

대전시 주택공급의 환경변화와
정책방향
- 소요추정을 중심으로 -

임 병 호 · 이 형 복

연구진

연구책임

- 임병호 / 도시기반연구실 연구위원

공동연구

- 이형복 / 도시기반연구실 연구위원

- 목차 -

제1장 서론	3
제1절 연구의 배경 및 목적.....	3
제2절 연구의 내용, 방법 및 범위.....	5
1. 연구의 내용.....	5
2. 연구 방법.....	5
3. 연구의 범위.....	6
제3절 용어의 정리.....	7
1. 주택과 주거.....	7
2. 주택소요와 주택수요.....	7
3. 일반가구와 보통가구.....	8
제2장 국내외 주택정책 동향	11
제1절 국내 주택정책 변화 고찰.....	11
1. 시기별 주택정책 변화.....	11
2. 국가 및 주요 지역의 주택정책 목표 및 방향.....	16
제2절 국외 주택정책 고찰.....	21
1. 일본의 주택정책.....	21
2. 프랑스의 주택정책.....	23
제3절 장래 국내여건의 변화.....	25
제3장 대전시 주택환경 진단	31
제1절 대전시 주택관련 계획 및 정책 고찰.....	31
1. 「도시기본계획」 내 주택관련계획의 변화.....	31
2. 대전시 주택종합계획서.....	36

3. 대전시 주택건설 진행과정	40
제2절 주택관련 지표의 변화	42
1. 양적지표	44
2. 질적지표	54
3. 시장지표	56
제3절 시민의 주거환경 만족도	58
1. 조사개요 및 조사대상 세대주의 일반현황	58
2. 주택 및 주거유형	60
3. 주거 및 주택의 만족도 조사결과	62
제4장 대전시 주택소요 검토	72
제1절 주택소요 추정방법론 검토	72
1. 기존 연구에서의 주택소요 추정방법	72
2. 주택소요 추정관련 연구 종합	78
제2절 대전광역시 주택소요 추정	81
1. 주택소요 추정 방법론 설정	81
2. 주택소요 추정을 위한 지표 체계	82
3. 대전시 주택수요 추정	95
제3절 선행 연구결과와의 비교	99
제5장 결론	103
제1절 연구결과의 정리	103
제2절 정책 제언	105
참 고 문 헌	107
부록 1. 시도별 주택건설계획	111
부록 2. 2008년 대전시 주택종합계획서	112
부록 3. 대전시민 주거만족도 설문조사지	116

- 표 목 차 -

<표 2-1> 우리나라의 주요 부동산 정책 및 가격 변동.....	12
<표 2-2> 주택유형별 비율 변화.....	23
<표 3-1> 주택수요량 추정.....	32
<표 3-2> 장래 주택수요 추정.....	35
<표 3-3> 2008년 대전시 주택종합계획서 : 총괄표.....	37
<표 3-4> 2012 주택지표 종합.....	38
<표 3-5> 주택관련 지표.....	42
<표 3-6> 주택보급률 : 기존 산출방식.....	44
<표 3-7> 대전시 주택보급률 변화.....	45
<표 3-8> 시도별 주택보급률 : 신주택보급률.....	46
<표 3-9> 자가점유비율.....	48
<표 3-10> 대전시 점유형태별 가구.....	49
<표 3-11> 인구 1천명당 주택호수.....	50
<표 3-12> 대전시 주택의 유형별 가구원수 및 주택수.....	52
<표 3-13> 대전시 5개 구별 주택의 유형별 가구원수 및 주택수.....	53
<표 3-14> 주택의 질적지표 변화.....	54
<표 3-15> 대전시 소유방수별 가구수.....	55
<표 3-16> 시장지표.....	56
<표 3-17> 설문대상 세대주의 일반현황.....	58
<표 3-18> 주택의 유형.....	60
<표 3-19> 주거의 유형.....	61
<표 3-20> 주택품질에 대한 만족도.....	62
<표 3-21> 접근성에 대한 만족도.....	63

<표 3-22> 주변환경시설에 대한 만족도.....	64
<표 3-23> 사회환경에 대한 만족도.....	65
<표 3-24> 경제환경에 대한 만족도.....	66
<표 3-25> 주거환경 종합만족도.....	67
<표 3-26> 주거환경 만족도 종합.....	68
<표 4-1> 주택수요 및 소요 추정 관련 연구 종합.....	78
<표 4-2> 대전시 추계인구.....	83
<표 4-3> 대전시 추계가구.....	84
<표 4-4> 대전시 외국인 등록인구수	86
<표 4-5> 대전시 외국인 가구수.....	87
<표 4-6> 선형함수식 및 지수평활법에 의한 외국인 추정 결과.....	87
<표 4-7> 대전시 장래 외국인 가구 추정.....	89
<표 4-8> 대전시 주택별실 추정.....	90
<표 4-9> 대전시 주택단위별 가구수.....	92
<표 4-10> 대전시 가구유형별 인구 추정.....	93
<표 4-11> 대전시 장래 1인당 소요방수 추정.....	94
<표 4-12> 단순합산방식에 기초한 대전시 주택소요 예측 결과.....	95
<표 4-13> 원단위방식에 기초한 대전시 주택소요 예측.....	97
<표 4-14> 대전시 주택소요 예측 결과.....	98
<표 4-15> 본 연구 결과와 타 연구 결과의 비교.....	99

- 그림 목 차 -

〈그림 2-1〉 우리나라 주택정책의 변화와 주택공급호수 및 주택가격 동향.....	12
〈그림 2-2〉 경기도 주택정책의 기본목표 및 기본방향.....	20
〈그림 2-3〉 우리나라의 출산율 및 인구추이 예측.....	25
〈그림 2-4〉 우리나라의 고령화 추이.....	26
〈그림 2-5〉 우리나라 대학입학정원과 18세 인구 추이.....	26
〈그림 2-6〉 1991 - 2007년간 지니계수 및 5분위배율 추이.....	27
〈그림 3-1〉 우리나라 주요 도시의 주택보급률 변화.....	47
〈그림 3-2〉 주요도시의 자가점유율.....	48
〈그림 3-3〉 주요도시의 인구 1천명당 주택호수.....	51
〈그림 3-4〉 대전시 주택의 유형별 주택수.....	52
〈그림 3-5〉 2005년 전국 시·도별 1인당 주거면적.....	55
〈그림 3-6〉 연소득대비 주택구입 가격비.....	57
〈그림 3-7〉 설문조사 대상자의 연령 및 직업 분포.....	59
〈그림 3-8〉 설문대상자의 주택유형 분포.....	60
〈그림 3-9〉 설문대상자의 주거유형 분포.....	61
〈그림 3-10〉 주택품질에 대한 만족도 분포.....	62
〈그림 3-11〉 접근성에 대한 만족도 분포.....	63
〈그림 3-12〉 주변환경시설에 대한 만족도 분포.....	64
〈그림 3-13〉 사회환경에 대한 만족도 분포.....	65
〈그림 3-14〉 경제환경에 대한 만족도 분포.....	66
〈그림 3-15〉 주거환경에 대한 종합만족도.....	67
〈그림 3-16〉 주택환경별 만족도.....	68
〈그림 4-1〉 주택수요의 전망절차.....	75
〈그림 4-2〉 주택 소요추정의 흐름도.....	76

<그림 4-3> 대전시 인구 추계.....	83
<그림 4-4> 대전시 추계가구.....	85
<그림 4-5> 외국인수 추계.....	86
<그림 4-6> 주택 1단위당 거주가구수의 변화.....	92
<그림 4-7> 주택 1단위당 거주가구수의 변화 예측.....	94
<그림 4-8> 1인당 소요방수 변화.....	95
<그림 4-9> 단순합산방식에 의한 대전시 주택소요 추정결과.....	96
<그림 4-10> 원단위법에 의한 주택소요 추정결과.....	97
<그림 4-11> 대전시 주택소요 추정결과 종합.....	98

제 1 장

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 내용, 방법 및 범위

제3절 용어의 정리

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

대전시는 1904년 대전역이 세워지고, 같은 해 11월 경부철도가 준공되면서 본격적인 도시의 발달단계를 걷게 되었다. 특히 1935년 충청도청이 공주에서 대전으로 옮겨지면서 급속한 도시의 발전을 이루게 되며, 이와 같은 발전과정에서 많은 주택이 건설되고 시가지의 확산이 진행되게 된다.

특히 대전시는 1990년대 이후 둔산이나 노은 등과 같은 대규모 신규 주택단지 등이 건설되고, 구도심지를 중심으로 주택에 대한 재개발이 진행되면서 대량의 주택공급이 진행되고 있다. 이러한 지속적인 주택공급 결과, 실제 최근 대전시의 주택공급 즉 주택보급률이 100%에 인접(기존방식에 의한 주택보급률은 2007년 105%, 새로운 방식에 의한 주택보급률은 2008년 기준 98.5%)¹⁾함으로써 ‘주택부족분의 해소’라고 하는 긍정적인 평가를 내릴 수 있으며, 대규모의 지속적인 주택공급으로 인한 ‘과도한 주택공급’은 오히려 주택 및 부동산 환경의 혼란으로 이어질 수 있다라는 우려를 낳고 있다.

이러한 주택환경의 혼란을 방지하고, 건전한 주택환경을 조성하기 위해서는 공공과 민간차원에서 주택수요와 공급에 대한 적절한 대응이 필요하며, 특히 공공측면에서는 현재 및 향후 대전시 주택수요를 합리적으로 예측하고, 이에 대응하는 주택공급정책을 수립할 필요가 있다. 즉 면밀한 조사 및 분석에 기초한 대전시 주택수요 및 공급방안이 요구된다고 할 수 있다. 특히 주택의 수요와 공급에 대한 지방자치단체 차원의 계획(주택종합계획)수립이 법제화(주택법²⁾)되어 있으며, 타 지방자

1) 대전시의 주택보급률에 대한 구체적인 내용은 본 연구 3.2.1 참조바람

2) 1972년 제정되어 주택수급의 법, 제도적 틀을 유지해 온 ‘주택건설촉진법’이 2003년 하반기부터 ‘주택법’으로 전면 개정된 일차적 배경에는 주택문제를 신규 주택공급 뿐 아니라 주거복지 및 기존 주택관리·개선 차원에서 접근하고자 하는 의지가 담겨있다(봉인식, p.9).

치단체에서는 최근 이러한 요구에 대응하는 계획 등을 기 수립하였거나 수립 중에 있다.

한편 대전시의 경우 현 주택환경이나 정책에 대한 명료한 진단이나 향후 계획에 대한 접근이 미흡한 것으로 평가되므로, 이에 대한 적절한 계획적, 연구적 대응이 요구된다고 할 수 있다.

따라서 본 연구는 이러한 사회적 여건과 계획적 여건에 기초하여, 그동안 연구적 접근이 미흡했던 대전시의 주택환경에 대한 진단 및 향후 주택환경의 정책방향 설정에 대한 내용을 담고자 한다. 이러한 연구적 배경에 따라 본 연구에서는 대전시 주택환경을 진단하고 특히 대전시 주택소요를 추정하고 있다. 이와 같은 본 연구의 결과는 향후 대전시 주택정책 또는 관련계획 수립과정에서 기초 자료로 이용될 것으로 예측된다.

제2절 연구의 내용, 방법 및 범위

1. 연구의 내용

본 연구의 내용은 크게 다음과 같이 3가지로 구분할 수 있다.

첫째는 국내·외 주택정책의 동향을 살펴보았다. 구체적으로 국내 주택정책의 경우 시기별 주택정책의 변화와 주요 지역의 주택정책 목표와 방향을 검토하였으며, 국외 주택의 경우 일본, 프랑스 등의 주택정책을 고찰하였다.

둘째는 대전시의 주택환경을 구체적으로 진단하였다. 대전시 주택환경에 대한 진단은 주택관련 계획 및 정책에 대한 고찰과 주택관련 지표의 변화를 살펴보았으며, 시민의 주거환경에 대한 만족도를 조사하여 평가하였다.

셋째는 대전시 주택관련 자료에 기초하여 대전시 주택소요를 검토하였다. 여기서는 기존 연구에 대한 고찰을 통해 추정방법을 설정하고, 이러한 설정방법에 기초하여 주택소요를 추정하였다.

2. 연구 방법

본 연구를 적절히 수행하기 위하여, 본 연구에서는 문헌고찰 방법과 설문조사 방법을 이용하였다.

구체적으로 문헌고찰 방법으로는 국가차원에서 수립하는 계획, 주요 국책연구기관 및 지방자치단체 소속 연구기관에서 수행한 연구 및 전문가에 의해 진행된 연구논문 등을 고찰하였다. 이러한 연구에 대한 고찰에 기초하여, 주택소요 추정방법론을 설정하고, 이 방법론에 기초하여 장래 대전시 주택소요를 추정하였다. 특히 주택소요를 추정함에 있어서 기초가 되는 자료(데이터)는 가장 신뢰성 있는 자료라고 할 수 있는 통계청 자료를 이용하였다.

한편 대전시민의 주거환경에 대한 인식을 조사·분석하여 향후 주택정책 및 관련 계획에 실증적 자료를 제시하고자 하는 목적에 따라, 대전시민을 대상으로 주거여

건에 대한 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 대전시민 전체의 의견을 수렴하고자 모든 행정동 거주자의 의식을 조사하였다.

3. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 대전시이다. 시간적 범위로는 2008년을 분석 기준년도로 설정하였으며, 2010년, 2015년, 2020년, 2025년, 2030년을 각각 목표 연도로 설정하였다. 특히 장래 주택소요의 추정을 위해서 과거 1980년대 이후의 주택관련 지표를 이용하였다.

제3절 용어의 정리

1. 주택과 주거

주택(住宅)은 일반적으로 인간을 비·바람이나 추위·더위와 같은 자연적 피해와 도난·파괴와 같은 사회적 침해로부터 보호하기 위한 물리적 건설 시설물을 의미한다. 그리고 이러한 일정한 곳에 머물러 사는 개념으로써 주택에 거주함을 주거(住居)라 한다.

주택법 제2조에 따르면, “주택이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다” 로 정의하고 있다.

2. 주택소요와 주택수요

사전적 의미로 소요(所要)는 ‘필요로 하거나 요구되는 바’ 로 정의되어 있으며, 수요(需要)는 ‘어떤 재화나 용역을 일정한 가격으로 사려고 하는 욕구’ 로 정의된다.

하성규(1999)에 따르면 주택소요(住宅所要, housing need)는 주택입주자의 지불능력이나 지불의향과는 관계없이 열악한 주택에 거주하는 주민을 위하여 설명되는 주택정책적 개념이며, 주택수요(住宅需要, housing demand)는 시장체계에서 설명되는 주택입주자의 지불능력, 소득, 주택가격 등 각종 요인의 복합적 상관관계에서 설립되는 경제학적 개념으로 구분하였다. 그동안 진행된 논의의 내용을 종합해 볼 때, 주택소요는 소득과 같은 부담능력과 관계없이 인구증가, 가구분화, 주택멸실 등 비경제적 요인에 의해 내재되고 있는 잠재적 수요를 의미하며, 주택수요는 경제적 유인에 의도된 주택구매능력을 의미한다고 할 수 있다.³⁾

한편 박신영 외(2002)는 주택소요란 주택에 대한 구매의사를 나타내는 주택수요와 달리, 주택을 인간생존에 필요한 필수품으로 취급하는 사회정책적 개념이다. 또

3) 변창흠·이희정(2002), p.55

한 주택소요란 기본적으로 가구의 지불 능력과 주거비용의 변화를 고려하지 않은 상황에서 가구별 주택필요량을 계산하고 있다는 점에서 주택수요와 구별되어야 한다고 기술하면서 주택소요와 주택수요를 구분하였다.

3. 일반가구와 보통가구

보통가구는 일반가구에서 1인가구와 비혈연가구를 제외한 가구를 의미하며, 현행(중전) 주택보급률 산정⁴⁾을 위하여 사용되는 가구의 유형이다.

즉 현행(중전) 주택보급률 산정을 위한 기초로서 가구수인 보통가구와 일반가구와의 관계는 다음과 같다.

보통가구 = 일반가구 - 1인 가구 - 5인 이하 비혈연가구

일반가구는 혈연가구, 비혈연 5인 이하 가구, 그리고 1인 가구로 구분되며, 집단가구는 기숙사, 고아원 등에 거주하는 집단시설가구와 비혈연 6인 이상 가구로 구성된다.⁵⁾

4) 그동안 학계 등으로부터 현행 주택보급률이 주거현실과 사회변화를 제대로 반영하지 못하고 있다는 지적이 제기되었다. 이에 따라, 주택의 양적(量的) 문제를 보다 현실에 맞게 설명할 수 있는 새로운 주택보급률 개발을 추진하여 전문가 세미나('08.12.11), 통계청·재정부 등 관계부처 협의 및 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 새로운 주택보급률 산정방안을 확정했다.

5) 고철·김경환(1997), p.15

제 2 장

국내외 주택정책 동향

제1절 국내 주택정책 변화 고찰

제2절 국외 주택정책 고찰

제3절 장래 여건변화 전망

제2장 국내외 주택정책 동향

제1절 국내 주택정책 변화 고찰

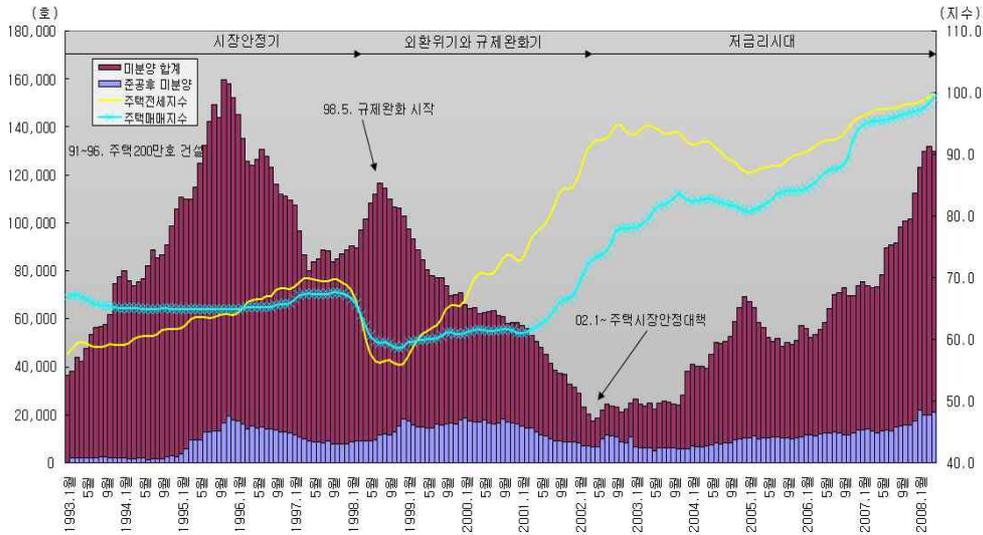
1. 시기별 주택정책 변화

1960년대 이후 우리나라의 주택정책변화를 살펴보면, 크게 고도성장기, 시장안정기, 외환위기와 규제완화기, 저금리시대와 부동산 상품화기 등 네 가지로 분류가 가능하다.

이와 같은 시기적 구분을 구체적으로 살펴보면, 1960년대 산업화에 의한 지가 급등을 시작으로 1991년까지 계속되는 대책에도 불구하고 부동산 가격은 꾸준히 상승하였다. 1980년대 초반 2차 오일쇼크가 있었지만 과도한 경기침체를 우려한 대대적인 활성화정책(1980~1982년 5차례)은 반대로 안정을 넘어 지가급등을 부추기는 요인이 되었다. 1980년대 말부터 1990년대 초의 부동산 투기억제 대책, 주택 200만호 건설, 토지공개념 도입 등으로 인해 결국 가격은 안정되었지만, 1997년 IMF 외환위기 이후 자산가격(주택·토지가격 등)의 디플레이션에 따른 건설경기 위축으로 또 다시 침체기를 겪게 된다. 이에 따라 1998년 5월 건설관련 규제를 완화하면서 미분양 물량은 감소하고 주택가격은 상승한다. 2002년 부동산시장 안정화와 서민주거 안정을 위하여 국민임대주택의 건설을 늘리지만, 이도 머지않아 저금리시대와 부동산 상품화기가 도래하면서 주택가격의 상승을 억제하지 못한 채 현재에 이르고 있다.

이와 같은 국내의 주요 주택정책과 그에 따른 주택 및 토지가격의 변화는 <그림 2-1> 및 <표 2-1>과 같다.

〈그림 2-1〉 우리나라 주택정책의 변화와 주택공급호수 및 주택가격 동향



출처 : <http://cafe.naver.com/hfund/1443>

〈표 2-1〉 우리나라의 주요 부동산 정책 및 가격 변동

		(전년대비, %)			
구분	주요정책	내용	주택가격	토지가격	
고도 성장기	1967	부동산투기억제에 관한 특별조치법 (11.29)	서울, 부산 등 대통령령이 정하는 지역 토지양도 차익 50% 과세	-	-
	1978	부동산 투기억제 및 지가안정을 위한 종합대책 (8.8조치)	양도소득세 개편(30→50%) 재산세(공한지세)개편	-	49.0
			양도세 5-20% 인하 대단위 서민 주택 건설	-	11.7
	1980	부동산경기 활성화대책(12.13)	양도세 탄력세율 도입	-	11.7
			양도소득세 완화 분양가 통제 일부 해제	-	7.5
	1981	주택경기활성화조치(6.26)	양도소득세 완화 분양가 통제 일부 해제	-	7.5
	1982	부동산 등 당면 경제대책(1.14)	양도세 탄력세율 적용 시한 연장 주택자금지원 및 주택금융 개선 주거지 토지형질변경 제한 완화	-	5.4
경기활성화대책(5.18)			취등록세 30% 감면 미분양 주택 공급 대상 확대		
주택투기억제 대책(12.22)		분양가 차등화, 청약제도 개선 전매금지 기간 2년으로 강화			

1983	부동산투기억제 대책(2.16)	특정지역 양도세 실거래가 과세표준 적용 부동산 소개업 허가제 채권입찰제 시행(25.7평 이상)	-	18.5
	토지 및 주택문제종합대책(4.18)	택지공급 확대(목동) 양도세 탄력세율적용 시한 단축		
	부동산 투기억제 종합대책(2.16)	서울, 수도권 특정지역 고시 개인별 토지보유실태 조기전산화		
1985	부동산 투기억제 대책(5.20)	종합토지세제 도입(1986년 하반기) 기업 비업무용 토지 합산 누진과세 100평 이상 대형주택 재산세 중과	-	7.0
	고용안정 및 주택건설 촉진 방안(5.15)	공공과 민간의 토지 공동개발 유도 분양가 지역별 차등제 건축규제완화, 주택금융 확대		
1986	주택경기 촉진방안(2.12)	1가구 2주택 양도세 면제기간 연장 (1.5년→2년) 국민주택기금 지원대상 확대	-	7.3
1988	부동산 종합대책(8.10)	1가구 1주택 비과세 요건 강화 양도세제 개편(누진과세) 종합토지세 조기 실시(1992→1990)	13.2	27.5
1989	긴급 부동산투기억제대책(2.4)	대도시 주택공급 확대 부동산거래질서 확립 분당, 평촌 등 5개 신도시 건설	14.6	32.0
	토지공개념 3법제정(12.30)	토지초과이득세법 택지소유상한법 개발이익환수법		
1990	부동산 및 전월세안정대책(2.16)	임대료분쟁조정 신고센터설치 전세금 부당인상 5년간 소급과세	21.0	20.6
	부동산 투기억제대책(4.13)	등기 의무화 도입, 증여세 강화 토지신탁제도 도입 다가구주택건설 촉진		
	부동산투기억제와 물가안정을 위한 특별대책(5.8)	대기업의 토지과다보유 억제 비업무용 부동산 6개월 이내 처분 기업, 금융기관 부동산 신규취득 억제		
시장 안정기	1995	부동산실명제도입(3.30) 부동산안정대책(9.19)	-0.2	0.6
	1997	부동산시장안정대책(1.20)		
외환 위기와 규제 완화기	1998	주택경기활성화대책(5.22)	-12.4	-13.6

		주택경기활성화자금 지원방안(6.22)	분양주택 중도금 대출 재개발사업 기금지원		
		건설산업 활성화방안(6.22)	중도금 추가지원 민영주택 분양가 자율화		
		건설 및 부동산경기활성화 대책(12.12)	민영주택 분양가 추가 자율화 양도세 한시 감면범위 확대		
1999		주택경기활성화조치(3.22)	재건축 가구당 2000만원 자금지원	3.4	2.9
		서민주거안정 대책(5.31)	중소형 주택공급 국민주택기금 금리인하 중도금 대출, 전세반환자금 금리인하 소형 주택구입 근로자 국민주택기금 용자		
		중산층 및 서민주거안정 대책(8.20)	임대사업 등록요건 완화 매년 임대주택 10만호 건설 근로자 주택구입자금 지원한도 상향		
		주택건설촉진대책(10.7)	민영 청약자격 완화, 재당첨제한 폐지 청약예금-부금 취급기관 다변화		
2000		주택시장 안정대책(1.10)	서민 내집마련 기회 확대(대출금리 인하) 서민주택자금 지원규모 3조원 확대	0.4	0.7
		주택건설촉진대책(7.1)	국민주택기금 지원대상 확대		
		건설업활성화 및 구조개편 촉진대책(8.29)	주택 구입 시 양도세 감면 임대주택 시장 활성화		
		지방건설 활성화방안(11.1)	천안, 대전, 목포 3개 지역 신시가지 조성 비수도권 신축주택 양도세 면제 주택채권 매입부담 감면, 취득등록세 감면		
2001		서민주거안정대책(1.27)	매입임대사업자 보증한도 확대 등	9.9	1.3
		서민주거안정을 위한 전월세 종합대책(3.16)	전월세 서민 보증금융자 지원강화 임대사업자 세계·금융 지원확대		
		건설산업구조조정 및 투자 적정화방안(5.23)	신축주택 구입 시 양도세 한시 면제 국민주택 규모 취득등록세 한시 감면		
		임대주택건설 활성화대책(5.26)	공동택지 임대주택 공급비율 확대 등		
		전월세안정화대책(7.26)	소형평형 공급 확대 등		
		서민주거생활안정대책(9.14)	국민임대 3만5천호로 확대 수도권 매년 600만평 공공택지 공급		
저금리 시대와 부동산 상품화 시기	2002	주택시장안정대책(1.8)	투기자 세무조사 착수, 기준시가 상향조정	16.4	9.0
		주택시장안정대책(3.6)	투기과열지구 분양권 전매요건 강화 무주택세대주 우선분양		
		서민주거안정대책(5.20)	전세자금 지원대상 확대 10년간(2003~) 국민임대 100만호 건설		
		주택시장안정대책(8.9)	안전진단 강화 등 재건축 기준 강화 재건축 아파트 자금출처 조사 양도세 감면축소		
		주택시장안정대책(9.4)	수도권 특목고 등 교육여건 개선 수도권 2~3개 신도시 건설		
		부동산시장안정대책(10.11)	투기혐의자 국세청 통보 투기지역 양도세 실거래가 과세		

2003	부동산시장안정대책(1.15)	충청권 토지거래감시구역 지정 5년간 수도권 153만호 공급, 보급률 100%달성 수도권 신도시 후보지 상반기 선정	5.7	3.4
	부동산 가격 안정대책(5.23)	분양권 전매제한 부활 1순위 자격제한 및 재당첨 제한 부활 수도권 투기과열지구 지정		
	서민·중산층 생활안정대책 (주거지원 부분/5.28)	국민임대주택 5년간 50만호 건설		
	서민중산층주거안정지원 대책(9.3)	10년간 장기공공임대주택 150만호 건설		
	부동산시장(재건축아파트 가격) 안정대책(9.5)	재건축 아파트 조합원 지분 전매제한 재건축 중소형 60% 의무화 1가구 1주택 비과세 요건 강화		
	주택시장 안정 종합대책(10.29)	1가구 3주택자 양도세 증가 종합부동산세 도입 투기지역 LTV 40% 강화		
2005	수도권주택시장 안정대책(2.17)	관교 일괄 분양 등 관교투기방지 대책 재건축 안전진단 절차 강화	4.0	5.0
	부동산가격안정대책(5.4)	1가구 2주택 양도세 실거래 과세 보유세 실효세율 단계적 인상 재건축 기반시설부담금 부과		
	서민주거안정과 부동산 투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안(8.31)	투기수요 억제 - 1가구 2주택 양도세 증가 - 종합부동산세 가구별 합산. 6억원 이상 대상 확대 주택공급 확대 - 2010년까지 연 30만호 공급. 5년간 택 지 4500만평 공급 거래 투명화 - 실거래가 신고의무화. 실거래가 등기부 기재		
2006	서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안(3.30)	8.31 보완대책 주택거래 신고지역 자금조달 계획 신고 재건축 개발이익 환수 및 투기 방지	6.3	5.6
	부동산시장 안정화 방안(11.5)	2010년까지 수도권 164만호 공급 신도시 택지개발기간 단축. 분양가 인하		
2007	부동산시장 안정을 위한 제도 개편 방안(1.11)	투기지역 민간 분양가 상한제 및 원가공개 투기지역 담보대출 1인 1건 제한 수도권 민간택지 주택 전매제한 기간확대	-	-

출처 : <http://cafe.naver.com/hfund/1443>

자료 : 건교부(2004), 주택백서, 유해웅, 김원희(1997), 한국토지공사, 국민은행

주 : 토지가격 1975년 건설교통부 통계이후, 주택가격 1987년 국민은행 통계이후

2. 국가 및 주요 지역의 주택정책 목표 및 방향

1) 국가 : 「주택종합계획(2004, 건설교통부)」

□ 주택정책의 이념

- 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합
 - 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환
 - 주택자체에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며 사회정책 (social policy) 차원의 접근이 필요

□ 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 주택과 소비를 억제하는 등 적절한 수요관리를 통하여 집값을 안정시키는 등 주택시장의 안정기반을 구축
- 국민 주거수준의 향상
 - 스스로의 힘으로는 주택문제를 해결할 수 없는 저소득층 주거안정을 위해 주거복지 정책을 대폭 강화하여 최저기준 미달가구 수를 획기적으로 감소시키는 등 저소득층의 주거여건을 개선하고 계층간 주거격차를 완화하여 국민의 전반적인 주거수준을 향상

2) 국가 : 「2009년도 주택종합계획(2009, 국토해양부)」

□ 금년도 중점 추진과제

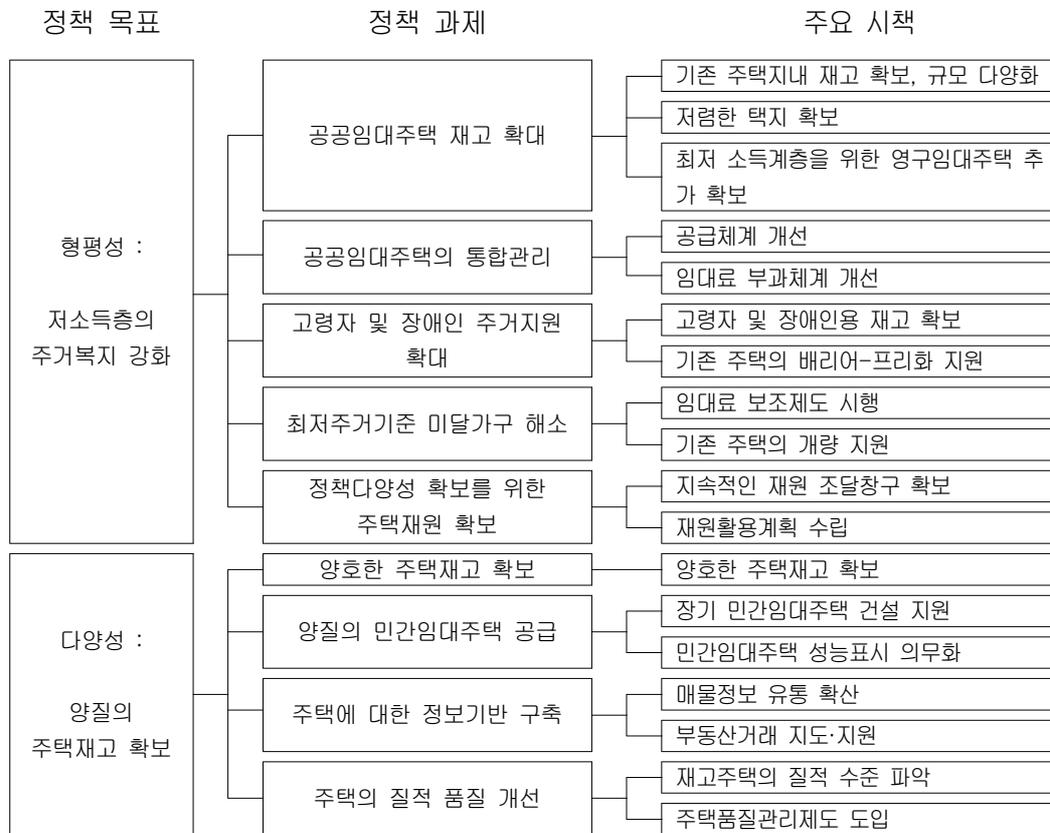
- 주택건설 촉진 및 공급기반 확충을 통한 수급 안정

- 직주근접이 가능한 도심 내 주택공급을 확대
- 민간 주택건설 위축에 대비한 공공주택 건설역량 강화
- 민간 주택공급을 저해하는 불합리한 규제 개선
- 학교용지 부담문제로 인한 인허가 지연의 조속한 해결
- 중장기 주택종합계획('03~' 12) 수정 추진
- 거래 활성화 및 미분양 해소를 통한 주택시장 정상화
 - 과도한 주택거래규제 추가 완화
 - 토지거래허가제도 개선을 통한 토지거래 활성화
 - 실수요자의 주택 구매력 제고를 위해 국민주택기금 구입자금 지원 프로그램에 30년 장기대출 도입 추진
 - 환매조건부 미분양 매입
 - 리츠·펀드 등 시장 메커니즘을 활용하여 미분양 해소 추진
 - 관계부처와 공동으로 미분양 주택 취득등록세 감면, 양도세 과세특례 등 추진
 - 유동성 지원 : 건설사 보유토지 매입 및 부도사업장 지원
- 주거안정과 내집 마련을 촉진하는 선진 주거복지 실현
 - 저가 공공분양주택 공급을 통해 내집 마련 기회 확대
 - 택지비 인하(10%)를 위해 공공택지 개발사업에 경쟁 도입
 - 소득 및 선호에 맞게 저렴하고 다양한 공공임대주택 공급
 - 취약계층 주거환경 개선
 - 공공임대주택의 임대료·관리비 등 주거비 경감
 - 무주택 서민의 주택마련을 위한 장기 저리의 금융 지원
 - 수요자 중심의 주거비 지원체계 마련
 - 저출산·고령사회에 대비한 주거복지 강화
 - 저소득층 주거환경 개선

- 주택품질 및 주택통계 개선 등
 - 그린홈 200만호 보급
 - 부동산 시장상황을 적시성 있게 파악하고, 실효성 있는 정책을 뒷받침할 수 있도록 부동산 통계를 개선
 - 청약저축에 예·부금 기능을 추가한 ‘주택청약종합저축’ 을 도입하고 가입예금은 주택기금 재원으로 활용

3) 서울시 : 「2003-2012 서울주택종합계획(2005, 서울시)」

□ 주택정책의 목표와 과제





4) 경기도 : 「경기도 주택종합계획 수립 연구(2006, 경기개발연구원)」

□ 기본목표

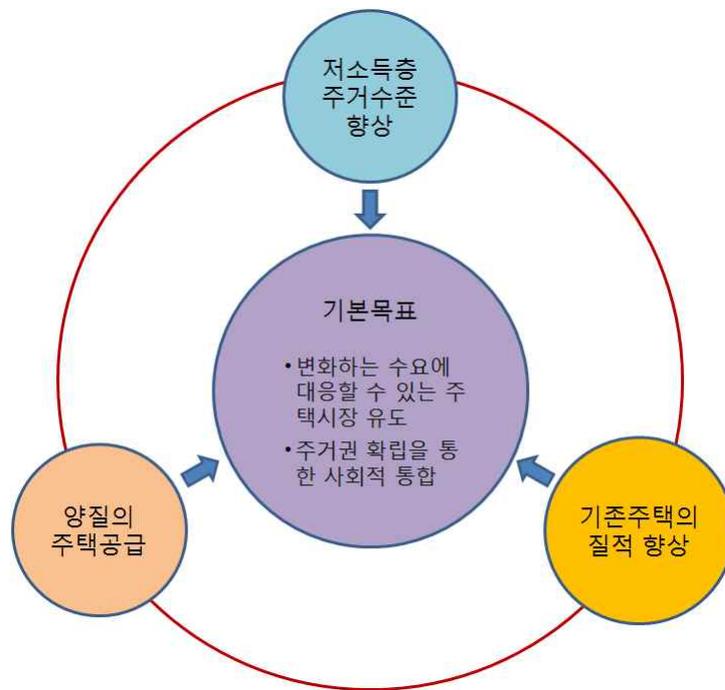
- 변화하는 수요에 대응할 수 있는 주택시장 유도
- 주거권 확립을 통한 사회적 통합

□ 기본 방향

- 저소득층 주거복지 향상(계층간 주거수준 격차 완화)
 - 다양한 방식을 통한 공공임대주택의 균형적 공급 확대
 - 주거비 지원 등 간접적 지원 확대
 - 저소득 고령자·장애인 가구 지원 확대
- 양질의 주택공급 유도
 - 단독가구(이주 근로자 포함), 고령자·장애인 가구 등 새로운 형태의 주택수

요 집단 및 소득증가 등을 통한 수요증가를 고려한 적정한 주택공급물량 유지

- 직주근접을 고려하여 수요의 다양화에 따른 다양한 주택공급(주택유형, 면적 등) 및 주거지 개발 유도
- 기존 주택의 질적 향상 유도
 - 변화하는 수요에 대응하며 주거수준이 열악한 기존 노후주택지 개선을 위해 기성시까지 정비 활성화 유도
 - 공동주택재고의 중요성을 고려, 기존 공동주택관리의 투명성, 효율성 향상 유도



<그림 2-2> 경기도 주택정책의 기본목표 및 기본방향

제2절 국외 주택정책 고찰⁶⁾

1. 일본의 주택정책

일본 주택정책을 전후 부흥기(1945~1955년), 성장기(1956~1973년), 변동기(1974년~1990년), 전환기(1991~2005년), 2006년 이후로 나누어 살펴보면 다음과 같다.

1) 전후 부흥기(1945~1955년)

전후 베이비붐으로 인한 급격한 인구 증가와 주택재고의 절대부족으로 인한 주택난을 해소하기 위해 주택정책의 세 가지 제도를 정비하였다. 장기 저리의 주택융자를 실시하는 주택금융공고를 설립하여 주택금융을 지원하고, 공공이 주택을 직접 공급하는 공영주택제도를 도입하여 저렴한 임대료의 공영주택을 저소득계층에게 공급하였다. 또한 일본 주택 공단을 설립하여 대도시권을 중심으로 택지 및 주택을 개발함으로써 일본 주택정책의 3개축이 확립되었다.

2) 성장기(1956~1973년)

경제가 부흥하기 시작하면서 도시지역을 중심으로 2차 산업이 급속히 성장하여, 결과적으로 농촌으로부터 도시로의 인구유입이 초래되었다. 이에 도시지역에서 택지와 주택부족이 심화됨에 따라 대도시권 교외지역에 오사카·센히 뉴타운(1958), 나고야·고조지 뉴타운(1961), 동경·타마 뉴타운(1965) 등 40개의 신도시를 개발하여 주택을 대량으로 공급하였다.

3) 변동기(1974년~1990년)

1973년 요일쇼크를 전후하여 일본의 경제는 고성장시대에서 저성장시대로 전환

6) 국토연구원(2007)의 연구 pp.133-195의 내용을 요약·정리하였음

되었다. 경제적으로 국내수요가 침체되고 엔고현상이 심화되어, 이 시기에 일본정부는 내수 확대가 필요했고, 그 방책으로 도시개발 사업을 추진하였다.

제3기 주택건설 5개년 계획(1976~1980)에서 거주수준 목표(최저 거주수준·평균 거주수준)를 정해 주택의 질, 넓이 등을 정책목표로 채택함으로써 주택의 양적공급으로부터 주거수준 제고로 정책이 전환되었다. 제4기 주택건설 5개년 계획(1981~1985)에서는 처음으로 주거환경 수준(안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성)이 제시되어 주거환경의 정비가 주택정책의 목표로 자리 잡게 되었고, 제5기 주택건설 5개년 계획(1986~1990)에서는 국민이 안정되고 여유 있는 주거생활을 영위할 수 있도록 주거수준 목표를 상향 조정하였다.

1987년경에는 동경의 도심 상업지로부터 시작한 급속한 지가상승으로 부동산 버블이 형성되어, 지가 억제와 택지 공급을 위한 종합적인 토지대책으로 주택 및 택지공급을 촉진하기 위한 용적률 기준의 완화 등 중고층 주택공급이 촉진되었다.

4) 전환기(1991~2005년)

1991년 버블 경제 붕괴 후, 주택의 질이나 성능뿐 아니라 고령화, 저출산 및 정보화 물결, 세계적인 환경문제 등의 이슈들이 주택에 큰 영향을 주었다. 제6기 주택건설 5개년 계획(1991~1995)에서는 양질의 주택재고 구축 및 고령화 사회에의 대응을 목표로 수립하여 고령자용 주택의 건설을 본격화하였고, 제7기 주택건설 5개년 계획(1996~2000)에서는 기존 주택재고 정비, 주거환경 개선 및 장수사회 환경을 정비하였다. 제8기 주택건설 5개년 계획(2001~2005)에서는 기존의 주택재고를 정비하는 한편, 고령·저출산 사회를 지원하기 위한 거주환경을 정비하여 고령자에 대한 주택시장의 차별을 극복하기 위한 정책을 도입하고, 양호한 거주환경을 갖춘 고령자용 주택공급을 촉진하였다. 또한 시장을 중시한 시책으로 주택시장은 민간이 주도하는 것을 원칙으로 하여 공공은 시장을 보완·유도하는 소비자를 위한 주택시장 환경으로 정비하였다.

5) 2006년 이후

주택건설 5개년계획이 종료되고 주생활 기본법이 도입된 2006년 이후에는 주택 공급 주체로서의 공공기관의 역할이 축소되고, 민간기업 및 NPO의 역할이 증대되고 있다. 대부분의 주택공급이 민간 사업자에 의해 이루어져 공공기관이 직접 관리하는 공공임대주택의 재고도 감소하고 있다.

2. 프랑스의 주택정책

프랑스는 2차 세계대전 이후 주택의 절대부족이라는 문제에 부딪혔고, 이를 해결하기 위해 대량 생산체계를 갖추었다. 대량공급을 통한 주택의 양적부족 해소 이후 나타난 공급체계의 변화는 교외 단독주택 건설, 수요자지원 체계의 일반화, 리모델링과 도시재생 등으로 구체화되었다.

1) 대규모 아파트 단지 건설에서 교외 단독주택 건설로의 전환

대규모 아파트 단지 위주의 공동주택 공급정책의 부정적 효과로 인해 1969년 아파트 위주의 공동주택 건설을 지양하고 교외 단독주택 공급을 확대 추진하였다. 또한 1973년 올리비에 기사(Olivier GUICHARD)에 의해 만들어진 ‘기사 시행령’으로 한번에 500호 이상의 공동주택의 건설을 금지하였다. 이에 따라 단독주택의 비율이 지속적인 증가세를 보였으며, 70년대 이후 도시 외곽 전원지역에 단독주택 건설이 활발히 진행되었다.

〈표 2-2〉 주택유형별 비율 변화

(단위: %)

구분	1967	1970	1978	1984	1988	1992	2002
단독주택	50.6	50.9	50.8	54.0	55.4	55.8	56.7
공동주택	49.4	49.1	49.2	46.0	44.6	44.2	43.3
전체	100	100	100	100	100	100	100

자료 : INSEE, Enquetes Logement(1967-2002)

2) 임대주택 공급정책에서 주거비 지원정책으로 전환

프랑스 정부는 1977년까지 주택의 양적팽창을 통한 주거수준 향상에 노력을 기울이며 주택건설 시행자에게 금융지원을 하였으나, 70년대 이후 공공 임대주택이 갖고 있는 구조적 문제와 주택건설 지원에 대한 재정적인 부담 증가 및 주택시장의 양적인 안정화로 다른 형태의 주거지원 방식을 구성했다. 입주자 개인의 지불능력 향상에 초점을 맞춘 주거지원제도인 ‘차등적 주거비 지원’으로 수요자 지원 정책을 추진하면서 공공임대주택의 건설이 감소되었다.

3) 리모델링 정책에서 도시재생 정책으로 전환

도시화 우선지구에 주로 건설된 공공주택단지의 물리적, 사회적 노후화는 70년대 중반 이후 개량의 필요성이 부각되면서 1977년부터 ‘주거와 사회생활사업(HVS)’을 통해 리모델링 사업이 본격적으로 추진되었다. 그러나 리모델링에도 불구하고 공공 임대주택단지는 10만호 이상의 빈집과 수요자들의 선호 증가의 한계, 중산층의 이탈로 인해 도시재생이란 정책이 필요하게 되었다. 도시재생은 기존 주택의 철거를 통해 공가 등으로 인한 공공임대주택기구들(organismes HLM)의 재정적 문제를 완화하며 재건축을 통해 새로운 주택을 공급하여 현 주민보다 높은 소득계층을 유인하고자 하는데 목적이 있었다.

4) 고령자 주거지원 확대

1950년대부터 고령자를 위한 주거 및 주택지원 정책이 필요함에 따라 프랑스는 고령자 주거 지원을 확대하였다. 노인복지시설의 공급을 확대하고 기존시설 현대화 사업을 통해 리모델링하였다. 기존 주택의 주거편의성을 향상시켜 고령자의 정상주택 거주비율을 높이고, 이와 더불어 기존주택에 고령자가 보다 안락하게 거주하기 위한 물리적 환경개선-무장애(barrier free)화를 추진하고 있다.

제3절 장래 국내여건의 변화⁷⁾

통계청(2009)에서는 향후 우리나라 도시적, 사회적 여건변화를 인구감소, 고령화 및 노인빈곤화, 사회고학력화 그리고 양극화 등으로 예견하고 있으며, 이와 같은 여건의 변화는 향후 주택 및 주거환경에 중요한 영향요인으로 작용할 것으로 예측된다. 따라서 이러한 주요 여건의 변화를 보다 상세하게 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 출산율이 1983년 2.1명 이하로 하락한 이래 저출산 현상이 지속되면서 2018년을 기점으로 전체 인구수는 감소할 전망이다. 이로 인한 생산가능인구(15~64세) 또한 2016년부터 감소할 것으로 예상했다. 이미 노동력의 주축인 30~40대는 2006년부터 감소하기 시작했다. 또 그동안 수요를 증폭시켰던 베이비붐 세대(34~53세)의 은퇴가 앞으로 5~10년 이내 시작되면서 이를 부추길 것으로 내다보았다. 이로 인한 학령인구와 군입대 자원 등도 큰 폭 감소하여 사회의 불안전 요소로 작용할 것이라 예측했다.

<그림 2-3> 우리나라의 출산율 및 인구추이 예측

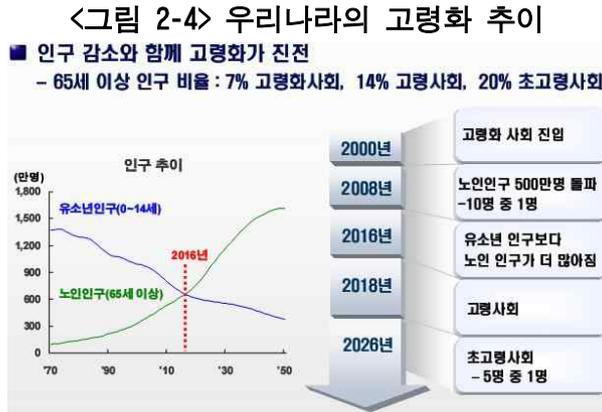
■ 출산율이 '83년 2.1명 이하로 하락한 이래 저출산 현상 지속
- 그 결과 총인구는 10년 후인 2018년을 정점으로 감소할 전망



둘째, 인구감소와 함께 고령화가 진전되면서 피(被) 부양층은 증가하는데 비해 부양층은 감소하고 있어 사회적 문제로 야기되고 있다. 우리나라의 고령화는 세계

7) 통계청 자료(2009)를 정리한 것임

에서 유례를 찾기 어려운 빠른 속도로 진전되고 있어 그 문제가 더욱 심각한 실정이다. 더욱이 외환위기 이후로 개인 저축률이 크게 감소하면서 노후생활은 더욱 불안해졌고, 실제로 노년부양비는 1980년, 6.1%에서 2010년, 15.0%로 약 2.5배 증가하였다. 2050년에는 72%(2010년의 약 5배)까지 치솟을 것으로 추정된다.



셋째, 대학진학률이 2000년대 들어 크게 상승하면서 사회 고학력화 문제가 대두되고 있다. 1995년 대학설립기준이 완화되면서 대학 학령인구의 감소에도 불구하고 대학은 계속 늘어나 앞으로 구조조정이 불가피할 전망이다. 1995년 327개였던 대학이 2008년에는 405개로 늘어난 것으로 집계되었다.

<그림 2-5> 우리나라 대학입학정원과 18세 인구 추이

■ 대학 학령인구의 감소 추세에도 불구하고 대학이 계속 늘어 앞으로 구조조정이 불가피

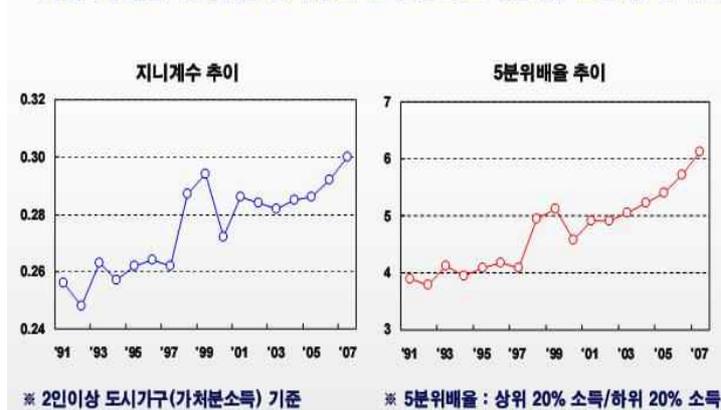
※ 1995년 대학설립기준이 완화되면서 대학수가 대폭 확대 : (95) 327개 → (08) 405개



마지막으로, 지난 10년간 복지우선 정책에도 불구하고 소득분배구조는 계속 악화되면서 양극화가 심화되고 있다. 그 원인으로서는 저성장, 자영업자 과다, 비정규직 확대 등을 들 수 있으며, 경기순환과 지니계수를 비교 했을 때 경기 침체기에 지니계수는 상승하는 경향을 보여 경제성장률이 낮을수록 분배구조는 나빠진다는 추론이 가능하다. 또 과거 5년간 보수가 열악한 비정규직 근로자가 오히려 확대되면서 소득분배구조의 양극화 현상은 더욱 심화되고 있다.

이는 우리 사회 다방면에 악영향을 미쳐 내수소비 위축, 고학력자 취업률 제고, 재정지출 증가, 사교육비 상승 등을 가져오고 심지어는 경제적 부담으로 인한 노인 자살률까지 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 생산가능인구 감소에 대비한 노동력 확보와 내수기반 확충, 사회 고학력화를 대비한 양질의 일자리를 확보하고, 양극화 해소의 최선책을 찾는 경제정책을 세워야 할 것이다.

<그림 2-6> 1991 - 2007년간 지니계수 및 5분위배율 추이
■ 지난 10년간 복지우선 정책에도 불구하고 소득분배구조는 계속 악화



제 3 장

대전시 주택환경 진단

제1절 대전시 주택관련 계획 및 정책 고찰

제2절 주택관련 지표의 변화

제3절 시민의 주거환경 만족도

제3장 대전시 주택환경 진단

제1절 대전시 주택관련 계획 및 정책 고찰

선행적으로 진행된 대전시 주택관련 계획과 정책의 변화는 장래 주택관련 정책의 수립 및 시행에 많은 시사점을 제공할 수 있기 때문에 충분한 고찰이 요구되나, 대전시의 주택관련 정책에 대해서는 체계적으로 정리된 자료가 미흡하기 때문에, 본 연구에서는 대전시의 주택정책 변화를 기존의 유사한 계획이나 정책을 검토함으로써 간접적으로 살펴보고자 한다.

이러한 접근을 위하여, 본 연구에서는 도시기본계획과 주택종합계획의 변화를 살펴보고, 공급측면에서의 주택정책변화를 살펴보았다. 도시기본계획의 경우 1980년대 이후 작성되었으므로, 1980년대 이후 대전시 주택정책 및 계획에 대한 고찰이 가능하며, 주택종합계획의 경우 매년 대전시에서 공식적으로 수립하는 계획이며 유사한 패턴으로 작성된다는 점에서 2008년 계획을 검토하였다. 한편 타도시에 비해 상대적으로 도시의 역사가 짧은 대전시이나 그동안 인구규모나 사회·경제적 위상이 급격히 증가하였다는 점에서 많은 주택공급이 진행되었을 것으로 예상되므로, 그동안 주택공급의 과정을 개괄토록 하겠다.

1. 「도시기본계획」 내 주택관련계획의 변화

1) 「대전도시기본계획(1983, 대전시)」

1983년 수립된 ‘대전도시기본계획’에서 주택과 관련한 계획내용은 ‘생활환경계획’에 포함되어 있으며, 주택과 관련한 내용을 정리하면 다음과 같다. 본 계획에서 설정하고 있는 주택관련 기본구상은 다음과 같다.

- 서민주택의 대량공급과 단독형 연립주택의 대량 공급
- 기존불량주택의 현지개량 및 재개발사업 시행
- 자원절약형과 관리가 경제적인 주택건설 및 공급
- 도시 경영사업에 의한 주택단지 조성촉진으로 민간투자여건을 조성하여 주택보급률의 80%를 민자로 나머지 20%는 공공투자에 의한 개발로 주택을 공급한다.
- 위의 방법 등에 의하여 목표연도의 주택보급률은 1980년의 63.5%에서 85%로 향상시킨다.

〈표 3-1〉 주택수요량 추정

구 분 \ 연 도	1980	'82~'86	'87~'91	'91~'96	'97~2001
인 구(천명)	803.8	930.0	1,240.0	1,500.0	1,650.0
가 구(천호)	157.4	197.9	275.6	348.8	412.5
가구원수(명/가구)	5.1	4.7	4.5	4.3	4.0
주택 수요량(천동)	157.4	198.0	276.0	349.0	413.0
주택 보급률(%)	63.5	72.0	77.0	81.0	85.0
주택 공급량(천동)	99,969	143.0	212.0	283.0	351.0
저층 APT	11,170	43.0(30%)	64.0(30)	70.8(20)	87.7(25)
연립	8,624	14.0(10%)	42.0(20)	70.7(25)	105.3(30)
단독	80,175	86.0(60%)	106.0(50)	141.5(50)	158.0(45)

자료 : 대전시, 대덕군 통계연보 1981.

제2차 국토 종합개발계획, 생활권 및 도시부문 참조 1981.

2) 「2016년 대전도시기본계획(1997, 대전광역시)」

1997년 수립된 ‘2016년 대전도시기본계획’에서 보면, 주택과 관련한 계획은 1983년의 계획과 같이 ‘생활환경계획’에 포함되어 있다. 이 계획에서 수립하고 있는 ‘주택 및 택지공급 방안’은 다음과 같다.

- 택지공급의 확대

- 도심 및 부도심의 공동화 현상을 방지하고 주거용지를 확보키 위해 도심 및 부도심지역에 주상복합건물, 오피스텔 등의 건설을 추진
- 무공해, 저공해 공장을 대상으로 공장형 APT 등과 같은 주공복합건물 개발을 적극 유도하여 간접적인 주거용지를 확보
- 저층의 슬럼화 지역을 대상으로 주택개량 재개발사업을 추진하여 주택 및 주거환경의 질을 개선
- 환경보전을 고려하는 관점에서 개발 가능한 산지와 구릉지의 사면을 효과적으로 활용하여 잠재된 택지를 개발

- 서남부생활권 택지개발의 지속적 촉진

- 서남부 생활권내 택지의 상당비율을 전원적 공동주택 형태로 개발을 유도

- 도심주거의 고도화 및 복합화

- 기존 도심의 재개발 대상지의 주거밀도를 상향 조정하고 재건축지역의 고밀개발을 유도

3) 「2020년 대전도시기본계획(2006, 대전광역시)」

2006년에는 2020년 대전도시기본계획이 수립되었으며, 이 계획에서는 ‘주거환경계획’이 부문별 계획으로 독립적으로 수립되어 있다. 이 주거환경계획에서 설정하고 있는 주택정책의 목표 및 전략은 다음과 같다.

정책의 목표를 살펴보면, 양질의 주택공급, 사회적 약자를 위한 주거복지 강화,

쾌적한 도시주거 환경 조성 그리고 재고주택의 내구연한 증진 등으로 기존의 계획에 비해 주택의 질적문제 그리고 사회적 약자 등을 위한 복지적 차원이 강조되었음을 알 수 있다.

최근에 강조되고 있는 이러한 복지적 차원에서 전략은 공공임대주택 공급증대, 저소득 계층 주거수준 증진, 고령자주거 복지 증진, 장애인 주거복지 증진 등으로 설정하고 있다.

정 책 목 표	전 략
양질의 주택공급	신규주택공급
	도심주거 증대
	민간임대주택공급 증대
	노인형 주택공급
사회적 약자를 위한 주거복지 강화	공공임대주택 공급 증대
	저소득 계층 주거수준 증진
	고령자주거 복지 증진
	장애인 주거복지 증진
쾌적한 도시주거 환경 조성	지역여건에 조화되는 주택재개발·재건축
	공공시설 정비를 통한 주거환경 개선
	환경친화적 주거단지 조성
재고주택의 내구연한 증진	공동주택 관리제도의 정비
	주택 개조를 위한 리폼 프로그램의 다양화

한편 2020년 대전도시기본계획에서는 주택수요 추정과 관련한 사항을 담고 있다. 이 계획에 따르면, 향후 대전시는 핵가족화의 진전과 독신세대의 증가에 따라 세대당 인구수는 계속 감소하여 2020년에는 2.7인/세대로 될 것으로 추정하고 있다. 이에 따라 세대수는 계속 증가하여 2020년의 총 세대수는 741천세대, 주택을 필요로 하는 일반세대수는 606천세대로 될 것으로 예측하였다. 주택보급률 측면에

서는 2000년 기준 96.5%에서 2020년에는 주택보급률이 105.2%에 이를 것으로 전망하고 있다.

따라서 2000~2005년에는 90천호, 2006~2010년에는 78천호, 2011~2015년에는 71천호, 2016~2020년에는 51천호의 신규주택이 소요되어, 2020년의 주택수는 636천호에 이를 것으로 전망하고 있다.

또한 주택의 유형은 현재 아파트 비율이 가장 높으나, 저밀화 주거정책과 신규주택공급시 중저밀도의 주택공급이 이루어져 단독 및 연립 등의 중저밀 주거유형이 다소 높아질 것으로 전망하였고, 생활수준의 향상에 따라 주택 규모에 있어서도 중대형이 증가할 것으로 전망하였다.

<표 3-2> 장래 주택수요 추정

구 분	단위	2000년 (현재)	2005년	2010년	2015년	2020년
인 구	천명	1,391	1,600	1,740	1,880	2,000
세대당인구수	인/세대	3.2	3.0	2.8	2.7	2.7
총 세 대 수	천호	439	533	621	696	741
일반세대수	천호	359	436	508	570	606
주택보급률	%	96.5	100.0	101.2	102.8	105.2
주 택 수	천호	346	436	515	586	636
신규주택수요	천호	-	90	78	71	51
연평균 신축주택 수요	천호	-	13	16	14	10

주 : 일반세대수(주택이 필요한 세대)는 총세대수에 대한 과거추이상의 비율(81.82%) 적용

2. 대전시 주택종합계획서

대전시에서는 매년 주택종합계획을 수립하여, 국토해양부에 제출하며, 국토해양부에서는 이를 종합하여 전국 주택종합계획을 수립한다. 따라서 ‘대전시 주택종합계획’은 대전시에서 공식적으로 발간하는 주요 주택관련 자료의 하나라고 할 수 있으므로, 본 연구에서는 이 계획에 대한 검토를 실시하였다.

우선 주택종합계획은 주택법에 기초하여, 국토해양부장관⁸⁾과 시도지사⁹⁾가 수립하도록 되어있다.

주택종합계획은 다음과 같은 내용으로 구성되어 있다.

1. 총괄표
2. 시·군별 주택 및 택지현황
3. 시·군별 주택건설계획
4. 주택자금조달계획 및 투자계획(지방자치단체)
5. 주택자재 공급계획
6. 주택개량 및 리모델링사업계획
7. 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획
8. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획, 기타

8) 주택법 제7조 1항에서는 ‘국토해양부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 한다’라고 규정하고 있으며, 그 내용은 ① 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항 ② 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항 ③ 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항 ④ 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항 ⑤ 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항 ⑥ 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항 ⑦ 주택의 리모델링에 관한 사항 등으로 정하고 있다.

9) 주택법 제8조 1항에서 보면, 시도지사는 주택법 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도주택종합계획 및 10년 단위의 시·도주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다. 이 계획에 포함되어야 할 사항은 ① 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 ② 시·도 주택시장의 현황 및 전망 ③ 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 ④ 주거수준의 목표 ⑤ 제8조 제2항 각호의 사항에 대한 시·도의 추진계획 ⑥ 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 ⑦ 그 밖에 관할지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항으로 정하고 있다(시행령 제8조).

2008년 대전시에서 수립한 주택종합계획을 살펴보면 다음과 같다. 이 총괄표에서는 2008년 기준 대전시 인구수, 가구수, 주택수, 주택공급률, 멸실주택수 등에 대한 현황과 함께 다음 계획년도에 대한 계획지표가 정리되어 있다.

<표 3-3> 2008년 대전시 주택종합계획서 : 총괄표

구 분	현 황	계 획	비 고
인구수(천명)	1,480.9	1,495.7	1.0%
가구수(천가구)	394.6	400.9	1.6%
주 택 수(천호)	410.6	416.8	1.5%
주택공급율(%)	104.1(98.5)	105.0(99.4)	0.9%
멸실주택수(호)	2,221	2,216	-0.2%
※ 작성요령 : 현황란에는 당해 연도의 조사실적을, 계획란에는 연평균 증감율을 감안하여 산정한 다음 계획수립연도의 추정량을 각각 기재합니다.			

자료 : 대전광역시(2008)

한편 이와 함께 ‘대전시 주택종합계획’은 공급자 측면에서의 대전시 주택계획의 내용을 담고 있다고 할 수 있다. 이러한 것은 시·군별 주택건설계획(부문별 건설계획, 사업주체별 건설계획, 택지수급계획)과 함께 주택자금조달계획 및 투자계획, 주택자재 수급계획 등 여러 가지 구성내용에서 읽어 낼 수 있다.

즉 대전시 주택종합계획에서 진정한 주택수요의 추정과 관련한 자료는 제시되어 있지 않다고 할 수 있다. 이러한 측면에서 대전시에서도 중장기적으로 주택수요가 어떻게 발생할 것인가에 대한 계획적 접근이 요구된다고 할 수 있다.

참고로 서울시에서 수립한 「2003~2012 서울주택종합계획(2005, 서울시)」의 주요 내용과 지표는 다음과 같다.

- 제1장 주택종합계획의 목표와 정책방향
- 제2장 주택 및 주거현황
- 제3장 중·장기 주택수요 및 공급계획
- 제4장 새로운 주택정책의 체계
- 제5장 주택지표 전망
- 제6장 자치구별 주택정책 방향
- 제7장 계획의 실현방향

〈표 3-4〉 2012 주택지표 종합

구분	지 표		2000년	2003년	2005년	2010년	2012년	
양적 지표	주택보급률		77.4%	86.3%	91.7%	104.6%	109.7%	
	자가거주율		40.9%	47.0%	50.2%	51.4%	51.4%	
	인구 천명당 주택수		199.4	219.6	234.7	271.5	286.7	
질적 지표	주거밀도	방당 거주가구원수		0.94	0.89	0.86	0.78	0.75
		1인당 주거면적(m ²)		18.2	19.9	21.2	24.3	25.6
	편익시설	전용사용시설	입식부엌	95.0%	95.5%	99.3%	100.0%	100.0%
			수세식화장실	92.3%	93.1%	99.1%	100.0%	100.0%
			온수목욕시설	91.6%	92.5%	99.7%	100.0%	100.0%
		시설설비	난방방식	99.5%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%
	상하수도		99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	최저주거기준 미달가구 비율			23.5%	21.1%	19.1%	13.1%	10.0%
	부담 능력	소득대비주택가격(PIR)(배)			7.2	7.1	6.3	6.0
소득대비임대료(RIR)(%)			30.7	28.7	23.0	20.0		

- 주 1) 추계인구는 통계청 인구추계치 사용(통계청, 시도별 장래인구추계, 2002)
- 2) 일반가구는 추계인구를 평균가구원수로 나누어 산정, 서울시 2020 도시기본계획 가구원수 추계: 2000년 3.12명, 2005년 2.92명, 2010년 2.80명
- 3) 보통가구는 2000년: 통계청, 인구총조사; 2000, 2001~2012년: 2000년 수치에

1995년~2000년 연평균 가구증가율 0.055를 적용하여 산출

- 4) 총주택수는 통계청, 주택총조사, 2000의 주택수를 기준으로 매년도의 주택공급량을 더하여 산정
- 5) 연간 주택공급량은 2004년까지는 실제 공급량을 사용하였고, 2005년~2012년까지는 추가 주택수요 예측치를 반영하여 산정
- 6) 주택보급률은 총주택수를 보통가구로 나누어 산정, 주택수는 증가하는 반면, 보통가구는 감소 추세에 있어 주택보급률 증가속도가 빨라지고 있음
- 7) 2000년 1인당 주거면적은 통계청, 주택총조사, 2000의 연건평에 주택호수를 곱하여 계산한 주택면적을 인구로 나누어 산정
- 8) 지역별(강북, 강남, 서남) 1인당 주거면적은 신규공급 주택의 주거면적을 국민주택 규모(25.7평)로 가정하여 산정
- 9) 2002년까지의 가구수, 주택수, 주택보급률은 같은 수치를 사용함
- 10) 지표별 2012년도 목표치는 건설교통부 종합계획에 나온 목표치를 참고로 조정함. 따라서 목표수치에 따라 일부 중간수치의 조정이 이루어짐.
- 11) 난방방식은 중앙난방, 지역난방, 도시가스 보일러, 기름보일러, 프로판가스, 전기보일러, 연탄보일러 포함
- 12) 2003년 PIR, RIR은 「2004년 서울·수도권 주민주거실태 및 정책수요조사」에 의하여 조사된 2004년 수치임

3. 대전시 주택건설 진행과정¹⁰⁾

대전시의 경우, 한밭이라 불리던 한촌에 경부선 철도가 지나가게 되고 1904년 대전역사가 건설되면서부터 도시화 및 주택건설이 본격적으로 진행되는데 이러한 과정을 요약하면 다음과 같다.

철도공사와 역사의 건설 관계자들인 일본인들의 이주가 시작되어 1904년 대전천변의 황무지를 점거하여 일본인 거류지가 형성되면서, 이들에 의해서 대전의 도시 형태가 이루어지게 된다. 1909년 대전지역에는 일본인 수가 2,842명에 달하였는데, 이들은 대전역을 중심으로 지금의 회덕방향으로 가는 중동, 정동의 도로변과 금산방면으로 가는 원동, 인동 등의 도로변에 일본식 거리를 이루었다.

일인(日人)들에 의해서 건립되기 시작한 주택은 전통적인 주택평면에 일본식의 현관을 도입하여 여기에 치장을 하였다. 또한 내부공간에는 다다미가 도입되었고 외부공간에는 일본식 정원이 만들어지기도 하였다.

광복 이후 6·25사변과 1960년대의 도시산업의 급격한 발전으로 도시의 심각한 주택난 문제가 생기면서 대전지역의 주택은 대전역을 중심으로 남북축의 삼성로와 인효로, 동서축의 중앙로를 따라 도시의 기능 및 활동이 T자형의 도시 핵(Core)을 형성하면서 이곳을 중심으로 한 주변 지역인 대흥동이나 선화동, 삼성동 등에 단독주택지가 들어서게 되면서 송촌동이나 가양동의 전통주택과 혼재하게 되었다.

또한 1980년대에 들어와서는 기존의 도심에서 계룡로와 계백로를 따라 순차적으로 도시가 확장되면서 단독주택지는 오류동이나 용두동, 유천동 그리고 도마동 등으로 확산되어 1990년대까지만 해도 단독주택 지역이 우세하게 되었다.

그러나 1970년대 들어 가장동과 용전동, 태평동 등에 주공아파트가 들어서고 문화동의 삼익아파트와 태평동의 삼부아파트, 삼성동의 빌라, 맨션, 홍도동의 청룡아파트 등의 공동주택단지가 건설되기 시작하여 기존의 전통적인 주거패턴을 바꾸어 놓았다.

특히 1990년대 들어서서는 국가정책으로 추진된 둔산 신시가지 개발을 계기로

10) 윤석원(2002)의 연구내용에서 발췌(pp.6-8)

대전지역에도 둔산지역 뿐만이 아니라 관저지구나 유성, 노은동 등에 대단위 아파트가 들어서서 1995년부터는 단독주택보다는 아파트의 주택유형이 우위를 점하게 되었고 2000년에는 아파트가 단독주택의 2배를 넘어서게 되었다.

특히 단독주택의 경우는 1990년을 기점으로 오히려 줄어들고 있으며 이러한 추세는 서남부권 개발을 계기로 더욱 심화될 것으로 예상된다.

대전 지역의 연도별 주택보급률을 살펴보면 1980년대에서 90년대까지는 약 58%에서 약 61%에 불과하던 것이 아파트가 본격적으로 건립되기 시작한 95년 이후에는 급속히 증가하여 2000년에는 약 78%의 보급률을 나타내고 있다.

보급률이 좋은 지역을 살펴보면, 대체로 1980년 이후 새로 개발된 아파트 지역인 둔산지역이나 노은동, 관저동 등인 반면에 주택 보급률이 상대적으로 낮은 지역은 개발이 어려운 도심 지역인 은행동이나 선화동, 목동, 삼성동 등이다.

그러나 동구의 판암동, 중구의 오류동·태평동, 서구의 정림동, 유성구의 범동이나 구즉동 등은 비교적 도심에 가까운 위치에 있기는 하나 부분적으로 아파트 단지가 조성되어 주택보급률이 높은 지역으로 나타나고 있다.

제2절 주택관련 지표의 변화

본3장 제2절에서는 대전시의 주거환경을 진단한다라는 측면에서 대전시 주택관련지표의 변화를 살펴보고자 한다. 그동안 선행연구 등에서 검토된 주택관련 지표는 다양하며, 이러한 지표를 종합한 표는 다음과 같다.

〈표 3-5〉 주택관련 지표

구분	지 표		측정변수
양적 지표	주택보급률		가구수, 주택수
	자가점유율		가구수, 주택수
	인구 1천명당 주택호수		인구, 주택수
질적 지표	주거밀도	방당거주가구원수	가구원수, 방구성
		1인당 전용면적	전용면적, 가구원수
	구조·성능·환경	내용년한	20년 이상 경과한 주택수
		환경기준	소음, 진동, 악취 등
	편의시설	전용사용시설	부엌, 화장실, 온수공급
		시설설비	상하수도, 난방방식
시장 지표	지불능력	소득대비주택가격(PIR)	주택가격, 가구소득
		소득대비임대료(RIR)	전세가격, 가구소득
	공가율		공가수, 총주택수
	주택가격 및 임대료		주택가격지수, 전세가격지수
	주택대출비율(LTV)		주택가격, 융자금
투자 지표	주거평등도		주거관련자산의 Gini 계수
	GDP 대비 주택투자		GDP, 주택투자
투자 지표	주택부문 재정투자		주택관련정부예산

자료 : 주택종합계획(2004, 건설교통부, p.16)

상기 표에서 볼 수 있는 것과 같이 주택관련지표는 양적지표, 질적지표, 시장지표 그리고 투자지표 등으로 구분할 수 있다. 각각의 지표에 대한 내용을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

우선 양적지표의 경우, 주택보급률, 자가점유율 그리고 인구 1천명당 주택호수 등의 지표가 있으며, 이러한 지표의 의미는 다음과 같다.

- 국토해양부(2008)에 따르면 기존의 주택보급률은 가구 및 주택에 대한 정의상의 문제와 가구구조 및 가구원수 변화에 따라 수급상황, 주거수준 등을 정확하게 반영하기 어려웠으나 새로운 주택보급률에서는 다가구 구분거처수와 현행 보통가구로 산정하고 있는 가구수를 1인가구를 포함하는 일반가구로 대체하여 주택보급률 산정방식을 보완하였기 때문에 주거현실을 보다 충실히 반영할 수 있을 것으로 기대된다고 보았다. 다만, 新주택보급률은 이전의 산정방식과 다르게 계산되기 때문에 기존의 시계열적 흐름을 파악할 수 있는 현행 기준에 의한 주택보급률도 병행하여 살펴봐야 할 것이다.
- 인구 1천명당 주택호수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표이나, 가구가 아닌 인구수별로 주택보급을 측정하므로 종전 주택보급률의 가구정의에서는 보통가구(1인가구 등 제외)를 사용하며, 주택의 범위에 다가구주택이 1호로 계산되고 오피스텔 등이 제외하고 산정되는 한계점의 보완이 가능하다.
- 자가점유비율의 의미는 특정국가 또는 특정지역에 있어 주택재고가 그곳에 거주하고 있는 가구들의 수에 비하여 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는 지를 총괄적으로 보여주는 주택보급률의 양적지표로서만의 기능적 한계점을 보완하는 역할을 한다. 주택보급률이 비슷한 지역이라도 상이한 자가점유비율이 나타나는 지역이 있을 경우 양 지역 간의 점유하는 주민들의 주택의 개념에 대한 사고방식이나 외지 거주자의 비율, 다주택자의 비율, 전월세 비율, 잠재수요자 파악과 같은 각종 거주형태, 구조, 배분비율 등을 알 수 있는 지표로 활용된다.

질적지표로서 1가구/1인당 평균사용방수와 주거면적은 주거밀도를 나타내는 대표적인 지표로써 주거의 질적 수준을 보여준다. 또한 시장지표로는 연소득대비 주택구입가격 비율(PIR)과 월소득대비 월상환액 비율(PTI), 부동산 가격 대비 대출금액 비율(LTV), 주택가격지수, 주택전세지수 등이 있으며, PIR과 PTI는 주거비부담 수준을 보여준다.

본 연구에서는 <표 3-5>에서 제시된 지표 중 자료적 접근이 가능한 지표에 대한 진단을 실시하였다.

1. 양적지표

1) 주택보급률

전국 주요지역의 주택보급률을 기존의 산출방식과 새로운 산출방식으로 살펴보면 다음과 같다.

우선 기존의 산출방식인 보통가구를 기준으로 산출한 주택보급률을 살펴보면, 전국의 2005년 주택보급률은 105.9%이며, 이어 2006년과 2007년의 주택보급률은 107.1%와 108.1%로서 상승추세에 있는 것으로 나타났다.

<표 3-6> 주택보급률 : 기존 산출방식

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	‘05년도 (인구주택총조사)			‘06년도(추계)			‘07년도(추계)		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	12,490.5	13,222.6	105.9	12,633.7	13,534.1	107.1	12,760.4	13,793.2	108.1
수도권	5,975.7	5,781.8	96.8	6,098.5	5,908.9	96.9	6,207.2	6,014.8	96.9
서울	2,587.5	2,321.9	89.7	2,596.8	2,369.7	91.3	2,604.8	2,391.0	91.8
부산	953.9	967.1	101.4	952.8	993.4	104.3	951.8	1,005.4	105.6
대구	658.3	608.9	92.5	661.4	618.8	93.6	664.1	636.1	95.8
인천	672.5	723.6	107.6	679.2	733.6	108.0	685.1	758.6	110.7
광주	367.6	379.3	103.2	373.3	396.2	106.1	378.2	407.9	107.9
대전	372.5	379.9	102.0	379.4	394.6	104.0	385.3	404.7	105.0
울산	277.4	276.6	99.7	281.3	281.1	99.9	284.7	291.5	102.4
경기	2,715.7	2,736.2	100.8	2,822.5	2,805.5	99.4	2,917.4	2,865.2	98.2
강원	389.6	493.9	126.8	389.8	510.3	130.9	390.0	518.9	133.0
충북	381.8	456.2	119.5	383.3	468.9	122.3	384.6	481.1	125.1
충남	491.8	634.9	129.1	495.0	662.3	133.8	497.8	680.6	136.7
전북	476.6	598.2	125.5	473.3	610.8	129.1	470.5	621.1	132.0
전남	496.0	671.3	135.4	488.8	679.0	138.9	482.8	688.1	142.5
경북	696.7	877.8	126.0	693.3	886.8	127.9	690.4	898.0	130.1
경남	814.6	943.2	115.8	823.4	965.0	117.2	831.0	986.1	118.7
제주	138.1	153.4	111.1	140.2	158.0	112.7	142.1	159.0	111.9

* 자료 : 국토해양부

수도권의 주택보급률은 2005년 96.8%에서 2006년 96.9%, 2007년 96.9%로서 변동이 거의 없는 것으로 나타났다.

한편 대전시의 주택보급률을 살펴보면, 2005년의 경우 102.0%에서 2006년 104.0% 그리고 2007년의 경우 105.0%로 약간의 증가추세를 보이고 있다. 타광역시와 비교해 볼 때, 대전시의 주택보급률은 2007년 기준 인천시, 광주시, 부산시 다음의 순으로 나타났다. 즉 대전시의 주택보급률은 다른 광역시에 비해 평균적 순위를 갖는다고 볼 수 있다.

기존 방식에 의한 대전시 주택보급률을 보다 상세하게 살펴보면 다음과 같다. 표에서 볼 수 있는 것과 같이 대전시 주택보급률은 지속적으로 상승하고 있으며, 특히 2005년을 기점으로 100%를 넘어서고 있다. 2007년 기준으로 볼 때, 구별 주택보급률을 살펴보면, 동구의 주택보급률이 121.5%로 가장 높고, 유성구 109.3%, 중구 105.9%, 대덕구 103.4%이며 서구의 보급률이 94.9%로 가장 낮은 수준으로 나타났다.

<표 3-7> 대전시 주택보급률 변화

(단위 : 호)

구분	가구수	주택수	주택보급률(%)
2000	358,833	346,188	96.5
2001	367,449	353,598	96.2
2002	368,555	363,814	98.7
2003	375,013	369,798	98.6
2004	383,942	382,313	99.6
2005	372,544	379,897	102.0
2006	379,357	394,632	104.0
2007	385,295	404,691	105.0
동 구	58,851	71,493	121.5
중 구	69,889	74,036	105.9
서 구	138,588	131,506	94.9
유성구	62,791	68,626	109.3
대덕구	57,073	59,030	103.4

자료 : 대전시청 주택정책과

주 : 가구수 = 총가구 - 단독가구 - 비혈연가구 - 집단거주가구 - 외국인가구

<표 3-8>은 새로운 주택보급률 산정방식에 의해 산출된 결과이다. 즉 일반가구를 기준으로 주택보급율을 산출한 결과라고 할 수 있다. 이 결과를 살펴보면, 전국의 주택보급률은 2005년 기준 98.3%, 2006년 99.2%, 2007년 99.6% 그리고 2008년 100.7%로서 기존 방식에 의한 결과에 비해 2005년 기준 7.6%가 낮음을 알 수 있다. 그리고 2008년을 기점으로 100%를 넘어섬을 볼 수 있다.

대전시의 주택보급률을 살펴보면, 2005년 97.0%, 2006년 98.3%, 2007년 98.8%, 2008년 98.5%로서 전국 수준에 미달하는 것으로 나타났고, 광역시에서는 서울시를 제외하면 가장 낮은 주택보급률을 보이고 있다. 이러한 결과는 대전시가 다른 시에 비해 1인가구나 또는 5인 이하 비혈연가구가 많음을 반증한다고 할 수 있다. 또한 주택보급률이 100%에 미치지 못함으로서, 주택보급률 상으로만 볼 경우, 향후 주택의 공급이 요구된다고 할 수 있다.

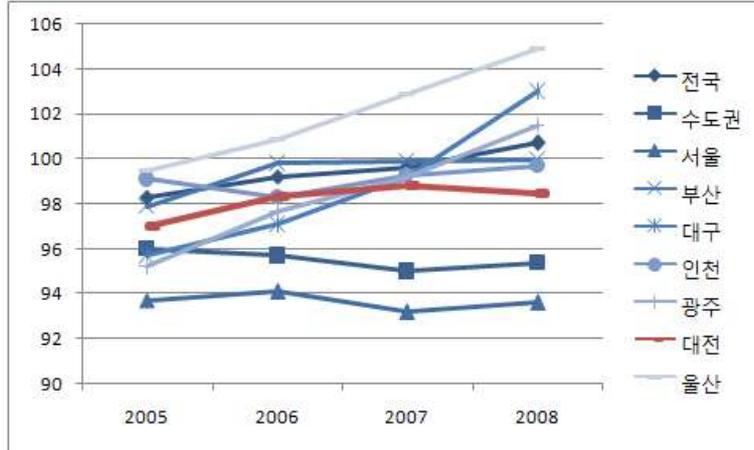
<표 3-8> 시도별 주택보급률 : 신주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	'05년도 (인구주택총조사)			'06년도(추계)			'07년도(추계)			'08년도(추계)		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	15,887.1	15,622.5	98.3	16,105.0	15,977.7	99.2	16,363.6	16,294.8	99.6	16,618.9	16,733.1	100.7
수도권	7,462.1	7,165.0	96.0	7,628.1	7,301.9	95.7	7,812.9	7,419.0	95.0	7,994.4	7,624.7	95.4
서울	3,309.9	3,102.2	93.7	3,349.7	3,151.1	94.1	3,403.2	3,172.3	93.2	3,453.6	3,231.7	93.6
부산	1,186.4	1,161.0	97.9	1,189.8	1,187.0	99.8	1,199.8	1,198.1	99.9	1,209.5	1,209.4	100.0
대구	814.6	779.7	95.7	817.4	793.7	97.1	823.4	816.9	99.2	829.3	853.9	103.0
인천	823.0	815.3	99.1	839.5	825.5	98.3	857.4	851.3	99.3	875.2	872.4	99.7
광주	460.1	437.8	95.2	467.5	456.5	97.7	473.6	470.0	99.2	479.6	486.6	101.5
대전	478.9	464.5	97.0	488.6	480.5	98.3	497.9	491.7	98.8	507.1	499.4	98.5
울산	339.1	337.5	99.5	340.6	343.6	100.9	346.9	357.1	102.9	353.3	370.6	104.9
경기	3,329.2	3,247.5	97.5	3,439.0	3,325.4	96.7	3,552.4	3,395.5	95.6	3,665.6	3,520.6	96.0
강원	520.6	541.5	104.0	522.2	560.5	107.3	524.8	571.6	108.9	527.5	582.7	110.5
충북	505.2	520.1	102.9	509.5	536.1	105.2	514.6	553.0	107.5	519.7	568.0	109.3
충남	659.9	685.3	103.8	668.5	715.9	107.1	678.5	737.5	108.7	688.5	761.1	110.5
전북	620.0	638.4	103.0	617.5	653.4	105.8	616.7	666.2	108.0	616.2	682.1	110.7
전남	666.3	692.3	103.9	660.6	700.2	106.0	658.1	709.7	107.8	655.8	720.5	109.9
경북	938.8	965.4	102.8	944.1	985.4	104.4	948.8	1,014.6	106.9	953.5	1,047.8	109.9
경남	1,056.0	1,062.1	100.6	1,069.6	1,086.1	101.5	1,083.5	1,111.1	102.5	1,097.6	1,145.7	104.4
제주	179.2	172.0	96.0	181.2	177.0	97.7	184.0	178.3	96.9	186.8	180.6	96.7

- 인구주택총조사가 없는 연도의 가구수(일반가구)는 통계청의 「장래가구 추계」 결과의 시도별 연간 증가율을 적용하여 추계
 - 주택수(다가구 구분거처 반영)는 '05년도를 기준으로 매년도의 사용검사 주택수(+)와 멸실주택수(-)를 시·도로부터 제출받아 산정
- 출처 : 2009년도 주택종합계획(2009, 국토해양부)

<그림 3-1> 우리나라 주요 도시의 주택보급률 변화



2) 자가점유율

전국 및 주요지역의 자가점유비율을 살펴보면, 전국의 자가점유비율은 1995년 53.3%에서 2000년 54.2% 그리고 2005년 55.6%로서 점차 증가추세에 있다. 하지만 전국적으로 볼 때 가구의 약 절반 수준이 아직 본인의 주택을 소유하지 않고 있음을 알 수 있다.

대전시의 자가점유비율을 살펴보면, 1995년 50.6%에서 2000년 51.2% 그리고 2005년 52.0%로서 전국의 자가점유비율에 비해서 낮은 수준이며, 특히 다른 광역시에 비해 자가의 증가추세가 매우 미약한 것으로 나타났다. 즉 타광역시의 경우 자가점유비율의 증가추세가 높는데 비해 대전시의 자가점유비율의 변화가 미미함을 알 수 있다. 이와 같은 원인에 대해서는 보다 심도 있는 연구가 필요할 것으로 보인다.

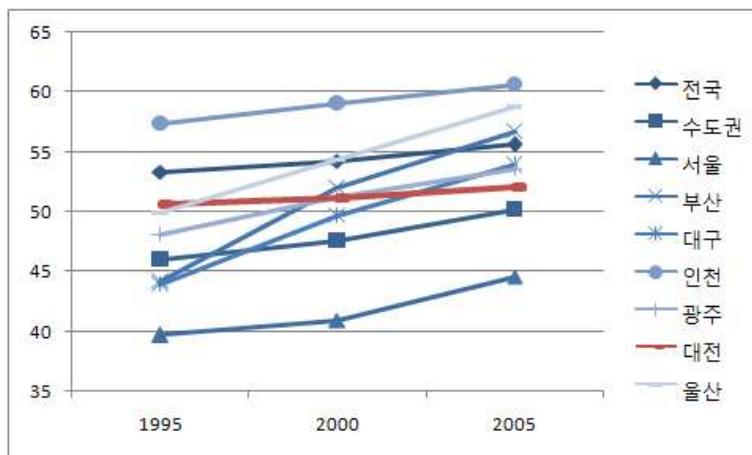
〈표 3-9〉 자가점유비율

(단위 : %)

구분	1995년	2000년	2005년
전국	53.3	54.2	55.6
수도권	46.0	47.6	50.2
서울	39.7	40.9	44.6
부산	44.2	52.0	56.7
대구	43.9	49.7	53.9
인천	57.4	59.1	60.6
광주	48.1	51.2	53.6
대전	50.6	51.2	52.0
울산	49.9	54.3	58.8
경기	51.0	52.1	53.2
강원	63.0	59.2	57.9
충북	65.1	61.6	60.2
충남	72.5	66.1	62.9
전북	69.0	65.6	65.7
전남	74.5	70.7	69.5
경북	68.7	67.1	66.6
경남	62.9	62.9	62.6
제주	57.9	55.4	54.8

자료 : 「인구주택총조사」 (2005, 통계청 사회통계국 인구조사과)

〈그림 3-2〉 주요도시의 자가점유율



한편 대전시의 점유형태별 가구의 분포를 보다 상세하게 살펴보면 다음의 <표 3-10>과 같다.

표에서 볼 수 있는 것과 같이, 2005년 기준 대전시 5개 구의 점유형태를 보면, 자가의 경우 중구가 58.2%로 가장 높고, 상대적으로 유성구가 47.4%로 가장 낮은 상태를 보이고 있다. 전세의 경우, 일반적으로 자가와 상대적이라고 할 수 있는데 유성구의 전세 비중이 26.3%로서 가장 높고, 중구의 전세비중이 20.7%로 가장 낮게 나타났다. 다음으로는 보증부월세의 점유비중이 높는데, 동구의 보증부월세가 20.0%로 5개 구중 가장 높고, 중구의 경우 13.6%로 보증부월세의 점유비중이 5개 구중 가장 낮은 것으로 나타났다.

<표 3-10> 대전시 점유형태별 가구

(단위 : 가구, %)

구 분	합 계	자 가	전 세	보증부월세	무보증부	월세(사글세)	무 상	미 상
1990	262,193	113,083	90,120	10,791	-	39,751	8,448	-
	100.0	43.1	34.4	4.1		15.2	3.2	
1995	357,814	181,051	110,655	31,572	8,735	16,214	9,587	-
	100.0	50.6	30.9	8.8	2.4	4.5	2.7	
2000	413,758	211,894	119,705	48,380	10,879	10,759	11,963	178
	100.0	51.2	28.9	11.7	2.6	2.6	2.9	0.0
2005	478,865	248,846	110,473	86,624	11,693	8,821	12,408	-
	100.0	52.0	23.1	18.1	2.4	1.8	2.6	
동 구	80,982	38,741	16,824	16,174	3,566	3,638	2,039	-
	100.0	47.8	20.8	20.0	4.4	4.5	2.5	
중 구	84,686	49,294	17,501	11,509	2,511	1,652	2,219	-
	100.0	58.2	20.7	13.6	3.0	2.0	2.6	
서 구	168,736	87,501	40,503	33,529	2,530	1,532	3,141	-
	100.0	51.9	24.0	19.9	1.5	0.9	1.9	
유성구	72,741	34,508	19,161	13,610	1,615	744	3,103	-
	100.0	47.4	26.3	18.7	2.2	1.0	4.3	
대덕구	71,720	38,802	16,484	11,802	1,471	1,255	1,906	-
	100.0	54.1	23.0	16.5	2.1	1.7	2.7	

자료 : 통계청 『인구주택총조사보고서』

주 : 빈집 미포함

3) 인구 1천명당 주택호수

최근 주거환경의 수준을 평가하는 지표로서 많이 이용되고 있는 인구 1천명당 주택호수를 살펴보면 <표 3-11>과 같다. 전국적으로 볼 때, 인구 1천명당 주택수는 1985년 150.9호에서 1990년 169.5호, 1995년 214.5호, 2000년 248.7호 그리고 2005년의 279.7호로 지속적으로 증가하고 있다.

대전시의 경우 1990년 인구 1천명당 주택수는 155.5호였으나 이후 지속적으로 증가하여 1995년 220.7호, 2000년 243.8호 그리고 2005년의 경우 263.3호로 2005년을 기준으로 볼 때, 서울시나 대구시에 비해서는 높고 광주시나 울산시와 유사한 수준을 보이고 있다.

<표 3-11> 인구 1천명당 주택호수

(단위 : 호)

구 분	1985	1990	1995	2000	2005
전 국	150.9	169.5	214.5	248.7	279.7
수도권	132.1	150.6	191.2	221.6	254.0
서울	122	137.4	168.9	199.4	236.4
부산	121.6	136	177.5	226.7	274.5
대구	121	132.7	178.2	219.7	247.1
인천	140.1	175	227.4	255.4	285.9
광주	-	144.1	198.1	249.9	267.5
대전	-	155.5	220.7	243.8	263.3
울산	-	-	-	235.6	263.6
경기	150	166.1	210	236.6	262.7
강원	182.5	219.2	268.9	307.8	337.3
충북	176.2	201	256.6	288	312.4
충남	166.9	205.5	270.3	317.1	336
전북	175.4	202.3	260.8	300.7	335.3
전남	171.1	215.2	293.4	324.1	368.9
경북	191.4	221.2	270.2	302.7	336.6
경남	169.6	189.8	233.5	276.1	308.6
제주	164.8	178.7	226	248.5	288.4

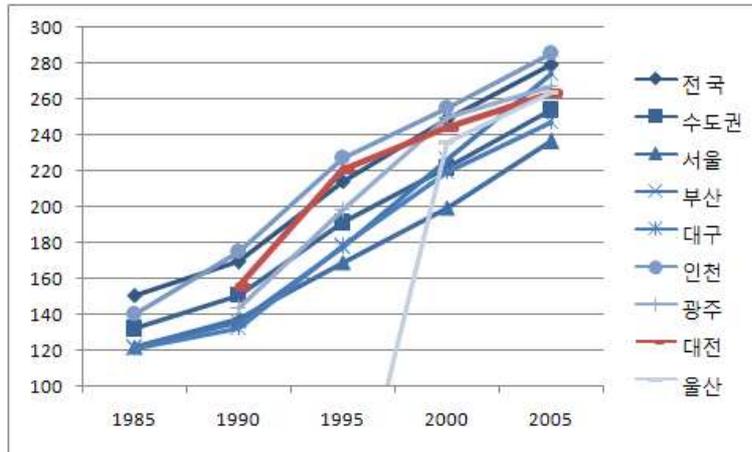
자료 : 통계청

수도권 : 「서울, 인천, 경기」를 말함

주택수 : 빈집 포함

* 울산의 경우 '95년에는 경남에 포함됨(광역시로 분리되기 전임)

〈그림 3-3〉 주요도시의 인구 1천명당 주택호수



4) 주택의 유형별 가구원수 및 주택수

대전시 주택의 유형별 주택수를 살펴보면, 1990년 기준 단독주택은 92,388호로서 전체 주택수의 58.2%를 차지하고 있으며, 아파트의 경우 전체의 30.5%, 연립주택은 6.2%, 다세대주택은 1.0%, 영업용 건물 내 주택은 4.1%를 점유하는 것으로 나타났다. 이후 단독주택의 수는 감소 및 증가를 반복하고 있으나, 전체 주택에서 차지하는 비중은 지속적으로 감소하는 경향이 뚜렷하여 1995년의 경우 전체 주택수의 31.7%, 2000년의 경우 25.9% 그리고 2005년의 경우 23.5%를 점하고 있다. 반면 아파트의 경우 증가추세가 뚜렷하여 1995년 53.4%로 급속한 증가를 이룬 뒤, 2000년에 59.7%, 2005년에는 단독주택의 약 2.7배에 해당하는 64.4%를 점하고 있어, 아파트 중심의 주거형태가 갖추어지고 있음을 알 수 있다.

기타 연립주택의 점유비중은 1995년 급속한 증가 이후 감소하였으며, 다세대주택의 경우 2005년 급속한 증가를 보이고 있으나, 전체 주택에서 차지하는 비중은 크지 않다.

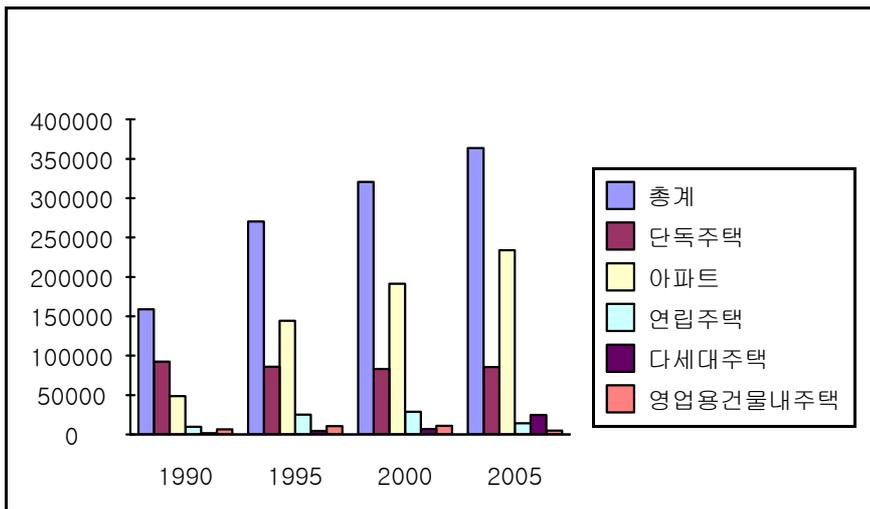
〈표 3-12〉 대전시 주택의 유형별 가구원수 및 주택수

(단위 : 명, 호, (%))

주택의 종류별	1990		1995		2000		2005	
	가구원	주택수	가구원	주택수	가구원	주택수	가구원	주택수
총계	1,008,916	158,831 (100.0)	1,230,613	270,487 (100.0)	1,320,556	320,723 (100.0)	1,394,783	363,630 (100.0)
단독주택	722,771	92,388 (58.2)	531,288	85,870 (31.7)	480,786	82,962 (25.9)	494,829	85,558 (23.5)
아파트	188,752	48,494 (30.5)	527,824	144,347 (53.4)	663,048	191,420 (59.7)	758,205	234,035 (64.4)
연립주택	42,750	9,843 (6.2)	93,963	25,219 (9.3)	99,705	28,668 (8.9)	45,313	14,183 (3.9)
다세대주택	6,892	1,550 (1.0)	15,475	4,388 (1.6)	23,292	6,868 (2.1)	77,176	24,949 (6.9)
영업용 건물내 주택	47,751	6,556 (4.1)	62,063	10,663 (3.9)	53,725	10,805 (3.4)	19,260	4,905 (1.3)

자료 : 통계청

〈그림 3-4〉 대전시 주택의 유형별 주택수



대전시 5개 구별 주택유형은 <표 3-13>과 같다. 표에서 볼 수 있는 것과 같이 서구와 유성구에서는 아파트의 점유비중이 70% 이상으로 높은 반면 동구와 중구의 단독주택 비중은 34.87%와 29.47%로서 타 구에 비해 높은 비중을 차지하고 있다.

<표 3-13> 대전시 5개 구별 주택의 유형별 가구원수 및 주택수

(단위 : 호, (%))

구 분	합 계	단독주택		아 파 트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내
			다가구주택				
2005	379,897 (100.00%)	89,323 (23.51%)	11,374 (2.99%)	242,475 (63.83%)	15,974 (4.20%)	26,978 (7.10%)	5,147 (1.35%)
2006	394,632 (100.00%)	88,932 (22.54%)	23,711 (6.01%)	257,416 (65.23%)	15,977 (4.05%)	27,113 (6.87%)	5,194 (1.32%)
2007	404,691 (100.00%)	89,993 (22.24%)	23,955 (5.92%)	266,976 (65.97%)	16,069 (3.97%)	27,247 (6.73%)	4,410 (1.09%)
동 구	71,493 (100.00%)	24,932 (34.87%)	4,879 (6.82%)	37,497 (52.45%)	3,011 (4.21%)	6,012 (8.41%)	41 (0.06%)
중 구	74,036 (100.00%)	21,817 (29.47%)	5,293 (7.15%)	41,633 (56.23%)	2,806 (3.79%)	6,391 (8.63%)	1,389 (1.88%)
서 구	131,506 (100.00%)	21,050 (16.01%)	7,691 (5.85%)	101,025 (76.82%)	3,701 (2.81%)	4,551 (3.46%)	1,179 (0.90%)
유성구	68,626 (100.00%)	10,307 (15.02%)	1,942 (2.83%)	50,201 (73.15%)	4,228 (6.16%)	3,008 (4.38%)	882 (1.29%)
대덕구	59,030 (100.00%)	11,886 (20.14%)	4,150 (7.03%)	36,617 (62.03%)	2,323 (3.94%)	7,285 (12.34%)	919 (1.56%)

자료 : 대전시청 주택정책과

2. 질적지표

1) 주거밀도

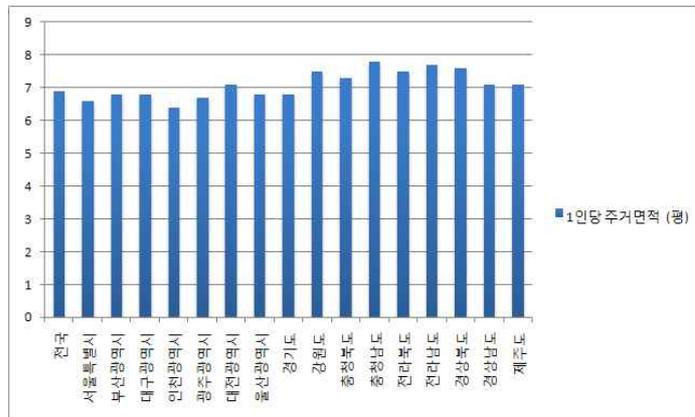
주택지표 중 대표적인 질적지표라고 할 수 있는 주거밀도를 정리하면 <표 3-14>와 같다. 가구당 평균사용방수를 보면, 전국 평균이 2000년 기준 3.4개이며 2005년의 경우 3.6개로서 0.2개 증가하였다. 대전시의 경우 2000년 가구당 평균사용방수는 3.5개로 전국 평균보다 0.1개 높은 수치를 보이고 있으며, 이후 2005년에는 3.6개로서 전국평균 수준으로 나타나고 있다. 광역시의 경우 3.5개에서 3.7개의 값을 보여주고 있다.

<표 3-14> 주택의 질적지표 변화

행정 구역별	2000년				2005년			
	가구당 평균인원수 (명)	가구당 평균사용방수 (개)	가구당 주거면적 (평)	1인당 주거면적 (평)	가구당 평균인원수 (명)	가구당 평균사용방수 (개)	가구당 주거면적 (평)	1인당 주거면적 (평)
전국	3.1	3.4	18.9	6	2.9	3.6	20	6.9
서울	3.1	3.3	17.8	5.7	2.9	3.5	19.1	6.6
부산	3.2	3.4	18.3	5.8	2.9	3.6	19.6	6.8
대구	3.2	3.5	19	6	3	3.7	20	6.8
인천	3.2	3.4	18.6	5.8	3	3.5	19.1	6.4
광주	3.2	3.6	19.3	6	3	3.7	19.9	6.7
대전	3.2	3.5	19.9	6.2	2.9	3.6	20.6	7.1
울산	3.2	3.3	19	5.9	3	3.6	20.2	6.8
경기	3.3	3.4	19.3	5.9	3	3.6	20.6	6.8
강원	2.9	3.3	19.4	6.6	2.7	3.6	20.2	7.5
충북	3.1	3.4	19.7	6.5	2.8	3.6	20.1	7.3
충남	3	3.4	21	7	2.7	3.6	21.3	7.8
전북	3	3.4	19.9	6.6	2.8	3.7	20.7	7.5
전남	2.9	3.4	19.1	6.6	2.6	3.8	20.3	7.7
경북	2.9	3.3	19.2	6.5	2.6	3.6	20.1	7.6
경남	3	3.5	18.7	6.2	2.8	3.7	19.8	7.1
제주	3.2	3.7	19.2	6	2.9	3.9	20.4	7.1

자료 : 통계청

〈그림 3-5〉 2005년 전국 시·도별 1인당 주거면적



2000년 1인당 주거면적은 전국평균이 6.0평이며 이후 2005년에는 6.9평으로 5년간 0.9평이 증가하였다. 대전시의 경우 2000년 1인당 주거면적이 6.2평 그리고 2005년의 경우 7.1평으로 다른 광역시에 비해 가장 높은 수준으로 나타나, 다른 시에 비해 주거환경이 상대적으로 양호한 것으로 나타났다.

대전시 소유방수별 가구수를 구체적으로 살펴보면, <표 3-15>와 같다.

〈표 3-15〉 대전시 소유방수별 가구수

(단위 : 가구)

구 분	합 계	1개	2개	3개	4개	5개	6개 이상
1990	262,193	69,139	62,133	59,937	46,546	18,839	5,599
1995	270,487	1,830	8,014	52,631	125,226	29,970	52,816
2000	413,758	43,295	37,998	98,746	172,707	43,291	17,721
2005	478,865	38,265	44,471	107,760	210,383	55,638	22,348
동 구	80,982	6,921	10,246	23,010	28,745	9,038	3,022
중 구	84,686	3,343	7,869	18,271	37,258	12,733	5,212
서 구	168,736	16,769	12,602	33,845	78,067	20,006	7,447
유성구	72,741	8,217	7,079	13,056	32,462	6,706	5,221
대덕구	71,720	3,015	6,675	19,578	33,851	7,155	1,446

자료 : 통계청 「인구주택총조사보고서」

3. 시장지표

시장지표로는 지불능력, 공가율, 주택가격 및 임대료, 주택대출비율, 주거평등도 등이 있으며, 이중 자료적 접근이 가능한 연소득대비 주택구입가격비(P.I.R), 주택구입가격대비 대출액 비율(L.V.R), 월소득대비 월상환액비율(P.I.R) 그리고 한계부담율(M.A.R)을 정리하면 <표 3-16>과 같다. 한편 이러한 자료는 시·도 등과 같은 지역적 자료의 접근이 어렵기 때문에 전국적 추이만을 살펴보도록 한다.

연소득대비 주택구입가격비율을 살펴보면 1997년 4.6에서 증가추세에 있는데, 2000년의 경우 5.0 그리고 2002년에는 5.5, 2006년에는 6.4를 나타내고 있어, 주택가격의 부담 또는 주택구입의 어려움을 엿볼 수 있다.

<표 3-16> 시장지표

(단위 : %)

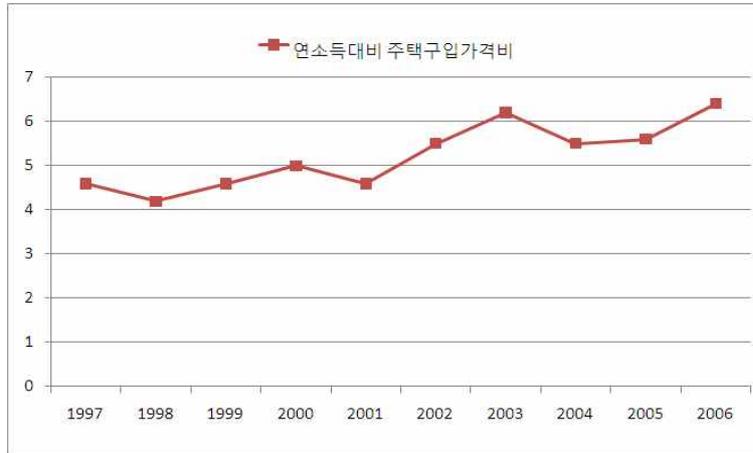
년도 (year)	연소득대비 주택 구입가격비율(Pric e Income Ratio)	주택구입가격대비 대출액비율(Loan To Value Ratio)	월소득대비 월상환액 비율(Payment To Income Ratio)	한계부담율 (Marginal Afford ability Rate)
1993	-	27.9	-	19.7
1994	-	26.8	-	20.3
1995	-	26.4	-	18.9
1996	-	25	-	19.2
1997	4.6	26.2	-	19.4
1998	4.2	27.1	-	20.4
1999	4.6	28	-	21.3
2000	5.0	33.9	-	20.6
2001	4.6	38.3	-	22.2
2002	5.5	32.10	12.30	21.2
2003	6.2	32.40	14.90	24.4
2004	5.5	36.89	15.96	23.6
2005	5.6	38.2	17.6	21.9
2006	6.5	38.5	18.0	23.1

자료 : 「주택금융수요실태조사」(국민은행)

주택구입가격 대비 대출액비율의 경우도 지속적인 증가추세를 보이고 있는데, 1993년 27.9에서 2000년 33.9 그리고 2006년의 경우는 38.5로 나타났다.

또한 월소득대비 월상환액비율의 경우도 2002년 12.30에서 지속적으로 증가하여 2006년 18.0을 보여 다른 지표에서 볼 수 있는 것과 같이 주택구입 및 유지과정에서 국민의 부담이 점차 가중되고 있음을 알 수 있다.

<그림 3-6> 연소득대비 주택구입 가격비



제3절 시민의 주거환경 만족도

1. 조사개요 및 조사대상 세대주의 일반현황

본 연구에서는 대전시민의 주거환경에 대한 만족도를 조사하여, 향후 주택정책 및 계획 수립 시 기초 자료를 제공하고자 한다.

본 조사는 대전시민을 대상으로 실시하였으며, 공간적으로 대전시민 전체의 의견을 조사하기 위하여, 2009년 기준 5개구 및 76개 행정동의 인구수에 비례한 설문조사대상 규모(410매)를 설정하고, 일정교육에 의해 숙달된 전문 조사요원에 의해 면접방식에 의한 조사를 실시하였다. 조사기간은 2009년 7월 20일부터 7월 29까지 10일이다.

해당 구별 설문조사대상은 동구 66매, 중구 73매, 서구 141매, 유성구 70매, 대덕구 60매 등 총 410매이다.

타조사와 달리 주택관련 조사는 세대주의 영향을 많이 받기 때문에 설문대상자의 세대주에 대한 조사를 실시하였으며 그 결과는 <표 3-17>과 같다. 설문대상 세대주의 일반현황을 살펴보면, 남자가 386명으로 전체의 94.1%를 차지하고 있으며, 나이의 경우 20대 이하가 2.2%, 30대가 23.4%, 40대가 49.0%, 50대가 22.2%, 60대가 2.4% 그리고 70대 이상이 0.7%로 구성되어 있다.

학력측면에서는 초·중학교 졸업이 전체의 2.9%, 고등학교 졸업이 35.1%, 대학교 졸업이 53.7% 그리고 대학원 이상이 8.3%이다.

직업의 구분은 농림어업 1.5%, 자영업 24.9%, 일반공무원 6.4%, 군인 1.2%, 사무직·전문직 46.4%, 판매·영업직 8.9%, 일용근로직 4.9%, 기타가 5.7%이다.

<표 3-17> 설문대상 세대주의 일반현황

구 분		빈 도	퍼센트(%)
성별	남자	386	94.1
	여자	24	5.9

	합 계	410	100.0
나이	29세 미만	9	2.2
	30 ~39세	96	23.4
	40 ~49세	201	49.0
	50 ~59세	91	22.2
	60 ~69세	10	2.4
	70세 이상	3	0.7
	합 계	410	100.0
학력	초·중학교	12	2.9
	고등학교	144	35.1
	대학교	220	53.7
	대학원 이상	34	8.3
	합 계	410	100.0
직업	농림어업	6	1.5
	자영업	101	24.9
	일반공무원	26	6.4
	군인	5	1.2
	사무직·전문직	188	46.4
	판매·영업직	36	8.9
	일용근로직	20	4.9
	기타	23	5.7
	합 계	405	100.0

<그림 3-7> 설문조사 대상자의 연령 및 직업 분포



2. 주택 및 주거유형

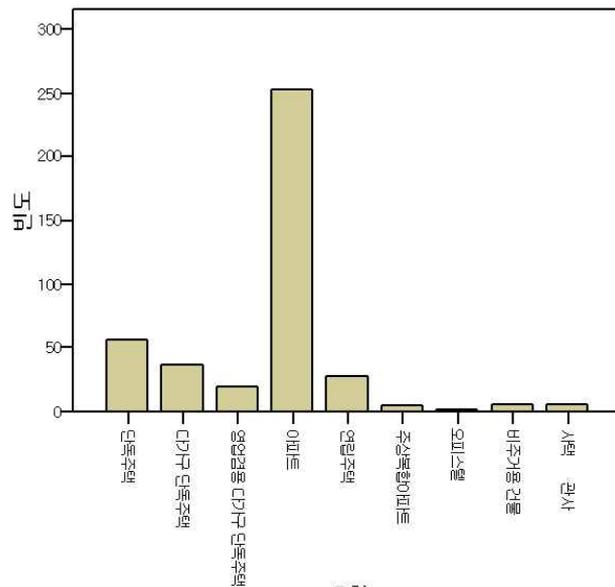
1) 주택 유형

대전시민 410명에 대한 주택유형을 조사한 결과, 전체 조사대상자의 61.7%인 253명이 아파트에 거주하고 있어 가장 대표적인 주택유형이라고 할 수 있다. 다음으로 는 단독주택으로 전체의 13.9%인 57명이 거주하고 있으며, 다가구에는 8.8%, 연립 주택의 경우도 6.6%로 나타났다.

〈표 3-18〉 주택의 유형

구분	합계	단독 주택	다가 구	영업 용다 가구	아파 트	연립 주택	주상 복합	오피 스텔	비주 거용 건물	사택 관사
빈도	410	57	36	19	253	27	4	2	6	6
비중 (%)	100.0	13.9	8.8	4.6	61.7	6.6	1.0	0.5	1.5	1.6

〈그림 3-8〉 설문대상자의 주택유형 분포



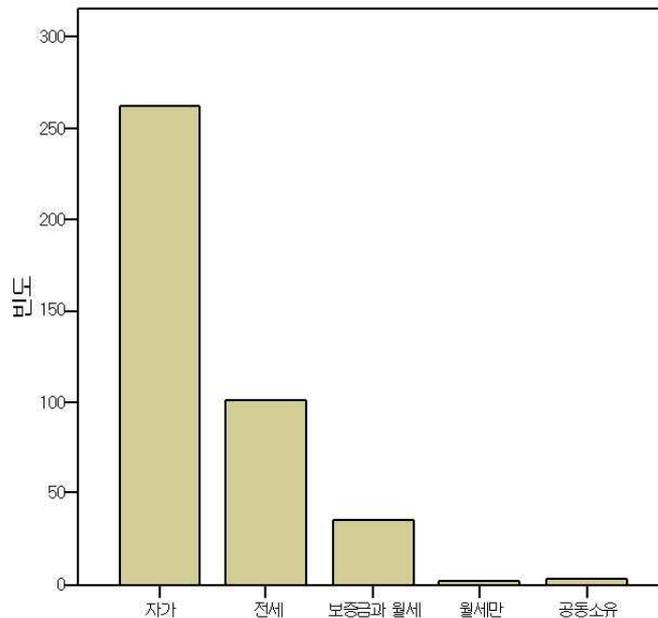
2) 주거 유형

404명의 조사대상에 대한 주거유형을 조사한 결과, 주택의 자가소유자는 전체의 65.1%인 263명이었으며, 전세는 101명으로 전체 대상자의 25.0%를 점하고 있다. 보증금과 월세는 8.5%, 월세와 공동소유는 각각 0.5%와 0.7%로서 미미하다고 할 수 있다.

〈표 3-19〉 주거의 유형

구 분	합계	자가	전세	보증금과 월세	월세	공동소유
빈 도	404	263	101	35	2	3
비중(%)	100.0	65.1	25.0	8.5	0.5	0.7

〈그림 3-9〉 설문대상자의 주거유형 분포



3. 주거 및 주택의 만족도 조사결과

1) 주택 품질

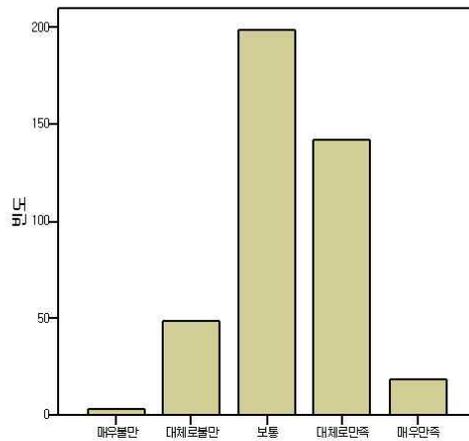
주택의 면적, 주택의 방수, 주택 내 주방 등 시설, 방 등 공간배치, 주택의 채광, 난방시설, 층간소음, 주방기구 등과 같은 주택의 품질에 대한 만족도를 조사한 결과, 조사대상자 410명중 48.5%인 199명은 보통이라고 답변하였으며, 이어서 대체로 만족이 34.6%, 대체로 불만이 11.7% 등으로 나타났다.

한편 매우 불만을 1점, 대체로 불만을 2점, 보통을 3점, 대체로 만족을 4점 그리고 매우 만족은 5점으로 설정하는 리커드 척도에 의해 볼 때, 평균적인 만족도가 3.30점으로 나타나 보통과 대체로 만족간 사이의 만족도를 보이고 있다.

〈표 3-20〉 주택품질에 대한 만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	3	48	199	142	18
비중(%)	100.0	0.7	11.7	48.5	34.6	4.4

〈그림 3-10〉 주택품질에 대한 만족도 분포



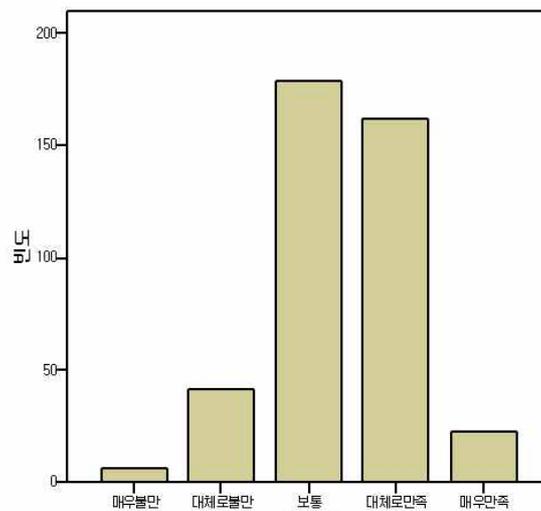
2) 접근성

시내로의 대중교통 접근성, 시외로의 광역교통 접근성, 직장까지의 접근성, 대중교통 이용상의 편의성 등과 같은 접근성 측면에서의 주거환경 조사결과, 조사대상자의 43.7%인 179명이 보통이라고 답변하였고, 162명인 39.5%가 대체적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 매우 불만과 대체로 불만적 요소를 갖는 응답자는 전체의 11.5%인 것으로 나타났다. 한편 전술한 바와 같은 5점 척도에 의한 만족도 평균값을 산출한 결과 3.37점으로 주택의 품질에 대한 만족도와 유사하게 ‘보통’ 과 ‘대체로 만족’ 사이의 만족감을 갖는 것으로 나타났다.

<표 3-21> 접근성에 대한 만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	6	41	179	162	22
비중(%)	100.0	1.5	10.0	43.7	39.5	5.4

<그림 3-11> 접근성에 대한 만족도 분포



3) 주변환경시설

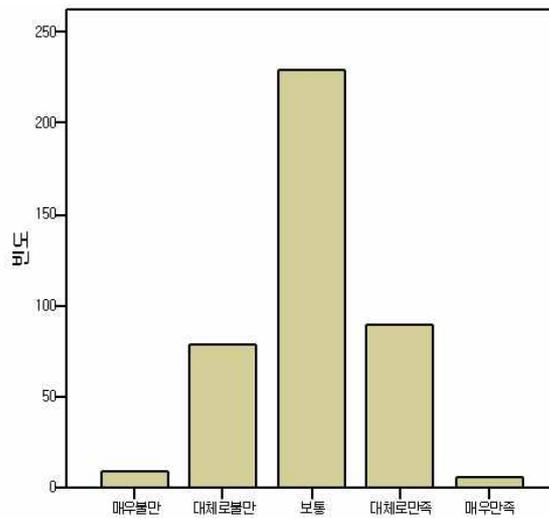
주변 녹지와 공원시설, 가로경관, 주차공간, 상가 등 서비스시설, 교육여건, 공연 문화시설, 운동레저시설, 치안 등과 같은 주변환경에 대한 만족도를 조사한 결과, 보통이라는 응답이 전체의 56.1%인 230명, 대체로 만족이 21.7% 그리고 대체로 불만이 19.0%로 나타났다. 매우 불만과 매우 만족 등은 각각 2.0%와 1.2%로 상대적으로 매우 낮게 나타났다.

주변환경시설에 대한 410명의 평균적 만족도(리커드 척도값)는 3.01로 나타나 보통적 만족감을 갖고 있는 것으로 나타났다.

〈표 3-22〉 주변환경시설에 대한 만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	8	78	230	89	5
비중(%)	100.0	2.0	19.0	56.1	21.7	1.2

〈그림 3-12〉 주변환경시설에 대한 만족도 분포



4) 사회환경

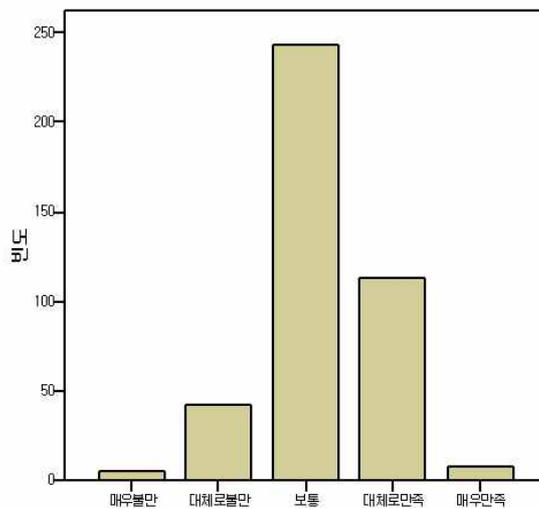
단지 이웃의 구성, 이웃 간 소통, 주거지 환경개선을 위한 주민의 상호활동, 주거지에 대한 이미지 등과 같은 사회적 환경에 대한 만족도를 조사한 결과, 전체 조사 대상자의 59.5%인 244명이 보통이라고 응답하였으며, 다음으로는 대체로 만족이 113명 27.6%로 나타났고, 대체로 불만은 42명 10.2%로 나타났다. 매우 만족과 매우 불만은 각각 1.7%, 1.0%로 나타났다.

사회환경에 대한 조사대상 시민들의 만족도 평균값(리커트척도값)은 3.19점으로 ‘보통’ 과 ‘대체로 만족’ 간 사이의 만족도를 갖는 것으로 나타났다.

〈표 3-23〉 사회환경에 대한 만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	4	42	244	113	7
비중(%)	100.0	1.0	10.2	59.5	27.6	1.7

〈그림 3-13〉 사회환경에 대한 만족도 분포



5) 경제환경

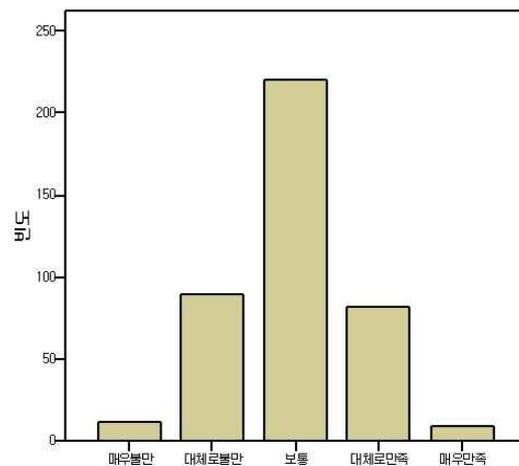
주택의 유지관리비용, 주택의 투자가치 등과 같은 주거지의 경제적 환경에 대한 만족도를 조사한 결과, 보통이라는 응답이 전체의 53.9%인 221명, 대체로 불만이 21.7%인 89명, 대체로 만족이 19.8%인 81명 등으로 나타났다. 매우 만족은 2.0%인 8명, 매우 불만은 2.7%인 11명 등으로 나타나, 전체적으로 만족도가 보통인 것으로 나타났다.

경제환경에 대한 조사대상자 시민의 평균적 만족도 값(리커드척도값)은 2.97로 나타나 이전의 다른 주거요소와 달리 ‘보통’ 과 ‘대체로 불만’ 간 사이의 만족도를 나타내고 있다.

<표 3-24> 경제환경에 대한 만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	11	89	221	81	8
비중(%)	100.0	2.7	21.7	53.9	19.8	2.0

<그림 3-14> 경제환경에 대한 만족도 분포



6) 종합만족도

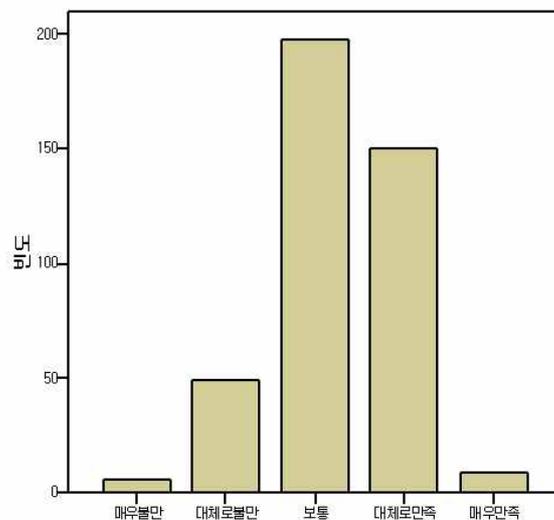
주택의 품질, 접근성, 주변환경 및 시설, 사회환경, 경제적 환경 등 5개 분야를 모두 고려하는 종합적 만족도를 조사한 결과, 보통이 48.3%인 198명, 대체로 만족이 36.6%인 150명, 대체로 불만이 12.0%인 49명, 매우 만족이 2.0%인 8명, 매우 불만이 1.2%인 5명 등으로 나타났다.

주거환경에 대한 종합적 만족도값(리커트척도값)은 3.26점으로 앞에서 살펴본 개별 요소와 유사하게 ‘보통’ 과 ‘대체로 만족’ 적 척도의 사이 값으로 나타났다.

〈표 3-25〉 주거환경 종합만족도

구분	합계	매우 불만	대체로 불만	보통	대체로 만족	매우 만족
빈도	410	5	49	198	150	8
비중(%)	100.0	1.2	12.0	48.3	36.6	2.0

〈그림 3-15〉 주거환경에 대한 종합만족도

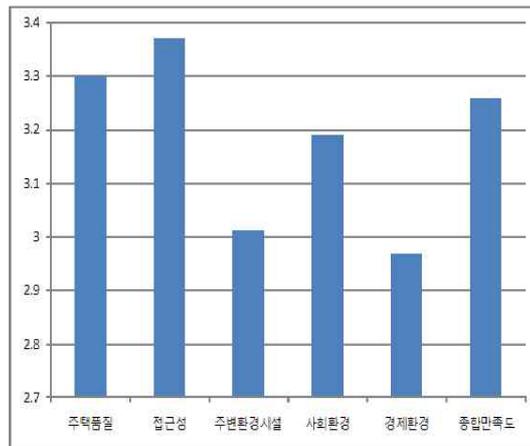


앞에서 살펴 본 주거환경에 대한 개별적 만족도를 종합하면 <표 3-26>과 같다. 표에서 볼 수 있는 것과 같이 접근성에 대한 만족도값이 3.37로 가장 높게 나타났고, 다음은 주택품질에 대한 만족도가 3.30으로 높은 것으로 나타났다. 한편 경제환경에 대한 만족도는 2.97로 가장 낮은 수준으로 나타났으며, 종합적 만족도값은 3.26으로 나타났다. 즉 공공측면에서는 주택의 유지관리 비용 감소 등과 같은 경제적 측면에 대한 보안방안 등을 모색할 필요가 있음을 시사하고 있다.

<표 3-26> 주거환경 만족도 종합

구 분	N	평균	표준편차	분산
주택품질	410	3.30	.760	.578
접근성	410	3.37	.794	.631
주변환경시설	410	3.01	.733	.537
사회환경	410	3.19	.672	.451
경제환경	410	2.97	.775	.600
종합만족도	410	3.26	.739	.545

<그림 3-16> 주택환경별 만족도



제 4 장

대전시 주택소요 검토

제1절 주택소요 추정방법론 검토

제2절 대전시 주택소요 추정

제3절 기존 연구결과와의 비교

제4장 대전시 주택소요 검토

제1절 주택소요 추정방법론 검토

본 제4장 제1절에서는 주택소요 추정에 관한 선행 연구를 고찰하여, 향후 대전시 주택소요 추정의 방법론을 설정하고자 한다. 주택소요나 수요에 대해서는 그동안 많은 선행적 연구가 진행되었다¹¹⁾. 따라서 본 연구에서는 주택소요 및 수요 추정의 근간이라고 할 수 있는 Mankiw-Weil의 연구(1989)와 국토해양부(건설교통부)에서 수립하는 주택종합계획상의 수요추정(2004) 그리고 서울시정연구원의 연구(2002)에 대해서 구체적인 방법론을 검토하며, 기타 연구들은 선행연구 종합 부분에서 통합적으로 다루고자 한다.

1. 기존 연구에서의 주택소요 추정방법

1) Mankiw-Weil의 연구¹²⁾

Mankiw-Weil(1989)(이하 M-W)은 인구학적 변화가 미국 주택시장을 변화시킨 주요 요인이라고 분석하면서, 1950년대 베이비 붐 세대가 1970년대 주택수요 증가 및 실질주택가격 증가의 원인이었다고 주장하였다. 또한 1990년대에는 베이비 버스트 (baby bust)세대가 주택구매연령에 진입하기 시작하므로 지난 40년간보다 주택수요가 천천히 증가할 것이며, 실질주택가격도 향후 20년에 걸쳐 상당히 하락할 것이라고 추정하였다.

11) 주택의 소요와 수요의 차이점에 대해서는 본 연구의 제1장 3절 용어의 정리에서 구분한 바 있다. 한편 선행연구에서 주택의 소요와 수요 부분을 구분하여 연구를 진행한 경우도 있으나, 통합적으로 진행한 연구도 많기 때문에 본 연구에서도 이들 연구를 통합적으로 검토한다. 또한 본 연구가 대전시 주택소요 추정을 목적으로 하고 있다라는 점에서 주택소요 측면에서 연구 및 내용을 기술토록 한다.

12) 정의철·조성진(2005, pp.38-39)의 연구내용을 정리하였으며, M-W의 연구에 대한 비판은 정홍재(2006)의 연구를 참조하기 바람

그들은 장기주택수요를 추정에는 많은 요인들이 영향을 미치게 될 것이므로 그것들을 모두 예측하여 추정한다는 것은 어려운 일이며, 특히 통계적 추정치가 수집자료 이상의 외삽법에 의한 것이라면 그 신뢰성은 더욱 떨어질 수 있다고 주장하였다. 예를 들어 인구의 직접적 영향을 가지고 있는 출산율의 경우에도 과거 예측치와 실제 출산율과의 괴리가 컸다는 것이다. 그러나 출산율의 예측이 어렵다고 하더라도 출산 이후 성년으로서 주택수요가 발생할 때까지는 출산적 예측이 가능하기 때문에 출산 이후 성년까지 약 20년간의 주택수요 추정은 한정된 자료 내에서 비교적 정확한 예측이 가능하다는 것이다.

주택수요량은 소득, 주거비용, 가구원 수, 가구원들의 연령 등 가구특성들의 함수라고 할 수 있으나 M-W는 비교적 예측이 가능한 연령별 인구구조만을 사용하여 주택수요를 분석하였다. 분석의 궁극적 목표는 주택수요의 총량이므로, 개인의 수요에 대한 계수는 중요하지 않으며, 대신 특정 연령의 가구원을 가진 가구의 주택수요 예측치에 의미를 두고, 전 인구의 연령별 분포를 이용하여 주택수요를 추정하였다.

이를 구체적으로 설명하면 개별 가구의 주택수요(D)는 그 가구 구성원들의 주택수요의 합으로 구성되며, 각 구성원의 주택수요는 연령에 의해 결정된다고 가정한다.

$$D = \alpha_0 \sum_j Dummy0_j + \alpha_1 \sum_j Dummy1_j + \dots + \alpha_{99} \sum_j Dummy99_j \dots\dots\dots (식 1)$$

- 여기서 $Dummy\ i_j$ 는 j 가구원이 i 세대이면 1, 아니면 0의 값을 가짐. 따라서 α_i 는 i 세인 가구원의 주택수요량을 의미한다.

M-W은 1970년도 미국의 인구주택센서스 0.1% 표본 자료를 이용하여 α_i 값을 추정하였다. 종속변수 D로는 조사가구가 자가 가구인 경우 거주하는 주택의 매매가격을 이용하고 임차가구에 대해서는 월임대료의 100배를 매매가격의 추정치로 가정하였다.

1970년 자료로 추정한 결과 20세와 30세 사이에 주택수요가 급격히 늘어나고, 20세 이전에는 거의 주택수요에 기여하지 못하고 있으며, 40세 이후에는 약 1%씩

감소하는 것으로 나타났다. 1980년 자료를 이용하여 추정된 결과 α_i 값이 크게 높아졌는데 M-W은 이를 실질소득향상에 기인한 주택수요증가가 반영된 것으로 해석하였다.

추정된 α_i 값들과 각 연령별 인구를 곱하여 각 연령별 주택수요의 총량을 계산하고 그 결과를 합하여 t 년도 주택수요를 추정하였다. t 년도에 연령이 i 인 인구수를 $N(i,t)$ 라고 하면 t 년도의 총 주택수요(D_t)는 다음과 같다.

$$D_t = \sum_i \alpha_i N(i, t) \dots\dots\dots (식 2)$$

위 식으로 추정된 미국의 주택수요의 증가율은 1950년대 베이비붐 세대가 성년이 되기 시작한 1970년대부터 시작하여 1980년대에 정점에 이르는 것으로 나타났다. 또한 1950년대부터 위 식으로 예측한 1970년대 주택수요와 실제 주택수요가 매우 근사하게 나타났으며 실질가격에 있어서도 예측치와 실제 자료가 근사하게 나타났음을 검증하였다.

한편 M-W은 (식 2)에 의해 추정된 D_t 값을 총 주택수요로 사용하고 총 주택스톡 또는 실질(상대) 주택가격과 총 주택수요를 회귀분석하였다.

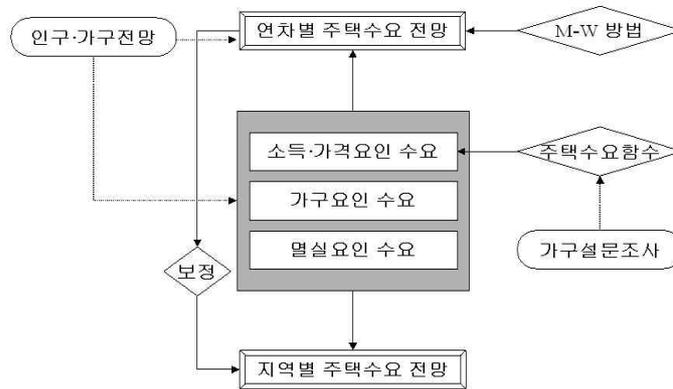
M-W은 이를 이용하여 향후 주택가격을 예측하였는데 실질주택가격은 연간 3%씩 감소할 것으로 예측되었으며, 따라서 2007년까지 실질주택가격은 47%까지 감소할 수 있음을 보였다.

2) 「주택종합계획」에서 주택수요 및 소요전망(2004, 건설교통부)

중앙정부에서 수립하는 ‘주택종합계획’에서 주택소요 및 수요의 전망방법을 정리하면 다음과 같다. 우선 주택종합계획에서는 각종 거시지표와 설문조사, 인구주택총조사 자료 등을 이용해 주택종합계획 기간 동안의 연차별, 지역별 주택수요 및 소요를 전망하고 있다.

이 계획에서는 주택소요 및 수요를 주택수요함수를 이용하는 방법과 M-W 모형을 이용하는 두 가지 측면에서 전망하고 있다. 주택수요함수를 이용하는 방법은 가구소득 및 가격의 수요탄력성을 구해 소득과 가격변화에 따른 주택수요를 추정하는 방법이며, 이는 단기적인 수요의 전망에 주로 사용되고 장기 변화를 반영하는데는 한계가 있는 것으로 보고 있다. 따라서 2012년까지의 전망은 중장기적인 변화를 보여주는 M-W 모형으로 연도별 주택수요의 흐름을 전망하고, 이를 바탕으로 지역별 수요를 가구설문조사에 의한 주택수요함수를 이용해 추정하는 접근방식을 채택하고 있다. 이상과 같은 주택수요의 전망절차는 <그림 4-1>과 같다.

<그림 4-1> 주택수요의 전망절차



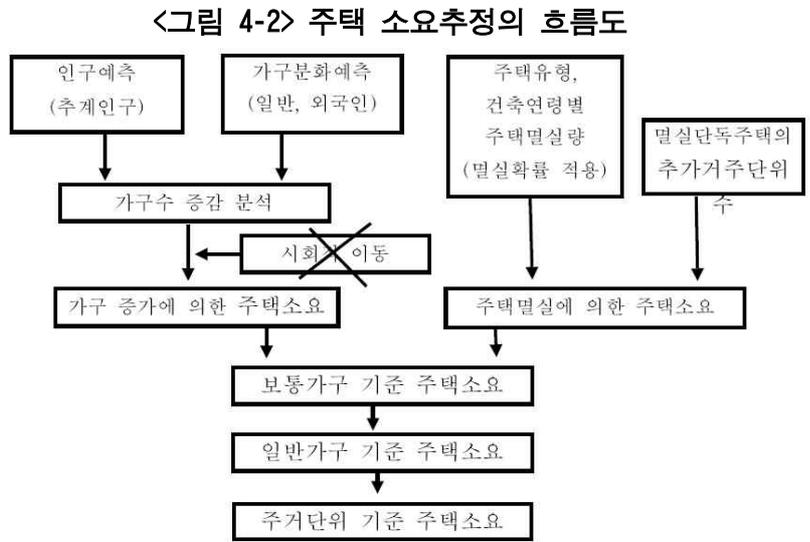
3) 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구(2002, 시정연)

이 연구에서는 통계청의 서울시 추계인구(2002) 자료를 이용하고 대한주택공사의 「가구중심형 주택소요 예측모형 개발(2001)」을 적용하여 서울시의 향후 주택소요를 예측하였다. 특히 대한주택공사의 주택소요 추정방법은 기존의 통계자료가 갖고 있는 문제점을 극복하기 위해 1) 장래 가구원수별 구성비율을 구하여 가구원수 추정 및 가구원수별 가구분포를 예측하고 2) 주택유형별 멸실확률표를 작성하여 이를 감안한 멸실주택수를 고려하여 실질적인 주택수요를 추정하여, 기존의 연구들이 단순히 과거추세를 통해 구한 가구원수와 주택멸실률을 일정하게 두는 가

정보다 논리적 근거를 가지고 있다라는 점을 강조하고 있다.

한편 이 연구에서는 전반적으로 대한주택공사의 소요추정방법을 이용하였지만 2000년 인구주택총조사 및 2002년 통계청 추계인구 등 최신자료를 이용하였다는 점, 일반가구 기준 주택소요에 외국인가구를 포함하여 주택소요의 범위를 확대하였다는 점에서 주택공사 연구와 차별성을 두고 있다. 또한 이 연구는 대한주택공사의 연구(2001)와 다른 점을 가구의 사회적 이동에 따른 주택소요를 부정하였다는 점을 밝히고 있다. 이는 서울시의 추계인구는 계속 감소함에도 불구하고 가구수의 분화가 가속화되어 일반가구수가 계속 증가하는 현상으로 볼 때 가구의 사회적 이동에 따른 가구수 증감은 일반가구의 분화과정과 상당부분 중복될 수 있다고 예상하기 때문이다. 즉 가구의 사회적 이동에 의한 주택소요를 따로 추정하는 것은 전체 주택소요량을 과대 추정할 우려가 있음을 지적하고 있다.

이 연구에서 제시하고 있는 서울시 주택 소요추정은 <그림 4-2>와 같다.



이 연구에서는 서울시 주택소요를 추정하기 위하여, ‘서울시 장래인구’, ‘가구수 및 가구원수 분포’, ‘주택별실량’ 등을 추정하였으며, 다음과 같은 4가지 방식으로

추정하였다.

- 단순주택소요의 추정

- 보통가구기준 주택소요 = 보통가구증가 + 가구의 사회적 이동 + 주택멸실분
- 수정가구기준 주택소요 = 보통가구증가 + 주택멸실분 + 1인가구증가 + 외국인 가구 증가

- 주거단위 기준 주택소요의 추정

- 주거단위 기준 주택소요 = 수정가구 기준 주택소요 + 멸실 단독주택의 추가 거주가구수

- 주택수(소유단위) 기준 주택소요의 추정

- 주택수(소유단위) 기준 주택소요 = 주거단위 기준 주택소요 - 단독주택 신규공급 시 추가 거주단위 수
- 일상적으로 주택수라고 하는 즉 소유단위 기준의 주택소요는 주거단위 기준 주택소요량에서 신규로 공급되는 다가구단독주택의 제공할 수 있는 추가거주 단위수를 빼면 구할 수 있다. 이는 주거단위기준 주택소요량으로 전환하는 과정에서 다가구주택의 거처능력을 고려하여 멸실단독주택의 추가거처가구수를 더하는 것과 마찬가지로, 이번에는 단독주택공급과정에서 추가적인 거주단위 수를 제하는 것이다.

- 신규주택소요의 추정

- 신규주택소요 = 주거단위 기준 주택소요 - 도시정비과정에서의 주택증가분 또는 주거단위 증가분
- 택지개발을 통한 신규주택소요를 파악하기 위해서는 총소요(주거단위 기준 소요)에서 지역의 재개발·재건축을 통한 도시재정비에서 공급되는 주거단위를 빼주어야 한다. 이러한 주택소요는 가구증가에 의한 것이 아니고 재개발·재건축으로 인한 주택건설이 주택멸실분보다 초과하는 것을 파악하고 이를 주거단위 기준 주택소요량에서 제해 주어야 한다는 것이다.

2. 주택소요 추정관련 연구 종합

전술한 바와 같이, 주택소요와 주택수요는 개념상 차이가 있으며, 본 연구에서는 주택에 대한 지불능력과 경제적 개념이 강조되는 주택수요에 대한 접근이 아닌 주택정책 차원의 필요성 등을 검토하는 ‘주택수요’를 추정하고자 한다.

주택소요와 관련한 기존의 연구를 종합한 결과, 주택소요를 추정하는 방법은 단순합산방식과 원단위법으로 구분이 가능하다.

단순합산방식의 경우, 일반적으로 가구증가분과 멸실주택을 합산함으로써 주택소요를 추정하는 방식이며, 원단위법은 인구규모를 토대로 가구수, 인구당 주택수, 1인당 주거면적, 주택보급률 지표 등을 이용하여 주택소요를 추정하는 방법이다.

<표 4-1>은 주택소요 및 수요와 관련한 연구내용을 종합한 표이다.

<표 4-1> 주택수요 및 소요 추정 관련 연구 종합

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구범위와 방법	주요 연구내용
Mankiw & Weil (1989)	인구구조 변화에 의한 주택수요 변화 분석	-경제변수를 고려하지 않고 연령별 인구분포에 의한 주택수요 함수 추정 -개별 가구의 주택수요는 가구 구성원의 주택수요합이며 각 구성원의 주택수요는 연령에 따라 결정되는 것으로 가정 -1970년, 1980년 미국 인구주택센서스자료 이용	-연령별 가구원에 따른 가구의 주택수요함수에 대한 이론모형 제시 -실증분석 결과 20세와 30세 사이 주택수요 증가, 40세 이후 감소 -총 주택수요가 총 주택스톡, 실질주택가격에 미치는 영향 분석결과, 실질주택가격에 미치는 효과가 통계적으로 유의적으로 나타남
고철·김경환 (1997)	주택수요구조 변화 분석	-M-W 모형에 기초하여 주택수요함수 추정 -연령별 인구대신 연령구간을 선정 -매매가격과 주거면적을 종속 변수로 하는 주택수요함수 추정 -대우경제연구소 한국가구패널자료와 국토연구원 설문자료를 이용	-1960년~1995년 연령별 인구자료를 이용 1996~2030년 인구추계치를 이용하여 총주택수요 추정 -자료유형에 따라 주택수요 최고 정점에 이르는 연령층이 다르게 나타남

대한주택공사 (2001)	주택소요 예측 모형 개발	-장래 인구추계와 가구원수 추정, 가구원수별 가구분포 등에 대한 예측과 주택별실을 고려한 주택소요 추정	-2001년에서 2030년까지 서울시 주택소요량 추정 -신규주택소요, 택지소요면적 추정
서울시정 연구원 (2002)	서울시 주택현 황 분석 및 장 기 주택수요·공 급 규모 추정	-2000년을 기준으로 주택현황 및 주택보급률 분석하되 장기적으로 2030년까지 주택소요분석 -공간범위를 원칙적으로 서울시로 한정하되 주택수요 추정시 수도권권도 고려함 -총인구 추계로부터 가구 증가에 의한 주택소요, 주택별실에 의한 주택소요 추정	-단순주택소요 추정 -다가구, 단독주택 고려한 주거 단위 기준 주택소요 추정 -주택수 기준 주택소요 추정 -신규주택소요 추정 -택지소요면적 추정
이영은·안 정근 (2003)	수도권 권역별 인구변화를 기 반으로 권역별 주택수요 추정	-1990-2001년 자료 기준으로 단기 및 장기 주택수요 추정 -수도권 전체 대상으로 7개 개발축과 4개 권역 세분하여 분석 -수요와 공급 양측면에서 접근하여 신규 주택수요 추정 -각 존별 주택재고량과 인당 주택면적 추정에 의한 필요 주택재고량과 개발가능지 분석	-통계청 인구 추정치와 각종 개발사업에 의한 인구증가요인 반영한 zone별 인구 추계 -주택재고량, 필요주택재고량, 신규주택수요, 신규택지개발에 의한 수요를 구분하여 주택수요 추정
경기도 (2004)	수도권 장래주 택수요 추정	-M-W 모형에 주택수요에 영향을 미치는 소득, 가격을 추가한 수정모형 구축 -「가구소비실태조사」 자료를 추정을 위한 기본자료로 사용	-2030년까지 수도권 주택수요 규모 추정 -서울, 인천, 경기 등 지역구분한 주택수요 추정
건설교통 부(2004)	전국의 주택소 요 및 수요 전 망	-주택수요함수를 이용하는 방법과 M-W 모형을 이용하는 방법으로 접근	-소득가격요인 수요, 가구요인 수요, 멸실요인 수요 등을 고려하여 연차별 주택수요와 지역별 주택수요 전망
정의철·조 성진 (2005)	장기주택수요 를 체계적으로 전망하기 위해 서 연령별 인 구구조와 주거 비용, 소득을 고려한 분석모 형 추정 및 주 택수요예측	-M-W 모형에 소득과 주거비용을 포함시킨 수정된 추정방정식 구축 -「가구소비실태조사」 자료를 기본으로 하여 자료 구축하고, M-W 모형과 수정모형에 의해 주택수요를 추정, 비교 -추정식에 기초하여 장기 주택수요 전망	-주거비용, 항상소득을 포함하는 수정모형 구축 -항상소득 추정 -M-W 모형 및 수정 M-W 모형 추정 -M-W 모형과 수정 M-W 모형을 통하여 소득, 주거비용 변화에 따른 2030년까지 연도별 연간 주택수요 증가율 추정
임 중 현	총량적인 장기	-서울을 4개 지역으로 구분하	-군집분석과 주택가격을 통한

외(2007)	주택수요에서 고려하지 못하는 지역특성을 반영한 주택수요 추정 및 특성분석	고 지역별 인구구조 및 주택면적, 주택가격조사 -M-W 모형에 기초하여 주택수요를 분석 -조성법을 이용하여 향후 지역별 연령별 인구를 추정, 인구구조에 따른 주택수요 전망	서울시 지역구분 -서울시 주택수요함수 추정 -조성법을 이용한 2030년까지의 인구예측 -추계인구를 활용한 주택수요 전망
정창무(2008)	장기주택수요 추정에 있어 MW모형 적정성 평가 및 새로운 장기주택수요 추정모형 제안	-M-W 모형에 대한 비판적 검토 -1인당 방수와 1인당 지역총생산을 이용한 주택수요 추정모형 제시 -추정모형 적정성 검증 및 M-W 방법론과 비교	-1인당 방수 추정모형 도출 -연도별 주택수요 추정 -연간 신규주택수요 추정
장재일 외(2008)	인구변수와 경제변수를 연계한 주택수요 추정	-인구추계치와 1인당 주거면적을 이용하여 주택수요 예측 -인구추계치는 통계청 추계자료 적용 -1인당 주거면적은 소득(1인당 GNI), 1인당 주거비용, 주거비지출률 등 경제변수를 반영하여 직접 예측 -적용변수 예측 시 범위적용을 통해 주택수요를 확률적으로 도출	-1인당 주거비지출률 예측 -1인당 주거면적 예측 -2020년까지 전국의 기간별 추가주택수요 예측 -추정결과를 선행연구 결과와 비교
박천규 외(2009)	가구생애주기별 주택수요 차이를 감안하여 가구생애주기를 감안한 주택수요함수 추정	-전국 가구대상 주거실태조사 자료 분석 -점유형태선택과 주거소비량 결정을 동시에 고려함 -프로빗 모형을 이용한 점유형태선택 추정, OLS를 이용한 주택수요함수 추정	-항상소득, 가구주연령 증가함에 따라 자가 선택확률 높아짐 -자가가구의 주택소비 경우 소득에 대한 영향은 연령대가 높을수록 작아지며(60대 이상에서 다시 증가) 연령 증가 시 주택소비 증가하나 일정시점 뒤 둔화, 감소 -자가가구의 주택소비 경우 가구원수 영향은 연령대 높을수록 커지며, 소득에 대한 영향 역시 연령대 높을수록 커짐

제2절 대전광역시 주택소요 추정

대전시 주택소요 추정은 기존의 연구방법론을 토대로 하여, 다음과 같이 2가지 방법에 의해 접근하였다.

첫째 : 가구수 증가분과 멸실주택분에 기초한 단순합산방식

둘째 : 1인당 소요방수에 기초한 원단위법

첫 번째 방법론은 가장 일반적인 방법의 하나라고 할 수 있으며, 특히 시정개발연구원(2002)과 주택공사(2001) 등에서 주택의 소요를 파악하기 위하여 적용한 방법이다. 두 번째 방법은 첫 번째 접근법과 달리 1개 주택에 1가구 이상이 거주할 수 있다라는 점에서 첫 번째 접근법과는 다른 측면에서의 접근이라고 할 수 있으며, 본 연구에서는 2가지 접근방식을 적용하여 대전시 주택소요를 추정하였다.

1. 주택소요 추정 방법론 설정

1) 단순합산방식 : 인구 및 가구의 증감에 기초한 주택소요 추정

단순합산방식은 장래 인구와 가구의 변화자료에 기초하여, 주택의 소요를 추정하는 방법이다. 본 연구에서는 기존 연구에서 일반적으로 소요추정의 기준으로 적용하는 가구인 보통가구가 아닌 일반가구를 기준으로 소요를 추정하며, 따라서 1인 가구 및 외국인가구를 고려하였다.

이상의 일반가구의 변화분에 대한 검토와 함께 주택멸실수를 고려하여 최종적인 주택소요를 추정하였다. 주택소요를 추정하는 요소들은 다음과 같다.

- 목표년도 가구수 전망 : 1인 가구 포함
- 외국인 가구 전망

- 주택별실수 추정
- 주택소요 = 가구 변화분 + 외국인가구 변화분 + 주택별실분

2) 원단위법 : 1인당 소요방수를 고려한 주택소요 추정

첫 번째 방식인 인구 및 가구증감에 기초한 추정방법과 달리, 원단위 추정법은 일반적으로 가구라는 개념보다는 주택이라는 개념에서 접근한다고 할 수 있다. 즉 이 추정법은 1주택 1가구와 1주택 2가구 이상으로 구분하여 접근함으로써, 좀 더 현실적 접근 또는 공급측면에서의 접근이라고 할 수 있다. 추정을 위한 요소 및 방법은 다음과 같다.

- 1주택 1가구 인구전망 × 1주택 1가구 1인당 소요방수 전망 = 1주택 1가구 전체 소요방수 전망
- 1주택 2가구 이상 인구전망 × 1주택 2가구 이상 1인당 소요방수 전망
= 1주택 2가구 이상 전체 소요방수 전망
- 총 소요방수(전술한 2가지) × 1방당 평균면적 28.33㎡(8.57평) = 주택소요면적
- 주택소요면적/113.33㎡(전용률 75%인 전용면적 85㎡의 국민주택분양면적 평균)
= 평균 주택호수

2. 주택소요 추정을 위한 지표 추계

1) 인구

주택소요를 추정함에 있어서 가장 기본이 되는 인구수는 통계청에서 제시하는 인구수를 기준으로 한다. 통계청에 따르면 2009년 대전시 인구는 약 150만명이며, 2002년 대전시 인구는 158만명 그리고 2030년 대전시 인구는 약 160만명으로 추정되고 있다.

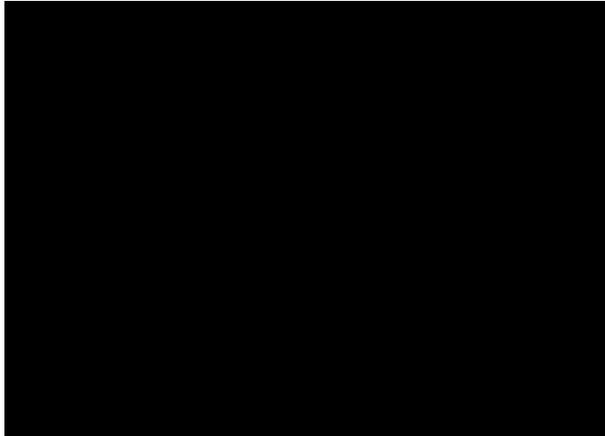
대전시 추계인구는 <표 4-2> 그리고 <그림 4-3>과 같다.

〈표 4-2〉 대전시 추계인구

년도	추계인구	년도	추계인구	년도	추계인구	년도	추계인구
2009	1,505,957	2015	1,554,726	2021	1,586,860	2027	1,603,790
2010	1,515,084	2016	1,561,387	2022	1,590,473	2028	1,605,406
2011	1,523,840	2017	1,567,506	2023	1,593,768	2029	1,606,575
2012	1,5321,02	2018	1,573,072	2024	1,596,755	2030	1,607,245
2013	1,540,026	2019	1,578,163	2025	1,599,423		
2014	1,547,589	2020	1,582,790	2026	1,601,784		

자료 : 「장래인구추계」 (2006, 통계청 사회통계국 인구동향과)

〈그림 4-3〉 대전시 인구 추계



2) 가구

통계청에서 추정하고 있는 대전시의 가구변화는 〈표 4-3〉과 같다. 표에서 볼 수 있는 것과 같이, 2009년 518,398가구에서 2010년은 527,151가구, 2015년은 568,793가구, 2020년은 605,353가구, 2025년은 633,866가구 그리고 2030년은 653,570가구로 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 2009년 기준 2030년의 가구는 약 26.1% 증가가 예상되고 있다.

한편 주택소요를 추정함에 있어서 최근 더욱 그 중요성과 관심의 대상이 되고 있는 1인 가구의 변화 추세를 보면, 2010년 111,129가구에서 2015년의 경우 123,807가구, 2020년 138,340가구, 2025년 152,338가구 그리고 최종적 2030년에는 166,214가구로 증가할 것으로 예측되고 있다. 1인가구의 2009년 대비 2030년 증가율은 52.8%로 전체가구 증가치의 약 2배에 달하고 있다.

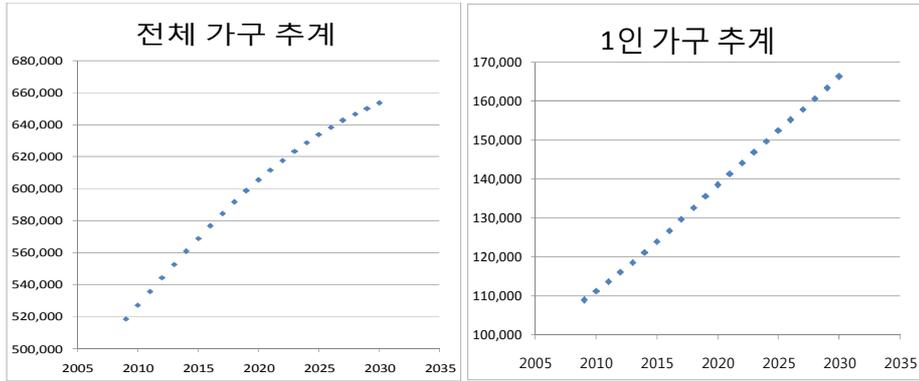
한편 2인가구의 2009년 대비 2030년의 증가율은 56.3%, 3인가구의 경우 14.6%, 4인가구의 경우 7.2% 증가가 예상되나, 5인가구와 6인 이상의 가구는 각각 - 6.0%와 - 51.5%로 가구의 감소가 예측되고 있다.

<표 4-3> 대전시 추계가구

구분(년도)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
총가구수(가구)	518,398	527,151	535,818	544,257	552,544	560,721	568,793	576,698	
가구원 수 별 가구수	1인	108,760	111,129	113,527	115,943	118,446	121,063	123,807	126,659
	2인	105,820	108,625	111,416	114,181	116,960	119,788	122,700	125,709
	3인	108,119	109,850	111,551	113,175	114,714	116,162	117,504	118,722
	4인	143,433	145,349	147,211	148,949	150,552	152,008	153,296	154,386
	5인	41,566	41,810	42,031	42,220	42,370	42,480	42,543	42,549
	6인 이상	10,700	10,388	10,082	9,789	9,502	9,220	8,943	8,673
구분(년도)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
총가구수(가구)	584,351	591,737	598,751	605,353	611,681	617,733	623,434	628,821	
가구원 수 별 가구수	1인	129,573	132,522	135,457	138,340	141,195	144,029	146,823	149,589
	2인	128,816	132,021	135,279	138,541	141,794	144,992	148,085	151,050
	3인	119,799	120,732	121,514	122,156	122,690	123,134	123,493	123,787
	4인	155,260	155,930	156,393	156,675	156,822	156,866	156,814	156,689
	5인	42,496	42,390	42,230	42,025	41,814	41,592	41,348	41,088
	6인 이상	8,407	8,142	7,878	7,616	7,366	7,120	6,871	6,618
구분(년도)	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
총가구수(가구)	633,866	638,506	642,751	646,635	650,269	653,570			
가구원 수 별 가구수	1인	152,338	155,065	157,783	160,526	163,345	166,214		
	2인	153,864	156,504	158,970	161,275	163,447	165,440		
	3인	124,011	124,154	124,217	124,196	124,100	123,909		
	4인	156,480	156,172	155,755	155,222	154,566	153,748		
	5인	40,810	40,509	40,185	39,836	39,467	39,071		
	6인 이상	6,363	6,102	5,841	5,580	5,344	5,188		

자료 : 「장래가구추계」 (2006, 통계청 사회통계국 인구동향과)

〈그림 4-4〉 대전시 추계가구



3) 외국인 가구

□ 외국인 가구 현황

주택소요를 추정함에 있어서 과거와 달리 최근에는 외국인 가구의 변화를 감안하고 있다. 따라서 본 연구에서도 외국인 가구의 변화 및 추세를 감안하여 장래 주택소요를 추정하고자 한다. 한편 외국인 가구의 경우 일정한 패턴을 가지고 있는 것은 아니지만, 인구 및 가구의 변화를 예측할 적절한 방법론이 제시(설정)되어 있지 않기 때문에 과거의 추세를 고려하여 추정토록 한다.

추정은 가능한 장기적인 과거자료를 이용하여 추정함으로써 추정의 오차를 줄이고자 하였으며, 회귀분석에 의해 장래 인구를 추정하였다. 시정개발연구원의 기존 연구(2002)에서는 외국인 가구의 증가율을 3.36% 적용하여, 장래 가구수를 예측하기도 하였다.

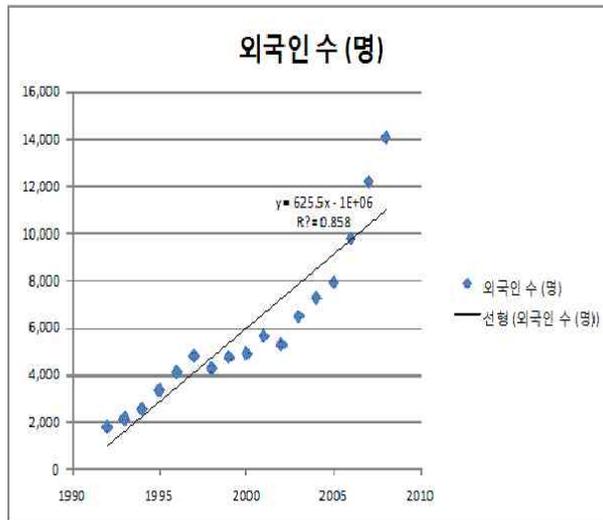
2000년까지 대전시 외국인 등록인구수, 외국인 가구원수, 가구수 그리고 가구당 가구원수의 변화는 <표 4-4>와 같다. 1992년 외국인수는 1,778명이었으며, 이후 지속적으로 증가하여 2000년에 4,904명 그리고 2005년에는 7,897명 그리고 가장 최근인 2008년에는 14,056명으로 증가하였다. 1992년~2008년간 연평균 증가율은 13.8%로서 서울시와 비교하여 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

〈표 4-4〉 대전시 외국인 등록인구수

년도	외국인 수(명)	년도	외국인 수(명)
1992	1,778	2001	5,645
1993	2,148	2002	5,271
1994	2,555	2003	6,482
1995	3,351	2004	7,279
1996	4,124	2005	7,897
1997	4,797	2006	9,803
1998	4,271	2007	12,177
1999	4,741	2008	14,056
2000	4,904		

자료 : 시군구별 외국인 등록인구수(2009, 통계청)

〈그림 4-5〉 외국인수 추계



한편 대전시에 거주하는 외국인 가구원수는 1990년 456명, 1995년 1,248명, 2000년 2,246명 그리고 2005년에는 2,935명으로 지속적으로 증가추세에 있으며, 가구수의 경우도 1990년 155가구에서 2000년 994가구 그리고 2005년 1,193가구로 지속적으로 증가하고 있다. 이에 따라 가구당 가구수의 경우 2.3명~2.9명으로

나타났다.

<표 4-5> 대전시 외국인 가구수

구 분	1990년	1995년	2000년	2005년
외국인 가구원수(명)	456	1,248	2,246	2,935
가구수(가구)	155	497	994	1,193
가구당 가구원수(명)	2.9	2.5	2.3	2.5

자료 : 행정구역별 인구 및 가구(2009, 통계청)

□ 장래 외국인수 및 외국인 가구 추정

장래 외국인 추정은 추세연장법에 기초하여 2가지 방법으로 실시하였다. 첫 번째는 가장 간단한 추세연장법으로서 선형적인 함수식에 의한 추정이며, 두 번째 방법은 외국인의 증가가 지수적으로 진행될 수 있다라는 점에서 지수평활법¹³⁾에 의한 추정을 실시하였다.

우선, 일반적인 추정함수식이라고 할 수 있는 선형적 함수식에 의한 추정결과, <표 4-6>에서 볼 수 있는 것과 같이, 2010년 외국인수는 12,213명, 2020년에는 18,469명 그리고 2030년에는 24,724명으로 예측되었다.

한편 장래 외국인수를 지수평활법에 의한 추정결과, 2010년 외국인수는 12,560명, 2020년에는 18,738명 그리고 2030년에는 24,916명으로 예측되었다.

<표 4-6> 선형함수식 및 지수평활법에 의한 외국인 추정 결과

년도	외국인수(명)		
	선형함수식	지수평활법	평균값
2010	12,213	12,560	12,387

13) 지수평활법(Exponential Smoothing Method)은 시계열분석(time series analysis)의 한 종류로서 일종의 가중이동평균법과 같다고 할 수 있으나 가중치를 부여하는 방법이 다르다. 지수평활법에서 예측값을 계산하기 위하여 기간에 부여하는 가중치는 과거로 거슬러 올라갈수록 지수함수적으로 감소한다. 그러므로 지수평활법에서는 가장 가까운 과거에 제일 큰 가중치를 부여하게 된다(노형진, 2000).

2011	12,839	13,178	13,008
2012	13,464	13,796	13,630
2013	14,090	14,414	14,252
2014	14,715	15,032	14,874
2015	15,341	15,649	15,495
2016	15,966	16,267	16,117
2017	16,592	16,885	16,738
2018	17,217	17,503	17,360
2019	17,843	18,121	17,982
2020	18,469	18,738	18,603
2021	19,094	19,356	19,225
2022	19,720	19,974	19,847
2023	20,345	20,592	20,469
2024	20,971	21,210	21,090
2025	21,596	21,827	21,712
2026	22,222	22,445	22,333
2027	22,847	23,063	22,955
2028	23,473	23,681	23,577
2029	24,098	24,299	24,199
2030	24,724	24,916	24,820

이상의 외국인 추정결과에 기초하여, 본 연구에서는 두 방법론에 의해 추정된 값의 평균값을 이용하여 주택소요 추정에 적용하였다. 결과적으로 2010년 12,387명, 2020년 18,603명 그리고 2030년 24,820명의 수치를 외국인 가구수 산정에 적용하였다.

한편 외국인 가구를 추정함에 있어서, 전체 외국인중 외국인 가구원수를 전체 외국인의 40.1%¹⁴⁾로 가정하고, 또한 외국인 가구당 가구원수를 2.5인¹⁵⁾으로 설정하여 장래 외국인 가구수를 추정한 결과는 <표 4-7>과 같다. 2010년 1,987가구, 2020년 2,984가구 그리고 2030년은 3,981가구로 예측되었다.

14) 1995년, 2000년, 2005년 등록외국인중 외국인가구원수의 비율 평균값임

15) 앞의 표에 제시되어 있는 1990~2005년간 외국인 가구당 가구원수의 평균값임

〈표 4-7〉 대전시 장래 외국인 가구 추정

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
외국인수(명)	12,387	15,495	18,603	21,712	24,820
외국인가구원수(명)(외국인수의 40.1%)	4,967	6,213	7,460	8,706	9,953
외국인 가구수(2.5인/가구)	1,987	2,485	2,984	3,483	3,981

4) 멸실주택수

주택은 주택유형별로 수명이 다르기 때문에 주택멸실량은 주택유형별로 파악해야 하며, 주택유형별 주택수명과 건축연령별 멸실률에 근거하여 파악해야 한다. 따라서 주택 멸실추정의 핵심은 주택유형별 건축연령별 멸실확률표를 작성하는 것인데¹⁶⁾, 시정연구원 연구(2002)에서는 주택공사(2001)에서 제시한 주택유형별 멸실확률에 근거하고 2000년 주택재고를 이용하여 연구 수행에 필요한 주택유형별·구별 멸실주택수를 추정하였다.

이러한 멸실에 따른 주택소요는 단기적인 규칙성을 찾아내기 어렵지만 장기적인 그리고 5~10년간 평균적인 멸실량은 예측할 수 있다.¹⁷⁾

본 연구에서는 다음과 같은 제어변수를 적용하여, 장래 대전시 주택멸실량을 추정하였다.

- 기본적으로 주택멸실 추정은 통계청 제공 주택수와 주택공사 연구(2001)에서 제시하고 있는 멸실확률을 이용하였다.
- 주택멸실량을 추정하기 위해서 2006~2009년간 주택재고량이 필요하나, 최근 자료가 부족하여, 2006년과 2007년의 건설량 2배를 적용하였다.
- 2000~2009년간 주택멸실 예측치는 1990~1999년간 멸실확률의 50%를 적용하였다.

이상의 접근 방법과 통계자료를 적용한 결과, 2010~2019년간 대전시 주택멸실

16) 서울시정연구원(2002), p.64

17) 대한주택공사(2001), p.40

량은 45,000호로 예측되었으며, 2020~2029년간 주택멸실량은 68,802호로 추정되었다.

〈표 4-8〉 대전시 주택멸실 추정

구분	년도	2009년	2010-2019년 멸실량		2020-2029년 멸실량	
		재고량	멸실확률(%)	멸실량	멸실확률(%)	멸실량
단독주택	~ 1959년	3,672	26	955	9	331
	~ 1969년	4,371	30	1,311	13	568
	~ 1979년	16,331	26	4,246	18	2,940
	~ 1989년	26,796	23	6,163	21	5,627
	~ 1999년	17,818	12	2,138	20	3,564
	~ 2009년	11,850	6	711	10	1,185
	소계	80,838		15,524		14,214
아파트	~ 1959년	0		0		0
	~ 1969년	0		0		0
	~ 1979년	1,910	20	382	2	38
	~ 1989년	28,584	23	6,574	20	5,717
	~ 1999년	149,622	8	11,970	21	31,421
	~ 2009년	87,451	4	3,498	10.5	9,182
	소계	267,567		22,424		46,358
연립주택	~ 1959년	0	0	0	0	0
	~ 1969년	1	10	0	0	0
	~ 1979년	556	36	200	19	106
	~ 1989년	4,112	26	1,069	20	822
	~ 1999년	7,791	15	1,169	21	1,636
	~ 2009년	1,405	7.5	105	10.5	147
	소계	13,865		2,543		2,712
다세대주택	~ 1959년	0	0	0	0	0
	~ 1969년	0	10	0	0	0
	~ 1979년	15	36	5	19	3
	~ 1989년	3,034	26	789	20	607
	~ 1999년	16,771	15	2,516	21	3,522
	~ 2009년	5,284	7.5	396	10.5	555
	소계	25,104		3,706		4,686

비거주용 건물	~ 1959년	60	27	16	11	7
	~ 1969년	75	27	20	15	11
	~ 1979년	457	27	123	20	91
	~ 1989년	1,273	24	306	19	242
	~ 1999년	2,036	14	285	20	407
	~ 2009년	735	7	51	10	73
	소계	4,636		802		832
총합계		392,010		45,000		68,802

5) 주택단위별 가구수

원단위법에 의해 주택소요를 추정함에 있어서, 다양한 원단위가 고려될 수 있으나, 주택단위별 가구수, 즉 1개 주택단위에 거주하는 가구수를 기초로 소요를 추정하는 방법이 많이 적용되고 있다.

1990년 이후 2005년간 대전시 주택단위별 가구수 유형, 즉 1주택 1가구와 1주택 2가구 이상의 변화, 주택 총 방수 등을 살펴보면 <표 4-9>와 같다. 1주택 1가구가 전체 가구 중에 차지하는 비중은 1990년 41.8%에서 1995년 66.1%, 2000년 72.7% 그리고 2005년에는 74.8%로 급속히 증가하는 추세에 있다. 상대적으로 1주택에 2가구 이상이 거주하는 가구원수의 규모는 지속적으로 감소하여 2005년의 경우 약 35만인으로 전체의 25.2%만을 차지하게 된다.

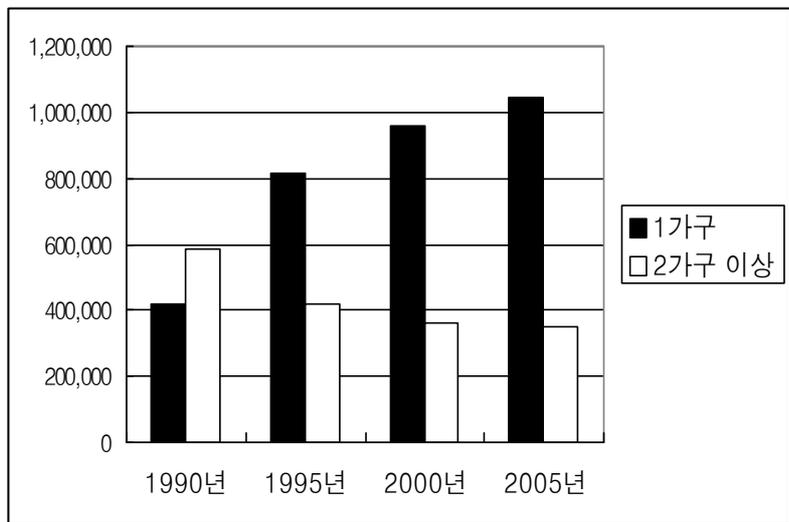
한편 2가지 유형별 가구가 점유하고 있는 방수를 고려하여 1인당 소요방수를 산출하면, 1990년 1주택 1가구의 경우 0.86개에서 1995년 1.07개, 2000년 1.16개 그리고 2005년의 경우 1.26개로 증가하였으며, 1주택 2가구 이상의 경우 1990년 0.57개에서 1995년 0.79개, 2000년 0.86개 그리고 2005년 0.85개로 그 증가 추세가 둔화되었음을 알 수 있다.

〈표 4-9〉 대전시 주택단위별 가구수

구분	1990년		1995년		2000년		2005년	
	1가구	2가구 이상	1가구	2가구 이상	1가구	2가구 이상	1가구	2가구 이상
가구원 (명)	421,234	587,682	813,113	417,500	959,429	361,127	1,042,702	352,081
	41.8%	58.2%	66.1%	33.9%	72.7%	27.3%	74.8%	25.2%
주택총 방수(개)	362,729	332,965	869,363	329,520	1,115,733	311,539	1,318,927	298,163
1인당 소요방수	0.86	0.57	1.07	0.79	1.16	0.86	1.26	0.85

자료 : 「인구주택총조사」(2005, 통계청 사회통계국 인구조사과)

〈그림 4-6〉 주택 1단위당 거주가구수의 변화



주택단위별 장래 가구수를 예측한 결과는 다음의 표와 같다. 가구수 예측은 다음과 같은 방법으로 진행하였다.

□ 가구 유형별 총 인구 추정

- 인구규모는 1995~2005년간 연평균 증가율인 2.82%(1가구)와 1.57%(2가구 이상)을 적용하여 산출하였다(A). 1990년과 1995년간 인구변화가 급속히 진행되어, 1990년을 포함할 경우 과다 추정될 가능성이 높기 때문에, 1990년의 자료를 제외하였다.
- 산출된 인구규모가 통계청에서 제시하는 인구규모(대전시 향후 추계인구)보다 크기 때문에 통계청에서 제시하고 있는 인구규모(B의 합계)에 맞도록 인구규모를 보정하였다. 즉 증가율 적용치의 비율에 따라 통계청 인구규모를 1가구 인구나 2가구 이상 인가로 구분 보정하였다.
- 추정결과, 2010년 대전시 1주택에 1가구가 거주하는 인구수는 1,190,442명, 2가구 이상 거주하는 인구수는 324,642명으로 추정되었고, 2020년의 경우 각각 1,339,703명과 243,087명으로 그리고 2030년의 경우 각각 1,434,528명과 172,717명으로 예측되었다.

〈표 4-10〉 대전시 가구유형별 인구 추정

구분	증가율 적용치(A)			인구규모 보정치(B)		
	1가구	2가구 이상	합계	1가구	2가구 이상	합계*
1990	421,234	587,682	1,008,916			
1995	813,113	417,500	1,230,613			
2000	959,429	361,127	1,320,556			
2005	1,042,702	352,081	1,394,783			
2010	1,189,910	324,497	1,514,406	1,190,442	324,642	1,515,084
2015	1,337,117	296,913	1,634,030	1,272,223	282,503	1,554,726
2020	1,484,325	269,328	1,753,653	1,339,703	243,087	1,582,790
2025	1,631,533	241,744	1,873,277	1,393,019	206,404	1,599,423
2030	1,778,740	214,160	1,992,900	1,434,528	172,717	1,607,245

* : 통계청에서 제시하고 있는 대전시 장래 추계인구임(〈표 4-2〉의 내용 참조)

<그림 4-7> 주택 1단위당 거주가구수의 변화 예측



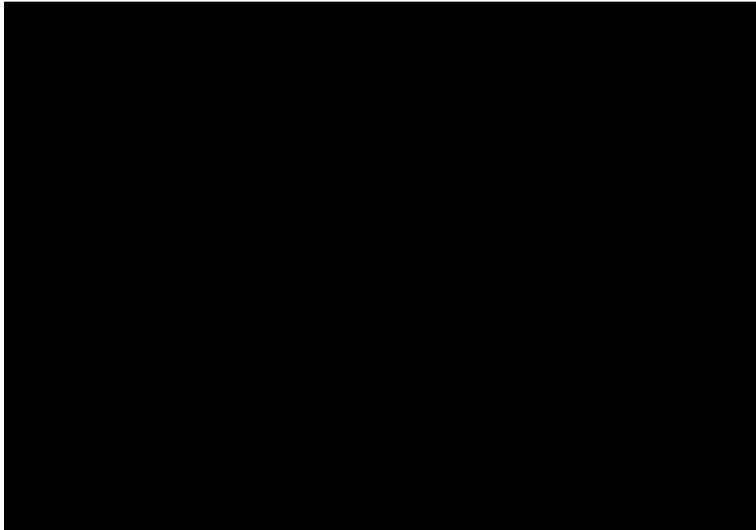
□ 장래 1인당 소요방수 추정

- 대전시 장래 1인당 소요방수 추정은 기존 데이터인 1995~2005년간 연평균 증가율인 1.83%(1가구)와 0.73%(2가구 이상)를 적용하여 산출하였다. 이 증가율 산출 역시 1990년과 1995년간 변화가 심하기 때문에 1990년의 자료를 제외하였다.
- 추정결과, 2020년 1주택 1가구의 1인당 소요방수는 1.61개, 1주택 2가구 이상 가구의 1인당 소요방수는 0.94개로 나타났으며, 2030년 1가구의 경우 1.84개, 2가구 이상의 경우 1.00개로 추정되었다.

<표 4-11> 대전시 장래 1인당 소요방수 추정

년도	1인당 소요방수 추정	
	1가구	2가구 이상
2010	1.38	0.88
2015	1.50	0.91
2020	1.61	0.94
2025	1.73	0.97
2030	1.84	1.00

〈그림 4-8〉 1인당 소요방수 변화



3. 대전시 주택수요 추정

1) 단순합산방식에 의한 소요 추정

장래 가구(인구)의 변화, 외국인 가구의 변화 그리고 주택별실을 고려하여, 2010~2020년간 주택소요를 추정한 결과 그 값은 124,199호로 나타났으며, 2021년~2030년간 주택소요는 118,016호로 나타났다.

〈표 4-12〉 단순합산방식에 기초한 대전시 주택소요 예측 결과

(단위 : 호)

구 분	2010년 ~ 2020년	2021년 ~ 2030년
가구 증감	78,202	48,217
외국인가구 증감	997	997
주택별실 소요수	45,000	68,802
소요추정 결과 합계	124,199	118,016

<그림 4-9> 단순합산방식에 의한 대전시 주택소요 추정결과



2) 원단위법에 의한 주택소요 추정 : 1인당 소요방수 적용

원단위법에 의한 접근으로서 1인당 소요방수를 고려한 주택소요를 추정한 결과는 <표 4-13>과 같다. 표에서 볼 수 있는 것과 같이, 2010년 주택호수는 482,118호로 예측되었으며, 2020년의 경우 597,049호 그리고 2030년의 경우 704,449호가 될 것으로 예측되었다.

따라서 2010~2020년간에는 114,930호의 주택이 필요할 것으로 예측되었고, 2020~2030년간에는 107,400호의 주택소요가 있을 것으로 추정되었다.

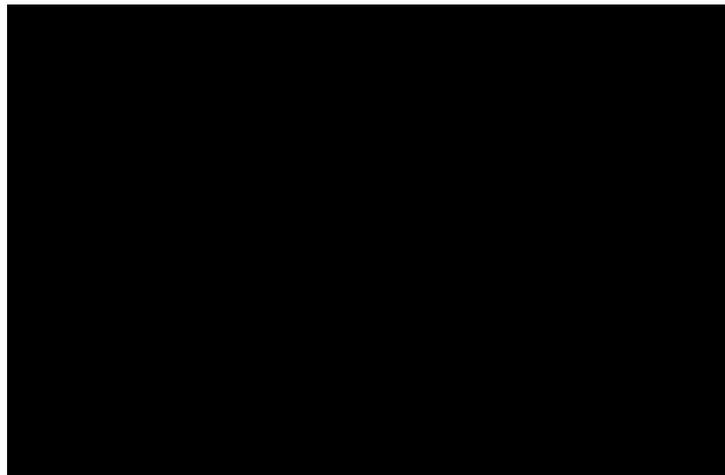
<표 4-13> 원단위방식에 기초한 대전시 주택소요 예측

구 분	2010년		2020년		2030년	
	1가구	2가구 이상	1가구	2가구 이상	1가구	2가구 이상
가구원 (명)	1,190,442	324,642	1,339,703	243,087	1,434,528	172,717
1인당 소요 방수(개)	1.38	0.88	1.61	0.94	1.84	1.00
주택 총방수(개)	1,643,639	284,956	2,159,954	228,392	2,645,026	172,948
총소요 방수(개)	1,928,595		2,388,346		2,817,975	
주택소요 면적(㎡)*	54,638,456		67,663,517		79,835,208	
평균주택 호수(호)**	482,118		597,049		704,449	
필요호수 (호)	2010~2020년 : 114,930					
			2020~2030년 : 107,400			

* : 28.33㎡(8.57평) 적용

** : 113.33㎡(전용률 75%인 전용면적 85㎡의 국민주택분양면적) 적용

<그림 4-10> 원단위법에 의한 주택소요 추정결과



3) 주택소요 추정 종합

가구의 증가추세 기초한 추정방법 I에 의한 결과 2010년~2020년간 124,199호, 2020년~2030년간에는 118,016호의 증가가 진행될 것으로 예측되었으며, 1인당 소요방수를 기준으로 접근한 추정방법 II에 의한 결과 2010년~2020년간 114,930호, 2020년~2030년간에는 107,400호의 증가가 예측되었다.

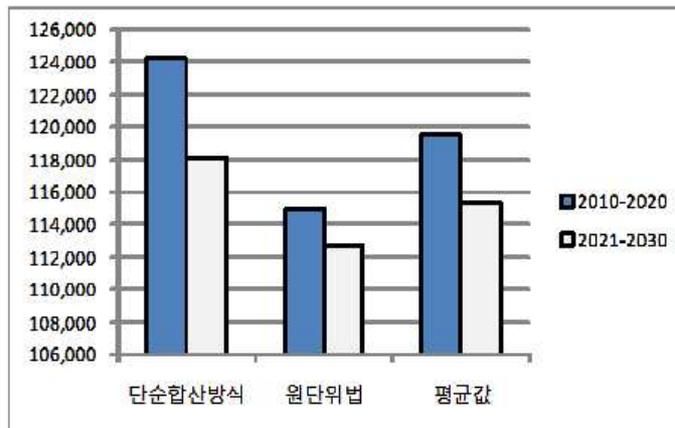
본 연구에서는 2가지 방법에 의해 도출된 예측치의 평균값을 대전시 주택소요로 설정하였다. 즉 본 연구에서는 2010년~2020년간 대전시 주택소요를 119,565호, 2020년~2030년간 소요를 112,708호로 설정하였다.

〈표 4-14〉 대전시 주택소요 예측 결과

(단위 : 호)

구 분	2010년 ~ 2020년	2020년 ~ 2030년
□ 단순합산방식 I : 가구의 증가추세에 기초한 방식	124,199	118,016
□ 원단위법 II : 1인당 소요방수 추정방식	114,930	107,400
■ 평균값	<u>119,565</u>	<u>112,708</u>

〈그림 4-11〉 대전시 주택소요 추정결과 종합



제3절 선행 연구결과와의 비교

본 연구에서 도출한 2010~2020년간 주택소요는 119,565호로 추정되었는바, 이를 기 수립 및 설정된 주택 소요값과 비교하면, 대전도시기본계획상의 168,000호와 주택종합계획의 2003년~2012년간 수요치인 140,900호에 비해 낮은 수준이며, 현재 수립 중에 있는 도시주거환경정비기본계획의 96,541호에 비해서는 높은 수준으로 나타났다.

또한 본 연구에서는 2020~2030년간 대전시 주택소요를 112,708호로 예측하였으며, 이는 도시기본계획에 제시된 122,000호의 92.4% 수준으로 나타났다.

2002년 서울시정연구원에서 연구된 자료, 즉 서울시 주택소요값과 본 연구의 결과치를 비교하면, 2010~2020년 본 연구의 결과치는 서울시 소요값 454,770호의 26.3% 수준에 해당하며, 2020~2030년 본 연구의 결과치는 서울시 소요값의 29.2% 수준으로 나타났다.

<표 4-15> 본 연구 결과와 타 연구 결과의 비교

(단위 : 호)

구 분		2010~2020	2020~2030
본 연구의 결과		119,565	112,708
수요추정	2020년 대전 도시기본계획*	168,000	122,000
	주택 종합계획(2003~2012년)**	140,900	-
	2020 대전도시·주거환경정비기본계획***	96,541	-
소요추정	서울시의 소요(주택수 기준 주택소요)****	454,770	385,360

* 2020년 대전도시기본계획상의 신규주택수요임

** 건설교통부(2004)의 자료로서 2003년에서 2012년간의 수요치임

*** 2020 대전도시·주거환경정비기본계획 수립에 따른 방향 설정(2009. 3)에 제시되어 있는 자료로서, 본 계획은 진행 중에 있음

**** 서울시 주택수요 및 공급능력 추정에 관한 기초연구(2002, 시정연)

제 5 장

결론

제1절 연구결과의 정리

제2절 정책제언

제5장 결론

제1절 연구결과의 정리

본 연구는 최근 지속적인 주택공급이 진행됨에 따라, 초과 공급적 주택시장의 형상을 보이고 있어, 주택수급에 대한 보다 합리적인 접근이 필요하다라는 필요성에 기인하여, 대전시 주택 주택소요를 산출하는 것을 목적으로 하고 있다.

연구는 총 5장으로 구성되어 있으며, 연구내용을 요약하면 다음과 같다.

I 장에서는 전술한 바와 같은 연구적 배경과 목적을 구체화하고, 이에 따른 연구의 범위와 내용을 설정하였다. 본 연구의 범위는 대전시로 한정하고 있으며, 시간적으로는 2008년을 분석기초년도 그리고 2030년을 최종분석년도로 설정하였다. 또한 본 연구를 진행함에 있어서 필요한 개념으로 주택소요와 주택수요 등에 대한 개념을 정리하였는데, ‘주택소요’는 경제적인 개념이 포함되지 않는 정책적 개념으로 설정하였다.

II 장에서는 「국내외 주택정책 동향」을 고찰하였다. 국내 주택정책으로는 1960년대 이후 최근까지 ‘부동산 정책 및 가격변동’을 개괄하고, 주요 지역 즉 중앙정부와 서울시 그리고 경기도의 주택정책 목표와 방향에 대한 고찰을 실시하였다. 외국의 경우 일본과 프랑스의 주택정책을 살펴보았다. 그리고 3절에서는 향후 우리사회의 변화모습을 ‘인구감소’, ‘고령화 및 노인빈곤화’, ‘사회고학력화’ 그리고 ‘양극화’ 등의 측면에서 고찰하였다.

III 장은 「대전시 주택환경 진단」이라는 제목 아래, 대전시의 주택관련 계획 및 정책고찰, 주택관련 지표 변화 그리고 시민의 주거환경 만족도 등의 내용을 다루고 있다. 대전시의 주택정책은 주택관련 정책이나 계획 등 관련자료가 미흡하기 때문에 도시기본계획, 주택종합계획을 통해 간접적으로 고찰하였는바, 대전도시기본계획에서 보면, 최근 주택의 질적문제와 사회적 약자 등을 위한 복지적 차원이 강조

되고 있음을 알 수 있었다. 대전시의 주택환경은 양적지표로서 주택보급률 등을 그리고 질적지표로는 주거밀도 등을 그리고 시장지표로 연소득대비 주택구입가격비 등을 살펴보았다. 진단결과, 대전시는 타광역시와 비교하여 비교적 양호한 수준을 나타내고 있는 것으로 나타났다. 한편 ‘현재’ 대전시 주거환경에 대한 시민의 인식을 파악하고자 하는 차원에서, 시민의 주거환경에 대한 만족도를 410명을 대상으로 조사하였다. 결과적으로 주거환경에 대한 ‘종합적 만족도가 3.26점’으로 보통(3점)보다는 높고 대체로 만족(4점)보다는 낮은 만족정도를 갖고 있음을 알 수 있었다.

Ⅳ장에서는 본 연구의 본론적 부분으로 「대전시 주택소요」를 추정하였다. 이 장에서는 대전시 주택소요를 추정하기 위하여, 주택소요 추정방법론을 검토(1절)하고, 이러한 추정방법론에 기초하여 대전시 주택소요를 추정하였으며(2절), 그 결과를 선행적 추정결과치와 비교하였다(3절). 주택소요는 단순합산법과 원단위법에 의하여 진행하였는데, 단순합산법은 가구수 증가분과 멸실주택분을 고려하는 방식이며, 원단위법은 일반적으로 다양한 원단위에 기초하여 장래 주택소요를 추정하는 방식인데, 본 연구에서는 1인당 소요방수를 기초로 장래 주택소요를 추정하였다. 이상의 2가지 접근방식에 의해 대전시 주택소요를 추정한 결과, 2010~2020년간 주택소요는 119,565호, 2020~2030년간에는 112,708호가 필요한 것으로 추정되었다. 그리고 3절에서는 이러한 추정결과치를 기존의 계획치들과 비교하였다.

Ⅴ장에서는 연구의 결과를 요약정리하고, 정책적 과제(제언)를 살펴보았다.

제2절 정책 제언

본 연구에서는 대전시 주택정책에 관한 내용, 시민의 주거환경 만족도 그리고 구체적인 대전시 주택소요를 추정하였다.

본 연구에서 제시하고 있는 주택관련자료, 주택소요 추정방법 그리고 추정결과뿐만 아니라, 시민의 주거환경에 관한 만족도 등은 대전시의 주택관련 정책 및 계획수립에 미미하기는 하지만 기초적 자료를 제시할 것으로 예상된다. 특히 대전시와 관련한 여러 가지 통계적 자료는 향후 계획적 접근이 이루어질 경우, 자료적 이용이 가능할 것으로 보인다.

한편 본 연구에서는 단순히 정책적 개념에서의 주택소요만을 추정하여, 보다 구체적이고 정책활용도가 높은 주택수요까지는 접근하지 못하였다. 주택수요를 산출하기 위해서는 보다 면밀하고 광범위한 조사가 필요하며, 이를 위해서는 많은 전문가들의 연구가 진행되어야 할 것이다. 따라서 향후, 이러한 유형의 연구가 지속적으로 진행되어야 할 것으로 보인다.

또한 본 연구에서 주택소요를 추정함에 있어서도 많은 자료적 접근이 미흡함을 발견할 수 있었다. 일부자료의 경우, 대전시에 적용하기 힘든 자료가 있었으며, 또는 최근의 자료가 없어 오래전 자료를 이용하는 연구적 한계를 경험하였다. 따라서 보다 실증적인 대전시의 주택환경을 진단하고, 수급계획을 수립하기 위해서는 ‘대전시 주택환경’을 잘 파악할 수 있는 통계자료의 구축이 필요하다고 할 수 있다.

참 고 문 헌

- 건설교통부(2004), 주택종합계획(2003~2012)
- 고철·김경환, 1997, 주택수요구조 변화전망에 관한 연구, 국토개발연구원
- 국토해양부(2009), 주택종합계획
- 경기도(2004), 수도권 성장관리 기본구상
- 김용순 외(2005), 수도권 중장기 택지수요 전망 연구, 대한주택공사 주택도시연구원
- 노형진(2000), Microsoft Excel 2000에 의한 통계적 조사방법, 형성출판사
- 대전시(1983), 대전도시기본계획
- 대전광역시(1997), 2016년 대전도시기본계획
- 대전광역시(2006), 2020년 대전도시기본계획
- 대전광역시(2009), 대전시 주택종합계획서
- 대전광역시(2009), 2020 대전 도시·주거환경정비기본계획 수립에 따른 방향 설정(내부 자료)
- 대한주택공사(2001), 가구중심형 주택소요 예측모형 개발
- 박신영 외 2명(2002), 주거빈곤계층의 공공주택소요 규명, 도시연구 (8)
- 박천규·이수욱·손경환(2009), 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구, 「국토연구」 제60권, pp.171-187.
- 배순석 외, 2007, 주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안 : 주택보급률 110% 초과, 고령화 및 저출산에 대한 대응, 국토연구원
- 변창흠·이희정(2002), 서울시 주택수요 및 공급능력추정에 관한 기초연구, 서울시정개발연구원
- 봉인식 외(2003), 경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립방안 연구, 경기개발연구원
- 봉인식 외(2006), 경기도 주택종합계획 수립 연구, 경기개발연구원
- 서울시(2005), 2003~2012 서울주택종합계획
- 윤석원(2002), 대전지역 아파트 단위평면 변화에 관한 연구, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문
- 임종현(2007), 지역별 인구구조에 따른 주택수요 특성 및 전망에 관한 연구, 한양대학교 도시대학원 석사학위 논문
- 이영은·안정근(2003), 수도권 권역별 주택수요 분석, 국토계획 통권 131호, pp.61-74
- 임종현, 이천기, 이주형(2007), 서울시 인구구조에 따른 공동주택수요 특성 및 전망, 국토연구 제53권, pp.147-162.

- 정의철(2005), 중장기 주택수요 변화전망, 주택산업연구원 세미나, 2005. 4
- 정의철· 조성진(2005), 인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구, 국토계획 제40권 제3호, pp.37-46.계획, 통권 142호, 2005. 6
- 장재일· 안건혁(2008), 경제변수와 확률을 이용한 주택수요예측, 국토계획 제43권 제7호, pp.31-42.
- 정홍재(2006), 주택소요추정방법의 적정성 검증에 관한 연구 : 수도권을 중심으로, 서울 시립대학교 대학원 석사학위논문
- 정홍재· 정창무(2005), 수도권 장기주택소요 전망, 2005.11, 대한국토도시계획학회 정기 학술대회 논문집
- 정창무(2008), 맨큐-웨일 장기주택수요모형의 적정성 평가, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 제2호(통권232호), pp.245-252.
- 통계청(2009), 향후 10년간 사회변화 요인분석 및 시사점
- 하성규(2001), 주택정책론, 박영사
- 통계청 홈페이지
- 대전광역시청 홈페이지
- <http://cafe.naver.com/hfund/1443>

부 록

부록 1. 시도별 주택건설계획

부록 2. 2008년 대전시 주택종합계획서

부록 3. 대전시민 주거만족도 설문조사지

부록 1. 시도별 주택건설계획

(단위 : 호)

구 분	합계	임대주택	국민임대 등 (영구임대)	공공임대 등	분양주택	공공주택	민영주택
전국	430,479	86,379	47,209 (5,000)	39,170	344,100	74,968	269,132
수도권	251,134	54,048	32,553 (3,340)	21,495	197,086	48,019	149,067
- 서울	78,734	17,466	10,367	7,099	61,268	6,616	54,652
- 인천	50,515	10,455	5,980 (500)	4,475	40,060	6,359	33,701
- 경기	121,885	26,127	16,206 (2,840)	9,921	95,758	35,044	60,714
광역시	78,303	10,467	4,280 (1,660)	6,187	67,836	6,469	61,367
- 부산	28,124	2,860	880 (480)	1,980	25,264	300	24,964
- 대구	16,665	2,890	1,900 (630)	990	13,775	856	12,919
- 광주	10,337	1,278	-	1,278	9,059	2,504	6,555
- 대전	11,163	1,335	-	1,335	9,828	857	8,971
- 울산	12,014	2,104	1,500 (550)	604	9,910	1,952	7,958
도(道)	101,042	21,864	10,376	11,488	79,178	20,480	58,698
- 강원	10,527	3,033	1,134	1,899	7,494	2,383	5,111
- 충북	10,838	2,120	2,120	-	8,718	4,510	4,208
- 충남	28,361	6,737	2,162	4,575	21,624	5,310	16,314
- 전북	8,200	1,626	550	1,076	6,574	2,985	3,589
- 전남	8,411	2,766	1,520	1,246	5,645	1,309	4,336
- 경북	14,535	2,161	960	1,201	12,374	1,752	10,622
- 경남	18,680	2,721	1,230	1,491	15,959	2,231	13,728
- 제주	1,490	700	700	-	790	-	790

※ 장기주택종합계획('03 ~ ' 12), 시도계획, 주택보급률 등을 고려한 목표치로 경제 및 지역상황 여건에 따라 조정될 수 있음

출처 : 2009년도 주택종합계획(2009, 국토해양부)

부록 2. 2008년 대전시 주택종합계획서

1. 2008년 대전시 주택종합계획서 : 총괄표

구 분	현 황	계 획	비 고
인구수(천명)	1,480.9	1,495.7	1.0%
가구수(천가구)	394.6	400.9	1.6%
주택수(천호)	410.6	416.8	1.5%
주택공급율(%)	104.1(98.5)	105.0(99.4)	0.9%
별실주택수(호)	2,221	2,216	-0.2%

※ 작성요령 : 현황란에는 당해 연도의 조사실적을, 계획란에는 연평균 증감률을 감안하여 산정한 다음 계획수립연도의 추정량을 각각 기재합니다.

2. 시·군별 주택 및 택지현황

1) 주택현황

(단위 : 호)

시·군별	주 택						
	단독	다가구		아파트	연립	다세대	계
		동	호				
합 계	93,383	24,262	113,111	273,859	16,035	27,307	410,584
동 구	25,094	4,921	19,802	40,144	3,011	6,008	74,257
중 구	22,765	5,307	18,157	43,039	2,806	6,442	75,052
서 구	22,182	7,823	42,908	101,126	3,637	4,548	131,493
유성구	10,506	2,045	16,394	53,208	4,258	3,012	70,984
대덕구	12,836	4,166	15,850	36,342	2,323	7,297	58,798

2) 택지현황

(단위 : m²)

시·군별	합계		택지개발 사업지구		도시개발사업 지구(공공/민간)		나대지· 재건축·재개발		그 밖의 택지	
	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급
합 계										
동 구	211,232	461,068			211,232			461,068		
중 구	408,536						408,536			
서 구	1,066,375		734,922		129,332		202,121			
유성구	1,595,393		1,102,382		493,011					
대덕구	231,538	142,518			231,538	46,266		96,252		

3. 시·군별 주택건설계획

1) 부문별 건설계획

(단위 : 호)

시·군별	합 계	임대						분양				
		소 계	기금지원임대 (공공임대)			국민 임대	민간 임대	소 계	기금지원분양 (공공분양)			민간 분양
			계	공공	민간				계	공공	민간	
합 계	11,235	926					926	10,309				10,309
동 구	3,157							3,157				3,157
중 구	1,003	92					92	911				911
서 구	2,825	80					80	2,745				2,745
유성구	3,496							3,496				3,496
대덕구	754	754					754					

2) 사업주체별 건설계획

(단위 : 호, 백만원)

시·군별	계		지방자치 단체		등록사업자		재개발		재건축		지역· 직장조합		그 밖의 사업주체	
	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비
합 계	11,235	2,265,595			2,675	768,588	1,907	425,967	1,732	34,000			4,921	1,037,040
동 구	3,157	319,400							1,732	34,000			1,425	285,400
중 구	1,003	233,396					1,003	233,396						
서 구	2,825	811,959			1,921	619,388	904	192,571						
유성구	3,496	751,640											3,496	751,640
대덕구	754	149,200			754	149,200								

3) 택지수급계획

(단위 : 호, m²)

시·군별	주택건설계획(호)	택지소요(천m ²)		
		합계	공공택지	민간택지
합 계	11,235	1,444,793	1,037,957	406,836
동 구	3,157	244,354	136,019	108,335
중 구	1,003	59,664		59,664
서 구	2,825	811,959	619,388	192,571
유성구	3,496	282,550	282,550	
대덕구	754	46,266		46,266

4. 주택자금조달계획 및 투자계획(지방자치단체)

(단위 : 백만원)

시·군·별	조 달 계 획					투 자 계 획					비고
	국민 주택 기금	자체 부담금	정부 보조 금	차입금	그밖의 자금	국민 주택 사업	재개발 사업	택지 조성 사업	주택 개량 사업	그밖의 사업	
합 계											
동 구											
중 구											
서 구											
유성구											
대덕구											
계											

※ 주택개량사업은 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업·주거환경개선사업 및 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주거환경개선사업을 말한다.

5. 주택자재 수급계획

구 분	시멘트(톤)	레미콘(㎥)	철 근(톤)	골 재(㎥)
수요추정(합계)	505,087	2,347,972	232,067	177,463
공급계획(합계)	505,087	2,347,972	232,067	177,463

6. 주택개량 및 리모델링사업계획

구 분	주택개량(호)			리모델링	
	계	농어촌주택	노후불량주택	동	세대수
합 계	8	8			
동 구	6	6			
중 구					
서 구					
유성구					
대덕구	2	2			

※ 농어촌주택은 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주택을 말하며, 노후불량주택은 도시및주거환경정비법에 의한 노후불량주택을 말한다.

7. 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획

(단위 : 호)

구 분	지구지정		사업시행		사업완료	
	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수
합 계						
동 구			2	3,620		
중 구	6	4,475	8	6,666		
서 구	1	1,387	2	2,285		
유성구						
대덕구			1	1,500		

8. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획, 기타

1-4. 귀하께서 대전시에 거주한 연수는? 약 년 (또는 년부터 거주)

1-5. 현재 거주지로 이사오기 직전의 거주지는 어디입니까?

- ① (대전시인 경우) ☞ 대전시 구
- ② (대전 외 다른 시, 도인 경우) ☞ 시(도)
- ③ 해외

1-6. 현재 거주지로 오시게 된 주된 이사동기는 무엇입니까?

- ① 본인의 직장관계
- ② 배우자의 직장관계
- ③ 미취학 자녀의 양육문제(육아문제)
- ④ 취학 자녀의 교육문제(교육환경)
- ⑤ 좋은 생활환경
- ⑥ 여건 비해 저렴한 집값
- ⑦ 기타

□ 현재 거주 주택의 품질 만족도

살고계신 주택과 관련한 다음 사항에 대해서 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문2-1 주택의 면적	⑤	④	③	②	①
문2-2 주택의 방수	⑤	④	③	②	①
문2-3 주택 내 주방, 화장실 등 시설	⑤	④	③	②	①
문2-4 방, 거실, 주방 등 공간배치	⑤	④	③	②	①
문2-5 주택의 채광과 통풍	⑤	④	③	②	①
문2-6 난방시설	⑤	④	③	②	①
문2-7 층간소음, 외부소음에 대한 방음	⑤	④	③	②	①
문2-8 주방기구, 위생기구, 전기기구 등의 품질	⑤	④	③	②	①
문2-9 위 언급된 주택 품질 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

□ 현재 거주지로부터의 접근성 만족도

살고계신 주택과 관련한 다음 사항에 대해서 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문3-1 시내로의 대중교통 접근성 및 이용편의성	⑤	④	③	②	①
문3-2 시외(타도시)로의 광역교통 접근성 및 이용편의성	⑤	④	③	②	①
문3-3 직장까지의 접근성	⑤	④	③	②	①
문3-4 대중교통 이용상의 편의성	⑤	④	③	②	①
문3-5 위의 거주지 접근성 특성 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

□ 현재 거주지 주변환경 및 시설 만족도

살고계신 주택과 관련한 다음 사항에 대해서 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문4-1 주변 녹지와 공원시설	⑤	④	③	②	①
문4-2 가로경관과 조경	⑤	④	③	②	①
문4-3 주차공간 및 주차시설	⑤	④	③	②	①
문4-4 상가 등 판매 및 서비스시설	⑤	④	③	②	①
문4-5 자녀의 교육여건	⑤	④	③	②	①
문4-6 공연문화시설	⑤	④	③	②	①
문4-7 운동레저시설	⑤	④	③	②	①
문4-8 주거지 주변 치안과 방법	⑤	④	③	②	①
문4-9 위의 주거지 주변환경 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

□ 현재 거주지 사회환경의 만족도

살고계신 주택과 관련한 다음 사항에 대해서 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문5-1 단지 또는 주택 주변 이웃의 구성	⑤	④	③	②	①
문5-2 주변 이웃간 의사소통	⑤	④	③	②	①
문5-3 주거지 환경개선을 위한 주민간 상호활동	⑤	④	③	②	①
문5-4 현재 주거지에 대한 인식, 이미지	⑤	④	③	②	①
문5-5 주거지 사회적 환경 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

□ 현재 거주지 경제적 환경의 만족도

살고계신 주택과 관련한 다음 사항에 대해서 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문6-1 주택 유지관리비용	⑤	④	③	②	①
문6-2 주택 투자가치	⑤	④	③	②	①
문6-3 주거지 경제적 환경 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

□ 현재 거주지에 대한 종합적 만족도

지금까지의 주택 품질, 접근성, 주변환경 및 시설, 사회적 환경과 경제적 환경을 종합적으로 고려할 때 현재의 거주지에 대하여 얼마나 만족(또는 불만족)하시는지요?

	매우 만족	대체로 만족	보통	대체로 불만	매우 불만
문7-1 현 거주지 종합적 만족도는?	⑤	④	③	②	①

○○연구보고서 2009-○○

대전광역시 주택공급의 환경변화와 정책방향

- 소요추정을 중심으로 -

발행인 유 병 로

발행일 2009년 10월

발행처 대전발전연구원

302-280 대전광역시 서구 월평본 1길 39 (월평동160-20)

전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

인쇄: ○○○○○○ TEL 042-○-○ FAX 042-○-○

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

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