

정책논단

아파트주거환경통계를 통해 본 제주지역 아파트 현황

제주발전연구원 연구위원 이성용

제주지역의 경우에는 아파트의 증가가 지속적으로 증가하고 있지만 타지역과 비교하여 공동주택의 점유율이 낮아서 일정기간 증가는 계속될 것으로 보여진다. 용도지역별 현황에서 제주지역의 경우 일부 녹지지역에 공급된 경우가 많은데 과도한 녹지지역의 훼손을 담보한 아파트 공급은 용도지역의 원래 취지와 부합하지 못한다고 판단된다. 또한 자연경관과 제주의 자연미를 유지해나가기 위해서는 녹지지역의 경우는 ‘선보전 후개발’ 원칙이 필요하다

J E J U D E V E L O P M E N T F O R M

1. 머리말

제주국제자유도시 추진과 제주특별자치도의 출범을 기회로 제주는 세계적인 지역으로 도약하고자 노력하고 있다. 유네스코가 인정하는 세계자연유산을 비롯한 트리플크라운에 지정되는 등 자연경관의 우수함으로 세계속의 제주로 자리매김하였다.

이와 더불어 2011년 11월에는 세계7대 자연경관으로 지정되어 자연경관의 우수함을 또다시 인정받게 되었다. 이러한 상황에서 앞으로 제주지역의 경관을 어떻게 관리해 나갈 것인지에 대한 자성의 목소리가 점차 커지고 있다.

특히 신규로 공급되는 아파트나 주상복합아파트가 늘어나면서 이러한 자연경관이 우수한 곳을 잠식하거나 주변과 조화되지 못한다는 지적이 제기되고 있다. 물론 제주지역에 공급되는 아파트가 타지역과 같이 초고층아파트는 없고 앞으로도 공급되지는 않을 것으로 판단되지만 기존에 공급된 아파트들이 어떤 특성을 가지고 있는지를 검토해보고자 했다. 제주지역에서도 아파트는 사람들의 보편적인 거처가 되고 있다. 제주지역에 거주하는 사람들은 육

지부의 타 사람들에 비해서 단독주택 선호도가 높다고 알려졌지만 최근들어 외지인의 증가와 젊은층들의 아파트 선호 등으로 인해서 공급 및 주택유형에서 차지하는 비율이 높아지고 있는 것이 사실이다. 따라서 제주지역에 공급되고 있는 아파트의 유형 및 공급형태 공급주체 등을 국토해양통계누리 자료방의 아파트¹⁾ 관련 자료를 근거로 현황을 분석하고 나타나는 것들에 주목하고자 한다

2. 아파트 관련 현황

2.1 지역별 주택보급율 현황

우선 지역의 주택보급 현황을 살펴보고 타지역과의 비교를 통해서 향후 공급될 주택의 추이를 살펴보았다. 신축이나 증축, 재개발 등을 통해 공급되는 주택의 경우에도 대부분이 아파트 형태로 공급되는 경우가 많았지만 향후에는 기존 주택의 재개발 등이 활성화 될 경우 단독주택의 확대도 증가할 것이다. 또한 재개발·재건축 대상이 되는 노후화된 단독주택들이 많다. 현재 증급된 주택현황을 확인하기 위해 각 지역별 주택보급율을 살펴 보았다.

2010년말 기준 주택보급율이 가장 높은 지역은 광역시급에서는 울산광역시로 103.6%, 도급에서는 경북으로 108.7%를 나타내고 있다. 제주도의 경우는 97.4%로 타도와 비교하여 10% 정도 낮다.

따라서 현재의 주택보급율과 제주의 주택관련계획(제주특별자치도 주택종합계획)에서 제시하고 있는 지표 등을 참고로 할 때 주택보급율 목표치인 105%까지는 지속적으로 신축과 재개발을 통한 공급이 이어질 것으로 판단된다.

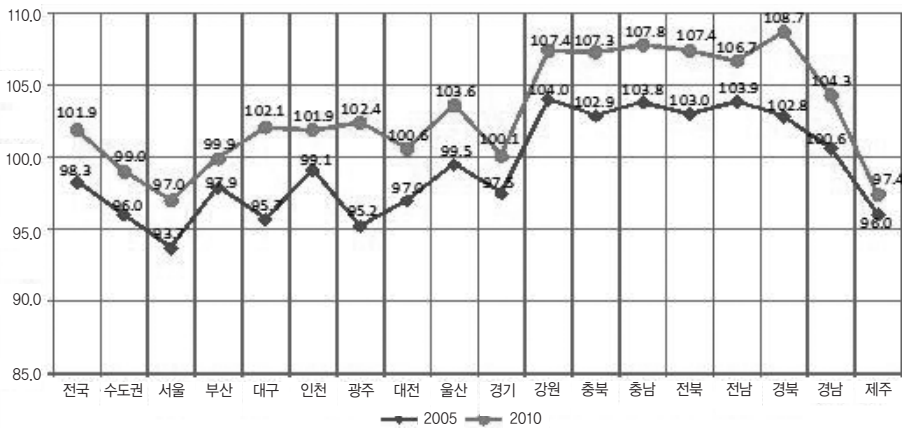
즉 현재의 주택보급율만으로는 직장의 이직, 자녀교육상의 문제로 인한 일시적인 2가구, 기타 일시적인 상황을 반영하기 어렵기 때문에 안정적인 주택수급을 위해서는 주택보급율이 타지역과 비슷한 수준인 105%정도까지는 확보되어야 할 것이다.

1) 아파트 주거환경통계는 5층 이상 20세대 이상 단지만 대상으로 함

〈표1〉 전국 및 각 지역별 주택보급율 현황 (단위: %)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
전국	98.3	99.2	99.6	100.7	101.2	101.9
수도권	96.0	95.7	95.0	95.4	95.4	99.0
서울	93.7	94.1	93.2	93.6	93.1	97.0
부산	97.9	99.8	99.9	100.0	99.7	99.9
대구	95.7	97.1	99.2	103.0	104.4	102.1
인천	99.1	98.3	99.3	99.7	100.2	101.9
광주	95.2	97.6	99.2	101.5	103.7	102.4
대전	97.0	98.3	98.8	98.5	97.6	100.6
울산	99.5	100.9	102.9	104.9	104.7	103.6
경기	97.5	96.7	95.6	96.0	96.5	100.1
강원	104.0	107.3	108.9	110.5	111.0	107.4
충북	102.9	105.2	107.5	109.3	110.3	107.3
충남	103.8	107.1	108.7	110.5	113.0	107.8
전북	103.0	105.8	108.0	110.7	113.4	107.4
전남	103.9	106.0	107.8	109.9	111.1	106.7
경북	102.8	104.4	106.9	109.9	112.0	108.7
경남	100.6	101.5	102.5	104.4	105.6	104.3
제주	96.0	97.7	96.9	96.7	96.0	97.4

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조



2.2 사업주체별 규모현황

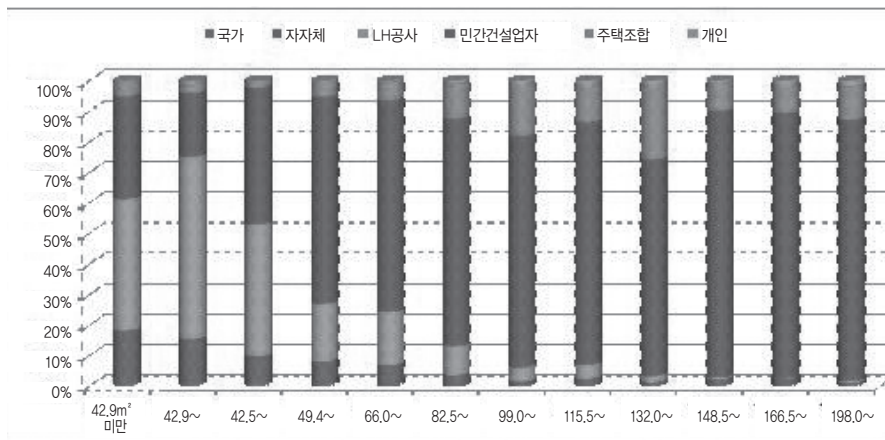
주택을 공급하는 사업주체별 현황 및 제주지역은 어떻게 공급되고 있는지를 살펴보았다. 2007년과 2010년의 사업주체별 규모현황과 지역별 현황을 비교분석하였다. 2007년 현황에 따르면 59.4m² 이하인 경우 LH공사에서 공급한 비율이 높지만 59.4m² 이상의 아파트의 경우는 민간건설업자 등이 공급한 경우가 대부분이다. 저소득층이나 서민들을 위한 소형평형 아파트의 경우에는 공공성을 가진 LH공사에서 공급하고 있으며, 중대형 아파트의 경우에는 주로 민간건설업체가 공급하고 있다.

〈표2〉 사업주체별 규모현황(2007)

(단위: 호)

	42.9m ² 미만	42.9~	49.5~	59.4~	66.0~	82.5~	99.0~	115.5~	132.0~	148.5~	166.5~	198.0~
국가	2,451	4,563	6,014	2,984	4,866	1,835	6,046	1,342	24	320	584	-
지자체	55,552	45,791	49,325	35,383	92,194	41,446	19,282	10,664	3,529	5,827	2,864	609
LH공사	136,899	195,787	246,296	87,914	246,751	115,362	79,995	20,062	5,513	1,323	250	407
민간 건설업자	107,013	68,609	255,356	317,283	986,868	906,350	1,289,182	367,059	194,072	226,023	124,167	55,796
주택조합	15,782	12,777	12,297	23,569	83,177	140,990	291,158	58,592	67,904	23,925	13,699	7,132
개인	502	665	997	1,796	5,660	8,160	15,190	4,510	3,261	2,003	1,580	1,027

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조

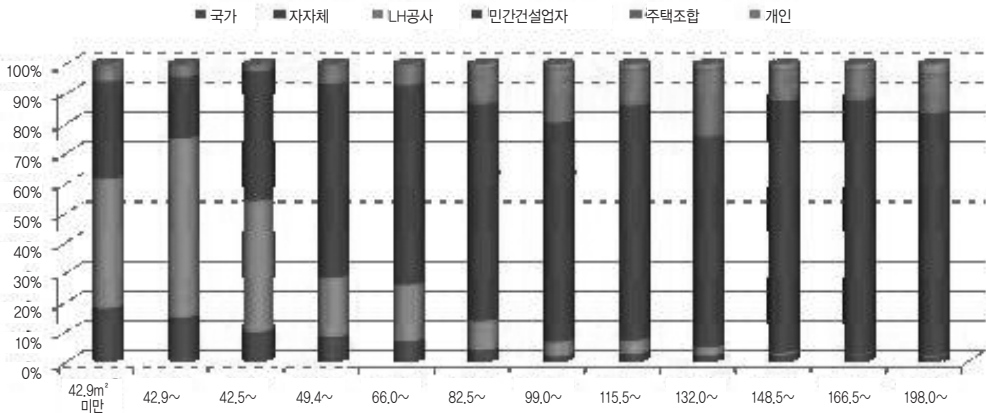


2010년의 경우에도 2007년과 비교하여 전체적인 공급은 증가했고, 사업주체간의 점유비율은 비슷한 수준을 유지했다. 즉 2010년의 경우에도 일반적으로 소형의 경우에는 LH 공사나 지자체 등에서 주로 공급하고, 중대형인 경우에는 민간건설업체나 주택조합 등에서 공급하고 있었다.

〈표3〉 사업주체별 규모현황(2010) (단위: 호)

	42.9m ² 미만	42.9~	49.5~	59.4~	66.0~	82.5~	99.0~	115.5~	132.0~	148.5~	166.5~	198.0~
국가	2,451	4,563	6,014	3,866	4,866	3,833	6,518	2,016	77	320	584	-
지자체	57,778	46,041	53,137	37,097	97,654	50,027	31,212	13,161	7,398	7,792	4,261	1,672
LH공사	144,711	204,131	262,537	99,911	278,881	132,793	89,709	24,181	9,273	2,242	551	411
민간 건설업자	108,284	69,085	258,534	322,456	997,746	974,275	1,414,380	432,527	243,436	279,471	156,410	74,991
주택조합	18,296	13,082	13,415	29,380	94,774	167,438	353,415	68,810	78,399	35,896	19,431	12,312
개인	1,261	1,257	1,006	2,347	6,393	11,994	21,664	7,837	4,993	5,045	3,068	2,860

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조



2007년 2010년의 자료에 근거하면 제주지역의 경우는 민간건설업체와 LH공사에서 대부분의 아파트를 공급하고 있었다. 향후에도 LH공사는 임대주택 및 소형평형을 주로 공급하고 민간건설업체는 특정평형 제한없이 제주지역 아파트 공급을 주도할 것으로 보인다.

〈표4〉 전국 및 제주의 사업주체별 규모현황 (단위: 호)

사업주체	2007년		2010년	
	합계	제주특별자치도	합계	제주특별자치도
국가	31,029	30	35,108	30
지자체	362,466	742	407,230	742
내공사	1,136,559	10,200	1,249,382	11,129
민간건설업자	4,897,778	22,570	5,331,595	22,709
주택조합	751,002	256	904,648	256
개인	45,351	-	69,725	-

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조

2.3 지역별 용도지역 현황

아파트가 입지한 지역의 용도지역을 확인한 결과 전국적으로 볼 때 일반주거지역에 82.9%로 가장 많이 분포하고 준공업지역, 준주거지역, 상업지역의 순으로 입지하고 있다. 제주지역의 경우에는 아파트의 96.8%가 일반주거지역에 입지하고 있으며 녹지지역에 1.4%가 위치하고 있다. 경기와 충남과 같이 최근에 대규모 개발 수요가 높은 곳의 경우에는 기타지역에 입지가 경우가 많았지만, 대부분의 지역에서 대규모 아파트의 경우에는 용도지역의 지정 원칙을 따르고 있는 것으로 나타났다.

〈표5〉 지역별 아파트 입지지역의 용도지역(2010) (단위: 호)

	합계		일반주거지역		준주거지역		준공업지역		녹지지역		상업지역		기타	
	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%
계	7,997,688	100	6,631,907	82.9	152,344	1.9	214,883	2.7	51,026	0.6	114,665	1.4	832,863	10.4
서울특별시	1,416,144	100	1,298,281	91.7	22,145	1.6	66,216	4.7	9,739	0.7	14,894	1.1	4,869	0.3
부산광역시	534,124	100	449,623	84.2	11,822	2.2	30,895	5.8	15,557	2.9	25,262	4.7	965	0.2
대구광역시	456,089	100	407,800	89.4	26,291	5.8	2,356	0.5	-	-	19,092	4.2	550	0.1
인천광역시	459,287	100	372,553	81.1	28,888	6.3	36,780	8	4,058	0.9	5,339	1.2	11,669	2.5
광주광역시	306,320	100	305,912	99.9	99	0	-	-	80	0	229	0.1	-	-
대전광역시	252,614	100	245,667	97.2	1,646	0.7	228	0.1	-	-	5,073	2	-	-
울산광역시	116,239	100	104,678	90.1	498	0.4	-	-	156	0.1	821	0.7	10,086	8.7
경기도	1,973,702	100	1,238,477	62.7	33,398	1.7	9,485	1.5	11,319	0.6	16,193	0.8	644,830	32.7
강원도	261,022	100	245,330	94	3,557	1.4	498	0.2	446	0.2	1,397	0.5	9,794	3.8
충청북도	263,067	100	233,397	88.7	1,799	0.7	5,761	2.2	333	0.1	2,313	0.9	19,464	7.4
충청남도	336,309	100	254,891	75.8	2,759	0.8	1,895	0.6	3,456	1	1,538	0.5	71,770	21.3
전라북도	313,587	100	297,069	94.7	3,065	1	2,587	0.8	406	0.1	2,879	0.9	7,581	2.4
전라남도	257,586	100	237,758	92.3	1,037	0.4	9,951	3.9	618	0.2	1,016	0.4	7,206	2.8
경상북도	393,602	100	351,183	89.2	5,334	1.4	12,922	3.3	1,286	0.3	4,905	1.2	17,972	4.6
경상남도	623,200	100	555,615	89.2	9,923	1.6	15,309	2.5	3,092	0.5	13,602	2.2	25,659	4.1
제주특별자치도	34,796	100	33,673	96.8	83	0.2	-	-	480	1.4	112	0.3	448	1.3

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조

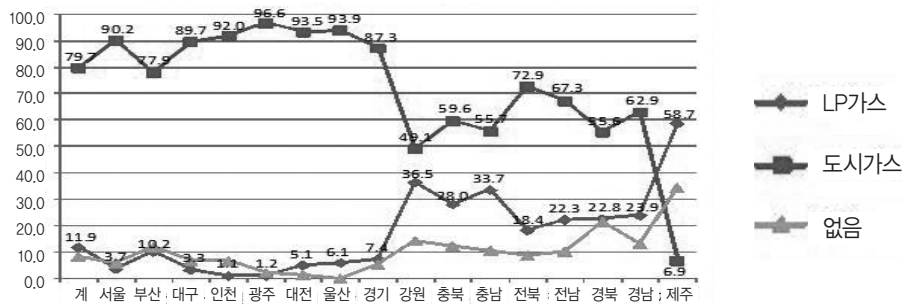
2.4 지역별집단가스 시설 현황

아파트 단지는 단독주택단지들에 비해서 많은 세대들이 모여살기 때문에 건설시 도시가스 등이 공급되는 경우가 대부분이다. 따라서 전국적으로 아파트 단지들에 에너지 공급원인 집단가스시설 현황을 살펴보았다. 전국적으로 볼 때 LP가스가 공급되는 비율은 11.9%이며 도시가스가 공급되는 비율은 79.7%, 가스시설 공급이 없는 경우는 8.4%로 나타났다. 대부분의 아파트 단지에서는 도시가스를 공급받고 있는 것으로 확인되었다. 그러나 제주의 경우는 도시가스의 비율이 2010년 현재 6.9%에 그치고 있다. 상대적으로 효율이 낮고 단가가 비싼 LP가스시설에 58.7%가 의존하고 있는 것으로 나타났다.

〈표6〉 지역별 아파트 집단가스시설 현황(2010) (단위: 호, %)

	합계		LP가스		도시가스		없음	
	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%
계	7,997,688	100	952,224	11.9	6,377,113	79.7	668,351	8.4
서울특별시	1,416,144	100	51,854	3.7	1,277,721	90.2	86,569	6.1
부산광역시	534,124	100	54,450	10.2	416,140	77.9	63,534	11.9
대구광역시	456,089	100	15,219	3.3	409,079	89.7	31,791	7
인천광역시	459,287	100	4,937	1.1	422,655	92	31,695	6.9
광주광역시	306,320	100	3,702	1.2	295,990	96.6	6,628	2.2
대전광역시	252,614	100	12,816	5.1	236,116	93.5	3,682	1.5
울산광역시	116,239	100	7,079	6.1	109,129	93.9	31	0
경기도	1,973,702	100	145,639	7.4	1,722,651	87.3	105,412	5.3
강원도	261,022	100	95,195	36.5	128,178	49.1	37,649	14.4
충청북도	263,067	100	73,742	28	156,819	59.6	32,506	12.4
충청남도	336,309	100	113,295	33.7	187,384	55.7	35,630	10.6
전라북도	313,587	100	57,650	18.4	228,463	72.9	27,474	8.8
전라남도	257,586	100	57,501	22.3	173,435	67.3	26,650	10.3
경상북도	393,602	100	89,586	22.8	218,980	55.6	85,036	21.6
경상남도	623,200	100	149,123	23.9	391,973	62.9	82,104	13.2
제주특별자치도	34,796	100	20,436	58.7	2,400	6.9	11,960	34.4

자료: 국토해양통계누리(<https://stat.mltm.go.kr>), 아파트주거환경통계 참조



2010년 지역별 아파트 집단가스시설 현황과 도표에서 보는 바와 같이 광역 시급이상인 경우에는 도시가스가 80%, 도급도 50% 이상인 것과 비교하여 제주 6.9%로 아주 낮게 확인되었다. 아파트 단지뿐만 아니라 제주도내의 대부분의 주택들이 상대적으로 단가가 높은 에너지원을 활용함에 따라 가계의 부담이 되고 있다.

제주지역이 섬이라는 특수성을 고려한다고 하더라도 2011년말 기준 870만 명 이상의 관광객이 찾아오는 지역인데 난방연료나 에너지 공급원이 비효율적이고 열악한 것이 현실이다. 이러한 것을 효율적이며 저탄소녹색성장 시대에 걸맞게 개선할 필요가 있다.

3. 마무리

앞서 살펴본바와 같이 아파트 현황자료에 근거하여 주택보급율과 아파트가 입지한 곳의 용도지역이나, 공급주체 등에 대해서 살펴보았고, 아파트에 공급되는 연료 등에 대해 자료에 근거해서 제주지역의 대응방안을 몇가지 제시하고자 한다.

우선 전국 및 제주의 주택보급율 비교와 관련하여서는 타도와 비교하여 10% 정도 낮은 주택보급율로 볼 때 제주지역 주택의 신규 공급은 이루어질 것으로 보여진다. 현재의 주택공급이 수요와 공급에 근거한 민간건설업체의 공급에 의존하는 경우가 대부분이라서 서민들의 주거환경의 다양성을 확보하기 위해서는 소형임대주택 등의 경우에는 공공에서 지속적으로 공급해나가야 할 것이다.

사업주체별 규모현황 및 용도지역 현황에서 살펴본 바와 같이 중소형의 아파트인 경우에는 공공(LH공사)에서 공급하는 경우가 많았고 중대형 아파트의 경우에는 민간건설업체에 의해서 공급되는 것이 현실이다.

끝으로 아파트단지의 에너지원에 대해서 살펴본 결과 전국 아파트 단지들이 도시가스를 공급받는 경우가 79.7%, LP가스 11.9%로 나타났지만 제주지역의 경우에는 도시가스 공급받는 비율이 아파트의 6.9%, LP가스 58.7%에 의존하고 있는 점은 주목할 만하며 시급한 개선방안이 마련되어야 할 것으로 보여진다. 제주는 2011년말 기준으로 58만여명의 도민들과 870여만명의 관광객들이 활동하고 살고 있는 지역이며 따라서 저탄소녹색성장시대에 걸맞는 개선이 요구된다. 새로운 주거공간으로 자리잡은 아파트가 제주지역에서도 공급되고 있

고 이러한 아파트의 공급이 새로운 주거문화의 창출과 도민들과 관광객들의 삶의 질과 세계속의 제주라는 인식을 제고할 수 있는 수단이 될 수 있기를 기대한다. **JDI**