



「2023년도 주거실태조사」 결과

- 국토교통부(장관 박상우)는 전국 표본 6.1만 가구를 대상으로 조사한 2023년도 주거실태조사 결과를 발표하였다.
- 주거실태조사는 국민 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악하고, 주택정책 수립 등에 참고하기 위해 매년 실시하는 표본조사로서 주요 조사결과는 다음과 같다.

□ 2023년도 주거실태조사 결과(요약)

- 자가보유율 60.7% 및 자가점유율 57.4%
 - '22년 대비 감소, 자가보유율(61.3%→60.7%), 자가점유율(57.5%→57.4%)
- 자가가구의 연소득 대비 주택가격 비율 6.3배
 - '22년 대비 동일, 6.3배→6.3배(중위수 기준)
- 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비율 15.8%
 - '22년 대비 소폭 감소, 16.0%→15.8%(중위수 기준)
- '내 집을 꼭 보유해야 한다'는 의사 비중 87.3%
 - '22년 대비 감소, 89.6%→87.3%
- 최저주거기준 미달가구 비중 3.6%
 - '22년 대비 감소, 3.9%→3.6%
- 1인당 주거면적 36.0㎡
 - '22년 대비 증가 34.8㎡→36.0㎡

담당 부서 < 총괄 >	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	한성수	(044-201-3317)
		담당자	사무관	이종문	(044-201-3333)
	주거복지정책관 주거복지정책과	책임자	과 장	허경민	(044-201-4504)
		담당자	사무관	이남일	(044-201-3360)
국토 연구원	주택·부동산 연구본부	책임자	연구위원	이재춘	(044-960-0330)
		담당자	연구원	이건우	(044-960-0318)



1

일반 가구

① 주거 안정성

□ **(자가보유율)** ‘23년 전국의 자가를 보유하고 있는 가구의 비율은 60.7%로 ‘22년도(61.3%)에 비해 0.6%p 감소하였다.

○ 지역별로는 도지역(68.6%), 광역시 등(62.3%), 수도권(55.1%) 순으로 자가보유율이 높았으며, 모든 지역에서 ‘22년 대비 감소하였다.

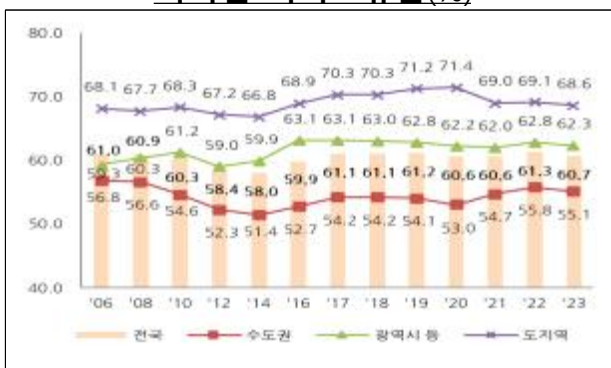
* (도지역) 69.1 → 68.6%, (광역시 등) 62.8 → 62.3%, (수도권) 55.8 → 55.1%

□ **(자가점유율)** ‘23년 전국의 자가에서 거주하고 있는 가구 비율은 57.4%로 ‘22년(57.5%) 대비 0.1%p 감소했다.

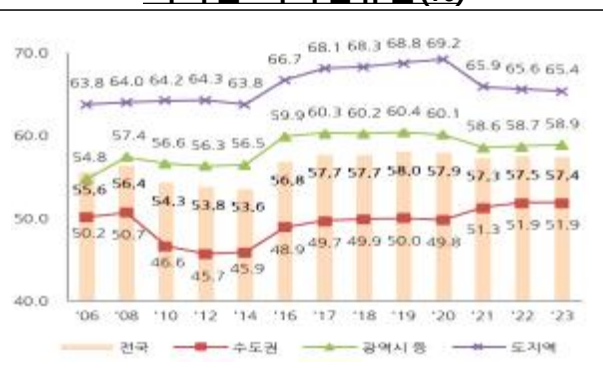
○ 지역별로는 광역시 등(58.9%)이 ‘22년 대비 0.2%p 상승, 수도권은 ‘22년과 동일(51.9%), 도지역(65.4%)은 ‘22년 대비 0.2%p 하락하였다.

* (광역시 등) 58.7 → 58.9%, (수도권) 51.9 → 51.9%, (도지역) 65.6 → 65.4%

지역별 자가보유율(%)



지역별 자가점유율(%)



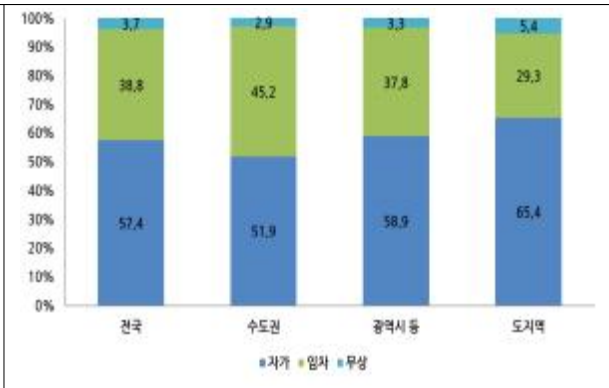
□ **(점유형태)** ‘23년도 점유형태는 자가 57.4%, 임차 38.8%, 무상 3.7%로 ‘22년 대비 자가는 0.1%p 감소, 임차와 무상은 동일하게 나타났다.

○ 지역별 임차가구 비율을 보면 수도권이 45.2%로 가장 높았고, 광역시 등 37.8%, 도지역이 29.3%로 나타났다.

점유형태 비율(%)



지역별 점유형태 비율(%)



② 주거비 부담

□ **(자가가구)** ‘23년도 자가가구의 연소득 대비 주택가격 비율(자가가구 PIR)은 전국 6.3배로 ‘22년과 동일한 수준으로 나타났다.

* 중위수기준, 자가가구 PIR은 세후 소득을 기준

○ 지역별로는 ‘22년 대비 모든 지역에서 감소하였으며, 수도권이 8.5배, 광역시 등이 6.3배, 도지역이 3.7배 순으로 높았다.

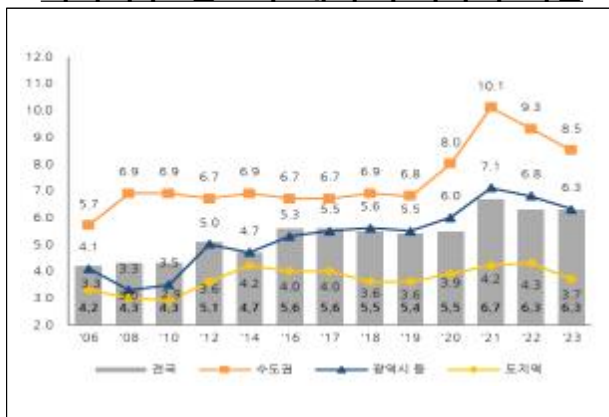
* (수도권) 9.3 → 8.5배, (광역시 등) 6.8 → 6.3배, (도지역) 4.3 → 3.7배

□ **(임차가구)** ‘23년도 전국 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비율(임차가구 RIR)은 15.8%로 ‘22년(16.0%) 대비 0.2%p 감소하였다.

○ 지역별로는 수도권이 20.3%로 가장 높았고, 광역시 등 15.3%, 도지역 13.0% 순으로 나타났다.

* (수도권) 18.3 → 20.3%, (광역시 등) 15.0 → 15.3%, (도지역) 13.0 → 13.0%

자가가구 연소득 대비 주택가격 비율



임차가구 월소득 대비 월임대료 비율



- **(생애최초 주택 마련 소요연수)** 가구주가 된 이후 생애최초 주택을 마련하기까지 소요된 연수는 7.7년으로 '22년(7.4년) 대비 약 4개월 늘어났다.

생애최초 주택마련 소요연수(년)

구 분	2018	2019	2020	2021	2022	2023
소요연수	7.1	6.9	7.7	7.7	7.4	7.7

③ 주거수준 및 만족도

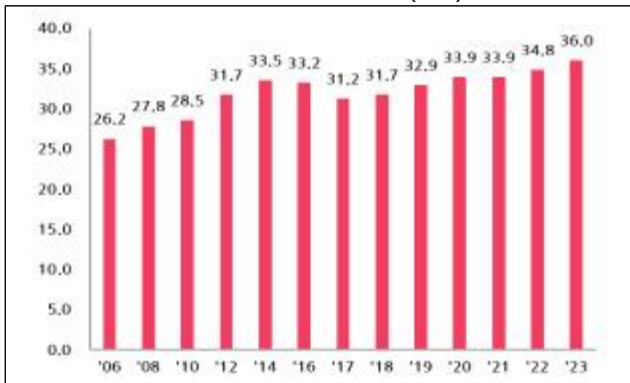
- **(1인당 주거면적)** '23년도 1인당 주거면적은 36.0m²으로 '22년(34.8m²) 대비 1.2m² 증가하였으며 꾸준히 증가하는 추세이다
- **(최저주거기준 미달가구)** '23년도 최저주거기준*을 충족하지 못하는 가구 비율은 3.6%로 '22년(3.9%) 대비 0.3%p 감소하였다.

* 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수, 필수적인 설비의 기준 등

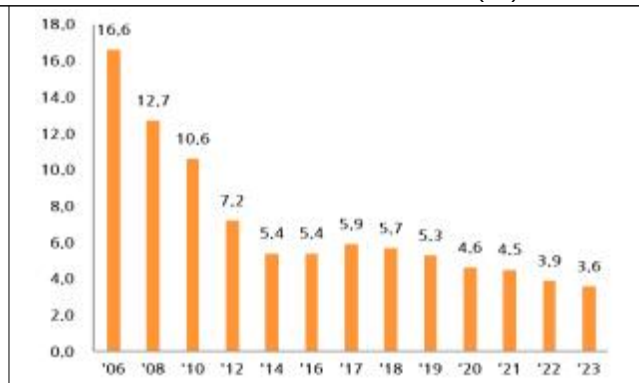
- 평균 가구원수 감소, 주택의 주거면적 증가와 물리적인 시설 개선으로 최저주거기준 미달가구는 지속적으로 감소하는 경향을 보이고 있다.

* 면적기준 미달가구('22→'23): 2.8→2.7% / 시설기준 미달가구('22→'23): 2.6→2.3%

1인당 주거면적(m²)



최저주거기준 미달가구(%)



- **(주택 및 주거환경 만족도)** '23년 주택 만족도(3.01점)와 주거환경 만족도(2.99점) 모두 '22년 대비 증가한 것으로 나타났다.

- 주택 만족도는 광역시 등(3.04점), 도지역(3.03점), 수도권(2.97점) 순으로 높았으며, 주거환경 만족도 역시 광역시 등(3.02점)이 가장 높았고, 수도권(2.98점)과 도지역(2.98점)이 동일하게 나타났다.

주택 및 주거환경 만족도(점)

구 분		2018	2019	2020	2021	2022	2023
주택 만족도		2.98	3.00	3.00	3.00	3.00	3.01
지역별	수도권	2.96	2.98	2.99	2.98	2.98	2.97
	광역시 등	3.02	3.06	3.02	3.04	3.01	3.04
	도지역	2.97	2.99	3.00	2.99	3.03	3.03
주거환경 만족도		2.94	2.94	2.97	2.96	2.96	2.99
지역별	수도권	2.94	2.96	2.98	2.97	2.96	2.98
	광역시 등	2.98	3.00	3.00	3.01	2.98	3.02
	도지역	2.92	2.88	2.93	2.92	2.96	2.98

* 4점 척도로 1에 가까울수록 '매우 불만족', 4에 가까울수록 '매우 만족'을 의미함

④ 주거이동 및 주택 보유의식

□ **(평균 거주기간)** '23년 기준 현재 주택에서 거주한 평균 기간은 8.0년으로 '22년(7.9년) 대비 0.1년 상승하였다.

- 지역별로는 도지역이 10.1년으로 가장 길게 거주하고 있으며, 광역시 등 7.9년, 수도권이 6.6년으로 거주하고 있었다.
- 점유형태별로는 자가로 거주하는 가구가 11.1년, 임차가구가 3.4년을 평균적으로 거주하고 있었다.

지역별 현재주택 평균거주기간(년)



점유형태별 현재주택 평균거주기간(년)



□ **(주거이동률)** '23년 기준 현재 주택에서 거주하고 있는 기간이 2년 이내인 가구의 비율은 32.2%로 '22년(33.7%) 대비 1.5%p 감소하였다.

- 지역별로는 수도권이 35.5%로 가장 높았고, 광역시 등(31.4%), 도지역(27.4%) 순으로 주거를 이동하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

- **(이사 이유)** 이사한 이유를 질문한 결과(복수응답), ‘시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고(48.2%)’로 응답한 비율이 가장 높았고, ‘직주근접(31.1%)’, ‘분양받은 주택 등 내 집으로 이사(25.9%)’ 순으로 나타났다.
- 비자발적으로 이동한 경우에는 ‘계약 만기(17.4%)’로 이사온 경우가 가장 높았으며, 다음으로 ‘집값이 부담스러워서(7.2%)’ 순이었다.

현재 주택으로 이사한 이유(복수응답, %)



- **(주택보유의식)** ‘23년 주택을 보유해야 한다고 응답한 가구의 비율은 87.3%로 ‘22년(89.6%) 대비 2.3%p 감소했다.
- 가구주 연령별로는 40세 미만인 가구주의 79.4%가 주택이 필요하다고 응답했으며, 60세 이상은 90.5%가 필요하다고 응답했다.
- * 주택보유의식 : (40세 미만) 79.4%, (40~49) 89.7%, (50~59) 89.1% (60세 이상) 90.5%

⑤ 정책평가 및 정책수요

- **(가장 필요한 주거지원 프로그램)** 전체가구 중 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구는 40.6%로, ‘22년(37.6%) 대비 3.0%p 증가하였다.
- 지원방식은 ‘주택구입자금 대출지원(35.6%)’, ‘전세자금 대출지원(24.6%)’, ‘월세보조금 지원(11.0%)’, ‘장기공공임대주택 공급(10.7%)’ 순으로 높았다.
- 점유형태별로 보면 자가가구는 ‘주택구입자금 대출지원(57.3%)’, 전세가구는 ‘전세자금 대출지원(37.9%)’이 가장 필요하다고 응답했다.

- ◆ [청년가구^{351만가구}] 가구주의 연령이 만19세 이상 만34세 이하인 가구
- ◆ [신혼가구^{190만가구}] 혼인한 지 7년 이하 가구
- ◆ [고령가구^{525만가구}] 가구주 연령이 만65세 이상 가구

① 특성 가구 총괄

- 특성가구(청년·신혼·고령) 모두 자가점유율, 최저주거 미달가구, 1인당 주거면적 등 주거 안정, 주거 수준과 관련된 지표가 개선되었다.
- 주택가격의 하락, 소득의 상승 등으로 자가가구 연소득 대비 주택가격(자가가구PIR), 임차가구 월소득 대비 월임대료(임차가구RIR)도 '22년에 비해 낮아졌다.

구 분		일반		청년		신혼		고령	
		'22	'23	'22	'23	'22	'23	'22	'23
자가점유율(%)		57.5	57.4	13.2	14.6	43.6	46.4	75.0	75.7
자가가구PIR(배)		6.3	6.3	6.7	6.0	6.5	5.9	10.6	9.2
임차가구RIR(%)		16.0	15.8	17.4	17.4	19.3	18.3	30.6	29.1
최저주거미달가구(%)		3.9	3.6	8.0	6.1	1.9	1.8	2.8	2.5
1인당 주거면적(m ²)		34.8	36.0	30.4	32.7	26.6	27.8	45.7	46.1
정책수요(%)	1위	구입자금	구입자금	전세자금	전세자금	구입자금	구입자금	구입자금	구입자금
		34.6	35.6	38.3	37.9	49.1	50.3	26.9	30.2
	2위	전세자금	전세자금	월세지원	구입자금	전세자금	전세자금	주택개량	주택개량
		24.6	24.6	22.1	21.8	30.4	29.0	23.2	21.8

② 청년 가구

- (주거특성) 전년 대비 자가점유율은 증가(1.4%p)했지만, 여전히 임차로 거주하는 가구비율(81.1%)이 높고, 비아파트에 거주하고 있는 가구비율도 타 특성가구에 비해 높은 것으로 나타났다.

* 비아파트 거주 비율: 일반 47.6%, 청년 68.4%, 신혼 26.1%, 고령 54.6%

- (주거비부담) 전국 기준 청년 가구의 자가가구PIR은 6.0배로 '22년(6.7배)에 비해 감소, 임차가구RIR은 17.4%로 '22년과 유사한 수준이다.

□ **(주거수준)** 최저주거기준 미달 청년가구 비율은 6.1%로, 전년(8.0%) 대비 1.9%p 감소하였으며, 1인당 주거면적은 32.7㎡로, 일반가구(36.0㎡)보다 좁은 것으로 나타났다.

○ 최저주거기준 미달 사유는 면적기준 미달(5.6%), 시설기준 미달(4.0%) 순이었으며 이는 청년 가구가 주택이외의 거처에서 거주하는 비율이 다른 특성가구에 비해 상대적으로 높기 때문인 것으로 보여진다.

* 주택이외의 거처(고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등) 거주 비율 :
일반 2.2%, 청년 4.0%, 신혼 0.1%, 고령 1.3%

□ **(정책수요)** 청년 가구에게 필요한 주거지원은 ‘전세자금 대출지원(37.9%)’, ‘주택구입자금 대출지원(21.8%)’, ‘월세보조금 지원(21.4%)’도 순이었다.

③ 신혼부부 가구

□ **(주거특성)** ‘23년도 신혼부부의 자가점유율(46.4%)은 일반가구(57.4%)에 비해 낮지만, ‘22년 대비(43.6%) 2.8%p 증가했으며, 아파트에 가장 많이 거주(73.9%)하는 것으로 나타났다.

* 신혼부부 가구 주택유형 : 아파트 73.9%, 단독주택 11.4%, 연립·다세대 11.2%

□ **(주거비부담)** 신혼부부 자가가구PIR은 5.9배로 ‘22년(6.5배) 대비 감소, 임차가구RIR도 18.3%로 ‘22년(19.3%) 대비 감소하였다.

□ **(주거수준)** 최저주거기준 미달 신혼부부 가구 비율은 1.8%로 일반가구(3.6%)에 비해 낮고, 전년(1.9%)과 유사한 수준이며, 1인당 주거면적은 27.8㎡로 ‘22년(26.6㎡) 대비 증가하였다.

○ 신혼부부의 최저주거기준 미달가구 비율은 가장 낮지만, 면적기준을 미달하는 비율(1.5%)이 다른 기준에 비해 높은 것으로 나타났다.

* 면적기준 미달가구 1.5%, 시설기준 미달가구 0.0%, 침실기준 미달가구 0.4%

□ **(정책수요)** 신혼부부에게 가장 필요한 주거지원은 ‘주택 구입자금 대출 지원(50.3%)’, ‘전세자금 대출지원(29.0%)’, ‘장기 공공임대주택 공급(5.7%)’ 순이었다.

④ 고령 가구

□ **(주거특성)** 고령 가구의 자가점유 비율(75.7%)은 특성 가구 중에서 가장 높았으며, 아파트(45.4%), 단독주택(40.8%) 비율이 높은 것으로 나타났다.

* 자가점유율 : 일반 57.4%, 청년 14.6%, 신혼 46.4%, 고령 75.7%

□ **(주거비부담)** 전국 기준 고령 가구의 자가가구PIR은 9.2배로 '22년(10.6배) 대비 감소, 임차가구RIR도 29.1%로 '22년(30.6%) 대비 감소하였다.

○ 자가가구와 임차가구의 주거비부담은 '22년 대비 감소하였으나, 다른 특성 가구 대비 월평균 소득이 적어 주거비부담이 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

* 월평균 소득 : 일반 376.8만, 청년 302.1만, 신혼 503.2만, 고령 236.6만

□ **(주거수준)** 최저주거기준 미달 고령 가구 비율은 2.5%로 '22년(2.8%) 대비 하락하였으며, 1인당 주거면적은 46.1㎡로 일반가구(36.0㎡) 보다 넓었다.

○ 고령 가구의 경우 시설기준 미달 비율(2.0%)이 높은 것으로 나타났다.

* 면적기준 미달가구 1.3%, 시설기준 미달가구 2.0%, 침실기준 미달가구 0.0%

□ **(정책수요)** 고령 가구에 필요한 주거지원은 '주택 구입자금 대출지원(30.2%)', '주택 개량·개보수 지원(21.8%)', '장기공공임대주택 공급(14.3%)' 순이었다.

3 주거실태조사 개요 및 자료 공개

□ 국토교통부는 국민들의 주거환경과 주거이동, 가구특성과 관련된 기초 자료 수집을 위해 매년 주거실태조사를 실시하고 있으며,

○ 이번 조사는 국토연구원과 한국리서치에 의뢰해 전국 6.1만 가구를 대상으로 1:1 개별 면접방식으로 진행되었다.

□ 「2023년 주거실태조사」에 대한 연구보고서는 12월 27일부터 국토교통 통계누리(stat.molit.go.kr)에서 공개할 예정이다.