아파트 공급면적 변동추세에 관한 연구*

A Study on the Trend that the Change of the Size of Apartment in Korea

장 동 훈** · 나 길 수***

Jang, Dong Hoon · Na, Kil Soo

目 次

Ⅰ. 서 론
1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위와 방법
Ⅱ. 이론적 고찰 및 선행연구 검토
1. 아파트 공급면적의 개념
2. 선행연구 검토
Ⅲ. 아파트 공급면적의 현황
1. 아파트 공급관련 제도현황
2. 아파트 공급면적 현황
Ⅳ. 아파트 공급면적 추이 분석
1. 추이분석을 위한 조사설계
2. 아파트 공급면적 추이분석
3. 시사점
Ⅴ. 결 론
〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to evaluate the reasonable apartment size and suggest the well-planned construction and supply of apartments which will be reflected in the future housing policy in Korea.

(2) RESEARCH METHOD

This study is focused on analyzing statistical data collected form Statistics Korea, the Bank of Korea, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, the Korea Appraisal Board and other sources.

* 이 논문은 2012년 서일대학교 학술연구비에 의하여 연구되었음

** 주저자: 서일대학교 부동산학과 교수, 경영학박사, sukhalsa@hanmail.net

*** 교신저자: 동국대학교 행정학 박사과정 수료, 송파구청 정책연구단장, 서일대학교 부동산학과 외래교수, jamsilforum@naver.com

▷ 접수일(2013년 6월 11일), 수정일(1차 : 2013년 7월 21일, 2차 : 2013년 7월 23일, 3차 : 2013년 10월 22일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result of this study, the apartment size in korea needs to be smaller than the present and past. So the policy on the supply of apartments must reflect this trend and apartment construction companies must consider the supply of small size apartments.

2. RESULTS

This study yields two positive results in predicting the reasonable apartment size in Korea: 1) It is predicted that the apartment size will be smaller than that of the present; 2) The apartment size in Seoul will be much smaller than the apartment size in other areas of Korea.

3. KEY WORDS

- Apartment size, Person of residence per household. Using area per one person, Household income, Population Growth Rate
- 아파트 공급면적, 가구당 거주인원, 1인당 주거면적, 가계소득, 인구성장률

Ⅰ. 서 론

1. 연구배경 및 목적

박근혜정부가 출범하며 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊은 사회계층과 서민을 위해 수도권에 소형아파트인 행복주택 1만여 세대의 공급계획이 발표되었으나 지역사회와 이해당사자 등의 반발로 착공조차 하지 못하고 있는 실정이다.

통계청의 인구주택총조사에 따르면 2010년 11월 우리나라의 총 주택은 약 14,677천호이며 그 중 아파트는 약 8,576천호로 나타났다[1]. 이는 아파트가 전체 주택에서 차지하는 비중이 약 58.4%를 차지하여 주거형태의 대표적인 유형이 되었음을 나타낸다.

국토교통부의 각 연도별 주거실태조사에 따르면, 전체 주택의 1인당 평균 주거면적은 1990년 13.8㎡에서 2000년 20.2㎡, 2010년 28.5㎡로 증가하는 추세를 보이고 있으며, 가구당 주거면적도 꾸준한 증가추세를 유지하고 있다. 또한 통계청의 각 연도별 인구주택총조사에 따르면, 가구당 평균사용방수는 1990년 2.5개였던 가구당 방의 수는 2000년 3.4개, 2010년에는 3.7개로 증가하여, 국민의 주거수준을 나타내는 일인당 주거면적 및 가구당 주거면적, 가구당 평균사용방수가 꾸준히 증가되는 추이를 보이고 있다.

김현아(2011)[2]에 따르면, 주택의 재고 중 국민주택 규모 이하인 60~100㎡ 이하의

1) 통계청의 2010 인구주택총조사에 따르면, 우리나라 주택의 합계는 14,677,419호이며 그 중 단독주택 4,089,491호(27.9%), 아파트 8,579,013호(58.4%), 연립주택 536,070호(3.7%), 다세대주택 1,314,452호(9.0%), 비거주용 건물 내 주택 161,393호(1.1%)로 나타났다.

2) 김현아, "공동주택 1000만호시대, 아파트 진화는 어디까지?", 월간 CEO 에너지, CEO ENERGY, 2011, 제33호 p.72.

주택 비율이 42.5%로 가장 많으나, 최근 5년 동안에는 중대형 규모의 주택공급이 증가했다. 특히 100~165㎡ 이하의 중대형 주택이 약 44만호가 증가했는데 이중 75%인 33만호가 아파트였다. 이러한 아파트의 꾸준한 증가와 중·대형화는 국민들의 독립된 주거공간을 확보하여 주거수준의 질을 높이는 긍정적인 효과도 있으나, 공공재인 부동산을 공유해야 하는 소규모 및 단독가구들의 거주공간이 감소하고 거주 밀도가 높아지는 문제도 함께 내포하고 있어 아파트 공급면적과 관련하여 보다 광범위하고 집중적인 연구가 필요한 현실이다.

아파트 공급면적은 인구증가율과 출산율 및 고령화사회의 도래 등의 인구성장과 인구구조, 일인당 주거면적, 가구당 방의 수, 주택당 거주인수, 가구 구성원의 변화 등의 가구구조, 국민소득과 그에 따른 가계소득, 주택에 대한 소비자의 선호와 기호, 아파트 가격, 기술의 발전과 생활패턴 변화, 금융위기와 같은 국제정세의 흐름 등 다양한 요인에 의해 영향을 받는다.

따라서 이와 같이 복잡하고 다양한 요인을 분석하여 과거와 현재의 아파트 공급면적 추이를 분석하고 미래의 공급면적을 예측하는 작업은 매우 가치 있고 의미 있는 일이라 사료된다. 본 연구는 문헌연구와 통계자료 분석을 통해 아파트 공급면적에 관한 이론적 개요와 아파트 공급면적 변동추이를 분석하여 아파트 공급면적의 현황과 문제점을 파악하고, 향후 아파트 공급면적 변동에 대한 방안을 제시하는데 그 목적을 두었다.

2. 연구범위와 방법

아파트 공급면적 변동에 관한 연구 수행을 위한 본 연구의 내용적 범위로는 우리나라 아파트 공급면적의 변동추이로 한정하여 주택법을 중심으로 주택공급과 관련된 법령 및 제도와 정책을 검토하며, 공간적 범위로는 우리나라와 서울특별시의 아파트 공급면적을 중심으로 대상을 한정하였으며, 시간적 범위로는 통계자료에 아파트가 나타나기 시작한 1970년대부터 2012까지의 시점을 주요 대상으로 설정하였으며, 자료의 수집의 필요에 따라 1957년 중앙산업에 의해 종암아파트가 건립된 시점부터 2012년 국토교통부의 주거실태조사자료 및 통계청의 장래인구추계와 장래가구추계도 참고하여 대상기간에 포함하였다.

본 연구의 방법은 최근의 문헌자료 및 관련 통계를 중심으로 탐색적 연구를 통하여 아파트 공급면적의 변동현황을 분석하고, 기존의 통계자료를 EXCEL 통계프로그램의 선형 예측추세선을 이용하여 4구간 이동평균법에 의한 추세선을 통해 향후 아파트 공급면적의 변동추이와 인구성장, 가구구조, 가계소득, 아파트가격 등의 요인 변화에 따른 아파트 공급면적의 변동추세를 예측하고자 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 아파트 공급면적의 개념

아파트란 공동주택 양식의 하나로 5층 이상의 건물을 층마다 여러 집으로 일정하게 구획하여 각각의 독립된 가구가 생활할 수 있도록 만든 주거 형태이다[3]. 이러한 아파트의 법적 개념은 주택으로 쓰는 층수가 5개 이상인 공동주택을 말하며[4], 공동주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.[5] 또한 아파트는 한 채의 건물 안에 독립된 여러 세대가 거

3) 국립국어원 표준국어대사전.

4) 「주택법 시행령」 제2조 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목.

5) 「주택법」 제2조 제2호.

주할 수 있도록 구조된 공동주택이다.[6]

공급면적이란 주택건설사업자가 분양하는 공동주택의 전용면적과 주거공용면적을 합친 면적을 말하며, 전용면적은 소유주의 전용공간으로 주거 용도로만 쓰는 면적으로[7] 2009년 4월 1일 이후부터는 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우 주거의 용도로만 쓰이는 면적인 '주거전용면적'으로 표시하여야 한다.[8]

공급면적의 법적 정의를 살펴보면 공급이라 함은 주택법제38조의 적용대상이 되는 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것을 말한다.[9] 라고 규정하여 공급을 분양과 임대를 포함한 개념으로 사용하고 있으며, 주택공급면적이라 함은 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 건축법시행령 제119조의 규정에 의한 바닥면적에 산입되는 면적을 말한다.[10]

이상에서 살펴본 바와 같이 아파트 공급면적이란 "아파트를 공급하는 사업주체가 공급하는 아파트의 면적으로 이는 전용면적과 주거공용면적을 합친 면적으로 분양과 임대를 포함하는 개념"이라 정의할 수 있다.

2. 선행연구 검토

아파트 공급면적의 변동추세에 관한 선행연구는 다음과 같다.

이형주(2011)는 우리나라 인구 및 가구구조의 급격한 변동에 따라 1-2인가구의 급증 및 5인 이상 다인가구수의 감소와 소형주택의 매매가격과 전세가격의 상승, 대형주택의 매매가격과 전세가격의 상대적으로 낮은 상승률, 소형주택 수요의 증가와 대형주택의 수요 감소의 현상을 분석하고, 수도권의 서울과 인천 및 그 위성도시들의 지역별 소형주택과 중대형주택의 수요 편차를 분석하였으며, 이에 따라 총량적 수요에 따른 물량목표달성 위주의 정책에 따른 수요와 공급의 불일치를 해소하기 위해 지역별, 규모별, 유형별 세분화된 주택공급정책 수립과 시행의 필요성을 제시하였다.[11]

강성호(2011)는 가구분화의 주요 원인으로 저출산, 고령화, 여성가구 증가를 들고 있으며 이에 따른 1-2인가구가 선호하는 주택의 유형은 아파트가 39%, 선호하는 주택의 규모로 40㎡이하의 소형주택, 선호하는 지역으로는 수도권의 서울, 경기지역 등의 도심지역등을 제시하였으며, 이에 따라 민간부문과 공공부문의 소형주택 공급확대를 위한 활발한 정책지원과 주택수요에 부응한 주택공급기반 마련을 주장하고 있다.[12]

조주현(2012)은 일본의 저출산 고령화 추이에 따른 가구구조의 변화를 전망하고 일본 주택시장의 공가율 증가, 대도시 한계통근지역의 지가 급락, 신도시 주택시장의 쇠락, 대도시 도심부로의 회귀, 지역별 상품별 차별화 현상을 분석하고, 일본의 사례와 비교하여 인구구조의 변화에 따른 주택시장의 대응방향을 제시하였다.[13]

김리영·노희순(2011)은 우리나라 전체 가구에서 1-2인 가구가 차지하는 비중이 2010년 기준 전체 가구의 44.1%를 차지하고 있으며, 2030년까지 꾸준히 증가하여 전체 가구 절반이 1-2인 가구로 전망되고, 1-2인 가구 중 40-60㎡에 거주하는 비중이 가장 높으며, 40㎡이하에 거주하는 비중이 2인 가구에 비해

6) 임재현 외 3인, 주택정책론, 부연사, 2012. p.35.

7) 방경식, 부동산용어사전, 부연사, 2011. p.440.

8) 매경닷컴, 매일경제 경제용어사전 (http://dic.mk.co.kr/cp/pop/desc.php).

9) 「주택공급에 관한 규칙」제2조 제4호.

10) 「주택공급에 관한 규칙」제2조 제10호.

11) 이형주, "인구 및 가구특성에 따른 규모별 주택수요 변화에 관한 연구", 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2011, pp.115-117.

12) 강성호, "가구분화에 따른 주택공급방안 -1~2인 가구를 중심으로", 명지대학교 부동산·경영유통대학원 석사학위논문, 2011, pp.62-65.

13) 조주현, "일본의 인구사회구조 변화와 주택시장의 대응동향", 국토연구, 국토연구원, 2012, 통권366호, pp.89-63.

높게 나타나며 따라서 1-2인가구 수요자인 노인 및 청장년층의 안정적 주거확보와 원활한 주거상향, 임대주택 공급활성화, 원룸형 주택 및 임대주택에 대한 금융·세제지원 강화 등의 방안을 제시하고 있다.[14]

손경환(2012)은 인구사회적 구조변화를 주거복지의 차원에서 계층간·지역간의 주거격차 해소, 개인 또는 가구의 생애주기에 맞춘 주거안정시스템 도입 등 소득계층별 주거상태 지표를 분석하여 주거복지 4.0시대의 주택정책 방향을 제시하였다.[15]

박병희(2012)는 우리나라의 인구구조와 가구구조의 변화에 따른 1-2인 가구의 증가와 고령화에 따른 소형주택의 수요 증가에 따라 다양한 유형의 소형주택 공급의 필요성을 제시하였다.[16]

이와 같이 선행 연구들을 검토한 결과 선행연구의 대부분이 주택의 유형과 가구구성 및 주거실태 분석, 주거생활의 변화와 소유의 형태, 인구사회구조의 변화에 따른 주택정책방향을 제시하였으나 아파트 공급면적 추세변동과 그에 따른 방안을 제시하지는 못하였다. 본 연구에서는 이러한 선행연구 결과와 통계자료 분석을 통하여 아파트의 공급면적에 영향을 미치는 요인을 분석하고 종합하여 향후 아파트 공급면적의 추이를 연구하고자 한다.

Ⅲ. 아파트 공급면적의 현황

1. 아파트 공급관련 제도현황

아파트의 공급관련 제도는 주택공급과 관련된 법률의 규제를 받게 되며, 최초의 주택건설관련법은 1963년 11월 30일 제정된 공영주택법으로 이 법을 통해 정부가 주택공급문제에 대해 처음으로 개입하게 되고, 1972년 주택건설촉진법이 제정되었으며, 1978년 주택공급기준을 통일하고 투기에 효율적으로 대처하기 위하여 주택공급에 관한 규칙을 제정하였다. 현행 주택관련 법률은 〈표 1〉에서와 보는 바와 같이 주택법, 임대주택법, 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 및 기타 주택관련 법률에서 주택 건설 및 공급과 관련된 사항을 규정하고 있다.

〈표 1〉 주택 관련 법률

법률명	제정일 (시행일)	주 요 내 용
주택법	'03.5.29 ('03.11.30)	주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 규정
택지개발촉진법	'80.12.30 ('81. 1. 1)	주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리에 관한 사항을 규정
임대주택법	'84.12.31 ('85.1.31)	임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대 사업에 필요한 사항을 규정
보금자리주택 건설 등에 관한 특별법	'09.3.21 ('09.4.21)	보금자리주택단지의 조성 등 보금자리주택의 건설 촉진에 필요한 사항을 규정
도시 및 주거환경정비법	'02.12.30 ('03.7.1)	주거환경 등이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정
도시재정비 촉진을 위한 특별법	'05.12.30 ('06.7.1)	도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경 개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 규정
재건축 초과이익 환수에 관한 법률	'06.5.24 ('06.9.25)	재건축사업의 초과이익 환수를 위한 부담금 부과 및 징수절차 등에 관한 사항을 규정
부도공공건설 임대주택임차인 보호를 위한 특별법	'07.1.19 ('07.4.20)	부도임대주택 임차인의 임차보증금 보호와 주거안정을 위한 방법과 절차 등을 규정
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상법	'09.3.15 ('10.1.1)	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위해사회복지서비스 제공, 노후주택 리모델링에 필요한 소요비용 지원 근거 등
토지임대부 분양주택 특별법	'09. 4.1 ('09.10.23)	토지임대부 분양주택의 분양자격, 가격 및 임대료결정, 전매제한, 입주자 권리보호 등 시행방법 규정
한국토지주택공사법	'09.5.22 ('09.10.1)	한국토지주택공사의 설립 및 업무영역에 관한 사항

자료 : 2012년도 주택업무 편람, 국토교통부, 2012, p.7

14) 김리영·노희순, 1~2인 가구의 주거선호를 고려한 소형주택 공급방안, 주택산업연구원, 2011, pp.109-121.

15) 손경환, "주거복지 4.0 시대를 향한 주택정책 방향", 국토연구, 국토연구원, 2012, 통권366호, pp.5-13.

16) 박병희, "소형주택 공급제도의 개선방안에 관한 연구", 한양대학교 공공정책대학원 석사학위논문, 2012. pp.103-106.

2. 아파트 공급면적 현황

우리나라의 종류별 주택의 수는 2010년 현재 〈표 3〉에서와 같이 우리나라 전체 주택 14,677천호 중 아파트가 8,576천호로 전체 주택의 약 58%를 차지하며, 서울시는 전제 주택 2,525천호 중 아파트가 1,486천호로 약 59%가 아파트로 그 비중이 높아지고, 단독주택은 406천호로 16%의 비중을 차지하여 전국 단독주택의 평균에도 미치지 못할 만큼 단독주택의 비율은 낮아지고 있다.

〈표 3〉 전국 및 서울의 종류별 주택수

(2010년 현재, 단위 : 천호)

지역	주택 합계	단독 주택	공동주택			기타
			아파트	연립	다세대	
전국	14,677	4,089	8,576	536	1,314	161
	100%	28%	58%	4%	9%	1%
서울	2,525	406	1,486	146	463	24
	100%	16%	59%	6%	18%	1%

자료 : 2010 인구주택총조사, 통계청, 2010
단독주택은 다가구주택 및 영업겸용주택 포함
국가통계포털 홈페이지(http://kosis.kr), 빈집 포함

〈표 4〉 전국 주택의 연도별, 유형별 현황

(단위 : 천호)

구분	주택 합계	단독 주택	공동주택			기타
			아파트	연립	다세대	
1975	4,734	4,382	89	165	-	98
	100%	93%	2%	3%	-	2%
1980	5,319	4,652	374	161	-	131
	100%	87%	7%	3%	-	2%
1985	6,104	4,719	822	350	-	213
	100%	77%	13%	6%	-	3%
1990	7,160	4,727	1,628	488	115	202
	100%	66%	23%	7%	2%	3%
1995	9,205	4,337	3,455	734	336	342
	100%	47%	38%	8%	4%	4%
2000	11,051	4,069	5,231	813	453	484
	100%	37%	47%	7%	4%	4%
2005	13,223	4,264	6,963	559	1,229	209
	100%	32%	53%	4%	9%	2%
2010	14,677	4,089	8,576	563	1,314	161
	100%	28%	58%	4%	9%	1%

자료 : 인구주택총조사, 각년도.
단독주택은 다가구주택 및 영업겸용주택 포함.
1975년 이전의 통계자료는 아파트가 별도로 분리되어있지 않아 1975년 이후의 통계자료만 사용하였으며, 기타는 비주거용건물 내 주택(주택 이외의 거처 제외)임.
국가통계포털 홈페이지(http://kosis.kr), 빈집 포함

전국의 연도별 단독주택과 아파트의 구성 비율은 〈표 4〉에서와 같이 1975년 전체 주택 총 4,734천호 중 단독주택이 4,382천호로 전체 주택의 93%에 달하고, 아파트는 89천호로 2%에 불과하였으나 2000년 전체 주택 11,051천호 중 단독주택이 4,069천호로 비율이 37%로 낮아지고, 아파트는 5,231천호로 47%를 차지하여 단독주택보다 비율이 더 높아지게 되었으며, 2010년에는 전체 주택 총 14,677천호 중 단독주택이 4,089천호로 전체 주택의 28%로 비율이 낮아지고 아파트는 8,576천호로 전체 주택의 58%를 차지하여 그 비율이 현저히 높아져 아파트가 주택의 대표적인 유형이 되었음을 나타낸다.

빈집을 제외한 전국의 아파트 면적별 가구수의 현황은 〈표 5〉애서 보는바와 같이 '80년에는 47~62㎡의 비율이 22%로 가장 높으며, 1985년에서 2005년까지는 20년간은 63~95㎡의 비율이 높아지고, 면적의 통계기준이 바뀐 2010년에는 60~85㎡의 비율이 가장 높아져, 1985년 이후 2005년까지 꾸준히 63~95㎡의 비율이 증가하다가 2010년에는 이 전 조사년도 보다 면적이 줄어든 60~85㎡의 비율이 가장 높아지고, 그 보다 작은 40~60㎡의 비율이 큰 폭으로 증가하였으며, 특히 꾸준히 증가하던 162㎡ 이상 대형 규모의 아파트는 2005년을 기점으로 공급이 줄어들거나 공급이 정체되는 현상을 보이고 있다.

이와 같은 추세를 정리해 보면, 1980년까지는 가구당 47~62㎡의 소형평형 위주로 아파트가 공급되다가 1985년 이후 2010년까지는 공급면적이 63~95㎡를 위주로 꾸준히 증가하는 추세를 보여 왔으며, 2010년 이후에는 65~85㎡의 면적을 위주로 그 보다 작은 면적의 아파트가 증가되는 추세를 보이고 있고 할 수 있다. 서울시의 아파트 면적별 가구수 현황도 전국의 아파트 면적별 가구수 현황과 유사한 흐름을 보이고 있다.

〈표 5〉 전국 아파트 연도별, 규모별 현황 (단위 : 호)

전 국	합 계	29㎡ 미만	30~46㎡	47~62㎡	63~95㎡	96~128㎡	129~161㎡	162~228㎡	229㎡ 이상	세대당 평균면적
1980	373,710	11,402	135,049	82,457	81,279	44,264	12,159	6,732	368	66.5
1985	821,606	8,214	196,451	222,335	247,649	98,519	30,069	17,586	783	71.1
1990	1,628,117	10,662	300,205	474,030	566,300	194,694	54,747	27,411	68	72.1
1995	3,454,508	120,994	510,169	1,007,600	1,360,434	277,998	139,106	37,254	953	70.7
2000	5,231,319	142,354	621,785	1,917,580	1,954,485	351,937	199,286	42,056	1,836	69.5
2005	6,626,957	145,315	617,412	2,282,419	2,680,621	538,131	281,858	76,063	5,138	72.6
2010	합 계	40㎡ 미만	40~60㎡	60~85㎡	85~100㎡	100~130㎡	130~165㎡	165~230㎡	230㎡ 이상	
	8,185,063	713,275	2,670,901	3,267,484	180,901	716,290	371,212	59,861	5,139	69.1

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 각년도. 국가통계포털 홈페이지(http://kosis.kr), 빈칸 제외
* 연도별, 규모별 현황은 통계청의 자료를 그대로 사용하였으며, 면적 총계는 29㎡ 미만은 29㎡를 적용하고 30~228㎡는 규모별 평균치를 적용하였으며 229㎡ 이상은 229㎡를 적용하여 면적 총계를 산출하였고, 가구당 면적은 면적 총계를 가구수로 나눔

〈표 6〉 가구당 주거면적 추이 (단위 : ㎡)

구분		'06 이전	2006	2008	2010	2012
전체 주거면적		53.1	67.3	69.3	68.7	78.1
주택 외의 거처 제외	가구당 주거면적	-	-	75.2	74.8	78.1
	아파트 주거면적	-	-	75.7	75.2	72.1

자료 : 국토교통부, 2012년도 주거실태조사 보고서[17].
'06년 이전의 자료는 2006년도 주거실태조사 연구보고서
국토교통 통계누리 홈페이지 (http://stat.molit.go.kr)

국토교통부의 주거실태조사에 따르면 〈표 6〉에서 보는 바와 같이 주택 이외의 거처를 포함한 전국 주택의 가구당 주거면적은 전용면적을 기준으로 2006년 이전 평균 53.1㎡에서 2006년 67.3㎡, 2008년 69.3㎡, 2010년 68.3㎡, 2012년 78.1㎡를 나타내며 2008년까지 증가추세를 이루다가 2010년 약간 감소하였으며 2012년 다시 증가하는 추세를 나타내고 있고, 주택 이외의 거처를 제외한 전체 주택의 가구당 평균 주거면적은 2008년 75.2㎡에서 2010년 74.8㎡로 감소하였다가 2012년 78.1㎡로 다시 증가하는 추세를 나타내고 있으며, 전국 아파트의 평균 주거면적은 2008년 75.7㎡에서 2010년 75.2㎡, 2012년 72.1㎡로 2008년 이 후 계속 낮아지는 추세를 나타내고 있다.

1인당 주거면적은 〈표 7〉에서와 같이 주

〈표 7〉 1인당 주거면적 추이(전체주택) (단위 : ㎡)

구분	2000	2005	2006	2008	2010	2012
평균	19.8	22.9	26.2	27.8	28.5	31.7

자료 : 2012년도 주거실태조사 보고서, 국토교통부, 2012.
국토교통 통계누리 홈페이지 (http://stat.molit.go.kr)
* 2000~2005년 자료는 2006년도 주거실태조사 연구보고서, 건설교통부, 2007, p.122.

거 전용면적을 기준으로 2000년 19.8㎡에서 2005년 22.9㎡, 2006년 26.2㎡, 2008년 27.8㎡, 2010년 28.5㎡, 2012년 31.7㎡로 계속 증가되는 추세를 나타내고 있어 주거수준의 질적 향상이 진행되고 있음을 나타내고 있다.

Ⅳ. 아파트 공급면적 추이분석

1. 추이분석을 위한 조사설계

주택 수요의 수준은 몇몇 상이한 요소의 변화에 대한 상대적 균형에 의존하는 바 ① 인구성장, ② 인구구조, ③ 가처분소득, ④ 주택선호 및 기호, ⑤ 조세 및 투자 등을 들 수 있으며, 주택수요가 소비 또는 점유목적의 사용가치(use value)와 투자대상으로서의 교환가치(exchange value) 양자를 모두 반영한다는 것은 분명하다[18].

따라서 아파트 공급면적의 변동추세분석

17) 국토교통부, "2012년도 주거실태조사 연구보고서", 2012, pp.57-58의 〈표 3.17〉, 〈표 3.18〉 참조.
18) 하성규, 주택정책론, 박영사, 2011, pp.98-99.

을 위한 본 연구에서는 다음과 같은 주택 수요의 측면을 분석하여 이에 대응하는 아파트 공급면적 변동추세를 예측하고자 한다.

첫째, 인구성장의 측면에서 인구증가율 및 출산율과 장례인구추계를 통해 인구의 성장과 그에 따른 아파트 공급면적의 추세를 살펴보고, 둘째, 인구구조의 측면[19]에서 가구·주택당 주거인수 변화와 1-2인가구 변화를 통하여 가구구조의 변화와 그에 따른 아파트 공급면적의 추세를 예측하며, 셋째, 가처분소득의 측면에서 가계소득의 명목소득과 실질소득 및 가처분소득의 변화와 그에 따른 아파트 공급면적의 변동추세를 분석하고, 넷째, 주택의 교환가치 측면에서는 규모별 아파트 실거래 가격지수 분석을 통하여 가격지수 변동의 추이를 분석하여, 그에 따른 아파트 공급면적의 변동추세를 예측하고자 한다.

2. 아파트 공급면적 추이분석

1) 인구성장과 아파트 공급면적

베이비붐 세대[20]의 폭발적인 인구증가 후 우리나라 인구의 자연증가율은 〈표 8〉에서와 같이 1970년 천명당 23.2명에서 1980년 15.4명, 1990년 9.5명, 2000년 8.2명, 2010년 4.3명으로 낮아지고 있다.

합계출산율[21]도 매년 낮아져 1970년에는 4.53명에서 2000년 1.47명, 2010년 1.23명을 나타내고 있다.

베이비붐 세대는 약 688만 명으로 전체 인구의 약 14.1%를 차지하고 있으며 1980년대 중반에 베이비붐 세대가 주택시장에 본격적으로 진입하면서 소형주택의 수요가 높았

〈표 8〉 인구증가율 추이 (단위 :명, 천명당)

	1970	1975	1980	1985	1990
자연증가율	23.2	17.1	15.4	10.2	9.5
합계출산율	4.53	3.43	2.82	1.66	1.57
	1995	2000	2005	2010	2011
자연증가율	10.3	8.2	3.9	4.3	4.3
합계출산율	1.63	1.47	1.08	1.23	1.24

자료 : 통계청, 인구동태통계연보(총괄·출생·사망편), 각년도

으며, 2000년대에 들어서는 선호주택의 규모가 증가하면서 중대형 주택가격의 상승세가 나타나는 등 베이비붐 세대는 주택가격 결정에 주요 변수로 작용하였으나 이들이 퇴직연령에 접어들고 사회가 이미 고령화사회[22]에 진입함에 따라 소득 감소와 노후생활수단 등 고령층의 사회적, 경제적 대응방안이 마련되어있지 않아 보유자산, 특히 주택을 처분하여 생활자금을 마련할 가능성이 많다[23].

2010년 이후 장래인구추계를 보면 〈표 9〉에서와 같이 중위 가정에 따른 장래의 인구는 2030년 52,160천명으로 정점에 도달한 후 점차 감소하여 2060년 43,959천명으로 1992년 수준에 이를 전망이다[24].

한편 시도별 총 가구의 수는 〈표 10〉에서와 보는 바와 같이 2010년 17,359천가구에서 2015년 18,705천가구로 증가하고, 2025년에는 20,937천가구, 2035년에는 22,261천가구로 지속적으로 증가하여 2035년 가구의 수는 2010년 대비 약 1.3배 증가할 것으로 전망되고 있다[25]. 이러한 가구수의 증가는 주택 수요의 증가를 유발하여 이에 따른 주택의 공급도 지속적으로 이루어질 것으로 보인다.

2010년 모든 시도에서 가구수가 증가하고 있으나, 가구 증가율은 점차 감소하여 울

19) 인구구조는 일반적으로 인구의 연령별, 성별 등의 분류를 의미하나 본 연구에서는 가구구성원의 측면에서 가구구조로 파악함.

20) 베이비붐세대(1955~1963년생)는 2010년 기준으로 48~56세로 각 통계자료에서는 45~55세를 말함.

21) 여자 1명이 가임기간(15~49세) 동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아의 수.

22) 총 인구 중 65세 이상 인구비율에 따라 고령화사회(7~14%), 고령사회(14~20%), 초고령사회(20%이상)로 구분.

23) KB금융지주경영연구소, 베이비붐 세대 은퇴에 따른 주택시장 변화, KB국민은행, 2010, p.2.

24) 통계청, 한국통계연감, 2012, p.26.

25) 통계청, 장래가구추계 시도편 : 2010~2035, 2012, p.2.

〈표 9〉 인구규모 및 인구구조

연도	인구규모	인구성장률	연령계층별인구구조(%)		
	(천명)	(%)	0-14세	15-64세	65세이상
1980	38,124	1.57	34.0	62.2	3.8
1990	42,869	0.99	25.6	69.3	5.1
2000	47,008	0.84	21.1	71.7	7.2
2005	48,138	0.21	19.2	71.7	9.1
2010	49,410	0.46	16.1	72.8	11.0
2015	50,617	0.38	13.9	73.0	13.1
2020	51,435	0.28	13.2	71.1	15.7
2030	52,160	0.01	12.6	63.1	24.3
2040	51,091	-0.39	11.2	56.5	32.3
2050	48,121	-0.76	9.9	52.7	37.4
2060	43,959	-1.00	10.2	49.7	40.1

자료 : 통계청, 한국통계연감, 2012, p.27, 〈표 2-1〉

〈표 10〉 시도별 총가구(2010~2035)

(단위 : 천가구)

	2010	2012	2015	2025	2035
전국	17,359	17,951	18,705	20,937	22,261
서울	3,500	3,536	3,632	3,947	4,113

자료 : 통계청, 장래가구추계 시도편 : 2010~2035, 2012, p.2의 〈표 2-1〉

〈표 11〉 시도별 연평균 가구 및 인구증가율

(단위 : %)

가구증가율	2010	2012	2015	2025	2035
전국	1.80	1.49	1.34	0.91	0.39
서울	0.13	0.31	0.90	0.64	0.32
인구증가율	2010	2012	2015	2025	2035
전국	0.46	0.45	0.38	0.146	-0.19
서울	-0.53	-0.50	0.18	0.10	-0.26

자료 : 통계청, 장래가구추계 시도편 : 2010~2035, 2012, p.4, 〈표 2-2〉

산은 2032년부터 대구는 2035년부터 총가구수 감소될 전망이며[26] 시도별 연평균 가구 및 인구의 증가율은 〈표 11〉에서와 같다.

이러한 베이비붐 세대 이후의 급격한 인구의 자연증가율과 합계출산율 등 인구증가율의 저하, 고령화사회의 진입 등 인구성장의 둔화에도 불구하고 가구의 분화에 따른 가구수의 증가가 전망됨에 따라 가구의 수는 증가하나 가구에 거주하는 거주인원의 수는 감소하여 주택, 특히 아파트의 수요는 증가할 것이나, 공급면적의 규모는 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

2) 가구구조와 아파트 공급면적

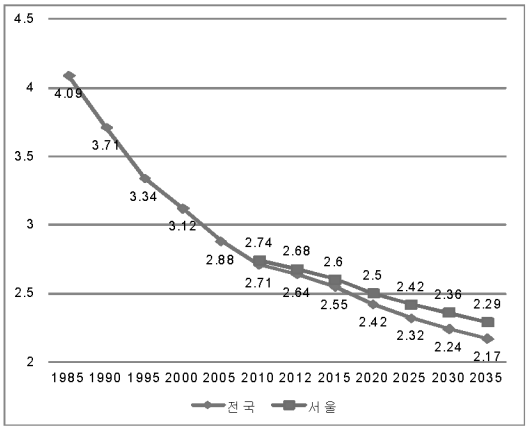
전국의 가구당 평균 가구원수는 〈표 12〉와 같이 1985년 4.09명에서 2000년 3.12명으로, 2012년 2.64명으로 낮아지고, 2035년에는 2.17명으로 더욱 낮아질 것으로 추계되고 있으며, 서울의 가구당 평균 가구원수도 2010년 2.74명에서 2012년 2.68명으로 낮아지고 2035년에는 2.29명으로 것으로 추계되고 있다.

〈표 12〉 가구원수

	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국	4.09	3.71	3.34	3.12	2.88	2.71
서울	-	-	-	-	-	2.74
	2012	2015	2020	2025	2030	2035
전국	2.64	2.55	2.42	2.32	2.24	2.17
서울	2.68	2.60	2.50	2.42	2.36	2.29

자료 : 통계청, 장래가구추계 : 2005~2030, 2007, p. 13
통계청, 장래가구추계 : 2010~2035, 2012, p. 81,
1995~2005년은 2007년 통계자료 사용, 2010~2035년은 2012년의 통계자료를 사용함

〈그림 1〉 가구원수 변동추이



26) 통계청, 장래가구추계 시도편 : 2010~2035, 2012, p.3.

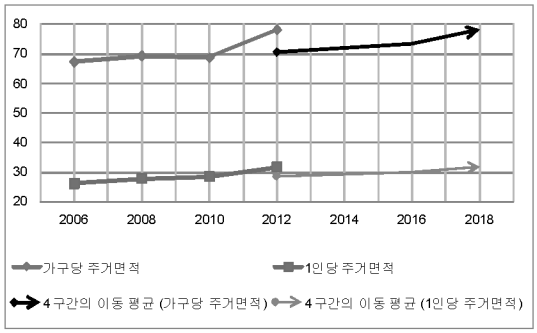
한편 EXCEL 통계프로그램의 선형예측 추세선을 이용하여 2006년부터 2012년까지 4구간의 이동평균법에 의한 전체주택의 평균적인 1인당 주거면적 추세와 가구당 주거면적의 추세를 보면 〈그림 2〉와 같이 1인당 주거면적과 가구당 주거면적은 소폭 증가할 것으로 나타나고 있다.

그러나 아파트의 1인당 주거면적은 〈표 13〉에서와 같이 다소 증가하였으나 가구당 주거면적은 통계청의 자료와 국토교통부의 자료가 조사의 시점과 기준이 달라 다소 차이는 있으나 2010년을 기준으로 정체되거나 작아지는 추세를 나타내고 있다.

한편 국토교통부의 2011년 말 기준 건축물 통계자료에 따르면 〈표 14〉 및 〈그림 3〉에서와 같이 주거용 건축물의 1인당 주거면적은 1990년 9㎡부터 2010년 36㎡까지 꾸준히 증가하여 왔으나 2010부터는 증가추세가 둔화 또는 정체되어 위와 같은 추세를 반영하고 있다.

이러한 추세는 기존의 아파트에 거주하는 가구원수의 감소에 따른 1인당 주거면적의 증가와 1-2인 가구가 선호하는 소형 아파트 공급의 증가에 따른 아파트 가구당 주거면적 감소의 현상을 반영하고 있다고 할 수 있다.

〈그림 2〉 주택 1인당·가구당 주거면적 추세



〈표 13〉 아파트 1인당·가구당 주거면적 추세

(단위 : ㎡)

구 분		2000	2005	2008	2010	2012
통계청 자료	가구당 주거면적	73.1	73.4	-	75.1	-
	1인당 주거면적	20.5	22.8	-	24.6	-
국토교통부	가구당 주거면적	-	-	75.7	75.2	72.1

자료 : 통계청 인구주택총조사, 각년도, 국토교통부 주거실태조사, 각년도

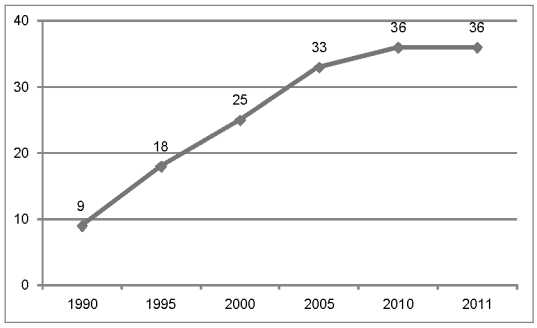
〈표 14〉 주거용 건축물 1인당 주거면적

(단위 : ㎡)

년도	인구수	주거용 면적	1인당 주거면적
1990	43,410,899	399,446,413	9
1995	44,608,726	812,079,729	18
2000	46,136,101	1,145,886,869	25
2005	47,278,951	1,558,236,625	33
2010	49,913,379	1,801,522,742	36
2011	50,737,284	1,841,432,552	36

자료 : 건축물 통계현황, 국토교통부, 2012, p. 16

〈그림 3〉 주거용 건축물 1인당 주거면적



한편, 1-2인 가구의 증가는 우리나라만의 특수한 현상은 아니며, 세계적인 추세로 세계경제포럼(2008)은 "전 세계적으로 교육수준이 높은 싱글족이 늘고 있고, 이들 계층의 가치관 변화 및 소득수준 증가로 인해 새로운 경제주체를 형성함에 따라 소형임대주택 시장의 다변화 양상이 나타나고 있다."[27] 라고 1-2인가구의 증가이유를 설명하고 있다.

우리나라의 1-2인 가구의 변동 추세를 보면 〈표 15〉과 같이 1970년대 9.7%에 불과하던 전국의 1-2인 가구의 구성비는 1990년

27) 설동필·우윤석, "1-2인가구 증가에 따른 주택공급정책의 효율성 연구", 한국정책연구, 경인행정학회, 2012, 제12권 제4호, p.198.

22.8%로 증가하고, 2010년에는 1-2인 가구의 비율이 전체 가구의 48.2%로 증가하여 1-2인 가구의 급격한 증가를 나타내고 있다.

통계청(2012)의 장래가구추계에 따르면 2015년에는 1-2인 가구의 비율이 53.8%, 2025년에는 62.5%, 2035년에는 68.3%로 증가하며, 이 중 1인 가구의 비율은 2010년 23.9%에서 2015년 27.1%로, 2025년 31.3%, 2035년 34.3%로 증가할 것으로 추계하고 있으며,[28] 이는 고령화, 미혼, 사별, 이혼 등의 증가에 따른 1인 가구의 증가추세를 반영하고 있다고 할 수 있다.

〈표 15〉 연도별 가구원수와 구성비

(단위 : 천가구, %)

가구원수	1970	1980	1990	2000	2010
계	5,576	7,969	11,355	14,312	17,339
1인	-	383	1,021	2,224	4,142
2인	539	840	1,566	2,731	4,205
3인	741	1,153	2,163	2,987	3,696
4인	866	1,620	3,351	4,447	3,898
5인	988	1,597	2,140	1,443	1,078
6인 이상	2,443	2,377	1,113	479	320
구성비	1970	1980	1990	2000	2010
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1인	-	4.8	9.0	15.5	23.9
2인	9.7	10.5	13.8	19.1	24.3
3인	13.3	14.5	19.0	20.9	21.3
4인	15.5	20.3	29.5	31.1	22.5
5인	17.7	20.0	18.8	10.1	6.2
6인 이상	43.8	29.8	9.8	3.3	1.8

자료 : 인구주택총조사, 통계청, 각년도
인구주택총조사의 결과를 백분율로 환산함

이와 같은 가구원 수의 감소와 1-2인 가구의 증가는 시장의 원리에 따라 가구원의 수와 1-2인 가구의 수요에 맞는 규모의 주택공급을 필요로 하게 되며, 이에 따라 신규주택의 대표적 유형인 아파트의 주거면적은 2008년 75.7㎡에서 2010년 75.2㎡로, 2012년 72.1㎡로 면적이 작아지는 추세를 보여 왔으며, 추후 아파트 공급면적도 이들의 수요에 맞는 규모로 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

3) 가계소득과 공급면적

통계청의 전국 2인 이상 가구의 가계수지 조사결과에 따르면 〈표 16〉과 같이 2003년 가구당 명목소득은 2,631천원에서 1012년 4,077천원으로 1,446천원이 증가하였고, 소득에서 지출을 뺀 처분가능소득도 2003년 2,184천원에서 2012년 3,317천원으로 1,133천원이 증가하였다. 그러나 물가상승률을 감안하여 실질적인 구매력을 나타내는 실질소득은 2003년 3,251천원에서 2012년 3,835천원으로 584천원이 증가하는 데 그치고, 실질처분가능소득도 2003년 2,787천원에서 2012년 3,121천원으로 10여 년간 334천원이 증가하는 데 그쳤다.

〈표 16〉 전국가구(2인 이상) 가계수지 추이

(단위 : 천원)

가계수지항목별		2003	2004	2005	2006	2007
명목	소득	2,631	2,788	2,898	3,038	3,200
	처분가능소득	2,184	2,309	2,404	2,508	2,632
실질	소득	3,251	3,326	3,365	3,450	3,544
	처분가능소득	2,698	2,754	2,791	2,848	2,915
가계수지항목별		2008	2009	2010	2011	2012
명목	소득	3,391	3,432	3,632	3,842	4,077
	처분가능소득	2,787	2,806	2,958	3,120	3,317
실질	소득	3,587	3,533	3,632	3,694	3,835
	처분가능소득	2,948	2,889	2,958	2,999	3,121

자료 : 가계동향조사, 통계청, 각년도,
국가통계포털 홈페이지(http://kosis.kr)

한편 소득 및 지출부문의 항목분류가 개편된 2009년 이후의 명목소득과 명목처분가능소득 및 실질소득, 실질처분가능소득은 성장의 둔화세를 보이며 장기 저성장의 기조를 보이고 있다.

따라서 명목소득 및 명목처분가능소득의 증가에도 불구하고, 실질소득과 실질처분가능소득의 낮은 증가는 주택시장 및 건설업의 저성장 기조와 상호작용을 하며 주택의 실질구매력을 약화시켜 중대형 이상 규모 아파트 수요가 감소되고, 중소형 규모의 주택수요가 증

28) 통계청, 장래가구추계 시도편 : 2010~2035, 통계청, 2012, p.28의 〈표 2-12〉 참조

가됨에 따라 시장의 원리에 따른 중소형아파트의 공급이 확대되어 전체적인 아파트 공급면적은 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

4) 아파트 가격과 공급면적

한국감정원에서는 2006년 1월의 지수값을 100.0으로 하여 매월의 아파트 실거래 가격지수를 발표하고 있다.

한국감정원의 아파트 실거래가격지수에 따르면 전국의 규모별 아파트 실거래 가격지수는 〈표 17〉에서와 같이 2006년 1월에 대비하여 2013년 2월에 전용면적 60㎡ 이하의 소형아파트 실거래 가격지수는 54.0%가 상승하였으며, 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 중소형아파트는 43.4%, 전용면적 85㎡ 초과 135㎡의 중대형 아파트는 23.4%가 상승하였고, 전용면적이 135㎡를 초과하는 대형아파트의 실거래 가격지수는 0.1% 증가하는 데 그쳤다.

한편, 서울시의 규모별 아파트 실거래 가격지수는 2006년 1월에 대비하여 2013년 2월에 소형아파트 실거래 가격지수는 35.4%가 상승하였으며, 중소형아파트는 31.3%, 중대형 아파트는 15.3%가 상승하였고, 대형아파트의 실거래 가격지수는 3.8%가 감소하였다. 이러한 아파트의 규모별 실거래가격 지수는 중소형 규모 이하의 아파트는 2008년~2009년 지수가 급락하였다가 2009년 하반기 이 후 상승하였으며, 중대형 규모의 아파트는 하락의 추세를 나태내고 있고, 대형 규모의 아파트는 큰 폭으로 지수가 하락하고 있으며, 특히 서울의 대형 규모 아파트의 지수는 100 이하를 밑돌고 있다.

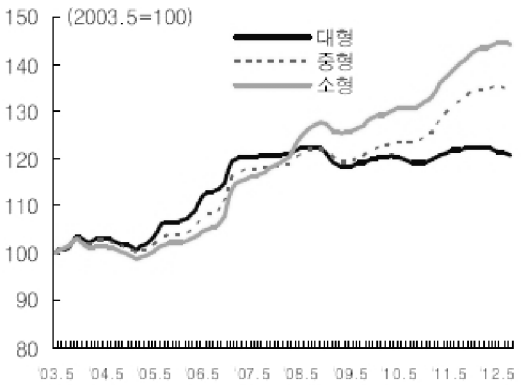
또한 아파트를 대상으로 실시한 주택의 규모별 매매가격의 추이를 살펴보면 〈그림 4〉와 같이 2003년 5월의 지수를 100으로 하여 2012년 5월까지 소형주택의 가격상승이 중형 및 대형 규모보다 높아 소형 아파트가 중형 및 대형아파트보다 교환가치가 높음을 나타내고 있다.

〈표 17〉 규모별 아파트 실거래 가격지수

년도	월	전국				서울			
		소형	중소형	중대형	대형	소형	중소형	중대형	대형
'06	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	7	100.2	104.1	107.1	107.8	104.3	107.8	108.9	109.1
'07	1	115.2	117.4	119.8	116.2	126.0	128.6	127.7	118.9
	7	118.8	119.2	120.3	114.3	129.0	131.6	128.5	115.9
'08	1	124.1	122.8	121.0	114.0	137.1	136.8	130.1	119.3
	7	133.9	129.1	123.2	111.3	152.8	148.0	133.2	113.2
'09	1	123.8	118.3	111.9	101.9	129.6	127.2	114.9	102.6
	7	131.6	127.6	121.6	111.1	152.7	145.2	131.4	116.7
'10	1	135.0	130.7	123.2	111.0	156.8	148.7	134.1	119.0
	7	134.5	129.2	119.4	106.8	145.2	139.3	125.1	111.4
'11	1	141.4	136.4	125.0	108.5	151.0	145.1	130.3	113.0
	7	150.4	144.1	128.6	108.8	148.9	143.5	128.0	109.4
'12	1	154.5	146.2	127.9	105.9	145.2	140.6	123.8	102.1
	7	153.4	143.7	124.4	102.3	137.5	133.7	117.5	101.1
'13	2	154.0	143.4	123.4	100.1	135.4	131.3	115.3	96.2

자료 : 아파트 실거래 가격지수, 한국감정원, 2013. pp.7-8.
한국감정원 R-ONE 부동산통계시스템 홈페이지
(http://www.r-one.co.kr/rone/)
* 소형: 전용면적 60㎡ 이하, 중소형: 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하, 중대형: 전용면적 85㎡ 초과 135㎡ 이하, 대형: 전용면적 135㎡ 초과
* 단지, 면적, 동, 층 그룹(1,2층/최상층/중간층)이 같은 아파트를 동일 주택(아파트)으로 가정

〈그림 4〉 주택 규모별 매매가격 추이



자료 : 이종아, 최근 소형주택의 수급 동향 분석, KB금융지주 경영연구소, 2012, p. 1,

따라서 교환가치(exchange value)의 측면에서 살펴보면 소형아파트(60㎡ 이하) 〉 중형아파트(60㎡~85㎡) 〉 중대형 및 대형아파트(85㎡ 이상) 순으로 교환가치가 높은 것

으로 나타나 경제원칙에 따른 수요의 증가와 수요에 대응하려는 60㎡ 이하 소형아파트 공급의 증가로 아파트 공급면적의 감소 추이는 계속 될 것을 예측할 수 있다.

3. 시사점

아파트의 수요와 아파트 공급면적에 영향을 미칠 수 있는 요인을 분석·검토한 본 연구에서 시사하는 바는 다음과 같다.

첫째, 인구성장의 측면에서 인구의 자연증가율과 합계출산율 등 인구성장율의 저하, 고령화사회의 진입 등 인구성장의 둔화에도 불구하고 가구의 분화에 따른 가구수의 증가가 전망됨에 따라 가구의 수는 증가하나 가구에 거주하는 거주인원의 수는 감소하여 아파트의 수요는 증가할 것이나, 공급면적의 규모는 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

둘째, 가구구조의 측면에서 가구당 평균 가구원수의 감소와 1-2인 가구의 증가는 시장의 원리에 따라 감소된 가구당 가구원수와 1-2인 가구의 수요에 맞는 규모의 주택공급을 필요로 하게 되며, 이에 따라 신규주택의 대표적 유형인 아파트의 공급면적의 규모도 가구원수의 감소와 1-2인 가구의 수요에 대응하여 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

셋째, 가처분소득의 측면에서 실질소득과 실질처분가능소득의 낮은 증가는 국내 경기의 장기 저성장 기조 및 주택시장, 건설업의 저성장 기조와 상호작용을 하며 주택의 실질구매력을 약화시켜 가처분소득의 규모에 맞는 소형 주택 수요가 증가되어 공급면적의 전체적 규모는 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

넷째, 주택의 교환가치 측면에서 60㎡ 이하의 소형아파트가 투자대상으로서의 교환가치가 중소형, 중대형 및 대형과 비교하여 가장 높아 경제원칙에 따른 수요의 증가와 수요에 대응하려는 소형아파트 공급의 증가로 이에 대응하는 60㎡ 이하 소형아파트 공급의 증가로 공급면적의 전체적 규모는 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

다섯째, 전국과 서울시의 주택의 수요와 공급면적에 영향을 미치는 인구성장의 측면, 가구구조의 측면, 가처분소득의 측면에서는 유사한 흐름을 보이고 있으나 교환가치의 측면에서는 전국이 서울시에 비해 아파트 실거래가격지수가 높게 나타나고 있으며 특히, 대형평형일수록 서울시의 아파트 실거래가격지수는 낮게 나타나고 있다. 또한 다세대주택의 비율의 측면에서 보면 전국이 1,314천호로 전체주택의 8%의 비율을 차지하는데 비하여 서울의 다세대주택은 463천호로 18%에 비하여 월등히 높게 나타나고 있다.

따라서 아파트의 공급면적은 전국과 서울이 모두 하향조정될 것을 예측할 수 있으며, 다세대주택의 비율이 높은 서울시의 아파트는 상대적으로 주거환경이 우수한 소형 규모의 아파트의 공급이 확대되어 공급면적의 전체적 규모는 하향조정될 것을 예측할 수 있다.

V. 결 론

우리나라 도시화의 급격한 진행은 기존의 주거유형인 단독주택 외 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 다양한 종류의 공동주택을 보급케 하였으며, 1980년 7%에 불과하던 아파트는 2010년 전체주택의 58.4%를 차지하며 우리나라의 대표적인 주거유형이 되었다.

이러한 아파트는 인구의 증가와 소득의 향상 및 교환가치적 측면에 힘입어 공급면적이 대형화되고 1인당 주거면적도 증가되는 추세를 보여 왔으며 이는 주거수준의 질을 높여 국민이 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있는 긍정적 측면이 있으나 공공재인 부동산을 공유해야 하는 소규모 가구들의 거주공간이 감소하고 거주 밀도가 높아지는 문제도 함께 내포

하고 있어 아파트 공급면적과 관련하여 광범위하고 집중적인 연구가 필요한 현실이다.

따라서 본 연구에서는 우리나라 아파트의 공급현황과 문제점을 파악하고, 아파트 공급면적에 영향을 주는 변수들을 설정하여 관련 변수들의 변동추세를 기반으로 아파트 공급면적의 변동추세예측을 목적으로 하였으며 그 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 아파트 공급면적은 1인당 주거면적과 가구당 주거인원이 교차하는 수준에서 균형을 이루어 평균적 공급면적은 하향조정될 것으로 전망할 수 있으며.

둘째, 다세대주택의 비율이 높고 아파트 실거래가격지수는 낮은 서울시에서의 아파트 공급면적은 소형아파트의 수요와 공급을 촉진시켜 전국에 비해 유사하거나 더 낮은 수준으로 평균적인 아파트의 공급면적은 하향조정될 것으로 예측할 수 있다.

이러한 아파트 공급면적의 현황과 전망에 비추어볼 때, 소형아파트의 원활한 공급을 위한 정부의 제도적, 정책적 정비가 추진되어야 하며, 2009년 실시된 도시형 생활주택, 2013년 4월 1일 발표된 도심 내 행복주택과 60㎡이하 소형주택으로 공급키로 한 공공분양주택 정책과 소형주택에 대한 세제상 지원 등은 시사하는 바가 크다고 생각된다.

한편, 중대형 위주의 아파트를 공급해온 민간 건설사는 인구구조, 가구구조, 가계소득, 아파트 가격 등의 환경변화에 따라 지역적 특성과 소비자의 아파트 수요 변화를 고려하여 다양한 면적과 형태의 아파트 공급으로 대체해야 할 것으로 판단된다.

본 연구의 한계로는 아파트의 공급면적이 어느 시점에, 어느 정도의 면적 수준으로 하향조정될 것인지를 정확하게 예측하지는 못했으며, 따라서 정확한 아파트 면적에 대한 수요의 예측과 적정한 규모의 아파트 공급을 위하여 이에 대한 추가적인 연구가 진행되어야 할 것으로 사료된다.

參考文獻

강성호, "가구분화에 따른 주택공급 방안 - 1~2인 가구를 중심으로", 명지대학교 부동산·경영유통대학원 석사학위논문, 2011.

강후식, "1인가구 대상 소형주택공급 활성화 방안에 대한 연구", 건국대부동산대학원 석사학위논문, 2011.

곽 도, "주민중심형 아파트공동체 활성화 방안 연구 - 아파트 입주자대표회의를 중심으로", 중앙대학교 대학원 박사학위논문, 2006.

국토교통부, 2012년도 주택업무 편람, 2012.

국토교통부, 주거실태조사 보고서, 각년도.

김영태·박진호, 가계소득현황 및 시사점, 한국은행, 2013.

김리영·노희순, 1~2인 가구의 주거선호를 고려한 소형주택 공급방안, 주택산업연구원, 2001.

김윤기, 일인당 국민소득의 장기전망, 대신경제연구소, 2010.

김정현, "아파트 면적산정기준과 면적배분방식에 관한 연구", 서울시립대 대학원 박사학위논문, 2010.

김훈상, "E&C기업, '저성장 기조 장기화'에 대비해야," 포스코경영연구소 POSRI 보고서, 2013.

박병희, "소형주택 공급제도의 개선방안에 관한 연구", 한양대학교 공공정책대학원 석사학위논문, 2012.

박순찬·전광섭, "소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.

방경식, 부동산용어사전, 부연사, 2011.

서후석·임재만, "서울지역 아파트 시장의 이례현상 중 단지규모 효과에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집.

설동필·우윤석, "1-2인 가구 증가에 따른 주택공급정책의 효율성 연구", 한국정책연구, 경인행정학회, 2012, 제12권 제4호.

손경환, "주거복지 4.0 시대를 향한 주택정책 방향", 국토연구, 국토연구원, 2012, 통권366호.

이종아, "최근 소형주택의 수급 동향 분석", KB 금융지주 경영연구소, 2012

임서환, 주택정책 반세기, 기문당, 2005.

이창우, "인구변화에 따른 주택공급 특성", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.

이형욱·이호병, "주택가격지수의 변화 패턴 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.

이형주, "인구 및 가구 특성에 따른 규모별 주택수요 변화에 관한 연구 : 수도권을 중심으로", 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2011.

임재현 외 3, 주택정책론, 부연사, 2012.

전효찬 외6, 금융사의 위기극복 5대 전략 - 저성장, 저금리 장기화, 삼성경제연구소, 2013.

정경희 외9, 베이비 붐 세대 은퇴 및 고령화에 따른 정책수립 방향 연구, 보건복지부, 2011.

정부균·김유경·최민섭, "가구유형별 구분에 의한 주택수요 예측", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집

조주현, "일본의 인구사회구조 변화와 주택시장의 대응동향", 국토연구, 국토연구원, 2012, 통권366호.

천현숙 외2. 베이비붐세대의 은퇴 후 주거안정을 위한 정책방안 연구, 국토연구원, 2011.

통계개발원, 한국의 인구·주택, 2008.

통계청, 인구 및 주택 총조사 보고서, 각년도.

통계청, 장래가구추계 : 2010~2035, 2011.

통계청, 장래인구추계 : 2010~2060, 2011.

통계청, 한국통계연감, 2012.

하성규, 주택정책론, 박영사, 2011.

한국감정원, 아파트 실거래 가격지수 공표용 보고서, 2013.

한국감정원, 월세가격 동향조사 공표용 보고서, 2013.

KB국민은행연구소, 주택시장리뷰, KB국민은행, 2007.

KB금융지주경영연구소, 베이비붐 세대 은퇴에 따른 주택시장 변화, KB국민은행, 2010.