

4. 주택현황 요약

서울의 주택재고는 340만 호, 아파트가 44%로 가장 높은 비중 차지

2010년 서울의 주택재고는 약 340만 호이고, 이 중 아파트가 44%로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 단독·다가구주택이 가장 많은 자치구는 광진구와 관악구이고, 아파트가 가장 많은 자치구는 노원구와 강남구이다. 2012년 현재, 서울시 주택보급률은 97.3%이며, 자치구별로 다소 편차가 있는 것으로 분석되었다.

서울의 총 주택재고 중 30년 이상 경과 주택이 7%이고, 단독·다가구주택 중 30년 이상 경과 주택은 25.6%로 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 이에 따라 주택의 노후화에 대한 대비가 필요할 것으로 보인다. 서울의 공공임대주택 재고는 약 16만 5천 호로 총 주택재고의 5%를 차지한다. 서울의 공공임대주택 공급량은 2005년을 정점으로 점차 감소하는 경향을 보이고 있다.

서울의 신규주택 공급량은 연간 약 9만 호, 2010년 이후 소형주택 공급이 큰 폭으로 증가

2012년 현재, 서울의 신규주택 공급량은 약 9만 호로, 2002년 이후 2006년까지 감소하였다가 2009년 이후 소폭 증가하는 추세이다. 이 중 아파트 공급 비중은 2000년대 중반 84%까지 증가하였다가 중반 이후 점차 감소하여 50% 정도의 비중을 유지하고 있다. 반면, 2010년 이후 도시형 생활주택 등이 본격적으로 공급되면서 소형주택 위주의 다세대·연립 주택 공급 비중이 증가하였다.

2012년 공급된 서울시 신규 주택 중 60㎡ 이하 소형주택이 전체 주택 공급량의 69%에 달한다. 2001년 전체 공급량의 31%이었던 소형주택 공급 비중은 지속적으로 증가하여 2012년 69%에 이르고 있다.

주택가격은 2008년 금융위기 이후 정체, 전세가격은 지속적 상승세

서울시 주택매매가격은 2001년부터 2013년까지 약 2배 상승하였고, 2008년 금융위기 이후 정체상태에 접어들었다. 소형평형보다는 대형 평형의 주택매매가격이 하락하는 경향이 높은 반면, 전세가격은 지속적으로 상승세를 보이며 아파트와 중·소형 주택의 전세 가격 상승률이 높은 것으로 나타났다. 서울의 주택매매가격 대비 전세가격 비율은 54.5%로, 금융위기 이후 증가세를 보이고 있다.

III.

서울 시민의 주거실태

1 일반 현황	1.1 주택 점유형태와 거주 주택유형
	1.2 거주면적
	1.3 거주기간
	1.4 주거비 부담

2 저소득가구의 주거실태	2.1 저소득가구의 특성
	2.2 거주주택유형
	2.3 점유형태
	2.4 거주면적
	2.5 주거비 부담

3 1인 가구의 주거실태	3.1 1인 가구의 특성
	3.2 거주주택유형
	3.3 점유형태
	3.4 거주지역
	3.5 최저주거기준 미달 가구
	3.6 주거비 부담

4 고령가구의 주거실태	4.1 고령가구의 특성
	4.2 거주주택유형
	4.3 점유형태
	4.4 거주지역
	4.5 거주면적
	4.6 거주기간
	4.7 주거비 부담

5 청년가구의 주거실태	5.1 청년가구의 특성
	5.2 거주주택유형
	5.3 점유형태
	5.4 거주지역
	5.5 거주기간
	5.6 주거비 부담

6 주거실태 요약

1. 일반 현황

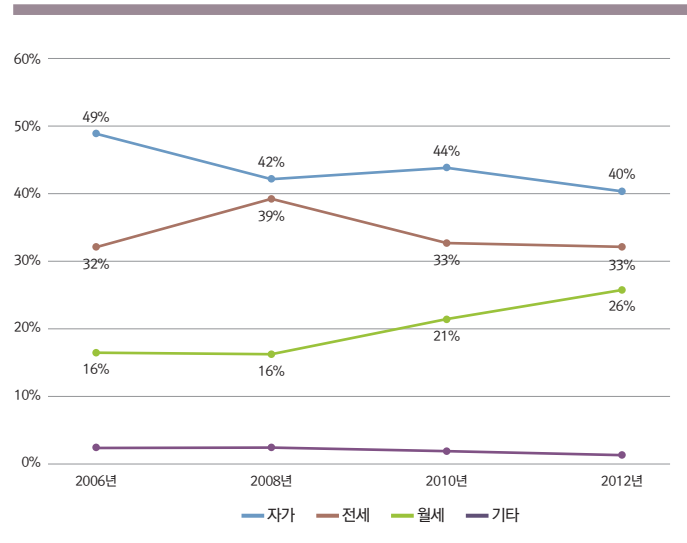
1.1 주택 점유형태와 거주 주택유형

자가 거주는 40.4%로 계속 감소세, 임대시장은 전세 감소세, 월세 증가세

2012년 현재, 서울 시민의 주택 점유형태는 자가 거주가 40.4%로 가장 높고 전세 거주도 32.5%로 높으며, 월세 거주는 25.7%로 상대적으로 낮은 수준을 보인다. 그러나 2006년부터 2012년 사이 서울 시민의 자가 거주 비율은 49.2%에서 40.4%로 감소한 반면, 같은 기간 서울 시민의

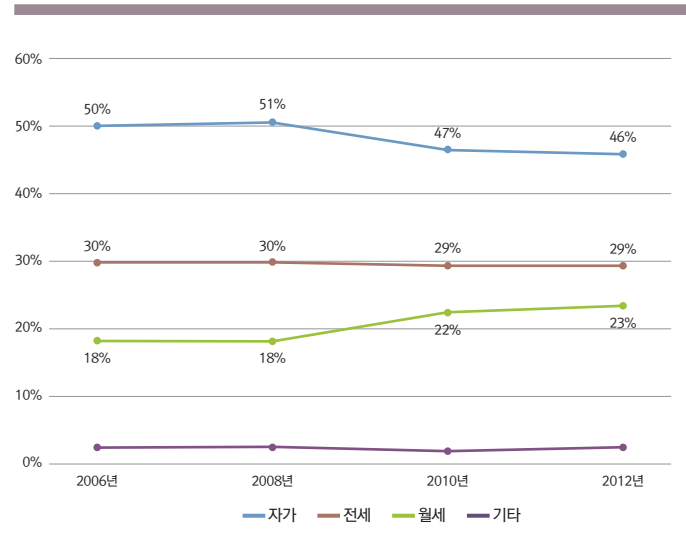
월세 거주 비율은 16%에서 26%로 증가하였다. 2012년 현재, 서울 시민 4명 중 1명이 월세로 거주하고 있는 것으로 나타났다. 수도권(서울, 경기, 인천)은 2012년 현재, 자가 46%, 전세 29%, 월세 23% 순으로 분석되었다. 서울시에 비해 자가 비중은 높고, 전·월세 비중은 다소 낮은 편이다. 2006년에 비해 자가는 감소한 반면, 월세는 증가하여 서울의 주택 점유형태와 유사한 변화 추세를 보인다.

그림 3-1 서울 시민의 주택 점유형태 변화(2006~2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-2 수도권 주택 점유형태 변화(2006~2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-1 서울 시민의 주택 점유형태 변화

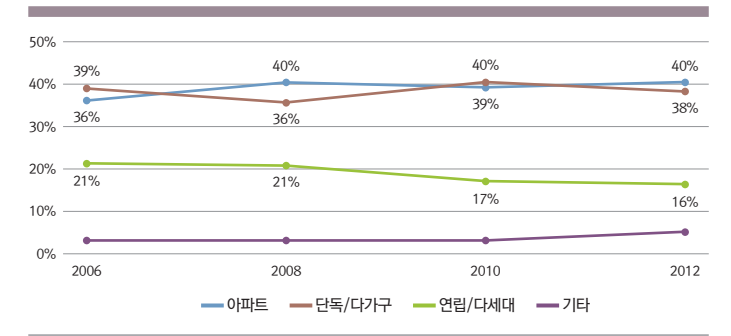
구분	연도	자가	전세	월세	기타	계
서울	2006년	49.2%	32.0%	16.4%	2.4%	100.0%
	2008년	42.3%	39.3%	16.1%	2.4%	100.0%
	2010년	43.8%	32.8%	21.1%	2.2%	100.0%
	2012년	40.4%	32.5%	25.7%	1.4%	100.0%
수도권	2006년	50.2%	29.7%	18.1%	2.0%	100.0%
	2008년	50.7%	29.6%	17.6%	2.2%	100.0%
	2010년	46.6%	29.4%	22.2%	1.8%	100.0%
	2012년	45.7%	29.3%	23.0%	2.0%	100.0%

주 : 수도권은 서울, 인천, 경기를 포함함.
 자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

거주 주택유형은 아파트 및 단독·다가구주택 위주

2012년 기준 서울의 주택유형은 아파트가 40%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 단독·다가구주택이 38%, 연립·다세대주택이 16%로 나타났다. 2006년 대비 2012년 아파트에 거주하는 비율은 36%에서 40%로 증가한 반면, 연립·다세대주택에 거주하는 비율은 21%에서 16%로 감소하였다.

그림 3-3 서울 시민의 주택유형 변화(2006~2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-2 연도별 서울시 주택유형 분포

구분	아파트	단독/다가구	연립/다세대	기타	계
2006	36.3%	39.1%	21.3%	3.3%	100%
2008	40.4%	35.7%	20.8%	3.2%	100%
2010	39.3%	40.3%	17.4%	3.1%	100%
2012	40.4%	38.1%	16.4%	5.1%	100%

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

1.2 거주면적

가구당 평균 거주면적은 79.8㎡

서울의 가구가 거주하는 주택의 평균 면적은 2012년 현재, 79.8㎡이다. 서울의 가구당 평균 거주면적은 2006년 66.2㎡에서 2012년 79.8㎡로 점차 증가하였다. 주택의 규모별 비중은 85㎡ 이하 중·소형 주택 거주는 감소한 반면, 85㎡를 초과하는 중·대형 주택 거주는 증가한 것으로 나타났다.

표 3-3 서울 시민의 주택규모 변화

구분	가구당 평균 거주면적 (㎡)	주택 규모별 비율				계
		40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	
2006년	66.2	22.3%	26.6%	27.1%	24.0%	100%
2008년	68.0	19.6%	28.4%	26.0%	26.0%	100%
2010년	66.9	24.3%	26.3%	27.9%	21.5%	100%
2012년	79.8	16.9%	16.9%	16.4%	49.8%	100%

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

서울시의 최저주거기준 미달 가구는 8.7%

2012년 현재, 최저주거기준 미달가구는 약 31만 가구로, 서울시 전체 가구의 8.7%에 해당한다. 수도권은 전체 850만 가구 중 약 7%가 시설기준 또는 면적기준에 미치지 못하는 것으로 파악되었다.

표 3-4 서울 및 수도권의 최저주거기준 미달가구(2012)

구분	최저주거기준 미달가구	전체 가구	최저주거기준 미달가구 비율
서울	312,915	3,622,858	8.7%
수도권	557,425	8,513,330	6.6%

자료 : 국토해양부, 2012, 주거실태조사 보고서; 주택법 제5조2 및 동법시행령 제7조.

최저주거기준 미달 가구는 가구원수별 면적 기준 및 시설 기준 미달 가구를 의미한다. 최소 주거면적은 1인 가구 14㎡, 2인 가구 26㎡, ‘부부+자녀’로 구성된 3인 가구 36㎡ 등을 기준으로 하며, 가구원수별 용도별 방의 개수는 표 3-5와 같다. 또한 시설 기준은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용임시부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함)을 기준으로 한다.

표 3-5 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

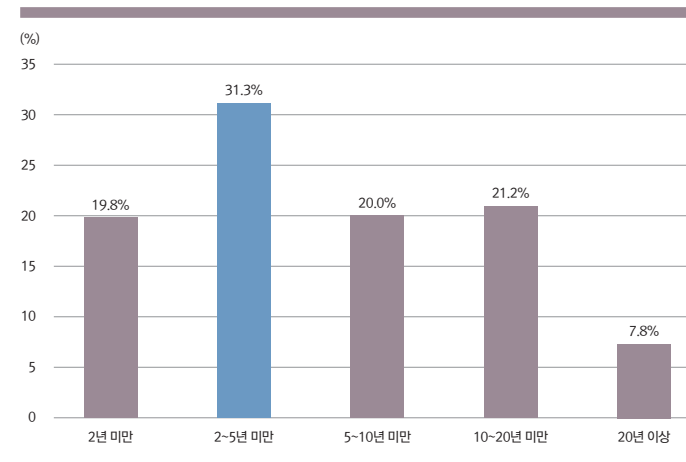
1) ①3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상, ②4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1), ③5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2), ④6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1)를 기준으로 함
 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
 3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음과 같음. ①부부는 동일 침실 사용, ②만6세 이상 자녀는 부모와 분리, ③만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리, ④노부모는 별도 침실 사용

1.3 거주기간

서울 거주가구의 절반은 현 주택에 5년 미만 거주, 2년 미만 단기 거주도 20% 차지

서울시 가구의 31%, 약 113만 가구는 현 주택에 2~5년간 거주하는 것으로 나타나, 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 5년 미만 거주가구가 전체의 절반에 이르며, 특히 2년 미만의 단기 거주가구가 20%에 달한다. 10년 이상 장기 거주가구는 약 29%이다.

그림 3-4 서울시 가구의 현 주택 거주기간(2012)

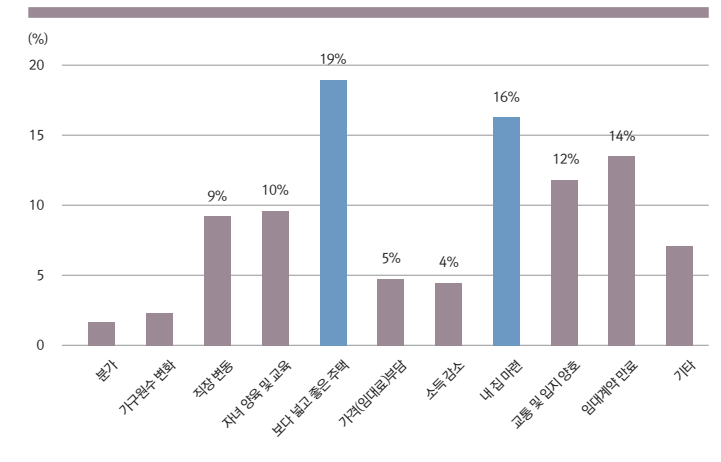


자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

서울 시민의 1/3은 내 집 마련, 1/4은 임대계약 만료 및 임대료 부담으로 주거이동

서울 시민의 3가구 중 1가구는 보다 넓고 좋은 주택(19%)을 마련하거나, 주택을 새로 구입하기 위해(16%) 현재 주택으로 이동한 것으로 나타났다. 반면, 직전 주택의 전·월세 계약이 만료되었거나(14%), 높은 임대료 부담(5%)으로 인한 비자발적 이동이나, 소득 감소(4%)로 인해 주거이동을 선택하는 가구가 전체의 23% 수준으로 상당한 비중을 차지하고 있다.

그림 3-5 서울시 가구의 현 주택으로의 이동사유(2012)



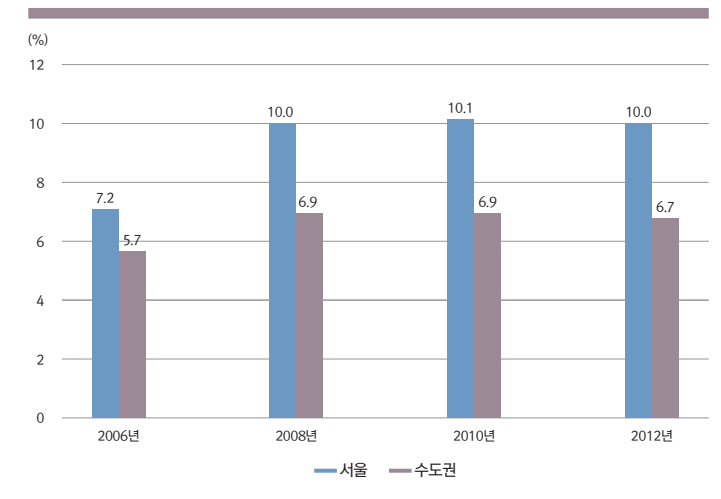
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

1.4 주거비 부담

서울의 연소득 대비 주택가격(PIR)은 10.0배

서울 시민의 연소득 대비 주택가격(PIR: Price to Income Ratio)은 2006년 7.2배에서 2008년 10.0배로 증가하여 2012년 현재, 10.0배에 이르고 있다. 수도권의 PIR은 2006년 5.7배에서 2012년 6.7배로 증가하여, 서울의 연소득 대비 주택가격은 수도권에 비해 매우 높은 것으로 나타났다. 참고로 서울 시민의 연소득 대비 주택가격은 뉴욕(7.0), 런던(6.9), 도쿄(5.8) 등 해외 대도시와 비교해도 상당히 높은 수준이다(2020 서울 주택종합계획 보고서, 2011).

그림 3-6 시기별 서울 시민의 연소득 대비 주택가격(PIR)



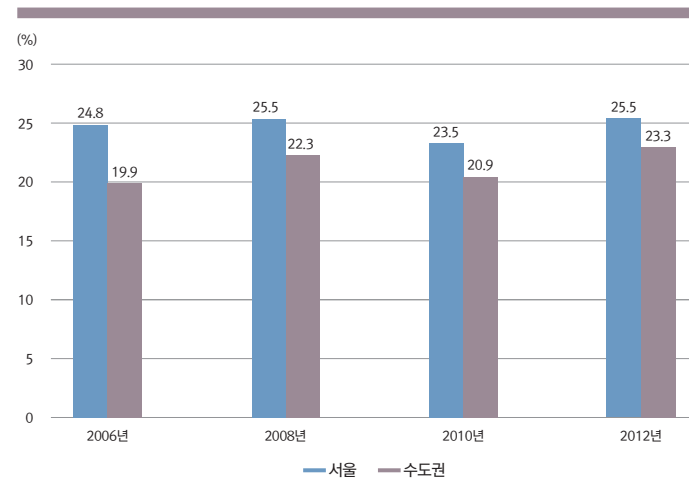
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

서울 시민의 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 25.5%

2012년 서울 시민의 소득 대비 임대료 비율(RIR; Rent to Income Ratio)은 25.5%, 수도권 RIR은 23.3%이다.

2012년 현재, 서울의 평균 전세 보증금은 1억 8,109만 원으로 2006년 8,352만 원에서 2012년까지 연평균 14%씩 지속적으로 상승하였다. 특히 2010년부터 2012년 사이 평균 전세 보증금이 약 55% 상승하여 최근 서울의 전세가 상승폭이 높은 것으로 나타났다. 2012년 월세는 평균 보증금 2,199만 원에 월 31만 원 선이다. 2006년부터 2012년 사이 월세 보증금은 매년 약 11%, 월 임대료는 매년 1% 상승하였으며, 월세 보증금을 월 임대료로 환산할 경우 임대료는 연평균 4% 정도 증가한 것으로 분석되었다. 수도권은 2012년 기준 전세 약 1억 5천만 원, 월세 2,145/31만 원 선으로, 2006~2012년간 전세 연 14%, 월세 연 5%의 높은 상승세를 보이고 있다.

그림 3-7 서울 시민의 소득 대비 임대료 비율(RIR) 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-6 서울시와 수도권의 임대료 (단위: 만 원)

구분		2006	2008	2010	2012	
서울	전세 보증금	8,352	9,963	11,665	18,109	
	월세	보증금	1,172	1,569	1,510	2,199
		월임대료	29	31	35	31
수도권	전세 보증금	6,772	8,020	9,713	14,721	
	월세	보증금	1,110	1,377	1,349	2,145
		월임대료	27	29	31	31

주 : 수도권의 월세 보증금 및 월 임대료는 '보증부 월세'만을 기준으로 함.
 자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

2. 저소득가구의 주거실태

2012년 서울시 저소득가구는 월소득 220만 원 이하 가구

소득계층은 조사 표본 내 10분위를 기준으로 저소득가구, 중소득가구, 고소득가구로 구분하며, 가구 전원의 월 평균 총소득(세전)을 기준으로 한다. 소득에 포함되는 항목은 근로소득, 사업소득, 금융 이자 소득, 부동산 임대 소득, 각종 연금 수령액, 각종 정부 지원금, 기타 소득이다. 국민임대주택 입주자격 등 정부의 주택정책 지원 대상인 저소득가구는 2012년 기준 월소득 220만 원 이하 가구이다.

주거실태조사의 소득분류 기준은 주거실태조사 표본가구 내 소득 분포에 따른 것으로, 통계청 가계동향조사의 전국 기준 소득 분포와 차이가 있다. 2012년 기준 주거실태조사 가구 총소득의 중위수는 270만원으로, 통계청(2011년 말) 월평균 가구 총소득(세전, 2인 이상 비농가 가구 기준)은 전체 가구 384.2만 원, 도시근로자 가구 424.9만 원과 다소 상이하다.

주거실태조사 소득계층의 구분 및 소득 범주(2006~2012)

구분	소득 범주				
	2006년	2008년	2010년	2012년	
저소득 가구	1분위	41만 원 이하	50만 원 이하	69만 원 이하	70만 원 이하
	2분위	41~80만 원 이하	50~93만 원 이하	69~101만 원 이하	70~120만 원 이하
	3분위	80~110만 원 이하	93~130만 원 이하	101~150만 원 이하	120~180만 원 이하
	4분위	110~150만 원 이하	130~179만 원 이하	150~199만 원 이하	180~220만 원 이하
중소득 가구	5분위		179~200만 원 이하	199~248만 원 이하	220~270만 원 이하
	6분위	150~220만 원 이하	200~250만 원 이하	248~298만 원 이하	270~300만 원 이하
	7분위	220~275만 원 이하	250~298만 원 이하	298~330만 원 이하	300~350만 원 이하
	8분위	275~301만 원 이하	298~350만 원 이하	330~400만 원 이하	350~410만 원 이하
고소득 가구	9분위	301~402만 원 이하	350~450만 원 이하	400~500만 원 이하	410~500만 원 이하
	10분위	402만 원 초과	450만 원 초과	500만 원 초과	500만 원 초과

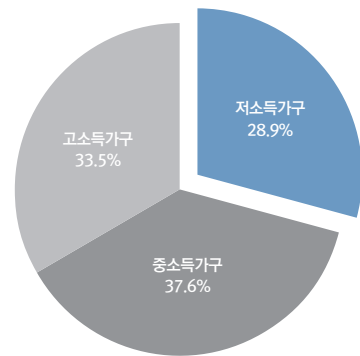
주 : 2006년 소득분위는 9개 분위를 기본으로 저·중·고소득가구로 구분하여, 5~6분위 구간이 명확하지 않음.
 자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

2.1 저소득가구의 특성

서울의 저소득가구는 104만 가구로 전체 가구의 29%

2012년 기준, 소득 1~4분위에 해당하는 가구소득 220만 원 이하 가구는 약 104만 가구로, 서울시 전체 거주 가구의 약 29%에 해당한다. 이 중 1인 가구와 2인 가구가 각각 37%와 35%를 차지하여 1·2인 소형 가구가 전체 저소득가구의 3/4에 달하고 있다.

그림 3-8 서울시 소득계층별 분포(2012)



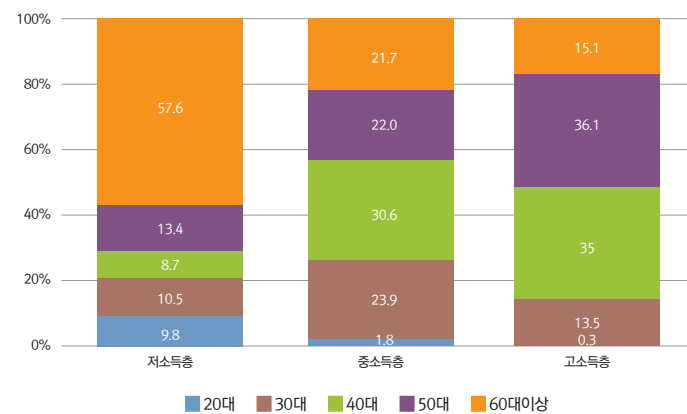
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

저소득가구는 고령가구의 비중이 58%로 높고 가구주 직업은 무직이 55% 비중 차지

연령대별로는 60대 이상 고령가구가 전체 저소득가구의 58%로 과반수를 차지하여 가장 높은 비중을 보이고 있다. 그다음으로 50대 장년가구가 13%로 높으나, 다른 연령계층과 큰 차이를 보이지는 않는다.

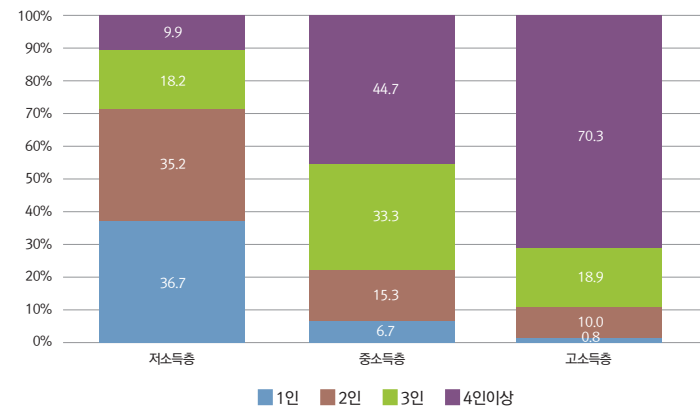
서울에 거주하는 저소득가구의 가구주 직업은 학생, 주부, 무직 등을 합한 무직 비율이 총 55%로 가장 높은 비율을 차지한다.

그림 3-10 서울시 소득계층별 연령대 분포(2012)



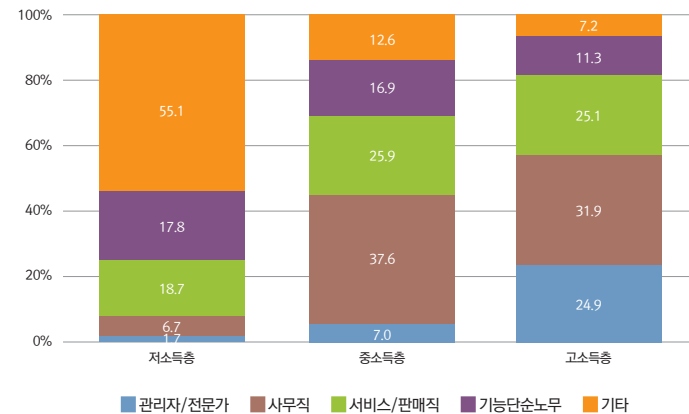
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-9 서울시 소득계층별 가구원수 분포(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-11 서울시 소득계층별 직업 분포(2012)



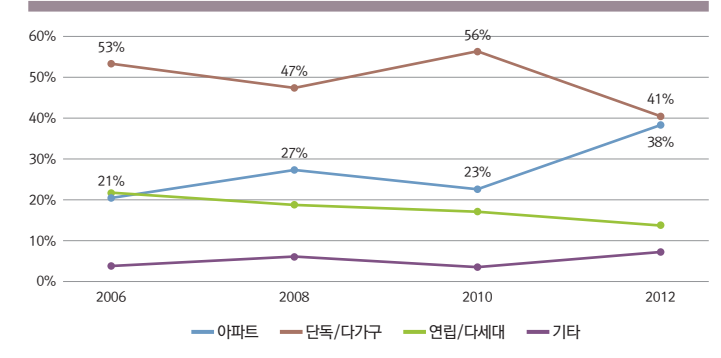
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

2.2 거주주택유형

저소득가구는 단독·다가구주택 거주 비중이 41%로 우세

2012년 현재, 서울시 저소득가구가 거주하는 주택유형은 단독·다가구주택이 41%로 가장 높고, 그다음은 아파트(38%), 연립·다세대주택(14%) 순으로 나타났다. 2010년까지 단독·다가구주택 거주비율이 다른 주택유형보다 크게 높았으나, 2012년에는 크게 감소한 반면, 아파트 비중이 크게 증가하였다.

그림 3-12 서울시 저소득가구 주택유형 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-7 연도별 서울시 소득분위별 주택유형 분포

연도	구분	아파트	단독/다가구	연립/다세대	기타	계
2006	저소득가구	20.8%	53.3%	21.9%	4.0%	100.0%
	서울시 평균	36.8%	37.9%	22.0%	3.3%	100.0%
2008	저소득가구	27.4%	47.5%	19.1%	6.1%	100.0%
	서울시 평균	40.3%	35.9%	20.6%	3.2%	100.0%
2010	저소득가구	22.6%	56.4%	17.5%	3.5%	100.0%
	서울시 평균	39.3%	40.3%	17.4%	3.1%	100.0%
2012	저소득가구	38.1%	40.9%	13.7%	7.3%	100.0%
	서울시 평균	40.5%	38.3%	16.5%	4.8%	100.0%

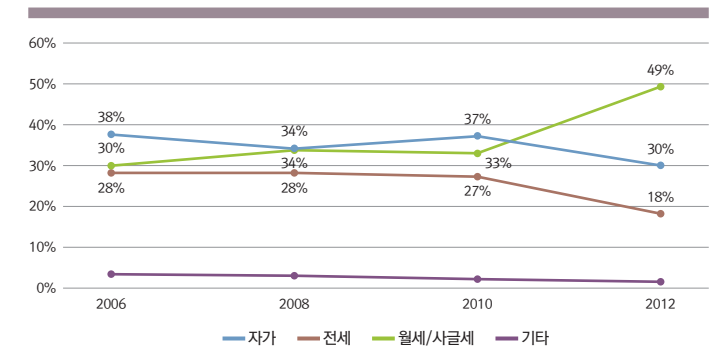
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

2.3 점유형태

저소득가구의 절반이 월세 거주, 자가·전세 거주비율은 감소하고 월세 거주비율이 증가

2012년 현재, 서울에 거주하는 저소득가구는 월세 거주비율이 49%로 가장 높아 2가구 중 1가구는 월세에 거주하는 것으로 나타났다. 그다음으로 자가와 전세 거주비율이 각각 30%와 18% 순으로 높은 비율을 보였다. 2006년부터 2012년까지 저소득가구의 자가 거주비율은 38%에서 30%로, 전세 거주비율은 28%에서 18%로 감소한 반면, 월세 거주비율은 30%에서 49%로 크게 증가하였다.

그림 3-13 서울시 저소득가구 점유형태 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-8 연도별 서울시 소득분위별 점유형태 분포

구분	자가	전세	월세	기타	계	
2006	저소득가구	37.8%	28.3%	30.3%	3.6%	100.0%
	서울시 평균	49.2%	32.0%	16.4%	2.4%	100.0%
2008	저소득가구	34.3%	28.4%	34.0%	3.3%	100.0%
	서울시 평균	42.3%	39.3%	16.1%	2.4%	100.0%
2010	저소득가구	37.2%	27.4%	32.9%	2.4%	100.0%
	서울시 평균	43.8%	32.8%	21.1%	2.2%	100.0%
2012	저소득가구	30.3%	18.4%	49.4%	2.0%	100.0%
	서울시 평균	40.6%	32.3%	25.7%	1.4%	100.0%

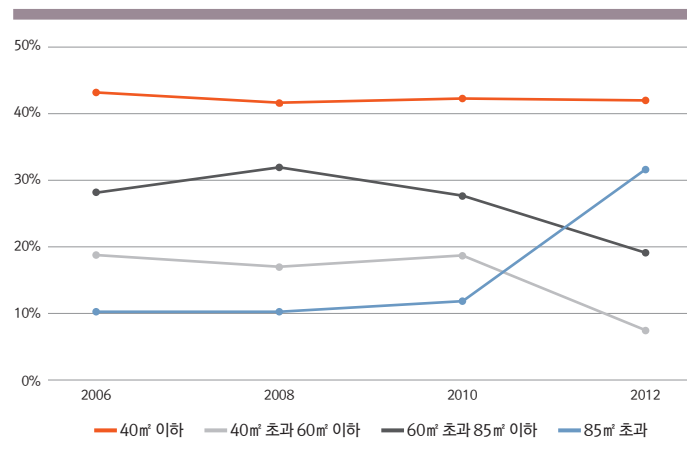
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

2.4 거주면적

평균 거주면적은 60.5㎡

2012년 현재, 서울시 저소득가구의 평균 거주면적은 60.5㎡로, 2006년 50.4㎡보다 약 10㎡ 증가하였다. 전체 저소득가구 중 40㎡ 이하 주택 거주 비율이 42%로 소형주택에 거주하는 비중이 높다. 2006년 대비 2012년 40~60㎡ 거주 비율은 28%에서 19%, 60~85㎡ 거주 비율은 19%에서 8%로 감소한 반면, 85㎡ 초과 거주 비율은 10%에서 32%로 증가하는 추세이다.

그림 3-14 서울시 저소득가구 거주면적 변화 추이

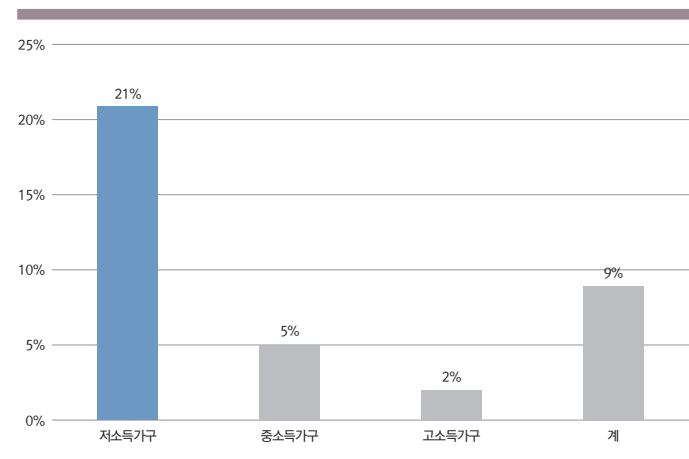


자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

최저주거기준 미달 가구는 21%

2012년 현재, 서울시 저소득가구 중 최저주거기준 미달가구는 약 21만 6천 가구로, 전체 저소득가구의 21%에 해당한다. 이는 중소득가구(5%)와 서울시 평균(9%)보다 월등히 높은 수준이다.

그림 3-15 서울시 소득계층별 최저주거기준 미달가구 비율



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

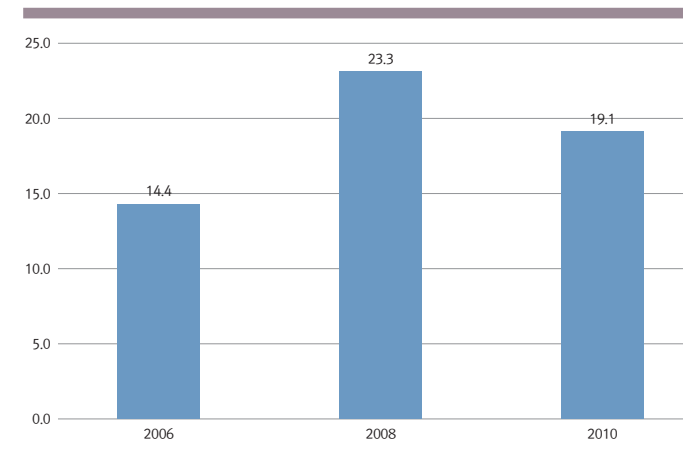
2.5 주거비 부담

연소득대비 주택가격(PIR)은 19.0배, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 39.2%로 매우 높은 수준

2010년 기준, 서울시 저소득가구의 연소득 대비 주택가격(PIR)은 19.0배, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 39.2%로 서울시 평균(PIR 10배, RIR 25.5%)보다 매우 높아 주거비 부담이 큰 것으로 파악된다.

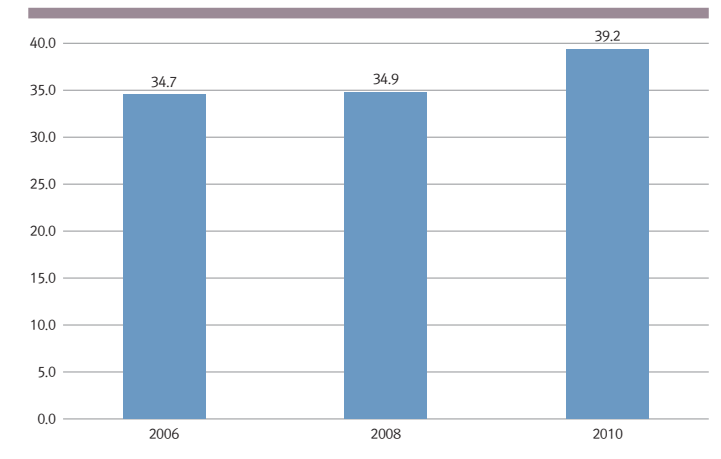
2010년 서울시 저소득가구의 평균 전세보증금은 6,538만 원이고, 평균 월세는 1,096/29만 원이다. 2006년부터 2010년 사이 저소득가구의 임대료는 매년 상승하였는데, 전세가 매년 약 8%, 월세는 매년 약 4%의 상승률을 나타낸다.

그림 3-16 시기별 저소득가구 연소득 대비 주택가격(PIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-17 시기별 저소득가구 소득 대비 임대료 비율(RIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-9 서울시 저소득가구 임대료 변화 추이(단위 : 만 원)

구분	2006	2008	2010	상승률('06-'10)
전세 보증금	4,788	4,844	6,538	8.1%
보증부 월세	789	1,093	1,096	4.0%
월임대료	26	24	29	

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

3. 1인 가구의 주거실태

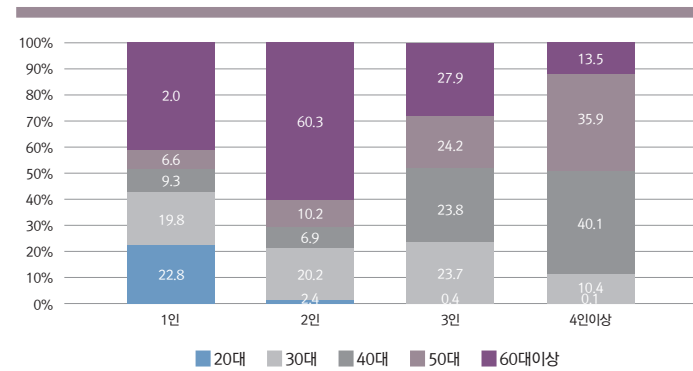
3.1 1인 가구의 특성

2010년 서울시 1인 가구는 85만 가구로 전체의 24.4%, 청년·고령가구, 저소득가구가 높은 비중

2010년 인구주택총조사에 따르면, 서울시 1인 가구는 85만 4천여 가구로 전체의 24.4%를 차지하고 있다. 서울시 총 가구수 대비 1인 가구 비율은 1990년 9.1%에서 2000년 16.3%, 2010년에는 24.4%로 지속적으로 증가하였다.

1인 가구는 1~4분위 저소득가구가 전체 가구의 79%로 가장 높고, 60대 고령가구가 41%, 20대 청년가구가 23%로 높은 비중을 차지하고 있다. 1인 가구의 50%가 무직, 학생, 주부 등 경제활동을 하지 않는 것으로 나타났다. 경제활동을 하는 1인 가구는 사무직, 서비스직, 단순노무직 순으로 높은 비중을 차지하고 있다.

그림 3-19 서울시 가구원수별 연령대 분포(2012)



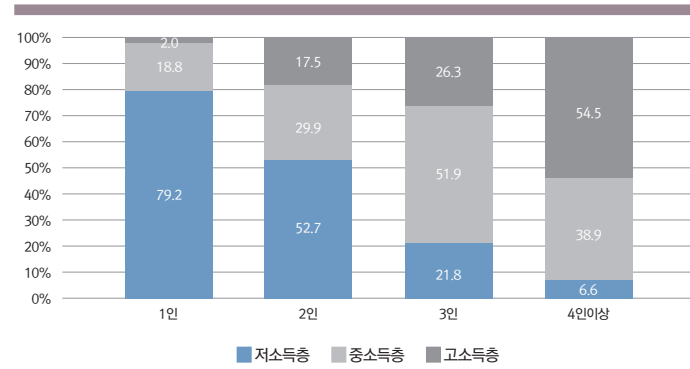
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

3.2 거주주택유형

1인 가구는 단독·다가구주택에 주로 거주하나, 점차 감소세

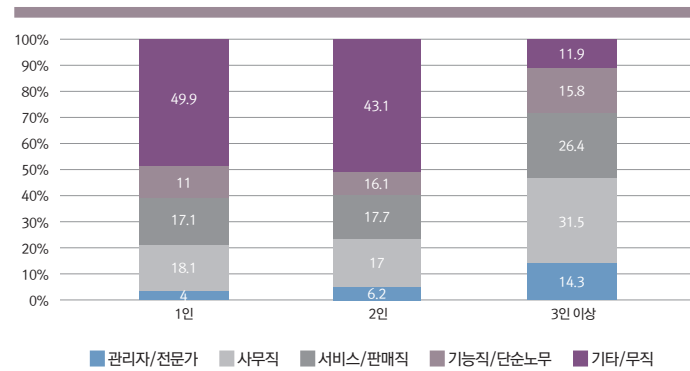
2012년 현재, 서울시 1인 가구는 단독·다가구주택에 거주하는 비율이 38%로 아파트(27%)보다 높다. 2006년에 비해 2012년에는 아파트 거주 비율이 21%에서 27%로 증가한 반면, 단독·다가구주택 거주 비율은 49%에서 38%로 감소하였다.

그림 3-18 서울시 가구원수별 소득계층 분포(2012)



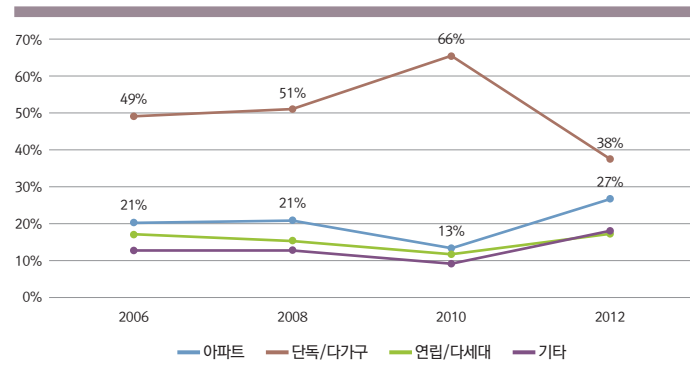
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-20 서울시 가구원수별 직업 분포(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-21 서울시 1인 가구 주택유형 분포 변화



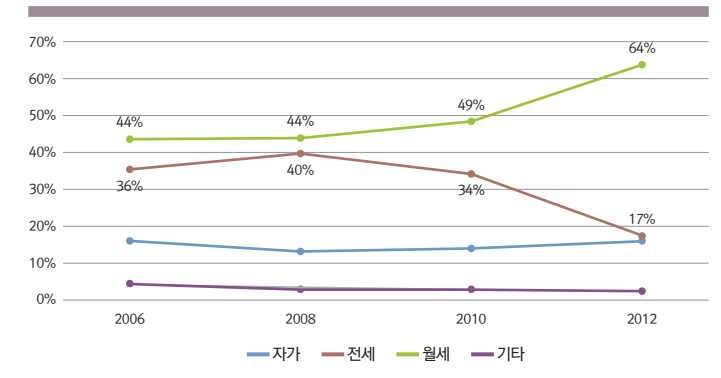
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

3.3 점유형태

대부분 임차가구, 2008년 이후 월세 비중은 크게 증가

서울시 1인 가구 중 월세 거주 비율이 64%로 가장 높고, 이어 전세 거주(17%)와 자가 거주(16%) 순으로 나타나, 1인 가구의 81%는 전·월세로 거주하는 것을 알 수 있다. 전세 거주 비율은 2008년 40%에서 2012년 17%로 23%p 급감하여, 2008년 이후 계속 감소하는 추세이다. 반면 월세 거주 비율은 2008년 이후 계속 증가하여, 2008년 44%에서 2012년 64%로 크게 증가하였다.

그림 3-22 서울시 1인 가구 점유형태 변화



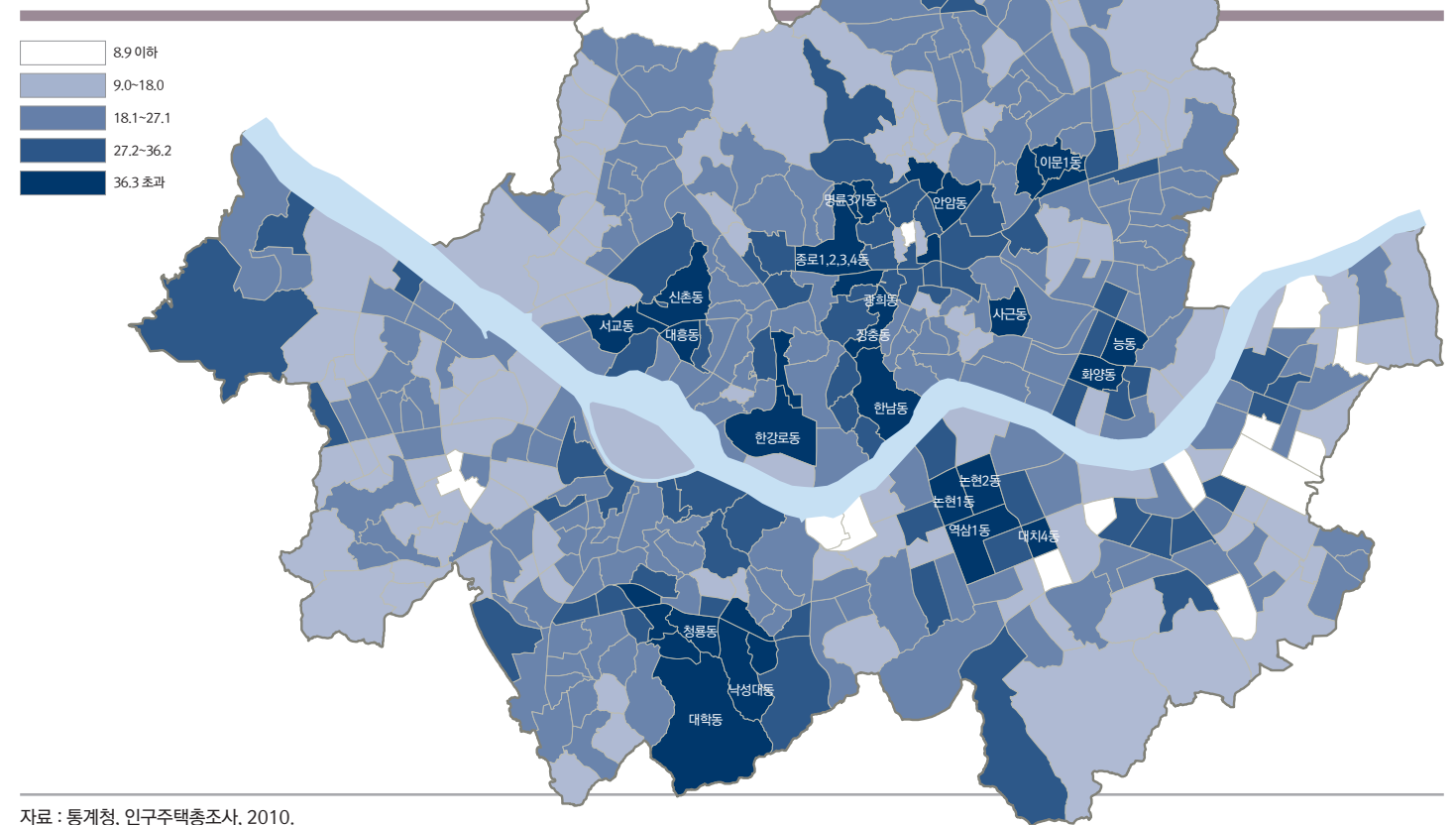
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

3.4 거주지역

1인 가구는 대학과 직장 주변에 많이 거주

총 가구수 대비 1인 가구수는 관악구(청룡동, 대학동), 강남구(논현1동, 역삼1동), 마포구(서교동) 등에서 많다. 이는 1인 가구가 주로 통근·통학을 위해 대학가와 직장 주변에 많이 거주하기 때문으로 보인다.

그림 3-23 서울시 1인 가구 거주지 분포(2010)



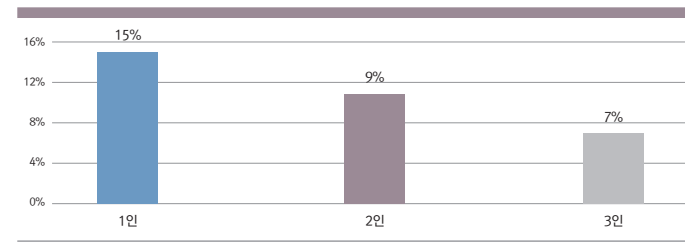
자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

3.5 최저주거기준 미달 가구

1인 가구 중 최저주거기준 미달가구는 15%, 주택이외의 거처 비율이 11%로 높기 때문

2012년 현재, 서울시 1인 가구 중 가구원수별 면적 및 시설 기준에 미치지 못하는 최저주거기준 미달가구는 약 7만 3천여 가구로, 전체의 15.3%를 차지하고 있다. 이는 서울시 평균 9% 및 3인 이상 가구 7%에 비해 상당히 높은 수준이다. 또한 1인 가구 중 주택이외의 거처에 거주하는 비율은 11%로, 서울시 평균 4%에 비해 매우 높아 주거환경이 열악한 것으로 파악된다.

그림 3-24 서울시 가구원수별 최저주거기준 미달가구 비율



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

표 3-10 서울시 가구원수별 최저주거기준 미달가구 (단위: 가구, %)

구분	1인	2인	3인 이상	계
최저주거기준 미달가구	73,771	60,461	178,682	312,914
서울시	483,374	695,961	2,443,525	3,622,860
비율	15.3%	8.7%	7.3%	8.6%

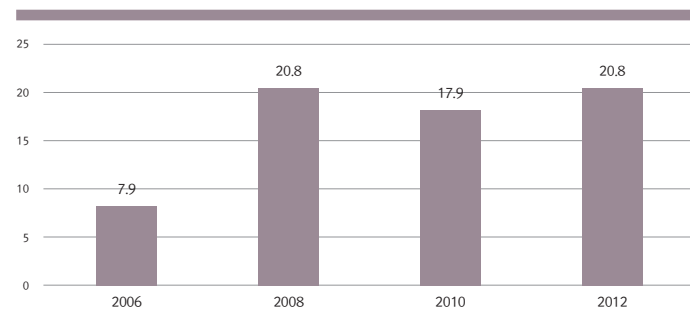
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

3.6 주거비 부담

연소득대비 주택가격(PIR)은 20.8배, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 31.1%로 주거비 부담 과중

2012년 기준, 1인 가구의 연소득 대비 주택가격(PIR)은 20.8배로 서울시 평균인 10.0배에 비해 매우 높은 수준이다. 소득 대비 임대료 비율(RIR) 또한 31.1%로 서울시 평균인 25.5%보다 높아 주거비 부담이 큰 것으로 파악된다. 2012년 현재, 서울시 1인 가구의 평균 전세보증금은 1억 513만 원 이고, 월세는 1,105/31만 원이다. 2006년부터 2012년까지 1인 가구의 전세가는 연평균 12.8% 상승하였으며, 월세는 약 4%씩 상승한 것으로 나타나, 임대료 부담이 점점 증가함을 알 수 있다.

그림 3-25 시기별 1인 가구 연소득 대비 주택가격(PIR)



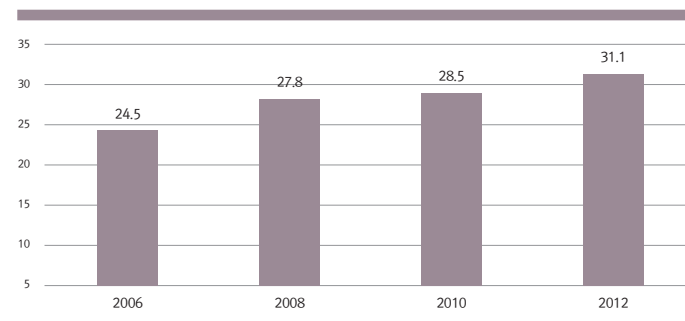
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-11 서울시 1인 가구 임대료 현황 (단위: 만 원)

구분	2006년	2008년	2010년	2012년
전세보증금	5,115	5,492	5,804	10,513
보증금	895	1,364	1,077	1,105
월세				
월임대료	30	30	34	31

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-26 시기별 1인 가구 소득대비 임대료 비율(RIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

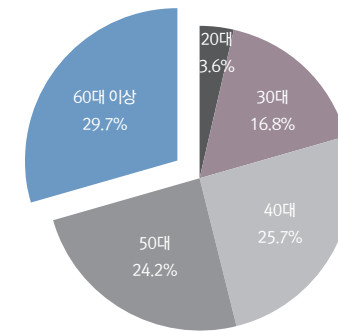
4. 고령가구의 주거실태

4.1 고령가구의 특성

60대 이상 고령가구는 전체 가구수의 30%

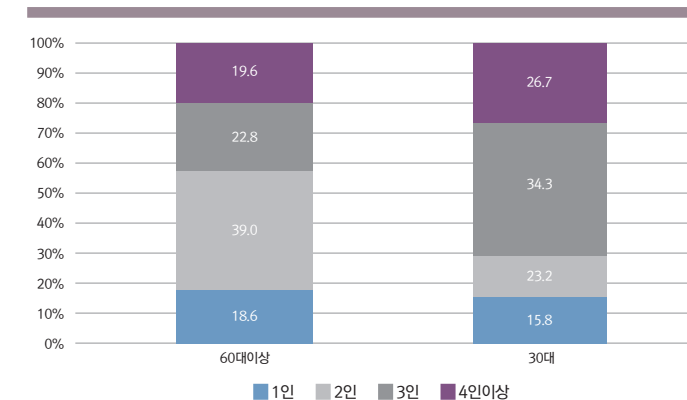
2012년 현재, 서울에 거주하는 60대 이상 고령가구는 전체 가구의 30%를 차지한다. 소득계층별로는 저소득가구가 전체 고령가구의 56%로 가장 높고 그다음은 중소득가구(27%), 고소득가구(17%) 순으로 나타났다. 전체 고령가구의 58%가 경제활동으로 인한 소득이 없는 무직에 해당한다. 가구구성별로는 1·2인 가구가 전체 고령가구의 58%에 달하고 1세대 가구의 비중이 51%로 높아 서울시 고령가구의 과반수는 독거 또는 부부 가구임을 알 수 있다.

그림 3-27 서울시 고령가구 비중(2012)



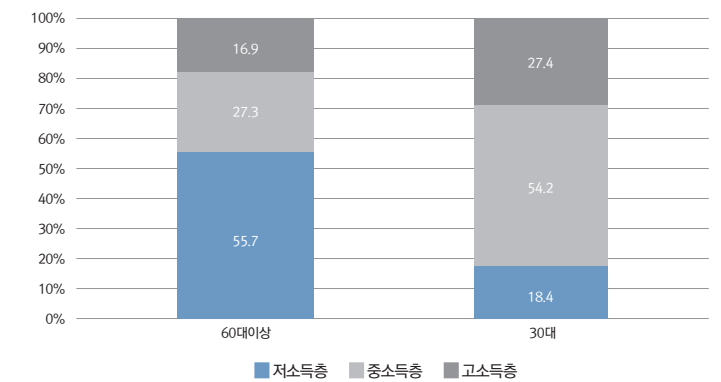
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-29 서울시 고령가구 가구원수 분포(2012)



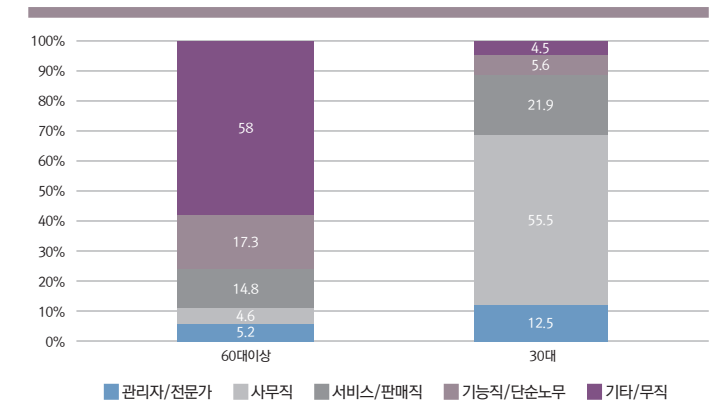
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-28 서울시 고령가구 소득계층 분포(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-30 서울시 고령가구 직업 분포(2012)



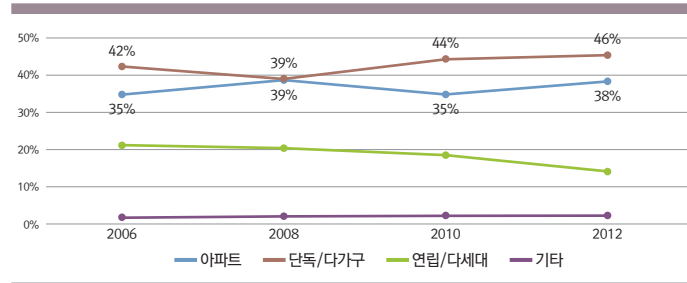
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

4.2 거주주택유형

단독·다가구주택 거주 비율이 46%로 높고 증가 추세

2012년 현재, 서울의 60대 이상 고령가구는 단독·다가구주택(46%)에 주로 거주하고, 그다음으로 아파트 거주 비율(38%)이 높다. 2006년부터 2012년간 서울시 고령가구의 단독·다가구주택 거주 비율은 42%에서 46%로, 아파트 거주 비율은 35%에서 38%로 증가한 반면, 연립·다세대 주택 거주 비율은 21%에서 14%로 감소하였다.

그림 3-31 60대 이상 고령가구 주택유형 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-12 60대 이상 고령가구 주택유형 변화

구분	아파트	단독/다가구	연립/다세대	기타	계
2006	34.8%	42.4%	21.2%	1.6%	100.0%
2008	38.7%	38.9%	20.3%	2.0%	100.0%
2010	34.9%	44.2%	18.6%	2.3%	100.0%
2012	38.3%	45.5%	13.9%	2.3%	100.0%

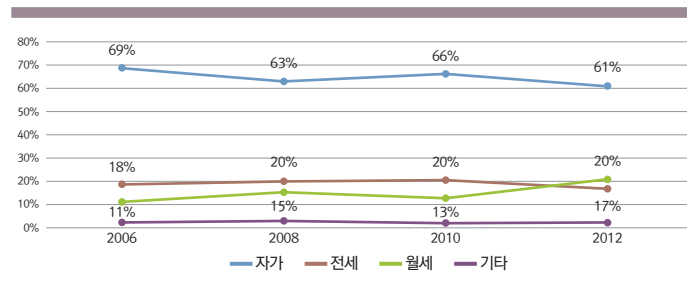
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

4.3 점유형태

자가 거주가 61%로 우세

2012년 서울시 고령가구의 자가 거주 비율이 61%로 가장 높고, 월세와 전세 거주 비율이 각각 20%와 17% 순으로 나타났다. 2006년부터 2012년 사이 서울시 고령가구의 점유형태는 다른 연령대에 비해 큰 변화가 없으나, 2010년 이후 자가와 전세 거주 비율이 감소하고 월세 거주 비율이 증가하는 양상을 보이고 있다.

그림 3-32 60대 이상 고령가구 점유형태 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-13 60대 이상 고령가구 점유형태 변화

구분	자가	전세	월세	기타	계
2006	68.7%	18.4%	11.1%	1.8%	100.0%
2008	63.0%	19.6%	15.1%	2.4%	100.0%
2010	66.1%	20.0%	12.6%	1.3%	100.0%
2012	61.1%	16.7%	20.3%	1.9%	100.0%

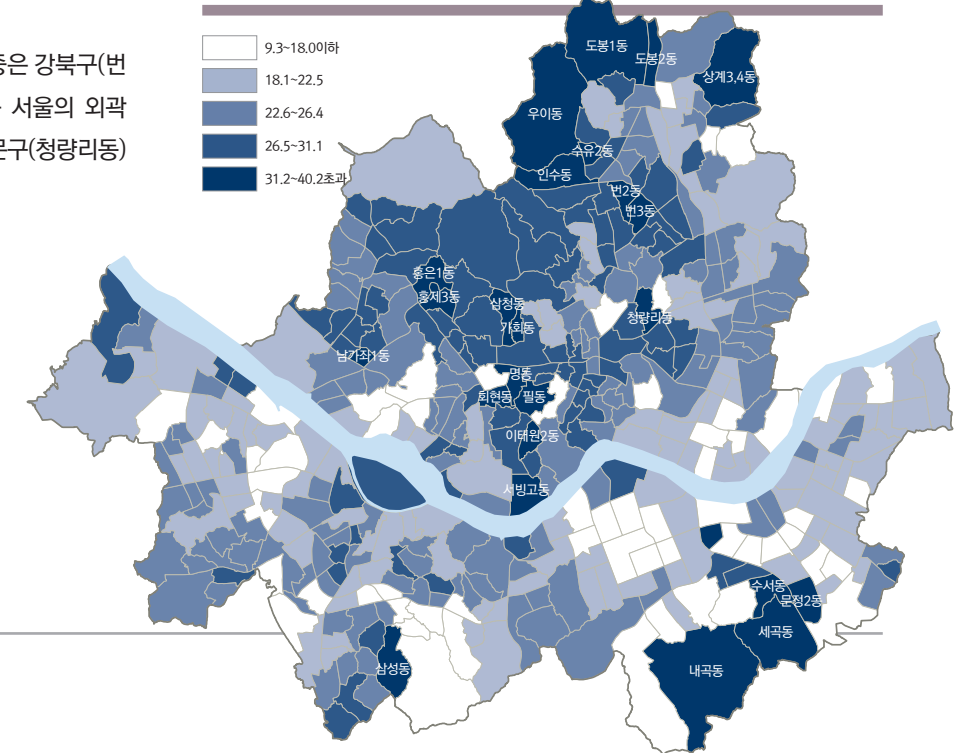
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

4.4 거주지역

고령가구는 서울의 외곽지역과 도심 인근의 구시가지에 많이 거주

서울시 행정동별 총 가구수 대비 60대 이상 고령가구수 비중은 강북구(번2동, 수유2동), 강남구(세곡동, 내곡동), 도봉구(도봉동) 등 서울의 외곽 지역과 종로구(삼청동, 가회동), 중구(회현동, 필동), 동대문구(청량리동) 등 도심 인근의 구시가지에서 높다.

그림 3-33 서울시 고령가구 행정동별 분포(2010)



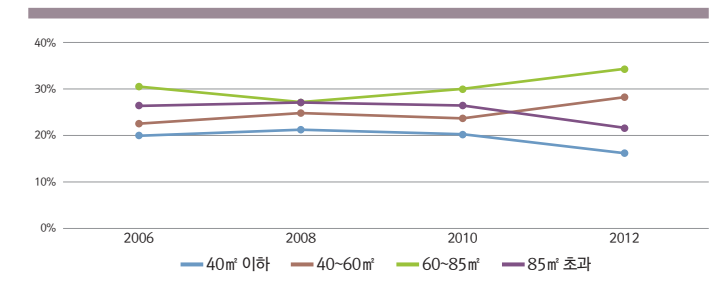
자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

4.5 거주면적

평균 거주면적은 83.1㎡, 중·소형 주택의 거주 비율이 높음

2012년 현재, 서울시 고령가구의 가구당 평균 거주면적은 83.1㎡이고, 60~85㎡의 중형 주택과 40~60㎡의 중소형 주택에 거주하는 비율이 각각 34%와 28%로 높은 비중을 보이고 있다. 가구당 평균 거주면적은 2006년 69.7㎡에서 2012년 83.1㎡로 계속 증가하였다. 2006년부터 2012년간 40~85㎡ 중·소형 주택의 거주 비율은 증가하는 반면, 85㎡를 초과하는 대형평형의 거주 비율은 26%에서 22%로 감소하였다.

그림 3-34 60대 이상 고령가구 거주면적 분포 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-14 60대 이상 고령가구 거주면적 변화

구분	가구당 평균 거주면적(㎡)	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡ 초과	계
2006	69.7	20.2%	22.6%	30.8%	26.4%	100.0%
2008	69.2	21.1%	24.7%	27.1%	27.1%	100.0%
2010	72.3	20.2%	23.6%	29.9%	26.3%	100.0%
2012	83.1	16.3%	28.1%	34.1%	21.5%	100.0%

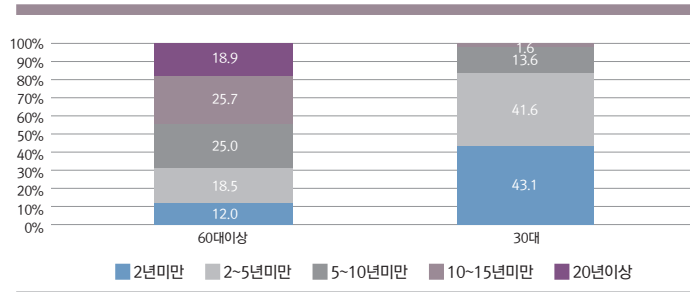
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

4.6 거주기간

10년 이상 거주 비율이 45%로 장기 거주경향

2012년 기준, 서울시 고령가구의 45%는 10년 이상 현재 주택에 거주한 것으로 나타나, 장기 거주경향이 높은 것을 확인할 수 있다. 30대 가구주 가구에 비해 5년 이상 장기 거주비율이 월등히 높다.

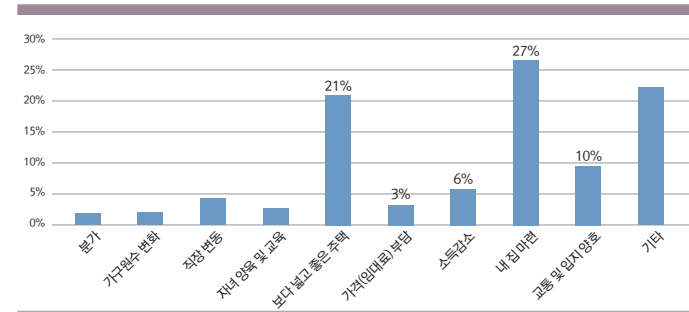
그림 3-35 고령가구의 현재 주택 거주기간(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

서울시 고령가구는 내 집 마련을 위해 현재 주택으로 이사한 비율이 27%로 가장 높았으며, 보다 넓고 좋은 주택(21%), 양호한 교통 및 입지(10%)를 찾아 이동하였다. 한편, 전체의 약 9%는 임대료 부담, 소득 감소 등의 이유로 비자발적 이동을 한 것으로 분석되었다.

그림 3-36 고령가구의 현재 주택으로 이동 사유(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

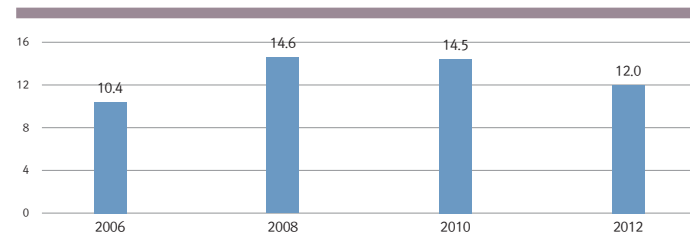
4.7 주거비 부담

연소득 대비 주택가격(PIR)은 12.0배, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 33%로 큰 주거비 부담

2012년 기준, 고령가구의 연소득 대비 주택가격(PIR)은 12.0배로 서울시 평균(10.0배)보다 약간 높은 수준이며, 2008년 이후 다소 감소하였다. 2012년 고령가구의 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 33.0%로 서울시 평균

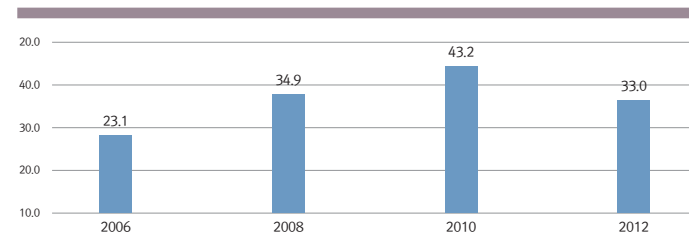
25.5%보다 상당히 높아 주거비 부담이 큰 것으로 파악된다. 소득 대비 임대료 비율은 2006년부터 2010년까지 크게 상승하였다. 2012년 기준, 서울시 60대 이상 고령가구의 전세보증금은 평균 1억 3,812만 원, 월세는 평균 1,172/20만 원을 부담하는 것으로 나타났다. 2006년부터 2012년간 고령가구의 평균 전세보증금은 연평균 13.1%씩 상승하였다.

그림 3-37 시기별 고령가구 연소득 대비 주택가격(PIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-38 시기별 고령가구 소득 대비 임대료 비율(RIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-15 서울시 고령가구 임대료 변화 추이(단위: 만 원)

구분	2006	2008	2010	2012	
전세 보증금	6,615	7,276	8,215	13,812	
월세	보증금	967	1,125	1,160	1,172
	월임대료	18	19	27	20

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

5. 청년가구의 주거실태

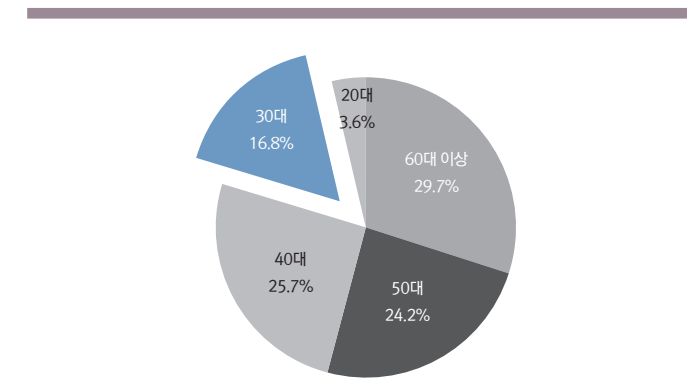
5.1 청년가구의 특성

서울시 청년가구는 전체의 17%로 중소득가구가 54%

2012년 현재, 서울에 거주하는 30대 청년가구는 서울시 전체 가구수의 17%를 차지한다. 청년가구의 소득수준은 중소득가구가 가장 높아 전체 가구의 54%에 달하고, 고소득가구(27%)와 저소득가구(18%) 순으로 높게 나타났다.

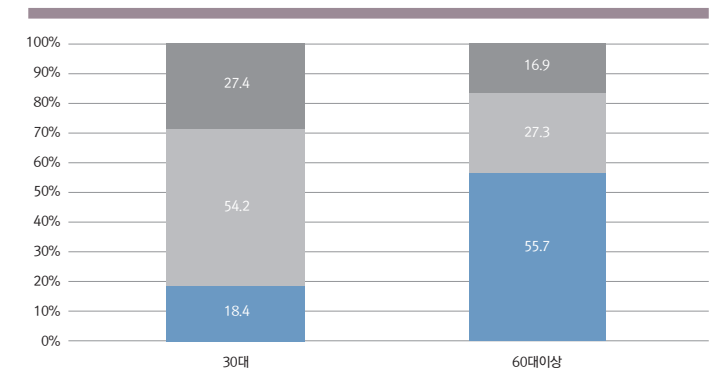
가구주의 직업을 살펴보면, 청년가구의 과반을 넘는 56%가 화이트칼라인 사무직에 종사하여 가장 높은 비중을 보이고 있다. 가구구성을 보면 3인 이상 가구가 61%, 2세대 가구가 60%로 비중이 가장 높아 서울시 청년가구는 대부분 부부와 자녀로 구성된 가구로 파악된다.

그림 3-39 서울시 청년가구 비중(2012)



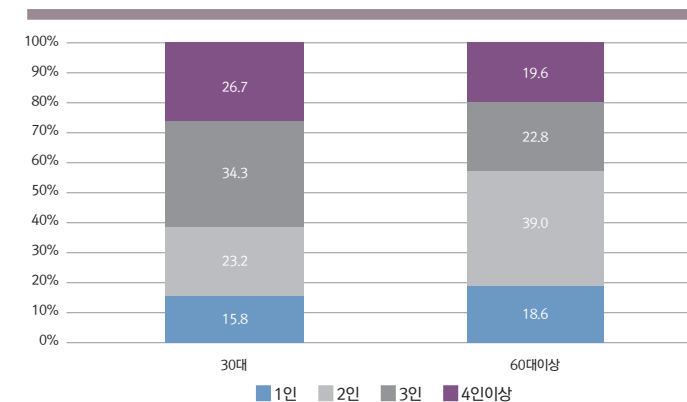
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-40 서울시 청년가구 소득계층 분포(2012)



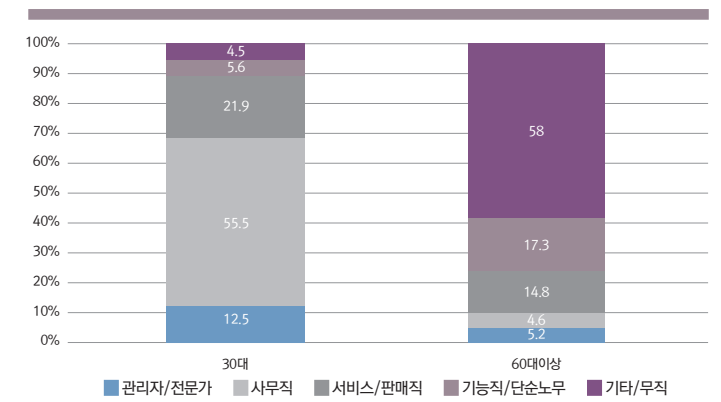
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-41 서울시 청년가구 가구원수 분포(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

그림 3-42 서울시 청년가구 직업 분포(2012)



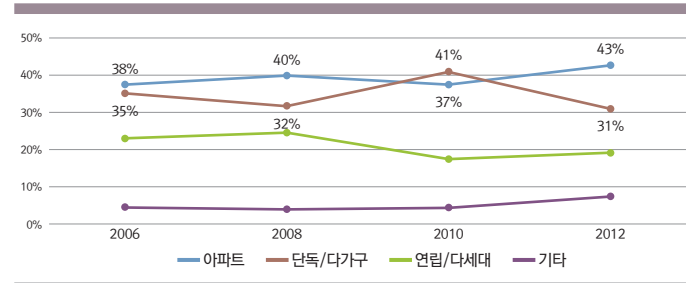
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2012.

5.2 거주주택유형

아파트에 거주하는 비중은 43%

2012년 현재 서울의 30대 청년가구가 거주하는 주택유형은 아파트가 43%로 비중이 가장 높고, 이어 단독·다가구주택(31%)과 연립·다세대 주택(19%) 순으로 높게 나타났다. 2006년부터 2012년 사이 서울시 청년가구의 아파트 거주 비율은 37%에서 43%로 증가한 반면, 단독·다가구주택은 41%에서 31%로 감소하였다.

그림 3-43 30대 청년가구 주택유형 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-16 30대 청년가구 주택유형 변화

구분	아파트	단독/다가구	연립/다세대	기타	계
2006	37.6%	35.1%	22.9%	4.4%	100.0%
2008	39.8%	31.8%	24.5%	3.9%	100.0%
2010	37.4%	40.7%	17.6%	4.3%	100.0%
2012	42.7%	31.0%	19.0%	7.3%	100.0%

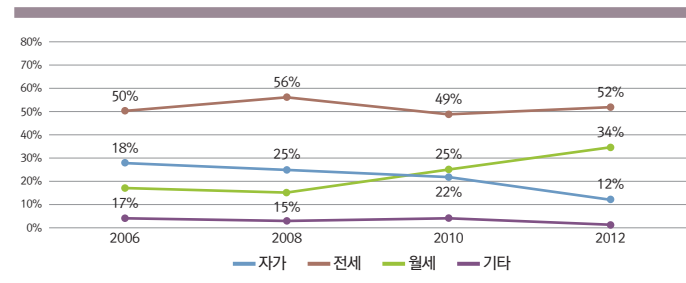
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

5.3 점유형태

전세 거주가구 비중이 과반, 자가 거주가구 비중은 12%

2012년 현재, 서울시 청년가구의 전세 거주 비율이 52%로 가장 높고, 월세와 자가 거주 비율이 각각 34%와 12% 순으로 나타났다. 서울시 청년가구의 대부분(86%)이 전세 또는 월세에 거주하는 반면, 자가 거주 가구는 전체 가구의 12%로 매우 낮은 수준이다. 2008년 이후 청년가구의 전세 거주 비율은 56%에서 52%로 소폭 감소한 반면, 월세 거주 비율은 15%에서 34%로 2배 이상 증가하였다.

그림 3-44 30대 청년가구 점유형태 변화



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-17 30대 청년가구 점유형태 변화

구분	자가	전세	월세	기타	계
2006	28.2%	50.3%	17.4%	4.0%	100.0%
2008	25.2%	56.0%	15.1%	3.7%	100.0%
2010	22.0%	48.9%	25.0%	4.2%	100.0%
2012	12.1%	52.1%	34.4%	1.4%	100.0%

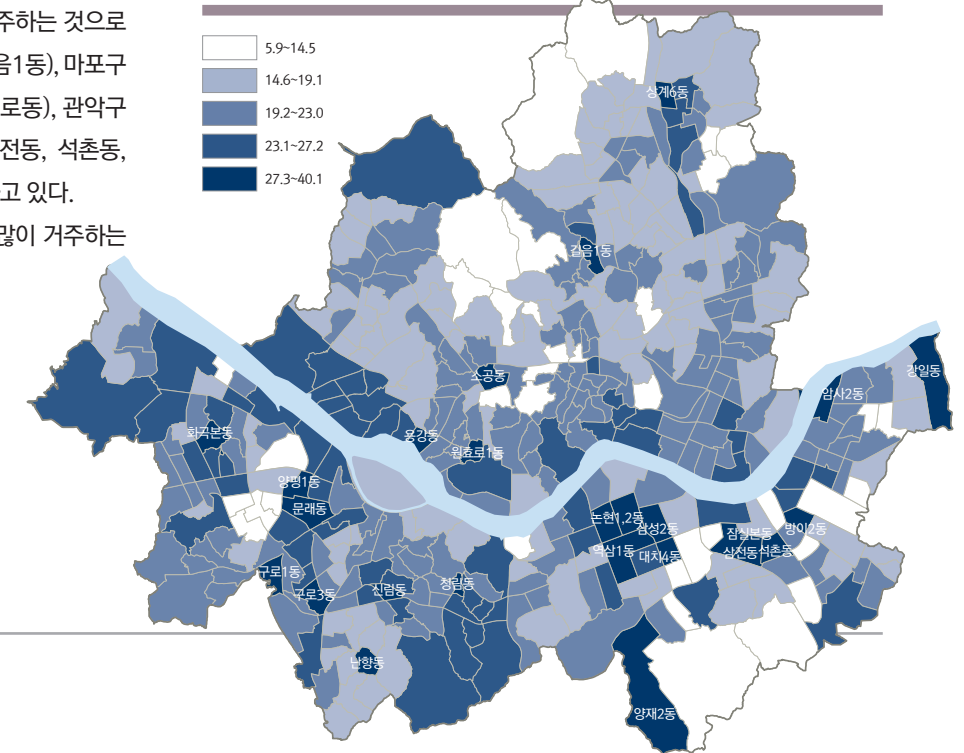
자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

5.4 거주지역

청년가구는 한강 이남의 강남 등 직장 주변에 주로 거주

청년가구는 주로 한강 이남의 주요 고용중심지 주변에서 거주하는 것으로 나타났다. 지역별로 청년가구는 노원구(상계8동), 성북구(길음1동), 마포구(용강동) 등 일부 강북지역의 주거지를 제외하면, 구로구(구로동), 관악구(신림동) 등 서남권, 강남구(역삼1동, 논현1동), 송파구(삼전동, 석촌동, 잠실동) 등 서울 주요 고용중심지의 직장 주변에 주로 거주하고 있다. 이는 고령가구가 도심 인근의 구시가지와 서울 외곽지역에 많이 거주하는 것과 상당한 대조를 보이고 있다.

그림 3-45 서울시 청년가구 행정동별 분포(2010)



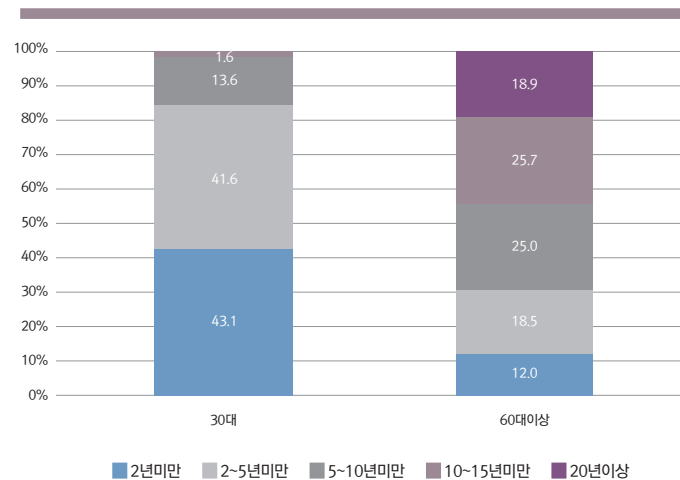
자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010.

5.5 거주기간

2년 미만 단기거주가 43%

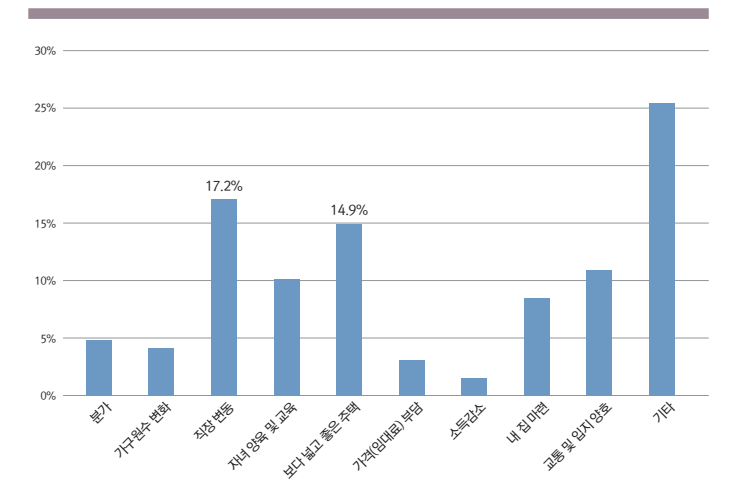
2012년 기준, 서울시 30대 청년가구 중 2년 미만의 단기 거주 비율이 43%로 높아 주거이동이 많이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 이는 청년가구의 전·월세 거주 비율이 80%를 넘는 것과 연관성이 있다.

그림 3-46 30대 청년가구의 현재 주택 거주기간(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-47 30대 청년가구의 현재 주택으로 이동 사유(2012)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

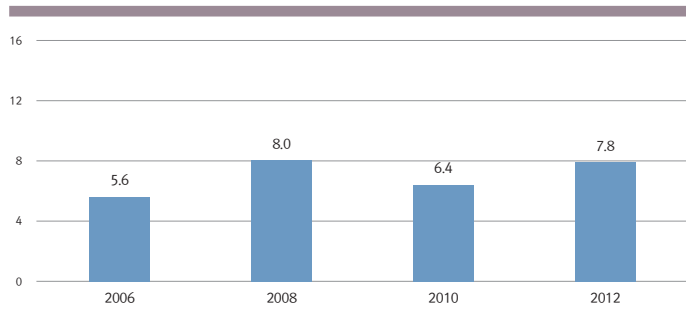
5.6 주거비 부담

연소득 대비 주택가격(PIR)은 7.8배, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 28.0%로 서울 평균 이상

청년가구의 연소득 대비 주택가격(PIR)은 2012년 현재 7.8배로 서울시 평균(10.0배)보다 낮은 수준이다. 2012년 청년가구의 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 28.0%로 서울시 평균 25.5%보다 높은 수준이다. 청년가구의 소득 대비 임대료 비율은 2006년부터 2010년까지 23.0% 내외를 유지하다 2010년 이후 증가하였다.

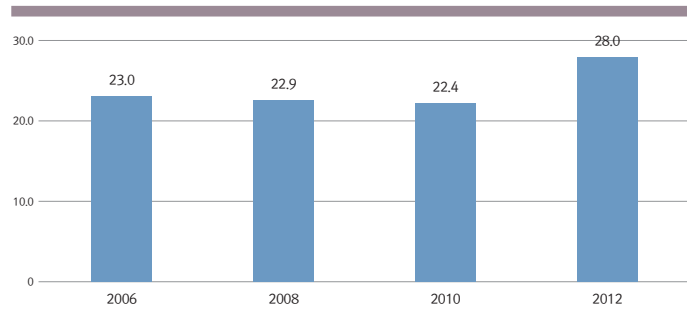
2012년 기준, 서울시 청년가구의 평균 전세보증금은 1억 7,631만 원, 평균 월세는 3,328/39만 원으로 나타났다. 2006년부터 2012년 사이 청년가구의 전세보증금은 연평균 13.7%씩, 월세 환산금액은 5.9%씩 상승하여 주거비 부담이 점차 가중되고 있다.

그림 3-48 시기별 청년가구 연소득 대비 주택가격(PIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

그림 3-49 시기별 청년가구 소득 대비 임대료 비율(RIR)



자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

표 3-18 서울시 청년가구 임대료 변화 추이(단위: 만 원)

구분	2006	2008	2010	2012	
전세 보증금	8,172	9,885	11,303	17,631	
보증부 월세	보증금	1,544	2,240	1,713	3,328
	월임대료	33	37	39	39

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 각 연도.

6. 주거실태 요약

서울 시민의 월세거주 급증, 연소득 대비 주택가격은 10배, 소득 대비 임대료 비율은 25.5%

서울 시민의 주택 점유형태는 자가(40%), 전세(33%), 월세(26%) 순으로 높다. 자가와 전세 거주비율은 감소하나, 월세는 급증하는 추세이다. 주택 유형은 아파트(40%)와 단독·다가구주택(38%)에 주로 거주하는 것으로 나타났다. 서울 가구의 평균 거주면적은 79.8㎡이지만, 시설 및 면적 기준에 미치지 못하는 최저주거기준 미달 가구가 31만 가구로, 전체 가구의 약 8.7%에 달하고 있다.

거주기간은 절반이 5년을 넘지 않으며, 2년 미만 거주가구가 20%, 10년 이상 거주가구는 29% 수준이다. 서울 거주가구의 1/3은 주택을 마련하기 위해, 1/4은 임대기간이 만료되었거나, 임대료 부담이 높고 소득이 감소 하면서 비자발적으로 이동한 것으로 분석되었다.

서울 가구의 연소득 대비 주택가격은 10배로, 수도권 6.7배에 비해 높은 수준이다. 소득 대비 임대료 비율도 25.5%로 수도권 23.3%에 비해 높다.

저소득가구가 전체 가구의 29% 차지, 가구 소득 대비 임대료 비율이 39%로 높아 주거비 부담 가중

서울의 저소득가구는 서울 전체 가구의 29%를 차지하며, 고령가구의 비중이 높다. 저소득가구는 주로 단독·다가구주택에 월세로 거주하는 경향이 높고, 최저주거기준 미달가구 비율이 약 21%로 매우 높게 나타났다. 연소득 대비 주택가격은 19.0배, 소득 대비 임대료 비율은 39.2%로 서울시 평균보다 매우 높아 주거비 부담이 큰 것으로 분석되었다.

1인 가구의 월세 거주 비율이 64%로 높고, 가구 소득 대비 임대료 비율이 31%로 높은 주거비 부담

1인 가구는 서울시 전체 가구의 24%로, 고령 및 청년가구와 저소득가구의 비중이 높다. 1인 가구는 주로 단독·다가구 주택에 거주하고 있고 월세 거주 비율이 64%로 매우 높으며, 그 비중도 증가하고 있다. 소득대비 임대료 비율이 31.1%로 높아 주거비 부담이 과중한 것으로 나타났다. 1인 가구는 통근통학을 위해 주로 대학가와 고용중심지 주변에 거주하는 특성을 보이며, 주택이외의 거처에 거주하는 비율이 11%로 높다.

고령가구는 전체 가구의 30% 차지, 가구 소득 대비 임대료 비율이 33%로 높은 주거비 부담

60대 이상 고령가구는 서울 전체 가구의 30%를 차지하며, 단독·다가구 주택 거주 비율이 높고 점차 증가하는 추세이다. 자가 거주 비율이 61%로 다른 계층보다 높지만, 전세 거주 비율이 감소하고 월세 거주 비율이 증가하는 추세는 서울시 전체와 유사하다. 고령가구는 중·소형주택에 주로 거주하며, 10년 이상 장기거주 가구 비율이 높다. 소득 대비 임대료 비율은 33%로 임대료 부담이 큰 것으로 나타났다. 고령가구는 서울의 외곽지역과 도심에 인접한 구시가지에 많이 거주하고 있다.

청년가구는 전세 거주 비율이 과반 차지, 지역사회에 단기 거주 경향이 높고 주거비 부담 가중

30대 청년가구는 중소득가구 비중이 높아 아파트에 거주하는 가구가 43%로 가장 많고, 전세 거주비율이 과반을 차지하고 있다. 직장 변동과 자녀 양육 등이 주거이동의 주요 요인으로, 2년 미만의 단기거주 경향이 높다. 청년가구의 주거비 부담은 서울시 평균을 웃돌며, 전세가격이 증가하면서 주거비 부담이 점차 가중되고 있다. 주로 한강 이남, 특히 영등포, 강남 등 고용중심지 주변에 많이 거주하고 있다.