

## 지방정부의 주택정보서비스체계구축방안 및 사례연구

### Local Governments' Housing Information System

윤혜정\*  
Yun, Hyehjeong

#### Abstract

The purpose of this study has two folds. For the local government it gives a guide to establish the housing information system, which provides various housing information in order to promote service to the public on Internet. It also gives a guide for the local government to collect the fundamental data from local housing market and provide them to the policy makers as well as the housing producers (landlords, builders and owner-occupiers). Contents of housing information system website for the local government consist of three main parts. The first part provides housing policy and local housing market information to the upper level local government as well as housing producers. The second part provides housing information for the people who are looking for houses to move the own. Final part provides the procedures of building construction and development plan for landlords to the public. In case of Pyongtaek-City, this study makes them by cluster analysis of houses and households moving pattern as the Internet contents. Housing markets of Pyongtaek-City divide 3 sectors by housing type, tenure type and housing supply ratio etc. And populations prefer to move intra sectors. According to this information, policy-makers should define local housing problems and find solutions and housing producers can supply the house just in sites and in time. In conclusion, local government should provide valuable housing information based on local housing market research to the public for the effective housing policy. As local housing market is formed by various factors it is needed for local government to research housing sub-markets due to apply these research results to the local government for the future.

Keywords : local housing policy, housing information, housing sub-markets, housing search

주 요 어 : 지방주택정책, 주택정보, 주택하위시장, 주택검색

#### I. 서 론

2003년 11월부터 시행되는 주택법에서는 지방자치단체의 주택정책기능을 강화하기 위해 “시·도주택 종합계획”을 수립하도록 의무화하고 있다. 주택은 토지에 부속되는 것이므로 토지의 본질적 특성인 위치의 고정성과 함께 균형성과 이질성이라는 특징을 갖는다. 즉, 주택시장은 지역적 한계를 가진 수요에 대응한 공급이 이루어져야 하며, 도로·전기·가스와 균형생활시설들이 제공되지 않고서는 주택의 기능을

다하지 못한다는 점에서 도시계획을 담당하고 있는 지방정부가 주택정책 및 계획을 수립하게 된 것은 바람직한 일이다.

지역을 대상으로 하는 지방정부의 중장기적인 주택계획의 목표는 총량적이고 전국적인 중앙정부의 주택정책과는 커다란 차이가 있다. 중앙정부의 주택정책이 “국민의 주거안정과 주거수준향상”, “주택산업의 육성”, “거시경제 활성화를 위한 주택건설경기 조정” 등의 정책목표를 갖는 것과 비교하여 지방정부는 지역주민의 주거안정 및 주거수준향상의 목표에 더해 주택건설사업의 확대를 통한 인구증가와 지역경제 활성화가 주택정책의 주된 목표이다. 주택산업은 산업연관효과가 크고, 주택건설 및 입주후 재

\* 정희원, 평택대학교 사회과학부 조교수, 행정학박사  
\*\*이 논문은 평택대학교학술연구비에 의해 수행되었음

산세 수익을 얻을 수 있어 지방정부의 조세원 확대를 가져오기 때문이다.

지방정부의 이러한 입장과 함께 주민들은 주민들 대로 주거환경을 향상시키기 위해 지방정부에 다양한 요구를 제기하게 된다.

이제 지방정부는 보다 적극적으로 지역의 주택시장에 대한 정보를 수집하여 시민들과 사업자들에게 제공하게 될 것이다. 지역내 주택과 관련된 정보는 그것을 필요로 하는 수요자에 따라 각기 달리 제공되어야 한다. 주택을 최종적으로 소비하는 가구는 거래정보와 함께 균린시설, 주택유지관리에 대한 정보가 필요하며, 주택을 건설 또는 공급하고자 하는 기업이나 개인은 지역주택시장에 존재하는 하위시장의 특성을 파악할 수 있는 정보가 필요할 것이다. 또한 지방정부도 재정지출을 줄이고, 보다 많은 세수확보를 위한 주택정책을 수립하려면 지역주택정보가 필요하다. 이처럼 각 주체가 필요로 하는 정보는 일부 중복되기도 하지만 정보구들의 목적이 다른 만큼 필요로 하는 항목도 차별적이다.

본 연구는 주택부문에서 지방정부의 계획기능이 요구되는 상황이 전개됨에 따라 기초지방정부가 광역 자치단체의 주택정책수립을 위한 기초자료의 제공과 주택공급확대를 통한 지역경제 활성화를 위해 주택사업자가 요구하는 주택정보를 상시제공하며, 주택소비자로서 지역주민들이 필요로 하는 주택정보를 제공할 수 있는 인터넷정보체계구축방안을 제시하는데 목적이 있다.

이를 위해 선행 연구분석을 통해 각 정보수요자가 필요로 하는 정보를 찾아보고, 현재 국내외 지방정부가 운영하고 있는 주택정보 웹사이트와 민간부동산정보업체의 운영실태를 분석, 그 문제점과 한계를 찾아 정보수요자별로 요구하는 정보를 제공할 수 있는 지방정부의 주택정보체계구축방안을 제시한다.

이와함께 지방정부가 제공해야 할 주택정보 중 지방정부가 직접 컨텐츠를 작성하여야 하는 지역주택시장 특성분석 항목에 대해서는 사례연구를 통해 어떤 형태의 정보를 컨텐츠로 담아야하는가를 예시하고자 한다.

## II. 주택정보관련 선행연구분석

주택정보와 관련된 기존의 연구를 살펴보면, 소비

자의 주택정보수요에 관한 조사연구와 사업자들에 주택시장내 수요분석을 위한 연구, 정부의 주택정보 관련연구 등으로 나눌 수 있다.

첫째, 소비자의 주택정보수요에 관한 연구로는 유선영(1986), 오찬우·양세화(1994), 이용주(1995), 나승우(1996), 오진호(1997), 서상보(1998), 주거학연구회(1998)의 연구가 있다. 조사결과에 따르면, 가장 도움이 많이 된 정보원은 친인척이었고, 분양정보는 신문을 통해서 얻는 것으로 나타났다. 한편 주택선택시 영향을 미치는 요인에 대해서는 주택가격과 교통 및 교육여건 등 주거환경이 중요하다고 조사되었다. 이상에서 대부분의 소비자들은 지역실정을 아는 친인척으로부터 비공식적 채널을 통해 거주성 및 가격에 대한 정보를 얻고 있는 것으로 요약된다.

둘째, 주택건설사업자를 위한 지역주택시장수요조사들로서 대한주택공사(1993), 주택산업연구원(1996), 국토연구원(1998), 주택은행(1998) 등이 있다. 이들 조사연구는 가구의 소득, 구성 등에 대한 것과 현재 주택에 대한 만족도, 이주의향, 향후 이주시 고려사항 등에 관한 것으로 전국의 도시들을 비교한 조사로서 실제 도시내 지역주택시장의 양적, 질적 수요에 대한 상세한 정보가 되지 못하고, 도시의 개발수요나 지역특성을 반영하지 못하는 한계가 있다.

셋째, 중앙정부의 주택정책수립을 위한 정보로서 목표설정을 위한 지표설정과 관련 대한주택공사(2002)와 국토연구원(2003)의 연구가 있다. 대한주택공사의 연구는 우리나라 주택정책의 유일한 지표가 되었던 기존의 주택보급률개념의 한계를 지적하고, 주거복지지표체계의 도입, 주거지수의 개발을 통한 종합점수제 등을 제안하고 있다. 주택종합계획을 수립하면서 건설교통부도 주거복지지표를 사용하였는데, 이는 양적지표로서 주택보급률, 자가점유율, 인구1천명당 주택호수, 질적지표로 방당거주가구원수, 1인당 전용면적, 전용사용시설, 시설설비, 최저주거기준 미달가구비율을, 시장지표로 소득대비주택가격, 소득대비임대료, 주택대출비율 등으로 각각의 지표에 대해 목표수준을 정하고 있다. 그러나 이를 지표는 주택에 한정된 것으로 균린여건과 주거환경을 반영하지 못하고 있어 지역주택정보로는 한계가 있다.

그밖에 인터넷부동산관련정보구축과 관련한 연구로는 서울시의 웹사이트를 이용한 부동산유통정보에

관한 서울시정개발연구원(2000)의 연구와 GIS기법을 활용한 주택정보제공에 관한 권대한(2000)의 연구가 있다. 이들 연구는 많은 항목을 정보체계에 포함시켰으나 정보수요자 및 지역주택시장의 차별성을 반영하지 못하였다는 한계가 있다.

### III. 인터넷 상의 주택관련정보 현황

인터넷 상에서 운영되고 있는 주택정보관련 웹페이지들을 2003년 7월말을 기준으로 조사하였다.

#### 1. 지방정부의 주택정보 제공 현황

##### 1) 7대도시의 주택관련정보제공 현황

서울시([seoul.go.kr](http://seoul.go.kr))는 주택관련 정보로서 주택공급계획, 미분양현황을 현재시점에서 제공하고 있으며, 주택관련 가격 및 매매(전월세 포함)는 부동산 114(r114)에서 대행하고 있다. 또한 성동, 종량, 도봉, 노원, 양천, 강서, 구로, 영등포, 관악, 송파, 강동, 강남, 서초구 등에서 토지정보를 제공 중에 있으며, 정보의 주된 내용은 공시지가의 확인 등이다. 강남구, 서초구의 경우 별도로 부동산 종합정보라는 이름으로 홈페이지내에 별도의 컨텐츠를 운영해 토지에 대한 정보를 제공 중인데, 공시지가, 중개수수료, 민원서비스 등에 대한 서비스를 제공하고 있다.

부산시([metro.busan.kr](http://metro.busan.kr))는 공시지가 확인 외에 별 다른 정보를 제공하지 않고 있다. 다만 영도구의 경우 일부 아파트 현황(단지규모, 입주년도 등)을 소개하고 있다.

대구시([daegu.go.kr](http://daegu.go.kr)), 인천시([metro.inchon.kr](http://metro.inchon.kr)), 광주시([gwangju.go.kr](http://gwangju.go.kr))의 경우는, 공시지가, 중개수수료를 확인할 수 있고, 대구시는 주택개량사업 시행시 용지에 관한 사항 등을 추가로 소개하고 있다. 대전시([metro.daejeon.kr](http://metro.daejeon.kr))는 다른 지역과는 달리 건축과에서 시내 공동주택(아파트) 거의 대부분에 대해 구별로 나누어 단지명, 위치, 세대수 등의 정보를 제공 중에 있다. 울산시([ulsan.go.kr](http://ulsan.go.kr))는 공시지가 확인 및 공동주택건립현황(다운로드 가능), 주택보급률 및 미분양현황 등을 담고 있다.

##### 2) 경기도내 지방정부의 주택정보실태

경기도내 총 31개의 기초지방자치단체의 웹페이지 운영실태를 보면 <표 2>와 같다.

표 1. 7대도시의 관련 사이트 운영 현황

구분	주택정보		공시 지가	특기사항
	분양 정보	거래 정보		
서울시	○	-	○	민간부동산정보업체링크
부산시	×	×	○	
대구시	×	×	○	주택개량사업 응자
인천시	×	×	○	
대전시	×	×	○	구별 공동주택상세정보제공
광주시	×	×	○	
울산시	○	×	○	공동주택현황, 주택보급률

경기도청은 공시지가와 중개수수료, 농촌의 빈집정보교환 관련자료를 얻을 수 있다. 안양시는 "부동산 관리업무"라는 별도의 코너를 두어서 임대차보호, 각종 관련 서식, 세금안내, 건축 및 재건축 관련 절차 소개, 공동주택관리, 건축사무소 현황, 주거환경개선 사업 등 많은 정보를 제공하고 있다. 오산시는 분양 및 임대아파트 현황을 소개하고, 주택보급률 안내, 응자제도 소개 등의 내용을 담고 있다. 시흥시는 부동산 관련 일반상식을, 동두천시는 건축허가 및 등기업무 등을 안내하고 있다. 군정부 중에서는 양평군이 농촌지역의 특성을 반영해 농어촌주택개량사업 및 문화마을조성에 대한 정보를 제공하고 있다.

이상에서 보면, 몇몇 지방정부를 제외하고는 대부분의 지방정부가 주택과 관련하여 지역특성을 반영한 정보를 제공하지 못하고 있으며, 단순히 민간부동산정보회사나 지역내 부동산중개업소의 링크만을 하고 있을 뿐이다.

##### 3) 미·일도시의 주택정보체계구축현황

###### (1) 미국의 뉴욕과 로스엔젤레스

미국은 대체로 공공과 민간의 역할이 뚜렷하게 구분되어 있는 것으로 보인다. 공공은 대체적으로 공공주택 위주의 정보와 프로그램을 제공하고 나머지는 대부분 민간 부분에서 담당하고 있다.

뉴욕시([nyc.gov](http://nyc.gov))의 경우, 주택금융관련 제도를 소개하고 재산을 사고 팔 때의 유의점, 주택건축과 관련 정보 등을 중심으로 정보를 제공하고 있다.

로스엔젤레스시([hacla.org](http://hacla.org))는 주택프로그램을 통해 공공주택 이용방법과 위치정보를 지도로 보여주고, 중산층을 대상으로 주택의 위치 및 지도정보를 제공

표 2 경기도내 지방정부의 주택정보운영실태

구분	분양 정보	공시 지가	증개 수수료	비 고
경기도	×	○	○	
수원시	×	○	○	민간부동산정보회사링크
성남시	×	○	○	민간부동산정보회사링크
고양시	×	○	○	민원서비스 운영
부천시	×	○	×	
안양시	×	○	○	임대차보호 안내 세금 및 서식 안내 건축(재건축)허가절차, 용 자제도, 주거환경개선사업
안산시	×	○	×	
용인시	×	×	×	증개업소 링크
의정부시	×	○	○	민간부동산정보회사링크
남양주시	○	○	○	
평택시	×	○	○	증개업소 링크
광명시	×	○	×	지역개발정보 부동산 등기 링 크
시흥시	×	○	○	부동산 상식, 증개업소 링크
군포시	×	○	○	
화성시	×	○	×	도시개발 소식
이천시	×	○	○	
파주시	×	×	○	도시기본계획 소개
구리시	×	○	○	건설사 및 민간부동산정보회사 링크.
김포시	×	○	○	증개업소 링크
포천군	×	○	○	
광주시	×	○	×	
안성시	×	○	○	부동산 상식
하남시	×	○	×	전세자금 융자 등
의왕시	○	○	○	주택건설사업계획 주택현황 및 분양아파트 등
양주군	×	○	○	
오산시	×	○	×	분양, 임대주택현황융자제도 등
여주군	×	○	×	
양평군	×	○	×	농어촌주택개량 등
동두천시	×	○	○	건축허가 절차 등
과천시	×	○	○	건축(재건축)절차 등
가평군	×	×	×	민간부동산정보회사링크
연천군	×	○	×	민간부동산정보회사링크

하고 있다. 민간파트너쉽에 의한 주택리노베이션 등도 소개하고 있다.

## (2) 일본의 도쿄와 교토

도쿄도(metro.tokyo.jp)는 도쿄주택마스터플랜을 소개하고, 부동산 상담 코너를 두어 부동산 거래 등에

표 3 해외 지방자치단체의 주택정보제공내용

구분	주 요 내 용
뉴욕	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 금융제도 소개</li> <li>재산 매매시의 유의사항</li> <li>주택건축 관련 정보</li> <li>주택 모기지(Mortgage)제도</li> </ul>
LA	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택 이용방법 및 위치정보</li> <li>민간파트너쉽에 의한 주택 리노베이션 소개</li> </ul>
도쿄도	<ul style="list-style-type: none"> <li>도쿄 주택마스터플랜 소개</li> <li>부동산상담코너 운영</li> <li>분양주택의 관리</li> <li>저소득층을 위한 임대주택</li> <li>주택분양 정보 및 금융정보</li> </ul>
교토시	<ul style="list-style-type: none"> <li>맨션주택 관리</li> <li>주택상담 코너 운영</li> <li>고령자주택 및 시영주택 이용 방법</li> <li>주택자금 융자제도</li> <li>주택임대제도 소개</li> </ul>

대한 상담을 하고 있으며, 분양주택의 관리, 저소득층을 위한 도영주택 입주방법을 소개하고 있다. 그 밖에 맨션(우리의 아파트에 해당)에 대한 개량공사, 금융, 주택분양 정보도 제공하고 있다.

교토시(city.kyoto.jp)의 경우는 맨션주택관리정보, 주택상담창을 두고 있고, 고령자주택 및 시영주택 등의 입주방법, 주택자금 융자제도 등을 안내하고 있다.

## 2. 민간부문의 부동산사이트 운영실태

민간부문은 인터넷 보급이 확산되면서 많은 부동산정보사이트들이 생겨났다. 가장 대표적인 사이트로는 부동산 114(r114.co.kr), 부동산네오넷(neonet.co.kr), 조인스랜드닷컴(joinsland.com), 닥터아파트(draft.com) 등이 있으며, 국민은행(kbstar.com)도 협력 부동산중개업체와 링크되어 주택매매 및 임대물건 견적페이지를 운영하고 있다. 또한 대형건설업체들도 주택분양정보나 주택소비자들이 알아야 할 주택상식 등을 제공하고 있다. 그외에 아파트정보만을 전문으로하는 케이티타운, 아이씨티로 등이 사이버커뮤니티를 형성하여 정보공유하고 있기도 하나 이들 사이트들은 특정지역의 아파트만을 대상으로 하고 있다는 한계가 있다.

부동산정보사이트들은 건설교통부에서 발표되는 주택관련 시책을 알려주고 대한주택공사, 한국토지공사 등의 공사에서 제공하는 정보를 정리하여 제공하며,

각종 민간 건설업체에서 정보를 받아 주택의 공급시기와 평형, 공급가격 등을 알려주는 기능을 시행하고 있다. 그리고 개발지역에 대한 정보나 투자에 따른 수익률 분석을 제공하고 투자의 방향 등을 제시하고 있다. 각종 매물에 대한 매물정보의 제공(주택 단지 규모, 평형별 구성, 교통여건, 교육환경, 토지성 등), 경매/공매관련 자료의 제공, 각종 금융정보 및 법률세무 서비스, 상담의 기능을 하고 있으나 서울 등 대도시와 수도권내 신도시지역을 제외한 다른 시군의 정보와 아파트를 제외한 다른 주택유형들에 대한 정부를 얻기는 사실상 불가능하다.

### 3. 지방정부의 인터넷 주택정보체계구축

지방정부가 주택정보와 관련해 제공할 내용은 크게 주택과 건축부문으로 나누어 볼 수 있다. 주택 > 주택정책 서브에서는 지자체 및 사업자에게 유용한 정보를 제공하도록 구성한다.<표 4 참조>

첫째, 건설업자와 주민들을 위한 중앙정부와 광역자치정부의 정책을 소개하며, 상위자치단체의 주택종합계획수립을 위해 해당 지방정부의 지역주택현황을 제공하는 차원에서 지역주택시장분석과 그 해설내용이 포함되어야 한다. 즉 시·군내 하위행정구역별 주택보급률 등 일반정보를 다운로드 받을 수 있게 하고, 이를 자료를 이용한 지역주택시장분석을 통해 주택건설사업자와 모기지은행이 활용할 수 있도록 한다. 주택일반현황자료는 기존의 통계자료나 2차 자료를 수집하여 제공할 수 있으나 지역주택시장특성분석은 지방정부가 컨텐츠개발차원에서 직접 자료를 구축하여야 할 부분이다.

둘째, 일반 주택소비자로서 시민들이 쉽게 내집정보를 찾을 수 있도록 주택 > 내집찾기 > 서브에서는 아파트 분양(임대) 및 미분양 주택정보를 제공하고 주택청약제도와 필요한 주택자금에 대한 응자제도 등을 소개한다. 추가로 지역내 부동산소개업소에 링크하여 기존 주택에 대한 정보를 검색할 수 있게 한다. 한편 공공주택에 거주하는 주민들을 위해 주택유지관리서브를 두어 아파트 빌코니 확장에 관한 안내, 특별수선충당금제, 리모델링 응자제도의 내용을 담는다. 임대수요자가 임대차보호에 대한 제도와 상담을 할 수 있는 게시판을 운영하고, 기타 거주지를 옮기고자 할 경우 반드시 알아야 할 정보로서 중개수수

료와 이사짐센터 링크도 필요하다.

셋째, 주택을 건축 또는 건설하는 개인이나 사업자를 위해서 건축허가 및 개발허가 등 기준과 절차를 안내하고 재개발·재건축 등 주거환경정비제도에 대한 정보를 제공하여 주민들의 제도에 대한 이해를 돋는다. 더불어 도시개발예정지구 등에 있어 건축행위제한 등의 계획내용을 공개, 해당 주민들이 사업추진에 대한 불신을 막고 상담코너를 두어 직접 건축하려는 주민들에게 다양한 정보를 제공하도록 한다.

## IV. 인터넷주택정보 컨텐츠개발사례 : 지역주택시장특성분석을 중심으로

지방정부의 인터넷 홈페이지에서 제공되는 지역주택시장 특성분석정보는 지방주택정책수립의 기초자료이자 주택사업자에게 중요한 사업정보가 될 것이다. <표 4>에서 제안한 정보항목중 지역주택시장특성분석을 제외한 자료는 기존의 통계자료나 2차 자료의 수집을 통해 제공할 수 있다. 그러나, 지역주택시장특성분석부분은 지방정부가 직접 자료를 작성하여 제공해야 할 부분이다. 본 장에서는 지방정부가 직접 제공해야 할 컨텐츠항목으로서 지역주택시장특성분석사례를 통해 해당 지역에서의 사업성평가나 이주를 위한 균형환경파악의 기초자료로 활용될 수 있도록 하였다.

### 1. 사례분석 개관

사례지역으로 선정한 평택시는 2004년부터 미8군이전 등으로 주택수요 및 주택정보수요도 증가할 것임에 불구하고 주요민간부동산사이트의 내용이 미미하여 시정부 차원의 주택정보제공이 시급한 지역이다. 지역주택시장분석에는 주택센서스 원시자료를 활용한 평택시내 동·군별 주택분포특성 분석과, 평택시내 주민등록전출입 기록을 통한 인구이동패턴을 중심으로 하였다.

### 2. 주택특성에 따른 군집분석

주택특성에 따른 평택시내 동·읍·면별 군집분석을 위해 2000년 주택총조사자료를 이용하여 변수(25개)중 신뢰도가 95%이상인 변수(10개)만을 선정하여 군집분석을 하였다

표 4. 지방정부의 인터넷 주택정보 체계안

Sub1	Sub2	Sub3	Sub4	Sub5	수요자별 해당 항목		
					정책수립자	건설업자 및 개인	주택소비자
시민생활	주택건축	주택	주택정책	새소식	○	○	○
				정책일반	○	○	○
				주택일반현황	○	○	
				지역주택시장특성*	○	○	○
			내집찾기	분양(임대)정보	○	○	
				미분양주택 현황	○	○	
				융자제도	○	○	○
				공가주택현황	○	○	○
				주택검색·링크			○
				청약제도 등 상담			○
			주택유지관리	공동주택관리제도			○
				리모델링 융자제도		○	○
				주택개보수(인테리어)정보		○	○
				상담코너			○
			임대차보호	주택임대차보호제도			○
				임대료분쟁조정사례	○		○
				상담코너			○
			이사하기	부동산중개수수료			○
				이사집센터안내, 링크			○
	건축		세소식	신규법률개정내용등		○	
				건축관련수속		○	
				재개발·재건축		○	○
			개발허가제도	제도안내		○	
				민원상담코너		○	
			도시개발구역내 건축행위	제도안내		○	○
				해당구역 계획 검색			○
				상담코너		○	○

각 군집별 주택특성을 <표 5>에서 보면, 군집2는 도시적 주거가 강하여 아파트비율이 높고, 자가비율이 낮고, 건립된 후 10년이하 주택비율이 높게 나타나고 있다. 군집3은 농촌주거형태를 보이는 특성을 보이는데, 자가주택비율이 높고 단독주택이 많으며, 건립된지 30년이 넘는 주택비율이 상대적으로 높은 지역이다. 이 중간지대로서 군집1로 분류된 지역은 단독주택과 아파트비율간의 차이가 상대적으로 적고, 주택보급률이 낮은 특성을 보이고 있다. <그림 1>은 군집분석결과를 지도로 나타낸 것이다.

### 3. 지역내 인구이동패턴

인구이동패턴을 통해 지역 하위시장을 분석하고자

표 5. 주택특성별 군집분석결과(중심값)

변수	군집1	군집2	군집3	Sig.
단독주택비율	46.8	22.8	87.5	.000
아파트비율	29.2	64.2	3.3	.000
자가주택비율	65.5	60.9	84.6	.000
전세주택비율	17.4	28.3	7.0	.000
빈집중단독주택	35.4	17.1	67.3	.000
빈집중 아파트	33.0	62.9	5.6	.000
10년이하 주택	46.9	71.3	53.3	.001
20-30년이하 주택	14.1	5.1	10.1	.005
30년초과 주택	10.1	5.0	15.6	.002
주택보급률	80.8	87.3	92.3	.032

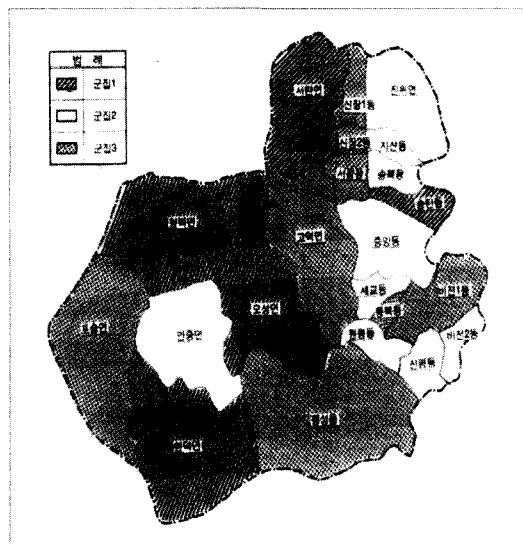


그림 1. 평택시 주택특성에 따른 군집구분

전입인구의 전출지를 조사하였다. 평택시는 다른 시군에 비해 지역내 이동비율이 높게 나타나고 있는데, 2002년 12월 한달동안 전입한 인구의 전출지를 분석한 결과가 <표 6>이다.

현재의 평택시는 구 평택시, 송탄시, 평택군이 통합된 도농복합시로서 현재 행정기관도 평택시청본청(구 평택시), 송탄출장소, 안중출장소로 구분되어 관할하고 있다. <표 7>은 2002년 12월 한달동안 관할구역간 주민등록전출입 현황이다.

관할구역내 이동비율이 매우 높고, 구역간 인구이동도 인접한 동이나 면에서 전입하여 근거리이주가 대부분이다. 안중지역은 새로이 산업단지개발이 이루어져 도시화되고 있는 곳이어서 외부유입이 상당히

표 6. 월 인구이동현황 (2002년12월)

구분	총전입	총전출	순증가	시도내이동(%)		시도간 전입 (%)
				시군구 내-전입	시군구 간-전입	
전국	755,356	755,356	-	35.63	31.68	32.69
경기도	182,833	158,924	23,909	34.65	26.99	38.37
평택시	5,060	4,817	243	44.01	24.17	31.82
오산시	1,833	1,911	-78	29.41	40.26	30.33
안성시	2,102	1,966	136	32.73	34.82	32.45
화성시	5,299	3,879	1,420	24.00	54.82	21.17

표 7. 관할구역별 전출입현황

(단위: 명, (%))

전출 전입	평택시 본청	송탄 출장소	안중 출장소	계
본청	762(75.1)	170(16.7)	83( 8.2)	1015(45.2)
송탄	70( 7.9)	795(90.1)	17( 1.9)	882(39.4)
안중	27( 7.9)	30( 8.8)	285(83.3)	342(15.23)
계	839(38.4)	995(44.4)	385(17.2)	2239(100.0)

주: 2002년 12월간 인구이동 현황

많은 곳인 반면, 구 송탄과 평택시의 인구는 내부적 인구이동비율이 높아 매우 보수적인 이동패턴을 보이고 있다. 평택시 주변으로 대단위 아파트단지가 개발된 안성시 공도면 일대로의 이주까지를 포함한다면, 이같은 현상은 더욱 뚜렷하게 나타날 것이다.

#### 4. 분석결과요약 및 정책적 함의

평택시는 국토이용계획상 도시지역 및 도시계획구역이 5개로 나뉘어져 별도로 계획관리되었기 때문에 평택시 전체를 통합적으로 계획개발하는 것은 사실상 불가능한 상태였다. 신규개발은 도시계획구역과 그 주변부에 집중되었고, 농촌지역의 주거에 대한 배려는 사실상 전무한 상태이다. 특히 군집2로 구분된 지역의 경우 주택보급률의 중간치가 매우 낮게 조사되고 있어 그들 지역주민의 주거실태에 대한 상세한 조사가 필요하다. 인구이동과 관련하여 평택시 주민들은 매우 근거리 이주를 하고 있다는 것을 알 수 있었는데, 특히 동별 전입현황을 보면, 인접한 동이나 면에서 이주하는 경향을 파악할 수 있었다. 즉, 각 주민들이 생각하는 주택하위시장의 지리적 범위가 매우 한정되어 있는 것이다.

이상의 분석결과에 따라 향후 지역주택정책을 수립함에 있어 지역별 주택문제의 양상이 다름을 인식하고, 각 지역주택문제에 집중하여 자원을 배분하고, 주택건설입지를 결정하는 경우, 지역주민이 이주할 수 있는 지역적 범위에 대한 실증조사가 선행되어야 할 것이다.

#### V. 결론 및 제언

본 연구의 목적은 지방주택계획수립 및 주택건설사업자, 주민의 주거서비스의 증진을 위해 지방정부

가 구축해야 할 인터넷주택정보체계를 제안하는데 있다. 제안된 정보항목 중 지방정부가 직접 컨텐츠를 개발해야 하는 지역주택시장분석정보에 대해서는 사례연구를 하였다.

지방정부의 인터넷주택정보체계의 내용은 크게 정책과 지역시장에 관한 정보를 상위지방정부 및 주택건설사업자에게 제공하는 부분과 주민들의 내집마련 및 이사정보를 제공하는 부분, 건축과 관련한 절차 및 개발계획을 공개하는 부분으로 구성되었다.

현재 통계청에서 제공하는 인구 및 주택센서스 결과는 시·군·구단위 만을 제공하고 있어 서울시면적의 1.5배에 달하는 경기도내 여러 시·군들의 경우 하위 주택여건을 파악하기 어렵다. 실제로 화성시나 연천군의 경우 산이나 강으로 지역이 분할되어 있고, 대중교통시설 및 도로시설의 미비로 통근통학 및 주거이동에 제약이 불가피하여 주택하위시장이 존재함으로 불구하고 이에 대한 상세한 조사분석이 용이하지 않다.

따라서, 각 기초자치단체는 지방주택정책수립을 통해 실질적으로 지역주민의 삶의 질을 높일 수 있는 효과적인 주택정책수립을 돋고, 지역내 주택건설사업이 성공적으로 진행될 수 있도록 지역주택시장에 대한 연구를 통해 사전정보를 제공해야 한다. 본 연구에서는 평택시를 사례로 컨텐츠를 구성해 보았다. 향후 지자체에 실제 적용하기 위해서는 주택하위시장을 형성하는 요소가 다양하므로 주거상황과 주거이-

동에 대한 실증적 조사가 반드시 필요하다.

또한 주택정보체계를 효과적으로 운영하기 위해서는 전문성을 가진 전문 인력에 의해 관리되어야 하며, 현재 구축되고 있는 지리정보체계(GIS)와 연계하여 지도(地圖)서비스와 함께 제공하는 방안도 검토되어야 할 것이다.

### 참 고 문 헌

1. 건설교통부(2003), 장기주택정책방향 공청회.
2. 국토연구원(1998), 주택시장구조변화와 신주택정책방향.
3. 권대한(2000), 인터넷 GIS를 이용한 주택정보제공에 관한 연구, 중앙대학교 대학원.
4. 나승육(1996), 주택상품의 구매행태에 관한 연구, 중앙대학교 대학원.
5. 대한주택공사(1993), 6대도시주택수요추정을 위한 조사연구.
6. 대한주택공사(2002), 주택보급률지표개선방안연구.
7. 서상보(1998), 주택 선택요인에 관한 연구, 경희대학교 대학원.
8. 서울시정개발연구원(2000), 부동산정보유통체계발전방안.
9. 오진호(1997), 직업군인들이 주택구매행동에 관한 실증적 연구, 고려대학교 대학원.
10. 오찬우·양세화(1994), 주택정보 요구에 관한 연구, 한국주거학회지.
11. 유선영(1986), 주거이동 결정에 따른 주택구입을 위한 소비자 정보 채널에 관한 연구, 연세대학교 대학원.
12. 이용주(1995), 주택선후도에 대한 주택건설업계 대응방안에 관한 연구, 동국대학교 대학원.
13. 주거학연구회(1999), 전국 도시 거주자의 주택상담경험에 따른 주택정보 요구도.
14. 주택산업연구원(1996), 도시유형별 주택수요분석.
15. 주택은행(2002), 주택금융수요실태조사.
16. 해당 지자체별 홈페이지