

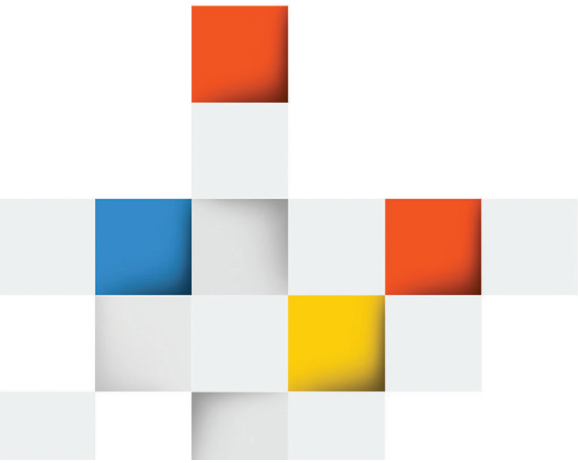


한국의 사회동향

Korean Social Trends 2016

<http://sri.kostat.go.kr>

2016



통계청

통계개발원

1인가구의 증가와 주택시장 및 주거형태의 변화

이영성 (서울대학교)
유현지 (서울대학교)

- 가구수는 지속적으로 증가하는 반면, 가구규모는 작아지고 있다.
- 가구가 증가한 이유는 젊은 층의 미혼율 상승과 사별한 고령 독거가구의 증가로 인해 1인가구가 급증했기 때문이다.
- 최근 들어 주택의 매매가격보다는 전세가격이 더 큰 폭으로 상승하였다. 특히 중소형주택의 전세가격이 가파르게 상승하였다.
- 1인가구는 일반가구에 비해 자가점유율은 낮고 월세 비율은 높다. 특히, 젊은 층 1인가구를 중심으로 월세 거주 비율이 높다.
- 1인가구는 일반가구에 비해 아파트 거주 비율이 낮다.

최근 한국의 인구구조 변화를 살펴보면, 인구 증가는 정체되고 있으나 가구 증가는 지속적으로 진행되고 있다. 현재의 추세를 감안하면 향후에도 인구는 점차 감소하지만 가구는 증가할 것으로 예측된다. 특히, 젊은 층의 결혼연령 상승과 독거노인의 증가로 1인가구가 빠르게 증가하고 있다. 기대수명의 연장으로 과거에 비해 고령인구가 증가하고 있는 것도 큰 변화라 할 수 있다. 이 같은 1인가구의 증가는 주택시장과 주거형태에 영향을 미친다.

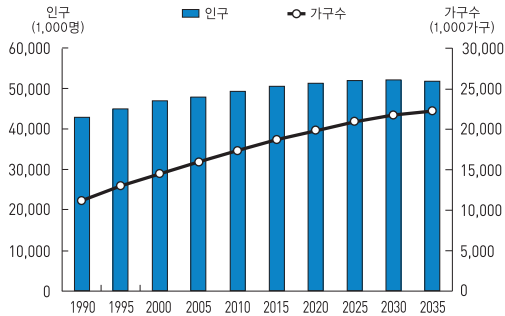
이 글에서는 인구 및 가구 특성 변화에 따른 주택시장과 주거형태의 변화를 살펴본다. 인구 및 가구

특성 변화 가운데 특히 1인가구의 증가에 주목한다. 주택시장 측면에서는 주택가격, 전세와 월세의 변화를 확인한다. 이를 통해 1인가구의 증가가 주택가격과 전월세 시장에 미치는 영향을 간접적으로 파악한다. 아울러 1인가구의 주거형태 변화를 일반가구와 비교하여 살펴본다. 이 글의 분석에는 통계청의 「장래인구추계」 및 「인구주택총조사」 자료, KB국민은행의 주택 매매 및 전세 가격 동향 자료, 국토교통부의 전월세 거래량 자료 등을 사용하였다.

1인가구의 증가

한국의 인구는 1990년 4,339만 명에서 2015년 4,971만 명으로 14.6% 늘어났지만, 같은 기간 가구수는 1,135만 가구에서 1,911만 가구로 68.3% 급증하였다. 그에 따라 가구당 평균 가구원수는 3.77명에서 2.53명으로 감소하였다. 통계청 「장래가구추계」에 따르면, 인구는 2030년 5,216만 명으로 정점을 찍은 후 2035년에는 5,188만 명으로 감소할 것으로 예측된다. 반면, 가구수는 2015년 1,870만 가구에서 꾸준히 늘어나 2030년에는 2,171만 가구로 증가하고 2035년에는 2,226만 가구로 정점에 이르게 될 전망이다(그림 VIII-9).

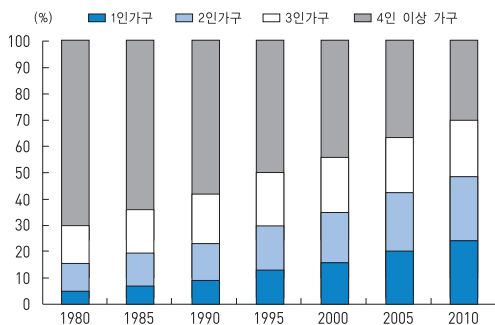
[그림 VIII-9] 인구 및 가구 추계, 1990-2035



출처: 통계청, 「장래인구추계」, 2011; 「장래가구추계」, 2012.

연령별로는 고령층 인구와 가구가 빠르게 증가하였다. 1990년 대비 2015년에 20대 인구와 가구는 각각 26.5%와 15.3% 감소하였다. 반면, 60대 이상의 인구와 가구는 각각 332만 명에서 933만 명으로 161만 가구에서 532만 가구로 급격하게 증가하였다. 1인가구의 증가 역시 가파르다. 1인가구의 비율은 1990년 9.0%에서 2015년 27.2%로 상승한 반면, 같은 기간 4인 이상 가구의 비율은 58.2%에서 25.2%로 하락하였다

[그림 VIII-10] 일반가구의 가구원수별 구성비율, 1980-2010

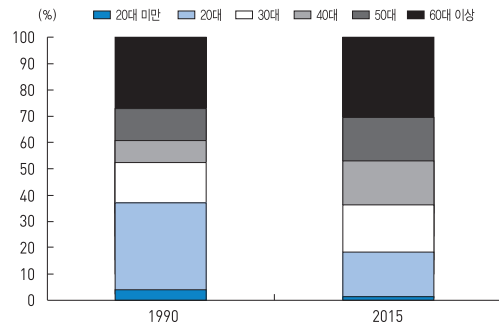


출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

(그림 VIII-10). 2035년에는 1인가구가 전체 가구의 약 34.3%까지 증가할 것으로 전망된다.

1인가구의 가구주 연령대별 구성을 보면, 20대의 비중이 낮아지고 60대 이상과 30대의 비중이 높아졌다. 1990년에는 20대(33.3%)가 가장 많았지만, 2015년에는 60대 이상(30.3%)과 30대(18.3%)가 20대(17.0%)보다 많아졌다. 1인가구에서 60대 이상과 30대의 비중이 높아진 것은 독거노인의 증가와 미혼율의 상승 때문으로 이해된다(그림 VIII-11).

[그림 VIII-11] 1인가구의 가구주 연령집단별 구성비율, 1990, 2015



출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 1990, 2015.

성별로 보면, 2015년 전체 1인가구 중 남성 1인가구가 49.8%이고 여성 1인가구는 50.2%이다. 남성 1인가구는 성별 자료를 처음 구할 수 있는 2000년에 94만 가구에 불과했지만 2015년에는 259만 가구로 3배 가까이 증가하였다. 같은 기간 여성 1인가구도 128만 가구에서 261만 가구로 2배 이상 늘어났다.

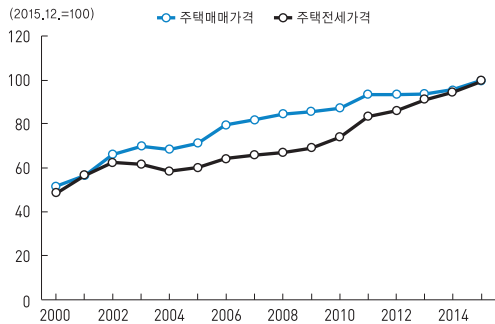


연령과 성을 교차시켜 살펴보면, 30대에서는 남성 1인가구와 여성 1인가구가 비슷하게 증가하였고, 60대 이상에서는 남성 1인가구가 더 크게 증가하였다. 30대의 경우 2000년 대비 2015년에 남성 1인가구는 27만 가구에서 61만 가구로, 여성 1인가구는 15만 가구에서 34만 가구로 각각 2.3배씩 증가하였다. 60대 이상의 경우 남성 1인가구는 2000년 12만 가구에서 2015년 45만 가구로 3.8배 증가하였고, 같은 기간 여성 1인가구는 59만 가구에서 113만 가구로 1.9배 증가하였다.

주택시장의 변화

한국의 주택보급률은 2005년 98.3%에서 2014년 103.5%에 이르렀다. [그림 VIII-12]를 보면, 미국 발 금융위기가 발생한 2008년과 유럽 재정위기가 발생한 2012년에 주택시장이 일시

[그림 VIII-12] 주택 매매 및 전세 가격 종합지수, 2000-2015



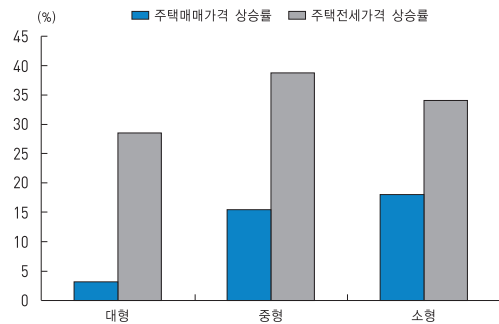
주: 1) 해당연도 12월 기준임.

출처: KB국민은행, 「월간 KB주택가격동향 시계열 자료」, 2016. 8.

적으로 침체되었지만 주택의 매매가격과 전세 가격은 꾸준히 상승하고 있다. 최근에는 전세 가격의 상승세가 더 가파르다. 2015년 전국 주택의 전세가격은 2005년 대비 65.7% 상승하였고 2010년에 비해서도 34.7%나 상승하였다. 2015년 수도권 주택의 전세가격도 2005년과 2010년 대비 각각 75.4%와 36.0% 상승하였다. 그러나 장기적으로는 주택 매매가격과 전세가격은 비슷한 동향을 보인다.

주택 매매가격과 전세가격을 규모별로 보면, 대형주택보다는 중소형주택에서 가격 상승폭이 크다. 2010년 대비 2015년 전국 주택 매매가격은 대형주택이 3.2%, 중형주택이 15.5%, 소형주택이 18.1% 상승하였다. 전세가격은 중형주택이 가장 가파르게 상승하였다. 2010년 대비 2015년 전국 주택 전세가격은 대형주택이 28.5%, 중형주택이 38.9%, 소형주택이 34.1% 상승하였다(그림 VIII-13).

[그림 VIII-13] 주택규모별 매매 및 전세 가격 상승률, 2010년 대비 2015년

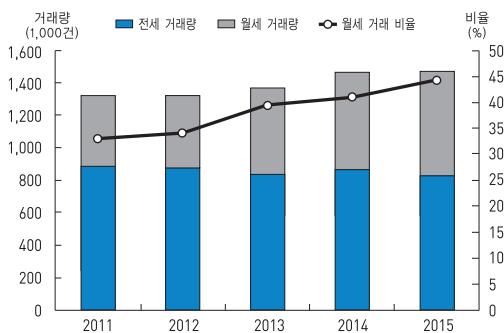


주: 1) 해당연도 12월 기준임.

출처: KB국민은행, 「월간 KB주택가격동향 시계열 자료」, 2016. 8.

주택 거래량에서는 전월세 거래량이 매매 거래량보다 더 많다. 2015년 12월 기준 연간 전국 주택 매매 거래량은 약 119만 4,000여 건이고 주택 전월세 거래량은 약 147만 2,000여 건이다. 특히, [그림 VIII-14]에서 보는 것처럼 전월세 거래에서 월세의 비중이 가파르게 상승하였다. 월세 거래량은 2011년 약 43만 6,000여 건에서 2015년 약 65만 1,000여 건으로 49.3% 증가하였다. 최근 월세로의 전환이 두드러진 현상으로 나타나고 있다(그림 VIII-14).

[그림 VIII-14] 전월세 거래량 및 월세 거래 비율, 2011-2015



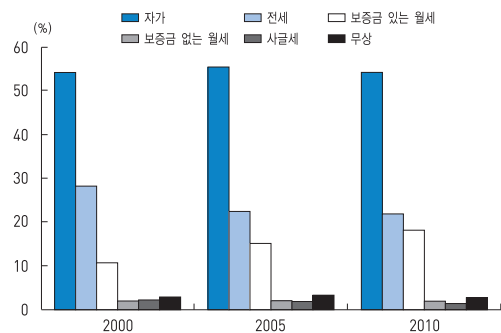
출처: 국토교통부, 「전월세 거래량」, 각 연도 12월.

1인가구의 주거형태

일반가구와 1인가구로 나누어 주거 점유형태를 살펴보면, 일반가구의 자가점유율은 2000년 54.2%에서 2010년 54.2%로 큰 변화가 없다. 전세 비율은 2000년 28.2%에서 2010년 21.7%로 6.5%p 낮아졌다. 그러나 보증금 월세 비율은

2000년 10.7%에서 2010년 18.2%로 7.5%p 상승하였다. 순수 월세 비율은 2000년 2.0%에서 2010년 2.0%로 거의 변화가 없다(그림 VIII-15).

[그림 VIII-15] 일반가구의 주거점유형태, 2000-2010

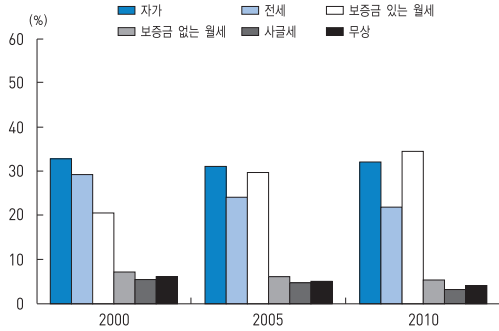


출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

1인가구의 자가점유율은 일반가구에 비해 낮고 변화도 크지 않다. 1인가구의 자가점유율은 2000년 32.6%에서 2010년 31.9%로 뚜렷한 변화가 없다. 전세 비율은 일반가구와 동일한 경향을 보이며 하락하였고, 보증금 월세 비율은 꾸준히 상승하고 있다. 1인가구의 전세 비율은 2000년 29.0%에서 2010년 21.8%로 낮아졌다. 그러나 보증금 월세 비율은 2000년 20.4%에서 2010년 34.4%로 상승하였다. 이는 일반가구의 보증금 월세 비율보다 약 두 배 정도 높은 수준이다. 순수 월세 비율은 2000년 7.0%에서 2010년 5.1%로 1.9%p 낮아졌다(그림 VIII-16).

가구의 성별로 주거점유형태를 살펴보면, 2010년 기준 남성 1인가구는 보증금 월세 비율이 가장 높고 여성 1인가구는 자가 비율이 가장

[그림 VIII-16] 1인가구의 주거점유형태, 2000-2010



출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 각 연도.

높다. 남성 1인가구의 경우 보증금 월세 40.1%, 전세 22.5%, 자가 22.1%, 순수 월세 6.9%의 순이다. 여성 1인가구의 경우에는 자가 40.4%, 보증금 월세 29.5%, 전세 21.2%, 순수 월세 3.5%의 순이다.

가구주의 연령대별로 살펴보면, 20대와 30대의 젊은층 1인가구를 중심으로 보증금 월세 비율이 높다. 2010년 기준 20대 1인가구의 보증금 월세 비율은 55.9%에 이른다. 전세 비율은 24.2%, 순수 월세 비율은 6.4%이고 자가 비율은 6.0%에 불과하다. 30대 1인가구도 보증금 월세 비율이 44.1%로 가장 높다. 전세 비율은 30.5%, 자가 비율은 15.6%이고 순수 월세 비율은 4.3%에 그친다. 반면, 60대 이상 1인가구는 자가 비율이 61.1%로 가장 높고 전세와 보증금 월세 비율은 각각 15.9%와 14.1%이며 순수 월세 비율은 3.1%로 매우 낮다(표 VIII-8).

이제 일반가구와 1인가구의 아파트 거주 비율의 차이를 살펴보자. 먼저 일반가구의 아파

〈표 VIII-8〉 1인가구의 가구주 성 및 연령집단별 주거점유 형태, 2010

	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
전체	31.9	21.8	34.4	5.1	3.0	3.8
20대 미만	4.1	10.7	60.0	12.5	10.8	2.0
20대	6.0	24.2	55.9	6.4	4.7	2.8
30대	15.6	30.5	44.1	4.3	1.8	3.8
40대	22.1	23.5	40.2	6.5	3.1	4.6
50대	34.7	19.4	31.1	6.6	3.5	4.8
60대 이상	61.1	15.9	14.1	3.1	2.2	3.6
남성	22.1	22.5	40.1	6.9	3.6	4.9
20대 미만	4.5	9.6	58.5	13.2	12.0	2.2
20대	6.6	24.1	53.2	7.2	5.4	3.4
30대	16.6	29.6	42.4	4.9	1.8	4.6
40대	20.4	21.2	41.4	8.0	3.4	5.8
50대	26.7	17.6	35.5	9.2	4.1	7.0
60대 이상	51.0	16.0	20.0	5.6	3.0	4.5
여성	40.4	21.2	29.5	3.5	2.5	2.8
20대 미만	3.6	11.9	61.4	11.8	9.5	1.8
20대	5.3	24.4	58.9	5.5	3.9	2.1
30대	13.9	32.0	47.0	3.1	1.6	2.4
40대	24.9	27.2	38.5	4.1	2.6	2.6
50대	42.5	21.1	26.7	4.1	2.8	2.7
60대 이상	64.2	15.8	12.3	2.4	2.0	3.3

출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 2010.

트 거주 비율은 지속적으로 증가하는 추세이다. 일반가구의 아파트 거주 비율은 2000년 대비 2010년에 10.5%p 상승하였다. 특히, 30대와 40대의 아파트 거주 비율이 각각 58.4%와 58.0%로 다른 연령대에 비해 높은 수준이다. 그러나 20대 미만과 20대의 아파트 거주 비율은 각각 11.7%와 26.1%에 불과하다.

일반가구 가구주의 성과 연령대에 따라 아

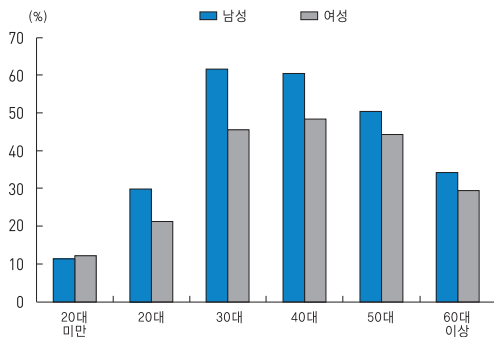
파트 거주 비율을 살펴보면, 남성 일반가구의 아파트 거주 비율은 50.6%이고 여성 일반가구의 아파트 거주 비율은 37.2%이다. 남성 30대와 40대의 아파트 거주 비율은 각각 61.6%와 60.4%로 높지만, 20대 미만과 20대는 각각 11.3%와 29.7%로 30, 40대에 비해 훨씬 더 낮다. 여성 일반가구의 경우는 30-50대의 아파트 거주 비율이 45% 내외로 높고 20대 미만과 20대는 10-20%대에 그친다(그림 VIII-17).

1인가구의 아파트 거주 비율은 2000년 대비 2010년에 7.2%p 상승하였다. 그러나 2010년 기준 1인가구의 아파트 거주 비율은 일반가구보다 21.6%p 낮다. 연령별로는 일반가구와 비슷한 양상을 보인다. 30-50대 1인가구의 아파트 거주 비율이 대체로 높고 20대 미만과 20대

의 아파트 거주 비율이 낮다.

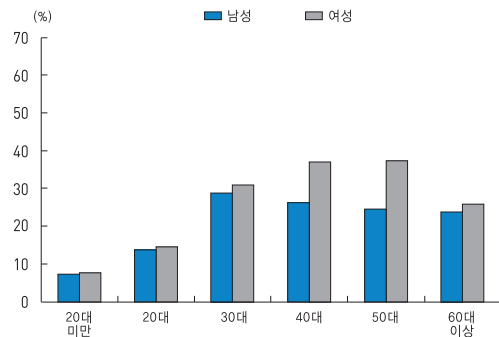
1인가구의 연령대별 아파트 거주 비율을 남녀로 구분하여 살펴보자. 먼저, 여성 1인가구 중 아파트에 사는 비율은 50대, 40대, 30대 순으로 높다. 그 뒤를 60대 여성, 20대 여성, 20대 미만 여성의 순이다. 남성 1인가구의 아파트 거주 비율은 30대, 40대, 50대, 60대 순으로 높으며 20대와 20대 미만은 약 10% 정도만 아파트에 거주하고 있다. 연령대별로 남녀 간 아파트 거주 비율의 차이는 40대와 50대에서 가장 크다. 즉 40대와 50대만 놓고 보면, 여성 1인가구가 남성 1인가구보다 아파트에 사는 비율이 현저하게 높다. 반면 20대, 30대, 60대에서는 아파트 거주 비율에서 남녀 간 차이가 거의 없다(그림 VIII-18).

[그림 VIII-17] 일반가구의 가구주 성 및 연령집단별 아파트 거주 비율, 2010



주: 1) 아파트 거주 비율=아파트 거주 일반가구÷전체 일반가구×100.
출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 2010.

[그림 VIII-18] 1인가구의 가구주 성 및 연령집단별 아파트 거주 비율, 2010



주: 1) 아파트 거주 비율=아파트 거주 1인가구÷전체 1인가구×100.
출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 2010.