

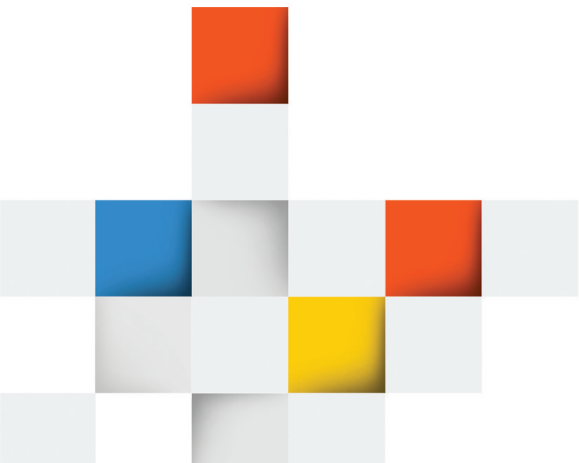


발 간 등 록 번 호
11-1240245-100003-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2024
<https://kostat.go.kr/asdk/> 2024



통계청
통계개발원

주거 영역의 주요 동향

고진수 (광운대학교)

- 주택보급률이 2022년 102.1%로 2019년 이후 감소하고 있다. 아파트 위주의 공급이 지속되고 있으며, 노후주택 역시 증가하고 있다.
- 주택 및 전세 가격이 2022년부터 하락하면서 주택구입물량지수가 소폭 상승하였으나, 가계신용 대비 주택담보대출 비율, 연소득 대비 주택가격 비율의 상승 등으로 주거비 부담은 여전한 것으로 보인다.
- 최근 자가 점유율의 증가와 더불어, 1인당 주거면적 및 주택 만족도가 개선되고 있으며, 최저주거기준 미달 가구 비율, 지하·반지하·옥탑방 거주 가구 비율 역시 개선되고 있는 것으로 나타났다.
- 2022년 기준 186만 호의 공공임대주택이 공급되었으며, 163만 가구와 226만 명에게 주거급여가 지급되었다. 또한 고령층 가구의 주택연금 보증공급액은 2022년에 급격히 증가하였으며, 2023년 기준 약 23조 원으로 나타났다.
- 다만, 최근 5년간(2019~2023년) 전세금 반환보증의 사고 비율이 5배 이상 증가하였다.

최근 주거 영역에서는 많은 변화가 나타나고 있다. 주택의 양적 측면 뿐만 아니라 질적 측면의 중요성이 강조되고 있으며, 주택가격 상승으로 인한 주거비 부담 문제가 지속되고, 자가 선호 현상 역시 계속되고 있다. 주택공급과 관련해서는 도심 공급의 중요성과 더불어 기존 노후단지과 1기 신도시의 재건축 문제도

대두되고 있다. 전세 사기피해가 증가하고 있으며, 이 때문에 아파트와 비아파트 간 선호와 수요의 불균형이 심화하고 있다. 주거 영역의 양적·질적 측면을 보여주는 다양한 지표들을 통해 최근 주요 동향을 객관적으로 파악하고자 한다.

주택보급과 소유

우리나라의 주택보급률은 지속적인 주택보급 결과로, 과거에 비해 개선되었다(표 VIII-1). 2022년 가구 수는 2010년 대비 약 412만 가구 증가했으며, 주택 수(다가구주택 구분 거치 반영)는 그보다 많은 약 450만 호가 증가하여 주택보급률은 2010년 100.5%에서 2022년 102.1%로 1.6%p 높아졌다. 한편 2019년부터 주택보급률은 점차 낮아지고 있는데, 이는 1~2인 가구의 급증으로 주택공급에 비해 가구 수가 더 많이 증가했기 때문으로 해석된다.

주택보급률은 모든 지역에서 2010년부터 2019년까지 높아지다가 2019년 이후 낮아지고 있다. 수도권은 주택보급률은 2010~2022년 기간에 비수도권보다 더 낮으며, 서울은 다른 지역과 달리 감소 추세가 2017년에 더 일찍 시작되었다(그림 VIII-1).



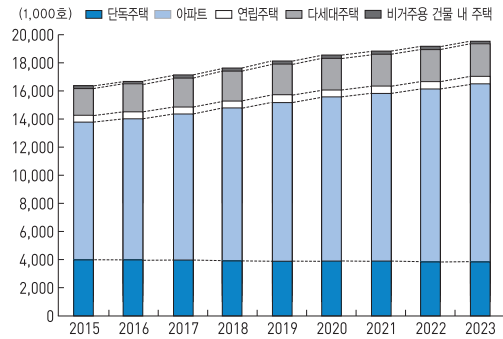
〈표 VIII-1〉 전국 주택보급률, 2010-2022

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
2022	21,774	22,237	102.1

주: 1) 가구 수는 혈연 가구, 1인 가구, 5인 이하 비혈연가구를 포함한 일반 가구 기준임.
 2) 주택 수는 (新)주택보급률 산식에 따라 다가구주택 구분거처(다가구 주택의 각 호수를 하나의 주택으로 간주)를 반영한 값으로, 주택총조사 시의 개념과 차이가 있음.
 3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.
 출처: 국토교통부, 「주택보급률」, 각 연도.

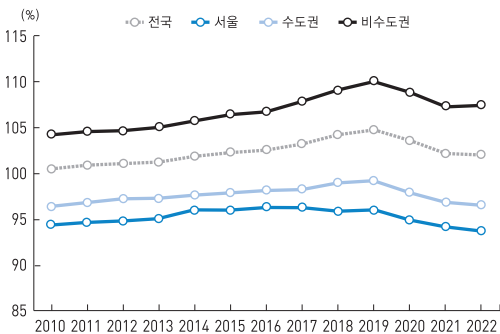
주택유형별 현황을 살펴보면 전체 주택 중 아파트 비율은 2015년 59.9%에서 2023년 64.6%로 4.7%p 증가하였으며, 다세대 주택 비율 역시 2015년 11.6%에서 2023년 11.8%로 0.2%p 증가하였다. 이에 반해 단독주택과 연립주택은 그 비율이 감소하였다(그림 VIII-2).

[그림 VIII-2] 주택유형별 주택 수, 2015-2023



출처: 통계청, 「주택총조사」, 각 연도.

[그림 VIII-1] 지역별 주택보급률, 2010-2022



주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 2) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.
 3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.
 4) 주택 수는 (新)주택보급률 산식에 따라 다가구주택 구분거처(다가구 주택의 각 호수를 하나의 주택으로 간주)를 반영한 값으로, 주택총조사 시의 개념과 차이가 있음.
 출처: 국토교통부, 「주택보급률」, 각 연도.

총 주택 수의 증가와 함께 준공 후 30년이 지난 노후주택도 계속 증가하고 있다. 전국의 노후주택 수는 2023년 기준 약 504만 호로 2015년 대비 1.9배 증가하였다. 지역별로 보면, 노후주택 규모와 비중은 비수도권에서 수도권보다 더 크게 나타나고 있으나, 2015년 대비 2023년 노후주택 증감률은 수도권(2.5배)이 비수도권(1.6배)보다 더 크다(표 VIII-2).

전국의 미거주 주택(빈집)도 증가하는 추세인데, 2023년 기준 미거주 주택 수는 153만여 호로 전체 주택의 7.9%를 차지하고 있다. 이는 2015년 대비 약 47만 호(1.3%p) 증가한 수치이다. 지역

[표 VIII-2] 지역별 노후주택 수 및 비율, 2015-2023

연도	전국	서울	수도권	비수도권
노후주택 수(1,000호)				
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
2023	5,045	820	1,891	3,154
노후주택 비율(%)				
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
2023	25.8	26.0	20.7	30.3

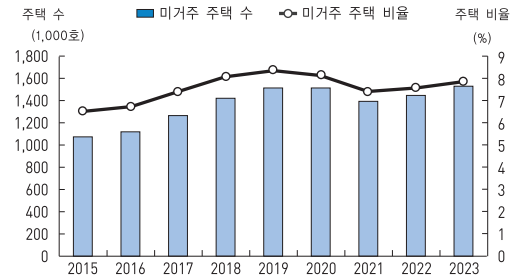
주: 1) 노후주택은 준공 후 30년 이상 지난 주택으로 정의하며, 미거주 주택(빈집)을 포함함.
 2) 노후주택 비율은 해당 지역 총 주택 중 노후주택이 차지하는 비율임.
 3) 수도권은 서울, 경기, 인천을 포함함.
 4) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.
 출처: 통계청, 「주택총조사」, 각 연도.

별 미거주 주택 비율을 살펴보면, 2023년 기준 수도권 5.2%, 비수도권 10.2%로 비수도권이 더 높으며, 동읍면별로는 동부 6.4%, 읍면부 13.0%로 읍면부가 더 높다(그림 VIII-3).

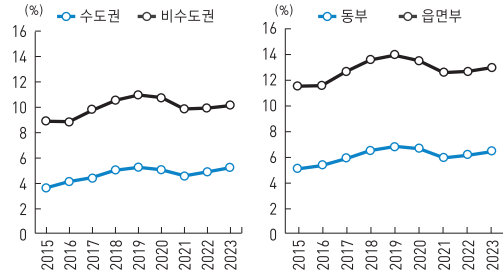
주택의 개인 소유 현황을 살펴보면, 1주택자가 80% 이상으로 대부분을 차지하지만, 다주택자(2호 이상 소유) 비율도 상승 추세에 있다. 전국의 다주택자 비율은 2012년 13.6%에서 2019년 15.9%까지 높아졌으나 그 이후 다소 감소하여 2022년 14.9%이다. 2022년 기준 비수도권의 다주택자 비율은 수도권에 비해 약 1.7%p 높게 나

[그림 VIII-3] 지역별 미거주 주택(빈집) 수 및 비율, 2015-2023

1) 전국 미거주 주택(빈집) 수 및 비율



2) 지역별 미거주 주택(빈집) 비율



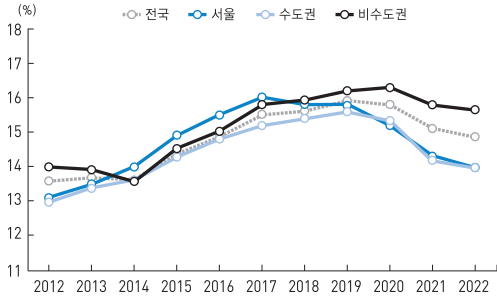
주: 1) 미거주 주택(빈집) 비율은 해당 지역 총 주택 수 대비 미거주 주택의 비율임.
 출처: 통계청, 「주택총조사」, 각 연도.

타하고 있으며, 2012~2022년 기간에 수도권과 비수도권의 다주택자 비율은 각각 1.0%p와 1.7%p 증가하였다(그림 VIII-4).

[그림 VIII-5]는 가구주의 연령집단별로 무주택 가구 비율을 보여준다. 무주택가구 비율은 2022년 기준 30대 미만이 88.8%로 다른 연령집단에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있다. 대부분의 연령집단에서는 2016년에 비해 무주택가구 비율이 하락하였으나, 30~39세와 60~69세에서는 각각 4.0%p, 1.2%p 높아졌다.



[그림 VIII-4] 지역별 다주택자 비율, 2012-2022



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

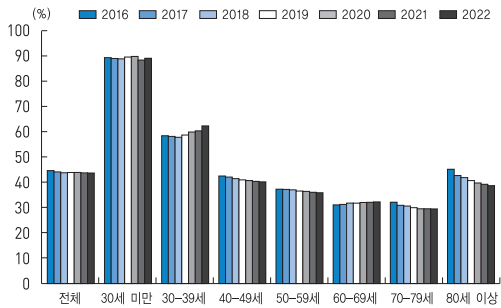
율은 2016년 14.7%에서 2022년 16.1%로 계속 증가하고 있다(표 VIII-3).

<표 VIII-3> 지역별 외지인 소유 주택 비율, 2016-2022

연도	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
2022	13.6	16.1	14.5	12.9

주: 1) 외지인 소유 주택 비율은 시도 단위 전체 개인 소유 주택 중 타시도 거주자 소유 주택의 비율을 해당 지역별로 집계한 것임.
 2) 외지인 소유주택은 타시도 거주자 소유주택을 의미함.
 3) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 4) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.
 출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.

[그림 VIII-5] 가구주 연령별 무주택가구 비율, 2016-2022



출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.

해당 지역의 주택 중 다른 지역 거주자가 소유한 주택의 비율, 즉 외지인 소유 주택 비율을 보면, 2016~2022년 기간에 큰 변화 없이 13% 수준을 유지하고 있다. 수도권의 외지인 소유 주택 비율은 2016년 14.7%에서 2022년 14.5%로 0.2%p 감소하였으나, 비수도권은 같은 기간 12.1%에서 12.9%로 0.8%p 증가하였다. 한편 서

주택구입과 주거비 부담

주택구입 및 주거비 부담과 관련하여 월간 「KB주택가격동향」의 주택종합 매매가격지수 및 전세가격지수를 살펴보면, 두 지수 모두 2020년 이후 가파르게 상승하였다가 2022년 11월 이후 상승을 멈추고 하락 추세에 있음이 확인된다. 그 중 수도권의 하락 폭이 가장 크게 나타나고 있다. 매매가격 대비 전세가격 비율은 2024년 8월 기준 64.7%로 높은 수준이다. 매매가격 대비 전세가격 비율이 높다는 것은 주택가격이 급격히

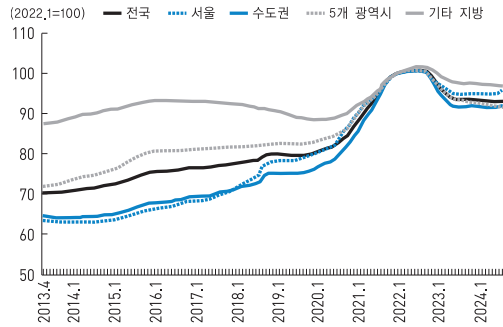
하락할 경우 매매가격이 전세가격보다 낮아질 위험이 있다는 것을 의미한다. 지역별로 보면 기타 지방이 가장 높았으며, 서울은 상대적으로 다른 지역에 비해 낮다. 하지만 서울은 주택가격 자체가 다른 지역에 비해 높은 수준이어서 전세가격의 절대적 수준도 높다고 할 수 있다(그림 VIII-6).

주택담보대출 총액은 2009년 4분기 약 403조 원 수준에서 2018년 4분기 약 808조 원 수준으로, 2024년 2분기 현재 약 1,093조 원 수준으로 증가하였다. 주택담보대출금리는 점점 낮아지다가 2021년 4분기 이후 급격히 높아졌고 2022년 4분기 이후 점차 낮아지고 있다. 이와는 별개로 가계신용 대비 주택담보대출 비율은 2013년 저점 이후 계속 높아지고 있다(그림 VIII-7). 또한 거주주택 마련뿐만 아니라 전월세보증금 마련을 위한 용도로 담보대출을 받는 비율도 증가하고 있어 주택 구입 및 임차에 있어 국민의 재정적 부담이 크다는 것을 확인할 수 있다(그림 VIII-8).

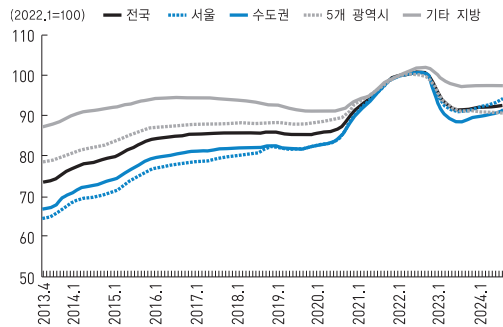
주택구입의 부담은 주택구입물량지수로도 살펴볼 수 있다. 주택구입물량지수는 중위소득가구가 구입가능한 주택의 비율을 의미한다. 전국의 주택구입물량지수는 2019년부터 급격히 감소하여 2023년 기준 55.0으로 중위소득가구가 구입할 수 있는 주택의 물량이 총 주택의 절반 정도인 것으로 나타난다. 시도별로 보면 서울, 인천, 경기 등 수도권의 하락세가 두드러진다. 특히 서울의 주택구입물량지수는 2023년 기준 6.4로 다른 지역보다 매우 낮다(그림 VIII-9).

[그림 VIII-6] 주택종합 가격지수 및 매매가격 대비 전세 가격 비율, 2013.4-2024.8

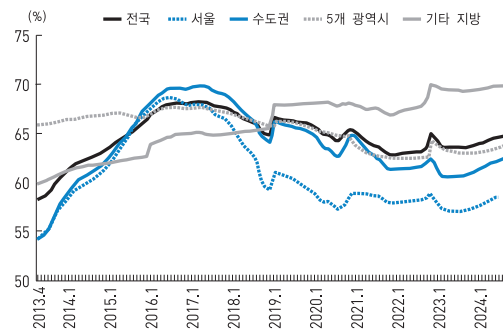
1) 주택종합 매매가격지수



2) 주택종합 전세가격지수



3) 종합 매매 대비 전세가 비율

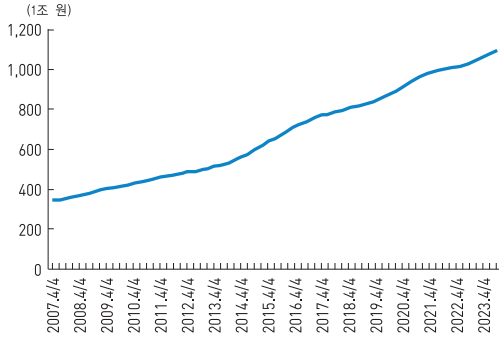


주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 2) 5개 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 포함함.
 3) 기타 지방은 수도권 및 광역시를 제외한 지역임.
 4) 2022.11월 표본개편(아파트 조사지역을 전국으로 확대)으로 인해 이전 시점과의 비교에 유의가 필요함.
 출처: KB국민은행, 「KB월간주택가격동향조사」, 각 연월.

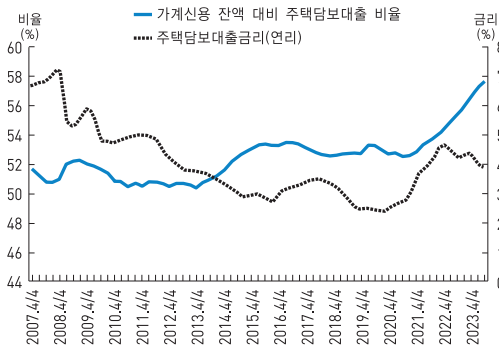


[그림 VIII-7] 주택담보대출 총액 및 가계신용 잔액 대비 비율, 2007.4/4-2024.2/4

1) 주택담보대출 총액

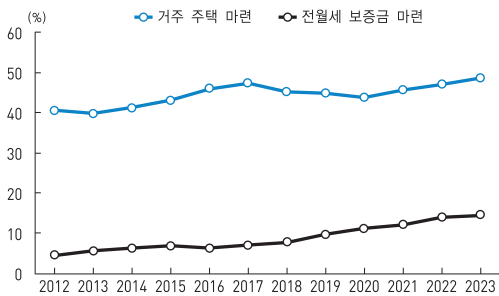


2) 가계신용 잔액 대비 주택담보대출 비율과 주택담보대출금리



주: 1) 가계신용은 주택담보대출, 기타 대출, 판매신용을 포함함.
출처: 한국은행, 「통화금융통계」, 각 연도.

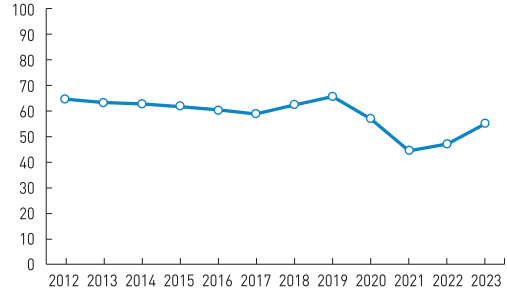
[그림 VIII-8] 가계 담보대출 중 거주 주택 및 전월세보증금 마련 대출 비율, 2012-2023



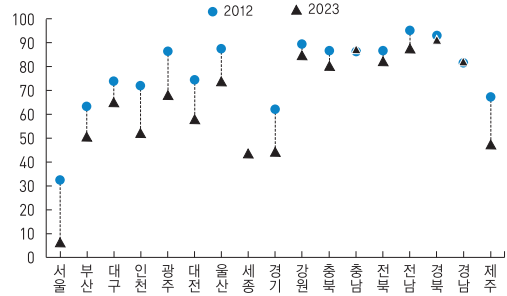
출처: 통계청·한국은행·금융감독원, 「가계금융복지조사」, 각 연도.

[그림 VIII-9] 시도별 주택구입물량지수, 2012-2023

1) 전국



2) 시도

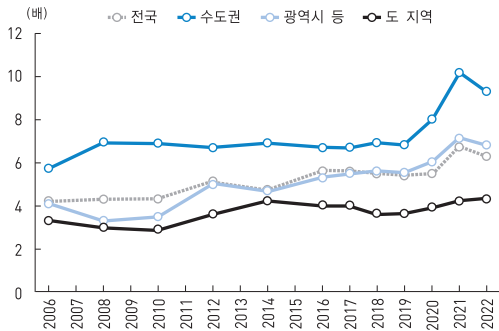


주: 1) 주택구입물량지수(K-HO)=(중위소득가구 구입가능 주택 수÷전체 주택 수)×100.
출처: 한국주택금융공사 주택금융연구원, 「주택구입물량지수」, 각 연도.

자가 가구 측면에서는 연소득 대비 주택가격 비율(Price to Income Ratio, PIR)로 주거비 부담을 검토할 수 있다. 전국 기준 PIR은 2006년 4.2배에서 2022년 6.3배로 증가하였다. 이는 소득에 비해 주택가격의 증가율이 컸기 때문이다. 2022년 기준 수도권 PIR은 9.3배로 다른 지역보다 상대적으로 높은 수치를 보였다(그림 VIII-10).

임차 가구 측면에서는 월소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)로 주거비 부담

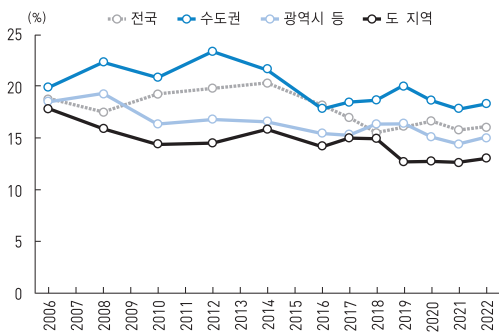
[그림 VIII-10] 지역별 연소득 대비 주택가격 배율, 2006-2022



주: 1) 연소득 대비 주택가격 배율(RIR)=중위 주택가격÷중위 연소득.
 2) 연소득은 가구 총소득으로, 세금 등을 제외한 실수령액임.
 3) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 4) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도지역)에 포함하여 분석하였음.
 5) 2006년 격년 조사로 시작하여, 2017년부터 매년 조사로 변경됨.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

을 검토할 수 있다. 전국 기준 RIR은 2010년 19.2%에서 2022년 16.0%로 낮아졌다. 이는 금리의 하락으로 인해 전월세전환율이 낮아졌기

[그림 VIII-11] 지역별 월소득 대비 주택임대료 비율, 2006-2022



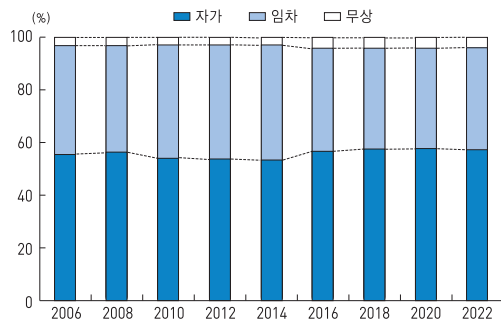
주: 1) 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)=중위 월임대료÷중위 월소득×100.
 2) 월소득은 가구 총소득으로, 세금 등을 제외한 월평균 실수령액임.
 3) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 4) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도지역)에 포함하여 분석하였음.
 5) 2006년 격년 조사로 시작하여, 2017년부터 매년 조사로 변경됨.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

때문이다. 다만 2022년 기준 수도권의 RIR은 다른 권역보다 높은 18.3%로 나타나 자가 가구와 임차 가구 모두 수도권에서의 주거비 부담이 상대적으로 크다는 것을 알 수 있다(그림 VIII-11).

주거의 질과 만족

주거의 질 측면에서 자가 가구의 비율을 살펴 보았다. 2006~2022년 기간에 자가 가구 비율은 55.6%에서 57.5%로 1.9%p 증가하였으며, 같은 기간 임차 가구(전세+월세) 비율은 41.4%에서 38.8%로 2.6%p 감소하였다. 다만 2022년은 2021년에 비해 자가 가구 비율이 증가했고, 임차 가구 비율은 다소 감소하였다(그림 VIII-12).

[그림 VIII-12] 주택 점유형태별 가구 분포, 2006-2022



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

자가 가구 비율의 증가는 주택보유의식이 높아진 것으로 해석할 수 있다. 주택보유의식은 전



체 가구 중 자기 집을 보유할 필요가 있다고 응답한 가구의 비율을 의미하는데, 2014년부터 지속적으로 높아져 2022년 89.6%를 나타내고 있다. 지역별로는 도지역, 수도권, 광역시 순으로 높았으며, 소득별로는 상위소득층으로 갈수록 높다. 점유형태별로는 자가와 전세가 월세보다 높았으며, 가구주 연령별로는 60세 이상이 가장 높고 40세 미만이 가장 낮다(표 VIII-4).

〈표 VIII-4〉 가구 특성별 주택보유의식, 2014-2022

	(%)				
	2014	2016	2018	2020	2022
전체	79.1	82.0	82.5	87.7	89.6
거주지역					
수도권	73.5	76.4	81.5	87.4	89.3
광역시 등	79.8	86.6	82.4	87.6	89.0
도지역	87.3	87.5	84.2	88.2	90.6
소득계층					
하위	77.9	78.1	77.2	82.3	83.8
중위	79.1	83.6	84.3	90.1	92.7
상위	81.7	86.9	89.5	93.7	95.2
점유형태					
자가	90.4	93.6	93.8	96.2	97.9
전세	64.0	70.1	73.4	82.0	84.4
보증금 있는 월세	65.2	63.7	62.6	72.4	74.8
보증금 없는 월세	74.5	61.0	61.3	67.4	67.1
무상	80.4	74.2	69.6	78.4	81.7
가구주 연령					
40세 미만	73.3	74.6	75.0	82.0	82.8
40세~49세	75.2	80.1	80.8	88.9	91.3
50세~59세	80.8	82.7	83.8	88.5	91.2
60세 이상	85.9	89.3	88.6	90.9	92.3

주: 1) 주택보유의식은 전국 일반가구 중 내 집을 보유해야 한다고 응답한 가구의 비율임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 3) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도지역)에 포함하여 분석하였음.
 4) 소득계층은 가구소득 10분위 기준으로 하위(1~4분위), 중위(5~8분위), 상위(9~10분위)로 구분함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

주택 만족도를 살펴보면, 2022년 기준 전국 주택 만족도는 4점 만점에 3.00점이며, 가구 특성별로는 도지역 거주자(3.03점), 상위소득층(3.12점), 자가 소유자(3.05점), 아파트 거주자(3.11점) 등에서 높은 편이며, 수도권 거주자(2.98점), 하위소득층(2.90점), 보증금 없는 월세 거주자(2.72점), 비거주용건물내주택 거주자(2.84점) 등에서 상대적으로 낮다(표 VIII-5).

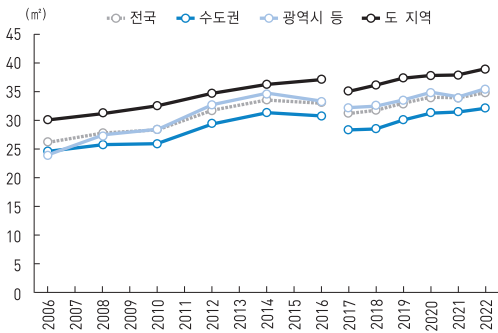
〈표 VIII-5〉 가구 특성별 만족도, 2014-2022

	(점)				
	2014	2016	2018	2020	2022
전체	2.92	2.99	2.98	3.00	3.00
거주지역					
수도권	2.88	3.01	2.96	2.99	2.98
광역시 등	2.96	2.98	3.02	3.02	3.01
도지역	2.96	2.98	2.97	3.00	3.03
소득계층					
하위	2.80	2.86	2.85	2.89	2.90
중위	2.95	3.04	3.02	3.02	3.04
상위	3.08	3.18	3.14	3.16	3.12
점유형태					
자가	2.99	3.07	3.03	3.05	3.05
전세	2.87	2.93	2.95	2.98	2.97
보증금 있는 월세	2.82	2.92	2.91	2.94	2.95
보증금 없는 월세	2.63	2.64	2.59	2.71	2.72
무상	2.85	2.90	2.87	2.91	2.86
주택유형					
단독주택	2.79	2.83	2.84	2.87	2.88
아파트	3.04	3.15	3.11	3.12	3.11
연립주택	2.78	2.81	2.86	2.82	2.86
다세대주택	2.78	2.82	2.88	2.91	2.91
비거주용건물내주택	2.87	2.76	2.73	2.97	2.84
주택이외의 거쳐	2.97	3.07	2.79	2.87	2.89

주: 1) 주택 만족도는 4점 척도로 1점에 가까울수록 '매우 불만족', 4점에 가까울수록 '매우 만족'을 의미함.
 2) 일세, 시골세, 연세는 보증금 없는 월세에 포함함.
 3) 주택이외의 거처는 오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등을 의미함.
 4) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 5) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도지역)에 포함하여 분석하였음.
 6) 소득계층은 가구소득 10분위 기준으로 하위(1~4분위), 중위(5~8분위), 상위(9~10분위)로 구분함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

주거의 질을 살펴보는데 유용한 지표 중 하나인 1인당 평균 주거면적은 2006년 이래로 계속 증가하고 있다. 2022년 기준 전국 1인당 평균 주거면적은 34.8㎡로 2017년 31.2㎡에 비해 약 11.5% 증가하였다. 지역별 1인당 평균 주거면적은 도지역이 가장 큰 것으로 나타났으며, 2017년 대비 2022년 증가율은 수도권 13.1%, 광역시 10.3%, 도지역 10.5%로 수도권이 다소 높았다(그림 VIII-13).

[그림 VIII-13] 지역별 1인당 평균 주거면적, 2006-2022



- 주: 1) 일반가구 기준임.
 - 2) 1인당 평균 주거면적은 개별 가구의 가구원 1인당 주택사용면적을 산출한 후 지역별로 평균한 값임.
 - 3) 2017년부터 공동주택 주거면적은 행정자료를 활용하여 집계하였으므로, 이전 자료와의 비교에 유의해야 함.
 - 4) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 - 5) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도 지역)에 포함하여 분석하였음.
- 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

최저주거기준 미달 가구 수는 감소하는 추세이다. 최저주거기준 미달 가구는 면적, 침실, 시설기준 중 하나라도 미달한 가구를 의미하는데, 국토해양부 공고 제2011-490호에 따라 가구원 수별 주거 면적 및 침실 기준이 적용되며, 전용

입식 부엌, 전용 수세식 화장실 시설, 전용 목욕 시설 등의 여부로 시설기준이 적용된다. 최저주거기준 미달 가구 비율은 2016년 5.4%에서 2022년 3.9%로 하락하였다. 지역별로는 2022년 기준 수도권(4.5%)이 도지역(3.7%)나 광역시 등(2.8%)에 비해 높게 나타났다(표 VIII-6).

<표 VIII-6> 지역별 최저주거기준 미달 가구 비율, 2016-2022

	(%)						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6	4.5	3.9
수도권	5.8	6.7	6.8	6.7	5.6	5.5	4.5
광역시 등	5.0	4.5	4.4	4.3	3.0	3.1	2.8
도지역	5.1	5.6	4.7	3.9	3.9	3.9	3.7

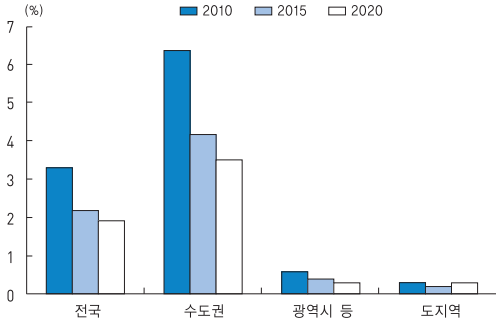
- 주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 - 2) 2018년부터 세종은 광역시 등에 포함하여 분석하였고, 그 이전은 충남(도 지역)에 포함하여 분석하였음.
- 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

거주층으로 주거 상황을 살펴보면, 지하·반지하·옥탑방에 거주하는 가구 비율은 점차 감소하여 2010년 3.3%에서 2020년 1.9%로 줄어들었다. 지역별로는 수도권(3.5%)이 다른 지역에 비해 지하·반지하·옥탑방에 거주하는 가구의 비율이 상대적으로 높다. 이들 주거취약계층은 자연재해나 범죄 위험에 노출되기 쉬우므로 이에 대한 관심이 필요하다(그림 VIII-14).

주거와 교통은 밀접한 관계가 있는데, 교통시설의 꾸준한 확충에도 불구하고 교통체계의 서비스 수준은 정체될 보이고 있다. 평균 통근시간은 2020년 기준 34.8분으로 2015년 35.4분에 비해 다소 줄어들었다. 다만 전 국민의 약 50%가



[그림 VIII-14] 지역별 지하·반지하·옥탑방 거주 가구 비율, 2010-2020



주: 1) 일반가구 기준임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 3) 광역시 등 및 도지역의 경우 수도권에 포함되는 인천과 경기를 제외하였음.
 4) 2015년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였음.
 출처: 통계청, 「인구총조사」, 각 연도.

거주하는 수도권의 평균 통근시간은 2020년 기준 42.2분으로 전국 평균에 비해 21.3% 더 길다. 통학시간의 경우 2020년 기준 29.3분으로 통근과 마찬가지로 2015년에 비해 감소하였다. 수도권 거주자의 통학시간이 32.6분으로 전국 평균에 비해 11.3% 더 길다. 통근시간과 통학시간 모두 수도권과 광역시보다 도지역이 가장 짧았다(표 VIII-7).

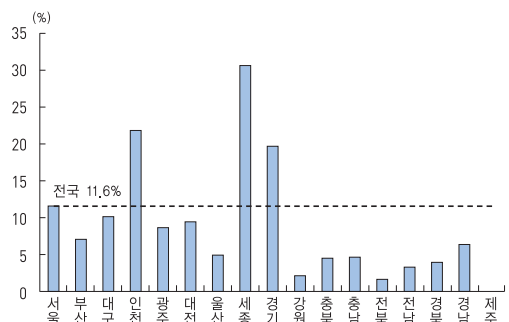
도지역에서 통근·통학 시간이 가장 짧게 나타난 이유는 통근·통학자의 출발지와 도착지 분포 자료를 통해 검토가능하다. 시도별로 타시도로 통근·통학하는 인구의 비율을 보면 세종(30.7%), 인천(21.9%), 경기(19.7%) 등의 순이다. 이에 비해 도지역에 속하는 지역(0.0~6.4%)들은 상대적으로 타지역으로 통근·통학하는 비율이 낮다(그림 VIII-15).

<표 VIII-7> 지역별 평균 통근 및 통학 시간, 2000-2020 (분)

연도	전국	수도권	광역시 등	도지역
평균 통근시간				
2000	32.1	39.7	32.8	21.3
2005	31.1	38.4	30.0	20.7
2010	33.7	41.5	32.2	22.5
2015	35.4	43.7	33.5	23.5
2020	34.8	42.2	31.9	23.8
평균 통학시간				
2000	33.9	37.9	33.9	27.6
2005	30.1	34.3	28.9	23.8
2010	31.5	36.4	29.3	24.3
2015	33.3	38.8	31.4	25.3
2020	29.3	32.6	28.3	24.3

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, 2015년 이후는 20% 표본 자료임.
 3) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 4) 광역시 등 및 도지역의 경우 수도권에 포함되는 인천과 경기를 제외하였음.
 5) 2015년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였음.
 출처: 통계청, 「인구총조사」, 각 연도.

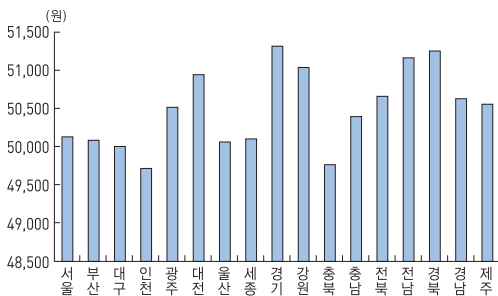
[그림 VIII-15] 시도별 타지역 통근·통학자 비율, 2020



주: 1) 타지역 통근통학자 비율은 해당 시도 12세 이상 통근·통학 인구 중 타시도로 통근·통학하는 인구의 비율임.
 출처: 통계청, 「인구총조사」, 2020.

교통비용은 주거입지 선택에 있어서 중요한 부분이다. 2023년 기준 시도별 월평균 대중교통 비용을 보면, 대부분 5만 원대로 비슷한 수준으로 나타난다. 이 중 가장 높은 곳은 경기(5만 1,317원)이며, 다음으로 경북(5만 1,246원), 전남(5만 1,165원), 강원(5만 1,033원) 순이며, 이에 비해 인천(4만 9,715원), 충북(4만 9,770원), 대구(4만 9,998원), 울산(5만 66원) 등은 상대적으로 낮다(그림 VIII-16).

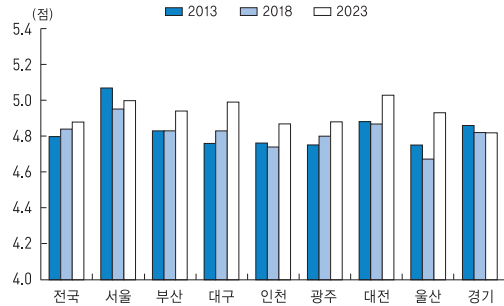
[그림 VIII-16] 시도별 월평균 대중교통비용, 2023



출처: 국토교통부·교통안전공단, 「대중교통현황조사」, 2023.

대중교통 비용과 더불어 만족도 역시 주거입지 선택에 중요하다. 대중교통 만족도는 2013년 4.80점에서 2023년 4.88점으로 증가하였다. 2023년 기준 수도권 및 광역시의 대중교통 만족도를 보면, 대전, 서울, 대구 등이 상대적으로 높았으며, 경기, 인천, 광주, 울산 등은 상대적으로 낮았다. 서울과 경기는 다른 지역과 달리 2013년에 비해 대중교통 만족도가 낮아진 점이 특징적이다(그림 VIII-17).

[그림 VIII-17] 수도권 및 광역시의 대중교통 만족도, 2013-2023



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

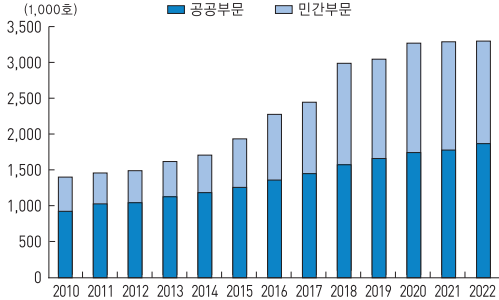
출처: 국토교통부·교통안전공단, 「대중교통현황조사」, 각 연도.

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 제공해 왔다. 총 임대주택 수는 2022년 기준 330만 호로 2010년의 140만 호에 비해 약 135.8% 증가하였다. 이는 2022년 기준 전체 주택의 17.2%에 해당한다. 이 중 공공부문은 2022년 현재 186만 호로 전체 임대주택의 56.5%(총 주택 대비 9.7%)를 차지하고 있다. 민간부문은 2010년 33.9%로 공공임대에 비해 그 비중이 상대적으로 적었으나, 점차 증가하여 2022년 전체 임대주택의 43.5%, 총 주택 대비 7.5%를 차지하고 있다(그림 VIII-18).



[그림 VIII-18] 공공 및 민간 부문 임대주택 수, 2010~2022



출처: 국토교통부, 「국토교통통계연보」, 각 연도.

저소득층 주거안정을 위해 주거급여도 지급되고 있다. 주거급여란 국민기초생활보장 수급자 중 가구의 소득인정액이 주거급여 선정 기준 이하인 사람들에게 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비, 기타 수급품 등을 지급하는 것이다. 전체 수급가구 수와 수급권자 수는 2023년 기준 각각 172만 가구와 237만 명으로, 전년 대비 각각 5.9%, 5.0% 증가하였다(표 VIII-8). 이러한 증가는 2021년부터 취학·구직 등의 사유로 부모와 떨어져 거주하는 미혼 청년에게 주거급여를 분리지급하는 정책에 기인한 것으로 보인다.

주택연금제도는 집을 소유하고 있지만 소득이 부족한 고령층 가구가 집을 담보로 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다. 부부 중 한 명이라도 만 55세 이상이면서 주택공시가격이 9억 원 이하인 경우 가입이 가능하다. 주택연금 가입 건수는 2023년 1만 4,885건이고, 주택연금 보증 공급액은 2023년 22조 5,016억 원으로 전년 대비 다소 감소하였다. 보증공급액의 지역별 비율

을 보면, 수도권은 감소하고 있는 반면, 광역시 등과 도지역은 증가하고 있다(표 VIII-9).

<표 VIII-8> 주거급여 수급가구 및 수급권자 수, 2016~2023

연도	수급가구		수급권자	
	가구 수 (1,000가구)	총가구 대비 비율 (%)	인원 수 (1,000명)	총인구 대비 비율 (%)
2016	945	4.8	1,388	2.7
2017	936	4.6	1,351	2.6
2018	1,070	5.2	1,530	3.0
2019	1,188	5.7	1,681	3.2
2020	1,367	6.4	1,947	3.8
2021	1,534	7.0	2,163	4.2
2022	1,629	7.3	2,261	4.4
2023	1,724	7.6	2,373	4.6

주: 1) 수급가구 및 인원은 시설수급자 포함. 각 급여별 중복을 제외한 수치임.
출처: 보건복지부, 「국민기초생활보장 수급자현황」, 각 연도.
통계청, 「인구총조사」, 각 연도.

<표 VIII-9> 주택연금 보증공급액, 2010~2023

연도	보증 공급건수 (건)	보증 공급액 (1억 원)	보증공급액의 지역별 비율(%)		
			수도권	광역시 등	도지역
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	6.3
2015	6,486	71,392	80.1	13.8	6.1
2016	10,309	107,728	77.3	15.0	7.7
2017	10,386	106,969	77.1	15.2	7.7
2018	10,237	98,991	74.1	16.4	9.6
2019	10,982	113,325	75.4	15.8	8.9
2020	10,172	111,028	76.6	15.0	8.4
2021	10,805	150,255	79.6	14.5	5.9
2022	14,580	249,692	80.8	13.8	5.4
2023	14,885	225,016	78.8	14.7	6.5

주: 1) 주택연금 보증공급액은 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금 보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)을 의미함.
2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
3) 광역시 등은 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종을 포함함. 단, 세종의 경우 2013년부터 포함됨.
4) 도지역은 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주를 포함함.
출처: 한국주택금융공사 주택금융연구원, 「주택금융 및 유통화증권 (MBS·MBB) 통계」, 각 연도.

최근 전세사기와 관련하여 주택도시보증공사의 전세금 반환보증 실적 및 사고 건수를 살펴보면 <표 VIII-10>과 같다. 여기서 대위변제금액을 전세사기와 관련지어 해석하면 주택도시보증공사가 전세사기를 당한 세입자에게 보증금을 우선 돌려준 뒤 이후 집주인에게 청구하는 구상금을 의미한다. 전세사기 등의 영향으로 사고 건수와 대위변제금액은 2019년 대비 2023년에 각각 11.9배와 12.6배로 급격히 증가하였다. 각 연도 보증사고 건수와 대위변제금액을 각각 잔액 기준 가입 건수와 가입 금액으로 나누어 산출한 사고 비율을 살펴보면, 2019년 각각 0.67%와 0.70%에서 2023년 각각 3.60%와 3.50%로 5배 이상 증가한 것을 확인할 수 있다.

<표 VIII-10> 주택도시보증공사 전세금 반환보증 실적 및 사고 건수, 2019-2023

연도	잔액 기준		보증 사고 건수 (건)	대위 변제 금액 (1억 원)	사고 비율(%)	
	가입 건수 (건)	가입 금액 (1억 원)			건수 기준	금액 기준
2019	243,721	493,930	1,630	3,442	0.67	0.70
2020	315,602	637,904	2,408	4,682	0.76	0.73
2021	393,162	850,481	2,779	5,790	0.71	0.68
2022	456,999	1,047,641	5,443	11,726	1.19	1.12
2023	537,775	1,237,635	19,350	43,347	3.60	3.50
5년간 증감(배)	2.2	2.5	11.9	12.6	5.4	5.0

주: 1) 건수 기준 사고 비율=(사고 건수÷잔액 기준 가입 건수)×100.

2) 금액 기준 사고 비율=(대위변제금액÷잔액 기준 가입 금액)×100.

출처: 국회입법조사처, 「2023년 전세금반환보증제도 개편의 효과와 향후 입차인 보호방안」, 2024.

맺음말

우리나라의 주거 수준은 양과 질의 모든 측면에서 장기간에 걸쳐 꾸준히 개선되고 있는 상황이다. 특히 주택보급률, 1인당 평균 주거면적, 주택 만족도, 최저주거기준 미달 가구 비율, 지하·반지하·옥탑방 거주 가구 비율, 임대주택 공급 등에서의 지속적인 개선은 주목할 만한 성과이다. 다만 2020~2022년 기간에 가구 수 증가만큼 충분한 주택 수가 공급되지 못한 점, 다주택자의 규모가 점차 커지고 있다는 점, 외지인 소유 주택 규모가 여전히 13% 이상인 점 등은 주택 공급과 수요에 있어 여전히 부조화가 있다는 것을 의미한다.

이러한 주택 수요와 공급의 공간적 불일치 외에도 주택 구입 및 임차 비용이 높아지고 있어 주거비 부담 역시 높은 상황이다. 최근 들어 주택 및 전세 가격이 하락하고는 있으나 주택가격이 이미 높아진 상황에서 주택담보 대출의 증가, 연소득 대비 주택가격 비율의 증가, 교통비용의 지역별 차이 등 주거비 부담의 문제는 여전히하다. 전세사기와 같은 문제도 심각해지고 있는 상황이다. 또한 주거환경, 주거비, 대중교통비용 등에 있어 지역 및 계층 간 차이가 나타나고 있기 때문에 전반적인 개선과 더불어 주거 격차를 완화시키기 위한 노력도 필요해 보인다.