

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 592

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

가구원수별 주거사용면적 차이와 시사점

천현숙 국토연구원 연구위원, 이재춘 국토연구원 책임연구원, 이길제 국토연구원 책임연구원

요약

- 1 주택의 지속적 공급 확대와 가구원수 감소 등으로 인해 1인당, 가구당 주거사용면적은 지속적으로 증가하고 있음. 그러나 가구원수별 주거사용면적은 1인 가구가 다인가구에 비해 상대적으로 작게 나타나고 있음**
 - 1인 가구 전체의 평균 주거사용면적은 48.6㎡이나 1인 차가가구는 38.3㎡에 불과하고 특히 1인 가구 중 청년가구의 주거사용면적은 30.4㎡로 매우 작은 실정임
 - 신규 공급되는 주택의 규모별 면적을 보면 60~85㎡ 규모의 주택이 40% 이상이고 소형주택 공급비중은 낮은 편임. 이처럼 60~85㎡ 사이의 특정면적 구간에 주택이 집중 공급되어 가구원수별 다양한 주거면적 니즈에 부합하지 못하고 있음
- 2 한국은 영국이나 미국과 비교할 때 1인 가구와 2인 가구의 주거사용면적 차이가 매우 큼**
 - 한국은 1인 가구 48.6㎡, 2인 가구 73.1㎡로 50.4% 증가하는 반면, 영국은 1인 가구 71.2㎡, 2인 가구 91.8㎡로 29.5% 증가하고 있고 미국은 1인 가구 141.3㎡, 2인 가구 179.7㎡로 27.2% 증가함
 - 한국에서 1인 가구와 2인 가구의 면적 차이가 큰 것은 2인 가구의 경우 면적소요에 비해 비교적 넓게 사용하고 있는 반면, 1인 가구는 특히 차가가구와 청년가구의 주거사용면적이 매우 작기 때문임
- 3 우리나라의 1인 청년가구는 주거사용면적도 작지만 평균 거주기간도 매우 짧은 특징을 보임**
 - 우리나라는 단위면적당 주거비 부담이 작은 면적구간에서 높기 때문에 주거비 부담능력이 취약한 1인 청년 가구는 주거사용면적을 줄여서 주거비 부담을 낮추고 있는 것으로 해석됨. 또한 1인 청년가구는 주거 소비가 안정적이지 못하고 임시 거처의 의미가 강해 평균 거주기간이 짧게 나타나는 것으로 해석됨

시사점

- ① 1인 가구 증가에 따라 1인 가구가 사용하기 적절한 규모의 주택 공급이 원활히 이루어질 필요가 있음
- ② 1인 가구 내에서도 소득과 주거비 부담 등을 고려하여 연령별, 점유형태별, 소득수준별로 다양한 지원방안(주거급여나 공공임대주택 등)을 통해 적정 주거면적 소비를 지원하여야 함
- ③ 가구원수에 따른 적정 주거면적 사용 기준을 설정하기 위해 국민주택 규모의 조정이나 세분화 또는 유도주거 기준 설정 등을 검토할 필요가 있음

1. 가구원수별 주거사용면적의 변화 추이

가구원수별 주거사용면적 현황

소득수준 증가에 따라 1인당, 가구당 주거사용면적이 지속적으로 증가하고 있음. 2014년 현재 전체 가구의 가구당 주거사용면적은 71.4m², 1인당 면적은 33.5m²로 2006년 이후 완만하게 증가하고 있으며, 이는 지속적인 주택 공급과 평균 가구원수 감소 등의 영향으로 해석됨

표 1 가구당, 1인당 주거사용면적 증가 추이

(단위: m²)

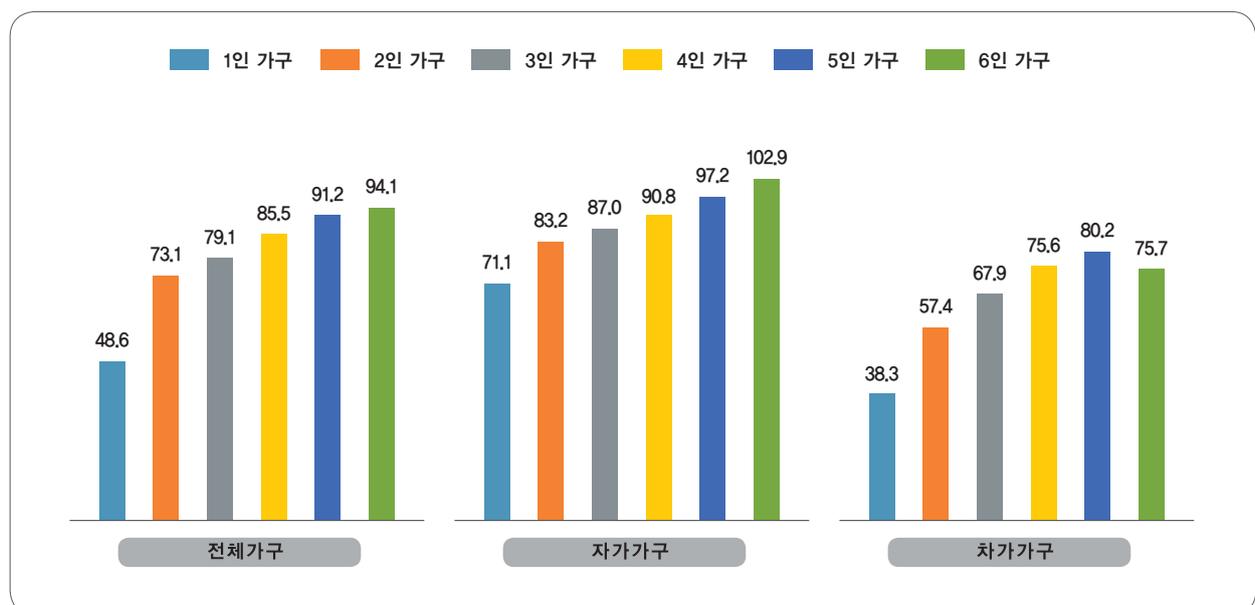
구분	2006		2008		2010		2012		2014		
	가구당	1인당									
전체	67.3	26.2	69.3	27.8	68.7	28.5	78.1	31.7	71.4	33.5	
지역	수도권	67.0	24.4	68.9	25.7	66.6	25.9	79.0	29.4	70.9	31.3
	광역시	64.5	24.0	68.9	27.3	70.4	28.3	80.8	32.6	74.5	34.5
	도지역	69.5	30.0	70.1	31.2	70.8	32.4	75.1	34.6	70.2	36.2

자료: 국토교통부, 2014. 2014년 주거실태조사 통계보고서 <표 13> 참조.

가구원수별 가구당 주거사용면적을 살펴보면 2인 가구 73.1m², 3인 가구 79.1m², 4인 가구 85.5m² 등으로 가구원수 증가에 따라 완만하게 증가하는 추이를 보이는 반면 1인 가구 면적은 48.6m²로 2인 이상 가구에 비해 1인 가구의 사용 면적이 상대적으로 차이가 크게 나고 있음. <그림 1>에서 보듯이 1인 자가가구 71.1m², 1인 차가가구 38.3m²로 1인 차가가구의 주거사용면적이 특히 작음

그림 1 가구원수별 주거사용면적

(단위: m²)



자료: 2014년 주거실태조사.

이처럼 1인 가구 주거사용면적이 2인 이상 가구와 차이가 크게 나타나는 이유는 무엇인지, 다른 나라에서도 이와 유사한 패턴이 나타나는지 살펴보고자 함

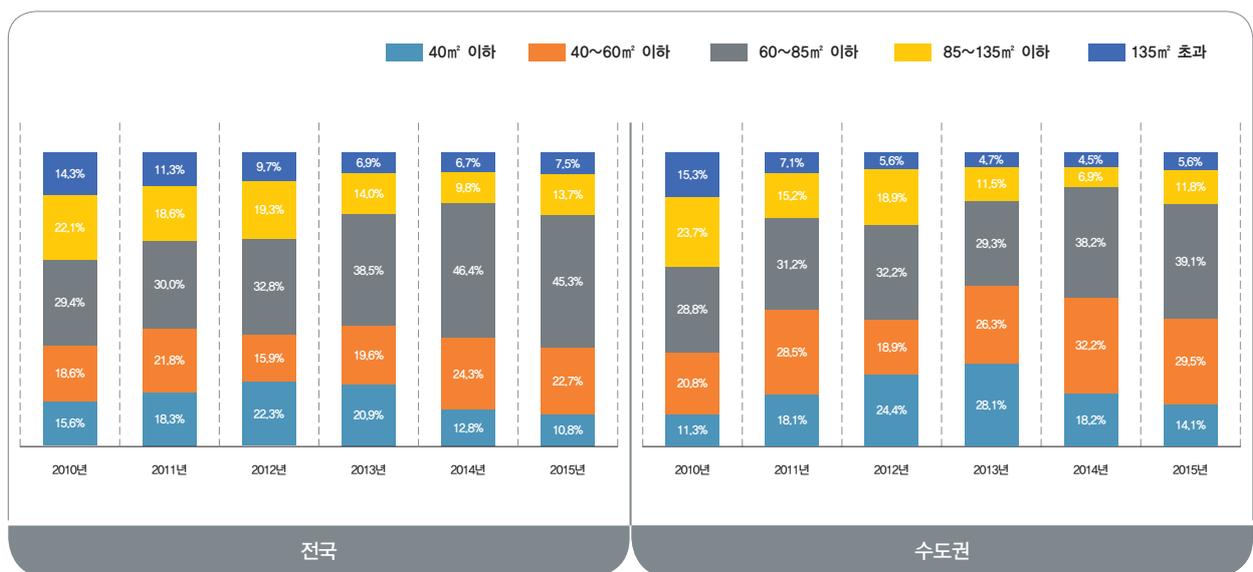
2015년 현재 520만의 1인 가구 중 29세 이하가 18.2%(94.7만 가구), 65세 이상이 23.5%(122만 가구)로 41.7%에 달하고 있음¹⁾. 따라서 1인 가구 중 비중이 큰 청년가구와 노인가구로 구분하여 1인 가구 주거사용 면적을 살펴봄

규모별 준공주택 현황

가구원수별 주거사용면적은 시장에서 구득 가능한 재고주택 분포의 영향을 받으며 재고주택 분포는 신규 공급주택 면적 분포의 영향을 받음. 우리나라의 경우 국민주택 규모의 영향으로 인해 신규주택 분포가 특정 면적구간에 집중되는 특징을 보이고 있음

준공주택의 규모별 비중을 보면 60~85㎡ 규모의 주택이 총 주택의 40% 이상을 차지하고 있으며 60~85㎡ 비중은 2013년 이후에 더 커진 것으로 나타남. 전국 기준 40~60㎡ 규모 주택의 공급비중은 20%를 상회하는 반면, 40㎡ 이하는 2013년 이후 감소 추세를 보이며 2015년에는 10% 수준임. 수도권에서도 60~85㎡ 규모의 주택이 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 40~60㎡ 규모의 주택은 30% 정도로 상대적으로 낮지만 전국에 비해서는 높은 수준임. 이처럼 60~85㎡ 규모의 주택공급 비중이 높은 것은 국민주택 규모의 영향 때문인 것으로 보임

그림 2 준공주택 규모별 비중 추이(2010~2015년)



자료: 국토교통부, 각 연도, 주택건설실적통계.

1) 청년가구 연령 기준을 34세로 할 경우 34세 이하 1인 청년가구 비중은 28.4%로 높아짐. 국제 비교를 위해 다른 나라의 연령 구분과 맞추어 29세를 기준으로 사용함.

2. 가구원수별 주거사용면적의 국가 간 비교

한국, 영국, 미국의 가구원수별 주거사용면적 비교

한국, 영국, 미국의 가구원수별 주거사용면적을 살펴보기 위해 각 국가에서 발표하는 주거실태조사 자료를 이용하여 분석하였으며, 한국은 주거실태조사(2014), 영국은 English Housing Survey(2014~2015), 미국은 American Housing Survey(2013) 자료를 이용함

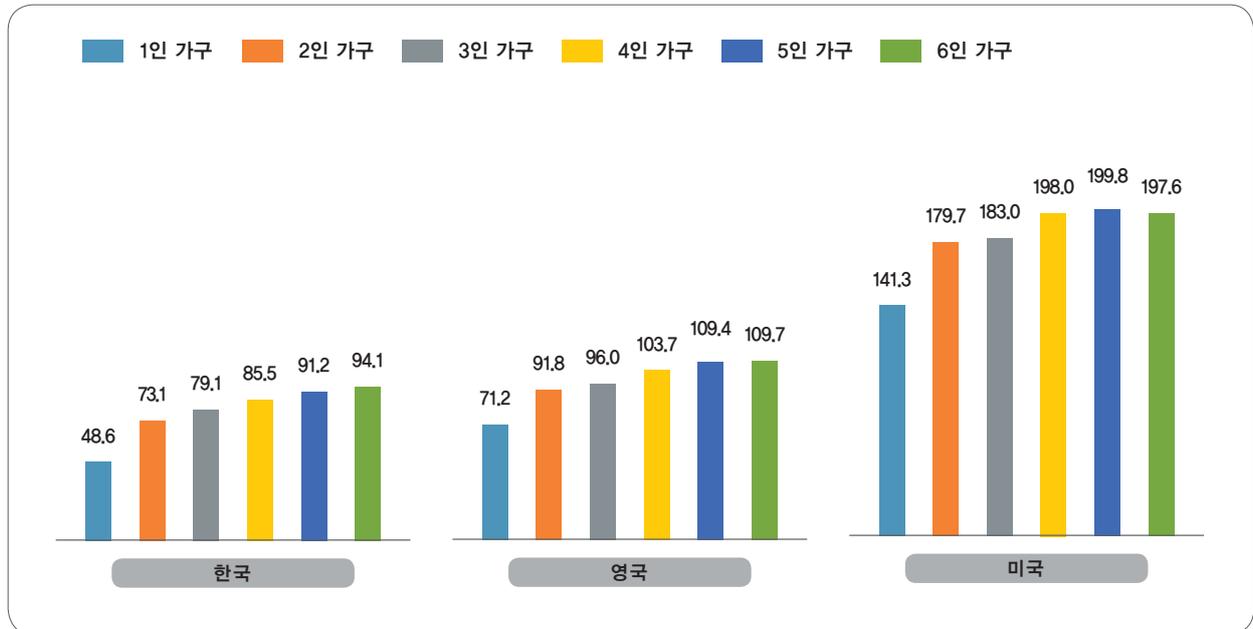
영국은 1인 가구 71.2㎡, 2인 가구 91.8㎡, 3인 가구 96.0㎡, 4인 가구 103.7㎡로 우리나라보다 약간 넓게 사용하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 미국은 1인 가구 141.3㎡, 2인 가구 179.7㎡, 3인 가구 183.0㎡, 4인 가구 198.0㎡로 3개국 중 가장 넓은 면적을 사용하는 것으로 나타남

영국과 미국 모두 1인 가구 사용면적 대비 2인 이상 가구의 주거사용면적이 큰 폭으로 증가하는 패턴을 보임. 그러나 1인 가구 대비 2인 가구의 주거사용면적 증가율은 영국이 29.0%, 미국이 27.2%인 반면 한국은 50.4%로 1인 가구와 2인 가구 간 면적 차이가 3개국 중 가장 큼

이상과 같이 다른 나라와 비교했을 때 한국은 1인 가구가 2인 이상 가구에 비해 매우 작은 면적을 소비하고 있음을 알 수 있음

그림 3 국가 간 가구원수별 주거사용면적 비교

(단위: ㎡)



자료: 한국, 2014, 2014 주거실태조사; 영국, 2014/2015, English Housing Survey; 미국, 2013, American Housing Survey.

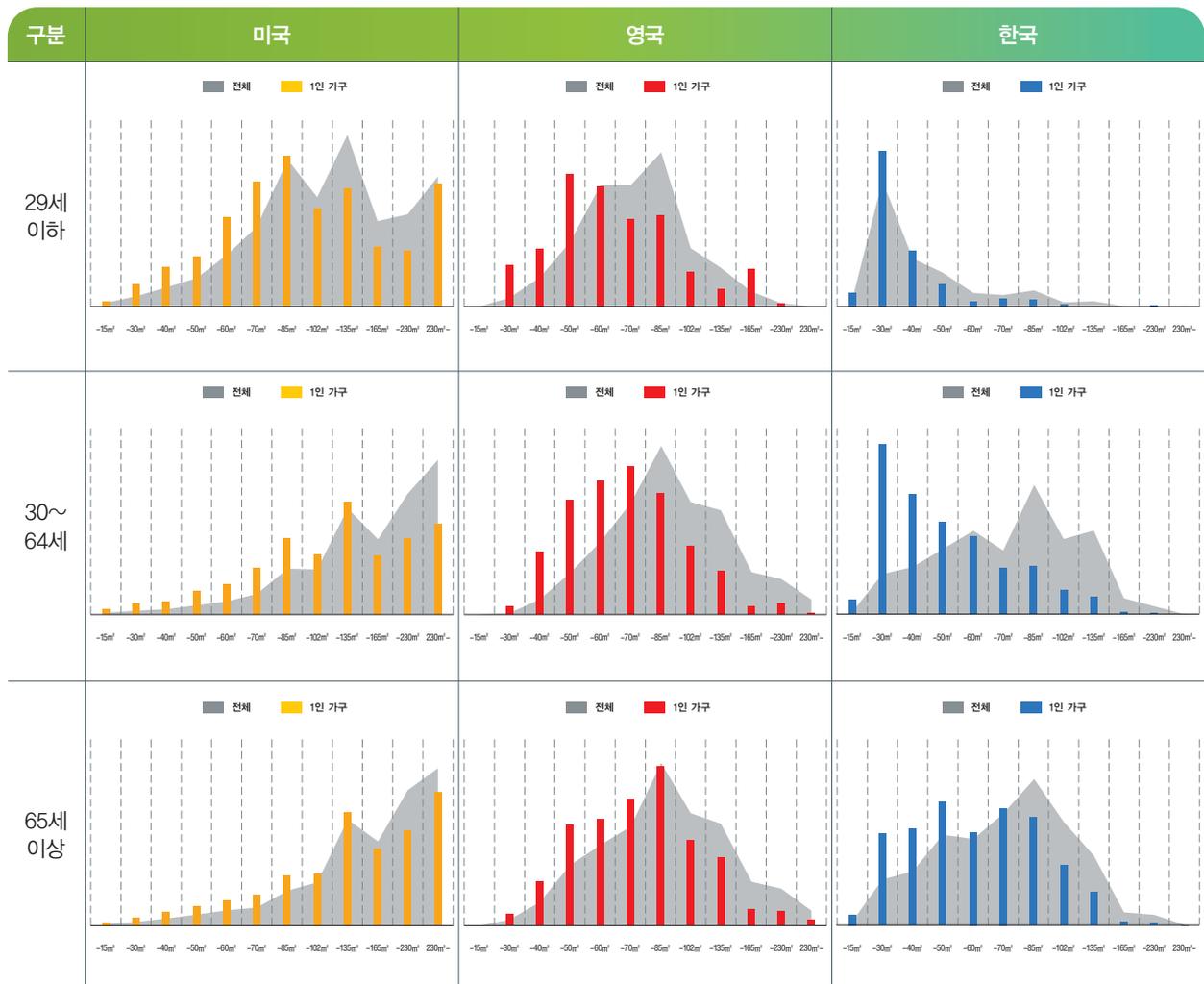
3. 연령대·가구원수별 주거사용면적의 국가 간 비교

한국, 영국, 미국의 연령대·가구원수별 주거사용면적 비교

〈그림 4〉에서 보듯이 미국은 1인 가구와 전체 가구 간에 주거사용면적에 뚜렷한 차이가 없음. 미국의 1인 가구는 청년가구와 노인가구에서 차별화된 특징이 나타나지 않고 전체 가구와 비슷한 패턴을 보이고 있음. 반면 한국의 1인 가구는 전체 가구에 비해 주거사용면적 분포가 뚜렷한 차이를 보이며, 영국은 전체 가구와 1인 가구의 분포 차이가 있지만 상대적으로 크지 않음

한국의 1인 가구 주거사용면적은 29세 이하 청년가구가 30m² 이하 규모에 집중 분포하고 있는 반면, 65세 이상 1인 가구의 경우에는 30~85m² 구간에 고르게 분포하고 있음. 이처럼 동일한 1인 가구라 하더라도 청년 가구와 노인가구의 주거사용면적은 차이가 매우 큼

그림 4 가구주 연령대별 주거사용면적 분포 : 미국, 영국, 한국



노인 1인 가구는 사별이나 자녀 분가 등의 이유로 기존의 2인 이상 가구에서 1인 가구로 축소된 가구가 대부분인 반면, 청년 1인 가구는 부모로부터 독립하여 신규 형성된 가구로 연령대에 따라 1인 가구가 된 경로의 차이가 있음. 1인 청년가구의 경우 임시 거처의 의미가 강하고, 낮은 소득으로 인해 적절한 주거사용면적에 대한 지불의사가 낮은 것으로 보임

표 2 가구주 연령대·가구원수별 평균 주거사용면적

(단위: m²)

구 분		평균 주거사용면적(m ²)		
가구주 연령	가구원수	한국	영국	미국
29세 이하	전체	37.2	70.7	120.3
	1인	30.4	63.2	107.3
	2인	46.7	65.2	117.3
	3인	61.7	72.8	127.4
	4인	68.7	78.7	137.7
	5인 이상	90.3	96.9	137.7
30~64세	전체	73.8	92.6	178.7
	1인	47.0	68.1	134.6
	2인	71.2	91.2	178.4
	3인	78.6	98.4	188.5
	4인	85.5	105.6	205.4
	5인 이상	91.8	111.6	205.4
65세 이상	전체	72.7	90.3	188.2
	1인	59.6	74.9	162.6
	2인	78.7	101.9	205.3
	3인	85.5	106.4	220.2
	4인	90.3	111.5	194.5
	5인 이상	99.9	166.0	199.9
전체		71.4	89.8	174.1

자료: 한국, 2014, 2014 주거실태조사; 영국, 2014/2015, English Housing Survey; 미국, 2013, American Housing Survey.

한국의 1인 가구의 주거사용면적을 자가와 차가로 구분해보면 자가가구는 차가가구에 비해 넓은 면적을 사용하고 있으나 1인 가구의 자가율이 낮아 평균 주거사용면적에 미치는 영향은 적음

1인 청년가구는 평균 거주기간도 다른 연령층에 비해 짧은 특징을 보이고 있는데, 한국의 29세 이하의 1인 청년 차가가구의 평균 거주기간은 0.74년으로 매우 짧음



표 3 1인 가구 연령대별 주거사용면적 및 거주기간(자가 및 차가가구)

구분	1인 가구 : 전체			1인 가구 : 자가		1인 가구 : 차가	
	면적(m ²)	거주기간(년)	자가율(%)	면적(m ²)	거주기간(년)	면적(m ²)	거주기간(년)
29세 이하	30.36	0.77	1.2	59.06	2.99	30.02	0.74
30~64세	47.05	4.30	23.2	71.14	8.55	39.78	3.03
65세 이상	59.57	11.94	58.2	71.18	15.16	43.43	7.45
전체	48.63	6.30	31.4	71.09	12.60	38.33	3.41

자료: 2014년 주거실태조사.

한국의 1인 청년가구들의 주거사용면적이 작은 것은 실업률과 비정규직 비율이 높고²⁾ 소득이 낮아³⁾ 지불능력이 낮기 때문인 것으로 볼 수 있으며, 면적을 감소시킴으로써 임대료 부담을 낮추려는 것으로 해석할 수 있음. <표 4>에서 보듯이 1인 청년가구의 RIR이 중장년가구에 비해 높음

가구원수별 적정 사용면적 기준 정립을 위해서는 「주거기본법」에 포함된 유도주거기준에 대한 면밀한 검토와 더불어 적정 주거면적 미달가구에 대한 다각도의 지원 방안이 마련되어야 함

그림 5 주거사용면적과 단위면적당 임대료 관계

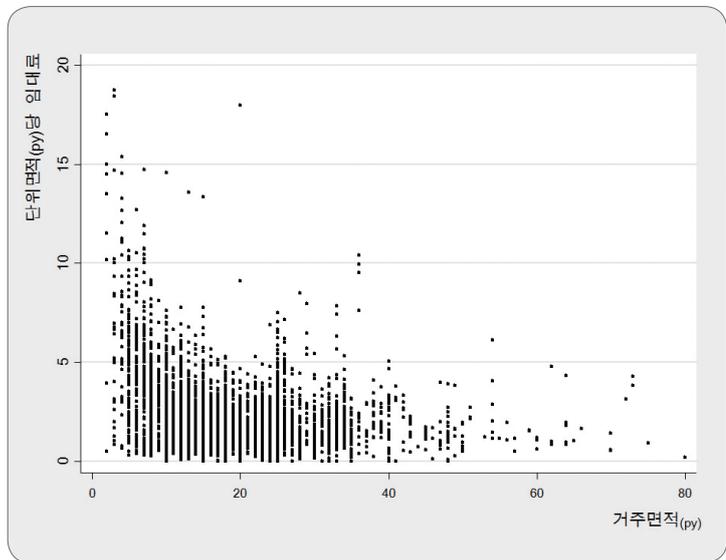


표 4 연령대·가구원수별 RIR값 비교

구분	29세 이하	30~64세	65세 이상
1인	0.31	0.18	0.33
2인	0.22	0.18	0.30
3인	0.30	0.13	0.20
4인	0.09	0.13	0.15
5인 이상	0.13	0.12	0.11
전체	0.29	0.16	0.30

2) 실업률은 15~29세가 8.5%, 15~64세가 3.5%임(2016. 10 기준). 청년층 비정규직 비율은 점차 증가 추세이며, 청년층 신규채용의 비정규직 비중 상승 추세가 가파름. 2015년에는 청년 임금근로자의 64%가 비정규직(김복순, 정현상 2016, 101)

3) 2015년 가계소득(2인 이상 가구)은 전체가 437만 원, 29세 이하는 304만 원, 30~39세 443만 원, 40~49세 496만 원, 50~59세 505만 원, 60세 이상 300만 원임(통계청 2015)

4. 시사점

우리나라는 1인 가구와 2인 이상 가구의 주거사용면적 간에 차이가 크게 나타나고 있는데, 이는 1인 가구가 다인 가구에 비해 상대적으로 작은 면적을 사용하고 있기 때문이며, 특히 29세 이하의 청년 1인 전체 가구는 30.4㎡, 청년 1인 차가가구는 30.0㎡로 매우 작은 면적을 사용하고 있음

1인 가구의 과소한 면적 사용에 비해 2인 가구의 평균 주거사용면적은 73.1㎡로 면적소요에 비해 넓게 사용하고 있는 것으로 보이며, 이는 주택재고의 규모별 분포가 거주자의 면적소요에 부합하지 않기 때문임. 또한 영국이나 미국과 비교해서도 한국의 1인 가구는 상대적으로 매우 작은 면적에 거주하고 있음

1인 가구가 사용하기 적절한 규모의 주택 공급이 원활히 이루어질 필요가 있음. 또한 1인 가구 내에서도 연령별, 점유 형태별, 소득수준별로 맞춤형 주거지원(주거급여나 공공임대주택등)을 통해 적정 주거면적을 사용할 수 있도록 하는 것이 필요함

우리나라도 1~2인 가구 증가 추세에 맞추어 가구원수별 적정 주거면적에 대한 기준과 함께 국민주택규모의 조정이나 세분화 또는 유도주거 기준 설정 등을 검토할 필요가 있음

참고문헌

- 국토교통부, 2014. 2014년 주거실태조사 통계보고서.
- 김복순, 정현상, 2016. 최근 비정규직 노동시장의 변화, 노동리뷰 130호: 91-108.
- 통계청, 2015. 가계동향조사, KOSIS 데이터.
- UK Department for Communities and Local Government, 2015 English Housing Survey (2014/2015).
- US Census Bureau, 2014. 2013 American Housing Survey.

천현숙 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(hchun@krihs.re.kr, 031-380-0312)
이재춘 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(jclee@krihs.re.kr, 031-380-0330)
이길제 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(gjlee@krihs.re.kr, 031-380-0296)

