

서울의 1인가구 주거현황과 정책과제

신상영*

서울시정개발연구원 환경안전연구실 연구위원

syshin@sdi.re.kr



1. 머리말

통계청 센서스자료에 따르면, 2010년 현재 우리나라 전체 1인가구의 비중은 일반가구 중 23.9%이며, 이는 1995년의 12.7%에서 매우 큰 폭으로 증가한 것이다. 서울도 유사한 추세를 보이고 있는데, 1995년 12.9%에서 2010년 24.4%로 두 배 가까이 증가하였다. 즉, 우리사회에서 네 가구 중 한 가구 정도가 독신으로 사는 가구인 셈이다.

1인가구의 급격한 증가에 따라 정부에서도 새로운 제도와 정책들을 내놓고 있다. 1~2인 가구를 대상으로 한 소형·저렴주택을 확대하기 위해 2009년 「주택법」에 ‘도시형생활주택’ 개념이 도입되었고, 2010년 4월에는 ‘준주택’ 개념이 도입되어 오피스텔, 고시원,

* 저자 학력, 경력 및 최근 연구:

- 미국 Texas A&M Univ. 도시및지역계획학 박사
- 한국토지공사 근무
- 「생활안전 관점에서 본 서울의 도시환경특성 연구」, 「서울의 준주택 실태와 정책방향」 외 다수

노인복지주택 등 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 제공하는 주거유형들이 주택정책의 제도권에 포함되었다.

그러나 주택공급시장에서 도시형생활주택을 비롯한 소형·저렴주택은 기대만큼 호응을 받지 못하고 있으며, 소득이 낮고 자산축적 정도가 낮은 1인가구의 주거기회는 날로 악화되는 감이 있다. 서울의 경우, 재개발·재건축을 통해 기존의 ‘원룸’을 포함하는 소형주택은 지속적으로 감소하는 반면 신규주택은 중대형 아파트 위주로 지어지고 있기 때문에 1인가구를 위한 주거는 오피스텔이나 고시원과 같은 대체주거에서 많은 부분 소화되고 있으며, 실제로 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 담당하는 다양한 변종의 유형들이 시장을 확대하고 있다.

이 글에서는 서울을 사례로, 급격히 비중이 커지고 있는 1인가구가 어떤 인구 및 사회경제적 특성을 갖고 있으며, 이들이 거주하는 주거의 양과 유형별 구성, 분포, 임대료 수준 등 특성을 살펴봄으로써 도시정책 및 주택정책상의 시사점을 도출하고자 한다. 1인가구에는 대학생, 미혼의 취업준비생, 직장을 다니는 노총각이나 노처녀, 이혼남이나 이혼녀, 독거노인 등 다양한 이질적인 집단들이 포함될 수 있는데, 이들의 공통점은 혼자 산다는 것이다. 또한 일부 자유로운 선택과 경제적 여유에 기반한 경우도 있겠으나, 대부분 외로움, 빈곤, 불안 등과 결부되어 있기 때문에 각별한 정책적 관심이 주어져야 한다.

2. 서울의 1인가구 특성

과거 20년간 서울의 1인가구는 폭발적으로 증가하여 가구형태 중 가장 큰 폭으로 증가하는 부분이 되고 있다. 일반가구 중 1인가구의 비중은 1985년 6.7%에 불과하였으나, 1995년 12.9%, 2005년 20.4%, 2010년 24.4%로 증가하여 네 가구 중 적어도 한 가구는 1인가구인 시대가 되었으며 전통적인 가족중심의 가구형태가 크게 약화되고 있음을 알 수 있다.

〈표 1〉 서울의 1인가구 증가추이

연도	일반가구수 (천 가구)	1인가구수 (천 가구)	1인가구 비중 (%)	평균가구원수 (명)
1985	2,324.2	156.2	6.7	4.02
1990	2,814.8	257.4	9.1	3.69
1995	2,965.8	382.0	12.9	3.37
2000	3,085.9	502.2	16.3	3.12
2005	3,309.9	675.7	20.4	2.88
2010	3,504.3	854.6	24.4	2.70

주: 일반가구는 집단가구와 외국인가구를 제외한 가구로서, 가족으로 이루어진 가구, 1인가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 가족이 아닌 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구 포함
 자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

성별로는 여성의 비율이 2010년 현재 52.7%로 남성보다 비율이 높다. 연령별로는 30대 이하의 젊은 1인가구가 절반이상으로 가장 큰 비중을 차지하며, 60대 이상 노인이 20% 이상을 차지한다. 그러나 연령대별 증가율에 있어서는 50대 이상 장년층과 노년층의 증가율이 높아 고령화와 독거노인 증가추세를 반영하고 있다.

〈표 2〉 서울의 1인가구 성별·연령별 구성비

(단위: %)

구분		1995년	2005년	2010년
성별	남자	49.6	47.6	47.3
	여자	50.4	52.4	52.7
연령별	20대 이하	41.2	29.7	26.7
	30 - 39세	25.1	26.2	25.0
	40 - 49세	10.8	15.2	14.9
	50 - 59세	8.2	10.0	11.9
	60 - 69세	8.7	9.7	10.3
	70대 이상	5.9	4.7	11.1

1인가구의 자치구별 분포를 보면, 관악구가 9.9%로 가장 많이 거주하고, 강남구가 7.0%로 두 번째로 많이 거주하고 있다. 그러나 관악구와 강남구는 대조적인 특성을 보이는 데, 관악구는 남자 1인가구의 비중이 상대적으로 높은 반면, 강남구는 여자 1인가구의 비중이 상대적으로 높다.

〈표 3〉 2010년 서울의 자치구별 1인가구 비중

(단위: %)

자치구	계	남자	여자	자치구	계	남자	여자
종로구	2.1	2.2	2.1	마포구	4.8	4.6	5.0
중구	1.6	1.7	1.5	양천구	3.0	2.8	3.1
용산구	3.0	2.9	3.1	강서구	4.9	4.8	5.0
성동구	3.2	3.4	3.0	구로구	3.5	3.9	3.2
광진구	4.3	4.3	4.2	금천구	2.7	3.2	2.3
동대문구	4.3	4.6	4.0	영등포구	4.0	4.3	3.7
중랑구	3.9	4.0	3.8	동작구	4.7	5.0	4.4
성북구	4.5	4.4	4.7	관악구	9.9	11.5	8.4
강북구	3.0	2.8	3.3	서초구	3.4	3.1	3.7
도봉구	2.5	2.3	2.7	강남구	7.0	5.9	7.9
노원구	4.0	3.4	4.5	송파구	4.9	4.6	5.2
은평구	3.5	3.2	3.7	강동구	3.7	3.7	3.7
서대문구	3.5	3.2	3.8	계	100.0	100.0	100.0

3. 서울의 1인가구 주거 특성

2010년 현재 서울에 거주하는 1인가구를 거주종류별로 살펴보면, 54.9%가 단독주택에 거주하여 이른바 다가구형 원룸이 대표적인 주거형태임을 알 수 있다. 다음으로 아파트 19.9%, 오피스텔을 비롯한 주택 이외의 거처 11.2%, 다세대주택 9.7% 등이다. 서울의 일반가구 전체는 약 350만 가구이고, 이 중 단독주택(다가구 포함) 37.2%, 아파트 41.1%, 주택 이외의 거처 3.7% 거주하는 것을 감안하면, 1인가구는 다가구주택과 주택 이외의 거처에 거주하는 비중이 상대적으로 높음을 알 수 있다. 이는 현재의 높은 주택가격과 중대형 아파트 위주의 주택공급체제에서 1인가구는 원룸을 비롯하여 대체주택으로서 오피스텔, 고시원 등의 거주비율이 높을 수밖에 없음을 의미한다.

1인가구가 거주하는 주거의 점유형태를 보면, 보증부 월세가 43.1%로 많고, 전세가 32.3%로 다음으로 많아 월세와 전세를 중심으로 임차비중이 압도적인 비중을 차지하고 있다. 따라서 소득수준이나 자산축적정도가 낮은 1인가구에 대해서는 소형 임대형 주택이 중요함을 알 수 있다.

〈표 4〉 2010년 서울의 1인가구 거주유형별·점유형태별 분포

거처유형별	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	주택외의 거처	계
가구수 (가구)	468,885	170,339	18,489	83,065	18,490	95,338	854,606
비율 (%)	54.9	19.9	2.2	9.7	2.2	11.2	100.0
점유 형태별	자가	전세	월세 보증금有	월세 보증금無	사글세	무상	계
가구수 (가구)	140,491	275,726	368,127	45,110	9,648	15,504	854,606
비율 (%)	16.4	32.3	43.1	5.3	1.1	1.8	100.0

2008년 국토해양부의 「주거실태조사」에 의한 서울의 1인가구 중 이주희망가구의 희망 주거유형을 살펴보면, 전반적으로 아파트를 비롯하여 오피스텔, 다가구주택의 비중이 높은 한편, 연령별로 약간의 차이를 보인다. 40세 미만 연령층에서는 아파트와 오피스텔 비중이 높은 반면, 60세 이상 연령층에서는 일반단독과 다가구주택 비중이 높게 나타난다. 따라서 1인가구를 대상으로 소형·저렴주택을 공급함에 있어 연령별로 일정부분 차별화된 전략이 이루어져야 함을 알 수 있다.

〈표 5〉 서울의 1인가구 중 이주희망가구의 희망 주거유형 조사결과

(단위: 명, %)

구분	1인가구 전체		40세 미만		40세이상~60세미만		60세 이상	
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
일반단독	5	5.2	3	4.1	1	10.0	1	8.3
다가구단독	21	21.9	12	16.2	5	50.0	4	33.3
영업겸용	1	0.0	0	0.0	0	0.0	1	8.3
아파트	31	32.3	24	32.4	4	40.0	3	25.0
연립주택	3	3.1	1	1.4	0	0.0	2	16.7
다세대주택	9	9.4	8	10.8	0	0.0	1	8.3
오피스텔	23	24.0	23	31.1	0	0.0	0	0.0
기타	3	3.1	3	4.1	0	0.0	0	0.0
전체	96	100.0	74	100.0	10	100.0	12	100.0

자료: 2008년 국토해양부 「주거실태조사」

서울 거주가구의 가구당 평균사용면적은 63.2~68.4m² 정도이며, 1인당 사용면적은 22.3~23.3m² 정도이다. 1인가구의 평균사용면적은 40.1m² 정도이다.

〈표 6〉 서울 거주가구의 평균주거사용면적

(단위: 명, m²)

2010년 인구주택총조사			2008년 주거실태조사		
가구당 인원수	가구당 연면적	1인당 연면적	가구당 연면적	1인당 연면적	1인가구 연면적
2.7	63.2	23.3	68.4	22.3	40.1

4. 소형주거의 임대료수준과 1인가구의 소득수준

2010년 8월 기준으로 1인가구가 많이 거주하는 원룸, 소형 아파트(전용 50m² 이하), 오피스텔, 고시원의 임대료 수준을 비교하였다. 임대료 수준은 입지, 주거유형, 규모에 따라 다양한데, 고시원의 월임대료(입실료)는 평균 23만원에서 41만원에 걸쳐 있다. 고시원과 대체관계 내지 경쟁관계에 있다고 보이는 원룸의 월임대료는 평균 43~73만원으로 고시원보다 훨씬 비쌌다. 오피스텔의 월임대료는 평균 48만원에서 134만원까지 걸쳐 있고, 이는 50m² 미만 소형 아파트보다 낮은 수준이지만 고시원이나 원룸보다 훨씬 높은 수준으로 나타났다.

한편, 3.3m²당 임대료단가를 비교해 보면 상당히 다른 특징을 보이는데, 고시원의 임대료 단가가 가장 높고, 오피스텔, 아파트, 원룸의 임대료 단가는 서로 큰 차이가 없었다. 따라서 고시원의 경우, 절대적인 임대료 수준은 가장 낮지만 임대료 단가는 가장 높은 주거유형임을 알 수 있다.

〈표 7〉 소형주거유형별 월 임대료 및 임대료 단가 비교(2010년 8월 기준)

구분	고시원 (201실 표본)			원룸 (730실 표본)			오피스텔 (358실 표본)			전용 50㎡ 이하아파트 (36호 표본)			
	최소	평균	최대	최소	평균	최대	최소	평균	최대	최소	평균	최대	
규모 (㎡)	종로	4.0	9.1	19.8	9.9	22.5	33.1	18.9	47.5	154.3	28.0	41.0	48.0
	동대문	4.0	8.2	16.5	19.8	26.6	35.0	28.2	32.5	39.0	39.0	42.5	49.0
	성북	4.0	8.3	21.5	15.0	25.6	49.6	23.8	31.8	43.6	-	-	-
	서대문	3.3	10.3	39.6	5.0	23.1	52.9	21.8	28.3	34.7	-	-	-
	금천	4.0	10.1	16.5	13.2	19.3	43.0	19.8	25.1	33.1	47.0	47.0	47.0
	동작	3.3	7.4	19.8	6.0	19.2	43.0	-	-	-	32.0	39.0	46.0
	관악	3.6	8.7	23.1	13.0	23.0	49.6	16.5	26.1	43.4	34.0	41.4	49.0
	강남	4.0	9.5	18.2	10.0	33.4	74.0	20.0	46.4	156.0	29.0	37.6	50.0
월 임대료 (만원)	종로	17	34	70	40	55	79	27	129	540	72	101	117
	동대문	14	23	35	23	49	64	45	58	68	99	106	117
	성북	15	31	70	35	53	88	49	76	129	-	-	-
	서대문	19	36	60	28	57	140	45	79	104	-	-	-
	금천	18	34	50	18	45	81	36	48	59	72	77	81
	동작	18	32	60	23	49	78	-	-	-	90	113	135
	관악	13	30	60	18	43	90	45	62	109	81	101	126
	강남	18	41	80	34	73	147	27	134	810	72	108	180
3.3㎡ 당 임대료 (만원)	종로	6.5	13.7	20.0	5.5	8.8	15.9	6.4	9.2	12.9	7.4	8.2	9.5
	동대문	6.0	10.5	18.7	4.0	6.5	8.0	4.9	5.9	6.9	7.3	8.3	9.1
	성북	6.7	13.1	18.7	3.3	7.0	11.9	5.6	7.7	10.3	-	-	-
	서대문	4.2	13.3	27.5	4.5	8.6	29.4	5.4	9.2	13.1	-	-	-
	금천	6.8	11.8	21.0	3.0	8.3	13.4	4.5	6.6	8.6	5.1	5.4	5.7
	동작	6.3	15.0	25.3	2.5	9.4	27.2	-	-	-	6.1	6.9	7.6
	관악	6.4	12.2	23.3	2.2	6.4	10.2	4.9	8.8	11.8	7.1	8.1	9.6
	강남	9.0	14.8	26.7	3.9	7.6	24.4	2.7	9.0	19.2	7.1	9.5	15.3

자료: 고시원넷(고시원), 부동산114(원룸, 오피스텔, 아파트), 닥터아파트(아파트)

주: 동일한 기준으로 비교하기 위해 전세보증금을 다음과 같은 방법으로 월세로 환산함.

$$\text{월세환산액} = \text{전세보증금} \times \text{월세이율}$$

$$\text{월세이율} = 0.9\% \text{ 적용 (국민은행, 전국주택가격 동향조사 참조)}$$

2008년 국토해양부 「주거실태조사」에 의한 서울의 1인가구 월평균소득은 대략 153만원이다. 월주거비 지출가능비율을 최대 30%로 보면, 월임대료는 최대 50만원 정도를 초과하면 곤란함을 시사한다.

1인가구의 연령별로는 60세 이상이 70만원 정도로 대단히 낮은데, 이는 노인 1인가구의 주거기회 제공을 위해서는 주거복지와 함께 역모기지과 같은 자산기반의 전략이 필요함을 시사한다.

〈표 8〉 2008년 「주거실태조사」 자료에 의한 서울의 1인가구 월평균 소득

(단위 : 만원, 가구)

구분		전체	자가	차가
전체 가구		297.2 (5,039)	341.6 (2,129)	264.7 (2,910)
1인가구	계	153.4 (712)	139.6 (95)	155.6 (617)
	40세 미만	192.0 (359)	245.0 (12)	190.2 (347)
	40세~60세 미만	178.8 (143)	230.2 (15)	172.8 (128)
	60세 이상	70.3 (210)	101 (68)	55.5 (142)

주 : ()안은 조사 가구수를 나타냄

5. 서울의 1인가구 주거를 위한 정책과제

1) 다양한 소형주거의 공급 확대

늘어나는 1인가구의 주거수요에 대응하여 20~40㎡ 정도 규모의 초소형 주거의 공급을 확대할 필요가 있다. 아래 표에 제시된 소형주택재고 수급관계에 대한 개략 추정치를 보면, 1인가구수에 비해 초소형주택 재고가 크게 못 미침을 알 수 있고, 특히 전용면적 20㎡ 정도의 초소형 주택이 크게 부족하여, 이러한 부족분만큼 고시원을 비롯한 수준이하의 준주택이나 기타 비주거 거처에서 해소되어야 하는 실정이다. 참고로, 서울의 고시원은 2010년 7월 현재 4,085개소에 약 165천실로 추정된다.

〈표 9〉 서울의 1~2인가구수와 소형 주거재고 간의 개략 수급분석

1~2인 가구 (천 가구)	1인가구 (A)		854.6
	2인 가구 (B)		781.5
	1인+2인 가구 (A+B)		1,636.1
소형주택 추정치 (천 호)	소형주택	전용면적 20㎡이하 (α)	111.8
		전용면적 40㎡이하 (β)	598.4
		전용면적 60㎡이하 (γ)	1,421.1
	오피스텔 (δ)		141.2
수급관계 (천 가구·호)	A - (α+δ)		601.6
	A - (β+δ)		115.0
	(A+B) - (γ+δ)		73.8

주 : 1) 소형주택 재고량은 2009년 「건물과세대장」을 기준으로 함.

2) 오피스텔 재고량은 2009년 「부동산14(REPS)」에 의한 주거용 및 겸용을 합산한 추정치를 기준

뉴타운을 비롯한 정비사업지구에 소형주택과 임대주택 건설을 활성화할 필요가 있으며, 도시형생활주택 등도 포함할 필요가 있다. 1인가구가 많이 거주하는 원룸 등 소형·저렴 주택이 정비사업으로 인해 멸실된다는 점을 감안하여 사업지구내 기존주택의 규모별 구성과 신축주택의 규모별 구성을 서로 연계하여 인센티브를 부여하는 방안을 강구할 필요가 있다.

기존의 다가구·다세대주택, 숙박시설 등을 매입, 개보수하여 임대하는 매입임대주택을 보다 활성화하도록 한다. 고시원 밀집지역 등의 슬럼화에 대응하여 개별 건축차원의 리모델링뿐만 아니라 블록단위 차원의 정비사업으로 소형·저렴주택을 하는 방안을 강구하도록 한다.

1인가구 중 대학생의 주거문제를 해결하기 위하여 대학과 지자체, 공공기관, 민간기업 등이 협력하여 대학 기숙사를 공급하는 방안을 강구하도록 하되, 대학캠퍼스의 공간부족 문제로 기숙사 확충이 어려운 경우가 많으므로 인근 정비사업지구나 이전적지 등을 활용하는 방안도 강구한다. 참고로, 2010년 현재 서울 소재 주요 대학의 학생수 대비 기숙사 수용률은 평균 10% 이내에 불과하다.

1인가구는 일반적으로 소득과 자산보유수준이 낮기 때문에 보증부 월세를 비롯한 월세형 임대가 바람직할 것이다. 월임대료는 최대 50만원 내외 수준이 바람직할 것이다.

도시형생활주택의 공급을 보다 적극적으로 확대하되, 소형이지만 저렴하지는 않은 문제점을 보완하기 위해 다양한 설계기법의 개발은 물론 복도폭원 등 건축기준을 완화하며, 임대전용 도시형생활주택 등 다양한 점유유형을 발굴하여 부담가능성을 높이도록 한다.

1인가구도 성이나 연령에 따라 주거선호가 다양하다는 점을 감안하여 주택규모, 형태, 실내구조, 입지 및 환경 등의 측면에서 다양한 주거유형을 발굴하여 주거기회를 확대하도록 한다. 젊은 1인가구는 주거 이동성이 강하기 때문에 경제성과 실용성에 기반한 실내구조가 바람직할 것이다. 주변지역 환경과 관련해서는 일조, 소음 등과 같은 쾌적성 요소보다 편리성과 안전성 요소가 강조되어야 할 것이다. 대중교통 접근성이 중요하기 때문에 역세권, 대학가, 도심 및 부도심 인근 등을 근간으로 공급해야 할 것이다. 특히 노인 1인가구의 경우에는 의료서비스 접근성이나 사회적인 유대기회 등이 중요하게 고려되어야 한다.

2) 1인가구에 대한 주거복지지원 강화

1인가구의 생활비 항목 중 가장 큰 부분을 차지하는 주거비 문제에 대한 보다 적극적인 지원정책이 필요하다. 특히 저소득 노인가구에 대해서는 역모기지를 보다 확대할 필요가 있으며, 일자리 및 사회적 유대 기회 제공과 연계한 주거지원사업을 적극적으로 개발하여 추진하도록 한다. 주택바우처, 임대료 지원 등의 지원범위를 확대하고, 최저주거기준 이하 준주택 또는 비주택 거처 거주자를 중심으로 소득 대비 임대료 비율에 따라 임대료를 보조하는 지원대책을 추진할 필요가 있다.

주택자금대출이나 임대주택공급 등 대부분의 경우 지원대상에서 제외되어 있는 35세 미만 단독세대주에게 일정규모 이하의 소형주택이나 임대주택에 대해서는 자격을 부여하여 기회를 넓힐 필요가 있다. 국민주택기금 사업자 대출자금 지원에서 소형주택 건설에 대해 대출규모와 조건을 보다 완화하는 방안도 필요하다.

저소득의 젊은 1인가구가 많이 거주하는 고시원과 관련해서는 준주택으로 분류되고 안전기준이 강화됨에 따라 임대료가 상승할 수 있으므로, 고시원 시설 및 설비 정비 시 일정 부분 비용을 보조하는 대책을 적극적으로 추진하여 고시원의 주거환경은 개선하되 임대료 상승은 제어할 필요가 있다.

3) 민간임대사업 활성화

도시형생활주택, 오피스텔, 고시원 등의 확대에 따라 임대산업을 활성화하고 수익성 확보를 위한 다양한 비즈니스모델을 개발할 필요가 있다. 대단지형 임대주거의 증가에 따라 주택관리사 의무배치, 전문적인 관리인력 및 전문관리기관의 육성 등의 정책도 필요하다.

4) 오피스텔 등에 대한 ‘표준주거율’ 개념 도입

1인가구가 많이 거주하는 오피스텔은 현재 「건축법」상 업무시설로 분류되는 한편 「주택법」상 준주택으로 분류되는데, 주요 과제로 주택보급률 산정시 주택재고에 포함되고 있지 않다는 점과 만약 주택으로 인정할 경우 1가구2주택문제를 어떻게 처리할 것인가를 들 수 있다. 이에 대한 해결방안으로 ‘표준주거율’ 개념의 도입을 검토할 필요가 있다. 오피스텔은 명칭에서 말해주듯이 ‘온전한’ 주택으로서 기능이 약하지만 부분적으로 또는 전부를 사실상 주거용도로 사용하고 있고 그러한 용도가 부동산시장상황에 따라 가변적이기 때문에 일반적인 주택과는 차등을 두어 포착할 필요가 있는데, 표준주거율

개념을 통해 부분적으로 주택으로 간주하는 탄력적인 시스템 도입을 검토할만하다.

표준주거율이란 오피스텔을 비롯한 준주택에 대하여 주택으로서의 특성을 일정부분 간주하여 부여하는 어떤 표준화된 비율이자, ‘온전한’ 주택으로서의 충족 정도를 당해 시설의 전형성에 비추어 부여하는 비율이다.

오피스텔에 대한 표준주거율을 50%로 설정했다고 가정할 경우 주택보급률과 1가구2주택 문제에 어떤 의미를 갖는가를 예로 들어보자. 2010년 현재 서울의 주택수는 3,399.8천호이고, 일반가구수는 3,504.3천가구로 주택보급률은 97.0%이다. 주택보급률 산정에 오피스텔을 포함할 경우 표준주거율이 50%이므로 전체 오피스텔 154.6천호 중 77.3천호가 주거용으로 간주되며, 따라서 주택보급률은 99.2%가 된다.

1가구2주택문제와 관련하여 주택과 오피스텔 각각 1개 보유한 가구의 경우 현재는 주거용인가 업무용인가 여부에 따라 1가구 1주택 또는 1가구 2주택이 된다. 그러나 표준주거율을 적용할 경우에는 오피스텔에 대해 50% 주거로 간주되므로 1가구 1.5주택이 된다.

5) 고시원 등 준주택에 대한 대응

1인가구, 특히 저소득의 젊은 1인가구가 많이 거주하는 주거유형의 하나로 고시원을 언급할 필요가 있는데, 경제성장 둔화로 인한 소득양극화, 실업률 증가 등의 추세로 인해 소형·저렴주택에 대한 대체주거형태로서 고시원을 비롯하여 새로운 유형의 준주택이 더욱 늘어날 것으로 예상된다. 고시원은 저소득 소형가구가 부담할 수 있는 저렴한 소형주택이 부족하기 때문에 난립하는 것이며, 최하위 주거유형의 하나로서 주거환경 악화와 화재, 범죄 등 안전상의 취약성에도 불구하고 저소득층에게 주택기회를 제공하는 나름의 역할을 하고 있음을 인정할 필요가 있다. 따라서 문제가 되는 고시원을 일방적으로 규제함으로써 저소득 1~2인 가구들이 그나마 부담할 수 있는 주거기회를 박탈할 것이 아니라, 도시형생활주택, 기숙사 등 부담 가능한 초소형주택의 공급을 획기적으로 늘림으로써 시장에서 자연스럽게 고시원을 대체해 나가도록 하는 한편, 최소한의 질과 안전이 보장되는 주택에 살 수 있도록 주거복지서비스를 확대할 필요가 있다. **SDI**