

FOCUS ISSUE

자가가구의 주거 특성 분석

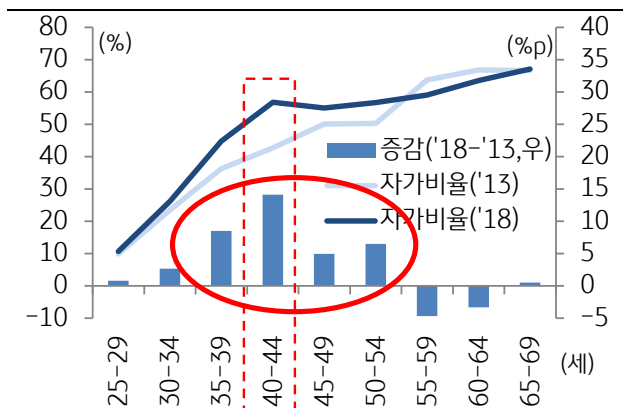
KB경영연구소 연구위원 김진성

1. 연령별 자가가구 비율 특징

■ 최근 5년간 30대 후반 ~ 50대 초반의 자가가구 비율이 큰 폭으로 상승

- 2013년부터 2018년까지 5년간 자가가구 비율이 56.3%에서 61.3%로 상승 (가계금융복지조사 기준)
 - 5년간 전체 가구수는 약 150만 가구 증가, 동기간 자가 가구수는 180만 가구 증가하면서 자가가구 비율 상승
 - 동기간 자가가구 비율은 수도권 6.6%p 증가(54.6%), 지방은 3.5%p 증가(67.5%)

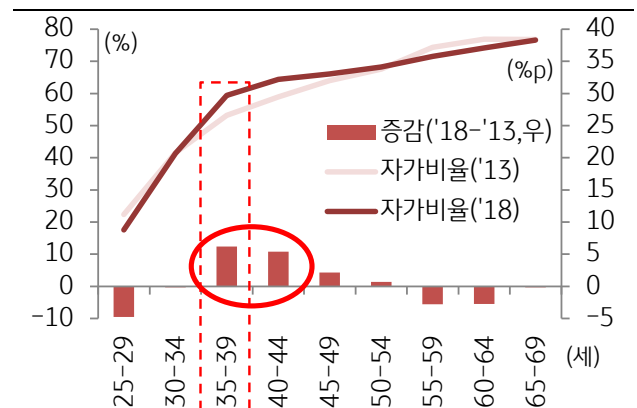
[그림 1] 연령별 자가 비율 (수도권)



주: 수도권 = 서울, 경기, 인천,

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 2] 연령별 자가 비율 (지방)



자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

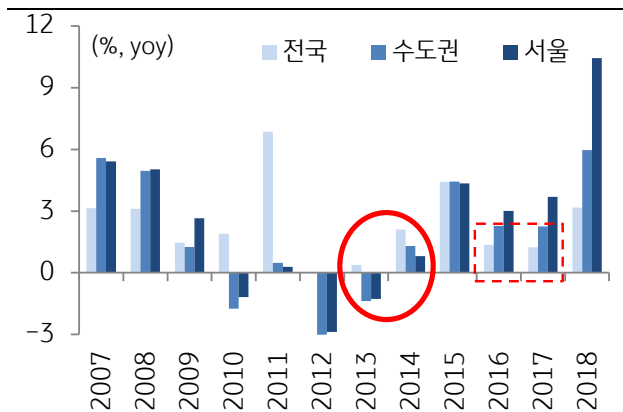
- 연령이 높아질 수록 자가가구 비율이 높아지는 추세를 보이고 있으며, 최근 5년간 연령 증가에 따른 자가 가구 비율 상승이 40대까지 더 가파르게 높아짐
- 수도권의 최근 5년 자가가구 비율 상승은 30대 후반 ~ 50대 후반에서 주로 발생
 - 2013년에는 전 연령에 걸쳐 일정하게 자가가구 비율이 높아지고 있는데 비해, 2018년에는 40대 초반까지 자가가구 비율이 빠르게 증가하고 이후 완만하게 높아지고 있음
 - 최근 5년간 30대 후반 ~ 50대의 자가가구 비율이 급증하면서, 40대 전후 세대 중 자산 여력이 되는 세대의 상당수가 자가 주택을 구매한 것으로 볼 수 있음
- 지방의 최근 5년 자가가구 비율 상승은 30대 후반, 40대 초반에서 주로 발생
 - 상대적으로 주택가격이 저렴한 지방의 경우에는 2013년에도 30대 후반까지(수도권은 40대 초반) 자가가구 비율이 빠르게 상승하다가 이후 완만해지는 추세를 보이고 있음

- 자가가구 비율이 상승한 최근 이 추세는 좀 더 뚜렷하게 나타나고 있음

■ 자가가구 비율 상승의 배경: 주택가격 상승세 전환에 따른 주택 구매 증가

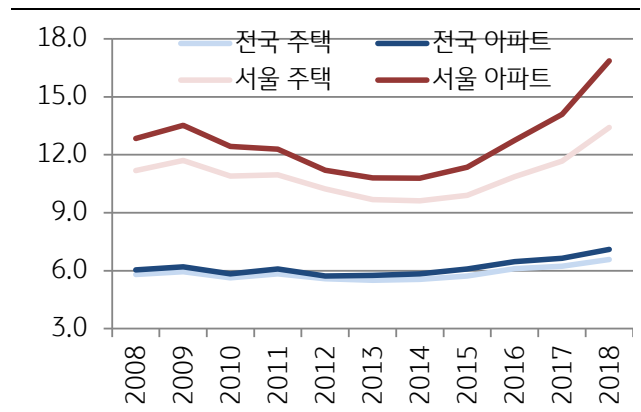
- 2012~13년을 저점으로 장기간 주택가격과 PIR이 안정화된 상태에서 2014년 하반기부터 주택가격이 상승, 경제적 여력이 있는 30~40대 가구가 상당수 주택을 구매하면서 자가가구 비율이 상승
 - 2012~13년에는 전국 주택가격 변동이 0%대로 PIR이 크게 하락
 - 2014년까지도 주택가격 상승률이 크게 높지 않은 수준
 - 2016~17년에는 서울 주택가격은 3~4% 상승, 서울을 제외한 전국은 1% 내외로 안정적
 - PIR은 2015년부터 상승추세로 들어섰으며, 2016년, 2018년에 큰 폭으로 상승

[그림 3] 주택가격지수 증감률



자료: KB국민은행

[그림 4] PIR 추이



주: 중위가격주택/평균소득 으로 추정

자료: KB국민은행, 통계청

- 2014년 하반기부터 2016년까지 분양물량이 크게 증가하면서, 2017~2018년 입주가구가 증가한 것도 자가가구 증가에 영향
 - 주택가격이 본격적으로 상승하기 이전의 분양가로 인해 구매부담이 상대적으로 양호
- 동기간 주택담보대출은 연평균 9.0% 증가하면서 자가가구매가구의 자금 조달에 기여
 - 예금취급기관 + 주택금융공사 주택담보대출 잔액은 2013년말 491조원에서 2018년말 756조원으로 5년간 265조원, 54% 증가
 - 특히 분양물량이 많았던 2015, 2016년에 각각 연 12%에 가까운 증가율 기록

2. 가구원수 및 주거면적별 자가가구 비율

- 최근 5년간 수도권 2인 이상 가구의 자가가구 비율이 큰 폭으로 상승했으나, 수도권 2~3인의 자가가구 비율은 아직 상대적으로 낮은 수준

○ 가구원수가 늘어날 수록 자가가구 비율이 상승

- 수도권은 1인가구 < 2~3인가구 < 4~5인이상 가구의 순서로 자가가구 비율이 높는데 비해, 지방은 1인가구만 자가가구 비율이 낮고 2인가구 이상은 대부분 비슷한 비율을 보이고 있음
- 1인가구 자가가구 비율은 최근 5년간 큰 변동 없이 낮은 수준 유지 (수도권 25%, 지방 45% 수준): 다인가구 대비 소득도 적고, 이사의 부담도 적어 전월세에 대한 거부감이 적음

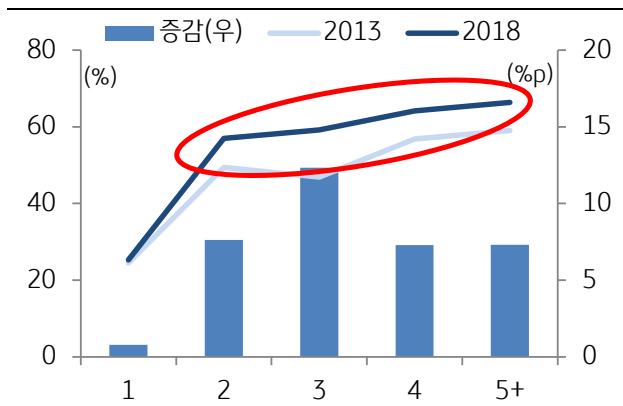
○ 전반적으로 지방이 수도권에 비해 자가가구 비율이 높게 나타남

- 주택가격이 낮은 지방은 1인가구를 제외한 가구 중 경제력 여력이 있는 대부분의 가구가 주택을 구매 (자가가구 비율 75% 내외)
- 주택 가격이 높은 수도권(서울)이 전반적으로 지방에 비해 자가가구 비율이 낮음 (60% 내외)

○ 주택가격이 높고, 자금축적기간이 부족한 수도권 2~3인가구의 자가가구 비율이 상대적으로 낮음

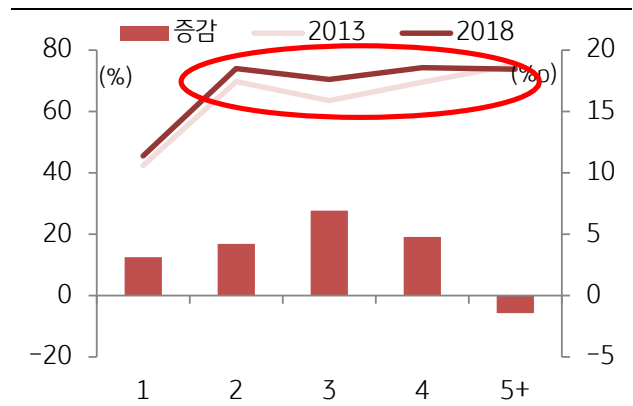
- 수도권에서는 2~3인가구의 자가비율이 50%대, 4~5인이상 가구의 자가비율도 60%대로 지방에 비해 자가비율이 낮음
- 수도권에서 자금축적기간이 부족한 신혼부부(2인가구) 및 결혼한지 얼마 지나지 않은 1자녀 가구(3인가구)에서 자가가구 비율이 좀 더 낮게 나타나는 것으로 볼 수 있음

[그림 5] 가구원수별 자가 비율 (수도권)



주: 수도권 = 서울, 경기, 인천,
자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 6] 가구원수별 자가 비율 (지방)



자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

○ 최근 5년간 1인가구를 제외한 전 가구에서 자가가구 비율 큰폭 상승

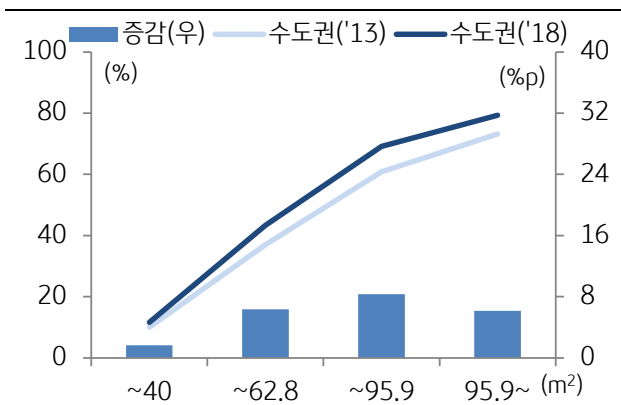
- 수도권의 경우, 3인가구의 자가가구 비율이 46.9%에서 59.2%로 12%p 이상 증가, 2인, 4인, 5인이상 가구의 자가가구 비율도 각각 7%p 이상 증가
- 지방의 경우, 3인가구에서 자가가구 비율이 6.9%p, 2인 및 4인가구에서 4%p 이상 증가: 이미 자가가구 비율이 충분히 높은 수준이었던 5인이상 가구는 큰 변동 없음

■ 주거면적과 자가가구 비율: 소형주택은 대부분 임대주택

○ 소형주택을 제외한 대부분의 주택에서 자가가구 비율이 상승

- 소형주택(전용면적 ~40m²)은 대부분 임대주택으로 자가가구 비율이 10% 수준
- 중소형주택(40~62.8m²)은 투자와 거주 목적이 가장 혼재한 주택형태로, 수도권에서는 60% 가량이 임대주택, 지방에서는 50% 가량이 임대주택에 해당
- 중형(62.8~95.9m²)~대형(95.9m²~)주택은 대부분(70~80%) 자가에 해당

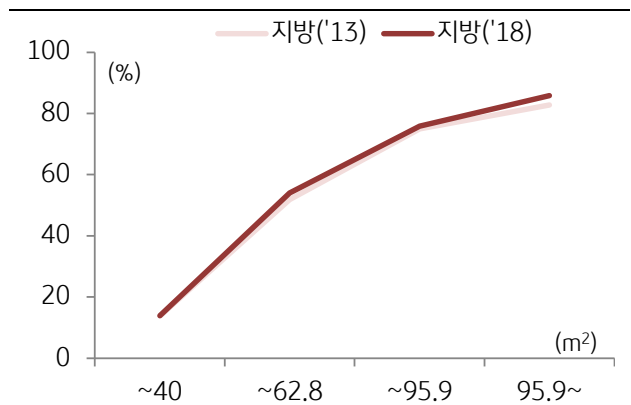
[그림 7] 거주면적별 자가가구 비율 (수도권)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 8] 거주면적별 자가가구 비율 (지방)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

○ 수도권에서는 소형을 제외한 모든 규모의 주택에서 자가가구 비율이 큰 폭으로 증가, 반면 지방에서는 주택면적에 따른 자가가구 비율 변화가 거의 없음

- 수도권에서는 2013년 대비 5년간 중소형~대형 주택의 자가가구 비율이 각각 7%p 내외 상승
- 2013년에는 중소형이상 주택에서 지방의 자가가구 비율이 수도권에 비해 10~15%p 높았으나, 최근 수도권의 자가가구 비율 증가로 이 격차가 6~11%p 수준으로 감소

3. 자가가구의 가구원수별 주거면적 변화

■ 임대와 달리 자가가구는 2~4인 가구간 주거면적에 차이가 없음

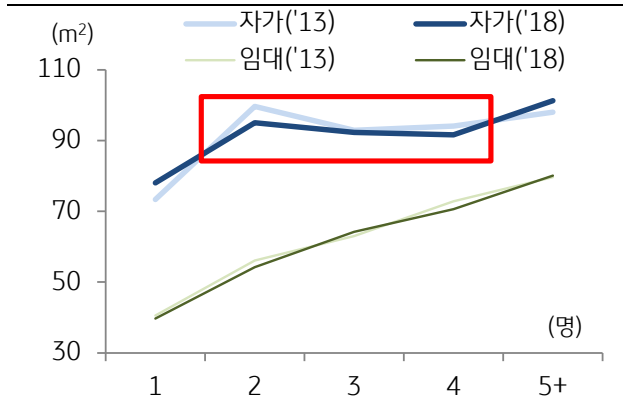
○ 일반적으로 가구원수가 늘어날 수록 더 넓은 주거면적이 필요하지만, 자가의 경우 2~4인가구간 주거면적에 큰 차이가 없음

- 2~4인가구는 수도권, 지방 모두 주거면적에 큰 차이가 없음

○ 반면, 임대의 경우 가구원수가 늘어날 수록 주거면적이 넓어짐

- 주택가격 상승 혜택을 볼 수 있는 자가와 달리, 임대는 주거면적이 넓어질 수록 비용부담이 상승
- 결과적으로 임대는 가구원수에 비해 넓은 주거공간을 지양하는 행태 발생

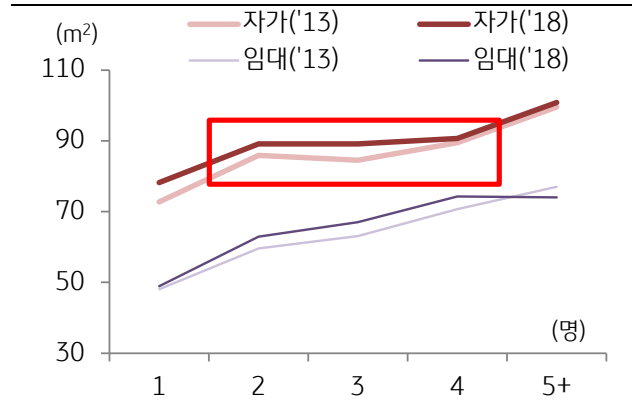
[그림 9] 가구원수별 주거면적 (수도권)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 10] 가구원수별 주거면적 (지방)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용

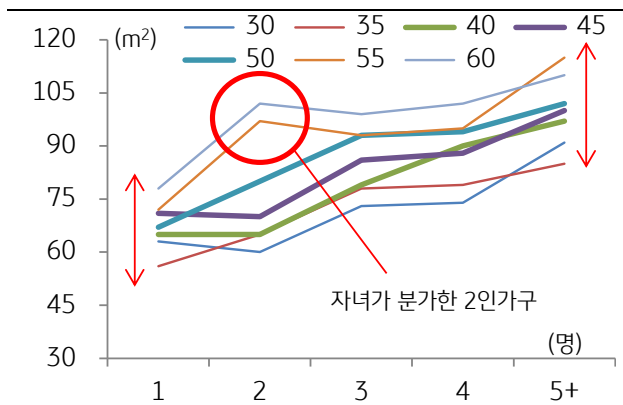
자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

■ 자녀가 분가한 고령 가구의 영향으로 자가 2~4인 가구의 주거면적에 큰 차이가 발생하지 않고 있음

○ 자가가구의 가구원수별 주거면적을 연령별로 분해할 경우, 54세 이하에서는 가구원수가 늘어날 수록 주거면적이 증가

- 55~64세의 경우에는 2~4인 가구의 주거면적에 큰 차이가 없음
- 이는 자녀 분가로 2인 세대로 전환된 고령가구가 주거면적을 줄이지 않는 현상을 반영

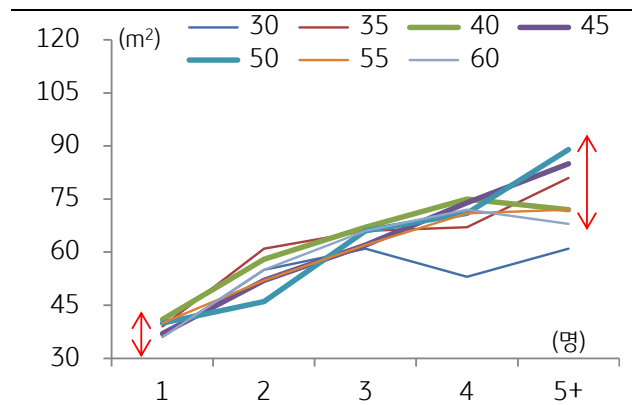
[그림 11] 연령-가구원수별 주거면적 (수도권, 자가)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용.

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 12] 연령-가구원수별 주거면적 (수도권, 임대)



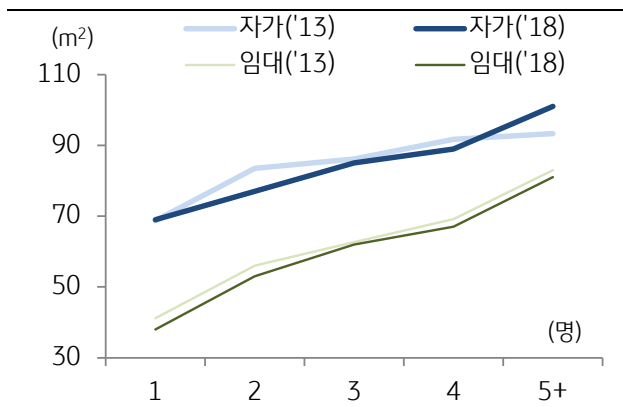
주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용.

자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

○ 연령효과 감안시, 가구원수가 늘어나면 주거면적이 늘어나는 것을 확인할 수 있음

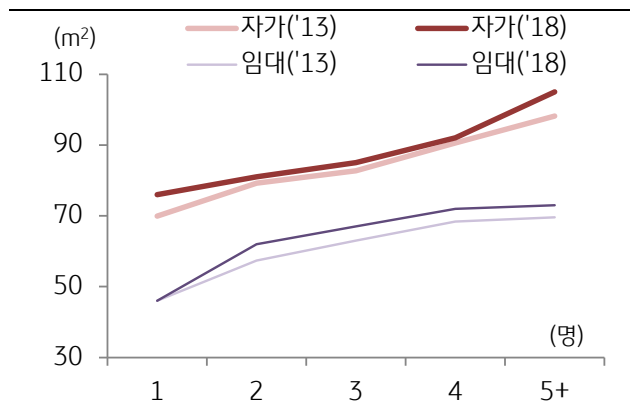
- 55~64세의 가구수가 상당히 많고, 2인 가구의 대다수를 차지하는 30대 가구수가 상대적으로 적다는 점에서 2인가구의 주거면적이 연령효과에 의해 다소 높게 나타나고 있음
- 이러한 효과를 제거하면 수도권에서도 가구원수가 주거 면적에 비례하는 것을 확인할 수 있음
- 집값이 싼 지방에서 기울기가 낮게 나타나는데, 지방에서는 1~2인 가구도 상대적으로 넓은 집에 산다는 것을 확인할 수 있음

[그림 13] 가구원수별 주거면적 (수도권, 연령효과제거)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용. 5세단위로 연령을 구분하여 가구원수별 주거면적 평균을 구한 후, 모든 연령에 대해 평균을 구한 수치.
 자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

[그림 14] 가구원수별 주거면적 (지방, 연령효과제거)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용. 5세단위로 연령을 구분하여 가구원수별 주거면적 평균을 구한 후, 모든 연령에 대해 평균을 구한 수치.
 자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

■ 자가가구의 경우 연령이 높아질 수록 주거면적이 넓어짐

○ 자가가구는 연령이 높아질 수록 가구원수별 주거면적 그래프가 높이 상승하지만, 임대는 연령대별 그래프 상승폭 미미

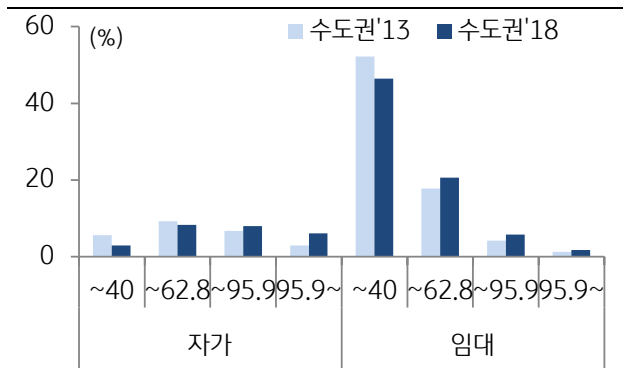
- 자가가구는 연령대가 증가할 수록 평균 주거면적이 넓어지는 모습을 확인할 수 있음
- 자가가구가 연령에 따라 경제력 상승이 크기 때문에 주거면적도 더 크게 벌어지는 것으로 볼 수 있음
- 주택 가격이 상대적으로 낮은 지방의 경우, 저연령대 자가가구의 주거면적이 수도권보다 약간 넓어지면서 연령대별 주거면적 격차가 수도권보다 다소 작아짐

4. 자가가구의 주거면적 증가

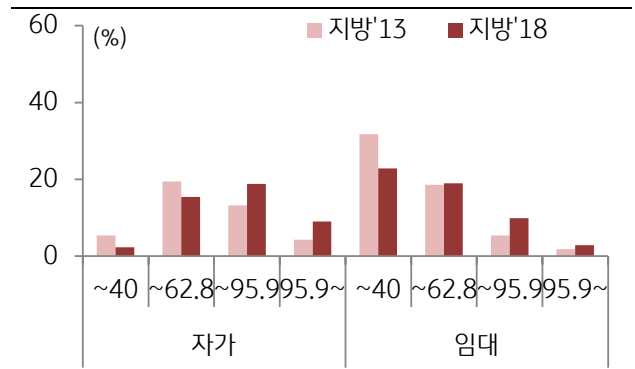
■ 중형주택(전용면적 62.8~95.9m²) 위주로 자가가구가 증가

- 1인가구는 대부분 임대주택에 살면서 자가가구의 주거면적에 미치는 영향이 상대적으로 적음
 - 지방 1인가구의 경우, 중형주택 자가가구 비중이 상승

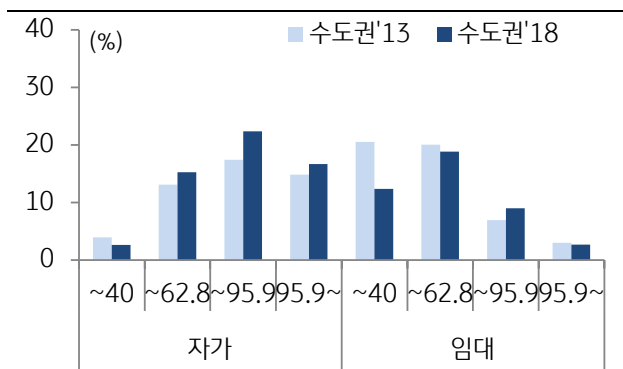
[그림 15] 1인가구 주거면적 분포 (수도권)



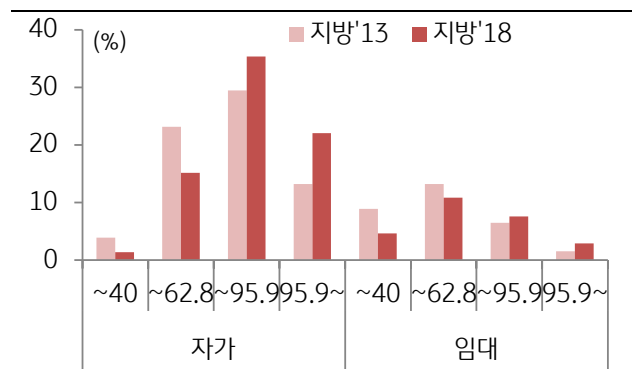
[그림 16] 1인가구 주거면적 분포 (지방)



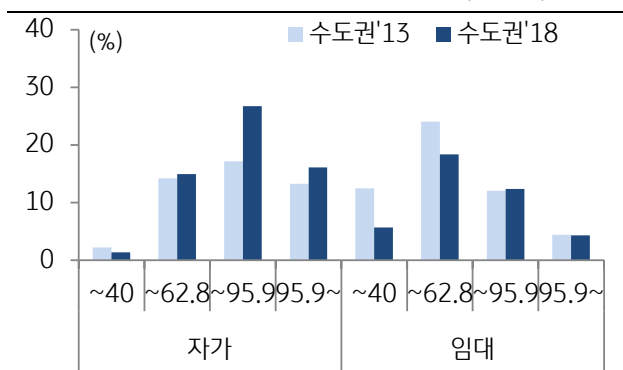
[그림 17] 2인가구 주거면적 분포 (수도권)



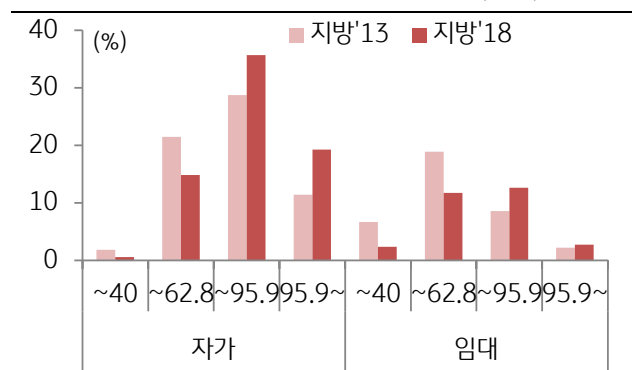
[그림 18] 2인가구 주거면적 분포 (지방)



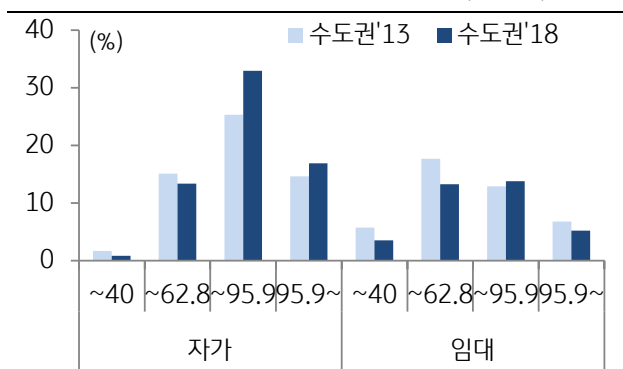
[그림 19] 3인가구 주거면적 분포 (수도권)



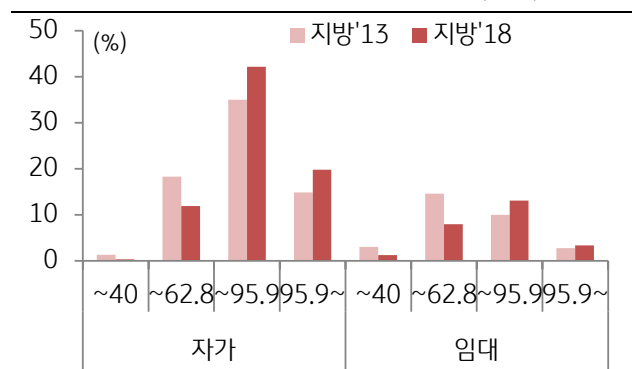
[그림 20] 3인가구 주거면적 분포 (지방)



[그림 21] 4인가구 주거면적 분포 (수도권)



[그림 22] 4인가구 주거면적 분포 (지방)



주: 거주면적은 전용면적으로, KB주택가격동향 시계열의 주택규모 구분 기준을 준용.

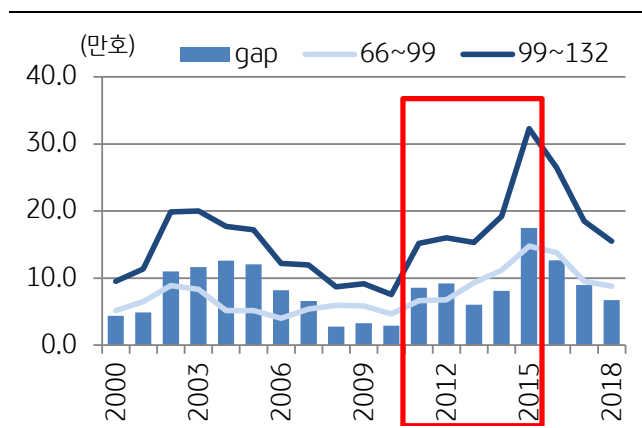
자료: 가계금융복지조사 2013, 2018

- 수도권 2~3인가구는 작은 평형의 임대주택 거주 비율이 줄고, 좀 더 넓은 자가 주택의 비율이 크게 상승
 - 수도권 2~3인가구의 소형 임대주택 거주 비율이 크게 감소하였으며, 3인가구는 중소형 임대주택 거주 비율도 크게 감소하였음
 - 수도권 2~3인가구는 자가 중소형, 중형, 대형주택 거주 비율이 모두 상승, 특히 자가 중형주택 비율 상승폭이 가장 높게 나타남
- 상대적으로 주택가격이 낮은 지방에서 2~3인가구는 소형~중소형 임대/자가 거주 비율이 모두 줄고, 중형~대형 자가 거주 비율이 큰 폭으로 상승
 - 지방 2~3인가구의 소형 및 중소형 임대주택 거주 비율이 다소 감소
 - 수도권과 달리 지방은 중소형 자가 거주 비율도 큰 폭으로 감소
 - 지방 2~3인가구는 자가 중형~대형주택 비율이 크게 상승하였으며, 대형주택의 상승폭이 더 큼
- 4인가구 주거면적은 자가 중형, 대형주택 비율이 크게 상승

■ 소형보다 중형주택 분양이 많아지면서, 전체적으로 중형 자가 가구수가 크게 증가하였고, 국내 자가가구의 주거면적이 넓어졌음

- 1인가구는 소형 임대주택 거주 비율이 매우 높게 나타나며, 주택가격이 비싼 수도권에서는 2인가구도 소형 임대 거주 비율이 상당한 비중
 - 3인 이상 가구에서는 소형 임대주택 거주 비율이 극히 제한적
- 2~4인 가구에서 가구원수가 늘어날 수록 자가 중형주택 거주 비율이 큰 폭으로 상승
 - 중소형주택 거주 비율은 2~4인 가구에 큰 차이가 없음
 - 최근 5년간 중소형 주택 임대 가구수는 크게 감소하고, 중형 자가 가구수는 크게 증가
 - 중소형 임대 가구가 중소형/중형 자가 가구로 많이 이동하고, 중소형 자가 가구도 다수 중형 자가 가구로 이동하면서 중형 자가 가구수가 큰 폭으로 상승한 것으로 볼 수 있음
- 최근 5년간 국내 가구의 주거면적이 다소 상승하였으며, 중형 평형 선호에 따른 공급 증가 등이 큰 영향
 - 소형보다 중형주택 분양이 많아지면서 주거면적이 상승

[그림 23] 분양면적별 분양호수 추이



주: 분양면적(m²)기준

자료: 부동산114

5. 자가가구의 주거 특성

- 최근 5년간 30~40대의 자가 가구 비율이 큰 폭으로 증가
 - 주택가격이 상승세로 전환되면서 구매 수요가 증가하였고, 주택 공급도 함께 늘어난 영향
- 2~4인가구의 주거면적에 큰 차이가 없는 현상 발생
 - 55~64세 가구가 자녀 분가로 2~3인가구로 전환되어도 주거면적 축소가 발생하지 않으면서 2~3인 가구의 주거면적이 넓게 나타나는 착시현상 발생
 - 30~54세까지는 가구원수가 늘어나고, 연령이 높아질 수록 주거면적이 넓어짐
- 수도권 2~3인가구의 자가가구 비율이 상대적으로 낮음
 - 수요는 존재하지만, 높은 주택가격과 상대적으로 짧은 자산축적기간(신혼~30대 부부)으로 인해 자가 전환이 어려움
- 최근 5년간 자가가구 비율이 큰 폭으로 증가하고, 주거면적도 늘어나면서 주거환경이 개선되었음
 - 다만, 가격상승기에 주택을 구매한 가구의 경우 금융비용이 늘어나고 소비여력이 감소하면서 일상 생활에 어려움이 가중될 수 있음
 - 최근 주택가격 급등으로 더 넓은 주거지로 이전하고자 하는 수요(가구원수 증가 등) 및 신규 주택 구매 수요(신혼부부)에 큰 금융비용 부담이 발생할 수 있음

MEMO