발간등록번호
76-6480000-000166-14

국가기록원
National Archives of Korea

생산기관	경상남도		
생산년도	2012	보존기간	영구
관리번호	DM00031026		

2022 경상남도 주택종합계획(2013~2022)

2022 GYEONGSANGNAMDO HOUSING MASTERPLAN

2012. 12



2022 경상남도 주택종합계획(2013~2022)

2022 GYEONGSANGNAMDO HOUSING MASTERPLAN(2013~2022)

사본

2012. 12

경 상 남 도

제 출 문

경상남도 지사 귀하

본 보고서를 『경상남도 주택종합계획 수립 용역』의 최종성과품으로 제출합니다.

2012. 12

연구기관 : 창원대학교

연구책임자 : 서 유 석 (창원대학교 건축학부 교수)

목 차

제1장. 연구개요 1-01

1.1 연구의 배경 및 필요성 1-01

1.2 연구의 내용과 범위 1-01

1.3 연구의 목표와 방법 1-02

1.4 과업수행 일정 1-03

제2장. 우리나라 주택정책의 방향과 외국의 주택정책 2-01

2.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 변화 2-01

2.1.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 목표 2-01

2.1.2 우리나라 주택정책 변화추이 2-03

2.2 우리나라 인구주택 현황 및 동향 2-11

2.2.1 우리나라 인구 및 주택 개요 2-11

2.2.2 우리나라 인구 및 가구현황과 추이 2-12

2.2.3 우리나라 가구 점유형태 및 주택유형별 변화추이 2-15

2.3 외국의 주택정책 사례 2-16

2.3.1 미국사례 2-16

2.3.2 일본사례 2-21

2.3.3 영국사례 2-24

2.3.4 대만사례 2-27

2.3.5 홍콩사례 2-31

제3장. 경상남도 주택관련 현황조사 3-01

3.1 일반현황 3-01

3.1.1 위치 및 면적 3-01

3.1.2 지역여건 및 지역경제 현황 3-03

3.1.3 시군별 개요 ····· 3-08
3.2 경상남도 주택관련 일반현황 ····· 3-10
3.2.1 경상남도 주거유형분포 및 택지현황 ····· 3-10
3.2.2 경상남도 인구 및 가구현황과 추이 ····· 3-14
3.2.3 경상남도 주택시장 현황 및 추이 ····· 3-23
3.2.4 경상남도 주거환경 변화추이 ····· 3-40
3.2.5 주거취약계층 현황 ····· 3-50
3.3 상위 및 관련계획 검토 ····· 3-54
3.3.1 제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020) ····· 3-54
3.3.2 2012년 주택종합계획 ····· 3-58
3.4 관련법규 검토 ····· 3-66
3.4.1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ····· 3-66
3.4.2 도시 및 주거환경정비법 ····· 3-68
3.4.3 주택법 ····· 3-69
3.4.4 도시개발법 ····· 3-71
3.4.5 임대주택법 ····· 3-72
3.4.6 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 ····· 3-74
3.4.7 도시재정비 촉진을 위한 특별법 ····· 3-76
3.4.8 택지개발촉진법 ····· 3-78
3.4.9 경상남도 주택조례 ····· 3-79
3.4.10 경상남도 주택종합계획 관련법규 종합 ····· 3-80
3.5 문제점 및 과제도출 ····· 3-81
3.5.1 우리나라 주택건설 시장의 환경변화 ····· 3-81
3.5.2 경상남도 주택관련 문제점과 과제 ····· 3-81

제4장. 주택종합계획 방향설정 및 기본구상 ····· 4-01

4.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표 및 방향 ····· 4-01
4.1.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표 ····· 4-01

4.1.2 경상남도 주택종합계획의 기본방향과 추진전략 ····· 4-01
4.2 주택종합계획의 목표와 방향 ····· 4-02
4.2.1 목표와 기본방향 ····· 4-02
4.2.2 지역별 인구·가구변화에 대응하는 주택공급 및 친환경적 도시개발 ····· 4-03
4.2.3 주거안정과 주거복지 ····· 4-05
4.2.4 주거의 다양성과 주거수준 개선 ····· 4-06
4.2.5 주택관련정보의 공유와 전문적인 유지관리 ····· 4-07
4.3 경상남도 주택종합계획 권역구분 및 주택정책목표 ····· 4-08
4.3.1 18개 시·군 권역별 분류기준과 구분 ····· 4-08
4.3.2 6대 권역별 정책목표 ····· 4-12
4.4 주택유형별, 주택규모별 수요전망 및 공급계획 ····· 4-13
4.4.1 주택유형별 수요전망 및 공급계획 ····· 4-13
4.4.2 가구특성에 따른 주택규모별 수요전망 및 공급계획 ····· 4-18
4.5 중장기 주택 및 택지수급 전망 ····· 4-30
4.5.1 주택수급 전망 ····· 4-30
4.5.2 택지수급 전망 ····· 4-36

제5장. 부문별 계획 ····· 5-01

5.1 주택재고 확보 및 주거환경 정비 ····· 5-01
5.1.1 주택재고 확보 ····· 5-01
5.1.2 주거환경 정비 ····· 5-04
5.2 저소득층 주거복지 강화 ····· 5-08
5.2.1 주거복지정책 개요 ····· 5-08
5.2.2 저소득층을 위한 임대주택 공급 ····· 5-10
5.2.3 국민주택기금의 활용 ····· 5-16
5.2.4 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입 ····· 5-19
5.3 전세대책 및 주택가격 안정대책 ····· 5-21
5.3.1 주택매매가격 동향 ····· 5-21

5.3.2 주택전세가격 동향 5-22
5.3.3 경상남도 인구통계, 세대 및 주택규모와 현황분석 5-23
5.3.4 주택매매 및 전세가격 안정화 대책 5-24
5.4 그린홈 건설 및 공급계획 5-30
5.4.1 그린홈 건설 배경과 현황 5-30
5.4.2 경상남도 그린홈 건설 전망과 보급 확대방안 5-32
5.5 주택지표 전망 5-35
5.5.1 각종 주택지표 5-35
5.5.2 주택종합계획의 각종 지표 종합 5-38
5.6 권역별 주택정책 방향 5-39
5.6.1 권역별 주택 및 인구특성 5-39
5.6.2 권역별 주택정책 목표와 방향 5-41
5.7 계획의 실현방향 5-47

표 차 례

표 1-1. 과업수행 일정 ····· 1-03

표 2-1. 우리나라 부동산정책 변천과정 ····· 2-06

표 2-2. 우리나라 연도별 출산율 ····· 2-12

표 2-3. 우리나라 연령별 인구분포(2010년) ····· 2-12

표 2-4. 전국인구 및 가구 추이 ····· 2-13

표 2-5. 가구유형별 가구 ····· 2-14

표 2-6. 우리나라 가구 점유형태 변화추이 ····· 2-15

표 2-7. 우리나라 주택유형별 변화 추이 ····· 2-15

표 2-8. 대만의 주택 통계(단위 : 천명, 천가구, 천호, %) ····· 2-28

표 3-1. 경상남도의 지리적 좌표 ····· 3-01

표 3-2. 16개 시도별 도로포장률(단위 : %) ····· 3-04

표 3-3. 16개 시도별 1인당 지역내 총생산(단위 : 백만원) ····· 3-04

표 3-4. 16개 시도별 지역내 총생산규모(GRDP) 현황(단위 : 백만원, %) ····· 3-04

표 3-5. 16개 시도별 사업체수(2010년) 및 경제활동참가율(2011년) ····· 3-05

표 3-6. 16개 시도별 재정자립도(단위 : %) ····· 3-07

표 3-7. 경상남도 18개 시군별 사업체수(2010년) 및 경제활동참가율(2011년) ····· 3-08

표 3-8. 경상남도 18개 시군별 재정자립도(단위 : %) ····· 3-09

표 3-9. 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수 및 비율 ····· 3-11

표 3-10. 지역별 택지지정 및 공급현황(단위 : 천㎡) ····· 3-12

표 3-11. 2011년 도단위 및 경남지역 시군별 용도지역 현황(단위 : 천㎡, %) ····· 3-13

표 3-12. 경상남도 시군별 인구 및 가구·주택현황(2010년, 단위 : 명, 가구, 호) ··· 3-14

표 3-13. 시도 및 경상남도 시군별 외국인 주민현황(2011년, 단위 : 명, %) ····· 3-15

표 3-14. 경상남도 각 시군의 연령별 인구분포 현황(2010년, 단위 : %) ····· 3-16

표 3-15. 경상남도 각 시군별 1인가구 분포 현황(2010년, 단위 : 호, %) ····· 3-17
표 3-16. 전국 및 경남의 인구 및 가구 추이(단위 : 인, %) ····· 3-18
표 3-17. 전국 및 경남의 가구원수별 추계가구 점유비율(단위 : %) ····· 3-19
표 3-18. 전국 및 경남의 1인가구 발생사유(단위 : %) ····· 3-19
표 3-19. 전국 및 경남의 연령별 1인가구 분포(단위 : %) ····· 3-20
표 3-20. 전국 및 경남의 연령별 1인가구 발생사유(단위 : %) ····· 3-22
표 3-21. 건축연도별 주택현황(2010, 전국, 단위 : 호) ····· 3-23
표 3-22. 전국 및 경남의 주택유형별 변화 추이 ····· 3-23
표 3-23. 전국 및 경남의 주택보급률 변화 추이(단위 : 천호, 천가구, %) ····· 3-26
표 3-24. 경남 시군별 신주택보급율 변화 추이(단위 : %) ····· 3-27
표 3-25. 시도별 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호) ····· 3-27
표 3-26. 경남 시군별 인구천명당 주택수(2010년, 단위 : 호) ····· 3-28
표 3-27. 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호) ····· 3-28
표 3-28. 전국 및 경남 아파트 건립추이와 층수별 현황 ····· 3-29
표 3-29. 전국 및 경남지역 주택유형별 멸실현황(2010년) ····· 3-30
표 3-30. 전국 및 경남지역 재건축사업현황(단위 : 호) ····· 3-31
표 3-31. 경남 연도별 주택유형별 건설실적 추이(단위 : 호) ····· 3-32
표 3-32. 시도별, 부문별, 규모별 주택미분양 현황과 추이(12월 기준, 단위 : 호) · 3-33
표 3-33. 경남 시군별 주택미분양 현황과 추이(단위 : 호) ····· 3-34
표 3-34. 주택매매가격 동향 ····· 3-35
표 3-35. 시도 및 경남 아파트 매매가격 동향 ····· 3-35
표 3-36. 시도 및 경남 단독주택 매매가격 동향 ····· 3-36
표 3-37. 주택 전세가격 동향 ····· 3-37
표 3-38. 아파트 전세가격 동향 ····· 3-38

표 3-39. 단독주택 전세가격 동향 ····· 3-39
표 3-40. 규모별 아파트 매매가격지수 ····· 3-39
표 3-41. 주거환경 평가요소 ····· 3-40
표 3-42. 전국 및 경남 주거환경 변화 추이 ····· 3-41
표 3-43. 전국 및 경남지역의 주택규모별 주택비율 변화 추이(단위 : %) ····· 3-42
표 3-44. 전국 및 경남지역 거처의 종류별 가구(단위 : %) ····· 3-43
표 3-45. 전국 및 경남지역 건축연도별 주택비율(단위 : %) ····· 3-44
표 3-46. 경상남도 시군별 주택유형별 주거면적(2010년, 단위 : ㎡) ····· 3-45
표 3-47. 경상남도 시군별 주거환경(2010년, 단위 : 명, 개) ····· 3-46
표 3-48. 경상남도 시군별 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 3-47
표 3-49. 경상남도 시군별 단독주택 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 3-48
표 3-50. 경상남도 시군별 아파트 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 3-49
표 3-51. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 현황(2011년, 단위 : 세대, %) ···· 3-50
표 3-52. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황 ····· 3-51
표 3-53. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황 ····· 3-52
표 3-54. 임대주택 건설실적(단위 : 호) ····· 3-53
표 3-55. 경남 임대주택 규모별 재고현황(2011년, 단위 : 호) ····· 3-53
표 3-56. 주택 매매가격 증감률(단위 : %, 전월비) ····· 3-58
표 3-57. 주택 전세가격 증감률(단위 : %, 전월비) ····· 3-58
표 3-58. 시도별 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호) ····· 3-60
표 3-59. 주택건설 주체별 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호) ····· 3-60
표 3-60. 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호) ····· 3-60
표 3-61. 지역별 분양주택 공급계획(단위 : 천호) ····· 3-60
표 3-62. 지역별 임대주택 공급계획(단위 : 천호) ····· 3-61

표 3-63. 2012년 보금자리주택 공급계획(단위 : 천호) ····· 3-61
표 3-64. 2012년 주택 착공실적 및 계획(단위 : 천호) ····· 3-61
표 3-65. 2012년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : ㎢) ····· 3-62
표 3-66. 공공택지 공급실적 및 계획(단위 : ㎢) ····· 3-62
표 3-67. 2012년 주택건설계획(단위 : 천호) ····· 3-65
표 3-68. 2011년 주택보급율 추계(단위 : 천가구, 천호, %) ····· 3-65
표 3-69. 경상남도 주택종합계획 관련 주요법규 종합 ····· 3-80
표 4-1. 근접성과 지리적 특성에 의한 경상남도 18개시군 권역별 구분 ····· 4-09
표 4-2. 인구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준) ····· 4-09
표 4-3. 가구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준) ····· 4-09
표 4-4. 가구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준) ····· 4-10
표 4-5. 주택유형별 분포비율에 의한 권역별 구분(2010년 기준) ····· 4-10
표 4-6. 주택보급율과 인구천명당 주택수에 의한 권역별 구분(2010년 기준) ····· 4-10
표 4-7. 권역별 구분 종합(2010년 기준) ····· 4-11
표 4-8. 6대 권역별 주택정책 목표 ····· 4-12
표 4-9. 이상적 주택유형(단위 : %) ····· 4-13
표 4-10. 지역별 주택수요 추정 결과 (단위 : 천호) ····· 4-14
표 4-11. 전국 사업주체별, 주택유형별 건설현황 및 추이(단위 : %) ····· 4-14
표 4-12. 경남지역 아파트공급 추정 결과(단위 : 호, %) ····· 4-15
표 4-13. 경남지역의 향후 이상적 주택유형별 공급량 추정(단위 : 호, %) ····· 4-15
표 4-14. 이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획 ····· 4-16
표 4-15. 경남 연도별 아파트 건설실적 추이(단위 : 호) ····· 4-17
표 4-16. 경남지역 연도별 아파트 건설비율 추정(2012~2022, 단위 : %) ····· 4-17
표 4-17. 이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획 보정 ····· 4-17

표 4-18. 경남의 장래인구 및 가구 추계(2013~2022년, 단위 : 인, 호, %) ····· 4-18
표 4-19. 경상남도 권역별 1인가구 분포 현황(2010년, 단위 : 호, %) ····· 4-19
표 4-20. 경남 권역별 주택유형 현황(2010년, 단위 : 인, 호, %) ····· 4-19
표 4-21. 주택유형별 주거면적(2010년, 단위 : 호, %) ····· 4-20
표 4-22. 경남 권역별 인구천명당 주택수(2010년, 단위 : 호) ····· 4-20
표 4-23. 경남 권역별 주택특성(2010년, 단위 : 인, 호, %) ····· 4-21
표 4-24. 경남 가구원수별 추계가구(2010~2022, 단위 : 인, %) ····· 4-22
표 4-25. 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 ····· 4-23
표 4-26. 경남 주거환경 변화 추이 ····· 4-23
표 4-27. 준주택의 유형과 주택기금 지원기준(2011. 9) ····· 4-23
표 4-28. 법규상의 주택규모 ····· 4-23
표 4-29. 경남 주택규모별 거주인구(2010년, 단위 : 호, %, 인) ····· 4-24
표 4-30. 가구특성에 따른 주택규모별 수요전망(2013~2022년, 단위 : 인, 호) ··· 4-25
표 4-31. 전국 및 경남 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호) ····· 4-26
표 4-32. 주택규모별 공급비율 산정 ····· 4-26
표 4-33. 가구특성에 따른 주택규모별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호) ··· 4-27
표 4-34. 경남 권역별 인구특성(2010년, 단위 : 인, 호, %) ····· 4-28
표 4-35. 가구특성에 따른 권역별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호) ····· 4-29
표 4-36. 전국과 경남의 가구수와 1~2인 가구수 비교(단위 : 가구, %) ····· 4-30
표 4-37. 경상남도의 연간 2만호 주택공급 전망(단위 : 천명, 천가구, 천호, %) ··· 4-32
표 4-38. 경상남도의 연간 3만호 내외의 주택공급 전망 ····· 4-33
표 4-39. 경상남도의 연간 24,800호 주택 공급 전망 ····· 4-33
표 4-40. 인구특성에 따른 권역별 · 연차별 공급계획(2013~2022)(단위 : 호, %) ·· 4-35
표 4-41. 가구와 인구특성에 따른 권역별 · 연차별 공급계획(2013~2022) ····· 4-35

표 4-42. 경상남도의 도시개발사업의 사업주체별 추진 경과와 예정 ····· 4-37
표 4-43. 창원시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-37
표 4-44. 진주시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-38
표 4-45. 김해시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-38
표 4-46. 밀양시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-38
표 4-47. 거제시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-39
표 4-48. 양산시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-39
표 4-49. 경상남도의 도시개발사업 개발예정 지구(단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-39
표 4-50. 경상남도의 택지개발사업의 사업주체별 추진 경과와 예정 ····· 4-40
표 4-51. 시행중인 택지개발사업(2012년 6월, 단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-40
표 4-52. 개발예정인 택지개발사업(2012년 6월, 단위 : 천㎡, 억원, %) ····· 4-40
표 4-53. 신규 도시 및 택지개발사업지구에 따른 주택수급가능 현황 분석 ····· 4-41
표 4-54. 신규 도시 및 택지개발사업지구에 따른 권역별·연차별 공급계획 ····· 4-42
표 5-1. 경상남도 주택유형별 주택재고(2010년, 단위 : 호) ····· 5-01
표 5-2. 경상남도 시군별 주택수(2010년, 단위 : 호) ····· 5-02
표 5-3. 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호) ····· 5-02
표 5-4. 경상남도 가구특성에 따른 주택규모별 재고 및 과부족 ····· 5-03
표 5-5. 가구와 인구특성을 반영한 권역별·연차별 주택재고 확보목표 ····· 5-03
표 5-6. 경상남도 주거환경 지표 ····· 5-04
표 5-7. 경상남도 시군별 주택유형별 주거면적(2010년, 단위 : ㎡) ····· 5-05
표 5-8. 국가별 1인당 주거면적(단위 : ㎡) ····· 5-05
표 5-9. 경상남도 시군별 주거환경(2010년, 단위 : 명, 개) ····· 5-05
표 5-10. 경상남도 시군별 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 5-06
표 5-11. 경상남도 시군별 단독주택 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 5-06

표 5-12. 경상남도 시군별 아파트 점유형태(2010년, 단위 : 호) ····· 5-06
표 5-13. 경상남도 주택유형별 건축년도 비율(단위 : %) ····· 5-07
표 5-14. 2009년도 기준 전국과 경상남도의 국민기초생활보장수급자의 가구원수 비교 5-10
표 5-15. 2009년도 기준 전국과 경상남도의 국민기초생활보장수급자의 주거유형 비교 5-11
표 5-16. 2011년 현재 전국과 경남의 임대주택재고 현황(단위: 호, %) ····· 5-12
표 5-17. 2011년 전국과 경남의 규모별 임대주택재고 현황(단위: 호, %) ····· 5-13
표 5-18. 전국과 경남의 임대주택, 공공부문비율, 주택수 대비 임대비율 비교 ····· 5-13
표 5-19. 전국과 경남의 공공임대주택의 공급주체 비율 비교(단위 : 호, %) ····· 5-14
표 5-20. 2013년부터 2022년까지 주택 공급수 대비 임대주택 비율(단위 : %) ····· 5-14
표 5-21. 2013년부터 2022년까지 임대주택 공급 주체별 비율(단위 : %) ····· 5-15
표 5-22. 연평균 2만호 주택공급에 따른 임대주택 공급 전망 ····· 5-15
표 5-23. 연평균 24,800호 주택공급에 따른 임대주택 공급 전망 ····· 5-15
표 5-24. 연평균 3만호 주택공급에 따른 임대주택 공급 전망 ····· 5-15
표 5-25. 국민주택기금의 조성 및 운용 실적(단위 : 억원) ····· 5-17
표 5-26. 전국 국민주택기금의 대출 실적(단위 : 호, 억원) ····· 5-18
표 5-27. 2004년~2012년 경상남도와 시군구의 주택매매 가격지수 ····· 5-22
표 5-28. 2004년~2012년 전국, 경상남도, 시군구의 아파트 전세 가격지수 ····· 5-23
표 5-29. 전국과 경상남도의 총인구수와 세대수의 변화 ····· 5-24
표 5-30. 외국의 공공임대주택 비율(단위 : %) ····· 5-28
표 5-31. 유럽 국가의 자가주택과 임대주택 비율(1995, 단위 : %) ····· 5-28
표 5-32. 경상남도 주택누계 및 임대주택공급 전망(단위 : 천호, %) ····· 5-29
표 5-33. 단계별 그린홈 100만호 보급 목표, 추진방향, 세부내용 ····· 5-30
표 5-34. 한국형 그린홈 시범단지 에너지 절감율(단위 : kWh/㎡(난방면적).Year) ·· 5-31
표 5-35. 사회 취약계층 대상 주택 개보수 및 에너지 효율개선 사업 ····· 5-31

표 5-36. 전국과 경상남도의 그린홈 공급과 공급 비율 전망(단위 : 천호, %) ····· 5-34
표 5-37. 가구특성에 따른 주택규모별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호) ··· 5-35
표 5-38. 가구특성에 따른 권역별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호) ····· 5-36
표 5-39. 인구특성에 따른 권역별 · 연차별 공급계획(2013~2022)(단위 : 호, %) ·· 5-36
표 5-40. 가구와 인구특성에 따른 권역별 · 연차별 공급계획(2013~2022) ····· 5-36
표 5-41. 신규 도시 및 택지개발사업지구에 따른 권역별 · 연차별 공급계획 ····· 5-37
표 5-42. 경상남도의 누계 주택 및 임대주택 전망(단위 : 천호, %) ····· 5-37
표 5-43. 전국과 경상남도의 그린홈 공급과 공급 비율 전망(단위 : 천호, %) ····· 5-38
표 5-44. 주택종합계획의 목표 및 전망 지표(2013~2022)(단위 : 호, %) ····· 5-38
표 5-45. 권역별 인구특성(2010년 기준) ····· 5-39
표 5-46. 권역별 가구특성(2010년 기준) ····· 5-39
표 5-47. 권역별 1인 가구특성(2010년 기준) ····· 5-39
표 5-48. 권역별 주택유형별 분포비율(2010년 기준) ····· 5-40
표 5-49. 권역별 주택보급율과 인구 천명당 주택수(2010년 기준) ····· 5-40
표 5-50. 권역별 특성 종합(2010년 기준) ····· 5-40

제1장. 연구개요

1.1 연구의 배경 및 필요성

1.2 연구의 내용과 범위

1.3 연구의 목표와 방법

1.4 과업수행 일정

제1장. 연구개요

1.1 연구의 배경 및 필요성

- 주택법(제8조 시·도종합계획의 수립)에 의한 법정계획
  - 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립해야 함
- 경남지역의 주택에 대한 종합계획
  - 18개 시·군 전체를 아우르는 종합적인 주택종합계획
  - 주택수요와 공급, 택지개발, 주택가격, 주거복지, 주거환경 등 주택과 관련된 문제를 종합적으로 검토하는 주택 마스터플랜
- 주택의 객관적 지표산정과 주택문제의 합리적 접근 필요
  - 주택종합계획을 통하여 합리적인 주택수급 문제 접근과 해결
  - 주택수요와 주거욕구에 부합하는 택지개발 및 주택정책 수립
- 국가 주택정책에 부합하는 장기적 주택정책 수립 가능
  - 주택법에 의거, 10년 단위의 경상남도 주택종합계획 수립
  - 국가의 주택정책방향과 경향을 감안한 장기 주택종합계획의 수립과 활용

1.2 연구의 내용과 범위

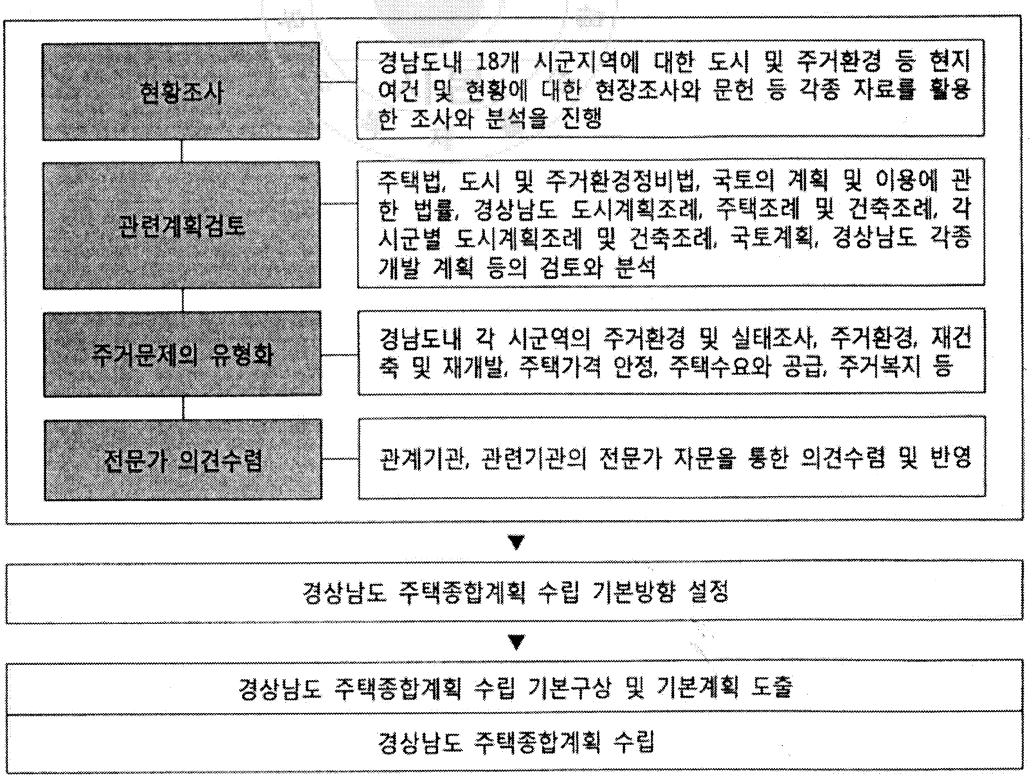
- 공간적 범위 : 경상남도 18개 시·군
- 시간적 범위 : 2013~2022년(10년)
- 기준년도 2010년(2010 통계청 인구·가구 총 조사)
- 내용적 범위
  - 주택정책의 기본목표 및 방향
  - 지역별 인구현황 및 추이에 따른 적정 주택 및 택지공급
  - 주거의 형별, 규모별, 점유유형별 수요추정 및 전망
  - 주택유형의 다양화
  - 주택시장의 안정화 및 주거복지의 실현
  - 주거환경의 질적 향상과 지속가능한 주택정책의 방안
  - 도시밀도 관리측면에서의 적정 개발밀도 산정
  - 제도개선 방안 등

1.3 연구의 목표와 방법

가. 연구의 목표

- 합리적 주택문제의 접근과 대안 수립
  - 다양한 주택문제의 종합적 검토로 주택문제의 합리적 접근과 대안수립 가능
  - 지역실정에 부합하는 주택정책의 입안
- 체계적이고 실효성 있는 주택문제의 접근
  - 현재의 주택정책 : 도시기본계획 및 도시관리계획에 의존하여 정확한 자료분석에 의한 마스터플랜이 없음
  - 인구변화, 주거욕구의 변화, 생활수준 향상 등에 따른 주택문제 변화를 감안하여 향후 예상되는 주택문제에 적극적, 효율적으로 대처
- 쾌적한 주거환경 조성을 통한 경쟁력 강화
- 경남 18개시군 주거의 장기비전 제시
  - 지역별 맞춤형 주택정책 수립과 조화에 의한 차별화된 주거환경 비전 제시
  - 장기적으로 인구감소에 대비한 주거환경 문제 대처

나. 연구의 방법



1.4 과업수행 일정

- 과업명 : 경상남도 주택종합계획 수립 용역
- 과업기간 : 2012.03.15 - 2012.12.14.(9개월)
- 과업의 대상 : 경상남도 18개 시·군 전체

표 1-1. 연구수행일정

세 부 내 용	추진일정 (월)									
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. 계획목표 및 추진방향 설정										
우리나라 주택정책 기본방향										
우리나라 주택정책 변화추이										
2. 주택시장 현황조사분석										
우리나라 주택현황 및 동향										
경남 주택현황과 문제점분석										
경남 주거환경분석										
외국의 주택정책 사례 분석										
관련제도 변화 및 법규검토										
3. 주택종합계획 수립방향										
주택종합계획의 원칙과 목표										
주택종합계획 수립방향 설정										
4. 주택수요 공급분석										
주택수요 분석										
주택공급 분석										
5. 경남도 중장기 주택종합계획										
경남도 주택시장 전망										
주택수요별 주택 택지공급										
주거복지 및 주거환경개선										
6. 주택종합계획 실천전략										
완료보고 및 성과품 제출										



제2장. 우리나라 주택정책의 방향과 외국의 주택정책

2.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 변화

2.1.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 목표

2.1.2 우리나라 주택정책 변화추이

2.2 우리나라 인구주택 현황 및 동향

2.2.1 우리나라 인구 및 주택 개요

2.2.2 우리나라 인구 및 가구현황과 추이

2.2.3 우리나라 주택 점유형태 및 주택유형별 변화추이

2.3 외국의 주택정책 사례

2.3.1 미국사례

2.3.2 일본사례

2.3.3 영국사례

2.3.4 대만사례

2.3.5 홍콩사례

제2장. 우리나라 주택정책의 방향과 외국의 주택정책

2.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 변화

2.1.1 우리나라 주택정책의 기본방향과 목표

(1) 주택종합계획상 우리나라 주택정책의 기본방향 변화추이

- 주택종합계획 2003~2012(건설교통부, 2003)에서 제시한 장기적인 우리나라 주택정책 기본방향
  1. 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합
  2. 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본 틀 전환
  3. 주택자체에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으므로 사회정책(social policy) 차원의 접근이 필요

- 2003년도 주택건설종합계획(건설교통부, 2003.2)상 우리나라 주택정책 주요 역점과제
  1. 주택시장 안정기조 유지 : 주택공급 확충, 투기수요 억제책 시행
  2. 공공택지 공급 확대 : 수도권 2~3개의 자족형 신도시 건설
  3. 주택자금 지원 강화
  4. 노후불량주거지 정비 활성화
  5. 주거생활의 질적 수준 제고 : 10년단위 주택종합계획 수립, 노인·장애인 등 시장 소외계층의 주거생활 수준 개선 도모, 리모델링 활성화

- 2007년도 주택종합계획(국토해양부(건설교통부) 2007.3)상의 우리나라 주택정책 중점추진 과제
  1. 주택공급 확대와 투기수요 억제를 통한 수급여건 개선
  2. 주택공급 제도의 종합적인 개선으로 분양가 인하
  3. 서민 주거복지 지원 강화

- 2008년도 주택종합계획(국토해양부 2008.4)상의 우리나라 주택정책 중점추진 과제
  1. 시장 수급균형을 통한 주택가격 안정기조 구축
  2. 실수요 중심의 거래 활성화 및 시장친화적 제도 구축
  3. 주거안정과 내집 마련을 촉진하는 선진 주거복지 실현

- 2009년도 주택종합계획(국토해양부 2009.3)상의 우리나라 주택정책 중점추진 과제
  1. 주택건설 촉진 및 공급기반 확충을 통한 수급 안정
  2. 거래 활성화 및 미분양 해소를 통한 주택시장 정상화
  3. 주거안정과 내집 마련을 촉진하는 선진 주거복지 실현

- 2010년도 주택종합계획(국토해양부 2010.4)상의 우리나라 주택정책 중점추진 과제
  1. 주택시장 안정관리계획 : 지방 주택경기 활성화 지원, 민간주택건설 활성화 기반 마련, 전세시장 안정유도
  2. 주거복지 지원계획 : 저소득 서민의 주거불안 해소를 위한 주거지원 강화, 저출산 고령화 사회에 대비한 주거복지 강화
  3. 주거환경 지원계획 : 저탄소 녹색성장을 위한 그린홈 건설 추진, 소비자 욕구에 부응하는 고품질 주거환경 제공, 주택관리제도 개선
  4. 주택규제 합리화 : 주택공급과 관련한 불합리한 규제개선, 주택정책에 대한 지자체 역할 강화

- 2011년도 주택종합계획(국토해양부 2011.6)상의 우리나라 주택정책 중점추진 과제
  1. 주택시장 안정관리계획 : 전·월세시장 안정 도모, 서민들이 부담가능한 보금자리주택의 안정적 공급, 주택거래 정상화, 민간 주택건설 활성화
  2. 주거복지 지원계획 : 주거 취약계층에 대한 지원 강화, 저출산·고령사회에 대비한 주거복지 강화, 지역여건에 맞는 주거복지정책 수립 유도
  3. 주거환경 지원계획 : 친환경주택 공급확대, 주거환경 관리강화, 주택관리제도 개선

- 2012 주택종합계획(국토해양부 2012.6)상의 우리나라 주택정책 방향
  1. 주택공급·거래를 정상화하고, 전·월세 안정 도모 : 규제 정상화와 중소형·임대주택 자금지원 등을 지속 추진
  2. 서민 주거안정을 위한 맞춤형 복지지원을 강화하고, 재정비사업 추진지원 및 주택 유지관리 제도개선 등도 추진
  3. 주택시장 여건변화에 부응하여 다양한 주택이 공급될 수 있도록 관련제도 개선 및 지원방안 강구

(2) 우리나라 주택정책의 기본방향

- 기본적으로 2004년 수립된 '주택종합계획 2003~2012(건설교통부, 2004)'을 기본으로 하여 주택종합계획을 매년 작성하여 당해연도의 주택정책 중점추진과제를 설정
- 주택시장에 대한 접근방식에는 차이가 있으나 기본적으로 주택정책의 큰 방향은 일치
- 이와 같은 관점에서 우리나라 주택정책의 변화추이를 통해 주택정책의 기본방향은 다음과 같이 설정할 수 있음
  1. **주택시장 안정**
  2. **주거복지 강화** : 임대주택공급, 주택자금 지원
  3. **주거환경 개선** : 주거의 질적 수준 제고, 다양한 주택 공급, 친환경성 강화 등
  4. **지역중심의 주택정책 수립** : 주택정책에 대한 지자체 역할 강화

(3) 우리나라 주택정책의 목표[1]

- 이러한 기본방향을 토대로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시 및 주거환경정비법, 주택법 등 각종 주택관련 법령 또한 이와 같은 국가의 주택정책 방향에 맞추어 정비
- 우리나라 주택정책의 목표 설정
  1. 주택부족 문제의 근원적 해소 : 지역의 주택시장 상황과 소득수준에 따른 다양한 수요에 대응하는 지속적인 주택공급으로 주택부족 문제를 근원적으로 해소
  2. 주택시장 안정기조 유지 : 주택에 대한 투기수요 및 주택과소비를 억제하는 등 적절한 수요관리를 통하여 집값을 안정시키는 등 주택시장의 안정기반 구축
  3. 국민 주거수준의 향상 : 스스로의 힘으로는 주택문제를 해결할 수 없는 저소득층 주거안정을 위해 주거복지 정책을 대폭 강화하여 최저기준 미달가구 수를 획기적으로 감소시키는 등 저소득층의 주거여건을 개선하고 계층간 주거격차를 완화하여 국민의 전반적인 주거수준을 향상

2.1.2 우리나라 주택정책 변화추이[2]

(1) 개요

- 과거, 정부의 주택정책은 주택건설 확대를 위한 택지 및 금융 공급체계의 구축, 주택산업기반의 조성 등에 초점을 맞추어 왔음[3]
- 1997년 외환위기 이후, 주택가격의 급격한 상승과 서민층의 주거비 부담 증가, 지역간, 소득계층간 주거수준 격차 심화 등 주택정책 환경 급변함에 따라 새로운 주택정책 환경에 대비, 2003년 개정된 주택법에서는 중앙정부와 지방광역자치단체에 대해 10년 단위로 중장기 주택정책을 수립토록 함
- 2004년 건교부 주관으로 수립된 국가차원의 주택종합계획에서는 주택부족 문제의 해소, 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화, 주택시장 안정기반 구축을 정책의 목표로 추진
- 복지문제가 시대적 화두로 떠오르면서 현재 주택공급 중심에서 주거복지 중심으로 국가 주택정책의 방향이 변화되고 있는 과정에 있음

(2) 80년대 초중반에서 1997년까지의 시기

- 1997년 이전(IMF 경제 위기 이전)인 80년대 초중반에서 1997년까지의 시기는 규제와 공영개발

1) 주택종합계획 2003~2012, 건설교통부, 2003, p. iii
2) 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 차문중 편, 2004. 12, pp. 12~19
3) 국토연구원, 주거정책과 복지정책의 연계방안 연구, 2002, p. 1

을 양대 축으로 신규주택 건설 및 공급을 통제 관리하는데 주택정책의 주안점을 두고 있었음

- 신규주택의 대량건설 및 공급을 위해 택지를 공영개발하고 국민주택 규모의 주택에 대해 공공부문에서 저금리 자금을 지원
- 택지와 자금측면에서 건설원가를 낮추어주는 대신, 건설업체들이 받을 수 있는 분양가에 대해 규제를 가한 결과, 주변시세보다 낮게 형성된 주택가격은 그 주택을 분양받은 사람들에게 막대한 시세차익을 보장하였고, 이로 인해 주택을 분양받으려는 경쟁이 매우 치열
- 주택시장은 신규 분양주택의 대량건설에 초점이 맞추어졌고, 그 주된 수혜자는 첫 번째로 주택을 분양받는 소비자가 됨에 따라 투기적 수요가 심각한 사회문제로 대두
- 90년대 초반까지의 주택산업은 대형 건설회사들이 주도
- 이들은 주로 토지공사 등 공공택지 사업자들로부터 택지를 저렴하게 분양받아 주택을 건설하고 규제된 분양가로 주택을 분양함에 따라 주택단지의 밀도나 평형구성, 주택평면이나 자재의 획일화를 초래하는 원인으로 작용
- 90년대 중반 이후, 민간기업에 의한 준농림지 개발 및 아파트 건설 활성화로 택지를 매입, 개발하고 상품을 기획하여 마케팅하는 개발업자, 즉 시행사의 역할이 활성화되기 시작
- 1994년에는 규제완화의 일환으로 국토이용관리법이 개정되어 준농림지 제도를 도입하여 전 국토의 26.5%에 달하는 면적에 대해 소수의 대규모 토지이용이 원칙적으로 허용
- 이는 택지공급을 통한 주택난을 해소하는데 큰 도움이 된 반면, 무분별한 개발을 부추 킴으로써 난개발의 원인으로 작용

(3) 1997년말~2000년 이전

- 1997년말, 외환위기로 인한 경제위기는 특히 건설 및 부동산 부문에 큰 어려움을 초래하게 되는데, 1998년, 지가의 경우 13.6%, 주택가격은 12.4%가 하락
- 이와 같은 부동산 가격의 폭락으로 건설업체들의 대량부도 사태가 발생하고, 건설산업의 붕괴로 다수 일용직 건설근로자들의 실직, 소득상실, 노숙자화, 가정파괴 현상을 초래하여 심각한 사회문제화
- 이후, 부동산을 통한 경제위기의 극복방안으로서, 부동산부문의 활성화를 통해 소득과 고용을 늘리는 한편, 기업의 부동산 매각을 통한 재무구조의 개선을 위해 많은 대책들이 수립
  - 토지거래 신고 및 허가구역의 해제, 토지공개념 제도의 보류, 외국인 토지취득 및 개발 전면 자유화
  - 신축주택에 대한 분양가 규제를 실질적으로 해제하고 분양권 전매 허용, 금융규제 완화의 일환으로 부동산 대출 자유화 등 급진적인 토지 및 주택의 규제완화가 이루어짐
  - 1999년 이후의 부동산 가격 회복은 경제위기 기간 중의 규제완화에 주로 기인

- 경제위기 이후 부동산 산업구조의 새로운 양상이 전개
  - 부동산 시장의 대외 개방
  - IMF 경제위기 이후, 토지재고로 인한 사업 리스크 감소를 위해 시공만을 책임지는 주택건설업체와, 토지매입부터 금융조달 및 마케팅까지 담당하는 시행사로 불리는 개발업체, 금융을 제공하는 금융기관 등 역할분담 구조 형성
  - 1998년 초의 부동산 금융제한 폐지, 이후의 주택저당증권(MBS) 및 자산유동화증권(ABS) 제도의 도입, 부동산투자신탁(Reits)의 도입 등 부동산시장과 자본시장의 관계 밀접화 등

(4) 2000년 이후

- 2000년 이후부터는 주택가격의 급등과 지역적 차별화 현상으로 다수의 규제제도가 도입됨
- 여러 차례에 걸친 정부의 적극적인 부동산 가격 안정대책에도 불구하고 서울 강남의 아파트 가격상승 추세가 잡히지 않자 2003년 10월 29일 주택시장안정 종합대책 발표
  - 수요와 공급 측면에서 조세와 금융, 그리고 각종 규제에 걸친 장·단기 방안을 포함
  - 다주택 보유자 양도소득세 중과세
  - 주택담보대출의 축소를 겨냥한 각종 규제
  - 뉴타운과 고속전철 역세권 주택공급 계획 등
- 2008년 미국발 서브프라임 모기지 사태의 여파로 국제금융시장이 불안
  - 그에 따라 이로 인한 경제침체, 유가 및 원자재가격의 상승, 환율불안 등 대외적 여건의 악화와 물가상승 우려 및 내수 경기 둔화 등 대내적 경제여건 역시 악화되어 주택수요가 크게 위축
  - 이로 인해 정부에서는 규제강화를 통한 시장안정보다는 규제완화와 공급확대의 병행으로 시장 안정을 도모하는 정책 시행
  - 이후, 인구정체에 따른 수요감소와 소득에 비해 과다한 주택가격 등으로 주택시장의 침체는 지속

표 2-1. 우리나라 부동산정책 변천과정[4)]

연도		내 용
1978년	8월	◦ 8.8 부동산 투기 억제 조치 - 미등기 전매의 경우 100%, 2년 이내 단기거래의 경우 40%의 양도소득세 가산세 부과
1981년	1월	◦ 주택경기 활성화조치 1단계 - 주택건설용지에 대해 토지소유자에게 양도소득세 100% 면제(아파트지구 이외 지역은 50% 면제) - 1가구 2주택 양도소득세 면제기간을 1년에서 1년6월로 연장
	5월	◦ 주택경기 활성화조치 2단계 - 신규주택 최초취득자가 양도시 양도세율 50% 인하 - 25.7평 이하 주택신축의 경우, 양도세 100% 면제, 취득세 및 등록세의 30% 감면조치
	6월	◦ 주택경기 활성화조치 3단계 - 양도소득세율 완화 및 국민주택규모의 50% 이상 건설의무 폐지
1982년	12월	◦ 주택투기억제 대책 - 주택분양가격의 획일적 규제에서 차등가격 적용 - 청약예금가입자 중 순위제 폐지 - 국민주택 전매 제한기간 연장(6개월에서 서울 및 특정지역 2년으로) - 분양가격 및 입주관리 강화, 소형 및 임대주택 건설 권장
1983년	2월	◦ 주택투기억제 대책 - 미등기 전매행위 억제 - 채권입찰에 의한 아파트 분양 및 분양가격 실세화 검토 - 토지 용도변경에 의한 지가상승과 투기억제를 위해 공공기관이 매수한 후 개별 분양조치
1988년	8월	◦ 부동산 종합대책(8.10 조치) - 양도소득세 면제기간의 단축 : 3년 거주 5년 보유 - 토지거래 허가제 확대 실시 - 택지소유 상한제, 개발이익 환수제, 종합토지세 조기도입 검토
1988~1992년		◦ 주택200만호 건설계획 - 주택가격 급등에 따른 공급확대 필요 - 수도권내 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 5개 신도시 개발
1989년	11월	◦ 아파트 분양가 연동제 실시 - 분양가 상한선 부분적 완화
1990년	3월	◦ 토지공개념 제도 실시 - 토지투기 및 이로 인한 불로소득 방지 목적 - 택지소유 상한제, 개발부담금제, 토지초과이득세제로 구성
	5월	◦ 부동산 투기억제와 물가안정을 위한 특별보완대책(5.8 조치) - 재벌의 비업무용 부동산을 공개하고 재벌기업의 부동산 신규취득 억제 - 기업 부동산에 대한 세제혜택 축소
1995년		◦ 토지전산망 가동과 부동산실명제 도입
1998년	1월	◦ 민영주택의 분양가 자율화 실시 - 분양가 규제 근거인 '주택분양가 원가연동제 시행지침'을 폐지
1998년	8월	◦ 분양권 전매 허용 - 수도권 아파트 분양시장 회복 - 취득세, 등록세 25% 감면, 양도소득세 감면 등 부동산 경기부양책 실시

4) 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 차문중 편, 2004. 12, pp. 34~37 참조 및 수정 재구성

연도		내 용
1999년	1월	◦ 부동산 관련 정책 변경 - 경기침체로 부동산경기 활성화 방안 마련 - 민영아파트 청약1순위 제한규정 폐지 : 2주택 이상 주택소유자에게도 1순위 부여 - 공공택지내 재당첨 금지기간(2년) 폐지
2000년	3월	◦ 주택공급관련 제도 개선 - 청약가입통장을 20세 이상이면 세대주 여부와 관계없이 누구나 가능하도록 허용 - 국민주택 다음 5년간 재당첨 제한 없음
2001년	11월	◦ 소형평형 의무비율제 부활 - 저층아파트 재건축 타격
2002년	3월	◦ 서울 투기과열지구 지정(3.6 대책) - 투기과열지구로 지정된 서울지역에서 분양권 전매 1년 제한 - 서울지역 국민주택 규모(전용면적 25.7평 이하) 아파트의 경우, 35세 이상 만 5년 이상 무주택자에게 절반을 우선 배정
	9월	◦ 투기과열지구의 주택공급규칙 마련 - 청약통장 1순위 자격을 대폭 제한 - 1가구 다통장 사실상 폐지, 청약통장 매수자도 처벌
2003년	5월	◦ 주택가격 안정대책 발표(5.23 대책) - 투기과열지구 확대 지정 - 주상복합분양권 전매 제한, 청약통장 가입자에 공급 - 직장, 지역조합 분양권 전매 금지 - 재건축 : 80% 이상 시공후 분양가능, 안전진단기준 강화
	7월	◦ 주택건설촉진법 시행령 개정안 시행 - 일정규모 이상의 주상복합분양권, 지역, 직장조합 조합원 지위의 전매 금지 - 재건축 아파트 후분양 실시 : 80% 이상 공정후 일반분양 가능
	9월	◦ 재건축시장 안정대책(9.5 대책) - 재건축 중소형평형 60% 건설 의무화 - 재건축 조합원 명의변경 금지
	10월	◦ 주택시장 안정대책(10.29 부동산 종합대책) - 주택공급의 지속적 확충과 수요 분산 - 자금흐름의 선순환 구조 정착 - 투기행위 근절을 위한 단속 강화 - 부동산 세제 개선, 부동산 안정대책, 점검반 구성 및 운영
	11월	◦ 임대사업자 등록요건 강화 - 임대사업자 등록시 5가구 이상으로 강화 - 5가구 이상 10년 이상 임대시만 과세 특례 허용
2004년	2월	◦ 부동산시장 안정대책 발표 - 주상복합아파트 분양권 전매제한 - 주택거래신고제 - 주택거래허가제, 재건축개발이익 환수 등 부동산 공개념제도 도입준비 - 토지거래 허가요건 대폭 강화, 투기지역 추가지정
	4월	◦ 주택거래신고 지역 지정 - 서울 강남구, 강동구, 송파구, 경기 성남시 분당구 전역 - 서울 용산구, 경기 과천시 추가지정

연도		내 용
2004년	7월	◦ 건설경기연착륙방안(7.1) - SOC 등 건설투자 확대 - 주택건설지원 강화
2005년	2월	◦ 수도권주택시장 안정대책(2.17) - 판교공급일정 연기, 재건축 초고층불허 - 3개 택지지구(양주옥정, 남양주 별내, 고양삼송)를 판교수준으로 승격
	5월	◦ 부동산투기와의 전쟁(5.3) ◦ 토지시장 안정대책(5.4) - 기반시설 부담금제 도입 ◦ 1가구 3주택 양도세 중과시행(5.31)
	8월	◦ 부동산 종합대책(8.31) - 종부세 강화, 1가구 2주택자 양도세율 강화 - 실거래가 신고 의무화 - 송파 신도시 건설, 수도권 1,500만평 확보
2006년	1월	◦ 실거래가 신고제 실시(1.1)
	3월	◦ 부동산 종합안정대책(9.30) - 총부채상환비율(DTI) 도입 - 재건축 안전진단 강화, 재건축 개발부담금제 도입
	11월	◦ 부동산 종합대책(11.15) - 수도권 공급물량 확대, 분양가 인하 - 투기지역내 DTI 조정
2007년	1월	◦ 부동산 종합대책(1.11) - 민간택지 분양가 인하 - 주상복합아파트 상한제 적용 - 재개발, 재건축 이주시기 조정 - 청약가점제 9월시행, 민간택지 전매제한 확대
		◦ 주거복지 및 공공부문 역할강화 방안(1.31) - 임대주택 공급증가, 주공 수도권 공급확대 - 비축형 임대아파트 공급
2008년	6월	◦ 지방 미분양대책(6.11) - 지방미분양 주택담보 인정비율(LTV) 10% 상향 - 지방미분양 취득시 1년간 취등록세 감면, 양도세면제 2년연장 - 일시적 1가구 2주택자 인정기간 연장
	8월	◦ 주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안(8.21) - 지방미분양 아파트매입, 민간건설사 택지비 산정시 가산비 인정 - 후분양 의무규정 폐지, 최저가 낙찰제 확대 1년 연기 - 수도권 분양권 전매제한기간 완화, 조합원 지위양도 허용 - 30년 장기보금자리론 공급확대, 1가구 2주택 양도세중과 면제 확대 - 주택건설사업자 토지종부세 비과세 및 미분양비 과세기간 연장
	9월	◦ 양도세 비과세 고가주택 기준상향, 보유세 상한선 하향조정(9.1) ◦ 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안(9.19) ◦ 종부세 개편안(9.23) - 종부세 과세기준 상향(6억→9억) 조정, 60세이상 고령 1주택자 세액 공제
	10월	◦ 가계주거부담 완화 및 건설부문 유동화 지원, 구조조정 방안(10.21) - 건설사 유동화 채권발행 위해 공적보증기관이 신용 보강 - 건설사 보유토지 정부매입 - 투기지역내 준공후 미분양담보 대출 허용 - 지방미분양 환매조건부 매입 - 공영개발 공동택지 제3자 전매 허용

연도		내 용
2008년	11월	◦ 경제난국 극복 경제종합대책(11.3) - 강남 3구외 주택투기지역 및 투기과열지구 전부 해제 - 재건축 소형평형의 의무비율 완화, 재건축 용적률 법적상한까지 허용 - 1가구 2주택자 지방미분양 매각시 일반세율 2년간 적용 - 1가구 1주택자 지방주택 취득시 1주택자로 계속 인정
2009년	1월	◦ 재건축안전진단 기준완화(1.20), 오피스텔 바닥난방 허용(1.27) ◦ 토지거래 허가구역 대폭해제(1.22)
	2월	◦ 민간택지 분양권 전매제한 완화(2.3) ◦ 미분양주택 해소 등 경제활성화 세제지원(2.12) - 미분양주택 양도세 한시 감면 - 주택청약종합저축 신설, 분양가 상한제 주택재당첨 제한기간 단축
	3월	◦ 경제활성화 세제 개편안(3.15) - 다주택자 양도세 중과세 폐지
	5월	◦ 1차 보금자리주택 4곳 지정(5.11)
	7월	◦ 수도권주택 담보인정비율(LTV) 강화(7.6)
	9월	◦ 총부채 상환비율(DTI) 수도권 확대(9.4)
	10월	◦ 군사시설 보호구역 404만㎡ 해제·완화(10.19) ◦ 1차 보금자리주택 사전예약 공급(10.7) ◦ 제2금융권도 DTI 적용(10.12) ◦ 2차 보금자리주택 추가 지정(10.19)
2010년	3월	◦ 서울지역 재개발 용적률 20% 상향가능(3.16) ◦ 지방 미분양주택 양도세 감면, 지방 미분양주택 취등록세 감면 1년 연장 ◦ 지방 민간택지 주상복아파트 분양가 상한제 폐지
	4월	◦ 주택미분양 해소 및 거래활성화 방안(4.23) - 주택보증 환매조건부 매입확대, 준공전 미분양 2만가구 매입 - 주택금융공사 1조원 규모 신용보강으로 건설사 회사채 유동화 활성 - 강남3구외 6억원 이하 85㎡이하 기존주택 매매자에 2억원 융자
	8월	◦ 실수요 주택거래 정상화와 서민 및 중산층 주거안정 지원방안(8.29) - 무주택 및 1가구 1주택자 대출 DTI 한시적 자율화 - 생애최초주택 구입자금 신설, 2억원까지 주택기금 지원 - 다주택자 양도세 중과완화 2년 연장, 취등록세 감면 1년 연장 - 주택기금 전세자금 대출한도 4,900만원에서 5,600만원으로 확대 - 주택금융 신용보증기금 전세자금 및 전세금 반환자금 대출보증 지원 강화 - 환매조건부 매입대상 및 매입한도 확대, 미분양 리츠펀드 매입대상 확대 - 보금자리주택 사전예약 물량 80%에서 50%축소, 예약시기 조절 - 민영 보금자리주택 공급비율(25%) 상향 조정
2011년	1월	◦ 전월세시장 안정화 방안 포함 물가안정대책(1.13) - 민간에 5년 임대주택용지 공급 재개 - 도시형생활주택, 다세대, 다가구, 주거용 오피스텔 주택기금 건설자금 한시 특별지원 - 주택기금 전세자금 대출규모 확대, 6개월 이상 무주택자 대출조건 폐지
	2월	◦ 전월세시장 안정 보완대책(2.11) - 서민, 근로자 전세자금 지원확대 및 금리 인하 - 저소득가구 전세자금 지원 전세보증금 확대, 전세자금 대출보증 규모 확대 - 매입 임대사업자 양도세 중과 완화, 종부세 비과세 등 세제지원 요건 완화 - 공모형리츠 배당소득 한시 과세특례, 취득세 감면최대 50%까지 확대 - 준공후 미분양 임대시 취득세 최대 50% 감면, 취득후 5년간 양도세 50%감면 - 수도권 재개발단지 임대주택 건설비율 17%에서 최대 20% 상향

연도		내 용
2011년	3월	◦ 주택거래 활성화방안 - DTI 자율적용 3월 종료, 단 1억원까지 소액대출은 DTI 심사 면제 - 고정금리, 비거치식, 분할상환 대출 DTI비율은 상향 - 생애최초 주택 구입자금 대출시한 연말까지 연장 - 주택 거래시 취득세 연말까지 50% 감면
	5월	◦ 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안 - 부실 PF 사업장 조정에 민간 배드뱅크 활용 - 대한주택보증 PF 대출보증 확대 - 2012년까지 미분양 투자리츠, 펀드, 신탁사 종부세 및 법인세 추가과세 배제 - 법인의 신규주택 임대사업 허용 - 서울, 과천, 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 1주택자 9억원이하 양도세 비과세 요건중 2년거주 요건 폐지 - 주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV에 공공택지 전매 허용 - 2종일반주거지역 층수제한(평균 18층) 폐지 - 택지개발지구 단독주택 층수제한 완화 및 가구수 제한 폐지
	6월	◦ 전월세시장 안정 등 서민 주거지원대책(6. 29) - 주택거래 활성화, 전월세 시장 안정, 서민 주거지원 확대 - 주택거래 활성화 : 수도권 분양권 전매제한 기간 완화, 재건축 초과이익환수제 완화, 뉴타운지구 기반시설 설치 지원 확대 추진 - 전월세시장 안정 : 임대주택 공급확대를 위해 민간 임대사업자의 지원 강화(3호 이상 양도세 중과면제), 매입 임대주택 확대, 국민임대주택 건설 재정지원 확대, 소형주택 건설자금 지원대상 확대 - 서민 주거지원 확대 : 무주택 세대주의 전월세 소득공제 적용대상 확대, 저소득층 국민임대주택 보증금.임대료의 소득수준별 차등화
	8월	◦ 전월세시장 안정대책(8. 18) - 전월세주택 공급 확대, 전세 수요 분산 유도, 임차인 부담경감, 수요자에 대한 정보제공 강화 - 수도권 매입임대 세제지원 요건을 3호에서 1호로 완화하여 양도세 비과세 적용 - 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록 가능, 대학생 전세임대주택 1천호 추가 공급 - 다세대주택 2만호 매입과 보금자리 기숙사 공급 - 전월세소득공제 대상 년 3천만원에서 5천만원으로 확대, 공제한도 5천만원에서 6천만원 상향 조정
	9월	◦ 2011 세법개정안(9.7) - 다주택자에 대해서도 양도세 장기보유 특별공제 허용
	12월	◦ 12.7 주택시장 정상화 - 강남3구 투기과열지구 해제 - 재건축 초과이익 부담금 2년간 중지 - 강남3구 전매제한 기간 종전 3~5년에서 1~3년으로 축소 - 강남3구 5년내 재당첨 금지 조항 해제
2012년	5월	◦ 5.10 부동산정책 - 강남3구 투기지역 해제 : LTV, DTI 상한선 40%에서 50%로 완화, 주택거래신고지역 해제 - 수도권 분양권 전매제한 기간 완화 : 85㎡이하 일반공공택지 3년에서 1년, 그린벨트 해제 공공택지 5~10년에서 2~8년 - 보금자리주택 거주의무기간 5년에서 1~5년으로 단축 - 단기보유시 양도세 중과세율 50%에서 40%로 완화 - 다주택자 양도세 중과 폐지 - 1가구 1주택 양도세 비과세 보유기간 3년에서 2년으로 완화 - 1대1 재건축 규제 개선 : 기존주택의 면적증가(현재 10%) 범위 확대

2.2 우리나라 인구주택 현황 및 동향

2.2.1 우리나라 인구 및 주택 개요

(1) 인구 개요

- 해방 이후 우리나라의 인구는 폭발적인 성장과 산업화로 인한 도시집중현상 심화
- 이는 도시에서의 고밀주거를 양산하는 결과를 초래
- 도시의 인구집중 결과, 농촌 공동화 및 농촌 고령화 현상 발생
- 인구구조는 출산율의 저하로 영유아의 비율이 급격히 감소
- 1인가구 및 노인독신가구의 증가

(2) 주택 개요

- 우리나라 주택정책은 지방자치제 실시 이후 무분별한 택지개발 위주의 도시관리로 인하여 삶의 질적 저하가 심화[5]
- 그 동안의 주택정책은 인구의 도시집중화에 따라 부족한 주택을 건설하는 데에 주력한 결과, 신규택지개발과 아파트 건설을 통한 주택보급률의 증대가 국가의 정책성과를 나타내는 지표로 인식
- 2002년 말 주택보급률이 100%에 도달[6]함에 따라 새로운 정책지표에 대한 관심 증가
- 그러나 1980년에 71.2%수준이던 주택보급률이 2002년 100%를 넘었음에도 불구하고 자가거주율이 1970년 71.7%, 80년 58.6%, 2000년 54.2%로 오히려 떨어져[7] 지속적인 주택공급이 주거수요를 만족시키지는 못하고 있음
- 특히 2002년을 전후하여 아파트를 중심으로 주택가격이 급격히 상승함에 따라 대량의 아파트가 집중적으로 공급
- 2008년 중반에 불어 닥친 미국발 서브프라임 모기지 사태의 여파로 부동산 경기가 급격히 침체되고, 특히 1인가구를 포함하는 신주택보급율(과거에는 가구수에 1인가구를 포함하지 않았음) 역시 2008년부터 100%를 상회(100.7%)함에 따라 주택의 양적공급 위주에서 질적 공급정책을 정책적으로 고려해야 할 시점임
- 주택의 공급뿐 아니라 거주자의 삶의 질 향상도 매우 중요하다는 인식이 확산[8]

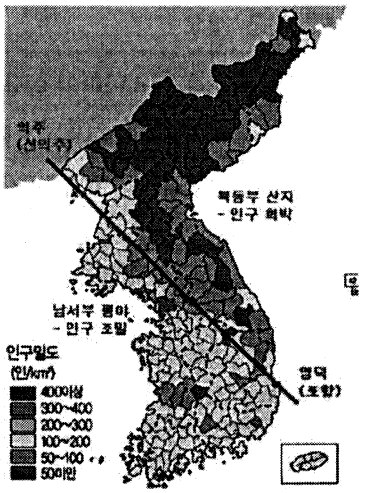
---

5) 건설교통부, 지속가능한 도시대상 시행방안.평가항목.평가지표, 2002, p.1
6) 2004년 기준으로 전국의 주택보급률은 102.2%로 100%를 넘겼지만, 수도권과 서울의 사정은 100%에 못 미치고 있다. 2004년 기준으로 서울의 주택보급률은 89.2%, 수도권은 93.9%에 머물고 있다. (한겨레신문기사, 2005.10.18)
7) 진미윤, 한수진, 주택보급률 지표의 한계점과 개선방안, 대한건축학회, 통권172호, 2003.2. p.139 ; 청와대 특별기획팀, "주거복지정책, 이제 수요자 중심의 맞춤형으로", 특별기획-부동산, 이제 생각을 바꿉시다, 2006.7.13. 의 내용을 재구성
8) 국정브리핑 자료, 우리나라의 주거실태 및 주거서비스 수준, 2006.6.21

2.2.2 우리나라 인구 및 가구현황과 추이

(1) 우리나라 인구현황

- 1960년대 이전의 전통적인 인구분포는 지형 및 기후의 영향을 많이 받았으며, 의주~영덕의 연결선을 중심으로 북동부 산간지역은 인구가 희박한 반면, 남서부 평야지역은 인구가 조밀하였음
- 1960년대 이후, 경제성장에 따른 인구의 도시집중으로 농촌 및 산간지역은 인구희박지역으로, 수도권과 남동권 등 도시지역은 인구조밀지역으로 변모
- 2010년 인구주택총조사상의 인구밀도는 1㎢당 486명으로, 방글라데시와 대만에 이어 세계3위를 차지
- 2005년과 2010년의 시군구별 인구증감률을 살펴보면 대부분의 농촌지역은 감소한 반면, 도시지역은 증가하였음을 알 수 있음



1960년대 이전 전통적인 인구분포도

- 2010년 통계청 조사에 의하면 우리나라의 인구구조는 유소년층의 비율이 급격하게 감소하는 대신 고령층 인구가 급격하게 증가하여 2000년 노인인구가 7.2%로 고령사회에 진입한 이후 2010년 11.0%, 2026년경 20.8%로 초고령 사회에 진입할 것으로 예상
- 한국의 출산율은 1960년 6.0명으로 매우 높은 수준이었으나 1983년 2.1명 이하로 떨어지고 1990년 이후 초저출산 국가로 분류됨

표 2-2. 우리나라 연도별 출산율

연도	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009
출산율(%)	6.00	4.53	2.83	1.59	1.47	1.08	1.12	1.25	1.19	1.15

※ 자료출처 : 정승호, 사회환경 변화에 따른 주택시장 발전방안에 관한 연구, 석사학위논문, 중앙대, 2012, p. 19

- 우리나라 연령별 인구분포(연령 및 성별인구, 2010년 인구총조사, 통계청)를 살펴보면 40대의 비율이 가장 높고, 60대미만 연령대에서는 10대 미만의 비율이 가장 낮음
- 지역별로 보면 동부와 읍부는 40대 비율이 제일 높은 반면, 면부는 65세 인구비율이 월등히 높음

표 2-3. 우리나라 연령별 인구분포(2010년)

구분		10세미만	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세이상	65세이상
전국(%)		***9.6***	13.8	13.7	16.2	**17.1**	13.7	8.3	5.5	2.0	11.3
지역별	동부	***9.7***	14.2	14.5	16.9	**17.6**	13.6	7.6	4.3	1,5	9.2
	읍부	11.5	13.8	***11.2***	16.4	**16.4**	12.7	8.7	6.8	2.5	13.5
	면부	***6.9***	10.0	9.2	10.3	13.2	15.6	14.6	14.6	5.8	**27.8**

※ 자료출처 :연령 및 성별인구, 2010년 총조사인구, 통계청, 2010

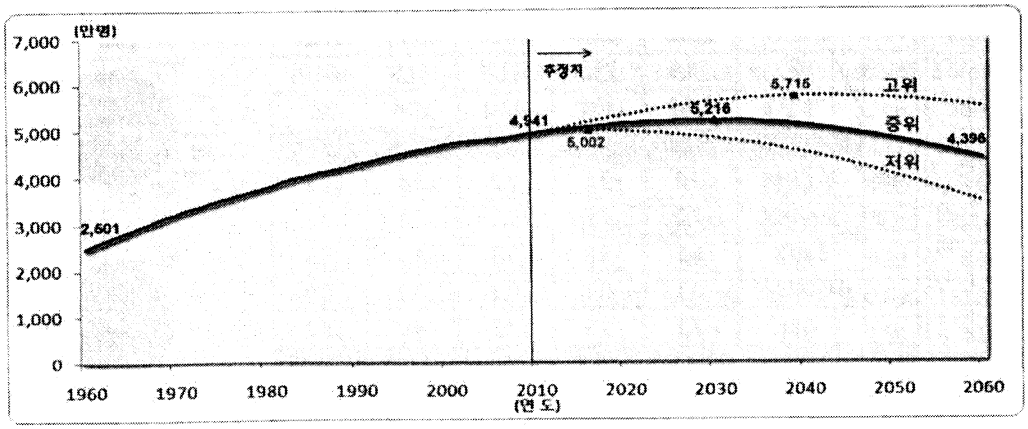
(2) 장래 우리나라 인구 및 가구추이

- 우리나라 인구는 1960년의 2,501만명에서 2010년 현재 4,941만명, 2030년 5,216만명까지 두 배 이상 성장, 이후 감소하여 2060년 4,396만명(1992년 수준)에 이를 전망임
- 인구증가율(5년단위)은 1970년의 11.02%에서 2010년 2.68%(1년단위로는 0.46%)로 감소하여, 2031년부터 마이너스 인구성장을 시작, 2060년 -1.0%(1년단위) 수준까지 감소
- 자연증가는 2028년부터 마이너스 성장을 시작하나, 국제이동에 의한 사회적 증가에 의해 인구의 마이너스 성장시점은 2031년으로 이동

표 2-4. 전국인구 및 가구 추이

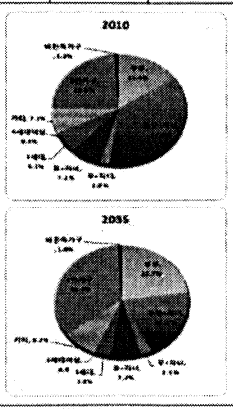
구분	인구(인)	일반가구(호)	평균가구원수(인)	인구증가율(%)	가구증가율(%)	외국인(인)	외국인가구(호)	평균가구원수(인)
1970년	30,851,984	5,856,901	5.27	-	-	30,402	6,539	4.65
1975년	34,678,972	6,754,257	5.13	12.40	15.31	27,648	6,982	3.96
1980년	37,406,815	7,969,201	4.69	7.87	17.99	29,500	9,404	3.14
1985년	40,419,652	9,571,361	4.22	8.05	20.10	28,834	10,694	2.70
1990년	43,390,374	11,354,540	3.82	7.35	18.63	20,525	6,556	3.13
1995년	44,553,710	12,958,181	3.44	2.68	14.12	55,016	17,110	3.22
2000년	45,985,289	14,311,807	3.21	3.21	10.45	150,812	65,150	2.31
2005년	47,041,434	15,887,128	2.96	2.30	11.01	237,517	84,595	2.81
2010년[1]	47,990,761	17,339,422	2.77	2.02	9.14	589,532	213,918	2.76
2010년[2]	49,410,366	17,359,000	2.71	-	-	-	-	-
2015년	50,617,045	18,705,000	2.55	2.44	7.75	-	-	-
2020년	51,435,495	19,878,000	2.42	1.62	6.27	-	-	-
2025년	51,972,363	20,937,000	2.32	1.04	5.33	-	-	-
2030년	52,160,065	21,717,000	2.24	0.36	3.73	-	-	-
2035년	51,888,486	22,261,000	2.17	-2.05	2.50	-	-	-
2040년	51,091,352	-	-	2.09	-	-	-	-

※ 자료출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리(외국인 및 외국인 가구, 집단가구 제외) / 장래인구추계 : 2010~2060, 통계청, 2011.12.7.(인구성장률 : 중위 기준) / 연령별(시도) 추계인구, 통계청
1) 통계청 총조사인구 2010년 자료 기준, 2) 연령별(시도) 추계인구, 통계청, 2012



- 총가구는 2010년 1,735만9천가구에서 2035년 2,226만1천가구로 1.3배 증가할 것으로 전망
- 가구증가율은 2035년 0.39%로 전망, 2030년 이후 마이너스로 전환되는 인구증가율과는 달리, 1인가구, 부부가구 등 가구분화 및 가구 해체 진행에 기인
- 인구는 2030년 정점을 이룬 후 감소할 것으로 전망되지만 가구는 1인가구, 부부가구 등 가구분화 및 해체로 2035년까지 증가할 전망
- 부부+자녀가구는 감소하고, 1인가구 및 부부가구 크게 증가 : 부부+자녀가구 연평균 7만7천가구 감소, 1인가구는 연평균 13만9천 가구 증가, 부부가구 9만5천 가구 증가(다음 표 참조)
  - 2010년 부부+자녀가구가 642만7천 가구(37.0%)로 가장 많고, 1인 가구(23.9%), 부부가구(15.4%) 등의 점유비율이, 2035년에는 1인가구(34.3%), 부부가구(22.7%), 부부+자녀가구(20.3%)순으로 변화
  - 2035년까지 가장 많이 증가한 유형은 1인 가구(10.3%) 및 부부가구(7.3%)이고, 부부+자녀가구는 16.8% 감소
- 75세이상 1인가구는 2010년 48만4천 가구에서 2035년 210만5천 가구로 4.3배 증가 전망

표 2-5. 가구유형별 가구 단위 : 천가구, %

구분			2010(a)	2012	2015	2025	2035(b)	연평균변화		2010~2035 (b/a)
								가구	구성비	
가구수	계		17,359	17,951	18,705	20,937	22,261	196	100.0	1.28
	친족가구	계	13,002	13,198	13,420	14,136	14,408	56	28.7	1.11
		부부	2,666	2,874	3,179	4,264	5,053	95	48.7	1.90
		부부+자녀	**6,427**	**6,294**	**6,059**	**5,264**	**4,509**	**-77**	**-39.1**	**0.70**
		부+자녀	347	373	410	511	564	9	4.4	1.62
		모+자녀	1,248	1,304	1,374	1,528	1,601	14	7.2	1.28
		3세대	1,062	1,035	992	891	851	-8	-4.3	0.80
		4세대이상	13	12	10	7	4	0	-0.2	0.35
		기타1)	1,240	1,305	1,395	1,671	1,826	23	12.0	1.47
	1인가구		**4,153**	**4,539**	**5,061**	**6,561**	**7,628**	**139**	**70.9**	**1.84**
	비친족가구		205	214	225	241	225	1	0.4	1.10
구성비	계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0			
	친족가구	계	74.9	73.5	71.7	67.5	64.7			
		부부	15.4	16.0	17.0	20.4	22.7			
		부부+자녀	**37.0**	**35.1**	**32.4**	**25.1**	**20.3**			
		부+자녀	2.0	2.1	2.2	2.4	2.5			
		모+자녀	7.2	7.3	7.3	7.3	7.2			
		3세대	6.1	5.8	5.3	4.3	3.8			
		4세대이상	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0			
		기타	7.1	7.3	7.5	8.0	8.2			
	1인가구		**23.9**	**25.3**	**27.1**	**31.3**	**34.3**			
	비친족가구		1.2	1.2	1.2	1.1	1.0			

※ 자료출처 : 장래가구추계 : 2010년~2035년, 통계청, 2012.4.26. p. 9

2.2.3 우리나라 가구 점유형태 및 주택유형별 변화추이

(1) 우리나라 가구 점유형태 변화추이

표 2-6. 우리나라 가구 점유형태 변화추이

구분		1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
총가구수(일반가구)		7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422
자가	가구수	4,671,815	5,127,221	5,667,280	6,909,953	7,753,100	8,828,100	9,389,855
	비율(%)	58.6	53.6	49.9	53.3	54.2	55.6	54.2
전세	가구수	1,904,486	2,201,894	3,157,073	3,844,964	4,039,514	3,556,760	3,766,390
	비율(%)	23.9	23.0	27.8	29.7	28.2	22.4	21.7
월세(보증금 있음)	가구수	1,231,258	1,892,559	925,627	1,333,256	1,524,279	2,394,557	3,148,209
	비율(%)	15.5	19.8	8.2	10.3	10.7	15.1	18.2
월세(보증금 없음)	가구수	-	-	-	202,590	279,141	333,206	341,583
	비율(%)	-	-	-	1.6	2.0	2.1	2.0
사글세	가구수	-	-	1,246,927	339,180	309,823	284,092	229,725
	비율(%)	-	-	11.0	2.6	2.2	1.8	1.3
무상 (기타)	가구수	161,642	349,687	357,633	328,238	405,506	490,413	463,660
	비율(%)	2.0	3.7	3.1	2.5	2.8	3.1	2.7
미상	가구수	-	-	-	-	444	-	-
	비율(%)	-	-	-	-	0.0	-	-

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리 / 1990년 이전 월세 보증금 유무 구분없음, 1980년 이전 무상은 기타

(2) 우리나라 주택유형별 변화추이

표 2-7. 우리나라 주택유형별 변화 추이

구분		1970년	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
총주택수	호수	4,359,962	4,734,169	5,318,880	6,104,210	7,160,386	9,204,929	10,960,342	13,222,641	14,677,419
단독주택	호수	4,154,902	4,381,772	4,652,127	4,719,464	4,726,933	4,337,105	4,069,463	4,263,541	4,089,491
	비율(%)	95.30	92.56	87.46	77.31	66.02	47.12	37.13	32.24	27.86
아파트	호수	33,372	89,248	373,710	821,606	1,628,117	3,454,508	5,232,319	6,962,689	8,576,013
	비율(%)	0.77	1.89	7.03	13.46	22.74	37.53	47.74	52.66	58.43
연립주택	호수	146,220	164,718	161,795	349,985	487,506	734,172	812,872	558,513	536,070
	비율(%)	3.35	3.48	3.04	5.73	6.81	7.98	7.42	4.22	3.65
다세대 주택	호수	-	-	-	-	115,349	336,356	453,117	1,229,208	1,314,452
	비율(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61	3.65	4.13	9.30	8.96
비주거용 건물내주택	호수	25,468	98,431	131,248	213,155	202,481	342,788	392,571	208,690	161,393
	비율(%)	0.58	2.08	2.47	3.49	2.83	3.72	3.58	1.58	1.10

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리

2.3 외국의 주택정책사례

2.3.1 미국사례

(1) 주택시장 현황

- 2000년부터 2008년까지 8년간 미국의 인구는 약 8.04%, 주택수는 약 11.35% 증가[9]
  - 인구의 증가율에 비하여 주택수의 증가율이 월등하게 높은 이유는 그 기간 동안 상당한 부동산 호황기이기 때문임
  - 매년 주택경기의 변화에 따라 차이는 있지만 매년 신축이 끝나서 주택공급으로 합쳐지는 주택수는 약 130만에서 200만호로써 미국 주택 재고의 약 1.2~1.6%정도
  - 지난 10여년 이상 동안 단독주택(single family house)이 전체주택공급의 80~85%이상을 차지하여 미국주택의 주종을 이룸
  - 단독주택 착공건수는 1990년의 불경기를 회복한 후 2006년까지 주택건설은 꾸준히 증가함.
- 주택 버블이 붕괴된 2006~2008년에는 주택건설이 급격하게 감소하여 2년 전 초호황에 비해서 50%이하로 크게 감소함
  - 미국의 주택가격은 주택금융감독기관인 연방주택금융국(FHFA)이 생산한 FHFA가격지수를 기준으로, 2007년 서브프라임 모기지(subprime mortgage) 사태[10] 직후부터 2011년 4/4분기까지 19.7% 하락.
  - 미국 노동부의 노동통계국(Bureau of Labor Statistics)의 주택 임대료 부문의 지수를 기준으로 2000년 이후 주택 임대료는 반기별로 1~2%대의 상승률을 보임
- 2010년 현재 미국의 전체 임차가구 비율은 44.9%이나, 대도시 지역의 경우 자가가구보다 임차가구 비중이 매우 높게 나타남.
  - 2010년 현재 미국의 자가율은 65.1%로 지역별로는 중서부(Midwest) 지역이 69.2%로 가장 높고, 서부(West) 지역이 60.5%로 가장 낮음.
  - 미국 전체의 공가율(空家率)은 11.4%이며, 지역별로는 남부지역의 공가율이 가장 높음
  - 2010년 4/4분기 현재 임대주택에 대한 수요가 공급에 비해 많은 대도시 권역에서는 가구들의 평균 월소득 중 주거비가 차지하는 비율(Payment to Income: PTI)이 30~40%를 상회
  - 2010년 말 현재 미국 전체의 PTI는 18.2%이나, 호놀룰루 대도시권 52.6%, 뉴욕-뉴저지 대도시권 40.9% 등임
  - 임차가구가 많은 대도시지역에서는 임차인의 주거불안이 지속될 가능성이 있음

---

9) 수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구, 김근용, 박천규, 진정수, 조판기 외, 국토연구원, 2009.12.의 일부를 수정 및 보완하여 정리함

10) 미국에서 2000년 이후 주택가격상승이 지속되면서 집 시세의 거의 100% 수준으로 대출을 해주는 저금리 비우량 주택담보대출(subprime mortgage) 상품이 활성화되었으나 대규모 주택담보대출 차입자의 대출상환불능이 발생하고 주택의 담보가치가 하락함으로써 모기지회사의 파산이 발생하고, 이것이 경제전반에 악영향을 끼치게 된 사건

(2) 주택시장에서의 정부의 역할

- 미국의 주택시장은 민간 주도적으로 정부가 주택수요를 예측, 계획, 실행하는 예는 극히 드물며, 정부가 직접 개입하는 경우로는 저소득층을 위한 공공주택부문이 있지만 이 역시 정부의 역할은 소극적이며 시장의 메커니즘에 전적으로 의지
- 정부는 주로 시장을 통해 간접적 영향력을 행사하며 미국의 연방주의는 중앙정부, 주정부, 지방정부의 역할이 나누어져 있지만 상당한 중복이 있어 정부들 간의 협조나 조정이 필요함. 중앙정부, 주정부, 지방정부의 주택 시장에 대한 역할을 다음과 같음

1) 중앙정부(연방정부)

- 연방정부는 주택소유 증진을 위하여 주택소유자에게 연방소득세에서 주택에 부여되는 재산세와 모기지의 이자에 대한 전액공제 등의 상당한 세금혜택 부여
  - 주택소유에 대한 연방정부의 세제해택은 주택의 가격이 높고 모기지에 대한 이자가 높을수록 크기 때문에 고소득층, 대가족 가구에게 혜택이 높다고 할 수 있음
  - 미국은 주택금융시장이 고도로 발달되어 많은 경우 주택을 구입할 때 주택담보융자(모기지론)를 이용하여 주택을 소유, 유지하는 비용으로 이자 비용이 상당한 부분을 차지
  - 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development : HUD)는 저소득층 및 노인, 장애인 등의 취약계층의 주거문제 해결을 위해 공공임대주택사업, 주택바우처 제도 등을 실행
- Ginne Mac나 Veterans Administration, Federal Agricultural Administration의 지원
  - 연방저당권협회(Fannie Mae)와 연방주택 금융저당회사(Freddie Mac)은 중앙정부의 법에 의해 설립된 정부후원기업(Government Sponsored Enterprise)임
  - 저소득층, 재향군인, 농부 등의 특정한 그룹의 소비자를 위한 모기지 상품을 제공. 즉, 중앙정부의 예산으로 지방정부의 공공주택공사 사업에 대한 재정적 지원과 사업 감독을 수행
  - 제2차 주택금융시장(Secondary Mortgage Market)에서 주택담보 증권(Mortgage Backed Securities)을 발행하여 은행이나 모기지 회사 등에 모기지론을 위한 자본을 제공

2) 주정부

- 일반적으로 주정부는 직접적으로 주택시장에 개입하지 않으나 지난 20년간 중앙정부의 역할이 점차적으로 주정부로 이양됨에 따라 주정부의 주택시장에 대한 역할이 증가되는 추세임
  - 주마다 상황이 다르지만 몇 개의 주는 저소득층과 중산계층의 주택소유를 지원하는 주택금융공사를 운영하고 경우에 따라서는 저소득층을 위한 공공임대주택을 소유하고 운영함

- 주정부의 주택금융공사는 채권시장에서 은행이나 모기지 업자에 비해서 저 이자의 자금을 확보하여 금융 수요자에게 전달하므로 금융 수요자의 금융 부담을 저감시킴
- 고속도로망은 도시개발과 주택시장에 직접적인 영향을 주기 때문에 주정부의 중요 역할 중의 하나는 고속도로의 건설이나 유지 관리임

3) 지방정부

• 미국은 지방자치의 역사가 길고 지방정부의 권한이 한국에 비하여 상대적으로 강하여 주택문제는 전통적으로 지방정부에 의해 주도됨
  - Great Society[11]를 모토로 대대적으로 중앙정부가 저소득층 주택공급을 시작한 이후, 중앙정부의 저소득층 주거문제에 대한 예산의 집행이 증가함에 따라 지방정부는 점차 중앙정부의 정책을 대리 시행하는 역할을 담당하게 됨
  - 지방정부는 토지의 용도나 밀도를 규정하는 zoning이나 주택 부지를 최초 공급하는 subdivision(대지공급)에 관한 법률을 제정·집행하고 토지이용법과 대지공급에 관한 조례들은 지방정부의 독자적인 권리임
  - 지방정부는 지방주택공사를 통하여서 저소득층의 주택문제를 해결하기 위해 공공주택을 임대하거나 주택바우처 프로그램을 운영
  - 소득이 낮은 주민이 밀집하여 거주하고 있는 뉴욕, 시카고, 보스턴 등의 대도시의 경우에는 지방주택공사를 설립하여 저소득층을 위한 지방 정부소유 임대주택을 건설하기 시작하는 등 저소득층의 주택 문제에 대하여 지방정부가 먼저 개입하기 시작함

(3) 주택시장에서의 민간의 역할

• 미국의 주택시장은 시장의 기능에 전적으로 의존
  - 중앙정부가 주택공급을 계획하지 않고 지방정부도 특별한 사정이 없는 한 주택공급을 계획하지 않음
  - 단, 특정지역에 인구의 유입이 급격하여 도시 성장을 규제해야 할 경우에 지방정부가 주택공급을 일시적으로 제한하는 경우는 있음

• 주택공급을 위한 수요 예측도 민간에서 담당
  - 특히 건설회사들의 모임인 주택건설업 협회(National Association of Home Builders)는 회원 회사들의 의사결정 정보 제공
  - 주택시장의 동향에 대한 수요예측을 하고 이러한 예측치를 서비스 비용을 받고 제공

11) 미국의 존슨(Lyndon B. Johnson) 대통령이 1960년대에 추구한 빈곤 추방정책 및 경제 번영정책으로 교육, 의료, 도시문제, 교통 등의 미국 국내의 사회·경제적 문제는 새로운 연방정책을 제시함

(4) 주택지원 정책

1) 금융 및 세금지원 정책

- 주택을 사기 위해 모기지(주택담보대출)를 하였을 경우 대출금에 대한 이자를 소득에서 공제하고 주택에 대한 재산세도 소득에서 공제
  - 미국의 주택소유에 대한 세금혜택은 매우 불평등하게 분배된다고 할 수 있음.
  - 주택소유에 대한 세금의 혜택이 비싼 주택을 가지고 있을수록 주택담보 인정비율(loan-to-value ratio)가 클수록 모기지 이자가 많을수록 커지기 때문에 주로 고소득층의 고가격 주택 소유자에게 가장 큰 혜택이 됨[12)]
- FHA의 모기지 상품 지원
  - FHA는 직접 모기지 상품을 주택소유자에게 판매하지 않음
  - 단, 신용등급이 충분하게 높지 못하거나 LTV(Loan-to-Value) 비율이 80%가 넘어가는 경우에 민간 모기지 보험회사가 모기지 보험을 제공하지 않는 경우 FHA가 모기지 보험을 제공
  - 지난 2년 동안 서브프라임(subprime) 모기지 금융시장이 몰락함에 따라, 위험률이 높은 모기지 신청인이 FHA 모기지로 몰릴 가능성이 많기 때문에 향후 몇 년 동안 FHA의 역할이 더욱 커질 것임.
- 2009년 오바마 행정부의 세금 감면(tax credit) 프로그램
  - 서브프라임 위기로 인해 크게 타격을 받은 주택시장의 경기를 활성화하기 위하여 처음으로 주택을 구입하는 사람에게 세금 감면(tax credit) 프로그램을 운용
  - 저소득층을 위한 프로그램이라기보다는 주택수요를 진작시키기 위한 한시적인 프로그램임
- 좋은 옆집 이웃 프로그램(Good neighbor next door program)
  - 경찰관, 소방서, 초중등학교 교사, 구급차 인력 등이 주택을 구입하는데 싼 가격으로 살 수 있도록 보조

2) 저소득층을 위한 지원정책

- 미국은 공식적으로 저소득층을 세 가지로 분류하며 그 기준의 소득치는 중위소득으로 가구원수에 따라 각각 정해짐.
  - 중위소득의 80%이하는 저소득층
  - 중위소득의 50% 이하는 최저소득층
  - 중위소득의 30%이하는 극저소득층으로 구분
- 공공임대주택 지원
  - 2003년 발표한 주택 및 근로책임법(The Quality Housing and Work Responsibility Act)의 Section 5(h), Section 32 Homeownership 프로그램

12) Porterba and Sinai AER 2008, Reshovsky and Green 2009

- 공공임대주택을 저소득층에게 분양하는 것으로 분양을 받은 사람은 반드시 그곳에 거주하여야 함
- 공공임대 주택은 총 130만채로 대부분 전국에 흩어져 있는 3,300개에 이르는 지방 공공주택공사(Local Housing Authority)가 소유하고 관리함.
- LHA는 대부분 지방정부에 소속되어 있지만 도시화가 되지 않은 지역에서는 주정부에 소속되어 있는 경우도 있음

• 연방정부의 주택 및 도시 개발부(HUD)의 지원
- HUD(Department of Housing and Urban Development : HUD)는 지방 공공주택공사에게 보조금을 지급하고, 공공주택의 계획, 개발, 관리 등에 관한 제반 사항을 지원
- 미국의 저소득층을 위한 주거복지 재정의 거의 상당부분은 연방정부 HUD의 재정으로 충당
- 공공임대주택에 입주하려면, HUD가 제정한 여러 가지 입주조건을 만족하여야 함
- 가장 중요한 것은 소득의 한계로 저소득층에 해당되는 가구에게만 입주 자격이 주어짐.

• 주택바우처 지원
- 주택수요자에게 지급하는 주거비 보조정책
- 주택바우처를 받으려면 그 지역의 중위소득의 50%미만의 소득이어야 함
- 법에 의하면 어떤 PHA라 할지라도 중위소득 30%이하의 가구에 75%이상의 바우처를 발부
- 이는 극빈자에게 돌아가는 바우처의 수를 더 높이기 위하여 만든 조항

3) 주택공급자를 위한 LIHTC 제도

• Low Income Housing Tax Credit(LIHTC)는 FHA중앙정부가 시행하고 있는 주택공급자를 위한 프로그램 중에서 가장 중요한 프로그램으로 1986년 Tax Reform Act(TRA)로 도입
- LIHTC를 처음 실시하기 시작한 1980년 후기에는 응모과정이 상대적으로 복잡하고 각 건물주가 세금공제의 혜택을 쉽게 계산할 수 없기 때문에 별로 커다란 성과를 내지 못함.
- 그러나 점차 그 사용도가 늘어나서 2009년에는 100만호 이상의 저소득층 주택에 응용
- 사실상 현재로서 중앙정부는 저소득층의 주택건설을 직접 관장하지 않으므로 LIHTC가 유일한 저소득층을 위한 중앙정부의 정책임

• 저소득층을 위한 임대주택 사업자에게 연방정부의 소득세를 감면하여 민간투자 유인
- 소득세 감면 혜택을 받으려면 임대주택 개발업자는 임대주택 지구에 있는 임대주택 20%이상을 그 지역 중위 소득 (median income) 50%이하의 가구에게 임대
- 40%이상의 주택을 중위 소득 60%이하의 가구에게만 임대
- 15년 이상 이 프로그램에 참가하여야 함.

• 세금을 감면함으로써 민간경제의 왜곡
- LIHTC가 세금을 감면함으로써 주택건설을 장려하는 것은 정부가 세금을 걷어 직접 주택건설을 하는 것보다 사회적인 비용이 크다는 비판을 받음

2.3.2 일본사례

(1) 주택시장 현황

- 인구측면에서 일본의 주택수요 감소
  - 저출산, 고령화, 1인 단독세대 증가로서, 저출산으로 2004년 1억2784만명을 고점으로 점차 감소
  - 2006년 초고령사회(65세이상 고령인구 20%)에 이어 2015년에는 고령자가 전체인구의 26.9%까지 증가할 것으로 전망됨[13]
  - 종신고용 폐지와 저성장, 공장의 해외이전 등으로 구매력이 감소하고 도시권과 일부 지역을 제외하고는 주택수요가 감소
  - 그러나 편의시설과 교통이 양호한 도심지역은 저출산, 고령화에도 불구하고 인구가 집중함
  - 따라서 일본은 급속하게 진행되고 있는 저출산·고령화에 대응한 주거대책, 자녀양육에 적합한 주거환경 정비, 주거수요 다양화, 환경문제 대응, 주거안전망의 확보 등의 과제에 적절하게 대응하기 위한 정책 필요성 증대[14]
- 주택재고가 증가함에 따라 공가율의 지속적 증가
  - 2000년도에 기존 재고주택의 활용을 위한 효율적인 공영주택 공급을 추진하는 "공영주택 스톡 종합개선사업"[15]을 실시
- 공공임대주택의 공급
  - 수요에 대한 적절한 공공임대주택 공급은 매우 중요하나 대도시 지역을 중심으로 개발가능한 지역이 감소하여 용지가 부족한 상황임
  - 공영주택, 공단주택의 무장애화(barrier-free)와 설비, 평면 디자인의 개선 등을 추진
  - 1996년도 공영주택법 개정에 따라 공공이 신규로 용지를 취득하여 직접 건설하는 공급 방식
  - 민간사업자 등이 보유한 주택의 임차나 시가지재개발에 의해 공급된 주택을 매입하는 방식

(2) 주택공급 정책

- 2000년 이전의 주택공급정책
  - 패전이후 악화된 대도시의 주택난을 해결하기 위하여 간이주택을 대량으로 건설하면서 공영

---

13) 이수욱 외, 사회·경제구조 전환기의 주택정책 패러다임 정립방안 연구(협동연구보고서), 국토연구원, 2011.12.

14) 수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구, 김근용, 박천규, 진정수, 조판기 외, 국토연구원, 2009.12., 일본의 주택정책의 전개와 평가-주택공급 및 가구지원 정책을 중심으로-전홍규"「지역간.계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II)」부록4. 일본사례. 국토연구원. 2006.12., 일본의 주택정책, 장성수, 이재형, 주택산업연구원, 2011.07의 일부를 수정 및 보완하여 정리함

15) 사업내용은 규모증개축 리모델링, 주호리모델링(거주성향상, 고령자대응, 안전성확보), 공용부분리모델링(거주성향상, 고령자대응, 안전성확보, 주환경향상), 옥외·조경리모델링(거주성향상, 고령자대응, 안전성확보, 주환경향상)임. (출처: 일본의 임대주택제도 및 농촌주택사업에 관한 연구, 이을규, 김준경, 한국농촌건축학회 논문집 : v.11 n.4, 2009.11.)

주택이 시작됨

- 1948년에 420만호의 전후 주택부족을 해소하기 위해 집합주택은 철근콘크리트조로 본격화되고 집합주택의 표준설계를 적용
- 고도성장기에는 경제성장으로 인한 도시 인구 집중으로 1955년 일본주택공단이 설립되면서 단지형 주택건설을 추진
- 1966년부터 주택건설기본법을 제정하여 5개년 단위의 주택공급정책이 진행되었으며 '1가구 1주택'의 실현, '1인 1실'의 규모를 유지하는 주택건설이 목표가 됨

• 2000년 이후의 주택공급정책
- 2000년대로 접어들면서 주택정책의 방향과 추진체계에 대한 논의 본격화
- 1996년 고베대지진 이후 주택안전성, 1997년 교토의정서를 계기로 환경문제의 관심, 저출산, 고령화 등의 대두로 주택요구가 다양화, 고도화되면서 양질의 성능과 품질을 갖춘 주택 건설에 관심이 고조
- 2000년대 들어 일본 주택 정책의 중요한 축인 주택금융공고와 도시기반정비공단의 기능과 구조가 변화
- 1955년에 주택공단이라는 명칭으로 주택 및 주택단지를 대량 공급하던 일본도시기반정비공단이 2004년 해체되고 도시기능의 고도화 및 거주환경개선을 통한 도시의 재생을 추진하기 위해 2004년 7월에 도시재생기구가 출현함
- 2003년 10월부터 민간금융기관이 장기, 고정을 특징으로 하는 주택금융대출의 안정적 공급을 지원하는 증권화 지원업무를 담당

• 주생활기본계획의 정책
- 2006년 6월에 제정·공포되어 "국민의 풍요로운 주생활의 실현을 도모하기 위해 주생활의 안전성확보 및 향상촉진에 관한 시책에 대하여.기본 이념, 국가 등의 의무, 주생활기본계획의 수립 및 기타 기본이 되는 사항에 대한 결정"을 목적으로 함[16]
- 정책 방향은 양질의 주택공급, 양호한 거주환경의 형성, 민간활력, 기존 재고불량을 활용하는 시장 정비와 소비자 이익 옹호, 사회적 약자의 거주안전성 확보임

• 양질의 주택공급 정책
- 주택성능수준에 근거한 유지 및 향상을 위한 양질 주택 재고 형성
- 내진진단 및 개수 등의 촉진, 건축 규제의 정확한 운영
- 유니버설디자인 촉진, 장수명 주택보급 촉진
- 적절한 유지관리 리모델링 촉진, 아파트의 계획적 수선촉진
- 노후아파트 재생촉진임

• 양호한 거주환경의 형성을 위한 기반시설정비와 규제완화
- 밀집시가지 정비, 택지내 화재진화대책
- 침수대책, 토사방지대책 등 추진

16) 일본의 주택정책, 장성수, 이재형, 주택산업연구원, 2011.07

- 도심거주 및 시가지내 거주촉진, 뉴타운 재생 지원

• 사회적 약자의 거주안전성 확보
- 저소득계층에 공영주택과 공공임대주택의 공급
- 고령자, 장애자 등에 대해 민간임대주택의 공급

(3) 지방정부의 주택정책 현황

• 중앙정부가 수립한 주택정책 방향과 함께 일본의 광역자치단체인 도도부현 그리고 기초자치단체인 시정촌 단위의 계획인 지방주택건설5개년 계획을 동시에 수립하는 2원적 체계를 수립하여 지역의 특성을 반영하여 계획의 효율성을 확보

• 중앙정부가 주택건설자금의 조성을 주도하면서 지자체의 공영주택건설에 소요되는 비용에 50% 지원

• 중산층의 내집 마련을 지원했던 일본주택금융공고는 1950년부터 2006년까지 57년간 1,941만호에 융자하여 전후 일본 주택건설실적의 약 30%를 지원

• 버블경제가 붕괴한 후에는 주택가격과 시장임대료의 하락, 장래의 인구(세대) 감소 사회의 도래와 주거수요의 다양화 등과 같은 경제사회의 변화에 근거하여 지금까지의 '공적주택 공급 중심의 정책으로부터 주택재고 활용, 시장 활용을 중시한 주택정책으로 방향전환'을 추진

(4) 국토교통성 2010의 주택 정책[17]

• 대도시의 국제 경쟁력 강화, 자발적·전략적 지역·마을 만들기의 추진
- 기존의 명소와 유적뿐만 아니라 문화, 스포츠, 의료, 유람선 등 관광 항목에 대 한 각 부처와의 협력 증진
- 경제 효과를 갖춘 MICE[18] 의 적극적인 유치 및 개최 홍보 도모
- 창의력을 살린 관광지 조성을 위한 규제 완화 및 관광 지역 만들기 플랫폼의 형성 촉진 및 그것을 잘 작동 하는 핵심 인재의 육성에 도움

• 시가지 거주 콤팩트 시티, 주택 시장 활성화, 고령자 주거 안정 확보, 챌린지25 등의 실현을 위한 환경 친화적인 주택·건축물의 정비, 부동산 투자 시장의 활성화 추진
- 도시 기능을 시가지로 유도하기 위한 지원 및 편의를 위해 공공시설 활용 및 규제완화
- 생활 지원 서비스 및 의료·간호 서비스와 일체가 된 노인을 위한 임대 주택 공급 촉진
- 고령자가 정든 지역에서 안심하고 거주할 수 있는 여건 마련
- 낡은 건물 리뉴얼 및 환경 투자 촉진을 위해 부동산, 자본 시장의 활용과 증권화 기법 추진

---

17) 国土交通省政策集 2010

18) 회의(Meeting), 포상관광(Incentives), 컨벤션(Convention), 전시회(Exhibition)의 약자로 전시·박람회와 산업과 관련한 도시 홍보·마케팅 유발 효과가 커 최근 세계 주요 도시들이 MICE 산업을 육성함

- 장기 우량 주택, 친환경 주택 등 질 높은 신규 주택의 공급 지원 및 중고 주택 유통 촉진
- 개보수 시장 정비를 통한 주택 시장 활성화 및 투자 촉진 등 국민의 라이프 스테이지와 라이프스타일에 맞는 다양한 주거 선택권 제공

• 도시와 가지로 통하는 도시 단위로의 CO2 감축을 위한 "저탄소 도시 조성 지침" 개발
- 규제 완화, 승진 제도 검토 및 리드의 취결합 지원, 전기 자동차를 활용한 마을 만들기 실현
- 주택·건축물의 단열성 향상, 시설 및 에너지 제어 시스템을 포함한 주택·건축물 에너지 효율화 추진
- 가정 부문(집) 및 업무 기타 부문(건물)의 쌍방에서 CO2 절감 도모. 주택·건축물의 수명 주기를 통한 '통째로 에코화' 추진

2.3.3 영국사례

(1) 주택시장 현황

• 1971년에서 2001년까지 가구수가 500만 가구 증가하였으나 주택공급은 부족함
- 지방정부에 의한 주택완공은 1979년 85,049호에서 1994년 528호로 줄었으며 1979년 4월부터 1999년 3월 사이에 영국에서 136.7만호의 지방정부가 보유한 주택이 구매권 프로그램을 통해 민영화됨
- 민영화 프로그램을 통해 자가가구는 증가하였지만 늘어나는 주택수요를 충족하지 못함
- 증가하던 자가 가구도 2000년대 들어 더 이상 증가하지 않음[19]
- 1998에서 2008년까지는 매년 단지 10만호 이상을 공급하고 2008년에서 2012년까지는 11만 5천호 이하를 공급
- 지역사회 및 지방정부부서(Department for Communities and Local Government)는 2008~2033년간 매년 23만2천 세대가 생겨날 것으로 추정[20]
- 경제적 불황과 모기지 시장의 악화에서 기인한 주택수급 불균형은 민간임대시장이 활성화될 것으로 판단됨

• 주택가격 상승이 빠르고 주택을 구입하지 못한 젊은 층과 기존 주택 보유 세대간의 자산 격차를 심화시키고 주거비 부담능력의 문제와 심각한 주거 빈곤의 문제 발생
- 주택가격이 높은 기간인 1990년대 전후 기간에는 자가주택 거주비율이 약 67%, 민간임대주택 거주비율이 10%임
- 2007년 금융위기 후에는 자가주택 거주비율이 약 69%에서 65%로 줄어들고 민간임대주택

19) 수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구, 김근용, 박천규, 진정수, 조판기 외, 국토연구원, 2009.12, 일본의 주택정책의 전개와 평가-주택공급 및 가구지원 정책을 중심으로-전홍규"「지역간.계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II)」부록4. 일본사례. 국토연구원. 2006.12., 일본의 주택정책, 장성수, 이재형, 주택산업연구원, 2011.07의 일부를 수정 및 보완하여 정리함

20) DCLG Live Table 401

거주비율이 11%에서 17%로 증가하는 추세임
- 저렴한 주택(Affordable housing)과 1980년대 이후 공공임대주택의 공급은 급격하게 줄었으며 지방정부의 신규 건설은 거의 중단됨
- 주택협회(housing associations)가 새로운 공공임대주택의 공급자로 등장
- 대부분 공공임대주택은 주택공사[21]의 재정 지원과 규제를 받음

(2) 중앙·지역·지방의 주택정책

- 모든 사람들이 자신이 살고 일하고자 하는 지속가능한 지역사회에서 부담할 수 있는 가격에 적절한 주택을 이용할 수 있는 기회를 갖도록 하는 것을 목표로 함
- 국가, 지역, 지방 수준에서 수립되며 중앙정부는 지방정부, 공공, 민간 부문과 협력함

1) 중앙정부 주택정책

- 주택녹서(Housing Green Paper)에 의하면 영국 정부는 2020년까지 신규주택 300만호를 공급할 계획임
- 건설 목표, 투자 증가, 새로운 개발을 위한 토지를 결정하고 활용하여 주택을 공급
- 저렴한 가격의 양질의 주택을 많은 사람들을 위하여 공급
- 저렴한 자가주택을 위한 대안들을 제시하고 장기적이고 부담가능한 모기지 상품을 통해 부담가능한 주택 공급.
- 높은 수준의 환경기준을 만들고 시범적인 개발을 통하여 녹색주택이 되도록 촉진함

2) 지역 주택전략

- 영국 9개 지역에서 지역주택전략을 수립
  - 각 지역의 핵심적인 우선순위를 정하고 지역의 경제 및 공간 전략과 연계되도록 하며 하위 지역들의 과제들을 정하고, 주택에 대한 투자 실행 결정을 위한 근거 자료를 제공
  - 지역주택전략은 2003년 작성된 커뮤니티 계획(Sustainable Communities: Building for the Future - The Communities Plan)에 의해서 도입
- 9개의 잉글랜드 지역들은 2003년 8월에 첫 번째 지역주택전략을 작성했으며, 2005년 에 이를 수정 및 보완함
  - 지역주택위원회(Regional Housing Board)는 커뮤니티 계획에 의해서 도입되었으며 2006년까지 지역주택전략 작성에 대한 책임이 있었음
  - 2006년부터는 지역주택전략 작성에 대한 책임이 지역의회(Regional Assemblies), 런던의 경

21) Housing Corporation, 현재는 Homes and Communities Agency가 그 역할을 하고 있음

우 시장에게 부여됨

- 지역의회 및 런던 시장은 가정과 지역사회기관(Home and Communities Agency) 및 해당 지역개발기구(Regional Development Agency), 중앙정부와 긴밀한 협력을 통해 전략을 수행하고 지역의 공간 및 경제 전략들과 연계함

3) 지방 주택정책

- 지방정부는 언제, 어떻게, 어떤 형식으로 주택전략을 만들 것인지에 대한 재량권이 있음
- 주택녹서에서 따른 주택 정책
  - 모든 지방정부가 해당지역 주민들의 주거 소요에 대응할 수 있는 적극적인 역할을 수행
  - 지방정부는 주택과 토지이용계획과 관련한 모든 영역의 권한을 활용하여 주택정책에 대한 전략적인 역할을 발전시키고 수행
- 기존 주택의 활용과 저렴한 신규주택 공급
  - 지역 인구의 현재 및 미래의 주택에 대한 소요에 대한 평가와 이에 대한 계획
  - 기존 주택 재고의 활용, 신규 주택 공급 계획
  - 주거지원 서비스 제공, 주택과 지역사회 관리를 보장하기 위한 일하는 파트너십을 구축

(3) 주택공급정책의 내용과 수단

- 주택 정책의 핵심은 주택 공급 확대임
- 주택녹서의 주택 공급 촉진 방안
  - 2008년부터 2016년까지 200만호, 2020년까지 300만호의 신규 주택 공급을 목표로 함
  - 성장지역(Growth Areas), 성장지점(Growth Points), 에코타운(Eco-towns), 주택시장재생시범사업(Housing Market Renewal Pathfinders) 등의 정책과 프로그램을 추진
  - 2016년까지 200만호의 주택 공급을 위하여 지역공간전략(Regional Spatial Strategies: RSS)과 관련하여 160만호 공급 계획
  - 2003년 지속가능한 커뮤니티 계획(Sustainable Communities Plan)에 의해 성장지역(Growth Areas)의 65만호 주택 공급
- 29개 신성장지점(New Growth Points)을 형성하는 45개 마을과 도시에서 추가적으로 10만호가 공급될 예정으로 마을과 도시들은 기금과 지원
  - 신성장지점의 추가 라운드에는 북부지방을 처음으로 포함하여 5만호의 신규 주택 공급
- 성장지역, 신성장지점, 에코타운에서는 3억 파운드의 커뮤니티 기반시설 기금(Community Infrastructure Fund) 등을 지원하고 5개의 에코타운을 신규로 건설할 예정임
  - 전체 커뮤니티는 탄소 제로 기준에 도달하도록 설계하고 각 에코타운에는 5천호에서 2만호

규모로 건설될 것이고, 전체적으로 약 2.5만에서 10만호의 주택 공급
- 이외 정부는 주택공급 확대를 위해서 기반시설에 대한 보조금 제공, 계획 정책과 토지 확보 등을 추진

• 주택에 대한 계획정책(Planning Policy Statement 3: PPS3)에서 향후 15년간 지역에서 필요로 하는 주택공급에 필요한 토지 확보
- 새로운 지침을 만들어 민간이 주택을 신속하게 제공하고, 토지를 개발하지 않고 보유하는 것이 불리하도록 함
- 높은 성장세를 보이고 있는 지역에 적절한 지원이 이루어지고 지방정부가 충분한 토지를 확보해두지 않는 경우에는 지방정부의 계획허가권을 제한함
- 미사용 토지와 기존 건물 활용을 촉진함. 주택 및 계획 수행 기금(Housing and Planning Delivery Plan)의 일부로 공가 활용에 대한 인센티브 제도를 도입하는 방안을 검토

• 새로운 주거지는 근린지역과 녹색 공공공간, 교통, 학교, 보건 서비스 등의 기반시설 제공
- 2003년부터 성장지역에 투자할 기금의 10분의 1은 공원, 숲, 녹지공간 개선에 사용
- 기반시설을 위한 추가적인 기금은 계획 시스템을 통해서 발생하는 가치 상승 즉 계획이익(planning gain)을 통해서도 조달

• 지속가능한 신규 주택 공급을 위한 건설 방식, 디자인, 에너지 등에 새로운 혁신 도모
- 영국의 탄소 배출량의 4분의 1은 주택에서 발생하며 신규 주택은 탄소 배출량 감축을 목표
- 2010년까지는 25%, 2013년까지는 44%로 강화하고 2016년부터는 모든 신규 주택을 탄소 제로 상태가 되도록 함

2.3.4 대만사례

(1) 주택시장 현황

• 대만정부는 2011년에 주택법이 최종적으로 제정되기 전까지는 특별한 주택정책이 없었음
- 정부는 주택시장에 거의 개입하지 않았으며, 경제성장에 가장 중점을 두어 공공주택 분야는 상대적으로 무시되었고 주택개발은 민간부문에 의해 주도됨[22]
- 주택시장은 대부분의 주택들이 건설사들에 의해 지어졌고, 정부가 건설한 공공주택들은 전체 주택의 5%에도 미치지 못함[23]
- 대만의 일반근로자가 주택을 마련하려고 할 때 1980년 이전에는 정부나 기업 등에서 특별히 지원을 받는 경우가 거의 없었음
- 무주택 저소득 가구와 군·공무원 등에 극히 한정하여 국민주택자금이 지원된 바 있고 교육공

22) 글로벌 금융위기 이후 주택정책의 새로운 패러다임 모색, 제12장 대만의 건설금융: 현황 및 정책제도, 한국개발연구원, 2012.06
23) 건설과 계획사무국의 통계연보, 대만내무장관, Executive Yuan, R.O.C.

무원에 대한 주택자금지원정책이 별도로 마련되기도 함

• 대만의 국민주택정책은 다음과 같이 몇 단계를 거쳐 발전함
  - 1968년 이후 정부내에 여건국민주택요안소조(與建國民住宅要案小組)와 도시건설 및 주택계획소조(住宅計劃小組)를 조직하여 국민주택제도를 전면적으로 재검토
  - 국민주택 자금대출을 저리로 융자하되 일반금리와의 차이를 정부 예산에서 보조함[24]
  - 1975년까지 8년간 국민주택 융자로 지원받은 주택은 총34,552호이나 주택 부족이 날로 심화되고 경제발전에 따라 주거환경 개선의 욕구가 커짐
  - 1975년의「국민주택조례」를 위시하여 1978년에 각종「주택관계기본법규」들이 공포되어 국민주택 건설이 크게 증가됨
  - 국민주택자금의 대출대상은 군인과 공무원, 특히 교육공무원에 집중되었고 그 외에는 저소득 가구에 한정
  - 일반근로자들은 일반금리가 적용되는 담보대출의「차가주택구입 및 건설업자융자에 관한 업무준칙」에 의존할 수밖에 없었음
  - 1970년 이전에는 비교적 저조하던 일반주택자금의 대출도 1970년대에 이르러 크게 증가되어 1969년 1,605호에 지나지 않았으나 1977년에는 16,799호로 확대됨

• 근본적으로 대만 정부는 인접 국가인 한국, 홍콩, 싱가포르, 중국의 정부보다는 시장에 덜 개입함
  - 대만은 주택공급 부족의 문제, 자금부족 문제없이 주택개발을 가속화하기 위해 사전분양제도를 시행
  - 1966년부터 2010년까지 1980년(2% 부족)을 제외하고는 주택공급이 부족한 적이 없음.
  - 다음 표는 대만의 주택 통계 수치를 나타냄

표 2-8. 대만의 주택 통계(단위 : 천명, 천가구, 천호, %)

구분	1966	1970	1975	1980	1990	2000	2010
인구	13,348	14,693	16,206	17,968	20,286	22,226	23,056
가구수	2,272	2,625	3,071	3,733	4,943	6,481	7,959
가구원수	5.7	5.5	5.3	4.8	4.0	3.4	3.0
주택보유율	66.2	66.1	70.1	79.1	78.5	82.5	83.8
주택	2,292	2,623	3,068	3,665	5,073	6,977	8,054
주택보급률	101	100	100	98	103	108	101

※ 출처 : 인구와 가구조사 Directorate-General of Budge; Accounting and Statistics; Executive Yuan, R.O.C.(대만)

(2) 주택 정책과 가격의 변화 현황

• 1973년부터 2010년까지의 주택가격 주기는 1972~74년, 1978~80년, 1987~89년, 2004~11년

24) 박래영(1997.02), 대만·싱가포르의 근로자복지제도 : 주택·교육제도를 중심으로, 한국노동연구원 일부 수정 및 보완

간 총 네 번으로 나타남[25]

- 1970년대 초반 주택가격의 상승은 보통 석유 파동으로 인해 야기됨
- 정부는 인플레이션이 경제성장에 미치는 부정적 효과를 통제하기 위한 경제안정화 프로그램을 시행하고 여신 제한 및 개발대상 나대지에 대한 허가를 종료함
- 1978부터 80년까지는 정부는 건축허가의 제한이나 과세표준의 인상 등과 같은 첫 번째 폭등 시기에 사용하였던 방법들과 유사한 프로그램을 시행
- 1987부터 89년까지의 주택가격 상승의 주요 원인은 통화공급의 급속한 팽창에 기인
- 1989년에 이자율 인상, 대출 규제, 중앙은행은 토지에 대한 저당권이 설정되지 않은 대출 중지, 건설대출 금액의 제한, LTV를 50% 이하로 유지
- 이러한 방법들은 경제를 침체기로 이끌고 주택시장을 상당히 약화시킴
- 2004부터 11년까지는 기존 주기와 다르게 주요 수도권 지역에서 발생하였고 대만 전역으로 퍼지지는 않음
- 타이베이 수도권 지역은 다른 도시들에 비해 상당히 높은 주택가격 상승률을 나타냄

• 대만의 금융기관들은 비교적 보수적으로 부동산시장이 국제화된 정도가 높지 않아 최근의 경제적 요동에 영향을 적고 대만의 주택가격은 지속적으로 상승함

(3) 근로자 주택마련지원제도[26]

• 근로자의 주택마련지원이 본격화된 것은 1980년 이후로 산업의 발달로 대도시 및 공단 지역을 중심으로 토지 및 주택가격이 매년 급격히 상승하자 행정원은 1980년에 「근로자를 위한 주택개선안」(勞工住宅改善方案)을 마련함

• 기존 중앙공무원 및 교직원의 주택보건복리 위원회(中央公務人員住宅輔建及福利委員會)를 활성화하여 주택난을 해결하고자 함
  - 1980년부터 근로자주택금융을 시작하고 1984년에 노공위원회가 출범하면서 노공보험기금을 활용하고 중앙은행의 지원을 받아 근로자주택금융은 크게 확대됨

• 노동자의 생활을 안정시키고 부의 편향적 분배를 완화시키면서 노사관계를 개선함으로써 지속적인 경제발전을 추구하자는 의도로 1990년부터 국가건설 6개년 계획에 따라 근로자주택융자가 더욱 확대됨
  - 1994년 10월 행정원은 「근로자주택·건축보조방안」(勞工住宅輔建方案)을 마련하여 근로자주

25) Chen, Ming-Chi and K. Patel, "House Price Dynamics and Granger Causality: An Analysis of Taipei New Dwelling Market," International Real Estate Review, Vol. 1, No. 1, 1998, pp.101~126. / Chen, Ming-Chi and K. Patel, "An Empirical Analysis of Determination of House Prices in the Taipei Area," Taiwan Economic Review, Vol. 30, No. 4, 2002, pp.563~595. / Chang, Chin-Oh and Ming-Chi Chen, "Taiwan: Housing Bubbles and Affordability," in Ashok Bardhan, Robert Edelstein, and Cynthia Kroll (eds.), Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions, New Jersey: John Wiley & Sons Inc., 2011.

26) 박래영(1997.02), 대만·싱가포르의 근로자복지제도 : 주택·교육제도를 중심으로(한국노동연구원) 일부를 수정 및 보완하여 정리함

택마련을 대대적으로 지원

- 5년 내에 10만호의 근로자주택을 건설하거나 융자지원을 목표
- 근로자주택마련지원사업은 근로자주택 건축 및 구매지원을 위시하여 근로자주택 및 숙사 건설의 조장, 근로자주택지구 건설사업지원, 근로자주택수립자금융자 등이 있음

1) 근로자주택건축 및 구매지원사업

• 1994년에 마련되어 1996년에 개정된「근로자주택건축보조방안」과 1995년에 제정된「근로자주택건설 및 구매보조융자법」(輔助勞工建購住宅貸款辦法)에 의하여 크게 강화됨

• 현직 유배우 근로자 또는 현직 무배우 근로자 가운데 만 20세 이상으로 직계가족과 동거하는 자로서 노공보험에 가입한 후 만 5년 이상의 무주택 근로자 등을 적용대상으로 함

2) 근로자주택 및 숙사건설조장사업

• 기업이나 노조 또는 직공복리위원회 등이 20호 이상의 근로자주택 또는 숙사를 지을 경우 조세감면과 융자우대

• 조세혜택으로는 기업단위에게는 공익단체와 같이 소득세를 면제하고 소유권 이전에 따른 지가세(地價稅)도 경감

• 융자이자 가운데 0.2%분을 정부가 보조하고 융자기간은 3년, 숙사의 경우는 20년까지임

3) 근로자주택지구 건설사업

• 「근로자주택건축보조방안」에 따라 시행되며 중앙정부와 지방정부가 공동으로 근로자주택지구를 조성

• 근로자가 밀집한 공업단지 등의 지역에 500~1,000호를 수용할 수 있는 근로자주택지구를 건설하여 이곳에 지어진 주택을 일정자격 요건에 합당한 근로자들에게 분양

• 적용 대상은 국민주택융자 자격을 갖춘 자로서 노공보험에 가입한 남자 25세, 여자 22세 이상의 해당지역 거주자이면서 가계의 연소득이 일정액 이하인 근로자 등임

4) 근로자주택수리 융자사업

• 만 20세 이상의 유배우 근로자와 직계가족과 동거하는 무배우 근로자로서 노공보험에 가입하여 3년이 지난 자를 대상으로 함

2.3.5 홍콩사례

(1) 주택시장 현황

- 1949년 중국내전으로 많은 난민들이 홍콩으로 유입되면서 불량주거지(squatter)에 거주하는 인구가 늘어나게 되었고 1953년 Shek Kip Mei에 화재가 발생하면서 5만 3천명의 임시주택건설을 위해 1954년 재정주국(Department of Resettlement)이 세워지면서 본격적인 공공기관에 의한 주거정책이 시작됨[27]
- 2008년 홍콩 인구는 약 700만[28]으로 인구팽창에 따른 주택부족, 노인증가와 빈부격차확대, 사회범죄증가율이 홍콩정부가 당면한 현안임
- Hong Kong University, Lui Ting-ming 교수는 정부의 공급제한 정책으로 주택가격은 1997년 수준으로 올라가고 주택가격이 지속적으로 상승하면 소비자는 장기상환식으로 구매할 수 밖에 없으며, 건강한 경제구조를 위해서는 정부는 토지공급이 필요하다고 지적
- 홍콩의 고밀개발은 도심의 고밀개발 논란에 대한 시사점을 제공
  - 가장 높은 주거밀도를 보이는 콜룬(Kowloon)지역의 경우 약 3,000인/ha으로 이는 1980년부터 중국에서 유입된 전입인구가 증가하고 본토로부터 경제적으로 고립된 도시계획이 진행
  - 이는 본토에서의 농산물 수입이 금지되어 농지를 주거지로 전용하는 것 자체가 힘든 상황이었으며 지리적으로 대부분이 산지로 구성된 특징들 때문임
  - 도시중심지역의 밀도는 R1 지역: 기존의 중신지역, R2 지역: 홍콩 섬의 중간고도지역, R3 지역: 홍콩의 남부지역과 정상부분으로 구분
  - 홍콩의 고밀개발정책은 도시기능에 영향을 미치지 않고 대중교통 시설로의 접근성과 교통시설투자의 경제성을 성취하였다는 점에서 효율적인 방법이라 할 수 있음
  - 신도시 프로그램으로 홍콩인근의 새로운 지역에 25만내지 100만 명을 수용할 수 있는 위성도시들을 다수 건설 예정
  - 신도시지역의 밀도가 기존도심지역의 밀도를 상회하는 현상이 발생
- 건축 밀도와 주거인구의 영향을 고려하여 교통, 도시기반시설, 근린생활시설, 토지이용계획 등을 효율적으로 통제
- 저소득층은 공공임대주택에 비교적 용이하게 거주할 수 있으나 중산층은 혜택이 적어 주거비 문제가 발생
  - 2009년 이후 주택가격 상승으로 인해 주거비 부담을 경감하기 위하여 홍콩 정부는 2012년 8월 30일 주택가격 안정을 위한 10가지 주택 정책[29]을 발표함

---

27) 홍콩 및 중국의 주택정책과 도시계획, 2007. 3, 경기지방공사 도시정책연구소의 연구 내용 일부를 수정 및 보완하여 정리함

28) 홍콩개황, 외교통상부, 2009.12

29) 정책은 크게 '주택건설용지 공급 확대, 임대주택 건설물량 확대, 빠른 주택공급을 위한 제도 개선 및 일부 물량에 한해서 외국인(non-PR)의 주택구입 제한' 으로 요약됨. 이 중 '외국인 주택구입 제한'방침은 주택가격 상승의 주요한 원인 중 하나인 투기를 목적으로 주택을 구입하는 내륙인들을 견제하기 위함으로 판단됨

- 2001년 토지부(Lands Department)에 의해 도입된 친환경건축 장려안은 2002년 친환경건축의 개념에 발코니설치, 엘리베이터로비 확장, 우편함확장 등의 12가지 특성을 부여
  - 친환경건축법에 따라 수행하는 건설사에는 추가공간에 대한 자금 부담이 됨
  - 친환경지향적 특성(Green features)은 클럽하우스 등을 포함하는 호화주택의 매매를 대폭 증가시켰으며, 일반주택의 신규건설 택지를 감소시키는 역할을 함
  - 친환경건축 장려 후 각 주택공간이 10~20% 증가하고 이로 인해 잔여공간이 더욱 협소해지는 현상이 발생하고 있으며, 이로 인해 일반주택가격이 지속적으로 상승함

(2) 주택 공급 정책과 변화 과정

- 주택의 수혜자관리와 자격제한을 4개 도시지역에 대한 대기자명부(waiting list: WL)를 통하여 주택수요자를 관리 대기자명부관리를 통해서 수요자와 공급자 모두 계획성 있는 미래를 준비[30]
  - 2002년 6월 30일 이후의 신청자들은 신도시지역에만 신청할 수 있으나 고령자와 가족들은 모든 지역에 신청이 가능
  - 소득수준, 재산상태, 나이 등 신청인의 기본적인 자격기준 원칙하에 신청인의 특수성(독신, 노인확대가족, 고아, 약혼자)에 따라 다양하게 제도가 마련됨
- 주택 공급 정책의 변화 과정
  - 1961년 저소득층 주택(LCH: Low-Cost Housing) 프로그램
  - 1964년 임시주택계획(THS: Temporary Housing Scheme)
  - 1972년 10개년 주거프로그램: 뉴타운 개발을 통한 대규모 단지형태 개발이 진행
  - 1978년 주택소유계획(HOS: Home Ownership Scheme)
  - 1987년 장기주택계획(LTHS: Long Term Housing Strategy)
  - 1988년 주택대출계획(HPLS: Home Purchase Loan Scheme): 민영주택에 대한 수요 창출, 주택구입시 필요한 초기 자금지원
  - 1993년 중산층을 위한 주거계획(SCHS: Sandwich Class Housing Scheme): 민영주택을 구입한 능력이 없는 가구를 지원하는 제도
  - 1998년 1998년부터 도입한 임차인구매제도(Tennant Purchase Scheme)를 통해 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 사람들이 현재 살고 있는 임대주택을 자기 집으로 소유할 수 있도록 한 제도를 시행

(3) 주요 부동산 정책과 주택가격 변화 추이

- 1997년 홍콩 반환 후 최고점을 나타냈으며 이후 하락 하다가 최근에 이전 최고점을 회복하는 추세임

30) 홍콩 및 중국의 주택정책과 도시계획, 2007. 3, 경기지방공사 도시정책연구소의 연구 내용 일부를 수정 및 보완

- 1997부터 Tung Chee-hwa 행정장관의 주택공급정책과 1998년 아시아 경제위기로 완화세를 보였으며, 2002년 말, 2003년 초 사스영향으로 최저치를 기록
- CEPA(중국-홍콩간 긴밀한 무역협정) 체결로 인한 경제부흥과 함께 주택 가격은 상승세를 나타냄[31]
- 2007년 주택가격은 1997년의 50% 수준이나 정부의 공급조절로 점차 상승세를 나타냄
- 2008년 11월 홍콩 정부가 부동산의 유동성을 촉진하기 위한 정책 실시, 홍콩 금융의 유동성 증가[32], 주택 공급 부족[33], 중국 내륙인들의 투자[34]가 몰리며 주택 가격이 상승함
- 2010년 홍콩 주택가격이 1997년 최고점 수준의 정점을 찍은 후 홍콩 정부는 서민들의 불만이 높아져 각종 규제로 주택 가격완화[35]를 유도하여 하향세 조짐을 보이기 시작함
- 이러한 가격 하락은 특별인지세 부과[36], 최근 중동의 정치적 불안정과 일본 대지진 사태 이후 투자심리 감소 등으로 인한 주택 구매 감소에 기인함
- 중동이나 일본 관련한 구매 저조 현상은 단기적 현상이라고 볼 수도 있으나, 모기지율 상승[37]은 장기적 수요 감소의 주요 원인임

• 홍콩 정부가 지속적으로 부동산시장 규제 강도를 높이고 있지만 미국 3차 양적완화에 따라 시중 유동성 증가 전망에 따라 주택 가격이 상승함
- 시중금리가 바닥 수준을 이어가고 높은 수익을 바라는 중국 내륙인들까지 투자하면서 홍콩의 평균 주택가격은 지난 4년간 두 배로 상승함[38]

---

31) 홍콩의 주택정책 지난 10년간 변화, 박해열 홍콩무역관, KOTRA, 2007.05.

32) 미국 서브프라임 모기지론(비우량주택 담보대출) 부실사태에 따른 미국 정부의 금리인하 단행. 홍콩 정부도 이와 연동해 0.5%의 금리 인하를 단행함. 미국의 금리 인하로 미국 달러화에 연계된 홍콩 금리가 낮아져 부동산 급등에 영향을 줌. (출처: 쉽게 잡히지 않는 홍콩 부동산 거품, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2010.08.)

33) 홍콩 주택의 공급수준은 수요에 못 미치는 상황으로, 주택 판매가는 물론 임차료를 상승시키는 요인이 됨. 홍콩 건설부 장진원 주석은 주택의 수요 공급 불균형을 중요한 문제로 언급한 바 있음. 2009년 홍콩에서 준공된 주택은 7000채로 이전 매년 2만~3만 채였던 것에 비하면 상당히 작은 수치임. (출처: 쉽게 잡히지 않는 홍콩 부동산 거품, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2010.08.)

34) 홍콩의 대출 금리가 낮아 부담이 적고, 650만 홍콩달러 상당의 주택 구입 시 홍콩 이민이 가능해지는 이점이 있어 자녀의 홍콩 국적 취득을 위해서 부동산을 장만하는 내륙인 증가하였음. 현지 언론에 의하면 홍콩의 부동산 거래 중 내륙인의 구매는 약 40%에 달한다고 함. (출처: 쉽게 잡히지 않는 홍콩 부동산 거품, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2010.08.)

35) 홍콩 정부는 2010년 초 부동산 폭등의 열기를 잠재우기 위해 '시장의 투명성 확보, 토지와 주택 공급 증가, 지나친 투기, 대출 억제'라는 내용의 일명 '감온(降溫)정책'을 발표한 바 있음. 예를 들어 2000만 홍콩달러 이상 가치의 고급 주택에 대해, 정부는 종전 3.75%였던 인지세를 4.25%로 인상함(2010년 4월 발효). 또한 2010년 현재 호만틴, 피크 지역의 부지를 방출했고, 추가로 3곳의 고급 주택 부지를 경매와 입찰형식으로 매매할 예정임. 또한 건설부는 향후 2년에서 3년 내에 중소형 주택의 공급을 1000단위 정도 더 증가시키고, 재건축에 대한 문턱을 낮춰 토지와 주택의 공급을 늘리기로 함. (출처: 쉽게 잡히지 않는 홍콩 부동산 거품, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2010.08.)

36) SSD(Special Stamp Duty) 특별인지세 부과(2010.11.19. 발표). 2010년 11월 19일 이후 구매한 주택에 적용. 단기간에 재판매시 추가적 인지세를 부과해 주택 투기를 감소하는 정책. 6개월 내에 판매 시 15%의 인지세가 추가로 부과되며, 6~16개월 내 판매 시 10%, 12-24개월 내 판매 시 5%가 추가 부과됨. 2011년 1분기 발생한 주택거래 건수는 1909건으로 전년 동기 대비 33% 감소했으며, 2009년 1분기 이래 최저 기록임. (출처: 홍콩 특별인지세와 모기지 인상으로 대출 낀 주택투기 감소, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2011.04.)

37) 주요 은행들은 2011년 3월부터 기존 금리에 0.9~1.3%를 더한 수준으로 올렸음. 이로 인해 주택 구매 모기지율 역시 1.11~1.51% 수준으로 상승했음. 은행들이 모기지율(HIBOR. Hong Kong International Offfered Rate) 상승을 발표한 후 구매자들은 주택구매를 망설이게 됐음. 미국의 금리 인상 정책과 함께 모기지율 인상으로 인해 홍콩 내 주택 수요는 더욱 감소해 주택가격은 2012년 말까지 최대 20~30%까지 낮아질 전망임. (출처: 홍콩 특별인지세와 모기지 인상으로 대출 낀 주택투기 감소, 임지현 홍콩무역관, KOTRA, 2011.04.)

38) 美 양적완화에 홍콩 부동산시장 다시 '과열', 김영식, 아시아경제, 2012.09.19

(4) 공공 임대주택 정책

- 홍콩의 정부주도형 주택정책 위주로 민간부문에서도 임대주택을 건설하고 있으나 공공부문에서 임대주택의 90%를 건설
- 홍콩은 무주택 서민을 위해 임대주택을 대량으로 공급하여 왔고 2000년까지 약 66만여 세대의 임대주택을 건설하여 분양주택수보다 2배가 넘는 수치임[39]
  - 홍콩 주택공사(HD: Housing Department)가 100%를 공급. 2012년 현재 홍콩인구 710만명의 30%인 210만명이 HD의 공공임대주택에 거주. 입지가 좋은 정부 소유 부지가 많아 부지 매입비용이 저렴. 홍콩 정부는 매년 공공임대주택을 1만5천호를 공급[40]
  - 2002년 홍콩의 공공임대주택 건설·공급 확대정책에 따라 HD는 공공임대주택의 건설·공급만을 확대
  - 공공임대주택의 임대료는 입주자 소득대비 임대료 부담률이 15%를 초과하면 안된다는 규정이 있고 소득이 증대되며 임대료 부담률 또한 달라지는 불안정한 속성이 내재
- 1992년부터 임대주택 입주자들을 보조해주는 금융 프로그램을 시행
  - 임대해서 들어오는 사용자들에게 인테리어의 기회와 입주에 필요한 여유를 제공하기 위해 14일간의 자유임대 기간(A Rent-free Period of 14 Days)을 운용

(5) 공공 분양주택 정책 도입 검토

- 2010년 현재 주택난에 대한 불만이 높아지는 가운데 홍콩정부가 홈오너십스킴(HOS)라는 공공분양주택정책을 도입 예정[41]
  - 임대로 몇 년 동안 거주하면 매입권리를 얻을 수 있는 임대와 분양을 조합한 방식
  - 공공임대주택 건설용지를 전용해 공공분양주택을 수천호 규모로 건설하는 안을 검토 중임
  - 최초에는 임대로 입주해 자금을 모으고 몇 년 후에 조건이 갖춰지면 현재 거주하는 주택을 매입하는 방식과 신축 공공임대주택을 분양하는 방식을 검토 중임

39) 홍콩 및 중국의 주택정책과 도시계획, 2007. 3, 경기지방공사 도시정책연구소의 연구 내용 일부를 수정 및 보완하여 정리함
40) 홍콩 주민 3명 중 1명은 임대주택 거주, YTN 이선아, 2012.06.12
41) 홍콩 공공분양 주택정책 도입, 아시아포스트, 박병철, 2010.08.

제3장. 경상남도 주택관련 현황조사

3.1 경상남도 일반현황

3.1.1 위치 및 면적

3.1.2 지역여건 및 지역경제 현황

3.1.3 시군별 개요

3.2 경상남도 주택관련 일반현황

3.2.1 경상남도 주거유형분포 및 택지현황

3.2.2 경상남도 인구 및 가구현황과 추이

3.2.3 경상남도 주택시장 현황 및 추이

3.2.4 경상남도 주거환경 변화추이

3.2.5 주거취약계층 현황

3.3 상위 및 관련계획 검토

3.3.1 제4차 국토종합계획 수정계획

3.3.2 2012년 주택종합계획

3.4 관련법규 검토

3.4.1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

3.4.2 도시 및 주거환경정비법

3.4.3 주택법

3.4.4 도시개발법

3.4.5 임대주택법

3.4.6 보금자리주택건설 등에 관한 특별법

3.4.7 도시재정비 촉진을 위한 특별법

3.4.8 택지개발촉진법

3.4.9 경상남도 주택조례

3.4.10 경상남도 주택종합계획 관련법규 종합

3.5 문제점 및 과제도출

3.5.1 우리나라 주택건설 시장의 환경변화

3.5.2 경상남도 주택관련 문제점과 과제

제3장. 경상남도 주택관련 현황조사

3.1 일반현황

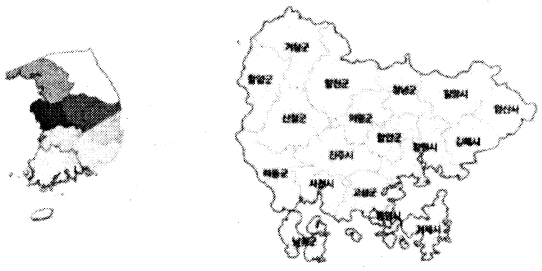
3.1.1 위치 및 면적

• 경상남도의 입지
- 한반도의 동남단에 위치하여 동쪽으로는 부산 · 울산광역시와 남쪽으로는 남해와 접해 있음
- 북쪽으로는 대구광역시의 달성, 경북의 청도, 고령, 성주, 김천과 접경
- 서쪽은 소백산맥을 경계로 전라북도의 무주, 장수, 남원, 전라남도의 구례, 광양과 접해 있음
- 위도상 일본의 교토(京都)와 나고야(名古屋), 지중해상 키프로스(Kypros), 미국의 오클라호마(Oklahoma) 등과 비슷
- 경상남도의 지리적 좌표는 북위 34도 29분에서 35도 54분, 동경 127도 34분에서 129도 13분에 걸쳐 있음

표 3-1. 경상남도의 지리적 좌표

경도 및 위도의 극점			연장거리
방위	지명	극점	
극동	양산시 웅상읍 용당리 산 66	동경 129° 13', 북위 35° 24'	동서 150km, 남북 158km
극서	하동군 화개면 범왕리 산372	동경 127° 34', 북위 35° 18'	
극남	남해군 상주면 상주리 산442	동경 128° 05', 북위 34° 29'	
극북	거창군 고제면 봉계리 산 17	동경 127° 53', 북위 35° 54'	

• 행정구역 및 면적
- 행정구역 : 18개 시·군과 318개 읍·면·동으로 구성됨
- 경상남도의 현재 면적은 10,532.73㎢로서, 남한전체면적 99,678.12㎢의 약 10.6%를 차지하며 전국 시·도 가운데 경북 · 강원 · 전남에 이어 4번째 크기
- 경남은 또 섬이 많은 도로서 거제와 남해를 비롯한 400여 개의 섬이 전체 면적의 약 8.5%를 차지



경남의 지리적 위치와 시군현황

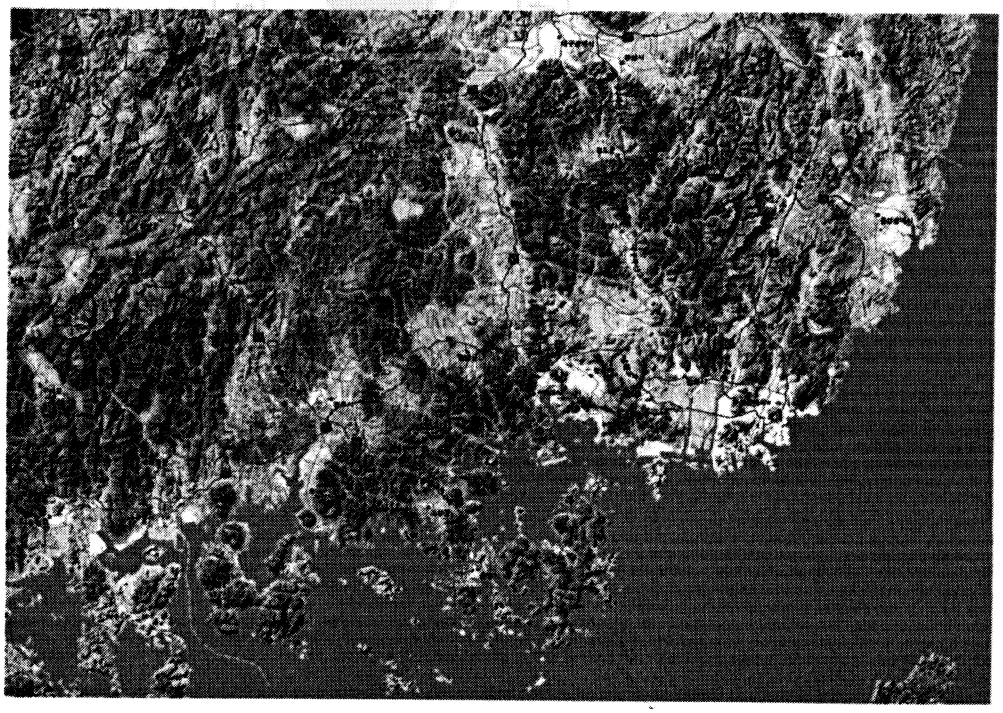
• 기후
- 경상남도는 한반도의 동남단에 위치하여 저위도이고, 남쪽에는 바다에 접하여 바다의 영향이 크며 북서쪽에는 높은 산맥이 가로 놓여 있어 겨울의 찬 서북풍을 막음으로써 기후는 우리

나라 전체를 통하여 온화한 편

- 경남내륙지방의 연평균기온은 12~13℃, 강수량은 1,200~1,500mm이며 1월과 8월의 평균기온은 각각 -0.5℃, 25.1℃임
- 경남해안지방의 연평균기온은 14~15℃, 강수량은 1,400~1,800mm이며 1월과 8월의 평균기온은 각각 2.3℃, 25.9℃임

• 지형

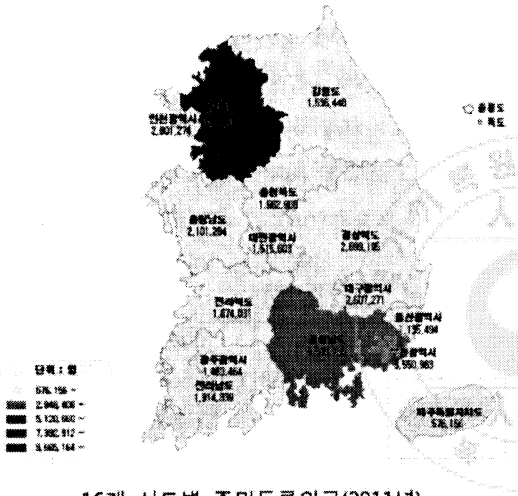
- 동쪽에는 태백산맥의 여맥(餘脈)이 뻗어 있고, 중앙부에는 낙동강이 흐르며, 서쪽에는 비교적 험준한 소백산맥이 호남지방과 경계를 이루고 있음
- 지대는 표고(標高) 100m 이하의 저지대가 37%, 100~500m 지대가 49%, 500~1,000m의 지대가 12%, 1,000m 이상의 고지대는 2%에 불과
- 동부 산악지대는 태백산맥의 여맥(餘脈)인 천황산(1,189m), 신불산(1,209m) 등 발달
- 중앙 저지대는 낙동강 강변 지대로 낙동강은 본도에 들어와서 각 지류를 합하여 남해로 유입하는데 하류의 김해 지방에서 삼각주 평야를 이루고 있음
- 서부 산간지대는 경상남도에서 가장 험준한 지역으로 소백산맥의 지리산(1,915m), 덕유산(1,614m), 백운산(1,279m) 등 고봉(高峯)이 이어 있으며, 특히 지리산 주변이 가장 험준한 것으로 나타남
- 남해안은 소백산맥의 남쪽 말단부가 침몰하여 수심이 깊고 출입이 심한 만입과 크고 작은 섬이 산재하는 다도해를 이루고 있음



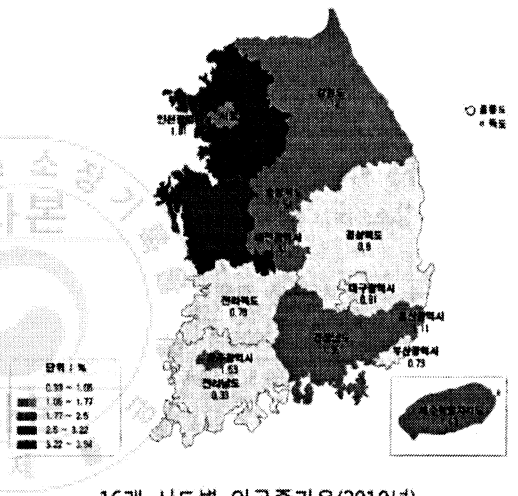
경남의 지형

3.1.2 지역여건 및 지역경제현황

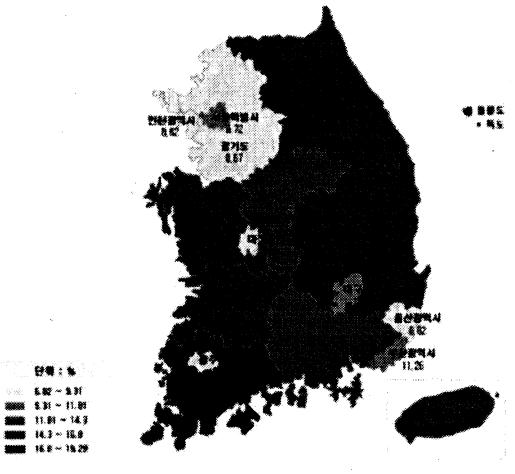
- 경남지역 인구(2011년)는 전국인구의 6.5%인 3,307,201명으로 경기, 서울, 부산에 이어 전국 4위이며, 인구증가율은 1.36%로 전국 7위
- 경남지역의 고령인구비율(2010년)은 11.81%로, 전국8위로서 광역시를 제외하면 경남보다 고령화율이 낮은 광역도는 경기도가 유일하여 비교적 연령층이 젊게 나타나고 있음
- 경남의 행정구역 면적(2010년)은 10,533㎢로 경북, 강원, 전남에 이어 전국 4위, 전국면적의 10.53%를 차지하고 있음
- 도로포장률(2010년)은 68.66%로 전국에서 가장 낮으나 1인당 자동차등록대수(2010년)는 0.42대로 제주에 이어 전국 2위



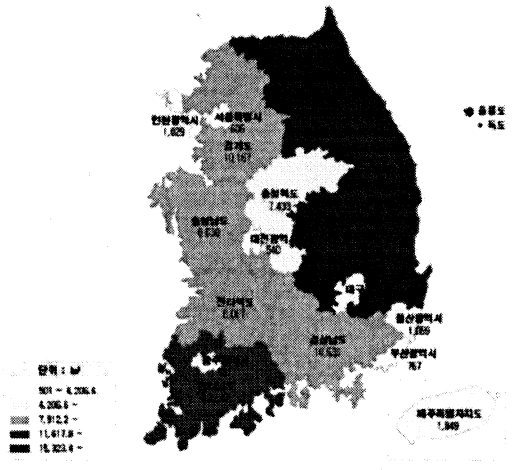
16개 시도별 주민등록인구(2011년)



16개 시도별 인구증가율(2010년)



16개 시도별 고령인구비율(2010년)



16개 시도별 면적현황(2010년)

표 3-2. 16개 시도별 도로포장률(단위 : %)

구분	서울	대전	광주	대구	부산	울산	인천	경기	제주	충북	충남	경북	전북	전남	강원	**경남**
도로포장률	100.00	99.66	98.98	98.94	96.94	96.79	91.12	84.77	83.90	77.30	76.55	73.21	72.71	72.52	71.98	**68.66**

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털

• 1인당 지역내 총생산(2010년)은 2,718만원으로 전국 6위

표 3-3. 16개 시도별 1인당 지역내 총생산(단위 : 백만원)

구분	울산	충남	전남	경북	서울	**경남**	충북	인천	전북	강원	경기	제주	부산	대전	광주	대구
총생산	54.00	38.01	32.48	30.75	27.37	**27.18**	24.33	21.24	20.29	20.20	19.84	18.87	17.66	17.59	16.84	14.94

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털

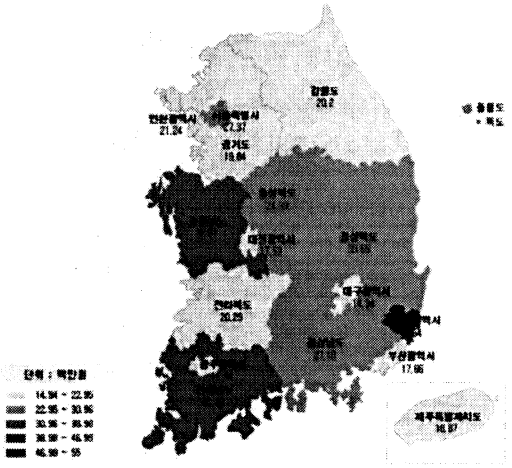
• 전국의 총생산 규모가 2001년~2010년 사이 10년동안 1.8배 증가하는 동안 경남지역 지역내 총생산 규모(GRDP)는 2001년의 44.2조원에서 2010년에 82.3조원으로, 약 1.86배 증가

• 2010년 기준, 경상남도의 지역내 총생산규모는 서울, 경기에 이어 전국 3위이며, 전국에서 차지하는 비율은 지속적으로 증가하여 2009년 전국의 7.25%를 차지하다가 2010년 7.02%로 약간 감소

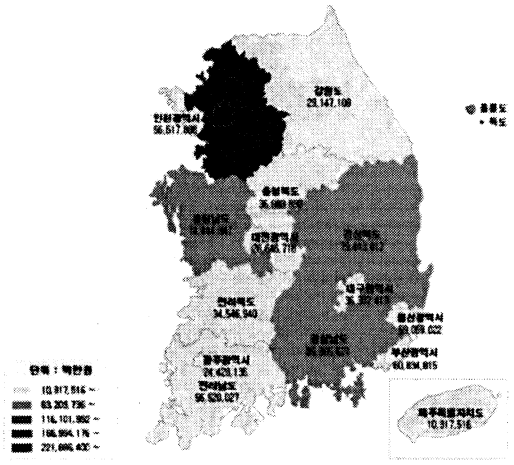
표 3-4. 16개 시도별 지역내 총생산규모(GRDP) 현황(단위 : 백만원, %)

시도별		2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
전국		869,304,594	912,925,588	983,030,289	1,028,500,488	1,065,664,629	1,172,742,223
경남	**생산량**	**58,250,831**	**61,735,084**	**69,157,152**	**74,280,287**	**77,213,071**	**82,340,582**
	비율(%)	**6.70**	**6.76**	**7.04**	**7.22**	**7.25**	**7.02**
서울		208,899,249	220,134,606	236,516,741	248,383,240	257,598,048	271,649,357
부산		48,068,574	49,433,567	52,679,517	56,182,324	55,525,657	59,531,015
대구		28,756,230	30,243,671	32,260,900	32,714,330	32,797,086	35,631,907
인천		40,398,460	43,310,972	47,779,931	47,827,269	50,255,626	56,856,925
광주		18,896,123	20,299,019	21,281,252	21,745,349	22,066,126	25,140,087
대전		20,029,945	20,802,397	22,185,830	23,218,135	24,211,355	26,412,681
울산		41,697,339	43,214,287	48,059,434	52,408,173	51,270,767	59,159,552
경기		169,315,085	180,851,966	193,657,734	198,948,412	208,296,101	232,428,716
강원		23,014,642	24,133,006	25,989,407	26,310,580	27,348,473	28,828,933
충북		26,720,519	27,997,385	30,000,748	30,104,794	32,175,365	36,233,182
충남		47,497,309	51,361,314	55,148,397	57,973,983	65,133,829	76,353,760
전북		25,221,161	26,488,000	28,586,477	29,471,304	31,854,976	34,643,065
전남		42,815,749	42,181,504	47,021,497	52,387,280	51,047,676	58,750,193
경북		61,757,211	62,642,840	63,969,332	67,711,991	69,222,687	78,313,538
제주		7,966,167	8,095,970	8,735,940	8,833,037	9,647,786	10,468,730

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털



16개 시도별 1인당 지역내 총생산(2010년)



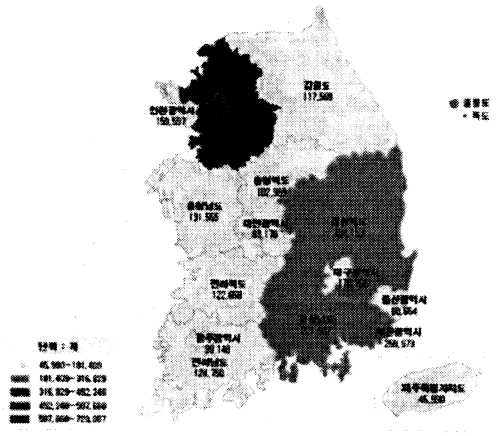
16개 시도별 총생산(GRDP ; 2010년)

- 경남지역의 사업체수(2009년)는 224,641개로, 서울, 경기, 부산에 이어 전국 4위이며, 인구 1,000명당 사업체수는 68.27개로서 전국 8위임
- 제조업 사업체수는 26,0407개로서 경기, 서울에 이어 전국 3위, 제조업 종사자수는 389,737명으로 경기에 이어 전국 2위
- 경남의 경우, 지역내 총생산규모(GRDP), 전체 사업체수와 제조업 사업체 수가 전국 상위(3위 이내)에 있어 산업적 경쟁력은 매우 높음을 알 수 있음

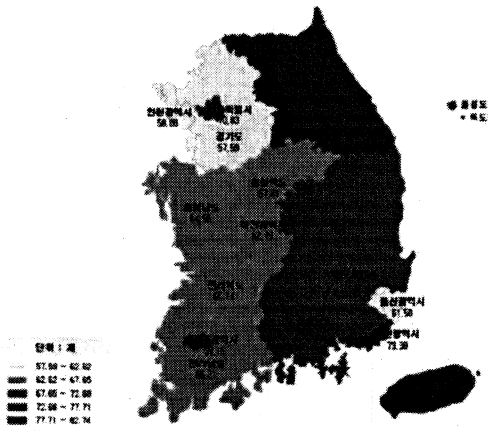
표 3-5. 16개 시도별 사업체수(2009년) 및 경제활동참가율(2011년)

시도별	전체사업체수	인구천명당사업체수	제조업사업체수	제조업종사자수	경제활동참가율(%)
경남	**224,641**	**68.27**	**26,040**	**389,737**	**61.5**
경기	687,022	58.29	91,406	1,036,355	61.2
강원	118,266	77.31	6,097	43,113	57.6
충북	105,756	68.25	9,073	143,580	61.1
충남	134,317	64.72	11,944	217,275	62.4
전북	124,705	66.72	9,389	98,896	59.1
전남	125,395	65.36	9,933	93,237	63.3
경북	186,693	69.40	18,935	272,931	63.6
제주	45,830	80.23	1,850	8,540	66.9
서울	729,731	70.76	53,950	272,510	62.5
부산	259,972	72.86	25,869	193,756	56.4
대구	183,115	72.91	23,334	155,490	59.0
인천	163,655	59.33	20,252	218,806	63.3
광주	99,976	68.73	7,250	74,555	58.4
대전	95,650	63.61	6,412	50,757	59.4
울산	70,746	62.81	5,079	148,160	60.7

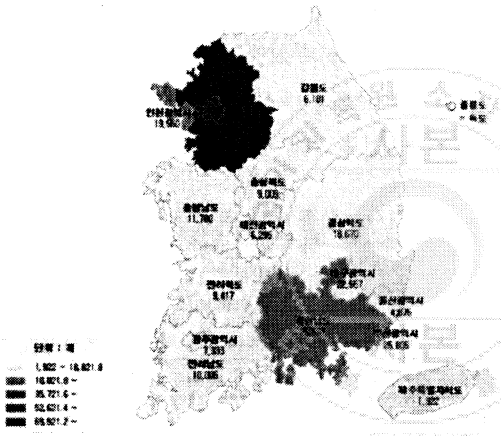
※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털



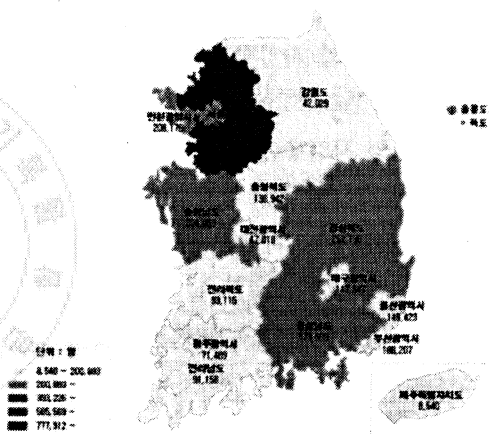
16개 시도별 사업체수(2009년)



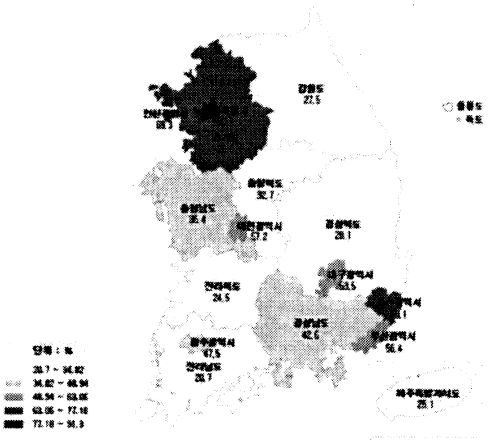
16개 시도별 인구천명당 사업체수(2009년)



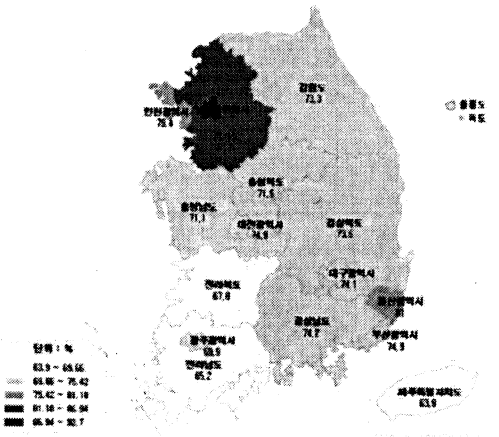
16개 시도별 제조업 사업체수(2009년)



16개 시도별 제조업 종사자수(2009년)



16개 시도별 재정자립도(2011년)



16개 시도별 재정자주도(2011년)

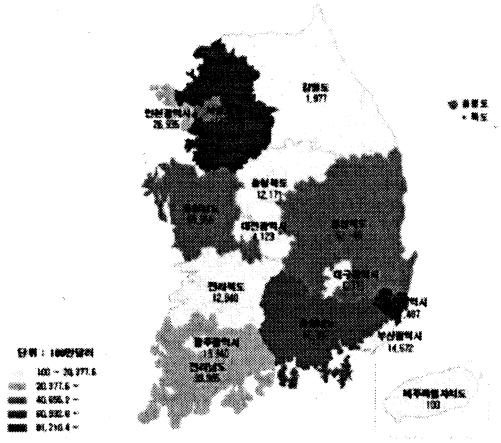
- 경남지역의 재정자립도(2012년)는 43.4%로 전국평균인 52.3%보다 낮으나 광역시를 제외하고 광역도만 비교하여 보면 경기도 72.6%에 이어 2위임
- 전국의 재정자립도와 타 광역시도의 재정자립도가 2001년 이후 정체 내지는 계속 낮아지고 있는데 비해 경남의 재정자립도는 같은 기간동안 지속적으로 상승

표 3-6. 16개 시도별 재정자립도(단위 : %)

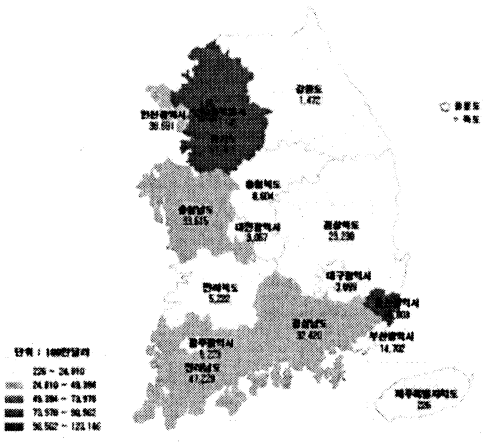
시도별	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
경남	**39.5**	**36.3**	**37.2**	**38.3**	**37.5**	**38.8**	**39.1**	**39.4**	**39.4**	**42.9**	**42.6**	**43.4**
전국	57.6	54.8	56.3	57.2	56.2	54.4	53.6	53.9	53.6	52.2	51.9	52.3
경기	78.0	76.5	78.0	78.8	76.2	75.2	74.9	76.3	75.9	72.8	72.5	**72.6**
강원	29.8	28.0	26.7	28.9	27.5	26.7	28.3	28.2	28.0	27.1	27.5	**26.9**
충북	36.5	32.9	31.4	31.3	31.7	31.3	33.3	34.2	33.3	33.7	32.7	**34.2**
충남	30.5	28.4	29.8	30.5	32.7	35.3	36.9	37.8	36.6	36.6	35.4	**35.5**
전북	27.7	26.3	25.6	25.9	25.1	23.9	23.5	22.6	23.6	24.6	24.5	**26.0**
전남	22.0	20.8	21.0	21.1	19.9	20.2	20.1	21.4	19.4	20.6	20.7	**21.4**
경북	31.3	30.1	29.2	29.4	29.6	27.8	28.9	28.7	27.7	29.3	28.1	**28.3**
제주	33.6	36.6	37.4	34.7	39.3	33.8	26.4	26.3	25.2	26.1	25.1	**28.5**
서울	95.6	95.6	95.9	95.5	96.1	94.3	90.5	88.3	92.0	85.8	90.3	90.2
부산	74.4	69.7	74.9	75.6	73.4	70.2	62.9	60.5	58.3	57.6	56.4	57.4
대구	75.3	69.2	76.4	73.2	73.9	70.7	63.9	59.5	54.7	56.3	53.5	52.8
인천	77.7	74.4	74.6	75.9	70.0	69.2	69.8	71.0	74.2	70.4	69.3	71.0
광주	63.6	61.6	63.0	59.8	60.6	57.5	54.2	52.6	48.3	47.5	47.5	46.6
대전	74.9	73.6	73.6	74.4	75.0	72.8	72.1	66.4	59.3	56.3	57.2	58.3
울산	76.4	67.1	71.6	69.6	69.9	65.7	68.4	69.9	67.7	67.2	69.1	71.2

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털

- 경남지역의 수출액(2011년)은 663억7백만달러로 울산, 경기에 이어 전국 3위이며, 수입액(2011년)은 324억2천만달러로 서울, 경기, 울산, 전남, 인천, 충남에 이어 전국 7위



16개 시도별 수출금액(2011년)



16개 시도별 수입금액(2011년)

3.1.3 시군별 개요

- 전반적으로 군지역의 전체 사업체수는 도시지역보다 낮으나 인구 천명당 사업체수는 군지역이 높게 나타나며, 이에 따라 경제활동 참가율도 군지역이 높게 나타남
- 전체사업체수는 창원시의 사업체수가 73,132개로 경남지역 전체의 32.55%를 차지하여 제일 많으며, 다음으로 김해시, 진주시, 양산시의 순임
- 군지역의 사업체수는 함안군이 4,744개로 제일 많으며, 다음으로 창녕군, 거창군, 남해군의 순으로 나타남
- 인구 천명당 사업체수는 시지역의 경우, 진주시가 77.64개로 제일 높고, 다음으로 사천시, 밀양시, 통영시의 순이며, 거제시가 56.20개로 제일 낮음
- 군지역의 인구 천명당 사업체수는 남해군이 81.48개로 제일 높고 다음으로 함양군, 함안군, 창녕군의 순으로 나타나며, 의령군이 58.52개로 제일 적음
- 주목할 만한 사항은 도시화율과 인구집중도가 높은 지역의 전체 사업체수는 많지만 인구 천명당 사업체수는 이와 비례하지 않고 오히려 인구가 적은 지역이 더 높게 나타나고 있으며, 이에 따라 경제활동 참가율도 군지역, 특히 인구가 상대적으로 적은 지역이 더 높은 비율을 보여주고 있음

표 3-7. 경상남도 18개 시군별 사업체수(2010년) 및 경제활동참가율(2011년)

시군별	전체 사업체수	인구천명당 사업체수	경제활동 참가율(%)
경남	**224,641**	**68.27**	**61.5**
창원시	73,132	67.08	59.0
진주시	26,011	77.64	58.4
통영시	9,805	69.89	56.5
사천시	8,365	73.28	61.4
김해시	34,861	69.26	58.3
밀양시	7,820	70.78	61.5
거제시	12,834	56.20	60.4
양산시	17,028	65.43	56.8
의령군	1,765	58.52	66.3
함안군	4,744	70.59	63.4
창녕군	4,354	70.55	62.5
고성군	3,824	66.82	63.8
남해군	4,019	81.48	69.0
하동군	3,373	65.48	66.4
산청군	2,190	61.53	68.6
함양군	3,007	72.99	65.5
거창군	4,256	67.11	61.9
합천군	3,253	63.67	64.3

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털

- 경상남도 18개 시군의 재정자립도는 경상남도의 재정자립도보다 모두 낮으며, 시군별로 비교하여 인구가 많거나 산업화 정도가 높은 지역의 재정자립도가 높게 나타나고 있음
- 경상남도의 재정자립도는 지난 12년동안 지속적으로 상승한 반면, 경상남도 각 시군의 재정자립도는 대부분 지속적으로 하락
- 경상남도 시지역의 재정자립도가 군지역의 재정자립도보다 전반적으로 높음
- 2012년 기준, 경상남도 시지역중 재정자립도가 가장 높은 곳은 양산시(42.3%)이며, 그 다음으로 창원시(41.8%), 거제시(41.6%)의 순으로 재정자립도가 높게 나타나며, 밀양시의 재정자립도가 가장 낮게 나타남
- 2012년 기준으로 군지역의 재정자립도는 함안군이 24.6%로 가장 높고, 고성군, 의령군, 창녕군의 순으로 재정자립도가 높게 나타나며, 거창군이 10.8%로 가장 낮음
- 전체적으로 재정자립도가 50%가 넘는 시군은 한 곳도 없으며, 창원시가 통합되기 전 유일하게 재정자립도가 광역시 수준으로 높았으나 통합이후, 급격하게 하락하는 것으로 나타나고 있음

표 3-8. 경상남도 18개 시군별 재정자립도(단위 : %)

시군별		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
전국		57.6	54.8	56.3	57.2	56.2	54.4	53.6	53.9	53.6	52.2	51.9	52.3
경남		**39.5**	**36.3**	**37.2**	**38.3**	**37.5**	**38.8**	**39.1**	**39.4**	**39.4**	**42.9**	**42.6**	**43.4**
창원시	창원	69.1	64.6	62.7	58.9	67.7	63.8	57.5	55.2	56.4	60.9	48.0	41.8
	마산	50.0	42.4	39.6	40.5	41.8	38.9	40.1	41.1	39.9	43.3		
	진해	37.3	32.3	27.0	29.0	30.9	28.8	31.3	51.5	30.8	30.7		
진주시		38.7	32.1	31.8	32.1	33.7	32.1	31.1	30.3	33.4	34.3	27.3	27.6
통영시		19.6	20.8	17.3	18.3	21.3	25.3	19.5	20.4	23.9	24.4	22.5	22.4
사천시		23.0	18.6	18.3	19.9	21.1	20.4	19.8	19.4	19.4	18.3	18.6	19.7
김해시		39.1	40.7	35.7	38.9	47.7	40.4	41.2	37.1	38.4	42.1	38.8	38.5
밀양시		19.4	18.8	18.3	17.6	21.0	20.8	21.8	22.3	21.7	22.6	18.6	18.9
거제시		32.9	28.7	30.7	29.9	33.0	35.6	38.1	40.4	36.5	41.9	39.1	41.6
양산시		61.5	50.8	50.4	51.7	46.9	48.3	46.0	46.4	47.2	38.1	40.4	42.3
의령군		14.0	12.7	12.1	11.8	12.9	13.4	14.2	14.2	14.8	18.9	16.7	16.3
함안군		20.4	20.6	19.9	19.6	17.5	19.7	21.5	20.2	24.1	26.8	26.2	24.6
창녕군		19.9	17.5	18.4	19.1	18.0	16.4	15.4	15.7	16.3	15.9	15.6	15.6
고성군		14.6	14.4	13.8	13.9	16.4	21.8	13.3	13.7	14.7	14.9	15.7	16.7
남해군		15.6	11.4	12.3	13.7	16.6	13.9	13.9	12.0	10.5	11.5	12.6	12.4
하동군		16.3	15.4	14.0	15.5	17.1	15.3	15.4	15.1	15.7	14.7	14.3	13.4
산청군		12.3	11.3	11.4	12.9	13.8	12.6	11.8	9.8	12.7	14.1	14.6	11.1
함양군		12.6	10.2	8.6	8.5	9.4	11.3	10.8	10.5	11.8	10.4	11.3	11.2
거창군		14.4	14.4	14.2	16.7	13.0	14.5	13.5	13.6	12.6	12.8	10.7	10.8
합천군		16.2	14.6	13.2	12.6	12.6	13.3	13.4	13.2	14.3	12.7	11.6	11.3

※ 출처 : 통계청, e-지방지표, KOSIS 국가통계포털

3.2 경상남도 주택관련 일반현황

3.2.1 경상남도 주거유형분포 및 택지현황

(1) 개요

- 경남지역의 경우 2010년 통계청 주택총조사 자료에 의하면 주택보급율이 122.4%에 이르고 있음(1인가구를 포함하는 신주택보급율은 2011년 104.9%)
- 2010년 기준, 전체주택에서 단독주택이 40.1%, 아파트가 54.1%, 등 단독주택과 아파트가 차지하는 비율이 전체주택의 총 94%로 특정한 주거유형의 독점화가 심각
- 1970년대 이후 단독주택의 비율은 지속적으로 감소하여 온 반면, 아파트의 비율은 급격히 증가하였으며, 연립주택과 다세대주택 등의 변화는 미미함
- 이는 주택의 대량공급을 통한 주택수요의 충족 측면에서 불가피한 측면이 있으나 주택유형중 획일적인 주택유형으로 비판받고 있는 아파트가 전체 주택수의 절반 이상을 차지하고 있는 것은 문제임
- 경남지역은 전국에 비해 상대적으로 단독주택비율은 높고 아파트비율은 낮으나 전국적인 현상과 마찬가지로 아파트가 주택유형의 절반을 넘고 있고 연립주택이나 다세대주택 등 여타 유형의 주택비율은 매우 낮음
- 도시화율이 높은 지역의 아파트 비율이 높고 단독주택 비율이 낮게 나타나는데, 특히 인구가 많을수록, 대도시에 인접할수록 아파트비율이 높고, 인구가 적을수록, 도시에서 멀리 떨어질수록 단독주택 비율이 높게 나타나 아파트비율은 인구와 도시화의 척도가 되고 있음
- 하지만 향후 2035년까지의 경남의 인구 및 가구증가율은 전국평균보다 낮아 경남의 인구 및 가구감소가 상대적으로 크게 나타날 것으로 예측됨
- 특히 1~2인가구의 비율이 전국평균보다 높은 반면, 3인이상 가구는 전국평균보다 낮아 경남의 핵가족화가 가속될 것임을 알 수 있음
- 따라서 아파트 위주의 대량주택공급과 중대형평형 위주 주택공급정책에 대한 재검토가 필요한 시점임
- 택지의 경우, 경남지역의 택지개발예정지구 지정이나 택지개발실적이 최근에 들어 매우 저조
- 도시지역내 주거지역 면적비율은 시도단위로 보면 경남지역이 상대적으로 낮아 주택의 밀도와 새로운 주택유형의 공급에는 한계가 있음
- 다양한 주택유형의 공급은 택지공급의 다양화를 통해 가능하며, 새로운 택지개발과 택지공급이 이루어지지 않는 상황에서 미래의 수요에 적합한 주택공급은 어려움
- 따라서 아파트 위주의 대량주택공급을 지양하고 주택유형을 다양화하기 위해서는 주택유형별로 적합한 택지개발과 공급이 이루어져야 할 것임

(2) 경상남도 주택유형분포

- 전체주택에서 아파트의 비율이 전국적으로는 58.4%, 경남은 54.1%로 약간 작으나 동부의 경우는 전국평균이 66.5%인 반면, 경남지역의 동부는 69.2%로 높게 나타남
- 단독주택은 농촌지역이거나 인구가 적은 지역, 도시에서 먼 지역일수록 비율이 높게 나타나고, 아파트는 도시지역이거나 인구가 많은 지역, 대도시 인접지역일수록 그 비율이 높게 나타남
- 도시지역의 경우, 단독주택비율이 가장 높은 밀양시의 아파트 비율은 가장 낮은 반면, 아파트 비율이 가장 높은 양산시의 단독주택비율이 가장 낮아 단독주택과 아파트비율은 반비례함

표 3-9. 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수 및 비율(2010년, 단위 : 명, 호, %)

구분	인구(명)	주택(호)	단독주택(%)				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
			계	일반	다가구	영업겸용				
전국	48,580,293	14,677,419	27.9	19.4	6.0	2.4	58.4	3.7	9.0	1.1
동부	39,822,647	11,262,799	17.8	8.2	7.3	2.3	66.5	3.8	10.9	1.0
읍부	4,200,082	1,460,243	37.3	32.0	2.6	2.7	52.4	5.0	4.0	1.3
면부	4,557,564	1,954,377	78.7	74.5	1.3	2.9	16.5	1.9	1.6	1.3
경남	3,160,154	1,033,580	40.1	31.2	6.0	2.9	54.1	2.4	2.3	1.2
동부	2,029,887	582,474	23.4	11.4	9.1	2.9	69.2	2.9	3.3	1.2
읍부	391,164	135,643	40.2	33.5	3.6	3.1	53.3	3.3	2.0	1.3
면부	739,103	315,463	71.0	66.7	1.5	2.7	26.4	1.0	0.5	1.1
창원	1,058,021	100,159	27.4	14.1	10.6	2.6	66.6	3.4	1.7	0.9
의창	242,458	45,594	35.1	15.7	16.6	2.8	59.0	2.0	2.9	1.0
성산	247,613	41,341	7.7	1.5	5.4	0.8	91.4	0.5	0.0	0.4
합포	176,725	146,814	41.5	27.7	10.1	3.6	53.0	2.5	1.3	1.7
회원	218,987	41,637	27.9	10.6	14.1	3.2	64.2	5.1	1.9	0.9
진해	172,238	71,102	29.3	18.8	7.4	3.2	59.3	7.6	2.9	0.8
진주시	337,896	83,445	42.3	28.3	9.8	4.2	53.3	1.2	1.6	1.7
통영시	129,366	299,006	42.9	33.1	7.2	2.6	51.9	2.6	1.3	1.2
사천시	107,524	59,615	50.3	44.0	2.7	3.6	44.2	3.3	0.9	1.4
김해시	494,510	69,742	18.1	11.6	4.1	2.4	72.8	1.0	7.0	1.2
밀양시	99,128	54,982	64.7	59.4	2.2	3.1	30.0	2.5	1.7	1.1
거제시	231,271	61,488	27.5	21.3	4.1	2.1	65.8	3.8	1.7	1.2
양산시	252,507	53,179	15.4	10.0	3.2	2.1	80.2	1.4	1.9	1.1
의령군	25,602	13,129	89.9	85.8	0.9	3.2	6.5	2.0	0.6	1.0
함안군	60,794	25,195	63.3	59.0	1.8	2.4	33.7	1.3	0.5	1.1
창녕군	55,189	25,197	77.3	71.6	2.1	3.5	15.2	3.9	2.2	1.4
고성군	51,703	22,068	75.7	70.4	2.6	2.7	19.1	2.4	1.7	1.1
남해군	43,919	21,176	88.5	82.3	2.1	4.2	7.5	1.4	0.8	1.8
하동군	41,862	19,531	88.4	82.6	1.7	4.1	8.8	1.1	1.0	0.8
산청군	31,898	15,009	90.0	84.6	1.3	4.1	6.4	1.2	0.3	2.1
함양군	38,002	17,296	81.7	77.7	0.9	3.1	14.1	2.9	0.5	0.8
거창군	57,323	23,673	70.8	64.5	3.0	3.4	24.0	2.8	1.2	1.2
합천군	43,639	22,208	89.4	85.1	1.2	3.2	6.4	2.2	0.7	1.2

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사

(3) 경상남도 택지 및 용도지역 현황

- 경남의 택지개발예정지구 지정현황을 살펴보면 2007년이후 택지지정은 없으며, 택지개발실적 또한 매우 저조함
- 택지개발실적 또한 1990년대와 2000년대 초반에는 왕성하였으나 2010년을 전후하여 택지개발실적이 매우 저조함

표 3-10. 지역별 택지지정 및 공급현황(단위 : 천㎡)

구분	시도	1991	1995	2000	2005	2010	2011
택지개발 예정지구 지정현황	경기도	80,777	1,276	4,911	18,116	22,294	2,025
	강원도	8,878	747	298	2,021	0	0
	충청북도	8,006	466	0	3,696	0	0
	충청남도	2,008	0	0	16,867	594	-
	전라북도	9,583	381	0	1,071	0	0
	전라남도	9,031	1,287	0	0	0	0
	경상북도	5,301	159	0	0	0	0
	경상남도	**9,432**	**415**	**213**	**6,478**	**0**	**0**
	제주도	3,319	0	0	0	0	0
	서울특별시	30,992	0	52	1,470	1,055	1,657
	부산광역시	11,617	224	0	1,345	0	0
	대구광역시	12,492	743	670	5,384	0	0
	인천광역시	12,792	403	0	3,427	7,781	-
	광주광역시	13,526	285	0	676	0	0
	대전광역시	13,621	2,020	5,853	1,470	0	0
	울산광역시	4,315	0	0	2,771	0	255
택지개발 실적	경기도	60,554	14,069	9,203	16,709	45,807	9,636
	강원도	7,843	838	932	629	0	0
	충청북도	7,383	818	2,879	709	0	933
	충청남도	7,348	757	949	5,608	0	1,419
	전라북도	9,076	1,104	1,613	457	0	864
	전라남도	13,589	861	750	2,232	378	907
	경상북도	9,622	724	1,537	1,085	0	0
	경상남도	**16,486**	**3,487**	**2,532**	**594**	**0**	**24**
	제주도	3,103	277	60	119	0	0
	서울특별시	44,318	194	417	1,523	7,814	384
	부산광역시	9,741	831	698	1,494	0	0
	대구광역시	10,964	725	740	1,290	0	0
	인천광역시	12,052	996	988	3,293	841	-
	광주광역시	5,491	653	592	467	0	0
	대전광역시	9,513	849	2,043	4,114	0	0
	울산광역시	0	0	0	61	0	1,079

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 택지개발과 자료, KOSIS 국가통계포털, 주제별통계, 택지예정지구지정 및 공급현황

- 광역적 측면에서 보면 주거지역 비율은 대도시일수록, 수도권에 가까울수록 높은 반면, 녹지지역은 상대적으로 낮은 분포를 보임
- 시도단위로 보면 경남지역의 주거지역 비율은 낮은 편에 속하며, 경남지역내 시군별로 보면 도시지역의 주거비율이 군지역의 주거비율보다 일부지역을 제외하고는 높음

표 3-11. 2011년 도단위 및 경남지역 시군별 용도지역 현황(단위 : 천㎡, %)

구분	도시지역	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		미지정지역	
		소계	비율	소계	비율	소계	비율	소계	비율	소계	비율
전체	**17,558,815**	**2,536,296**	**14**	**316,986**	**2**	**1,074,438**	**6**	**12,704,227**	**72**	**926,868**	**6**
서울	605,958	310,479	51	26,322	4	26,477	4	242,680	40	0	0
부산	942,983	138,339	15	23,971	3	56,355	6	563,201	60	161,117	17
대구	798,083	119,974	15	18,275	2	39,852	5	619,983	78	0	0
인천	585,319	112,610	19	19,909	3	54,704	9	299,360	51	98,736	17
광주	480,054	74,747	16	8,880	2	23,606	5	372,820	78	0	0
대전	494,957	69,920	14	8,858	2	14,056	3	402,122	81	0	0
울산	755,425	63,723	8	7,205	1	78,592	10	525,814	70	80,091	11
경기	3,330,279	524,900	16	57,923	2	107,522	3	2,624,122	79	15,812	0
강원	1,012,011	135,325	13	17,531	2	34,689	3	790,379	78	34,087	3
충북	720,429	87,903	12	11,943	2	47,331	7	568,607	79	4,644	1
충남	1,049,639	147,341	14	19,550	2	110,409	11	689,255	66	83,083	8
전북	889,989	122,668	14	16,141	2	60,823	7	600,725	68	89,632	10
전남	1,725,763	167,757	10	21,028	1	161,798	9	1,175,733	68	199,447	12
경북	1,834,757	200,235	11	25,358	1	132,508	7	1,370,779	75	105,879	6
제주	453,172	48,103	11	6,228	1	4,660	1	379,013	84	15,168	3
경남	**1,879,998**	**212,270**	**11**	**27,865**	**1**	**121,057**	**7**	**1,479,634**	**79**	**39,172**	**2**
창원	484,565	57,644	12	9,838	2	38,285	8	360,461	74	18,337	4
진주	275,643	18,819	7	2,997	1	4,807	2	249,020	90	0	0
통영	61,407	10,231	17	1,206	2	5,966	10	41,159	67	2,845	5
사천	92,059	11,689	13	1,276	1	11,323	12	66,697	72	1,073	1
김해	263,397	34,834	13	3,905	1	10,804	4	213,853	81	0	0
밀양	59,316	9,490	16	853	1	3,530	6	45,443	77	0	0
거제	98,145	11,774	12	1,609	2	9,712	10	61,814	63	13,236	13
양산	308,630	28,038	9	2,802	1	13,968	5	263,822	85	0	0
의령	15,592	1,881	12	224	1	988	6	12,499	80	0	0
함안	39,400	4,440	11	460	1	6,655	17	27,845	71	0	0
창녕	47,739	5,311	11	623	1	2,315	5	39,490	83	0	0
고성	22,932	2,692	12	186	1	5,610	24	13,476	59	968	4
남해	11,801	1,265	11	184	2	0	0	10,353	88	0	0
하동	14,132	1,569	11	505	4	4,789	34	5,937	42	1,332	9
산청	10,322	2,031	20	240	2	207	2	6,463	63	1,381	13
함양	19,469	2,420	12	305	2	825	4	15,919	82	0	0
거창	31,904	4,874	15	348	1	1,272	4	25,410	80	0	0
합천	23,546	3,270	14	304	1	0	0	19,972	85	0	0

※ 출처 : 한국토지주택공사 국토주택정보처 도시정보부, KOSIS 국가통계포털, 주제별통계, 건설·주택·토지 - 건설 - 도시계획현황 - 지역.지구.구역현황 - 용도지역(시군구별)

3.2.2 경상남도 인구 및 가구현황과 추이

(1) 경상남도 인구 및 가구현황

- 경남인구는 전국대비 6.5%를 차지하고 있으며, 주택은 7.0%를 차지
- 경남내 외국인 비율은 거제, 함안, 김해, 창원성산, 사천, 창원진해, 양산 등의 순으로 높아 공단을 중심으로 외국인들이 많이 분포해 있는 반면, 외국인가구의 비율은 거제, 김해, 창원성산, 함안, 사천의 순으로 나타나 도시중심으로 외국인 주거가 형성되고 있음

표 3-12. 경상남도 시군별 인구 및 가구·주택현황(2010년, 단위 : 명, 호, 가구)

구분	인구(명)			가구				주택(호)
	소계	내국인	외국인	계	일반가구	집단가구	외국인가구	
전국	48,580,293	47,990,761	589,532	17,574,067	17,339,422	20,727	213,918	14,677,419
	100.0	98.8	1.2	100.0	98.7	0.1	1.2	100.0
동부	82.0	98.8	1.2	80.9	98.6	0.1	1.3	76.7
읍부	8.6	98.8	1.2	8.6	98.9	0.2	1.0	9.9
면부	9.4	98.3	1.7	10.5	98.7	0.3	1.0	13.3
경남	6.5(전국대비)	98.7	1.3	6.6	98.8	0.2	1.0	7.0
	3,160,154	3,119,571	40,583	1,165,209	1,151,172	2,081	11,956	1,033,580
동부	64.2	98.9	1.1	62.1	98.8	0.1	1.1	56.4
읍부	12.4	99.1	0.9	12.1	99.1	0.2	0.7	13.1
면부	23.4	98.1	1.9	25.8	98.6	0.3	1.0	30.5
창원	33.5(경남대비)	99.0	1.0	32.3	98.9	0.1	1.0	28.9
	1,058,021	1,047,488	10,533	376,075	372,108	385	3,582	299,006
의창	22.9(창원대비)	98.9	1.1	7.5	98.8	0.1	1.1	5.8
성산	23.4	98.7	1.3	7.1	98.5	0.1	1.3(1,110)	6.7
합포	16.7	99.6	0.4	5.7	99.6	0.1	0.3	5.3
회원	20.7	99.2	0.8	6.7	99.0	0.1	0.9	5.9
진해	16.3	98.7	1.3	5.2'	98.9	0.1	1.0	5.1
진주시	10.7	99.2	0.8	10.5	99.4	0.1	0.5	9.7
통영시	4.1	98.9	1.1	4.3	99.0	0.1	0.8	4.4
사천시	3.4	98.7	1.3	3.6	98.6	0.2	1.2(522)	4.0
김해시	15.6	97.9	2.1	14.5	98.1	0.3	1.5(2,603)	14.2
밀양시	3.1	99.4	0.6	3.5	99.6	0.1	0.2	4.0
거제시	7.3	97.3	2.7	7.1	96.9	0.3	2.8(2,313)	6.9
양산시	8.0	98.8	1.2	7.6	98.9	0.2	0.9	8.1
의령군	0.8	98.6	1.4	1.0	99.3	0.3	0.4	1.3
함안군	1.9	97.6	2.4	2.1	98.4	0.4	1.2(288)	2.4
창녕군	1.7	98.9	1.1	2.1	98.9	0.2	0.9	2.4
고성군	1.6	98.7	1.3	1.9	99.0	0.3	0.7	2.1
남해군	1.4	99.3	0.7	1.7	99.5	0.1	0.3	2.0
하동군	1.3	99.5	0.5	1.6	99.8	0.1	0.1	1.9
산청군	1.0	99.4	0.6	1.2	99.7	0.2	0.1	1.5
함양군	1.2	99.3	0.7	1.4	99.5	0.2	0.3	1.7
거창군	1.8	99.6	0.4	2.0	99.7	0.1	0.2	2.3
합천군	1.4	99.4	0.6	1.7	99.5	0.2	0.3	2.1

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사, 괄호( )안은 가구수

- 시군별 외국인 현황을 보면, 수도권에 2/3 정도의 외국인이 거주하고 있으며, 전국적으로 보면 경남은 서울과 경기지역 다음으로 외국인 주민수와 비율이 높게 나타남
- 경남지역을 18개 시군별로 살펴보면, 창원과 김해, 거제가 경남 전체의 58.7%로 절반을 훨씬 넘어 지역별 편차가 크게 나타나며, 군지역의 경우, 함안의 외국인 비율이 높게 나타남
- 한국국적 비취득자의 경우, 경남은 외국인 근로자가 2/3를 차지하고 있고 결혼이민자로서 한국국적을 취득하지 않은 경우도 한국국적 비취득자의 15%를 차지하여 비교적 비율이 높음

표 3-13. 시도 및 경상남도 시군별 외국인 주민현황(2011년, 단위 : 명, %)

구분	외국인 주민 수 및 비율	한국국적을 가지지 않은 자						한국국적을 취득한 자			외국인 주민 자녀	외국인 주민 세대수
		소계	외국인 근로자	결혼 이민자	유학생	재외 동포	기타 외국인	소계	혼인 귀화자	기타 사유		
전국	1,265,006	79.3	55.1	14.1	8.7	8.4	13.7	8.8	62.8	37.2	11.9	221,872
서울	29.0	83.1	47.5	10.5	8.7	13.6	19.6	10.3	45.3	54.7	6.6	55,182
부산	3.5	77.3	42.1	18.4	18.8	6.0	14.6	7.4	83.5	16.5	15.3	9,103
대구	2.2	76.7	46.9	19.3	14.7	5.5	13.5	7.4	82.7	17.3	15.9	6,011
인천	5.5	77.1	60.0	14.9	4.0	6.5	14.6	10.1	66.3	33.7	12.8	13,716
광주	1.5	74.4	43.0	20.4	23.1	4.6	8.9	7.6	80.3	19.7	18.1	3,770
대전	1.7	76.9	23.8	19.9	34.5	9.5	12.3	7.0	78.3	21.7	16.1	4,656
울산	1.7	77.4	58.2	15.8	2.7	3.1	20.2	7.5	74.0	26.0	15.1	3,603
경기	30.1	81.3	65.8	12.1	3.0	7.8	11.2	8.8	62.3	37.7	9.9	62,257
강원	1.7	67.1	34.6	25.4	17.7	6.7	15.7	9.4	83.0	17.0	23.5	5,279
충북	2.7	75.8	56.2	17.0	13.1	5.3	8.3	7.6	78.6	21.4	16.7	6,457
충남	4.6	76.8	58.7	15.8	15.3	3.9	6.4	7.4	75.7	24.3	15.8	10,113
전북	2.5	66.8	36.0	27.6	22.4	4.2	9.8	8.6	90.7	9.3	24.6	8,277
전남	2.8	64.1	48.0	29.6	11.2	2.3	8.9	8.1	90.9	9.1	27.8	9,240
경북	4.0	75.0	55.2	18.4	16.7	3.1	6.7	6.8	85.2	14.8	18.2	10,359
제주	0.7	73.9	46.4	23.6	14.3	5.6	10.0	7.5	82.1	17.9	18.6	1,998
경남	**5.9**	**79.6**	**67.7**	**15.0**	**4.3**	**2.7**	**10.3**	**5.6**	**85.7**	**14.3**	**14.8**	**11,851**
경남	74,517	59,337	40,192	8,878	2,526	1,619	6,122	4,184	3,587	597	10,996	11,851
창원	23.7	79.9	67.9	16.5	6.1	3.0	6.5	6.2	84.9	15.1	13.9	3,270
진주	6.5	72.9	50.5	22.0	18.1	2.7	6.8	6.7	91.4	8.6	20.3	1,092
통영	5.7	80.7	74.7	15.3	0.3	3.3	6.4	4.3	79.8	20.2	15.0	675
사천	3.6	79.8	71.2	15.0	0.2	3.4	10.3	5.3	91.5	8.5	14.9	383
김해	22.3	86.5	80.4	8.3	4.4	2.6	4.2	4.1	85.1	14.9	9.4	1,617
밀양	2.3	60.4	50.7	32.4	1.8	3.8	11.3	10.1	88.4	11.6	29.5	481
거제	12.7	87.2	50.3	8.9	0.4	1.8	38.6	4.0	85.2	14.8	8.8	819
양산	7.2	78.7	69.4	16.0	6.9	2.6	5.1	7.1	71.4	28.6	14.2	806
의령	1.1	73.4	72.2	21.6	0.2	2.4	3.6	6.5	80.8	19.2	20.1	168
함안	4.3	83.8	84.3	11.5	0.0	2.2	2.0	3.6	88.6	11.4	12.6	419
창녕	1.9	73.0	72.0	21.3	0.0	2.1	4.6	7.1	85.4	14.6	19.9	321
고성	2.4	77.2	76.3	17.1	0.0	2.2	4.4	4.6	89.0	11.0	18.2	295
남해	1.3	65.2	55.5	29.8	0.0	9.5	5.2	7.6	91.7	8.3	27.2	215
하동	1.0	49.1	35.1	54.6	0.0	2.5	7.8	11.2	96.3	3.7	39.7	276
산청	0.8	52.3	41.5	46.5	0.0	2.8	9.1	12.5	100.0	0.0	35.2	224
함양	1.0	59.1	45.4	41.2	0.0	3.7	9.7	7.1	96.2	3.8	33.8	219
거창	1.2	50.9	29.5	48.6	7.7	3.2	11.0	11.1	96.9	3.1	38.0	309
합천	1.2	49.3	46.0	42.3	0.0	2.1	9.7	11.2	91.8	8.2	39.5	262

※ 출처 : 통계청, 지자체별 외국인주민 현황(시·군·구)

- 경남의 연령분포는 전국 대비 15세 미만 인구와 65세 이상 인구비율이 높고 15~65세 인구비율이 낮은 특성을 보이나 평균연령과 중위연령이 높아 상대적으로 고령화정도가 크게 나타남
- 경남의 시군별 연령분포를 살펴보면 시지역은 군지역에 비해 40대까지의 비율이 높고 50대 이상의 비율은 낮음
- 특히 타연령층에 비해 경남 각 시군의 65세 이상 인구비율은 시지역이 9.3%인 반면 군지역은 31.4%로 월등하게 높게 나타나 농촌지역의 고령화가 매우 심각하게 진행되고 있음
- 15세 미만 인구비율은 양산(19.9%)이 제일 높고 의령(10.2%)이 제일 낮으며, 65세 이상은 김해(4.0%)가 가장 낮고 합천(37.3%)이 가장 높음

표 3-14. 경상남도 각 시군의 연령별 인구분포 현황(2010년, 단위 : %)

구분	연령별 인구분포비율									15세 미만	15~64세	65세 이상	평균 연령	중위 연령
	0~9세	10~19	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80이상					
전국	9.6	13.8	13.7	16.2	17.1	13.7	8.3	5.5	2.8	16.2	72.5	11.3	38.1	38.1
동부	9.7	14.2	14.5	16.9	17.6	13.6	7.6	4.3	2.1	16.5	74.3	9.2	37.0	37.1
읍부	11.5	13.8	11.2	16.4	16.4	12.7	8.7	6.8	3.5	18.4	68.1	13.5	38.4	38.4
면부	6.9	10.0	9.2	10.3	13.2	15.6	14.6	14.6	8.0	11.6	60.5	27.8	47.6	50.3
경남	10.2	14.0	11.7	15.8	17.4	13.8	8.4	6.3	3.2	17.2	70.2	12.5	38.6	39.0
동부	10.5	15.2	13.4	16.9	18.6	13.6	6.7	3.8	1.3	18.0	74.1	8.0	36.2	36.8
읍부	11.0	14.8	10.0	15.6	17.4	13.4	8.5	6.7	2.5	18.5	68.3	13.2	38.6	39.2
면부	9.0	10.2	7.8	13.1	14.0	14.5	13.2	13.1	5.1	14.5	60.7	24.8	45.5	47.2
창원	9.2	15.4	13.9	14.0	16.8	13.8	8.6	5.9	2.2	16.3	71.7	12.0	36.7	37.2
의창	10.6	11.8	10.9	16.5	16.4	15.4	9.8	6.4	2.2	16.9	70.2	12.9	36.2	36.9
성산	10.4	11.7	9.5	16.0	15.2	14.3	11.0	8.6	3.3	16.6	66.4	17.0	33.7	34.7
합포	12.7	15.9	11.4	18.5	19.4	11.4	5.8	3.7	1.3	21.0	71.5	7.5	40.5	41.1
회원	7.4	11.8	8.7	11.0	14.8	16.9	13.4	11.8	4.3	13.2	64.2	22.6	37.8	38.6
진해	13.0	13.2	13.3	21.0	17.4	12.0	5.2	3.5	1.4	20.5	72.4	7.1	36.3	36.1
진주	11.6	14.6	11.3	18.0	18.9	12.6	7.1	4.5	1.5	19.0	71.8	9.1	38.2	38.4
통영	10.0	14.7	13.7	16.5	18.4	14.3	7.0	4.0	1.4	17.2	74.5	8.3	39.6	40.1
사천	9.3	16.1	14.2	16.0	19.6	13.9	6.1	3.6	1.3	17.0	75.6	7.4	41.3	41.4
김해	10.7	17.5	14.1	17.0	21.9	12.5	3.5	1.9	0.8	19.1	76.9	4.0	34.9	36.1
밀양	7.5	12.8	14.0	14.0	15.8	16.8	10.5	6.3	2.3	13.3	73.4	13.3	45.3	48.0
거제	9.6	14.0	13.1	15.7	17.6	15.8	8.6	4.2	1.3	16.3	74.7	9.1	34.8	35.1
양산	13.3	11.8	12.8	20.2	15.2	12.8	7.5	4.8	1.6	19.9	70.4	9.7	36.4	37.3
시평균	**10.5**	**14.6**	**12.9**	**16.8**	**18.1**	**13.7**	**7.3**	**4.6**	**1.6**	**17.8**	**72.9**	**9.3**	-	-
의령	5.9	8.8	5.8	7.9	12.0	15.3	16.5	20.3	7.5	10.2	53.1	36.6	52.0	56.1
함안	9.9	11.7	8.3	13.9	14.9	14.8	11.5	11.1	3.8	15.9	63.5	20.7	43.1	44.1
창녕	6.3	10.5	6.6	9.5	13.9	16.5	15.2	16.0	5.6	11.3	59.2	29.4	48.8	51.8
고성	7.1	10.5	8.0	11.7	14.0	15.7	14.1	13.4	5.4	12.2	62.0	25.8	46.8	49.2
남해	5.6	10.8	5.6	7.6	12.2	15.4	16.3	17.8	8.6	10.7	54.8	34.6	51.3	55.1
하동	6.7	9.7	5.5	8.9	13.6	16.0	16.0	16.7	7.1	12.3	55.9	31.9	50.0	53.4
산청	5.7	9.0	5.3	7.6	13.3	16.9	17.9	17.9	6.4	10.3	55.9	33.8	51.4	55.3
함양	7.5	10.3	6.2	9.5	13.4	15.1	15.2	16.4	6.5	12.8	56.1	31.0	48.8	51.9
거창	7.9	14.2	7.2	10.3	14.9	14.8	12.5	13.3	5.1	14.4	60.8	24.8	45.1	47.3
합천	5.5	8.9	5.2	7.4	12.0	15.3	17.5	20.7	7.4	10.3	52.3	37.3	52.5	56.9
군평균	**7.1**	**10.8**	**6.6**	**9.9**	**13.7**	**15.5**	**14.8**	**15.5**	**6.0**	**13.1**	**61.5**	**31.4**	-	-

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사

- 경남 시군별 1인가구 현황을 살펴보면, 전국과 비교하여 읍부의 1인가구 비율이 높은 대신 면부의 1인가구 비율이 상대적으로 낮게 나타나며, 경남의 1인가구 발생사유는 전국과 마찬가지로 미혼이 가장 많고 다음으로, 사별, 이혼, 배우자가 있음 순임
- 경남의 1인가구를 사유별로 비교해 보면, 사별로 인한 1인가구 비율은 전국평균보다 낮고 이혼으로 인한 비율은 높으며, 미혼과 배우자가 있는 1인가구 비율은 유사함
- 경남의 일반가구 대비 1인가구 비율은 창원 진해구가 가장 높고 창원 의창구가 가장 낮음

표 3-15. 경상남도 각 시군별 1인가구 분포 현황(2010년, 단위 : 호, %)

구분	1인가구 수	일반가구대비 1인가구비율	사유별 1인가구내 비율			
			미혼	배우자 있음	사별	이혼
전국	4,142,165	8.9	44.5	12.9	29.2	13.4
동부	3,244,064	8.4	50.8	12.1	22.3	14.8
읍부	346,562	8.7	32.0	16.6	40.2	11.2
면부	551,539	13.0	15.5	15.0	62.8	6.7
경남	286,485	8.5	44.5	13.9	25.4	16.1
동부	164,581	8.8	27.7	14.5	46.7	11.1
읍부	32,879	12.7	12.7	13.8	66.3	7.2
면부	89,025	9.9	45.0	13.4	26.1	15.5
창원	83,673	9.2	51.6	11.7	21.3	15.4
의창	21,482	6.6	57.0	16.8	13.5	12.7
성산	15,542	10.0	38.7	11.0	36.3	14.1
합포	17,020	7.9	37.2	12.5	30.8	19.6
회원	16,629	7.9	38.0	16.5	29.6	15.8
진해	13,000	19.1	40.1	12.6	35.9	11.4
진주	31,799	10.7	27.2	17.5	39.3	16.0
통영	13,400	11.1	21.7	15.3	50.9	12.1
사천	11,393	7.0	41.0	14.4	26.7	17.9
김해	33,100	13.0	14.8	12.2	63.4	9.7
밀양	12,302	8.2	41.3	20.9	25.2	12.6
거제	17,751	7.8	38.1	14.8	29.3	17.8
양산	18,742	8.2	7.6	11.9	76.2	4.3
시평균	222,160	8.6	38.9	14.4	31.9	14.8
의령	4,641	12.1	15.5	14.0	62.4	8.2
함안	6,980	16.0	11.4	12.6	68.3	7.7
창녕	8,278	14.2	13.7	14.7	65.4	6.2
고성	6,932	16.7	9.0	10.5	74.7	5.8
남해	6,965	14.6	10.3	12.7	70.8	6.1
하동	5,973	13.6	8.3	13.3	73.3	5.1
산청	4,182	15.4	11.0	12.0	72.5	4.5
함양	5,595	13.3	15.7	10.8	67.6	5.9
거창	7,329	17.8	7.6	11.2	77.3	3.9
합천	7,450	8.7	34.0	13.0	36.2	16.8
군평균	64,325	15.0	11.3	12.3	70.5	5.9

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사

주1) 일반 가구의 가구원(일반 가구원)을 대상으로 집계(혼인 상태는 15세 이상 인구를 대상). 단, 집단 가구(6인 이상 비혈연 가구, 기숙사, 사회 시설 등), 특별 조사구(군인 등) 및 외국인 가구 제외

주2) 내국인과 함께 살고 있는 외국인은 일반 가구원으로 집계

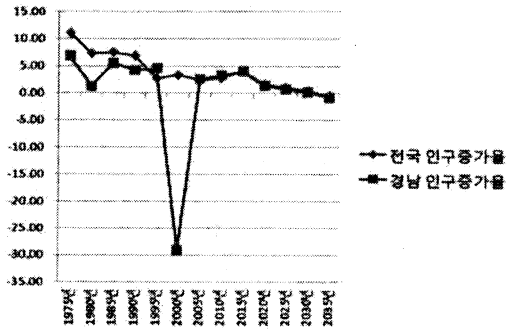
(2) 장래 경상남도 인구 및 가구추이

- 통계청 연령별(시도) 추계인구(2012년) 자료에 의하면 우리나라 인구는 2030년 52,160,065명을 정점으로 감소하기 시작하며, 경상남도의 인구는 2029년 3,361,774명을 정점으로 2030년부터 감소 시작
- 전국 및 경남의 인구 및 가구의 추이를 살펴보면, 지금까지 경남의 인구 및 가구증가율은 일부기간을 제외하고는 전반적으로 전국평균보다 낮았으며, 향후 2035년까지의 인구 및 가구증가율 역시 전국평균보다 낮아 경남의 인구 및 가구감소가 크게 나타날 것으로 예측됨
- 2000년의 커다란 인구감소는 1997년 울산광역시의 독립에 기인
- 1980년대와 1990년대에 인구증가율에 비해 가구증가율이 훨씬 더 큰 것은 경남지역의 핵가족화가 전국평균보다 훨씬 빠르게 진행되었음을 보여주는 것임

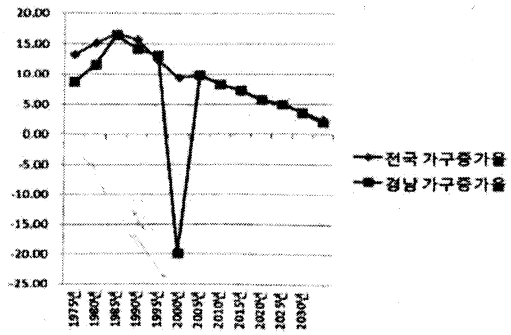
표 3-16. 전국 및 경남의 인구 및 가구 추이(단위 : 인, %)

구분	전국					경남					전국대비	
	인구	가구	가구원수	인구증가율	가구증가율	인구	가구	가구원수	인구증가율	가구증가율	경남인구비율	경남가구비율
1970년	30,882,386	5,863,440	5.27	-	-	3,057,647	574,183	5.33	-	-	9.90	9.79
1975년	34,706,620	6,761,239	5.13	11.02	13.28	3,280,052	628,694	5.22	6.78	8.67	9.45	9.30
1980년	37,436,315	7,969,201	4.70	7.29	15.16	3,322,132	711,276	4.67	1.27	11.61	8.87	8.93
1985년	40,448,486	9,571,361	4.23	7.45	16.74	3,516,660	851,128	4.13	5.53	16.43	8.69	8.89
1990년	43,410,899	11,354,540	3.82	6.82	15.70	3,672,396	991,695	3.70	4.24	14.17	8.46	8.73
1995년	44,608,726	12,958,181	3.44	2.69	12.38	3,845,622	1,141,523	3.37	4.50	13.13	8.62	8.81
2000년	46,136,101	14,311,807	3.22	3.31	9.46	2,978,502	951,393	3.13	-29.11	-19.98	6.46	6.65
2005년	47,278,951	15,887,128	2.98	2.42	9.92	3,056,356	1,056,007	2.89	2.55	9.91	6.46	6.65
2010년	48,580,293	17,339,422	2.80	2.68	8.38	3,160,154	1,151,172	2.75	3.28	8.27	6.51	6.64
2015년	50,617,045	18,705,004	2.71	4.02	7.30	3,290,104	1,242,003	2.65	3.95	7.31	6.50	6.64
2020년	51,435,495	19,878,399	2.59	1.59	5.90	3,333,636	1,317,577	2.53	1.31	5.74	6.48	6.63
2025년	51,972,363	20,937,339	2.48	1.03	5.06	3,355,894	1,386,234	2.42	0.66	4.95	6.46	6.62
2030년	52,160,065	21,716,589	2.40	0.36	3.59	3,360,646	1,436,969	2.34	0.14	3.53	6.44	6.62
2035년	51,888,486	22,260,603	2.33	-0.52	2.44	3,332,468	1,465,489	2.27	-0.85	1.95	6.42	6.58

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리 / 2015~2035 통계청 추계인구·가구



전국대비 경남지역 인구증가율



전국대비 경남지역 가구증가율

- 이와 관련하여 가구원수별 추계인구를 살펴보면 다음에 나타나 있듯이 향후 2035년까지 경남의 가구원수별 가구특성은 1~2인 가구의 비율이 전국평균보다 높은 반면, 3인 이상 가구는 전국평균보다 낮아 이를 뒷받침해 주고 있음
- 전체적으로 보면 경남의 경우, 향후 2030년까지 2인가구가 지속적으로 제일 비율이 높다가 2031년부터 1인 가구 비율이 가장 높게 나타나는 반면, 전국적으로는 2035년부터 1인 가구 비율이 가장 높게 나타나 1인 가구 증가율이 경남지역이 전국평균보다 높음을 알 수 있음
- 2035년까지 가구원수별 가구의 증가는 2010년 기준, 1인 가구가 2배 이상의 점유율을 나타내며, 그 다음으로 2인가구의 증가율이 높고, 가구의 감소는 점유율 기준으로 4인가구의 감소폭이 가장 크며 가구 점유율의 감소는 6인 이상의 감소폭이 가장 큼

표 3-17. 전국 및 경남의 가구원수별 추계가구 점유비율(단위 : %)

연도	1인		2인		3인		4인		5인		6인이상	
	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남
2000	15.6	17.2	19.1	21.2	20.9	19.8	31.1	29.4	10.1	9.2	3.3	3.1
2005	20.0	21.4	22.1	24.1	20.9	19.8	27.0	25.7	7.7	7.0	2.3	2.0
2010	23.9	24.9	24.2	26.0	21.3	20.4	22.5	21.3	6.2	5.7	1.8	1.6
2015	**27.1**	**28.0**	**26.7**	**28.5**	**21.3**	**20.4**	**18.8**	**17.7**	**4.7**	**4.3**	**1.4**	**1.1**
2020	**29.6**	**30.7**	**29.0**	**30.7**	**21.1**	**20.0**	**15.7**	**14.5**	**3.6**	**3.3**	**1.0**	**0.8**
2025	**31.3**	**32.7**	**31.2**	**32.8**	**20.6**	**19.4**	**13.2**	**11.9**	**2.8**	**2.6**	**0.8**	**0.6**
2030	**32.7**	**34.4**	**33.0**	**34.4**	**20.2**	**18.7**	**11.3**	**10.0**	**2.3**	**2.0**	**0.7**	**0.5**
2035	**34.3**	**36.4**	**34.0**	**35.1**	**19.4**	**17.8**	**9.8**	**8.6**	**1.9**	**1.7**	**0.5**	**0.4**

※ 출처 : 2000~2035 통계청 추계인구·가구

- 1인 가구 추이를 살펴보면 미혼에 의한 1인 가구 발생률만 감소하고 있고, 배우자가 있는 경우와 사별, 이혼에 의한 1인 가구 발생은 증가하고 있음
- 미혼에 의한 1인 가구 비율이 2010년 44.9%(전국)에서 2035년 33.8%(전국)로 점차 낮아지고 있어 미혼 1인 독신가구는 감소하고 있으나 그 비율은 여전히 높음
- 경남은 사별에 의한 1인 가구가 2010년 기준으로 40.3%, 2035년에 45.3%를 차지하여 현재뿐 아니라 미래에도 노령화에 의한 노인단독가구의 발생이 매우 높을 것임을 알 수 있음

표 3-18. 전국 및 경남의 1인 가구 발생사유(단위 : %)

연도	전국				경남			
	미혼	유배우	사별	이혼	미혼	유배우	사별	이혼
2010	44.9	12.8	28.8	13.4	33.1	13.9	40.3	12.7
2015	43.8	12.9	28.5	14.8	31.9	14.6	39.1	14.4
2020	42.2	13.0	28.8	15.9	31.1	15.0	38.6	15.3
2025	39.7	13.4	30.1	16.8	29.5	15.3	39.6	15.6
2030	36.6	13.7	32.5	17.2	27.2	15.4	42.1	15.3
2035	33.8	13.8	35.4	17.0	24.9	15.3	45.3	14.6

※ 출처 : 2000~2035 통계청 추계인구·가구

표 3-19. 전국 및 경남의 연령별 1인 가구 분포(단위 : %)

구분	성별	연령별	2010	2015	2020	2025	2030	2035
전국	계	합계	17,359,333	18,705,004	19,878,399	20,937,339	21,716,589	22,260,603
		19세이하	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3
		20~29세	7.6	7.0	7.1	6.2	5.1	4.9
		30~39세	19.6	16.5	13.9	12.3	11.8	9.5
		40~49세	25.6	23.0	20.1	17.7	15.5	14.5
		50~59세	21.5	24.1	23.4	22.2	20.5	18.9
		60~69세	13.6	15.2	19.1	22.4	22.8	22.5
		70세이상	11.6	13.9	16.1	18.9	24.1	29.5
	남자	합계	74.3	71.6	69.2	67.4	66.0	64.9
		19세이하	49.2	46.8	45.2	44.7	45.0	45.2
		20~29세	58.8	56.3	55.2	53.9	52.5	51.6
		30~39세	80.5	76.8	73.8	71.4	69.9	68.0
		40~49세	80.1	76.7	73.4	70.6	68.6	67.5
		50~59세	78.2	76.0	73.1	70.1	67.7	65.8
		60~69세	73.0	73.2	72.6	71.6	70.2	68.8
		70세이상	56.5	56.1	57.1	58.4	60.3	61.3
	여자	합계	25.7	28.4	30.8	32.6	34.0	35.1
		19세이하	50.8	53.2	54.8	55.3	55.0	54.8
		20~29세	41.2	43.7	44.8	46.1	47.5	48.4
		30~39세	19.5	23.2	26.2	28.6	30.1	32.0
		40~49세	19.9	23.3	26.6	29.4	31.4	32.5
		50~59세	21.8	24.0	26.9	29.9	32.3	34.2
		60~69세	14.3	14.3	17.0	19.5	20.0	20.0
		70세이상	43.5	43.9	42.9	41.6	39.7	38.7
경남	계	합계	1,152,401	1,242,003	1,317,577	1,386,234	1,436,969	1,465,489
		19세이하	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
		20~29세	6.0	4.7	5.2	4.6	3.6	3.5
		30~39세	19.0	15.9	12.8	11.1	11.1	9.0
		40~49세	25.4	23.0	20.1	17.6	14.9	13.8
		50~59세	21.3	24.1	23.6	22.3	20.4	18.7
		60~69세	13.8	15.7	19.8	22.9	23.0	22.5
		70세이상	14.2	16.3	18.3	21.3	26.8	32.3
	남자	합계	74.8	72.5	70.4	68.8	67.5	66.1
		19세이하	49.8	49.3	48.8	49.4	50.8	51.0
		20~29세	66.4	61.6	59.5	57.3	55.1	53.7
		30~39세	84.1	81.5	79.1	76.4	74.1	71.7
		40~49세	82.2	79.2	76.5	74.6	73.0	71.4
		50~59세	79.4	77.8	75.4	72.7	70.9	69.8
		60~69세	70.9	73.5	74.2	74.1	73.5	72.9
		70세이상	50.2	48.9	50.4	52.8	55.6	56.8
	여자	합계	25.2	27.5	29.6	31.2	32.5	33.9
		19세이하	50.2	50.7	51.2	50.6	49.2	49.0
		20~29세	33.6	38.4	40.5	42.7	44.9	46.3
		30~39세	15.9	18.5	20.9	23.6	25.9	28.3
		40~49세	17.8	20.8	23.5	25.4	27.0	28.6
		50~59세	20.6	22.2	24.6	27.3	29.1	30.2
		60~69세	29.1	26.5	25.8	25.9	26.5	27.1
		70세이상	49.8	51.1	49.6	47.2	44.4	43.2

※ 출처 : 2000~2035 통계청 추계인구·가구

- 전국 및 경남의 연령별 1인가구 분포를 살펴보면, 50대 이하의 경우 그 연령별 점유비율이 모두 감소하고 있음에 비해 60대 이상은 점유비율이 크게 상승하여 1인가구의 절반이상이 노인가구가 될 것으로 예측
- 전국적으로 보면 2010년 기준, 1인 가구에서 남자가 차지하는 비율(74.3%)이 여자가 차지하는 비율(25.7%)보다 훨씬 높게 나타나며, 이는 점점 완화되어 2035년 기준으로 남자1인가구가 64.9%, 여자1인가구가 35.1%가 될 것으로 예측됨
- 전국평균과 비교하여 경남지역은 남자1인 가구비율(66.1%)은 낮고, 여자1인 가구비율(33.9%)은 높게 나타남
- 60대 이상 노인1인가구의 비율은 전국평균과 비교하여 경남지역 비율이 높고 이 격차는 2035년까지 변화가 없으나 60대 1인 가구비율은 전국평균과 유사하나 70세 이상 1인가구의 비율이 전국보다 높음
- 경남지역의 경우, '1인 가구에서 60대 이상 남자 점유비율은 전국평균보다 낮고 여자의 점유비율은 높음
- 전국의 연령별 1인 가구 발생사유와 추이
  - 2010년 기준, 30대까지는 미혼으로 인한 1인 단독가구 비율이 가장 높으나 40~50대는 이혼, 60대 이상은 사별로 인한 1인 단독가구가 가장 많이 나타남
  - 이와 같은 2010년 연령별 1인 가구 발생사유는 2035년이 되면 40대까지는 미혼으로 인한 1인 가구비율이 가장 높지만, 50대 이상은 이혼으로 인한 1인 단독가구가 가장 많이 나타남
  - 미혼으로 인한 1인 가구 발생 남녀비율 점유추이 : 2010년에는 미혼으로 인한 1인가구의 점유비율이 남자가 60.3%였으나 2035년에는 여자가 57.1%로 역전됨
  - 배우자가 있는 1인 가구 발생 남녀비율 점유추이 : 2010년에는 남자가 91.0%로 절대다수를 점하고 있으나 점점 차이가 줄어들어 2035년에는 83.5%로 감소
  - 사별로 인한 1인 가구 발생 남녀비율 점유추이 : 2010년에는 사별로 인한 1인가구의 점유비율이 여자가 84.1%로 절대다수를 차지하고 있으며, 이는 2035년에도 83.5%를 차지하여 변화가 거의 없음
  - 이혼으로 인한 1인 가구 발생남녀비율 점유추이 : 2010년, 이혼으로 인한 1인가구의 점유비율이 남자(43.2%)보다 여자(56.8%)가 약간 많으며 이는 2010년~2035년 사이에 큰 변화가 없음
- 경남의 연령별 1인 가구 발생사유와 추이
  - 경남의 연령별 1인 가구 발생사유와 추이를 살펴보면 전국적인 변화추이와 유사하나 미혼의 경우, 남자의 점유비율이 약간 높고 여자의 점유비율이 약간 낮은 것으로 나타나며 이는 전국추세와는 달리 2035년까지 변화가 거의 없음

표 3-20. 전국 및 경남의 연령별 1인 가구 발생사유(단위 : %)

구분	성별	연령별	2010				2020				2030				2035			
			미혼	유배우	사별	이혼	미혼	유배우	사별	이혼	미혼	유배우	사별	이혼	미혼	유배우	사별	이혼
전국		19세이하	2.7	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0
		20~29세	41.7	2.3	0.0	0.7	36.7	1.1	0.0	0.5	24.5	0.7	0.0	0.2	22.8	0.6	0.0	0.2
		30~39세	35.2	20.3	0.9	12.4	29.1	13.6	0.2	5.5	27.2	11.2	0.1	2.8	20.7	9.4	0.1	2.1
		40~49세	14.3	29.8	6.7	40.7	18.7	23.4	2.4	23.5	19.1	17.9	1.0	13.2	19.4	16.8	0.6	10.4
		50~59세	4.6	24.6	17.6	33.5	9.9	27.0	10.5	38.6	17.2	22.7	5.0	29.4	18.9	20.7	3.4	24.6
		60~69세	1.1	14.2	27.9	10.3	3.2	21.5	24.9	25.1	8.5	25.2	18.8	35.6	13.0	24.3	13.9	35.3
		70세이상	0.4	8.8	46.9	2.4	0.6	13.4	61.9	6.7	2.1	22.4	75.2	18.9	3.8	28.2	82.0	27.3
	남자	남자비율계	60.3	91.0	15.9	43.2	59.8	87.0	15.5	43.7	59.6	84.4	16.0	43.3	59.2	83.5	16.5	42.9
		19세이하	49.1	60.5	0.0	41.7	45.4	29.4	56.3	20.8	45.2	14.2	53.3	18.8	45.5	9.2	52.9	19.1
		20~29세	53.2	82.0	22.6	25.4	54.0	70.0	54.9	19.6	52.3	58.5	67.4	17.2	51.8	51.7	68.6	16.4
		30~39세	66.7	89.5	18.7	32.1	64.8	82.9	15.8	30.7	64.8	76.9	15.9	26.9	64.7	73.4	16.0	24.9
		40~49세	69.1	89.6	19.1	40.6	62.1	83.6	16.0	38.6	59.6	78.6	15.4	35.8	60.2	76.8	15.6	34.4
		50~59세	60.3	91.0	17.9	47.2	66.1	85.8	16.9	44.0	60.3	80.6	15.8	41.3	58.1	78.4	16.1	40.7
		60~69세	48.7	94.4	16.1	53.7	58.1	90.8	16.5	49.1	65.5	87.5	16.4	46.5	63.5	85.8	16.3	45.4
		70세이상	32.0	95.9	14.6	49.7	46.4	95.0	14.9	52.1	57.5	93.7	15.9	48.4	63.1	93.4	16.5	46.5
	여자	여자비율계	39.7	9.0	84.1	56.8	40.2	13.0	84.5	56.3	40.4	15.6	84.0	56.7	40.8	16.5	83.5	57.1
		19세이하	50.9	39.5	0.0	58.3	54.6	70.6	43.8	79.2	54.8	85.8	46.7	81.3	54.5	90.8	47.1	80.9
		20~29세	46.8	18.0	77.4	74.6	46.0	30.0	45.1	80.4	47.7	41.5	32.6	82.8	48.2	48.3	31.4	83.6
		30~39세	33.3	10.5	81.3	67.9	35.2	17.1	84.2	69.3	35.2	23.1	84.1	73.1	35.3	26.6	84.0	75.1
		40~49세	30.9	10.4	80.9	59.4	37.9	16.4	84.0	61.4	40.4	21.4	84.6	64.2	39.8	23.2	84.4	65.6
		50~59세	39.7	9.0	82.1	52.8	33.9	14.2	83.1	56.0	39.7	19.4	84.2	58.7	41.9	21.6	83.9	59.3
		60~69세	51.3	5.6	83.9	46.3	41.9	9.2	83.5	50.9	34.5	12.5	83.6	53.5	36.5	14.2	83.7	54.6
		70세이상	68.0	4.1	85.4	50.3	53.6	5.0	85.1	47.9	42.5	6.3	84.1	51.6	36.9	6.6	83.5	53.5
경남		19세이하	2.6	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0
		20~29세	38.5	2.5	0.0	0.7	34.3	0.9	0.0	0.5	21.5	0.5	0.0	0.3	19.8	0.4	0.0	0.2
		30~39세	36.8	20.7	0.8	13.0	30.1	13.2	0.3	6.1	33.4	9.8	0.1	2.8	26.3	8.0	0.0	2.1
		40~49세	15.5	29.8	5.7	41.9	19.2	23.8	2.2	25.4	17.5	17.9	1.0	15.4	20.8	16.0	0.6	11.8
		50~59세	5.0	24.1	15.7	33.4	10.2	27.3	9.5	39.1	15.4	23.3	4.6	31.9	15.5	21.6	3.2	28.7
		60~69세	1.2	13.6	26.3	9.1	3.7	21.8	23.3	24.0	8.6	25.8	17.2	34.9	12.4	25.1	12.5	36.2
		70세이상	0.4	9.3	51.5	1.9	0.6	13.1	64.7	4.9	2.4	22.7	77.2	14.8	4.1	28.8	83.7	21.0
	남자	남자비율계	65.9	92.4	14.4	47.1	66.8	89.0	13.6	47.1	66.7	87.1	13.6	46.4	65.8	86.4	14.0	45.5
		19세이하	49.5	77.1	0.0	100	48.8	52.2	100	33.3	50.9	33.3	100	50.0	51.1	27.3	100	50.0
		20~29세	59.3	86.1	17.2	24.4	58.5	72.8	50.0	14.9	54.9	61.8	60.0	12.0	54.1	54.0	64.7	11.1
		30~39세	72.6	91.0	18.6	35.1	76.1	84.5	14.3	32.7	71.8	79.4	16.9	28.5	70.5	76.0	12.7	26.9
		40~49세	71.9	90.9	19.5	44.9	69.6	85.4	15.4	42.7	73.4	80.6	12.9	38.9	69.3	79.0	12.0	37.4
		50~59세	63.2	92.6	17.9	51.6	68.0	87.9	16.6	47.2	66.3	83.2	14.8	44.0	68.0	81.4	14.5	42.8
		60~69세	53.5	96.0	14.7	59.0	60.7	93.7	16.2	53.7	67.6	91.4	15.6	51.1	67.2	90.2	15.3	50.0
		70세이상	33.7	96.7	12.5	48.9	50.2	95.8	12.1	57.9	59.8	95.0	13.1	52.1	64.7	94.2	13.8	48.1
	여자	여자비율계	34.1	7.6	85.6	52.9	33.2	11.0	86.4	52.9	33.3	12.9	86.4	53.6	34.2	13.6	86.0	54.5
		19세이하	50.5	22.9	0.0	0.0	51.2	47.8	0.0	66.7	49.1	66.7	0.0	50.0	48.9	72.7	0.0	50.0
		20~29세	40.7	13.9	82.8	75.6	41.5	27.2	50.0	85.1	45.1	38.2	40.0	88.0	45.9	46.0	35.3	88.9
		30~39세	27.4	9.0	81.4	64.9	23.9	15.5	85.7	67.3	28.2	20.6	83.1	71.5	29.5	24.0	87.3	73.1
		40~49세	28.1	9.1	80.5	55.1	30.4	14.6	84.6	57.3	26.6	19.4	87.1	61.1	30.7	21.0	88.0	62.6
		50~59세	36.8	7.4	82.1	48.4	32.0	12.1	83.4	52.8	33.7	16.8	85.2	56.0	32.0	18.6	85.5	57.2
		60~69세	46.5	4.0	85.3	41.0	39.3	6.3	83.8	46.3	32.4	8.6	84.4	48.9	32.8	9.8	84.7	50.0
		70세이상	66.3	3.3	87.5	51.1	49.8	4.2	87.9	42.1	40.2	5.0	86.9	47.9	35.3	5.8	86.2	51.9

※ 출처 : 2000~2035 통계청 추계인구·가구

3.2.3 경상남도 주택시장 현황 및 추이

(1) 경남지역 주택유형별 현황과 변화추이

- 1970년이후, 40여년간 우리나라의 주택수는 비약적으로 늘어 1970년의 4,459,962호에서 2010년 14,677,419호로 3배 이상 증가

표 3-21. 건축연도별 주택현황(2010, 전국, 단위 : 호)

계	1990-2010년 건축			1989년 이전 건축			기타 (빈집)
	소계	2000-2010	1990-1999	소계	1980-1989	1979년 이전	
14,677,419	9,919,845	4,210,812	5,709,033	4,029,760	2,445,064	1,584,696	727,814

※ 시도별 건축연도별 주택현황은 통계청 홈페이지 KOSIS통계정보시스템 조사별 검색>주택총조사(주택수)에서 주택총조사(2010) 중 건축연도별 주택 참조

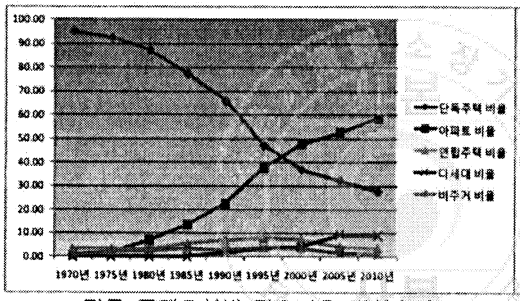
- 주택수의 증가는 아파트의 증가가 주요 원인으로서, 연립주택이나 다세대, 비주거용건물내 주택의 비율이나 수는 크게 증가하지 않은 반면, 아파트는 전체주택수의 절반을 훨씬 넘고 있음

표 3-22. 전국 및 경남의 주택유형별 변화 추이

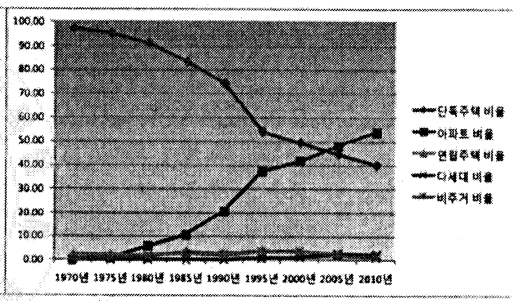
구분			1970년	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
단독주택	전국	호수	4,154,902	4,381,772	4,652,127	4,719,464	4,726,933	4,337,105	4,069,463	4,263,541	4,089,491
		비율(%)	95.30	92.56	87.46	77.31	66.02	47.12	37.13	32.24	27.86
	경남	호수	477,057	480,858	485,168	497,330	500,615	467,365	387,864	421,196	414,576
		비율(%)	**97.36**	**95.35**	**91.20**	**83.39**	**74.43**	**54.23**	**49.69**	**44.66**	**40.11**
아파트	전국	호수	33,372	89,248	373,710	821,606	1,628,117	3,454,508	5,232,319	6,962,689	8,576,013
		비율(%)	0.77	1.89	7.03	13.46	22.74	37.53	47.74	52.66	58.43
	경남	호수	248	4,377	31,104	62,933	138,523	323,643	326,752	455,419	558,688
		비율(%)	**0.05**	**0.87**	**5.85**	**10.55**	**20.59**	**37.55**	**41.86**	**48.28**	**54.05**
연립주택	전국	호수	146,220	164,718	161,795	349,985	487,506	734,172	812,872	558,513	536,070
		비율(%)	3.35	3.48	3.04	5.73	6.81	7.98	7.42	4.22	3.65
	경남	호수	10,853	12,560	6,080	20,442	18,352	34,376	25,957	25,789	24,737
		비율(%)	**2.21**	**2.49**	**1.14**	**3.43**	**2.73**	**3.99**	**3.33**	**2.73**	**2.39**
다세대주택	전국	호수	-	-	-	-	115,349	336,356	453,117	1,229,208	1,314,452
		비율(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61	3.65	4.13	9.30	8.96
	경남	호수	-	-	-	-	895	6,376	10,035	23,546	23,456
		비율(%)	**-**	**-**	**-**	**-**	**0.13**	**0.74**	**1.29**	**2.50**	**2.27**
비주거용건물내주택	전국	호수	25,468	98,431	131,248	213,155	202,481	342,788	392,571	208,690	161,393
		비율(%)	0.58	2.08	2.47	3.49	2.83	3.72	3.58	1.58	1.10
	경남	호수	1,846	6,516	9,611	15,668	14,237	30,029	29,995	17,261	12,123
		비율(%)	**0.38**	**1.29**	**1.81**	**2.63**	**2.12**	**3.48**	**3.84**	**1.83**	**1.17**
총주택수	전국	호수	4,359,962	4,734,169	5,318,880	6,104,210	7,160,386	9,204,929	10,960,342	13,222,641	14,677,419
	경남	호수	490,004	504,311	531,963	596,373	672,622	861,789	780,603	943,211	1,033,580
		비율(%)	**11.24**	**10.65**	**10.00**	**9.77**	**9.39**	**9.36**	**7.12**	**7.13**	**7.04**

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리

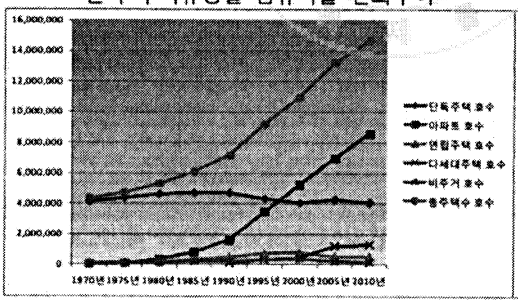
- 이에 따라 주택보급율은 1970년의 78%에서 2010년 112.9%(구 주택보급률)로 증가하였으며, 아파트 수는 1970년에는 33,000여호에 불과하였으나 2000년 520여만호, 2005년 696만여호, 2010년 850여만호로 증가하여 현재 아파트 비중이 주택전체 재고의 절반을 훨씬 넘고 있음
- 주택의 주된 유형이던 전국의 단독주택은 1970년의 95.30%에서 2010년 27.86%로 비중이 감소한 반면, 아파트는 같은 기간에 0.77%에서 58.43%로 전체 주택점유비율이 급격히 증가하여 주택수 증가의 대부분이 아파트 건설에 기인
- 즉 1970년부터 2010년 사이에 증가한 총주택수(10,317,457호)의 82.8% (8,542,641호)를 아파트가 차지하고 있고 다세대주택의 증가가 12.7%(1,314,452호)를 차지
- 1985~1995년까지 10년 사이에 단독주택은 크게 감소한 반면, 아파트는 같은 기간에 급격히 증가하였는데 이는 1980년대 후반에 이루어진 주택 200만호 건설과 관련이 깊음
- 전국의 단독주택은 1970년대 이후 지금까지 그 점유비율은 크게 감소하였지만 총호수는 큰 차이없이 일정한 수를 유지하고 있고 점유비율 또한 아파트 다음으로 여전히 점유율이 높음



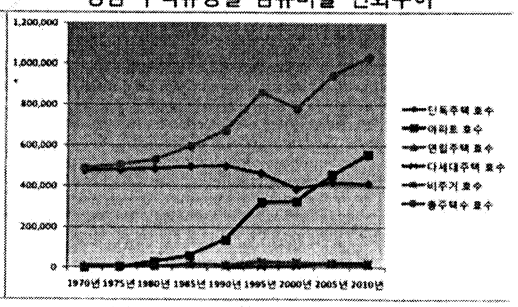
전국 주택유형별 점유비율 변화추이



경남 주택유형별 점유비율 변화추이

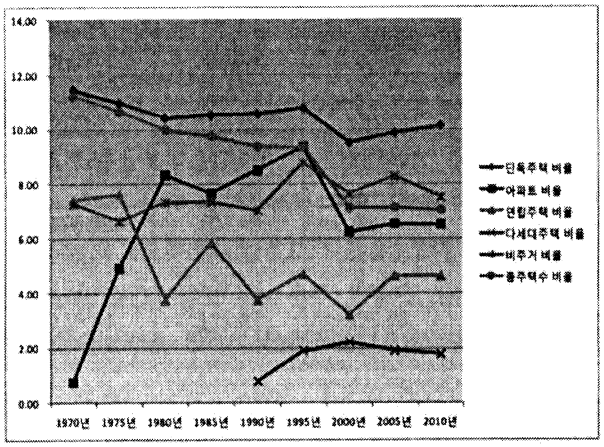


전국 주택유형별 총호수 변화추이



경남 주택유형별 총호수 변화추이

- 전국과 경남의 주택유형별 변화추이를 비교해 보면(위 그림) 거의 유사한 분포를 보임
- 전국의 경우, 1995~2000년 사이에 단독주택보다 아파트수가 많아지는 반면, 경남의 경우는 그보다 늦은 2000~2005년 사이에 아파트수가 단독주택수를 넘어서고 있어 타지역에 비해 아파트 증가추세가 늦은 것으로 분석됨
- 경남지역의 단독주택 비율은 전국평균과 마찬가지로 크게 감소하고 있으나 전국의 단독주택비율 평균보다는 높으며 그 차이는 최근에 이를수록 더 크게 나타나는 반면, 경남지역 연립주택과 다세대주택의 비율은 전국평균비율보다 낮음



전국대비 경남지역 주택유형별 점유비율 변화추이

- 전국의 총주택수는 1970년 대비 2010년에 3.37배 증가하였으나 경남의 총주택수는 2.11배 증가하여 전국평균에 비해 주택증가량이 낮음
- 이 때문에 경남의 주택수는 1970년에 전국 총주택수의 11.24%를 차지하였으나 2010년에는 7.04% 정도로 낮아짐[42]
- 이를 주택유형별로 살펴보면 경남의 단독주택수는 전국 단독주택수 대비 1970년 11.48%였으나 2010년에 10.14%로 커다란 차이가 없는 것으로 나타났으며, 아파트의 경우는 1970년의 0.74%에서 2010년 6.51%로 증가한 반면, 연립주택은 7.42%에서 4.61%로 감소
- 하지만 경남의 총주택수가 전국에서 차지하는 비율이 4.2%가량 감소한 것을 고려하면 단독주택의 변화는 거의 없는 반면, 연립주택의 감소가 비교적 크며, 아파트는 점유비율이 80년대와 90년대에 크게 증가하다가 2000년대 들어서서 감소하고 있음(그림 5)
- 단독주택이 1990년을 정점으로 1990~2000년 사이에 크게 감소하고 있는 반면, 아파트가 이 시기를 전후하여 급증하고 있는 것은 단독주택 재개발이 본격적으로 이루어지고 있음을 시사
- 경남지역의 경우, 단독주택이 1990년을 정점으로 이후 감소하고 있으나 그 감소폭이 크지 않은 반면, 아파트가 이 시기를 전후하여 급증하고 있는 것은 아파트건립이 단독주택을 허물고 아파트를 짓는 단독주택 재개발사업보다는 신규택지개발에 의해 주로 이루어져 왔음을 시사
- 연립주택의 경우, 2000년을 정점으로 2000~2005년 사이에 급격히 감소한 것은 주로 이 시기에 연립주택 재건축이 집중적으로 이루어졌음을 보여주는 것이지만 경남지역의 경우, 연립주택수는 별 차이가 없어 단독주택과 마찬가지로 연립주택 재건축이 활성화되지 않은 것으로 추정됨
- 주택유형에서 전국평균보다 아파트 비율(전국평균은 58.43%이나 경남지역은 54.05%로 경남지역의 아파트 비율이 4.38% 낮다)은 약간 낮은 반면 단독주택 비율(전국평균은 27.86%이나 경남지역은 40.11%로 단독주택 비율이 12.25% 높다)이 매우 높은 것은 지속가능한 주택유형의 측면에서 볼 때 바람직한 현상이라 할 수 있으나 주거유형의 다양성 측면에서 보면 연립주택 점유비율이 비교적 크게 감소하고 있는 것은 문제임

42) 이는 1997년 울산시가 광역시로 승격하면서 경남에서 분리된 것이 많은 영향을 미친 것으로 보인다.

(2) 경남지역 주택보급률

- 주택보급률은 주택의 양적 현황을 보여주는 지표로서 매우 중요
- 2008년 국토해양부는 당시 주택보급률이 현실을 제대로 반영하지 못한다는 지적에 따라 새로운 주택보급률 산정방식을 마련
  - (신)주택보급률 : 그동안 1주택으로 간주했던 다가구주택은 실제 거처에 따라 복수로 처리하고 그동안 가구수에 포함시키지 않았던 1인가구를 가구수에 포함시켜 산정
  - 이는 (신)주택보급률이 이전의 주택보급률보다는 낮게 산정되는 결과를 초래
  - (구)주택보급률에 의하면 전국적으로는 2002년부터 주택보급률이 100%를 넘은 반면, (신)주택보급률로 계산시 2008년부터 100%를 넘었으며, 경남지역의 경우, (구)주택보급률은 2000년부터, (신)주택보급률은 2005년부터 100%를 넘어 전국평균보다 주택보급률이 높음
- 경남지역의 경우, 주택에서 아파트가 차지하는 비율이 전국평균보다 낮은 것으로 나타났는데, 이는 주택보급률에서 보듯이 주택부족 현상이 전국평균보다 크지 않았기 때문에 아파트 건설이 타 지역에 비해 낮았던 것으로 분석됨

표 3-23. 전국 및 경남의 주택보급률 변화 추이(단위 : 천호, 천가구, %)

구분		1995년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
전국	(구)가구수	11,132.8	11,928.1	12,098.4	12,285.5	12,514.9	12,713.9	12,490.5	12,633.7	12,760.4	12,890.7	13,024.9	12,995.0	13,135.8
	(구)주택수	9,570.4	11,472.4	11,892.3	12,357.5	12,668.7	12,987.8	13,222.6	13,534.1	13,793.2	14,168.8	14,456.4	14,667.4	15,007.1
	(구)보급률	86.0	96.2	98.3	100.6	101.2	102.2	105.9	107.1	108.1	109.9	111.0	112.9	114.2
	(신)가구수	-	-	-	-	-	-	15,887.2	16,105.3	16,363.6	16,618.8	16,862.3	17,339.4	17,719.4
	(신)주택수	-	-	-	-	-	-	15,622.6	15,977.9	16,294.9	16,733.1	17,071.3	17,672.1	18,131.1
	(신)보급률	-	-	-	-	-	-	**98.3**	**99.2**	**99.6**	**100.7**	**101.2**	**101.9**	**102.3**
경남	(구)가구수	966.7	778.0	781.1	792.1	803.3	814.6	814.6	823.4	831.0	838.7	846.4	848.8	857.9
	(구)주택수	897.8	822.3	847.3	878.4	891.4	911.0	943.2	965.0	986.1	1,012.1	1,032.2	1,033.6	1,049.8
	(구)보급률	92.9	105.7	108.5	110.9	111.0	111.8	115.8	117.2	118.7	120.7	121.9	121.8	122.4
	(신)가구수	-	-	-	-	-	-	1,056.0	1,069.6	1,083.5	1,097.6	1,110.9	1,151.2	1,175.8
	(신)주택수	-	-	-	-	-	-	1,062.1	1,086.1	1,111.1	1,145.7	1,172.8	1,200.7	1,233.7
	(신)보급률	-	-	-	-	-	-	**100.6**	**101.5**	**102.5**	**104.4**	**105.6**	**104.3**	**104.9**

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리

- 경남 시군별 주택보급률을 살펴보면, 2010년 기준으로 의령군의 주택보급률이 가장 높고 고성군이 가장 낮음
- 시지역은 모두주택보급률이 100%를 넘어 섰으며, 군지역은 고성, 남해, 거창군을 제외하고는 모두 100%를 상회함
- (신)주택보급률이 100%를 상회하지만 선진국의 주택지표인 인구 1,000명당 주택수를 비교해 보면 우리나라 및 경남지역의 주택수는 여전히 부족함

표 3-24. 경남 시군별 신주택보급율 변화 추이(단위 : %)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
창원시	94.36	96.80	97.67	100	100.41	101.0
진주시	-	96.53	97.93	100.45	102.64	102.6
통영시	122.61	125.36	127.31	111.73	115.62	108.9
사천시	-	92.19	-	108.46	111.64	107.9
김해시	112.05	109.19	106.99	103.40	93.43	102.4
밀양시	104.47	105.25	107.63	108.86	110.20	109.0
거제시	-	121.59	121.52	101.09	106.12	102.5
양산시	104.06	115.79	119.64	125.83	125.76	105.9
의령군	-	121.95	119.76	120.34	-	113.6
함안군	-	163.86	165.48	171.69	173.64	110.9
창녕군	-	-	157.75	111.33	166.62	111.2
고성군	99.19	91.63	88.92	89.20	91.92	111.3
남해군	105.60	-	147.66	147.24	99.43	111.3
하동군	102.19	103.33	87.72	93.65	88.54	109.4
산청군	-	105.90	108.50	111.14	115.48	113.9
함양군	-	106.29	99.26	110.66	112.94	107.9
거창군	100.86	100.15	-	106.15	103.88	107.0
합천군	111.94	107.67	108.20	93.86	117.76	112.0

※ 출처 : 각 시군별 조사자료

• 시도별 인구천명당 주택수는 도가 광역시보다 많으며, 경남의 인구천명당 주택수는 2010년 현재 380.0호로서 전국평균보다 많으나 9개 도단위 중에서 비교하면 7위로 적은 편에 속함

표 3-25. 시도별 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	
				다가구 반영	다가구 미반영
전국	214.5	248.7	330.4	363.8	302.1
수도권	191.2	221.6	314.7	342.9	275.4
서울	168.9	199.4	315.9	347.1	257.8
부산	177.5	226.7	329.5	364.0	302.0
대구	178.2	219.7	316.4	362.6	282.7
인천	227.4	255.4	322.1	351.7	308.9
광주	198.1	249.9	308.8	357.8	300.8
대전	220.7	243.8	321.9	356.9	280.7
울산	-	235.6	321.7	357.6	287.2
경기	210.0	236.6	311.8	337.2	282.7
강원	268.9	307.8	369.8	407.1	364.6
충북	256.6	288.0	356.1	396.5	337.2
충남	270.3	317.1	362.7	398.0	353.1
전북	260.8	300.7	357.9	399.0	356.4
전남	293.4	324.1	380.4	417.6	396.5
경북	270.2	302.7	370.2	420.1	359.0
경남	233.5	276.1	347.5	380.0	327.1
제주	226.0	248.5	323.4	343.0	299.1

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급률 - 인구천인당 주택수

- 경남 시군별 인구천명당 주택수를 살펴보면, 시지역보다는 군지역이 많으며, 인구가 밀집한 지역일수록, 도시근교지역일수록 인구천명당 주택수는 낮은 경향을 보여줌
- 시지역의 경우, 김해시가 가장 낮고, 군지역의 경우, 함안군이 가장 낮은 것으로 나타남

표 3-26. 경남 시군별 인구천명당 주택수(2010년, 단위 : 호)

구분	종류별 주택수 합계	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	
					다가구 반영	다가구 미반영
전국	17,672,100	48,580,293	17,339,400	101.9	363.8	302.1
수도권	8,173,200	23,836,272	8,254,300	99.0	342.9	275.4
경남	1,200,745	3,160,154	1,151,172	104.3	380.0	327.1
창원시	375,731	1,058,021	372,108	101.0	355.1	282.6
진주시	125,153	337,896	122,011	102.6	370.4	296.4
통영시	54,612	129,366	50,155	108.9	422.2	352.4
사천시	44,571	107,524	41,320	107.9	414.5	384.5
김해시	169,162	494,510	165,258	102.4	342.1	296.9
밀양시	43,896	99,128	40,285	109.0	442.8	420.0
거제시	82,037	231,271	80,074	102.5	354.7	307.4
양산시	92,637	252,507	87,494	105.9	366.9	330.5
의령군	13,338	25,602	11,740	113.6	521.0	512.8
함안군	26,426	60,794	23,834	110.9	434.7	414.4
창녕군	26,672	55,189	23,983	111.2	483.3	456.6
고성군	23,853	51,703	21,437	111.3	461.3	426.8
남해군	21,920	43,919	19,694	111.3	499.1	482.2
하동군	20,078	41,862	18,345	109.4	479.6	466.6
산청군	15,337	31,898	13,469	113.9	480.8	470.5
함양군	17,640	38,002	16,351	107.9	464.2	455.1
거창군	25,111	57,323	23,459	107.0	438.1	413.0
합천군	22,571	43,639	20,155	112.0	517.2	508.9

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과, 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급률 - (新)주택보급률 재인용 ; 경남의 통계 - 경남통계연보 - 주택건설 - 주택현황 및 보급률
주택수 : 다가구주택 구분거처 반영한 주택수 자료임(국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과)
가구수 : 일반가구(보통가구+1인가구+5인이하 비혈연가구)임

- 우리나라의 인구천명당 주택수는 1995년 214.5호에서 2010년 363.8호까지 급격하게 증가하여 왔으나 400호가 넘는 선진국과 비교하면 아직도 여전히 절대 수는 부족한 것을 알 수 있음

표 3-27. 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1985년	1990년	1995년	2000년
영국	385.45	398.31	406.55	417.00
프랑스	449.00	465.00	479.00	490.00
독일	425.00	421.00	430.00	445.00
덴마크	439.00	462.00	465.00	467.00
포르투갈	382.00	415.00	448.00	482.00
미국	406.81	425.18	428.97	434.42
일본	330.17	352.36	379.18	404.08

※ 출처 : 손준익, 인구예측을 고려한 주택수급 정책방향에 관한 연구, 경원대 박사학위논문, 2006.12, p.71

(3) 주택유형별 변화요인과 추이

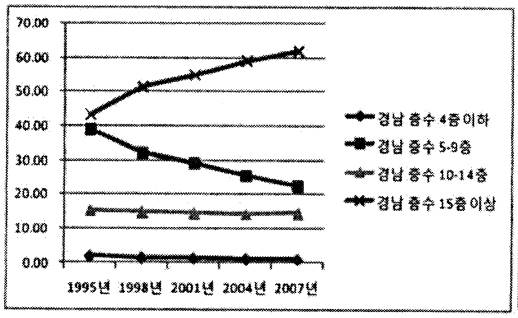
- 1970년대 이후, 단독주택이 주택유형에서 차지하는 비율은 급격히 줄어든 반면 단독주택의 수는 거의 변화가 없었는데, 이는 주택의 절대 수가 크게 늘어났기 때문으로서 아파트의 증가가 주택증가의 주요원인으로 작용하고 있음
- 1970년에는 총주택수 436만호중 단독주택이 415만호로서 주택유형의 대부분을 차지(97.4%)하고 있었으나 2010년 총주택수가 1,467만호로 1,031만호가 증가
- 그 중 단독주택수는 409만호로 절대 수의 변화가 크지 않은 반면, 아파트수는 33,000호에서 857만호로 854만호가 증가하여 총 증가주택의 82.8%를 차지하는 것으로 나타남
- 이와 같은 아파트 증가추세가 앞으로도 계속 지속될 경우의 예상 문제
  - 향후 우리나라의 인구정체 내지는 인구감소로 잉여주택 문제 현실화
  - 인구가 감소하더라도 당분간 가구원의 감소로 전체 가구수는 늘어나기 때문에 당장 주택수요의 감소가 현실화되지 않을 것으로 보이지만 인구감소로 인해 주택의 공가율이 급증하는 사례는 일본과 독일 등 선진국에서 이미 나타나고 있음[43)]
  - 이를 해결하기 위해서는 낙후주거지는 철거하고, 새로운 주거수요에 대응하여 다양한 형태의 주택을 신축하거나 리모델링하는 방법 등이 대안으로 거론
  - 다음 표처럼 현재 건립되고 있는 아파트의 주된 형태가 고층고밀로서 향후 주택수요가 줄어들 경우, 철거나 리모델링이 쉽지 않기 때문에 아파트 공동화로 인한 도시환경의 악화가 예상
- 전국의 아파트수가 1995년에 비해 2010년에 두 배 이상 증가하였는데, 그 중에서 10층 미만 아파트의 비율이 급격하게 감소한 반면, 15층 이상 아파트 비율은 3배 이상 증가

표 3-28. 전국 및 경남 아파트 건립추이와 층수별 현황

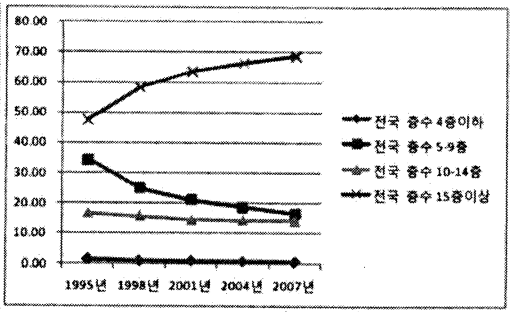
구분			1995년		1998년		2001년		2004년		2007년	
			호	비율(%)	호	비율(%)	호	비율(%)	호	비율(%)	호	비율(%)
전국	아파트준공누계		3,158,754	-	4,543,241	-	5,499,669	-	6,354,510	-	7,224,185	-
	층수	4층이하	49,672	1.57	49,672	1.09	51,777	0.94	52,137	0.82	53,177	0.74
		5~9층	1,082759	34.28	1,134,580	24.97	1,165,829	21.20	1,177,139	18.52	1,191,547	16.49
		10~14층	525,090	16.62	711,254	15.66	792,403	14.41	905,368	14.25	1,013,240	14.03
		15층이상	1,501,233	47.53	2,647,735	58.28	3,489,660	63.45	4,219,866	66.41	4,966,221	68.74
경남	아파트준공누계		294,176	-	375,870	-	425,287	-	497,373	-	567,286	-
	층수	4층이하	5,857	1.99	5,857	1.56	5,924	1.39	5,924	1.19	5,940	1.05
		5~9층	115,141	39.14	120,728	32.12	123,668	29.08	126,726	25.48	128,104	22.58
		10~14층	45,290	15.40	56,002	14.90	61,932	14.56	70,909	14.26	82,201	14.49
		15층이상	127,888	43.47	193,283	51.42	233,763	54.97	293,814	59.07	351,041	**61.88**

※ 출처 : 1995~2004년, 아파트주거환경통계 '지역별 층수현황'(http://kosis.kr/abroad/abroad_01List.jsp?parentId=H), 통계청 / 2007년, 아파트주거환경통계 '지역별 층수현황'(http://stat.mltm.go.kr/portal/cate/statView.do), 국토해양부 메타정보

43) 김진범, 인구감소에 대응한 바람직한 도시정책방향, 국토연구원, 2010.12, p.108



경남 아파트 층수별 점유비율



전국 아파트 층수별 점유비율

- 경남지역의 경우 또한 아파트수가 1995년에 비해 2배 가까이 증가하였고 그 중에서 15층 이상 아파트수는 3배 가까이 늘어나 아파트의 고층고밀화가 급속하게 진행되고 있음
- 노후아파트 재건축
  - 지금까지 아파트가 노후화되면 재건축을 통하여 소유자에게 상당한 경제적 이익을 제공하는 방향으로 이루어져 왔음
  - 이 때문에 용적률이 낮을수록 재건축의 경제적 효용성은 매우 커서 이들을 대상으로 하는 고층고밀아파트로의 재건축이 집중
  - 하지만 15층 이상의 고층고밀아파트의 경우, 기존 건축물의 용적률이 높아 재건축을 통한 개발이익을 기대하기는 어려운 실정임
  - 이 때문에 고층고밀아파트가 노후화되어 재건축이 필요할 경우, 아파트 소유자는 건축비용의 대부분을 부담해야 할 것이고 또한 일시에 많은 비용이 소요되어 재건축이 원활하게 이루어지지 않을 수 있으며, 장기적으로 주택의 노후화 및 주거환경의 악화 등 도시문제가 야기될 가능성이 높다는 우려가 제기[44]
  - 특히 문제가 되는 것은 주택유형중 단독주택의 멸실율이 매우 높은 것으로 나타나고 있는데, 이는 재건축 재개발 수요에 의해 고층아파트로 변모하고 있기 때문인 것으로 추정됨
- 멸실주택은 재건축이나 재개발에 의해 발생하기 때문에 주로 단독주택의 멸실율이 압도적으로 높게 나타나며, 아파트 역시 재건축에 의해 멸실되는 경우가 대부분임

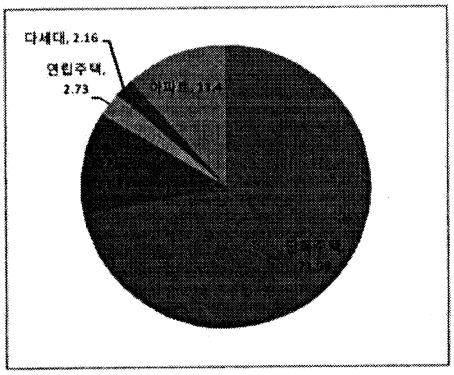
표 3-29. 전국 및 경남지역 주택유형별 멸실현황(2010년)

구분		계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
전국	호수(호)	62,485	44,981	7,327	1,704	1,349	7,124
	비율(%)	100	71.99	11.73	2.73	2.16	11.40
경남	호수(호)	4,153	4,029	118	6	0	0
	비율(%)	100	97.01	2.84	0.14	0	0

※ 출처 : 전국멸실주택수, 국토해양부 주택정책과, 2011.10.11

44) 정의철, 고밀아파트 재건축비용 조성방안, 서울시정개발연구원, 1999, p. 3

- 앞의 표를 그래프로 표시하면 오른쪽 그림과 같으며, 2010년 전체 멸실주택중 단독주택이 차지하는 비율이 71.99%로 절대다수를 차지하고 있고 그 다음으로 다가구, 아파트 순으로 나타나고 있음
- 경남지역의 경우, 단독주택 멸실율이 대부분으로서 주택유형에서 단독주택의 멸실이 전국평균보다 높은데, 이는 저층 아파트 재건축이 활발하지 않은데다가 다세대주택의 비율이 전국평균보다 현저히 낮은데 기인하는 것으로 추정



전국 주택유형별 멸실주택 비율

- 2006년부터 2010년 사이의 경남지역 재건축현황 비교
  - 조합수가 전국에서 차지하는 비율에 비해 기존주택과 공급주택 비율이 높아 비교적 단지규모가 크고, 재건축 전후 세대수의 증감을 비교해 보면 대부분 기존주택 비율보다 공급주택 비율이 낮아 전국에 비해 비교적 낮은 밀도로 개발되고 있음
  - 2010년 경남지역의 주택 총호수가 차지하고 있는 비율이 전국 총주택호수의 7.04%, 그 중 아파트 비율이 전국 아파트의 6.38%인 것과 비교하여 2006~2010년 사이 기존주택 재건축 비율이 전국의 4.06%로 매우 낮은 것은 경남지역의 아파트 재건축이 활발하지 않음을 반증

표 3-30. 전국 및 경남지역 재건축사업현황(단위 : 호)

지역	시점	항목		계	조합인가	사업계획승인	준공
전국	2006 ~ 2010년	조합		18,011	4,454	6,187	7,370
		기존주택		3,772,215	1,056,380	1,585,533	1,130,302
		공급주택		5,813,168	1,500,357	2,301,664	2,011,147
경남	2006 ~ 2010년	조합	호수	289	120	112	57
			비율(%)	1.60	2.69	1.81	0.77
		전국대비 기존주택	호수	153,262	67,308	57,395	28,559
			비율(%)	4.06	6.37	3.62	2.53
		전국대비 공급주택	호수	173,142	73,127	63,679	36,336
			비율(%)	2.98	4.87	2.77	1.81

※ 출처 : 시도별 재건축사업 현황, 국토해양부 주택정비과, 2006~2010

- 2004~2011년 사이 전국의 주택유형별 건설실적을 살펴보면, 아파트가 79.7%, 단독주택이 10.8%, 다세대 8.1%, 연립주택 1.3%로 아파트가 절대 다수를 차지하고 있으나 2007년 이후 아파트 건립비율은 크게 감소하는 대신, 다세대, 단독주택의 건설비율은 증가하고 있음
- 이는 인구정체로 인한 주택수요의 감소, 획일적인 아파트의 과다공급에 따른 주택욕구의 변화, 주택가격 하락에 따른 주택구매 수요와 신규수요의 부족 등 다양한 요인에 의해 발생하는 것으로 추정됨

- 경남지역은 아파트의 경우 전국적인 추세와 유사
- 하지만 세부적으로 보면 단독주택의 건설비율이 전국평균보다는 높고 지방평균과는 유사한 반면, 다세대의 건설추이는 전국평균보다 크게 낮고 지방평균보다도 낮게 나타남

표 3-31. 경남 연도별 주택유형별 건설실적 추이(단위 : 호)

구분	시점	계		단독				다세대	연립	아파트
		다가구동수 기준	다가구가구수 기준	계	단독	다가구				
						동수	가구수			
전국	2004	463,800	548,792	7.4	4.8	2.6	17.7	4.5	0.8	87.3
	2005	463,641	495,425	6.0	4.4	1.6	7.9	3.4	1.0	89.6
	2006	469,503	519,142	8.0	6.1	1.9	11.3	3.0	1.0	87.9
	2007	555,792	628,504	9.3	7.0	2.3	13.6	4.2	0.8	85.7
	2008	371,285	449,790	14.5	10.8	3.7	20.5	13.6	1.1	70.9
	2009	381,787	460,540	14.3	10.7	3.6	20.1	6.4	1.4	77.8
	2010	386,542	496,812	16.1	11.6	4.5	25.7	10.7	1.5	71.7
	2011	549,594	706,423	13.3	9.1	4.2	25.5	19.3	2.4	64.9
	소계	3,641,944	4,305,428	10.8	7.8	3.0	17.9	8.1	1.3	79.7
수도권 (서울, 인천, 경기)	2004	205,719	244,754	3.9	1.9	2.0	17.6	5.8	0.4	89.9
	2005	197,901	203,487	2.9	1.8	1.1	3.8	4.4	0.9	91.8
	2006	172,058	181,453	5.2	3.7	1.5	6.6	6.1	1.6	87.1
	2007	302,551	316,826	4.8	3.6	1.2	5.7	6.6	0.8	87.7
	2008	197,580	215,097	8.3	6.1	2.2	10.2	24.1	1.6	66.0
	2009	255,158	272,362	6.1	4.4	1.7	7.9	8.1	1.2	84.6
	2010	250,218	271,032	6.6	4.7	1.9	9.4	13.3	1.2	78.9
	2011	272,156	297,105	6.2	4.3	1.9	10.2	27.4	1.7	64.8
	소계	5,495,285	6,307,544	5.5	3.8	1.7	9.0	12.3	1.2	81.0
지방 소계	2004	258,081	304,038	10.2	7.1	3.0	17.7	3.5	1.1	85.2
	2005	265,740	291,938	8.3	6.3	2.0	10.8	2.7	1.1	88.0
	2006	297,445	337,689	9.7	7.5	2.2	13.8	1.2	0.6	88.4
	2007	253,241	311,678	14.5	11.0	3.5	21.6	1.2	0.9	83.3
	2008	173,705	234,693	21.5	16.1	5.3	29.9	1.6	0.5	76.4
	2009	126,629	188,178	30.8	23.3	7.5	37.7	2.9	1.9	64.3
	2010	136,324	225,780	33.5	24.1	9.3	45.3	6.0	2.1	58.4
	2011	277,438	409,318	20.3	13.8	6.5	36.6	11.4	3.2	65.1
	소계	1,788,603	2,303,312	16.3	12.0	4.3	25.7	3.9	1.4	78.4
경남	2004	33,940	38,401	12.5	9.1	3.4	14.7	2.5	0.7	84.2
	2005	42,685	45,224	8.3	6.6	1.8	7.3	1.1	0.6	89.9
	2006	44,515	47,499	9.7	7.9	1.8	8.0	0.7	0.7	88.9
	2007	31,503	38,568	17.9	13.3	4.6	22.1	0.7	0.9	80.5
	2008	24,375	34,785	24.1	17.0	7.0	34.9	1.2	0.3	74.4
	2009	17,119	27,320	36.2	24.8	11.4	44.5	1.9	1.5	60.4
	2010	18,234	30,915	39.4	25.5	13.9	49.2	3.2	2.3	55.1
	2011	39,339	61,300	24.1	14.1	10.0	42.3	4.4	2.8	68.7
	소계	**251,710**	**324,012**	**18.5**	**12.8**	**5.7**	**26.7**	**1.9**	**1.2**	**78.4**

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실/주택정책관 주택정책과 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택건설실적통계 - 주택건설인허가실적 - 주택유형별 건설실적_다가구 구분

(4) 경남지역 주택시장 현황

- 주택미분양 물량은 2001년부터 점점 증가 추세에 있다가 2007년 급격하게 증가하여 2008년 165,599호로 최고를 기록한 이후, 2009년부터 감소세에 있음
- 이는 2007년 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태로 전 세계 경기가 급격히 냉각하고 우리나라의 금융시장에 충격을 주면서 주택시장이 악화되면서 대량의 주택미분양이 발생한 결과임
- 시도별 주택미분양 현황을 살펴보면, 2011년 12월 기준으로 경기도의 미분양 주택수가 가장 많고 다음으로 대구, 충남, 경남의 순으로 나타남
- 규모별로 보면 전용면적 60㎡이하, 60~85㎡, 85㎡ 초과의 순으로 주택미분양 수가 많으나 2007년 이후 미분양주택의 감소율은 60~85㎡의 주택규모가 가장 높아 이 규모의 주택수요가 상대적으로 많음을 추정할 수 있음

표 3-32. 시도별, 부문별, 규모별 주택미분양 현황과 추이(12월 기준, 단위 : 호)

대분류	구분	2001	2003	2005	2007	2008	2009	2010	2011
시도별 미분양현황	전국	31,512	38,261	57,215	112,254	165,599	94,539	88,706	69,807
	서울	1,771	735	574	454	2,486	2,842	2,729	1,861
	부산	3,797	3,657	5,295	11,502	13,997	4,136	3,458	4,193
	대구	1,198	4,159	3,274	12,199	21,379	14,505	13,163	8,672
	인천	329	467	1,196	527	1,647	4,100	4,265	3,642
	광주	564	1,870	2,156	7,940	12,384	2,359	1,809	784
	대전	1,071	1,069	398	1,881	3,802	2,357	2,205	1,557
	울산	1,693	872	2,089	7,672	9,569	5,680	5,575	3,510
	경기	7,260	6,168	10,472	13,643	22,795	22,247	22,418	22,378
	강원	1,309	2,785	4,491	7,114	10,581	3,988	3,837	2,244
	충북	956	2,021	2,011	4,374	6,412	3,572	3,428	1,031
	충남	2,826	3,675	6,715	12,770	15,918	9,824	9,020	7,471
	전북	454	1,437	2,483	4,082	4,617	1,488	1,311	355
	전남	955	1,562	3,800	4,456	6,530	2,724	2,504	1,527
	경북	2,253	4,104	3,316	8,662	16,106	8,777	8,042	4,110
	경남	4,771	3,247	8,662	14,857	17,107	5,754	4,780	6,375
	제주	305	433	283	121	269	186	162	97
	수도권	-	-	-	-	-	29,189	29,412	27,881
	지방	-	-	-	-	-	65,350	59,294	41,926
부문별 미분양현황	계	0	0	0	112,254	165,599	94,539	88,706	69,807
	공공부문	0	0	0	1,539	1,306	94,539	88,706	69,807
	민간부문	0	0	0	110,715	164,293	0	0	0
	(준공후)	0	0	0	17,395	46,476	46,269	42,655	30,881
규모별 미분양현황	계	0	0	0	112,254	165,599	94,539	88,706	69,807
	60m'이하	0	0	0	5,764	7,294	5,422	4,703	4,998
	60~85m'	0	0	0	53,528	69,924	32,849	29,913	24,523
	85m'초과	0	0	0	52,962	88,381	56,268	54,090	40,286

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 미분양주택현황보고 - 미분양현황(종합)

- 계속되는 주택시장 침체와 이에 따른 가계부실 등으로 정부에서는 다양한 주택경기 활성화 정책을 발표하고 있으나 인구의 정체와 경기침체로 주택거래가 잘 이루어지지 않고 이는 미분양주택을 증가시키는 요인으로 작용
- 경남의 미분양 주택수는 2008년에 가장 많았다가 이후 점차 감소하여 2012년 8월 현재 5,730호가 남아있음
- 2012년 8월기준, 시군별 미분양주택수는 양산이 1,763호로 가장 많고 진주가 1,453호, 창원이 1,072호의 순으로 남아 있으나 도시인구규모 측면에서 양산의 미분양주택이 더 큰 영향을 미치는 것으로 평가됨

표 3-33. 경남 시군별 주택미분양 현황과 추이(단위 : 호)

구분	2007.06	2007.12	2008.06	2008.12	2009.06	2009.12	2010.06	2010.12	2011.06	2011.12	2012.06	2012.08
계	12,072	14,857	17,380	17,107	11,988	8,698	6,282	4,780	3,048	6,375	4,663	5,730
창원	244	313	918	0	0	0	883	1,256	679	366	352	1,072
마산	1,020	1,509	1,769	1,033	962	904	839	0	-	-	-	-
진해	1,083	1,000	735	3,268	2,866	2,118	241	0	-	-	-	-
진주	1,984	2,426	2,714	2,312	2,138	1,463	1,837	1,426	885	2,364	1,511	1,453
통영	158	744	281	862	839	772	80	74	72	223	156	139
사천	39	357	871	225	150	95	464	445	76	433	413	410
김해	3,223	3,281	3,315	673	682	761	264	107	36	354	186	154
밀양	104	102	79	3,139	1,262	565	40	37	4	4	3	3
거제	1,648	1,271	1,250	60	42	42	234	255	61	61	519	567
양산	2,197	3,527	5,275	525	543	348	991	589	840	2,357	1,354	1,763
의령	0	0	-	4,823	2,090	1,263	35	30	29	29	29	29
함안	284	246	93	40	40	39	21	16	6	28	16	16
창녕	76	76	76	88	31	21	4	1	204	116	98	98
남해	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
하동	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
산청	0	0	-	0	61	50	47	39	30	23	20	18
함양	0	0	-	0	264	246	298	248	3	1	1	3
거창	0	0	-	8	5	3	3	2	1	1	1	1
합천	12	5	4	2	1	1	1	1	1	1	0	0

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 미분양주택현황보고 - 미분양현황(종합)

- 2011년 6월의 주택가격을 100으로 보았을 때, 주택전체의 매매가격동향을 살펴보면 전국적으로 2000~2003년, 2005~2007년, 2010~2011년 사이에 급격히 상승하였음을 알 수 있음
- 특히 2000년부터 2012년 9월까지 전국 평균적으로 주택가격은 1.8배 가량 상승
- 서울을 중심으로 한 수도권의 주택가격은 2009년 정점에 도달한 이후 상당히 하락한 반면, 비수도권지역은 전반적으로 2003~2009년까지 안정적이다가 2010년부터 큰 폭으로 상승
- 경남의 경우, 주택매매가격은 2003~2009년 사이에 크게 변동이 없었으나 2010~2011년 사이에 주택가격이 크게 상승하였음
- 경남 주택가격은 2011년 10월부터 상승세가 둔화되다가 최근 하향 안정세를 보이고 있음

표 3-34. 주택매매가격 동향(기준 : 2011.6=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	56.7	62.3	72.5	76.7	75.1	78.1	87.2	89.9	92.7	94.1	95.9	102.4	102.7
서울	48.0	54.2	66.4	71.0	70.0	74.4	88.4	93.2	97.9	100.5	99.3	99.6	97.6
6개광역시	61.9	67.9	76.3	79.8	78.1	79.8	83.0	85.0	87.8	89.1	93.3	104.1	105.7
수도권	49.2	56.0	68.2	73.3	71.2	74.8	90.0	95.0	99.7	101.0	99.2	99.7	97.6
경기도	-	-	-	75.0	72.0	76.0	94.8	98.6	100.9	101.2	98.8	100.1	98.2
강원도	-	-	-	84.8	87.6	90.1	90.9	89.2	90.9	92.2	94.5	108.7	110.7
충북	-	-	-	77.9	79.5	83.6	85.8	85.5	86.4	87.6	92.7	107.5	111.8
충남	-	-	-	93.0	92.2	94.7	94.5	95.3	96.4	96.3	96.7	104.8	110.3
전북	-	-	-	75.4	75.3	77.2	80.2	80.6	84.4	87.4	93.9	106.9	108.7
전남	-	-	-	88.0	85.6	84.8	85.9	86.9	89.8	91.0	95.1	104.9	106.5
경북	-	-	-	92.9	90.4	94.1	97.5	98.8	97.4	97.1	97.2	103.9	110.1
경남	-	-	-	73.6	73.6	76.0	76.6	76.7	77.5	78.7	87.9	103.8	103.9
창원	-	-	-	-	72.7	75.0	74.8	74.8	75.4	77.0	86.8	105.3	106.4
합포	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.2	112.6
회원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.0	108.0
성산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103.9	102.4
의창	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.2	107.1
진해	-	-	-	-	76.5	77.4	77.0	76.4	74.8	75.3	84.1	104.7	105.3
기타지방	-	-	-	82.5	81.8	84.2	85.8	86.0	87.3	88.5	93.3	105.4	108.3

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택매매가격지수(2011.6=100)

표 3-35. 시도 및 경남 아파트 매매가격 동향(기준년도 2011.6=100으로 본 상대가격지수)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	47.0	53.8	66.0	72.3	71.9	76.1	86.6	88.5	90.5	91.9	94.3	103.3	103.5
서울	40.3	48.1	62.9	69.3	68.6	74.8	92.9	96.2	99.3	101.8	99.6	99.2	96.0
6개광역시	50.6	58.1	68.3	74.6	74.5	76.8	80.0	81.3	83.6	85.4	90.9	105.4	107.2
수도권	42.9	51.1	66.1	72.7	70.9	76.0	94.7	98.5	101.4	102.1	99.2	99.6	96.9
경기도	-	-	-	74.0	71.3	76.7	98.5	101.4	102.4	102.1	98.6	100.2	97.9
강원도	-	-	-	81.8	86.8	90.6	91.2	88.7	89.7	90.7	93.1	112.0	114.4
충북	-	-	-	71.9	75.0	80.9	83.3	82.4	83.5	84.8	90.6	110.1	116.2
충남	-	-	-	88.2	88.9	92.9	92.6	91.7	93.6	93.3	94.8	107.2	115.1
전북	-	-	-	62.4	65.3	68.5	73.0	74.1	78.6	82.8	92.0	108.8	110.5
전남	-	-	-	77.6	75.9	76.6	79.2	80.7	83.9	86.8	92.9	107.2	109.6
경북	-	-	-	84.0	84.7	91.3	96.7	98.1	95.9	95.3	95.9	105.9	114.6
경남	-	-	-	63.9	65.4	68.5	69.5	69.8	71.6	73.8	84.7	105.3	104.2
창원	-	-	-	54.5	64.7	68.5	68.4	68.6	69.6	71.8	83.5	104.9	104.8
합포	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.6	111.3
회원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.4	106.8
성산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.4	102.5
의창	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.6	105.3
진해	-	-	-	-	64.9	68.3	67.8	67.6	66.2	67.1	78.9	102.4	100.7
양산	-	-	-	75.6	74.6	74.3	73.6	72.7	73.3	74.0	83.8	108.6	110.8
거제	-	-	-	62.7	64.0	63.4	65.6	68.4	76.3	85.0	90.7	111.8	105.9
기타지방	-	-	-	72.2	74.0	77.8	80.2	80.4	82.2	84.0	90.7	107.6	111.1

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택매매가격지수(2011.6=100)

- 전국의 아파트 매매가격은 2000년 대비 2012년 9월 현재 평균 2.2배 상승하였으나, 서울(2.4배)을 비롯한 수도권(2.3배)은 전국평균 상승폭보다 높음
- 2009년부터 서울과 경기 등 수도권의 아파트 가격은 하락하고 있음에 비해 비수도권지역의 아파트 가격은 오히려 상승하였으며 그 중에서도 충청권과 경북, 강원의 아파트가격 상승폭이 크게 나타남
- 전국의 단독주택 매매가격지수가 2000년 80.5에서 2012년 9월 현재, 102.0으로 21.5포인트 증가하였음에 비해 아파트 매매가격지수는 2000년 47.0에서 2003년 103.5로 56.5포인트 증가하여 상대적으로 아파트 가격이 훨씬 크게 상승하였음을 알 수 있음
- 단독주택 매매가격은 2006년부터 꾸준히 상승하고 있으며, 특히 서울을 비롯한 수도권의 가격 상승폭이 커서 수도권을 중심으로 아파트보다 단독주택으로의 수요변화가 나타나고 있는 것으로 보임
- 경남을 비롯한 비수도권지역의 경우, 단독주택 매매가격은 2003년 이후 오히려 하락하였다가 2009~2010년을 전후하여 상승하기 시작
- 특히 2009년 이후 경남의 단독주택 매매가격 상승폭은 전국에서 제일 높음

표 3-36. 시도 및 경남 단독주택 매매가격 동향(기준년도 2011.6=100으로 본 상대가격지수)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	80.5	83.2	89.6	90.3	87.1	88.1	92.6	95.2	97.1	98.0	98.7	101.2	102.0
서울	56.4	60.0	69.1	72.6	72.6	75.4	84.0	89.9	95.5	98.3	98.8	100.7	100.8
6개광역시	91.1	93.2	97.5	95.6	91.4	92.6	95.0	96.5	97.3	97.5	98.5	101.5	103.0
수도권	62.0	66.3	75.0	78.4	77.0	78.9	87.2	92.2	96.8	98.8	99.2	100.5	100.2
경기도	-	-	-	86.5	83.0	83.9	93.1	95.8	98.4	99.3	99.7	100.4	100.0
강원도	-	-	-	101.4	98.4	96.9	97.6	97.1	97.5	98.7	99.3	101.7	103.9
충북	-	-	-	96.5	94.9	93.5	94.8	95.7	96.0	96.5	98.5	100.5	101.4
충남	-	-	-	99.8	98.2	98.9	98.8	101.5	100.3	100.0	98.9	101.3	101.4
전북	-	-	-	108.9	100.4	98.5	97.1	95.7	97.3	97.6	98.2	102.6	104.0
전남	-	-	-	109.8	104.5	100.1	96.6	96.0	99.0	98.6	99.5	101.2	101.5
경북	-	-	-	109.4	101.0	99.7	99.0	99.9	99.6	100.2	99.5	99.9	100.4
경남	-	-	-	97.8	94.6	93.7	93.8	93.6	93.2	93.4	96.6	103.6	105.7
기타지방	-	-	-	104.1	98.8	97.4	97.0	97.2	97.3	97.5	98.4	101.7	102.7

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택매매가격지수(2011.6=100)

- 2011년 6월의 전세가격을 100으로 보았을 때, 주택전체의 전세가격동향을 살펴보면 전국적으로 2000~2002년, 2009~2012년 사이에 급격히 상승하였음을 알 수 있음
- 이는 주택가격 동향과 유사한 패턴을 보이고 있는 것으로 지금까지 전세가격이 상승하면 주택가격이 후행하여 상승
- 특히 2000년부터 2012년 9월까지 전국 평균적으로 주택가격은 1.81배 가량 상승하였음에 비해 전세가격은 1.75배 상승하여 주택가격의 상승에는 미치지 못하나 거의 근접한 수준임
- 서울을 중심으로 한 수도권의 주택가격은 2009년 정점에 도달한 이후 상당히 하락한 반면,

전세가격은 2012년 9월 현재까지 지속적으로 상승하여 최정점에 이름

- 비수도권지역의 주택가격과 전세가격 모두 전반적으로 2003~2009년까지 안정적이다가 2010년부터 큰 폭으로 상승
- 경남 역시 주택매매가격과 전세가격 모두 2003~2009년 사이에 크게 변동이 없었으나 2010~2011년 사이에 주택가격이 크게 상승하였음
- 경남 전세가격은 2011년 10월부터 상승세가 둔화되다가 최근 하향 안성세를 보이고 있음

표 3-37. 주택 전세가격 동향(기준 : 2011.6=100으로 본 상대전세지수, 매년 12월기준)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	61.4	71.5	78.7	77.6	73.7	75.9	80.9	82.9	84.3	87.2	93.4	104.9	107.4
서울	60.7	72.1	79.8	76.7	71.2	72.8	80.0	83.0	83.9	89.0	94.6	104.9	106.0
6개광역시	62.6	72.7	80.9	79.9	76.4	77.5	80.5	81.8	83.7	85.9	93.1	104.5	107.6
수도권	59.5	71.4	78.2	75.7	70.2	72.9	80.4	83.4	84.9	88.5	94.1	104.4	105.6
경기도	-	-	-	72.9	67.9	72.4	80.7	83.4	84.1	86.8	92.5	104.8	106.0
강원도	-	-	-	87.0	88.7	90.8	90.2	89.9	89.6	89.9	93.3	108.6	114.3
충북	-	-	-	74.4	75.0	77.6	79.9	80.0	82.4	85.2	91.7	107.4	112.7
충남	-	-	-	83.6	78.8	84.2	85.2	87.4	90.2	90.5	95.1	106.8	114.1
전북	-	-	-	72.5	73.1	75.5	78.8	80.7	84.2	88.0	94.3	105.3	108.0
전남	-	-	-	78.2	77.2	77.8	81.8	83.4	86.8	88.7	94.0	104.7	108.3
경북	-	-	-	90.9	88.7	91.7	95.6	97.5	95.7	95.0	96.3	104.0	112.4
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	-	-	-	76.6	74.1	74.3	75.4	76.8	79.1	80.8	90.4	104.3	106.1
창원	-	-	-	-	74.6	73.8	74.1	75.8	77.5	79.7	89.5	105.3	108.2
합포	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.8	116.4
회원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.4	111.6
성산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103.3	103.3
의창	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.9	104.1
진해	-	-	-	-	74.3	71.1	71.7	72.1	72.1	73.0	85.6	106.1	107.8
진주	-	-	-	84.4	86.0	88.9	92.3	93.8	95.1	97.2	98.9	102.7	103.6
김해	-	-	-	72.4	67.4	67.5	68.9	69.6	73.6	73.9	87.2	103.1	103.2
기타지방	-	-	-	79.9	78.4	80.5	82.6	84.0	85.9	87.5	93.4	105.5	110.1

※ 출처 : 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택전세가격지수(2011.6=100)

- 전국의 아파트 전세가격은 2000년 대비 2012년 9월 현재, 평균 2.1배 상승하였으나, 서울(2.0배)을 비롯한 수도권(2.0배)은 전국평균 상승폭보다 낮아, 전세가격의 상승폭이 매매가격의 상승폭보다 낮으며, 수도권의 아파트 매매가격 상승률이 지방보다 높은 것과는 반대임
- 2011년 6월 기준으로 서울과 경기 등 수도권의 아파트 가격은 하락하고 있음에 비해 전세가격은 비수도권지역과 마찬가지로 크게 상승하고 있는 특징을 보여줌
- 경남의 아파트 전세가격은 2003~2009년까지 완만하게 상승하다가 2009년 이후 크게 상승하여 전국적인 아파트 전세가격과 유사한 패턴을 보임
- 경남지역 시군별로 살펴보면, 양산의 아파트 전세가격 상승폭이 두드러지게 나타나며, 다음으

로 거제, 김해, 창원, 진주의 순으로 높음

표 3-38. 아파트 전세가격 동향(기준년도 2011.6=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	52.7	63.3	71.0	70.7	68.8	72.8	78.3	79.8	80.4	84.0	91.5	106.3	109.3
서울	53.4	65.9	73.5	71.1	68.0	72.2	80.5	82.2	80.8	87.3	93.8	106.3	107.2
6개광역시	53.1	63.6	72.8	72.8	71.2	73.4	76.6	77.6	79.3	82.1	91.0	105.7	109.4
수도권	52.6	65.8	72.7	70.7	67.1	72.1	80.6	82.3	81.9	86.5	92.7	105.6	106.9
경기도	-	-	-	68.1	64.3	71.2	80.0	81.5	81.1	84.8	90.8	105.8	107.3
강원도	-	-	-	81.8	85.5	88.5	89.4	88.9	88.0	88.0	91.6	111.0	117.4
충북	-	-	-	69.2	71.2	74.7	77.2	77.2	79.6	82.5	89.4	110.3	118.0
충남	-	-	-	78.8	73.4	82.4	83.2	84.2	87.3	87.2	92.7	109.9	120.1
전북	-	-	-	62.1	65.1	68.5	73.6	75.8	79.1	84.2	92.7	106.6	109.7
전남	-	-	-	70.2	69.7	70.6	74.7	76.9	80.7	84.0	91.0	106.4	110.4
경북	-	-	-	82.1	83.2	87.9	93.3	96.0	93.1	92.4	94.6	106.0	117.2
경남	-	-	-	64.7	64.3	65.3	67.2	69.6	72.6	75.4	87.6	105.9	107.2
창원	-	-	-	-	66.3	67.2	68.2	70.1	72.3	75.4	87.5	105.2	106.6
합포	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107.6	109.9
회원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.5	112.0
성산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.3	103.8
의창	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103.3	103.8
진해	-	-	-	-	63.1	62.7	63.6	64.2	65.4	66.8	82.6	104.9	105.1
양산	-	-	-	69.6	66.3	63.5	64.9	67.3	68.1	71.3	83.9	110.0	114.8
거제	-	-	-	56.4	58.0	58.4	61.7	66.2	73.4	81.8	90.6	111.0	108.9
진주	-	-	-	73.3	79.1	84.5	90.1	93.4	93.1	94.8	98.0	103.3	104.5
김해	-	-	-	61.5	58.1	58.5	60.9	62.4	67.5	67.8	84.5	103.9	104.2
기타지방	-	-	-	70.3	70.8	74.0	77.0	78.7	80.7	83.1	90.8	107.6	113.2

※ 출처 : 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택전세가격지수(2011.6=100)

- 전국의 아파트 전세가격지수는 2000년 52.7에서 2003년 109.3로 56.6포인트 증가하였음에 비해 단독주택 전세가격지수가 2000년 83.4에서 2012년 9월 현재, 103.5로 20.1포인트 증가하는데 그쳐 상대적으로 아파트 전세가격이 훨씬 크게 상승하였음을 알 수 있음
- 단독주택 전세가격은 2000~2002년 사이의 증가와 2002~2005년 사이의 감소기간을 거쳐 2006년부터 지금까지 증가추세에 있음
- 단독주택의 전세가격 변동폭은 아파트에 비해 크지 않으나 2007년부터 비교적 큰 폭으로 상승
- 경남지역의 단독주택 전세가격은 2011년 6월의 전세가격지수를 100으로 보았을 대와 비교하여 상승폭이 매우 높음
- 아파트 규모별 매매가격 지수를 살펴보면, 대형아파트의 경우 2007년 최고가격을 형성하고 이후 하락추세에 있으며, 중소형아파트는 2012년 9월 현재 가장 높은 가격대를 형성하고 있음
- 경남은 대형, 중형, 소형아파트 모두 2012년 초에 최고 가격대를 형성하고 이후 정체 내지는 약간의 하락상태에 있음

표 3-39. 단독주택 전세가격 동향(기준년도 2011.6=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

지역	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012.09
전국	83.4	92.5	99.8	96.8	88.8	87.2	89.4	91.6	93.6	94.5	97.4	102.0	103.5
서울	74.6	84.9	94.9	89.3	79.5	76.5	81.7	86.3	90.2	92.7	96.3	102.1	103.3
6개광역시	87.2	95.6	102.7	100.1	92.7	92.0	93.3	94.3	94.6	95.0	97.8	102.0	103.9
수도권	77.3	88.3	96.6	92.3	82.5	80.0	84.5	88.6	92.0	93.6	96.9	101.9	102.7
경기도	-	-	-	95.5	85.0	83.4	87.4	91.0	93.7	94.3	97.4	101.8	102.0
강원도	-	-	-	103.1	100.6	100.6	96.1	96.1	96.7	97.0	98.4	103.0	107.0
충북	-	-	-	90.2	87.2	86.3	87.8	88.2	90.2	92.7	97.7	100.9	102.8
충남	-	-	-	87.8	85.5	86.1	87.2	90.7	92.8	93.1	97.9	102.1	103.2
전북	-	-	-	98.1	92.2	91.4	90.6	91.3	95.6	96.3	97.9	102.1	103.5
전남	-	-	-	95.7	91.7	91.5	93.3	93.3	96.3	96.7	99.3	102.0	104.0
경북	-	-	-	109.1	99.8	98.9	99.6	99.6	100.0	99.6	99.3	100.0	101.9
경남	-	-	-	103.5	95.8	92.5	91.2	91.4	92.6	93.1	96.0	103.9	106.9
기타지방	-	-	-	99.2	93.5	92.3	92.0	92.8	94.7	95.2	97.9	102.2	104.1

※ 출처 : 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 유형별 주택전세가격지수(2011.6=100)

표 3-40. 규모별 아파트 매매가격지수(기준년도 2011.6=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

규모	연도	전국	서울	광역시	수도권	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	기타
대형	2007	102.1	105.1	91.8	110.3	116.0	-	-	-	-	-	-	-	89.3
	2008	99.1	101.4	92.0	105.1	108.5	-	-	-	-	-	-	-	89.3
	2009	99.0	103.0	92.3	104.7	106.3	-	-	-	-	-	-	-	89.4
	2010	97.8	100.2	95.0	100.1	99.9	-	-	-	-	-	-	-	93.8
	2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2011.12	100.4	98.5	103.0	98.4	98.4	105.6	104.3	100.7	106.3	102.3	102.2	104.9	104.2
	2012.06	99.1	96.2	103.1	95.8	95.7	107.0	106.5	102.6	106.9	104.2	104.8	105.4	105.6
	2012.09	97.6	94.0	102.6	93.7	93.5	106.9	108.0	103.4	106.9	104.1	105.6	104.7	105.7
중형	2007	90.5	98.0	82.9	101.0	104.7	-	-	-	-	-	-	-	82.0
	2008	91.2	99.2	84.4	101.7	103.1	-	-	-	-	-	-	-	83.1
	2009	92.4	101.6	86.0	102.3	102.7	-	-	-	-	-	-	-	84.6
	2010	94.6	99.7	91.5	99.3	98.8	-	-	-	-	-	-	-	90.8
	2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2011.12	103.0	99.2	105.2	99.5	99.9	112.8	110.9	105.8	108.0	107.1	104.5	105.2	107.0
	2012.06	103.0	99.2	105.2	99.5	99.9	112.8	110.9	105.8	108.0	107.1	104.5	105.2	107.0
	2012.09	103.1	96.2	106.9	96.9	97.7	115.0	115.6	112.0	109.6	109.6	112.9	104.2	110.0
소형	2007	82.0	89.2	76.9	90.9	92.4	-	-	-	-	-	-	-	76.6
	2008	86.8	97.7	80.4	99.1	99.0	-	-	-	-	-	-	-	79.4
	2009	89.1	101.3	82.8	100.7	99.7	-	-	-	-	-	-	-	82.1
	2010	92.7	99.1	89.2	98.6	97.7	-	-	-	-	-	-	-	89.7
	2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2011.12	104.7	99.5	106.4	100.3	101.3	113.2	111.2	109.7	110.1	107.8	108.3	105.5	109.0
	2012.06	106.4	98.5	108.9	99.6	101.2	116.9	116.5	116.9	112.7	110.5	116.4	105.4	112.8
	2012.09	106.2	97.0	109.1	98.6	100.4	116.5	119.3	120.2	112.2	109.8	118.7	104.1	113.5

※ 출처 : 건설·주택·토지 - 주택 - 전국주택가격동향조사 - 주요 지역 규모별 매매가격종합지수(종합), 국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀
주택규모별 : "아파트 규모별 구분은 소형: 62.8㎡미만, 중형: 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형: 95.9㎡이상

3.2.4 경상남도 주거환경 변화추이

(1) 주거환경의 개념과 요소

- 주거환경에 대한 정의는 매우 포괄적이며 다양
  - 광의적 의미 : 인간이 주생활을 영위할 수 있는 유무형의 외부적 조건이며, 협의로는 주택 그 자체, 또는 주택의 내외부와 관련된 여러 조건과 주택의 배치에 따른 주변에 미치는 영향 등을 의미
  - 그러나 실제적인 의미로서의 주거환경은 주거단지계획에서 고려해야 할 여러 가지 물리적 조건을 의미[45]
- 주거환경은 물리적 조건에 의해 그 질적 수준 결정
  - 1960년대 이전까지 주거환경의 질에 대한 개념은 주로 건강과 안전과 관련된 사항에 초점을 맞추었음
  - 주거환경의 물리적 조건들이 개별 거주자들의 주거환경에 대한 만족과 주거적합성, 선호도 등에 대한 만족할만한 지표가 되지 못한다는 사실이 인지되면서 물리적 환경에 대한 거주자들의 인식과 반응이 주거환경의 질에 있어서 중요한 사항으로 인정되고 있음[46]
- 하지만 주거환경의 질을 상대적이고 추상적인 개념으로 파악할 경우, 주거환경의 질을 객관적 실체로서 취급할 수밖에 없는 현실에서 여러 가지 문제들에 직면
- 즉 불특정 다수의 사용자를 대상으로 하는 단지계획이나 도시계획 등에서 환경수준에 대한 목표를 정하는 것이 곤란해 질 수 있다는 것임[47]
- 물리적으로 측정가능한 객관적인 주거환경의 질 평가요소들을 바탕으로 정량적으로 파악가능한 통계청의 주택총조사상의 주거환경 요소들을 평가기준으로 설정(다음 표 참조)

표 3-41. 주거환경 평가요소

구분	주거환경 평가요소
물리적 요소	1인당 주거면적, 가구당 주거면적, 주택평균 공가율, 연면적당 주택비율, 거처의 종류별 가구, 건축년도별 주택비율
인문적 요소	단독주택 다가구 비율, 단독주택 영업겸용비율, 단독주택 평균 거주가구수, 주택평균 가구원수, 방당인원, 1방 사용가구비율

(2) 경상남도 주거환경 변화추이

- 우리나라는 2002년을 기점으로 주택보급율 100% 시대에 진입하였으나 주거환경의 질적인 수준은 선진국에 비해 그리 만족스럽지 못한 실정임

45) 이영석 편저, 주거환경계획, 대우출판사, 2010. 3, p. 15
46) 최목화, 현대 한국주거의 질적인 수준예측을 위한 실증적 연구, pp. 15~16
47) 박인석, 물리적 환경의 질 지표에 의한 공동주택단지 계획방법 분석연구, 서울대 대학원 박사학위 논문, 1992. 8, p. 15

- 상당수의 주택은 물리적, 경제적, 기능적으로 노후화되어 재건축하거나 대대적인 수리가 필요하며, 재건축 대상 아파트뿐 아니라 다세대, 다가구 밀집지역들도 주거환경 개선의 필요성이 높음
- 인구구조나 생활양식, 소득 등의 변화에 따라 주택수요가 동태적으로 변화하여 필요한 주택의 종류와 수요도 변화
- 특히 도시구조적 측면에서 기존 단독주택 밀집지역들은 차량소유의 보편화로, 개발 당시 이를 감안하지 못함으로써 차량통행이나 주차 때문에 혼잡스럽고 안전상의 문제가 심각

표 3-42. 전국 및 경남 주거환경 변화 추이

구분				1970년	2000년	2005년	2010년
물리적 요소	1인당 주거면적(㎡)		전국	6.8	20.2	22.8	25.0
			경남	-	20.5	23.5	25.9
	가구당 주거면적(㎡)		전국	35.9	62.5	66.1	67.4
			경남	-	61.8	65.5	68.1
	주택평균 공가율(%)		전국	-	4.6	5.5	5.4
			경남	-	5.3	7.1	6.3
	가구당 평균사용방수		전국	-	3.4	3.6	3.7
			경남	-	3.5	3.7	3.8
	1인당 평균사용방수		전국	-	-	1.3	1.4
			경남	-	-	1.3	1.4
	거주층별 가구 (지하 및 옥상)		전국	-	-	4.0	3.3
			경남	-	-	0.3	0.3
인문적 요소	단독 주택	다가구 비율	전국	-	21.8	17.9	21.7
			경남	-	14.0	12.5	15.0
		영업겸용 비율	전국	-	-	5.2	8.8
			경남	-	-	3.7	7.1
		평균거주 가구수	전국	-	-	-	1.8
			경남	-	-	-	1.5
	평균 가구원수		전국	-	3.1	2.9	2.7
			경남	-	3.0	2.8	2.6
	방당 인원(명)			2.32	0.92	0.77	-
	1방사용가구 비율(%)			-	7.9	6.5	-

※ 출처 : 1970~2000년 사이 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 40
2005년, 2010년 ▶ 통계청 2005 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계

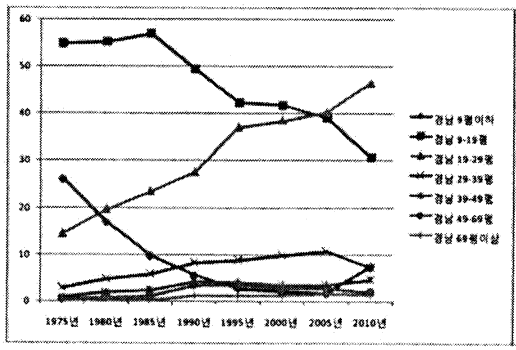
- 앞의 표를 보면, 우리나라의 주택의 평균면적, 1인당 또는 가구당 주거면적은 지속적으로 증가하나 방당 사용인원과 방 하나에 전 가구원이 거주하는 비율은 크게 감소
- 즉, 2010년의 가구당 주거면적은 88%정도 증가하였고, 이와 함께 가구당 인원의 감소로 인하여 2010년, 1인당 주거면적은 1970년의 약 3.7배에 달함
- 경남지역의 주거환경은 과거자료가 파악되지 않아 정확히 알 수는 없으나 현 자료로 추정해 볼 때 전국추세와 크게 다르지 않을 것으로 판단됨

- 주택규모별로는 19평 이하 주택이 급격히 감소한 반면, 19평~29평 사이 주택수가 급격히 증가하였으며, 49평 이상 주택도 크게 증가하여 1975년의 1.30%에서 2010년의 4.34%로 상승
- 1995년과 2000년 사이에는 IMF 경제위기로 39~69평 사이의 중대형평형 비율은 감소한 반면, 9~39평 사이의 중소형평형 비율은 미미하게나마 증가
- 경남지역의 경우, 주택규모별 주택비율 변화추이를 살펴보면, 전국적인 추세와 유사하게 나타나고 있으나 1995년 이후 9~29평의 비율은 전국보다 높은 반면, 29평 이상의 비율은 전국평균보다 낮아 상대적으로 중소형 위주의 주거공간으로 구성되어 있음
- 1975년 이후, 9평 이하의 비율이 급격하게 줄고 19~49평의 주택수가 급격히 늘어남으로서 전체적으로 우리나라의 주택면적이 꾸준히 증가하여 온 점을 감안하면, 주택규모의 측면에서 우리나라 주거의 질은 지속적으로 개선되어 왔음

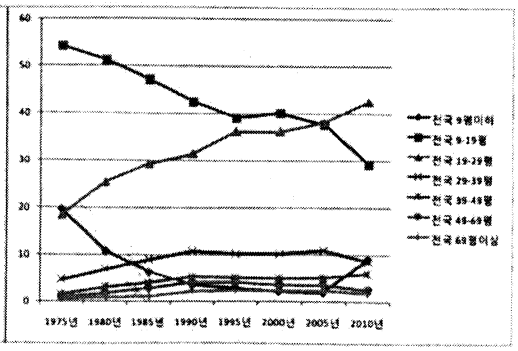
표 3-43. 전국 및 경남지역의 주택규모별 주택비율 변화 추이(단위 : %)

구분		1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
9평이하 (40m'이하)	전국	19.62	10.76	6.36	3.56	2.84	2.26	2.02	9.13
	경남	26.05	16.99	9.77	5.63	2.74	2.12	1.67	7.41
9~19평 (40~60m')	전국	54.09	51.04	47.07	42.48	39.17	40.20	37.82	29.39
	경남	54.88	55.22	56.99	49.49	42.34	41.79	39.13	30.78
19~29평 (60~100m')	전국	18.41	25.40	29.25	31.48	36.20	36.22	38.12	42.49
	경남	14.46	19.62	23.44	27.58	37.08	38.51	40.40	46.49
29~39평 (100~130m')	전국	4.69	6.93	9.06	10.80	10.15	10.22	10.91	8.67
	경남	2.94	4.83	5.84	8.31	8.88	9.88	10.72	7.22
39~49평 (130~160m')	전국	1.67	3.10	4.09	5.21	5.17	4.97	5.10	5.97
	경남	0.88	1.93	2.41	4.30	4.09	3.58	3.61	4.68
49~69평 (160~230m')	전국	0.98	1.88	2.98	4.19	4.15	3.72	3.60	2.56
	경남	0.50	0.91	1.22	3.50	3.60	2.86	2.89	1.98
69평 이상 (230m'이상)	전국	0.52	0.88	1.18	2.29	2.33	2.40	2.41	1.78
	경남	0.30	0.51	0.34	1.19	1.27	1.25	1.58	1.45

※ 출처 : 1970~2000년 사이 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 41
2005년 ▶ 통계청 2005, 인구주택총조사, 단, 주택이외의 거처(206,511호) 및 빈집(727,814호) 제외
2010년 ▶ 통계청 2010, 인구주택총조사, 단, 주택이외의 거처(206,511호) 및 빈집(727,814호) 제외 (단위 : 평에서 m'로 변경하여 2005년 구분기준과는 상이하나 29평 이상부터는 유사)



경남지역 주택규모별 주택비율 변화추이



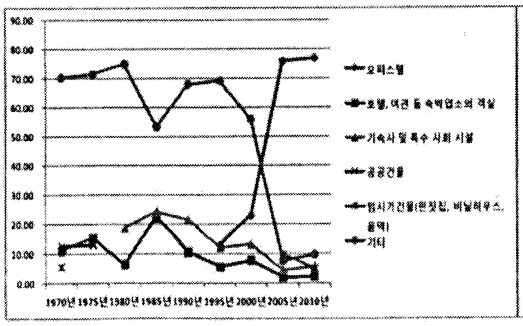
전국 주택규모별 주택비율 변화추이

- 다음으로 거처의 종류별 가구를 살펴보면, 단독주택과 아파트 등 주택이 대부분을 차지
- 주택이외의 주거는 전체 주택수에 비해 매우 적으며 2010년 기준으로 전국적으로는 2.14%, 경남지역은 1.63%를 차지
- 전국적으로 주택이외의 거처 비율은 2000년전까지는 1%미만이었으나 2005년 이후 1%를 넘었는데, 이는 다음 표에 나타나 있듯이 오피스텔의 급격한 증가에 주로 기인

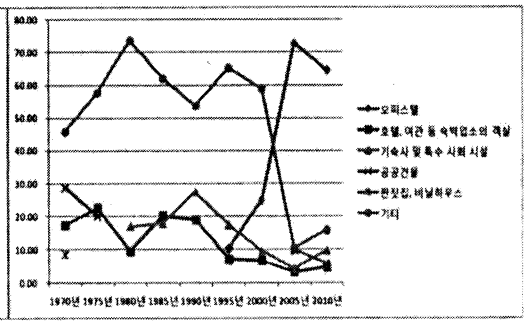
표 3-44. 전국 및 경남지역 거처의 종류별 가구(단위 : %)

구분			1970년	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
전국	총계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	주택	주택비율	98.76	99.26	99.36	99.47	99.41	99.48	99.17	98.37	97.86
	주택이외거처	주택이외거처 비율	1.24	0.74	0.64	0.53	0.59	0.52	0.83	1.63	2.14
		오피스텔	-	-	-	-	-	12.91	22.92	75.91	76.84
		숙박업소	11.24	15.29	6.30	22.30	10.55	5.58	7.87	2.22	2.48
		기숙사 및 특수사회시설	-	-	18.71	24.32	21.50	12.28	13.23	4.53	5.72
		공공건물	12.64	13.18	-	-	-	-	-	-	-
		임시가건물(판잣집,움막 등)	5.64	-	-	-	-	-	-	9.69	5.06
		기타	70.48	71.53	74.99	53.38	67.95	69.23	55.98	7.65	9.89
경남	총계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	주택	주택비율	99.54	99.71	99.52	99.57	99.66	99.65	99.19	98.68	98.37
	주택이외거처	주택이외거처 비율	0.46	0.29	0.48	0.43	0.34	0.35	0.81	1.32	1.63
		오피스텔	-	-	-	-	-	10.25	24.85	72.61	64.46
		숙박업소	17.20	22.48	9.41	20.12	18.95	7.14	6.73	3.33	4.69
		기숙사 및 특수사회시설	-	-	16.98	17.86	27.42	17.36	9.47	4.19	9.55
		공공건물	28.63	19.97	-	-	-	-	-	-	-
		임시가건물(판잣집,움막 등)	8.51	-	-	-	-	-	-	9.68	5.59
		기타	45.66	57.55	73.61	62.01	53.62	65.25	58.95	10.20	15.71

※ 출처 : 1970~2010년 통계청 1970~2010 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계



경남 주택이외 거처별 변화추이



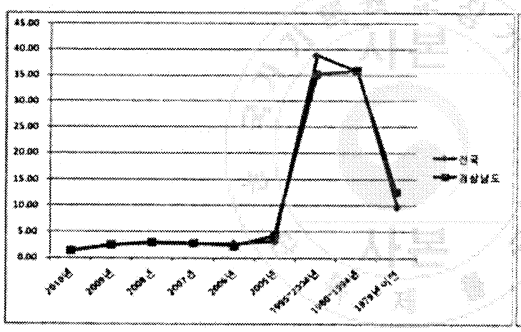
전국 주택이외 거처별 변화추이

- 전국 및 경남지역의 건축연도별 주택비율을 살펴보면, 단독주택은 1979년 이전에 건축된 비율이 전체 단독주택의 30%가량을 점유하고 있는 반면, 아파트 1~2%, 연립주택 5~6%, 다세대주택 2% 미만으로 커다란 차이를 보여줌
- 이는 단독주택의 경우, 아파트에 비해 건축물의 수명이 비교적 길다는 점을 시사

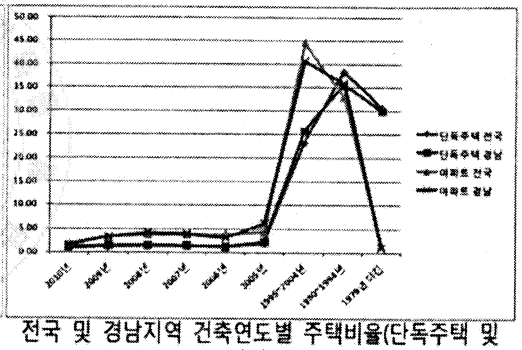
• 아파트는 주로 주택200만호 건립 등 1980년대말 이후 집중적으로 건립되었고, 1970년대 건립된 아파트단지들이 대부분 재건축을 통하여 허물고 새로 건립되었기 때문으로 보임

표 3-45. 전국 및 경남지역 건축연도별 주택비율(단위 : %)

주택종류	행정구역	2010년	2009년	2008년	2007년	2006년	2005년	1995~2004년	1980~1994년	1979년이전
단독주택	전국	0.93	1.22	1.37	1.36	1.18	1.90	23.07	**38.34**	30.64
	경남	1.11	1.44	1.56	1.46	1.22	2.18	25.58	**35.44**	30.00
아파트	전국	1.90	3.31	3.83	3.81	3.91	4.24	**44.62**	32.87	1.51
	경남	1.52	3.36	4.21	4.02	3.10	6.13	**40.71**	35.88	1.08
연립주택	전국	0.35	0.86	0.99	0.57	0.53	0.78	29.10	**60.20**	6.62
	경남	0.36	0.65	1.26	0.17	0.65	1.35	34.04	**56.56**	4.96
다세대주택	전국	0.92	1.89	2.76	1.33	1.04	1.42	**52.84**	37.14	0.64
	경남	0.59	0.85	0.80	0.60	1.63	2.62	**69.38**	22.15	1.39
비거주용 건물	전국	0.93	1.36	1.80	1.76	1.61	2.78	33.11	**42.77**	13.87
	경남	1.42	2.30	2.36	2.16	2.28	3.49	36.61	**37.37**	12.02
계	전국	1.48	2.50	2.94	2.78	2.76	3.21	**38.78**	**35.85**	9.72
	경남	1.31	2.48	3.01	2.83	2.26	4.36	**35.26**	**35.91**	12.58



전국 및 경남지역 건축연도별 주택비율



전국 및 경남지역 건축연도별 주택비율(단독주택 및 아파트)

• 전국현황(2010년 기준)
  - 가구당 주거면적은 군지역이 시지역보다 전반적으로 많고 동부, 읍부, 면부의 순으로 증가함
  - 1인당 주거면적 또한 동부, 읍부, 면부의 순으로 증가하며, 군지역이 시지역보다 더 넓음

• 경상남도 시군별 현황(2010년 기준)
  - 시지역의 경우 가구당 주거면적은 김해시(70.2㎡)로 가장 넓고 창원 의창구가 63.7㎡로 가장 좁게 나타나며, 군지역은 하동군이 71.1㎡로 가장 넓은 반면 합천군이 66.7㎡로 가장 좁음
  - 1인당 주거면적은 시지역의 경우, 밀양시가 29.5㎡, 창원시 성산구가 23.5㎡로 최고와 최저를 보여주고 있으며, 군지역은 남해군이 33.1㎡로 가장 넓고 함안군이 28.8㎡로 가장 좁은 것으로 나타남

• 주거유형별 가구당 주거면적(2010년 기준)
  - 전국적으로 보면, 주거유형별 가구당 주거면적은 아파트가 75.1㎡로 가장 넓고 그 다음으로 연립주택, 다세대주택, 비주거용건물내 주택, 단독주택, 오피스텔 순으로 좁게 나타남

- 경남의 경우, 주거유형별 가구당 주거면적은 연립주택이 72.6㎡로 근소한 차이로 아파트보다 넓고 다음으로 다세대주택, 비거주용건물내 주택, 단독주택, 오피스텔 순으로 좁아짐

• 주거유형별 1인당 주거면적(2010년 기준)

- 전국적으로 보면, 주거유형별 1인당 주거면적은 오피스텔이 30.4㎡로 가장 넓고 그 다음으로 비주거용건물내 주택, 단독주택, 연립주택, 아파트, 다세대주택 순으로 좁게 나타남
- 경남의 경우, 주거유형별 1인당 주거면적은 단독주택이 28.8㎡로 가장 넓고, 다음으로 오피스텔, 비거주용건물내 주택, 연립주택, 다세대주택, 아파트 순으로 좁아짐

• 가구당 주거면적은 오피스텔이 가장 좁으나 1인당 주거면적은 오피스텔이 가장 넓음

표 3-46. 경상남도 시군별 주택유형별 주거면적(2010년, 단위 : ㎡)

구분	가구당 주거면적							1인당 주거면적						
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용	오피스텔	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용	오피스텔
전국	67.4	59.8	75.1	72.3	60.9	64.7	46.6	25.0	26.2	24.6	25.1	21.6	26.5	30.4
동부	66.3	54.1	75.8	71.5	60.2	64	46.7	24.1	23.5	24.7	24.6	21.3	26.1	30.4
읍부	70.5	70	70.6	75.5	71.8	67.6	40.5	26.3	30.2	23.6	27.2	25.6	26.7	29.8
면부	73.1	74.3	67.5	75.7	70.8	67.8	41.0	31.4	33.6	23.6	27.7	26	28.7	27.6
경남	68.1	64.1	72.3	72.6	72.2	67.9	37.6	25.9	28.8	23.7	26.3	25.3	27.7	28.3
동부	66.4	58.9	72.2	68.7	71.2	68.4	37.2	24.4	25.5	23.7	25.2	24.7	27.7	28.2
읍부	69.4	67.3	70.1	86.0	76.4	67.6	40.7	26.0	29.7	23.2	29.9	27.9	26.9	25.4
면부	71.4	70.0	75.0	75.3	77.2	66.8	48.4	30.1	33.1	24.6	27.5	28.0	28.0	32.0
창원	67.5	60.4	73.2	66.2	71.5	65.2	38.3	24.5	25.7	23.7	24.3	24.7	26.6	29.4
의창	63.7	59.2	69.5	75.1	75.1	68.6	36.8	23.7	24.8	22.3	25.2	24.0	25.9	28.0
성산	68.0	57.4	72.0	67.3	64.4	64.5	41.9	23.5	24.6	23.1	26.6	24.4	29.3	31.6
합포	68.6	62.8	78.1	73.6	73.8	61.9	35.3	26.6	27.1	26.1	27.1	25.8	26.0	27.9
회원	66.0	58.3	73.7	59.3	64.0	67.0	35.8	24.1	24.4	23.9	22.9	23.6	26.8	26.9
진해	69.9	64.4	75.0	66.4	72.0	65.8	28.7	25.6	28.2	24.2	24.0	26.2	27.4	24.0
진주	67.9	63.5	74.2	79.1	61.1	70.3	34.5	25.8	27.1	24.2	27.7	26.0	28.0	25.7
통영	67.4	64.5	70.8	79.2	62.6	60.5	36.5	26.9	29.1	24.9	29.2	25.2	25.9	22.7
사천	67.3	68.4	64.9	71.5	80.0	73.4	20.7	27.0	30.6	22.9	27.4	28.1	28.3	16.3
김해	70.2	59.4	75.2	73.5	73.8	71.2	33.1	24.6	26.6	23.9	25.3	24.4	27.9	26.8
밀양	69.6	70.1	67.6	68.9	83.0	75.0	0	29.5	32.9	24.1	28.5	29.8	30.3	0
거제	66.1	60.5	70.0	70.4	63.8	66.8	37.6	24.3	27.5	22.7	24.9	25.4	27.8	24.9
양산	67.9	62.2	69.6	70.3	74.2	73.2	60.7	24.7	28.4	23.6	26.5	26.0	30.1	35.5
의령	67.0	66.9	64.4	84.9	70.3	56.0	0	32.4	33.8	22.4	29.5	27.9	25.0	0
함안	70.1	69.2	71.1	86.3	79.1	66.4	0	28.8	32.8	23.7	29.5	28.8	27.9	0
창녕	68.7	67.9	65.6	89.0	87.6	60.2	69.3	31.7	33.9	24.4	30.0	30.5	26.6	44.9
고성	69.9	70.0	67.3	92.1	71.9	67.2	54.9	30.8	33.3	23.6	32.0	26.9	27.5	25.6
남해	70.3	71.1	62.9	80.1	39.7	67.7	0	33.1	34.8	21.7	28.2	27.0	28.2	0
하동	71.1	70.9	73.1	81.0	74.1	60.0	0	31.9	32.9	26.0	27.3	27.5	26.4	0
산청	70.8	70.9	66.0	86.8	64.0	70.8	0	30.9	31.9	21.8	29.9	20.3	27.6	0
함양	68.9	67.9	69.8	89.3	80.2	72.6	52.9	31.0	32.6	24.4	31.4	30.6	30.7	29.6
거창	68.9	67.1	71.5	88.9	81.1	67.8	100.5	29.4	31.8	24.2	31.6	28.2	28.1	33.5
합천	66.7	66.2	68.5	82.8	67.1	62.9	0	32.1	33.3	23.3	29.7	29.1	27.0	0

※ 출처 : 통계청, 인구총조사-가구부문(2010)-전수-주택(오피스텔포함)의 종류 및 주거면적별 가구(일반가구)-시군구

• 경남의 가구당 평균인원수나 평균방수, 1인당 평균사용방수 등은 전국적인 분포와 유사
  - 가구당 평균인원수는 시지역이 군지역보다 많고, 사용방수는 적음

• 주택유형별 특성
  - 전국의 주택유형별 평균 사용방수를 살펴보면 아파트가 4.1개로 가장 많고, 다음으로 연립주택, 다세대주택, 단독주택 순임
  - 경남의 경우, 단독주택의 평균 사용방수가 3.6개로 전국 평균인 3.3개보다 많음
  - 경남 시군별로 살펴보면, 아파트와 연립주택은 시군별로 큰 차이를 보이지 않으나 단독주택의 경우, 아파트에 비해 평균 사용방수의 편차가 크게 나타남

표 3-47. 경상남도 시군별 주거환경(2010년, 단위 : 명, 개)

구분	평균인원수(명/가구)	평균사용방수(개/가구)	평균사용방수(개/인)	주택유형별 평균 사용방수(개)						
				평균	단독주택	아파트	연립주택	다세대	비거주용	주택이외
전국	2.7	3.7	1.4	3.7	3.3	4.1	4.0	3.7	3.2	1.8
동부	2.7	3.6	1.3	3.6	3.0	4.1	4.0	3.7	3.2	1.7
읍부	2.7	3.8	1.4	3.8	3.7	4.0	4.0	3.9	3.3	2.4
면부	2.3	4.0	1.7	4.0	4.0	3.9	3.9	3.8	3.4	2.5
경남	2.6	3.8	1.4	3.8	3.6	4.0	4.0	3.8	3.4	1.7
동부	2.7	3.6	1.3	3.6	3.1	4.0	3.9	3.8	3.3	1.5
읍부	2.7	3.9	1.5	3.9	3.8	4.0	4.2	3.8	3.5	2.5
면부	2.4	4.1	1.7	4.1	4.2	4.1	4.0	3.9	3.5	2.7
창원	2.7	3.7	1.3	3.7	3.3	4.1	3.9	3.9	3.2	1.5
의창	2.7	3.5	1.3	3.5	3.2	4.0	4.0	4.0	3.4	1.6
성산	2.9	3.7	1.3	3.7	3.0	4.0	3.6	3.0	2.9	1.4
합포	2.6	3.7	1.4	3.7	3.4	4.2	4.0	3.7	3.2	1.3
회원	2.7	3.7	1.4	3.7	3.3	4.1	3.8	3.7	3.3	1.7
진해	2.7	3.7	1.4	3.7	3.3	4.1	3.9	3.9	3.2	1.9
진주	2.6	3.8	1.4	3.8	3.6	4.1	4.2	3.1	3.5	1.8
통영	2.5	3.7	1.5	3.7	3.5	4.0	4.0	3.3	3.2	1.9
사천	2.5	3.9	1.6	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0	3.5	2.3
김해	2.9	3.8	1.3	3.8	3.1	4.1	3.9	4.0	3.4	1.6
밀양	2.4	4.0	1.7	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.6	2.7
거제	2.7	3.6	1.3	3.6	3.2	4.0	3.9	3.4	3.1	1.6
양산	2.8	3.7	1.4	3.7	3.2	3.9	3.7	3.8	3.4	2.5
의령	2.1	4.0	2.0	4.0	4.1	3.8	4.2	3.5	3.2	3.1
함안	2.4	4.0	1.6	4.0	4.0	4.0	4.2	3.9	3.4	2.8
창녕	2.2	3.9	1.8	3.9	4.0	3.9	4.2	4.1	3.2	2.6
고성	2.3	4.1	1.8	4.1	4.1	4.0	4.3	3.7	3.5	3.0
남해	2.1	4.3	2.0	4.3	4.4	3.7	4.2	1.8	3.6	2.5
하동	2.2	4.3	1.9	4.3	4.3	4.2	4.0	3.9	3.5	2.6
산청	2.3	4.2	1.8	4.2	4.3	3.9	4.2	3.8	3.6	3.1
함양	2.2	4.0	1.8	4.0	4.1	3.9	4.3	4.3	3.8	2.5
거창	2.3	4.0	1.7	4.0	4.0	4.0	4.3	4.0	3.5	3.2
합천	2.1	4.1	2.0	4.1	4.1	4.1	4.1	3.0	3.4	2.8

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 인구총조사 - 가구부문 - 총조사가구(2010) - 전수 - 거처의 종류 및 평균사용방수별 가구(일반가구)-시군구

• 전국과 경남 주택 점유형태 비교
  - 전국의 자가비율이 54.2%임에 비해 경남의 자가비율은 63.2%로 상대적으로 높은 편임
  - 자가비율이 높은 대신 월세가 없는 전세의 비율(12.8%)이 전국(21.7%) 대비 매우 낮음

• 경남 시군별 주택 점유형태
  - 경남 시군별로 살펴보면, 시지역의 경우 군지역에 비해 자가율이 20%이상 낮은데, 이는 주로 단독주택의 자가율이 낮은데 기인함
  - 군지역에 비해 시지역은 전월세 비율이 상대적으로 매우 높음

표 3-48. 경상남도 시군별 점유형태(2010년, 단위 : 호)

구분	일반가구	자가	전세(월세무)	월세(보증금유)	월세(보증금무)	사글세	무상(관사등)
전국	17,339,422	54.2	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
동부	14,031,069	50.3	24.3	20.1	2.0	1.3	2.1
읍부	1,487,490	61.0	16.0	14.0	2.0	2.1	5.0
면부	1,820,863	78.2	6.8	6.7	1.9	1.2	5.3
경남	1,151,172	63.2	12.8	18.0	2.1	0.5	3.4
동부	715,155	56.6	15.2	22.2	2.4	0.4	3.1
읍부	139,641	68.4	10.9	14.1	2.1	0.9	3.6
면부	296,376	76.5	7.9	9.8	1.6	0.4	3.8
창원	372,108	56.8	16.4	20.7	2.5	0.4	3.3
의창	86,579	48.8	18.3	26.8	2.3	0.3	3.4
성산	82,022	57.9	20.1	16.9	1.2	0.2	3.7
합포	66,188	62.6	13.0	18.1	3.2	0.6	2.4
회원	77,304	62.4	13.0	19.3	3.2	0.5	1.6
진해	60,015	52.9	16.6	21.5	2.6	0.3	6.0
진주	122,011	60.2	13.6	20.6	2.6	0.5	2.5
통영	50,155	64.4	9.2	19.1	2.3	0.8	4.1
사천	41,320	69.7	9.4	13.4	2.4	0.5	4.6
김해	165,258	56.4	16.0	23.4	1.5	0.4	2.3
밀양	40,285	75.0	7.5	11.4	2.4	0.6	3.1
거제	80,074	60.6	9.1	21.2	2.0	0.5	6.7
양산	87,494	58.9	17.3	20.0	1.5	0.3	1.9
시 평균	**958,705**	**59.4**	**14.4**	**20.3**	**2.2**	**0.4**	**3.3**
의령	11,740	87.0	3.1	5.5	1.6	0.3	2.4
함안	23,834	77.0	7.6	9.3	1.9	0.4	3.8
창녕	23,983	78.8	6.2	8.7	2.3	0.9	3.1
고성	21,437	77.9	5.2	9.9	1.8	0.4	4.8
남해	19,694	84.2	3.8	5.8	2.1	0.5	3.6
하동	18,345	83.0	5.1	4.4	2.1	0.4	5.0
산청	13,469	84.8	3.9	4.2	1.6	0.4	5.0
함양	16,351	84.8	3.8	5.9	1.5	0.8	3.2
거창	23,459	80.3	6.4	6.7	2.0	1.7	2.9
합천	20,155	87.7	3.4	2.3	1.7	1.2	3.7
군 평균	**192,467**	**82.0**	**5.1**	**6.6**	**1.9**	**0.7**	**3.8**

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 인구총조사 - 가구부문 - 총조사가구(2010) - 전수 - 거처의 종류 및 점유형태별 가구(일반가구)-시군구

• 전국과 경남 단독주택 점유형태 비교
  - 전국의 단독주택 자가비율이 44.6%임에 비해 경남의 자가비율은 58.7%로 상대적으로 높으나 전월세 비율은 낮게 나타남

• 경남 시군별 단독주택 점유형태
  - 경남 시군별로 살펴보면, 시지역의 자가율은 48%, 군지역은 85.7%로 격차가 매우 크며, 군지역에 비해 시지역은 전월세 비율이 상대적으로 매우 높음
  - 시지역의 자가율은 밀양(80.8%)이 가장 높고, 전월세비율은 창원 성산(66.8%)이 가장 높음

표 3-49. 경상남도 시군별 단독주택 점유형태(2010년, 단위 : 호)

구분	일반가구	자가	전세(월세무)	월세(보증금유)	월세(보증금무)	사글세	무상(관사등)
전국	6,859,694	44.6	20.5	25.9	3.5	2.7	2.8
동부	4,789,269	29.3	27.2	34.2	4.0	3.0	2.3
읍부	628,080	66.0	9.2	12.8	3.6	4.2	4.2
면부	1,442,345	85.8	3.3	3.8	2.0	1.3	3.8
경남	543,861	58.7	10.3	23.6	3.8	0.9	2.8
동부	272,695	36.5	16.3	38.9	5.1	0.9	2.3
읍부	61,934	66.5	8.8	15.9	3.9	1.7	3.1
면부	209,232	85.2	3.1	5.9	2.0	0.5	3.3
창원	154,105	40.1	16.5	35.6	5.0	0.8	2.0
의창	48,798	34.8	18.4	41.0	3.8	0.5	1.4
성산	16,266	27.6	20.4	46.4	3.6	0.6	1.4
합포	32,090	51.2	13.4	25.8	5.6	1.1	2.8
회원	32,787	39.2	17.0	34.4	6.5	1.0	1.9
진해	24,164	45.9	13.2	31.7	5.7	0.7	2.8
진주	66,166	50.0	13.6	29.1	4.2	0.8	2.4
통영	25,436	55.6	9.7	25.0	3.9	1.5	4.4
사천	22,562	72.9	6.7	12.9	3.7	0.8	3.1
김해	46,878	38.4	13.6	40.5	4.2	1.0	2.4
밀양	25,785	80.8	5.0	7.4	3.2	0.8	2.8
거제	29,461	50.1	6.4	34.0	3.9	1.1	4.6
양산	20,316	42.4	14.7	34.5	4.9	0.9	2.7
시 평균	**390,709**	**48.0**	**13.0**	**31.0**	**4.4**	**0.9**	**2.6**
의령	10,502	90.1	2.3	3.3	1.7	0.3	2.3
함안	14,921	82.6	4.1	6.9	2.7	0.5	3.1
창녕	18,410	83.7	3.9	5.9	2.7	1.2	2.6
고성	16,287	82.3	4.0	7.9	2.1	0.4	3.3
남해	17,193	87.4	3.1	3.7	2.1	0.5	3.2
하동	16,139	87.0	3.1	3.4	2.2	0.4	3.8
산청	12,046	87.7	2.9	3.1	1.6	0.4	4.4
함양	13,275	88.0	2.8	3.7	1.7	0.9	2.9
거창	16,652	81.2	5.7	5.6	2.4	2.2	2.9
합천	17,727	89.4	2.8	1.9	1.5	1.2	3.3
군 평균	**153,152**	**85.7**	**3.5**	**4.6**	**2.1**	**0.8**	**3.2**

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 인구총조사 - 가구부문 - 총조사가구(2010) - 전수 - 거처의 종류 및 점유형태별 가구(일반가구)-시군구

• 전국과 경남 아파트 점유형태 비교
  - 전국과 경남의 아파트 자가비율은 주택전체 및 단독주택의 자가비율과는 달리 차이가 상대적으로 적으며, 전세비율은 유사하나 월세비율이 단독주택의 절반 이하인 특성을 보여줌

• 경남 시군별 아파트 점유형태
  - 경남 시군별로 살펴보면, 단독주택과 달리 자가비율, 전월세 비율 등이 별로 차이가 없는데, 이는 아파트의 경우 단독주택과 달리 전월세에 대한 선호도가 시군별로 차이가 없음을 시사
  - 시지역의 자가율은 창원 회원(82.6%)이 가장 높고, 전월세비율은 김해(34.5%)가 가장 높음

표 3-50. 경상남도 시군별 아파트 점유형태(2010년, 단위 : 호)

구분	일반가구수	자가	전세(월세무)	월세(보증금유)	월세(보증금무)	사글세	무상(관사등)
전국	8,169,349	63.4	21.6	11.9	0.4	0.2	2.4
동부	7,179,576	64.7	21.7	11.2	0.4	0.2	1.9
읍부	711,340	57.2	21.3	15.5	0.5	0.3	5.1
면부	278,433	46.7	22.1	19.8	0.9	0.4	10.1
경남	532,320	68.7	15.4	11.9	0.3	0.1	3.6
동부	386,802	71.0	14.7	10.1	0.3	0.1	3.7
읍부	68,487	70.5	12.6	12.8	0.4	0.1	3.6
면부	77,031	55.4	21.0	19.9	0.3	0.1	3.4
창원	191,857	71.0	16.6	7.8	0.3	0.1	4.3
의창	33,635	67.0	18.9	7.7	0.2	0.0	6.1
성산	61,973	68.6	20.2	6.6	0.3	0.0	4.3
합포	28,031	81.0	12.6	4.6	0.3	0.1	1.4
회원	38,507	82.6	9.3	6.5	0.2	0.1	1.3
진해	29,711	56.1	19.5	14.9	0.3	0.0	9.1
진주	49,582	75.9	13.2	8.2	0.3	0.0	2.3
통영	22,019	75.6	8.4	12.2	0.5	0.1	3.2
사천	16,273	65.3	13.0	14.4	0.5	0.1	6.6
김해	103,267	63.2	17.9	16.6	0.3	0.1	2.0
밀양	12,110	64.2	11.8	20.6	0.4	0.1	2.8
거제	44,403	69.1	10.5	12.0	0.5	0.1	7.9
양산	63,483	64.3	18.2	15.5	0.4	0.1	1.5
시 평균	502,994	68.7	15.6	11.7	0.3	0.1	3.6
의령	806	58.6	7.7	31.9	0.5	0.1	1.2
함안	8,157	68.1	14.0	13.4	0.3	0.0	4.1
창녕	3,514	58.9	15.2	21.8	0.9	0.0	3.2
고성	3,972	63.2	8.9	18.0	0.5	0.1	9.2
남해	1,518	65.5	7.7	23.5	1.3	0.0	2.0
하동	1,521	47.9	24.1	12.9	0.6	0.1	14.5
산청	791	62.1	12.8	16.1	1.0	0.4	7.7
함양	2,238	71.4	7.7	18.8	0.5	0.0	1.5
거창	5,448	80.7	7.2	9.7	0.5	0.2	1.6
합천	1,361	88.0	6.6	1.9	0.3	0.2	3.0
군 평균	29,326	68.3	11.4	15.3	0.5	0.1	4.4

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 인구총조사 - 가구부문 - 총조사가구(2010) - 전수 - 거처의 종류 및 점유형태별 가구(일반가구)-시군구

3.2.5 주거취약계층 현황

(1) 주거취약계층의 개념과 특성

- 저소득층이란 경제적 측면에서 소득계층구조중 하위계층에 속하는 계층을 의미
- 국민기초생활보장제도는 구생활보호법 대체법률로서 2000년 10월부터 시행, 저소득층에 대한 국가책임을 강화하는 종합적 빈곤대책이므로 주거취약계층은 국민기초생활보장 수급자로 규정함
- 국민기초생활보장 수급권자의 선정기준
  - 소득인정액 기준이 보건복지부에서 매년 고시하는 최저생계비 이하여야 함
  - 부양의무자 기준에 의한 구분으로, 부양의무자가 없거나 있다 할지라도 부양능력이 없거나 또는 부양을 받을 수 없는 경우에 해당

(2) 국민기초생활보장 수급자 현황

- 국민기초생활보장 수급자 현황을 살펴보면 경남은 60,436세대로, 전국의 7.1%를 차지하고 있으며, 서울과 경기, 부산 등의 순으로 많음
- 경남의 가구원수별 세대비율은 1인가구가 경남 전체 국민기초생활보장 수급자 세대의 68.3%로 가장 많으며, 다음으로 2인가구가 17.2%, 3인이상 가구가 14.4%임
- 경남의 국민기초생활보장 수급자 가구원수는 타시도와 비교하여 1인가구 비율이 상대적으로 높고 2인이상 가구의 비율이 낮게 나타남

표 3-51. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 현황(2011년, 단위 : 세대, %)

시도별	합계		가구원수별 세대비율				
	세대	비율	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구이상
전국	850,689	100.0	64.0	18.4	10.6	4.9	2.1
서울	121,283	14.3	65.0	17.7	10.6	4.9	1.8
부산	84,211	9.9	64.3	18.4	11.1	4.7	1.6
대구	56,299	6.6	56.7	20.3	14.7	6.2	2.0
인천	40,650	4.8	61.0	19.3	12.3	5.2	2.1
광주	31,537	3.7	53.5	19.0	15.8	8.0	3.7
대전	24,798	2.9	58.4	19.3	13.3	6.2	2.8
울산	10,695	1.3	70.0	15.8	8.3	4.0	1.8
경기	119,953	14.1	67.0	17.3	9.5	4.3	1.8
강원	37,339	4.4	65.6	18.8	9.5	4.2	1.9
충북	30,334	3.6	65.7	18.8	9.3	4.3	1.9
충남	38,827	4.6	65.7	18.7	9.1	4.4	2.2
전북	56,971	6.7	60.8	19.5	10.9	5.8	3.0
전남	56,680	6.7	65.2	19.1	8.6	4.5	2.6
경북	68,284	8.0	66.1	18.8	9.4	4.0	1.8
경남	60,436	7.1	68.3	17.2	8.8	4.0	1.6
제주	12,392	1.5	60.6	17.9	11.8	6.0	3.8

※ 출처 : 통계청, 국민기초생활보장수급자가구-시도별,특성별(가구수)

• 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대 현황(2011년 기준)
  - 수급자 점유비율을 살펴보면 일반가구, 노인가구, 장애인가구 순으로 나타나며, 이들이 전체 세대의 80.9%를 차지
  - 광역시보다 도의 노인세대 비율이 높은 반면, 일반세대는 광역시의 비율이 높게 나타남
• 경남의 국민기초생활보장 수급자 현황(2011년 기준)
  - 국민기초생활 수급자 세대는 타시도와 비교하여 노인과 장애인세대비율이 높고 모자세대 비율이 낮음
• 경남뿐 아니라 전국적으로 국민기초생활 수급자는 노인과 장애인 등이 절반을 넘고 있고 모자가정이나 부자가정 등은 매우 적음

표 3-52. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2011년, 단위 : 세대, %)

시도별	세대합계	세대구분								
		노인	일반	장애인	모자	부자	소년소녀가정	미혼부모	조손	기타
전국	850,689	27.9	32.6	20.4	9.8	2.4	1.2	0.1	0.7	4.9
서울	121,283	29.2	31.4	20.1	10.5	2.2	0.7	0.1	0.5	5.3
부산	84,211	26.0	35.6	18.4	10.8	3.0	0.8	0.1	0.5	5.0
대구	56,299	21.6	39.0	16.3	13.7	2.9	0.7	0.1	0.4	5.2
인천	40,650	26.9	30.4	19.7	12.6	2.6	1.5	0.1	0.7	5.6
광주	31,537	18.6	36.8	18.8	16.3	3.4	1.3	0.1	0.4	4.3
대전	24,798	22.8	35.3	20.4	13.2	2.9	0.6	0.1	0.5	4.2
울산	10,695	25.7	32.1	20.0	9.2	2.7	1.8	0.1	0.9	7.4
경기	119,953	30.8	28.8	20.1	9.6	2.1	1.4	0.1	0.9	6.1
강원	37,339	30.0	30.9	20.7	8.0	2.3	1.7	0.0	1.2	5.2
충북	30,334	28.0	32.0	23.1	7.8	2.0	1.5	0.0	1.0	4.5
충남	38,827	30.0	29.6	24.3	7.5	1.9	1.2	0.0	1.0	4.5
전북	56,971	26.3	34.5	22.6	9.0	2.2	1.3	0.1	0.8	3.2
전남	56,680	32.1	30.1	23.0	6.2	2.0	1.6	0.0	1.0	4.0
경북	68,284	28.6	35.1	19.9	7.6	2.3	1.0	0.0	0.8	4.6
경남	60,436	29.1	32.3	22.3	7.3	2.2	1.2	0.0	0.7	4.8
제주	12,392	31.0	27.6	19.0	11.3	3.8	1.0	0.0	1.6	4.7

※ 출처 : 통계청, 국민기초생활보장수급자가구-시도별,특성별(가구수)

(3) 국민기초생활보장 수급자 주거현황

• 전국 국민기초생활보장 수급자 주거유형(2011년 기준)
  - 광역시보다 도의 자가비율과 무료임차비율이 매우 높은 반면, 전월세 및 임대주택비율은 광역시가 매우 높게 나타남
  - 광역시의 경우, 국민기초생활보장 수급자들의 자가비율이 제일 높은 곳이 인천으로 7.1%이나 대부분의 광역시는 5% 내외인 반면, 도의 경우는 자가비율이 제일 낮은 제주가 7.1%인 반면 대부분 20%를 넘어 도와 광역시간의 자가비율의 편차가 크게 나타남

- 이에 따라 전월세 비율과 임대주택 비율이 광역시가 높고 도는 낮으며, 무료임차는 도가 상대적으로 높게 나타남

• 경남지역의 국민기초생활보장 수급자 주거유형(2011년 기준)
- 도단위 중 자가비율이 낮은 반면, 월세비율(보증부 포함)이 높은 편에 속함
- 경남은 전월세의 경우, 보증부 월세비율이 높고, 무료임차는 부분 임차비율이 크게 나타나며 임대주택은 영구임대주택 비율이 가장 높음

표 3-53. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황(2011년, 단위 : 세대, %)

시도별	합계	자가	전월세			무료임차		임대주택			국민임대아파트	기타	움막,비닐하우스등
			전세	월세	보증부월세	전체	부분	영구	전세	매입			
전국	850,689	11.5	9.0	15.8	14.2	7.9	21.6	11.8	1.7	1.3	1.9	2.8	0.6
서울	121,283	0.7	15.8	16.0	22.2	2.4	20.1	15.7	1.8	1.9	1.3	1.1	0.0
부산	84,211	5.7	11.2	10.2	24.0	4.7	20.1	17.4	1.6	1.2	1.1	2.4	0.1
대구	56,299	3.7	10.9	26.0	15.1	3.1	17.8	17.7	2.4	1.5	0.7	0.9	0.1
인천	40,650	7.1	13.8	16.4	12.4	6.3	20.7	11.5	4.1	3.2	2.6	1.4	0.1
광주	31,537	5.3	8.6	17.3	10.6	4.0	18.8	27.2	2.6	1.0	3.3	1.1	0.1
대전	24,798	5.2	8.8	14.5	15.8	4.2	15.4	26.6	2.7	2.7	2.0	1.5	0.1
울산	10,695	3.6	5.5	16.8	24.2	5.9	21.5	9.6	2.8	2.4	0.9	5.8	0.1
경기	119,953	4.4	11.2	16.7	14.9	6.2	26.0	8.4	2.6	2.3	3.5	2.8	0.3
강원	37,339	17.7	5.0	17.9	10.0	10.5	24.3	7.0	1.0	0.4	2.0	3.7	0.9
충북	30,334	18.2	5.8	13.0	9.1	10.7	23.2	12.1	0.9	0.6	2.3	3.4	0.9
충남	38,827	20.0	4.4	13.8	7.9	13.4	25.4	7.0	0.8	0.1	1.6	5.0	1.4
전북	56,971	23.5	5.5	10.9	10.5	11.8	19.8	10.5	0.9	0.3	3.1	3.0	0.9
전남	56,680	33.1	4.9	10.9	3.0	15.9	20.6	5.3	0.4	0.0	0.8	4.6	1.8
경북	68,284	22.2	4.3	18.9	6.2	13.1	21.8	6.5	0.8	0.3	1.1	4.2	1.3
경남	60,436	16.8	4.9	14.3	15.9	11.2	23.1	5.0	1.3	0.5	1.7	4.1	0.8
제주	12,392	7.1	1.2	33.7	8.8	14.7	23.2	4.8	1.1	0.8	1.2	3.1	1.0

※ 출처 : 통계청, 국민기초생활보장수급자가구-시도별,특성별(가구수)

(4) 임대주택 건설현황

• 전국 임대주택 건설실적
- 2009~2011년 사이의 임대주택 건설실적을 살펴보면, 공공임대가 가장 많고, 그 다음으로 국민임대, 민간임대의 순이며, LH에서 건설한 영구임대 주택수는 상대적으로 매우 적음
- 영구임대주택은 대부분 서울, 인천, 경기 등 수도권에 집중되어 있으며, 그 중에서도 경기도에 가장 많이 건립됨

• 경남 임대주택 건설실적
- 2009~2011년 사이 경남의 임대주택 건설은 대부분 공공임대주택이 가장 많고 그 다음이 국민임대주택 건설실적이 많으며 전국에 비해 민간부분의 임대주택 건설실적이 저조함
- 특히 영구임대주택은 2009~2010년 사이에 전무하며, 2011년 502호가 공급됨

• 임대주택의 양적공급은 주로 수도권지역에 집중되고 지방의 공급량은 적은 것으로 나타나고 있으며, 경남지역의 공급량은 인구규모를 고려해 볼 때 수도권을 제외한 타지역의 광역시나 도에 비해 많지 않은 편임

표 3-54. 임대주택 건설실적(단위 : 호)

구분	2009					2010					2011				
	소계	영구(LH)	국민임대	공공	민간	소계	영구(LH)	국민임대	공공	민간	소계	영구(LH)	국민임대	공공	민간
계	129,199	3,633	48,310	49,527	25,451	138,009	10,103	35,252	52,573	31,159	150,962	6,462	36,171	50,314	54,385
서울	18,232	100	7,850	2,798	7,584	29,231	653	6,995	5,686	8,029	27,521	706	1,726	4,870	16,617
부산	6,171	0	1,458	2,141	2,572	5,903	0	1,152	1,508	3,243	10,429	0	496	2,340	7,593
대구	4,946	0	1,222	2,849	875	5,064	180	1,358	2,505	1,021	6,799	208	2,766	3,398	427
인천	14,040	500	6,227	7,353	460	8,692	688	1,427	3,496	3,081	9,030	472	3,104	2,242	3,212
광주	3,748	0	407	2,218	1,123	3,907	362	1,331	1,843	371	4,032	250	1,298	1,293	1,191
대전	1,881	0	378	579	924	3,321	0	556	1,225	1,540	6,160	500	1,613	2,413	1,634
울산	2,975	550	2,035	464	476	1,246	0	221	655	370	1,785	0	452	706	599
경기	37,483	2,483	17,631	16,826	3,026	55,756	7,149	16,167	27,257	4,129	44,936	3,340	11,041	20,297	10,258
강원	3,783	0	896	2,081	806	4,043	0	850	1,298	1,895	4,321	264	1,662	1,058	1,337
충북	4,008	0	2,412	419	1,177	1,985	0	220	281	1,484	4,032	0	1,498	863	1,671
충남	7,465	0	1,664	3,083	2,718	3,926	268	708	1,227	1,723	15,925	220	6,807	4,868	4,030
전북	5,478	0	1,063	4,113	302	5,017	803	2,110	1,452	652	4,034	0	842	2,044	1,148
전남	2,941	0	1,433	526	982	3,494	0	33	1,192	2,269	2,743	0	0	1,744	999
경북	3,868	0	1,984	858	1,026	3,487	0	1,658	1,212	617	2,304	0	156	673	1,475
경남	5,897	0	1,575	3,104	1,218	1,967	0	310	1,322	335	5,582	502	2,581	1,445	1,054
제주	372	0	75	115	182	970	0	156	414	400	1,329	0	129	60	1,140

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 주거복지기획과, 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 임대주택통계 - 임대주택 건설실적(2011) 재인용

• 경남 임대주택 규모별 재고현황을 살펴보면 2011년 기준으로 40~60㎡가 34,962호로 제일 많으며, 85㎡초과가 1,075호로 제일 적게 남아 있음

• 공공부문의 임대주택은 국민임대 주택수가 제일 많고, 다음으로 10년임대, 5년임대, 영구임대 등의 순으로 재고가 남아 있음

• 세대당 면적으로 보면 영구임대주택의 규모가 제일 작고, 국민임대, 5년임대순으로 작음

표 3-55. 경남 임대주택 규모별 재고현황(2011년, 단위 : 호)

구분	총계	공공부문								민간부문
		소계	영구임대	50년임대	국민임대	10년임대	5년임대	사원임대	장기전세	
40m'이하	20,527	16,644	4,845	1,108	9,662	40	309	680	0	3,883
40~60m'	34,962	31,599	0	267	16,356	8,921	2,232	3,823	0	3,363
60~85m'	10,610	8,569	0	0	531	1,325	6,469	244	0	2,041
85m'초과	1,075	216	0	0	127	0	0	89	0	859
장기전세	3,469	3,469	0	0	0	0	0	0	3,469	0
경남 계	70,643	60,497	4,845	1,375	26,676	10,286	9,010	4,836	3,469	10,146

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 임대주택통계 - 임대주택 재고현황

3.3 상위 및 관련계획 검토

3.3.1 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

(1) 계획수립의 배경

- 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020) 수립이후 진행되고 있는 국내외 여건변화와 새로운 국가발전전략 및 정책기조 대두에 능동적으로 대응 필요
- 기후변화 대응 및 저탄소 녹색성장을 위한 새로운 국토발전전략을 국토계획에 반영
- 글로벌 경쟁체제의 심화에 대응한 개방적 국토기반 형성전략을 국토계획에 반영
- 저출산, 고령화 등 다양한 사회경제적 환경변화에 부합하는 새로운 국토전략 국토계획 반영

(2) 계획의 범위와 성격

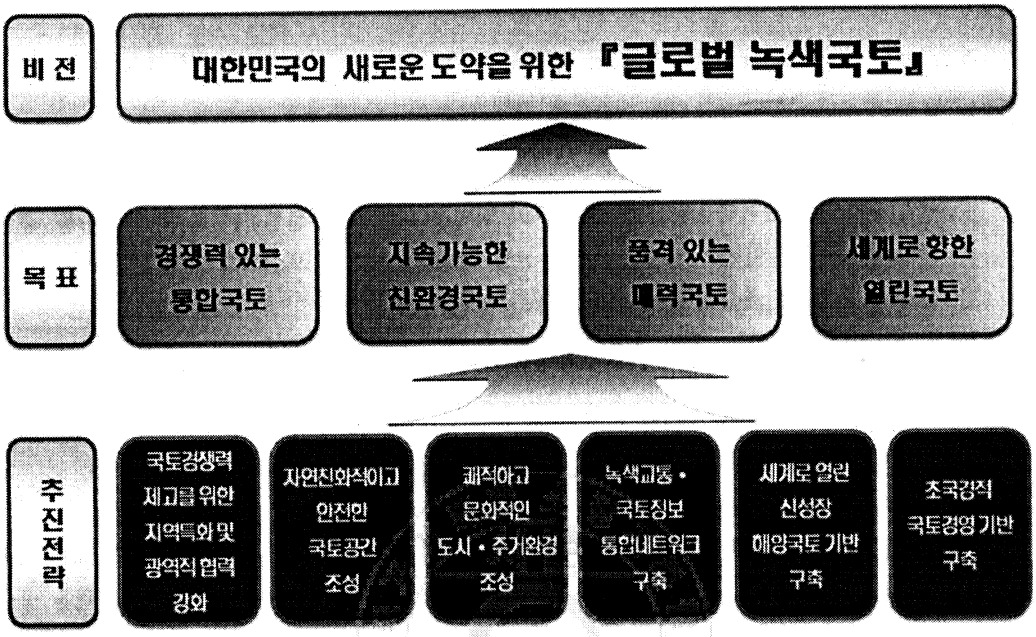
- 시간적 범위 : 2011~2020년
- 본 계획(2011~2020)은 현행 제4차 국토종합계획수정계획(2006~2020)을 대체하고, 향후 수립될 각종공간계획의 기본이 되며, 각 부문별 계획과 지역계획, 광역경제권 계획 등은 본 계획에서 제시하는 방향과 조화를 이루어야 함

(3) 국토의 여건변화 전망

- 전지구적 기후변화와 자원위기 심화
- 거대 지역경제권 중심의 신개방 경쟁체제 가속화
- 인구 감소 및 세계에서 가장 빠른 고령화 진행
  - 향후 연령대별 인구구조가 역사다리꼴로 변화할 것으로 전망
  - 고령화가 급속히 진행되어 2020년에는 고령화율이 15.6%에 이를 것으로 전망
- 교통·생활 혁명으로 U-Green 통합형 시대 전개
  - 고속철도, 스마트 하이웨이 등 저탄소 고속교통망의 구축으로 통근권, 경제·여가활동의 공간적 범위가 대폭 확대되는 등 생활패턴의 변화 예상
- 환경, 문화 등 삶의 질에 대한 요구 증대
  - 환경관련 국민의식 전환, 소득증대 등에 따른 소비행태 변화로 국민의 시간 및 공간이용패턴이 근본적으로 변화할 전망
  - 고령화에 따른 노인복지와 장애인 등 사회적 약자를 위한 생활기반시설의 배려 필요
- 남북 교류 및 유라시아-태평양 협력 기반 강화

(4) 계획의 비전과 목표

• 계획의 비전 : 대한민국의 새로운 도약을 위한 글로벌 녹색국토



계획의 기본틀

(5) 6대 추진전략

1. 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
2. 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
3. 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성
4. 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축
5. 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축
6. 초국경적 국토경영 기반 구축

(6) 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성을 위한 추진과제

1. 인구감소에 대비한 도시경쟁력 제고
   - 기존 도심 활력 증진을 위한 재생사업 활성화
   - 광역화·다양화되는 도시에 대한 연계성 강화

- 정보화시대의 경쟁력 강화를 위한 U-city 건설
- 인구 저성장시대를 대비한 도시내 생활지원시설 확충

2. 한국형 녹색문화 도시창조

- 국가차원의 녹색성장 관련사업과 지역단위의 도시재생사업, 정주환경 개선사업 등을 연계하여 추진
- 인구가 정체하거나 쇠퇴하는 도심부의 저이용 대중교통 결절점(철도역세권 등)을 중심으로 토지이용을 복합화하거나 교외로 분산될 다중공공시설을 도심으로 재집중 유도
- 삶의 질을 향유할 수 있는 매력적인 도시 조성
- 다문화사회에 대응하는 문화 포용정책 수립 및 추진

3. 수요맞춤형 주택공급 및 주거수준의 선진화

- 사회적 약자를 위한 주거안전망 확충
  - 신규주택을 지속적으로 공급하여 주택의 양적수준을 선진국 수준으로 제고하고, 무주택서민을 위해 도심 및 주변지역에 지자체 중심으로 다양한 유형의 보금자리 주택을 공급
  - 무주택서민의 주거불안을 해소하기 위하여 국민임대주택을 비롯한 장기공공임대주택 재고를 2020년까지 12%(2009년기준 4.8%) 수준으로 확대
  - 노령자, 장애인, 외국인 노동자 등 특수계층의 주거환경을 제고
  - 최저 주거기준을 현실의 주거수준에 맞추어 상향 조정하고, 최저주거기준 미달가구의 상향 이동 및 지원을 위한 다양한 프로그램 시행
- 수요 맞춤형 주택 공급 확대 및 커뮤니티 활성화
  - 직주근접성을 제고하고 도심공동화를 방지하기 위하여 도심 및 도심주변지역 주택공급을 확대
  - 도시내 주택공급 확대를 위해 광역 재정비사업을 활성화하고, 고밀복합개발 등을 통해 역세권개발 촉진
  - 1~2인 가구 증가에 대응하고 저소득층의 주거안정을 도모하기 위해 소형주택 공급활성화를 추진
  - 다양한 주택수요에 부응하여 전원주택, 단지형단독주택, 타운하우스, 장애인 편의주택 등 다양한 유형의 소규모 주택단지 공급
  - 커뮤니티를 고려한 주거공간설계를 활성화하여 계층별·연령별로 다양한 구성원이 공동체를 이룰 수 있도록 유도
- 환경친화적 주택 보급 확대와 주거환경의 품격 향상
  - 환경에 대한 국제기준 강화에 대비하고 온실가스 감축과 에너지 절약을 위해 기반확보, 보급확산, 정착 및 일반화의 3단계로 에너지절감형 녹색주택 보급을 확대

- 그린홈, 생태주택 등을 중심으로 하는 주거단지조성을 위해 '환경친화적 숲속주거 단지조성지침(가칭)' 마련
- 주거단지 및 주택디자인을 통한 주거환경의 질적 향상 도모

• 재고주택의 관리 강화
- 주택의 성능 · 노후도 · 불량도에 따른 주택정비 및 개보수 프로그램 수립
- 도심의 노후도가 심한 지역은 재개발 또는 주거환경 개선사업을 추진하고 노후화 정도에 따라 아파트 리모델링 및 재건축 시행
- 농어촌 인구감소에 따라 발생하는 농어촌 공가에 대한 활용방안 강구

• 주택정책 추진체계 합리화
- 지방화시대에 대응하여 주택정책 추진에 있어 지방정부의 역할을 강화
- 중앙정부는 지역의견을 수렴하여 큰 틀에서 정책방향 설정, 주택건설공급기준 및 자금조달방안 수립 등을 담당
- 지방정부는 중앙정부가 제시한 기본틀 내에서 지역여건을 고려하여 지역맞춤형으로 주택수급계획을 수립하고 주거복지향상을 위한 세부시책을 집행
- 다수의 기관에 분산 관리중인 주택공급 관련 통계의 생산, 관리를 체계화하여 정책의 대응성을 강화
- 실거래가격 등 신뢰성 있는 주택거래 정보를 축적, 공유하여 주택정책 수립의 시의성과 효율성을 증진

4. 국토가치 제고를 위한 토지이용 합리화 및 선진화

• 도시경쟁력 제고를 위한 용도지역제 개편
- 국토의 개발과 보전가치 제고를 위한 용도지역 체계의 효율적 운영
- 용도지역제의 경직성을 해소할 수 있도록 유연지역제를 활용하여 시급한 토지수요 발생에 유연하게 대처
- 용도지역 · 지구제의 행위제한 내용을 지역특성에 맞게 운용할 수 있도록 강화 또는 조정할 수 있는 융통성 제고
- 난개발로 훼손된 국토를 회복시키고, 비도시지역의 난개발을 방지할 수 있도록 단계별로 규제를 강화하거나, 개발을 허용하는 시간적 지역제(Time-Zoning) 적용

• 통합적 토지관리체계 구축으로 녹색성장 지원
- 도시용지, 농지, 산지를 계획적으로 포괄하는 통합적 토지관리체계를 구축하여 토지이용과 보존의 효율성 제고

• 토지시장 기능의 정상화와 관리의 선진화
- 개발부담금, 각종시설부담금, 기부채납 등 중복시행되고 있는 개발이익 환수제도 통폐합
- 선진적 토지관리를 위한 시장정보의 제도적 활용체계 구축

3.3.2 2012년 주택종합계획

(1) 주택시장 전망 및 정책방향

1. 매매시장

- 수도권은 집값 하향조정이 지속되는 가운데 금년 들어 주택거래 감소, 신규분양 부진 등 위축 상황
- 지방은 신규분양 호조 등 활성화 국면이 이어지고 있으나, 가격 상승폭은 둔화

표 3-56. 주택 매매가격 증감률(단위 : %, 전월비)

구 분	'11.10	11월	12월	'12.1	2월	3월	4월	5월
수도권	0.0	△0.1	△0.1	△0.1	△0.1	△0.2	△0.3	△0.2
지방광역시	0.9	1.0	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.3

- 향후, 주택매매시장은 유럽 재정위기, 경제 불확실성 등에 따른 대내외 여건상 주택시장의 어려움이 지속될 것으로 예상
- 하지만 도시형생활주택 등 중소형주택 공급이 확대되고 규제정상화 등으로 시장여건이 점차 개선될 전망임

2. 전세시장

- 전세가격은 '10~'11년중 큰 폭 상승하였지만 작년말 이후 상승세 둔화

표 3-57. 주택 전세가격 증감률(단위 : %, 전월비)

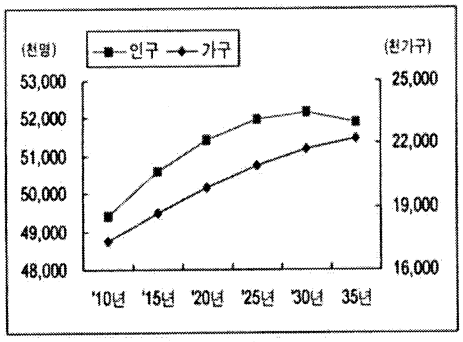
구 분	'11.10	11월	12월	'12.1	2월	3월	4월	5월
수도권	0.9	0.1	△0.2	0.0	0.2	0.3	0.1	0.0
지방광역시	0.9	1.0	0.3	0.5	0.6	0.6	0.6	0.4

- 향후, 주택전세시장은 하반기에 가을철 이사수요, 재정비 이주수요 등 불안 요인 존재
- 하지만 지난해부터 중소형주택, 오피스텔 등의 건설·입주가 크게 늘어나고 있어 안정요인으로 작용할 전망임

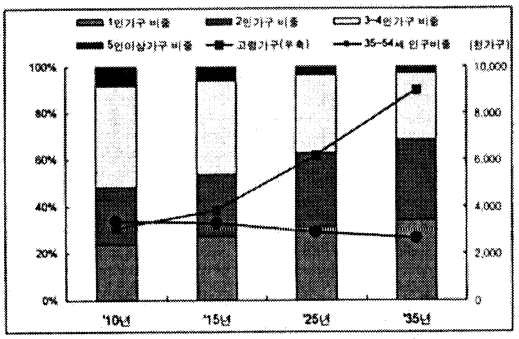
3. 주택시장 여건변화

- 인구·가구구조, 사회·경제여건 변화 등에 따라 주택수요도 변화
  - 1~2인 소형가구, 고령가구 등의 비중이 크게 증가하면서 도시내 중소형·임대주택, 고령자주택 등에 대한 수요 증가 전망
  - 소득수준 향상, 생활패턴 다양화 등에 따라 그린홈, 건강주택, 세컨드하우스 등 주택에 대한 질적 수요 지속 증대

- 주택재고 증가 및 노후화가 진행되면서 재정비와 기존주택 관리에 대한 관심과 수요가 증대



인구 및 가구 추계



가구원수별 및 연령별 가구.인구 추계

※ 출처 : 통계청 인구·가구 추계

• 세종시, 혁신도시 등의 건설·입주가 본격화되면서 지역 주택시장 변화 예상

(2) 정책방향

• 주택공급·거래를 정상화하고, 전월세 안정 도모

• 서민 주거안정을 위한 맞춤형 복지지원을 강화하고, 재정비사업 추진지원 및 주택 유지관리 제도개선 등도 추진
  - 신규주택은 보금자리주택 15만호 등 45만호 공급
  - 아파트 거래량을 예년보다 증가 지원
  - 전세 값은 물가상승률 수준으로 안정적으로 관리
  ⇨ 규제 정상화와 중소형·임대주택 자금지원 등을 지속 추진

• 주택시장 여건변화에 부응하여 다양한 주택이 공급될 수 있도록 관련제도 개선 및 지원방안 강구

(3) 2012년 주택건설 인허가 계획

■ 금년 주택수요와 작년 실적 등을 감안하여 **45만호 인허가**

※ 금년 주택수요는 43만호 수준 예상(결혼 등에 따른 가구분화와 소득향상 등에 따른 주거상향 이동수요 32~34만호, 주택멸실·대체수요 등 9~11만호)

• 지역별 : 수도권 25만호, 지방 20만호 공급

표 3-58. 시도별 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호)

구 분	'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	**'12년 계획(C)**	증감(C/A)	증감(C/B)
전 국	404	550	451	11.6%	△18.0%
수도권	253	272	253	-	△7.0
(서 울)	(72)	(88)	(78)	8.3	△11.4
(인 천)	(38)	(36)	(35)	△7.9	△2.8
(경 기)	(143)	(148)	(140)	△2.1	△5.4
지방 광역시	59	99	69	16.9	△30.3
지방 도지역	92	179	**129**	40.2	△27.9

• 주체별 : 공공에서 보금자리주택 등 15만호, 민간에서 30만호 공급

표 3-59. 주택건설 주체별 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호)

구 분		'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	**'12년 계획(C)**	증감(C/A)	증감(C/B)
계		404	550	**451**	11.6%	△18.0%
공공	소계	159	116	**152***	△4.4	31.0
	LH	98	80	**100**	2.0	25.0
	지자체 등	61	36	**52**	△14.8	44.4
민간		245	434	**299**	22.0	△31.1

※ * 보금자리주택(15만호)과 지방공사 등의 별도공급 물량(0.2만호) 포함

• 유형별 : 분양주택 33.7만호, 임대주택 11.4만호 공급

표 3-60. 주택공급 실적 및 계획(단위 : 천호)

구 분	'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	**'12년 계획(C)**	증감(C/A)	증감(C/B)
계	404	550	**451**	11.6%	△18.0%
분양주택*	288	483	**337**	17.0	△30.2
임대주택	116	67	**114**	△1.7	70.2

※ 분양주택에는 자가주택 포함

• 분양주택 : 수도권 18.2만호, 지방 15.5만호 공급

표 3-61. 지역별 분양주택 공급계획(단위 : 천호)

구 분	합 계	공 공			민 간
		계	LH	지자체 등*	
전 국	337	56	31	25	281
수 도 권	182	45	27	18	137
지 방	155	11	4	7	144

※ 보금자리 민간참여 등 물량 18천호 포함

• 임대주택 : 공공에서 영구임대 0.3만호, 국민임대 4.1만호, 장기전세·10년임대 등 5.3만호, 민간에서 1.7만호 공급

표 3-62. 지역별 임대주택 공급계획(단위 : 천호)

구 분		계	공 공		민 간
			LH	지자체	
계		114	69	28	17
공공	소 계	96	69	27	-
	영구임대	3	1	2	-
	국민임대	41	27	14	-
	장기전세.10년임대 등	53	41	12	-
민간	소 계	17	-	-	17
	기금지원 공공임대	6	-	-	6
	민간 임대	11	-	-	11

(4) 보금자리주택 공급계획

• 2012년 15만호(임대 9.5만, 분양 5.5만 / 수도권 10.8만, 지방 4.2만) 사업승인
- LH에서 10만호, 지자체에서 3.2만호를 공급하고, 민간참여 등을 통해 1.8만호 공급 추진

표 3-63. 2012년 보금자리주택 공급계획(단위 : 천호)

구 분		유형별					지역별		주체별		
		임대주택				분양주택	수도권	지방	LH	지자체	민간참여 등
		소계	국민	영구	공공						
금년계획	**150**	**95**	**41**	**3**	**51**	**55**	**108**	**42**	**100**	**32**	**18**
작년실적	126	74	36	6	32	52	69	57	99	27	-

(5) 주택착공계획

• 2012년 착공물량은 작년과 유사한 40~43만호 수준 전망 : 공공 9만호(임대 4.5만, 분양 4.5만) 착공 계획, 민간 31~34만호 착공 전망

표 3-64. 2012년 주택 착공실적 및 계획(단위 : 천호)

구 분		'11년 실적	'12년 전망
계		424	400~430
지역별	수도권	197	195~215
	지 방	228	205~215
주체별	공 공	87	90
	- 임대	45	45
	- 분양	42	45
	민 간	337	310~340

※ 작년 인허가실적 및 금년 인허가계획, 최근 착공추이 등을 감안한 추계치로 경제상황, 지역여건, 금년 인허가 실적 등에 따라 조정될 수 있음

(6) 택지공급계획

• 금년중 공공택지는 전국 22.7㎢(수도권 14.3㎢) 공급(실시계획 승인) 추진
- 택지개발(11.5㎢), 보금자리지구(5.9㎢), 도시개발(4.5㎢) 등을 통해 신규 공급하고, LH 미매각 용지 등 기존 물량도 적극 활용

표 3-65. 2012년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : ㎢)

구 분	계	택지개발	보금자리	도시개발	산단 등 기타
전 국	22.7	11.5	5.9	4.5	0.8
수도권	14.3	7.7	5.9	0.7	-
지 방	**8.4**	**3.8**	**-**	**3.8**	**0.8**

• 중장기 안정적인 택지 확보*를 위해 금년 신규 공공택지는 보금자리지구 등을 통해 14.1㎢(수도권 4.0㎢) 지정

표 3-66. 공공택지 공급실적 및 계획(단위 : ㎢)

구 분		'11년 실적	**'12년 계획**	증감(%)
실시계획 승인	전 국	15.3	**22.7**	48.4
	수도권	10.0	**14.3**	43.0
지 정	전 국	4.0	**14.1**	252.5
	수도권	3.8	**4.0**	5.3

※ 지정에서 공급(실시계획 승인)까지 2~3년 시차 존재

(7) 중점 추진과제

1. 주택시장 정상화 적극 추진

• 주택거래 정상화
- 보금자리주택 거주의무기간도 시세차익이 적은 지역은 완화('12.8)
- 다주택자 양도세 중과 폐지 및 단기(2년미만) 보유 양도세 중과세율 완화(소득세법 개정 추진, 5.16 입법예고)
- 1세대 1주택 비과세 요건 및 일시적 2주택자 양도세 특례기준 완화('12.6, 소득세법 시행령 개정)

• 전월세시장 안정
- 주거용 오피스텔 세입자에 대해서도 전세자금 지원
- 아파트 일부를 별도로 구획하여 2세대 이상이 거주(임대 등)할 수 있는 「세대구분형 아파트」 공급 활성화(5.14, 사업승인지침 통보)
- 적용대상 아파트 규모제한(85㎡초과만 가능)과 별도구획면적 상한(30㎡이하)을 폐지하되, 주거환경 등을 감안, 최소구획면적(14㎡이상) 설정
- 중소형·임대주택 공급 활성화 : 2~3인용, 「원룸+공동생활 공간형」 등 다양한 규모·유형

의 도시형 생활주택 공급 활성화를 위해 자금지원 확대 및 건축기준 개선

- 택지지구내 블록형 단독주택 용지에 대한 건축규제 완화 : 블록내 주택 세대수 증감범위가 종전에는 당초계획의 10%내 증감이 가능하였으나 20%내 증감이 가능하도록 하고, 블록내 단독주택 건설시 사업계획 승인대상을 현행 20세대이상에서 30세대이상으로 개선

• 수요 다양화에 부응한 안정적 공급기반 마련

- 수요에 부응한 다양한 주택건설 촉진을 위해 분양가상한제 폐지 추진
- 은퇴세대 증가, 여가·레저수요, 전원생활 수요 증대 등 생활패턴 변화에 부응하여 다양한 주택이 공급될 수 있도록 지속적 제도개선
- 신도시 자족성 강화 등 추진

• 주택통계 개선을 통한 모니터링 강화

2. 서민 주거복지 지원 강화

• 소득별·세대별 맞춤형 주거지원 확대

- 저소득 신혼부부(5천호), 소년소녀가장·시설퇴소아동(2천호), 기초수급자 등(8천호)에 대한 전세임대 공급 확대('11년 1.3만 → '12년 1.5만호)
- 저소득 신혼부부·대학생·소년소녀가장·비주택거주자 등 주거취약 계층에 대한 전세임대 특별공급도 지속 추진
- 고령자용 임대주택 공급을 지속 확대하고, 민영주택도 고령자·장애인용으로 건설시 분양가산정 등 인센티브 부여 추진(하반기) : 장기 공공임대주택의 5%(지방 3%) 이상을 고령자용 주택으로 공급중('11.3, 보금자리주택 업무처리지침 개정)
- 사회취약계층 주택 개보수 사업을 지속 추진('12년 300억원)하고, 창호교체 등 에너지 절감을 위한 그린홈 사업 비중 확대(8→15%)

• 임대주택 공급 활성화 및 임차인 자활 지원

- 보금자리지구내 분양주택 용지 일부를 5·10년임대로 전환하여 공급 추진('12.3 보금자리 법시행령 기개정)
- 임대주택 공급방식 다변화 : 토지임대부 임대주택 도입, 전문 임대관리회사 육성을 위한 제도개선 추진(임대주택법 및 주택법 개정 추진), BTL, 임대주택 리츠 활성화 등 민간자본을 활용한 공공임대주택 건설·공급 방안 강구

• 주거복지 정책목표·평가지표 개선

- 현재 정책목표는 공급물량 위주로 설정·추진 중이나, 앞으로는 실질적 주거지원 효과를 나타낼 수 있는 국민체감 가능 지표로 개선 추진
- 예시) 임대주택 공급물량 : (현행) 인허가 실적 → (개선) 착공·입주실적, 매입·전세임대 입주자 수, 매입·전세자금 지원액 등

3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

- 도시 재정비 및 주거환경 개선에 관한 10년 단위의 국가전략계획인 「도시 및 주거환경정비 기본방침」 수립(하반기)
  - 도시 및 주거환경 정비에 대한 국가 정책방향, 지자체가 수립하는 정비기본계획의 수립방향 제시, 연차별 재정지원 계획, 노후·불량 주거지 조사 및 개선계획 등
- 뉴타운·재개발·재건축 사업 등의 원활한 추진 지원
  - 입주민 선호와 단지특성에 맞는 재건축이 가능하도록 1:1 재건축시 기존주택의 면적증가 범위를 확대(10→30%)하고, 기존주택 면적 축소도 허용(면적축소는 제한 없이 가능)
  - 전면철거형 사업이 어려운 지역은 소규모 가로정비, 주거환경관리 등 지역여건에 맞는 사업이 추진될 수 있도록 규제완화 등 추진
- 주거환경개선사업 활성화를 위해 제도개선 및 지원 확대
  - 관리처분방식, 지분형주택 등 사업방식 다양화
  - 지방 중소도시 등의 주거실태 및 문제점 등을 검토하여 노후불량 주거지 개선을 위한 종합적 개선방안 마련
- 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급 확대
  - 아파트 장수명화를 위해 생애주기(건설·유지관리·리모델링·재건축)에 따른 종합적 관리전략 마련(연구용역중, '12.5~12월)
  - 층간소음 저감을 위해 바닥설치기준의 적정성을 평가하여 개선방안 마련
  - 동절기 결로 저감을 위해 발코니 확장세대의 창호성능 기준을 마련하는 등 건설기준을 강화('12.12)
  - 에너지소비량을 30% 이상 절감하도록 주택설계기준 강화('12.9)
  - 건축자재 표준화를 위해 공동주택 문·창호 표준화 협약 참여 업체 확대를 유도하고, 공공발주자·설계사무소 참여도 추진('12.9)
  - 모듈형 주택(공업화 주택)은 우선 저층 단독주택 위주로 시장창출을 유도하고, 장수명주택과 연계한 공법개발, 관련 부품산업 구축

표 3-67. 2012년 주택건설계획(단위 : 천호)

구 분	합계	임 대 주 택			분 양 주 택		
		소 계	국민.영구임대	기 타	소 계	공공주택	민영주택
전 국	450.6	113.4	44.0	69.4	337.2	56.4	280.8
도(道)	**128.9**	**28.7**	**10.9**	**17.7**	**100.3**	**7.2**	**93.1**
- 강원	9.7	3.3	1.3	2.0	6.5	0.1	6.4
- 충북	14.1	5.6	4.2	1.4	8.5	0.0	8.5
- 충남	23.2	5.2	1.6	3.6	18.0	2.5	15.5
- 전북	13.0	3.0	0.8	2.3	9.9	1.6	8.4
- 전남	14.0	1.6	0.2	1.4	12.3	0.1	12.2
- 경북	15.9	3.0	0.2	2.8	13.0	0.4	12.6
- 경남	**32.8**	**6.5**	**2.5**	**4.0**	**26.3**	**2.6**	**23.7**
- 제주	6.2	0.4	0.1	0.3	5.8	0.0	5.8
수도권	**253.3**	**71.0**	**28.4**	**42.6**	**182.3**	**45.6**	**136.6**
- 서울	78.3	18.7	5.2	13.5	59.7	6.2	53.4
- 인천	34.6	11.0	3.0	8.0	23.5	5.1	18.4
- 경기	140.4	41.3	20.2	21.1	99.1	34.3	64.8
지방광역시	**68.4**	**13.7**	**4.6**	**9.0**	**54.7**	**3.6**	**51.1**
- 부산	28.3	3.4	0.8	2.6	24.9	0.8	24.0
- 대구	8.9	4.0	0.6	3.4	4.9	2.6	2.3
- 광주	11.4	2.9	2.1	0.8	8.5	0.0	8.5
- 대전	10.7	2.0	0.9	1.2	8.6	0.2	8.4
- 울산	9.2	1.4	0.3	1.1	7.8	0.0	7.8

※ 비고 : 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음

표 3-68. 2011년 주택보급율 추계(단위 : 천가구, 천호, %)

구 분	2005년			2010년			2011년(추계치)		
	일반가구	주택수	주택보급율	일반가구	주택수	주택보급율	일반가구	주택수	주택보급율
전 국	15,887	15,623	98.3	17,339	17,672	101.9	17,719	18,131	102.3
경 기	3,329	3,248	97.5	3,831	3,837	100.1	3,968	3,952	99.6
강 원	521	542	104.0	558	599	107.4	567	607	107.1
충 북	505	520	102.9	559	599	107.3	573	617	107.8
충 남	660	685	103.8	749	807	107.8	773	838	108.5
전 북	620	638	103.0	660	709	107.4	670	730	109.0
전 남	666	692	103.9	681	727	106.7	686	740	107.9
경 북	939	965	102.8	1,005	1,092	108.7	1,022	1,119	109.5
경 남	**1,056**	**1,062**	**100.6**	**1,151**	**1,201**	**104.3**	**1,176**	**1,234**	**104.9**
제 주	179	172	96.0	187	183	97.4	189	189	99.9
수도권	7,462	7,165	96.0	8,254	8,173	99.0	8,464	8,377	99.0
서 울	3,310	3,102	93.7	3,504	3,400	97.0	3,553	3,449	97.1
부 산	1,186	1,161	97.9	1,244	1,243	99.9	1,258	1,269	100.8
대 구	815	780	95.7	868	887	102.1	882	905	102.6
인 천	823	815	99.1	919	936	101.9	944	976	103.4
광 주	460	438	95.2	516	528	102.4	530	545	102.8
대 전	479	465	97.0	533	536	100.6	547	560	102.4
울 산	339	338	99.5	374	387	103.6	383	401	104.7

※ 비고 : 주택수(다가구 구분거처 반영)는 '10년 인구주택총조사 결과('10.10월 기준)를 기준으로 '10.11~'11년 준공주택수와 멸실주택수(AIS 자료를 통계청.지자체 검증)를 가감 산정

3.4 관련법규 검토

3.4.1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

(1) 국토의 용도구분 및 용도지역

- 국토의 용도구분(법 제6조)
  1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
  2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
  3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
  4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역
- 용도지역의 지정(법 제36조 ①항)
  1. 도시지역 : 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
     가. 주거지역 : 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
     나. 상업지역 : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
     다. 공업지역 : 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
     라. 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
  2. 관리지역 : 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
     가. 보전관리지역 : 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
     나. 생산관리지역 : 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
     다. 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
  3. 농림지역
  4. 자연환경보전지역
- 용도지구의 지정(법 제37조 ①항 9) : 국토해양부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시 · 군관리계획으로

결정한다.

9. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

• 용도지구의 지정(영 제31조 ②항 7) : 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

바. 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

• 지구단위계획구역의 지정 등(법 제51조 ①항)

1. 법 제37조에 따라 지정된 용도지구
2. 도시개발법 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
3. 도시 및 주거환경정비법 제4조에 따라 지정된 정비구역
4. 택지개발촉진법 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
5. 주택법 제16조에 따른 대지조성사업지구
6. 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지
7. 관광진흥법 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 등

• 도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역(영 제43조 ①항) : 법 제51조 제1항 제8호의 2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률에 따른 역세권개발구역, 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

3.4.2 도시 및 주거환경정비법

(1) 목적 및 기본방침

- 목적(법 제1조) : 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 한다.
- 도시 및 주거환경 정비 기본방침 수립(법 제2조의 3) : 국토해양부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음 각 호의 사항을 포함한 기본방침을 수립하고, 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다.

  1. 도시 및 주거환경 정비를 위한 국가 정책방향
  2. 제3조제1항에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향
  3. 노후·불량 주거지 조사 및 개선계획의 수립
  4. 도시 및 주거환경 개선에 필요한 재정지원계획
  5. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

(2) 주요내용

- 도시·주거환경정비기본계획의 수립(법 제3조 ①항)
- 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(제4조)
- 주택의 규모 및 건설비율(법 제4조의 2)
- 정비사업의 시행
  - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등의 시행방법 및 시행자(법 제6조~제9조)
- 도시·주거환경정비기본계획의 수립 및 내용
  - 도시·주거환경정비기본계획의 수립(법 제3조 ①항) : 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황, 주거지 관리계획, 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획, 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획, 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항 등
  - 도시·주거환경정비기본계획의 내용(영 제8조 : 법 제3조 제1항 제12호에서 "대통령령이 정하는 사항") : 도시관리·주택·교통정책 등 도시·군계획과 연계된 도시정비의 기본방향, 도시정비의 목표, 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안, 정비사업(이하 "정비사업"이라 한다)의 유형별 공공 및 민간부문의 역할, 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항 등

3.4.3 주택법

(1) 목적 및 국가 등의 의무

- 목적(법 제1조) : 이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.
- 국가 등의 의무(법 제3조) : 국가 및 지방자치단체는 주택정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.
  1. 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
  2. 주택시장의 원활한 기능 발휘와 주택산업의 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
  3. 주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
  4. 국민주택규모의 주택이 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에게 우선적으로 공급될 수 있도록 할 것

(2) 주요내용

- 주택실태조사(법 제5조 ①항) : 국토해양부장관, 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 주거실태조사를 할 수 있음
  1. 주거 및 주거환경에 관한 사항
  2. 가구특성에 관한 사항
  3. 그 밖에 주거실태파악을 위한 사항
- 주택종합계획의 수립(법 제7조 ①~⑤항)
  ① 국토해양부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행
  1. 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
  2. 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
  3. 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
  4. 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
  5. 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택임차료 보조 및 주택 지원에 관한 사항
  6. 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
  7. 주택의 리모델링에 관한 사항
  ② 주택종합계획은 연도별 계획과 10년 단위의 계획으로 구분하며, 연도별 계획은 10년 단위의 계획을 토대로 해당 연도 2월 말까지 수립

③ 주택종합계획은 「국토기본법」에 따른 국토종합계획에 적합하여야 하며, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체는 주택종합계획으로 정하는 바에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행

④ 국토해양부장관은 주택종합계획을 수립하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 주택종합계획에 반영되어야 할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서의 제출을 요청할 수 있으며, 이 경우 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 함

⑤ 국토해양부장관은 제④항에 따라 받은 소관별 계획서를 기초로 주택종합계획안을 마련하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 확정

• 소관별 계획서에 포함되어야 할 사항(영 제8조 주택종합계획 ②항)

1. 주택 및 택지의 현황
2. 다음 연도의 주택건설계획
3. 다음 연도의 택지수급계획
4. 주택자금조달계획 및 투자계획
5. 주택건설자재의 수급계획
6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획
7. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획
8. 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획
9. 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 사항

• 시·도 주택종합계획의 수립(제8조)

① 시·도지사는 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립해야 함, 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합할 것

② 시·도지사는 제①항에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하였을 때에는 지체 없이 이를 국토해양부장관에게 제출

③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 국토해양부장관이 정할 수 있음

• 법 제8조제①항의 규정에 의한 10년 단위의 주택종합계획에 포함되어야 할 사항(영 제9조)

1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
2. 시·도 주택시장의 현황 및 전망
3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망
4. 주거수준의 목표
5. 제8조제2항 각호의 사항(동항 제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획)에 대한 시·도의 추진계획
6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책
7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

• 최저주거 기준의 설정

- 법 제5조의 2 ③항 : 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성 유지
- 영 제7조 : 국토해양부장관이 설정·공고하는 최저주거기준에는 다음 각 호의 사항 포함
  1. 가구구성별 최소 주거면적
  2. 용도별 방의 개수
  3. 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준
  4. 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준
- 국토해양부 공고 제2011 - 490호 최저주거기준

  제2조 최소주거면적 등 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수(별표)

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

  제3조 필수적인 설비의 기준 : 상하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)

• 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원(법 제5조의 3 ④항)

④ 국토해양부장관이나 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여는 우선적으로 임대주택을 건설하거나 도시 및 주거환경정비법에서 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위해 필요한 조치 가능

3.4.4 도시개발법

(1) 목적 및 정의

• 목적(법 제1조) : 이 법은 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

• 정의(제2조 ①항)

1. 도시개발구역이란 도시개발사업을 시행하기 위하여 지정 · 고시된 구역을 말한다.
2. 도시개발사업이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

(2) 주요내용

- 도시개발구역의 지정 등(법 제3조 ①항)
  - 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정 가능
    1. 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 특별자치도지사
    2. 지방자치법 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장
- 개발계획의 내용(법 제5조 ①항)
  1. 도시개발구역의 명칭 · 위치 및 면적
  2. 도시개발구역의 지정 목적과 도시개발사업의 시행기간
  3. 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 하나의 구역으로 결합하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 분할이나 결합에 관한 사항
  4. 도시개발사업의 시행자에 관한 사항
  5. 도시개발사업의 시행방식
  6. 인구수용계획
  7. 토지이용계획
  8. 교통처리계획
  9. 환경보전계획
  10. 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
  11. 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획
  12. 재원조달계획 등
- 도시개발사업의 시행자(법 제11조 ①항) : 국가나 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관, 대통령령으로 정하는 정부출연기관, 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사 등

3.4.5 임대주택법

(1) 목적 및 정의

- 목적(법 제1조) : 이 법은 <u>임대주택의 건설 · 공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것</u>을 목적으로 한다.
- 정의(법 제2조)
  1. 임대주택 : 임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택
  2. 건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택, 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택으로서 임대사

업자 등록을 마치고 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택

3. 매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택(주택법에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔 포함)

3의2. 장기전세주택 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사 또는 지방공기업법에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택

(2) 주요내용

- 건설임대주택의 종류(영 제2조)
  1. 공공건설임대주택 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택
     가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하여 임대하는 주택
     나. 주택법 제60조에 따른 국민주택기금(이하 "국민주택기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택
     다. 공공사업에 따라 조성된 택지(이하 "공공택지"라 한다)에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하여 임대하는 주택
  2. 민간건설임대주택 : 제1호 외의 건설임대주택
- 임대주택의 우선 건설(법 제4조)
  ① 국토해양부장관은 주택종합계획 수립시 임대주택의 건설에 관한 사항을 포함
  ② 지방자치단체와 한국토지주택공사가 주택을 건설할 때에는 임대주택 우선 건설
- 임대주택용 택지의 개발 및 공급(영 제4조)
  ① 국토해양부장관은 주택법에 따른 연도별 주택종합계획 수립시 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사 또는 지방공기업법에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 공급할 임대주택용 택지의 공급계획을 포함할 것
  ② 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사는 제①항에 따른 임대주택용 택지의 공급계획에 따라 임대주택건설용지 개발·공급
- 공공건설임대주택의 임차인 자격(시행규칙 제12조 ①항) : 공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따름
- 공공매입임대주택의 임차인 자격(시행규칙 제12조의2 ①항) : 공공매입임대주택의 임차인은 다음 각 호의 순위에 따라 선정
  1. 제1순위에 해당하는 사람: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
     가. 국민기초생활 보장법 제2조제2호에 따른 수급자
     나. 한부모가족지원법 시행규칙 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
  2. 제2순위에 해당하는 사람: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 토지·건물 및

자동차 등 재산의 가액이 국토해양부장관이 정하여 고시하는 금액을 넘는 사람은 제외

가. 해당 세대의 월평균소득이 매년 통계청장이 공표하는 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 사람

나. 장애인복지법 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 발급된 자로서 해당 세대의 월평균소득이 가목에 따른 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 사람

3.4.6 보금자리주택건설 등에 관한 특별법

(1) 목적 및 정의

- 목적(법 제1조) : 이 법은 보금자리주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.
- 정의(법 제2조)
  1. 보금자리주택이란 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택법에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택
     가. 임대를 목적으로 공급하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택
     나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 주택법에 따른 국민주택규모 이하의 주택
  2. 보금자리주택지구란 주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 하여 보금자리주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조 제1항에 따라 지정·고시하는 지구로서, 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 결정
  3. 보금자리주택사업이란 보금자리주택지구 조성과 보금자리주택 건설 사업을 일괄하여 수행하는 사업 또는 주택을 매입하거나 인수하여 보금자리주택으로 공급하는 사업
     가. 보금자리주택지구조성사업 : 보금자리주택지구를 조성하는 사업
     나. 보금자리주택건설사업 : 보금자리주택을 건설하는 사업

(2) 주요내용

- 보금자리주택사업의 시행자(법 제4조)
  1. 국가 또는 지방자치단체
  2. 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사
  3. 지방공기업법에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
  4. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
  5. 위 시행자가 총지분의 50/100을 초과하여 출자설립한 법인(보금자리주택지구조성사업에 한정)
  6. 위 시행자가 주택법에 따른 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행하는 자(보금자리주택지

구 또는 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구에서 시행하는 보금자리주택건설사업에 한정)

- 보금자리주택사업의 건설비율(영 제3조) : 법 제2조 제2호 후단의 "보금자리주택 비율"
  1. 법 제2조 제1호 가목에 따른 임대를 목적으로 공급하는 주택 : 주택지구 전체 주택 호수(戶數)의 35퍼센트 이상
  2. 법 제2조 제1호 나목에 따른 분양을 목적으로 공급하는 주택 : 주택지구 전체 주택 호수의 25퍼센트 이상
- 보금자리주택사업의 시행자(영 제3조의2 ①항) : 법 제4조 제4호 "대통령령으로 정하는 기관"
  1. 한국농어촌공사 및 농지관리기금법에 따른 한국농어촌공사
  2. 한국철도공사법에 따른 한국철도공사
  3. 한국철도시설공단법에 따른 한국철도시설공단
  4. 공무원연금법에 따른 공무원연금공단
  5. 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성 특별법에 따른 제주국제자유도시개발센터
  6. 주택법에 따른 대한주택보증주식회사
- 보금자리주택지구의 지정 등(법 제6조 ①항 및 ②항)
  ① 국토해양부장관은 보금자리주택지구조성사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 보금자리주택지구로 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제 가능
  ② 보금자리주택사업 시행자는 국토해양부장관에게 주택지구 지정·변경 또는 해제 제안 가능
- 보금자리주택지구계획 수립내용(법 제17조 지구계획 승인 등 ①항) : 시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 보금자리주택지구계획을 수립하거나 승인된 지구계획을 변경하는 때에는 국토해양부장관의 승인을 받아야 함
  1. 지구계획의 개요
  2. 토지이용계획
  3. 인구·주택 수용계획
  4. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
  5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
  6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 보금자리주택에 대한 사업계획(법 제35조)
  - 주택건설사업계획의 승인 등(법 제35조 ①항) : 시행자는 보금자리주택에 대한 사업계획을 작성하여 국토해양부장관의 승인을 받을 것
  - 시행자는 주택건설사업계획을 지구계획 신청서에 포함하여 제출가능(법 제35조 ③항)
- 보금자리주택의 매입(법 제41조~제44조)
  - 시행자의 국민주택기금융자금미상환임대주택 매입(법 제41조 ①항) : 시행자는 국민주택기금 자금융자 건설주택으로서 그 소유자가 국민주택기금 융자금의 원리금을 상환하지 아니하고 있는 주택 중 국토해양부장관이 지정·고시하는 주택을 매입, 보금자리주택으로 공급 가능
  - 시행자의 부도임대주택 매입(법 제42조 ①항) : 시행자는 매입대상 주택 외의 건설된 부도임

대주택 중 국토해양부장관이 지정·고시하는 주택을 매입하여 보금자리주택으로 공급 가능

- 시행자의 기존주택 매입(법 제43조 ①항) : 시행자는 주택법에 따른 사용검사 또는 건축법에 따른 사용승인을 받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택을 매입하여 보금자리주택으로 공급 가능
- 시행자의 건설중에 있는 주택 매입(법 제44조 ①항) : 시행자외의 자는 건설중인, 대통령령으로 정하는 규모 및 기준에 해당하는 주택을 시행자에게 보금자리주택으로 매입 제안 가능

3.4.7 도시재정비 촉진을 위한 특별법

(1) 목적 및 정의

- 목적(법 제1조) : 이 법은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.
- 정의(법 제2조)
  1. 재정비촉진지구 : 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)
     가. 주거지형 : 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
     나. 중심지형 : 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
     다. 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
  2. 재정비촉진사업 : 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업
     가. 도시 및 주거환경정비법에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업
     나. 도시개발법에 따른 도시개발사업
     다. 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 시장정비사업
     라. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시계획시설사업

(2) 주요내용

- 재정비촉진지구 지정의 신청 등(법 제4조 ①항) : 시장(지방자치법에 따른 서울특별시와 광역

시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정)·군수·구청장(자치구의 구청장)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정 신청 가능

- 재정비촉진지구 직접 지정 및 변경이 가능한 자(법 제5조 ④항) : 다음 각 호의 자는 직접 재정비촉진지구를 지정하거나 변경 가능
  1. 특별자치도지사
  2. 대도시 시장. 다만, 재정비촉진사업 필요 지역이 그 관할지역에만 있는 경우
- 재정비촉진지구 지정의 요건(법 제6조 ②항)
  1. 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 경우
  2. 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 경우
  3. 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 경우
  4. 제2조제2호 각 목에 따른 여러 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우
  5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- 재정비촉진계획에 포함되어야 할 주요내용(법 제9조 ①항)
  1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
  2. 토지 이용에 관한 계획
  3. 인구·주택 수용계획
  7. 경관계획
  8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항 : 가. 재정비촉진구역의 경계, 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류, 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우(존치정비구역, 존치관리구역), 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항 등
  13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책 등
- 재정비촉진사업의 시행을 위한 지원(법 제19조~25조)
  - 건축규제의 완화 등에 관한 특례(법 제19조 ①항) : 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 용도지역을 변경하거나, 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한, 건폐율 및 용적률 최대한도의 예외적 적용으로 재정비촉진계획을 수립 가능
  - 우선사업구역에 관한 특례(법 제19조의2 ①항) : 시장·군수·구청장 또는 시·도지사는 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택의 공급 확대, 주민이주대책 지원 등을 위하여 필요한 경우 재

정비촉진지구 전체에 대한 재정비촉진계획을 결정·고시하기 전이라도 우선사업구역에 대한 재정비촉진계획을 별도로 수립하여 결정을 신청하거나, 결정·고시 가능

- 주택의 규모 및 건설비율의 특례(법 제20조) : 도시및주거환경정비법 및 도시개발법 관련규정에도 불구하고 재정비촉진사업의 주택규모 및 건설비율을 대통령령으로 달리 결정 가능
- 증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비율에 관한 특례(법 제20조의2) : 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 대한 주택의 규모 및 건설비율은 대통령령으로 달리 결정 가능
- 도시개발사업 시행에 관한 특례(법 제19조 ①항) : 재정비촉진지구내 도시개발사업 시행자는 주택 등 건축물을 소유하고 있는 자 또는 토지소유자를 대상으로 입체환지계획 수립 가능

3.4.8 택지개발촉진법

(1) 목적 및 정의

- 목적(법 제1조) : 이 법은 도시지역의 시급한 주택난(住宅難)을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지(宅地)의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지 향상에 이바지함을 목적으로 한다.
- 용어의 정의(제2조)
  - 택지개발지구 : 택지개발사업을 시행하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역과 그 주변지역 중 제3조에 따라 국토해양부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사가 지정·고시하는 지구
  - 택지개발사업 : 일단(一團)의 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업

(2) 주요내용

- 택지개발지구의 지정 등(법 제3조)
  ① 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 주택법에 따른 주택종합계획 중 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항에서 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 택지개발지구로 지정(또는 변경 포함) 가능
  ② 제①항의 경우 시·도지사(특별자치도지사 제외)는 택지수급계획에서 정한 해당 시·도의 계획량 초과지정시 국토해양부장관과 미리 협의, 지정하려는 택지개발지구의 면적이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우 국토해양부장관의 승인 필요(이 경우 주택법에 따른 주택정책심의위원회의 심의 필요)
- 택지개발사업의 시행자(법 제7조 ①항)

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사
3. 지방공기업법에 따른 지방공사
4. 주택법에 따른 등록업자로서 일정 요건을 갖춘 경우
5. 주택건설 등 사업자로서 일정 요건을 갖춘 경우

• 택지개발계획의 수립시 포함되어야 할 사항(법 제8조 ①항)

1. 개발계획의 개요
2. 개발기간
3. 토지이용에 관한 계획 및 주요 기반시설의 설치계획
4. 수용할 토지 등의 소재지, 지번(地番) 및 지목(地目), 면적 등
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

3.4.9 경상남도 주택조례

• 주택종합계획(제2조) : 도지사가 주택법 제8조제1항에 따라 수립하는 10년 단위의 도 주택종합계획 및 연도별 주택종합계획에는 각각 다음 각 호의 사항 포함

1. 10년 단위의 주택종합계획
   가. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
   나. 주택시장의 현황 및 전망
   다. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망
   라. 주거수준의 목표
   마. 제2호 각 목의 사항(제2호나목 및 다목의 경우에는 10년 단위의 계획)에 대한 추진계획
   바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책
   사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
2. 연도별 주택종합계획
   가. 주택 및 택지의 현황
   나. 다음연도의 주택건설계획
   다. 다음연도의 택지수급계획
   라. 주택자금 조달계획 및 투자계획
   마. 주택건설 자재의 수급계획
   바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원계획
   사. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획
   아. 도시 및 주거환경정비법에 따른 주거환경개선사업 등 정비사업 추진 계획
   자. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 사항

3.4.10 경상남도 주택종합계획 관련법규 종합

(1) 관련 주요법규 종합

- 주택종합계획 관련 법규 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시 및 주거환경정비법, 주택법, 도시개발법, 임대주택법, 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 등
- 주택종합계획 관련 규정 및 계획 : 경상남도 종합계획, 지구단위계획, 각 시별 도시주거환경정비기본계획, 광역도시계획, 각 시군별 도시(군)기본계획 및 도시(군)관리계획 등

표 3-69. 경상남도 주택종합계획 관련 주요법규 종합

관련법규	관련내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	지구단위계획, 용도지역 및 지구지정 및 변경 등
도시 및 주거환경정비법	정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(재건축, 재개발, 주거환경개선사업), 주택의 규모 및 건설비율 등
주택법	주택조합설립인가, 주택공급, 주택분양가격의 제한, 투기과열지구의 지정 및 해제, 최저주거기준, 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등
도시개발법	도시개발구역의 지정, 도시개발구역의 규모, 수용 또는 환지, 사용방식에 의한 사업시행(북면 신도시 조성, 뉴타운 건설) 등
임대주택법	임대주택의 우선건설 및 임대주택의 건설재원 우선 사용, 택지의 우선공급, 임대주택의 임대의무기간 등
보금자리주택건설 등에 관한 특별법	보금자리주택지구의 지정과 조성, 주거지역에서의 주택지구 지정, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법의 적용 특례 등

(2) 주택종합계획의 법적 위계

- 시도 주택종합계획 ▶ 광역도시계획과 동일한 위계이나 경상남도 종합계획보다 하위계획임
- 주택종합계획은 주택법의 규정에 따라 수립하지만 이는 도시 및 주거환경정비기본계획과 도시기본계획에 반영되어야 함

3.5 문제점 및 과제도출

3.5.1 우리나라 주택건설 시장의 환경변화

- 1960년대 마포아파트가 건립된 이후, 우리나라 주택의 역사는 아파트가 주도
- 주택의 양적공급 측면에서 아파트는 대량의 주택을 빠른 시일 내에 공급할 수 있다는 점에서 정부에서 집중적 건설 유도
- 하지만 경제성장과 더불어 높은 수준의 주거환경에 대한 요구가 높아지고 있고, 인구성장의 정체로 주거수요가 감소하면서 과거와 같은 대규모 택지개발에 의한 대량의 아파트 건설은 더 이상 지속가능한 주택정책이 되기 어렵다는 인식 확산
- 우리나라와 유사한 일본의 사례를 살펴보았듯이, 일본 역시 우리나라와 마찬가지로 1960년대부터 주거의 양적공급 확대정책으로 대도시 인근에 신도시가 조성되었으나 인구가 정체되고 고령화되면서 신도시는 노인들만 사는 농촌과 유사하게 변하고 있고 인구공동화 현상이 나타나고 있음
- 우리나라의 경우도 2030년을 기준으로 인구가 감소할 것으로 예상되고, 특히 도내 몇몇 도시(거제, 양산, 김해 등)를 제외하고는 인구가 감소추세에 있어 대량의 주거수요가 더 이상 지속되기 어려울 것으로 판단됨
- 아파트 위주의 주택공급 문제점
  - 향후 인구감소에 따라 나타나는 주거유형의 신축적인 대응이 어렵다는 점으로, 단독주택이나 연립주택의 경우, 수요에 따라 신축적인 변화가 가능하나 고층 아파트의 경우, 쉽게 허물고 새로운 형태로 개발하기 쉽지 않음
  - 인구감소로 인한 주택수요는 급격히 줄어들고 있음에 비해 소득수준의 향상으로 다양한 주거유형과 수준높은 주거환경에 대한 욕구는 증가
  - 이는 획일적인 형태의 주거공급이 더 이상 시장의 수요를 유도하기 어려울 것임을 시사

3.5.2 경상남도 주택관련 문제점과 과제

(1) 단독주택지의 재개발과 아파트 재건축 문제

- 2010년 기준으로 경남지역의 주거환경은 전국의 평균적인 주거환경과 비교하여 대체로 양호한 것으로 나타남
- 아파트비율은 전국평균보다 4%가량 낮고 단독주택 비율은 12%이상 높으며 주택보급율 또한 전국보다 높음
- 하지만 단독주택지가 그만큼 많다는 것은 향후 재개발 수요가 많을 것임을 시사하므로 이에 대한 대비가 필요

- 경남지역의 경우, 기존주택 재건축 비율이 전국에 비해 상대적으로 매우 낮게 나타남
- 이는 경남지역의 아파트 재건축이 활발하지 않음을 반증하는 것으로 향후 이에 대한 욕구가 분출될 가능성 있음
- 1인당 주거면적과 가구당 주거면적, 가구당 평균사용방수, 거주층별 가구(지하 및 옥상) 등 대부분의 물리적 주거환경 요소가 전국평균보다 양호하였으며, 15층이상 고층아파트 비율이 낮고 아파트 재건축에 따른 고밀화도 전국평균에 비해 낮은 것으로 나타남

(2) 주거유형의 독점화 현상 심화

- 지역별 주택수요를 추정한 연구결과를 이용하여 현 시점에서 주택유형별 공급방안에 대한 대안없이 기존의 정책을 유지한다고 가정했을 경우, 향후 공급되는 주택에서 아파트가 차지하는 비율은 2010년의 54.05%에서 2030년 56.04%로 비율상으로 크게 증가하지는 않음
- 하지만 15층 이상 아파트비율은 34.64%에서 40.84%로 비교적 크게 증가하여 향후 인구감소에 따른 주택수요 감소시 철거나 재활용 등의 측면에서 심각한 사회문제를 야기할 가능성이 높음
- 경남지역의 주택선호도에 따른 주택유형별 공급량을 추정해 보면 주택신규 수요는 꾸준히 발생하는데 비해 아파트는 기존 아파트량만으로도 향후 20년후의 소요 아파트수를 훨씬 초과하는 것으로 나타나 지속가능한 도시관리 측면에서 커다란 문제가 있는 것으로 예측
- 이는 앞으로 건립되는 주택유형에서 아파트공급을 대폭 줄이고 부족한 주택은 타운하우스나 블록형 단독주택 등 다양한 형태의 저층저밀형으로 공급되어야 함을 시사
- 즉 주거의 다양성 확보가 정책적 대안으로 중요하게 다룰 필요성 제기되며, 이는 국가의 주택정책방향과도 부합

(3) 단독주택지의 주거환경 악화

- 전국평균(2010년 27.86%)에 비해 단독주택의 비율이 매우 높은 경남지역(40.11%)의 경우, 열악한 단독주택지의 주거환경 개선문제가 중요한 주거정책으로 다루어져야 함
- 이를 방치하게 되면 주거환경개선의 대안으로 아파트 건립에 대한 욕구가 분출하게 될 것이므로 주거환경 개선을 통해 단독주택지를 보존할 방안 모색 필요
- 특히 단독주택의 다가구화와 근린생활시설 침투에 의한 주거환경 악화, 단독주택의 공가율 상승 등의 문제 심화

(4) 다변화되는 주거복지 문제의 대처

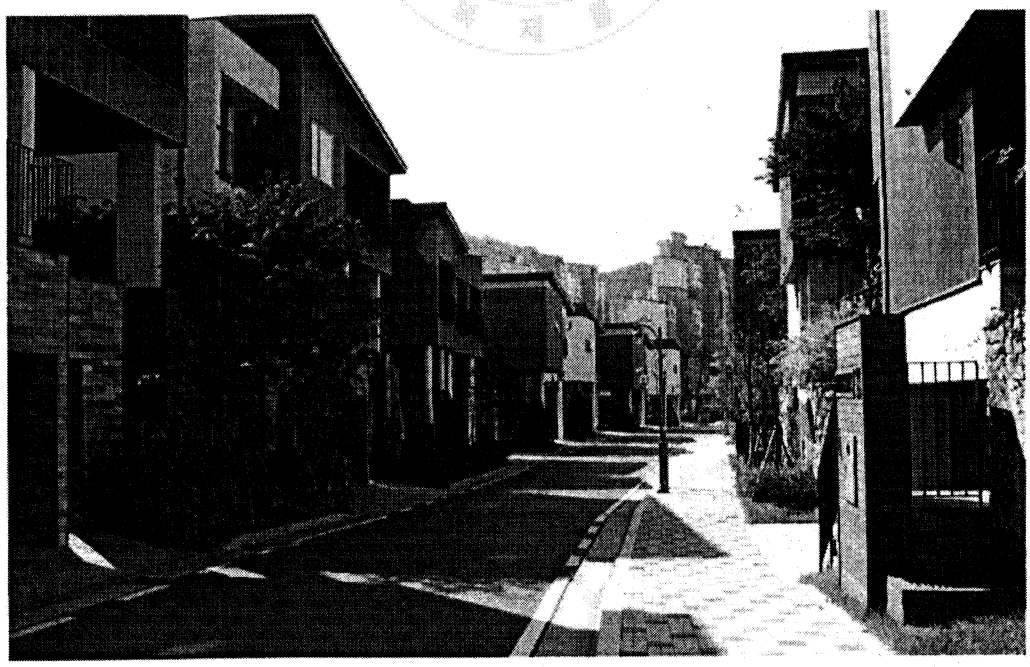
- 노인가구의 증가와 1인가구, 저소득층 가구, 외국인 가구 등 소외계층의 주거복지 문제가 중

요한 정책적 고려사항으로 대두되기 시작

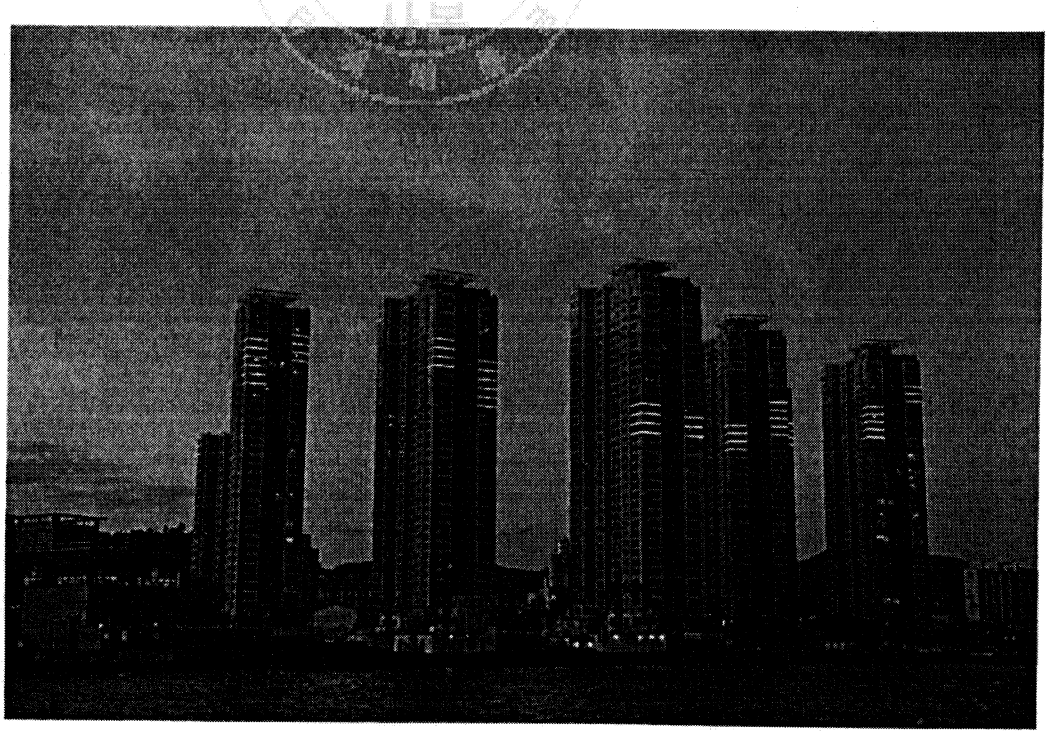
- 우리나라의 외국인 집단거주지는 대부분 주거환경이 열악하며, 이는 도시환경과 범죄 등의 사회문제를 유발하게 되므로 점증하는 외국이주민들을 위한 주택공급체계 구축이 필요함

(5) 인구변화에 대비한 정책변화의 필요성 대두

- 인구가 정체 내지는 감소가 예상되기 때문에 장기적으로 가구수의 감소를 고려한 정책수립이 현 시점에서 필요
- 머지않아 획일적인 아파트 위주의 대량주택공급은 한계에 부닥칠 것이며, 이와 같은 변화는 천천히 느리게 진행되는 것이 아니라 우리나라의 고령화 진행속도처럼 빠르게 변화할 가능성이 높음
- OECD 대부분의 국가들에서 아파트는 고급주거라기 보다는 저소득층 주거로 인식되고 있으나 재산증식 효과와 기존 단독주택의 열악한 주거환경, 중산층이 살만한 다양한 주택유형 공급의 부족 등으로 아파트에 대한 선호는 여전히 높게 나타나고 있음
- 하지만 지속가능한 도시관리 측면에서 본다면 고층아파트의 공동화 현상이 발생할 경우, 철거나 재활용 등이 쉽지 않기 때문에 현 시점에서 고층아파트에 대한 공급을 축소하고 아파트 이외 주택유형의 택지개발과 공급과 함께 이들 주택의 질을 높이는 방안 등이 정책적으로 필요함
- 이에 따라 인구변화와 수요의 변화에 대비한 정책의 필요성, 특히 택지공급방식의 변화에 대한 검토가 필요함을 시사



사본



제4장. 주택종합계획 방향설정 및 기본구상

4.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표 및 방향

4.1.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표
4.1.2 경상남도 주택종합계획의 기본방향과 추진전략

4.2 주택종합계획의 목표와 방향

4.2.1 목표와 기본방향
4.2.2 지역별 인구·가구변화에 대응하는 주택공급 및 친환경적 도시개발
4.2.3 주거안정과 주거복지
4.2.4 주거의 다양성과 주거수준 개선
4.2.5 주택관련정보의 공유와 전문적인 유지관리

4.3 경상남도 주택종합계획 권역구분 및 주택정책목표

4.3.1 18개 시·군 권역별 분류기준과 구분
4.3.2 6대 권역별 정책목표

4.4 주택유형별, 주택규모별 수요전망 및 공급계획

4.4.1 주택유형별 수요전망 및 공급계획
4.4.2 가구특성에 따른 주택규모별 수요전망 및 공급계획

4.5 중장기 주택 및 택지수급 전망

4.5.1 주택수급 전망
4.5.2 택지수급 전망

제4장. 주택종합계획 방향설정 및 기본구상

4.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표 및 방향

4.1.1 경상남도 주택종합계획의 기본목표

(1) 경상남도 주택상의 문제점

- 재개발 및 재건축에 따른 주거밀도 및 주거환경 악화
- 주거유형의 독점화 현상 심화
- 단독주택지의 주거환경 악화
- 인구 및 가구변화에 대비한 정책변화 미흡

(2) 기본목표

- 주택시장 안정
- 주거복지 강화
- 주거환경 개선
- 지역중심의 주택정책 수립

국가기록원 소장기록물 사본

4.1.2 경상남도 주택종합계획의 기본방향과 추진전략

(1) 기본방향

- 인구 및 가구의 변화추이를 감안한 주택유형별 적정 주택공급
- 지역여건에 적합한 주택공급체계 구축
- 주거의 질적 수준 향상과 공급주택의 다양성 확보
- 지속가능한 주택종합계획의 수립

(2) 정책적 목표와 추진전략

- 지속가능성 : 지역별 인구 및 가구변화에 대응하는 주택공급, 친환경적 도시개발
- 형평성 : 주택시장 안정, 주거복지 강화
- 다양성 : 주택유형의 다양화, 주거수준의 다양화
- 체계성 : 주택의 효율적 관리를 통한 내구연한 증대, 체계적인 주택정보시스템 구축

4.2 주택종합계획의 목표와 방향

4.2.1 목표와 기본방향



4.2.2 지역별 인구·가구변화에 대응하는 주택공급 및 친환경적 도시개발

(1) 지역별 인구 및 가구변화에 대응하는 주택공급체계 구축

- 재개발 및 재건축의 합리적 추진
  - 각 지역별 도시주거환경 정비계획에 의거하여 추진하거나 재건축 재개발을 위한 별도 계획을 수립하여 추진
  - 노후불량 단독주택지의 종합정비계획 추진 : 단독주택지 정비와 관련하여 주거환경개선사업을 포함한 종합적인 정비계획을 각 시군별로 수립 필요
  - 지금까지의 재개발 재건축이 도시주거환경 개선측면보다는 경제적 이익 추구에 있었기 때문에 도시환경을 고밀화하여 오히려 도시환경을 악화시키는 주요 요인으로 작용
  - 따라서 앞으로의 재개발 재건축은 경제적 이익 추구보다는 도시환경 개선측면과 향후 인구 및 가구의 변화 추이를 감안하여 1:1 재건축이나 대형평형을 중소형평형으로 규모축소 유도
- 고층고밀 아파트 위주의 주택공급 지양
  - 가구는 1인 가구의 증가로 지속적으로 증가하나 인구증가는 크지 않으므로 대량공급 위주의 고층고밀 아파트 건립은 가급적 지양
  - 대신 중저층의 아파트 건립을 통하여 친환경적인 주택공급으로 정책변화
- 지역특성에 적합한 밀도계획
  - 경남 시군별 지역특성을 감안하여 실정에 적합한 밀도계획을 수립하고 주택공급 체계 구축
  - 시지역은 중저밀과 고밀주거가 적절히 어우러지는 것이 바람직하나 군지역은 저층저밀의 주택유형위주로 공급하고 고층아파트로 대표되는 고밀주거는 최대한 지양
- 1인 가구 증대 등 가구변화에 대응하는 주택공급
  - 1인가구의 급격한 증대가 예상되므로 이에 대응하는 소형 위주의 주택공급 확대
  - 소형아파트를 비롯하여 원룸, 도시형 생활주택 등 다양한 소형주택을 공급하되 공공성과 주거환경 개선측면에서 부대복리시설 적극 설치 권장

(2) 친환경적 도시주거개발

- 리모델링의 활성화와 유도
  - 공동주택의 경우, 미래의 지속가능성 측면을 고려하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 규제완화 및 지원방안 강화
  - 재건축의 대체수요로서 주거환경개선을 위한 방안으로 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안 강구
  - 특히 공공성을 전제로 중고층규모 아파트의 경우, 기존 용적률에 따른 사업의 용이성, 주택규모 등을 감안하여 건축기준의 선별적 완화가 필요
  - 국민주택규모 이하 주택의 리모델링 경우, 재정적 지원방안 수립

• 공영개발을 통한 친환경적 주택지 조성과 녹지확대
  - 토지의 형질변경 전 전면매수에 의한 공영개발 추진
  - 구릉지, 경사지의 적극적 활용을 통한 도시내 친환경적 주거단지 조성
  - 양호한 녹지지역이나 개발제한구역 해제 시 기존수목 보존원칙 준수

• 저층저밀 도시조성
  - 기존의 도시개발은 주거밀도가 매우 높을 뿐 아니라 공동주택 위주로 계획되어 있어 시군별 특성화는 불가능한 상황임
  - 도시개발사업 등의 택지개발 인허가시 저층저밀지역 면적기준 강화
  - 사업성이나 적정 수의 인구수용을 위해 주상복합타입의 초고층주거단지를 조성하는 대신, 초저밀 타운하우스나 테라스하우스 단지 조성을 통해 친환경적인 도시환경 조성
  - 기성시가지와의 차별화 측면에서 저밀주거지의 확대가 필요

(3) 커뮤니티 회복을 위한 주거환경 개선

• 노후단독주택지 및 주거와 상업시설 혼재지역의 도시인프라 개선
  - 오래된 노후주택이나 점포화된 주택 등이 산재한 지역에서는 필지조정이나 주차장 확보 등 물리적 여건을 개선
  - 양호한 지역공동체가 형성된 저소득 지역의 경우, 생활공간을 보존하기 위한 방안과 함께 자연환경과 도시경관의 보전이 이루어지도록 노후불량주거지의 특성에 따라 정비방법과 지원방안을 다양화
  - 기반시설 부족이 심화되고 있는 다가구밀집지역의 경우, 공공시설 서비스 개선사업 적극 추진 ▶ 부족한 주차공간으로 인한 주변가로의 주차장화 문제에 대해서 공동주차장 확보를 지원
  - 노후불량도가 심각하나 규모가 작아 도시주거정비사업을 시행하기 어려운 지역의 경우, 시나 군, 또는 도의 공공차원에서 부지를 매입, 공공임대주택 건설방안 모색
  - 주민생활안정 및 커뮤니티 활성화 차원에서 경로당, 어린이집, 공부방, 공원, 주민휴식시설 등 주민들의 사회경제적 특성에 적합한 복지 및 편익시설 확대
  - 노후단독주택지와 주거 및 상업시설 혼재지역은 범죄 등의 위협에 취약하므로 이에 대한 개선방안이 필요 ▶ 범죄로부터 지역주민들의 안전을 확보할 수 있도록 범죄예방환경설계(CPTED : Crime Prevention Through Environmental Design)를 채택

• 주민참여를 통한 지역정체성 확보
  - 기존의 도시계획, 건축조례나 지구단위계획, 도시주거환경정비 기본계획이 규정한 범위 내에서 지역 특색에 맞는 건축기준, 조경기준, 가로환경기준 등을 주민이 합의하여 제정하는 경우, 이를 인정하는 제도 도입
  - 주민협정에 관한 법적 근거와 함께 지역의 경계, 기준설정, 주민동의 절차 등 구체적인 기준과 운영지침 등을 경상남도 건축조례나 주택조례, 도시계획조례에 마련

4.2.3 주거안정과 주거복지

(1) 주택가격 안정을 통한 주거안정

- 하우스푸어 등 주택담보 대출자 대책 마련
  - 2011년까지 경남의 주택가격은 수도권과 달리 상승하여 왔으나 2012년에 들어서서 주택가격이 정체되어 있음
  - 수도권과 비교하여 지방의 주택시장은 후행하는 경향을 보여주고 있으므로 향후 지방의 주택가격도 하락추세화 될 가능성이 높음
  - 전세시장의 경우는 수도권과 마찬가지로 지속적으로 상승하고 있으므로 전세시장 안정화도 주요한 과제이나 경남의 경우, 전월세 비중이 상대적으로 낮음
  - 따라서 1차적으로 주택 매매가격 하락에 따른 하우스푸어가 발생하지 않도록 신탁 후 임대제도(trust and lease back) 등 주택담보 대출자에 대한 제도적 지원방안 강구
- 분양가격 안정을 위한 가능한 정책수단 검토
  - 중대형평형의 경우, 입주직후 실내마감재를 새로 하는 것을 고려하여 마이너스 옵션제를 도입하거나 빌트인 제품의 유형별 선택이 가능하도록 옵션제도 도입
  - 평형별로 전체 분양가총액을 결정하고 결정된 범위내에서 융통성있게 분양가를 결정할 수 있도록(예를 들면, 대형평형은 높게, 소형평형은 낮게 분양가를 책정할 수 있음) 분양가 총액제한제 도입 검토
  - 향후 소형평형의 주택건립이 많아질 것으로 예상되므로 분양가심사위원회의 기능과 전문성을 강화하여 소형주택의 주택분양가격 안정 도모
  - 기본적으로 주택의 분양가격은 토지가격과 연계되어 있으므로 주택분양가격을 안정시키기 위한 저렴한 택지개발 및 공급 확대
- 공공택지개발 확대 및 중소형평형 확대공급
  - 도시형생활주택은 주차장 완화 등에 따른 부작용이 많이 나타나고 있으므로 중소형 주택건립을 위한 공공택지개발을 확대하여 단지화된 주택공급체계 구축과 규모의 경제성 실현
  - 수요에 대응하는 적절한 규모뿐 아니라 다양한 유형의 주택을 공급하여 주택가격 안정 도모

(2) 주거취약계층의 주거복지 강화

- 기존주택지내 저소득계층 주택재고 확보 및 공급규모 다양화
  - 재건축, 재개발 등 도시주택정비사업시 공공임대주택 재고 확보 및 공급평형 다양화를 통한 저소득계층의 주택재고 확대
  - 최저주거기준에 의거한 임대주택의 평형 확대
  - 공공임대주택의 지역 편중현상 해소
- 노인, 장애인 등을 위한 맞춤형 복지주택 공급

- 노인과 장애인을 위한 무장애(barrier free) 공간은 일상적인 주거생활에서 매우 중요하므로 이들을 위한 맞춤형 임대주택 등의 건설 필요

• 공영개발에 의한 저렴한 택지확보
- 보금자리주택 공급의 가장 커다란 문제는 택지부족으로서, 기존 국공유지나 택지개발예정지구 등 보금자리주택 부지 확보
- 도시저소득층을 위한 보금자리주택 공급을 위해 제정된 보금자리주택건설 등에 관한 특별법은 개발제한구역 해제지역을 보금자리주택지구로 지정, 조성할 수 있도록 되어있음
- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법의 적용 특례(제22조 ①항) : 국토해양부장관은 주택수급 등 지역여건을 감안하여 불가피한 경우 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제3조제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역을 주택지구로 지정 가능

• 최저소득계층을 위한 영구임대주택 확보
- 저소득계층이 대부분 도심에서의 일당으로 살아가는 계층임을 고려할 때 공공임대주택의 입지는 생활근거지 인근지역이 가장 바람직함
- 기성시가지에서는 대규모 택지확보가 어렵기 때문에 저소득지역을 중심으로 다가구, 다세대주택 매입 활용
- 국민임대주택 일부를 영구임대주택으로 활용

• 인구학적 측면을 고려한 유형별 공공임대주택 확보
- 공업지역 특성상, 외국인 근로자의 증가추세를 고려하여 외국인 근로자용 공공임대주택 확보
- 독신자나 노인독신가구 등 급격하게 증가하는 1인가구들을 위한 임대주택 건설이 시급
- 특히 2000년을 전후하여 급격하게 증가하고 있는 외국인 및 외국인가구와, 공단에 취업하고 있는 외국인 근로자를 감안하여 외국인용 공공임대주택 건설 추진

4.2.4 주거의 다양성과 주거수준 개선

(1) 주거수준의 다양화와 주거수준 개선

• 소득수준에 적합한 주택공급체계 확립
- 아파트와 단독주택 위주의 공급체계에서 벗어나 소득수준과 주거욕구에 적합한 다양한 형태의 주택공급을 위한 택지공급체계 구축
- 소득향상과 라이프사이클에 따라 나타나는 자연스런 다양한 주거에 대한 욕구에 융통성있게 대응할 수 있는 주거 공급

• 주거수준 개선
- 중소규모 아파트단지나 소규모 연립주택단지들이 산재되어 있는 구도심지역에 생활권 시설정비 계획을 수립하고 사업주체와 공공부문이 함께 계획을 실현
- 생활권단위의 광역적, 종합적 계획을 통해 체계적인 기반시설 확충이 가능하도록 인접한 재개발, 재건축사업의 통합적 개발 추진

(2) 주택유형의 다양성 확보

- 입지의 다양성 확보
  - 평지위주의 택지개발에서 벗어나 선진국 사례에서 볼 수 있듯이 구릉지와 산지를 활용한 친환경적인 다양한 입지 선정
  - 도농통합지역을 대상으로 변화하는 주거욕구를 고려한 입지 선정과 택지개발
- 주거유형의 다양성 확보
  - 소득향상에 따른 주거향상욕구, 노령화에 따른 노인주거수요 등 다양한 주택수요 충족을 위하여 주택선택의 폭을 넓혀 주택교체를 용이하게 함
  - 친환경 생태주거단지 조성, 전원주택단지 조성, 은퇴촌 조성, 도시형 연립주거단지 조성 등 다양한 주거욕구에 대응
  - 아파트와 단독주택 위주의 단순한 공급체계에서 벗어나 도심 타운하우스나 테라스하우스, 초고층 주상복합주거단지 등 다양한 주거 제공

4.2.5 주택관련정보의 공유와 전문적인 유지관리

(1) 체계적인 주택정보시스템 구축

- 주택관련 공공 데이터베이스 구축
  - 주택가격에 대한 다양한 정보제공을 통해 주택가격 담합 등 주택시장 교란행위 방지 및 주택가격 안정 도모
  - 경남도 차원의 주택시장 인터넷 직거래장터를 만들어 공공기관에 의한 안전한 주택거래 지원
- 공동체형성을 위한 지역별 인터넷 커뮤니티 조성
  - 아파트단지나 단독주택지별로 지역별 인터넷 커뮤니티를 조성하여 공동체적 유대감 형성
  - 지역별 인터넷 커뮤니티를 통한 주거환경 개선사업 등 활성화 지원

(2) 주택의 내구연한 증대

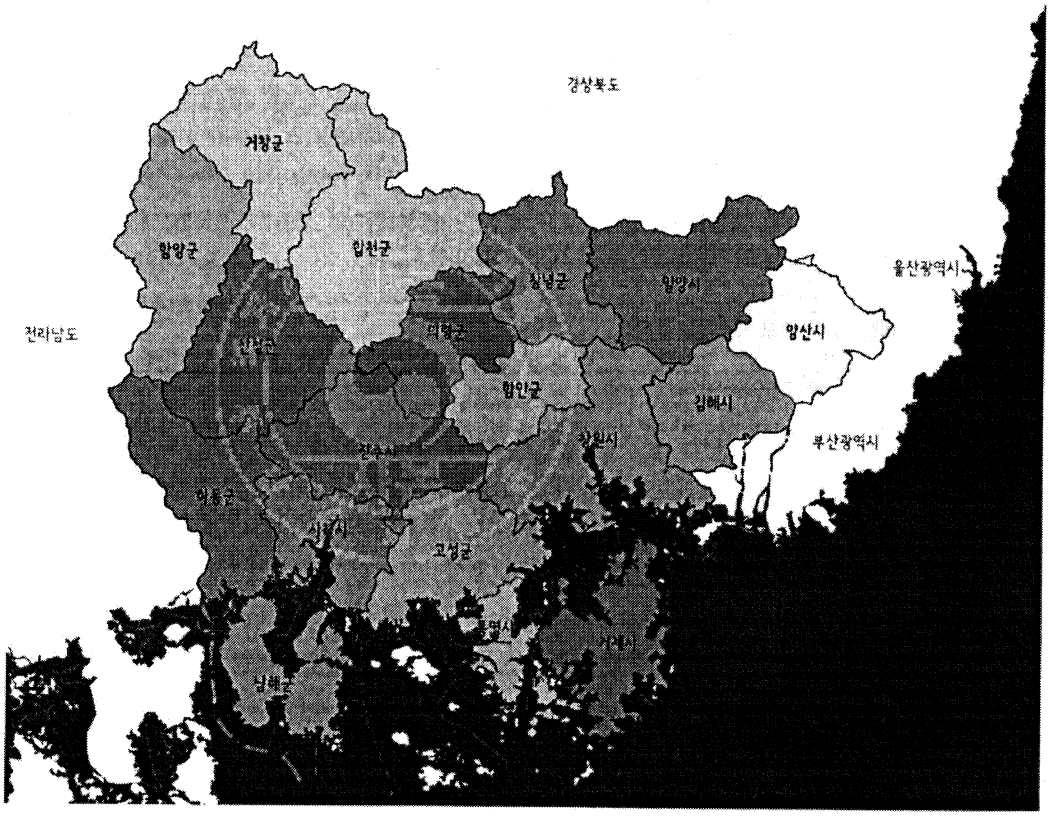
- 정기점검 강화
  - 현재 주택법에서 규정하고 있는 의무관리대상이 아닌 소규모 임의관리대상 및 20호 미만 공동주택에 대해서도 장기수선계획 및 안전관리, 안전점검 정례화
  - 안전관리업무의 실제적 효과를 위해 시설물별로 일련의 안전점검지침을 구체화하고 일상적인 점검과 정기적인 점검을 지속적으로 실시
- 지역단위 유지관리체계 구축
  - 소규모 공동주택의 경우, 동단위나 지역단위 주택관리기구를 결성하여 관리기구와 관리인 공유 추진 ▶ 전문적인 관리가 가능하고 규모효과에 따른 관리비 절감 가능

4.3 경상남도 주택종합계획 권역구분 및 주택정책목표

4.3.1 18개 시·군 권역별 분류기준과 구분

(1) 18개 시·군 현황

- 인구('10.12.31일 기준) : 3,290천명(전국의 6.5%)
- 면적 : 10,532.7㎢ (전국의 10.5%)
- 행정구역 : 8개시, 10개군, 318개 읍·면·동



경상남도 18개 시·군현황

(2) 18개 시·군 권역별 분류기준

- 지리적 근접성
- 인구 및 가구특성 : 연령별 인구분포, 가구분포
- 주택유형별 분포특성과 주택보급율 : 주택유형별 주택비율, 주택보급율, 인구천명당 주택수

(3) 18개 시·군 권역별 구분

• 근접성과 지리적 특성에 의한 경상남도 18개 시·군 권역구분
  - 18개 시·군을 개별적으로 구분하는 것보다 지리적으로 근접한 시·군을 군집시켜 대권역으로 구분 필요

표 4-1. 근접성과 지리적 특성에 의한 경상남도 18개 시·군 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	지리적 특성	대상 시군	인구(2010년)	행정구역면적(㎢)
동부중심권	행정구역 통합지역	창원(구 창원, 마산, 진해)	1,058,021	744.26
동부내륙권	창원권 주변	밀양, 창녕, 의령, 함안	240,713	2,231.17
중부해안권	경남중부 해안권	거제, 통영, 고성	412,340	1,157.76
대도시주변권	부산울산 인접도시	김해, 양산	747,017	948.47
서부산악권	지리산권 도시	거창, 함양, 산청, 합천	170,862	3,307.20
서부해안권	경남서부 해안권	진주, 사천, 하동, 남해	531,201	2,143.87

※ 출처 : 경남통계, 경상남도 홈페이지 행정정보 ; 통계청, 인구주택총조사(2010)

• 인구 및 가구특성에 의한 권역구분
  - 인구 및 가구는 시군별, 입지별로 차별화된 특성을 보여주므로 이를 기준으로 권역구분 필요

표 4-2. 인구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	인구특성		대상 시군
생산도시권	40대 인구비율이 가장 높음	65세이상 비율 9%이상	창원, 진주, 거제
		65세이상 비율 9%미만	통영, 사천, 김해
	30대 인구비율이 가장 높음		양산
농촌도시권	50대 인구비율이 가장 높음 65세 이상 인구비율 9%이상		밀양
생산농촌권	40대, 50대 인구비율이 가장 높음		함안, 창녕, 거창, 고성
순수농촌권	60대, 70대 인구비율이 가장 높음		의령, 남해, 하동, 산청, 함양, 합천

※ 출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 4-3. 가구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	가구특성		대상 시군
	자가비율	전월세비율	
도시권	60%미만	30% 이상	창원, 김해, 양산
	60~70%미만	30% 이상	진주, 통영, 거제
		20~30% 미만	사천
준도시권	70~80%미만	20~30% 미만	밀양
		10~20% 미만	함안, 창녕, 고성
	80%초과	15~20% 미만	거창
농촌권	80%초과	10~15% 미만	의령, 남해, 하동, 함양
		10% 미만	산청, 합천

※ 출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 4-4. 1인 가구특성에 의한 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	1인가구비율	1인가구 주사유		대상 시군
비고령독신권	5~10% 미만	미혼비율이 가장 높은 경우	50% 초과	창원
			30~50% 미만	사천, 밀양, 거제
		사별비율이 가장 높은 경우	30~40% 미만	합천
고령화독신권			70~80% 미만	양산
	10~15% 미만	사별비율이 가장 높은 경우	기타(39.3%)	진주
고령독신권			50~60% 미만	통영
			60~70% 미만	김해, 의령, 창녕, 함양
			70~80% 미만	남해, 하동
	15~20% 미만	사별비율이 가장 높은 경우	70~80% 미만	고성, 산청, 거창
			60~70% 미만	함안

※ 출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

• 주택유형별 분포비율과 주택보급율에 의한 권역구분

표 4-5. 주택유형별 분포비율에 의한 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	주택유형별 특성		대상 시군
	아파트 비율	단독주택 비율	
아파트중심권	60% 초과	20~30% 미만	창원, 거제
		10~20% 미만	김해, 양산
	50~60% 미만	40~50% 미만	진주, 통영
혼합권	40~50% 미만	50~60% 미만	사천
	30~40% 미만	60~70% 미만	밀양, 함안
단독주택중심권	20~30% 미만	70~80% 미만	거창
	10~20% 미만	70~80% 미만	창녕, 고성
		80~90% 미만	함양
	10% 미만	80~90% 미만	의령, 남해, 하동, 산청, 합천

※ 출처 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 4-6. 주택보급율과 인구천명당 주택수에 의한 권역별 구분(2010년 기준)

권역구분	(신)주택보급율	인구천명당 주택수	대상 시군
주택부족권	100~105% 미만	350~400호 미만	창원, 진주, 김해, 거제
	105~110% 미만	350~400호 미만	양산
주택충분권	105~110% 미만	400~450호 미만	통영, 사천, 밀양, 거창
		450~500호 미만	하동, 함양
	110% 초과	400~450호 미만	함안
		450~500호 미만	창녕, 고성, 남해, 산청
		500~550호 미만	의령, 합천

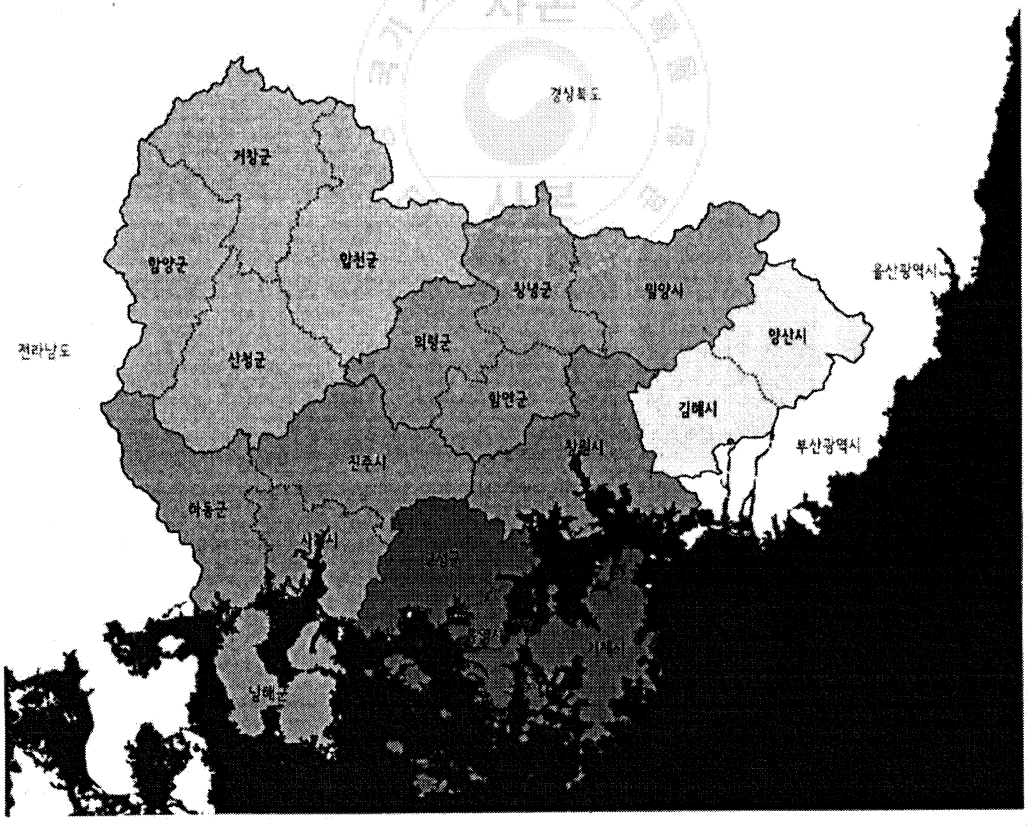
※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과, 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급율 - (新)주택보급율 재인용 ; 경남의 통계 - 경남통계연보 - 주택건설 - 주택현황 및 보급률
주택수 : 다가구주택 구분거처 반영한 주택수 자료임(국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과)
가구수 : 일반가구(보통가구+1인가구+5인이하 비혈연가구)임

• 18개 시·군 권역 구분 원칙과 결과
  - 이상과 같이 3개 기준, 6개 요소별로 18개 시·군 권역을 구분할 수 있으나 지역이 분리되어 있을 경우, 통합적인 주택계획 수립이 어려우므로 권역구분은 1차적으로 지리적 근접성을 원칙으로, 인구 및 가구특성과 주택유형별 분포특성 및 주택보급율을 고려하여 구분함
  - 지리적으로 지역의 핵심이 되는 도시를 중심으로 영향을 받는 군지역을 권역화하되, 지역핵심 도시가 없을 경우, 군지역별로 군집함

표 4-7. 권역별 구분 종합(2010년 기준)

권역구분	지리적 특성	대상 시군	주택의 수급특성	연령특성
동부중심권	행정구역 통합지역	창원(구 창원, 마산, 진해)	주택부족권	30~40대 중심
동부내륙권	창원권 주변	밀양, 창녕, 의령, 함안	주택충분권	50대이상 노인중심
중부해안권	경남중부 해안권	거제, 통영, 고성	혼합권	30~50대 중심
대도시주변권	부산울산 인접도시	김해, 양산	주택부족권	30~40대 중심
서부산악권	지리산권 도시	거창, 함양, 산청, 합천	주택충분권	초고령노인중심
서부해안권	경남서부 해안권	진주, 사천, 하동, 남해	혼합권	연령혼재권

※ 비고 : 혼합권은 주택부족 시지역과 주택충분 군지역의 군집된 권역임 / 연령혼재권은 도시지역은 30~40대의 청장년권, 군지역은 60~70대의 초고령권으로 혼합된 권역임



경상남도 18개 시·군 권역구분

4.3.2 6대 권역별 정책목표

표 4-8. 6대 권역별 주택정책 목표

권역구분	대상 시군	주택정책목표
동부중심권	창원(구창원, 구마산, 구진해)	• 주택보급율과 인구천명당 주택수 부족지역으로 지속적인 신규주택 공급 • 아파트 과다지역으로 아파트 이외의 다양한 주택공급 필요 • 미혼의 공단근로자, 군인, 그리고 사별에 의한 노인독신가구가 증가하는 지역이므로 이들을 위한 임대주택 건설 활성화
동부내륙권	밀양, 창녕, 의령, 함안	• 대도시 근교의 전원적인 농촌형 지역으로 주택보급율과 인구천명당 주택수가 충분하므로 주택공급측면보다는 주거환경 측면의 관리 필요 • 단독주택 중심의 아파트 혼재지역으로 전원주택공급 측면 고려 및 노인독신가구비율이 높으므로 임대주택공급 필요
중부해안권	거제, 통영, 고성	• 통영과 고성의 경우, 적정수의 주택이 공급되어 있으나 거제는 주택부족지역이므로 지역별로 차별화된 주택공급정책 필요 • 거제와 통영은 아파트 과다지역이므로 아파트 외의 저층저밀 주택위주로 공급하고 고성은 사별에 의한 1인가구 비율이 높으므로 임대주택 위주 공급
대도시주변권	김해, 양산	• 창원, 부산 등 대도시권에 인접해 있는 지역으로 아파트가 특히 과다한 지역임에도 주택부족권에 속해 있으므로 아파트와 아파트 이외의 다양한 주택유형을 주택을 적절히 분산 공급 • 비교적 젊은 도시권이나 김해의 경우, 1인가구 비중이 높고 외국인 거주비중이 높으므로 이를 감안한 임대주택 공급 필요
서부산악권	거창, 함양, 산청, 합천	• 주택공급량이 충분하고 단독주택이 중심이 되는 전형적인 농촌지역으로서, 전원주택 위주의 차별화된 주택공급 필요 • 60~70대 인구가 가장 많은 초고령지역으로서 1인가구 비중이 상당히 높으므로 노인독신가구를 위한 임대주택 공급 필요
서부해안권	진주, 사천, 하동, 남해	• 아파트와 단독주택 중심의 도농혼합지역으로 권역중심인 진주는 주택부족권에 속하므로 적정수의 주택을 지속적으로 공급하되 주택충분권 지역인 사천, 하동, 남해는 주택공급보다는 주택 다양화에 주택정책의 초점 • 미혼에 의한 1인가구 비율이 높은 진주와 사천지역은 임대주택 공급 확대

4.4 주택유형별, 주택규모별 수요전망 및 공급계획

4.4.1 주택유형별 수요전망 및 공급계획

(1) 주택유형별 수요전망(2013~2022년)

- 현재 단독주택에 거주하고 있는 계층
  - 고소득계층으로서 고급단독주택지 거주계층
  - 노후주택에 거주하고 있는 서민들과 고령가구
- 중산층이 살만한 대체 주택유형이 공급되지 않기 때문에 현재 중산층은 대부분 아파트 거주
- 단독주택과 아파트 거주가구의 주거선호도와 관련된 한 연구[48] 결과
  - 설문조사 결과 응답자의 64.1%가가 단독주택이 가장 이상적인 주거유형이라고 응답하고 있으나 관리의 불편함과 저급한 주택의 질 등으로 인해 실제 거주비율은 이보다 낮음
  - 따라서 획일적인 아파트 위주에서 벗어나 다양한 주택수요를 충족하기 위해서는 아파트 이외 주택유형의 질을 높이는 것이 주요 선결과제

표 4-9. 이상적 주택유형(단위 : %)

구분		일반단독주택	타운하우스	블럭형단독	아파트	주상복합
전체		51.6	8.2	4.3	33.9	2.0
현재 주택유형	단독주택	69.0	5.1	3.4	20.3	2.3
	아파트	21.5	13.7	5.9	57.6	1.5
지역	서울권	47.9	11.5	5.3	33.3	2.0
	지방	58.1	2.5	2.5	35.0	2.0
소득계층	저소득층	72.7	1.0	2.0	24.2	0.0
	중산층	53.4	3.7	1.9	39.1	1.9
	고소득층	42.4	12.8	6.6	35.4	2.8
연령	30대이하	23.3	11.7	6.7	55.0	3.3
	40~50대	46.2	9.8	4.9	36.4	2.6
	60대이상	75.3	2.7	1.3	20.7	0.0

※ 출처 : 배순석, 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구, 국토연구원, 2009.12, p.83

- 앞의 표를 살펴보면 단독주택 거주자의 69%, 아파트 거주자의 21.5%가 단독주택을, 그리고 아파트 거주자의 13.7%가 타운하우스를 이상적인 주택유형으로 평가
- 소득계층별로는 중산층의 53.4%, 고소득층의 42.4%가 단독주택을 이상적인 주택유형으로 판단
- 특히 고소득층의 12.8%와 30대 이하 연령층의 11.7%가 타운하우스를 이상적인 주택유형으로 지목하고 있는 점은 질적 수준이 높은 다양한 주택유형에 대한 욕구를 잘 보여줌
- 현재 건립되었거나 건립중인 아파트는 벽식구조로서 실내구조의 변형이 불가능하기 때문에 가구구성이나 주거선호도 변화에 따른 주택의 융통성이 부족하다는 점이 문제점으로 지적됨

48) 배순석, 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구, 국토연구원, 2009.12, pp. 80~86

- 향후 인구는 고령화비율이 높아지고 1인가구가 크게 증가할 것으로 예상되는 바, 이는 앞으로의 주거수요가 중소형평형에 집중될 것임을 보여주는 것으로, 현재의 아파트 리모델링을 통한 기존 아파트의 재활용이 쉽지 않음을 시사
- 이와 관련하여 향후 2030년까지 지역별 주택수요를 추정한 한 연구에 의하면[49], 전국적으로 2030년까지 연평균 39만 1,100호의 수요가 예상되고 있으며, 경남지역의 경우, 연평균 2만 4,800여호의 주택수요가 예상

표 4-10. 지역별 주택수요 추정 결과 (단위 : 천호)

주택수요	2015년	2020년	2025년	2030년	연평균	2015년 대비	
						증감량	비율(%)
전국	392.7	396.1	393.7	381.9	391.1	-10.8	-2.8
경남	24.9	25.1	24.9	24.1	24.8	-0.8	-3.2

※ 출처 : 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

- 전국 사업주체별, 주택유형별 건설현황 및 추이에서 볼 수 있듯이 과거 20년간 주택건설에서 아파트가 차지하는 비율은 다음 '전국 사업주체별, 주택유형별 건설현황 및 추이'에서 알 수 있듯이 연평균 76.8%임
- 1990년 이후, 아파트의 건설실적은 2006년까지 증가하는 추세이다가 2008~2010년 사이에 감소하고 있는 반면, 단독주택은 2008~2010년 사이 건설실적이 증가하고 있음
- 연립주택 건설실적은 1990년 건설주택수의 대략 1/5을 차지하였으나 이후 급격하게 감소하여 2000년대 이후 1%를 약간 상회하는 수준임

표 4-11. 전국 사업주체별, 주택유형별 건설현황 및 추이(단위 : %)

연도	주택건설 비율	사업주체별		주택유형별			
		공공주택	민간주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대
1990년	6.77	35.90	64.10	14.05	66.77	19.18	0.00
1992년	5.19	33.87	66.13	9.26	81.59	1.61	7.54
1994년	5.62	41.49	58.51	6.80	83.70	2.67	6.83
1996년	5.34	39.23	60.77	10.35	78.12	3.08	8.46
1998년	2.76	42.82	57.18	7.77	86.82	2.42	2.99
2000년	3.91	32.36	67.64	8.02	76.49	2.36	13.12
2002년	6.01	18.56	81.44	8.00	57.71	1.19	33.09
2004년	4.18	26.73	73.27	7.38	87.30	0.80	4.53
2006년	4.24	30.61	69.39	8.03	87.94	1.00	3.03
2008년	3.35	38.02	61.98	14.45	70.88	1.09	13.58
2010년	3.49	35.78	64.22	16.08	71.66	1.54	10.72
1990-2010	100.00	32.49	67.51	9.48	76.80	4.04	9.68

※ 출처 : 국토해양부주택건설실적통계(http://stat.mltm.go.kr/ portal/cate/statView.do), 단독주택에 다가구포함

- 경남지역의 15층 이상 고층아파트 추정량은 2007년 경남지역 15층 이상 아파트비율 61.88%를 기준으로 1995년부터 2007년까지의 누진율을 감안하면 2010년부터 2.2%의 안정적인 증가를 보인다고 가정했을 때 경남지역 아파트 공급 추정결과는 다음 표와 같음

49) 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

표 4-12. 경남지역 아파트공급 추정 결과(단위 : 호, %)

구분	전체가구	주택수 추정	아파트전체수 추정		15층이상 아파트수 추정		
			호수	비율(%)	호수	전체대비(%)	아파트대비(%)
2013년	1,208,872	1,107,980	615,827	55.58	421,718	38.06	68.48
2014년	1,225,651	1,132,780	634,874	56.05	448,729	39.61	70.68
2015년	1,242,003	1,157,680	653,997	56.49	476,633	41.17	72.88
2016년	1,257,917	1,182,480	673,043	56.92	505,321	42.73	75.08
2017년	1,273,350	1,207,280	692,090	57.33	534,847	44.30	77.28
2018년	1,288,308	1,232,080	711,136	57.72	565,211	45.87	79.48
2019년	1,302,854	1,256,880	730,182	58.09	596,413	47.45	81.68
2020년	1,317,577	1,281,980	749,459	58.46	628,646	49.04	83.88
2021년	1,332,261	1,306,780	768,506	58.81	661,530	50.62	86.08
2022년	1,346,954	1,331,580	787,552	59.14	695,251	52.21	88.28

※ 자료근거 : 경남지역 추정 아파트공급량 = 경남지역 총주택수요 × 0.768(주택유형별 건설현황중 아파트 연평균 건설비율) / 경남지역 추정고층아파트량 = 경남지역 추정 아파트공급량 × (0.6188 + 0.022 × 경과년수)(전국 및 경남 아파트 건립추이와 층수별 현황중 2007년 경남지역 15층이상 아파트비율이 61.88%로, 이 비율을 2010년 기준으로 적용하고, 2010년부터 2022년까지 연 2.2%의 안정적 증가를 보인다고 가정함)

- 앞의 표를 살펴보면 향후 20년간 아파트 비중은 완만하게 증가할 것으로 추정
- 하지만 선호되는 주택유형이 변하고 있음을 감안해 볼 때 현 주택공급계획을 그대로 유지할 경우, 2022년에는 전체 아파트에서 15층 이상 아파트 비율이 88.28%로, 대부분의 아파트가 고층화될 것으로 예상
- 이는 선호되는 주택유형이 변하게 될 경우, 철거나 리모델링을 통한 재활용이 어렵게 될 가능성이 높으므로 현 시점에서 지속가능한 주택공급이 이루어질 수 있도록 다양한 주택유형 공급 필요
- 주택선호도를 바탕으로 경남지역의 향후 이상적 주택유형별 공급량을 추정해보면, 아파트의 비율은 크게 감소하는 대신 타운하우스와 단독주택의 비율은 증가할 것으로 예측됨

표 4-13. 경남지역의 향후 이상적 주택유형별 공급량 추정(단위 : 호, %)

구분	계	선호 주택유형										기타유형		
		단독		타운하우스		블럭형단독		아파트		주상복합		연립	다세대	기타
		호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율			
2013년	1,107,930	467,910	42.2	21,384	1.9	11,218	1.0	**537,605**	48.5	5,217	0.5	26,481	25,151	12,963
2014년	1,132,733	486,390	42.9	29,150	2.6	15,293	1.4	528,748	46.7	7,112	0.6	27,073	25,714	13,254
2015년	1,157,636	505,263	43.6	37,239	3.2	19,536	1.7	519,021	44.8	9,085	0.8	27,669	26,279	13,545
2016년	1,182,439	524,444	44.4	45,644	3.9	23,945	2.0	508,332	43.0	11,135	0.9	28,261	26,842	13,835
2017년	1,207,243	543,976	45.1	54,368	4.5	28,522	2.4	496,729	41.1	13,264	1.1	28,854	27,405	14,125
2018년	1,232,047	563,858	45.8	63,411	5.2	33,266	2.7	484,211	39.3	15,470	1.3	29,447	27,968	14,415
2019년	1,256,850	584,090	46.5	72,773	5.8	38,178	3.0	470,779	37.5	17,754	1.4	30,039	28,531	14,705
2020년	1,281,955	604,815	47.2	82,474	6.4	43,267	3.4	456,538	35.6	20,121	1.6	30,639	29,101	14,999
2021년	1,306,759	625,751	47.9	92,476	7.1	48,514	3.7	441,271	33.8	22,561	1.7	31,232	29,664	15,289
2022년	1,331,580	647,038	48.6	102,824	7.1	53,920	4.1	**425,089**	31.9	25,079	1.9	31,825	30,227	15,579

※ 출처 : 배순석, 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구, 국토연구원, 2009.12, p.83 / 표 4-1. 이상적 주택유형의 전체평균을 기준으로, 전체 100%에서 기타유형 전체비율 5.83%를 뺀 94.17%를 단독주택 51.6%, 타운하우스 8.2%, 볼록형 단독 4.3%, 아파트 33.9%, 주상복합 2.0% 비율로 배분하고, 이를 2022년 최종 목표로 설정한 후 연차별로 균등배분함 / 연립주택(2.39%) 및 다세대(2.27%), 기타유형(1.17%)은 2010년 경남지역의 주택유형별 점유비율을 유지하는 것으로 가정

- 표 4-9. 이상적 주택유형의 전체평균을 기준으로, 전체 100%에서 기타유형 전체비율 5.83%를 뺀 94.17%를 단독주택 51.6%, 타운하우스 8.2%, 블록형 단독 4.3%, 아파트 33.9%, 주상복합 2.0% 비율로 배분하고, 이를 2022년 최종 목표로 설정한 후 연차별로 균등배분, 연립주택과 다세대주택, 기타유형 등은 2010년 비율을 유지한다고 가정하여 주택유형별 공급량을 추정하면 앞의 표와 같은 분석이 가능
- 이 기준에 의하면 2013년부터는 아파트의 신규 공급량을 줄이는 정도가 아니라 기존의 아파트를 12만여호 이상 줄여야 향후 선호 주택유형의 공급량을 맞출 수 있는 것으로 나타나고 있어 아파트는 이미 미래의 수요를 초과하였음을 알 수 있음
- 즉 기존의 아파트만으로도 향후 주택수요에 적합한 주택유형 공급이 어려움을 겪게 될 가능성이 높음

(2) 주택유형별 공급계획(2013~2022년)

- 이상적 주택유형별 공급량 추정에 의하면, 2013~2022년 사이에 경남지역의 주택유형별 공급계획은 다음 표와 같음

표 4-14. 이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 호)

유형별 주택수	주택유형별 연간공급 주택계획								계
	단독주택	타운하우스	블럭형단독	아파트	주상복합	연립주택	다세대	기타	
2012년기준	449,782	13,937	7,311	545,547	3,400	25,888	24,588	12,673	1,083,126
2013년	18,129	7,447	3,907	-7,942	1,817	593	563	290	24,804
2014년	18,479	7,766	4,074	-8,857	1,895	593	564	290	24,804
2015년	18,873	8,089	4,243	-9,727	1,973	593	564	291	24,899
2016년	19,181	8,405	4,409	-10,688	2,051	594	564	290	24,806
2017년	19,532	8,724	4,577	-11,603	2,128	594	564	290	24,806
2018년	19,882	9,043	4,744	-12,518	2,206	594	564	290	24,805
2019년	20,233	9,362	4,912	-13,433	2,284	594	564	290	24,806
2020년	20,725	9,701	5,089	-14,240	2,367	594	564	294	25,094
2021년	20,936	10,002	5,247	-15,268	2,440	594	564	290	24,805
2022년	21,286	10,348	5,406	-16,183	2,518	594	564	291	24,824
공급소계	197,256	88,887	46,608	-120,459	21,679	5,937	5,639	2,906	248,453

※ 비고 : 2010년의 주택유형별 주택수를 기초로 연간 주택공급량을 주택선호도에 따라 연차별로 배분한 것임

- 이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획(2013~2022년)에 의하면, 아파트를 제외하고 공급되는 주택유형중 단독주택 공급량이 53.5%, 타운하우스가 24.1%를 차지함
- 이상적 주택유형별 공급량 추정에 의하면, 아파트의 경우 공급을 줄이는 정도가 아니라 아파트수를 감소하여야 하는 것으로 나타나는데 이는 아파트를 철거하지 않는 이상 불가능한 가정임
- 이는 어디까지나 주택선호도 측면에서 향후 아파트의 지속적인 공급이 지속된다면 일본에서 현재 나타나고 있듯이 아파트의 공가(空家) 문제가 대두될 것임을 시사하는 것임

- 따라서 경남지역 연도별 아파트 건설실적 추이를 바탕으로 아파트 공급계획을 추정하여 현실적인 주택유형별 공급계획을 수립하는 것이 바람직함
- 과거 8년간 경남의 연도별 주택건설실적 추이(2004~2011)를 살펴보면 아파트의 경우, 최고점(89.9%)과 최저점(55.1%) 사이에 34.8%(연평균 4.35%)의 감소율을 보이고 있으므로 이를 기준으로 2012년부터 아파트공급의 감소비율을 적용

표 4-15. 경남 연도별 아파트 건설실적 추이(단위 : 호)

구분		연도별 아파트 건설실적 및 비율								계
		2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	
아파트	건설실적	28,584	38,371	39,580	25,374	18,136	10,337	10,052	27,020	197,454
	건설비율	84.2	89.9	88.9	80.5	74.4	60.4	55.1	68.7	-

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실/주택정책관 주택정책과 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택건설실적통계 - 주택건설인허가실적 - 주택유형별 건설실적_다가구 구분

표 4-16. 경남지역 연도별 아파트 건설비율 추정(2012~2022, 단위 : %)

구분	연도별 아파트 건설비율 추정										
	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
아파트건설비율	64.35	60.00	55.65	51.30	46.95	42.60	38.25	33.90	29.55	25.20	20.85

- 2013년부터 연간 주택소요량에서 아파트 건설이 차지하는 비율은 2012년 64.35%에서 2022년에는 20.85%로 감소
- 이에 비해 단독주택은 2013년 22.15%에서 2022년에 41.1%까지 증가하며, 타운하우스, 블록형단독주택 등 저층저밀주택유형 또한 2022년에는 2013년보다 총건설 주택수에서 차지하는 비율이 두 배 이상 증가

표 4-17. 이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획 보정(2013~2022년, 단위 :호)

유형별 주택수	주택유형별 연간공급 주택계획								계
	단독주택	타운하우스	블럭형단독	아파트	주상복합	연립주택	다세대	기타	
2012년기준	449,782	13,937	7,311	545,547	3,400	25,888	24,588	12,673	1,083,126
2013년	5,493	2,256	1,184	14,882	550	180	171	88	24,804
2014년	6,052	2,530	1,339	13,817	620	198	174	74	24,804
2015년	6,598	2,838	1,494	12,774	697	224	199	75	24,899
2016년	7,119	3,126	1,637	11,660	769	223	198	74	24,806
2017년	7,641	3,423	1,786	10,568	843	248	223	74	24,806
2018년	8,161	3,721	1,960	9,500	918	248	223	74	24,805
2019년	8,682	4,019	2,109	8,409	992	273	248	74	24,806
2020년	9,310	4,366	2,284	7,428	1,054	301	276	75	25,094
2021년	9,699	4,639	2,431	6,250	1,141	298	273	74	24,805
2022년	10,203	4,965	2,607	5,188	1,216	298	273	74	24,824
공급소계	78,958	35,883	18,831	100,476	8,800	2,491	2,258	756	248,453

※ 비고 : '경남지역 주택수요 추정 결과' 필요한 연간 주택소요량을 기준으로 아파트의 경우, 경남 연도별 아파트 건설실적비율 추정을 곱하여 소요량을 산정
아파트 이외의 주택유형별 주택수는 '이상적 주택유형에 따른 경남지역 주택유형별 공급계획'의 아파트를 제외한 주택공급비율(A)을 산정한 후, '경남 연도별 아파트 건설실적비율 추정'치를 제외한 연도별 비율(B)을 각 주택유형별 비율과 곱하여 건설비율을 추정하고 이를 연간 주택소요량과 곱하여 산출

4.4.2 가구특성에 따른 주택규모별 수요전망 및 공급계획

(1) 경상남도 인구 및 가구추이와 주택특성

- 우리나라 전체인구는 2031년부터, 경남지역 인구는 2030년부터 감소하기 시작하나 가구수는 1인가구의 증가 등에 힘입어 지속적으로 증가
- •2013~2022년 사이 경남지역의 가구수 증가는 인구증가보다 크게 나타나며, 특히 1인가구는 훨씬 빠르게 증가하여 2013년 26.8%에서 2022년 31.5%로 증가
- 가구원수의 감소와 이에 따른 1인가구의 증가 등 인구구조의 변화를 고려한 적정규모의 주택공급은 주택수요 공급 측면에서 매우 중요하게 고려되어야 함

표 4-18. 경남의 장래인구 및 가구 추계(2013~2022년, 단위 : 인, 호, %)

구분	인구		가구		1인가구		
	인구수	증가율	가구수	증가율	1인가구수	비율	증가율
2013년	3,263,050	0.5	1,208,872	1.4	324,012	26.8	3.8
2014년	3,277,371	0.4	1,225,651	1.4	335,801	27.4	3.6
2015년	3,290,104	0.4	1,242,003	1.3	347,633	28.0	3.5
2016년	3,301,388	0.3	1,257,917	1.3	359,461	28.6	3.4
2017년	3,311,278	0.3	1,273,350	1.2	371,037	29.1	3.2
2018년	3,319,838	0.3	1,288,308	1.2	382,270	29.7	3.0
2019년	3,327,262	0.2	1,302,854	1.1	393,117	30.2	2.8
2020년	3,333,636	0.2	1,317,577	1.1	403,975	30.7	2.8
2021년	3,339,321	0.2	1,332,261	1.1	414,534	31.1	2.6
2022년	3,344,267	0.1	1,346,954	1.1	424,880	31.5	2.5

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 추계인구·가구 - 장래인구추계 - 시도(2010) 연령별(시도) 추계인구(2010~2040)

- 권역별로 1인가구는 통합창원시의 동부중심권이 가장 많은 비율(29.2%)을 점유하고 있고 다음으로 진주를 중심으로 하는 서부해안권(19.6%), 김해중심의 대도시주변권(18.1%), 통영과 거제중심의 중부해안권(13.3%)순으로, 도시화가 높은 지역일수록 1인가구 점유비율이 높음
- 사유별로 보면 사별과 미혼에 의한 점유비율(73.3%)이 높으며, 점유형태별로 보면 자기집과 보증금있는 월세의 점유비율(77.7%)이 높게 나타남
- 월세없는 전세비율(11.5%)이 일반적인 전세비율과 달리 매우 낮아 1인가구의 주거환경이 안정적이지 않은 주거에서 거주하는 것으로 추정되며, 자기집의 1인 가구 비율이 높은 것은 사별에 의한 노인독신가구 때문인 것으로 추정
- 이는 사별에 의한 1인가구 비율이 높은 권역과 자기집의 1인 가구 비율이 높은 권역이 일치하고 비율 또한 비슷한데서 알 수 있음
- 권역별 1인 가구 발생사유
  - 권역별로 보면 창원과 김해를 중심으로 하는 동부중심권과 대도시주변권의 미혼에 의한 1인 가구 점유율이 가장 높고, 농촌중심의 서부해안권과 서부산악권 및 동부내륙권은 사별에 의한 1인 가구 비율이 가장 높음

- 사유별로 보면, 배우자가 있는 1인가구의 비율은 권역별로 비교적 차이가 작으며, 이혼에 의한 경우는 동부중심권과 중부해안권, 대도시주변권 등 도시지역 중심으로 비율이 높음

• 권역별 1인 가구 점유형태
- 권역별로 보면 동부중심권과 대도시주변권, 중부해안권에서 보증금있는 월세비율이 높으며, 농촌중심의 서부해안권과 서부산악권 및 동부내륙권이 자기집의 비율이 높게 나타남
- 점유형태별로 보면, 동부중심권과 대도시주변권에서 자기집에 거주하는 1인 가구 비율이 상대적으로 다른 지역과 크게 차이가 나며, 보증금있는 월세의 경우, 농촌중심의 동부내륙권과 서부산악권 및 서부해안권의 1인 가구 비율이 매우 낮게 나타남

표 4-19. 경상남도 권역별 1인 가구 분포 현황(2010년, 단위 : 호, %)

권역구분		1인가구수	동부중심권	동부내륙권	중부해안권	대도시주변권	서부산악권	서부해안권
1인가구	수	286,485	83,673	32,201	38,083	51,842	24,556	56,130
	비율	100.0(8.5)	29.2	11.2	13.3	18.1	8.6	19.6
사유별	미혼	93,624	***45.0***	7.6	27.2	**41.0**	11.0	9.0
	배우자 있음	39,982	13.4	11.9	*17.5*	14.4	12.0	10.5
	사별	116,252	26.1	***76.2***	**39.3**	26.7	**72.5**	**74.7**
	이혼	36,622	15.5	4.3	16.0	*17.9*	4.5	5.8
점유형태별	자기집	131,246	28.2	***87.3***	**44.1**	30.9	**81.6**	**82.5**
	전세(월세무)	32,876	*16.3*	2.4	9.6	14.9	3.0	2.6
	월세(보증금유)	91,433	**43.3**	5.0	32.7	*45.4*	7.2	6.7
	월세(보증금무)	14,323	*6.9*	2.1	4.9	4.3	2.3	2.7
	사글세	3,173	1.1	0.3	*1.7*	1.0	1.1	0.6
	무상	13,434	4.2	2.8	*7.0*	3.5	4.9	4.8

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 인구총조사 - 인구부문 - 총조사인구(2010) - 전수부문 - 성, 연령, 혼인상태 및 세대구성별 인구 - 시군구 ; 성, 연령 및 점유형태별 1인 가구-시군구 / 사유별에서 15세 미만 1인 가구 사유는 그 분포수(5호)가 너무 작아 제외 / 괄호( )만은 경남전체 일반가구 대비 1인 가구비율임

• 경남지역의 권역별 주택유형을 살펴보면, 도시권일수록 아파트와 연립주택, 주택이외의 거처 비율이 높고 농촌권일수록 단독주택과 비거주용 주택비율이 높게 나타남

표 4-20. 경남 권역별 주택유형 현황(2010년, 단위 : 인, 호, %)

권역		인구	주택유형별 주택수						주택이외 거처
		경남비율	소계	단독주택	아파트	연립주택	다세대	비거주용	
동부중심권	수	1,058,021	299,006	81,839	199,053	10,181	5,123	2,810	7,777
	비율	33.5	28.9	27.4	66.0	3.4	1.7	0.9	48.4
동부내륙권	수	240,713	105,158	74,143	25,672	2,630	1,463	1,250	847
	비율	7.6	10.2	70.5	24.4	2.5	1.4	1.2	5.3
중부해안권	수	412,340	138,764	55,816	74,674	4,451	2,174	1,649	1,867
	비율	13.0	13.4	40.2	53.8	3.2	1.6	1.2	11.6
대도시 주변권	수	747,017	230,259	39,377	173,900	2,589	11,787	2,606	3,047
	비율	23.6	22.3	17.1	75.5	1.1	5.1	1.1	19.0
서부산악권	수	170,862	78,186	64,266	10,482	1,849	593	996	561
	비율	5.4	7.6	82.2	13.4	2.4	0.8	1.3	3.5
서부해안권	수	531,201	182,207	99,135	74,907	3,037	2,316	2,812	1,957
	비율	16.8	17.6	54.4	41.1	1.7	1.3	1.5	12.2

※ 비고 : 주택이외의 거처에는 오피스텔, 호텔 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등이 있음

• 주택유형별 주거면적
  - 2010년 기준, 경남지역 주택유형은 아파트가 55.2%, 단독주택이 38.9%로 대다수를 차지
  - 모든 주택유형에서 전용면적 60㎡~85㎡ 사이가 가장 많은 비율을 차지함
  - 전용면적 40㎡ 이하, 전용면적 100~165㎡ 사이는 비거주용 건물내주거가 가장 많고, 40~85㎡ 사이는 아파트가, 단독주택은 85~100㎡ 사이, 165㎡이상의 경우 가장 많이 분포
  - 단독주택은 주로 40~100㎡ 사이에 단독주택의 66.1%, 아파트는 40~85㎡ 사이에 아파트의 83.4%, 그리고 연립주택은 40~100㎡ 사이에 아파트의 83.8%를 차지하고 있어 아파트, 단독주택, 연립주택의 순으로 주거면적이 넓어지고 있음
  - 동일면적대의 집중도는 다세대주택이 전용면적 60~85㎡ 사이에 전체 다세대주택의 60.5%를 차지하고 있어 가장 높고, 다음이 아파트, 연립주택, 단독주택, 비거주용건물내 주거 순임

표 4-21. 주택유형별 주거면적(2010년, 단위 : 호, %)

전용면적구분		계		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주거
		호수	비율					
경남	호수	968,582	-	377,242	534,417	23,329	22,103	11,491
	비율	-	100	38.9	55.2	2.4	2.3	1.2
20㎡ 이하		1,955	0.2	0.4	0.0	0.0	0.3	*3.4*
20㎡~40㎡		69,832	7.2	8.9	5.9	4.6	8.7	*15.4*
40㎡~60㎡		298,098	30.8	18.5	40.3	34.2	15.7	14.3
60㎡~85㎡		367,120	**37.9**	**29.7**	***43.1***	**38.4**	**60.5**	**21.5**
85㎡~100㎡		83,194	8.6	*17.9*	1.7	11.2	9.5	16.7
100㎡~130㎡		69,894	7.2	8.2	6.4	9.2	4.5	*12.2*
130㎡~165㎡		45,317	4.7	8.2	2.3	1.8	0.8	*10.7*
165㎡~230㎡		19,168	2.0	*4.6*	0.2	0.4	0.1	3.5
230㎡초과		14,004	1.4	*3.6*	0.0	0.0	0.0	2.2

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택총조사 - 총조사주택(2010) - 주택의 종류 재정리

• 인구천명당 주택수는 권역별로 다가구주택 구분거처 반영시의 경우, 다가구가 많지 않은 동부내륙권과 서부산악권의 경우에 차이가 크지 않으나 그 이외 지역은 차이가 크게 나타남

• 따라서 인구천명당 주택수는 이를 감안하여 지역별로 다르게 구분하는 것이 바람직함

표 4-22. 경남 권역별 인구천명당 주택수(2010년, 단위 : 호)

권역구분	대상 시군	주택수		가구수	주택 보급률	인구천명당 주택수	
		다가구반영	다가구미반영			다가구반영	다가구미반영
동부중심권	창원(창원,마산,진해)	375,731	299,006	372,108	101.0	355.1	282.6
동부내륙권	밀양,창녕,의령,함안	110,332	105,158	99,842	110.5	458.4	436.9
중부해안권	거제,통영,고성	160,502	138,764	151,666	105.8	389.2	336.5
대도시주변권	김해,양산	261,799	230,259	252,752	103.6	350.5	308.2
서부산악권	거창,함양,산청,합천	80,659	78,186	73,434	109.8	472.1	457.6
서부해안권	진주,사천,하동,남해	211,722	182,207	201,370	105.1	398.6	343.0
경남	18개시군 전체	1,200,745	1,033,580	1,151,172	104.3	380.0	327.1

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과, 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급율 - (新)주택보급률 재인용 ; 경남의 통계 - 경남통계연보 - 주택건설 - 주택현황 및 보급률
주택수 : 다가구주택 구분거처 반영시와 미반영시 주택수 자료(국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과)
가구수 : 일반가구(보통가구+1인가구+5인이하 비혈연가구)임

• 경남지역 권역별 주택특성
  - 전체적으로 60㎡ 이하의 소형주택수가 가장 많고 85㎡를 초과하는 중대형 주택수가 가장 적게 분포
  - 주택유형별로 살펴보면, 단독주택은 전용면적 85㎡를 초과하는 주택비율이 42.6%로 가장 많은 반면, 아파트는 60㎡ 이하가 46.2%, 60~85㎡ 사이가 43.2%로 유사하게 분포하고 있고 85㎡를 초과하는 중대형 주택비율은 10.7%에 불과
  - 권역내 주택규모별 분포를 보면, 동부중심권과 서부해안권이 유사한 반면, 동부내륙권과 서부산악권, 중부해안권과 대도시주변권이 유사한 분포를 보이고 있어 권역별로 분명하게 구분됨을 알 수 있음

표 4-23. 경남 권역별 주택특성(2010년, 단위 : 인, 호, %)

권역구분	비율	인구	주택규모별 분포현황				다가구미구분 빈집포함주택계	주택이외 거처	다가구구분 주택이외포함
			주택소계	60m'이하	60~85m'	85m'초과			
경남	계	3,160,154	968,582	369,885	367,120	231,577	1,033,580	16,056	1,200,745
	주택규모별	-	100.0	38.2	37.9	23.9	-	-	-
단독	동일규모내	-	38.9	28.3	30.5	69.4	40.1	-	-
	주택규모별	-	100.0	27.8	29.7	42.6	-	-	-
아파트	동일규모내	-	55.2	66.7	62.8	24.7	54.1	-	-
	주택규모별	-	100.0	46.2	43.1	10.7	-	-	-
연립	동일규모내	-	2.4	2.5	2.4	2.3	2.4	-	-
	주택규모별	-	100.0	38.9	38.4	22.7	-	-	-
다세대	동일규모내	-	2.3	1.5	3.6	1.4	2.3	-	-
	주택규모별	-	100.0	24.6	60.5	14.9	-	-	-
비거주용 건물내	동일규모내	-	1.2	1.0	0.7	2.3	1.2	-	-
	주택규모별	-	100.0	33.1	21.5	45.3	-	-	-
동부 중심권	소계	1,058,021	286,769	104,783	107,083	74,903	299,006	7,777	375,731
	경남대비	33.5	**29.6**	**28.3**	**29.2**	**32.3**	28.9	48.4	31.3
	권역내비율	-	100.0	**36.5**	**37.3**	**26.1**	-	-	-
동부 내륙권	소계	240,713	94,479	38,387	33,523	22,569	105,158	847	110,332
	경남대비	7.6	**9.8**	**10.4**	**9.1**	**9.7**	10.2	5.3	9.2
	권역내비율	-	100.0	***40.6***	***35.5***	***23.9***	-	-	-
중부 해안권	소계	412,340	130,503	50,388	53,181	26,934	138,764	1,867	160,502
	경남대비	13.0	**13.5**	**13.6**	**14.5**	**11.6**	13.4	11.6	13.4
	권역내비율	-	100.0	**38.6**	**40.8**	**20.6**	-	-	-
대도시 주변권	소계	747,017	219,746	89,075	88,119	42,552	230,259	3,047	261,799
	경남대비	23.6	**22.7**	**24.1**	**24.0**	**18.4**	22.3	19.0	21.8
	권역내비율	-	100.0	**40.5**	**40.1**	**19.4**	-	-	-
서부 산악권	소계	170,862	69,394	27,772	23,594	18,028	78,186	561	80,659
	경남대비	5.4	**7.2**	**7.5**	**6.4**	**7.8**	7.6	3.5	6.7
	권역내비율	-	100.0	***40.0***	***34.0***	***26.0***	-	-	-
서부 해안권	소계	531,201	167,691	59,480	61,620	46,591	182,207	1,957	211,722
	경남대비	16.8	**17.3**	**16.1**	**16.8**	**20.1**	17.6	12.2	17.6
	권역내비율	-	100.0	**35.5**	**36.7**	**27.8**	-	-	-

- 경남의 가구원수별 추계가구를 살펴보면, 2010년 1~2인 가구비율이 50.9%였으나 2015년 58.5%, 2022년에는 63.1%로 2010년 대비 12.2% 증가
- 20%이상 차지하고 있는 1~4인가구중 4인가구의 점유비율이 2010년 21.3%에서 2022년 13.4%로 감소폭이 가장 크게 나타남

표 4-24. 경남 가구원수별 추계가구(2010~2022, 단위 : 인, %)

구분	인구수	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상
2010년	3,208,167	1,152,401	287,080	300,195	234,669	245,910	66,209	18,338
	비율	100.0	24.9	26.0	20.4	21.3	5.7	1.6
2011년	3,231,783	1,173,925	300,754	311,723	239,231	241,042	63,745	17,430
	비율	100.0	25.6	26.6	20.4	20.5	5.4	1.5
2012년	3,247,262	1,191,649	312,209	322,382	243,350	235,929	61,250	16,529
	비율	100.0	26.2	27.1	20.4	19.8	5.1	1.4
2013년	3,263,050	1,208,872	324,012	332,983	246,876	230,549	58,764	15,688
	비율	100.0	26.8	27.5	20.4	19.1	4.9	1.3
2014년	3,277,371	1,225,651	335,801	343,490	250,003	225,101	56,351	14,905
	비율	100.0	27.4	28.0	20.4	18.4	4.6	1.2
2015년	3,290,104	1,242,003	347,633	353,907	252,820	219,518	53,975	14,150
	비율	100.0	28.0	28.5	20.4	17.7	4.3	1.1
2016년	3,301,388	1,257,917	359,461	364,184	255,281	213,857	51,680	13,454
	비율	100.0	28.6	29.0	20.3	17.0	4.1	1.1
2017년	3,311,278	1,273,350	371,037	374,310	257,574	208,181	49,455	12,793
	비율	100.0	29.1	29.4	20.2	16.3	3.9	1.0
2018년	3,319,838	1,288,308	382,270	384,509	259,669	202,414	47,286	12,160
	비율	100.0	29.7	29.8	20.2	15.7	3.7	0.9
2019년	3,327,262	1,302,854	393,117	394,685	261,468	196,749	45,251	11,584
	비율	100.0	30.2	30.3	20.1	15.1	3.5	0.9
2020년	3,333,636	1,317,577	403,975	405,098	262,863	191,194	43,387	11,060
	비율	100.0	30.7	30.7	20.0	14.5	3.3	0.8
2021년	3,339,321	1,332,261	414,534	415,421	264,180	185,897	41,643	10,586
	비율	100.0	31.1	31.2	19.8	14.0	3.1	0.8
2022년	3,344,267	1,346,954	424,880	425,670	265,433	180,830	40,009	10,132
	비율	100.0	31.5	31.6	19.7	13.4	3.0	0.8

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 추계인구·가구 - 장래가구추계 - 시도(2010) - 가구주의 연령/가구원수별 추계가구_시도

- 최근 주택형태 및 규모 현황과 추이
  - 다음 표를 보면, 국토해양부에서 공고한 가구구성별 최소주거면적은 1인기준 14㎡이나 경남지역의 1인당 주거면적이 2010년 기준 25.9㎡이고, 소요면적이 증가하고 있는 추세임
  - 아파트 등 공동주택의 경우, 세대당 주거면적이 너무 작게 되면 밀도가 높아져 주거환경이 악화될 가능성 높으므로 1인당 주거면적은 이를 감안하여 결정하는 것이 바람직함
  - 독신자, 학생, 독거노인 등 주로 1인 가구는 주택법상 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 사용가능한 다양한 형태의 주거시설(오피스텔, 노인복지주택, 고시원 등)에 거주하는 경우가 많으므로 1~2인 가구가 증가추세를 고려 이를 주택법에서 준주택 개념 도입

- 또한 1~2인 가구의 주거수요에 대응하기 위해 소규모 도시형 생활주택 등 주택법 도입

표 4-25. 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

※ 출처 : 국토해양부 공고 제2011 - 490호 최저주거기준 제2조 최소주거면적 등(별표)

표 4-26. 경남 주거환경 변화 추이

구분	1970년	2000년	2005년	2010년
1인당 주거면적(㎡)	-	20.5	23.5	25.9
가구당 주거면적(㎡)	-	61.8	65.5	68.1
주택평균 공가율(%)	-	5.3	7.1	6.3
가구당 평균사용방수	-	3.5	3.7	3.8
1인당 평균사용방수	-	-	1.3	1.4
거주층별가구(지하 및 옥상)	-	-	0.3	0.3

※ 출처 : 1970~2000년 사이 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 40
2005년, 2010년 ▶ 통계청 2005 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계

표 4-27. 준주택의 유형과 주택기금 지원기준(2011. 9)

구분	융자대상	대출한도	대출조건
오피스텔	실면적 12~50㎡	80만원/㎡	연 5.0%(오피스텔은 연 2.0%) 3년 이내 일시상환(미준공시 1년범위 내에서 1년 연장)
고시원	실면적 7~20㎡	40만원/㎡	
노인복지주택	실면적 60㎡이하	3,000만원/호	

※ 출처 : 국토해양부, 2011년도 주택업무편람, p.159

표 4-28. 법규상의 주택규모

구분	주거전용면적 규모	관련법규	비고
국민주택규모	85㎡이하	주택법 제2조의 3	비수도권의 읍면지역 100㎡/호(세대)
민간건설 중형국민주택	60㎡초과~85㎡이하	주택법 제2조 3의3	
원룸형주택	12㎡이상~50㎡이하	주택법시행령 제3조 1항의 2	도시형생활주택(300세대 미만)

- 경남지역의 주택규모별 거주인구를 살펴보면, 주택규모별로는 40~85㎡ 사이의 주택비율이 68.7%로 가장 많고, 거주인수별로는 2~4명 사이가 68.1%로 다수를 차지
- 1인가구의 경우, 동일 규모의 주택내에서는 20㎡ 이하가 68.2%를 차지하여 가장 많고 20~40㎡ 사이가 51.9%로 그 다음을 차지하고 있나 주택수로는 40~60㎡ 사이가 65,846세대로 전체가구의 38.0%, 60~85㎡ 사이가 49,301세대로(전체가구의 28.5%) 그 다음을 차지
- 1인가구가 거주하는 세대수는 40~85㎡ 사이가 가장 많으나 동일 주택규모내에서 볼 때 40

~60㎡ 사이는 1~4인 가구가 각각 비슷한 비율로 분포하며, 60~85㎡ 사이는 2~3인 가구, 100~130㎡ 사이는 2~4인과 5인 이상 가구가 각각 비슷한 비율로 분포

- 즉 1인가구의 경우, 주로 40㎡ 이하 규모의 주택에 다수 거주하고 있음을 알 수 있으며, 2010년 기준, 경남의 1인당 주거면적이 25.9㎡, 가구당 주거면적이 68.1㎡이고 선진국의 1인당 주거면적이 40㎡ 내외(2007, 건설교통부, 주택업무편람)임을 감안하면 1인가구를 위한 주택규모는 40~60㎡ 사이의 규모가 적합한 것으로 판단됨
- 2~4인가구의 경우, 적정 주택규모는 주택규모별 분포 세대수와 동일면적내 분포비율, 그리고 1인당 적정 주거면적을 감안하면 60~85㎡ 사이의 규모가 적합한 것으로 판단됨
- 5인 이상 가구는 규모별 분포비율이 다양하나 그 수가 적으므로 85㎡이상의 주택규모가 적정

표 4-29. 경남 주택규모별 거주인구(2010년, 단위 : 호, %, 인)

주택규모		주택(호)	거주인수					평균 거주인수
			1인	2인	3인	4인	5인이상	
호수	계	968,582	173,172	242,861	200,946	221,423	130,180	3.1
	20㎡이하	1,955	1,333	466	92	49	15	1.4
	20~40㎡	69,832	36,275	19,284	8,272	4,676	1,325	1.8
	40~60㎡	298,098	65,846	77,413	66,841	70,394	17,604	2.7
	60~85㎡	367,120	49,301	94,227	84,976	102,391	36,225	3.0
	85~100㎡	83,194	12,887	27,939	16,477	14,241	11,650	2.9
	100~130㎡	69,894	4,653	14,275	14,825	18,398	17,743	3.8
	130~165㎡	45,317	2,396	7,612	7,683	8,870	18,756	4.6
	165~230㎡	19,168	378	1,405	1,477	1,926	13,982	6.9
	230㎡초과	14,004	103	240	303	478	12,880	11.1
동일 면적내 비율	계	100.0	17.9	25.1	20.7	22.9	13.4	-
	20㎡이하	0.2	68.2	23.8	4.7	2.5	0.8	
	20~40㎡	7.2	51.9	27.6	11.8	6.7	1.9	
	40~60㎡	30.8	22.1	26.0	22.4	23.6	5.9	
	60~85㎡	37.9	13.4	25.7	23.1	27.9	9.9	
	85~100㎡	8.6	15.5	33.6	19.8	17.1	14.0	
	100~130㎡	7.2	6.7	20.4	21.2	26.3	25.4	
	130~165㎡	4.7	5.3	16.8	17.0	19.6	41.4	
	165~230㎡	2.0	2.0	7.3	7.7	10.0	72.9	
	230㎡초과	1.4	0.7	1.7	2.2	3.4	92.0	
동일 가구 원수 내 비율	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
	20㎡이하	0.2	0.8	0.2	0.0	0.0	0.0	
	20~40㎡	7.2	20.9	7.9	4.1	2.1	1.0	
	40~60㎡	30.8	38.0	31.9	33.3	31.8	13.5	
	60~85㎡	37.9	28.5	38.8	42.3	46.2	27.8	
	85~100㎡	8.6	7.4	11.5	8.2	6.4	8.9	
	100~130㎡	7.2	2.7	5.9	7.4	8.3	13.6	
	130~165㎡	4.7	1.4	3.1	3.8	4.0	14.4	
	165~230㎡	2.0	0.2	0.6	0.7	0.9	10.7	
	230㎡초과	1.4	0.1	0.1	0.2	0.2	9.9	

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택총조사 - 총조사주택(2010) - 주택의 종류

(2) 주택규모별 주택수요전망(2013~2022년)

- 가구원수와 주택의 규모별 관계 설정
  - 1인 가구 : 60㎡이하 / 2~4인 가구 : 60~85㎡이하 / 5인이상 가구 : 85㎡ 초과
- 관계 설정에 따른 비교결과(2010년 기준)
  - 1인가구를 위한 60㎡ 이하의 주택수와 5인 이상의 가구를 위한 85㎡초과 주택수는 모두 가구수에 비해 초과한 반면, 2~4인 가구에게 적합한 60~85㎡ 사이의 주택수는 크게 부족
  - 주택규모별 과부족을 살펴보면, 전체적으로 183,819호의 주택이 부족하나 주택이외의 주거와 다가구 반영시는 오히려 48,344호가 초과

표 4-30. 가구특성에 따른 주택규모별 수요전망(2013~2022년, 단위 : 인, 호)

구분	인구수	가구 및 주택수	주택규모별 과부족 및 수요량				주택이외, 빈집,다가구 등 주택수	주택이외포함총주택수 (다가구반영)
			소계	60㎡이하 1인가구	60~85㎡ 2~4인가구	85㎡초과 5인이상		
2010년 실제	3,160,154 (외국인포함)	가구수	1,151,172	-	-	-	-	-
		주택수	1,033,580	← 다가구 미포함시(빈집, 주택이외 포함)				1,200,745
2010년 추정	3,208,167	가구수	1,152,401	287,080	780,774	84,547	-	-
		주택수	968,582	369,885	367,120	231,577	232,163	1,200,745
		필요주택수	**183,819**	-82,805	413,654	-147,030	-	**-48,344**
2011년	3,231,783	가구수	1,173,925	300,754	791,996	81,175	232,163	1,200,745
		필요주택수	**21,524**	13,674	11,222	-3,372	-	**-26,820**
2012년	3,247,262	가구수	1,191,649	312,209	801,661	77,779	232,163	1,200,745
		필요주택수	**17,724**	11,455	9,665	-3,396	-	**-9,096**
2013년	3,263,050	가구수	1,208,872	324,012	810,408	74,452	232,163	1,200,745
		필요주택수	**17,223**	11,803	8,747	-3,327	-	**8,127**
2014년	3,277,371	가구수	1,225,651	335,801	818,594	71,256	232,163	1,208,872
		필요주택수	**16,779**	11,789	8,186	-3,196	-	**16,779**
2015년	3,290,104	가구수	1,242,003	347,633	826,245	68,125	232,163	1,225,651
		필요주택수	**16,352**	11,832	7,651	-3,131	-	**16,352**
2016년	3,301,388	가구수	1,257,917	359,461	833,322	65,134	232,163	1,242,003
		필요주택수	**15,914**	11,828	7,077	-2,991	-	**15,914**
2017년	3,311,278	가구수	1,273,350	371,037	840,065	62,248	232,163	1,257,917
		필요주택수	**15,433**	11,576	6,743	-2,886	-	**15,433**
2018년	3,319,838	가구수	1,288,308	382,270	846,592	59,446	232,163	1,273,350
		필요주택수	**14,958**	11,233	6,527	-2,802	-	**14,958**
2019년	3,327,262	가구수	1,302,854	393,117	852,902	56,835	232,163	1,288,308
		필요주택수	**14,546**	10,847	6,310	-2,611	-	**14,546**
2020년	3,333,636	가구수	1,317,577	403,975	859,155	54,447	232,163	1,302,854
		필요주택수	**14,723**	10,858	6,253	-2,388	-	**14,723**
2021년	3,339,321	가구수	1,332,261	414,534	865,498	52,229	232,163	1,317,577
		필요주택수	**14,684**	10,559	6,343	-2,218	-	**14,684**
2022년	3,344,267	가구수	1,346,954	424,880	871,933	50,141	232,163	1,332,261
		필요주택수	**14,693**	10,346	6,435	-2,088	-	**14,693**

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 추계인구·가구 - 장래인구추계 - 시도(2010) 연령별(시도) 추계인구(2010~2040)
주택규모별 과부족 및 수요량의 2010년 주택수 : 주택을 대상으로 집계. 단, 주택이외의 거처 및 빈집 제외
주택이외 및 빈집, 다가구반영시 2010년 주택수 : 다가구주택 구분거처 반영, 주택이외의 거처 및 빈집 포함
2010년 주택규모별 연면적 : 주거에 이용되는 전용부분만 포함, 아파트 등 공동주택은 전용면적 기준으로 함
필요주택수는 당해연도 주택과부족과, 인구 및 가구증가에 따른 순수한 증가 주택호수임

(3) 주택규모별 주택공급계획(2013~2022년)

• 인구천명당 주택증가 추이

- 우리나라의 인구천명당 주택증가 추이(1995~2010, 다가구 반영시)를 보면 15년간 149.3호 증가하여 연평균 9.95호씩 증가
- 경남의 경우, 인구천명당 주택증가 추이(1995~2010, 다가구 반영시)를 보면 15년간 146.5호 증가하여 연평균 9.77호씩 증가
- 하지만 인구가 정체되고 주거의 양적공급이 어느 정도 이루어진 지금은 과거와 같은 주택증가가 현실적으로 어려울 전망
- 최근 5년간 주택증가 추이(2005~2010)를 보면, 다가구 반영시 전국평균 연간 6.68호, 경남지역은 연간 3.92호로 격감한 상태임

표 4-31. 전국 및 경남 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	
				다가구 반영	다가구 미반영
전국	214.5	248.7	330.4	363.8	302.1
경남	**233.5**	**276.1**	**347.5**	**380.0**	**327.1**

※ 출처 : 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급율 - 인구천인당 주택수

• 주택수요목표 : 인구천명당 주택수는 연간 5호 내외씩 증가하는 것으로 가정하여 2010년 기준(다가구 반영) 380호(추계인구 기준 374.4)에서 2022년 440호(추계인구 기준)를 목표로 함

• 주택규모별 공급계획의 기준과 원칙

- 인구천명당 주택수는 주택이외의 거처, 다가구주택 구분거처 반영
- 통계청 자료(2010년)에 의하면 주택규모별 주택수는 주택을 대상으로 집계하되 주택이외의 거처 및 빈집을 제외하고 있으므로 주택규모별 공급계획시 역시 이를 기준으로 공급계획 수립
- 하지만 주택공급계획의 목표는 인구천명당 주택수를 기준으로 하고 있는데, 인구천명당 주택수는 주택이외의 거처 및 다가구주택 구분거처를 반영하고 있고 빈집 또한 포함하고 있으므로 이를 포함하여 산정
- **주택규모별 배분** : 2010년 가구원수별 가구비율과 목표연도인 2022년 가구원수별 가구비율의 평균치를 구하여 이를 토대로 배분하되, 당해연도 인구천명당 주택수 목표치에서 주택이외 및 빈집, 다가구 등의 수는 제외하고 주택규모별로 배분

표 4-32. 주택규모별 공급비율 산정

구분	1인가구 (60㎡이하)	2~4인가구 (60~85㎡이하)	5인이상 가구 (85㎡초과)
2010년 가구원수별 비율	24.91	67.75	7.34
2022년 가구원수별 비율	31.54	64.73	3.72
평균	**28.49**	**66.12**	**5.39**

표 4-33. 가구특성에 따른 주택규모별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호)

연도	가구 및 주택수	주택규모별 과부족 및 공급량				주택이외,빈집,다가구포함	구분	인구천명당 주택수(다가구
		소계	60m'이하 1인가구	60~85m' 2~4인가구	85m'초과 5인이상	주택공급량	총주택수 연간공급량	포함목표치)
2010년 현황	가구수	1,151,172	-	-	-	-	-	-
	주택수	1,033,580	← 다가구 미포함시(빈집,주택이외 포함)			167,165	1,200,745	380.0
2010년 추정	가구수	1,152,401	287,080	780,774	84,547	-	-	-
	주택수	968,582	369,885	367,120	231,577	232,163	1,200,745	374.3
	필요주택수	183,819	-82,805	413,654	-147,030	-	-	-
2011년	가구수	1,173,925	300,754	791,996	81,175	-	-	-
	필요주택수	205,343	-69,131	11,222	-150,402	237,294	1,227,284	379.8
	공급주택수	21,408	6,098	14,156	1,154	5,131	26,539	-
2012년	가구수	1,191,649	312,209	801,661	77,779	-	-	-
	필요주택수	17,724	11,455	9,665	-3,396	241,870	1,250,947	385.2
	공급주택수	19,088	5,437	12,622	1,029	4,575	23,663	
2013년	가구수	1,208,872	324,012	810,408	74,452	-	-	-
	필요주택수	17,223	11,803	8,747	-3,327	246,501	1,274,900	390.7
	공급주택수	**19,322**	5,504	12,777	1,041	4,631	**23,953**	-
2014년	가구수	1,225,651	335,801	818,594	71,256	-	-	-
	필요주택수	16,779	11,789	8,186	-3,196	251,053	1,298,445	396.2
	공급주택수	**18,993**	5,410	12,559	1,024	4,552	**23,545**	-
2015년	가구수	1,242,003	347,633	826,245	68,125	-	-	-
	필요주택수	16,352	11,832	7,651	-3,131	255,513	1,321,510	401.7
	공급주택수	**18,605**	5,300	12,302	1,003	4,459	**23,064**	-
2016년	가구수	1,257,917	359,461	833,322	65,134	-	-	-
	필요주택수	15,914	11,828	7,077	-2,991	259,885	1,344,123	407.1
	공급주택수	**18,241**	5,196	12,062	983	4,372	**22,614**	-
2017년	가구수	1,273,350	371,037	840,065	62,248	-	-	-
	필요주택수	15,433	11,576	6,743	-2,886	264,170	1,366,285	412.6
	공급주택수	**17,877**	5,092	11,821	963	4,285	**22,162**	-
2018년	가구수	1,288,308	382,270	846,592	59,446	-	-	-
	필요주택수	14,958	11,233	6,527	-2,802	268,368	1,387,999	418.1
	공급주택수	**17,516**	4,990	11,582	944	4,198	**21,714**	-
2019년	가구수	1,302,854	393,117	852,902	56,835	-	-	-
	필요주택수	14,546	10,847	6,310	-2,611	272,492	1,409,326	423.6
	공급주택수	**17,203**	4,901	11,376	927	4,124	**21,327**	-
2020년	가구수	1,317,577	403,975	859,155	54,447	-	-	-
	필요주택수	14,723	10,858	6,253	-2,388	276,544	1,430,284	429.0
	공급주택수	**16,906**	4,816	11,179	911	4,052	**20,958**	-
2021년	가구수	1,332,261	414,534	865,498	52,229	-	-	-
	필요주택수	14,684	10,559	6,343	-2,218	280,552	1,451,012	434.5
	공급주택수	**16,720**	4,763	11,056	901	4,008	**20,728**	-
2022년	가구수	1,346,954	424,880	871,933	50,141	-	-	-
	주택재고	1,170,460	427,392	500,612	242,456	280,552	1,451,012	
	필요주택수	14,693	10,346	6,435	-2,088	284,509	1,471,477	440.0
	공급주택수	**16,508**	4,703	10,916	890	3,957	**20,465**	-
10년간 공급주택수		**177,891**	**50,674**	**117,630**	**9,587**	**42,638**	**220,529**	**2013~2022**

※ 출처 : 통계청, 인구·가구 - 추계인구·가구 - 장래인구추계 - 시도(2010) 연령별(시도) 추계인구(2010~2040)
2010년 주택수 : **주택을 대상으로 집계. 단, 주택이외의 거처 및 빈집 제외**
2010년 주택규모별 연면적 : 주거에 이용되는 전용부분만 포함, 아파트 등 공동주택은 전용면적 기준으로 함
주택이외 등 : 2010년 기준 주택수의 약 **19.3%를** 차지, 주택이외의 거처 및 다가구 비율은 숙박업소나 판잣집 등은 감소하나 오피스텔, 기숙사, 특수사회시설 등 비율 증가로 **동일한 비율로 계속 분포하는 것으로 가정**
주택이외의 거처 : 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집·비닐하우스 등

(4) 권역별 주택공급계획(2013~2022년)

• 권역별 인구 및 주택특성
  - 주택수가 부족한 권역 : 동부중심권, 중부해안권, 대도시주변권, 서부해안권
  - 주택수가 충분한 권역 : 동부내륙권, 서부산악권
  - 1인가구의 절대수는 동부중심권과 대도시주변권, 서부해안권이 높으나 가구수 대비 1인가구 점유율이 높은 지역은 동부내륙권과 서부산악권임

• 권역별 주택공급계획의 기본방향
  - 인구천명당 주택수가 적은 동부중심권, 중부해안권, 대도시주변권, 서부해안권 중심으로 주택공급계획을 수립
  - 사별로 인한 1인가구수가 많고 1인가구 점유비율이 상대적으로 높은 동부내륙권과 서부산악권은 이와 같은 인구 및 주택특성을 감안하여 60㎡이하 위주의 주택공급

• 권역별 주택배분 기준
  - 배분 원칙 : 인구수와 인구천명당 주택수, 가구수와 1인가구 비율 등을 감안하여 권역별로 주택을 배분하도록 함
  - 주택공급은 주택부족지역에 우선적으로 공급하는 것이 바람직하므로 이를 전체 주택수요의 50% 반영하되 2022년 주택목표가 인구천명당 440호이므로 이를 기준으로 산정
  - 이 경우, 현재 인구천명당 주택수가 440호를 넘는 지역은 이 기준에 의한 공급은 하지 않음
  - 인구증가지역을 중심으로 주택수요가 발생하나 현 시점에서 시군별 인구추이를 추정할 자료가 없으므로 현재의 인구를 중심으로 전체 주택수요의 40% 반영
  - 주택이 충분하고 인구감소가 예상되는 지역이라도 전원주택 수요나 사별에 의한 노인독신가구의 증가 등이 예상되므로 1인가구의 상대적인 점유비율을 10% 반영

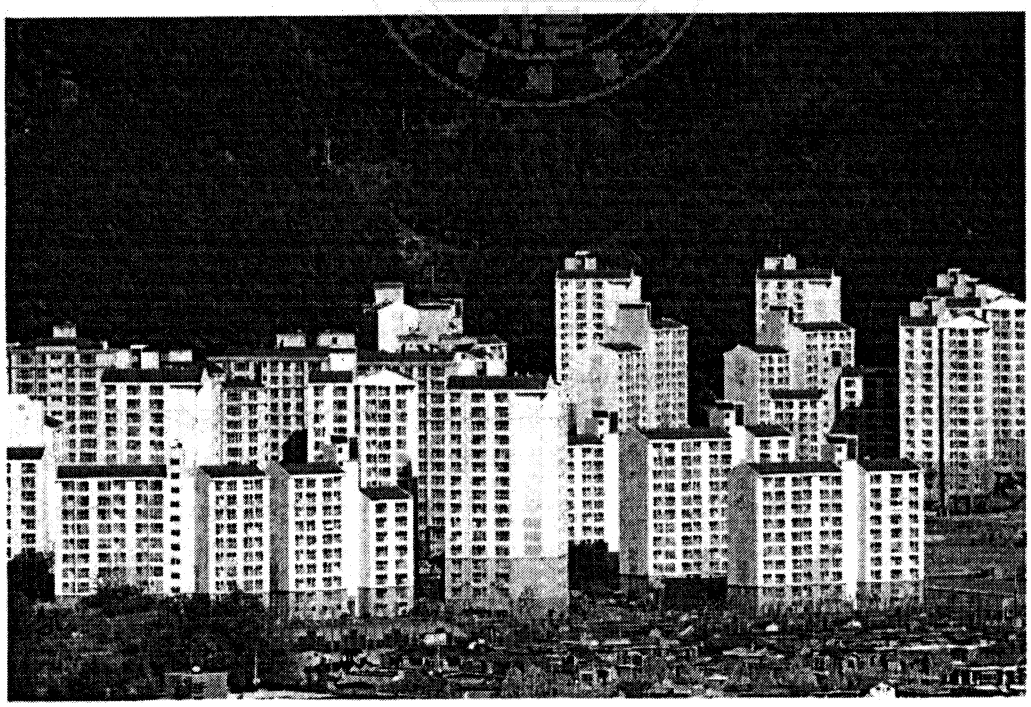
• 권역별 소요주택수
  = (440÷ 권역내 인구천명당 440호 미만의 인구천명당 주택수) ÷ (440÷(인구천명당 440호 미만의 인구천명당 주택수)의 합) × 0.5 + (권역인구 ÷ 경남인구× 0.4) + (권역내 1인가구 ÷ 경남1인가구수 × 0.1) × 연간주택공급량

표 4-34. 경남 권역별 인구특성(2010년, 단위 : 인, 호, %)

권역구분	대상 시군	인구수	가구수	1인가구			인구천명당주택수	1인가구 사유별		
				수	점유비율	경남대비		사별	미혼/유배우	이혼
동부중심권	창원(창원,마산,진해)	1,058,021	372,108	83,673	22.5	29.2	**355.1**	26.1	58.4	15.5
동부내륙권	밀양,창녕,의령,함안	240,713	99,842	32,201	**32.3**	11.2	458.4	**76.2**	19.5	4.3
중부해안권	거제,통영,고성	412,340	151,666	38,083	25.2	13.3	**389.2**	39.3	44.7	16.0
대도시주변권	김해,양산	747,017	252,752	51,842	20.5	18.1	**350.5**	26.7	55.4	17.9
서부산악권	거창,함양,산청,합천	170,862	73,434	24,556	**33.4**	8.6	472.1	**72.5**	23.0	4.5
서부해안권	진주,사천,하동,남해	531,201	201,370	56,130	27.9	19.6	**398.6**	**74.7**	19.5	5.8
경남	18개시군 전체	3,160,154	1,151,172	286,485	24.9	100	380.0	40.6	46.6	12.8

표 4-35. 가구특성에 따른 권역별 공급계획(2013~2022년, 단위 : 인, 호)

연도	추계 인구	권역별 공급계획						주택이외/ 다가구	공급주택 계
		동부중심권	동부내륙권	중부해안권	대도시주변	서부산악권	서부해안권		
2010년	3,208,167	286,769	94,479	130,503	219,746	69,394	167,691	232,163	1,200,745
		375,731	110,332	160,502	261,799	80,659	211,722	다가구포함	(2010현황)
2011년	3,231,783	6,297	893	3,961	5,253	646	4,358	5,131	26,539
2012년	3,247,262	5,615	796	3,531	4,685	576	3,885	4,575	23,663
2013년	3,263,050	5,683	806	3,575	4,742	583	3,933	4,631	23,953
2014년	3,277,371	5,586	792	3,514	4,661	574	3,866	4,552	23,545
2015년	3,290,104	5,472	776	3,442	4,566	562	3,787	4,459	23,064
2016년	3,301,388	5,365	761	3,375	4,476	551	3,713	4,372	22,613
2017년	3,311,278	5,258	746	3,307	4,387	540	3,639	4,285	22,162
2018년	3,319,838	5,152	731	3,241	4,298	529	3,565	4,198	21,714
2019년	3,327,262	5,059	718	3,183	4,221	520	3,502	4,124	21,327
2020년	3,333,636	4,972	705	3,128	4,149	511	3,441	4,052	20,958
2021년	3,339,321	4,918	697	3,093	4,103	505	3,404	4,008	20,728
2022년	3,344,267	4,855	689	3,054	4,051	499	3,360	3,957	20,465
2013~2022년 권역별 공급주택계		52,320	7,421	32,912	43,654	5,374	36,210	42,638	220,529



4.5 중장기 주택 및 택지수급 전망

4.5.1 주택수급 전망

(1) 경상남도의 주택수급 전망을 위한 현황 분석

1) 경상남도의 인구통계학적 분석

- 경남의 1,2인 가구원의 주택수가 차지하는 비율이 전국에 비하여 높으나 점차 1인 가구가 증가하는 추세를 감안하면 1인 가구에 대한 주택공급을 높여야 함
- 경상남도의 2010년 현재 인구 천명당 주택수는 전국 363호에 비하여 높은 380호이나 선진국 대비 낮음
- 2005년부터 2010년까지 경상남도 시군구의 인구와 총가구수의 증감 현황은 다음과 같음
  - 인구와 총가구수가 증가된 지역은 경상남도, 구진해시, 진주시, 통영시, 사천시, 김해시, 거제시, 양산시, 함안군, 고성군, 함양군임
  - 인구는 감소하였으나 총가구수는 증가된 지역을 살펴보면, 통합창원시, 구창원시, 구마산시, 밀양시임
  - 인구와 총가구수가 감소된 지역은 의령군, 창녕군, 남해군, 하동군, 산청군, 거창군, 합천군으로 총가구수가 감소된 지역은 인구수 또한 감소되었음

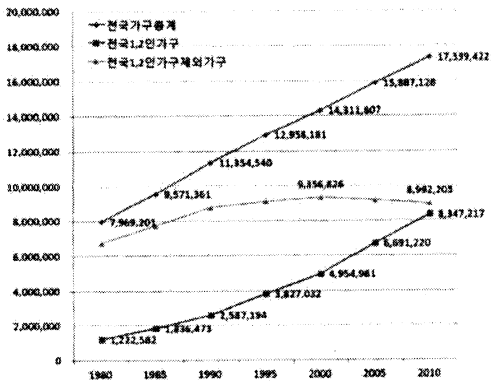
표 4-36. 전국과 경남의 가구수와 1~2인 가구수 비교(단위 : 가구, %)

가구원수별		1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국	가구수	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422
	1~2인가구구	1,222,582	1,836,473	2,587,194	3,827,032	4,954,981	6,691,220	8,347,217
	비율	15.34	19.19	22.79	29.53	34.62	42.12	48.14
경남	가구수	711,276	851,128	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007	1,151,172
	1~2인가구수	116,753	181,965	256,690	362,233	365,317	480,611	586,668
	비율	16.41	21.38	25.88	31.73	38.40	45.51	50.96

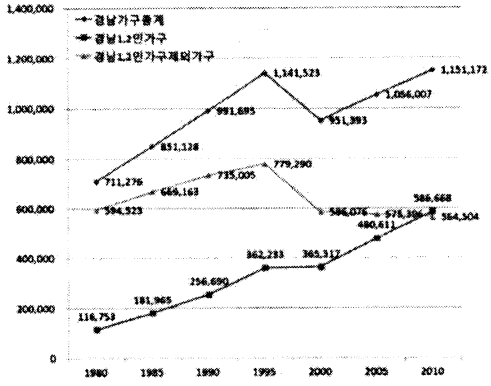
※ 출처 : 통계청 조사관리국 인구총조사과

- 2005년부터 2010년까지 전국의 인구증가율은 연평균 0.55%씩 증가하고 1~2인 가구는 연평균 6.85% 증가하고 1,2인 가구를 제외한 가구는 연평균 0.39%씩 감소하고 있는 추세임
  - 전국의 가구는 2000년 14,311,807가구에서 2010년 17,339,422가구로 21.15% 증가
  - 전국의 1인 가구는 2000년 2,224,433가구에서 2010년 4,142,165가구로 86.21% 증가
  - 전국의 2인 가구는 2000년 2,730,548가구에서 2010년 4,205,052가구로 54.00%증가함
  - 전국의 1,2인 가구수는 2000년 대비 2010년은 68.46% 증가하여 전국 전체 가구수 대비 48.14%를 차지하여 점차적으로 1, 2인 가구수가 증가하는 추세임
- 경상남도 1~2인 가구수는 전체 가구수 대비 50.96%를 차지하여 전국보다 높은 비율을 차지

- 경상남도의 2005년부터 2010년까지 인구수는 매년 0.68%씩 증가하고 있으나 1, 2인 가구는 년 평균 6.06%씩 증가하고 1,2인 가구를 제외한 가구는 2000년 9,356,826 가구로 정점을 찍은 후 년 평균 0.37%씩 감소하고 있는 추세임



전국의 총가구수와 1,2인 가구수 변화(1980년~2010년)



경상남도의 총가구수와 1,2인 가구수 변화(1980년~2010년)

- 통계청의 빈집을 제외하고 주택을 대상으로 한 총조사에서 전국대비 가구수에 비하여 주택공급이 저조함
  - 2000년도에 비하여 2010년도 전국의 총가구원수는 4.27% 증가하였고 전국의 총주택수는 26.88% 증가
  - 경남의 총가구원수는 5.12% 증가하였으나 경남의 총주택수는 24.08% 증가에 그침
  - 전국의 총가구원수 증가에 따른 주택공급에 비하여 경남의 주택공급이 부족한 상황임
- 경상남도 시군구의 총가구수, 1~2인 가구수, 1~2인 가구를 제외한 가구수의 변화 추이를 살펴본 결과 지역별로 6만 가구를 기준으로 상이한 현상을 나타냄
  - 2010년 현재 총가구수 6만 가구 이하인 시군구는 이미 1,2인 가구수가 1,2인 가구를 제외한 가구수를 초과함
  - 6만 가구 이하인 시군구는 통영시, 사천시, 밀양시, 의령군, 함안군, 창녕군, 고성군, 남해군, 하동군, 산청군, 함양군, 거창군, 합천군임
  - 6만 가구 초과한 시군구는 향후 10년 이내에 초과할 것으로 예상됨
  - 6만 가구 초과한 시군구는 통합창원시, 구창원시, 구마산시, 구진해시, 거제시, 양산시임
  - 단, 진주시는 2010년 현재 총가구수 122,011가구로 1~2인 가구수는 62,224가구로 1,2인 가구를 제외한 가구수 59,787가구를 초과하였음

2) 경상남도의 거처비율 분석

- 전국의 2010년 현재 거처비율을 살펴보면 아파트 57.7%, 단독주택 26.77%, 다세대주택 8.79%, 연립주택 3.55%를 차지함. 경상남도는 아파트 54.28%, 단독주택 38.31%, 연립주택 2.37%, 다세대주택 2.37%를 차지함

• 전국 대비 경상남도의 거처비율 차이를 살펴보면, 아파트 -3.42%, 단독주택 11.55%, 연립주택 -1.18%, 다세대주택 -6.54%를 나타냄
  - 아파트의 거처비율이 낮고, 단독주택의 거처비율이 높은 원인은 인구밀도와 도시화율의 차이로 기인한 것으로 판단됨
  - 2009년 현재 전국의 도시지역 인구기준 도시화율은 90.78%, 행정구역 인구기준 89.51% 임
  - 경남의 도시지역 인구기준 도시화율은 85.27%, 행정구역 인구기준 75.02% 임
  - 대체로 경상남도 시군구의 거처비율도 도시화율이 높을수록 아파트 거처비율이 높으며 도시화율이 낮을수록 단독주택비율이 높음
  - 경남의 시군구의 도시화추세를 감안하여 주택공급과 유형을 결정하여야 할 것임. 특히 도시화율이 낮은 경우는 도시의 편의시설을 공급함과 동시에 자연 생태계 환경을 유지할 수 있는 주택이 필요함

(2) 경상남도의 주택수급 전망

• 다음과 같이 세 가지 시나리오(년 평균 2만호, 24,800호, 3만호 내외 공급)로 경상남도의 주택공급을 전망함

1) 연평균 2만호의 공급에 따른 연평균 주택공급량, 주택수 전망

• 최근 5년간 매년 2만5천호를 공급하였으나 향후 경제여건 등으로 축소되는 것을 감안하여 년 2만호를 공급할 경우에 (신)주택수, (신)주택보급율, 인구천명당 주택수를 전망
  - 경상남도의 2010년 현재 주택수는 1,200,745호로 매년 평균 2만호를 공급하여 2022년 주택수는 1,450,947호를 목표로 함
  - 경상남도의 (신)주택보급율은 2013년 105.1%부터 년 평균 0.26%씩 증가하여 2022년에는 107.7%를 달성하는 것을 목표로 함
  - 경상남도의 인구 천명당 주택수는 2013년 389호에서 2022년 433호로 증가하여 선진국 수준에 도달할 것으로 예상됨

표 4-37. 경상남도의 연간 2만호 주택공급 전망(단위 : 천명, 천가구, 천호, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인구	3,263	3,277	3,290	3,301	3,311	3,319	3,327	3,333	3,339	3,344
가구	1,208	1,225	1,242	1,257	1,273	1,288	1,302	1,317	1,332	1,346
(신)주택수	1,270.9	1,290.9	1,310.9	1,330.9	1,350.9	1,370.9	1,390.9	1,410.9	1,430.9	1,450.9
년주택공급량	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
(신)보급률	105.1	105.3	105.5	105.8	106.0	106.4	106.7	107.0	107.4	107.7
천명당주택수	389.50	393.90	398.45	403.15	407.98	412.96	418.05	423.25	428.51	433.86

※ 출처 : 통계청 사회통계국 인구동향과, 인구·가구 - 추계인구·가구 - 장래가구추계 - 시도(2010) - 가구주의 성/연령/혼인상태별 추계가구-시도의 추계 인구, 가구를 활용하여 추정함
연간 주택공급량은 경기상황, 주택시장 여건, 정책적 요인, 출산율, 기대수명 등에 따라 유동적일 것으로 판단 / 이하 연간 2만호, 3만호 내외, 2,4800호도 동일함

2) 연평균 3만호 내외 공급에 따른 연평균 주택공급량, 주택수 전망

• (신)주택보급율을 2013년 105.9%에서 2022년 116%로 연평균 1% 내외로 증가시키기 위해 필요한 주택공급량을 전망
  - 경상남도의 2010년 현재 주택수는 1,200,745호로 매년 평균 3만호를 공급하여 2022년 주택수는 1,550,947호를 목표로 함
  - 경상남도의 (신)주택보급율은 2013년 105.9%부터 년 평균 0.92%씩 증가하여 2022년에는 115.1%를 달성하는 것을 목표로 함
  - 경상남도의 인구천명당 주택수는 2013년 392호에서 2022년 463호로 증가하여 선진국 수준의 이상에 도달할 것으로 예상됨

표 4-38. 경상남도의 연간 3만호 내외의 주택공급 전망(단위 : 천명, 천가구, 천호, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인구	3,263	3,277	3,290	3,301	3,311	3,319	3,327	3,333	3,339	3,344
가구	1,208	1,225	1,242	1,257	1,273	1,288	1,302	1,317	1,332	1,346
(신)주택수	1,280.9	1,310.9	1,340.9	1,370.9	1,400.9	1,430.9	1,460.9	1,490.9	1,520.9	1,550.9
년주택공급량	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
(신)보급률	105.9	106.9	107.9	108.9	110.0	111.0	112.1	113.1	114.1	115.1
천명당주택수	392	400	407	415	423	431	439	447	455	463

3) 연평균 24,800호의 공급에 따른 연평균 주택공급량, 주택수 전망

• 최근 5년간 연평균 2만5천호가 공급되었고 2030년까지 지역별 주택수요를 추정한 한 연구에 의하면[50], 경남지역의 연평균 주택수요가 2만4,800호로 예상되므로 이에 따라 공급할 경우에 (신)주택수, (신)주택보급율, 인구천명당 주택수를 전망
  - 경상남도의 주택공급은 2013년이후 연평균 24,800호를 공급하여 2022년 주택수는 1,498,900호를 목표로 함
  - 경상남도의 (신)주택보급율은 2013년 105.5%부터 년 평균 0.57%씩 증가하여 2022년에는 111.2%를 달성하는 것을 목표로 함
  - 경상남도의 인구천명당 주택수는 2013년 390호에서 2022년 448호로 증가하여 선진국 수준의 이상에 도달할 것으로 예상됨

표 4-39. 경상남도의 연간 24,800호 주택공급 전망(단위 : 천명, 천가구, 천호, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인구	3,263	3,277	3,290	3,301	3,311	3,319	3,327	3,333	3,339	3,344
가구	1,208	1,225	1,242	1,257	1,273	1,288	1,302	1,317	1,332	1,346
(신)주택수	1,275.7	1,300.5	1,325.3	1,350.1	1,374.9	1,399.7	1,424.5	1,449.3	1,474.1	1,498.9
년주택공급량	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8	24.8
(신)보급률	105.5	106.1	106.7	107.3	107.9	108.6	109.3	110.0	110.6	111.2
천명당주택수	390	396	402	408	415	421	428	434	441	448

50) 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

4) 연평균 2만~2만4천호 내외의 공급에 따른 권역별·연차별 공급계획(2013~2022)

• 주택수급 전망을 위한 기본 가정

- 통계청 사회통계국 인구동향과의 2013년부터 2022년까지의 추계인구와 가구를 기준으로 주택수급을 전망하였으나 장래 인구성장에서 정책적 요인, 경제적 요인, 출산율, 기대수명 등에 의해 변동될 수 있음
- 전국의 인구성장 중위가정에 따르면, 총인구는 2010년 현재 4,941만명에서 2030년 5,216만명까지 성장, 이후 감소하여 2060년 4,396만명(1992년 수준)에 이를 전망
- 인구성장률은 2010년 0.46%에서 감소하여, 2031년부터 마이너스 인구성장을 시작하여 2060년 -1.0% 수준까지 감소함
- 인구와 가구추이를 살펴보면 2030년을 전후하여 감소하는 추세이나 2030년까지는 인구와 가구가 증가하는 추세임
- 따라서 본 주택수급 전망 기간은 2013년부터 2022년까지이므로 인구성장이 지속되는 것으로 기본 전제로 하였으나 최근 15년간의 인구동향을 감안하여 일부 군은 인구성장이 마이너스 성장률을 나타내므로 이를 반영하였음
- 2010년 이전의 주택수, 가구수, (신)주택보급율, 인구천명당주택수 자료는 통계청자료를 사용하였음
- 통계청의 자료는 시군구별 인구동향 전망 자료가 없으므로 시군구별 가구수, 1,2인가구수, 1,2인제외가구수의 추계 산정은 통계적 편차가 낮은 최근 1995년부터 2010년까지 15년간(양산시는 10년간)의 총가구수, 1,2인가구수, 1,2인제외가구수의 년 평균치를 적용함
- 단, 도내 인구의 1/3을 차지하는 통합창원시는 통계적으로 유의한 회귀식을 도출하여 2010년부터 2015년 추정치를 선형으로 가정하여 년 평균치를 산정하고 2022년까지 연도별 총가구수, 1,2인가구수, 1,2인제외가구수를 예측함
  - 총가구수의 회귀식 : $y = -4715.1x2 + 78527x + 55087$ ($R^2 = 0.9947$)
  - 1,2인 가구수의 회귀식 : $y = 2216.2x2 + 7146.8x + 12750$ ($R^2 = 0.9955$)
  - 1,2인 제외 가구수의 회귀식 : $y = -6931.3x2 + 71380x + 42336$ ($R^2 = 0.982$)
- 최근 5년간(2008년~2012년) 경상남도는 125천호(년 평균 25천호)를 공급하였고 2030년까지 지역별 주택수요를 추정한 경남지역의 연평균 주택수요[51]가 2만4,800호로 예상되므로 년 평균 2만호에서 2만4천호내외의 공급을 기준으로 시군구별 인구추계를 산정하여 6대 권역별 주택수급을 전망하였음
  - 2022년 인구천명당 주택수 440호는 향후 10년간 220,529호의 공급이 필요하며 년주택공급량은 경상남도의 추계인구 증가량 비중을 기준으로 추정함
  - 권역별 주택공급의 과부족의 심각성은 (신)주택보급률에 따라 상이하므로 권역별 (신)주택보급률에 따른 가중치 적용을 위하여 공급지수를 개발함
  - 공급지수 = 경남(신)주택보급율 / 해당지역보급율

51) 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

- 경남(신)주택보급율은 2011년 12월 31일 기준 104.9%임
- 년지수공급량 = 공급지수 × 년주택공급량 / 년증가가구수
- 지역별조정주택량 = 지역별 지수주택량 비중 × 년주택공급량

표 4-40. 인구특성에 따른 권역별·연차별 공급계획(2013~2022)(단위 : 호, %)

권역별	공급계획량	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022년		
												주택재고	(신)주택보급율	천명당주택수
동부중심권	53,339	6,078	5,933	5,731	5,524	5,298	5,075	4,883	4,957	4,932	4,929	440,018	105.5	407
동부내륙권	7,366	921	899	845	790	731	673	623	636	626	621	120,317	112.8	436
중부해안권	33,418	3,642	3,555	3,482	3,406	3,321	3,237	3,163	3,203	3,201	3,208	199,912	108.8	420
대도시주변권	89,329	9,563	9,295	9,165	9,031	8,881	8,732	8,603	8,679	8,681	8,700	361,314	108.4	419
서부산악권	4,869	624	609	568	527	483	440	402	412	404	399	87,101	112.3	434
서부해안권	31,449	3,517	3,437	3,338	3,237	3,124	3,013	2,916	2,960	2,952	2,955	250,302	109.4	422
경상남도	219,770	24,345	23,728	23,129	22,515	21,838	21,170	20,590	20,847	20,796	20,812	1,458,964	109.24	440

※ 비고 : 년 주택공급 경기상황, 주택시장 여건, 정책적 요인, 출산율, 기대수명 등에 따라 유동적일 것으로 판단 / 경남의 년 공급량은 5% 범위 오차가 있음

5) 가구특성과 인구특성을 반영한 추정한 권역별·연차별 공급계획(2013~2022)

• 가구특성과 인구특성을 반영한 추정한 권역별·연차별 공급계획(2013~2022)은 다음과 같음
  - 가구특성과 인구특성에 의해 추정한 평균치를 고려하여 추정함
  - 단, 가구특성에 의한 권역별·연차별 공급계획은 주택이외/다가구 주택이 권역별로 분류가 어려우므로 2010년 기준 주택이외 다가구 비율이 높은 동부중심권과 대도시주변권에 50%씩 할당하여 추정함

표 4-41. 가구와 인구특성에 따른 권역별·연차별 공급계획(2013~2022)(단위 : 호, %)

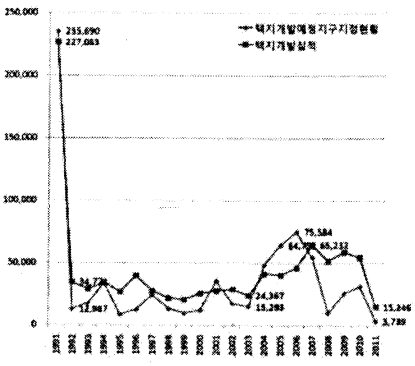
권역별	공급계획량	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022년		
												주택재고	(신)주택보급율	천명당주택수
동부중심권	63,490	7,038	6,898	6,716	6,538	6,349	6,163	6,002	5,978	5,927	5,881	449,009	107.7	416
동부내륙권	7,397	864	846	811	776	739	702	671	671	662	655	120,141	112.7	435
중부해안권	33,167	3,609	3,535	3,462	3,391	3,314	3,239	3,173	3,166	3,147	3,131	198,599	108.1	417
대도시주변권	77,152	8,310	8,116	7,980	7,847	7,705	7,565	7,443	7,427	7,394	7,365	347,121	104.2	402
서부산악권	5,124	604	592	565	539	512	485	461	462	455	449	87,211	112.5	434
서부해안권	33,832	3,725	3,652	3,563	3,475	3,382	3,289	3,209	3,201	3,178	3,158	251,737	110.0	425
경상남도	220,162	24,150	23,639	23,097	22,566	22,001	21,443	20,959	20,905	20,763	20,639	1,453,818	107.9	435

※ 비고 : 년 주택공급 경기상황, 주택시장 여건, 정책적 요인, 출산율, 기대수명 등에 따라 유동적일 것으로 판단 / 권역별 (신)주택보급율과 천명당주택수 추정을 위한 가구원수는 경상남도 추계인구 2013년부터 2022년까지 10년간의 평균치를 적용함 / 오차 범위 0.1%임

4.5.2 택지수급 전망

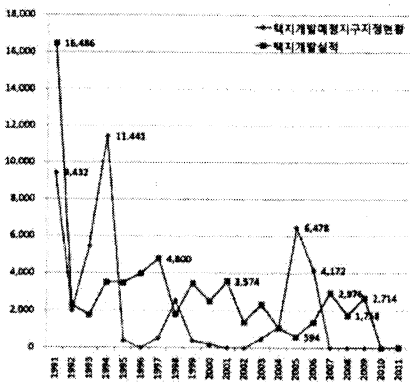
(1) 경상남도 택지지정 및 공급 현황

- 택지 개발 예정 지구 지정 및 공급 현황은 택지 개발 예정 지구 및 국민 임대 주택 단지 예정 지구 지정 현황으로 공공택지에서 공급되는 택지공급 면적을 나타냄
- 국토해양부는 매년 국민의 주거 안정을 위한 택지 개발 예정 지구 지정 및 공공 택지 공급실적 점검하고 있음[52]
- 전국의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 예정 지구 지정 현황을 살펴보면 1991년 235,690천m²이 지정된 후 1992년 12,987천m²로 급감한 이후 2003년 15,293천m²로 12년간 년 평균 17,856천m²을 지정한 후 2005년 64,792천m², 2006년 75,584천m²을 지정하고 2011년 현재 3,739천m²로 택지 개발 예정 지구 지정이 급감한 상태임



전국의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 예정 지구 지정 현황과 실적

- 전국의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 지구 실적 현황을 살펴보면 1991년 227,083천m²이 개발된 후 1992년 34,771천m²로 급감한 이후 2003년 24,367천m²로 12년간 년 평균 28,660천m²을 개발한 후 2007년 35,232천m²로 최고치를 개발하고 이후 감소하고 있으며 2011년 현재 15,246천m²로 개발 실적이 급감한 상태임



경상남도의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 예정 지구 지정 현황과 실적

- 전국의 택지 개발 예정 지구 지정 후 개발 되는 시기는 약 1년간의 차이를 두고 개발되고 있음
- 경상남도의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 예정 지구 지정 현황을 살펴보면 1991년 9,432천m², 1994년 11,441천m²로 최고치를 지정하고 이후 10년간 감소하다가 2005년 6,478천m², 2006년 4,172천m²을 지정한 후 현재까지 지정된 택지 개발 예정 지구는 없음
- 경상남도의 1991년부터 2011년까지 택지 개발 지구 실적 현황을 살펴보면 1991년 16,486천m²이 개발된 후 1997년 4,800천m²로 최고치를 개발하고 이후 10년간 감소하다가 2005년 594천m², 2007년 2,976천m², 2008년 1,758천m², 2009년 2,714천m²을 개발한 후 현재까지

52) 국토해양부 주택토지실 택지개발과

개발된 택지 지구는 없음

- 경상남도의 택지 개발 예정 지구 지정 후 개발 되는 시기는 약 3년간의 차이를 두고 개발되고 있으며 2011년 현재 지정과 개발은 전무한 상태임
- 전국과 경상남도의 택지 개발 예정 지구 지정 후 개발 되는 시기는 각 1년과 3년간의 차이를 두고 개발되어 경상남도의 지구 지정 후 개발되는 시기가 전국에 비하여 2년 정도 늦음

(2) 경상남도 도시개발사업과 택지지정 현황

1) 도시개발사업 추진 현황과 예정

- 2012년 6월 현재 경상남도의 도시개발사업의 지구 수는 130개 지구(44백만m^2)로 91개 지구가 완료되었으며 34개 지구가 시행중이며 5개 지구가 개발예정임

표 4-42. 경상남도의 도시개발사업의 사업주체별 추진 경과와 예정(단위 : 천㎡, 억원)

구 분	계			지자체			조합 또는 개인		
	지구수	면적	사업비	지구수	면적	사업비	지구수	면적	사업비
계	130	44,857	43,254	30	26,013	20,404	100	18,844	22,850
완 료	91	31,767	13,167	19	19,871	6,304	72	11,896	6,863
시 행 중	34	10,666	20,266	10	5,166	10,657	24	5,500	9,609
개발예정	5	2,424	9,821	1	976	3,443	4	1,448	6,378

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-43. 창원시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
중동	중동 팔용동	01. 7.18	01. 7.18	396	409	16,526	01. 7.18 ~12.12.31	시장 (환지, 49.9%)	92.0	공사중 (구획정리사업)
신방	동읍 신방리	05. 9.22	05.12.29	35	44	509	05.12.29 ~12.12.31	시장 (환지, 55%)	5.0	중단 (문화재존치)
동전	북면 동리	05.09.22	06.06.08	153	161	2,688	06. 6. 8 ~12.12.31	시장 (환지, 57%)	96.0	공사중
감계	북면 감계리	06.10.12	07.08.30	1,089	1,125	22,115	07. 8.30 ~13.12.31	시장 (환지, 56.1%)	50.0	공사중
무동	북면 무동리	06.12. 7	07.12.20	624	640	14,470	07.12.20 ~12.12.31	시장 (환지, 54.8%)	47.0	공사중
일동	대산면 일동리	09.12.31	10.12.21	31	68	98	09.12.31 ~12.12.31	경상남도 (수용사용)	5.0	시기 미도래
해양 신도시	가포동 월영동	08. 9.11	10.06.10	1,774	6,910	26,032	08. 9.11 ~15.12.31	시장 (수용사용)	가포:45 서항:중지	공사중 (서항중지)
제황산	제황 산동	02. 1.17	03.03.20	24	26	콘도	02. 1.17 ~12. 7.31	㈜포스텍 (수용사용)	5.0	중단 (경기침체)

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-44. 진주시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
평거4	평거동	08. 1.18	09.06.24	483	943	9,689	09. 5.27 ~12.12.31	조합 (환지, 59%)	16.0	공사중
초장1	초정동	07. 6.14	10.06.10	518	1,147	12,027	10. 6.10 ~12.12.31	조합 (환지, 53%)	15.0	공사중
신안2	신안동	09.11.26	10.10.07	61	531	준주거 지역	09.11.26 ~12.12.31	경남개발공사 (수용사용)	80.0	공사중

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-45. 김해시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
장유 무계	장유면 무계리	03. 5.22	04.12.16	80	155	상업 지역	04.12.15 ~12.12.15	조합 (환지, 52%)	95.0	공사중
주촌 선천	주촌면 선지리	05.12.01	07.03.22	1,330	2,347	20,925	07. 3.22 ~12. 3.22	조합 (환지, 52%)	5.0	중단 (경기침체)
진례 시례	진례면 시례리	08. 5.22	09.10.22	982	1,100	18,936	08. 5.22 ~13.12.31	시장 (수용사용)	5.0	문화재 발굴중
삼어	삼정동 부원동	07.12.13	09.05.21	214	466	준주거 지역	09. 5.21 ~12. 5.21	조합 (환지, 52%)	48.0	공사중
풍유2	풍유동	08. 6. 5	08.11.27	118	191	2,010	08.11.27 ~13.11.27	조합 (환지, 52%)	50.0	공사중
부원 역세권	부원동	10.8.26	11.01.27	74	535	일반 상업지역	10.08.26 ~14.08.25	고려개발(주) 수용방식	20.0	공사중
부봉	부원동 봉황동	09.12.24	11.07.28	135	219	준주거 용지	11.08.26 ~14.07.28	조합 (환지, 52%)	6.0	공사중
용산	상동면 여차리	11.06.09	11.11.24	30	62	51	11.06.09 ~12.12.31	부산청 수용방식	5.0	공사중
매리	상동면 매리	11.06.09	11.11.24	52	138	123	11.06.09 ~12.12.31	부산청 수용방식	5.0	공사중

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-46. 밀양시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
삼문	삼문동	94.10.28	94.10.28	238	84	4,950	94.10.28 ~12.10.27	조합 (환지, 46%)	95.0	환지중 (구획정리사업)
교동	교동	99. 2.22	99.02.22	143	103	3,940	99. 2.22 ~12. 2.21	조합 (환지, 50%)	50.0	공사중 (구획정리사업)
내이3	내이동	00. 6. 1	12.04.16	284	334	5,532	12. 4.16 ~15. 4.15	조합 (환지, 50%)	5.0	공사설계심의준비 (구획정리사업)

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-47. 거제시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
아주	아주동	03. 4.24	05.04.21	360	394	6,300	05. 4.21 ~12. 4.20	조합 (환지, 49%)	98.0	환지중
상동2	상동동	09.12.31	10.11.04	104	226	3,869	10.11.04 ~12.12.31	조합 (환지, 52%)	5.0	환지계획 준비
장평 (연곡)	장평동	09.12.24	11.10.27	120	252	3,264	09.12.24 ~12.12.24	삼성중공업 (수용사용)	20.0	시기 미도래
마전	장승포	08.10.23	11.11.24	49	360	2,013	08.10.23 ~13.12.22	(주)유타운 (수용사용)	5.0	시기 미도래
고현	고현동	10.11.18	12.03.08	20	141	218	10.11.18 ~12.11.17	라이프개발(주) (수용사용)	5.0	착공준비

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-48. 양산시의 시행중인 도시개발사업 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명	위치	구역 지정일	실시계획 인가일	면적	사업비	수용 인구	시행기간	시행자 (시행방식)	진도	비고
삼호	웅상읍 삼호리	96. 5.30	96.05.30	128	145	19,036	99.12.27 ~12.11.15	조합 (환지, 41.7%)	98.0	환지중 (구획정리사업)
덕계	웅상읍 덕계리	96. 5.30	96.05.30	209	156	7,814	96. 5.30 ~12. 5.29	조합 (환지, 48%)	30.0	공사중 (구획정리사업)
신기	신기동	01. 3.13	04.04.16	134	124	3,648	04. 5.15 ~12. 3.31	조합 (환지, 50%)	98.0	환지중
용연	하북면 용연리	05. 3. 2	06.09.18	106	98	1,000	06. 9.21 ~12.12.31	조합 (환지, 53%)	70.0	공사중
어곡	어곡동	03. 6.12	07.01.18	228	103	2,129	07. 1.15 ~12.12.31	조합 (환지, 50%)	60.0	공사중
주진 홍등	주진동	09. 4.16	12. 3.29	340	529	4,355	12.03.29 ~15.03.28	조합 (환지, 57.5%)	5.0	환지계획 준비

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2012년 10월)

표 4-49. 경상남도의 도시개발사업 개발예정 지구(단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명		위치	구역 지정일	면적	사업비	수용인구	시행자 (시행방식)	비고
계		5개 지구		2,413	9,821	56,420		
진주	신진주 역세권	가좌동	09.3.26	964	3,443	19,026	시장 (수용사용)	실시계획인가(12.10.4) (2015년12월31일완료)
	삼곡	문산읍 삼곡리	09.12.31	122	3,482	3,886	(주)드림펄리스 (수용사용)	실시계획 준비 중
사천	사주 용당	사천읍 사주리	10.12.09	483	816	8,219	조합 (환지방식)	실시계획인가(12.7.26) (환지처분일까지3년소요)
김해	내덕	장유면 내덕리	09.12.31	552	763	8,016	조합 (환지방식)	실시계획 준비 중
창원	창원중앙 역세권	의창구 용동	11.11.09	292	1,317	17,273	경남개발공사 (수용사용)	실시계획 준비 중

2) 택지개발사업 추진 현황과 예정

- 2012년 6월 현재 경상남도의 택지개발사업 지구수는 43개 지구(34백만㎡)로 38개 지구가 완료되었고, 3개 지구가 시행중이며 2개 지구가 개발예정임
- 지자체에서 시행중인 사업은 12개소, 조합 또는 개인이 시행중인 사업은 모두 31개소로 개발면적과 사업비 모두 민간부문의 비중이 매우 큼을 알 수 있음

표 4-50. 경상남도의 택지개발사업의 사업주체별 추진 경과와 예정(단위 : 천㎡, 억원)

구 분	계			지자체			조합 또는 개인		
	지구수	면적	사업비	지구수	면적	사업비	지구수	면적	사업비
계	43	34,174	77,008	12	5,403	11,505	31	28,771	65,503
완 료	38	20,087	34,832	11	4,582	9,984	27	15,505	24,848
시 행 중	3	12,123	35,397	-	-	-	3	12,123	35,397
개발예정	2	1,964	6,779	1	821	1,521	1	1,143	5,258

- 2012년 6월 기준, 시행중인 택지개발사업은 한국토지주택공사에서 시행중인 사업 3개소가 있는데, 모두 현재 공사중에 있음
- 공사중인 택지개발사업은 대부분 주변에 대규모 택지개발이 이루어진 곳임

표 4-51. 시행중인 택지개발사업(2012년 6월, 단위 : 천㎡, 억원, %)

구분	지구명	위 치	예정지구 지정일	실시계획 승인일	면적	사업비	수용인구 (세대수)	시행기간	시행자	진도	비고
계		3개지구			12,123	35,397	179,849 (61,699)				
한국토지주택공사	양산 물금	양산시 물금읍	94.1.12	95. 8.31	10,670	30,139	152,178 (52,473)	94.12.31 ~14. 6.30	공사 (수용사용)	90	공사중
	김해 진영2	김해시 진영읍	04.12.30	08. 5.22	978	3,300	18,950 (6,319)	06.9.29 ~13.12.31	공사 (수용사용)	47	공사중
	진주 평거3	진주시 평거동	97. 7.22	03. 8.28	475	1,958	8,721 (2,907)	01.11.6 ~12. 9.30	공사 (수용사용)	70	공사중

- 2012년 6월 기준, 개발예정 택지개발사업은 모두 2개소로, 군에서 계획중인 사업 1개소, 한국토지주택공사에서 시행예정인 사업 1개소가 있음

표 4-52. 개발예정인 택지개발사업(2012년 6월, 단위 : 천㎡, 억원, %)

지구명		위치	구역 지정일	면적	사업비	수용인구	시행자 (시행방식)	비고
계		2개지구		1,964	6,779	33,802		
의령	동동	의령읍 동동	95.03.11	821	1,521	10,655	군수 (수용사용)	실시계획 준비 중
김해	김해 율하2	장유면 율하리	09.03.26	1,143	5,258	23,147	한국토지주택공사 (수용사용)	실시계획 신청 (11.12.30)

표 4-53. 신규 도시 및 택지개발사업지구에 따른 주택수급가능 현황 분석(2012년 6월 기준)

권역별	주택공급 계획량	지구명	수용인구	수용세대수	사업완료일	권역별 수용세대수	과부족현황
동부중심권	63,490	중동	16,526	6,381	2012-12-31	52,123	-11,367
		신방	509	197	2012-12-31		
		동전	2,688	1,038	2012-12-31		
		감계	22,115	8,539	2012-12-31		
		무동	14,470	5,587	2012-12-31		
		일동	98	38	2012-12-31		
		해양신도시	26,032	10,051	2012-12-31		
		창원중역세권	17,273	6,669	미정(2016-12-31개정)		
		창원현동지구(보금)	17,360	5,986	2013-12-31		
		창원자은3지구(보금)	13,527	4,509	2013-12-31		
		창원가포지구(보금)	9,072	3,128	2019-03-30		
동부내륙권	7,397	삼문	4,950	1,911	2012-10-27	9,682	2,285
		교동	3,940	1,521	2012-02-21		
		내이3	5,532	2,136	2015-04-15		
		동동	10,655	4,114	미정(2014-12-31개정)		
중부해안권	33,167	아주	6,300	2,432	2012-04-20	6,047	-27,120
		상동2	3,869	1,494	2012-12-31		
		장평(연곡)	3,264	1,260	2012-12-24		
		마전	2,013	777	2013-12-22		
		고현	218	84	2012-11-17		
대도시주변권	77,152	주촌선천	20,925	8,079	2012-12-31	114,238	37,086
		진례시례	18,936	7,311	2013-12-31		
		풍유2	2,010	776	2013-11-27		
		용산	51	20	2012-12-31		
		매리	123	47	2012-12-31		
		내덕	8,016	3,095	미정(2019-12-31개정)		
		삼호	19,036	7,350	2012-11-15		
		덕계	7,814	3,017	2012-05-29		
		신기	3,648	1,408	2012-2-31		
		용연	1,000	386	2012-12-31		
		어곡	2,129	822	2012-12-31		
		주진흥동	4,355	1,681	2015-03-28		
		김해진영2	18,950	6,768	2013-12-31		
		김해율하2	23,147	8,424	2016-12-31		
		양산물금	152,079	52,439	2014-06-30		
		양산사송지구(보금)	36,584	12,615	2012-12-31		
서부산악권	5,124	-	-	-	-	0	-5,124
서부해안권	33,832	평거4	9,689	3,741	2012-09-30	36,518	2,686
		초장1	12,027	4,644	2012-12-31		
		신진주역세권	19,026	7,346	2015-12-31		
		삼곡	3,886	1,500			
		진주평거3	7,714	2,755	2012-09-30		
		진주혁신	38,742	13,359	2012-12-31		
		사주용당	8,219	3,173	2015-07-26		
경남	220,162					218,608	-1,554

※ 비고 : 사업기간이 미정인 지구의 사업기간은 택지수용량이 부족한 시점에 주택공급이 된다는 가정하에 추정함 (창원중앙역세권은 2016년 12월 31일, 동동지구는 2014년 12월 31일 완료예정으로 하고 내덕지구는 택지수용량이 부족하지 않으므로 2019년 12월31일 완료예정으로 가정함) / 이하 동일

표 4-54. 신규 도시 및 택지개발사업지구에 따른 권역별·연차별 공급계획(단위 : 호)

권역별	구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
동부 중심권	공급계획량	7,038	6,898	6,716	6,538	6,349	6,163	6,002	5,978	5,927	5,881
	누계공급량	7,038	13,936	20,652	6,538	6,349	6,163	6,002	5,978	8,614	14,495
	누계택지수용량	0	0	31,831	21,674	15,136	8,787	9,293	3,291	0	3,128
	누계과부족	-7,038	-13,936	11,179	15,136	8,787	2,624	3,291	-2,687	-8,614	-11,367
동부 내륙권	공급계획량	864	846	811	776	739	702	671	671	662	655
	누계공급량	864	1,710	2,521	776	739	702	671	671	662	655
	누계택지수용량	0	0	3,432	911	4,249	5,646	4,944	4,273	3,602	2,940
	누계과부족	-864	-1,710	911	135	3,510	4,944	4,273	3,602	2,940	2,285
중부 해안권	공급계획량	3,609	3,535	3,462	3,391	3,314	3,239	3,173	3,166	3,147	3,131
	누계공급량	3,609	7,144	10,606	8,727	11,264	14,503	17,676	20,842	23,989	27,120
	누계택지수용량	0	0	5,270	777	0	0	0	0	0	0
	누계과부족	-3,609	-7,144	-5,336	-7,950	-11,264	-14,503	-17,676	-20,842	-23,989	-27,120
대도시 주변권	공급계획량	8,310	8,116	7,980	7,847	7,705	7,565	7,443	7,427	7,394	7,365
	누계공급량	8,310	16,426	24,406	7,847	7,705	7,565	7,443	7,427	7,394	7,365
	누계택지수용량	0	0	33,744	17,425	68,785	71,185	63,620	56,177	48,750	44,451
	누계과부족	-8,310	-16,426	9,338	9,578	61,080	63,620	56,177	48,750	41,356	37,086
서부 산악권	공급계획량	604	592	565	539	512	485	461	462	455	449
	누계공급량	604	1,196	1,761	2,300	2,812	3,297	3,758	4,220	4,675	5,124
	누계택지수용량	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	누계과부족	-604	-1,196	-1,761	-2,300	-2,812	-3,297	-3,758	-4,220	-4,675	-5,124
서부 해안권	공급계획량	3,725	3,652	3,563	3,475	3,382	3,289	3,209	3,201	3,178	3,158
	누계공급량	3,725	7,377	3,563	3,475	3,382	3,289	3,209	3,201	3,178	3,158
	누계택지수용량	0	13,359	17,122	13,559	10,084	17,221	13,932	10,723	7,522	5,844
	누계과부족	-3,725	5,982	13,559	10,084	6,702	13,932	10,723	7,522	4,344	2,686
경상 남도	공급계획량	24,150	23,639	23,097	22,566	22,001	21,443	20,959	20,905	20,763	20,639
	누계공급량	24,150	47,789	63,509	29,663	32,251	35,519	38,759	42,339	48,512	57,917
	누계택지수용량	-	13,359	91,399	54,346	98,254	102,839	91,789	74,464	59,874	56,363
	누계과부족	-24,150	-34,430	27,890	24,683	66,003	67,320	53,030	32,125	11,362	-1,554

※ 비고 : 택지공급완료와 주택공급과의 기간 차이는 2년 6개월로 가정함 / 연주택 공급량은 경기상황, 주택시장 여건, 정책적 요인, 출산율, 기대수명 등에 따라 유동적일 것으로 판단 / 권역별 (신)주택보급율과 전명당주택수 추정을 위한 가구원수는 경상남도 추계인구 2013년부터 2022년까지 10년간의 평균치를 적용함

제5장. 부문별 계획

5.1 주택재고 확보 및 주거환경 정비

5.1.1 주택재고 확보

5.1.2 주거환경 정비

5.2 저소득층 주거복지 강화

5.2.1 주거복지정책 개요

5.2.2 저소득층을 위한 임대주택 공급

5.2.3 국민주택기금의 활용

5.2.4 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입

5.3 전세대책 및 주택가격 안정대책

5.3.1 주택매매가격 동향

5.3.2 주택전세가격 동향

5.3.3 경상남도 인구통계, 세대 및 주택규모와 현황분석

5.3.4 주택매매 및 전세가격 안정화 대책

5.4 그린홈 건설 및 공급계획

5.4.1 그린홈 건설 배경과 현황

5.4.2 경상남도 그린홈 건설 전망과 보급확대방안

5.5 주택지표 전망

5.5.1 각종주택 지표

5.5.2 주택종합계획의 각종 지표 종합

5.6 권역별 주택정책 방향

5.6.1 권역별 주택 및 인구특성

5.6.2 권역별 주택정책 목표와 방향

5.7 계획의 실현방향

제5장. 부문별 계획

5.1 주택재고 확보 및 주거환경 정비

5.1.1 주택재고 확보

- 경남지역의 인구수는 전국대비 6.5%이나 주택수는 전국대비 7.0%임
- 주택유형별로 보면, 아파트가 전체주택수의 54.05%로 가장 많으며 다음으로 단독주택이 40.11%를 차지하여 단독주택과 아파트가 전체주택수의 94.16%를 차지

표 5-1. 경상남도 주택유형별 주택재고(2010년, 단위 : 호)

구분	인구(명)	주택	단독주택				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
			소계	일반	다가구	영업겸용				
전국	48,580,293	14,677,419	4,089,491	2,845,191	886,109	358,191	8,576,013	536,070	1,314,452	161,393
동부	39,822,647	11,262,799	2,006,683	920,921	822,668	263,094	7,487,900	425,615	1,226,377	116,224
읍부	4,200,082	1,460,243	544,997	467,488	38,682	38,827	765,456	73,145	57,696	18,949
면부	4,557,564	1,954,377	1,537,811	1,456,782	24,759	56,270	322,657	37,310	30,379	26,220
경남	3,160,154	1,033,580	414,576	322,566	62,374	29,636	558,688	24,737	23,456	12,123
동부	2,029,887	582,474	136,203	66,627	52,714	16,862	403,195	17,094	19,055	6,927
읍부	391,164	135,643	54,538	45,459	4,838	4,241	72,292	4,429	2,670	1,714
면부	739,103	315,463	223,835	210,480	4,822	8,533	83,201	3,214	1,731	3,482
창원시	1,058,021	299,006	81,839	42,150	31,822	7,867	199,053	10,181	5,123	2,810
의창	242,458	59,615	20,937	9,352	9,906	1,679	35,156	1,208	1,721	593
성산	247,613	69,742	5,387	1,078	3,769	540	63,721	360	14	260
합포	176,725	54,982	22,791	15,243	5,549	1,999	29,158	1,390	700	943
회원	218,987	61,488	17,141	6,494	8,688	1,959	39,474	3,155	1,152	566
진해	172,238	53,179	15,583	9,983	3,910	1,690	31,544	4,068	1,536	448
진주	337,896	100,159	42,338	28,321	9,858	4,159	53,341	1,178	1,589	1,713
통영	129,366	45,594	19,562	15,081	3,279	1,202	23,678	1,199	596	559
사천	107,524	41,341	20,795	18,191	1,115	1,489	18,270	1,359	358	559
김해	494,510	146,814	26,523	17,007	6,029	3,487	106,939	1,414	10,220	1,718
밀양	99,128	41,637	26,932	24,733	907	1,292	12,498	1,052	690	465
거제	231,271	71,102	19,547	15,146	2,901	1,500	46,777	2,729	1,203	846
양산	252,507	83,445	12,854	8,381	2,695	1,778	66,961	1,175	1,567	888
의령	25,602	13,129	11,799	11,268	112	419	855	264	80	131
함안	60,794	25,195	15,942	14,868	459	615	8,497	335	132	289
창녕	55,189	25,197	19,470	18,048	531	891	3,822	979	561	365
고성	51,703	22,068	16,707	15,542	569	596	4,219	523	375	244
남해	43,919	21,176	18,739	17,418	441	880	1,586	294	168	389
하동	41,862	19,531	17,263	16,129	332	802	1,710	206	201	151
산청	31,898	15,009	13,509	12,698	196	615	954	184	50	312
함양	38,002	17,296	14,135	13,438	155	542	2,434	503	85	139
거창	57,323	23,673	16,757	15,258	705	794	5,677	668	295	276
합천	43,639	22,208	19,865	18,889	268	708	1,417	494	163	269

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사

- 경남지역 (신)주택보급율과 인구천명당 주택수를 살펴보면, 전국대비 주택보유비율과 주택수는 많으나 선진국과 비교해보면, 주택의 절대량은 충분하지 않은 상태임
- 인구천명당 적정 주택수를 400호로 할 경우, 2010년 기준 다가구 반영시 63,300여호가 부족하며, 450호를 기준으로 하면 221,300여호가 부족함

표 5-2. 경상남도 시군별 주택수(2010년, 단위 : 호)

구분	종류별 주택수 합계	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	
					다가구 반영	다가구 미반영
전국	17,672,100	48,580,293	17,339,400	101.9	363.8	302.1
수도권	8,173,200	23,836,272	8,254,300	99.0	342.9	275.4
경남	1,200,745	3,160,154	1,151,172	104.3	380.0	327.1
창원시	375,731	1,058,021	372,108	101.0	355.1	282.6
진주시	125,153	337,896	122,011	102.6	370.4	296.4
통영시	54,612	129,366	50,155	108.9	422.2	352.4
사천시	44,571	107,524	41,320	107.9	414.5	384.5
김해시	169,162	494,510	165,258	102.4	342.1	296.9
밀양시	43,896	99,128	40,285	109.0	442.8	420.0
거제시	82,037	231,271	80,074	102.5	354.7	307.4
양산시	92,637	252,507	87,494	105.9	366.9	330.5
의령군	13,338	25,602	11,740	113.6	521.0	512.8
함안군	26,426	60,794	23,834	110.9	434.7	414.4
창녕군	26,672	55,189	23,983	111.2	483.3	456.6
고성군	23,853	51,703	21,437	111.3	461.3	426.8
남해군	21,920	43,919	19,694	111.3	499.1	482.2
하동군	20,078	41,862	18,345	109.4	479.6	466.6
산청군	15,337	31,898	13,469	113.9	480.8	470.5
함양군	17,640	38,002	16,351	107.9	464.2	455.1
거창군	25,111	57,323	23,459	107.0	438.1	413.0
합천군	22,571	43,639	20,155	112.0	517.2	508.9

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과, 통계청, 건설·주택·토지 - 주택 - 주택보급율 - (新)주택보급률 재인용 ; 경남의 통계 - 경남통계연보 - 주택건설 - 주택현황 및 보급률
주택수 : 다가구주택 구분거처 반영한 주택수 자료임(국토해양부 주택토지실 주택정책관 주택정책과)
가구수 : 일반가구(보통가구+1인가구+5인이하 비혈연가구)임

표 5-3. 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1985년	1990년	1995년	2000년
영국	385.45	398.31	406.55	417.00
프랑스	449.00	465.00	479.00	490.00
독일	425.00	421.00	430.00	445.00
덴마크	439.00	462.00	465.00	467.00
포르투갈	382.00	415.00	448.00	482.00
미국	406.81	425.18	428.97	434.42
일본	330.17	352.36	379.18	404.08

※ 출처 : 손준익, 인구예측을 고려한 주택수급 정책방향에 관한 연구, 경원대 박사학위논문, 2006.12, p.71

• 경남지역의 주택규모별 재고와 가구특성에 따른 주택규모별 수요를 고려하면, 2010년기준으로 평형별 수급불균형 발생

• 가구원수와 주택의 규모별 관계 가정
  - 1인 가구 : 60㎡이하 / 2~4인 가구 : 60~85㎡이하 / 5인이상 가구 : 85㎡ 초과

• 관계 설정에 따른 비교결과(2010년 기준)
  - 1인가구를 위한 60㎡ 이하의 주택수와 5인 이상의 가구를 위한 85㎡초과 주택수는 모두 가구수에 비해 초과한 반면, 2~4인 가구에게 적합한 60~85㎡ 사이의 주택수는 크게 부족
  - 가구수 대비 주택수를 단순비교하여 주택규모별 과부족을 살펴보면, 전체적으로 182,590호의 주택이 부족하나 1인가구와 5인이상 가구에 적합한 60㎡이하 및 85㎡초과 주택은 수요를 크게 초과하는 반면, 2~4인가구에 적합한 60~85㎡ 규모의 주택수는 413,114호가 부족한 것으로 나타남

표 5-4. 경상남도 가구특성에 따른 주택규모별 재고 및 과부족(2010년, 단위 : 인, 호)

가구 및 주택수	주택규모별 과부족 및 공급량			
	소계	1인가구	2~4인가구	5인이상
		60m'이하	60~85m'	85m'초과
가구수[1]	1,151,172	286,485	780,234	84,453
주택수[2]	968,582	369,885	367,120	231,577
규모별 주택과부족	-182,590	83,400	-413,114	147,124

※ 출처 : 통계청, 2010년 인구주택총조사
1) 일반가구를 대상으로 집계, 단, 집단가구(6인 이상 비친족 가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구 제외
2) 주택을 대상으로 집계. 단, 주택이외의 거처 및 빈집 제외
연면적은 주거에 이용되는 전용 부분만 포함하며 아파트 등 공동주택은 전용 면적을 기준으로 함

• 따라서 향후 건설되어야 할 주택규모는 수요 대비 공급이 부족하고 향후 가구원수의 변화를 감안하여 2~4인가구에 적합한 60~85㎡ 규모의 주택건설에 집중되어야 함

• 시군별주택수와 가구특성과 인구특성을 모두 반영한 권역별·연차별 주택재고 확보 목표는 다음 표와 같음

표 5-5. 가구와 인구특성을 반영한 권역별·연차별 주택재고 확보목표(2013~2022)(단위 : 호, %)

권역별	공급계획량	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022년		
												주택재고	(신)주택보급율	천명당주택수
동부중심권	63,490	7,038	6,898	6,716	6,538	6,349	6,163	6,002	5,978	5,927	5,881	449,009	107.7	416
동부내륙권	7,397	864	846	811	776	739	702	671	671	662	655	120,141	112.7	435
중부해안권	33,167	3,609	3,535	3,462	3,391	3,314	3,239	3,173	3,166	3,147	3,131	198,599	108.1	417
대도시주변권	77,152	8,310	8,116	7,980	7,847	7,705	7,565	7,443	7,427	7,394	7,365	347,121	104.2	402
서부산악권	5,124	604	592	565	539	512	485	461	462	455	449	87,211	112.5	434
서부해안권	33,832	3,725	3,652	3,563	3,475	3,382	3,289	3,209	3,201	3,178	3,158	251,737	110.0	425
경상남도	220,162	24,150	23,639	23,097	22,566	22,001	21,443	20,959	20,905	20,763	20,639	1,453,818	107.9	435

5.1.2 주거환경 정비

- 우리나라는 2002년을 기점으로 주택보급율 100% 시대에 진입하였으나 선진국에 비해 주거환경은 상대적으로 열악
- 상당수의 주택은 물리적, 경제적, 기능적으로 노후화되어 재건축하거나 대대적인 수리가 필요하며, 재건축대상 아파트뿐 아니라 다세대, 다가구 밀집지역들도 주거환경 개선 필요성이 높음
- 인구구조나 생활양식, 소득 등의 변화에 따라 주택수요가 동태적으로 변화하여 필요한 주택의 종류와 수요도 변화
- 특히 도시구조적 측면에서 기존 단독주택 밀집지역들은 차량소유의 보편화로, 개발 당시 이를 감안하지 못함으로써 차량통행이나 주차 때문에 혼잡스럽고 안전상의 문제가 심각
- 주거환경의 물리적 지표로서 2010년, 경상남도의 1인당 주거면적을 살펴보면 25.9㎡이며, 가구당 주거면적은 68.1㎡임
- 주택규모별로는 60㎡이하 주택이 급격히 감소한 반면, 60~100㎡ 사이 주택수가 급격히 증가하였으며, 160㎡ 이상 주택도 크게 증가하여 1975년의 1.30%에서 2010년의 4.34%로 상승

표 5-6. 경상남도 주거환경 지표

구분			2000년	2005년	2010년
물리적 주거환경 요소	1인당주거면적(㎡)		20.5	23.5	**25.9**
	가구당주거면적(㎡)		61.8	65.5	**68.1**
	주택평균공가율(%)		5.3	7.1	6.3
	가구당평균사용방수		3.5	3.7	3.8
	1인당평균사용방수		-	1.3	1.4
	거주층별 가구(지하 및 옥상)		-	0.3	0.3
인문적 주거환경 요소	단독주택	다가구 비율	14.0	12.5	15.0
		영업겸용 비율	- -	3.7	7.1
		평균거주 가구수	-	-	1.5
	평균 가구원수		3.0	2.8	2.6
	방당 인원(명)		0.92	0.77	-
	1방사용가구 비율(%)		7.9	6.5	-
규모별 주택비율 (%)	40m'이하(9평이하)		2.12	1.67	7.41
	40~60m'(9~19평)		41.79	39.13	30.78
	60~100m'(19~29평)		38.51	40.40	46.49
	100~130m'(29~39평)		9.88	10.72	7.22
	130~160m'(39~49평)		3.58	3.61	4.68
	160~230m'(49~69평)		2.86	2.89	1.98
	230m'이상(69평 이상)		1.25	1.58	1.45

※ 물리적, 인문적 요소 출처 : 2000년 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 40
2005년, 2010년 ▶ 통계청 2005 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계
규모별 주택비율 출처 : 2000년 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 41
2005년 ▶ 통계청 2005, 인구주택총조사, 단, 주택이외의 거처(206,511호) 및 빈집(727,814호) 제외
2010년 ▶ 통계청 2010, 인구주택총조사, 단, 주택이외의 거처(206,511호) 및 빈집(727,814호) 제외 (단위 : 평에서 ㎡로 변경하여 2005년 구분기준과는 상이하나 29평 이상부터는 유사)

5.2.3 국민주택기금의 활용

(1) 국민주택기금의 목표 및 기본 방향

- 국민주택건설에 필요한 자금의 원활한 확보와 공급을 통하여 주택건설을 효율적으로 추진하고, 중산층과 서민층에 대한 주택자금 지원을 통해 내집마련 지원 및 주거안정 도모('81.7.20 설치)
- 주택법 제60조 및 제63조에 의거 국토해양부장관은 주택종합계획을 추진하기 위해 필요한 자금을 지원하고 무주택서민의 주거안정을 위해 국민주택기금을 설치하여 운용[56]
- 무주택 서민층의 주거안정에 우선순위를 두고 지원하고 안정적인 주택공급 지원으로 주택수급 문제 해결에 기여
- 주택종합계획에서 제시한 주택공급과 보금자리주택의 건설을 위해 필요한 재원을 확보·공급
- 다가구매입임대, 전세임대 등 맞춤형 임대사업 등을 활성화하여 열악한 주거환경 거주자 지원
- 전세 및 구입자금 등 서민들의 보금자리 필요자금은 우선적으로 지원하여 주거비 부담을 완화
- 주거지원사업의 원활한 추진을 위해 국민주택채권, 복권기금 등에서 안정적 재원 확보·운영

(2) 국민주택기금의 조성 및 운용 실적

- 주택경기 침체로 2010년도 국민주택채권 발행액은 다소 감소하였으나, 청약저축액이 크게 증가하였으며, 기존 대출자산의 증가에 따른 융자금 회수액도 매년 증가하여 왔음
- 국민주택채권, 청약저축 및 융자금 회수액 등이 증가함에 따라 공공자금관리기금 예탁금 등 정부내부수입은 크게 감소
- 운용부문은 주택건설자금 지원 및 주택구입·전세자금 지원 등 수요자지원 등 융자사업 실적이 지속적으로 증가
- 운용부문의 실적증가는 임대주택 150만호 건설계획 등에 따른 주택건설자금 지원 증가 및 주택구입·전세 등 수요자융자지원 등 융자사업 실적이 지속적으로 증가한 것이 주요 요인임
- 무주택서민의 주거안정에 대한 지원확대 정책에 따라 근로자·서민 주택전세 및 구입자금 등 수요자융자에 대한 지원이 크게 증가 (융자사업 : '90년 2.7조원 → '00년 8.4조원 → '08년 9.5조원 → '09년 12.1조원→ '10년 11.1조원→'11년 15.2조원). 세부항목별로 볼 경우 2000년도 이전에는 임대, 분양 등 주택건설자금에 대한 지원이 많았으나, 이후에는 주택전세, 주택구입 등 개인수요자에 대한 융자지원이 증가하고 있는 실정임
- 향후 국민주택기금 조성 및 운영은 임대주택 등 국민주택의 공급확대 및 무주택 저소득층에 대한 주택구입·전세자금의 지속적인 지원

56) 2012년도 국민주택기금 운용계획, 국토해양부, 2012.01.

• 국민주택기금의 조성 및 운용 실적은 다음 표와 같음

표 5-25. 국민주택기금의 조성 및 운용 실적(단위 : 억원)

구분		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
조성	국민주택채권	70,902	59,864	84,736	106,213	85,503	84,747	95,658	89,394	99,968
	청약저축	9,020	11,531	16,248	18,805	20,610	19,753	61,001	83,475	90,834
	재특/농특/공자	560	540	540	640	540	-	273	173	0
	융자금회수	57,720	48,008	54,699	65,459	55,003	56,680	71,838	82,970	104,571
	복권기금전입금	-	3,851	4,846	4,900	4,610	4,647	5,547	4,719	4,814
	주택복권자금	5,304	1,079	-	-	-	-	-	-	0
	주택저당증권	3,089	-	-	-	-	-	-	-	0
	이자수입 등	22,628	21,115	22,012	23,389	33,278	38,343	35,396	40,841	47,244
	전기이월자금	38,584	57,481	43,928	44,759	44,506	16,808	7,305	43,579	83,424
	계	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,856
운용	임대주택건설	30,659	29,275	29,175	40,366	41,131	26,420	65,852	37,396	38,635
	분양주택건설	9,422	14,480	16,185	14,660	8,522	7,367	13,896	22,736	36,880
	수요자지원	35,784	26,839	52,316	60,009	48,929	60,101	53,717	50,759	68,395
	주택개량 등	3,032	1,274	2,482	2,368	1,836	1,140	1,254	15	7,653
	융자사업 소계	78,897	71,868	100,158	117,403	100,418	95,028	120,775	110,906	151,563
	차입금상환 등	71,429	87,673	82,092	102,257	126,824	118,645	98,415	150,657	175,421
	지급준비자금	57,481	43,928	44,759	44,505	16,808	7,305	43,884	83,588	103,872
	계	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,856

※ 출처 : 국토해양부, 국민주택기금 결산보고

• 국민주택채권 : 국가 또는 지자체로부터 면허·인허가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 등이 의무적으로 매입하여야 하는 채권으로 제1종과 제2종으로 구분
  - 제1종 : 부동산 등기, 건축허가, 건설업종 등록 등에 매입하는 채권(연 3%, 5년 후 상환)
  - 제2종 : 전용면적 85㎡ 초과 분양가 상한제 적용주택을 공급받는 자가 매입하여야 하는 채권(연 0%, 10년 후 상환)

• 청약저축 : 무주택세대주가 국민주택 등을 공급받기 위하여 월 저축 한도액 범위내에서 매월 약정한 날짜에 납입한 저축액을 국민주택기금에서 차입(1년미만 연 2.5%, 2년미만 연 3.5%, 2년이상 연 4.5%)

• 복권기금전입금 : 국민주택건설사업 등을 위한 국민주택기금의 재원으로 사용코자 복권기금법에 의거 전입

• 임대주택건설 지원 : 국민임대주택 및 공공임대주택 건설에 필요한 자금 융자지원
  - 국민임대주택 : 재정출자 및 기금융자 등을 지원받아 건설한 주택(임대기간이 30년이상)
  - 공공임대주택 : 기금융자 등을 지원받아 건설한 주택(임대기간이 5년이상)

• 분양주택건설 지원 : 국민주택규모 이하 선분양 및 후분양주택 건설자금 융자지원

• 수요자지원 : 주택전세자금, 주택구입자금 등 개인수요자에게 주택자금을 직접 지원

• 국민주택기금 조성 및 운영 실적 추이에서 부문별로 보면 조성부문은 국민주택채권, 청약저축, 융자금회수 등 자체 수입이 대폭 증가한 반면에 공자기금 등 외부차입금은 대폭 축소

(3) 경상남도의 국민주택기금의 운용과 확보

• 국민주택기금 조성 및 운영은 무주택서민의 주거안정을 도모하므로 경상남도에서 적극적인 지원을 받을 수 있도록 하여야 함

• 경상남도 국민주택기금의 대출실적

- 2011년 8,226호 지원에 272,502백만원을 대출하였으며 전체 국민주택기금의 대출실적의 2%를 지원 받음
- 경상남도 이외의 도와 비교해 보면, 상대적으로 많은 지원을 받고 있으나 전반적으로 서울, 경기도에 비하여 매우 낮은 비율의 지원을 받고 있음
- 2009~2011년 사이 국민주택기금의 비율 추이를 살펴보면, 수도권의 경우와는 달리 전체 금액비율도 낮을 뿐 아니라 점유비율이 점점 낮아지는 추세에 있음

• 따라서 경상남도는 향후 국민주택기금을 확보하여 지역실정에 적합한 지원을 받을 수 있도록 할 필요가 있음

표 5-26. 전국 국민주택기금의 대출 실적(단위 : 호, 억원)

지역	2009				2010				2011			
	호수	비율	금액	비율	호수	비율	금액	비율	호수	비율	금액	비율
전국	366,491	100	120,620	100	286,688	100	110,905	100	334,605	100	136,227	100
서울	62,492	17.05	23,249	19.27	49,827	17.38	18,643	16.81	75,742	22.64	29,671	21.78
부산	7,304	1.99	1,865	1.55	11,723	4.09	4,032	3.64	12,615	3.77	3,218	2.36
대구	8,563	2.34	2,344	1.94	5,787	2.02	1,807	1.63	7,012	2.10	2,359	1.73
인천	8,523	2.33	2,622	2.17	7,189	2.51	1,966	1.77	12,807	3.83	4,198	3.08
광주	4,966	1.36	1,827	1.51	4,204	1.47	1,498	1.35	5,496	1.64	1,671	1.23
대전	63,716	17.39	30,856	25.58	4,423	1.54	1,828	1.65	7,456	2.23	3,050	2.24
울산	2,540	0.69	668	0.55	1,882	0.66	506	0.46	3,305	0.99	1,086	0.80
경기	157,253	42.91	47,816	39.64	169,065	58.97	70,096	63.20	176,919	52.87	80,138	58.83
강원	2,958	0.81	598	0.50	3,007	1.05	871	0.79	2,754	0.82	688	0.51
충북	3,327	0.91	900	0.75	4,252	1.48	1,073	0.97	3,451	1.03	921	0.68
충남	4,319	1.18	1,006	0.83	5,091	1.78	1,118	1.01	4,936	1.48	1,932	1.42
전북	4,509	1.23	857	0.71	4,209	1.47	1,210	1.09	3,895	1.16	1,413	1.04
전남	2,881	0.79	649	0.54	3,072	1.07	918	0.83	3,265	0.98	1,044	0.77
경북	5,026	1.37	1,197	0.99	3,893	1.36	1,021	0.92	3,889	1.16	1,436	1.05
경남	8,465	2.31	2,052	1.70	5,744	2.00	1,846	1.66	8,226	2.46	2,725	2.00
제주	546	0.15	111	0.09	893	0.31	220	0.20	2,384	0.71	453	0.33
기타	0	0.00	0	0.00	2,427	0.85	2,246	2.03	453	0.14	215	0.16

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실/주택정책관 주택기금과

5.2.4 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입

(1) 국내의 임차가구 보조금 지원 현황

- 민간임대주택에 입주하는 저소득 세입자에게 저리로 전세금을 지원하는 전세자금 대출제도를 운영[57]
- 국민주택기금을 통한 지원 실적을 보면 임대주택건설지원액(현물보조)은 지난 5년간(2005~2010) 2.9조 원에서 3.7조 원으로 28.2% 증가하였는데 비해, 전세자금 대출 등 임차가구지원액(현금보조)은 194.3% 증가함. 2010년을 기준으로 전세자금대출 등 임차가구지원액이 국민임대주택 등 공공임대주택 건설지원액보다 많은 실정임
- 그러나 임대주택 건설 등에 각종 조세감면 혜택 등 드러나지 않은 보조금이 매우 많다는 점에서 여전히 현물보조인 공공임대주택 건설 프로그램의 비중이 상당하다고 할 수 있음[58]
- 보건복지부는 「국민기초생활보장법」에 따른 기초생활수급자에 대한 주거급여제도를 운영. 주거급여는 기초생활수급자가 지원받는 급여 항목에 주거비를 책정한 것이기 때문에 실제 기초생활수급가구가 지출하는 주거비가 아님

(2) 국내 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입 현황

- 주택임차료 보조제도는 저소득 임차인의 월 소득액 중 임차료 비중이 일정비율(대략 30%)이상 초과할 경우, 그 초과하는 금액만큼을 현금으로 보조해주는 주거비 지원제도임
- 정부는 2006년 대통령 주재 주거복지정책토론회에서 주택바우처제도 도입을 통해 공급자 중심의 주거복지서비스를 수요자의 선택권이 보장되는 서비스로 전환하겠다는 계획을 발표함[59]
- 그러나 주택바우처제도의 실시로 인해 정부재정에 많은 부담이 생길 수 있다는 우려로 실제 시범사업은 실시되지 못함.[60] 다만, 서울특별시의 경우, 2010년 하반기부터 2014년까지 5년간 274억 원을 투입해 총 4만 5,840가구에게 매월 4만 3,000원에서 6만 5,000원의 주거비를 보

---

57) 미국의 주택임차료 보조제도와 시사점, 정책보고서 Vol. 12, 국회입법조사처, 장경석(국토해양팀 입법조사관), 2012. 4. 30.의 일부를 수정 및 보완하여 정리함

58) 임대주택건설사업자에게 국민주택기금이 저리로 융자되고 있고, 국민주택규모 이하로 임대주택을 건설하는 경우, 「임대주택법」 제4조 및 국토해양부 훈령인 「택지개발업무처리지침」 제21조에 의해 조성원가 이하로 공급되고 있음. 또한 임대사업자는 다음과 같은 근거에 의해 각종의 세금을 감면받게 됨. 토지의 취득.보유에 따른 취득세 및 재산세는 행정안전부의 지침인 「지방세 감면조례표준안」에 따른 각 지자체 조례, 국세인 종합부동산세는 「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항, 양도소득세는 「소득세법시행령」 제167조의3제2호, 법인세는 「법인세법시행령」 제92조의2제2항 등의 규정에 의해 각각 조세가 감면됨.

59) 2006년 4월 25일 대통령, 정부 관계자, 대한주택공사 사장, 주거복지분야 민간 전문가, 다가구 매입임대주택 입주자 등이 참가한 가운데 "주거복지정책 토론회"가 개최되었음.

60) 2009년 9월 2일 이용섭 의원 등 14인이 발의한 「주택법 일부개정법률안」에 주택바우처 사업을 위한 법안비용이 추계되어 제시된 바 있음. 정책대상계층인 65만 가구에 대해 연간 120만 원 비용이 소요되어, 연간 7,800억 원이 소요될 것으로 추산됨. "국토해양부(구 건설교통부)의 주택바우처 제도도입방안 연구 1"에 따르면, 주택임차료 보조 대상 가구는 무주택 임차가구 중 평균소득 30% 이하로 추정하였을 때 전국적으로 약 65만 가구임. 2010년 인구·주택총조사결과에 따르면, 우리나라의 전체 가구수는 1,734만 가구이며, 자가거주 939만 가구(전체의 54.2%), 전세가구 377만 가구(전체의 21.7%), 월세 가구 349만 가구(전체의 20.1%) , 기타 69만 가구(전체의 4.0%)임(통계청, 「(보도자료) 2010 인구주택총조사 전수집계결과(가구·주택부문)」, 2011년 7월 7일).

조해주는 '서울형 주택바우처 사업'을 주택예산을 활용한 자체사업으로 실시함

- 2012년 1월 26일 개정된 「주택법」에서 저소득 무주택 임차인에게 주택임차료를 현금으로 보조할 수 있는 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)가 도입됨에 따라 이와 관련한 법령의 정비가 필요한 상황임
- 2013년 1월 27일부터 주택임차료 보조제도가 시행될 예정이나, 주택임차료를 보조받을 수 있는 범위, 지원금 수준, 시행절차 및 방법 등을 대통령령에 일괄적으로 위임하고 있어, 이에 대한 정책적 검토가 다각적으로 이루어져야 함

(3) 국내 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 시행시 고려 사항

- 제한된 예산 내에서 공공임대주택의 공급과 임차료보조 예산을 동시에 확대하기 어렵기 때문에 주택정책수단 간에 비용효과성을 고려한 정책, 정책수혜대상자의 대기기간 문제[61], 정책대상계층의 선정, 주택바우처 운영조직 및 행정체계의 구축, 주택바우처의 배분 방식, 지원금 규모 산정에 관한 기준 등이 마련되어야 함
- 중장기적으로 저소득층의 주거지원을 위해 기존의 공공임대주택, 전세자금대출 및 주택임차료 보조제도[62]를 통합적으로 고려하여 적기에 저소득층 주거지원을 위한 체계를 마련해야 함

(4) 주택임차료 보조제도(주택바우처제도) 도입의 기대효과

- 저소득층의 주거비 부담을 줄여준다는 주택정책목표 달성
- 저소득 임차가구의 자유로운 거주 지역 선택
- 거주를 통한 소득계층간 혼합을 유도하고, 빈곤층이 특정지역에 집중되는 문제를 해소
- 전반적으로 공공임대주택건설 프로그램에 비해 비용효과적인 정책수단이 될 수 있음[63]

---

61) 국내에서 공급되는 공공임대주택 중 최저소득계층을 위한 영구임대주택의 경우, 2009년 6월 현재 평균 대기기간이 26개월에 달하고 있다. 특히 수도권인 인천시와 경기도의 경우 평균대기기간이 각각 54개월과 50개월에 달하고 있음(한국토지주택공사, 「2009년 위원요구자료」, 제284회 정기국회 국토해양위원회 국정감사, 한국토지주택공사, 2009, p.1377).

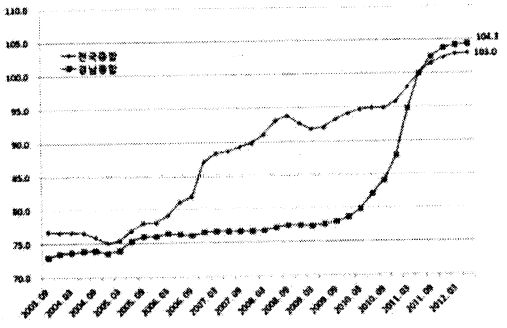
62) 국내는 전세, 월세, 보증부월세, 사글세 등과 같이 임차가구의 유형이 다양하기 때문에 어떤 유형의 임차가구를 지원할 것인지가 결정되어야 함. 국민주택기금에 의한 전세자금대출제도가 운영되고 있으므로 전세 세입자는 임차료 지원에서 제외할 것인지 여부 등이 문제가 됨.

63) 장경석, 최막중, 「공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과분석: 국민임대주택과 전세자금대출 프로그램을 중심으로」, 국토계획, 제44권 제1호, 대한국토.도시계획학회, 2009, pp.113~124.

5.3 전세대책 및 주택가격 안정대책

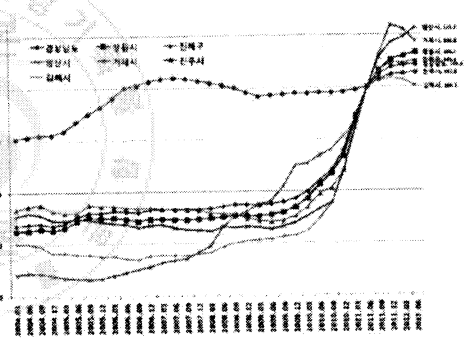
5.3.1 주택매매가격 동향

- 최근 전국의 분기별 주택 매매 가격은 2004년 12월부터 지속적으로 상승하다가 2012년 9월부터 둔화되는 동향이나 경상남도는 2010년 6월부터 급격하게 상승하면서 2011년 6월 이후 전국보다 상승함
  - 2004년 경상남도는 2004년 3월(주택매매 가격지수: 73.7)부터 2005년 6월을 제외하고 2009년 12월까지 주택매매 가격지수의 분기변동율이 1%이내
  - 2010년 3월부터 본격적으로 상승하여 분기변동율이 1.5%, 2011년 3월(104.2)에는 7.8%까지 상승
  - 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 주택매매 가격지수는 104.3를 나타냄
  - 2006년 9월 주택매매 가격지수는 76.1에서 2009년 9월 77.6으로 년 평균 0.66%씩 상승하다가 2011년 6월 100으로 년 평균 14.43%씩 급증하였으며 2012년 6월 104.3으로 4.3% 증가하여 증가속도가 둔화되는 상태임



전국과 경상남도의 주택매매 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀



경상남도와 시군구의 주택매매 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 경상남도의 시군구의 주택매매 가격지수는 경상남도의 전반적인 상황과 유사하게 상승하였으나 거제시는 2005년 6월부터 상승하였으며 진주시는 2006년 3월 이후 변동폭이 낮음
  - 2012년 8월 현재 경상남도 시군구의 종합 주택매매 가격지수는 경상남도 104.0, 창원시 106.6, 양산시 110.8, 거제시 106.7, 진주시 102.8, 김해시 99.3으로 나타남[64]
  - 2012년 8월 현재 경상남도 시군구의 아파트 주택매매 가격지수는 경상남도 104.5, 창원시 105.0, 양산시 110.8, 거제시 106.7, 진주시 104.3, 김해시 98.6으로 나타남
  - 특히, 창원시는 2004년 3월(주택매매 가격지수: 72.6)부터 2005년 6월을 제외하고 2009년 9월까지 주택매매 가격지수의 분기변동율이 1%이내였으나 2009년 12월부터 상승하여 분기변

64) 2011년 6월의 주택매매 가격지수를 100으로 함. 양산시와 거제시는 종합 주택매매 가격지수 데이터가 없으므로 아파트를 대상으로 함.

동율이 1.3%, 2011년 3월(94.2)에는 8.5%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 주택매매 가격지수는 106.6을 나타냄

- 통합시로 인한 기대효과와 최근 5년간 수요대비 주택공급이 거의 없었다는 점이 아파트 가격 상승의 주요 원인으로 판단됨
- 창원시는 2007년부터 2009년까지는 년 평균 5,060세대 정도 공급하였으나 2010년과 2011년은 평균 2,450세대 정도로 50%이하로 급감함. 특히, 분양 공급만 볼 경우에는 더욱 급감 정도가 심함.
- 2007년부터 2009년까지 년 평균 4,600세대 정도 공급하였으나 2010년과 2011년은 평균 1,250세대 정도로 28%이하로 급감함

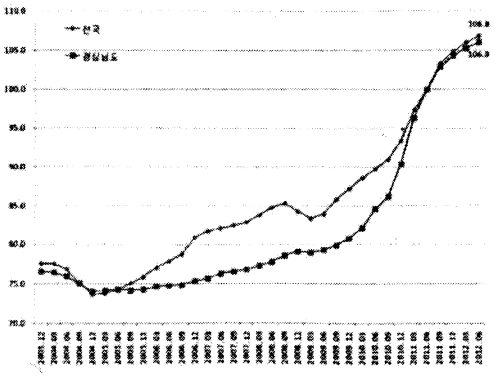
표 5-27. 2004년~2012년 경상남도와 시군구의 주택매매 가격지수

시점	경상남도	창원시	진해구	양산시	거제시	진주시	김해시
2004.06	73.9	72.7	77.4	76.1	64.5	90.8	70.1
2005.06	75.3	74.5	76.1	74.8	63.4	93.6	68.0
2006.06	76.3	74.8	77.0	73.8	64.5	100.2	67.2
2007.06	76.7	74.7	76.6	73.1	66.8	102.0	67.7
2008.06	77.2	75.2	75.8	73.3	73.3	100.6	69.4
2009.06	77.6	75.6	74.2	72.8	78.2	98.6	70.8
2010.06	82.1	81.3	79.5	76.7	86.9	99.1	74.9
2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012.06	104.3	106.7	105.1	111.3	108.8	102.8	100.2

※ 출처 : 국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀
주택매매 가격지수: 2011.06을 100으로 기준함.

5.3.2 주택전세가격 동향

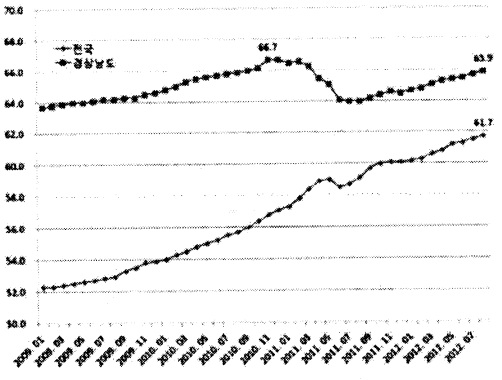
- 2004년 12월부터 2011년 6월까지 전국과 경상남도의 주택 전세가격지수의 차이가 있었으나 이후에는 유사한 동향을 나타냄
  - 경상남도는 2004년 3월(아파트 전세 가격지수: 65.1)부터 2007년 3월, 6월, 2008년 6월, 9월 12월을 제외하고 2009년 6월까지 아파트 전세 가격지수의 분기변동율이 1%이내임
  - 2009년 9월부터 상승하여 분기변동율이 1.09%, 2011년 3월(94.8)에는 8.22%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 아파트 전세 가격지수는 107.2를 나타냄



전국과 경상남도의 주택전세 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 2012년 8월 현재 전국과 경상남도 시군구의 아파트 전세 가격지수는 전국 108.9, 경상남도 107.2, 창원시 106.5, 양산시 114.7, 거제시 109.0, 진주시 104.4, 김해시 104.4로 나타남
- 최근 5년간 수요대비 주택공급이 거의 없었다는 것이 아파트 전세 가격 상승의 주요 원인임
- 특히, 창원시는 2004년 3월(아파트 전세 가격지수: 66.7)부터 2005년 6월, 2007년 6월, 2008년 12월을 제외하고 2009년 9월까지 아파트 전세 가격지수의 분기변동율이 1%이내임



전국과 경상남도의 아파트매매가대비전세가 비율

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 2009년 12월부터 상승하여 분기변동율이 2.17%, 2011년 3월(95.1)에는 8.69%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 아파트 전세 가격지수는 106.5를 나타냄

• 경남의 아파트매매가대비전세가 비율은 전국보다 높은 비율 동향을 나타냄

표 5-28. 2004년~2012년 전국, 경상남도, 시군구의 아파트 전세 가격지수

시점	전국	경상남도	창원시	양산시	거제시	진주시	김해시
2004.06	71.1	65.2	66.5	69.5	58.5	78.0	60.6
2005.06	70.2	64.7	67.2	62.8	58.1	81.5	57.9
2006.06	75.2	66.2	67.8	63.1	59.5	86.9	60.5
2007.06	79.5	68.7	69.3	66.0	64.5	93.2	61.7
2008.06	81.2	70.7	71.0	66.9	70.1	93.1	64.4
2009.06	80.1	73.2	73.1	69.1	76.0	91.8	67.3
2010.06	87.2	79.9	80.6	75.0	85.9	97.1	72.6
2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012.06	108.6	107.3	106.5	114.5	109.4	104.4	104.8

※ 출처 : 국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀
주택전세 가격지수: 2011.06을 100으로 기준함

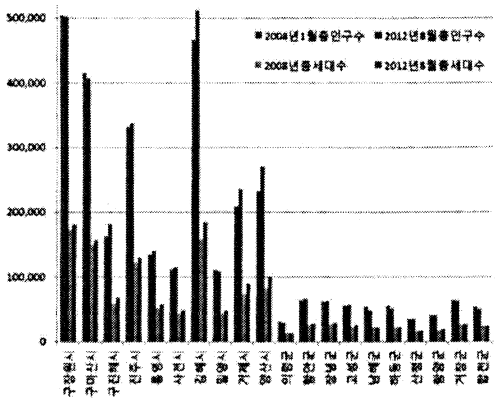
5.3.3 경상남도 인구통계, 세대 및 주택규모와 현황분석

• 경상남도는 전국에 비하여 인구수 증가율과 세대수 증가율이 높으며 세대당 인구수 감소에 따라 세대수 증가비율이 전국보다 높음

- 2008년 1월 전국의 총인구수는 49,297,732명, 세대수는 18,721,576세대로 세대당 인구수는 2.63명이며 2012년 8월 전국의 총인구수는 50,871,606명, 세대수는 20,153,476세대로 세대당 인구수는 2.52명으로 5년 이상이 경과한 현재 인구 1,573,874명, 세대수 1,431,900세대

가 증가하여 인구수는 3.19% 증가하고 세대수는 7.65% 증가함

- 2008년 1월 경상남도의 총인구수는 3,196,607명, 세대수는 1,179,819세대로 세대당 인구수는 2.71명이며 2012년 8월 경상남도의 총인구수는 3,314,183명, 세대수는 1,296,616세대로 세대당 인구수는 2.56명으로 5년 이상이 경과한 현재 인구 117,576명, 세대수 116,797세대가 증가하여 인구수는 3.38% 증가하고 세대수는 9.9% 증가함



경상남도 시군구의 총인구수와 총세대수의 비교(2008년1월과 2012년 8월)

※ 출처 : 행정안전부, 주민등록 인구통계

- 전국과 경상남도의 아파트 규모 비율을 살펴보면, 2010년 현재 66.0㎡(20평)에서 82.5㎡(25평) 사이의 전국 비율은 18.66%, 경상남도는 24.33%로 경상남도가 5.67% 폭으로 높은 비율을 차지함
  - 그 외 전국과 경상남도의 아파트 규모별 비율의 차이는 1% 내외를 나타냄
  - 예컨대, 2010년 현재 전국과 경상남도의 아파트 42.9㎡(13평)은 4.18%와 3.93%로 경상남도가 전국에 비하여 0.24% 작게 차지함. 59.4㎡(18평)에서 66.0㎡(20평)은 6.20%와 4.94%로 1.26% 작게 차지함

표 5-29. 전국과 경상남도의 총인구수와 세대수의 변화(2008년 1월과 2012년 8월 비교)

행정구역	2008년 1월			2012년 8월			증감 비율	
	총인구수	세대수	가구원수	총인구수	세대수	가구원수	총인구수	세대수
전국	49,297,732	18,721,576	2.63	50,871,606	20,153,476	2.52	3.19	7.65
경상남도	3,196,607	1,179,819	2.71	3,314,183	1,296,616	2.56	3.68	9.90

※ 출처 : 행정안전부, 주민등록 인구통계

5.3.4 주택매매 및 전세가격 안정화 대책

(1) 주택 매매 및 전세가격 안정화 대책의 목적

- 기존의 주택 매매 가격의 안정화 대책은 매매 가격의 급등에 따른 가격 상승률 최소화에 목적을 두었다면 향후 안정화 대책은 주택 매매 가격의 하락에 따른 하우스푸어 등의 문제를 최소화하는 것을 목적으로 함
- 서울을 비롯한 수도권에 비하여 경상남도의 매매가 대비 전월세 비율은 상대적으로 낮으나 최근과 향후 주택 구매 보다는 전월세 비율이 증가하는 추세이므로 매매가 대비 전월세 비율이 상승할 것으로 판단되므로 이에 대한 전세가격 안정화 대책은 전월세가격 상승을 최소화하는 것을 목적으로 함

(2) 안정적 주택의 공급

- 주택의 수요와 공급 법칙에 따라 일정 수준의 공급은 지속적으로 되어야 하나 최근 5년간 주택의 공급이 저조하여 매매가격과 전세가격이 급등함
  - 경상남도는 2008년 1월부터 2012년 8월까지 4년 8개월간 인구는 117,576명이 늘어나 3.68%가 증가하였으나 가구수는 116,797가구가 늘어나 9.9%가 증가함
  - 경상남도 인구의 증가폭이 가구의 증가폭보다 2.7배 높음. 반면 전국은 인구의 증가폭이 가구의 증가폭보다 2.4배로 경상남도의 가구 증가폭이 더 높음
  - 창원시의 경우 2008년 1월부터 2012년 1월까지 4년간 창원시의 인구는 9,059명이 늘어났으나 세대수는 2만2648세대가 증가함
  - 인구의 증가폭은 적으나 가구의 증가폭은 인구 증가폭의 2.5배임
- 최근 5년간(2008년~2012년) 경상남도는 125천호(매년 25천호)를 공급하여 2011년 현재 (신)주택보급율이 104.9%임. 인구와 가구추이를 살펴보면 2030년을 전후하여 급격하게 감소하는 추세이나 2030년까지는 인구와 가구가 증가하는 추세로 세 가지 시나리오별로 전망하면 다음과 같음
  - 경제적 여건 등으로 2013년이후 년 평균 2만호가 공급될 경우 (신)주택보급율은 2013년부터 105.7%, 2022년 108.3%로 년 평균 0.25%씩 증가되고 인구천명당 주택수는 2013년 392호에서 2022년 436호로 증가하여 선진국 수준에 도달할 것으로 예상됨
  - 최근 5년간 년 평균 2만5천호가 공급되었고 지역별 주택수요를 추정한 연구에 의하면[65], 경남지역의 연평균 주택수요가 2만4,800호로 예상되므로 이에 따른 (신)주택보급율은 2013년부터 106.1%, 2022년 111.8%로 년 평균 0.57%씩 증가되고 인구천명당 주택수는 2013년 393호에서 2022년 451호로 증가하여 선진국 수준의 이상에 도달할 것으로 예상됨
  - 2013년이후 년 평균 3만호 내외가 공급될 경우 (신)주택보급율은 2013년부터 107%, 2022년 116%로 년 1%씩 증가되고 1000명당 주택수는 2013년 396호에서 2022년 467호로 증가하여 선진국의 최고 수준에 도달할 것으로 예상됨
- 국내 주택공급 전망으로 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)에서 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)으로 수정되면서 주거복지 향상과 임대주택 공급확대에서 주거수준의 선진화, 인구감소와 고령화에 대응한 수요맞춤형 주택정책으로 변경됨
  - 2010년 후반 이후 수도권 주택보급율(신규 기준)도 100%를 초과하고 1인가구 증가에 따라 다양한 양질의 주택을 공급
  - 대규모 택지개발사업은 대폭 축소되고 재개발과 재건축 위주로 주택공급이 이루어질 전망임
  - 재건축 연한 40년 이상된 아파트의 리모델링 수요가 급증할 전망임
  - 베이비부머의 은퇴에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 주택수요 증가와 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등의 수요 증가가 전망됨

65) 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

(3) 택지 공급 확대를 통한 주택공급 기반 확충

- 2009년 이후 경상남도는 택지개발사업의 예정 구역 지정이 없으므로 예정 구역 지정과 개발을 하여 주택공급 택지를 제공하여야 함. 현 사업 중인 도시개발사업과 택지개발사업을 통한 주택공급량을 추정하면 다음과 같음
  - 2012년 6월 현재 경상남도의 도시개발사업의 지구수는 130개지구(44백만㎡)로 91개 지구가 완료되었으며 34개 지구가 시행중(10.6백만㎡)이며 5개지구가 개발예정(2.4백만㎡)으로 13백만 면적이 공급되어 104.5천호 공급이 예상됨
  - 2012년 6월 현재 경상남도의 택지개발사업 지구수는 43개지구(34백만㎡)로 38개 지구가 완료되었으며 3개 지구가 시행중(12.1백만㎡)이며 2개지구가 개발예정(1.9백만㎡)으로 14백만 면적이 공급되어 104.3천호 공급이 예상됨
- 비도시지역은 개발제한구역, 그린벨트 해제 등을 통하여 세컨드하우스, 그린 홈, 전원주택, 실버주택 등을 위한 주택용지를 공급하고 택지 교환 시스템 정립
  - 현재 임대주택은 용적률이 낮은 도시외곽의 그린벨트 해제 지역에 공급하고 있음
  - 직주근접을 제공하는 도심지 임대주택의 수요가 있으나 공급하지 못함
  - 그린벨트 해제 지역과 도심지의 기존 주거지역을 교환하는 Trade-off System 정책 고려

(4) 세대당 가구수 변화에 따른 중·소형주택의 공급

- 경상남도의 1~2인 가구원수 증가와 세대당 인구수가 2013년 2.7명에서 2022년 2.48명으로 점차 줄어듦에 따라 소형 주택의 수요가 증가할 것이므로 중·소형 주택을 공급하여야 함
  - 통계청이 발표한 인구·가구 구조와 주거 특성 변화에 따르면 2010년 1인 가구는 전체 가구의 23.9%, 2인 가구는 24.3%로 전체 가구에서 48.2%를 차지하고 1, 2인 가구의 비중은 1985년 19.2%, 1995년 29.6%, 2005년 42.2%, 2010년 48.2%로 가파르게 상승함
  - 그러나 40㎡ 이하 소형주택 비중은 1995년 11.2%에서 2010년 9.1%로 줄어들고 방수가 3개 이하인 주택의 비중은 34.3%에서 18.9%로 감소함
- 2010년대 중반 이후 1, 2인 가구는 대부분의 연령대에서 늘어났으며 베이비부머의 은퇴, 독신층, 무자녀 가구, 미혼, 이혼, 사별 등의 이유로 더 늘어날 전망임
- 1,2인가구의 증가에 따라 대형주택 수요는 보다 빠르게 감소하고 독신층, 무자녀 가구 등 1,2인가구를 위한 다양한 소형 주택수요 증가와 고령화 사회를 대비하여 공가의 활용과 주택개량, 고령자용 주택공급을 확대
- 반면, 2010년 주택업무편람에 의하면 한국의 2010년 1인당 주거면적은 28.5㎡로 선진국의 1인당 주거면적보다 작음(미국 1989년 55.9㎡, 덴마크 2009년 51.4㎡, 프랑스 2006년 39.9㎡, 일본 1980년 29.4㎡)
- 따라서 장기적으로는 중·대형 평형에 대한 수요가 발생할 수 있으므로 시장의 동향에 따라 중·대형 평형에 대한 공급 계획도 준비

(5) 6개 권역별 지역 특성에 맞는 주택의 공급

- 동부중심권, 동부내륙권, 중부해안권, 대도시주변권, 서부산악권, 서부해안권으로 구분한 6개 권역에 맞는 주택을 공급함
  - 통합 창원시와 같은 도심권에는 신규 주택의 공급은 재건축 재개발로 가능하므로 이에 따른 제도적 지원이 있어야 하며 재건축 재개발사업이 동시에 발생하는 경우 전세수요가 급격히 발생할 수 있으므로 이에 대한 순환적 재건축과 재개발 사업이 될 수 있도록 시도차원의 정책수립이 필요함
  - 도심권은 도시체계와 녹지공간을 유지함과 동시에 고밀도화로 주택공급수를 높이도록 용적률을 최대화하고 부도심권은 중저밀도화로 쾌적한 자연환경을 확보할 수 있어야 함
  - 농촌 지역에 다양한 환경친화적 주택을 공급하고 거주자의 취향과 라이프스타일 변화에 따라 다변화하는 주택수요 욕구를 충족
  - 도시형과 농촌형으로 구분하여 생태주거단지를 조성
  - 재개발, 재건축 사업은 비전문가인 토지 등 소유자들이 사업 진행 프로세스의 이해도가 부족하고 소유자들 간의 의견 충돌과 갈등이 발생하므로 원활한 사업 추진이 될 수 있는 제도적 지원 모색

(6) 공공의 시장 개입을 통한 가격 규제

- 분양가 상한제가 폐지될 예정이나 경상남도는 전국에 비하여 주택가격이 최근 2년간 급등하였으므로 적극적인 도차원의 가격을 규제하고 주택가격이 연착륙할 수 있는 공공의 다각적인 개입이 필요
- 분양가를 형성하는 표준건축비와 토지비에 대한 규제와 분양가 상한제 항목에 포함되지 않는 옵션 비용 등 분양가에 영향을 미치는 가산 비용에 대한 분양가심의위원회 등의 적극적 개입

(7) 저소득층을 위한 주택의 공급 확대

- 공공임대주택건설은 주거 빈곤층에게 주택을 공급하고 주변 주택가격을 안정화함
  - 임대주택이 공급되지 않는 지역의 저소득층들은 지원을 받을 수 없으므로 공공임대주택의 수요와 공급이 공간적으로 불일치하는 현상이 발생
  - 특정지역에 공공임대주택이 건설됨으로써 저소득층의 주거입지 선택이 제약되며, 저소득층만 거주하는 공공임대주택단지가 슬럼화되는 문제가 발생하므로 지역 교환 Trade-off System 정책의 도입 필요
  - 공공임대주택의 공급 뿐 아니라, 대다수 저소득층이 거주하는 민간임대주택시장의 주택임차료를 보조하는 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입이 주택정책에 있어 보다 현실적인 대안이 될 수 있음

- 주택임차료 보조제도는 저소득층의 주거부담을 경감시킴과 동시에 거주를 통한 소득계층간 혼합을 자연스럽게 유도

• 최근과 향후 전월세 주택의 수요가 높은 추세와 외국의 공공임대주택 비율을 감안하면, 공공임대주택은 공공의 재원으로 건설하여 공공이 소유하고 주택의 수명이 다할 때까지 임대주택으로만 활용하는 영구임대 주택을 공급하여 전월세 주택의 수요에 대처하는 것이 중요함

표 5-30. 외국의 공공임대주택 비율(단위 : %)

국가(도시)	싱가포르	홍콩	핀란드 (헬싱키)	프랑스 (파리)	영국 (런던)	일본 (동경)	캐나다 (토론토)
비 율	79	64	31	30	21	8	8

※ 출처 : The Housing Indicators Program, IBRD, 1992

• 발친(Balchin, 1996)은 17개의 유럽국가를 3개의 군으로 구분하여 점유형태를 민간임대주택국가, 사회임대주택국가, 자가주택국가로 구분하여 분석하였음. 경남의 임대주택비율은 약 7% 내외로 17개 유럽국가 대비 최저 수준임

표 5-31. 유럽 국가의 자가주택과 임대주택 비율(1995, 단위 : %)

구 분		자가주택	임대주택		
			민간	사회(공공)	소계
민간임대주택국가	스위스	31	60	3	63
	독일	38	36	26	62
	룩셈부르크	67	31	2	33
	벨기에	62	30	7	37
사회임대주택국가	네덜란드	47	17	36	53
	오스트리아	41	22	23	45
	스웨덴	43	26	22	38
	덴마크	50	24	18	42
	프랑스	54	21	17	38
자가주택국가	아일랜드	80	9	11	20
	스페인	76	16	2	18
	핀란드	72	11	14	25
	히 랍	70	26	0	26
	이탈리아	67	8	6	14
	영 국	66	9	24	34
	포르투갈	65	28	4	32
	노르웨이	60	18	4	22
	EU 평균	56	21	18	39

※ 출처 : Balchin Paul(편저)(1996). Housing Policy in Europe, Routlegdeg p.17

• 전월세 주택의 수요 증가에 따라 임대주택의 점진적 공급 비율을 확대하여 공급함
- 경상남도의 전체 주택수 대비 임대주택 비율이 기존 6~7%이나 연평균 0.5%씩 증가시켜 2013년 7.33%부터 2022년에는 11.83%의 임대주택을 공급
- 세 가지 주택공급 시나리오에 따라 첫째, 연평균 2만호의 주택공급시에는 연 7.7천호 이상씩

5.2.3 국민주택기금의 활용

(1) 국민주택기금의 목표 및 기본 방향

- 국민주택건설에 필요한 자금의 원활한 확보와 공급을 통하여 주택건설을 효율적으로 추진하고, 중산층과 서민층에 대한 주택자금 지원을 통해 내집마련 지원 및 주거안정 도모('81.7.20 설치)
- 주택법 제60조 및 제63조에 의거 국토해양부장관은 주택종합계획을 추진하기 위해 필요한 자금을 지원하고 무주택서민의 주거안정을 위해 국민주택기금을 설치하여 운용[56]
- 무주택 서민층의 주거안정에 우선순위를 두고 지원하고 안정적인 주택공급 지원으로 주택수급 문제 해결에 기여
- 주택종합계획에서 제시한 주택공급과 보금자리주택의 건설을 위해 필요한 재원을 확보·공급
- 다가구매입임대, 전세임대 등 맞춤형 임대사업 등을 활성화하여 열악한 주거환경 거주자 지원
- 전세 및 구입자금 등 서민들의 보금자리 필요자금은 우선적으로 지원하여 주거비 부담을 완화
- 주거지원사업의 원활한 추진을 위해 국민주택채권, 복권기금 등에서 안정적 재원 확보·운영

(2) 국민주택기금의 조성 및 운용 실적

- 주택경기 침체로 2010년도 국민주택채권 발행액은 다소 감소하였으나, 청약저축액이 크게 증가하였으며, 기존 대출자산의 증가에 따른 융자금 회수액도 매년 증가하여 왔음
- 국민주택채권, 청약저축 및 융자금 회수액 등이 증가함에 따라 공공자금관리기금 예탁금 등 정부내부수입은 크게 감소
- 운용부문은 주택건설자금 지원 및 주택구입·전세자금 지원 등 수요자지원 등 융자사업 실적이 지속적으로 증가
- 운용부문의 실적증가는 임대주택 150만호 건설계획 등에 따른 주택건설자금 지원 증가 및 주택구입·전세 등 수요자융자지원 등 융자사업 실적이 지속적으로 증가한 것이 주요 요인임
- 무주택서민의 주거안정에 대한 지원확대 정책에 따라 근로자·서민 주택전세 및 구입자금 등 수요자융자에 대한 지원이 크게 증가 (융자사업 : '90년 2.7조원 → '00년 8.4조원 → '08년 9.5조원 → '09년 12.1조원→ '10년 11.1조원→'11년 15.2조원), 세부항목별로 볼 경우 2000년도 이전에는 임대, 분양 등 주택건설자금에 대한 지원이 많았으나, 이후에는 주택전세, 주택구입 등 개인수요자에 대한 융자지원이 증가하고 있는 실정임
- 향후 국민주택기금 조성 및 운영은 임대주택 등 국민주택의 공급확대 및 무주택 저소득층에 대한 주택구입·전세자금의 지속적인 지원

---

56) 2012년도 국민주택기금 운용계획, 국토해양부, 2012.01.

• 국민주택기금의 조성 및 운용 실적은 다음 표와 같음

표 5-25. 국민주택기금의 조성 및 운용 실적(단위 : 억원)

구분		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
조성	국민주택채권	70,902	59,864	84,736	106,213	85,503	84,747	95,658	89,394	99,968
	청약저축	9,020	11,531	16,248	18,805	20,610	19,753	61,001	83,475	90,834
	재특/농특/공자	560	540	540	640	540	-	273	173	0
	융자금회수	57,720	48,008	54,699	65,459	55,003	56,680	71,838	82,970	104,571
	복권기금전입금	-	3,851	4,846	4,900	4,610	4,647	5,547	4,719	4,814
	주택복권자금	5,304	1,079	-	-	-	-	-	-	0
	주택저당증권	3,089	-	-	-	-	-	-	-	0
	이자수입 등	22,628	21,115	22,012	23,389	33,278	38,343	35,396	40,841	47,244
	전기이월자금	38,584	57,481	43,928	44,759	44,506	16,808	7,305	43,579	83,424
	계	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,856
운용	임대주택건설	30,659	29,275	29,175	40,366	41,131	26,420	65,852	37,396	38,635
	분양주택건설	9,422	14,480	16,185	14,660	8,522	7,367	13,896	22,736	36,880
	수요자지원	35,784	26,839	52,316	60,009	48,929	60,101	53,717	50,759	68,395
	주택개량 등	3,032	1,274	2,482	2,368	1,836	1,140	1,254	15	7,653
	융자사업 소계	78,897	71,868	100,158	117,403	100,418	95,028	120,775	110,906	151,563
	차입금상환 등	71,429	87,673	82,092	102,257	126,824	118,645	98,415	150,657	175,421
	지급준비자금	57,481	43,928	44,759	44,505	16,808	7,305	43,884	83,588	103,872
	계	207,807	203,469	227,009	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,856

※ 출처 : 국토해양부, 국민주택기금 결산보고

• 국민주택채권 : 국가 또는 지자체로부터 면허·인허가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 등이 의무적으로 매입하여야 하는 채권으로 제1종과 제2종으로 구분
  - 제1종 : 부동산 등기, 건축허가, 건설업종 등록 등에 매입하는 채권(연 3%, 5년 후 상환)
  - 제2종 : 전용면적 85㎡ 초과 분양가 상한제 적용주택을 공급받는 자가 매입하여야 하는 채권(연 0%, 10년 후 상환)

• 청약저축 : 무주택세대주가 국민주택 등을 공급받기 위하여 월 저축 한도액 범위내에서 매월 약정한 날짜에 납입한 저축액을 국민주택기금에서 차입(1년미만 연 2.5%, 2년미만 연 3.5%, 2년이상 연 4.5%)

• 복권기금전입금 : 국민주택건설사업 등을 위한 국민주택기금의 재원으로 사용코자 복권기금법에 의거 전입

• 임대주택건설 지원 : 국민임대주택 및 공공임대주택 건설에 필요한 자금 융자지원
  - 국민임대주택 : 재정출자 및 기금융자 등을 지원받아 건설한 주택(임대기간이 30년이상)
  - 공공임대주택 : 기금융자 등을 지원받아 건설한 주택(임대기간이 5년이상)

• 분양주택건설 지원 : 국민주택규모 이하 선분양 및 후분양주택 건설자금 융자지원

• 수요자지원 : 주택전세자금, 주택구입자금 등 개인수요자에게 주택자금을 직접 지원

• 국민주택기금 조성 및 운영 실적 추이에서 부문별로 보면 조성부문은 국민주택채권, 청약저축, 융자금회수 등 자체 수입이 대폭 증가한 반면에 공자기금 등 외부차입금은 대폭 축소

(3) 경상남도의 국민주택기금의 운용과 확보

• 국민주택기금 조성 및 운영은 무주택서민의 주거안정을 도모하므로 경상남도에서 적극적인 지원을 받을 수 있도록 하여야 함

• 경상남도 국민주택기금의 대출실적

- 2011년 8,226호 지원에 272,502백만원을 대출하였으며 전체 국민주택기금의 대출실적의 2%를 지원 받음
- 경상남도 이외의 도와 비교해 보면, 상대적으로 많은 지원을 받고 있으나 전반적으로 서울, 경기도에 비하여 매우 낮은 비율의 지원을 받고 있음
- 2009~2011년 사이 국민주택기금의 비율 추이를 살펴보면, 수도권의 경우와는 달리 전체 금액비율도 낮을 뿐 아니라 점유비율이 점점 낮아지는 추세에 있음

• 따라서 경상남도는 향후 국민주택기금을 확보하여 지역실정에 적합한 지원을 받을 수 있도록 할 필요가 있음

표 5-26. 전국 국민주택기금의 대출 실적(단위 : 호, 억원)

지역	2009				2010				2011			
	호수	비율	금액	비율	호수	비율	금액	비율	호수	비율	금액	비율
전국	366,491	100	120,620	100	286,688	100	110,905	100	334,605	100	136,227	100
서울	62,492	17.05	23,249	19.27	49,827	17.38	18,643	16.81	75,742	22.64	29,671	21.78
부산	7,304	1.99	1,865	1.55	11,723	4.09	4,032	3.64	12,615	3.77	3,218	2.36
대구	8,563	2.34	2,344	1.94	5,787	2.02	1,807	1.63	7,012	2.10	2,359	1.73
인천	8,523	2.33	2,622	2.17	7,189	2.51	1,966	1.77	12,807	3.83	4,198	3.08
광주	4,966	1.36	1,827	1.51	4,204	1.47	1,498	1.35	5,496	1.64	1,671	1.23
대전	63,716	17.39	30,856	25.58	4,423	1.54	1,828	1.65	7,456	2.23	3,050	2.24
울산	2,540	0.69	668	0.55	1,882	0.66	506	0.46	3,305	0.99	1,086	0.80
경기	157,253	42.91	47,816	39.64	169,065	58.97	70,096	63.20	176,919	52.87	80,138	58.83
강원	2,958	0.81	598	0.50	3,007	1.05	871	0.79	2,754	0.82	688	0.51
충북	3,327	0.91	900	0.75	4,252	1.48	1,073	0.97	3,451	1.03	921	0.68
충남	4,319	1.18	1,006	0.83	5,091	1.78	1,118	1.01	4,936	1.48	1,932	1.42
전북	4,509	1.23	857	0.71	4,209	1.47	1,210	1.09	3,895	1.16	1,413	1.04
전남	2,881	0.79	649	0.54	3,072	1.07	918	0.83	3,265	0.98	1,044	0.77
경북	5,026	1.37	1,197	0.99	3,893	1.36	1,021	0.92	3,889	1.16	1,436	1.05
경남	8,465	2.31	2,052	1.70	5,744	2.00	1,846	1.66	8,226	2.46	2,725	2.00
제주	546	0.15	111	0.09	893	0.31	220	0.20	2,384	0.71	453	0.33
기타	0	0.00	0	0.00	2,427	0.85	2,246	2.03	453	0.14	215	0.16

※ 출처 : 국토해양부 주택토지실/주택정책관 주택기금과

5.2.4 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입

(1) 국내의 임차가구 보조금 지원 현황

- 민간임대주택에 입주하는 저소득 세입자에게 저리로 전세금을 지원하는 전세자금 대출제도를 운영[57]
- 국민주택기금을 통한 지원 실적을 보면 임대주택건설지원액(현물보조)은 지난 5년간(2005~2010) 2.9조 원에서 3.7조 원으로 28.2% 증가하였는데 비해, 전세자금 대출 등 임차가구지원액(현금보조)은 194.3% 증가함. 2010년을 기준으로 전세자금대출 등 임차가구지원액이 국민임대주택 등 공공임대주택 건설지원액보다 많은 실정임
- 그러나 임대주택 건설 등에 각종 조세감면 혜택 등 드러나지 않은 보조금이 매우 많다는 점에서 여전히 현물보조인 공공임대주택 건설 프로그램의 비중이 상당하다고 할 수 있음[58]
- 보건복지부는 「국민기초생활보장법」에 따른 기초생활수급자에 대한 주거급여제도를 운영. 주거급여는 기초생활수급자가 지원받는 급여 항목에 주거비를 책정한 것이기 때문에 실제 기초생활수급가구가 지출하는 주거비가 아님

(2) 국내 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입 현황

- 주택임차료 보조제도는 저소득 임차인의 월 소득액 중 임차료 비중이 일정비율(대략 30%)이상 초과할 경우, 그 초과하는 금액만큼을 현금으로 보조해주는 주거비 지원제도임
- 정부는 2006년 대통령 주재 주거복지정책토론회에서 주택바우처제도 도입을 통해 공급자 중심의 주거복지서비스를 수요자의 선택권이 보장되는 서비스로 전환하겠다는 계획을 발표함[59]
- 그러나 주택바우처제도의 실시로 인해 정부재정에 많은 부담이 생길 수 있다는 우려로 실제 시범사업은 실시되지 못함.[60] 다만, 서울특별시의 경우, 2010년 하반기부터 2014년까지 5년간 274억 원을 투입해 총 4만 5,840가구에게 매월 4만 3,000원에서 6만 5,000원의 주거비를 보

---

57) 미국의 주택임차료 보조제도와 시사점, 정책보고서 Vol. 12, 국회입법조사처, 장경석(국토해양팀 입법조사관), 2012. 4. 30.의 일부를 수정 및 보완하여 정리함

58) 임대주택건설사업자에게 국민주택기금이 저리로 융자되고 있고, 국민주택규모 이하로 임대주택을 건설하는 경우, 「임대주택법」 제4조 및 국토해양부 훈령인 「택지개발업무처리지침」 제21조에 의해 조성원가 이하로 공급되고 있음. 또한 임대사업자는 다음과 같은 근거에 의해 각종의 세금을 감면받게 됨. 토지의 취득.보유에 따른 취득세 및 재산세는 행정안전부의 지침인 「지방세 감면조례표준안」에 따른 각 지자체 조례, 국세인 종합부동산세는 「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항, 양도소득세는 「소득세법시행령」 제167조의3제2호, 법인세는 「법인세법시행령」 제92조의2제2항 등의 규정에 의해 각각 조세가 감면됨.

59) 2006년 4월 25일 대통령, 정부 관계자, 대한주택공사 사장, 주거복지분야 민간 전문가, 다가구 매입임대주택 입주자 등이 참가한 가운데 "주거복지정책 토론회"가 개최되었음.

60) 2009년 9월 2일 이용섭 의원 등 14인이 발의한 「주택법 일부개정법률안」에 주택바우처 사업을 위한 법안비용이 추계되어 제시된 바 있음. 정책대상계층인 65만 가구에 대해 연간 120만 원 비용이 소요되어, 연간 7,800억 원이 소요될 것으로 추산됨. "국토해양부(구 건설교통부)의 주택바우처 제도도입방안 연구 1"에 따르면, 주택임차료 보조 대상 가구는 무주택 임차가구 중 평균소득 30% 이하로 추정하였을 때 전국적으로 약 65만 가구임. 2010년 인구주택총조사결과에 따르면, 우리나라의 전체 가구수는 1,734만 가구이며, 자가거주 939만 가구(전체의 54.2%), 전세가구 377만 가구(전체의 21.7%), 월세 가구 349만 가구(전체의 20.1%) , 기타 69만 가구(전체의 4.0%)임(통계청, 「(보도자료) 2010 인구주택총조사 전수집계결과(가구·주택부문)」, 2011년 7월 7일).

조해주는 '서울형 주택바우처 사업'을 주택예산을 활용한 자체사업으로 실시함

- 2012년 1월 26일 개정된 「주택법」에서 저소득 무주택 임차인에게 주택임차료를 현금으로 보조할 수 있는 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)가 도입됨에 따라 이와 관련한 법령의 정비가 필요한 상황임
- 2013년 1월 27일부터 주택임차료 보조제도가 시행될 예정이나, 주택임차료를 보조받을 수 있는 범위, 지원금 수준, 시행절차 및 방법 등을 대통령령에 일괄적으로 위임하고 있어, 이에 대한 정책적 검토가 다각적으로 이루어져야 함

(3) 국내 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 시행시 고려 사항

- 제한된 예산 내에서 공공임대주택의 공급과 임차료보조 예산을 동시에 확대하기 어렵기 때문에 주택정책수단 간에 비용효과성을 고려한 정책, 정책수혜대상자의 대기기간 문제[61], 정책대상계층의 선정, 주택바우처 운영조직 및 행정체계의 구축, 주택바우처의 배분 방식, 지원금 규모 산정에 관한 기준 등이 마련되어야 함
- 중장기적으로 저소득층의 주거지원을 위해 기존의 공공임대주택, 전세자금대출 및 주택임차료 보조제도[62]를 통합적으로 고려하여 적기에 저소득층 주거지원을 위한 체계를 마련해야 함

(4) 주택임차료 보조제도(주택바우처제도) 도입의 기대효과

- 저소득층의 주거비 부담을 줄여준다는 주택정책목표 달성
- 저소득 임차가구의 자유로운 거주 지역 선택
- 거주를 통한 소득계층간 혼합을 유도하고, 빈곤층이 특정지역에 집중되는 문제를 해소
- 전반적으로 공공임대주택건설 프로그램에 비해 비용효과적인 정책수단이 될 수 있음[63]

61) 국내에서 공급되는 공공임대주택 중 최저소득계층을 위한 영구임대주택의 경우, 2009년 6월 현재 평균 대기기간이 26개월에 달하고 있다. 특히 수도권인 인천시와 경기도의 경우 평균대기기간이 각각 54개월과 50개월에 달하고 있음(한국토지주택공사, 「2009년 위원요구자료」, 제284회 정기국회 국토해양위원회 국정감사, 한국토지주택공사, 2009, p.1377).

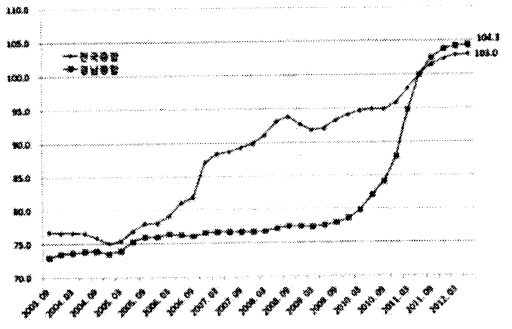
62) 국내는 전세, 월세, 보증부월세, 사글세 등과 같이 임차가구의 유형이 다양하기 때문에 어떤 유형의 임차가구를 지원할 것인지가 결정되어야 함. 국민주택기금에 의한 전세자금대출제도가 운영되고 있으므로 전세 세입자는 임차료 지원에서 제외할 것인지 여부 등이 문제가 됨.

63) 장경석, 최막중, 「공급자와 수요자 보조 주거복지정책의 비용효과분석: 국민임대주택과 전세자금대출 프로그램을 중심으로」, 국토계획, 제44권 제1호, 대한국토.도시계획학회, 2009, pp.113~124.

5.3 전세대책 및 주택가격 안정대책

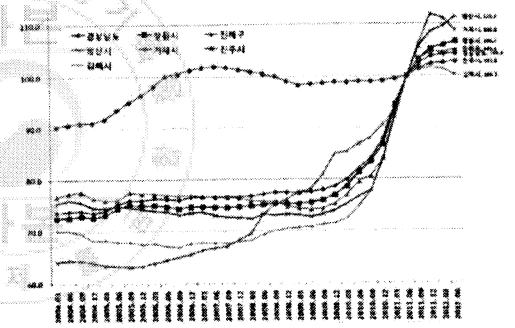
5.3.1 주택매매가격 동향

- 최근 전국의 분기별 주택 매매 가격은 2004년 12월부터 지속적으로 상승하다가 2012년 9월부터 둔화되는 동향이나 경상남도는 2010년 6월부터 급격하게 상승하면서 2011년 6월 이후 전국보다 상승함
  - 2004년 경상남도는 2004년 3월(주택매매 가격지수: 73.7)부터 2005년 6월을 제외하고 2009년 12월까지 주택매매 가격지수의 분기변동율이 1%이내
  - 2010년 3월부터 본격적으로 상승하여 분기변동율이 1.5%, 2011년 3월(104.2)에는 7.8%까지 상승
  - 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 주택매매 가격지수는 104.3를 나타냄
  - 2006년 9월 주택매매 가격지수는 76.1에서 2009년 9월 77.6으로 년 평균 0.66%씩 상승하다가 2011년 6월 100으로 년 평균 14.43%씩 급증하였으며 2012년 6월 104.3으로 4.3% 증가하여 증가속도가 둔화되는 상태임



전국과 경상남도의 주택매매 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀



경상남도와 시군구의 주택매매 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 경상남도의 시군구의 주택매매 가격지수는 경상남도의 전반적인 상황과 유사하게 상승하였으나 거제시는 2005년 6월부터 상승하였으며 진주시는 2006년 3월 이후 변동폭이 낮음
  - 2012년 8월 현재 경상남도 시군구의 종합 주택매매 가격지수는 경상남도 104.0, 창원시 106.6, 양산시 110.8, 거제시 106.7, 진주시 102.8, 김해시 99.3으로 나타남[64]
  - 2012년 8월 현재 경상남도 시군구의 아파트 주택매매 가격지수는 경상남도 104.5, 창원시 105.0, 양산시 110.8, 거제시 106.7, 진주시 104.3, 김해시 98.6으로 나타남
  - 특히, 창원시는 2004년 3월(주택매매 가격지수: 72.6)부터 2005년 6월을 제외하고 2009년 9월까지 주택매매 가격지수의 분기변동율이 1%이내였으나 2009년 12월부터 상승하여 분기변

64) 2011년 6월의 주택매매 가격지수를 100으로 함. 양산시와 거제시는 종합 주택매매 가격지수 데이터가 없으므로 아파트를 대상으로 함.

동율이 1.3%, 2011년 3월(94.2)에는 8.5%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 주택매매 가격지수는 106.6을 나타냄

- 통합시로 인한 기대효과와 최근 5년간 수요대비 주택공급이 거의 없었다는 점이 아파트 가격 상승의 주요 원인으로 판단됨
- 창원시는 2007년부터 2009년까지는 년 평균 5,060세대 정도 공급하였으나 2010년과 2011년은 평균 2,450세대 정도로 50%이하로 급감함. 특히, 분양 공급만 볼 경우에는 더욱 급감 정도가 심함.
- 2007년부터 2009년까지 년 평균 4,600세대 정도 공급하였으나 2010년과 2011년은 평균 1,250세대 정도로 28%이하로 급감함

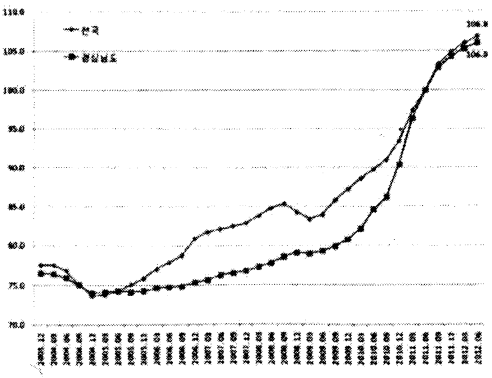
표 5-27. 2004년~2012년 경상남도와 시군구의 주택매매 가격지수

시점	경상남도	창원시	진해구	양산시	거제시	진주시	김해시
2004.06	73.9	72.7	77.4	76.1	64.5	90.8	70.1
2005.06	75.3	74.5	76.1	74.8	63.4	93.6	68.0
2006.06	76.3	74.8	77.0	73.8	64.5	100.2	67.2
2007.06	76.7	74.7	76.6	73.1	66.8	102.0	67.7
2008.06	77.2	75.2	75.8	73.3	73.3	100.6	69.4
2009.06	77.6	75.6	74.2	72.8	78.2	98.6	70.8
2010.06	82.1	81.3	79.5	76.7	86.9	99.1	74.9
2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012.06	104.3	106.7	105.1	111.3	108.8	102.8	100.2

※ 출처 : 국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀
주택매매 가격지수: 2011.06을 100으로 기준함.

5.3.2 주택전세가격 동향

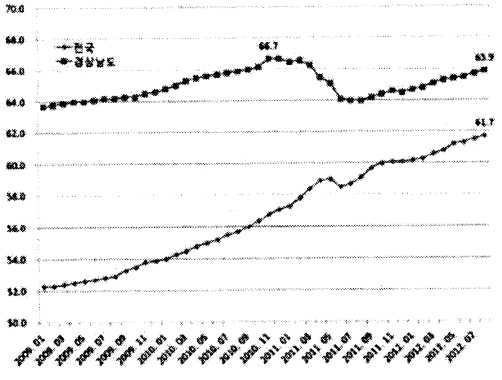
- 2004년 12월부터 2011년 6월까지 전국과 경상남도의 주택 전세가격지수의 차이가 있었으나 이후에는 유사한 동향을 나타냄
  - 경상남도는 2004년 3월(아파트 전세 가격지수: 65.1)부터 2007년 3월, 6월, 2008년 6월, 9월 12월을 제외하고 2009년 6월까지 아파트 전세 가격지수의 분기변동율이 1%이내임
  - 2009년 9월부터 상승하여 분기변동율이 1.09%, 2011년 3월(94.8)에는 8.22%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 아파트 전세 가격지수는 107.2를 나타냄



전국과 경상남도의 주택전세 가격지수 동향(2011.06=100)

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 2012년 8월 현재 전국과 경상남도 시군구의 아파트 전세 가격지수는 전국 108.9, 경상남도 107.2, 창원시 106.5, 양산시 114.7, 거제시 109.0, 진주시 104.4, 김해시 104.4로 나타남
- 최근 5년간 수요대비 주택공급이 거의 없었다는 것이 아파트 전세 가격 상승의 주요 원인임
- 특히, 창원시는 2004년 3월(아파트 전세 가격지수: 66.7)부터 2005년 6월, 2007년 6월, 2008년 12월을 제외하고 2009년 9월까지 아파트 전세 가격지수의 분기변동율이 1%이내임



전국과 경상남도의 아파트매매가대비전세가 비율

※ 출처 :국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀

- 2009년 12월부터 상승하여 분기변동율이 2.17%, 2011년 3월(95.1)에는 8.69%까지 상승하고 이후 분기상승률은 하락하는 추세이며 2012년 8월 현재 아파트 전세 가격지수는 106.5를 나타냄

• 경남의 아파트매매가대비전세가 비율은 전국보다 높은 비율 동향을 나타냄

표 5-28. 2004년~2012년 전국, 경상남도, 시군구의 아파트 전세 가격지수

시점	전국	경상남도	창원시	양산시	거제시	진주시	김해시
2004.06	71.1	65.2	66.5	69.5	58.5	78.0	60.6
2005.06	70.2	64.7	67.2	62.8	58.1	81.5	57.9
2006.06	75.2	66.2	67.8	63.1	59.5	86.9	60.5
2007.06	79.5	68.7	69.3	66.0	64.5	93.2	61.7
2008.06	81.2	70.7	71.0	66.9	70.1	93.1	64.4
2009.06	80.1	73.2	73.1	69.1	76.0	91.8	67.3
2010.06	87.2	79.9	80.6	75.0	85.9	97.1	72.6
2011.06	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012.06	108.6	107.3	106.5	114.5	109.4	104.4	104.8

※ 출처 : 국민은행 부동산서비스사업단 부동산조사팀
주택전세 가격지수: 2011.06을 100으로 기준함

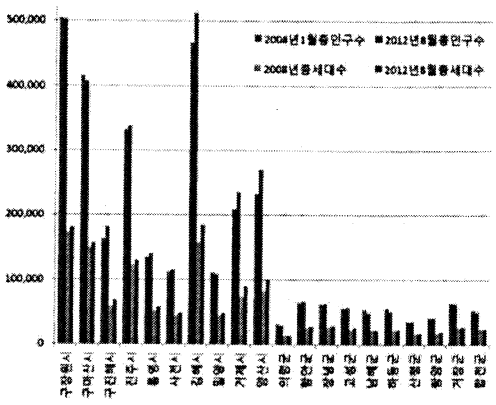
5.3.3 경상남도 인구통계, 세대 및 주택규모와 현황분석

• 경상남도는 전국에 비하여 인구수 증가율과 세대수 증가율이 높으며 세대당 인구수 감소에 따라 세대수 증가비율이 전국보다 높음

- 2008년 1월 전국의 총인구수는 49,297,732명, 세대수는 18,721,576세대로 세대당 인구수는 2.63명이며 2012년 8월 전국의 총인구수는 50,871,606명, 세대수는 20,153,476세대로 세대당 인구수는 2.52명으로 5년 이상이 경과한 현재 인구 1,573,874명, 세대수 1,431,900세대

가 증가하여 인구수는 3.19% 증가하고 세대수는 7.65% 증가함

- 2008년 1월 경상남도의 총인구수는 3,196,607명, 세대수는 1,179,819세대로 세대당 인구수는 2.71명이며 2012년 8월 경상남도의 총인구수는 3,314,183명, 세대수는 1,296,616세대로 세대당 인구수는 2.56명으로 5년 이상이 경과한 현재 인구 117,576명, 세대수 116,797세대가 증가하여 인구수는 3.38% 증가하고 세대수는 9.9% 증가함



경상남도 시군구의 총인구수와 총세대수의 비교(2008년1월과 2012년 8월)

※ 출처 : 행정안전부, 주민등록 인구통계

• 전국과 경상남도의 아파트 규모 비율을 살펴보면, 2010년 현재 66.0㎡(20평)에서 82.5㎡(25평) 사이의 전국 비율은 18.66%, 경상남도는 24.33%로 경상남도가 5.67% 폭으로 높은 비율을 차지함

- 그 외 전국과 경상남도의 아파트 규모별 비율의 차이는 1% 내외를 나타냄
- 예컨대, 2010년 현재 전국과 경상남도의 아파트 42.9㎡(13평)은 4.18%와 3.93%로 경상남도가 전국에 비하여 0.24% 작게 차지함. 59.4㎡(18평)에서 66.0㎡(20평)은 6.20%와 4.94%로 1.26% 작게 차지함

표 5-29. 전국과 경상남도의 총인구수와 세대수의 변화(2008년 1월과 2012년 8월 비교)

행정구역	2008년 1월			2012년 8월			증감 비율	
	총인구수	세대수	가구원수	총인구수	세대수	가구원수	총인구수	세대수
전국	49,297,732	18,721,576	2.63	50,871,606	20,153,476	2.52	3.19	7.65
경상남도	3,196,607	1,179,819	2.71	3,314,183	1,296,616	2.56	3.68	9.90

※ 출처 : 행정안전부, 주민등록 인구통계

5.3.4 주택매매 및 전세가격 안정화 대책

(1) 주택 매매 및 전세가격 안정화 대책의 목적

• 기존의 주택 매매 가격의 안정화 대책은 매매 가격의 급등에 따른 가격 상승를 최소화에 목적을 두었다면 향후 안정화 대책은 주택 매매 가격의 하락에 따른 하우스푸어 등의 문제를 최소화하는 것을 목적으로 함

• 서울을 비롯한 수도권에 비하여 경상남도의 매매가 대비 전월세 비율은 상대적으로 낮으나 최근과 향후 주택 구매 보다는 전월세 비율이 증가하는 추세이므로 매매가 대비 전월세 비율이 상승할 것으로 판단되므로 이에 대한 전세가격 안정화 대책은 전월세가격 상승을 최소화하는 것을 목적으로 함

(2) 안정적 주택의 공급

- 주택의 수요와 공급 법칙에 따라 일정 수준의 공급은 지속적으로 되어야 하나 최근 5년간 주택의 공급이 저조하여 매매가격과 전세가격이 급등함
  - 경상남도는 2008년 1월부터 2012년 8월까지 4년 8개월간 인구는 117,576명이 늘어나 3.68%가 증가하였으나 가구수는 116,797가구가 늘어나 9.9%가 증가함
  - 경상남도 인구의 증가폭이 가구의 증가폭보다 2.7배 높음. 반면 전국은 인구의 증가폭이 가구의 증가폭보다 2.4배로 경상남도의 가구 증가폭이 더 높음
  - 창원시의 경우 2008년 1월부터 2012년 1월까지 4년간 창원시의 인구는 9,059명이 늘어났으나 세대수는 2만2648세대가 증가함
  - 인구의 증가폭은 적으나 가구의 증가폭은 인구 증가폭의 2.5배임
- 최근 5년간(2008년~2012년) 경상남도는 125천호(매년 25천호)를 공급하여 2011년 현재 (신)주택보급율이 104.9%임. 인구와 가구추이를 살펴보면 2030년을 전후하여 급격하게 감소하는 추세이나 2030년까지는 인구와 가구가 증가하는 추세로 세 가지 시나리오별로 전망하면 다음과 같음
  - 경제적 여건 등으로 2013년이후 년 평균 2만호가 공급될 경우 (신)주택보급율은 2013년부터 105.7%, 2022년 108.3%로 년 평균 0.25%씩 증가되고 인구천명당 주택수는 2013년 392호에서 2022년 436호로 증가하여 선진국 수준에 도달할 것으로 예상됨
  - 최근 5년간 년 평균 2만5천호가 공급되었고 지역별 주택수요를 추정한 연구에 의하면[65], 경남지역의 연평균 주택수요가 2만4,800호로 예상되므로 이에 따른 (신)주택보급율은 2013년부터 106.1%, 2022년 111.8%로 년 평균 0.57%씩 증가되고 인구천명당 주택수는 2013년 393호에서 2022년 451호로 증가하여 선진국 수준의 이상에 도달할 것으로 예상됨
  - 2013년이후 년 평균 3만호 내외가 공급될 경우 (신)주택보급율은 2013년부터 107%, 2022년 116%로 년 1%씩 증가되고 1000명당 주택수는 2013년 396호에서 2022년 467호로 증가하여 선진국의 최고 수준에 도달할 것으로 예상됨
- 국내 주택공급 전망으로 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)에서 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)으로 수정되면서 주거복지 향상과 임대주택 공급확대에서 주거수준의 선진화, 인구감소와 고령화에 대응한 수요맞춤형 주택정책으로 변경됨
  - 2010년 후반 이후 수도권 주택보급율(신규 기준)도 100%를 초과하고 1인가구 증가에 따라 다양한 양질의 주택을 공급
  - 대규모 택지개발사업은 대폭 축소되고 재개발과 재건축 위주로 주택공급이 이루어질 전망임
  - 재건축 연한 40년 이상된 아파트의 리모델링 수요가 급증할 전망임
  - 베이비부머의 은퇴에 따라 건강관리, 레저, 기타 복지 서비스가 결합된 주택수요 증가와 고소득자 대상 고급 아파트, 고급 단독주택 등의 수요 증가가 전망됨

65) 김리영 외, 수요변화에 따른 주택공급방안, 주택산업연구원, 2010.12, p. 44

(3) 택지 공급 확대를 통한 주택공급 기반 확충

- 2009년 이후 경상남도는 택지개발사업의 예정 구역 지정이 없으므로 예정 구역 지정과 개발을 하여 주택공급 택지를 제공하여야 함. 현 사업 중인 도시개발사업과 택지개발사업을 통한 주택공급량을 추정하면 다음과 같음
  - 2012년 6월 현재 경상남도의 도시개발사업의 지구수는 130개지구(44백만㎡)로 91개 지구가 완료되었으며 34개 지구가 시행중(10.6백만㎡)이며 5개지구가 개발예정(2.4백만㎡)으로 13백만 면적이 공급되어 104.5천호 공급이 예상됨
  - 2012년 6월 현재 경상남도의 택지개발사업 지구수는 43개지구(34백만㎡)로 38개 지구가 완료되었으며 3개 지구가 시행중(12.1백만㎡)이며 2개지구가 개발예정(1.9백만㎡)으로 14백만 면적이 공급되어 104.3천호 공급이 예상됨
- 비도시지역은 개발제한구역, 그린벨트 해제 등을 통하여 세컨드하우스, 그린 홈, 전원주택, 실버주택 등을 위한 주택용지를 공급하고 택지 교환 시스템 정립
  - 현재 임대주택은 용적률이 낮은 도시외곽의 그린벨트 해제 지역에 공급하고 있음
  - 직주근접을 제공하는 도심지 임대주택의 수요가 있으나 공급하지 못함
  - 그린벨트 해제 지역과 도심지의 기존 주거지역을 교환하는 Trade-off System 정책 고려

(4) 세대당 가구수 변화에 따른 중·소형주택의 공급

- 경상남도의 1~2인 가구원수 증가와 세대당 인구수가 2013년 2.7명에서 2022년 2.48명으로 점차 줄어듦에 따라 소형 주택의 수요가 증가할 것이므로 중·소형 주택을 공급하여야 함
  - 통계청이 발표한 인구·가구 구조와 주거 특성 변화에 따르면 2010년 1인 가구는 전체 가구의 23.9%, 2인 가구는 24.3%로 전체 가구에서 48.2%를 차지하고 1, 2인 가구의 비중은 1985년 19.2%, 1995년 29.6%, 2005년 42.2%, 2010년 48.2%로 가파르게 상승함
  - 그러나 40㎡ 이하 소형주택 비중은 1995년 11.2%에서 2010년 9.1%로 줄어들고 방수가 3개 이하인 주택의 비중은 34.3%에서 18.9%로 감소함
- 2010년대 중반 이후 1, 2인 가구는 대부분의 연령대에서 늘어났으며 베이비부머의 은퇴, 독신층, 무자녀 가구, 미혼, 이혼, 사별 등의 이유로 더 늘어날 전망임
- 1,2인가구의 증가에 따라 대형주택 수요는 보다 빠르게 감소하고 독신층, 무자녀 가구 등 1,2인가구를 위한 다양한 소형 주택수요 증가와 고령화 사회를 대비하여 공가의 활용과 주택개량, 고령자용 주택공급을 확대
- 반면, 2010년 주택업무편람에 의하면 한국의 2010년 1인당 주거면적은 28.5㎡로 선진국의 1인당 주거면적보다 작음(미국 1989년 55.9㎡, 덴마크 2009년 51.4㎡, 프랑스 2006년 39.9㎡, 일본 1980년 29.4㎡)
- 따라서 장기적으로는 중·대형 평형에 대한 수요가 발생할 수 있으므로 시장의 동향에 따라 중·대형 평형에 대한 공급 계획도 준비

(5) 6개 권역별 지역 특성에 맞는 주택의 공급

- 동부중심권, 동부내륙권, 중부해안권, 대도시주변권, 서부산악권, 서부해안권으로 구분한 6개 권역에 맞는 주택을 공급함
  - 통합 창원시와 같은 도심권에는 신규 주택의 공급은 재건축 재개발로 가능하므로 이에 따른 제도적 지원이 있어야 하며 재건축 재개발사업이 동시에 발생하는 경우 전세수요가 급격히 발생할 수 있으므로 이에 대한 순환적 재건축과 재개발 사업이 될 수 있도록 시도차원의 정책수립이 필요함
  - 도심권은 도시체계와 녹지공간을 유지함과 동시에 고밀도화로 주택공급수를 높이도록 용적률을 최대화하고 부도심권은 중저밀도화로 쾌적한 자연환경을 확보할 수 있어야 함
  - 농촌 지역에 다양한 환경친화적 주택을 공급하고 거주자의 취향과 라이프스타일 변화에 따라 다변화하는 주택수요 욕구를 충족
  - 도시형과 농촌형으로 구분하여 생태주거단지를 조성
  - 재개발, 재건축 사업은 비전문가인 토지 등 소유자들이 사업 진행 프로세스의 이해도가 부족하고 소유자들 간의 의견 충돌과 갈등이 발생하므로 원활한 사업 추진이 될 수 있는 제도적 지원 모색

(6) 공공의 시장 개입을 통한 가격 규제

- 분양가 상한제가 폐지될 예정이나 경상남도는 전국에 비하여 주택가격이 최근 2년간 급등하였으므로 적극적인 도차원의 가격을 규제하고 주택가격이 연착륙할 수 있는 공공의 다각적인 개입이 필요
- 분양가를 형성하는 표준건축비와 토지비에 대한 규제와 분양가 상한제 항목에 포함되지 않는 옵션 비용 등 분양가에 영향을 미치는 가산 비용에 대한 분양가심의위원회 등의 적극적 개입

(7) 저소득층을 위한 주택의 공급 확대

- 공공임대주택건설은 주거 빈곤층에게 주택을 공급하고 주변 주택가격을 안정화함
  - 임대주택이 공급되지 않는 지역의 저소득층들은 지원을 받을 수 없으므로 공공임대주택의 수요와 공급이 공간적으로 불일치하는 현상이 발생
  - 특정지역에 공공임대주택이 건설됨으로써 저소득층의 주거입지 선택이 제약되며, 저소득층만 거주하는 공공임대주택단지가 슬럼화되는 문제가 발생하므로 지역 교환 Trade-off System 정책의 도입 필요
  - 공공임대주택의 공급 뿐 아니라, 대다수 저소득층이 거주하는 민간임대주택시장의 주택임차료를 보조하는 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입이 주택정책에 있어 보다 현실적인 대안이 될 수 있음

- 주택임차료 보조제도는 저소득층의 주거부담을 경감시킴과 동시에 거주를 통한 소득계층간 혼합을 자연스럽게 유도

• 최근과 향후 전월세 주택의 수요가 높은 추세와 외국의 공공임대주택 비율을 감안하면, 공공임대주택은 공공의 재원으로 건설하여 공공이 소유하고 주택의 수명이 다할 때까지 임대주택으로만 활용하는 영구임대 주택을 공급하여 전월세 주택의 수요에 대처하는 것이 중요함

표 5-30. 외국의 공공임대주택 비율(단위 : %)

국가(도시)	싱가포르	홍콩	핀란드 (헬싱키)	프랑스 (파리)	영국 (런던)	일본 (동경)	캐나다 (토론토)
비 율	79	64	31	30	21	8	8

※ 출처 : The Housing Indicators Program, IBRD, 1992

• 발친(Balchin, 1996)은 17개의 유럽국가를 3개의 군으로 구분하여 점유형태를 민간임대주택국가, 사회임대주택국가, 자가주택국가로 구분하여 분석하였음. 경남의 임대주택비율은 약 7% 내외로 17개 유럽국가 대비 최저 수준임

표 5-31. 유럽 국가의 자가주택과 임대주택 비율(1995, 단위 : %)

구 분		자가주택	임대주택		
			민간	사회(공공)	소계
민간임대주택국가	스위스	31	60	3	63
	독일	38	36	26	62
	룩셈부르크	67	31	2	33
	벨기에	62	30	7	37
사회임대주택국가	네덜란드	47	17	36	53
	오스트리아	41	22	23	45
	스웨덴	43	26	22	38
	덴마크	50	24	18	42
	프랑스	54	21	17	38
자가주택국가	아일랜드	80	9	11	20
	스페인	76	16	2	18
	핀란드	72	11	14	25
	히 랍	70	26	0	26
	이탈리아	67	8	6	14
	영 국	66	9	24	34
	포르투갈	65	28	4	32
	노르웨이	60	18	4	22
	EU 평균	56	21	18	39

※ 출처 : Balchin Paul(편저)(1996). Housing Policy in Europe, Routlegdeg p.17

• 전월세 주택의 수요 증가에 따라 임대주택의 점진적 공급 비율을 확대하여 공급함
- 경상남도의 전체 주택수 대비 임대주택 비율이 기존 6~7%이나 연평균 0.5%씩 증가시켜 2013년 7.33%부터 2022년에는 11.83%의 임대주택을 공급
- 세 가지 주택공급 시나리오에 따라 첫째, 연평균 2만호의 주택공급시에는 연 7.7천호 이상씩