



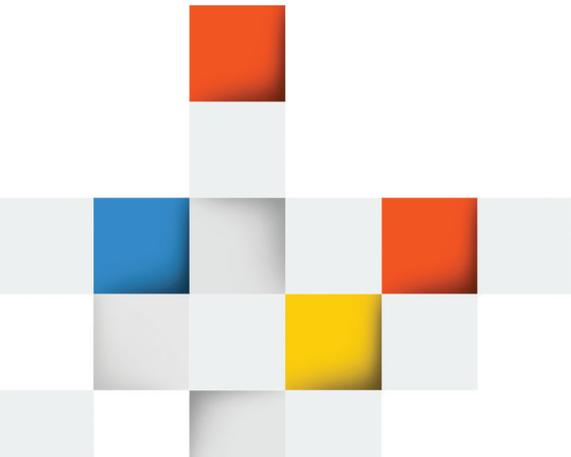
발 간 등 록 번 호

11-1240245-000014-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2023
<http://sri.kostat.go.kr> 2023



통계청

통계개발원

주거 영역의 주요 동향

고진수 (광운대학교)

- 우리나라 주택보급률은 2021년 102.2%로 2019년 이후 감소하고 있다. 이는 2019년 이후 급격히 증가한 가구 수에 기인한다.
- 주택보급은 아파트 위주로 진행되어 왔으며, 주택보급과 더불어 노후주택 및 빈집의 수도 2010년 대비 증가하였다.
- 2021년 기준 다주택자 비율은 15.1%, 30세 미만 무주택비율은 88.3%, 외지인 소유 주택 비율은 13.5% 수준으로 나타났다.
- 주택 및 전세 가격이 2022년부터 하락하면서 주택구입물량지수가 약간 상승하였으나, 가계신용 중 주택 및 전세대출 비율, 연소득 대비 주택가격 비율의 상승 등 주거비 부담은 지속되는 것으로 보인다.
- 자가 점유율은 2021년 기준 57.3%로 2019년 이후 감소하고 있으며, 이와는 반대로 임차가구 비율은 증가하여 2021년 39.0%를 차지한다.
- 주택보유의향이 높아지는 상황에서 1인당 주거 면적 및 만족도가 증가하고 있으며, 최저 주거 기준 미달 가구 비율, (반)지하·옥탑방 가구 비율 역시 개선되고 있는 것으로 나타났다.
- 2021년 기준 178만 호의 공공임대주택이 공급되었으며, 153만 가구와 216만 명에게 주거급여가 지급되었다. 또한 고령층 가구의 주택연금 보증공급액은 2022년 급격한 증가 추세에 있다.
- 2020년의 통근 및 통학 시간은 2015년 대비 모두 감소하였다. 지역별로는 수도권의 통근 및 통학시간이 가장 길었다. 다만 대중교통에 대한 이용자 만족도는 서울 이외 지역에서 점차 높아지고 있으며, 2022년 기준 전국 평균은 4.86점(7점 만점)으로 나타났다.

2020년 이후 주거 영역에는 많은 변화가 나타나고 있다. 이에 주거 영역과 관련된 양적·질적 지표, 가격 등의 동향을 파악하고자 한다. 주택보급과 소유에서는 주택보급률, 주택재고, 빈집, 노후주택, 주택소유현황 등을 검토하고, 주택구입과 주거비 부담에서는 주택매매 및 전세 가격지수, 매매대비 전세가 비율, 주택대출 관련 가계신용, 주택구입물량지수, 소득 대비 주택가격과 주택임대료 비율을 검토한다. 주거의 질과 만족도에서는 주택 점유형태별 가구 분포, 주택보유의식, 1인당 평균 주거면적, (반)지하·옥탑방 가구 비율, 최저 주거기준 등 주거의 질적 변화를 검토한다. 임대주택과 주거복지에서는 임대주택 공급과 주택연금 보증공급액 및 주거급여를 살펴보고, 마지막으로 평균 통근·통학 시간, 타지역 통근·통학 비율, 대중교통 만족도 등의 지표를 통해 주거와 관련된 교통 측면을 진단함으로써 우리나라의 주거 상황을 객관적으로 제시하고자 한다.

주택보급과 소유

지속적인 주택보급 결과, 우리나라의 주택보급률은 과거에 비해 향상되었다. 2021년 가구 수는 2010년 대비 약 379.3만 가구 증가했지만, 주택 수



는 그보다 많은 약 417.8만 호가 증가하여 주택 보급률은 2010년 100.5%에서 2021년 102.2%로 1.7%p 높아졌다. 한편 2020년부터 주택보급률은 점차 낮아지고 있는데, 이는 1~2인 가구의 급증으로 주택공급에 비해 가구 수가 더 많이 증가했기 때문으로 해석된다(표 VIII-1).

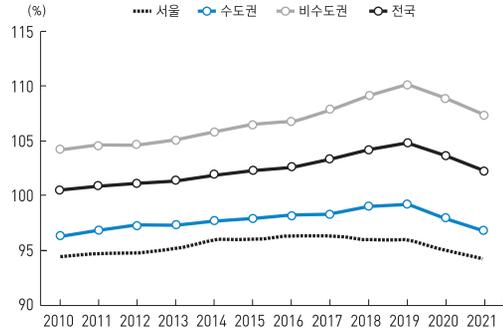
〈표 VIII-1〉 전국 주택보급률, 2010-2021

연도	가구 수 (1,000가구)	주택 수 (1,000호)	주택보급률 (%)
2010	17,656	17,739	100.5
2011	17,928	18,082	100.9
2012	18,209	18,414	101.1
2013	18,500	18,742	101.3
2014	18,800	19,161	101.9
2015	19,111	19,559	102.3
2016	19,368	19,877	102.6
2017	19,674	20,313	103.3
2018	19,979	20,818	104.2
2019	20,343	21,310	104.8
2020	20,927	21,674	103.6
2021	21,449	21,917	102.2

주: 1) 가구 수는 할연 가구, 1인 가구, 5인 이하 비할연 가구를 포함한 일반 가구 기준임.
 2) 주택 수는 다가구주택 구분 거처를 반영한 값임.
 3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.
 출처: 국토교통부, 「(新)주택보급률」, 각 연도.

주택보급률을 권역별로 보면, 비수도권 주택 보급률이 수도권보다 높게 나타난다. 2020~2021년 모든 권역의 주택보급률이 감소 추세이나, 주택보급률이 가장 낮은 서울의 경우 다른 권역과 달리 2017년부터 감소 추세를 나타내고 있다(그림 VIII-1).

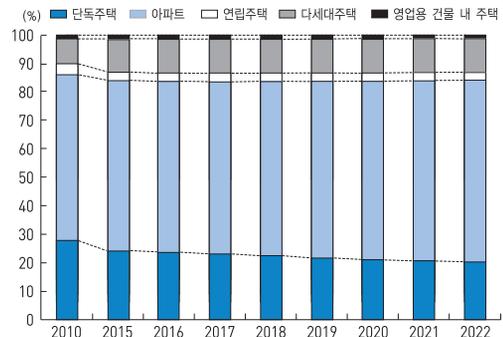
[그림 VIII-1] 권역별 주택보급률, 2010-2021



주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함.
 2) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함.
 3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.
 출처: 국토교통부, 「(新)주택보급률」, 각 연도.

주택유형별 재고현황을 살펴보면 아파트 위주로 공급되어 왔음을 확인할 수 있다. 전체 주택 재고 중 아파트 비율은 2010년 58.4%에서 2022년 64.0%로 5.6%p 증가하였으며, 다세대주택 비중 역시 2010년 9.0%에서 2022년 11.9%로 2.9%p 증가하였다. 이에 반해 단독주택과 연립주택은 그 비율이 감소하였다(그림 VIII-2).

[그림 VIII-2] 주택유형별 주택재고 비율, 2010-2022



출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

주택재고 증가와 함께 노후주택(준공 이후 30년 기준)도 계속하여 증가하고 있다. 전국의 노후주택 수는 2010년 대비 2022년에 약 3.3배 증가했다. 2022년 기준 노후주택 규모와 비율은 비수도권(286만 호, 28.0%)이 수도권(163만 호, 18.3%)보다 크게 나타나고 있으나, 2010년 대비 2022년 노후주택 증가는 수도권(5.1배)이 비수도권(2.8배)보다 크게 나타나고 있다(표 VIII-2).

〈표 VIII-2〉 노후주택 규모 및 비율, 2010-2022

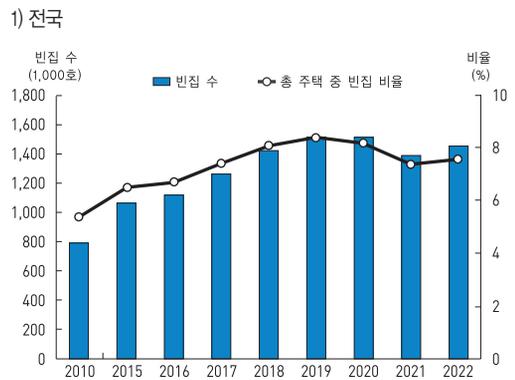
	전국	서울	수도권	비수도권
노후주택(1,000호)				
2010	1,349	177	317	1,033
2015	2,669	373	747	1,922
2016	2,805	416	841	1,964
2017	2,889	428	878	2,012
2018	3,084	509	997	2,088
2019	3,291	551	1,102	2,189
2020	3,597	588	1,248	2,349
2021	3,975	650	1,418	2,557
2022	4,492	733	1,631	2,861
총 주택 중 노후주택 비율(%)				
2010	9.2	7.0	4.8	12.7
2015	16.3	13.4	10.1	21.5
2016	16.8	14.7	11.1	21.6
2017	16.9	14.9	11.3	21.5
2018	17.5	17.6	12.4	21.8
2019	18.2	18.7	13.2	22.3
2020	19.4	19.5	14.6	23.5
2021	21.1	21.2	16.2	25.4
2022	23.5	23.6	18.3	28.0

주: 1) 노후주택은 준공 후 30년 이상 지난 주택으로 정의함.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

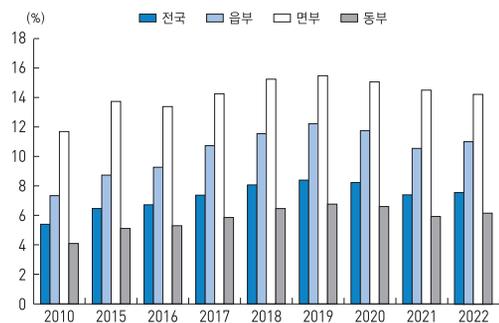
전국의 빈집도 증가하는 추세인데, 2022년 기준 빈집의 수는 약 145만 호(7.6%)로 2010년 대비 66만 호(2.2%p) 증가하였다. 읍면동으로 구

분해 볼 때 빈집의 절대량은 2022년 기준 동부(63.7%), 면부(20.8%), 읍부(15.5%) 순으로 높게 나타나고 있다. 하지만 해당 지역 총 주택 대비 비중으로 살펴보면 2022년 기준 면부(14.3%), 읍부(11.0%), 동부(6.2%)의 순으로 비율이 높게 나타났다(그림 VIII-3).

〔그림 VIII-3〕 총 주택 대비 빈집 비율, 2010-2022



2) 읍면동별 빈집 비율 추이



주: 1) 주택 수는 다가구 구분 거처가 반영되지 않은 값임.
 출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

주택의 개인 소유 현황을 살펴보면, 1주택자가 80% 이상으로 대부분을 차지하지만 다주택자(2호 이상 소유) 비율도 지속적으로 증가하고 있



다. 전국의 다주택자 비율은 2012년 13.6%에서 2019년 15.9%까지 높아졌으나 그 이후 다소 감소하여 2021년 15.1%를 차지하고 있다. 또한 2021년 기준 비수도권이 수도권에 비해 약 1.6%p 정도 높게 나타나고 있으며, 2012~2021년 동안 수도권 및 비수도권 각각 1.2%p 및 1.8%p 증가하였다(표 VIII-3).

〈표 VIII-3〉 권역별 다주택자 비율, 2012~2021

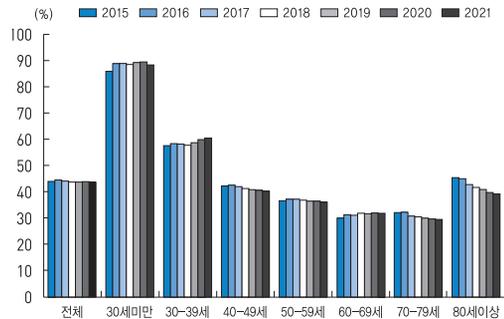
	전국 (%)			
	전국	서울	수도권	비수도권
2012	13.6	13.1	13.0	14.0
2013	13.7	13.5	13.4	13.9
2014	13.6	14.0	13.6	13.6
2015	14.4	14.9	14.3	14.5
2016	14.9	15.5	14.8	15.0
2017	15.5	16.0	15.2	15.8
2018	15.6	15.8	15.4	15.9
2019	15.9	15.8	15.6	16.2
2020	15.8	15.2	15.3	16.3
2021	15.1	14.3	14.2	15.8

주: 1) 다주택자 비율은 해당 권역 전체 개인 주택 소유자 중 2호 이상 주택 소유자의 비율임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함.
 출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.

연령대별로 무주택가구 비율을 보면 2021년 기준 30세 미만이 88.3%로 다른 연령대에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있다. 다만 30세 미만, 30~39세, 60~69세 연령집단은 2015년에 비해 2021년 무주택가구 비율이 각각 2.4%p, 2.7%p, 2.0%p 높아졌다(그림 VIII-4).

해당 지역의 주택 중 다른 지역 거주자가 소유한 주택의 비율, 즉 외지인 소유주택 비율은

〔그림 VIII-4〕 연령별 무주택가구 비율, 2015~2021



출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.

2016~2021년 동안 큰 변화 없이 13% 수준을 유지하고 있는데, 이러한 현상은 비수도권의 증가 및 수도권의 감소에 기인하는 것으로 나타났다. 수도권의 외지인 주택소유 비율은 2016년 14.7%에서 2021년 14.4%로 0.3%p 감소하였으나, 비수도권은 같은 기간 12.1%에서 12.7%로 0.6%p 증가하였다. 한편 서울은 2016년 14.7%에서 2021년 15.9%로 계속하여 증가하고 있다(표 VIII-4).

〈표 VIII-4〉 권역별 외지인 소유주택 비율, 2016~2021

	전국 (%)			
	전국	서울	수도권	비수도권
2016	13.3	14.7	14.7	12.1
2017	13.5	14.7	14.6	12.5
2018	13.5	14.9	14.5	12.7
2019	13.5	15.4	14.5	12.7
2020	13.5	15.7	14.4	12.6
2021	13.5	15.9	14.4	12.7

주: 1) 외지인 소유주택 비율은 시도 단위 전체 개인 소유주택 중 타시도 거주자 소유주택의 비율을 권역별로 집계한 것임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함.
 출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.



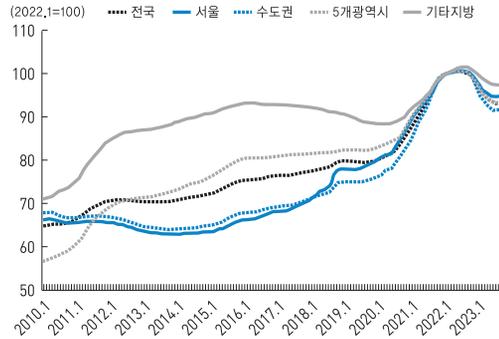
주택구입과 주거비 부담

주택구입 및 주거비 부담과 관련하여 월간 「KB주택가격동향조사」의 주택종합 매매가격지수 및 전세가격지수를 살펴보면, 두 지수 모두 2020년 이후 급격히 증가하여 주택 관련한 비용 부담이 커졌음을 확인할 수 있다. 2022년 11월 이후에는 두 지수 모두 동반 하락 추세를 보이고 있으며, 그중 수도권의 하락 폭이 가장 크게 나타나고 있다. 매매 대비 전세가 비율은 2023년 9월 기준 63.6%로 높은 수준이다. 매매 대비 전세가 비율이 높다는 것은 주택가격이 급격히 하락할 경우 매매가격이 전세가격보다 낮아질 위험이 있음을 의미한다. 지역별로 보면 기타 지방이 가장 높았으며, 서울은 상대적으로 다른 지역에 비해 낮게 나타났다. 하지만 서울은 주택가격 자체가 다른 지역에 비해 높기 때문에 전세가격의 절대적 수준도 높다고 할 수 있다(그림 VIII-5).

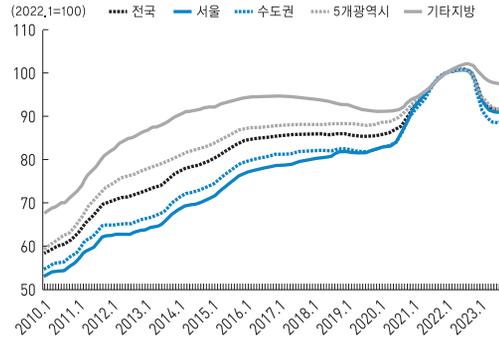
가계신용의 측면에서 살펴보면 주택담보대출 총액은 2009년 4분기에 약 403조 원 수준에서 2018년 4분기에는 약 808조 원 수준으로 증가하였고, 2023년 2분기 기준으로 약 1,031 조원이다. 주택담보대출 금리는 2008년부터 감소추세를 보이다가 2021년 4분기 이후 급격히 높아지고 있지만 가계신용 대비 주택담보대출 비율은 이와는 별개로 2013년을 저점으로 계속하여 증가하고 있다(그림 VIII-6). 또한 거주주택 마련뿐만 아니라 전월세보증금 마련을 위한 용도로 담보대출을 받는 비율도 증가하고 있어 주택구입

[그림 VIII-5] 주택종합지수 및 매매대비 전세가 비율, 2010.1-2023.9

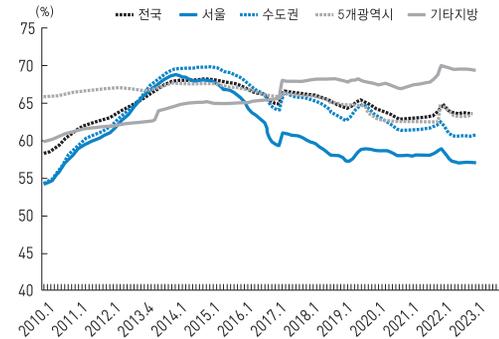
1) 주택종합 매매가격지수



2) 주택종합 전세가격지수



3) 종합 매매 대비 전세가 비율



주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기도 포함.

2) 5개 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 포함.

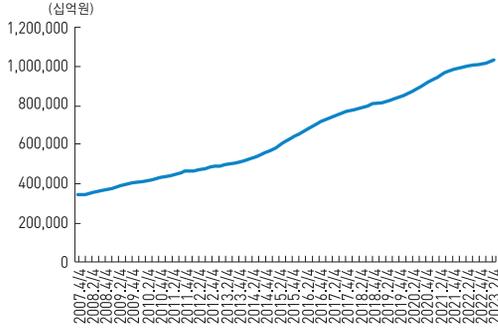
3) 기타 지방은 수도권 및 광역시를 제외한 지역임.

출처: KB국민은행, 「주택가격동향조사」, 각 연월.

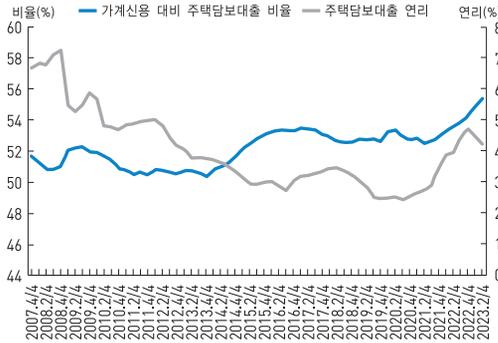


[그림 VIII-6] 주택담보대출 총액 및 가계신용 대비 비율, 2007.4/4-2023.2/4

1) 주택담보대출 총액(십억 원)

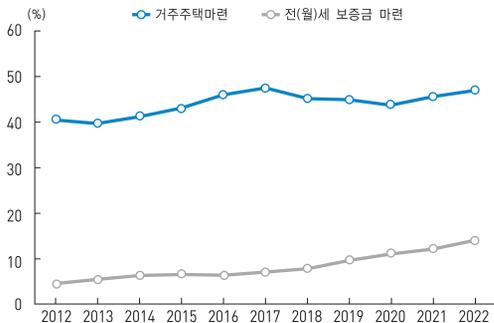


2) 가계신용 대비 주택담보대출 비율 및 주택담보대출(연리)



주: 1) 가계신용은 주택담보대출, 기타대출, 판매신용을 포함.
출처: 한국은행, 「통화금융통계」, 각 분기.

[그림 VIII-7] 담보대출의 용도별 비율, 2012-2022



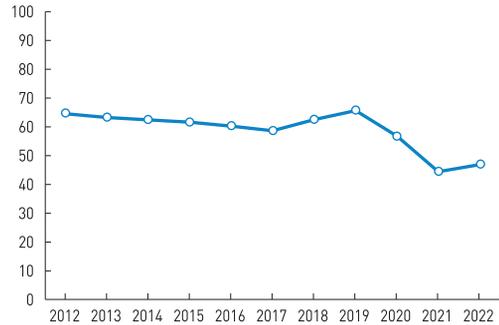
출처: 통계청·한국은행·금융감독원 「가계금융복지조사」 각 연도.

및 임차에 있어 재정적 부담이 크다는 것을 확인할 수 있다(그림 VIII-7).

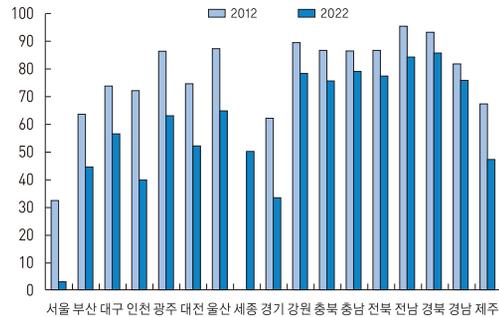
주택구입 부담은 주택구입물량지수로 설명 가능하다. 주택구입물량지수는 중위소득가구가 구입 가능한 주택의 비율을 의미한다. 전국을 기준으로 보면, 2019년부터 급격히 감소하여 2022년 기준 47.0으로 중위소득가구가 구입할 수 있는 주택이 총 주택의 47.0%로 나타났다. 시도별로 보면 서울, 인천, 경기 등 수도권의 하락세가 두드러

[그림 VIII-8] 주택구입물량지수, 2012-2022

1) 전국



2) 시도별



주: 1) 주택구입물량지수(K-HOI)=중위소득 가구가 구입 가능한 주택물량/전체 주택물량×100.

2) K-HOI 100은 중위소득 가구가 주택을 100% 구입 가능성을 의미함.
출처: HF한국주택금융공사 주택금융연구원 「주택구입물량지수」, 각 연도.

진다. 특히 서울의 2022년 주택구입물량지수는 3.0으로 다른 지역보다 심각한 상황이라 할 수 있다(그림 VIII-8).

자가 가구 측면에서는 연소득 대비 주택가격 비율(Price to Income Ratio, PIR)로 주거비 부담을 검토할 수 있다. 전국 기준 PIR은 2006~2021년 사이 4.2에서 6.7로 증가하였다. 이는 소득에 비해 주택가격의 증가율이 컸기 때문이며, 특히 2021년의 수도권 지역 PIR은 2020년 8.0에서 크게 상승한 10.1로 비수도권보다 상대적으로 큰 수치를 보였다(표 VIII-5).

〈표 VIII-5〉 연소득 대비 주택가격 비율, 2006-2021

	(배)			
	전국	수도권	광역시 등	도지역
2006	4.2	5.7	4.1	3.3
2008	4.3	6.9	3.3	3.0
2010	4.3	6.9	3.5	2.9
2012	5.1	6.7	5.0	3.6
2014	4.7	6.9	4.7	4.2
2016	5.6	6.7	5.3	4.0
2017	5.6	6.7	5.5	4.0
2018	5.5	6.9	5.6	3.6
2019	5.4	6.8	5.5	3.6
2020	5.5	8.0	6.0	3.9
2021	6.7	10.1	7.1	4.2

주: 1) 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)=중위 주택가격÷중위 연소득.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

임차 가구 측면에서는 월소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)로 주거비 부담을 검토할 수 있다. 전국 기준 RIR은 2010년 19.2%에서 2021년 15.7%로 낮아지고 있다. 이는

금리의 하락으로 인해 전월세 전환율이 낮아졌기 때문이다. 다만 2021년 기준 수도권의 RIR은 다른 권역보다 높은 17.8%로 나타나 자가 가구와 임차 가구 모두 수도권에서의 주거비 부담이 상대적으로 크다는 것을 알 수 있다(표 VIII-6).

〈표 VIII-6〉 월소득 대비 주택임대료 비율, 2010-2021

	(%)			
	전국	수도권	광역시 등	도지역
2010	19.2	20.9	16.4	14.4
2012	19.8	23.3	16.8	14.5
2014	20.3	21.6	16.6	15.8
2016	18.1	17.9	15.4	14.2
2017	17.0	18.4	15.3	15.0
2018	15.5	18.6	16.3	15.0
2019	16.1	20.0	16.3	12.7
2020	16.6	18.6	15.1	12.7
2021	15.7	17.8	14.4	12.6

주: 1) 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)=중위 월임대료÷중위 월소득×100.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

임대주택과 주거복지

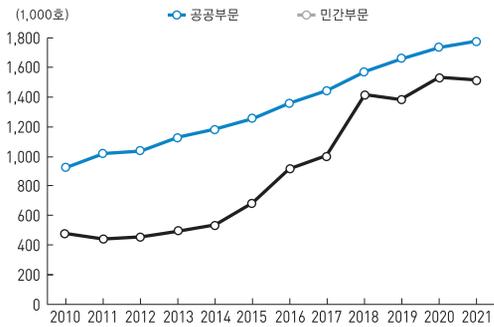
정부는 주거복지 강화를 위해 공공부문을 통해 영구, 국민, 행복, 장기전세 등 다양한 형태의 임대주택을 제공해 왔다. 민간부문에서도 단기, 장기, 공공지원 등의 형식으로 임대주택을 제공해왔다. 2021년 기준 임대주택 재고는 329만 호로 2010년의 140만 호에 비해 약 135.2% 증가하였다. 이는 2021년 기준 전체 주택 수의 17.5%에 해당한다. 이 중 공공부문은 2021년 현재 178만



호로 약 54.0%(총 주택 대비 9.4%)를 차지하고 있다. 민간부문은 2010년 약 34.0%로 공공임대에 비해 상대적으로 적었으나, 점차 증가하여 2021년 전체 임대주택 재고의 46.0%, 총 주택 대비 8.1%이다(그림 VIII-9).

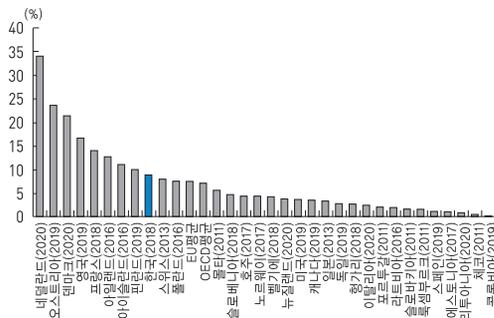
우리나라 공공주택의 재고 수준은 OECD 평균보다 높은 수준으로 OECD 국가 중 9위를 차지하고 있다(그림 VIII-10).

[그림 VIII-9] 공공 및 민간 부문 임대주택 재고, 2010-2021



출처: 국토교통부, 「국토교통통계연보」, 각 연도.

[그림 VIII-10] OECD 국가의 공공임대주택 재고 수준



주: 1) 공공임대주택 재고 수준은 총 주택 수 대비 공공임대주택 재고의 비율임.

출처: OECD, OECD Affordable Housing Database, 2023.11.

저소득층 주거안정을 위해 주거급여도 지급되고 있다. 주거급여란 국민기초생활보장 수급자 중 가구의 소득인정액이 주거급여 선정 기준 이하인 사람들에게 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비, 기타 수급품을 지급하는 것이다. 2022년의 전체 수급가구 수와 수급권자 수는 각각 163만 가구와 226만 명으로, 전년 대비 각각 6.2% 및 4.5% 증가하였다(표 VIII-7). 이는 2021년부터 취학·구직 등의 사유로 부모와 떨어져 거주하는 미혼 청년에게 주거급여를 분리지급하는 정책으로 인한 증가가 포함된 것으로 판단된다.

<표 VIII-7> 기초 주거급여 수급가구 및 수급권자 수, 2016-2022

	수급가구		수급권자	
	가구 수 (만 가구)	총가구 대비 비율 (%)	인원 수 (만 명)	총인구 대비 비율 (%)
2016	94.5	4.8	138.8	2.7
2017	93.6	4.6	135.1	2.6
2018	107.0	5.2	153.0	3.0
2019	118.8	5.7	168.1	3.2
2020	136.7	6.4	194.7	3.8
2021	153.4	7.0	216.3	4.2
2022	162.9	7.3	226.1	4.4

주: 1) 수급가구 및 인원은 시설수급자 포함, 각 급여별 중복을 제외한 수치임.
2) 일반가구 기준임.

출처: 보건복지부, 「국민기초생활보장 수급자현황」, 각 연도.
통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

주택연금제도는 고령층 가구를 위한 주거복지 제도이다. 주택연금제도는 집을 소유하고 있지만 소득이 부족한 고령층 가구가 집을 담보로 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다. 부부

중 한 명이라도 만 55세 이상이면서 주택 공시가 격이 9억 원 이하인 경우 가입이 가능하다. 주택 연금 가입 건수는 2022년 1만 4,580건이고, 주택연금 보증공급액은 2022년 25조 원으로 전년 대비 급격한 증가를 보였다. 지역별로는 2010년 이후 보증공급액의 수도권 비율이 감소하고 그 외 지역은 증가 추세였으나, 2018년부터는 수도권에서 증가와 그 외 지역에서 감소하는 특징을 보여주고 있다(표 VIII-8).

[표 VIII-8] 주택연금 보증공급액 추이, 2010-2022

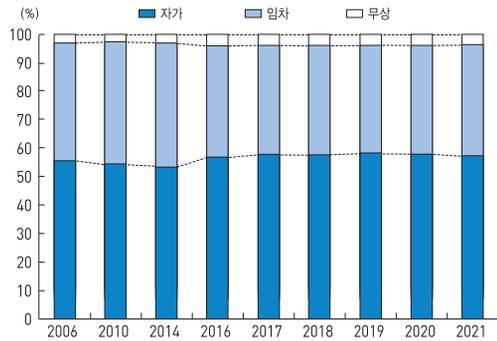
	보증 공급 건수 (건)	보증 공급액 (억 원)	보증공급액의 권역별 비율(%)		
			수도권	비수도권 광역시	그 외 비수도권 지역
2010	2,016	30,361	89.9	6.6	3.5
2011	2,936	41,000	86.5	8.8	4.7
2012	5,013	69,006	87.4	8.5	4.1
2013	5,296	62,950	84.4	10.4	5.2
2014	5,039	55,293	81.2	12.4	6.4
2015	6,486	71,392	80.1	13.7	6.2
2016	10,309	107,728	77.3	14.9	7.8
2017	10,386	106,969	77.1	15.0	7.9
2018	10,237	98,991	74.1	16.1	9.8
2019	10,982	113,325	75.4	15.5	9.1
2020	10,172	111,028	76.6	14.7	8.6
2021	10,805	150,255	79.6	13.9	6.5
2022	14,580	249,692	80.8	13.1	6.1

주: 1) 주택연금 보증공급액은 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증
총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)을 의미함.
2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함.
3) 비수도권 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 포함.
4) 그 외 비수도권 지역은 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주, 세
종을 포함. 단, 세종시의 경우 2013년부터 포함.
출처: 한국주택금융공사 주택금융연구원, 「주택금융통계」, 각 연도.

주거의 질과 만족도

주거의 질 측면에서 자가 가구의 비율을 살펴 보았다. 2006~2021년 자가 가구의 비율은 55.6%에서 57.3%로 1.7%p 증가하였으며, 같은 기간 임차 가구(전세+월세)의 비율은 41.4%에서 39.0%로 2.4%p 감소하였다. 다만 2021년은 2020년에 비해 자가 가구의 비율은 감소하고, 임차 가구의 비율은 다소 증가하고 있다(그림 VIII-11).

[그림 VIII-11] 주택 점유형태별 가구 분포, 2006-2021



주: 1) 일반가구 기준임.
출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

자가 가구의 비율 증가는 주택보유의식의 증가에 기인한 것으로 보인다. 주택보유의식은 자기 집을 보유할 필요가 있는지에 대한 응답을 의미하며, 전체 가구 중 내 집을 보유해야 한다고 응답한 가구의 비율은 2014년부터 지속적으로 증가하여 2021년 88.9%를 보이고 있다. 지역별로는 도지역, 광역시 등, 수도권 순이었으며, 소득별로는 상위 가구로 갈수록 높게 나타났다. 점



유형대별로는 자가와 전세가 월세보다 높았으며, 연령별로는 60세 이상이 가장 높고 40세 미만이가 가장 낮게 나타났다(표 VIII-9).

〈표 VIII-9〉 주택보유율, 2010-2021

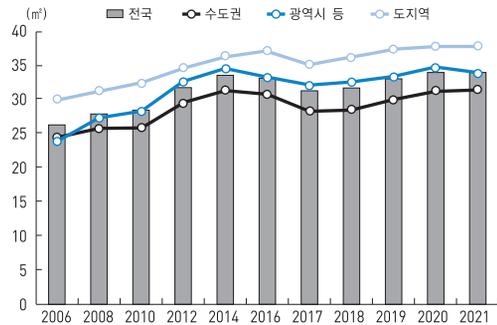
	2010	2014	2016	2018	2019	2020	2021
전체	83.7	79.1	82.0	82.5	84.1	87.7	88.9
지역							
수도권	81.8	73.5	76.4	81.5	82.9	87.4	87.5
광역시 등	83.3	79.8	86.6	82.4	85.1	87.6	89.7
도지역	86.6	87.3	87.5	84.2	85.4	88.2	90.5
소득별							
하위	83.9	77.9	78.1	77.2	78.2	82.3	83.1
중위	83.4	79.1	83.6	84.3	85.9	90.1	91.8
상위	83.8	81.7	86.9	89.5	91.4	93.7	94.5
점유 형태							
자가	89.6	90.4	93.6	93.8	94.7	96.2	97.1
전세	77.2	64.0	70.1	73.4	75.8	82.0	84.1
보증금 있는 월세	74.9	65.2	63.7	62.6	65.3	72.4	73.4
보증금 없는 월세	78.6	74.5	61.0	61.3	60.5	67.4	68.2
무상	81.5	80.4	74.2	69.6	74.7	78.4	83.3
가구주 연령							
40세 미만	79.9	73.3	74.6	75.0	76.9	82.0	84.1
40-49세	80.3	75.2	80.1	80.8	84.7	88.9	90.0
50-59세	85.1	80.8	82.7	83.8	85.2	88.5	89.6
60세 이상	88.3	85.9	89.3	88.6	89.2	90.9	91.5

주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 2) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

한편 전국 1인당 평균 주거면적은 2017년과 2018년을 제외하고는 증가하고 있다. 2006년 전국 기준 1인당 평균 주거면적은 26.2㎡이었으나 2021년에는 33.9㎡로 약 29.4% 증가했다. 1인당

평균 주거면적은 도지역이 가장 높게 나타났으며, 2021년 수도권, 광역시 등, 도지역의 1인당 평균 주거면적은 2006년에 비하여 각각 28.7%, 41.3%, 26.0% 증가하여 광역시의 1인당 주거면적이 가장 많이 증가하였다(그림 VIII-12).

〔그림 VIII-12〕 1인당 평균 주거면적, 2006-2021



주: 1) 일반가구 기준임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

전국 기준 주택보급률이 100%를 넘어서고 1인당 평균 주거면적도 꾸준히 증가하면서 주택 만족도 역시 개선되었다. 주택 만족도는 2012년 2.83점에서 2021년 3.00점으로 향상되었으며, 광역시 거주자(3.04점), 상위소득(3.16점), 자가 소유자(3.05점), 아파트 거주자(3.12점)의 주택 만족도가 가장 높았으며, 수도권 거주자(2.98점), 하위소득(2.89점), 보증금 없는 월세 거주자(2.72점), 비거주용 건물내 주택 거주자(2.73점)의 주택 만족도가 가장 낮게 나타났다(표 VIII-10).

〈표 VIII-10〉 주택 만족도, 2012-2021

	(점)						
	2012	2014	2016	2018	2019	2020	2021
전체	2.83	2.92	2.99	2.98	3.00	3.00	3.00
거주 지역							
수도권	2.80	2.88	3.01	2.96	2.98	2.99	2.98
광역시 등	2.87	2.96	2.98	3.02	3.06	3.02	3.04
도지역	2.84	2.96	2.98	2.97	2.99	3.00	2.99
소득별							
하위	2.75	2.80	2.86	2.85	2.88	2.89	2.89
중위	2.85	2.95	3.04	3.02	3.03	3.02	3.03
상위	2.95	3.08	3.18	3.14	3.16	3.16	3.16
점유형태							
자가	2.93	2.99	3.07	3.03	3.05	3.05	3.05
전세	2.74	2.87	2.93	2.95	2.98	2.98	2.99
보증금 있는 월세	2.72	2.82	2.92	2.91	2.95	2.94	2.92
보증금 없는 월세	2.41	2.63	2.64	2.59	2.67	2.71	2.72
무상	2.69	2.85	2.90	2.87	2.87	2.91	2.86
주택유형							
단독주택	2.75	2.79	2.83	2.84	2.87	2.87	2.87
아파트	2.92	3.04	3.15	3.11	3.12	3.12	3.12
연립주택	2.80	2.78	2.81	2.86	2.82	2.82	2.90
다세대주택	2.72	2.78	2.82	2.88	2.94	2.91	2.87
비거주공간물주주택	2.73	2.87	2.76	2.73	2.79	2.97	2.73
주택이외의거처	2.77	2.97	3.07	2.79	2.85	2.87	2.86

주: 1) 주택 만족도는 4점 척도로 1점에 가까울수록 '매우 불만족', 4점에 가까울수록 '매우 만족'을 의미함.
 2) 일세, 사글세, 연세는 보증금 없는 월세에 포함.
 3) 주택이외의 거처는 오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회 시설, 판잣집, 비닐하우스 등을 의미함.
 4) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

최저 주거기준 미달 가구도 감소하는 추세이다. 최저 주거기준 미달 가구는 면적, 침실, 시설 기준 중 하나라도 미달하는 가구를 의미하며, 국토해양부 공고 제2011-490호의 기준에 따라 면

적 및 침실 기준은 가구원수별로 제시하였고, 시설기준은 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 시설, 전용 목욕시설 여부로 접근하였다. 최저 주거기준 미달 가구 비율은 2006년 5.4%에서 2021년에는 4.5%로 하락하였다. 2021년 기준 최저주거기준 미달 가구는 수도권(5.5%), 하위소득(7.3%)에서 가장 높았으며, 광역시(3.1%), 상위소득(1.4%)에서 가장 낮게 나타났다(표 VIII-11).

〈표 VIII-11〉 최저 주거기준 미달 가구 비율, 2016-2021

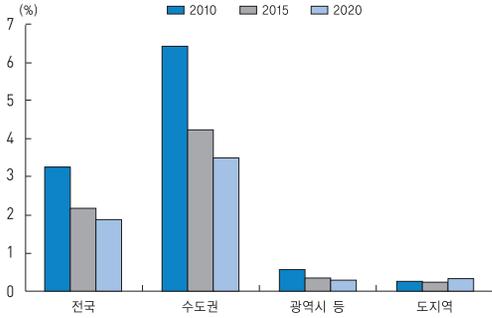
	(%)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전체	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6	4.5
수도권	5.8	6.7	6.8	6.7	5.6	5.5
지역						
광역시 등	4.9	4.5	4.4	4.3	3.0	3.1
도지역	5.0	5.6	4.7	3.9	3.9	3.9
하위	8.8	10.1	9.1	9.2	7.6	7.3
소득						
중위	3.8	3.8	4.2	3.8	3.1	3.1
상위	1.7	1.5	1.6	1.3	1.2	1.4

주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 2) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

주택의 위치로 주거 상황을 살펴보면, 지하, 반지하 및 옥탑방에 거주하는 가구 비율은 점차 감소하여 2010년 3.3%에서 2020년 1.9%로 줄어들었다. 다만 지역별로는 수도권(3.5%)이 다른 지역에 비해 지하, 반지하 및 옥탑방에 거주하는 가구의 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 이들 주거 취약계층은 자연재해나 범죄의 위협에 노출되기 쉬우므로 이에 대한 관심이 필요하다(그림 VIII-13).



[그림 VIII-13] 지하·반지하·옥탑방 거주 가구 비율, 2010, 2015, 2020



주: 1) 일반가구 기준임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함.
 3) 2015년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도지역)에 포함.
 출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

<표 VIII-12> 평균 통근 및 통학 시간, 2000-2020

	전국	수도권	광역시 등	도지역
(분)				
평균 통근시간				
2000	32.1	39.7	34.3	27.3
2005	31.1	38.4	31.7	27.2
2010	33.7	41.5	34.2	30.0
2015	35.4	43.7	36.0	31.5
2020	34.8	42.2	34.0	32.2
평균 통학시간				
2000	33.9	37.9	34.6	30.9
2005	30.1	34.3	30.1	28.0
2010	31.5	36.4	31.1	29.7
2015	33.3	38.8	33.7	31.2
2020	29.3	32.6	29.4	28.3

주: 1) 평균 통근시간 및 통학시간은 원자료에서 통근시간 변수가 일정 시간 간격으로 구성된 범주형 변수로 제공됨에 따라 도수분포표의 평균을 구하는 방식으로 산출하였음. 여기서 마지막 범주인 '120분 이상'의 경우 120분과 150분의 중간값인 135분으로 가정하였음.
 2) 2010년까지는 10% 표본 자료이고, 2015년은 20% 표본 자료임.
 출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

주거와 통근·통학

주거와 교통은 밀접한 관계가 있는데 교통시설의 꾸준한 확충에도 불구하고 교통체계의 서비스 수준은 정체로 보이고 있다. 2020년 기준 평균 통근시간은 34.8분으로 2015년 35.4분에 비해 다소 줄어들었다. 다만 전 국민의 약 50%가 거주하는 수도권 지역의 평균 통근시간은 2020년 기준 42.2분으로 전국 평균에 비해 21.3% 높다. 통학시간의 경우 2020년 기준 29.3분으로 통근과 마찬가지로 2015년에 비해 감소하였다. 수도권 거주자의 통학시간이 32.6분으로 전국 평균에 비해 11.3% 높다. 통근 시간과 통학시간 모두 수도권과 광역시보다 도지역이 가장 짧았다(표 VIII-12).

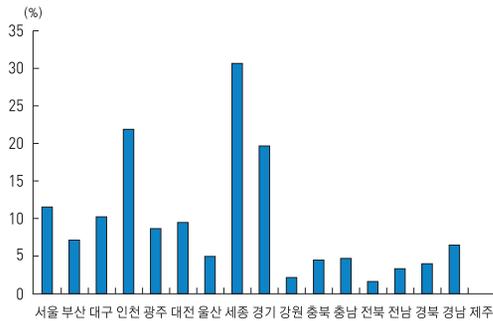
도지역에서 통근 및 통학시간이 가장 짧게 나타난 이유는 통근·통학 OD자료를 통해 검토가 가능하다. 광역시도별로 타 광역시도로 통근·통학하는 인구의 비율을 보면 세종(30.7%), 인천(21.9%), 경기(19.7%)가 높게 나타나고 있다. 이에 비해 도지역에 속하는 지역(0.0~6.4%)들은 상대적으로 타지역으로 통근·통학하는 비율이 낮았다(그림 VIII-14).

마지막으로 대중교통 만족도는 접근성, 환승, 서비스 등 대중교통 이용자의 종합만족도(7점 만점)이다. 대중교통 만족도는 2012년 4.76점에서 2022년 4.86점으로 증가하였다. 2022년 기준 광역시별 대중교통 만족도를 보면, 대전, 서울 등이 상대적으로 높은 반면 인천, 울산 등이 상대적



으로 낮게 나타나고 있다. 다만 서울은 2012년에 비해 대중교통 만족도가 낮아졌지만, 다른 지역들은 만족도가 높아졌다는 특징이 있다(표 VIII-13).

[그림 VIII-14] 시도별 타지역 통근·통학 비율, 2020



출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 2020.

<표 VIII-13> 대중교통 만족도, 2012~2022

	(점)							
	전국	서울	부산	인천	대구	대전	광주	울산
2012	4.76	5.04	4.80	4.65	4.75	4.84	4.75	4.66
2013	4.78	5.07	4.83	4.76	4.76	4.88	4.75	4.75
2014	4.84	5.05	4.80	4.76	4.79	4.79	4.71	4.60
2015	4.78	4.93	4.81	4.64	4.77	4.81	4.76	4.56
2016	4.84	5.00	4.83	4.82	4.72	4.79	4.86	4.63
2017	4.87	5.04	4.91	4.79	4.86	4.86	4.81	4.69
2018	4.84	4.95	4.83	4.74	4.83	4.87	4.80	4.67
2019	4.87	5.10	4.98	4.73	5.02	5.13	4.96	4.74
2020	4.77	4.91	4.90	4.69	4.83	5.05	4.88	4.70
2021	4.83	4.93	4.92	4.78	4.89	5.04	4.95	4.86
2022	4.86	4.98	4.94	4.84	4.95	5.04	4.96	4.90

주: 1) 대중교통 만족도는 대중교통의 접근성, 환승, 서비스 등에 대한 대중교통 이용자의 만족도 평균 점수로서 7점 척도(최저 1점에서 최고 7점)로 측정되었음.

출처: 국토교통부·교통안전공단, 「대중교통현황조사」, 각 연도.

맺음말

우리나라의 주거 수준은 양과 질의 모든 측면에서 장기간에 걸쳐 꾸준히 개선되고 있는 상황이다. 특히 주택보급률, 1인당 주거면적, 주택 만족도, 최저 주거기준 미달 가구 비율, 지하·반지하·옥탑방 거주 가구 비율, 임대주택 공급 등에서의 지속적인 개선은 주목할 만한 성과이다. 다만 2020~2022년에 가구 수 증가에 비해 주택 수가 이에 미치지 못하였던 점, 다주택자의 규모가 점차 커지고 있다는 점과 외지인 소유주택 규모가 13% 이상 차지하고 있다는 점은 아직 주택 공급과 수요의 부조화가 나타나고 있음을 의미한다.

우리나라의 주거비 부담은 높아지고 있다. 이는 주거 수준의 양과 질이 개선됨에 따라 주택의 구입 및 임차 비용은 높아지고 있고, 상대적으로 소득 증가는 이에 미치지 못하기 때문이다. 다만 최근 들어 주택 및 전세 가격이 하락하고는 있으나 이미 주택가격이 높아진 상황에서 주택담보 대출의 증가, 연소득 대비 주택가격 비율의 증가 등 주거비 부담의 문제는 여전하다. 또한 주거환경, 주거비, 대중교통 비용 등은 지역 및 연령대 등에 따라 차이가 나타나고 있기 때문에 전반적인 개선과 더불어 지역 및 계층 격차의 완화에 대한 노력도 필요해 보인다.