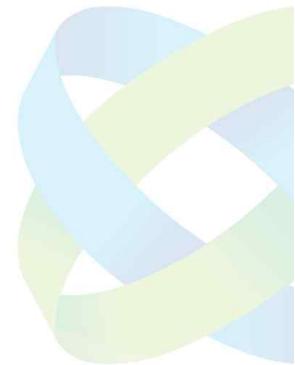

광주 ‘인사이트(Insight) 경제’

- 광주지역 주거실태 현황 분석



(사) 경 제 문 화 공 동 체 더 함

광주광역시 북구 호동로 3-2(용봉동)3층

T. (062) 431-6339 F. (062) 262-6340

E. eccplus@hanmail.net

홈페이지 <http://www.eccplus.co.kr>

작성자 (사)경제문화공동체 더함 기획본부장 최성경

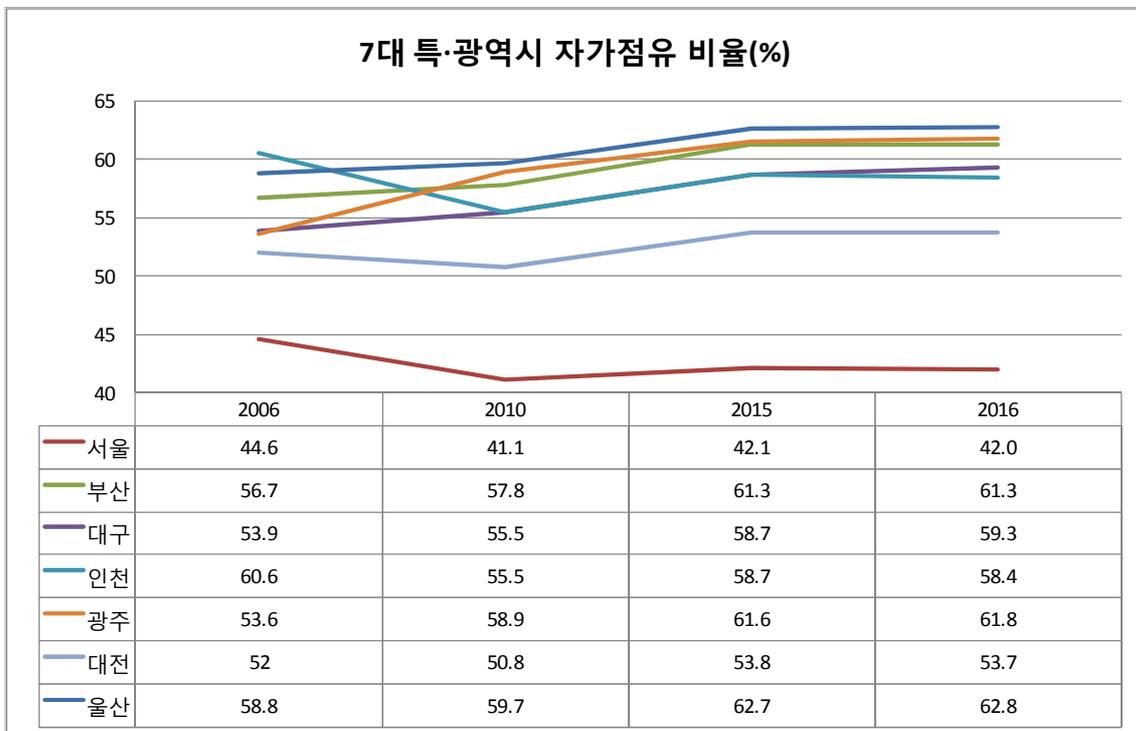
본 보고서는 (사)경제문화공동체 더함의
공식입장과 상이할 수 있습니다.

제1절 거주주택에 관한 사항

1) 2016년 광주지역 자가주택 거주비율¹⁾은 61.8%로 7대 특·광역시중 두 번째로 높음

- 광주지역 자가주택 거주비율은 2006년 53.6%에서 2016년 61.8%로 8.2%p 증가하였고, 자가주택 거주가구 수도 103,872 가구가 증가함
- 같은 기간 동안 서울은 44.6%에서 42.0%로 2.6%p가 감소하였고, 부산은 53.7%에서 61.3%로 7.6%p 증가, 대구는 53.9%에서 59.3%로 5.4%p 증가, 인천은 60.6%에서 58.4%로 2.2%p 감소, 대전은 52.0%에서 53.7%로 1.7%p 증가, 울산은 58.8%에서 62.8%로 4.0%p 증가한 것으로 나타남

〈그림 1〉 7대 특·광역시 자가주택 거주비율



자료 : 국토교통부(각년도), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

2) 반면 광주지역 전세가구 비율은 9.8%로 7대 특·광역시 중 두 번째로 낮음

- 광주지역 전세가구 비율은 2006년 24.2%에서 2016년 9.8%로 14.4%p 감소하였고, 같은 기간 동안 자가주택 거주비율은 8.2%p, 보증금 있는 월세가구 비율은 9.5%p 증가함

1) 자가주택 거주비율(=자가점유비율)이란 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율을 의미하며, 거주여부와 관계없이 주택을 소유한 가구의 비율인 자가보유율과는 다른 개념임(통계청, 인구주택총조사)

〈표 1〉 2006년~2016년 7대 특·광역시 주택점유형태 증감율

구분	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 외	무상
서울	-2.6%p	-6.9%p	6.4%p	1.8%p	-0.2%p	1.6%p
부산	4.6%p	-11.5%p	4.8%p	-0.3%p	0.1%p	0.7%p
대구	5.4%p	-8.7%p	6.6%p	-1.1%p	-3.9%p	0.9%p
인천	-2.2%p	-4.9%p	5.3%p	1.9%p	-0.1%p	1.4%p
광주	8.2%p	-14.4%p	9.5%p	0.7%p	-4.2%p	-0.2%p
대전	1.7%p	-5.2%p	5.3%p	0.2%p	0.1%p	0.0%p
울산	4.0%p	-6.4%p	3.7%p	-0.4%p	-0.2%p	1.5%p

자료 : 국토교통부(2006,2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

- 2006년~2016년 광주지역 전세가구 비중의 감소폭은 7대 특·광역시 중에서 가장 크고 (-14.4%p), 보증금 있는 월세가구 비중의 증가폭은 9.5%p로 가장 높게 나타남

- 광주지역은 타 지역에 비해 자가비중은 높으나(61.8%), 전세비중은 9.8%로 낮게 나타남
- 월세비중은 서울이 28.5%로 가장 높고, 대전 26.1%, 부산 24.4%, 광주 24.1%순으로 나타남

〈표 2〉 2016년 7대 특·광역시 주택점유형태별 비율

구분	전세가구수	자가	전세	월세	사글세 외	무상
서울	3,784,444	42.0%	26.3%	28.5%	0.0%	3.2%
부산	1,335,913	61.3%	11.4%	24.4%	0.2%	2.7%
대구	928,533	59.3%	12.3%	23.8%	1.2%	3.3%
인천	1,045,413	58.4%	16.1%	21.7%	0.1%	3.8%
광주	567,163	61.8%	9.8%	24.1%	1.7%	2.7%
대전	582,506	53.7%	15.5%	26.1%	1.1%	3.6%
울산	423,416	62.8%	9.1%	23.8%	0.0%	4.3%

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

3) 광주지역은 7대 특·광역시 중 아파트에 거주하는 가구비중이 가장 높음

- 광주지역 567,163가구 중 아파트에 355,506가구(62.7%)가 거주하여 다른 지역보다 7%p~20%p 높게 나타남

〈표 3〉 2016년 기준 7대 특·광역시 거주주택 유형

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택이외 거처
서울	3,784,444	1,179,161	1,572,799	109,291	622,564	26,105	274,525
부산	1,335,913	409,877	688,981	28,130	125,838	18,710	64,377
대구	928,533	344,156	490,682	8,654	51,005	18,088	15,948
인천	1,045,413	203,730	549,467	19,201	211,151	4,217	57,647
광주	567,163	179,135	355,506	6,488	6,930	19,105	-
대전	582,506	204,491	316,009	8,750	30,874	17,876	4,505
울산	423,416	141,889	235,679	5,830	20,503	19,515	-

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

- 광주지역은 아파트에 거주하는 가구비중이 2006년에도 56.7%로 7대 특·광역시 중에서 가장 높게 나타났으며, 2006년~2016년 기간 동안 아파트 거주비중은 6.0%p 증가함

〈표 4〉 2006년 VS 2016년 7대 특·광역시 아파트 거주 비율

구분		서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2006년	전체가구	3,309,890	1,186,378	814,585	823,023	460,090	478,865	339,095
	아파트	1,218,779	520,856	356,812	381,050	260,726	234,075	168,478
	비율(A)	36.8%	43.9%	43.8%	46.3%	56.7%	48.9%	49.7%
2016년	전체가구	3,784,444	1,335,913	928,533	1,045,413	567,163	582,506	423,416
	아파트	1,572,799	688,981	490,682	549,467	355,506	316,009	235,679
	비율(B)	41.6%	51.6%	52.8%	52.6%	62.7%	54.2%	55.7%
차이	증감(B-A)	+4.8%p	+7.7%p	+9.0%p	+6.3%p	+6.0%p	+5.3%p	+6.0%p

자료 : 국토교통부(2006, 2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

4) 광주지역 거주주택 건축년도는 1996년~2005년에 건축된 주택 비중이 33.5%로 가장 높고, 그 다음으로 2006년 이후 23.2%, 1986년~1995년 22.9%, 1985년 이전 11.7% 순으로 나타남

- 거주주택 건축년도를 살펴보면, 2006년 이후 건축된 주택의 비중이 23.2%로, 인천 23.6% 다음으로 높은 편임
- 1996년 이후 건축된 주택 수는 321,439가구로 광주지역 전체 가구 수의 56.7%로 7대 특·광역시 중에서 가장 높게 나타남
- 반면 32년 이상(1985년 이전에 건축) 노후화 된 주택도 66,192가구로 전체가구에서 11.7%를 차지하여 부산 29.2%, 대구 26.3% 다음으로 높게 나타남

〈표 5〉 현재 거주주택의 건축년도 (2016년 기준, 모름 및 무응답은 제외)

구분	계	2006년 이후 (11년 이하)		1996년~2005년 (12년~21년)		1986년~1995년 (22년~31년)		1985년 이전 (32년 이상)	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
서울	3,784,444	576,956	15.2%	978,391	25.9%	893,632	23.6%	319,498	8.4%
부산	1,335,913	226,511	17.0%	351,740	26.3%	272,078	20.4%	389,822	29.2%
대구	928,533	149,118	16.1%	185,314	20.0%	237,747	25.6%	243,882	26.3%
인천	1,045,413	246,518	23.6%	204,683	19.6%	269,753	25.8%	49,914	4.8%
광주	567,163	131,386	23.2%	190,053	33.5%	129,958	22.9%	66,192	11.7%
대전	582,506	97,108	16.7%	138,386	23.8%	139,345	23.9%	31,794	5.5%
울산	423,416	90,830	21.5%	122,914	29.0%	148,571	35.1%	33,327	7.9%

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

5) 광주지역의 경우 현재 거주하고 있는 주택과 관련한 대출금액이(자가+차가) 있다고 응답한 가구 수는 240,962가구로 전체에서 42.5% 차지함

- 울산이 49.8%로 거주주택(자가+차가) 대출비중이 가장 높고, 인천 46.6%, 광주 42.5%, 대전 42.1%, 부산 40.4%, 대구 39.2%, 서울 35.0% 순으로 나타남

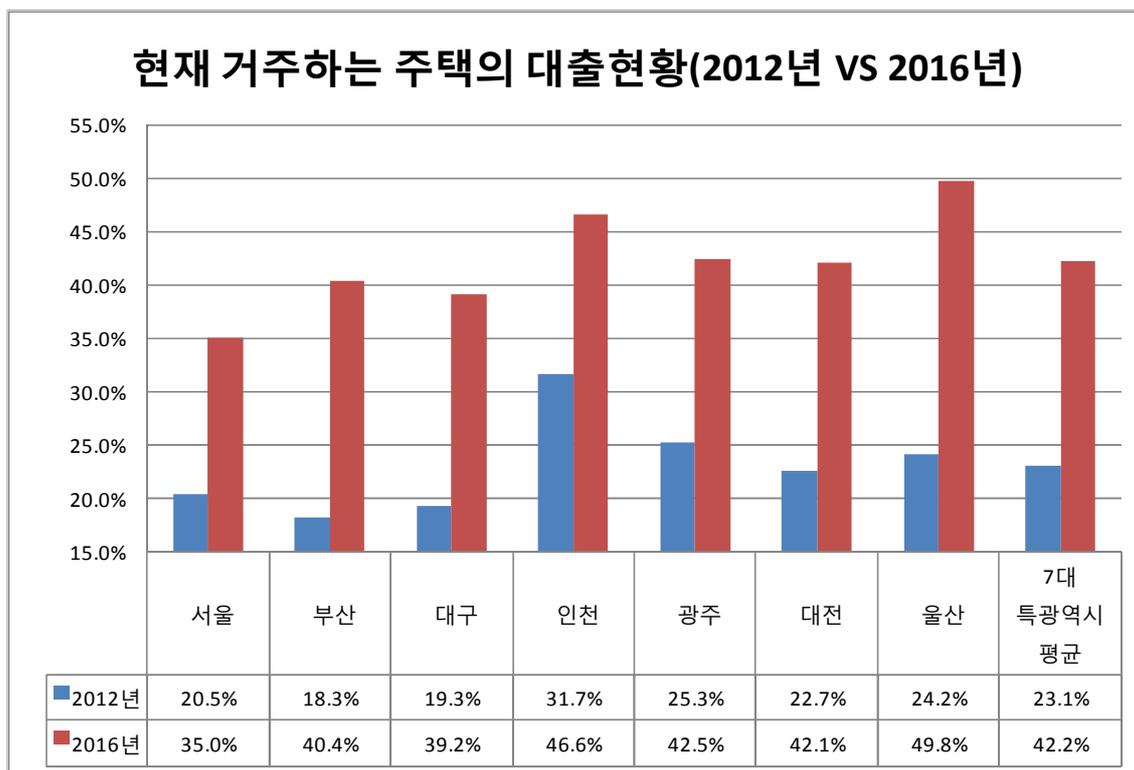
〈표 6〉 현재 거주주택 관련 대출 현황

구분	전체가구	대출금액 없음				대출금액 있음	
		자가	차가	합계		가구수	비율
				가구수	비율		
서울	3,784,444	794,553	1,664,640	2,459,193	65.0%	1,325,251	35.0%
부산	1,335,913	365,442	431,077	796,519	59.6%	539,394	40.4%
대구	928,533	267,122	297,662	564,784	60.8%	363,749	39.2%
인천	1,045,413	252,381	306,194	558,575	53.4%	486,838	46.6%
광주	567,163	154,583	171,618	326,201	57.5%	240,962	42.5%
대전	582,506	117,326	219,962	337,288	57.9%	245,218	42.1%
울산	423,416	90,574	121,910	212,484	50.2%	210,932	49.8%

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

- 2012년과 2016년을 비교한 결과 대부분의 지역에서 현재 거주주택을 구매하거나 임차하기 위해 대출이 있다고 응답한 가구 수는 큰 폭으로 증가함

〈그림 2〉 7대 특·광역시 거주주택 대출현황 비교



자료 : 국토교통부(2012, 2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

- 광주지역의 경우 2012년 ‘현재 거주주택과 관련한 대출이 있다’ 고 응답한 가구의 비중은 25.3%였지만, 2016년에는 42.5%로 17.2%p 증가함
 - 가장 낮은 증가율을 보인 서울의 경우에는 2012년 20.5%에서 2016년 35.0%로 14.5%p 증가하였고, 가장 높은 증가율을 보인 울산의 경우에는 2012년 24.2%에서 2016년 49.8%로 25.6%p 가 증가함
- 2012년 광주지역 주택담보대출 금액은 9조 5,964억원에서 2016년 13조 5,102억원으로 울산 다음으로 낮은 수준이며 4년 동안 금액기준으로 3조 9,138억원이 증가하였고, 증감율은 40.8%에 달함
- 1인당 주택담보대출 규모는 서울이 16,904,863원으로 가장 높고, 인천이 11,817,358원, 부산이 10,778,959원으로 비교적 높게 나타났으며, 광주는 9,195,529원으로 7대 특·광역시 중에서 가장 낮지만, 같은 기간 동안 40.8% 증가하여 대구, 울산 다음으로 높은 증가율을 보이고 있음

〈표 7〉 지역별 주택담보대출 규모

구분	2012년		2016년		
	총액 (억원)	1인당 (원)	총액 (억원)	1인당 (원)	증감율 (총액기준)
서울	1,282,274	12,577,087	1,678,757	16,904,863	+30.9%
부산	267,952	7,572,508	377,105	10,778,959	+40.7%
대구	156,844	6,259,628	258,308	10,396,542	+64.7%
인천	302,372	10,631,998	347,793	11,817,358	+15.0%
광주	95,964	6,531,647	135,102	9,195,529	+40.8%
대전	113,494	7,444,265	140,550	9,281,087	+23.8%
울산	75,404	6,572,552	110,538	9,429,124	+46.6%

자료 : 한국은행 경제통계시스템, 『예금취급기관의 주택담보대출(지역별)』
 행정자치부, 『주민등록인구현황』

제2절 거주 가구에 관한 사항

1) 2016년 기준 광주지역 1인 가구 비율은 서울 다음으로 가장 높은 수준임

- 광주지역 1인 가구 수는 166,460가구로 총 가구 수에서 차지하는 비율은 29.3%로 서울 다음으로 높은 수준을 보이고 있음

〈표 8〉 지역별 총 가구 수 및 1인 가구 비율

구분	총 가구수	1인 가구수	비율
서울	3,784,444	1,130,003	29.9%
부산	1,335,913	362,988	27.2%
대구	928,533	231,255	24.9%
인천	1,045,413	249,448	23.9%
광주	567,163	166,460	29.3%
대전	582,506	170,159	29.2%
울산	423,416	103,780	24.5%

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 가구에 관한 사항』 재구성

2) 광주지역 월평균 생활비²⁾는 176.4만원으로 7대 특·광역시 중에서 금액기준 가장 적은 지출을 보이고 있으나, 월평균 주거관리비³⁾는 20.3만원으로 울산, 서울 다음으로 높은 지출을 보이고 있음

- 다만 월평균 생활비에서 주거관리비가 차지하는 비중은 11.5%로 7대 특·광역시 중에서 가장 높은 비중을 보이고 있음
- 아래 <그림 3>에서 보는 바와 같이, 주거관리비가 부담된다고 응답한 가구가 82.4%로 7대 특·광역시 중에서 가장 높게 나타남

2) 생활비란 식비, 주거관리비, 의류비, 교육비, 보건의료비 등과 같이 생활에 드는 비용을 말하며, 각종 세금과 사회보험, 저축, 유가증권 및 부동산 구입 등의 비용은 생활비 항목에서 제외됨(국토교통부, 주거실태조사 조사표 및 지침서)

3) 주거관리비란 임차료, 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선 및 유지비, 일반관리비 등을 말하며 대출이자는 주거관리비 항목에서 제외되며 ‘비소비지출’ 항목으로 포함됨(국토교통부, 주거실태조사 조사표 및 지침서)

※ 통계치와 실제 서민이 체감하는 주거관리비 부담의 괴리가 발생하는 이유

(1) 산술평균으로 인한 착시다. 주거비는 임차료, 수도, 난방, 수리비 등이 포함된다. 이 가운데 규모가 가장 큰 항목은 월세다. 하지만 조사 대상에는 월세 지출이 없는 ‘자가주택 거주자’와 ‘전세 세입자’가 포함되어 전체 평균이 줄어든다. 즉 ‘자가주택 거주자’와 ‘전세 세입자’의 월세는 ‘0’으로 계산되기 때문에 평균값이 급격히 줄어들어 실제 주거비가 과소 계상될 수 있음

(2) 대출이자는 사실상 주거비로 인식되지만, ‘비소비지출’ 항목에 포함된다. 그래서 주거비 통계에서 ‘자가주택 거주자’와 ‘전세 세입자’가 부담하는 대출이자비용이 제외되기 때문임

〈표 9〉 지역별 월평균 생활비와 주거관리비

구분	월평균 생활비(만원)	월평균 주거관리비(만원)	주거관리비 비율
서울	197.8	21.1	10.7%
부산	187.5	16.6	8.8%
대구	199.5	18.7	9.4%
인천	193.6	19.1	9.9%
광주	176.4	20.3	11.5%
대전	193.7	18.3	9.4%
울산	214.4	23.5	11.0%

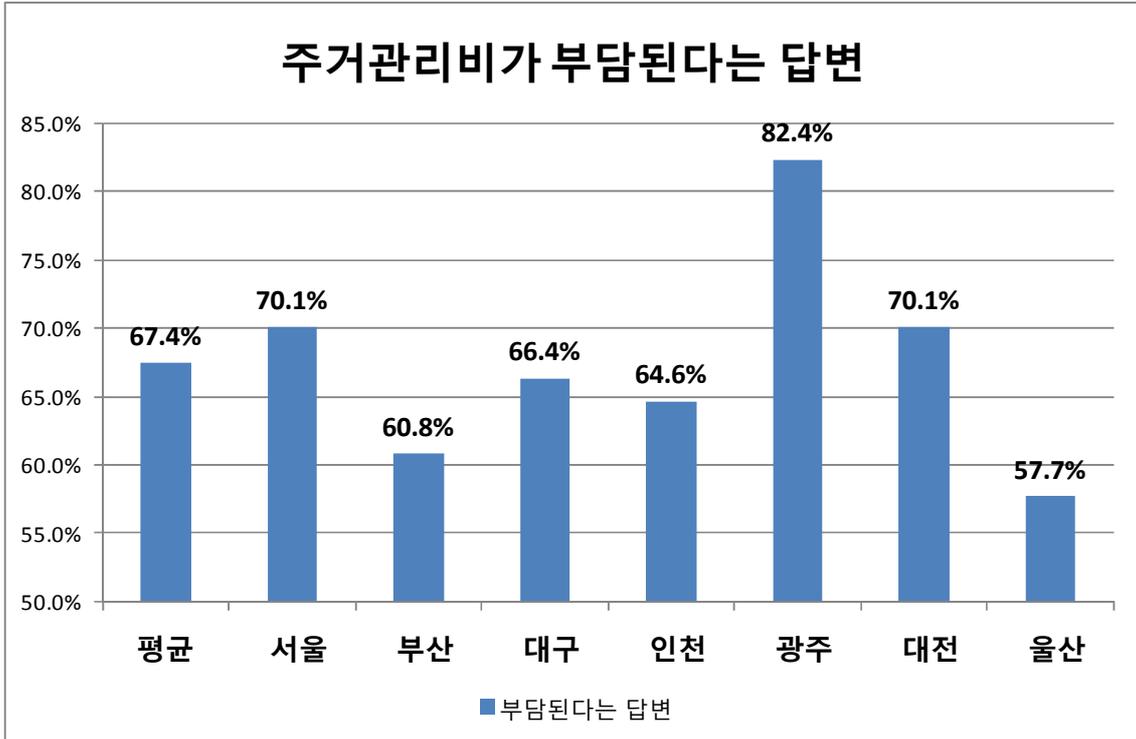
자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 가구에 관한 사항』 재구성

〈표 10〉 지역별 주거관리비 부담정도 답변

구분	총 가구수	매우 부담됨	약간 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음
서울	3,784,444	641,224	2,011,775	1,051,743	79,702
부산	1,335,913	266,510	545,555	396,675	127,172
대구	928,533	80,177	535,974	271,557	40,825
인천	1,045,413	215,603	460,195	352,214	17,401
광주	567,163	115,419	351,700	97,696	2,349
대전	582,506	59,795	348,449	168,484	5,777
울산	423,416	76,194	167,990	127,575	51,657

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 가구에 관한 사항』 재구성

〈그림 3〉 지역별 주거관리비 부담정도 비율



자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 가구에 관한 사항』, 재구성

- 결론적으로 광주지역의 자가주택 거주비율은 높은 편이나 전세비율은 낮은 것으로 조사되며, 거주주택유형별로 살펴보면 2016년 기준으로 아파트에 거주하는 가구 비율이 62.7%로 7대 특·광역시 중에서 가장 높음
- 현재 거주하는 주택의 건축년도를 살펴보면 2006년 이후 건축된 주택의 비율이 높았으나, 1985년 이전(32년 이상)에 건축된 노후화 된 주택의 비율도 11.7%로 낮지 않음
- 다행스러운 점은 광주지역 1인당 주택담보대출 규모는 9,195,529원으로 7대 특·광역시 중에서 가장 낮게 나타남
- 다만 1인 가구 비중이 서울 다음으로 가장 높게 조사되었고, 생활비에서 주거관리비가 차지하는 비중이 가장 높았으며, 실제 주거관리비가 부담된다고 응답한 가구가 82.4%로 가장 높게 나타난 점에서 향후 정책적 보완 및 시책이 필요해 보임

제3절 결론 및 제언

1) 광주광역시의 경우 아파트에 거주하는 가구 비중이 가장 높아 향후 아파트의 노후화 문제에 대한 중장기 대책이 필요함

- 1990년 말 이후 무분별한 택지개발과 신시가지 개발에서 비롯된 아파트 거주 비율 증가는 향후 10년 이내에 아파트 노후화 문제와 맞물려 있어, 지자체 차원의 노후 아파트 실태 파악 및 행정 시스템 마련 등과 같은 선제적 대응이 필요함
 - 광주지역의 경우 1996년~2005년(건축년도 12~21년)에 신축된 주택이 190,053가구로 전체 567,163가구에서 33.5%를 차지함
 - 광주지역의 건설 관련 은퇴자를 활용하여 20년 이상 경과한 노후아파트 진단팀을 별도로 조직하여 이들에게 비용을 지원하고 지역 내 아파트 실태를 파악할 수 있도록 하는 등 일자리 창출과 연계하여 대책을 마련할 필요가 있음

2) 아파트 공동체를 활성화 할 수 있는 별도의 다양한 프로그램 및 사업이 필요

- 광주지역의 경우 7대 특·광역시 중에서 아파트 거주비율이 가장 높기 때문에, 아파트 공동체 문화활성화를 위한 별도의 사업 지원 및 계획이 필요함
 - 층간소음 등과 같은 아파트 주민들 간의 갈등을 해소하고 소통을 강화하기 위한 '커뮤니티 플래너' 활동 지원, 아파트 입주민 자치역량 강화 및 공동체 활성화 프로그램 등의 지원이 필요

3) 1인 가구 비중이 높은 광주광역시의 경우 가구 특성을 구분하여 대책 마련이 필요

- 1인 가구 중 독거노인, 장애인, 청년 비중 등으로 구분하여 1인 가구에 대한 시책이 필요
- 2017년 기준 1인 가구 생계급여는 월 소득 495,879원 이하로 1인 가구 생계급여 확대 및 차상위 지원 관련 기준 완화가 필요

4) 주거비 경감대책

- 광주지역은 임대주택에 거주하는 총 201,257가구 중에서 비교적 임대료가 저렴한 장기 공공임대주택에 거주하는 비율이 14.9%(29,961가구)로 7대 특·광역시중 가장 높음
 - 다만, 전주 부영 공공임대주택의 사례와 같이 임대료 부당 증액을 방지하기 위한 지자체 차원의 임대료 인상에 대한 통제 및 제도개선 방안 마련이 필요

- 광주지역은 아파트 거주 비중이 높고 주거비 부담정도가 크다고 응답한 가구들이 많다는 점을 고려할 때, 아파트 관리비의 부당청구 방지 및 투명성 제고를 위한 제도 강화가 필요

〈표 11〉 지역별 임대주택거주 가구수 현황

구분	임대주택거주 가구수	민간임대주택 (일반셋집)		장기공공임대주택	
		가구수	비율	가구수	비율
서울	2,072,679	1,860,845	89.8%	196,712	9.5%
부산	481,109	428,876	89.1%	44,990	9.4%
대구	346,909	304,198	87.7%	27,281	7.9%
인천	395,607	336,880	85.2%	51,774	13.1%
광주	201,257	166,952	83.0%	29,961	14.9%
대전	249,014	239,151	96.0%	9,863	4.0%
울산	139,564	123,582	88.5%	15,981	11.5%

자료 : 국토교통부(2016), 『주거실태조사 통계보고서 주택 및 주거환경』 재구성

국내문헌

국토교통부(2006), 「2006년 주거실태조사 통계보고서」

국토교통부(2012), 「2012년 주거실태조사 통계보고서」

국토교통부(2016), 「2016년 주거실태조사 통계보고서」

함승민, 「월평균 주거비가 19만원이라고?」, 중앙일보, 2017.01.13., 종합29면

최원재, 「노후 아파트 관리방안 정책토론회」, 경기일보, 2016.10.26., 14면

웹사이트

주거누리 홈페이지 <https://www.hnuri.go.kr>

KOSIS 국가통계포털 <http://kosis.kr>

한국은행 경제통계시스템 <http://ecos.bok.or.kr>

통계청 <http://kostat.go.kr>

광주광역시도시공사 <http://www.gmcc.co.kr>

경기도시공사 <http://www.gico.or.kr>