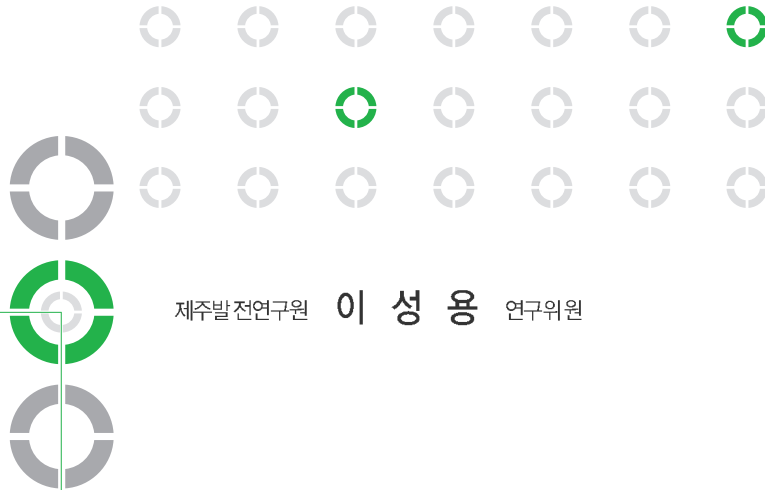


Brief

통계로 보는 제주의 건축물 특성과 시사점



제주발전연구원 이 성 용 연구위원

1. 연구 배경

- 국토해양부 포털사이트인 '국토해양통계누리'의 통계를 이용한 본 브리프의 연구목적은 제주 지역의 건축물 현황, 주요특징과 이를 통해 시사점을 도출하는데 있음
- 특히, 통계자료에서 나타나는 특성을 분석하였기에 정확한 원인 규명보다는 전체적 경향을 도출하는데 목적이 있음

2. 건축물 현황과 특성

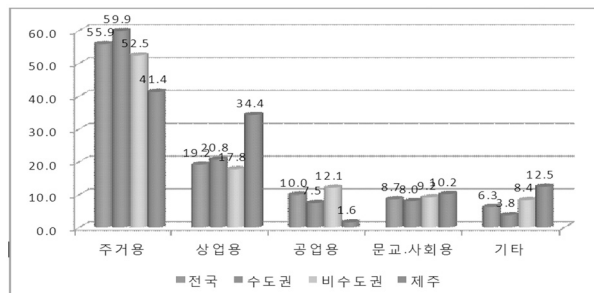
- 상업용 건축물이 전국에 비해 높은 비율
 - 2011년말 기준으로 우리나라 건축물은 6,731,787동, 면적은 32억9천5백만㎡으로 나타났고, 제주 지역의 건축물은 전국과 비교해서 동수로는 2.2%, 면적으로는 1.2%에 해당됨
 - 전국의 건축물 현황을 용도별로 살펴보면 연면적 비율은 주거용 55.9%, 상업용 19.2%, 공업용 10.0%, 문교·사회용 8.7%로 확인됨
 - 제주지역의 경우에는 전국이나 수도권 등과 비교해서 주거용 건축물은 연면적 대비하여 다소 적게 나타나고, 공업용 건축물 용도 역시 훨씬 낮게 나타나고 있음. 그러나 상업용 건축물의 경우에는 연면적이 수도권이나 비수도권 등과 비교해서 높게 나타났음

〈표 1〉 전국 및 제주의 용도별 건축물 현황(2011년말 기준)

(단위 : 동, 천㎡)

	합계		주거용		상업용		공업용		문교사회용		기타	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	6,731,787 (100.0)	3,295,105 (100.0)	4,529,464 (67.3)	1,841,433 (55.9)	1,142,766 (17.0)	631,881 (19.2)	258,744 (3.8)	329,459 (10.0)	170,284 (2.5)	285,438 (8.7)	630,529 (9.4)	206,893 (6.3)
수도권	1,893,222 (100.0)	1,513,169 (100.0)	1,225,467 (64.7)	906,027 (59.9)	394,397 (20.8)	314,247 (20.8)	97,599 (5.2)	113,498 (7.5)	50,914 (2.7)	121,631 (8.0)	124,845 (6.6)	57,766 (3.8)
비수도권	4,838,565 (100.0)	1,781,936 (100.0)	3,303,997 (68.3)	935,406 (52.5)	748,369 (15.5)	317,634 (17.8)	161,145 (3.3)	215,961 (12.1)	119,370 (2.5)	163,807 (9.2)	505,684 (10.5)	149,127 (8.4)
제주	147,443 (100.0)	38,257 (100.0)	90,877 (61.6)	15,833 (41.4)	20,797 (14.1)	13,143 (34.4)	964 (0.7)	627 (1.6)	3,452 (2.3)	3,885 (10.2)	31,353 (21.3)	4,769 (12.5)

자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>)

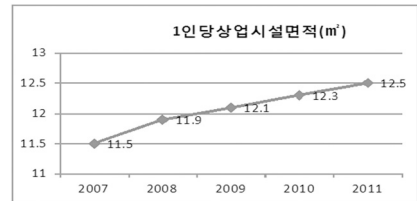


〈그림 1〉 전국 및 제주의 용도별 연면적 비율 현황(단위: %)

- 우리나라 1인당 상업용 시설의 면적은 2007년 11.5㎡에서 2011년에 12.5㎡로 증가하였고, 제주의 경우 2011년에 22.8㎡로 타 지역에 비해 약 2배 정도 높은 것으로 나타남
- 제주지역은 2010년 GRDP 기준으로 1차산업이 17.7%, 2차산업 4.4%, 3차산업 77.9%로 3차산업 비중이 보여주듯이 제주의 산업구조에 기인한다고 판단됨

〈표 2〉 1인당 상업용 시설면적(2011년말 기준)

년도	인구수	상업용 시설면적(m ²)	1인당상업용 시설면적(m ²)
2007	48,597,652	558,104,530	11.5
2008	48,948,698	580,539,790	11.9
2009	49,182,038	596,629,283	12.1
2010	49,913,379	613,736,798	12.3
2011	50,737,284	631,881,344	12.5

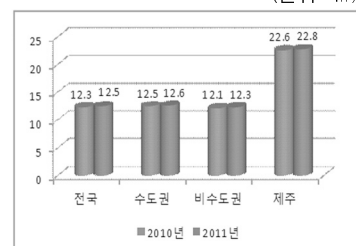


자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(http://statmltm.go.kr) 자료 참조

〈표 3〉 지역별 상업용 시설면적 및 1인당 상업시설면적

(단위: m²)

	2010년			2011년		
	인구수	상업용 시설면적	1인당상업용 시설면적	인구수	상업용 시설면적	1인당상업용 시설면적
합계	49,913,379	613,736,798	12.3	50,734,284	631,881,344	12.5
수도권	24,492,389	305,133,480	12.5	24,988,368	314,246,947	12.6
비수도권	25,420,990	308,603,308	12.1	25,745,916	317,634,397	12.3
제주	564,348	12,766,969	22.6	576,156	13,143,440	22.8



자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(http://statmltm.go.kr) 자료 참조

□ 단독주택의 비율이 비수도권 지역에 비해 월등히 높음

- 주거용 건축물중에서 주택유형을 살펴보면 수도권과 비수도권의 경우에는 공동주택의 비율이 높았음. 세부적으로는 연면적으로 볼때 아파트가 전체의 51.7%로 가장 많았고 다음으로는 단독주택이 16.4%, 다가구주택이 6.7%, 다세대주택이 5.0%, 연립주택이 2.0%의 순으로 나타났음
 - 주거용 건축물에서 단독주택이 차지하는 비율은 수도권 8.8%, 비수도권은 23.7%로 비수도권에서 단독주택의 비율이 높은 것으로 나타났으며, 아파트는 수도권·비수도권 모두 비슷한 수준임
- 그러나 제주지역인 경우에는 단독주택의 연면적 비율이 40.5%를 차지해 비수도권의 타지역과 비교해 점유비율이 월등히 높았음
 - 단독주택의 선호가 높은 이유는 바람과 자연에 순응하여 저층주택을 선호하거나, 읍면지역에 단독주택이 많은 점 등이 주요원인으로 볼 수 있음

〈표 4〉 주거용 건축물 현황(2011년말 기준)

(단위: 동 천m², %)

비고	합계		단독주택				공동주택						기타*	
			단독주택		다가구주택		아파트		연립주택		다세대			
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
합계	4,529,464 (100.0)	1,841,433 (100.0)	3,669,973 (81.0)	301,208 (16.4)	470,499 (10.4)	124,166 (67)	125,387 (28)	952,343 (51.7)	34,561 (0.8)	35,915 (20)	194,734 (4.3)	91,601 (50)	34,310 (0.8)	336,200 (18.3)
수도권	1,225,467 (100.0)	906,027 (100.0)	739,327 (60.3)	79,963 (8.8)	248,588 (20.3)	64,869 (7.2)	61,962 (5.1)	461,709 (51.0)	20,715 (1.7)	21,790 (24)	144,091 (11.8)	67,006 (7.4)	10,784 (0.9)	210,691 (23.3)
비수도권	3,303,997 (100.0)	935,406 (100.0)	2,930,646 (88.7)	221,245 (23.7)	221,911 (6.7)	59,298 (6.3)	63,425 (1.9)	490,634 (52.5)	13,846 (0.4)	14,126 (1.5)	50,643 (1.5)	24,595 (2.6)	23,526 (0.7)	125,509 (13.4)
제주	90,877 (100.0)	15,833 (100.0)	82,847 (91.2)	6,412 (40.5%)	2,802 (3.1)	842 (5.3)	1,250 (1.4)	4,145 (26.2)	775 (0.9)	1,094 (6.9)	2,749 (3.0)	1,354 (8.6)	454 (0.5)	1,986 (12.5)

* 기타 : 다중주택, 공관, 기숙사 등
 자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리(http://statmltm.go.kr)

- 건축물 통계현황 뿐만 아니라 2010년 인구주택총조사에서도 나타난 바와 같이 제주지역의 단독주택 가구 거주비율은 전국에 비해 월등히 높지만, 2005년 대비 2010년을 비교해 보면 소폭 감소하였고 아파트의 거주 가구비율이 증가하고 있지만 전국보다는 낮은 비율임



- 따라서 공동주택은 전국의 공동주택 비율만큼 확대되지는 않아도 일정수준까지는 증가할 것으로 예상됨

〈표 5〉 제주지역의 일반가구의 거주유형(2010년말 기준)

(단위 : 가구, %)

비고	제주				전국	
	2005		2010		2010	
	가구수	비율(%)	가구수	비율(%)	가구수(천)	비율(%)
일반가구(계)	179,199	100.0	187,323	100.0	17,339	100.0
단독주택	170,911	60.2	105,690	56.4	6,860	39.6
아파트	34,835	19.4	44,308	23.6	8,169	47.1
연립주택·다세대주택	27,604	15.4	28,245	15.1	1,744	10.1
비거주용 건물내 주택	5,871	3.3	4,280	2.3	212	1.2
주택이외의 거주	2,978	1.7	4,800	2.6	354	2.0

자료 : 2010 인구주택총조사를 통해 본 제주지역 인구·가구·주택 구조의 변화, JDI 포커스 129호, p14 참조

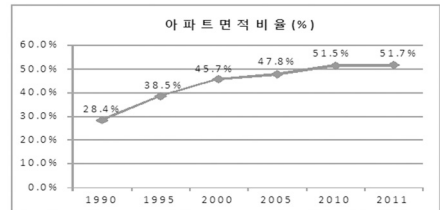
□ 전국 공동주택 현황과 제주지역 추세

- 전국의 주거용 건축물 중 아파트 면적 비율 추이를 보면 1990년도에는 28.4%였지만 점진적으로 증가하여 2000년도에는 45.7%, 2011년에는 51.7%로 주거용 건축물의 절반이상을 차지함
- 이러한 원인으로는 유지관리의 편리성과 학군 및 대규모 단지의 장점 등으로 판단되며, 향후 아파트의 비율은 일정수준까지는 증가할 것으로 예상됨

〈표 6〉 주거용 건축물 중 아파트 비율 추이(2011년말 기준)

(단위 : m²)

년도	주거용 면적(m ²)	아파트면적(m ²)	면적비율
1990	399,446,413	113,571,825	28.4%
1995	812,079,729	313,020,636	38.5%
2000	1,145,886,869	523,199,976	45.7%
2005	1,558,236,625	744,953,779	47.8%
2010	1,801,522,742	928,322,059	51.5%
2011	1,841,432,552	952,342,517	51.7%



자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 자료 참조

- 준공연도별 지역별 아파트 공급추이를 살펴보면 전국의 경우는 1990년도 중반 급증하였고, 2000년대는 안정세를 보이다가 2000년대 후반에는 세계금융위기 등의 영향으로 아파트의 공급이 감소함

〈표 7〉 준공연도별 지역별 아파트 현황

(단위 : 호)

	소계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1990	201,504	19075	3,630	4,407	26110	7,720	12292	-	43814	8,940	10837	4,940	8,196	11,714	15,798	23091	940
1995	429,898	38688	28702	25517	15617	14444	16671	4,956	127,234	16,702	18,327	16,796	33,850	18,626	23,861	27,798	2,089
2000	328,329	83555	8,466	17,685	13513	22,793	12,853	3,519	82,892	11,602	9,977	15,520	9,726	5,853	11,606	17,253	1,516
2005	304,114	46,827	29,054	11,988	21,616	13,336	10,809	5,554	79,315	7,160	4,676	14,324	6,888	5,993	12,694	32,653	1,227
2010	232,326	23,852	13,461	11,133	14,941	6,664	9,634	6,930	79,515	4,142	11,033	11,753	4,903	6,240	15,408	12,630	27

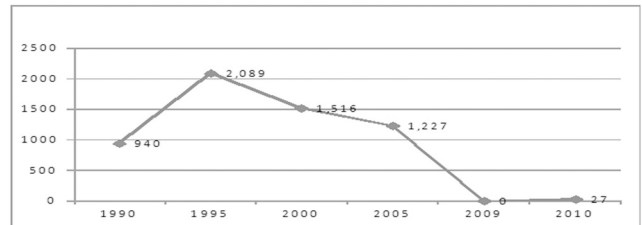
자료 : 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 아파트주거환경통계편 참조

- 제주지역 아파트 공급은 2001년에는 연동지역을 중심으로 가장 많이 공급되었고 1990년 이후 꾸준히 공급되었다가 전국의 2009년 이후 아파트 공급의 감소와 같은 현상이 심각하게 반영되어 나타나고 있음
- 2001년에는 5,029호가 준공되어 가장 많았고, 2009년에는 공급이 없었고 2010년에는 27호만 공급되었음

1) 아파트 주거환경통계는 5층 이상 20세대 이상 단지만 대상으로 하고 있음. 따라서 건축물 통계와 일치하지 않는 점이 있음

〈표 8〉 제주지역 준공연도별 아파트 현황

연도	준공현황(호)
1990	940
1995	2,089
2000	1,516
2001	5,029
2005	1,227
2009	-
2010	27



자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>), 아파트거주환경통계편 참조

- 제주지역의 경우에는 아파트 연면적 비율은 2010년에 25.8%, 2011년에 26.2%로 수도권과 비수도권의 평균 50% 내외에 비해 아주 낮음
 - 제주지역 주거용 건축물 2010년과 2011년을 비교해보면 아파트의 면적비율이 25.8%에서 26.2% 증가하였듯이, 아파트의 공급은 증가할 것으로 판단됨
 - 제주국제자유도시의 본격적인 추진과 외지인들의 이주 등으로 주거용 아파트의 수요가 증가할 것으로 보임

〈표 9〉 지역별 주거용 건축물에서의 아파트 비율

구분	2010년			2011년		
	주거용 면적	아파트 면적	면적비율(%)	주거용 면적	아파트 면적	면적비율(%)
합계	1,801,522,742	928,322,059	51.5	1,841,432,552	952,342,517	51.7
수도권	887,164,600	449,012,634	50.6	906,026,527	461,708,885	51.0
비수도권	914,358,142	479,309,426	52.4	935,406,025	490,633,632	52.5
제주	15,305,273	3,953,103	25.8	15,832,779	4,145,234	26.2

자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 자료 참조

3. 건축 허가 및 미분양 변화

□ 건축허가의 변동추이

- 건축허가 통계는 건설투자 선행지표로서 건설동향, 주택수급동향 등의 진단 및 건축자재 수급·생산 예측을 위한 기초 통계로 활용되고 있음. 따라서 건축허가 현황은 중요한 의미를 가지며 변동추이는 주택정책 수립 등에 중요함
- 국토해양부의 발표에 의하면 2011년 건축허가가 전년대비 15.7% 증가한 137,530천㎡이고, 건축물의 동수는 6.6% 증가한 238,696동으로 이러한 원인으로는 주거용 건축물이 많이 증가된 것으로 분석되고 있음

〈표 10〉 연도별 건축허가 현황(2011년말 기준)

구분	구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
		전국	연면적	172,167	117,508	98,080
	동수	219,133	213,642	202,690	223,893	238,696
수도권	연면적	87,024	56,125	46,875	55,658	56,733
	동수	75,337	75,017	63,616	70,029	71,846
지방	연면적	85,143	61,383	51,205	63,190	80,797
	동수	143,796	138,625	139,074	153,864	166,850

자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 자료 참조

- 제주지역의 경우에는 2010년과 비교하여 2011년 건축허가 연면적은 전년대비 58.4% 증가한 2,410천㎡이고 건축물의 동수는 전년대비 36.8% 증가한 5,635동으로 증가하였고, 특히 주거용 건축허가 건수가 많았음
- 주거용 건축허가가 많았던 원인으로는 2011년 한해 동안 주택 취득세 감면 혜택과 도시형생활 주택의 주차공간 확보에 대한 혜택 등으로 볼 수 있음

〈표 11〉 지역별 건축허가 현황

(단위 : 동, 천㎡)

	구분	합계		주거용		상업용		공업용		교육·사회용		기타	
		동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
2010	전국	223,893	118,848	81,839	38,394	62,757	28,633	23,495	17,496	12,599	12,252	43,203	22,072
		100%	100%	36.6%	32.3%	28.0%	24.1%	10.5%	14.7%	5.6%	10.3%	19.3%	18.6%
	수도권	70,029	55,658	25,620	21,158	24,957	15,400	7,968	6,102	4,099	5,440	7,385	7,558
	지방	153,864	63,190	56,219	17,236	37,800	13,233	15,527	11,394	8,500	6,812	35,818	14,514
2011	전국	238,696	137,530	101,474	55,824	66,745	32,081	22,818	16,938	11,883	10,376	35,776	22,312
		100%	100%	42.5%	40.6%	28.0%	23.3%	9.6%	12.3%	5.0%	7.5%	15.0%	16.2%
	수도권	71,846	56,733	29,743	23,257	24,826	15,035	7,169	5,234	3,588	4,350	6,520	8,857
	지방	166,850	80,797	71,731	32,566	41,919	17,046	15,649	11,704	8,295	6,026	29,256	13,455
	제주	5,635	2,410	2,536	1,246	1,493	559	60	28	422	282	1,124	295

자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 자료참조

□ 미분양 현황

- 2012년 1월 미분양주택 현황자료에 의하면 수도권은 2011년 12월 대비 1,080호 증가한 28,961호였고, 지방의 경우에는 전세수요의 매매수요 전환에 따른 주택거래 증가 등에 기인하여 전월대비 3,101호 감소한 38,825호로 나타남
- 전국의 전월대비 미분양 주택현황과 비교하여 제주지역의 전월대비 감소가 확연히 크게 나타나 제주지역의 주택시장은 수도권 및 지방과 비하여 호황을 나타내고 있음. 특히 2012년 1월의 미분양 주택이 감소이유는 신구간에 이사를 많이 하기 때문에 미분양이 타지역에 비해서 적게 나타나고 있음

〈표 12〉 전국 및 제주의 미분양 주택 현황

(단위 : 호)

구분	'06년 12월	'07년 12월	'08년 12월	'09년 12월	'10년 12월	'11년 12월	'12년 1월	전월대비	
								증감	증감률
전국	73,772	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	67,786	-2,021	-2.9%
수도권	4,724	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	28,961	1,080	3.9%
지방	69,048	97,630	138,671	97,630	59,294	41,926	38,825	-3,101	-7.4%
제주	89	121	269	280	162	97	71	-26	-26.8%

자료 : 국토해양부 보도자료 및 국토해양통계누리(<http://statmltm.go.kr>) 자료 참조

- 신구간에만 이사를 많이 하는 제주의 고유한 문화적 특성과 제주국제자유도시 추진 이후에 외지에서 들어와 정착하는 사람들이 점진적으로 늘어나는 점, 1~2인가구의 증가 등의 요인이 기인한다고 보임
- 전국의 준공 후 미분양 주택현황도 미분양 주택 현황과 비교하면 겨울에 이사를 많이 하는 제주를 제외하고는 타지역의 경우에는 2011년 12월 대비 2012년 1월에는 준공 후 미분양이 약간 증가하였음. 이에 반해 상대적으로 겨울철에 이사를 준비하고 이사를 많이 하는 제주는 미분양이 많이 감소함

4. 제주의 정책적 시사점

□ 제주지역의 특성을 고려한 상업용지 공급 전략 필요

- 제주는 유네스코가 인정한 세계자연유산 등 자연자원의 우수함과 자연경관의 빼어남으로 인해 2011년 11월에는 세계7대 자연경관으로도 지정되었음. 이러한 자원을 보고 느끼기 위해 국내·외 관광객들이 많이 찾는 제주의 경우 3차산업과 1차산업에 종사하는 사람들이 많을 뿐만 아니라 건축물의 경우에는 상업용 건축물이 타지역에 비해서 높게 나타났음
 - 향후 신규 개발사업이나 재건축·재개발시 상업시설 비율에 대한 검토가 수요와 공급의 균형을 고려하여 계획되어야 할 것임. 또한 도민들과 관광객들의 활동패턴 및 숙박시설 등의 수요를 고려하여 상업시설이 공급되어야 할 것임
- 현재 제주지역 1인당 상업시설 면적이 높게 나타나고, 주수요자는 제주지역을 찾고 있는 관광객 들임. 2011년에 870여만명의 관광객이 제주에 와서 관광하고 활동하였고, 향후 관광객 1천만명 시대를 대비한 관광객을 수용할 수 있는 시설 배치 및 조정이 요구됨

□ 제주도내 지역간 균형공급 필요

- 제주지역의 주택보급률은 2010년 인구주택총조사 결과에 의하면 97.4%로 제주지역과 같은 도단 위는 대부분 100%를 상회하고 있는 것으로 볼 때 당분간 주택공급은 계속될 것임
 - 즉 현재의 건축물 관련 통계나 주택관련 지표 등을 근거로 할 때 주택공급은 꾸준히 이루어져야 하며, 현재 택지개발사업 등을 통한 계획개발에 의해 주택 등이 공급되고 있지만, 서귀포 혁신도시를 제외하고는 대부분이 제주시 동지역에 편중되어 공급이 이루어지고 있음
- 제주도내 지역간 균형발전의 문제를 주택공급만으로 유도하기는 힘들며, 수요만 고려하다 보면 제주시로의 집중은 심화될 수 밖에 없는 상황임. 그렇지만 서귀포 일대에 세컨드하우스(second-house)나 주말형 주택, 은퇴마을 등을 외지인이나 은퇴자 등을 목표로 공급하는 것도 필요함

□ 공급 주택유형의 다양화와 수요자 특성 고려

- 2010년 기준 전국의 아파트 가구수 비율은 57.1%, 면적 비율은 51.5%이지만 제주의 경우는 아파트 가구수 비율은 23.6%, 면적 비율은 25.8%로 전국의 절반수준임. 제주지역의 경우 전국보다 단독주택과 연립주택·다세대주택 가구수 비율이 훨씬 높고 단독주택의 비율이나 타지역에 비해 선호도가 높음
- 제주지역은 공동주택을 선호하는 타시도와는 선호 유형이 다르지만, 제주지역에서도 공동주택이 지속적으로 공급되고 있으며, 향후 공급에서는 이러한 선호도를 고려하여 공급이 계획되어야 할 것임
 - 제주시가 도시개발사업으로 추진중인 이도지구나 아라지구의 연립주택 등의 주택건설이 활발히 진행되고 있는 것도 이러한 주택선호가 반영된 것으로 판단됨
- 그렇지만 현재의 주택공급 현황을 보면 공동주택의 경우에도 당분간은 비율상으로 증가할 것으로 예측되어 단독주택과 공동주택을 동시에 고려하여 공급해야 할 것임. 즉 공동주택 위주로만 공급해서는 지역특성을 반영하지 못한 공급이 될 것임
- 또한 주택의 공급은 신규개발 뿐만 아니라 재개발·재건축 등의 경우에도 수요와 지역민의 특성을 반영한 계획적인 공급이 요구됨

참고/문헌

- 임정현·양영오(2012), 2010 인구주택총조사를 통해 본 제주지역 인구·가구·주택 구조의 변화
- 국토해양통계누리(<http://stat.mlt.mgo.kr>)

※ 본 내용은 연구자의 개인적 견해이며 제주발전연구원의 공식적인 견해와는 다를 수 있습니다.
 내용 문의 : 제주발전연구원 이성용 박사 (064-726-6146 / sylee@jdi.re.kr)

- 지난 호는 www.jdi.re.kr에서도 볼 수 있습니다.

제주발전연구원 포커스 제132호 2012년 4월 17일
발행처 : 제주발전연구원 발행인 : 양영오

690-029 제주특별자치도 제주시 청사로 1길 18-4
Tel.064-726-0500 Fax.064-751-2168
www.jdi.re.kr

