



발 간 등 록 번 호
11-1240245-000014-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2022
<http://sri.kostat.go.kr> 2022



통계청
통계개발원

주거 영역의 주요 동향

고진수 (광운대학교)

- 우리나라 주택보급률은 2020년 103.6%로 전년 대비 1.2%p 감소하였다. 이는 2019년과 2020년 사이 급격한 가구 수 증가에 기인한다.
- 주택보급은 아파트 위주로 진행되어 왔으며, 주택보급과 더불어 빈집 수 및 노후주택 수도 2010년 대비 증가하였다.
- 다주택자 비율은 2020년 기준 15.8%로 증가추세에 있으며, 외지인 소유 주택 비율은 13.5%의 수준이 유지되고 있다.
- 자가 점유율은 2020년 기준 57.9%로 점진적으로 높아지고 있으며, 임차에서는 전세가구가 감소하고 월세가구가 증가하고 있다.
- 주택보유의향이 높아지는 상황에서, 1인당 주거면적 및 만족도가 증가하고 있으며, 과밀주거비율 역시 개선되고 있는 것으로 나타났다.
- 주택 및 전세 가격이 2020년부터 급격히 상승해 이로 인한 주택구입물량지수의 하락, 연소득 대비 주택가격 비율의 상승 등 주거비 부담이 증가하는 것으로 보인다.
- 2020년 기준 174만 호의 공공임대주택이 공급되었으며, 137만 가구와 195만 명에게 주거급여가 지급되었다. 또한 노후가구의 주택연금 보증공급액 역시 증가추세에 있다.
- 통근·통학 시간은 2000년 이후로 최근까지 크게 차이가 없으나, 지역별로는 수도권이 가장 길었다. 더불어 대중교통에 대한 이용자 만족도는 2020년 기준 4.77점(7점 만점)으로 2012년 이후 큰 변화가 없으나, 서울 이외 지역은 만족도가 높아지고 있다.

최근 주거 영역에는 많은 변화가 나타나고 있다. 특히 2020년 이후 부동산과 관련된 가치가 급격히 상승하는 등의 수요-공급 문제가 대두되고 있는 상황이다. 이에 이 글에서는 주거 영역과 관련된 양적·질적 지표, 가격 등의 동향을 파악함으로써 주거 영역의 다양한 측면들을 살펴본다. 이를 위해 주택보급과 소유, 주거의 질과 만족도, 주택구입과 주거비 부담, 임대주택과 주거복지 측면으로 검토하도록 한다. 주택보급과 소유에서는 주택보급률, 주택재고, 빈집, 노후주택, 소유통계 등을 검토하고, 주거의 질과 만족도에서는 주택점유형태별 가구수, 주택보유의식, 1인당 평균 주거면적 및 주택 만족도를 통해 주거의 질적 변화를 검토한다. 또한 주택구입과 주거비 부담에서는 주택매매 및 전세가격지수, 주택구입물량지수, 소득 대비 주택가격과 주택임대료 비율을 검토한다. 더불어 임대주택과 주거복지에서는 임대주택 공급과 주택연금 보증공급액 및 주거급여를 살펴본다. 이러한 내용들을 통해 우리나라의 주거 상황을 객관적으로 판단할 수 있고자 한다. 마지막으로 평균 통근·통학시간과 대중교통 만족도 등의 지표를 통해 교통 체계의 서비스 수준을 진단한다.



주택보급과 소유

우리나라의 주택보급은 지속적으로 이루어졌으며, 이에 따라 주택보급률 역시 증가하였다. 2010년 대비 2020년 가구 수는 약 327만 가구 증가했지만, 주택 수는 그보다 많은 약 393만 호 증가했다. 동기간 주택보급률은 100.5%에서 103.6%로 3.1%p 증가했으나, 2020년에는 2019년에 비해 약 1.2%p 감소하였다(표 VIII-1). 이는 해당 기간 주택보급에 비해 가구 수가 더 많이 증가하였기 때문이다.

〈표 VIII-1〉 주택보급률, 2010~2020

| 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 |

주: 1) 가구 수는 혈연가구, 1인 가구, 5인 이하 비혈연가구를 포함한 일반 가구 기준임.

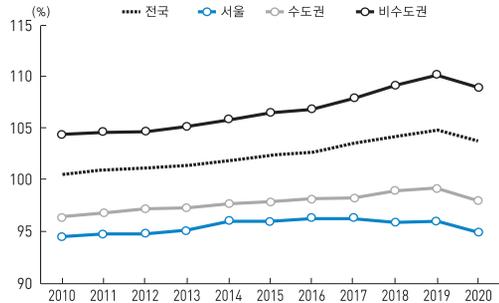
2) 주택 수는 다가구주택 구분 거처를 반영한 값임.

3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.

출처: 국토교통부, 「(新)주택보급률」, 각 연도.

주택보급률을 권역별로 보면, 지방의 주택보급률이 수도권보다 높게 나타나고 있으며, 2019~2020년 기간에 모든 권역에서 감소추세를 보이고 있다. 특히 주택보급률이 가장 낮은 서울은 권역별 추이와는 달리 2017년부터 감소추세에 있다(그림 VIII-1).

[그림 VIII-1] 권역별 주택보급률, 2010~2020



주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.

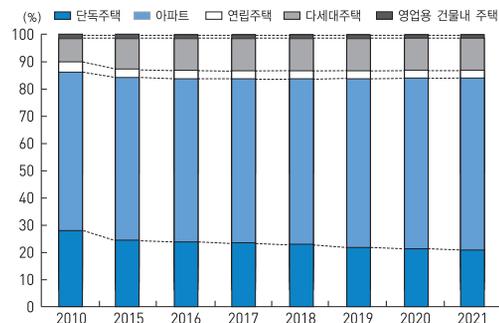
2) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.

3) 주택보급률=(주택 수÷가구 수)×100.

출처: 국토교통부, 「(新)주택보급률」, 각 연도.

주택보급을 주택유형별로 나누어보면 아파트 위주로 공급되었음을 확인할 수 있다. 전체 재고 주택 중 아파트의 비중은 2010년 58.4%에서 2021년 63.5%로 5.1%p 증가하였으며, 다세대 주택의 비중 역시 2010년 대비 2021년 3.0%p 증가하였다. 이에 반해 단독주택과 연립주택은 그 비중이 감소하였다(그림 VIII-2).

[그림 VIII-2] 주택유형별 재고주택 비중, 2010~2021

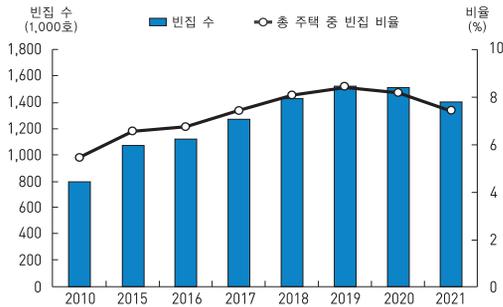


출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.



주택보급과 함께 빈집 수도 같이 증가하고 있다. 2021년 기준으로 빈집의 수는 약 140만 호(7.4%)로 2010년 대비 60만 호, 2.1%p 증가하였다(그림 VIII-3).

[그림 VIII-3] 빈집 규모와 비중, 2010-2021



출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

내구재인 주택의 속성을 고려할 때, 주택재고의 증가와 함께 노후주택(준공 이후 30년 기준) 수 역시 지속적으로 증가하고 있다. 전국의 노후주택 수는 2010년 대비 2021년에 약 2.9배 증가했다. 2021년 기준 노후주택 규모와 비중은 비수도권(256만 호, 25.4%)이 수도권(142만 호, 16.2%)보다 크게 나타나고 있으나, 2010년 대비 2021년 노후주택 증감률은 수도권(4.5배)이 비수도권(2.5배)보다 크게 나타나고 있다는 점이 특징적이다(표 VIII-2).

이렇게 보급된 주택의 개인 소유 현황을 살펴보면, 1주택자가 80% 이상으로 대부분을 차지한다. 하지만 다주택자(2호 이상 소유) 비중이 지속적으로 증가하고 있는데, 전국 기준으로 2012년 13.6%에서 2020년 15.8%로 증가하였다. 또한 다주택자 비중은 비수도권이 수도권에

비해 약 1.0%p 정도 높게 나타나고 있으며, 2012~2020년 기간 동안 수도권 및 비수도권 모두 2.3%p 증가하였다(표 VIII-3).

<표 VIII-2> 권역별 노후주택 규모와 비중, 2010-2021

| | 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 |
| 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 |

주: 1) 노후주택은 준공 후 30년 이상 경과된 주택으로 정의함.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 3) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.
 출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

<표 VIII-3> 권역별 다주택자 비중, 2012-2020

| 연도 | 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 |

주: 1) 다주택자 비중은 해당 권역 전체 개인 주택 소유자 중 2호 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.



다른 측면으로 해당 지역 주택 중 타지역 거주자가 소유한 주택의 비율, 즉 외지인 소유 주택 비중을 보면 <표 VIII-4>와 같다. 2016~2020년 기간 동안 외지인 소유 주택 비중은 큰 변화 없이 13% 수준을 유지하고 있는데, 이러한 현상은 비수도권의 증가 및 수도권의 감소에 기인하는 것으로 나타났다. 수도권의 외지인 주택 소유 비율은 2016년 14.7%에서 2020년 14.4%로 0.3%p 감소하였으나, 비수도권은 같은 기간 12.1%에서 12.6%로 0.5%p 증가하였다. 그럼에도 불구하고 서울은 지속적으로 증가하고 있다는 특징이 있다.

<표 VIII-4> 권역별 외지인 소유 주택 비중, 2016-2020

| 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 |

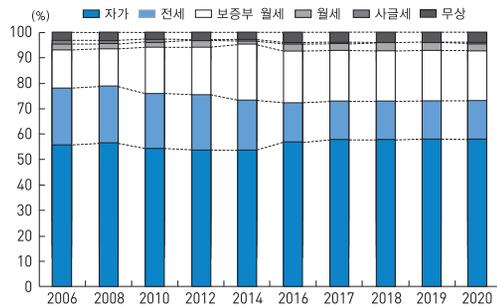
주: 1) 외지인 소유 주택 비중은 시도 단위 전체 개인 소유 주택 중 타시도 거주자 소유 주택의 비율을 권역별로 집계한 것임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 3) 비수도권은 지방 5개 광역시 및 9개 시도(세종 포함)를 포함함.
 출처: 통계청, 「주택소유통계」, 각 연도.

주거의 질과 만족도

주거의 질 측면에서 자가가구의 비율은 점진적으로 높아지고 있는 상황이다. 2006~2020년 사이 주택 점유형태의 변화를 보면, 자가가구의 비율은 55.6%에서 57.9%로 2.3%p 증가하였다. 그리고 동 기간 전세가구의 비율은 22.4%에서 15.2%로 7.2%p 감소하였다. 이 외

임차가구(보증부월세, 월세, 사글세)는 전반적으로 증가하고 있다. 이를 통해 주택 임차시장에서 월세 비중이 증가하고 있음을 확인할 수 있다(그림 VIII-4).

[그림 VIII-4] 주택 점유형태별 가구 분포, 2006-2020



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

자가가구의 비율 증가는 다음의 주택보유의식의 강화에 기인한 것으로 보인다. 여기서 주택보유의식은 자기 집을 보유할 필요가 있는지에 대한 주택보유의향을 의미한다. 전체 가구 중 자기 집을 보유해야 한다고 응답한 가구의 비율은 2014년부터 지속적으로 증가하여 2020년 87.7%가 되었다. 지역별로 주택보유의식에 큰 차이는 없으며, 소득별로는 상위 가구 93.7%, 중위 가구 90.1%, 하위 가구 82.3%로 나타난다. 점유형태별로는 자가 96.2%, 전세 82.0%, 보증금 있는 월세 72.4%, 보증금 없는 월세 67.4%이다. 연령별로는 60세 이상이 90.9%로 가장 높았으며, 40세 미만이 82.0%로 가장 낮았다(표 VIII-5).

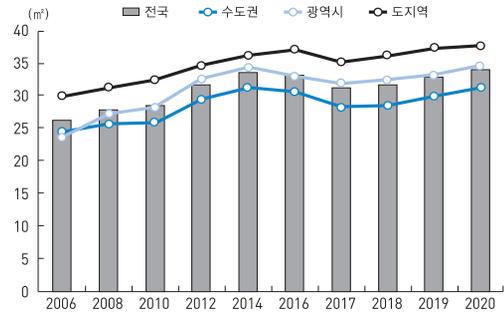
〈표 VIII-5〉 주택보유의식, 2010-2020

| | | (%) | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| 구분 | 2010 | 2014 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| 전체 | 83.7 | 79.1 | 82.0 | 82.8 | 82.5 | 84.1 | 87.7 | |
| 지역 | | | | | | | | |
| 수도권 | 81.8 | 73.5 | 76.4 | 79.7 | 81.5 | 82.9 | 87.4 | |
| 광역시 | 83.3 | 79.8 | 86.6 | 82.3 | 82.4 | 85.1 | 87.6 | |
| 도 지역 | 86.6 | 87.3 | 87.5 | 87.8 | 84.2 | 85.4 | 88.2 | |
| 소득별 | | | | | | | | |
| 하위 | 83.9 | 77.9 | 78.1 | 78.5 | 77.2 | 78.2 | 82.3 | |
| 중위 | 83.4 | 79.1 | 83.6 | 84.7 | 84.3 | 85.9 | 90.1 | |
| 상위 | 83.8 | 81.7 | 86.9 | 87.7 | 89.5 | 91.4 | 93.7 | |
| 점유형태 | | | | | | | | |
| 자가 | 89.6 | 90.4 | 93.6 | 93.7 | 93.8 | 94.7 | 96.2 | |
| 전세 | 77.2 | 64.0 | 70.1 | 72.0 | 73.4 | 75.8 | 82.0 | |
| 보증금 있는 월세 | 74.9 | 65.2 | 63.7 | 63.8 | 62.6 | 65.3 | 72.4 | |
| 보증금 없는 월세 | 78.6 | 74.5 | 61.0 | 66.8 | 61.3 | 60.5 | 67.4 | |
| 무상 | 81.5 | 80.4 | 74.2 | 74.3 | 69.6 | 74.7 | 78.4 | |
| 가구주 연령 | | | | | | | | |
| 40세 미만 | 79.9 | 73.3 | 74.6 | 75.4 | 75.0 | 76.9 | 82.0 | |
| 40세~49세 | 80.3 | 75.2 | 80.1 | 81.2 | 80.8 | 84.7 | 88.9 | |
| 50세~59세 | 85.1 | 80.8 | 82.7 | 84.7 | 83.8 | 85.2 | 88.5 | |
| 60세 이상 | 88.3 | 85.9 | 89.3 | 88.5 | 88.6 | 89.2 | 90.9 | |

출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

주거의 양적 확충과 더불어 질적 개선도 이루어졌다. 전국 1인당 평균 주거면적은 2016년과 2017년을 제외하고는 증가하고 있다. 2006년의 전국 기준 1인당 평균 주거면적은 26.2㎡이었으나 2020년에는 33.9㎡로 약 29%가량 늘었다. 1인당 평균 주거면적은 지역별로 편차를 보인다. 같은 기간 수도권, 광역시, 도 지역의 1인당 평균 주거면적은 각각 28%, 45%, 26%가량 증가하여 광역시의 1인당 주거면적이 가장 많이 증가하였다(그림 VIII-5).

〔그림 VIII-5〕 1인당 평균 주거면적, 2006-2020



주: 1) 일반가구 기준임.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 3) 2018년 자료부터 세종은 광역시로 포함되어 집계되었고, 이전은 충남(도 지역에 포함되어 집계되었음).
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

전국 기준 주택보급률이 100%를 넘어서고, 1인당 평균 주거면적도 꾸준히 증가하면서 주택 만족도 역시 개선되었다. 2020년 기준 주택 만족도를 거주 지역, 소득계층, 주택 점유형태, 주택유형별로 살펴보면, 전체(평균) 만족도는 4점 만점에서 3.00점으로 양호한 수준으로 나타난다. 지역별로는 수도권 의 만족도가 2.99점으로 타 지역보다 다소 낮으며, 점유형태별로는 자가인 경우 3.05점으로 만족도가 가장 높지만, 보증금 없는 월세의 만족도는 2.71점에 불과하다. 주택유형별 만족도는 아파트가 3.12점으로 가장 높게 나타난다(표 VIII-6).

과밀주거비율은 총 가구 중 과밀상태에 있는 가구의 비율을 말한다. 과밀주거비율의 측정 방식과 기준은 다양하다. Eurostat(2014)의 산정 방식을 따르면, 과밀상태란 다음과 같은 기준을 충족하지 않는 경우를 말한다(세대당 1실 이상; 성인 부부 1쌍당 1실 이상; 18세 이상 인원 1인당



1실 이상; 12~17세 동성 인원 2인당 1실 이상; 12~17세 여성 인원 1인당 1실 이상; 12세 미만 인원 2인당 1실 이상). 이 방식에 따라 산출된 과밀 주거비율을 살펴보면, 미국, 독일, 영국은 과밀 비율이 높아지고 있는 반면, 한국은 빠르게 개선되고 있다. 2019년 OECD 31개국 중 한국은 5.2%로 9위를 기록했다(표 VIII-7).

〈표 VIII-6〉 주택 만족도, 2012-2020

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

주: 1) 주택 만족도는 4점 척도로 1점에 가까울수록 '매우 불량', 4점에 가까울수록 '매우 양호'를 의미함.
 2) 일세, 시골세, 연세는 보증금 없는 월세에 포함함.
 3) 주택이외의 거처는 오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수 사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등을 의미함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

〈표 VIII-7〉 OECD 주요 국가의 과밀주거비율, 2010-2019

| 연도 | (%) | | | | | |
|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 한국 | 일본 | 미국 | 프랑스 | 독일 | 영국 |
| 2010 | 11.7 | 1.7 | 3.7 | 8.0 | 5.8 | 3.3 |
| 2011 | - | - | 3.8 | 7.2 | - | 3.4 |
| 2012 | - | 1.5 | 3.7 | 7.2 | 5.7 | 5.1 |
| 2013 | - | - | 3.8 | 6.4 | - | 5.7 |
| 2014 | 5.8 | 1.6 | 3.8 | 6.3 | 6.1 | 5.5 |
| 2015 | - | - | 4.2 | 6.3 | - | 5.4 |
| 2016 | - | 1.9 | 4.2 | 6.3 | - | 5.9 |
| 2017 | 7.7 | - | 4.2 | 6.4 | - | - |
| 2018 | 6.4 | 1.6 | 4.2 | 6.4 | - | - |
| 2019 | 5.2 | - | 4.2 | 6.5 | 6.1 | 5.9 |

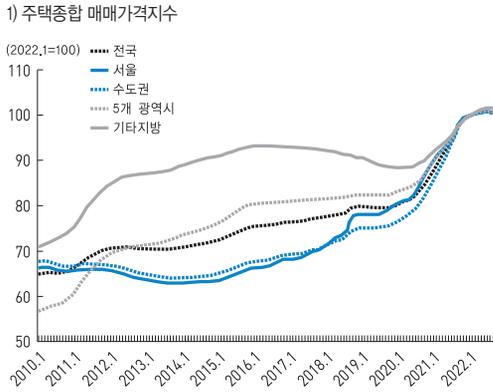
주: 1) 과밀주거비율=(과밀 상태에 있는 가구÷총가구)×100.
 2) '-'는 자료 없음.
 출처: OECD, OECD Housing Project, Affordable Housing Database 2019, 2019.

주택구입과 주거비 부담

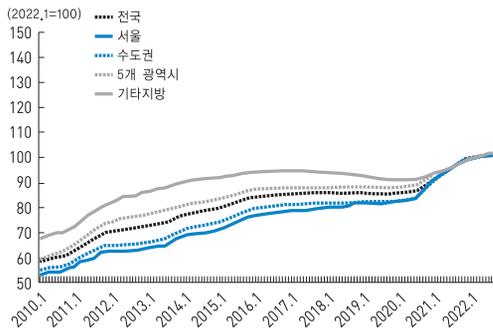
주택구입과 주거비 부담과 관련하여 전국과 권역별, 그리고 서울의 주택 매매 및 전세 가격의 변화는 [그림 VIII-6]과 같다. 2010년대 후반까지는 비수도권이 수도권 및 서울보다 높았으나, 2020년부터는 그 차이가 감소하여 두 지수 모두 급격히 증가하는 것을 볼 수 있다. 이러한 최근의 급격한 주택가격 상승은 주택 구입 및 임차 모두에 부담을 가중시킨다고 볼 수 있다.



[그림 VIII-6] 주택종합 매매 및 전세 가격 지수, 2010.1-2022.9

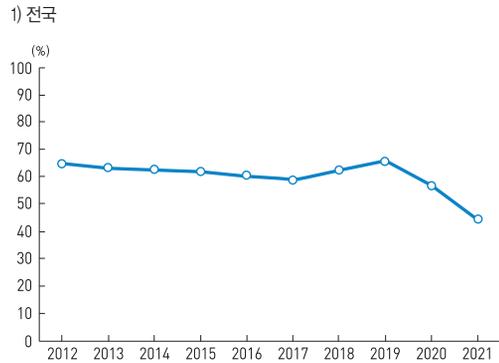


2) 주택종합 전세가격지수

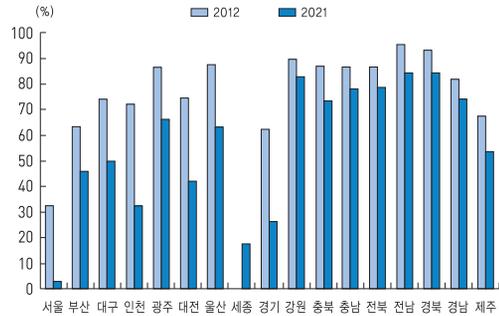


주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 2) 5개 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 포함함.
 3) 기타 지방은 수도권 및 광역시를 제외한 지역임.
 출처: KB국민은행, 「KB월간주택가격동향조사」, 각 연월.

[그림 VIII-7] 주택구입물량지수, 2012-2021



2) 시도별



주: 1) 주택구입물량지수(K-HOI)=(중위소득 가구 구입가능한 주택물량 ÷ 전체 주택물량)×100
 2) K-HOI는 중위소득이 구입 가능한 주택수의 비율(0~100)로 주택구입능력을 측정하는 지수로서, 수치가 높을(낮을)수록 중위소득 가구 구입 가능한 주택물량이 많다(적다)는 의미로, 100은 중위소득 가구가 주택을 100% 구입 가능함을 의미함.
 출처: 한국주택금융공사 주택금융연구원, 주택금융통계시스템
 (https://www.hf.go.kr/research/portal/main/indexPage.do).

구체적으로 주택구입과 관련해서 보면, 주택구입물량지수와 연소득 대비 주택가격 비율(Price to Income Ratio, PIR)로 검토가 가능하다. 주택구입물량지수는 중위소득가구가 구입 가능한 주택의 비율을 의미하는데, 전국을 기준으로 보면, 2020년부터 급격히 줄어들고 있는 상황이다. 이는 중위소득가구가 구입할 수 있는

주택 수가 적어지는 것을 의미하는데, 2021년 기준으로 보면 중위소득가구가 구입할 수 있는 주택은 총 주택의 44.6%로 나타났다. 시도별로 보면, 서울, 인천, 경기 등 수도권이 많이 줄어들었다. 특히 서울은 중위소득가구가 구입할 수 있는 주택이 2.7%로 나타나고 있어, 다른 지역보다 심각한 상황이라 할 수 있다(그림 VIII-7).



PIR을 살펴보면, 2010~2020년 사이 4.3배에서 5.5배로 증가하였다. 이는 소득에 비해 주택 가격의 증가율이 컸기 때문이며, 특히 2020년 수도권 지역의 PIR은 전년도 6.8배에서 크게 상승한 8.0배로 나타나 비수도권보다 상대적으로 큰 수치를 보였다(표 VIII-8).

〈표 VIII-8〉 연소득 대비 주택가격 비율, 2010-2020

| 연도 | 전국 | 수도권 | 광역시 | 도지역 |
|------|-----|-----|-----|-----|
| 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 |

주: 1) 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)=중위 주택가격÷중위 연소득.
2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

다음으로 임차가구 측면에서는 월소득 대비 주택임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)로 주거비 부담을 검토할 수 있다. 전국 기준 RIR은 2010년 19.2%에서 2020년 16.6%로 낮아지고 있다. 이는 금리의 하락으로 인해 전월세전환율이 낮아졌기 때문이다. 다만 2020년 기준 수도권의 RIR은 다른 권역보다 높은 18.6%로 나타나, 수도권의 주거비 부담이 상대적으로 크다는 것을 알 수 있다(표 VIII-9).

〈표 VIII-9〉 월소득 대비 주택임대료 비율, 2010-2020

| 연도 | 전국 | 수도권 | 광역시 | 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 |

주: 1) 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)=중위 월임대료÷중위 월소득×100.
2) 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

임대주택과 주거복지

정부는 주거복지 측면으로 공공부문을 통해 영구, 국민, 행복, 장기전세 등 다양한 형태의 임대주택을 제공해 왔다. 또한 민간부문 임대주택은 역시 단기, 장기, 공공지원 등의 형식으로 민간 사업자가 제공하여 왔다. 우리나라의 2020년 기준 임대주택 재고는 327만 호로 2010년의 140만 호에 비해 약 134% 정도 증가하였다. 이는 2020년 기준 총 주택 수의 17.6%에 해당하는 수준이다. 이 중 공공임대주택은 2020년 현재 174만 호로 53.1%(총 주택 수 대비 9.4%)를 차지하고 있다. 민간임대주택은 2010년에는 비중이 33.9%로 공공임대주택에 비해 상대적으로 재고구축에 영향이 낮았으나, 점차 증가하여 2020년에는 전체 임대주택 재고의 46.9%(총 주택 수 대비 8.3%)를 차지하고 있다(그림 VIII-8).





원으로 2010년 이후 지속적으로 증가하는 추세이다. 단 보증공급액의 수도권 비중은 감소하는 대신 비수도권 광역시와 그 외 비수도권 지역의 비중이 높아지고 있는 특징이 있다(표 VIII-11).

〈표 VIII-11〉 주택연금 보증공급액, 2010-2021

| 연도 | 보증 공급 건수 (건) | 보증 공급액 (1억 원) | 보증공급액의 권역별 비중(%) | | |
|------|-----------------------|---------------------|------------------|-------------|-------------------|
| | | | 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 |

주: 1) 주택연금 보증공급액은 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)을 의미함.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기도를 포함함.
 3) 비수도권 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 포함함.
 4) 그 외 비수도권 지역은 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주, 세종을 포함함. 단, 세종시의 경우 2013년부터 포함됨.
 출처: 한국주택금융공사 주택금융연구원, 주택금융통계시스템
 (https://www.hf.go.kr/research/portal/main/indexPage.do).

교통서비스 수준과 만족도

주거와 교통은 밀접한 관계가 있다. 다만 교통 시설의 꾸준한 확충에도 불구하고 교통체계의 서비스 수준은 정체 국면으로 보인다. 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 나타나 전국 평균 통근시간에 비해 21.0%가량 높다. 다음으로 2020년 기준 평균 통학시간은 29.3분으로 통근시간과 마찬가지로 2015년에 비해 줄어들었다. 통근시간처럼 통학시간도 수도권이 32.6분으로 전국 평균에 비해 11.1%가량 높다. 통근시간과 통학시간 모두 수도권과 광역시보다 도 지역이 가장 적게 소요된다(표 VIII-12).

〈표 VIII-12〉 평균 통근 및 통학 시간, 2000-2020

| | 전국 | 수도권 | 광역시 | 도지역 |
|----------|------|------|------|------|
| (분) | | | | |
| 평균 통근 시간 | | | | |
| 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 통학 시간 | | | | |
| 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 시간간격으로 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.

〈표 VIII-13〉 대중교통 만족도, 2012-2020

| 연도 | (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 |

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.

대중교통 이용자의 만족도는 대중교통의 접근성, 환승, 서비스 등에 대한 이용자의 종합 만족도(7점 만점)이다. 대중교통 만족도는 2012년 4.76점에서 2020년 4.77점으로 비슷한 수준을 유지하고 있으나, 전년도에 비해서는 약 0.1점 감소하였다. 2020년 기준 광역시별 대중교통 만족도를 보면, 대전, 서울, 부산이 상대적으로 높으며, 인천, 울산 등이 상대적으로 낮게 나타나고 있다. 다만 서울은 2012년에 비해 대중교통만족도가 낮아졌지만,

다른 지역들은 만족도가 높아졌다는 특징이 있다(표 VIII-13).

맺음말

우리나라의 주거 수준은 양과 질의 모든 측면에서 장기간에 걸쳐 꾸준히 개선되고 있는 상황이다. 특히 주택보급률, 1인당 주거면적, 주택 만족도, 임대주택 공급 등에서의 지속적인 개선은 주목할 만한 성과이다. 다만 2020~2021년에 가구 수 증가에 비해 주택 수가 이에 미치지 못하였던 점, 다주택자의 규모가 점차 커지고 있다는 점과 외지인의 규모가 13% 이상 차지하고 있다는 점에서 아직 주택 공급과 수요의 부조화가 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

무엇보다도 최근 들어 주택 및 전세 가격의 급격한 상승으로 인해 중위소득가구가 구입 가능한 주택 물량의 감소와 임차비의 증가 등이 심화되고 있으며, 이로 인한 주거비 부담 문제는 전반적인 주거여건을 악화시킨다는 점에 있어서 사회적으로 많은 논란을 일으키고 있다. 더불어 주거와 연관성이 높은 교통에 대한 지속적인 개선 노력이 필요할 것으로 보인다.