

2021

정책개발 연구용역

최종보고서

서울시 청년주거지원 사업 정책 평가 및
제도 개선에 관한 연구



서울 미래 주거안정 포럼
한국주택학회

제출문

서울특별시의회 서울 미래 주거안정 포럼 귀하

이 보고서를 「서울시 청년주거지원 사업 정책 평가 및 제도 개선에 관한 연구」의 최종보고서로 제출합니다.

2021. 12.

- 연구기관 : 한국주택학회
- 책임연구원 : 고진수 (광운대학교, 부교수)
- 연구원 : 김천일 (강남대학교, 조교수)
- 자문위원 : 조정래 (서울특별시의회 도시계획관리위원회 수석전문위원)
윤은정 (서울특별시의회 도시계획관리위원회 입법조사관)
김준형 (명지대학교, 교수)

(요약문)

서울시 청년주거지원 사업 정책 평가 및 제도 개선에 관한 연구

한국주택학회

요 약

- 본 연구는 청년주거지원 사업들에 대한 신청자 정보와 수혜자 정보 데이터를 활용하여 수혜를 받지 못한 계층과 수혜를 받은 계층의 경제적 수준의 차이가 어느 정도인지 검토하여 각 수단별 지원기준 및 선정방법 등에 대한 제도 개선 방향을 도출함
- 무작위 추첨방식의 적절성
 - 심사통과자가 많은 것은 서울시 청년인구 주거여건을 고려할 때 당연히 예상할 수 있는 결과로 볼 수 있는데 무작위 전산 추첨을 한다는 것은 대상자 선정기준, 지원규모, 급여수준의 적절성에 대한 정책적 고려에 비해 가장 중요한 부분인 ‘누가 혜택을 받을 것인가’에 대한 방법에 대한 논의가 부족한 것은 아닌지 검토 필요
 - 전산 무작위추첨방식의 경우, 수요자가 매우 많은 경우에 공정한 기회 측면에서 우수할 수는 있으나, 오로지 지원자의 운에 의존한다는 점에서 지원자가 정책수혜자가 될 가능성을 예측하기 어려운 한계를 갖고 있음. 예를 들어 청약제도의 경우, 가구의 인구·사회·경제적 특성과 상황에 따라 청약점수의 확인이 가능하며, 이를 통해 청약가능성을 부분적이거나 예측할 수 있음
- 무작위 추첨방식의 공정성
 - 소득이 정책 수혜 확률에 미치는 영향은 청년월세지원 사업의 대상자 선정 구간별로 상이한 것으로 나타남. 즉 구간2 내에서 상대적으로 높은 소득의 청년의 경우, 월세 지원을 받을 확률은 떨어지는데 반해, 구간 1과 구간 3에서는 소득이 월세 지원을 받을 확률에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타남
- 구간 설정 방식
 - 청년월세지원 사업의 대상자 선정 구간별 수혜자의 소득을 비교해보면 2구간과 3구간 청년의 소득은 통계적으로 유의미한 차이가 없음. 즉 1구간에 비해 2구간과 3구간의 청년은 소득이 높으나, 2구간에 속한 청년과 3구간에 속한 청년 간에는 소득의 차이가 존재하지 않음. 즉 현재의 구간 설정 기준(임차보증금과 월세)만으로는 청년계층의 경제적 상황을 명확히 구분할 수 없음을 의미함

- 이는 청년 지원자의 현재 구간설정기준으로 활용하고 있는 임차보증금과 월세 이외에 소득, 보유 자산 등과 같은 청년의 경제특성 변수 등을 포함함으로써 구간 설정을 고도화하여 어느 구간에 속하는지에 따라 선정확률의 차이가 발생하지 않도록 노력할 필요가 있음
- 또한 현행 선정방식의 경우, 구간을 임차보증금과 월세를 기준으로 정하고, 각 구간별 수혜자를 차등하여 사전에 정함으로써 정책의 대상규모와 지원수준은 사전적으로 정의되어 있으나, 이러한 현금지원을 통해 서울시 어떤 청년계층의 어떠한 주거취약을 얼마나 개선하겠다는 정책목표 차원에서는 명확치 않은 한계를 갖고 있음. 이는 정책의 연속성 차원에서 그 성과를 비교하고 개선하는데 한계를 갖을 수 있으므로 구간 설정 방식, 지원자 선정 방식, 지원방식(현재는 각 구간별 지원금액이 동일함)에 대한 종합적인 검토가 필요함

○ 신청 정보의 체계적 관리 필요

- 정책 대상자의 소득, 임차면적 등과 같은 정보는 대상자 선정을 위해 매우 중요한 정보로써 건강보험자료 및 계약서 등 증빙자료가 있음에도 불구하고 정보가 오기되어, 향후 청년 월세 지원 정책 개선을 위한 기초자료로 활용하기에 어려움이 있음
- 대상자 선정을 위한 기초자료가 전산화될 수 있는 자료체계를 구성함으로써 청년주거지원 정책을 상호 연속적으로 비교할 수 있는 자료관리체계가 요구됨
- 역세권 청년주택의 경우, 민간 사업자로부터 입주자 등 자료를 구득하기 어려운 문제가 있으며, 청년 매입임대사업의 경우, 신청자와 수혜자 정보가 존재하나 수혜자 정보의 경우 현재 시점에서 거주하고 있는 수혜자에 대한 정보만 존재하여 전반적인 정책 효과를 파악하기 어려운 문제가 있음
- 청년임차보증금 이차지원사업의 경우, 서울시의 추천심사, 용자취급은행(하나은행)의 대출가능여부 및 보증한도 조치가 진행되는 사업으로 신청대상자가 사업 목적에 부합하는 청년이더라도 용자취급은행의 대출심사를 통과하지 못할 가능성이 있음
- 현재 청년임차보증금 이차지원사업의 구득가능한 자료는 연령, 주소지, 혼인여부, 연소득(본인, 배우자, 부모합산)으로써 신청자의 주택에 대한 특성자료가 부재하고, 용자취급은행의 대출실행 과정에서 어떠한 이유로 정책 수혜자가 결정되는지 확인할 수 없는 한계가 있음. 그러므로 신청자 및 수혜자의 주거 현황 특성 등의 비교를 통한 사업의 정책 효과를 분석하기에 한계를 갖음

목 차

I . 서 론	1
1. 연구 배경	1
2. 연구 목적	3
II . 선행연구 검토	4
III . 서울시 청년주거지원 정책 현황	14
1. 역세권 청년주택 공급 사업	14
2. 기존주택매입임대사업	16
3. 청년 임차보증금 이차지원 사업	19
4. 서울시 청년월세지원 사업	20
5. 청년주거지원 추진 실적	23
6. 정책 간 비교	23
IV . 지원 현황 자료 분석	25
1. 역세권 청년주택 공급 사업	25
2. 기존주택매입임대사업	25
3. 청년 임차보증금 이차지원 사업	26
4. 서울시 청년월세지원 사업	26
V . 청년월세지원 사업 분석 결과의 시사점	55
1. 지원자 선정 방식	55
2. 구간 설정 방식	55
3. 신청자 정보의 체계적 관리 필요성	59
4. 서울시 청년주거지원 사업 정책 평가를 위한 자료의 한계	59
〈참고문헌〉	61

표 목 차

〈표 2-1〉 주거비를 부모님에게 경제적으로 의존하는 정도	5
〈표 2-2〉 주택을 탐색하는 과정에서 겪는 어려움	5
〈표 2-3〉 주택을 계약하는 과정에서 겪은 어려움	6
〈표 2-4〉 거주하면서 집주인과 불편한 경험을 한 경우	6
〈표 2-5〉 청년들의 주택관련 정책 평가	7
〈표 2-6〉 생활권역별 공공임대주택 정책 선호	8
〈표 2-7〉 생활권역별 일반주택 임차비용 대출 정책	8
〈표 2-8〉 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 가구주 연령분포 변화	10
〈표 2-9〉 RIR 상·하위 20%가구의 가구주 연령분포 변화	10
〈표 2-10〉 청년주거안심제 중점과제	11
〈표 3-1〉 2021년 하반기 서울주택도시공사 기존주택매입임대 공급대상 및 모집인원	17
〈표 3-2〉 기존주택매입임대 입주자격요건(소득)	17
〈표 3-3〉 기존주택매입임대 입주자격요건(자산)	17
〈표 3-4〉 기존주택매입임대 임대보증금 및 임대료	18
〈표 3-5〉 이차지원 중단 사유	20
〈표 3-6〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 상반기)	21
〈표 3-7〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 하반기)	21
〈표 3-8〉 분석 대상 사업 내용 비교	24
〈표 4-1〉 역세권 청년주택 계약 현황	25
〈표 4-2〉 기존주택매입임대 입주자의 임대주택 소재지	25
〈표 4-3〉 기존주택매입임대 입주자의 주거수준	26
〈표 4-4〉 이차지원 사업 탈락자 및 수혜자별 소득	26
〈표 4-5〉 오기로 의심되는 이상값의 예시	27
〈표 4-6〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 상반기)	27
〈표 4-7〉 선정기준 구간별 수혜비율	28

〈표 4-8〉 주택유형별 수혜비율(전체표본)	28
〈표 4-9〉 직업별 수혜비율(전체표본)	29
〈표 4-10〉 임대주택 소재지별 수혜비율(전체표본)	29
〈표 4-11〉 주거공간위치별 수혜비율(전체표본)	31
〈표 4-12〉 주거공간구조별 수혜비율(전체표본)	31
〈표 4-13〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(전체표본)	32
〈표 4-14〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(전체표본)	32
〈표 4-15〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(전체표본)	33
〈표 4-16〉 주택유형별 수혜비율(구간 1)	34
〈표 4-17〉 직업별 수혜비율(구간 1)	34
〈표 4-18〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 1)	35
〈표 4-19〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 1)	36
〈표 4-20〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 1)	36
〈표 4-21〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 1)	37
〈표 4-22〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 1)	37
〈표 4-23〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(구간 1)	38
〈표 4-24〉 주택유형별 수혜비율(구간 2)	39
〈표 4-25〉 직업별 수혜비율(구간 2)	39
〈표 4-26〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 2)	40
〈표 4-27〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 2)	41
〈표 4-28〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 2)	41
〈표 4-29〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 2)	42
〈표 4-30〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 2)	42
〈표 4-31〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(구간 2)	43
〈표 4-32〉 주택유형별 수혜비율(구간 3)	44
〈표 4-33〉 직업별 수혜비율(구간 3)	44
〈표 4-34〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 3)	45

〈표 4-35〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 3)	46
〈표 4-36〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 3)	46
〈표 4-37〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 3)	47
〈표 4-38〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 3)	47
〈표 4-39〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(구간 3)	48
〈표 4-40〉 수혜자의 월소득 차이 검정(쌍대비교, pairwise test)	48
〈표 4-41〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=1)	50
〈표 4-42〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=2)	51
〈표 4-43〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=3)	52
〈표 4-44〉 선정구간별 수혜확률 영향요인의 효과 분석 결과 정리	53
〈표 4-45〉 구간 설정이 수혜 확률에 미치는 영향	54
〈표 5-1〉 공공임대주택의 재공급 시 대기자 선정 방법	57
〈표 5-2〉 공공임대주택의 재공급 배분 방식의 특징 비교	58

그 립 목 차

〈그림 1-1〉 서울시 1인 가구 현황 및 전망	2
〈그림 2-1〉 기존 공공주택 유형 및 민간활용 방식의 조정·통합 방향	4
〈그림 2-2〉 2025 서울시 청년정책 추진(안)의 5대 영역-8대 정책의제-31개 중점과제	11
〈그림 2-3〉 정책영역 추진목표의 적절성	12
〈그림 3-1〉 서울시 주거지원정책 현황	14
〈그림 5-1〉 부산시 청년 월세 지원 사업	56
〈그림 5-2〉 공공임대주택 대기자 배분 방식의 틀	57

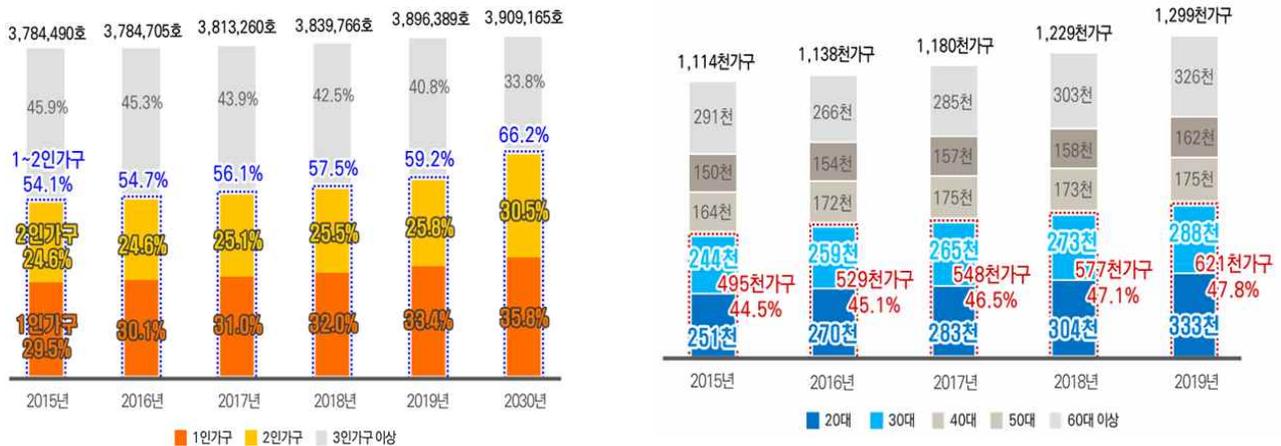
I. 서론

1. 연구 배경

- 1인 가구 현황에 대한 통계청(2020)의 최근 보도자료에 의하면 2019년 1인 가구(614만 8천 가구)는 전체 가구 중 30.2%로 가장 큰 비중을 차지함
 - 통계청 인구주택총조사 자료를 살펴보면 가구의 소형화가 가속화되는 경향임
- 2017년부터 2047년까지 우리나라 가구 수 추계(통계청, 2019)에 따르면 2047년 17개 시도 모두 1인 가구가 가장 많은 비중을 차지할 전망이다
- 1인가구는 차가 비율이 높고 주거면적이 낮음
 - 2019년 기준 전체 가구는 자가(58.0%)가 가장 높은 비중을 차지하나, 1인가구는 자가(30.6%)보다 보증금 있는 월세(38.0%)로 거주하는 비율이 높음
 - 2019년 기준 전체 가구의 주거면적은 60~85㎡가 32.8%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으나, 1인가구는 절반 이상이 40㎡이하(53.7%)의 주택에 거주
- 소득수준이 상대적으로 낮은 1인 청년가구의 경우 직업 시장 및 주택 시장이 불안정해질 경우 주거불안은 더욱 악화될 것으로 판단됨
- 주거수준 하위가구에서 주택 이외의 거처 가구나 20대 가구주가 차지하는 비중이 증가하고 있는 점은 향후 주거 취약계층의 고착화를 가져올 가능성이 크기 때문에 이들에 대한 지원을 강화할 필요가 있음(국토연구원, 2020)
- 1인가구의 증가와 더불어 1인 청년가구의 수도권 집중이 심화되고 있음
 - 최근 수도권 순유입은 청년인구(19~34세)에서 가장 크며 청년인구의 순이동만으로도 전체 순유입을 넘어서는 규모인 것으로 나타났음(이상림, 2020)
 - 2019년 청년인구의 수도권 순유입은 8만 6천여명으로 수도권 전체 순유입 인구 8만 2천여명보다 많은 수준임
 - 지방에 거주하는 젊은이들이 수도권으로 옮겨오는 이유는 더 나은 교육 기회 및 고용 기회를 갖기 위해서임
 - 특히, 만 18세부터 20대 초반 지방 거주자의 수도권 이동이 지속되고 있음
- 서울시 청년가구는 지속적으로 증가될 것으로 예상되며, 청년가구의 주거비부담 또한 가중될 것으로 보임

- 서울시 1~2인 가구는 2015년 전체 가구의 54.1%로 였으나, 2030년에는 전체 가구의 66.2%를 차지할 것으로 나타남
- 서울시 연령별 1인 가구는 꾸준히 증가하여 2015년 44.5%에서 2019년에는 47.8%로 증가하였음

〈그림 1-1〉 서울시 1인 가구 현황 및 전망



출처: 통계청, 장래가구추계 시도(2017년 기준)

출처: 통계청, 인구총조사, 가구부문, 총조사가구 (2015년 이후)

- 1인가구의 증가와 지방 청년 인구의 수도권 집중에 비해 청년층에게 구매가능한 주택(affordable housing)은 여전히 부족한 실정이며 중앙정부 및 지방정부 차원에서 청년가구의 주거수준 향상을 위한 노력이 지속적으로 이루어지고 있음에도 불구하고 청년가구의 주거실태는 열악한 상황임
- 국토교통부의 「2020년 주거실태조사」(국토교통부, 2021)에 따르면 2020년 주택이외의 거처(오피스텔, 고시원, 숙박업소, 판잣집, 비닐하우스 등)에 거주하는 가구 비율은 일반가구의 경우 4.8%인데 비해 청년가구 비율은 13.4%로 높게 나타났음
- 이를 지역별로 살펴보면 수도권의 경우 주택이외의 거처에 거주하는 가구가 17.4%에 달하는 것으로 나타나 수도권 청년의 주거불안 문제는 한층 심화되고 있음
- 청년세대는 우리사회의 일원이자 미래사회를 견인할 중요한 세대로 주거사다리로서 청년주거 지원정책 강화의 필요성이 제기되고 있음
- 청년층은 부모와 주거가 분리되더라도 재정적 완전 자립까지 상당시간이 소요되는 계층으로 청년주거정책은 독립을 앞둔 청소년과 미래 기성세대 주거 안정성에 까지 영향을 미칠 수 있음

- 1인 가구의 주거취약성을 분석한 국토연구원(2021)의 연구에 의하면 청년은 소득이 낮은 반면 직업의 불안정성은 상대적으로 크기 때문에 주거비용의 변동에 민감하며, 노인은 전통적 주거 취약계층으로서 자신의 거처에서 양질의 주거수준을 누릴 수 있도록 지원이 필요함
- 청년층의 주거 불안 상황이 지속되는 가운데 청년층의 결혼 연령이 높아지고 미혼 인구가 증가되고 있으며(도난영·최막중, 2018), 저출산의 문제가 심화되는 등 주거 문제가 사회 문제로까지 확산되고 있음

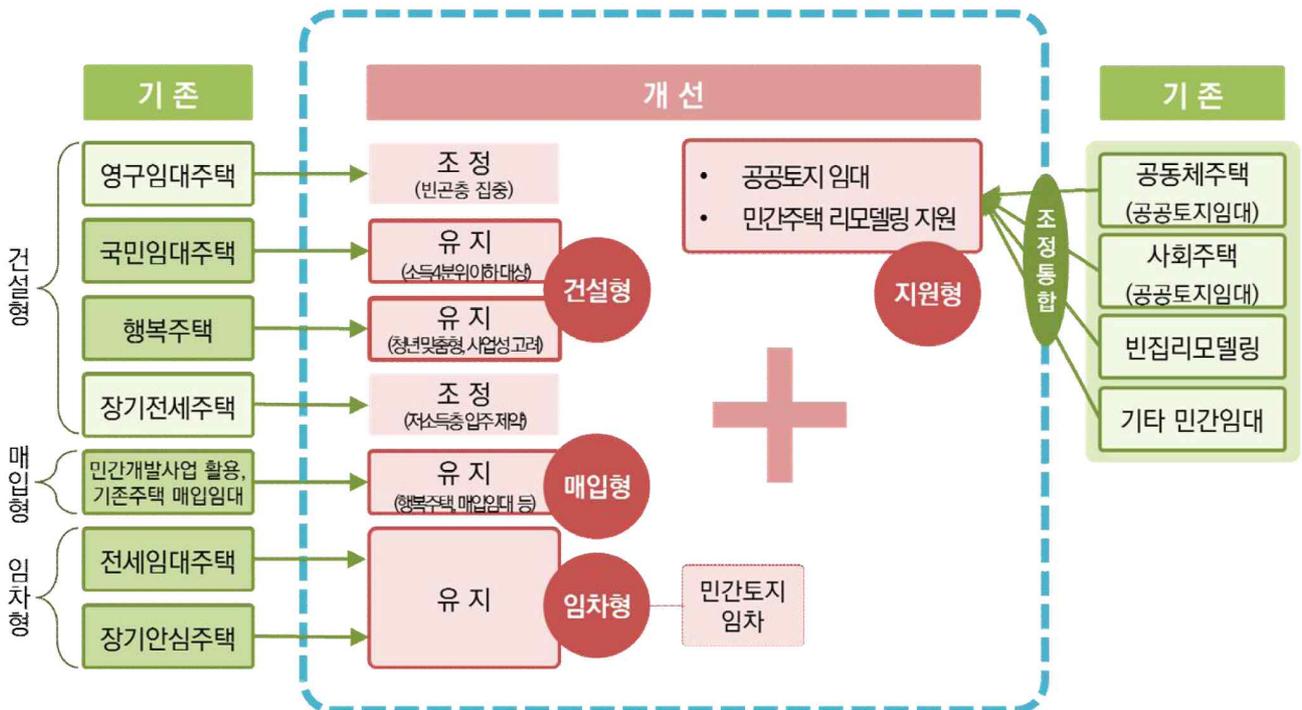
2. 연구 목적

- 서울시는 이에 대한 대응으로 청년들을 위한 공공임대주택공급, 주택금융지원, 주택개량지원, 청년·신혼부부 지원 등 주거복지 사업을 운영하고 있음
- 본 연구의 목적은 서울시 청년주거지원 사업 정책을 실증자료를 통해 분석 및 평가하고, 제도 개선의 시사점을 도출하는데 있음
- 본 연구는 문헌조사, 현황조사, 심층조사로 구성되며, 심층조사의 내용적 범위는 다음과 같음
 - 청년주거지원 수단들의 자격조건 및 신청가능 기간을 비교하여 특정 계층 및 특정 기간에 따른 지원수단들의 활용성 및 정책 수혜 수준 차이 분석
 - 청년주거지원 사업의 대상자 전체에 대한 경제적 특성을 파악할 수 있는 자료를 바탕으로 현재 운영 중인 청년주거지원 사업들이 대상 계층을 어느 정도까지 포괄하고 있는지 추정
 - 청년주거지원 사업들의 수혜자들에 대한 사회·경제적 특성 분석
 - 청년주거지원 사업들에 대한 신청자 정보와 수혜자 정보 데이터를 활용하여 수혜를 받지 못한 계층과 수혜를 받은 계층의 경제적 수준의 차이가 어느 정도인지 검토하여 각 수단별 지원기준 및 선정방법 등에 대한 제도 개선 방향 도출

II. 선행연구 검토

- 장경석·박인숙(2014), 「대학생 주거지원정책의 추진현황 및 개선과제」
 - 대학생 주거지원을 위한 구매가능한 주택 공급 활성화 방안에 초점을 맞추어 직영 기숙사, 민자기숙사, 공공기숙사, 대학생 보금자리주택 및 전세임대주택의 공급현황을 진단하고 공급물량 확보 방안을 제안
 - 기숙사 건설 시 사립대학의 재원분담을 제고, 준주택(원룸, 고시원 등)에 대한 안전기준 마련, 전세임대주택 임대정보 전달력 강화, 대학생 주거실태조사 확대
- 서울특별시의회(2015), 「서울특별시 1인가구 대책 정책연구」
 - 서울시 1인가구를 유형화하고 밀집지역을 식별하였으며 유형별 1인가구의 정책 수요를 파악
 - 1인가구를 위한 소형주택 공급의 제도화, 소형주택 임대사업자의 리모델링 지원 강화, 1인가구 밀집지역에 대한 주거환경정비사업 활성화를 제안
- 서울특별시(2016), 「2016년 서울공공주택 공급계획 수립연구」

〈그림 2-1〉 기존 공공주택 유형 및 민간활용 방식의 조정·통합 방향



출처: 서울특별시(2016), p.245.

- 공공을 주축으로 민간부문과 협력하고 물량 중심에서 가구 중심으로 공급 계획을 수립하여 지속가능한 공급여건을 조성하고 건설형 공급, 매입형·임차형 공급, 지원형 공급 등 다양한 공급 체계를 마련하여 취약계층에게 맞춤형으로 주택을 공급할 것을 강조

○ 국토연구원(2017), 「1인 청년가구를 위한 주거정책 방향」

- 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향을 제시하기 위해 중앙정부 및 지방정부의 청년 주거지원 수단들을 검토하고 청년주거문제가 심각한 대도시를 중심으로 설문조사를 실시하여 1인 청년 주거실태를 점검
- 실태조사 결과, 1인 청년가구는 주거비에 대한 부모의존도가 높고, 월 임대료에 대한 주거비 부담감이 높은 것으로 나타났음

〈표 2-1〉 주거비를 부모님에게 경제적으로 의존하는 정도

구분	평균	청년단계별		
		대학생	취준생	사회초년생
매우 높음(의존적)	28.8	49.2	30.8	4.8
약간 높음	34.0	30.6	42.8	19.8
보통	17.2	10.5	16.8	24.6
낮은 편	11.8	8.9	8.0	22.2
매우 낮음(독립적)	8.2	0.8	1.6	28.6
100점 만점 기준	65.8	79.6	73.3	37.5

출처: 국토연구원(2017), p.37.

〈표 2-2〉 주택을 탐색하는 과정에서 겪는 어려움

구분	1순위	1순위 + 2순위
저렴한 주택이 부족함	63.0	79.0
선택의 여지가 없음	15.8	42.4
주거환경(치안, 시설 등)이 좋지 않음	12.2	40.6
임대차계약 관련 정보가 부족함	7.4	31.4
없음	1.4	1.4
나이로 인한 차별	0.2	1.6

출처: 국토연구원(2017), p.42.

- 또한 저렴주택 부족, 높은 중개수수료, 도배장관 비용전가, 보증금 및 월세 인상, 공과금 과다 요구 등 주거탐색, 계약, 거주과정에서 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다

〈표 2-3〉 주택을 계약하는 과정에서 겪은 어려움

구분	1순위	1순위 + 2순위
높은 중개수수료	29.2	51.0
가계약 요구	16.6	22.8
월 임대료 선납요구	15.4	29.6
복잡한 계약절차	13.0	31.0
가격협상 불가	10.2	24.0
없음	10.0	10.0
전입신고불가	2.8	6.6
공인중개사의 역할 미비	2.2	6.2
불법재조 건축물 계약	0.6	3.4

출처: 국토연구원(2017), p.42.

〈표 2-4〉 거주하면서 집주인과 불편한 경험을 한 경우

구분	1순위	1순위 + 2순위
없음	35.2	35.2
도배장관 거부(비용전가)	34.6	45.2
보증금, 월세 인상	16.4	33.2
공과금(관리비) 과다요구	6.2	21.8
전입신고 불허	2.4	4.6
집주인의 변경	2.2	4.6
일방적 계약해지	2.0	7.6
방쫓개기(불법개조건축물)	0.8	3.0
방학 중 동의없이 다른 사람에게 임대	0.2	0.4

출처: 국토연구원(2017), p.42.

- 이에 대한 대응으로 1,2인 가구 소형화에 대응한 새로운 최저주거기준 마련이 필요하고, 소형가구 수요 맞춤형 셰어하우스가 개발·보급되어야 하며, ‘청년 주거문맹’을 타개하기 위해 주거권에 대한 지식 습득, 임차인·임대인의 권리와 의무에 대한

인식의 제고가 필요함을 밝힌 바 있음

○ 서울특별시(2017), 「서울시 청년주거정책 수요조사 용역」

- 청년들과의 좌담회 결과 소득이 적거나 목돈이 부족한 독립 미혼 청년들은 주택공급 정책을 가장 선호하는 것으로 나타났음
- 독립 기혼과 비독립 미혼의 경우 대출 정책을 선호하는 경향이 상대적으로 뚜렷함

〈표 2-5〉 청년들의 주택관련 정책 평가

구분	정책평가	
	주택공급 정책	대출정책
독립·미혼 학생/취준생	<p>현실성이 낮지만 시세보다 저렴한 월세로 선호하는 경향</p> <p>“되지만 하면 취준생 입장에서는 집이 없잖아요. 저 정도면 꽤 많이 지원을 받는다고 생각해서”</p> <p>“가격이 저렴해서 월세가 시세에 비해서 훨씬 저렴하잖아요.”</p>	<p>정책 자체에는 긍정적 평가를 하고 있으나 해당 정책의 이해도/필요성 부족으로 직접 이용 의사는 없는 편</p> <p>“보증금이 집에 부담이 될 정도로 이용할 것 같은데 집에 좀 여유가 있고 그러면 이용하지 않을 것 같아요”</p>
독립·미혼 직장인	<p>저렴한 가격과 시중보다 긴 계약기간으로 안정적이고 직장과 가까워 선호</p> <p>“기간이 길어요. 이사 가는 게 귀찮아요. (계약율) 2년 주기로 하는데 연장도 되긴 해요. 근데 계약이 끝나면 혹시 집 주인이 방세를 올릴 수도 있고 그럼 난 또 다른 방을 찾아야 하고 거기에 대한 불안감이 항상 있어요.”</p>	<p>대출에 대한 이해도와 초기 자금에 부담으로 선호하지 않음</p> <p>“보증금이 더 싸요. 디딤돌 전세대출이 70%가 되면 1억짜리면 제가 30%는 제가 가지고 있어야 되거든요. 근데 주택공급은 그게 훨씬 보증금 부담이 적으니까”</p>
독립·기혼	<p>좁고 한정된 위치 선정 및 현실성이 낮고 월세의 부담감으로 인해 선호하지 않음</p> <p>“저한테는 해당이 안 될 것 같아서 저한테는 가까워도 남편한테는 멀 수도 있고 지금 평수도 좁다고 생각을 하거든요”</p>	<p>현실성이 높고 본인의 필요에 맞게 주거지를 직접 선택할 수 있고 금리가 낮아 선호</p> <p>“더 현실적으로 내가 집을 선택하고 돈 같은 부분에서도 현실적으로 느껴지고 내가 선택할 수 있을 것 같다는”</p>
비독립·미혼 직장인	<p>평수가 좁고 위치 선정이 불가능하며 후속관리 부족으로 선호하지 않음</p> <p>“이런 데는 막 5호선 끝 마천 옆 너무 끝에 떨어져 있어서 바로 앞에 지하철이 있어도 한번 나올 때 막 한 시간 이상씩 잡아야 되니까 평수가 좁잖아요.”</p>	<p>본인의 필요에 따라 주거지를 선택할 수 있으며, 저렴한 금리 및 월세에 대한 부담감이 없어 선호함</p> <p>“내가 자율적인 지원을 받을 수 있어서 내가 갖고 있는 여웃돈에 적어도 내가 사는 주택 수준에 남의 빚을 좀 언더라도 나중에 하다보면 그게 내 돈이 되니까”</p>

출처: 서울특별시(2017), p.180.

- 공공임대주택 입주희망은 서남권 거주 청년, 세어하우스형 임대주택 입주희망은 도심권 거주 청년들이 가장 높은 경향을 보임

〈표 2-6〉 생활권역별 공공임대주택 정책 선호

구분	집단구분				
	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권
공공임대주택 입주희망률(%)	56.0	61.8	54.2	61.6	69.6
세어하우스형 임대주택 입주희망률(%)	56.9	53.1	51.3	51.7	50.6
임대주택 선호지역	좁더라도 중심지역 선호				
임대주택 선호유형	임대/일반 혼합 선호	대규모 단지 선호	대규모 단지 선호	대규모 단지 선호	혼합, 대단지 간 선호 차이 없음

출처: 서울특별시(2017), p.198.

- 임차비용 대출 프로그램 이용 의향은 동북권(66.9%)이 가장 높으며, 임차비용 차액 대출 프로그램의 경우 도심권(89.2%)이 가장 높게 나타남

〈표 2-7〉 생활권역별 일반주택 임차비용 대출 정책

구분		집단구분					서울 평균
		도심권	동북권	동남권	서북권	서남권	
임차비용대출 프로그램	이용의향 (%)	62.9	66.9	66.0	64.3	56.3	63.7
최소 전세자금	(만원)	12,614	12,189	12,260	11,805	12,526	12,155
임차비용 차액 대출 프로그램	이용의향 (%)	89.2	87.8	78.3	87.5	88.5	86.5
원리금 상환액	(만원)	2,828	3,235	3,580	3,392	3,403	3,333

출처: 서울특별시(2017), p.198.

- 생활권역별 분석 결과, 공공임대주택, 세어하우스형 임대주택 정책, 전세대출 프로그램 정책에 대한 수용도는 모든 권역에서 공통적으로 높은 경향을 보임
- 한편, 청년계층 중 독립한 비근로가구의 주거실태가 가장 열악한 것으로 나타나 이

들에 대한 지원이 우선되어야 함

- 주택 이외 거처에 거주하는 가구, 지하, 반지하, 옥탑에 거주하는 가구, 쪽방에 거주하는 가구의 비중이 가장 높게 나타남
- 최저주거기준 면적 미달가구의 비율이 가장 높게 나타남
- 부엌, 화장실, 목욕시설, 난방 등의 시설이 구비되어 있지 않거나 공동사용하고 있는 가구, 냉장고, 세탁기, 에어컨 등 기본 가전제품 등이 구비되어 있지 않은 가구의 비중도 가장 높음
- 주거불만 가구의 비율도 가장 높음
- 정성조사 및 현장조사도 좁은 면적, 채광 문제, 벌레, 곰팡이 등의 문제를 빈번히 확인

○ 국토연구원(2020), 「주거실태조사를 통해 본 최근 10년(2008~2018)간 주거 양극화 추이」

- 1인당 주거면적 하위가구의 가구주 연령별 분포의 변화는 20대 가구주와 50대 가구주 비중이 증가하고 있어 해당 계층의 주거취약이 증가하였음
- 특히, 주거면적 하위가구 중 20대 가구주 비중은 2018년 8.3%로 두 배가량 증가하여 20대 가구의 주거면적의 양극화가 심화되고 있음
- 가구주 연령별 분포를 보면, RIR 상위계층 중 20대 가구주 비중은 2008년 13.7%에서 2018년 24.5%로 크게 증가하였음
- 주거수준 하위가구에서 주택 이외의 거처 가구나 20대 가구주가 차지하는 비중이 증가하고 있는 점은 향후 주거 취약계층의 고착화를 가져올 가능성이 크기 때문에 이들에 대한 지원을 강화할 필요가 있음(국토연구원, 2020, p.32)

〈표 2-8〉 1인당 주거면적 상·하위 20% 거주 가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	1인당 주거면적 하위 20%	0.4	4.2	27.5	34.9	17.0	8.9	5.7	1.4	100
	1인당 주거면적 상위 20%	0.1	4.1	8.5	8.6	16.8	27.3	27.8	6.7	100
2018	1인당 주거면적 하위 20%	0.5	8.3	20.7	32.4	25.7	8.6	2.9	1.0	100
	1인당 주거면적 상위 20%	0.1	3.5	7.6	10.9	20.4	25.4	19.6	12.7	100

출처: 국토연구원(2020), p.22

〈표 2-9〉 RIR 상·하위 20%가구의 가구주 연령분포 변화

구분		20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대 이상	계
2008	RIR 하위 20%	0.1	8.7	26.8	33.2	19.8	6.7	3.7	1.0	100
	RIR 상위 20%	1.1	13.7	19.6	18.5	12.3	14.3	15.5	4.9	100
2018	RIR 하위 20%	0.1	10.9	22.2	26.9	26.0	10.0	2.9	1.1	100
	RIR 상위 20%	1.9	24.5	13.9	15.3	16.3	13.4	9.6	5.0	100

출처: 국토연구원(2020), p.25

○ 서울연구원(2021), 「'2025 서울시 청년정책' 비전과 전략」

- 서울시 청년정책 진단을 통해 '살자리' 측면에서 주거 빈곤이 심화되고 있어 안전하고 안정적인 주거를 위한 정책 수립이 필요함
- 2025 서울시 청년정책 살자리 영역의 정책목표는 점유형태와 상관없이 청년이 안심하고 살 수 있는 권리를 보장하는 서울이며, 이를 위한 핵심의제는 청년주거안심 제임

〈그림 2-2〉 2025 서울시 청년정책 추진(안)의 5대 영역-8대 정책의제-31개 중점과제

비전	미래 서울, 자율적 청년 시민				
추진 원칙	기회의 보장 소득, 성별, 지역, 장애와 무관하게 꿈을 실현할 기회의 보장	불평등 완화 출발선 격차로 인한 불평등 완화	관계의 연결 청년 누구나 소통하고 참여하는 권한 부여 및 연결망 구축	다양성의 인정 다름의 가치를 인정하고 다양한 이행을 보장하는 사회	
목표	일자리 청년의 일자리 이행을 보장하는 서울	설자리 공정한 출발을 지원하는 활력있는 서울	살자리 청년이 안심하고 살 수 있는 서울	펼칠자리 청년이 다양한 목소리를 내고 참여할 수 있는 서울	다음자리 미래세대를 위한 혁신을 준비하는 서울
의제 및 과제	청년 일자리보장제 1-1 청년 일자리 1,000개의 꿈 1-2 공공일경험 플랫폼 1-3 청년고용계좌제 실적수당 1-4 서울형 깬이어 1-5 청년트랙펠린 성공불용자	청년 첫 출발 지원 2-1 청년 첫 출발 계좌 2-2 청년층 신용회복 지원사업 2-3 서울시 징검다리 대출 2-4 사회적 가치노동 청년참여 소득	청년주거안심제 3-1 청년주택 공급사업 확대 3-2 좋은 민간임대주택 인준제 3-3 청년주거종합지원체계 구축 3-4 청년 주거안심지원키트 3-5 청년 월세지원 보편화 3-6 공동 주거관리타운	서울 시정 전반 정책참여 보장 4-1 미래의 청년을 위한 청년 정책 가이드 4-2 청년위원 30% 목표제	청년이 만드는 서울의 미래 5-1 청년 미래혁신프로젝트 추진 5-2 미래를 위한 청년실험기금 조성 및 운영 5-3 청년보장 기준선 설정
	사회초년생 권리보장 1-6 서울청년 노동인권 실태조사 1-7 서울시 청년 직장괴롭힘 패스트트랙 1-8 서울형 중소기업 청년복지 포인트	청년 건강활력 지원 2-5 청년 마음건강지원사업 고도화 2-6 청년 우울극복 프로젝트 2-7 서울형 고립청년 종합지원 2-8 청년 활력회복 커뮤니티 지원사업	청년 문화향유권 증진 4-3 청년 예술인 지원 4-4 청년지역문화예술 인재양성 4-5 문화바우처 4-6 동북권 청년혁신파크 조성		

출처: 서울연구원(2021), p.99

- 청년주거안심제의 중점과제는 아래와 같음

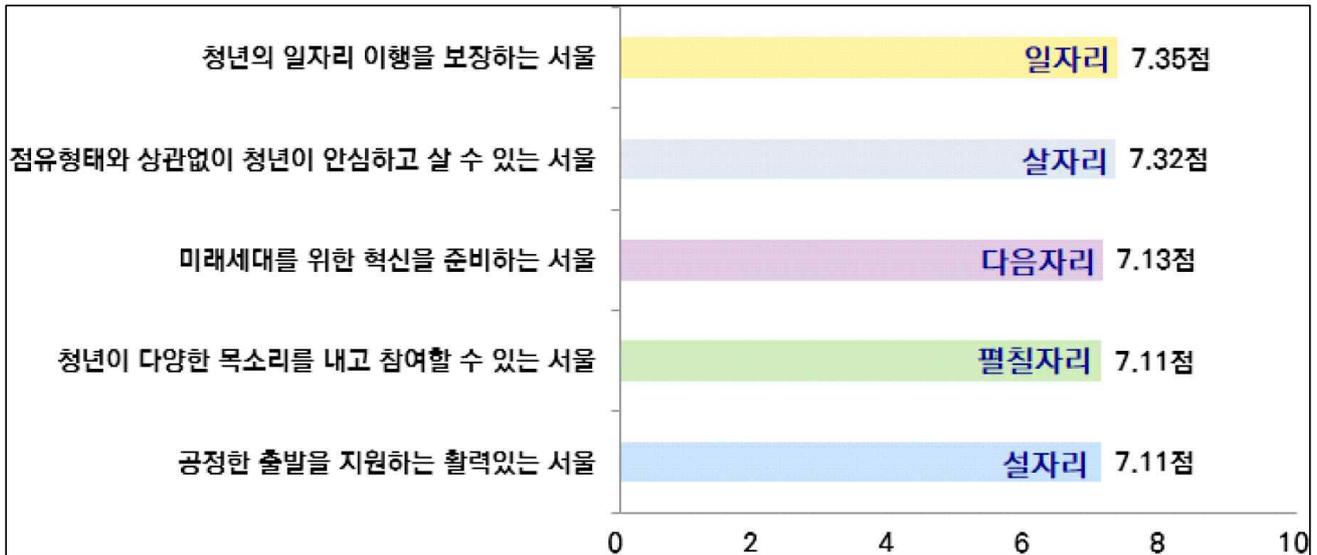
〈표 2-10〉 청년주거안심제 중점과제

과제명	내용	대상
청년 월세지원	현재 월 20만 원 최대 10개월 제공되는 청년월세지원사업을 확대하여 주거비 부담을 경감	기준중위소득 120% 이하의 만 19~39세 청년 20,000명
청년주택공급사업 확대	사회주택, 역세권청년주택, 매입·임대주택사업 등 청년을 대상으로 하는 주택공급을 확대	서울시 청년가구
공동 주거관리 타운	아파트 이외 다양한 형태의 주거밀집지역을 대상으로 주거 관련 생활지원을 위한 공동관리, 커뮤니티 서비스 제공(택배받기, 분리수거)	1인 청년가구가 밀집된 지역 중 지정(양재동, 논현동, 사근동, 신림동, 원남동)
청년 주거안심지원 키트	여성 1인가구 안심키트 및 서울 전입 청년 1인가구 웰컴 키트 지원(서울생활 정보, 서울시 청년정책, 지역생활 정보 책자 및 홍보물)	타 시·도에서 서울시 내에 신규 전입신고한 만 19~29세 청년 및 1인 청년가구 중 신청한 청년
청년 종합주거지원 체계 구축	찾아가는 주거정보 통합플랫폼을 신설하여 청년 주거상담·정보전달의 창구를 개선하고 '2030 집구하기 동행서비스', '공동투재 및 민간임대주택 관리비 문제 해결', '주거감독과 양성' 등 청년 특화 주거지원서비스와 주거전문인력을 양성	서울에서 독립을 하였거나, 서울로 독립할 예정인 청년
좋은 민간임대주택 인증제	등록임대주택 불법행위 감독을 강화하고 주거감독관이 좋은 민간임대주택을 인증하여 주택 임대차 시장에 진입하는 청년의 불안을 해소하고, 청년의 주거권을 둘러싼 기본적인 교육을 제공	서울시 청년가구

출처: 서울연구원(2021), p.70

- 2025 서울시 청년정책 수요조사 결과에서도 일자리 영역(7.35점) 다음으로 살자리 영역(7.32점)으로 주거와 관련한 정책의 수요 또한 높은 것으로 나타남

〈그림 2-3〉 정책영역 추진목표의 적절성



출처: 서울연구원(2021), pp.85

○ 국회입법조사처(2021), 「청년 주거정책의 현황과 개선과제」

- 최근 청년층의 고용 여건 악화와 함께 주거비 부담은 증가함에 따라 청년 주거불안 문제는 보다 더 심각해질 수 있음
- 청년가구의 자가점유율/자가보유율은 지속적으로 하락하고 있으며, 주거형태·주거수준·주거비 부담측면에서 일반가구에 비해 상대적으로 열악한 주거환경에 처해 있음
- 현재 시행 중인 주요 청년 주거지원 제도는 크게 행복주택 등 임대주택공급, 주택특별공급 제도, 전·월세자금 등 주거비 지원 제도 등이 있으며, 향후 청년층의 주거불안을 해소하고 주거환경을 개선하기 위한 정책과제는 다음과 같음
 - 향후 청년층을 위한 원활한 임대주택 공급을 위해서는 양적 측면에서 임대주택의 공급물량뿐만 아니라 질적인 측면에서 청년층의 주거수요를 반영한 임대주택 공급계획을 수립하는 것이 바람직함
 - 청년층의 주거수요는 학교나 직장과의 근접성, 교통시설에 대한 접근성, 주거비 부담 수준 등 여러 요인들이 복합적으로 작용하므로, 청년의 다양한 주거수요맞춤형 임대주택의 공급이 요구됨

- 청년에 대한 주거지원 시 소득기준을 완화하여 지원 대상을 보다 확대하는 방향으로 나아갈 필요가 있으며, 불공정 계약 방지를 위한 정보 제공 및 교육 강화 등이 필요함

Ⅲ. 서울시 청년주거지원 정책 현황

- 서울시에서 운영하고 있는 주거지원정책은 공공임대주택공급, 주택금융지원, 주택개량지원, 청년·신혼부부 지원, 서울형 주택바우처 등 주거복지 사업임
- 본 과업은 공급지원 정책인 “역세권 청년주택 공급사업”, “기존주택매입임대사업”과 수요지원 정책인 “청년 임차보증금 이차지원 사업”, “서울시 청년월세지원 사업”을 분석 대상으로 설정하고 서울시의회를 통해 관련 자료를 요청하였음

〈그림 3-1〉 서울시 주거지원정책 현황

공공임대주택	주택금융지원	주택개량 지원	청년·신혼부부 지원	주거복지 사업
주택지원형 보증금지원형 수요맞춤형	주택구입자금 전월세(보증금) 자금	주거급여 수급자 지원 (수선유지급여) 희망의 집수리 지원 주택개량 지원 사업 주택개량 자금지원 에너지 효율화 사업	청년월세지원 신혼부부 임차보증금 지원 청년 임차보증금 지원 노장청 셰어하우스 (한지분세대공감) 역세권 청년주택 청년전세임대주택 신축주택 매입임대주택 신혼희망타운 희망하우징 행복주택 행복기숙사	서울형 주택바우처 (일반바우처) 서울형 주택바우처 (특정바우처) 긴급주거지원제도 주거취약계층 주거지원 주거급여 수급자 지원 (임차급여) 아동주거빈곤가구 주거지원 보호종료아동 및 실패퇴소 청소년 대상 임대주택 지원 1인가구 주택관리서비스

출처: 서울특별시 서울주거포털(<https://housing.seoul.go.kr/site/main/home>)

1. 역세권 청년주택 공급 사업

가. 정책목표

- 가용지가 부족한 서울도심에서 교통이 편리한 역세권의 민간소유 토지에 민간이 주도하고 공공이 행정지원하여 청년에게 저렴하고 쾌적한 주택(공공+민간임대) 공급
 - 통상적으로 한 단지 내에 공공임대와 공공지원민간임대가 혼합되어 있음

나. 공급대상(2021년 2차 공공임대 공고 기준)

- 입주자모집공고일 기준 만 19세이상 만 39세이하로서 계층별 소득, 총자산, 자동차 보유기준(미소유), 무주택요건을 충족하는 사람
- 대학생 계층
 - 대학에 재학 중이거나 다음 학기에 입학 또는 복학예정인 자, 졸업유예자 중 하나

에 해당될 것

- 취업준비생은 대학 또는 고등학교를 졸업 또는 중퇴한 지 2년 이내일 것
- 혼인 중이 아닐 것
- 신청자 본인 및 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하일 것
- 신청자 본인의 총 자산가액 합산기준이 7,200만원 이하이고 자동차를 소유하고 있지 않을 것

○ 청년 계층

- 혼인 중이 아닐 것
- 해당세대의 월평균소득(신청자가 세대원인 경우 신청자의 월평균소득) 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하일 것
- 해당세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 25,400만원 이하이고 자동차를 소유하고 있지 않을 것

○ 신혼부부 계층

- 신혼부부는 혼인 중인 자
- 예비신혼부부는 혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 자
- 해당 주택공급신청자의 혼인 기간이 7년(2,555일) 이내일 것
- 해당 세대(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대)의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120%이하일 것
- 해당 세대(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대)가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 29,200만원 이하이고 자동차를 소유하고 있지 않을 것
- 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자일 것

다. 최대 거주기간

- 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 관계법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 계약을 갱신할 수 있음

- 최대 거주기간은 대학생, 청년 계층의 경우 6년, (예비)신혼부부 계층은 무자녀 가구는 6년, 자녀 1명 이상 가구는 10년임

라. 주거비 지원

○ 역세권 청년주택 중 민간임대 입주자는 보증금의 일부를 무이자로 지원¹⁾

○ 소득 및 자산 기준

- 청년: 월평균 소득의 100% 이하, 자산 2억 5,400만원 이하
- 신혼부부: 월평균 소득의 120% 이하, 자산 2억 9,200만원 이하

○ 지원내용

- 임차보증금 1억원 초과: 보증금의 30%(청년 최대 4,500만원, 신혼부부 최대 6,000만원)
- 임차보증금 1억원 이하: 보증금의 50%(청년 및 신혼부부 최대 4,500만원)

○ 서울시 임차보증금 및 이차지원 사업과 중복신청 불가

○ 타 금융기관 전세자금대출과 중복 가능하나 대출가능여부는 해당 금융기관에서 결정

2. 기존주택매입임대사업

가. 정책목표

○ 기존주택매입임대사업은 서울시 내 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 지원하는 정책으로서 구매가능한 주택(affordable housing) 공급정책(supply-oriented)임

나. 공급대상

○ 공급대상 주택유형은 다가구(“가”형, “나”형) 및 원룸주택이며 전용면적은 유형에 따라 나뉘나 85㎡이하의 소형주택을 대상으로 함

- 2021년 하반기 서울주택도시공사(SH) 기존주택매입임대 입주대기자 모집공고에 따르면 주택유형에 따라 전용면적, 모집인원, 가구원수가 차등화 되어 있음

1) <http://youth2030.co.kr/user/page/mn010303.do>

〈표 3-1〉 2021년 하반기 서울주택도시공사 기존주택매입임대 공급대상 및 모집인원

주택유형	전용면적	모집인원	가구원수
다가구 가형	50㎡이하	1,317	모든 가구
다가구 나형	50㎡초과 85㎡이하	598	3인 이상 가구
원룸주택	50㎡미만	940	1인~2인 가구

주: 가구원수는 무주택세대구성원 전원을 말함.

출처: 2021년 하반기 서울주택도시공사 기존주택매입임대 입주대기자 모집공고.

다. 신청자격

- 입주자모집 공고일 현재 기준으로 주민등록이 등재된 성년자인 무주택세대구성원이어야 하며, 신청자격 1순위와 2순위로 구분되어 있음
 - 1순위: 생계·의료 수급자, 한부모가족, 주거지원 시급가구, 저소득 고령자, 가구당 월평균 소득 70%이하 장애인
 - 2순위: 가구당 월평균 소득 50%이하, 가구당 월평균 소득 100%이하 장애인
- 한편, 소득 및 자산에 대한 기준이 구체적으로 제시됨

〈표 3-2〉 기존주택매입임대 입주자격요건(소득)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
월평균소득 50% 이하	2,094,142원	2,737,521원	3,120,260원	3,547,103원	3,547,103원	3,696,824원
월평균소득 70% 이하	2,692,468원	3,650,028원	4,368,364원	4,965,944원	4,965,944원	5,175,553원
월평균소득 100% 이하	3,589,957원	5,018,789원	6,240,520원	7,094,205원	7,094,205원	7,393,647원

〈표 3-3〉 기존주택매입임대 입주자격요건(자산)

구 분	입주자격요건
총 자산가액	- 세대구성원 전원이 보유하고 있는 총자산가액 합산기준 2.15억원 이하 (부동산가액 + 자동차가액 + 금융자산가액 + 기타자산가액 - 부채)
자동차 가액	- 세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 3,496만원 이하 * 자동차는 총 자산으로 평가와 별도로 추가 관리됨

라. 임대조건

- 임대기간은 2년이며, 계속 거주 희망시 관계법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 9회(최장 20년거주)까지 계약 갱신 가능, 다만 재계약시 만 65세 이상 고령자인 경우 재계약 횟수 제한이 없음
 - 재계약시 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 입주 후 소득수준의 향상으로 입주자격 소득요건을 초과하였으나 입주자가 계속 거주하기를 희망하는 경우 관련 법령에서 정하는 비율로 임대보증금 및 임대료 할증 후 재계약이 가능
 - 재계약 기준을 초과하는 경우에도 1회에 한해 재계약이 가능하나, 임대보증금 및 임대료를 80% 할증하여 적용(이후에는 퇴거해야 함)
- 임대보증금은 시중 전세금액의 약 30% 수준으로 책정됨
 - 지역에 따라 편차가 있을 수 있으나 모집공고문에 참고용으로 제시된 평균 주거비 수준은 아래 표와 같음

〈표 3-4〉 기존주택매입임대 임대보증금 및 임대료

구 분	다가구	원룸
전용면적	10.8㎡~85㎡이하	12.05㎡~49.99㎡
임대보증금(평균)	20,575,000원	17,381,000원
임대료(평균)	253,600원	168,300원

- 보증금과 월임대료는 전환비율에 따라 상호 전환이 가능함
 - 이때 전환비율은 최대 60% 까지이며 전환이율은 2021년 하반기 모집공고 상에서 월임대료는 임대보증금으로 전환하는 경우 연 6.7%, 임대보증금을 월임대료로 전환하는 경우 연 2.5%의 전환이율을 적용함

마. 기타사항

- 모집공고 일부터 입주시까지 입주자격(해당 자치구 거주, 무주택세대구성원, 수급자, 한부모자격 등)을 유지해야 함
- 입주세대가 종전에 거주하는 주택에서 주택도시기금(구 국민주택기금) 대출을 받은 경우에는 임대주택에 입주하기 전까지 대출금을 반드시 상환하고 증빙서류를 제출하여야 함

3. 청년 임차보증금 이자지원 사업

가. 정책목표

- 목돈 마련이 어려운 청년들에게 임차보증금 대출 및 이자를 지원함으로써 소득대비 높은 주거비용의 부담을 경감

나. 지원내용 및 신청대상자

- 신청대상자는 만 19~39세 청년이며 용자최대한도는 임차보증금의 90%이내에서 최대 7,000만원까지임
- 서울시는 대출금의 연 2.0%를 지원함
 - 본인부담금리는 대출금리에서 서울시 지원금리를 차감한 수치로서 최저 연 1.0%
- 당해연도 예산 규모에 따라 일일 신청건수에 제한이 있을 수 있음
- 만 39세까지 대출 및 이자에 대한 지원이 이루어지며 주택임대차 계약기간에 따라 회당 6개월~2년 동안 지원함
 - 회수에 제한이 없이 대출기간 합산 최대 8년까지 추가연장이 가능함
- 신청대상자는 근로청년이거나 취업준비생 등 자격요건을 갖추어야 함
 - 근로청년: 현재 근로 중인 자
 - 취업준비생 등: 현재 근로중이 아니면서, ① 과거 근로기간의 총합이 1년(365일) 이상 있거나, ② 부모 연소득이 7천만원 이하인 자

다. 신청자격

- 연소득 4천만원 이하인 무주택세대주로서 ①기혼자의 경우 부부합산 연소득 5천만원 이하이면서 본인 및 배우자가 무주택자여야 하며, ②주거급여대상자와 서울시 역세권청년주택 임차보증금 무이자지원 신청자는 지원을 받을 수 없음
- 신청대상자는 근로청년이거나 취업준비생 등 자격요건을 갖추어야 함
 - 근로청년: 현재 근로 중인 자
 - 취업준비생 등: 현재 근로중이 아니면서, ① 과거 근로기간의 총합이 1년(365일) 이상 있거나, ② 부모 연소득이 7천만원 이하인 자

라. 대상주택

- 서울시 관내에 위치한 주택 또는 주거용 오피스텔로서, 해당 주택 등에 체결 및 체결예정인 임차보증금 3억원 이하, 월세 70만원 이하의 전월세계약
- 건축물대장상 주택이 아닌 곳과 불법건축물, 다중 주택, 공공임대주택은 지원 불가
 - - 공공임대주택은 지자체, 공기업(LH공사, SH공사) 등 공공기관이 공급 및 지원하는 주택을 말하며, 서울시 역세권청년주택은 민간임대주택 유형만 지원 가능

마. 이자지원의 중단 및 갱신

- 아래 경우에 따라 대출기간 중 혹은 기한연장 시 이자지원 중단 사유가 발생함

〈표 3-5〉 이자지원 중단 사유

대출기간 중	기한연장 시
<ul style="list-style-type: none"> ① 서울특별시 외 지역으로 전출 ② 공공임대주택으로 이사 등 ③ 임대차계약 종료 	<ul style="list-style-type: none"> ① 본인 나이 만 39세 초과 ② 본인 연소득 4천만원 초과 ③ 부부합산 연소득 5천만원 초과 ④ 부모합산 연소득 7천만원 초과 ※ 취업준비생 등에 한함 ⑤ 무주택세대주가 아닌 경우 ⑥ 주거급여대상자에 해당하는 경우

바. 기타사항

- 이자지원 사업을 통한 대출은 생애 1회로 제한되며, 추가 대출 및 전액 상환 후 재신청이 불가함
- 추천서 유효기간은 3개월로서 이 기간 내 임차계약 및 대출신청이 이루어져야 하며, 추천서를 받았다하더라도 은행내규에 적합하지 않을 경우 대출취급이 제한될 수 있음

4. 서울시 청년월세지원 사업

가. 정책목표

- 매월 발생하는 청년들의 주거비 부담을 경감

나. 지원대상 및 지원내용

- 신청일 기준 서울시에 거주하는, 만 19세~39세 이하 청년1인 가구
 - 주민등록상 ‘만 19세~39세 이하 청년인 형제자매 및 동거인’이 있는 경우 신청 가능
 - 셰어하우스 등에 거주하며 임대인과 개별 임대차 계약을 체결한 주민등록상 동거인은 동시 지원 신청 가능
 - 주민등록상 청년이 아닌 세대원이 있는 경우 사업 신청 대상에서 제외됨
- 해당 지원대상에 대해 생애 1회 월 20만원 이하(최대 10개월, 200만원) 지원
 - 20만원 미만 월세 계약은 실제 월세금액만 지원(예: 월세 10만원은 월 10만원 지원)
 - ‘서울형 주택바우처’ 수급자인 경우, 바우처 수령액을 제외한 차액 지급

나. 선정인원 및 선정방법

- 모집시기에 따라 선정인원 및 선정방법이 다름
 - 2021년 상반기 5천명, 하반기 2만 2천명 선정

〈표 3-6〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 상반기)

구간	월소득(만원)	선정인원
1	임차보증금 5백만원 이하이고, 월세 40만원 이하	2,500
2	임차보증금 2천만원 이하이고, 월세 50만원 이하	2,000
3	임차보증금 5천만원 이하이고, 월세 60만원 이하 ※ 단, 월세 60만원 초과자 중 보증금 월세 환산액과 월세액을 합산하여 70만원 이하인 경우 신청 가능 (환산율은 2.5% 적용)	500

〈표 3-7〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 하반기)

구간	월소득(만원)	선정인원
1	임차보증금 5백만원 이하이고, 월세 40만원 이하	9,000
2	임차보증금 1천만원 이하이고, 월세 50만원 이하	6,000
3	임차보증금 2천만원 이하이고, 월세 60만원 이하	4,000
4	임차보증금 5천만원 이하이고, 월세 60만원 이하 ※ 단, 월세 60만원 초과자 중 보증금 월세 환산액과 월세액을 합산하여 70만원 이하인 경우 신청 가능 (환산율은 2.5% 적용)	3,000

다. 신청 자격요건(다음 조건을 모두 만족해야 함)

○ (주소) 신청일 기준, 서울에 주민등록이 되어 있고 실제 거주하는 청년1인 가구

- 임대차계약서 기준, 임차인 본인이 신청해야 하며, 임차건물 소재지에 주민등록이 등재되어 있어야 함
- 부모·형제, 친구 등 타인의 명의로 임대차계약을 체결한 경우 신청 불가

○ (연령) 만 19세 ~ 39세 이하

- 연령 기준은 신청·접수 시작일 기준으로 하며, 선정된 이후 기준 연령을 초과하여도 계속 지원함

○ (거주요건) 임차보증금 5천만원 이하, 월세 60만원 이하의 건물에 월세로 거주하는 무주택자

- 단, 월세 60만원 초과자 중, 보증금 월세 환산액과 월세액을 합산하여 70만원 이하인 경우 신청 가능('주택임대차보호법'에 의거 전월세 환산율은 2.5% 적용)
- 주택 및 비주택(고시원 등) 동일하게 지원 가능
- 보증금이 없는 월세는 신청 가능하나, 월세가 없는 전세계약은 신청 제외됨
- 신청일 이후 월세는 신청인 명의로 납부(계좌이체) 하여야 함
- 임대차계약서상 공동임차인은 1인당 분담액으로 임차보증금, 월세액 인정(단, 계약서 1건당 1명만 신청 가능하며 다른 임차인은 다음 모집공고 시 신청)

○ (소득요건) 가구당 기준 중위소득 150% 이하

- 신청인이 속한 가구의 건강보험료 부과액이 '21년 기준중위소득 150%의 건강보험료 부과액을 충족해야 함
- 신청인의 건강보험이 피부양자(건강보험 상 부모 등의 세대원으로 등록)인 경우 주민등록이 별도 분리되어 있어도 부양자 부과액 기준

○ 사업신청 제외 대상자

- 임차보증금 5천만원을 초과하는 사람
- 주택 소유자, 분양권 또는 조합원 입주권이 있는 사람
- 일반재산 총액 1억원을 초과하는 사람

- 차량 시가 표준액 2,500만원 이상의 자동차를 소유한 사람
- 생계, 의료, 주거급여 대상자
- 서울시 청년수당을 받고 있는 사람
- 공공주택 특별법에 따른 행복주택, 전세임대주택, 매입임대주택, 역세권 청년주택, 희망하우징 등 공공임대주택에 거주하는 사람
- 임대인(임차건물 집주인)이 신청인의 '부모'인 경우
- 기타 사업 취지에 부합하지 않다고 판단되는 경우

라. 기타사항

- 서울 외 지역으로 전출, 주택소유, 국민기초생활수급자로 선정된 경우, 공공주택 특별법에 따른 주거지원(공공임대주택, 행복주택 등) 사업에 입주하게 된 경우는 사유 발생 후 부터 '청년월세지원 중지 신청' 등록

5. 청년주거지원 추진 실적²⁾

- 2020년 3월 청년청의 보고에 따르면 역세권 청년주택은 2019년까지 공급목표량 3만 8천실 대비 72%가 공급되었음
- 청년 매입임대주택 공급 추진실적은 2017년 162호, 2018년 200호, 2019년 312호로 2017~2019년 기간 동안 총 674호를 공급
- 청년 임차보증금 지원은 2019년 현재 157명에 대해 용자추천 24억원, 이차보전 5천만원을 지원
- 청년월세 지원은 최근 정책으로 실적 집계가 아직 이루어지지 않음

6. 정책 간 비교

- 역세권 청년주택 사업은 시세 대비 저렴한 주택 공급과 주거비 지원이 통합된 정책
- 역세권 청년주택은 공공임대의 경우 주변 시세의 30% 수준이며 민간임대주택은 주변 시세의 85~95%임³⁾
- 기존주택매입임대주택의 전세보증금은 시세의 30% 수준으로 저렴하게 책정됨

2) 「청년지원정책 업무보고」, 청년청, 2020.3.

3) <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/506602>

- 대출한도 및 이율로 볼 때 임차보증금 이자지원과 역세권 청년주택의 주거비 대출 부담은 비슷한 수준으로 판단됨
- 청년월세지원은 상대적으로 주택 이외의 거처 등 열악한 주거 시설에 거주하는 청년 층에 대한 주거비 보조(현금지원) 정책임

〈표 3-8〉 분석 대상 사업 내용 비교

구분	공급지원		수요지원(주거비 지원)	
	역세권 청년주택	기존주택매입임대	임차보증금 이자지원	청년월세지원
입주 대상	입주자모집공고일 기준 만 19세이상 만 39세이하로서 계층별 소득, 총자산, 자동차 보유기준(미소유), 무주택요건을 충족하는 대학생 계층, 청년 계층, (예비)신혼부부 계층	무주택자인 미혼 청년으로서, 도시근로자 월평균소득 100% 이하의 대학생 또는 취업준비생(대학·고교 졸업 2년 이내) 19세~39세 이하 청년 ※1인 가구인 경우 월평균소득 100% 기준은 3,589,957원임	만 19~39세 이하 연소득 4천만원 이하의 무주택 세대주 청년(기혼자는 부부연소득 5천만원 이하, 취업준비생 및 대학(원)생은 부모연소득 7천만원 이하)	기준중위소득 150%이하 및 일반재산 1억 원 이하, 청년 1인 가구 ※건강보험료 부과액 기준 1인 가구인 월평균소득 150%는 2,742,000원임
수혜 내용	주변 시세의 70%(공공임대), 주변 시세의 5~15%(민간임대) 주거비 지원: 소득 및 자산 기준이 충족되는 경우, 보증금의 30%(임차보증금 1억원 초과, (청년 최대 4,500만원, 신혼부부 최대 6,000만원) 혹은 50%(임차보증금 1억원 이하, 청년 및 신혼부부 최대 4,500만원) 대출 무이자 지원	주변 시세의 70%	임차보증금 3억원 이하, 월세 70만원 이하의 전월세계약에 대해 최대 7,000만원 임차보증금 대출금에 대해 최저 연 1%~최대 연 2% 이자	최대 월 20만원

IV. 지원 현황 자료 분석

1. 역세권 청년주택 공급 사업

- 제공받은 자료는 탈락자 정보는 없었으며 계약 현황 정보만 담겨 있음
- 신혼부부 및 예비신혼부부의 평균 전용면적은 $44.7m^2$, 보증금은 약 1억 2천만원, 월세는 약 45만원 수준으로 나타남
- 대학생 및 청년계층은 평균 전용면적은 $22.2m^2$, 보증금은 약 5천 4백만원, 월세는 약 28만원 수준으로 나타남

〈표 4-1〉 역세권 청년주택 계약 현황

계층	전용면적(m^2)	보증금(만원)	월세(만원)
(예비)신혼부부	44.7	12,499.2	44.7
	(N=538)	(N=501)	(N=501)
대학생/청년	22.2	5,449.7	28.2
	(N=2,701)	(N=2,089)	(N=2,089)
전체	25.9	6,813.3	31.4
	(N=3,239)	(N=2,590)	(N=2,590)

2. 기존주택매입임대사업

- 자료를 제공받은 현재 기준 매입임대주택 입주자는 182명임
- 임대주택 소재지는 서초구(64명)이 제일 많았으며, 영등포구(21명), 성북구(18명) 순으로 나타남

〈표 4-2〉 기존주택매입임대 입주자의 임대주택 소재지

자치구	분석대상자수	%
강남구	12	6.59
강동구	14	7.69
강북구	1	0.55
관악구	1	0.55
광진구	13	7.14
금천구	15	8.24
도봉구	1	0.55
동대문구	6	3.30
서대문구	1	0.55
서초구	64	35.16
성북구	18	9.89
송파구	15	8.24
영등포구	21	11.54

- 기존주택매입임대주택 입주자의 연령은 평균 26.1세이며, 임대보증금은 평균 4,151만원, 월임대료는 23만원, 관리비는 월 2.46만원, 전용면적은 26.9㎡ 수준으로 나타남

〈표 4-3〉 기존주택매입임대 입주자의 주거수준

자치구	분석대상자수	평균	표준편차	최소값	최대값
연령	182	26.1	4.82	18	39
임대보증금(만원)	182	4,151	3,111.1	100	10,979
월임대료(만원)	182	23	12.0	4.75	56.4
관리비(만원)	21	2.46	.64	1.2	4.45
전용면적(㎡)	182	26.9	9.0	7	43.5

3. 청년 임차보증금 이차지원 사업

- 자료를 제공받은 현재 기준 청년 임차보증금 이차지원 사업 탈락자는 6,137명, 수혜자는 7,264명으로 나타남
- 신청자 본인의 연소득과 배우자의 연소득을 합친 액수는 탈락자의 경우 평균 1938.8만원, 수혜자의 경우 1935.0만원으로 나타남

〈표 4-4〉 이차지원 사업 탈락자 및 수혜자별 소득

수혜여부	분석대상자수	연소득 평균
탈락자	6,137	1,938.8
수혜자	7,264	1,935.0
전체	13,401	1,936.7

4. 청년월세지원 사업

- 다른 사업에 비해 청년월세지원 사업의 전수자료는 수혜자와 비수혜자(탈락자) 간 비교 분석이 가능한 수준임
- 이에 지원자 및 수혜자 전수자료를 대상으로 지원자 전체의 인구·사회·경제적 특성을 확인하고, 각 구간별 수혜비율 및 수혜자와 비수혜자(탈락자) 간 특성비교를 통해 청년월세지원 사업의 정책적 시사점을 도출함

가. 기초 자료 분석: 전체표본

○ 임차면적, 월소득, 월관리비에서 오기로 의심되는 이상값이 발견됨

- 사업 탈락자와 수혜자의 주거여건 차이를 분석하기 위해서는 이러한 이상값들을 우선 제거할 필요가 있음
- 임차면적, 월소득, 월관리비 순으로 각 변수에 대해 2백분위수~98백분위수 사이에 있는 값들만을 분석 대상으로 한정함
- 이상값 제거 결과 자료 분석 대상이 되는 탈락자수는 28,499명, 수혜자수는 4,702명으로 나타남

〈표 4-5〉 오기로 의심되는 이상값의 예시

임차면적(m ²)	월소득(만원)	월관리비(만원)
242100	4500	500
619800	4500	522
640077	5413	550
640077	5900	614
661157	6012	911

○ 청년월세지원 사업 선정기준 구간별 선정인원(2021년 상반기)

- 구간 1에 2,500명, 구간2에 2,000명, 구간3에 500명을 수혜자로 배정

〈표 4-6〉 선정기준 구간별 선정인원(2021년 상반기)

구간	월소득(만원)	선정인원
1	임차보증금 5백만원 이하이고, 월세 40만원 이하	2,500
2	임차보증금 2천만원 이하이고, 월세 50만원 이하	2,000
3	임차보증금 5천만원 이하이고, 월세 60만원 이하 ※ 단, 월세 60만원 초과자 중, 보증금 월세 환산액과 월세액을 합산하여 70만원 이하인 경우 신청 가능 (환산율은 2.5% 적용)	500

○ 선정기준 구간별 수혜비율

- 전체 수혜비율은 14.16%이며 구간 1에 해당되는 신청자의 수혜비율이 29.36%로 가장 높음

- 구간3은 수혜비율이 4.36%로 나타나 구간별로 수혜비율의 차이가 큼

〈표 4-7〉 선정기준 구간별 수혜비율

선정기준	탈락자	수혜자	전체
구간 1	5,713	2,374	8,087
	(70.64%)	(29.36%)	(100%)
구간 2	12,900	1,877	14,777
	(87.3%)	(12.7%)	(100%)
구간 3	9,886	451	10,337
	(95.64%)	(4.36%)	(100%)
전체	28,499	4,702	33,201
	(85.84%)	(14.16%)	(100%)

○ 주택유형별 수혜비율

- 고시텔(21.43%), 셰어하우스(19.52%) 거주자의 수혜비율이 다른 주택유형에 비해 상대적으로 높음

〈표 4-8〉 주택유형별 수혜비율(전체표본)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	385	105	490
	(78.57%)	(21.43%)	(100%)
다세대	6,295	1,006	7,301
	(86.22%)	(13.78%)	(100%)
단독다가구	14,302	2,617	16,919
	(84.53%)	(15.47%)	(100%)
비주거용	614	116	730
	(84.11%)	(15.89%)	(100%)
셰어하우스	1,035	251	1,286
	(80.48%)	(19.52%)	(100%)
아파트	633	76	709
	(89.28%)	(10.72%)	(100%)
연립	289	54	343
	(84.26%)	(15.74%)	(100%)
오피스텔	4,946	477	5,423
	(91.2%)	(8.8%)	(100%)
전체	28,499	4,702	33,201
	(85.84%)	(14.16%)	(100%)

○ 직업별 수혜비율

- “무직”(15.39%)의 수혜비율이 가장 높게 나타났으며, “기능/숙련/생산/노무직”(15.18%), “판매/영업/서비스”(14.76%), “사무직”(14.23%) 순으로 높게 나타남

〈표 4-9〉 직업별 수혜비율(전체표본)

직업	탈락자	수혜자	전체
기능/숙련/생산/노무직	827	148	975
	(84.82%)	(15.18%)	(100%)
무직	5,842	1,063	6,905
	(84.61%)	(15.39%)	(100%)
사무직	7,000	1,161	8,161
	(85.77%)	(14.23%)	(100%)
자영업(소상공인)	695	94	789
	(88.09%)	(11.91%)	(100%)
전문/자유직	4,179	594	4,773
	(87.55%)	(12.45%)	(100%)
판매/영업/서비스	4,071	705	4,776
	(85.24%)	(14.76%)	(100%)
학생	5,885	937	6,822
	(86.27%)	(13.73%)	(100%)
전체	28,499	4,702	33,201
	(85.84%)	(14.16%)	(100%)

○ 임대주택 소재지별 수혜비율

- 강동구, 강북구 등 일부 자치구가 서울시 전체 수혜비율에 비해 높은 수혜비율을 보임(서울시 전체 비율보다 높은 자치구는 아래 표에서 음영으로 표시)

〈표 4-10〉 임대주택 소재지별 수혜비율(전체표본)

자치구	탈락자	수혜자	전체
강남구	770	71	841
	(91.56%)	(8.44%)	(100%)
강동구	656	132	788
	(83.25%)	(16.75%)	(100%)
강북구	763	166	929
	(82.13%)	(17.87%)	(100%)
강서구	1,551	215	1,766
	(87.83%)	(12.17%)	(100%)
관악구	5,237	1,094	6,331

자치구	탈락자	수혜자	전체
	(82.72%)	(17.28%)	(100%)
광진구	2,026 (87.52%)	289 (12.48%)	2,315 (100%)
구로구	818 (86.56%)	127 (13.44%)	945 (100%)
금천구	873 (84.59%)	159 (15.41%)	1,032 (100%)
노원구	633 (83.29%)	127 (16.71%)	760 (100%)
도봉구	322 (84.07%)	61 (15.93%)	383 (100%)
동대문구	1,391 (84.46%)	256 (15.54%)	1,647 (100%)
동작구	1,845 (85.1%)	323 (14.9%)	2,168 (100%)
마포구	1,739 (90.71%)	178 (9.29%)	1,917 (100%)
서대문구	1,095 (85.35%)	188 (14.65%)	1,283 (100%)
서초구	495 (91.67%)	45 (8.33%)	540 (100%)
성동구	977 (88.1%)	132 (11.9%)	1,109 (100%)
성북구	1,543 (85.96%)	252 (14.04%)	1,795 (100%)
송파구	1,084 (89.07%)	133 (10.93%)	1,217 (100%)
양천구	357 (84.8%)	64 (15.2%)	421 (100%)
영등포구	1,164 (86.67%)	179 (13.33%)	1,343 (100%)
용산구	644 (82.88%)	133 (17.12%)	777 (100%)
은평구	962 (87.22%)	141 (12.78%)	1,103 (100%)
종로구	542 (86.86%)	82 (13.14%)	624 (100%)
중구	317 (90.31%)	34 (9.69%)	351 (100%)
중랑구	662 (84.65%)	120 (15.35%)	782 (100%)
전체	28,466 (85.83%)	4,701 (14.17%)	33,167 (100%)

○ 주거공간위치별 수혜비율

- 지상 거주자에 비해 지하/반지하(21.13%) 및 옥탑(20.53%) 거주자의 수혜비율이 높게 나타남

〈표 4-11〉 주거공간위치별 수혜비율(전체표본)

주거공간위치	탈락자	수혜자	전체
옥탑	983	254	1,237
	(79.47%)	(20.53%)	(100%)
지상	25,008	3,784	28,792
	(86.86%)	(13.14%)	(100%)
지하/반지하	2,475	663	3,138
	(78.87%)	(21.13%)	(100%)
전체	28,466	4,701	33,167
	(85.83%)	(14.17%)	(100%)

○ 주거공간구조별 수혜비율

- 주거공간구조가 “기타”(20.77%)인 거주자의 수혜비율이 높고 그 다음은 원룸 (14.55%)임

〈표 4-12〉 주거공간구조별 수혜비율(전체표본)

주거공간구조	탈락자	수혜자	전체
1.5룸	1,908	307	2,215
	(86.14%)	(13.86%)	(100%)
기타	412	108	520
	(79.23%)	(20.77%)	(100%)
쓰리룸	424	52	476
	(89.08%)	(10.92%)	(100%)
원룸	22,301	3,796	26,097
	(85.45%)	(14.55%)	(100%)
투룸	3,421	438	3,859
	(88.65%)	(11.35%)	(100%)
전체	28,466	4,701	33,167
	(85.83%)	(14.17%)	(100%)

○ 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)

- 월소득은 탈락자의 경우 평균 114.8만원, 수혜자는 109.9만원으로 나타남
- 주거비부담은 탈락자의 경우 평균 56.9%, 수혜자의 경우 52.9%로 나타남

- 수혜자의 소득 수준이 탈락자에 비해 낮고 주거비부담 수준도 낮으므로 수혜자가 탈락자에 비해 상대적으로 열악한 주거 환경에서 거주하고 있는 것으로 판단됨
- 한편, 소득 대비 적정 주거비 지출액을 30%로 볼 경우, 탈락자와 수혜자 모두 RIR이 30% 이상이므로 주거비용 지출이 높은 것으로 사료됨

〈표 4-13〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(전체표본)

항목	탈락자	수혜자	전체
월소득(만원)	114.8만원	109.9만원	114.1
	(N=28,499)	(N=4,702)	(N=33,201)
주거비부담(RIR)	56.9%	52.9%	56.3%
	(N=22,031)	(N=3,622)	(N=25,653)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 소득 수준

- 비주거용 건물 거주자를 제외한 다른 모든 주택유형에서 탈락자보다 수혜자의 소득이 낮은 것으로 나타남

〈표 4-14〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(전체표본)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	104.4	96.0	102.6
	(N=385)	(N=105)	(N=490)
다세대	118.1	113.9	117.5
	(N=6,295)	(N=1,006)	(N=7,301)
단독다가구	111.0	107.3	110.5
	(N=14,302)	(N=2,617)	(N=16,919)
비주거용	116.2	118.1	116.5
	(N=614)	(N=116)	(N=730)
세어하우스	108.5	105.3	107.9
	(N=1,035)	(N=251)	(N=1,286)
아파트	113.5	96.3	111.7
	(N=633)	(N=76)	(N=709)
연립	112.5	101.7	110.8
	(N=289)	(N=54)	(N=343)
오피스텔	123.7	121.7	123.6
	(N=4,946)	(N=477)	(N=5,423)
전체	114.8	109.9	114.1
	(N=28,499)	(N=4,702)	(N=33,201)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 주거비부담

- 주택유형별로 나누어보았을 때 아파트에 거주하는 탈락자의 주거비부담 수준이 매우 높게 나타남(77.3%)

〈표 4-15〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(전체표본)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	41.2	46.6	42.4
	(N=285)	(N=76)	(N=361)
다세대	56.5	60.8	57.1
	(N=4,952)	(N=805)	(N=5,757)
단독다가구	57.9	52.5	57.1
	(N=10,961)	(N=1,989)	(N=12,950)
비주거용	58.1	44.2	55.8
	(N=487)	(N=94)	(N=581)
세어하우스	47.2	40.7	46.0
	(N=790)	(N=185)	(N=975)
아파트	77.3	52.5	74.7
	(N=479)	(N=55)	(N=534)
연립	44.2	44.6	44.3
	(N=225)	(N=43)	(N=268)
오피스텔	55.8	48.3	55.1
	(N=3,852)	(N=375)	(N=4,227)
전체	56.9	52.9	56.3
	(N=22,031)	(N=3,622)	(N=25,653)

나. 선정구간별 기초분석: 구간 1

○ 주택유형별 수혜비율

- 아파트 거주자의 수혜비율이 다른 주택유형에 비해 상대적으로 높음

○ 직업별 수혜비율

- 사무직의 수혜비율이 다른 직업에 비해 상대적으로 높음

〈표 4-16〉 주택유형별 수혜비율(구간 1)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	180	73	253
	(71.15%)	(28.85%)	(100%)
다세대	1,117	486	1,603
	(69.68%)	(30.32%)	(100%)
단독다가구	3,417	1,421	4,838
	(70.63%)	(29.37%)	(100%)
비주거용	161	64	225
	(71.56%)	(28.44%)	(100%)
세어하우스	420	182	602
	(69.77%)	(30.23%)	(100%)
아파트	49	23	72
	(68.06%)	(31.94%)	(100%)
연립	84	32	116
	(72.41%)	(27.59%)	(100%)
오피스텔	285	93	378
	(75.40%)	(24.60%)	(100%)
전체	5,713	2,374	8,087
	(70.64%)	(29.36%)	(100%)

〈표 4-17〉 직업별 수혜비율(구간 1)

직업	탈락자	수혜자	전체
기능/숙련/생산/노무직	241	92	333
	(72.37%)	(27.63%)	(100%)
무직	1,341	563	1,904
	(70.43%)	(29.57%)	(100%)
사무직	1,160	551	1,711
	(67.80%)	(32.20%)	(100%)
자영업(소상공인)	148	43	191
	(77.49%)	(22.51%)	(100%)
전문/자유직	775	303	1,078
	(71.89%)	(28.11%)	(100%)
판매/영업/서비스	942	363	1,305
	(72.18%)	(27.82%)	(100%)
학생	1,106	459	1,565
	(70.67%)	(29.33%)	(100%)
전체	5,713	2,374	8,087
	(70.64%)	(29.36%)	(100%)

○ 임대주택 소재지별 수혜비율

- 강동구, 강북구 등 일부 자치구가 서울시 전체 수혜비율에 비해 높은 수혜비율을 보임(서울시 전체 비율보다 높은 자치구는 아래 표에서 음영으로 표시)

〈표 4-18〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 1)

자치구	탈락자	수혜자	전체
강남구	71	22	93
	(76.34%)	(23.66%)	(100%)
강동구	133	64	197
	(67.51%)	(32.49%)	(100%)
강북구	254	107	361
	(70.36%)	(29.64%)	(100%)
강서구	217	94	311
	(69.77%)	(30.23%)	(100%)
관악구	1,459	655	2,114
	(69.02%)	(30.98%)	(100%)
광진구	287	119	406
	(70.69%)	(29.31%)	(100%)
구로구	164	68	232
	(70.69%)	(29.31%)	(100%)
금천구	191	82	273
	(69.96%)	(30.04%)	(100%)
노원구	201	74	275
	(73.09%)	(26.91%)	(100%)
도봉구	103	34	137
	(75.18%)	(24.82%)	(100%)
동대문구	328	130	458
	(71.62%)	(28.38%)	(100%)
동작구	357	169	526
	(67.87%)	(32.13%)	(100%)
마포구	180	64	244
	(73.77%)	(26.23%)	(100%)
서대문구	198	85	283
	(69.96%)	(30.04%)	(100%)
서초구	48	15	63
	(76.19%)	(23.81%)	(100%)
성동구	131	61	192
	(68.23%)	(31.77%)	(100%)
성북구	380	137	517
	(73.5%)	(26.5%)	(100%)
송파구	116	41	157
	(73.89%)	(26.11%)	(100%)
양천구	93	35	128
	(72.66%)	(27.34%)	(100%)
영등포구	168	72	240
	(70%)	(30%)	(100%)
용산구	123	63	186
	(66.13%)	(33.87%)	(100%)
은평구	181	61	242

자치구	탈락자	수혜자	전체
	(74.79%)	(25.21%)	(100%)
종로구	88 (73.33%)	32 (26.67%)	120 (100%)
중구	38 (71.7%)	15 (28.3%)	53 (100%)
중랑구	191 (71.8%)	75 (28.2%)	266 (100%)
전체	5,700 (70.6%)	2,374 (29.4%)	8,074 (100%)

○ 주거공간위치별 수혜비율

- 옥탑 거주자의 수혜비율이 높게 나타남

〈표 4-19〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 1)

주거공간위치	탈락자	수혜자	전체
옥탑	451 (70.25%)	191 (29.75%)	642 (100%)
지상	4,051 (70.69%)	1,680 (29.31%)	5,731 (100%)
지하/반지하	1,198 (70.43%)	503 (29.57%)	1,701 (100%)
전체	5,700 (70.6%)	2,374 (29.4%)	8,074 (100%)

○ 주거공간구조별 수혜비율

- 주거공간구조가 “기타”인 거주자의 수혜비율이 높음

〈표 4-20〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 1)

주거공간구조	탈락자	수혜자	전체
1.5룸	357 (69.73%)	155 (30.27%)	512 (100%)
기타	166 (68.03%)	78 (31.97%)	244 (100%)
쓰리룸	87 (78.38%)	24 (21.62%)	111 (100%)
원룸	4,590 (70.31%)	1,938 (29.69%)	6,528 (100%)
투룸	500 (73.64%)	179 (26.36%)	679 (100%)
전체	5,700 (70.6%)	2,374 (29.4%)	8,074 (100%)

○ 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)

- 월소득은 탈락자의 경우 평균 109.5만원, 수혜자는 107.4만원으로 나타남
- 주거비부담은 탈락자의 경우 평균 43.9%, 수혜자의 경우 44.5%로 나타남 (월주거비는 보증금에 환산율 2.5%를 적용하고 12로 나눈 값에 월세와 관리비를 더하여 산출함)

〈표 4-21〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 1)

항목	탈락자	수혜자	전체
월소득(만원)	109.5만원	107.4만원	108.9만원
	(N=5,713)	(N=2,374)	(N=8,087)
주거비부담(RIR)	43.9%	44.5%	44.1%
	(N=4,516)	(N=1,844)	(N=6,360)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 소득 수준

- 다세대, 오피스텔 거주자를 제외한 다른 모든 주택유형에서 탈락자보다 수혜자의 소득이 낮은 것으로 나타남

〈표 4-22〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 1)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	98.9	93.2	97.2
	(N=180)	(N=73)	(N=253)
다세대	110.9	115.5	112.3
	(N=1,117)	(N=486)	(N=1,603)
단독다가구	110.5	106	109.2
	(N=3,417)	(N=1,421)	(N=4,838)
비주거용	109.7	103.8	108
	(N=161)	(N=64)	(N=225)
세어하우스	97.6	95.7	97
	(N=420)	(N=182)	(N=602)
아파트	90	89.5	89.8
	(N=49)	(N=23)	(N=72)
연립	116.6	103.8	113.1
	(N=84)	(N=32)	(N=116)
오피스텔	117.6	127.5	120.1
	(N=285)	(N=93)	(N=378)
전체	109.5	107.4	108.9
	(N=5,713)	(N=2,374)	(N=8,087)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 주거비부담

- 다세대, 세어하우스를 제외한 다른 주택유형에서 수혜자의 주거비부담 수준이 높게 나타남

〈표 4-23〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(구간 1)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	44.4%	49.8%	45.8%
	(N=140)	(N=53)	(N=193)
다세대	39.7%	38.1%	39.2%
	(N=884)	(N=390)	(N=1,274)
단독다가구	44.5%	44.9%	44.6%
	(N=2,709)	(N=1,093)	(N=3,802)
비주거용	46.6%	52.4%	48.2%
	(N=133)	(N=51)	(N=184)
세어하우스	50.9%	43.1%	48.6%
	(N=318)	(N=132)	(N=450)
아파트	59.2%	60.8%	59.7%
	(N=38)	(N=18)	(N=56)
연립	35.9%	48.1%	39.4%
	(N=70)	(N=28)	(N=98)
오피스텔	42.1%	60.8%	47.0%
	(N=224)	(N=79)	(N=303)
전체	43.9%	44.5%	44.1%
	(N=4,516)	(N=1,844)	(N=6,360)

다. 선정구간별 기초분석: 구간 2

○ 주택유형별 수혜비율

- 고시텔 거주자의 수혜비율이 다른 주택유형에 비해 상대적으로 높음

○ 직업별 수혜비율

- 자영업(소상공인)의 수혜비율이 다른 직업에 비해 상대적으로 높음

〈표 4-24〉 주택유형별 수혜비율(구간 2)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	135	29	164
	(82.32%)	(17.68%)	(100%)
다세대	2,859	427	3,286
	(87.01%)	(12.99%)	(100%)
단독다가구	6,936	1,005	7,941
	(87.34%)	(12.66%)	(100%)
비주거용	285	44	329
	(86.63%)	(13.37%)	(100%)
세어하우스	415	57	472
	(87.92%)	(12.08%)	(100%)
아파트	195	29	224
	(87.05%)	(12.95%)	(100%)
연립	123	21	144
	(85.42%)	(14.58%)	(100%)
오피스텔	1,952	265	2,217
	(88.05%)	(11.95%)	(100%)
전체	12,900	1,877	14,777
	(87.3%)	(12.7%)	(100%)

〈표 4-25〉 직업별 수혜비율(구간 2)

직업	탈락자	수혜자	전체
기능/숙련/생산/노무직	366	51	417
	(88%)	(12.23%)	(100%)
무직	2,528	411	2,939
	(86.02%)	(13.98%)	(100%)
사무직	3,275	481	3,756
	(87.19%)	(12.81%)	(100%)
자영업(소상공인)	252	41	293
	(86.01%)	(13.99%)	(100%)
전문/자유직	1,900	228	2,128
	(89%)	(10.71%)	(100%)
판매/영업/서비스	1,865	270	2,135
	(87.35%)	(12.65%)	(100%)
학생	2,714	395	3,109
	(87.29%)	(12.71%)	(100%)
전체	12,900	1,877	14,777
	(87.3%)	(12.7%)	(100%)

○ 임대주택 소재지별 수혜비율

- 강동구 등 일부 자치구가 서울시 전체 수혜비율에 비해 높은 수혜비율을 보임(서울시 전체 비율보다 높은 자치구는 아래 표에서 음영으로 표시)

〈표 4-26〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 2)

자치구	탈락자	수혜자	전체
강남구	226 (88%)	31 (12%)	257 (100%)
강동구	309 (85.83%)	51 (14.17%)	360 (100%)
강북구	358 (87%)	52 (12.68%)	410 (100%)
강서구	680 (88.2%)	91 (11.8%)	771 (100%)
관악구	2,443 (87%)	378 (13%)	2,821 (100%)
광진구	988 (87.36%)	143 (12.64%)	1,131 (100%)
구로구	412 (88.6%)	53 (11.4%)	465 (100%)
금천구	471 (88.37%)	62 (11.63%)	533 (100%)
노원구	289 (87.84%)	40 (12.16%)	329 (100%)
도봉구	144 (86.75%)	22 (13.25%)	166 (100%)
동대문구	605 (84.97%)	107 (15.03%)	712 (100%)
동작구	874 (86.62%)	135 (13.38%)	1,009 (100%)
마포구	700 (89.51%)	82 (10.49%)	782 (100%)
서대문구	505 (86.92%)	76 (13.08%)	581 (100%)
서초구	171 (90.96%)	17 (9.04%)	188 (100%)
성동구	427 (89.33%)	51 (10.67%)	478 (100%)
성북구	728 (87.29%)	106 (12.71%)	834 (100%)
송파구	445 (88.29%)	59 (11.71%)	504 (100%)
양천구	162 (86.17%)	26 (13.83%)	188 (100%)
영등포구	533 (87.09%)	79 (12.91%)	612 (100%)
용산구	290 (84.06%)	55 (15.94%)	345 (100%)
은평구	504	71	575

자치구	탈락자	수혜자	전체
	(87.65%)	(12.35%)	(100%)
종로구	195	39	234
	(83.33%)	(16.67%)	(100%)
중구	135	11	146
	(92.47%)	(7.53%)	(100%)
중랑구	293	39	332
	(88.25%)	(11.75%)	(100%)
전체	12,887	1,876	14,763
	(87.29%)	(12.71%)	(100%)

○ 주거공간위치별 수혜비율

- 지하/반지하의 수혜비율이 높게 나타남

〈표 4-27〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 2)

주거공간위치	탈락자	수혜자	전체
옥탑	388	56	444
	(87.39%)	(12.61%)	(100%)
지상	11,573	1,677	13,250
	(87.34%)	(12.66%)	(100%)
지하/반지하	926	143	1,069
	(86.62%)	(13.38%)	(100%)
전체	12,887	1,876	14,763
	(87.29%)	(12.71%)	(100%)

○ 주거공간구조별 수혜비율

- 주거공간구조가 “1.5룸”인 거주자의 수혜비율이 높음

〈표 4-28〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 2)

주거공간구조	탈락자	수혜자	전체
1.5룸	731	113	844
	(86.61%)	(13.39%)	(100%)
기타	146	19	165
	(88.48%)	(11.52%)	(100%)
쓰리룸	143	18	161
	(88.82%)	(11.18%)	(100%)
원룸	10,501	1,538	12,039
	(87.22%)	(12.78%)	(100%)
투룸	1,366	188	1,554
	(87.90%)	(12.10%)	(100%)
전체	12,887	1,876	14,763
	(87.29%)	(12.71%)	(100%)

○ 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)

- 월소득은 탈락자의 경우 평균 116.8만원, 수혜자는 111.2만원으로 나타남
- 주거비부담은 탈락자의 경우 평균 53.9%, 수혜자의 경우 63.8%로 나타남 (월주거비는 보증금에 환산율 2.5%를 적용하고 12로 나눈 값에 월세와 관리비를 더하여 산출함)

〈표 4-29〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 2)

항목	탈락자	수혜자	전체
월소득(만원)	116.8	111.2	116.1
	(N=12,900)	(N=1,877)	(N=14,777)
주거비부담(RIR)	53.9%	63.8%	55.2%
	(N=10,000)	(N=1,428)	(N=11,428)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 소득 수준

- 비주거용, 세어하우스를 제외한 다른 모든 주택유형에서 탈락자보다 수혜자의 소득이 낮은 것으로 나타남

〈표 4-30〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 2)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	109.1	104.3	108.3
	(N=135)	(N=29)	(N=164)
다세대	119.3	113.4	118.5
	(N=2,859)	(N=427)	(N=3,286)
단독다가구	111.9	107.2	111.3
	(N=6,936)	(N=1,005)	(N=7,941)
비주거용	117.1	137.6	119.8
	(N=285)	(N=44)	(N=329)
세어하우스	118	125.2	119.1
	(N=415)	(N=57)	(N=472)
아파트	124.3	101.9	121.4
	(N=195)	(N=29)	(N=224)
연립	118.1	103.3	116
	(N=123)	(N=21)	(N=144)
오피스텔	129.8	118.2	128.4
	(N=1,952)	(N=265)	(N=2,217)
전체	116.8	111.2	116.1
	(N=12,900)	(N=1,877)	(N=14,777)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 주거비부담

- 고시텔, 비주거용, 세어하우스, 연립, 오피스텔 유형의 경우 수혜자의 주거비부담 수준이 탈락자에 비해 낮게 나타남

〈표 4-31〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%)(구간 2)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	40.1%	39.2%	39.9%
	(N=97)	(N=21)	(N=118)
다세대	54.3%	86.2%	58.6%
	(N=2,246)	(N=346)	(N=2,592)
단독다가구	57.3%	63.6%	58.1%
	(N=5,286)	(N=747)	(N=6,033)
비주거용	73.7%	28.9%	67.6%
	(N=223)	(N=35)	(N=258)
세어하우스	42.3%	37.4%	41.7%
	(N=325)	(N=43)	(N=368)
아파트	40.9%	50.5%	42.1%
	(N=152)	(N=22)	(N=174)
연립	39.0%	38.3%	38.9%
	(N=98)	(N=15)	(N=113)
오피스텔	44.6%	43.0%	44.4%
	(N=1,573)	(N=199)	(N=1,772)
전체	53.9%	63.8%	55.2%
	(N=10,000)	(N=1,428)	(N=11,428)

라. 선정구간별 기초분석: 구간 3

○ 주택유형별 수혜비율

- 아파트 거주자의 수혜비율이 다른 주택유형에 비해 상대적으로 높음

○ 직업별 수혜비율

- 판매/영업/서비스직의 수혜비율이 다른 직업에 비해 상대적으로 높음

〈표 4-32〉 주택유형별 수혜비율(구간 3)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	70	3	73
	(95.89%)	(4.11%)	(100%)
다세대	2,319	93	2,412
	(96.14%)	(3.86%)	(100%)
단독다가구	3,949	191	4,140
	(95.39%)	(4.61%)	(100%)
비주거용	168	8	176
	(95.45%)	(4.55%)	(100%)
세어하우스	200	12	212
	(94.34%)	(5.66%)	(100%)
아파트	389	24	413
	(94.19%)	(5.81%)	(100%)
연립	82	1	83
	(98.8%)	(1.2%)	(100%)
오피스텔	2,709	119	2,828
	(95.79%)	(4.21%)	(100%)
전체	9,886	451	10,337
	(95.64%)	(4.36%)	(100%)

〈표 4-33〉 직업별 수혜비율(구간 3)

직업	탈락자	수혜자	전체
기능/숙련/생산/노무직	220	5	225
	(97.78%)	(2.22%)	(100%)
무직	1,973	89	2,062
	(96%)	(4.32%)	(100%)
사무직	2,565	129	2,694
	(95.21%)	(4.79%)	(100%)
자영업(소상공인)	295	10	305
	(96.72%)	(3.28%)	(100%)
전문/자유직	1,504	63	1,567
	(95.98%)	(4.02%)	(100%)
판매/영업/서비스	1,264	72	1,336
	(95%)	(5.39%)	(100%)
학생	2,065	83	2,148
	(96.14%)	(3.86%)	(100%)
전체	9,886	451	10,337
	(95.64%)	(4.36%)	(100%)

○ 임대주택 소재지별 수혜비율

- 강동구 등 일부 자치구가 서울시 전체 수혜비율에 비해 높은 수혜비율을 보임(서울시 전체 비율보다 높은 자치구는 아래 표에서 음영으로 표시)

〈표 4-34〉 임대주택 소재지별 수혜비율(구간 3)

자치구	탈락자	수혜자	전체
강남구	473 (96%)	18 (3.67%)	491 (100%)
강동구	214 (92.64%)	17 (7.36%)	231 (100%)
강북구	151 (96%)	7 (4.43%)	158 (100%)
강서구	654 (96%)	30 (4.39%)	684 (100%)
관악구	1,335 (96%)	61 (4.37%)	1,396 (100%)
광진구	751 (96.53%)	27 (3.47%)	778 (100%)
구로구	242 (97.58%)	6 (2.42%)	248 (100%)
금천구	211 (93.36%)	15 (6.64%)	226 (100%)
노원구	143 (91.67%)	13 (8.33%)	156 (100%)
도봉구	75 (93.75%)	5 (6.25%)	80 (100%)
동대문구	458 (96.02%)	19 (3.98%)	477 (100%)
동작구	614 (97%)	19 (3%)	633 (100%)
마포구	859 (96.41%)	32 (3.59%)	891 (100%)
서대문구	392 (93.56%)	27 (6.44%)	419 (100%)
서초구	276 (95.5%)	13 (4.5%)	289 (100%)
성동구	419 (95.44%)	20 (4.56%)	439 (100%)
성북구	435 (97.97%)	9 (2.03%)	444 (100%)
송파구	523 (94.06%)	33 (5.94%)	556 (100%)
양천구	102 (97.14%)	3 (2.86%)	105 (100%)
영등포구	463 (94.3%)	28 (5.7%)	491 (100%)
용산구	231 (93.9%)	15 (6.1%)	246 (100%)
은평구	277	9	286

자치구	탈락자	수혜자	전체
	(96.85%)	(3.15%)	(100%)
종로구	259	11	270
	(95.93%)	(4.07%)	(100%)
중구	144	8	152
	(94.74%)	(5.26%)	(100%)
중랑구	178	6	184
	(96.74%)	(3.26%)	(100%)
전체	9,879	451	10,330
	(95.63%)	(4.37%)	(100%)

○ 주거공간위치별 수혜비율

- 옥탑 거주자의 수혜비율이 높게 나타남

〈표 4-35〉 주거공간위치별 수혜비율(구간 3)

주거공간위치	탈락자	수혜자	전체
옥탑	144	7	151
	(95.36%)	(4.64%)	(100%)
지상	9,384	427	9,811
	(95.65%)	(4.35%)	(100%)
지하/반지하	351	17	368
	(95.38%)	(4.62%)	(100%)
전체	9,879	451	10,330
	(95.63%)	(4.37%)	(100%)

○ 주거공간구조별 수혜비율

- 주거공간구조가 “기타”인 거주자의 수혜비율이 높음

〈표 4-36〉 주거공간구조별 수혜비율(구간 3)

주거공간구조	탈락자	수혜자	전체
1.5룸	820	39	859
	(95.46%)	(4.54%)	(100%)
기타	100	11	111
	(90.09%)	(9.91%)	(100%)
쓰리룸	194	10	204
	(95.1%)	(4.9%)	(100%)
원룸	7,210	320	7,530
	(95.75%)	(4.25%)	(100%)
투룸	1,555	71	1,626
	(95.63%)	(4.37%)	(100%)
전체	9,879	451	10,330
	(95.63%)	(4.37%)	(100%)

○ 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)

- 월소득은 탈락자의 경우 평균 115.3만원, 수혜자는 117.4만원으로 나타남
- 주거비부담은 탈락자의 경우 평균 68.6%, 수혜자의 경우 52.2%로 나타남 (월주거비는 보증금에 환산율 2.5%를 적용하고 12로 나눈 값에 월세와 관리비를 더하여 산출함)

〈표 4-37〉 탈락자 및 수혜자의 월소득 및 주거비부담(RIR)(구간 3)

항목	탈락자	수혜자	전체
월소득(만원)	115.3	117.4	115.4
	(N=9,886)	(N=451)	(N=10,337)
주거비부담(RIR)	68.6	52.2	67.9
	(N=7,515)	(N=350)	(N=7,865)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 소득 수준

- 고시텔, 다세대, 아파트, 연립 주택유형에서 탈락자보다 수혜자의 소득이 낮은 것으로 나타남

〈표 4-38〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 소득 수준(만원)(구간 3)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	109.3	83.3	108.2
	(N=70)	(N=3)	(N=73)
다세대	120.1	107.9	119.7
	(N=2,319)	(N=93)	(N=2,412)
단독다가구	110	118.3	110.4
	(N=3,949)	(N=191)	(N=4,140)
비주거용	120.8	125.3	121
	(N=168)	(N=8)	(N=176)
세어하우스	111	155.3	113.5
	(N=200)	(N=12)	(N=212)
아파트	111.1	96.1	110.2
	(N=389)	(N=24)	(N=413)
연립	99.8	0	98.6
	(N=82)	(N=1)	(N=83)
오피스텔	120	125	120.2
	(N=2,709)	(N=119)	(N=2,828)
전체	115.3	117.4	115.4
	(N=9,886)	(N=451)	(N=10,337)

○ 탈락자 및 수혜자의 주택유형별 주거비부담

- 고시텔, 비주거용 주택유형에서 수혜자의 주거비부담 수준이 높게 나타남

〈표 4-39〉 탈락자와 수혜자의 주택유형별 주거비부담(%) (구간 3)

주택유형	탈락자	수혜자	전체
고시텔	34.5%	38.5%	34.7%
	(N=48)	(N=2)	(N=50)
다세대	67.4%	61.4%	67.1%
	(N=1,822)	(N=69)	(N=1,891)
단독다가구	71.1%	52.4%	70.2%
	(N=2,966)	(N=149)	(N=3,115)
비주거용	43.2%	58.8%	44.1%
	(N=131)	(N=8)	(N=139)
세어하우스	50.0%	23.9%	48.3%
	(N=147)	(N=10)	(N=157)
아파트	98.8%	45.6%	96.2%
	(N=289)	(N=15)	(N=304)
연립	63.4%	-	63.4%
	(N=57)	-	(N=57)
오피스텔	65.9%	48.9%	65.1%
	(N=2,055)	(N=97)	(N=2,152)
전체	68.6%	52.2%	67.9%
	(N=7,515)	(N=350)	(N=7,865)

마. 구간별 수혜자의 월소득 차이 검정

- 수혜자의 월소득 차이 검정을 두 구간 집단별로 쌍대비교하여 시행한 결과, 구간2와 구간3의 평균 차이는 유의미하지 않은 것으로 나타남

〈표 4-40〉 수혜자의 월소득 차이 검정(쌍대비교, pairwise test)

구간 vs 구간	조화평균(harmonic mean)		차이	HSD-검정값	유의성 여부
구간 1 vs 구간 2	108.87	116.06	7.1891	8.7641	유의함
구간 1 vs 구간 3	108.87	115.38	6.5101	7.9363	유의함
구간 2 vs 구간 3	116.06	115.38	0.6790	0.8278	유의하지 않음

바. 선정구간별 수혜자 확률 계량모형

- 신청자(탈락자 및 수혜자)의 경제적 특성, 임차면적, 주택유형, 직업, 주거공간구조,

주거공간위치가 수혜확률에 미치는 영향을 분석하기 위해 로짓(logit) 분석을 시행

- 종속변수가 탈락자인지 수혜자인지 이분형으로 구성되어 있으므로 일반적인 회귀모형이 아닌 이항로짓모형을 사용하는 것이 적합함
- 수혜자로 선정될 확률이 $P(Y=1)$ 이고, 선정 확률에 미치는 영향 요인 변수 벡터를 X , X 의 계수(coefficient) 벡터를 B 라고 했을 때 로짓모형은 아래와 같이 표현됨

$$P(Y=1|X) = \frac{1}{1+e^{-(XB)}}$$

- 특히, 본 분석을 선정기준별로 수행하여 선정기준에 따라 그 효과가 상이한지 검토
- 분석 결과, 선정기준 구간 2에서 월소득이 높을수록 수혜자로 선정될 확률이 떨어지는 것으로 나타남(유의확률=0.010)
- 분석 결과, 구간 1에서는 95% 신뢰수준에서 학생에 비해 사무직 종사자가 정책 수혜자로 선정될 확률이 더 높은 것으로 나타났음
- 구간 3에서는 지원자 특성에 따라 수혜확률에 차이가 없는 것으로 나타나 구간 3에서는 추첨이 상대적으로 랜덤하게 진행된 것으로 사료됨
- 구간 2에서 월소득이 높을수록 수혜자로 선정될 확률이 떨어지는 것으로 나타났음(유의확률 $p=0.010$)
- 이러한 결과가 구간 2의 신청자에 대해 수혜자를 랜덤하게 분류하였는데도 나타난 의도치 않은 결과인지, 아니면 내부 선정과정에서 저소득 지원자에게 좀 더 호혜적인 판단을 내렸는지는 알 수 없으나, 특정 구간에서 소득 차이에 따라 수혜 확률에 차이가 발생한 점에 대해서는 선정과정에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨

〈표 4-41〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=1)

독립변수		회귀계수	표준오차	유의확률	
관심변수	경제적특성	월소득	-0.0009109	0.0006	0.124
		주거비부담(RIR)	0.0005322	0.0264	0.984
	임차면적		-0.0005096	0.0008	0.531
통제변수	주택유형	고시텔	0.0841542	0.2096	0.688
		다세대	0.2404088	0.1458	0.099
		단독다가구	0.1500642	0.1380	0.277
		비주거용	0.0765028	0.2110	0.717
		세어하우스	0.1940389	0.1756	0.269
		아파트	0.3022626	0.3183	0.342
		연립	0.1718568	0.2617	0.511
	직업	기능/숙련	0.0223355	0.1574	0.887
		무직	-0.0221500	0.1051	0.833
		사무직	0.2649397	0.1095	0.016
		자영업	-0.2602179	0.1934	0.178
		전문/자유직	0.0328934	0.1075	0.760
		판매/영업/서비스	0.0375399	0.1089	0.730
	주거공간구조	1.5룸	0.0793016	0.1454	0.585
		기타	0.0884492	0.1997	0.658
		쓰리룸	-0.1438007	0.2721	0.597
		원룸	0.0975404	0.1024	0.341
	주거공간위치	옥탑	0.0386970	0.1143	0.735
		지상	0.0029932	0.0717	0.967
	(상수항)		-1.0843770	0.2005	0.000
	N		6,360		
LL		-3817.66			

주: 종속변수는 수혜자=1, 탈락자=0; 주택유형의 참조집단(reference group)은 오피스텔임; 직업의 참조집단은 학생임; 주거공간구조의 참조집단은 투룸임; 주거공간위치의 참조집단은 지하/반지하임.

〈표 4-42〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=2)

독립변수		회귀계수	표준오차	유의확률	
관심변수	경제적특성	월소득	-0.0015579	0.0006	0.010
		주거비부담(RIR)	0.0104228	0.0124	0.399
	임차면적		-0.0003258	0.0007	0.660
통제변수	주택유형	고시텔	0.5266859	0.2526	0.037
		다세대	0.1936976	0.0959	0.043
		단독다가구	0.1060987	0.0879	0.227
		비주거용	0.2136863	0.1972	0.279
		세어하우스	0.0706565	0.1824	0.698
		아파트	0.1354386	0.2417	0.575
		연립	0.2010987	0.2890	0.486
	직업	기능/숙련	0.1109118	0.1803	0.538
		무직	0.0152555	0.1127	0.892
		사무직	0.1622642	0.1111	0.144
		자영업	0.0688835	0.2020	0.733
		전문/자유직	-0.0845558	0.1120	0.450
		판매/영업/서비스	0.1112614	0.1127	0.324
	주거공간구조	1.5룸	0.0266736	0.1445	0.854
		기타	-0.1395931	0.3028	0.645
		쓰리룸	-0.1773056	0.2972	0.551
		원룸	0.0260118	0.0960	0.786
	주거공간위치	옥탑	-0.1428499	0.1985	0.472
		지상	-0.0421275	0.1097	0.701
	(상수항)		-1.8747660	0.1803	0.000
	N		11,428		
LL		-4292.57			

주: 종속변수는 수혜자=1, 탈락자=0; 주택유형의 참조집단(reference group)은 오피스텔임; 직업의 참조집단은 학생임; 주거공간구조의 참조집단은 투룸임; 주거공간위치의 참조집단은 지하/반지하임.

〈표 4-43〉 신청자(탈락자 및 수혜자) 특성이 수혜확률에 미치는 영향(선정기준=3)

독립변수		회귀계수	표준오차	유의확률	
관심변수	경제적특성	월소득	-0.0015770	0.0013	0.211
		주거비부담(RIR)	-0.1053146	0.0949	0.267
	임차면적		-0.0004500	0.0015	0.764
통제변수	주택유형	고시텔	-0.1907414	0.7303	0.794
		다세대	-0.2403138	0.1671	0.150
		단독다가구	0.0404759	0.1448	0.780
		비주거용	0.2090693	0.3802	0.582
		세어하우스	0.2983530	0.3470	0.390
		아파트	0.0671199	0.2869	0.815
		연립	-	-	-
	직업	기능/숙련	-0.7830884	0.5425	0.149
		무직	0.0065308	0.2325	0.978
		사무직	0.1809944	0.2164	0.403
		자영업	-0.1918802	0.3625	0.597
		전문/자유직	-0.0368193	0.2187	0.866
		판매/영업/서비스	0.2909372	0.2185	0.183
	주거공간구조	1.5룸	0.0422222	0.2281	0.853
		기타	0.5043569	0.4273	0.238
		쓰리룸	0.0544287	0.3880	0.888
		원룸	-0.0940381	0.1622	0.562
	주거공간위치	옥탑	-0.3166757	0.5825	0.587
		지상	-0.0287361	0.2871	0.920
	(상수항)		-2.7270600	0.4114	0.000
	N		7,808		
LL		-1418.26			

주: 종속변수는 수혜자=1, 탈락자=0; 주택유형의 참조집단(reference group)은 오피스텔임; 직업의 참조집단은 학생임; 주거공간구조의 참조집단은 투룸임; 주거공간위치의 참조집단은 지하/반지하임.

〈표 4-44〉 선정구간별 수혜확률 영향요인의 효과 분석 결과 정리

구분	영향요인	선정구간		
		구간 1	구간 2	구간 3
신청자의 사회경제적 특성	소득	영향없음	(-)	영향없음
	주거비부담	영향없음	영향없음	영향없음
주택특성	임차면적	영향없음	영향없음	영향없음

주: (-)는 구간 2에 속하는 신청자의 경우 소득이 높을수록 탈락할 확률이 높음을 의미함.

사. 구간 설정이 수혜 확률에 미치는 영향

- 구간 설정에 따라 수혜 확률에 유의미한 차이가 있는지를 분석하기 위해서 구간 더미 변수(참조집단=구간2)를 독립변수에 포함하여 로짓모형을 시행
- 분석 결과, 신청자가 어느 구간에 속하느냐에 따라 수혜자로 선정될 확률에 통계적으로 매우 유의미한 차이가 발생하였음. 그러므로 어떠한 기준에 의해 구간이 설정되느냐는 청년 월세 정책의 수혜자가 되는데 있어 중요한 요인으로 볼 수 있음
- 구간 1에 속한 신청자가 수혜자가 될 확률이 가장 높았으며, 그 다음이 구간 2이며, 구간 3에 속한 신청자가 수혜자가 될 확률이 가장 낮았음

〈표 4-45〉 구간 설정이 수혜 확률에 미치는 영향

독립변수		회귀계수	표준오차	유의확률	
구간더미변수 (참조집단=구간 2)	구간 1	1.036396	0.0418	0.000	
	구간 3	-1.104429	0.0625	0.000	
관심변수	경제적특성	월소득	-0.001226	0.0004	0.002
		주거비부담(RIR)	0.001196	0.0106	0.910
	임차면적		-0.000411	0.0005	0.423
통제변수	주택유형	고시텔	0.148953	0.1467	0.310
		다세대	0.145010	0.0696	0.037
		단독다가구	0.101091	0.0643	0.116
		비주거용	0.118600	0.1303	0.363
		세어하우스	0.115030	0.1077	0.286
		아파트	0.162449	0.1585	0.305
		연립	0.057291	0.1828	0.754
	직업	기능/숙련	0.012743	0.1143	0.911
		무직	-0.006153	0.0729	0.933
		사무직	0.209370	0.0732	0.004
		자영업	-0.124031	0.1310	0.344
		전문/자유직	-0.025797	0.0729	0.723
		판매/영업/서비스	0.100944	0.0738	0.171
	주거공간구조	1.5룸	0.045601	0.0932	0.625
		기타	0.054701	0.1521	0.719
		쓰리룸	-0.111666	0.1783	0.531
		원룸	0.041148	0.0639	0.519
	주거공간위치	옥탑	-0.012369	0.0969	0.898
		지상	-0.006426	0.0584	0.912
	(상수항)		-1.960333	0.1193	0.000
	N		25,653		
LL		-9549.1			

주: 종속변수는 수혜자=1, 탈락자=0; 구간더미변수의 참조집단은 구간 2임; 주택유형의 참조집단(reference group)은 오피스텔임; 직업의 참조집단은 학생임; 주거공간구조의 참조집단은 투룸임; 주거공간위치의 참조집단은 지하/반지하임.

V. 청년월세지원 사업 분석 결과의 시사점

1. 지원자 선정 방식

'21년 홍보기간(중전 3달→1달) 및 신청접수 기간을 10일(중전 14일)로 단축하였음에도 4월 지원대상자 모집·선정 결과 5천명 모집에 신청 경쟁률은 평균 7.3:1이었으며, 심사통과자 초과로 부득이하게 전산 추첨을 통해 지원대상자를 선정.

출처: 사회보장제도 변경 협의요청서(서울시 청년월세지원사업), p.8

○ 무작위 추첨방식의 적절성

- 심사통과자가 많은 것은 서울시 청년인구 주거여건을 고려할 때 당연히 예상할 수 있는 결과로 볼 수 있는데 부득이하게 전산 추첨을 한다는 것은 대상자 선정기준, 지원규모, 급여수준의 적정성에 대한 정책적 고려에 비해 가장 중요한 부분인 '누가 혜택을 받을 것인가'에 대한 방법에 대한 논의가 부족한 것은 아닌지에 대한 논의가 필요함
- 부산시 청년 월세 지원사업의 선정방법의 경우, 정량 평가로 소득기준(60%), 임대료수준(40%)을 고려하고 있는데 서울시가 전산 무작위추첨방식을 채택한 이유에 대한 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임(〈그림 5-1〉 참조)
- 서울시 정책대상을 결정하는데 있어서 청년 월세지원 사업 외에 전산 무작위추첨방식으로 정책수혜자를 결정하는 다른 정책이 존재하는지 또한 확인할 필요가 있음
- 전산 무작위추첨방식의 경우, 수요자가 매우 많은 경우에 공정한 기회 측면에서 우수할 수는 있으나, 오로지 지원자의 운에 의존한다는 점에서 지원자가 정책수혜자가 될 가능성을 예측하기 어렵다는 점에서 한계를 갖고 있음. 예를 들어 청약제도의 경우, 가구의 인구·사회·경제적 특성과 상황에 따라 청약점수의 확인이 가능하며, 이를 통해 청약가능성을 부분적이거나 예측할 수 있음(동일하지는 않으나 주거복지정책 중 공공임대주택 배분 방식별 비교는 〈표 5-1〉, 〈그림 5-2〉, 〈표5-2〉 참조)

부산광역시 공고 제2021 - 1570호

2021년 『청년 월세 지원』 사업 참여자 추가모집 공고

부산광역시에서는 청년들의 주거비 부담을 덜어줌으로써 주거안정을 지원하고 지역에서의 정주를 유도하기 위하여 『청년 월세 지원』 사업 참여자를 다음과 같이 추가모집하오니 많은 신청 바랍니다.

2021. 5. 31.
부산광역시장

1. 청년 월세 지원 사업 개요

- 지원대상 : 2021. 3. 16.(최초 공고의 신청 마감일)기준 부산시 거주하는 만 18~34세 1인 가구 청년
 - 주소 : 2021.3.16.기준 주민등록상 부산시에 1인 가구로 거주 중인 자
 - 소득 : 기준중위소득 120% 이하
 - 주택 : 임차보증금 1억 원 이하 및 월세 10만 원 이상 60만 원 이하 ※주택 비주택 가능
- 모집인원 : 389명 ※ 후순위 300명 별도
- 접수기간 : 2021. 5. 31. 09:00 ~ 6. 7. 18:00
 - * 부산청년플랫폼 (www.busan.go.kr/young) '청년 월세 지원' 온라인 신청·접수 (※방문, 전화접수 불가)
- 선정방법 : 정량평가 * 소득기준(60%) + 임대료수준(40%)
 - 자격확인 및 예비심사 : 해당 거주지 구·군
 - 최종 선정 : 부산시
- 지원내용 : 월 임대료 중 10만 원 지원(연 최대 100만 원)
 - 월 임대료 10만 원 이상 납부분 해당(관리비 미포함) * '21. 3월분~12월분 지원
- 지급방법 : 청년이 월세(임대료) 선 납부, 납부 내역 확인 후 개인별 지급

〈표 5-1〉 공공임대주택의 재공급 시 대기자 선정 방법

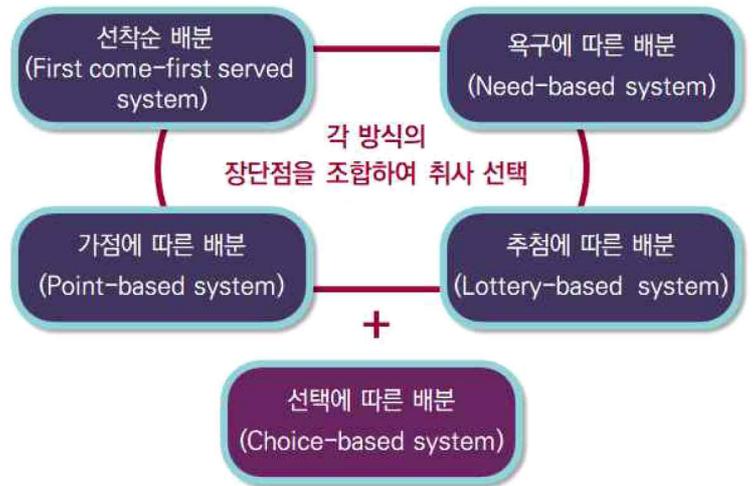
구분	선정 방법	주요 특징
일반 원칙	선착순	(선입 선출) 먼저 신청하고 대기하고 있는 사람에게 우선 배분
관료적 배분	필요도 혹은 욕구에 따라 선정 (Need-based system)	(복지적 관점) 공공임대주택의 필요도를 정의. 필요에 따라 정부가 배분원칙을 정함 - 필요도가 큰 집단: 홈리스 및 홈리스 위기 가구, 고령, 장애 등 - 주거 상태의 과밀, 최저주거기준 미달, 비위생적 상태 등을 고려
	가점에 따라 선정 (Point-based system)	(우선 지원 가구 선정 관점) 욕구에 따른 배분 방식의 일환으로 취약가구 및 취약 주거 거주 여건에 대하여 점수를 부여하고 점수 순서에 따라 우선 순위를 정함



개별 선호 반영	선택 방식(CBL) (Choice-based letting system)	(개발 선호 반영하여 특정 주택을 선택) 관료주의적 배분 방식의 비효율성을 개선. 개별 선호도를 반영하여 희망 주택을 선택하여 대기 신청하는 방식
시장 원칙 배분 방식 (Market-based system)	임대료 지불능력	임대료 지불능력 취약 가구에 배분 - 소득 대비 임대료 지출이 과다한(예: 30% 초과) 가구에 공급
	추첨 방식(Lottery)	공급에 비하여 수요가 많은 경우 적용

출처: LH 토지주택연구원(2020), 공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영관리 방안, p.67

〈그림 5-2〉 공공임대주택 대기자 배분 방식의 틀



————— 〈 대기자 운영관리 방식의 트렌드 전환 〉 —————

관료주의적 배분 체계 → 희망 주택에 대한 선호 반영, 선택형 방식 결합

여러 방식의 장점을 채택하여 복합적으로 사용
누구에게 우선 공급할 것인가의 관점에서 접근

출처: LH 토지주택연구원(2020), 공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영관리 방안, p.67

〈표 5-2〉 공공임대주택의 재공급 배분 방식의 특징 비교

배분 방식	특징
선착순 방법 (FCFS: First-come, First-Served system)	<ul style="list-style-type: none"> • 대기자 신청 접수(혹은 등록) 순서가 입주 순번이 됨 • 순번 도래시 입주 거부하게 되면 대개 대기자 명부에서 제외 • 희망주택 선택시 대기소요 기간(waiting time)은 강한 선호를 의미 - 원하는 주택에서 더 오래 기다릴 의향을 시사 • 공공임대주택의 공가율, 품질 및 임대료 수준이 유사하다는 가정하에서는 선착순이 효과적인 배분 방법
소요에 따른 방법 (Need-based system)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택에 대한 소요가 높은 가구 순서대로 배분 - 홈리스 등 긴급 소요 가구 및 저소득층 우선 지원 - 중앙정부 및 지자체가 어떤 가구를 대상으로 할 것인가를 구체적으로 정하고 있음: 주로 사회경제적 취약계층 중심 • 자유주의 복지국가(공공임대주택의 잔여 모델)에서 주로 채택 - 소요를 어떻게 규정하는가에 따라 '선별' 문제가 있으며, 홈리스 및 저소득층만을 중심으로 할 때 잔여화, 빈곤화 문제 집중
가점에 따른 방법 (Point-based system)	<ul style="list-style-type: none"> • 소요에 따른 방법과 유사하게 지원 필요의 정도를 여러 항목별 점수로 구성하고, 점수가 높은 사람부터 배분 • 소요에 따른 방법에 비해서는 지원 필요 가구를 여러 하부 그룹으로 세분(할당)하여 그룹내에서 점수별 우선 순번을 정하기도 함 • 가점 체계가 특정 연령대나 가구원수, 무주택 기간 등 중심으로 정해질 경우 젊은 연령층이 상대적으로 낮은 점수대를 구성, 입주 기회 감소 우려 • 실제 필요도는 크지 않으나 입주 우선을 위해 포인트 쌓기에 열중하는 등의 문제 소지
추첨 방법 (Lottery-based system)	<ul style="list-style-type: none"> • 주거 선호도 미반영(규모, 방수, 입지, 구조 등)으로 주택과 가구 특성간 미스매치 문제 발생 • 긴급 필요가구 등에 대한 배려 없음

출처: LH 토지주택연구원(2020), 공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영관리 방안, p.68

○ 무작위 추첨방식의 공정성

- 전산 무작위추첨방식의 경우 공정성이 매우 중요한데 전산 무작위추첨방식은 어떠한 방식으로, 어디에서 주관하여 진행하는지? 서울의 다른 정책결정에서 전산 무작위추첨방식이 활용되고 있다면 해당 정책과 동일한 방식으로 진행되었는지?(예를 들어, 공정성 시비가 매우 큰 재개발재건축 사업의 동, 호수 결정의 경우, 전산관리지정기관을 금융결제원으로 지정하여 전산 무작위추첨을 진행)
- 각 구간에서 신청자의 특성이 정책 수혜 대상이 될 확률은 동일하게 영향을 미치거나(주거 취약 정도의 고려), 또는 동일하게 영향을 미치지 않아야 함(무작위 추

침). 그러나 분석 결과를 살펴보면 소득이 미치는 영향은 구간별로 상이한 것으로 나타남. 즉 구간2 내에서 상대적으로 높은 소득의 청년의 경우, 월세 지원을 받을 확률은 떨어지는데 반해, 구간 1과 구간 3에서는 소득이 월세 지원을 받을 확률에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타남. 즉 구간 2의 경계값(구간1과 구간2를 구분하는 기준, 구간2와 구간3을 구분하는 기준)에 따라 소득에 따른 수혜 확률에 차이가 나타날 수 있음

2. 구간 설정 방식

- 현재 구간 설정 방식은 임차보증금과 월세를 기준으로 1구간, 2구간, 3구간으로 구분하고, 해당 구간에 속한 대상자 중에서 수혜자를 선정하는 방식임. 즉 청년계층의 주거상황을 고려하여 유사한 주거상황에 있는 청년을 구간으로 구분하고, 구간 내에서 무작위로 수혜자를 선정하는 방식임
- 그러므로 무작위 추첨방식이 공정한 기회를 보장하기 위해서는 현재의 구간 설정 기준(임차보증금과 월세)에 의해 청년들이 주거상황(또는 경제적 여건)에 따라 잘 구분되었다라는 전제가 충족되어야 함
- 그러나 구간별 수혜자의 소득을 비교해보면 2구간과 3구간 청년의 소득은 통계적으로 유의미한 차이가 없음. 즉 1구간에 비해 2구간과 3구간의 청년은 소득이 높으나, 2구간에 속한 청년과 3구간에 속한 청년 간에는 소득의 차이가 존재하지 않음. 즉 현재의 구간 설정 기준(임차보증금과 월세)만으로는 청년계층의 경제적 상황을 명확히 구분할 수 없음을 의미함

3. 신청자 정보의 체계적 관리 필요성

- 임차면적이 $661,157m^2$, $212,509m^2$, $176,200m^2$ 와 같이 상식적이지 않은 수치 정보들이 존재함. 이는 신청자의 수기에 의한 오류로 판단됨
- 그러나 정책 대상자의 소득, 임차면적 등과 같은 정보는 대상자 선정을 위해 매우 중요한 정보로써 건강보험자료 및 계약서 등 증빙자료가 있음에도 불구하고 정보가 오기되어, 향후 청년 월세 지원 정책 개선을 위한 기초자료로 활용하기에 어려움이 있음

4. 서울시 청년주거지원 사업 정책 평가를 위한 자료의 한계

- 서울시 청년주거지원을 위한 정책은 크게 전통적 주택공급정책인 역세권 청년주택과 기존 주택을 활용하는 방식의 청년 매입임대사업, 자금지원 방식의 청년임차보증금 이자지원사업과 청년 월세지원사업으로 구분할 수 있음

- 역세권 청년주택의 경우, 민간 사업자로부터 입주자 등 자료를 구득하기 어려운 문제가 있으며, 청년 매입임대사업의 경우, 신청자와 수혜자 정보가 존재하나 수혜자 정보의 경우 현재 시점에서 거주하고 있는 수혜자에 대한 정보만 존재하여 전반적인 정책 효과를 파악하기 어려운 문제가 있음
- 청년임차보증금 이차지원사업의 경우, 서울시의 추천심사, 용자취급은행(하나은행)의 대출가능여부 및 보증한도 조치가 진행되는 사업으로 신청대상자가 사업목적(목돈 마련이 어려운 청년들에게 임차보증금 대출 및 이자를 지원함으로써 소득대비 높은 주거비용의 부담경감)에 부합하는 만 19~39세 청년이더라도 용자취급은행의 대출심사를 통과하지 못할 가능성이 있음
- 현재 청년임차보증금 이차지원사업의 구득가능한 자료는 연령, 주소지, 혼인여부, 연소득(본인, 배우자, 부모합산)으로써 신청자의 주택에 대한 특성자료가 부재하고, 용자취급은행의 대출실행 과정에서 어떠한 이유로 정책 수혜자가 결정되는지 확인할 수 없는 한계가 있음. 그러므로 신청자 및 수혜자의 주거 현황특성 등의 비교를 통한 사업의 정책 효과를 분석하기에 한계를 갖음

〈 참고 문헌 〉

■ 연구보고서/연구논문

- 국토연구원(2017), 「1인 청년가구를 위한 주거정책 방향」 .
- 국토연구원, 2020, 「주거실태조사를 통해 본 최근 10년(2008~2018)간 주거양극화 추이」 .
- 국토연구원, 2021, 「1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안」 .
- 국회입법조사처(2021), 「청년 주거정책의 현황과 개선과제」 .
- 국회입법조사처, 2021, 「청년 주거정책의 현황과 개선과제」 .
- 도난영·최막중, 2018, 「지역주택가격이 결혼연령 및 첫째, 둘째 자녀 출산시점에 미치는 영향」, 주택연구, 26(2), pp.163~189.
- LH 토지주택연구원(2020), 「공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영관리 방안」 .
- 서울연구원(2021), 「‘2025 서울시 청년정책’ 비전과 전략」 .
- 서울특별시(2016), 「2016년 서울공공주택 공급계획 수립연구」 .
- 서울특별시(2017), 「서울시 청년주거정책 수요조사 용역」 .
- 서울특별시의회(2015), 「서울특별시 1인가구 대책 정책연구」 .
- 이상림(2020), 「청년인구 이동에 따른 수도권 집중과 지방 인구 위기」, 보건복지 ISSUE& FOCUS, 제395호, pp.1~9.
- 장경석·박인숙(2014), “대학생 주거지원정책의 추진현황 및 개선과제”, 이슈와 논점, 제808호, pp.1~4.

■ 통계자료

- 국토교통부, 2021, 「2020년도 주거실태조사」
- 통계청, 2019, 「장래가구추계 시도편: 2017~2047년」
- 통계청, 2020, 「2020 통계로 보는 1인가구 보도자료」

(판권지)

서울시 청년주거지원 사업 정책 평가 및 제도 개선에 관한 연구

제안단체 : 서울특별시의회 서울 미래 주거안정 포럼

홈페이지 : <http://www.smc.seoul.kr>

연락처 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서울특별시의회 의원회관(입법담당관)

연구기관 : 한국주택학회

책임연구 : 고진수

연락처 : 02-940-8107

발간등록번호 : 51-6110100-000223-01

- ※ 본 학술연구용역보고서의 지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 내용은 서울특별시의회의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 알려드립니다.
(지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 용역수행자가 복제, 배포, 개작, 전송 등의 사용을 할 수 있음)

발 간 등 록 번 호

51-6110100-000223-01

비매 품/무료

95330



ISBN 979-11-6599-484-6 (PDF)