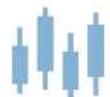




WP 19-24

주거실태조사를 통해 본 최근 10년(2008~2018)간 주거양극화 추이

조윤지 국토연구원 연구원 (yjcho@krihs.re.kr)



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론	05
02 주거양극화의 정의와 측정방법	07
03 최근 10년 주거양극화 추이	11
04 주거 상·하위계층별 특성 변화	19
05 결론 및 시사점	31

01 서론

- 과거 주택 및 주거복지 정책은 주로 주택물량의 절대적 부족 문제를 해결하는 데에 있었으나, 2008년 이후 주택보급률이 100%를 상회(100.7%)하며 주택 재고의 절대적 부족 문제는 일정 부분 해소된 반면, 다른 한편으로 주택보급률의 지역별 격차, 주택소유 및 주거수준의 격차가 나타나고 있음

 - 2017년 전국 기준 주택보급률은 103.3%인 반면, 수도권은 98.3%, 특히, 서울의 경우 96.3%로 지역 간 격차가 존재하고 있음(국토교통부 통계누리¹⁾)
 - ‘상위 1% 다주택자 주택소유 현황’에 따르면, 상위 1%가 보유한 주택 수는 2018년 기준 91만 채로 10년 전보다 54만 3,000채가 증가했으며, 1인당 보유주택 수는 평균 7채로 10년 전에 비해 2배로 증가했음(경향신문 2019)
 - 또한, 지난 10년간 공급된 주택의 절반 이상은 다주택자가 소유한 것으로 나타났음
“2008년 주택을 보유한 가구는 1,060만 가구에서 2018년에는 1,300만 가구로 240만 가구 증가했다. 같은 기간 전체주택 공급은 1,510만 채에서 2,000만 채로 490만 채가 늘었다. 주택공급이 490만 채 늘어날 때 주택 보유가구는 240만 가구 증가한 것에 그친 것을 보면 250만 채는 다주택자가 사들인 것이다.”(경향신문 2019)
 - 반면, 오피스텔을 제외한 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 가구 비율은 2005년 0.4%(5.7만 가구)에서 2018년 2.3%(45.6만 가구)로 크게 증가하였음(통계청 2005; 2018)
- 이 연구에서는 국토교통부의 주거실태조사를 활용하여 지난 10년간 주거양극화, 즉, 주거서비스 및 주택자산 상·하위계층 간 격차가 어떠한 추세를 보이는지와 각 지표별 상·하위계층의 특성이 어떻게 변화했는지를 파악하고자 함

1) <http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2019년 9월 27일 검색).

02 주거양극화의 정의와 측정방법

- 일반적으로 양극화(polarization)란 사회 내부에서 중간층이 소멸하고, 상층과 하층이 분리되고 분열되는 현상을 의미하므로(김원식 2013), 주거양극화는 ‘주거격차의 확대’로 해석할 수 있음

 - 윤주현, 김혜승, 박천규(2006)는 주거양극화를 “주거서비스 수준과 주택자산의 격차 및 이의 확대”로 정의하였음
- 양극화의 측정방법에는 지니계수(Gini Coefficient), 10분위분배율(Decile Distribution Ratio), Wolfson 양극화 지수 등이 있으며, 이러한 지표들은 주로 소득의 분배 상태를 측정하기 위한 방법임

 - 지니계수는 소득불평등 지표로서 로렌즈곡선과 완전균등선 사이의 면적의 비율로 작성하며, 로렌즈곡선의 가로축은 소득순위에 따른 인구의 누적백분율을 나타내고, 세로축은 소득의 누적 백분율을 나타냄. 이때 대각선인 완전균등선과 반달모양의 로렌즈곡선이 만드는 면적을 대각선 아래의 삼각형 면적으로 나눈 값이 지니계수이며, 이 값은 0(완전균등)부터 1(완전불균등)의 값을 가지게 됨(이진경 2013).
 - 10분위분배율은 소득 하위 40%의 점유율을 상위 20%의 점유율로 나눈 값으로 0~2의 값을 가지며, 값이 클수록 소득이 균등하게 분배되었다고 해석할 수 있음
 - Wolfson의 양극화 지수는 중산층을 중위소득을 가진 인구계층으로 정의하고, 소득이 중위소득으로부터의 분산 정도가 클수록 소득 양극화가 커진다고 정의하고 있음(윤주현, 김혜승, 박천규 2006)
- 윤주현, 김혜승, 박천규(2006)는 주거양극화의 측정을 위해 하위 20% 및 상위 20%의 점유율을 비교하는 5분위분배율을 이용하였음

 - 5분위분배율은 10분위분배율과 유사하게 전체 가구를 측정하고자 하는 지표(예: 주거면적, 주택가격 등)의 크기에 따라 정렬하고, 10등분한 후, 하위 20%가구의 점유율을 상위 20%가구의 점유율로 나눈 값임

- 10분위분배율은 하위 40%계층과 상위 20%계층의 점유율을 비교하나, 5분위분배율을 상하위 각각 20%계층의 점유율을 비교함으로써 양극단 계층의 차이를 더 명확하게 파악할 수 있음

■ 이 연구에서는 윤주현, 김혜승, 박천규(2006)의 주거양극화의 정의 및 측정방법을 차용하여 주거양극화의 추이 및 특성을 파악하고자 함

- 주거양극화는 주거서비스 수준과 주택자산의 격차 및 이의 확대에 정의(윤주현, 김혜승, 박천규 2006)하고, 주거서비스 수준은 가구전용면적, 1인당 주거면적, PIR, RIR의 지표로 측정하며, 주택자산은 주택가격 및 평당 주택가격을 통해 살펴보기로 함

표 1 주거양극화 지표의 의의 및 측정방법

구분		지표	의의	측정방법
주거서비스 지표	양적지표	가구전용면적	가구의 주거 소비량	현재 거주하고 있는 주택의 주거전용면적
	질적지표	1인당 주거면적	개인의 주거 소비량, 주거밀도	$\frac{\text{가구전용면적}}{\text{가구원수}}$
	주거비 부담지표	PIR	주택구입부담(자기)	$\frac{\text{자가가구 주택가격}}{\text{가구 연소득}}$
RIR		임차가구의 주거비 부담 정도	$\frac{\text{월 전환임대료}}{\text{월평균 가구소득}}$	
주택자산		주택가격(자기)	주택자산	현재 거주하고 있는 주택의 현재주택가격
		평당 주택가격(자기)	단위면적당 주택자산	$\frac{\text{주택가격}}{\text{가구전용면적}}$

자료: 윤주현, 김혜승, 박천규(2006, 11)를 참고하여 저자 작성.

- 이 연구의 5분위분배율은 아래와 같음(윤주현, 김혜승, 박천규 2006)

$$5\text{분위분배율} = 1 - \frac{\text{최하위 } 20\% \text{ 계층의 점유율}}{\text{최상위 } 20\% \text{ 계층의 점유율}}$$

- 5분위분배율은 0과 1 사이의 값을 가지며, 값이 클수록 격차가 크다고 해석할 수 있음

■ 또한, 주거양극화의 추이 및 지표별 상·하위계층의 특성 변화를 파악하기 위해 2008~2018년까지의 일반가구 주거실태조사를 이용하였음

- 주거양극화 추이 분석 시 지역 구분은, 전국을 우선 수도권(서울, 인천, 경기)과 비수도권으로 구분하고, 도시와 농촌의 지역특성을 반영하고자 수도권 및 비수도권을 다시 동부(도시)와 읍·면부(농촌)로 구분하였음

- 각 지표별로 상·하위계층 가구의 지역별, 가구주 연령별, 주택유형별, 소득계층별 분포를 통해 상·하위계층별 특성 변화를 살펴보았음
 - ※ 지역 구분: 서울, 인천·경기, 지방광역시, 도 지역
 - ※ 가구주연령 구분: 20대 미만, 20대, 30대, 40대, 50대, 60대, 70대, 80대 이상
 - ※ 주택유형 구분: 단독, 아파트, 연립·다세대, 비거주용 건물 내 주택, 오피스텔, 주택이외의 거처
 - ※ 소득계층 구분²⁾: 저소득(1~4분위), 중소득(5~8분위), 고소득(9~10분위)

2) 소득계층구분은 2008년과 2018년의 주거실태조사의 소득구분을 적용하였음.

03 최근 10년 주거양극화 추이

- 이 장에서는 최근 10년간 주거양극화 추이를 주거면적(가구의 주거 소비량), 1인당 주거면적(개인의 주거 소비량, 주거밀도), PIR(자가가구의 주택구입 부담), RIR(임차가구의 주거비 부담정도), 주택가격(주택자산), 평당 주택가격(단위면적당 주택자산)을 통해 살펴보고자 함

1) 주거면적

- 주거면적의 5분위분배율은 2008년 0.715에서 2018년 0.745로 나타나 지난 10년간 주거면적 상·하위 20% 가구 간의 주거면적 격차는 커지는 추세에 있음
- 지역별로는 수도권 지역의 주거면적 격차가 비수도권에 비해 크게 나타났으며 특히, 수도권 동(洞)부의 주거면적 5분위분배율이 0.770으로 다른 지역에 비해 크게 나타남
- 반면, 비수도권 읍·면부의 주거면적 5분위분배율은 2008년 이후 하락하는 추세를 보여, 주거면적의 격차가 줄어들고 있는 것으로 나타남

표 2 주거면적의 5분위분배율

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	0.715	0.736	0.702	0.749	0.739	0.736	0.745
수도권	0.734	0.749	0.717	0.771	0.764	0.751	0.765
수도권_동부	0.736	0.752	-	0.775	0.770	0.758	0.770
수도권_읍·면부	0.677	0.671	-	0.679	0.639	0.642	0.651
비수도권	0.693	0.719	0.688	0.723	0.703	0.716	0.719
비수도권_동부	0.709	0.738	-	0.747	0.727	0.736	0.740
비수도권_읍·면부	0.653	0.656	-	0.640	0.636	0.638	0.641

자료: 국토교통부 각 연도.

- 평균 주거면적은 주거면적 상·하위 20% 가구 모두에서 2008년 이후 감소하는 추세를 나타내고 있으며, 이는 2017년 이후 주거실태조사의 주거면적 조사방법 차이³⁾로 인한 주거면적의 감소 효과도 함께 작용한 것으로 보임
 - 평균주거면적의 감소폭은 수도권이 비수도권에 비해 더 크게 나타나며, 수도권에 비해 비수도권의 주거면적 상·하위가구의 평균주거면적은 최근 10년간 큰 변화를 보이지 않고 있음

표 3 주거면적 상·하위 20%가구의 평균 주거면적

구분		2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	하위20%	32.3	30.2	36.2	30.1	30.4	28.0	27.4
	상위20%	113.6	114.3	121.5	119.8	116.3	106.0	107.4
수도권	하위20%	30.8	28.2	34.9	28.1	28.0	26.0	24.5
	상위20%	115.6	112.3	123.1	122.7	118.3	104.3	104.5
수도권_동부	하위20%	30.2	27.4	-	27.6	27.3	25.2	23.9
	상위20%	114.3	110.6	-	122.4	118.9	103.9	103.8
수도권_읍·면부	하위20%	41.1	41.5	-	40.8	40.5	39.1	39.8
	상위20%	126.8	125.7	-	126.6	111.2	109.3	112.8
비수도권	하위20%	34.3	32.6	37.4	32.4	34.0	30.6	30.9
	상위20%	111.8	116.1	119.8	116.8	114.4	107.5	110.0
비수도권_동부	하위20%	32.5	30.3	-	30.2	31.5	28.6	28.7
	상위20%	111.5	115.9	-	119.4	115.2	108.3	110.3
비수도권_읍·면부	하위20%	39.0	39.9	-	39.4	40.9	38.0	39.3
	상위20%	112.4	116.1	-	109.3	112.1	105.1	109.2

자료: 국토교통부 각 연도.

2) 1인당 주거면적

- 1인당 주거면적은 가구당 주거면적보다 상·하위가구 간 격차가 더 크게 나타났음
 - 2018년 전국 기준 1인당 주거면적 5분위분배율은 0.772로, 가구당 주거면적의 0.745에 비해 높게 나타남
- 1인당 주거면적의 전국 기준 5분위분배율은 최근 10년간 큰 변화를 보이지 않음
 - 지역별로는 수도권과 비수도권 모두에서 동(洞)부에 비해 읍·면부의 1인당 주거면적의 격차가 더 큰 것으로 나타났음

3) 2017년 주거실태조사부터 가구의 주거면적 조사 시 공동주택 주거면적은 행정자료를 활용하여 집계하였으며 그 결과 2016년에 비해 주거면적이 작게 나타났음. 응답자의 응답을 통해 조사할 경우 분양면적으로 응답하는 경우가 있어 응답자의 응답이 행정자료에 비해 낮은 것으로 보임(국토교통부 2018). 따라서 주거면적의 시계열 비교에 한계가 있음.

표 4 1인당 주거면적의 5분위분배율

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	0.779	0.791	0.781	0.778	0.777	0.778	0.772
수도권	0.762	0.773	0.770	0.774	0.767	0.769	0.766
수도권_동부	0.756	0.769	-	0.772	0.766	0.767	0.763
수도권_읍·면부	0.796	0.790	-	0.776	0.771	0.776	0.772
비수도권	0.786	0.797	0.786	0.776	0.778	0.777	0.765
비수도권_동부	0.768	0.782	-	0.773	0.768	0.764	0.754
비수도권_읍·면부	0.805	0.813	-	0.781	0.793	0.794	0.779

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 1인당 주거면적 상·하위 20%가구의 의 평균 주거면적은 2008년에 비해 모두 증가하였으나, 하위 가구는 1.7㎡ 증가한 반면, 상위가구는 6.0㎡ 증가한 것으로 나타나 절대적인 면적의 증가는 상위 계층에서 훨씬 크게 나타났음

표 5 1인당 주거면적 상·하위 20%가구의 평균 1인당 주거면적

단위: ㎡

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	하위20%	12.2	12.0	13.7	14.6	14.4	13.9
	상위20%	55.0	57.5	62.6	65.7	64.8	61.0
수도권	하위20%	11.7	11.4	13.1	13.8	13.5	12.8
	상위20%	49.1	50.3	57.0	28.4	58.1	54.4
수도권_동부	하위20%	11.5	11.2	-	13.6	13.4	12.6
	상위20%	47.3	48.5	-	59.6	57.3	53.1
수도권_읍·면부	하위20%	13.7	13.9	-	16.9	15.5	15.7
	상위20%	67.0	66.1	-	74.8	66.1	68.8
비수도권	하위20%	12.7	12.7	14.3	15.5	15.5	15.6
	상위20%	59.2	62.8	66.9	69.0	69.6	66.5
비수도권_동부	하위20%	12.4	12.2	-	15.2	15.2	15.3
	상위20%	53.5	56.0	-	66.7	65.5	62.0
비수도권_읍·면부	하위20%	13.5	14.3	-	16.4	16.4	16.7
	상위20%	69.0	76.4	-	74.3	78.9	75.6

자료: 국토교통부 각 연도.

3) 연소득 대비 주택가격 배율(PIR: Price to Income)

- 연소득 대비 주택가격 배율(PIR)은 주택가격의 상대적인 수준을 보여주며, 자가 거주자의 주택구입 가능성을 보여주는 지표임(국토교통부 2018, 271)
- PIR의 전국 기준 5분위분배율은 2008년 매우 높은 수준이었던 0.934에서 지속적으로 감소하는 추세이나, 2018년에도 0.898로 여전히 높은 수준을 보이고 있음

4) 월소득 대비 임대료 비율(RIR: Rent to Income Ratio)

- 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 소득에서 임대료가 차지하는 비중뿐 아니라, 임차인의 주거비 부담 능력 및 주거비 지불가능성을 나타내는 지표임(국토교통부 2018, 243)
- RIR의 전국 기준 5분위분배율은 2014년까지 상승하다 2016년부터 하락하는 추세로 2018년 0.860을 나타냄
 - RIR의 5분위분배율은 PIR보다 낮게 나타났는데, 이는 전월세보다 주택가격의 격차가 더욱 심해 나타난 결과로 판단됨
- 또한 수도권보다는 비수도권이, 수도권 및 비수도권 내에서는 동(洞)부보다 읍·면부의 5분위분배율이 높게 나타났는데, 이는 PIR과 마찬가지로 수도권 및 동(洞)부에 거주하는 가구의 소득이 더 높기 때문에 나타난 결과로 보임

표 8 RIR의 5분위분배율

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	0.875	0.876	0.882	0.886	0.872	0.861	0.860
수도권	0.858	0.854	0.880	0.880	0.866	0.847	0.851
수도권_동부	0.856	0.853	-	0.881	0.865	0.844	0.848
수도권_읍·면부	0.888	0.870	-	0.871	0.878	0.860	0.879
비수도권	0.882	0.887	0.862	0.878	0.867	0.869	0.859
비수도권_동부	0.875	0.878	-	0.878	0.858	0.868	0.857
비수도권_읍·면부	0.911	0.923	-	0.878	0.904	0.870	0.866

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 기준 RIR 상·하위 20%가구의 평균 RIR을 보면, 수도권 동(洞)부의 RIR 상위가구의 평균이 61.5%로 가장 높았으며, 다음으로 비수도권 동(洞)부, 수도권 읍·면부, 비수도권 읍·면부의 순으로 나타남
 - 또한, 수도권 내에서는 동(洞)부와 읍·면부의 RIR 상위가구 간 격차가 크게 나타나고 있는 것을 확인할 수 있음
 - 수도권 동(洞)부와 읍·면부의 RIR 하위가구 간 격차는 3.6%p, 상위가구 간 격차는 15.6%p인 반면, 비수도권 동(洞)부와 읍·면부의 하위가구 간 격차는 1.4%p, 상위가구 간 격차는 7.5%p로 수도권 내에서 동(洞)부 및 읍·면부의 RIR 상위가구 간 격차가 크게 나타남

표 9 RIR 상·하위 20% 가구의 평균 RIR

단위 : %

구분		2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	하위20%	8.2	7.9	8.5	8.9	7.7	7.9	7.8
	상위20%	65.5	63.6	72.0	77.5	60.2	56.8	55.9
수도권	하위20%	9.9	10.0	10.1	10.7	9.1	9.3	9.1
	상위20%	69.4	68.5	84.0	89.5	67.5	60.5	60.9
수도권_동부	하위20%	10.1	10.1	-	11.0	9.2	9.5	9.3
	상위20%	69.6	68.7	-	91.6	68.2	61.1	61.5
수도권_읍·면부	하위20%	7.5	8.4	-	6.9	6.8	6.3	5.7
	상위20%	65.0	64.0	-	53.3	54.7	44.6	45.9
비수도권	하위20%	7.1	6.2	7.3	7.3	6.5	6.6	6.8
	상위20%	59.7	55.0	52.9	59.7	48.5	50.3	47.9
비수도권_동부	하위20%	7.5	6.5	-	7.5	6.9	6.8	7.0
	상위20%	60.2	52.9	-	61.2	48.2	51.3	49.0
비수도권_읍·면부	하위20%	5.2	5.0	-	6.1	4.8	5.8	5.6
	상위20%	57.2	64.5	-	49.5	50.0	44.9	41.5

주: 전월세전환율은 2008년 11.76%, 2010년 11.52%, 2012년 10.44%, 2014년 9.36%, 2016년 6.70%, 2017년 6.40%, 2018년 6.20%를 적용함.

자료: 국토교통부 각 연도.

5) 주택가격

■ 자가가구의 현재 주택가격 5분위분배율은 2018년 기준 0.899로, 앞서 살펴보았던 다른 주거준 지표들 중 가장 높은 값으로 나타나 주택가격의 상·하위 간 격차가 매우 큰 것을 확인할 수 있음

- 주택가격 5분위분배율은 2016년까지 지속적으로 하락하다 최근 다시 상승하는 추세임
- 2016년 이후 수도권의 주택가격 5분위분배율은 상승하고 있는 반면, 비수도권은 감소하는 것으로 나타나 지역별로 차이를 보임

표 10 주택가격의 5분위분배율

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	0.942	0.940	0.920	0.896	0.886	0.897	0.899
수도권	0.872	0.880	0.857	0.839	0.835	0.857	0.863
수도권_동부	0.854	0.869	-	0.823	0.822	0.851	0.857
수도권_읍·면부	0.903	0.885	-	0.860	0.820	0.812	0.817
비수도권	0.915	0.917	0.901	0.882	0.876	0.885	0.875
비수도권_동부	0.818	0.856	-	0.812	0.821	0.835	0.836
비수도권_읍·면부	0.943	0.936	-	0.895	0.898	0.907	0.888

자료: 국토교통부 각 연도.

- 주택가격 격차는 수도권보다 비수도권에서 더 높게 나타나며, 특히 비수도권 읍·면부의 주택가격 5분위분배율이 다른 지역보다 높게 나타나고 있음
 - 이는 비수도권 읍·면부의 경우 낙후된 주택이 많아 주택가격의 편차가 크기 때문인 것으로 보임(윤주현, 김혜승, 박천규 2006)
- 2018년 전국 기준 주택가격 상·하위 20% 간의 평균 가격 격차는 약 10배에 달함
 - 주택가격 하위20%의 평균 주택가격은 약 6,800만 원, 상위20%의 평균 주택가격은 약 6억 7천만 원임
 - 지역별로는 수도권의 주택가격 상·하위 간 평균 주택가격 격차가 약 8억 원으로 비수도권의 3억 7천만 원에 비해 매우 크게 나타나고 있음

표 11 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 평균 주택가격

단위: 만 원

구분		2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	하위20%	2,884.9	3,372.6	4,567.2	5,088.5	6,215.8	6,138.5	6,767.5
	상위20%	49,980.5	56,054.0	57,193.5	48,772.7	54,308.0	59,439.1	66,851.4
수도권	하위20%	9,108.0	9,746.6	11,183.4	10,460.3	11,606.1	11,335.8	12,710.1
	상위20%	71,220.4	80,890.5	78,112.0	64,784.8	70,326.0	79,433.1	92,808.1
수도권_동부	하위20%	10,783.2	11,050.8	-	11,833.3	12,959.3	12,367.6	13,795.0
	상위20%	73,846.2	84,267.3	-	66,873.3	72,775.5	82,652.3	96,315.2
수도권_읍·면부	하위20%	3,485.7	4,734.2	-	4,809.5	5,973.3	7,084.9	6,971.7
	상위20%	35,701.4	41,025.3	-	34,006.2	33,075.4	37,732.7	37,532.1
비수도권	하위20%	1,904.2	2,331.6	3,179.5	3,774.0	4,714.4	4,618.7	5,312.5
	상위20%	22,489.5	28,152.1	32,099.8	32,039.7	38,011.4	40,026.8	42,605.8
비수도권_동부	하위20%	4,508.5	4,548.8	-	6,563.1	7,435.9	7,241.6	7,595.7
	상위20%	24,778.6	31,591.0	-	34,930.2	41,497.4	43,882.1	46,420.1
비수도권_읍·면부	하위20%	865.6	1,160.0	-	2,127.0	2,716.5	2,504.6	3,390.6
	상위20%	15,257.2	18,010.2	-	20,171.5	26,472.8	26,895.7	30,180.7

자료: 국토교통부 각 연도.

6) 평당 주택가격

- 전국 기준 평당 주택가격의 5분위분배율은 주택가격 5분위분배율과 마찬가지로 2016년까지 감소하다 그 이후부터 상승하고 있음
 - 수도권의 평당 주택가격 5분위분배율은 2016년 이후 상승(0.776 → 0.787 → 0.813)하고 있는 반면, 비수도권의 경우에는 하락(0.853 → 0.850 → 0.845)하여 지역별로 차이를 보이고 있음

- 또한 수도권 내에서도 동(洞)부의 평당 주택가격 5분위분배율은 2016년 이후 지속적으로 상승하고 있음

표 12 평당 주택가격의 5분위분배율

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	0.928	0.920	0.899	0.863	0.857	0.868	0.876
수도권	0.816	0.823	0.817	0.790	0.776	0.787	0.813
수도권_동부	0.779	0.799	-	0.765	0.751	0.767	0.796
수도권_읍·면부	0.884	0.862	-	0.797	0.781	0.766	0.781
비수도권	0.890	0.883	0.870	0.840	0.853	0.850	0.845
비수도권_동부	0.750	0.776	-	0.751	0.784	0.775	0.787
비수도권_읍·면부	0.931	0.923	-	0.863	0.890	0.887	0.869

자료: 국토교통부 각 연도.

- 평당 주택가격 상·하위 20%의 평균 가격을 지역별로 보면, 수도권 내의 동(洞)부와 읍·면부의 상위가구 간 격차는 2.6배, 비수도권은 1.4배로 나타나 수도권 내에서 동(洞)부와 읍·면부의 평균 평당 주택가격 격차가 큰 것으로 나타났음

표 13 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 평균 평당 주택가격

단위: 만 원/㎡

구분	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	
전국	하위20%	42.1	50.2	58.4	72.3	87.1	92.0	99.1
	상위20%	580.4	627.5	580.8	529.1	610.3	698.2	799.1
수도권	하위20%	145.5	153.4	145.3	146.3	166.3	193.4	201.9
	상위20%	789.6	866.4	791.0	696.3	742.7	908.3	1,077.4
수도권_동부	하위20%	181.2	181.6	-	169.2	190.3	218.9	227.3
	상위20%	818.4	901.7	-	719.7	764.1	940.0	1,114.1
수도권_읍·면부	하위20%	43.5	59.4	-	62.7	81.8	101.0	95.1
	상위20%	371.6	427.3	-	306.2	373.4	430.0	428.4
비수도권	하위20%	28.6	35.5	41.9	55.0	67.1	68.9	77.4
	상위20%	259.6	304.6	323.2	343.0	457.1	458.2	498.4
비수도권_동부	하위20%	69.3	72.9	-	91.7	105.8	111.1	113.7
	상위20%	276.9	325.7	-	368.9	488.9	493.1	534.6
비수도권_읍·면부	하위20%	13.5	17.7	-	32.4	38.8	37.9	49.5
	상위20%	195.3	229.2	-	235.6	351.9	336.6	378.6

자료: 국토교통부 각 연도.

04 주거 상·하위계층별 특성 변화

- 이 장에서는 앞에서 보았던 각 주거지표별로 상·하위계층의 특성이 2008년과 2018년에 어떻게 변화했는지 검토하고자 함
 - 상·하위계층의 특성 변화는 2008년과 2018년의 지역별, 주택유형별, 가구주연령별, 소득계층별 분포 변화를 통해 파악하였음

1) 주거면적

- 지난 10년간 주거면적 상·하위 20% 가구의 지역분포를 보면, 주거면적 하위 20% 가구는 2008년 서울에 가장 많이 분포하였으나(27.5%), 2018년에는 경기·인천(30.6%)에 가장 많이 분포하고 있음
 - 주거면적 상위가구 중 서울 거주 비중은 2008년에 비해 크게 낮아진(20.0%→12.3%) 반면, 주거면적 하위가구 중 서울 거주 비중은 증가하였음(27.5%→29.2%)

표 14 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방광역시	도 지역	계
2008	주거면적 하위20%	27.5	27.1	20.3	25.1	100.0
	주거면적 상위20%	20.0	27.1	19.4	33.5	100.0
2018	주거면적 하위20%	29.2	30.6	18.8	21.5	100.0
	주거면적 상위20%	12.3	29.8	19.7	38.2	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 주거면적 하위 20% 가구의 주택유형 분포를 보면, 2008년에 비해 오피스텔과 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 비율이 크게 나타났음
 - 주거면적 하위가구 중 오피스텔 거주가구 비율은 2008년 4.1%에서 2018년 8.5%로 두 배 이상 증가하였고, 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 비율 또한 0.7%에서 9.4%로 매우 크게 증가하였음

- 반면, 주거면적 하위가구 중 단독 및 아파트 거주가구 비율은 2008년에 비해 각각 약 7%p 씩 감소한 것을 확인할 수 있음

표 15 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	주거면적 하위20%	58.3	22.9	12.3	1.8	4.1	0.7	100.0
	주거면적 상위20%	39.0	53.6	5.7	1.6	-	0.1	100.0
2018	주거면적 하위20%	51.0	15.5	12.4	3.3	8.5	9.4	100.0
	주거면적 상위20%	30.6	63.2	3.6	1.9	0.3	0.4	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 주거면적 하위 20% 가구의 25.5%는 20대 가구주로 나타났는데, 이는 2008년의 12.1%에 비해 매우 크게 증가한 수치임

- 반면, 주거면적 상위가구 중 20대 및 30대 가구주 비율은 2008년에 비해 감소함

표 16 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	주거면적 하위20%	0.1	12.1	21.4	19.1	19.0	13.2	11.9	3.2	100.0
	주거면적 상위20%	0.0	1.1	13.9	28.1	23.8	19.1	12.3	1.8	100.0
2018	주거면적 하위20%	1.2	25.5	18.5	15.5	18.6	11.4	5.9	3.4	100.0
	주거면적 상위20%	0.0	0.7	10.2	26.1	29.0	19.8	10.2	4.0	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 소득계층별로는 주거면적 하위 20% 가구 중 저소득층 비율이 2008년 62.8%에서 2018년 68.4%로 증가한 반면, 중·고소득층 가구 비중은 감소하였음

- 반대로 주거면적 상위가구의 경우 저소득층 및 중소득층 비중은 감소하고, 고소득층 비중은 증가하였음

표 17 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	주거면적 하위20%	62.3	32.4	5.2	100.0
	주거면적 상위20%	23.1	38.9	38.0	100.0
2018	주거면적 하위20%	68.4	28.0	3.6	100.0
	주거면적 상위20%	22.3	38.1	39.6	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 주거면적 상·하위 가구의 특성을 살펴봤을 때, 최근 10년간 주거면적 5분위분배율이 커진 것은 주거면적이 비교적 좁은 오피스텔, 고시원 등에 거주하는 가구 비율이 증가한 점이 원인으로 작용한 것으로 판단됨

- 전체 일반가구 중 오피스텔 등 주택 이외의 거처에 거주하는 가구 비율은 2008년 1.6%에서 2018년 4.4%로 증가하였음(국토교통부 2018)
- 또한, 오피스텔 및 고시원 등 주택 이외의 거처는 수도권 동(洞)부를 중심으로 늘어난 것으로 판단되며 이로 인해 수도권의 주거면적 5분위분배율이 0.770으로 다른 지역에 비해 가장 높게 나타난 것으로 보임

2) 1인당 주거면적

■ 1인당 주거면적 하위가구는 2008년과 2018년 모두 서울, 경기 등 수도권에 거주하는 비율이 절반 이상이었는데, 2018년에는 그 비율이 더 크게 증가한 것을 확인할 수 있음

- 주거면적 하위가구 중 수도권 거주 비중은 2008년 51.4%(서울 22.9%, 경기·인천 29.4%)에서 2018년 61.4%(서울 27.8%, 경기·인천 33.6%)로 10.0%p 증가함

표 18 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방광역시	도 지역	계
2008	1인당 주거면적 하위20%	22.9	29.4	19.4	28.2	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	15.4	20.5	19.5	44.6	100.0
2018	1인당 주거면적 하위20%	27.8	33.6	16.5	22.1	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	13.7	21.6	20.9	43.9	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 1인당 주거면적 하위가구 중 주택 이외의 거처에 거주하는 비율은 2008년 0.5%에서 2018년 7.7%로 매우 크게 증가하였음

- 1인당 주거면적 상위가구의 경우 2008년에 비해 단독가구 비중은 감소한 반면, 아파트 비중은 증가하였음

표 19 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	1인당 주거면적 하위20%	41.0	40.9	15.8	1.2	0.6	0.5	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	55.6	35.6	6.6	1.2	0.8	0.1	100.0
2018	1인당 주거면적 하위20%	27.9	41.8	17.5	2.9	2.2	7.7	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	45.8	42.0	8.5	1.9	1.1	0.7	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 1인당 주거면적 하위가구의 가구주 연령별 분포를 보면, 2018년은 2008년 비해 20대 가구주와 50대 가구주 비중은 증가하고, 다른 연령대는 감소하였음

- 특히, 주거면적 하위가구 중 20대 가구주 비중은 2008년 4.2%에서 2018년 8.3%로 두 배가량 증가하였음

표 20 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	1인당 주거면적 하위20%	0.4	4.2	27.5	34.9	17.0	8.9	5.7	1.4	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	0.1	4.1	8.5	8.6	16.8	27.3	27.8	6.7	100.0
2018	1인당 주거면적 하위20%	0.5	8.3	20.7	32.4	25.7	8.6	2.9	1.0	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	0.1	3.5	7.6	10.9	20.4	25.4	19.6	12.7	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 1인당 주거면적 하위가구 중 저소득층 비중은 2008년에 비해 다소 감소한 반면, 고소득층 비중은 증가하였음

표 21 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	1인당 주거면적 하위20%	30.6	54.8	14.6	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	63.6	24.2	12.1	100.0
2018	1인당 주거면적 하위20%	30.0	51.3	18.7	100.0
	1인당 주거면적 상위20%	63.6	25.4	11.1	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

3) 연소득 대비 주택가격 배율(PIR: Price to Income)

- 2018년 PIR 상위가구의 절반 이상은 수도권(서울 32.4%, 경기·인천 25.5%)에 거주하고 있으나, 2008년에 비해서는 비중이 감소하였음

표 22 PIR 상·하위 20%가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방 광역시	도 지역	계
2008	PIR 하위20%	1.0	8.1	20.9	70.0	100.0
	PIR 상위20%	35.5	34.8	14.3	15.4	100.0
2018	PIR 하위20%	2.3	18.6	17.5	61.5	100.0
	PIR 상위20%	32.4	25.5	20.7	21.5	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 주택유형별로는, 2018년 PIR 상위 20% 가구의 55.9%는 아파트에 거주하고 있는데, 이는 2008년의 49.3%에 비해 크게 증가한 수치임
 - PIR 하위가구의 아파트 거주 비율도 크게 증가하였는데, 이는 전반적으로 아파트에 거주하는 가구 비율이 증가했기 때문인 것으로 보임

표 23 PIR 상·하위 20%가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	PIR 하위20%	48.8	37.5	11.9	0.9	0.3	0.6	100.0
	PIR 상위20%	39.2	49.3	9.5	1.9	0.1	0.0	100.0
2018	PIR 하위20%	28.9	49.4	19.1	0.7	0.7	1.4	100.0
	PIR 상위20%	34.4	55.9	7.0	2.3	0.1	0.3	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- PIR 상위가구의 가구주 연령별 분포를 보면, 2008년에 비해 2018년에 70대 이상 가구주 비율이 크게 증가한 것을 확인할 수 있음
 - 이는 노인가구의 경우 다른 연령대에 비해 소득(경상소득)이 비교적 적기 때문에 나타난 결과로 보임

표 24 PIR 상·하위 20%가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	PIR 하위20%	-	1.0	12.3	26.4	22.8	18.8	15.4	3.4	100.0
	PIR 상위20%	-	0.5	6.6	12.7	17.1	31.0	26.0	6.2	100.0
2018	PIR 하위20%	-	1.2	11.4	25.9	35.2	17.6	6.1	2.5	100.0
	PIR 상위20%	-	0.5	4.1	9.6	15.0	28.3	28.1	14.4	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ PIR 상위가구 중 저소득층 비중은 2008년 61.1%에서 2018년 67.9%로 증가하였음

표 25 PIR 상·하위 20%가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	PIR 하위20%	29.3	42.6	28.1	100.0
	PIR 상위20%	61.1	26.2	12.7	100.0
2018	PIR 하위20%	16.8	45.2	38.0	100.0
	PIR 상위20%	67.9	21.2	10.9	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

4) 월소득 대비 임대료 비율(Rent to Income Ratio: RIR)

■ 주거비 부담이 큰 RIR 상위가구의 2018년 지역별 분포를 보면, 2008년에 비해 수도권 비중이 증가하고 지방광역시 및 도 지역 비중은 감소하였음

- 특히, RIR 상위가구 중 서울 거주 비율은 2008년 38.4%였으나 2018년에는 41.6%로 증가하였으며, 경기·인천도 26.4%에서 28.0%로 증가하였음

표 26 RIR 상·하위 20%가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방광역시	도 지역	계
2008	RIR 하위20%	12.2	24.5	25.9	37.4	100.0
	RIR 상위20%	38.4	26.4	18.1	17.0	100.0
2018	RIR 하위20%	11.7	29.6	24.3	34.4	100.0
	RIR 상위20%	41.6	28.0	16.5	14.0	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ RIR 상위가구의 주택유형 분포를 보면, 2008년에 비해 단독 및 아파트의 비중은 감소한 반면, 오피스텔 및 주택 이외의 거처 비중은 증가한 것을 확인할 수 있음

- 특히, RIR 상위가구 중 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 비중은 2008년 0.2%에서 2018년에는 3.1%로 크게 증가하였음

표 27 RIR 상·하위 20%가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	RIR 하위20%	58.7	31.7	6.5	1.6	1.5	0.1	100.0
	RIR 상위20%	44.5	42.4	8.6	0.8	3.6	0.2	100.0
2018	RIR 하위20%	53.7	29.6	9.8	2.5	2.0	2.4	100.0
	RIR 상위20%	40.4	40.3	10.0	1.7	4.6	3.1	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 가구주 연령별 분포를 보면, RIR 상위계층 중 20대 가구주 비중은 2008년 13.7%에서 2018년 24.5%로 크게 증가하였음

- 또한, 20대 미만 및 50대 가구주 비중도 2008년 각각 1.1% → 1.9%, 12.3% → 16.3%로 증가한 것으로 나타났음

표 28 RIR 상·하위 20%가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	RIR 하위20%	0.1	8.7	26.8	33.2	19.8	6.7	3.7	1.0	100.0
	RIR 상위20%	1.1	13.7	19.6	18.5	12.3	14.3	15.5	4.9	100.0
2018	RIR 하위20%	0.1	10.9	22.2	26.9	26.0	10.0	2.9	1.1	100.0
	RIR 상위20%	1.9	24.5	13.9	15.3	16.3	13.4	9.6	5.0	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 RIR 상위가구 중 71.7%는 저소득층이었으며, 이는 2008년 69.2%에 비해 증가한 수치임

표 29 RIR 상·하위 20%가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	RIR 하위20%	23.3	53.8	22.9	100.0
	RIR 상위20%	69.2	22.7	8.1	100.0
2018	RIR 하위20%	28.5	54.9	16.6	100.0
	RIR 상위20%	71.7	19.4	8.9	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

5) 주택가격

- 자가가구 중 주택가격 상위계층의 지역별 분포를 보면, 2008년에는 수도권에 약 90%가량 분포되어 있었던 반면, 2018년에는 수도권의 비중은 감소하고 지방광역시 및 도 지역 비중이 증가한 것을 확인할 수 있음
 - 이는 2008년 대비 2018년에 수도권의 자가점유율은 50.7%에서 49.9%로 하락한 반면, 광역시 및 도 지역의 자가점유율은 증가(국토교통부 2018, 62)한 영향도 있는 것으로 판단됨
 - 그러나 여전히 주택가격 상위계층의 70% 이상은 수도권에 거주하고 있음

표 30 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방광역시	도 지역	계
2008	주택가격 하위20%	0.4	5.7	8.9	84.9	100.0
	주택가격 상위20%	51.7	37.4	5.3	5.7	100.0
2018	주택가격 하위20%	0.7	11.1	11.9	76.4	100.0
	주택가격 상위20%	40.6	32.0	18.8	8.7	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 17개 시·도 중 부산(1.0%→7.6%), 대구(1.6%→4.9%)에서 주택가격 상위가구 비중이 크게 증가하였음

표 31 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 시도별 분포 변화

구분		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	계
2008	주택가격 하위20%	0.4	0.8	4.9	2.8	2.1	1.7	2.0	0.3		5.9	8.7	11.3	9.6	17.1	19.9	10.6	1.9	100.0
	주택가격 상위20%	51.7	4.0	33.4	1.0	1.6	0.3	1.2	1.1		0.8	0.8	0.6	0.3	0.5	0.2	2.3	0.2	100.0
2018	주택가격 하위20%	0.7	4.6	6.5	5.3	1.7	1.7	2.0	1.0	0.2	6.8	7.5	10.2	10.3	14.4	17.1	9.8	0.2	100.0
	주택가격 상위20%	40.6	3.8	28.2	7.6	4.9	2.1	1.6	2.0	0.7	0.3	0.8	1.0	0.5	0.5	0.8	3.3	1.4	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 주택가격 상위가구의 경우 주택유형 중 아파트 거주 비율이 매우 높으며, 2008년 68.3%에서 2018년 77.5%로 약 10%p 증가. 반면, 단독주택 비율은 24.4%에서 18.3%로 감소

표 32 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	주택가격 하위20%	75.8	13.8	8.2	0.8	0.7	0.8	100.0
	주택가격 상위20%	24.4	68.3	5.4	1.8	0.0	0.0	100.0
2018	주택가격 하위20%	56.0	24.5	16.5	0.9	0.4	1.7	100.0
	주택가격 상위20%	18.3	77.5	1.8	2.1	0.1	0.2	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 주택가격 상위가구의 가구주 연령분포를 보면, 2008년에 비해 30대 및 40대 가구주 비율은 감소한 반면, 50대 이상 가구주 비율은 증가하였음

- 주택가격 하위가구에서는 50대 이하 가구주 비중이 증가한 것으로 보아, 연령별 주택자산의 격차가 심화된 것으로 판단됨

표 33 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	주택가격 하위20%	-	0.6	4.5	10.7	15.2	27.0	32.9	9.1	100.0
	주택가격 상위20%	-	0.4	13.2	29.8	25.8	18.9	10.2	1.7	100.0
2018	주택가격 하위20%	-	0.6	5.2	12.7	21.3	23.8	21.3	15.0	100.0
	주택가격 상위20%	-	0.4	11.4	26.0	27.5	21.3	9.8	3.7	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

■ 주택가격 상·하위가구의 소득계층 분포를 보면, 주택가격 하위가구 중 저소득층 비중은 감소하고 중·고소득층 비중은 증가한 것을 확인할 수 있음

- 저소득층의 자가 비중이 2008년 51.9%에서 2018년 47.2%로 감소하였는데(국토교통부 2018), 위의 결과는 이처럼 주택자산을 가진 저소득층의 비율 자체가 감소한 영향도 있는 것으로 보임

표 34 상·하위 가격 20%의 자가주택 소유가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	주택가격 하위20%	74.0	22.7	3.3	100.0
	주택가격 상위20%	14.7	34.8	50.5	100.0
2018	주택가격 하위20%	65.9	28.7	5.4	100.0
	주택가격 상위20%	15.3	34.9	49.8	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

6) 평당 주택가격

■ 평당 주택가격 상위가구의 지역분포를 보면 수도권의 비중은 감소한 반면, 지방광역시 및 도 지역은 증가하였음

- 특히, 평당 주택가격 상위계층 중 지방광역시가 차지하는 비중은 2008년 2.2%에서 2018년 13.1%로 매우 크게 증가하였는데 이는 부산(0.8% → 4.9%), 대구(0.4% → 4.2%) 등의 영향이 컸던 것으로 보임

표 35 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 지역분포 변화

구분		서울	경기·인천	지방 광역시	도 지역	계
2008	평당 주택가격 하위20%	0.2	5.3	7.8	86.7	100.0
	평당 주택가격 상위20%	57.4	37.3	2.2	3.1	100.0
2018	평당 주택가격 하위20%	0.2	7.2	9.3	83.4	100.0
	평당 주택가격 상위20%	48.3	32.0	13.1	6.5	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

표 36 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 시도별 분포 변화

구분	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	계	
2008	평당 주택가격 하위20%	0.2	0.4	4.9	2.1	1.9	2.2	1.3	0.3	-	5.8	8.2	11.9	10.0	18.1	19.4	11.6	1.6	100.0
	평당 주택가격 상위20%	57.4	6.6	30.7	0.8	0.4	0.0	0.6	0.4	-	0.5	0.4	0.6	0.2	0.3	0.1	0.8	0.1	100.0
2018	평당 주택가격 하위20%	0.2	1.6	5.5	3.0	1.4	2.0	1.7	0.8	0.2	7.1	8.1	10.8	11.3	15.1	18.2	12.3	0.5	100.0
	평당 주택가격 상위20%	48.3	2.5	29.5	4.9	4.2	1.1	1.2	1.1	0.7	0.3	0.5	0.9	0.3	0.4	0.8	2.1	1.2	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 2018년 평당 주택가격 상위가구의 72.1%는 아파트에, 17.5%는 단독주택에 거주하여, 2008년 대비 아파트 거주 비중은 상승한 반면 단독주택 거주 비중은 감소하였음
 - 또한, 평당 주택가격 하위 가구 중 주택 이외의 거처에 거주하는 비율은 2008년 0.7%에서 2018년 1.4%로 두 배가량 증가하였음

표 37 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 주택유형분포 변화

구분		단독	아파트	연립·다세대	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	주택 이외의 거처	계
2008	평당 주택가격 하위20%	82.0	10.1	6.3	0.9	-	0.7	100.0
	평당 주택가격 상위20%	20.7	69.5	7.9	1.8	0.2	0.0	100.0
2018	평당 주택가격 하위20%	64.1	21.8	11.6	1.1	0.1	1.4	100.0
	평당 주택가격 상위20%	17.5	72.1	6.8	2.4	0.6	0.6	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 평당 주택가격 상위계층의 가구주 연령은 2008년에 비해 증가한 반면, 하위계층의 가구주 연령은 감소한 것으로 나타남
 - 평당 주택가격 상위계층 중 30대와 40대 가구주 비율은 감소한 반면, 50대 이상 가구주 비율은 증가
 - 반면, 평당 주택가격 하위계층 중 가구주 연령 50대 이하 비율은 2008년 대비 증가

표 38 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	평당 주택가격 하위20%	-	0.3	2.9	10.0	16.2	27.6	34.0	8.9	100.0
	평당 주택가격 상위20%	-	0.7	15.9	28.0	23.6	19.2	10.7	1.9	100.0
2018	평당 주택가격 하위20%	-	0.4	4.2	12.0	22.7	24.3	21.2	15.1	100.0
	평당 주택가격 상위20%	-	0.7	14.1	23.8	25.3	21.3	10.7	4.2	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

- 평당 주택가격 상·하위계층의 소득계층 분포 변화는 주택가격과 동일한 패턴을 보임. 즉, 평당 주택가격 하위계층 중 저소득층 비중은 감소하였는데 이는 저소득층의 자가비율이 감소하였기 때문인 것으로 보임

표 39 상·하위 평당 가격 20%의 자가주택 소유가구의 소득계층분포 변화

구분		저소득층	중소득층	고소득층	계
2008	평당 주택가격 하위20%	72.7	22.9	4.4	100.0
	평당 주택가격 상위20%	17.5	39.0	43.5	100.0
2018	평당 주택가격 하위20%	63.6	29.1	7.3	100.0
	평당 주택가격 상위20%	20.5	38.6	40.9	100.0

자료: 국토교통부 각 연도.

05 결론 및 시사점

- 이 연구는 2008년부터 2018년 주거실태조사 자료를 이용하여 주거서비스(주거면적, 1인당 주거면적, PIR, RIR) 및 주택자산(주택가격, 평당 주택가격) 상·하위 20%가구의 5분위분배율을 통해 최근 10년간의 주거양극화 추이를 살펴보았음
- 우선, 주거면적 상·하위가구 간 격차는 심화된 것으로 나타났는데, 이는 오피스텔, 고시원 등 주택 이외의 거처가 증가한 영향 때문인 것으로 판단됨
- 자가거주자의 주택구입 가능성을 보여주는 PIR과 임차인의 주거비 부담을 나타내는 RIR은 최근 들어 감소하는 경향을 보이고 있으나, 2018년에도 각각 0.898, 0.860으로 여전히 높은 수준을 보이고 있음
 - 특히, 주거비 부담이 큰 RIR 상위 가구의 특성 변화를 보면, 2008년에 비해 수도권 비중(서울 38.4% → 41.6%, 경기·인천 26.4% → 28.0%), 20대 가구주 비중(13.7% → 24.5%), 오피스텔, 고시원을 포함한 주택 이외의 거처 비중(3.8% → 7.8%)이 증가한 것을 확인할 수 있었음
- 주택자산의 양극화를 보여주는 주택가격 5분위분배율은 2018년 기준 0.899로 다른 지표들에 비해 매우 높게 나타났으며, 2016년까지 하락하다가 최근 다시 상승하는 경향을 나타냄
 - 2018년 전국 기준 평균 자가 주택가격의 상위 20%와 하위 20% 간 격차는 약 10배에 달함
 - 주택가격 하위 20%의 자가주택을 소유한 가구의 평균주택가격은 지난 10년간 2,900만 원에서 6,800만 원으로 약 4천만 원만 상승한 데 반해, 상위 20%는 5억 원에서 6억 7천만 원으로 약 1억 7천만 원 상승하여 상·하위 간 가격 상승폭 차이가 매우 크게 나타났음
 - 또한, 주택가격 상위 20%의 자가주택을 소유한 가구 중 20대·30대 가구주 비중은 감소하고, 주택가격 하위 20%의 자가주택을 소유한 가구 중 20대·30대 가구주 비중은 증가한 것으로 나타나 가구주 연령에 따른 주택가격 격차가 심해진 것으로 판단됨

- 지난 10년간의 주거양극화 지표별 상·하위 20%가구의 특성을 살펴본 결과, 주택 이외의 거처 거주가구와 20대 가구주 등의 주거상황이 악화되고 있는 것으로 보임
 - 주거면적 하위 20% 가구 중 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 가구와 20대 가구주 비중이 증가하고 있으며, RIR 20% 상위계층에서도 고시원 등 주택이외의 거처가구 및 20대 가구주 비중이 증가한 것을 확인할 수 있음
- 특히, 주거수준 하위가구에서 주택 이외의 거처 가구나 20대 가구주가 차지하는 비중이 증가하고 있는 점은 향후 주거 취약계층의 고착화를 가져올 가능성이 크기 때문에 이들에 대한 지원을 강화할 필요가 있음

참고문헌

경향신문. 2019. 주택보유 상위1% 소유 주택 10년 만에 3.5→7채로 증가. 9월 24일.
http://biz.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201909241122001&code=920100 (2019년 9월 27일 검색).

국토교통부. 2018. 2018년도 주거실태조사 연구보고서(일반가구). 세종: 국토교통부.

_____. 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2017, 2018. 주거실태조사. 마이크로데이터.
<https://mdis.kostat.go.kr/index.do> (2019년 9월 27일 검색).

국토교통부. 통계누리사이트. <http://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2019년 9월 27일 검색).

김원식. 2013. 한국사회 양극화와 다차원적 정의. 사회와 철학 26호: 223-250.

윤주현, 김혜승, 박천규. 2006. 주거양극화의 현황 및 과제. 세종: 국토연구원.

이진경. 2013. 주거불평등지표 개발을 위한 불평등지표 및 실태 비교연구: 영국의 주거불평등지표를 중심으로. 부동산학보 52호: 269-283.

통계청. 2005, 2018. 인구주택총조사. <http://kosis.kr/index/index.do> (2019년 9월 27일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등 국토분야 이론과 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주시시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 19-24

주거실태조사를 통해 본 최근 10년(2008~2018)간 주거양극화 추이

연 구 진 조윤지
발 행 일 2020년 4월 23일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2020, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

