

주거실태조사 20년, 수원시 현황과 과제

허경재 수원시정연구원 연구위원

요 약

■ 주거실태조사는 주거정책 수립의 근간이 되는 핵심 시계열 자료

- 국토교통부는 2006년부터 20년간 매년 조사 실시, 전국의 주거·가구 변화를 일관되게 추적할 수 있는 유일한 시계열 자료로 정책·학술 전반에 활용
- 다만 표본이 시·도 단위 대표성만 담보하여, 시군구 단위 기초지방자치단체의 실태 파악을 위해서는 별도의 조사 필요
- 수원시도 「수원시 주거복지 조례」에 따라 2017년·2024년 조사를 실시하여 지역 단위 기초자료 축적

■ 수원 주거실태조사로 확인된 주거·가구 여건 변화(2017년→2024년)

- 주택유형: 장안·권선·팔달 단독·다가구 감소하며 아파트 증가, 영통은 아파트 감소
- 점유형태: 전세 증가(2.2%p), 월세 감소(-2.6%p) 수치를 보였으나, 팔달 전세 큰 폭으로 증가(9.0%p)
- 공공임대 입주 의사: 권선(-35.3%p)·장안(-29.7%p)에서 급감(수원 전체 -18.7%p)
- 전용면적: 85㎡ 초과 대형 평형이 줄고(-3.2%p) 40~60㎡ 중소형 증가(2.6%p)
- 집수리 필요: 영통(+10.8%p)·장안(+10.7%p) 중심으로 증가
- 거주 이유: '예전부터 거주' 비중 4개 구 모두 감소(-9.4%p), 팔달 큰 폭 감소(-18.5%p)

정책제언

■ 수원시의 지속적인 시계열 자료 구축을 위해 2년 주기 조사 추진

- 주거실태조사의 재량(임의규정)인 현행 조례를 강행규정으로 개정해 수원시의 시계열 기초자료를 안정적으로 축적
- 축적된 데이터를 바탕으로 광역 주거종합계획에 준하는 포괄적 주거정책 수립과 관련 권한·사무 이양

1. 주거실태조사 20년의 여정과 효과

- 국토교통부 주관 주거실태조사(이하 주거실태조사)는 「주거기본법」 제20조 및 동법 시행령 제13조에 따라 주거 및 주거환경, 가구특성, 주거복지 수요, 주거실태에 관한 사항을 파악하기 위하여 실시
 - 2006년부터 시행되어 매년 대면조사¹⁾를 실시함으로써 전반적인 주거상황의 변화를 일관성 있게 파악할 수 있는 시계열 분석 자료 제공
 - 20년의 조사 기간 동안 일반가구 조사 15회, 특성가구 조사 7회(노인 가구, 장애인 가구, 임대주택 거주 가구, 저소득 가구, 비주택 거주 가구 대상) 수행

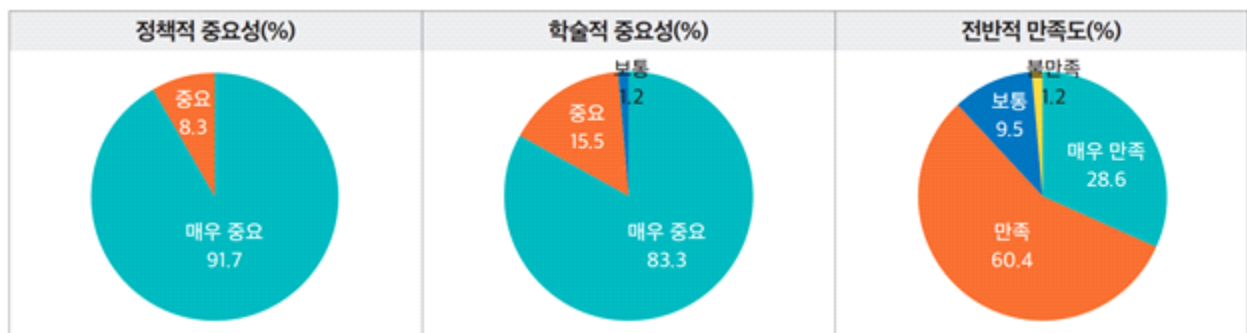
<국토교통부 주거실태조사 연도별 조사대상 및 표본규모(2006~2025)>

연도별 조사대상 및 표본규모									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
일반가구 30,000	노인가구 25,000	일반가구 30,000	장애인가구 10,000	일반가구 33,000	임대주택 거주 가구 60,000	일반가구 33,000	저소득가구 10,000	일반가구 20,000	장애인가구 8,000
표본수 확대개편									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
일반가구 20,000	일반가구 60,000 비주택 거주 8,000	일반가구 61,000	일반가구 61,000 장애인가구 3,500	일반가구 51,000	일반가구 51,000	일반가구 51,000	일반가구 61,000 장애인가구 8,000	일반가구 61,000	일반가구 61,000 비대면 조사 8% 포함
비대면 시범조사									

출처: 강미나, 2025. 주거실태조사 20년: 과거, 현재 그리고 미래. 국토연구원.

- 전국의 주거 및 가구 상황이 포함된 기초자료를 매년 제공하기 때문에 과거 20년간 변화를 분석할 수 있는 유일한 시계열 자료이며, 이러한 특성상 정책분야와 학술분야를 망라하여 정부·지방자치단체의 정책 수립, 주택·부동산 관련 연구자·전문가의 연구 진행에 기여
- 국토교통부·LH연구원에서 대학 교수·전문가 32명을 대상으로 2017년에 시행한 주거실태조사 자료 활용도 및 만족도 평가 결과, 정책적·학술적 중요성 및 만족도에서 대부분 높게 평가

<주거실태조사 자료 중요도 및 만족도 조사결과(전문가 조사)>



출처: 강미나, 2025. 주거실태조사 20년: 과거, 현재 그리고 미래. 국토연구원.

자료: 주거실태조사 전문가 만족도 조사(기간: 2024.03.22.~04.08.); 강미나 2025, 16에서 재인용

1) 2020~2022 년의 3 개년도는 COVID-19 팬데믹으로 인해 비대면 조사 실시

2. 수원시 주거실태조사 시행과 주거·가구 여건 변화

□ 수원시 기초 지방자치단체 자료 확보를 위한 움직임

- 주거실태조사의 표본은 시도 단위 광역 지방자치단체의 대표성을 담보할 수 있도록 설계되었기 때문에 시군구 단위 기초 지방자치단체의 대표성 있는 자료 확보 불가
 - 광역 지방자치단체의 법정계획인 주거종합계획 수립을 위해서는 시군구 단위의 조사결과가 필요하므로, 국토교통부와 광역 지방자치단체가 연합하여 '지자체 연합조사'를 실시하기도 함
- 수원과 같은 기초 지방자치단체는 자체 조례 제정을 통해 주거실태조사 실시
 - 수원시는 자체 조례「수원시 주거복지 조례」 제6조(주거실태조사)에 따라 주거복지시행계획의 수립 및 주거기준의 설정, 주거수준 및 욕구 파악을 위하여 주거실태조사 실시
 - 조례에 따른 조사의 실시 주기는 2년이며 의무가 아닌 재량으로, 실제 수원시 주거실태조사(이하 수원주거실태조사)는 2017년과 2024년에 총 2회 실시

<수원주거실태조사 연도별 개요>

구분		2017년	2024년
조사 기간		2017년 10월 12일 ~ 25일 (14일)	2024년 5월 27일 ~ 6월 9일 (14일)
표본 규모		수원시 내 거주 4,018가구	수원시 내 거주 4,000가구
모집단 규모		436,304가구	492,051가구
조사항목	문항 수	6개 부문 43개 항목	7개 부문 53개 항목
	공통항목	• 가구 특성 및 거주 주택유형 • 가구의 주거실태 • 지역의 주거환경 • 가구의 주거비 부담 • 주거복지정책	• 가구의 주거실태 • 지역의 주거환경 • 주거이동 및 주거의식 • 가구의 주거비 부담 • 주거복지정책 • 가구 현황
	심층항목	• 주거취약 가구	• 임차 가구

□ 수원주거실태조사를 통해 살펴 본 주거·가구 여건 변화

- 두 차례 실시된 수원주거실태조사를 통해 주거 실태, 주거 환경, 주거 의식, 주거비 부담, 필요한 주거복지정책 등 다양한 관점에서의 수원 관내 주거환경과 가구 여건의 변화 양상 분석 가능
 - 주택유형, 점유형태, 전용면적 등 정량적인 수치뿐만 아니라 수원시에 거주하는 이유, 공공임대주택 입주 의사 및 집수리 필요 여부, 주거환경 만족도 등 정성적인 시민들의 요구도 또한 제공
- 주거실태조사는 표본 규모 및 문항의 양적·질적 다양성으로 인해 다방면의 분석이 가능하며, 본 연구에서는 주요 통계치의 변화를 소개함으로써 조사 결과의 활용성을 단편적으로 보여주하고자 함

<수원주거실태조사 연도별 주요 통계>

구분		2017년					2024년					증감(2024년-2017년)				
		수원	장안	권선	팔달	영통	수원	장안	권선	팔달	영통	수원	장안	권선	팔달	영통
주택유형 (%)	단독·다가구	28.0	29.8	29.4	37.0	18.9	22.3	24.6	22.3	27.1	17.7	-5.7	-5.2	-7.1	-9.9	-1.2
	아파트	54.8	50.5	53.9	38.1	70.3	57.0	53.2	58.4	46.7	64.6	2.2	2.7	4.5	8.6	-5.7
	연립·다세대	13.1	18.9	14.8	16.2	4.2	12.5	19.2	16.6	13.4	2.6	-0.6	0.3	1.8	-2.8	-1.6
	기타	4.1	0.7	1.9	8.7	6.6	8.2	2.9	2.7	12.8	15.1	4.1	2.2	0.8	4.1	8.5
점유형태 (%)	자가	51.4	60.2	51.9	45.0	47.6	51.6	59.0	54.0	41.5	49.7	0.2	-1.2	2.1	-3.5	2.1
	전세	19.5	15.5	18.5	17.4	25.2	21.7	16.8	19.1	26.4	25.3	2.2	1.3	0.6	9.0	0.1
	월세	27.0	23.3	27.1	34.6	25.2	24.4	21.4	23.8	29.6	24.3	-2.6	-1.9	-3.3	-5	-0.9
	무상	2.1	1.0	2.6	3.0	2.0	2.2	2.8	3.2	2.5	0.7	0.1	1.8	0.6	-0.5	-1.3
전용면적 (%)	40㎡ 이하	25.2	22.2	23.1	36.1	23.2	25.9	19.7	21.5	39.8	26.8	0.7	-2.5	-1.6	3.7	3.6
	40~60㎡ 이하	28.3	29.8	25.8	32.7	26.7	30.9	37.1	32.5	23.4	29.2	2.6	7.3	6.7	-9.3	2.5
	60~85㎡ 이하	32.3	30.1	37.7	18.6	37.2	32.2	32.5	38.4	23.0	31.1	-0.1	2.4	0.7	4.4	-6.1
	85㎡ 초과	14.2	17.9	13.4	12.6	12.9	11.0	10.7	7.5	13.8	13.0	-3.2	-7.2	-5.9	1.2	0.1
거주 층 (%)	지상	96.1	94.4	97.1	95.2	97.1	98.0	98.2	98.0	96.6	98.6	1.9	3.8	0.9	1.4	1.5
	지하(반지하)	3.9	5.6	2.9	4.8	2.9	2.0	1.8	2.0	3.3	1.4	-1.9	-3.8	-0.9	-1.5	-1.5
	옥상(옥탑방)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
수원시 거주 이유 (%)	예전부터 거주	34.1	38.9	34.6	40.9	25.1	24.7	27.6	28.6	22.4	19.9	-9.4	-11.3	-6.0	-18.5	-5.2
	주거비	8.3	7.6	10.9	6.7	7.3	9.4	11.1	8.8	7.9	9.6	1.1	3.5	-2.1	1.2	2.3
	직장·학교	45.5	39.3	43.7	43.7	54.4	47.8	38.9	44.4	54.2	54.2	2.3	-0.4	0.7	10.5	-0.2
	친척·친구 거주	7.6	9.8	7.5	7.0	6.4	10.2	12.7	12.3	12.8	4.5	2.6	2.9	4.8	5.8	-1.9
	교통·환경· 기타	4.4	4.5	3.3	1.8	7.0	8.0	9.7	6.0	2.9	11.8	3.6	5.2	2.7	1.1	4.8
공공임대 주택 입주 의사(%)	있음	54.7	57.2	65.8	51.8	45.3	36.0	27.5	30.5	51.4	38.8	-18.7	-29.7	-35.3	-0.4	-6.5
	없음	45.3	42.8	34.2	48.2	54.7	64.0	72.5	69.5	48.6	61.2	18.7	29.7	35.3	0.4	6.5
집수리 필요 여부(%)	필요	27.6	34.3	30.3	23.1	21.9	32.4	45.0	27.0	25.2	32.7	4.8	10.7	-3.3	2.1	10.8
	불필요	72.4	65.7	69.7	76.9	78.1	67.6	55.0	73.0	74.8	67.3	-4.8	-10.7	3.3	-2.1	-10.8
주거환경 만족도 (5점 만점 평점)		3.45	3.36	3.39	3.36	3.65	3.39	3.24	3.41	3.38	3.49	-0.06	-0.12	0.02	0.02	-0.16

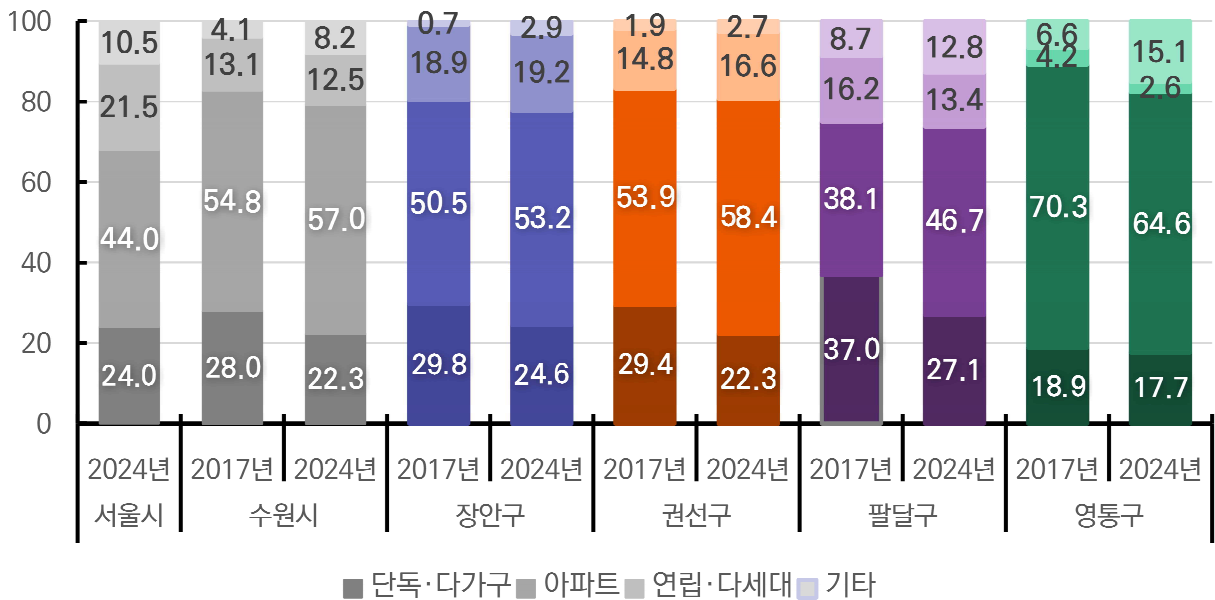
주: ±5%p 이상 증감 시 음영 표시

□ 재개발 사업 추진에 따른 단독·다가구 감소, 아파트·기타(오피스텔) 증가

- 수원시 주택유형은 단독·다가구 주택의 감소가 두드러졌으며, 특히 팔달구는 단독·다가구 비율이 9.9%p 감소
- 반면에 아파트 비율은 영통구(-5.7%p)를 제외하곤 전체적으로 상승했으며, 팔달구의 경우 단독·다가구 비율이 감소한 대신에 아파트 비율이 8.6%p 증가

<수원시 주택유형(2017, 2024년)>

(단위: %)

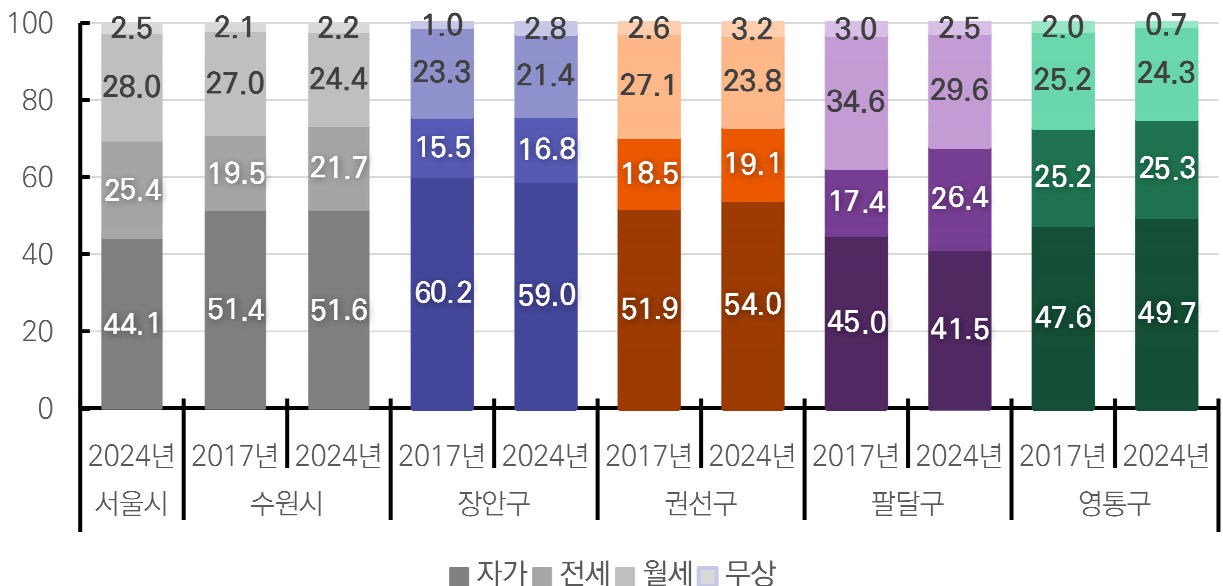


□ 팔달구에서 점유형태 변화 관찰, 전세 증가와 자가·월세 감소

- 수원시 주택 점유형태에서는 팔달구에서 특이한 변화가 관찰되었는데, 전세 비율이 9.0%p 상승한 반면 자가(-3.5%p)와 월세(-5.0%p)는 감소

<수원시 주택 점유형태(2017, 2024년)>

(단위: %)

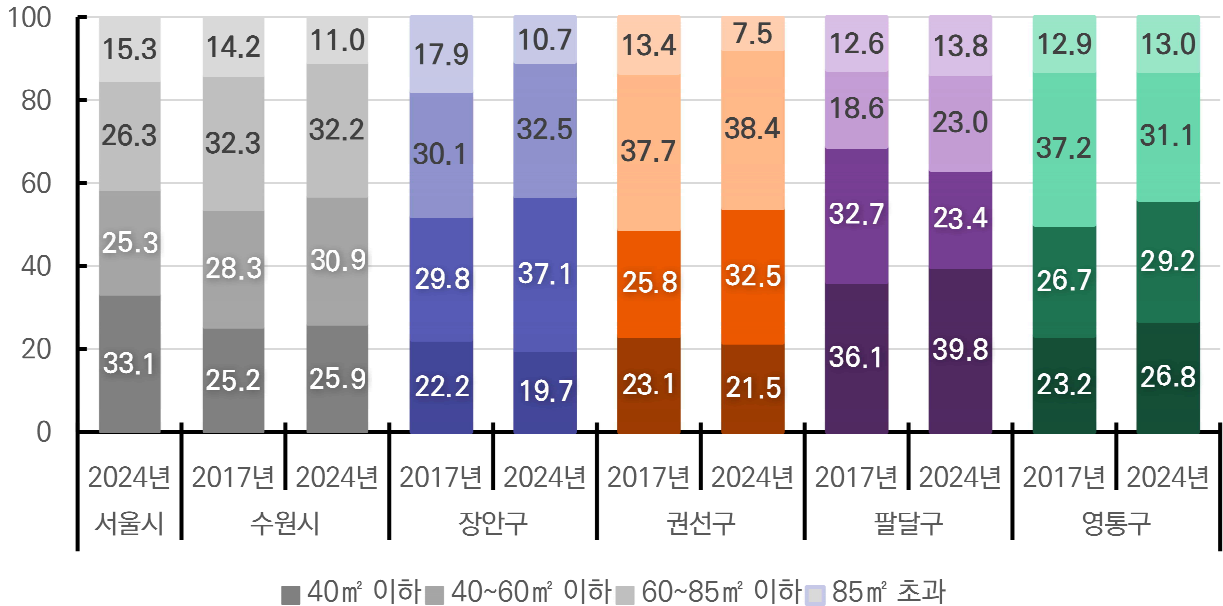


□ 택지개발·정비사업 등으로 주택 면적별 비중은 행정구별 상이한 변화 관찰

- 수원시 주택 전용면적은 전체적으로 85㎡ 초과 대형 평형 주택이 감소(-3.2%p)하였으며, 이와 같은 현상은 장안구(-7.2%p)와 권선구(-5.9%p)에서 주로 발생
- 반면에 팔달구에서는 40~60㎡ 이하 중소형 평형 주택이 감소(-9.3%p)하였으며, 영통구에서는 60~85㎡ 이하 중형 평형 주택이 감소(-6.1%p)

<수원시 주택 전용면적(2017, 2024년)>

(단위: %)

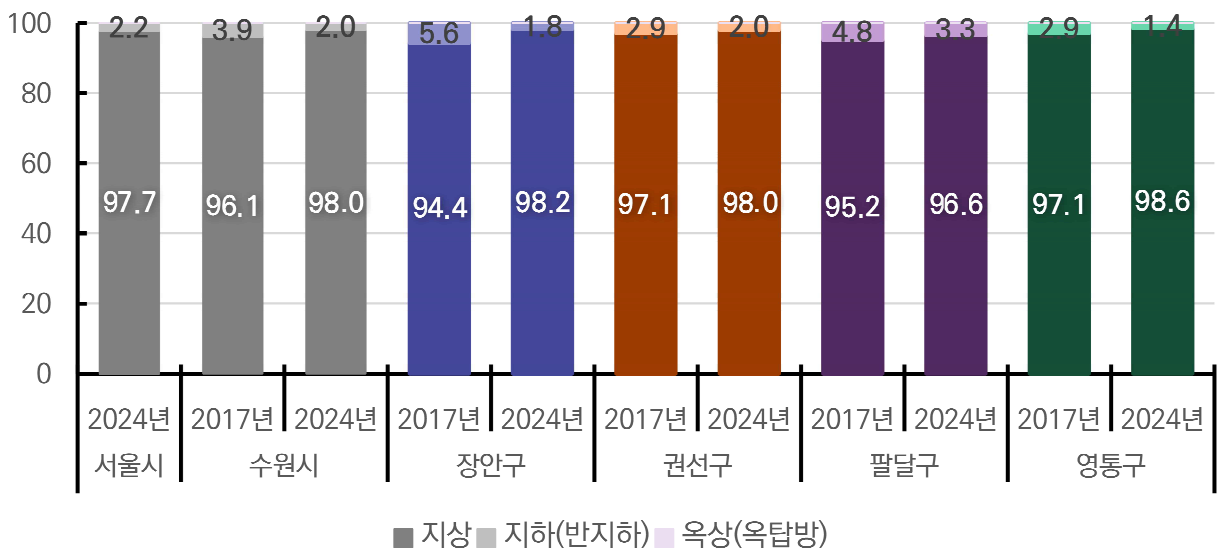


□ 정비사업 추진 및 거주 기피로 인한 반지하 거주 가구 감소

- 수원시 거주 층 변화에서는 대체적으로 지하(반지하) 거주 가구의 감소(-1.9%p)가 나타났는데, 장안구에서의 감소세(-3.8%p)가 두드러짐

<수원시 거주 층(2017, 2024년)>

(단위: %)

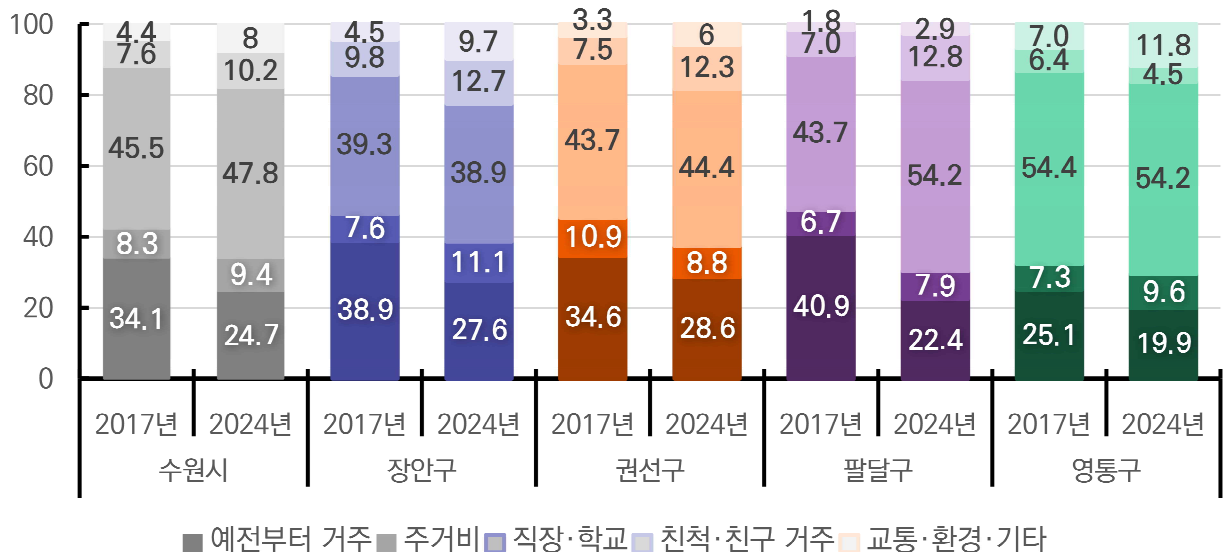


□ 지속적인 인구 유출입으로 인해 '예전부터 거주'한 수원시민 비중 감소

- 수원시에 거주하는 이유에서는 '예전부터 거주'하였다는 비율이 9.4%p 감소했으며, 특히 팔달구에서는 큰 폭으로 감소(-18.5%p)
- 대신에 팔달구 거주 이유 중 '직장·학교 접근성'을 이유로 거주하는 비율은 10.5%p, '친척·친구 거주'를 이유로 거주하는 비율은 5.8%p 증가

<수원시 거주 이유(2017, 2024년)>

(단위: %)

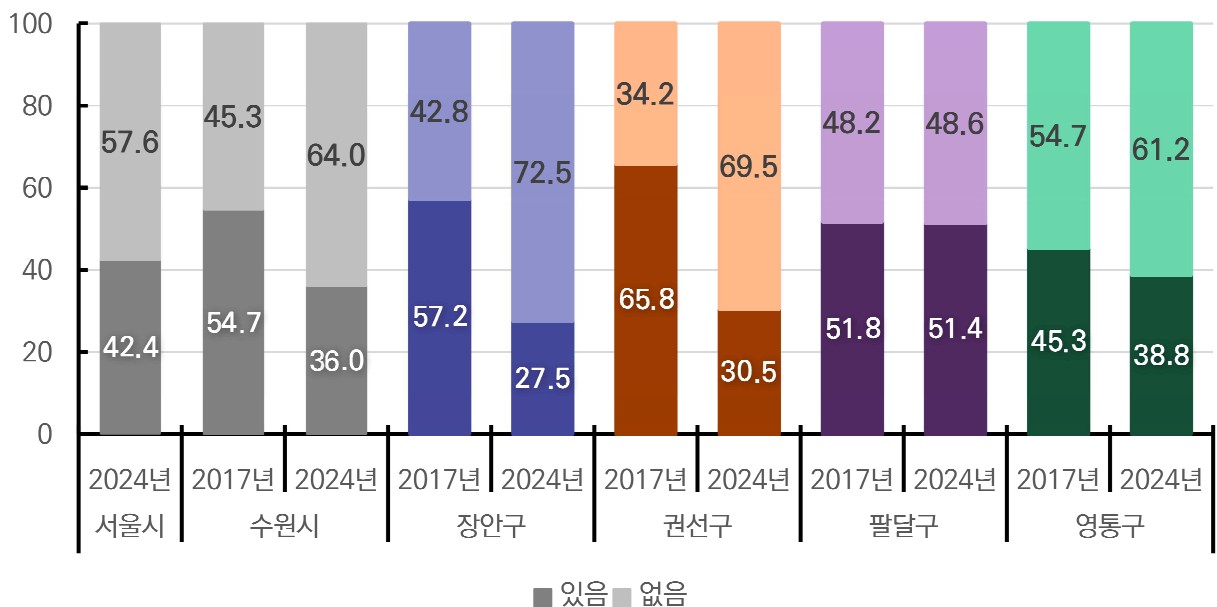


□ 임차 가구 비중 높은 팔달구 제외, 공공임대주택 입주 의사 전체적으로 감소

- 수원시 공공임대주택 입주 의사는 전체적으로 18.7%p 감소했으며, 특히 권선구(-35.3%p)와 장안구(-29.7%) 거주 가구의 공공임대주택 입주 의사가 큰 폭으로 감소

<수원시 공공임대주택 입주 의사(2017, 2024년)>

(단위: %)

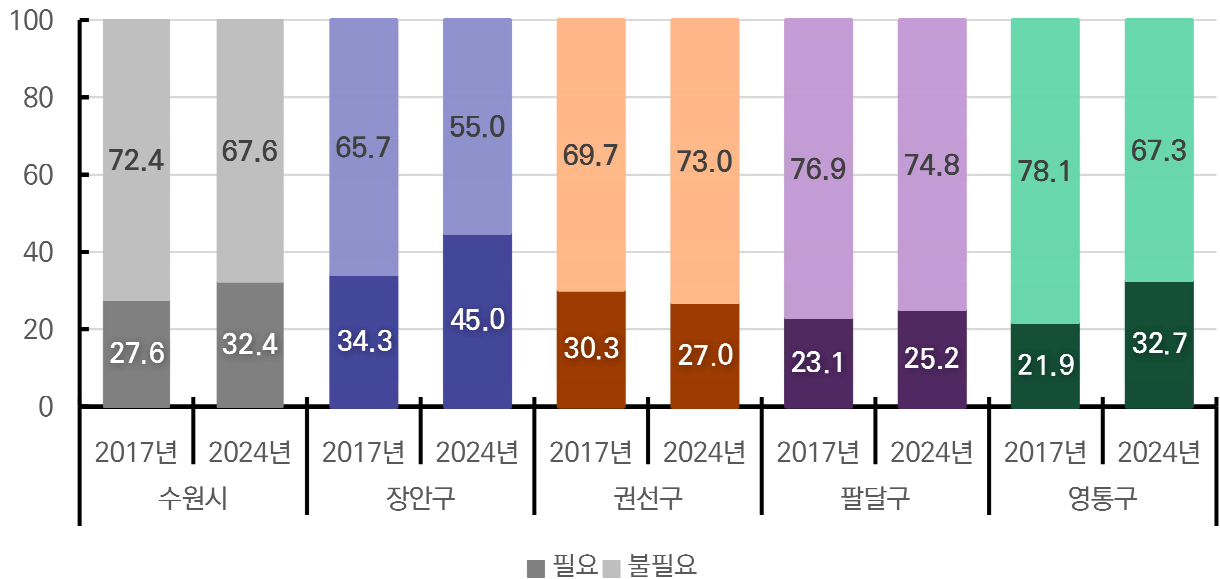


□ 노후 주택 증가에 따른 집수리 소요 비례 증가

- 수원시 집수리 필요 여부는 4.8%p 증가했으며, 영통구(10.8%p)와 장안구(10.7%p) 위주로 증가
- 반면에 권선구에서는 집수리 필요 여부가 3.3%p 감소하는 현상 발생

<수원시 집수리 필요 여부(2017, 2024년)>

(단위: %)

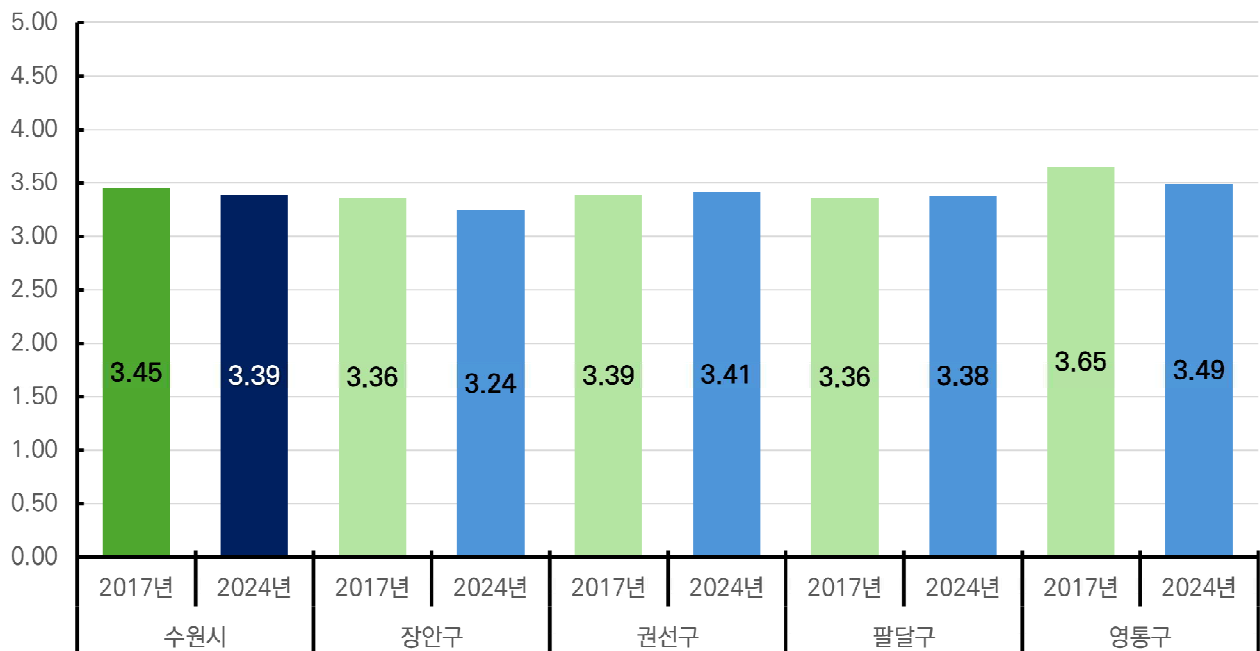


□ 조사 기간 동안 큰 변화 없는 주거환경 만족도

- 수원시 주거환경 만족도는 2017~2024년의 기간 동안 대동소이하며, 영통구(-0.16점)와 장안구(-0.12점)에서 소폭 감소

<수원시 주거환경 만족도(2017, 2024년)>

(단위: 5점 만점 평점)



3. 정기적·지속적 주거실태조사 통한 데이터 기반 정책 수립 필요

□ 지방자치단체의 주거실태조사 관련 조례 제정 동향

- 「주거기본법」에 따라 국토교통부에서는 국가 차원의 주거실태조사를 정기적으로 실시하고 있으며, 지역의 특수성을 반영하기 위해 광역 및 기초 지방자치단체 역시 조례를 근거로 별도의 주거실태조사 시행
- 조례 제정에 있어 광역 지방자치단체는 「주거기본법」의 취지에 따라 대개 ‘주거 기본 조례’ 형식을 취하고 있는 반면에, 기초 지방자치단체는 ‘주거복지 조례’ 또는 ‘주거복지 지원 조례’ 형태로 규정한 경우가 대부분
- 주거실태조사의 시행 주기 및 횟수에서도 광역 지방자치단체와 기초 지방자치단체가 상이
 - 광역 지방자치단체는 법정계획인 주거종합계획 수립의 의무가 있어 주거실태조사를 강행규정(의무)으로 하여 실시
 - 기초 지방자치단체는 주로 수시 또는 필요시 조사 성격의 임의규정(재량)으로 명시하여 지방자치단체장의 의지나 예산 확보 여부에 따라 유연하게 실시

□ 수원시의 향후 대응 방향

- 주거실태조사의 활용성이 확인되면서 정기적·지속적인 조사를 실시하는 지방자치단체 증가
 - 광역 지방자치단체는 1~2년마다 정기적으로 주거실태조사 실시
 - 기초 지방자치단체 중에서도 용인, 고양, 화성, 성남, 부천 등 수도권 주요 도시들은 조례 제정과 함께 주거실태조사 실시 횟수를 늘리며 지속적으로 데이터를 축적하는 추세
- 수원만의 시계열 기초자료 구축을 위해 조례 개정을 통한 정기적·지속적 조사 필요
 - 수원시는 조례를 통해 주거실태조사의 실시 주기(2년)를 명시한 점이 고무적이나 의무가 아닌 재량에 맡겨져 있으며, 인력·예산의 한계로 인해 2017년과 2024년 2회만 조사 실시
 - 정기적·지속적인 조사의 실시를 위해 현행 임의규정(재량)으로 명시되어 있는 수원시 조례를 2년의 주기마다 의무적으로 실시하여야 하는 강행규정으로 개정 추진
- 향후 축적된 주거실태조사 자료를 바탕으로 데이터 기반 포괄적 주거정책 수립
 - 데이터 축적과 동시에 이를 바탕으로 주거정책을 수립함으로써, 중앙정부와 광역 지방자치단체가 가지고 있는 주거 관련 계획권한 및 사무 이양을 도모
 - 현재 수원시는 ‘주거복지’ 관련 계획 수립에 머물러 있지만, 장기적으로는 광역 지방자치단체에서 수립하는 주거종합계획과 동등한 포괄적 계획 수립 지향

SRI Brief | 발간목록

호수	집필자	제목	발간일자
제119호	변미리, 박민진 등	(도시정책지표연구) 수원시민의 웰빙과 공동체 역량	2026.01.06.
제120호	민보경, 박민진	(도시정책지표연구) 인구이동을 통해 본 수원의 인구 특성	2026.01.15.
제121호	박민진, 박영미 등	수원 3대 가을 축제 외국인 참여 특성과 시사점	2026.01.20.
제122호	박민진 등	(도시정책지표연구) 수원과 서울의 도시정책지표 비교와 함의	2026.01.27.
제123호	양은순, 박민진 등	쑤저우에서 시작된 도시혁신: 장신성(章新勝) 리더십과 중-싱 협력의 확산	2026.02.03.
제124호	박민진, 장정식	수원 3대 가을 축제 온라인 반응 및 글로벌 홍보 전략 제안	2026.02.10.
제125호	박민진, 박영미 등	SRI 시민패널 기반 축제 참여행태 분석	2026.02.19.
제126호	박민진, 박영미 등	수원시민의 생활체감과 2026년 경기 전망	2026.02.24.
제127호	정재진	수원 중고차 산업 효과 분석과 특화 발전 방안	2026.03.03.
제128호	박민진, 박영미 등	행복 수준에 따른 수원시 청소년의 삶의 격차	2026.03.10.
제129호	김도훈, 이지원 등	다목적 모빌리티를 통한 '수원형 N분 도시' 실현 전략	2026.04.14.
제130호	박민진, 박영미 등	수원 X세대 심층분석	2026.04.21.
제131호	박민진, 채우리 등	수원시 1인가구의 현주소 : 다인가구와 다르고, 세대마다 또 다르다	2026.05.04.
제132호	최도인, 박민진 등	로컬이 글로벌이 되는 방정식:K-컬처 시대 수원 3대 가을 축제의 세계화 전략	2026.05.12.
제133호	김유빈, 최석환 등	글로벌 반도체 산업 동향과 수원형 중립형 R&D허브 구축 방향	2026.05.19.
제134호	정다래	마곡 R&D클러스터의 선도기업 유치 전략과 수원시 적용 방향	2026.05.26.
제135호	박민진, 박영미	두 개의 봉우리, 두 개의 과제: 수원시 인구 구조로 본 일자리 정책 고도화 방향	2026.06.09.
제136호	김진언	수원시민의 부동산 정책 평가와 가격 전망	2026.06.16.
제137호	강은하, 오미현 등	폭염 대응의 전환점: “재난 관리”에서 “열 회복력 도시”로	2026.06.23.
제138호	양은순, 임채실	2026년 하반기 경제 전망	2026.07.6.
제139호	정란수, 신한나	외국인관광도시민박업의 쟁점과 정책제언	2026.07.14
제140호	박진우, 최석환 등	균형발전에 대한 비판적 접근과 수도권 정책제언	2026.07.20.



SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

Brief

※ 본 간행물은 집필자의 개인 의견으로 수원시정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

발행처 수원시정연구원 | 발행인 김성진 | 편집위원장 정재진 | 편집위원 강은하 김도훈 유현희 최석환 한연주