

준주택 현황과 통계 개선방안에 관한 연구

A Study on Improving Quasi-Residential Housing Statistics

양 완 진 (Yang, Wan-jin)*

박 과 영 (Park, Gwa-young)**

김 동 원 (Kim, Dong-won)***

< Abstract >

Since its amendment in October 2010, the 「Housing Act」 introduced the concept of quasi-residential housing, contributing significantly to national housing stability, especially for youth and low-income individuals, demonstrating rapid policy effects and swift supply, particularly in buildings like officetel(residential offices). Article 88 of the 「Housing Act」 mandates the systematic collection and management of information, including quasi-residential properties, for housing policy formulation and implementation. However, national approved statistics on quasi-residential properties are currently lacking. To address this, this study preprocesses the building registry to assess the inventory status of quasi-residential properties such as officetel and establishes statistical data on quasi-residential construction achievements by merging building permits and construction commencement statistics in a time-series format. Using the compiled statistics, this study analyzed the utilization ratio of residential purposes for officetel nationwide and in the metropolitan area, specifically Seoul. A comparison between 2015 and 2020 revealed an increase in the utilization ratio of residential purposes for officetel. With the expanding role of quasi-residential properties, including officetel, as residential spaces, it is anticipated that with a systematic foundation of quasi-residential statistics, a more in-depth analysis can be conducted, contributing to residential welfare and stability. This study not only explores the utilization of quasi-residential housing statistics but also provides suggestions for institutional improvements to facilitate systematic construction and management. This study provides policy suggestions such as designating quasi-residential housing statistics as national approved statistics and aligning the miscellaneous usage codes in the building management register with quasi-residential property types.

Keyword : Quasi-residential Housing, Officel(residential offices), Housing, National Statistics, Building Register

I. 서론

2010년 10월 개정된 「주택법」에서 최초로 준주택 개념을 도입한 이후, 준주택은 도심 내에서 빠른 공급 속도를 통해, 서민과 청년층이 상대적으로 저렴한 가격에 도심 내에서 거주할 수 있는 공간으로 자리매김

하고 있다. 통계청 인구총조사에 따르면, 2022년 전국적으로 약 126만 가구가 주택 이외의 거처에 거주하고 있다. 2015년 71.3만 가구에서 50% 이상 증가한 수치다. 지역별로 편차가 있으나, 2022년 전국 기준 전체 가구 중 약 5.8%가 주택 이외의 거처에 거주하고 있으며, 서울은 8.3%, 인천은 9.1%까지 그 비중이 증가한

* 한국부동산개발협회 정책연구실 책임연구원, drmyang@koda.or.kr, 주저자

** 한국부동산개발협회 정책연구실 연구위원, pgy198500@gmail.com, 공동저자

*** 한국부동산개발협회 정책연구실 책임연구원, frankwest@koda.or.kr, 공동저자

다. 주택 이외의 거처가 주거공간 시장에 미치는 영향은 지속적으로 확대되고 있음을 알 수 있다.

인구총조사에 정의하는 주택은 ① 영구 또는 준영구 건물이며, ② 부엌과 한 개 이상의 방을 갖추고, ③ 독립된 출입구를 갖췄으며, ④ 관습상 소유 또는 매매의 단위로서의 집이다. 이는 「주택법」 제2조 제1호의 단독주택과 공동주택을 포함하는 정의다. 오피스텔, 고시원, 기숙사, 비닐하우스 등에 대해서는 ‘주택 이외의 거처’로 분류하고 있는데, 「주택법」 제2조 제4호와 동법 시행령 제4조의 준주택과는 조금 다른 분류이다. 「주택법 시행령」에서는 준주택을 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 기숙사, 다중생활시설(고시원), 노인복지주택, 오피스텔로 정의하고 있지만, 「건축법 시행령」 [별표 1]은 기숙사를 공동주택 중 하나의 유형으로 분류하고 있으며, 인구총조사는 주택 이외의 거처로 분류하고 있다. 이처럼 통계 및 관련 법상 주택/준주택 등의 분류는 상이한 모습을 보이고 있다(<표 1> 참조).

준주택은 주거공간으로써 역할을 충실히 수행하여 왔으나, 준주택의 재고량과 공급현황 등에 대한 체계적 통계 구축은 진행되고 있지 않다. 한편, 통계청은 우리나라 65세 이상 고령인구 비중이 2023년 18.4%

에서 지속 증가하여, 2025년에는 20.6%를 차지하며 초고령사회로 진입할 것으로 전망하였다.¹⁾ 고령인구 증가에 대응하기 위해, 준주택 중 노인복지주택 통계의 필요 및 중요성 역시 지속하여 확대될 것으로 예상된다. 공공데이터 개방을 통해 관련 통계가 단편적으로 제공되고 있으나, 통합적인 정보 제공 시도는 여전히 부족하다. 오피스텔을 비롯한 상당히 많은 수의 준주택이 공급되고 있으나, 현재로서는 주택건설실적통계를 통해 순수 주택에 대한 공급현황만 종합적으로 관리되고 있어 주거공간 수급에도 착시를 발생시키고 있다(안내영·박수진, 2020).

본 연구는 주거공간 시장을 정확히 파악하기 위해 「주택법 시행령」 상의 준주택 기준을 활용한 준주택 통계 체계와 구축 방법을 제안하는 것을 목적으로 한다. 2장에서 준주택 관련 제도변화와 주거 사다리 상 준주택의 역할을 검토하였다. 3장 선행연구 부분에서는 주택건설실적통계 등 기존에 구축하여 활용되고 있는 통계를 살펴보고, 기존 통계의 한계와 개선방안을 논의한 연구를 고찰하였다. 다음으로 4장에서, 기존에 구축된 통계자료, 건축물대장 분석 등을 통해 준주택 현황을 점검하였다. 마지막으로 기존 통계자료의 한계점을 지적하고, 준주택 통계 개선을 위한 제도적 보완점을 제시하고자 하였다.

<표 1> 인구총조사, 관련 법상 주택·준주택·주택 이외 거처 분류

	인구주택 총조사	「건축법 시행령」	「주택법 시행령」	
단독주택	주택	단독주택	단독주택	
다중주택			-	
다가구주택			-	
공관			-	
아파트			-	
연립주택	주택 이외의 거처	공동주택	공동주택	
다세대주택			제2종 근린생활시설 또는 숙박시설	준주택
기숙사				
다중생활시설 (고시원)	주택 이외의 거처	노인복지시설	준주택	
오피스텔				
노인복지주택	주택	노인복지시설	-	
호텔, 여관 등 숙박업소의 객실	주택 이외의 거처	숙박시설		

출처 : 통계청, 「주택법 시행령」, 「건축법 시행령」 [별표 1] 참고
저자 재구성

II. 준주택 제도변화와 역할

1. 준주택 제도변화

기존의 ‘주택’ 영역을 벗어난 주거공간의 유형이 점차 다양해지고 그 공급 규모도 확대되고 있다. 이처럼, 주거 트렌드가 변화함에 따라, 종전의 주택정책만을 통해서만 주거공간 전반의 공급·관리가 어려워졌고, 제도적으로 준주택이 도입되었다. 1~2인 가구 증가에 따라 도심을 중심으로 고시원과 오피스텔이, 공장·학교·지식산업센터 등에서는 해당 건축물과 연계한 기숙사가 공급되었다. 또한, 고령인구 증가에 따라 보건복지부에서 관리하는 노인복지시설로써 노인복지주택의 공급이 확대되었다. 구체적으로는 2010년 10월 개정된 「주택법」에서 ‘주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설’을 준주택으로 정

1) 통계청, 「2023 고령자 통계」, 2023.9.26.

의하기 시작했다.

이후 개정된 「주택법 시행령」 제4조는 준주택의 종류로 기숙사(제1호), 다중생활시설(고시원, 제2호), 노인복지주택(제3호), 오피스텔(제4호)을 명시하고 있다. 세부적으로 준주택에 해당하는 건축물 유형과 제도를 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 「건축법 시행령」 [별표 1]의 건축물 용도에 따르면, 기숙사는 학교·공장 등에서 학생과 종업원들을 위한 ‘일반기숙사’와 공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대목적으로 20실 이상 운영하는 ‘임대형기숙사’로 구분된다. 임대형기숙사는 최근 도심에서 활성화되고 있는 공유주거를 제도권 내로 포함시키기 위해 2023년 2월 14일 「건축법 시행령」에 최초로 반영되었다. 기숙사는 공통적으로 공동취사시설을 이용하는 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상이어야 한다.

고시원은 학습자가 학습을 주목적으로 하여 숙박 또는 숙박이 가능한 시설로서 다중이용시설 중 하나로 도입되었다. 2009년 7월 16일 개정된 「건축법 시행령」을 통해 고시원은 건축물 유형 중 하나로 제도권에 포함되었다. 도입 당시에는 ‘고시원’ 용어를 그대로 활용하고, 동일층 내 연면적 1,000㎡ 미만으로 규정되었다. 이후 최소 주거 면적 및 안전과 관련한 여러 입법 논의 과정을 거쳐, 2011년 6월 29일 개정령에서는 동일 건축물 내 연면적 500㎡ 미만으로 면적 기준이 강화되었다. 2014년 3월 24일 개정된 「건축법 시행령」에서는 ‘고시원’을 ‘다중생활시설’로 용어를 변경하고, 연면적 500㎡ 이하는 근린생활시설, 500㎡ 이상은 숙박시설로 분류하여 관리하고 있다.

노인복지주택은 「노인복지법」 제32조 제1항 제3호에 노인을 대상으로 편의·생활지도 및 안전관리 등 편의를 제공함을 목적으로 하는 임대형 주거시설로 규정되어 있다. 1989년 12월 노인 주거안정 지원의 목적으로 노인복지주택이 도입되었으며, 1998년 8월에는 분양형 노인복지주택이 허용되면서 민간 차원의 공급을 확대하고자 하였다. 입소 대상을 만 60세 이상 노인으로 한정하였으나, 체계적 관리가 부재함에 따라 60세 미만이 입소하는 등 문제가 발생하였다. 이에 따라, 정부 당국은 2008년 8월 입소자 관리기준을 마련하였다. 그럼에도, 노인복지주택에 대한 이해 부족으로 입소 문제가 지속되었으며, 거래 대상이 만 60세 이상으로 제한된 사항을 인지하지 못함에 따른 재산권 침해 문제도 제기되었다. 결국, 분양형 노인복지주택은 2015년

1월 28일 「노인복지법」이 개정되며 폐지되었다. 한편, 2010년 8월 「건축법 시행령」 개정 전 건축물 용도상 분류에 따르면 노인복지주택은 공동주택이었다. 개정 이후에는 노유자시설 중 노인복지시설로 분류되고 있으며, 「주택법」 상으로는 준주택으로 관리되고 있다.

오피스텔은 업무공간에서 숙식을 할 수 있도록 공급된 건축물로 1988년 8월 16일 「건축법 시행령」상 업무시설 중 일반업무시설의 하나로 도입되었다. 초기에는 업무시설로서 주택과의 명확한 구분을 위하여 아래 <표 2>와 같이, 바닥난방 및 발코니 설치 금지, 욕실 내 욕조 설치 금지 등의 규제가 존재하였다. 이후, 바닥난방은 2006년 전용면적 50㎡ 이하 오피스텔에 제한적으로 허용되었다. 2009년에는 전용면적 85㎡ 이하, 2021년에는 전용면적 120㎡ 이하로 점진적으로 바닥난방이 확대 허용되었다. 2024년에는 발코니 설치가 허용되었다. 이와 같은 규제 완화는, 도심 내 주택 부족에 따른 주거 불안 문제를 오피스텔 공급 확대로 해결하고자 했기 때문이다. 정부는 오피스텔을 중규모의 업무기능뿐만 아니라 주거 기능을 함께 수행할 수 있는 공간으로 확대하여 주거공간 부족 문제를 해결하고자 했다.

<표 2> 오피스텔 공급 시 주요 제한사항

고시 일자	업무공간 비중	욕실	바닥난방 설치	발코니 설치
'88.06	70% 이상	1.5㎡ 이하 욕조 금지	온돌/온수 온돌/전열기 난방금지	금지
'95.07				
'98.06				
'04.06	70% 이상	3㎡ 이하 욕조 금지	50㎡ 이하	
'06.12			60㎡ 이하	
'09.01		5㎡ 이하 욕조 금지	85㎡ 이하	
'09.09			120㎡ 이하	
'10.06				
'21.11				
'24.01			허용	

출처 : 「오피스텔 건축기준」

2. 준주택의 기능과 역할

준주택은 주택이 아니지만, 주거의 기능을 수행할 수 있는 용도복합형 건축물이다. 「주택법」은 준주택을 ‘주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등’으로 정의하고 있다.

한편, 준주택은 도시 내에서 경제활동 또는 학습할

동을 수행하며 저렴한 주거 공간이 필요한 주거수요층을 기존 주택 공급만으로 충족할 수 없으므로, 시장의 수요공급 원리에 의하여 자생적으로 창출된 유형이라고도 볼 수 있다. 이처럼, 주택공급이 제한적인 서울과 수도권지역에서 준주택은 이슈가 되어왔다. 서울의 경우 도심에 포함한 역세권 상업·공업·준주거지역에서 소규모의 준주택들이 확산되어 왔다. 도심 내 주거시장과 정책환경이 변화함에 따라, 지속적으로 새로운 유형의 주거공간과 상품이 등장하고, 이러한 주거공간 유형을 준주택으로 편입시켜야 한다는 의견도 꾸준히 존재해왔다(서울연구원, 2010). 다만, 준주택의 무계획적인 공급은 도시민의 전반적인 주거 품질과 도시 기반시설 부족 등 주거환경의 질적 하락을 발생시킬 수 있다. 따라서, 「주택법」상 준주택의 범주를 지정한 것은 주거공간 전체의 관점에서 준주택을 제도권 내에서 양적, 질적으로 관리하기 위함이라고 볼 수 있다.

여러 준주택 유형들은 사회·경제적으로 서민과 청년들의 주거공간 역할을 수행하고 있다. 고시원은 학생, 수험생, 청년 및 기초생활수급자 등이 저렴한 비용으로 거주할 수 있는 공간이라는 역할을 수행하고 있다. 그런 점에서 고시원과 관련된 연구들은 고시원의 입지에 대한 시공간적 분포 변화에 대한 연구(구형모, 2019), 고시원의 제도변화와 공급·운영 현황을 바탕으로 한 정책 개선 방향(진미운·최상희, 2018), 고시원의 주거만족도 및 계속 거주의향에 대한 연구(진상준 외 2인, 2018) 등 고시원 현황 및 주거 여건 개선을 위한 연구 위주로 진행되었다.

오피스텔은 역세권과 상업지역에 다가구·다세대와 유사하거나 보다 양호한 품질의 주거공간을 선호하는 청년 1~2인 가구의 주거공간 역할을 수행하고 있다. 소형 주거공간으로써 오피스텔 거주 만족도(최지웅 외, 2013), 주택과 대비되는 오피스텔의 과세에 대한 개선방안(김영순, 2022), 주거 기능의 강화에 따른 아파트와 오피스텔 간 가격의 상관성에 대한 연구(채규리·오동훈, 2022) 등 오피스텔의 기능과 가치에 대한 연구들이 진행되었다. 노인복지주택은 이용자가 계층이 노인으로 제한되어 이들의 주거에 필요한 시설과 서비스가 제공되나, 건축물적 특성은 연립주택·아파트와 유사하다고 볼 수 있다. 검토한 바와 같이, 준주택과 관련한 다수의 선행연구들이 존재하나, 건설현황 및 재고 등 체계적 통계 구축의 필요성을 제시한 연구는 미흡하다.

한편, 준주택의 역할에 대한 거주자 만족도는 <표 3>과 <표 4>의 주거실태조사 결과를 통해 유추할 수 있다. 오피스텔에 거주하는 가구는 아파트 거주자와 유사한 수준의 만족도를 보였다. 2021년 주거실태조사 중 주거공간의 유형에 따른 주택 자체와 주거환경의 전반적인 만족도를 살펴보면, 오피스텔 거주자들은 주택자체에 대해 96.0%가, 주거환경에 대해 94.2%가 만족한다는 응답을 하였다. 아파트 거주자들이 각각 94.3%, 91.2%로 만족한다는 응답을 한 것과 비교했을 때, 오피스텔 거주자의 주거만족도는 상당히 높은 수준임을 알 수 있다. 이는 연립·다세대주택(각각 80.9%, 80.4%) 및 단독·다가구주택(각각 80.9%, 79.0%)보다도 높은 수준으로, 오피스텔은 주거만족도가 양호한 주거공간이라는 입지를 확고하게 구축했다는 것을 알 수 있다.

<표 3> 주거유형별 주택기능에 대한 전반적인 만족도 응답 비중(단위: %)

구분	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
단독/다가구	3.06	19.99	67.54	9.42
아파트	0.39	5.57	72.29	21.74
연립/다세대	1.52	21.41	71.00	6.07
오피스텔	0.00	4.15	71.01	24.84
기타	6.02	25.30	65.18	3.50

출처 : 2021년 주거실태조사 원데이터 재가공

<표 4> 주거유형별 주거환경에 대한 전반적인 만족도 응답 비중(단위: %)

구분	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
단독/다가구	2.22	21.04	71.77	4.97
아파트	0.70	9.52	74.95	14.83
연립/다세대	0.53	19.13	75.44	4.90
오피스텔	0.52	9.84	67.60	22.04
기타	4.29	13.63	77.56	4.53

출처 : 2021년 주거실태조사 원데이터 재가공

Ⅲ. 선행연구

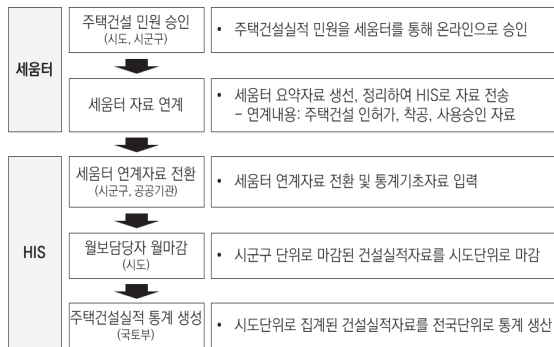
1. 주택통계 관련 선행연구

1) 주택건설실적통계

주택건설실적통계는 주택의 공급(flow)과 관련한

대표적인 통계로 「통계법」 제18조에 근거하여 2002년 4월 최초 승인²⁾되었다(승인번호 제116062). 집계 대상은 전체 주택이며, 「건축법」 제11조의 건축허가 대상 주택, 동법 제14조의 건축신고 대상 주택, 「주택법」 제15조의 사업계획 승인 대상 주택, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 대상 주택 등을 모두 포함한다. 최초 공표 당시에는 인허가 실적만 다루었다. 하지만, 시공 단계별 공급지표들을 종합적으로 고려하지 않고는 공급 시장의 경기변화를 정확하게 판단하기 어렵다는 지적에 따라, 2010년 8월 변경 승인되며 준공실적이 추가되었고, 2011년 2월부터 착공실적이 최종적으로 추가되었다. 주택건설실적통계는 아래 <그림 1>과 같은 업무 처리 절차를 통해, 시군구 단위로 집계된 건설실적자료를 시도 단위로 마감하여, 매월 말 최종적인 공표가 이루어진다(「주택건설실적통계 통계정보보고서」, 2021).

<그림 1> 「주택건설실적통계」 업무 처리 절차



출처 : 국토교통부(2021), 「주택건설실적통계」 통계정보보고서

주택건설실적통계는 체계적인 절차와 부서 간 협력을 통해 구축되어, 효과적인 주택정책 수립, 주택공급 및 시장에 관한 연구, 주택사업을 위한 기초자료로 폭넓게 이용되고 있다(「주택건설실적 통계품질진단 결과보고서」, 2016). 그러나, 주택건설실적통계의 한계를 지적하고, 개선방안 등을 제안한 선행연구와 보고서도 존재한다. 이민아·양동석(2021)은 건축행정시스템(이하 세움터)과 주택공급통계정보시스템(Housing

statics Information System, 이하 HIS)을 자동으로 연계하고, 자료 검증시스템을 도입하는 절차 개선방안을 제시하였다. 국토교통부의 「부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화방안 연구」는 기존 주택건설실적통계의 한계로 다가구주택과 준주택의 호실 수 정보가 부재하다는 점을 지적하고, 주택 DB를 개선할 필요성을 제시하였다. 해당 보고서는 소유 또는 주택 용도 구분 항목을 세분화한 공급통계의 개선방안도 제안하였다. 통계청의 「주택건설실적통계 통계품질진단 결과보고서」에서는 현재 시도 단위로 공표되는 지역별 분류체계를 시군구 단위까지 세분화할 필요가 있다고 지적하였다. 주택상품이 지역별로, 수요자별로 다변화되며 도입된 도시형생활주택은 통계상으로는 연립주택 또는 다세대주택으로 집계되고 있는데, 이러한 변화에 발맞춰 통계상 주택분류의 개선이 필요하다고 지적된 적도 있다.³⁾

2) 주택보급률 통계

주택보급률 통계는 주택 재고(stock)를 파악할 수 있는 통계로, 1994년부터 생산되어 2006년 승인통계로 변경되었다(승인번호 제116028). 해당 통계는 전년도 12월을 기준으로 하여, 주택 수와 가구 수, 두 수치를 나눈 보급률, 주택밀실 현황, 인구 천인 당 주택 수 등 5개 지표를 매년 6월 공표하고 있다. 주택 수와 가구 수, 인구는 통계청의 인구주택총조사⁴⁾를 통해 파악되고 있으며, 주택밀실 현황은 건축물 말소대장을 기초로 세움터와 HIS를 연계하여 통계청 검증과 지자체 확인 후 생산된다. 주거 현실과 사회변화를 제대로 반영하지 못하고 있다는 지적에, 2008년부터는 다가구주택을 호수별로 계산하고, 일반 가구에 1인 가구를 포함하는 등 산정방식이 대폭 개편된 新 주택보급률 통계가 활용되고 있다(「주택보급률 통계품질진단 결과보고서」, 2016). 하지만, 주택보급률 통계도 여러 한계점을 가지고 있다. 먼저, 인구총조사의 주택분류에 해당하는 단독·공동주택만을 주택 수에 산정하고, 주거용 오피스텔 등 ‘주택 이외의 주거공간’은 제외하고 있다는 점이 오랜 기간 지적됐다(진미윤·한수진, 2003).

2) 정부 당국에서 관리하는 승인통계는 크게 일반통계와 지정통계로 나뉜다. 특히, 전국을 대상으로 하며, 정부의 각종 정책 수립 등에 널리 활용되는 통계는 「통계법」 제17조 제1항에 따라 통계청장이 지정·고시하는 지정통계로 분류하고, 나머지는 「통계법」 제18조 및 제20조에 따라 승인·협약하는 일반승인통계로 분류함. 2023년 10월 기준, 국가승인통계는 1,322종이 있으며, 이중 지정통계는 92종, 일반승인통계는 1,230종이 있음. 주거와 관련한 지정통계는 한국부동산원의 전국주택가격동향조사와 통계청의 주택총조사가 유일함

3) 대한경제, “주택상품 다변화, 통계상 주택분류 개선 필요”, 2013.4.2.

4) 2015년 이후부터는 인구주택총조사에 등록센서스 방식이 도입되었음

2016년 발표된 통계청의 「주택보급률 통계품질진단 결과보고서」에서도 통계 산정 시, 주거용 오피스텔의 주택 포함 여부 및 불명확성 제거와 관련한 논의의 필요성이 언급됐다.

2. 준주택 통계 관련 선행연구

주택과 관련한 공급통계는 국가승인통계 등을 통해 비교적 체계적인 관리가 이루어지고 있지만, 준주택의 경우에는 매우 미흡한 상황이다(서울연구원, 2010). 「주택법」 제88조 제1항⁵⁾과 동법 시행령 제89조 제1항은 준주택을 포함하여 법에 규정된 주택과 관련한 정보(건설, 공급, 관리, 자금조달 등)를 종합적으로 관리하도록 하고 있으나, 현재 정부에서 제공하는 준주택 관련 통계는 건축허가 및 인허가 통계와 개별 부처의 등록현황 수준에 불과하다.

안내영·박수진(2020)도 준주택 중 특히 오피스텔은 주택시장에서 무시할 수 없는 비중을 차지하고 있으므로 주택통계에 오피스텔 공급량을 포함하고, 현황에 대한 정확한 자료구축이 필요하다고 지적한 바 있다. 이들 연구에서는 오피스텔의 현황 통계 구축을 위해 과세대장과 건축물대장을 연계하였다. 과세대장 통계에서 주거용으로 사용되는 오피스텔 규모를 파악하여, 오피스텔의 주거성이 점차 강화되고 있다는 점을 도출하였다는 점에서 과거 연구와의 차별성을 확인할 수 있다. 하지만, 연구의 공간적 범위가 인천시로 한정되어 있다는 점, 일반인에게는 공개가 되지 않는 과세대장을 활용한 점은 연구의 한계점이라고 할 수 있다.

유해연 외(2010)는 관악구 내 오피스텔을 대상으로 각 관리사무소의 지원을 통한 현장답사 방식으로 오피스텔 실태조사 자료를 작성하였다. 하지만, 도시·건축계획 측면에서 오피스텔의 제도개선 방안만을 제시하였고, 통계 구축과 관련한 논의는 부재한 점, 연구의 공간적 범위 역시 관악구로 매우 한정적이라는 점은 연구의 한계점으로 보인다.

단편적 수준이지만, 준주택 공급을 다루고 있는 통계에는 ‘건축허가 및 착공통계’가 있다. 해당 통계는 「통계법」 제18조에 근거한 승인통계로 1975년 12월 최초 승인되었다(승인번호 제116005). 「건축법」 제30

조(건축통계 등)에 근거하여 건축허가·착공·사용승인 현황이 세움터 등을 통해 시군구 단위로 매월 또는 매 분기 공표되고 있으나, 주택건설실적통계와 다르게 호(戶) 단위 실적이 공표되지 않고 주로 면적(m²)과 동 단위 실적만 공표되고 있다⁶⁾. 앞서 1)에서 살펴본 ‘주택건설실적통계’와 ‘건축허가 및 착공통계’를 비교하면 아래 <표 5>와 같다.

<표 5> 주택건설실적통계, 건축허가 및 착공통계 비교

	주택건설실적통계	건축허가 및 착공통계
통계구분	통계법 18조 승인 일반통계 (승인번호 제116062)	통계법 18조 승인 일반통계 (승인번호 제116005)
승일일자	2002.4.3.	1975.12.12.
집계대상	주택	건축물
구성	시도별, 월별, 주택유형별, 규모별 인허가, 착공, 준공실적(단위: 호, 동)	시군구별, 월별, 건축용도별 인허가, 착공, 사용승인실적(단위: m ²)
공표주기	매월	매월, 분기
작성기관	국토교통부 주택정책과	국토교통부 건축정책과
제공포털	국토교통 통계누리, R-ONE, KOSIS	국토교통 통계누리, KOSIS, 세움터

출처 : 국토교통부(2015), 「부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화방안 연구」, 각 통계정보보고서 참고 저자 재구성

건축허가 및 착공통계는 주거용 건축물을 「건축법 시행령」 [별표 1]의 분류와 동일하게, 단독주택(단독, 다중, 다가구, 공관), 공동주택(아파트, 연립, 다세대, 기숙사)으로 분류하고 있다. 한편, 「주택법」에 따른 준주택 중 오피스텔은 업무시설의 오피스텔로, 다중생활 시설은 숙박시설 또는 제2종 근린생활시설로, 기숙사는 공동주택으로 분류되어 공표되므로, 면적 현황은 확인할 수 있다. 하지만, 노인복지주택은 노인복지시설로 포괄하여 집계되므로 정확한 공급면적 자체를 파악하기 어렵다.

국토교통부의 「부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화방안 연구」는 건축허가 및 착공통계의 한계점으로, 수집되는 자료가 방대한 데 반해 제공되는 자료가 구조화되어 있지 않은 점, 장기 시계열적 분포의

5) 「주택법」 제88조 제1항: 국토교통부장관 또는 시·도지사는 적절한 주택정책의 수립 및 시행을 위하여 주택(준주택을 포함)의 건설·공급·관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 이 법에 규정된 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있음

6) 준주택 중 오피스텔만 호수 단위의 실적을 공표하고 있음

확인이 어렵고 건축물 용도 등에 대한 메타(meta) 정보와 안내 주석 등이 충분하지 않은 점 등을 지적했다. 허윤경(2011)은 면적 기준의 건축허가 및 착공통계는 공급지표라기보다 건설시장의 전반적 동향 및 규모를 추정하기 위한 목적이 강하므로, 향후 실제 공급될 주택·준주택 물량은 여전히 파악하기 어렵다는 점을 지적했다. 또한, 실제 공급될 물량의 규모 파악에는 면적 기준보다 주택 수요의 기본 단위인 가구에 부합하는 호(戶) 기준이 명확하고, 주택시장의 변화에 맞추어 준주택 통계 및 재고 주택통계의 개발 필요성을 제시하였다.

여러 선행연구 및 보고서가 기존 주택 관련 통계의 한계점과 개선 필요성을 지적한 것을 확인할 수 있었다. 하지만, 준주택 재고·건설실적 등 주요 현황을 파악하고, 구체적인 개선방안을 제시한 연구는 부족했다. 따라서, 본 연구는 4장에서 건축허가 및 착공통계가 제공하는 시점별·용도별 횡단면자료를 통합하여 면적 기준의 준주택 공급 기초현황통계를 제시하였다. 또한, 건축데이터 민간개방 시스템 내 건축물대장 대용량 데이터를 기반으로 오피스텔 준주택 재고통계 등을 제시하였다. 연구진이 분석한 통계를 바탕으로, 준주택 공급의 시사점과 공공데이터 개방 제공 통계의 한계점 및 개선방안을 제시하였다.

IV. 준주택 현황 분석

1. 준주택 통계 생성 절차

「주택법」 상 준주택 유형(오피스텔, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택)에 따른 현황을 공식적으로 공표하고 있는 통계는 부재하다. 따라서, 단편적 수준에서 제공되는 개별 통계를 통해, 준주택 유형별 데이터를 추출하고 병합하여만 기초 통계를 작성할 수 있다. 본 연구는 준주택 기초 통계 분석을 위해 1) 건축허가 및 착공통계, 2) 건축물대장, 3) 노인복지시설현황 자료를 활용하였다. 활용한 자료별 특징과 한계를 기초 통계와 함께 설명하고자 하였다.

1) 건축허가 및 착공통계

건축허가 및 착공통계는 국내 승인통계 중 준주택 유형별 인허가, 착공, 준공 통계를 월별로 제공하는 유일한 통계다. 건축허가 및 착공통계는 건축물의 기타

용도까지 구분된 데이터를 제공하고 있어, 준주택 유형별 자료 조회가 가능하다. 하지만, <표 6>과 같이 노인복지주택은 노유자시설의 노인복지시설에 포함되어 있어서 노인복지주택만의 통계를 조회할 수 없는 한계가 있다. 또한, 선행연구에서 살펴본 바와 같이, '실(호) 정보가 아닌 면적 정보'만 제공하고 있어 실질적으로 공급되는 준주택의 규모를 추산하기에는 어려움이 있다. 건축허가 및 착공통계는 국토교통부 세움터에서 받을 수 있다. 전체 데이터를 한 번에 받을 수 없고 월별, 공급유형별(인허가·착공·준공), 용도별(최대 2개) 자료를 개별 조회하고 병합하는 과정이 필요하므로, 자료수집에 상당한 시간이 소요된다.

<표 6> 건축허가 및 착공통계 유형별 제공 현황

유형	인허가	착공	준공
오피스텔	0	0	0
기숙사	0	0	0
다중생활시설	0	0	0
노인복지주택	X	X	X

출처 : 저자 작성

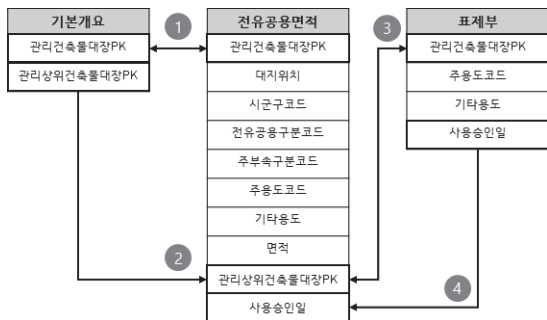
2) 건축물대장

건축물대장은 기본개요, 총괄표제부, 표제부 등 11개 대장으로 구분 관리되고 있으며, 건축물대장을 제대로 활용하기 위해서는 복잡한 자료의 구조를 이해해야 한다. 따라서 건축물대장을 통해 준주택 통계를 산출하기 위해서는 데이터 전처리에 대한 전문적 지식과 건축물대장의 구조에 대한 이해가 필요하다.

건축물대장은 원시자료(raw data)를 대용량 처리 프로그램을 통해 전처리한 후, 준주택의 '준공 및 재고' 현황을 추출하는 데 활용할 수 있다. 건축물대장은 실(호)단위로 자료를 추출할 수 있으므로, 면적 단위로 자료를 제공하는 건축허가 및 착공통계의 한계를 보완할 수 있다. 또한, 전용면적을 제공하기 때문에 규모별 공급현황을 확인할 수 있으며, 건축물의 기타용도를 통해 노인복지주택을 포함한 준주택 유형별 현황을 모두 추출할 수 있다는 장점이 있다. 이처럼, 건축물대장이 제공하는 정보를 활용하면, 앞서 언급한 규모별·용도별 준주택 공급현황 등의 정보를 구득할 수 있으나, 실제 건축물대장의 기입에는 지자체 및 행정기관의 수작업이 동반되므로, 건축물 기타용도에 오타와 미기입 등의 오류가 상당수 존재하는 한계점도 있다.

오피스텔은 다른 준주택 유형과 달리 건축물의 주용도코드(14202)로 정의되어 있어 오피스텔 유형만 준공 및 재고통계로 정확히 활용할 수 있으나, 다른 준주택 유형은 파악하기 어렵다는 한계점도 있다.⁷⁾ 또한, 건축물대장은 자료의 활용 측면에서 데이터의 규모가 매우 크기 때문에 엑셀과 같은 스프레드시트 프로그램에서 열기 어렵고, 건축물대장이 항목별로 여러 파일로 분산되어 있어서 일반인이 쉽게 활용하기 어렵다(김승범, 2015).

<그림 2> 건축물대장 구조 및 전처리 과정



출처 : 저자 작성

본 연구는 건축물대장을 활용하여 <그림 2>와 같은 절차를 거쳐, 준주택 준공, 재고통계를 산출하였다. 연도별 준주택 준공 및 재고를 파악하기 위해서는, 최종적으로 각 실(호)별 건축물 정보를 가지고 있는 ‘전유

공용면적 대장’을 사용승인일(준공) 정보를 가지고 있는 ‘표제부 대장’과 연결해야 한다. 이를 위해 먼저, ‘전유공용면적 대장’과 ‘기본개요 대장’을 관리건축물대장PK를 기준으로 매칭하고(<그림 2>의 ①), ‘기본개요 대장’에 있는 상위관리건축물대장PK 정보를 ‘전유공용면적 대장’에 연결하였다(<그림 2>의 ②). 이후, 연결된 상위관리건축물대장PK를 기준으로 ‘표제부 대장’을 매칭하고(<그림 2>의 ③), 사용승인일 정보를 ‘전유공용면적 대장’에 연결(<그림 2>의 ④)하여 실(호)별 준공 및 재고 현황 정보를 구축하였다.

3) 노인복지시설현황

노인복지시설현황은 보건복지부에서 연 단위로 발표하는 자료로, 노인복지주택의 재고 현황만을 시군구별로 확인할 수 있다. 노인복지주택의 재고를 실 단위로 제공하고 있으나, 통계의 활용도를 높이기 위해서는 연 단위의 긴 공표 주기, 인허가·착공 등 공급현황 부재, 면적 정보 부재에 대한 보완이 필요하다.

전국의 기숙사와 다중생활시설은 관할부처에서 통합적으로 구축한 현황 통계가 부재하고, 건축물대장의 기타용도 항목에서도 제대로 기재되어 있지 않은 경우가 빈번하였다. 이로 인해, 본 연구에서도 실(호) 단위 인허가·착공·준공 및 재고통계를 파악하지 못하고, 건축허가 및 착공통계를 병합한 면적 수준의 데이터만 구축할 수 있었다.

<표 7> 전국 준주택 공급 및 재고 통계(단위: 천㎡, 실)

구분			'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.8
인허가	오피스텔	면적(㎡)	3,446.4	7,586.3	8,082.2	8,824.1	7,753.7	6,251.8	5,803.1	9,661.7	11,284.2	5,246.6
	기숙사		228.7	154.4	283.5	121.8	223.6	176.9	247.2	131.3	163.4	115.3
	다중생활시설		145.7	172.1	190.5	141.4	111.4	97.3	62.3	67.6	40.3	31.9
착공	오피스텔	면적(㎡)	3,540.8	6,591.8	7,293.4	7,003.4	7,148.3	5,101.3	5,426.3	7,859.0	6,892.8	1,406.3
	기숙사		299.5	127.9	122.2	164.3	149.2	183.4	156.1	188.6	142.2	46.8
	다중생활시설		78.7	102.8	109.9	94.8	60.0	65.8	44.2	36.7	40.1	15.0
준공	오피스텔	실	3,211.1	7,096.1	4,272.2	5,070.9	6,842.1	7,461.2	6,379.3	5,533.1	5,242.8	3,931.2
	기숙사	면적(㎡)	52,910	54,991	67,831	80,857	101,034	116,271	104,504	88,904	74,399	49,745
	다중생활시설	면적(㎡)	262.2	331.3	213.9	198.6	282.0	136.3	129.5	221.6	99.8	109.4
재고	오피스텔	실	488,348	543,339	611,170	692,027	793,061	909,332	1,013,836	1,102,740	1,177,139	1,226,884
	노인복지주택		5,034	5,376	5,648	5,998	6,389	7,684	7,925	8,491	8,840	-

출처 : 국토교통부 건축허가 및 착공통계, 국토교통부 건축물대장, 보건복지부 노인복지시설현황 참고 저자 작성

주 : 재고는 '23년 8월 기준

7) 오피스텔 이외의 고시원의 경우 주용도코드(02007)가 있으나, 건축물대장상 아파트, 연립주택, 다세대주택 등의 주용도코드의 기타용도로 기숙사가 정의된 경우가 있음

2. 준주택 공급 및 재고 현황 분석

앞서 설명한 1) 건축허가 및 착공통계, 2) 건축물대장, 3) 노인복지시설현황 자료를 통합하여 본 연구가 구축한 전국의 준주택 통계는 <표 7>과 같다. 오피스텔의 경우 2018년부터 2020년까지 인허가 물량이 감소하다가 주택가격이 급등한 2021년부터 2022년까지 물량이 반등하여 증가한 것을 볼 수 있다. 또한, 2022년 오피스텔 재고는 약 117.7만 실로 2022년 주택총조사 기준 연립주택 53.1만 호의 2배를 초과하는 수준으로 규모로 성장하였다. 이처럼, 오피스텔은 주택가격 상승기와 주택공급 위축기에는 주택의 대체재 역할을 수행한 것을 알 수 있다. 기숙사의 경우 준공 물량이 전년 대비 증가와 감소를 반복하고 있으나, 전체적인 물량이 감소하는 추세를 보인다. 다중생활시설은 2016년 이후부터 준공 물량이 지속해서 감소하다가

2023년 증가하는 것을 볼 수 있다. 노인복지주택은 2022년 기준 재고가 8,840실로 2014년 5,034실 대비 75.6% 증가한 것을 볼 수 있다.

건축물대장을 통해 구축한 실(호) 단위 오피스텔 재고통계와 인구주택총조사의 거주별 거주가구 통계를 활용하여 실제로 오피스텔이 어떠한 용도로 활용되고 있는지 추가적인 분석을 진행하였다. 시군구 단위로, 인구주택총조사에서 조사한 ‘오피스텔 거주 가구 수’를 본 연구가 구축한 ‘오피스텔 재고’로 나눈 값을 주거용 비율로 정의하여 <표 8>과 같이 정리하였다. 전국적으로는 오피스텔을 주거용으로 활용하는 비율이 2015년 60.1%에서 2020년 62.1%로 2%p 증가하였다. 수도권, 특히 서울의 주거용 비율이 2015년 59.6%에서 2020년 66.6%로 7%p 큰 폭으로 증가하였다. 이는, 서울 내 주택 부족 문제를 오피스텔이 일부 해결하고 있다는 점을 시사한다. 또한, 서울 내 오피스텔 재고

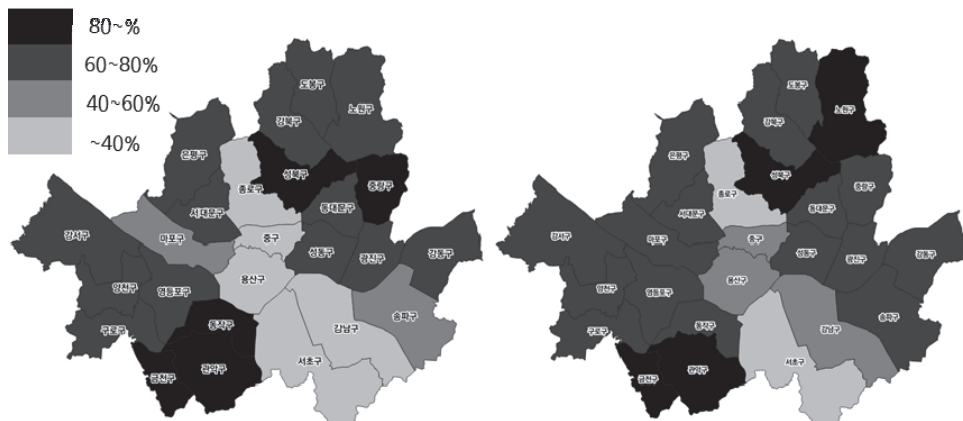
<표 8> 2015년, 2020년 오피스텔 거주가구, 재고, 주거용 비율

	오피스텔 거주가구(단위: 가구)			오피스텔 재고(단위: 실)			주거용 비율*(단위: %, %P)		
	2015년(A)	2020년(B)	증감(B-A)	2015년(A)	2020년(B)	증감(B-A)	2015년(A)	2020년(B)	증감률(B-A)
서울특별시	115,000	202,692	87,692	192,946	304,354	111,408	59.6	66.6	7.0
경기도	86,538	189,503	102,965	135,840	294,823	158,983	63.7	64.3	0.6
인천광역시	26,890	70,963	44,073	42,221	106,549	64,328	63.7	66.6	2.9
수도권	228,428	463,158	234,730	371,007	705,726	334,719	61.6	65.6	4.0
전국	320,172	626,666	306,494	532,716	1,009,594	476,878	60.1	62.1	2.0

출처 : 건축물대장, 인구주택총조사 활용 저자 재구성

* 주거용 비율 = 100 X (오피스텔 거주가구 수) / (오피스텔 재고)

<그림 3> 2015(좌), 2020(우) 서울 오피스텔 주거용 비율



출처 : 국토교통부 건축물대장, 인구주택총조사 활용 저자 재구성

* 주 : 각 자치구별로 오피스텔 거주가구 수를 오피스텔 재고로 나눈 주거용 비율을 단계구분도로 표현하였음

가 5년간 50% 증가했다는 점에서 빠른 공급 효과도 확인할 수 있다.

<그림 3>에서 서울 내 구(區)별 오피스텔의 주거용 활용비율을 공간적으로 시각화하였다. 서초구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구는 주거용 활용비율이 40% 이하로 다른 지역과 비교하여 낮은 것으로 나타났는데, 이는 서울 시내를 중심으로 CBD(중구, 종로구) 권역, GBD(강남) 권역의 오피스텔은 여전히 업무용으로 사용이 활성화되어있다는 점을 의미한다. 강남구, 용산구, 중구는 2015년과 비교하여 2020년의 주거용 비율이 소폭 상승하였는데, 도심 업무지역에서도 증가하는 주거 수요를 오피스텔 공급을 통해 일부 해결하고 있다는 점을 시사한다.

본 연구는 앞서 구축한 오피스텔 재고통계를 기반으로 주거 활용도를 공간적으로 분석하였다. 준주택 특히, 오피스텔은 용도 복합적 건축물로, 정책적 뒷받침이 보완된다면 업무와 주거 용도 모두에 있어 활용도가 더욱 높아질 것으로 기대할 수 있다. 이처럼, 정부와 관할부처 주도로 준주택 통계가 체계적으로 구축·관리된다면 오피스텔 이외에도 기숙사, 노인복지주택의 활용도 등 심도있는 분석이 가능하여 국민의 주거복지 증진에 도움이 될 것으로 기대한다. 실(호) 수준의 인허가·착공·준공 통계의 구축 역시 필요하며, 구축한 준주택 통계와 주택가격 및 주택공급 통계와의 비교 분석도 향후 보완해야 할 연구이다.

V. 준주택 통계 제도개선 방안

앞서 4장에서, 기존에 공표하고 있는 건축허가 및 착공통계를 통해 면적 기준의 준주택 현황을 구축하고, 건축물대장을 활용하여 실(호) 단위 오피스텔 통계를 구축하였다. 준주택 관련 데이터를 체계적으로 생성하여 시계열적 변동과 주거용도 활용 등 심도있는 분석을 진행한 선행연구가 부재하다는 점에서 의의가 있으나, 여전히 면적 기준 통계만으로는 향후 실제 공급될 준주택 물량을 추정하기 어렵다. 또한, 허윤경(2011)의 선행연구와 같이, 실제 공급될 물량의 규모 파악에는 면적 기준보다 주택 수요의 기본 단위인 호(戶) 또는 실(室)이 더 적합하다. 따라서, 5장에서는 기존 주택 관련 통계 생성 절차를 개선하여, 준주택 통계를 구축하는 방안을 논의하고자 한다.

1. 준주택 건설실적통계

선행연구와 「건축법」, 「주택법」 및 그 하위법령, 별지의 서식 등에서도 확인할 수 있듯, 준주택 건설실적 통계는 기존 행정절차 상으로도 충분히 구축할 수 있다. 기존 주택건설실적통계와 건축허가 및 착공통계의 자료 생산과정에서 준주택 통계를 보완할 방법을 도출하면 다음과 같다.

먼저, 기존의 주택건설실적통계는 세움터로부터 취합된 주택건설 민원 승인을 기초로 요약자료를 생성하고, HIS로 연계하여 생산한다. 가장 앞선 절차인 주택건설 민원 승인은 유형에 따라 상이하게 진행되고 있지만, 세움터에서 최종 집계된다. ① 「건축법」/「주택법」 적용에 따라, ② 주택건설 사업 주체가 민간/공공인지에 따라, ③ 사업 주체가 관련 인허가 신청을 세움터/서류작성을 통해 민원을 신청했는지 등에 따라 다르게 자료수집이 진행되고 있지만, 최종적으로 세움터에서 집계한다. 건축허가 및 착공통계 역시 세움터를 접수된 민원을 기초로 집계되고 있다.

근거 법령에 따라 서식이 다르지만, 준주택 관련 기초 정보는 민원인의 기재 사항이다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 민원인은 「건축법 시행규칙」 [별지 제1호의4 서식] 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서를 작성해야 한다. 이 서식의 정보를 기초로 세움터의 요약자료가 생성되는데, 건축허가 대상 건축물이 준주택일 경우에는 이미 해당 서식의 ⑱~㉔에서 준주택 유형과 실/호/세대수, 면적(m²)을 기재하게 되어있다. 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상 민원인은 「건축법 시행규칙」 [별지 제6호 서식] 건축·대수선·용도변경(변경)신고서를 작성해야 한다. 이 서식 역시 세움터의 요약자료에 활용되며, 준주택 정보를 기재하게 되어있다. 따라서, 법상 준주택인 기숙사, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택은 기존 민원 절차상으로 건설실적통계 DB 구축이 충분히 가능하다. 다만, 노인복지주택은 지자체에 따라서 「주택법」상 사업계획 승인 대상 또는 「건축법」상 건축허가 대상으로 분류하는 경우가 다르다. 사업계획 승인 대상일 경우에는 「주택법 시행규칙」 [별지 제15호서식]에서 주택형태, 세대수와 층별 개요에 따른 용도 및 면적 등을 기재하고 있으므로 주택형태에 준주택 유형을 작성케 한다면, 별도의 서식 개정 없이 충분히 기초자료의 구축이 가능하다. 앞서 4장에서 면적 기준의 준주택

이창무, 2018). 더 나아가, 준주택 DB의 구축을 통해 주택보급률뿐만 아니라, 주택과 준주택을 포함한 ‘주거공간’ 보급률을 공표하여 인구·가구구조와 주거시장의 변화에 대응할 필요가 있다.

<표 9> 「인구주택총조사」 주택종류코드

주택코드	주택종류
0	영업용
1	일반단독
12	다가구단독
13	영업겸용
20	아파트
21	아파트_영업겸용
30	연립
31	연립_영업겸용
40	다세대
41	다세대_영업겸용
51	숙소
52	고시원
60	오피스텔
70	숙박시설
81	기숙사
82	특수사회시설
99	미분류

출처 : 통계청(2020), 인구주택총조사 코드집 및 「주택총조사 통계정보보고서」 저자 재가공

<표 10> 「인구주택총조사」 거처종류코드

거처종류코드	거처종류
1	단독주택
2	아파트
3	연립주택
4	다세대주택
5	비거주용 건물 내 주택
6	오피스텔
7	호텔, 여관 등 숙박업소의 객실
8	기숙사 및 사회시설
9	판잣집, 비닐하우스
10	기타

출처 : 통계청(2020), 인구주택총조사 코드집 및 「주택총조사 통계정보보고서」 저자 재가공

VI. 결론

「주택법」은 제88조에서 준주택을 포함한 주택과 관련한 정보를 종합적으로 관리하도록 하고 있다. 하지만, 선행연구와 문헌을 통해 확인한 바와 같이, 현재 국내 승인통계를 통해서도 실(호) 단위 준주택 건설실적현황을 파악하기 어려우며, 재고통계 역시 건축물대장을 직접 전처리하여 파악해야 하는 한계점을 가지고 있다. 이에, 본 연구는 건축허가 및 착공통계가 제공하는 횡단면적 데이터를 병합하여 준주택 건설실적현황을 제시하였다. 건축물대장을 전처리하여 오피스텔 재고통계를 구축하고, 주거용도 활용비율을 분석하여 오피스텔의 주거/업무 활용도도 제시하였다.

이와 같은 준주택 통계를 체계적 구축·관리할 경우, 국민 주거 안정과 복지를 위해 높은 수준의 분석과 다양한 용도로 활용할 수 있을 것으로 기대된다. 주택 시장 분석에는 전출입 가구 수 변동을 비롯한 수요 측면의 분석과 함께, 주택 공급에 대한 체계적 분석이 필수적이다. 하지만, 지금까지는 「주택법」상 주택으로 분류되는 주거유형, 특히 아파트 위주로 공급에 대한 분석이 이루어졌다. 본문에서 살펴본 바와 같이, 오피스텔은 재고가 117만호를 상회하고 있으며, 준주택은 거처로서 기능을 제대로 하고 있으나 통계 등의 관리는 미비하다. 따라서, 본 연구에서 언급한 준주택 통계의 구축이 이루어진다면, 주택시장 전반에 대한 보다 논리적이고 체계적인 분석과 모니터링이 가능할 것으로 기대한다. 또한, 본 연구는 준주택 현황을 체계적으로 분석하고 다양한 활용방안을 제시하였다는 점, 통계 구축을 위한 제도개선 방안을 제시한 선행연구가 부재하다는 점에서 차별성을 가진다.

본 연구는 준주택 관련 통계를 구축하는 과정에서 행정적, 통계적, 시스템적으로 보완해야 할 점을 다음과 같이 제시하였다. 첫 번째, 기존 행정처장 상으로 준주택 건설실적통계 구축이 가능하며, 보다 체계적인 관리를 위해 승인통계로 지정할 필요가 있다. 두 번째, 월 단위로 횡단면적 현황만 제공하고 있는 세무터의 건축허가 및 착공통계 시스템을 이용자 친화적으로 개선하여 장기 시계열, 세분화된 건축유형 등 자료를 손쉽게 구득할 수 있게 할 필요가 있다. 마지막으로, 재고통계를 체계적으로 관리하기 위해서는 건축물대장의 기타용도 코드와 인구주택총조사의 주택종류코드를 「주택법」 상 준주택 유형과 적절히 대응하도록 개

선하고, 건축물대장 생성 시에도 오타와 미기입 사례가 발생하지 않도록 할 필요가 있다.

향후, 제도적 뒷받침을 통해 오피스텔 이외의 준주택 재고통계가 체계적으로 구축될 경우, 주택공급현황과 연계한 다양한 후속 연구가 진행될 것으로 기대한다.

논문접수일 : 2023년 11월 12일

논문심사일 : 2024년 1월 31일

게재확정일 : 2024년 2월 24일

참고문헌

1. 강현구·이창무, “새로운 주택공실률 통계 구축방법에 관한 연구: 전기계량기의 전기에너지사용량 데이터를 이용하여”, 『부동산분석학회 학술발표논문집』 2018, pp. 71-85
2. 구형모, “서울 고시원의 시공간 분포 탐색과 주거 환경 분석”, 『한국지도학회지』 제19권 제2호, 2019, pp. 105-118
3. 국토교통부, 『부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화방안 연구』, 2015
4. 김영순, “주거용 오피스텔의 거래 단계별 과세 실태 및 개선 방안에 관한 연구”, 『한국세무회계학회지』 제11권 제4호(통권 제3호), 2022, pp. 193-241
5. 김승범, “건축물대장 원시데이터의 관계 구조와 탐색적 분석을 통한 데이터 활용”, 『한국문화공간건축학회 논문집』 통권 50호, 2015, pp. 110-120
6. 대한주택공사, 『주택통계편람』, 2000
7. 서울연구원, 『서울의 준주택 실태와 정책방향』, 2010
8. 안내영·박수진, “오피스텔 주거성 강화가 도시관리에 미치는 영향과 제도 개선방안: 인천시 오피스텔 사례로”, 『국토계획』 제55권 제7호, 2020, pp. 109-125
9. 유해연·김훈·이윤서·심우갑, “주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구: 관악구의 사례를 중심으로”, 『대한건축학회 논문집-계획계』 제26권 제1호, 2010, pp. 13-24
10. 이민아·양동석, “주택 통계 관련 정보시스템의 고도화 현황 및 개선방안 제시”, 『한국정보처리학회 학술대회논문집』 제28권 제2호, 2021, pp. 548-550
11. 진미윤·한수진, “주택보급률 지표의 한계점과 개선방안”, 『대한건축학회 논문집-계획계』 제19권 제2호, 2003, pp. 133-140
12. 진미윤·최상희, “고시원의 공급·운영관리 실태와 향후 정책 방향”, 『주택연구』 제26권 제3호, 2018, pp. 5-35
13. 진상준·김기홍·김재태, “준주택 거주자의 주거만족도 및 계속 거주의향에 관한 실증연구”, 『부동산경영』 제18집, 2018, pp. 205-233
14. 채규리·오동훈, “서울시 아파트 가격과 오피스텔 가격의 상관성에 관한 연구: 권역생활권 및 오피스텔 규모를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』 제34권 제2호, 2022, pp. 69-92
15. 최지웅·신동훈·장희순, “오피스텔 거주가구의 주거만족도 결정요인 -서울지역 20~30대 가구주를 중심으로-”, 『주거환경』 제11권 제3호(통권 제22호), 2013, pp. 159-169
16. 통계청, 『건축허가 및 착공통계 통계정보보고서』, 2022
17. 통계청, 『주택건설실적통계 2016년 정기통계품질진단 결과보고서』, 2016
18. 통계청, 『주택건설실적통계 통계정보보고서』, 2021
19. 통계청, 『주택보급률 2016년 정기통계품질진단 결과보고서』, 2016
20. 통계청, 『주택보급률 통계정보보고서』, 2021
21. 통계청, 『주택총조사 통계정보보고서』, 2020
22. 허윤경, “주택 공급 지표의 문제점과 인허가 실적의 선행성 변화 분석”, 『건설이슈포커스』, 2011

<국문요약>

준주택 현황과 통계 개선방안에 관한 연구

양 완 진 (Yang, Wan-jin)

박 과 영 (Park, Gwa-young)

김 동 원 (Kim, Dong-won)

2010년 10월 개정된 「주택법」에서 최초로 준주택 개념이 도입된 이래, 오피스텔을 비롯한 준주택은 청년과 서민층을 대상으로 높은 정책적 효과와 빠른 공급속도를 보이며 국민 주거안정에 기여하고 있다. 「주택법」 제88조는 주택뿐만 아니라, 준주택도 주거정책 수립 및 시행을 위해 현황, 정보 등을 체계적으로 구축·관리하도록 하고 있으나, 준주택 관련 국가 승인통계는 부재한 실정이다. 이에 본 연구는 건축물대장을 전처리하여 오피스텔 등 준주택 재고 현황을 파악하고, 건축허가 및 착공통계를 시계열적으로 병합하여 준주택 건설실적통계를 구축하였다. 구축한 통계를 통해, 전국·수도권 소재 오피스텔의 주거용도 활용비율을 분석하고, 서울의 경우에는 구(區)별 분석도 진행하였다. 2015년과 비교하여 2020년 오피스텔의 주거용도 활용비율이 증가하였다는 것을 확인할 수 있었다. 이처럼, 오피스텔을 비롯한 준주택의 주거공간으로써의 기능이 확대되는 가운데, 체계적인 준주택 통계 기반이 마련된다면 주거복지 및 안정 측면에서 더욱 심도있는 분석이 가능할 것으로 기대한다. 본 연구는 준주택 통계 활용방안뿐만 아니라, 체계적 구축 및 관리를 위한 제도개선 방안도 함께 제시하였다. 준주택 관련 통계를 국가 승인통계로 지정하고, 건축물관리대장의 기타용도코드를 준주택 유형과 대응하도록 개선하는 등의 행정, 시스템적 방안을 제시하였다.

주 제 어 : 준주택, 오피스텔, 주거공간, 국가 승인통계, 건축물대장