

<청년 임차인과 중장년층 임대인의 주거욕구 조사 심층면접 계획서>

○ 과 제 명 : 부담가능 임대주택 공급정책 및 모델에 관한 연구

○ 연 구 진 : 박은철(연구책임), 김수경(위촉연구원)

1. 조사목적

- 서울시 청년 임차인의 주거부담수준과 주거문제를 파악하여 주택정책의 방향 도출
- 서울시 중장년층 임대인의 임대소득과 임대주택관리과 관련된 전반적인 임대상황을 조사하여 임대인 지원정책의 방향 도출

2. 조사시기

- 2016년 7월 18일 ~ 2016년 7월 29일 (2주 간)

3. 조사대상

- 총 16인
 - 서울시에서 임차인으로 거주하는 20-34세의 청년층(서울시 협동조합주택, 민간임대주택 등에 거주) 8인
 - 서울시에서 주택임대사업자로 등록하지 않고 1-2개 정도의 건물을 임대주택 용도로 운영하는 55-70세의 중장년층 8인

4. 조사방법

- 1대 1로 방문하여 심층면접 방식으로 진행
- 응답자 1인당 5만원 상당의 문화상품권 지급. 인터뷰 후 해당 응답자에게 직접 제공하며, 제공 후 답례품 수령명부에 확인 받을 예정

5. 소요예산

- 소요예산 : 약 2,268,000원
 - 조사원 : $62,500\text{원} \times 2\text{인} \times 12\text{일} = 1,500,000$
 - 문화상품권(티켓나라) : $10,000\text{원} \times 5\text{장} \times 16\text{인} \times 0.96(4\% \text{ 할인 적용}) = 768,000\text{원}$
- 예산항목 : 조사비

6. 기타

- 조사내용 : 별첨

* 별첨 1 <주거욕구 심층면접 체크리스트(청년)>

※면접대상자 : 20세~34세 이하의 임차인

성명	
소속	
출생연도	
가구주 여부	
가구원수	
면접일시	년 월 일 시

조사항목		비고
대분류	질문	
현재 가계 및 주거상황	- 현재 주거상황과 주거비 부담은 어느 정도입니까? • 가계구성 : 1인 가구, 부부, 자녀, 결혼(예정)시기 등 • 임차형태 및 주거유형: 전세, 월세, 보증부월세 / 아파트, 단독주택, 다가구주택, 고시원, 기숙사 등 • 총 지출금액(생활비 수준 - 특히 주거비) : 주거비 부담수준은? • 주요 지출내역 : 주거비, 식비, 여가비 등 • 소득금액 및 주요 소득원 : 사적이전소득 근로소득(아르바이트 포함) 등 • 주택이전 : 의향 및 이유, 희망 이주지 등 • 주택구매의사 : 구매의향, 구매시기, 구매비용 등	
주택문제	- 임대주택에 거주하면서 발생했던 문제점이 있으시다면 말씀해 주십시오. • 임대인 위주의 임대차관행 : 계약기간, 임대료 인상 등 • 임대료 부담 • 주택의 질 및 주택서비스 향유 • 수선책임에 따른 비용 발생 - 임대주택에 거주하면서 임대인과의 문제는 없으셨나요? • 구체적인 사례 및 필요한 공적 지원 • 주택수선에 따른 비용부담 문제 • 임대인의 일방적인 계약변경 및 계약해지, 임대료 인상	
주거욕구	- 임차인을 위해 개선되었으면 하는 점이 있으시다면 말씀해 주십시오. • 임대인 위주의 임대차계약 → 임차인의 권리 보호(임대료 상승률 제한, 계약기간 보장 등) / 임대인의 의무 • 주거지원 서비스 : 이사 시 탐색, 경상수선 등	
필요한 주택정책	- 향후 서울시의 임대주택정책은 임차인을 위해 어떤 지원이 필요할까요? • 시세 이하의 임대료 수준 • 임대주택에 계속 거주할 수 있는 권리 • 임대료 상승률 제한 • 임차인의 권리 보호를 위한 주택임대차보호법 개정	

* 별첨 2 <주거욕구 심층면접 체크리스트(중장년)>

※면접대상자 : 55세~70세 이하의 임대인

성명	
소속	
출생연도	
가구주 여부	
가구원수	
면접일시	년 월 일 시

조사항목		비고
대분류	질문	
현재 가계 및 주거상황	- 현재 주거상황과 수입 및 지출 등은 어떠합니까? • 가계구성 : 부모 및 자녀와의 동거여부, 자녀의 결혼계획 등 • 총 지출금액 : 전체 생활비 수준 • 주요 지출내역 : 자녀교육, 자녀결혼, 노부모부양, 여가비, 식비 등 • 주요 소득원 : 임대소득, 근로소득, 사업소득 등 • 수입과 지출을 고려했을 때 월 생활비로 필요한 금액 수준 • 현재 운영하고 있는 임대주택수 및 주택별 임대료 • 수입보다 지출이 많아질 경우 대비하고 있는 노후 계획	
임대주택 관련문제	- 임대주택을 운영하면서 발생한 문제점이 있으시다면 말씀해 주십시오. • 주택노후화에 따른 수선비용 • 주택담보대출에 따른 원금상환 및 이자 부담 • 주택보유에 따른 세금, 준조세 부담 • 향후 주택처분문제 - 주택을 임대하면서 임차인과의 문제는 없으셨나요? • 구체적인 사례 및 필요한 공적지원 • 유지·수선비 발생에 따른 수선책임 및 비용부담 문제 • 임차인의 임대료 연체	
주택활용의 욕구	- 주택을 임대하면서 개선되었으면 하는 점이 있으시다면 말씀해 주십시오. • 적정 임대수익 보장 • 주택유지 및 수선을 위한 기관의 설치 및 지원 • 일정 기간 운영 시 양도소득세, 상속세 감면 및 면제 • 준조세 감면 - 보유하고 계신 주택을 활용한 주택연금은 어떻게 생각하십니까? • 가입의향 및 가입이유, 가입시기 등 • 기대하는 주택연금액	
필요한 주택정책	- 향후 서울시의 임대주택정책은 임대인을 위해 어떤 지원이 필요할까요? • 임대주택 등록 및 준공공임대주택으로 활용할 의향 • 임대인의 적정수익 보장을 위한 금융(이자 할인), 세제(감면 및 면제), 준조세 혜택(건강보험료 등) 등의 제공 • 임대차관리 • 유지보수 서비스(주택개량 지원)	