





# 대전광역시 주거여건 변화에 따른 주택지표 예측에 관한 연구

지 남 석 · 임 병 호

## 연구진

연구책임

- 지남석 박사 / 도시기반연구실 연구위원

공동연구

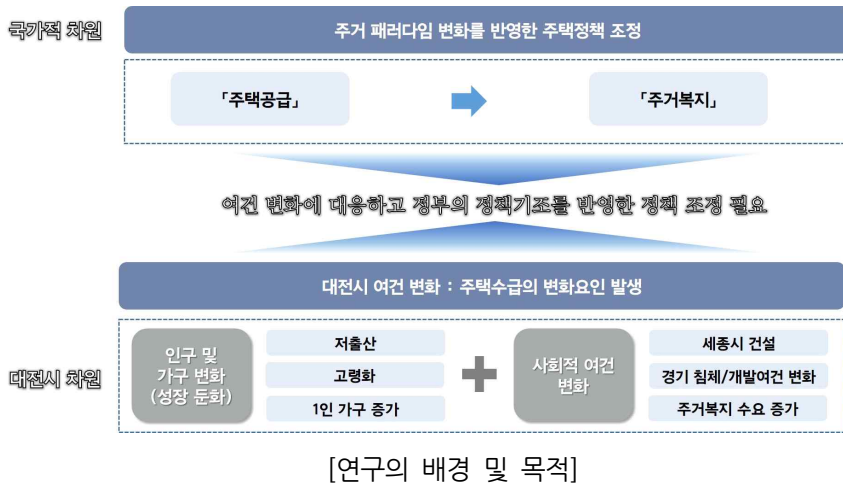
- 임병호 박사 / 도시기반연구실 책임연구위원

# 〈연구결과 요약〉

## I. 서론

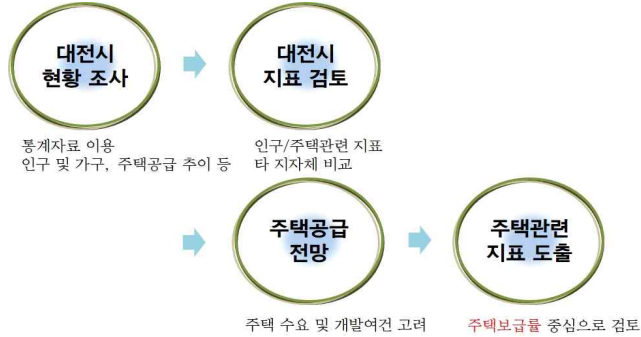
### □ 연구의 배경 및 목적

- 2015년 12월 「주거기본법」이 시행됨에 따라 ‘주거복지’에 대한 인식이 증가하는 시점에서, 대전시에서는 인구·가구 및 대내외적 사회 여건 변화로 주택수급의 변화요인이 발생하는 등 전반적인 주택정책 조정 필요성이 증가함
- 본 연구에서는 최근 대전시 인구 및 가구 변화, 주택수요 및 공급 변화 등을 재검토하고, 이를 토대로 ‘2020 대전광역시 주택종합계획’에서 제시된 주택지표의 적절성을 검토하고, 대전시 여건을 반영한 수정 지표를 제시하였음



### □ 연구의 방법 및 내용

- 주요 연구내용: 대전시 주택여건 진단, 대전시 주택시장 전망 및 주택지표 추정(주택보급률 등 주택관련 지표 설정)



[주요 논의사항 및 연구의 방법]

## II. 이론적 고찰

### □ 지표란?

- 지표(指標)란 추상적인 특정 개념을 구체적으로 표현하거나 측정함으로써 평가가능한 결과물로 제시되는 기준이자 척도를 의미함
- 지표는 특정 개념을 대변하는 일종의 표지로서, 정책적 목표를 달성하기 위한 중요한 요인으로 작용함
- 지표가 지녀야 할 특성(덕목)은 개념의 명료성, 측정의 용이성(계량화 가능성), 그리고 비교 가능성 등임

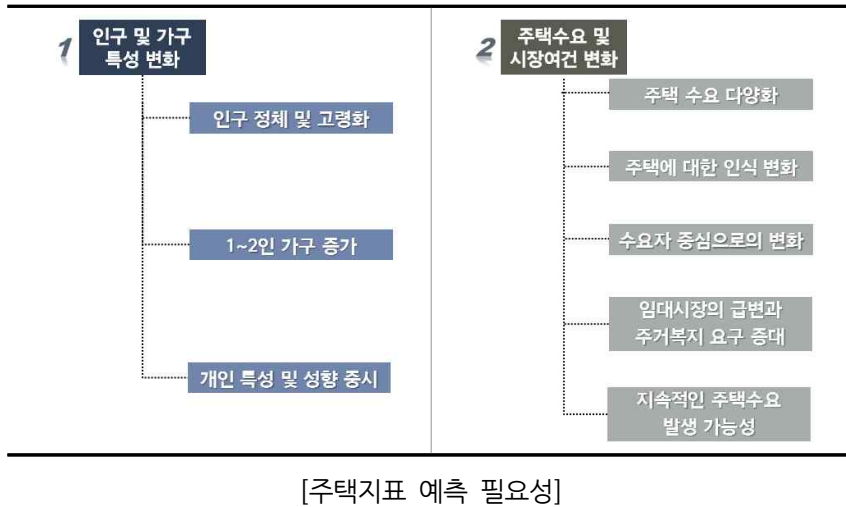


[지표의 특성]

### □ 지표와 도시 경쟁력

- 최근 국가 또는 도시간 경쟁이 치열해지고 있는 현실에서 자체적인 경쟁력을 확보하기 위한 노력이 진행되고 있음

- 지표는 국가 또는 도시 경쟁력을 비교·평가하는 데에 중요한 기준으로 활용되고 있음
  - 미래에 실현됨을 전제로 하는 수치라는 점에서 구체적인 실천이 요구됨
- 우리나라에서도 삶의 질 측정을 위한 지표를 개발하여 도시 경쟁력을 비교 평가하기 위한 작업이 다방면으로 진행 중임



□ 주택관련 지표 검토

- 우리나라에서는 ‘e-나라지표’, 국가통계포털 ‘KOSIS’, 국토교통부 통계포털 사이트 ‘국토교통통계누리’ 등에서 주택지표를 제공하고 있음
- 국토교통부(2013)의 ‘제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획’에서는 주거지표를 ‘양적지표’, ‘질적지표’, ‘주택시장 지표’ 등으로 구성하여 논의함



[제2차 장기 주택종합계획의 주택지표 구성]





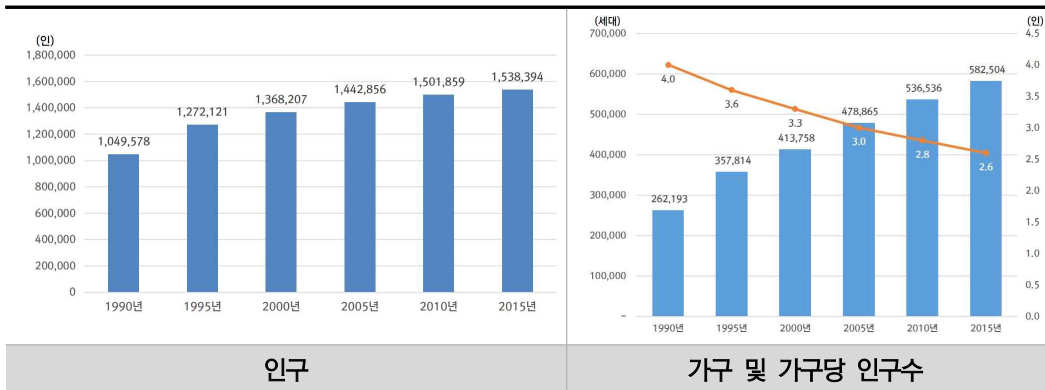
### Ⅲ. 대전시 인구·가구·주택 변화

#### □ 인구

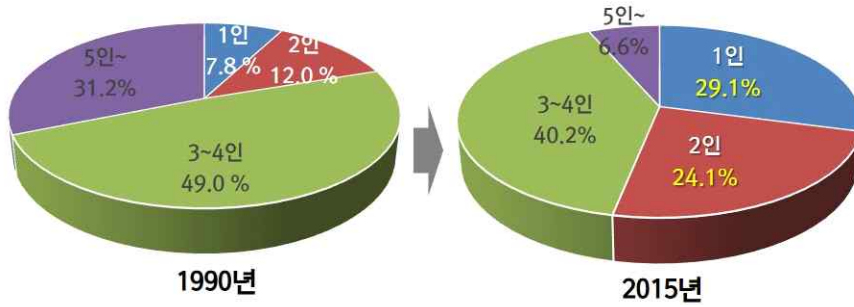
- 대전시 인구는 1990년 1,049,578명에서 2000년 1,368,207명, 2010년 1,501,859명, 2015년 1,538,394명으로 증가하였음
- 인구증가율은 1990년~1995년 연평균 4.24%에서, 2010년~2015년 0.49%로 둔화

#### □ 가구

- 대전시 일반가구수는 1990년 262,193가구에서 2015년 582,504가구로 증가하였음
- 1990년~2015년 동안 대전시 인구 증가율(46.6%)에 비해 가구 증가율(122.2%)이 높게 나타남
- 대전시 가구당 가구원수는 1990년 4.0명에서 2015년 2.6명으로 감소함
- 2인 이하 소형 가구 비중은 1990년 19.8%에서 2015년 53.2%로 증가함
- 가구수 증가, 가구당 가구원수 감소는 인구 정체시기임에도 지속적으로 주택수요가 발생하게 된 주요 요인으로 작용함



[대전광역시 인구 및 가구 추이]

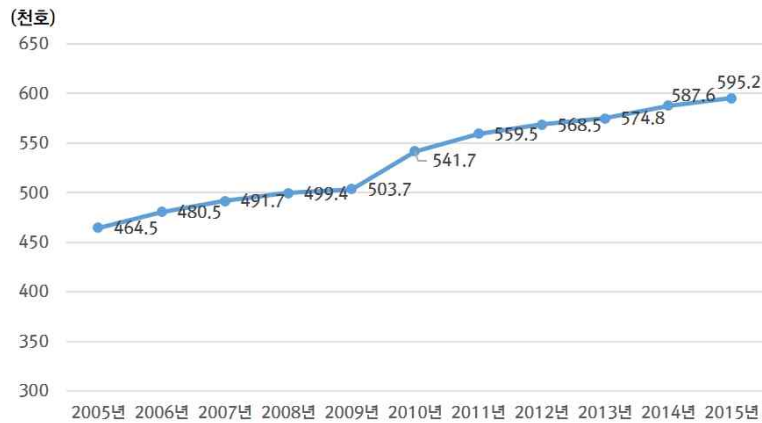


[대전광역시 가구 구성 변화]

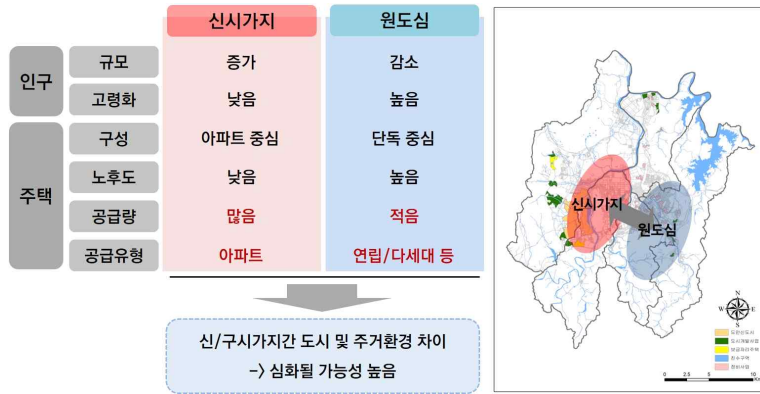
□ 주택

○ 대전시 전체 주택수는 2005년 464.5천호에서 2015년 595.2천호로 28.1% 증가함

- 공동주택 공급은 대체로 유성구, 서구 등을 중심으로 집중되어 있음
- 유성구, 서구는 아파트 중심으로, 동구, 중구는 연립·다세대·도시형 생활 주택 중심으로 공급될 예정으로 향후 구별 주거환경 차이가 심화될 가능성이 있음



[대전광역시 주택수 추이]

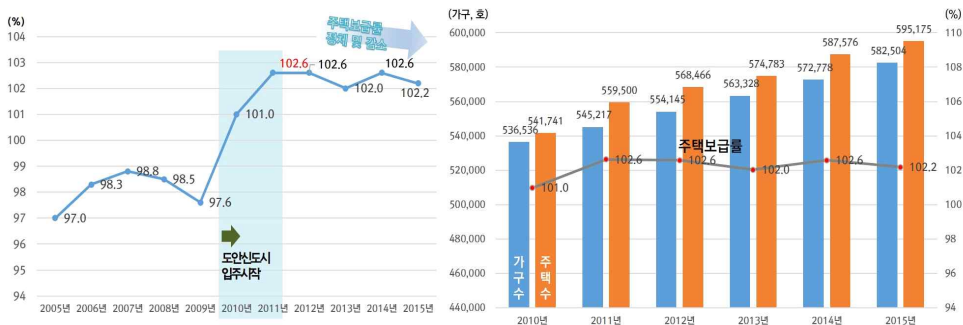


[대전광역시 인구 및 주택여건 종합]

#### IV. 대전시 주택지표 도출

##### □ 대전시 주택보급률 변화와 원인

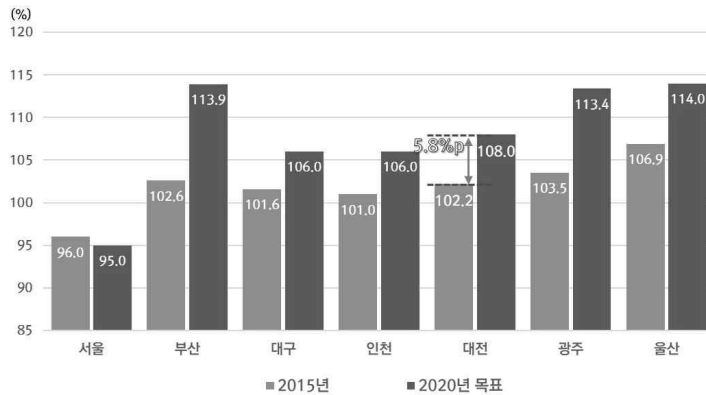
- 대전시 주택보급률은 2000년대 이후 지속적으로 증가해 왔으나, 2011년 102.6%를 정점으로 정체 또는 감소하고 있는 추세임(2015년 주택보급률 102.2%)
- 대전시의 지속적인 주택공급 정책에도 불구하고, 주택보급률이 크게 개선되지 않는 가장 큰 원인은 ‘1.2인 소형 가구 급증’이라 볼 수 있는데, 최근 5년간 가구수 증가 폭(6.84% 증가)이 주택수 증가 폭(6.38% 증가) 보다 빠름



[대전광역시 주택보급률 추이]

□ 지자체별 주택지표 비교

- 특·광역시별 2020년 주택보급률 목표치는 95%(서울)~114%(울산)으로 도시간 차이가 크며, 대전시 목표는 108.0%로, 서울시 보다 13.0%p 높음
- 천인당 주택수는 390호로 인천(458.9호), 울산(400호) 보다는 낮지만 서울(369.1호)과 대구(357호) 등에 비해서는 높음
- 1인당 주거면적은 35.0㎡로, 대구(35㎡), 인천(35.3㎡), 광주(37.3㎡) 등 타 도시 목표치와 유사함
- 최저주거기준 미달가구비율(2.5%)은 서울(7.5%), 인천(4.8%)에 비해 낮은 수준임



[주택보급률 계획-현황 비교]

□ 대전시 주택지표 추정

- 현재의 인구 및 가구 변화 추이와 주택공급 여건을 고려할 때, 2020년 주택보급률은 99.4%~104.5% 범위에 이를 것으로 전망됨
- 인구 천인당 주택수는 404.5호~425.1호 범위로, 대전시 주택계획에서 제시된 390.0호를 상회할 것으로 전망됨
- 주택 양적지표인 주택보급률과 천인당 주택수는 앞으로의 인구 및 가구 변화, 주택공급 및 멸실 추이, 그리고 세종시 등 주변 주택시장 변화 등에 따라 유동적일 수 있음

- 2020년 목표 지표는 현실적인 여건을 고려하여 실현 가능한 범위에서 재 조정하는 것이 적절할 것으로 판단됨

〈2020년 대전시 주택지표 추정 범위〉

구 분		종전 지표	추정 범위
양적 지표	주택보급률(%)	108.0	99.4 ~ 104.5
	천인당 주택수(호)	390.0	404.5 ~ 425.1
질적 지표	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	35.0	38.0
	최저주거기준	-	4인 기준 43m <sup>2</sup>
	최저주거기준 미달가구(%)	2.0	2.0

주: '종전 지표'라 함은 '2020 대전광역시 주택종합계획'에서 제시된 지표를 의미함

## V. 정책 제언

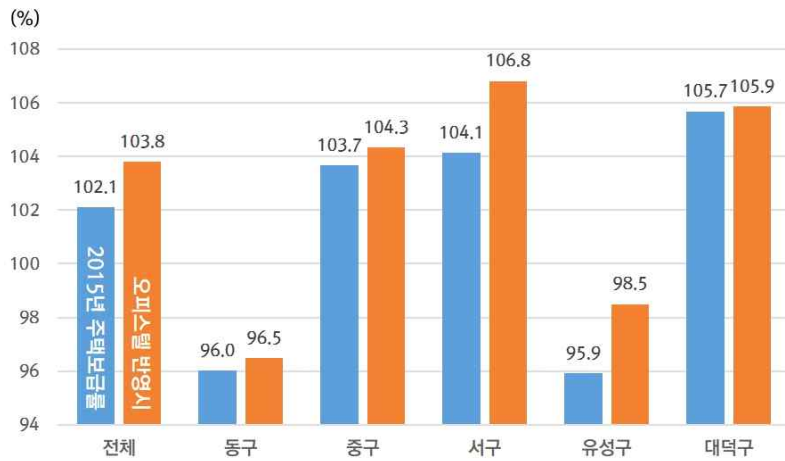
### □ 주택지표 관리 및 활용

- 지속적인 지표 관리 및 축적: 대전시 주택현황을 적절하게 파악할 수 있도록 지표를 자체적으로 관리·축적하고, 특히 질적 영역 및 주거복지 관련지표의 비중을 높여야 함
  - 예: 임대주택(공공, 준공공, 민간)비율, 주택노후도, 재건축·리모델링 대상 가구수 등
- 주택보급률 활용방식 전환: 인구 및 사회 여건에 따른 패러다임 변화에 부합하는 방향으로 주택정책이 전환되어야 하며, 주택의 양적공급을 지양하고 배분 또는 질적 개선에 주력해야 함

### □ 주택 관리 및 공급방향

- 균형개발을 고려한 정책 추진: 대전시 신시가지와 노후시가지 균형개발을 도모하고, '양질의 주택공급'과 '주거환경 개선'이 적절하게 추진되어야 함

- 주택유형(하위시장)별 관리방안 마련: 둔산 등 대규모 아파트단지 노후화에 대비한 관리방안을 마련하고, 대전시 구별 주택여건 차이를 고려하여 하위시장(자치구)별 대응전략을 마련해야 함
- 주거수요 다변화 정책 추진: 1·2인 가구 증가, 저소득층 주거 안정, 고령화 및 사회구성원 변화에 대응할 수 있도록 다양한 유형의 주택을 공급해야 함
- 오피스텔 등 전략적 활용: ‘오피스텔’, ‘오피스텔형 원룸’ 등을 주택 관리 대상에 포함하는 2원화(2-track) 방식 도입을 검토할 수 있음



[오피스텔 반영시 구별 주택보급률 변화(2015년)]

#### □ 주택 공급방식과 시기

- 주택 공급시기 적정 배분: 주택보급률을 달성하는 과정에서 주택공급계획에 따라 연도별 편차를 최소화하여 안정적인 주택물량이 공급되는 방향으로 배분해야 함
- 주변 주택시장 고려: 세종시 주택시장(분양 및 입주물량) 등 시장여건을 반영하여 주택공급계획을 수립하고, 이에 기반하여 시장 수급상황에 탄력적으로 대응하는 방향으로 운영되어야 할 것임

# - 목 차 -

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구의 배경 및 필요성 .....	3
2. 연구의 목적 .....	4
제2절 연구의 방법 및 내용 .....	5
1. 연구의 방법 .....	5
2. 연구의 내용 .....	5
<b>제2장 이론적 고찰</b> .....	<b>7</b>
제1절 개념 이해 .....	9
1. 지표란? .....	9
2. 지표와 도시 경쟁력 .....	10
제2절 주택지표 검토 필요성 .....	12
1. 인구 및 가구특성 변화 .....	12
2. 주택수요 및 시장여건 변화 .....	14
제3절 주택관련 지표 검토 .....	18
1. 주택보급률 .....	19
2. 인구 천인당 주택수 .....	21
3. 1인당 주거면적 .....	22
4. 최저주거기준 미달가구비율 .....	23
제4절 선행연구 동향 .....	26
1. 주택 및 주거여건 변화 .....	26
2. 주택수요 예측 분석 .....	27
3. 연구의 차별성 .....	29
<b>제3장 현황 검토</b> .....	<b>31</b>
제1절 대전시 현황 검토 .....	33
1. 인구 .....	33
2. 가구 .....	39
3. 주택 .....	43

제2절 주택정책지표 검토 및 비교 .....	54
1. 대전시 주택지표 검토 .....	54
2. 지자체별 주택지표 비교 .....	54
3. 주택보급률의 역할 변화 .....	57
<b>제4장 대전시 주택지표 예측 .....</b>	<b>61</b>
제1절 지표 도출 과정 .....	63
제2절 대전시 주택지표 추정 .....	65
1. 주택보급률 .....	65
2. 인구 천인당 주택수 .....	71
3. 1인당 주거면적 .....	72
4. 최저주거기준 및 미달비율 .....	73
5. 추정결과 종합 .....	77
제3절 대전시 주택정책 추진방안 .....	78
1. 주택보급률의 정책활용 전환 .....	78
2. 신속한 주거수요 변화 대응 .....	79
3. 도시 관리정책과의 연계 .....	80
<b>제5장 결론 .....</b>	<b>83</b>
제1절 연구결과 종합 .....	85
제2절 정책 제언 .....	88
1. 주택지표 관리 및 활용 .....	88
2. 주거환경 개선 .....	88
3. 주택 공급 및 활용 .....	89
4. 주택 공급시기 조정 .....	90
<b>참 고 문 헌 .....</b>	<b>91</b>



## - 표 목 차 -

〈표 2-1〉 서울시 도시지표 구성 .....	11
〈표 2-2〉 인구 천인당 주택수 산정식 .....	22
〈표 2-3〉 1인당 주거면적 산정식 .....	22
〈표 2-4〉 「주거기본법」의 최저주거기준 관련내용 .....	24
〈표 2-5〉 가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수 .....	25
〈표 2-6〉 주택 및 주거여건 변화 관련연구 동향 .....	27
〈표 2-7〉 주택수요 예측 관련연구 동향 .....	29
〈표 3-1〉 대전시 인구변화 추이 .....	34
〈표 3-2〉 대전시 연령별 인구구조 변화 .....	35
〈표 3-3〉 대전시 고령자 인구 변화 .....	36
〈표 3-4〉 대전시 외국인 추이 .....	38
〈표 3-5〉 대전시 일반가구 변화 추이 .....	39
〈표 3-6〉 대전시 가구 규모별 분포 변화 .....	41
〈표 3-7〉 대전시 주택유형별 재고 .....	44
〈표 3-8〉 대전시 주택 점유형태별 추이 .....	47
〈표 3-9〉 최근 대전시 주택공급 실적 .....	48
〈표 3-10〉 2020 대전시 주택종합계획에서의 지표 내용 .....	54
〈표 3-11〉 특광역시별 목표년도(2020년) 주택 관련지표 비교 .....	56
〈표 4-1〉 관련계획에서의 대전시 인구 및 가구 예측치 검토 .....	65
〈표 4-2〉 대전시 목표년도(2020년) 인구 및 가구지표 설정 결과 .....	66
〈표 4-3〉 2020년 대전시 가구원수 구성 예측 .....	66
〈표 4-4〉 주택공급 (예정)물량 추이 .....	68
〈표 4-5〉 사업 추진정도를 고려한 주택공급물량 산정 .....	68
〈표 4-6〉 대전시 주택 멸실량 추이 .....	69
〈표 4-7〉 대전시 목표년도의 예상 주택수 및 주택보급률 추정 .....	70
〈표 4-8〉 1인당 주거면적 추이 비교 .....	73
〈표 4-9〉 서울시 최저주거기준 설정 .....	73

<표 4-10> 대전시 최저주거기준 설정 .....	74
<표 4-11> 대전시 가구원수별 최저주거기준 및 노후도 .....	75
<표 4-12> 특광역시별 최저주거기준 미달가구 비율 변화(%) .....	76
<표 4-13> 2020년 대전시 주택지표 추정 범위 .....	77

## - 그림 목 차 -

(그림 1-1) 연구의 배경 및 목적 .....	3
(그림 1-2) 연구의 방법 및 내용 .....	6
(그림 2-1) 지표의 특성 .....	9
(그림 2-2) 국가별 고령화 추이 .....	12
(그림 2-3) 주택 현황 및 지표 제공 사이트 .....	18
(그림 2-4) ‘제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획’의 주택지표 구성 .....	18
(그림 2-5) 2000년대 초 주택정책 전환 움직임 .....	19
(그림 2-6) 주택보급률 산정방식 변화(2008년) .....	20
(그림 2-7) 주택보급률 수정에 따른 하향 조정 효과 .....	20
(그림 2-8) 인구 천인당 주택수와 주택보급률 차이 .....	21
(그림 3-1) 인구주택총조사 홈페이지 .....	33
(그림 3-2) 대전시 인구변화 추이 .....	34
(그림 3-3) 대전시 연령별 인구구조 변화 .....	35
(그림 3-4) 대전시 인구구조 전망 .....	36
(그림 3-5) 대전시 고령자 인구 및 구성비율 변화(65세 이상) .....	37
(그림 3-6) 전국 및 특광역시별 고령자 비율 비교(2015년) .....	37
(그림 3-7) 대전시 외국인 인구 및 구성비율 변화 .....	38
(그림 3-8) 전국 및 특광역시별 외국인 비율 비교(2015년) .....	39
(그림 3-9) 대전시 인구-가구 증가율 비교 .....	40
(그림 3-10) 대전시 일반가구 및 가구원수 변화 .....	40
(그림 3-11) 대전시 가구 규모별 비중 변화 .....	41
(그림 3-12) 대전시 1인 가구 구성(2014년) .....	42
(그림 3-13) 대전시 1인 가구 증가 전망 .....	42
(그림 3-14) 국가별 가구당 가구원수 비교(2011년) .....	43
(그림 3-15) 대전시 주택수 변화 추이 .....	43
(그림 3-16) 대전시 주택유형별 재고비율 변화 .....	44
(그림 3-17) 주택유형 비교(2014년) .....	45
(그림 3-18) 구별 주택유형 비교(2015년) .....	45

(그림 3-19) 구별 주택유형 구성 .....	46
(그림 3-20) 대전시 점유형태 비중 변화 .....	47
(그림 3-21) 대전시 주택공급 실적 변화(입주물량 기준) .....	49
(그림 3-22) 주택유형별 공급실적(2015년, 인·허가 기준) .....	49
(그림 3-23) 구별 공동주택 공급계획(2016년) .....	50
(그림 3-24) 구별 공동주택 공급유형 비교(2016년) .....	50
(그림 3-25) 대전시 주택보급률 추이 .....	51
(그림 3-26) 대전시 최근 가구 및 주택수 추이 .....	52
(그림 3-27) 특·광역시별 주택보급률 비교(2015년) .....	52
(그림 3-28) 대전시 구별 주택보급률 비교(2015년) .....	53
(그림 3-29) 가구당 인구수 추정치 비교(2020년) .....	55
(그림 3-30) 특·광역시별 주택보급률 목표-현황 비교 .....	57
(그림 3-31) 적정 주택보급률에 대한 논의 .....	59
(그림 4-1) 주택보급률 지표 도출 과정 .....	63
(그림 4-2) 예상 주택수 산정과정 .....	64
(그림 4-3) 대전시 주요 주택공급 사업 .....	67
(그림 4-4) 특·광역시별 인구 천인당 주택수 추이 비교 .....	71
(그림 4-5) 특·광역시별 1인당 주거면적 비교(2015년) .....	72
(그림 4-6) 최저주거기준 미달가구 비율 비교(2014년) .....	76
(그림 4-7) 오피스텔 반영시 구별 주택보급률 변화 예측(2015년) .....	80

# 제 1 장

## 서 론

---

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 방법 및 내용

---

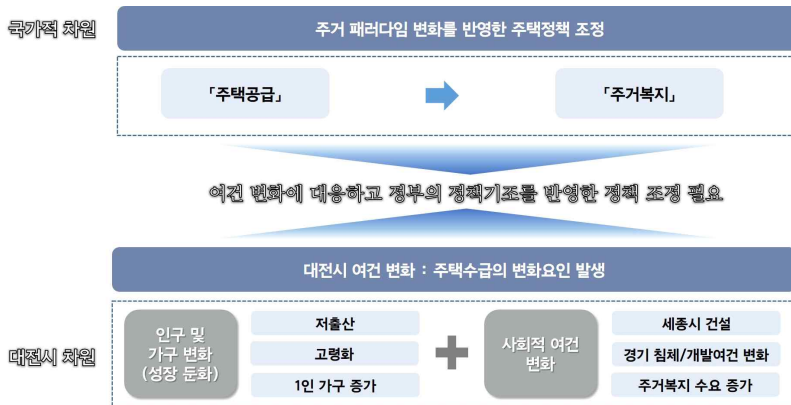


# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구의 배경 및 필요성

- 최근 대전시에서는 인구 및 가구, 대·내외적 사회 여건이 급변함에 따라 주택수급의 변화요인이 발생하고 있음
  - 인구 및 가구 변화: 저출산에 따른 인구 성장 둔화 및 정체, 고령자 비율 증가, 1인 가구 증가 등
  - 대·내외적 사회 여건 변화: 세종시 건설, 부동산 경기 침체에 따른 정비사업(재개발·재건축) 지연, 주거복지 수요 증가 등
- 대전시 주택정책은 2011년에 수립된 ‘2020 대전광역시 주택종합계획’에서 제시된 지표에 기초하여 추진되고 있음
  - 그러나, 계획이 수립된 지 5년이 경과한 시점에서 당시 수립된 지표의 상당수가 현 대전시 여건에 부합되지 않는 측면이 많음
  - 대전시 인구·가구 및 사회적 여건 변화가 급격하게 진행되고 있어 이에 적절하게 대응토록 하는 주택정책을 마련하는 데에 어려움이 있음



(그림 1-1) 연구의 배경 및 목적

- 또한 최근 정부의 주택정책이 ‘주택공급’ 중심에서 ‘주거복지 확대’로 전환되고 있는 시점에서 정부의 정책기조를 반영한 대전시 주거정책 조정 작업이 필요함
  - 인간답게 살 권리인 ‘주거권’을 보장하고 그에 맞춰 주거정책의 시행을 목적으로 하는 「주거기본법」 시행(2015년 12월)

## 2. 연구의 목적

- 본 연구에서는 인구 및 가구 변화, 주택수요 및 공급 변화 등을 고려하여 대전시 주택지표를 재검토하고자 함
  - 다양한 주거여건 변화에 따른 장래 대전시 주택보급률 등의 주택지표를 예측하는 것이 본 연구의 목적임
- 본 연구는 대전시의 새로운 주택지표 설정 필요성에 따라 진행되는 과제로서, 대전시 주택종합계획에서 제시된 지표의 적절성을 검토하고, 대전시 여건을 고려한 수정 지표를 제시하고자 함
  - 이를 통해 현재 여건에서의 적정 지표를 제시함으로써 대전시 주택지표의 활용성을 높이고, 향후 대전시 주택정책 추진방향과 시사점을 제시하도록 함



## 제2절 연구의 방법 및 내용

### 1. 연구의 방법

- 현황 검토
  - 인구 및 가구 현황조사, 주택 현황조사, 주택공급 실적 조사 등
  - 통계청에서 발표한 2015년 인구주택총조사 등 공신력 있는 주택관련 통계자료 이용
- 주거여건 변화 논의
  - 인구, 가구, 주택 현황에 기초한 향후 주거여건 변화 예측
  - 정책 추진에 있어서의 주택지표 역할 변화 논의
  - 주택수요 및 개발여건 등을 고려한 주택공급 전망
- 기존 주택지표 검토 및 비교
  - 대전시 종전 주택지표 검토
  - 타 지자체와의 주요 주택지표 비교
- 대전시 주택지표 예측
  - 대전시 현황 및 예측결과를 토대로 장래 2020년의 주택보급률 등 주요 주택지표 도출
  - 향후 대전시 주택정책 추진방안 논의

### 2. 연구의 내용

- 본 연구의 주요 내용을 목차에 따라 정리하면 다음과 같음

제1장 「서론」에서는 연구 배경과 목적, 그리고 방법과 내용을 정리함

제2장 「이론적 고찰」에서는 주요 주택지표를 대상으로 관련개념 및 내용을 정리함

제3장 「**현황 검토**」에서는 대전시 인구, 가구, 주택현황과 함께 주택종합계획에서 제시된 주택지표를 살펴보고, 특·광역시와 비교함

제4장 「**대전시 주택지표 예측**」에서는 지표 도출과정을 거쳐 대전시 목표년도의 주택지표 추정 범위를 도출하고, 이를 토대로 향후 대전시 주택정책 추진방안에 대해 논의함

제5장 「**결론**」에서는 연구 결과를 정리하고, 정책적 시사점을 제시함

- 본 연구를 통해 대전시 도시 및 주택여건과 수급 전망을 고려한 현실적인 주택지표를 설정함으로써, 향후 대전시 주택 관련정책 수립에 참고자료로 활용될 수 있을 것임



(그림 1-2) 연구의 방법 및 내용

## 제 2 장

---

### 이론적 고찰

---

- 제1절 개념 이해
  - 제2절 주택지표 검토 필요성
  - 제3절 주택관련 지표 검토
  - 제4절 선행연구 동향
-

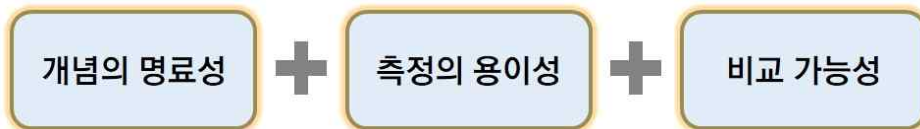


## 제2장 이론적 고찰

### 제1절 개념 이해

#### 1. 지표란?

- 지표(指標, indicator)란 추상적인 특정 개념을 구체적으로 표현하거나 측정함으로써 평가가능한 결과물로 제시되는 기준이자 척도를 의미함
  - 지표는 사회학적 연구분야에서 주로 활용되고 있으며, 특정 연구 또는 정책에 대한 방향이나 목적을 설정하고, 이의 달성 여부를 파악하는 데에 기준이 될 수 있음
- 지표는 특정 개념을 대변하는 일종의 표지로서, 정책적 목표를 달성하기 위한 중요한 요인으로 작용함
  - 지표는 단순한 수치로서의 의미에 그치지 않고, 계획·정책을 추진함에 있어 특정 부문에 대한 달성 정도를 객관화하여 비교·평가할 수 있게 함
- 지표가 지녀야 할 특성은 ‘개념의 명료성’, ‘측정의 용이성(계량화 가능성)’, 그리고 ‘비교 가능성’ 등으로 정리됨(진미윤 외, 2003)



(그림 2-1) 지표의 특성

- 한편, 지수(指數, index)란, 지표와 유사하게 활용되는 개념으로, 특정 현상의 변화를 측정하고 기준시점과 비교·평가하기 위한 목적으로 산정하는 수치를 의미함
  - 지수는 특정 개념에 대하여 변화 추이를 살피고, 상태를 파악토록 하는

수치라는 점에서 지표와 유사하지만, 기준시점(연도)의 값을 '100'으로 설정하고, 비교 또는 측정시점(연도)값을 수치화하여 산정한다는 점에서 차이가 있음

$$\text{지수} = \frac{\text{비교연도 값}}{\text{기준연도 값}} \times 100$$

## 2. 지표와 도시 경쟁력

- 최근 국가 또는 도시간 경쟁이 치열해지고 있는 현실에서 자체적인 경쟁력을 확보하기 위한 노력이 진행되고 있음
  - 도시 경쟁력은 장기적 계획 수립과 단계적인 추진 노력에 따라 얻을 수 있는 결과라는 점에서 도시의 성장기반을 다지는 전략과 밀접한 연관이 있음
- 지표는 국가 또는 도시 경쟁력을 비교 평가하는 데에 중요한 기준으로 활용되고 있음
  - 미래의 실현성을 전제로 한다는 점에서 구체적인 실천력이 요구됨
  - 최근 국제연합(UN)이나 경제협력개발기구(OECD) 등을 비롯하여 주요 연구기관 또는 컨설팅 그룹 등에서도 도시 경쟁력을 비교 평가하기 위한 지표를 개발하는 추세임<sup>1)</sup>
- 우리나라에서도 삶의 질 측정을 위한 지표를 개발하여 도시 경쟁력을 비교 평가하기 위한 작업이 다방면으로 진행 중임<sup>2)</sup>

---

1) 컨설팅업체인 머서(Mercer)에서는 매년 세계 주요 도시(2014년 460개 도시) 주재원의 삶의 질/생활환경을 조사하여 '세계 살기 좋은 도시'를 발표하고 있는데, 여기에서는 주택을 포함한 정치 및 사회 환경, 경제 여건, 의료 및 위생, 교육, 공공서비스, 여가 시설, 주택, 소비자 상품, 자연환경 등 39개 항목이 평가지표로 활용되고 있음. 국가별 전문 평가기관인 영국의 EIU에서는 전 세계를 대상으로 '살기 좋은 도시'를 발표하고 있는데, 여기에서는 안정성, 건강, 문화 및 환경, 교육, 기반시설 등 5개 부문, 30개 세부항목을 평가지표로 활용함

2) 행정자치부에서는 '지방자치단체 생산성 평가', 국토교통부에서는 '대중교통 시책평가' 등을 통해 지자체별 평가를 진행 중이며, (사)한국공공자치연구원에서는 '지방자치경쟁력 지수 평가' 결과를 제시하고 있는데, 대부분 지방자치 단체의 경쟁력을 비교함으로써 보다 살기 좋은 도시를 조성하기 위한 작업의 일환으로 해석할 수 있음

- 서울시에서는 시민의 삶의 질을 선진 도시 수준으로 향상시키기 위한 작업의 일환으로, 자체적으로 ‘서울시 도시지표’를 활용하고 있음
- 서울시 도시지표는 총 7개 분야의 33개 지표로 구성되어 서울시 행정 및 업무 추진의 주요 목표로 활용되고 있음
  - 본 연구대상인 주택과 관련하여 ‘주택보급률’과 ‘1인당 주거면적’ 등 2개 지표가 포함되어 있음

〈표 2-1〉 서울시 도시지표 구성

구분 (영역)	지표
환경	• 공원면적, 대기오염도, 생활쓰레기 발생량 및 수질검사항목, 수돗물 탁도, 상수도 유수율 및 사용량 등
교통	• 교통수단별 수송분담률, 지하철 혼잡도, 통행 속도, 자동차 만대당 교통 사고건수, 도시철도 연장 등
보건복지	• 영유아 사망률, 보육서비스 공급률, 의사 1인당 인구수, 병상당 인구수 등
산업경제	• 지역내 총생산(GRDP) 성장률, 도시물가상승률, 실업률 등
도시기반	• 도로율, 하수도보급률, <b>주택보급률</b> , <b>1인당 주거면적</b> , 인터넷 이용률 등
문화	• 공공도서관수, 공공체육시설수, 미술관 및 박물관수, 월드컵 자원봉사자수 등
안전	• 인구10만명당 화재발생자수, 인구1만명당 구조 및 구급서비스 이용건수, 소방용수 시설수, 인구1천명당 범죄발생건수 등

자료: 서울시 홈페이지 (<http://www.seoul.go.kr>)

## 제2절 주택지표 검토 필요성

### 1. 인구 및 가구특성 변화

#### 1) 인구 정체 및 고령화

- 인구는 한 사회나 국가 형성의 기본이 되는 요소이자, 자연적, 문화적, 경제적 여건을 반영하는 근본적인 요소임
- 인구구조는 사회·경제적 여건에 따라 크게 달라지는데, 주택수요에 가장 큰 영향을 미치는 요소는 ‘연령별 인구구조’임(이형주, 2010)
- 우리나라에서는 1990년대까지 급격한 인구 증가로, 도시 내 주택부족 문제 해결이 절대적인 과제로 인식되어 옴

HOW THE WORLD WILL AGE BY 2030									
COUNTRY	2015	2020	2025	2030	COUNTRY	2015	2020	2025	2030
Japan	26.4	28.6	29.6	30.7	Norway	16.4	17.4	18.7	20
Germany	21.4	23.1	25.1	26.2	Thailand	10.4	13	16.1	19.5
Italy	21.7	22.8	24.4	26.8	Lithuania	15.7	16.2	17.7	19.4
Hong Kong	15	18.2	23.4	26.5	Australia	15	16.4	17.8	19.2
Portugal	19.4	21	23	25.4	Romania	15.4	17	18.7	19.1
Malta	17.7	20.6	23.2	25.2	Ukraine	14.9	16.6	17.7	19.1
Finland	20.4	22.5	24	25.2	Iceland	13.4	15	17.1	19
Slovenia	17.9	20.5	22.7	24.8	Montenegro	13.7	15.5	17.3	18.9
Greece	20.2	21.5	23.2	24.8	Belarus	13.8	14.8	16.9	18.7
Netherlands	18.1	20.1	22.3	24.6	Luxembourg	14.4	15.3	16.5	18.3
Croatia	19	20.9	22.8	24.6	Russia	13.2	14.8	16.7	18.1
Spain	18.3	19.5	21.4	24.1	Albania	11.3	13.1	15.8	18
Austria	18.7	19.6	21.5	24	Barbados	11.3	13.1	15.6	18
Belgium	18.6	19.8	21.6	23.5	Cyprus	12.8	14.3	16.1	17.8
Cuba	14	16.4	18.6	23.5	Chile	10.6	12.3	14.8	17.6
Korea	13	15.5	19.4	23.4	Ireland	12.6	14.1	15.7	17.5
France	18.7	20.3	21.7	23.2	Moldova	11.7	13.6	15.6	17.2
Bulgaria	19.9	21.1	22.1	22.8	Uruguay	14.3	14.9	15.9	17
Canada	16	18	20.4	22.7	Armenia	10.4	11.7	14.3	17
Denmark	18.6	19.8	20.9	22.1	Mauritius	9.5	11.7	14.1	16.8
Poland	15.3	18.1	20.8	22.1	China	9.5	11.7	13.5	16.2
Sweden	20	20.7	21.3	22	Trinidad and Tobago	9.6	11.5	13.3	15.5
Switzerland	18.2	19.1	20.2	21.9	Lebanon	8.8	10.8	12.5	15
United Kingdom	18.1	18.9	20	21.7	Bahamas	8.3	10.1	12.2	14.6
Bosnia and Herzegovina	15.9	17.3	19.2	21.7	Israel	10.9	12.3	13.4	14.2
Estonia	18.4	19.4	20.5	21.4	Sri Lanka	9	10.4	12.3	14.2
Czech Republic	17.6	19.5	20.5	21.2	Costa Rica	7.5	9.2	11.4	14.1
Georgia	14.7	16	18.4	21.1	Argentina	11.2	12	12.8	13.7
Latvia	18.6	18.9	19.9	20.8	Brazil	8	9.5	11.4	13.6
Singapore	11.2	13.9	17.3	20.5	Tunisia	7.5	9	11	13.3
Hungary	17.6	19.5	20.6	20.5	Vietnam	6.8	8.2	10.4	12.9
Serbia	15	17.4	19.2	20.5	Jamaica	8.1	9.2	10.5	12.7
United States of America	14.7	16.6	18.6	20.1	Turkey	7.7	9	10.6	12.4
New Zealand	14.7	16.2	18.1	20.1	Azerbaijan	5.6	6.7	9	11.9

■ % Over-65   
 ■ Super aged   
 ■ Aged   
 ■ Aging   
 ■ Not-aging

(그림 2-2) 국가별 고령화 추이

자료: 무디스 홈페이지 (<https://www.moodys.com>)



- 최근 우리나라에서는 인구 증가의 둔화 경향이 뚜렷하게 나타나고 있음
  - 출산률 저하 등으로 저연령층이 감소하는 반면에, 평균수명 증가로 고령화 사회로의 진입이 급격하게 진행되는 추세임<sup>3)</sup>
  - 최근 베이비붐 세대(1955년~1963년생) 은퇴가 본격적으로 진행되는 등 고령자 연령층이 증가하고 있는데, 이는 생산가능인구 감소를 의미함
- 주택수요가 경제적 여력에 따라 달리 나타난다는 점에서 인구 및 연령 구성 변화와 급격한 고령화는 향후 주택수요 변화에 민감한 요인으로 작용할 수 있음

## 2) 1:2인 가구 증가

- 전반적인 인구 정체에도 불구하고 가구수는 꾸준히 증가하는 추세로, 이는 가구당 인원수 등 가구의 소형화 및 다양화에 기인하는 것으로 인식되고 있음
  - 특히 1:2인 가구 증가에 따른 가구 소형화는 20~30대뿐만 아니라 중장년층, 고령자층 등 전 연령대에 걸쳐 고르게 진행되고 있는 추세임<sup>4)</sup>
- 가구의 소형화는 인구 정체 추세 속에서도 주택수요가 꾸준히 발생하게 되는 주요 요인으로 작용함
  - 특히, 20~30대 젊은 층 중심의 1:2인 가구는 통상적인 가구의 소비형태나 거주패턴과는 다르다는 점에서 주목할 필요가 있음
  - 이들 가구는 기존 주택과는 다른 차별화되고 다양한 주택유형을 요구하여 주택시장 변화의 요인으로 작용하고 있다는 점에서 세부적인 검토가 요구됨

3) 국제신용평가사인 무디스(Moody's)는 지난 2014년 우리나라가 2030년에 초고령국가(65세 이상 인구 20% 이상)에 진입할 것으로 예측하였는데, 이는 세계에서 유례를 찾기 힘든 빠른 속도로, 고령화가 성장률을 감소시키는 등 경제성장에 장애요인으로 작용할 것이라고 전망하였음(<https://www.moody's.com>)

4) 1:2인 가구 중 젊은 층은 대도시를 중심으로, 고령자 층은 농촌지역을 중심으로 거주하는 성향이 높음(이형주, 2010)

### 3) 개인 특성 및 성향 중시

- 최근 우리나라에서는 개인 사생활과 생활패턴을 우선시 하는 성향이 점차 강화되고 있음
  - 타인의 간섭 없이 사생활을 보호하고 자신만의 영역을 확보하거나 개인적 목표를 달성하고자 하는 성향이 사회 전반에 확산되고 있음
  - 이러한 성향은 결혼패턴에서도 나타나는데, 대표적인 형태가 비혼 또는 만혼의 증가임<sup>5)</sup>
- 개인 성향의 중시는 가구 특성에 반영되며, 주택수요 다양화에 영향을 미치게 됨
  - 개인주의 성향 확대는 실수요 중심, 소규모 중심의 시장변화를 야기할 가능성이 높으며, 최근의 주택에 대한 인식 변화와 직결된다는 점에서 중요하게 고려해야 할 요소임

## 2. 주택수요 및 시장여건 변화

### 1) 주택수요의 다양화

- 인구·가구 및 경제여건 변화에 따른 주택수요는 향후 주택시장의 변화를 야기하는 주요 요소로 인식되고 있음
  - 수요자 중심으로 정책을 추진하기 위해서는, 주택수요 및 요구수준에 부합하는 양질의 주택을 다양한 유형으로 제공할 필요가 있음<sup>6)</sup>
  - 1·2인 소형 가구 및 고령자 가구 증가는 소규모 주택공급을 필요로 하게 되는데, 현재 많은 대도시에서는 이에 대한 정책적 대응방안을 모색

5) 만혼의 증가는 단순한 개인주의 풍조 확산뿐만 아니라 최근의 경제불황과 실업난 등에도 기인함. 주택가격 상승 등의 부담으로 결혼자금을 마련하지 못해 결혼적령기를 넘기는 경향이 많기 때문임

6) 부산발전연구원(2013)(서옥순 연구위원 '시민행복을 우선하는 주거여건 개선)에서는 부산시 주택공급의 최우선 과제로 1인 가구와 고령자 증가에 따른 주택수요 다양화 등 수요자의 니즈(needs)에 맞춘 주거의 질 개선을 제시한 바 있음. 한편, 대전시 2016년 주요업무계획에서는 주택관련 정책 중 하나로 '탄력적 주택정책과 서민 주거복지 강화'를 제시하고 세부 내용으로 주택수요에 맞는 맞춤형 주택공급, 인구 변화 등 다양한 사회적 요인에 대응하는 탄력적 주택정책을 제시하고 있음

하고 있음

- 또한, 기존 연구에서는 가구소득과 주거비용 부담이 주거수요를 이끌어내는 주요 요소임을 밝힌 바 있음
  - 결국 소득 또는 자산규모에 따라 가구별 주거환경 격차가 발생할 수 있다는 점에서 앞으로 안정적 주거 지원을 위한 주거복지 강화 정책이 필요할 것으로 예상됨

## 2) 주택에 대한 인식 변화

- 과거 산업화가 급격하게 진행되던 시기에는 주택을 투자 또는 소유 대상으로 인식하였으나, 최근에는 거주 대상으로 인식하는 경향이 점차 확산되고 있음
  - 이는 주택가격이 빠르게 상승하던 시기와는 달리, 가격 상승의 기대감이 약화되고 침체 가능성도 제기되는 등의 사회적 분위기에 기인한다고 볼 수 있음<sup>7)</sup>
- 주택에 대한 사회적 인식 변화는 향후 주택시장 변화에 영향을 미칠 가능성이 높음
  - 앞으로의 인구구조 변화나 경제전망을 고려할 때, 이러한 주택인식 변화 추세는 당분간 지속될 수 있다는 점에서 주택정책의 주요 고려사항이 될 수 있음

## 3) 수요자 중심으로의 시장 변화

- 주택보급률이 100%를 상회한 시점에서 주택시장이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되고 있음
- 수요자 중심으로의 전환은 주택정책이 양적 공급 중심에서 질적 측면을 중시하고 거주자 요구를 반영하는 방향으로 변화되고 있음을 의미함

7) 2010년 국토부 주거실태조사에 따르면 내집마련이 필요하다는 응답은 84%였으나, 자산증식을 위해 필요하다는 응답은 6%에 불과하였음

- 수요자 요구를 반영하여 주택정책을 마련함은 단순 주택공급 효과에 그치는 것이 아니라, 주거환경을 개선하고 거주민들의 주거만족도를 높임으로써 도시경쟁력을 강화하는 결과를 가져올 수 있음
  - 도시의 인구 유입을 촉진하고, 도시가 당면하고 있는 주택관련 현안과제를 해결하는 효과를 얻을 수 있기 때문임

#### 4) 임대시장 급변과 주거복지 요구 증대

- 그 동안 지속적인 주택공급으로 인하여 주택보급률이 꾸준히 증가한 데에 반하여 자가주택 보유비율은 50% 중반에서 정체되고 있음<sup>8)</sup>
  - 자가비율이 크게 증가하지 않음은 주택에 대한 인식 변화와 함께 주택 구입 여력 계층이 넓게 형성되어 있지 못함을 의미함
- 주택 매매시장의 침체는 결국, 임대시장 변화를 가져오게 되는데, 최근 주택가격 상승을 기대하기 어렵고 시중 금리가 낮다는 이유로 전세가 급감하고, 대신 월세·반전세 비율이 크게 증가하고 있는 추세임<sup>9)</sup>
  - 앞으로 집값이 오르지 않을 것이라는 인식이 확대되면, 월세로의 전환 증가 추세는 당분간 지속될 것으로 전망됨
  - 이는 서민들의 주거부담 요인이 될 수 있는데, 결국에는 주거 안정화 등 주거복지 정책 추진에 있어 주요 고려요소로 작용할 수 있음

#### 5) 지속적인 주택수요 발생 가능성

- 현재 우리나라 평균 주택보급률이 100% 이상임에도 불구하고, 주거 안정을 도모하기에는 아직까지도 주택이 충분하지 않다는 인식이 높음
  - 선진국에 비해 인구 천인당 주택수, 임대주택 비중 등의 지표가 낮다는

8) 전국적으로 자가 비중이 1990년 49.9%에서 2014년 53.6%로 증가하였으나, 2000년대 이후로는 정체되고 있는 실정이며, 60%대인 선진국(일본 61.9%, 영국 63.5%, 미국 65.1% 이상 2013년 기준)에 비해서는 낮은 실정임 (국토교통부, 「주거실태조사」 ; 통계청, 「인구주택총조사」)

9) 국토교통부의 「주거실태조사」에 따르면 우리나라의 월세 비중(삭월세 포함)은 2006년 19.0%에서 2014년 24.9%로 증가하였음

점에서 주택공급이 필요하다는 의견이 제기되고 있음<sup>10)</sup>

- 가구 소형화로 주택수요가 꾸준하게 발생하고 있다는 점도 이를 뒷받침하고 있음
- 또한, 기존에 대량 공급되었던 공동주택이 노후화되는 시점에서 이에 대응하는 전략이 필요함
  - 국토연구원(2012년) 연구에 따르면 앞으로 2020년까지 전국적으로 연평균 40만호 규모의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨
  - 공동주택을 포함한 기존 주택 노후화에 대비하여 장래 발생가능한 주택수요에 대한 사전적 대응방안 마련이 필요함

10) 통계청 자료에 따르면 우리나라의 인구 1천인당 주택수는 1990년 244.1호에서 2014년 385.3호로 증가하였으나, 미국 410호(2010년), 영국 434호(2011년), 일본 451호(2008호) 등에 비해 낮음. 또한, 임대주택 재고량은 2006년 1,330천호에서 2015년 1,938천호로 증가하고, 전체 주택재고량 대비 5.5%(2014년 기준) 수준이나, 아직 선진국에 비해 낮은 것으로 조사되고 있음(통계청 국가통계지표 (<http://www.index.go.kr>))

**< 주요 선진국의 공공임대주택 비중('99~'00년 기준) >**

구분	영국	네덜란드	독일	프랑스
임대주택 비율(%)	19.2	35.0	6.0	17.0

자료: 통계청 국가통계지표(<http://www.index.go.kr>)

### 제3절 주택관련 지표 검토

- 대전광역시 주택지표를 검토함에 앞서 우리나라의 대표적인 주택관련 지표를 살펴보도록 함
- 우리나라에서는 국가의 주요지표를 제공하는 ‘e-나라지표’, 국가통계포털 ‘KOSIS’, 그리고 국토교통부의 통계포털 사이트인 ‘국토교통통계누리’ 등에서 다양한 주택관련 지표를 제공하고 있음



(그림 2-3) 주택 현황 및 지표 제공 사이트

- 국토교통부(2013)의 ‘제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획’에서는 주거지표를 ‘양적지표’, ‘질적지표’, ‘주택시장 지표’ 등으로 구성하여 논의함



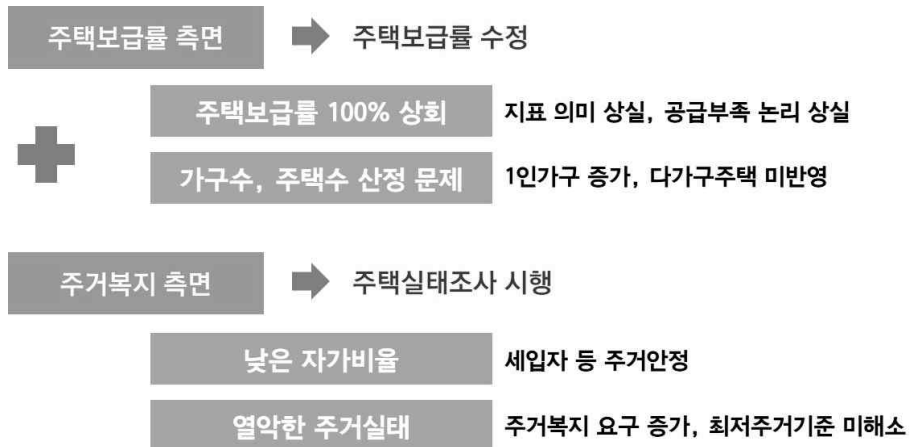
(그림 2-4) ‘제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획’의 주택지표 구성  
자료: 국토교통부(2013), 제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획.

- 여기에서는 ‘2020 대전광역시 주택종합계획’에서 제시된 지표를 중심으로 관련내용을 정리하였음

## 1. 주택보급률

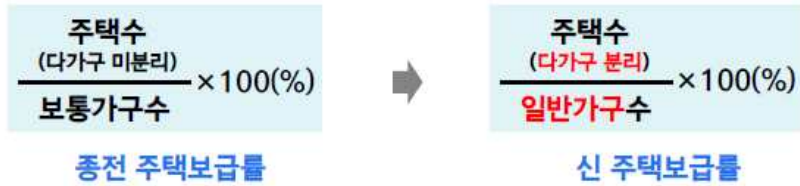
### 1) 정의

- 주택보급률은 공급의 의미인 ‘주택수’와 수요의 의미인 ‘가구수’를 활용하며, 총 주택수를 총 가구수로 나누어서 산정함
  - 종전에는 가구수에 대하여 보통가구(혈연가구)를 대상으로 진행하고, 주택수는 소유 또는 매매 단위로 하여 다가구주택을 세대수에 관계없이 주택 1호로 계산하였음
  - 그러나, 이러한 종전 주택보급률 방식이 주거현실과 사회변화를 충분히 반영하지 못한다는 지적이 제기되어 2008년에 새로운 주택보급률 산정 방식을 도입함



(그림 2-5) 2000년대 초 주택정책 전환 움직임

- 2008년 새로 도입된 신 주택보급률에서는 종전의 ‘보통가구’를 1인 가구를 포함하는 ‘일반가구’로 대체하고<sup>11)</sup>, 다가구가 미분리되어 있던 ‘주택수’는 다가구 주택 내 개별 가구를 분리하여 반영함<sup>12)</sup>



(그림 2-6) 주택보급률 산정방식 변화(2008년)

- 결국, 2008년 수정된 주택보급률은 과소 추정되어 온 ‘주택’ 과 ‘가구’ 수를 보완한 방식으로, 분자(주택수)에 비해 분모(가구수) 증가폭이 크므로 종전 주택보급률을 다소 하향 조정시키는 효과를 가져옴



(그림 2-7) 주택보급률 수정에 따른 하향 조정 효과

## 2) 활용과 한계

- 우리나라에서 주택보급률은 국가 또는 지역 내 가구수 대비 주택 재고량의 과부족을 판단하는 기준지표로 활용되고 있음
  - 주택보급률은 주택공급에 주력하던 시기에 주택공급 성과와 목표 달성도를 나타내는 주요 지표로 활용되어 옴(통계청 나라지표)

11) 일반가구란, 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이하는 단위인 가구중 외국인 가구와 집단가구를 제외한 가구를 의미함. 한편, 통계청 자료에 따르면 우리나라 전체 가구 중 1인 가구가 차지하는 비중은 2000년 15.6%, 2005년 20.0%, 2010년 23.9%, 2015년 27.1% 등으로 증가 추세이며, 2035년에는 34.3%에 이를 것으로 전망됨

12) 주택수 산정에 있어 빈 집을 포함하고 있으나, 오피스텔, 오피스텔형 원룸, 고시원, 주거형 호텔 등 주택 이외의 거처는 제외하고 있음



- 그러나, 주택보급률은 한 나라의 주거실태를 객관적으로 설명하는 데에 몇 가지 한계점이 있음
  - 주택의 자가보유 정도 등 주택 배분상태와 주택 수준과 거주상태를 설명하기 어려움
  - 선진국에서는 주택보급률을 거의 사용하고 있지 않다는 점에서 국제간 비교 자료로 활용하기 어려움<sup>13)</sup>
- 이러한 이유로 인해 주택보급률은 대부분 분석목적에 따라 제한적으로만 활용되는 추세임(진미윤, 2003: 통계청 나라지표).

## 2. 인구 천인당 주택수

- 인구 천인당 주택수는 주택보급률과 같이 양적지표로 활용되고 있으나, ‘가구수’가 아닌 ‘인구수’를 기준으로 주택보급의 정도를 파악한다는 점에서 주택보급률과는 차이가 있음



(그림 2-8) 인구 천인당 주택수와 주택보급률 차이

- 인구 천인당 주택수도 주택보급률과 마찬가지로 종전에는 다가구 주택을 소유기준으로 산정하였으나, 주택의 양적 공급상태를 현실성 있게 설명하기 어렵다는 지적에 따라 2005년부터는 호수 기준으로 집계하고 있음(빈집 포함)

13) 국토교통부(2015) 자료에 따르면 우리나라 주택보급률 산정식을 적용한 주요 선진국의 주택보급률은 일본 115.2%(2008년), 미국 111.4%(2008년), 영국 106.1%(2007년) 등으로 대체로 우리나라 추정 평균치(2014년 103.5%)에 비해 높은 편임. 그러나, 이들 국가의 통계자료에서 제시한 가구산정방식이 우리나라 주택보급률 기준과는 차이가 있기 때문에 절대적 비교에는 무리가 있음

〈표 2-2〉 인구 천인당 주택수 산정식

$$\text{인구 천인당 주택수 (주택수/천인)} = \text{주택수} \times (1,000/\text{인구수})$$

- 인구 천인당 주택수는 가구수에 비해 측정하기 용이한 인구수를 기준으로 한다는 점에서 수치 산정이 용이하고, 양적 수급여건 변화를 측정할 수 있다는 장점을 지님
  - 또한, 주택 재고량을 파악하는 국제간 비교 자료로 널리 활용되고 있어 주택보급률에 비해 활용도가 높음
- 그러나, 인구 천인당 주택수도 주택의 양적 재고량을 파악하는 기준으로, 주택 소유 및 배분상태를 파악하기 어렵고 최근 중시되고 있는 주택이나 거주환경 수준 등을 충분히 설명할 수 없는 한계가 있음

### 3. 1인당 주거면적

- 1인당 주거면적은 1인 인구대비 주거공간 규모를 나타내는 지표로서, 가구가 사용하는 주거면적을 가구원수로 나눈 값임
  - 1인당 주거면적은 구성원이 적정 크기(면적)의 주택에서 살고 있는지의 여부를 판단하는 기준이 됨
- 1인당 주거면적이 클수록 주거수준이 높음을 의미하며, 주거의 질을 설명하는 대표적인 지표라는 점에서 최근 널리 활용되고 있음

〈표 2-3〉 1인당 주거면적 산정식

$$\text{1인당 주거면적 (m}^2\text{)} = \text{가구당 평균 주거면적}/\text{평균 가구원수}$$

- 1인당 주거면적은 최저주거기준 미달가구를 산정하는 등 주거복지 수준을 파악하는 데에 있어 중요한 기준이 됨<sup>14)</sup>

- 또한, 지표 산정방식이 단순하고, 대부분의 국가에서 사용하고 있어 국가별 비교가 용이하다는 점에서 활용성이 높음
- 우리나라의 경우, 최근 주택공급 증가와 주택규모 확대, 가구원수 감소에 따라 1인당 주거면적이 증가하는 추세이지만, 아직까지 주요 선진국 보다는 낮음<sup>15)</sup>

#### 4. 최저주거기준 미달가구비율

- 최저주거기준은 주택관련 질적지표 가운데, 주거복지 측면의 성격이 강한 지표임
- 주거복지란 인간다운 삶을 위한 영위할 수 있도록 유·무형의 주거 환경을 보장받는 것으로, 좁은 의미에서는 저소득층의 주거안정을 의미하며 넓은 의미에서는 중산층 이상의 주거수준 향상을 포함함(오정석 외, 2009)
- 주거복지는 우리나라에 2000년대 이후 본격적으로 논의되었으며, 사회적 변화 및 주택여건 변화에 대응하기 위한 목적으로 2015년 12월 「주거기본법」이 시행되면서 그 의미가 확대되었음
- 「주거기본법」의 제정목적과 기본원칙을 토대로 보면 우리나라의 주택정책 기본방향이 과거 「주택법」에 근거한 물리적 주택공급 중심에서 국민의 주거복지 향상으로 전환되고 있음을 알 수 있음
- 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에서는 “국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.”고 규정함

14) 소득 수준에 따라 소득계층별 1인당 주거면적을 산정하는 방식 등으로 활용되고 있으며, 주거복지 차원에서 저소득층의 1인당 주거공간을 확대하기 위한 노력이 진행되고 있음

15) 통계청 자료(2015년)에 따르면 우리나라 1인당 주거면적은 2012년 31.7㎡로 증가 추세이나, 미국의 62.1㎡(2009년)에 비해 절반 수준이며, 영국의 38.7㎡(2008년)나 일본의 37.3㎡(2008년) 보다도 규모가 작은 것으로 나타남

〈표 2-4〉 「주거기본법」의 최저주거기준 관련내용

<p style="text-align: center;"><b>제17조</b> (최저주거기준의 설정)</p>	<p>① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>제18조</b> (최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등)</p>	<p>① 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있다.</p> <p>② 국가 및 지방자치단체가 주거정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">- 생략 -</p>
<p style="text-align: center;"><b>제19조</b> (유도주거기준의 설정)</p>	<p>① 국토교통부장관은 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 유도주거기준을 설정·공고할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 국토교통부장관이 유도주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 유도주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>③ 국가 및 지방자치단체가 주거정책을 수립·시행하는 경우에는 유도주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.</p>

자료: 법제처 홈페이지 (<http://www.law.go.kr>)

- 최저주거기준에는 i) 가구구성별 최소 주거면적, ii) 용도별 방의 개수, iii) 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, iv) 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준 등이 포함되어야 함(「주거기본법」 시행령 제7조(최저주거기준))
- 최저주거기준은 사회·경제적 변화를 반영하여 상향 조정되어 왔는데, 국토교통부에서 제시한 2011년 최소주거면적은 2004년 보다 1인 가구 12㎡ → 14㎡, 2인 가구 20㎡ → 26㎡로 증가하였음

〈표 2-5〉 가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원수(인)	표준 가구구성 <sup>1)</sup>	실 구성 <sup>2)</sup>	총주거면적(㎡)	
			2004년	2011년
1	1인 가구	1 K	12	14
2	부부	1 DK	20	26
3	부부+자녀1	2 DK	29	36
4	부부+자녀2	3 DK	37	43
5	부부+자녀3	3 DK	41	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49	55

자료 : 국토해양부(현 국토교통부)(2011), 최저주거기준(국토해양부공고 제2011-490호)

주1 : 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

주2 : K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌. 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용 가능한 방의 수

- 한편, 「주거기본법」에서는 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 유도주거기준을 설정·공고할 수 있도록 규정하고 있음
  - 「주거기본법」 제19조 (유도주거기준의 설정)에서는 국가 및 지방자치단체가 주거정책 수립·시행시 유도주거기준 미달가구를 줄이도록 규정함
  - 최소주거기준이 주거복지가 시급한 계층에 대한 최소한의 주거수준을 제시한 것이라면, 유도주거기준은 도시 전반적 주거환경 개선을 위한 ‘적정’ 수준의 주거기준임<sup>16)</sup>

16) ‘2020 대전광역시 주택종합계획’에는 최저주거기준과 관련하여 미달가구 비율이 제시되어 있으며, 유도주거기준은 지표로 제시되어 있지 않음

## 제4절 선행연구 동향

### 1. 주택 및 주거여건 변화

- 진미운 외(2003)는 새로운 주택보급률이 도입되기 전에 진행된 연구로서, 당시 주택보급률이 지닌 통계적 미비점과 정책 지표로서의 한계점을 지적하고 향후 시대적 여건을 반영한 지표 개선방안을 제시함
  - 기존 주택보급률의 산정기준인 주택수와 가구수를 중심으로 산정방법상의 문제점과 국가간 비교 기능으로서의 한계점을 지적함
  - 연구 결과를 통해 주택보급률 개선방안과 주거서비스 및 복지 측면을 반영한 기준, 그리고 주택보급률의 대체지표 개발을 위한 단계별 적용방안을 제시함
- 신동훈 외(2011)는 인과지도를 활용하여 가구주 연령과 가계 소득을 중심으로 하는 가구특성과 주택수요의 구조를 살피고, 주택정책의 개선방향을 모색함
  - 주택수요는 주택시장에 국한된 문제가 아닌, 인구, 생산경제부문 등 여러 부문과 상호 연관되어 있으므로, 주택시장이 활성화되기 위해서는 저출산·고령화 및 가계소득 향상에 대한 대응이 필요함을 밝힘
  - 또한, 향후 주택시장 개선을 위해 인구부문에서는 노령자 복지, 청소년·영유아 기반시설 등의 지원이 필요하며, 장기적으로는 사회적 합의를 통한 저출산문제를 해결해야 함을 밝힘
- 이창효 외(2012)는 가구 생애주기 단계 및 가구 구성원의 변화에 따른 주거이동 패턴 영향요인을 분석하고, 가구 구성원 변화 이후의 주거이동과 거주기간에 미치는 영향요인을 파악함
  - 가구 구성원 변화에 따른 주거이동 및 거주기간에 미치는 영향 요인으로 가구주 연령, 주택종류, 주택 점유형태 등이 도출됨
  - 가구주 연령이 높을수록, 단독주택에 거주할수록, 그리고 자가 가구일수록 장기간 거주하는 성향이 있음을 밝힘

- 전인수(2011)는 인구주택총조사 결과(2010년)를 토대로 인구 및 가구 구조 변화가 주택시장에 미치는 영향을 분석하고, 향후 주택 및 주거공간 수요를 반영한 주택시장 변화 방향을 제시함
  - 주택시장의 변화 요인으로 주택보급률 상승에 따른 공급 초과, 1·2인 가구의 증가, 노령화 및 베이비붐 세대 은퇴 등을 제시함
  - 수요자 중심의 시장 변화로 인한 변동성 증가에 대비하여 주택정책 변화가 필요하며, 소형 주택 공급 확대, 임대주택사업 관련 부동산 상품 개발 등의 대응책을 제시함

〈표 2-6〉 주택 및 주거여건 변화 관련연구 동향

연구자	연구명	주요 내용 및 결과
진미윤 외 (2003)	•주택보급률 지표의 한계점 과 개선방안	•기존 주택보급률 산정의 문제점, 국가간 비교 기능으로서의 한계점 지적 •대체 지표 개발을 위한 단계별 적용안 제시
신동훈 외 (2011)	•가구 특성의 변화가 주택수 요에 미치는 영향	•주택시장 활성화를 위한 저출산·고령화 대응 및 가계소득 향상 노력 필요 •민간 분양 중심에서 공공 주도의 임대위주로 주택공급 변화 필요
전인수 (2011)	•인구 및 가구 구조의 변화 가 주택시장에 미치는 영향	•주택시장의 변화 요인 : 수요자 중심 시장, 국지적 변화 강화, 소규모 수요 증가, 고령계층 수요 감소 등 •주택시장 변화 대응방안 : 소형주택공급, 임대주택사업 관련상품 개발 등
이창효 외 (2012)	•가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석	•주거이동 및 거주기간 영향 요인 : 가구주 연령, 주택종류, 주택 점유형태 등 •가구주 연령이 높을수록, 단독주택에 거주할수록, 자가 가구일수록 장기 거주 성향

## 2. 주택수요 예측 분석

- 최막중 외(2001)는 주택수요 특성을 고려한 적정 유형의 주택공급이 필요하다는 인식 하에 개별 가구의 사회경제적·인구통계적 특성이 장래 주거입지 요인 및 주택유형 선택에 어떠한 영향을 미치는가를 분석함

- 가구 소득, 가구주 교육수준, 연령 등이 주거입지 및 주택유형 수요에 공통 영향변수이며, 주택유형 선택에 있어 현재 거주 주택유형을 지속적으로 선호하는 성향이 있음을 밝힘
- 사회경제적 측면에서 가구 소득과 교육수준이 높을수록 쾌적한 환경의 아파트를 선호하며, 인구통계적 또는 생애주기적 특성에 따라서는 연령이 높은 가구가 단독주택을 선호함을 밝힘
- 정의철 외(2005)는 통계청의 「2002 가구소비실태조사」 자료를 이용하여 주거비용과 소득을 추가적으로 고려한 'M-W 수정모형'을 도출하고, 연령구조 변화와 소득 및 주거비용 등의 두 측면에서 우리나라 장기주택수요를 비교·분석함
  - 장래 주택수요 예측 결과, 2030년까지 주택수요 증가율은 소득 및 주거비용 변화 가정에 따라 달리 나타나지만 낮은 소득 성장률과 낮은 주거비용 증가율을 가정한 경우 연간 3% 내외, 높은 소득 성장률 가정시에는 연간 약 4.8% 정도가 될 것으로 전망함
  - 정책적으로 주택수요에 부응하기 위해 지속적인 주택공급이 이루어져야 함을 주장함
- 이형주(2010)는 수도권을 대상으로 인구 및 가구 변화 패턴을 파악하고, 주택수요추정모형을 통해 가구구조 변화에 따른 장래 수요를 분석함
  - 주거소비 수준 측면에서 소득이 높을수록 주택사용면적이 증가하지만, 주거비용이 커질수록 면적이 감소하며, 주거비용 상승시 감소성향이 더 크게 나타남을 밝힘
  - 향후 1·2인 가구 증가 등으로 소형주택 중심의 수요가 예상되므로, 수요와 공급 간의 불일치를 최소화하기 위해서는 소형주택 중심의 공급정책이 필요함을 주장함
- 조성진 외(2013)는 2000년과 2010년 인구총조사 결과를 활용하여 주택수요 요인 변화에 근거한 장기주택모형을 구축하고, 주택수요 증가율을 토대로 2030년까지의 주택수요를 추정함



- 인구수 및 인구구조 변화에도 불구하고 지속적인 주택수요가 예상되며, 특히 소득 증가를 고려한 주택수요 증가에 대비해야 함을 주장함

〈표 2-7〉 주택수요 예측 관련연구 동향

연구자	연구명	주요 내용 및 결과
최막중 외 (2001)	•가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석	•주거입지 및 주택유형 수요의 공동 영향: 소득, 교육수준, 연령 •주택유형 선택시 현 거주 유형을 지속적으로 선호
정의철 외 (2005)	•인구구조 변화에 따른 장기 주택수요 전망에 관한 연구	•주거비용과 소득을 추가한 M-W 수정모형 도출 •기존 M-W 모형과 달리 수정모형은 주택수요 증가율이 완만하게 감소하거나 감소하지 않음
이형주 (2010)	•인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요 추정 연구	•소득 등 개인특성과 주택규모별 수요 차이 있음 •소형 주택수요는 지속 증가하나 대형주택수요는 감소 예상
조성진 외 (2013)	•주택수요변화 분석을 통한 장기주택수요 전망에 관한 연구	•주택수요 요인 변화에 근거한 장기주택모형을 구축하고, 향후 20년 간의 주택수요를 추정 •인구 및 인구구조 변화에 무관한 지속적인 주택수요 예상. 특히 소득 증가에 따른 주택수요 대비 필요

### 3. 연구의 차별성

- 본 연구는 대전시 인구·가구·주택 등 사회적 여건 변화에 부합하는 새로운 2020년 주택지표 설정 필요성에 따라 진행되는 과제임
- 최근의 개발 여건 및 수요·공급 등의 변화 추이를 반영하고, 기존 연구동향을 토대로 새로운 주택지표를 설정·제시함으로써 앞으로 대전시 주택 관련정책 수립을 위한 근거자료를 제시하는 데에 활용될 수 있을 것임



## 제 3 장

---

### 현황 검토

---

제1절 대전시 현황 검토

제2절 주택정책지표 검토 및 비교

---



## 제3장 현황 검토

### 제1절 대전시 현황 검토

- ‘인구주택총조사17)’는 통계청이 전국 인구와 주택 등 기본적 특성을 파악하기 위해 정기적(5년 단위)으로 실시하는 총조사로, 각 부처 및 지자체별 주택정책을 수립하기 위한 기초자료를 제공하고 있음(통계청)
- 여기에서는 통계청의 인구주택총조사 및 현황자료 등을 토대로 인구, 가구, 주택수 등의 대전시 현황 추이를 정리하였음



(그림 3-1) 인구주택총조사 홈페이지

## 1. 인구

### 1) 인구 추이

- 대전시 인구는 1990년 1,049,578명에서 2000년 1,368,207명, 2010년 1,501,859명, 2015년 1,538,394명으로 증가하였음

17) UN(United Nation)의 정의에 따르면 인구주택총조사는 '특정한 시점에 한 국가 또는 일정한 지역의 모든 사람, 가구, 거쳐와 관련된 인구·경제·사회학적 자료를 수집, 평가, 분석, 제공하는 전 과정'을 의미함(<http://www.census.go.kr>)

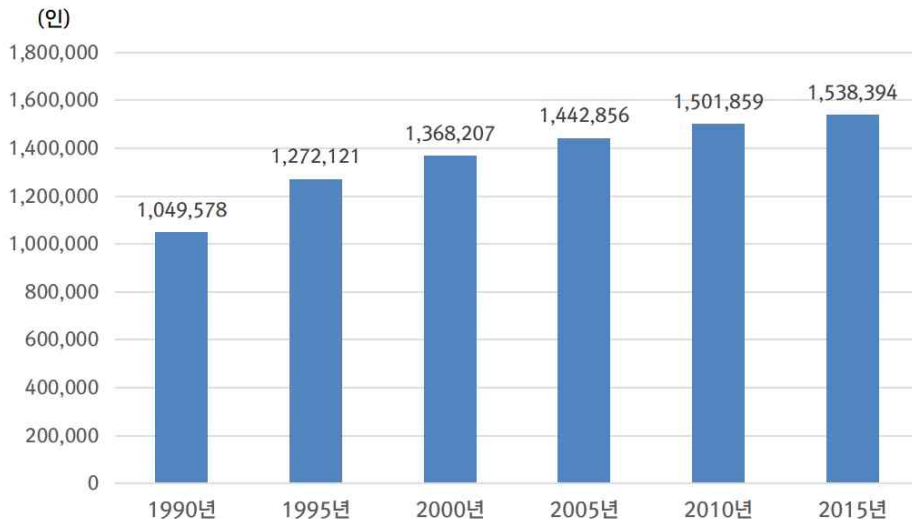
- 인구증가율은 1990년~1995년간 연평균 4.24%에서, 2010년~2015년간 0.49%로 둔화되었으며, 인구밀도는 1990년 1,954명/km<sup>2</sup>에서 2015년 2,851명/km<sup>2</sup>으로 증가함

<표 3-1> 대전시 인구변화 추이

구분	인구(명)			연평균 증가율(%)	인구밀도 (명/km <sup>2</sup> )
	합계	남자	여자		
1990년	1,049,578	530,189 (50.5%)	519,389 (49.5%)	-	1,954
1995년	1,272,121	643,078 (50.6%)	629,043 (49.4%)	4.24	2,349
2000년	1,368,207	690,600 (50.5%)	677,607 (49.5%)	1.51	2,535
2005년	1,442,856	723,473 (50.1%)	719,383 (49.9%)	1.09	2,673
2010년	1,501,859	750,762 (50.0%)	751,097 (50.0%)	0.82	2,782
2015년	1,538,394	772,243 (50.2%)	766,151 (49.8%)	0.49	2,850

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

주: 외국인수 포함



(그림 3-2) 대전시 인구변화 추이

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

## 2) 연령별 인구구조 추이

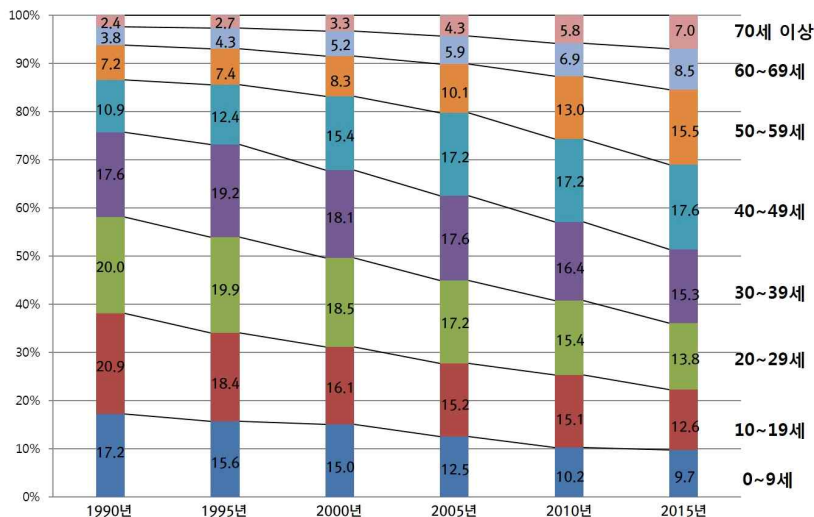
- 대전시 연령별 인구구조 추이를 살펴본 결과, 1990년에는 10대와 20대가 각각 20.9%, 20.0%로 가장 비중이 높았으나, 이후 지속적으로 감소함
- 1995년과 2000년에는 20대가, 2005년에는 30대가, 2010년과 2015년에는 40대가 가장 높게 나타나는 등 점차 고연령화되는 추세임

〈표 3-2〉 대전시 연령별 인구구조 변화

구분	합계	0~9세	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70세 이상	
1990년	인구(명)	1,049,113	180,639	<b>219,446</b>	209,939	184,593	113,980	75,587	40,200	24,729
	비율(%)	100.0	17.2	<b>20.9</b>	20.0	17.6	10.9	7.2	3.8	2.4
1995년	인구(명)	1,270,856	198,168	233,933	<b>252,922</b>	243,827	157,668	94,368	55,071	34,899
	비율(%)	100.0	15.6	18.4	<b>19.9</b>	19.2	12.4	7.4	4.3	2.7
2000년	인구(명)	1,365,686	205,514	220,192	<b>253,180</b>	247,857	210,496	113,148	70,765	44,534
	비율(%)	100.0	15.0	16.1	<b>18.5</b>	18.1	15.4	8.3	5.2	3.3
2005년	인구(명)	1,438,551	179,583	218,668	247,309	<b>253,241</b>	246,922	145,246	85,520	62,062
	비율(%)	100.0	12.5	15.2	17.2	<b>17.6</b>	17.2	10.1	5.9	4.3
2010년	인구(명)	1,490,158	151,717	225,146	230,068	244,345	<b>255,612</b>	194,050	103,309	85,911
	비율(%)	100.0	10.2	15.1	15.4	16.4	<b>17.2</b>	13.0	6.9	5.8
2015년	인구(명)	1,514,389	146,810	190,293	209,553	231,483	<b>266,388</b>	235,248	128,157	106,455
	비율(%)	100.0	9.7	12.6	13.8	15.3	<b>17.6</b>	15.5	8.5	7.0

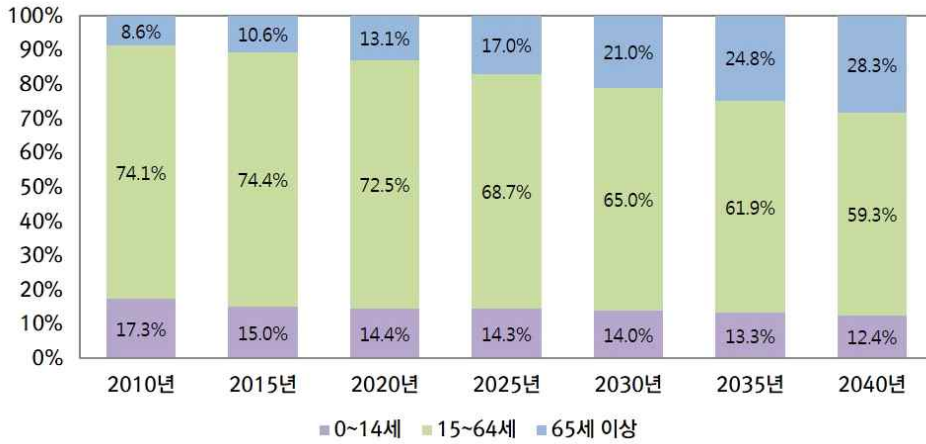
자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

주: 외국인수 제외



(그림 3-3) 대전시 연령별 인구구조 변화

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-4) 대전시 인구구조 전망

자료: 통계청(<http://kostat.go.kr>)

○ 65세 이상 고령자 변화를 살펴보면, 1990년 42,189명으로 전체의 4.0%에 불과하였으나, 2000년 74,734명(5.5%), 2010년 131,015명(8.8%)로 증가하였으며, 2015년에는 163,782명(10.8%)으로 본격적인 고령 사회에 접어든 것으로 파악됨<sup>18)</sup>

- 전국 평균(12.9%)과 서울시(12.1%), 부산시(14.4%) 보다는 낮으나 고령화 진전이 빠르다는 점에서 정책적 대응이 필요할 것으로 판단됨

<표 3-3> 대전시 고령자 인구 변화

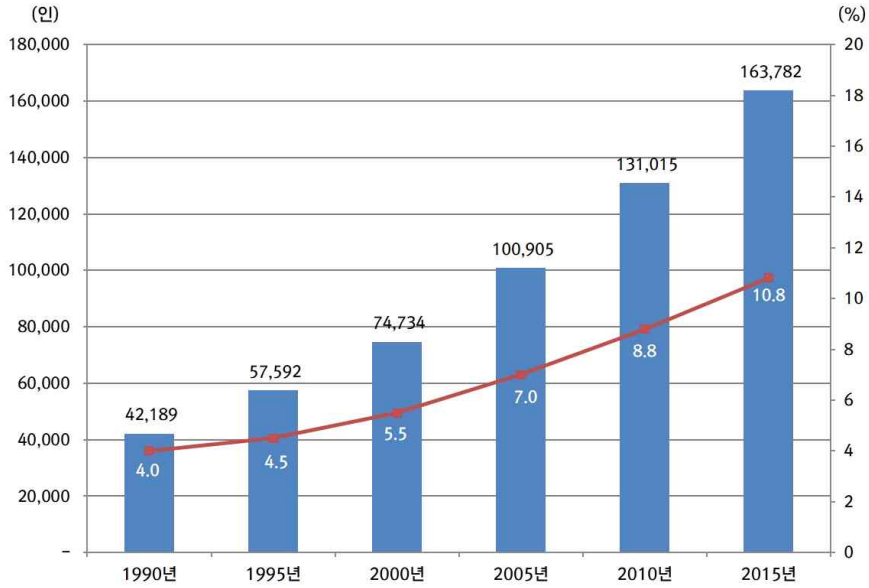
구 분	총인구(명)	고 령 자(65세 이상)		
		인 구(명)	비 율(%)	연평균증가율(%)
1990년	1,049,122	42,189	4.0	-
1995년	1,270,873	57,592	4.5	7.3
2000년	1,365,961	74,734	5.5	6.0
2005년	1,438,551	100,905	7.0	7.0
2010년	1,490,158	131,015	8.8	6.0
2015년	1,514,389	163,782	10.8	5.0

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

주: 인구 및 고령인구수는 외국인수 제외

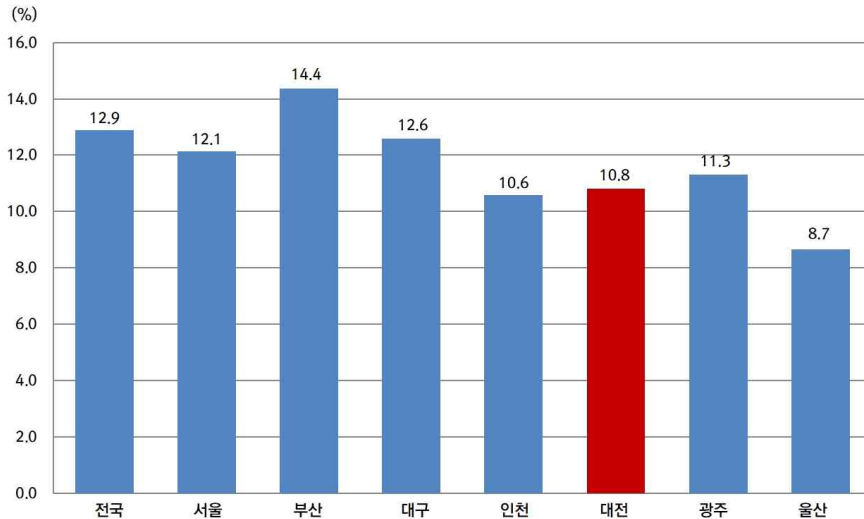
18) 일반적으로 전체 인구 중 65세 이상 고령인구 비율 20% 이상은 '초고령 사회', 14% 이상은 '고령 사회', 7% 이상은 '고령화 사회' 로 구분함





(그림 3-5) 대전시 고령자 인구 및 구성비율 변화(65세 이상)

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-6) 전국 및 특광역시별 고령자 비율 비교(2015년)

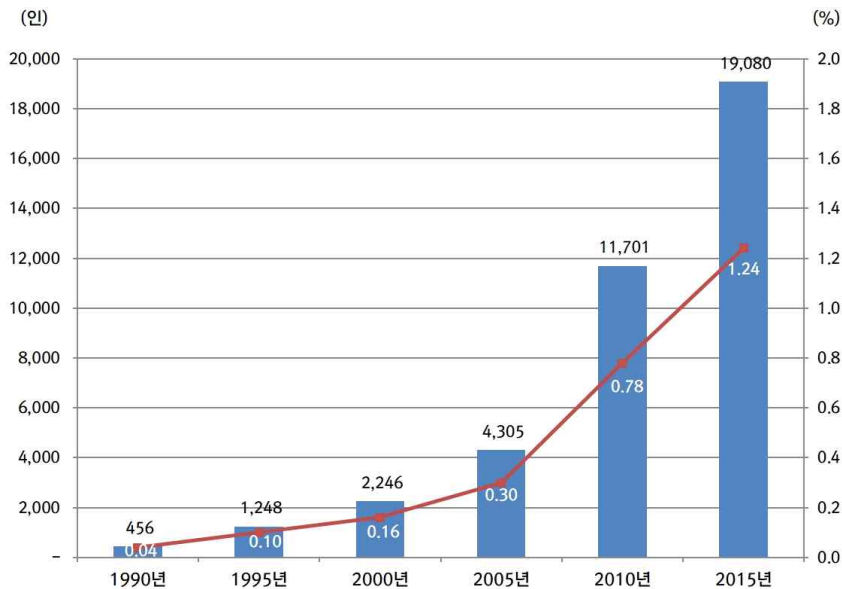
자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

- 대전시 거주 외국인인 1990년 456명(0.04%)에 불과하였으나, 2015년에는 19,080명(1.24%)로 지속적으로 증가함
- 대전시 외국인 비중은 전국 평균(2.67%)이나 서울시(3.40%), 울산시(2.56%)에 비해서는 낮지만, 증가세가 가파르다는 점에서 관련정책을 수립하는 데에 주요 변수로 작용할 수 있음

〈표 3-4〉 대전시 외국인 추이

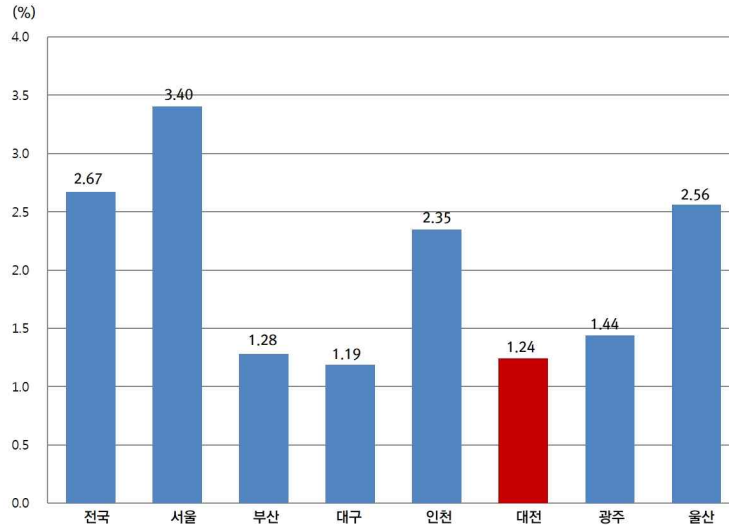
구분	대전시 인구(명)	외 국 인		
		인 구(명)	구성비율(%)	연평균증가율(%)
1990년	1,049,578	456	0.04	-
1995년	1,272,121	1,248	0.10	34.7
2000년	1,368,207	2,246	0.16	16.0
2005년	1,442,856	4,305	0.30	18.3
2010년	1,501,859	11,701	0.78	34.4
2015년	1,538,394	19,080	1.24	12.6

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-7) 대전시 외국인 인구 및 구성비율 변화

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-8) 전국 및 특광역시별 외국인 비율 비교(2015년)

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

## 2. 가구

- 가구는 인구수와 함께 주택수요량을 결정짓는 주요 변수로, 주택보급률을 산정하는 데에 활용되는 자료임
- 대전시 전체 일반가구수는 1990년 262,193가구에서 2015년 582,504가구로 증가하였음
  - 1990년~2015년 동안 대전시 가구 증가율은 122.2%로, 인구 증가율(46.6%)에 비해 높은 증가를 보임

〈표 3-5〉 대전시 일반가구 변화 추이

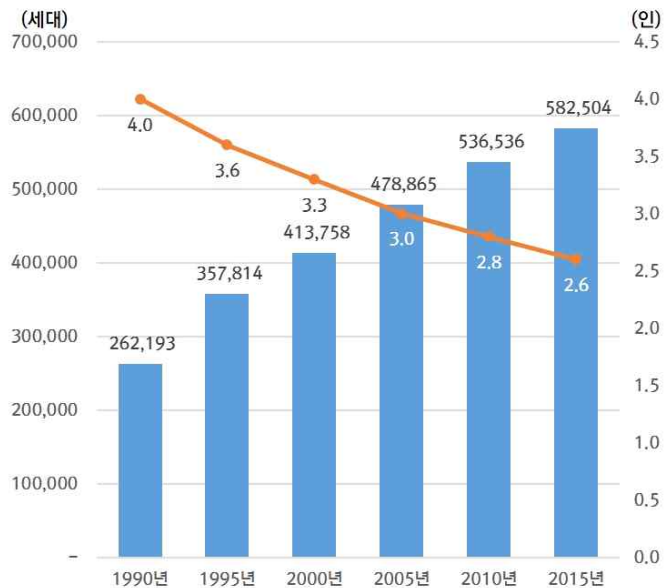
구분	인 구(명)	일반가구(가구)	가구원수(명)	연평균 가구증가율(%)
1990년	1,049,578	262,193	4.0	-
1995년	1,272,121	357,814	3.6	7.3
2000년	1,368,207	413,758	3.3	3.1
2005년	1,442,856	478,865	3.0	3.1
2010년	1,501,859	536,536	2.8	2.4
2015년	1,538,394	582,504	2.6	1.7

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-9) 대전시 인구-가구 증가율 비교

- 1990년 당시 가구당 4.0명 수준이던 대전시 평균 가구당 가구원수는 2015년 2.6명으로 크게 감소함
- 1·2인 소형 가구 비중은 1990년 19.8%에서 2015년 53.2%로 절반 이상 수준으로 증가하였음
  - 1인 가구는 1990년 7.8%에 불과하였으나, 2000년 15.2%, 2015년에는 29.1%로 크게 증가하였으며, 연령별로는 고령층, 중장년층, 청년층 등에서 고르게 분포함
  - 통계청 예측자료에 따르면 2020년 대전시 1인 가구 비중은 전체가구의 30%를 초과할 것으로 예상됨

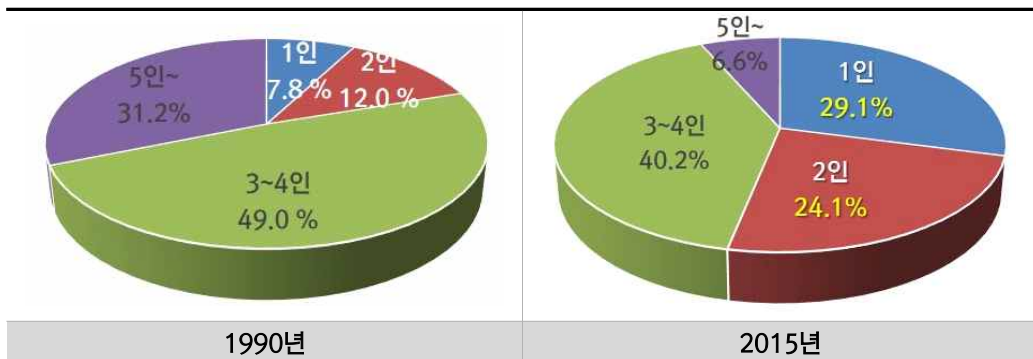


(그림 3-10) 대전시 일반가구 및 가구원수 변화  
 자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

〈표 3-6〉 대전시 가구 규모별 분포 변화

구분	총 계	가구							
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인~	
1990년	일반가구(가구)	262,193	20,327	31,562	46,901	81,561	51,459	18,215	12,168
	구성비율(%)	100.0	7.8	12.0	17.9	31.1	19.6	6.9	4.6
1995년	일반가구(가구)	357,814	41,142	53,699	71,360	120,782	48,820	15,305	6,706
	구성비율(%)	100.0	11.5	15.0	19.9	33.8	13.6	4.3	1.9
	연평균증가율(%)	7.3	20.5	14.0	10.4	9.6	-1.0	-3.2	-9.0
2000년	일반가구(가구)	413,758	62,742	70,011	84,616	136,153	45,430	10,835	3,971
	구성비율(%)	100.0	15.2	16.9	20.5	32.9	11.0	2.6	1.0
	연평균증가율(%)	3.1	10.5	6.1	3.7	2.5	-1.4	-5.8	-8.2
2005년	일반가구(가구)	478,865	98,678	94,452	99,946	134,007	40,161	8,794	2,827
	구성비율(%)	100.0	20.6	19.7	20.9	28.0	8.4	1.8	0.6
	연평균증가율(%)	3.1	11.5	7.0	3.6	-0.3	-2.3	-3.8	-5.8
2010년	일반가구(가구)	532,643	134,938	115,763	112,067	124,087	35,728	7,768	2,292
	구성비율(%)	100.0	25.3	21.7	21.0	23.3	6.7	1.5	0.4
	연평균증가율(%)	2.2	7.3	4.5	2.4	-1.5	-2.2	-2.3	-3.8
2015년	일반가구(가구)	582,504	169,391	140,603	122,088	112,055	30,022	6,489	1,856
	구성비율(%)	100.0	29.1	24.1	21.0	19.2	5.2	1.1	0.3
	연평균증가율(%)	1.9	5.1	4.3	1.8	-1.9	-3.2	-3.3	-3.8

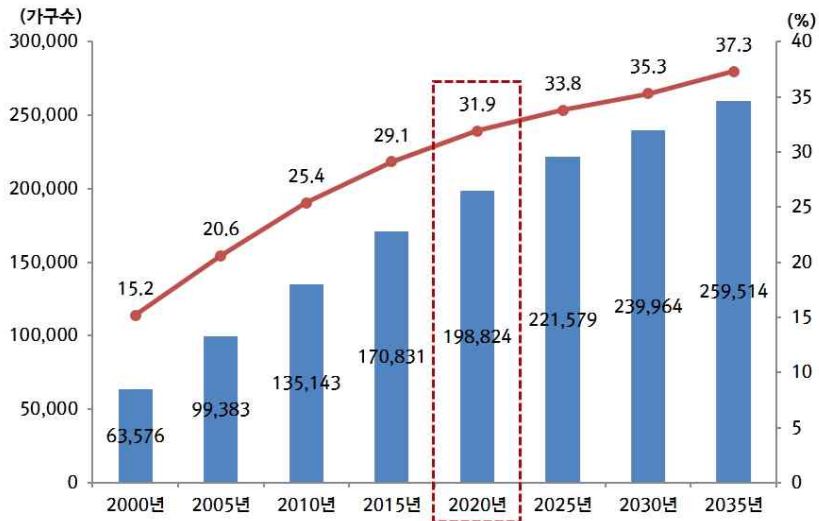
자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-11) 대전시 가구 규모별 비중 변화



(그림 3-12) 대전시 1인 가구 구성(2014년)  
 자료: 통계청(<http://kostat.go.kr>)



(그림 3-13) 대전시 1인 가구 증가 전망  
 자료: 통계청(<http://kostat.go.kr>)

- 가구당 가구원수는 아직 주요 선진국에 비해 높은 수준으로, 당분간 가구원수 감소가 지속될 가능성이 있음
- 가구수 증가, 가구당 가구원수 감소는 인구 정체시기임에도 앞으로 지속적인 주택수요 발생요인으로 작용할 가능성이 높음



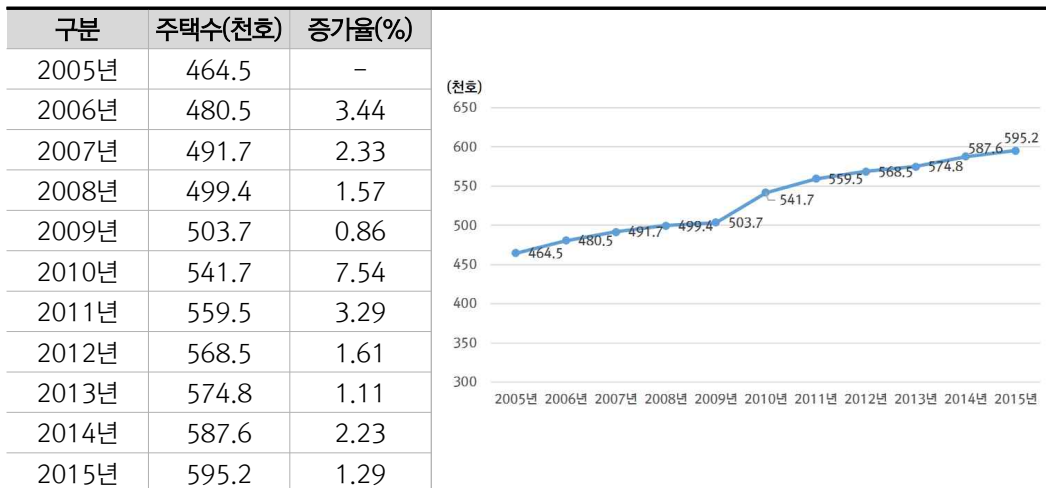
(그림 3-14) 국가별 가구당 가구원수 비교(2011년)

자료: e-나라지표 (<http://www.index.go.kr>)

### 3. 주택

#### □ 주택수

○ 대전시 전체 주택수는 2005년 464.5천호에서 2015년 595.2천호로 28.1% 증가함



(그림 3-15) 대전시 주택수 변화 추이

자료: 통계청, 인구주택총조사(각 연도), 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

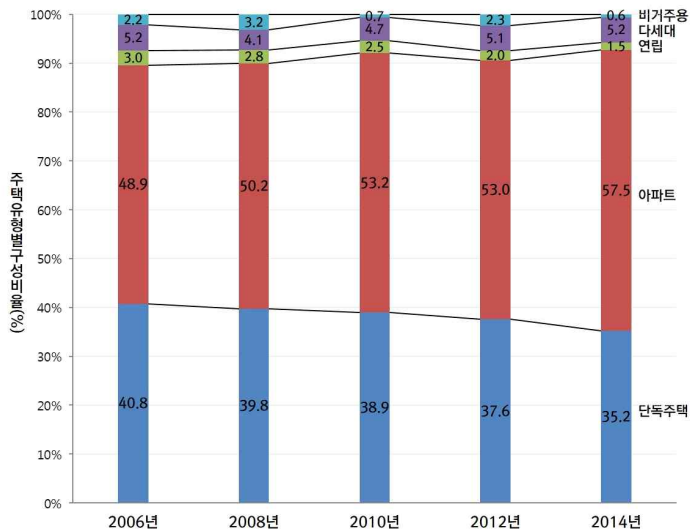
□ 주택유형

- 주택유형별 재고량을 살펴보면, 단독주택 비율은 2006년 40.8%(195,240호)에서 2014년 35.2%(200,286호)로 감소한 반면에, 아파트 비율은 2006년 48.9%(234,075호)에서 2014년 57.5%(327,024호)로 높아짐
- 2014년을 기준으로 서울시 주택유형과 비교할 때, 아파트 비율이 높은 편임(2014년 서울시 아파트 비율: 42.6%)

<표 3-7> 대전시 주택유형별 재고

구분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용	
2006년	주택수(호)	478,865	195,240	234,075	14,208	24,977	10,365
	비율(%)	100.0	40.8	48.9	3.0	5.2	2.2
2008년	주택수(호)	502,085	199,649	252,146	13,927	20,541	15,822
	비율(%)	100.0	39.8	50.2	2.8	4.1	3.2
2010년	주택수(호)	532,654	207,420	283,361	13,338	24,827	3,708
	비율(%)	100.0	38.9	53.2	2.5	4.7	0.7
2012년	주택수(호)	543,123	204,477	287,761	10,654	27,501	12,730
	비율(%)	100.0	37.6	53.0	2.0	5.1	2.3
2014년	주택수(호)	568,885	200,286	327,024	8,553	29,585	3,437
	비율(%)	100.0	35.2	57.5	1.5	5.2	0.6

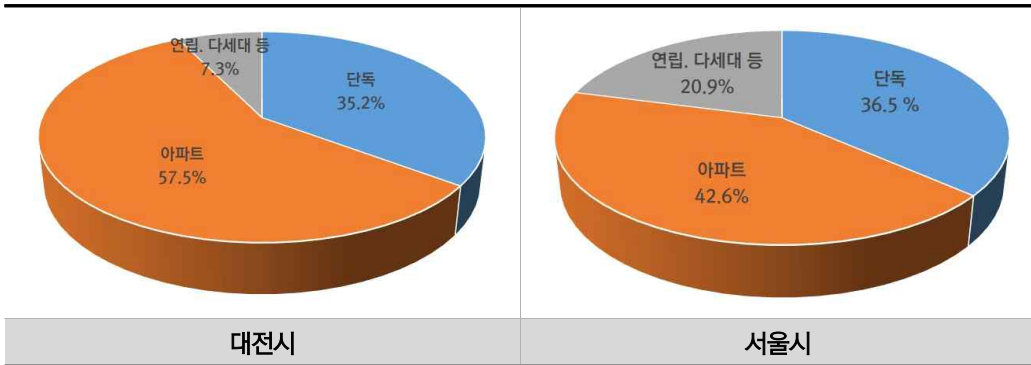
자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



(그림 3-16) 대전시 주택유형별 재고비율 변화

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

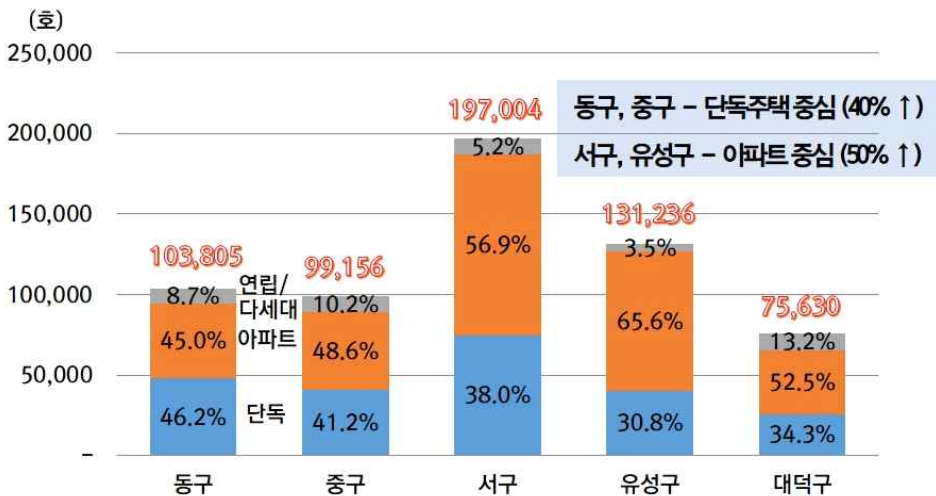




(그림 3-17) 주택유형 비교(2014년)

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

- 대전시 주택유형을 구별로 구분하면 기성시가지 주변의 동구, 중구는 단독주택 비율이 40% 이상인 반면에, 서구, 유성구, 대덕구는 공동주택 비율이 50% 이상으로 나타나는 등 개발시기와 여건에 따라 주택유형 구성 패턴에 차이가 큰 것으로 파악됨



(그림 3-18) 구별 주택유형 비교(2015년)

자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료



(그림 3-19) 구별 주택유형 구성

자료: 네이버 항공사진 참조

#### □ 점유형태

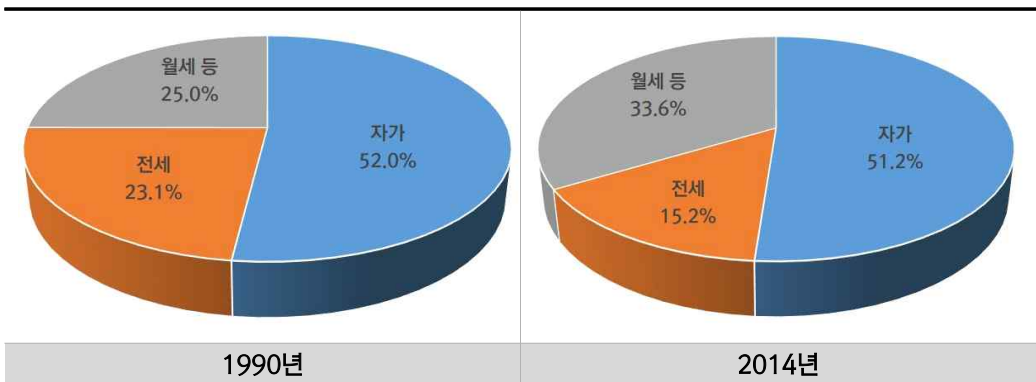
- 1990년 대전시 주택 점유형태를 살펴보면 자가 비율이 43.1%(113,083가구)로 가장 높고, 다음으로 전세가 34.4%(90,120가구), 월세가 19.3%(50,542가구) 등으로 나타남
- 2014년에는 자가가 51.2%(290,991가구), 월세가 30.8%(175,234가구)로 1990년에 비해 비중이 10%p 내외 높아진 데에 비해 전세는 15.2%(86,539가구)로 19.2%p 감소함

〈표 3-8〉 대전시 주택 점유형태별 추이

구분		합계	자가	전세	월세	무상 및 기타
2006년	주택수(호)	478,865	248,846	110,473	107,138	12,408
	비율(%)	100.0	52.0	23.1	22.4	2.6
2008년	주택수(호)	502,085	272,883	118,045	98,128	13,029
	비율(%)	100.0	54.3	23.5	19.5	2.6
2010년	주택수(호)	532,654	270,974	104,218	143,213	14,247
	비율(%)	100.0	50.9	19.6	26.9	2.7
2012년	주택수(호)	543,124	275,509	106,173	146,423	15,019
	비율(%)	100.0	50.7	19.5	27.0	2.8
2014년	주택수(호)	568,884	290,991	86,539	175,234	16,120
	비율(%)	100.0	51.2	15.2	30.8	2.8

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

주: 월세는 보증부월세·무보증월세·사글세를 포함하며, 무상 및 기타는 무상·미상을 포함함



(그림 3-20) 대전시 점유형태 비중 변화

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

#### □ 주택공급

○ 최근 대전시 주택공급 실적은 꾸준한 증가 추세에 있음

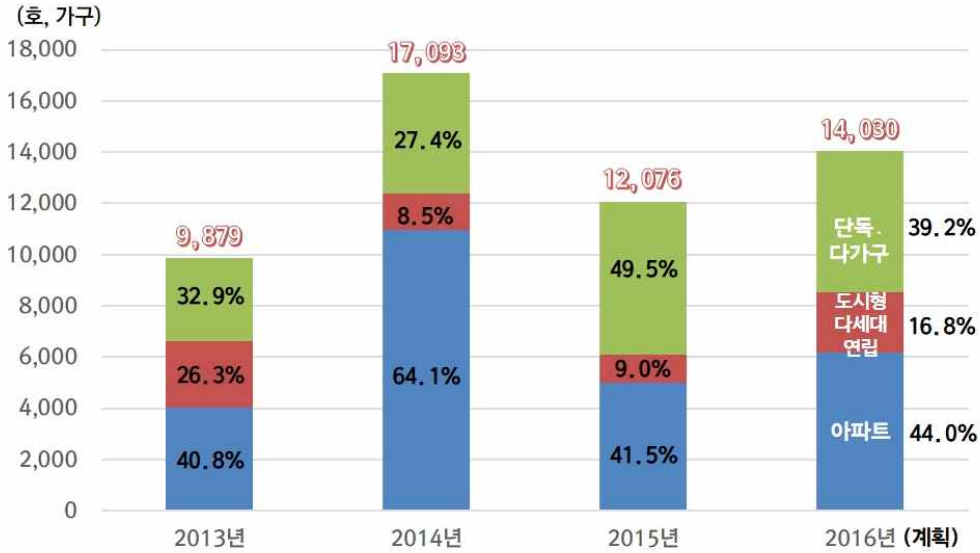
- 주택 인·허가 실적은 2013년 7,605호, 2014년 9,201호, 2015년 13,298호 등으로 증가하였음
- 분양 및 입주 물량은 2014년 이후 매년 평균 12,000호 이상이 확보되어 왔음

- 2016년 주택공급 계획을 살펴보면, 인·허가 물량은 2013년에 비해 79.2% 증가할 것으로 예상됨
  - 2013년 대비 2016년의 분양 물량은 31.7%, 입주 물량은 42.0% 증가할 것으로 예상됨
- 주택공급 실적을 유형별로 살펴보면, 인·허가, 입주실적은 단독·다가구주택이, 분양은 아파트가 가장 비율이 높게 나타남
  - 단독(다가구) 입주: 2013년 3,249가구(32.9%) -> 2015년 5,983가구(49.5%)
  - 아파트 입주: 2013년 4,034가구(40.8%) -> 2015년 5,007가구(41.5%)

<표 3-9> 최근 대전시 주택공급 실적

구 분		2013년		2014년		2015년		2016년 (계획)	증감(%) ('13-'16)
		호	%	호	%	호	%	호	
인·허가	합 계	7,605	100.0	9,201	100.0	13,298	100.0	13,627	79.2
	아 파 트	3,657	48.1	2,409	26.2	4,989	37.5	7,127	
	도시형·다세대·연립	601	7.9	1,449	15.7	1,417	10.7	1,000	
	단독·다가구	3,347	44.0	5,343	58.1	6,892	51.8	5,500	
분양	합 계	11,334	100.0	12,823	100.0	15,338	100.0	14,931	31.7
	아 파 트	5,489	48.4	6,684	52.1	8,269	53.9	7,076	
	도시형·다세대·연립	2,596	22.9	1,449	11.3	1,086	7.1	2,355	
	단독·다가구	3,249	28.7	4,690	36.6	5,983	39.0	5,500	
입주	합 계	9,879	100.0	17,093	100.0	12,076	100.0	14,030	42.0
	아 파 트	4,034	40.8	10,954	64.1	5,007	41.5	6,175	
	도시형·다세대·연립	2,596	26.3	1,449	8.5	1,086	9.0	2,355	
	단독·다가구	3,249	32.9	4,690	27.4	5,983	49.5	5,500	

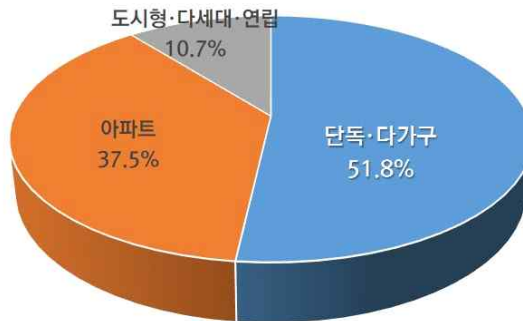
자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료



(그림 3-21) 대전시 주택공급 실적 변화(입주물량 기준)

자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료

- 대전시 주택공급 물량 중 단독주택 공급비율이 높게 나타남은 최근 ‘다가구주택’ 등 소형가구를 위한 주택공급이 활발하게 진행되는 추세를 반영한 것으로 풀이됨

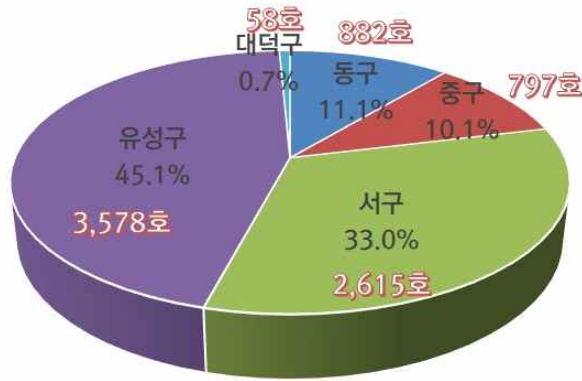


(그림 3-22) 주택유형별 공급실적(2015년, 인·허가 기준)

자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료

- 한편, 단독주택을 제외한 주택 공급규모를 구별로 살펴보면 공동주택 공급은 대체로 유성구, 서구 등 신시가지를 중심으로 진행되고 있음

- 2016년 공동주택 공급계획: 유성구(3,578호), 서구(2,615호), 동구(882호), 중구(797호), 대덕구(58호)



(그림 3-23) 구별 공동주택 공급계획(2016년)  
 자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료

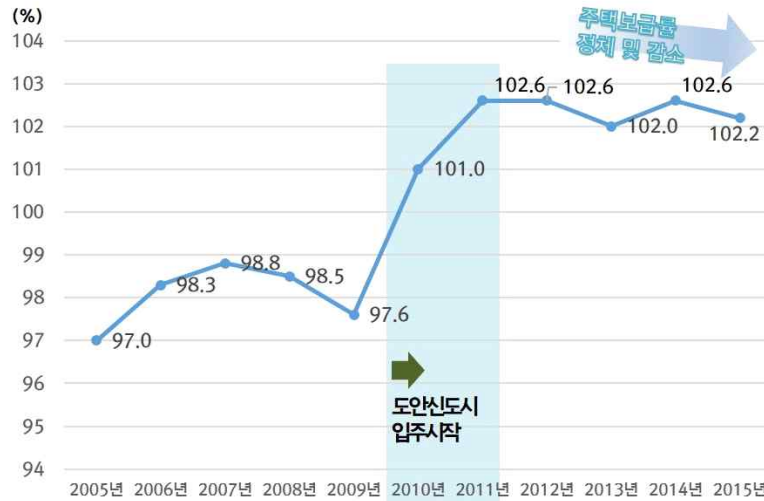
- 공동주택 중에서도, 유성구와 서구는 아파트 중심, 동구와 중구는 연립·다세대·도시형 생활주택 중심으로 공급될 예정에 있어 장래 구별 주택유형 구성 및 주거환경 차이가 심화될 가능성이 있음

	아파트	연립/다세대/도시형
유성구	82.4%	17.6%
서구	71.2%	28.8%
동구	42.2%	57.8%
중구	49.2%	50.8%

(그림 3-24) 구별 공동주택 공급유형 비교(2016년)  
 자료: 대전광역시 도시주택국 내부자료

## □ 주택보급률 검토

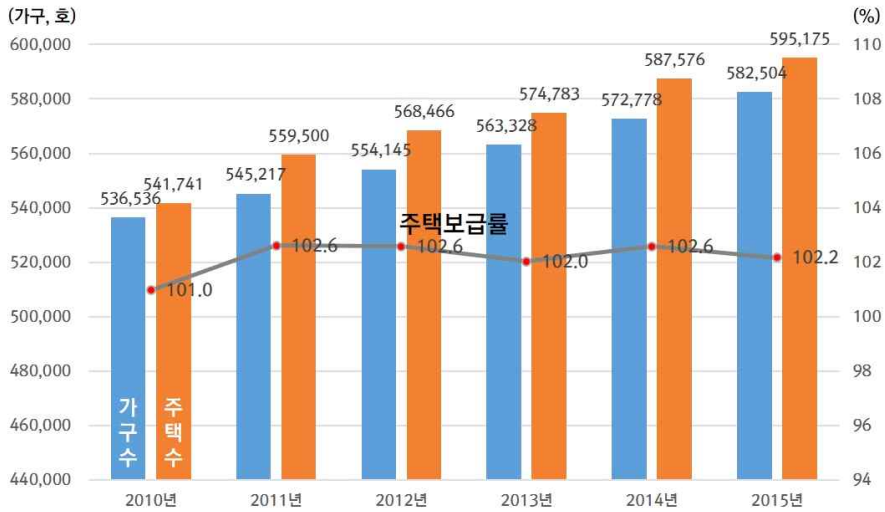
- 대전시 주택보급률은 2000년대 이후 지속적으로 증가해 왔으나, 2011년 102.6%를 정점으로 정체 또는 감소하고 있는 추세로, 2015년 주택보급률은 102.2%로 파악됨



(그림 3-25) 대전시 주택보급률 추이

자료: 대전시 주택정책과 내부자료

- 지속적인 주택공급에도 불구하고, 대전시 주택보급률이 크게 개선되지 않는 가장 큰 원인은 '1·2인 소형 가구의 급격한 증가'로 볼 수 있음
- 최근의 가구수 증가율이 주택수 증가율 보다 높은 것으로 나타났으며, 특히 1인 가구의 증가 폭이 큼
  - 2011년~2015년 가구수 증가율 6.84% > 주택수 증가율 6.38%
  - 2010년~2015년 1인 가구수: 총 35,600가구 증가



(그림 3-26) 대전시 최근 가구 및 주택수 추이

자료: 인구주택총조사, 각 연도, 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

- 2015년 도시별 주택보급률을 비교하면, 대전시 주택보급률(102.2%)은 전국 평균(102.3%)에 근접한 수준으로, 특·광역시 중 서울(96.0%), 인천(101.0%) 보다는 높지만, 울산(106.9%), 광주(103.5%)에 비해 낮은 편임



(그림 3-27) 특·광역시별 주택보급률 비교(2015년)

자료: 인구주택총조사, 국가통계포털(<http://kosis.kr>)



- 대전시 구별 주택보급률(대전시 추정치)을 살펴보면, 대덕구가 105.7%로 가장 높은 반면에, 가장 낮은 유성구는 95.9%에 불과하여 최대 9.8%p(대덕-유성) 차이가 있음



(그림 3-28) 대전시 구별 주택보급률 비교(2015년)

자료: 대전시 주택정책과 내부자료(추정치)

## 제2절 주택정책지표 검토 및 비교

### 1. 대전시 주택지표 검토

- 2020 대전광역시 주택종합계획에서는 대전시 주택지표를 ‘양적 지표’와 ‘질적 지표’로 구분하여 제시함
  - 양적 지표: 주택보급률(%), 천인당 주택수(호)
  - 질적 지표: 1인당 주거면적(m<sup>2</sup>), 최저주거기준 미달가구 비율(%)
- 대전시 주택종합계획에서 제시한 목표년도(2020년) 주택지표를 정리하면 <표 3-10>과 같음
  - 주택보급률 108.0%, 천인당 주택수 390호, 1인당 주거면적 35.0m<sup>2</sup>, 최저주거기준 미달가구 2.0% 이하 등으로 설정함

<표 3-10> 2020 대전시 주택종합계획에서의 지표 내용

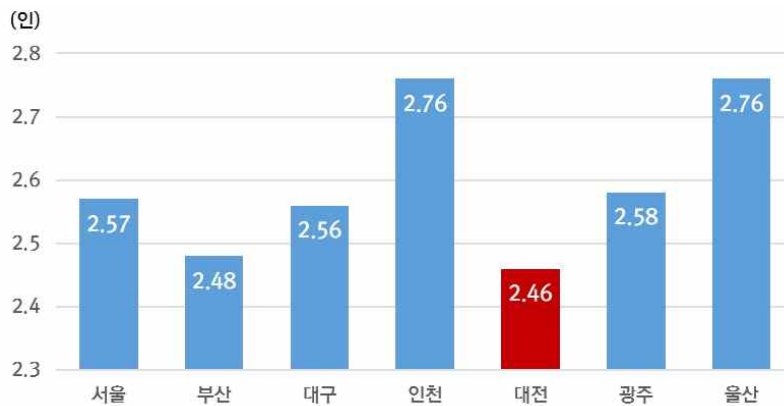
구 분		지 표	비 고
양적 지표	주택보급률	108.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과거 주택보급률 추세, 1·2인 가구 증가, 소규모 주택유형의 수요 및 공급 확대 고려</li> <li>• 전반기(2010~2015), 후반기(2015~2020)로 구분하여 상승치 차등 예측</li> </ul>
	천인당 주택수	390호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과거 대전시 천인당 주택수의 변화 추세 고려 (연간 약 7호 증가)</li> </ul>
질적 지표	1인당 주거면적	35.0m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 선행 연구결과 등에 기초</li> </ul>
	최저주거기준 미달가구	2.0% 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전시 현황 검토결과에 기초</li> </ul>

자료 : 대전광역시(2011), 2020 대전광역시 주택종합계획(2010 ~ 2020)을 토대로 정리

### 2. 지자체별 주택지표 비교

- 서울 등 특·광역시를 중심으로 타 지자체에서 수립한 도시기본계획, 주택종합계획 등을 토대로 목표년도(2020년)의 주택지표를 비교하면, <표 3-11>과 같음

- 대부분의 특·광역시에서는 2011년 전후 시점에 주택종합계획을 수립한 바 있음
- 대전시에서는 목표년도(2020년)의 가구당인구를 2.7명으로 예측하였으나, 2013년에 이미 2.6명 이하로 떨어지는 등 당초 예상에 비해 감소폭이 큼
- 통계청 추계자료에서도 2020년 대전시 가구당인구수를 2.46명으로 예측하고 있는데, 결국 주택지표 주요 변수의 변동이 당초 계획에 비해 크다는 점에서 재설정 여부를 검토할 필요가 있음



(그림 3-29) 가구당 인구수 추정치 비교(2020년)

자료: 통계청(<http://kostat.go.kr>)

- 특·광역시별 2020년 주택보급률 목표치는 95%(서울)~114%(울산)으로 도시 간 차이가 큼
- 2020년 대전시 주택보급률 목표치는 108.0%로, 대구, 인천시 보다 2.0%p, 서울시 보다는 13%p 높게 설정됨
- 천인당 주택수는 390호로 인천(458.9호), 울산(400호)보다는 낮지만 서울(369.1호)과 대구(357호) 등에 비해서는 목표치가 높음
- 1인당 주거면적은 35.0㎡로, 대구(35㎡), 인천(35.3㎡), 광주(37.3㎡) 등 타 도시 목표치와 유사함
- 최저주거기준 미달가구비율은 서울(7.5%), 인천(4.8%)에 비해 낮은 수준

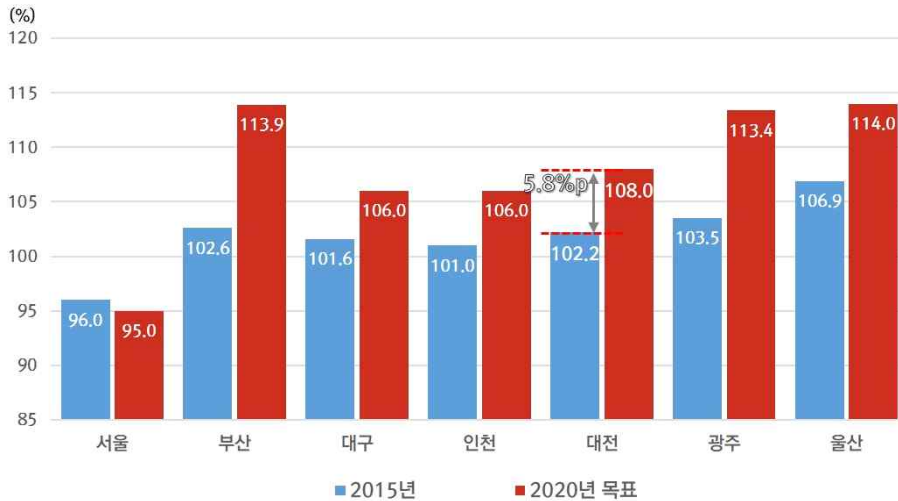
으로 설정되어 있음

<표 3-11> 특·광역시별 목표년도(2020년) 주택 관련지표 비교

구 분	서울19)	부산20)	대구21)	인천22)	대전23)	광주24)	울산25)
계획명	주택종합 계획	도시기본 계획	도시기본 계획	도시기본 계획	주택종합 계획	주택종합 계획	도시기본 계획
수립년도	2011	2009	2010	2015	2011	2011	2016
가구당인구(인/가구)	2.57	2.60	2.70	2.52	2.70	2.60	2.62
지표	주택보급률(%)	95	113.9	106.0	106.0	108.0	113.4
	인구 천인당 주택수(호)	369.1	-	357	458.9	390	408
	1인당 주거면적(㎡)	29.0	-	35	35.3	35.0	37.3
	최저주거기준 미달비율(%)	7.5	-	-	4.8	2.0	-

- (그림 3-31)은 주택종합계획 등 특·광역시별 계획에서 제시한 주택보급률 목표치와 현황(2015년)을 비교한 내용임
- 특·광역시 중 서울을 제외하고는 대부분 계획에서 제시된 목표치에 비해 현재 주택보급률이 낮은 실정임
  - 부산시와 광주시는 주택보급률 ‘목표(2020년) - 현황(2015년)’ 차이가 각각 11.3%p, 9.9%p로 비교적 크며, 대전시는 5.8%p 차이로 중간 수준임
  - 대전시의 현 주택보급률 추이를 고려할 때, 2020년 목표 주택보급률 (108.0%) 달성이 여의치 않을 것으로 전망됨

19) 서울특별시(2011), 2020 서울특별시 주택종합계획  
 20) 부산광역시(2009), 2030 부산광역시 도시기본계획(일부변경)  
 21) 대구광역시(2010), 2020 대구광역시 도시기본계획(일부변경)  
 22) 인천광역시(2015)는 2030 인천광역시 도시기본계획을 토대로 하되, ‘인구 천명당 주택수’, ‘1인당 주거면적’, ‘최저주거기준 미달비율’은 주택종합계획(2009)을 참조함  
 23) 대전광역시(2011), 2020 대전광역시 주택종합계획  
 24) 광주광역시(2011), 2020 광주광역시 주택종합계획  
 25) 울산광역시(2016)는 2030 울산광역시 도시기본계획을 토대로 하되, ‘주택보급률’, ‘인구 천명당 주택수’, ‘1인당 주거면적’, ‘최저주거기준 미달비율’은 주택종합계획(2009)을 참조함



(그림 3-30) 특광역시별 주택보급률 목표-현황 비교

주: 2015년 현황은 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 2020년은 도시별 계획자료를 참조함

### 3. 주택보급률의 역할 변화

#### 1) 주택보급률의 의미 축소

##### □ 과거 주택정책의 최우선 목표로 활용

- 도시화·산업화로 인하여 도시 주택이 절대적으로 부족하던 시기에는 주택 보급률을 높이는 것이 주택관련 정책의 최우선 목표로 작용해 왔음
  - 대규모 개발을 통한 대량 주택공급으로 양질의 주거환경을 조성하고, 부족한 주택문제를 시급하게 해소하는 과정에서 주택보급률이 절대적인 지표로서의 역할을 수행해 옴
- 그러나, 2000년대 이후 주택보급률이 100%를 상회하면서 주택보급률은 지표로서의 의미를 점차 상실해 왔음
- 주택보급률은 양적 주택재고량에 기반하고 있다는 점에서 주택의 배분상태 등을 설명하는 데에 한계가 있음
  - 또한, 주택보급률 상승이 가격, 소득, 이동 측면을 설명하기 어렵고, 도시의

주거여건 개선과 반드시 연결되는 것은 아님

- 과거에는 주택보급률 개선이 주택정책의 최우선 과제였으나, 절대적인 주택지표로 작용하기에는 부적절하다는 인식이 높아짐

□ 주택 수급 파악을 위한 한정적 의미로 활용

- 주택보급률은 지표로서의 한계에도 불구하고, 주택공급 정책의 가시적 성과지표로 여전히 활용되고 있음
  - 과거 주택공급 시기에 비해 주택보급률이 갖는 역할이 상당부분 퇴색되었으나, 도시의 주택 과부족 상태와 수급여건을 파악하고, 향후 주택공급계획을 수립하는 과정에 활용되는 등의 한정적 의미로 여전히 역할을 수행하고 있음

2) 적정 수준의 주택보급률은?

- 주택부족 문제가 해소되더라도 주택교체 수요, 이주기간 확보 등을 고려한다면 안정적인 주거수급 환경이 조성되도록 하는 충분한 주택물량을 확보해야 한다는 점에서 적정 수준의 주택보급률이 설정될 수 있음
- 앞서 살펴본 주요 선진국의 경우, 가구산정방식이 우리나라와 달라 직접 비교하기에는 한계가 있지만 주택보급률이 대부분 110~120% 범위로, 우리나라 보다는 여전히 높게 형성되어 있는 것으로 조사되었음
  - 일본 115.2%(2008년), 미국 111.4%(2008년), 영국 106.1%(2007년)
- 한편, 우리나라에서는 적정 수준의 주택보급률을 논의한 연구가 거의 없는 상태임
  - 신문 등 일부 관련자료에서는 주택보급률에 대해 110%~125%의 범위로 언급하고 있지만, 구체적인 근거나 기준은 함께 제시하지 못하고 있음
- 앞서 살펴본 지자체 목표치, 선진국 추이, 관련자료 등을 토대로 종합한다면 이상적 의미에서의 주택보급률은 110~120% 범위 수준으로 논의될 수 있을 것임

안정적 주거수급환경을 조성하기 위한  
충분한 주택물량 확보 필요

주택교체 수요, 이주기간 확보 등 고려

선진국 주택보급률

110% 전후 ~ 120% 근접

일본 115.2%(2008년)

미국 111.4%(2008년)

영국 106.1%(2007년)

가구산정방식이 우리나라와 달라  
직접 비교 어려움



관련문헌, 신문자료

110 ~ 125% 수준에서 다양하게 제시  
구체적 근거나 기준은 없음 - 연구 부족



우리나라 여건을 고려한

적정 주택보급률 : 110~120%??

(그림 3-31) 적정 주택보급률에 대한 논의





## 제 4 장

---

### 대전시 주택지표 예측

---

제1절 지표 도출 과정

제2절 대전시 주택지표 추정

제3절 대전시 주택정책 추진방안

---



## 제4장 대전시 주택지표 예측

### 제1절 지표 도출 과정

- 본 연구에서 도출하고자 하는 목표년도(2020년)의 대전시 주택지표(주택 보급률) 도출 과정은 (그림 4-1)과 같음

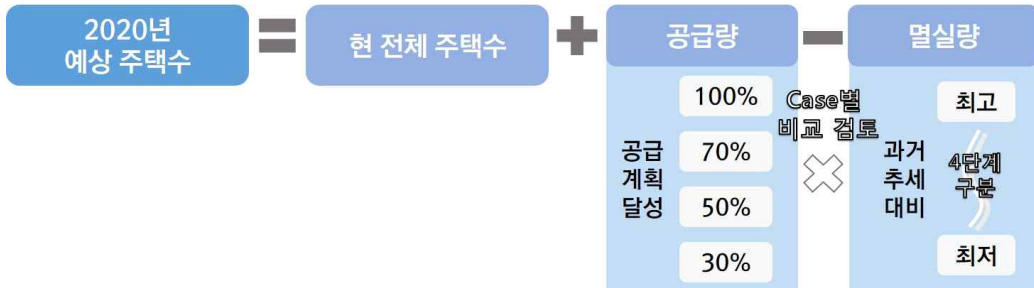


(그림 4-1) 주택보급률 지표 도출 과정

- **인구 및 가구수 추정**: 주택지표 설정을 위한 기초자료인 인구, 가구와 관련하여 상위계획 및 통계청 등의 대전시 인구 및 가구 예측치를 비교·검토하고 재설정함
- **주택 수요량 추정**: 인구, 가구수 및 인구당 가구수의 현황 추이를 토대로 목표년도의 예상 주택수요량을 추정함
- **예상 주택수 추정**: 최종 목표년도의 예상 주택수를 추정하는 과정은 크게 ‘주택 공급량 추정’, ‘주택 멸실량 추정’, ‘전체 주택재고량 추정’ 등의 3

단계로 진행됨

- 주택 공급량 추정: 대전시 개발여건 및 인허가 자료를 기준으로 하되, 개발여건의 유동성을 고려하여 시나리오를 구성함(주택공급 부진~원활시, 4유형으로 구분하여 고려)
- 주택 멸실량 추정: 과거 대전시 멸실주택 추이를 고려하여 구성함(멸실주택 최저~최고, 4유형으로 구분하여 고려)
- 전체 주택재고량 추정: 현 시점에서의 전체 주택수를 토대로 검토된 '주택 멸실량', '주택 공급량' 등을 고려하여 산정함(총 16유형으로 고려)



(그림 4-2) 예상 주택수 산정과정

- 수정 주택보급률 도출: 목표년도의 예상 주택수요량(가구수)과 주택수에 기반하여 2020년 대전시 주택보급률 예측 범위를 추정함

## 제2절 대전시 주택지표 추정

### 1. 주택보급률

#### 1) 주택 수요량 추정

##### □ 기존 계획 및 관련연구 검토

- 연구여건상 주택수요 산정을 위한 인구지표 설정에서는 새로운 인구 추계 과정을 적용하기 보다는 기존 계획을 토대로 산정함이 적절함
- 과거에 수립된 광역도시계획, 도시기본계획 등 상위계획에서는 목표년도의 대전시 인구, 가구, 주택 등의 예측치를 제시하고 있음
  - 그러나, 광역도시계획, 도시기본계획의 경우 시기적으로 오래되었고, 현 대전시 인구 추이를 고려할 때, 계획인구 규모가 과다하게 산정되었다는 점에서 부적절함

〈표 4-1〉 관련계획에서의 대전시 인구 및 가구 예측치 검토

구분	조사(수립)년도	2020년 예측치		
		인구(인)	가구(호)	가구당 인구수(인)
광역도시계획	2010년	2,101,000	-	2.64
주택종합계획 <sup>26)</sup>	2011년	1,582,790	-	-
도시기본계획	2013년	1,750,000	692,000	2.53

##### □ 통계청 추계인구 검토

- 수립된 지 오랜 시간이 경과한 관련계획 보다는 현 추이가 반영된 통계청 예측치를 활용함이 적절할 것으로 판단됨
  - 2011년에 수립된 대전시 주택종합계획에서도 주택수요 추정을 위한 장래 인구는 통계청 추계인구를 활용한 바 있음
  - 최근에 진행된 대전발전연구원의 인구예측 관련연구에서도 통계청 추계 인구를 활용하여 2030년 대전시 인구를 예측한 바 있음<sup>27)</sup>

26) 주택종합계획에서는 당시 시점에서의 통계청 추계인구수를 기초로 하여 목표년도 인구를 산정하였음

27) 대전발전연구원(2015년)의 연구에서는 2030년 대전시 인구를 '160만+ $\alpha$ ' 로 설정한 바 있음

□ 인구 및 가구지표 설정

- 통계청 자료를 토대로 본 연구에서는 2020년 대전시의 목표년도 인구 및 가구지표를 설정한 결과는 <표 4-2>와 같음
  - 통계청 추계자료에서는 대전시 목표년도의 예상인구를 1,533,879명으로 하고, 가구수를 624,052호, 가구당 인구수를 2.46명 수준으로 예측함
  - 통계청 추정치는 관련계획에서의 목표치 보다 인구, 가구수가 작고, 가구당 인구수의 감소 추세가 빠름

<표 4-2> 대전시 목표년도(2020년) 인구 및 가구지표 설정 결과

인구(인)	가구(호)	가구당 인구수(인)
1,533,879	624,052	2.46

- 통계청 자료의 2020년 대전시 가구원수별 구성 예측결과는 <표 4-3>의 내용과 같음
  - 1·2인 소형 가구의 비율이 전체 가구의 58.3% 수준에 이르게 될 것으로 전망됨

<표 4-3> 2020년 대전시 가구원수 구성 예측

구분	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인~	
전국	호	19,878,399	5,876,740	5,759,043	4,187,904	3,125,567	723,357	205,788
	%	100.0	29.6	29.0	21.1	15.7	3.6	1.0
대전	호	624,052	198,824	164,505	131,086	99,370	23,975	6,292
	%	100.0	31.9	26.4	21.0	15.9	3.8	1.0

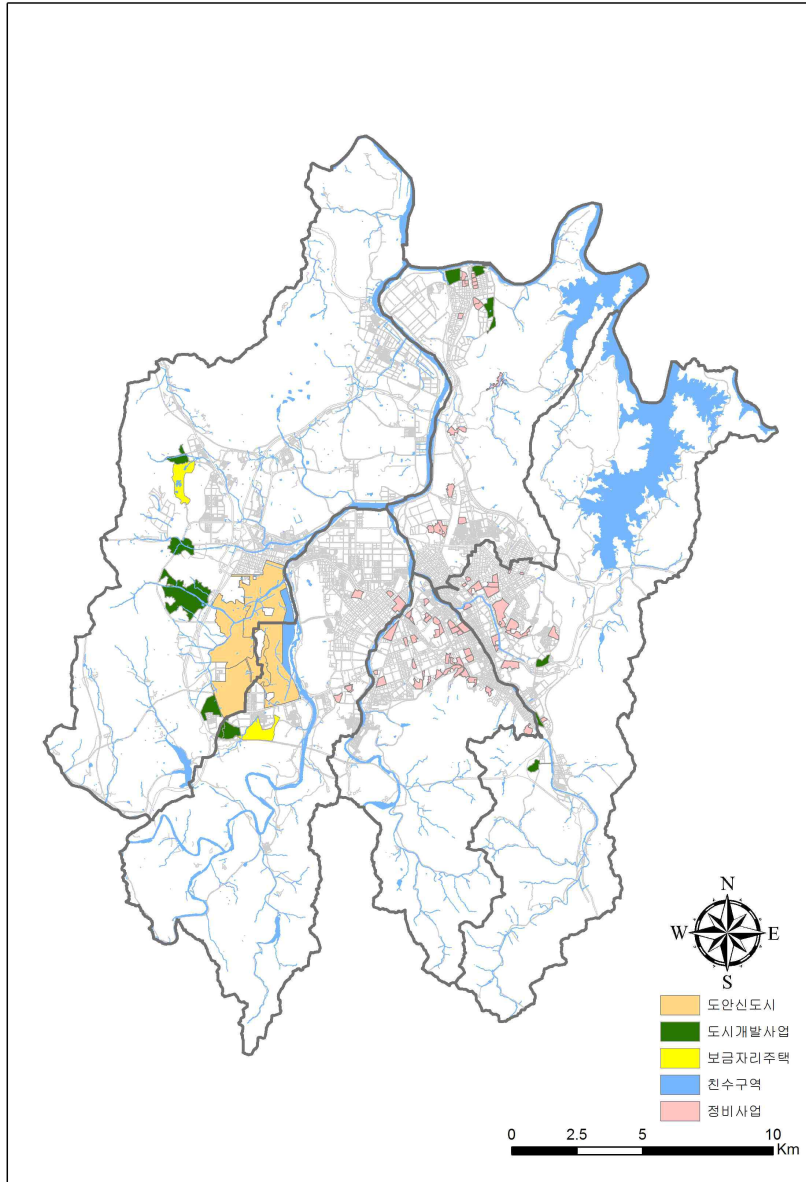
자료: 통계청 (<http://kostat.go.kr>)

2) 예상 주택수 추정

□ 주택 공급량 추정

- 대전시 자료에 따르면 대전시에서는 2011년~2020년까지 총 136,640호의 주택공급을 계획하였으며, 이 중 2016년~2020년까지 약 62,150호의 주택을 공급할 예정임
  - 2016년~2020년 연평균 공급 규모: 약 12,430호(예정)

- 공동주택은 주로 정비사업, 도안신도시, 도시개발사업, 친수구역 등 개발 사업을 통해 공급될 계획임



(그림 4-3) 대전시 주요 주택공급 사업

〈표 4-4〉 주택공급 (예정)물량 추이

구 분	연 도										총계	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
공동주택	도안신도시	4,521	1,185	1,053	7,176	500	360	282	400	300	300	16,077
	도시개발사업	1,704	2,312	0	1,885	0	500	1,765	3,297	4,889	2,912	19,264
	대덕특구	0	0	0	0	638	600	1,500	490	674	500	4,402
	보금자리주택	0	624	0	860	2,800	2,000	2,692	695	300	200	10,171
	친수구역	0	0	0	0	0	0	750	1,780	1,232	1,454	5,216
	정비사업	4,300	662	2,112	0	0	408	500	1,993	1,500	2,325	13,800
	기타	2,863	2,049	3,069	1,964	2,348	1,552	244	900	215	222	15,426
단독주택 (다가구 포함)	8,969	6,247	3,645	5,208	5,790	5,925	4,500	4,000	4,000	4,000	52,284	
합 계	22,357	13,079	9,879	17,093	12,076	11,345	12,233	13,555	13,110	11,913	136,640	

자료: 대전광역시 주택정책과 내부자료(2015년 6월 현재)

- 대규모 개발 및 정비사업의 경우, 개발여건에 따라 사업진행 계획이 변동될 가능성이 있다는 점에서 주택공급이 유동적임
  - 2016년~2020년 진행될 개발사업의 변동성을 고려하여 **공동주택 공급물량을 지연(30%)~원활(100%) 등 4단계로 설정함**
- 2016년~2020년의 **단독주택 총 22,425호는 대전시 예측치 대로 공급되는 것으로 간주함**
- 단독주택 및 공동주택 합산하게 되면 목표년도까지의 주택공급물량은 **34,344호(지연)~62,156호(원활)**로 추산됨

〈표 4-5〉 사업 추진정도를 고려한 주택공급물량 산정

구분	사업 추진정도(2016~2020년)			
	A(100%)	B(70%)	C(50%)	D(30%)
공동주택	39,731	27,812	19,866	11,919
단독주택	22,425	22,425	22,425	22,425
합 계	62,156	50,237	42,291	34,344



## □ 주택 멸실량 규모 검토

- 2010년 이후 2014년까지 대전시 주택 멸실량은 매년 1,057호~2,894호 규모로 연도별로 주택 멸실량 편차가 큼
  - 주택 멸실량은 연평균 1,665호 규모로 이들 중 상당수가 기성시가지 주변 단독, 다가구주택으로 구성됨(전체 멸실량의 93.6% 차지)

〈표 4-6〉 대전시 주택 멸실량 추이

단위: 호

구분	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
2010년	2,894	1,777	806	65	0	246
2011년	1,851	964	836	2	49	0
2012년	1,121	665	402	40	14	0
2013년	1,057	686	343	0	28	0
2014년	1,403	734	583	70	0	16

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

## □ 주택 멸실량 예측

- 과거 멸실량 추이를 토대로 2016년~2020년까지 5년 간의 주택 멸실량을 예측함
- 연도별 멸실량 편차가 큰 점을 고려하여 최고~최저의 4단계 유형으로 구분하여 설정함
  - 2010년~2014년의 대전시 주택 멸실량 중, 2010년을 제외한 대부분이 1,000~1,800호 범위이고 앞으로 대규모 철거를 통한 정비사업이 위축될 것을 고려하여 **연간 멸실량 예측치를 최저 1,050호~최고 1,800호** 규모로 책정함(1,050호, 1,300호, 1,550호, 1,800호로 구분)
- 이를 연평균 멸실량으로 하여 5년(2016년~2020년) 동안의 전체 멸실량 규모를 추정함
  - 목표년도까지의 5년간 주택 멸실량은 **5,250호(최저)~9,000호(최고)** 범위에 이를 것으로 전망됨

### 3) 주택보급률 도출

□ 예상 주택수 산정

- 2015년 대전시 전체 주택수(595,175호)와 앞서 살펴본 공급량 및 멸실량 예측자료를 토대로 2020년 주택수를 산정한 결과, **예상주택수는 620,519호~652,081호 범위**에 이를 것으로 추정됨

〈표 4-7〉 대전시 목표년도의 예상 주택수 및 주택보급률 추정

현 주택수 (호)	주택공급량 (호)		멸실량 (호)	예상 주택수 (호)	주택보급률 (%)	비고
595,175	A (100% 적용)	62,156	9,000	648,331	103.9	
			7,750	649,581	104.1	
			6,500	650,831	104.3	
			5,250	<b>652,081</b>	<b>104.5</b>	최고
	B (70% 적용)	50,237	9,000	636,412	102.0	
			7,750	637,662	102.2	
			6,500	638,912	102.4	
			5,250	640,162	102.6	
	C (50% 적용)	42,291	9,000	628,466	100.7	
			7,750	629,716	100.9	
			6,500	630,966	101.1	
			5,250	632,216	101.3	
	D (30% 적용)	34,344	9,000	<b>620,519</b>	<b>99.4</b>	최저
			7,750	621,769	99.6	
			6,500	623,019	99.8	
			5,250	624,269	100.0	

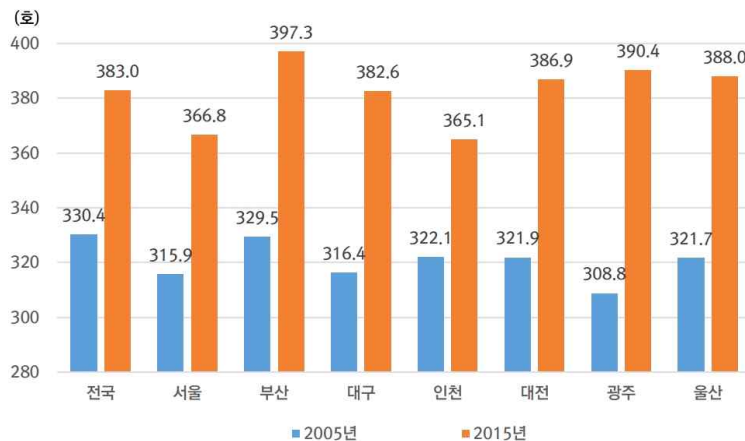
□ 주택보급률 추정

- 2020년의 인구 및 가구지표를 토대로 한 예상 가구수(624,052호)와 예상 주택수를 토대로 가능한 주택보급률을 산정한 결과, **99.4%~104.5% 범위**에 이를 것으로 전망됨
  - 주택공급이 당초 공급계획량의 30% 수준에 머무르면 주택보급률이 100% 미만까지 떨어질 가능성이 있으나, **주택공급이 70% 이상 진행된다면 현**

- 수준과 비슷한 102% 이상의 주택보급률을 유지할 수 있을 것으로 전망됨
- 주택여건의 변화로 2020년 주택보급률을 재설정할 필요가 있다면, 남은 기간이 충분치 않음을 고려하여 달성가능한 현실적인 수준에서 설정하는 것이 적절할 것으로 판단됨
  - 최근 정부가 발표한 주택공급물량 축소정책 등을 고려한다면 방어적인 수준으로 주택지표를 조정함이 타당할 것임<sup>28)</sup>

## 2. 인구 천인당 주택수

- 인구수와 주택수를 토대로 산정하는 인구 천인당 주택수는 그 동안 꾸준한 증가세를 보여옴
- 인구 천인당 주택수는 전국적으로 2005년 330.4호에서 2015년 383.0호로 증가하였으며, 대전시는 같은 기간 동안 321.9호에서 386.9호로 증가함
- 2005년에는 전국 평균에 미치지 못했으나, 2015년엔 평균 이상으로 개선되었으며, 광주(390.4호), 울산(388.0호) 등과 비슷한 수준임



(그림 4-4) 특광역시별 인구 천인당 주택수 추이 비교

자료: 통계청, 인구주택총조사

28) 2016년 8월 25일 정부는 가계부채 급증 문제를 해소하기 위해 **주택공급물량을 조절**하고 집단대출 심사를 강화하는 등의 '가계부채 관리방안'을 발표함

- 대전시 인구 및 주택 예측치를 토대로 산정해 보면, 2020년 대전시 인구 천인당 주택수는 404.5호~425.1호 범위에 이를 것으로 전망됨

### 3. 1인당 주거면적

- 1인당 주거면적은 KOSIS와 국토교통부의 ‘주거실태조사’ 등을 통해 제시하고 있으나, 두 자료에서 제시하는 통계 수치가 다름
- 도시별 비교가 가능한 KOSIS 자료에 따르면, 2015년 현재 대전시 1인당 주거면적은 27.5㎡로 전국 평균(26.9㎡)보다 약간 높은 수준임
  - 특·광역시와 비교하면, 서울(24.8㎡), 인천(24.7㎡) 보다는 높으나, 대구(27.9㎡), 울산(28.2㎡) 보다는 낮음



(그림 4-5) 특광역시별 1인당 주거면적 비교(2015년)

자료: 국가통계포털 (<http://kosis.kr>)

- 국토교통부의 ‘주거실태조사’에서는 1인당 평균면적을 지역(수도권, 광역시, 도지역 등) 및 소득(저소득층, 중소득층, 고소득층)으로 구분하여 제시하고 있음

- 전국 1인당 주거면적은 2010년 28.5㎡에서 2012년 31.7㎡, 2014년 33.5㎡로 증가하였으며, 광역시는 동 기간에 28.3㎡에서 34.5㎡로 증가함

〈표 4-8〉 1인당 주거면적 추이 비교

[단위 : ㎡]

구분	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
전국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5
수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3
광역시	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5
도지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2

자료: 국토교통부 주거누리(2014), 주거실태조사.

- KOSIS 자료 및 국토교통부의 ‘주거실태조사’ 추이를 고려하여 2020년 대전시 목표치를 38.0㎡로 설정함

#### 4. 최저주거기준<sup>29)</sup> 및 미달비율

##### 1) 최저주거기준

- 서울시에서는 최저주거기준<sup>30)</sup>을 마련하여 공공(임대)주택공급시 주요 기준으로 활용토록 하고 있음

〈표 4-9〉 서울시 최저주거기준 설정

<b>최저주거기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초적으로는 서울시민이면 누구나 한뼘잠을 자거나, 거주에 부적합한 곳에서 살지 않도록 한다. 그리고 주택에 거주하는 경우에는 임대료의 비중이 소득의 30%를 넘지 않도록 하며, 「주택법」(현 「주거기본법」) 상의 최저주거기준을 충족하도록 정책적으로 지원하도록 한다.</li> </ul>
---------------	--

자료: 서울특별시(2012), 서울시민 복지기준 설정연구

29) 최저주거기준은 대전광역시(2016)의 ‘대전시민복지기준 설정 연구’ 를 토대로 작성

30) 서울시 자료(2012)에 따르면, 최저주거기준은 인체공학을 활용한 주거면적, 소형주택의 실별 면적, 저소득가구의 사용면적 등을 종합하여 결정토록 하고 있음

- 대전시 최저주거기준은 서울시 운용방식과 같이 「주거기본법」과 국토교통부의 최소주거기준을 근거로 하여 설정함
  - 4인 가구 기준으로 최소 주거공간 43㎡ 이상 확보토록 유도함
- 다만, 건축물 노후도에 따라 주거 환경이 달라지는 점을 고려하여, 별도의 노후도 기준을 추가 설정함
  - 노후도 C등급(부분적인 보수, 교체 지속적인 관찰)<sup>31)</sup> 이상으로 설정함<sup>31)</sup>

〈표 4-10〉 대전시 최저주거기준 설정

<p><b>대전시 최저주거기준</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전시는 주택법에 명시된 “쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거기준”, 즉 <b>4인 가구 기준 최소한 43㎡</b>의 주거공간을 확보할 수 있도록 시책을 추진한다.</li> <li>• 안정적인 주거환경을 위하여 건축물 <b>노후도에 대한 최저기준</b>을 포함한다.</li> <li>• 대전시 주거복지지원센터는 최저주거기준에 대한 면적 및 노후도 평가를 지속적으로 수행하며 이를 개선하기 위한 상담 및 정책과의 연계를 추진한다.</li> <li>• 주거복지지원센터를 주축으로 대전시민 누구나 최저주거기준의 환경을 영위할 수 있도록 한다.</li> </ul>
------------------------------	--

자료: 대전광역시(2016), 대전시민복지기준 설정 연구

31) 노후도는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조 제4항에 따라 국토교통부장관이 고시한 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단기준」 등을 참조할 수 있음

〈표 4-11〉 대전시 가구원수별 최저주거기준 및 노후도

가구원수	실구성	전용면적(㎡)	노후도				
			A	B	C	D	E
1	방 1+부엌	14	←	-	→		
2	방 1 + 식사실 겸 부엌	26	←	-	→		
3	방 2 + 식사실 겸 부엌	36	←	-	→		
4	방 3 + 식사실 겸 부엌	43	←	-	→		
5	방 3 + 식사실 겸 부엌	46	←	-	→		
6	방 4 + 식사실 겸 부엌	55	←	-	→		

노후도	A	B	C	D	E
내용	보수 불필요 일상적인 유지관리	간단한 보수 일상적인 유지관리	부분적인 보수, 교체 지속적인 관찰	상당부분 보수, 교체(긴급)	전반적인 교체, 철거 또는 재시공

자료: 대전광역시(2016), 대전시민복지기준 설정 연구

## 2) 최저주거기준 미달비율

- 국토교통부의 ‘주거실태조사’에 따르면, 최저주거기준 미달가구 비율은 최근 전국적으로 급격하게 감소하는 추세임
- 2012년 우리나라 전체가구 중 최저주거기준 미달가구는 7.2%(128만 가구)에서 2014년 5.3%(98만 가구)로 감소하여 주거의 질적 수준이 상당부분 개선된 것으로 파악됨
- 대전시 최저주거기준 미달비율은 2014년 2.5%로, 타 지자체에 비해 양호한 수준임

〈표 4-12〉 특광역시별 최저주거기준 미달가구 비율 변화(%)

구분	연도				
	2006년	2008년	2010년	2012년	2014년
전국	16.6	12.7	10.6	7.2	5.4
서울	15.9	9.5	11.3	8.6	7.1
부산	19.3	15.5	13.1	5.8	6.0
대구	22.8	15.0	12.3	4.0	4.6
인천	10.4	11.0	11.2	8.0	3.0
대전	10.3	8.7	6.0	6.0	2.5
광주	16.5	11.4	7.2	4.5	6.1
울산	12.5	10.9	7.3	6.0	3.9

자료: 국토교통부, 각 년도, '주거실태조사' .



(그림 4-6) 최저주거기준 미달가구 비율 비교(2014년)

자료: 국토교통부, 각 년도, '주거실태조사' .

- 종전 2020년 대전시 주택종합계획에서 설정되어 있는 종전 목표치인 최저주거기준 미달비율 2.0%를 그대로 유지토록 함



## 5. 추정결과 종합

- 현재의 인구 및 가구 변화 추이와 주택공급 여건을 고려할 때, 2020년 주택보급률은 99.4%~104.5% 범위로 예상되어 대전시 주택종합계획에서 제시한 108%를 달성하기 어려울 것으로 전망됨
- 인구 천인당 주택수는 404.5호~425.1호 범위로 예상되어, 주택계획에서 제시된 지표 390.0호를 상회할 것으로 전망됨
  - 주택 양적지표인 주택보급률과 천인당 주택수는 앞으로의 인구 및 가구 변화, 주택공급 및 멸실 추이, 그리고 세종시 등 주변도시 주택시장 변화 등에 따라 유동적일 수 있음

〈표 4-13〉 2020년 대전시 주택지표 추정 범위

구 분		종전 지표	추정 범위
양적 지표	주택보급률(%)	108.0	99.4 ~ 104.5
	천인당 주택수(호)	390.0	404.5 ~ 425.1
질적 지표	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	35.0	38.0
	최저주거기준	-	4인 기준 43m <sup>2</sup>
	최저주거기준 미달가구(%)	2.0	2.0

주: '종전 지표' 라 함은 '2020 대전광역시 주택종합계획' 에서 제시된 지표를 의미함

## 제3절 대전시 주택정책 추진방안

### 1. 주택보급률의 정책활용 전환

#### □ 총량 및 주택공급 중심에서의 탈피

- 그 동안 주택정책을 추진함에 있어 물량 중심의 주택공급이 비중있게 다루어져 왔으나, 앞으로는 신개발 및 정비사업을 통한 주택공급 위주의 정책이 재고되어야 함
  - 2016년 8월 정부가 가계부채 대책의 일환으로 ‘적정수준의 주택공급 유도’, ‘LH 공공택지 공급물량’ 등을 발표하였음<sup>32)</sup>
  - 이에 기반한다면, 향후 대전시 주택공급도 당초 계획보다 축소 또는 지연될 가능성이 있음
- 앞으로는 물량 중심의 총량 및 주택공급 중심에서 탈피하여 새로운 패러다임에 부합하는 주택정책이 마련되어야 함
  - 최근 서울 도시기본계획에서는 임대주택지표만 제시하고, 주택보급률은 제외함
- 주택보급률은 대전시 주택정책의 절대적인 지표가 아닌 **주택 재고 및 과부족 파악 등 제한적 용도로 활용**함이 적절할 것임

#### □ 주택지표 개선을 위한 지속적인 정책 추진

- 향후 주택정책을 추진함에 있어서는 단순 수치비교를 위한 ‘주택보급률’ 뿐만 아니라 주택의 배분이나 질적 환경개선을 위한 영역에도 많은 관심을 가져야 함
  - 「주거기본법」 시행 이후 주거복지에 대한 비중이 강화될 것으로 예상되므로, 이에 대응하여 주거복지 실태파악을 위한 통계자료(1인당 주거면적, 최저주거미달비율 등)를 체계적으로 구축하고 정책적으로도 적극

32) 2016년 8월 25일 관계부처 합동으로 발표한 「가계부채 관리방안」 중 주택·토지 분야에 대한 내용 참조

활용하는 방향으로 전환되어야 함

- 이를 토대로 주택관련 양적 지표와 함께 주거복지 제고를 위한 질적 지표를 동시에 개선하는 방향으로 정책이 추진되어야 함

## 2. 신속한 주거수요 변화 대응

□ 주거수요 다변화에 대처할 수 있는 정책 도입

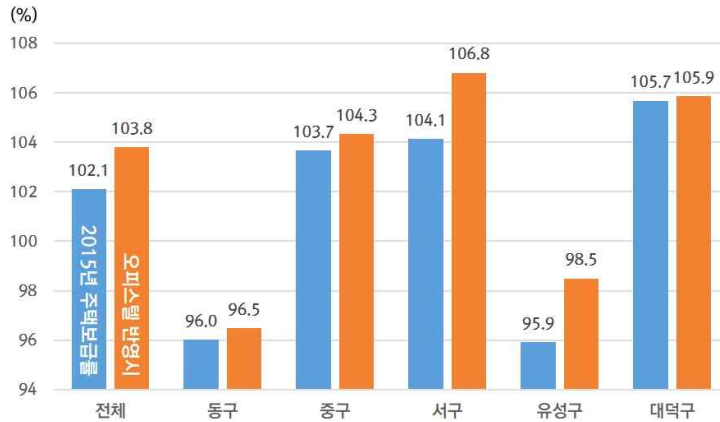
- 주택공급을 위한 정책 추진에 있어 앞으로는 인구 및 가구여건 변화에 보다 적극적인 대응이 필요함
  - 20~30대 연령층의 주거안정과 1·2인 가구 증가를 고려한 **소형 주택공급**에 주력해야 함
- 고령사회에 대비한 고령자 친화형 주택을 공급하는 등 사회구성원 변화를 반영하여 **다양한 주택유형을 공급**해야 함

□ 주택수 산정방식에 대한 재고려

- 현재 주택보급률 산정을 위한 주택수 산정에 있어 1인 가구 등이 거주하는 ‘오피스텔’, ‘오피스텔형 원룸’ 등은 누락되어 있음
  - 이들 시설은 2000년 초반 주택보급률 조정 당시에는 고려대상이었으나, 최종 산정대상에서는 제외됨
  - 주택으로 활용되고 있음에도, 주택수에 산정되지 않아 **주택수요 과다추정 등의 문제로 작용**됨
- 오피스텔이 소형가구를 위한 주택으로 활용되고 있다는 점에서 주택수에 반영하여 산정하는 방식을 고려할 수 있을 것임
- 실제로 ‘오피스텔’이 주택수에 반영되면 대전시 전체 주택보급률은 2015년 현재 102.1%에서 103.8%로 상승하는 등 대전시 주택보급률이 상당부분 개선될 수 있음

○ 오피스텔이 많이 입지하는 서구, 유성구의 주택보급률은 2~3%p 내외 상승하는 효과가 있음

- 유성구: 2015년 95.9% → 98.5%로 상승
- 서구: 2015년 104.1% → 106.8%로 상승



(그림 4-7) 오피스텔 반영시 구별 주택보급률 변화 예측(2015년)  
 주: 구별 주택보급률은 대전시 추정치임(오피스텔은 2013년 자료 반영)

○ 대전시 주택실태를 파악하고, 정책에 활용할 수 있도록 자체적으로 주택보급률을 이원화(2-track)하여 관리한다면, 효과적인 1인 가구 관리 및 주택정책 추진에 도움이 될 수 있음

- 현재 전국의 모든 지자체가 동일한 방식으로 주택보급률 산출하여 정책에 활용하고 있다는 점에서 대전시가 독자적으로 보급률 산정방식을 개선할 수는 없지만, 현재 반영되지 않고 있는 오피스텔 등을 포함하는 별도의 주택보급률을 산출할 수 있을 것임

### 3. 도시 관리정책과의 연계

□ 도시 균형개발 고려

○ 대전시 주거여건 개선을 효과적으로 도모하기 위해서는 ‘양질의 주택공

- 급'과 기성시까지 '주거환경 개선'이 적절하게 조화되는 형태로 추진되어야 함
- 재생 및 정비사업을 통한 노후 주거환경 개선 및 주택공급이 추진되고 있는 원도심에서는 재생사업 추진시 **주택건설 공급과 함께 기존 주택을 적극적으로 활용하는 방안이 검토**되어야 함
- 하위시장(자치구)별 관리방안 마련
- 대전시 구별 여건에 따라 주거유형 및 주거환경 차이가 크고, 격차가 점차 심화되고 있는 시점에서 하위시장(자치구)별 특성을 고려한 주택정책을 마련할 필요가 있음
  - 하위시장 간의 차이를 심화하는 방향으로 주택공급 정책을 추진하기 보다는 **주거환경 격차를 완화하고, 다양한 주거유형이 공존할 수 있는 주택정책이 마련**되어야 함
  - 대규모 개발을 통해 공급된 공동주택이 노후화되고 있는 시점에서 **공동주택 노후화에 대한 적절한 대응전략** 사전에 마련되어야 함



## 제 5 장

---

### 결론

---

제1절 연구결과 종합

제2절 정책 제언

---





## 제5장 결론

### 제1절 연구결과 종합

- 2015년 12월 「주거기본법」이 시행됨에 따라 ‘주거복지’에 대한 인식이 증가하는 시점에서, 대전시에서는 인구·가구 및 대내외적 사회 여건 변화로 주택수급의 변화요인이 발생하는 등 전반적인 주택정책 조정 필요성이 증가함
- 본 연구에서는 인구 및 가구 변화, 주택수요 및 공급 변화 등을 고려하여 대전시 주택종합계획에서 제시된 지표의 적절성을 검토하고, 대전시 여건을 고려한 수정 지표를 제시하고자 함
- 연구를 통해 도출된 주요 내용을 정리하면 다음과 같음

#### □ 대전시 인구·가구·주택 변화

- 대전시 인구는 1990년 1,049,578명에서 2000년 1,368,207명, 2010년 1,501,859명, 2015년 1,538,394명으로 증가하였음
  - 인구증가율은 1990년~1995년간 연평균 4.24%에서, 2010년~2015년간 0.49%로 둔화되었으며, 인구밀도는 1990년 1,954명/km<sup>2</sup>에서 2015년 2,851명/km<sup>2</sup>으로 증가함
- 대전시 일반가구수는 1990년 262,193가구에서 2015년 582,504가구로 증가하였음
  - 1990년~2015년 동안 대전시 인구 증가율(46.6%)에 비해 가구 증가율(122.2%)이 높게 나타남
  - 대전시 평균 가구당 가구원수는 1990년 4.0명에서 2015년 2.6명으로 크게 감소함
  - 2인 이하 소형 가구 비중은 1990년 19.8%에서 2015년 53.2%로 증가함

- 가구수 증가, 가구당 가구원수 감소는 인구 정체 시대에도 불구하고 지속적인 주택수요 발생요인으로 작용하였으며, 앞으로도 당분간 지속될 가능성이 높음

○ 대전시 전체 주택수는 2005년 464.5천호에서 2015년 595.2천호로 28.1% 증가함

- 공동주택 공급은 대체로 유성구, 서구 등을 중심으로 진행되고 있으며, 유성구와 서구는 아파트 중심, 동구와 중구는 연립·다세대·도시형 생활주택 중심으로 공급될 예정으로 구별 주거환경 차이가 심화될 가능성이 있음

#### □ 대전시 주택보급률 변화와 원인

- 대전시 주택보급률은 2000년대 이후 지속적으로 증가해 왔으나, 최근에는 2011년 102.6%를 정점으로 정체 또는 감소하는 추세임
- 지속적인 주택공급에도 불구하고, 대전시 주택보급률이 감소하는 가장 큰 원인은 '1·2인 소형 가구의 급격한 증가'로 볼 수 있음

#### □ 주택보급률의 역할 변화

- 주택보급률은 과거 주택부족 시기에 최우선 정책목표로 작용하였으나, 주택보급률이 100%를 상회한 이후에는 주택정책 측면에서 지표로서의 의미가 급격하게 퇴색함
- 주택보급률 개선이 도시의 주거여건 개선과 반드시 연결되는 것은 아니며, 주택 과부족 상태와 수급여건을 파악하는 등의 한정적 의미로 활용되고 있음

#### □ 지자체별 주택지표 비교

- 특·광역시별 2020년 주택보급률 목표치는 95%(서울)~114%(울산)으로 도시간 차이가 크며, 2020년 대전시 목표는 108.0%로, 대구, 인천시 보다

2.0%p, 서울시 보다는 13%p 높음

- 천인당 주택수는 390호로 인천(458.9호), 울산(400호)보다는 낮지만 서울(369.1호)과 대구(357호) 등에 비해서는 높음
- 1인당 주거면적은 35.0m<sup>2</sup>로, 대구(35m<sup>2</sup>), 인천(35.3m<sup>2</sup>), 광주(37.3m<sup>2</sup>) 등 타 도시 목표치와 유사함
- 최저주거기준 미달가구비율은 서울(7.5%), 인천(4.8%)에 비해 낮은 수준으로 설정되어 있음

#### □ 대전시 주택지표 도출

- 현재의 인구 및 가구 변화 추이와 주택공급 여건을 고려할 때, 2020년 주택보급률은 99.4%~104.5% 범위로 전망됨
- 인구 천인당 주택수는 404.5호~425.1호 범위로, 주택계획에서 제시된 종전 지표 390.0호를 상회할 것으로 전망됨
- 주택 양적지표인 주택보급률과 천인당 주택수는 앞으로의 인구 및 가구 변화, 주택공급 및 멸실 추이, 그리고 세종시 등 주변도시 주택시장 변화 등에 따라 유동적일 수 있음

## 제2절 정책 제언

### 1. 주택지표 관리 및 활용

주거복지 등 대전시 지표 축적 필요

- 2015년 12월 「주거기본법」이 시행 이후 주거복지 중요성이 증대되고 있음에 유념해야 함
  - 대전시 주거복지 실태파악이 용이하도록 통계자료(1인당 주거면적, 최저주거미달비율 등)를 체계적으로 구축하는 작업이 지속적으로 진행되어야 함
- 대전시 주택현황을 적절하게 파악할 수 있도록 지표를 자체적으로 관리·축적하고, 특히 질적 영역 및 주거복지 관련지표의 비중을 높여야 함
  - 예: 임대주택(공공, 준공공, 민간)비율, 주택노후도, 재건축·리모델링 대상가구수 등

주택보급률 활용방식 전환

- 주택보급률 상승은 주거환경 개선과 반드시 직결되는 것은 아니며, 자가보유율이 정체되고 있는 상태에서의 주택보급률 상승은 큰 의미가 없을 수도 있음
- 인구 및 사회 여건에 따른 패러다임 변화에 부합하는 방향으로 주택정책이 전환되어야 하며, 주택의 양적공급을 지양하고, 배분 또는 질적 측면에 주력해야 함

### 2. 주거환경 개선

균형개발을 고려한 주택정책 추진

- 대전시 신시가지와 노후시가지가 균형있는 개발을 도모해야 하며, 이 과정에서 주택정책은 ‘양질의 주택공급’과 ‘주거환경 개선’이 적절하게 조화

되는 방향으로 추진되어야 함

- 원도심 주변 정비 및 재생사업 추진 시에는 주택건설 공급과 함께 소규모 정비 및 기존 주택의 리모델링, 그리고 빈집 등 관련자산 활용 등이 적극 활용되어야 함

#### □ 주택유형(하위시장)별 관리방안 마련

- 단독주택 등 저층주거지가 밀집한 노후지역 관리를 위한 소규모 정비 및 재생방안을 마련해야 함
- 둔산 등 대규모 아파트단지가 노후화되고 있는 시점에서 대전시 공동주택에 대한 전반적인 관리 및 노후화 대비전략을 마련해야 함
- 대전시 구별 주택여건 차이를 고려하여 하위시장(자치구)별 대응전략을 마련해야 하며, 이를 통해 주거환경 격차를 완화하고 다양한 주거유형이 공존하는 방향으로 주택 및 주거환경이 조성되어야 할 것임

#### □ 주거환경의 질적 개선

- 신규 주택공급을 통한 양질의 주거환경 조성과 함께 도시재생, 리모델링 등을 통한 노후 주거환경의 질적 개선에도 주력해야 함
- 열악한 여건을 개선하여 쾌적한 생활수준을 조성하기 위해서는 최저주거기준을 넘어 '적정주거기준'을 목표로 추진함이 적절할 것임

### 3. 주택 공급 및 활용

#### □ 주택공급 다양화

- 다가구, 다세대, 원룸 등에 거주하는 1·2인 가구, 주거안정화가 시급한 계층 등의 경제적 부담을 낮춰줄 수 있도록 소형주택 및 임대주택 공급에 주력해야 함
- 고령사회로의 진입, 외국인 증가, 다문화가구 확산 등 고령화 및 사회구

성원 변화에 대응하여 다양한 유형의 주택을 공급해야 함

□ 오피스텔 등 전략적 활용

- ‘오피스텔’, ‘오피스텔형 원룸’ 등은 소형가구를 위한 주택으로 활용된다  
는 점에서 주택 관리대상에 포함해야 함
- 대외적 비교에서는 제외하되, 대전시 자체적인 내부 주택관리 및 정책 대  
상에는 포함하는 2원화(2-track) 방식이 적절할 수 있을 것임

#### 4. 주택 공급시기 조정

□ 주택공급시기 배분

- 2020년 목표 주택보급률을 달성하는 과정에서 주택공급계획에 따라 연도  
별로 안정적인 물량이 공급되는 방향으로 배분해야 함
- 주택시장 특성상 특정시기에 집중적으로 공급함은 자칫 주택시장에 혼란  
을 초래할 수 있음
- 주택 인·허가부터 실제 입주까지의 시간차를 고려하는 정책적 안배를 통  
해 계획적인 주택공급과 주택시장 안정화를 도모해야 함
- 또한, 계획된 주택공급량에 있어 ‘계획 대비 실행비율’을 지속적으로 조사  
·관리해야 할 것임

□ 주변 주택시장에 대한 고려

- 세종시 건설로 주변 주택시장 규모가 확대된 시점에서, 대전지역만으로  
공간대상을 한정하여 주택시장 여건을 반영하기에는 한계가 있음
- 세종시 주택시장(분양 및 입주물량) 등 주변 시장여건을 반영하여 주택공  
급계획을 마련하고, 이에 기반하여 수요에 적절하게 대응하는 탄력적인  
방향으로 운영되어야 할 것임

## 참 고 문 헌

### □ 문헌자료

- 김병주·오동훈, 2010, 주택수요특성 분석을 통한 주택공급 방향에 관한 연구 - 권역별 미분양 아파트 적체지역을 중심으로, 한국지역개발학회 학술대회, pp.295-303.
- 김준형·천현숙·김민철, 2013, 주택수요의 규모별 분포 예측: 맨큐-와일 모형에서 추계가구 자료의 활용, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제48권 제2호, pp.263-279.
- 김태환·전성제, 2014, 주택수요 변화와 공급체계 개선방향, 국토, pp.13-21.
- 배순석·김민철·박미선, 2012, 주거안정을 위한 주택정책의 평가와 향후 정책방향 연구, 국토연구원.
- 신동훈·장희순, 2012, 가구 특성의 변화가 주택수요에 미치는 영향, 한국주거환경학회논문집 「주거환경」 제10권 제1호, pp.133-144.
- 이창효·이승일, 2012, 가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석 - 수도권 거주 가구의 주택 거주기간을 고려하여, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제47권 제4호, pp.205-217.
- 이형주, 2010, 인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요 추정연구 - 수도권을 중심으로, 한국지역개발학회 학술대회, pp.69-90.
- 임종현·이천기·이주형, 2007, 서울시 인구구조에 따른 공동주택수요 특성 및 전망, 국토연구 제53권, pp.147-162.
- 전성애·형남원, 2012, 인구구조 및 가구특성 변화를 고려한 주택수요의 예측, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제47권 제3호, pp.191-208.
- 전인수, 2011, 인구 및 가구 구조의 변화가 주택시장에 미치는 영향, 한국전자통신학회 학술대회지 제5권 제2호, pp.68-72.
- 정의철·조성진, 2005, 인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제40권 제3호, pp.37-46.
- 조성진·조주현, 2013, 주택수요변화 분석을 통한 장기주택수요 전망에 관한 연구 - 2000년 2010년 자료를 중심으로, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제48권 제5호, pp.251-268.
- 진미윤·한수진, 2003, 주택보급률 지표의 한계점과 개선방안, 대한건축학회 논문집 - 계획계 제19권 제2호, pp.133-140.
- 최막중·임영진, 2001, 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제36권 제6호, pp.69-81.

허성훈·이종국, 2011, 가구 구성원 변화에 따른 소형주택공급에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계 제31권 제2호, pp.158-128.

□ 인터넷 및 기타자료

국가법령정보센터 홈페이지 (<http://www.law.go.kr>)

국토교통부 주거누리 홈페이지 (<http://www.hnuri.go.kr>)

국토교통부 홈페이지 (<http://www.molit.go.kr>)

국토교통 통계누리 홈페이지 (<http://stat.molit.go.kr>)

대전시청 홈페이지 (<http://www.daejeon.go.kr>)

무디스 홈페이지 (<https://www.moodys.com>)

법제처 홈페이지 (<http://www.moleg.go.kr>)

자치법규정보시스템 홈페이지 (<http://www.elis.go.kr>)

e-나라지표 홈페이지 (<http://www.index.go.kr>)



정책연구보고서 2016-22

---

대전광역시 주거여건 변화에 따른  
주택지표 예측에 관한 연구

---

발행인 유 재 일

발행일 2016년 10월

발행처 대전발전연구원

34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동) 대전발전연구원

전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

---

인쇄: 협성문화사 TEL 042-627-8893 FAX 042-627-8997

---

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.



