

경상남도 주거종합계획(2013~2022) 수정

GYEONGSANGNAMDO HOUSING MASTERPLAN(2013~2022) REVISION

2019. 9



경상남도
GYEONGNAM

제 출 문

경상남도지사 귀하

본 보고서를
『경상남도 주거종합계획(2013~2022) 수정』 용역의
최종성과품으로 제출합니다.

2019. 9

연구기관 : 창원대학교 산학협력단
연구책임자 : 서유석(창원대학교 건축학부 교수)

목 차

제1장. 과업개요	1-01
1.1 과업의 배경과 목적	1-01
1.2 과업의 법적 위상과 범위	1-04
1.3 과업진행일정	1-05
제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향	2-01
2.1 우리나라 주거정책의 기본방향과 변화	2-01
2.1.1 우리나라 주거정책의 기본방향과 목표	2-01
2.1.2 우리나라 주거정책 변화주이	2-08
2.2 우리나라 및 경상남도 인구주택현황 및 동향	2-21
2.2.1 우리나라 인구·주택개요	2-21
2.2.2 우리나라 및 경상남도 인구·가구현황과 주이	2-22
2.2.3 우리나라 및 경상남도 주택유형별 현황과 주택건설 주이	2-29
2.2.4 우리나라 및 경상남도 가구 점유형태 변화주이	2-35
2.3 상위 및 관련계획 검토	2-37
2.3.1 제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020)	2-37
2.3.2 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획 (2013.12)	2-41
2.3.3 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획 (2018.6)	2-47
2.3.4 2019년 주거종합계획	2-51
2.4 관련법규 검토	2-58
2.4.1 관련법규 및 규정 개요	2-58
2.4.2 주거 및 주택관련법규	2-59
2.4.3 도시개발 및 도시정비관련 법규	2-64
2.4.4 임대주택 관련법규	2-70
2.4.5 경상남도 주택조례	2-75
2.4.6 관련법규 종합	2-76

제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황	3-01
3.1 경상남도 시군별 주택 및 택지현황	3-01
3.1.1 경상남도 시군별 주택현황	3-01
3.1.2 경상남도 시군별 임대주택 및 주거취약계층 현황	3-04
3.1.3 경상남도 택지 및 용도지역 현황	3-11
3.2 경상남도 시군별 인구 및 가구현황	3-13
3.2.1 경상남도 시군별 인구 및 가구	3-13
3.2.2 경상남도 시군별 인구 및 가구주이	3-17
3.3 경상남도 시군별 주택시장 현황	3-23
3.3.1 경상남도 각 시군별 주택보급률	3-23
3.3.2 경상남도 시군별 주택시장 현황	3-28
제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전	4-01
4.1 2022 경상남도 주택종합계획 평가	4-01
4.1.1 주택시장을 둘러싼 여건변화	4-01
4.1.2 주거환경 기준 재정립	4-09
4.1.3 2022 경상남도 주택종합계획 전반기 평가	4-12
4.2 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립	4-23
4.2.1 주거정책의 비전 및 목표 정립	4-23
4.2.2 주거정책의 중·장기 추진방향	4-24
4.2.3 2022년의 주요 주거지표 수정	4-29
제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완	5-01
5.1 중장기 주택 및 택지수급계획 분석	5-01
5.1.1 신규주택수요 분석	5-01
5.1.2 공공임대주택수요 분석	5-03
5.1.3 주택공급 계획 및 택지공급 계획 수립	5-06
5.2 도민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향	5-10
5.2.1 도민주거수준 향상을 위한 주거복지정책	5-11

5.2.2	도민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안	5-14
5.2.3	주거환경 개선 및 재고주택 관리 선진화	5-17
5.2.4	미분양 주택 현황 분석 및 해소대책 수립	5-21
5.3	부문별 계획 수정·보완	5-31
5.3.1	주택재고 확보 및 주거환경정비	5-31
5.3.2	저소득층의 주거복지 강화	5-37
5.3.3	서민주거안정을 위한 전세대책 및 주택가격 안정대책	5-44
5.3.4	그린홈 건설 및 공급 계획	5-48
5.3.5	주택지표 전망	5-49
5.3.6	시군별 주거정책 방향	5-51

표 목 차

표 1.1 과업진행일정	1-05
표 2.1 우리나라 출생아수 및 합계출산율 추이	2-01
표 2.2 1인가구의 연령대별 분포 변화	2-02
표 2.3 주택유형별 주택매매 추이	2-04
표 2.4 주거종합계획상 우리나라 주거정책의 변화추이	2-09
표 2.5 우리나라 지역별 아파트 평균매매가격 추이	2-13
표 2.6 우리나라 부동산정책 변천과정	2-14
표 2.7 우리나라 읍면동별 연령별 인구분포 비율	2-22
표 2.8 경상남도 읍면동별 연령별 인구분포 비율(2010~2017년)	2-23
표 2.9 우리나라 및 경상남도 연도별 출산율(1960~2018년)	2-24
표 2.10 우리나라 읍면동별 인구 및 가구 현황	2-25
표 2.11 우리나라와 경상남도의 인구 및 가구추이(1960~2017)	2-26
표 2.12 경상남도 전입 및 전출인구 추이	2-27
표 2.13 경상남도내 시군별 전입 및 전출인구 추이	2-28
표 2.14 우리나라 주택유형별 변화 추이	2-29
표 2.15 전국 및 경상남도 단독주택과 아파트 점유변화추이	2-30
표 2.16 각 시도별 주택건설 추이	2-31
표 2.17 각 시도별 총주택건설 점유비율 추이	2-31
표 2.18 각 시도별 총주택건설 증가비율 추이	2-32
표 2.19 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 추이	2-33
표 2.20 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 점유비율 추이	2-33
표 2.21 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 증가비율 변화추이	2-34
표 2.22 우리나라 가구 점유형태 변화추이	2-35
표 2.23 전국 및 경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이	2-36

표 2.24 주거기본법 요약 (2019.4.23. 시행)	2-59
표 2.25 주택법 요약 (2019.3.19. 시행)	2-61
표 2.26 도시 및 주거환경정비법 요약 (2019.4.23. 시행)	2-63
표 2.27 국토기본법 요약 (2018.4.17. 시행)	2-64
표 2.28 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 요약 (2019.6.20. 시행)	2-65
표 2.29 도시개발법 요약 (2018.4.19. 시행)	2-67
표 2.30 도시재정비 촉진에 관한 특별법 요약 (2019.4.23. 시행)	2-67
표 2.31 택지개발촉진법 요약 (2018.6.27. 시행)	2-68
표 2.32 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 요약 (2018.6.27. 시행)	2-69
표 2.33 민간임대주택에 관한 특별법 요약 (2019.6.19. 시행)	2-70
표 2.34 공공주택 특별법 요약 (2019.7.1. 시행)	2-72
표 2.35 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 요약 (2018.9.14. 시행)	2-74
표 2.36 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 요약 (2015.12.29. 시행)	2-74
표 2.37 경상남도주택조례	2-75
표 2.38 경상남도 주거종합계획(수정·보완) 관련 주요법규 종합	2-76
표 2.39 임대기간 및 공급대상에 따른 공공임대주택 유형	2-77
표 3.1 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수 및 비율(2017년)	3-01
표 3.2 경상남도 18개시군 거처의 종류별 가구수 및 비율(2017년)	3-02
표 3.3 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수와 거처의 종류별 가구수 비교(2017년)	3-03
표 3.4 관련법령에 의한 임대주택의 유형	3-04
표 3.5 전국 및 경남의 임대주택유형별 건설실적 추이	3-05
표 3.6 전국 시도별 임대주택 건설실적 추이	3-06
표 3.7 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수 현황(2018년)	3-09
표 3.8 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2018년)	3-09

표 3.9 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년)	3-10
표 3.10 지역별 택지지정 및 공급현황	3-11
표 3.11 우리나라 시도별 및 경남지역 시군별 용도지역 현황 (2018년)	3-12
표 3.12 경상남도 시군별 인구 및 가구·주택현황(2017년)	3-13
표 3.13 우리나라 시도별 및 경상남도 시군별 외국인 주민현황(2015년)	3-14
표 3.14 경상남도 각 시군의 연령별 인구분포 현황(2017년)	3-15
표 3.15 경상남도 각 시군별 1인가구 거처의 종류별 분포 현황(2017년)	3-16
표 3.16 전국 및 경남의 인구 및 가구 추이(2019~2045년)	3-17
표 3.17 전국 및 시도별 1인가구 증가추이(2019~2045년)	3-18
표 3.18 전국 및 경남의 가구원수별 주계가구 점유비율	3-19
표 3.19 경상남도 시군별 2015~2035년 시군별 총인구 및 구성비	3-21
표 3.20 경상남도 시군별 2015~2035년 시군별 총인구 및 구성비	3-22
표 3.21 전국 및 경상남도의 주택보급률 변화 추이	3-23
표 3.22 전국 시도별 (신)주택보급률 추이(2005~2017년)	3-24
표 3.23 경상남도 시군별 주택보급률 추이(2010~2017년)	3-25
표 3.24 시도별 인구천명당 주택수 추이	3-26
표 3.25 외국 인구천명당 주택수 추이	3-26
표 3.26 경상남도 18개시군 인구 천명당 주택수 (2017년)	3-27
표 3.27 경상남도 시군별 주택건설사업계획 승인후 공동주택 건설 추진현황	3-28
표 3.28 전국 및 경상남도 멸실주택수 추이(2010~2017년)	3-29
표 3.29 전국 시도별 주택유형별 멸실주택수(2017년 기준)	3-30
표 3.30 전국 및 경상남도 재개발사업 현황(누계, 2018년 기준)	3-31
표 3.31 전국 및 경상남도 재건축사업 현황(누계, 2018년 기준)	3-31
표 3.32 부문별, 시도별, 규모별 주택미분양 현황과 추이	3-32
표 3.33 경상남도 시군별 주택미분양 현황과 추이 (각 년도 12월기준)	3-33

표 3.34 경상남도 시군별 공사완료후 미분양주택 현황 (각 년도 12월기준)	3-34
표 3.35 규모별, 공사완료후 미분양주택별 면적별 현황 (각 연도 12월기준)	3-35
표 3.36 주택 매매가격지수 동향	3-36
표 3.37 주택 전세가격지수 동향	3-37
표 3.38 전국 및 경남 주택유형별 매매가격지수 동향	3-38
표 3.39 전국 및 경남 주택유형별 전세가격지수 동향	3-39
표 4.1 우리나라 인구전망	4-01
표 4.2 우리나라 출생이수 및 합계출산율 연도별 변화추이 및 장래전망	4-02
표 4.3 우리나라의 1인가구 증가추이(2019~2045년)	4-02
표 4.4 우리나라 주택유형별 변화 추	4-03
표 4.5 2007~2018년사이 단독주택과 아파트 건설 추이와 경향	4-03
표 4.6 주택유형별 매매가격지수 동향	4-04
표 4.7 주택유형별 주택건설 추이	4-04
표 4.8 지역별 주택미분양 현황과 추이	4-04
표 4.9 주택 매매가격지수 동향	4-04
표 4.10 전국 및 경상남도 주택건설 추이	4-06
표 4.11 경상남도의 주택보급률과 천인당 주택수	4-06
표 4.12 경남주택매매가격 지수동향	4-06
표 4.13 경남주택전세가격 지수동향	4-07
표 4.14 경상남도 주택미분양 현황과 추이	4-07
표 4.15 전국대비 경남의 1인가구 증가추이(2019~2045년)	4-08
표 4.16 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	4-09
표 4.17 가구원수별 사회주택의 적정주거면적	4-09
표 4.18 주요국의 1인당 주거면적	4-10
표 4.19 우리나라의 지역 및 소득계층별 1인당 주거면적	4-10

표 4.20 주택기금 지원기준(2019년 주택업무편람)	4-11
표 4.21 법규상의 주택규모	4-11
표 4.22 경남 주거환경 변화 추이	4-11
표 4.23 경상남도 주택유형별 변화 추이	4-12
표 4.24 경상남도 가구점유형태 추이	4-13
표 4.25 전국 및 경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이	4-13
표 4.26 경상남도 임대주택유형별 건설실적	4-14
표 4.27 경상남도 국민기초생활보장 수급자 추이(2010~2018년)	4-14
표 4.28 거처종류별 거주가구 변화	4-15
표 4.29 경상남도 가구당 주거면적	4-15
표 4.30 경상남도 최저주거기준 미달 가구 추이(1995~2015년)	4-16
표 4.31 전국 시도별 최저주거기준 미달 가구 추이(2015년)	4-16
표 4.32 주택 매매가격지수 동향	4-16
표 4.33 주택 전세가격지수 동향	4-17
표 4.34 연간 주택매매거래 추이	4-17
표 4.35 경상남도 주택건설	4-18
표 4.36 경상남도 주택재고 현황	4-18
표 4.37 경상남도 (신)주택보급률 추이(2010~2017년)	4-19
표 4.38 경상남도 인구천명당 주택수 추이	4-19
표 4.39 경상남도 부문 및 규모별 주택미분양 현황	4-19
표 4.40 경상남도 임대주택 재고현황	4-20
표 4.41 경상남도 임대주택유형별 건설실적 추이	4-20
표 4.42 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년)	4-21
표 4.43 2022 경상남도 주택종합계획의 전반기 성과	4-21
표 4.44 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획의 주요 주거지표 수정	4-28

표 4.45 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 주요 주거지표 수정	4-28
표 5.1 경상남도 요인별 신규주택수요(2018~2022)	5-01
표 5.2 경상남도 주택유형별 신규주택수요(2018~2022)	5-01
표 5.3 경상남도 주택규모별 신규주택수요(2018~2022)	5-02
표 5.4 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완상의 주택수요 기준(2018~2022)	5-02
표 5.5 연간 공공임대주택 공급계획	5-03
표 5.6 2013년부터 2022년까지 주택 공급수 대비 임대주택 비율	5-03
표 5.7 2013년부터 2022년까지 임대주택 공급 주체별 비율	5-03
표 5.8 연평균 24,800호 주택공급에 따른 임대주택 공급 전망	5-04
표 5.9 2013~2017년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급계획 및 추이	5-04
표 5.10 2018~2022년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급목표 수정	5-05
표 5.11 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완상의 주택수요기준(2018~2022)	5-06
표 5.12 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상의 권역별 구분 종합(2010년 기준)	5-07
표 5.13 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 권역별 구분	5-08
표 5.14 경상남도 택지지정 및 공급현황	5-09
표 5.15 권역별 공공 신규택지소요량	5-09
표 5.16 경상남도 부문 및 규모별 주택미분양 현황	5-21
표 5.17 경상남도 시군별 주택미분양 현황과 추이 (각 년도 12월기준)	5-22
표 5.18 경상남도 시군별 공사완료후 미분양주택 현황 (각 년도 12월기준)	5-23
표 5.19 규모별, 공사완료후 미분양주택별 면적별 현황 (각 연도 12월기준)	5-24
표 5.20 미분양관리지역 선정기준	5-25
표 5.21 미분양관리지역 현황(2019.7.31.)	5-25
표 5.22 미분양관리지역 선정시 심사대상	5-27
표 5.23 미분양관리지역 심사신청	5-27
표 5.24 경상남도 재개발사업 현황(누계, 2018년 기준)	5-28

표 5.25 경상남도 재건축사업 현황(누계, 2018년 기준)	5-28
표 5.26 전국 및 경상남도 멸실주택수 추이(2010~2017년)	5-29
표 5.27 전국 시도별 주택유형별 멸실주택수(2017년 기준)	5-29
표 5.28 경상남도 임대주택유형별 건설실적 추이	5-30
표 5.29 전국 시도별 임대주택 건설실적 추이	5-30
표 5.30 경상남도 주택보급률 추이(2010~2017년)	5-31
표 5.31 한국(경남)과 외국 인구천명당 주택수 추이	5-32
표 5.32 2022년 경상남도 18개시군 시군별 주택재고 및 주택수요	5-32
표 5.33 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	5-33
표 5.34 한국과 주요국의 1인당 주거면적 비교	5-33
표 5.35 경남 주거환경 변화 추이	5-34
표 5.36 경상남도 주택규모별 주택비율	5-34
표 5.37 경상남도 주택유형별 주거면적	5-35
표 5.38 경상남도 거처의 종류별 점유형태(2015년)	5-35
표 5.39 경상남도 주택유형별 건축년도 비율(2017년)	5-36
표 5.40 경상남도 국민기초생활보장 수급자 가구원수 현황(2018년)	5-38
표 5.41 경상남도 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2018년)	5-38
표 5.42 경상남도 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년)	5-38
표 5.43 경상남도 임대주택 재고 및 공급추이(2013~2017년)	5-39
표 5.44 경상남도 주택종합계획 후반기 임대주택 재고 및 공급목표(2018~2022년)	5-40
표 5.45 경상남도 주택 매매가격지수 동향	5-44
표 5.46 경상남도 주택 전세가격지수 동향	5-44
표 5.47 경상남도 연간 주택매매거래 추이	5-45
표 5.48 경상남도 주택종합계획 전반기(2013~2017년) 주택건설 실적	5-45
표 5.49 경상남도 주택매매 및 전세가격 안정을 위한 경상남도 주거종합계획 주요지표 수정	5-46

표 5.50 경상남도 주거종합계획의 주택수요 수정·보완(2018~2022)	5-46
표 5.51 주요지표 수정에 따른 경상남도 시군별 주택재고 및 주택수요	5-47
표 5.52 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 권역별 구분	5-47
표 5.53 제3차 신재생에너지 기본계획(2009.12)의 단계별 그린홈 추진 세부내용	5-48
표 5.54 경상남도의 그린홈 공급과 공급 비율 전망	5-48

그림 목 차

[그림 2.1] 우리나라 연도별 합계출산을 추이(1970~2018)	2-01
[그림 2.2] 가구 구성의 추세(1980~2015년)	2-02
[그림 2.3] 아파트 및 단독주택 매매량 점유비율 추세(2006~2019.6)	2-05
[그림 2.4] 단독주택 평균매매가격 추이(2012~2019.6)	2-05
[그림 2.5] 우리나라 및 경상남도 연도별 출산을 추이(1993~2018년)	2-24
[그림 2.6] 연간 인구 및 가구증가율(1960~2017년)	2-26
[그림 2.7] 단독주택과 아파트 주택수 변화추이(1970~2017년)	2-30
[그림 2.8] 전국 및 경남 단독주택과 아파트주택 건설통계적 증가비율 변화추이(2004~2018년) ..	2-32
[그림 2.9] 전국 및 경상남도 주택유형별 건설통계적 점유비율 추이(2004~2018년)	2-33
[그림 2.10] 단독주택과 아파트 건설통계적 증가비율 변화추이(2004~2018년)	2-34
[그림 2.11] 전국 및 경남 가구 점유형태 변화추이(1980~2015년)	2-35
[그림 2.12] 전국 및 경남 아파트 및 단독주택 거주가구 변화추이(1980~2015년)	2-36
[그림 2.13] 계획의 기본틀	2-38
[그림 2.14] 주택정책의 비전 및 목표	2-42
[그림 2.15] 정책목표와 패러다임 전환에 기반한 제2차 장기주택종합계획 정책방향	2-43
[그림 3.1] 지역별 (신)주택보급률 변화추이(2005~2017년)	3-24
[그림 3.2] 경남 시군별 주택 매매가격지수 동향 (2008~2019년6월)	3-40
[그림 3.3] 경남 시군별 주택 전세가격지수 동향 (2008~2019년6월)	3-40
[그림 4.1] 우리나라 과거 인구추이 및 미래 인구전망(1960~2050년)	4-01
[그림 4.2] 전국 및 경상남도 주택유형별 건설통계적 점유비율 추이(2004~2018년)	4-05
[그림 4.3] 경남 시군별 주택 매매가격지수 동향 (2008~2019년6월)	4-05
[그림 5.1] 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상의 경상남도 18개 시·군 권역구분	5-07
[그림 5.2] 제2차 장기주택종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 경남 18개 시·군 권역구분 ...	5-08
[그림 5.3] 우리나라 미분양관리지역 현황도(2019.7.31.)	5-26

[그림 5.4] 경남산업(농공)단지 정주환경평가 결과	5-42
[그림 5.5] 경상권 일반산업단지·농공단지 정주환경 평가	5-42

이

과업개요

- 1.1 과업의 배경과 목적
- 1.2 과업의 법적 위상과 범위
- 1.3 과업진행일정



제1장. 과업개요

1.1 과업의 배경과 목적

(1) 과업의 배경과 필요성

- 주거기본법에서 정하고 있는 종합적·중장기적 주거정책 방향을 담은 「제2차 장기(2013~2022) 주거종합계획」이 2013년에 수립되어 시행중이며, 동 계획의 수립 이후 5년차에 접어들고 있음
- 계획 수립 후 그간 인구·가구 등 사회경제 여건과 정책 환경이 크게 변화함에 따라 동 계획에 대한 타당성 검토와 더불어 수정보완이 필요한 시점으로서, 주거기본법에 따라 동 계획은 5년마다 타당성 재검토가 필요함
- 이에 따라 「제2차 장기(2013~2022) 주거종합계획」의 전반기 5년(2013~2017)의 추진성과와 개선과제 등을 점검하고, 후반기 5년(2018~2022)의 주거정책 추진방향 등을 재설정할 필요성이 제기됨
- 특히 2015년 인구주택총조사와 2017년 주거실태조사 등을 활용하여 인구·가구구조 및 주거환경 변화 반영 또한 필요함
- 이번에 수립하는 경상남도 주거종합계획 수정·보완 영역은 국가의 국토종합계획과 주거종합계획에 부합하고 공간 및 토지이용 관련 원칙과 계획을 공유하며 주택관련 기본 목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성 유지할 수 있도록 함

(2) 과업의 목적

- 공간적 범위 : 경상남도(18개 시·군)
- 시간적 범위 : 2018년~2022년
- 내용적 범위
 - － 주택시장 여건변화와 2022 경상남도 주택종합계획 평가
 - － 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립
 - － 중장기 주택 및 택지수급계획 분석
 - － 도민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향
 - － 부문별 계획 수정, 보완

(3) 과업의 주요과제

가. 주택시장 여건변화와 2022 경상남도 주택종합계획 평가

- 주택시장을 둘러싼 여건변화
 - 인구 및 가구, 소득 등 사회경제적 여건변화와 도시공간구조 변화 등이 주택시장에 미친 영향 검토
 - 도민 주거실태 변화, 저출산 고령화 등에 따른 주택시장 여건 변화 검토
- 2022 경상남도 주택종합계획 중간 평가
 - 주요 주거지표 및 주거정책, 제도정비 등과 관련한 주거종합계획의 성과와 향후 과제 도출
 - 다양한 주거관련 양적지표와 질적지표, 정책지표 등을 검토

나. 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립

- 주거정책의 비전 및 목표 정립
 - 인구사회 및 주택시장, 거시경제 등의 여건변화를 토대로 기존 주거종합계획에서 제시한 비전과 목표 등을 재검토하고 여건변화에 부응하는 새로운 비전 및 목표를 정립
- 주거정책의 중·장기 추진방향 제시
 - 새로운 주거정책의 비전과 목표에 기반하여 이를 효율적으로 달성하기 위한 정책방향 수립 및 구체적인 실천수단 등을 제시

다. 중장기 주택 및 택지수급계획 분석

- 신규주택수요 분석
 - 가구요인, 소득요인, 멸실요인 등을 감안한 지역별 주택수요 전망
 - 시장여건 변화를 감안한 주택수요 변동 가능성 분석
 - 주택 유형별, 가구특성별 주택수요 분석
- 공공임대주택수요 분석
 - 인구·가구 구조변화 및 정책대상 등을 감안한 공공임대주택수요 분석
 - 공공임대주택 및 전세임대, 주거급여 등 다양한 주거지원 프로그램과의 연계성을 고려한 공공임대주택수요 분석
- 주택공급계획 및 택지공급계획 수립
 - 신규주택수요와 공공임대주택수요를 감안한 주택공급계획 수립 : 공공임대주택의 경우 재정 등의 운영을 감안한 공급계획 수립
 - 연도별·권역별·유형별 주택공급계획 수립 : 국가의 국토종합계획, 주거종합계획 등 유관 계획과 일치성 검증

라. 국민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책 방향

- 국민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진
 - 주거복지 향상을 위한 기본방향 제시 : 지역·계층·유형별 주거복지 정책수단 및 실천방안의

기본 방향 제시

- 단계적 주거수준 향상을 위해 기존보다 향상된 계층별 맞춤형 지원방안 도출
 1. 주거복지정책의 포괄성을 확대한 맞춤형 주거수준 향상방안 검토
 2. 주거복지 거버넌스 및 전달체계 발전방향 검토
 3. 임대차시장 구조변화에 대응한 주거비부담완화 방안 및 수요맞춤형 공공임대주택 공급 방안 제시
- 스마트산단 주변 근로자 정주여건 개선방안 검토 : 협동조합형 공공지원 민간임대주택 공급 방안 등
- 국민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안
 - 주택시장안정과 선진화를 위한 기본방향 제시 : 수요와 시장 상황에 맞는 주택시장 위기관리, 다양한 통계자료, 빅데이터 등을 통한 투명성 향상, 적합한 정책대응체계 구축 등을 포함하는 기본방향 제시
 - 수요변화에 대응한 탄력적 주택수급방안, 수요다양화에 대응한 다양한 주택공급방안, 주택금융 건전성 관리, 관련통계 생산·발굴을 통한 시장 투명성 향상방안 등 제시
- 주거환경 개선 및 재고주택 관리 선진화
 - 주거환경 개선을 위한 기본방향 제시 : 공공역할 강화 등 여건변화를 충분히 고려하여 주거환경개선을 위한 기본방향 제시
 - 주택 품질 향상 및 재고주택 관리의 체계적 관리
 - 공동주택 유지관리 서비스의 투명성 및 효율성 강화
- 미분양 주택 현황 분석 및 해소대책 수립
 - 도내 미분양 주택 현황 및 원인 분석
 - 중, 장기적 미분양 주택 해소방안 제시

마. 부문별 계획 수정, 보완

- 부문별 계획 내용(2022 경상남도 주택종합계획)
 - 주택재고 확보 및 주거환경정비
 - 저소득층의 주거복지 강화
 - 서민주거안정을 위한 전세대책 및 주택가격 안정대책 마련
 - 그린홈 건설 및 공급계획
 - 주택지표 전망
 - 시군별 주택정책 방향
 - 계획의 실현방향

1.2 과업의 법적 위상과 범위

(1) 대상과업의 개념과 법적 위상

- 주거종합계획은 주거기본법 제5조(주거종합계획의 수립) 제1항 및 제6조(시·도 주거종합계획의 수립) 제1항에 따른 법정계획임
 - 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 주거정책의 기본 목표 및 기본방향, 주택·택지의 수요 및 공급, 공공임대주택 등 공공주택의 공급, 공동주택의 관리, 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등의 사항이 포함된 주거종합계획을 수립·시행하도록 하고 있음
 - 시·도지사는 제5조에 따른 주거종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 시도의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시도 주거종합계획 및 10년 단위의 시도 주거종합계획을 수립하여야 하며, 이 경우 시도 주거종합계획은 제5조에 따른 주거종합계획에 적합하여야 하고, 연도별 시도 주거종합계획은 10년 단위의 시도 주거종합계획에 적합하여야 함
- 본 계획은 주거기본법 제5조 제3항 및 제6조 제3항에 따른 재검토계획임
 - 국토교통부장관은 10년 단위의 주거종합계획 수립 후 5년마다 해당 계획의 타당성을 재검토하도록 하고 있음
 - 시도지사는 10년 단위의 시도 주거종합계획 수립 후 5년마다 해당 계획의 타당성을 재검토하도록 하고 있음

(2) 과업의 범위

공간적 범위 <경상남도 18개시·군>	• 경상남도 행정구역 내 18개시군
시간적 범위 <2018~2022>	• 계획년도 : 2018~2022년 • 기준년도 : 2015년 인구주택총조사(통계청) 2017년 주거실태조사
내용적 범위 <경상남도 주거종합계획 수정·보완>	• 주택시장 여건변화와 2022 경상남도 주택종합계획 평가 • 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립 • 중장기 주택 및 택지수급계획 분석 • 국민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책 방향 • 2022 경상남도 주택종합계획 부문별 계획 수정, 보완

1.3 과업진행일정

- 과업명 : 2022 경상남도 주거종합계획 수정 · 보완 용역
- 과업기간 : 2019.3.7.~2019.9.2.(180일)

표 1.1 과업진행일정

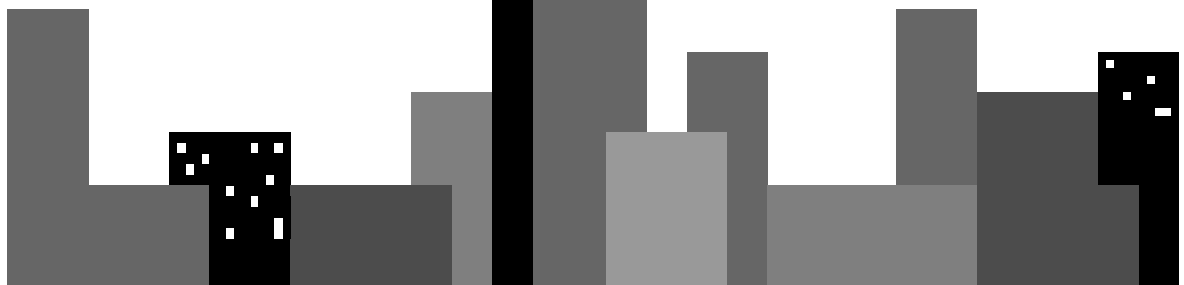
세 부 내 용	과업수행 월별 세부추진일정(과업기간 : 6개월)												비고	
	2019.3월	4월	5월	6월	7월	8월								
1. 우리나라 주거정책의 추이 및 방향														
우리나라 주거정책의 변화														
우리나라 인구주택현황 및 동향														
상위 및 관련계획/관련법규 검토														
2. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전														
2022경상남도 주택종합계획 평가														
주거정책의 비전 및 목표 재정립														
3. 경상남도 주택현황 및 정책방향														
중장기 주택/택지수급계획 분석														
주거안정/주거수준향상 정책방향														
4. 경상남도 주택종합계획 수정·보완														
주택재고 확보 및 주거환경정비														
저소득층의 주거복지 강화														
서민주거안정 대책														
그린홈 건설 및 공급계획														
주택지표 전망														
시군별 주거정책 방향														
계획의 실현방향														
5. 보완 및 성과품 제출													납품	
기타	착수 보고												중간 보고	최종 보고



02

우리나라 주거정책의 추이 및 방향

- 2.1 우리나라 주거정책의 기본방향과 변화
- 2.2 우리나라 및 경상남도 인구주택현황과 동향
- 2.3 상위 및 관련계획 검토
- 2.4 관련법규 검토



제2장. 우리나라 주거정책의 추이 및 방향

2.1 우리나라 주거정책의 기본방향과 변화

2.1.1 우리나라 주거정책의 기본방향과 목표

(1) 우리나라 주택시장의 변화

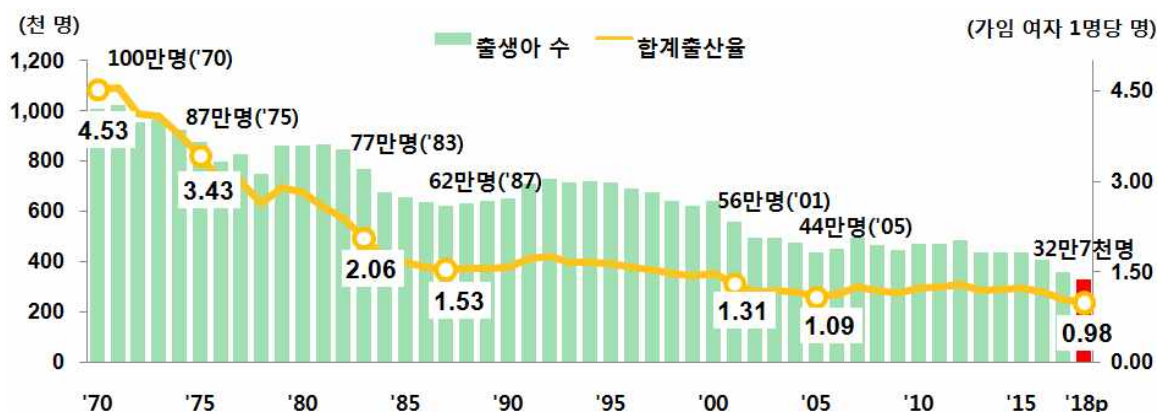
가. 인구·사회·경제적 여건변화

- 출산율의 감소에 따른 인구증가 둔화 및 고령화¹⁾
 - 저출산·고령화로 인한 인구 증가 속도 둔화 추세이며, 통계청의 인구전망(통계청, 성 및 연령별 추계인구)에 따르면 2030년부터 우리나라의 인구는 감소할 것으로 예측하고 있음
 - 저출산국가라는 합계출산율이 2.1명 이하, 초저출산국가라는 합계출산율 1.3명 이하를 기준으로 분류하고 있는데, 우리나라는 1983년에 저출산국에, 2001년에 초저출산국에 진입, 2018년 우리나라의 합계출산율은 0.96명으로 OECD국가 중 가장 낮은 출산율을 기록
 - 2020년부터 베이비붐 세대(1955~63년생)가 고령층(65세 이상)에 대거 진입함에 따라 인구고령화로 인한 주택수요 구조변화 발생 예상

표 2.1 우리나라 출생아수 및 합계출산율 추이 (단위 : 명)

연도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
출생아 수	465.9	444.8	470.2	471.3	484.6	436.5	435.4	438.4	406.3	357.7	326.9
합계출산율	1.19	1.15	1.23	1.24	1.30	1.19	1.21	1.24	1.17	1.05	0.98

※ 자료출처 : 통계청(각 연도)



[그림 2.1] 우리나라 연도별 합계출산율 추이(1970~2018)

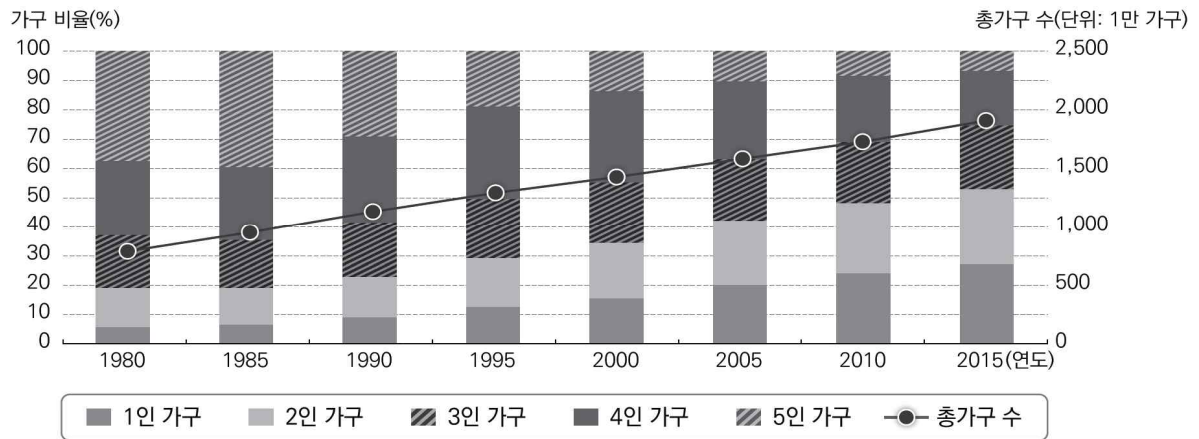
※ 자료 : 통계청 보도자료(2019.2.27.), 2018년 인구동향조사 출생·사망통계 잠정 결과

- 1인가구의 증가 등 가구구조 변화
 - 가구 구성의 변화와 1인 가구의 부상 : 1인가구는 2015년(27.2%)부터 가장 높은 구성 비

1) 오강현 외, 인구고령화가 주택시장에 미치는 영향, BOK 경제연구 제2017-25호, 한국은행, 2017

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

율을 차지하기 시작했고, 2016년에는 27.9%로 증가했으며, 2025년이면 31.3%에 이를 것으로 전망²⁾



[그림 2.2] 가구 구성의 추세(1980~2015년)

※ 자료 : 통계청(각 연도), 인구총조사 원자료를 기초로 재구성(이여봉, 2017.10, p.65)

- 1인가구는 청년층(20~30대) 1인가구, 중년층(40~50대) 1인가구, 노년층(60대 이상) 1인가구로 구분될 수 있음
- 청년층(20~30대) 1인가구 : 미혼에 대한 사회적 분위기의 변화, 높은 실업률 및 비정규직의 증가로 인한 소득감소문제와 주택 가격 및 전세가의 상승 등 사회경제적 여건, 높은 전문직 비율과 개인주의 성향 등에 따라 발생
- 중년층(40~50대) 1인가구 : 전체 1인가구의 32.5%가 40~50대 연령층에 속하며 특히 50대 연령층의 1인가구 비율이 지속적으로 증가하고 있는데, 중년기의 1인가구 증가는 주로 기혼이면서 분거 상태이거나 이혼으로 인한 혼자 살기가 증가한 데 기인
- 노년층(60대 이상) 1인가구 : 2015년을 기준으로 65세 이상 노인이 혼자 사는 가구의 수는 120만을 넘어서고 전체 가구 중 6.4%이자 총 1인 가구의 23.5%를 차지하고 있는데, 배우자와의 사별 및 이혼이 주된 사유임

표 2.2 1인가구의 연령대별 분포 변화³⁾ (단위 : %)

연령층	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
20세 미만	1.1	2.1	1.4	1.2	1.1
20대	23.2	23.1	21.4	18.6	17.0
30대	16.3	14.2	19.9	19.0	18.3
40대	6.2	13.3	15.0	15.0	16.3
50대	16.4	11.1	11.5	14.1	16.9
60대	23.4	15.8	13.6	12.8	12.8
70대 이상	13.2	16.0	17.3	19.3	17.5

※ 자료출처 : 통계청(각 연도), 인구총조사 원자료를 기초로 재구성함

2) 통계청(2016). 인구총조사: 장래가구추계

3) 이여봉, 1인가구의 현황과 정책과제, 보건복지포럼, 2017.10, p.67

- 저성장·저금리 기조 지속
 - 청년층의 주택구입 여력 감소 : 고용여건 악화로 인한 청년층의 사회적 문제가 주택시장의 구조적 장기침체(secular stagnation) 즉, 주택수요를 받쳐주는 새로운 계층이 지속적으로 등장하지 못해 만성적 수요부진을 겪게 되는 상황이 발생할 가능성이 높아지고 있음
 - 저금리로 인한 주택의 월세 전환 증가 : 2018년 이후, 입주물량 급증과 전세가격 하락으로 임대인들의 월세로의 전환과 임차인들의 월세 거래가 감소하고 있으나 경기악화로 인한 저금리 추세에 따라 보유 주택의 월세 전환은 장기적으로 지속될 가능성 높음

나. 주거트렌드의 변화

- 주택규모의 축소화
 - 저성과와 1인가구의 증가, 관리비 절감, 청년층의 소득 및 자산감소 등 여러 가지 요인에 의해 선호되는 주택규모가 작아지고 있음
 - 현재, 전용면적 60~85㎡의 우위는 지속되지만, 규모축소시 전용면적 40~60㎡가 주류로 떠오르게 될 것임
- 단독주택에 대한 선호도 증가
 - 주거유형별 선호도를 조사한 한 연구⁴⁾에 의하면, 아파트(66.7%), 단독주택(14.9%), 다세대·다가구(15.2%) 등으로 구성된 거주자들을 대상으로 설문조사한 결과, 대부분이 아파트에 거주하고 있음에도 불구하고 주거선호도는 단독주택이 45.0%, 아파트 41.0%, 타운하우스 등 고급빌라 7.0%, 다가구·다세대 1.6% 등으로 나타나 현재 단독주택 선호경향이 뚜렷하게 나타나고 있는데, 이는 여타 다른 유사연구에서도 동일한 결과로 나타남
 - 이 연구에서는 연령층이 높아질수록 아파트보다는 단독주택 선호도가 증가하였는데, 현재 주거유형별로 보면 단독주택거주자들은 연령이 높아질수록 단독주택 선호도가 증가한 반면, 아파트 거주자들은 연령층이 높아질수록 단독주택 선호도가 감소하였음
- 임대주택의 보편화
 - 최근 주택시장은 투자보다 실거주와 임대수익 목적으로 변화
 - 월세 시장으로의 빠른 변화와 임대수익 가치를 더욱 중요하게 생각하는 소비자의 인식전환으로 임대주택은 저소득층 주거라는 인식에서 벗어나 보편적 주거형태로 자리잡고 있음
 - 특히 주택가격 급등에 따라 20~30대의 주거비 부담이 증가되고, 임대주택의 규모와 공급주체, 공급형태가 다양화되고 공급량이 증가하면서 임대주택이 보편화되는 추세임
- 주거내부공간의 변화 요구 증대
 - 주거내부 공간에서 가구 구성 변화 및 라이프스타일과 생활패턴의 변화에 따른 공간변화 요구가 더욱 증가
 - 벽의 이동이나 확장을 통해 소비자의 라이프스타일과 생활패턴에 맞는 공간변경에 대한 요

4) 김태경 외, 경기도 주거만족도 선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화 연구, 경기연구원, 2013.12, pp.38~40

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

구와 가구의 기능적 변신 필요성 증대

- 개인 주거공간은 휴식 이외에 비즈니스, 미팅, 파티 등 다양한 변화 요구에 변경이 가능해야 하며, 나만의 주거공간 스타일에 대한 요구 또한 증가하고 있음

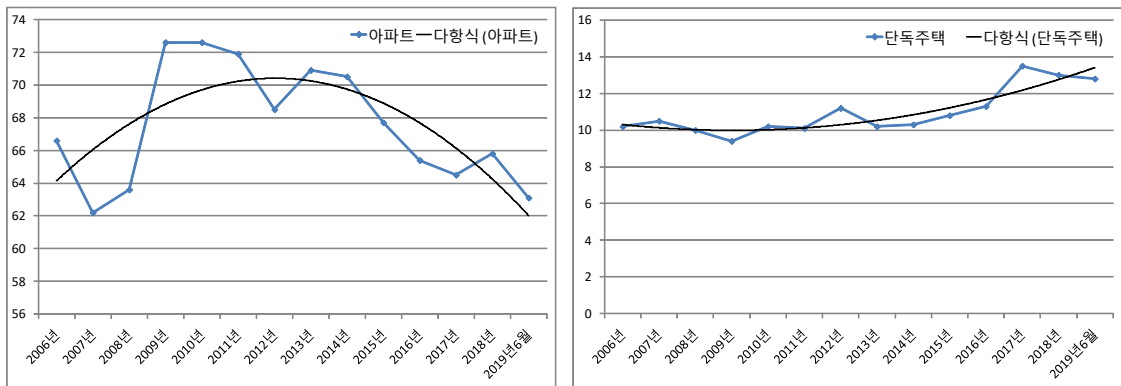
다. 인구·사회·경제적 여건변화에 따른 주택시장의 변화

- 인구고령화에 따른 주택시장의 구조변화
 - 저출산·기대수명 연장에 따른 인구고령화는 은퇴계층의 소득감소, 고령 1~2인 가구 증가, 주택매입 주 연령층 감소 등의 경로를 통해 주택시장의 구조변화 유발 예상
 - 은퇴에 따른 소득감소는 주택처분, 역모기지 등 자산유동화 필요성을 증가시켜 주택수요 증가세를 둔화시킬 가능성 높음
 - 자녀의 분가, 배우자 사망 등에 따른 고령 1~2인 가구 증가 등은 중소형 주택에 대한 선호 강화 예상
 - 은퇴가구의 투자수요, 청년층의 주택매입 여력 약화 등으로 인한 월세 비중 증가는 주택 점유형태 변화 초래 가능성
 - 주택매입 주 연령층의 감소는 은퇴가구의 주택처분과 맞물려 주택수요 증가세 둔화와 그에 따른 주택가격 하락압력으로 작용 가능성 높음
- 주거선호도의 변화에 따른 주택시장의 구조변화
 - 2006년부터 2019년 6월까지 주택유형별 주택거래량을 살펴보면, 총주택매매 호수에서 단독주택 매매비율은 증가하는 반면, 아파트 거래비율은 감소하는 추세를 나타내고 있어 주거선호도의 변화가 반영되고 있음을 알 수 있음

표 2.3 주택유형별 주택매매 추이⁵⁾ (단위 : 호, %)

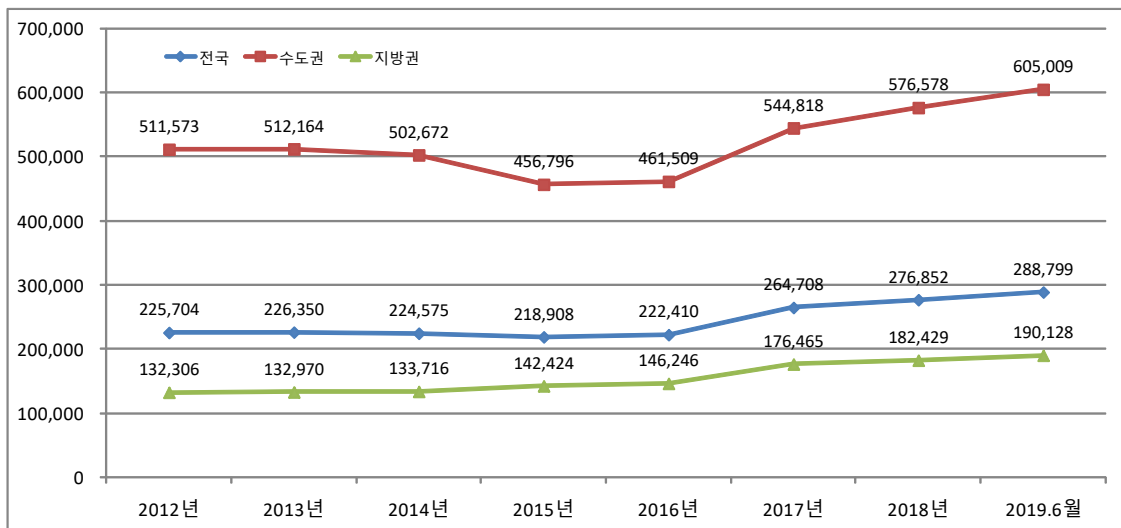
구분	단독주택		다가구주택		다세대주택		연립주택		아파트		계
	거래량	비율	거래량	비율	거래량	비율	거래량	비율	거래량	비율	
2006년	110,382	10.2	19,834	1.8	179,072	16.5	51,882	4.8	721,283	66.6	1,082,453
2007년	91,274	10.5	16,635	1.9	178,315	20.5	41,917	4.8	539,792	62.2	867,933
2008년	173,067	10.0	31,652	1.8	343,190	19.9	78,817	4.6	1,095,361	63.6	1,722,087
2009년	81,976	9.4	12,897	1.5	115,396	13.3	27,826	3.2	632,258	72.6	870,353
2010년	81,891	10.2	11,471	1.4	100,277	12.5	25,315	3.2	580,910	72.6	799,864
2011년	99,094	10.1	23,245	2.4	121,980	12.4	31,616	3.2	705,303	71.9	981,238
2012년	82,564	11.2	19,666	2.7	103,907	14.1	25,690	3.5	503,587	68.5	735,414
2013년	86,747	10.2	21,763	2.6	111,054	13.0	27,955	3.3	604,331	70.9	851,850
2014년	103,211	10.3	30,263	3.0	130,388	13.0	32,361	3.2	708,950	70.5	1,005,173
2015년	129,065	10.8	38,861	3.3	176,895	14.8	40,384	3.4	808,486	67.7	1,193,691
2016년	118,937	11.3	35,616	3.4	172,585	16.4	36,840	3.5	689,091	65.4	1,053,069
2017년	127,561	13.5	13,662	1.4	158,067	16.7	36,660	3.9	611,154	64.5	947,104
2018년	111,337	13.0	10,332	1.2	139,515	16.3	31,563	3.7	563,472	65.8	856,219
2019.6	40,114	12.8	8,318	2.6	55,414	17.6	12,080	3.8	198,182	63.1	314,108

5) 한국감정원, 부동산거래현황 통계, 부동산통계 뷰어, <http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>



[그림 2.3] 아파트 및 단독주택 매매량 점유비율 추세(2006~2019.6)

- 이에 따라 전국 단독주택 가격은 2015년 이후 매년 상승률이 커지면서 2017년 19.02% 상승하여 최대 상승폭을 나타냄⁶⁾



[그림 2.4] 단독주택 평균매매가격 추이(2012~2019.6)

- 저성장·저금리·저물가에 따른 주택시장의 구조변화
 - 서울을 비롯한 도심에서는 단독주택을 허물고 그 자리에 임대용 주택을 지어 수익을 창출하려는 수요가 압도적으로, 단독주택을 근린생활시설로 변경하는 데 특별한 어려움이 없는 데다 저금리에 투자할 곳을 찾는 은퇴세대가 투자 대상으로 선호
 - 국토부에 따르면 지난해 단독주택 용도 변경은 6,086건으로 전체 건축물 용도 변경 중 가장 많은 비중(18%)을 차지하는 것으로 나타났으며, 단독주택의 변경 용도는 일반음식점(1,659건)이 가장 많고 사무실(1,132), 소매점(719건), 다가구주택이나 원룸(541건) 등의 순으로 변경

6) 한국감정원, 부동산거래현황 통계, 부동산통계 뷰어, <http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>

(2) 우리나라 주택시장의 특징

가. 주택 점유형태

- 자가점유 비중은 고령가구일수록 높고 청년가구는 추세적으로 하락
 - 전체 가구의 주택 점유형태를 살펴보면 자가 비중이 2015년 현재 56.8%로 1995년 (53.3%)에 비해 소폭 상승한 가운데, 동 기간 중 전세 비중은 하락(29.7%→15.5%)하고 월세 비중은 상승(14.5% → 23.7%)
 - 연령별로는 고령자일수록 자가 비중이 높아지는 모습으로, 특히 60세 이후에도 자가 비중이 70% 이상⁴⁾의 높은 수준을 유지
 - 젊은 세대일수록 취업난과 자가점유에 대한 긍정적 인식 약화 등이 복합적으로 작용하면서 이전 세대⁶⁾에 비해 자가점유 비중이 낮게 나타남
- 주거면적은 생애주기별 주택수요에 따라 변화
 - 삶의 질 향상과 더불어 주거면적이 전반적으로 증가하고 있는 가운데, 빠르게 늘어나는 1~2인 가구보다는 다인 가구(3인 이상)의 주거면적 증가세가 뚜렷하게 나타남
 - 연령별로 보면 자가 가구의 경우, 40대 초반까지 주거면적을 늘린 후 65세 이후부터 주거면적을 줄이고 있음
 - 이는 결혼, 분가 등으로 신규 가구를 형성하는 30대와 자녀 성장, 교육 등으로 주택규모를 늘리는 40대에서는 주택수요가 증가하나, 60대 중반 이후에는 자녀 취업 및 결혼, 은퇴 후 소득감소 등으로 주택규모를 줄이고 있기 때문임

나. 주택유형

- 아파트에 대한 높은 선호
 - 우리나라 주택 수급구조는 아파트 비중이 1975년 1.9%에서 2015년 60.4%로 급격히 높아지는 등 아파트 위주로 형성
 - 연령별로 보면 2015년 현재 40세 미만 청년층의 아파트 거주비율(59.7%)이 65세 이상 고령층(36.4%)의 약 1.6배에 이르는 등 젊은 층일수록 아파트 거주비율이 높음
 - 아파트 선호는 전체 연령층에서 공통적이지만 젊은 세대일수록 더욱 뚜렷한데, 세대별 향후 희망 주택유형 조사결과를 보면 에코 세대의 아파트 선호도(71.5%)가 베이비붐 세대(53.1%)보다 높게 나타났으며, 희망 주거지역 측면에서도 에코 세대의 도시생활 선호도(83.0%)가 베이비붐 세대(71.9%)보다 높게 조사되었음
- 중소형 주택 선호도 증가
 - 고령인구 및 청년층의 독립세대 구성에 따른 1~2인 가구 증가 등으로 가구 수가 빠르게 늘어남에 따라 주택시장은 중소형 규모 주택 위주로 재편
 - 1~2인 가구 수가 15년 동안 약 2배 증가(2000년 502만 가구 → 2015년 1,013만 가구) 하였으며, 전체 가구에서 차지하는 비중도 같은 기간중 34.6%에서 53.3%로 상승
 - 이러한 수요층 변화에 따라 신규 분양물량 내 중소형 주택이 상승하고 있으며, 특히 신규

주택 중 재건축 비중이 높고 대형주택 선호가 높았던 서울 지역에서도 중소형 비중이 2012년 49.0%에서 2016년 92.7%로 크게 높아져 중소형 주택 선호가 강화되는 추세임

다. 임대차시장 구조

- 가계중심 임대주택 공급과 고령층의 낮은 임차거주 비중
 - 우리나라 임대주택(918만호)의 대부분(724만호, 78.9%)은 가계부문이 공급하며 공공·기업부문 비중(194만호, 21.1%)은 높지 않은 편
 - 외국과 비교해 보면 우리나라 가계부문이 공급하는 임대주택 비중은 주요국 중 가장 높은 수준으로 평균(60.0%)을 크게 상회
 - 2015년 현재 전체 가구의 43.2%가 임차거주(전·월세, 무상 등) 중인 것으로 조사되었는데 연령별로는 40세 미만 청년가구의 임차거주 비중은 69.3%에 이르나 65세 이상 고령층은 이보다 낮은 24.4%로 나타나 고령층일수록 임차거주 비중이 낮아지는 추세를 보임
- 임대차시장은 월세 중심으로 빠르게 변화
 - 임대차시장은 월세 비중이 2000년대 초반 이후 빠르게 높아져 2015년에는 전세비중을 상회하는 등 월세 중심으로 재편
 - 이는 저성장·저물가 기조가 지속되면서 투자재로서의 주택보유 유인 중 전세가 약화된 반면 은퇴세대를 중심으로 월세 보유가 증가한 데 일부 기인

(3) 우리나라 주거정책의 기본방향과 목표⁷⁾

가. 우리나라 주거정책의 기본방향

[5대 정책방향]

- 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련
- 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소
- 임대차 시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축
- 실수요자 중심의 주택시장 관리
- 미래에 대비하는 주거환경 조성

나. 우리나라 주거정책의 목표

[3대 정책목표]

- 주거비 부담완화와 주거권 보장
- 실수요자 중심의 주택시장 조성
- 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

7) 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획, 국토교통부, 2018.6.28

2.1.2 우리나라 주거정책 변화주이

(1) 우리나라 주거종합계획의 기본방향과 변화

- 2003~2012년 우리나라 주택종합계획상의 주택정책
 - 매년 주택건설계획을 수립해 주택공급 확충과 국민 주거복지 향상에 주력했으나, 장기적인 비전과 정책 일관성 부족 같은 문제점이 제기되어 장기계획 수립의 필요성 제기
 - 따라서 중장기적 관점에서 주택공급을 지속적으로 확충하고 기존주택의 개보수를 통한 재고의 적정수준을 유지하는 한편, 국민주거수준, 특히 저소득가구의 주거복지 기능을 강화하는 정책 개발 등의 필요에 따라 10년 단위의 주택종합계획을 수립
 - 주택정책의 이념 : 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합
 - 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환하고, 주택 자체에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며 사회정책(social policy) 차원의 접근이 필요할 것으로 보고 있음
 - 주택정책의 목표 : 주택부족문제 근원적 해소, 주택시장 안정기조 유지, 국민주거수준 향상
 - 이후 국가의 주택정책은 ‘주택종합계획 2003~2012(건설교통부, 2004)’을 기본으로 주택종합계획을 작성하여 당해연도의 주택정책 중점추진과제를 설정하고 있음
- 2013~2022년 우리나라 주택종합계획상의 주택정책
 - 제1차 장기주택종합계획을 바탕으로 세부시행계획과 연도별 주택종합계획 등을 수립·추진한 결과, 주택보급률 상승, 1인당 주거면적 증가, 최저주거기준 미달가구 감소 등 국민주거생활의 질과 주거복지향상에 기여, 여건변화에 대한 대응 부족 등 일부 한계도 노출
 - 2012년 종료되는 기존계획의 성과계승과, 변화된 경제·사회·문화적 여건을 반영, 더 나은 주거환경 조성, 주거복지증진 및 주택시장안정 도모를 목적으로 제2차 장기(13~22) 주택종합계획(2013.12)을 수립하게 됨
 - 계획수립의 목적
 - 새로운 장기 주택종합계획은 1차적으로 1차 계획의 성과와 한계, 인구·사회·경제적 여건변화, 주택시장 환경변화, 주거문화 변화 등을 통합적으로 반영하여 새로운 주택정책 비전 수립과 정책방향 재정립, 중장기 과제 및 추진방향 제시
 - 중장기적으로 국민 주거복지 증진, 주택수준 및 주거환경 향상, 주택시장 안정 달성
 - 주택정책의 기본목표 : 주거복지 향상, 주택수준 및 주거환경 개선, 주택시장 안정
 - 제2차(2013~2022) 장기주택종합계획의 정책추진 방향
 - 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축
 - 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성
 - 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
 - 수요맞춤형 주택공급체계 구축
 - 지속가능한 주택시장 대응체계 확립
 - 주택종합계획 2003~2012(건설교통부, 2003)의 주택정책 목표와 제2차(2013~2022) 장

기주택종합계획의 주택정책 기본목표를 비교해 보면, 주택시장 안정과 주거환경 개선 목표는 변함이 없으나 주택부족 문제 해소는 주거복지로 방향이 변화됨

- 2014년부터는 2013년 수립된 제2차(2013~2022) 장기주택종합계획을 기본으로 하여 매년 주택종합계획을 작성, 당해연도 주택정책 중점추진과제를 설정

(2) 우리나라 주거종합계획상 주거정책의 변화추이와 방향

표 2.4 주거종합계획상 우리나라 주거정책의 변화추이

주택종합계획	주택정책의 목표와 중점추진과제	비고
주택종합계획 2003 ~ 2012 (2003)	1. 주택부족 문제의 근원적 해소 2. 주택시장 안정기조의 유지 3. 국민 주거수준의 향상	장기 계획
2003년도 주택건설 종합계획 (2003.2)	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 (2007.3)	1. 주택공급 확대와 투기수요 억제를 통한 수급여건 개선 2. 주택공급 제도의 종합적인 개선으로 분양가 인하 3. 서민 주거복지 지원 강화	
2008년도 주택종합계획 (2008.4)	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 (2009.3)	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 (2010.4)	1. 주택시장 안정관리계획 : 지방 주택경기 활성화 지원, 민간주택건설 활성화 기반 마련, 전세시장 안정유도 2. 주거복지 지원계획 : 저소득 서민의 주거불안 해소를 위한 주거지원 강화, 저출산 고령화사회에 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	이때부터 주택정책에 관해 지방정부의 역할을 주요정책추진과제로 제시함
2011년도 주택종합계획 (2011.6)	1. 주택시장안정관리계획 : 전·월세시장 안정 도모, 서민들이 부담가능한 보금자리주택의 안정적 공급, 주택거래 정상화, 민간 주택건설 활성화 2. 주거복지지원계획 : 주거 취약계층에 대한 지원 강화, 저출산·고령사회에 대비한 주거복지 강화, 지역여건에 맞는 주거복지정책 수립 유도 3. 주거환경지원계획 : 친환경주택공급확대, 주거환경관리강화, 주택관리제도개선	
2012년도 주택종합계획 (2012.6)	1. 주택공급거래를 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	
2013년도 주택종합계획 (2013.6)	1. 주택시장 정상화 추진 : 공공분양주택 공급 축소, 민간주택 공급조절 유도, 주택구입시 세제부담 완화, 시장과열기에 도입된 과도한 규제 완화 등 2. 서민 주거복지 지원 강화 : 도심내 임대주택 공급 확대, 대학생·신혼부부·	

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

주택종합계획	주택정책의 목표와 중점추진과제	비고
2013년도 주택종합계획 (2013.6)	장애인·고령자 등 주거약자의 주거안정 지원, 토지임대부 임대주택 도입 등 3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 : 정비사업에 대한 공공지원 확대 및 활성화, 공동주택 리모델링 활성화 등	
2014년도 주택종합계획 (2014.4)	1. 주택시장 정상화 추진 : 재건축 규제 정상화, 과도한 주택공급규제 완화 등 2. 서민 주거복지 지원 강화 : 리츠 임대주택공급 확대, 맞춤형 주거비 지원 등 3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 : 주택품질 개선 및 공동주택 관리 강화, 노후·불량 주거지 주거환경 개선 등	2013년 과 중점추진 과 제는 동일함
2015년 주택종합계획 (2015.5)	1. 주택시장 정상화 : 금융지원 확대, 시장과열기에 도입한 규제 합리화 2. 서민·중산층 주거안정 : 행복주택 기본 제도 마련, 주택기금 지원 강화, 주거기본법 제정, 기업형 임대주택 육성 등 3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 : 주택품질 개선 및 공동주택 관리 강화, 노후·불량 주거지 주거환경 개선 등	2013년 과 중점추진 과 제는 동일하 나 제도정비 에 중점
2016년 주거종합계획 (2016.5)	1. 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화 : 임대주택공급 민간참여 확대 2. 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화 : 행복주택 공급방식 다양화, 신혼부부·대학생 수요맞춤형 공급 3. 뉴스테이 활성화 : 토지지원리츠 도입, 민간투자 활성화 4. 전·월세 등 주거비지원 강화 : 임차보증금 및 주택구입자금 대출지원 강화 5. 주거복지지원 체계 정비 : 공공임대주택 관리 개선 및 주거지원기준 합리화, 맞춤형 주거복지 전달체계 강화, 공공주택 공급·관리계획 (2017~2022) 6. 주택임대차 시장 인프라 개선 : 새로운 주거서비스 모델 마련, 주택임대차 제도·관행 등 개선, 전월세 등 주택통계개선 7. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 : 주택 에너지 저감 및 공동주택 관리 강화, 민간투자를 통한 정비사업 활성화	주택법에서 주거기본법 (2015.6.22 .제정)으로 법적 토대가 변경되면서 주택종합 계 획에서 주거 종합 계획으 로 명칭변경
2017년 주거종합계획 (2017.3)	1. 공공임대주택 공급확대·다양화 : 장애인·고령자지원시설, 공공실버주택 확대 등 2. 뉴스테이 활성화 : 다양한 뉴스테이공급, 뉴스테이 리츠주식 대국민 공모 등 3. 주거자금 지원 강화 : 전월세자금 지원 등 4. 주거복지의 공고한 체계구축 : 공공임대제도 개선, 주거복지 인프라 확충 등 5. 주택시장의 안정적 관리 : 실수요자 중심의 주택시장 형성 유도, 주택시장 리스크 관리 강화, 통계 인프라 확충 등 6. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 : 주택관리 효율화 및 불편 제로화, 주거환경개선R&D, 빈집 및 가로주택 정비 등 7. 제2차 장기주거종합계획 수정 및 보완	
2018년 주거종합계획 (2018.6)	1. 주거복지 로드맵 본격 실행 : 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원, 주택임대차보호법 관리체계 개편 등 공고한 주거복지 지원체계 구축 2. 임대차 시장의 투명성 안정성 강화 : 등록사업자 지원을 위한 세법 개정, 임대차시장 정보 인프라 구축 및 행정지원 강화, 임차인 권리보호 강화 3. 주택시장의 안정적 관리 : 투기수요 유입 차단 및 집값 과열 방지, 주택수급 관리 강화, 주택시장의 체계적인 관리 강화 4. 후분양제 활성화 추진 : 공공부문 후분양 도입, 민간부문 후분양 활성화 등 5. 살기좋은 주거환경 조성 : 미래형 주택 보급, 공동주택 소비자 권익 제고 등	
2019년 주거종합계획 (2019.4)	1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산 : 신혼부부, 청년, 고령층 주거지원, 비주택 거주가구 등 취약계층 주거지원 강화, 공공임대주택 공급제도 개선, 빈집 활용 활성화를 통한 주거지원 강화, 소규모 주거지 재생 활성화 등 2. 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화 : 투기수요 차단 및 실수요 중심의 제도 운영, 주택시장 질서 확립 및 소비자 보호 강화, 정비사업 등의 공공성·투명성 제고, 후분양 활성화 등 공급방식 다양화 등 3. 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차 시장 조성 : 등록임대사업자 관리 강화 등 공공성 제고, 임차인 보호 강화 및 정보 인프라 개선 등 4. 고품질의 편안한 주거환경 조성 : 건전한 공동주택 관리여건 조성 등	

※ 자료출처 : 주택종합계획(2003~2015), 주거종합계획(2016~2018)

(3) 우리나라 주택시장과 정책의 변화과정과 추이

• 개요

- 과거, 정부의 주택정책은 주택건설 확대를 위한 택지 및 금융 공급체계의 구축, 주택산업 기반의 조성 등에 초점을 맞추어 왔음
- 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 주거정책의 방향이 변화되고 있는 과정임

• 1980년대 초중반에서 1997년까지의 시기

- 1997년 이전(IMF 경제 위기 이전)인 80년대 초중반에서 1997년까지의 시기는 규제와 공영개발을 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 주도하였으며, 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
- 1990년대 중반이후, 민간기업에 의한 준농림지 개발 및 아파트건설 활성화로 택지를 매입, 개발하고 상품을 기획하여 마케팅하는 개발업자, 즉 시행사의 역할이 활성화되기 시작함
- 1994년에는 규제완화의 일환으로 국토이용관리법이 개정되어 준농림지 제도를 도입하여 전 국토의 26.5%에 달하는 면적에 대해 소수의 대규모 토지이용이 원칙적으로 허용하였는데, 이는 택지공급을 통한 주택난을 해소하는데 큰 도움이 된 반면, 무분별한 개발을 부추김으로써 난개발의 원인으로 작용함

• 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

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 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 재무구조 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
- 2000년 이후부터 2008년까지
 - 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
 - 2007년에 발생한 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
- 2009년 이후부터 2016년까지
 - 이명박정부는 취임 이후 2008년 8월 거래 활성화를 위한 대책을 시작으로 지속적인 부동산 부양 정책을 시도하였으나 2008년 9월 리먼 브라더스 파산에 따른 글로벌 금융위기로

인해 대한민국 주택시장은 장기 침체의 국면으로 진행됨

- 이로 인해 가계 주거부담 완화 및 건설 부문 유동성 지원 방안(10·21 건설대책)과 함께 건설 부문 유동성 공급방안 및 건설부문 구조 조정 방안을 수립하고, 2009년부터 서민 주거안정을 위한 보금자리의 공급확대와, 주택시장 침체에 따른 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 정책을 시행
- 이후, 이명박 정부에서는 주택거래 활성화를 위해 DTI 규제 상향과 취득세 감면 정책을 펴는 등 부동산 거래 활성화를 위해 지속적으로 노력
- 이어 2013년 2월, 출범한 박근혜정부의 주택정책은 이전의 이명박정부와 같은 부양정책을 기조로 삼고 있으나 기존의 주택정책과 달리 주택공급 중심에서 주거복지 중심으로 정책적 패러다임의 변화가 나타남
- 즉, 정부가 직접 건설하는 공공주택 공급량을 줄이는 대신 실질적으로 저소득층의 주거난을 해소하기 위해서 구입 가구 지원, 임차가구 지원, 주택바우처 시행 등 맞춤형 주거복지 지원을 주택정책의 중심으로 삼은 것이 과거정부의 주택정책과 가장 큰 차이점을 보여줌
- 리츠 등의 다양한 방식을 활용한 공공임대주택 공급과 기업형 임대주택과 같은 뉴스테이의 도입 그리고 임차보증금 반환보증 지원, 월세대출 지원요건 완화 등 2014년 후반부터 2015년 까지 서민 주거비 부담을 완화하기 위한 정책을 발표

• 2017년 이후

- 2017년 문재인정부가 출범한 이후, 주거정책은 완화중심에서 규제중심으로 변화
- 2017년 6월 19일, 총부채상환비율(DTI)을 60%에서 50%로, 담보인정비율(LTV)을 70%에서 60%로 각각 10%포인트 강화하고, 이어 8월 2일, 재개발 조합원 분양권 전매 제한, 다주택자 종과세, 주택담보대출 제한 등 시행
- 2018년 9월 13일, 부동산시장 안정대책에서 보유세 강화를 기반으로 하는 종합부동산세 개편안 발표
- 문재인 정부의 주요 국정 과제 가운데 하나인 도시재생 뉴딜사업 로드맵이 2018년 3월 27일 발표되었는데, 이는 낙후 지역 500곳에 5년 동안 총 50조원을 투입하여 지금 있는 동네를 쾌적한 공간으로 되살리는 방식으로 진행
- 부동산 양극화 심화 : 2017년 5월부터 2019년 4월까지 서울의 아파트값은 24.9% 상승한 반면 전국의 아파트 가격은 -19.8% 하락하였으며, 같은 기간 지방은 -3.8%, 경남은 -6.6%씩 가격이 하락하여 부동산시장이 수도권과 지방으로 양극화되는 양상이 나타남

표 2.5 우리나라 지역별 아파트 평균매매가격 추이(단위 : 만원/㎡)

지역	2017년 5월	2018년 5월		2019년 4월	
		평균매매가격	2017.5대비증가율	평균매매가격	2017.5대비증가율
전국	450.0	374.3	-16.8	361	-19.8
수도권	571.3	498	-12.8	515.1	-9.8
지방	263.3	260.5	-1.1	253.2	-3.8
서울	787.5	748.8	-4.9	983.4	24.9
경남	246.3	238.5	-3.2	230.1	-6.6

※ 자료 : 한국감정원, 부동산거래현황 통계, 부동산통계 뷰어

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

표 2.6 우리나라 부동산정책 변천과정

연도		내용
1978년	8월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 8.8 부동산 투기 억제 조치 <ul style="list-style-type: none"> 미등기 전매의 경우 100%, 2년 이내 단기거래의 경우 40%의 양도소득세 가산세 부과
1981년	1월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 주택경기 활성화조치 1단계 <ul style="list-style-type: none"> 주택건설용지에 대해 토지소유자에게 양도소득세 100% 면제(아파트지구 이외지역은 50% 면제) 1가구 2주택 양도소득세 면제기간을 1년에서 1년6월로 연장
	5월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 주택경기 활성화조치 2단계 <ul style="list-style-type: none"> 신규주택 최초취득자가 양도시 양도세율 50% 인하 25.7평 이하 주택신축의 경우, 양도세 100% 면제, 취득세 및 등록세의 30% 감면조치
	6월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 주택경기 활성화조치 3단계 <ul style="list-style-type: none"> 양도소득세율 완화 및 국민주택규모의 50% 이상 건설의무 폐지
1982년	12월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 주택투기억제 대책 <ul style="list-style-type: none"> 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
1988년	8월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 종합대책(8.10 조치) <ul style="list-style-type: none"> 양도소득세 면제기간의 단축 : 3년 거주 5년 보유 토지거래 허가제 확대 실시 택지소유 상한제, 개발이익 환수제, 종합토지세 조기도입 검토
1988~1992년		<ul style="list-style-type: none"> 주택200만호 건설계획 <ul style="list-style-type: none"> 주택가격 급등에 따른 공급확대 필요 수도권내 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 5개 신도시 개발
1989년	11월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 분양가 연동제 실시 <ul style="list-style-type: none"> 분양가 상한선 부분적 완화
1990년	3월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 토지공개념 제도 실시 <ul style="list-style-type: none"> 토지투기 및 이로 인한 불로소득 방지 목적 택지소유 상한제, 개발부담금제, 토지초과이득세제로 구성
	5월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 투기억제와 물가안정을 위한 특별보완대책(5.8 조치) <ul style="list-style-type: none"> 재벌의 비업무용 부동산을 공개하고 재벌기업의 부동산 신규취득 억제 기업 부동산에 대한 세제혜택 축소
1995년		<ul style="list-style-type: none"> 토지전산망 가동과 부동산실명제 도입
1998년	1월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 민영주택의 분양가 자율화 실시 <ul style="list-style-type: none"> 분양가 규제 근거인 ‘주택분양가 원가연동제 시행지침’ 을 폐지
	8월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 분양권 전매 허용 <ul style="list-style-type: none"> 취득세, 등록세 25% 감면, 양도소득세 감면 등 부동산 경기부양책 실시
1999년	1월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 관련 정책 변경 <ul style="list-style-type: none"> 경기침체로 부동산경기 활성화 방안 마련 민영아파트 청약1순위 제한규정 폐지 : 2주택 이상 주택소유자에게도 1순위 부여 공공택지내 재당첨 금지기간(2년) 폐지

※ 자료 : 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 차문중 편, 2004. 12, pp. 34~37 참조 및 수정 재구성

연도		내용
2000년	3월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급관련 제도 개선 <ul style="list-style-type: none"> 20세이상은 세대주 여부와 관계없이 누구나 청약가입통장 가입 허용 국민주택 다음 5년간 재당첨 제한 없음
2002년	3월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 서울 투기과열지구 지정(3.6 대책) <ul style="list-style-type: none"> 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 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구의 주택공급규칙 마련 <ul style="list-style-type: none"> 청약통장 1순위 자격을 대폭 제한 1가구 다통장 사실상 폐지, 청약통장 매수자도 처벌
2003년	5월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격 안정대책 발표(5.23 대책) <ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구 확대 지정 주상복합분양권 전매 제한, 청약통장 가입자에 공급 직장, 지역조합 분양권 전매 금지 재건축 : 80% 이상 시공후 분양가능, 안전진단기준 강화
	7월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설촉진법 시행령 개정안 시행 <ul style="list-style-type: none"> 일정규모 이상 주상복합분양권, 지역, 직장조합 조합원 지위의 전매금지 재건축 아파트 후분양 실시 : 80% 이상 공정후 일반분양 가능
	9월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 재건축시장 안정대책(9.5 대책) <ul style="list-style-type: none"> 재건축 중소형평형 60% 건설 의무화 재건축 조합원 명의변경 금지
	10월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 주택시장 안정대책(10.29 부동산 종합대책) <ul style="list-style-type: none"> 주택공급의 지속적 확충과 수요 분산 투기행위 근절을 위한 단속 강화 부동산 세제 개선, 부동산 안정대책, 점검반 구성 및 운영
	11월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 임대사업자 등록요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> 임대사업자 등록시 5가구 이상으로 강화 5가구 이상 10년 이상 임대시만 과세 특례 허용
2004년	2월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산시장 안정대책 발표 <ul style="list-style-type: none"> 주상복합아파트 분양권 전매제한 주택거래신고제 주택거래허가제, 재건축개발이익 환수 등 부동산 공개념제도 도입준비 토지거래 허가요건 대폭 강화, 투기지역 추가지정
	4월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 주택거래신고 지역 지정 <ul style="list-style-type: none"> 서울 강남구, 강동구, 송파구, 경기 성남시 분당구 전역 서울 용산구, 경기 과천시 추가지정
	7월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> 건설경기연착륙방안(7.1) <ul style="list-style-type: none"> SOC 등 건설투자 확대 주택건설지원 강화
2005년	2월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 수도권주택시장 안정대책(2.17) <ul style="list-style-type: none"> 판교공급일정 연기, 재건축 초고층불허 3개 택지지구(양주옥정, 남양주 별내, 고양삼송)를 판교수준으로 승격
	5월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산투기와의 전쟁(5.3) 토지시장 안정대책(5.4) : 기반시설 부담금제 도입 1가구 3주택 양도세 중과시행(5.31)

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

연도		내용
2005년	8월 (규제)	<ul style="list-style-type: none">부동산 종합대책(8.31)<ul style="list-style-type: none">종부세 강화, 1가구 2주택자 양도세율 강화실거래가 신고 의무화송파 신도시 건설, 수도권 1,500만평 확보
2006년	1월 (규제)	<ul style="list-style-type: none">실거래가 신고제 실시(1.1)
	3월 (규제)	<ul style="list-style-type: none">부동산 종합안정대책(9.30)<ul style="list-style-type: none">총부채상환비율(DTI) 도입재건축 안전진단 강화, 재건축 개발부담금제 도입
	11월 (규제)	<ul style="list-style-type: none">부동산 종합대책(11.15)<ul style="list-style-type: none">수도권 공급물량 확대, 분양가 인하투기지역내 DTI 조정
2007년	1월 (규제)	<ul style="list-style-type: none">부동산 종합대책(1.11)<ul style="list-style-type: none">민간택지 분양가 인하주상복합아파트 상한제 적용재개발, 재건축 이주시기 조정청약가점제 9월시행, 민간택지 전매제한 확대
		<ul style="list-style-type: none">주거복지 및 공공부문 역할강화 방안(1.31)<ul style="list-style-type: none">임대주택 공급증가, 주공 수도권 공급확대비축형 임대아파트 공급
2007~2008년		<ul style="list-style-type: none">2007년초 서브프라임 모기지 대출부실로 인한 금융불안이 나타나고 점차 확산되다가 2008년에 들어서면서 본격적인 금융위기로 비화
2008년	6월 (완화)	<ul style="list-style-type: none">지방 미분양대책(6.11)<ul style="list-style-type: none">지방미분양 주택담보 인정비율(LTV) 10% 상향지방미분양 취득시 1년간 취득등록세 감면, 양도세면제 2년연장일시적 1가구 2주택자 인정기간 연장
	8월 (완화)	<ul style="list-style-type: none">주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안(8.21)<ul style="list-style-type: none">지방미분양 아파트매입, 민간건설사 택지비 산정시 가산비 인정후분양 의무규정 폐지, 최저가 낙찰제 확대 1년 연기수도권 분양권 전매제한기간 완화, 조합원 지위양도 허용30년 장기보금자리론 공급확대, 1가구 2주택 양도세중과 면제 확대주택건설사업자 토지종부세 비과세 및 미분양비 과세기간 연장
	9월 (완화)	<ul style="list-style-type: none">양도세 비과세 고가주택 기준상향, 보유세 상한선 하향조정(9.1)주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안(9.19)종부세 개편안(9.23)<ul style="list-style-type: none">종부세 과세기준 상향(6억→9억) 조정, 60세이상 고령 1주택자 세액 공제
	10월 (완화)	<ul style="list-style-type: none">가계주거부담 완화 및 건설부문 유동화 지원, 구조조정 방안(10.21)<ul style="list-style-type: none">건설사 유동화 채권발행 위해 공적보증기관이 신용 보장건설사 보유토지 정부매입 및 투기지역내 준공후 미분양담보 대출 허용지방미분양 환매조건부 매입공영개발 공동택지 제3자 전매 허용
	11월 (완화)	<ul style="list-style-type: none">경제난국 극복 경제종합대책(11.3)<ul style="list-style-type: none">강남 3구외 주택투기지역 및 투기과열지구 전부 해제재건축 소형평형의 의무비율 완화, 재건축 용적률 법적상한까지 허용1가구 2주택자 지방미분양 매각시 일반세율 2년간 적용1가구 1주택자 지방주택 취득시 1주택자로 계속 인정

연도		내용
2009년	1월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축안전진단 기준완화(1.20), 오피스텔 바닥난방 허용(1.27) • 토지거래 허가구역 대폭해제(1.22)
	2월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 민간택지 분양권 전매제한 완화(2.3) • 미분양주택 해소 등 경제활성화 세제지원(2.12) <ul style="list-style-type: none"> - 미분양주택 양도세 한시 감면 - 주택청약종합저축 신설, 분양가 상한제 주택재당첨 제한기간 단축
	3월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 경제활성화 세제 개편안(3.15) <ul style="list-style-type: none"> - 다주택자 양도세 중과세 폐지
	7월(규제)	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권주택 담보인정비율(LTV) 강화(7.6)
	9월(규제)	<ul style="list-style-type: none"> • 총부채 상환비율(DTI) 수도권 확대(9.4)
	10월 (규제)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 서울지역 재개발 용적률 20% 상향가능(3.16) • 지방 미분양주택 양도세 감면, 지방 미분양주택 취득세 감면 1년연장 • 지방 민간택지 주상복합아파트 분양가 상한제 폐지
	4월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택미분양 해소 및 거래활성화 방안(4.23) <ul style="list-style-type: none"> - 주택보증 환매조건부 매입확대, 준공전 미분양 2만가구 매입 - 주택금융공사 1조원 규모 신용보강으로 건설사 회사채 유동화 활성화 - 강남3구외 6억원 이하 85㎡이하 기존주택 매매자에 2억원 융자
	8월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 실수요 주택거래 정상화와 서민 및 중산층 주거안정 지원방안(8.29) <ul style="list-style-type: none"> - 무주택 및 1가구 1주택자 대출 DTI 한시적 자율화 - 생애최초주택 구입자금 신설, 2억원까지 주택자금 지원 - 다주택자 양도세 중과완화 2년 연장, 취득세 감면 1년 연장 - 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 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세시장 안정화 방안 포함 물가안정대책(1.13) <ul style="list-style-type: none"> - 민간에 5년 임대주택용지 공급 재개 - 도시형생활주택, 다세대, 다가구, 주거용 오피스텔 주택자금 건설자금 한시 특별지원 - 주택자금 전세자금 대출규모 확대, 6개월 이상 무주택자 대출조건 폐지
	2월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세시장 안정 보완대책(2.11) <ul style="list-style-type: none"> - 서민, 근로자 전세자금 지원확대 및 금리 인하 - 매입 임대사업자 양도세 중과 완화, 중부세 비과세 등 세제지원 요건완화 - 공모형리츠 배당소득 한시 과세특례, 취득세 감면최대 50%까지 확대 - 준공후 미분양임대시 취득세 최대50%감면, 취득후 5년간 양도세 50%감면 - 수도권 재개발단지 임대주택 건설비율 17%에서 최대 20% 상향
	3월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택거래 활성화방안 <ul style="list-style-type: none"> - DTI 자율적용 3월 종료, 단 1억원까지 소액대출은 DTI 심사 면제 - 주택 거래시 취득세 연말까지 50% 감면
	5월 (완화)	<ul style="list-style-type: none"> • 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안 <ul style="list-style-type: none"> - 법인의 신규주택 임대사업 허용 - 2종일반주거지역 층수제한(평균 18층) 폐지 - 택지개발지구 단독주택 층수제한 완화 및 가구수 제한 폐지

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

연도		내용
2011년	6월	<ul style="list-style-type: none"> 전월세시장 안정 등 서민 주거지원대책(6. 29) <ul style="list-style-type: none"> 주택거래 활성화 : 수도권 분양권 전매제한 기간 완화, 재건축 초과이익 환수제 완화, 뉴타운지구 기반시설 설치 지원 확대 추진 전월세시장 안정 : 임대주택 공급확대를 위해 3호 이상 양도세 중과면제, 매입 임대주택 확대, 국민임대주택 건설 재정지원 확대 서민 주거지원 확대 : 무주택 세대주의 전월세 소득공제 적용대상 확대, 저소득층 국민임대주택 보증금임대료의 소득수준별 차등화
	8월	<ul style="list-style-type: none"> 전월세시장 안정대책(8. 18) <ul style="list-style-type: none"> 전월세주택 공급 확대, 전세 수요 분산 유도, 임차인 부담경감, 수요자에 대한 정보제공 강화 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록 가능 다세대주택 2만호 매입과 보금자리 기숙사 공급
	12월	<ul style="list-style-type: none"> 12.7 주택시장 정상화 <ul style="list-style-type: none"> 강남3구 투기과열지구 해제 및 재건축 초과이익 부담금 2년간 중지 강남3구 전매제한 기간 종전 3~5년에서 1~3년으로 축소 강남3구 5년내 재당첨 금지 조항 해제
2012년	5월	<ul style="list-style-type: none"> 5.10 부동산정책 <ul style="list-style-type: none"> 강남3구 투기지역 해제 : LTV, DTI 상한선 완화, 주택거래신고지역 해제 수도권 분양권 전매제한 기간 완화 : 85㎡이하 일반공공택지 3년에서 1년, 그린벨트 해제 공공택지 5~10년에서 2~8년 보금자리주택 거주무기기간 5년에서 1~5년으로 단축 단기보유시 양도세중과세율 완화(50%→40%), 다주택자 양도세중과 폐지 1가구 1주택 양도세 비과세 보유기간 3년에서 2년으로 완화
2013년	4월	<ul style="list-style-type: none"> 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책(4.1) <ul style="list-style-type: none"> 주택시장 정상화 : 주택 공급물량 조절, 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출(다주택자 등 양도세중과 폐지, 분양가상한제 신축운영) 하우스·렌트푸어 지원 : 신용회복위원회를 통한 채무조정, 주택연금 가입연령을 60세 → 50세로 낮춤, 일시인출한도를 50% → 100%로 확대 등 보편적 주거복지 : 공공주택 공급확대, 수혜자 맞춤형 주거비 지원 강화
	8월	<ul style="list-style-type: none"> 중산층 주거안정을 위한 전월세대책(8.28) <ul style="list-style-type: none"> 전세수요의 매매전환 유도 : 취득세 인하, 低利의 장기 모기지 공급 확대 전월세 수급불균형 완화를 위한 임대주택 공급 확대 서민중산층 전월세부담 완화 등 : 소득공제한도확대, 주택바우처모델구축
2014년	2월	<ul style="list-style-type: none"> 임대차시장 선진화 방안(2.26) <ul style="list-style-type: none"> 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축 : 공공임대주택 공급확대 및 운영 방식 합리화, 기업형임대사업자 육성, 단기적인 임대주택 입주물량 확보 민간 임대공급 활성화 : 세제지원 등 임대사업자 지원 확대 등 거주유형별 주거비 균형 도모 : 월세 세액공제 전환 등 주택 임대차시장 인프라 구축 : 서민주택금융의 역할 및 기능 개편, 임대주택정보시스템 구축 등
	9월	<ul style="list-style-type: none"> 9.1 부동산대책 <ul style="list-style-type: none"> 규제합리화를 통한 주택시장 회복 : 재정비 규제 합리화, 청약제도 개편, 국민 및 기업의 과도한 부담완화, 주택 공급방식 개편 서민 주거안정 강화 : 임대주택 단기공급 확대 및 임대시장 민간참여 활성화, 무주택 서민 주거비 부담완화
2015년	4월	<ul style="list-style-type: none"> 서민 주거비 부담 완화 방안(4.7) <ul style="list-style-type: none"> 임차보증금 반환보증 지원 강화(보증료 인하, 보증 할인대상 확대 등), 임차보증금 대출(버팀목 대출) 지원 강화, 월세대출 지원요건 완화 등

연도		내용
2015년	9월	<ul style="list-style-type: none"> 9.2 주거안정대책 <ul style="list-style-type: none"> 주거취약계층 지원강화 : 리모델링 임대도입 및 전세임대 공급확대, 공공 실버주택도입, 행복주택·기숙사 공급활성화, 주거취약계층주거비지원 등 뉴스테이 활성화 : 2016년 뉴스테이 공급량(최대 2만호) 확대, 재무적 투자자(FI) 등 적극 참여 유도 등 원스톱 주거지원 정보체계 구축 : 마이홈포털, 마이홈오프라인 상담센터, 마이홈 콜센터 등 구축 정비사업 규제합리화 및 투명성 제고 : 정비사업 동의요건 완화, CEO 조합장(전문 조합관리인) 제도 도입 등
2016년	4월	<ul style="list-style-type: none"> 4.28 주거안정대책(맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안) <ul style="list-style-type: none"> 행복주택·뉴스테이 공급물량을 2017년까지 총 30만호로 확대 저소득층 및 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대 민간참여형 서민 임대주택 확충 및 전월세 등 주거비 지원 강화 주거복지 지원체계 정비 및 주택임대차 시장 인프라 개선
	8월	<ul style="list-style-type: none"> 8.25 가계부채 관리방안 <ul style="list-style-type: none"> 상환능력 제고를 위한 소득증대 추진 : 지속가능한 소득증대 도모 주택 공급시장에 대한 안정적 관리 : 적정 수준의 주택공급 유도를 위해 프로세스별로 안정적 관리 부채 관리방안 : 집단대출 관리 강화(보증제도 개편, 은행 리스크관리 강화 등), 전세대출 및 기타대출 관리 강화, 한계·취약차주 관리 강화
	11월	<ul style="list-style-type: none"> 실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안(11.3) <ul style="list-style-type: none"> 맞춤형 청약제도를 통한 청약시장 과열완화 및 실수요자 당첨기회 확대(전매제한기간 강화, 1순위 및 재당첨 제한) 과도한 단기 투자수요가 유입되는 것을 차단하기 위한 관리방안 실시 정비사업 투명성 강화 및 청약시장 불법행위 근절 가계부채 관리방안 후속조치 및 최근 금리상승에 대응한 보완방안(11.25) <ul style="list-style-type: none"> 8.25 대책의 후속조치 : 분할상환 관행 정착, 선진형 상환능력심사체계 확립 등 금리상승에 대비한 보완방안 : 최근 금리상승에 따른 취약계층 상환부담 보완방안 병행 추진, 한계·취약차주의 연체부담을 완화방안 마련, 금리상승으로 서민·취약계층의 금융접근성이 제약되지 않도록 정책적 지원강화
2017년	6월	<ul style="list-style-type: none"> 6.19 부동산대책 <ul style="list-style-type: none"> 과열지역에 대한 선별적 대응 : 분양권 전매제한, 청약 1순위 제한 등의 규제가 적용되는 조정 대상지역을 확대하고, 동지역내 규제를 더욱 강화 서민·실수요자 보호 : LTV·DTI 규제비율을 강화하되, 서민과 실수요자는 배려 주택시장 불법행위 근절 : 시장질서를 교란하고 실수요자의 피해를 유발하는 불법거래행위에 대해 점검을 강화
	8월	<ul style="list-style-type: none"> 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안(8.2대책) <ul style="list-style-type: none"> 과열지역에 투기수요 유입 차단 : 투기과열지구 및 투기지구 지정, 민간택지 분양가상한제 적용요건 개선, 재건축·재개발 규제 정비(재건축 초과이익 환수제 시행, 조합원 분양권 전매 제한, 재개발 임대주택 공급의 무비율 상향), 과열지역 도시재생 뉴딜에서 선정 제외 실수요 중심의 주택수요 관리 강화 : 양도소득세 강화, 다주택자 등에 대한 금융규제 강화, 다주택자 임대주택 등록 유도 투기적 주택수요에 대한 조사 강화, 서민을 위한 주택공급 확대 등
	10월	<ul style="list-style-type: none"> 가계부채 관리 종합대책(10.24) <ul style="list-style-type: none"> 대출시스템 개편 : 2018년부터 신(新) DTI(총부채상환비율)를 도입, DSR(총부채원리금상환비율)은 2019년까지 단계 도입

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

연도		내용
2017년	11월	<ul style="list-style-type: none"> • 사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 주거복지로드맵(11.29) <ul style="list-style-type: none"> – 생애단계별 소득수준별 맞춤형 주거지원 : 청년주택 30만실 공급, 신혼부부 공공임대 20만호 공급, 어르신 공공임대 5만실 공급, 저소득 취약가구 공적임대 41만호 공급 – 무주택서민 실수요자를 위한 주택공급 확대 : 무주택서민 실수요자를 위한 공적 임대주택 100만호 공급, 분양주택 공급확대(공공분양 연 3만호, 공공택지 확대 연 8.5만호, 택지확보(공공택지 신규개발 16만호 추가)
	12월	<ul style="list-style-type: none"> • 집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안(12.13) <ul style="list-style-type: none"> – 임대사업 등록 활성화 : 지방세 감면확대(취득세, 재산세 감면 일몰 연장 등), 소득세 감면확대, 양도세 감면확대(양도세 중과배제, 중부세 합산배제 등), 건보료 부담완화 등 – 임대차시장 정보인프라 구축, 임차인 보호강화(계약갱신 거절기간 단축, 소액보증금 최우선 변제범위 확대 등)
2018년	7월	<ul style="list-style-type: none"> • 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부, 청년 주거지원 방안(7.5) <ul style="list-style-type: none"> – 신혼희망타운 10만호 공급, 청년 임대형 청약통장 등 주거로드맵의 신혼·청년 지원 프로그램 확대·구체화
	8월	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 주택공급확대추진 및 투기지역지정을 통한 시장안정기조강화(8.27) <ul style="list-style-type: none"> – 수도권 내 30만호 이상의 주택공급이 가능한 공공택지 30여곳 추가 개발 – 서울 및 경기 일부 지역 투기지역, 투기과열지구 등 추가 지정 등 • 실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안(8.29) <ul style="list-style-type: none"> – 신혼 다자녀가구 보증자리론 소득요건 완화, 전세자금보증 요건 개편
	9월	<ul style="list-style-type: none"> • 9.13 주택시장 안정대책 <ul style="list-style-type: none"> – 투기차단 및 실수요자 보호 : 종합부동산세 강화, 양도세 강화, 임대사업자 혜택 축소, 규제지역 1주택 이상 대출 봉쇄 – 서민 주거안정 목적의 주택공급 확대, 조세제도 조세정의 구현 – 지방 주택시장에 대한 맞춤형 대응 : 미분양관리지역 지정기준 완화, 공공택지 공급시기 조절 등 • 9.21 수도권 주택공급 확대 방안 <ul style="list-style-type: none"> – 수도권 공공택지 확보 30만호 공급, – 신혼희망타운 조기공급, 도심내 주택공급 확대(도시규제정비 및 소규모 정비 활성화)
	10월	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택실수요자 우선공급 등을 위한 주택공급제도 개선안 입법예고(10.12) <ul style="list-style-type: none"> – 분양권 소유자 무주택에서 제외, 추첨제 공급 무주택자 우선공급

■ 우리나라 주거정책의 변화 요약

- 2003년부터 지금까지 우리나라 주택정책의 변화를 살펴보면, 기본적으로 주택시장 안정과 주거환경 개선이라는 주택정책의 큰 방향은 일치하나 세부적인 정책대응은 주택시장 상황에 따라 규제와 완화가 반복적으로 나타났음
- 하지만 2013년부터는 주택공급 중심에서 주거복지 중심으로 정책적 패러다임이 변화하기 시작하여 2017년 새 정부가 출범하면서 주거정책은 규제완화에서 실수요자 중심, 주택시장 안정, 주거약자를 위한 주택공급 중심으로 방향이 변화하고 있음
- 이와 같은 정책적 패러다임의 변화에 발맞추어 주택법을 근거로 수립되었던 주택공급 중심의 기존 주택종합계획은 2015년 6월 22일 주거기본법을 제정하면서 2016년부터 주거복지 중심의 주거종합계획으로 명칭과 기본원칙이 변경됨

2.2 우리나라 및 경상남도 인구주택현황과 동향

2.2.1 우리나라 인구·주택개요

(1) 인구개요

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

(2) 주택개요

- 우리나라 주택정책은 지방자치제 실시 이후 무분별한 택지개발 위주의 도시관리로 인하여 삶의 질적 저하가 심화⁸⁾
- 그 동안의 주택정책은 인구의 도시집중화에 따라 부족한 주택을 건설하는 데에 주력한 결과, 신규 택지개발과 아파트 건설을 통한 주택보급률의 증대가 국가의 정책성과를 나타내는 지표로 인식되었으나 2002년말 주택보급률 100%에 도달⁹⁾하여 새로운 정책지표에 대한 관심 증가
- 그러나 1980년에 71.2%수준이던 (구)주택보급률이 2002년 100%를 넘었고, 특히 1인가구를 포함하는 신주택보급률(과거에는 가구수에 1인가구를 포함하지 않았음) 역시 2008년부터 100%를 상회(100.7%)한 이후 2017년 기준 103.3%를 유지하고 있는데다가 저성장기조와 인구정체 등 여건변화에 따라 주택의 질적 공급을 정책적으로 고려해야 할 시점임
- 2004~2007년까지 연간 40만호가 넘는 아파트가 공급되었으나 2007년 중반에 불어 닥친 미국발 서브프라임 모기지 사태의 여파로 부동산 경기가 급격히 침체되어 연간 30만채 이하로 감소하였다가 2011년부터 연간 30만호를 넘어서고 2015~2016년 사이에 연간 50만호가 넘는 대량의 아파트가 전국적으로 집중 공급
- 경상남도의 경우, 2014~2017년 사이에 아파트가 총 122,571호, 연간 4만호가 넘게 공급됨
- 2017년을 전후하여 새 정부가 들어서고, 그 이후 서울 강남지역의 아파트를 중심으로 주택가격이 급격히 상승함에 따라 국가 주거정책의 방향은 주택시장 안정을 위한 규제쪽으로 변화되면서 지방의 주택시장이 침체되는 부작용이 발생함
- 주택복지 측면에서 저소득층을 비롯하여 장애인, 고령자, 신혼부부, 청년층, 지원대상아동 등 주거지원필요계층의 주거권 보장과, 주택시장 안정을 위한 주택건설과 공급에 국가정책이 집중되고 있음

8) 건설교통부, 지속가능한 도시대상 시행방안평가항목·평가지표, 2002, p.1

9) 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. (한겨레신문 기사, 2005.10.18)

2.2.2 우리나라 및 경상남도 인구·가구현황과 추이

(1) 우리나라 및 경상남도 인구·가구현황

- 1960년대 이후, 경제성장에 따른 인구의 도시집중으로 농촌 및 산간지역은 인구희박지역으로, 수도권과 남동권 등 도시지역은 인구조밀지역으로 변모
- 2017년 통계청 조사에 의하면 우리나라의 인구구조는 **유소년층의 비율이 급격하게 감소하는 대신 고령층 인구가 급격하게 증가**하여 2000년 노인인구가 7.2%로 고령사회에 진입한 이후 2010년 11.3%, 2015년 13.2%, 2017년 14.1%로 증가하였으며, 통계청 주요연령 계층별 추계에 의하면 우리나라는 **2025년경 20.3%로 초고령 사회에 진입**할 것으로 예상
- 연령층의 변화는 동부→읍부→면부로 갈수록 65세 이상 인구는 증가하는 반면, 15세 미만 인구는 읍부→동부→면부 순으로 감소하는 추세를 보여주고 있음
- 우리나라 연령별 인구분포(연령별인구, 2010~2017년 인구총조사, 통계청)를 살펴보면 40대의 비율이 가장 높고, 60대미만 연령층에서는 10대 미만의 비율이 가장 낮음
- 지역별로 보면 동부와 읍부는 40대 비율이 제일 높은 반면, 면부는 50대 비율이 가장 높고 65세 인구비율이 월등히 높음
- 2010년의 연령별 인구와 비교해 보면, 15세미만 인구는 크게 감소하고 있는 반면, 65세이상 인구는 크게 증가하고 있는 것으로 나타나는데, 15세미만 인구는 읍면동별로 감소폭의 차이가 크지 않은 반면, 65세이상 인구는 면부는 변화폭이 적고, 동부와 읍부에서 상대적으로 크게 증가하고 있음

표 2.7 우리나라 읍면동별 연령별 인구분포 비율(2010~2017년, 단위 : %)

행정 구역	시점	0~9세	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상	65세 이상	15세 미만	15~64세	평균 연령	중위 연령
전국	2010	9.6	13.8	13.7	16.2	17.1	13.7	8.3	5.5	2.0	11.3	16.2	72.5	38.1	38.1
	2015	9.0	11.2	12.9	14.9	17.1	16.1	9.8	6.3	2.7	13.2	13.9	72.9	40.4	41.2
	2016	9.0	10.7	13.0	14.6	16.9	16.3	10.4	6.3	2.9	13.6	13.6	72.8	40.9	41.8
	2017	8.7	10.3	13.1	14.3	16.7	16.4	10.9	6.6	3.1	14.2	13.3	72.5	41.4	42.4
읍부	2010	11.5	13.8	11.2	16.4	16.4	12.7	8.7	6.8	2.5	13.5	18.4	68.1	38.4	38.4
	2015	10.4	11.9	10.9	14.5	16.9	15.3	9.8	7.1	3.3	14.8	15.7	69.5	40.5	41.4
	2016	10.3	11.4	11.1	14.1	16.7	15.5	10.3	7.0	3.5	15.0	15.3	69.7	40.9	42.0
	2017	10.0	11.0	11.2	13.8	16.7	15.7	10.7	7.2	3.7	15.5	15.0	69.5	41.5	42.6
면부	2010	6.9	10.0	9.2	10.3	13.2	15.6	14.6	14.6	5.8	27.8	11.6	60.5	47.6	50.3
	2015	6.1	8.0	9.6	9.8	12.7	17.9	14.9	13.8	7.2	28.0	9.4	62.7	49.1	52.5
	2016	6.2	7.6	9.6	9.7	12.5	17.9	15.7	13.3	7.6	28.1	9.2	62.8	49.4	52.9
	2017	6.1	7.3	9.5	9.7	12.2	17.7	16.2	13.2	8.0	28.6	9.1	62.3	49.8	53.4
동부	2010	9.7	14.2	14.5	16.9	17.6	13.6	7.6	4.3	1.5	9.2	16.5	74.3	37.0	37.1
	2015	9.2	11.5	13.5	15.5	17.6	16.0	9.2	5.3	2.1	11.4	14.2	74.4	39.5	40.2
	2016	9.2	11.0	13.6	15.2	17.4	16.2	9.8	5.5	2.3	11.8	13.9	74.3	39.9	40.7
	2017	8.9	10.6	13.7	14.8	17.2	16.3	10.4	5.8	2.5	12.5	13.6	74.0	40.5	41.3

※ 자료출처 : 통계청(각 연도) / 내국인 기준(외국인 제외)

- 경상남도 연령층의 변화는 전국과 마찬가지로 동부→읍부→면부로 갈수록 65세 이상 인구는 증가하는 반면, 15세 미만인구는 읍부→동부→면부 순으로 감소하는 추세를 보여주고 있음
- 경상남도 연령별 인구분포(연령별인구, 2010~2017년 인구총조사, 통계청)를 살펴보면 전국 연령별 인구분포와 동일하게 40대의 비율이 가장 높고, 60대미만 연령층에서는 10대 미만의 비율이 가장 낮으나 전국에 비해 10대와 40대의 비율이 약간 높게 나타남
- 경상남도 지역별로 보면 전국과 마찬가지로 동부와 읍부는 40대 비율이 제일 높은 반면, 면부는 50대 비율이 가장 높고 65세 인구비율이 월등히 높은데, 우리나라 전체와 비교해서 보면 **10대 미만, 40대 이상 인구 비율이 높은 반면, 20대와 30대의 비율이 상대적으로 낮음**
- 이 때문에 전국 평균과 비교해서 경상남도의 연령대는 상대적으로 높은 것을 알 수 있으며 (2017년 평균연령 전국 대비 경상남도 = 41.4세 : 41.9세), 따라서 65세 이상인구 비율 (2017년 전국 14.2%, 경상남도 15.0%)이 높으나 15세 미만 인구비율(2017년 전국 13.3%, 경상남도 14.1%)도 높게 나타나는 특성을 지님
- 경상남도의 연령별 인구를 2010년과 2017년을 비교해 보면, 15세미만 인구는 약간 감소 (0.8%)하고 있는 반면, 65세이상 인구는 크게 증가(2.5%)하고 있어 고령화가 급속히 진행되고 있음을 알 수 있음
- 경상남도의 15세미만 인구 변화를 읍면동별로 살펴보면, 전체적으로 모두 감소하고 있으나 면부의 감소폭이 4.0%로 가장 크고 읍부의 감소폭이 2.5%로 가장 적은 반면, 65세이상 인구에서는 읍부(1.2% 증가)는 변화폭이 적은 반면, 동부(3.1%증가)와 면부(3.4% 증가)에서 상대적으로 크게 증가하고 있음

표 2.8 경상남도 읍면동별 연령별 인구분포 비율(2010~2017년, 단위 : %)

행정 구역	시점	0~ 9세	10~ 19세	20~ 29세	30~ 39세	40~ 49세	50~ 59세	60~ 69세	70~ 79세	80세 이상	65세 이상	15세 미만	15~ 64세	평균 연령	중위 연령
경남	2010	10.2	14.0	11.7	15.8	17.4	13.8	8.4	6.3	2.3	12.5	17.2	70.2	38.6	39.0
	2015	9.6	11.5	11.2	14.3	17.3	16.4	10.0	6.6	3.1	13.9	14.7	71.3	40.8	42.1
	2016	9.6	10.9	11.2	14.0	17.0	16.7	10.7	6.6	3.3	14.3	14.4	71.3	41.3	42.8
	2017	9.4	10.5	11.1	13.7	16.8	16.9	11.4	6.7	3.5	15.0	14.1	70.8	41.9	43.5
읍부	2010	11.0	14.8	10.0	15.6	17.4	13.4	8.5	6.7	2.5	13.2	18.5	68.3	38.6	39.2
	2015	10.8	12.3	10.2	14.4	17.4	15.6	9.6	6.6	3.1	13.9	16.3	69.8	40.2	41.4
	2016	10.8	11.7	10.4	14.2	17.2	15.8	10.2	6.4	3.3	14.0	16.0	69.9	40.5	41.8
	2017	10.8	11.2	10.5	14.2	17.0	15.8	10.7	6.4	3.4	14.4	16.0	69.7	40.9	42.2
면부	2010	9.0	10.2	7.8	13.1	14.0	14.5	13.2	13.1	5.1	24.8	14.5	60.7	45.5	47.2
	2015	7.2	7.8	7.8	10.8	13.3	17.6	14.8	13.4	7.4	27.6	10.6	61.8	48.9	52.2
	2016	7.2	7.4	7.8	10.6	13.1	17.7	15.7	13.0	7.7	27.8	10.4	61.8	49.2	52.7
	2017	7.2	7.1	7.7	10.5	12.8	17.6	16.3	12.8	8.0	28.2	10.5	61.3	49.6	53.1
동부	2010	10.5	15.2	13.4	16.9	18.6	13.6	6.7	3.8	1.3	8.0	18.0	74.1	36.2	36.8
	2015	10.2	12.4	12.4	15.4	18.5	16.2	8.6	4.5	1.8	9.8	15.6	74.5	38.5	39.8
	2016	10.1	11.8	12.5	15.0	18.2	16.5	9.3	4.7	1.9	10.3	15.3	74.4	39.1	40.4
	2017	9.7	11.4	12.4	14.5	18.0	16.9	10.0	4.9	2.1	11.1	14.9	74.0	39.8	41.3

※ 자료출처 : 통계청(각 연도) / 내국인 기준(외국인 제외)

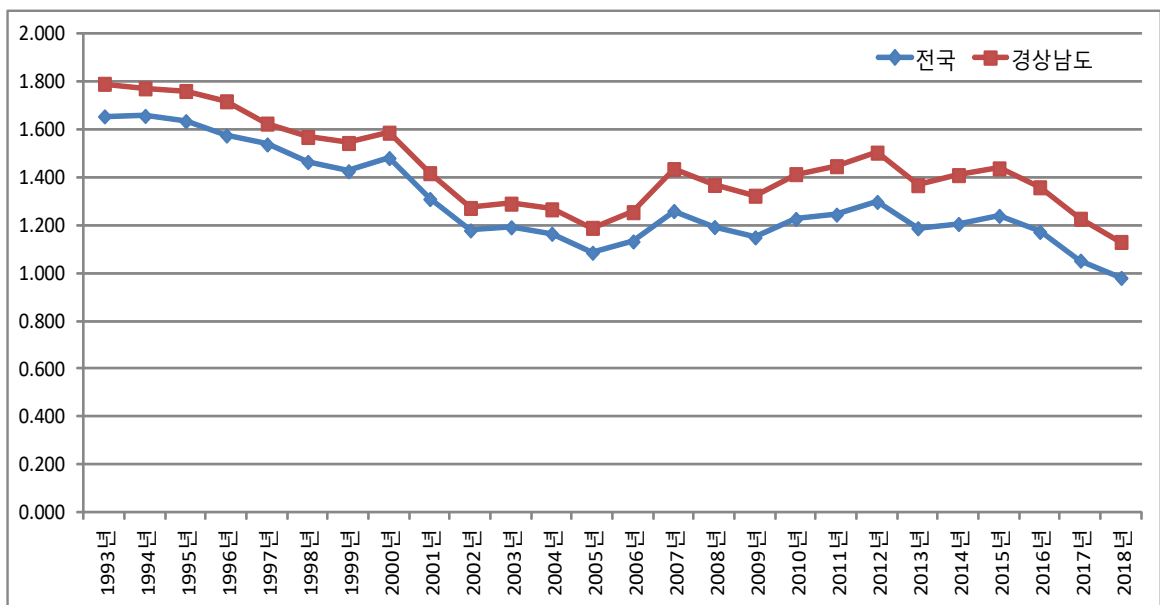
■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 한국의 출산율은 1960년 6.0명으로 매우 높은 수준이었으나 1983년 2.1명 이하인 저출산국에, 2002년에 합계출산율 1.18명으로 1.3명 이하인 초저출산국에 진입, 2018년 기준 우리나라의 합계출산율은 0.96명으로 OECD국가 중 가장 낮은 출산율을 기록함
- 경상남도의 출산율은 1995년 1.76명에서 2018년 1.13명으로 전국 합계출산율보다는 높으나 1995년 이후 저출산국가에 해당하며, 2002년 합계출산율이 1.27명으로 초저출산국에 진입

표 2.9 우리나라 및 경상남도 연도별 출산율(1960~2018년) (단위 : 명)

연도	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2002	2005	2010	2015	2016	2017	2018
합계 출산율	전국 6.00	4.53	2.83	1.59	1.63	1.48	1.18	1.08	1.23	1.24	1.17	1.05	0.98
경남	—	—	—	—	1.76	1.59	1.27	1.19	1.41	1.44	1.36	1.23	1.13

※ 자료출처 : 통계청 시도 및 시군구 합계출산율 (각 연도)



[그림 2.5] 우리나라 및 경상남도 연도별 출산율 추이(1993~2018년)

- 우리나라의 평균가구원수는 2017년 기준, 가구당 2.54명으로 외국인가구의 3.09명보다 매우 적음
- 경상남도의 평균가구원수는 2017년 기준, 가구당 2.52명으로 전국 평균가구원수보다 적으며, 외국인 가구의 경우 전국 평균가구원수보다 많은 특성을 나타내고 있음
- 외국인가구는 면부에 거주하는 비율이 가장 높고 동부에 거주하는 비율이 가장 낮게 나타나는 데, 이는 전국과 경상남도가 유사한 특성을 보이고 있음
- 전국적으로 보았을 때, 동부와 읍부의 평균가구원수는 거의 유사하나 면부의 평균가구원수가 읍부나 동부에 비해 적은 것으로 나타나 농촌지역의 탈인구화가 가속되고 있음을 알 수 있으며, 경상남도의 경우도 전국과 유사한 패턴을 보임
- 경상남도의 경우, 읍부와 동부는 전국과 비교하여 가구당 평균가구원수가 많은 것으로 나타나 면부는 가구당 평균가구원수가 적은 특성을 보여줌

표 2.10 우리나라 읍면동별 인구 및 가구 현황(단위 : 명, %, 인)

행정구역	연도	총인구	내국인			외국인		
			비율	일반가구	평균가구원수	비율	외국인가구	평균가구원수
전국	2015	51,069,375	97.3	97.78	2.60	2.7	2.22	3.15
	2016	51,269,554	97.2	97.69	2.57	2.8	2.31	3.09
	2017	51,422,507	97.1	97.63	2.54	2.9	2.37	3.09
읍부	2015	4,616,802	96.8	97.71	2.64	3.2	2.29	3.75
	2016	4,707,855	96.6	97.54	2.60	3.4	2.46	3.63
	2017	4,794,377	96.5	97.52	2.57	3.5	2.48	3.68
면부	2015	4,774,878	95.2	97.51	2.36	4.8	2.49	4.65
	2016	4,793,569	95.1	97.32	2.33	4.9	2.68	4.39
	2017	4,835,090	95.0	97.33	2.30	5.0	2.67	4.44
동부	2015	41,677,695	97.6	97.83	2.63	2.4	2.17	2.86
	2016	41,768,130	97.6	97.76	2.60	2.4	2.24	2.83
	2017	41,793,040	97.4	97.68	2.56	2.6	2.32	2.83
경남	2015	3,334,524	97.3	98.21	2.58	2.7	1.79	3.94
	2016	3,339,633	97.2	98.11	2.55	2.8	1.89	3.75
	2017	3,345,293	97.3	98.18	2.52	2.7	1.82	3.80
읍부	2015	458,732	97.8	98.44	2.67	2.2	1.56	3.70
	2016	474,414	97.8	98.33	2.63	2.2	1.67	3.49
	2017	493,742	97.8	98.35	2.61	2.2	1.65	3.55
면부	2015	684,929	94.9	97.42	2.32	5.1	2.58	4.66
	2016	681,147	94.9	97.25	2.29	5.1	2.75	4.31
	2017	687,237	95.3	97.57	2.27	4.7	2.43	4.54
동부	2015	2,190,863	97.9	98.44	2.65	2.1	1.56	3.57
	2016	2,184,072	97.8	98.36	2.62	2.2	1.64	3.48
	2017	2,164,314	97.8	98.35	2.58	2.2	1.65	3.46

※ 자료출처 : 통계청 2015~2017 총조사인구 정리(일반가구 기준, 집단가구 제외)

(2) 우리나라와 경상남도 인구 및 가구추이

- 우리나라 인구는 1960년의 2,499만명에서 2000년 4,599만명, 2010년 4,799만명, 2017년 4,994만명으로 2배 가량 성장(외국인제외)
- 우리나라 가구는 1960년의 437만가구에서 2000년 1,431만가구, 2010년 1,734만가구, 2017년 1,967만가구로 4.6배 이상 증가(외국인가구 및 집단가구 제외)
- 1960~2017년 사이 연 평균 인구증가율은 1.75%인 반면, 연 평균 가구증가율은 6.14%로 인구증가율의 3.5배를 넘고 있음
- 1960년 1가구당 평균가구원수는 5.72명이었으나 1990년에 3.82명, 2005년 2.96명으로 감소하였으며, 2017년 기준 1가구당 평균가구원수는 2.54명임
- 1975년 이전까지는 인구가 매우 빠르게 증가하다가 1995년부터 인구증가율은 1% 이하로 감소하여 2017년에는 연간 인구증가율이 0.18%에 그치고 있음
- 우리나라 인구 및 가구추이상 인구증가율보다 가구증가율이 매우 높은 것으로 나타나는데, 이

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

는 우리나라 가구원수가 감소하는 비율이 크다는 것을 의미하며, 최근 1인가구의 급격한 증가와 밀접한 관련이 있음

- 1960년부터 2017년까지 우리나라의 인구가 2배 증가하는 동안 경상남도의 인구는 오히려 감소(-0.39%)하였는데, 이는 경상남도 행정구역에 속해 있었던 부산시와 울산시가 직할시와 광역시로 승격하면서 분리되었기 때문임
- 그럼에도 불구하고 경상남도의 가구는 인구와 달리 증가(1.34%)하였는데, 이로 미루어 인구증가율보다 가구증가율이 높았음을 추정할 수 있음
- 아래 그래프에서 보듯이 경상남도의 경우, 인구와 가구 증감이 연도별로 유사한 패턴을 보이는 반면, 전국패턴을 보면 1990년 이전까지 가구증가율이 인구증가율보다 훨씬 높게 나타남

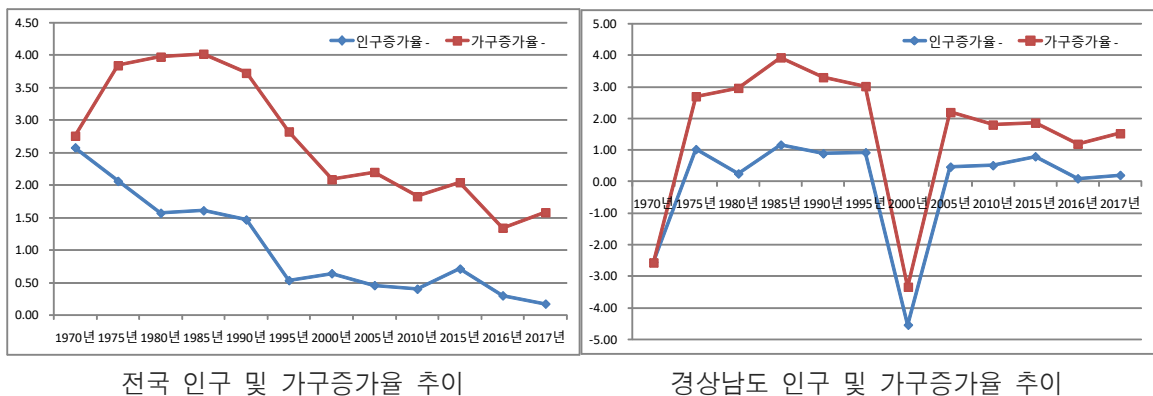
표 2.11 우리나라와 경상남도의 인구 및 가구추이(1960~2017) (단위 : 명, %, 세대, 인)

시점	인구		연간인구증가율		가구		연간가구증가율		평균가구원수		전국대비점유	
	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	인구비	가구비
1960년	24,989,241	4,182,042	-	-	4,370,599	733,685	-	-	5.72	5.70	16.74	16.79
1970년	31,435,252	3,118,634	2.58	-2.54*	5,576,277	545,767	2.76	-2.56*	5.64	5.71	9.92	9.79
1975년	34,678,972	3,278,718	2.06	1.03	6,647,778	619,445	3.84	2.70	5.22	5.29	9.45	9.32
1980년	37,406,815	3,320,546	1.57	0.26	7,969,201	711,276	3.98	2.96	4.69	4.67	8.88	8.93
1985년	40,419,652	3,514,500	1.61	1.17	9,571,361	851,128	4.02	3.93	4.22	4.13	8.70	8.89
1990년	43,390,374	3,671,509	1.47	0.89	11,354,540	991,695	3.73	3.30	3.82	3.70	8.46	8.73
1995년	44,553,710	3,841,553	0.54	0.93	12,958,181	1,141,523	2.82	3.02	3.44	3.37	8.62	8.81
2000년	45,985,289	2,970,929	0.64	-4.53**	14,311,807	951,393	2.09	-3.33**	3.21	3.12	6.46	6.65
2005년	47,041,434	3,040,993	0.46	0.47	15,887,128	1,056,007	2.20	2.20	2.96	2.88	6.46	6.65
2010년	47,990,761	3,119,571	0.40	0.52	17,339,422	1,151,172	1.83	1.80	2.77	2.71	6.50	6.64
2015년	49,705,663	3,244,163	0.71	0.80	19,111,030	1,258,487	2.04	1.86	2.60	2.58	6.53	6.59
2016년	49,855,796	3,247,448	0.30	0.10	19,367,696	1,273,523	1.34	1.19	2.57	2.55	6.51	6.58
2017년	49,943,260	3,254,221	0.18	0.21	19,673,875	1,292,998	1.58	1.53	2.54	2.52	6.52	6.57
연평균	-	-	1.75	-0.39	-	-	6.14	1.34	-	-	-	-

※ 자료출처 : 통계청 2015~2017 총조사인구(외국인, 외국인가구 제외)

* 1970년 경상남도의 인구 및 가구증가율이 마이너스(-)로 나타난 것은 1963년 1월 1일, 부산이 직할시로 승격하면서 경상남도에서 분리됨에 따라 인구 및 가구 증가율이 감소하여 나타난 것임

** 2000년 경상남도의 인구 및 가구증가율이 마이너스(-)로 나타난 것은 1997년 7월 15일, 울산이 광역시로 승격되면서 경상남도에서 분리됨에 따라 인구 및 가구가 급격하게 감소한 것임



[그림 2.6] 연간 인구 및 가구증가율(1960~2017년)

(3) 경상남도 전입 및 전출인구 현황

- 경상남도의 인구 전입 및 전출현황을 살펴보면, 전입과 전출 등 이동인구수는 감소하는 추세이며, 2005년에는 전출이 많았으나 2018년에는 전입이 많은 것으로 나타나고 있음
- 경상남도의 주요 전입 및 전출지역은 부산이 가장 많고, 다음으로 경기, 서울, 경북, 대구, 울산 순임
- 2018년 기준, 경상남도의 순전출이 가장 많은 지역은 부산(11,581명)이며, 순전입이 많은 지역은 서울(6,169명)과 경기(4,949명)임

표 2.12 경상남도 전입 및 전출인구 추이 (단위 : 명)

전출 지별	전입 지별	2005년		2010년		2015년		2016년		2017년		2018년	
		이동자	순이동자	이동자	순이동자	이동자	순이동자	이동자	순이동자	이동자	순이동자	이동자	순이동자
경남 전입	전국	487,733	-5,619	478,709	-3,246	450,279	-5,105	410,180	-1,772	409,200	-3,979	395,524	5,810
	서울	19,367	5,291	18,680	2,991	16,781	1,561	17,169	3,452	17,312	4,620	17,872	6,169
	부산	54,348	-14,311	49,798	-12,084	51,578	-6,644	46,877	-11,010	47,218	-17,896	42,235	-11,581
	대구	10,317	-1,661	9,344	-177	8,659	-263	9,028	715	8,646	942	8,601	917
	인천	3,412	286	3,450	-65	3,464	-206	3,267	326	3,390	471	3,279	567
	광주	1,322	-155	1,550	30	1,455	-188	1,320	-133	1,344	102	1,496	212
	대전	2,931	359	2,953	404	2,613	193	2,788	614	2,650	646	2,720	657
	울산	8,723	-710	8,441	-663	8,526	-246	7,571	-1,455	6,977	-1,544	6,734	-937
	경기	19,644	4,803	19,323	3,034	16,945	-538	16,574	1,525	17,134	3,473	18,377	4,949
	강원	2,720	-149	2,987	-170	2,708	-64	2,687	204	2,475	163	2,353	161
	충북	2,158	124	2,407	292	2,464	205	2,570	819	2,219	493	2,642	911
	충남	4,304	763	4,432	1,119	3,671	191	3,736	869	4,501	1,697	4,254	1,268
	전북	1,938	-395	2,633	342	2,148	-181	2,196	151	2,121	12	2,059	59
	전남	4,154	-250	4,931	470	4,742	191	4,610	253	4,451	474	4,451	625
	경북	11,152	453	11,079	1,241	10,003	-86	9,257	431	9,320	790	9,014	637
	경남	339,807	0	335,387	0	311,708	0	277,204	0	275,875	0	265,997	0
	제주	1,436	-67	1,314	-10	1,852	352	2,444	996	2,533	1,032	2,291	511
경남 전출	전국	493,352	5,619	481,955	3,246	455,384	5,105	411,952	1,772	413,179	3,979	389,714	-5,810
	서울	14,076	-5,291	15,689	-2,991	15,220	-1,561	13,717	-3,452	12,692	-4,620	11,703	-6,169
	부산	68,659	14,311	61,882	12,084	58,222	6,644	57,887	11,010	65,114	17,896	53,816	11,581
	대구	11,978	1,661	9,521	177	8,922	263	8,313	-715	7,704	-942	7,684	-917
	인천	3,126	-286	3,515	65	3,670	206	2,941	-326	2,919	-471	2,712	-567
	광주	1,477	155	1,520	-30	1,643	188	1,453	133	1,242	-102	1,284	-212
	대전	2,572	-359	2,549	-404	2,420	-193	2,174	-614	2,004	-646	2,063	-657
	울산	9,433	710	9,104	663	8,772	246	9,026	1,455	8,521	1,544	7,671	937
	경기	14,841	-4,803	16,289	-3,034	17,483	538	15,049	-1,525	13,661	-3,473	13,428	-4,949
	강원	2,869	149	3,157	170	2,772	64	2,483	-204	2,312	-163	2,192	-161
	충북	2,034	-124	2,115	-292	2,259	-205	1,751	-819	1,726	-493	1,731	-911
	충남	3,541	-763	3,313	-1,119	3,480	-191	2,867	-869	2,804	-1,697	2,986	-1,268
	전북	2,333	395	2,291	-342	2,329	181	2,045	-151	2,109	-12	2,000	-59
	전남	4,404	250	4,461	-470	4,551	-191	4,357	-253	3,977	-474	3,826	-625
	경북	10,699	-453	9,838	-1,241	10,089	86	8,826	-431	8,530	-790	8,377	-637
	경남	339,807	0	335,387	0	311,708	0	277,204	0	275,875	0	265,997	0
	제주	1,503	67	1,324	10	1,500	-352	1,448	-996	1,501	-1,032	1,780	-511
경남내		339,807	0	335,387	0	311,708	0	277,204	0	275,875	0	265,997	0

※ 자료출처 : 국가통계포털 KOSIS, 국내통계>주제별통계>인구가구>국내인구이동통계>전출지/전입지(시도)별 이동자수

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 2018년 기준, 경상남도 18개시군의 순전출인구는 창원(5,078명)이 가장 많고, 거제(4,649명), 통영(1,761명) 순이며, 순전입인구는 양산(8,647명)으로 가장 많고 나머지는 미미한 것으로 나타남
- 경상남도의 총전입과 총전출 인구추이를 살펴보면, 총이동인구는 지속적으로 감소하는 추세이며, 경상남도내 18개시군의 전출 및 전입인구 역시 계속 감소하는 경향을 나타내고 있음
- 2010년~2018년 사이 진주와 김해, 창녕, 산청, 함양, 거창의 인구이동은 순증가 상황이나 창원과 통영, 사천, 밀양, 거제 등 대부분의 시지역은 인구이동에 의한 인구증감은 감소추세에 있음

표 2.13 경상남도내 시군별 전입 및 전출인구 추이 (단위 : 명)

행정 구역	2010년			2015년			2018년			평균(2010~2018년)		
	총전입	총전출	순이동	총전입	총전출	순이동	총전입	총전출	순이동	총전입	총전출	순이동
경남	481,955	478,709	3,246	455,384	450,279	5,105	389,714	395,524	-5,810	442,351	441,504	847
창원	160,657	164,930	-4,273	146,924	156,612	-9,688	121,912	126,990	-5,078	143,164	149,511	-6,346
진주	56,266	56,264	2	51,933	48,508	3,425	44,035	44,758	-723	50,745	49,843	901
통영	26,196	25,255	941	18,473	19,095	-622	16,888	18,649	-1,761	20,519	21,000	-481
사천	17,697	17,501	196	14,643	15,708	-1,065	13,759	13,742	17	15,366	15,650	-284
김해	67,526	63,841	3,685	62,019	63,488	-1,469	55,925	55,510	415	61,823	60,946	877
밀양	12,631	13,032	-401	13,108	12,529	579	10,849	11,230	-381	12,196	12,264	-68
거제	37,848	38,760	-912	48,655	43,751	4,904	36,544	41,193	-4,649	41,016	41,235	-219
양산	45,659	39,044	6,615	47,532	40,350	7,182	45,184	36,537	8,647	46,125	38,644	7,481
의령	3,527	3,904	-377	2,739	3,136	-397	2,719	2,598	121	2,995	3,213	-218
함안	8,977	8,979	-2	8,677	8,161	516	6,269	7,092	-823	7,974	8,077	-103
창녕	6,891	6,585	306	7,761	6,985	776	6,858	7,124	-266	7,170	6,898	272
고성	6,718	6,901	-183	5,071	5,370	-299	4,474	4,803	-329	5,421	5,691	-270
남해	4,972	5,810	-838	3,568	3,812	-244	3,530	3,571	-41	4,023	4,398	-374
하동	6,181	6,722	-541	7,170	5,764	1,406	4,507	5,374	-867	5,953	5,953	-1
산청	4,413	3,868	545	3,983	3,542	441	3,539	3,567	-28	3,978	3,659	319
함양	4,756	4,346	410	3,329	3,321	8	4,058	3,802	256	4,048	3,823	225
거창	5,682	5,612	70	4,734	4,318	416	4,888	4,751	137	5,101	4,894	208
합천	5,358	7,355	-1,997	5,065	5,829	-764	3,776	4,233	-457	4,733	5,806	-1,073

※ 자료출처 : 국가통계포털 KOSIS, 국내통계>주제별통계>인구가구>국내인구이동통계>시군구별 이동자수

2.2.3 우리나라 및 경상남도 주택유형별 현황과 주택건설 추이

(1) 우리나라 및 경상남도 주택유형별 현황과 추이

- 우리나라 주택유형별 변화추이를 살펴보면, 1970년까지만 하더라도 단독주택 비율이 95.3%로 주된 주택유형이었으나 이후 점점 줄어들어 2017년에는 23.1%로 감소하였으며, 경상남도 역시 마찬가지로 추이를 보여주고 있으나 전국에 비해 단독주택의 점유비율은 높음
- 아파트는 1970년 전체 주택유형중 0.8%로 매우 낮은 주택유형이었고, 경남 역시 0.1%에 불과하였으나 1980년대부터 급속하게 늘어나기 시작하여 2017년 기준 전체주택유형 중 60.6%로 증가하였으며, 경상남도의 경우 58.2%를 차지
- 2005년부터 집계되기 시작한 단독주택 유형별 변화추이를 살펴보면, 일반주택의 비중은 점차 감소하는 대신 다가구 주택과 영업겸용 주택의 비율이 늘어나고 있으며, 경상남도의 경우에는 일반단독주택 비율이 상대적으로 높고 다가구주택과 영업겸용주택의 비율은 낮음
- 전국적으로 연립주택의 비율은 2000년대부터 감소하는 대신 다세대주택 비율은 크게 증가하고 있는 반면, 경남지역은 다세대주택 비율이 전국보다 매우 낮은 것으로 나타남

표 2.14 우리나라 주택유형별 변화 추이 (단위 : 호, %)

시점		주택 호수	단독주택						아파트		연립주택		다세대주택		비거주용건물	
			단독주택		단독주택유형별				호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율
			총호수	비율	일반	다가구	영업겸용									
1970	전국	4,359,962	4,154,902	95.3	—	—	—	33,372	0.8	146,220	3.4	—	0.0	25,468	0.6	
	경남	490,004	477,057	97.4	—	—	—	248	0.1	10,853	2.2	—	0.0	1,846	0.4	
1975	전국	4,734,169	4,381,772	92.6	—	—	—	89,248	1.9	164,718	3.5	—	0.0	98,431	2.1	
	경남	504,311	480,858	95.3	—	—	—	4,377	0.9	12,560	2.5	—	0.0	6,516	1.3	
1980	전국	5,318,880	4,652,127	87.5	—	—	—	373,710	7.0	161,795	3.0	—	0.0	131,248	2.5	
	경남	531,963	485,168	91.2	—	—	—	31,104	5.8	6,080	1.1	—	0.0	9,611	1.8	
1985	전국	6,104,210	4,719,464	77.3	—	—	—	821,606	13.5	349,985	5.7	—	0.0	213,155	3.5	
	경남	596,373	497,330	83.4	—	—	—	62,933	10.6	20,442	3.4	—	0.0	15,668	2.6	
1990	전국	7,160,386	4,726,933	66.0	—	—	—	1,628,117	22.7	487,506	6.8	115,349	1.6	202,481	2.8	
	경남	672,622	500,615	74.4	—	—	—	138,523	20.6	18,352	2.7	895	0.1	14,237	2.1	
1995	전국	9,204,929	4,337,105	47.1	—	—	—	3,454,508	37.5	734,172	8.0	336,356	3.7	342,788	3.7	
	경남	861,789	467,365	54.2	—	—	—	323,643	37.6	34,376	4.0	6,376	0.7	30,029	3.5	
2000	전국	10,959,342	4,069,463	37.1	—	—	—	5,231,319	47.7	812,872	7.4	453,117	4.1	392,571	3.6	
	경남	780,603	387,864	49.7	—	—	—	326,752	41.9	25,957	3.3	10,035	1.3	29,995	3.8	
2005	전국	13,222,641	4,263,541	32.2	76.9	17.9	5.2	6,962,689	52.7	558,513	4.2	1,229,208	9.3	208,690	1.6	
	경남	943,211	421,196	44.7	83.9	12.4	3.7	455,419	48.3	25,789	2.7	23,546	2.5	17,261	1.8	
2010	전국	14,677,419	4,089,491	27.9	69.6	21.7	8.8	8,576,013	58.4	536,070	3.7	1,314,452	9.0	161,393	1.1	
	경남	1,033,580	414,576	40.1	77.8	15.0	7.1	558,688	54.1	24,737	2.4	23,456	2.3	12,123	1.2	
2015	전국	16,367,006	3,973,961	24.3	68.3	21.8	9.9	9,806,062	59.9	485,349	3.0	1,898,090	11.6	203,544	1.2	
	경남	1,134,738	416,364	36.7	76.3	15.3	8.4	641,589	56.5	24,944	2.2	35,701	3.1	16,140	1.4	
2016	전국	16,692,230	3,967,776	23.8	68.0	21.5	10.5	10,029,644	60.1	492,469	3.0	2,000,783	12.0	201,558	1.2	
	경남	1,151,057	418,406	36.3	75.8	15.3	8.9	654,679	56.9	25,523	2.2	36,326	3.2	16,123	1.4	
2017	전국	17,122,573	3,963,072	23.1	67.7	21.2	11.1	10,375,363	60.6	502,514	2.9	2,072,905	12.1	208,719	1.2	
	경남	1,193,912	419,772	35.2	75.3	15.2	9.5	694,326	58.2	26,357	2.2	36,719	3.1	16,738	1.4	

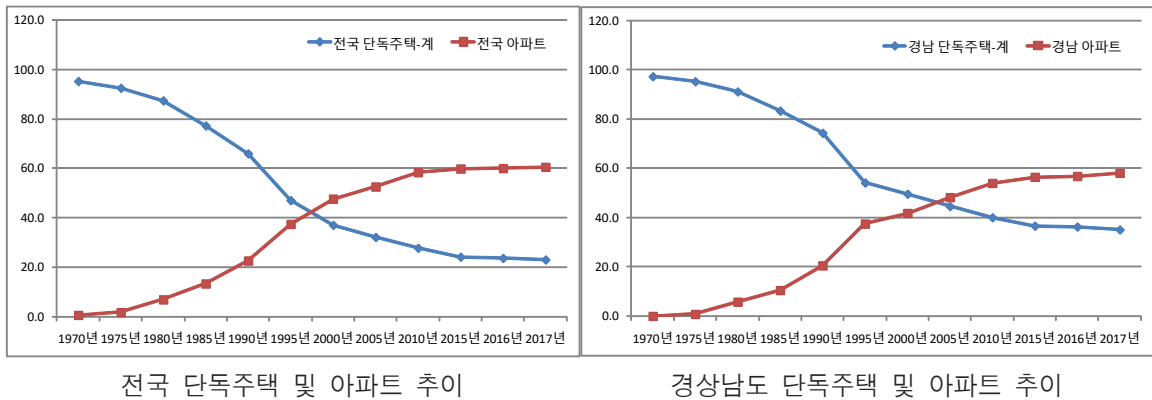
※ 출처 : 통계청 1970~2017, 주택을 대상으로 집계 (1970~2000, 빈집 제외) (2005~2017, 빈집 포함)

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 전국의 경우, 단독주택보다 아파트가 많아지는 시점이 2000년이나 경상남도의 경우, 아파트가 단독주택보다 많아지는 시점은 2005년 정도로 전국 평균보다 늦으며, 이 추세는 이후로도 지속되어 단독주택의 비율은 전국평균보다 높고 아파트 비율은 전국평균보다 낮음

표 2.15 전국 및 경상남도 단독주택과 아파트 점유변화추이 (단위 : %)

구분		1970년	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
전국	단독주택	95.3	92.6	87.5	77.3	66.0	47.1	37.1	32.2	27.9	24.3	23.8	23.1
	아파트	0.8	1.9	7.0	13.5	22.7	37.5	47.7	52.7	58.4	59.9	60.1	60.6
경남	단독주택	97.4	95.3	91.2	83.4	74.4	54.2	49.7	44.7	40.1	36.7	36.3	35.2
	아파트	0.1	0.9	5.8	10.6	20.6	37.6	41.9	48.3	54.1	56.5	56.9	58.2



[그림 2.7] 단독주택과 아파트 주택수 변화추이(1970~2017년)

(2) 우리나라 및 경상남도 주택건설 추이

- 지난 15년간(2004~2018년) 우리나라 주택건설 추이를 살펴보면, 2004~2006년 사이는 연평균 유사한 건설실적으로 보이다가 2007년에 급증하였으나 2007년 미국의 서브프라임 모기지 사태로 인한 글로벌 경제위기로 급감하였으며, 2011년부터 회복되기 시작함
- 2011년부터 회복되던 주택시장은 2015~2017년 사이에 급증하였으며, 지난 15년간 연평균 건설실적은 525,543호이나 지난 5년간(2014~2018년) 연평균 주택건설실적이 642,841호인 것을 보면 잘 알 수 있음
- 경상남도의 경우도 전국평균과 유사하나 2008년의 금융위기때 전국평균보다 건설실적이 훨씬 더 급감한 반면, 2014년과 2016년에 전국평균을 웃도는 건설실적을 나타내는 등 시장에 매우 민감하게 반응하고 있어 경남의 주택시장이 매우 취약한 상태임을 알 수 있음
- 경상남도의 주택건설실적을 전국의 주택건설실적과 비교해 보면, 전국 주택시장의 변화에 선행하는 추세를 보여주고 있음
- 2014~2016년에는 경상남도의 주택건설은 최대치를 기록하였고, 특히 2016년에는 총 61,124호를 건설하여 지난 15년간중 최대의 주택건설실적을 기록하였음
- 이와 같은 단기적인 주택건설실적의 급증은 인구의 지방이탈과 수도권 집중, 저성장에 따른 경기침체, 출산을 감소에 따른 인구정체 등과 맞물려 경상남도의 주택시장을 악화시키는 주요 요인으로 작용하게 됨

표 2.16 각 시도별 주택건설 추이 (단위 : 호)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	04~18	14~18
계	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	525,543	642,841
수도권	205,719	197,901	172,058	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	280,097	260,571	318,665
서울	58,122	51,797	39,694	62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131	65,751	69,204	84,021
인천	22,440	17,588	15,876	41,571	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689	39,375	29,565	25,685
경기	125,157	128,516	116,488	198,138	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082	163,057	276,948	244,237	185,582	174,971	161,802	208,959
지방	258,081	265,740	297,445	253,241	173,705	126,629	136,324	277,438	317,594	247,506	273,362	356,555	384,886	332,039	274,039	264,972	324,176
부산	20,509	25,458	48,741	41,254	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922	17,210	33,535	36,664	47,159	34,352	30,188	33,784
대구	25,370	41,600	27,625	18,174	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078	19,079	27,118	23,169	31,378	35,444	21,784	27,238
광주	12,124	16,850	23,291	13,088	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326	14,999	13,784	16,770
대전	15,455	13,724	9,718	11,180	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180	5,073	7,987	13,509	9,953	6,520	9,679	8,608
울산	12,381	10,479	13,393	24,507	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344	12,502	12,459	16,325	12,747	12,759	11,555	13,358
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	17,588	17,844	12,447	15,235	12,627	9,332	2,062	12,448	10,341
강원	20,748	23,691	20,955	10,677	13,235	12,312	9,312	12,989	12,156	12,964	12,977	18,868	29,489	29,497	26,297	17,744	23,426
충북	26,812	16,252	18,195	19,983	10,014	11,537	8,504	18,010	24,773	19,267	16,391	31,125	29,516	30,463	27,895	20,582	27,078
충남	32,857	21,326	30,079	29,317	21,657	22,860	15,331	46,794	44,450	32,343	35,564	40,311	31,800	25,301	26,131	30,408	31,821
전북	15,583	21,752	16,332	11,842	12,063	11,634	12,299	16,117	24,288	13,179	13,768	22,552	28,737	17,224	13,019	16,693	19,060
전남	18,763	8,369	13,759	15,255	10,849	8,984	17,599	15,576	22,222	20,061	17,628	15,631	20,983	20,439	16,070	16,146	18,150
경북	20,108	20,393	27,043	24,285	15,881	13,316	13,684	16,936	25,713	23,878	41,438	53,046	36,551	25,105	25,428	25,520	36,314
경남	33,940	42,685	44,515	31,503	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691	36,778	44,103
제주	3,431	3,161	3,799	2,176	4,759	2,115	4,881	13,018	10,256	6,309	8,805	18,690	21,596	14,163	7,372	8,302	14,125

표 2.17 각 시도별 총주택건설 점유비율 추이 (단위 : %)

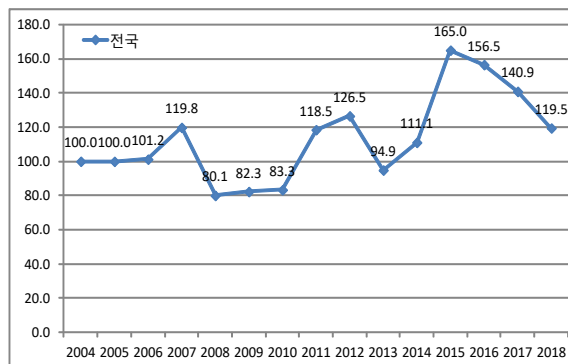
구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	04~18	14~18
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100	100
수도권	44.4	42.7	36.6	54.4	53.2	66.8	64.7	49.5	45.9	43.8	46.9	53.4	47.0	49.2	50.5	49.6	49.6
서울	12.5	11.2	8.5	11.3	13.0	9.5	17.9	16.0	14.7	17.6	12.7	13.2	10.3	17.3	11.9	13.2	13.1
인천	4.8	3.8	3.4	7.5	9.1	15.6	9.7	6.5	5.5	4.3	2.6	4.0	3.1	3.5	7.1	5.6	4.0
경기	27.0	27.7	24.8	35.6	31.1	41.8	37.1	27.0	25.7	21.8	31.6	36.2	33.6	28.4	31.6	30.8	32.5
지방	55.6	57.3	63.4	45.6	46.8	33.2	35.3	50.5	54.1	56.2	53.1	46.6	53.0	50.8	49.5	50.4	50.4
부산	4.4	5.5	10.4	7.4	3.7	1.7	4.7	6.8	7.2	6.8	3.3	4.4	5.0	7.2	6.2	5.7	5.3
대구	5.5	9.0	5.9	3.3	6.2	1.7	1.2	2.3	2.2	4.1	3.7	3.5	3.2	4.8	6.4	4.1	4.2
광주	2.6	3.6	5.0	2.4	1.1	1.3	1.2	2.9	3.3	1.9	2.1	1.9	3.1	3.1	2.7	2.6	2.6
대전	3.3	3.0	2.1	2.0	3.9	0.5	1.0	3.6	1.1	1.2	1.0	1.0	1.9	1.5	1.2	1.8	1.3
울산	2.7	2.3	2.9	4.4	1.6	1.8	1.3	2.4	1.7	1.2	2.4	1.6	2.2	2.0	2.3	2.2	2.1
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	4.1	2.4	2.0	1.7	1.4	0.4	1.1	1.6
강원	4.5	5.1	4.5	1.9	3.6	3.2	2.4	2.4	2.1	2.9	2.5	2.5	4.1	4.5	4.7	3.4	3.6
충북	5.8	3.5	3.9	3.6	2.7	3.0	2.2	3.3	4.2	4.4	3.2	4.1	4.1	4.7	5.0	3.9	4.2
충남	7.1	4.6	6.4	5.3	5.8	6.0	4.0	8.5	7.6	7.3	6.9	5.3	4.4	3.9	4.7	5.8	5.0
전북	3.4	4.7	3.5	2.1	3.2	3.0	3.2	2.9	4.1	3.0	2.7	2.9	4.0	2.6	2.3	3.2	3.0
전남	4.0	1.8	2.9	2.7	2.9	2.4	4.6	2.8	3.8	4.6	3.4	2.0	2.9	3.1	2.9	3.1	2.8
경북	4.3	4.4	5.8	4.4	4.3	3.5	3.5	3.1	4.4	5.4	8.0	6.9	5.0	3.8	4.6	4.9	5.6
경남	7.3	9.2	9.5	5.7	6.6	4.5	4.7	7.2	7.6	7.9	9.6	5.9	8.4	6.0	4.6	7.0	6.9
제주	0.7	0.7	0.8	0.4	1.3	0.6	1.3	2.4	1.7	1.4	1.7	2.4	3.0	2.2	1.3	1.6	2.2

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 추이 및 방향

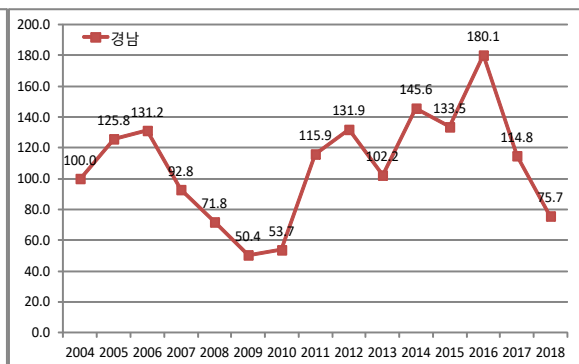
- 지난 15년간(2004~2018년) 우리나라 주택건설 추이를 살펴보면, 2004년의 주택건설실적을 100으로 보았을 때, 2008년 서브프리임 모기지사태로 글로벌 금융위기가 닥쳤던 시기에 주택 건설실적이 급감하였으나 2011년부터 회복기에 들어서 2015~2017년 사이에 최대치를 기록 (아래 표 참조)
- 경상남도의 경우도 전국평균과 유사하나 2008년의 금융위기때 전국평균보다 건설실적이 훨씬 더 급감한 반면, 2014년과 2016년에 전국평균을 웃도는 건설실적을 나타내고 있어 경남의 주택시장이 매우 시장상황에 단기적으로 대응하는 취약한 상태임을 알 수 있음

표 2.18 각 시도별 총주택건설 증가비율 추이 (단위 : %)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	04~18	14~18
계	100	100.0	101.2	119.8	80.1	82.3	83.3	118.5	126.5	94.9	111.1	165.0	156.5	140.9	119.5	113.3	138.6
수도권	100	96.2	83.6	147.1	96.0	124.0	121.6	132.3	130.9	93.6	117.6	198.7	165.8	156.2	136.2	126.7	154.9
서울	100	89.1	68.3	108.1	83.3	62.1	119.0	151.5	148.2	133.5	112.3	174.2	128.6	194.6	113.1	119.1	144.6
인천	100	78.4	70.7	185.3	149.9	265.2	167.0	160.0	143.2	84.3	60.5	136.3	98.9	101.1	175.5	131.7	114.5
경기	100	102.7	93.1	158.3	92.3	127.5	114.7	118.4	120.7	76.8	130.3	221.3	195.1	148.3	139.8	129.3	167.0
지방	100	103.0	115.3	98.1	67.3	49.1	52.8	107.5	123.1	95.9	105.9	138.2	149.1	128.7	106.2	102.7	125.6
부산	100	124.1	237.7	201.2	66.3	31.7	89.4	181.7	206.4	145.9	83.9	163.5	178.8	229.9	167.5	147.2	164.7
대구	100	164.0	108.9	71.6	90.2	26.2	18.6	49.1	51.3	71.3	75.2	106.9	91.3	123.7	139.7	85.9	107.4
광주	100	139.0	192.1	108.0	32.5	41.4	37.0	132.5	161.5	69.7	91.2	121.0	188.0	167.7	123.7	113.7	138.3
대전	100	88.8	62.9	72.3	94.2	12.0	26.1	127.7	43.4	33.5	32.8	51.7	87.4	64.4	42.2	62.6	55.7
울산	100	84.6	108.2	197.9	47.6	54.3	39.6	106.2	78.8	43.2	101.0	100.6	131.9	103.0	103.1	93.3	107.9
세종	100	-	-	-	-	-	-	-	100	101.5	70.8	86.6	71.8	53.1	11.7	70.8	58.8
강원	100	114.2	101.0	51.5	63.8	59.3	44.9	62.6	58.6	62.5	62.5	90.9	142.1	142.2	126.7	85.5	112.9
충북	100	60.6	67.9	74.5	37.3	43.0	31.7	67.2	92.4	71.9	61.1	116.1	110.1	113.6	104.0	76.8	101.0
충남	100	64.9	91.5	89.2	65.9	69.6	46.7	142.4	135.3	98.4	108.2	122.7	96.8	77.0	79.5	92.5	96.8
전북	100	139.6	104.8	76.0	77.4	74.7	78.9	103.4	155.9	84.6	88.4	144.7	184.4	110.5	83.5	107.1	122.3
전남	100	44.6	73.3	81.3	57.8	47.9	93.8	83.0	118.4	106.9	94.0	83.3	111.8	108.9	85.6	86.1	96.7
경북	100	101.4	134.5	120.8	79.0	66.2	68.1	84.2	127.9	118.7	206.1	263.8	181.8	124.9	126.5	126.9	180.6
경남	100	125.8	131.2	92.8	71.8	50.4	53.7	115.9	131.9	102.2	145.6	133.5	180.1	114.8	75.7	108.4	129.9
제주	100	92.1	110.7	63.4	138.7	61.6	142.3	379.4	298.9	183.9	256.6	544.7	629.4	412.8	214.9	242.0	411.7



전국 주택건설 실적 추이



경상남도 주택건설 실적 추이

[그림 2.8] 전국 및 경남 단독주택과 아파트주택 총건설실적 증가비율 변화추이(2004~2018년)

- 경상남도의 주택건설실적을 주택유형별로 살펴보면, 전국적인 주택유형별 건설실적과는 다르게 나타나고 있는데, 단독주택의 경우 전국적으로는 2014년부터 크게 증가하나 경상남도의 경우, 2011년부터 크게 건설실적이 증가하기 시작한 것으로 나타남
- 전국과 경남 모두 2008년 경제위기 이후 2011년까지 아파트의 건설실적은 크게 감소하였으나 단독주택의 건설은 오히려 증가

표 2.19 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 추이 (단위 : 호)

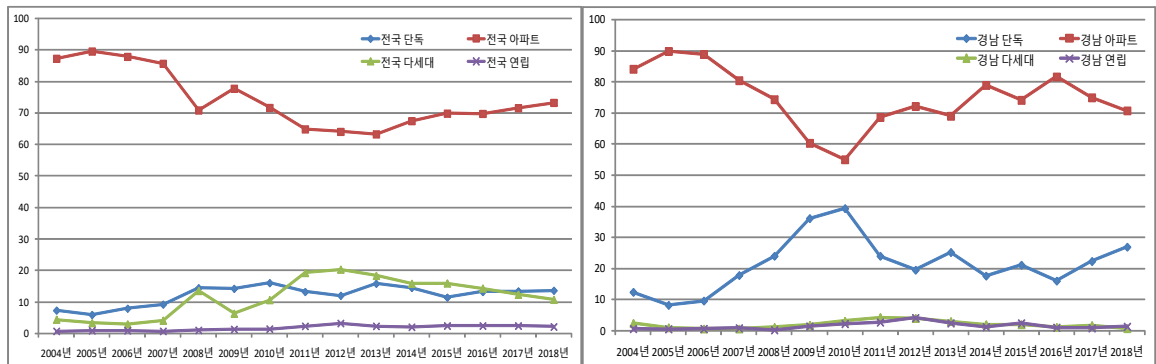
구분	주택유형	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	계	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136
	단독	34,237	27,799	37,711	51,450	53,667	54,665	62,173	73,097	71,255	69,759	74,979	88,293	96,768	88,239	76,099
	아파트	404,878	415,511	412,891	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816	468,116	406,165
	다세대	20,988	15,718	14,223	23,184	50,421	24,513	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481	80,773	59,652
	연립	3,697	4,613	4,678	4,696	4,044	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983	16,313	12,220
경남	계	33,940	42,685	44,515	31,503	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691
	단독	4,245	3,562	4,331	5,648	5,864	6,194	7,183	9,488	8,766	8,779	8,743	9,624	9,829	8,710	6,938
	아파트	28,584	38,371	39,580	25,374	18,136	10,337	10,052	27,020	32,305	23,963	39,025	33,617	49,929	29,223	18,183
	다세대	860	479	295	208	290	325	586	1,747	1,825	1,088	1,025	971	704	684	218
	연립	251	273	309	273	85	263	413	1,084	1,864	853	631	1,113	662	335	352

※ 다가구(동수기준)

표 2.20 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 점유비율 추이 (단위 : %)

구분	주택유형	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	계	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	100.0	100.0
	단독	7.4	6.0	8.0	9.3	14.5	14.3	16.1	13.3	12.1	15.9	14.6	11.5	13.3	13.5	13.7
	아파트	87.3	89.6	87.9	85.7	70.9	77.8	71.7	64.9	64.1	63.3	67.5	69.9	69.8	71.6	73.3
	다세대	4.5	3.4	3.0	4.2	13.6	6.4	10.7	19.3	20.4	18.4	15.9	16.0	14.4	12.4	10.8
	연립	0.8	1.0	1.0	0.8	1.1	1.4	1.5	2.4	3.3	2.4	2.1	2.5	2.5	2.5	2.2
경남	계	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	100.0	100.0
	단독	12.5	8.3	9.7	17.9	24.1	36.2	39.4	24.1	19.6	25.3	17.7	21.2	16.1	22.4	27.0
	아파트	84.2	89.9	88.9	80.5	74.4	60.4	55.1	68.7	72.2	69.1	79.0	74.2	81.7	75.0	70.8
	다세대	2.5	1.1	0.7	0.7	1.2	1.9	3.2	4.4	4.1	3.1	2.1	2.1	1.2	1.8	0.8
	연립	0.7	0.6	0.7	0.9	0.3	1.5	2.3	2.8	4.2	2.5	1.3	2.5	1.1	0.9	1.4

※ 다가구(동수기준)



전국 주택유형별 건설실적 추이

경상남도 주택유형별 건설실적 추이

[그림 2.9] 전국 및 경상남도 주택유형별 건설실적 점유비율 추이(2004~2018년)

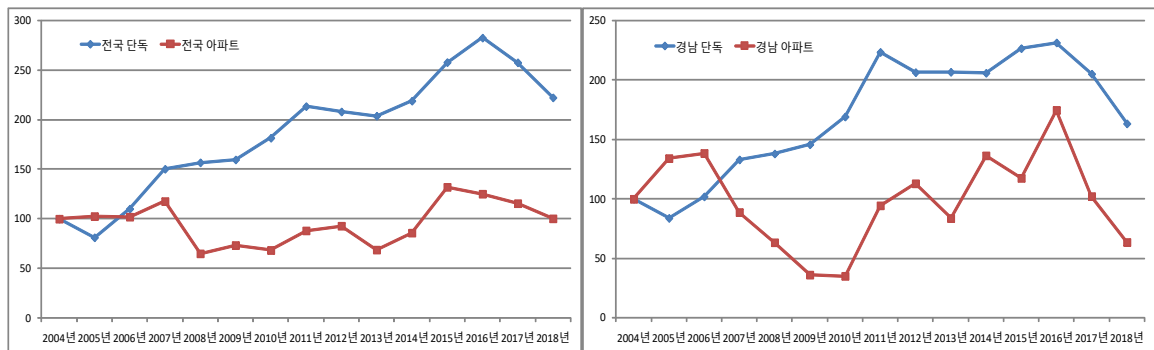
■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 전국 및 경상남도 모두 아파트의 증가가 전체 주택수 증가의 2/3를 넘게 차지하고 있으나 단독주택 건설도 1/4~1/3 정도 꾸준히 차지하고 있음
- 증가비율의 변화추이를 살펴보면, 경상남도의 단독주택과 아파트 건설실적이 전국 평균에 비해 훨씬 더 민감하게 반응하는 것으로 나타나고 있으며, 단독주택의 건설실적이 연도별로 증감은 있으나 전반적으로 증가하는 추세임

표 2.21 우리나라 및 경상남도 주택유형별 건설실적 증가비율 변화추이 (단위 : %)

구분	주택유형	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	계	100.0	100.0	101.2	119.8	80.1	82.3	83.3	118.5	126.5	94.9	111.1	165.0	156.5	140.9	119.5
	단독	100.0	81.2	110.1	150.3	156.8	159.7	181.6	213.5	208.1	203.8	219.0	257.9	282.6	257.7	222.3
	아파트	100.0	102.6	102.0	117.7	65.0	73.4	68.4	88.1	92.9	68.8	85.9	132.1	125.2	115.6	100.3
	다세대	100.0	74.9	67.8	110.5	240.2	116.8	197.4	506.3	571.5	385.4	389.2	585.1	497.8	384.9	284.2
	연립	100.0	124.8	126.5	127.0	109.4	146.8	161.1	364.2	529.9	290.2	294.8	522.3	486.4	441.2	330.5
경남	계	100.0	125.8	131.2	92.8	71.8	50.4	53.7	115.9	131.9	102.2	145.6	133.5	180.1	114.8	75.7
	단독	100.0	83.9	102.0	133.1	138.1	145.9	169.2	223.5	206.5	206.8	206.0	226.7	231.5	205.2	163.4
	아파트	100.0	134.2	138.5	88.8	63.4	36.2	35.2	94.5	113.0	83.8	136.5	117.6	174.7	102.2	63.6
	다세대	100.0	55.7	34.3	24.2	33.7	37.8	68.1	203.1	212.2	126.5	119.2	112.9	81.9	79.5	25.3
	연립	100.0	108.8	123.1	108.8	33.9	104.8	164.5	431.9	742.6	339.8	251.4	443.4	263.7	133.5	140.2

※ 다가구(동수기준)



전국 주택건설실적 증가비율 변화추이

경상남도 주택건설실적 증가비율 변화추이

[그림 2.10] 단독주택과 아파트 건설실적 증가비율 변화추이(2004~2018년)

2.2.4 우리나라 및 경상남도 가구 점유형태 변화추이

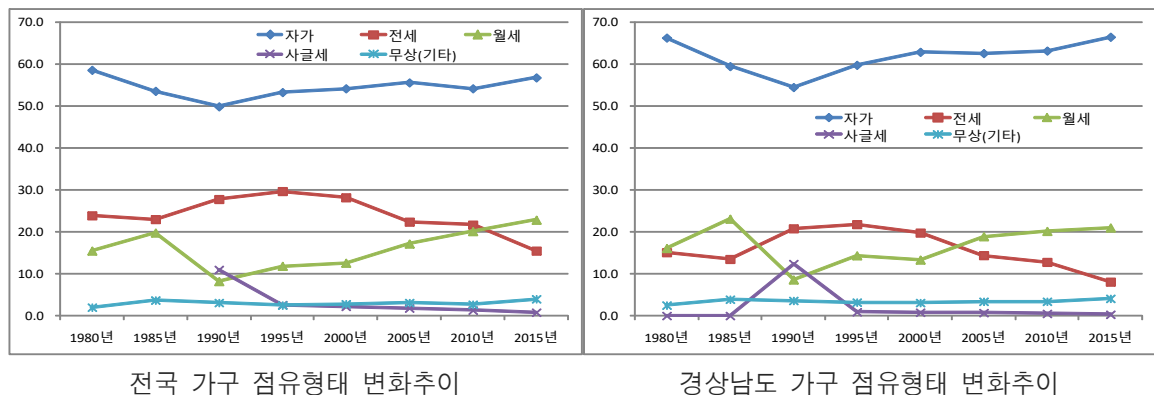
(1) 우리나라 및 경상남도 가구 점유형태 변화추이

- 1980년부터 우리나라 가구 점유형태 변화추이를 살펴보면, 자가비율은 거의 일정한 비율을 유지하고 있으나 전세의 비율은 90년대까지 증가하다가 2000년대부터 감소하기 시작하여 2015년 기준 역대 최저치인 전국 15.5%, 경남 8.1%로 감소함
- 월세의 비율은 크게 증가하여 1980년에 전국 총가구수의 15.5%이던 것이 2015년 22.9%로, 경남지역은 1980년 경남 총가구수의 16.1%이던 것이 2015년 21.0%로 증가하고 있음
- 경남지역은 전국과 비교하여 자가비율은 높은 반면, 전세비율은 약 절반 정도로 낮으며, 월세 비율은 상대적으로 전국과 유사한 패턴을 보임
- 사글세의 경우는 자료상의 기록이 있는 1990년 11.0%를 차지하고 있었으나 2015년에 불과 0.8%에 불과하여 사글세는 점차 사라지고 있음을 알 수 있음

표 2.22 우리나라 가구 점유형태 변화추이 (단위 : 호, %)

구분		1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
총가구수 (일반가구)	전국(%)	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,731
	경남(%)	711,276	851,128	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007	1,151,172	1,258,243
자가	전국(%)	58.6	53.6	49.9	53.3	54.2	55.6	54.2	56.8
	경남(%)	66.3	59.5	54.5	59.8	62.9	62.6	63.2	66.5
전세	전국(%)	23.9	23.0	27.8	29.7	28.2	22.4	21.7	15.5
	경남(%)	15.1	13.5	20.8	21.8	19.8	14.4	12.8	8.1
월세(보증 금있음)	전국(%)	15.5	19.8	8.2	10.3	10.7	15.1	18.2	20.3
	경남(%)	16.1	23.1	8.6	10.8	10.1	16.1	18.0	19.1
월세(보증 금없음)	전국(%)	—	—	—	1.6	2.0	2.1	2.0	2.6
	경남(%)	—	—	—	3.6	3.2	2.8	2.1	1.9
사글세	전국(%)	—	—	11.0	2.6	2.2	1.8	1.3	0.8
	경남(%)	—	—	12.4	0.9	0.8	0.7	0.5	0.3
무상 (기타)	전국(%)	2.0	3.7	3.1	2.5	2.8	3.1	2.7	4.0
	경남(%)	2.5	3.9	3.6	3.2	3.1	3.4	3.4	4.1
미상	전국(%)	—	—	—	—	0.0	—	—	—
	경남(%)	—	—	—	—	0.0	—	—	—

※ 출처 : 통계청 1970~2010 총조사인구 정리(일반가구기준) / 1990년 이전 월세 보증금 유무 구분없음, 1980년 이전 무상은 기타, 2015년자료는 통계청 2015년 표본(20%)부문 자료(집단가구, 집단시설가구, 외국인가구 등 제외)



[그림 2.11] 전국 및 경남 가구 점유형태 변화추이(1980~2015년)

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

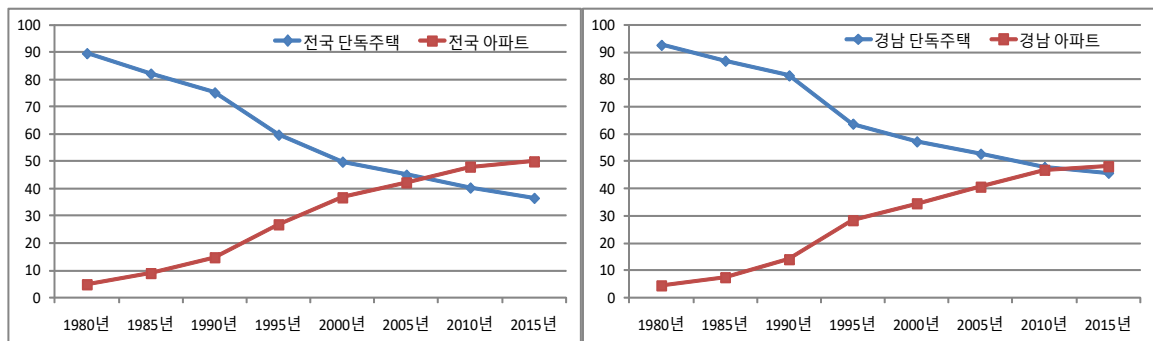
(2) 우리나라 및 경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이

- 거처의 종류별 가구 추이를 살펴보면, 1980년에는 단독주택 거주자가 전체 주택의 89.7%(경남은 92.7%)가 거주하고 있었던 반면, 아파트 거주자는 4.9%(경남 4.5%)에 불과하였음
- 2005년, 단독주택 거주가구수와 아파트 거주가구수가 거의 비슷해졌으며, 2010년경 아파트 거주가구수가 단독주택보다 많아지면서 이후 급속하게 아파트 거주문화로 주거형태가 바뀜
- 2010년을 전후하여 아파트 거주가구의 증가는 둔화되고, 단독주택 거주가구의 감소 또한 둔화되는 것으로 나타나 아파트와 단독주택 거주자 비율은 반비례 관계에 있음
- 주택이외의 거처에 거주하는 비율도 1980년에는 총가구수의 0.5%(경남 0.4%)에 불과하였으나 2017년에는 4.4%(경남 3.1%)로 크게 증가함

표 2.23 전국 및 경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이 (단위 : 가구, 호, %)

거처종류별		1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
가구 수	전국	7,969,201	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,030
	경남	711,276	851,128	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007	1,151,172	1,258,243
	비율	8.9	8.9	8.7	8.8	6.6	6.6	6.6	6.6
주택거주 가구수 /비율	전국	7,926,404	9,535,541	11,301,006	12,908,811	14,227,454	15,670,271	16,985,480	18,397,044
		99.5	99.6	99.5	99.6	99.4	98.6	98.0	96.3
	경남	708,477	848,648	989,244	1,138,848	945,528	1,043,829	1,135,153	1,218,677
		99.6	99.7	99.8	99.8	99.4	98.8	98.6	96.9
단독 주택	전국	89.7	82.2	75.3	59.8	49.9	45.1	40.4	36.6
	경남	92.7	86.9	81.5	63.8	57.3	52.8	47.9	45.8
아파트	전국	4.9	9.0	14.8	26.9	36.8	42.3	48.1	50.0
	경남	4.5	7.5	14.1	28.4	34.6	40.7	46.9	48.2
연립 주택	전국	2.6	4.6	5.3	6.1	5.9	3.4	3.0	2.3
	경남	1.0	2.5	1.9	3.0	2.8	2.3	2.0	1.8
다세대 주택	전국	0.0	0.0	1.2	2.7	3.2	7.5	7.3	9.3
	경남	0.0	0.0	0.1	0.6	1.1	2.1	1.9	2.5
비 거주용	전국	2.8	4.1	3.4	4.5	4.2	1.8	1.3	1.8
	경남	1.9	3.0	2.4	4.1	4.3	2.1	1.2	1.7
주택 이외 거처	전국	가구수	42,797	35,820	53,534	49,370	84,353	216,857	353,942
		비율	0.5	0.4	0.5	0.4	0.6	1.4	3.7
	경남	가구수	2,799	2,480	2,451	2,675	5,865	12,178	16,019
		비율	0.4	0.3	0.2	0.2	0.6	1.2	3.1

※ 비거주용 : 비거주용 건물내주택, 2015년자료는 통계청 2015년 표본(20%)부문 자료, 일반가구 대상으로 집계, (집단가구, 집단시설가구, 외국인가구 등 제외)



전국 거처의 종류별 가구 변화추이

경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이

[그림 2.12] 전국 및 경남 아파트 및 단독주택 거주가구 변화추이(1980~2015년)

2.3 상위 및 관련계획 검토

2.3.1 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

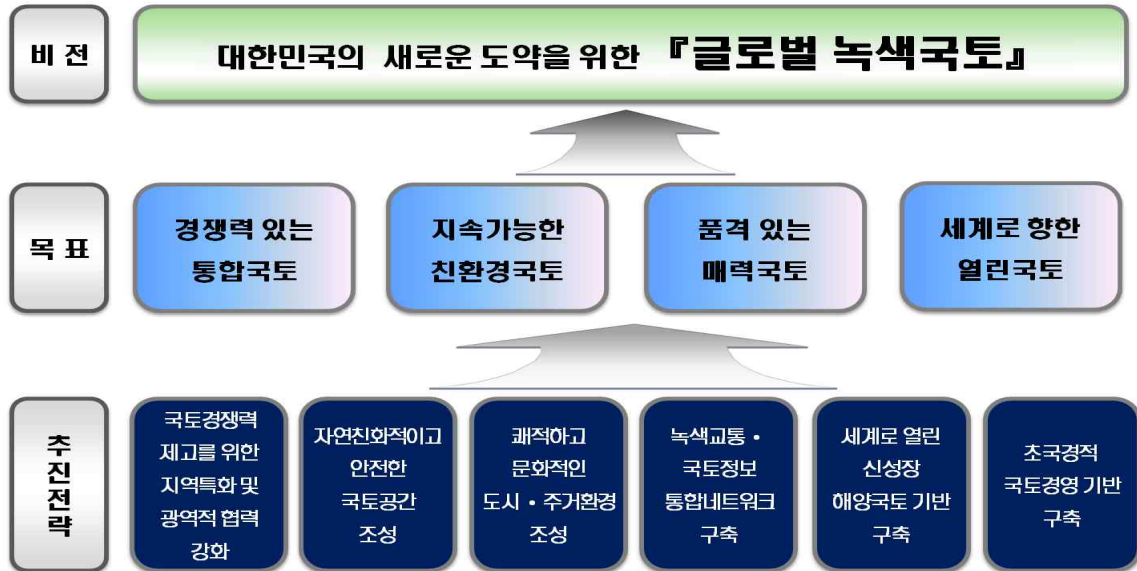
- 시간적 범위 : 2011 ~ 2020년
- 본 계획(2011 ~ 2020)은 현행 제4차 국토종합계획수정계획(2006 ~ 2020)을 대체하고, 향후 수립될 각종공간계획의 기본이 되며, 각 부문별 계획과 지역계획, 광역경제권 계획 등은 본 계획에서 제시하는 방향과 조화를 이루어야 함

(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, 스마트하이웨이 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



[그림 2.13] 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 보금자리주택을 공급
 - 무주택서민의 주거불안을 해소하기 위하여 국민임대주택을 비롯한 장기공공임대주택 재고를 2020년까지 12%(2009년 기준 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

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 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 자금조달 방안 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

2.3.2 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획 (2013.12)

(1) 주택정책 여건변화

가. 인구·사회·경제적 여건변화

- 인구 및 가구구조 변화 : 인구·가구 증가 둔화, 저출산·고령화 및 소형가구의 증가
- 사회·경제적 여건변화 : 안정성장시대 진입, 베이비부머 은퇴, 다문화사회 도래
- 도시공간 이용방식의 변화 : 도시의 외연적 확산 한계, 도심 재생사업 확대

나. 주거문화의 변화

- 미래 주거문화 관련 논의
 - 근린단위 주거편의성 강화, 친환경적 주거환경 중요성 증가, 커뮤니티 중심의 발전 등 주거환경과 커뮤니티의 중요성과 역할이 증가
 - 물리적 측면에서는 수요자의 다양한 요구에 부합하는 유연성 높은 주택 확산, 새로운 기술과 접목한 스마트·그린홈의 대두, 기존 재고주택 관리 강화 등이 제시
- 미래 주거문화의 변화상
 - 미래 여건변화에 대응하여 미래의 주택 역시 친환경적으로 과학기술과 접목하며, 생활양식 및 주거문화의 변화를 반영하는 형태로 발전
 - 이러한 변화는 획일적인 방식이 아닌 여러 가치간의 융합을 통한 복합적인 형태로 이루어질 것으로 판단되며 이에 따라 주택형태 및 주거문화는 주택의 거주가치 중시, 미래기술이 접목된 주거생활 확산, 다양한 주거양식 대두, 주거공간의 복합적 이용 증가 등으로 변화

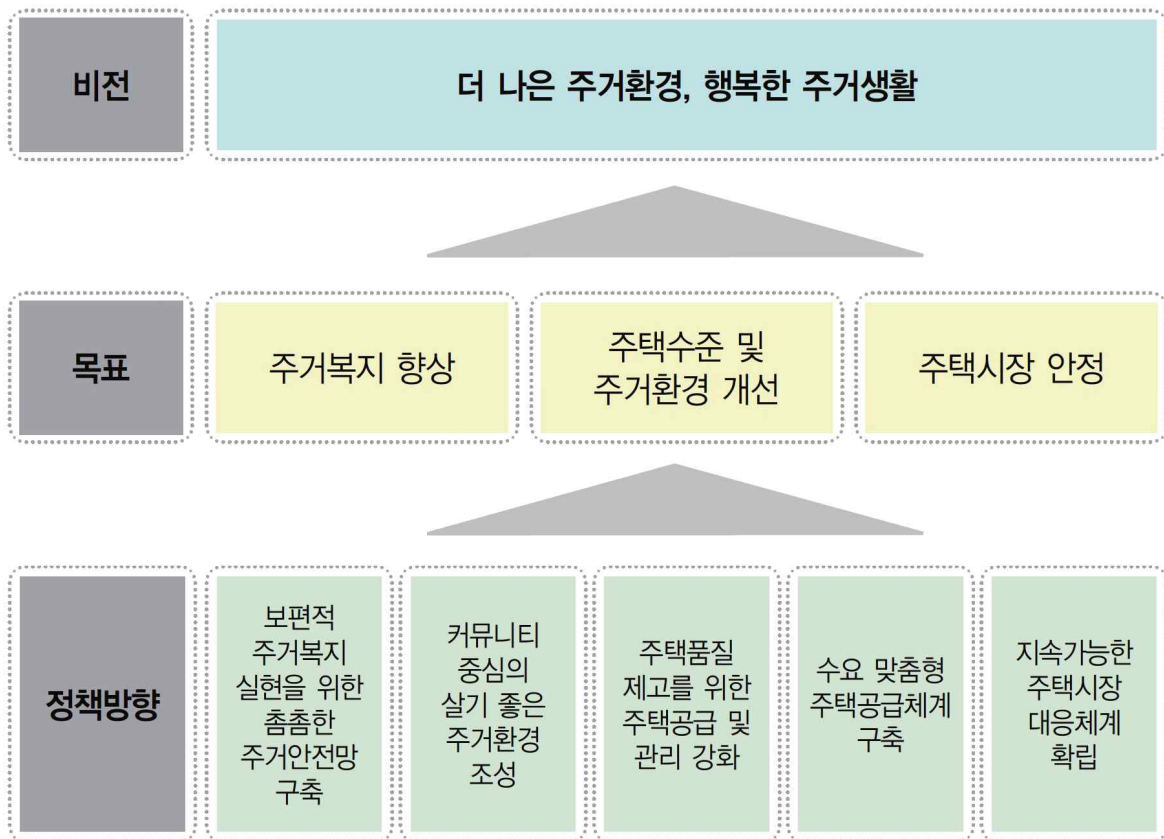
다. 주택에 대한 국민의식 조사결과

- 미래주택(10년 후) 선호도
 - 아파트 선호가 지속되는 가운데 단독주택에 대한 높은 선호도 지속
 - 미래 점유형태로 자가 선호는 감소하였으나, 임차선호는 증가
 - 거주주택 선택시 교통, 공원 및 녹지, 주거안정성에 대한 고려가 우선
 - 거주 선호지역은 대도시, 중소도시, 전원지역 순
- 미래 주거문화
 - 여가목적의 주택, 친환경주택에 대한 높은 선호
 - 주거문화 향상을 위한 고려사항으로 주거환경을 중요시
 - 미래 주택은 가족과의 생활 및 휴식공간으로서의 역할을 강조
- 시장 참여 행태
 - 주택보유의 필요성에는 다수가 공감
 - 주택구입시 고려사항으로 거주가치 및 주거안정성 중시
- 향후 주택정책 방향

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 서민 주거복지 향상과 시장 안정정책을 중요시
- 향후 10년간 가장 중요한 주택정책 : 서민 주거복지 강화(50.8%), 부동산 시장안정(36.3%), 재고주택 관리(13.0%) 순으로 응답비율이 높게 나타남
- 연령대가 높을수록 소득수준이 낮을수록 서민 주거복지 강화 응답비율이 높음
- 부동산시장 안정에서는 가격안정(52.4%), 전월세안정(22.8%)이 중요한 정책이라는 응답이 높게 나타남

(2) 주택정책의 비전 및 목표



[그림 2.14] 주택정책의 비전 및 목표

가. 주택정책의 기본목표

- 주택종합계획의 주요대상인 주택은 물리적 건축물, 생활공간, 자본 및 투자대상, 기본인권 등 다양한 의미를 가짐
- 또한 주택법상에서는 주택종합계획의 수립 목적이 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 있음을 적시
- 주택의 의미와 주택종합계획의 목표를 통합적으로 고려하면 **주택정책의 기본목표**는 주거복지 향상, 주택수준 및 주거환경개선, 주택시장 안정 세 가지로 제시

나. 제2차 장기주택종합계획 정책방향

- 지금까지 주택정책은 일부 무주택·저소득층을 중점대상으로 물리적 환경 중시, 집이라는 단순개념 위주로 운영되었으며, 신규공급 및 양적확대 위주로 정책방향이 수립되면서 공급자 중심, 시장안정을 위한 정부의 직접규제와 사후대응 중심으로 정책수립이 계속되어 왔음
- 인구·사회·경제적 여건변화 주택시장 변화 등을 고려한 앞으로 정책 패러다임은
 - 저소득층에 대한 주거지원은 강화해 나가되 한계가구, 저소득대학생·고령가구 등 특정계층, 비정상거처 거주가구, 조합·사회경제적 조직 등으로 정책대상을 맞춤형으로 확장
 - 물리적 환경과 커뮤니티·지역경제 등 사회적 환경, 도시·생활권·지역속의 주택이라는 복합적 개념으로 주택을 이해하며, 기존 재고주택의 관리 등 주택의 질적 향상을 도모
 - 수요자와 수혜가구 중심으로 정책목표를 전환하는 한편, 정부개입의 방식도 직접적인 시장규제는 정상화하고 시장기능을 활성화하며 시장실패를 보완하는 방식으로 전환할 필요
- 위에서 제시한 주택정책의 기본목표와 정책 패러다임 전환을 바탕으로 제2차 장기주택종합계획의 5대 정책방향을 아래와 같이 수립



[그림 2.15] 정책목표와 패러다임 전환에 기반한 제2차 장기주택종합계획 정책방향

(3) 정책추진방향

가. 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축

- 임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리시스템 구축
 - － 공공임대주택 재고확대 : 공공임대주택 확충으로 임대차시장 안정과 서민주거비 부담 경감
 - － 공공임대주택 공급방식 다양화 : 공급방식 다양화로 임대주택 공급능력 확충 및 저소득 서민의 주거선택권 확대
 - － 공공임대주택의 효율적 운영·관리 : 공공임대주택 입주자 관리 체계화 및 노후도 개선
 - － 민간임대사업 활성화 : 민간부문에서도 저렴한 양질의 임대주택 공급 확대, 공공부문의 한계 보완
- 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화
 - － 주거급여 개편 및 시행기반 강화 : 주거복지 사각지대를 해소하여 적절한 주거비 부담으로 원하는 곳에 거주할 수 있도록 지원
 - － 고령자·장애인 등을 위한 맞춤형 주거복지 강화 : Aging In Place(고령자가 살던 집에서 계속 거주하면서 노후를 보내는 것)가 가능한 맞춤형 주거복지 강화
 - － 비정상거처 거주가구 주거지원 강화 : 지속적인 실태파악 및 지원으로 비정상 거주가구 주거수준을 향상
 - － 생애주기별 맞춤형 주거지원 확대 : 가구특성 및 상황에 맞는 주거서비스 선택기회 확대
- 주거안전망 구축을 위한 정책기반 조성
 - － 중앙과 지방의 역할 재정립 : 지역맞춤형 주거복지정책의 시행으로 지역밀착형 주거복지 구현
 - － 최저주거기준 개편 : 최저주거기준 개편 및 주택상태조사를 통해 지속적인 주거 질 향상 도모
 - － 주거복지 전달체계의 지속적 향상 : 주거복지 종합서비스 제공, 서비스의 전문성 강화

나. 커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성

- 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성
 - － 지역 커뮤니티 활성화 유도 : 커뮤니티 중심의 건강한 주거문화 확산으로 주거생활의 질 향상
 - － 이웃존중·환경중시의 선진 주거문화 형성 : 이웃과 갈등 없고 환경을 중시하는 선진 주거문화 정착
 - － 사회통합적 주거환경 조성 : 누구나 사회적 배제 없이 함께 어울려 살 수 있는 환경 조성
- 지역주민이 중시되는 주거지재생 유도
 - － 커뮤니티 중심의 주거지재생 활성화 : 물리적 환경·주택 중심에서 지역주민과 사회가 중시되는 주거지 재생으로 전환
 - － 재정비사업의 공공성 확대 : 정비사업에서 공공의 역할 강화로 모두에게 도움이 될 수 있도록 사업 추진

다. 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화

- 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도
 - － 생활밀착형 고품질 주택공급 확대 : 거주자의 생활과 안전을 우선시하는 수준 높은 주택 재고 확보
 - － 친환경주택 및 주거단지 보급 확대 : 에너지 절약적이고 환경친화적인 주거환경 조성
 - － 미래형주택 공급 유도 : 첨단기술이 녹아든 미래형 주거생활 향유 확산
- 체계적인 재고주택 관리 강화
 - － 단독·다가구주택 개보수 및 관리 강화 : 단독·다가구 주택의 체계적 관리를 통한 주거수준 향상 도모
 - － 공동주택 관리 강화 : 공동주택의 투명하고 효율적인 관리체계 구축
 - － 공동주택 리모델링 활성화 : 리모델링을 노후 공동주택의 주요 유지·관리 수단으로 이용

라. 수요맞춤형 주택공급체계 구축

- 중장기 주택수요 및 택지소요량 전망
 - － 신규주택 수요 전망
 1. 전국 신규주택 수요는 2013년 399.3천호에서 2022년 387.9천호로 소폭 감소할 것으로 전망되며 10년간 연평균 390.1천호의 신규주택 수요가 발생할 것으로 예상
 2. 단독주택 수요는 10년간 연평균 46.4천호로 2013년 40.4천호에서 2022년 53.9천호로 증가, 공동주택 수요는 연평균 343.7천호로 2013년 359.0천호에서 2022년 334.0천호로 감소 예상
 3. 60㎡이하 주택수요는 2013년 130.5천호에서 2022년 127.4천호로, 85㎡초과 주택수요는 2013년 101.7천호에서 2022년 89.2천호로 감소할 것으로 전망되는 반면, 60㎡~85㎡ 주택수요는 2013년 167.2천호에서 2022년 171.3천호로 증가할 것으로 예상
 - － 시장환경 변화에 따른 신규주택 수요변동 구간 전망
 1. 앞서 추정된 신규주택 수요는 평균적인 상황에서 장래 소득증가율, 멸실주택수 등을 가정하여 추정된 값으로 실제 주택시장의 대내외적 여건이 가정을 벗어나는 경우 주택수요의 변동이 발생할 수 있음
 2. 소득증가율과 멸실주택수의 변동성을 감안할 때 전국의 신규주택 수요는 연평균 390.1천호를 중심으로 ± 57.5 천호 수준의 변동성을 보일 것으로 전망
 - － 공공택지 소요량 전망
 1. 앞서 추정된 신규주택 수요에 택지 원단위를 적용하여 택지소요량을 분석하고 공공부문의 택지공급 분담비율을 고려하여 공공택지 소요량을 전망
 2. 공공택지 소요량 전망 결과, 전국적으로 향후 10년간 공공택지 소요량은 총 301.3km²로 전망되며 권역별로는 수도권이 182.9km², 비수도권이 118.4km²로 예상됨
- 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립
 - － 여건변화에 대응한 주택공급 계획 수립 : 시장여건과 수요에 맞는 주택공급으로 수급불일치 최소화

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 적절한 택지공급체계 구축 : 적정 택지소요에 맞는 안정적 택지공급으로 수급불일치 최소화
- 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도
 - 주택분양방식의 다양화 : 다양한 주택분양방식 도입으로 소비자의 선택폭 확대
 - 다양한 유형의 주택 및 주거단지 공급 : 선호에 맞는 다양한 주택공급으로 가구의 주거만족도 제고

마. 지속가능한 주택시장 대응체계 확립

- 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정기반 마련
 - 주택정책 의사결정 지원체계 구축 : 우리나라 특성에 맞는 정책적 대응으로 주택시장 안정성 강화
 - 임대차시장 등 구조변화에 대한 정책대응 강화 : 임대차시장 등의 구조변화에 적합한 정책대응으로 시장안정 및 주거복지 향상 도모
- 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화
 - 주택시장 모니터링 강화 : 주택시장의 상황에 보다 선제적으로 대응할 수 있는 기반 조성
 - 주택시장 통계의 내실화 : 보다 고품질의 부동산 통계 생산 및 이용 편의성 제고
- 서민주택금융의 운용 및 역할 개선
 - 서민주택금융의 역할 재정립 : 공공주택금융 역할을 서민 주거복지, 주거환경개선 중심으로 개편
 - 서민주택금융 운용 선진화 : 서민주택금융의 운용방식 개선으로 기금의 안정성 확보
- 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성
 - 다양한 주거서비스산업 발전 유도
 - 미래형 주택산업 육성 : 새로운 주택산업 육성으로 주거수준 향상과 일자리 창출에 기여

(4) 2022년의 주요 주거지표

- (주택보급률) 주택종합계획의 목표연도인 2022년에는 거처구분을 고려한 주택보급률이 전국 기준 106.5%(수도권104.8%)에 도달할 전망
- (인구 천인당주택수) 인구천인당 주택수는 2010년 현재 전국기준 364호에서 2022년 422호(수도권398호)로 증가할 전망
- (장기공공임대주택 재고) 장기공공임대주택 재고는 2012년 93만호에서 2022년 190만호 수준으로 높아질 전망
- (최저주거기준 미달가구 비율) 주거취약계층에 대한 정책지원을 통해 주거격차가 완화되어 최저주거기준 미달가구 비율은 전체 가구수 대비 5% 수준으로 낮아질 전망
- (1인당 주거면적) 1인당 주거면적은 2010년 25㎡에서 2022년 30㎡ 수준으로 넓어질 것으로 전망
- (주택 에너지 성능기준) 주택 에너지 성능기준은 2010년에는 2009년 대비 20% 절감에서 2022년에는 2009년 대비 60%이상 절감될 것으로 전망

2.3.3 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획 (2018.6)

(1) 주요내용

- 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활 실현 추진
 - 주거비 부담 완화와 주거권 보장 등 포용적 주거복지를 위한 정책목표 설정
 - 주거정책의 공공성 강화를 통한 무주택 임차가구의 주거안정성 강화
- 맞춤형 주거지원 강화로 저출산·고령화 등 사회문제에 적극 대응
 - 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원을 통해 저출산·고령화에 대응하고, 세대간·계층간 갈등을 완화하는 사회통합형 주거사다리 구축
- 주택시장의 안정적 관리 및 안전하고 쾌적한 주거환경 조성
 - 중장기 신규주택 수요에 맞는 주택 공급
 - 서민 중심의 주택금융 개편 및 사회적 금융 활성화
 - 주택 품질향상, 정비사업·도시재생사업의 내실 있는 추진, 선진 주거문화 조성
- 후분양 활성화
 - 2022년까지 공공분양주택(신혼희망타운 등 제외)의 70%를 후분양으로 공급
 - 민간부문은 공공택지 우선공급·기금대출 지원강화 등을 통해 활성화 유도

(2) 3대 정책목표 5대 정책방향

- 비전 : 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활
- 3대 정책목표 : 1. 주거비 부담완화와 주거권 보장, 2. 실수요자 중심의 주택시장 조성, 3. 안전하고 쾌적한 주거환경 조성
- 5대 정책방향
 1. 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련
 - 가. 주거복지로드맵(2017.11월)의 법정계획화로 공급자 중심의 단편적·획일적 지원에서 수요자 중심의 종합적인 지원과 사회통합형 주거정책으로의 패러다임 전환
 - 나. 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 패키지로 지원
 - 다. 무주택 서민을 위한 공공임대주택 65만호, 공공지원임대 20만호, 공공분양주택 15만호 등 공공주택 100만호 공급
 2. 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소
 - 가. 중앙정부·LH 중심에서 벗어나 중앙-지방-민간의 협력적 주거복지 거버넌스 구축
 - 나. 생활밀착형 주거복지 서비스를 제공하고, 복지수요 확대에 효과적으로 대응하기 위해 정부·지자체·민간 간 협력 강화
 - 다. 지자체의 역할·권한을 확대하고, 주거복지 서비스를 제공하는 사회적 경제주체·NGO에 대한 정부의 지원 강화
 - 라. 주거지원 프로그램이 수요자에게 효과적으로 전달될 수 있도록 주거복지센터 확충·취

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

약계층에 대한 찾아가는 서비스 제공

- 마. 최저주거기준 개편 · 적정주거기준 도입, 주거실태조사 개선 등 적절한 주거생활 실현을 위한 기반을 조성하고, 주거급여 지원 확대
- 3. 임대차 시장의 투명성 · 안정성 강화와 상생문화 구축
 - 가. 임대기간(4년 또는 8년) 및 임대료 인상을 제한을 받는 민간의 등록임대주택 재고를 2022년까지 200만호 확보
 - 나. 2019년부터 임대소득 과세와 건보료 부과를 시행하되, 등록사업자에 대한 혜택을 강화하여 임대주택 등록 촉진
 - 다. 자발적 임대주택 등록 성과 · 시장상황 등을 보아 2020년 이후 임대주택 등록을 단계적으로 의무화하고, 이와 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제 도입
 - 라. 임대 등록시스템 및 주택임대차 정보시스템 등 정보 인프라 구축을 통해 임대차 시장현황을 파악하고 정보제공 강화
- 4. 실수요자 중심의 주택시장 관리
 - 가. 2018~2022년 신규주택 수요 추정을 토대로 안정적인 주택 수급 관리
 - 나. 가구 · 소득 · 멸실요인을 고려하여 추정한 2018~2022년 신규주택 수요는 연평균 386.5천호(316.2~457.2천호)로 추정
 - 다. 주택공급은 신규수요를 바탕으로 하되, 경기여건의 변화로 인한 변동성, 공공임대주택 공급, 미분양 등을 고려하여 탄력적으로 공급
 - 라. 신규수요에 상응하는 공공택지 수요는 12.0km²(9.9~14.1km²)로 既 확보된 공공택지를 우선 활용하되, 우량입지 확보 · 장래공공택지 소요 등에 대비해 신규 공공주택지구 추가 지정
 - 마. 선분양 위주에서 다양한 방식에 의한 주택공급을 통해 소비자의 선택권이 제고될 수 있도록 후분양 활성화
 - 바. 공공부문은 우선 LH · SH · 경기도시공사 부터 단계적으로 후분양 확대

대상사업	분양시기 변동시 입주자격이 상실될 수 있는 신혼희망타운, 주거환경개선사업을 제외한 공공분양 ⇒ 2022년에는 분양물량(신혼희망타운 등 제외)의 70%를 후분양으로 공급
대상기관	분양물량이 많고, 자금조달능력이 충분한 LH · SH · 경기도시공사에 우선도입하고, 기타 기관은 성과평가 후 단계적 도입 검토 - LH는 2018년 분양예정물량중 일부에 대해 2019년 후분양 시행
공정률	공정률 60% 적용, 그 이상은 기관이 자율적으로 시행하되, 2022년에 성과평가를 통해 공정률 상향을 검토

- 사. 민간부문에 대해서는 공공택지 우선공급 · 기금대출 지원강화 · 대출보증 개선 등 인센티브를 통해 후분양 활성화 유도(부실시공에 따라 선분양이 제한되는 사업자와 투기과열지구내 재건축사업은 후분양 인센티브 적용대상에서 제외)

공공택지 우선공급	2018년 하반기부터 일정물량을 후분양 사업자에게 우선공급 택지대금 납부시 거치기간 도입 · 대금 완납전 사용승낙 허용
금융지원	공정률 60% 이후 사업장에 대한 기금 대출한도 확대 및 금리인하 HUG 후분양대출 보증 대상 확대, 보증료율 인하 및 표준 PF 도입
소비자 지원	후분양 사업장에 대한 중도금대출 보증 확대 및 기금 구입자금 지원

아. 주택도시기금과 HUG의 공적 보증이 서민·실수요자에게 집중될 수 있도록 지속적으로 개편하고, 금융소비자 보호 강화

5. 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택 관리 강화

가. 주택 품질 향상, 미래형 주택 공급 등을 통해 주거환경 개선

- 주택 품질기준 강화, 주택 성능등급 표시의무대상 확대 및 부실시공업체 선분양 제한 등을 통해 소비자 보호 강화
- 기후변화에 대응하기 위해 단계적 신재생에너지 생산 의무화를 통한 제로에너지주택 보급 및 친환경 건축자재·단지설계 R&D 추진
- 장수명주택 건설·인증기준 개선, 모듈러 주택 및 스마트홈 기술개발 및 보급기반 확대 등 미래형 주택 공급 확대

나. 정비사업·도시재생사업 등을 통한 주거여건 개선

- 도시재생 뉴딜사업을 통해 노후주택을 개량하고, 선진국 수준의 기초생활 인프라 공급
* 추진→ 저층주거지 주거 만족도 향상(* 공공임대주택 공급사업부지, 협소 공공유지 복합개발 등으로 부지부족 해소)
- 단독·다가구주택 개보수 및 관리 강화를 위해 개보수 모델을 발굴·보급하고, 전문업체 인증제 도입 등 전문업체 육성
- 정비사업에 대한 공공지원 강화 및 기존주민의 재정착률 제고방안 마련 등을 통해 정비사업의 공공성을 강화
- 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축을 통해 관리기반을 강화하고, 소규모 정비사업 활성화 등을 통해 지역여건에 맞는 정비사업 추진

다. 공동주택 유지관리 서비스의 투명성과 효율성을 강화

- K-Apt 시스템을 고도화하고, 전문가를 활용한 공동주택 관리규약 마련·관리상태 진단 등 지원
- 장기수선계획 내실화, 공동주택 시설물 보수 이력관리 시스템 구축 등을 통해 노후 아파트의 효율적 이용 강화
- 공동주택 리모델링 활성화를 위해 지자체 단위 공동주택 리모델링 기본계획 수립, 리모델링 기술개발 지원 및 공공역할 강화 등 추진

라. 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

- 지역주민이 함께 활용할 수 있는 커뮤니티 공간 확보 등을 지원 등을 통해 지역주민 간 소통의 장을 마련
- 실내흡연, 반려동물 등으로 인한 입주자간 갈등 완화를 위해 공동주택 생활 문화 조성 및 분쟁조정 기준 마련 검토
- 다양한 계층이 어울릴 수 있는 단지 설계를 적용하여 장애 없는 마을, 담장 없는 마을 조성하고, 사회통합을 위한 공간 제공
- 다문화가구, 고령가구 등의 소수자 및 사회취약계층이 배제되지 않도록 사회·경제·문화적 측면의 다양한 지원 프로그램 제공

- 국토교통부는 제2차 주거종합계획 수정계획추진으로 2022년에는 주택보급율 110%, 공적규제가 적용되는 임대주택 재고도 400만호 등 국민의 주거환경을 획기적으로 개선할 계획임

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

(3) 2022년의 주요 주거지표 수정

구분	제2차주거종합계획		2016/2017년 현황		제2차주거종합계획 수정	
주택보급률	(2022년)	전국 106.5%, 수도권 104.8%	(2016년)	전국102.6% 수도권 98.2%	(2022년)	전국 110% 수도권 107%
천인당 주택수	(2022년)	전국 422호, 수도권 398호	(2016년)	전국 387.7호 수도권 350.8호	(2022년)	전국 427호 수도권 411호
공적 임대주택 재고	(2022년)	전국 190만호	(2016년)	126만호	(2022년)	200만호
등록 임대주택 재고	(2022년)	—	(2017년)	98만호	(2022년)	200만호
최저주거기준미달가구	(2022년)	5%	(2017년)	5.9%	(2022년)	5%
주거급여 수급가구	(2022년)	—	(2017년)	82만가구	(2022년)	136만가구

2.3.4 2019년 주거종합계획

(1) 2019년 주거지원 계획

가. 주거지원 계획

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 153.6만가구 지원 계획
- 공적임대주택 : 공공임대주택 13.6만호(준공·입주), 공공지원임대주택 4.0만호(부지확보) 등 공적임대주택 17.6만호 공급
 - 이와 함께 무주택 실수요자의 저렴한 내집 마련 기회 확대를 위하여 분양가상한제가 적용되는 공공분양 주택도 2.9만호 공급(착공)
- 주거급여 소득기준을 상향(2018년 중위소득 43% → 2019년 44%)하여 약 110만 가구를 지원(전년 대비 17% 증가)
- 구입·전세자금 지원 : 주택도시기금을 통해 연간 약 26만명에게 구입자금, 전·월세자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화
- 연도별 주거지원 실적 및 계획

구분 (단위 : 만 가구)		2015년	2016년	2017년	2018년	2019년(계획)
공공임대(준공)		12.4	12.5	12.7	14.8(계획13.2)	13.6*
공공지원(부지확보)		—	—	—	4.6(계획 4.0)	4.0*
주거급여 수급		80.0	80.4	81.0	94.0	110.0
기금 대출	구입자금	8.5	8.7	9.4	10.0	10.0
	전월세자금	11.0	10.6	12.8	15.8	16.0
총계		111.9	112.2	115.9	139.2	153.6

※ 공적임대 공급물량은 주거복지 수요 등을 고려하여 계획보다 추가공급 방안도 검토

나. 주택공급 계획

- 2019년 전국 전체 주택 준공물량은 52.6만호로 예년(5년평균, 52.0만호) 수준을 상회할 전망
- 부문별 : 민간 45.2만호(85.9%), 공공 7.4만호(임대 6만, 분양 1.4만)
 - 2018년 대비 민간 16.5% 감소(54.1→45.2), 공공 15.9% 감소(8.8→7.4)
- 지역별 : 수도권 27.9만호(53.0%), 지방 24.8만호(47.0%)
 - 2018년 대비 수도권 15.1% 감소(32.9→27.9), 지방 17.0% 감소(29.8→24.8)
 - 감소 물량의 대부분(98%)이 지방과 서울을 제외한 수도권에 집중되어 있어, 준공 물량 감소가 공급물량이 누적된 지방 등 주택시장에 긍정적 영향 전망
 - 서울의 전체 주택 준공물량은 7.6만호로 예년 수준(5년평 7.5만, 10년평 6.5만)을 상회, 아파트는 4.5만호로 2008년(5.3만호) 이후 최고치 전망
- 유형별 : 아파트가 39.4만호로 전체의 74.9%를 차지
 - 2018년 대비 아파트 17.9% 감소(48.0→39.4), 기타 9.7% 감소(14.7→13.2)

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 주택 준공 물량 (단위 : 만호)

구 분	10년평균 (2009~2018)	5년평균 (2014~2018)	2018년 실적	2019년		2019년 전망	상반기	하반기
				상반기	하반기			
전국	43.9	52.0	62.7	29.8	32.9	52.6	28.8	23.9
－ 아파트	29.3	35.1	48.0	22.9	25.1	39.4	21.7	17.7
－ 기 타	14.6	17.0	14.7	6.9	7.8	13.2	7.1	6.2
수도권	21.9	25.2	32.9	14.9	18.0	27.9	15.4	12.5
－ 아파트	13.8	15.3	23.9	10.6	13.3	20.5	11.4	9.1
－ 기 타	8.1	9.9	9.0	4.3	4.7	7.4	4.0	3.4
지방	22.0	26.9	29.8	14.9	14.9	24.8	13.4	11.3
－ 아파트	15.5	19.8	24.1	12.3	11.8	18.9	10.3	8.6
－ 기 타	6.5	7.1	5.7	2.6	3.1	5.8	3.1	2.7

※ 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적,
LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 입주예정물량

다. 택지공급 계획

- 2019년 중 공공택지는 전국 11.4km²(수도권 4.2km²) 공급 승인(실시계획 승인) 추진
- 신혼희망타운 등 공공주택지구 공급규모가 작년 대비 증가(2.9→6.2km²), 그 외 도시개발(0.3 km²), 민간임대(0.3km²) 등을 통해서도 신규 공급
- 2019년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km²)

구 분	계	공공주택	도시개발	민간임대	행복도시	산업단지	기타*
전 국	11.4	6.2	0.3	0.3	0.4	2.0	2.3
수도권	4.2	3.9	0.3	－	－	－	－
지 방	7.2	2.3	－	0.3	0.4	2.0	2.3

※ * 경제자유구역, 친수구역 등

** 공급 승인된 공공택지의 공급은 지방 주택시장 여건 등을 감안하여 시기 등 조절

라. 주거부문 예산

- 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 27.4조원 지원 계획
- 재정·주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원)

구 분	2018년 실적	2019년 계획	증감
합 계	269,277	274,038	1.8%
■ 정부재정	12,577	18,107	44.0%
－ 주거급여지원	11,252	16,729	48.7%
－ 주택 및 주거동향조사	78	86	10.3%
－ 공동주택관리분쟁조정센터	17	18	5.9%
－ 하자심사분쟁조정위원회	19	20	5.3%
－ 재정비촉진사업지원	132	168	27.3%
－ 노후공공임대주택시설개선	500	500	0.0%
■ 주택도시기금	256,699	255,931	△0.3%
－ 임대주택 건설·매입	130,902	139,896	6.9%
－ 분양주택 건설	2,973	3,005	1.1%
－ 주택구입·전세자금	88,095	78,442	△11.0%
－ 주택개량자금 등 기타	34,729	34,588	△0.4%

※ 2019년 지원실적 추이에 따라 필요시 증액 추진

(2) 추진방향

비 전	포용적 주거복지, 안정적 주택시장, 편안한 주거환경
목 표	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거복지로드맵 성과 창출 및 임대인과 임차인의 공존 유도 ■ 투기수요 차단, 실수요 보호, 공급확대를 통해 안정적 시장 관리 ■ 편안한 주거환경 조성 및 미래형 주택 활성화

2019년 중점 추진과제

1. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산
2. 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화
3. 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차 시장 조성
4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

(3) 중점 추진과제

가. 포용적 주거복지 성과의 본격 확산

- 생애주기별 맞춤형 지원 고도화 및 비주택 등 취약계층 지원 강화
 - － 신혼희망타운, 매입·전세임대Ⅱ(신혼), 일자리 연계형 주택(청년), 고령자 복지주택, 주거사다리 지원사업(취약계층) 등 맞춤형 지원
- 주거복지로드맵 2019년 이행계획

지원대상	지원내용
신혼	<ul style="list-style-type: none"> · 공적임대 4.6만호 공급 (신혼특화단지, 매입·전세임대Ⅱ 등) · 신혼희망타운 1만호 공급
청년	<ul style="list-style-type: none"> · 공적임대 5.3만실(4.1만호) 공급 <ul style="list-style-type: none"> － 공공임대 2.7만호 준공·입주, 공공지원 2.6만실 부지확보 · 대학기숙사 0.6만명, 기숙사형 청년주택 0.2만명 지원
고령	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대 9천호 공급 · 전세임대주택 입주대상에 차상위 고령자 추가 등 제도개선
기타취약계층 등 일반가구	<ul style="list-style-type: none"> · 공적임대 8만호 공급 ·주거급여 지원 확대 · 보증금 부담 완화 등 제도개선

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

- 주거복지로드맵 104.5만호 공급계획 중 20.5만호 공급
 - 공공임대주택(13.6만호*)은 교통과 생활이 편리한 도심의 주거수요를 감안하여, 매입임대를 확대하고, 전세·건설임대도 적정 공급 지속
- 쪽방, 고시원 등 비주택에 거주하는 가구 등 주거 취약계층에 대한 지원을 대폭 강화
- 수요자 특화형 주거금융 지원 및 대출절차 혁신을 추진하고, 전달체계 등 주거복지 인프라 개선도 적극 추진

나. 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화

- 투기수요 차단 및 실수요 중심의 제도 운영
 - 주택가격 동향조사 정확성 제고, 부동산 조기경보 시스템(EWS) 고도화 등을 통해 주택 시장상황에 대한 모니터링 강화
 - 지방 주택시장에 대해 지역별 모니터링을 강화하고, 필요시 공급조절 차원의 미분양 관리 지역 제도 개선 검토
 - 주택도시보증공사가 미분양 과다 발생지역을 지정, 분양보증 심사 강화
- 양질의 저렴한 주택공급 확대 및 정주여건 개선
 - 대규모/중규모 택지는 연내 지구지정을 완료하고, 소규모 택지는 순차적으로 주택사업승인 등 절차 진행
 - 신규 대규모 택지(100만m² 이상)에 대해 광역교통개선, 일자리 및 보육시설 확대, 지자체 참여 등을 통해 입주자의 삶의 질 개선
 - 국공립 유치원 100% 공급, 미세먼지 저감 수소버스 BRT 공급
- 도시규제 개선, 소규모 정비 활성화를 통한 도심 내 공급 확대
 - 도시규제 정비 :9.13 주택시장 안정대책’을 통해 발표한대로 지자체 도시 규제 개선을 통해 도심 내 주택공급 확대 추진
 - 소규모 정비 활성화 : 공적임대 공급 또는 기반시설 설치 시 인센티브 개선, 사업대상 확대 등을 통해 노후지 정비를 통한 주택공급 확대
- 주택시장 질서 확립 및 소비자 보호 강화
 - 가격담합 방지 : 집주인, 공인중개사 등의 집값담합, 시세조종 행위를 금지하고 위반 시 처벌하기 위한 공인중개사법 개정 추진
 - 집값담합 신고센터(2018.10 감정원 내 설치)의 업무범위와 조사처리 절차도 구체화하여 효과적인 담합행위 제재 기반 구축
- 정비사업 등의 공공성·투명성 제고
 - 정비계획 수립 시 주민 부담사항을 포함토록 하면 주민들이 자신의 부담을 사전에 인지 후 추진위 구성 등 사업추진 여부를 결정
 - 관리처분계획 수립 전 사업시행자, 세입자, 전문가, 공공 등이 참여하는 협의체구성 의무화

- 조례에 위임된 임대주택 의무비율 상한을 상향조정하고, 공공임대로 활용을 강화
- 재개발 임대주택 의무비율 개선(안)

구분	서울	경기·인천	지방	추가부과
현행	10~15%	5~15%	5~12%	세입자수 과다 시 5%p 범위
개선	10~20%	5~20%	현행 유지	주택수급안정 등 구역특성에 따라 10%p 범위

- 후분양 활성화 등 공급방식 다양화를 통한 소비자 선택권 보장
 - 공급방식 다양화 : 완전 준공 후 분양 시범사업 실시, 소비자 선택 강화형 주택 시범사업 실시 등
 - 골조분양 개념을 도입하여 평면과 인테리어 선택*이 가능한 소비자 선택 강화형 주택 시범사업 추진
 - 인센티브를 통한 민간부문 후분양 단계적 확대 : 후분양 조건부 공공택지 우선공급, 보증·대출 등 후분양 금융 인센티브 지속 지원

다. 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성

- 등록임대사업자 관리 강화 등 공공성 제고
 - 임대료 증액규제·매각제한 등 등록임대 관련 공적의무 이행과 종부세·임대소득세·취득세 등 세제혜택 연계(2019.6, 세제 법령 개정)
- 임차인 보호 강화 및 정보 인프라 개선
 - 전세보증금 반환보증 활성화 : 보다 많은 임차인이 전세보증금 반환보증을 가입할 수 있도록 모바일·인터넷을 활용한 비대면 가입 활성화 등 접근성 제고
 - 임차인 보호제도 기반 확충 : 법무부 등 관계기관 협의를 통해 「주택임대차보호법」 공동소관 조속 완료 및 임차인 중심의 임대차 제도 개선 추진

라. 고품질의 편안한 주거환경 조성

- 공동주택 품질 제고
 - 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질 확보
 - 입주자 사전방문제도를 법제화하고, 입주자 지적사항에 대한 사업주체의 조치결과 확인서 제공 의무화
 - 국민체감 주거환경 개선 : 주택건설기준 정비
- 건전한 공동주택 관리여건 조성
 - 분양임대 혼합단지 관리사항 결정에 적용되는 공동결정방법 관리지침을 마련하여 구성원 간 갈등 예방
 - 외부회계 감사인 대상 감사 전 사전교육을 의무화하고, 공동주택 회계감사 시 재무제표 외 확인사항을 규정한 체크리스트 마련
- 미래형 주택 활성화 : 제로에너지주택, 스마트홈 등

2019년 주거종합계획 주요 과제	
◆ 포용적 주거복지 성과의 본격 확산	
맞춤형 주거지원	가. (신혼부부) 신혼부부 공적임대 4.6만호 공급, 신혼희망타운 1만호 공급 나. (청년) 공적임대 5.3만실(4.1만호) 공급, 희망상가를 통한 창업공간 지원 다. (고령층) 복지서비스 연계 건설형 임대 5천호, 매입·전세임대 4천호 공급
취약계층 주거지원	① 저소득 취약계층 공적임대 8.0만호 공급 ② 쪽방, 고시원 등 비주택 거주가구 지원 강화 ③ 주거급여 지원 대상(110만가구) 및 지원금액(중위소득 44%) 확대
주거금융 지원강화	① 주택구입자금 10만호, 전월세자금 16만호 등 26만호 지원 ② 기금대출에 자산심사 기준 도입 및 대출절차 간소화
주거복지 기반구축	① 신규 건설형 공임주택 유형통합 모델 마련, 대기자 명부 개선 등 공공임대 공급제도 개선 ② 주거복지 서비스체계 개선 ③ 사회주택 공급 활성화
빈집활용 활성화	① 빈집정보은행, 빈집매칭 플랫폼 시범구축 등 빈집 활용 활성화 ② 주거지 재생사업 활성화
◆ 실수요자 중심의 주택시장 안정적 관리 공고화	
투기수요 차단	① 실수요 중심의 안정적 시장관리 지속 및 맞춤형 모니터링·대응 강화 ② 30만호 신규 공공택지 공급 및 도심 내 공급 확대 ③ 공시가격 불형평성 개선 ④ 실수요 중심 주택공급제도 개선 및 분양가 상한제의 내실 있는 운영
주택시장 질서확립	① 거래단계별 시장질서 확립 및 소비자 보호 강화
정비사업 공공성 강화	① 정비업자 관리 및 처벌 강화 및 재개발 등 정비사업 공공성·투명성 강화 ② 지역주택조합 관리·감독 강화
후분양 활성화	① 준공 후 분양, 소비자 선택강화형 시범사업 등 소비자 선택권 보장 ② 공공부문 후분양 3개단지, 후분양 조건부 공공택지 10개소 우선 공급
◆ 임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성	
등록임대 관리강화	① 등록임대 의무이행과 세제혜택 연계 ② 등록임대 부기등기 및 의무위반시 처벌 강화
임차인 보호강화	① 비대면 가입 등 전세보증금 반환보증 활성화 ② 임대차 정보인프라 고도화 ③ 「주임법」 공동소관 등 임차인 보호기반 확충
◆ 고품질의 편안한 주거환경 조성	
공동주택 품질제고	① 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질 확보 ② 실내 공기질 개선, 주차장 기준 정비 등 국민체감 주거환경 개선
공동주택 관리 개선	① 혼합주택단지 제도개선을 통한 관리사각지대 해소 ② 외부회계감사제도 개선, 장기수선제도 개선 등 관리비 투명성 강화
미래형 주택 활성화	① 제로에너지 주택, 스마트홈, 장수명 주택, 모듈러 주택 등 미래형 주택 활성화 기반 마련



2.4 관련법규 검토

2.4.1 관련법규 및 규정 개요

(1) 관련 주요법규 및 규정

- 주거종합계획 관련 법규
 - 주거 및 주택관련 일반법규 : 주거기본법, 주택법, 도시 및 주거환경정비법 등
 - 도시개발 및 도시정비관련 법규 : 국토기본법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 택지개발촉진법, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 등
 - 임대주택 관련법규 : 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법, 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 등
- 관련 규정 및 지침 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 공공주택 업무처리지침, 민간참여 공공주택사업 시행지침, 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침, 생애최초 주택 특별공급 운용지침, 다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침, 신혼부부 주택 특별공급 운용지침, 소년소녀가정 등 전세주택 지원 업무처리지침, 기존주택 전세임대 업무처리지침, 단독주택지 재건축 업무처리기준, 리모델링이 용이한 공동주택 기준, 마을정비형 공공주택사업 업무처리지침, 에너지절약형 친환경주택의 건설기준, 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준, 임시주거용 조립주택 운영지침, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율, 공공건설임대주택 표준건축비, 공공주택지구내 공장 등의 이전을 위한 업무처리지침, 농어촌 생활환경정비사업 조성용지 및 농어촌주택 분양업무 처리규정, 개별주택가격의 검증업무 처리지침, 경제자유구역 내 공동주택 분양가상한제 적용배제 등, 공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준, 공공주택본부의 구성 및 운영에 관한 규정, 공공주택지구 보안관리지침, 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침, 공동주택 디자인 가이드라인, 건강친화형 주택 건설기준 등
- 주택종합계획 관련 규정 및 계획 : 경상남도 종합계획, 지구단위계획, 각 시별 도시주거환경정비기본계획, 광역도시계획, 각 시군별 도시(군)기본계획 및 도시(군)관리계획 등

2.4.2 주거 및 주택관련법규

(1) 주거기본법

- 주요사항 : 주거복지를 기반으로 하는 주거권보장과 주거종합계획의 수립 사항을 규정

표 2.24 주거기본법 요약 (2019.4.23. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함 으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.	법제1조
주거권	국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.	법제2조
주거정책의 기본원칙	국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행 하여야 한다. 1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지 되도록 할 것 2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원 을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(아동복지법상 지원대상아동) 등 주거지원필요계층의 주거수준이 향상 되도록 할 것 3. 양질의 주택 건설을 촉진 하고, 임대주택 공급을 확대 할 것 4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것 5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것 6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상 될 수 있도록 할 것 7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위 할 수 있도록 지원 8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적 대응 9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도	법제3조
주거종합 계획의 수립	① 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주거종합계획(이하 "주거종합계획"이라 한다)을 수립·시행 1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항 2. 주택·택지의 수요 및 공급 에 관한 사항 3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급 에 관한 사항 4. 공동주택의 관리 에 관한 사항 5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항 6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항 7. 주거지원필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항 8. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준 에 관한 사항 9. 제21조에 따른 주거복지 전달체계 에 관한 사항 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ④ 주거종합계획은 「국토기본법」에 따른 국토종합계획에 적합 해야 한다.	법제5조
시·도 주거종합 계획의 수립	① 시·도지사는 제5조에 따른 주거종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주거종합계획 및 10년 단위의 시·도 주거종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주거종합계획은 제5조의 주거종합계획에 적합 하여야 하며, 연도별 시·도 주거종합계획은 10년 단위의 시·도 주거종합계획에 적합하여야 한다. ② 시·도지사는 10년 단위의 시·도 주거종합계획 수립 후 5년마다 해당 계획의 타당성을 재검토 하여야 한다. ③ 시·도지사는 10년 단위의 시·도 주거종합계획을 수립·변경하려는 경우에는 제20조에 따른 주거실태조사를 실시하여야 한다. 단, 불필요하다고 인정시 생략가능	법제6조

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

항 목	내 용	관련조항
주거실태 조사	① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호와 관련하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 주거실태조사를 실시할 수 있다. 1. 주거 및 주거환경에 관한 사항 2. 가구특성에 관한 사항 3. 주거복지 수요에 관한 사항 4. 그 밖에 주거실태파악을 위한 사항 ② 주거실태조사는 다음 각 호의 사람에 대하여 별도로 실시할 수 있다. 1. 국민기초생활 보장법 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층 2. 신혼부부, 장애인 및 고령자 3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람 4. 고등교육법 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층 5. 아동복지법 제3조제5호에 따른 지원대상아동 6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람	법제20조
	① 법 제20조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 주택의 유형, 규모 및 점유형태 2. 주택의 구조, 설비 및 성능 3. 주거환경 만족도 및 선호도 4. 주택가격 및 임대료 5. 주거이동 및 주택구입 계획 6. 가구의 구성 및 소득 7. 공공임대주택 수요 및 선호도 8. 최저주거기준 미달가구의 현황 9. 그 밖에 주거정책 수립을 위하여 필요한 사항 ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 주거실태조사 업무를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 지정하여 위탁한다. 1. 국토연구원 2. 한국토지주택공사 3. 한국감정원 4. 지방공사 5. 지방연구원	영제13조 (주거실태 조사의 실시)
	① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 <u>주거복지센터</u> 를 둘 수 있다. 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.	법제22조
주거복지 센터	① 법 제22조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원 3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항 ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.	영제14조

(2) 주택법

- 주택의 유형별 기준 및 주택건설기준, 주택공급을 위한 체계와 관리 등을 규정

표 2.25 주택법 요약 (2019.3.19. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 주택 이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다. 2. 단독주택 이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다. 3. 공동주택 이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다. 4. 준주택 이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.	법제2조
	1. 기숙사 2. 다중생활시설 3. 노인복지주택 4. 오피스텔	영제4조
	5. 국민주택 이란 다음 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택 가. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택 6. 국민주택규모 란 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권정비계획법에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍면지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택). 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정함 7. 민영주택 이란 국민주택을 제외한 주택 8. 임대주택 이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택과 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 민간임대주택으로 구분 9. 토지임대부 분양주택 이란 토지의 소유권은 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택 11. 주택조합 이란 많은 수의 구성원이 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합 가. 지역주택조합 : 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합 나. 직장주택조합 : 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합 다. 리모델링주택조합 : 공동주택 소유자가 주택을 리모델링하기 위해 설립한 조합 20. 도시형 생활주택 이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택	법제2조
	1. 원룸형 주택 가. 세대별 주거전용면적 50㎡ 이하 나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치 다. 욕실 및 보일러실 제외부분을 하나의 공간으로 구성. 단 주거전용면적 30㎡이상이면 2개가능 라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것 2. 단지형 연립주택 : 원룸형 주택이 아닌 연립주택 4. 단지형 다세대주택 : 원룸형 주택이 아닌 다세대주택	영제10조

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

항 목	내 용	관련 조항
정의	<p>25. 리모델링이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위</p> <p>가. 대수선</p> <p>나. 사용검사일 또는 건축법상의 사용승인일부터 15년이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(세대 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 40% 이내)에서 증축하는 행위. 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축 가능</p> <p>다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(세대수 증가형 리모델링)</p> <p>수직형 리모델링의 요건</p> <p>1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것</p> <p>2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령의 요건을 갖출 것</p>	법제2조
주택건설 사업 등에 의한 임대주택의 건설 등	<p>① 사업주체(리모델링 시행자 제외)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(건축법상의 허가신청서 포함) 제출시 사업계획승인권자(건축허가권자 포함)는 국토계획법상의 용도지역별 용적률 범위에서 시도 및 시군 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획</p> <p>2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항</p> <p>② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용시 사업주체는 완화 용적률의 60%이하 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급</p>	법제20조
	<p>① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 30% 이상 60% 이하의 범위에서 시도 조례로 정하는 비율</p>	영제37조
분양가상한 제 적용 지역의 지정 및 해제	<p>① 국토교통부장관은 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등 고려시 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정 가능</p>	법제58조
	<p>① 분양가상한제 적용 지역 지정 날이 속하는 달의 직전월부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 2배를 초과한 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역</p> <p>1. 직전월부터 12개월간 아파트 분양가격상승률이 물가상승률 2배 초과지역</p> <p>2. 직전월부터 3개월간 주택매매거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가지역</p> <p>3. 직전월부터 2개월간 해당지역 공급 주택 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1 초과, 또는 국민주택규모 주택 월평균 청약경쟁률이 모두 10:1 초과지역</p>	영제61조
토지임대부 분양주택	<p>① 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간은 40년 이내. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 75% 이상이 계약갱신 청구시 40년의 범위에서 갱신 가능</p>	법제78조
	<p>① 토지임대부 분양주택의 소유자가 임대차기간이 만료 전 도시 및 주거환경정비법 등 도시개발 관련 법률에 따라 해당주택 철거후 재건축을 하고자 하는 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 토지소유자의 동의를 받아 재건축할 수 있다. 이 경우 토지소유자는 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.</p> <p>③ 제1항에 따라 재건축한 주택은 토지임대부 분양주택으로 한다. 이 경우 재건축한 주택의 준공인가일부터 제78조제1항에 따른 임대차기간 동안 토지소유자와 재건축한 주택의 조합원 사이에 토지의 임대차기간에 관한 계약이 성립된 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항에도 불구하고 토지소유자와 주택소유자가 합의한 경우에는 토지임대부 분양주택이 아닌 주택으로 전환할 수 있다.</p>	법제79조

(3) 도시 및 주거환경정비법

- 도시주거환경정비를 위해 필요한 기본계획의 수립과 정비구역지정에 따른 사업절차 등 규정

표 2.26 도시 및 주거환경정비법 요약 (2019.4.23. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 도시기능의 회복이 필요 하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비 하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정 함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 정비구역 이란 정비사업을 계획적으로 시행 하기 위하여 지정·고시된 구역을 말한다. 2. 정비사업 이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민 집단거주 지역으로서 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택 밀집지역의 주거환경 보전·정비·개량사업 나. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물 밀집지역의 주거환경 개선 또는 상·공업지역 등에서 도시환경을 개선하기 위한 사업 다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업	법제2조
	② 법 제2조제3호다목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물 3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용 하기 위한 보수·보강 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물 ③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물 1. 준공후 20년 이상 30년 이하 범위 에서 시·도조례상 기간이 지난 건축물	영제2조 (노후불량건축물의 범위)
도시·주거환경정비기본방침	국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음 각 호의 사항을 포함한 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영함 1. 도시 및 주거환경 정비를 위한 국가 정책 방향 2. 제4조제1항에 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 주거환경개선을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	법제3조
기본계획	① 기본계획의 수립권자는 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립 ② 기본계획의 수립권자는 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토	법제4조
기본계획의 내용	인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황, 주거지 관리계획, 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획, 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획, 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획, 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획, 세입자에 대한 주거안정대책 등	법제5조
임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 정비계획입안권자는 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호 구분에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등 정비계획에 반영 1. 주택법상 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 90/100분 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 30/100분 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 ② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.	법제10조
	1. 주거환경개선사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 주택법에 따른 국민주택규모 주택: 건설주택 전체 세대수의 90/100 이하 나. 공공임대주택: 건설주택 전체 세대수의 30/100 이하, 주거전용면적이 40㎡이하시 50/100 이하 2. 재개발사업(상업지역은 제외)의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 80/100 이하 나. 임대주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 15/100 이하(단 주거전용면적이 40㎡이하가 40/100 이하	영제9조

2.4.3 도시개발 및 도시정비관련 법규

(1) 국토기본법

- 국토와 관련된 각종계획 및 정책의 최상위계획이자 종합계획

표 2.27 국토기본법 요약 (2018.4.17. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 국토에 관한 계획 및 정책의 수립·시행에 관한 기본적인 사항 을 정함으로써 국토의 건전한 발전과 국민의 복리향상에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
국토관리의 기본이념	국토는 모든 국민의 삶의 터전이며 후세에 물려줄 민족의 자산이므로, 국토에 관한 계획 및 정책은 개발과 환경의 조화를 바탕으로 국토를 균형 있게 발전시키고 국가의 경쟁력을 높이며 국민의 삶의 질을 개선함으로써 국토의 지속가능한 발전을 도모할 수 있도록 수립·집행하여야 한다.	법제2조
국토계획의 정의 및 구분	① 국토계획이란 국토를 이용·개발 및 보전할 때 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전 방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획 ② 국토계획은 다음 각 호와 같이 구분 1. 국토종합계획: 국토 전역을 대상으로 하여 국토의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획 2. 도종합계획: 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획 3. 시·군종합계획: 특별시·광역시·시·군의 관할구역을 대상으로 해당지역의 공간구조와 장기발전방향을 제시하고, 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 문화 등을 국토계획법에 따라 수립되는 도시·군계획 4. 지역계획: 특정지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위한 계획 5. 부문별계획: 국토 전역을 대상으로 하여 특정 부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획	법제6조
국토종합계획의 수립과 내용	① 국토교통부장관은 국토종합계획을 수립하여야 한다.	법제9조
	① 국토종합계획에는 다음 각 호의 사항에 대한 기본적인 장기적인 정책방향이 포함 1. 국토의 현황 및 여건 변화 전망에 관한 사항 2. 국토발전의 기본 이념 및 바람직한 국토 미래상의 정립에 관한 사항 3. 국토의 공간구조의 정비 및 지역별 기능 분담 방향에 관한 사항 4. 국토의 균형발전을 위한 시책 및 지역산업 육성에 관한 사항 5. 국가경쟁력 향상 및 국민생활의 기반이 되는 국토기간시설 확충에 관한 사항 6. 토지, 수자원, 산림자원, 해양수산자원 등 국토자원의 효율적 이용관리 사항 7. 주택, 상하수도 등 생활 여건의 조성 및 삶의 질 개선에 관한 사항 등	법제10조
도종합계획의 수립	① 도지사는 다음 각 호의 사항에 대한 도종합계획을 수립하여야 한다. 1. 지역 현황·특성의 분석 및 대내외적 여건 변화의 전망에 관한 사항 2. 지역발전의 목표와 전략에 관한 사항 3. 지역 공간구조의 정비 및 지역 내 기능 분담 방향에 관한 사항 4. 교통, 물류, 정보통신망 등 기반시설의 구축에 관한 사항 5. 지역의 자원 및 환경 개발과 보전·관리에 관한 사항 6. 토지의 용도별 이용 및 계획적 관리에 관한 사항 7. 기타 도의 지속가능한 발전에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	법제13조
	② 법 제13조제1항제7호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호 사항임 1. 주택·상하수도·공원·노약자 편의시설 등 생활환경 개선에 관한 사항 2. 문화·관광기반의 조성에 관한 사항 3. 재해의 방지와 시설물의 안전관리에 관한 사항 3의2 범죄예방에 관한 사항 4. 지역산업의 발전 및 육성에 관한 사항 5. 재원조달방안 등 계획의 집행 및 관리에 관한 사항	영제5조

(2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 도시군기본계획과 관리계획, 지구단위계획, 용도지역과 용도지구, 밀도계획 등 토지이용규제

표 2.28 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 요약 (2019.6.20. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.	법제1조
국토이용 및 관리의 기본원칙	국토는 자연환경 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 한다. 1. 국민생활과 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통·수자원·에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제의 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용의 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호	법제3조
국토의 용도구분	국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분 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	법제6조
용도지역 용도지구 용도구역	① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정 1. 도시지역 : 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정 가. 주거지역 : 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역 나. 상업지역 : 상업이나 그밖의 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 지정 가. 보전관리지역 : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 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 등 고려시 농림지역으로 지정관리가 곤란한 지역 다. 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역 3. 농림지역 4. 자연환경보전지역	법제36조 (용도지역의 지정)

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 추이 및 방향

항 목	내 용	관련조항
용도지역 용도지구 용도구역	① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정 1. 경관지구 : 경관보전·관리·형성	

(3) 도시개발법

표 2.29 도시개발법 요약 (2018.4.19. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 도시개발에 필요한 사항을 규정 하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 도시개발구역 이란 도시개발사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 2. 도시개발사업 이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업	법제2조
도시개발구역의 지정	① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(지정권자)는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역 지정 가능 1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 2. 지방자치법에 따른 서울시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시 시장	법제3조
	① 도시개발법 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상지역 및 규모 1. 도시지역 가. 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 나. 공업지역: 3만㎡ 이상 다. 자연녹지지역 : 1만㎡ 이상 라. 생산녹지지역: 1만㎡ 이상 (생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 30/100분의 30 이하만 해당) 2. 도시지역 외의 지역 : 30만㎡ 이상. 단 초등학교용지 확보 등 요건갖출시 10만㎡ 이상	영제2조

(4) 도시재정비 촉진을 위한 특별법

표 2.30 도시재정비 촉진을 위한 특별법 요약 (2019.4.23. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획 하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	1. 재정비촉진지구 란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구로서, 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다. 가. 주거지형 : 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비에 필요한 지구 나. 중심지형 : 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구 다. 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등의 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구 2. 재정비촉진사업 이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 나. 도시개발법에 따른 도시개발사업 다. 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 시장정비사업 라. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군계획시설사업 5. 우선사업구역 이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.	법제2조

■ 제2장. 우리나라 주거정책의 주이 및 방향

항 목	내 용	관련조항
세입자등을 위한 임대주택 건설 등	<p>② 재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획을 수립하기 전에 재정비촉진지구의 거주자에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주거 실태를 조사하여야 한다.</p> <p>1. 주택 수, 세대 수 및 거주자 수 2. 가구별 소득 수준 및 직업형태 3. 주택규모 및 거주형태[자가·전세 등] 4. 주택가격 및 임대료 수준 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 재정비촉진계획 수립권자는 세입자등의 재정착을 유도하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주택 수요를 조사하여 재정비촉진계획에 반영하여야 한다.</p> <p>1. 주택 규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망 수요 2. 주택 규모, 분양가격 수준 등을 포함한 소형 분양주택 희망 수요 3. 인근지역 이주 희망 수요 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p>	법제30조
임대주택의 건설	<p>① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75% 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급</p> <p>② 제1항에 따라 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택의 비율은 50% 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.</p>	법제31조

(5) 택지개발촉진법

표 2.31 택지개발촉진법 요약 (2018.6.27. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지 향상에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	<p>이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. 택지란 이 법에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지임</p> <p>3. 택지개발지구란 택지개발사업을 시행하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역과 그 주변지역 중 제3조에 따라 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(지정권자)가 지정·고시하는 지구</p> <p>4. 택지개발사업이란 일단의 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업</p>	법제2조
택지개발 지구의 지정 등	<p>① 시·도지사는 주거기본법 제5조에 따른 주거종합계획 중 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항에서 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 택지개발지구로 지정(지정한 택지개발지구 변경 포함)할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우 시·도지사는 택지수급계획에서 정한 해당 시·도의 계획량을 초과·지정하려면 국토교통부장관과 미리 협의하여야 하고, 지정 택지개발지구의 면적이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.</p> <p>⑤ 지정권자는 택지개발지구가 고시된 날부터 3년 이내에 시행자가 택지개발사업 실시계획의 작성 또는 승인 신청을 하지 아니하는 경우에는 그 지정을 해제하여야 함</p>	법제3조
택지개발 사업의 시행자	<p>① 택지개발사업은 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정하는 자(시행자)가 시행</p> <p>1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사 4. 주택법 제4조에 따른 등록업자 5. 주택건설등 사업자로서 공공시행자와 협약을 체결하여 공동으로 개발사업을 시행하는 자 또는 공공시행자와 주택건설등 사업자가 공동으로 출자한 법인</p>	법제7조

(6) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

표 2.32 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 요약 (2018.6.27. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복 을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화 함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충 하고 도시의 경쟁력을 제고 하며 지역 공동체를 회복 하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	<p>① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시재생이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다. 3. 도시재생전략계획이란 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다. 5. 도시재생활성화지역이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다. 6. 도시재생활성화계획이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획으로, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각목의 유형으로 구분한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 도시경제기반형 활성화계획 : 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획 나. 근린재생형 활성화계획 : 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획 7. 도시재생사업이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 나. 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 다. 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업 라. 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진사업 마. 도시개발법에 따른 도시개발사업 및 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률에 따른 역세권개발사업 카. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 타. 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업 등 8. 도시재생선도지역이란 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 말한다. 	법제2조

2.4.4 임대주택 관련법규

(1) 민간임대주택에 관한 특별법

표 2.33 민간임대주택에 관한 특별법 요약 (2019.6.19. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정 시키는 것을 목적으로 한다.	법제1조
정의	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 민간임대주택 이란 임대 목적으로 제공하는 주택 (토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택 포함)으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택 을 말하며, 민간건설임대주택 과 민간매입임대주택 으로 구분한다.	법제2조
	법 제2조제1호에서 "오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 오피스텔(준주택)을 말한다. 1. 전용면적이 85㎡ 이하일 것 2. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함)을 갖춘 것	영제2조
	법 제2조제1호에서 "대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택"이란 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택	영제3조
	2. 민간건설임대주택 이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다. 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대 하는 주택 나. 주택법에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대 하는 주택	법제2조
	3. 민간매입임대주택 이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.	
	4. 공공지원민간임대주택 이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다. 가. 주택도시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 나. 주택법에 따른 공공택지 또는 이 법에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법에 따른 종전부동산을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택 다. 용적률을 완화 받거나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택 라. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 5. 장기일반민간임대주택 이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다. 6. 단기민간임대주택 이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다. 12. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다. 14. 주거지원대상자 란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람 으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다. 15. 복합지원시설 이란 공공지원민간임대주택에 거주하는 임차인 등의 경제활동과 일상생활을 지원하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.	

항 목	내 용	관련조항
토지 등의 우선공급	<p>① 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대)하는 경우에는 주택법 제30조제1항에도 불구하고 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.</p> <p>③ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 조성한 토지 중 1% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 임대사업자(소속 근로자에게 임대하기 위하여 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인 한정)로서 임대사업자로 등록한 자 포함)에게 우선 공급하여야 한다. 다만, 해당 토지는 2개 단지 이상의 공동주택용지 공급계획이 포함된 경우로서 대통령령으로 정하는 규모 이상일 것</p>	법제18조
공공지원 민간임대 주택공급 촉진지구	<p>① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(촉진지구)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.</p> <p>1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50% 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것</p> <p>2. 촉진지구의 면적은 5천㎡ 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권 등에서 촉진지구를 지정하는 경우 2천㎡ 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.</p> <p>3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청 귀속 공공시설 면적 제외면적) 중 주택건설 용도가 아닌 토지의 공급면적이 유상공급 토지면적의 50%를 초과하지 아니할 것</p>	법제22조 (촉진지구 의 지정)
	<p>① 법 제22조제1항제2호 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"</p> <p>1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역 : 5천㎡</p> <p>2. 도시지역과 인접한 다음 각 목의 지역의 경우 : 2만㎡</p> <p>가. 도시지역과 경계면이 접한 지역</p> <p>나. 도시지역과 경계면이 도로, 하천 등으로 분리되어 있으나 도시지역의 도로, 상하수도, 학교 등 주변 기반시설 연결 또는 활용이 적합한 지역</p> <p>3. 부지에 도시지역과 제2호 각 목 해당 지역이 함께 포함된 경우: 2만㎡</p> <p>4. 그 밖의 지역의 경우: 10만㎡</p>	영제18조
	<p>① 제22조에 따라 촉진지구 지정권자는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자를 지정한다</p> <p>1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50% 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자</p> <p>2. 공공주택 특별법 제4조제1항 각 호에 해당하는 자</p>	법제23조 (시행자)
	<p>제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.</p> <p>1. 국가 또는 지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 주택사업 목적의 지방공사</p> <p>4. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관</p> <p>5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 50/100을 초과하여 출자·설립한 법인</p> <p>6. 주택도시보증금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동출자 포함)하여 부동산투자회사법에 따라 설립한 부동산투자회사</p>	공공주택 특별법 제4조제1항
	<p>② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.</p> <p>1. 촉진지구 조성사업</p> <p>2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업</p>	법제23조 (시행자)

(2) 공공주택 특별법

표 2.34 공공주택 특별법 요약 (2019.7.1. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 공공주택 이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목에 해당하는 주택을 말한다. 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택법에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(공공임대주택) 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 주택법에 따른 국민주택규모 이하의 주택(공공분양주택)	법제2조
	① 법 제2조제1호가목에서 "대통령령으로 정하는 주택" 1. 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정지원으로 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년이상 또는 영구임대를 목적의 공공임대주택 2. 국민임대주택 : 국가나 지방자치단체 재정이나 주택도시기금 자금지원으로 저소득서민 주거안정을 위하여 30년이상 장기임대 공공임대주택 3. 행복주택 : 국가나 지방자치단체 재정이나 주택도시기금의 자금지원으로 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 주거안정을 위한 공공임대주택 4. 장기전세주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택 5. 분양전환공공임대주택 : 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택 6. 기존주택매입임대주택 : 국가나 지방자치단체 재정이나 주택도시기금 자금지원으로 기존주택을 매입하여 국민기초생활 보장법에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택 7. 기존주택전세임대주택 : 국가나 지방자치단체 재정이나 주택도시기금 자금지원으로 기존주택을 임차하여 국민기초생활 보장법에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대하는 공공임대주택	영제2조 (공공임대주택)
	1의2. 공공건설임대주택 이란 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택 1의3. 공공매입임대주택 이란 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택 2. 공공주택지구 란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 50/100 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.	법제2조
	① 법 제2조제2호 후단에 따른 공공주택지구의 공공주택 비율(이 경우 제1호 및 제2호의 주택을 합한 주택이 공공주택지구 전체 주택 호수의 50/100 이상) 1. 공공임대주택 : 전체 주택 호수의 35/100 이상 2. 공공분양주택 : 전체 주택 호수의 25/100 이하 ② 국토교통부장관은 제1항 각 호에 따른 비율의 범위에서 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 정하여 고시할 수 있다.	영제3조 (공공주택의 건설비율)
	3. 공공주택사업 이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다. 가. 공공주택지구조성사업 : 공공주택지구를 조성하는 사업 나. 공공주택건설사업 : 공공주택을 건설하는 사업 다. 공공주택매입사업 : 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업 라. 공공주택관리사업 : 공공주택을 운영·관리하는 사업	법제2조

항 목	내 용	관련조항
공공주택 공급·관리 계획	<p>① 국토교통부장관과 시·도지사는 주거기본법 제5조에 따른 주거종합계획 및 같은 법 제6조에 따른 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리 등을 위하여 주거기본법 제5조에 따른 10년 단위 주거종합계획과 연계하여 5년마다 공공주택 공급·관리계획을 수립. 이 경우 공공주택 공급·관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공주택의 지역별, 수요 계층별 공급에 관한 사항 2. 공공주택 재고의 운영 및 관리에 관한 사항(장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법에 따른 장기공공임대주택의 노후화에 따른 시설개선 사항 포함) 3. 공공주택의 공급·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항 4. 그 밖에 공공주택의 공급·관리를 위하여 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 사항 <p>③ 제2항에 따라 공공주택 공급·관리계획을 수립하는 경우에는 공공주택의 유형 및 지역별 입주 수요량을 조사하여야 한다.</p> <p>⑥ 지방자치단체의 장은 제2항의 공공주택 공급·관리계획에 따라 관할 지역의 공공주택 공급·관리계획을 수립할 수 있다.</p>	법제3조
공공주택의 재원·세제 지원	<p>① 국가 및 지방자치단체는 매년 공공주택 건설, 매입 또는 임차에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다.</p> <p>② 국가 및 지방자치단체는 주거지원필요계층의 주거안정을 위하여 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 조세특례제한법, 지방세특례제한법, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 공공주택의 건설, 매입 또는 임차에 주택도시기금을 우선적으로 배정하여야 한다.</p>	법제3조의2
개발제한 구역의 지정 및 관리에 한 특별조치법 의적용특례	<p>① 국토교통부장관은 주택수급 등 지역여건을 감안하여 불가피한 경우 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제3조제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역을 주택지구로 지정할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택지구를 지정하는 경우 개발제한구역으로서 보전가치가 낮은 지역 중 대통령령으로 정하는 지역을 지정하여야 한다.</p>	법제22조
	<p>법 제22조제2항에서 "보전가치가 낮은 지역 중 대통령령으로 정하는 지역"</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령에 따른 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 공공주택의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역 2. 생태계 보전의 필요성이 있는 야생동물 집단서식지 및 희귀식물 집단군락지 등이 아닌 지역 3. 기존의 간선도로, 상하수도 등 기반시설과 연계되어 있어 기반시설을 설치하기 쉬운 지역 	영제18조
공공주택의 매입	<p>① 공공주택사업자는 부도임대주택 중에 국토교통부장관이 지정·고시하는 주택을 매입하여 공공임대주택으로 공급할 수 있다.</p>	법제41조
	<p>① 공공주택사업자는 사용검사 또는 사용승인을 받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.</p>	법제43조
	<p>① 공공주택사업자외의 자는 건설 중 주택(건설계획경우 포함)으로서 대통령령의 규모 및 기준 주택을 공공임대주택으로 매입하도록 공공주택사업자에게 제안할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 제안을 하려는 공공주택사업자 외의 자는 건설 중에 있는 주택에 대한 대지의 소유권을 확보하여야 한다.</p>	법제44조
	<p>① 공공주택사업자는 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급할 수 있다.</p>	법제45조의2

(3) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

표 2.35 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 요약 (2018.9.14. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 장기공공임대주택의 시설개선 을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진 을 위하여 필요한 사항을 지원 하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.	법제1조
정의	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 장기공공임대주택 이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 30년 이상 임대할 목적 으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 주택도시기금을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택 나. 50년 이상 임대할 목적 으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택 3. 사업주체 란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·주택사업 을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다.	법제2조
장기공공임대주택의 재건축	① 사업주체는 도시 및 주거환경정비법에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 재건축 할 수 있다. ② 제1항에 따라 장기공공임대주택을 재건축하는 경우 재건축에 따른 장기공공임대주택 세대수는 기존 장기공공임대주택 세대수 이상 으로 하여야 한다.	법제9조

(4) 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법

표 2.36 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 요약 (2015.12.29. 시행)

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 임대주택법(법률 제13499호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제7호의 부도 등이 발생한 공공건설임대주택을 매입 하여 공공주택 등으로 공급함으로써 임차인의 보호와 주거안정 지원을 목적으로 한다.	법제1조
적용대상 등	① 이 법은 공공건설임대주택으로서 임대주택법 제2조제7호의 부도 등이 이 법 시행 전에 발생한 임대주택에 한하여 적용한다. ② 제7조에 따른 임차인의 임대보증금 보전의 기준이 되는 임대차계약서는 부도 등이 발생한 날 전에 임대사업자와 임차인이 체결한 계약서에 한한다. 다만, 임차인이 부도등이 발생한 후에 체결한 최초의 임대차계약서로서 확정일자 등 임대주택을 점유한 날을 증명하는 경우에는 이를 인정할 수 있다.	법제2조
임차인 보호대책의 수립	국가 및 지방자치단체는 임대주택법 제2조제8호의 부도임대주택등의 임차인(이 법 시행 전에 경매절차에 의하여 부도임대주택에서 퇴거하였으나 임대보증금을 반환받지 못한 임차인 포함)에 대하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다. 1. 부도임대주택의 매입 및 공공주택으로의 전환, 공급 등에 대한 대책 2. 임차인의 분양전환, 경매참여 등에 필요한 자금의 지원 및 지원조건 등에 대한 대책 3. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정되는 대책	법제3조
부도임대주택매입사업의 시행자	부도임대주택의 매입사업은 공공주택 특별법 제4조에 따른 공공주택사업자(주택매입사업 시행자가 시행한다).	법제4조

2.4.5 경상남도주택조례

표 2.37 경상남도주택조례

항 목	내 용	관련조항
목적	이 법은 「주택법」 및 「공동주택관리법」 및 「주거기본법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	조례제1조
주거종합계획	<p>도지사가 「주거기본법」 제6조제1항에 따라 수립하는 10년 단위의 도 주거종합계획 및 연도별 주거종합계획에는 각각 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 10년 단위의 주거종합계획</p> <p>가. 주거종합계획의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항</p> <p>나. 주거기본법 제5조제1항제2호부터 제7호까지 및 제9호에 관한 사항</p> <p>다. 주거기본법 제17조 및 제19조에 따른 최저주거기준 및 유도주거기준미달가구 감소를 위한 노력에 관한 사항</p> <p>사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항</p> <p>2. 연도별 주거종합계획</p> <p>가. 10년 단위의 주거종합계획에 따른 해당연도 추진계획에 관한 사항</p> <p>나. 다음연도의 공공택지 수급계획</p> <p>다. 다음연도의 공공주택 공급계획</p>	조례제2조
주택건설사업등에대한 임대주택의 건설	주택법 시행령 제34조제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 완화된 용적률의 100분의 30이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다.	조례제12조

2.4.6 관련법규 종합

(1) 관련법규 종합

표 2.38 경상남도 주거종합계획(수정·보완) 관련 주요법규 종합

주요법규	주요내용	관련규정 및 지침
주택법	살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 함	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설기준 등에 관한 규정 • 주택공급에 관한 규칙 • 공공건설임대주택표준건축비 • 건강친화형 주택 건설기준 • 경제자유구역내 공동주택분양가상한제 적용배제 및 체육시설연계 단독주택공급특례 적용기준 • 공동주택디자인가이드라인 • 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 • 신혼부부주택 특별공급운용지침 • 에너지절약형 친환경주택의 건설기준
도시 및 주거환경정비법	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택지재건축 업무처리기준 • 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용
공공주택 특별법	공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 함	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 업무처리지침 • 공공주택 입주자 보유 자산 관련 업무처리기준 • 공공주택본부의 구성 및 운영에 관한 규정 • 공공주택지구보안관리지침 • 공공주택지구내 공장등의 이전을 위한 업무처리지침 • 기존주택전세임대 업무처리지침 • 다자녀가구 및 노부모부양주택 특별공급운용지침 • 마을정비형공공주택사업업무처리지침 • 민간참여공공주택사업 시행지침 • 생애최초주택 특별공급운용지침 • 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준
민간임대주택에 관한 특별법	민간임대주택의 건설·공급·관리와 민간주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 함	<ul style="list-style-type: none"> • 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침
주거기본법	주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 함	
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상법	장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 함	
부도공공건설임대주택 임차인보호특별법	부도등이 발생한 공공건설임대주택을 매입하여 공공주택 등으로 공급함으로써 임차인의 보호와 주거안정 지원을 목적으로 함	
도시개발법	도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 함	
도시재정비 촉진을 위한 특별법	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 함	
택지개발 촉진법	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 함	
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 함	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	

(2) 임대주택 관련법령 종합

표 2.39 임대기간 및 공급대상에 따른 공공임대주택 유형

구분		재정지원	내용
장기공공 임대주택	영구임대	국가, 지방자치단체	최저소득 계층을 위해 공급하는 50년이상 또는 영구적인 임대주택
	국민임대	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	저소득 서민을 위해 공급하는 30년이상 장기 임대주택
	행복주택	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층을 위한 30년이상 장기 임대주택
장기전세주택		국가, 지방자치단체, 주택도시기금	전세계약 방식으로 공급하는 20년이상 임대주택
분양전환 공공 임대주택			일정기간 임대후 분양하는 임대주택
	10년임대	—	임대차 계약기간을 10년이상으로 정하여 신고한 주택(임대 의무기간 10년)
	5년임대	—	장기공공임대주택과 장기전세주택, 분양전환공공임대주택 (임대의무기간 10년 이상) 외의 분양전환임대주택
기존주택매입 임대주택		국가, 지방자치단체, 주택도시기금	기존주택을 매입하여 국민기초생활보장법상의 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 임대주택
기존주택전세 임대주택		국가, 지방자치단체, 주택도시기금	기존주택을 임차하여 국민기초생활보장법상의 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 임대주택

(3) 관련 법규에 따른 주거종합계획의 법적 위계

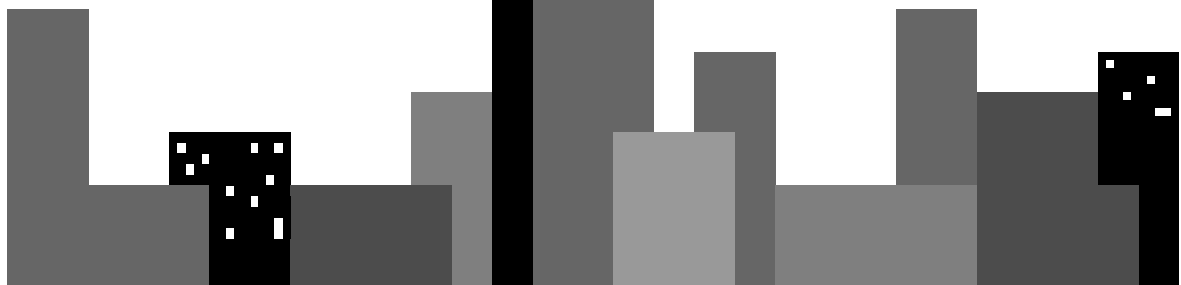
- 시도 주택종합계획 ▶ 광역도시계획과 동일한 위계이나 경상남도 종합계획보다 하위계획임
- 주거종합계획은 주거기본법의 규정에 따라 수립하지만 이는 주택법, 도시 및 주거환경정비기본계획, 공공주택 특별법, 민간임대 주택에 관한 특별법과 도시기본계획에 반영되어야 함



03

경상남도 시군별 주택관련 현황

- 3.1 경상남도 시군별 주택 및 택지현황
- 3.2 경상남도 시군별 인구 및 가구현황
- 3.3 경상남도 시군별 주택시장 현황



제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

3.1 경상남도 시군별 주택 및 택지현황

3.1.1 경상남도 시군별 주택현황

(1) 경상남도 시군별 주택유형 분포

- 2017년 기준, 전체주택에서 아파트의 비율이 전국적으로는 60.6%, 경남전체는 58.2%로 약간 작으나 읍면동부의 경우는 전국평균에 비해 경남지역의 아파트 비율이 더 높게 나타남
- 단독주택은 농촌지역이거나 인구가 적은 지역, 도시에서 먼 지역일수록 비율이 높게 나타나고, 아파트는 도시지역이거나 인구가 많은 지역, 대도시 인접지역일수록 그 비율이 높음
- 도시지역의 경우, 단독주택비율이 가장 높은 밀양시의 아파트 비율은 가장 낮은 반면, 아파트 비율이 가장 높은 양산시의 단독주택비율이 가장 낮아 단독주택과 아파트비율은 반비례함

표 3.1 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수 및 비율(2017년, 단위 : 명, 호, %)

구분	인구(명)	주택(호)	단독주택(%)				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
			계	일반	다가구	영업겸용				
전국	49,943,260	17,122,573	23.1	15.7	4.9	2.6	60.6	2.9	12.1	1.2
읍부	4,625,994	1,749,920	32.0	27.1	2.3	2.6	54.8	4.1	7.5	1.6
면부	4,592,308	2,064,742	74.5	70.0	1.7	2.8	18.9	1.7	3.4	1.5
동부	40,724,958	13,307,911	14.0	5.8	5.7	2.5	67.8	3.0	14.1	1.1
경남	3,254,221	1,193,912	35.2	26.5	5.3	3.3	58.2	2.2	3.1	1.4
읍부	482,702	184,772	30.7	25.1	2.6	2.9	62.1	2.7	3.1	1.5
면부	654,655	308,031	73.7	68.8	1.9	3.0	22.4	1.2	1.3	1.4
동부	2,116,864	701,109	19.4	8.3	7.5	3.6	72.8	2.5	3.9	1.4
창원	1,026,091	334,002	23.9	10.9	9.8	3.2	69.3	2.9	2.7	1.2
의창	245,726	69,920	30.3	11.6	14.9	3.8	61.5	2.8	4.0	1.4
성산	221,789	70,909	7.9	0.9	6.2	0.8	90.9	0.756	0.1	0.4
합포	176,168	63,400	34.7	22.2	8.7	3.8	59.2	2.3	1.9	1.9
회원	200,094	63,695	24.3	7.4	13.7	3.3	66.4	4.1	3.9	1.3
진해	182,314	66,078	23.4	13.5	5.6	4.3	67.2	4.9	3.5	1.1
진주시	347,571	114,935	36.1	23.2	8.0	4.8	58.9	1.0	1.9	2.0
통영시	128,549	49,076	39.7	29.7	7.0	3.1	53.4	2.5	2.4	1.9
사천시	108,077	45,147	45.5	39.5	2.4	3.6	46.7	3.8	1.8	2.2
김해시	513,069	169,924	16.2	9.2	3.4	3.6	74.9	1.2	6.7	0.9
밀양시	100,913	46,065	60.2	55.7	1.8	2.7	33.1	2.3	2.7	1.8
거제시	247,869	92,670	24.3	17.2	4.3	2.8	67.1	4.3	2.9	1.5
양산시	325,137	123,067	11.9	6.5	2.3	3.1	84.1	0.9	2.3	0.8
의령군	25,355	13,108	87.2	83.3	0.7	3.1	6.8	2.1	2.8	1.1
함안군	63,614	28,111	55.4	51.6	1.5	2.3	39.4	1.9	1.8	1.6
창녕군	59,569	27,531	70.8	66.7	1.4	2.7	19.9	3.1	5.0	1.2
고성군	50,639	23,678	71.2	66.1	2.6	2.5	21.1	1.9	4.1	1.8
남해군	42,024	22,206	86.8	80.4	2.0	4.3	8.3	1.1	1.7	2.2
하동군	42,801	19,991	84.6	79.1	1.5	4.0	10.2	2.0	1.4	1.8
산청군	33,278	16,613	88.1	82.7	2.2	3.2	7.9	1.2	0.7	2.1
함양군	37,436	18,187	79.8	74.3	1.9	3.6	15.3	0.847	2.2	1.8
거창군	59,456	26,498	66.1	60.3	2.4	3.5	27.7	2.2	2.2	1.8
합천군	42,773	23,103	86.4	82.7	0.8	2.9	7.3	3.0	1.7	1.5

※ 출처 : 통계청, 건설주택토지>주택>주택총조사>총조사주택>전수부문>주택의종류별주택(외국인 제외, 빈집포함)

(2) 경상남도 시군별 거처의 종류별 가구현황

- 2017년 기준, 전체주택에서 아파트 거주가구의 비율이 전국적으로는 49.2%, 경남전체는 48.7%로 약간 작으나 읍면동부의 경우는 전국평균에 비해 경남지역의 아파트에 거주하는 가구의 비율이 더 높게 나타남
- 단독주택 거주가구는 농촌지역이거나 인구가 적은 지역, 도시에서 먼 지역일수록 비율이 높게 나타나고, 아파트 거주가구는 도시지역이거나 인구가 많은 지역, 대도시 인접지역일수록 그 비율이 높아 각 시군별 주택의 종류별 주택비율과 유사한 분포를 보이고 있음
- 도시지역의 경우, 단독주택 가구 비율이 가장 높은 밀양시의 아파트 가구 비율은 가장 낮은 반면, 아파트비율이 가장 높은 양산시의 단독주택 가구비율이 가장 낮아 단독주택과 아파트비율은 반비례적인 관계를 가지고 있음
- 전체적으로 아파트 호수에 비해 아파트 거주가구수는 낮은 반면, 단독주택은 호수에 비해 단독주택 거주가구수가 높아 단독주택의 1호당 거주가구수가 아파트에 비해 많음을 알 수 있음

표 3.2 경상남도 18개시군 거처의 종류별 가구수 및 비율(2017년, 단위 : 명, 호, 가구, %)

구분	인구(명)	주택(호)	일반가구수	주택(가구)						주택이외의 거처
				계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	
전국	49,943,260	17,122,573	19,673,875	95.6	33.3	49.2	2.2	9.3	1.7	4.4
읍부	4,625,994	1,749,920	1,798,810	96.4	38.3	47.1	3.2	5.9	1.9	3.6
면부	4,592,308	2,064,742	1,993,849	95.2	73.7	16.1	1.2	2.6	1.7	4.8
동부	40,724,958	13,307,911	15,881,216	95.6	27.6	53.5	2.2	10.6	1.6	4.4
경남	3,254,221	1,193,912	1,292,998	96.8	42.3	48.7	1.7	2.4	1.6	3.2
읍부	482,702	184,772	185,079	97.4	36.1	54.9	2.3	2.5	1.7	2.6
면부	654,655	308,031	288,142	96.2	71.8	21.0	0.9	0.9	1.6	3.8
동부	2,116,864	701,109	819,777	96.8	33.4	57.0	1.9	2.9	1.6	3.2
창원	1,026,091	334,002	395,762	96.2	37.0	53.6	2.3	2.0	1.4	3.8
의창	245,726	69,920	94,883	96.8	49.0	41.7	2.0	2.7	1.5	3.2
성산	221,789	70,909	80,694	94.0	19.7	73.0	0.7	0.1	0.6	6.0
합포	176,168	63,400	71,860	94.7	42.2	47.1	1.7	1.5	2.2	5.3
회원	200,094	63,695	77,179	97.0	37.1	52.4	3.0	3.0	1.6	3.0
진해	182,314	66,078	71,146	98.5	35.1	55.4	4.1	2.8	1.1	1.5
진주시	347,571	114,935	137,521	97.8	46.9	46.3	0.8	1.4	2.4	2.2
통영시	128,549	49,076	53,306	96.5	45.3	45.4	1.9	1.8	2.1	3.5
사천시	108,077	45,147	44,894	97.2	48.6	41.3	3.3	1.5	2.5	2.8
김해시	513,069	169,924	192,078	96.8	27.9	61.5	0.9	5.5	1.1	3.2
밀양시	100,913	46,065	44,465	97.0	60.3	30.3	1.9	2.2	2.1	3.0
거제시	247,869	92,670	95,116	96.8	34.5	55.5	2.9	1.9	2.0	3.2
양산시	325,137	123,067	125,887	97.9	21.1	73.4	0.7	1.9	1.0	2.1
의령군	25,355	13,108	12,057	95.6	83.7	6.5	1.7	2.4	1.4	4.4
함안군	63,614	28,111	26,869	96.3	54.5	37.2	1.6	1.2	1.7	3.7
창녕군	59,569	27,531	26,652	95.1	70.0	17.0	2.5	4.1	1.4	4.9
고성군	50,639	23,678	22,176	96.5	70.7	19.0	1.5	3.3	2.0	3.5
남해군	42,024	22,206	19,431	97.8	84.6	8.25	0.9	1.4	2.6	2.2
하동군	42,801	19,991	19,254	95.9	82.7	8.16	1.7	1.2	2.1	4.1
산청군	33,278	16,613	15,275	95.4	84.4	7.04	1.0	0.5	2.4	4.6
함양군	37,436	18,187	16,916	96.0	76.4	14.7	0.8	2.0	2.1	4.0
거창군	59,456	26,498	25,105	97.1	65.4	25.9	2.0	1.7	2.2	2.9
합천군	42,773	23,103	20,234	96.7	83.6	6.95	2.6	1.4	2.1	3.3

※ 출처: 통계청, 인구가구>인구총조사>가구부문>총조사가구>전수부문>전수기본표>거처의종류별가구(외국인제외)

표 3.3 경상남도 18개시군 주택의 종류별 주택수와 거처의 종류별 가구수 비교(2017년)

구분	인구(명)	주택(호)	주택 및 가구										주택이 외거처	
			주택계	단독주택				아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택			
				계	일반	다가구	영업							
전국	49,943,260	주택	17,122,573		3,963,072	2,683,979	839,644	439,449	10,375,363	502,514	2,072,905	208,719		
		가구	19,673,875	18,816,372	6,549,439	—	—	—	9,670,608	434,192	1,834,699	327,434	857,503	
	읍부	4,625,994	주택	1,749,920		560,283	473,422	40,975	45,886	959,130	71,398	131,130	27,979	
			가구	1,798,810	1,733,998	689,350	—	—	—	846,695	57,672	106,528	33,753	64,812
	면부	4,592,308	주택	2,064,742		1,538,966	1,445,203	35,197	58,566	389,938	34,592	70,152	31,094	
가구			1,993,849	1,898,495	1,469,174	—	—	—	320,361	24,055	51,081	33,824	95,354	
경남	40,724,958	주택	13,307,911		1,863,823	765,354	763,472	334,997	9,026,295	396,524	1,871,623	149,646		
		가구	15,881,216	15,183,879	4,390,915	—	—	—	8,503,552	352,465	1,677,090	259,857	697,337	
	읍부	3,254,221	주택	1,193,912		419,772	316,128	63,679	39,965	694,326	26,357	36,719	16,738	
			가구	1,292,998	1,250,989	547,123	—	—	—	629,424	22,065	31,175	21,202	42,009
	면부	482,702	주택	184,772		56,660	46,436	4,860	5,364	114,677	5,012	5,709	2,714	
가구			185,079	180,308	66,725	—	—	—	101,549	4,171	4,664	3,199	4,771	
충청	654,655	주택	308,031		226,894	211,816	5,967	9,111	69,072	3,779	3,917	4,369		
		가구	288,142	277,182	206,886	—	—	—	60,542	2,518	2,702	4,534	10,960	
	동부	2,116,864	주택	701,109		136,218	57,876	52,852	25,490	510,577	17,566	27,093	9,655	
			가구	819,777	793,499	273,512	—	—	—	467,333	15,376	23,809	13,469	26,278
	전라	1,026,091	주택	334,002		79,716	36,372	32,763	10,581	231,584	9,805	8,911	3,986	
가구			395,762	380,705	146,262	—	—	—	212,169	8,915	7,932	5,427	15,057	
의창		245,726	주택	69,920		21,179	8,104	10,433	2,642	42,977	1,989	2,824	951	
			가구	94,883	91,845	46,490	—	—	—	39,532	1,875	2,543	1,405	3,038
전남		221,789	주택	70,909		5,593	609	4,388	596	64,423	536	56	301	
	가구		80,694	75,845	15,885	—	—	—	58,916	528	49	467	4,849	
	합포	176,168	주택	63,400		22,007	14,050	5,537	2,420	37,509	1,441	1,212	1,231	
			가구	71,860	68,080	30,303	—	—	—	33,865	1,249	1,097	1,566	3,780
	경상	200,094	주택	63,695		15,507	4,693	8,724	2,090	42,287	2,590	2,508	803	
가구			77,179	74,871	28,596	—	—	—	40,453	2,336	2,284	1,202	2,308	
진해		182,314	주택	66,078		15,430	8,916	3,681	2,833	44,388	3,249	2,311	700	
			가구	71,146	70,064	24,988	—	—	—	39,403	2,927	1,959	787	1,082
충남		347,571	주택	114,935		41,493	26,700	9,228	5,565	67,754	1,171	2,231	2,286	
	가구		137,521	134,451	64,518	—	—	—	63,698	1,052	1,866	3,317	3,070	
	통영	128,549	주택	49,076		19,505	14,554	3,413	1,538	26,219	1,226	1,188	938	
			가구	53,306	51,436	24,143	—	—	—	24,180	1,012	969	1,132	1,870
	경북	108,077	주택	45,147		20,532	17,850	1,074	1,608	21,098	1,713	822	982	
가구			44,894	43,629	21,840	—	—	—	18,533	1,477	669	1,110	1,265	
김해		513,069	주택	169,924		27,505	15,634	5,775	6,096	127,357	1,987	11,462	1,613	
			가구	192,078	185,906	53,605	—	—	—	118,050	1,719	10,506	2,026	6,172
경북		100,913	주택	46,065		27,712	25,665	821	1,226	15,228	1,059	1,236	830	
	가구		44,465	43,112	26,831	—	—	—	13,488	862	976	955	1,353	
	거제	247,869	주택	92,670		22,496	15,926	3,954	2,616	62,152	3,940	2,700	1,382	
			가구	95,116	92,089	32,843	—	—	—	52,750	2,764	1,802	1,930	3,027
	경북	325,137	주택	123,067		14,658	7,988	2,848	3,822	103,497	1,057	2,819	1,036	
가구			125,887	123,306	26,505	—	—	—	92,369	824	2,372	1,236	2,581	
의령		25,355	주택	13,108		11,427	10,923	98	406	891	280	363	147	
			가구	12,057	11,532	10,086	—	—	—	789	205	286	166	525
경북		63,614	주택	28,111		15,561	14,498	424	639	11,067	536	510	437	
	가구		26,869	25,864	14,639	—	—	—	10,008	418	334	465	1,005	
	창녕	59,569	주택	27,531		19,496	18,350	390	756	5,486	845	1,363	341	
			가구	26,652	25,335	18,655	—	—	—	4,542	662	1,093	383	1,317
	경북	50,639	주택	23,678		16,849	15,653	608	588	4,986	456	968	419	
가구			22,176	21,403	15,679	—	—	—	4,204	339	730	451	773	
남해		42,024	주택	22,206		19,266	17,855	451	960	1,840	251	368	481	
			가구	19,431	18,997	16,435	—	—	—	1,603	182	277	500	434
경북		42,801	주택	19,991		16,912	15,821	301	790	2,031	397	288	363	
	가구		19,254	18,469	15,927	—	—	—	1,572	322	235	413	785	
	산청	33,278	주택	16,613		14,633	13,744	358	531	1,317	197	122	344	
			가구	15,275	14,570	12,889	—	—	—	1,076	160	72	373	705
	경북	37,436	주택	18,187		14,519	13,515	347	657	2,782	154	407	325	
가구			16,916	16,244	12,928	—	—	—	2,490	134	339	353	672	
거창		59,456	주택	26,498		17,524	15,969	630	925	7,345	583	573	473	
			가구	25,105	24,383	16,419	—	—	—	6,496	494	429	545	722
합천		42,773	주택	23,103		19,968	19,111	196	661	1,692	700	388	355	
	가구		20,234	19,558	16,919	—	—	—	1,407	524	288	420	676	

3.1.2 경상남도 시군별 임대주택 및 주거취약계층 현황

(1) 임대주택의 유형

- 임대주택의 유형은 관련법령에 의거하여 구분
 1. 민간임대주택에 관한 특별법
 2. 공공주택 특별법

표 3.4 관련법령에 의한 임대주택의 유형

구분		재정지원	내용	
공공 임대 주택 (공공 주택 특별법)	장기 공공 임대 주택	영구 임대	국가, 지방자치단체	최저소득 계층을 위해 공급하는 50년이상 또는 영구적인 임대주택
		국민 임대	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	저소득 서민을 위해 공급하는 30년이상 장기 임대주택
		행복 주택	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층을 위한 30년이상 장기 임대주택
	장기전세 주택	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	전세계약 방식으로 공급하는 20년이상 임대주택	
	분양 전환 공공 임대 주택			일정기간 임대후 분양하는 임대주택
		10년 임대	—	임대차 계약기간을 10년이상 으로 정하여 신고한 주택(임대의무기간 10년)
	5년 임대	—	장기공공임대주택과 장기전세주택, 분양전환공공임대주택(임대의무기간 10년이상) 외의 분양전환임대주택	
	기존주택매입 임대주택	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	기존주택을 매입하여 국민기초생활보장법상의 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 임대주택	
기존주택전세 임대주택	국가, 지방자치단체, 주택도시기금	기존주택을 임차하여 국민기초생활보장법상의 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 임대주택		
민간 임대 주택 (민간 임대 주택에 관한 특별법)	민간건설 임대주택	없음	가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 나. 주택법에 따라 등록된 주택건설사업자가 같은 법에 따라 사업계획 승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택	
	민간매입 임대주택	없음	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택	
	공공지원 민간임대주택	주택도시기금 등	임대사업자가 다음의 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택 가. 주택도시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 나. 주택법에 따른 공공택지 또는 수의계약 등의 토지 및 혁신도시특별법에 따른 종전부동산을 매입, 임차하여 건설하는 민간임대주택 다. 용적률을 완화 받거나 국토계획법에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택 라. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택	
	장기일반 민간임대주택	없음	임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택	
	단기 민간임대주택	없음	임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택	

(2) 전국 및 경상남도 임대주택현황과 추이

- 2012~2017년 사이의 임대주택 건설실적을 살펴보면, 민간임대가 가장 많고, 그 다음으로 공공임대, 국민임대, 행복주택, 기존주택매입임대의 순이며, 영구임대와 장기전세의 주택수는 매우 적음
- 전국적으로 임대주택의 총량은 2012년에 비해 2017년 기준 1.83배 증가한 반면, 경남의 임대주택총량은 2.45배 증가하여 양적으로 경남의 임대주택은 크게 증가
- 하지만 공급되는 임대주택 대부분 임대기간 4~8년에 불과한 민간임대이고, 장기임대유형인 영구임대나 국민임대, 행복주택은 감소하여 임대주택의 질적 측면에서 보면 오히려 악화
- 2012~2017년 사이 경남의 임대주택 건설은 민간임대가 대부분이고 국민임대와 공공임대, 행복주택의 공급은 감소하는 추세이나 영구임대주택 비율이 미미하나마 증가추세임

표 3.5 전국 및 경남의 임대주택유형별 건설실적 추이 (단위 : 호, %)

지역	구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	누적 계
전국	총계	호	199,367	208,959	225,131	313,773	280,548	364,264	1,592,042
		%	100.0	104.8	112.9	157.4	140.7	182.7	-
	영구임대 (50년)	호	3,385	4,591	1,518	1,353	2,499	5,399	18,745
		%	1.7	2.2	0.7	0.4	0.9	1.5	1.2
	장기전세 (20년)	호	-	-	-	-	685	1,755	2,440
		%	-	-	-	-	0.2	0.5	0.2
	국민임대 (30년)	호	30,579	36,411	46,680	19,408	4,451	19,315	156,844
		%	15.3	17.4	20.7	6.2	1.6	5.3	9.9
	민간임대 (4~8년)	호	100,042	107,440	116,649	-	161,183	226,241	711,555
		%	50.2	51.4	51.8	-	57.5	62.1	44.7
	행복주택 (30년)	호	-	-	-	37,999	38,231	28,231	104,461
		%	-	-	-	12.1	13.6	7.8	6.6
	공공임대 (5년)	호	64,499	58,937	59,739	71,320	21,168	27,984	303,647
		%	32.4	28.2	26.5	22.7	7.5	7.7	19.1
	기존주택 매입임대	호	-	-	-	-	9,656	11,914	21,570
		%	-	-	-	-	3.4	3.3	1.4
경남	총계	호	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	52,778
		%	100.0	71.7	71.0	214.6	148.0	245.7	-
	영구임대 (50년)	호	0	0	0	280	180	770	1,230
		%	0.0	0.0	0.0	2.1	2.0	5.1	2.3
	장기전세 (20년)	호	-	-	-	-	-	0	0
		%	-	-	-	-	-	0.0	0.0
	국민임대 (30년)	호	2,365	552	979	1,352	560	1,874	7,682
		%	38.1	12.4	22.2	10.2	6.1	12.3	14.6
	민간임대 (4~8년)	호	1,404	1,874	1,299	-	3,253	8,642	16,472
		%	22.6	42.2	29.5	-	35.4	56.7	31.2
	행복주택 (30년)	호	-	-	-	3,756	1,244	1,246	6,246
		%	-	-	-	28.2	13.6	8.2	11.8
	공공임대 (5년)	호	2,433	2,020	2,126	3,963	1,441	0	11,983
		%	39.2	45.4	48.3	29.8	15.7	0.0	22.7
	기존주택 매입임대	호	-	-	-	-	581	645	1,226
		%	-	-	-	-	6.3	4.2	2.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 임대주택의 양적공급은 주로 수도권지역에 절반이상 집중되고 지방의 공급량은 적은 것으로 나타나고 있으며, 경남지역의 공급량은 인구규모를 고려해 볼 때 수도권을 제외한 타지역의 광역시나 도에 비해 많지 않은 편임
- 인구비율과 비교해서 임대주택 비율이 더 높은 곳은 서울, 경기, 광주 뿐이며, 그 중에서도 서울과 경기는 전체 인구의 43.5%를 차지하나 전체임대주택의 57.9%를 차지하여 임대주택의 수도권 집중도가 높은 편임
- 인구대비 임대주택비율은 부산, 인천, 대전, 울산, 충북, 전북, 제주는 유사한 분포를 보이고 있는 반면, 대구, 강원, 충남, 전남, 경북, 경남은 낮은 분포를 보이고 있음

표 3.6 전국 시도별 임대주택 건설실적 추이 (단위 : 호, %)

지역	구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년		누적계
							임대주택	인구	
전국	총계	199,367	208,959	225,131	313,773	280,548	364,264	49,943,260	1,592,042
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
서울	총계	48,316	53,380	53,088	79,294	61,952	100,881	9,397,944	396,911
	점유비율	24.2	25.5	23.6	25.3	22.1	27.7	18.8	24.9
부산	총계	19,343	18,449	27,354	28,384	23,041	23,908	3,368,110	140,479
	점유비율	9.7	8.8	12.2	9.0	8.2	6.6	6.7	8.8
대구	총계	7,204	6,417	6,231	11,722	9,681	9,685	2,421,676	50,940
	점유비율	3.6	3.1	2.8	3.7	3.5	2.7	4.8	3.2
인천	총계	5,693	10,657	9,349	17,478	17,314	17,611	2,846,797	78,102
	점유비율	2.9	5.1	4.2	5.6	6.2	4.8	5.7	4.9
광주	총계	5,944	5,962	9,677	5,848	8,583	13,545	1,470,120	49,559
	점유비율	3.0	2.9	4.3	1.9	3.1	3.7	2.9	3.1
대전	총계	4,802	5,033	3,580	4,918	4,882	10,230	1,505,315	33,445
	점유비율	2.4	2.4	1.6	1.6	1.7	2.8	3.0	2.1
울산	총계	2,498	1,957	1,453	4,624	2,357	6,963	1,130,476	19,852
	점유비율	1.3	0.9	0.6	1.5	0.8	1.9	2.3	1.2
세종	총계	6,044	3,732	2,375	7,100	3,239	961	271,299	23,451
	점유비율	3.0	1.8	1.1	2.3	1.2	0.3	0.5	1.5
경기	총계	44,392	48,612	61,829	97,273	87,467	110,079	12,354,512	449,652
	점유비율	22.3	23.3	27.5	31.0	31.2	30.2	24.7	28.2
강원	총계	3,812	6,533	3,231	4,760	4,284	4,763	1,500,390	27,383
	점유비율	1.9	3.1	1.4	1.5	1.5	1.3	3.0	1.7
충북	총계	12,301	4,870	3,828	6,980	11,896	9,255	1,562,772	49,130
	점유비율	6.2	2.3	1.7	2.2	4.2	2.5	3.1	3.1
충남	총계	12,140	13,863	13,034	12,583	9,329	8,775	2,077,674	69,724
	점유비율	6.1	6.6	5.8	4.0	3.3	2.4	4.2	4.4
전북	총계	5,343	5,228	5,311	5,703	7,689	10,968	1,792,410	40,242
	점유비율	2.7	2.5	2.4	1.8	2.7	3.0	3.6	2.5
전남	총계	7,034	12,645	12,735	6,377	8,172	8,402	1,755,107	55,365
	점유비율	3.5	6.1	5.7	2.0	2.9	2.3	3.5	3.5
경북	총계	6,031	5,173	6,740	4,729	8,921	8,267	2,613,080	39,861
	점유비율	3.0	2.5	3.0	1.5	3.2	2.3	5.2	2.5
경남	총계	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	3,254,221	52,778
	점유비율	3.1	2.1	2.0	4.2	3.3	4.2	6.5	3.3
제주	총계	2,268	2,002	912	2,693	2,563	4,730	621,357	15,168
	점유비율	1.1	1.0	0.4	0.9	0.9	1.3	1.2	1.0

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적(외국인 제외)

(3) 주거취약계층 현황

가. 주거취약계층의 개념

- 주거취약계층의 법적개념
 - － 주거기본법 제3조제2호 : 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(아동복지법상 지원대상아동) 등 주거지원필요계층의 주거수준이 향상되도록 할 것
 - － 주거기본법 제3조제7호 : 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원
 - － 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제14호 : 주거지원대상자란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말함
 - － 주거기본법 제18조제1항 : 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에게 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있음
 - － 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제1조 : 최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 정함
 - － 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조제1항 : 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 거주지 관할 시장 등 또는 사업시행자가 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나, 법무부장관이 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부 장관에게 통보한 범죄피해자에 한함
- 주거기본법 제20조제2항 : 주거실태조사의 대상자
 1. 국민기초생활 보장법 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층
 2. 신혼부부, 장애인 및 고령자
 3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람
 4. 고등교육법 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층
 5. 아동복지법 제3조제5호에 따른 지원대상아동
 6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침상의 입주대상자(제3조)
 1. 다음 각 목에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주하는 사람
 - 가. 쪽방
 - 나. 고시원, 여인숙
 - 다. 비닐하우스
 - 라. 노숙인시설(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호)
 - 마. 컨테이너, 움막 등
 - 바. PC방, 만화방
 2. 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요하여 관계 중앙행정기관의 장,

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장, 관련 사회복지법인 또는 비영리법인, 운영기관 등이 추천한 사람

3. 최저주거기준을 미달(공공주택업무처리지침 별표 6 제5항 또는 최저주거기준 공고 제2조 ‘용도 별 방의 개수’를 말함)하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람

- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침상 공급주택의 유형(제8조)

1. **일반가구 임대용 주택** : 시행자가 입주대상자에게 직접 임대하는 주택으로서 1인 가구용 및 다인 가구용으로 세분
2. **운영기관 임대용 주택** : 사업시행자가 지침 제11조에 따라 선정된 운영기관에게 임대하는 주택(제59회 국정과제회의 시 확정된 「임대주택정책 개편방안」에서 단신계층용 시범사업으로 공급한 주택을 포함)으로서 1인 가구용 및 다인 가구용으로 세분

- 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 수급자 및 차상위계층, 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조에 따른 입주대상자로 규정함

- 국민기초생활보장 수급권자의 선정기준

- 소득인정액 기준이 보건복지부(2019년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저보장수준)에서 매년 고시하는 최저생계비 이하여야 함
- 부양의무자 기준에 의한 구분으로, 부양의무자가 없거나 있다 할지라도 부양능력이 없거나 또는 부양을 받을 수 없는 경우에 해당
- 국민기초생활 보장법상의 수급권자에 해당하지 아니하여도 생활이 어려운 사람으로서 일정 기간 동안 이 법에서 정하는 급여의 전부 또는 일부가 필요하다고 보건복지부장관 또는 소관 중앙행정기관의 장이 정하는 사람

- 국민기초생활보장제도상 차상위계층 : 수급권자에 해당하지 아니하는 계층으로서 소득인정액이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 계층

나. 국민기초생활보장 수급자 현황

- 2018년, 국민기초생활보장 수급자 현황을 살펴보면 경남은 77,707세대로, 전국의 6.7%를 차지하고 있으며, 경기와 서울, 부산 다음으로 많음
- 경남의 가구원수별 세대비율은 1인가구가 경남 전체 국민기초생활보장 수급자 세대의 68.5%로 가장 많으며, 다음으로 2인가구가 16.3%, 3인 이상 가구가 15.2%로서, 1인가구 비율○ 광역시도 중에서 경북과 부산, 강원 다음으로 많음
- 경남의 국민기초생활보장 수급자 가구원수는 타시도와 비교하여 1인가구 비율이 상대적으로 높고 2인 이상 가구의 비율이 낮게 나타남

표 3.7 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수 현황(2018년, 단위 : 세대, %)

시도별	합계		가구원수별 세대비율				
	세대	점유율	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구이상
전국	1,165,175	100.0	66.2	17.7	9.1	4.6	2.4
서울	197,278	16.9	66.2	17.9	9.0	4.7	2.3
부산	111,549	9.6	68.8	17.3	8.2	4.0	1.7
대구	72,954	6.3	65.1	18.4	9.6	4.9	2.0
인천	71,273	6.1	61.9	19.4	10.7	5.2	2.8
광주	44,212	3.8	59.2	19.4	11.9	6.3	3.3
대전	36,068	3.1	63.4	18.1	10.2	5.3	3.0
세종	15,788	1.4	71.8	15.5	6.9	3.7	2.0
울산	3,005	0.3	63.9	17.4	10.1	5.7	2.8
경기	198,531	17.0	64.8	17.8	9.8	4.9	2.6
강원	45,481	3.9	68.6	17.7	7.7	3.8	2.1
충북	38,340	3.3	68.3	17.0	8.1	4.0	2.5
충남	43,807	3.8	68.0	17.3	8.2	4.1	2.4
전북	64,597	5.5	64.4	17.8	9.1	5.4	3.3
전남	56,383	4.8	68.2	17.3	7.4	4.0	3.0
경북	73,666	6.3	70.0	16.6	7.4	3.9	2.1
경남	77,707	6.7	53,261	12,628	6,853	3,230	1,735
			68.5	16.3	8.8	4.2	2.2
제주	14,536	1.2	63.5	17.3	10.0	5.5	3.7

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

- 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대 현황(2018년 기준)에서 수급자 점유비율을 살펴 보면 일반가구, 노인가구, 장애인가구 순으로 나타나며, 이들이 전체세대의 대부분을 차지
- 경남의 국민기초생활보장 수급자 현황(2018년 기준)을 타시도와 비교해 보면, 장애인세대비율이 높고 일반, 노인과 모자세대 비율이 약간 낮게 나타남

표 3.8 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2018년, 단위 : 세대, %)

시도별	세대합계	세대구분								
		노인	일반	장애인	모자	부자	소년소녀	미혼부모	조손	기타
전국	1,165,175	29.0	29.2	18.1	11.7	3.3	0.3	0.0	0.7	7.8
서울	197,278	29.8	30.5	15.8	12.0	3.0	0.2	0.0	0.5	8.2
부산	111,549	29.9	32.2	16.3	10.5	3.0	0.2	0.1	0.4	7.5
대구	72,954	26.6	33.8	16.2	12.6	3.4	0.2	0.0	0.5	6.8
인천	71,273	27.6	27.8	15.8	14.5	3.5	0.3	0.1	0.5	9.9
광주	44,212	23.0	32.7	17.5	16.0	4.1	0.3	0.1	0.6	5.8
대전	36,068	25.5	31.9	19.5	14.0	3.7	0.2	0.0	0.5	4.7
세종	15,788	29.9	28.2	18.0	9.0	2.7	0.3	0.0	0.9	11.0
울산	3,005	26.5	26.2	16.4	11.6	3.7	0.2	0.0	0.7	14.7
경기	198,531	30.6	25.6	16.8	13.0	3.4	0.3	0.1	0.7	9.4
강원	45,481	31.5	27.4	19.7	9.6	3.1	0.4	0.0	1.0	7.1
충북	38,340	29.9	27.4	21.2	10.2	3.0	0.3	0.0	0.8	6.9
충남	43,807	30.2	25.9	22.3	10.1	3.1	0.3	0.0	0.9	7.2
전북	64,597	25.5	30.9	21.0	10.8	3.2	0.3	0.0	0.7	7.7
전남	56,383	31.2	25.6	24.2	8.3	3.2	0.4	0.0	1.1	6.0
경북	73,666	28.7	30.7	20.2	9.0	3.0	0.2	0.0	0.9	7.3
경남	77,707	22,270	22,508	15,562	8,189	2,676	213	47	447	5,795
		28.7	29.0	20.0	10.5	3.4	0.3	0.1	0.6	7.5
제주	14,536	29.6	27.5	18.6	14.2	5.0	0.2	0.1	1.3	3.6

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 2008~2018년 사이의 시도별 국민기초생활수급자 추이를 살펴보면, 국민기초생활수급자수는 꾸준히 증가하고 있으며 전체 국민기초생활수급자 중에서 주거를 필요로 하는 일반수급자의 비율 또한 꾸준히 증가
- 경남의 경우, 국민기초생활수급자 수는 약간의 증감은 있으나 거의 유사한 수를 유지하고 있으며, 전국의 국민기초생활수급자 수 증가에 따라 경남의 국민기초생활수급자 점유율은 감소하는 추세임

표 3.9 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년, 단위 : 천세대, 세대, %)

구분		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	계(천세대)	1,530	1,569	1,550	1,469	1,394	1,351	1,329	1,646	1,631	1,582	1,744
	증가율	100.0	102.5	101.3	96.0	91.1	88.3	86.8	107.6	106.6	103.4	114.0
	일반수급자	1,444	1,483	1,458	1,380	1,300	1,259	1,237	1,554	1,540	1,492	1,654
	점유율	94.4	94.5	94.1	93.9	93.3	93.2	93.1	94.4	94.4	94.3	94.8
서울	계	13.5	13.7	13.8	14.1	14.3	14.9	15.6	15.7	16.4	16.7	16.6
	일반수급자	13.4	13.7	13.8	14.1	14.5	15.1	15.7	15.9	16.6	16.9	16.8
부산	계	9.1	9.2	9.4	9.6	9.8	9.7	9.6	9.3	9.2	9.2	9.1
	일반수급자	9.1	9.3	9.5	9.8	9.9	9.9	9.8	9.4	9.3	9.4	9.3
대구	계	6.5	6.9	7.0	7.1	7.1	7.2	7.0	6.9	6.6	6.5	6.3
	일반수급자	6.5	6.9	7.0	7.2	7.2	7.2	7.1	6.9	6.6	6.5	6.4
인천	계	4.6	4.7	4.8	4.9	5.1	5.3	5.4	5.9	6.2	6.2	6.3
	일반수급자	4.6	4.7	4.8	4.9	5.1	5.3	5.5	6.0	6.2	6.3	6.4
광주	계	4.0	4.2	4.2	4.3	4.4	4.4	4.5	4.4	4.3	4.2	4.2
	일반수급자	4.0	4.2	4.3	4.3	4.4	4.5	4.6	4.4	4.3	4.2	4.2
대전	계	3.0	3.1	3.1	3.2	3.2	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.2
	일반수급자	3.0	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2	3.2	3.3	3.3	3.3	3.2
울산	계	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.1	1.2	1.3	1.2	1.2	1.3
	일반수급자	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.1	1.2	1.3	1.1	1.2	1.3
세종	계	-	-	-	-	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
	일반수급자	-	-	-	-	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3
경기	계	13.6	13.5	13.5	13.6	13.8	14.0	14.3	15.7	16.2	16.5	17.0
	일반수급자	13.7	13.6	13.5	13.5	13.7	13.9	14.2	15.7	16.2	16.5	17.0
강원	계	4.2	4.3	4.3	4.3	4.2	4.2	4.1	3.9	3.8	3.8	3.8
	일반수급자	4.3	4.3	4.3	4.3	4.2	4.2	4.1	3.8	3.8	3.8	3.8
충북	계	3.8	3.7	3.7	3.6	3.6	3.4	3.4	3.4	3.3	3.3	3.4
	일반수급자	3.6	3.6	3.6	3.5	3.4	3.2	3.2	3.2	3.1	3.1	3.2
충남	계	4.8	4.8	4.7	4.6	4.2	4.1	4.0	3.9	3.8	3.8	3.8
	일반수급자	4.8	4.7	4.6	4.5	4.1	4.0	3.9	3.8	3.8	3.7	3.7
전북	계	7.5	7.3	7.2	7.0	6.9	6.7	6.5	6.3	6.1	6.0	5.8
	일반수급자	7.6	7.3	7.2	7.1	6.9	6.7	6.6	6.3	6.1	6.0	5.8
전남	계	7.5	7.1	6.9	6.6	6.3	5.9	5.7	5.4	5.1	5.0	4.9
	일반수급자	7.6	7.1	6.9	6.6	6.2	5.9	5.6	5.3	5.1	4.9	4.8
경북	계	8.1	8.0	7.9	7.8	7.5	7.4	7.2	6.7	6.4	6.3	6.2
	일반수급자	8.2	8.0	7.9	7.8	7.5	7.3	7.1	6.6	6.4	6.2	6.1
경남	계	106,597	107,294	104,797	98,939	93,977	89,622	86,996	107,148	104,213	100,904	112,183
	세대	7.0	6.8	6.8	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
	일반	100,559	101,149	98,419	92,674	87,559	83,312	80,872	100,991	98,229	95,027	106,360
	세대	7.0	6.8	6.7	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
제주	계	1.5	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5	1.5	1.4	1.4	1.3
	일반수급자	1.5	1.5	1.5	1.6	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.3	1.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

3.1.3 경상남도 택지 및 용도지역 현황

(1) 경상남도 택지현황

- 경남의 택지지정 실적을 살펴보면, 2011년부터 2016년까지 6년동안 택지지정 실적은 전무하였으나 2017년부터 택지지정이 이루어지기 시작함
- 택지공급실적 또한 1990년대와 2000년대 초반에는 왕성하였으나 2010년 이후 택지공급실적이 아파트 건설실적과 비교하여 별로 높지 않은데, 이는 택지지정 실적이 저조한 결과가 반영된 것으로 보임

표 3.10 지역별 택지지정 및 공급현황(단위 : 천㎡)

구분	시도	1991 ~1995	1996 ~2000	2001 ~2005	2006 ~2010	2011 ~2015	2016	2017	2018
택지지정 실적	서울	31,201	2,115	3,785	11,528	2,267	386	138	—
	부산	12,877	4,284	1,922	7,153	0	—	18	—
	대구	18,185	1,166	8,302	3,189	0	—	—	—
	인천	14,958	2,545	3,602	20,408	0	—	—	266
	광주	16,417	7,016	1,349	7,295	0	—	—	398
	대전	18,618	6,497	1,470	0	856	—	60	—
	울산	4,315	824	4,894	2,451	255	—	—	139
	경기	102,412	32,153	106,052	107,402	2,617	2,055	970	6,835
	강원	12,243	2,275	2,122	5,511	19	—	—	—
	충북	12,352	1,647	6,163	9,954	0	—	—	—
	충남	2,838	3,141	22,109	3,298	1,143	—	—	—
	전북	12,187	1,098	2,310	10,174	39	—	—	—
	전남	10,663	579	9,062	0	0	—	—	15
	경북	7,500	2,610	225	5,497	21	—	—	1,630
	경남	28,751	3,682	8,087	4,172	0	—	513	362
	제주	3,319	481	1,237	0	0	—	—	108
택지공급 실적	서울	47,439	2,152	6,565	15,862	2,358	—	—	387
	부산	16,540	5,154	7,640	5,419	1,298	141	18	—
	대구	18,606	3,682	4,187	5,641	1,987	43	362	—
	인천	18,492	5,824	8,839	20,253	639	—	—	—
	광주	11,365	7,046	9,313	1,205	0	—	—	—
	대전	15,317	8,564	7,773	3,730	212	—	60	60
	울산	0	311	1,211	3,330	1,382	—	—	—
	경기	110,996	52,508	68,243	150,400	42,378	4,638	1,235	4,561
	강원	12,360	4,972	3,056	4,829	0	28	469	—
	충북	10,983	7,355	5,339	5,881	3,307	—	—	459
	충남	11,624	2,798	11,045	31,691	7,174	—	—	—
	전북	14,252	6,118	6,320	6,400	1,736	—	—	—
	전남	19,053	4,806	8,507	6,340	943	—	—	—
	경북	13,432	6,813	5,674	5,581	355	893	—	—
	경남	27,571	16,582	8,998	8,839	3,883	67	—	1,964
	제주	4,710	1,751	1,039	2,123	0	—	—	—
	충남(세종)	0	0	0	0	0	2,105	2,886	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>토지>택지예정지구지정및공급현황>지역별택지예정및공급현황(1991~2018)

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

(2) 경상남도 시군별 용도지역 현황

- 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 우리나라 시도별 및 경남지역 시군별 용도지역 현황 (2018년, 단위 : 천㎡, %)

구분	도시지역	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		미지정지역	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
전국	17,788,927	2,683,904	15.1	334,637	1.9	1,198,128	6.7	12,628,464	71.0	943,794	5.3
서울	605,569	325,154	53.7	25,589	4.2	19,977	3.3	234,849	38.8	—	0.0
부산	940,825	143,981	15.3	25,246	2.7	64,492	6.9	546,229	58.1	160,877	17.1
대구	797,919	121,127	15.2	18,280	2.3	41,008	5.1	617,503	77.4	—	0.0
인천	579,740	119,552	20.6	23,461	4.1	63,973	11.0	287,670	49.6	85,084	14.7
광주	480,054	86,994	18.1	9,026	1.9	25,270	5.3	358,764	74.7	—	0.0
대전	495,818	70,742	14.3	8,810	1.8	13,285	2.7	402,981	81.3	—	0.0
울산	755,545	67,190	8.9	7,680	1.0	81,407	10.8	515,079	68.2	84,190	11.1
세종	142,716	28,105	19.7	5,728	4.0	8,662	6.1	98,705	69.2	1,516	1.1
경기	3,376,013	567,474	16.8	62,259	1.8	131,774	3.9	2,609,091	77.3	5,415	0.2
강원	1,028,778	140,790	13.7	18,218	1.8	38,744	3.8	794,356	77.2	36,671	3.6
충북	731,003	94,074	12.9	12,026	1.7	61,634	8.4	562,555	77.0	714	0.1
충남	904,906	129,824	14.4	14,968	1.7	116,145	12.8	588,537	65.0	55,431	6.1
전북	886,474	123,599	13.9	16,764	1.9	64,331	7.3	607,915	68.6	73,866	8.3
전남	1,718,430	173,850	10.1	22,865	1.3	168,094	9.8	1,175,931	68.4	177,691	10.3
경북	1,866,786	215,975	11.6	27,408	1.5	153,767	8.2	1,364,764	73.1	104,872	5.6
제주	470,628	53,249	11.3	6,857	1.5	5,367	1.1	388,960	82.7	16,194	3.4
경남	2,007,720	222,221	11.1	29,452	1.5	140,198	7.0	1,474,576	73.5	141,272	7.0
창원	595,334	59,976	10.1	10,539	1.8	41,981	7.1	359,449	60.4	123,388	20.7
진주	275,744	19,428	7.1	3,155	1.1	5,658	2.1	247,503	89.8	0	0.0
통영	61,682	10,381	16.8	1,209	1.96	6,131	9.9	41,148	66.7	2,813	4.6
사천	92,095	11,706	12.7	1,307	1.4	11,816	12.8	67,262	73.0	6	0.0
김해	267,088	36,912	13.8	4,091	1.5	17,383	6.5	208,528	78.1	174	0.1
밀양	61,769	9,759	15.8	853	1.4	5,442	8.8	45,715	74.0	0	0.0
거제	98,610	13,362	13.6	1,933	1.96	8,317	8.4	62,456	63.3	12,542	12.7
양산	312,975	28,753	9.2	2,916	0.9	14,722	4.7	266,585	85.2	0	0.0
의령	15,831	2,671	16.9	231	1.5	988	6.2	11,940	75.4	0	0.0
함안	39,479	4,783	12.1	490	1.2	6,907	17.5	27,299	69.2	0	0.0
창녕	49,410	5,796	11.7	623	1.3	3,980	8.1	39,010	79.0	0	0.0
고성	23,219	2,788	12.0	184	0.8	6,167	26.6	13,112	56.5	968	4.2
남해	11,801	1,265	10.7	184	1.6	0	0.0	10,353	87.7	0	0.0
하동	17,536	1,897	10.8	539	3.1	8,459	48.2	6,641	37.9	0	0.0
산청	10,302	2,055	20.0	240	2.3	206	2.0	6,420	62.3	1,381	13.4
함양	19,391	2,391	12.3	305	1.6	771	4.0	15,924	82.1	0	0.0
거창	31,906	4,874	15.3	348	1.1	1,271	4.0	25,413	79.7	0	0.0
합천	23,546	3,424	14.5	304	1.3	0	0.0	19,818	84.2	0	0.0

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

3.2 경상남도 시군별 인구 및 가구현황

3.2.1 경상남도 시군별 인구 및 가구

(1) 경상남도 시군별 인구 및 가구현황

- 경상남도 인구는 2018년, 전국대비 6.5%이며, 주택은 7.0%를 차지(2010년과 동일함)
- 경상남도 내에 거주하는 외국인 비율은 함안, 창녕, 김해, 거제, 의령, 고성 등의 순으로 높은 반면, 외국인수는 김해가 가장 많고, 다음으로 창원, 거제, 진주, 통영, 함안 순이어서 2010년 당시 많은 외국인들이 거주하던 창원과 사천에서 신흥공단으로 많이 이동하였음을 알 수 있음

표 3.12 경상남도 시군별 인구 및 가구 · 주택현황(2017년, 단위 : 명, 호, 가구)

구분		인구(명)			가구				주택(호)
		소계	내국인	외국인	계	일반가구	집단가구	외국인가구	
전국	현황	51,422,507	49,943,260	1,479,247	20,167,922	19,673,875	15,949	478,098	17,122,573
	비율	100.0	97.1	2.9	100.0	97.6	0.1	2.4	100.0
	읍부	9.3	96.5	3.5	9.2	97.4	0.1	2.5	10.2
	면부	9.4	95.0	5.0	10.2	97.1	0.2	2.7	12.1
	동부	81.3	97.4	2.6	80.7	97.6	0.1	2.3	77.7
경남	현황	3,345,293	3,254,221	91,072	1,318,106	1,292,998	1,113	23,995	1,193,912
	전국대비	6.5	97.3	2.7	6.5	98.1	0.1	1.8	7.0
	읍부	14.8	97.8	2.2	14.3	98.3	0.1	1.7	15.5
	면부	20.5	95.3	4.7	22.4	97.4	0.2	2.4	25.8
	동부	64.7	97.8	2.2	63.3	98.3	0.1	1.6	58.7
창원	현황	1,045,559	1,026,091	19,468	401,678	395,762	258	5,658	334,002
	경남대비	31.3	98.1	1.9	30.5	98.5	0.1	1.4	28.0
	의창	24.0	98.1	1.9	24.0	98.4	0.1	1.6	20.9
	성산	21.7	97.8	2.2	20.4	98.5	0.1	1.5	21.2
	합포	17.1	98.6	1.4	18.1	99.1	0.1	0.8	19.0
	회원	19.4	98.6	1.4	19.4	98.8	0.1	1.1	19.1
	진해	17.9	97.7	2.3	18.1	97.9	0.0	2.0	19.8
	진주시	10.6	98.4	1.6	10.5	98.9	0.1	1.0	9.6
	통영시	4.0	96.7	3.3	4.1	97.7	0.1	2.2	4.1
	사천시	3.3	96.8	3.2	3.5	98.4	0.1	1.5	3.8
	김해시	16.0	95.6	4.4	15.1	96.7	0.1	3.2	14.2
	밀양시	3.1	97.1	2.9	3.4	98.1	0.1	1.8	3.9
	거제시	7.7	96.1	3.9	7.4	97.1	0.1	2.8	7.8
	양산시	9.9	97.8	2.2	9.7	98.4	0.1	1.6	10.3
	의령군	0.8	96.4	3.6	0.9	98.2	0.2	1.6	1.1
	함안군	2.0	93.7	6.3	2.1	96.5	0.2	3.3	2.4
	창녕군	1.9	95.2	4.8	2.1	97.4	0.2	2.4	2.3
	고성군	1.6	96.6	3.4	1.7	98.0	0.2	1.8	2.0
	남해군	1.3	97.8	2.2	1.5	98.8	0.1	1.1	1.9
	하동군	1.3	98.5	1.5	1.5	99.0	0.1	0.9	1.7
	산청군	1.0	97.8	2.2	1.2	98.6	0.2	1.2	1.4
	함양군	1.1	98.7	1.3	1.3	99.2	0.1	0.6	1.5
	거창군	1.8	99.0	1.0	1.9	99.2	0.1	0.7	2.2
	합천군	1.3	98.4	1.6	1.5	99.1	0.1	0.8	1.9

※ 출처 : 통계청, 2017년 인구주택총조사, 괄호()안은 가구수

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 시군별 외국인 현황을 보면, 수도권에 2/3 가량 외국인이 거주하고 있으며, 전국적으로 보면 경남은 서울과 경기지역 다음으로 외국인 주민수와 비율이 높게 나타나며, 2011년과 비교하면 외국인 주민수는 급증하고 있음
- 경남지역을 18개 시군별로 살펴보면, 창원과 김해, 거제가 경남 전체의 57% 정도로 절반을 훨씬 넘어 지역별 편차가 크게 나타나며, 군지역의 경우, 함안의 외국인 비율이 높게 나타남

표 3.13 우리나라 시도별 및 경상남도 시군별 외국인 주민현황(2015년, 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	수	1,711,013	1,363,712	573,378	144,912	82,181	216,213	347,028	149,751	93,249	56,502	197,550	299,241	
	비율	3.35	79.70	42.05	10.63	6.03	15.85	25.45	8.75	62.27	37.73	11.55	100	
서울		23.85	82.61	30.28	8.18	9.23	23.94	28.37	9.93	50.44	49.56	7.46	21.39	
부산		3.39	75.88	37.27	14.81	13.98	8.37	25.57	8.36	70.95	29.05	15.77	4.29	
대구		2.27	75.28	39.96	15.54	9.74	7.96	26.81	8.21	73.64	26.36	16.51	2.86	
인천		5.23	75.80	40.54	12.87	3.57	14.57	28.45	10.97	60.09	39.91	13.23	6.15	
광주		1.70	74.12	34.48	14.61	15.77	7.83	27.31	8.41	78.03	21.97	17.47	2.07	
대전		1.51	73.71	17.36	17.64	26.99	9.21	28.80	8.67	71.49	28.51	17.62	2.04	
울산		2.16	80.81	46.24	10.19	3.36	16.53	23.68	7.35	73.10	26.90	11.84	2.03	
세종		0.33	80.27	43.01	11.72	11.68	11.07	22.52	6.64	70.54	29.46	13.09	0.31	
경기		32.12	82.37	47.24	8.79	2.19	17.15	24.64	8.47	59.45	40.55	9.16	28.17	
강원		1.59	67.17	34.17	20.03	11.24	8.71	25.85	10.66	75.22	24.78	22.17	2.44	
충북		3.04	78.27	46.80	12.02	5.65	12.65	22.88	8.12	70.99	29.01	13.61	3.12	
충남		5.15	80.60	47.44	11.02	5.85	13.26	22.42	7.03	69.74	30.26	12.37	4.92	
전북		2.58	67.74	37.31	19.13	9.14	6.66	27.75	10.21	79.29	20.71	22.05	3.77	
전남		2.97	68.05	48.61	19.57	3.55	6.38	21.89	9.30	78.01	21.99	22.66	4.26	
경북		4.38	76.84	50.46	12.87	7.63	7.34	21.71	7.45	74.57	25.43	15.72	4.77	
제주		1.14	77.58	42.14	13.99	6.95	9.71	27.21	6.80	64.58	35.42	15.63	1.32	
경남	수	112,387	90,361	52,900	9,249	1,671	7,040	19,501	7,550	5,883	1,667	14,476	18,238	
	비율	6.57	80.40	58.54	10.24	1.85	7.79	21.58	6.72	77.92	22.08	12.88	6.09	
창원		21.98	79.05	53.78	12.72	2.92	10.11	20.48	7.59	77.92	22.08	13.36	1.56	
진주		6.14	71.41	44.23	14.78	11.86	5.02	24.11	9.17	80.22	19.78	19.42	0.51	
통영		5.60	80.93	67.03	10.00	0.16	8.13	14.68	6.41	78.16	21.84	12.66	0.33	
사천		3.94	81.12	64.45	9.52	*	5.87	20.07	6.14	79.78	20.22	12.74	0.23	
김해		22.21	86.57	66.09	6.84	1.35	8.61	17.12	5.04	75.46	24.54	8.39	0.96	
밀양		2.73	75.42	61.09	13.23	1.17	5.19	19.33	7.11	81.65	18.35	17.48	0.20	
거제		12.80	86.18	52.69	7.12	0.19	4.91	35.08	4.38	75.40	24.60	9.44	0.55	
양산		7.87	78.14	54.32	11.59	1.45	9.61	23.04	8.12	72.98	27.02	13.74	0.54	
의령		1.06	77.12	64.01	12.10	*	7.42	16.25	7.65	84.62	15.38	15.22	0.07	
함안		4.64	85.80	69.58	6.57	0.33	5.56	17.95	4.96	78.38	21.62	9.24	0.19	
창녕		2.63	81.07	63.74	9.31	*	9.27	17.50	6.47	83.77	16.23	12.46	0.15	
고성		2.45	80.64	60.88	10.33	0.32	6.63	21.84	6.19	78.24	21.76	13.17	0.14	
남해		1.20	71.60	65.08	13.64	0.93	6.61	13.74	10.06	80.88	19.12	18.34	0.10	
하동		0.97	60.33	45.97	26.94	—	3.81	23.29	11.20	81.97	18.03	28.47	0.11	
산청		0.87	65.07	57.14	17.58	*	6.75	18.21	10.11	83.84	16.16	24.82	0.08	
함양		0.98	50.68	37.77	25.18	—	6.65	30.40	15.22	82.63	17.37	34.09	0.12	
거창		0.96	48.70	33.08	28.87	4.40	7.27	26.39	15.64	80.95	19.05	35.66	0.12	
합천		0.99	58.49	39.48	23.04	*	7.53	29.80	12.58	82.86	17.14	28.93	0.11	

※ 출처 : 통계청, 주제별통계, 인구가구>지방자치단체외국인주민현황>2015년이후>총괄>시군구별 외국인주민현황

* 은 5인 미만

(2) 경상남도 각 시군 연령별 분포현황

- 경남의 연령분포는 전국대비 15세미만 인구와 65세이상 인구비율이 높고 15~65세 인구비율이 낮은 특성을 보이거나 평균연령과 중위연령이 높아 상대적으로 고령화정도가 크게 나타남
- 경남의 시군별 연령분포를 살펴보면 시지역은 군지역에 비해 40대까지의 비율이 높고 50대 이상의 비율은 낮아 2010년과 비교하여 연령별 분포는 유사한 현황을 보이고 있음
- 특히 타연령층에 비해 경남 각 시군의 65세 이상 인구비율은 시지역이 12.5%(2010년 9.3%)인 반면 군지역은 30.2%(2010년 31.4%)로 높아 농촌지역의 고령화 정도가 매우 심하나 2010년과 비교하면 15세미만 비율이 높고 65세이상 비율이 낮아 고령화 현상이 약화되었음
- 15세 미만 인구비율은 거제(18.4%)가 제일 높고 합천(7.3%)이 제일 낮으며, 65세 이상은 거제(8.6%)가 가장 낮고 합천(37.8%)이 가장 높음

표 3.14 경상남도 각 시군의 연령별 인구분포 현황(2017년, 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	8.7	10.3	13.1	14.3	16.7	16.4	10.9	6.6	3.1	13.3	72.5	14.2	41.4	42.4	
읍부	10.0	11.0	11.2	13.8	16.7	15.7	10.7	7.2	3.7	15.0	69.5	15.5	41.5	42.6	
면부	6.1	7.3	9.5	9.7	12.2	17.7	16.2	13.2	8.0	9.1	62.3	28.6	49.8	53.4	
동부	8.9	10.6	13.7	14.8	17.2	16.3	10.4	5.8	2.5	13.6	74.0	12.5	40.5	41.3	
경남	9.4	10.5	11.1	13.7	16.8	16.9	11.4	6.7	3.5	14.1	70.8	15.0	41.9	43.5	
읍부	10.8	11.2	10.5	14.2	17.0	15.8	10.7	6.4	3.4	16.0	69.7	14.4	40.9	42.2	
면부	7.2	7.1	7.7	10.5	12.8	17.6	16.3	12.8	8.0	10.5	61.3	28.2	49.6	53.1	
동부	9.7	11.4	12.4	14.5	18.0	16.9	10.0	4.9	2.1	14.9	74.0	11.1	39.8	41.3	
창원	9.1	10.5	12.6	14.4	17.0	17.8	11.0	5.2	2.3	13.8	74.2	12.0	40.7	42.3	
의창	8.6	10.3	14.2	14.0	16.9	18.9	10.4	4.5	2.2	12.8	76.5	10.7	40.5	42.2	
성산	8.9	12.1	14.7	14.6	18.9	19.6	7.6	2.6	1.2	14.2	79.5	6.3	38.1	39.8	
합포	7.9	9.0	11.4	13.4	14.7	17.2	14.6	8.0	3.7	11.7	70.5	17.9	44.0	46.0	
회원	8.2	10.4	12.0	13.1	16.7	17.8	13.1	6.3	2.4	13.0	72.9	14.2	42.2	44.1	
진해	12.2	10.7	9.6	16.9	17.6	14.5	10.4	5.6	2.5	17.8	69.8	12.4	39.5	40.3	
진주	8.8	11.5	13.6	12.8	16.3	16.0	11.0	6.6	3.2	13.7	71.8	14.5	41.1	42.3	
통영	10.0	9.8	8.4	13.9	16.8	17.2	13.2	7.4	3.4	14.8	68.7	16.5	43.0	44.9	
사천	9.4	9.4	8.9	12.9	16.1	16.0	13.1	9.1	5.1	13.9	66.0	20.0	44.4	46.0	
김해	10.6	12.4	12.0	14.4	19.5	16.3	8.5	4.4	2.0	16.4	73.8	9.8	38.7	40.4	
밀양	6.5	8.2	8.8	9.8	13.1	18.9	17.1	11.3	6.3	10.2	64.7	25.1	48.4	52.2	
거제	13.0	11.1	9.8	19.0	19.0	14.5	8.1	3.6	1.9	18.4	72.9	8.6	37.5	38.5	
양산	11.2	10.5	11.4	15.9	17.6	16.0	9.9	5.3	2.3	16.0	72.4	11.7	39.6	40.7	
시평균	9.9	10.9	11.7	14.5	17.4	16.7	10.6	5.6	2.6	14.9	72.6	12.5	—	—	
의령	5.1	6.6	6.9	7.4	11.4	17.4	17.4	16.1	11.7	7.9	56.0	36.0	53.7	57.6	
함안	8.7	9.4	8.6	11.2	15.4	17.2	14.1	9.8	5.7	13.2	65.3	21.6	45.7	48.0	
창녕	6.3	7.8	8.4	9.4	12.2	18.2	16.7	13.3	7.6	9.3	62.2	28.5	49.8	53.8	
고성	6.8	8.8	7.2	9.8	13.3	17.4	16.2	12.6	7.9	10.4	61.6	28.0	49.3	52.7	
남해	4.4	8.0	7.1	6.3	11.7	17.5	17.5	16.0	11.4	7.4	56.6	36.0	53.6	57.4	
하동	5.4	7.0	7.3	7.4	12.8	18.7	17.1	14.6	9.7	8.7	59.1	32.2	52.2	55.9	
산청	5.3	7.1	6.4	7.3	11.5	18.3	17.7	16.1	10.2	8.4	57.4	34.3	53.1	57.0	
함양	5.8	8.4	6.4	7.8	12.9	17.5	16.5	15.1	9.4	9.6	58.2	32.2	51.6	55.4	
거창	7.3	10.3	8.8	9.1	13.8	16.9	14.4	11.8	7.5	11.5	62.7	25.8	47.5	50.4	
합천	4.5	6.4	6.3	6.9	11.1	17.8	17.9	17.7	11.4	7.3	54.9	37.8	54.7	58.5	
군평균	6.2	8.2	7.5	8.6	12.9	17.7	16.3	13.8	8.8	9.7	60.1	30.2	—	—	

※ 출처 : 통계청, 2017년 인구주택총조사, 내국인(특별조사구, 집단가구(집단시설가구 포함) 포함) 대상 집계(외국인 제외), 개인정보 보호 등을 위해 5인미만 자료는 x로 표기

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

(3) 경상남도 각 시군 거처의 종류별 1인가구 분포현황

- 1인가구가 주로 거주하는 주택유형은 단독주택이 가장 많고, 다음으로 아파트, 주택이외의 거처(주로 오피스텔이 많음), 다세대, 비거주용, 연립주택 순으로 전국과 경남이 동일함
- 경남의 단독주택 1인가구 비율이 전국평균보다 상당히 높은 반면, 아파트는 유사하며, 주택이외의 거처가 상대적으로 낮게 나타남
- 단독주택의 1인가구 거주비율은 남해가 가장 높고 양산이 가장 낮은 반면, 아파트 거주비율은 양산이 가장 높고 함천이 가장 낮음

표 3.15 경상남도 각 시군별 1인가구 거처의 종류별 분포 현황(2017년, 단위 : 호, %)

구분	일반 가구수	1인 가구수	일반가구대비		주택(가구)						주택이 외거처
			비율	점유율	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용	
전국	19,673,875	5,618,677	28.56	100.0	90.6	49.21	28.58	1.67	8.92	2.18	9.44
읍부	1,798,810	499,489	27.8	8.9	93.0	52.46	30.91	2.72	5.13	1.83	6.96
면부	1,993,849	677,415	34.0	12.1	92.9	77.44	10.96	0.98	2.15	1.40	7.08
동부	15,881,216	4,441,773	28.0	79.1	89.9	44.55	31.01	1.66	10.37	2.34	10.08
경남	1,292,998	370,293	28.64	100.0	93.4	60.57	27.58	1.39	2.16	1.74	6.57
읍부	185,079	48,247	26.1	13.0	95.0	53.60	35.90	1.68	2.13	1.65	5.05
면부	288,142	96,941	33.6	26.2	94.5	80.98	10.84	0.71	0.79	1.17	5.51
동부	819,777	225,105	27.5	60.8	92.6	53.27	33.01	1.62	2.75	2.00	7.36
창원	395,762	105,702	26.7	28.5	91.0	55.62	29.98	1.79	1.99	1.61	9.02
의창	94,883	26,485	27.9	25.1	95.4	67.69	22.71	1.14	2.28	1.59	4.58
성산	80,694	18,511	22.9	17.5	80.2	36.81	42.09	0.19	0.06	1.04	19.82
합포	71,860	21,519	29.9	20.4	88.0	56.52	26.27	1.51	1.37	2.32	12.00
회원	77,179	20,165	26.1	19.1	92.9	55.83	28.89	3.08	3.08	2.00	7.12
진해	71,146	19,022	26.7	18.0	96.7	55.87	33.67	3.18	3.00	0.96	3.32
진주	137,521	41,623	30.3	11.2	95.7	64.33	25.67	0.64	1.99	3.03	4.34
통영	53,306	15,801	29.6	4.3	93.9	61.04	27.52	1.45	2.09	1.78	6.11
사천	44,894	13,688	30.5	3.7	94.9	59.89	29.50	2.52	1.40	1.61	5.07
김해	192,078	47,240	24.6	12.8	92.4	50.57	35.22	0.94	4.30	1.36	7.61
밀양	44,465	15,043	33.8	4.1	95.7	70.13	20.31	1.75	1.74	1.78	4.29
거제	95,116	26,821	28.2	7.2	92.6	56.69	28.70	2.40	2.18	2.64	7.38
양산	125,887	32,744	26.0	8.8	95.3	38.62	52.76	0.81	2.16	0.92	4.72
시평균	136,129	37,333	27.4	80.7	93.0	55.48	31.95	1.46	2.36	1.80	6.95
의령	12,057	4,851	40.2	1.3	94.6	87.73	3.81	0.80	1.30	0.99	5.36
함안	26,869	8,625	32.1	2.3	93.7	67.42	22.19	1.24	1.19	1.61	6.34
창녕	26,652	9,341	35.0	2.5	93.2	77.59	10.31	1.62	2.53	1.20	6.76
고성	22,176	7,664	34.6	2.1	94.9	78.60	11.55	1.15	1.97	1.66	5.08
남해	19,431	6,999	36.0	1.9	97.5	89.57	4.47	0.74	1.00	1.70	2.51
하동	19,254	6,584	34.2	1.8	94.9	86.47	5.13	0.99	0.73	1.55	5.13
산청	15,275	5,644	36.9	1.5	94.6	88.11	3.47	0.76	0.37	1.91	5.37
함양	16,916	6,154	36.4	1.7	94.7	83.21	8.63	0.37	1.25	1.22	5.31
거창	25,105	7,984	31.8	2.2	96.4	77.87	13.94	1.19	1.63	1.74	3.63
함천	20,234	7,785	38.5	2.1	96.0	89.35	3.29	1.67	0.59	1.10	3.99
군평균	20,397	7,163	35.1	19.3	95.0	81.77	9.35	1.11	1.32	1.47	4.99

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>인구가구>인구총조사>가구부문>총조사가구(2015년이후)>전수부문>1인가구
주1) 외국인가구 및 특별조사구 제외, 내국인과 함께 살고 있는 외국인은 일반 가구원으로 집계
주2) 주택이외의 거처에는 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수 사회시설, 판잣집·비닐 하우스 등이 있음 / 비거주용 = 비거주용건물내 주택

3.2.2 경상남도 시군별 인구 및 가구추이

(1) 경상남도 인구 및 가구 추이

- 통계청 연령별(시도) 추계인구에 의하면 우리나라 인구는 2028년 51,941,946명을 정점으로 감소하기 시작하며, 경상남도의 인구는 2020년 3,350,151명을 정점으로 이후부터 감소 시작
- 전국 및 경남의 장래인구추이를 살펴보면, 2029년부터 감소되는 전국인구와는 달리 경남인구는 2020년을 정점으로 감소세로 돌아서서 전국평균 인구증가율보다 낮을 것으로 예측
- 전국 및 경남의 장래가구추이를 살펴보면, 전국의 장래가구는 2029년부터 감소하기 시작하나 경남은 2043년부터 감소하기 시작하여 인구감소 시점보다 가구감소 시점이 훨씬 늦게 나타날 것으로 예측되고 있음
- 전국과 비교하여 경남의 인구점유비율은 2019년 이후 지속적으로 감소하는 대신 가구점유비율은 가구수 증가와 마찬가지로 2042년까지 지속적으로 증가할 것으로 예측됨

표 3.16 전국 및 경남의 인구 및 가구 추이(2019~2045년) (단위 : 인, %)

연도	전국					경남					전국대비	
	인구	가구	가구 원수	인구 증가율	가구 증가율	인구	가구	가구 원수	인구 증가율	가구 증가율	경남 인구비율	경남 가구비율
2019	51,709,098	19,971,359	—	—	—	3,349,656	1,312,888	—	—	—	6.48	6.57
2020	51,780,579	20,174,317	2.57	0.14	1.02	3,350,151	1,326,670	2.53	0.01	1.05	6.47	6.58
2021	51,821,669	20,366,414	2.54	0.08	0.95	3,348,591	1,339,667	2.50	-0.05	0.98	6.46	6.58
2022	51,846,339	20,545,775	2.52	0.05	0.88	3,345,692	1,351,807	2.47	-0.09	0.91	6.45	6.58
2023	51,868,100	20,714,305	2.50	0.04	0.82	3,344,467	1,363,270	2.45	-0.04	0.85	6.45	6.58
2024	51,887,623	20,869,265	2.49	0.04	0.75	3,342,701	1,373,959	2.43	-0.05	0.78	6.44	6.58
2025	51,905,126	21,013,656	2.47	0.03	0.69	3,340,494	1,384,056	2.41	-0.07	0.73	6.44	6.59
2026	51,920,462	21,156,816	2.45	0.03	0.68	3,337,863	1,394,015	2.39	-0.08	0.72	6.43	6.59
2027	51,933,215	21,290,091	2.44	0.02	0.63	3,334,755	1,403,575	2.38	-0.09	0.69	6.42	6.59
2028	51,941,946	21,414,812	2.43	0.02	0.59	3,331,197	1,412,652	2.36	-0.11	0.65	6.41	6.60
2029	51,940,598	21,532,010	2.41	0.00	0.55	3,326,803	1,421,379	2.34	-0.13	0.62	6.41	6.60
2030	51,926,953	21,640,586	2.40	-0.03	0.50	3,321,405	1,429,572	2.32	-0.16	0.58	6.40	6.61
2031	51,899,896	21,738,986	2.39	-0.05	0.45	3,314,828	1,436,497	2.31	-0.20	0.48	6.39	6.61
2032	51,858,138	21,829,822	2.38	-0.08	0.42	3,307,035	1,443,010	2.29	-0.24	0.45	6.38	6.61
2033	51,800,130	21,915,784	2.36	-0.11	0.39	3,297,984	1,449,032	2.28	-0.27	0.42	6.37	6.61
2034	51,724,407	21,995,028	2.35	-0.15	0.36	3,287,575	1,454,544	2.26	-0.32	0.38	6.36	6.61
2035	51,629,895	22,067,468	2.34	-0.18	0.33	3,275,784	1,459,468	2.24	-0.36	0.34	6.34	6.61
2036	51,515,697	22,131,677	2.33	-0.22	0.29	3,262,681	1,463,726	2.23	-0.40	0.29	6.33	6.61
2037	51,381,324	22,188,221	2.32	-0.26	0.26	3,248,231	1,467,292	2.21	-0.44	0.24	6.32	6.61
2038	51,226,482	22,236,438	2.30	-0.30	0.22	3,232,511	1,470,067	2.20	-0.48	0.19	6.31	6.61
2039	51,051,053	22,275,804	2.29	-0.34	0.18	3,215,590	1,472,249	2.18	-0.52	0.15	6.30	6.61
2040	50,855,376	22,306,364	2.28	-0.38	0.14	3,197,504	1,473,753	2.17	-0.56	0.10	6.29	6.61
2041	50,639,882	22,327,706	2.27	-0.42	0.10	3,178,358	1,474,455	2.16	-0.60	0.05	6.28	6.60
2042	50,404,693	22,339,113	2.26	-0.46	0.05	3,158,169	1,474,478	2.14	-0.64	0.00	6.27	6.60
2043	50,149,334	22,341,405	2.24	-0.51	0.01	3,136,847	1,473,496	2.13	-0.68	-0.07	6.26	6.60
2044	49,872,642	22,334,151	2.23	-0.55	-0.03	3,114,235	1,471,704	2.12	-0.72	-0.12	6.24	6.59
2045	49,574,038	22,317,526	2.22	-0.60	-0.07	3,090,213	1,469,109	2.10	-0.77	-0.18	6.23	6.58

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>인구가구>장래인구추계/장래가구추계 (2019.6 공표 장래인구추계 시도편 자료)
 중위추계(기본 추계: 출산율-중위 / 기대수명-중위 / 국제이동-중위 / 국내이동-중위)
 작성대상 인구는 국적과 상관없이 대한민국에 상주하는 인구임.(외국인 포함)

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

(2) 경상남도 가구원수별 추계가구 장래추이

- 경상남도의 1인가구 증가율은 향후 전국 타시도에 비해 높지 않으나 1인가구수는 경기와 서울에 이어 세 번째로 많음
- 경남 전체 가구에서 1인가구가 차지하는 비율이 지속적으로 증가하여 2019년 29.5%에서 2045년 35.2%로 높아질 전망이다

표 3.17 전국 및 시도별 1인가구 증가추이(2019~2045년)

구분		2019년	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	2045년
전국	전체가구	19,971,359	20,174,317	21,013,656	21,640,586	22,067,468	22,306,364	22,317,526
	1인가구	5,907,077	6,067,878	6,700,512	7,196,471	7,634,774	7,953,010	8,098,369
	증가율	100.0	102.7	113.4	121.8	129.2	134.6	137.1
	점유비율	29.6	30.1	31.9	33.3	34.6	35.7	36.3
경남	전체가구	1,312,888	1,326,670	1,384,056	1,429,572	1,459,468	1,473,753	1,469,109
	1인가구	387,319	397,197	437,067	471,107	499,555	516,013	517,340
	증가율	100.0	102.6	112.8	121.6	129.0	133.2	133.6
	점유비율	29.5	29.9	31.6	33.0	34.2	35.0	35.2
서울	1인가구	1,209,379	1,229,080	1,292,914	1,315,387	1,329,942	1,341,638	1,339,015
	증가율	100.0	101.6	106.9	108.8	110.0	110.9	110.7
부산	1인가구	405,200	414,092	447,023	473,344	497,065	508,064	505,546
	증가율	100.0	102.2	110.3	116.8	122.7	125.4	124.8
대구	1인가구	269,676	276,046	299,351	316,293	330,681	338,511	338,284
	증가율	100.0	102.4	111.0	117.3	122.6	125.5	125.4
인천	1인가구	282,399	291,924	337,553	378,400	416,642	447,747	466,837
	증가율	100.0	103.4	119.5	134.0	147.5	158.6	165.3
광주	1인가구	186,052	191,725	212,327	224,605	234,146	240,063	241,841
	증가율	100.0	103.0	114.1	120.7	125.8	129.0	130.0
대전	1인가구	194,724	200,135	217,771	232,135	248,271	262,617	272,753
	증가율	100.0	102.8	111.8	119.2	127.5	134.9	140.1
울산	1인가구	115,440	118,620	130,065	137,927	142,996	144,669	142,140
	증가율	100.0	102.8	112.7	119.5	123.9	125.3	123.1
세종	1인가구	41,312	44,378	53,437	61,568	70,961	78,916	86,339
	증가율	100.0	107.4	129.3	149.0	171.8	191.0	209.0
경기	1인가구	1,212,586	1,258,898	1,468,510	1,632,698	1,765,572	1,861,476	1,908,408
	증가율	100.0	103.8	121.1	134.6	145.6	153.5	157.4
강원	1인가구	215,684	221,670	243,456	263,382	284,598	302,076	313,490
	증가율	100.0	102.8	112.9	122.1	132.0	140.1	145.3
충북	1인가구	202,557	209,193	237,393	263,201	289,293	311,104	325,643
	증가율	100.0	103.3	117.2	129.9	142.8	153.6	160.8
충남	1인가구	272,236	281,099	315,406	348,008	379,658	406,363	423,866
	증가율	100.0	103.3	115.9	127.8	139.5	149.3	155.7
전북	1인가구	240,261	245,870	262,043	278,092	293,429	303,959	308,984
	증가율	100.0	102.3	109.1	115.7	122.1	126.5	128.6
전남	1인가구	241,233	246,078	264,356	282,193	300,181	314,362	322,584
	증가율	100.0	102.0	109.6	117.0	124.4	130.3	133.7
경북	1인가구	358,783	366,042	391,648	415,652	439,160	455,480	461,383
	증가율	100.0	102.0	109.2	115.9	122.4	127.0	128.6
제주	1인가구	72,236	75,831	90,192	102,479	112,624	119,952	123,916
	증가율	100.0	105.0	124.9	141.9	155.9	166.1	171.5

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>인구가구>장래인구추계/장래가구추계 (증가율 : 2019년 인구기준 = 100)

- 향후 2045년까지 경남의 가구원수별 가구특성은 1인 가구의 비율이 전국평균보다 점점 낮아지는 반면, 2인 가구는 전국평균보다 높으나 전국평균과 유사해지고 있으며, 5인 이상 가구는 2030년부터 역전되기 시작하여 전국평균보다 높아지게 됨
- 전체적으로 보면 경남의 경우, 전국평균과 유사하게 향후 2045년까지 1~2인가구 비율이 지속적으로 높아지는 반면, 4인 이상 가구는 급격하게 감소될 것으로 예측됨

표 3.18 전국 및 경남의 가구원수별 추계가구 점유비율(단위 : %)

연도	계		1인		2인		3인		4인		5인		6인이상	
	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남	전국	경남
2018년	19,751,807	1,298,070	29.1	29.1	27.4	28.3	21.3	21.1	16.8	16.3	4.2	4.0	1.2	1.2
2009년	19,971,359	1,312,888	29.6	29.5	27.8	28.7	21.3	21.1	16.2	15.7	3.9	3.8	1.2	1.1
2020년	20,174,317	1,326,670	30.1	29.9	28.3	29.2	21.2	21.1	15.6	15.2	3.7	3.6	1.1	1.0
2025년	21,013,656	1,384,056	31.9	31.6	30.5	31.2	21.0	21.0	13.0	12.7	2.8	2.8	0.8	0.8
2030년	21,640,586	1,429,572	33.3	33.0	32.2	32.7	20.7	20.7	11.0	10.8	2.2	2.2	0.6	0.6
2035년	22,067,468	1,459,468	34.6	34.2	33.4	33.7	20.2	20.4	9.5	9.3	1.8	1.9	0.5	0.5
2040년	22,306,364	1,473,753	35.7	35.0	34.2	34.4	19.9	20.2	8.3	8.3	1.5	1.6	0.4	0.4
2045년	22,317,526	1,469,109	36.3	35.2	35.0	35.1	19.8	20.3	7.4	7.6	1.2	1.4	0.3	0.4

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>인구가구>장래인구추계/장래가구추계>시도>가구원수별 추계가구

(3) 경상남도 시군별 장래인구추계¹⁰⁾

- 통계청에서 작성한 장래인구추계는 중위추계(기본 추계: 출산율-중위 / 기대수명-중위 / 국제이동-중위 / 국내이동-중위)로서, 시도별 인구는 2047년까지, 시도별 가구는 2045년까지 추정되어 있으나 시군별 장래인구추계는 제공되고 있지 않음
- 따라서 본 계획에서는 경상남도에서 작성한 경상남도 시군별 장래인구추계(2015~2035)와 통계청 자료 중 기관별통계의 지방자치단체 통계중 경상남도 시군별 장래인구추계를 검토하여 경상남도 각 시군별 장래인구를 추정하고자 함
- 경상남도에서 작성한 시군별 장래인구추계는 통계청의 자료에 의거한 것이 아니라 자체적인 추계방법에 의하여 작성된 것으로 통계청의 자료와는 다르며, 기관별통계중 지방자치단체의 경상남도 시군별 장래인구추계 또한 통계청에서 작성한 장래인구추계와는 차이가 있음
- 따라서 경상남도에서 작성한 시군별 장래인구추계와 통계청 기관별통계중 지방자치단체의 경상남도 시군별 장래인구추계를 모두 검토하되, **본 계획에서는 통계의 위계상 통계청 작성자료가 우선이므로 통계청의 기관별통계에서 제시한 경상남도 시군별 장래인구추계를 적용함**
- 경상남도에서 작성한 시군별 장래인구추계와 관별통계중 지방자치단체의 경상남도 시군별 장래인구추계는 경상남도의 인구추계는 동일하나 시군별 장래인구추계에서 차이가 있음
- 경상남도 시군별 장래인구추계(2015~2035)에 의하면 경남의 장래인구는 2030년 342만 4,536명을 정점으로 2035년 340만 4,848명에 이를 것으로 예측
- 이 예측값은 통계청에서 작성한 장래인구추계의 고위추계(최대인구 추계: 출산율-고위 / 기대수명-고위 / 국제이동-고위 / 국내이동-중위)와 유사함
- 경상남도 시군별 장래인구추계(2015~2035)에서 경남의 장래인구는 2030년 3,424,536명, 2035년 3,404,848명으로 추산한 반면, 통계청의 고위추계에서는 2030년 3,401,791명, 2035년 3,390,291명으로 추계하여 그 차이가 각각 22,745명, 14,557명에 불과하여 오차가 1%가 되지 않으므로 유사한 것으로 판단함
- 추계기간('15년~'35년) 동안 시군별 인구규모는 2015년 창원시(31.9%), 김해시(16.0%), 진주시(10.5%), 양산시(8.8%), 거제시(7.8%) 등의 순이며, 2035년에는 창원시(28.5%), 김해시(15.3%), 양산시(12.6%), 진주시(10.6%), 거제시(8.5%) 등의 순으로 전망하고 있음
- 경남의 인구성장률 및 자연증가율은 지속적으로 감소추세이며, 인구성장률은 2016년 0.48%, 2035년 -0.20%, 자연증가율은 2016년 0.17%, 2035년 -0.39%일 것으로 전망됨
- 추계기간 중 시군별 인구성장률은 사천시, 의령군, 함안군 등 9개 시군은 '16년 대비 증가, 창원시, 진주시, 통영시 등 9개 시군은 감소가 전망됨
- 경남은 2022년부터 사망자가 출생아보다 많아지는 마이너스 자연증가가 시작될 것으로 전망
- 출생아 감소와 기대수명의 증가로 경남의 중위연령¹¹⁾은 2015년 41.5세에서 2035년 53.2세로 약 11.7세 높아질 전망이다

10) 경상남도, 경상남도 시군별 장래인구 추계, 2017.12

11) 총인구를 연령 순서로 나열할 때, 중앙에 있게 되는 사람의 연령을 의미함.

표 3.19 경상남도 시군별 2015~2035년 시군별 총인구 및 구성비(단위 : 천명, %)

지역	구분	2015년 (A)	2020년	2025년	2030년	2035년 (B)	증감	
							C=B-A	증가율
경남	총인구	3,330.2	3,386.0	3,414.4	3,424.5	3,404.8	74.6	2.2
	구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	
창원	총인구	1,062.0	1,036.6	1,015.5	994.4	969.1	-92.8	-8.7
	구성비	31.9	30.6	29.7	29.0	28.5	-3.4	
진주	총인구	349.2	358.0	361.5	362.8	361.2	12	3.4
	구성비	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	0.1	
통영	총인구	136.6	133.6	132.7	131.8	130.2	-6.5	-4.7
	구성비	4.1	3.9	3.9	3.8	3.8	-0.3	
사천	총인구	113.6	111.4	110.1	109.0	107.7	-5.9	-5.2
	구성비	3.4	3.3	3.2	3.2	3.2	-0.2	
김해	총인구	532.6	537.8	535.7	530.9	522.1	-10.5	-2.0
	구성비	16.0	15.9	15.7	15.5	15.3	-0.7	
밀양	총인구	103.1	105.2	107.5	109.8	111.4	8.3	8.1
	구성비	3.1	3.1	3.1	3.2	3.3	0.2	
거제	총인구	259.4	272.4	282.2	287.7	287.8	28.4	10.9
	구성비	7.8	8.0	8.3	8.4	8.5	0.7	
양산	총인구	294.4	355.3	391.2	415.3	428.4	134.0	45.5
	구성비	8.8	10.5	11.5	12.1	12.6	3.8	
의령	총인구	27.3	25.8	25.3	25.3	25.5	-1.8	-6.6
	구성비	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	-0.1	
함안	총인구	69.2	69.2	70.0	70.8	71.2	2.0	2.9
	구성비	2.1	2.0	2.1	2.1	2.1	0.0	
창녕	총인구	61.5	63.2	64.9	66.5	67.5	6.1	9.9
	구성비	1.8	1.9	1.9	1.9	2.0	0.2	
고성	총인구	53.9	52.2	51.6	51.5	51.5	-2.4	-4.5
	구성비	1.6	1.5	1.5	1.5	1.5	-0.1	
남해	총인구	44.5	42.4	41.3	40.7	40.5	-4.0	-8.9
	구성비	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2	-0.1	
하동	총인구	44.9	45.2	46.6	47.7	48.8	3.8	8.5
	구성비	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	0.1	
산청	총인구	34.1	35.0	36.3	37.6	38.7	4.6	13.4
	구성비	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	0.1	
함양	총인구	38.5	38.3	38.3	38.4	38.6	0.2	0.5
	구성비	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	-0.1	
거창	총인구	60.4	60.7	60.6	60.8	60.8	0.3	0.5
	구성비	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	0.0	
합천	총인구	45.1	43.3	43.1	43.4	44.0	-1.1	-2.5
	구성비	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	-0.1	

※ 출처 : 경상남도, 경상남도 시군별 장래인구 추계, 2017.12, p.6

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 통계청 기관별통계중 지방자치단체의 경상남도 시군별 장래인구추계에 따르면 경남의 인구는 2030년부터 감소가 시작되는데, 2020~2035년 사이 **인구감소율이 가장 높은 지역은 연간 -0.46%인 창원시**이며, **인구증가율이 가장 높은 지역은 연간 1.09%인 양산시**임
- 경남인구의 시군별 점유율을 살펴보면, **창원의 경우 2020년 30.6%에서 2035년 28.3%로 가장 점유율의 감소가 크며, 다른 대부분의 지역은 0.1% 내외의 변동율을 보이고 있음**

표 3.20 경상남도 시군별 2015~2035년 시군별 총인구 및 구성비 (단위 : 명, %)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2030년	2035년	연간인구 증가율
경남	3,385,992	3,393,446	3,399,885	3,405,438	3,410,234	3,414,375	3,424,536	3,404,848	-
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.04
창원	1,035,557	1,030,855	1,026,257	1,021,765	1,017,357	1,013,004	990,962	964,849	-
	30.6	30.4	30.2	30.0	29.8	29.7	28.9	28.3	-0.46
진주	355,110	355,178	355,227	355,244	355,251	355,239	354,555	351,631	-
	10.5	10.5	10.4	10.4	10.4	10.4	10.4	10.3	-0.07
통영	134,629	134,689	134,738	134,782	134,813	134,839	134,824	133,815	-
	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	-0.04
사천	113,240	113,460	113,628	113,758	113,871	113,969	114,310	113,894	-
	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	0.04
김해	542,267	543,324	544,173	544,803	545,248	545,538	544,709	538,445	-
	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	15.9	15.8	-0.05
밀양	104,875	105,273	105,688	106,110	106,528	106,944	108,970	110,375	-
	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.2	3.2	0.35
거제	272,457	274,854	276,993	278,899	280,631	282,174	287,374	287,037	-
	8.0	8.1	8.1	8.2	8.2	8.3	8.4	8.4	0.36
양산	348,850	355,428	361,489	367,090	372,267	377,099	396,126	405,913	-
	10.3	10.5	10.6	10.8	10.9	11.0	11.6	11.9	1.09
의령	26,733	26,826	26,912	26,999	27,096	27,193	27,767	28,413	-
	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.42
함안	69,361	69,572	69,797	70,018	70,228	70,438	71,358	71,830	-
	2.0	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	0.24
창녕	63,579	64,013	64,440	64,860	65,259	65,659	67,519	68,842	-
	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	2.0	2.0	0.55
고성	52,630	52,556	52,506	52,477	52,463	52,481	52,729	52,900	-
	1.6	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.6	0.03
남해	42,669	42,449	42,257	42,078	41,925	41,785	41,522	41,531	-
	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	-0.18
하동	45,003	45,301	45,559	45,793	46,025	46,238	47,239	48,211	-
	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	0.48
산청	35,253	35,574	35,871	36,152	36,423	36,691	37,985	39,150	-
	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	0.74
함양	38,583	38,651	38,703	38,752	38,790	38,823	39,094	39,416	-
	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	0.14
거창	60,971	61,060	61,120	61,185	61,251	61,316	61,747	61,955	-
	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	0.11
합천	44,225	44,383	44,527	44,673	44,808	44,945	45,746	46,641	-
	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.4	0.36

※ 출처 : 통계청, 국내통계>기관별통계>지방자치단체>경상남도>경상남도>경상남도시군별장래인구추계

3.3 경상남도 시군별 주택시장 현황

3.3.1 경상남도 각 시군별 주택보급률

(1) 전국 및 경상남도 주택보급률

- 주택보급률은 주택의 양적 현황을 보여주는 지표로서 매우 중요
- 2008년 당시 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
 - 주택 보급률 : 일반가구수에 대한 주택수의 백분율
 - 주택 보급률(%)=(주택수÷일반가구수)×100
 - 일반가구수 : 보통가구수에서 비혈연가구와 1인가구를 포함한 가구수
 - 주택수 : 인구주택총조사결과를 기준으로 빈집 포함하여 산정(다가구주택 구분거처 반영)
- (구)주택보급률 : 주택보급률은 보통가구수에 대한 주택수의 백분율(주택수/보통가구수×100)
 - 보통가구수 : 일반가구수에서 비혈연가구와 1인가구를 제외한 가구수로 정의
 - 주택수 : 인구주택총조사결과를 기준으로 빈집을 포함하여 산정(다가구주택은 1호로 계산)
- 전국의 (구)주택보급률은 2002년, (신)주택보급률은 2008년에 100%를 초과하였고, 경남의 (구)주택보급률은 전국평균보다 빠른 2000년 이전, (신)주택보급률은 2005년에 이미 초과함

표 3.21 전국 및 경상남도의 주택보급률 변화 추이(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	전국주택보급률			경남주택보급률		
	(구)보급률	(신)보급률	천인당주택수	(구)보급률	(신)보급률	천인당주택수
1995년	86.0	—	214.5	92.9	—	233.5
2000년	96.2	—	248.7	105.7	—	276.1
2002년	100.6	—	—	110.9	—	—
2005년	105.9	98.3	330.4	115.8	100.6	347.5
2006년	107.1	99.2	—	117.2	101.5	—
2007년	108.1	99.6	—	118.7	102.5	—
2008년	109.9	100.7	—	120.7	104.4	—
2009년	111.0	101.2	—	121.9	105.6	—
2010년	112.9	100.5(101.9)	356.8	121.8	104.4(104.3)	373.8
2011년	114.2	100.9(102.3)	—	122.4	104.4(104.9)	—
2012년	115.4	101.1(102.7)	—	122.6	104.3(105.5)	—
2013년	116.7	101.3(103.0)	—	124.4	105.0(106.6)	—
2014년	118.1	101.9(103.5)	—	126.1	105.8(107.5)	—
2015년	—	102.3	383.0	—	106.4	401.4
2016년	—	102.6	387.7	—	106.7	406.8
2017년	—	103.3	395.0	—	108.6	419.7

※ 출처 : 통계청, 주택별통계>건설주택토지>주택>주택보급률, 종전주택보급률, (신)주택보급률, 인구천인당주택수 (신)보급률 2005~2009 및 괄호()안 → 인구주택총조사, **2010~2017 인구주택총조사(등록센서스)(음영부분)**
 천인당 주택수 : 1995~2005 인구주택총조사, 2010~2017 인구주택총조사(등록센서스), 2005년, 2010년 자료는 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정할 경우의 천인당 주택수임

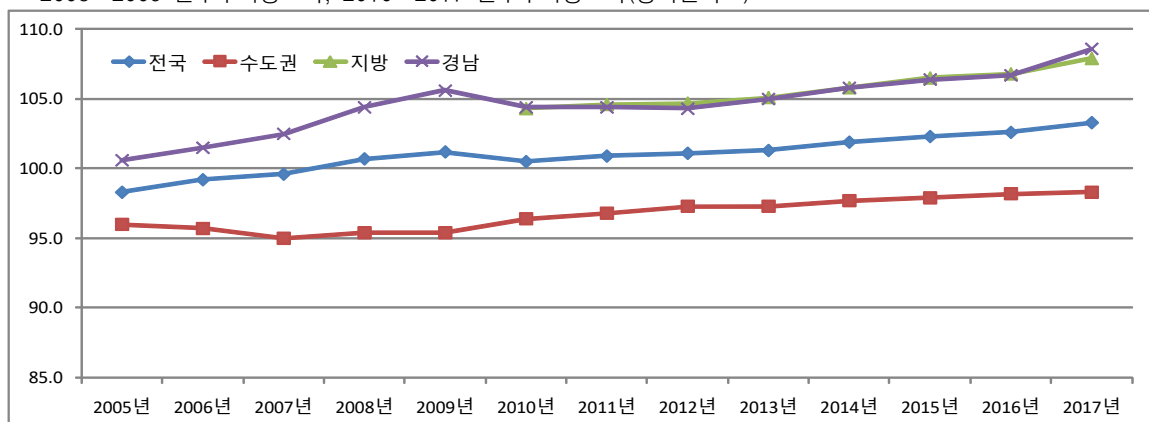
■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 전국 시도별 주택보급률 추이를 살펴보면, 경상남도의 주택보급률은 전국평균보다는 높은 편이나 9개 광역도 중에서 2005년에는 7위였으나 2017년에는 5위로 상승함
- 전국과 수도권, 지방은 비교한 주택보급률 추이를 비교해 보면, 수도권은 주택보급률이 100% 이하로 여전히 부족한 반면, 지방은 자료가 제시된 2010년부터 계속 주택보급률이 100%를 초과하고 있고, 주택보급 증가율 또한 높아 지방의 주택보급이 상대적으로 수도권에 비해 주택공급이 원활하게 이루어지고 있는 것을 알 수 있음
- 경상남도의 주택보급률 추이를 살펴보면, 2008~2012년 사이에는 주택보급률이 정체되어 있었으나 2013년부터 주택보급률이 상승하기 시작하여 2017년 기준 주택보급률은 108.6%임

표 3.22 전국 시도별 (신)주택보급률 추이(2005~2017년)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전국	98.3	99.2	99.6	100.7	101.2	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3
수도권	96.0	95.7	95.0	95.4	95.4	96.4	96.8	97.3	97.3	97.7	97.9	98.2	98.3
지방	—	—	—	—	—	104.3	104.6	104.7	105.1	105.8	106.5	106.8	107.9
서울	93.7	94.1	93.2	93.6	93.1	94.4	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3	96.3
부산	97.9	99.8	99.9	100.0	99.7	99.7	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3	103.1
대구	95.7	97.1	99.2	103.0	104.4	101.5	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3	104.3
인천	99.1	98.3	99.3	99.7	100.2	99.8	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9	100.4
광주	95.2	97.6	99.2	101.5	103.7	101.8	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5	105.3
대전	97.0	98.3	98.8	98.5	97.6	101.0	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7	101.2
울산	99.5	100.9	102.9	104.9	104.7	105.1	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3	109.3
세종	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	123.1	108.4	111.5
경기	97.5	96.7	95.6	96.0	96.5	97.3	97.6	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1	99.5
강원	104.0	107.3	108.9	110.5	111.0	108.1	107.4	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4	107.7
충북	102.9	105.2	107.5	109.3	110.3	107.5	108.0	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7	111.4
충남	103.8	107.1	108.7	110.5	113.0	104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2	110.5
전북	103.0	105.8	108.0	110.7	113.4	106.7	107.2	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3	107.7
전남	103.9	106.0	107.8	109.9	111.1	107.6	107.7	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7	111.3
경북	102.8	104.4	106.9	109.9	112.0	108.9	109.5	109.6	110.2	111.2	112.5	113.0	114.7
경남	100.6	101.5	102.5	104.4	105.6	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7	108.6
제주	96.0	97.7	96.9	96.7	96.0	96.2	95.6	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1	105.2

※ 출처 : 통계청, 주택별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>(신)주택보급률
2005~2009 인구주택총조사, 2010~2017 인구주택총조사(등록센서스)



[그림 3.1] 지역별 (신)주택보급률 변화추이(2005~2017년)

(2) 경상남도 시군별 주택보급률

- 경남 시군별 주택보급률을 살펴보면, 2010년 기준으로 산청군의 주택보급률이 가장 높고 창원시가 가장 낮았으나 이후 김해시의 주택보급률이 경남도내 18개 시군중에서 유일하게 100% 내외에 머물러 있음
- 2016년 기준으로 경상남도 18개 시군 모두 신주택보급률이 100%를 넘고 있으며, 군지역의 주택보급률이 시지역보다 높은 것으로 나타남
- 경상남도 18개시군 중에서 시지역의 경우, 통영, 사천, 밀양, 거제의 주택보급률이 창원, 진주, 김해, 양산시에 비해 상대적으로 높으며, 군지역은 하동군과 함안군의 주택보급률이 나머지 군지역에 비해 상대적으로 낮음

표 3.23 경상남도 시군별 주택보급률 추이(2010~2017년) (단위 : %)

시군별	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017
경남	104.3	104.9	105.5	106.6	107.5	106.4	106.7	108.6
창원시	101.0	102.6	102.6	102.9	104.0	104.6	104.1	99.2
진주시	102.6	104.2	105.9	107.1	109.5	105.2	103.8	98.3
통영시	108.9	107.4	105.9	105.5	104.8	109.7	112.0	108.3
사천시	107.9	110.2	112.5	113.2	113.0	111.2	113.3	118.3
김해시	102.4	100.2	99.6	100.8	99.4	100.2	100.4	104.0
밀양시	109.0	111.0	114.3	118.1	121.2	110.6	111.3	121.8
거제시	102.5	101.6	103.9	104.4	106.0	110.4	111.3	114.6
양산시	105.9	105.4	104.7	109.7	111.7	107.3	108.0	115.0
의령군	113.6	115.1	117.3	120.1	122.4	112.1	112.7	127.9
함안군	110.9	109.1	111.3	110.2	112.6	108.9	109.4	123.0
창녕군	111.2	116.2	118.8	120.3	121.6	109.9	111.5	121.5
고성군	111.3	112.3	111.7	110.9	109.7	113.0	115.6	125.6
남해군	111.3	113.2	115.1	116.5	118.4	114.6	116.0	134.4
하동군	109.4	111.3	112.5	113.7	115.3	105.5	106.8	122.1
산청군	113.9	116.5	118.9	121.6	126.2	114.6	115.0	127.9
함양군	107.9	107.7	107.6	108.6	108.5	111.5	113.0	126.4
거창군	107.0	110.4	112.1	115.7	117.1	109.5	111.6	124.1
합천군	112.0	113.6	115.9	117.4	119.4	113.1	114.6	134.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>지방자치단체>경상남도>경상남도기본통계>2000년이후>주택건설>주택현황 및 보급률(2000~2017) / 이 통계표는 신주택보급률로서, 2010년부터 인구주택총조사(등록센서스)로 집계하였으나 2010~2014는 등록센서스가 아닌 인구주택총조사에 의한 신주택보급률이며, 2015~2017년은 등록센서스에 의한 신주택보급률임 / 2010년 이전에 조사한 종전주택보급률과, 2009년 마산과 진해, 창원으로 통합된 창원시의 2010년 이전 자료는 무의미하므로 2010년 이후부터 집계자료를 사용함

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 시도별 인구천명당 주택수는 경기도와 제주도를 제외하고는 광역도가 광역시보다 많으며, 경남의 인구천명당 주택수는 2017년 기준, 419.7호로서 전국평균보다 많으나 9개 도단위 중에서 비교하면 7위로 적은 편에 속함
- 2017년의 인구천명당 주택수를 살펴보면, 다가구의 구분거처 반영시 395.0호, 미반영시 333.0호로 그 차이가 크게 나타나고 있어 다가구주택이 많이 분포하고 있음을 알 수 있으며, 다가구주택으로 인해 인구천명당 주택수가 크게 증가하게 되는 주요요인이 되고 있음
- 경남의 경우, 다가구가 비교적 많이 분포하고 있어 다가구 구분거처 반영시와 미반영시의 차이가 광역도 중에서 세 번째로 크게 나타남
- 2017년 기준, 우리나라 인구천명당 주택수는 395.0명, 경남 인구천명당 주택수는 419.7호로, 2015년 기준 420~570호 정도인 선진국과 비교하여 주택의 절대량은 여전히 부족한 상황임

표 3.24 시도별 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년		
							다가구반영	다가구미반영	다가구수
전국	214.5	248.7	330.4	356.8	383.0	387.7	395.0	333.0	839,644
수도권	191.2	221.6	314.7	336.2	356.8	360.8	365.8	305.1	372,481
서울	168.9	199.4	315.9	342.0	366.8	371.6	376.9	294.3	202,108
부산	177.5	226.7	329.5	358.5	397.3	399.8	408.6	351.3	95,977
대구	178.2	219.7	316.4	355.8	382.6	392.6	402.9	319.6	73,248
인천	227.4	255.4	322.1	343.5	365.1	368.3	370.5	331.4	28,326
광주	198.1	249.9	308.8	355.0	390.4	396.3	405.2	337.8	31,105
대전	220.7	243.8	321.9	354.8	386.9	391.2	396.5	314.0	28,270
울산	—	235.6	321.7	360.0	388.0	391.9	404.8	320.9	28,892
경기	210.0	236.6	311.8	329.5	346.9	350.7	356.4	307.3	142,047
강원	268.9	307.8	369.8	403.7	426.1	430.9	439.6	385.4	23,028
충북	256.6	288.0	356.1	389.0	421.2	426.7	435.0	361.2	20,660
충남	270.3	317.1	362.7	380.9	409.2	416.8	426.7	372.5	16,260
전북	260.8	300.7	357.9	391.1	420.3	424.3	429.9	382.4	18,120
전남	293.4	324.1	380.4	410.1	442.4	448.3	455.5	427.5	14,858
경북	270.2	302.7	370.2	408.6	446.0	453.6	465.9	387.8	38,525
경남	233.5	276.1	347.5	373.8	401.4	406.8	419.7	356.9	63,679
제주	226.0	248.5	323.4	329.6	366.4	379.3	393.7	344.6	13,244

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주제별통계>건설주택도지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수

주) 2005년, 2010년 자료는 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정할 경우의 천인당 주택수임

표 3.25 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	1985년	1990년	1995년	2000년	2010년	2015년
영국	385	398	407	417	439	436
프랑스	449	465	479	490	—	546
독일	425	421	430	445	—	510
덴마크	439	462	465	467	—	464
포르투갈	382	415	448	482	—	571
미국	407	425	429	434	416	419
일본	330	352	379	404	477	477

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

OECD, 「OECD Affordable Housing Database」 2010년, 2015년 일본은 2013년, 2015년 영국은 2014년자료임

- 경남 시군별 인구천명당 주택수를 살펴보면, 시지역보다는 군지역이 많으며, 인구가 밀집한 지역일수록, 도시근교지역일수록 인구천명당 주택수는 낮은 경향을 보여줌
- 시지역의 경우, 김해시, 창원시, 진주시 순으로 낮으나 창원의 경우 구지역까지 포함하면 의창구가 328.7호로 가장 낮고, 군지역의 경우, 함안군이 가장 낮은 것으로 나타남
- 우리나라의 인구천명당 주택수는 1995년 214.5호에서 2017년 395.0호까지 급격하게 증가하여 왔으나 2015년 기준으로 420~570호 정도인 선진국과 비교하여 주택의 절대량은 여전히 부족한 상황임

표 3.26 경상남도 18개시군 인구 천명당 주택수 (2017년, 단위 : 명, 호, %)

구분	인구(명)		다가구구분거처(호)		가구수 (일반가구)	인구천명당주택수	
	총인구	내국인	반영주택	미반영주택		다가구반영	다가구미반영
전국	51,422,507	49,943,260	20,313,400	17,122,573	19,673,875	395.0	333.0
읍부	4,794,377	4,625,994	2,076,021	1,749,920	1,798,810	433.0	365.0
면부	4,835,090	4,592,308	2,449,511	2,064,742	1,993,849	506.6	427.0
동부	41,793,040	40,724,958	15,787,868	13,307,911	15,881,216	377.8	318.4
경남	3,345,293	3,254,221	1,404,000	1,193,912	1,292,998	419.7	356.9
읍부	493,742	482,702	217,286	184,772	185,079	440.1	374.2
면부	687,237	654,655	362,234	308,031	288,142	527.1	448.2
동부	2,164,314	2,116,864	824,480	701,109	819,777	380.9	323.9
창원	1,045,559	1,026,091	392,775	334,002	395,762	375.7	319.4
의창	250,560	245,726	82,224	69,920	94,883	328.2	279.1
성산	226,726	221,789	83,387	70,909	80,694	367.8	312.8
합포	178,751	176,168	74,556	63,400	71,860	417.1	354.7
회원	202,864	200,094	74,903	63,695	77,179	369.2	314.0
진해	186,658	182,314	77,705	66,078	71,146	416.3	354.0
진주시	353,209	347,571	135,160	114,935	137,521	382.7	325.4
통영시	132,962	128,549	57,712	49,076	53,306	434.0	369.1
사천시	111,655	108,077	53,091	45,147	44,894	475.5	404.3
김해시	536,456	513,069	199,825	169,924	192,078	372.5	316.8
밀양시	103,894	100,913	54,171	46,065	44,465	521.4	443.4
거제시	257,847	247,869	108,977	92,670	95,116	422.6	359.4
양산시	332,596	325,137	144,723	123,067	125,887	435.1	370.0
의령군	26,292	25,355	15,415	13,108	12,057	586.3	498.6
함안군	67,906	63,614	33,058	28,111	26,869	486.8	414.0
창녕군	62,544	59,569	32,376	27,531	26,652	517.6	440.2
고성군	52,439	50,639	27,845	23,678	22,176	531.0	451.5
남해군	42,986	42,024	26,114	22,206	19,431	607.5	516.6
하동군	43,441	42,801	23,509	19,991	19,254	541.2	460.2
산청군	34,033	33,278	19,536	16,613	15,275	574.0	488.1
함양군	37,942	37,436	21,387	18,187	16,916	563.7	479.3
거창군	60,083	59,456	31,161	26,498	25,105	518.6	441.0
합천군	43,449	42,773	27,168	23,103	20,234	625.3	531.7

※ 출처 : 다가구반영주택 : 통계청, 국내통계, 주택별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수
 다가구미반영주택 : 통계청, 건설주택토지>주택>주택총조사>총조사주택>전수부문>주택의종류별주택 (빈집포함)
 주)구분거처반영 인구천명당 주택수 = 구분거처 반영주택수 ÷ (총인구/1,000))
 구분거처미반영 인구천명당 주택수 = 구분거처 미반영주택수 ÷ (총인구/1,000))

3.3.2 경상남도 시군별 주택시장 현황

(1) 경상남도 주택공급 현황

- 2019년 7월, 경남의 공동주택 건설현황은 민간부문 91,269호, 공공 8,403호 등 총 **99,672호**임

표 3.27 경상남도 시군별 주택건설사업계획 승인후 공동주택 건설 추진현황(단위 : 호)

구분		민간부문					공공	계	추진상황		
		건설회사	재건축	재개발	주택조합	민간임대			미착공	분양승인	공사중
경남	세대수	58,976	4,278	10,511	15,865	1,639	8,403	99,672	—	—	—
	단지수	97	7	10	21	3	16	154	75	33	76
창원	세대수	14,502	2,844	10,511	2,445	0	0	30,302	—	—	—
	단지수	13	5	10	5	0	0	33	21	5	10
의창	세대수	7,880	1,470	0	515	0	0	9,865	—	—	—
	단지수	7	2	0	1	0	0	10	6	4	2
성산	세대수	0	264	0	0	0	0	264	—	—	—
	단지수	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
합포	세대수	5,846	154	3,787	339	0	0	10,126	—	—	—
	단지수	3	1	3	1	0	0	8	4	1	4
회원	세대수	0	956	6,724	0	0	0	7,680	—	—	—
	단지수	0	1	7	0	0	0	8	6	0	2
진해	세대수	776	0	0	1,591	0	0	2,367	—	—	—
	단지수	3	0	0	3	0	0	6	4	0	2
진주시	세대수	4,193	0	0	0	852	794	5,839	—	—	—
	단지수	9	0	0	0	1	1	11	0	11	11
통영시	세대수	2,930	0	0	506	0	610	4,046	—	—	—
	단지수	6	0	0	1	0	1	8	6	0	2
사천시	세대수	7,605	617	—	1,216	—	1,495	10,933	—	—	—
	단지수	11	1	0	2	0	3	17	11	3	6
김해시	세대수	7,994	0	0	10,186	0	0	18,180	—	—	—
	단지수	12	0	0	10	0	0	22	10	10	12
밀양시	세대수	2,913	0	0	0	0	0	2,913	—	—	—
	단지수	8	0	0	0	0	0	8	4	3	4
거제시	세대수	5,947	817	0	0	686	575	8,025	—	—	—
	단지수	9	1	0	0	1	1	12	8	1	4
양산시	세대수	10,787	0	0	1,512	0	3,216	15,515	—	—	—
	단지수	17	0	0	3	0	4	24	8	0	16
의령군	세대수	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—
	단지수	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
함안군	세대수	0	0	0	0	0	993	993	—	—	—
	단지수	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
창녕군	세대수	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—
	단지수	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
고성군	세대수	923	0	0	0	0	300	1,223	—	—	—
	단지수	3	0	0	0	0	2	5	0	0	5
남해군	세대수	242	0	0	0	0	0	242	—	—	—
	단지수	2	0	0	0	0	0	2	1	0	1
하동군	세대수	550	0	0	0	101	100	751	—	—	—
	단지수	2	0	0	0	1	1	4	3	0	0
산청군	세대수	152	0	0	0	0	150	302	—	—	—
	단지수	2	0	0	0	0	1	3	1	0	2
함양군	세대수	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—
	단지수	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
거창군	세대수	68	0	0	0	0	0	68	—	—	—
	단지수	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
합천군	세대수	170	0	0	0	0	170	340	—	—	—
	단지수	2	0	0	0	0	1	3	0	0	3

※ 출처 : 경상남도 내부자료(2019.7.26. 기준)

(2) 경상남도 주택별 현황

- 경상남도의 주택 멸실추이를 살펴보면, 2010년까지는 단독주택의 멸실이 대부분이었으나 2011년부터 단독주택 멸실은 감소하고 아파트의 멸실이 증가하고 있는 추세를 보여주고 있음
- 이는 재건축 및 재개발이 주된 요인으로, 2010년까지는 재개발로 인한 단독주택의 멸실이 대부분이었지만 2012년부터 아파트 재건축이 급격하게 증가하면서 이에 따른 아파트의 멸실이 크게 증가하였음
- 연립주택과 다세대주택의 멸실 증감폭은 크지만 그 수가 적어 전체 멸실 주택수에 미치는 영향은 미미함

표 3.28 전국 및 경상남도 멸실주택수 추이(2010~2017년)(단위 : 호, %)

구분	시점	멸실 주택수	증가율	단독주택		다가구주택		연립주택		다세대주택		아파트	
				점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율
전국	2010	62,485	100.0	72.0	100.0	11.7	100.0	2.7	100.0	2.2	100.0	11.4	100.0
	2011	76,662	122.7	63.8	108.7	18.1	189.5	3.5	156.1	5.1	291.8	9.5	102.5
	2012	77,234	100.7	61.2	96.8	18.5	103.1	3.2	93.8	7.5	147.7	9.5	100.3
	2013	83,738	108.4	59.5	105.4	16.6	97.4	3.0	100.0	9.9	143.3	10.9	124.6
	2014	83,976	100.3	59.5	100.2	21.0	126.2	4.7	157.6	5.9	59.5	9.0	82.8
	2015	99,557	118.6	55.8	111.2	22.2	125.5	4.3	108.9	7.6	152.2	10.1	133.5
	2016	132,108	132.7	44.4	105.5	25.5	152.3	5.6	172.7	5.8	102.2	18.7	245.0
	2017	117,730	89.1	44.4	89.2	22.7	79.4	4.3	67.8	6.9	105.8	21.7	103.2
수도권	2010	23,762	100.0	64.0	100.0	21.1	100.0	6.0	100.0	4.1	100.0	4.7	100.0
	2011	37,501	157.8	42.8	105.6	26.6	199.2	6.2	163.5	9.2	348.6	15.2	505.2
	2012	36,634	97.7	43.3	98.9	28.4	104.0	6.3	99.3	14.1	150.6	7.9	50.7
	2013	40,230	109.8	37.1	94.0	25.4	98.3	4.8	84.6	19.4	151.3	13.2	184.3
	2014	40,710	101.2	39.5	107.6	29.7	118.3	7.5	157.5	10.7	55.9	12.5	96.2
	2015	47,973	117.8	36.4	108.6	35.2	139.5	6.8	106.3	12.4	135.5	9.3	87.3
	2016	68,598	143.0	31.2	122.5	29.2	118.9	9.4	196.4	8.9	103.3	21.3	328.1
	2017	69,808	101.8	26.3	85.9	27.3	94.9	5.9	64.0	9.9	112.7	30.7	146.5
지방	2010	38,723	100.0	76.9	100.0	6.0	100.0	0.7	100.0	0.9	100.0	15.5	100.0
	2011	39,161	101.1	83.8	110.3	9.9	168.3	0.9	118.7	1.3	137.9	4.1	26.9
	2012	40,600	103.7	77.4	95.7	9.6	100.5	0.5	56.0	1.6	127.9	10.9	275.6
	2013	43,508	107.2	80.3	111.2	8.5	95.1	1.3	289.4	1.2	78.8	8.8	85.9
	2014	43,266	99.4	78.3	97.0	12.7	148.1	2.0	158.1	1.3	115.0	5.6	64.1
	2015	51,584	119.2	73.8	112.5	10.1	94.9	2.0	118.4	3.1	277.8	10.9	230.3
	2016	63,510	123.1	58.7	97.8	21.4	260.2	1.5	96.5	2.5	98.2	15.9	179.2
	2017	47,922	75.5	70.9	91.2	16.1	56.6	1.9	92.7	2.6	79.2	8.5	40.5
경남	2010	4,153	100.0	97.0	100.0	2.8	100.0	0.1	100.0	0.0	—	0.0	—
	2011	5,351	128.8	87.7	116.5	9.2	416.1	1.4	1,283.3	0.5	—	1.2	—
	2012	5,668	105.9	83.4	100.7	2.5	29.3	0.0	0.0	0.5	103.6	13.6	1,240.3
	2013	5,183	91.4	89.7	98.3	3.2	116.0	0.8	—	1.5	262.1	4.8	32.4
	2014	6,711	129.5	71.4	103.2	3.0	121.0	0.2	31.8	0.3	26.3	25.0	674.7
	2015	8,077	120.4	63.0	106.2	3.6	144.1	0.0	28.6	0.0	10.0	33.3	160.1
	2016	9,922	122.8	48.0	93.5	18.2	618.9	0.6	1,525.0	0.3	1,650.0	32.9	121.5
	2017	6,109	61.6	80.8	103.8	7.2	24.3	0.9	95.1	0.8	142.4	10.3	19.2

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택보급률>주택멸실현황(2010~2017)

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 2017년 기준, 주택유형별로 멸실주택수를 살펴보면, 단독주택의 멸실점유율이 전체주택수의 44.4%, 다가구 22.7%, 아파트가 21.7%를 차지하여 단독주택이 멸실주택의 대부분을 차지
- 전국과 비교해보면, 경상남도의 경우, 단독주택의 멸실률은 광역도 중에서 두 번째로 낮은 반면, 아파트 멸실률은 두 번째로 높게 나타남

표 3.29 전국 시도별 주택유형별 멸실주택수(2017년 기준)

구분		계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
전국	멸실주택수	117,730	52,323	26,723	5,017	8,159	25,508
	점유율	100.0	44.4	22.7	4.3	6.9	21.7
수도권	멸실주택수	69,808	18,354	19,026	4,107	6,901	21,420
	점유율	59.3	26.3	27.3	5.9	9.9	30.7
지방	멸실주택수	47,922	33,969	7,697	910	1,258	4,088
	점유율	40.7	70.9	16.1	1.9	2.6	8.5
서울	멸실주택수	47,534	11,042	13,514	3,007	5,233	14,738
	점유율	40.4	23.2	28.4	6.3	11.0	31.0
부산	멸실주택수	7,857	4,510	2,142	111	633	461
	점유율	6.7	57.4	27.3	1.4	8.1	5.9
대구	멸실주택수	4,375	1,547	1,571	50	173	1,034
	점유율	3.7	35.4	35.9	1.1	4.0	23.6
인천	멸실주택수	2,782	1,239	615	202	184	542
	점유율	2.4	44.5	22.1	7.3	6.6	19.5
광주	멸실주택수	3,020	2,058	212	422	162	166
	점유율	2.6	68.1	7.0	14.0	5.4	5.5
대전	멸실주택수	2,661	1,250	1,345	10	56	0
	점유율	2.3	47.0	50.5	0.4	2.1	0.0
울산	멸실주택수	1,541	738	244	21	4	534
	점유율	1.3	47.9	15.8	1.4	0.3	34.7
세종	멸실주택수	222	220	2	0	0	0
	점유율	0.2	99.1	0.9	0.0	0.0	0.0
경기	멸실주택수	19,492	6,073	4,897	898	1,484	6,140
	점유율	16.6	31.2	25.1	4.6	7.6	31.5
강원	멸실주택수	2,626	2,218	314	24	70	0
	점유율	2.2	84.5	12.0	0.9	2.7	0.0
충북	멸실주택수	2,560	2,297	263	0	0	0
	점유율	2.2	89.7	10.3	0.0	0.0	0.0
충남	멸실주택수	2,695	2,429	177	20	69	0
	점유율	2.3	90.1	6.6	0.7	2.6	0.0
전북	멸실주택수	2,765	2,463	185	113	4	0
	점유율	2.3	89.1	6.7	4.1	0.1	0.0
전남	멸실주택수	3,408	3,358	42	4	4	0
	점유율	2.9	98.5	1.2	0.1	0.1	0.0
경북	멸실주택수	6,894	4,894	717	10	8	1,265
	점유율	5.9	71.0	10.4	0.1	0.1	18.3
경남	멸실주택수	6,109	4,938	438	58	47	628
	점유율	5.2	80.8	7.2	0.9	0.8	10.3
제주	멸실주택수	1,189	1,049	45	67	28	0
	점유율	1.0	88.2	3.8	5.6	2.4	0.0

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택보급률>주택멸실현황(2010~2017)

(3) 도시정비사업현황

- 경상남도의 재개발사업 현황(2018년)을 살펴보면, 구역수는 전국의 1.31%에 불과하나 건립 가구수는 1.97%로 구역수에 비해 많은 편이며, 철거대상 동수는 3.57%를 차지하고 있음
- 진행상황별로 구분해 보면, 경상남도의 완료된 구역수는 적으나 시행중인 구역이 많아 재개발 사업이 한창 진행중임을 알 수 있으며, 조합원이 건립가구수의 29.2%, 일반분양이 63.7%, 임대주택이 7.2%를 차지하고 있어 전국대비 일반분양분이 훨씬 많은 대신 임대주택은 매우 적은 특성을 지님

표 3.30 전국 및 경상남도 재개발사업 현황(누계, 2018년 기준)

시도	진행구분		구역수 (개)	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				철거대상 (동)
					계	조합원	일반분양	임대주택	
전국	계		1,524	77,270,119	1,219,862	430,888	641,084	147,890	245,119
					100.0%	35.3%	52.6%	12.1%	
	완료		583	23,098,688	395,652	57,983	274,604	63,065	
	시행중		392	26,867,111	472,450	203,020	223,990	45,440	
경남	미시행		549	27,304,320	351,760	169,885	142,490	39,385	101,182
	계	수	20	1,421,487	24,033	7,018	15,319	1,696	8,754
		전국대비(%)	1.31	1.84	1.97	1.63	2.39	1.15	
	완료	수	3	160,155	2,742	749	1,748	245	947
		전국대비(%)	0.20	0.21	0.22	0.17	0.27	0.17	
	시행중	수	11	738,570	14,075	4,607	8,483	985	4,499
		전국대비(%)	0.72	0.96	1.15	1.07	1.32	0.67	
	미시행	수	6	522,762	7,216	1,662	5,088	466	3,308
		전국대비(%)	0.39	0.68	0.59	0.39	0.79	0.32	

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>중앙행정기관>국토교통부>도시정비사업현황

- 경상남도의 재건축사업 현황(2018년)을 살펴보면, 조합당 기존주택수는 565.6호로 전국의 466.6호에 비해 많은 반면, 총공급호수는 679.3호로 전국의 700.7호에 비해 적어 재건축으로 인한 주택공급율은 전국대비 낮은 편임
- 재건축의 경우, 조합원 공급주택 비율이 재개발보다 훨씬 높은 편으로, 재개발의 조합원 비율이 전국 35.3%, 경남 29.2%임에 비해 재건축은 전국 55.2%, 경남 57.8%임**

표 3.31 전국 및 경상남도 재건축사업 현황(누계, 2018년 기준)

구분	항목		주택계			조합인가			사업계획승인			준 공		
			조합	기존	공급	조합	기존	공급	조합	기존	공급	조합	기존	공급
전국	조합	수	914	426,490	640,427	137	61,749	55,792	278	137,901	236,307	499	226,840	348,328
		조합당	—	466.6	700.7	—	450.7	407.2	—	496.0	850.0	—	454.6	698.1
	조합원		—	—	353,790	—	—	38,157	—	—	134,253	—	—	181,380
	일반분양		—	—	266,080	—	—	15,634	—	—	91,837	—	—	158,609
	임대주택		—	—	20,557	—	—	2,001	—	—	10,217	—	—	8,339
경남	조합	수	45	25,452	30,567	7	4,637	3,078	8	3,644	5,531	30	17,171	21,958
		조합당	—	565.6	679.3	—	662.4	439.7	—	455.5	691.4	—	572.4	731.9
	조합원		—	—	17,669	—	—	2,873	—	—	4,421	—	—	10,375
	일반분양		—	—	12,496	—	—	205	—	—	1,110	—	—	11,181
	임대주택		—	—	402	—	—	0	—	—	0	—	—	402

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>중앙행정기관>국토교통부>도시정비사업현황

(4) 주택 미분양 현황

- 주택미분양 물량은 2007년 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태로 2008년 급격하게 증가하여 2008년 165,599호로 최고를 기록한 이후, 2009년부터 감소세에 있다가 최근 증가추세임
- 2008년부터 2018년까지 미분양 현황을 살펴보면, 규모별로는 2007년의 금융위기 이후 2011년까지 전용면적 85㎡초과주택의 미분양이 많았으나 **2012년부터는 60~85㎡주택 미분양 물량**이 많은데, 이는 2007년 금융위기 이후 85㎡초과 규모의 주택건설물량이 감소하였기 때문으로 추정됨
- 시도별 주택미분양 현황을 살펴보면, 2016년까지는 경기도의 미분양 주택수가 가장 많았으나 2017년부터 경남의 미분양주택수가 가장 많이 나타남
- 수도권과 지방으로 구분해서 보면, 2008년 직후 수도권에 비해 지방의 미분양 물량이 크게 증가하였으나 이후 2015년까지 그 차이가 감소하는 추세였다가 **2016년부터 수도권의 미분양 주택은 크게 감소하는 대신 지방의 미분양 주택이 크게 증가하고 있어 최근 주택시장은 수도권과 지방으로 양극화되는 경향**을 나타내고 있음

표 3.32 부문별, 시도별, 규모별 주택미분양 현황과 추이 (단위 : 호)

대분류	구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
부문별 미분양 현황	계	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838
	공공부문	1,306	335	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	민간부문	164,293	122,962	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838
	(준공후)	46,476	50,087	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011	11,720	16,738
시도별 미분양 현황	전국	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838
	서울	2,486	1,803	2,729	1,861	3,481	3,157	1,356	494	274	45	27
	부산	13,997	9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060	1,290	1,171	1,920	4,153
	대구	21,379	16,009	13,163	8,672	3,288	1,234	1,013	2,396	915	126	362
	인천	1,647	4,539	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735	4,206	3,053	1,549	1,324
	광주	12,384	4,678	1,809	784	3,348	323	247	735	554	707	58
	대전	3,802	3,101	2,205	1,557	1,441	1,146	444	1,243	644	759	1,183
	울산	9,569	7,106	5,575	3,510	3,659	3,310	258	437	481	855	997
	세종	—	—	—	—	0	54	433	16	0	0	0
	경기	22,795	19,325	22,418	22,378	25,040	24,760	14,723	25,937	13,362	8,793	4,968
	강원	10,581	7,157	3,837	2,244	4,421	3,055	3,054	1,876	3,314	2,816	5,736
	충북	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655	3,989	4,980	4,560
	충남	15,918	14,277	9,020	7,471	2,942	3,566	2,838	9,065	9,323	11,283	7,763
	전북	4,617	3,498	1,311	355	629	1,470	1,197	1,227	2,382	1,881	1,607
	전남	6,530	5,690	2,504	1,527	2,478	1,981	2,981	1,608	1,245	627	1,663
	경북	16,106	12,808	8,042	4,110	3,201	1,405	2,023	3,802	7,421	7,630	8,995
	경남	17,107	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147
	제주	269	280	162	97	954	588	124	114	271	1,271	1,295
규모별 미분양 현황	수도권	—	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689	10,387	6,319
	지방	—	97,630	59,294	41,926	42,288	27,899	20,565	30,875	39,724	46,943	52,519
	계	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838
	60㎡이하	7,294	5,851	4,703	4,998	5,509	6,104	5,932	9,336	9,128	9,919	9,308
규모별 미분양 현황	60~85㎡	69,924	47,834	29,913	24,523	37,013	30,885	21,052	43,690	40,574	41,709	44,142
	85㎡ 초과	88,381	69,612	54,090	40,286	32,313	24,102	13,395	8,486	6,711	5,702	5,388

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>미분양현황 종합

- 경상남도의 미분양주택은 2015년까지는 전국 미분양주택의 10% 이하였으나 2016년부터 전국 미분양주택의 10%를 넘어 2018년 24.0%까지 증가하였으며, 2019년 5월 현재, 전국 미분양주택의 22.0%를 차지하고 있는 상황임
- 경상남도 시군별 미분양 현황을 살펴보면, 2019년 5월 기준, 경남전체의 미분양 주택수는 13,800호로서 그 중 **창원이 5,892호로 전체 미분양주택의 42.7%를 차지**하며, 다음으로 김해 2,097호(15.2%), 거제 1,800호(13.0%), 통영 1,501호(10.9%) 순임
- 창원의 미분양주택은 2018년 6월 최대를 기록한 이후 약간 감소세를 보여주고 있으나 여전히 경남 전체 미분양주택의 상당수를 차지하고 있으며, 김해는 미분양 주택수가 최근 크게 증가하고 있고, 통영과 거제의 경우, 미분양주택이 일정한 수준을 유지하고 있는 것으로 나타나 시군별로 미분양주택의 양상을 보여주고 있음

표 3.33 경상남도 시군별 주택미분양 현황과 추이 (각 년도 12월기준, 단위 : 호)

시군별	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5
전국	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	62,050	58,838	62,741
경남	17,107	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,896	14,147	13,800
	10.3	7.1	5.4	9.1	12.8	8.0	7.3	5.5	14.2	21.1	24.0	24.0	22.0
창원	호 0	0	1,256	366	2,157	617	751	44	3,287	5,360	6,874	6,754	5,892
	비율 0.0	0.0	26.3	5.7	22.6	12.6	25.4	1.3	41.0	44.3	46.1	47.7	42.7
진주	호 2,312	1,463	1,426	2,364	1,855	1,704	511	2	339	212	446	434	463
	비율 13.5	16.8	29.8	37.1	19.4	34.7	17.3	0.1	4.2	1.8	3.0	3.1	3.4
통영	호 862	772	74	223	151	298	439	138	258	1,457	1,419	1,511	1,501
	비율 5.0	8.9	1.5	3.5	1.6	6.1	14.8	4.0	3.2	12.1	9.5	10.7	10.9
사천	호 225	95	445	433	780	464	286	135	254	1,391	1,152	1,031	683
	비율 1.3	1.1	9.3	6.8	8.2	9.5	9.7	4.0	3.2	11.5	7.7	7.3	4.9
김해	호 673	761	107	354	644	193	340	386	459	1,204	1,347	1,301	2,097
	비율 3.9	8.7	2.2	5.6	6.7	3.9	11.5	11.3	5.7	10.0	9.0	9.2	15.2
밀양	호 3,139	565	37	4	3	3	3	35	7	219	397	439	442
	비율 18.3	6.5	0.8	0.1	0.0	0.1	0.1	1.0	0.1	1.8	2.7	3.1	3.2
거제	호 60	42	255	61	1,265	398	3	1,514	1,586	1,827	1,734	1,694	1,800
	비율 0.4	0.5	5.3	1.0	13.2	8.1	0.1	44.4	19.8	15.1	11.6	12.0	13.0
양산	호 525	348	589	2,357	2,412	1,002	253	102	1,021	165	1,285	902	849
	비율 3.1	4.0	12.3	37.0	25.2	20.4	8.5	3.0	12.7	1.4	8.6	6.4	6.2
의령	4,823	1,263	30	29	27	14	0	2	2	144	126	1	1
함안	40	39	16	28	88	87	27	0	0	0	-	0	0
창녕	88	21	1	116	0	0	20	80	246	62	54	35	32
남해	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0
하동	0	0	0	0	0	0	0	41	1	0	17	7	7
산청	0	50	39	23	15	12	1	87	56	35	34	27	24
함양	0	246	248	1	1	67	3	0	6	5	5	5	5
거창	8	3	2	1	159	49	297	845	12	7	6	6	4
합천	2	1	1	1	0	0	28	0	0	0	-	0	0

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>시군구별미분양현황

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 경상남도의 공사완료후 미분양 주택현황을 살펴보면, 2019년 5월 기준 경상남도의 주택미분양 비율은 전국대비 22.0%임에 비해 공사완료후 미분양주택은 전국대비 17.9%를 차지하여 상대적으로 공사완료후 미분양주택 양상은 상대적으로 양호함
- 경상남도의 공사완료후 미분양주택수는 총 3,319호로서, 시군별 주택미분양 상황과는 달리 거제시가 1,542호로 전체의 46.5%를 차지하여 심각한 상황임(2019년 5월, 거제시의 전체 미분양 비율은 경상남도 전체의 13.0% 였음)
- 경상남도 시군별 주택미분양 현황에서 가장 비율(42.7%)이 높았던 창원시의 경우, 공사완료후 미분양주택수는 858호로서 전체의 25.9%를 차지
- 하지만 창원시의 경우, 전체 미분양주택수가 많아 머지않아 공사완료후 미분양주택수에서도 심각한 상황이 나타날 것으로 예측됨

표 3.34 경상남도 시군별 공사완료후 미분양주택 현황 (각 년도 12월기준, 단위 : 호)

시군별	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5
전국	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011	11,720	13,348	16,738	18,558
경남	3,667	1,341	880	1,454	1,200	478	549	1,333	1,776	2,373	3,319
	8.6	4.3	3.1	6.7	7.4	4.5	5.5	11.4	13.3	14.2	17.9
창원	호	1,256	327	147	47	82	32	0	116	314	213
	비율	34.3	24.4	16.7	3.2	6.8	6.7	0.0	8.7	17.7	9.0
진주	호	1,311	548	86	0	383	2	0	0	0	0
	비율	35.8	40.9	9.8	0.0	31.9	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
통영	호	0	65	52	71	60	38	22	126	160	337
	비율	0.0	4.8	5.9	4.9	5.0	7.9	4.0	9.5	9.0	14.2
사천	호	75	41	354	464	286	109	71	136	117	150
	비율	2.0	3.1	40.2	31.9	23.8	22.8	12.9	10.2	6.6	6.3
김해	호	77	0	33	72	121	23	18	72	173	159
	비율	2.1	0.0	3.8	5.0	10.1	4.8	3.3	5.4	9.7	6.7
밀양	호	37	4	3	3	3	0	7	0	0	0
	비율	1.0	0.3	0.3	0.2	0.3	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0
거제	호	140	41	40	0	0	0	98	776	898	1,436
	비율	3.8	3.1	4.5	0.0	0.0	0.0	17.9	58.2	50.6	60.5
양산	호	589	124	80	648	117	6	16	2	2	2
	비율	16.1	9.2	9.1	44.6	9.8	1.3	2.9	0.2	0.1	0.1
의령	30	29	27	14	0	2	2	1	1	1	1
함안	16	6	10	6	27	0	0	0	0	0	0
창녕	1	116	0	0	20	80	246	62	54	35	32
남해	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
하동	0	0	0	0	0	0	1	0	17	7	7
산청	39	23	15	12	1	87	56	35	34	27	24
함양	70	1	1	67	3	0	0	0	0	0	0
거창	2	1	31	49	69	58	12	7	6	6	4
합천	1	1	0	0	28	0	0	0	0	0	0

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>공사완료후미분양현황

- 지난 10년간(2010~2019.5) 규모별 미분양주택의 추이를 살펴보면, 전국적으로 2015년까지 미분양주택 전체에서 공사완료후 미분양주택이 차지하는 비율이 감소하는 추세였으나, 2016년부터 다시 증가하고 있으며, 경상남도의 공사완료후 미분양주택도 크게 증가하고 있음
- 2019년5월 기준, 공사완료후 미분양주택을 면적별로 살펴보면, 전국적으로는 60㎡이하 주택비율이 35.4%로 60~85㎡ 규모 주택 28.2%보다 높으나, 경남의 경우는 60㎡이하 주택비율이 25.4%로 60~85㎡ 규모 주택 27.7%보다 낮게 나타남
- 하지만 2019년5월 기준, 전체 미분양주택에서 60~85㎡ 규모 주택이 차지하는 비율은 전국의 경우 74.4%, 경남은 79.5%를 차지하고 있어 미분양주택은 60~85㎡ 규모 주택이 대부분임

표 3.35 규모별, 공사완료후 미분양주택별 면적별 현황 (각 연도 12월기준, 단위 : 호, %)

구분	규모		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5	
전국	계	미분양	호	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	62,050	58,838	62,741
		전체	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		공사	호	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011	11,720	13,348	16,738	18,558
		완료후	비율	48.1	44.2	38.5	35.6	40.3	17.1	17.7	20.4	21.5	28.4	29.6
	60㎡ 이하	미분양	호	4,703	4,998	5,509	6,104	5,932	9,336	9,128	9,919	9,105	9,308	10,289
		전체	비율	5.3	7.2	7.4	10.0	14.7	15.2	16.2	17.3	14.7	15.8	16.4
		공사	호	2,302	1,544	2,449	2,158	1,786	1,446	2,004	2,594	2,555	3,408	3,643
		완료후	비율	48.9	30.9	44.5	35.4	30.1	15.5	22.0	26.2	28.1	36.6	35.4
	60~85㎡	미분양	호	29,913	24,523	37,013	30,885	21,052	43,690	40,574	41,709	47,543	44,142	46,670
		전체	비율	33.7	35.1	49.5	50.6	52.1	71.0	71.9	72.8	76.6	75.0	74.4
		공사	호	12,573	5,583	6,117	5,678	5,310	3,676	3,941	6,974	8,729	11,404	13,172
		완료후	비율	42.0	22.8	16.5	18.4	25.2	8.4	9.7	16.7	18.4	25.8	28.2
	85㎡ 초과	미분양	호	54,090	40,286	32,313	24,102	13,395	8,486	6,711	5,702	5,402	5,388	5,782
		전체	비율	61.0	57.7	43.2	39.5	33.2	13.8	11.9	9.9	8.7	9.2	9.2
		공사	호	27,780	23,754	20,212	13,915	9,171	5,396	4,066	2,152	2,064	1,926	1,743
		완료후	비율	51.4	59.0	62.6	57.7	68.5	63.6	60.6	37.7	38.2	35.7	30.1
경남	계	미분양	호	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,896	14,147	13,800
		전체	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		공사	호	3,667	1,341	880	1,454	1,200	478	549	1,333	1,776	2,373	3,319
		완료후	비율	76.7	21.0	9.2	29.6	40.5	14.0	6.9	11.0	11.9	16.8	24.1
	60㎡ 이하	미분양	호	171	1,081	1,248	594	168	276	841	1,254	1,525	1,465	1,041
		전체	비율	3.6	17.0	13.1	12.1	5.7	8.1	10.5	10.4	10.2	10.4	7.5
		공사	호	96	82	93	113	71	95	147	262	131	144	264
		완료후	비율	56.1	7.6	7.5	19.0	42.3	34.4	17.5	20.9	8.6	9.8	25.4
	60~85㎡	미분양	호	2,389	3,475	6,851	3,465	2,193	3,021	6,358	9,150	11,675	10,970	10,975
		전체	비율	50.0	54.5	71.7	70.6	74.0	88.6	79.3	75.7	78.4	77.5	79.5
		공사	호	1,590	556	267	905	704	324	394	1,054	1,617	2,221	3,036
		완료후	비율	66.6	16.0	3.9	26.1	32.1	10.7	6.2	11.5	13.9	20.2	27.7
	85㎡ 초과	미분양	호	2,220	1,819	1,459	850	601	114	815	1,684	1,696	1,712	1,784
		전체	비율	46.4	28.5	15.3	17.3	20.3	3.3	10.2	13.9	11.4	12.1	12.9
		공사	호	1,981	703	520	436	425	59	8	17	28	8	19
		완료후	비율	89.2	38.6	35.6	51.3	70.7	51.8	1.0	1.0	1.7	0.5	1.1

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>규모별미분양현황
공사완료후 미분양주택은 공공부문에는 없으며 모두 민간부문에서 발생

(5) 주택가격 현황

- 2017년 11월의 주택가격을 100으로 보았을 때, 주택전체의 매매가격동향을 비교해 보면 전국적으로 2007년의 서브프라임 모기지사태 이후, 2008~2018년 6월까지 꾸준히 상승하였으며, 2017년 이후 지금까지 정체되어 있는 상태임
- 특히 2008년 이후 2017년까지 전국 평균적으로 주택가격은 1.16배(연평균 1.81%) 가량 상승하는 동안 수도권은 1.04배(연평균 0.46%), 서울은 1.07배(연평균 0.84%) 정도였던 반면, 2017년 이후 지금까지 3년동안 지방의 평균 주택가격은 연평균 -0.60%로 하락하였으나 수도권은 연평균 0.39% 상승한 것으로 나타나 수도권과 지방의 주택매매시장이 양극화되고 있음
- 경남의 경우, 주택매매가격은 2009~2015년 사이에 주택가격이 크게 상승하였으나 2016년부터 크게 하락하기 시작하였으며, 상승폭이 컸던 거제와 창원의 하락폭이 크게 나타남

표 3.36 주택 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	86.1	87.4	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
수도권	96.3	97.5	95.7	96.5	92.3	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
지방	76.0	77.3	81.5	91.9	93.1	94.7	96.5	99.1	99.3	100.0	99.5	99.1	98.3
6대광역시	78.3	79.6	83.0	91.2	90.7	91.9	94.0	97.8	98.6	100.0	100.1	100.5	100.1
9개도	87.9	88.5	89.3	95.0	94.3	94.7	96.3	99.0	99.2	100.0	99.8	99.8	98.7
서울	93.5	96.1	95.0	95.7	91.1	89.8	90.9	95.0	97.1	100.6	103.8	106.8	105.9
경기	97.4	97.5	95.1	96.6	92.7	91.8	93.4	97.6	98.4	100.1	100.7	101.9	100.7
인천	101.7	101.7	99.9	98.4	94.1	93.3	94.7	97.8	98.6	100.0	100.2	100.7	100.5
부산	69.6	72.5	80.2	92.9	90.7	90.5	91.5	94.7	97.7	100.0	99.4	98.5	97.4
대구	70.3	69.5	70.6	76.9	80.7	87.8	93.3	100.8	98.9	100.2	101.6	103.9	104.3
광주	75.4	74.9	76.3	88.3	90.9	91.6	93.0	98.4	98.7	100.1	101.1	103.9	104.3
대전	78.9	82.6	88.9	99.9	97.1	97.4	98.0	98.3	98.6	100.1	100.5	102.6	103.7
울산	76.5	78.6	81.0	91.0	94.2	94.4	97.3	100.5	100.9	99.8	97.4	92.9	90.3
세종	-	-	-	-	91.3	95.5	95.3	95.2	95.9	100.1	101.3	102.2	100.7
강원	78.9	79.7	81.2	91.6	93.8	94.0	94.3	96.4	97.7	100.0	99.6	98.4	97.0
충북	77.4	78.2	82.2	93.4	96.2	97.6	99.9	101.0	100.3	99.9	98.9	97.4	95.6
충남	85.6	85.7	86.2	92.8	96.5	99.0	101.2	102.0	100.5	99.9	98.9	98.1	97.0
전북	81.3	83.8	89.5	100.0	99.3	98.2	97.7	98.1	98.2	100.1	99.9	100.1	99.4
전남	84.7	85.8	89.0	96.8	97.9	96.7	96.0	96.9	97.9	100.1	101.0	102.9	103.9
경북	83.2	82.9	82.8	88.0	91.6	96.4	99.8	102.5	100.8	99.8	99.1	98.0	96.6
경남	72.6	74.2	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
창원	69.8	71.3	80.2	101.9	99.9	101.4	104.4	106.2	104.5	99.5	96.1	92.0	89.8
의창	70.0	71.9	80.0	98.0	97.2	99.8	103.7	106.0	104.5	99.5	96.6	91.9	90.3
성산	64.9	67.6	82.5	106.8	103.4	103.9	108.0	111.8	110.2	99.2	93.8	88.3	85.9
합포	70.1	70.2	75.8	98.3	97.1	99.6	102.6	103.4	102.1	99.7	98.2	94.5	92.0
회원	73.9	75.7	83.1	102.2	101.2	101.3	103.3	104.3	102.5	99.6	96.4	92.0	89.4
진해	71.3	71.9	79.6	105.1	101.3	103.1	104.6	104.7	102.8	99.6	96.0	93.9	92.1
진주	87.5	87.3	87.4	90.1	92.3	92.1	92.2	93.5	96.3	100.0	99.6	98.9	97.0
통영	-	-	-	-	98.8	99.5	101.3	103.4	101.3	100.5	99.8	97.0	95.8
사천	-	-	-	-	89.8	90.1	91.7	94.3	97.7	100.0	99.7	99.4	98.2
김해	72.4	73.8	85.7	100.4	96.5	96.8	99.1	101.5	101.2	99.9	98.2	93.2	88.4
밀양	-	-	-	-	96.9	96.9	96.7	96.9	97.7	100.1	100.6	103.4	103.3
거제	74.7	84.1	89.6	108.0	106.6	108.1	114.3	114.2	106.1	99.4	91.7	84.5	84.4
양산	68.2	69.1	77.9	99.7	96.1	96.4	96.6	98.4	99.6	100.0	99.4	98.6	98.1
제주	73.2	75.0	78.5	82.6	85.7	85.9	87.1	94.2	98.5	100.2	100.5	101.1	100.8

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주세별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

- 2017년 11월의 전세가격을 100으로 보았을 때, 주택전체의 전세가격동향을 살펴보면 2007년의 서브프라임 모기지사태 이후, 전국적으로 2008년부터 2017년까지 꾸준히 상승하였으나, **매매가격과 달리 전세가격지수는 2017년 이후 2019년 6월까지 하락추세에 있음**
- 특히 2008년 이후 2017년까지 전국 평균적으로 전세가격은 1.45배 가량 상승하여 매매가격보다 상승률이 높으며, 특히 수도권은 1.51배, 서울은 1.53로 전국평균보다 높았던 반면, **2017년 이후 지금까지 3년동안 지방 평균 전세가격은 연평균 -1.16%로 하락하였으나 수도권은 연평균 -1.06% 하락한 것으로 나타나 수도권과 지방의 주택전세시장 또한 양극화가 심화**
- 전국적으로 주택매매가격보다 주택전세가격의 변동폭이 크며, 수도권이 지방의 전세가격 변동폭보다 크게 나타남(매매가격은 지방이 수도권의 매매가격 변동폭보다 크게 나타남)
- 경남의 경우, 주택전세가격은 **2009~2016년 사이에 매매가격과 마찬가지로 크게 상승하였으나 2017년부터 하락하기 시작하였으며, 상승폭이 컸던 거제와 김해 하락폭이 크게 나타남**

표 3.37 주택 전세가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6	2018.12	2019.6
전국	69.2	71.4	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
수도권	66.1	68.7	73.0	80.8	81.1	86.1	90.2	96.6	98.6	100.0	99.0	98.5	96.9
지방	72.1	73.7	79.2	89.4	91.6	94.6	96.7	99.4	100.0	100.0	99.0	97.9	96.7
6대광역시	69.3	71.1	76.5	85.2	86.8	90.8	93.7	97.9	99.2	100.0	99.2	98.5	97.7
9개도	70.5	72.2	76.7	86.4	87.8	91.4	94.6	98.6	99.7	99.9	98.6	97.3	95.7
서울	65.4	69.1	73.4	81.0	81.4	86.7	89.8	96.3	98.2	100.2	99.9	100.4	98.9
경기	65.1	67.0	71.3	80.5	80.7	85.5	90.3	97.0	99.0	99.9	98.2	97.0	95.2
인천	72.5	73.9	77.6	80.9	81.7	86.7	90.9	96.4	98.5	99.9	99.3	98.9	98.0
부산	66.5	69.9	78.8	90.9	90.9	91.9	93.4	96.4	99.2	100.0	99.0	97.9	96.9
대구	66.3	65.4	68.4	76.1	80.7	89.6	95.0	101.6	100.0	100.0	100.0	100.2	100.3
광주	72.6	71.7	72.5	84.4	88.8	90.6	92.2	98.0	98.9	100.1	100.4	101.1	100.9
대전	69.1	74.5	84.8	92.4	89.7	94.4	95.9	97.2	98.6	100.0	99.7	100.1	100.5
울산	74.5	76.3	80.2	90.9	94.7	96.6	98.4	100.4	100.8	99.8	96.4	90.8	87.4
세종	-	-	-	-	100.4	111.2	104.1	104.2	108.4	100.7	98.7	103.4	100.7
강원	76.0	76.0	78.2	89.7	92.7	93.8	94.5	96.9	98.2	100.0	99.0	97.3	95.3
충북	70.2	72.2	77.0	87.9	91.1	93.0	95.2	97.3	99.0	100.0	99.4	97.3	95.1
충남	76.1	76.2	80.1	88.8	92.9	96.7	99.9	102.0	101.0	99.9	98.6	97.3	96.3
전북	78.5	81.4	86.8	96.0	96.0	96.8	97.0	97.7	98.6	100.1	99.8	99.6	98.8
전남	81.5	83.1	87.3	95.7	96.2	96.4	96.1	97.5	98.6	100.0	100.6	101.2	101.4
경북	81.6	80.4	81.3	87.7	92.2	97.1	100.0	102.2	101.1	99.9	98.6	97.0	95.6
경남	69.5	71.6	79.8	94.0	94.5	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8
창원	67.6	69.5	78.0	94.3	94.3	100.2	103.6	104.8	104.8	99.5	96.7	95.1	93.5
의창	72.8	75.7	82.0	94.3	96.7	102.6	105.3	106.2	105.8	99.3	95.1	92.9	91.4
성산	66.7	70.1	84.9	99.2	97.2	103.2	107.5	110.9	111.5	99.0	96.7	98.1	94.8
합포	62.6	62.7	67.9	86.8	87.2	96.2	101.5	102.4	102.3	99.8	98.3	95.8	94.5
회원	71.7	74.3	80.7	95.9	96.0	97.8	100.1	101.2	101.8	99.8	97.1	93.9	92.7
진해	63.5	64.1	73.8	95.6	95.1	102.3	104.1	102.9	102.1	99.8	96.3	94.6	93.9
진주	78.4	80.2	81.7	85.2	89.1	91.8	92.6	94.4	97.3	100.0	99.3	97.5	94.0
통영	-	-	-	-	99.1	100.8	103.4	106.2	103.7	99.9	97.2	93.9	91.5
사천	-	-	-	-	87.3	87.9	90.0	93.3	97.0	100.0	100.3	99.8	98.2
김해	71.2	71.9	83.7	97.7	95.4	97.2	98.9	101.0	102.3	99.9	98.6	94.6	87.3
밀양	-	-	-	-	96.7	97.4	97.4	98.0	99.0	100.0	100.1	100.0	98.3
거제	64.6	72.0	79.4	95.7	98.5	104.5	111.1	111.6	109.2	99.3	89.9	79.3	78.9
양산	64.6	67.6	78.7	102.4	99.1	99.3	99.6	101.0	101.3	100.0	98.9	98.9	98.7
제주	75.9	78.4	81.3	86.7	90.4	91.3	93.1	98.1	99.9	100.0	99.5	98.2	97.4

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 전세가격지수

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

표 3.38 전국 및 경남 주택유형별 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6	2018.12	2019.6
전국	86.1	87.4	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
아파트	82.7	83.9	85.5	92.5	90.5	91.2	93.7	98.3	99.0	100.1	100.2	100.2	98.3
연립/다세대	92.8	94.6	95.5	98.8	97.8	96.8	96.9	98.6	99.0	100.1	100.4	100.7	100.0
단독주택	90.8	91.5	92.2	95.1	95.2	95.4	95.7	96.9	97.6	100.2	101.6	103.9	105.3
수도권	96.3	97.5	95.7	96.5	92.3	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
아파트	96.3	96.8	94.0	94.3	88.8	88.1	90.3	95.9	97.7	100.3	102.1	103.9	102.1
연립/다세대	98.3	100.4	99.9	101.3	99.1	97.0	96.5	98.2	98.6	100.1	100.9	101.9	101.3
단독주택	93.5	95.9	96.3	97.7	96.4	96.2	96.4	97.3	97.9	100.3	102.0	105.2	107.0
지방	76.0	77.3	81.5	91.9	93.1	94.7	96.5	99.1	99.3	100.0	99.5	99.1	98.3
아파트	69.2	70.9	76.5	90.6	92.1	94.3	97.0	100.6	100.3	99.9	98.5	96.8	94.9
연립/다세대	81.1	82.3	86.0	93.2	94.9	96.4	97.8	99.6	99.9	99.9	99.2	97.9	96.9
단독주택	89.9	90.1	90.9	94.3	94.9	95.2	95.5	96.7	97.5	100.2	101.5	103.5	104.8
6대광역시	78.3	79.6	83.0	91.2	90.7	91.9	94.0	97.8	98.6	100.0	100.1	100.5	100.1
아파트	72.0	73.5	77.8	88.9	88.4	90.2	93.2	98.1	99.0	100.0	99.6	99.3	98.3
연립/다세대	91.5	92.6	94.7	99.0	97.8	97.3	97.5	98.9	99.2	100.0	99.9	99.9	99.3
단독주택	89.7	90.4	91.4	94.2	94.2	94.0	94.3	96.1	97.1	100.3	101.9	105.1	107.0
9개도	87.9	88.5	89.3	95.0	94.3	94.7	96.3	99.0	99.2	100.0	99.8	99.8	98.7
아파트	85.7	86.2	87.1	94.3	92.9	93.5	96.0	100.0	99.9	99.9	99.0	98.1	95.8
연립/다세대	91.5	93.0	93.9	97.8	97.8	97.4	97.7	99.3	99.5	100.0	99.8	99.4	98.4
단독주택	91.0	91.4	92.1	95.2	95.7	96.0	96.2	97.1	97.8	100.1	101.3	103.3	104.5
경남	72.6	74.2	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
아파트	69.1	71.4	81.3	102.1	99.7	100.0	102.7	104.9	103.6	99.6	95.8	91.0	88.1
연립/다세대	78.8	79.1	85.7	100.3	99.6	101.0	101.7	102.5	101.8	99.7	97.1	92.6	90.6
단독주택	79.6	79.5	82.7	92.5	93.3	94.7	96.0	96.9	97.7	100.2	101.2	102.0	102.3
창원	69.8	71.3	80.2	101.9	99.9	101.4	104.4	106.2	104.5	99.5	96.1	92.0	89.8
아파트	67.6	69.9	80.9	107.1	104.0	104.9	108.4	110.7	107.8	99.3	94.4	89.5	87.0
의 종합	70.0	71.9	80.0	98.0	97.2	99.8	103.7	106.0	104.5	99.5	96.6	91.9	90.3
창 아파트	70.3	72.9	81.7	102.5	101.2	103.7	108.7	112.2	109.4	99.0	94.4	88.6	86.9
성 종합	64.9	67.6	82.5	106.8	103.4	103.9	108.0	111.8	110.2	99.2	93.8	88.3	85.9
산 아파트	65.7	68.5	83.5	108.1	104.4	104.7	109.0	113.2	111.4	99.0	93.0	87.3	84.8
합 종합	70.1	70.2	75.8	98.3	97.1	99.6	102.6	103.4	102.1	99.7	98.2	94.5	92.0
포 아파트	71.2	71.4	75.9	106.3	103.0	104.5	108.0	108.9	105.5	99.6	96.7	91.5	88.1
회 종합	73.9	75.7	83.1	102.2	101.2	101.3	103.3	104.3	102.5	99.6	96.4	92.0	89.4
원 아파트	66.9	70.2	81.0	107.0	105.2	105.0	107.4	108.3	104.9	99.4	94.8	89.8	86.5
진 종합	71.3	71.9	79.6	105.1	101.3	103.1	104.6	104.7	102.8	99.6	96.0	93.9	92.1
해 아파트	65.1	66.7	78.2	111.5	106.5	107.7	109.2	109.3	105.5	99.4	94.2	92.4	90.6
진주 종합	87.5	87.3	87.4	90.1	92.3	92.1	92.2	93.5	96.3	100.0	99.6	98.9	97.0
아파트	83.5	82.7	83.5	87.9	90.7	89.7	89.1	90.9	95.5	100.0	98.5	95.7	91.8
통영 종합	-	-	-	-	98.8	99.5	101.3	103.4	101.3	100.5	99.8	97.0	95.8
아파트	-	-	-	-	100.4	101.7	104.4	107.3	104.8	100.0	96.9	91.7	89.2
사천 종합	-	-	-	-	89.8	90.1	91.7	94.3	97.7	100.0	99.7	99.4	98.2
아파트	-	-	-	-	87.1	86.2	88.1	92.6	97.4	99.8	97.2	93.7	89.7
김해 종합	72.4	73.8	85.7	100.4	96.5	96.8	99.1	101.5	101.2	99.9	98.2	93.2	88.4
아파트	64.5	66.4	81.7	101.3	97.2	97.4	100.5	103.5	102.7	99.9	97.5	90.6	84.6
밀양 종합	-	-	-	-	96.9	96.9	96.7	96.9	97.7	100.1	100.6	103.4	103.3
아파트	-	-	-	-	96.3	95.9	95.0	96.2	98.2	100.0	99.1	98.5	95.1
거제 종합	74.7	84.1	89.6	108.0	106.6	108.1	114.3	114.2	106.1	99.4	91.7	84.5	84.4
아파트	78.4	88.3	94.2	113.4	109.0	111.3	120.5	119.9	108.5	99.2	88.5	79.1	79.3
양산 종합	68.2	69.1	77.9	99.7	96.1	96.4	96.6	98.4	99.6	100.0	99.4	98.6	98.1
아파트	68.7	69.7	78.6	100.5	96.7	96.9	97.2	99.0	99.9	100.0	98.8	97.6	96.7

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주택별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

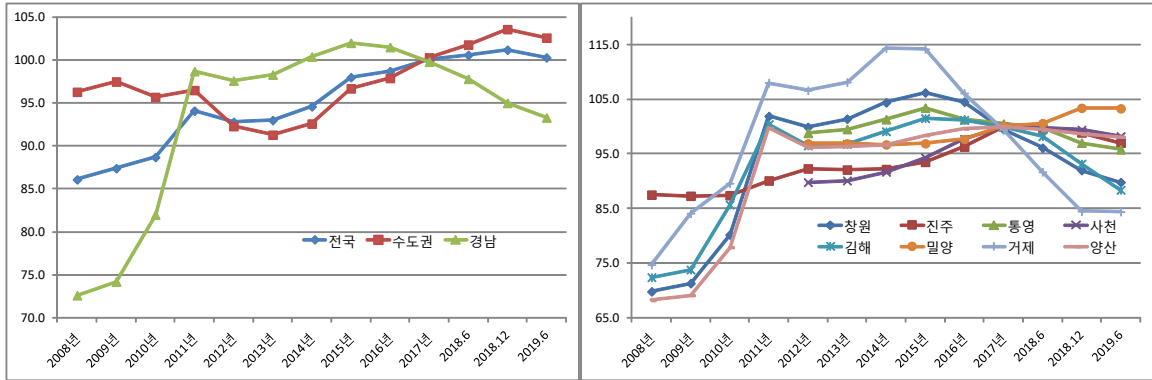
표 3.39 전국 및 경남 주택유형별 전세가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6	2018.12	2019.6
전국	69.2	71.4	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
아파트	61.1	63.7	69.1	79.7	81.2	86.7	91.2	97.5	99.4	99.9	98.3	97.1	95.0
연립/다세대	77.2	79.0	83.5	90.5	91.8	94.5	95.8	98.4	99.1	100.0	99.9	99.6	98.9
단독주택	89.4	89.9	92.2	96.5	96.9	97.9	98.1	99.1	99.5	100.0	100.0	100.0	99.8
수도권	66.1	68.7	73.0	80.8	81.1	86.1	90.2	96.6	98.6	100.0	99.0	98.5	96.9
아파트	58.5	61.6	65.9	74.7	74.9	81.2	86.9	95.6	98.4	99.9	98.2	97.5	95.2
연립/다세대	76.7	78.4	83.0	89.6	90.7	93.7	94.9	97.9	98.7	100.1	100.1	100.1	99.5
단독주택	86.1	87.5	90.3	95.1	95.3	97.0	97.5	98.9	99.2	100.0	100.1	100.1	99.9
지방	72.1	73.7	79.2	89.4	91.6	94.6	96.7	99.4	100.0	100.0	99.0	97.9	96.7
아파트	63.4	65.4	72.0	84.9	88.0	92.4	95.6	99.4	100.3	99.9	98.4	96.7	94.9
연립/다세대	78.3	80.5	84.9	92.6	94.4	96.4	97.9	99.6	100.0	100.0	99.4	98.2	97.4
단독주택	90.6	90.7	92.8	97.0	97.5	98.2	98.3	99.2	99.6	100.0	100.0	99.9	99.8
6대광역시	69.3	71.1	76.5	85.2	86.8	90.8	93.7	97.9	99.2	100.0	99.2	98.5	97.7
아파트	61.3	63.3	69.9	80.5	82.6	87.8	91.7	97.3	99.0	100.0	98.9	97.9	96.8
연립/다세대	79.9	82.3	86.9	93.2	93.5	95.4	96.7	98.9	99.5	100.0	99.7	99.2	98.7
단독주택	90.3	91.0	93.2	97.5	97.9	98.1	98.2	99.3	99.6	100.0	100.0	100.0	99.9
9개도	70.5	72.2	76.7	86.4	87.8	91.4	94.6	98.6	99.7	99.9	98.6	97.3	95.7
아파트	62.1	64.2	69.2	80.7	82.4	87.5	92.4	98.3	99.9	99.8	97.6	95.6	93.2
연립/다세대	78.4	79.1	83.7	91.0	92.7	95.2	96.6	99.0	99.5	100.0	99.6	98.8	98.0
단독주택	90.0	90.1	92.3	96.6	97.1	98.0	98.3	99.2	99.5	100.0	100.0	99.9	99.8
경남	69.5	71.6	79.8	94.0	94.5	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8
아파트	64.5	67.1	77.3	94.1	94.0	98.3	101.2	103.2	104.1	99.6	96.3	92.8	89.4
연립/다세대	74.5	77.0	84.2	96.6	96.7	99.3	100.3	101.5	101.6	99.8	97.9	94.0	92.6
단독주택	81.9	82.1	85.1	94.4	95.9	97.3	98.7	99.6	99.9	100.0	99.6	98.8	98.3
창원	67.6	69.5	78.0	94.3	94.3	100.2	103.6	104.8	104.8	99.5	96.7	95.1	93.5
아파트	64.1	66.7	77.0	95.1	94.7	101.4	105.3	106.9	106.9	99.3	95.9	94.5	92.7
의 종합	72.8	75.7	82.0	94.3	96.7	102.6	105.3	106.2	105.8	99.3	95.1	92.9	91.4
창 아파트	62.7	66.7	73.7	87.6	90.8	102.2	107.7	109.2	109.0	98.7	93.6	91.8	90.0
성 종합	66.7	70.1	84.9	99.2	97.2	103.2	107.5	110.9	111.5	99.0	96.7	98.1	94.8
산 아파트	67.0	70.3	85.2	99.6	97.4	103.7	108.2	111.9	112.6	98.9	96.4	98.1	94.7
합 종합	62.6	62.7	67.9	86.8	87.2	96.2	101.5	102.4	102.3	99.8	98.3	95.8	94.5
포 아파트	65.1	64.5	68.8	92.5	91.1	99.4	103.4	104.5	104.0	99.7	97.1	94.2	92.6
회 종합	71.7	74.3	80.7	95.9	96.0	97.8	100.1	101.2	101.8	99.8	97.1	93.9	92.7
원 아파트	62.9	66.5	75.7	95.0	95.3	97.7	100.7	101.8	102.3	99.7	96.5	93.2	92.0
진 종합	63.5	64.1	73.8	95.6	95.1	102.3	104.1	102.9	102.1	99.8	96.3	94.6	93.9
해 아파트	58.3	59.4	72.7	97.9	97.0	104.0	105.8	103.9	103.0	99.6	95.2	93.2	92.6
진주	78.4	80.2	81.7	85.2	89.1	91.8	92.6	94.4	97.3	100.0	99.3	97.5	94.0
아파트	72.0	73.4	76.2	80.3	85.9	88.5	88.8	91.4	96.1	100.0	98.6	95.5	89.7
통영	—	—	—	—	99.1	100.8	103.4	106.2	103.7	99.9	97.2	93.9	91.5
아파트	—	—	—	—	97.0	100.1	103.7	107.3	105.4	99.8	95.7	91.5	89.6
사천	—	—	—	—	87.3	87.9	90.0	93.3	97.0	100.0	100.3	99.8	98.2
아파트	—	—	—	—	83.2	83.8	86.3	91.5	96.7	100.0	98.7	95.7	90.6
김해	71.2	71.9	83.7	97.7	95.4	97.2	98.9	101.0	102.3	99.9	98.6	94.6	87.3
아파트	62.3	63.0	78.5	96.9	94.4	96.8	99.2	101.7	103.3	99.8	98.3	93.4	84.2
밀양	—	—	—	—	96.7	97.4	97.4	98.0	99.0	100.0	100.1	100.0	98.3
아파트	—	—	—	—	90.0	92.2	91.8	94.1	97.3	100.0	100.0	99.8	94.7
거제	64.6	72.0	79.4	95.7	98.5	104.5	111.1	111.6	109.2	99.3	89.9	79.3	78.9
아파트	65.5	73.0	80.5	97.0	98.4	106.8	116.3	116.7	113.0	99.0	86.2	73.0	72.7
양산	64.6	67.6	78.7	102.4	99.1	99.3	99.6	101.0	101.3	100.0	98.9	98.9	98.7
아파트	64.7	67.7	78.9	102.6	99.1	99.4	99.7	101.3	101.6	100.0	98.7	98.7	98.5

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주택별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 전세가격지수

■ 제3장. 경상남도 시군별 주택관련 현황

- 아래 그래프를 보면 전국 및 수도권에 비해 경남의 주택매매가격 변동폭이 매우 크게 나타나며, 경남 시군별로는 거제의 변동폭이 가장 크고 진주의 변동폭이 가장 낮게 나타남
- 경남의 주택매매가격 지수는 2011년부터 2016년까지 전국의 주택매매가격 지수보다 높게 나타났으나, 2017년부터 급격하게 낮아지고 있음

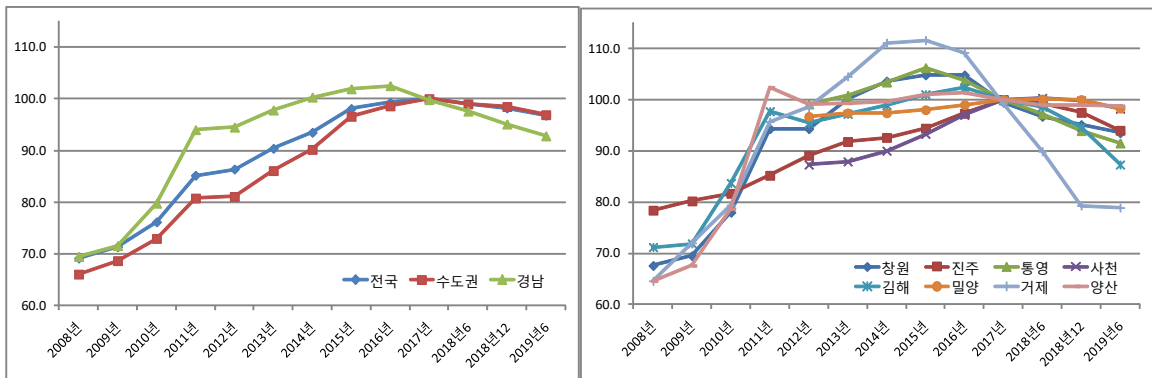


전국 대비 경남 주택매매가격지수 추이

경남 시군별 주택매매가격지수 추이

[그림 3.2] 경남 시군별 주택 매매가격지수 동향 (2008~2019년6월)

- 아래 그래프를 보면 전국 및 수도권에 비해 경남의 주택전세가격 변동폭이 매우 크게 나타나며, 경남 시군별로는 거제의 변동폭이 가장 크고 진주의 변동폭이 가장 낮아 주택매매지수의 변동폭과 유사한 추세를 보임
- 하지만 경남의 주택전세지수는 주택매매지수보다 변동폭이 훨씬 적으며, 경남 시군별 주택전세지수 또한 주택매매지수보다 변동폭이 낮은 흐름을 보여주고 있음



전국 대비 경남 주택전세가격지수 추이

경남 시군별 주택전세가격지수 추이

[그림 3.3] 경남 시군별 주택 전세가격지수 동향 (2008~2019년6월)

- 지난 11년간(2008~2019.6) 주택유형별 매매가격지수 추이를 보면, 단독주택의 매매가격지수가 아파트나 연립주택, 다세대주택에 비해 가격상승폭이 크고, 주택가격 하락기인 2015년 이후에도 오히려 상승하는 경향을 보여주고 있음
- 지난 11년간(2008~2019.6) 주택유형별 전세가격지수 추이를 보면, 단독주택의 전세가격지수가 아파트나 연립주택, 다세대주택에 비해 상승폭이 크고, 주택가격 하락기인 2015년 이후에도 주택매매가격만큼 하락하지 않는 견고한 흐름을 보여주고 있음

04

경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

- 4.1 2022 경상남도 주택종합계획 평가
- 4.2 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립



제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

4.1 2022 경상남도 주택종합계획 평가

4.1.1 주택시장을 둘러싼 여건변화

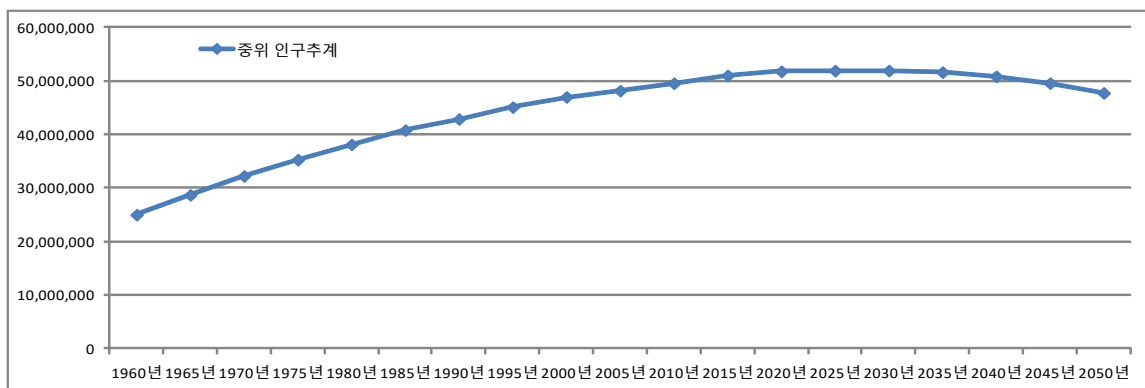
(1) 인구학적 변화

- 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 경제성장에 따라 높은 수준의 주거환경에 대한 요구가 높아지고 있고, 최근 인구성장의 정체와 저성장 기조가 이어지면서 주거수요가 감소하고 과거와 같은 대규모 택지개발에 의한 대량의 아파트 건설은 더 이상 지속가능한 주택정책이 되기 어렵다는 인식 확산
- 우리나라와 유사한 일본의 사례에서 알 수 있듯이, 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 경우, 2000년 이전까지는 인구가 급격하게 증가하였으나 **2000년대 이후 저출산·고령화로 인한 인구 증가 속도 둔화 추세**를 보여주고 있으며, 통계청의 인구전망(중위추계 기준)에 따르면 **2028년부터 우리나라의 인구는 감소할 것으로 예측되고 2044년부터 5천만명 이하**가 될 것으로 예측

표 4.1 우리나라 인구전망 (단위 : 명)

가정별	1960년	1970년	1980년	1990년	2000년	2005년	2010년	2015년	2018년	2020년
인구추이	25,012,374	32,240,827	38,123,775	42,869,283	47,008,111	48,184,561	49,554,112	51,014,947	51,606,633	51,780,579
가정별	2025년	2028년	2029년	2030년	2035년	2040년	2043년	2044년	2045년	2050년
중위추계	51,905,126	51,941,946	51,940,598	51,926,953	51,629,895	50,855,376	50,149,334	49,872,642	49,574,038	47,744,500

※ 자료출처 : 통계청, 국내통계>인구·가구>인구총조사>장래인구추계>전국(2017년기준)>성 및 연령별 인구추계(1970~2050) / 추계기준 : 중위추계(기본추계: 출산율-중위 / 기대수명-중위 / 국제순이동-중위)



[그림 4.1] 우리나라 과거 인구추이 및 미래 인구전망(1960~2050년)

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

- 저출산국가는 합계출산율이 2.1명 이하, 초저출산국가는 합계출산율 1.3명 이하를 기준으로 분류하고 있는데, 우리나라는 1983년에 저출산국에, 2001년에 초저출산국에 진입, 2018년 우리나라의 합계출산율은 0.96명으로 OECD국가 중 가장 낮은 출산율을 기록함
- 통계청의 장래 합계출산율 예측자료를 보면, 2021년 0.86명으로 최저치에 도달하였다가 이후 출산율이 증가하여 2040년에 1.27명으로 최대 합계출산율에 도달하고 이후 이 출산율이 지속 될 것으로 추정하고 있는데 이로 미루어 우리나라는 여전히 초저출산국가에서 벗어나지 못할 것으로 전망됨

표 4.2 우리나라 출생아수 및 합계출산율 연도별 변화추이 및 장래전망 (단위 : 명)

연도	1970년	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2017년
합계출산율	4.53	3.43	2.82	1.66	1.57	1.63	1.48	1.09	1.23	1.24	1.05
연도	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2030년	2035년	2040년
합계출산율	0.98	0.94	0.90	0.86	0.90	0.93	0.97	1.00	1.14	1.22	1.27

※ 자료출처 : 통계청, 국내통계>인구·가구>인구총조사>장래인구추계>전국(2017년기준)>장래 합계출산율(1970~2067)(중위기준)

1970~2018년 : 실제 합계출산율 / 2019~2040년 : 추정 합계출산율(중위) / 2040년 이후 : 변동없음

- 우리나라의 1인가구는 2015년(27.2%)부터 가장 높은 구성비율을 차지하기 시작했고, 2016년에는 27.9%로 증가했으며, 2045년이면 전체가구의 36.3%에 이를 것으로 전망되고 있음

표 4.3 우리나라의 1인가구 증가추이(2019~2045년)

구분	2019년	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	2045년
전국	전체가구	19,971,359	20,174,317	21,013,656	21,640,586	22,067,468	22,317,526
	1인가구	5,907,077	6,067,878	6,700,512	7,196,471	7,634,774	8,098,369
	증가율	100.0	102.7	113.4	121.8	129.2	137.1
	점유비율	29.6	30.1	31.9	33.3	34.6	36.3

- 우리나라의 인구구조는 유소년층의 비율이 급격하게 감소하는 대신 고령층 인구가 급격하게 증가하여 2000년 고령사회에 진입한 이후 2017년 14.1%로 증가하였으며, 통계청 추계에 의하면 2025년경 20.3%로 초고령 사회에 진입할 것으로 예상

(2) 국가정책의 변화

- 2003년부터 지금까지 우리나라 주택정책의 변화를 살펴보면, 기본적으로 주택시장 안정과 주거환경 개선이라는 주택정책의 큰 방향은 일치하나 세부적인 정책대응은 주택시장 상황에 따라 규제와 완화가 반복적으로 나타났음
- 2013년부터는 주택공급 중심에서 주거복지 중심으로 정책적 패러다임이 변화하기 시작하여 2017년 새 정부가 출범하면서 주거정책은 규제완화에서 실수요자 중심, 주택시장 안정, 주거약자를 위한 주택공급 중심으로 방향이 변화하고 있음
- 2017년 새 정부가 들어선 이후 서울 강남지역의 아파트를 중심으로 주택가격이 급격히 상승함에 따라 국가 주거정책의 방향은 주택시장 안정을 위한 규제쪽으로 변화

- 주택복지 측면에서 저소득층을 비롯하여 장애인, 고령자, 신혼부부, 청년층, 지원대상아동 등 주거지원필요계층의 주거권 보장과, 주택시장 안정을 위한 주택건설과 공급에 국가정책이 집중
- 다주택소유자와 고가주택보유자에 대한 보유세 강화를 기반으로 하는 부동산시장안정대책 추진

(3) 아파트 중심의 주택공급에 따른 주택시장의 한계

- 우리나라의 주택유형 변화는 매우 극적으로, 1970년 0.8%에 불과했던 아파트 비율은 2017년 기준 60.6% 증가한 반면, 1970년에 95.3%였던 단독주택은 2017년 23.1%로 감소

표 4.4 우리나라 주택유형별 변화 추이

주택유형	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년	2015년	2017년
단독주택	95.3	87.5	66.0	37.1	27.9	24.3	23.1
아파트	0.8	7.0	22.7	47.7	58.4	59.9	60.6
연립주택	3.4	3.0	6.8	7.4	3.7	3.0	2.9
다세대	-	-	1.6	4.1	9.0	11.6	12.1

- 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
- 단독주택에 대한 선호도 증가
 - 2007년 금융위기로 아파트 건설이 급감하였음에도 2008년 이후 단독주택 건설은 오히려 증가하고 있으며, 이는 2015년 이후 아파트 건설이 감소하는 시기에도 마찬가지로 경향을 보여주고 있음

표 4.5 2007~2018년사이 단독주택과 아파트 건설 추이와 경향

주택유형	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
계	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884
단독	51,450	53,667	54,665	62,173	73,097	71,255
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086
주택유형	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
계	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136
단독	69,759	74,979	88,293	96,768	88,239	76,099
아파트	278,739	347,687	534,931	506,816	468,116	406,165

- 지난 7년간(2013~2019.6) 주택유형별 매매가격지수 추이를 보면, 단독주택의 매매가격지수가 아파트나 연립주택, 다세대주택에 비해 가격상승폭이 크고, 주택가격 하락기인 2015

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

년 이후에도 오히려 상승하는 경향을 보여주고 있음

표 4.6 주택유형별 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
아파트	91.2	93.7	98.3	99.0	100.1	100.2	100.2	98.3
연립/다세대	96.8	96.9	98.6	99.0	100.1	100.4	100.7	100.0
단독주택	95.4	95.7	96.9	97.6	100.2	101.6	103.9	105.3
경남	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
아파트	100.0	102.7	104.9	103.6	99.6	95.8	91.0	88.1
연립/다세대	101.0	101.7	102.5	101.8	99.7	97.1	92.6	90.6
단독주택	94.7	96.0	96.9	97.7	100.2	101.2	102.0	102.3

(4) 부동산시장의 양극화

- 서울을 중심으로 하는 부동산시장은 부동산 가격이 오르거나 포함상대인 반면, 지방의 주택시장은 2015년부터 지속적으로 하락하고 있음
- 미국의 서브프라임 모기지 사태로 인한 금융위기로 연간 30만채 이하로 감소하였던 주택공급은 2015~2016년 사이에 연간 50만호가 넘는 대량의 아파트가 전국적으로 집중 공급

표 4.7 주택유형별 주택건설 추이 (단위 : 호)

주택유형	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086
주택유형	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
아파트	278,739	347,687	534,931	506,816	468,116	406,165

- 주택분양시장의 양극화 : 2016년부터 수도권의 미분양주택은 크게 감소하는 대신 지방의 미분양 주택이 크게 증가하고 있어 주택분양시장은 수도권과 지방으로 양극화되고 있음

표 4.8 지역별 주택미분양 현황과 추이 (단위 : 호)

대분류	구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
지역별 미분양현황	전국	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838
	수도권	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689	10,387	6,319
	지방	42,288	27,899	20,565	30,875	39,724	46,943	52,519

- 주택가격의 양극화 : 2017년이후 지금까지 3년동안 지방의 평균 주택가격은 연평균 -0.60% 하락하였으나 수도권은 연평균 0.39% 상승하여 수도권과 지방의 주택매매시장이 양극화

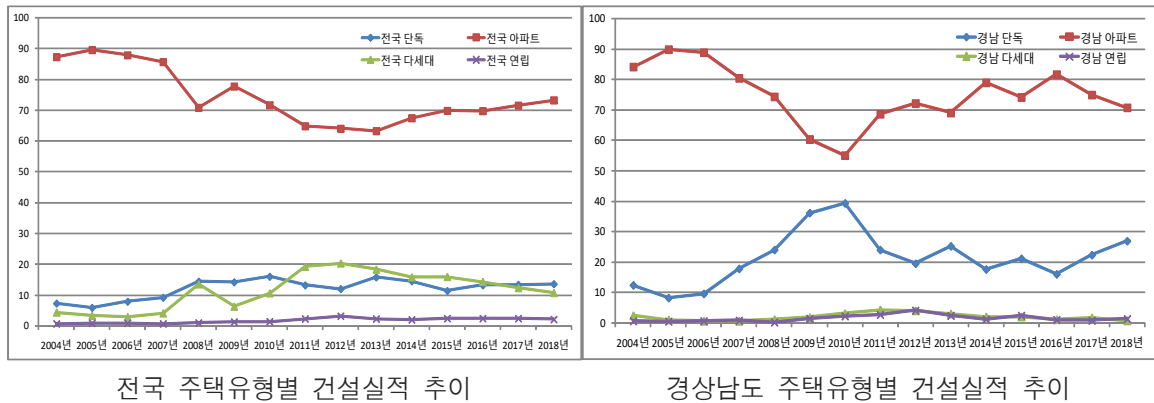
표 4.9 주택 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
수도권	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
지방	94.7	96.5	99.1	99.3	100.0	99.5	99.1	98.3

(5) 경상남도의 여건

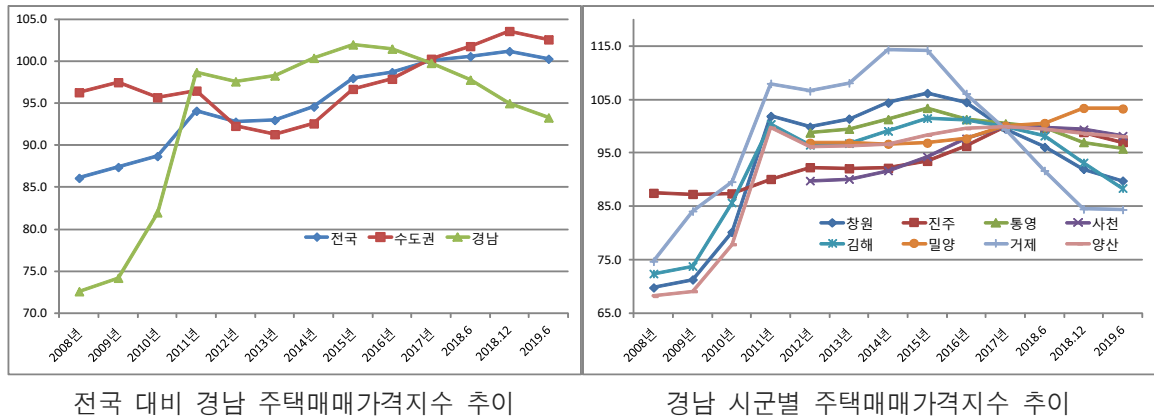
• 취약한 주택시장

- 2008년의 금융위기때 전국평균보다 건설실적이 훨씬 더 급감한 반면, 2014년과 2016년에 전국평균을 웃도는 건설실적을 나타내는 등 시장에 매우 민감하게 반응하고 있어 경남의 주택시장이 매우 취약한 상태임



[그림 4.2] 전국 및 경상남도 주택유형별 건설실적 점유비율 추이(2004~2018년)

- 전국 및 수도권에 비해 경남의 주택매매가격 변동폭이 매우 크게 나타나며, 경남 시군별로는 거제의 변동폭이 가장 크고 진주의 변동폭이 가장 낮게 나타남



[그림 4.3] 경남 시군별 주택 매매가격지수 동향 (2008~2019년6월)

• 주택의 과잉공급에 따른 주택시장의 포화상태

- 경상남도의 주택건설실적을 전국의 주택건설실적과 비교해 보면, 전국 주택시장의 변화에 선행하는 추세를 보여주고 있음
- 2014~2016년에는 경상남도의 주택건설은 최대치를 기록하였고, 특히 2016년에는 총 61,124호를 건설하여 지난 15년간중 최대의 주택건설실적을 기록
- 이와 같은 단기적인 주택건설실적의 급증은 인구의 지방이탈과 수도권 집중, 저성장에 따른 경기침체, 출산율 감소에 따른 인구정체 등과 맞물려 경상남도의 주택시장을 악화시키는 주요 요인으로 작용

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

표 4.10 전국 및 경상남도 주택건설 추이 (단위 : 호)

구분		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
계		555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116
서울		62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621
경기		198,138	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082
경남	호	31,503	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683
	점유율	5.7	6.6	4.5	4.7	7.2	7.6	7.9
구분		2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	04~18년평균	14~18년평균
계		515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	525,543	642,841
서울		65,249	101,235	74,739	113,131	65,751	69,204	84,021
경기		163,057	276,948	244,237	185,582	174,971	161,802	208,959
경남	호	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691	36,778	44,103
	점유율	9.6	5.9	8.4	6.0	4.6	7.0	6.9

• 높은 주택보급률과 상대적으로 부족한 주택수

- 2017년 기준, 우리나라 인구천명당 주택수는 395.0명, 경남 인구천명당 주택수는 419.7호로, 2015년 기준 420~570호 정도인 선진국과 비교하여 주택의 절대량은 여전히 부족

표 4.11 경상남도의 주택보급률과 천인당 주택수(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	전국		경남	
	주택보급률	천인당주택수	주택보급률	천인당주택수
2005년	98.3	330.4	100.6	347.5
2010년	100.5	356.8	104.4	373.8
2017년	103.3	395.0	108.6	419.7

• 주택 매매 및 전세가격의 하락폭 확대

- 경남의 경우, 주택매매가격은 2009~2011년 사이에 주택가격이 크게 상승하였으나 2015년부터 크게 하락하기 시작하였으며, 상승폭이 컸던 거제와 창원 지역의 하락폭이 크게 나타남

표 4.12 경남주택매매가격 지수동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
서울	89.8	90.9	95.0	97.1	100.6	103.8	106.8	105.9
경기	91.8	93.4	97.6	98.4	100.1	100.7	101.9	100.7
경남	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
창원	101.4	104.4	106.2	104.5	99.5	96.1	92.0	89.8
성산	103.9	108.0	111.8	110.2	99.2	93.8	88.3	85.9
김해	96.8	99.1	101.5	101.2	99.9	98.2	93.2	88.4
밀양	96.9	96.7	96.9	97.7	100.1	100.6	103.4	103.3
거제	108.1	114.3	114.2	106.1	99.4	91.7	84.5	84.4

- 주택전세가격은 2009~2011년 사이에 매매가격과 마찬가지로 크게 상승하였으나 2015년

부터 하락하기 시작하였으며, **상승폭이 컸던 거제와 김해 하락폭이 크게 나타남**

표 4.13 경남주택전세가격 지수동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
경남	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8
창원	100.2	103.6	104.8	104.8	99.5	96.7	95.1	93.5
의창	102.6	105.3	106.2	105.8	99.3	95.1	92.9	91.4
김해	97.2	98.9	101.0	102.3	99.9	98.6	94.6	87.3
밀양	97.4	97.4	98.0	99.0	100.0	100.1	100.0	98.3
거제	104.5	111.1	111.6	109.2	99.3	89.9	79.3	78.9

• 미분양 확대

- 경상남도의 미분양주택은 2015년까지는 전국 미분양주택의 10% 이하였으나 2016년부터 전국 미분양주택의 10%를 넘어 2018년 24.0%까지 증가하였으며, 2019년 5월 현재, 전국 미분양주택의 22.0%를 차지
- 경상남도 시군별 미분양 현황을 살펴보면, 2019년 5월 기준, 경남전체의 미분양 주택수는 13,800호로서 그 중 **창원이 5,892호로 전체 미분양주택의 42.7%를 차지**
- 창원의 미분양주택은 2018.6월 최대를 기록한 이후 약간 감소하고 있으나 여전히 경남 전체 미분양주택의 상당수를 차지하고 있으며, 김해는 미분양 주택수가 최근 크게 증가

표 4.14 경상남도 주택미분양 현황과 추이 (단위 : 호)

시군별		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5
전국		61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	62,050	58,838	62,741
경남		4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,896	14,147	13,800
		8.0	7.3	5.5	14.2	21.1	24.0	24.0	22.0
창원	호	617	751	44	3,287	5,360	6,874	6,754	5,892
	비율	12.6	25.4	1.3	41.0	44.3	46.1	47.7	42.7
김해	호	193	340	386	459	1,204	1,347	1,301	2,097
거제	호	398	3	1,514	1,586	1,827	1,734	1,694	1,800

• 인구 및 가구구조의 변화

- 경남의 연령분포는 전국대비 15세미만 인구와 65세이상 인구비율이 높고 15~65세 인구비율이 낮으나 평균연령과 중위연령이 높아 상대적으로 고령화정도가 크게 나타남
- 장래인구추이를 살펴보면, 2029년부터 감소되는 전국인구와는 달리 **경남인구수는 2020년을 정점으로 감소세로 돌아서서 전국평균 인구증가율보다 낮을 것으로 예측됨**
- 장래가구추이는 전국적으로 2029년부터 감소하기 시작하나 **경남의 가구수는 2043년부터 감소**하기 시작하여 인구감소 시점보다 가구감소 시점이 훨씬 늦게 나타날 것으로 예측됨
- 경상남도의 1인가구 증가율은 향후 전국 타시도에 비해 높지 않으나 **1인가구수는 경기와 서울에 이어 세 번째로 많음**
- 경상남도의 인구 및 가구구조의 변화를 추정한 결과, 인구가 오히려 감소하는 상황에서 가

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

구수가 증가하나 이는 1인가구 증가 등 가구원수의 감소에 따른 것이므로 장기적으로 인구 증가에 의한 주택수요 확대 가능성은 적은 것으로 보이며, 주택규모의 크기 변화, 주택 유형의 선호도 변화에 따른 새로운 주택시장 가능성이 높음

표 4.15 전국대비 경남의 1인가구 증가추이(2019~2045년)

구분		2019년	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	2045년
전국	전체가구	19,971,359	20,174,317	21,013,656	21,640,586	22,067,468	22,306,364	22,317,526
	1인가구	5,907,077	6,067,878	6,700,512	7,196,471	7,634,774	7,953,010	8,098,369
	증가율	100.0	102.7	113.4	121.8	129.2	134.6	137.1
	점유비율	29.6	30.1	31.9	33.3	34.6	35.7	36.3
경남	가구	1,312,888	1,326,670	1,384,056	1,429,572	1,459,468	1,473,753	1,469,109
	1인가구	387,319	397,197	437,067	471,107	499,555	516,013	517,340
	증가율	100.0	102.6	112.8	121.6	129.0	133.2	133.6
	점유비율	29.5	29.9	31.6	33.0	34.2	35.0	35.2

4.1.2 주거환경 기준 재정립

- 최근 주택형태 및 규모 현황과 추이
 - 2011년, 국토해양부에서 공고한 가구구성별 최소주거면적은 1인기준 14㎡로서 이후 변경된 사항은 없으며, 경남지역의 1인당 주거면적이 2010년 기준 25.9㎡이고, 소요면적이 증가하고 있는 추세임

표 4.16 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

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

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

- 가구원수별 임대주택의 적정면적 비교
 - 독일의 가구원수별 사회주택의 적정주거면적을 살펴보면, 2인기준 적정주거면적이 45㎡로서 우리나라의 최소주거면적 26㎡보다 약 1.73배 큰 것으로 나타남
 - 특히 우리나라는 1인 증가시마다 최초 12㎡ 추가에서 누진적으로 작아지는 반면, 독일의 경우는 1인 증가시마다 방의 개수(1개씩)와 면적(15㎡)이 비례적으로 증가함
 - 아파트 등 공동주택의 경우, 세대당 주거면적이 너무 적으면 밀도가 높아져 주거환경이 악화될 가능성 높으므로 1인당 주거면적은 이를 감안하여 결정하는 것이 바람직함

표 4.17 가구원수별 사회주택의 적정주거면적¹²⁾

가구원수	방수	적정주거면적(㎡)
1인	—	—
2인	2개	45
3인	3개	60
4인	4개	75
1인 증가할 때마다	1개씩 추가	15㎡씩 추가

- 주요국의 1인당 주거면적
 - 우리나라(31.2㎡, 2017년 기준)의 1인당 주거면적은 미국(65.0㎡, 2017년 기준)의 절반에 불과하며 일본(39.4㎡, 2013년 기준)이나 영국(40.9㎡, 2016년 기준)보다도 작음
 - 우리나라의 1인당 주거면적은 2008년부터 2014년까지 증가하다가 이후 감소하고 있는 것으로 나타나는 반면, 영국이나 미국, 일본의 경우는 1인당 주거면적이 연도별로 거의 일정한 값을 유지하고 있음

12) 박은철, '이젠 임차가구의 주거권 보장할 때' 법·제도 고치고 사회주택도 늘려야, 독일 주택시장·정책이 서울시에 주는 시사점, 서울연구원, 2015, p.24 www.sozialleistungen.info

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

표 4.18 주요국의 1인당 주거면적(단위 : m²)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
한국	27.8	—	28.5	—	31.7	—	33.5	—	33.2	31.2
영국	39.3	39.8	40.1	40.1	40.2	41.3	40.9	—	40.9	40.9
일본	37.3	—	—	—	—	39.4	—	—	—	39.4
미국	—	69.7	—	65.0	—	65.0	—	66.0	—	65.0

※ 출처 : 국토교통부, 「주거실태조사」, Statistics Bureau of Japan, 「Housing and Land Survey」, Department for Communities and Local Government, 「English Housing Survey」, The U.S. Census Bureau, 「American Housing Survey」

1) 한국은 개별 가구의 주택사용면적을 개별 가구원수로 나눈 값의 평균임

2) 일본, 영국의 경우 전체 주택의 연면적 총합을 전체 가구의 가구원수 총합으로 나눈 값이고, 미국은 개별 주택의 면적을 거주자수로 나눈 값의 중위수임

3) 2017년 영국은 2016년 자료, 일본은 2013년 자료임

• 우리나라의 지역 및 소득계층별 1인당 주거면적

- 우리나라 지역별 1인당 주거면적 추이를 살펴보면, 광역도가 광역시나 수도권보다 1인당 주거면적이 더 넓으나 주거면적의 증가는 광역시가 가장 높고 다음이 광역도이며, 수도권의 주거면적 증가가 가장 낮게 나타남
- 소득계층별로 살펴보면 중위 및 상위계층보다 하위계층의 1인당 주거면적이 훨씬 더 넓은 것으로 나타나고 있고 중위 및 상위계층의 1인당 주거면적은 거의 유사함

표 4.19 우리나라의 지역 및 소득계층별 1인당 주거면적(단위 : m²)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년	2016년	2017년	2018년
전국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5	33.2	31.2	31.7
지역	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3	30.7	28.3
	광역시 등	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5	33.2	32.0
	도	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2	37.1	35.1
소득 계층	하위	30.6	33.5	33.9	39.0	40.0	39.8	37.1
	중위	22.2	23.6	24.7	26.3	29.8	28.4	27.0
	상위	24.3	25.4	27.0	27.6	30.1	28.8	27.6

※ 출처 : 국토교통부, 「주거실태조사」

1) 1인당 주거면적은 개별 가구의 주택사용면적을 개별 가구원수로 나눈 값의 평균임

2) 수도권은 서울, 인천, 경기도

3) 2017년부터는 공동주택의 면적을 행정자료와 연계하여 이전 시계열과 직접적인 비교가 어려움

• 주택기금 지원기준

- 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
- 2011년의 주택업무편람과 2019년 주택업무편람상의 주택기금 지원기준을 비교해 보면, 융자대상에서 대학기숙사 유형이 추가되었고, 노인복지주택은 2015년부터 대상에서 제외되었으며, 융자대상과 대출한도는 8년이 경과되었음에도 변경된 것이 없음

표 4.20 주택기금 지원기준(2019년 주택업무편람)

구분	용자대상	대출한도	대출조건
오피스텔	실면적 12~50㎡	80만원/㎡	연 5.0% 3년 이내 일시상환
고시원	실면적 7~20㎡	40만원/㎡	
노인복지주택	실면적 60㎡이하	3,000만원/호	
대학기숙사	사립대학	80만원/㎡	연 2.0%, 3년거치 17년 상환

※ 출처 : (국토해양부, 2011년도 주택업무편람, p.159) → 국토교통부, 2019년 주택업무편람, p.150
 노인복지주택은 기금운용 효율성을 고려 용자지원대상에서 제외(2015년~)
 대학기숙사는 지원방식(용자→기금간 예탁) 변경(2014년~)

표 4.21 법규상의 주택규모

구분	주거전용면적 규모	관련법규	비고
국민주택규모	85㎡이하	주택법 제2조제6호	비수도권읍면지역100㎡/호(세대)
도시형생활주택	50㎡이하 (30㎡이상일 경우 2개공간 구성가능)	주택법 시행령 제10조제1항제1호 가목 및 다목	원룸형주택 / 단지형연립주택 / 단 지형다세대주택 1실로 구성, 단 주거전용면적 30㎡ 이상인 경우, 2개공간 구성가능

표 4.22 경남 주거환경 변화 추이

구분	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
1인당 주거면적(㎡)	20.5	23.5	25.9	28.1	28.7	29.5
가구당 주거면적(㎡)	61.8	65.5	68.1	70.6	71.4	72.3
주택평균 공가율(%)	5.3	7.1	6.3	8.7	8.6	10.1
가구당 평균사용방수	3.5	3.7	3.8	3.9	—	—
1인당 평균사용방수	—	1.3	1.4	1.6	—	—
거주층별가구(지하 및 옥상)	—	0.3	0.3	0.22	—	—

※ 출처 : 1970~2000년 사이 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 40
 2005년, 2010년 ▶ 통계청 2005년, 2010년 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계
 2015년 가구당 평균사용방수, 1인당 평균사용방수, 거주층별가구는 총조사가구의 표본자료를 활용함

• 본 계획상 1인당 주거면적 기준

- 2인기준 면적을 결정하고, 1인이 추가될 때마다 일정 면적을 산정하는 독일식 방식을 적용
- 주택법 시행령의 도시형생활주택에 대한 규정에 의하면, 주거전용면적이 30㎡이상일 경우 2개 공간구성이 가능하고, 2017년 경남 주거환경 변화추이상 1인당 주거면적인 29.5㎡로 나타나고 있으므로 이를 기준으로 하여 1인 최소면적을 30㎡로 하고, 1인 추가시마다 15㎡씩 증가하는 것으로 가정함

4.1.3 2022 경상남도 주택종합계획 전반기 평가

(1) 주거실태

가. 주택유형별 변화

- 통계청 조사에 따르면 경상남도의 주택유형별 변화는 2010년 단독주택 비율이 40.1%에서 2015년 36.7%로 3.4% 감소한 반면, 아파트는 54.1%에서 56.5%로 2.4% 증가하였으며, 다세대 주택도 0.8% 증가하였음
- 경상남도의 단독주택 유형별로 살펴보면, 2010년에 비해 일반단독주택의 점유율은 감소한 반면, 다가구주택은 0.3%, 영업겸용주택은 1.3% 점유율이 상승하였음

표 4.23 경상남도 주택유형별 변화 추이

구분	시점	주택호수	단독주택					아파트		연립주택		다세대주택		비거주용건물	
			단독주택		단독주택유형별			호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율
			총호수	비율	일반	다가구	영업겸용								
전국	2005	13,222,641	4,263,541	32.2	76.9	17.9	5.2	6,962,689	52.7	558,513	4.2	1,229,208	9.3	208,690	1.6
	2010	14,677,419	4,089,491	27.9	69.6	21.7	8.8	8,576,013	58.4	536,070	3.7	1,314,452	9.0	161,393	1.1
	2015	16,367,006	3,973,961	24.3	68.3	21.8	9.9	9,806,062	59.9	485,349	3.0	1,898,090	11.6	203,544	1.2
	2016	16,692,230	3,967,776	23.8	68.0	21.5	10.5	10,029,644	60.1	492,469	3.0	2,000,783	12.0	201,558	1.2
	2017	17,122,573	3,963,072	23.1	67.7	21.2	11.1	10,375,363	60.6	502,514	2.9	2,072,905	12.1	208,719	1.2
경남	2005	943,211	421,196	44.7	83.9	12.4	3.7	455,419	48.3	25,789	2.7	23,546	2.5	17,261	1.8
	2010	1,033,580	414,576	40.1	77.8	15.0	7.1	558,688	54.1	24,737	2.4	23,456	2.3	12,123	1.2
	2015	1,134,738	416,364	36.7	76.3	15.3	8.4	641,589	56.5	24,944	2.2	35,701	3.1	16,140	1.4
	2016	1,151,057	418,406	36.3	75.8	15.3	8.9	654,679	56.9	25,523	2.2	36,326	3.2	16,123	1.4
	2017	1,193,912	419,772	35.2	75.3	15.2	9.5	694,326	58.2	26,357	2.2	36,719	3.1	16,738	1.4

※ 출처 : 통계청 1970~2017, 주택을 대상으로 집계 (2005~2017, 빈집 포함)

나. 주택점유형태

- 2010년 이후, 경상남도의 자가보유율은 전국에 비해 높으며, 전세비율은 전국평균보다 낮은 수준을 유지하고 있음
- 2010년 이후, 전국의 자가보유율은 54.3%에서 2018년 57.7%로 상승(2.4%)한 반면, 경남의 자가보유율은 2010년 63.2%에서 2018년 68.0%로 상승(4.8%)하여 전국보다 2배 높음
- 경상남도의 전세비율은 2010년 12.8%였으나 2018년 7.7%로 낮아지고 있으며, 월세비중은 큰 변화없이 유지되고 있음
- 전세와 월세의 상대적인 점유율 변화추이를 살펴보면, 전국보다 경남지역의 전세비율이 낮고 월세비율이 높음을 알 수 있음
- 장기간 저금리가 지속되면서 전세에서 월세로의 전환이 빠르게 진행되고 있으며, 2018년 현재 경상남도의 전체 전월세중 월세비중이 72.5%로 전세비중(27.5%)보다 2.64배 높게 나타나고 있음
- 전국의 추이와 마찬가지로 경남 역시 전세비중은 낮아지는 추세이며, 월세비중은 증가하는 추세임

표 4.24 경상남도 가구점유형태 추이(단위 : %)

구분	시점	계	자가	전세		보증금 유무 등에 따른 월세					무상
				전체	전월세비중	유	무	사글세	소계	전월세비중	
전국	2010년	100.0	54.3	21.7	50.2	18.2	2.0	1.3	21.5	49.8	2.7
	2012년	100.0	53.8	21.8	50.2	18.6	2.7	0.3	21.6	49.8	2.8
	2014년	100.0	53.6	19.6	45.1	21.8	1.4	0.7	23.9	54.9	2.8
	2015년	100.0	56.8	15.5	39.5	20.3	2.6	0.8	23.7	60.5	4.0
	2016년	100.0	56.8	15.5	39.5	20.3	2.7	0.7	23.7	60.5	4.0
	2017년	100.0	57.7	15.2	39.5	19.9	2.6	0.8	23.3	60.5	3.9
	2018년	100.0	57.7	15.2	39.7	19.8	3.3	0.0	23.1	60.3	4.0
경남	2010년	100.0	63.2	12.8	38.3	18.0	2.1	0.5	20.6	61.7	3.4
	2012년	100.0	62.5	12.8	38.0	18.2	2.4	0.3	20.9	62.0	3.8
	2014년	100.0	63.3	10.2	31.1	21.2	1.0	0.4	22.6	68.9	3.8
	2015년	100.0	66.5	8.1	27.6	19.1	1.9	0.3	21.3	72.4	4.1
	2016년	100.0	66.8	7.1	24.7	19.2	2.5	0.0	21.7	75.3	4.4
	2017년	100.0	67.8	7.8	27.6	18.4	1.3	0.8	20.5	72.4	4.0
	2018년	100.0	68.0	7.7	27.5	18.3	2.0	0.0	20.3	72.5	3.9

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주세별통계>건설주택토지>주택>주거실태조사>(일반가구)행정구역별 점유형태

다. 경상남도 거처의 종류별 가구 변화

- 2010년을 전후하여 아파트 거주가구의 증가는 둔화되고, 단독주택 거주가수의 감소 또한 둔화되는 것으로 나타나 아파트와 단독주택 거주자 비율은 반비례 관계에 있음
- 주택이외의 거처에 거주하는 비율도 1980년에는 총가구수의 0.5%(경남 0.4%)에 불과하였으나 2017년에는 4.4%(경남 3.1%)로 크게 증가함
- 경상남도의 단독주택 거주 가구비율은 2010년 47.9%에서 2015년 45.8%로 2.1%감소한 반면, 아파트 거주 가구비율은 동기간에 46.9%에서 48.2%로 1.3%증가하였으며, 기타 연립주택과 다세대주택, 주택이외 거주 가구비율이 증가하여 **주거유형의 다양성이 증가되고 있음**

표 4.25 전국 및 경상남도 거처의 종류별 가구 변화추이 (단위 : 가구, 호, %)

구분	거처종류별	2000년	2005년	2010년	2015년
전국	주택거주가구수	14,227,454	15,670,271	16,985,480	18,397,044
	단독주택	49.9	45.1	40.4	36.6
	아파트	36.8	42.3	48.1	50.0
	연립주택	5.9	3.4	3.0	2.3
	다세대주택	3.2	7.5	7.3	9.3
	비거주용	4.2	1.8	1.3	1.8
	주택이외 가구수/비율	84,353 0.6	216,857 1.4	353,942 2.0	712,030 3.7
경남	주택거주가구수	945,528	1,043,829	1,135,153	1,218,677
	단독주택	57.3	52.8	47.9	45.8
	아파트	34.6	40.7	46.9	48.2
	연립주택	2.8	2.3	2.0	1.8
	다세대주택	1.1	2.1	1.9	2.5
	비거주용	4.3	2.1	1.2	1.7
	주택이외 가구수/비율	5,865 0.6	12,178 1.2	16,019 1.4	39,566 3.1

※ 비거주용 : 비거주용 건물내주택, 2015년자료는 통계청 2015년 표본(20%)부문 자료, 일반가구 대상으로 집계, (집단가구, 집단시설가구, 외국인가구 등 제외)

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

라. 주거비부담

- 2012년부터 경상남도 임대주택 건설실적을 살펴보면, 전국의 임대주택의 총량은 2012년 대비 2017년에 1.83배 증가한 반면, 경남의 임대주택총량은 2.45배 증가하여 외형적으로 경남의 임대주택은 크게 증가한 것처럼 보임
- 하지만 공급되는 임대주택 대부분 임대기간이 4~8년에 불과한 민간임대나 공공임대이고, 장기임대인 영구임대나 국민임대, 행복주택은 감소하여 질적 측면에서 보면 오히려 악화

표 4.26 경상남도 임대주택유형별 건설실적 (단위 : 호, %)

구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	누적 계
총계	호	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	52,778
	%	100.0	71.7	71.0	214.6	148.0	245.7	-
영구임대 (50년)	호	0	0	0	280	180	770	1,230
	%	0.0	0.0	0.0	2.1	2.0	5.1	2.3
장기전세 (20년)	호	-	-	-	-	-	0	0
	%	-	-	-	-	-	0.0	0.0
국민임대 (30년)	호	2,365	552	979	1,352	560	1,874	7,682
	%	38.1	12.4	22.2	10.2	6.1	12.3	14.6
민간임대 (4~8년)	호	1,404	1,874	1,299	-	3,253	8,642	16,472
	%	22.6	42.2	29.5	-	35.4	56.7	31.2
행복주택 (30년)	호	-	-	-	3,756	1,244	1,246	6,246
	%	-	-	-	28.2	13.6	8.2	11.8
공공임대 (5년)	호	2,433	2,020	2,126	3,963	1,441	0	11,983
	%	39.2	45.4	48.3	29.8	15.7	0.0	22.7
기존주택 매입임대	호	-	-	-	-	581	645	1,226
	%	-	-	-	-	6.3	4.2	2.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적

- 전국의 국민기초생활수급자수는 2010~2014년 사이에는 계속 감소하다가 2015년에 크게 증가하였으며 전체 국민기초생활수급자 중에서 주거를 필요로 하는 일반수급자의 비율 또한 시기적으로 동일한 패턴을 보이고 있음
- 경남의 경우, 국민기초생활수급자 수는 약간의 증감은 있으나 거의 일정하며, 전국의 국민기초생활수급자 수 증가에 따라 전국대비 경남의 국민기초생활수급자 점유율은 감소 추세임
- **주거가 필요한 경상남도의 일반수급자 비율은 2017년 현재 95,027호로 2012년 이후 7,468세대 증가**하였으며 전국대비 점유율은 6.7%에서 6.4%로 감소함

표 4.27 경상남도 국민기초생활보장 수급자 추이(2010~2018년, 단위 : 천세대, 세대, %)

구분		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	계(천세대)	1,550	1,469	1,394	1,351	1,329	1,646	1,631	1,582	1,744
	증가율	100.0	94.8	89.9	87.2	85.7	106.2	105.2	102.1	112.5
	일반수급자	1,458	1,380	1,300	1,259	1,237	1,554	1,540	1,492	1,654
	점유율	94.1	93.9	93.3	93.2	93.1	94.4	94.4	94.3	94.8
경남	계(세대)	세대	104,797	98,939	93,977	89,622	86,996	107,148	104,213	100,904
		비율	100.0	94.4	89.7	85.5	83.0	102.2	99.4	96.3
		점유율	6.8	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4
	일반수급자	세대	98,419	92,674	87,559	83,312	80,872	100,991	98,229	95,027
		비율	93.9	93.7	93.2	93.0	93.0	94.3	94.3	94.2
		점유율	6.8	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

마. 주택유형 및 주거면적

- 우리나라의 아파트 거주가구 비율이 지속적으로 증가하고 있고, 경상남도 역시 아파트 거주가
구 비율이 지속적으로 증가(2010년 46.2% → 2017년 48.7%) 추세를 보이고 있음
- 경상남도의 단독주택 거주가구 비율은 2010년 47.2%에서 2017년 42.3%로 급격하게 감소한
반면, 아파트와 다세대 주택이외의 거처에 거주하는 가구 비율이 증가
- 특히 오피스텔 거주가구수의 증가로 전국과 마찬가지로 경상남도의 경우, 주택이외의 거처에
거주하는 가구비율이 2010년 1.4%에서 2017년 3.2%로 증가함

표 4.28 거처종류별 거주가구 변화

구분	거처종류별	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
전국	가구수	15,887,128	17,339,422	19,111,030	19,367,696	19,673,875
	주택수	98.6	98.0	96.3	96.0	95.6
	단독주택	44.5	39.6	35.3	34.3	33.3
	아파트	41.7	47.1	48.1	48.6	49.2
	연립주택	3.3	2.9	2.2	2.2	2.2
	다세대주택	7.4	7.2	8.9	9.2	9.3
	비거주용건물	1.8	1.2	1.7	1.6	1.7
	주택이외의 거처	1.4	2.0	3.7	4.0	4.4
경남	가구수	1,056,007	1,151,172	1,258,487	1,273,523	1,292,998
	주택수	98.8	98.6	96.8	96.9	96.8
	단독주택	52.2	47.2	44.3	43.5	42.3
	아파트	40.2	46.2	46.7	47.6	48.7
	연립주택	2.3	2.0	1.7	1.7	1.7
	다세대주택	2.1	1.9	2.5	2.5	2.4
	비거주용건물	2.1	1.2	1.6	1.6	1.6
	주택이외의 거처	1.2	1.4	3.2	3.1	3.2

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 인구가구>가구부문>총조사가구>전수부문>전수기본표>거처의종류별가구

- 경상남도의 가구당 주거면적은 2010년에 비해 4.2㎡(6.2%) 증가하였고, 1인당 주거면적은
3.6㎡ 증가(13.9%)하였는데, 주거면적의 증가는 대부분 단독주택의 주거면적 증가에 기인함

표 4.29 경상남도 가구당 주거면적

구분	주택의 종류별	가구당 주거면적(㎡)					1인당 주거면적(㎡)				
		2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
전국	계	66.3	67.4	68.4	69.0	69.4	23.1	25.0	26.9	27.3	27.9
	단독주택	60.4	59.8	64.3	65.9	67.2	23.8	26.2	30.2	31.4	32.6
	아파트	73.3	75.1	75.8	75.8	75.8	22.8	24.6	26.3	26.4	26.8
	연립주택	70.6	72.3	68.3	68.5	68.9	22.4	25.1	25.5	25.9	26.4
	다세대주택	61.4	60.9	50.5	50.3	50.3	20.1	21.6	19.9	20.1	20.4
	비거주용건물	67.7	64.7	64.7	66.3	67.6	25.1	26.5	28.7	29.5	30.6
	오피스텔	43.2	46.6	43.7	43.7	42.5	29.0	30.4	26	26.4	26.3
경남	계	65.7	68.1	70.6	71.4	72.3	23.4	25.9	28.1	28.7	29.5
	단독주택	61.7	64.1	68.2	70.0	71.6	25.1	28.8	32.2	33.5	34.9
	아파트	70.3	72.3	73.7	73.7	74	21.8	23.7	25.4	25.7	26.2
	연립주택	73.9	72.6	68.9	69.1	69.3	24.1	26.3	26.4	26.9	27.4
	다세대주택	73.9	72.2	63.5	63.2	63.7	23.8	25.3	24.3	24.6	25.3
	비거주용건물	67.7	67.9	73.9	75.1	76.8	25.4	27.7	31	31.8	32.9
	오피스텔	37.3	37.6	46.7	46.3	45.2	27.4	28.3	27.4	28.1	28.2

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 인구가구>가구부문>총조사가구>전수부문>전수기본표>거처의종류별가구

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

바. 최저주거기준 미달가구

- 최저주거기준 미달 가구는 시설 미달, 면적 미달, 총방수 미달 등 세 가지 유형으로 구분됨
- 2011년 개정 기준에 의한 최저주거기준 미달 가구 추이(1995~2015년)를 살펴보면, 경상남도의 경우 1995년부터 2015년까지 계속 감소하여 왔으며, **2010년 13.0%였으나 2015년에는 8.6%로 크게 감소함**
- 하지만 2015년 기준 전국 시도별 최저기준 미달가구수 및 비율을 경상남도과 비교해보면 9개 광역도 중에서 경북과 강원, 제주 다음으로 네 번째로 높은 수준임

표 4.30 경상남도 최저주거기준 미달 가구 추이(1995~2015년)(단위 : 가구, %)

구분		1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
전국	가구수	5,891,563	4,071,328	2,536,259	2,028,695	1,560,752
	비율	46.3	28.7	16.1	11.8	8.2
경남	가구수	547,398	333,795	221,062	148,802	107,934
	비율	48.7	35.4	21.0	13.0	8.6

※ 출처 : 한국도시연구소, 최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구실태 분석, 2017.10, p.7 ; 통계청 인구주택총조사, 각년도

표 4.31 전국 시도별 최저주거기준 미달 가구 추이(2015년) (단위 : %)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
비율	10.8	9.3	6.9	6.2	5.2	7.6	5.7	6.6	9.6	7.3	7.9	6.9	8.1	10.5	8.6	9.3

※ 출처 : 한국도시연구소, 최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구실태 분석, 2018.7.10, p.7 ; 통계청 인구주택총조사, 각년도

(2) 주택시장 동향

가. 주택가격 및 거래동향

- 전국 주택매매가격은 2013~2017년 동안 상승세가 지속되었으나, 상승률은 2015년 고점을 기록(연 3.5%)한 이후, 2017년부터 다소 둔화
- 전국 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 2013년 각각 0.3%와 0.8%를 기록하였으나 2015년 3.5%, 4.9%까지 상승한 후 2017년에는 1.5%와 1.1%를 기록
- 경남의 경우, 주택매매가격은 **2013~2015년 사이에 주택가격이 크게 상승**하였으나 **2016년부터 크게 하락**하기 시작함
- 2017년 이후 지금까지 3년동안 지방의 평균 주택가격은 연평균 -0.60%로 하락하였으나 수도권은 연평균 0.39% 상승한 것으로 나타나 **수도권과 지방의 주택매매시장이 양극화**되고 있음

표 4.32 주택 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
수도권	95.7	96.5	92.3	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
지방	81.5	91.9	93.1	94.7	96.5	99.1	99.3	100.0	99.5	99.1	98.3
6대광역시	83.0	91.2	90.7	91.9	94.0	97.8	98.6	100.0	100.1	100.5	100.1
9개도	89.3	95.0	94.3	94.7	96.3	99.0	99.2	100.0	99.8	99.8	98.7
경남	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

- 주택전체의 전세가격동향을 살펴보면 전국적으로 2013부터 2017년까지 꾸준히 상승하였으나, 매매가격과 달리 전세가격지수는 2017년 이후 2019년 6월까지 하락추세에 있음
- 전국적으로 주택매매가격보다 주택전세가격의 변동폭이 크며, 수도권이 지방의 전세가격 변동폭보다 크게 나타남(매매가격은 지방이 수도권의 매매가격 변동폭보다 크게 나타남)
- 2017년 이후 지금까지 3년동안 지방 평균 전세가격은 연평균 -1.16%로 하락하였으나 수도권은 연평균 -1.06% 하락한 것으로 나타나 수도권과 지방의 주택전세시장 또한 양극화가 심화
- 경남의 경우, 주택전세가격은 2013~2016년 사이에 매매가격과 마찬가지로 크게 상승하였으나 2016년을 고점으로 2017년부터 크게 하락하기 시작

표 4.33 주택 전세가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
수도권	73.0	80.8	81.1	86.1	90.2	96.6	98.6	100.0	99.0	98.5	96.9
지방	79.2	89.4	91.6	94.6	96.7	99.4	100.0	100.0	99.0	97.9	96.7
6대광역시	76.5	85.2	86.8	90.8	93.7	97.9	99.2	100.0	99.2	98.5	97.7
9개도	76.7	86.4	87.8	91.4	94.6	98.6	99.7	99.9	98.6	97.3	95.7
경남	79.8	94.0	94.5	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 전세가격지수

- 전국 주택매매 거래는 2014년 100만건을 상회하고, 2015년 1,193,691건으로 최고점을 기록한 이후 2016년부터 감소하기 시작함
- 경상남도의 주택매매 거래는 2010년 75,206건으로 최고점을 기록한 이후 감소하다가, 2012년부터 2015년 사이에 증가하는 추세를 보여 주었으나, 2016년부터 급감하기 시작하여 2018년에는 지난 10년간 최소 거래량(37,336건)을 기록함
- 주택 매매거래량의 대부분을 아파트가 차지하고 있으며, 경상남도의 주택매매 거래건수와 아파트매매 거래건수는 전국과 비교하여 감소폭이 매우 크게 나타나고 있음

표 4.34 연간 주택매매거래 추이(기준 : 2010년=100으로 본 상대 주택매매거래지수)

구분	지 역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
주택 매매	전국	799,864	981,238	735,414	851,850	1,005,173	1,193,691	1,053,069	947,104	856,219
	증감율	100.0	122.7	91.9	106.5	125.7	149.2	131.7	118.4	107.0
	경남	75,206	74,568	54,919	62,317	71,974	73,328	57,865	48,245	37,336
	증감율	100.0	99.2	73.0	82.9	95.7	97.5	76.9	64.2	49.6
아파트 매매	전국	580,910	705,303	503,587	604,331	708,950	808,486	689,091	611,154	563,472
	증감율	100.0	121.4	86.7	104.0	122.0	139.2	118.6	105.2	97.0
	경남	60,312	55,148	40,671	46,684	53,621	53,043	40,152	33,127	26,838
	증감율	100.0	91.4	67.4	77.4	88.9	87.9	66.6	54.9	44.5

※ 출처 : 한국감정원, 부동산거래현황통계, R-ONE 부동산통계부여, 작성통계리스트>주택매매거래현황 및 아파트매매 거래현황>년도별 행정구역별 <http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>

나. 주택공급 및 재고

- 경상남도의 주택건설실적을 전국의 주택건설실적과 비교해 보면, 전국 주택시장의 변화에 선행하는 추세를 보여주고 있음

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

- 2014~2016년 사이에 경남의 주택건설은 최대치를 기록하였고, 특히 2016년에는 총 61,124호를 건설하여 지난 2000년 이후 최대의 주택건설실적을 기록
- 단기적인 주택건설의 급증은 인구의 지방이탈과 수도권 집중, 저성장에 따른 경기침체, 출산율 감소에 따른 인구정체 등과 맞물려 경상남도의 주택시장을 악화시키는 주요 요인이 됨
- 2013~2017년 사이 경상남도의 주택건설 실적은 총 229,508호임

표 4.35 경상남도 주택건설 (단위 : 호)

구분	2010년	2011년	2012년	2022 경상남도 주택종합계획 전반기 실적						2018년
				2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	소계	
전국	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	3,100,184	554,136
수도권	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	1,505,836	280,097
지방	136,324	277,438	317,594	247,506	273,362	356,555	384,886	332,039	1,594,348	274,039
경남	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	229,508	25,691

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>주택건설실적통계>주택건설인허가실적>주택유형별 건설실적_다가구구분(2004~2018)

- 경상남도의 주택재고는 2010년 이후 지속적으로 증가하여 2017년 재고(다가구 구분거처 미 반영)는 1,194천여호로 2010년 대비 15.5%(160,332호) 증가하였음
- 경상남도의 단독주택은 2010년 이후 2017년까지 5,169호 증가한 반면, 아파트는 138,638호 증가하여 전체 주택재고 증가의 84.6%를 차지함
- 다세대주택의 증가가 특징적이며, 2010년 이후 2017년까지 총 13,263호가 증가하여 전체 증가 주택수의 8.3%를 차지함

표 4.36 경상남도 주택재고 현황

구분	항목	재고주택수					재고주택비율			
		2010년(A)	2015년	2016년	2017년(B)	B-A	2010년	2015년	2016년	2017년
전국	주택	14,677,419	16,367,006	16,692,230	17,122,573	2,445,154	100.0	111.5	113.7	116.7
	단독주택	4,089,491	3,973,961	3,967,776	3,963,072	-126,419	27.9	24.3	23.8	23.1
	일반	2,845,191	2,714,279	2,698,092	2,683,979	-161,212	69.6	68.3	68.0	67.7
	다가구	886,109	865,154	853,855	839,644	-46,465	21.7	21.8	21.5	21.2
	영업겸용	358,191	394,528	415,829	439,449	81,258	8.8	9.9	10.5	11.1
	아파트	8,576,013	9,806,062	10,029,644	10,375,363	1,799,350	58.4	59.9	60.1	60.6
	연립주택	536,070	485,349	492,469	502,514	-33,556	3.7	3.0	3.0	2.9
	다세대주택	1,314,452	1,898,090	2,000,783	2,072,905	758,453	9.0	11.6	12.0	12.1
	비거주용건물내	161,393	203,544	201,558	208,719	47,326	1.1	1.2	1.2	1.2
경남	주택	1,033,580	1,134,738	1,151,057	1,193,912	160,332	100.0	109.8	111.4	115.5
	단독주택	414,576	416,364	418,406	419,772	5,196	40.1	36.7	36.3	35.2
	일반	322,566	317,584	317,192	316,128	-6,438	77.8	76.3	75.8	75.3
	다가구	62,374	63,787	63,946	63,679	1,305	15.0	15.3	15.3	15.2
	영업겸용	29,636	34,993	37,268	39,965	10,329	7.1	8.4	8.9	9.5
	아파트	558,688	641,589	654,679	694,326	135,638	54.1	56.5	56.9	58.2
	연립주택	24,737	24,944	25,523	26,357	1,620	2.4	2.2	2.2	2.2
	다세대주택	23,456	35,701	36,326	36,719	13,263	2.3	3.1	3.2	3.1
	비거주용건물내	12,123	16,140	16,123	16,738	4,615	1.2	1.4	1.4	1.4

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주제별통계>건설주택토지>주택>주택총조사>주택의 종류별 주택(각 년도) 주택을 대상으로 집계. 빈집 포함

- 전국 시도별 주택보급률 추이를 살펴보면, 경상남도의 주택보급률은 전국평균보다는 높은 편으로 2012년 104.3%에서 2017년 108.6%로 증가하여 2022 경상남도 주택종합계획 전반기에 2012년 대비 4.3% 증가
- 경남의 경우, 다가구가 비교적 많이 분포하고 있어 다가구 구분거처 반영시와 미반영시의 차이가 크게 나타남
- 2017년 기준, 우리나라의 인구천명당 주택수는 395.0명, 경남의 인구천명당 주택수는 419.7호로, 2010년 대비 전국은 10.7%(38.2호), 경상남도는 12.3%(45.9호) 증가

표 4.37 경상남도 (신)주택보급률 추이(2010~2017년) (단위 : %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
전국	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3
수도권	96.4	96.8	97.3	97.3	97.7	97.9	98.2	98.3
지방	104.3	104.6	104.7	105.1	105.8	106.5	106.8	107.9
경남	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7	108.6

※ 출처 : 통계청, 주제별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>(신)주택보급률
2005~2009 인구주택총조사, 2010~2017 인구주택총조사(등록센서스)

표 4.38 경상남도 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분	2010년	2015년	2016년	2017년		
				다가구반영	다가구미반영	다가구수
전국	356.8	383.0	387.7	395.0	333.0	839,644
수도권	336.2	356.8	360.8	365.8	305.1	372,481
경남	373.8	401.4	406.8	419.7	356.9	63,679

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주제별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수
주) 2010년 자료는 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정할 경우의 천인당 주택수임

- 경상남도의 미분양주택은 2015년까지는 전국 미분양주택의 10% 이하였으나 2016년부터 전국 미분양주택의 10%를 넘어 2018년 24.0%까지 증가하였으며, 2019년 6월 현재, 전국 미분양주택의 22.6%를 차지
- 경상남도의 미분양주택을 규모별로 살펴보면, **60~85㎡ 사이의 주택규모 미분양이 대부분을 차지하며, 2016년부터 급격하게 미분양 주택이 증가함**

표 4.39 경상남도 부문 및 규모별 주택미분양 현황 (단위 : 호)

시도	구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019.6
전국	계	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	63,705
	공공부문	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	민간부문	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	63,705
	60㎡이하	4,703	4,998	5,509	6,104	5,932	9,336	9,128	9,919	9,308	10,300
	60~85㎡	29,913	24,523	37,013	30,885	21,052	43,690	40,574	41,709	44,142	47,837
	85㎡초과	54,090	40,286	32,313	24,102	13,395	8,486	6,711	5,702	5,388	5,568
경남	계	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147	14,402
	공공부문	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	민간부문	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147	14,402
	전국대비(%)	5.4	9.1	12.8	8.0	7.3	5.5	14.2	21.1	24.0	22.6
	60㎡이하	171	1,081	1,248	594	168	276	841	1,254	1,465	1,015
	60~85㎡	2,389	3,475	6,851	3,465	2,193	3,021	6,358	9,150	10,970	11,601
	85㎡초과	2,220	1,819	1,459	850	601	114	815	1,684	1,712	1,786

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>미분양현황 종합

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

(3) 주거복지

가. 공공임대주택

- 경상남도의 임대주택 재고는 2012년 67,189호에서 2017년 109,904호로 42,715호 증가하였으나 공공부문의 임대주택은 13,287호 증가하는데 그쳐 경상남도 전체 임대주택 연간증가율 12.7%에 비해 4.7% 증가에 그치고 있음
- 경상남도의 임대주택 건설실적을 살펴보면, 대부분 임대기간 4~8년에 불과한 민간임대나 임대기간이 5년으로 짧은 공공임대이고, 장기임대유형인 영구임대나 국민임대, 행복주택은 감소

표 4.40 경상남도 임대주택 재고현황

구분	부문별	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
전국	전체	1,399,227	1,459,513	1,487,421	1,616,221	1,708,716	1,937,685	2,273,362	2,459,760
	공공부문	924,455	1,019,195	1,038,135	1,124,620	1,176,840	1,257,461	1,357,701	1,456,838
경남	전체	73,130	70,643	67,189	65,007	66,425	74,747	95,315	109,904
	공공부문	56,364	60,497	56,743	53,738	54,372	60,948	65,644	70,030

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황

표 4.41 경상남도 임대주택유형별 건설실적 추이 (단위 : 호, %)

지역	구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	누적 계
전국	총계	호	199,367	208,959	225,131	313,773	280,548	364,264	1,592,042
		%	100.0	104.8	112.9	157.4	140.7	182.7	—
	영구임대 (50년)	호	3,385	4,591	1,518	1,353	2,499	5,399	18,745
		%	1.7	2.2	0.7	0.4	0.9	1.5	1.2
	장기전세 (20년)	호	—	—	—	—	685	1,755	2,440
		%	—	—	—	—	0.2	0.5	0.2
	국민임대 (30년)	호	30,579	36,411	46,680	19,408	4,451	19,315	156,844
		%	15.3	17.4	20.7	6.2	1.6	5.3	9.9
	민간임대 (4~8년)	호	100,042	107,440	116,649	—	161,183	226,241	711,555
		%	50.2	51.4	51.8	—	57.5	62.1	44.7
	행복주택 (30년)	호	—	—	—	37,999	38,231	28,231	104,461
		%	—	—	—	12.1	13.6	7.8	6.6
경남	총계	호	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	52,778
		%	100.0	71.7	71.0	214.6	148.0	245.7	—
	영구임대 (50년)	호	0	0	0	280	180	770	1,230
		%	0.0	0.0	0.0	2.1	2.0	5.1	2.3
	장기전세 (20년)	호	—	—	—	—	—	0	0
		%	—	—	—	—	—	0.0	0.0
	국민임대 (30년)	호	2,365	552	979	1,352	560	1,874	7,682
		%	38.1	12.4	22.2	10.2	6.1	12.3	14.6
	민간임대 (4~8년)	호	1,404	1,874	1,299	—	3,253	8,642	16,472
		%	22.6	42.2	29.5	—	35.4	56.7	31.2
	행복주택 (30년)	호	—	—	—	3,756	1,244	1,246	6,246
		%	—	—	—	28.2	13.6	8.2	11.8
경남	공공임대 (5년)	호	2,433	2,020	2,126	3,963	1,441	0	11,983
		%	39.2	45.4	48.3	29.8	15.7	0.0	22.7
	기존주택 매입임대	호	—	—	—	—	581	645	1,226
		%	—	—	—	—	6.3	4.2	2.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적

나. 주거취약계층 현황

- 경남의 경우, 국민기초생활수급자 수는 약간의 증감은 있으나 거의 유사한 수를 유지하고 있으며, 전국의 국민기초생활수급자 수 증가에 따라 경남의 국민기초생활수급자 점유율은 감소하는 추세임
- 2012년 경상남도의 일반수급자 세대수는 87,559세대에서 2017년에 95,027세대로 7,468세대 증가하였으나 전국대비 점유율은 6.7%에서 6.4%로 감소하여 증가율이 상대적으로 적은 것으로 나타남

표 4.42 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년, 단위 : 천세대, 세대, %)

구분		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	계(천세대)	1,550	1,469	1,394	1,351	1,329	1,646	1,631	1,582	1,744
	증가율(%)	101.3	96.0	91.1	88.3	86.8	107.6	106.6	103.4	114.0
	일반수급자	1,458	1,380	1,300	1,259	1,237	1,554	1,540	1,492	1,654
	점유율(%)	94.1	93.9	93.3	93.2	93.1	94.4	94.4	94.3	94.8
경남	계	104,797	98,939	93,977	89,622	86,996	107,148	104,213	100,904	112,183
	세대	6.8	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
	비율(%)	98,419	92,674	87,559	83,312	80,872	100,991	98,229	95,027	106,360
	일반수급자	6.7	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
	비율(%)									

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주세별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

(4) 2022 경상남도 주택종합계획의 전반기 성과 및 평가

- 성과 : 2022 경상남도 주택종합계획상의 연차별 목표값과 2017년 달성한 지표를 비교해보면 주택보급률, 천인당 주택수, 연간주택건설 부문은 목표값을 초과달성하였으나 임대주택수와 공공부문 임대주택재고는 목표값에 훨씬 미달함
- 평가 1 : 주택복지 측면에서 주거지원필요계층의 주거권 보장과, 주택시장 안정을 위한 주택 건설과 공급에 국가정책이 집중되고 있음을 감안하여 임대주택, 특히 공공임대주택의 주택재고를 높이는데 경상남도 주거정책의 역량을 집중할 필요가 있음
- 평가 2 : 주택공급이 경상남도 주택종합계획상의 공급계획보다 훨씬 초과하여 단기간에 집중 공급되고 특히 경기침체기와 맞물려 미분양주택이 대량으로 발생하는 등 부작용이 나타남
- 향후 계획 : 우리나라의 인구천명당 주택수는 1995년 214.5호에서 2017년 395.0호까지 급격하게 증가하였는데, 경남의 경우 415호로 전국평균보다 높으나 420~570호(2015년 기준) 정도인 선진국과 비교하여 여전히 낮은 실정이므로 주택공급량을 점진적으로 늘릴 필요가 있음

표 4.43 2022 경상남도 주택종합계획의 전반기 성과

구분	[2010/2012년 지표]		2017년	목표	성과	[당초계획 목표]	
주택보급률(%)	2012년	104.3	2017년	107.9	108.6	2022년	111.2
천인당 주택수(호)	2010년	373.8	2017년	415.0	419.7	2022년	448.0
임대주택수(호)	2012년	67,189	2017년	129,006	109,904	2022년	178,243
공공부문임대주택재고(호)	2012년	56,743	2017년	91,643	70,030	2022년	131,309
연간주택건설(호)	2012년	44,760	2017년	24,800	45,902	2022년	24,800
1인당주거면적(㎡)	2012년	25.9	2017년	-	29.5	2022년	30.0

※ 당초계획 목표는 연 24,800호 공급을 기준으로 했을 경우임 / 1인당 주거면적의 당초계획 목표는 제2차 (2013~2022) 주거종합계획상의 목표로서, 2022 경상남도 주택종합계획에서의 목표값은 제시되지 않음

(5) 2022 경상남도 주택수급상의 실패요인 분석

가. 주택정책 권한의 한계

- 지자체에 위임된 지역특성에 맞는 실효성있는 주택정책의 수단 부재 : 주택공급을 적절하게 통제할 수 있는 미분양관리지역 지정이나, 임대주택을 적절하게 공급할 수 있는 지방재정의 한계 등
- 주택정책의 효율성 제고를 위한 세부적인 정책수단의 한계 : 임대주택등록제도, 국민주택기금의 활용, 선분양제도 등 대부분의 세부적인 정책수단들은 중앙정부의 권한임
- 주택공급이 수요보다 많더라도 민간부문 주택공급을 제어할 수 있는 효과적인 수단이 인허가 제한 등밖에 없음

나. 경남도청 각 부서간 정책의 연계성 부재

- 실효성있는 주택정책이 되기 위해서는 경남도청내 각 부서간의 업무협조와 연계가 필수
- 특히 주택수급 문제는 택지공급과 긴밀하게 관련되어 있으므로, 택지공급과 관련된 담당업무 부서(도시계획과)와의 협조 및 관련업무(도시기본계획, 도시관리계획 등)와의 연계가 필요

다. 수립된 계획과 정책집행상의 괴리

- 주택정책이 수립되어 있지만 주택정책의 연차별 계획 등에 따른 정책수행이 제대로 이루어지지 못함(2014 ~2016년 사이 대규모 주택건설이 이루어짐)

4.2 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립

4.2.1 주거정책의 비전 및 목표 정립

(1) 경상남도 주거종합계획 수정·보완의 기본목표 설정

가. 경상남도 주거정책 수립상의 문제점

- 인구학적 변화 및 국가정책의 변화에 따른 정책적 변화 미흡
- 아파트 중심의 주택공급에 따른 주택시장의 한계
- 부동산시장의 양극화, 미분양주택 등의 문제에 대한 실효적 정책수단 미비
- 주택시장의 취약성과 주택의 과잉공급에 따른 주택시장의 포화상태 지속

나. 경상남도 주거정책 수립 기본목표

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

(2) 경상남도 주거종합계획 수정·보완의 기본방향과 추진전략

가. 기본방향

- 인구 및 가구의 변화추이를 감안한 주택유형별 적정 주택공급
- 주거취약계층의 주거권 보장
- 지속가능한 주택공급체계 구축
- 친환경적 주거조성과 주택유형의 다양화

나. 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

4.2.2 주거정책의 중·장기 추진방향

(1) 지역별 인구·가구변화에 대응하는 주택공급 및 친환경적 도시개발

가. 지역별 인구 및 가구변화에 대응하는 주택공급체계 구축

- 지역특성에 적합한 주택공급
 - 경남 시군별 지역특성과 장래의 인구변화를 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 증대와 가구원수의 감소에 대응하는 소형 위주의 주택공급 확대
 - 소형아파트를 비롯하여 원룸, 도시형 생활주택 등 다양한 소형주택을 공급하되 공공성과 주거환경 개선을 위한 주거환경의 질적 개선 추구
- 고층고밀 아파트 위주의 주택공급 지양
 - 가구는 1인 가구의 증가로 지속적으로 증가하나 인구증가는 크지 않으므로 대량공급 위주의 고층고밀 아파트 건립은 가급적 지양
- 도심지 재개발 재건축의 합리적 추진
 - 지금까지의 재개발 재건축이 도시주거환경 개선측면보다는 경제적 이익 추구에 있었기 때문에 도시환경을 고밀화하여 오히려 도시환경을 악화시키는 주요 요인으로 작용
 - 노후불량 단독주택지의 종합정비계획 추진 : 단독주택지 정비와 관련하여 주거환경개선사업을 포함한 종합적인 정비계획을 각 시군별로 수립 필요
 - 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 수립하도록 유도

나. 친환경적 도시주거개발

- 리모델링의 활성화와 유도
 - 공동주택의 경우, 미래의 지속가능성 측면을 고려하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 규제 완화 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 시군 별 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

다. 커뮤니티 회복을 위한 주거환경 개선

- 노후단독주택지 및 주거와 상업시설 혼재지역의 도시인프라 개선
 - 오래된 노후주택이나 점포화된 주택 등이 산재한 지역에서는 필조정이나 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 편의시설 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
 - 도시재생사업과 연계하여 주민 자체적으로 주거환경 개선과 거주지역의 정체성을 확보할 수 있도록 제도화

(2) 주거안정과 주거복지

가. 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
 - － 공공임대주택공급의 가장 커다란 문제는 택지부족으로서, 기존 국공유지나 택지개발예정지구 등 공공임대주택주택 부지 확보
 - － 도시저소득층을 위한 공공임대주택주택 공급을 위해 제정된 공공주택특별법은 개발제한구역을 해제하여 주택을 공급할 수 있도록 하고 있음
 - － 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법의 적용 특례(공공주택특별법 제22조 ①항) : 국토교통부장관은 주택수급 등 지역여건을 감안하여 불가피한 경우 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역을 주택지구로 지정할 수 있도록 하고 있음
- 토지교환방식(trade off)에 의한 국민임대주택 택지 공급방안 검토
 - － 민임대주택의 거주자들이 도심지역의 주거입지를 선호하지만, 도심지역의 토지 구입비용은 매우 높아 저소득층을 위한 저렴한 임대주택공급에 어려움이 있음
 - － 민간부문에서 도심지역의 토지를 국민임대주택 용지로 공급할 경우 그에 상응하는 가치의 개발제한구역 내 토지를 개발할 권리를 부여
 - － 민간부문에서 주도적으로 개발제한구역을 해제하여 임대주택을 공급하던 기업형 임대주택 제도의 문제점 해소와 대체
 - － 현재 정부에서는 LH가 가진 땅을 협동조합 등 사회적 경제주체에 10~14년간 임대하는 토지임대부 방식을 추진
- 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

나. 미분양주택 해소와 주택가격 하락에 따른 주택시장 안정

- 주택가격 하락에 따른 하우스푸어 등 주택담보 대출자 대책 마련
 - 2011년까지 경남의 주택가격은 수도권과 달리 상승하여 왔으나 2012년에 들어서서 주택가격이 정체되어 있다가 2015년부터는 크게 하락하기 시작함
 - 전세시장의 경우도 또한 매매가격과 달리 하락폭이 크지는 않으나 지속적으로 하락하고 있어 깡통전세 문제가 발생할 가능성이 있으나 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
- 미분양주택의 해소를 위한 정책적 수단 필요
 - 도시내의 주거환경 악화와 도시밀도 증가를 초래하는 경제성 목적의 재건축 재개발 사업 억제
 - 미분양주택의 장기전세주택, 기존주택매입임대주택 등 공공임대주택 공급방안 추진
 - 주택도시기금의 출자 등을 통한 미분양주택의 공공지원 민간임대주택 추진
- 공공택지개발 확대 및 중소형평형 확대공급
 - 중소형 주택건립을 위한 공공택지개발을 확대하여 단지화된 주택공급체계 구축과 규모의 경제성 실현
 - 수요에 대응하는 적절한 규모뿐 아니라 다양한 유형의 주택을 공급하여 주택가격 안정 도모

(3) 주거의 다양성과 주거수준 개선

가. 주거수준의 다양화와 주거수준 개선

- 소득수준에 적합한 주택공급체계 확립
 - 아파트와 단독주택 위주의 공급체계에서 벗어나 소득수준과 주거욕구에 적합한 다양한 형태의 주택공급을 위한 택지공급체계 구축
 - 소득상향과 라이프사이클에 따라 나타나는 자연스런 다양한 주거에 대한 욕구에 융통성있게 대응할 수 있는 주거 공급
- 주거수준 개선
 - 중소규모 아파트단지나 소규모 연립주택단지들이 산재되어 있는 구도심지역에 생활권 시설 정비 계획을 수립하고 사업주체와 공공부문이 함께 계획을 실현

■ 제4장. 경상남도 주택종합계획 평가 및 비전

- 생활권단위의 광역적, 종합적 계획을 통해 체계적인 기반시설 확충이 가능하도록 인접한 재개발, 재건축사업의 통합적 개발 추진

나. 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 수상복합주거단지 등 다양한 주거 제공

(4) 주택관련정보의 공유와 전문적인 유지관리

가. 체계적인 주택정보시스템 구축

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

나. 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

4.2.3 2022년의 주요 주거지표 수정

(1) 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(2018.6)상의 주요 주거지표

- 국토교통부는 제2차 주거종합계획 수정계획추진으로 2022년에는 주택보급을 110%, 공적규제가 적용되는 임대주택 재고도 400만호 등 국민의 주거환경을 획기적으로 개선할 계획임

표 4.44 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획의 주요 주거지표 수정

구분	제2차주거종합계획		2016/2017년 현황		제2차주거종합계획 수정	
주택보급률	(2022년)	전국 106.5%, 수도권 104.8%	(2016년)	전국102.6% 수도권 98.2%	(2022년)	전국 110% 수도권 107%
천인당 주택수	(2022년)	전국 422호, 수도권 398호	(2016년)	전국 387.7호 수도권 350.8호	(2022년)	전국 427호 수도권 411호
공적 임대주택 재고	(2022년)	전국 190만호	(2016년)	126만호	(2022년)	200만호
등록 임대주택 재고	(2022년)	—	(2017년)	98만호	(2022년)	200만호
최저주거기준미달가구	(2022년)	5%	(2017년)	5.9%	(2022년)	5%
주거급여 수급가구	(2022년)	—	(2017년)	82만가구	(2022년)	136만가구

(2) 2022 경상남도 주택종합계획상의 주요 주거지표 수정

- 2022 경상남도 주택종합계획상의 주요 주거지표 평가결과, 2022 경상남도 주택종합계획상의 연차별 목표값과 2017년 달성지표를 비교해보면 주택보급률, 천인당 주택수, 연간주택건설 부문은 목표값을 초과달성하였으나 임대주택수와 공공부문 임대주택재고는 목표값에 훨씬 미달함
- 따라서 임대주택수와 공공부문임대주택재고는 달성가능한 목표로 재설정하는 것이 바람직하나 국가목표는 오히려 2022년 190만호에서 수정계획에서 200만호로 상향조정되었으므로 본 계획에서도 원래 목표를 유지함
- 연간주택건설은 미분양이 대량 발생하였음을 감안하고, 상위계획인 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 경상남도의 신규주택수요를 반영하여 22,300호로 조정함
- 주택보급률과 천인당 주택수는 국토교통부의 수정계획 지표가 상향 조정되었으나, 경상남도의 경우 주택미분양이 심화되고 인구 또한 정체되어 있으므로 원래 목표를 약간 하향 조정함
- 2018년 광역도단위 1인당주거면적이 36.1㎡이고 2017년 29.5㎡로 이미 기존 계획상의 2022년 목표치(30.0㎡)에 근접하므로 수정보완계획에서는 1인당주거면적을 35㎡로 상향 조정함

표 4.45 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 주요 주거지표 수정

구분	기존 주택종합계획		2017년	목표	성과	[수정계획 목표]	
주택보급률(%)	2022년	111.2	2017년	107.9	108.6	2022년	110.2
천인당 주택수(호)	2022년	448.0	2017년	415.0	419.7	2022년	446.0
임대주택수(호)	2022년	178,243	2017년	129,000	109,904	2022년	178,243
공공부문임대주택재고(호)	2022년	131,309	2017년	91,643	70,030	2022년	131,309
연간주택건설(호)	2022년	24,800	2017년	24,800	45,902	2022년	22,300
1인당주거면적(㎡)	2022년	30.0	2017년	—	29.5	2022년	35.0

※ 당초계획 목표는 연 24,800호 공급을 기준으로 했을 경우임 / 1인당 주거면적의 당초계획 목표는 제2차 (2013~2022) 주거종합계획상의 목표로서, 2022 경상남도 주택종합계획에서의 목표값은 제시되지 않음



05

경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 5.1 중장기 주택 및 택지수급계획 분석
- 5.2 도민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향
- 5.3 부문별 계획 수정·보완



제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

5.1 중장기 주택 및 택지수급계획 분석

5.1.1 신규주택수요 분석

(1) 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(2018.6)상의 주택수요 검토

가. 경상남도 요인별 신규주택수요(2018~2022)

- 2018~2022년 기간동안 경상남도의 요인별 신규주택수요는 가구요인의 경우 연평균 10,400, 소득요인의 경우 연평균 8,400호, 멸실요인의 경우 연평균 3,500호로, 신규주택수요는 연평균 22,300호임

표 5.1 경상남도 요인별 신규주택수요(2018~2022) (단위 : 천호)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	계	연평균
전국	가구요인	140.8	136.0	121.8	117.1	109.1	624.8	125.0
	소득요인	180.1	179.0	187.4	177.7	172.7	896.9	179.4
	멸실요인	79.3	80.9	81.9	83.7	85.2	411.0	82.2
	신규주택수요	400.3	395.9	391.2	378.5	366.9	1,932.8	386.5
경남	가구요인	11.6	11.3	10.3	9.8	9.0	52.0	10.4
	소득요인	8.5	8.4	8.8	8.4	8.1	42.2	8.4
	멸실요인	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	17.3	3.5
	신규주택수요	23.4	23.1	22.6	21.7	20.8	111.6	22.3
부산	신규주택수요	16.2	16.4	15.3	15.8	15.6	79.3	15.8
울산	신규주택수요	8.0	8.0	8.7	7.4	7.1	39.2	7.8

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, pp.106~112

나. 경상남도 주택유형별 신규주택수요(2018~2022)

- 2018~2022년 기간동안 동남권(경남, 울산, 부산)의 주택유형별 연평균 신규주택수요는 단독주택이 7,600호, 공동주택이 38,500호임
- 경상남도의 주택유형별 신규주택수요를 요인별 신규주택수요의 경남, 부산, 울산 비율대로 나누어 산정하면 단독주택이 연평균 3,690호, 공동주택이 연평균 18,670호임

표 5.2 경상남도 주택유형별 신규주택수요(2018~2022) (단위 : 천호)

구분			2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
전국	단독주택	구간	44.3	45.2	42.9~62.8	42.3~62.5	42.6~63.0	38.4~59.1	37.5~58.5	40.8~61.2
		평균			52.9	52.4	52.8	48.8	48.0	51.0
	공동주택	구간	349.8	343.2	286.7~408.1	283.0~404.1	278.0~398.8	269.4~390.0	258.8~379.1	275.1~396.0
		평균			347.4	343.5	338.4	329.7	318.9	335.5
동남권	단독주택	구간	5.6	5.7	6.4~8.9	6.5~9.1	6.3~8.9	6.4~9.0	6.1~8.8	6.3~9.0
		평균			7.6	7.8	7.6	7.7	7.5	7.6
	공동주택	구간	41.1	39.7	32.0~47.7	32.1~47.7	30.4~46.0	30.4~46.0	28.7~44.3	30.7~46.3
		평균			39.8	39.9	38.2	38.2	36.5	38.5
경남(평균)	단독주택		—	—	3.74	3.79	3.69	3.72	3.59	3.69
	공동주택		—	—	19.57	19.40	18.53	18.46	17.45	18.67

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, pp.117~118

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

다. 경상남도 주택규모별 신규주택수요(2018~2022)

- 2018~2022년 기간동안 동남권(경남, 울산, 부산)의 주택규모별 연평균 신규주택수요는 60㎡ 이하규모 주택이 12,500호, 60~85㎡사이 규모의 주택이 20,600호, 85㎡초과규모 주택이 13,000호임
- 경상남도의 주택규모별 신규주택수요를 요인별 신규주택수요의 경남, 부산, 울산 비율대로 나누어 산정하면 60㎡이하규모 주택이 6,060호, 60~85㎡사이 규모의 주택이 9,990호, 85㎡초과규모 주택이 6,310호임

표 5.3 경상남도 주택규모별 신규주택수요(2018~2022) (단위 : 천호)

구분			2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
전국	60㎡ 이하	구간	129.2	127.5	112.2~159.1	111.7~158.9	110.9~158.4	108.4~156.3	105.0~153.1	109.7~157.2
		평균			135.6	135.3	134.7	132.4	129.1	133.4
	60~85㎡	구간	167.9	166.4	137.1~196.6	135.3~194.7	132.7~192.1	127.9~187.1	122.7~182.0	131.2~190.5
		평균			166.8	165.0	162.4	157.5	152.3	160.8
	85㎡ 초과	구간	97.0	94.5	80.3~115.3	78.2~112.9	76.9~111.3	71.5~105.7	68.5~102.5	75.1~109.5
		평균			97.8	95.6	94.1	88.6	85.5	92.3
동남권	60㎡ 이하	구간	13.3	12.9	9.7~15.8	9.8~15.9	9.4~15.5	9.5~15.7	9.0~15.2	9.5~15.6
		평균			12.7	12.9	12.5	12.6	12.1	12.5
	60~85㎡	구간	20.6	20.2	17.4~25.0	17.5~25.1	16.6~24.3	16.7~24.3	15.8~23.5	16.8~24.5
		평균			21.2	21.3	20.5	20.5	19.6	20.6
	85㎡ 초과	구간	12.8	12.3	11.3~15.8	11.3~15.8	10.7~15.1	10.6~15.0	10.0~14.4	10.8~15.2
		평균			13.6	13.5	12.9	12.8	12.2	13.0
경남(평균)	60㎡ 이하		—	—	6.24	6.27	6.06	6.09	5.79	6.06
	60~85㎡		—	—	10.42	10.36	9.94	9.91	9.37	9.99
	85㎡ 초과		—	—	6.69	6.57	6.26	6.19	5.83	6.31

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~ '22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, pp.119~120

(2) 2022 경상남도 주택종합계획 수정·보완상의 주택수요 기준

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(2018.6)에서 제시하고 있는 경상남도의 주택수요를 경상남도 주거종합계획 수정·보완에 반영함
- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상 **경상남도 연평균 주택수요는 22,300호**임

표 5.4 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완상의 주택수요 기준(2018~2022) (단위 : 천호)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
신규주택수요	가구요인	11.6	11.3	10.3	9.8	9.0	10.4
	소득요인	8.5	8.4	8.8	8.4	8.1	8.4
	멸실요인	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	3.5
	신규주택수요	23.4	23.1	22.6	21.7	20.8	22.3
주택유형별	단독주택	3.7	3.8	3.7	3.7	3.6	3.7
	공동주택	19.6	19.4	18.5	18.5	17.5	18.7
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4
주택규모별	60㎡ 이하	6.2	6.3	6.1	6.1	5.8	6.1
	60~85㎡	10.4	10.4	9.9	9.9	9.4	10.0
	85㎡ 초과	6.7	6.6	6.3	6.2	5.8	6.3
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4

5.1.2 공공임대주택수요 분석

(1) 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 공공임대주택수요 검토

- 주택임대차시장 안정과 재정여건을 감안한 전국의 공공임대주택 적정 공급량은 연평균 7.7~8.4만호 수준으로 제시함
- 현 정부는 제2차 장기주거종합계획 수정계획 기간동안 연간 13만호의 장기 공공임대주택 공급을 추진
 - 건설형 임대주택 7만호, 매입형 2.6만호, 임차형 3.4만호 공급

표 5.5 연간 공공임대주택 공급계획 (단위 : 만호)

구분	2017년	공급계획(준공기준)						
		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계	평균
합계	12	13	13	13	13	13	65	13
건설형	7	7	7	7	7	7	35	7
매입형	1.6	2	2.5	2.5	3	3	13	2.6
임차형	3.4	4	3.5	3.5	3	3	17	3.4

※ 출처 : 보도자료, 주거복지로드맵, 2017.11.29

국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, p.125에서 재인용

(2) 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상의 공공임대주택 공급계획 검토

- 2011년 기준 경상남도의 임대주택 주체별 공급을 보면 공공부문에서 LH공사가 32,859호를 공급하여 경상남도 임대주택 재고 70,643호의 46.51%를 공급, 지방자치단체가 1,362호를 공급하여 경상남도 임대주택 재고 70,643호의 1.93%를 공급함
- 경상남도의 전체 주택수 대비 임대주택의 비율이 기존 6~7%이나 2013년 7.33%부터 매년 0.5%씩 증가하여 2022년에는 11.83%의 임대주택 공급을 목표로 함
- 경상남도는 아래 표의 계획에 따라 임대주택을 공급한다고 해도 전국 2011년 기준(9.94%)을 2018년에나 확보할 수 있어 7년 정도 낮은 비율로 공급되고 있음

표 5.6 2013년부터 2022년까지 주택 공급수 대비 임대주택 비율 (단위 : %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
임대주택비율	7.33	7.83	8.33	8.83	9.33	9.83	10.33	10.83	11.33	11.83

- 전국에 비하여 경상남도는 민간부문의 공급 비율이 공공부문에 비하여 상당히 저조하므로 민간부문의 공급비율이 매년 1%씩 높아질 수 있도록 2013년 민간부문이 16.36%에서 2022년 25.36%의 임대주택을 공급하는 것을 목표로 함

표 5.7 2013년부터 2022년까지 임대주택 공급 주체별 비율 (단위 : %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
공공부문비율	83.64	82.64	81.64	80.64	79.64	78.64	77.64	76.64	75.64	74.64
민간부문비율	16.36	17.36	18.36	19.36	20.36	21.36	22.36	23.36	24.36	25.36

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 년 평균 24,800호의 주택공급에 따른 임대주택 공급량 및 임대주택수 전망

표 5.8 연평균 24,800호 주택공급에 따른 임대주택 공급 전망 (단위 : 호, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
(신)주택수(천호)	1,283.5	1,308.3	1,333.1	1,357.9	1,382.7	1,407.5	1,432.3	1,457.1	1,481.9	1,506.7
임대주택수(호)	94,081	102,440	111,047	119,903	129,006	138,357	147,957	157,804	167,899	178,243
년임대공급량	8,359	8,607	8,855	9,103	9,351	9,599	9,847	10,095	10,343	10,300
(호)	공공부문	6,992	7,113	7,229	7,341	7,447	7,549	7,645	7,737	7,824
	민간부문	1,368	1,494	1,626	1,762	1,904	2,050	2,202	2,358	2,612

(3) 2022 경상남도 주택종합계획 수정·보완상의 공공임대주택수요 검토

- 2022 경상남도 주택종합계획에서 2013~2017년 기간 사이에 공급하기로 계획된 임대주택수는 44,275호이나 **실제 공급된 임대주택수는 46,576호로 계획의 105.2%를 초과달성함**
- 하지만 2022 경상남도 주택종합계획에서 2013~2017년 기간 사이 계획된 임대주택 재고 및 공급량은 달성하지 못하였으며, 실제 **재고임대주택수는 계획상 총재고주택의 85.2%에 불과함**
- 이는 2010~2014년 사이에 공급되어야 할 임대주택의 공급이 부족하였던 것이 주요 원인으로 지적될 수 있는데, 2014년 재고주택량의 목표대비 실제 달성율이 64.8%에 불과한 것을 보면 잘 알 수 있음
- 부문별 공급량을 보면, **민간부문의 경우 2013~2017년 기간 사이에 총 15,068호를 공급하여 목표 8,154호의 2배 가까이 공급된 반면, 공공부문의 경우 동기간동안 실제 공급된 임대주택수가 31,508호로 계획상 공급되어야 할 주택 36,122호의 87.2%에 그치고 있음**
- 2022 경상남도 주택종합계획의 전반기 기간동안 임대주택 재고 및 공급목표량을 달성하지 못하였으므로 후반기(2018~2022년)의 목표량을 달성하기 위해서는 공공부문에서 달성해야 할 임대주택의 공급량이 더 확대되어야 할 것으로 보임

표 5.9 2013~2017년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급계획 및 추이 (단위 : 호, %)

부문별			2010년	2011년	2012년	2022 경상남도 주택종합계획 전반기 기간						
						2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	13~17년	연평균
계	재고	계획	—	—	—	94,081	102,440	111,047	119,903	129,006	—	—
		실제	73,130	70,643	67,189	65,007	66,425	74,747	95,315	109,904	—	—
		공급률	—	—	—	69.1	64.8	67.3	79.5	85.2	—	—
		과부족	—	—	—	-29,074	-36,015	-36,300	-24,588	-19,102	—	—
	공급	계획	—	—	—	8,359	8,607	8,855	9,103	9,351	44,275	8,855
		실제	—	—	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	46,576	9,315
공공 부문	공급	계획	—	—	—	6,992	7,113	7,229	7,341	7,447	36,122	7,224
		실제	—	—	4,798	2,572	3,105	13,307	5,925	6,599	31,508	6,302
	재고	실제	56,364	60,497	56,743	53,738	54,372	60,948	65,644	70,030	—	—
		계획	—	—	—	1,368	1,494	1,626	1,762	1,904	8,154	1,631
민간 부문	공급	실제	—	—	1,404	1,874	1,299	0	3,253	8,642	15,068	3,014
		재고	실제	16,766	10,146	10,446	11,269	12,053	13,799	29,671	39,874	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주세별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황

2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)에서 년 평균 24,800호의 주택공급에 따른 임대주택 공급량 및 임대주택수 전망을 기준으로 함

- 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 임대주택 재고목표인 178,243호를 달성하기 위해서는 2018~2022년 기간 사이에 임대주택 총공급량 68,339호, 연평균 13,668호가 공급되어야 함
- 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 임대주택 재고목표인 178,243호의 달성을 위해서는 기존 계획상의 공급량 50,184호보다 총 18,155호가 추가 공급되어야 함
- 2022년 공공임대주택 재고 목표인 131,309호를 달성하기 위해서는 2018~2022년 기간 사이에 총 61,279호, 연평균 12,256호가 공급되어야 하며, 이 목표는 기존 계획에서 제시된 연간 38,422호보다 59.4% 많음
- 2022년 민간임대주택 재고 목표인 46,934호를 달성하기 위해서는 2018~2022년 기간 사이에 총 7,060호, 연평균 1,412호가 공급되어야 하며, 이 목표는 기존 계획에서 제시된 연간 11,742호보다 39.9% 적음

표 5.10 2018~2022년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급목표 수정 (단위 : 호, %)

부문별			2017년 (실제)	2022 경상남도 주택종합계획 후반기 기간						
				2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	18~22년	연평균
계	재고	계획	129,006	138,357	147,957	157,804	167,899	178,243	—	—
		변경	109,904	121,754	134,641	148,336	162,862	178,243	—	—
		공급률(%)	85.2	88.0	91.0	94.0	97.0	100.0	—	—
		과부족	-19,102	-16,603	-13,316	-9,468	-5,037	0	—	—
	공급	계획	9,351	9,599	9,847	10,095	10,343	10,300	50,184	10,037
		변경	15,241	11,850	12,887	13,695	14,526	15,381	68,339	13,668
공공 부분	공급	계획	7,447	7,549	7,645	7,737	7,823	7,688	38,442	7,688
		변경	6,599	12,256	12,256	12,256	12,256	12,256	61,279	12,256
	재고	변경	70,030	82,286	94,542	106,797	119,053	131,309	—	—
민간 부분	공급	계획	1,904	2,050	2,202	2,358	2,520	2,612	11,742	2,348
		변경	8,642	1,412	1,412	1,412	1,412	1,412	7,060	1,412
	재고	변경	39,874	41,286	42,698	44,110	45,522	46,934	—	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황
2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)에서 년 평균 24,800호의 주택공급에 따른 임대주택 공급량 및 임대주택수 전망을 기준으로 함

5.1.3 주택공급 계획 및 택지공급 계획 수립

(1) 주택공급 계획

- 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상 경상남도의 주택수급 전망은 세 가지 시나리오(년 평균 2만호, 24,800호, 3만호 내외 공급)로 경상남도의 주택공급을 전망하였음
- 하지만 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(국토교통부, 2018.6)에서 경상남도의 주택수요를 제시하고 있음
- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획에서 제시하고 있는 경상남도의 주택수요는 기존 계획에서 제시한 세 가지 시나리오중 두 번째 시나리오인 연평균 24,800호의 공급에 따른 연평균 주택공급량, 주택수 전망과 유사함
- 따라서 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(2018.6)에서 제시하고 있는 경상남도의 신규주택수요를 경상남도 주거종합계획 수정·보완에 반영함
- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상 경상남도 연평균 주택수요는 22,300호임
- 주택규모별 공급비율은 기존 계획에서 2010년 가구원수별 가구비율과 목표연도인 2022년 가구원수별 가구비율의 평균치를 구하여 이를 토대로 배분하되, 당해연도 인구천명당 주택수 목표치에서 주택이외 및 빈집, 다가구 등의 수는 제외하고 주택규모별로 배분하였음
- 기존 계획에서 주택규모별 공급비율 산정은 1인가구(60㎡이하), 2~4인가구(60~85㎡이하), 5인 이상 가구(85㎡초과)로 구분하여 산정한 결과, 60㎡이하 28.49%, 60~85㎡ 66.12%, 85㎡초과 5.39%였음
- 하지만 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획에서는 60㎡이하 27.23%, 60~85㎡ 44.64%, 85㎡초과 28.13%로, 60㎡이하규모는 유사하나 60~85㎡규모 주택공급이 크게 감소하고 85㎡초과 규모 주택공급이 크게 증가하고 있음
- 이는 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12) 수립시에 60~85㎡규모주택의 수요가 높았으나 이후, 이 규모 주택의 집중적인 공급으로 수요보다 공급이 초과되었기 때문으로, 2019년 5월 현재 미분양주택의 대부분(79.5% 차지)이 60~85㎡규모의 주택인 것을 보면 잘 알 수 있음

표 5.11 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완상의 주택수요기준(2018~2022)(단위 : 천호)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균	비율
신규주택수요	가구요인	11.6	11.3	10.3	9.8	9.0	10.4	46.64
	소득요인	8.5	8.4	8.8	8.4	8.1	8.4	37.67
	멸실요인	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	3.5	15.70
	신규주택수요	23.4	23.1	22.6	21.7	20.8	22.3	100.00
주택유형별	단독주택	3.7	3.8	3.7	3.7	3.6	3.7	16.52
	공동주택	19.6	19.4	18.5	18.5	17.5	18.7	83.48
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4	100.00
주택규모별	60㎡이하	6.2	6.3	6.1	6.1	5.8	6.1	27.23
	60~85㎡	10.4	10.4	9.9	9.9	9.4	10.0	44.64
	85㎡초과	6.7	6.6	6.3	6.2	5.8	6.3	28.13
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4	100.00

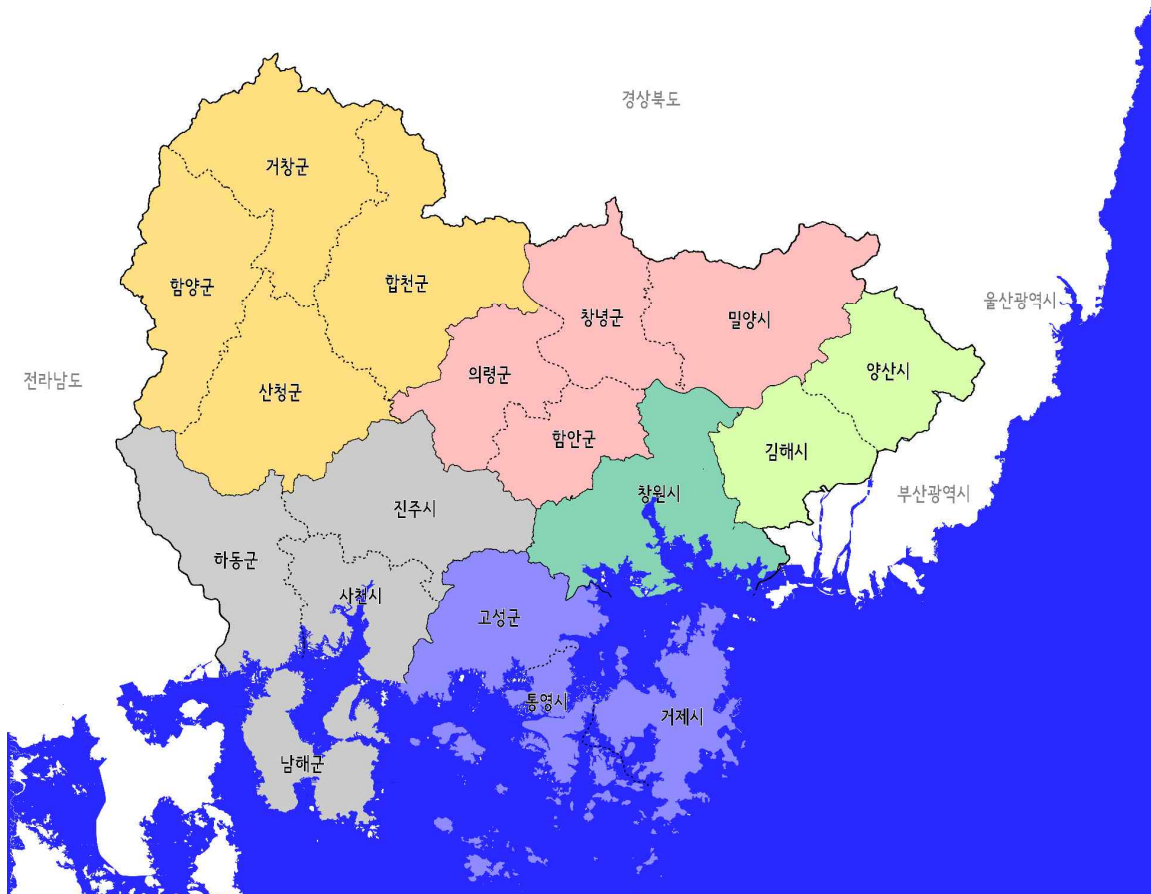
※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, pp.106~120

- 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)에서는 지리적 근접성, 인구 및 가구특성, 주택유형별 분포특성과 주택보급을 등을 토대로 경상남도 18개시군을 6개권역으로 구분하여 권역별로 주택정책 목표를 수립하였음

표 5.12 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상의 권역별 구분 종합(2010년 기준)

권역구분	지리적 특성	대상 시군	주택의 수급특성	연령특성
동부중심권	행정구역 통합지역	창원(구창원, 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



[그림 5.1] 2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)상의 경상남도 18개 시·군 권역구분

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(국토교통부, 2018.6)에서는 전국을 7개 권역으로 구분하고, 경상남도는 동남권(부산, 울산, 경남)으로 분류한 후, 경남의 경우, 다시 5개 하위권역으로 구분하였음
- 동남권은 내부이동률 70%를 적용하여 부산 4개권역, 울산 1개권역, 경남 5개권역 등 모두 10개의 하위시장으로 구분함
- 따라서 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완에서는 **제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 5개권역별 구분(아래표 참조)을 기준으로 권역별 계획을 수립함**

표 5.13 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 권역별 구분

권역구분	대상 시군	기존계획상 권역비교
동남권 6	진주시, 사천시, 남해군, 하동군, 산청군	서부해안권, 서부산악권(산청군 포함)
동남권 7	통영시, 거제시, 고성군	중부해안권
동남권 8	김해시, 밀양시, 양산시	대도시주변권, 동부내륙권(밀양시 포함)
동남권 9	창원시, 의령군, 함안군, 창녕군	동부중심권, 동부내륙권(의령, 함안, 창녕)
동남권 10	함양군, 거창군, 합천군	서부산악권(산청 제외)

※ 국토교통부, 제2차 장기(‘13~’ 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, p.102



[그림 5.2] 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 경상남도 18개 시·군 권역구분

(2) 택지공급 계획

- 경남의 택지지정 실적을 살펴보면, 2011년부터 2016년까지 택지지정 실적은 전무하였으나 2017년부터 택지지정이 이루어지기 시작함
- 택지공급실적 또한 1990년대와 2000년대 초반에는 왕성하였으나 2010년 이후 택지공급실적이 아파트 건설실적과 비교하여 별로 높지 않은데, 이는 택지지정 실적이 저조한 결과가 반영된 것으로 보임

표 5.14 경상남도 택지지정 및 공급현황(단위 : 천㎡)

구분	시도	1991 ~1995	1996 ~2000	2001 ~2005	2006 ~2010	2011 ~2015	2016	2017	2018
택지지정 실적	전국	308,836	72,113	182,691	198,032	7,217	2,441	1,699	9,753
	경남	28,751	3,682	8,087	4,172	0	-	513	362
택지공급 실적	전국	352,740	136,436	163,749	277,524	67,652	7,915	5,030	7,431
	경남	27,571	16,582	8,998	8,839	3,883	67	-	1,964

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>토지>택지에정지구지정및공급현황>지역별택지지정및공급현황(1991~2018)

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 택지공급계획
 - 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획에서는 전망된 호단위 공공택지소요량에 지역별 택지개발 원단위를 곱하여 면적 단위 공공택지소요량을 전망함
 - 향후 공공택지 소요규모는 연평균 9.9~14.1km² 수준으로 분석(단, 신규주택수요와 마찬가지로 택지수요 역시 대내외적 여건이 가정을 벗어나는 경우 수요에 변동 발생 가능)
- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획의 동남권 공공택지 호수와 공공택지 면적을 2018~2022년 사이의 경남, 울산, 부산 신규주택수요 비율대로 배분한 결과, 경남의 공공택지 호수는 2,670호, 공공택지 소요량은 0.39km²로 나타남

표 5.15 권역별 공공 신규택지소요량 (단위 : 천호, km²)

지역	공공택지 호수	공공택지 면적
전국	소요구간	58.4~83.6
	평균	71.0
동남권	소요구간	4.4~6.7
	평균	5.5
경남	소요구간	2.13~3.25
	평균	2.67

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, p.128
 경남 소요구간과 평균 : 2018~2022년 사이에 필요한 경남, 부산, 울산의 신규주택수요 비율대로 배분함

5.2 도민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향¹³⁾

5.2.1 도민주거수준 향상을 위한 주거복지정책

(1) 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련

가. 기본방향

- 주거복지정책이 주거상향 이동의 사다리 역할을 할 수 있도록 계층·연령·지역·유형별 맞춤형 정책을 추진하여 국민의 주거비 부담을 완화
- 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원
- 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대
- 공공임대주택의 품질·서비스 업그레이드를 통해 공공임대주택에 대한 부정적 이미지를 해소하고, 수요자의 만족도를 제고

나. 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원

- 맞춤형 주거지원을 위한 정책 설계
 - 주거실태조사 등을 통해 생애단계별·소득수준별로 소득수준, 주거비 부담, 주거수준(최저 주거기준 미달가구 등)을 분석하여 주거복지 대상가구 기준을 설정
 - 계층별로 희망하는 주거지원 프로그램을 조사하여 주거복지정책 설계에 반영
- 청년 주거지원
 - 맞춤형 청년주택 공급 추진 : 높은 청년 실업률 등 경제여건 악화로 주거비 감당이 어려운 청년에게 저렴한 소형 임대주택을 공급
 - 청년의 주거자금 마련을 지원하고, 전월세 지원이 필요한 청년의 수요에 맞춰 전세대출의 수혜대상 확대 등 맞춤형 전월세자금 대출지원을 강화
 - 청년의 주거관련 정보·지식 부족으로 인한 어려움을 해소를 위하여 마이홈포털, 대학 홈페이지 등을 활용해 주거복지 관련 정보, 임대차계약 관련 법률 정보 등 제공
- 신혼부부 주거지원
 - 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 분양형 신혼희망타운을 공급
 - 신혼부부 특별공급 비율을 확대(민영·공공분양)하고, 입주대상도 확대하여 보다 많은 신혼부부가 입주가능토록 지원
 - 예비 신혼부부 및 혼인 7년 이내 신혼부부에게 육아 서비스·보육 특화형 설계가 적용되는 신혼부부 특화형 공공임대주택을 공급
 - 신혼부부에게 대출한도 상향, 우대금리 혜택을 부여하는 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출을 도입하고, 주거여건·금융환경 등을 고려하여 지속적으로 제도 개선

13) 국토교통부, 제2차 장기(‘13~’ 22) 주거종합계획 수정·보완 연구(국토연구원, 2018.2)의 정책방향을 토대로 국가정책과 지방정책의 일관성을 가질 수 있도록 기술함

- － 소득 수준이 일정 기준 이하이나, 공적 지원을 받지 못하는 가구에 대해 현금보조, 전세대출 금리 인하 등을 통해 주거비를 지원
- 고령가구 주거지원
 - － 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 : 고령자의 특성을 반영한 무장애(barrier-free) 설계를 적용한 맞춤형 건설 임대주택을 공급
 - － 고령자 자금여건을 고려한 주택과 연계한 자금지원 프로그램 등 도입 : 고령자의 보유주택을 활용한 생활자금 마련 지원을 위하여 집주인 임대사업의 사업자·임차인 선정 시 고령자를 우선 선정
- 저소득 취약계층 주거지원
 - － 저소득층을 위한 공공임대주택 공급 확대
 - － 저소득층이 공공임대주택에서 안정적으로 거주할 수 있도록 관리체계 개선
 - － 주거급여 대상·금액을 지속 확대하고, 수급자 중 취약가구 정기방문·상담 및 자활·건강·교육 지원 프로그램도 운영
 - － 취약계층에게 임대주택과 NGO 서비스 연계 제공

다. 무주택 서민·실수요자를 위한 공적 주택공급 확대

- 공공임대주택 공급
 - － 기존 택지개발 방식 외에 노후공공청사 복합개발, 도시재생사업과 연계한 소규모 정비 등을 통해 도심내 공급을 확대
 - － 노후주택 재건축, 노후주택 입체환지, 재정착리츠, 집수리 연계형 등 새로운 방식을 도입
- 공공지원임대주택 공급
 - － 민간이 소유권을 가지고 있으나, 공공의 지원을 받는 대신 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 공공지원주택을 공급
- 공공분양주택 공급
 - － 시세보다 저렴하게 공급되는 공공분양주택 분양물량을 확대하고, 다자녀 가구 등 수요를 고려하여 60~85㎡도 공급

라. 공공임대주택 품질·관리 업그레이드를 통해 수요자 만족도 제고

- 공공임대주택의 효율적 관리 및 운영
 - － 공공임대주택의 관리 및 운영체계 효율화 : 공공임대주택 재고·공가 및 입주자 현황 등 정보를 DB화하고, 중장기적으로는 민간건설·매입임대 및 준공공임대주택을 포괄한 DB 구축
 - － 공공임대주택 관리 및 노후시설 개선 방안 수립·
 - － 노후임대주택 시설개선사업을 안전·노후시설 개선 중심으로 재편하고, 에너지 절감 그린리모델링 사업을 추진하여 쾌적한 주거공간 제공 및 관리비 등 주거비용 절감
- 공공주택 품질 및 서비스 개선
 - － 공공임대 등에 대한 부정적 인식 개선을 위하여 설계·디자인, 품질·서비스, 브랜드 혁신

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

등을 위한 노력 지속

- 스마트 기술을 활용하여 생활 편의 개선
- 하자 저감 등 품질 개선

(2) 주거복지 접근성 강화 및 사각지대 해소

가. 기본방향

- 주거복지 공급 주체의 다양화
- 주거복지 서비스 접근성 제고
- 촘촘한 주거 안전망 구축

나. 지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축

- 정부와 지자체의 역할 재정립
 - 지역주민에게 생활밀착형 주거복지 서비스를 제공하고, 복지수요 확대에 효과적으로 대응할 수 있도록 중앙정부와 지자체의 역할 재정립
 - 단계적으로 지역단위 주거복지계획 수립 및 집행의 역량이 갖춰져 있는 지자체부터 역할을 강화하고 성과가 좋은 지자체에 인센티브를 부여
 - 특히 지자체의 임대주택 공급 활성화를 위해 지역주민이 함께 이용할 수 있는 복지·문화시설이나 창업지원시설 등 지역주민 선호시설·사업과 임대주택 사업을 연계
- 민간의 주거복지 서비스 공급 지원
 - 협동조합, 비영리단체, 사회적 기업 등 사회적 경제조직을 통한 임대주택 공급 및 수요자 맞춤형 복지서비스를 연계 제공
 - 아울러 NGO, 사회적 경제주체 간의 협력 강화를 위한 지원 방안 모색
- 임대주택 공급방식 다양화
 - 공적 임대주택 공급방식을 다양화 하여 임대주택 공급능력을 확충하고 수요자의 주거선택권 확대
 - 공공택지와 민간자본을 결합한 협업에 의한 공적임대주택 공급방식 확대
 - 도심내 임대주택 공급 확대를 위한 역세권 복합개발, 공공청사 복합개발 등 다양한 임대주택 공급방식을 지속 발굴하고, 재정적·제도적 지원도 강화

다. 취약계층의 주거복지 서비스 접근성 제고

- 주거복지전달체계의 지속적 개선
 - 주거지원 프로그램의 효과를 높이기 위해 주거지원이 꼭 필요한 가구에게 전달될 수 있도록 주거복지 전달체계 강화
 - 주거복지서비스의 종합화와 전문성 강화
 - 지자체의 주거복지센터를 확충하고, 기능을 강화

- 민간 네트워크와 결합한 주거복지 전달체계 구축
- 찾아가는 주거복지 서비스 제공
 - 정책 수요자가 주거복지정책 정보를 쉽게 찾고, 쉽게 신청할 수 있도록 수요자 특성에 맞는 정보 제공을 강화하고, 주거복지 서비스 신청 절차도 간소화
 - 특히 온-오프라인으로 주거복지정책 정보를 쉽게 접할 수 없는 계층을 대상으로 찾아가는 주거복지 상담센터 운영 등을 통해 정보 접근성을 강화
- 고령자·장애인 등 주거복지 서비스 지원 강화
 - 고령자·장애인의 건강한 삶을 보장하기 위해 ‘전천후 생활보조(AAL : Ambient Assisted Living)’를 위한 기술개발 및 이와 연계한 주택 보급 추진
 - 자립적인 주거생활을 영위하는데 필요한 주거지원서비스가 함께 제공되는 지원주택(supportive housing) 도입 등 검토
 - 주거이동을 희망하는 비율이 낮은 고령자의 특성을 감안하여 현재 살고 있는 주택에 대한 개보수 지원
 - 물리적 측면에서는 고령자·장애인 등을 위해 장애물을 없애고 관련 편의시설을 갖춘 무장애(barrier-free) 주택과 같은 주거약자용 주택공급 및 개량

라. 촘촘한 주거안전망 구축

- 주거안전망 구축을 위한 정책 기반 조성
 - 높아진 도민의 주거수준에 맞추고, 도민의 적정한 주거생활을 위해 기존 최저주거기준의 개편 등 다양한 정책 방안 검토
 - 장기적으로 최저주거기준 보다 높은 수준의 적정주거기준 도입
 - 주거실태조사의 추진과 함께 통계청 인구주택총조사와의 연계 등을 통해 신뢰도를 제고하고, 非주택 거주자의 주거실태조사를 강화
- 주거급여 대상 및 보장성 확대
 - 정책 사각지대 해소를 위한 지원대상 확대 및 저소득층이 실질적으로 혜택을 받을 수 있도록 지원금액 단계적 현실화 등 추진
 - 대상가구 선정 및 관리, 지원금액 산정, 전달체계 등 주거급여 제도와 관련한 인프라를 지속적으로 확충하고 개선
 - 주거급여 제도를 지속적으로 모니터링 하여 긍정적 효과를 높이고 부정적 효과를 최소화할 수 있도록 제도를 정비
- 주택 외에 거처 거주가구 주거지원 강화
 - 주택 외 거처 거주가구에 대한 실태조사를 정례화하고, 지원을 강화
- 1인가구 주거환경 개선
 - 급증하는 1인가구의 주거여건 개선을 위해 1인가구를 주요한 정책대상으로 포용
 - 1인가구 주거비 지출을 고려한 저렴주택 공급, 1인가구 특성을 고려한 공유형 세어하우스 공급, 다양한 주체를 활용한 공적지원 주택 공급 검토

5.2.2 도민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안

(1) 임대차 시장의 투명성·안정성 강화 및 상생문화 구축

가. 임대기간 및 임대료 인상을 제한을 받는 임대주택 확충

- 주거복지 로드맵에 따라 2022년까지 초기임대료, 입주자격, 임대료 인상을 제한을 받는 공공 임대주택 및 공공지원주택 등 공적 임대주택 재고를 국가계획 및 경상남도 수요와 연계하여 확보 노력

나. 민간 임대주택 등록 활성화

- 취득세·재산세 감면 기간 연장, 재산세 감면 대상 확대
 - 등록 임대주택에 대한 취득세·재산세 감면기한을 국가계획에 따라 2021년까지 연장
- 임대소득 과세 정상화 및 등록사업자 감면 확대
- 양도소득세 감면 확대
 - 준공공임대로 등록하여 8년 이상 임대시에는 양도세 장기보유특별공제 비율을 50%에서 70%로 상향
 - 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 및 증부세 합산배제 대상을 5년 이상 임대 → 준공공 임대로 등록하여 8년 이상 임대하는 경우로 개선하여 장기임대주택 공급 유도

다. 임차인 보호장치 강화

- 보증금 보호 강화
 - 임차인이 집주인으로 부터 보증금을 돌려받지 못하는 경우 주택도시보증공사가 대신 지급하는 전세금반환보증 활성화
- 임차인 권리보호 강화
 - 임대인·임차인이 상대방에게 임대차 계약 갱신 거절의사를 통지할 수 있는 기간을 합리적으로 조정하여 임대인은 새로운 임차인을 구하고, 임차인은 새로운 전셋집을 구할 수 있는 기간을 확보
- 임대주택 등록의무화·계약갱신청구권·전월세상한제 도입
 - 자발적 임대주택 등록을 유도하면서, 향후 시장상황 등을 감안하여 2020년 이후 임대주택 등록 의무화를 단계적으로 추진

라. 임대차 시장 선진화 인프라 구축

- 임대인 행정지원 및 임차인 정보제공 강화
 - 현재 사업자 등록을 위해 지자체와 세무서에 각각 별도의 등록 신청이 필요하며, 주소지가 아닌 곳에서는 임대사업 등록이 불가
 - 임차인은 등록주택을 찾기 어렵고, 지자체 업무과다로 등록시 혜택과 의무사항에 대한 충

분한 안내가 부족한 상황임

- － 지자체에 임대 등록시 세무서에도 자동으로 등록 신청이 되도록 하고, 주소지가 아닌 임대 주택 소재지에서도 등록 허용
- 임대주택 관리 기반 구축
 - － 개인 임대사업자가 임대주택을 직접 관리하는 데 한계가 있고, 이에 따라 세입자의 주거만족도도 저하
 - － 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 주택임대관리업 활성화 방안 구체화

(2) 실수요자 중심의 주택시장 관리

가. 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획 수립

- 여건변화에 대응한 주택공급계획 수립
 - － 주택 시장여건과 수요에 맞는 주택공급으로 수급불일치 최소화
 - － 주택재고 부족문제가 완화되고 주택시장이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되면서 변화된 주택수요를 반영한 계획 수립
 - － 경기부양을 위한 인위적인 공급확대는 지양하고 지역별 수급불일치 문제 완화에 중점
 - － 특히, 연차별 주택 공급계획 수립시 최근 빠르게 증가하고 있는 준공물량과 지역별 미분양 주택수 등을 감안
 - － 단독 및 중소형 주택에 대한 수요가 지속 증가할 것으로 예상되므로 수요에 맞는 유형별·규모별 주택공급, 지역별 수급여건과 시장수요를 감안하여 기 추진 중인 주택사업에 대한 조정 검토
 - － 주변 환경과 조화되고 환경훼손 및 오염을 최소화하는 방향으로 주택공급을 추진
- 적절한 택지의 안정적 공급
 - － 적정 택지소요에 맞는 안정적 택지공급으로 수급불일치 최소화
 - － 안정적 주택공급 기반 확보를 위한 장기적 관점의 택지공급계획 수립
 - － 다양한 주택수요에 효과적으로 대응할 수 있는 택지개발
 - － 환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하는 친환경적 택지개발 유도
 - － 도심지 내 주택·택지공급 활성화

나. 서민 중심의 주택금융 시스템 개편

- 무주택자 및 실수요자에게 지원 집중
 - － 주택도시시기금 대출요건에 자산기준을 도입하여 지원이 절실한 실수요자에게 지원을 집중하고, 자산확인 및 대출절차 간소화를 위해 사회보장시스템과 연계
- 주택금융 소비자보호 강화
 - － 주택금융소비자 보호를 위해 유한책임대출(비소구대출)을 지속 확대하고, 주택금융상품에

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

대한 계약해제 권한을 부여하는 등 주택금융 소비자보호 강화

- 수요자 특성과 니즈(needs)에 부합하는 맞춤형 금융지원과 관리
 - 생애주기, 소득 및 자산, 지역 및 용도 등에 따라 맞춤형 금융지원을 수행
 - 주택도시기금이 지역 주거지원사업과 생활밀착형 도시재생사업의 안정적이고 지속적인 재원으로 역할할 수 있도록 관련 지원체계 마련
 - 지역 단위의 주거에 대한 금융지원을 위해서는 다양한 자원 마련이 필수적이며, 영속적·자생적 민간금융 역할이 중요하므로 공공과 민간의 효율적인 연계방안 강구

다. 주택시장 안정을 위한 기반 강화

- 주택 및 시장관리시스템 개선
 - 각 기관마다 개별적으로 생산하고 있는 주택 통계를 연계하여 주택통합DB 구축
 - 인허가-착공-분양-준공-재고-멸실 등 생애주기별로 주택 이력을 통합관리하기 위해 개별 주택마다 ‘주택등록번호’를 부여하고, 주택가격 및 거래, 금융 등 주택관련 통계를 한눈에 확인할 수 있는 주택통합DB 구축
 - 지역별 주택시장의 거시적·미시적 분석을 강화하여 보다 정밀한 모니터링 기반을 구축하고, 선행지표 및 예측모형 개발 등을 통해 사전 대응 능력 강화
 - 모니터링에 따른 시장진단 결과에 따라 시나리오별 정책방향 제시
- 부동산 거래 투명성 강화
 - 부동산 전자계약 및 에스크로 활성화를 통해 거래의 안전과 투명성을 강화하고, 실거래가 정보공개를 확대
 - 부동산 특별사법경찰 운용을 지속적으로 확대·강화를 통해 불법전매, 청약통장 거래 등 부동산 불법 거래행위를 근절
- 부동산 과세체계 개편
 - 조세부담의 형평성, 거래세와 보유세 비중 등 조세정책적 측면, 부동산 가격에 미치는 영향 등을 고려하여 부동산 과세체계를 지속적으로 개선

5.2.3 주거환경 개선 및 재고주택 관리 선진화

(1) 주택 품질 향상, 미래형 주택 공급 및 주거서비스 개선

- 주택 품질 개선 및 하자 예방체계 구축
 - 주택 및 주거에 대한 국민의 높은 요구수준을 반영해 거주자 생활 및 안전을 우선시하는 수준높은 주택 및 주거단지 제공 확대
 - 단독·다가구주택, 연립·다세대·아파트 등 주택유형에 맞는 품질 향상
 - 소비자가 주택 성능을 사전에 알 수 있도록 성능등급 표시의무대상을 1천세대에서 500세대 이상으로 확대하고, 입주자 모집 공고 시 해당 공동주택 성능등급을 쉽게 확인할 수 있도록 표시방법도 개선
 - 보다 적극적이고 책임 있는 감리업무 수행을 위해 사업주체가 직접 감리비를 지급하는 형태에서 승인권자에 감리비를 예치하는 감리비 사전예치제도 도입
 - 민관합동 “공동주택 디자인 혁신 협의체” 구성 및 운영을 통해 인센티브, 규제완화 등 제도개선 사항을 발굴하여 민간 공동주택 부문의 디자인 혁신 유도
- 지진 등 자연재해에 대비하여 주택의 내진설계 등을 강화
 - 내진설계 의무화 대상을 기존 3층 이상 또는 500㎡ 이상 건축물에서 주택의 경우 단독주택 및 공동주택 전체로 확대
 - 기존 주택의 내진보강을 유도하기 위해 “지진 안전 시설물 인증제”를 시행
 - 내진보강사업 행정적 절차 및 사업추진 시 전문성 등을 지원하기 위해 “민간내진보강 지원센터(가칭)”를 지정·운영
 - 지진 발생에 대비한 화재 보험 가입 활성화 방안도 검토
 - 전문성이 요구되는 필로티 건축물(주택) 설계·시공 시 건축구조기술사의 설계 확인 및 감리를 의무화하고, 설계 예시 및 시공 상세 등 제시
 - 지진 발생 시 주택 등 시설물에 대한 위험도 평가의 정확도 개선을 위해 평가항목을 정량화
- 친환경 주택 및 주거단지 보급 확대
 - 기후변화 및 고유가시대 대응을 위해 에너지 절약형 친환경 주택 보급 확대
 - 「에너지절약형 친환경주택 건설기준」 개정을 통해 공동주택 패시브하우스 의무화(공동주택 패시브주택 의무화 대상을 60㎡이하까지 확대, 2018년)
 - 공동주택 에너지 자립률 제고를 위해 신재생에너지 활용을 활성화하고, 2025년까지 제로에너지 주택 의무화
 - 단지 차원에서는 녹지·하천·산지 등 자연적 요소와 상호 연계 가능한 주택단지 설계를 장려 하고, 장기적으로 환경친화적인 근린 개발 유도 방안 검토
- 미래형 주택공급 유도
 - 장수명주택, 모듈러 주택, 스마트홈 등 미래형 주택 설계기법 및 기술 향상과 관련 주택보

급 확대 추진

- 장수명 주택(long-life house) 확산 기반 강화로 장수명 주택 보급률 제고
- 모듈러 주택(공업화 주택) 보급 확대
- ICT(정보통신기술)을 활용한 스마트홈 보급 확대
- 미래형 주택산업 육성 지원
 - 새로운 주택산업 육성으로 주거 수준 향상과 일자리 창출
 - 새로운 주택사업 모델 발굴 및 차별화된 지원책 마련
- 다양한 주거서비스 수용에 대응한 산업 육성
 - 관리, 임대, 리폼, 검사, 컨설팅 등 다양한 주거서비스산업이 발전할 수 있도록 정책적 지원책 마련 및 전략 제시
 - 주거서비스산업 발전을 위한 융복합 산업화 유도 및 일자리 창출

(2) 정비사업·도시재생사업 등을 통한 주거여건 개선

- 도시재생 뉴딜사업과 연계한 주거여건 개선
 - 단독·다가구 등 저층 주거지가 밀집된 지역은 노후·불량주택 비율이 높고, 공용주차장 등 기초생활인프라가 부족하여, 주거 만족도가 낮은 상황
 - 도시재생 뉴딜사업을 추진하여 주거취약자의 주거안정을 바탕으로 노후주택을 개량하고, 선진국 수준의 기초생활인프라를 공급하여 저층주거지 주거 만족도 향상 추진
- 소규모주택 정비사업에 대한 공공지원 강화
 - 도시재생 뉴딜사업의 노후주택정비를 활성화하기 위해 자율주택정비사업 및 가로주택 정비사업에 대한 공공지원 강화
 - 가로주택정비사업은 LH 등 공기업이 공동시행자로 참여하여 안정적인 사업관리 및 일반 분양분 매입을 지원하고, 건물 하층부에 개방형 공동이용시설을 공급하여 주민 커뮤니티 활성화 지원(도시재생 뉴딜 사업비 지원사항)
 - 아울러, 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업으로 공급되는 공적임대주택의 경우 기존 집주인 및 세입자에게 우선입주권을 부여하여 주민 재정착률 제고
- 저층주거지 내 기초 생활인프라 확대 공급 및 관리 강화
 - 공공임대주택 공급사업 부지 활용, 협소 국공유지를 활용한 복합개발, 민간참여 사업 활성화를 통해 기초 생활인프라 집중 공급
 - 주민이 조합원인 마을관리 협동조합을 구성하여, 주민이 희망하는 서비스를 공동구매하는 플랫폼으로 활용하고, 마을관리 협동조합이 기초 생활인프라 운영·관리, 공적임대주택 관리 등을 추진하도록 하여 재생효과의 지속성 확보
- 정비사업의 공공성 확대
 - 기성 시가지의 노후화가 진행되고 있어 재생사업이 적절하게 수행되는 것이 양호한 주거환경 조성 및 도시활력 제고에 필요

- 재건축 사업은 공공자원이 용적률을 상향하여 진행되는 만큼 개발이익에 대한 환수를 정상적으로 시행
- 재건축 사업 추진과정에서 주민참여를 확대하는 한편, 참여업체 선정기준 및 절차 등을 구체화하여 사업의 투명성을 제고
- 공공지원 확대와 함께 사업추진과정을 지자체 등 공공이 관리하도록 하고, 정비사업 관련 정보 비대칭 문제 해소 등을 통해 사회적 갈등을 최소화
- 단독·다가구 주택 개보수 및 관리 강화
 - 주거지재생 여건변화에 대응하여 노후 단독·다가구 주택 개보수 지원을 강화
 - 공동주택 수준의 관리 편의성 확보를 위해 단독·다가구 주택 관리체계를 개선하고, 개보수 종합정보시스템을 구축하여 관련 업체의 투명성 제고 및 경쟁을 통한 비용인하를 유도
- 빈집실태조사 및 관리 강화
 - 지속적으로 증가하고 있는 빈집에 선제적으로 대응하기 위하여 지자체는 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 실태조사를 실시하여, 그 결과를 바탕으로 빈집정보시스템 구축
 - 빈집의 안전사고나 범죄발생 우려가 높은 경우 지자체 차원에서 빈집정비계획에 따라 철거 등 필요한 조치를 하거나 빈집정비사업 추진
 - 2인 이상의 집주인이 모여 주민합의체를 구성하면 조합 없이 단독·다세대주택을 자율적으로 개량할 수 있는 자율주택정비사업 추진
 - 빈집 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 지자체, 주택도시보증공사 등에서 사업에 소요되는 비용을 보조 또는 융자
 - 중앙정부는 ① 구체적인 공공 개입 근거 법령 마련, ② 빈집관리 등 소규모 정비를 위한 예산 지원, ③ 빈집활용에 대한 구체적인 가이드라인 제시 등의 역할 수행
 - 지방정부는 ① 빈집관련 조례 제정, ② 빈집 DB 구축, 모니터링을 통해 빈집관리·활용, ③ 지자체 도시계획수립과 도시재생전략계획 수립 시 상호 연계, ④ 빈집 활용 사업 추진, 빈집 및 개보수 정보 제공 등과 철거판정을 위한 가이드라인 설정, ⑤ 역량을 갖춘 비영리법인 육성 등 사업 여건 조성

(3) 공동주택 관리 투명성·효율성 강화

- 공동주택 유지관리서비스의 투명성 및 효율성 강화
 - 전문적으로 공동주택을 관리할 수 있는 중앙공동주택관리지원센터를 운영하여 전국 공동주택 관리 관련 관리규약, 민원상담 및 교육, 관리상태 진단, 공동체 활성화 등을 지원하고, 관련 전문가 집단을 매개하여 공동주택관리 효율성 및 투명성 제고 체계 마련
 - 하자보수, 수선, 관리비 집행 등 공동주택 관리서비스 투명성 및 효율성 제고
 - 외부회계감사의 투명성 제고를 위해 입주민의 참여절차 마련 및 외부회계감사 결과 공개주체를 기존 관리주체에서 외부회계감사 감사인으로 변경
- 공동주택 리모델링 활성화
 - 지자체 단위로 공동주택 리모델링에 대한 기본계획 수립 : 리모델링 대상주택의 유형화 및

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

순차적 사업시행을 위한 중장기 관리전략과 리모델링 대상주택이 밀집된 지역의 장기 재고 관리 계획 수립·세부 추진방안 등

- 리모델링에 에너지절감 기술을 접목한 그린 리모델링을 도입·확산시켜 리모델링을 통한 기존주택 에너지 효율 향상을 도모

(4) 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

- 지역 커뮤니티 활성화 유도
 - 신규 공급 주거단지 내 주민 공유 공간 설치 확대, 기존 주거지의 커뮤니티 공간 확보 등을 지원하여 주민 간 화합과 소통을 촉진할 수 있도록 유도
 - 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민의 거주지에 대한 애착심과 공동체 의식 함양을 도모
- 이웃존중·환경중시의 선진 주거문화 형성
 - 소음, 흡연, 반려동물 등으로 인한 이웃 간에 갈등이 없고 환경을 중시하는 선진 주거문화 정착
 - 실내흡연, 반려동물 등으로 인한 입주자간 갈등 완화를 위한 입주자 생활 문화 조성 및 분쟁 조정을 위한 기준 마련 검토
 - 이웃 간 갈등 및 주거문제 해소를 위한 공동주택 생활예절 개선 캠페인 확대. 층간소음, 실내흡연 등 공동주택의 다양한 갈등요소를 완화하기 위해 주거문화 차원에서 필요한 캠페인을 지속적으로 추진·확대
- 사회통합적 주거환경 조성
 - 누구나 사회적 배제 없이 함께 어울려 살 수 있는 환경 조성
 - 물리적 주거공간 혼합과 더불어 사회통합을 위한 공간 조성을 지원하고, 주거단지의 개방성을 향상시킨 장애 없는 마을, 담장 없는 마을 조성
 - 사회·경제·문화적 측면의 다양한 지원 프로그램을 통해 다문화가구, 고령가구 등의 소수자 및 사회취약계층이 배제되지 않도록 지원

5.2.4 미분양 주택 현황 분석 및 해소대책 수립

(1) 미분양 주택 현황 분석

가. 경상남도 부문 및 규모별 주택미분양 현황

- 주택미분양 물량은 2007년 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태로 2008년 급격하게 증가하여 2008년 165,599호로 최고를 기록한 이후, 2009년부터 감소세에 있다가 최근 증가추세임
- 경상남도의 미분양주택은 2015년까지는 전국 미분양주택의 10% 이하였으나 2016년부터 전국 미분양주택의 10%를 넘어 2018년 24.0%까지 증가하였으며, 2019년 6월 현재, 전국 미분양주택의 22.6%를 차지
- 경상남도의 미분양주택을 규모별로 살펴보면, **60~85㎡ 사이의 주택규모 미분양이 대부분을 차지하며, 2016년부터 급격하게 미분양 주택이 증가함**

표 5.16 경상남도 부문 및 규모별 주택미분양 현황 (단위 : 호)

시도	구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019.6
전국	계	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	63,705
	공공부문	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	민간부문	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	63,705
	60㎡이하	4,703	4,998	5,509	6,104	5,932	9,336	9,128	9,919	9,308	10,300
	60~85㎡	29,913	24,523	37,013	30,885	21,052	43,690	40,574	41,709	44,142	47,837
	85㎡초과	54,090	40,286	32,313	24,102	13,395	8,486	6,711	5,702	5,388	5,568
경남	계	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147	14,402
	공공부문	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	민간부문	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147	14,402
	전국대비(%)	5.4	9.1	12.8	8.0	7.3	5.5	14.2	21.1	24.0	22.6
	60㎡이하	171	1,081	1,248	594	168	276	841	1,254	1,465	1,015
	60~85㎡	2,389	3,475	6,851	3,465	2,193	3,021	6,358	9,150	10,970	11,601
	85㎡초과	2,220	1,819	1,459	850	601	114	815	1,684	1,712	1,786

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>미분양현황 종합

나. 경상남도 시군별 주택미분양 현황과 추이

- 경상남도 시군별 미분양 현황을 살펴보면, 2019년 5월 기준, 경남전체의 미분양 주택수는 13,800호로서 그 중 **창원이 5,892호로 전체 미분양주택의 42.7%를 차지**하며, 다음으로 김해 2,097호(15.2%), 거제 1,800호(13.0%), 통영 1,501호(10.9%) 순임
- 창원의 미분양주택은 2018년 6월 최대를 기록한 이후 약간 감소세를 보여주고 있으나 여전히 경남 전체 미분양주택의 상당수를 차지하고 있으며, 김해는 미분양 주택수가 최근 크게 증가하고 있고, 통영과 거제의 경우, 미분양주택이 일정한 수준을 유지하고 있는 것으로 나타나 시군별로 미분양주택의 양상을 보여주고 있음

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

표 5.17 경상남도 시군별 주택미분양 현황과 추이 (각 년도 12월기준, 단위 : 호)

시군별		2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5
전국		165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	62,050	58,838	62,741
경남		17,107	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,896	14,147	13,800
		10.3	7.1	5.4	9.1	12.8	8.0	7.3	5.5	14.2	21.1	24.0	24.0	22.0
창원	호	0	0	1,256	366	2,157	617	751	44	3,287	5,360	6,874	6,754	5,892
	비율	0.0	0.0	26.3	5.7	22.6	12.6	25.4	1.3	41.0	44.3	46.1	47.7	42.7
진주	호	2,312	1,463	1,426	2,364	1,855	1,704	511	2	339	212	446	434	463
	비율	13.5	16.8	29.8	37.1	19.4	34.7	17.3	0.1	4.2	1.8	3.0	3.1	3.4
통영	호	862	772	74	223	151	298	439	138	258	1,457	1,419	1,511	1,501
	비율	5.0	8.9	1.5	3.5	1.6	6.1	14.8	4.0	3.2	12.1	9.5	10.7	10.9
사천	호	225	95	445	433	780	464	286	135	254	1,391	1,152	1,031	683
	비율	1.3	1.1	9.3	6.8	8.2	9.5	9.7	4.0	3.2	11.5	7.7	7.3	4.9
김해	호	673	761	107	354	644	193	340	386	459	1,204	1,347	1,301	2,097
	비율	3.9	8.7	2.2	5.6	6.7	3.9	11.5	11.3	5.7	10.0	9.0	9.2	15.2
밀양	호	3,139	565	37	4	3	3	3	35	7	219	397	439	442
	비율	18.3	6.5	0.8	0.1	0.0	0.1	0.1	1.0	0.1	1.8	2.7	3.1	3.2
거제	호	60	42	255	61	1,265	398	3	1,514	1,586	1,827	1,734	1,694	1,800
	비율	0.4	0.5	5.3	1.0	13.2	8.1	0.1	44.4	19.8	15.1	11.6	12.0	13.0
양산	호	525	348	589	2,357	2,412	1,002	253	102	1,021	165	1,285	902	849
	비율	3.1	4.0	12.3	37.0	25.2	20.4	8.5	3.0	12.7	1.4	8.6	6.4	6.2
의령		4,823	1,263	30	29	27	14	0	2	2	144	126	1	1
함안		40	39	16	28	88	87	27	0	0	0	－	0	0
창녕		88	21	1	116	0	0	20	80	246	62	54	35	32
남해		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	－	0	0
하동		0	0	0	0	0	0	0	41	1	0	17	7	7
산청		0	50	39	23	15	12	1	87	56	35	34	27	24
함양		0	246	248	1	1	67	3	0	6	5	5	5	5
거창		8	3	2	1	159	49	297	845	12	7	6	6	4
합천		2	1	1	1	0	0	28	0	0	0	－	0	0

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>시군구별미분양현황

다. 경상남도 시군별 공사완료후 미분양주택 현황

- 경상남도의 공사완료후 미분양 주택현황을 살펴보면, 2019년 5월 기준 경상남도의 주택미분양 비율은 전국대비 22.0%임에 비해 공사완료후 미분양주택은 전국대비 17.9%를 차지하여 상대적으로 공사완료후 미분양주택 양상은 상대적으로 양호함
- 경상남도의 공사완료후 미분양주택수는 총 3,319호로서, 시군별 주택미분양 상황과는 달리 거제시가 1,542호로 전체의 46.5%를 차지하여 심각한 상황임(2019년 5월, 거제시의 전체 미분양 비율은 경상남도 전체의 13.0% 였음)
- 경상남도 시군별 주택미분양 현황에서 가장 비율(42.7%)이 높았던 창원시의 경우, 공사완료

후 미분양주택수는 858호로서 전체의 25.9%를 차지

- 하지만 창원시의 경우, 전체 미분양주택수가 많아 머지않아 공사완료후 미분양주택수에서도 심각한 상황이 나타날 것으로 예측됨

표 5.18 경상남도 시군별 공사완료후 미분양주택 현황 (각 년도 12월기준, 단위 : 호)

시군별	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5
전국	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011	11,720	13,348	16,738	18,558
경남	3,667	1,341	880	1,454	1,200	478	549	1,333	1,776	2,373	3,319
	8.6	4.3	3.1	6.7	7.4	4.5	5.5	11.4	13.3	14.2	17.9
창원	호	1,256	327	147	47	82	32	0	116	314	858
	비율	34.3	24.4	16.7	3.2	6.8	6.7	0.0	8.7	17.7	25.9
진주	호	1,311	548	86	0	383	2	0	0	0	40
	비율	35.8	40.9	9.8	0.0	31.9	0.4	0.0	0.0	0.0	1.2
통영	호	0	65	52	71	60	38	22	126	160	310
	비율	0.0	4.8	5.9	4.9	5.0	7.9	4.0	9.5	9.0	9.3
사천	호	75	41	354	464	286	109	71	136	117	124
	비율	2.0	3.1	40.2	31.9	23.8	22.8	12.9	10.2	6.6	3.7
김해	호	77	0	33	72	121	23	18	72	173	294
	비율	2.1	0.0	3.8	5.0	10.1	4.8	3.3	5.4	9.7	8.9
밀양	호	37	4	3	3	3	0	7	0	0	0
	비율	1.0	0.3	0.3	0.2	0.3	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0
거제	호	140	41	40	0	0	0	98	776	898	1,436
	비율	3.8	3.1	4.5	0.0	0.0	0.0	17.9	58.2	50.6	60.5
양산	호	589	124	80	648	117	6	16	2	2	83
	비율	16.1	9.2	9.1	44.6	9.8	1.3	2.9	0.2	0.1	2.5
의령	30	29	27	14	0	2	2	1	1	1	1
함안	16	6	10	6	27	0	0	0	0	0	0
창녕	1	116	0	0	20	80	246	62	54	35	32
남해	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
하동	0	0	0	0	0	0	1	0	17	7	7
산청	39	23	15	12	1	87	56	35	34	27	24
함양	70	1	1	67	3	0	0	0	0	0	0
거창	2	1	31	49	69	58	12	7	6	6	4
합천	1	1	0	0	28	0	0	0	0	0	0

라. 규모별, 공사완료후 미분양주택별 면적별 현황

- 2019년 5월 기준, 공사완료후 미분양주택을 면적별로 살펴보면, 전국적으로는 60㎡이하 주택비율이 35.4%로 60~85㎡ 규모 주택 28.2%보다 높으나, 경남의 경우는 60㎡이하 주택비율이 25.4%로 60~85㎡ 규모 주택 27.7%보다 낮게 나타남
- 하지만 2019년5월 기준, 전체 미분양주택에서 60~85㎡ 규모 주택이 차지하는 비율은 전국의 경우 74.4%, 경남은 79.5%를 차지하고 있어 미분양주택은 60~85㎡ 규모 주택이 대부분임

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

표 5.19 규모별, 공사완료후 미분양주택별 면적별 현황 (각 연도 12월기준, 단위 : 호, %)

구분	규모		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.5	
경남	계	미분양 호	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,896	14,147	13,800	
		전체 비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		공사 호	3,667	1,341	880	1,454	1,200	478	549	1,333	1,776	2,373	3,319	
		완료후 비율	76.7	21.0	9.2	29.6	40.5	14.0	6.9	11.0	11.9	16.8	24.1	
	60㎡ 이하	미분양 호	171	1,081	1,248	594	168	276	841	1,254	1,525	1,465	1,041	
		전체 비율	3.6	17.0	13.1	12.1	5.7	8.1	10.5	10.4	10.2	10.4	7.5	
		공사 호	96	82	93	113	71	95	147	262	131	144	264	
		완료후 비율	56.1	7.6	7.5	19.0	42.3	34.4	17.5	20.9	8.6	9.8	25.4	
	60~85㎡	미분양 호	2,389	3,475	6,851	3,465	2,193	3,021	6,358	9,150	11,675	10,970	10,975	
		전체 비율	50.0	54.5	71.7	70.6	74.0	88.6	79.3	75.7	78.4	77.5	79.5	
		공사 호	1,590	556	267	905	704	324	394	1,054	1,617	2,221	3,036	
		완료후 비율	66.6	16.0	3.9	26.1	32.1	10.7	6.2	11.5	13.9	20.2	27.7	
	85㎡ 초과	미분양 호	2,220	1,819	1,459	850	601	114	815	1,684	1,696	1,712	1,784	
		전체 비율	46.4	28.5	15.3	17.3	20.3	3.3	10.2	13.9	11.4	12.1	12.9	
		공사 호	1,981	703	520	436	425	59	8	17	28	8	19	
		완료후 비율	89.2	38.6	35.6	51.3	70.7	51.8	1.0	1.0	1.7	0.5	1.1	

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>미분양주택현황보고>규모별미분양현황
공사완료후 미분양주택은 공공부문에는 없으며 모두 민간부문에서 발생

(2) 미분양 주택 해소대책

가. 미분양관리지역 지정기준 강화

• 미분양관리지역 제도

- 미분양관리지역 : 정부가 2016년 8.25대책 발표 당시 도입한 것으로 ‘미분양주택이 증가하고, 미분양주택 해소도 저조한’ 지역을 말함
- 미분양관리지역 선정요건 : 미분양 주택 수가 500세대 이상인 시·군·구 중에서도, 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역이거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역으로서, 단기간 내 미분양 해소가 어려운 지역임
- 미분양관리지역 지정시 규제사항 : 미분양관리지역으로 지정된 해당 지역에서는 시행사나 시공사가 신규분양을 할 때 분양보증 절차를 엄격하게 하게 되는데, 대부분 사업용지 매입 전에 반드시 주택도시보증공사(HUG) 예비심사를 받기 때문에 분양보증은 정부가 주택공급을 적절하게 통제하는 수단으로 활용됨
- 미분양관리지역 지정시 주택도시보증공사(HUG)의 분양보증 본점심사가 의무화됨
- 미분양관리지역 지정현황 : 미분양관리지역은 2019년 7월 31일 현재, 수도권 6개지역, 지방 32개 지역이며, 경상남도의 경우 6개 시지역이 지정되어 있음
- 미분양관리지역 선정기준은 미분양주택수가 500세대 이상인 시군구에서 미분양증가, 미분양 해소 저조, 미분양 우려, 모니터링 필요 등 아래 표의 어느 하나에 해당하는 지역임

표 5.20 미분양관리지역 선정기준

구분	범주	선정요건
①	미분양증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 500세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양우려	아래 어느 하나에 해당하는 시도중 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 가. 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 나. 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 다. 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률 보다 10% 이상 감소한 지역
④	모니터링 필요	1호부터 3호의 어느 하나에 해당된 후 6개월 미경과 지역 (미분양주택수 500세대 이상 요건을 요하지 않음)

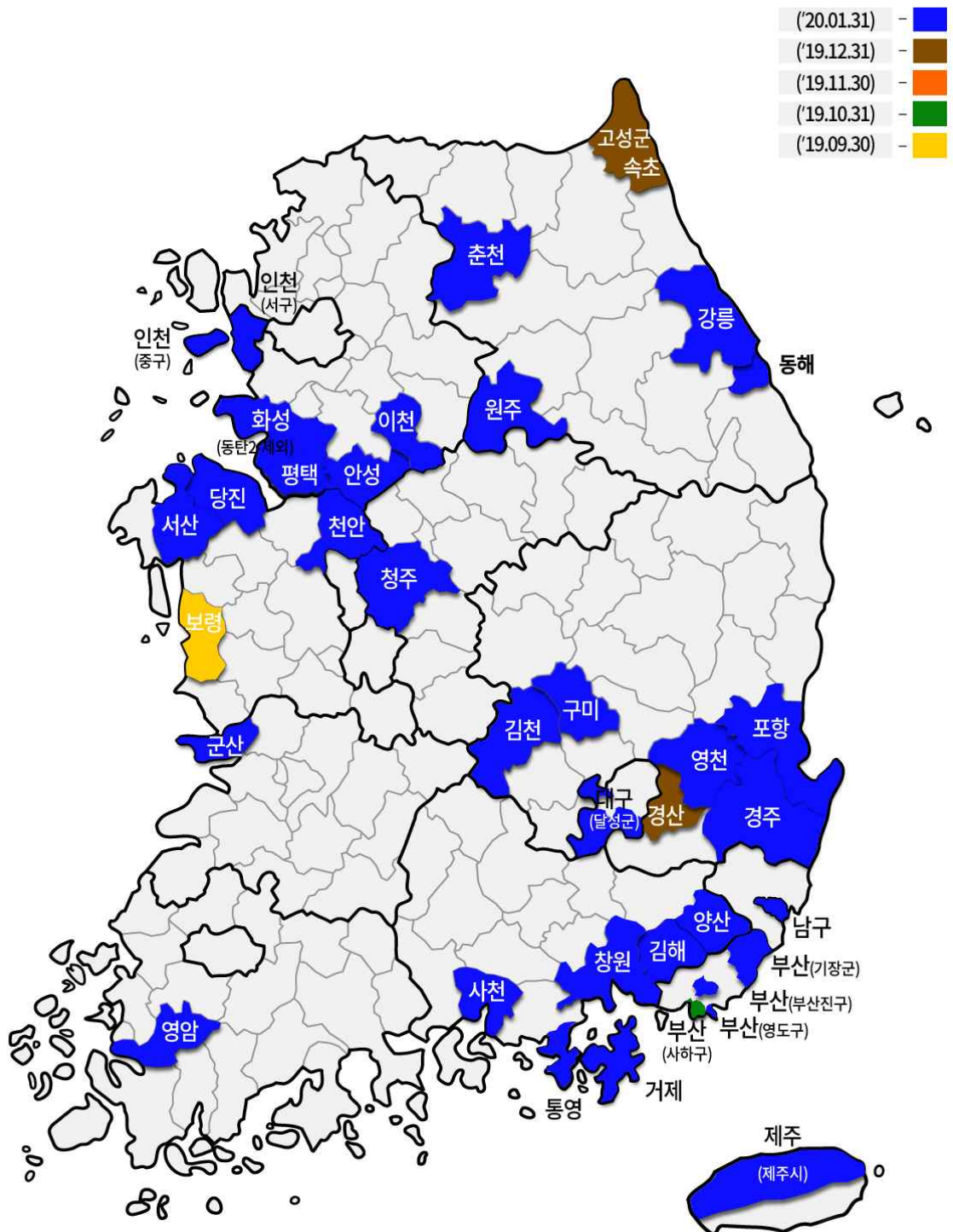
※ 출처 : HUG 주택도시보증공사, 미분양관리지역 공고

표 5.21 미분양관리지역 현황(2019.7.31.)

구분	세부지역(시·군·구)		적용기간	선정사유
수도권 (6개)	경기	이천시	'19.03.05 ~ '20.01.31	①,②,④
		평택시	'18.06.01 ~ '20.01.31	②,④
		화성시(동탄2 제외)	'18.06.01 ~ '20.01.31	①,②,④
		안성시	'16.10.17 ~ '20.01.31	②,④
	인천	서구	'19.04.05 ~ '20.01.31	①,②,③,④
		중구	'18.10.01 ~ '20.01.31	②,④
지방 (32개)	경남 (6개시)	양산시	'18.07.01 ~ '20.01.31	①,②,③,④
		통영시	'18.01.01 ~ '20.01.31	②,④
		김해시	'17.08.01 ~ '20.01.31	②,④
		사천시	'17.06.01 ~ '20.01.31	②,④
		거제시	'17.02.01 ~ '20.01.31	②,④
		창원시	'16.10.17 ~ '20.01.31	②,④
	부산	사하구	'19.04.05 ~ '19.10.31	④
		영도구	'19.03.05 ~ '20.01.31	②,③,④
		부산진구	'19.03.05 ~ '20.01.31	②,③,④
		기장군	'19.02.01 ~ '20.01.31	②,④
	대구	달성군	'18.09.01 ~ '20.01.31	①,②,③,④
	울산	남구	'19.08.05 ~ '20.01.31	②
	강원	강릉시	'19.08.05 ~ '20.01.31	①,③
		춘천시	'19.04.05 ~ '20.01.31	②,④
		속초시	'19.01.01 ~ '19.11.30	④
		고성군	'18.12.01 ~ '19.11.30	④
		원주시	'18.04.01 ~ '20.01.31	①,②,③,④
		동해시	'17.11.01 ~ '20.01.31	②,④
	충북	청주시	'16.10.17 ~ '20.01.31	②,④
	충남	당진시	'18.09.01 ~ '20.01.31	②,④
		보령시	'18.02.01 ~ '19.09.30	④
		서산시	'17.12.01 ~ '20.01.31	②,④
		천안시	'17.02.01 ~ '20.01.31	②,④
	전북	군산시	'18.10.01 ~ '20.01.31	③,④
	전남	영암군	'18.10.01 ~ '20.01.31	②,④
	경북	경산시	'19.01.01 ~ '19.12.31	④

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

지방 (32개)	경북	영천시	'18.11.01 ~ '20.01.31	②,④
		구미시	'17.09.01 ~ '20.01.31	②,④
		김천시	'16.12.01 ~ '20.01.31	②,④
		경주시	'16.11.04 ~ '20.01.31	②,④
		포항시	'16.10.17 ~ '20.01.31	②,④
	제주	제주시	'18.10.01 ~ '20.01.31	②,④



[그림 5.3] 우리나라 미분양관리지역 현황도(2019.7.31.)

- 미분양관리지역 선정시 미분양관리지역 내에서 분양보증 발급 위해서 예비심사 또는 사전심사를 받아야 함
- 미분양관리지역 심사대상과 기준 강화 : 미분양관리지역 심사대상에 100세대 미만의 오피스텔도 포함하는 등 심사대상과 기준을 강화할 필요가 있음

표 5.22 미분양관리지역 선정시 심사대상

예비심사	사전심사
<ul style="list-style-type: none"> ○ 미분양관리지역에서 주택을 공급할 목적으로 최초 또는 추가로 사업부지(본부지)를 매입하려는 사업예정자 ○ 토지매입단계에서 미분양관리지역으로 선정된 경우 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미분양관리지역에서 분양보증(PF보증 포함)을 발급 받으려는 사업예정자 ○ 토지 매입 후 미분양관리지역으로 지정된 경우 등 (예비심사 제외대상인 경우 포함)
<p>(심사제외대상)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외) ○ 정비사업 ○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업* ○ 사업계획승인을 받은 경우** ○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우 ○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후 분양 사업 <p>* 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준</p> <p>** 미분양관리지역으로 선정되기 이전에 매매계약 체결 후 사업계획승인 받은 경우에 한함 사업주체 변경 시 최종 사업주체의 최초 변경승인일 이후 매입 부지</p>	<p>(심사제외대상)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택사업(분양, 임대 혼합된 경우 제외) ○ 정비사업 ○ 100세대 미만의 주택(아파트 제외) 및 오피스텔 사업* ○ 예비심사 대상 ○ 지역주택조합 사업 중 일반분양 세대수가 주택 총 세대수의 30퍼센트 이하인 경우 ○ 공정률 60퍼센트 이상된 시점에서 분양하는 후분양 사업 <p>* 사업계획승인(건축허가) 상의 총 세대수(주택 및 오피스텔 합계) 기준</p>

표 5.23 미분양관리지역 심사신청

예비심사	사전심사
<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지매입 전 예비심사를 신청하여 결과통지를 받은 다음날부터 매입 가능 * 예비심사를 누락한 경우 최초 예비심사 대상부지의 매입일(등기원인일)로부터 3개월 경과 후 신청 가능 * 예비심사 대상이나 신청하지 않은 경우, 예비심사 완료일 전에 사업부지의 매매계약 등을 체결(등기원인일자 기준)하는 경우에는 분양보증(PF보증 포함) 거절 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사전심사를 신청하여 결과통지*를 받은 후, 유효기간 6개월 이내에 분양보증(PF보증 포함) 신청가능 * 사전심사 결과에 따라 분양보증(PF보증 포함) 심사가 유보 될 수 있음
<p>(신청인)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업주체의 지위를 갖게 되는 최종 사업예정자(주택건설등록업자) -사업예정자 변경 시 (A→ B→ C) : 최종 사업예정자(C) ○ 신탁 사업 : 위탁자 ○ 단일 주택사업을 위해 설립된 특수목적법인(SPC 등), 오피스텔 건축주 : 사업자 등록증 소지자 ○ 주택조합 : 주택조합(조합설립인가를 득한 경우) 	<p>(신청인)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ PF보증 또는 분양보증을 발급받으려는 사업예정자 (신탁사업의 위탁자, 도급계약을 체결한 시공사 포함)

※ 출처 : HUG 주택도시보증공사, 미분양관리지역 공고

나. 재건축 재개발 사업 억제

- 경상남도의 재개발사업 현황(2018년)을 살펴보면, 구역수는 전국의 1.31%에 불과하나 건립가구수는 1.97%로 구역수에 비해 많은 편이며, 철거대상 동수는 3.57%를 차지하고 있음
- 진행상황별로 구분해 보면, 경상남도의 완료된 구역수는 적으나 시행중인 구역이 많아 재개발 사업이 한창 진행중임을 알 수 있으며, 조합원이 건립가구수의 29.2%, 일반분양이 63.7%, 임대주택이 7.2%를 차지하고 있어 일반분양분이 훨씬 많고 임대주택이 매우 적음

표 5.24 경상남도 재개발사업 현황(누계, 2018년 기준)

진행구분		구역수 (개)	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				철거대상 (동)
				계	조합원	일반분양	임대주택	
계	수	20	1,421,487	24,033	7,018	15,319	1,696	8,754
	전국대비(%)	1.31	1.84	1.97	1.63	2.39	1.15	
완료	수	3	160,155	2,742	749	1,748	245	947
	전국대비(%)	0.20	0.21	0.22	0.17	0.27	0.17	0.39
시행중	수	11	738,570	14,075	4,607	8,483	985	4,499
	전국대비(%)	0.72	0.96	1.15	1.07	1.32	0.67	1.84
미시행	수	6	522,762	7,216	1,662	5,088	466	3,308
	전국대비(%)	0.39	0.68	0.59	0.39	0.79	0.32	1.35

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>중앙행정기관>국토교통부>도시정비사업현황

- 경상남도의 재건축사업 현황(2018년)을 살펴보면, 조합당 기존주택수는 565.6호, 총공급호수는 679.3호로 나타남
- 재건축의 경우, 조합원 공급주택 비율이 재개발보다 훨씬 높은 편으로, 재개발의 조합원 비율이 전국 35.3%, 경남 29.2%임에 비해 재건축은 전국 55.2%, 경남 57.8%임**

표 5.25 경상남도 재건축사업 현황(누계, 2018년 기준)

항목		주택계			조합인가			사업계획승인			준공		
		조합	기존	공급	조합	기존	공급	조합	기존	공급	조합	기존	공급
조합	수	45	25,452	30,567	7	4,637	3,078	8	3,644	5,531	30	17,171	21,958
	조합당	—	565.6	679.3	—	662.4	439.7	—	455.5	691.4	—	572.4	731.9
조합원		—	—	17,669	—	—	2,873	—	—	4,421	—	—	10,375
일반분양		—	—	12,496	—	—	205	—	—	1,110	—	—	11,181
임대주택		—	—	402	—	—	0	—	—	0	—	—	402

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>중앙행정기관>국토교통부>도시정비사업현황

- 경상남도의 주택 멸실추이를 살펴보면, 2010년까지는 단독주택의 멸실이 대부분이었으나 2011년부터 단독주택 멸실은 감소하고 아파트의 멸실이 증가하고 있는 추세를 보여주고 있음
- 이는 재건축 및 재개발이 주된 요인으로, 2010년까지는 재개발로 인한 단독주택의 멸실이 대부분이었지만 2012년부터 아파트 재건축이 급격하게 증가하면서 이에 따른 아파트의 멸실이 크게 증가하였음

표 5.26 전국 및 경상남도 멸실주택수 추이(2010~2017년)(단위 : 호, %)

시점	멸실 주택수	증가율	단독주택		다가구주택		연립주택		다세대주택		아파트	
			점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율	점유율	증가율
2010년	4,153	100.0	97.0	100.0	2.8	100.0	0.1	100.0	0.0	—	0.0	—
2011년	5,351	128.8	87.7	116.5	9.2	416.1	1.4	1,283.3	0.5	—	1.2	—
2012년	5,668	105.9	83.4	100.7	2.5	29.3	0.0	0.0	0.5	103.6	13.6	1,240.3
2013년	5,183	91.4	89.7	98.3	3.2	116.0	0.8	—	1.5	262.1	4.8	32.4
2014년	6,711	129.5	71.4	103.2	3.0	121.0	0.2	31.8	0.3	26.3	25.0	674.7
2015년	8,077	120.4	63.0	106.2	3.6	144.1	0.0	28.6	0.0	10.0	33.3	160.1
2016년	9,922	122.8	48.0	93.5	18.2	618.9	0.6	1,525.0	0.3	1,650.0	32.9	121.5
2017년	6,109	61.6	80.8	103.8	7.2	24.3	0.9	95.1	0.8	142.4	10.3	19.2

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택보급률>주택멸실현황(2010~2017)

- 2017년 기준, 주택유형별로 멸실주택수를 살펴보면, 단독주택의 멸실점유율이 전체주택수의 44.4%, 다가구 22.7%, 아파트가 21.7%를 차지하여 단독주택이 멸실주택의 대부분을 차지

표 5.27 전국 시도별 주택유형별 멸실주택수(2017년 기준)

구분		계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
전국	멸실주택수	117,730	52,323	26,723	5,017	8,159	25,508
	점유율	100.0	44.4	22.7	4.3	6.9	21.7
경남	멸실주택수	6,109	4,938	438	58	47	628
	점유율	5.2	80.8	7.2	0.9	0.8	10.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택보급률>주택멸실현황(2010~2017)

- 경상남도의 멸실주택수와 재개발 및 재건축현황을 살펴보면, 단독주택의 감소와 저밀저층 아파트의 감소로 인한 주택의 공급도 크게 늘어나고 있기 때문에 도시내 저밀도주택의 절대량을 감소시키고 도시환경을 악화시키는 재개발 및 재건축은 적절히 통제해야 할 필요가 있음

다. 임대주택 공급 확대

- 경상남도 공공 및 민간임대주택 공급 현황
 - 임대주택의 양적공급은 주로 수도권지역에 절반이상 집중되고 지방의 공급량은 적은 것으로 나타나고 있으며, 경남지역의 공급량은 인구규모를 고려해 볼 때 수도권을 제외한 타지역의 광역시나 도에 비해 많지 않은 편임
 - 2012~2017년 사이의 임대주택 건설실적을 살펴보면, 경남의 임대주택총량은 2012년에 비해 2017년 기준 2.45배 증가하여 양적으로 경남의 임대주택은 크게 증가
 - 하지만 공급되는 임대주택 대부분 임대기간 4~8년에 불과한 민간임대이고, 장기임대유형인 영구임대나 국민임대, 행복주택은 감소하여 임대주택의 질적 측면에서 보면 오히려 악화
 - 2012~2017년 사이 경남의 임대주택 건설은 민간임대가 대부분이고 국민임대와 공공임대, 행복주택의 공급은 감소하는 추세이나 영구임대주택 비율이 미미하나마 증가추세임

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

표 5.28 경상남도 임대주택유형별 건설실적 추이 (단위 : 호, %)

구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	누적 계
총계	호	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	52,778
	%	100.0	71.7	71.0	214.6	148.0	245.7	—
영구임대 (50년)	호	0	0	0	280	180	770	1,230
	%	0.0	0.0	0.0	2.1	2.0	5.1	2.3
장기전세 (20년)	호	—	—	—	—	—	0	0
	%	—	—	—	—	—	0.0	0.0
국민임대 (30년)	호	2,365	552	979	1,352	560	1,874	7,682
	%	38.1	12.4	22.2	10.2	6.1	12.3	14.6
민간임대 (4~8년)	호	1,404	1,874	1,299	—	3,253	8,642	16,472
	%	22.6	42.2	29.5	—	35.4	56.7	31.2
행복주택 (30년)	호	—	—	—	3,756	1,244	1,246	6,246
	%	—	—	—	28.2	13.6	8.2	11.8
공공임대 (5년)	호	2,433	2,020	2,126	3,963	1,441	0	11,983
	%	39.2	45.4	48.3	29.8	15.7	0.0	22.7
기존주택 매입임대	호	—	—	—	—	581	645	1,226
	%	—	—	—	—	6.3	4.2	2.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적

• 공공임대주택 공급확대 방안 추진

- 장기임대유형인 영구임대나 국민임대, 행복주택을 비롯하여, 임대기간이 5년인 공공임대의 건설실적이 감소하고 있고, 2017년 기준, 경상남도의 임대주택수가 인구대비 그 비율이 적으므로 미분양주택을 활용한 공공임대주택 공급확대방안 추진 필요

표 5.29 전국 시도별 임대주택 건설실적 추이 (단위 : 호, %)

지역	구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년		누적계
							임대주택	인구	
전국	총계	199,367	208,959	225,131	313,773	280,548	364,264	49,943,260	1,592,042
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
경남	총계	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	3,254,221	52,778
	점유비율	3.1	2.1	2.0	4.2	3.3	4.2	6.5	3.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택건설실적(외국인 제외)

• 공공지원 민간임대주택 추진

- 주거취약계층을 위한 임대주택의 절대량이 부족한 실정이므로 가용자원을 활용하여 미분양주택을 민간임대주택으로 활용하되, 주거의 안정성 측면에서 단기보다는 중장기 중심으로 민간임대주택 공급 유도
- 주택도시보증공사를 통해 미분양 주택을 중장기 민간임대주택으로 공급하고자 할 경우, 미분양주택 건설업체(혹은 시행사)로 하여금 저금리의 대출을 받을 수 있도록 보증상품 개발 필요

5.3 부문별 계획 수정·보완

5.3.1 주택재고 확보 및 주거환경정비

(1) 주택재고 확보

- 경남지역 (신)주택보급률과 인구천명당 주택수를 살펴보면, 주택보급률은 2017년 기준 108.6%, 인구천명당 주택수는 419.7호로 주택의 절대량이 충분하지 않은 상태임
- 1995년~2015년 사이 기간동안 선진국의 인구천명당 주택수 증가보다 우리나라의 주택수 증가가 훨씬 높았으며, 경상남도의 경우, 우리나라 전체보다 인구천명당 주택수가 더 많아 1995년 비교대상 7개국 평균의 53.8%에서 2015년 82.1%로 높아짐
- 그럼에도 불구하고 경상남도의 인구천명당 주택수는 여전히 선진국 평균보다 낮은 수준으로, 인구천명당 적정 주택수는 제2차 장기(‘13~’ 22) 주거종합계획 수정·보완 연구상 경상남도의 주택수요 기준(연간 22,300호)을 감안하여 **2022년 계획년도에는 2015년 기준 선진국의 91.2%(인구천명당 주택수 446호)를 목표로 함**

표 5.30 경상남도 주택보급률 추이(2010~2017년) (단위 : %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
경남	104.3	104.9	105.5	106.6	107.5	106.4	106.7	108.6
창원시	101.0	102.6	102.6	102.9	104.0	104.6	104.1	99.2
진주시	102.6	104.2	105.9	107.1	109.5	105.2	103.8	98.3
통영시	108.9	107.4	105.9	105.5	104.8	109.7	112.0	108.3
사천시	107.9	110.2	112.5	113.2	113.0	111.2	113.3	118.3
김해시	102.4	100.2	99.6	100.8	99.4	100.2	100.4	104.0
밀양시	109.0	111.0	114.3	118.1	121.2	110.6	111.3	121.8
거제시	102.5	101.6	103.9	104.4	106.0	110.4	111.3	114.6
양산시	105.9	105.4	104.7	109.7	111.7	107.3	108.0	115.0
의령군	113.6	115.1	117.3	120.1	122.4	112.1	112.7	127.9
함안군	110.9	109.1	111.3	110.2	112.6	108.9	109.4	123.0
창녕군	111.2	116.2	118.8	120.3	121.6	109.9	111.5	121.5
고성군	111.3	112.3	111.7	110.9	109.7	113.0	115.6	125.6
남해군	111.3	113.2	115.1	116.5	118.4	114.6	116.0	134.4
하동군	109.4	111.3	112.5	113.7	115.3	105.5	106.8	122.1
산청군	113.9	116.5	118.9	121.6	126.2	114.6	115.0	127.9
함양군	107.9	107.7	107.6	108.6	108.5	111.5	113.0	126.4
거창군	107.0	110.4	112.1	115.7	117.1	109.5	111.6	124.1
합천군	112.0	113.6	115.9	117.4	119.4	113.1	114.6	134.3

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 국내통계>기관별통계>지방자치단체>경상남도>경상남도기본통계>2000년이후>주택건설>주택현황 및 보급률(2000~2017) / 이 통계표는 신주택보급률로서, 2010년부터 인구주택총조사(등록센서스)로 집계하였으나 2010~2014는 등록센서스가 아닌 인구주택총조사에 의한 신주택보급률이며, 2015~2017년은 등록센서스에 의한 신주택보급률임 / 2010년 이전에 조사한 종전주택보급률과, 2009년 마산과 진해, 창원으로 통합된 창원시의 2010년 이전 자료는 무의미하므로 2010년 이후부터 집계자료를 사용함

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

표 5.31 한국(경남)과 외국 인구천명당 주택수 추이(단위 : 호)

구분		1995년	2000년	2010년	2015년
한국	전국	214.5	248.7	356.8	383.0
	선진국대비(%)	49.4	55.5	80.4	78.3
	경남	233.5	276.1	373.8	401.4
	선진국대비(%)	53.8	61.6	84.2	82.1
선진국	영국	407	417	439	436
	프랑스	479	490	—	546
	독일	430	445	—	510
	덴마크	465	467	—	464
	포르투갈	448	482	—	571
	미국	429	434	416	419
	일본	379	404	477	477
	평균	433.9	448.4	444.0	489.0

※ 출처 : 손준익, 인구에측을 고려한 주택수급 정책방향에 관한 연구, 경원대 박사학위논문, 2006.12, p.71
OECD, 「OECD Affordable Housing Database」 2010년, 2015년 일본은 2013년, 2015년 영국은 2014년 자료임

- 목표연도인 2022년 인구천명당 적정 주택수를 446호, 가구원수를 2.47명(통계청의 2022년 가구원수 추정)으로 하였을 경우, 연간 주택수요는 22,437호이며 주택보급률은 110.2%임
- 인구천명당 적정 주택수를 446호로 할 경우, 목표연도인 2022년까지 112,186호가 부족함
- 2022년 각 시군별 인구천명당 주택수는 2022년과 2017년 경상남도 인구천명당 주택수의 차이를, 각 시군의 인구천명당 주택수에 추가하되 현 주택보급률을 고려하여 부분적으로 조정함

표 5.32 2022년 경상남도 18개시군 시군별 주택재고 및 주택수요(단위 : 명, 호, %)

구분	인구(명)		일반가구수		주택재고(다가구반영)		주택수요		인구천명당주택수		주택보급률(%)	
	2017년	2022년	2017년	2022년	2017년	2022년	총수요	연간수요	2017년	2022년	2017년	2022년
경남	3,345,293	3,399,885	1,292,998	1,376,472	1,404,003	1,516,189	112,186	22,437	419.7	446.0	108.6	110.2
창원	1,045,559	1,026,257	395,762	415,489	392,775	422,783	30,008	6,002	375.7	412.0	99.2	101.8
진주	353,209	355,227	137,521	143,817	135,160	145,277	10,117	2,023	382.7	409.0	98.3	101.0
통영	132,962	134,738	53,306	54,550	57,712	60,680	2,968	594	434.0	450.4	108.3	111.2
사천	111,655	113,628	44,894	46,003	53,091	54,746	1,655	331	475.5	481.8	118.3	119.0
김해	536,456	544,173	192,078	220,313	199,825	222,456	22,631	4,526	372.5	408.8	104.0	101.0
밀양	103,894	105,688	44,465	42,789	54,171	55,773	1,602	320	521.4	527.7	121.8	130.3
거제	257,847	276,993	95,116	112,143	108,977	122,970	13,993	2,799	422.6	443.9	114.6	109.7
양산	332,596	361,489	125,887	146,352	144,723	164,997	20,274	4,055	435.1	456.4	115.0	112.7
의령	26,292	26,912	12,057	10,896	15,415	15,948	533	107	586.3	592.6	127.9	146.4
함안	67,906	69,797	26,869	28,258	33,058	34,419	1,361	272	486.8	493.1	123.0	121.8
창녕	62,544	64,440	26,652	26,089	32,376	33,764	1,388	278	517.7	524.0	121.5	129.4
고성	52,439	52,506	22,176	21,257	27,845	28,212	367	73	531.0	537.3	125.6	132.7
남해	42,986	42,257	19,431	17,108	26,114	26,360	246	49	607.5	623.8	134.4	154.1
하동	43,441	45,559	19,254	18,445	23,509	24,942	1,433	287	541.2	547.5	122.1	135.2
산청	34,033	35,871	15,275	14,523	19,536	20,817	1,281	256	574.0	580.3	127.9	143.3
함양	37,942	38,703	16,916	15,669	21,387	22,060	673	135	563.7	570.0	126.4	140.8
거창	60,083	61,120	25,105	24,745	31,161	32,084	923	185	518.6	524.9	124.1	129.7
합천	43,449	44,527	20,234	18,027	27,168	27,900	733	146	625.3	626.6	134.3	154.8

※ 출처 : 다가구반영주택 : 통계청, 국내통계, 주택별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수
다가구미반영주택 : 통계청, 건설주택토지>주택>주택총조사>총조사주택>전수부문>주택의종류별주택(빈집포함)
주)구분거처반영 인구천명당 주택수 = 구분거처 반영주택수 ÷ (총인구/1,000)
구분거처미반영 인구천명당 주택수 = 구분거처 미반영주택수 ÷ (총인구/1,000)

(2) 주택환경 정비

가. 주거환경 기준설정

- 2011년, 국토해양부에서 공고한 가구구성별 최소주거면적은 1인기준 14㎡로서 이후 변경된 사항은 없으며, 경남지역의 1인당 주거면적은 2010년 기준 25.9㎡임

표 5.33 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

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

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

- 우리나라(31.2㎡, 2017년 기준)의 1인당 주거면적은 미국(65.0㎡, 2017년 기준)의 절반에 불과하며 일본(39.4㎡, 2013년 기준)이나 영국(40.9㎡, 2016년 기준)보다도 작음
- 우리나라의 1인당 주거면적은 2008년부터 2014년까지 증가하다가 이후 감소하고 있는 것으로 나타나는 반면, 영국이나 미국, 일본의 경우는 1인당 주거면적이 연도별로 거의 일정한 값을 유지하고 있음

표 5.34 한국과 주요국의 1인당 주거면적 비교(단위 : ㎡)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
한국	27.8	—	28.5	—	31.7	—	33.5	—	33.2	31.2
영국	39.3	39.8	40.1	40.1	40.2	41.3	40.9	—	40.9	40.9
일본	37.3	—	—	—	—	39.4	—	—	—	39.4
미국	—	69.7	—	65.0	—	65.0	—	66.0	—	65.0

※ 출처 : 국토교통부, 「주거실태조사」

- 1인당 주거면적 기준 설정
 - 2인기준 면적을 결정하고, 1인이 추가될 때마다 일정 면적을 산정하는 독일식 방식을 적용
 - 주택법 시행령의 도시형생활주택에 대한 규정에 의하면, 주거전용면적이 30㎡이상일 경우 2개 공간구성이 가능하고, 2017년 경남 주거환경 변화추이상 1인당 주거면적인 29.5㎡로 나타나고 있으므로 이를 기준으로 하여 1인기준 최소면적을 30㎡로 하고, 1인 추가시마다 15㎡씩 증가하는 것으로 가정함

나. 주거환경

- 경상남도의 1인당 주거면적은 2000년 20.5㎡에서 2017년 29.5㎡로 50% 가량 증가하였으며, 가구당 주거면적도 2000년 61.8㎡에서 2017년 72.3㎡로 증가
- 주택평균 공가율은 2000년 5.3%였으나 2017년에는 10.1%로 두 배 가량 증가함

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

표 5.35 경남 주거환경 변화 추이

구분	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년
1인당 주거면적(㎡)	20.5	23.5	25.9	28.1	28.7	29.5
가구당 주거면적(㎡)	61.8	65.5	68.1	70.6	71.4	72.3
주택평균 공가율(%)	5.3	7.1	6.3	8.7	8.6	10.1
가구당 평균사용방수	3.5	3.7	3.8	3.9	—	—
1인당 평균사용방수	—	1.3	1.4	1.6	—	—
거주층별가구(지하 및 옥상)	—	0.3	0.3	0.22	—	—

※ 출처 : 1970~2000년 사이 ▶ 한국개발연구원, 주택시장 분석과 정책과제 연구, 2004. 12, p. 40

2005년, 2010년 ▶ 통계청 2005년, 2010년 인구주택총조사, 주택을 대상으로 집계

2015년 가구당 평균사용방수, 1인당 평균사용방수, 거주층별가구는 총조사가구의 표본자료를 활용함

- 경상남도의 주택규모별 주택비율 추이를 살펴보면, 2017년 기준, 40~85㎡ 사이의 주택이 68.3%로 가장 많으며, 20㎡이하 규모의 주택비율이 가장 적음
- 주택규모가 커질수록 주택규모별 평균 거주인수가 많아지며, 1인당 평균면적은 130~165㎡ 사이의 규모 주택이 가장 많고 20㎡ 이하 규모의 주택이 가장 적음

표 5.36 경상남도 주택규모별 주택비율(단위 : 호, 명)

항목	연면적별		2010년	2015년	2016년	2017년
주택(호)	계	호수(호)	968,582	1,036,058	1,151,057	1,193,912
		비율(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
	면적별 점유율 (%)	20㎡이하	0.2	0.6	0.6	0.6
		20㎡~40㎡	7.2	8.5	9.6	9.3
		40㎡~60㎡	30.8	28.7	29.1	28.7
		60㎡~85㎡	37.9	39.1	38.7	39.6
		85㎡~100㎡	8.6	6.7	6.4	6.4
		100㎡~130㎡	7.2	7.5	7.1	7.0
		130㎡~165㎡	4.7	4.0	3.7	3.6
		165㎡~230㎡	2.0	2.5	2.4	2.3
		230㎡초과	1.4	2.4	2.4	2.4
평균 거주인수 (명)	계		3.1	3.0	2.7	2.6
	20㎡이하		1.4	2.0	1.4	1.3
	20㎡~40㎡		1.8	2.0	1.5	1.4
	40㎡~60㎡		2.7	2.6	2.3	2.2
	60㎡~85㎡		3.0	2.9	2.7	2.6
	85㎡~100㎡		2.9	2.8	2.6	2.5
	100㎡~130㎡		3.8	3.3	3.1	3.0
	130㎡~165㎡		4.6	3.9	3.6	3.5
	165㎡~230㎡		6.9	5.5	5.2	4.9
	230㎡초과		11.1	8.6	8.2	7.8

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주제별통계, 건설주택토지>주택>주택총조사>전수부문 2010, 2015, 2016~2017

- 2017년 기준, 경상남도의 주택유형별 가구당 주거면적은 비거주용 건물내 주택이 가장 넓고 오피스텔이 가장 좁게 나타나나, 1인당 주거면적은 단독주택이 가장 넓고 다세대주택이 가장 좁음
- 경상남도 주거의 주요 유형인 단독주택과 아파트를 비교해 보면, 2010년에는 아파트의 가구당 주거면적이 단독주택보다 8.2㎡ 넓었으나 그 차이가 점점 줄어들어 2017년에는 아파트 가구당 주거면적이 단독주택보다 2.4㎡ 넓게 나타나 그 차이가 축소되고 있음
- 1인당 주거면적은 단독주택이 아파트보다 넓으며, 가구당 주거면적이 아파트보다 단독주택이 넓어지는 추세에 따라 단독주택과 아파트의 1인당 주거면적 차이는 점점 더 확대되는 추세를 보여주고 있음

표 5.37 경상남도 주택유형별 주거면적(단위 : ㎡)

항목	주택의 종류별	2010년	2015년	2016년	2017년
가구당 주거면적 (㎡)	계	68.1	70.6	71.4	72.3
	단독주택(A)	64.1	68.2	70.0	71.6
	아파트(B)	72.3	73.7	73.7	74.0
	B-A	8.2	5.5	3.7	2.4
	연립주택	72.6	68.9	69.1	69.3
	다세대주택	72.2	63.5	63.2	63.7
	비거주용 건물 내 주택	67.9	73.9	75.1	76.8
	오피스텔	37.6	46.7	46.3	45.2
1인당 주거면적 (㎡)	계	25.9	28.1	28.7	29.5
	단독주택(C)	28.8	32.2	33.5	34.9
	아파트(D)	23.7	25.4	25.7	26.2
	C-D	5.1	6.8	7.8	8.7
	연립주택	26.3	26.4	26.9	27.4
	다세대주택	25.3	24.3	24.6	25.3
	비거주용 건물 내 주택	27.7	31	31.8	32.9
	오피스텔	28.3	27.4	28.1	28.2

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주세별통계, 건설주택토지>주택>주택총조사>전수부문 2010, 2015, 2016~2017

- 2015년 경상남도의 거처의 종류별 점유형태를 살펴보면, 아파트거주가가 48.2%로 가장 많고 다음으로 단독주택 45.8%로, 단독주택과 아파트 거주가가 전체가구의 94.0%를 차지함
- 점유형태별로는 자가가 67.4%로 가장 높고 다음으로 보증금 있는 월세, 전체 등의 순임

표 5.38 경상남도 거처의 종류별 점유형태(2015년)

구분	거처의 종류별	계	자가	전세 (월세무)	월세		사글세	무상(관사, 사택 등)
					보증금 유	보증금 무		
경남	계	1,258,243	67.4	8.1	18.7	1.8	0.2	3.8
	주택	96.9	58.9	7.1	26.4	3.2	0.4	3.9
	단독주택	45.8	75.1	9.2	11.8	0.4	0.0	3.5
	아파트	48.2	78.6	7.7	8.6	1.0	0.1	4.0
	연립주택	1.8	71.8	8.0	15.7	1.3	0.1	3.1
	다세대주택	2.5	59.1	6.3	19.9	3.6	0.5	10.6
	비거주용건물내	1.7	39.4	7.4	34.2	4.5	1.0	13.5
	주택이외거처	3.1	39.4	7.4	34.2	4.5	1.0	13.5

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주세별통계, 건설주택토지>주택>주택총조사>표본(20%)부문(2015)

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 경남지역의 건축연도별 주택비율을 살펴보면, 단독주택은 1979년 이전에 건축된 비율이 전체 단독주택의 36.3%를 점유하고 있는 반면, 아파트는 1990~1999년 사이 건축된 비율이 35.7%로 가장 많음
- 2019년 기준 20년 이상된 1999년 이전 건축물들은 단독주택이 74.2%로 가장 많고, 아파트가 43.8%로 가장 적게 나타남

표 5.39 경상남도 주택유형별 건축년도 비율(2017년) (단위 : 호, %)

항목	주택 계		주택의 유형				
	주택수	점유비율	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물
주택_계	1,193,912	100.0	13.8	82.2	1.6	1.3	1.0
2017년	41,365	3.5	1.4	4.9	2.6	1.5	2.4
2016년	30,142	2.5	1.7	3.0	2.2	1.8	3.0
2015년	34,640	2.9	1.7	3.6	3.5	2.5	2.7
2014년	35,072	2.9	1.6	3.8	2.7	2.6	2.3
2013년	29,970	2.5	1.5	3.0	5.2	3.3	2.2
2012년	17,711	1.5	1.7	1.1	3.0	4.5	2.1
2011년	17,158	1.4	1.5	1.3	1.7	2.1	2.1
2010년	22,003	1.8	1.3	2.2	0.8	1.0	1.6
2005~2009년	145,593	12.2	5.7	16.9	3.0	5.4	7.8
2000~2004년	159,349	13.3	7.6	16.3	10.6	25.3	13.3
1999년 이전	1990~1999년	374,358	31.4	23.6	35.7	28.4	39.4
	1980~1989년	125,903	10.5	14.3	7.3	34.1	8.7
	1979년 이전	160,648	13.5	36.3	0.8	2.0	1.8
	소계	660,909	55.4	74.2	43.8	64.6	49.9

※ 출처 : 통계청, 국내통계, 주세별통계, 건설주택토지>주택>주택총조사>

다. 주거환경 정비방안

- 경상남도의 주거환경을 살펴보면, 아파트보다 단독주택의 주거환경이 상대적으로 열악함을 알 수 있으며, 특히 단독주택은 다가구화에 따른 주차공간의 부족과 근린생활시설의 침투 등으로 주거환경이 지속적으로 악화되고 있음을 알 수 있음
- 건축연도별로 보더라도 아파트에 비해 단독주택의 건축연한이 오래되어 노후도가 심할 것임을 예측해 볼 수 있으나 장기적으로 단독주택에 대한 선호도가 높게 나타나고 있고, 특히 아파트와 같은 획일적이고 밀도높은 주거유형에 대한 선호도가 낮아지고 있음을 감안해 볼 때 단독주택의 주거환경 개선 필요성은 아파트보다 훨씬 높음
- 기존의 단독주택지는 공동주차장을 확보하여 단독주택지 골목길을 주차공간화하는 것을 막는 방안 고려
- 단독주택의 다가구화를 방지하기 위하여 필지규모를 조정하고 지구단위계획에 의거, 다가구화에 대한 가이드라인 수립
- 단독주택과 공동주택단지의 패키지 개발 : 공동주택(아파트, 연립주택 등)과 단독주택을 묶어서 개발하는 종합해결(total solution) 방안으로, 수준높은 건설회사에 의해 시공됨으로써 단독주택의 질을 일정 수준 이상 보장
- 단독주택지의 블록단위 개발 : 단독주택지를 기존방식처럼 필지별로 분할하여 분양할 것이 아니라 공동주택지와 마찬가지로 대규모 필지로 블록화하여 개발

5.3.2 저소득층의 주거복지 강화

(1) 주거복지 개요

가. 관련법규상의 주거복지관련 내용

- 주거기본법상 주거복지관련 내용
 - 주거기본법 제3조제2호 : 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(아동복지법상 지원대상아동) 등 주거지원필요계층의 주거수준이 향상되도록 규정
 - 주거기본법 제3조제7호 : 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원
 - 주거기본법 제18조제1항 : 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에게 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있음
- 민간임대주택에 관한 특별법상 주거복지관련 내용
 - 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제14호 : 주거지원대상자란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말함
- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침상 주거복지관련 내용
 - 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제1조 : 최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 정함
 - 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조제1항 : 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 거주지 관할 시장 등 또는 사업시행자가 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나, 법무부장관이 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부 장관에게 통보한 범죄피해자에 한함
- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침상 공급주택의 유형(제8조)
 1. **일반가구 임대용 주택** : 시행자가 입주대상자에게 직접 임대하는 주택으로서 1인 가구용 및 다인 가구용으로 세분
 2. **운영기관 임대용 주택** : 사업시행자가 지침 제11조에 따라 선정된 운영기관에게 임대하는 주택(제59회 국정과제회의 시 확정된 「임대주택정책 개편방안」에서 단신계층용 시범사업으로 공급한 주택을 포함)으로서 1인 가구용 및 다인 가구용으로 세분
- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침상의 입주대상자(제3조)
 1. 쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인시설(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호), 컨테이너, 움막, PC방, 만화방 등의 주거환경에서 3개월 이상 거주하는 사람
 2. 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요하여 관계 중앙행정기관의 장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장, 관련 사회복지법인 또는 비영리법인, 운영기관 등이 추천한 사람
 3. 최저주거기준을 미달(공공주택업무처리지침 별표 6 제5항 또는 최저주거기준 공고 제2조 ‘용도별 방의 개수’를 말함)하는 주거환경에서 만 18세미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

나. 국민기초생활보장 수급자 현황

- 2018년, 국민기초생활보장 수급자 현황을 살펴보면 경남은 77,707세대로, 전국의 6.7%를 차지하고 있으며, 경기와 서울, 부산 다음으로 많음
- 경남의 가구원수별 세대비율은 1인가구가 경남 전체 국민기초생활보장 수급자 세대의 68.5%로 가장 많으며, 다음으로 2인가구가 16.3%, 3인 이상 가구가 15.2%로서, 1인가구 비율은 광역시도 중에서 경북과 부산, 강원 다음으로 많음

표 5.40 경상남도 국민기초생활보장 수급자 가구원수 현황(2018년, 단위 : 세대, %)

시도별	합계		가구원수별 세대비율				
	세대	점유율	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구이상
전국	1,165,175	100.0	66.2	17.7	9.1	4.6	2.4
경남	77,707	6.7	53,261	12,628	6,853	3,230	1,735
			68.5	16.3	8.8	4.2	2.2

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

- 경남의 국민기초생활보장 수급자 현황(2018년 기준)을 타시도와 비교해 보면, 장애인세대비율이 높고 일반, 노인과 모자세대 비율이 약간 낮게 나타남

표 5.41 경상남도 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2018년, 단위 : 세대, %)

시도별	세대합계	세대구분								
		노인	일반	장애인	모자	부자	소년소녀	미혼부모	조손	기타
전국	1,165,175	29.0	29.2	18.1	11.7	3.3	0.3	0.0	0.7	7.8
경남	77,707	22,270	22,508	15,562	8,189	2,676	213	47	447	5,795
		28.7	29.0	20.0	10.5	3.4	0.3	0.1	0.6	7.5

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

- 2008~2018년 사이의 시도별 국민기초생활수급자 추이를 살펴보면, 국민기초생활수급자수는 꾸준히 증가하고 있으며 경남의 경우, 국민기초생활수급자 수는 약간의 증감은 있으나 거의 유사한 수를 유지하고 있으며, 전국의 국민기초생활수급자 수 증가에 따라 경남의 국민기초생활수급자 점유율은 감소하는 추세임

표 5.42 경상남도 국민기초생활보장 수급자 추이(2008~2018년, 단위 : 천세대, 세대, %)

구분		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	계(천세대)	1,530	1,569	1,550	1,469	1,394	1,351	1,329	1,646	1,631	1,582	1,744
	증가율	100.0	102.5	101.3	96.0	91.1	88.3	86.8	107.6	106.6	103.4	114.0
	일반수급자	1,444	1,483	1,458	1,380	1,300	1,259	1,237	1,554	1,540	1,492	1,654
	점유율	94.4	94.5	94.1	93.9	93.3	93.2	93.1	94.4	94.4	94.3	94.8
경남	계(세대)	106,597	107,294	104,797	98,939	93,977	89,622	86,996	107,148	104,213	100,904	112,183
	비율	7.0	6.8	6.8	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4
	일반(세대)	100,559	101,149	98,419	92,674	87,559	83,312	80,872	100,991	98,229	95,027	106,360
	수급자 비율	7.0	6.8	6.7	6.7	6.7	6.6	6.5	6.5	6.4	6.4	6.4

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 보건복지>복지>국민기초생활보장수급자현황>국민기초생활보장수급자가구

(2) 저소득층의 주거복지 강화

가. 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완상의 공공임대주택수요 검토

- 2022 경상남도 주택종합계획에서 2013~2017년 기간 사이에 공급하기로 계획된 임대주택수는 44,275호이나 **실제 공급된 임대주택수는 46,576호로 계획의 105.2%를 초과달성함**
- 하지만 2022 경상남도 주택종합계획에서 2013~2017년 기간 사이 계획된 임대주택 재고 및 공급량은 달성하지 못하였으며, 실제 **재고임대주택수는 계획상 총재고주택의 85.2%에 불과함**
- 이는 2010~2014년 사이에 공급되어야 할 임대주택의 공급이 부족하였던 것이 주요 원인으로 지적될 수 있는데, 2014년 재고주택량의 목표대비 실제 달성율이 64.8%에 불과한 것을 보면 잘 알 수 있음
- 부문별 공급량을 보면, **민간부문의 경우 2013~2017년 기간 사이에 총 15,068호를 공급하여 목표 8,154호의 2배 가까이 공급된 반면, 공공부문의 경우 동기간동안 실제 공급된 임대주택수가 31,508호로 계획상 공급되어야 할 주택 36,122호의 87.2%에 그치고 있음**
- 2022 경상남도 주택종합계획의 전반기 기간동안 임대주택 재고 및 공급목표량을 달성하지 못하였으므로 후반기(2018~2022년)의 목표량을 달성하기 위해서는 공공부문에서 달성해야 할 임대주택의 공급량이 더 확대되어야 할 것으로 보임

표 5.43 경상남도 임대주택 재고 및 공급추이(2013~2017년) (단위 : 호, %)

부문별			2010년	2011년	2012년	2022 경상남도 주택종합계획 전반기						
						2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	13~17년	연평균
계	재고	계획	—	—	—	94,081	102,440	111,047	119,903	129,006	—	—
		실제	73,130	70,643	67,189	65,007	66,425	74,747	95,315	109,904	—	—
		공급률	—	—	—	69.1	64.8	67.3	79.5	85.2	—	—
		과부족	—	—	—	-29,074	-36,015	-36,300	-24,588	-19,102	—	—
	공급	계획	—	—	—	8,359	8,607	8,855	9,103	9,351	44,275	8,855
		실제	—	—	6,202	4,446	4,404	13,307	9,178	15,241	46,576	9,315
공공 부문	공급	계획	—	—	—	6,992	7,113	7,229	7,341	7,447	36,122	7,224
		실제	—	—	4,798	2,572	3,105	13,307	5,925	6,599	31,508	6,302
	재고	실제	56,364	60,497	56,743	53,738	54,372	60,948	65,644	70,030	—	—
		계획	—	—	—	1,368	1,494	1,626	1,762	1,904	8,154	1,631
민간 부문	공급	실제	—	—	1,404	1,874	1,299	0	3,253	8,642	15,068	3,014
		재고	실제	16,766	10,146	10,446	11,269	12,053	13,799	29,671	39,874	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황
2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)에서 년 평균 24,800호의 주택공급에 따른 임대주택 공급량 및 임대주택수 전망을 기준으로 함

나. 2018~2022년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급목표

- 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 임대주택 재고목표인 178,243호를 달성하기 위해서는 **2018~2022년 기간 사이에 임대주택 총공급량 68,339호, 연평균 13,668호가 공급되어야 함**

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 임대주택 재고목표인 178,243호의 달성을 위해서는 기존 계획상의 공급량 50,184호보다 총 18,155호가 추가 공급되어야 함
- 2022년 공공임대주택 재고 목표인 131,309호를 달성하기 위해서는 2018~2022년 기간 사이에 총 61,279호, 연평균 12,256호가 공급되어야 하며, 이 목표는 기존 계획에서 제시된 연간 38,422호보다 59.4% 많음
- 2022년 민간임대주택 재고 목표인 46,934호를 달성하기 위해서는 2018~2022년 기간 사이에 총 7,060호, 연평균 1,412호가 공급되어야 하며, 이 목표는 기존 계획에서 제시된 연간 11,742호보다 39.9% 적음

표 5.44 경상남도 주택종합계획 후반기 임대주택 재고 및 공급목표(2018~2022년) (단위 : 호, %)

부문별			2017년 (실제)	경상남도 주거종합계획 수정·보완(후반기)						
				2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	18~22년	연평균
계	재고	계획	129,006	138,357	147,957	157,804	167,899	178,243	—	—
		변경	109,904	121,754	134,641	148,336	162,862	178,243	—	—
		공급률(%)	85.2	88.0	91.0	94.0	97.0	100.0	—	—
		과부족	-19,102	-16,603	-13,316	-9,468	-5,037	0	—	—
	공급	계획	9,351	9,599	9,847	10,095	10,343	10,300	50,184	10,037
		변경	15,241	11,850	12,887	13,695	14,526	15,381	68,339	13,668
공공 부분	공급	계획	7,447	7,549	7,645	7,737	7,823	7,688	38,442	7,688
		변경	6,599	12,256	12,256	12,256	12,256	12,256	61,279	12,256
	재고	변경	70,030	82,286	94,542	106,797	119,053	131,309	—	—
		계획	1,904	2,050	2,202	2,358	2,520	2,612	11,742	2,348
민간 부분	공급	변경	8,642	1,412	1,412	1,412	1,412	1,412	7,060	1,412
		재고	39,874	41,286	42,698	44,110	45,522	46,934	—	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황
2022 경상남도 주택종합계획(2012.12)에서 년 평균 24,800호의 주택공급에 따른 임대주택 공급량 및 임대주택수 전망을 기준으로 함

다. 주거복지 거버넌스 및 전달체계 발전방안

- 주거복지센터의 설립 검토
 - 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(2018.6)에서 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소를 위해 주거복지센터 확충·취약계층에 대한 찾아가는 서비스 제공 추진
- 주거기본법상 주거복지센터 관련규정
 - 주거기본법 제22조 : 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있도록 하고 있으며, 주거복지센터의 설치·운영과 관련하여 국가 및 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있음
 - 주거기본법 시행령 제14조 : 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구의 조례로 정하는 기관에 위탁 가능함

- 주거복지센터의 역할과 기능
 - 주거복지 관련 정보제공 및 상담
 - 주거 관련 조사 지원
 - 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
 - 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 등
- 경남소재 주거복지센터
 - 주거복지와 관련하여 상담을 하거나 도움을 받을 수 있는 공적 기관으로 한국토지주택공사가 2018년 4월 18일 진주에 경남서부권주거복지센터를 개소하였음
 - 창원을 비롯한 동부권의 경우, 창원에 소재하고 있는 한국토지주택공사 경남지역 본부에서 이용 가능
 - 진주시 등 경남서부지역 12개 시·군 내 LH 임대주택 총 1만2000호의 관리와 운영을 위한 입주자 모집, 갱신계약 및 해약, 임대보증금·임대료 관리 등의 업무를 수행
- 주거복지센터 현황
 - LH주거복지센터 : LH지역본부의 주거복지사업처(단)에 소속되어 있는 조직으로 2017.12월 현재 전국에 30개소가 있으며, 2018년 10개 주거복지센터 추가 설치
 - 서울시 주거복지센터(2016.6 운영시작) : 종합 컨트롤타워 역할을 하는 서울시 중앙주거복지센터를 중심으로 25개 자치구별 지역주거복지센터가 가동하며, SH서울주택도시공사가 운영함
- 경상남도 협력적 거버넌스 체계 구축 방안
 - 경상남도내 주거복지 정책 활성화를 위한 협력적 거버넌스 체계는 도내 18개 시군의 여건과 현황 등 지역특성을 반영하여 방안을 마련하는 것이 중요함
 - 주거복지센터 중심의 민관 협력적 거버넌스 체계 : 광역단위 주거복지센터 이외에 기초 시군단위 주거복지센터의 설립 및 운영을 통한 통합적 주거복지 전달체계의 확립 필요
 - 지역사회 중심 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계구축 : 읍면동 복지허브 또는 찾아가는 보건복지서비스와 연계하여 지역사회 단위에서 협력적 거버넌스 체계를 구축하고, 통합적 주거복지서비스가 이루어질 수 있도록 함
 - 기존 행정 전달체계 개편 + 주거복지 민관협의체 구축 : 주거복지 관련 행정 전달체계의 개편과 함께 민관 협력적 거버넌스 구조인 주거복지 민관협의체(가칭 경상남도 주거복지 민관협의회) 구축
- 즉, 종합 컨트롤타워 역할을 하는 경상남도 중앙주거복지센터를 설치하고, 18개 시군별로 지역주거복지센터를 설치·운영케 하여 기존의 LH주거복지센터와 연계하는 방안 검토 필요

라. 스마트산단 주변 근로자 정주여건 개선방안

- 스마트산단 개요
 - 산업통상자원부에서는 새로운 개념의 국가사업인 「스마트산단」 성공사례를 조기 창출하기

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

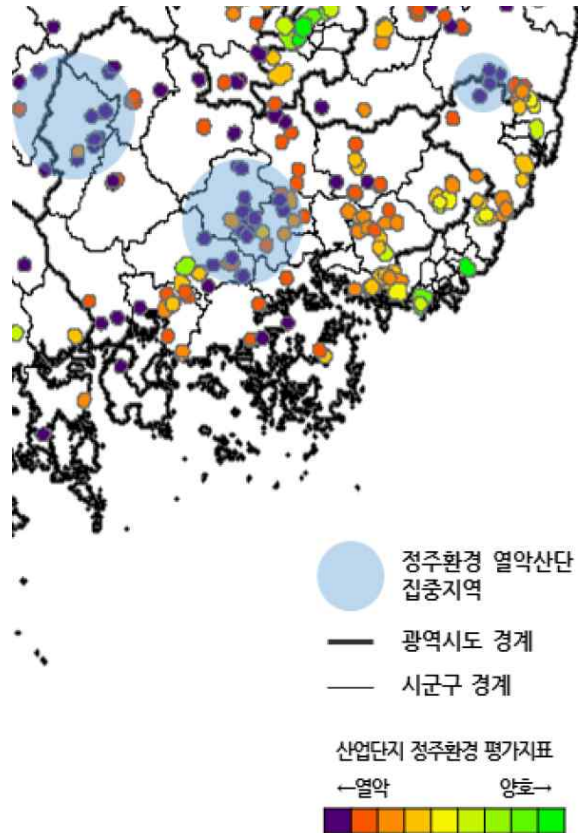
위해 2019년 2월 19일 ①창원 국가산업단지, ②반월·시화 국가산업단지를 스마트 선도 산업단지로 선정

• 스마트산단의 개념과 특성

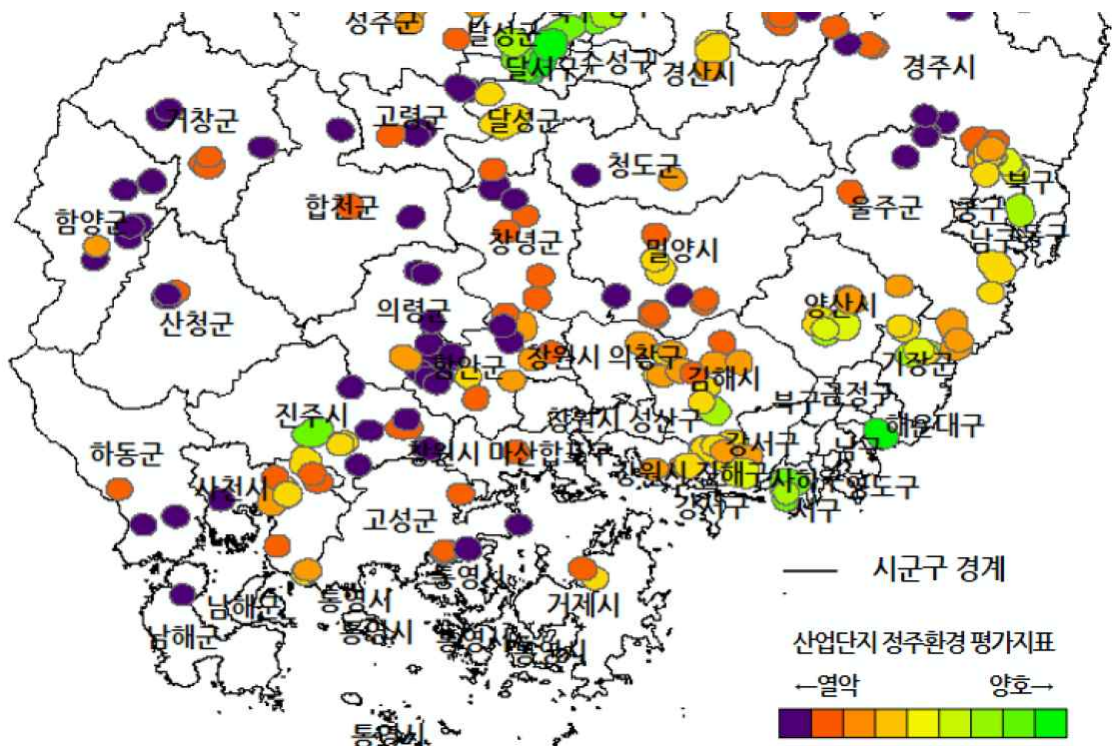
- 스마트산단은 데이터와 자원의 연결·공유를 통해 기업생산성을 제고하고, 창업과 신산업 시험을 자유롭게 할 수 있는 미래형 산단임
- 데이터 기반 정보통신기술(ICT)을 활용해 산단 내 자원과 공장 데이터를 연계함으로써, 네트워크효과를 통한 생산성 극대화
- 창업기업 및 신산업도 지속적으로 육성되어 좋은 일자리 창출

• 산업단지 주변 근로자 정주시설 입지여건

- 경남 함안·함양·거창 등은 주거시설, 보육시설, 교육시설, 은행 등 편의시설, 병원, 백화점 등 상업시설 등 정주환경이 특별히 취약한 산업단지가 밀집



[그림 5.4] 경남산업(농공)단지 정주환경평가 결과



[그림 5.5] 경상권 일반산업단지·농공단지 정주환경 평가

- 산업단지 정주환경 관련정책 추진현황
 - 미니복합타운
 1. 산업단지 종사자들의 정주환경 개선을 위해 산업단지 인근에 복합적인 생활인프라시설을 공급하는 소규모 단지개발 사업
 2. 경남의 경우, 창녕과 함안이 지정(2012년)되었으나 함안의 경우, 사업성이 낮아 건설사가 사업포기 후 사업이 사실상 중단된 상태임
 - 산업단지 환경개선 정부합동 공모사업
 1. 산업단지의 정주·고용환경을 개선하기 위한 지원 프로그램을 관련부처가 합동공모해 종합적이고 효율적인 패키지 형태의 지원방식을 추진하는 사업
 2. 2014년부터 2017년까지 총 92개 산업단지에 834억 규모의 사업이 지원되었으며, 정주환경 개선과 관련된 지원 프로그램의 범위가 확장되는 추세임
 3. 산업통상자원부의 공모사업 중 환경개선 펀드조성사업은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률상의 산업단지 구조고도화사업과 연관된 사업임(대상지역은 17개 혁신산업단지내 부지로 한정, 창원국가산업단지가 해당)
- 산업단지 주변 근로자 정주여건 개선방안¹⁴⁾
 - 도시권 체계를 고려한 공간전략 설계 : 거점도시, 거점산업단지, 배후 소규모 산업단지의 위계를 구분한 뒤 정주환경 개선의 공간전략 수립 필요
 - 산업단지 지원기능의 거점화 및 집산화 : 도시권 연계가 어려운 산업단지는 단지 내부 및 주변에 정주환경 조성 필요
 - 종사자 및 기업체 수요를 고려한 정주환경 공급방식 개선 : 입주기업 수요를 반영한 정주환경 지원사업이 진행되고 있으나 여전히 현장 맥락에 부합되지 못한 지원방식으로 사업효과가 저해되는 사례가 많음
 - 취약 산업단지의 정주기능 확보를 위한 공공의 역할 강화 : 배후도시 연계가 어려운 취약 산업단지 군집에 대해서는 공공의 적극적인 역할을 통해 최소한의 정주환경 조성노력 필요

14) 조성철 외, 산업단지 정주환경 분석 및 제도개선 방안 연구, 국토연구원, 2018.5.22

5.3.3 서민주거안정을 위한 전세대책 및 주택가격 안정대책

(1) 주택매매가격 동향

- 전국 주택매매가격은 2013~2017년 동안 상승세가 지속되었으나, 상승률은 2015년 고점을 기록(연 3.5%)한 이후, 2017년부터 다소 둔화
- 전국 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 2013년 각각 0.3%와 0.8%를 기록하였으나 2015년 3.5%, 4.9%까지 상승한 후 2017년에는 1.5%와 1.1%를 기록
- 경남의 경우, 주택매매가격은 2013~2015년 사이에 주택가격이 크게 상승하였으나 2016년부터 크게 하락하기 시작함
- 2017년 이후 지금까지 3년동안 지방의 평균 주택가격은 연평균 -0.60%로 하락하였으나 수도권은 연평균 0.39% 상승한 것으로 나타나 수도권과 지방의 주택매매시장이 양극화되고 있음

표 5.45 경상남도 주택 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준) (단위 : %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
수도권	95.7	96.5	92.3	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
경남	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

(2) 주택전세가격 동향

- 주택전세의 전세가격동향을 살펴보면 전국적으로 2013부터 2017년까지 꾸준히 상승하였으나, 매매가격과 달리 전세가격지수는 2017년 이후 2019년 6월까지 하락추세에 있음
- 전국적으로 주택매매가격보다 주택전세가격의 변동폭이 크며, 수도권이 지방의 전세가격 변동폭보다 크게 나타남(매매가격은 지방이 수도권의 매매가격 변동폭보다 크게 나타남)
- 2017년 이후 지금까지 3년동안 지방 평균 전세가격은 연평균 -1.16%로 하락하였으나 수도권은 연평균 -1.06% 하락한 것으로 나타나 수도권과 지방의 주택전세시장 또한 양극화가 심화
- 경남의 경우, 주택전세가격은 2013~2016년 사이에 매매가격과 마찬가지로 크게 상승하였으나 2016년을 고점으로 2017년부터 크게 하락하기 시작

표 5.46 경상남도 주택 전세가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준) (단위 : %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
수도권	73.0	80.8	81.1	86.1	90.2	96.6	98.6	100.0	99.0	98.5	96.9
경남	79.8	94.0	94.5	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 전세가격지수

(3) 주택거래 동향

- 경상남도의 주택매매 거래는 2010년 75,206건으로 최고점을 기록한 이후 감소하다가, 2012년부터 2015년 사이에 증가하는 추세를 보여 주었으나, 2016년부터 급감하기 시작하여 2018년에는 지난 10년간 최소 거래량(37,336건)을 기록함

- 주택 매매거래량의 대부분을 아파트가 차지하고 있으며, 경상남도의 주택매매 거래건수와 아파트매매 거래건수는 전국과 비교하여 감소폭이 매우 크게 나타나고 있음

표 5.47 경상남도 연간 주택매매거래 추이(기준 : 2010년=100) (단위 : 호, %)

구분	지 역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
주택 매매	전국	799,864	981,238	735,414	851,850	1,005,173	1,193,691	1,053,069	947,104	856,219
	증감율	100.0	122.7	91.9	106.5	125.7	149.2	131.7	118.4	107.0
	경남	75,206	74,568	54,919	62,317	71,974	73,328	57,865	48,245	37,336
	증감율	100.0	99.2	73.0	82.9	95.7	97.5	76.9	64.2	49.6
아파트 매매	전국	580,910	705,303	503,587	604,331	708,950	808,486	689,091	611,154	563,472
	증감율	100.0	121.4	86.7	104.0	122.0	139.2	118.6	105.2	97.0
	경남	60,312	55,148	40,671	46,684	53,621	53,043	40,152	33,127	26,838
	증감율	100.0	91.4	67.4	77.4	88.9	87.9	66.6	54.9	44.5

※ 출처 : 한국감정원, 부동산거래현황통계, R-ONE 부동산통계뷰어, 작성통계리스트>주택매매거래현황 및 아파트매매 거래현황>년도별 행정구역별 <http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>

(4) 주택매매 및 전세가격 안정대책

가. 경상남도 주거종합계획 수정·보완(후반기) 주택 매매 및 전세가격 안정화 대책의 목적

- 경상남도의 주택매매가격과 주택전세가격은 수도권뿐만 아니라 타지역에 비해 하락폭이 더 크게 나타나고 있고 미분양주택수도 전국 광역시도 중 가장 많음
- 전국적으로 주택매매가격보다 주택전세가격의 변동폭이 크며, 수도권이 지방의 전세가격 변동폭보다 크게 나타나는 반면, 매매가격은 지방이 수도권의 매매가격 변동폭보다 크게 나타남
- 따라서 기존의 주택매매 및 주택전세 가격의 안정대책은 매매 가격의 급등에 따른 가격 상승을 최소화해 목적을 두었다면 향후 경상남도의 안정화 대책은 주택매매 및 전세가격 하락에 따른 하우스푸어 등의 문제를 최소화하는 것을 목적으로 함

나. 주택의 안정적 공급

- 2022 경상남도주택종합계획(2013~2022) 기간 중 전반기(2013~2017년)에 경남의 주택건설은 최대치를 기록하였고, 특히 2016년에는 총 61,124호를 건설하여 지난 2000년 이후 최대의 주택건설실적을 기록

표 5.48 경상남도 주택종합계획 전반기(2013~2017년) 주택건설 실적 (단위 : 호)

구분	2010년	2011년	2012년	2022 경상남도 주택종합계획 전반기 실적						2018년
				2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	소계	
전국	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	3,100,184	554,136
수도권	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	1,505,836	280,097
지방	136,324	277,438	317,594	247,506	273,362	356,555	384,886	332,039	1,594,348	274,039
경남	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	229,508	25,691

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>주택건설실적통계>주택건설인허가실적>주택유형별 건설실적_다가구구분(2004~2018)

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- **단기적인 주택건설의 급증**은 인구의 지방이탈과 수도권 집중, 저성장에 따른 경기침체, 출산을 감소에 따른 인구정체 등과 맞물려 **미분양과 주택가격 하락 등 경상남도의 주택시장을 악화시키는 주요 요인**이 되고 있음
- 경상남도의 미분양주택은 2015년까지는 전국 미분양주택의 10% 이하였으나 2016년부터 전국 미분양주택의 10%를 넘어 2018년 24.0%까지 증가하였으며, 2019년 6월 현재, 전국 미분양주택의 22.6%를 차지
- 따라서 경상남도의 주택매매 및 전세가격 안정을 위해서는 전반기에 계획보다 많이 공급된 주택수를 고려, 2022 경상남도주택종합계획(2013~2022) 후반기(2018~2023년) 기간동안 주택수급을 연도별로 적절히 배분하여 공급할 필요가 있음

표 5.49 경상남도 주택매매 및 전세가격 안정을 위한 경상남도 주거종합계획 주요지표 수정

구분	기존 주택종합계획		2017년	목표	성과	[수정계획 목표]	
주택보급률(%)	2022년	111.2	2017년	107.9	108.6	2022년	110.2
천인당 주택수(호)	2022년	448.0	2017년	415.0	419.7	2022년	446.0
임대주택수(호)	2022년	178,243	2017년	129,000	109,904	2022년	178,243
공공부문임대주택재고(호)	2022년	131,309	2017년	91,643	70,030	2022년	131,309
연간주택건설(호)	2022년	24,800	2017년	24,800	45,902	2022년	22,300
1인당주거면적(㎡)	2022년	30.0	2017년	-	29.5	2022년	35.0

※ 당초계획 목표는 연 24,800호 공급을 기준으로 했을 경우임 / 1인당 주거면적의 당초계획 목표는 제2차 (2013~2022) 주거종합계획상의 목표로서, 2022 경상남도 주택종합계획에서의 목표값은 제시되지 않음

- 연간주택건설은 미분양이 대량 발생하였음을 감안하고, 상위계획인 **제2차 장기 주거종합계획 (2013~2022년) 수정계획상의 경상남도의 신규주택수요를 반영하여 22,300호로 조정**함

표 5.50 경상남도 주거종합계획의 주택수요 수정·보완(2018~2022) (단위 : 천호)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균	비율
신규 주택 수요	가구요인	11.6	11.3	10.3	9.8	9.0	10.4	46.64
	소득요인	8.5	8.4	8.8	8.4	8.1	8.4	37.67
	멸실요인	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	3.5	15.70
	신규주택수요	23.4	23.1	22.6	21.7	20.8	22.3	100.00
주택 유형별	단독주택	3.7	3.8	3.7	3.7	3.6	3.7	16.52
	공동주택	19.6	19.4	18.5	18.5	17.5	18.7	83.48
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4	100.00
주택 규모별	60㎡이하	6.2	6.3	6.1	6.1	5.8	6.1	27.23
	60~85㎡	10.4	10.4	9.9	9.9	9.4	10.0	44.64
	85㎡ 초과	6.7	6.6	6.3	6.2	5.8	6.3	28.13
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4	100.00

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, pp.106~120

- **목표연도인 2022년 인구천명당 적정 주택수를 446호, 가구원수를 2.47명(통계청의 2022년 가구원수 추정)으로 하였을 경우, 연간 주택수요는 22,437호이며 주택보급률은 110.2%임**
- 인구천명당 적정 주택수를 446호로 할 경우, **목표연도인 2022년까지 112,186호가 부족**함
- 2022년 각 시군별 인구천명당 주택수는 2022년과 2017년 경상남도 인구천명당 주택수의 차이를, 각 시군의 인구천명당 주택수에 추가하되 현 주택보급률을 고려하여 부분적으로 조정함

표 5.51 주요지표 수정에 따른 경상남도 시군별 주택재고 및 주택수요 (단위 : 명, 호, %)

구분	인구(명)		일반가구수		주택재고(다가구반영)		주택수요		인구천명당주택수		주택보급률(%)	
	2017년	2022년	2017년	2022년	2017년	2022년	총수요	연간수요	2017년	2022년	2017년	2022년
경남	3,345,293	3,399,885	1,292,998	1,376,472	1,404,003	1,516,189	112,186	22,437	419.7	446.0	108.6	110.2
창원	1,045,559	1,026,257	395,762	415,489	392,775	422,783	30,008	6,002	375.7	412.0	99.2	101.8
진주	353,209	355,227	137,521	143,817	135,160	145,277	10,117	2,023	382.7	409.0	98.3	101.0
통영	132,962	134,738	53,306	54,550	57,712	60,680	2,968	594	434.0	450.4	108.3	111.2
사천	111,655	113,628	44,894	46,003	53,091	54,746	1,655	331	475.5	481.8	118.3	119.0
김해	536,456	544,173	192,078	220,313	199,825	222,456	22,631	4,526	372.5	408.8	104.0	101.0
밀양	103,894	105,688	44,465	42,789	54,171	55,773	1,602	320	521.4	527.7	121.8	130.3
거제	257,847	276,993	95,116	112,143	108,977	122,970	13,993	2,799	422.6	443.9	114.6	109.7
양산	332,596	361,489	125,887	146,352	144,723	164,997	20,274	4,055	435.1	456.4	115.0	112.7
의령	26,292	26,912	12,057	10,896	15,415	15,948	533	107	586.3	592.6	127.9	146.4
함안	67,906	69,797	26,869	28,258	33,058	34,419	1,361	272	486.8	493.1	123.0	121.8
창녕	62,544	64,440	26,652	26,089	32,376	33,764	1,388	278	517.7	524.0	121.5	129.4
고성	52,439	52,506	22,176	21,257	27,845	28,212	367	73	531.0	537.3	125.6	132.7
남해	42,986	42,257	19,431	17,108	26,114	26,360	246	49	607.5	623.8	134.4	154.1
하동	43,441	45,559	19,254	18,445	23,509	24,942	1,433	287	541.2	547.5	122.1	135.2
산청	34,033	35,871	15,275	14,523	19,536	20,817	1,281	256	574.0	580.3	127.9	143.3
함양	37,942	38,703	16,916	15,669	21,387	22,060	673	135	563.7	570.0	126.4	140.8
거창	60,083	61,120	25,105	24,745	31,161	32,084	923	185	518.6	524.9	124.1	129.7
합천	43,449	44,527	20,234	18,027	27,168	27,900	733	146	625.3	626.6	134.3	154.8

※ 출처 : 다가구반영주택 : 통계청, 국내통계, 주제별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수

다. 5개 권역별 지역 특성에 맞는 주택의 공급

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(국토교통부, 2018.6)에서 경상남도를 동남권(부산, 울산, 경남)으로 분류한 후, 다시 5개 하위권역으로 구분하였음
- 따라서 2022 경상남도 주거종합계획 수정·보완에서는 **제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 5개권역별 구분(아래표 참조)을 기준으로 권역별 계획을 수립함**

표 5.52 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획상의 권역별 구분

권역구분	대상 시군
동남권 6	진주시, 사천시, 남해군, 하동군, 산청군
동남권 7	통영시, 거제시, 고성군
동남권 8	김해시, 밀양시, 양산시
동남권 9	창원시, 의령군, 함안군, 창녕군
동남권 10	함양군, 거창군, 합천군

※ 국토교통부, 제2차 장기('13~ '22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, p.102

라. 공공의 시장 개입을 통한 가격 규제

- 공공택지뿐만 아니라 민간택지에도 분양가 상한제가 다시 도입될 예정으로 경상남도는 전국에 비하여 주택가격이 최근 하락하고 있으므로 기존주택보다는 신규공급주택의 분양가 가격에 대한 통제 필요
- 민간분양아파트의 경우, 분양가를 형성하는 표준건축비와 토지비에 대한 규제와 분양가 상한제 항목에 포함되지 않는 옵션 비용 등 분양가에 영향을 미치는 가산 비용에 대한 분양가심의 위원회 등의 적극적 개입 필요

5.3.4 그린홈 건설 및 공급계획

(1) 개요

- 정부는 2014년 9월 제4차 신재생에너지 기본계획을 수립하여 2035년 1차 에너지의 11.0%를 신재생 에너지로 공급한다는 목표를 설정¹⁵⁾
- 그린홈 건설 정책은 2008년 12월 제3차 신재생에너지 기본계획 수립시 제시된 내용임
 - 2009년 10월 신규 공동주택(20세대)의 그린홈 건설이 의무화되었으며, 연간 에너지소비량이 2012년 30%감축(냉난방에너지 50% 감축), 2017년 60%감축, 2025년 제로에너지 의무화 등으로 강화될 예정임
 - 정부는 에너지 절약형 친환경 그린홈 200만호(신규 100만호, 주택 개보수 100만호, 2018년) 보급과 신재생에너지 그린홈 100만호 보급(2020년)¹⁶⁾ 등을 추진하였음

표 5.53 제3차 신재생에너지 기본계획(2009.12)의 단계별 그린홈 추진 세부내용

구 분	1단계	2단계	3단계
	2009년~2012년	2013년~2016년	2017년~2020년
보급주택수	10만호	30만호	60만호
추진방향	기반 구축	육성기	산업화
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역별 보급계획 수립 ◦ 원별 보급모형 개발 ◦ 기반조성 정비 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 민간주도 보급방식 유도 ◦ 보조율 조정을 통한 자발적 참여 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 민간주도 보급방식 정착 ◦ 원별 단가 등의 조정을 통해 대량보급 체제 구축

(2) 경상남도 그린홈건설 전망과 보급확대방안

- 경상남도 그린홈 건설
 - 정부의 그린홈 100만호 보급사업에 의하면 2단계 2013년부터 2016년에는 30만호, 2017년부터 2020년에는 60만호를 전국에 보급할 계획을 수립하였으나 제4차 신재생에너지 기본계획에서는 이와 관련된 내용이 삭제됨
 - 2017년 현재 전국대비 경상남도의 주택비율은 6.97%이므로, 경상남도의 주택공급 전망에 따른 그린홈 보급비율을 6.97%로 가정하면 2018년부터 2020년까지는 연평균 1만호, 2021~2022년 사이에는 연평균 7천호 가량 공급할 것으로 전망
- 향후 5년간 경상남도의 주택을 공급할 경우에 따라 전체 경남의 주택공급량 대비 그린홈의 비율은 다음과 같음(2020년까지의 그린홈 공급계획만 존재하므로 2021~2022년 사이는 연간 전국그린홈 공급을 10만호로 가정함)

표 5.54 경상남도의 그린홈 공급과 공급 비율 전망 (단위 : 천호, %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
전국그린홈 공급	150	150	150	100	100	130
경남그린홈 공급	10.46	10.46	10.46	6.97	6.97	9.06

※ 출처 : 산업통상자원부, 제3차 신재생에너지 기본계획, 2008.12

15) 산업통상자원부, 제4차 신재생에너지 기본계획, 2014.9, p.5

16) 지식경제부는 기존의 “태양광주택 10만호 보급사업”을 2009년부터 확대하여 2020년까지 그린빌리지 사업을 포함하여 약 100만호의 주택에 신재생 에너지설비를 설치하는 그린홈 100만호 사업을 추진

5.3.5 주택지표 전망

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(국토교통부, 2018.6)상의 경상남도 주택수요

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
신규주택수요	가구요인	11.6	11.3	10.3	9.8	9.0	10.4
	소득요인	8.5	8.4	8.8	8.4	8.1	8.4
	멸실요인	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	3.5
	신규주택수요	23.4	23.1	22.6	21.7	20.8	22.3
주택유형별	단독주택	3.7	3.8	3.7	3.7	3.6	3.7
	공동주택	19.6	19.4	18.5	18.5	17.5	18.7
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4
주택규모별	60㎡이하	6.2	6.3	6.1	6.1	5.8	6.1
	60~85㎡	10.4	10.4	9.9	9.9	9.4	10.0
	85㎡초과	6.7	6.6	6.3	6.2	5.8	6.3
	계	23.3	23.2	22.2	22.2	21.0	22.4

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022년) 수정계획(국토교통부, 2018.6)권역별 공공 신규택지 소요량 (단위 : 천호, km²)

지역		공공택지 호수	공공택지 면적
전국	소요구간	58.4~83.6	9.9~14.1
	평균	71.0	12.0
동남권	소요구간	4.4~6.7	0.7~1.0
	평균	5.5	0.8
경남	소요구간	2.13~3.25	0.34~0.49
	평균	2.67	0.39

※ 출처 : 국토교통부, 제2차 장기('13~' 22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 국토연구원, 2018.2, p.128
 경남 소요구간과 평균 : 2018~2022년 사이에 필요한 경남, 부산, 울산의 신규주택수요 비율대로 배분함

- 2018~2022년 기간동안 경상남도 임대주택 재고 및 공급목표 수정

부문별			2017년 (실제)	2022 경상남도 주택종합계획 후반기 기간						
				2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	18~22년	연평균
계	재고	계획	129,006	138,357	147,957	157,804	167,899	178,243	—	—
		변경	109,904	121,754	134,641	148,336	162,862	178,243	—	—
		공급률(%)	85.2	88.0	91.0	94.0	97.0	100.0	—	—
		과부족	-19,102	-16,603	-13,316	-9,468	-5,037	0	—	—
	공급	계획	9,351	9,599	9,847	10,095	10,343	10,300	50,184	10,037
		변경	15,241	11,850	12,887	13,695	14,526	15,381	68,339	13,668
공공부문	공급	계획	7,447	7,549	7,645	7,737	7,823	7,688	38,442	7,688
		변경	6,599	12,256	12,256	12,256	12,256	12,256	61,279	12,256
	재고	변경	70,030	82,286	94,542	106,797	119,053	131,309	—	—
민간부문	공급	계획	1,904	2,050	2,202	2,358	2,520	2,612	11,742	2,348
		변경	8,642	1,412	1,412	1,412	1,412	1,412	7,060	1,412
	재고	변경	39,874	41,286	42,698	44,110	45,522	46,934	—	—

※ 출처 : 통계청, 국가통계포털, 주제별통계, 건설주택토지>주택>임대주택통계>임대주택재고현황

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

- 2022 경상남도 주거종합계획의 수정·보완의 수정 주요 주거지표

구분	기존 주택종합계획		2017년	목표	성과	[수정계획 목표]	
주택보급률(%)	2022년	111.2	2017년	107.9	108.6	2022년	110.2
천인당 주택수(호)	2022년	448.0	2017년	415.0	419.7	2022년	446.0
임대주택수(호)	2022년	178,243	2017년	129,000	109,904	2022년	178,243
공공부문임대주택재고(호)	2022년	131,309	2017년	91,643	70,030	2022년	131,309
연간주택건설(호)	2022년	24,800	2017년	24,800	45,902	2022년	22,300
1인당주거면적(㎡)	2022년	30.0	2017년	-	29.5	2022년	35.0

※ 당초계획 목표는 연 24,800호 공급을 기준으로 했을 경우임 / 1인당 주거면적의 당초계획 목표는 제2차 (2013~2022) 주거종합계획상의 목표로서, 2022 경상남도 주택종합계획에서의 목표값은 제시되지 않음

- 목표연도인 2022년 인구천명당 적정 주택수를 446호, 가구원수를 2.47명(통계청의 2022년 가구원수 추정)으로 하였을 경우, 연간 주택수요는 22,437호이며 주택보급률은 110.2%임

구분	인구(명)		일반가구수		주택재고(다가구반영)		주택수요		인구천명당주택수		주택보급률(%)	
	2017년	2022년	2017년	2022년	2017년	2022년	총수요	연간수요	2017년	2022년	2017년	2022년
경남	3,345,293	3,399,885	1,292,998	1,376,472	1,404,003	1,516,189	112,186	22,437	419.7	446.0	108.6	110.2
창원	1,045,559	1,026,257	395,762	415,489	392,775	422,783	30,008	6,002	375.7	412.0	99.2	101.8
진주	353,209	355,227	137,521	143,817	135,160	145,277	10,117	2,023	382.7	409.0	98.3	101.0
통영	132,962	134,738	53,306	54,550	57,712	60,680	2,968	594	434.0	450.4	108.3	111.2
사천	111,655	113,628	44,894	46,003	53,091	54,746	1,655	331	475.5	481.8	118.3	119.0
김해	536,456	544,173	192,078	220,313	199,825	222,456	22,631	4,526	372.5	408.8	104.0	101.0
밀양	103,894	105,688	44,465	42,789	54,171	55,773	1,602	320	521.4	527.7	121.8	130.3
거제	257,847	276,993	95,116	112,143	108,977	122,970	13,993	2,799	422.6	443.9	114.6	109.7
양산	332,596	361,489	125,887	146,352	144,723	164,997	20,274	4,055	435.1	456.4	115.0	112.7
의령	26,292	26,912	12,057	10,896	15,415	15,948	533	107	586.3	592.6	127.9	146.4
함안	67,906	69,797	26,869	28,258	33,058	34,419	1,361	272	486.8	493.1	123.0	121.8
창녕	62,544	64,440	26,652	26,089	32,376	33,764	1,388	278	517.7	524.0	121.5	129.4
고성	52,439	52,506	22,176	21,257	27,845	28,212	367	73	531.0	537.3	125.6	132.7
남해	42,986	42,257	19,431	17,108	26,114	26,360	246	49	607.5	623.8	134.4	154.1
하동	43,441	45,559	19,254	18,445	23,509	24,942	1,433	287	541.2	547.5	122.1	135.2
산청	34,033	35,871	15,275	14,523	19,536	20,817	1,281	256	574.0	580.3	127.9	143.3
함양	37,942	38,703	16,916	15,669	21,387	22,060	673	135	563.7	570.0	126.4	140.8
거창	60,083	61,120	25,105	24,745	31,161	32,084	923	185	518.6	524.9	124.1	129.7
합천	43,449	44,527	20,234	18,027	27,168	27,900	733	146	625.3	626.6	134.3	154.8

※ 출처 : 다가구반영주택 : 통계청, 국내통계, 주택별통계>건설주택토지>주택>주택보급률>인구천인당 주택수
다가구미반영주택 : 통계청, 건설주택토지>주택>주택총조사>총조사주택>전수부문>주택의종류별주택(빈집포함)

- 경상남도의 그린홈 공급과 공급 비율 전망(단위 : 천호, %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균
전국그린홈 공급	150	150	150	100	100	130
경남그린홈 공급	10.46	10.46	10.46	6.97	6.97	9.06

※ 출처 : 산업통상자원부, 제3차 신재생에너지 기본계획, 2008.12

5.3.6 시군별 주거정책 방향

(1) 주택현황을 고려한 권역별 주택정책시행

- 5개권역의 지역특성에 맞는 맞춤형 주택의 공급계획 수립
- 재건축 재개발은 지역실정에 맞게 각 지역별 도시주거환경 정비계획에 의거하여 추진하거나 이를 위한 별도 계획을 수립
- 권역별 주택공급과 주택유형은 지역실정에 적합한 밀도계획에 따라 주택공급 체계 구축
- 1인가구 증대 등 가구변화에 대응하는 주택공급

권역구분	대상 시군	주택정책목표와 방향
동남권 6	진주 사천 하동 남해 산청	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트와 단독주택 중심의 도농혼합지역으로 권역중심인 진주는 주택부족권에 속하므로 적정수의 주택을 지속적으로 공급하되 주택충분권 지역인 사천, 하동, 남해, 산청은 주택공급보다는 주택 다양화에 주택정책의 초점 • 미혼에 의한 1인가구 비율이 높은 진주와 사천지역은 임대주택 공급 확대
동남권 7	거제 통영 고성	<ul style="list-style-type: none"> • 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
동남권 8	김해 양산 밀양	<ul style="list-style-type: none"> • 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
동남권 9	창원 창녕 의령 함안	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 과다지역으로 아파트 이외의 다양한 주택공급 필요 • 미혼의 공단근로자, 군인, 그리고 사별에 의한 노인독신가구가 증가하는 지역이므로 이들을 위한 임대주택 건설 활성화 • 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
동남권 10	거창 함양 합천	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급량이 충분하고 단독주택이 중심이 되는 전형적인 농촌 지역으로서, 전원주택 위주의 차별화된 주택공급 필요 • 60~70대 인구가 가장 많은 초고령지역으로서 1인가구 비중이 상당히 높으므로 노인독신가구를 위한 임대주택 공급필요

(2) 주택가격 안정

- 경상남도는 전반적으로 주택가격과 전세가격 하락폭이 크게 나타나고 있으나 시군별로 차이가 있음
- 밀양의 경우, 경상남도 대부분의 시지역 주택가격이 하락하고 있음에도 불구하고 가격이 상승하는 지역임
- 창원과 거제의 경우, 주택가격 하락폭이 매우 크게 나타나고 있음
- 주택 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018.6	2018.12	2019.6
전국	86.1	87.4	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	100.6	101.2	100.3
수도권	96.3	97.5	95.7	96.5	92.3	91.3	92.6	96.7	97.9	100.3	101.8	103.6	102.6
경남	72.6	74.2	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
창원	69.8	71.3	80.2	101.9	99.9	101.4	104.4	106.2	104.5	99.5	96.1	92.0	89.8
의창	70.0	71.9	80.0	98.0	97.2	99.8	103.7	106.0	104.5	99.5	96.6	91.9	90.3
성산	64.9	67.6	82.5	106.8	103.4	103.9	108.0	111.8	110.2	99.2	93.8	88.3	85.9
합포	70.1	70.2	75.8	98.3	97.1	99.6	102.6	103.4	102.1	99.7	98.2	94.5	92.0
회원	73.9	75.7	83.1	102.2	101.2	101.3	103.3	104.3	102.5	99.6	96.4	92.0	89.4
진해	71.3	71.9	79.6	105.1	101.3	103.1	104.6	104.7	102.8	99.6	96.0	93.9	92.1
진주	87.5	87.3	87.4	90.1	92.3	92.1	92.2	93.5	96.3	100.0	99.6	98.9	97.0
통영	—	—	—	—	98.8	99.5	101.3	103.4	101.3	100.5	99.8	97.0	95.8
사천	—	—	—	—	89.8	90.1	91.7	94.3	97.7	100.0	99.7	99.4	98.2
김해	72.4	73.8	85.7	100.4	96.5	96.8	99.1	101.5	101.2	99.9	98.2	93.2	88.4
밀양	—	—	—	—	96.9	96.9	96.7	96.9	97.7	100.1	100.6	103.4	103.3
거제	74.7	84.1	89.6	108.0	106.6	108.1	114.3	114.2	106.1	99.4	91.7	84.5	84.4
양산	68.2	69.1	77.9	99.7	96.1	96.4	96.6	98.4	99.6	100.0	99.4	98.6	98.1

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주세별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

- 주택 전세가격지수 동향(기준 : 2017.11=100으로 본 상대가격지수, 매년 12월기준)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6	2018.12	2019.6
전국	69.2	71.4	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	99.0	98.2	96.8
수도권	66.1	68.7	73.0	80.8	81.1	86.1	90.2	96.6	98.6	100.0	99.0	98.5	96.9
경남	69.5	71.6	79.8	94.0	94.5	97.8	100.3	101.9	102.5	99.8	97.6	95.1	92.8
창원	67.6	69.5	78.0	94.3	94.3	100.2	103.6	104.8	104.8	99.5	96.7	95.1	93.5
의창	72.8	75.7	82.0	94.3	96.7	102.6	105.3	106.2	105.8	99.3	95.1	92.9	91.4
성산	66.7	70.1	84.9	99.2	97.2	103.2	107.5	110.9	111.5	99.0	96.7	98.1	94.8
합포	62.6	62.7	67.9	86.8	87.2	96.2	101.5	102.4	102.3	99.8	98.3	95.8	94.5
회원	71.7	74.3	80.7	95.9	96.0	97.8	100.1	101.2	101.8	99.8	97.1	93.9	92.7
진해	63.5	64.1	73.8	95.6	95.1	102.3	104.1	102.9	102.1	99.8	96.3	94.6	93.9
진주	78.4	80.2	81.7	85.2	89.1	91.8	92.6	94.4	97.3	100.0	99.3	97.5	94.0
통영	—	—	—	—	99.1	100.8	103.4	106.2	103.7	99.9	97.2	93.9	91.5
사천	—	—	—	—	87.3	87.9	90.0	93.3	97.0	100.0	100.3	99.8	98.2
김해	71.2	71.9	83.7	97.7	95.4	97.2	98.9	101.0	102.3	99.9	98.6	94.6	87.3
밀양	—	—	—	—	96.7	97.4	97.4	98.0	99.0	100.0	100.1	100.0	98.3
거제	64.6	72.0	79.4	95.7	98.5	104.5	111.1	111.6	109.2	99.3	89.9	79.3	78.9
양산	64.6	67.6	78.7	102.4	99.1	99.3	99.6	101.0	101.3	100.0	98.9	98.9	98.7

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주세별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 전세가격지수

- 주택유형별로 살펴보면, 아파트와 연립주택, 다세대주택의 가격이 하락하기 시작한 2015년 이후에도 단독주택의 가격은 오히려 상승하고 있음
- 경상남도 8개 시지역 대부분의 단독주택 가격은 상승한 반면, 아파트 가격은 하락 추세에 있음
- 전세가격의 경우, 주택유형에 상관없이 모두 하락하는 추세이나 특히 아파트의 전세가격 하락 폭이 크게 나타남
- 경남 주택유형별 매매가격지수 동향(기준 : 2017.11=100, 매년 12월기준)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018.6	2018.12	2019.6
경남	72.6	74.2	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8	97.8	95.0	93.3
아파트	69.1	71.4	81.3	102.1	99.7	100.0	102.7	104.9	103.6	99.6	95.8	91.0	88.1
연립/다세대	78.8	79.1	85.7	100.3	99.6	101.0	101.7	102.5	101.8	99.7	97.1	92.6	90.6
단독주택	79.6	79.5	82.7	92.5	93.3	94.7	96.0	96.9	97.7	100.2	101.2	102.0	102.3
창원	69.8	71.3	80.2	101.9	99.9	101.4	104.4	106.2	104.5	99.5	96.1	92.0	89.8
아파트	67.6	69.9	80.9	107.1	104.0	104.9	108.4	110.7	107.8	99.3	94.4	89.5	87.0
의창	70.0	71.9	80.0	98.0	97.2	99.8	103.7	106.0	104.5	99.5	96.6	91.9	90.3
성산	70.3	72.9	81.7	102.5	101.2	103.7	108.7	112.2	109.4	99.0	94.4	88.6	86.9
합성	64.9	67.6	82.5	106.8	103.4	103.9	108.0	111.8	110.2	99.2	93.8	88.3	85.9
합포	65.7	68.5	83.5	108.1	104.4	104.7	109.0	113.2	111.4	99.0	93.0	87.3	84.8
회진	70.1	70.2	75.8	98.3	97.1	99.6	102.6	103.4	102.1	99.7	98.2	94.5	92.0
원해	71.2	71.4	75.9	106.3	103.0	104.5	108.0	108.9	105.5	99.6	96.7	91.5	88.1
진해	73.9	75.7	83.1	102.2	101.2	101.3	103.3	104.3	102.5	99.6	96.4	92.0	89.4
진주	66.9	70.2	81.0	107.0	105.2	105.0	107.4	108.3	104.9	99.4	94.8	89.8	86.5
통영	71.3	71.9	79.6	105.1	101.3	103.1	104.6	104.7	102.8	99.6	96.0	93.9	92.1
사천	65.1	66.7	78.2	111.5	106.5	107.7	109.2	109.3	105.5	99.4	94.2	92.4	90.6
김해	87.5	87.3	87.4	90.1	92.3	92.1	92.2	93.5	96.3	100.0	99.6	98.9	97.0
밀양	83.5	82.7	83.5	87.9	90.7	89.7	89.1	90.9	95.5	100.0	98.5	95.7	91.8
거제	—	—	—	—	98.8	99.5	101.3	103.4	101.3	100.5	99.8	97.0	95.8
양산	—	—	—	—	100.4	101.7	104.4	107.3	104.8	100.0	96.9	91.7	89.2
통영	—	—	—	—	89.8	90.1	91.7	94.3	97.7	100.0	99.7	99.4	98.2
사천	—	—	—	—	87.1	86.2	88.1	92.6	97.4	99.8	97.2	93.7	89.7
김해	72.4	73.8	85.7	100.4	96.5	96.8	99.1	101.5	101.2	99.9	98.2	93.2	88.4
밀양	64.5	66.4	81.7	101.3	97.2	97.4	100.5	103.5	102.7	99.9	97.5	90.6	84.6
거제	—	—	—	—	96.9	96.9	96.7	96.9	97.7	100.1	100.6	103.4	103.3
양산	—	—	—	—	96.3	95.9	95.0	96.2	98.2	100.0	99.1	98.5	95.1
거제	74.7	84.1	89.6	108.0	106.6	108.1	114.3	114.2	106.1	99.4	91.7	84.5	84.4
양산	78.4	88.3	94.2	113.4	109.0	111.3	120.5	119.9	108.5	99.2	88.5	79.1	79.3
거제	68.2	69.1	77.9	99.7	96.1	96.4	96.6	98.4	99.6	100.0	99.4	98.6	98.1
양산	68.7	69.7	78.6	100.5	96.7	96.9	97.2	99.0	99.9	100.0	98.8	97.6	96.7

※ 출처 : 통계청, 국내통계>주제별통계>건설주택토지>주택>전국주택가격동향조사>유형별 매매가격지수

- 1~2인가구의 증가, 4인가구의 급격한 감소 등 세대의 가구원수 변화를 고려한 중·소형주택의 공급 확대
- 비도시지역은 개발제한구역, 그린벨트 해제 등을 통하여 세컨드하우스, 그린 홈, 전원주택, 실버주택 등을 위한 주택용지를 공급하고 임대주택 건설 활성화를 위해 그린벨트 해제 지역과 도심지의 기존 주거지역을 교환하는 Trade-off System 정책 제안
- 하우스푸어 대상자들에게 매입한 주택은 원소유주에게 환매조건부 임대를 하거나 공공임대주

■ 제5장. 경상남도 주거종합계획 수정·보완

택으로 투입하는 방안 고려

- 분양가를 형성하는 표준건축비와 토지비에 대한 규제와 분양가 상한제 항목에 포함되지 않는 옵션비용 등 분양가에 영향을 미치는 가산비용에 대한 적극적 개입
- 평형별로 전체 분양가총액을 결정하고 결정된 범위내에서 융통성있게 분양가를 결정할 수 있도록 분양가 총액제한제 도입

(3) 주거유형의 다양성 확보

- 아파트와 단독주택 위주의 공급체계에서 벗어나 소득수준과 주거욕구에 적합한 다양한 형태의 주택공급을 위한 택지공급의 다양화
- 아파트 비중이 급격하게 증가한 것은 기존의 택지공급시 2종~3종일반주거지역 위주의 고층 고밀용 택지위주로 공급되어 온 결과이므로 주거유형의 다양성을 확보하기 위해서는 저층저밀용 주택건설을 위한 택지개발 및 공급이 필요함
- 인구정체에 따른 대규모 주택공급의 필요성이 감소함에 따라 아파트 수요를 대체하기 위한 도심지의 다양한 주택공급이 필요하기 때문에 단독주택지의 대규모 합필보다는 소규모 블록별 합필을 활성화하여 중저밀도의 주택공급 체계를 확립할 필요가 있음
- 총주택수에서 타운하우스, 블록형 단독주택 등의 점유비율을 증가시킬 필요가 있으며, 이는 신규택지공급을 통한 공급방안과 단독주택지의 블록별 합필허용 등 기존 도심지의 재개발을 통한 공급방안으로 나누어 고려되어야 함
- 1인가구나 도시저소득층을 위한 임대주택 이외 대량공급 위주의 고층고밀아파트 건립 지양
- 1인가구의 증가나 65세이상 고령인구의 급격한 증가, 도시저소득층 등의 주거복지 측면에서 제공되는 주택의 경우, 건설비의 증가를 수반하는 중저밀형태의 주택공급보다는 저렴한 주택의 공급측면에서 임대주택의 고밀화는 불가피하므로 주거복지 측면에서 제공되는 도시지역의 임대주택은 공급과 건설비 등을 고려하여 아파트 위주로 공급하되 그 이외의 경우는 아파트 건립을 가능한한 지양

(4) 주거환경 개선과 친환경적 도시개발

- 기존 단독주택 밀집지역들의 주거환경 개선 및 택지개발방식 변경 검토
 - 기존의 단독주택지는 공동주차장을 확보하여 단독주택지 골목길을 주차공간화하는 것을 막는 방안 검토
 - 단독주택의 다가구화를 방지하기 위하여 필지규모를 조정하고 지구단위계획에 의거, 다가구화에 대한 가이드라인 수립
 - 단독주택지의 패키지 개발 : 공동주택(아파트, 연립주택 등)과 단독주택을 묶어서 개발하는 종합해결(total solution) 방안으로, 수준높은 건설회사에 의해 시공됨으로써 단독주택의 질을 일정 수준 이상 보장
 - 단독주택지의 블록단위 개발 : 단독주택지를 기존방식처럼 필지별로 분할하여 분양할 것이 아니라 공동주택지와 마찬가지로 대규모 필지로 블록화하여 개발

- 노후단독주택지 및 주거 및 상업혼재지역의 도시인프라 개선 지원
 - 오래된 노후주택이나 점포화된 주택 등이 산재한 지역에서는 필지조정이나 주차장 확보 등 물리적 여건을 개선
 - 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
- 생태주거단지 등 친환경적 주거단지 조성
 - 구릉지, 경사지의 적극적 활용을 통한 도시내 친환경적 주거단지 조성
 - 양호한 녹지지역이나 개발제한구역 해제 시 기존수목 보존원칙 준수
- 미래의 지속가능성 측면을 고려하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 규제 완화 및 지원방안 강화
 - 공동주택의 경우, 미래의 지속가능성 측면을 고려하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 규제 완화 및 지원방안 강화
 - 재건축의 대체수요로서 주거환경개선을 위한 방안으로 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안 강구
 - 국민주택규모 이하 주택의 리모델링 경우, 재정적 지원방안 수립
- 재개발 및 재건축의 합리적 추진
 - 생활권단위의 광역적, 종합적 계획을 통해 체계적인 기반시설 확충이 가능하도록 인접한 재개발, 재건축사업의 통합개발
 - 각 지역별 도시주거환경 정비계획에 의거하여 추진하거나 재건축 재개발을 위한 별도 계획을 수립하여 추진

■ 연구진

책임연구원	창원대학교 공과대학 건축학부 교수	서유석
연구원	창원대학교 공과대학 건축학부 강사	이지은
연구보조원	창원대학교 공과대학 건축학부 석사과정	사마네함타
보조원	창원대학교 공과대학 건축학부 학부과정	박재영
	창원대학교 공과대학 건축학부 학부과정	황예린

This Book is Designed & Produced by Prof. YOU-SEOK SEO,
CHANGWON NATIONAL UNIVERSITY
2019. 9. 2
Printed in TaeGonSa