

## 농촌가구의 주거실태와 시사점

강미나 연구위원, 김혜승 연구위원, 김태환 연구원(국토연구원)

- 우리나라의 주택정책은 도시지역의 주택문제 해결에 초점을 맞추고 있어 농촌지역의 주택문제에 적절히 대응하지 못함
  - 농촌가구의 주거실태를 파악하여 농촌지역 주택문제의 특성을 파악하고 지역 특성을 고려한 주택정책 마련이 필요함
- 농촌지역에는 주거시설이 낙후된 노후주택이 많고, 근린시설로의 접근성이 떨어지는 등 전반적으로 도시지역에 비해 주거환경이 열악함
  - 농촌가구는 상대적으로 고령가구가 많고 소득이 낮아서 소득 중에서 생활비와 주거비가 차지하는 비중이 높음
  - 노후 단독주택에 자가로 거주하고 있고, 최저주거기준 미달가구의 비중이 높으며 대부분 시설미달에 속함
  - 주택개량자금 대출지원에 대한 정책요구가 높음
- 농촌가구의 주거실태를 감안할 때 다음과 같은 정책이 필요함
  - 농촌지역 주택에 대한 주택상태조사 실시(특히 최저주거기준 미달과 노후주택에 대한 주택상태조사 필요)
  - 주택재고 관리정책 강화 및 주택개량 지원 활성화
  - 주거환경을 개선할 수 있는 농촌형 주택유형의 개발 및 공급
  - 저소득 자가가구에 대한 지원방안 마련
  - 주택 이외 부동산자산에 기초한 노후 생활자금 조달방안 마련

## 1. 농촌지역 특성을 반영한 주택정책 마련 미흡

- 현재까지 주택정책은 상대적으로 주택문제가 심각한 도시지역을 중심으로 수립되고 시행되었기 때문에 농촌지역의 주택문제에 대한 정책적 배려와 관심이 적었음
  - 농촌지역의 경우 주거상황과 여건이 도시지역과 달라 정책수립에 앞서 지역의 주거실태를 우선적으로 파악할 필요가 있음
  - 2005년 인구주택총조사 결과와 2008년도 주거실태조사 결과를 활용하여 농촌지역의 주거실태를 살펴보고 시사점을 도출함

※ 지역구분: 도시지역(행정구역상 동부), 농촌지역(행정구역상 읍면부)

※ 지역별 가구규모는 다음과 같음

구분	가구수(만 가구)	비율(%)
전국 (2008년 추계가구)	1,667.3	100.0
도시 (동부)	1,337.1	80.3
농촌 (읍면부)	328.2	19.7

자료: 통계청, 가구추계; 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사

## 2. 농촌 거주가구의 가구특성

- 농촌가구는 도시가구에 비해 평균 가구원수가 적고 가구주가 상대적으로 고령임
  - ※ 평균 가구원수: 농촌 2.6명, 도시 3.0명
  - 평균 가구주연령: 농촌 58.6세, 도시 49.6세
- 농촌가구는 저소득층 비중이 높고(약 60%) 중소득층과 고소득층의 비율은 낮음

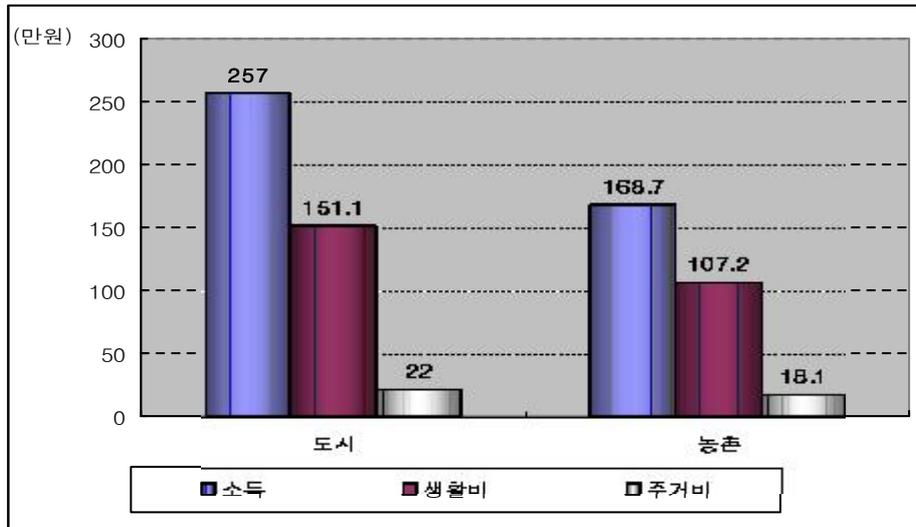
[표 1] 지역별 소득계층별 분포

(단위: %)

지역	저소득층	중소득층	고소득층	계
도시	34.3	44.5	21.2	100.0
농촌	60.4	31.1	8.5	100.0
전국	39.5	41.8	18.7	100.0

주: 저소득층은 1~4분위, 중소득층은 5~8분위, 고소득층은 9~10분위.  
 자료: 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사.

[그림 1] 지역별 가계 수지



자료: 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사.

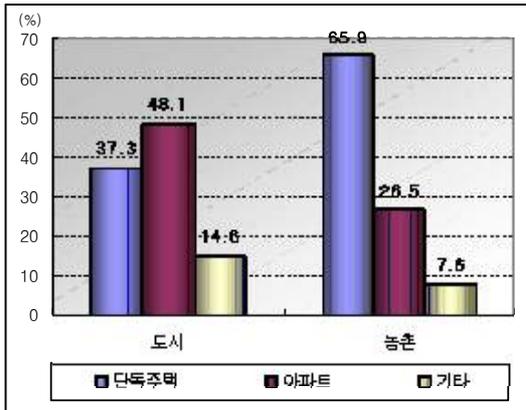
- 농촌가구는 도시가구에 비해 소득, 생활비, 주거비가 모두 낮은 수준이나, 소득에서 차지하는 생활비와 주거비의 비중이 높음
- 농촌가구의 경우 부동산 자산 중 주택자산이 차지하는 비중이 도시가구에 비해 낮음
  - ※ 농촌가구: 부동산자산(1억 1323만원)의 55.5%가 주택자산(6282만 원)
  - 도시가구: 부동산자산(1억 5187만 원)의 91.0%가 주택자산(1억 3824만 원)

### 3. 농촌 거주가구의 주거특성

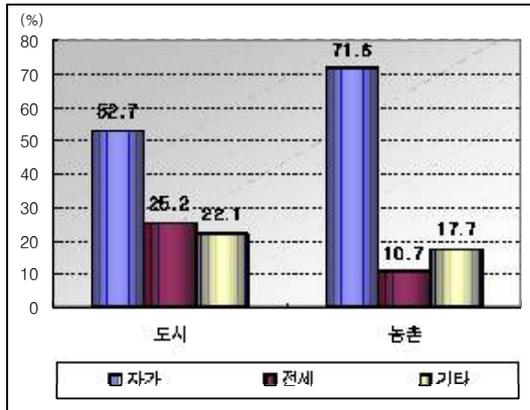
- 농촌지역의 전체적인 주택재고량은 도시지역에 비해 양호하나 주택재고 중 공가 비율이 높음
  - ※ 인구 천 인당 주택수\*1): 농촌지역(368.0호/천 인), 도시지역(259.6호/천 인)
  - ※ 공가비율\*: 농촌지역 9.5%(주택재고 322.5만호 중 공가는 30.8만 호)
  - 도시지역 4.2%(주택재고 999.8만호 중 공가는 42.0만 호)
- 농촌가구는 단독주택에 거주하는 비율이 도시가구의 약 2배 정도로 높고 자가가구 비율이 약 20%p 정도 높음

1) \*: 통계청, 2005년도 인구주택총조사.

[그림 2] 지역별 주택유형



[그림 3] 지역별 점유형태



자료: 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사.

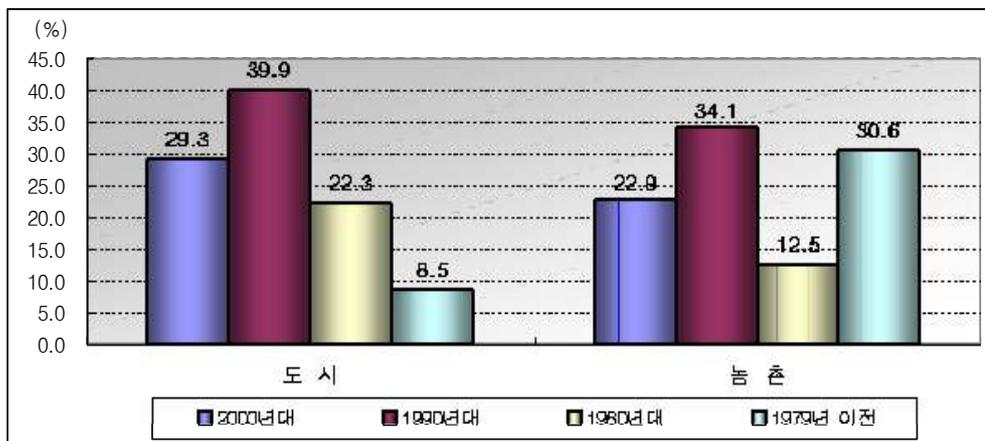
- 농촌가구는 도시가구에 비해 최저주거기준 미달가구의 비율이 높고, 미달가구의 대부분이 시설미달가구임

※ 최저주거기준 미달가구 비율: 농촌가구(22.1%), 도시가구(7.7%)

최저주거기준 미달가구 중 시설미달가구 비율: 농촌가구(92.2%), 도시가구(63.1%)

- 도시가구에 비해 농촌가구는 상대적으로 건축연도가 오래된 노후주택에 거주
  - 1979년 이전에 건축된 주택에 거주하는 농촌가구가 약 31%에 이룸

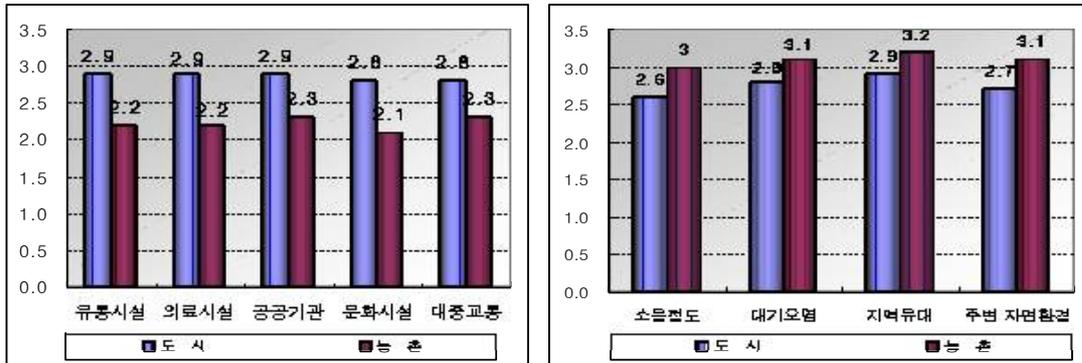
[그림 4] 지역별 주택건축연도



자료: 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사

- 농촌가구는 근린생활시설(유통시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설)의 접근용이성 면에서 만족도가 낮은 반면, 주변 자연환경에 대한 만족도는 상대적으로 높음

[그림 5] 지역별 주거만족도



주: 주거만족도는 4점 척도로 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미함.  
 자료: 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사.

## 4. 시사점

### ● 농촌지역 주택에 대한 주택상태조사 실시 필요

- 농촌지역의 경우 주택이 노후되고 주거시설이 열악하며 공가비율이 높음
  - 노인, 저소득계층의 비율이 높아서 개별적인 주택관리에 어려움이 있고 향후 폐가가 늘어날 가능성이 높음
- 농촌지역 노후주택에 대한 주택상태를 조사하여 주택개량 필요와 개량 정도, 폐가 등의 주택재고를 파악할 필요가 있음
  - 특히 최저주거기준 미달가구의 주택과 노후주택에 대하여 주택상태를 조사하여 기초적인 정책자료를 축적할 필요가 있음

### ● 주택재고 관리정책 강화 및 주택개량 지원 활성화 필요

- 농촌 주택재고를 효율적으로 관리하고 활용할 수 있는 방안이 필요
  - 농촌주택의 재고를 효율적으로 이용할 수 있는 방안이 모색되어야 하고, 주택의 성능유지를 위한 체계적인 관리 시스템이 필요함
- 주택상태조사 결과를 기초로 한 주택개량수요 파악과 주택개량 지원의 활성화 필요
  - 농촌가구는 현재 필요한 주거지원 프로그램 중 주택개량 자금대출 지원을 가장 많이 요구(주거지원 프로그램 필요가구의 21.4%, 도시가구는 4.6%)

- 주택개량자금 지원대상과 규모를 확대하고 민간단체와 연계하여 맞춤형 주택개량 지원 사업을 활성화할 필요가 있음

## ● 주거환경을 개선할 수 있는 농촌형 주택의 개발 및 공급

- 기존 아파트 위주의 주택공급정책으로는 농촌지역의 주택수요에 부응하기 어려움
  - 기존 농촌주택은 노후되고 최저주거기준에 미달하는 주택이 많으며, 근린편의시설에 대한 접근성이 떨어지는 등 주거환경이 열악
- 농촌의 생활패턴에 적합한 저층 저밀도의 농촌형 공동주택을 개발하는 등 주택유형을 다양화하여 주거환경을 개선시킬 필요가 있음

## ● 저소득 자가거주에 대한 지원방안 마련 필요

- 농촌가구는 자가거주 비율이 높고 주택의 자산가치가 낮으므로 무주택 임차거주에 대한 지원을 주로 하는 주택정책 프로그램 외에 저소득 자가거주에 대한 지원정책 마련 필요

## ● 주택 이외의 부동산자산을 활용한 노후 생활자금 조달방안 마련

- 농촌가구는 부동산자산 중 주택자산이 차지하는 비중이 낮고 토지 등 비주택자산의 비중이 높아 주택자산을 중심으로 한 노후 생활자금 마련 정책의 수혜를 받기 어려움
- 주택 이외의 부동산 자산을 담보로 노후 생활자금을 마련할 수 있도록 주택연금 등 관련 제도를 정비할 필요가 있음

- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 강미나 연구위원 (mnkang@krihs.re.kr, 031-380-0349)
- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 김혜승 연구위원 (hsungkim@krihs.re.kr, 031-380-0313)
- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 김태환 연구위원 (taehkim@krihs.re.kr, 031-380-0227)