1	1	10,569
주인가구 세입자가구들	2,637	4,637	223	44	7	1					7,549
세입자가구들	1,192	887	96	42	4	1					2,222

(단위: %)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	8층	9층	10층 이상	총계
주인가구	74.31	22.37	2.33	0.79	0.12	0.04		0.03	0.01	0.01	100.0
세입자 1가구	78.35	17.28	3.00	1.14	0.16	0.05	0.01		0.01	0.01	100.0
주인가구 세입자가구들	34.93	61.43	2.95	0.58	0.09	0.01					100.0
세입자가구들	53.65	39.92	4.32	1.89	0.18	0.05					100.0

몇 층 건물의 일반단독주택의 구성비 비율이 가장 높은지 분석해 보면 <부표 1-3>에서 알 수 있듯이 1가구만 거주하는 경우에는 주인의 거주 여부와 관계없이 1층 즉 단층 건물의 구성비가 74.31%와 78.35%로 절대적으로 높다. 그러나 2가구 이상 거주하는 주택의 경우 주인과 세

입자들이 함께 거주하는 경우는 2층 건물의 구성비가 61.43%로 가장 높지만 세입자들만 거주하는 경우는 1층 건물의 구성비가 1가구만 거주하는 경우에 비해서는 낮지만 53.65%로 가장 높다.

일반단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 거주하는 층을 분석해 보면 <부표 1-4>에서 볼 수 있는 것처럼 점유주체 4가지 유형에 관계없이 85%이상이 모두 1층에 거주하고 있음을 알 수 있다.

<부표 1-4> 일반단독주택 거주 층수별 거주 수 및 구성비

(단위: 거처)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	6	29,214	3,622	588	145	19	12	4	33,610
세입자 1가구	3	9,073	1,181	233	62	10	4	3	10,569
주인가구 세입자가구들	15	6,549	858	95	27	3		2	7,549
세입자가구들	12	1,919	245	34	8		1	3	2,222

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 거주하는 층을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 거주하는 층을 의미

(단위: %)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	0.02	86.92	10.78	1.75	0.43	0.06	0.04	0.01	100.00
세입자 1가구	0.03	85.85	11.17	2.20	0.59	0.09	0.04	0.03	100.00
주인가구 세입자가구들	0.20	86.75	11.37	1.26	0.36	0.04		0.03	100.00
세입자가구들	0.54	86.36	11.03	1.53	0.36		0.05	0.14	100.00

일반단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 방의 수를 분석해보면 <부표 1-5>에서 볼 수 있는 것처럼 세입자들만 거주하는 경우를 제외하고 주인가구만 거주하는 경우, 세입자 1가구만 거

주하는 경우, 주인과 세입자가 함께 거주하는 경우 모두 구성비가 49.94%, 44.10%, 56.86%로 방을 3개 사용하는 경우의 구성비가 가장 높았다. 그러나 세입자들만 거주하는 주택에서 대표가구는 방 2개를 사용하는 경우의 구성비가 42.21%로 가장 높으며 1개만을 사용하는 경우도 20.43%나 된다.

<부표 1-5> 일반단독주택 사용방수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21이상	총계
주인가구	740	4,733	16,786	6,271	3,611	1,419	24	3	23	33,610
세입자 1가구	870	3,078	4,661	1,179	555	211	6	3	6	10,569
주인가구 세입자가구들	404	1,841	4,292	793	161	58				7,549
세입자가구들	454	938	711	99	16	4				2,222

주1: 주인가구만 거주하는 주택과 세입자 1 가구만 거주하는 주택은 총 방수를 사용방수로 간주

주2: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 사용하는 방을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 사용하는 방을 의미

(단위:%)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21이상	총계
주인가구	2.20	14.08	49.94	18.66	10.74	4.22	0.07	0.01	0.07	100.00
세입자 1가구	8.23	29.12	44.10	11.16	5.25	2.00	0.06	0.03	0.06	100.00
주인가구 세입자가구들	5.35	24.39	56.86	10.50	2.13	0.77				100.00
세입자가구들	20.43	42.21	32.00	4.46	0.72	0.19				100.00

일반단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 난방시설을 분석해보면 <부표 1-6>에서 볼 수 있는 것처럼 점유주체 4가지 유형에 관계없이 70%이상이 모두 기름보일러를 난방시설로 사용하고 있음을 알 수 있다.

〈부표 1-6〉 일반단독주택 난방시설별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

난방시설	보일러					아궁이		기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄	연탄	재래식		
주인가구	2,844	24,888	596	3,498	1,098	209	215	262	33,610
세입자 1가구	508	8,534	203	450	558	122	81	113	10,569
주인가구 세입자가구들	1,314	5,342	89	581	175	22	6	20	7,549
세입자가구들	229	1,712	35	59	137	25	1	24	2,222

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 난방시설을 의미하며, 세입자
가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 난방시설을 의미

(단위: %)

난방시설	보일러					아궁이		기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄	연탄	재래식		
주인가구	8.46	74.05	1.77	10.41	3.27	0.62	0.64	0.78	100.00
세입자 1가구	4.81	80.75	1.92	4.26	5.28	1.15	0.77	1.07	100.00
주인가구 세입자가구들	17.41	70.76	1.18	7.70	2.32	0.29	0.08	0.26	100.00
세입자가구들	10.31	77.05	1.58	2.66	6.17	1.13	0.05	1.08	100.00

일반단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 기
타특성으로 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설을 분석해 보면 <부표 1-7>에
서 볼 수 있다. 부엌은 점유주체 4가지 유형에 관계없이 90% 이상이 모
두 입식형태이며, 2가구 이상 거주하는 주택의 경우 주인가구 또는 대
표가구는 97% 이상이 부엌을 단독으로 사용하고 있다.

수도의 경우 1가구만 거주하는 일반단독주택의 83% 이상, 2가구가
상 거주하는 경우 93% 이상이 상수도시설을 이용하고 있다.

화장실의 경우에는 주인가구가 거주하는 경우 86% 이상, 세입자들
만 거주하는 경우의 76% 이상이 수세식을 사용하며, 주인가구의 10%이
상, 대표가구의 20% 이상이 아직도 재래식 화장실을 사용하고 있다.

<부표 1-7> 일반단독주택 기타특성별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

기타특성	부업					수도				
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음	
주인가구	32,536	1,055	19			28,031	699	2,383	2,497	
세입자 1가구	9,773	753	43			9,206	153	620	590	
주인가구 세입자가구들	7,384	155	10	7,446	93	7,057	30	207	255	
세입자가구들	2,005	197	20	2,145	57	2,102	5	50	65	
기타특성	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	29,116	4,382	112			30,879	247	2,484		
세입자 1가구	8,357	2,135	77			8,830	164	1,575		
주인가구 세입자가구들	6,792	757		6,733	816	7,092	24	433	6,972	144
세입자가구들	1,693	525	4	1,621	597	1,778	23	421	1,728	73

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 기타특성을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 기타특성을 의미

(단위:%)

기타특성	부업					수도				
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수 도	간이	자가	없음	
주인가구	96.80	3.14	0.06			83.40	2.08	7.09	7.43	
세입자 1가구	92.47	7.12	0.41			87.10	1.45	5.87	5.58	
주인가구 세입자가구들	97.81	2.05	0.13	98.77	1.23	93.48	0.40	2.74	3.38	
세입자가구들	90.23	8.87	0.90	97.41	2.59	94.60	0.23	2.25	2.93	
기타특성	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온 수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	86.63	13.04	0.33			91.87	0.73	7.39		
세입자 1가구	79.07	20.20	0.73			83.55	1.55	14.90		
주인가구 세입자가구들	89.97	10.03		89.19	10.81	93.95	0.32	5.74	97.98	2.02
세입자가구들	76.19	23.63	0.18	73.08	26.92	80.02	1.04	18.95	95.95	4.05

2가구 이상 거주하는 주택의 경우 주인가구는 89% 이상이 대표가구는 73% 이상이 화장실을 단독으로 사용하고 있다.

목욕시설의 경우에는 주인가구의 91% 이상, 대표가구의 80% 이상이 온수시설을 갖추고 있으며, 주인가구와 대표가구들은 95% 이상이 목욕시설을 단독으로 사용하고 있다.

2. 다가구단독주택

다가구단독주택이란 건축법 시행령에 의하면 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하이고 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적이 200평 이하이며, 19세대 이하가 거주하는 주택을 의미한다. 다가구단독주택의 주택면적을 분석해보면 <부표 2-1>에서 볼 수 있는 것처럼 주인만 거주하는 주택과 세입자 1가구만 거주하는 주택 모두 건축면적은 32평 이하가 41.46%와 49.71%로 구성비가 높다. 주인과 세입자가 함께 거주하는 주택의 경우에도 건축면적 32평 이하가 24.36%로 구성비가 높지만 33평 이상 41평 이하와 71평 이상의 건축면적 구성비도 20% 이상 된다. 세입자들만 거주하는 다가구주택의 건축면적은 71평 이상이 48.23%로 가장 구성비가 높다.

대지면적을 분석해보면 1가구만 거주하는 다가구주택과 2가구 이상이 거주하는 주택 모두 대지면적은 50평 이상 67평 이하가 40% 이상의 구성 비율을 차지하고 있으며 대지면적 68평 이상이 20% 이상의 구성 비율을 차지하고 있다.

건축면적과 대지면적을 함께 고려해보면 1가구만 거주하는 다가구주택은 건축면적 32평 이하, 대지면적 50평 이상 67평 이하의 주택에서 거주하는 경우가 18.12%와 16.00%로 가장 많다. 그러나 2가구 이상 거주하는 다가구주택은 주인이 세입자들과 함께 거주하는 경우에는 건물면적 33평 이상 41평 이하, 대지면적 50평 이상 67평 이하의 구성비가 11.65%로 가장 높지만 세입자들만 거주하는 다가구주택은 건축면적 71평 이상, 대지면적 68평 이상의 대규모 주택의 구성비가 27.02%로 가장 높다.

<부표 2-1> 다가구단독주택 주택면적별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

점유 주체	건축 대지	32평 이하	33평~ 41평	42평~ 51평	52평~ 70평	71평 이상	총계
주인 가구 거주	총계	556	397	245	112	31	1,341
	31평 이하	56	8	4			68
	32평~40평	77	40	10	7		134
	41평~49평	111	64	22	4	1	202
	50평~67평	243	231	131	41	6	652
	68평 이상	69	54	78	60	24	285
세입자 1가구 거주	총계	174	95	44	19	18	350
	31평 이하	45	5	1	1		52
	32평~40평	32	9	3	1		45
	41평~49평	26	29	6	3	1	65
	50평~67평	56	41	21	8	12	138
	68평 이상	15	11	13	6	5	50
주인 가구 세입자 가구들 거주	총계	3,811	3,596	2,989	2,004	3,242	15,642
	31평 이하	364	76	37	13	18	508
	32평~40평	656	361	120	72	23	1,232
	41평~49평	721	780	365	113	63	2,042
	50평~67평	1,548	1,823	1,720	1,078	1,211	7,380
	68평 이상	522	556	747	728	1,927	4,480
세입자 가구들 거주	총계	1,286	784	536	511	2,904	6,021
	31평 이하	270	29	22	6	11	338
	32평~40평	284	94	38	29	29	474
	41평~49평	206	169	68	36	55	534
	50평~67평	373	371	261	235	1,182	2,422
	68평 이상	153	121	147	205	1,627	2,253

주) 건축과 대지면적 구분기준은 <부표 1-1> 주 참조

(단위: %)

점유 주체	건축 대지	32평 이하	33평~ 41평	42평~ 51평	52평~ 70평	71평 이상	총계
		총계	41.46	29.60	18.27	8.35	2.31
주인 가구 거주	31평 이하	4.18	0.60	0.30	0.00	0.00	5.07
	32평~40평	5.74	2.98	0.75	0.52	0.00	9.99
	41평~49평	8.28	4.77	1.64	0.30	0.07	15.06
	50평~67평	18.12	17.23	9.77	3.06	0.45	48.62
	68평 이상	5.15	4.03	5.82	4.47	1.79	21.25
	총계	49.71	27.14	12.57	5.43	5.14	100.00
세입자 1가구 거주	31평 이하	12.86	1.43	0.29	0.29	0.00	14.86
	32평~40평	9.14	2.57	0.86	0.29	0.00	12.86
	41평~49평	7.43	8.29	1.71	0.86	0.29	18.57
	50평~67평	16.00	11.71	6.00	2.29	3.43	39.43
	68평 이상	4.29	3.14	3.71	1.71	1.43	14.29
	총계	24.36	22.99	19.11	12.81	20.73	100.00
주인 가구 세입자 가구들 거주	31평 이하	2.33	0.49	0.24	0.08	0.12	3.25
	32평~40평	4.19	2.31	0.77	0.46	0.15	7.88
	41평~49평	4.61	4.99	2.33	0.72	0.40	13.05
	50평~67평	9.90	11.65	11.00	6.89	7.74	47.18
	68평 이상	3.34	3.55	4.78	4.65	12.32	28.64
	총계	21.36	13.02	8.90	8.49	48.23	100.00
세입자 가구들 거주	31평 이하	4.48	0.48	0.37	0.10	0.18	5.61
	32평~40평	4.72	1.56	0.63	0.48	0.48	7.87
	41평~49평	3.42	2.81	1.13	0.60	0.91	8.87
	50평~67평	6.19	6.16	4.33	3.90	19.63	40.23
	68평 이상	2.54	2.01	2.44	3.40	27.02	37.42
	총계	21.36	13.02	8.90	8.49	48.23	100.00

〈부표 2-2〉 다가구단독주택 건축연도별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	9	14	6	16	4	12	85
세입자 1가구	2	4	4	5	1	3	17
주인가구 세입자가구들	72	199	493	673	387	298	1,867
세입자가구들	54	163	419	626	435	257	1,031
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	161	337	422	238	22	15	1,341
세입자 1가구	42	70	107	79	12	4	350
주인가구 세입자가구들	2,573	3,506	2,834	2,179	333	228	15,642
세입자가구들	658	732	655	740	130	121	6,021

(단위: %)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	0.67	1.04	0.45	1.19	0.30	0.89	6.34
세입자 1가구	0.57	1.14	1.14	1.43	0.29	0.86	4.86
주인가구 세입자가구들	0.46	1.27	3.15	4.30	2.47	1.91	11.94
세입자가구들	0.90	2.71	6.96	10.40	7.22	4.27	17.12
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	12.01	25.13	31.47	17.75	1.64	1.12	100.00
세입자 1가구	12.00	20.00	30.57	22.57	3.43	1.14	100.00
주인가구 세입자가구들	16.45	22.41	18.12	13.93	2.13	1.46	100.00
세입자가구들	10.93	12.16	10.88	12.29	2.16	2.01	100.00

다가구단독주택들의 건축연도를 분석해보면 <부표 2-2>에서 볼 수 있는 것처럼 1가구만 거주하는 다가구주택의 경우 1980년부터 1984년 사이에 건축된 다가구주택이 주인가구만 거주하는 경우 31.47%, 세입자만 거주하는 경우 30.57%로 구성비가 가장 높으며, 1985년부터 1989년까지 그리고 1970년대 각각 20%내외의 구성비를 차지하고 있으나 2000년 이후에는 매우 낮은 구성 비율을 보이고 있다.

주인과 세입자가 함께 거주하는 경우에는 1985년부터 1989년 사이에 건축된 다가구주택의 구성비가 22.41%로 가장 높고, 세입자들만 거주하는 다가구주택은 1995년부터 1999년에 건축된 다가구주택의 구성 비율이 17.12%로 가장 높다.

다가구주택들의 건축연도를 요약해보면 1가구만 거주하는 경우 1970년대부터 1990년대 전반기까지 많이 건축되고 1990년대 후반기부터 감소하는 모습을 보여 2000년대에는 구성비가 매우 낮아졌다. 그러나 2가구 이상이 거주하는 다가구주택은 1970년대부터 1990년대까지 계속 건축되었으며 2000년 이후 감소하는 모습을 보이나 1가구 거주하는 다가구주택에 비해서는 구성 비율이 높다. 특히 세입자들만 거주하는 다가구주택은 2002년도의 구성비가 10.40%로 2002년도에 다가구주택이 많이 건축되었음을 알 수 있다.

몇 층 건물의 다가구주택 구성 비율이 가장 높은지 분석해보면 <부표 2-3>에서 볼 수 있는 바와 같이 점유 주체와 관계없이 모두 2층 주택의 구성비가 높다. 그러나 1가구만 거주하는 다가구주택과 주인과 세입자가 함께 거주하는 다가구주택은 2층 주택의 구성비는 77.24%, 70.94%, 67.47%로 2층 주택의 구성 비율이 67%이상 차지하고 있으나, 세입자들만 거주하는 다가구주택의 경우에는 34.58%로 구성 비율이 낮고 대신 3층과 4층의 구성 비율이 24% 내외를 차지하고 있어 3가지 점유 주체별 특성과 다른 모습을 보이고 있다.

다가구주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 거주하는 층을 분석해보면 <부표 2-4>에서 볼 수 있는 것처럼 구성비율의 정도에서는 차이가 있지만 점유주체의 특성과 관계없이 모두 1층에 거주하는 경우의 구성 비율이 50% 이상으로 가장 높다.

〈부표 2-3〉 다가구단독주택 건물 층수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	9층	총계
주인가구	264	1,035	35	5	1				1,341
세입자 1가구	79	249	17	6					350
주인가구 세입자가구들	1,660	10,554	1,766	1,438	203	20	1		15,642
세입자가구들	808	2,082	1,400	1,480	227	18	5	1	6,021

(단위: %)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	9층	총계
주인가구	19.70	77.24	2.61	0.37	0.07				100.00
세입자 1가구	22.51	70.94	4.84	1.71					100.00
주인가구 세입자가구들	10.61	67.47	11.29	9.19	1.30	0.13	0.01		100.00
세입자가구들	13.42	34.58	23.25	24.58	3.77	0.30	0.08	0.02	100.00

〈부표 2-4〉 다가구단독주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

거주 층수	지하 (반지하)	지상							옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층		
주인가구		1,121	204	11	3	1				1,341
세입자 1가구		212	124	11	4					350
주인가구 세입자가구들	70	10,468	2,399	1,545	1,044	68	7		41	15,642
세입자가구들	303	3,134	1,306	736	437	44	5	1	55	6,021

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 거주하는 층을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 거주하는 층을 의미

(단위: %)

거주 층수	지하 (반지하)	지상							옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층		
주인가구		83.66	15.22	0.82	0.22	0.07				100.00
세입자 1가구		60.40	35.33	3.13	1.14					100.00
주인가구 세입자가구들	0.45	66.92	15.34	9.88	6.67	0.43	0.04		0.26	100.00
세입자가구들	5.03	52.05	21.69	12.22	7.26	0.73	0.08	0.02	0.91	100.00

다가구주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 방의 수를 분석해보면 <부표 2-5>에서 볼 수 있는 것처럼 1가구만 거주하는 다가구주택은 방 5개를 사용하는 경우가 47.95%와 41.26%로 가장 구성 비율이 높다. 그러나 2가구 이상 거주하는 다가구주택의 경우에는 주인가구가 거주하는 다가구주택은 방을 3개 사용하는 경우가 65.15%로 가장 높지만, 대표가구가 거주하는 경우에는 방 2개를 사용하는 경우와 방 3개를 사용하는 경우가 35.58%로 비슷한 구성 비율을 차지하고 있으며 방을 1개만 사용하는 경우도 25.98%로 구성 비율이 높다.

<부표 2-5> 다가구단독주택 사용방수별 거쳐 수 및 구성비

(단위: 거쳐)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21이상	총계
주인가구		26	104	260	643	299	6		3	1,341
세입자 1가구	1	23	51	64	144	62	3	1		350
주인가구 세입자가구들	474	3,037	10,190	1,604	260	77				15,642
세입자가구들	1,564	2,142	2,062	218	26	9				6,021

주1: 주인가구만 거주하는 주택과 세입자 1 가구만 거주하는 주택은 총 방수를 사용방수로 간주

주2: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 사용하는 방을 의미하며, 세입자가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 사용하는 방을 의미

(단위:%)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	11~15	16~20	21이상	총계
주인가구		1.94	7.76	19.39	47.95	22.30	0.45		0.22	100.00
세입자 1가구	0.29	6.59	14.61	18.34	41.26	17.77	0.86	0.29		100.00
주인가구 세입자가구들	3.03	19.42	65.15	10.25	1.66	0.50				100.00
세입자가구들	25.98	35.58	34.25	3.62	0.43	0.15				100.00

다가구단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 난방시설을 분석해보면 <부표 2-6>에서 볼 수 있는 것처럼 1가구 거주하는 다가구주택은 난방시설로 70%이상이 기름보일러를 사용하고 있다. 그러나 2가구 이상이 거주하는 다가구주택의 경우에는 주인가구와 세입자가구가 함께 거주하는 경우 주인가구는 기름보일러를 사용하는 비율이 56.89%이지만 세입자들만 거주하는 다가구주택의 대표가구는 도시가스보일러를 사용하는 비율이 45.56%, 기름보일러를 사용하는 경우가 42.07%를 차지하고 있다. 즉 1가구만 거주하는 주택은 기름보일러의 사용이 절대적으로 높지만, 2가구 이상이 거주하는 다가구주택은 기름보일러의 구성 비율뿐만 아니라 도시가스보일러의 구성 비율도 높다.

<부표 2-6> 다가구단독주택 난방시설별 거쳐 수 및 구성비

(단위: 거쳐)

난방시설	보일러					아궁이		기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄	연탄	채래식		
주인가구	233	935	36	127	6			4	1,341
세입자 1가구	44	279	4	15	5	2		1	350
주인가구 세입자가구들	5,024	8,898	486	1,067	117	15	5	30	15,642
세입자가구들	2,743	2,533	429	241	48	14		13	6,021

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 난방시설을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 난방시설을 의미

(단위:%)

난방시설	보일러					아궁이		기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄	연탄	재래식		
주인가구	17.38	69.72	2.68	9.47	0.45			0.30	100.00
세입자 1가구	12.57	79.71	1.14	4.29	1.43	0.57		0.29	100.00
주인가구 세입자가구들	32.12	56.89	3.11	6.82	0.75	0.10	0.03	0.19	100.00
세입자가구들	45.56	42.07	7.13	4.00	0.80	0.23		0.22	100.00

다가구단독주택의 주인가구 또는 세입자들 중 대표가구가 사용하는 기타특성으로 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설을 분석해보면 <부표 2-7>과 같다. 부엌은 점유주체 4가지 유형에 관계없이 98% 이상이 모두 입식형태이며, 2가구 이상 거주하는 주택의 경우 주인가구 또는 대표가구의 99% 이상이 부엌을 단독으로 사용하고 있다.

점유주체 4가지 유형에 관계없이 수도는 98% 이상이 모두 상수도를 사용하고 있으며, 화장실은 94% 이상이 수세식을 그리고 96% 이상이 온수시설을 갖춘 목욕시설을 사용하고 있다. 2가구 이상 거주하는 주택의 경우 주인가구 또는 대표가구의 97% 이상이 화장실을 단독으로 사용하고 있으며, 99% 이상이 목욕시설을 단독으로 사용하고 있다.

<부표 2-7> 다가구단독주택 기타특성별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

기타특성	부엌					수도			
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음
주인가구	1,329	12				1,314	9	11	7
세입자 1가구	343	7				343		2	5
주인가구 세입자가구들	15,556	84	2	15,589	51	15,405	20	120	97
세입자가구들	5,943	67	11	5,972	38	5,931	7	39	44

기타특성	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	1,316	25				1,326	1	14		
세입자 1가구	331	19				338		12		
주인가구 세입자가구들	15,388	254		15,401	241	15,430	10	202	15,356	84
세입자가구들	5,856	163	2	5,841	178	5,837	9	175	5,807	39

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 기타특성을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 기타특성을 의미

(단위:%)

거주 층수	부엌					수도			
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음
주인가구	99.11	0.89				97.99	0.67	0.82	0.52
세입자 1가구	98.00	2.00				98.00		0.57	1.43
주인가구 세입자가구들	99.45	0.54	0.01	99.67	0.33	98.48	0.13	0.77	0.62
세입자가구들	98.70	1.11	0.18	99.37	0.63	98.51	0.12	0.65	0.73

거주 층수	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	98.14	1.86				98.88	0.07	1.04		
세입자 1가구	94.57	5.43				96.57		3.43		
주인가구 세입자가구들	98.38	1.62		98.46	1.54	98.64	0.06	1.29	99.46	0.54
세입자가구들	97.26	2.71	0.03	97.04	2.96	96.94	0.15	2.91	99.33	0.67

3. 연립주택¹²⁾

연립주택이란 건축법 시행령에 의하면 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 200평을 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택을 의미한다. 연립주택의 전용면적을 분석해보면 <부표 3-1>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우는 전용면적 19평 이상 26평 이하의 연립주택 구성 비율이 43.08%로 가장 높지만 세입자만 거주하는 경우는 전용면적 18평 이하의 구성 비율이 57.92%로 가장 높다.

<부표 3-1> 연립주택 전용면적별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

전용면적	18평 이하	19평~ 26평	27평~ 31평	32평~ 41평	42평 이상	총계
주인가구	3,700	4,134	977	493	292	9,596
세입자 1가구	3,134	1,633	394	187	63	5,411
주인가구 세입자가구들	4	9	8		2	23
세입자가구들	1	1	2			4

(단위: %)

전용면적	18평 이하	19평~ 26평	27평~ 31평	32평~ 41평	42평 이상	총계
주인가구	38.56	43.08	10.18	5.14	3.04	100.00
세입자 1가구	57.92	30.18	7.28	3.46	1.16	100.00
주인가구 세입자가구들	17.39	39.13	34.78		8.70	100.00
세입자가구들	25.00	25.00	50.00			100.00

12) 연립주택의 경우 2가구 이상이 거주하는 거처수가 23개와 4개로 매우 작아서 표는 작성하였지만 주거특성을 분석하지는 않는다.

〈부표 3-2〉 연립주택 건축연도별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	45	155	129	72	80	32	2,053
세입자 1가구	30	331	31	114	70	28	1,673
주인가구 세입자가구들							1
세입자가구들							
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	2,877	1,183	2,342	627	1		9,596
세입자 1가구	1,246	439	1,090	359			5,411
주인가구 세입자가구들	4	10	2	6			23
세입자가구들		2	1	1			4

(단위: %)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	‘95~’99
주인가구	0.47	1.62	1.34	0.75	0.83	0.33	21.39
세입자 1가구	0.55	6.12	0.57	2.11	1.29	0.52	30.92
주인가구 세입자가구들							4.35
세입자가구들							
건축연도	‘90~’94	‘85~’89	‘80~’84	‘70~’79	‘60~’69	‘59년 이전	총계
주인가구	29.98	12.33	24.41	6.53	0.01		100.00
세입자 1가구	23.03	8.11	20.14	6.63			100.00
주인가구 세입자가구들	17.39	43.48	8.70	26.09			100.00
세입자가구들		50.00	25.00	25.00			100.00

연립주택의 건축연도를 분석해보면 <부표 2>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우와 세입자만 거주하는 경우 모두 1990년대 건축된 경우가 50% 이상을 차지하며 1980년부터 1984년 사이에 건축한 경우가 20% 이상을 차지하고 있다.

연립주택의 건물 층수를 분석해보면 <부표 3>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우와 세입자만 거주하는 경우 모두 4층 건물이 50% 이상을 차지하며 3층 건물이 24% 이상을 차지하고 있다.

<부표 3-3> 연립주택 건물 층수별 거쳐 수 및 구성비

(단위: 거쳐)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	8층	10층 이상	총계
주인가구	103	941	2,951	5,018	571	1	10	1	9,596
세입자 1가구	27	531	1,349	3,272	222	8	1	1	5,411
주인가구 세입자가구들		16	3	4					23
세입자가구들		3	1						4

(단위: %)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	8층	10층 이상	총계
주인가구	1.07	9.81	30.75	52.29	5.95	0.01	0.10	0.01	100.00
세입자 1가구	0.50	9.81	24.93	60.47	4.10	0.15	0.02	0.02	100.00
주인가구 세입자가구들		69.57	13.04	17.39					100.00
세입자가구들		75.00	25.00						100.00

주인가구 또는 세입자가구가 거주하는 층수를 분석해보면 <부표 4>에서 보는 것처럼 1, 2, 3층에 각각 25% 이상씩 골고루 분포하고 있다.

<부표 3-4> 연립주택 거주 층수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	90	2,759	2,908	2,400	1,330	103	5	1	9,596
세입자 1가구	70	1,503	1,571	1,328	889	45	1	4	5,411
주인가구 세입자가구들		22			1				23
세입자가구들		4							4

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 거주하는 층을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 거주하는 층을 의미

(단위: %)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	0.94	28.75	30.30	25.01	13.86	1.07	0.05	0.01	100.00
세입자 1가구	1.29	27.78	29.03	24.54	16.43	0.83	0.02	0.07	100.00
주인가구 세입자가구들		95.65			4.35				100.00
세입자가구들		100.00							100.00

<부표 3-5> 연립주택 사용방수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	총계
주인가구	15	1,803	7,389	314	74	1	9,596
세입자 1가구	157	1,547	3,592	106	9		5,411
주인가구 세입자가구들	3	16	4				23
세입자가구들	1	2	1				4

주1: 주인가구만 거주하는 주택과 세입자 1 가구만 거주하는 주택은 총 방수를 사용방수로 간주

주2: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 사용하는 방을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 사용하는 방을 의미

(단위:%)

사용방수	1	2	3	4	5	6~10	총계
주인가구	0.16	18.79	77.00	3.27	0.77	0.01	100.00
세입자 1가구	2.90	28.59	66.38	1.96	0.17		100.00
주인가구 세입자가구들	13.04	69.57	17.39				100.00
세입자가구들	25.00	75.00					100.00

연립주택의 주인가구 또는 세입자가구가 사용하는 방의 수를 분석해보면 <부표 5>에서 보는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우와 세입자만 거주하는 경우 모두 방 3개를 사용하는 경우가 각각 77.0%와 66.38%로 가장 구성 비율이 높다.

연립주택의 주인가구 또는 세입자가구가 사용하는 난방시설을 분석해보면 <부표 6>에서 보는 것처럼 도시가스보일러의 비중이 76% 이상으로 절대적으로 구성비가 높다.

<부표 3-6> 연립주택 난방시설별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

난방시설	보일러					연탄 아궁이	중앙 난방	기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄				
주인가구	7,346	1,971	188	83	7	1			9,596
세입자 1가구	4,253	996	100	44	3		14	1	5,411
주인가구 세입자가구들	18	2		2		1			23
세입자가구들	2	2							4

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 난방시설을 의미하며, 세입자가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 난방시설을 의미

(단위:%)

난방시설	보일러					연탄 아궁이	중앙 난방	기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄				
주인가구	76.55	20.54	1.96	0.86	0.07	0.01			100.00
세입자 1가구	78.60	18.41	1.85	0.81	0.06		0.26	0.02	100.00
주인가구 세입자가구들	78.26	8.70		8.70		4.35			100.00
세입자가구들	50.00	50.00							100.00

연립주택의 주인가구와 세입자가구의 기타특성으로 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설을 분석해보면 <부표 7>과 같이 주인가구와 세입자가구 모두 입식부엌(99% 이상), 상수도시설(97% 이상), 수세식화장실(99.9% 이상), 온수시설을 갖춘 목욕시설(99.9%)을 갖추고 있다.

<부표 3-7> 연립주택 기타특성별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

거주 층수	부엌					수도				
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수 도	간이	자가	없음	
주인가구	9,594	2				9,299	25	180	92	
세입자 1가구	5,345	2	64			5,277	18	69	47	
주인가구 세입자가구들	23			19	4	22			1	
세입자가구들	4			4		4				
거주 층수	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	9,591	5				9,589		7		
세입자 1가구	5,404	7				5,403	1	7		
주인가구 세입자가구들	23			19	4	23			19	4
세입자가구들	4			4		4			4	

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 기타특성을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 기타특성을 의미

(단위: %)

거주 층수	부엌					수도			
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음
주인가구	99.98	0.02				96.90	0.26	1.88	0.96
세입자 1가구	98.78	0.04	1.18			97.52	0.33	1.28	0.87
주인가구 세입자가구들	100.00			82.61	17.39	95.65			4.35
세입자가구들	100.00			100.00		100.00			

거주 층수	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	99.95	0.05				99.93		0.07		
세입자 1가구	99.87	0.13				99.85	0.02	0.13		
주인가구 세입자가구들	100.00			82.61	17.39	100.00			82.61	17.39
세입자가구들	100.00			100.00		100.00			100.00	

4. 다세대주택¹³⁾

다세대주택이란 건축법 시행령에 의하면 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 200평 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택을 의미한다. 다세대주택의 주택면적을 분석해보면 <부표 4-1>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구는 전용면적 18평 이하와 19평 이상 26평 이하의 구성 비율이 44.87%와 41.73%를 차지하지만 세입자가구만 거주하는 경우는 전용면적 18평 이하의 구성비가 61.59%로 주인가구에 비해 전용면적 18평 이하에 거주하는 비율이 높다.

다세대주택의 건축연도를 분석해보면 <부표 4-2>에서 볼 수 있는 것처럼 1990년부터 1994년 사이에 건축된 다세대주택의 구성비가 주인가

13) 다세대주택의 경우 2가구 이상이 거주하는 거처수가 24개와 8개로 매우 작아서 표는 작성하였지만 주거특성을 분석하지는 않는다.

구가 거주하는 경우 46.52%, 세입자가구가 거주하는 경우 42.35%로 가장 높으며 1995년부터 1999년 사이의 구성비도 24.65%와 16.40%를 차지하여 1990년대 건축된 다가구주택의 구성비가 가장 높다.

〈부표 4-1〉 다세대주택 주택면적별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

전용면적	18평 이하	19평~ 26평	27평~ 31평	32평~ 41평	42평 이상	총계
주인가구	8,117	7,549	1,524	799	101	18,090
세입자 1가구	4,202	2,043	355	178	44	6,822
주인가구 세입자가구들	11	7	2	3	1	24
세입자가구들	6	2				8

(단위: %)

전용면적	18평 이하	19평~ 26평	27평~ 31평	32평~ 41평	42평 이상	총계
주인가구	44.87	41.73	8.42	4.42	0.56	100.00
세입자 1가구	61.59	29.95	5.20	2.61	0.64	100.00
주인가구 세입자가구들	45.83	29.17	8.33	12.50	4.17	100.00
세입자가구들	75.00	25.00				100.00

〈부표 4-2〉 다세대주택 건축연도별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	'95~'99
주인가구	172	581	784	649	182	465	4,460
세입자 1가구	118	272	483	455	333	167	1,119
주인가구 세입자가구들		1	3		1		4
세입자가구들		2	1				2

건축연도	'90~'94	'85~'89	'80~'84	'70~'79	'60~'69	'59년 이전	총계
주인가구	8,416	1,651	715	15			18,090
세입자 1가구	2,889	638	346	2			6,822
주인가구 세입자가구들	10	2	2	1			24
세입자가구들	2		1				8

(단위: %)

건축연도	2005	2004	2003	2002	2001	2000	'95~'99
주인가구	0.95	3.21	4.33	3.59	1.01	2.57	24.65
세입자 1가구	1.73	3.99	7.08	6.67	4.88	2.45	16.40
주인가구 세입자가구들		4.17	12.50		4.17		16.67
세입자가구들		25.00	12.50				25.00

건축연도	'90~'94	'85~'89	'80~'84	'70~'79	'60~'69	'59년 이전	총계
주인가구	46.52	9.13	3.95	0.08			100.00
세입자 1가구	42.35	9.35	5.07	0.03			100.00
주인가구 세입자가구들	41.67	8.33	8.33	4.17			100.00
세입자가구들	25.00		12.50				100.00

다세대주택의 건물 층수를 분석해보면 <부표 4-3>에서 볼 수 있는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우와 세입자가구만 거주하는 경우 모두 4층 건물이 56% 이상을 차지하며 3층 건물이 21% 이상을 차지하고 있다.

주인가구 또는 세입자가구가 거주하는 층수를 분석해보면 <부표 4-4>에서 보는 것처럼 1, 2, 3층에 각각 25% 이상씩 골고루 분포 하고 있다.

다세대주택의 주인가구 또는 세입자가구가 사용하는 방의 수를 분석해보면 <부표 4-5>에서 보는 것처럼 주인가구만 거주하는 경우와 세입자가구만 거주하는 경우 모두 방 3개를 사용하는 경우가 각각 79.91%와 61.86%로 가장 구성 비율이 높다.

<부표 4-3> 다세대주택 건물 층수별 거쳐 수 및 구성비

(단위: 거처)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	9층	10층 이상	총계
주인가구	360	834	3,883	12,223	734	4	8	29	15	18,090
세입자 1가구	111	431	1,672	3,873	692	4	19	10	10	6,822
주인가구 세입자가구들	1	3	2	17	1					24
세입자가구들			4	4						8

(단위: %)

건물 층수	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	9층	10층 이상	총계
주인가구	1.99	4.61	21.46	67.57	4.06	0.02	0.04	0.16	0.08	100.00
세입자 1가구	1.63	6.32	24.51	56.77	10.14	0.06	0.28	0.15	0.15	100.00
주인가구 세입자가구들	4.17	12.50	8.33	70.83	4.17					100.00
세입자가구들			50.00	50.00						100.00

<부표 4-4> 다세대주택 거주 층수별 거쳐 수 및 구성비

(단위: 거처)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	271	4,705	5,055	4,645	3,193	180	34	7	18,090
세입자 1가구	188	1,629	1,881	1,746	1,193	155	14	16	6,822
주인가구 세입자가구들		11	6	3	4				24
세입자가구들		5	1	2					8

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 거주하는 층을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 거주하는 층을 의미

(단위: %)

거주 층수	지하 (반지하)	지상						옥상 (옥탑)	총계
		1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상		
주인가구	1.50	26.01	27.94	25.68	17.65	1.00	0.19	0.04	100.00
세입자 1가구	2.76	23.88	27.57	25.59	17.49	2.27	0.20	0.23	100.00
주인가구 세입자가구들		45.83	25.00	12.50	16.67				100.00
세입자가구들		62.50	12.50	25.00					100.00

<부표 4-5> 다세대주택 사용방수별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

사용방수	1	2	3	4	5	총계
주인가구	858	2,592	14,455	172	13	18,090
세입자 1가구	896	1,658	4,220	45	3	6,822
주인가구 세입자가구들	5	13	6			24
세입자가구들	6	2				8

주1: 주인가구만 거주하는 주택과 세입자 1 가구만 거주하는 주택은 총 방수를 사용방수로 간주

주2: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구가 사용하는 방을 의미하며, 세입자가구들만 거주하는 경우에는 대표가구가 사용하는 방을 의미

(단위:%)

사용방수	1	2	3	4	5	총계
주인가구	4.74	14.33	79.91	0.95	0.07	100.00
세입자 1가구	13.13	24.30	61.86	0.66	0.04	100.00
주인가구 세입자가구들	20.83	54.17	25.00			100.00
세입자가구들	75.00	25.00				100.00

다세대주택의 주인가구 또는 세입자가구가 사용하는 난방시설을 분석해보면 <부표 4-6>에서 보는 것처럼 도시가스보일러의 비중이 66% 이상이며 기름보일러의 비중이 20% 내외를 차지하고 있다.

<부표 4-6> 다세대주택 난방시설별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

난방시설	보일러					연탄 아궁이	지역 난방	기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄				
주인가구	12,596	3,597	1,616	239	15	9	9	9	18,090
세입자 1가구	4,511	1,454	728	118	1	1	4	5	6,822
주인가구 세입자가구들	14	8	2						24
세입자가구들	1	4	3						8

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 난방시설을 의미하며, 세입자가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 난방시설을 의미

(단위:%)

난방시설	보일러					연탄 아궁이	지역 난방	기타	총계
	도시 가스	기름	LPG	전기	연탄				
주인가구	69.63	19.88	8.93	1.32	0.08	0.05	0.05	0.05	100.00
세입자 1가구	66.12	21.31	10.67	1.73	0.01	0.01	0.06	0.07	100.00
주인가구 세입자가구들	58.33	33.33	8.33						100.00
세입자가구들	12.50	50.00	37.50						100.00

다세대주택의 주인가구와 세입자가구의 기타특성으로 부엌, 수도, 화장실, 목욕시설을 분석해보면 <부표 4-7>과 같이 주인가구와 세입자가구 모두 입식부엌(99.9%), 상수도시설(95.00% 이상), 수세식화장실(99.8%), 온수시설(99.8%)을 갖춘 목욕시설을 가지고 있다.

<부표 4-7> 다세대주택 기타특성별 거처 수 및 구성비

(단위: 거처)

기타특성	부업					수도				
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음	
주인가구	18,078	5	7			17,186	50	352	502	
세입자 1가구	6,815	7				6,580	11	113	118	
주인가구 세입자가구들	23		1	13	10	24				
세입자가구들	8			3	5	6		2		
거주 층수	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	18,069	8	13			18,066		24		
세입자 1가구	6,806	12	4			6,805		17		
주인가구 세입자가구들	24			14	10	24			15	9
세입자가구들	8			3	5	8			3	5

주: 주인과 세입자 가구가 거주하는 경우는 주인가구의 기타특성을 의미하며, 세입자 가구들만 거주하는 경우에는 대표가구의 기타특성을 의미

(단위: %)

기타특성	부업					수도				
	입식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	상수도	간이	자가	없음	
주인가구	99.93	0.03	0.04			95.00	0.28	1.95	2.78	
세입자 1가구	99.90	0.10				96.45	0.16	1.66	1.73	
주인가구 세입자가구들	95.83		4.17	56.52	43.48	100.00				
세입자가구들	100.00			37.50	62.50	75.00		25.00		
거주 층수	화장실					목욕시설				
	수세식	재래식	없음	단독 사용	공동 사용	온수	비온수	없음	단독 사용	공동 사용
주인가구	99.88	0.04	0.07			99.87		0.13		
세입자 1가구	99.77	0.18	0.06			99.75		0.25		
주인가구 세입자가구들	100.00			58.33	41.67	100.00			62.50	37.50
세입자가구들	100.00			37.50	62.50	100.00			37.50	62.50

<부표 5-1> 자가 주거비 작성방법별 월별 지수

(2005년=100.0)

자가 주거비 작성방법	임대료상당액		획득접근법		지불액 접근법	사용자 비용법
	시세변동 기준	계약변경 기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상복합 제외)		
2005년 1월	98.1	99.2	99.2	102.5	99.9	553.3
2005년 2월	98.2	99.2	94.2	97.3	96.2	204.7
2005년 3월	97.4	99.3	91.3	94.3	98.3	-556.5
2005년 4월	99.7	99.4	95.5	98.7	92.4	-492.2
2005년 5월	98.0	99.4	79.0	81.7	107.1	-141.1
2005년 6월	97.6	99.7	98.7	102.0	105.8	-174.3
2005년 7월	99.6	99.8	98.7	102.0	93.1	-155.6
2005년 8월	103.1	100.3	104.1	106.4	102.9	165.1
2005년 9월	102.0	100.6	73.3	106.4	98.7	355.7
2005년10월	103.8	100.9	94.6	97.7	94.8	843.8
2005년11월	101.1	101.1	105.6	105.5	103.9	605.1
2005년12월	101.6	101.2	165.8	105.5	106.8	-7.9
2006년 1월	101.3	101.7	98.4	90.2	113.6	77.4
2006년 2월	99.9	102.0	105.8	109.3	113.4	365.1
2006년 3월	103.5	102.2	98.6	101.9	115.9	130.6
2006년 4월	100.0	102.2	101.6	105.0	108.0	196.7
2006년 5월	98.6	102.2	82.0	105.0	134.7	320.3
2006년 6월	98.8	102.2	116.0	119.8	133.1	543.6
2006년 7월	99.1	102.2	103.9	107.4	131.7	446.3
2006년 8월	99.5	102.1	90.9	94.0	135.6	404.4
2006년 9월	99.3	102.2	99.0	102.3	122.7	547.1
2006년10월	99.7	102.3	102.4	105.8	143.5	334.6
2006년11월	100.5	102.3	114.3	118.1	133.3	119.7
2006년12월	101.5	102.5	111.9	115.6	128.6	270.4
2007년 1월	101.0	102.5	111.9	115.6	145.8	257.4
2007년 2월	102.7	102.8	92.0	95.0	138.7	382.4
2007년 3월	103.4	103.7	92.0	95.0	135.5	426.7

90 자가 주거비 추계방법 연구II

자가 주거비 작성방법	임대료상당액		획득접근법		지불액 접근법	사용자 비용법
	시세변동 기준	계약변경 기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상복합 제외)		
2007년 4월	103.2	103.6	83.0	95.0	144.8	538.4
2007년 5월	103.3	103.8	113.5	117.3	150.1	390.6
2007년 6월	103.9	104.0	109.0	102.1	135.4	409.8
2007년 7월	104.0	104.1	103.5	106.9	152.3	434.2
2007년 8월	102.8	103.9	103.5	106.9	144.5	370.0
2007년 9월	102.9	103.8	73.0	106.9	131.6	339.5
2007년10월	105.3	103.8	99.9	103.2	162.5	284.5
2007년11월	104.2	103.9	99.9	103.2	149.0	276.4
2007년12월	106.4	104.2	133.8	126.6	150.3	313.1

<부표 5-2> 기타 주요항목별 월별 지수

(2005년=100.0)

	재산세	등록세 취득세	부동산 수수료	법무사 보수	인지세	증지대	국민주택 채권구입
2005년 1월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	229.8
2005년 2월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	229.8
2005년 3월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 4월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 5월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 6월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 7월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 8월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년 9월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년10월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년11월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2005년12월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2006년 1월	112.3	69.5	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2006년 2월	112.3	69.5	100.0	100.0	100.0	100.0	74.0
2006년 3월	112.3	69.5	100.0	100.0	100.0	104.0	74.0
2006년 4월	112.3	69.5	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년 5월	112.3	69.5	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년 6월	112.3	69.5	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년 7월	112.3	69.5	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년 8월	112.3	69.5	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년 9월	112.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년10월	112.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년11월	112.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2006년12월	112.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 1월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 2월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 3월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0

	재산세	등록세 취득세	부동산 수수료	법무사 보수	인지세	증지대	국민주택 채권구입
2007년 4월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 5월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 6월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 7월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 8월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년 9월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년10월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년11월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0
2007년12월	116.3	59.8	100.0	106.7	100.0	112.5	74.0

<부표 5-3> 자가 주거비 포함 월별 총지수

(2005년=100.0)

	총지수 (자가 주거비 미포함)	자가 주거비 포함 총지수					
		임대료상당액		획득접근법		지불액 접근법	사용자 비용법
		시세변동 기준	계약변경 기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상 복합 제외)		
2005년 1월	98.8	98.7	98.9	98.9	99.2	98.9	119.4
2005년 2월	99.0	98.9	99.0	98.7	98.9	99.1	103.8
2005년 3월	99.6	99.3	99.5	98.8	99.1	99.6	69.9
2005년 4월	99.9	99.9	99.8	99.5	99.8	99.8	73.1
2005년 5월	99.8	99.5	99.7	97.9	98.1	99.9	88.9
2005년 6월	99.5	99.2	99.5	99.4	99.7	99.6	87.1
2005년 7월	100.2	100.1	100.1	100.0	100.3	100.1	88.6
2005년 8월	100.3	100.7	100.3	100.6	100.8	100.3	103.2
2005년 9월	100.8	101.0	100.8	98.3	101.3	100.7	112.3
2005년10월	100.8	101.2	100.8	100.2	100.5	100.7	134.4
2005년11월	100.4	100.5	100.5	100.9	100.8	100.4	123.3
2005년12월	100.9	101.0	100.9	106.8	101.3	100.9	96.0
2006년 1월	101.4	101.4	101.4	100.8	100.1	101.2	100.3
2006년 2월	101.5	101.3	101.6	101.6	101.9	101.3	113.5
2006년 3월	102.1	102.3	102.1	101.5	101.8	101.9	103.4
2006년 4월	102.3	102.0	102.3	101.9	102.2	102.0	106.6
2006년 5월	102.5	101.9	102.5	100.3	102.4	102.5	112.4
2006년 6월	102.3	101.8	102.3	103.2	103.6	102.3	122.3
2006년 7월	102.7	102.2	102.6	102.5	102.8	102.7	118.3
2006년 8월	103.5	102.9	103.3	102.0	102.3	103.5	117.1
2006년 9월	103.6	102.9	103.4	102.7	103.0	103.4	123.7
2006년10월	103.0	102.5	102.9	102.5	102.8	103.0	113.5
2006년11월	102.7	102.4	102.6	103.3	103.7	102.6	103.5

	총지수 (자가 주거비 미포함)	자가 주거비 포함 총지수					
		임대료상당액		획득접근법			사용자 비용법
		시세변동 기준	계약변경 기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상 복합 제외)	지불액 접근법	
2006년12월	103.0	102.8	102.9	103.4	103.7	102.9	110.6
2007년 1월	103.1	102.8	103.0	103.5	103.8	103.2	110.1
2007년 2월	103.7	103.5	103.6	102.2	102.5	103.7	116.3
2007년 3월	104.3	104.2	104.2	102.7	103.0	104.2	118.9
2007년 4월	104.6	104.4	104.5	102.2	103.3	104.6	124.3
2007년 5월	104.8	104.6	104.7	105.1	105.5	104.9	117.8
2007년 6월	104.8	104.7	104.7	104.7	104.1	104.7	118.6
2007년 7월	105.5	105.3	105.3	104.9	105.2	105.6	120.4
2007년 8월	105.5	105.1	105.3	104.9	105.2	105.5	117.5
2007년 9월	105.9	105.4	105.6	102.4	105.5	105.7	116.5
2007년10월	106.1	106.0	105.8	105.1	105.4	106.3	114.2
2007년11월	106.0	105.7	105.7	105.0	105.3	106.0	113.7
2007년12월	106.5	106.5	106.2	108.5	107.8	106.5	115.9

<부표 5-4> 자가 주거비 포함 월별 주거광열지수

	주거광열 수도 (자가 주거비 미포함)	자가 주거포함 주거광열수도					
		임대료상당액		획득접근법		지불액 접근법	사용자 비용법
		시세변 동기준	계약변 경기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상 복합 제외)		
2005년 1월	99.3	98.7	99.2	99.6	100.8	99.9	201.1
2005년 2월	99.4	98.7	99.3	97.9	99.0	99.7	123.0
2005년 3월	99.6	98.5	99.4	96.5	97.6	99.5	-47.5
2005년 4월	99.5	99.6	99.4	98.0	99.2	99.0	-33.1
2005년 5월	99.5	98.7	99.5	92.0	93.0	100.0	45.6
2005년 6월	99.4	98.4	99.6	99.1	100.3	99.8	38.0
2005년 7월	100.0	99.8	99.9	99.5	100.7	99.4	42.7
2005년 8월	99.9	101.6	100.1	101.4	102.2	100.0	114.5
2005년 9월	100.2	101.1	100.4	90.4	102.4	100.0	157.5
2005년10월	100.9	102.4	100.9	98.5	99.6	100.3	267.4
2005년11월	101.1	101.1	101.1	102.6	102.6	101.1	214.1
2005년12월	101.1	101.4	101.2	124.4	102.6	101.3	76.7
2006년 1월	102.1	101.7	101.9	99.5	96.5	101.0	96.6
2006년 2월	102.5	101.2	102.2	102.4	103.7	101.3	161.5
2006년 3월	102.4	102.9	102.3	99.7	100.9	101.4	108.8
2006년 4월	102.6	101.2	102.4	100.9	102.2	101.0	123.8
2006년 5월	102.9	100.7	102.5	94.0	102.3	103.1	151.7
2006년 6월	102.8	100.7	102.5	106.2	107.6	102.9	201.7
2006년 7월	103.3	101.1	102.7	102.2	103.4	103.2	180.3
2006년 8월	103.8	101.6	102.9	97.8	98.9	103.9	171.3
2006년 9월	104.2	101.6	103.2	100.5	101.7	102.8	203.6
2006년10월	104.0	101.7	103.1	101.6	102.9	104.0	155.8
2006년11월	103.2	101.8	102.7	105.5	106.9	102.7	107.0
2006년12월	103.2	102.3	102.8	104.6	106.0	102.4	140.8
2007년 1월	103.2	102.1	102.8	104.7	106.0	103.6	137.9
2007년 2월	103.2	102.9	103.0	97.4	98.5	103.1	165.9
2007년 3월	103.3	103.3	103.5	97.5	98.6	103.0	175.9

	주거광열 수도 (자가 주거 미포함)	자가 주거포함 주거광열수도					
		임대료상당액		획득접근법		지불액 접근법	사용자 비용법
		시세변 동기준	계약변 경기준	아파트 분양가	아파트분양가 (주공, 주상 복합 제외)		
2007년 4월	103.5	103.4	103.6	94.4	98.7	103.7	201.1
2007년 5월	103.9	103.6	103.9	105.6	107.0	104.4	168.3
2007년 6월	103.7	103.8	103.8	103.9	101.4	103.3	172.4
2007년 7월	104.6	104.3	104.3	102.4	103.7	105.2	178.6
2007년 8월	104.6	103.6	104.2	102.4	103.7	104.7	164.2
2007년 9월	105.3	104.1	104.5	91.8	104.1	104.4	157.9
2007년10월	105.5	105.4	104.6	101.6	102.8	106.6	145.7
2007년11월	106.5	105.3	105.2	102.2	103.4	106.6	144.7
2007년12월	107.1	106.7	105.6	114.8	112.2	107.2	153.4

<부표 5-5> 대전 지역 일반아파트 분양현황

아파트 명	소재지	계약일	사용 승인일	총 세대수	분양 세대수
1. 반석마을1단지	유성구 지족동		2005-02-18	536	536
2. 송림마을1단지	유성구 하기동	2002-10-26	2005-02-18	452	452
3. 초록2단지	서구 복수동	2002-11-26	2005-03-05	708	708
4. 미소지움	서구 갈마동	2003-11-21	2005-03-28	128	128
5. 초록5단지	서구 복수동	2003-04-30	2005-04-16	761	761
6. 유엔미	대덕구 비래동	2005-01-03	2005-04-22	58	58
7. 반석마을6단지	유성구 반석동		2005-04-28	642	642
8. 듀오빌	중구 대흥동	2004-12-24	2005-04-29	70	70
9. 파라곤	중구 태평동	2002-05-08	2005-05-31	1,040	1040
10. 송림마을3단지	유성구 하기동	2003-04-05	2005-06-02	713	713
11. 아이조움	대덕구 비래동	2004-11-12	2005-06-02	82	82
12. 반석마을5단지	유성구 반석동	2002-11-07	2005-08-12	536	536
13. 제이파크	유성구 교촌동	2003-11-07	2005-08-18	405	405
14. 한일유엔아이	유성구 장대동	2003-10-16	2005-08-26	111	111
15. 미르마을	중구 용두동	2003-07-04	2005-09-28	1,135	434
16. 관저리슈빌	서구 관저동	2003-04-02	2005-10-14	748	748
17. 반석마을2단지	유성구 지족동	2002-10-24	2005-11-11	561	561
18. 초록1단지	서구 복수동	2003-07-03	2005-11-14	463	463
19. 파크빌	동구 가양동	2003-08-13	2006-01-12	670	236
20. 초록3단지(계룡)	서구 복수동	2003-06-25	2006-01-19	346	346
21. 꿈에그린	동구 용운동	2003-08-21	2006-01-26	641	641
22. 맑은미소	동구 삼성동	2005-07-09	2006-02-15	112	112
23. 테크노밸리4단지	유성구 관평동	2003-07-09	2006-02-21	498	498
24. 테크노밸리1단지	유성구 관평동	2003-07-09	2006-02-22	666	666
25. 테크노밸리2단지	유성구 관평동	2003-07-09	2006-02-22	684	684
26. 테크노밸리5단지	유성구 관평동	2003-07-09	2006-02-22	922	922
27. 테크노밸리6단지	유성구 관평동	2003-07-09	2006-02-22	703	703
28. 테크노밸리3단지	유성구 관평동	2003-07-31	2006-02-22	535	535
29. 반석마을3단지	유성구 지족동	2003-05-13	2006-02-24	607	607
30. 드리움2차	유성구 대정동	2003-12-18	2006-03-14	600	600

아파트 명	소재지	계약일	사용 승인일	총 세대수	분양 세대수
31. 더리치빌	서구 내동	2005-04-08	2006-03-16	61	61
32. 아이누리	서구 용문동	2005-05-09	2006-03-24	239	239
33. 우남스타원	중구 사정동	2003-12-19	2006-04-14	561	561
34. 신흥마을	동구 신흥동	2004-05-12	2006-05-03	721	282
35. 비래휴플러스	대덕구 비래동	2003-12-31	2006-06-16	646	448
36. 송림마을6단지	유성구 하기동	2004-04-08	2006-06-28	201	201
37. 송림마을5단지	유성구 하기동	2004-04-08	2006-07-25	613	613
38. 은어송마을3단지	동구 가오동	2004-08-11	2006-07-26	696	696
39. 한밭자이	동구 삼성동	2003-11-05	2006-08-21	1,063	1,063
40. 마젤란21	동구 용운동	2004-08-04	2006-08-30	210	210
41. 해맞이	대덕구 와동	2006-10-03	2006-09-15	34	34
42. 한신희아파트1단지	중구 문화동	2004-04-09	2006-09-29	209	209
43. 한신희아파트2단지	중구 문화동	2004-04-09	2006-09-29	46	46
44. 오량마을마루미	서구 복수동	2004-04-21	2006-09-30	574	574
45. 평화로운아파트	동구 흥도동	2006-04-07	2006-11-22	48	48
46. 한승미메이드	유성구 교촌동	2004-10-06	2006-11-30	737	737
47. 장대 푸르지오	유성구 장대동		2006-12-27	562	562
48. 센트럴파크1단지	중구 문화동	2004-04-23	2007-02-01	448	448
49. 센트럴파크2단지	중구 문화동	2004-04-23	2007-02-01	1,089	1,089
50. 센트럴파크3단지	중구 문화동	2004-04-23	2007-02-01	753	753
51. 은어송마을2단지	동구 대성동	2004-09-17	2007-02-14	1,241	1,241
52. 어진마을	동구 인동	2004-11-30	2007-04-13	821	171
53. 테크노밸리12단지	유성구 관평동	2005-05-09	2007-05-28	464	464
54. 은어송마을1단지	동구 가오동	2004-09-17	2007-06-19	664	664
55. 파밀리에	동구 흥도동	2004-11-05	2007-07-31	681	681
56. 삼성타운	동구 삼성동	2005-12-29	2007-09-17	613	65
57. 평화로운아파트	대덕구 오정동	2007-08-30	2007-10-01	201	201
58. 은어송마을6단지	동구 가오동	2005-09-09	2007-10-26	451	451
59. 테크노밸리11단지	유성구 관평동	2005-11-12	2007-12-01	324	324
60. 해맞이	동구 가양동	2007-12-15	2007-12-01	30	30

아파트 명	소재지	계약일	사용 승인일	총 세대수	분양 세대수
61. 테크노밸리7단지	유성구 관평동	2005-06-01	2007-12-05	493	493
62. 테크노밸리8단지	유성구 관평동	2005-06-01	2007-12-05	426	426
63. 테크노밸리9단지	유성구 관평동	2005-05-18	2008-01-01	357	357
64. 테크노밸리10단지	유성구 관평동	2005-05-18	2008-01-01	1,001	1,001
65. 경남아너스빌1	유성구 관평동	2006-05-18	2008-01-01	159	159
66. 경남아너스빌2	유성구 관평동	2006-05-18	2008-01-01	156	156
67. 동건아파트	중구 선화동	2008-01-04	2008-02-01	307	44
68. 신원푸르네	중구 대흥동	2007-05-16	2008-05-01	98	42
69. 신원푸르네	중구 대흥동	2007-11-08	2008-05-01	98	56
70. 건영캐스빌	서구 탄방동	2006-03-29	2008-06-01	101	101
71. 테크노밸리 푸르지오1	유성구 관평동	2006-12-22	2008-06-01	150	150
72. 테크노밸리 푸르지오2	유성구 관평동	2006-12-22	2008-06-01	152	152
73. 오투그란데	동구 낭월동	2006-03-22	2008-08-01	877	877
74. 예가	중구 태평동	2006-04-21	2008-10-01	965	190
75. 천동주공	동구 천동	2006-09-29	2008-11-01	1,709	520
76. 봉산휴먼시아	유성구 봉산동	2007-01-18	2009-10-01	990	692
77. 대덕밸리리슈빌	유성구 도룡동	2008-01-14	2009-10-01	68	68
78. 운암네오미아	유성구 덕명지구	2007-12-20	2010-05-01	544	544
79. 하우스토리 네오미아	유성구 덕명지구	2007-12-20	2010-05-01	474	474
80. 더샵	중구 목동	2007-11-28	2010-07-01	693	336
81. 트리플시티	유성구 서남부	2007-12-28	2011-12-01	1,898	1,898

〈부표 5-6〉 2005년 대전 지역 임대 분양전환아파트 현황

아파트 명	소재지	계약일	회사	계약세대
1. 건양셋뎀	중구 사정동	2005-05	민간	16
2. 인터빌	서구 갈마동	205-07	민간	13
3. 구봉마을	서구 관저동	2005-10	주공	452
4. 석촌마을	동구 성남동	2005-10	주공	450
5. 햇살	중구 문화동	2005-10	민간	65
6. 월드빌	서구 변동	2005-11	민간	74
7. 대자연	중구 대사동	2005-11	민간	10
8. 한울아파트	동구 용전동	2005-12	민간	69
9. 중촌3단지	중구 중촌동	2005-12	주공	5
10. 한마음	서구 용문동	2005-12	민간	12

<부표 5-7> 대전 지역 주상복합아파트 분양현황

아파트 명	소재지	계약일	사용 승인일	총 세대수	비고
1. 리쥬파크	서구 갈마동		2005-02-07	43	
2. 가나파로스빌2	유성구 지족동		2005-03-10	91	
3. 위즈	서구 탄방동		2005-03-19	94	
4. 갤러리빌릭스	서구 월평동		2005-07-06	82	
5. 시티빌3차	서구 탄방동		2005-07-22	290	소형평형
6. 웨리움	중구 오류동	2004-03-09	2005-08-03	86	○
7. 경남아너스빌	유성구 지족동		2005-09-15	80	
8. 더포엠1, 2	유성구 도룡동	2004-03	2005-11-12	66	
9. 노블레스2	유성구 봉명동	2005-	2005-11-18	88	
10. 스타덤	유성구 노은동	2003-09-03	2005-11-24	247	○
11. 장대시티빌	유성구 장대동		2005-11-24	19	
12. 타워코리아	유성구 도룡동	2004-12	2005-12-16	42	
13. 노은아이투빌	유성구 지족동	2003-12-02	2005-12-28	104	○
14. 써머스빌	서구 도마동		2005-12-30	78	
15. 아르첸	중구 선화동	2004-03	2006-01-01	100	○
16. sk허브	유성구 지족동	2003-12-16	2006-01-03	257	○
17. 아트리움1	서구 갈마동		2006-02-24	60	
18. 성하	서구 갈마동	2006-02	2006-02-24	26	
19. 노블레스3	유성구 봉명동		2006-03-29	88	
20. 미드림	서구 탄방동		2006-04-26	55	
21. 미성샤르망	유성구 봉명동	2003-11	2006-04-27	210	
22. 웰리움	서구 갈마동		2006-06-27	60	
23. 첼트리움	서구 탄방동		2006-11-22	50	
24. 예성그랑필리체	유성구 봉명동	2006-05	2006-12-01	65	
25. 하우스토리1차	중구 문화동	2004-03-17	2007-06-01	299	○
26. 딸안채	동구 원동	2006-12-09	2007-06-19	69	○
27. 인앤인	유성구 지족동	2005-11-17	2007-12-01	120	○
28. 유성CJ나인파크	유성구 봉명동	2005-06-10	2008-01-01	168	○
29. 스마트시티	유성구 도룡동	2005-11-17	2008-12-01	708	○
30. 성원쌍떼빌	유성구 봉명동	2005-12-14	2009-02-01	216	미분양
31. 서대전베네스타	중구 오류동	2007-03-28	2009-06-01	298	○
32. 하우스토리2차	중구 문화동	2007-06-15	2009-10-01	243	○
33. 유성자이	유성구 봉명동	2007-09-14	2010-10-01	350	○

1) ○는 분양가격 자료 입수한 아파트