

경상남도 주택종합계획

(2008~2012)

2008.10



경 상 남 도

목 차

제1장 주택종합계획의 기본목표 및 방향	3
제1절 계획의 배경 및 목적	3
제2절 계획의 범위 및 연구방법	3
1. 시간적 범위	3
2. 공간적 범위	4
3. 내용적 범위	4
4. 연구방법	6
제3절 주택정책의 비전과 목표	7
1. 주택정책의 현황	7
2. 주택정책의 비전과 목표	7
1) 주거환경의 질적 수준 향상	7
2) 주거복지 수준 향상	7
3) 수요자 중심의 다양화된 주택 공급	7
 제2장 주택 및 주거현황	 11
제1절 일반현황	11
1. 인구현황	11
2. 가구현황	12
3. 1인가구·노인수·외국인가구 현황	12
4. 총가구 대비 1인가구 현황	14
제2절 주택현황	14
1. 유형별 주택재고	14
2. 공가율	17
3. 거주인수별 주택재고	17
4. 주택유형별 건축년도 분포	19
5. 점유유형별 주택재고	21

목 차

6. 주택보급률	23
7. 인구 1천인당 주택수	26
8. 유형별 주거면적	28
9. 주택유형별 재고현황	29
10. 주택건설 실적	31
11. 주택 미분양 현황	33
제3절 주거수준	34
1. 소득계층별 주거실태	34
2. 주택의 질적 수준	34
3. 최저주거기준 미만가구 현황	34
제4절 주택시장현황	37
1. 주택가격동향	37
1) 매매가격	37
2) 전세가격	39
2. 권역별 주거비 부담 수준	41
제5절 취약계층의 주거현황	42
1. 주거취약계층에 대한 정의	42
2. 주거취약계층 현황	42
3. 임대주택 공급현황	44
4. 국민임대주택 현황	47
5. 고령자 임대주택 공급	49
제6절 문제점 및 시사점	50
1. 주택의 양적 측면	50
2. 주거의 질적 측면	50
3. 주거비 부담 측면	51
4. 취약계층의 주거 측면	52

목 차

5. 주거환경 측면	52
1) 스카이라인의 부조화	52
2) 주거지 경관의 부조화	53
제3장 국내외의 주택정책 분석	57
제1절 국내의 주택정책	57
1. 우리나라 주택정책의 기본방향	57
1) 우리나라 주택정책의 기본방향과 이념	57
2) 우리나라 주택정책의 목표	58
2. 우리나라 주택정책의 변화 추이	58
1) 우리나라 주택정책의 변화 개요	58
2) 우리나라 주택정책의 변화 추이	59
제2절 국외의 주택정책	61
1. 영국	61
1) 개요	61
2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할	61
3) 임대주택제도	61
4) 신도시 개발	61
2. 미국	62
1) 개요	62
2) 주택 및 도시개발법	62
3) 임대주택제도	62
4) 도시개발이론	63
3. 일본	63
1) 개요	63
2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할	64

목 차

3) 택지개발제도	64
4) 임대주택제도	65
5) 신도시 개발	65
4. 프랑스	65
1) 개요	65
2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할	66
3) 임대주택제도	66
4) 신도시 개발	66
5. 독일	66
1) 임대주택제도	66
6. 스웨덴	67
1) 개요	67
2) 정부의 역할	67
제3절 시사점	68
제4장 주택정책 기본구상	75
제1절 주택정책의 목표	75
1. 경상남도 주택현황 SWOT 분석	75
2. 경상남도 주택종합계획의 목표	75
제2절 정책의 방향 및 추진 전략	75
1. 정책의 방향	75
2. 3대 추진전략	76
1) 주거환경의 질적 향상	76
2) 취약계층의 주거복지 향상	76
3) 다양한 수요에 대한 부응	76
제3절 5대 대권역별 주택정책 방향	78

목 차

제5장 주택수요전망	83
제1절 인구 및 가구전망	83
1. 인구전망 및 가구전망	83
2. 인구전망 및 가구전망 결과	84
제2절 주택수요전망	87
1. 1인당주거면적추정	87
2. 주택수요면적추정	88
제6장 주택공급계획	97
제1절 주택공급능력 추정	97
1. 주택수급가능지역의 구분	97
2. 주택수급가능지역의 추정	98
1) 신규개발가능지역	98
2) 기성시가지 정비구역	101
제2절. 주택공급계획	104
1. 권역별 공급계획	104
2. 연차별 공급계획(2008~2012)	105
제7장 부문별 추진과제	111
제1절 주거수준의 질적수준 향상	111
1. 주택개량·리모델링, 빈집철거 등 주거환경 정비계획	111
1) 기성시가지의 효율적인 토지이용을 통한 주거환경 정비 ..	111
2) 정비사업의 계획적 관리를 통한 주거환경 정비	111
2. 재고주택의 질적 수준향상	111
1) 주거지 유형 분석	111
2) 유형별 정비·관리방안	113

목 차

3. 농촌지역 불량노후주택 및 빈집정비 활성화	114
1) 농촌지역 노후주택 정비	114
2) 상습침수지역 등의 정비	114
제2절 취약계층의 주거복지수준 향상	115
1. 공공임대주택 공급계획	115
1) 공공임대주택 수요추정	115
2) 공공임대주택 공급계획	115
3) 공공임대주택 공급을 위한 택지확보 방안	115
2. 취약계층을 고려한 주택공급	116
1) 취약계층의 현황	116
2) 고령자 주거지원	116
3) 기존주택의 베리어-프리화(무장애공간화)	116
제3절 수요자 중심의 다양한 주택공급	117
1. 지역특성을 고려한 주택공급정책	117
1) 고층 아파트 위주의 주택공급	117
2) 주택유형의 다양화 유도	117
3) 시범 주거단지 조성	117
4) 민간임대주택의 공급	118
2. 주택종합정보기반 구축	118
1) 주택관련 자료의 종합정보망 구축	118
2) 주택종합정보 전산화 구축 계획	118
3) 주택상태조사(Housing Condition Survey) 시행	119

목 차

제8장 계획실현방안	123
제1절 투자계획 및 재원확보 방안	123
1. 투자계획	123
1) 재정소요액 추정	123
2. 자금조달계획	123
1) 재원현황	123
2) 재원 확보 방안	124
3. 주택금융기능 활성화 방안	124
1) 주택금융시장 현황	124
2) 주택금융시장의 활성화 방안	124
제2절 공공 및 민간의 역할 분담	125
1. 공공 및 민간부문의 역할 구분	125
1) 공공부문	125
2) 민간부문	125
2. 공공 및 민간부문의 역할 제시	126
1) 공공부문의 역할제시	126
2) 민간부문의 역할제시	127
3. 주택종합계획 관리방안	128
1) 지표설정	128
2) 경상남도 지자체간 주택정책협의체 구성	128
 부 록	 129

표 목 차

<표2- 1> 경남의 인구 현황	11
<표2- 2> 경남의 연도별 가구현황	13
<표2- 3> 총가구 대비 1인가구 현황	14
<표2- 4> 유형별 주택재고	15
<표2- 5> 주택유형별 주택당 가구수	16
<표2- 6> 경남의 지자체별 주택 공가수(2005년)	17
<표2- 7> 지자체별 거주인수별 가구 현황	18
<표2- 8> 전국·경상남도 건축년도 분포	19
<표2- 9> 주택유형별 건축년도 분포	19
<표2-10> 지자체별 노후주택현황	20
<표2-11> 점유형태별 가구수	21
<표2-12> 지자체별 주택점유형태별 가구수	22
<표2-13> 시도별 주택보급률	24
<표2-14> 지자체별 주택보급률(2005년)	25
<표2-15> 인구천인당 주택수	27
<표2-16> 유형별 주거면적	28
<표2-17> 지자체별 주택재고현황	29
<표2-18> 경상남도의 지자체별 주택현황(2005년)	30
<표2-19> 주택 건설사업 실적추이	31
<표2-20> 유형별 주택 건설사업 실적	32
<표2-21> 2005년 신규건설 규모별·층수별 아파트 수	32
<표2-22> 주택미분양현황	33
<표2-23> 최저주거기준 미만가구 현황	35
<표2-24> 매매가격동향	37
<표2-25> 전세가격동향	40
<표2-26> 연도별 지가 변동률	40
<표2-27> 시군별 주거비 부담 수준	41

표 목 차

<표2-28> 경상남도내 취약계층현황	43
<표2-29> 임대주택현황	44
<표2-30> 임대주택현황	45
<표2-31> 경상남도내 국민임대주택현황	47
<표2-32> 국민임대주택 건설 실적	48
<표2-33> 전국 고령자 임대주택 공급현황	49
<표3- 1> 일본의 택지개발정책	64
<표3- 2> 일본의 임대주택제도	65
<표3- 3> 독일의 임대주택제도	67
<표3- 4> 국외의 주택정책	71
<표5- 1> 인구추계 및 전망	83
<표5- 2> 연령대별 경상남도 장래인구 전망	83
<표5- 3> 가구전망	84
<표5- 4> 제3차 경상남도종합계획 수정계획의 계획지표(2006년~2020년)	85
<표5- 5> 경상남도 인구추정 결과(2008년~2015년)	86
<표5- 6> 경상남도 1인당 주거면적(2008년~2015년)	87
<표5- 7> 국가별 주택보급률 및 1인당 주거면적	88
<표5- 8> 경상남도 시군별 주택수요면적(2008년~2015년)	89
<표5- 9> 경상남도 권역별 주택수요량(호수)(2008년~2015년)	90
<표5-10> 경상남도 권역별 멸실률(2000년 대비)	91
<표5-11> 경상남도 5대 권역별 신규주택수요량	92
<표6- 1> 주택수급가능지 유형	98
<표6- 2> 택지개발사업지구 및 예정지구 현황(2007.7기준)	99
<표6- 3> 개발제한구역 현황(2020광역시계획)	100
<표6- 4> 경상남도 정비구역 지정현황	101
<표6- 5> 2단계 주거환경개선사업예정지구	102
<표6- 6> 경남의 2단계 주거환경개선사업예정지구	102

표 목 차

<표6- 7> 경상남도 공가수 및 주택미분양 물량 현황	103
<표6- 8> 권역별 공급계획	104
<표6- 9> 연차별 공급총량(2008~2012)	104
<표6-10> 시·도별 주택건설계획	106
<표6-11> 경상남도 주택건설 실적	106
<표6-12> 권역별·연차별 공급계획 (2008~2012)	107
<표6-13> 연차별 공급계획 (2008~2012)	108
<표7- 1> 주거지 유형 분석결과표	112
<표7- 2> 주거지 정비·관리방안	113
<표8- 1> 2008년 주택 관련 예산	123
<표8- 2> 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분	126
<표8- 3> 주택종합계획 목표지표	128

도 목 차

<그림1-1> 경상남도의 공간적 범위	4
<그림1-2> 주택수요 분석과정	6
<그림1-3> 주택종합계획 흐름도	8
<그림2-1> 경남의 인구추세(2001년~2004년)	11
<그림2-2> 경남의 인구변화 추이(1985년~2005년)	12
<그림2-3> 경상남도 시군별 자가주택 비율	23
<그림2-4> 경상남도의 주택건설실적	31
<그림2-5> 소득계층별 점유유형 비율	34
<그림2-6> 스카이라인의 부조화	53
<그림2-7> 주거지 경관의 부조화	53
<그림6-1> 2008~2012년 권역별 신규주택공급계획	108

연구요약

제1장 주택종합계획 수립 개요

1. 배경 및 목적

■ 배경

- 2003년 개정된 「주택법」은 광역자치단체에 대해 10년 단위의 주택종합계획을 수립토록 명시하고 있음
- 경상남도 차원의 지역특성을 감안한 주거안정 및 주거의 질적 수준 향상이라는 목표에 대응할 수 있는 중장기적 주택계획 수립이 필요

■ 목적

- 경상남도민의 주거복지향상을 목표로 중장기적인 관점에서 주택수요와 공급능력을 전망하여 주택정책의 방향과 기본목표와 정책제시하는 것을 목적으로 함

2. 계획의 범위 및 연구방법

■ 시간적 범위

- 2008~2012년(기준년도 2007년)

■ 공간적 범위

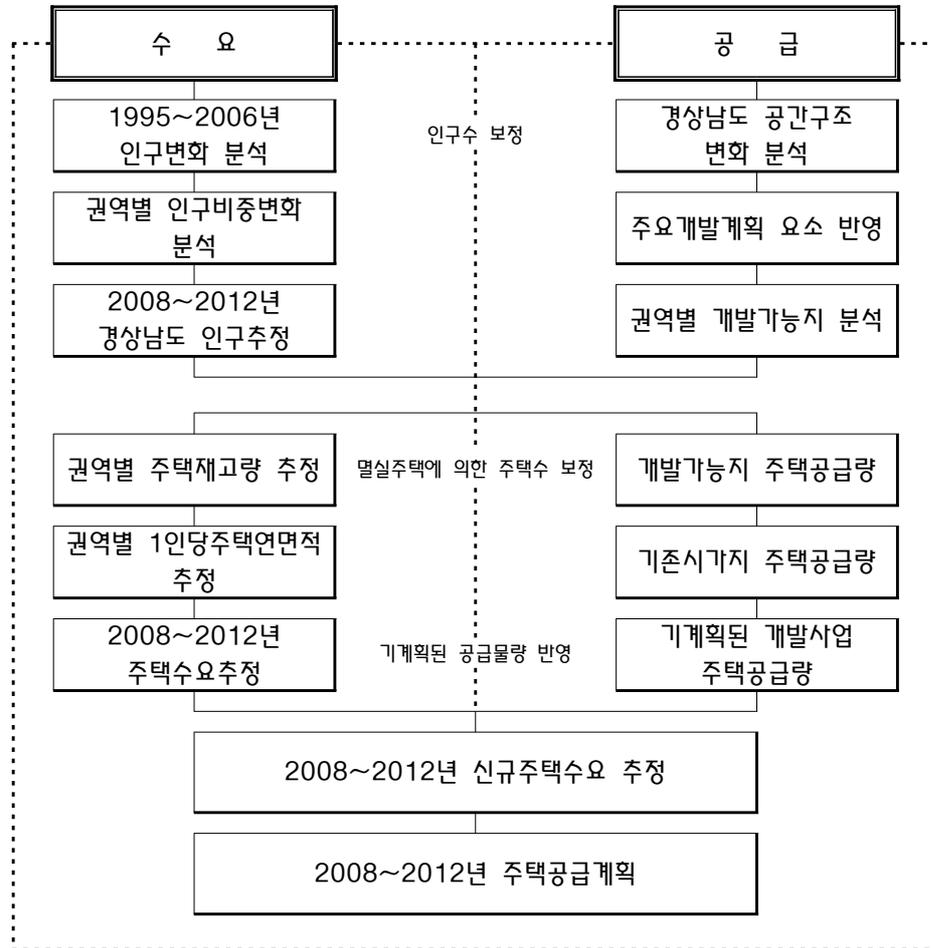
- 경상남도(20개 시군)

■ 내용적 범위

- 기본목표 및 방향 설정
- 주택시장의 현황 및 전망
- 주택의 규모별·유형별·점유유형별 수요전망
- 주거 수준의 목표 설정
- 주택건설, 택지수급, 자금조달·투자 및 자재수급계획
- 취약계층의 주거복지 향상을 위한 대책
- 주거안정 및 주거복지 향상을 위한 대책 등



■ 연구방법



3. 주택정책의 비전과 목표

- 주거환경의 질적 수준 향상
- 주거복지 수준 향상(사회통합 및 소득계층 혼합개발)
- 수요자 중심의 다양화된 주택 공급

제2장 주택 및 주거현황

1. 인구 및 가구현황

■ 인구현황 및 변화

- 2005년 현재 경상남도 인구는 약 316만명으로 전국(47,254천명)의 6.7%를 차지함

<경남의 인구 현황>

(단위:세대,인,인/ha)

연 도	세대수	인구수	인구밀도	세대당인구	외국인인구
1997년	959,380	3,058,479	291	3.2	14,721
1998년	967,817	3,080,974	293	3.2	11,219
1999년	980,868	3,093,326	294	3.2	13,097
2000년	952,323	2,978,502	283	3.1	7,573
2001년	1,018,039	3,124,123	297	3.1	17,621
2002년	1,043,704	3,143,475	297	3.0	19,057
2003년	1,074,004	3,162,190	298	2.9	23,173
2004년	1,096,069	3,168,734	299	2.9	24,920
2005년	1,290,320	3,160,431	300	2.8	26,679
연평균증감률(%)	4.3	0.4	0.4	-1.6	10.2

자료 : 경상남도, 경남통계연보, 각연도

■ 가구현황

- 경상남도 가구는 울산광역시 분리(1997년) 후 급격히 감소하다 2000년부터 꾸준히 증가하여 2005년 106만호이며 노인가구의 비율이 증가하는 추세로 초고령지역에 가까워지고 있는 실정임

<경남의 가구 현황>

(단위:가구)

	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	1인가구	비혈연가구	노인가구	외국인가구
경상남도	851,128	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007	226,117	15,271	26,679	35,953

2. 주택 및 주거현황

■ 주택유형별 주택당 가구수

- 경남의 1주택당 가구수는 1995년 1.43(가구/주택), 2000년 1.1(가구/주

택)으로 점차 감소하는듯 하나 2005년 1.12(가구/주택)으로 정체를 알 수 있음

- 주택유형별 현황을 살펴보면 단독주택과 아파트의 비율이 높게 나타남
- 단독주택은 2000년 412천호에서 2005년 421천호로 다소 증가하였으며 아파트는 2000년에 342천호에서 2005년 455천호로 증가함. 반면 연립주택과 비거주용건물내주택은 감소함

<주택유형별 주택당 가구수>

(단위:호,%)

연도		총계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용건물내주택
1995	가구수	1,141,523	726,827	323,946	34,595	6,523	49,632
	주택수	795,961	471,657	276,323	18,031	13,586	16,364
	주택당 가구수	1.43	1.54	1.17	1.92	0.48	3.03
2000	가구수	951,393	541,617	327,343	26,022	10,044	46,367
	주택수	861,378	467,684	339,499	20,212	16,577	17,335
	주택당 가구수	1.1	1.16	0.96	1.29	0.61	2.67
2005	가구수	1,056,007	551,099	424,420	24,198	22,063	34,227
	주택수	943,211	421,196	455,419	25,789	23,546	17,261
	주택당 가구수	1.12	1.31	0.93	0.94	0.94	1.98

■ 주택 건축년도 분포

- 전국의 경우 5년 미만 신규주택 비율이 18.3%, 노후주택 비율이 20.5%인 반면, 경남은 신규주택 비율이 20.3%로 전국비율보다 높지만 노후주택 비율이 24.4% 더 높기 때문에 신규주택 공급이 원활하게 이루어지지 않으며 주택의 노후도 또한 심각한 것을 예상할 수 있음

<전국·경상남도 건축년도 분포>

(단위:호,%)

유형	총주택수	노후주택(20년 이상)		신규주택(5년 미만)	
전국	12,494,827	2,567,167	(20.5)	2,280,905	(18.3)
경상남도	875,815	213,772	(24.4)	177,385	(20.3)

자료 : 통계청 「2005인구주택총조사보고서」

■ 인구1천인당 주택수

- 대부분의 선진국은 400호/천인 이상의 주택재고를 나타냄
- 소득수준이 비슷한 포르투갈은 한국의 약 두 배 정도됨
- 경상남도의 주택수는 2005년 288호/천인(국내에서는 전라남도가 324.4호/천인으로 가장 높음)

<국내외의 인구1천인당 주택수 현황>

국가/지역명	주택수/인구천명	국가/지역명	주택수/인구천명
덴마크	469(' 01)	서울	236.4(' 05)
독일	445(' 00)	수도권	254(' 05)
프랑스	462(' 01)	경상남도	288(' 05)
네델란드	416(' 01)	경상북도	303.7(' 00)
영국	417(' 00)	충청남도	317.9(' 00)
미국	419(' 95)	충청북도	288.5(' 00)
일본	399(' 98)	전라남도	324.4(' 00)
포르투갈	495.1(' 02)	전라북도	301.5(' 00)
이탈리아	471(' 01)	강원도	308.5(' 00)
한국	279.7(' 05)	제주도	249.7(' 00)

■ 주택건설실적

- 경남의 주택건설사업실적은 2000년부터 지속적으로 증가하는 추세를 보였음
- 그러나 2003, 2004년에 건설실적이 감소
- 2005년부터 다시 공급량이 증가하고 있으나 분양가상한제 등 규제강화에 따른 따른 감소현상이 있음

<주택 건설사업 실적추이>

(단위:호)

시도별	전국	경상남도	시도별	전국	경상남도
1995	619,057	58,338	2002	666,541	40,252
1996	592,132	53,751	2003	585,382	36,929
1997	596,435	53,931	2004	463,800	33,940
1998	306,031	22,525	2005	463,641	42,685
1999	404,715	18,977	2006	469,503	44,515
2000	433,488	29,923	2007	555,792	31,503
2001	529,854	33,658			

자료 : 건설교통부, 주택통계, 2007.

주 : 주택건설실적기준 = 사업계획승인, 건축허가

3. 문제점 및 시사점

■ 주택의 양적 측면

- 2005년 도내 주택보급률 115.8%(전국 평균 105.9%에 비해 매우 높음)
- 그러나 1인가구 및 비혈연가구를 미포함한 실질 주택보급률 89.3%(전국 96%로 추정)에 불과함
- 2005년 실질 주택보급률에 의한 도내 지역별 주택보급률은 시지역(86.0%)과 군지역(104.7%)간의 괴리와 지역간 편차가 심한 실정

■ 주택의 질적 측면

- 주택의 자가소유비율 1995년 79%, 2000년 76.5%, 2005년 62.6%로 지속적으로 감소함
- 시지역에서는 전세보다 월세 및 사글세의 비중이 높아져 저소득계층의 주거 불안정이 예상됨
- 1가구당 평균주택면적 65.45㎡, 가구당 평균 사용방수 3.7개
- 전반적인 주택의 질적 수준은 높은 편이나, 최저주거기준 미만세대가 전국의 10.7% 정도로 추정되고 증가하는 추세(2000년 전국대비 8.7%)로 점진적 주거수준 향상을 위한 대책이 요구됨

■ 주거비 부담면측면

- 도내주택가격 및 전세가격은 2004년 이후 정체되고 있는 실정
- 그러나 창원, 진해 등과 같은 지역은 소폭으로 상승하는 경향을 보이고 있음
- 경남의 PIR(소득대비주택가격수준)은 평균2.7배, RIR(소득대비임차료수준)은 6.1%
- 경상남도 주택에 대한 문제점으로서는 도시계획 및 도시공간 구조상의 문제·시장원리에 위한 주택수급의 불균형·주택유형의 획일화와 독점화 등
- 창원의 아파트 평당 분양가가 2002년 504만원 → 2006년에는 981만원으로 폭등한 예가 있음

■ 취약계층의 주거 측면

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구를 추정해보면 총가구대비 약 12.3% 수준임
- 그러나 공공임대주택의 재고는 경남도 주택재고대비 약 10%정도 불과한 수준
- 공공임대주택의 확대 공급시 단지화·집적화로 기존 시가지의 커뮤니티 붕괴에 영향을 주며 사회적 소외감, 주택 미분양 유도 등과 같은 문제를 고려함
- 지역특성상 초고령지역이 대다수를 차지하고 있으므로 고령자를 위한 임대주택 공급도 고려해야함

■ 주거환경 측면

- 스카이라인의 부조화
 - 시가지 내의 구릉지와 도시 주변부의 자연경관자원은 경관형성에 좋은 역할을 할 수 있음
 - 자연경관자원과 도시내 인공건조물의 조화 유도
- 주거지 경관의 부조화
 - 아파트 단지 위주의 주택공급은 전통적인 주택양식은 사라짐
 - 주로 서구식 또는 국적불명의 주택디자인이 보급
 - 단위주택뿐만 아니라 일단의 주택단지가 연출하는 주택지경관 및 도시경관은 정체성을 상실

제3장 국내외의 주택정책 분석

1. 국내의 주택정책

■ 우리나라 주택정책의 기본방향

- 국내 중장기 주택수급계획은 주택수요 전망 및 주택시장 변화를 바탕으로 수립
- 주택채고 증가, 주거선호요인 변화, 가구구성 변화와 가구증가율 둔화에 따른 주택수요의 다양화→다양한 수요에 부응하는 공급계획을 수립
- 친환경적인 주거단지를 조성하는 방향으로 택지를 개발
- 주택시장기능의 강화, 경쟁을 통한 공정한 시장질서 확립 → 민간의 시장기능과 역할을 최대한 활용하고, 공공정책의 중점은 저소득층 지원 등에 집중

2. 국외의 주택정책

■ 국외의 주택정책

구분	주요 정책
영국	공공주도형 주택정책
미국	설계, 건설, 공급 및 금융 등에 정부의 참여 최소화
일본	기간별 주택목표 설정(주택건설 5개년계획)
프랑스	개인주택수당제도 및 지방분권화
독일	임대주택제도 활성화(임차인 위주의 주택법령)
스웨덴	투입, 생산, 분배, 소비 등을 정부 주도하에 종합적으로 해결

■ 시사점

- 주택가격 상승에 따른 투기억제 대책의 수단으로 주택 수요를 관리하는 주택 정책은 주택시장을 왜곡시키고 향후 주택시장의 안정을 저해함
- 따라서 주택수급불균형 해소 및 금융시스템 정비 등과 시장의 효율성을 증대시키기 위해 주택종합계획을 수립해야 합리적일 것임

제4장 주택정책 기본구상

■ 경상남도 주택현황 SWOT 분석

<ul style="list-style-type: none"> • 주택보급률 및 자가 비율 높음 • 새로운 성장핵인 혁신도시 건설 • 도심부와 인접한 자연경관 • 교육(대학 등) 및 문화체육시설의 높은 연계성 • 개발제한구역 해제에 따른 신규개발지 수급가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주택비율 높음 • 초고령지역이 대다수 • 미분양 및 공가주택 증가 • 시군의 인구분포와 성장의 양극화 • 주거환경 개선이 요구되는 지역의 양극화
<p>강점 (Strengths)</p>	<p>약점 (Weakness)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 혁신도시를 통한 인구증가 시도 • 살고싶은 지역 만들기 활성화 • 산업단지 개발에 따른 지역 활성화 및 고용창출 • 지역특성을 고려한 다양한 주택유형 공급 • 고령자를 위한 특성화된 단지 조성 • 노후주택 정비를 통한 지속가능한 지역발전 실현 • 친환경 주거단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구 감소와 노령화 • 성장과 쇠퇴의 양극화 • 도시주변부 주거지 경관의 부조화 • 고층고밀주택 공급으로 주거획일화 우려 • 공공임대주택의 단지화·집적화로 사회적 소외감 발생 • 수급 불균형에 따른 미분양 주택 증가
<p>기회요인 (Opportunities)</p>	<p>위험요인 (Threats)</p>

■ 주택종합계획의 목표 및 3대 추진전략

<p>목 표</p>	<p>⇒ • 도민만족형 질높은 주택보급</p>
<p>추진전략</p>	<p>⇒ • 주거환경의 질적 수준 향상 • 주거복지 수준 향상 • 수요자 중심의 다양화된 주택 공급</p>

제5장 주택수요전망

1. 인구 및 가구전망

- 통계청 전국의 인구는 2020년까지 증가하는 추세이나, 2025년부터 감소하는 것으로 전망됨. 통계청 경남지역 시군별 인구는 2015년까지 증가폭이 정체될 것으로 예상되며 2020년부터 지속적으로 감소할 것으로 예상하고 있음

<인구전망>

(단위:명)

	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
전국	48,874,539	49,277,094	49,325,689	49,107,949	48,634,571
증감률(%)	-	0.82	0.1	-0.44	-0.96
경상남도	3,140,817	3,141,472	3,123,930	3,103,362	3,076,241
증감률(%)	-	0.02	-0.56	-0.66	-0.87

자료 : 연령별(시도) 추계인구, 2005, 통계청

- 통계청의 향후 경상남도의 가구 중 일반가구는 점차 증가하여 계획년도인 2015년경에는 117만여 가구가 될 것으로 전망하며 1인가구의 증가와 가구원수의 감소에 대응한 주택공급 및 정책이 요구되는 실정임

<가구전망>

(단위:가구,%)

		2010	2015	2020	2025
전국	계	17,152,277	18,191,663	19,011,815	19,593,767
	증감률(%)	1.4	1.1	0.8	0.5
	1인가구	3,473,415	3,773,408	4,109,276	4,421,560
	증감률(%)	1.7	1.7	1.6	1.4
경상남도	계	1,119,519	1,175,545	1,221,037	1,257,735
	증감률(%)	1.2	0.9	0.7	0.5
	1인가구	244,255	264,007	287,122	310,246
	증감률(%)	1.6	1.6	1.7	1.5

자료 : 통계청

2. 주택수요전망

- 인구추정 및 1인당주택연면적·멸실률 등에 의한 경남의 신규주택수요량 추정
한 결과 기준년도 2007부터 목표연도 2012년까지 수요량은 19.1만호로 매년
3.8만호를 공급해야 하는 것으로 추정됨
- 그러나 택지개발 등에 의해 기공급된 주택 및 미분양주택 등을 고려한 수요
량은 13만호로 매년 약 2.6만호를 공급해야 하는 것으로 추정

<경상남도 5대 권역별 신규주택수요전망>

(단위:호)

권역별	2007~2012년*	연간수요량*	2007~2012년**	연간수요량**
중동부도시권	160,080	32,016	95,329	19,066
서부도시권	20,212	4,042	13,829	2,766
낙동강내륙권	2,219	444	121	24
서북고원권	545	109	-	-
남부해양권	22,826	4,565	20,185	4,037
경남	191,475	38,295	129,463	25,893

주: *주택수요추정에 따른 신규주택수요량.

**택지개발로 기공급된 주택, 미분양 주택, 공기수를 고려한 신규주택수요량.

제6장 주택공급계획

1. 공급목표

- 2012년까지 약16만호 공급
- 인구1천명당 400호, 주택보급률 120% 실현

2. 권역별 공급계획

- 2012년까지 경상남도에 공급가능한 총 주택수는 163,054호로 신규공급주택 80,385호·정비사업을 통해 공급되는 7,741호·미분양물량 17,214호·공가수 7,714호 그리고 개발제한구역해제지역내 토지이용전환을 통한 약 50,000여호로 분석됨

<권역별 공급계획>

(단위:호)

권역별	신규주택수			재정비	공가	미분양	토지이용 전환 주택공급	공급계획 총량	
	공급할 주택수	계획	기공급						
중동부 도시권	양산	33,752	52,935	19,183	-	27	5,211	10,000	48,990
	김해	7,400	25,680	18,280	-	76	3,300	10,000	20,776
	창원	1,994	1,994	-	73	90	914	10,000	13,071
	진해	4,200	5,200	1,000	1,600	-	1,110	10,000	16,910
	마산	9,021	9,021	-	5,968	99	1,911	10,000	26,999
	계	56,367	94,830	38,463	7,641	292	12,446	50,000	126,746
서부 도시권	진주	14,403	14,403	-	-	346	2,835	-	17,584
	하동	-	-	-	-	413	-	-	413
	사천	2,506	2,506	-	100	518	709	-	3,833
	남해	-	-	-	-	1127	-	-	1,127
	계	16,909	16,909	-	100	2,404	3,544	-	22,957
낙동강 내륙권	밀양	-	-	-	-	337	127	-	464
	함안	-	1,267	1,267	-	394	88	-	482
	창녕	-	-	-	-	387	76	-	463
	의령	-	3,834	3,834	-	302	0	-	302
	계	-	5,101	5,101	-	1,420	291	-	1,711
서북 고원권	거창	7,109	7,109	-	-	624	27	-	7,760
	함양	-	-	-	-	563	0	-	563
	산청	-	-	-	-	456	0	-	456
	합천	-	-	-	-	777	3	-	780
	계	7,109	7,109	-	-	2,420	30	-	9,559
남부 해양권	고성	-	-	-	-	158	0	-	158
	통영	-	-	-	-	549	154	-	703
	거제	-	1,609	1,609	-	471	749	-	1,220
	계	-	1,609	1,609	-	1,178	903	-	2,081
경남	80,385	125,558	45,173	7,741	7,714	17,214	50,000	163,054	

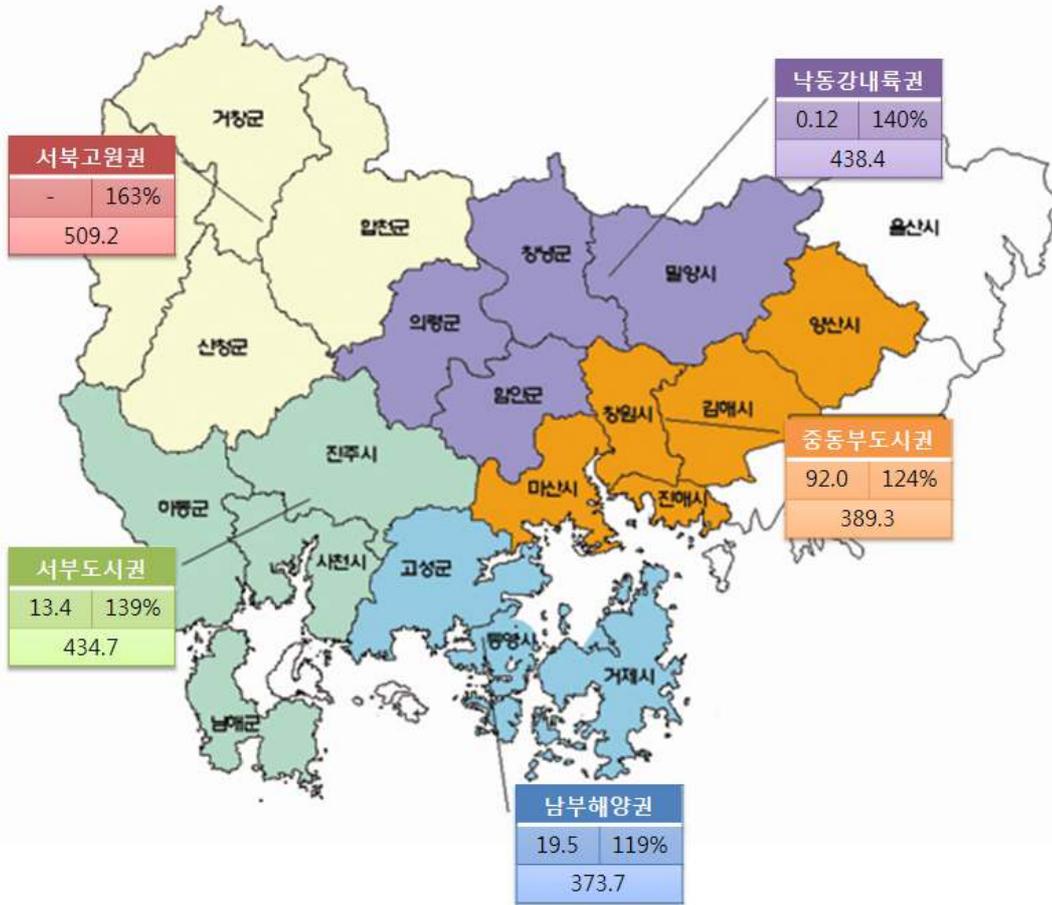
3. 연차별 공급계획

- 연차별 공급계획은 침체된 주택건설경기와 미분양주택 등의 문제를 고려하여 순주택수요량의 97%정도를 공급계획물량으로 확정하여 경상남도 실정에 맞게 연간25천호 공급을 목표로 5년간 총125천호·2010년에 25천호를 공급하는 것을 기준으로 함. 초기에는 침체된 건설경기와 미분양주택 해소 등에 따라 공급량 비중을 낮추어 배분하는 반면 후기에는 17대 새정부가 제시한 과도한 규제 완화 및 지방 미분양 주택의 취득등록세 인하 등에 따라 건설경기가 회복될 것으로 전망하여 초기에 비해 상대적으로 공급 비중 높여 계획함

<권역별·연차별 공급계획(2008~2012)>

(단위:호,천호)

권역별	순주택 수요량*	공급 계획량	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	공급 계획 총량	2012년			
									주택 제고 (천호)	주택 보급률 (%)	전인당 주택수 (호)	
경남 도시권	양산	549	530	85	93	106	119	127	48,990	138.3	159	498
	김해	38,148	36,833	5,893	6,483	7,367	8,251	8,840	20,776	188.8	103	322
	창원	27,546	26,596	4,255	4,681	5,319	5,958	6,383	13,071	204.5	119	371
	진해	12,056	11,640	1,862	2,049	2,328	2,607	2,794	16,910	76.1	134	419
	마산	17,030	16,443	2,631	2,894	3,289	3,683	3,946	26,999	183.7	132	414
	계	95,329	92,043	14,727	16,200	18,409	20,618	22,090	126,746	791.4	124	388
소도시권	진주	12,454	12,025	1,924	2,116	2,405	2,694	2,886	17,584	147.9	134	419
	아동	-	-	-	-	-	-	-	413	21.7	143	447
	사천	1,374	1,327	212	233	265	297	318	3,833	48.2	139	433
	남해	-	-	-	-	-	-	-	1,127	23.1	173	539
	계	13,829	13,352	2,136	2,350	2,670	2,991	3,205	22,957	240.8	139	434
남해안 특례 권	밀양	121	117	19	21	23	26	28	464	45.4	135	422
	함안	-	-	-	-	-	-	-	482	26.7	136	425
	창녕	-	-	-	-	-	-	-	463	26.0	145	453
	의령	-	-	-	-	-	-	-	302	14.3	162	505
	계	121	117	19	21	23	26	28	1,711	112.4	140	438
소도시 권	거창	-	-	-	-	-	-	-	7,760	32.9	172	538
	함양	-	-	-	-	-	-	-	563	16.9	147	459
	산청	-	-	-	-	-	-	-	456	14.6	152	474
	합천	-	-	-	-	-	-	-	780	26.9	171	534
	계	-	-	-	-	-	-	-	9,559	91.2	163	509
남해안 영양 권	고성	-	-	-	-	-	-	-	158	22.7	146	457
	통영	3,100	2,993	479	527	599	670	718	703	52.0	126	394
	거제	17,085	16,496	2,639	2,903	3,299	3,695	3,959	1,220	80.7	110	342
	계	20,185	19,489	3,118	3,430	3,898	4,366	4,677	2,081	155.3	119	372
경남	129,463	125,000	20,000	22,000	25,000	28,000	30,000	163,054	1391.7	129	403	



<2008~2012년 권역별 신규주택공급계획>(단위:천호·%·천인/호)

- 계획기간동안 연차별 공급물량은 현재의 건설경기가 반영되어 초기 공급량을 조절하여 평균적으로 25천호/년 공급을 목표로 함
- 목표연도인 2012년 경상남도의 주택재고는 약140만호이며 주택보급률은 129.1% 인구1천인당 주택수는 403호가 될 것으로 전망

<연차별 공급계획(2008~2012)>

(단위:호,천호)

연도	주택공급계획물량 (천호)	주택재고 (천호)	주택보급률 (%)	인구1천인당 주택수 (호/천인)
2008	20	1,233.1	116.2	375
2009	22	1,267.3	118.0	381
2010	25	1,302.0	119.8	386
2011	28	1,337.1	121.6	392
2012	30	1,391.7	129.1	403
계	125	1,391.7	129.1	403

제7장 부문별 추진과제

1. 주거수준의 질적수준 향상

■ 주택개량·리모델링, 빈집철거 등 주거환경 정비계획

- 기성시가지의 효율적인 토지이용을 통한 주거환경 정비
 - 2008년 7월 기준 경남의 정비구역현황을 보면 32구역에 총 21,800호이며 정비사업을 추진하면 29,500여 호가 공급되어 7,700여 호가 증가하는 것으로 분석됨
- 정비사업의 계획적 관리를 통한 주거환경 정비
 - 광역화된 기반시설의 설치를 위해서는 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립되었더라도 “도시 재정비 촉진을 위한 특별법”의 재정비촉진지구로 지정되거나 별도의 기반시설부담계획을 수립하여 구도시의 인프라를 개선하도록 해야 할 것임

■ 재고주택의 질적수준 향상

- 주거지 유형 분석
 - 주택의 질적수준 향상을 위해서는 지역별 특성을 분석하여 개발여건, 건축현황, 입지여건 등을 분석하여 유형별로 정비·관리하는 방안 제시
 - 주거형태, 노후도, 기반시설설치 상태의 건축현황에 따라 8개의 유형으로 분류하고, 지형·밀도·입지상태 등 개발여건에 따라 6개의 유형으로 분류함

■ 불량노후주택 및 빈집정비 활성화

- 농촌지역 노후주택 정비
 - 경남의 20년 이상된 노후주택은 213,772호, 24.4%로 전국 평균 20.5%보다 높은 수준임
 - 특히 군지역의 노후주택 비율은 36%로 매우 높은 수준이며 함천군의 경우 노후주택 비율이 44%를 상회하는 실정임
 - 가장 중요한 것은 농어촌 취락의 현재와 미래의 기능에 따라 유형을 구분하여 주거용으로 개발해야 할 지역에 대해서는 저밀, 전원주거지로 조성하는 계획수립이 필요함

- 상습침수지역 등의 정비
 - 도시 및 주거환경정비법에는 재해관리구역으로 지정된 지역에 대해서는 정비계획을 수립할 수 있도록 되어 있음
 - 도내 상습침수지역에 대해서는 도시 및 주거환경정비법의 정비사업을 통해 재해를 예방하는 시설을 확충하고 주거환경을 개선할 수 있는 방안 수립이 필요함

2. 취약계층의 주거복지수준 향상

■ 공공임대주택 공급계획

- 공공임대주택 수요추정
 - 2006년 말 경상남도의 임대주택은 약 8만8천 호로 전국의 7%를 차지하고 있음
 - 2008년 기준 공공지원 대상가구인 소득3분위 이하 가구 수는 17.6%로 143,400여 가구로 추정되고 이 중 입주희망 가구는 21.5%, 30,800여 호로 추정됨
- 공공임대주택 공급계획
 - 도내 공공임대주택은 조사결과 저소득계층의 집단주거지역이라는 부정적인 이미지와 함께 입지에 대한 높은 불만으로 입주의사가 매우 낮은 실정이나 향후 이에 대한 개선으로 임대주택을 전체 주택재고의 10% 목표로 공급토록하고, 이후 지속적인 공급을 통하여 임대주택 비율을 점차 확대하는 정책이 필요함
 - 2012년 전체 경남의 주택은 152.9만 호로 추정되므로 이의 10%인 153,000호의 필요 임대주택 중 2008년 재고 8만8천호를 제외하면 65,000호의 추가 공급이 필요한 것으로 분석됨

■ 취약계층을 고려한 주택공급

- 취약계층의 현황
 - 도내 가구 중 주거취약계층 가구(저소득취약계층, 장애인, 노인가구 포함)는 총가구대비 약 12.3%로 조사됨
 - 특히 김해, 양산을 제외한 18개 시군이 고령화 또는 초고령화 지역일만큼 노인가구가 많아 2005년 기준 노인가구 비율이 전체 가구의 2.5%를 차지함
- 고령자 주거지원

- 고령자들은 다른 연령계층과 어울려 사는 것을 원하는 것으로 조사되었고 소득계층별로 다양한 수요가 나타나고 있다는 점에서 다양한 주거유형 공급전략이 필요함
- 기존주택의 배리어-프리화(무장애공간화)
 - 고령자, 장애인이 거주하는 주택을 무장애공간화하여 주거복지를 강화하는 정책으로 소득3분위 이하 저소득층 중 노인 및 장애인가구를 우선대상으로 함
 - 사업주체는 지자체, 주택공사가 주도함

3. 수요자 중심의 다양한 주택공급

■ 지역특성을 고려한 주택공급정책

- 고층 아파트 위주의 주택공급
 - 경남의 유형별 주택재고를 보면 아파트가 48.3%, 단독주택 44.7%, 연립주택 2.7%의 비율을 나타내고 있으며 아파트가 지속적인 증가율을 보이고 있음
 - 주택유형별 편중도를 보면 20개 시군 중 양산시 75.3%, 창원시 72.9%, 김해시 68.4% 등으로 아파트 비율이 압도적으로 높은 것으로 나타남
 - 2005년과 2006년 경남의 총 주택건설사업 87,200건 중 약 90%가 아파트 건축이며 11층 이상의 고층 아파트가 99%일 정도로 편중되어 있음
- 주택유형의 다양화 유도
 - 시장이 주는 다양성을 담보하고 주거공간의 다양화를 통한 주거의 질적향상을 위해 판상형 또는 타워형으로 대변되는 획일적인 고층·고밀 아파트 건설을 지양하고, 기존주거단지와 차별성을 가지며 지역별 특성을 고려한 주거지 개발 유도가 필요함
- 시범 주거단지 조성
 - 자연환경 여건과 인문사회 여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 주거단지 조성으로 매력있는 주거환경 마련을 위하여 수변, 해안변, 경사지, 고지대 등에 자연환경여건과 인문사회여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 시범 단지를 개발함
 - 경사형·수변형 주거단지, 도심형·전원근교형 주거단지, 문화·예술·동호인을 위한 집단주택의 개발을 위한 공모제 실시로 단지계획안을 선정하고 선정안은 택지개발사업예정지구, 도시재정비촉진사업지구 등 새로이 조성되는

주거단지에 적용토록 함

○ 민간임대주택의 공급

- 임대주택에 대하여 영세서민 주거안정의 관점에서만 접근하여 임대주택은 소형의 열등한 주택으로 보는 부정적 인식이 만연되어 있음
- 세제·금융지원이 85㎡이하 임대주택에 한정되어 일반인의 수요가 많은 33~40평형대 임대주택의 건설은 전무한 실정임
- 임대주택에 대한 부정적 인식을 불식하고 다양한 주거수요를 충족할 수 있도록 중대형 임대주택공급
 - 공공임대주택 : 전용 25.7평형(85㎡)까지
 - 민간임대주택 : 전용 40평형(132㎡)까지
- 공급규모 확대와 관련하여 과감한 세제지원 등으로 수익성을 제고하여 연기금 등 민간자본의 임대주택시장으로의 참여 유도

■ 주택종합기반 구축

○ 주택관련자료의 종합정보망 구축

- 주택정책수반과정에서 필요한 연도별 주택정보의 수집 및 분석통계 구축으로 체계적인 주택정책을 수립하는 근간을 마련토록 함
- 주택관련 행정업무의 전반적인 사항을 신속·정확하게 처리하고, 부서간의 연계성 도모를 위하여 종합정보망 구축 필요

○ 주택종합정보 전산화 구축계획

- 지자체 건축행정업무의 합리화를 위한 사업과 건축관련자료의 정보제공 등 서비스강화를 위한 사업으로 구분
 - 건축물대장의 온라인화, 건축물현황도면의 전산화, 건축물 DB사업 등

■ 주택종합정보기반 구축

○ 주택상태조사(Housing Condition Survey)시행

- 주택수명을 연장시키고 주택재고를 유지하기 위해서는 종합적으로 주택의 질적수준을 파악하기 위한 주택상태조사가 필요함
- 주택상태조사를 통해 주택의 상태변화를 측정하여 주택개선수요나 재개발, 주거환경개선사업 등에 대한 수요 파악

제8장 계획실현방안

1. 투자계획 및 자원확보 방안

- 경상남도 주택종합계획의 추진을 위해 도시교통국 혁신도시주택과의 중심적 역할이 요구되며 내부적으로 정책기획관·예산담당관 등의 적극적인 협조가 필요함. 또한 실제적 참여확대를 위해 경남개발공사 등의 참여도 필요함
- 주택지원과 관련한 재원은 택지조성사업비특별회계, 국민주택기금, 도시·주거환경정비기금 등이 있음. 현재 주택정책의 가장 중요한 재원으로 국민주택기금으로 그동안 공공임대주택건설과 소형분양주택건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나 기금이 재정출연보다는 주로 국민주택채권을 발행하여 모아진 재원에 의존하고 있어 활용범위가 제한적임
- 경상남도의 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실현하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 요구됨
- 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축·재정비사업 추진 시 개발부담금의 일부 확보
- 「주택법」 제73조 (국민주택사업특별회계의 설치 등)에 의거하여 특별회계를 설치하여 자원 확보

2. 공공 및 민간의 역할

<주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분>

구 분	공공부문	민간부문
개발주체	중앙정부·지자체·주택공사·주택은행	주택사업체·건설업체·자금공급자·개발가구
정책의 목표	사회적 형평성 및 주거복지	시장경제 효율성 극대화 (기업 이윤추구 및 영리추구)
정책의 과정	주택공급우선	주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	저소득 계층·무주택자·도시영세민	모든 소득계층 (중·고소득 계층에 치중)
주택 점유형태	임대우선, 부분적 분양	분양과 임대
공급자와 소비자의 관계	협동관계(공급자-수혜자)· 경쟁관계(기관간, 수혜자간)	경쟁관계(기업간, 공급자-소비자간)
국가의 지원	직접 지원과 보조(금융, 조세 등)	간접적 지원(금융, 조세 등)

3. 주택종합계획 관리방안

■ 지표설정

- 계획기간동안 목표지표를 설정하여 종합적이며 지속적인 주택수요관리가 되어야 할 것임
- 주택종합계획은 광범위한 계획으로 수립 후 변경할 가능성을 가정하고 연차별 주택관련 현황을 분석하여 계획의 현실성과 적시성을 향상시켜 주택수요를 관리하는 과정이 필요함

<주택종합계획 목표지표>

지표		2008년	2010년	2012년
양적 지표	주택보급률(%)	117	118.5	120
	인구1천명당주택수(호/천인)	336	362	400
	공공임대주택제고비율(%)	10	10	10
질적 지표	최저주거기준미달가구 비율(%)	9	7	5
	1인당 평균 주거면적(m ² /인)	24.7	25.5	26.5
환경 지표	1인당 도시공원 면적(m ² /인)	10	12	15
	재활용 용지 비율(%)	3.5	3.8	4.0
	재생가능 에너지 이용 비중(%)	2.5	4.5	6.0

자료 : 제3차 경상남도종합계획수정계획(경상남도) 및 국토관리의 지속가능성 지표(국토해양부).

- 주: 1) 공공임대주택제고비율은 총주택제고량의 비율을 기준으로 함
 2) 최저주거기준미달가구 비율은 전국 대비 비율을 기준으로 함
 3) 1인당 도시공원면적은 도시공원 조성면적/도시인구 임
 4) 재활용 용지 비율은 (정비사업면적/도시지역 주거·상업·공업지역면적)×100
 5) 재생가능 에너지 이용 비중은 (신재생에너지보급면적/1차에너지보급면적)×100

■ 경상남도 지자체간 주택정책협의체 구성

- 경상남도에 포함된 20개 지자체는 지역적 특성이 다양한 주택시장이 형성되어 있으나 하나의 주택시장으로 보고 각 지자체 및 관련기관들과의 주택정책협의체 구성으로 연계성 유지와 지속적인 관찰이 요구됨

제1장 주택종합계획의 기본목표 및 방향

제1절 계획의 배경 및 목적

제2절 계획의 범위 및 연구방법

제3절 주택정책의 비전과 목표

제1장 주택종합계획의 기본목표 및 방향

제1절 계획의 배경 및 목적

- 2003년 중앙정부는 국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 위한 국민통합을 계획이념으로 주택부족 문제의 해소, 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차의 완화, 주택시장의 안정기반 구축을 목표로 설정하여 주택종합계획(2003~2012) 수립
- 현재까지 도내의 주택물량공급에 중점을 둔 주택정책에서 벗어나 주택 및 주거의 질적 수준 향상에 초점을 맞춘 주택 정책 방안 및 추진과제 제시 필요
- 또한 2003년 개정된 「주택법」은 광역자치단체에 대해 10년 단위의 주택종합계획을 수립토록 명시하고 있음
- 경상남도 차원의 지역특성을 감안한 주거안정 및 주거의 질적 수준 향상이라는 목표에 대응할 수 있는 중장기적 주택계획 수립의 법 제도적 의무화
- 따라서 경상남도 주택종합계획은 주택관련내용을 포함하고 있는 계획 과 사업 및 주택관련자들에게 경상남도 주택정책의 목표와 방향 및 실천과제를 제시하는 기본지침서 역할
- 본 계획에서는 경상남도민의 주거복지향상을 목표로 중장기적인 관점에서 주택수요와 공급능력을 전망하여 주택정책의 방향과 기본목표, 정책 제시를 목적으로 함

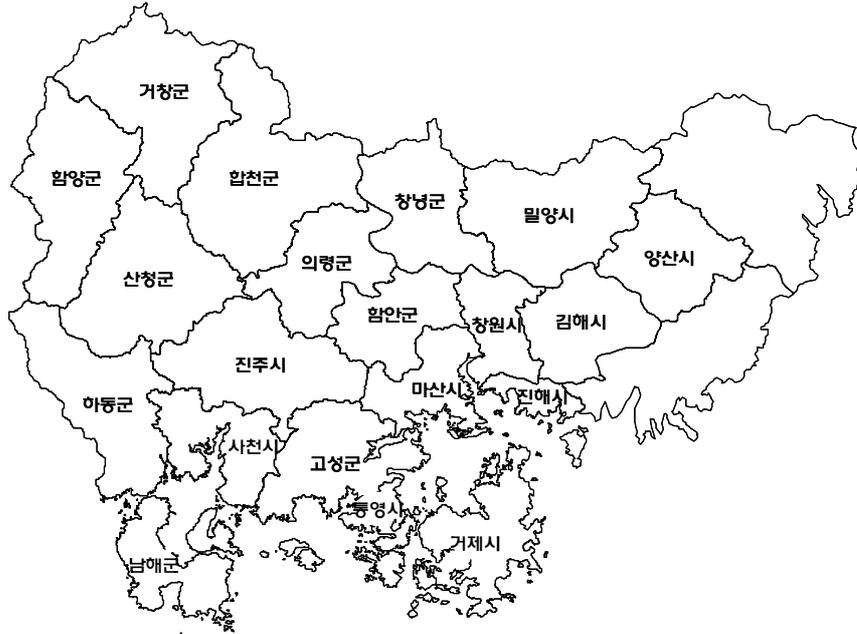
제2절 계획의 범위 및 연구방법

1. 시간적 범위

- 2008~2012년
- 기준년도 : 2007년

2. 공간적 범위

- 계획의 공간적 범위로는 경상남도 20개 지자체를 대상으로 함
- 시 지역(10개시) : 창원·마산·진주·진해·통영·사천·김해·밀양·거제·양산
- 군 지역(10개군) : 의령·함안·창녕·고성·남해·하동·산청·함양·거창·합천



<그림1-1> 경상남도의 공간적 범위

3. 내용적 범위

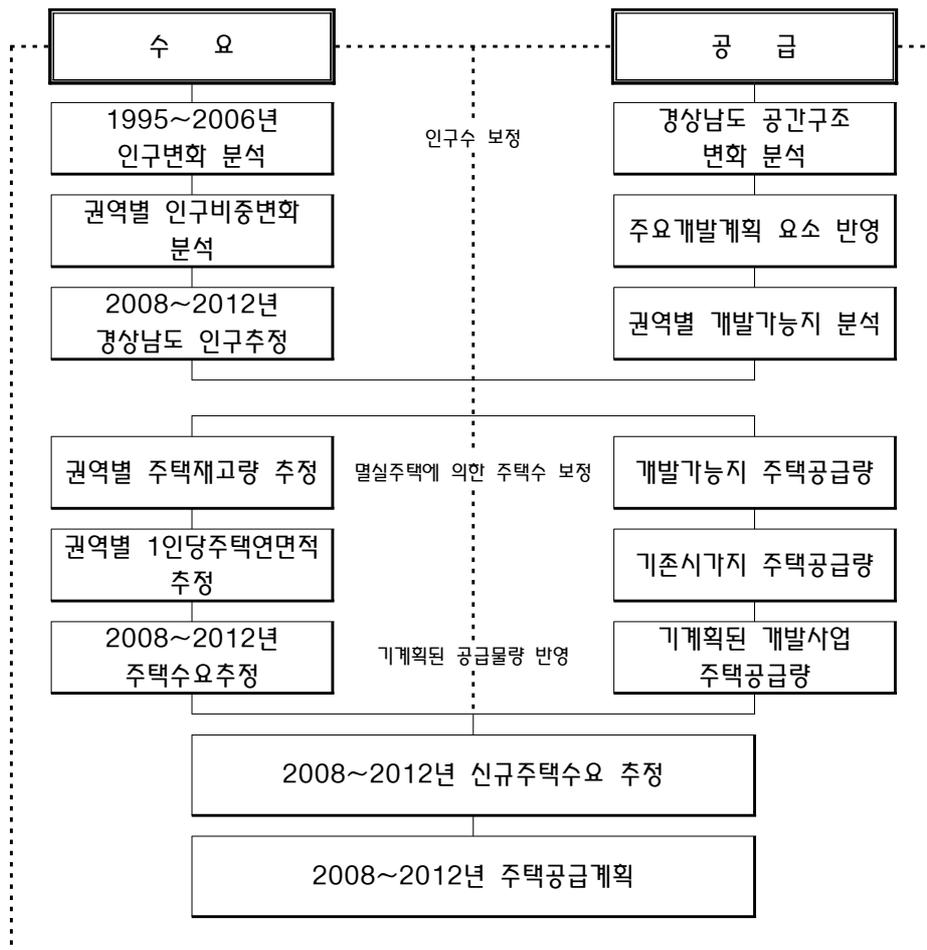
- 『주택법』 제8조와 동법 시행령 제9조, 『경상남도주택조례』 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획으로 아래 항목을 포함함
- 기본 목표 및 방향 설정
- 주택시장의 현황 및 전망
- 주택의 규모별, 유형별, 점유유형별 수요 전망
- 주거 수준의 목표 설정
- 주택건설, 택지수급, 자금조달·투자 및 자재수급계획
- 저소득, 장애인, 고령자 등 취약계층의 주거복지 향상을 위한 대책
- 주거안정 및 주거복지 향상을 위한 대책 등

<참 고>

법 령	내 용
<p>주택법 제8조 (시·도 주택 종합계획의 수립)</p>	<p>① 시·도지사는 제7조의 규정에 의한 주택종합계획에 따라 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 특별시·광역시 및 도(이하 "시·도"라 한다)의 조례가 정하는 바에 의하여 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조의 규정에 의한 주택 종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다. <개정 2005.1.8></p> <p>② 시·도지사가 제1항의 규정에 의하여 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립한 때에는 지체 없이 이를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 건설교통부장관이 이를 정할 수 있다.</p>
<p>주택법 시행령 제9조 (시·도 주택 종합계획의 범위)</p>	<p>법 제8조제1항의 규정에 의한 10년 단위의 시·도 주택종합계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 특별시·광역시 또는 도(이하 "시·도"라 한다) 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 4. 주거수준의 목표 5. 제8조제2항 각호의 사항(동항제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 시·도의 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
<p>경상남도 주택조례 제2조 (주택 종합계획)</p>	<p>도지사가 법 제8조제1항의 규정에 의하여 수립하는 10년 단위의 도 주택종합계획(이하 "주택종합계획"이라 한다) 및 연도별 주택종합계획에는 각각 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 10년 단위의 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 나. 주택시장의 현황 및 전망 다. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요전망 <ol style="list-style-type: none"> 라. 주거수준의 목표 마. 제2호 각 목의 사항(제2호 나목 및 다목의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 추진계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책 사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항 2. 연도별 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택 및 택지의 현황 나. 다음연도의 주택건설계획 다. 다음연도의 택지수급계획 라. 주택자금 조달계획 및 투자계획 마. 주택건설 자재의 수급계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원계획 사. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획 아. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업 등 정비사업 추진 계획 자. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 도지사가 필요하다고 인정 하는 사항

4. 연구방법

- 본 과제에서 2012년까지의 경상남도 전체인구 추정치를 수요측면과 공급측면에서 접근하여 1995년~2006년까지 인구자료에 의해 인구비중회귀식을 도출하여 2008~2012년까지의 인구를 추정하고, 1997년 이전의 자료는 울산광역시의 1995년, 1996년의 인구자료를 통해 보정함
- 추정된 인구수를 기반으로 주택수요를 추정하기 위해 주택재고량 및 1인당주택연면적을 이용함. 그리고 공급측면에서 기존시가지에서의 주택공급 가능량 또는 기계화된 택지개발사업에서 공급 가능한 주택공급량을 필요주택재고량에서 제거함으로써 최종적으로 2012년까지 필요한 권역별 신규주택주요량을 추정함



<그림1-2> 주택수요 분석과정

제3절 주택정책의 비전과 목표

1. 주택정책의 현황

- 현재 경상남도는 지방화시대의 정착, 행정중심복합도시, 공공기관 지방 이전 및 혁신도시, 기업도시 건설 추진에 따른 지역발전의 기회가 확대되어 국토의 균형발전을 도모하며 중장기적인 주택종합계획이 필요
- 인구증가의 둔화 및 고령화의 급진전, 소득의 양극화 등으로 인해 주택수요가 변화하고 있음. 정부의 주택시장안정 유지를 목표로 하고 있는 점에서 주택종합계획에 의해 서민주거 안정과 다양한 주거환경을 조성할 수 있는 주거권 정립을 위한 정책으로의 전환이 요구

2. 주택정책의 비전과 목표

1) 주거환경의 질적 수준 향상

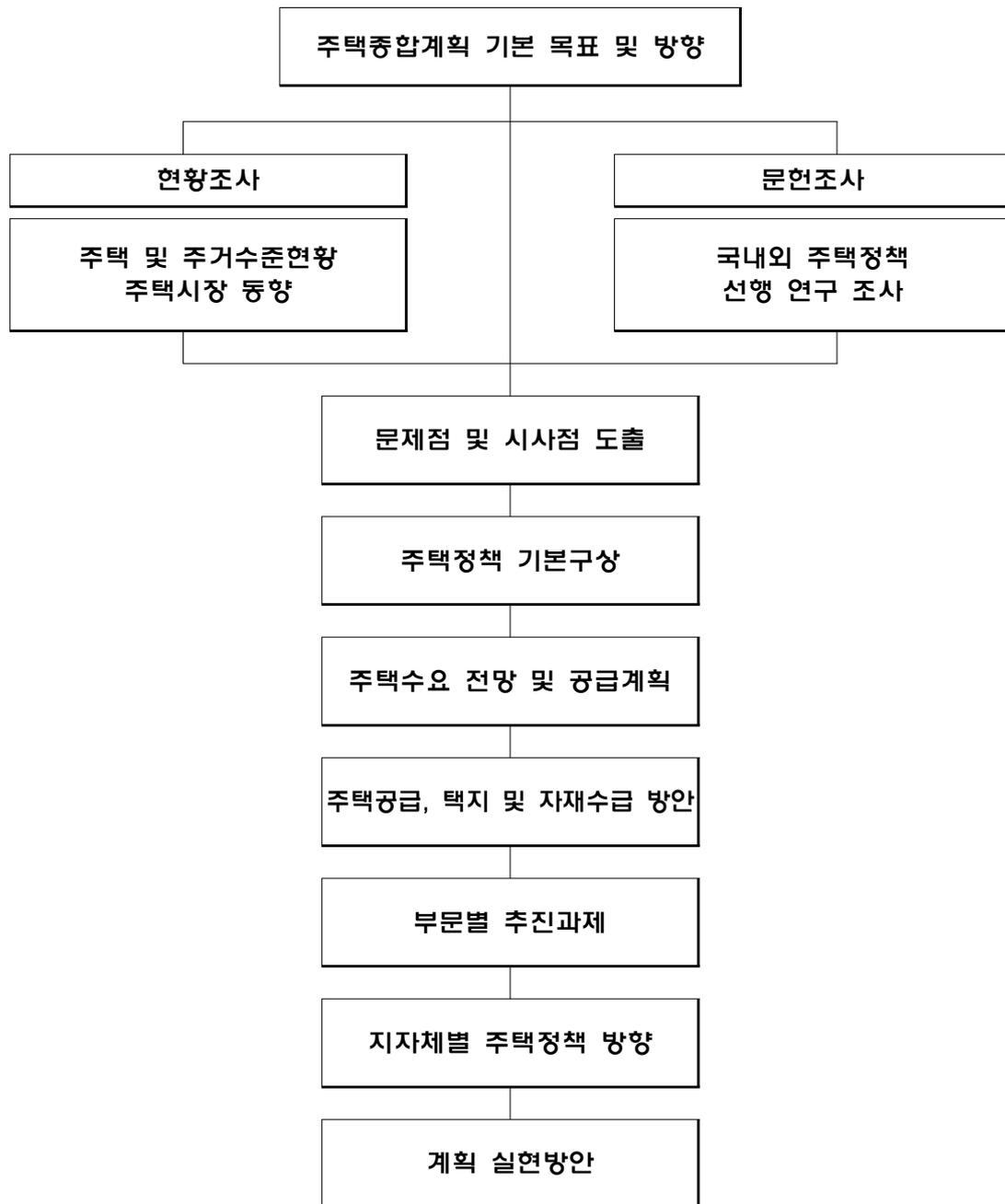
- 변화하는 수요에 대응하며 주거환경 수준이 열악한 기존 노후주택지의 개선을 위해 기성시가지 정비 활성화 유도함
- 공동주택재고의 중요성 고려, 기존 공동주택관리의 투명성, 효율성 향상 유도
- 주택개량 및 리모델링을 통한 기성시가지 정비활성화

2) 주거복지 수준 향상(사회 통합 및 소득계층 혼합개발)

- 저소득층 가구 및 고령자·장애인 가구 지원 확대
- 주거비 지원 등 간접적 지원 확대
- 다양한 방식을 통한 공공 임대주택의 균형적 공급 확대

3) 수요자 중심의 다양화된 주택 공급

- 소득수준에 따른 다양한 형태의 임대주택 수요 증가에 따른 주택 공급
- 지역특성, 자연경관, 지형과의 조화를 고려한 쾌적한 주거환경 조성
- 수요자 욕구 충족 서비스 제공 위해 주택공급 정보기반 구축 향상 도모



<그림1-3> 주택종합계획 흐름도

제2장 주택현황 및 문제점

제1절 일반현황

제2절 주택현황

제3절 주거수준

제4절 주택시장 현황

제5절 취약계층의 주거현황

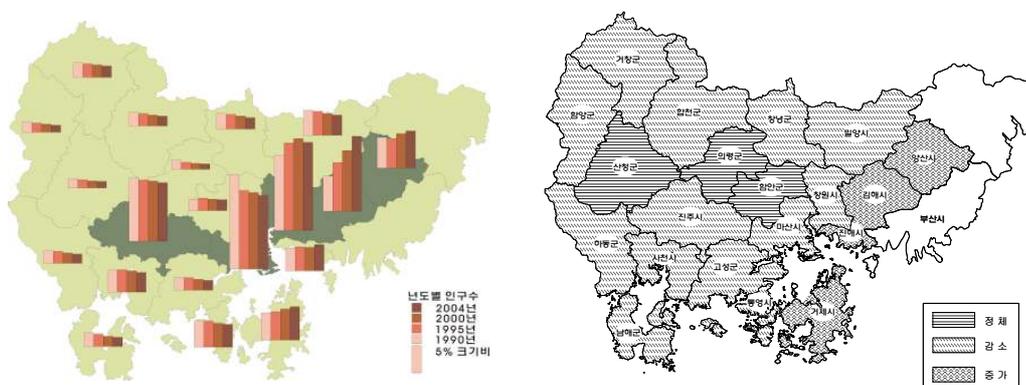
제6절 문제점 및 시사점

제2장 주택 및 주거현황

제1절 일반현황

1. 인구현황

- 경남의 인구현황을 살펴보면 2005년 현재 3,160,431명으로 세대당 인구는 2.8인, 외국인인구수는 26,679명으로 나타났다. 울산광역시가 경남에서 분리된 1997년부터 현재까지 인구의 연평균 증감률은 0.4%로 매년 조금씩 인구가 증가하고 있음



<그림2-1 > 경남의 인구추세(2001년~2004년)

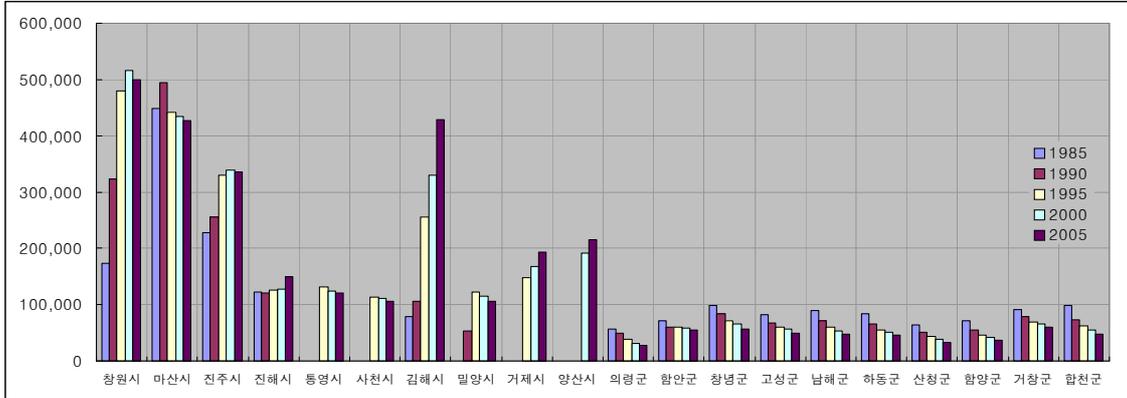
<표2-1> 경남의 인구 현황

(단위:세대,인,인/ha)

연도	세대수	인구수	인구밀도	세대당인구	외국인인구
1997년	959,380	3,058,479	291	3.2	14,721
1998년	967,817	3,080,974	293	3.2	11,219
1999년	980,868	3,093,326	294	3.2	13,097
2000년	952,323	2,978,502	283	3.1	7,573
2001년	1,018,039	3,124,123	297	3.1	17,621
2002년	1,043,704	3,143,475	297	3.0	19,057
2003년	1,074,004	3,162,190	298	2.9	23,173
2004년	1,096,069	3,168,734	299	2.9	24,920
2005년	1,290,320	3,160,431	300	2.8	26,679
연평균증감률(%)	4.3	0.4	0.4	-1.6	10.2

자료 : 경상남도, 경남통계연보, 각연도

- 경남지역은 진해, 김해, 거제, 양산을 제외한 지자체에서 인구의 지속적인 감소추세를 보이고 있으며 김해시는 급격한 인구 증가 추세를 보임



<그림2-2> 경남의 인구변화 추이(1985년~2005년)

2. 가구현황

- 경남지역 전체 가구수는 2000년~2005년 5년 동안 11%의 증가율을 보여 연간 2%이상 증가한 것으로 나타남
- 반면 의령·창녕·하동·산청·거창 군지역의 인구는 1~4% 감소하는 추세로 나타남

3. 1인가구·노인수·외국인가구 현황

- 경남지역에서 1인가구 비율이 가장 높은 지역은 창원시로 나타남. 이는 창원공단 입주기업체들의 본격적인 가동과 도시개발사업의 지속적인 추진으로 유입된 인구가 크게 늘어나게 되었으며 이로 인해 지역의 1인가구수도 증가한 것으로 추정됨
- 노인가구 비율이 가장 높은 지역은 고령화지역인 진해시로 나타남
- 경남지역에서 외국인가구 비율이 가장 높은 지역은 김해시로 나타남. 김해시 제조업의 생산액이 경남지역에서 가장 높아 이에 근무하는 외국인 근로자들이 상당수를 차지하여 김해시의 외국인가구가 크게 증가한 것으로 추정됨

<표2-2> 경남의 연도별 가구현황

(단위:가구)

	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	1인가구	비혼연가구	노인가구		외국인가구
경상남도	851,128	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007	226,117	15,271	26,679	-	35,953
창원시	43,689	88,189	136,858	154,214	162,888	31,397	2,731	2,101	-	5,654
마산시	108,765	124,617	129,764	135,215	144,246	28,314	1,856	1,494	○	2,944
진주시	53,575	63,532	95,511	105,318	114,348	24,899	2,034	3,979	○	2,083
진해시	29,935	32,604	36,277	39,378	49,975	8,723	746	5,779	○	2,046
통영시	-	-	39,433	40,592	44,006	9,492	624	684	○	1,174
사천시	-	-	34,128	36,157	38,726	9,284	341	637	◎	932
김해시	18,709	28,561	72,721	98,891	137,295	22,026	1,545	223	-	8,197
밀양시	-	13,864	38,792	39,923	40,389	10,785	394	332	◎	822
거제시	-	-	43,288	52,230	65,144	12,664	2,564	458	○	4,409
양산시	-	-	-	57,211	70,134	11,907	814	3,874	○	3,148
의령군	13,961	13,216	12,945	12,619	12,077	4,300	100	634	☆	305
함안군	18,494	18,185	19,722	20,707	20,860	5,586	204	2,644	◎	1,407
창녕군	25,370	25,320	24,718	24,494	24,246	7,523	223	170	☆	622
고성군	20,114	19,814	19,953	20,187	19,775	5,691	203	347	☆	518
남해군	21,717	21,346	20,942	20,548	19,788	5,976	154	115	☆	352
하동군	20,127	19,258	18,846	18,776	18,656	5,430	147	1,632	☆	172
산청군	15,242	14,162	13,915	14,008	13,449	4,107	120	980	☆	234
함양군	16,937	16,052	15,889	15,993	15,551	4,745	112	169	☆	305
거창군	21,239	21,568	22,671	23,464	23,698	6,543	189	166	☆	259
합천군	25,183	22,787	22,070	21,468	20,756	6,725	170	261	☆	370

자료 : 연령별(시도) 가구추계, 일반가구(1인가구 및 비혼연가구 포함), 2005, 통계청.

○ : 고령화지역(65세 이상 인구가 지역 총인구를 차지하는 비율이 7% 이상)

◎ : 고령지역(65세 이상 인구가 지역 총인구를 차지하는 비율이 14% 이상)

☆ : 초고령지역(65세 이상 인구가 지역 총인구를 차지하는 비율이 20% 이상)

4. 총가구 대비 1인가구 현황

- 경남도의 총 가구수 대비 1인 가구 현황을 살펴보면 1990년 10.0%에 해당하던 1인가구수는 2005년 현재 21.4%로 크게 증가하였으며 전국의 20.0%보다 높은 것으로 나타남
- 경남도에서 1997년 울산광역시 분리에 따라 총 가구수는 감소하였으나 1인가구수는 꾸준히 상승한 것으로 나타남
- 도내의 경우 대도시로의 인구유출에 따른 인구감소 및 고령화가 진행됨에 따라 독거노인 수가 급격하게 증가하는 등과 같은 경남도의 특성이 1인가구 증가요인으로 작용한 것으로 추정됨

<표2-3> 총가구 대비 1인가구 현황

(단위:가구)

		1990년	1995년	2000년	2005년
총가구	전국	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128
	경상남도	991,695	1,141,523	951,393	1,056,007
1인가구	전국	1,021,481	1,642,406	2,224,433	3,170,675
	경상남도	99,661	157,947	162,923	226,117
구성비	전국	9.0	12.7	15.5	20.0
	경상남도	10.0	13.8	17.1	21.4

제2절 주택현황

1. 유형별 주택재고

- 주택유형별 재고에서 아파트가 차지하는 비율이 지속적으로 증가하는 추세이며 시지역 일수록 아파트 재고 비율이 높은 것으로 나타남. 특히 창원 72.7%, 김해 68.4%, 양산 75.3%의 아파트 재고 비율이 높음
- 반면 군지역일수록 단독주택의 비율이 높은 것으로 나타남

<표2-4> 유형별 주택재고 (단위:호,%)

	세대수 (호)	합계 (호)	보급률 (%)	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용건 물내주택
1997	865,555	795,961	92.0	471,657	276,323	18,031	13,586	16,364
2000	999,572	861,378	94.5	467,684	339,499	20,212	16,577	17,335
2005	814,619	943,211	115.8	421,196	455,419	25,789	23,546	17,261
증가율	1.05	0.86	0.82	1.10	0.65	0.73	0.62	0.95
창원시	128,760	121,496	94.4	26,787	88,602	3,249	1,527	1,331
마산시	114,076	111,910	98.1	42,316	60,923	5,155	1,434	2,082
진주시	87,415	90,940	104.0	42,841	42,432	1,349	1,710	2,608
진해시	40,506	45,537	112.4	15,662	24,542	3,026	1,540	767
통영시	33,890	41,552	122.6	19,937	18,969	1,077	723	846
사천시	29,101	38,925	133.8	21,545	14,501	1,309	586	984
김해시	113,724	127,431	112.1	26,035	87,197	1,623	10,695	1,881
밀양시	29,210	40,195	137.6	27,844	9,946	1,123	432	850
거제시	49,916	60,455	121.1	19,400	36,122	2,759	952	1,222
양산시	57,413	66,979	116.7	12,528	50,437	1,187	1,711	1,116
의령군	7,677	13,039	169.8	12,042	377	305	97	218
함안군	15,070	22,379	148.5	16,214	5,481	264	105	315
창녕군	16,500	24,809	150.4	19,976	2,540	1,065	616	612
고성군	13,881	20,459	147.4	16,939	2,638	256	269	357
남해군	13,658	20,896	153.0	18,770	1,199	253	129	545
하동군	13,079	19,542	149.4	17,179	1,506	349	236	272
산청군	9,222	14,652	158.9	13,487	801	186	7	171
함양군	10,694	16,469	154.0	14,266	1,522	268	168	245
거창군	16,966	23,287	137.3	17,537	4,437	497	400	416
합천군	13,861	22,259	160.6	19,891	1,247	489	209	423

- 경남의 1주택당 가구수는 1995년 1.43(가구/주택), 2000년 1.1(가구/주택)으로 점차 감소하는듯 하나 2005년 1.12(가구/주택)으로 정체된 것을 알 수 있음
- 주택유형별 현황을 살펴보면 단독주택과 아파트의 비율이 높게 나타남
- 단독주택은 2000년 412천호에서 2005년 421천호로 다소 증가하였으며 아파트는 2000년에 342천호에서 2005년 455천호로 증가함. 반면 연립주택과 비거주용건물내주택은 감소함

<표2-5> 주택유형별 주택당 가구수 (단위:호,%)

연도		총계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용건물내주택
1995	가구수	1,141,523	726,827	323,946	34,595	6,523	49,632
	주택수	795,961	471,657	276,323	18,031	13,586	16,364
	주택당 가구수	1.43	1.54	1.17	1.92	0.48	3.03
2000	가구수	951,393	541,617	327,343	26,022	10,044	46,367
	주택수	861,378	467,684	339,499	20,212	16,577	17,335
	주택당 가구수	1.1	1.16	0.96	1.29	0.61	2.67
2005	가구수	1,056,007	551,099	424,420	24,198	22,063	34,227
	주택수	943,211	421,196	455,419	25,789	23,546	17,261
	주택당 가구수	1.12	1.31	0.93	0.94	0.94	1.98

2. 공가율

- 경남의 공가는 67,396호로 경남 총주택수의 7.1%를 차지하며 시지역이 47,598호 5%, 군지역이 19,798호 2.1%를 차지함

<표2-6> 경남의 지자체별 주택 공가수(2005년)

(단위:호, %)

구분	주택수	공가		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
		공가수	비율					
경상남도	943,211	67,396	7.1	32,794	30,842	1,602	1,482	676
창원시	121,496	4,731	3.9	949	3,604	104	24	50
마산시	111,910	4,453	3.7	1,546	2,443	253	143	68
진주시	90,940	4,064	4.9	2,350	1,379	81	166	88
진해시	45,537	4,079	9.0	716	3,072	182	99	10
통영시	41,552	3,382	8.1	1,931	1,205	109	85	52
사천시	38,925	3,731	9.6	1,432	2,113	86	48	52
김해시	127,431	10,758	8.4	1,466	8,758	72	393	69
밀양시	40,195	3,025	7.5	2,538	331	85	34	37
거제시	60,455	3,669	6.1	1,290	2,131	123	68	57
양산시	66,979	5,706	8.5	1,120	4,230	122	192	42
의령군	13,039	1,483	11.4	1,374	21	47	35	6
함안군	22,379	2,576	11.5	1,820	670	48	15	23
창녕군	24,809	2,275	9.2	1,904	245	70	49	7
고성군	20,459	1,841	9.0	1,618	156	27	26	14
남해군	20,896	2,274	10.9	2,070	92	54	19	39
하동군	19,542	1,833	9.4	1,642	148	12	14	17
산청군	14,652	1,737	11.9	1,669	26	25	1	16
함양군	16,469	1,586	9.6	1,508	40	15	13	10
거창군	23,287	1,730	7.4	1,574	109	25	15	7
합천군	22,259	2,463	11.1	2,277	69	62	43	12

자료: 통계청, 주택총조사총괄, 2005.

3. 거주인수별 주택재고

- 2005년 현재 경상남도에서 1~4인 거주인수를 가지는 가구는 전체의 90%를 차지하며 1997년에서 2005년 사이의 추세를 살펴보면 거주인수가 늘어날수록 거주인수별 주택수는 점점 감소하는 반비례현상이 나타남

<표2-7> 지자체별 거주인수별 가구 현황

(단위:가구, %)

	합계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상
1995	861,789	356,361	249,222	102,756	41,249	24,042	18,225	13,600
2000	780,603	392,925	220,719	77,584	27,806	15,886	11,664	8,487
2005	875,815	501,195	230,730	70,591	24,139	13,463	9,375	6,928
전국	15,887,128	3,170,675 (20.0)	3,520,545 (22.2)	3,325,162 (20.9)	4,289,035 (27.0)	1,222,126 (7.7)	266,930 (1.7)	92,655 (0.6)
경상남도	1,056,007	226,117 (21.4)	254,494 (24.1)	209,444 (19.8)	270,996 (25.7)	74,033 (7.0)	15,713 (1.5)	5,210 (0.5)
창원시	162,888	31,397 (19.3)	28,067 (17.2)	33,468 (20.5)	55,310 (34.0)	12,134 (7.4)	2,022 (1.2)	490 (0.3)
마산시	144,246	28,314 (19.6)	31,348 (21.7)	31,607 (21.9)	39,103 (27.1)	10,996 (7.6)	2,194 (1.5)	684 (0.5)
진주시	114,348	24,899 (21.8)	25,957 (22.7)	22,659 (19.8)	28,873 (25.3)	9,215 (8.1)	2,038 (1.8)	707 (0.6)
진해시	49,975	8,723 (17.5)	11,260 (22.5)	11,667 (23.3)	13,759 (27.5)	3,582 (7.2)	750 (1.5)	234 (0.5)
통영시	44,006	9,492 (21.6)	12,376 (28.1)	9,255 (21.0)	9,284 (21.1)	2,726 (6.2)	630 (1.4)	243 (0.6)
사천시	38,726	9,284 (24.0)	10,573 (27.3)	7,440 (19.2)	8,092 (20.9)	2,472 (6.4)	616 (1.6)	249 (0.6)
김해시	137,295	22,026 (16.0)	25,647 (18.7)	29,980 (21.8)	45,620 (33.2)	11,236 (8.2)	2,164 (1.6)	622 (0.5)
밀양시	40,389	10,785 (26.7)	12,323 (30.5)	6,940 (17.2)	7,124 (17.6)	2,388 (5.9)	634 (1.6)	195 (0.5)
거제시	65,144	12,664 (19.4)	15,486 (23.8)	13,541 (20.8)	17,925 (27.5)	4,379 (6.7)	852 (1.3)	297 (0.5)
양산시	70,134	11,907 (17.0)	14,508 (20.7)	15,420 (22.0)	21,747 (31.0)	5,191 (7.4)	1,023 (1.5)	338 (0.5)
의령군	12,077	4,300 (35.6)	4,275 (35.4)	1,500 (12.4)	1,198 (9.9)	590 (4.9)	149 (1.2)	65 (0.5)
함안군	20,860	5,586 (26.8)	6,479 (31.1)	3,404 (16.3)	3,575 (17.1)	1,318 (6.3)	360 (1.7)	138 (0.7)
창녕군	24,246	7,523 (31.0)	8,691 (35.8)	3,510 (14.5)	3,003 (12.4)	1,127 (4.6)	278 (1.1)	114 (0.5)
고성군	19,775	5,691 (28.8)	6,828 (34.5)	3,057 (15.5)	2,709 (13.7)	1,046 (5.3)	324 (1.6)	120 (0.6)
남해군	19,788	5,976 (30.2)	7,556 (38.2)	2,804 (14.2)	2,110 (10.7)	901 (4.6)	325 (1.6)	116 (0.6)
하동군	18,656	5,430 (29.1)	6,691 (35.9)	2,827 (15.2)	2,257 (12.1)	985 (5.3)	324 (1.7)	142 (0.8)
산청군	13,449	4,107 (30.5)	4,814 (35.8)	1,887 (14.0)	1,600 (11.9)	741 (5.5)	204 (1.5)	96 (0.7)
함양군	15,551	4,745 (30.5)	5,718 (36.8)	2,136 (13.7)	1,860 (12.0)	782 (5.0)	217 (1.4)	93 (0.6)
거창군	23,698	6,543 (27.6)	7,782 (32.8)	3,727 (15.7)	3,737 (15.8)	1,381 (5.8)	367 (1.5)	161 (0.7)
합천군	20,756	6,725 (32.4)	8,115 (39.1)	2,615 (12.6)	2,110 (10.2)	843 (4.1)	242 (1.2)	106 (0.5)

자료: 통계청, 인구주택총조사 2005.

4. 주택유형별 건축년도 분포

- 전국의 경우 5년 미만 신규주택 비율이 18.3%, 노후주택 비율이 20.5%인 반면, 경남은 신규주택 비율이 20.3%로 전국비율보다 높지만 노후주택 비율이 24.4% 더 높기 때문에 신규주택 공급이 원활하게 이루어지지 않으며 주택의 노후도 또한 심각한 것을 예상할 수 있음

<표2-8> 전국·경상남도 건축년도 분포

(단위:호,%)

유형	총주택수	노후주택(20년 이상)		신규주택(5년 미만)	
전국	12,494,827	2,567,167	(20.5)	2,280,905	(18.3)
경상남도	875,815	213,772	(24.4)	177,385	(20.3)

자료 : 통계청 「2005인구주택총조사보고서」

- 각 지자체별 건축년도를 살펴보면 건축년도가 20년 이상인 노후주택수 비율이 시지역에서는 마산시 30%, 밀양시 31.9%로 높게 나타남
- 군지역의 경우 주택보급률이 높은 것으로 나타난 반면 노후주택 비율 대부분 전체주택수의 30%~40% 정도로 나타나 주택의 질적인 개선이 필요한 것을 예상할 수 있음
- 또한 노후주택을 제외한 주택보급률을 살펴보면 89.5%에 불과하여 실제 거주가 가능한 주택이 부족하다는 것을 알 수 있음

<표2-9> 주택유형별 건축년도 분포

(단위:호)

유형	2000~ 2005년	1995~ 1999년	1990~ 1994년	1985~ 1989년	1985년 이전	소계	공가수	총계
경상남도	177,385	190,286	203,947	90,425	213,772	875,815	67,396	943,211
단독주택	46,363	62,998	59,902	44,882	174,257	388,402	32,794	421,196
아파트	116,399	110,005	131,723	38,728	27,722	424,577	30,842	455,419
연립주택	3,679	4,713	4,844	3,874	7,077	24,187	1,602	25,789
다세대주택	7,524	8,951	4,115	833	641	22,064	1,482	23,546
비거주용건 물내주택	3,420	3,619	3,363	2,108	4,075	16,585	676	17,261

<표2-10> 지자체별 노후주택현황

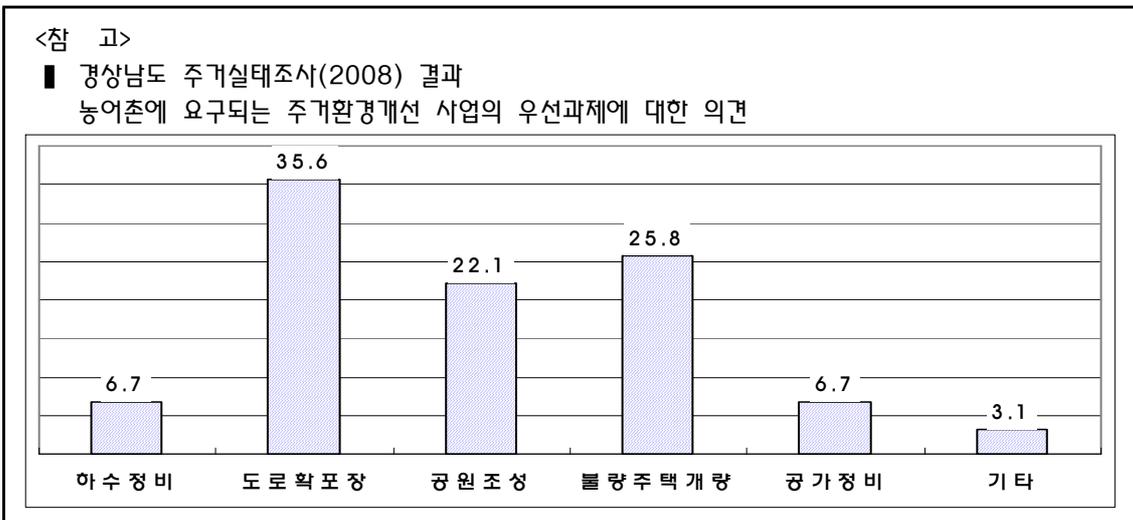
(단위: 호수, %)

시군별	주택수	가구수*	주택보급률**	노후주택수 (20년 이상)	노후주택비율	노후주택제외 주택보급률
경상남도	943,211	814,619	115.8	213,772	22.7	89.5
창원시	121,496	128,760	94.4	17,369	14.3	80.9
마산시	111,910	114,076	98.1	33,536	30.0	68.7
진주시	90,940	87,415	104.0	22,362	24.6	78.5
진해시	45,537	40,506	112.4	9,429	20.7	89.1
통영시	41,552	33,890	122.6	10,248	24.7	92.4
사천시	38,925	29,101	133.8	9,582	24.6	100.8
김해시	127,431	113,724	112.1	10,399	8.2	102.9
밀양시	40,195	29,210	137.6	12,841	31.9	93.6
거제시	60,455	49,916	121.1	11,021	18.2	99.0
양산시	66,979	57,413	116.7	5,874	8.8	106.4
시계	745,420	684,011	109.0	142,661	19.1	88.1
의령군	13,039	7,677	169.8	5,319	40.8	100.6
함안군	22,379	15,070	148.5	6,532	29.2	105.2
창녕군	24,809	16,500	150.4	9,740	39.3	91.3
고성군	20,459	13,881	147.4	6,584	32.2	100.0
남해군	20,896	13,658	153.0	6,100	29.2	108.3
하동군	19,542	13,079	149.4	6,145	31.4	102.4
산청군	14,652	9,222	158.9	5,629	38.4	97.8
함양군	16,469	10,694	154.0	6,427	39.0	93.9
거창군	23,287	16,966	137.3	8,790	37.7	85.4
합천군	22,259	13,861	160.6	9,845	44.2	89.6
군계	197,791	130,608	151.4	71,111	36.0	97.0

자료 : 통계청, 2005.

* : 1인가구 및 비혈연가구 포함.

** : 1인가구 및 비혈연가구 포함한 가구수에 따른 주택보급률.



5. 점유유형별 주택재고

- 2005년 현재 경상남도내 자가주택 점유율은 62.6%로 가장 높고, 전세가 14.4%로 높은 비중을 보임
- 자가의 경우 10년 동안 감소하는 추세를 보인 반면 월세(보증부 월세, 무보증부 월세, 사글세)의 비중은 높아지고 있는 실정
- 자가주택 점유율의 지속적인 감소와 더불어, 전세보다는 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있는 실정으로 저소득계층의 주거불안정을 예상할 수 있음

<표2-11> 점유형태별 가구수

(단위:가구,%)

	1995년	2000년	2005년
경상남도	861,789 (100.0)	780,603 (100.0)	1,056,007 (100.0)
자가	681,150 (79.0)	597,470 (76.5)	661,577 (62.6)
전세	106,330 (12.3)	111,918 (14.3)	151,777 (14.4)
보증부월세	35,264 (4.1)	38,188 (4.9)	170,320 (16.1)
무보증부월세	6,165 (0.7)	7,031 (0.9)	29,310 (2.8)
월세(사글세)	1,824 (0.2)	2,064 (0.3)	7,398 (0.7)
무상(미상 포함)	31,056 (3.6)	23,923 (3.1)	35,625 (3.4)

자료: 통계청, 인구주택총조사 각년도.

주1) 일반가구를 대상으로 집계. 가족으로 이루어진 가구, 가족과 가족이외의 사람이 함께 사는 가구, 1인가구, 또는 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구를 의미

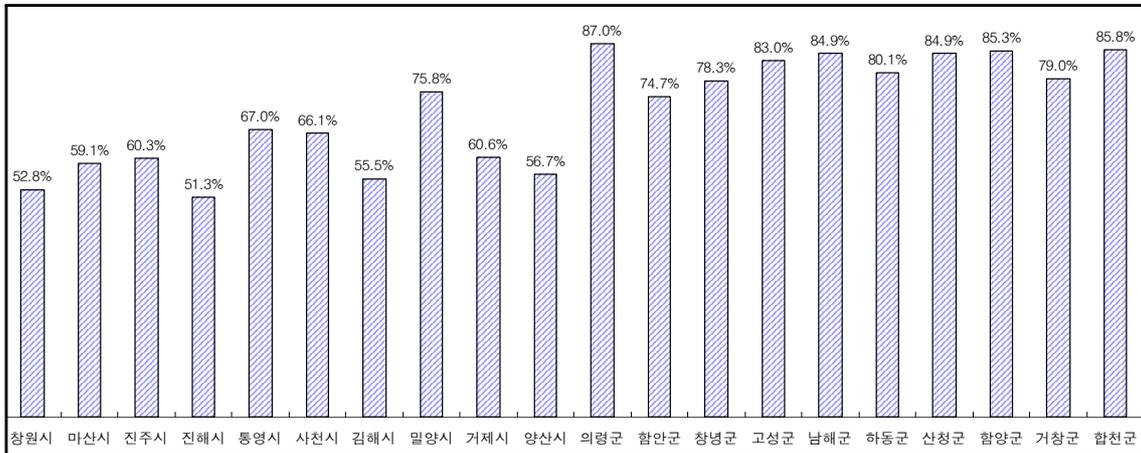
- 군지역의 경우 자가주택 점유율이 81.8%로 높은 반면 시지역은 58.5%로 군지역에 비해 낮은 주택 점유율을 보임
- 자가주택 점유율이 가장 높은 지역 의령시(87.0%)와 가장 낮은 지역 진해시(51.3%)간의 차이가 큼
- 시지역의 경우 자가주택 점유율이 낮을 뿐만 아니라, 월세 및 사글세의 비중이 전세보다 높은 비율을 보이고 있어, 시지역 주민들의 주거불안정 정도가 높은 실정으로 추정됨

<표2-12> 지자체별 주택점유형태별 가구수 (단위:가구, %)

	계	자가	전세	보증부월세	무보증부 월세	월세 (사글세)	무상(미상)
경상남도	1,056,007	661,577 (62.6)	151,777 (14.4)	170,320 (16.1)	29,310 (2.8)	7,398 (0.7)	35,625 (3.4)
창원시	162,888	86,047 (52.8)	34,989 (21.5)	32,388 (19.9)	3,603 (2.2)	584 (0.4)	5,277 (3.2)
마산시	144,246	85,267 (59.1)	22,578 (15.7)	26,316 (18.2)	5,744 (4.0)	992 (0.7)	3,349 (2.3)
진주시	114,348	68,987 (60.3)	16,864 (14.7)	19,766 (17.3)	4,283 (3.7)	869 (0.8)	3,579 (3.1)
진해시	49,975	25,630 (51.3)	9,085 (18.2)	11,444 (22.9)	1,775 (3.6)	273 (0.5)	1,768 (3.5)
통영시	44,006	29,480 (37.0)	5,591 (12.7)	5,545 (12.6)	1,109 (2.5)	534 (1.2)	1,747 (4.0)
사천시	38,726	25,615 (66.1)	4,448 (11.5)	4,673 (12.1)	1,274 (3.3)	310 (0.8)	2,406 (6.2)
김해시	137,295	76,185 (55.5)	23,721 (17.3)	30,916 (22.5)	2,733 (2.0)	561 (0.4)	3,179 (2.3)
밀양시	40,389	30,613 (75.8)	3,022 (11.0)	3,774 (9.3)	1,065 (2.6)	427 (1.1)	1,488 (3.7)
거제시	65,144	39,499 (60.6)	7,142 (11.0)	13,143 (20.2)	2,248 (3.5)	281 (0.4)	2,831 (4.3)
양산시	70,134	39,790 (56.7)	13,187 (18.8)	13,754 (19.6)	1,367 (1.9)	296 (0.4)	1,740 (2.5)
의령군	12,077	10,512 (87.0)	473 (3.9)	362 (3.0)	225 (1.9)	42 (0.3)	463 (3.8)
함안군	20,860	15,588 (74.7)	1,380 (6.6)	2,377 (11.4)	594 (2.8)	109 (0.5)	812 (3.9)
창녕군	24,246	18,994 (78.3)	1,857 (7.7)	1,308 (5.4)	666 (2.7)	295 (1.2)	1,126 (4.6)
고성군	19,775	16,417 (83.0)	1,195 (6.0)	869 (4.4)	447 (2.3)	82 (0.4)	765 (3.9)
남해군	19,788	16,797 (84.9)	1,034 (5.2)	542 (2.7)	564 (2.9)	58 (0.3)	793 (4.0)
하동군	18,656	14,952 (80.1)	1,055 (5.7)	866 (4.6)	473 (2.5)	141 (0.8)	1,169 (6.3)
산청군	13,449	11,413 (84.9)	577 (4.3)	448 (3.3)	202 (1.5)	44 (0.3)	765 (5.7)
함양군	15,551	13,269 (85.3)	648 (4.2)	492 (3.2)	268 (1.7)	262 (1.7)	612 (3.9)
거창군	23,698	18,719 (79.0)	2,038 (8.6)	791 (3.3)	403 (1.7)	888 (3.7)	859 (3.6)
합천군	20,756	17,803 (85.8)	893 (4.3)	546 (2.6)	267 (1.3)	350 (1.7)	897 (4.3)

자료: 통계청, 인구주택총조사 2005.

- 경상남도 평균 자가주택 비율(62.6%)보다 낮은 지역은 창원, 마산, 진주, 진해, 김해, 거제, 양산으로 대부분 시지역임



<그림2-3> 경상남도 시군별 자가주택 비율

6. 주택보급률

- 서울특별시와 광역시들은 인천광역시를 제외하고 모두 100% 미만의 주택보급률을 보임
- 도지역의 주택보급률은 124.5%로 전남이 가장 높고 다음으로 충남, 경북, 전북, 강원, 충북, 경남, 제주, 경기 순으로 나타나 경남은 7번째로 나타남
- 경상남도는 전국 평균 주택보급률에 비해 상대적으로 높아 양적인 안정세를 나타내고 있지만 타 광역도와의 비교에 있어서 상대적으로 낮은 주택건설 실적을 나타내므로 양적인 면의 공급도 배제할 수 없음
- 2005년 현재 경상남도 평균 115.8%의 주택보급률을 보이고 있으며 창원시, 마산시, 진주시, 진해시, 김해시를 제외하고 경남의 평균 주택보급률에 비해 높은 것으로 나타난 것에 반면 군지역은 140~150%내외로 나타나 시부와 군부간의 주택보급률은 큰 차이를 보임

<표2-13> 시도별 주택보급률

(단위:가구,호,%)

구분	1995			2000			2005		
	가구수*	주택수**	보급률	가구수*	주택수**	보급률	가구수*	주택수**	보급률
전국	11,133	9,570	86.0	11,928.1	11,472.4	96.2	12,490.5	13,222.6	105.9
수도권	5,032	3,860	76.7	5,494.3	4,731.2	86.1	5,975.7	5,781.8	96.8
서울	2,541	1,728	68.0	2,548.1	1,973.2	77.4	2,587.5	2,321.9	89.7
부산	954	678	71.1	958.7	830.2	86.6	953.9	967.1	101.4
대구	613	436	71.1	645.3	545.0	84.5	658.3	608.9	92.5
인천	584	525	89.9	644.3	632.1	98.1	672.5	723.6	107.6
광주	307	249	81.1	344.4	338.1	98.2	367.6	379.3	103.2
대전	310	280	90.3	344.7	333.5	96.8	372.5	379.9	102.0
울산	-	-	-	261.2	239.0	91.5	277.4	276.6	99.7
경기	1,907	1,607	84.3	2,301.9	2,125.9	92.4	2,715.7	2,736.2	100.8
강원	366	394	107.7	388.5	457.6	117.8	389.6	493.9	126.8
충북	346	358	103.5	375.4	422.4	112.5	381.8	456.2	119.5
충남	439	478	108.9	478.2	585.1	122.3	491.8	634.9	129.1
전북	471	497	105.5	490.9	568.6	115.8	476.6	598.2	125.5
전남	527	606	115.0	527.8	647.0	122.6	496.0	671.3	135.4
경북	680	722	106.2	711.3	824.7	115.9	696.7	877.8	126.0
경남	967	898	92.9	778.0	822.3	105.7	814.6	943.2	115.8
제주	121	114	94.2	129.3	127.6	98.7	138.1	153.4	111.1

자료: 통계청, 인구주택총조사 2005.

*보통가구수 : 일반가구수-(1인가구수+비혈연가구수)

** 주택 : 빈집포함

<표2-14> 지자체별 주택보급률(2005년)

(단위: 가구, 호, %)

구분	가구수*	주택수**	주택보급률	일반가구수	주택보급률
경상남도	814,619	943,211	115.8	1,056,007	89.3
창원시	128,760	121,496	94.4	162,888	74.6
마산시	114,076	111,910	98.1	144,246	77.6
진주시	87,415	90,940	104.0	114,348	79.5
진해시	40,506	45,537	112.4	49,975	91.1
통영시	33,890	41,552	122.6	44,006	94.4
사천시	29,101	38,925	133.8	38,726	100.5
김해시	113,724	127,431	112.1	137,295	92.8
밀양시	29,210	40,195	137.6	40,389	99.5
거제시	49,916	60,455	121.1	65,144	92.8
양산시	57,413	66,979	116.7	70,134	95.5
시계	684,011	745,420	109	867,151	86.0
의령군	7,677	13,039	169.8	12,077	108.0
함안군	15,070	22,379	148.5	20,860	107.3
창녕군	16,500	24,809	150.4	24,246	102.3
고성군	13,881	20,459	147.4	19,775	103.5
남해군	13,658	20,896	153.0	19,788	105.6
하동군	13,079	19,542	149.4	18,656	104.7
산청군	9,222	14,652	158.9	13,449	108.9
함양군	10,694	16,469	154.0	15,551	105.9
거창군	16,966	23,287	137.3	23,698	98.3
합천군	13,861	22,259	160.6	20,756	107.2
군계	130,608	197,791	151.4	188,856	104.7

자료: 통계청, 인구주택총조사 2005.

* 보통가구수 : 일반가구수-(1인가구수+비혈연가구수)

** 주택 수 : 빈집 포함

7. 인구 1천인당 주택수

- 인구천명당 주택호수는 전국 평균이 1995년 214.8호, 2000년 249.5호, 2005년 281.1호로 증가했으며 경남도 1995년에 233.8호/천인, 2005년 310.2호/천인으로 증가하여 10년 동안 약 32.7%가 증가했음. 군단위에서는 평균을 상회하는 높은 주택호수를 기록하며 시단위에서 상대적으로 낮은 주택호수를 나타내고 있음
- 인구천명당 주택호수도 주택보급률과 마찬가지로 증가추세로서 경상남도의 인구1천명당 주택수는 1995년 233.8호/천인에서 2000년 276.8호/천인, 2005년 310.2호/천인으로 증가하였고 시군별로도 전반적인 증가세를 나타내고 있음. 특히 1995년부터 2000년까지 10년동안 시지역에서는 통영시가 군지역에서는 산청군이 가장 많이 증가한 것으로 나타남

<참 고>

■ 주택재고수준 비교

- 대부분의 선진국은 400호/천인 이상의 주택재고를 나타내고 있었으며 소득수준이 비슷한 포르투갈 한국의 두 배에 가까운 주택재고수준을 나타내고 있다.
- 경상남도의 주택수는 2005년 288호/천인으로 한국의 주택재고 보다 상대적으로 약간 높게 나타났으며 전라남도가 324.4호/천인으로 가장 높게 나타났다.

국가/지역명	주택수/인구천명	국가/지역명	주택수/인구천명
덴마크	469('01)	서울	236.4('05)
독일	445('00)	수도권	254('05)
프랑스	462('01)	경상남도	288('05)
네델란드	416('01)	경상북도	303.7('00)
영국	417('00)	충청남도	317.9('00)
미국	419('95)	충청북도	288.5('00)
일본	399('98)	전라남도	324.4('00)
포르투갈	495.1('02)	전라북도	301.5('00)
이탈리아	471('01)	강원도	308.5('00)
한국	279.7('05)	제주도	249.7('00)

자료: 인구주택총조사(2005), 주택업무편람(2006), Housing Statistics in the European Union 2003

<표2-15> 인구천인당 주택수

(단위:가구,명,%)

	1995년			2000년			2005년		
	주택수	인구수	주택수/인구천명	주택수	인구수	주택수/인구천명	주택수	인구수	주택수/인구천명
전국	9,570,000	44,553,710	214.8	11,472,000	45,985,289	249.5	13,223,000	47,041,434	281.1
경남	898,000	3,841,553	233.8	822,300	2,970,929	276.8	943,200	3,040,993	310.2
창원시	97,358	480,433	202.6	114,076	515,619	221.2	116,765	499,414	233.8
마산시	80,458	441,030	182.4	95,339	433,695	219.8	107,457	426,784	251.8
진주시	69,199	329,771	209.8	80,627	339,413	237.5	86,876	336,355	258.3
진해시	27,693	125,805	220.1	32,005	127,134	251.7	41,458	149,128	278.0
통영시	32,157	131,694	244.2	34,211	123,747	276.5	38,170	121,115	315.2
사천시	30,551	113,475	269.2	32,674	110,912	294.6	35,194	106,532	330.4
김해시	53,535	255,641	209.4	80,788	330,829	244.2	116,673	428,893	272.0
밀양시	35,047	121,409	288.7	36,968	115,787	319.3	37,170	105,651	351.8
거제시	36,917	147,484	250.3	45,961	167,231	274.8	56,786	193,398	293.6
양산시	-	-	-	48,426	191,147	253.3	61,273	215,845	283.9
의령군	12,311	37,681	326.7	11,999	31,291	383.5	11,556	27,495	420.3
함안군	18,394	60,274	305.2	19,321	58,466	330.5	19,803	54,093	366.1
창녕군	22,419	71,260	314.6	22,662	65,151	347.8	22,534	57,382	392.7
고성군	18,535	60,453	306.6	18,799	55,713	337.4	18,618	49,316	377.5
남해군	19,469	60,170	323.6	19,336	53,073	364.3	18,622	46,694	398.8
하동군	17,506	55,378	316.1	17,623	51,536	342.0	17,709	45,234	391.5
산청군	13,233	43,448	304.6	13,292	38,168	348.2	12,915	32,358	399.1
함양군	14,722	44,746	329.0	15,050	41,869	359.5	14,883	37,131	400.8
거창군	20,112	70,071	287.0	20,986	65,900	318.5	21,557	60,524	356.2
합천군	20,886	61,653	338.8	20,460	54,248	377.2	19,796	47,651	415.4

8. 유형별 주거면적

- 주택유형별 주거면적을 살펴보면 면적이 63~96㎡(19~29평)가 40.4%로 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 나타났으며 특히 아파트의 비율이 43.2%로 매우 높음. 다음으로 46~63㎡(14~19평)가 많은 비율을 차지하는 것으로 나타났으며 역시 아파트의 비율이 39.8%로 가장 높게 나타남

<표2-16> 유형별 주거면적

(단위:호)

	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
합 계	875,815	388,402	424,577	24,187	22,064	16,585
23㎡미만	3,195	1,960	101	9	206	919
23~30㎡	11,462	6,815	3,635	53	328	631
30~46㎡	87,072	50,385	31,519	1,595	1,594	1,979
46~63㎡	255,597	74,953	169,163	6,463	2,980	2,038
63~96㎡	353,869	138,304	183,620	12,789	15,067	4,089
96~129㎡	93,877	58,868	27,457	2,593	1,536	3,423
129~162㎡	31,640	21,302	7,969	409	249	1,711
162~228㎡	25,303	22,604	1,105	271	96	1,227
228~327㎡	9,957	9,425	8	5	8	511
327㎡이상	3,843	3,786	-	-	-	57

자료 : 통계청, 「인구주택총조사보고서」, 2000년.

9. 주택유형별 재고현황

- 경상남도 전체의 주택재고는 지속적으로 조금씩 증가하는 추세이나 군 지역의 주택재고는 정체 또는 감소하는 추세를 보였다. 반면 시지역은 증가하는 추세를 보이며 마산시, 김해시, 양산시 등은 다른 시지역에 비해 상대적으로 증가율이 높은 것으로 나타남

<표2-17> 지자체별 주택재고현황

(단위 : 호)

	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년
경상남도	596,373	672,622	861,789	780,603	875,815
창원시	26,179	51,362	97,358	114,076	116,765
마산시	53,461	59,735	80,458	95,339	107,457
진주시	29,716	37,178	69,199	80,627	86,876
진해시	18,873	20,839	27,693	32,005	41,458
통영시	-	-	32,157	34,211	38,170
사천시	-	-	30,551	32,674	35,194
김해시	9,940	16,357	53,535	80,788	116,673
밀양시	-	9,430	35,047	36,968	37,170
거제시	-	-	36,917	45,961	56,786
양산시	-	-	-	48,426	61,273
의령군	13,272	12,558	12,311	11,999	11,556
함안군	17,304	16,745	18,394	19,321	19,803
창녕군	22,480	22,421	22,419	22,662	22,534
고성군	18,263	17,976	18,535	18,799	18,618
남해군	19,983	19,467	19,469	19,336	18,622
하동군	18,241	17,328	17,506	17,623	17,709
산청군	14,122	13,331	13,233	13,292	12,915
함양군	15,564	14,704	14,722	15,050	14,883
거창군	18,929	18,586	20,112	20,986	21,557
합천군	23,097	20,960	20,886	20,460	19,796

자료 : 총조사 주택총괄, 2005, 통계청

- 경상남도의 지자체별 주택현황을 살펴보면 군지역은 72~92%가 단독 주택이 차지하고 있는 반면 시지역은 아파트의 비율이 다른 유형에 비해 상대적으로 높은 비율로 나타남. 그 중 창원시와 양산시의 경우 아파트의 비율이 70%이상으로 매우 높게 나타남
- 주택보급률은 시지역은 사천시가 133.8%, 군지역은 의령군이 169.8%로 높게 나타났으며 군지역의 경우 주택보급률이 대부분 150%내외로 전

반적으로 높음. 시지역의 주택보급률은 전국 평균(115.8%)에 비교하여 높지만 인구밀도가 낮은 군지역에 비해 상대적으로 낮게 나타남. 특히 창원시, 마산시, 진주시, 진해시의 경우 전국 평균보다 주택보급률이 낮음

○ 공가수는 김해시, 양산시, 창원시, 마산시 순으로 높게 나타났으며 공가수가 주택재고에서 차지하는 비율이 높은 지역을 살펴보면 산청군, 함안군, 의령군, 합천군 순으로 나타남

<표2-18> 경상남도의 지자체별 주택현황(2005년)

(단위: 호)

지자체별	가구수	종류별 주택수*						
		합 계		단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비주거용 건물내 주택**
		주택수	보급률 (%)					
경상남도	814,619	943,211	115.8	421,196	455,419	25,789	23,546	17,261
창원시	128,760	121,496	94.4	26,787	88,602	3,249	1,527	1,331
마산시	114,076	111,910	98.1	42,316	60,923	5,155	1,434	2,082
진주시	87,415	90,940	104.0	42,841	42,432	1,349	1,710	2,608
진해시	40,506	45,537	112.4	15,662	24,542	3,026	1,540	767
통영시	33,890	41,552	122.6	19,937	18,969	1,077	723	846
사천시	29,101	38,925	133.8	21,545	14,501	1,309	586	984
김해시	113,724	127,431	112.1	26,035	87,197	1,623	10,695	1,881
밀양시	29,210	40,195	137.6	27,844	9,946	1,123	432	850
거제시	49,916	60,455	121.1	19,400	36,122	2,759	952	1,222
양산시	57,413	66,979	116.7	12,528	50,437	1,187	1,711	1,116
의령군	7,677	13,039	169.8	12,042	377	305	97	218
함안군	15,070	22,379	148.5	16,214	5,481	264	105	315
창녕군	16,500	24,809	150.4	19,976	2,540	1,065	616	612
고성군	13,881	20,459	147.4	16,939	2,638	256	269	357
남해군	13,658	20,896	153.0	18,770	1,199	253	129	545
하동군	13,079	19,542	149.4	17,179	1,506	349	236	272
산청군	9,222	14,652	158.9	13,487	801	186	7	171
함양군	10,694	16,469	154.0	14,266	1,522	268	168	245
거창군	16,966	23,287	137.3	17,537	4,437	497	400	416
합천군	13,861	22,259	160.6	19,891	1,247	489	209	423

자료: 통계청, 주택총조사총괄, 2005.

* 주택에는 공가 포함.

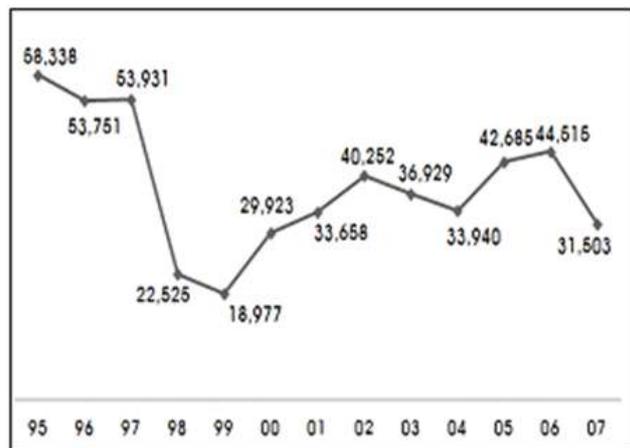
** 영업용 목적으로 건축된 건물내에 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 것을 말함.

10. 주택건설 실적

- 경남의 주택 건설사업 실적은 2000년부터 지속적으로 증가하는 추세였으나 2003, 2004년에 건설 실적이 잠시 감소한 것으로 나타남. 2005년부터 다시 공급량이 증가하였으나 분양가상한제 등과 같은 규제강화에 따른 주택건설이 감소한 현상을 보임

<표2-19> 주택 건설사업 실적추이(단위:호)

시도별	전국	경상남도
1995	619,057	58,338
1996	592,132	53,751
1997	596,435	53,931
1998	306,031	22,525
1999	404,715	18,977
2000	433,488	29,923
2001	529,854	33,658
2002	666,541	40,252
2003	585,382	36,929
2004	463,800	33,940
2005	463,641	42,685
2006	469,503	44,515
2007	555,792	31,503



<그림2-4> 경상남도의 주택건설실적
(1995~2007년 12년간)

자료 : 건설교통부, 주택통계, 2007.

주 : 주택건설실적기준 = 사업계획승인, 건축허가

- 2007년 경상남도 신규주택건설물량 31,503호 중 아파트가 25,374호 80.5%를 차지함. 건설사업추이 및 실적에서와 같이 아파트 공급물량이 1995년 79.7%. 2000년 83.1%. 2005년 86.2%로 계속해서 증가하고 있으며 획일화된 주택공급이 이루어지고 있음

<표2-20> 유형별 주택 건설사업 실적

(단위:호,%)

	총계	단독	아파트	연립	다세대	년도	총계	단독	아파트	연립	다세대	평 상 규 모
	전국	619,057	55,710	497,273	17,212	48,862	1995	58,338	7,915	46,510	1,174	
	592,132	61,263	462,548	18,210	50,111	1996	53,751	8,557	39,677	1,129	4,388	
	596,435	52,948	484,949	19,219	39,319	1997	53,931	6,925	44,285	579	2,142	
	306,031	23,773	265,701	7,418	9,139	1998	22,525	3,505	18,423	151	446	
	404,715	33,772	345,345	7,640	17,958	1999	18,977	4,115	13,632	502	728	
	433,488	34,777	331,579	10,242	56,890	2000	29,923	3,843	24,879	349	852	
	529,854	49,454	267,401	8,592	204,407	2001	33,658	5,721	23,630	970	3,337	
	666,541	53,323	384,692	7,963	220,563	2002	40,252	5,100	31,005	441	3,706	
	585,382	42,173	468,763	6,265	68,181	2003	36,929	5,251	29,365	516	1,797	
	463,800	34,237	404,878	3,697	20,988	2004	33,940	4,245	28,584	251	860	
	463,641	27,799	415,511	4,613	15,718	2005	42,685	3,562	38,371	273	479	
	469,503	37,711	412,891	4,678	14,223	2006	44,515	4,331	39,580	309	295	
	555,792	51,450	476,462	4,696	23,184	2007	31,503	5,648	25,374	273	208	

자료 : 통계청, 주택건설실적, 2006.

<표2-21> 2005년 신규건설 규모별·층수별 아파트 수

(단위:동,호)

	동수	가구수	규모별 주택수							층수별 주택수							
			40㎡ 미만	40-60㎡ 미만	60-85㎡ 미만	85-102㎡ 미만	102-135㎡ 미만	135㎡ 이상	5층이하		6-10층		11-20층		21층이상		
									주택수	동수	주택수	동수	주택수	동수	주택수	동수	
경상남도	1,273	36,242	4,351	5,269	18,284	8,008	1,792	8	160	40	1,614	422	26,852	803	7,616	-	
창원시	21	1,395	835	560	-	-	-	-	-	-	-	21	1,395	-	-	-	
마산시	13	1,188	-	454	509	225	-	-	-	-	-	7	530	6	658	-	
진주시	47	3,036	-	214	1,840	694	288	4	64	5	247	33	2,251	5	474	-	
진해시	101	5,827	1,429	1,125	2,149	617	507	-	-	20	701	81	5,126	-	-	-	
통영시	31	1,598	21	106	1,066	240	165	-	-	4	223	27	1,375	-	-	-	
사천시	716	10	716	286	210	220	-	-	-	-	-	-	10	716	-	-	
김해시	71	4,073	-	-	2,200	1,571	302	-	-	-	-	67	3,737	4	336	-	
밀양시	4	296	-	-	188	106	2	-	-	-	-	4	296	-	-	-	
거제시	30	1,715	-	-	1,397	358	-	-	-	-	-	30	1,715	-	-	-	
양산시	209	15,360	1,040	2,106	8,015	3,710	489	-	-	7	276	130	8,936	72	6,148	-	
의령군	4	283	90	86	107	-	-	-	-	2	107	2	176	-	-	-	
함안군	12	726	-	-	420	267	39	-	-	-	-	12	726	-	-	-	
창녕군																	
고성군	6	456	220	236	-	-	-	-	-	1	46	5	410	-	-	-	
남해군																	
마동군	2	86	-	-	86	-	-	-	-	1	14	1	72	-	-	-	
산청군																	
함양군	5	145	-	96	49	-	-	4	96	-	-	1	49	-	-	-	
거창군																	
합천군	1	48	-	-	48	-	-	-	-	-	-	1	48	-	-	-	

자료 : 경남통계연보, 2006

- 주택의 규모별로는 60~85㎡미만의 주택이 50%이상, 85~102㎡의 주택이 22%이상 차지하므로 소형주택보다 중대형주택의 공급이 상대적으로 증가하고 있음
- 층수별로는 11~20층이 74%를 차지하며 21층이상의 주택수가 다음으로 많은 것에 의하면 경상남도의 주택도 고층화되고 있음

11. 주택 미분양 현황

- 현재 경상남도의 미분양된 주택의 수는 전국의 미분양 물량의 약16%를 차지하고 있으며 지속적으로 증가하고 있는 실정
- 미분양주택 발생의 원인은 입지성이 낮은 단지·분양가격이 높은 곳·나홀로 아파트 등의 내부적요인에 의한 것과 일시적인 과잉공급·총부채상환비율 규제·후분양 등에 따른 외부적 요인으로 구분할 수 있음
- 최근 지방을 중심으로 미분양주택이 급속하게 증가하고 있으며 이에 따라 2008년 6월 정부에서 건설경기악화 방지를 위한 지방 미분양대책을 제시함. 기하급수적으로 증가한 미분양주택을 그대로 방치할 경우 건설경기악화를 넘어서 국가경제침체로 이어질 수 있다는 우려로 한시적 세금 및 금융규제 완화 등의 내용을 발표함
- 그러나 이러한 대책은 한시적이므로 중장기적측면에서 주택종합계획에 미분양주택을 고려한 공급계획수립이 요구됨

<표2-22> 주택미분양현황

(단위: 호)

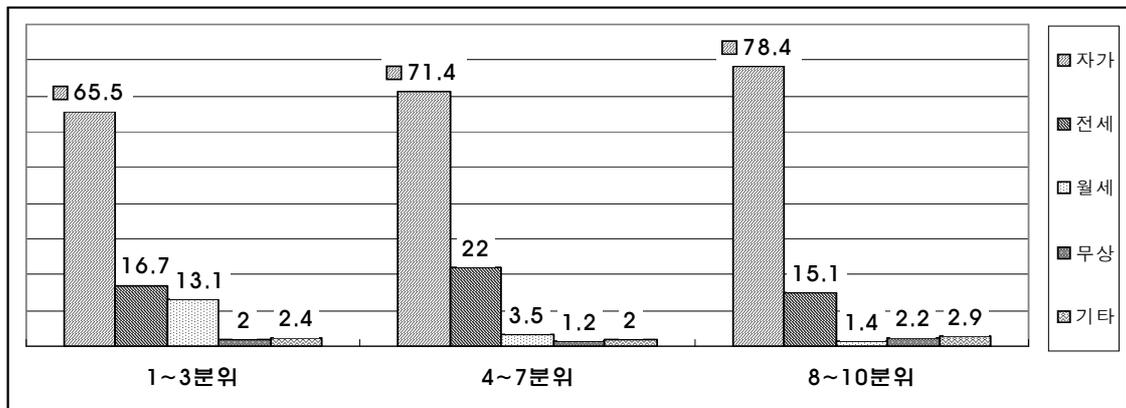
지역별	1996년	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
전국	109,637	88,867	102,701	70,872	58,550	31,512	24,923	38,261	69,133	57,215	73,772
(준공후)	12,304	7,567	18,102	17,810	16,272	8,834	5,425	5,874	10,314	10,616	13,654
민간부문	69,434	62,734	81,098	57,121	38,941	20,741	14,168	31,894	60,781	51,415	71,818
공공부문	40,203	26,133	21,603	13,751	19,609	10,771	10,755	6,367	8,352	5,800	1,954
경상남도	13,556	9,612	8,690	6,834	5,932	4,771	3,306	3,247	6,954	8,662	11,784

자료: 2007 주택도시핸드북, 주택도시연구원.(12월기준)

제3절 주거수준

1. 소득계층별 주거실태

- 8~10분위일수록 자가의 비율이 높게 나타났으며 반면 1~3분위 일수록 월세의 비중이 높게 나타남. 4~7분위 계층은 1~3분위 계층보다 전세비중이 높게 나타남
- 소득분위가 높아질수록 자가 주택 비율이 높게 나타남



자료: 경상남도 가구 및 주거실태조사, 2008.

<그림2-5> 소득계층별 점유유형 비율

2. 주택의 질적 수준

- 2005년도 인구주택총조사 결과에 의하면, 경상남도 가구당 평균 주택 면적은 65.45㎡이며 가구당 평균 사용 방수는 3.7개, 1인당 평균 사용 방수는 1.3개로 나타남
- 전반적인 주거 수준이 통계적으로는 양호한 편이나 주거시설 측면에서 최저주거기준 미만 가구가 존재하고 있으며, 이들 가구의 점진적인 주거수준 향상을 통해 양질의 주택재고를 확보할 필요성이 있음

3. 최저주거기준 미만가구 현황

- 인구주택총조사 결과에 의하면 도내 최저주거기준 미만가구는 2005년에 274.8천가구(전국대비 10.7%)로, 수도권(서울·인천·경기)를 제외한

도시 중 경북(277.2천가구) 다음으로 최저주거기준 미만가구 비율이 높은 것으로 추정됨

- 전국의 최저주거기준 미만가구는 2000년에 비해 787.2천가구가 감소한 데 비해 경상남도의 최저주거기준 미만가구는 16.8천가구가 감소한 것으로 나타남. 이는 전국대비 최저주거기준 미만가구의 수가 상대적으로 증가한 것으로 추정됨

<표2-23> 최저주거기준 미만가구 현황

(단위:천호,%)

구 분	2000년	2005년
전 국	3,344.0 (100)	2,556.8 (100)
수도권	1,126.9 (33.7)	790.3 (30.9)
서울	571.9 (17.1)	370.7 (14.5)
인천	114.6 (3.4)	113.7 (4.4)
경기	440.4 (13.2)	305.9 (12.0)
지방	2,217.1 (66.3)	1,766.4 (69.1)
부산	277.2 (8.3)	229.7 (9.0)
대구	186.2 (5.6)	126.1 (4.9)
광주	77.5 (2.3)	76.3 (3.0)
대전	70.3 (2.1)	58.6 (2.3)
울산	61.1 (1.8)	41.0 (1.6)
강원	150.6 (4.5)	109.6 (4.3)
충북	117.1 (3.5)	92.7 (3.6)
충남	152.3 (4.6)	121.9 (4.8)
전북	171.5 (5.1)	147.2 (5.8)
전남	243.1 (7.3)	182.2 (7.1)
경북	365.2 (10.9)	277.2 (10.8)
경남	291.6 (8.7)	274.8 (10.7)
제주	53.3 (1.6)	29.2 (1.1)

주1 : 2000년 현황은 2000년 인구주택총조사 결과를 분석한 자료이며, 2005년 현황은 2005년 주택수요조사(1만가구 샘플) 결과를 분석한 자료

* 괄호()는 전체 미달가구에 대한 지역별 미달가구 비율

<참 고>

■ 최저주거기준 : 주택법 제5조의 2,3 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌, 화장실 등 필수설비 기준, 주택의 구조·성능 및 환경 기준 제시

■ 최저주거기준의 주요내용

1) 최소주거면적 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방)구성*	총주거면적(m ²)
1	1인가구	1K	12(3.6평)
2	부부	1DK	20(6.1평)
3	부부+자녀1	2DK	29(8.8평)
4	부부+자녀2	3DK	37(11.2평)
5	부부+자녀3	3DK	41(12.4평)
6	노부모+부부+자녀2	4DK	49(14.8평)

*K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침시로 활용이 가능한 방의 수를 말함

2) 설비기준 : 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설의 구비 여부

3) 구조·성능 및 환경기준 : 방열 및 방습구조, 채광·난방설비, 소음·약취 및 대기오염 등 환경기준의 구비여부

제4절 주택시장현황

1. 주택가격동향

1) 매매가격

- 2007년 9월의 주택매매가격 종합지수는 116.2(2003.9=100)로 전월대비 0.3% 상승하였고 전국의 주택가격은 가을 이사철로 인한 계절적인 수요 증가와 국지적인 개발 호재로 전월대비 0.3% 상승하였으나, 장기평균¹⁾(0.6%)을 하회하는 수준으로 나타남. 조사 대상지역인 전국 142개 시·군·구 가운데 가격이 상승한 지역은 69개 지역이고, 보합인 지역은 48개 지역이며, 25개 지역은 하락함

<표2-24> 매매가격동향

구분	전월비(%)	주요 상승지역	주요 하락지역
전국	0.3		
경기	0.3	시흥(2.4%), 안산 단원구(1.6%)	일산동구(-0.5%), 영통구(-0.5%)
강원	-0.2		춘천(-0.2%), 원주(-0.1%)
충북	0.1	청주 흥덕구(0.2%)	
충남	0.4	아산(0.6%), 천안(0.5%)	
전북	0.0		
전남	0.2	목포(0.3%), 순천(0.2%)	
경북	0.0	포항남구(0.1%), 김해(0.1%)	
경남	0.1	창원(0.2%), 김해(0.1%)	

자료: 전국주택가격동향조사, KB국민은행연구소, 2007.9.10 기준.

- 창원시의 경우 아파트 평당 분양가가 2002년 504만원에서 2006년에는 981만원으로 폭등함
- 이러한 주택문제의 본질은 수요공급의 불일치에 의한 것으로, 예를 들어 창원시의 주택보급률을 선진국과 비교해보면 2000년 기준으로 미국의 56.5%, 영국의 57.8%에 불과해 현재의 2배정도의 주택이 필요하나 기존의 처방으로는 해결하기 곤란하며 새로운 시각으로 지금까지는 다른 새로운 시각의 접근방식이 필요

1) 장기평균은 조사가 시작된 1986년부터 2007년까지의 22년 평균증감률이다.

- 일반적으로 주택수요는 지역에 따라 변하는데 이러한 변화는 주택수요에 대응해서 그 지역의 주택소비자가 점유형태²⁾별로 주택을 다양하게 마련할 수 있을만큼 충분한 주택이 공급되지 못할 때 주택문제가 발생
- 즉 자가주택을 갖고 싶지만 자금능력 때문에 셋방살이를 한다든지 한시적 거주를 위해 적절한 임대료의 셋집을 구하고 싶은데 그러한 임대주택이 없어서 가구가 어려움을 겪는다든가 하는 상황이면 주택문제가 있다는 것임
- 또한 사용자에게 실질적으로 불필요하게 부풀려지지 않은 가격으로 공급이 되어야 하는데 그렇지 못할 때 문제가 있음
- 주택이 원가에 적절한 이윤 즉 사회적으로 용인될 수 있는 수준의 이윤이 부가된 가격으로 공급되지 못하고 투기 등의 개입으로 인해 초과이윤이 부가된 가격으로 공급될 때도 문제가 있음
- 급속한 경제성장으로 인한 통화팽창의 영향으로 부동산 붐이 재개된 1983년부터 우리나라 주택가격지수를 살펴보면 1998년 90.6%로 상승한 후 1999년 94%, 2000년 94.7%, 2001년 102.8%, 2002년 120.3%까지 오르고 있음
- 그동안 소비자물가는 1.9배 상승했는데 주택가격은 2.3배 상승한 것으로 소득대비주택가격은 9.38배(1991)로 세계 평균인 5.5배보다 훨씬 높은 수준임
- 특히 1988년과 1990년 사이에 토지가격이 연평균 27%로 급등하면서 정치적 쟁점으로까지 비화되었는데, 1986년에서 1988년사이의 호경기에 축적된 대규모의 이윤과 국제수지 잉여가 투기자본으로 전환되어 부동산시장으로 유입
- 1991년 당시 전국의 지가 총액은 GNP의 9배에 가까운 규모였는데, 이는 일본의 6.5배에 달하는 수치
- 같은 해 토지보유에 의해 발생한 비생산 자본이득의 총액은 서비스와 노동에 의한 소득 총액과 거의 같은 수준으로 불로소득의 총액은 GNP의 88%를 차지하였고, 대기업일수록 더 많은 자본을 토지에 투자

2) 가구의 생애주기에 따라 또는 노동이동을 위해 필요한 임대주택이나 자가소유 주택의 선택기회의 다양성을 말함

하였는데, 전 가구의 50% 정도가 자기 집을 갖지 못한 상황에서 주택 가격과 임대료의 급등은 임금생활자들의 실질소득을 감소시키는 효과를 가져 옴

- 이러한 투기자금의 유입으로 주택은 사회의 한 계층이 다른 계층 또는 다음 세대의 높은 주거비 부담을 대가로 부를 축적하는 과정이 됨
- “집을 사는 것”이 돈을 벌고 모으는 목적이 되기보다는 돈을 벌기 위한 수단으로 사용
- 부동산 투기와 부동산 가격의 상승은 부의 분배와 저소득층의 주거비 부담증가 차원에서만 문제가 되는 것은 아니고 자본이 비생산적인 부문에 집중되는 것이 또한 큰 문제이며, 노사분규에 대한 노동시장 불안정, 고율의 임금인상, 과소비, 수출 감소, 제조업 투자부진, 물가불안 등이 부동산 투기가 경제와 사회 상황에 미치게 만드는 악영향임

2) 전세가격

- 2007년 9월의 주택전세가격 종합지수는 104.5(2003.9=100)로 전월대비 0.3% 상승. 전국의 주택전세가격은 가을 이사철에 따른 계절적인 수요가 증가하면서 상승폭이 전월대비 소폭 확대(0.3%)된 것으로 조사되었으나 9월의 22년 장기평균 상승률인 1.2%를 크게 하회하여 전반적인 안정세를 지속할 것으로 예상. 조사 대상지역인 전국 142개 시·군·구 가운데 가격이 상승한 지역은 98개 지역이고, 보합인 지역은 24개 지역이며 20개 지역은 하락함
- 경상남도의 주요 상승지역은 창원 0.5%, 진해 0.4%로 소폭 상승함

<표2-25> 전세가격동향

구분	2007. 9월	주요 상승지역	주요 하락지역
전국	0.3		
경기	0.5	광명(1.6%), 의정부(1.6%)	영통구(-0.3%) · 팔달구(-0.2%)
강원	-0.1		춘천(-0.2%), 원주(-0.1%)
충북	0.1	홍덕구(0.2%) · 상당구(0.2%)	충주(-0.1%)
충남	0.4	공주(0.9%), 아산(0.8%)	
전북	0.1	군산(0.3%), 익산(0.1%)	
전남	0.2	목포(0.2%), 순천(0.2%)	
경북	0.2	구미(0.3%), 경산(0.1%)	
경남	0.2	창원(0.5%), 진해(0.4%)	

자료: 전국주택가격동향조사, KB국민은행연구소, 2007.9.10 기준.

<표2-26> 연도별 지가 변동률

(단위:%)

연도 구분	전국	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남
1987	14.67	10.08	4.70	7.75	6.18	15.12	13.60	16.65	48.25
1988	27.47	22.08	21.08	13.31	16.34	27.07	32.54	22.64	28.72
1989	31.97	48.03	25.54	16.11	27.50	29.68	38.38	19.80	17.25
1990	20.58	22.03	11.98	11.48	11.41	10.84	9.54	13.32	12.80
1991	12.78	14.68	7.18	14.31	9.56	9.40	4.50	9.11	14.47
1992	-1.27	0.08	1.06	1.62	1.12	1.64	-0.12	-0.26	0.18
1993	-7.38	-7.06	-4.89	-6.07	-6.36	-5.94	-5.53	-6.57	-6.59
1994	-0.57	-0.26	-0.11	-0.40	-0.48	-0.60	-0.54	0.63	-0.64
1995	0.55	1.46	1.13	0.39	-0.27	0.48	0.20	0.72	0.56
1996	0.95	1.20	1.26	0.77	1.08	1.13	0.83	1.25	0.98
1997	0.31	0.65	0.77	1.02	1.13	0.57	0.69	0.38	0.26
1998	-13.60	-14.65	-8.30	-7.13	-7.11	-5.60	-6.96	-10.76	-14.12
1999	2.94	4.52	2.50	4.10	3.18	2.17	4.50	2.73	2.21
2000	0.67	1.92	1.39	1.12	1.18	1.13	1.94	0.72	1.15
2001	1.32	1.91	2.29	0.41	0.36	-0.13	0.35	0.51	0.94
2002	8.98	13.06	1.88	3.02	2.48	0.64	0.95	2.06	2.22
2003	3.43	5.12	1.79	2.54	4.81	0.96	0.50	0.15	1.38
2004	3.86	6.12	2.27	3.83	11.65	0.70	0.93	2.11	3.09
2005	4.99	5.69	2.63	4.98	8.32	1.38	2.45	2.19	2.81
2006	5.62	5.07	2.52	4.37	5.55	1.29	1.91	2.52	2.56
2007.3	0.285	0.315	0.131	0.126	0.141	0.091	0.080	0.147	0.158
4	0.261	0.290	0.136	0.110	0.144	0.086	0.073	0.146	0.146
5	0.261	0.301	0.141	0.109	0.132	0.100	0.071	0.140	0.146
6	0.273	0.298	0.129	0.109	0.136	0.104	0.068	0.138	0.147
7	0.292	0.366	0.093	0.096	0.127	0.081	0.064	0.136	0.140

자료: 전국주택가격동향조사, KB국민은행연구소, 2007.9.10 기준. 가격시점 - 1987~2006 : 1월 1일 기준

2. 권역별 주거비 부담 수준

- 도내 주택매매가격 및 전세가격은 2004년 이후 정체되고 있어 전국적인 주택시장변화와는 상이한 현상임
- PIR(연소득대비주택가격수준)은 2.7배, RIR(월소득대비임차료수준)은 6.1%로 조사되었으며, 소득분위가 낮을수록 주거비 부담이 큰 것으로 나타남
- 경상남도 가구 및 주거실태 조사에 의하면 PIR이 2.7로 현재의 소득전액을 2.7년간 모아야 주택을 구입할 수 있으며, 월소득의 6.1%를 주택임대료로 부담하고 있는 것으로 조사됨
- 그러나 PIR의 경우 지역적인 편차가 크고, 상대적으로 소득이 적은 군 지역에서는 PIR이 높게 조사될 수도 있는 문제점이 있음

<표2-27> 시군별 주거비 부담 수준

시부	창원	마산	진주	진해	통영	사천	김해	밀양	거제	양산	경남 PIR
PIR	2.3	3.9	4.2	3.9	1.2	3.7	2.4	3.1	3.1	2.5	2.7
RIR (%)	2.45	6.14	-	-	5.36	-	7.69	8.62	-	-	
군부	의령	함안	창녕	고성	남해	하동	산청	함양	거창	합천	경남 RIR
PIR	2.2	1.4	0.7	2.0	1.9	10.3	8.2	8.4	3.3	2.7	6.07
RIR (%)	4.61	-	-	-	9.68	-	-	14.10	-	-	

자료: 경상남도 가구 및 주거실태 조사, 2008.

제5절 취약계층의 주거현황

1. 주거취약계층에 대한 정의

- 「주거취약계층」은 정상적인 주택시장으로 진입이 어려운 계층으로 중앙정부나 자치단체의 주거안정 지원이 필요한 가구구성원이 중증장애인·저소득층·독거노인 등으로 이루어진 사회적 약자계층을 의미함

2. 주거취약계층 현황

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구(저소득취약계층·장애인·노인가구 포함)는 총가구대비 약 12.3% 수준인데 반해 공공임대주택의 재고는 경남도 주택재고대비 약 10%정도에 불과한 수준
- 공공임대주택의 확대공급은 필요한 실정이나, 현재와 같은 단지화·집적화는 기존 시가지의 커뮤니티 붕괴를 초래하며 사회적인 소외의식이 높아 입주율이 낮은 점 등의 문제를 초래하므로 다양한 형태의 공급방안 모색이 필요한 실정

<표2-28> 경상남도내 취약계층현황

(단위: 가구, 인)

연별 및 시군별	계		일반수급자		시설수급자		특례수급자	
	가구	인원	가구	인원	시설수	인원	가구	인원
2000	52,456	102,064	51,637	96,314	61	4,523	819	1,227
2001	52,255	98,651	51,237	92,219	63	4,923	1,018	1,509
2002	52,109	95,063	51,088	88,957	63	4,720	1,021	1,386
2003	54,322	97,549	53,121	90,862	68	5,054	1,201	1,633
2004	56,616	100,085	55,192	93,149	77	5,012	1,424	1,924
2005	60,679	106,938	59,177	99,332	83	5,481	1,502	2,125
창원시	3,310	6,641	3,236	6,079	4	472	74	90
마산시	6,536	11,505	6,343	10,407	16	831	193	267
진주시	6,415	12,110	6,286	11,409	5	515	129	186
진해시	2,059	3,692	1,981	3,329	3	236	78	127
통영시	3,203	5,639	3,168	5,420	3	181	35	38
사천시	3,553	6,046	3,514	5,773	4	217	39	56
김해시	6,536	12,173	6,309	11,319	8	506	227	348
밀양시	3,717	6,278	3,631	6,005	3	149	86	124
거제시	2,552	4,675	2,491	4,101	7	489	61	85
양산시	2,661	4,893	2,590	4,475	7	336	71	82
의령군	1,192	2,074	1,170	1,767	3	281	22	26
함안군	1,992	3,193	1,938	3,102	1	17	54	74
창녕군	2,385	3,769	2,375	3,711	1	47	10	11
고성군	1,957	3,297	1,905	2,867	6	363	52	67
남해군	2,135	3,428	2,078	3,220	2	134	57	74
하동군	2,249	3,784	2,166	3,631	1	61	83	92
산청군	1,816	3,227	1,746	2,839	3	277	70	111
함양군	2,158	3,533	2,132	3,254	3	239	26	40
거창군	2,206	3,709	2,139	3,598			67	111
합천군	2,047	3,272	1,979	3,026	3	130	68	116

3. 임대주택 공급현황

- 2006년말 경상남도의 임대주택재고는 약 88천호로 전국 임대주택재고 1,330천호의 7%를 차지함
- 서울·경기·인천을 포함한 수도권지역이 전체 임대주택의 약 35%정도를 차지하며 그 외 지역에서는 각각10%미만을 차지하는 것으로 나타남

<표2-29> 임대주택현황

(단위:호)

구분	계	비율 (%)	영 구	공공임대	국민임대	공공임대(5년)		민간임대	기타임대
				(50년)	(30년)	공공기관	민간		
계	1,330,204	100	190,077	93,450	111,224	86,738	384,709	453,924	10,082
서울	197,867	15	45,828	67,524	4,730	474	-	76,743	2,568
경기	210,855	16	19,664	5,640	39,036	28,622	36,033	79,830	2,030
인천	46,190	3	8,354	1,433	9,452	5,544	2,135	18,422	850
부산	72,754	5	26,171	1,838	3,817	283	3,350	36,449	846
대전	37,071	3	12,437	1,584	4,761	3,873	3,468	10,677	271
대구	49,805	4	18,744	2,628	3,823	5,107	4,853	14,014	636
광주	75,904	6	13,920	1011	7,054	7755	14,261	31,401	502
울산	28,674	2	2,362	888	2,681	226	10,433	11,962	122
강원	84,125	6	4,361	1,188	6,179	6,180	41,656	24,343	218
경남	87,599	7	4,773	1,375	6,719	4,267	45,870	23,974	621
경북	58,921	4	7,244	1,720	1,788	4,936	25,377	17,624	232
전남	117,427	9	5,001	476	4,691	3,195	68,337	35,620	107
전북	90,603	7	9,315	2099	5,323	5,700	47,246	20,464	456
충남	97,997	7	4,668	1,405	4164	3,977	47,426	36,209	148
충북	60,231	5	6,139	1,951	4,653	6,078	29,007	12,161	242
제주	14,181	1	1,096	690	2,353	521	5,257	4,031	233

자료 : 임대주택재고현황, 건교부, 2006년말 기준

* 공공임대(50년) : 재개발 및 주거환경사업 임대주택 포함

* 국민임대 : 매입임대주택 포함

* 5년공공임대 민간 : 민간건설업체 + 사원임대

* 민간임대 : 민간건설임대+건축여가+매입임대

* 기타임대 : 전세임대+소년소녀가장임대+지방공사매입

<표2-30> 임대주택현황

(단위:호)

시 군 별	제도권임대주택																										
	공공부문 임대주택																		민간임대주택								
	공공임대주택																		5년공공(민간)								
	영구임대			50년공공임대					국민임대			5년공공임대(공공기관)						계	민간 건설 임대	건축 허가	매입 임대						
	소 계	주 공	지 자 체	소 계	주 공	지 자 체	재 개 발	주 거 환 경	소 계	주 택 공 사	주 공 매 입	지 자 체	소 계	주 공	지 자 체	소 계	민 간 건 설 업 체					사 원 임 대					
계	80,307	57,959	17,163	4,813	4,473	340		1,475	385	1,090			5,452	5,380		72	5,423	4,795	628	40,796	34,573	6,223	22,348	17,614	943	3,791	
창원	8,857	2,712	1,721					1,090		1,090			631	631						991	991	0	6,145	4,595		1,550	
마산	6,128	2,766	2,316	1,036	996	40		385	385								895	895		450	450		3,362	2,832	35	495	
진주	4,894	3,243	3,003	1,107	1,107	0							758	758			1,138	688	450	240	140	100	1,651	937	431	283	
진해	6,946	5,653	722	456	456	0											266	266		4,931	4,721	210	1,293	875	42	376	
통영	2,514	2,247	1,558	768	468	300							790	718		72				689	689		267			237	30
사천	3,222	2,965	1,077	447	447								630	630						1,888	1,888		257				257
김해	24,084	23,960	3,761	552	552								1,639	1,639			1,570	1,570		20,199	18,877	1,322	124		18	106	
밀양	1,248	736	447	447	447															289		289	512	512			
거제	10,596	3,150																		3,150		3,150	7,446	7,081		365	
양산	7,406	7,255	1,774										1,008	1,008			766	766		5,481	4,788	693	151		70	81	
의령	34																						34		26	8	
함안	2,082	2,066	364														364				1,702						16
장녕	348	227																		227	227		121	68		53	
고성	159	100																		100	100		59			59	
남해																											
하동	646																						646	593	0	53	
산정	121																						121	121			
함양	192	178	178														178	178					14			14	
거창	334	246	246														246	246					88		67	21	
합천	39																						39		13	26	

자료 : 임대주택재고현황, 경상남도, 2005년말 기준

<참 고> 유형별 임대주택 정의	
영구임대	1989~1993년까지 정부 및 지자체의 재정에서 건설비의 85%를 지원하여 건설한 임대의무기간이 50년인 임대주택
50년공공임대	1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 재정 50%, 기금 20%를 지원하여 건설한 임대의무기간이 50년인 임대주택 * 재개발, 주거환경 : 도시및주거환경정비법에의한 임대주택 의무비율에 의하여 주택 재개발·재건축, 주거환경개선사업시 건설한 임대주택
국민임대	1998년부터 재정(10~40%)을 지원하여 건설한 임대의무기간이 30년인 임대주택
5,10공공(민간)	민간 주택건설사업자가 국민주택기금 용자를 받거나, 공공택지내에 건설한 임대의무기간이 5,10년인 임대주택
민간건설임대	민간에서 국민주택기금 용자를 지원받지 않고 공공택지외에 자기 자본으로 건설한 임대의무기간이 5년인 임대주택
건축허가	주택건설업자(또는 개인, 임대사업자 등)가 건축법상 건축허가를 받아 건설하여 소유권 보존등기시까지 임대사업자 등록을 마치고 임대하는 주택
매입임대	임대주택법 제6조 규정에 의거 등록된 임대사업자가 매입하여 임대하는 주택

4. 국민임대주택 현황

- 도내에 등록된 국민임대주택은 총 7,496호이며 주로 시지역에 공급되고 있는 실정
- 2006년말 경상남도의 임대주택재고는 약 88천호로 전국 임대주택재고 1,330천호의 7%를 차지함. 서울·경기·인천을 포함한 수도권지역이 전체 임대주택의 약 35%정도를 차지하며 그 외 지역에서는 각각 10%미만을 차지하는 것으로 나타남

<표2-31> 경상남도내 국민임대주택현황

(단위:㎡,호)

단지명	유형(㎡)	세대수(호)	등록일	상태
김해장유 1-11	70㎡(519호)/ 81㎡(116호)	635	2003-10-16	완료
김해장유 1-14	53㎡(223호)/ 68㎡(187호)	410	2003-10-16	완료
창원송정	54㎡(392호)/ 68㎡(239)	631	2003-11-18	완료
통영죽림	39㎡(180호)/ 46㎡(178호)/	718	2004-06-03	완료
사천진사	36㎡(60호)/ 39㎡(129호)/ 46㎡(159호)/ 51㎡(162호)/ 59㎡(120호)	630	2004-08-10	완료
진주가좌 3BL	56㎡(486호)/ 72㎡(272호)	758	2004-10-27	완료
함안도향 2BL	46㎡(203호)/ 51㎡(228호)	431	2004-12-29	완료
진해자은3	39㎡(322호)/ 49㎡(204호)/ 51㎡(286호)	812	2005-09-29	완료
거창소만	46㎡(224호)/ 51㎡(277호)	501	2006-11-03	완료
창녕 주공	36㎡(195호)/ 39㎡(36호)/ 46㎡(107호)	338	2007-04-20	완료
거제장평	46㎡(313호)/ 59㎡(92호)	405	2007-06-28	완료
김해올하2	51㎡(157호)/ 59㎡(787호)	944	2007-08-31	완료
의령서등 주공	67㎡(556호)/ 74㎡(187호)	283	2007-11-01	완료
합계		7,496		

자료 : 국민임대주택 홈페이지 2006년 자료.

<표2-32> 국민임대주택 건설 실적

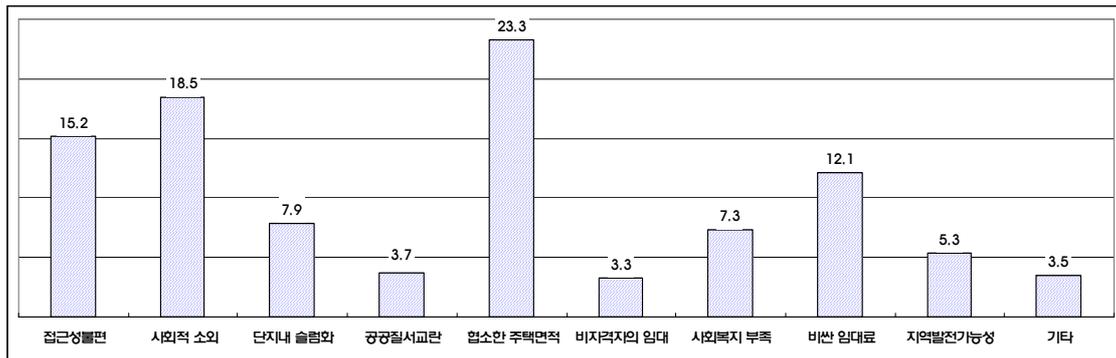
(단위:m²,호)

지구별		합계(호)	지구별 세부내역
2002년	전국	50,819	
	경남	3,256	사천진사 630, 진주가좌(2) 758, 통영죽림 718, 진해자은 812, 창녕창녕 338
2003년	전국	71,791	
	경남	4,596	함안도항 421, 진주평거 826, 거제장평 405, 김해올하 2,944
2004년	전국	91,423	
	경남	6,081	양산금산 1,405, 거창소만 561, 밀양삼문 861, 김해진영 962, 창원도계 276, 양산대석 1,059, 양산가촌 957
2005년	전국	96,183	
	경남	6,873	사천용강(2) 496, 거제일운 470, 고성동외 410, 창원봉림(2) 1,395, 진해자은(3) 2,434, 양산평산 1,385, 의령서동 283
2006년	전국	96,812	
	경남	9,259	양산물금(기) 1,568, 마산현동(국) 2,002, 마산가포(국) 1,902, 양산석산(주) 777, 양산소주(주) 930, 밀양내이(주) 715, 남해평리(353호), 함양교산(467호), 통영미수(545호)

자료 : 국민임대주택 홈페이지 2006년 자료.

<참 고>

■ 공공임대주택의 가장 큰 문제점(경상남도 가구실태 조사 결과)



■ 공공임대주택 입주가구의 주거문제

- 도내 공공임대주택은 저소득 계층의 집단 주거지역이라는 부정적인 이미지와 입지에 대한 높은 불만으로 입주민의 불만이 높아지고 있음
- 최근 경상남도 가구실태를 조사한 결과 공공임대주택의 가장 큰 문제점으로 좁은 주택면적이 23.3%를 차지했으며 다음 사회적 소외가 18.5%로 나타남

5. 고령자 임대주택 공급

- 현재 경상남도에는 고령자를 위한 임대주택은 공급계획이 없는 실정임.
향후 고령지역을 넘어서 초고령지역으로 진행하고 있는 경상남도의 특성을 고려한다면 고령자를 위한 임대주택 건설도 계획되어야 할 것임

<표2-33> 전국 고령자 임대주택 공급현황

(단위:m²,호)

연도	단지	위치	면적	건설호수	공급유형	층수	전용면적	입주예정
2005	가평용내 지구	경기도 가평군 용내리 235번지 일원	16,515m ²	335호 (33m ² 74호, 41m ² 165호, 51m ² 96호)	고령자용 국민임대주택	8~ 13 층	-	입주예정
	부천범박 지구	경기도 부천시 소사구 부천범박 택지개발지구 내 A-1블럭(104,105동)	전체 56,984m ² 중 5,594m ²	전체 1,473호 중 170호	고령자용 국민임대주택 (택계지구내 전용 2개동)	13~ 15층	33m ² 52호, 46m ² 60호, 51m ² 58호	2010년
2006	김제하동 지구	전라북도 김제시 하동 366-33번지 일원	9,638m ²	34m ² 32호, 42m ² 47호 (총 79호)	고령자용 국민임대주택 (김제시 노인종합복지 타운내)	4층 (1개 동)	-	2010년도 이후
	수원 호매실	수원시 권선구 호매실택계지구 내 A-5BL (505~508동)	전체 48,926m ² 중 18,709m ²	국민임대 전체 1,180호중 308호	고령자용 국민임대주택 (택계지구내 전용 4개동)	13~ 15층	31m ² 164호, 41m ² 144호	2010년도 이후
	의정부 민락	의정부시 민락동 민락택계지구 내 A-4BL (409, 410, 414동)	전체 46,323m ² 중 11,313m ²	국민임대 전체 1,255호 중 188호	고령자용 국민임대주택 (택계지구내 전용 3개동)	8~ 10층	33m ² 60호, 42m ² 128호	2011년도 이후
2007	3개 지구	370호 예정						

자료 : 국민임대주택 홈페이지 2006년 자료.

제6절 문제점 및 시사점

1. 주택의 양적 측면

- 2005년 도내 주택보급률은 115.8%로 전국 평균 105.9%에 비해 매우 높은 편이나, 1인가구 및 비혈연가구를 미포함한 실질 주택보급률은 89.3%(전국 96%로 추정)에 불과한 수준임
- 2005년 실질 주택보급률에 의한 도내 지역별 주택보급률은 시지역(86.0%)과 군지역(104.7%)간의 괴리와 지역간 편차가 심한 실정
- 주택재고 중 노후주택비율이 22.7%(시지역 19.1%, 군지역 36%)로 전국 20.5%에 비해 전체적으로 높아 이를 제외한 주택보급률은 89.5%에 불과하며, 군지역의 경우 공가가 급증하고 있어 이에 대한 주거환경정비가 요구되는 실정
- 2006년 신규주택건설 실적에서 아파트가 전체의 88.9%(39,580호)를 차지하는 등 지역의 특성을 반영하지 못한 획일적 주택공급만 하는 실정
- 신규건설되는 아파트는 소형규모에 비해 중대형 규모가 상대적으로 많이 공급되고 있으며, 층수별로는 11~20 규모 중심으로 공급되어 경상남도의 지형적 특성과 부조화를 이루고 있음

2. 주거의 질적 측면

- 주택의 자가소유비율이 1995년 79%, 2000년 76.5%, 2005년 62.6%로 지속적인 감소추세를 보이고 있으며 있으며, 시지역에서는 전세보다 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있어 저소득계층의 주거불안정이 예상됨
- 1가구당 평균주택면적 65.45㎡, 가구당 평균 사용방수 3.7개로 전반적인 주택의 질적 수준은 높은 편이나, 최저주거기준 미만세대가 전국의 10.7% 정도로 추정되고 증가하는 추세(2000년 전국대비 8.7%)로 점진적 주거수준 향상을 위한 대책이 필요한 실정임
- 경상남도의 주택문제는 단독주택지 재개발 및 재건축, 노후아파트 재건축, 도시주거환경 등으로 크게 대별할 수 있는데, 이러한 주택문제

- 를 해결하기 위한 방안으로는 공공에 의한 주거환경 개선지원, 현행 법령의 범위내 규제 완화, 장기적인 단독주택지 정책을 들 수 있음
- 특히 단독주택지 정책과 관련해 단독주택지의 고층고밀공동주택 건립 방식을 지양하고 밀도가 낮으면서도 어느 정도의 개발잠재력과 사업성이 있는 연립주택 이하의 밀도로 개발하는 방식의 뉴타운 건설의 검토가 필요하며 투기를 막으면서도 도시개발의 활력요소로 활용할 수 있는 공영개발방식의 단독주택지 개발방안 수립이 필요
 - 또한 개발이익의 사유화는 민자공모 방식의 개발을 통해 개발이익의 환수가 가능하며, 민자공모시 전체적인 기준 개발밀도만 부여하고 토지이용계획이나 개발방식은 자율에 맡겨 공공성이 클수록 가산점을 부여하는 방식을 통해 개발에 따른 자금문제와 투기문제를 완화
 - 주택공급정책을 재건축활성화를 통해 성공하기 위해서는 도시빈민층 특히 세입자의 사회경제적 지위문제와 비용부담, 개발이익배분방식에 공공·사회복지정책의 도입, 중소형 주택의 감소와 고밀도아파트 증가를 방지할 수 있는 공간관리정책, 역세권 및 도심권의 고밀도개발 및 고지대의 저밀도 개발방식 등을 시행해야 하며 재건축의 장점을 최대한 살려 활성화하되 개발이익환수방안에만 정책이 너무 치우쳐 도시가 가지고 있는 기반시설용량을 간과하는 우를 범해서는 안됨

3. 주거비 부담 측면

- 도내주택가격 및 전세가격은 2004년 이후 정체되고 있는 실정이나 창원, 진해 등과 같은 지역은 소폭으로 상승하는 경향을 보이고 있음.
- 경남의 PIR(소득대비주택가격수준)은 평균 2.7배, RIR(소득대비임차료수준)은 6.1%로 조사되어 지역별로 주거비 부담의 편차가 큰 것으로 나타남
- 경상남도 주택에 대한 문제점으로서는 도시계획 및 도시공간 구조상의 문제·시장원리에 의한 주택수급의 불균형·주택유형의 획일화와 독점화 등으로 가장 대표적인 주택가격의 급증에 관한 실례를 보면 창원의 아

파트 평당 분양가가 2002년 504만원에서 2006년에는 981만원으로 폭등한 것임

4. 취약계층의 주거 측면

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구를 추정해보면 총가구대비 약 12.3% 수준임. 그러나 공공임대주택의 재고는 경남도 주택재고대비 약 10%정도 불과한 수준
- 공공임대주택의 확대 공급을 불가피한 실정이나 현재와 같이 단지화 또는 집적화되면 기존 시가지의 커뮤니티 붕괴에 영향을 주며 사회적 소외감, 주택 미분양 유도 등과 같은 문제를 야기하므로 다양한 형태의 공급방안 모색이 필요함
- 또한 지역특성상 경상남도는 초고령지역이 대다수를 차지하고 있으므로 고령자를 위한 임대주택 공급도 고려해야 할 것임

5. 주거환경 측면

- 고층 아파트중심의 건축으로 고층·고밀화에 따른 과밀주거현상이 나타나고 녹지공간이나 문화휴식공간이 부족한 실정
- 또한 도시의 환경수준을 고려하여 인구밀도를 책정하기보다 개발사업의 경제성을 우선적으로 고려하여 과도한 밀도로 계획하는 경향이 많음
- 이러한 개발방식이 경영측면에서는 바람직한 점도 있으나, 사업주체가 분양수입을 최대화하기 위해서 아파트용적률을 200% 수준으로 적용함으로써 도시교외지역에 고밀도 아파트 단지를 형성하게 되는 결과를 초래

1) 스카이라인의 부조화

- 시가지 내의 구릉지와 도시 주변부의 자연경관자원은 경관형성에 좋은 역할을 할 수 있으므로 이러한 자연경관자원과 도시내 인공건조물이 잘 조화를 이루도록 하는 것은 매우 중요
- 이를 위해 자연지형에 순응할 수 있는 주택단지 조성·경관지구 지정·

경관영향평가 등을 통한 자연지형과 조화를 이루는 스카이라인 형성은 휴먼스케일에 맞는 경관형성에서 핵심적인 과제라 할 수 있음



<그림2-6> 스카이라인의 부조화

<그림2-7> 주거지 경관의 부조화

- 그러나 현재 대부분의 아파트는 평면적인 용도·기능의 배치·개발에 치중하고, 인공경관과 자연경관과의 조화를 바탕으로 한 양호한 경관형성은 소홀히 한 채 단순히 토지이용의 극대화만 강조
- 주변 산·구릉성 산지·자연녹지·공원녹지 등의 주변에 대규모 고층아파트의 난립으로 자연경관과 인공경관의 시각적인 단절(녹시율 감소)·저층주택과 고층주택의 부조화 등을 초래하여 기형적인 스카이라인을 이루고 있는 실정

2) 주거지 경관의 부조화

- 아파트 단지 위주의 주택공급은 전통적인 주택양식은 사라지고 서구식 또는 국적불명의 주택디자인이 보급되어 단위주택뿐만 아니라 일단의 주택단지가 연출하는 주택지경관 및 도시경관은 정체성을 상실
- 또한 토지구획정리사업 등에 의한 택지공급에 있어서 격자형의 획일적인 구획분할과 단조로운 건물디자인으로 인해 단독주택단지의 전체적인 경관은 획일적인 외부경관을 연출
- 아파트가 주택형의 주류를 이루고 전국적으로 단독주택 가구수를 상회하는 현재 아파트 단지는 도시경관을 주도하는 상황이 됨. 아파트들은 대부분 대규모 단지로 도시 속의 도시를 형성하고 있어 도시공간상에서 단독주택지·아파트단지가 공간적으로 뚜렷하게 양분되는 시가지경관을 형성

- 경상남도 대부분의 도시 주변에는 산이 많고 시가지 내부에도 구릉지가 많은 지형지세를 이루고 있으므로 변화감과 다양성 있는 경관을 형성하기 용이
- 그러나 토지의 고도이용을 위해 지형지세를 고려하지 않은 채 고층아파트가 무분별하게 들어서고, 주변과 경관과 어울리지 않게 과도하거나 일률적인 높이로 인해 스카이라인을 파괴하고 있으며, 특히 외곽지역으로의 구릉지 가까이에 입지하는 판상형 고층아파트는 자연녹지에 대한 차폐경관을 이루어 자연녹지율을 현저하게 저하시키고 있음
- 도시내의 주요 간선도로변·하천변에는 사적 공간으로부터의 조망확보를 위해 도로·하천축에 대해 판상형의 대규모 고층아파트가 건설됨으로써 개방감을 확보해야 할 공공공간이 오히려 위압·차폐경관을 형성하고 있는 실정
- 또한, 일자형의 획일적인 배치로 인해 단순한 경관을 형성할 뿐만 아니라, 단위 건물의 외벽·발코니·창 및 옥상(슬라브형) 등이 획일적이고 단순한 디자인이어서 단조롭고 무미건조한 경관을 연출
- 즉 이러한 공동주택들은 주변 자연경관에 대한 차폐, 초고층 건축물로 인한 위압감, 단조로운 건축물의 반복 등 많은 도시경관의 문제점을 야기
- 따라서 도시 내 공동주택과 관련된 경관관련 지침으로는 주변 자연경관으로의 조망을 확보하기 위한 층수 규제, 개방감 확보, 다양한 스카이라인 형성을 위한 층수 조절, 위압감 완화를 위한 건축선 후퇴 및 녹지 확보 등과 같은 지침을 제시

제3장 선진국의 주택정책 분석

제1절 국내의 주택정책

제2절 선진국의 주택정책

제3절 시사점

제3장 국내외의 주택정책 분석

제1절 국내의 주택정책

1. 우리나라 주택정책의 기본방향

- 국내 증장기 주택수급계획은 주택수요 전망 및 주택시장 변화를 바탕으로 수립
- 주택재고 증가, 주거선호요인 변화, 가구구성 변화와 가구증가율 둔화에 따른 주택수요의 다양화 ⇒ 다양한 수요에 부응하는 공급계획을 수립하고, 친환경적인 주거단지를 조성하는 방향으로 택지를 개발
- 주택시장기능의 강화, 경쟁을 통한 공정한 시장질서 확립 ⇒ 민간의 시장기능과 역할을 최대한 활용하고, 공공정책의 중점은 저소득층 지원 등에 집중
- 주택시장의 구조전환, 주택금융의 확대와 저금리기조 정착으로 주택시장의 변동성 증가 ⇒ 세계·금융 등 시장안정을 유지하는 장치를 마련하는 한편, 공공부문의 연도별 주택공급 비중을 일정한 수준으로 유지
- 저소득층의 주거용구 증가와 높은 주거비 부담, 월세 전환에 따른 임대료 상승을 비롯한 임대시장의 변화 ⇒ 공공임대주택의 공급을 확대하고 민간임대사업에 대한 지원을 강화하는 한편, 저소득층에 대한 다양한 주거지원방안을 모색
- 재건축 억제 및 1990년을 전후해 대량 공급된 주택의 노후화에 따른 개보수투자의 필요성 증가
- 재개발·재건축사업 조정과 기존주택의 효율적 관리를 통해 주택멸실을 최소화

1) 우리나라 주택정책의 기본방향과 이념

- 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합
- 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환

- 주택 자체에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며 사회 정책(social policy) 차원의 접근이 필요

2) 우리나라 주택정책의 목표

- 주택부족 문제의 근원적 해소 : 지역의 주택시장 상황과 소득수준에 따른 다양한 수요에 대응하는 지속적인 주택공급으로 주택부족 문제를 근원적으로 해소
- 주택시장 안정기조의 유지 : 주택에 대한 투기수요 및 주택과소비를 억제하는 등 적절한 수요관리를 통하여 집값을 안정시키는 등 주택시장의 안정기반을 구축
- 국민 주거수준의 향상 : 스스로의 힘으로는 문제를 해결할 수 없는 저소득층 주거안정을 위해 주거복지 정책을 대폭 강화하여 최저기준 미달가구 수를 획기적으로 감소시키는 등 저소득층의 주거여건을 개선하고 계층간 주거격차를 완화하여 국민의 전반적인 주거수준을 향상

2. 우리나라 주택정책의 변화 추이

1) 우리나라 주택정책의 변화 개요

- 과거 정부의 주택정책의 주택건설 확대를 위한 택지 및 금융 공급체계의 구축, 주택산업기반의 조성 등에 맞추어 왔음
- 외환위기 이후, 주택가격의 급격한 상승과 서민층의 주거비 부담 증가, 지역간, 소득계층간 주거수준 격차 심화 등 주택정책 환경 급변
- 풍부한 유동자금으로 인한 주택투기로 주택시장의 안정과 서민 주거복지가 계속적으로 주택정책의 중심과제가 되고 있음
- 새로운 주택정책 환경에 대비, 2003년 개정된 주택법에서는 중앙정부와 지방광역자치단체에 대해 10년 단위로 중장기 주택정책을 수립토록 함
- 2004년 건교부 주관으로 수립된 국가차원의 주택종합계획에서는 주택부족문제의 해소, 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화, 주택시장

안정기반 구축을 정책의 목표로 추진

- 현재 주택공급 중심에서 주택복지 중심으로 국가 주택정책의 방향이 변화되고 있음

2) 우리나라 주택정책의 변화 추이

① 1997년 이전(IMF 경제 위기 이전)

- 1980년대 초중반에서 1997년까지의 시기는 규제와 공영개발을 양대 축으로 신규 주택 건설 및 공급을 통제 관리하는데 주택정책의 주안점을 두고 있었음
- 신규주택의 대량건설 및 공급을 위해 택지를 공영개발하고 국민주택 규모의 주 주택에 대해 공공부문에서 저금리 자금을 지원
- 택지와 자금측면에서 건설원가를 낮추어주는 대신, 건설업체들이 받을 수 있는 분양가에 대해 규제를 가함
- 분양가 규제로 주변시세보다 낮게 형성된 주택가격은 그 주택을 분양 받은 사람들에게 막대한 시세차익을 보장하였고, 이로 인해 주택을 분양받으려는 경쟁이 매우 치열
- 결국 주택시장은 신규 분양주택의 대량건설에 초점이 맞추어졌고, 그 주된 수혜자는 첫 번째로 분양받는 소비자가 됨
- 1990년대 초반까지의 주택산업은 대형 건설회사들이 주도하였으며, 이들은 주로 토지공사 등 공공택지 사업자들로부터 택지를 저렴하게 분양받아 주택을 건설하고 규제된 분양가로 주택을 분양
- 주택분양가 규제로 주택단지의 밀도나 평형구성, 주택평면이나 자재의 획일화 초래
- 1990년대 중반 이후, 민간기업에 의한 준농림지 개발 및 아파트 건설 활성화로 택지를 매입, 개발하고 상품을 기획하여 마케팅하는 개발업자, 즉 시행사의 역할이 활성화되기 시작
- 1994년, 규제완화의 일환으로 국토이용관리법이 개정되어 준농림제도 도입으로 택지공급을 통합 주택난을 해소하는데 큰 도움이 된 반면, 무분별한 개발을 부추김으로써 난개발의 원인이 됨

② 1998년 이후

- 1997년말, 외환위기로 인한 경제위기는 1996년 지가가 13.6%, 주택가격이 12.4%가 하락하는 등 특히 건설 및 부동산 부문에 큰 어려움을 초래함
- 부동산 가격의 폭락으로 건설업체들의 대량부도 사태가 발생하고, 건설산업의 붕괴로 다수 일용직 건설근로자들의 실직, 소득상실, 노숙자화, 가정파괴 현상을 초래하여 심각한 사회문제로 대두
- 이후 부동산을 통한 경제위기의 극복방안으로서, 부동산부문의 활성화를 통해 소득과 고용을 늘리는 한편, 기업의 부동산 매각을 통한 재무구조의 개선을 위해 많은 대책들이 수립됨
- 토지거래신고 및 허가구역의 해제, 토지공개념 제도의 보류, 외국인 토지취득 및 개발을 전면 자유화
- 신축주택에 대한 분양가 규제를 실질적으로 해제하고 분양권의 전매를 허용, 금융규제 완화의 일환으로 부동산 대출 자유화 등 급진적인 토지 및 주택의 규제완화가 이루어짐
- 1999년 이후의 부동산 가격 회복은 경제위기 기간 중의 규제완화에 기인
- 경제위기 이후 부동산 시장이 대외적으로 개방되었고 토지재고로 인한 사업 리스크 감소를 위해 시공만을 책임지는 주택건설업체와 토지매입부터 금융조달 및 마케팅까지 담당하는 시행사로 불리는 개발업체, 금융을 제공하는 금융기관 등 역할분담 구조가 형성되었다. 또한 1998년 초의 부동산 금융제한 폐지 이후 MBS 및 ABS제도, Reits의 도입 등은 부동산시장과 자본시장의 관계를 밀접하게 관련시킴
- 2000년 이후 주택가격의 급등과 지역적 차별화 현상으로 각종 규제제도 도입되었고, 여러 차례에 걸친 정부의 적극적인 부동산 가격 안정대책에도 불구하고 서울 강남의 아파트 가격상승 추세가 잡히지 않자 2003년 10월 29일 주택시장안정 종합대책 발표함
- 수요와 공급 측면에서 조세와 금융, 각종 규제에 걸친 장단기 방안을 담고 있음(다주택 보유자 양도소득세 증과세, 주택담보대출의 축소를 겨냥한 각종 규제, 뉴타운과 고속전철 역세권 주택공급 계획 등)

제2절 국외의 주택정책

1. 영국

1) 개요

- 1차 세계대전 이후 전쟁으로 인한 주택의 양적부족과 임대료 급등으로 주택문제가 심각해지자 공공주도형의 주택정책을 실시함
- 주택법(Housing Act, 1998)은 민간임대주택, 주택조합, 주택개발신탁, 임차인의 선택, 기타 일반사항 5개장으로 구성

2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할

- 지역의 공공주택의 건설 및 관리, 불량주택개발, 슬럼지역 재개발, 주택자금융자 및 보조금 지원 등 전반적인 주택정책을 담당
- 주택개발을 위한 재개발지역의 선정 및 해제의 권한
- 저소득층의 주택구입 및 증개축에 대한 융자제도 수행(지방자치단체 및 주택법안, 1990)

3) 임대주택제도

- 임대주택의 공급과 관리를 지방정부에서 담당하며 중앙정부는 임대주택에 대한 보조금 또는 저리의 금융이나 조세, 재정을 지원
- 공영임대주택은 지자체, 주택협회, 주택개발공사 등이 국가의 용자를 받아 건설하거나 구입하여 공급, 임대료는 임대료사정심의회에서 결정하며 3년마다 개정
- 공영임대주택의 입주자격은 임차인의 수입에 제한을 두지 않고 중산층에도 개방, 또한 주택급부금인 임대료 수당을 임차인에게 지급

4) 신도시 개발

- 하워드(E.Howard)의 전원도시론(1898)은 농촌과 도시의 장점을 결합한 자립형태의 전원도시(Garden City) 건설을 최초 제안
- 레치워스(Letchworth)는 1903년 하워드가 설립한 전원도시주식회사(Garden City Company)가 런던 북쪽 56km 지점에 개발한 최초의 전원도시, 웰윈(Welwyn)은 1919년 런던 동북방 32km 지점에 개발된 두 번

책 전원도시

- 신도시개발은 정부 주도하에 적극적으로 추진할 수 있도록 법제도적인 틀을 마련

2. 미국

1) 개요

- 주택의 전공급체계, 즉 설계·건설·공급·금융 등에 정부의 참여를 최소한으로 하고 민간주택금융의 조장 및 촉진 조치에 중점을 두는 민간주도형 주택정책을 실시
- 공영주택정책은 연방정부의 주택금융 조성조치와 지방공공단체에 의한 저임대료 공영주택건설사업 등이 있음
- 연방정부는 주택융자, 은행제도 및 연방주택국이 주도하는 주택융자보험제도 등을 담당하며 재정적 지원도 겸함
- 지방공공단체는 사업주체로서 지방주택공단을 설립하여 저임대료 공영주택을 건설·공급, 지방주택공단의 공영주택건설자금은 주로 연방정부가 지급하는 장기저리 주택자금과 보조금으로 충당

2) 주택 및 도시개발법(Housing and Urban Development Act, 1998)

- 신도시의 분류, 신도시 개발에 대한 융자, 저소득자를 위한 주거공급, 계획의 주민참여, 공평한 주택공급, 교육과 사회시설의 공급 등을 규정
- 그러나 계획신도시의 성장을 지원하는 정부정책이 지속되지 않아 래드번(Radburn), 레스턴(Raston), 컬럼비아(Columbia)신도시 등의 사례에서 나타나듯 민간이 개발을 주도

3) 임대주택제도

- Housing Partnership : 저소득자용 주택 지역개발을 추진하는 경우 공공기관, 민간기관, 비영리단체가 협력기구를 설립하여 개발계획을 수행하기 위한 자금조달과 기술공여를 상호협력
- Linkage : 도심에 사무실 등을 건설하는 개발업체에 저소득층용 주택 건설이나 주택신탁기금기부, 개발부담금 등을 의무화하여 도심 내 일정

주택을 확보함으로써 도심공동화를 극복하기 위한 방식

- 임대주택을 위한 정부지원제도 : 공동주택의 수요·공급을 충족하기 위해 임대료보조제도, 주택수당제도 등이 실시되고 있으며, 저소득층의 임대주택공급을 위해 모기지 구입프로그램과 연방주택관리청(FHA) 보협이 발달

4) 도시개발이론 : 페리(C.A.Perry)의 근린주구(Neighborhood Unit)이론(1924)

- 어린이들이 안전하게 통학할 수 있는 단지규모에서 생활의 편리성과 쾌적성, 주민들 간의 사회적 교류 등을 도모할 수 있도록 조성된 주거 단지 계획
- 규모는 하나의 초등학교에 학생 1,000~1,200명에 해당하는 거주인구 5~6천명, 어린이 도보권(보행 통학권) 반경 400m로 면적은 약64ha(약 19만평)
- 소공원과 레크레이션 용지를 주구내 10%를 확보, 커뮤니티시설과 학교 등은 중심부에, 상가는 1~2개소를 주구외곽에 배치
- 단지내부 교통체계는 막다른 골목(Cul-de-sac)과 루프형 집분산도로, 주구외곽은 간선도로로 계획

3. 일본

1) 개요

- 1966년부터 시작된 ‘주택건설 5개년계획’은 주택의 양적공급확대 뿐만 아니라 질적 향상을 위하여 각 기간별로 주택목표를 설정
- 제1기(1966~1970)는 1세대 1주택의 달성을 기본목표로 하였고, 제2기(1971~1975)는 1인 1실의 주택건설을 목표로 함
- 주택의 양적 부족문제가 어느 정도 해소됨에 따라 제3기(1976~1980)에는 주거수준의 향상을 목표로 최저주거수준과 평균주거수준을 설정하여 추진
- 제4기(1981~1985)는 대도시 지역의 주택정책을 중점적으로 추진하였

고, 제5기(1986~1990)는 양질의 주택형성을 목표로 유도주거수준을 새로이 도입

- 향후 일본의 주택정책은 장기적인 관점에서 고령화 사회에 대한 양질의 주택 및 양호한 주거환경 조성을 목표로 함

2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할

- 공동주택의 직접적인 공급주체 및 주택자금의 대출주체
- 지방자치단체는 공공주택 중 공영주택, 개량주택, 특별지방채주택 등을 공급하고, 지방주택공급회사는 임대주택과 분양주택을 공급

3) 택지개발제도

<표3-1> 일본의 택지개발정책

구분	구획정리 사업	주택가구 정리사업	신주택시가지 개발사업	일단지의 주택지건설	신도시기반정비 사업	도시계획법에 의한 개발허가
법적근거	토지구획정리법	대도시법	신주택시가지 개발법	도시계획법	신도시기반 정비법	도시계획법
목적	시가지의 정비, 공공시설의 정비, 택지의 이용증진	택지의 이용증진, 공공시설의 정비, 공공주택의 건설	대규모 택지의 대량공급	집단주택 건설을 위한 택지개발	신도시 건설의 기반정비	민간 등에 의한 택지개발
사업주체	토지소유자조합, 지자체, 주택도시정비공단	주택도시정비공단, 지방주택공급공사, 토지소유자, 조합	지자체, 주택도시정비공단	지자체, 주택도시정비공단, 지방주택공급공사	지자체, 주택도시정비공단, 지방주택공급공사	토지소유자 공공기관
사업규모	원칙적으로 30ha 이상	제한없음	1街區이상 (인구 1만인)	50호 이상 (1ha 이상)	제한없음	제한없음

자료 : 일본의 택지개발정책과 교훈, 유성용, 토지연구 16권 3호

4) 임대주택제도

- 민간의 임대주택건설용지 확보단계부터 금융지원을 하고 소형뿐 아니라 대형도 지원하여 임대주택의 규모를 증가시키는 정책을 구사

<표3-2> 일본의 임대주택제도

제도	내용
민간임대주택지원제도	주택금융공고에서 임대주택 건설에 필요한 자금을 용자, 정부/지자체가 임대주택 공급시 이차보조, 민간금융기관이 필요 자금을 대출 등의 형태가 있음
민영임대용 특정분양주택제도	주택도시정비공단이 임대주택 건설 후 토지소유자에게 분양하여 임대주택으로 경영하도록 하는 제도 민간 토지를 이용하여 양질의 임대주택을 건설, 기성시까지 적극 활용할 수 있다는 장점

5) 신도시 개발

- 신주택시가지개발법(1963)의 제정으로 신도시개발 본격화되어 1963년 센리(千里) 신도시를 시작으로 동경, 오사카 등이 포함된 3대 대도시권에서 활발하게 일어남
- 일본의 신도시는 고령화, 여가시간 증대, 국제화 및 정보화, 자연 및 역사자원에 대한 관심고조 등의 사회적 여건 변화를 적극 수용
- 지방 중심도시에서의 신도시 개발은 상업, 의료, 문화, 교육 등 도시적 서비스를 강화하고 지역자원의 활용 등 지역특성에 맞는 도시기능을 부여함(물, 녹지 등 풍부한 자연과 지역의 역사 및 전통의 활용)
- 일본은 클러스터 개발의 촉진, 장소적 다양성과 개성창조, 유연한 계획 및 사업제도 운용, 신도시 관리 및 운영시스템 확립, 차지방식, 토지신탁방식의 활용과 민간자본의 유치를 신도시 정책 과제로 제시

4. 프랑스

1) 개요

- 개인주택수당 제도 : 세입자에 대한 지원으로 저소득층에 대한 특별보조를 통해 다른 소득계층과 동일한 주거환경을 영위하도록 함
- 지방분권화로 주택자금 대출의 실행을 제외한 많은 부분이 지자체로 이양

2) 주택정책에 있어서 지자체의 역할

- 강력한 중앙집권적 행정체계의 지속적인 유지로 지자체의 역할이 여타 선진국에 비해 매우 미흡
- 지자체는 임대주택 건설기관인 HML공사에 출자함으로써 공공주택을 건설

3) 임대주택제도

- 임대주택 신축에 대한 금융지원은 은행예금에 지원되는 예금공탁공고와 채권수입으로 대출지원 하는 부동산 은행이 있음
- 임대주택에 대한 계층별 안배제를 실시하여 소득이 없는 극빈자에 대해서도 공공임대주택을 공급

4) 신도시 개발

- 이상적 거주환경모델의 구축과 대도시 파리의 문제해결을 위한 전략적 수단으로 신도시개발은 정부가 작성한 ‘도시계획 지침계획(1965)’에서 공식화되었고, 토지이용계획제도(POS, 1967), 신도시법(1970) 등을 제정하여 제도를 구비

5. 독일

1) 임대주택제도

- 정부의 직접적인 주택공급 보다는 민간 위주의 주택공급을 지원하는 한편 스스로 주택취득 능력이 떨어지는 저소득층의 주거안정을 위한 주택수당제 등이 정착

- 일찍이 임차인 위주로 주택법령이 발달해 와서 임대주택 활성화와 임차인을 보호하는 각종 제도를 도입 시행

<표3-3> 독일의 임대주택제도

제도	내용
사회주택제도	공가 및 자가의 건설촉진, 신축주택 대상, 무이자 또는 저리융자, 경비보조
주택수당제도	임대인 및 자가 거주자
세제우대제도	임대주택(감가상각제도), 자가(특별지출공제제도)
주택저축장려제도	주택건설장려금, 재형저축부가금
임대료규제제도	비교임대료, 경사임대료

6. 스웨덴

1) 개요

- 스웨덴은 모든 국민이 양질의 적정주택에 살 수 있도록 주택값을 낮추는 한편, 양질의 주택을 대량 공급하는 것을 목표로 공공부문에서 비영리, 비시장적 원칙에 바탕을 두고 임대주택을 공급, 관리, 운영함
- 주택금융과 택지를 매우 저렴한 값에 공급
- 조세지원과 주택수당 등 각종 지원 및 보조정책을 통한 주거비 경감
- 주택문제를 투입에서 생산, 분배 및 소비부문까지의 모든 주택체계를 잘 조직하여 종합적으로 해결
 - 투입 : 정부가 오래 전부터 택지를 선매 소유하여 도시 무주택자에게 낮은 임대료로 임대
 - 생산 : 공공주택의 경우 비영리 원칙을 강조하여 각 지자체의 주택공사와 주택조합을 설립
 - 소비 : 주택수당의 지급, 주택용자 이자의 소득공제 등의 지원제도

2) 정부의 역할

- 주택시장 개입을 통해 투기적인 주택공급을 억제하여 시장경제체제를

기본적인 틀로 지키면서 주택문제를 성공적으로 해결함

제3절 시사점

- 2001년 이후 서울의 강남아파트를 중심으로 주택가격이 급등함. 특히 수도권 아파트를 중심으로 한 주택 수급불균형, 강남 재건축 및 신행정수도 건설발표, 저금리와 부동산에 대한 가계대출 증대, 380조원대의 유동자금 등이 주택가격 상승의 원인으로 지적됨. 수급불균형 및 개발에 대한 기대, 저금리, 풍부한 유동성 등으로 주택 및 부동산투자에 대한 기대수익률이 상대적으로 커 가격상승이 나타났고 버블우려도 제기됨
- 1976년 이후 미국에서는 1970년대 후반, 1980년대 중반, 그리고 1990년대 후반부터 최근까지 세 번의 주택가격 상승기가 있었는데 1975년 4분기부터 1978년 4분기까지 실질주택가격은 13.5% 상승하였으며, 1983년 4분기에서 1988년 2분기까지 15.2%, 그리고 1996년 4분기부터 2003년 1분기까지 23.7% 증가함. 1970년대와 1980년에 주택가격상승기에 비해 1990년대 중반 이후 주택가격 상승은 상대적으로 오랜 기간 지속됨
- 이러한 주택가격 변화패턴은 가격형성에 지역적 요인이 상당부분 작용되기 때문에 지역별로 상이하게 나타남. 최근 미국의 주택가격상승기에 다른 지역보다도 서부 및 북동부지역에서 더욱 크게 나타나고 있으며 서부지역 주요 대도시의 주택가격에 거품이 존재한다는 연구결과도 있음
- 그러나 미국에서는 주택가격의 상승과 이에 따른 거품존재를 근거로 주택정책을 수행한 일은 없었으며 가격상승을 막기 위한 투기억제책보다는 자가보유율의 확대, 시장의 효율성 및 저소득층 주거수준 제고를 중심으로 하는 보다 근본적인 정책들이 지속적으로 추진됨. 수요변화에 신속적으로 대응할 수 있는 주택공급체계의 구축, LTV가 높은 상황에서 발생할 수 있는 여러 가지 위험적 요인을 줄이기 위한 효율적 금융시스템 구축 등이 강조됨
- 1983년 들어 일본은행들은 부동산대출을 1982년 말에 비해 33.2%나 증가시켰으며, 1986년의 부동산대출 규모는 1982년 말에 비해 222%나 증

가했으며 이와 함께 1986년 1월부터 1987년 2월까지 일본은행은 할인율을 5.0%에서 2.5%로 인하하는 저금리정책을 추진하였고, 기업과 가계의 대출수요가 자극되어, 부동산가격이 계속 상승함. 1986년부터 동경을 시작으로 일본전국에 걸쳐 주택 및 부동산가격 상승률이 실질 GDP 상승률을 초과하면서 버블이 형성됨

- 주택 및 부동산가격의 급등과 이로 인한 버블이 형성되자 일본정부는 다양한 부동산 투기억제책을 동원하였고, 1989년 일본은행은 할인율을 2.5%에서 3.25%로, 1990년 8월까지 6.0%로 인상하였으며 통화정책의 기조를 긴축으로 전환하여 1987년 이후 연평균 10%를 넘던 통화공급 증가율을 1991년에는 2.6%, 1992년에는 0.1%로 감소시킴. 재무성도 부동산가격 급등세를 억제하기 위해 부동산업에 대한 대출증가율을 총 대출증가율 이내로 제한하여 1991년부터 부동산업에 대한 대출증가율이 0.3%로 감소했다. 이와 함께 1992년 지가세를 신설하고, 고정자산세 및 양도소득세의 과표를 인상함
- 일본정부의 규제에 따라 1992년부터 동경 등 부동산가격이 급등했던 지역에서부터 가격이 급격히 하락했으며 가격상승 폭이 컸던 지역일수록 더 많이 하락함. 이로 인해 기업파산의 증가로 금융기관 부실화가 초래되었으며 그로 인해 내수위축, 경기침체, 부동산가격의 추가하락 순으로 악순환현상이 나타남. 현재 버블의 급격한 붕괴로 일본 부동산 가격은 크게 하락한 상태이며 부동산가격이 최고치를 기록하였을 때를 기준으로 할 때 2002년 말 부동산 가격은 동경 중심구 주택지가의 현 수준은 29.9%에 불과함
- 우리나라에서는 안정세를 보이던 주택가격이 2001년 들어 가격이 상승하여 2000년 대비 9.9% 상승하였으며 실질상승률은 5.8%이었다. 가격 상승세는 2002년에 한층 두드러짐. 전국적으로 16.4% 상승하여 1990년 21.0% 상승이후 최고치를 기록하였고, 실질가격상승률도 12.8%에 달함
- 정부의 5·8, 5·23 대책은 주택가격의 지속적인 상승과 이로 인한 주택가격의 버블형성을 방지했다는 점에서 긍정적. 그러나 서울과 강남지역에서의 주택, 특히 아파트가격의 급등이 발생한 요인이 수급불균형이었

기 때문에 투기억제를 통한 수요관리 일변도의 정책은 주택시장을 왜곡시켜 향후 주택시장안정을 저해할 우려가 있음. 주택가격의 상승과 버블의 발생을 미연에 방지하기 위해서는 수요관리정책과 함께 적절한 공급확대정책이 제시되어야 할 것임

- 수급불균형, 개발에 대한 기대, 과도한 규제, 풍부한 유동성, 저금리 등으로 주택 투자에 대한 기대수익율이 상대적으로 크면 가격상승과 이에 따른 버블현상이 나타남. 그러나 미국의 경우 버블이 존재한다고 하여 이를 억제하기 위한 정책들이 시행된 적이 없음. 버블의 존재, 정도, 소멸 여부 등을 사전에 알기 어려운 상황에서 거품을 제거하는 또는 연착륙을 유도하는 정책 개발은 더욱 어렵기 때문에 최근의 주택가격 상승에 대한 정부의 개입을 최소화하고자 함
- 일본의 경우에는 크게 형성된 버블을 해소하기 위해 정부가 직접적으로 개입하여 단기간에 은행 대출억제, 양도소득세 및 고정자산세율의 인상, 토지거래 허가제를 도입하여 형성된 커다란 버블을 일시에 터트려 경착륙을 초래함
- 주택 및 부동산시장의 버블현상에 대해 정부의 급격한 시장개입이나 단기간의 과도한 대책은 자칫 버블의 단기간 소멸에 따른 부작용 뿐만 아니라 부동산가격의 변동성을 증대시켜 경제주체의 예측능력을 감소 시킴으로써 부동산시장의 안정을 저해함
- 따라서 주택 수급불균형의 해소, 금융시스템의 정비 등을 통해 시장의 효율성을 증대하는 것에 초점을 맞춰 주택계획을 하는 것이 합리적일 것임

<표3-4> 국외의 주택정책

국가	일반	공공(지자체)의 역할	임대주택제도	신도시 개발
영국	-공공주도형 주택정책	-전반적인 주택정책 담당(공공주택 건설 및 관리, 불량주택개량, 슬럼지역 재개발, 주택자금융자 및 보조금지원 등)	-지방정부에서 공급과 관리 담당 -중앙정부는 보조금, 저리의 금융이나 조세, 재정을 지원	-모도시로부터 원거리 입지, 대규모 개발, 제조업 및 서비스 시설의 입지 등을 통해 자족성 확보 -수입·연령·직업 등 다양한 사회계층을 위해 주택유형 다양화
미국	-설계, 건설, 공급 및 금융 등에 정부의 참여 최소화 -민간주도형 주택정책 실시	-사업주체로 지방주택공단설립 -저임대료 공영주택건설 및 공급	-임대료보조제도, 주택수당제도 -저소득층의 임대주택공급을 위해 모기지 구입프로그램, 연방주택관리청 보험이 발달	-민간이 개발을 주도 (레드번Radburn, 레스턴 Raston, 컬럼비아 Columbia)
일본	-기간별 주택목표 설정(주택건설 5개년 계획)	-공동주택의 직접적인 공급주체 및 주택자금의 대출주체	-민간임대주택지원제도, 민영임대용 특정분양주택제도 등 운영 -민간 임대주택건설용지 확보단계부터 금융지원 -소형, 중대형도 지원	-클러스터 개발의 촉진 -장소적 다양성·개성장조 -유연한 계획 및 사업제도 운용 -신도시 관리 및 운영시스템 확립 -차지방식·토지신탁방식의 활용 -민간자본의 유치
프랑스	-개인주택수당제도 -지방분권화	-임대주택 건설기관 공사에 출자하여 공공주택 건설	-임대주택에 대한 안배제 실시 -소득없는 극빈자에 대해서도 공공임대주택 공급	-도시계획지침계획(1965) -토지이용계획제도(POS, 1967) -신도시법(1970) -생활기반 조성 후 점진적 주택건설 -도시전체 또는 중심지역 고밀개발 -중심상업지 인접한 주거지는 고층·고밀개발
독일	-임대주택제도 -임차인 위주의 주택법령 -임대주택 활성화	-임차인 보호하는 각종 제도 도입	-민간위주의 주택공급 -저소득층의 주거안정을 위한 주택수당제	
스웨덴	-정부 주도하에 종합적으로 해결(투입, 생산, 분배, 소비)	-주택시장개입으로 투기적 주택공급 억제	-비영리, 비시장적 원칙에 근거하여 임대주택 공급·관리	

제4장 주택정책 기본구상

제1절 주택정책의 목표

제2절 정책의 방향 및 추진 전략

제3절 지자체별 주택정책방향

제4장 주택정책 기본구상

제1절 주택정책의 목표

1. 경상남도 주택현황 SWOT 분석

<ul style="list-style-type: none"> • 주택보급률 및 자가 비율 높음 • 새로운 성장핵인 혁신도시 건설 • 도심부와 인접한 자연경관 • 교육(대학 등) 및 문화체육시설의 높은 연계성 • 개발제한구역 해제에 따른 신규개발지 수급가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주택비율 높음 • 초고령지역이 대다수 • 미분양 및 공가주택 증가 • 시군의 인구분포와 성장의 양극화 • 주거환경 개선이 요구되는 지역의 양극화
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; margin: auto;"> 강점 (Strengths) </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; margin: auto;"> 약점 (Weakness) </div>
<ul style="list-style-type: none"> • 혁신도시를 통한 인구증가 시도 • 살고싶은 지역 만들기 활성화 • 산업단지 개발에 따른 지역 활성화 및 고용창출 • 지역특성을 고려한 다양한 주택유형 공급 • 고령자를 위한 특성화된 단지 조성 • 노후주택 정비를 통한 지속가능한 지역발전 실현 • 친환경 주거단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구 감소와 노령화 • 성장과 쇠퇴의 양극화 • 도시주변부 주거지 경관의 부조화 • 고층고밀주택 공급으로 주거의질 하락 우려 • 공공임대주택의 단지화·집적화로 사회적 소외감 발생 • 수급 불균형에 따른 미분양 주택 증가
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; margin: auto;"> 기회요인 (Opportunities) </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50px; margin: auto;"> 위험요인 (Threats) </div>

2. 경상남도 주택종합계획의 목표

목 표	⇒ • 도민만족형 질높은 주택보급
추진전략	⇒ • 주거환경의 질적 수준 향상 ⇒ • 주거복지 수준 향상 ⇒ • 수요자 중심의 다양화된 주택 공급

제2절 정책의 방향 및 추진 전략

1. 정책의 방향

- 주택수요 증가 및 욕구변화에 따른 효율적인 주택공급
- 새로운 주거문화 창출 및 쾌적한 주거환경 조성

2. 3대 추진전략

1) 주거환경의 질적 향상

- 지역경관과 조화된 주거환경 형성을 유도하여 경관 주택의 확대 보급
- 경상남도의 지역적 특성을 갖는 주거문화 육성을 위해 테마형 주거단지의 개발 유도
- 지역 환경을 고려한 신·재생에너지를 활용한 주택 및 생태주택의 확대 공급 및 개발 지원을 추진하고 관련 산업을 육성

2) 취약계층의 주거복지 향상

- 저소득층·고령자·장애인 등 주거취약계층을 위해 다양한 유형의 공공 임대주택 공급 및 주거비 지원 등의 직간접적인 방법을 통해 주거취약계층의 주거권 확립
- 경상남도의 지역특성상 초고령지역의 진입으로 고령자를 위한 임대주택의 공급이 필수적임에 따라 고령자를 위한 무장애공간(배리어-프리화)의 주택개조 지원 및 고령자용 공공임대주택 공급

3) 다양한 수요에 대한 부응

- 변화하는 수요에 대응하며 주거수준이 열악한 기존 노후주택지 개선을 위해 기성시가지 정비 활성화 유도
- 변화하는 수요에 대응할 수 있는 시장 형성과 안정을 위해 단독가구, 고령자·장애인 가구 등 새로운 형태의 주택수요집단 및 소득증가 등을 통한 수요증가를 고려한 적정한 주택공급물량 유지
- 체계적인 지역주택정책 수립을 위해 지역주택시장 및 관련 제도에 관한 정보 제공 및 주택수요자에 대한 데이터베이스 구축

	정책과제	전략	세부시책
1	주거환경의 질적수준 향상	가. 주택개량·리모델링, 빈집철거 등 주거환경 정비계획 나. 재고주택의 질적 수준향상 다. 농촌지역 주거정책과 연계	1. 노후주택 개보수 및 리모델링 지원 2. 공동주택망 관리지원 3. 농촌지역 불량노후주택 및 빈집 정비지원활성화 4. 환경친화 농촌주거 유형 시범사업 및 다양화 추진 5. 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진 6. 농촌의 폐가(공가)정비 및 철거
2	주거복지수준 향상	라. 공공임대주택 주거환경개선 마. 공공임대주택 공급의 다양화 바. 고령자·장애인 주거 지원	7. 최저주거기준 미만가구 점진적 해소 8. 소득분위별 차별화된 주거복지 지원 9. 공공임대주택의 재고 확대 및 공급 계획 검토 10. 공급유형의 다양화 11. 취약계층의 복지프로그램 연계 12. 고령자 및 장애인을 고려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택개조 유도 13. 고령자용 공공임대주택 공급
3	수요자중심의 다양한 주택공급	사. 지역특성, 자연경관, 지형과의 조화를 고려 아. 주택공급정보기반 구축향상 도모	14. 신·재생에너지 활용한 주택보급 15. 관련주택산업 육성 및 R&D지원 16. 지역경관과 조화된 주거환경 형성 유도 17. 유비쿼터스 첨단 주거지 실현 18. 지속가능한 친환경단지 조성

제3절 5대 대권역별 주택정책방향

- 경상남도는 노후주택비율이 높아 재개발 재건축이 많이 이루어지고 있으며, 대부분의 지역에서 고층고밀아파트 위주의 획일적인 재개발 재건축이 진행되고 있음
- 이로 인해 주거형태의 획일화와 도시경관에 심각한 영향을 미치고 있는 실정이므로 이에 대한 문제점을 잘 인식하고 주택정책의 방향과 전략을 설정해야 함
- 경상남도 도민의 주택에 관한 설문조사 결과 ‘추진희망 주택정책’ 항목에서 주택가격 안정(39.2%), 재개발 재건축사업의 합리적 추진(9.4%), 고령자 지원(8.4%), 고령자 주거지원(8.2%) 등의 순으로 나타남
- 주택가격 안정에 대한 희망이 절대적으로 높게 나타난 것을 감안해 볼 때, 경상남도의 종합주택정책에 이에 대한 정책과 전략이 필수적으로 포함되어야 할 것임
- ‘노후에 살고 싶은 주거환경’에 대한 항목에서는 의료시설이 가까운 곳(25%), 주거비지출 염려가 없는 주택(23.2%), 자녀 친척들과 가까운 곳(20.5%), 여가 문화 활동을 할 수 있는 곳(14.4%) 등의 순으로 나타남
- 따라서 도심 가까운 곳에 고령자 임대주택을 건축할 수 있는 방안 제시가 필요함

5대 대권역	주택정책방향
<p>중동부 도시권 (양산·김해·진해·마산)</p>	<p>주택보급률과 자가주택가구비율이 매우 낮은 지역으로 주택부족현상 있으므로 지속적인 신규주택건설 지원과 공공·민간임대주택 공급 확대하며 마산·진해의 경우 노후주택비율도 다소 높으므로 주택개량·리모델링 활성화를 유도해야 함</p>
<p>서부 도시권 (진주·하동·사천·남해)</p>	<p>주택보급률과 자가주택비율이 경남 평균에 비해 상대적으로 높으나 미분양주택수도 많은 편이므로 수급불균형이 되지 않도록 적절하게 조절하여 공급해야 함</p>
<p>낙동강 내륙권 (밀양·함안·창녕·의령)</p>	<p>주택보급률과 자가주택비율이 높은편이고 고령·초고령지역이므로 고령자를 위한 임대주택 공급을 고려하여야 함. 또한 자연환경이 우수한 지역으로 이를 고려한 친환경 주택공급을 해야 할 것임</p>
<p>서북 고원권 (거창·함양·산청·합천)</p>	<p>도내에서 주택보급률은 높은 편이나 서북 고원권의 약30%내외가 1인 가구로 구성되어있으며 주로 고령자가 거주하고 있음. 향후 고령자를 위한 주택공급을 고려해야 함. 노후주택비율이 최고 44%이상되는 가장 높은 지역으로 주거설비와 지역인프라의 개선이 필요함</p>
<p>남부 해양권 (고성·통영·거제)</p>	<p>주택보급률과 자가주택비율이 높은편이며 고성군과 통영시의 노후주택비율이 매우 높은 편임. 특히 고성군은 초고령지역으로 고령자 주택에 대한 고려한 필요한 실정이며 해안과 인접한 지역적 특성을 고려한 주거단지 조성을 유도해야 함</p>

제5장 주택수요전망

제1절 인구 및 가구전망

제2절 주택수요전망

제5장 주택수요전망

제1절 인구 및 가구전망

1. 인구전망 및 가구전망

- 통계청 전국의 인구는 2020년까지 증가하는 추세이나, 2025년부터 감소하는 것으로 전망됨. 통계청 경남지역 시군별 인구는 2015년까지 증가폭이 정체를 것으로 예상되며 2020년부터 지속적으로 감소할 것으로 예상하고 있음

<표5-1> 인구추계 및 전망

(단위:명)

	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
전국	48,874,539	49,277,094	49,325,689	49,107,949	48,634,571
증감률(%)	-	0.82	0.1	-0.44	-0.96
경상남도	3,140,817	3,141,472	3,123,930	3,103,362	3,076,241
증감률(%)	-	0.02	-0.56	-0.66	-0.87

자료 : 연령별(시도) 추계인구, 2005, 통계청

- 경남의 연령대별 장래인구는 20대 미만 연령층의 급격한 감소하며 이를 대표로 한 40대 이하의 인구는 지속적으로 감소할 것으로 예상하고 있는 반면, 60대 이상의 인구층은 점차 증가할 것으로 전망됨

<표5-2> 연령대별 경상남도 장래인구 전망

(단위:명)

	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
20대 미만	754,659	638,731	531,220	477,089	456,971
20대	376,554	392,853	408,235	350,129	274,607
30대	494,002	418,254	375,994	390,441	408,242
40대	550,433	545,680	493,766	419,194	377,735
50대	438,126	525,612	547,684	545,625	495,792
60대	263,047	316,841	420,401	506,298	530,638
70대 이상	263,996	303,501	346,630	414,586	532,256

자료 : 연령별(시도) 추계인구, 2005, 통계청

- 통계청의 향후 경상남도의 가구 중 일반가구는 점차 증가하여 계획년도인 2015년경에는 117만여 가구가 될 것으로 전망하며 1인가구의 증가와 가구원수의 감소에 대응한 주택공급 및 정책이 요구되는 실정임

<표5-3> 가구전망

(단위:가구,%)

		2010	2015	2020	2025
전국	계	17,152,277	18,191,663	19,011,815	19,593,767
	증감률(%)	1.4	1.1	0.8	0.5
	1인가구	3,473,415	3,773,408	4,109,276	4,421,560
	증감률(%)	1.7	1.7	1.6	1.4
경상남도	계	1,119,519	1,175,545	1,221,037	1,257,735
	증감률(%)	1.2	0.9	0.7	0.5
	1인가구	244,255	264,007	287,122	310,246
	증감률(%)	1.6	1.6	1.7	1.5

자료 : 통계청

2. 인구전망 및 가구전망 결과

- 경상남도 전체 인구는 인구 증가율에 따른 추정으로 전망하였으며, 시군별 인구는 통계청의 시군별 총인구의 1995~2006년까지 자료에 의해 인구비중회귀식을 도출하여 2008~2015년까지의 인구를 추정함
- 1997년 이전의 자료는 울산광역시의 1995년, 1996년의 인구 자료를 통해 보정함
- 본 계획에서는 제3차 경상남도종합계획 수정계획의 인구·사회·생활환경지표 등을 근거로 2015년 약357만명으로 인구 전망을 하였음
- 기존계획에서 추정했던 추정 값들이 2005년과 비교했을때 주택보급률은 목표치를 15%이상 초과, 도서관은 목표치를 달성, 노인복지시설은 목표치의 2배를 확보
- 반면 장애인 시설은 목표치의 절반정도밖에 확보하지 못함

<표5-4> 제3차 경상남도종합계획 수정계획의 계획지표(2006년~2020년)

구분		단위	2005년 현황	2006년	2010년	2020년
인구지표	총인구	만명	316	330	350	364
	평균수명	세	77.5	78.0	79.1	81.0
	경제활동인구	만명	151	225	240	260
사회지표	노인복지시설	개	52	26	33	63
	장애인시설	개	13	28	36	75
생활환경지표	주택보급률	%	115.8	100.0	102.8	106.0

자료 : 제3차 경상남도 종합계획 수정계획, 2007.

- 인구추정결과 양산·김해·창원·진해·마산을 포함하고 있는 중동부도시권은 2008년 186.6만명에서 2015년 217.8만명으로 약16.7%정도 증가할 것으로 예상되며 고성·거제·통영을 포함하는 남부해양권은 40만명에서 43.1만명으로 약7.9%증가할 것으로 추정됨
- 반면 진주·하동·사천·남해를 포함하는 서부도시권은 2008년 60만명에서 2015년 55만으로 약1.7% 감소하는 것으로 추정되었으며, 밀양·창녕·함안·합천을 포함하는 낙동강내륙권은 27만명에서 24.4만명으로 약 8.6% 감소하는 것으로 추정됨. 거창·산청·함양·합천을 포함하는 서북고원권은 19.3만명에서 16.7만명으로 약13.8% 감소하는 것으로 추정됨
- 경상남도 총인구는 328.9만명에서 357만명으로 약8.5%가 증가 추정함

<표5-5> 경상남도 인구추정 결과(2008년~2015년)

(단위:인)

권역별		2008년	2010년	2015년	2008~2015년 총증감률(%)
중동부 도시권	양산	242,865	259,978	305,092	증19.4
	김해	492,309	538,690	661,807	
	창원	530,884	541,226	566,536	
	진해	164,258	172,828	195,204	
	마산	435,815	440,030	449,230	
	소계	1,866,131	1,952,752	2,177,869	
서부 도시권	진주	344,641	348,715	357,995	감1.7
	하동	52,589	50,658	45,160	
	사천	113,130	112,198	109,098	
	남해	49,159	46,091	37,530	
	소계	559,519	557,662	549,783	
낙동강 내륙권	밀양	113,119	110,490	102,794	감8.6
	함안	63,668	63,427	62,450	
	창녕	62,932	60,287	52,802	
	의령	30,676	29,531	26,274	
	소계	270,395	263,735	244,320	
서북 고원권	거창	63,980	62,640	58,684	감13.8
	함양	40,241	38,587	33,903	
	산청	34,613	32,769	27,600	
	합천	54,792	52,676	46,667	
	소계	193,626	186,672	166,854	
남부 해양권	고성	54,681	52,281	45,502	증7.9
	통영	133,252	132,722	130,608	
	거제	211,455	223,488	255,005	
	소계	399,388	408,491	431,115	
경남	총계	3,289,074	3,369,339	3,570,000	8.5

제2절 주택수요전망

1. 1인당주거면적추정

- 국토해양부에서 질적 지표로 제시하고 있는 1인당 주거면적³⁾은 24.1m² (2005년)이나 경남은 2005년 23.5(m²/인)으로 국가지표에 근접함(전국 평균 22.8m²)

<표5-6> 경상남도 1인당 주거면적(2008년~2015년)

(단위:인)

권역별		2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
중동부 도시권	양산	24.33	24.72	25.12	25.51	25.91	26.30	26.70	27.09
	김해	24.00	24.39	24.79	25.18	25.58	25.97	26.37	26.76
	창원	23.00	23.40	23.79	24.19	24.58	24.98	25.37	25.77
	진해	24.33	24.72	25.12	25.51	25.91	26.30	26.70	27.09
	마산	22.67	23.07	23.46	23.86	24.25	24.65	25.04	25.44
서부 도시권	진주	24.33	24.72	25.12	25.51	25.91	26.30	26.70	27.09
	하동	28.29	28.69	29.08	29.48	29.87	30.27	30.66	31.06
	사천	25.65	26.04	26.44	26.83	27.23	27.62	28.02	28.41
	남해	30.28	30.67	31.07	31.46	31.86	32.25	32.65	33.04
낙동강 내륙권	밀양	26.64	27.03	27.43	27.82	28.22	28.62	29.01	29.41
	함안	27.30	27.70	28.09	28.49	28.88	29.28	29.67	30.07
	창녕	26.97	27.37	27.76	28.16	28.55	28.95	29.34	29.74
	의령	28.62	29.02	29.41	29.81	30.20	30.60	30.99	31.39
서북 고원권	거창	25.32	25.71	26.11	26.50	26.90	27.29	27.69	28.08
	함양	26.97	27.37	27.76	28.16	28.55	28.95	29.34	29.74
	산청	26.97	27.37	27.76	28.16	28.55	28.95	29.34	29.74
	합천	28.95	29.35	29.74	30.14	30.53	30.93	31.32	31.72
남부 해양권	고성	28.29	28.69	29.08	29.48	29.87	30.27	30.66	31.06
	통영	24.99	25.38	25.78	26.17	26.57	26.96	27.36	27.75
	거제	24.66	25.05	25.45	25.84	26.24	26.63	27.03	27.42
경남		24.66	25.05	25.45	25.84	26.24	26.63	27.03	27.42

3) 대부분의 국가에서 1인당 주거면적을 발표하고 있어 국제비교가 용이함

- 우리나라의 1인당 주거면적은 2010년 25.84㎡, 2015년 27.42㎡로 지속적으로 증가하는 추세임에도 불구하고 영국, 독일, 프랑스의 1990년대의 1인당 주거면적에도 못 미칠 것으로 전망됨

<표5-7> 국가별 주택보급률 및 1인당 주거면적 (단위:%,㎡)

구분	대한민국 (전국) (' 05)	경상남도 (' 05)	미국 (' 03)	일본 (' 02)	영국	프랑스	독일
주택보급률(%)	105.9	115.8	110.1	113.2	104.0	121.8	100.2
1인당 주거면적(㎡)	22.8	23.5	68	36	40.2	39.6	47.6

주: 영국, 프랑스, 독일은 1990~1995년 사이의 수치임.
 자료: 건설교통부, 주택업무편람, 2007.

- 경남 역시 2010년 25.45㎡, 2015년까지 27.42㎡로 증가하는 추세이지만 표의 미국(2003)의 68㎡, 독일(1990년대)의 47.6㎡ 등에 미치지 못하는 것으로 전망됨

2. 주택수요면적추정

- 경남의 주택수요면적을 추정한 결과 경남 총주택면적은 16,300.1천㎡ 증가하는 것으로 추정됨
- 권역별로는 중동부도시권 13,480.4천㎡로 5대권역중 가장 많은 양이 증가하는 것으로 추정되었으며 다음으로 남부해양권이 1,940.2천㎡·서부도시권이 1,179.5천㎡ 증가하는 것으로 추정됨
- 반면 군지역이 많은 서북고원권은 268천㎡, 낙동강내륙권은 31.9천㎡가 감소하는 것으로 추정됨

<표5-8> 경상남도 시군별 주택수요면적(2008년~2015년)

(단위: 천㎡)

권역별	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2008 ~2015년 총증가면적	
전남권 시군별	양산	5,907.9	6,213.7	6,529.6	6,855.7	7,192.1	7,539.1	7,896.8	8,265.3	증 13,480.4
	김해	11,813.0	12,568.1	13,351.6	14,163.8	15,005.3	15,876.5	16,778.0	17,710.2	
	창원	12,212.1	12,543.2	12,877.7	13,215.4	13,556.5	13,900.7	14,248.2	14,598.9	
	진해	3,995.6	4,165.8	4,340.7	4,520.3	4,704.9	4,894.3	5,088.8	5,288.3	
	마산	9,881.2	10,102.8	10,324.4	10,545.8	10,766.9	10,987.6	11,207.9	11,427.6	
	계	43,809.9	45,593.7	47,423.9	49,301.0	51,225.6	53,198.3	55,219.7	57,290.3	
서부권 시군별	진주	8,383.7	8,570.8	8,758.3	8,946.0	9,134.0	9,322.1	9,510.3	9,698.5	증1,179.5
	하동	1,487.9	1,481.5	1,473.3	1,463.1	1,451.0	1,436.9	1,420.8	1,402.6	
	사천	2,901.6	2,934.7	2,966.3	2,996.4	3,024.8	3,051.5	3,076.6	3,099.8	
	남해	1,488.4	1,461.5	1,431.9	1,399.4	1,364.1	1,325.8	1,284.4	1,240.0	
	계	14,261.4	14,448.5	14,629.7	14,804.9	14,973.8	15,136.3	15,292.1	15,440.9	
전남권 시군별	밀양	3,013.5	3,023.5	3,030.7	3,035.1	3,036.6	3,035.1	3,030.4	3,022.7	감31.9
	함안	1,738.2	1,760.3	1,781.7	1,802.4	1,822.4	1,841.6	1,860.0	1,877.6	
	창녕	1,697.3	1,686.6	1,673.5	1,658.1	1,640.0	1,619.4	1,596.1	1,570.1	
	의령	878.1	873.9	868.6	862.2	854.6	845.9	835.9	824.7	
	계	7,327.0	7,344.3	7,354.7	7,357.8	7,353.6	7,341.9	7,322.5	7,295.1	
서부권 시군별	거창	1,619.8	1,628.3	1,635.4	1,641.0	1,645.1	1,647.7	1,648.7	1,648.0	감268
	함양	1,085.3	1,079.0	1,071.2	1,061.8	1,050.9	1,038.3	1,024.1	1,008.1	
	산청	933.5	922.4	909.7	895.3	879.3	861.5	842.0	820.7	
	합천	1,586.4	1,577.6	1,566.8	1,553.9	1,538.8	1,521.5	1,502.0	1,480.2	
	계	5,225.1	5,207.4	5,183.1	5,152.0	5,114.1	5,069.0	5,016.8	4,957.1	
거남권 시군별	고성	1,547.1	1,534.9	1,520.8	1,503.8	1,484.8	1,463.4	1,439.5	1,413.2	증1940.2
	통영	3,329.6	3,376.0	3,421.2	3,464.9	3,507.2	3,547.9	3,587.1	3,624.7	
	거제	5,213.7	5,446.9	5,687.0	5,933.9	6,187.9	6,448.9	6,717.1	6,992.7	
	계	10,090.3	10,357.9	10,628.6	10,902.6	11,179.8	11,460.2	11,743.7	12,030.5	
경남	80,713.8	82,951.8	85,219.9	87,518.3	89,846.9	92,205.7	94,594.7	97,013.9	16,300.1	

주: 1인당 주거면적 추정치에 따른 총주택면적.

<표5-9> 경상남도 권역별 주택수요량(호수)(2008년~2015년)

(단위:만호)

권역별	가구당 주거면적 (㎡)	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	
권역별 권역별	양산	66.12	8.9	9.4	9.9	10.4	10.9	11.4	11.9	12.5
	김해	69.75	16.9	18.0	19.1	20.3	21.5	22.8	24.1	25.4
	창원	63.47	19.2	19.8	20.3	20.8	21.4	21.9	22.4	23.0
	진해	67.11	6.0	6.2	6.5	6.7	7.0	7.3	7.6	7.9
	마산	62.81	15.7	16.1	16.4	16.8	17.1	17.5	17.8	18.2
	계		66.8	69.5	72.2	75.0	77.9	80.9	83.9	87.0
권역별 권역별	진주	64.13	13.1	13.4	13.7	13.9	14.2	14.5	14.8	15.1
	하동	69.75	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.0	2.0
	사천	65.45	4.4	4.5	4.5	4.6	4.6	4.7	4.7	4.7
	남해	67.77	2.2	2.2	2.1	2.1	2.0	2.0	1.9	1.8
	계		21.8	22.1	22.4	22.7	23.0	23.2	23.5	23.7
권역별 권역별	밀양	67.11	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
	함안	66.12	2.6	2.7	2.7	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8
	창녕	66.45	2.6	2.5	2.5	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4
	의령	62.81	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3	1.3	1.3
	계		11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	11.0
권역별 권역별	거창	64.46	2.5	2.5	2.5	2.5	2.6	2.6	2.6	2.6
	함양	66.45	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5	1.5
	산청	66.12	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3	1.3	1.3	1.2
	합천	60.83	2.6	2.6	2.6	2.6	2.5	2.5	2.5	2.4
	계		8.2	8.1	8.1	8.1	8.0	7.9	7.8	7.7
권역별 권역별	고성	68.76	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1
	통영	64.79	5.1	5.2	5.3	5.3	5.4	5.5	5.5	5.6
	거제	65.12	8.0	8.4	8.7	9.1	9.5	9.9	10.3	10.7
	계		15.4	15.8	16.2	16.6	17.1	17.5	17.9	18.4
경남	65.45	123.3	126.7	130.2	133.7	137.3	140.9	144.5	148.2	

주: 가구당 주거면적은 2005년 원단위를 적용함.

- 신규주택수요를 구하기 위해 먼저 2000년~2005년사이의 주택수를 근거로 멸실률을 산정함

<표5-10> 경상남도 권역별 멸실률(2000년 대비)

(단위: 호)

권역별	주택수		멸실주택수 (A)-(B)	멸실률(%) ⁴⁾ {(A-B)/A}	
	2000년(A)	2005년(B)			
중동부 도시권	양산	48,426	61,273	2,168	4.5%
	김해	80,788	116,673	5,193	6.4%
	창원	114,076	116,765	9,561	8.4%
	진해	32,005	41,458	2,778	8.7%
	마산	95,339	107,457	7,621	8.0%
서부 도시권	진주	80,627	86,876	5,652	7.0%
	하동	17,623	17,709	-	-
	사천	32,674	35,194	2,582	7.9%
	남해	19,336	18,622	714	3.7%
낙동강 내륙권	밀양	36,968	37,170	3,545	9.6%
	함안	19,321	19,803	2,905	15.0%
	창녕	22,662	22,534	3,264	14.4%
	의령	11,999	11,556	1,834	15.3%
서북 고원권	거창	20,986	21,557	-	-
	함양	15,050	14,883	167	1.1%
	산청	13,292	12,915	377	2.8%
	합천	20,460	19,796	664	3.2%
남부 해양권	고성	18,799	18,618	2,310	12.3%
	통영	34,211	38,170	3,193	9.3%
	거제	45,961	56,786	3,682	8.0%
경남	780,603	875,815	66,241	8.5%	

주: 멸실주택수가 음(-)의 값으로 권역은 0으로 처리하여 계산.

4) 멸실률은 2000년 대비

- 인구추정 및 1인당주택연면적·별실률 등에 의한 경남의 신규주택수요량 추정한 결과 기준년도 2007부터 목표연도 2012년까지 수요량은 19.1만호로 매년 3.8만호를 공급해야 하는 것으로 추정됨
- 그러나 택지개발 등에 의해 기공급된 주택 및 미분양주택 등을 고려한 수요량은 약 13만호로 매년 2.6만호를 공급해야 하는 것으로 추정

<표5-11> 경상남도 5대 권역별 신규주택수요량

(단위:호)

권역별		2007~2012년*	연간수요량*	2007~2012년**	연간수요량**
중동부 도시권	양산	24,970	4,994	549	110
	김해	59,804	11,961	38,148	7,630
	창원	28,550	5,710	27,546	5,509
	진해	14,166	2,833	12,056	2,411
	마산	19,040	3,808	17,030	3,406
	계	160,080	32,016	95,329	19,066
서부 도시권	진주	15,635	3,127	12,454	2,491
	하동	-	-	-	-
	사천	2,601	520	1,374	275
	남해	-	-	-	-
	계	20,212	4,042	13,829	2,766
낙동강 내륙권	밀양	585	117	121	24
	함안	1,861	372	-	-
	창녕	-	-	-	-
	의령	-	-	-	-
	계	2,219	444	121	24
서북 고원권	거창	545	109	-	-
	함양	-	-	-	-
	산청	-	-	-	-
	합천	-	-	-	-
	계	545	109	-	-
남부 해양권	고성	-	-	-	-
	통영	3,803	761	3,100	620
	거제	19,914	3,983	17,085	3,417
	계	22,826	4,565	20,185	4,037
경남		191,475	38,295	129,463	25,893

주: *주택수요추정에 따른 신규주택수요량.

**택지개발로 기공급된 주택, 미분양 주택, 공기수를 고려한 신규주택수요량.

자료 : 경상남도 내부자료. 국토해양부 주택미분양 현황 자료(2008.8).

<참 고>

■ 주택수요추정

1. 인구추정

- 제3차경상남도종합계획수정계획에 근거한 2015년의 경남총인구를 근거로 연차별 인구증가율을 적용하여 경남총인구 설정
- 1995~2006년 경상남도 시군별 인구데이터의 각 시군별 경남도 대비 인구비중으로 인구비중 선형회귀식을 추정함(울산광역시 분리 전인 1997년 이전의 자료는 울산광역시의 1995년, 1996년의 인구 자료를 통해 보정함)

$$Y = A + BX$$

Y : 각 시군별 경남도 대비 인구비중

X : Year, A : 상수, B : 계수

2. 1인당 주택연면적

- 주택재고량(m^2)은 19995~2005년에 건설된 주거용건물의 허가면적과 멸실률을 종합한 것으로 주택재고량을 인구데이터로 나누면 1인당주택면적의 추세를 파악할 수 있으나 그 결과 1인당주택면적이 대부분 $1m^2$ 도 되지 않아 우리나라 평균면적인 $24.1m^2$ 와 차이가 너무 크므로 다른 방법을 사용함
- 경상남도 시군별 1인당주택면적은 2000년, 2005년 자료만 존재하므로 등차급수에 의해 2008~2015년까지의 1인당주택면적 원단위 데이터를 추정함

$$P_n = P_0 + (1 + r)^n, \quad r = \frac{(P_0/P_t) - 1}{n}$$

P_0 : 초기년도 1인당주택면적

P_t : t 년의 1인당주택면적

r : 증가율

n : 목표년도까지의 경과년수

- 1인당주택면적 원단위를 추정된 인구수에 곱해 총주택면적을 구함
- 총주택면적을 가구당면적(2005년 원단위 적용)으로 나누어 총주택호수를 도출함

3. 신규주택수요

- 인구추정 데이터와 1인당주택면적에 의해 구해진 총주택호수는 재고량만을 나타내는 것이므로 과거 주택재고량을 통한 멸실률을 적용하여 신규주택수요를 도출

Y_1 년부터 Y_2 년까지의 신규주택수요량(호수)

$= (Y_2$ 년 필요주택재고량 $- Y_0$ 주택재고량)

$+ (Y_2$ 년 필요주택재고량 $- Y_0$ 주택재고량) \times 멸실률

5) 1999년 이전의 통계자료 없음.

제6장 주택공급계획

제1절 주택공급능력 추정

제2절 주택공급계획

제6장 주택공급계획

제1절 주택공급능력 추정

1. 주택수급가능지역의 구분

- 경남에서 주택공급을 위한 택지수급능력은 기성시가지 내 정비사업을 통한 공급 및 주택 미분양 물량, 공가, 신규택지개발 등을 통한 주택공급능력으로 구분하여 추정함
- 신규개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 택지개발사업·예정지구와 미개발지가 있으며, 공공임대주택 건설을 위해 검토되어야 할 개발제한구역 해제지역과 현재 도시 관리계획(정비계획)의 주거지역으로 용도변경이 확실시되는 부지가 포함됨
- 도시계획시설부지 또한 신규개발지에 포함되지만 경남의 도시환경 질을 높이기 위한 공원 등의 공공시설용지로 이용하고 지구단위계획이 수립되어 있는 도시계획시설부지 외에는 2012년까지의 주택공급가능용지에 미반영토록함
- 도시계획시설부지는 향후 도시계획시설부지에 대한 주택용지로의 활용방안은 도시계획과 연계하여 입체화개발로 공공시설과 주택용지의 혼합개발을 유도함
- 기성시가지 정비사업을 통한 주택이 공급될 수 있는 지역은 「도시 및 주거환경정비법」상의 정비구역을 지정된 구역 또는 예정지구가 있음

<표6-1> 주택수급가능지 유형

주택개발 및 정비지역		특성	관련계획 및 자료
기성시가지 정비지역	주거환경 개선사업지구	도시 및 주거환경 정비사업 대상지구 및 예정지구	경상남도 정비구역 지정 현황
	주택재개발 정비구역		
	주택재건축 정비구역		
	도시환경 정비구역		
신규 개발 가능지	신시가지 개발지역	대규모 주택개발이 가능한 택지개발사업지 또는 예정지구로 지정된 지역	택지개발사업지구 및 예정지구 현황
	토지이용 전환지역	준공업지역에 위치한 공장의 이전적지 또는 자연녹지에서서 일반주거지역으로 토지이용 전환이 예상되는 지역	군사용지 이전에 따른 토지이용전환이 예상되는 지역 현황
	개발제한구역 해제지역	개발제한구역이 해제되어 주거지개발이 가능한 지역	개발제한구역해제지역 현황
기타		공가정비 및 주택미분양 물량 정비	공가수 및 주택미분양 현황

2. 주택수급가능지역의 추정

- 관련계획에서 제시하고 있는 공급규모를 적용함

1) 신규개발가능지역

■ 택지개발사업지구 및 예정지구 현황

- 2007년 주택공급을 위해 지정한 택지개발사업지구는 총 17개지구 계획 주택수 125,558호임. 기공급된 주택수 45,173호를 제외하면 택지개발로 공급가능한 물량은 106,822호로 추정됨

<표6-2> 택지개발사업지구 및 예정지구 현황(2007.7기준)

(단위:호)

권역별	신규주택수	지구지정	지구명	계획주택수	시행사	기공급된 주택수	
중등부 도시권	양산	52,935	1994-01-12	양산물금	49,555	토공/주공	19,183
			2005-12-30 (임대포함12,800호)	양산사승(임대)	3,380		
	김해	25,680	1994-10-05	김해진영(1,2)	5,302	토공	18,280
			1998-10-12	김해올하	12,978		
			2005-12-30	김해올하2	7,400		
	창원	1,994	2005-04-20	창원봉림(국임)	1,994	주공	
	진해	5,200	2005-05-07	진해자은3(국임)	4,200	주공	1,000
			1998-5-6	진해남문	1,000	진해시	
	마산	9,021	2005-12-1	마산가포(국임)	3,128	주공	
			2005-12-1	마산현동(국임)	5,893		
계	94,830					38,463	
서부 도시권	진주	13,441	2006-10-30	진주혁신도시	13,441	주공, 진주시	-
			962		진주가호지구		962
	하동						
	사천	2,506	2003-12-31	사천용현	2,506	토공	
	남해						
계	15,947						
낙동강 내륙권	밀양						
	함안	1,267	1995-08-29	함안도향	1,267	주공	1,267
	창녕						
	의령	3,834	1993-07-23	의령동동	3,834	의령군	3,834
계	5,101					5,101	
서북 고원권	거창	7,109	2004-12-30	김해진영2	7,109	토공	
	함양						
	산청						
	합천						
계	7,109						
남부 해양권	고성						
	통영						
	거제	1,609	2000-06-30	거제장평2	1,609	토공	1,609
	계	1,609					1,609
경남	125,558					45,173	

자료 : 2007년 주택도시랜드북, 대한주택공사 주택도시연구원.

■ 토지이용전환지역

- 아래표에서 보는 바와 같이 허용총량범위내에서 개발제한구역 내 해제 지역 결정이 진행되고 있음. 정확한 면적은 추가 작업후에 정해질 예정이나 중동부도시권을 중심으로 신규 약 50,000여호의 추가 주택공급이 가능할 것임

<표6-3> 개발제한구역 현황(2020광역도시계획)

(단위:km)

구 분	계	마창진권						부산권		
		계	창원	마산	진해	김해	함안	계	김해	양산
지정면적	465.851	300.569	99.121	97.861	55.289	41.770	6.528	165.282	67.543	97.739
허용총량	42.328	27.168	9.036	7.512	5.065	5.154	0.401	15.160	10.190	4.970
해제	18.865	11.657	1.982	4.366	1.111	4.126	0.072	7.208	3.627	3.581
미해제	23.463	15.511	7.054	3.146	3.954	1.028	0.329	7.952	6.563	1.389

자료 : 경상남도 내부 자료, 2008.7.

2) 기성시까지 정비구역

■ 정비구역 지정현황

- 경남의 정비구역은 총32개 구역으로 29,451세대를 계획하고 있음

<표6-4> 경상남도 정비구역 지정현황

(단위:호)

년도	유형	사업명칭	위치	세대수		지정일	비고 (증△감)
				기존	계획		
	총계		32구역	21,800	29,541		7,741
	소계		10구역	8,381	11,895		3,514
2008년	재개발 및 도시환경	상남산호지구	마산시 상남동	1,996	2,451	08.7.9	455
	재개발	문화구역	마산시 문화동	850	1,316	'08.7.9	466
	재개발	석전2구역	마산시 석전동	573	636	'08.6.27	63
	재개발	교방교원2지구	마산시 교방동	607	906	'08.6.27	299
	재개발	합성2구역	마산시 합성동	470	632	'08.6.27	162
	재개발	자산지구	마산시 자산동	641	926	'08.6.27	285
	재개발	대야지구	진해시 여좌동	1,068	2,002	'08.6.20	934
	재개발	병암동11통	진해시 병암동	183	313	'08.6.20	130
	재개발	반월지구	마산시 반월동	998	1,558	'08.1.25	560
	재개발	구암1지구	마산시 구암동	995	1,155	'08.1.24	160
	소계		14구역	8,542	12,022		3,480
07	재개발	경화동	진해시 경화동	748	1,284	'07.02.22	536
	재건축	동금동주공아파트	사천시동금동	430	530	'06.02.22	100
	재건축	양덕2동	마산시 양덕2동	671	654	'07.06.21	△17
	재개발	양덕2동	마산시 양덕2동	542	902	'07.06.21	360
	재건축	수정한호아파트	마산시 산호동	310	401	'07.06.21	91
	재개발	석전지구	마산시 석전동	749	1,155	'07.06.21	406
	재개발	울림지구	마산시 양덕동	269	502	'07.11.22	233
	재개발	월남지구	마산시 월남동	194	299	'07.11.22	105
	재개발	회원지구	마산시 회원동	618	941	'07.12.20	323
	재개발	회원2구역	마산시 회원2동	1,380	1,692	'07.12.20	312
	재개발	회원3구역	마산시 회원2동	774	1,075	'07.12.20	301
	재개발	교방성호교원	마산시 교방동	947	1,408	'07.12.20	461
	재개발	양덕3구역	마산시 양덕동	337	419	'07.12.27	82
	재건축	월영지구	마산시 월영동	573	760	'07.12.27	187
		소계		4구역	3,514	3,512	
06	재건축	내동 2단지	창원시 내동	510	504	'06.5.25	△6
	재건축	외동주공아파트	창원시 외동	440	439	'06. 5. 25	△1
	재건축	명곡주공아파트	창원시 명서동	1,404	1,404	'06. 07. 6	-
	재건축	가음정주공아파트	창원시 가음동	1,160	1,165	'06. 7. 31	5
	소계		2구역	553	924		371
05	재건축	신촌두산아파트	창원시 신촌동	150	225	'06. 7. 21	75
	재건축	교원지구	마산시 교원동	403	699	'06. 5. 11	296
	소계		2구역	810	1,188		378
04	재건축	교방주공아파트	마산시 교방동	590	793	'04.10.21	203
	재건축	교방공무원아파트	마산시 교방동	220	395	'04.10.21	175

자료 : 경상남도 내부 자료, 2008.7.

<표6-5> 2단계 주거환경개선사업예정지구

시도별	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계 (451지구)	6	16	9	14	36	14	6	19	26	11	58	63	76	37	36	24

<표6-6> 경남의 2단계 주거환경개선사업예정지구

계	36개 지구		
마산시	교방	사천시	대방
	구암(산동)		선구
	노산		용강
	대창	김해시	삼정
	성호8통		안동
	신창		진영중구
	양덕1		가곡3
	양덕2	밀양시	내이2
	월영		내이3
	평화		내일1
	회성		무안
	회원		삼랑진1
	진주시		강남
망경3			삼문2
망경4		삼문3	
양산시	웅상서부	통영시	하남
	중앙장동		서피랑
	물금서부		주전골

■ 주택미분양 및 공가수 현황

- 경상남도내 빈집현황은 2007.7월 조사기준 총 16,531동임
 - 2007년까지 철거정비 : 9,817동
 - 현재 잔여빈집 : 6,714동
 - 철거정비계획 : 6,714동
 - 2008년 1,400동
 - 2009년 1,400동
 - 2010년 3,914동
- 2007년 7월 조사결과 7,714동은 당시 철거정비사업 동수 1,000동이 포함된 수치이며 2009년 빈집현황조사를 다시 실시할 예정임.

<표6-7> 경상남도 공가수 및 주택미분양 물량 현황

(단위:호)

권역별		공가수	미분양 주택수(임대주택포함)
중동부 도시권	양산	27	5,211
	김해	76	3,300
	창원	90	914
	진해	-	1,110
	마산	99	1,911
	계	292	12,446
서부 도시권	진주	346	2,835
	하동	413	-
	사천	518	709
	남해	1127	-
	계	2,404	3,544
낙동강 내륙권	밀양	337	127
	함안	394	88
	장영	387	76
	의령	302	0
	계	1,420	291
서북 고원권	거창	624	27
	함양	563	0
	산청	456	0
	합천	777	3
	계	2,420	30
남부 해양권	고성	158	0
	통영	549	154
	거제	471	749
	계	1,178	903
경남		7,714	17,214

자료 : 경상남도 내부자료. 국토해양부 주택미분양 현황 자료(2008.8).

제2절 주택공급계획

1. 권역별 공급계획

- 2012년까지 경상남도에 공급가능한 총 주택수는 신규공급주택 106,822호·정비사업을 통해 공급되는 7,741호·미분양물량 17,214호·공가수7,714호 그리고 개발제한구역해제지역내 토지이용전환을 통한 약 50,000여호로 분석됨
- 2008년~2012년까지 권역별 주택공급량은 아래표와 같음

<표6-8> 권역별 공급계획총량

(단위:호)

권역별	신규주택수			재정비	공가	미분양	토지이용 전환 주택공급	공급계획 총량	
	공급할 주택수	계획	기공급						
중동부 도시권	양산	33,752	52,935	19,183	-	27	5,211	10,000	48,990
	김해	7,400	25,680	18,280	-	76	3,300	10,000	20,776
	창원	1,994	1,994	-	73	90	914	10,000	13,071
	진해	4,200	5,200	1,000	1,600	-	1,110	10,000	16,910
	마산	9,021	9,021	-	5,968	99	1,911	10,000	26,999
	계	56,367	94,830	38,463	7,641	292	12,446	50,000	126,746
서부 도시권	진주	14,403	14,403	-	-	346	2,835	-	17,584
	하동	-	-	-	-	413	-	-	413
	사천	2,506	2,506	-	100	518	709	-	3,833
	남해	-	-	-	-	1127	-	-	1,127
	계	16,909	16,909	-	100	2,404	3,544	-	22,957
낙동강 내륙권	밀양	-	-	-	-	337	127	-	464
	함안	-	1,267	1,267	-	394	88	-	482
	창녕	-	-	-	-	387	76	-	463
	의령	-	3,834	3,834	-	302	0	-	302
	계	-	5,101	5,101	-	1,420	291	-	1,711
서북 고원권	거창	7,109	7,109	-	-	624	27	-	7,760
	함양	-	-	-	-	563	0	-	563
	산청	-	-	-	-	456	0	-	456
	합천	-	-	-	-	777	3	-	780
	계	7,109	7,109	-	-	2,420	30	-	9,559
남부 해양권	고성	-	-	-	-	158	0	-	158
	통영	-	-	-	-	549	154	-	703
	거제	-	1,609	1,609	-	471	749	-	1,220
	계	-	1,609	1,609	-	1,178	903	-	2,081
경남	80,385	125,558	45,173	7,741	7,714	17,214	50,000	163,054	

2. 연차별 공급계획(2008~2012)

- 주택공급목표는 2012년 인구천명당 400호·주택보급률 120% 실현하는 것으로 약 16만호가 공급되어야 함. 2008~2012년 연차별 공급계획은 아래표와 같음.

<표6-9> 연차별 공급총량(2008~2012)

(단위:호,천호)

권역별	순주택 수요량	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	공급계획 총량	2012년 주택재고 (천호)	2012년 천인당주 택수(호)
중 부 도 시 권	양산	549	110	110	110	110	48,990	138.3	498.3
	김해	38,148	7,630	7,630	7,630	7,630	20,776	190.1	324.1
	창원	27,546	5,509	5,509	5,509	5,509	13,071	205.5	372.6
	진해	12,056	2,411	2,411	2,411	2,411	16,910	76.5	421.0
	마산	17,030	3,406	3,406	3,406	3,406	26,999	184.3	415.2
	계	95,329	19,066	19,066	19,066	19,066	126,746	794.7	389.3
서 부 도 시 권	진주	12,454	2,491	2,491	2,491	2,491	17,584	148.3	420.6
	하동	-	-	-	-	-	413	21.7	447.6
	사천	1,374	275	275	275	275	3,833	48.2	433.5
	남해	-	-	-	-	-	1,127	23.1	539.2
	계	13,829	2,766	2,766	2,766	2,766	22,957	241.3	434.7
낙 동 강 내 륙 권	밀양	121	24	24	24	24	464	45.4	421.6
	함안	-	-	-	-	-	482	26.8	424.3
	창녕	-	-	-	-	-	463	26.0	452.7
	의령	-	-	-	-	-	302	14.3	504.7
	계	121	24	24	24	24	1,711	112.4	438.4
서 북 고 원 권	거창	-	-	-	-	-	7,760	32.9	537.7
	함양	-	-	-	-	-	563	16.9	459.1
	산청	-	-	-	-	-	456	14.6	473.3
	합천	-	-	-	-	-	780	26.9	533.0
	계	-	-	-	-	-	9,559	912.2	509.2
남 부 해 양 권	고성	-	-	-	-	-	158	22.7	455.9
	통영	3,100	620	620	620	620	703	52.1	394.6
	거제	17,085	3,417	3,417	3,417	3,417	1,220	81.3	344.6
	계	20,185	4,037	4,037	4,037	4,037	2,081	156.0	373.7
경남	129,463	25,893	25,893	25,893	25,893	25,893	163,054	1,396.2	404.7

- 국토해양부에서 제시하고 있는 연차별 공급규모는 본 보고서에서 제시하고 있는 공급규모와 비슷함

<표6-10> 시·도별 주택건설계획

(단위:호)

구 분	합계	임대주택	국민임대	공공임대 등	분양주택	공공주택	민영주택
전국	501,268	103,082	70,000	33,082	398,186	59,986	338,200
수도권	299,726	65,074	39,707	25,367	234,652	39,652	195,000
- 서울	70,131	14,251	9,147	5,104	55,880	880	55,000
- 인천	38,995	7,124	4,410	2,714	31,871	6,871	25,000
- 경기	190,600	43,699	26,150	17,549	146,901	31,901	115,000
광역시	88,492	10,466	7,606	2,860	78,026	8,526	69,500
- 부산	32,924	2,400	1,400	1,000	30,524	524	30,000
- 대구	23,386	4,106	3,006	1,100	19,280	4,280	15,000
- 광주	7,222	2,500	2,000	500	4,722	222	4,500
- 대전	12,660	1,460	1,200	260	11,200	3,200	8,000
- 울산	12,300	-	-	-	12,300	300	12,000
도(道)	113,050	27,542	22,687	4,855	85,508	11,808	73,700
- 강원	11,775	2,330	1,100	1,230	9,445	2,445	7,000
- 충북	9,795	2,625	2,200	425	7,170	2,170	5,000
- 충남	26,312	6,550	6,250	300	19,762	1,762	18,000
- 전북	6,400	2,300	2,300	-	4,100	1,100	3,000
- 전남	14,408	2,250	950	1,300	12,158	1,158	11,000
- 경북	15,140	1,700	1,400	300	13,440	440	13,000
- 경남	26,457	8,187	7,187	1,000	18,270	2,270	16,000
- 제주	2,763	1,600	1,300	300	1,163	463	700

자료 : 2008년도 주택종합계획(안), 국토해양부.

- 경상남도의 실제 추진실적을 살펴보면 2003년~2012년(10개년)동안 265천호(공공50, 민간215)를 건설계획하고 있었으나 2007년까지 174천호(공공44, 민간130)를 공급해 계획물량의 약60%는 달성했음

<표6-11> 경상남도 주택건설 실적

(단위:천호)

구분	상반기계획 (2003~ 2007년)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
공급목표 (천호)	160천호	30	30	30	25	25	20
추진실적 (천호)	174천호	32	31	42	26	26	17

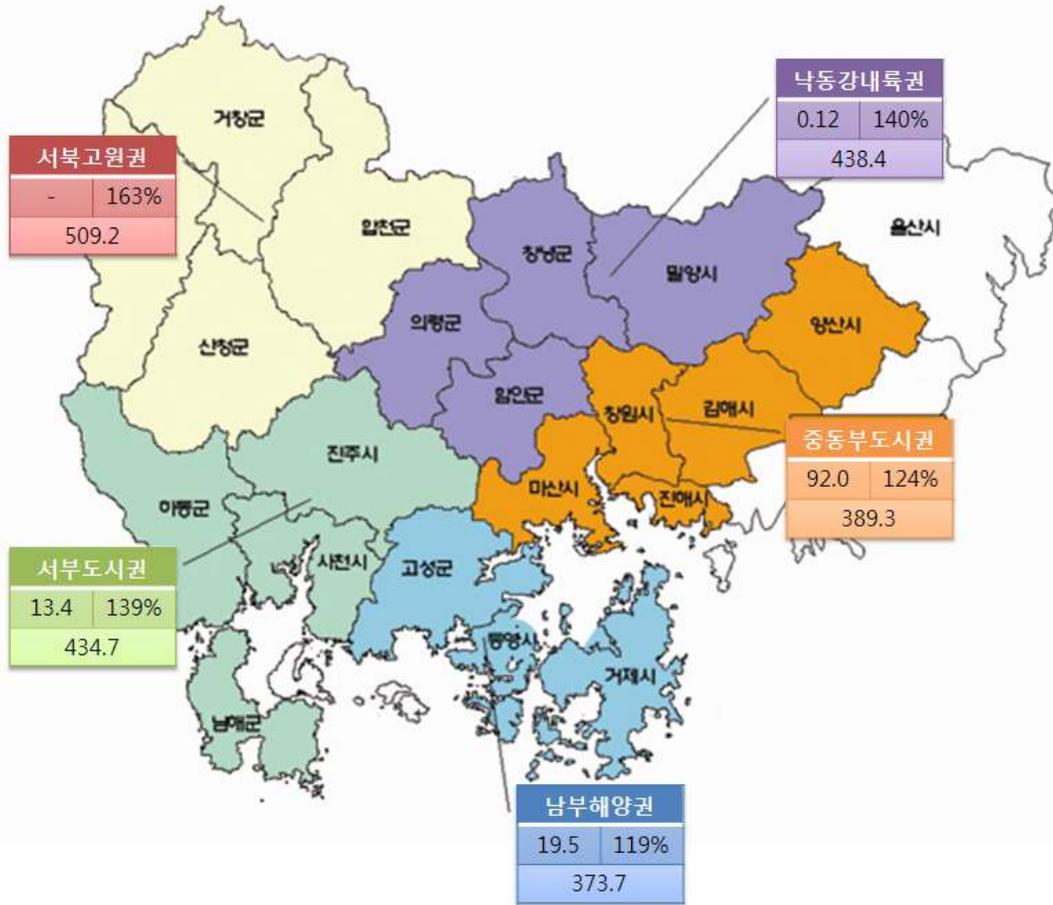
자료 : 통계청, 경상남도 내부자료.

- 그러나 경상남도의 2008년 12월말 주택건설 실적(허가·승인)을 추정해 보면 17천여호 공급한 것에 불과함. 2008년의 공급계획량은 25천호로 실제 건설실적과 계획량의 차가 크므로 공급계획량을 실현하는데 무리가 있으므로 이에 대한 하향조정이 필요함
- 따라서 연차별 공급계획은 침체된 주택건설경기와 미분양주택 등의 문제를 고려하여 순주택수요량의 97%정도를 공급계획물량으로 확정하여 경상남도 실정에 맞게 연간25천호 공급을 목표로 5년간 총125천호·2010년에 25천호를 공급하는 것을 기준으로 함. 초기에는 침체된 건설경기와 미분양주택 해소 등에 따라 공급량 비중을 낮추어 배분하는 반면 후기에는 17대 새정부가 제시한 과도한 규제 완화 및 지방 미분양주택의 취득등록세 인하 등에 따라 건설경기가 회복될 것으로 전망하여 초기에 비해 상대적으로 공급 비중 높여 계획함

<표6-12> 권역별·연차별 공급계획(2008~2012)

(단위:호,천호)

권역별	순주택 수요량*	공급 계획량	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	공급 계획 총량	2012년			
									주택 제고 (천호)	주택 보급률 (%)	천인당 주택수 (호)	
경상남도 시·군·구	양산	549	530	85	93	106	119	127	48,990	138.3	159	498
	김해	38,148	36,833	5,893	6,483	7,367	8,251	8,840	20,776	188.8	103	322
	창원	27,546	26,596	4,255	4,681	5,319	5,958	6,383	13,071	204.5	119	371
	진해	12,056	11,640	1,862	2,049	2,328	2,607	2,794	16,910	76.1	134	419
	마산	17,030	16,443	2,631	2,894	3,289	3,683	3,946	26,999	183.7	132	414
	계	95,329	92,043	14,727	16,200	18,409	20,618	22,090	126,746	791.4	124	388
서부 도·시·군	진주	12,454	12,025	1,924	2,116	2,405	2,694	2,886	17,584	147.9	134	419
	하동	-	-	-	-	-	-	-	413	21.7	143	447
	사천	1,374	1,327	212	233	265	297	318	3,833	48.2	139	433
	남예	-	-	-	-	-	-	-	1,127	23.1	173	539
	계	13,829	13,352	2,136	2,350	2,670	2,991	3,205	22,957	240.8	139	434
남부 시·군·구	밀양	121	117	19	21	23	26	28	464	45.4	135	422
	함안	-	-	-	-	-	-	-	482	26.7	136	425
	창녕	-	-	-	-	-	-	-	463	26.0	145	453
	의령	-	-	-	-	-	-	-	302	14.3	162	505
	계	121	117	19	21	23	26	28	1,711	112.4	140	438
서부 고령·고성·거제 시·군	거창	-	-	-	-	-	-	-	7,760	32.9	172	538
	함양	-	-	-	-	-	-	-	563	16.9	147	459
	산청	-	-	-	-	-	-	-	456	14.6	152	474
	합천	-	-	-	-	-	-	-	780	26.9	171	534
	계	-	-	-	-	-	-	-	9,559	91.2	163	509
남부 시·군·구 영양·고성·통영·거제 시·군	고성	-	-	-	-	-	-	-	158	22.7	146	457
	통영	3,100	2,993	479	527	599	670	718	703	52.0	126	394
	거제	17,085	16,496	2,639	2,903	3,299	3,695	3,959	1,220	80.7	110	342
	계	20,185	19,489	3,118	3,430	3,898	4,366	4,677	2,081	155.3	119	372
경남	129,463	125,000	20,000	22,000	25,000	28,000	30,000	163,054	1391.7	129	403	



<그림 6-1> 2008~2012년 권역별 신규주택공급계획 (단위:천호·%·천인/호)

- 계획기간동안 연차별 공급물량은 현재의 건설경기가 반영되어 초기 공급량을 조절하여 평균적으로 25천호/년 공급을 목표로 함
- 목표연도인 2012년 경상남도의 주택재고는 약140만호이며 주택보급률은 129.1% 인구1천인당 주택수는 403호가 될 것으로 전망

<표6-13> 연차별 공급계획(2008~2012) (단위:호,천호)

연도	주택공급계획물량 (천호)	주택재고 (천호)	주택보급률 (%)	인구1천인당 주택수 (호/천인)
2008	20	1,233.1	116.2	375
2009	22	1,267.3	118.0	381
2010	25	1,302.0	119.8	386
2011	28	1,337.1	121.6	392
2012	30	1,391.7	129.1	403
계	125	1,391.7	129.1	403

제7장 부문별 추진과제

제1절 주거수준의 질적수준 향상

제2절 취약계층의 주거복지수준 향상

제3절 수요자 중심의 다양한 주택공급

제7장 부문별 추진과제

제1절 주거수준의 질적수준 향상

1. 주택개량·리모델링, 빈집철거 등 주거환경 정비계획

1) 기성시가지의 효율적인 토지이용을 통한 주거환경 정비

- 2008년 7월 기준 경남의 정비구역현황을 보면 32구역에 총 21,800호이며 정비사업을 추진하면 29,500여 호가 공급되어 7,700여 호가 증가하는 것으로 분석됨
- 이는 2004년에서 2008년까지 5년 동안의 정비계획을 포함하는 것으로 이들 정비 사업 대다수가 마·창·진 지역에 국한되어 있음
- 경상남도는 재정비촉진지구의 세부관리기준을 마련하여 “도시재정비촉진특별법”의 재정비촉진지구를 이용하여 간선도로, 녹지, 학교 등 기반시설의 정비가 가능 하도록 하는 정비사업의 활성화 방안을 모색함

2) 정비사업의 계획적 관리를 통한 주거환경 정비

- 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획을 통해서만 정비구역 안에서만 정비기반시설 설치가 가능함
- 따라서 정비계획수립을 통해서만 광역적인 성격을 갖는 도로, 학교, 공원 등의 시설확보가 어려우며, 도시 및 주거환경정비 기본계획을 통해서만 광역화된 기반시설의 설치가 사실상 불가능함
- 광역화된 기반시설의 설치를 위해서는 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립되었더라도 “도시재정비 촉진을 위한 특별법”의 재정비촉진지구로 지정되거나 별도의 기반시설부담계획을 수립하여 구도시의 인프라를 개선하도록 해야 할 것임

2. 재고주택의 질적 수준향상

1) 주거지 유형 분석

- 주택의 질적 수준향상을 위해서는 지역별 특성을 분석하여 개발여건, 건축현황, 입지여건 등을 분석하여 유형별로 정비·관리하는 방안 제시
- 주거형태, 노후도, 기반시설설치 상태의 건축현황에 따라 8개의 유형으로 분류하고, 지형, 밀도, 입지상태 등 개발여건에 따라 6개의 유형으로 분류함
- 건축현황과 개발여건에 따라 주거지 유형을 분석하면 다음 표와 같음

<표7-1> 주거지 유형 분석결과표

개발현황 건축현황		저밀 주거지역		고지대	해안변 /가시권	주거지역외주거 형성지역	역세권/상업화 진행지역	초과밀지역
		기반 시설 부족	단독재건축 불합리	단독재건축 불합리 층수제한 필요	단독재건축 불합리 형태, 색채 제한필요	-	-	단독재건축 불합리 특수정비사업 방안필요
공동 주택 지	건축 불량	기반 시설 충분	건축물노후 /정비필요	건축물노후/정비필요 층수제한 필요	건축물노후/정비필요 층수·형태 제한필요	-	건축물노후/정비필요 주거밀도조정	-
		기반 시설 부족	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	-	-	기반시설확충 필요
	건축 양호	기반 시설 충분	인접지역의 커뮤니티 미조성	인접지역의 커뮤니티 미조성	인접지역의 커뮤니티 미조성	-	인접지역의 커뮤니티 미조성	-
		기반 시설 부족	정비필요지역	정비필요지역 층수제한 필요	정비필요지역 층수·형태 제한필요	정비필요지역 주거를 위한 방안 필요	정비필요지역 주거밀도조정	정비필요지역 특수정비사업 방안필요
단독 · 혼재 주택 지	건축 불량	기반 시설 충분	정비필요지역	정비필요지역 층수제한 필요	정비필요지역 층수·형태 제한필요	정비필요지역 주거를 위한 방안 마련	정비필요지역 주거밀도조정	-
		기반 시설 부족	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	-	기반시설확충 필요
	건축 양호	기반 시설 충분	지속적인 유지관리 필요	지속적인 유지관리 필요	지속적인 유지관리 필요	-	지속적인 유지관리 필요	지속적인 유지관리 특수정비사업 방안필요
		기반 시설 부족	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	기반시설확충 필요	-	기반시설확충 필요

2) 유형별 정비·관리방안

- 유형별 분석에 따른 정비·관리방안은 아래 표와 같음

<표7-2> 주거지 정비·관리방안

주택 유형	유형구분	현황	관리방안
공동 주택	인접지역과 연계한 재건축 유도지역	기반시설상태가 불량한 지역으로 단독 재건축 추진시 주거환경이 더욱 열악해 질 수 있는 지역	인접지역을 포함한 재건축 유도
	단독재건축/리모델링 유도지역	택지개발 사업 등으로 조성된 공동주택단지로 건축물 노후화에 따른 정비방법의 분류가 필요한 지역	적정 개발밀도의 선결정 및 재건축에서 리모델링으로 유도
	커뮤니티조성 유도지역	기반시설과 주변환경이 양호한 공동주택지	공공의 적절한 개입으로 주민공동체익을 고취시킬 수 있는 주민협정 등의 마련 유도
단독 주택	인접지역과 연계한 재개발/주거환경 유도지역	노후불량주택 밀집지역으로 지역특성에 따른 정비방안이 필요한 지역	정비사업·도시재정비촉진사업으로 정비 유도
	기존주택 관리지역	주거환경이 양호한 단독주택지로 지속적인 유지관리를 위한 경관관리지침 및 지구단위계획 수립으로 개발밀도 등의 규제를 유도	단독주택지로의 지속적인 유지관리를 위한 경관관리지침 및 지구단위계획 수립으로 개발밀도 등의 규제를 유도
	단독주택 건립유도지역	개발제한구역에서 해제되는 취약지역	주택개량시 양호한 단독주택 건립을 유도
공동	개발밀도 억제지역	고지대 등에 위치한 단독/공동주택지로 정비시 층수에 대한 제약이 있는 지역	지형여건에 부응하는 다양한 주택유형 제시 및 이를 위한 공공주도의 정비 유도
	경관형성 유도지역	해안변/가시권에 위치한 지역으로 겹축물 형태, 높이, 색채 등의 신중한 검토가 필요한 지역	경관기본계획 및 관련 세부계획의 기준 준용
	공공시설확충 필요지역	건축물 상태는 양호하나 기반시설 등이 부족한 지역	공공시설의 확충방안 마련

3. 농촌지역 불량노후주택 및 빈집정비 활성화

1) 농촌지역 노후주택 정비

- 경남의 20년 이상된 노후주택은 213,772호, 24.4%로 전국 평균 20.5%보다 높은 수준임. 특히 군지역의 노후주택 비율은 36%로 매우 높은 수준이며 합천군의 경우 노후주택 비율이 44%를 상회하는 실정임
- 농촌 취락에 적용 가능한 정비사업은 농어촌주거환경개선사업이며 취락구조개선사업, 주택개량사업, 간이오수처리시설설치사업 등 사업의 효율성을 높이기 위해 농어촌주택개량촉진법상의 사업들을 묶어 추진하고 있음
- 이러한 노후주택 밀집지를 대상으로 도시 및 주거환경정비법 외에 도시개발법에 의한 도시개발사업 등의 추진과 도시재정비촉진법의 활용이 필요할 것임
- 가장 중요한 것은 농어촌 취락의 현재와 미래의 기능에 따라 유형을 구분하여 주거용으로 개발해야 할 지역에 대해서는 저밀, 전원주거지로 조성하는 계획수립이 필요함

2) 상습침수지역 등의 정비

- 도시 및 주거환경정비법에는 재해관리구역으로 지정된 지역에 대해서는 정비계획을 수립할 수 있도록 되어 있음
- 도내 상습침수지역에 대해서는 도시 및 주거환경정비법의 정비사업을 통해 재해를 예방하는 시설을 확충하고 주거환경을 개선할 수 있는 방안 수립이 필요함

제2절 취약계층의 주거복지수준 향상

1. 공공임대주택 공급계획

1) 공공임대주택 수요추정

- 2006년 말 경상남도의 임대주택은 약 8만8천 호로 전국의 7%를 차지하고 있음
- 본 주택종합계획 수립을 위한 주거실태조사(2008)를 토대로 공공지원이 필요한 저소득계층은 최저주거기준에 미달하는 소득3분위 이하 저소득층 중 자가가구 및 1인가구를 제외한 임차가구 규모대상으로 선정함
- 2008년 기준 공공지원 대상가구인 소득3분위 이하 가구 수는 17.6%로 143,400여 가구로 추정되고 이 중 입주희망 가구는 21.5%, 30,800여 호로 추정됨

2) 공공임대주택 공급계획

- 도내 공공임대주택은 조사결과 저소득계층의 집단주거지역이라는 부정적인 이미지와 함께 입지에 대한 높은 불만으로 입주여부가 매우 낮은 실정이나 향후 이에 대한 개선으로 임대주택을 전체 주택재고의 10% 목표로 공급토록하고, 이후 지속적인 공급을 통하여 임대주택 비율을 점차 확대하는 정책이 필요함
- 2012년 전체 경남의 주택은 152.9만 호로 추정되므로 이의 10%인 150,000호의 필요 임대주택 중 2008년 재고 8만8천호를 제외하면 65,000호의 추가 공급이 필요한 것으로 분석됨
- 지난 5년간 경남의 임대주택 건설은 30,000여 호로 연평균 6,000호 정도를 공급하였으므로 2012년까지 연평균 13,000호 정도의 공공임대주택 건설이 필요하다고 분석됨

3) 공공임대주택 공급을 위한 택지확보 방안

- 국민임대주택의 공급을 위한 택지는 신규개발가능지역(공공택지개발지, 토지이용전환지역 등)에서 최대한 확보하되 지속적으로 임대주택 건설시 택지부족이 예상되므로 “국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법”

에 의거 환경훼손을 최소화하면서 개발제한구역 조정가능지역을 활용하도록 함

2. 취약계층을 고려한 주택공급

1) 취약계층의 현황

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구(저소득취약계층, 장애인, 노인가구 포함)는 총가구대비 약 12.3%로 조사됨
- 특히 김해·양산을 제외한 18개 시·군이 고령화 또는 초고령화 지역일 만큼 노인가구가 많아 2005년 기준 노인가구 비율이 전체 가구의 2.5%를 차지하는 것으로 조사됨

2) 고령자 주거지원

- 고령자들은 다른 연령계층과 어울려 사는 것을 원하는 것으로 조사되었고 소득계층별로 다양한 수요가 나타나고 있다는 점에서 다양한 주거유형 공급전략이 필요함
- 즉 노인가구의 주거지원은 물리적 기준 뿐만 아니라 사회적 소외문제 해결, 의료, 교통 등 추가적인 서비스 지원 등에 대한 종합적 접근이 요구됨
- 지불능력이 있는 고령계층에게는 시장에서 다양한 형태의 주거유형 공급이 필요한데 예를 들면 고령자 친화적인 설계와 시설을 갖춘 주택 건설 등이 필요함
- 저소득 고령자를 위한 주택시설확보를 위해 기존의 노인복지시설의 확충뿐만 아니라 소규모 공동주택건설 또는 고령자용 국민임대주택단지 건설 등이 필요함

3) 기존주택의 베리어-프리화(무장애공간화)

- 고령자, 장애인이 거주하는 주택을 무장애공간화하여 주거복지를 강화하는 정책으로 소득3분위 이하 저소득층 중 노인 및 장애인가구를 우선대상으로 함
- 사업주체는 지자체, 주택공사가 주도함

제3절 수요자 중심의 다양한 주택공급

1. 지역특성을 고려한 주택공급정책

1) 고층 아파트 위주의 주택공급

- 경남의 유형별 주택재고를 보면 아파트가 48.3%, 단독주택 44.7%, 연립주택 2.7%의 비율을 나타내고 있으며 아파트가 지속적인 증가율을 보이고 있음
- 주택유형별 편중도를 보면 20개 시·군 중 양산시 75.3%, 창원시 72.9%, 김해시 68.4% 등으로 아파트 비율이 압도적으로 높은 것으로 나타남
- 2005년과 2006년 경남의 총 주택건설사업 87,200건 중 약 90%가 아파트 건축이며 11층 이상의 고층 아파트가 99%일 정도로 편중되어 있음

2) 주택유형의 다양화 유도

- 시장이 주는 다양성을 담보하고 주거공간의 다양화를 통한 주거의 질적 향상을 위해 판상형 또는 타워형으로 대변되는 획일적인 고층·고밀 아파트 건설을 지양하고, 기존주거단지와 차별성을 가지며 지역별 특성을 고려한 주거지 개발 유도가 필요함

3) 시범 주거단지 조성

- 자연환경 여건과 인문사회 여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 주거단지 조성으로 매력있는 주거환경 마련을 위하여 수변, 해안변, 경사지, 고지대 등에 자연환경여건과 인문사회여건 등에 의한 입지적 조건을 고려한 시범단지를 개발함
- 경사형·수변형 주거단지, 도심형·전원근교형 주거단지, 문화·예술·동호인을 위한 집단주택의 개발을 위한 공모제 실시로 단지계획안을 선정하고 선정안은 택지개발사업예정지구, 도시재정비촉진사업지구 등 새로이 조성되는 주거단지에 적용토록 함

4) 민간임대주택의 공급

- 임대주택에 대하여 영세서민 주거안정의 관점에서만 접근하여 임대주택은 소형의 열등한 주택으로 보는 부정적 인식이 만연되어 있음
- 세제·금융지원이 85㎡이하 임대주택에 한정되어 일반인의 수요가 많은 33~40평형대 임대주택의 건설은 전무한 실정임
- 임대주택에 대한 부정적 인식을 불식하고 다양한 주거수요를 충족할 수 있도록 중대형 임대주택 공급
 - 공공임대주택 : 전용 25.7평형(85㎡)까지
 - 민간임대주택 : 전용 40평형(132㎡)까지
- 공급규모 확대와 관련하여 과감한 세제지원 등으로 수익성을 제고하여 연기금 등 민간자본의 임대주택시장으로의 참여 유도

2. 주택종합정보기반 구축

1) 주택관련 자료의 종합정보망 구축

- 주택정책수반과정에서 필요한 연도별 주택정보의 수집 및 분석통계 구축으로 체계적인 주택정책을 수립하는 근간을 마련토록 함
- 주택관련 행정업무의 전반적인 사항을 신속·정확하게 처리하고, 부서간의 연계성 도모를 위하여 종합정보망 구축 필요

2) 주택종합정보 전산화 구축 계획

- 지자체 건축행정업무의 합리화를 위한 사업과 건축관련자료의 정보제공 등 서비스강화를 위한 사업으로 구분
 - 건축물대장의 온라인화 : 무방문 인터넷 건축인허가 신청 및 처리
 - 건축물현황도면의 전산화 : 건축행정 관련부서간 전자협의·협업서비스
 - 건축물DB사업
 - 건축주택 데이터 분석 시스템 구축 : 재난대비, 내진설계, 건축물현황 등 정책수립을 위한 자료로 활용하고 건축물의 지역별, 용도별, 층수별

데이터 분석자료로 활용

3) 주택상태조사(Housing Condition Survey) 시행

- 주택수명을 연장시키고 주택재고를 유지하기 위해서는 종합으로 주택의 질적 수준을 파악하기 위한 주택상태조사가 필요함. 주택상태조사를 통해 주택의 상태변화를 측정하여 주택개선수요나 재개발, 주거환경개선사업 등에 대한 수요 파악

제8장 계획실현방안

제1절 투자계획 및 자원확보 방안

제2절 공공 및 민간의 역할 분담

제8장 계획실현방안

제1절 투자계획 및 자원확보 방안

- 경상남도 주택종합계획의 추진을 위해 도시교통국 혁신도시주택과의 중심적 역할이 요구되며 내부적으로 정책기획관·예산담당관 등의 적극적인 협조가 필요함. 또한 실제적 참여확대를 위해 경남개발공사 등의 참여도 필요함

1. 투자계획

1) 재정소요액 추정

- 2008년 경상남도의 주택종합계획과 관련된 예산은 약561.1억원임

<표8-1> 2008년 주택 관련 예산

(단위:억원)

구분	도 예산액
합계	561.1
주거환경개선	156.2
1. 도시지역주거환경개선	77.6
- 도시저소득주민 주거환경개선사업	77.6
2. 농어촌주거환경개선	78.6
- 농어촌주택개량	72.0
- 빈집정비	4.9
- 아름다운 건축물 가꾸기	1.7
혁신도시 건설	404.9

2. 자금조달계획

1) 재원현황

- 주택지원과 관련한 재원은 택지조성사업비특별회계, 국민주택기금, 도시·주거환경정비기금 등이 있음. 현재 주택정책의 가장 중요한 재원으로 국민주택기금으로 그동안 공공임대주택건설과 소형분양주택건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나 기금이 재정출연보다는 주로 국민주택채권을 발행하여 모아진 재원에 의존하고 있어 활용범위가 제한적임

2) 재원 확보 방안

- 경상남도의 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실현하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 요구됨
- 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축·재정비사업 추진시 개발부담금의 일부 확보
- 「주택법」 제73조 (국민주택사업특별회계의 설치 등)에 의거하여 특별회계를 설치하여 재원 확보

3. 주택금융기능 활성화 방안

1) 주택금융시장 현황

- 국민주택기금의 경우 외환위기 직후 큰 폭의 증가세를 보였다가 최근 비교적 안정적인 추세를 보이는 반면 일반주택담보대출의 경우 2000년 이후 시장규모가 급격한 성장세를 나타냄
- 모기지론의 도입으로 우리나라의 주택금융시장에는 주택자금의 대출기간 장기화되고 대출이 장기로 이뤄지면서도 대출금리는 기존의 장기대출금리보다 낮아져 장단기 주택대출상품간 이자율 가산금리가 줄어들어
- 또한 LTV는 50%에 들어서 주택구입자의 자금부담해소에 실질적인 도움을 주는 방향으로 주택대출시장이 변화됨
- 장기주택금융시장의 도입으로 주택금융 활성화와 주택시장 안정화에 기여

2) 주택금융시장의 활성화 방안

- 수요자를 위한 장기대출위주의 주택금융시장 확대 및 주택담보유동화 증권시장의 활성화를 위한 모기지론 취급의 확대, 주택대출보험 등의 활용이 필요하며 고령화 인구를 위한 역모기지론의 취급 등 모기지 전문 취급기관의 신설도 요구됨
- 또한 주택시장활성화를 위해 공급자를 위한 주택금융제도에 대한 검토도 이루어져야 할 것임

제2절 공공 및 민간의 역할

1. 공공 및 민간부문의 역할 구분

1) 공공부문

- 공공주체들은 지불능력이 낮은 계층을 위한 주택건설, 보조금지원 등과 같은 주택지원제도를 확대하고 사회계층혼합을 위한 제도적·재정적 장치를 마련해야함
- 경상남도 주택종합계획에서 제시하는 내용의 전부를 자체적으로 추진하는 것은 현실적으로 어려움이 많으므로 중앙정부의 행정적·재정적 지원과 협력을 이끌어내야 필요함
- 또한 국민임대주택 건설의 실행여부에 대해 지자체간 균형적 건설을 유도할 수 있는 건설기준 및 기금설치가 필요함
- 주택공급체계상 공공부문은 중앙정부·지자체·주택공사·주택은행이 있으며, 민간부문은 주택사업자·건설업자·주택자금공급자 및 개별가구 주택건설도 포함됨
- 공공부문의 주택정책 목표는 사회적 형평성과 주거복지향상이 목적임
- 주택정책의 과정은 공공부문의 경우 주택공급을 요하는 가구와 계층을 파악하여 정부가 공공주택 공급을 정책적으로 우선순위로 함
- 주요대상은 도시영세민·저소득계층 및 무주택자임

2) 민간부문

- 주택건설 대상에 대한 공공과 민간의 주택정책역할을 구분하면, 공공은 임대주택, 민간부문은 분양과 임대주택이 대상
- 시장경제의 효율성을 극대화하고 기업의 이윤추구, 소비자의 선호와 구매에 맞춘 영리추구를 목표로 함
- 공급자와 소비자(수혜자)의 관계를 보면 공공은 주택공급자인 정부와 수혜자인 저소득계층 주민이 협동관계를 취하며, 민간은 기업간, 공급자와 소비자간의 관계가 협동관계보다는 경쟁관계의 특성을 많이 내포

- 국가로부터 지원방식도 공공부문은 직접적인 투자 및 주택금융과 세제 등의 지원이 이루어지고 민간부문은 간접적인 방식 취함
- 민간부문은 시장경제하의 민간주택 공급이 이루어지며, 공급대상은 구매력을 갖춘 모든 계층 및 중·고소득계층이 될 것임

<표8-2> 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분

구 분	공공부문	민간부문
개발주체	중앙정부·지자체·주택공사·주택은행	주택사업체·건설업체·자금공급자·개발가구
정책의 목표	사회적 형평성 및 주거복지	시장경제 효율성 극대화 (기업 이윤추구 및 영리추구)
정책의 과정	주택공급우선	주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	저소득계층·무주택자·도시영세민	모든 소득계층 (중·고소득계층에 치중)
주택 점유형태	임대우선, 부분적 분양	분양과 임대
공급자와 소비자의 관계	협동관계(공급자-수혜자)· 경쟁관계(기관간, 수혜자간)	경쟁관계(기업간, 공급자-소비자간)
국가의 지원	직접 지원과 보조(금융, 조세 등)	간접적 지원(금융, 조세 등)

2. 공공 및 민간부문의 역할 제시

- 주택정책과 더불어 시장, 정부, 지자체 간의 역할을 재정립하며, 공공 및 민간부문의 지침적 역할제정시로 사업시행의 원활화 및 활성화 유도

1) 공공부문의 역할제시

- 도시개발공사·대한주택공사·한국토지공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며, 도시개발공사의 경우 장기적으로는 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 담당
- 대한주택공사와 한국토지공사의 경우는 자금력이 있으므로 전국에 걸쳐 사업이 동시다발적으로 사업을 추진할 수 있으므로 자금회수기간이

긴 개발사업에 참여하도록 유도

- 그러나 장기적으로 도시개발공사의 자금력이 강화된다는 전제하에 지역내 저소득층의 주택개발에 주력하도록 하며, 대한주택공사 및 한국토지공사는 중산층을 중심으로 한 다양한 주택수용에 대응한 공공주택을 공급하도록 함
- 아울러 일정한 지역단위의 주택관리와 커뮤니티 단위의 주거환경 개선은 수익성을 전제로 하는 민간부문이 맡는데 한계가 있으므로, 공공부문에서 재고주택의 효율적 관리와 주거공동체 형성을 조성해야 함
- 아파트(공동주택) 공급시 단독주택용지를 일정 비율이상 조성하게 유도하여 개발한다면 공동주택과 단독주택지의 사회적 혼합 및 질적 수준의 개선이 동시에 가능할 것이므로 공공차원에서 이를 유도할 수 있는 제도적 장치를 마련해야 함
- 또한 지능형홈 주거 시스템의 도입으로 안전성·쾌적성·편리성을 갖춘 주거단지를 실현할 수 있도록 노력해야 할 것임

2) 민간부문의 역할제시

- 민간부문에서는 주로 주택구입능력이 있는 중·고소득계층의 주택수요자계층을 대상으로 주택을 공급, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택수요 분담을 유도
- 그러나 현재와 같은 건폐율·용적률·공공시설물 설치 부담 등의 각종 주택개발의 규제상황에서는 주택공급이 활성화될 수 없으므로, 효율적인 규제완화와 금융 및 세제혜택 등을 통한 개발사업에 적용토록 함
- 주택경기 회복을 위해 위해 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브 제도를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략이 요구됨

3. 주택종합계획 관리방안

1) 지표설정

- 계획기간동안 목표지표를 설정하여 종합적이며 지속적인 주택수요관리
가 되어야 할 것임
- 주택종합계획은 광범위한 계획으로 수립 후 변경할 가능성을 가정하고
연차별 주택관련 현황을 분석하여 계획의 현실성과 적시성을 향상시켜
주택수요를 관리하는 과정이 필요함

<표8-3> 주택종합계획 목표지표

지표		2008년	2010년	2012년
양적 지표	주택보급률(%)	117	118.5	120
	인구1천명당주택수(호/천인)	336	362	400
	공공임대주택제고비율(%)	10	10	10
질적 지표	최저주거기준미달가구 비율(%)	9	7	5
	1인당 평균 주거면적(m ² /인)	24.7	25.5	26.5
환경 지표	1인당 도시공원 면적(m ² /인)	10	12	15
	재활용 용지 비율(%)	3.5	3.8	4.0
	재생가능 에너지 이용 비중(%)	2.5	4.5	6.0

자료 : 제3차 경상남도종합계획수정계획(경상남도) 및 국토관리의 지속가능성 지표(국토해양부).

- 주: 1) 공공임대주택제고비율은 총주택제고량의 비율을 기준으로 함
 2) 최저주거기준미달가구 비율은 전국 대비 비율을 기준으로 함
 3) 1인당 도시공원면적은 도시공원 조성면적/도시인구 임
 4) 재활용 용지 비율은 (정비사업면적/도시지역 주거·상업·공업지역면적)×100
 5) 재생가능 에너지 이용 비중은 (신재생에너지보급면적/1차에너지보급면적)×100

2) 경상남도 지자체간 주택정책협의체 구성

- 경상남도에 포함된 20개 지자체는 지역적 특성이 다양한 주택시장이
형성되어 있으나 하나의 주택시장으로 보고 각 지자체 및 관련기관들
과의 주택정책협의체 구성으로 연계성 유지와 지속적인 관찰이 요구됨

가
나

1. 조사의 개요

1) 조사목적

○ 효율적인 주택종합계획 수립을 위해 경상남도 주민의 주거실태 및 주택정책에 대한 객관적인 자료 확보가 필요하므로 경상남도 내 거주하는 지역주민들을 대상으로 현재 주거실태 및 주거이동, 주택정책에 대한 의견을 객관적으로 파악함으로써, 향후 효과적인 주택정책 및 세부계획 수립을 위한 기초 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

2) 표본설계 및 조사 방법

구분	조사내용
모집단	2008년 1월 현재 경상남도에 거주하는 만 18세 이상의 성인남녀
표본크기	유효 표본은 총583명
표본추출 방법	층화강제할당 무선표본추출 방법
조사 방법	직접방문면접조사
조사 기간	2008년 1월 29일~31일

2. 설문개요

1	설문조사표	분류번호			

경상남도 가구 및 주거실태 조사

안녕하십니까?

경상남도에서는 도내에 거주하는 주민을 대상으로 가구 및 주거실태 파악을 위한 조사를 실시하고자 합니다.

본 조사는 경상남도 주민들의 가구 및 주거실태와 정책수요를 심도 있게 파악하여 향후 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 경상남도의 주택종합계획 수립하는데 필요한 기초 자료로 활용할 예정입니다. 여러분의 의견이 경상남도 주택종합계획 수립에 귀중한 자료가 된다는 점을 감안하시어 솔직한 의견을 제시해 주시기 바랍니다.

귀하께서 응답해 주신 내용은 통계처리를 위한 기초 자료로만 활용될 것이며, 연구 목적 이외에 다른 용도로 사용되지 않을 것입니다.

바쁘시더라도 적극적인 협조·고견 부탁드립니다.

2008년 1월
경 상 남 도
경남발전연구원

조사기관 : 경남발전연구원 도시지역연구실
 조사책임 : 김영규 박사(☎266-0107, ykkim@gndi.re.kr)
 이재희 연구원(☎239-0149, ace0829@gndi.re.kr)

조사원 성명		조사일시			월 일	
응답자	주소	시/군 읍/면/동				
	성별	①남자 ②여자	관계	①가구주 ②배우자	연령	만()세
	거주형태	①자가 ②전세 ③월세 ④무상 ⑤기타(적을 것 :)				

9. 현재 가구주의 자녀수를 기입해주시시오. (해당사항에 복수기재)

- ① 미취학 자녀수 () 명
- ② 초등학교 재학 자녀수 () 명
- ③ 중고등학교 재학 자녀수 () 명
- ④ 대학 재학 자녀수 () 명
- ⑤ 고등학교 졸업 또는 대학 졸업 이상 자녀수 () 명
- ⑥ 자녀없음

2 가구소득 및 소비지출 관련

10. 현재 동거하고 있는 가구원 중 근로소득이 있는 가구원은 본인을 포함하여 모두 몇 명입니까?

() 명

11. 귀하가 거주하고 있는 가구의 가구주 연평균 근로소득(세금전)은 얼마입니까?

() 만원

12. 귀댁의 전가구원의 연평균 근로소득은 얼마입니까?

() 만원

13. 근로소득 이외에 자산소득에 대하여 아래 항목별로 기재해주시시오.(중복 기재 가능)

- ① 이자 () 만원
- ② 투자소득 () 만원
- ③ 임대료 () 만원
- ④ 기타 () 만원
- ⑤ 없음

14. 귀하의 가구에서 얻는 소득 이외에 보조금 지원을 받는 것이 있습니까?

- ① 있다 ② 없다

14-1. 보조금이 있는 경우 연평균 어느 정도의 보조금을 받고 계십니까?

- ① 정부보조 () 만원
- ② 부모친척보조 () 만원
- ③ 지인보조 () 만원
- ④ 기타 () 만원

15. 월평균 생활비 총액은 대략 얼마입니까?(보험/펀드/저축 등은 제외)

() 만원

3 주거환경에 관한 사항

16. 현재 거주하는 주택의 평수는 얼마입니까?

() 평

17. 현재 거주하는 주택에서 전용으로 사용하는 방의 수는 몇 개입니까?

() 개

18. 현재 거주하는 주택에는 주차장이 있습니까?

① 있다 ② 없다

19. 현재 거주하는 주택의 난방형태는 무엇입니까?

① 도시가스 ② LPG ③ (심야)전기 ④ 기름 ⑤ 연탄 ⑥ 기타()

20. 현재 거주하는 주택의 난방방식은 무엇입니까?

① 중앙난방 ② 단독난방 ③ 기타()

21. 현재 거주하는 주택의 부엌은 어떤 구조입니까?

① 거실과 분리독립형 ② 거실과 공용형 ③ 원룸형 ④ 기타()

모두 작성해주십시오.

6 주거이동 관련 문항

1. 주거이동과 관련하여 아래 표에 거주지역을 기입하시고, 해당하는 부분에 √표를 해 주십시오.

구 분	이전거주지(과거)	현재거주지(현재)	희망거주지(미래)
거주지역	()시·군 ()동·면	()시·군 ()동·면	()시·군 ()동·면
주택종류	단독주택		
	아파트		
	연립주택		
	다세대·다가구주택		
	상가겸용주택		
	기타		
점유형태	자 가		
	전 세		
	월 세		
	기 타		
평 수	()평	()평	()평
방 개 수	()개	()개	()개

2. 귀하가 거주하고 있는 동네(거주지)의 생활시설의 만족도를 표시하여 주십시오.

항 목	매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
1) 교육시설 (유치원, 초·중·고등학교)					
2) 편의시설 (시장, 가게, 이발소, 목욕탕, 음식점 등)					
3) 주택시설 (주택, 건물의 물리적 시설)					
4) 문화/여가시설 (놀이터, 공원, 문화 및 체육시설 등)					
5) 교통시설 (도로, 주차장, 신호등, 자전거 도로 등)					
6) 의료시설 (병원, 의원, 치과, 한의원 등)					

7 주요 주택 정책

※ 공공건설 임대주택에 관한 질문입니다.

공공건설 임대주택	공공기관 또는 민간이 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 전용면적 85㎡이하로 건설하여 5년이상 임대하는 모든 주택을 말합니다. (영구임대주택, 국민임대주택, 50년 임대주택 및 5년 임대주택 등이 있습니다)
	국민임대주택 : 저소득층의 주거안정을 위해 재정 및 국민주택기금 지원으로 주택공사와 지방자치단체가 건설, 공급하여 30년 이상 임대하는 주택입니다.

1. 귀하는 공공임대 주택 또는 국민임대주택에 대해 들어보신 적이 있습니까?

- ① 있다 ② 없다

2. 귀하는 공공임대주택 건설 정책에 대하여 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 찬성한다 ② 찬성하는 편이다
③ 보통이다 ④ 반대하는 편이다
⑤ 매우 반대한다

3. 귀하는 향후 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까?

- ① 있다 ② 없다

4. 입주할 의향이 있다면 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 저렴한 자금으로 입주가능 ② 큰 집이 필요 없음
③ 전세주택보다 안정적 ④ 전세금의 목돈마련이 어려움
⑤ 기타 (적을 것 : _____)

5. 입주할 의향이 없다면 입주하지 않으려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 주택 규모가 작다 ② 관리비 부담이 크다
③ 자가의 확보가 곤란 ④ 사회적 소외
⑤ 기타 (적을 것 : _____)

6. 귀하는 생각하기에 공공임대주택의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 생활 근거리와 지리적으로 거리가 멀 ② 사회적 소외(사회적 따돌림)
③ 단지내의 슬럼화 ④ 공공 생활질서 교란·문란 행위

- ⑤ 좁은 주택 면적
- ⑥ 불법전대(비자격자의 임대)
- ⑦ 사회복지적 관리의 부족
- ⑧ 비싼 임대료
- ⑨ 지역 발전 가능성(투자가치)
- ⑩ 기타(적을 것: _____)

※ 민간중형 임대주택에 관한 질문입니다.

민간건설 중형 공공 임대주택

국민주택 중 국가·지방자치단체·대한주택공사·지방공사의의 민간사업 주체가 건설하는 중형 임대주택(전용면적 85㎡초과)으로 10년 임대 종료 후 입주자에게 우선 분양하게 됩니다.

7. 민간건설 중형 공공임대주택 건설 정책에 대하여 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 찬성한다
- ② 찬성하는 편이다
- ③ 보통이다
- ④ 반대하는 편이다
- ⑤ 매우 반대한다

8. 귀하는 향후 민간건설 중형 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까?

- ① 있다
- ② 없다

9. 입주할 의향이 있다면 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 저렴한 자금으로 입주가능
- ② 큰 집이 필요 없음
- ③ 전세주택보다 안정적
- ④ 전세금의 목돈마련이 어려움
- ⑤ 기타 (적을 것 : _____)

10. 입주할 의향이 없다면 입주하지 않으려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 대형 평형을 선호함
- ② 임대주택 이미지에 대한 거부감
- ③ 주변 환경이 나쁨
- ④ 분양전환 가격이 높을 것 같음
- ⑤ 기타 (적을 것 : _____)

※ 주택재건축, 리모델링에 관한 질문입니다.

주택 재건축	노후·불량주택(단독, 공동주택)을 법률에서 정한 절차에 따라 철거하고, 그 철거한 대지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성해 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설하는 사업입니다.
리모델링	건축물의 노후화를 방지하고, 기능 향상을 위하여 증축, 개축 또는 대수선을 하는 것입니다.

11. 귀하는 이 지역에 '주택 재건축'이나 '리모델링'을 추진하고 싶으신 의향이 얼마나 있으십니까?

- | | |
|-------------|--------------|
| ① 매우 의향이 있다 | ② 의향이 있는 편이다 |
| ③ 보통이다 | ④ 의향이 없는 편이다 |
| ⑤ 전혀 의향이 없다 | |

12. '주택재건축'이나 '리모델링'에서 고려해야 할 것은 무엇이라고 생각하십니까?

- | | |
|-------------------|-------------|
| ① 주차 | ② 생활편의시설 |
| ③ 교육시설 | ④ 도로 |
| ⑤ 주거지역 침투 | ⑥ 교통/공해 |
| ⑦ 공공지원 | ⑧ 수익성(수익증대) |
| ⑨ 기타(적을 것: _____) | |

13. '주택재건축'이나 '리모델링'의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

- | | |
|--------------------|---------------------|
| ① 자금의 부족 | ② 개발이익 환수 등의 규제 |
| ③ 구조 안전의 기술적 어려움 | ④ 80%의 주민 동의율 |
| ⑤ 입주할 때까지의 거주문제 | ⑥ 재건축 비용 산정/집행의 투명성 |
| ⑦ 기타 (적을 것: _____) | |

14. 다음 중 향후 경상남도에 우선적으로 필요한 주택정책은 무엇이라고 생각하십니까?

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| ① 주택가격 인정 | ② 공공임대주택 확대 공급 |
| ③ 임대료 보조 | ④ 주거환경 정비(농어촌 주거환경정비) |
| ⑤ 전·월세 시장 안정 | ⑥ 재개발·재건축 사업의 합리적 추진 |
| ⑦ 임대차 기간 보호 | ⑧ 공원 및 녹지공간 확충 |
| ⑨ 재개발·재건축시 개발이익 환수 | ⑩ 공동주택 관리 지원 |
| ⑪ 경관을 고려한 주택공급 | ⑫ 고령자 주거지원 |
| ⑬ 다양한 유형의 주택공급 | ⑭ 기타 (적을 것: _____) |

8 고령자가구 대상 추가항목

※ 다음은 만 50세 이상 응답자만 기재해 주시기 바랍니다.

고령자전용 국민임대주택	정부에서 장기간 저렴한 비용으로 임대한 고령자 전용주택으로 인근에 노인복지센터를 두고, 주택내부는 안전을 위해 장애제거설계
노인공동생활 주택	20가구이내의 소규모 단지의 노인전용주택으로 개인공간(침실, 거실, 부엌)+공유공간(공동거실, 공동부엌)+관리인+서비스(식사 및 치료, 상담 등)제공

1. 귀하가 생각하시기에 귀하의 건강상태가 어떠하십니까?

- ① 매우 좋은 편 ② 좋은편 ③ 보통
④ 약간 나쁜 편 ⑤ 매우 나쁜 편

2. 귀하는 현재 노후대비를 어떻게 하고 계십니까?

- ① 국민연금/보험 가입 ② 저축
③ 주택을 활용(담보대출, 역모기지론, 규모를 축소하여 이사 등)할 계획
④ 일거리(소득창출)에 대한 준비 ⑤ 전혀 못함

3. 귀하는 노후에 반드시 자기소유의 주택이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 그렇다 ② 아니다

4. 노후에 자기소유의 주택이 반드시 필요하다면 그 이유는 무엇입니까?

- ① 주거비 지출에 대한 염려가 적어서 ② 거주 및 생활의 안정을 위해
③ 자녀들에게 자산으로 상속해주기 위해 ④ 주택의 경제적인 투자가치 때문에
⑤ 기타 (적을 것 :)

5. 귀하가 노후에 살고 싶은 주거환경은 다음 중 어느 것입니까?

- ① 의료시설이 가까운 곳 ② 저축
③ 주거비 지출 염려가 없는 주택 ④ 범죄의 위험이 없는 치안확보 지역
⑤ 미끄러지거나 넘어질 위험이 없는 주택 ⑥ 여가·문화 활동을 할 수 있는 곳
⑦ 일자리가 있는 곳 ⑧ 자녀·친척들과 가까운 곳
⑨ 경제적으로 투자가치가 있는 주택 ⑩ 기타(적을 것 :)

6. 귀하는 노후에 건강상태와 배우자 유무, 자녀와의 동거 유무 등에 따라 원하는 거주 주택 형태는 무엇입니까?

3. 조사결과

1) 일반가구 부문

(1) 주거상태에 관한 사항

■ 주택유형

(단위:%)

	단독/다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	상가겸용주택	기타	응답가구수
자가	27.0	64.3	3.6	0.8	3.9	0.3	359
전세	29.8	58.3	2.4	4.8	3.6	1.2	84
월세	43.5	30.4	0.0	13.0	4.3	8.7	23
무상	28.6	42.9	14.3	0.0	0.0	14.3	7
기타	33.3	58.3	0.0	8.3	0.0	0.0	12

■ 주택유형의 변화

(단위:%)

현재 이전	단독/다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	상가겸용주택	기타	응답가구수
단독/다가구주택	46.83	45.24	2.38	1.59	3.17	0.79	126
아파트	9.24	85.87	2.17	2.72	0.00	0.00	184
연립주택	6.67	86.67	6.67	0.00	0.00	0.00	15
다세대주택	8.33	83.33	0.00	8.33	0.00	0.00	12
상가겸용주택	0.00	0.00	20.00	0.00	80.00	0.00	5
기타	0.00	66.67	0.00	0.00	0.00	33.33	3
전체	22.61	69.57	2.61	2.32	2.32	0.58	345

■ 거주 주택 현황

(단위:%)

		방(침실) 개수		거실(마루) 개수		부엌(식당) 개수	
		N	평균	N	평균	N	평균
시지역		477	2.7	475	1.0	465	1.0
군지역		106	2.8	106	1.1	106	1.1
거주지역별	창원시	100	2.6	100	1.1	97	1.0
	마산시	72	2.8	72	1.0	71	1.0
	진주시	61	2.9	61	1.0	61	1.0
	진해시	32	2.8	31	1.0	32	1.0
	통영시	24	2.5	24	1.3	21	1.1
	사천시	20	2.7	20	1.0	20	1.0
	김해시	73	2.9	73	1.0	71	1.1
	밀양시	20	2.5	19	1.0	20	1.1
	거제시	35	2.8	35	1.0	35	1.0
	양산시	40	2.5	40	0.9	37	1.0
	의령군	8	2.6	8	1.1	8	1.0
	함안군	14	2.9	14	1.0	14	1.0
	창녕군	12	3.0	12	1.0	12	1.1
	고성군	11	2.8	11	1.0	11	1.0
	남해군	10	2.7	10	1.2	10	1.0
	하동군	9	3.4	9	1.1	9	1.4
	산청군	10	3.0	10	1.0	10	1.0
	함양군	10	2.3	10	1.6	10	1.0
거창군	12	2.3	12	0.9	12	1.0	
합천군	10	2.5	10	0.9	10	1.0	

(단위:%)

	현재거주지-평수		현재거주지-방개수		
	N	평균	N	평균	
계	496	27.0	460	2.8	
시지역	409	27.2	374	2.8	
군지역	87	26.0	86	2.8	
거주지역별	창원시	82	26.7	76	2.8
	마산시	71	22.5	72	2.8
	진주시	59	28.7	56	3.0
	진해시	31	40.0	30	2.8
	통영시	19	27.8	17	2.5
	사천시	20	24.1	20	2.7
	김해시	42	29.9	24	3.0
	밀양시	17	23.4	15	2.6
	거제시	35	23.2	35	2.9
	양산시	33	27.6	29	2.7
	의령군	8	25.5	8	2.6
	함안군	14	20.0	14	2.9
	창녕군	11	32.6	11	3.2
	고성군	10	34.5	10	2.7
	남해군	6	24.7	6	3.2
	하동군	2	47.5	1	2.0
	산청군	10	21.5	10	2.9
	함양군	4	27.8	5	2.6
	거창군	12	23.3	12	2.4
합천군	10	22.7	9	2.4	

■ 현재거주지 - 지역별

시군별	빈도(N)	비율(%)	시군별	빈도(N)	비율(%)
창원시	91	16.6	함안군	14	2.6
마산시	72	13.1	거창군	12	2.2
진주시	61	11.1	창녕군	12	2.2
김해시	60	10.9	고성군	11	2.0
양산시	40	7.3	산청군	10	1.8
거제시	37	6.7	합천군	10	1.8
진해시	32	5.8	의령군	8	1.5
밀양시	20	3.6	남해군	7	1.3
사천시	20	3.6	함양군	7	1.3
통영시	19	3.5	하동군	6	1.1

■ 주거이동

(단위:%)

	이전거주지-주택종류						현재거주지-주택종류						
	단독/다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	상가겸용주택	기타	단독/다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	상가겸용주택	기타	
계	36.6	53.2	4.4	3.6	1.4	0.8	28.5	61.2	3.3	2.3	3.7	1.0	
시지역	36.6	53.2	4.4	3.6	1.4	0.8	25.7	65.6	3.1	1.8	3.1	0.8	
군지역	32.8	58.8	3.7	3.0	1.0	0.7	40.2	42.4	4.3	4.3	6.5	2.2	
거주지역별	창원시	31.1	59.5	5.4	2.7	1.4	0.0	14.5	81.9	2.4	0.0	1.2	0.0
	마산시	42.9	47.6	4.8	0.0	4.8	0.0	54.3	22.9	7.1	2.9	12.9	0.0
	진주시	30.9	61.8	5.5	1.8	0.0	0.0	8.8	87.7	1.8	1.8	0.0	0.0
	진해시	28.6	53.6	3.6	10.7	0.0	3.6	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	통영시	40.0	30.0	10.0	20.0	0.0	0.0	31.6	42.1	15.8	5.3	5.3	0.0
	사천시	75.0	20.0	0.0	0.0	5.0	0.0	70.0	20.0	0.0	0.0	5.0	5.0
	김해시	27.3	63.6	4.5	0.0	0.0	4.5	16.7	73.3	0.0	6.7	0.0	3.3
	밀양시	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	75.0	6.3	6.3	0.0	6.3
	거제시	11.4	85.7	0.0	2.9	0.0	0.0	14.3	85.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	양산시	21.7	78.3	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	83.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	의령군	40.0	0.0	20.0	40.0	0.0	0.0	37.5	25.0	0.0	25.0	12.5	0.0
	함안군	50.0	41.7	8.3	0.0	0.0	0.0	15.4	84.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	창녕군	50.0	33.3	0.0	0.0	0.0	16.7	25.0	41.7	25.0	0.0	0.0	8.3
	고성군	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	54.5	45.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	남해군	28.6	14.3	28.6	28.6	0.0	0.0	33.3	50.0	16.7	0.0	0.0	0.0
	하동군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	80.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0
	산청군	70.0	10.0	0.0	0.0	20.0	0.0	70.0	10.0	0.0	0.0	20.0	0.0
	함양군	42.9	57.1	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	66.7	0.0	0.0	16.7	0.0
거창군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	33.3	0.0	0.0	8.3	8.3	
합천군	28.6	57.1	14.3	0.0	0.0	0.0	33.3	44.4	0.0	22.2	0.0	0.0	

(단위:%)

	이전거주지-점유형태				현재거주지-점유형태				
	자가	전세	월세	기타	자가	전세	월세	기타	
계	52.9	39.6	2.0	5.5	74.9	20.4	2.7	2.0	
시지역	51.2	40.2	2.4	6.1	74.0	21.3	2.7	2.1	
군지역	61.7	36.2	0.0	2.1	79.7	15.9	2.9	1.4	
거주지역별	창원시	57.9	35.1	3.5	3.5	68.7	23.9	1.5	6.0
	마산시	55.6	38.9	0.0	5.6	65.7	28.6	5.7	0.0
	진주시	37.7	58.5	0.0	3.8	89.1	10.9	0.0	0.0
	진해시	34.6	57.7	7.7	0.0	74.1	22.2	0.0	3.7
	통영시	28.6	42.9	0.0	28.6	73.3	26.7	0.0	0.0
	사천시	94.4	0.0	0.0	5.6	83.3	11.1	0.0	5.6
	김해시	73.7	26.3	0.0	0.0	57.7	34.6	7.7	0.0
	밀양시	42.9	42.9	14.3	0.0	54.5	27.3	18.2	0.0
	거제시	43.8	37.5	0.0	18.8	93.8	6.3	0.0	0.0
	양산시	44.4	33.3	11.1	11.1	70.6	23.5	0.0	5.9
	의령군	0.0	100.0	0.0	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0
	함안군	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	창녕군	50.0	33.3	0.0	16.7	100.0	0.0	0.0	0.0
	고성군	66.7	33.3	0.0	0.0	77.8	22.2	0.0	0.0
	남해군	25.0	75.0	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0	0.0
	하동군	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	100.0	0.0	0.0	0.0	90.0	10.0	0.0	0.0
	함양군	80.0	20.0	0.0	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0
거창군	60.0	40.0	0.0	0.0	66.7	25.0	8.3	0.0	
합천군	40.0	60.0	0.0	0.0	50.0	25.0	12.5	12.5	

(단위:%)

	이전거주지-평수		이전거주지-방개수		현재거주지-평수		현재거주지-방개수		
	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	
계	326	23.9	316	2.6	496	27.0	460	2.8	
시지역	266	24.5	257	2.6	409	27.2	374	2.8	
군지역	60	21	59	2.6	87	26.0	86	2.8	
거주지역별	창원시	59	25.4	60	2.6	82	26.7	76	2.8
	마산시	20	20.9	22	2.5	71	22.5	72	2.8
	진주시	51	26.7	51	2.8	59	28.7	56	3.0
	진해시	30	25.3	29	2.1	31	40.0	30	2.8
	통영시	9	27.4	9	2.4	19	27.8	17	2.5
	사천시	20	23.9	20	2.8	20	24.1	20	2.7
	김해시	20	27.6	15	2.8	42	29.9	24	3.0
	밀양시	7	21.3	6	3.0	17	23.4	15	2.6
	거제시	34	19.3	34	2.7	35	23.2	35	2.9
	양산시	16	25.7	11	2.6	33	27.6	29	2.7
	의령군	5	23.4	5	2.8	8	25.5	8	2.6
	함안군	13	14.9	13	2.3	14	20.0	14	2.9
	창녕군	6	29.2	6	3.0	11	32.6	11	3.2
	고성군	3	33.0	3	2.7	10	34.5	10	2.7
	남해군	6	21.5	5	2.4	6	24.7	6	3.2
	하동군	2	23.5	1	3.0	2	47.5	1	2.0
	산청군	10	17.2	10	2.6	10	21.5	10	2.9
	함양군	4	22.8	4	2.5	4	27.8	5	2.6
거창군	5	23.2	5	2.6	12	23.3	12	2.4	
합천군	6	19.8	7	2.7	10	22.7	9	2.4	

■ 내부 주거환경 만족도

	주택규모		주택의 시설수준		주택의 관리비 부담		소음 및 진동정도		악취 및 공기질 정도		환기 및 채광정도		난방 및 보온정도		누수 및 결로현상		
	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	
계	581	3.2	579	3.1	574	2.9	576	2.9	576	3.2	577	3.3	574	3.2	572	3.2	
시지역	475	3.2	474	3.1	469	2.9	471	2.9	471	3.2	472	3.3	470	3.2	469	3.2	
군지역	106	3.3	105	3.1	105	3.0	105	3.0	105	3.4	105	3.7	104	3.3	103	3.1	
거주지역별	창원시	98	3.1	98	2.9	96	3.0	98	2.8	98	3.1	98	3.2	97	3.2	97	3.2
	마산시	72	2.8	72	2.9	72	2.7	71	2.9	72	3.0	72	3.1	72	2.9	71	3.0
	진주시	61	3.2	61	3.3	60	2.7	61	2.8	60	3.2	61	3.5	61	3.3	61	3.3
	진해시	32	3.6	32	3.5	32	3.4	32	2.9	32	3.1	32	3.4	32	3.6	32	3.2
	통영시	24	3.4	24	3.0	24	3.1	24	3.0	23	3.4	24	3.4	24	3.0	24	2.8
	사천시	20	3.1	20	2.9	20	2.4	20	3.3	20	3.8	20	4.0	20	2.4	20	3.1
	김해시	73	3.2	72	3.2	71	3.0	71	2.9	71	3.1	71	3.1	70	3.2	69	3.2
	밀양시	20	3.4	20	3.3	20	3.0	20	2.7	20	3.0	20	2.9	20	2.9	20	3.1
	거제시	35	3.5	35	3.3	35	2.9	35	2.7	35	3.5	35	3.4	35	3.5	35	3.4
	양산시	40	3.1	40	3.0	39	2.8	39	2.8	40	3.2	39	3.1	39	3.2	40	3.2
	의령군	8	3.0	8	2.6	8	2.6	8	2.5	8	2.9	8	3.1	8	2.6	8	3.1
	함안군	14	3.4	14	3.2	14	2.4	14	2.6	14	3.9	14	4.1	14	3.9	14	2.9
	창녕군	12	3.6	12	3.4	12	3.3	12	3.0	12	3.3	12	3.5	12	3.3	12	3.2
	고성군	11	3.4	11	3.1	11	3.4	11	3.3	11	3.3	11	3.6	11	3.7	11	3.1
	남해군	10	3.5	10	3.2	10	3.0	10	3.3	10	3.4	10	3.4	9	2.9	10	3.2
	하동군	9	3.7	8	3.5	8	3.1	8	3.3	8	3.1	8	3.8	8	3.4	6	3.7
	산청군	10	3.0	10	3.0	10	2.5	10	3.2	10	4.4	10	4.5	10	2.8	10	3.0
	함양군	10	3.2	10	3.2	10	2.9	10	2.9	10	2.8	10	3.2	10	3.2	10	3.5
거창군	12	3.6	12	3.3	12	3.3	12	3.5	12	3.7	12	3.8	12	3.6	12	3.5	
합천군	10	2.3	10	2.5	10	3.2	10	2.8	10	3.1	10	3.3	10	2.9	10	2.5	

■ 외부 주거환경 불편사항

(단위:%)

	주차 시설 부족	주택 진입로 가 좁음	옆집과 의 거리가 너무 가까움	옆집의 높이가 너무 높음	공원·녹 지가 부족	방범·지 안 취약	유흥시 설과 인접	혐오/위 험시설 과 인접	생활/편 의 시설 부족	초고속 정보통 신시설 의 불편	기타	
계	48.5	15.0	13.9	1.8	17.9	13.9	9.2	0.7	31.3	6.6	3.3	
시지역	51.4	15.1	15.1	2.2	18.7	14.9	10.5	0.7	29.0	5.6	2.2	
군지역	35.1	14.4	8.2	0.0	14.4	9.3	3.1	1.0	42.3	11.3	8.2	
거 주 지 역 별	창원	68.1	9.9	9.9	1.1	14.3	9.9	4.4	1.1	28.6	5.5	2.2
	마산	65.7	14.3	35.7	2.9	51.4	27.1	4.3	1.4	24.9	1.4	0.0
	진주	37.3	5.1	1.7	0.0	1.7	8.5	47.5	0.0	8.5	0.0	0.0
	진해	35.5	0.0	29.0	6.5	0.0	12.9	3.2	0.0	12.9	3.2	0.0
	통영	54.5	40.9	13.6	4.5	18.2	27.3	13.6	0.0	40.9	36.4	4.5
	사천	25.0	20.0	5.0	0.0	10.0	5.0	5.0	0.0	60.0	0.0	0.0
	김해	55.4	13.8	15.4	4.6	24.6	15.4	10.8	1.5	16.9	4.6	6.2
	밀양	50.0	20.0	20.0	5.0	20.0	20.0	0.0	0.0	60.0	5.0	10.0
	거제	31.4	11.4	2.9	0.0	11.4	20.0	0.0	0.0	37.1	0.0	0.0
	양산	44.4	44.4	13.9	0.0	11.1	5.6	0.0	0.0	22.2	16.7	2.8
	의령	37.5	0.0	0.0	0.0	25.0	12.5	0.0	0.0	37.5	25.0	0.0
	함안	35.7	0.0	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	57.1	21.4	0.0
	창녕	36.4	18.2	0.0	0.0	36.4	0.0	0.0	0.0	27.3	0.0	9.1
	고성	636.0	27.3	27.3	0.0	36.4	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0
	남해	40.0	10.0	0.0	0.0	20.0	10.0	0.0	0.0	40.0	20.0	0.0
	하동	28.6	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	28.6	0.0	71.4
	산청	10.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	80.0	0.0	0.0
	함양	57.1	14.3	14.3	0.0	14.3	28.6	14.3	14.3	14.3	0.0	14.3
	거창	9.1	0.0	18.2	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	36.4	18.2	0.0
합천	37.5	25.0	12.5	0.0	12.5	250.0	0.0	0.0	87.5	25.0	12.5	

■ 공공시설 및 편의시설까지의 접근성

(단위:%)

	재래시장		대형마트		초등학교		중고등학교		버스정류장		공원/녹지		병의원, 보건소		위락시설		음면등사무소		소방서/경찰서		
	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	
계	577	3.0	577	3.2	563	3.5	563	3.2	576	3.2	560	3.1	563	3.0	563	2.9	563	3.2	562	3.0	
시지역	476	3.1	473	3.3	463	3.6	463	3.2	472	3.3	461	3.1	462	3.0	462	2.9	462	3.3	461	3.1	
군지역	104	2.8	104	2.9	100	3.2	100	3.0	104	3.0	99	3.0	101	2.8	101	2.8	101	2.8	101	2.8	
거주지역별	창원	99	3.1	99	3.2	97	3.8	97	3.5	98	3.6	98	3.6	99	3.2	98	3.2	98	3.5	98	3.2
	마산	72	3.2	72	3.3	69	3.5	70	3.0	72	3.1	69	2.2	70	2.9	70	2.8	70	3.2	70	3.0
	진주	61	3.3	61	3.5	59	4.1	57	3.1	60	3.4	61	4.1	61	3.3	61	3.4	61	3.9	61	3.8
	진해	32	3.1	32	3.7	32	3.7	32	3.3	32	3.4	32	3.1	32	3.2	32	2.8	32	2.7	32	2.6
	통영	23	2.5	24	3.2	23	3.5	23	2.7	24	3.0	24	3.0	24	2.6	24	3.0	24	3.3	24	3.0
	사천	20	2.8	20	2.9	20	3.4	20	3.1	20	2.9	20	3.1	20	2.6	20	2.8	20	3.1	20	2.9
	김해	72	3.0	72	3.3	70	3.4	70	3.3	72	3.1	63	3.0	62	3.0	63	2.9	63	3.1	63	2.9
	밀양	20	2.8	20	3.1	19	3.5	20	3.3	20	3.5	20	2.7	20	3.0	20	2.8	20	3.2	20	2.9
	거제	35	2.8	35	3.1	35	3.9	35	3.6	35	3.2	34	3.2	34	2.9	34	2.1	34	2.5	34	2.7
	양산	39	3.0	38	2.8	39	3.1	39	3.1	39	3.2	40	2.9	40	2.8	40	2.5	40	3.1	39	2.9
	의령	8	2.8	8	2.5	8	2.9	8	2.8	8	2.1	7	2.4	7	2.0	7	2.4	7	2.6	7	2.6
	함안	14	3.0	14	3.1	14	3.2	14	3.6	14	4.1	14	3.9	14	2.7	14	3.6	14	2.8	14	2.8
	창녕	12	2.9	12	2.8	12	3.2	12	3.1	12	3.3	12	2.4	12	2.9	12	2.5	12	2.3	12	2.8
	고성	11	3.5	11	3.5	11	3.4	11	2.6	11	2.1	11	3.0	11	2.6	11	2.9	11	3.0	11	2.6
	남해	10	2.7	10	2.5	10	2.6	10	2.6	10	2.8	10	2.4	10	2.4	10	2.1	10	3.0	10	3.0
	하동	9	3.1	9	3.3	5	3.2	5	3.8	9	3.4	7	2.6	8	3.6	8	2.4	8	3.5	8	3.4
	산청	10	2.2	10	2.2	10	3.1	10	3.1	10	2.7	10	3.3	10	2.8	10	2.9	10	2.7	10	2.7
	함양	10	3.0	10	3.3	10	3.2	10	3.0	10	3.2	7	3.1	8	3.3	8	3.0	8	3.0	8	3.1
거창	10	2.9	10	3.3	10	3.7	10	3.1	10	3.2	11	3.1	11	2.9	11	3.1	11	2.6	11	2.4	
합천	10	2.2	10	2.1	10	3.0	10	2.5	10	2.3	10	3.3	10	2.5	10	2.3	10	2.6	10	2.6	

■ 주택의 점유 형태

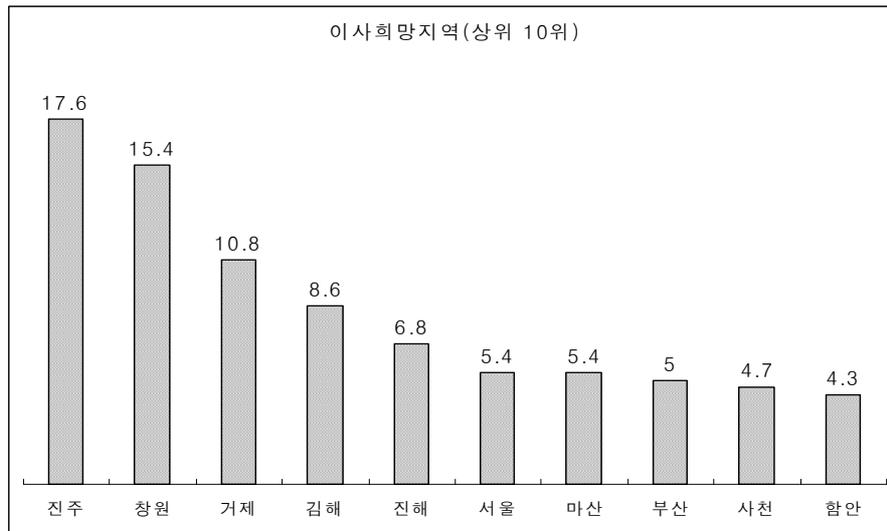
(단위:%)

		자가	전세	월세	기타
계		74.9	20.4	2.7	2.0
시지역		74.0	21.3	2.7	2.1
군지역		79.7	15.9	2.9	1.4
거주지역별	창원시	68.7	23.9	1.5	6.0
	마산시	65.7	28.6	5.7	0.0
	진주시	89.1	10.9	0.0	0.0
	진해시	74.1	22.2	0.0	3.7
	통영시	73.3	26.7	0.0	0.0
	사천시	83.3	11.1	0.0	5.6
	김해시	57.7	34.6	7.7	0.0
	밀양시	54.5	27.3	18.2	0.0
	거제시	93.8	6.3	0.0	0.0
	양산시	70.6	23.5	0.0	5.9
	의령군	75.0	25.0	0.0	0.0
	함안군	100.0	0.0	0.0	0.0
	창녕군	100.0	0.0	0.0	0.0
	고성군	77.8	22.2	0.0	0.0
	남해군	66.7	33.3	0.0	0.0
	하동군	100.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	90.0	10.0	0.0	0.0
	함양군	75.0	25.0	0.0	0.0
	거창군	66.7	25.0	8.3	0.0
합천군	50.0	25.0	12.5	12.5	

(2) 주거이동에 대한 사항

■ 향후 이사 희망 지역

시군	빈도(N)	비율(%)	시군	빈도(N)	비율(%)
진주시	49	17.6	통영시	5	1.8
창원시	43	15.4	하동군	4	1.4
거제시	30	10.8	밀양시	4	1.4
김해시	24	8.6	함양군	3	1.1
진해시	19	6.8	대구광역시	3	1.1
서울특별시	15	5.4	합천군	2	0.7
마산시	15	5.4	남해군	2	0.7
부산광역시	14	5.0	창녕군	1	0.4
사천시	13	4.7	제주도	1	0.4
함안군	12	4.3	의령군	1	0.4
산청군	10	3.6	고성군	1	0.4
양산시	7	2.5	거창군	1	0.4



■ 이사 희망 주택 종류

(단위:%)

		신규 분양 주택	기존 주택	주택 신축	기타
계		52.2	18.7	25.5	3.6
시지역		56.3	16.3	23.5	3.9
군지역		33.7	29.7	34.7	2.0
거주지역별	창원시	70.1	6.2	19.6	4.1
	마산시	62.0	12.7	19.7	5.6
	진주시	62.7	18.6	13.6	5.1
	진해시	46.7	10.0	43.3	0.0
	통영시	69.6	13.0	13.0	4.3
	사천시	25.0	10.0	65.0	0.0
	김해시	47.8	17.4	29.0	5.8
	밀양시	57.9	15.8	15.8	10.5
	거제시	51.4	14.3	34.3	0.0
	양산시	35.1	56.8	8.1	0.0
	의령군	75.0	0.0	25.0	0.0
	함안군	35.7	42.9	21.4	0.0
	창녕군	41.7	25.0	33.3	0.0
	고성군	63.6	27.3	9.1	0.0
	남해군	10.0	20.0	70.0	0.0
	하동군	0.0	40.0	40.0	20.0
	산청군	10.0	50.0	40.0	0.0
	함양군	10.0	10.0	80.0	0.0
	거창군	25.0	50.0	25.0	0.0
합천군	55.6	22.2	11.1	11.1	
거주형태	자가	52.1	16.8	27.8	3.3
	전세	56.6	23.6	17.9	1.9
	월세	53.3	20.0	16.7	10.0
	무상	40.0	40.0	20.0	0.0
	기타	31.3	18.8	37.5	12.5

■ 이사시 주택 점유 형태

(단위:%)

	미래거주지-주택종류						
	단독/다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	상가겸용주택	기타	
계	25.8	69.3	0.7	0.7	2.2	1.1	
시지역	23.5	72.3	0.5	0.5	1.9	1.4	
군지역	35.2	57.4	1.9	1.9	3.7	0.0	
거주지역별	창원시	24.2	72.7	0.0	0.0	0.0	3.0
	마산시	14.3	85.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	진주시	4.4	88.9	2.2	2.2	0.0	2.2
	진해시	26.3	63.2	0.0	0.0	10.5	0.0
	통영시	14.3	85.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	73.7	21.1	0.0	0.0	5.3	0.0
	김해시	17.4	82.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	밀양시	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	거제시	29.4	67.6	0.0	0.0	2.9	0.0
	양산시	18.8	75.0	0.0	0.0	0.0	6.3
	의령군	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	8.3	83.3	0.0	0.0	8.3	0.0
	창녕군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	고성군	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	남해군	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	80.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	70.0	20.0	0.0	0.0	10.0	0.0
	함양군	20.0	40.0	20.0	20.0	0.0	0.0
거창군	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
합천군	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
거주형태	자가	30.1	64.8	0.5	0.5	3.1	1.0
	전세	12.2	83.7	0.0	2.0	0.0	2.0
	월세	8.3	83.3	8.3	0.0	0.0	0.0
	무상	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0

■ 이사 희망 주택 방 개수

(단위:%)

	미래거주지-평수		미래거주지-방개수		
	N	평균	N	평균	
계	284	35.7	249	3.3	
시지역	235	37.2	201	3.4	
군지역	49	28.6	48	3.0	
거주지역별	창원시	38	37.8	29	3.3
	마산시	16	35.7	16	3.2
	진주시	49	39.8	47	3.6
	진해시	23	54.0	20	3.7
	통영시	7	35.4	7	3.1
	사천시	20	26.4	20	2.9
	김해시	29	37.0	16	3.3
	밀양시	4	33.8	3	4.7
	거제시	34	29.6	34	3.5
	양산시	15	36.9	9	3.1
	의령군	5	30.4	5	3.0
	함안군	13	22.8	13	2.9
	창녕군	2	31.0	2	3.0
	고성군	5	35.0	5	3.2
	남해군	4	35.0	4	3.0
	하동군	2	45.0	1	2.0
	산청군	10	25.8	10	3.1
	함양군	2	28.5	3	3.3
거창군	1	32.0	1	3.0	
합천군	5	27.8	4	3.3	
거주형태	자가	205	36.2	187	3.4
	전세	55	35.1	47	3.2
	월세	12	29.9	7	3.0
	무상	4	49.0	3	3.7
	기타	8	29.8	5	3.2

■ 이차시 중요 고려사항

(단위:%)

	주택가격	방의 개수 또는 주택면적	주택시설	교통	주차공간 및 시설	편의시설	교육환경	자연환경	지역발전 가능성	기타	
계	27.8	6.7	10.6	6.7	3.5	7.6	16.1	11.7	8.0	1.2	
시지역	27.8	5.4	9.6	7.1	4.1	8.1	17.1	11.8	7.9	1.1	
군지역	27.6	13.3	15.3	5.1	1.0	5.1	11.2	11.2	8.2	2.0	
거주지역별	창원시	22.9	6.3	7.3	8.3	7.3	17.7	11.5	10.4	1.0	
	마산시	45.1	8.5	7.0	1.4	2.8	7.0	9.9	9.9	7.0	1.4
	진주시	28.3	1.7	3.3	3.3	1.7	3.3	36.7	15.0	5.0	1.7
	진해시	18.8	6.3	3.1	0.0	9.4	15.6	3.1	18.8	25.0	0.0
	통영시	52.2	8.7	17.4	17.4	0.0	0.0	4.3	0.0	0.0	0.0
	사천시	20.0	5.0	50.0	0.0	0.0	10.0	5.0	5.0	0.0	5.0
	김해시	16.9	2.8	7.0	9.9	2.8	15.5	18.3	19.7	5.6	1.4
	밀양시	26.3	10.5	26.3	10.5	0.0	0.0	21.1	5.3	0.0	0.0
	거제시	11.4	0.0	8.6	8.6	0.0	11.4	34.3	11.4	14.3	0.0
	양산시	40.0	7.5	7.5	15.0	10.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0
	의령군	62.5	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5	25.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	7.1	0.0	7.1	0.0	0.0	14.3	7.1	42.9	7.1	14.3
	창녕군	16.7	16.7	25.0	8.3	0.0	8.3	0.0	8.3	16.7	0.0
	고성군	11.1	44.4	11.1	22.2	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0
	남해군	30.0	0.0	10.0	0.0	10.0	0.0	20.0	20.0	10.0	0.0
	하동군	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	25.0	0.0
	산청군	70.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0
	함양군	30.0	0.0	30.0	10.0	0.0	0.0	20.0	0.0	10.0	0.0
	거창군	16.7	50.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
합천군	11.1	11.1	0.0	11.1	0.0	0.0	33.3	11.1	22.2	0.0	
거주형태	자가	25.4	7.2	10.7	5.5	3.2	7.5	17.2	13.2	8.5	1.5
	전세	37.6	1.8	8.3	11.0	4.6	9.2	15.6	5.5	6.4	0.0
	월세	40.0	13.3	13.3	6.7	3.3	3.3	3.3	6.7	10.0	0.0
	무상	11.1	0.0	22.2	0.0	11.1	11.1	22.2	11.1	11.1	0.0
	기타	6.3	18.8	12.5	12.5	0.0	6.3	12.5	25.0	0.0	6.3

(단위:%)

	전세 또는 월세 선택 시, 중요 고려요인						
	적정 임대료 및 관리비	안정된 계약기간	임대주택의 시설 및 성능	집주인의 성격 및 경제상황	지역의 주거환경 수준	기타	
계	36.9	20.7	12.5	4.9	23.2	1.7	
시지역	35.5	22.8	11.3	5.1	24.2	1.2	
군지역	43.5	10.9	18.5	4.3	18.5	4.3	
거주지역별	창원시	36.8	26.3	11.6	2.1	23.2	0.0
	마산시	50.8	16.9	6.8	11.9	11.9	1.7
	진주시	18.6	25.4	20.3	0.0	33.9	1.7
	진해시	41.9	6.5	16.1	0.0	35.5	0.0
	통영시	40.9	31.8	9.1	0.0	13.6	4.5
	사천시	73.7	21.1	5.3	0.0	0.0	0.0
	김해시	24.2	22.6	4.8	8.1	37.1	3.2
	밀양시	42.1	10.5	10.5	26.3	10.5	0.0
	거제시	31.4	14.3	14.3	5.7	34.3	0.0
	양산시	24.2	45.5	12.1	3.0	15.2	0.0
	의령군	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	28.6	7.1	28.6	7.1	14.3	14.3
	창녕군	8.3	33.3	0.0	16.7	41.7	0.0
	고성군	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	남해군	20.0	20.0	0.0	10.0	50.0	0.0
	하동군	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
	산청군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함양군	60.0	0.0	20.0	0.0	10.0	10.0
거창군	8.3	8.3	83.3	0.0	0.0	0.0	
합천군	66.7	0.0	11.1	0.0	22.2	0.0	
거주형태	자기	38.3	20.5	11.5	4.4	23.5	1.9
	전세	30.5	22.9	19.0	1.9	24.8	1.0
	월세	41.4	24.1	6.9	20.7	6.9	0.0
	무상	60.0	0.0	10.0	20.0	10.0	0.0
	기타	25.0	18.8	6.3	0.0	43.8	6.3

		거주지 생활시설 만족도											
		교육시설		편의시설		주택시설		문화/여가시설		교통시설		의료시설	
		N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균
계		572	2.5	575	2.7	571	2.9	574	2.9	569	2.9	574	2.9
시지역		468	2.5	470	2.6	467	2.8	470	2.9	466	2.8	470	2.8
군지역		104	2.9	105	3.0	104	3.0	104	3.0	103	3.1	104	3.1
거주지역별	창원시	95	2.3	97	2.6	95	2.8	96	2.6	95	2.6	96	2.7
	마산시	72	2.6	71	2.7	71	3.1	72	3.2	70	3.2	72	3.0
	진주시	61	2.2	61	2.2	61	2.3	61	2.2	61	2.3	61	2.4
	진해시	32	2.4	32	2.6	32	3.1	32	3.0	32	2.8	32	2.7
	통영시	24	2.8	24	2.8	24	2.9	24	3.1	23	3.1	24	3.3
	사천시	20	2.6	20	3.2	20	3.2	20	3.2	20	3.0	20	3.0
	김해시	71	2.6	71	2.7	71	2.8	71	2.9	71	2.8	71	2.8
	밀양시	19	2.6	19	3.1	18	3.2	19	3.2	19	3.2	19	3.0
	거제시	35	2.3	35	3.1	35	2.5	35	3.6	35	3.0	35	3.3
	양산시	39	2.6	40	2.4	40	2.8	40	2.9	40	3.1	40	2.6
	의령군	8	3.4	8	3.4	8	3.9	8	3.8	8	4.3	8	3.6
	함안군	14	3.0	14	3.2	14	3.2	14	2.4	14	3.2	14	3.1
	창녕군	12	2.8	12	2.8	11	2.6	11	2.9	11	2.9	11	2.9
	고성군	11	2.6	11	2.7	11	2.9	11	2.8	11	3.4	11	2.9
	남해군	10	3.0	10	3.1	10	3.2	10	3.0	10	3.1	10	3.3
	하동군	7	2.3	8	3.0	8	2.9	8	3.6	8	2.6	8	2.8
	산청군	10	2.7	10	3.4	10	3.4	10	3.3	10	3.2	10	3.5
함양군	10	2.7	10	2.4	10	2.8	10	3.0	10	2.6	10	2.5	
거창군	12	2.7	12	2.7	12	2.5	12	2.8	12	2.7	12	3.0	
합천군	10	3.3	10	3.0	10	3.0	10	3.2	9	3.4	10	3.5	
거주형태	자가	409	2.5	410	2.7	405	2.8	408	2.9	408	2.8	408	2.9
	전세	107	2.6	108	2.6	109	3.0	109	2.9	107	3.0	109	2.9
	월세	30	2.5	30	2.8	30	3.0	30	3.0	27	3.2	30	3.0
	무상	10	2.8	10	3.0	10	3.3	10	3.3	10	3.1	10	3.0
	기타	16	2.9	17	3.1	17	3.2	17	3.1	17	3.1	17	3.1

(3) 주요 주택 정책

■ 공공건설 임대주택 관련 사항

(가) 공공/국민 임대주택 인지도

(단위:%)

구분	인지	비인지	구분	인지	비인지
시지역	75.7	24.3	군지역	77.4	22.6
창원시	84.0	16.0	의령군	87.5	12.5
마산시	81.9	18.1	함안군	85.7	14.3
진주시	77.0	23.0	창녕군	50.0	50.0
진해시	100.0	0.0	고성군	90.9	9.1
통영시	79.2	20.8	남해군	80.0	20.0
사천시	55.0	45.0	하동군	66.7	33.3
김해시	78.1	21.9	산청군	60.0	40.0
밀양시	65.0	35.0	함양군	90.0	10.0
거제시	68.6	31.4	거창군	91.7	8.3
양산시	37.5	62.5	합천군	70.0	30.0

(나) 공공/국민 임대주택 입주 의향

(단위:%)

구분	의향	비의향	구분	인지	비인지
시지역	24.9	75.1	군지역	13.2	86.8
창원시	26.0	74.0	의령군	25.0	75.0
마산시	36.1	63.9	함안군	7.1	92.9
진주시	9.8	90.2	창녕군	25.0	75.0
진해시	21.9	78.1	고성군	0.0	100.0
통영시	25.0	75.0	남해군	10.0	90.0
사천시	0.0	100.0	하동군	11.1	88.9
김해시	24.7	75.3	산청군	0.0	100.0
밀양시	45.0	55.0	함양군	30.0	70.0
거제시	28.6	71.4	거창군	25.0	75.0
양산시	27.5	72.5	합천군	0.0	100.0

(다) 공공/국민 임대주택 입주 의향 이유

(단위:%)

		저렴한 자금으로 입주가능	큰 집 필요없음	전세주택보다 안정적	전세금의 목돈 마련이 아쉬움	기타
계		66.9	6.8	15.8	9.8	0.8
시지역		69.7	5.9	16.8	7.6	0.0
군지역		42.9	14.3	7.1	28.6	7.1
거주지역별	창원시	76.9	0.0	15.4	7.7	0.0
	마산시	73.1	3.8	19.2	3.8	0.0
	진주시	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	진해시	85.7	0.0	0.0	14.3	0.0
	통영시	66.7	0.0	16.7	16.7	0.0
	김해시	61.1	11.1	22.2	5.6	0.0
	밀양시	55.6	11.1	11.1	22.2	0.0
	거제시	70.0	0.0	20.0	10.0	0.0
	양산시	45.5	27.3	27.3	0.0	0.0
	의령군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	창녕군	33.3	0.0	0.0	33.3	33.3
	남해군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	함양군	66.7	0.0	0.0	33.3	0.0
거창군	0.0	66.7	33.3	0.0	0.0	
거주형태	자가	74.6	7.5	7.5	9.0	1.5
	전세	56.1	7.3	24.4	12.2	0.0
	월세	68.8	0.0	25.0	6.3	0.0
	무상	25.0	25.0	25.0	25.0	0.0
	기타	80.0	0.0	20.0	0.0	0.0

(라) 공공/국민 임대주택 주요 문제점

(단위:%)

	생활근거지와 지리적으로 거리가 멀	사회적 소외(사회적 따돌림)	단지내의 슬럼화	공공 생활질서 교란, 문란행위	좁은 주택 면적	불법전대 (비자격자의 임대)	사회복지적 관리의 부족	비싼 임대료	지역발전 가능성 (투자가치)	기타	
계	15.2	18.5	7.9	3.7	23.3	3.3	7.3	12.1	5.3	3.5	
시지역	14.0	21.1	8.9	3.6	21.8	3.1	8.0	11.3	6.2	2.0	
군지역	20.8	6.3	3.1	4.2	30.2	4.2	4.2	15.6	1.0	10.4	
거주지역별	창원시	10.9	15.2	13.0	6.5	25.0	1.1	7.6	8.7	12.0	0.0
	마산시	31.9	18.8	7.2	1.4	14.5	1.4	1.4	23.2	0.0	0.0
	진주시	6.9	48.3	0.0	1.7	20.7	0.0	8.6	5.2	8.6	0.0
	진주시	0.0	28.1	34.4	3.1	12.5	15.6	0.0	6.3	0.0	0.0
	통영시	8.7	4.3	4.3	4.3	43.5	8.7	13.0	8.7	4.3	0.0
	사천시	0.0	40.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	20.0	5.0	25.0
	김해시	13.8	15.4	7.7	0.0	32.3	1.5	10.8	12.3	3.1	3.1
	밀양시	30.0	10.0	10.0	10.0	10.0	5.0	5.0	15.0	5.0	0.0
	거제시	11.8	20.6	2.9	2.9	11.8	8.8	14.7	11.8	14.7	0.0
	양산시	16.2	8.1	8.1	8.1	27.0	0.0	18.9	2.7	5.4	5.4
	의령군	12.5	0.0	0.0	0.0	37.5	0.0	12.5	37.5	0.0	0.0
	함안군	21.4	0.0	0.0	0.0	21.4	0.0	7.1	21.4	0.0	28.6
	창녕군	0.0	8.3	8.3	0.0	25.0	16.7	0.0	25.0	0.0	16.7
	고성군	45.5	0.0	0.0	0.0	54.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	남해군	20.0	20.0	0.0	10.0	20.0	10.0	0.0	20.0	0.0	0.0
	하동군	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	20.0	10.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	20.0	0.0	30.0
	함양군	42.9	0.0	14.3	0.0	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	14.3
	거창군	16.7	0.0	0.0	8.3	58.3	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0
합천군	20.0	20.0	10.0	0.0	20.0	0.0	20.0	0.0	10.0	0.0	
거주형태	자가	13.2	20.7	6.2	3.6	24.0	2.8	7.0	12.4	6.2	3.9
	전세	19.6	13.7	13.7	2.9	21.6	1.0	6.9	14.7	4.9	1.0
	월세	36.7	10.0	6.7	6.7	20.0	13.3	3.3	0.0	0.0	3.3
	무상	0.0	10.0	10.0	10.0	40.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0
	기타	5.9	17.6	11.8	0.0	11.8	5.9	23.5	11.8	0.0	11.8

■ 민간건설 중형 공공임대주택 관련 사항
 (가) 민간건설 중형 공공임대주택 입주 의향

(단위:%)

		의향	비의향
계		28.5	71.5
시지역		28.7	71.3
군지역		27.4	72.6
거주지역별	창원시	41.0	59.0
	마산시	18.1	81.9
	진주시	21.3	78.7
	진해시	31.3	68.8
	통영시	41.7	58.3
	사천시	5.0	95.0
	김해시	24.7	75.3
	밀양시	30.0	70.0
	거제시	22.9	77.1
	양산시	42.5	57.5
	의령군	62.5	37.5
	함안군	0.0	100.0
	창녕군	16.7	83.3
	고성군	9.1	90.9
	남해군	30.0	70.0
	하동군	11.1	88.9
	산청군	100.0	0.0
	함양군	40.0	60.0
	거창군	16.7	83.3
	합천군	10.0	90.0
거주형태	자가	21.9	78.1
	전세	50.0	50.0
	월세	40.0	60.0
	무상	30.0	70.0
	기타	29.4	70.6

(나) 민간건설 중형 공공임대주택 입주 비의향 이유

(단위:%)

		대형 평형을 선호함	임대주택 이미지에 대한 거부감	주변 환경이 낙후	분양전환 가격이 높을 것 같음	기타
계		22.5	33.3	10.9	32.6	0.7
시지역		19.7	32.1	11.5	36.2	0.6
군지역		35.1	39.2	8.1	16.2	1.4
거주지역별	창원시	27.1	16.9	8.5	47.5	0.0
	마산시	15.3	57.6	8.5	18.6	0.0
	진주시	29.2	20.8	12.5	37.5	0.0
	진해시	9.1	63.6	4.5	22.7	0.0
	통영시	28.6	7.1	14.3	50.0	0.0
	사천시	0.0	52.6	31.6	15.8	0.0
	김해시	30.9	25.5	7.3	34.5	1.8
	밀양시	7.1	28.6	7.1	57.1	0.0
	거제시	14.8	14.8	14.8	55.6	0.0
	양산시	0.0	34.8	21.7	39.1	4.3
	의령군	0.0	66.7	0.0	33.3	0.0
	함안군	46.2	46.2	0.0	7.7	0.0
	창녕군	0.0	50.0	10.0	30.0	10.0
	고성군	60.0	0.0	30.0	10.0	0.0
	남해군	28.6	57.1	0.0	14.3	0.0
	하동군	37.5	50.0	0.0	12.5	0.0
	함양군	60.0	40.0	0.0	0.0	0.0
	거창군	50.0	30.0	0.0	20.0	0.0
합천군	12.5	37.5	25.0	25.0	0.0	
거주형태	자가	22.0	31.3	11.1	34.7	0.9
	전세	32.7	45.5	7.3	14.5	0.0
	월세	22.2	27.8	22.2	27.8	0.0
	무상	0.0	57.1	0.0	42.9	0.0
	기타	0.0	27.3	9.1	63.6	0.0

■ 주택 재건축/리모델링 관련 사항
 (가) 주택 재건축/리모델링 추진 의향

(단위:%)

	의향이 매우 있다	의향이 있는 편이다	보통이다	의향이 없는 편이다	전혀 의향이 없다	
계	13.6	31.7	22.5	10.8	21.4	
시지역	14.3	33.8	22.2	11.3	18.4	
군지역	10.4	22.6	23.6	8.5	34.9	
거주지역별	창원시	20.0	29.0	22.0	14.0	15.0
	마산시	23.6	37.5	16.7	5.6	16.7
	진주시	4.9	32.8	19.7	18.0	24.6
	진해시	3.1	81.3	9.4	6.3	0.0
	통영시	33.3	41.7	4.2	12.5	8.3
	사천시	5.0	10.0	0.0	10.0	75.0
	김해시	8.2	17.8	32.9	13.7	27.4
	밀양시	25.0	15.0	40.0	0.0	20.0
	거제시	8.6	40.0	34.3	17.1	0.0
	양산시	10.0	42.5	30.0	5.0	12.5
	의령군	37.5	12.5	37.5	12.5	0.0
	함안군	7.1	21.4	7.1	7.1	57.1
	창녕군	0.0	50.0	16.7	8.3	25.0
	고성군	9.1	45.5	27.3	18.2	0.0
	남해군	20.0	20.0	20.0	40.0	0.0
	하동군	11.1	0.0	66.7	0.0	22.2
	산청군	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	함양군	30.0	40.0	30.0	0.0	0.0
	거창군	0.0	16.7	0.0	0.0	83.3
	합천군	0.0	10.0	50.0	0.0	40.0
거주형태	자가	13.5	33.7	20.2	11.3	21.4
	전세	12.7	30.0	28.2	8.2	20.9
	월세	23.3	23.3	23.3	6.7	23.3
	무상	10.0	20.0	40.0	10.0	20.0
	기타	5.9	17.6	29.4	23.5	23.5

(나) 주택 재건축/리모델링 개발시 중요 고려사항

(단위:%)

	자금의 부족	개발이익 환수 등의 규제	구조 안전의 기술적 어려움	80%의 주민 동의율	입주할 때까지의 거주문제	재건축 비용산정/집행의 투명성	기타	
계	28.5	7.9	8.8	8.8	17.1	25.0	3.9	
시지역	26.7	7.8	8.0	9.6	19.1	25.9	2.8	
군지역	37.1	8.2	12.4	5.2	7.2	20.6	9.3	
거주지역별	창원시	19.1	11.7	8.5	5.3	19.1	33.0	3.2
	마산시	33.8	2.8	4.2	11.3	22.5	25.4	0.0
	진주시	36.2	1.7	6.9	15.5	24.1	12.1	3.4
	진해시	3.1	6.3	9.4	0.0	21.9	59.4	0.0
	통영시	43.5	4.3	13.0	0.0	8.7	26.1	4.3
	사천시	65.0	0.0	5.0	20.0	5.0	0.0	5.0
	김해시	25.0	8.8	7.4	5.9	26.5	17.6	8.8
	밀양시	10.5	5.3	15.8	5.3	21.1	42.1	0.0
	거제시	17.1	8.6	11.4	25.7	20.0	17.1	0.0
	양산시	27.5	22.5	7.5	10.0	2.5	30.0	0.0
	의령군	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0
	함안군	7.1	7.1	0.0	0.0	7.1	21.4	57.1
	창녕군	16.7	0.0	33.3	8.3	8.3	33.3	0.0
	고성군	9.1	0.0	54.5	9.1	9.1	9.1	9.1
	남해군	22.2	22.2	0.0	0.0	11.1	44.4	0.0
	하동군	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	80.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0
	함양군	22.2	11.1	22.2	0.0	11.1	33.3	0.0
	거창군	66.7	8.3	0.0	0.0	16.7	8.3	0.0
합천군	55.6	11.1	0.0	11.1	0.0	22.2	0.0	
거주형태	자가	28.2	7.6	9.3	9.6	17.1	24.7	3.5
	전세	26.9	11.5	6.7	7.7	17.3	26.9	2.9
	월세	30.0	3.3	10.0	6.7	20.0	26.7	3.3
	무상	30.0	0.0	10.0	10.0	30.0	20.0	0.0
	기타	43.8	6.3	6.3	0.0	0.0	18.8	25.0

■ 경상남도 우선 추진 희망 주택 정책

(단위:%)

	주택 가격 안정	공공임 대주택 확대 공급	임대료 보조	주거환경 정비 (농어촌 주거환경 정비)	전월세 시장 안정	재개발, 재건축 사업의 합리적 추진	임대차 기간보호	공원 녹지 확충 및 공간 활용	재개발, 재건축 사업의 합리적 추진	공공주택 관리 지원	경관을 고려한 주택공급	고령자 주거지원	다양한 유형의 주택공급	기타	
계	39.2	8.2	2.3	4.8	5.5	9.4	1.1	6.7	2.3	1.8	4.6	9.4	3.4	1.4	
시지역	41.3	9.2	2.6	3.2	4.3	10.3	1.3	6.0	2.6	1.9	3.9	9.2	3.4	0.6	
군지역	29.3	3.0	1.0	12.1	11.1	5.1	0.0	10.1	1.0	1.0	8.1	10.1	3.0	5.1	
거주지역별	창원시	51.0	16.7	0.0	1.0	4.2	9.4	0.0	3.1	3.1	1.0	2.1	3.1	5.2	0.0
	마산시	23.9	11.3	7.0	1.4	4.2	15.5	2.8	14.1	1.4	1.4	7.0	8.5	1.4	0.0
	진주시	31.1	6.6	1.6	0.0	1.6	4.9	1.6	3.3	1.6	3.3	0.0	37.7	4.9	1.6
	진해시	15.6	9.4	3.1	3.1	0.0	28.1	0.0	3.1	6.3	0.0	28.1	3.1	0.0	0.0
	통영시	82.6	4.3	4.3	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	0.0
	사천시	60.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	5.0	0.0
	김해시	47.8	4.3	2.9	5.8	5.8	7.2	0.0	10.1	2.9	4.3	1.4	1.4	2.9	2.9
	밀양시	26.3	15.8	0.0	0.0	15.8	15.8	0.0	0.0	5.3	5.3	0.0	5.3	10.5	0.0
	거제시	60.0	2.9	0.0	8.6	8.6	5.7	0.0	2.9	2.9	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0
	양산시	30.8	10.3	5.1	7.7	5.1	15.4	7.7	7.7	2.6	0.0	0.0	7.7	0.0	0.0
	의령군	62.5	0.0	12.5	12.5	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	7.1	0.0	0.0	7.1	0.0	7.1	0.0	14.3	0.0	0.0	28.6	7.1	0.0	28.6
	창녕군	16.7	8.3	0.0	8.3	16.7	0.0	0.0	16.7	8.3	0.0	0.0	0.0	16.7	8.3
	고성군	9.1	0.0	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	18.2	0.0	9.1	18.2	36.4	0.0	0.0
	남해군	40.0	10.0	0.0	40.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0
	함양군	50.0	12.5	0.0	0.0	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
거창군	0.0	0.0	0.0	8.3	58.3	8.3	0.0	16.7	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	
합천군	40.0	0.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	10.0	10.0	10.0	0.0	
거주형태	자가	40.1	5.5	1.0	5.5	4.7	10.2	1.2	7.0	2.5	1.5	5.0	11.0	3.2	1.5
	전세	39.3	10.3	5.6	2.8	9.3	6.5	0.0	7.5	1.9	1.9	4.7	5.6	4.7	0.0
	월세	20.0	36.7	10.0	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	0.0	6.7	3.3	3.3	3.3	0.0
	무상	60.0	0.0	0.0	0.0	10.0	10.0	0.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	37.5	12.5	0.0	6.3	0.0	18.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5	0.0	12.5

(4) 고령자 가구

■ 노후대비 방법

(단위:%)

		국민연금/ 보험 가입	저축	주택을 활용 (담보대출/역모지기론 등) 할 계획	일거리(소득창출)에 대한 준비	전혀 못함
계		57.7	12.6	3.6	1.8	24.3
시지역		58.5	11.0	4.9	2.4	23.2
군지역		55.2	17.2	0.0	0.0	27.6
거주지역별	창원시	87.5	6.3	0.0	0.0	6.3
	마산시	28.6	14.3	0.0	0.0	57.1
	진주시	25.0	25.0	25.0	0.0	25.0
	진해시	81.3	12.5	6.3	0.0	0.0
	통영시	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	27.3	18.2	0.0	0.0	54.5
	김해시	50.0	0.0	25.0	12.5	12.5
	거제시	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0
	양산시	66.7	16.7	0.0	0.0	16.7
	의령군	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	함안군	75.0	0.0	0.0	0.0	25.0
	고성군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	60.0	20.0	0.0	0.0	20.0
	산청군	37.5	12.5	0.0	0.0	50.0
	함양군	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
거창군	57.1	28.6	0.0	0.0	14.3	
거주형태	자가	61.7	11.7	4.3	2.1	20.2
	전세	41.7	16.7	0.0	0.0	41.7
	월세	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0
	기타	0.0	33.3	0.0	0.0	66.7

■ 노후에 살고 싶은 주거환경

(단위:%)

	의료시설이 가까운 곳	주거비 지출 염려가 없는 주택	범죄의 위험이 없는 치안 확보지역	미끄러지거나 넘어 질 위험이 없는 주택	여가/문화활동 할 수 있는 곳	일자리가 있는 곳	자녀/친척들과 가까운 곳	경제적으로 투자 가치가 있는 주택	기타	
계	25.0	23.2	4.5	4.5	14.3	2.7	20.5	3.6	1.8	
시지역	23.2	29.3	4.9	6.1	13.4	3.7	13.4	4.9	1.2	
군지역	30.0	6.7	3.3	0.0	16.7	0.0	40.0	0.0	3.3	
거주지역별	창원시	6.7	13.3	20.0	0.0	33.3	0.0	20.0	6.7	0.0
	마산시	26.7	60.0	0.0	0.0	0.0	13.3	0.0	0.0	0.0
	진주시	50.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0
	진해시	6.3	31.3	6.3	31.3	18.8	0.0	0.0	6.3	0.0
	통영시	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	18.2	27.3	0.0	0.0	9.1	0.0	45.5	0.0	0.0
	김해시	25.0	25.0	0.0	0.0	12.5	12.5	0.0	12.5	12.5
	거제시	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	양산시	33.3	33.3	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	16.7	0.0
	의령군	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	함안군	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	25.0
	고성군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	83.3	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	산청군	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
함양군	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	
거창군	0.0	14.3	14.3	0.0	71.4	0.0	0.0	0.0	0.0	
거주형태	자가	28.1	17.7	4.2	5.2	15.6	2.1	21.9	4.2	1.0
	전세	9.1	54.5	9.1	0.0	9.1	9.1	9.1	0.0	0.0
	월세	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0
	기타	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3

■ 노후에 원하는 거주주택 형태

(단위: %)

	계속 현재 주택에서 거주	현재 주택을 개보수하여 계속 거주	주택 규모를 확대하여 이주	주택 규모를 축소하여 이주	무료 양로시설	대규모 유료시설 (실버타운)	현재의 집보다 작고 편한 집	전원주택	고령자전용 국민임대주 택	노인공동생 활 주택	
계	33.3	23.1	7.4	3.7	4.6	0.9	9.3	13.0	2.8	1.9	
시지역	26.3	22.5	8.8	3.8	5.0	1.3	11.3	16.3	3.8	1.3	
군지역	53.6	25.0	3.6	3.6	3.6	0.0	3.6	3.6	0.0	3.6	
거 주 지 역 별	창원시	26.7	13.3	13.3	6.7	0.0	0.0	6.7	26.7	6.7	0.0
	마산시	20.0	0.0	6.7	0.0	13.3	6.7	20.0	20.0	13.3	0.0
	진주시	50.0	25.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	진해시	18.8	31.3	12.5	6.3	0.0	0.0	6.3	25.0	0.0	0.0
	통영시	0.0	40.0	0.0	20.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	54.5	45.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	김해시	28.6	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	14.3	28.6	0.0	0.0
	거제시	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	양산시	0.0	40.0	0.0	0.0	20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	20.0
	의령군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	고성군	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	25.0
	산청군	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
함양군	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	
거창군	42.9	14.3	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
거주 형태	자가	34.8	26.1	6.5	4.3	3.3	1.1	9.8	13.0	1.1	0.0
	전세	18.2	9.1	18.2	0.0	9.1	0.0	0.0	18.2	18.2	9.1
	월세	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	33.3

■ 현 주택 내 가장 불편한 시설

(단위:%)

		화장실	계단	욕실	부엌	기타
계		22.0	28.0	21.0	8.0	21.0
시지역		27.4	30.1	19.2	5.5	17.8
군지역		7.4	22.2	25.9	14.8	29.6
거주지역별	창원시	25.0	41.7	16.7	8.3	8.3
	마산시	23.1	38.5	23.1	7.7	7.7
	진주시	25.0	50.0	25.0	0.0	0.0
	진해시	60.0	6.7	13.3	6.7	13.3
	통영시	40.0	60.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	9.1	27.3	36.4	0.0	27.3
	김해시	20.0	0.0	0.0	0.0	80.0
	거제시	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0
	양산시	0.0	33.3	16.7	16.7	33.3
	의령군	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	함안군	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
	고성군	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	하동군	0.0	33.3	33.3	0.0	33.3
	산청군	0.0	25.0	50.0	0.0	25.0
	함양군	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
거창군	14.3	0.0	28.6	42.9	14.3	
거주형태	자가	23.8	29.8	20.2	7.1	19.0
	전세	18.2	18.2	36.4	18.2	9.1
	월세	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
	기타	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

■ 정부의 주택개조 서비스 이용 의향

(단위:%)

		전액 무료라면 이용	정부가 일부 보조해주면 이용	전액 유료라도 이용	비의향
계		55.0	33.0	0.9	11.0
시지역		57.3	35.4	0.0	7.3
군지역		48.1	25.9	3.7	22.2
거주지역별	창원시	40.0	46.7	0.0	13.3
	마산시	66.7	26.7	0.0	6.7
	진주시	100.0	0.0	0.0	0.0
	진해시	75.0	25.0	0.0	0.0
	통영시	100.0	0.0	0.0	0.0
	사천시	36.4	54.5	0.0	9.1
	김해시	50.0	50.0	0.0	0.0
	거제시	50.0	0.0	0.0	50.0
	양산시	16.7	66.7	0.0	16.7
	의령군	100.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	75.0	0.0	0.0	25.0
	고성군	50.0	50.0	0.0	0.0
	하동군	50.0	25.0	0.0	25.0
	산청군	12.5	50.0	0.0	37.5
	함양군	100.0	0.0	0.0	0.0
	거창군	57.1	14.3	14.3	14.3
거주형태	자가	51.6	35.5	1.1	11.8
	전세	81.8	18.2	0.0	0.0
	월세	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	33.3	33.3	0.0	33.3

■ 아파트단지 저층부 고령자주택 지원 시 입주 의향

(단위:%)

		전액 무료라면 이용	정부가 일부 보조해주면 이용	전액 유료라도 이용	비의향
계		44.9	24.3	0.9	29.9
시지역		46.9	28.4	0.0	24.7
군지역		38.5	11.5	3.8	46.2
거주지역별	창원시	40.0	20.0	0.0	40.0
	마산시	66.7	26.7	0.0	6.7
	진주시	100.0	0.0	0.0	0.0
	진해시	56.3	25.0	0.0	18.8
	통영시	80.0	20.0	0.0	0.0
	사천시	0.0	40.0	0.0	60.0
	김해시	25.0	50.0	0.0	25.0
	거제시	50.0	0.0	0.0	50.0
	양산시	33.3	50.0	0.0	16.7
	의령군	100.0	0.0	0.0	0.0
	함안군	75.0	0.0	0.0	25.0
	고성군	50.0	50.0	0.0	0.0
	하동군	33.3	33.3	0.0	33.3
	산청군	0.0	0.0	0.0	100.0
	함양군	0.0	100.0	0.0	0.0
거창군	57.1	0.0	14.3	28.6	
거주형태	자가	42.9	23.1	1.1	33.0
	전세	54.5	36.4	0.0	9.1
	월세	50.0	50.0	0.0	0.0
	기타	66.7	0.0	0.0	33.3

■ 저소득 노인 주거안정을 위한 정부지원 필요성
(가) 주택구입 자금 지원

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		71.2	15.3	13.5
시지역		73.2	17.1	9.8
군지역		65.5	10.3	24.1
거주지역 별	창원시	53.3	26.7	20.0
	마산시	60.0	26.7	13.3
	진주시	25.0	50.0	25.0
	진해시	93.8	0.0	6.3
	통영시	100.0	0.0	0.0
	사천시	81.8	18.2	0.0
	김해시	100.0	0.0	0.0
	거제시	50.0	50.0	0.0
	양산시	66.7	16.7	16.7
	의령군	100.0	0.0	0.0
	함안군	50.0	0.0	50.0
	고성군	100.0	0.0	0.0
	하동군	50.0	0.0	50.0
	산청군	75.0	12.5	12.5
	함양군	100.0	0.0	0.0
	거창군	57.1	28.6	14.3
거주 형태	자가	70.5	15.8	13.7
	전세	90.9	9.1	0.0
	월세	50.0	50.0	0.0
	기타	33.3	0.0	66.7

(나) 전세보증금 용자 지원

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		70.3	18.0	11.7
시지역		68.3	23.2	8.5
군지역		75.9	3.4	20.7
거주지역별	창원시	67	20	13
	마산시	47	40	13
	진주시	25	50	25
	진해시	100	0	0
	통영시	100	0	0
	사천시	73	27	0
	김해시	88	0	13
	거제시	50	50	0
	양산시	17	67	17
	의령군	100	0	0
	함안군	50	0	50
	고성군	50	0	50
	하동군	67	0	33
	산청군	75	13	13
	함양군	100	0	0
거창군	100	0	0	
거주형태	자기	71	18	12
	전세	91	9	0
	월세	50	50	0
	기타	0	33	67

(다) 주택 개보수 비용 보조

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		79.3	10.8	9.9
시지역		77	15	9
군지역		86	0	14
거주지역별	창원시	67	13	20
	마산시	67	27	7
	진주시	50	25	25
	진해시	100	0	0
	통영시	100	0	0
	사천시	100	0	0
	김해시	88	0	13
	거제시	50	50	0
	양산시	17	67	17
	의령군	100	0	0
	함안군	50	0	50
	고성군	100	0	0
	하동군	67	0	33
	산청군	100	0	0
	함양군	100	0	0
거창군	100	0	0	
거주형태	자기	84	10	6
	전세	64	9	27
	월세	50	50	0
	기타	0	33	67

(라) 매월 일정액 주거비 지원

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		81	7	12
시지역		82	9	10
군지역		79	3	17
거주지역별	창원시	60	13	27
	마산시	80	13	7
	진주시	75	0	25
	진해시	100	0	0
	통영시	100	0	0
	사천시	100	0	0
	김해시	88	0	13
	거제시	0	50	50
	양산시	67	33	0
	의령군	100	0	0
	함안군	50	0	50
	고성군	100	0	0
	하동군	50	0	50
	산청군	100	0	0
	함양군	100	0	0
거창군	86	14	0	
거주형태	자기	81	8	11
	전세	82	0	18
	월세	100	0	0
	기타	67	0	33

(마) 고령자 전용주택보급

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		78.4	11.7	9.9
시지역		76.8	13.4	9.8
군지역		82.8	6.9	10.3
거주지역별	창원시	66.7	13.3	20.0
	마산시	86.7	6.7	6.7
	진주시	25.0	50.0	25.0
	진해시	81.3	18.8	0.0
	통영시	100.0	0.0	0.0
	사천시	100.0	0.0	0.0
	김해시	87.5	0.0	12.5
	거제시	0.0	50.0	50.0
	양산시	50.0	33.3	16.7
	의령군	100.0	0.0	0.0
	함안군	50.0	0.0	50.0
	고성군	100.0	0.0	0.0
	하동군	100.0	0.0	0.0
	산청군	87.5	0.0	12.5
	함양군	100.0	0.0	0.0
	거창군	71.4	28.6	0.0
거주형태	자기	78.9	12.6	8.4
	전세	81.8	9.1	9.1
	월세	100.0	0.0	0.0
	기타	33.3	0.0	66.7

(바) 노인공동생활주택 보급

(단위:%)

		필요	불필요	모름
계		75.7	13.5	10.8
시지역		72.0	17.1	11.0
군지역		86.2	3.4	10.3
거주지역별	창원시	66.7	20.0	13.3
	마산시	93.3	0.0	6.7
	진주시	50.0	50.0	0.0
	진해시	68.8	25.0	6.3
	통영시	100.0	0.0	0.0
	사천시	81.8	9.1	9.1
	김해시	75.0	0.0	25.0
	거제시	0.0	100.0	0.0
	양산시	33.3	33.3	33.3
	의령군	100.0	0.0	0.0
	함안군	50.0	0.0	50.0
	고성군	100.0	0.0	0.0
	하동군	100.0	0.0	0.0
	산청군	87.5	0.0	12.5
	함양군	100.0	0.0	0.0
거창군	85.7	14.3	0.0	
거주형태	자기	76.8	14.7	8.4
	전세	72.7	9.1	18.2
	월세	100.0	0.0	0.0
	기타	33.3	0.0	66.7

◇ 본 과업에 참여한 연구진은 아래와 같습니다. ◇

책 임 연 구 원	김 영 규	경남발전연구원 도시지역연구실 연구위원
자 문 위 원	서 유 석	창원대학교 건축학부
	문 태 현	경상대학교 건설공학부
	이 광 태	경남대학교 건축학부
	전 채 휘	인제대학교 건축학과
	서 정 렬	영산대학교 부동산학과
	이 강 훈	경남대학교 건축학부
	정 인 상	(재)경남테크노파크 지능형홈 사업단
공 동 연 구 기 관	(주)정림E&C	
연 구 원	이 재 희	경남발전연구원 도시지역연구실 전문연구원
