

서울시 청년주거정책의 수요-공급 불일치 해결 전략 도출

ISSU 양보란 황지우

Contents

- 1) 문제 재정의 |
- 2) 민간사업자 이탈 요인 분석 |
- 3) 이해당사자 분석 |
- 4) 솔루션 도출 |

1. 문제 재정의



서울시 청년주거정책은 수요 과잉 - 공급 부족의 불균형을 겪고 있습니다.

문제 재정의 | 서울시 청년 주거 지원 정책의 수요/공급 불일치

서울시의 주거 불균형 심화

- 지역별 주택 공급부족 / 초과공급 편차 심화
→ 전국 차원에서는 주택 총량이 가구 수를
웃돌지만, 서울·경기 등 수도권은 여전히
'공급 미달 상태'
- 주택 공급을 초과하는 서울시 가구 증가 속도
→ 3~4인 가구에서 1~2인 가구로 빠르게
분화하는 추세가 공급을 압도하여 인구 감소와
주택난의 동시적 발생

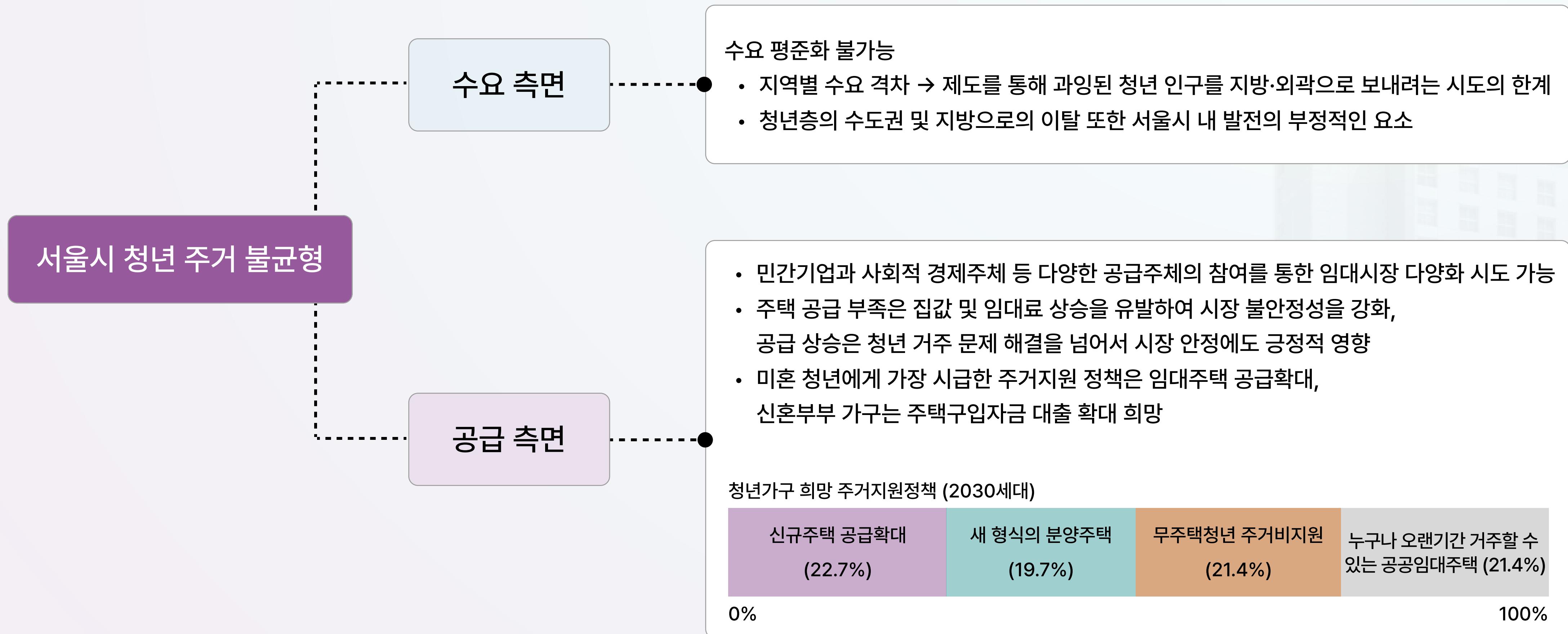
주택난으로 서울시 청년 유출 가속

- 서울시는 전국에서 가장 높은 20대
순유입률 (28%) 도달
- 서울에서 가장 순유출이 많은 연령대는
30대 (58%)
⇒ 청년의 유입만큼 유출 위험도가 심화됨
- 35~39세 청년들의 전출 사유 1위는
주택 보유 불가(31.7%)

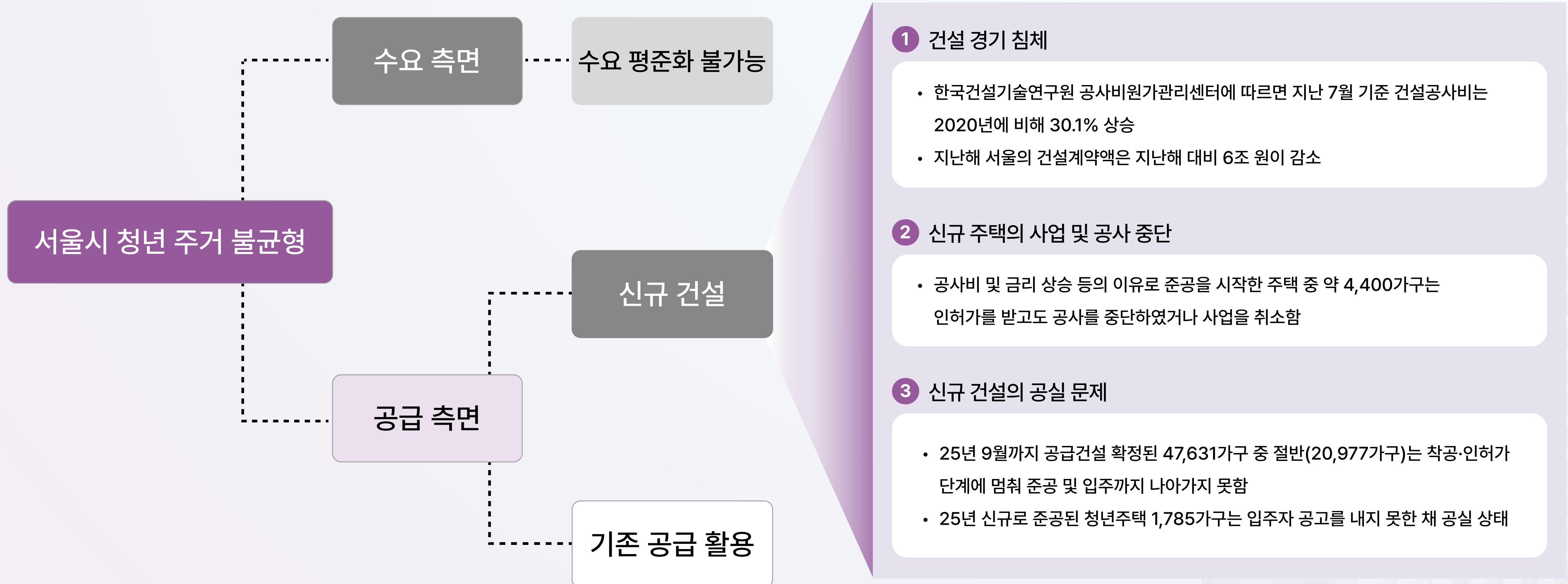
수요를 따라가지 못하는 공급

- 청년안심주택 등 청약을 통한 청년주택 제공
제도의 극심한 경쟁률 (ex. 2025년 1차
청년안심주택 평균 청약경쟁률 = 146 : 1)
- 지원 과정에서 수급 여부와 소득·자산 등에
따라 입주 우선순위를 1·2·3 순위로 구분
→ 1순위를 제외한 나머지는 사실상 당첨이
어려움

수요 측면은 개인화되고 변수가 많아 통제가 어렵기에, 공급 측면에 집중하였습니다



공급은 신규 건설과 기존 공급 활용으로 나뉘며, 신규 건설은 명확한 한계가 존재하기에 기존 공급 활용에 집중해야 합니다



기존 공급 주택은 공급 유형에 따라 공공임대와 민간임대로 구분됩니다

공급 주택	
공공임대	민간임대
공공기관이 직접 소유·운영하며, 정부 재원으로 건설·매입한 주택	민간 사업자가 소유·운영하되, 정부의 지원(용적률, 세금 등)을 받는 주택
공급 주체 한국토지주택공사(LH), 지방자치단체, 지방공사 등 공공기관	공급 주체 민간 건설사, 개인 등 민간 사업자
특징 <ul style="list-style-type: none"> 정부 재원을 기반으로 하여 시세 대비 매우 저렴한 임대료 책정 공공이 직접 운영하므로 높은 안정성 연 2회 모집 (상반기 1회, 하반기 1회) 	특징 <ul style="list-style-type: none"> 민간의 자본과 토지를 활용하여 공급 용적률 상향, 세제 혜택 등 인센티브를 받는 대신, 의무 기간동안 청년 등에게 임대 주택을 공급 최초 모집 이후 상시 모집
서울시 내 예시 <ul style="list-style-type: none"> 행복주택, 청년안심주택 중 공공임대, 청년 매입임대, 청년 전세임대, 쉐어하우스, 희망하우징, 행복기숙사 	서울시 내 예시 <ul style="list-style-type: none"> 청년안심주택 중 민간임대, 사회주택

서울시 청년주거 공급은 민간임대에 구조적으로 의존하고 있으나, 민간임대는 이탈 리스크가 존재하기에 이를 유지하는 것이 중요합니다

공급 주택

1 민간에 의존하는 공급 구조

공공임대 확대의 한계

- 토지: 청년들이 선호하는 서울 시내, 특히 역세권에 공공이 보유한 대규모 토지 사실상 고갈
→ 민간의 토지를 활용하지 않고는 수요가 있는 위치에 공급 불가능
- 재원(비용): 토지 매입부터 건축까지 막대한 초기 공공 재원으로 세금이 투입됨
→ 한정된 예산으로는 대규모 공급이 어려움
- 시간: 공공주도 사업은 계획, 인허가, 보상, 시공까지 수년에서 10년 이상 소요됨
→ 민간 물량이 지금 당장 이탈하는 속도를 따라잡을 수 없음

2 민간임대의 이탈 리스크

- 공공임대는 수익성이 아닌 공공 예산과 정책에 따라 운영됨
→ 수익성이 악화된다면 공급을 중단(이탈) X
- 민간임대는 민간 사업자에 의해 수익성을 기반으로 운영됨 → 수익성이 악화될 경우 자발적 이탈

민간임대

민간 사업자가 소유·운영하되, 정부의 지원(용적률, 세금 등)을 받는 주택

공급 주체

민간 건설사, 개인 등 민간 사업자

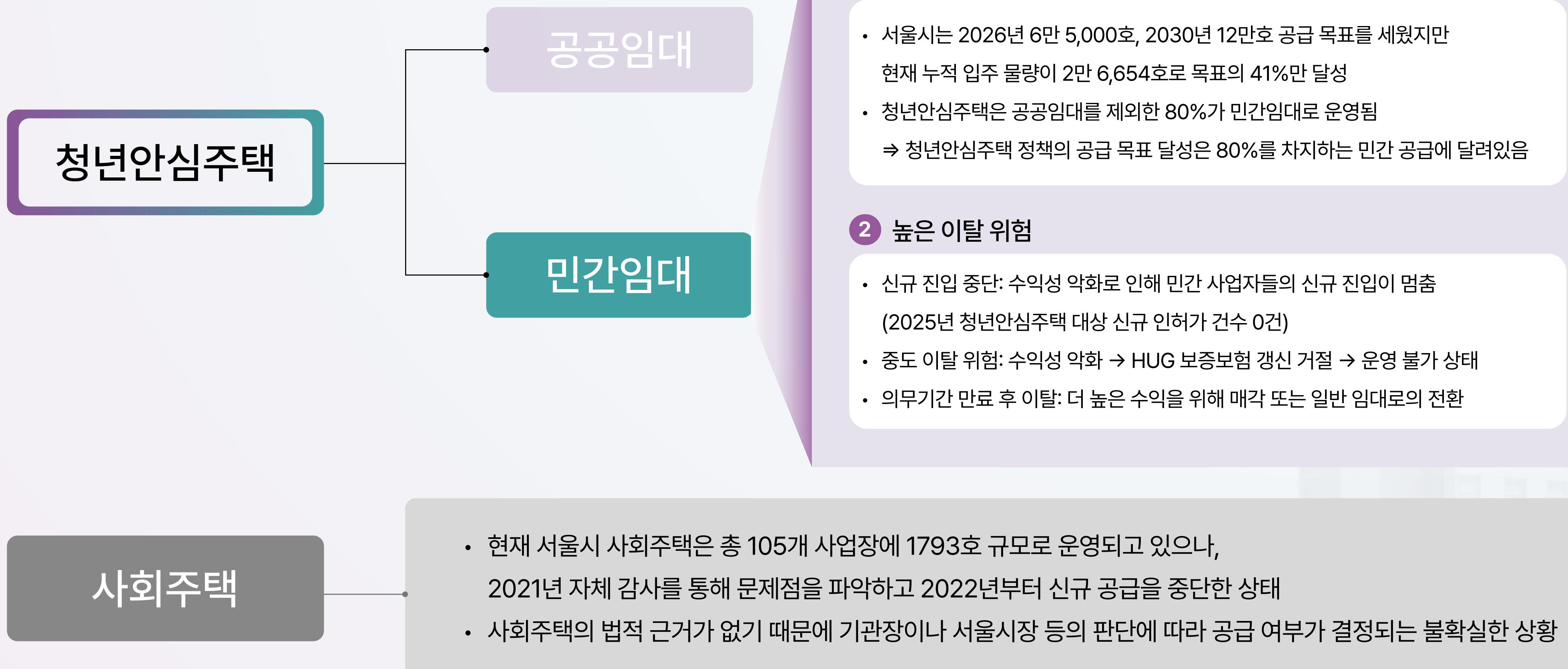
특징

- 민간의 자본과 토지를 활용하여 공급
- 용적률 상향, 세제 혜택 등 인센티브를 받는 대신, 의무 기간동안 청년 등에게 임대 주택을 공급
- 최초 모집 이후 상시 모집

서울시 내 예시

- 청년안심주택 중 민간임대, 사회주택

민간임대 중 서울시 청년주거정책의 핵심이자 높은 이탈 위험성을 가진 청년안심주택 민간임대에 집중하였습니다



2. 민간사업자 이탈 요인 분석



민간임대 사업자는 지속되는 수익성 악화로 인해 이탈하게 됩니다

Problem

청년안심주택 민간임대 사업자 이탈

1 Why?

의무임대기간동안 누적되는 손해로 인한 수익성 악화

2 Why?

수익은 정책적으로 둑여 상한선이 존재하는 반면, 비용은 급격히 상승

Track 1

상한선이 존재하는 수익

초기 격차

- 최초 공급 시 주변 시세의 75~85% 수준으로 제한됨

Track 2

급등하는 비용

금융비용

- PF금리 폭등

누적되는 격차

- 임대료 인상률이 5%로 제한됨

세금 부담 급증

- 공시지가 상승으로 세금 부담 증가

제도적 변동

- 의무임대기간 8년 → 10년 연장
- 주변 시세의 85~95% 수준에서 10%p 인하

- 보증보험: 재무 건전성 악화로 인해 갭신 거절 우려
- 변동금리 부담을 해결할 이차보전 제도 인상 실패

임대의무기간동안 적용되는 법적 제한으로 인해 시장 상승률을 따라가지 못하는 경우, 누적되는 손해로 인해 수익성이 악화됩니다

초기 격차

- 초기 공급 시 의무적으로 임대료를 시세 대비 15~25% 낮게 책정해야 함

누적되는 격차

- 임대료 증액이 5% 범위 이내로 제한되며, 임대차계약 혹은 임대료 증액 후 1년 이내에는 증액이 불가능함

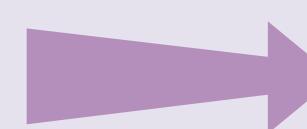
제도적 변동

- 의무임대기간 8년 → 10년 연장 (2020년)
- 민간임대 임대료를 주변 시세의 85~95% 수준에서 10%p 인하 (2023년)

첫 입주 때 임대료를 시세 대비 15% 낮게 책정 + 임대료 증액 상한 → 초기에 공급된 안심주택 중 최근 임대료가 시세 대비 절반 수준인 곳도 존재

▶ 데이터 기반 시뮬레이션

- 2025년 청약인 청년안심주택(민간임대) 모집공고에서 보증금, 월세 정보 수집
- 서울특별시 전월세가 (2024)
- 월평균 서울 월세 가격 추이 (2015~2025년)



- 초기 임대료 격차 계산 가능
- 최대 임대료 인상률(5%)과 지난 10년간 실제 상승률을 비교 통해 임대의무기간동안의 누적 격차 계산 가능

시장에 따른 변동 비용이 수익 상승률을 압도하며 민간임대 사업자의 실제 지출 부담을 가중시킵니다

금융 비용

- 민간사업자 대부분이 PF대출 통해 자금 조달
- 부동산 경기 둔화와 공사비 급등으로 PF사업 대출에 따른 변동금리 상승

세금 부담

- 청년안심주택 → 재산세 등 감면해줌 (=세제혜택)
- 하지만, 재산세의 기반이 되는 공시지가가 수익인 임대료보다 빠르게 상승한다면 실제 부담하는 세금은 매년 증가하게 됨

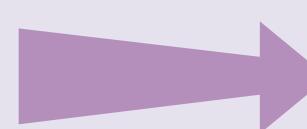
미흡한 정책

- 임대보증 갱신 실패 사업자 증가
→ 사업 취소 및 세제혜택 반환
- 변동금리 부담을 해결할 이차보전 제도 예산부족으로 2% → 3%로 인상 실패

첫 입주 때 임대료를 시세 대비 15% 낮게 책정 + 임대료 증액 상한 → 초기에 공급된 안심주택 중 최근 임대료가 시세 대비 절반 수준인 곳도 존재

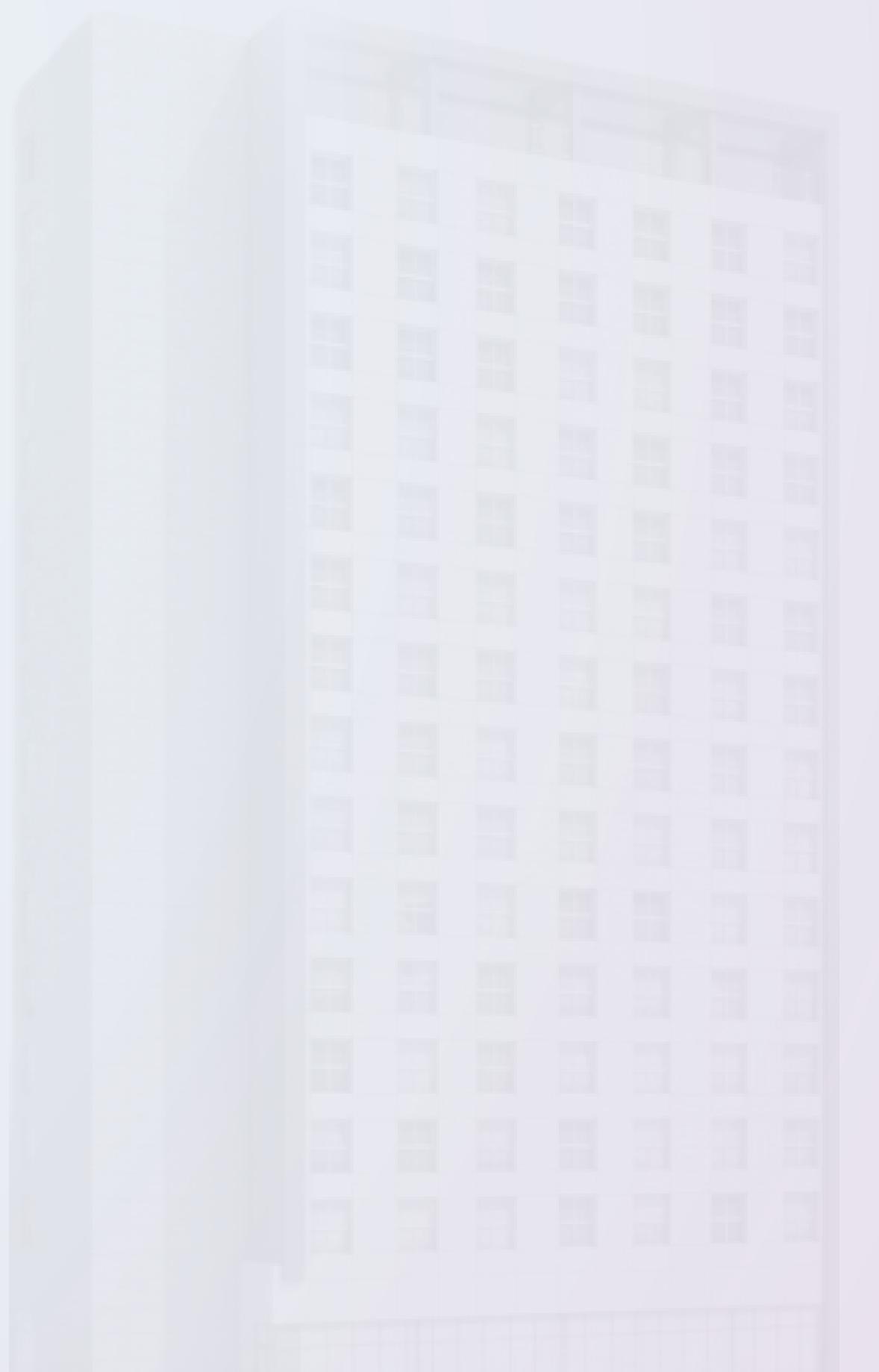
▶ 데이터 기반 시뮬레이션

- PF금리의 기준이 되는 CD금리 추이
- 서울 자치구별 공시가격 변동률
- 서울시의 건설자금 이차보전 지원 한도 및 보증보험 심사 기준

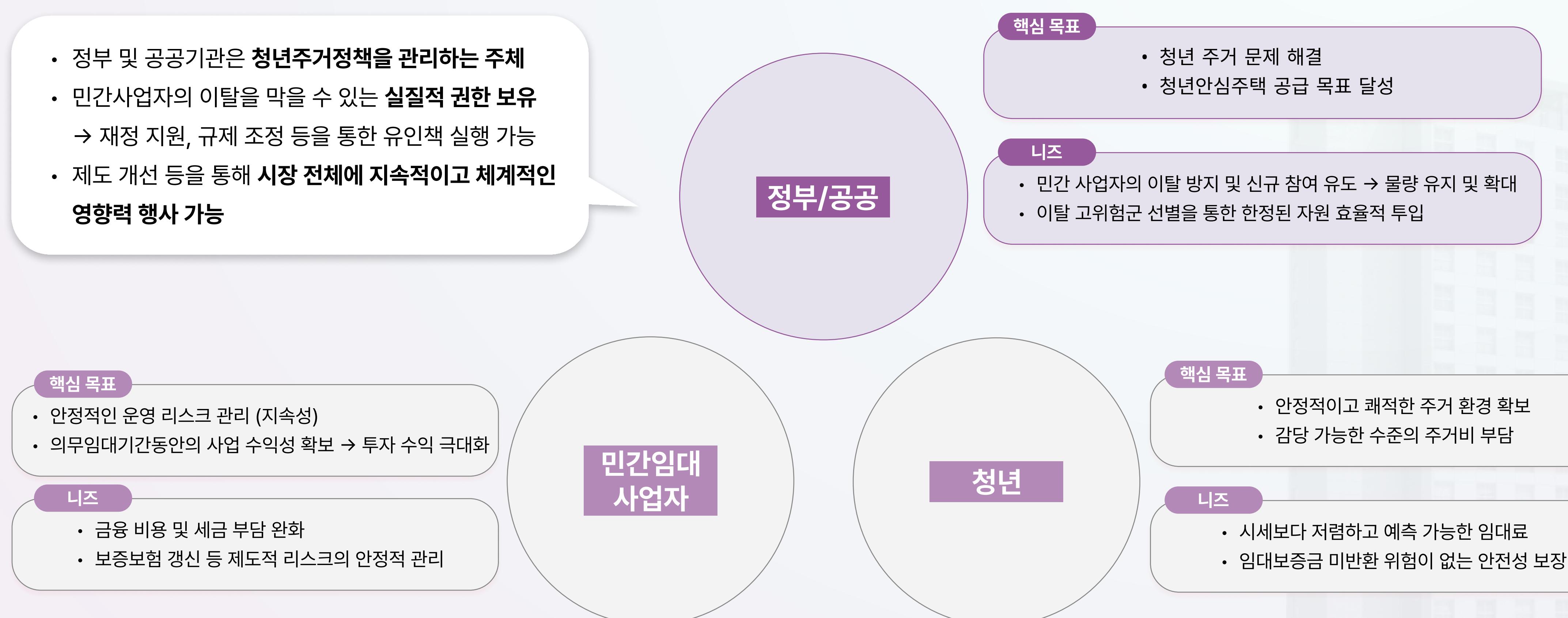


- PF대출의 기준금리 변동 통해 이자비용 상승 유추 가능
- 공시지가와 임대료 상승률 비교 → 세금이 수익을 초과하는지 비교
- 이차보전 한도 및 보증보험 기준을 통해 정책의 실효성 파악

3. 솔루션 도출



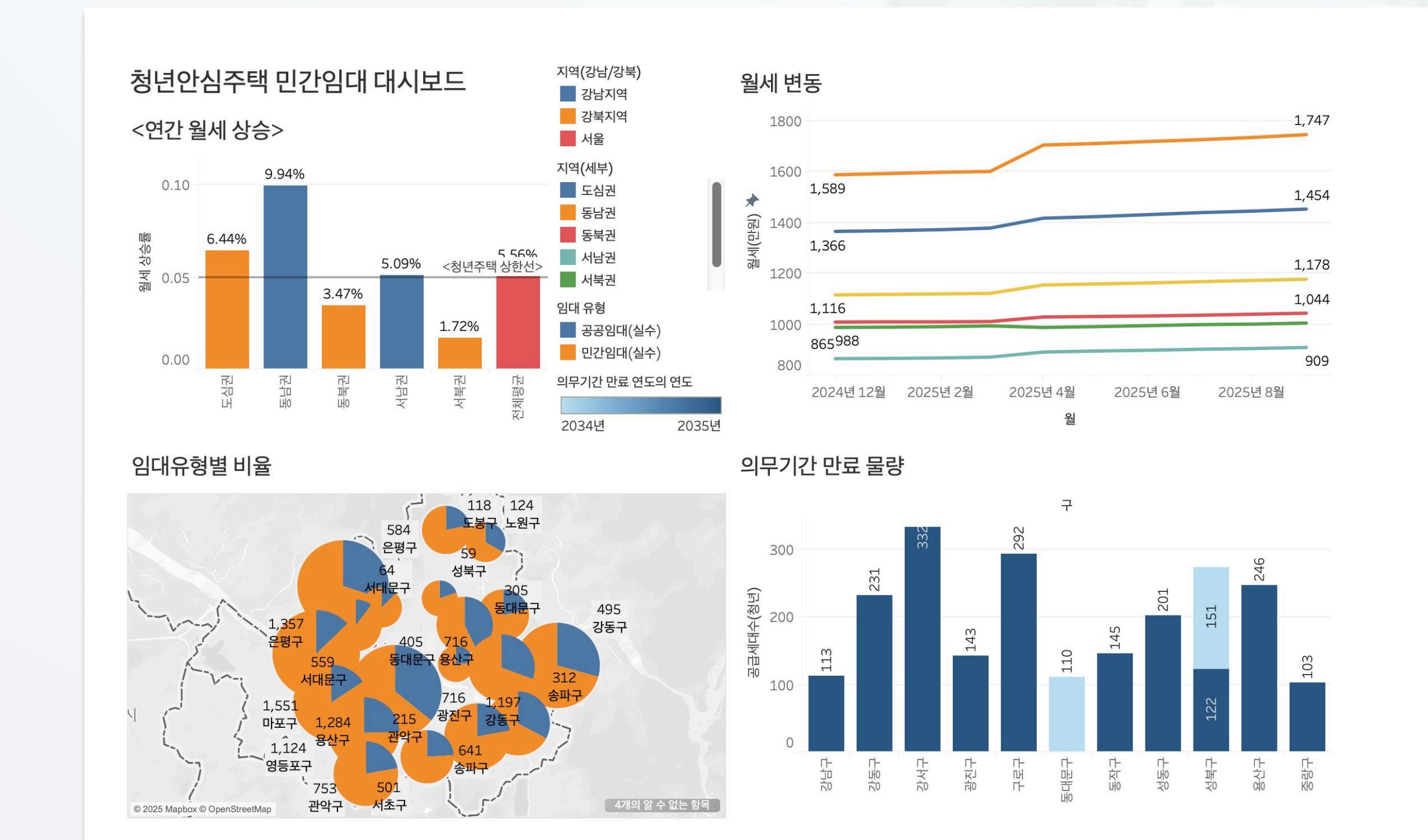
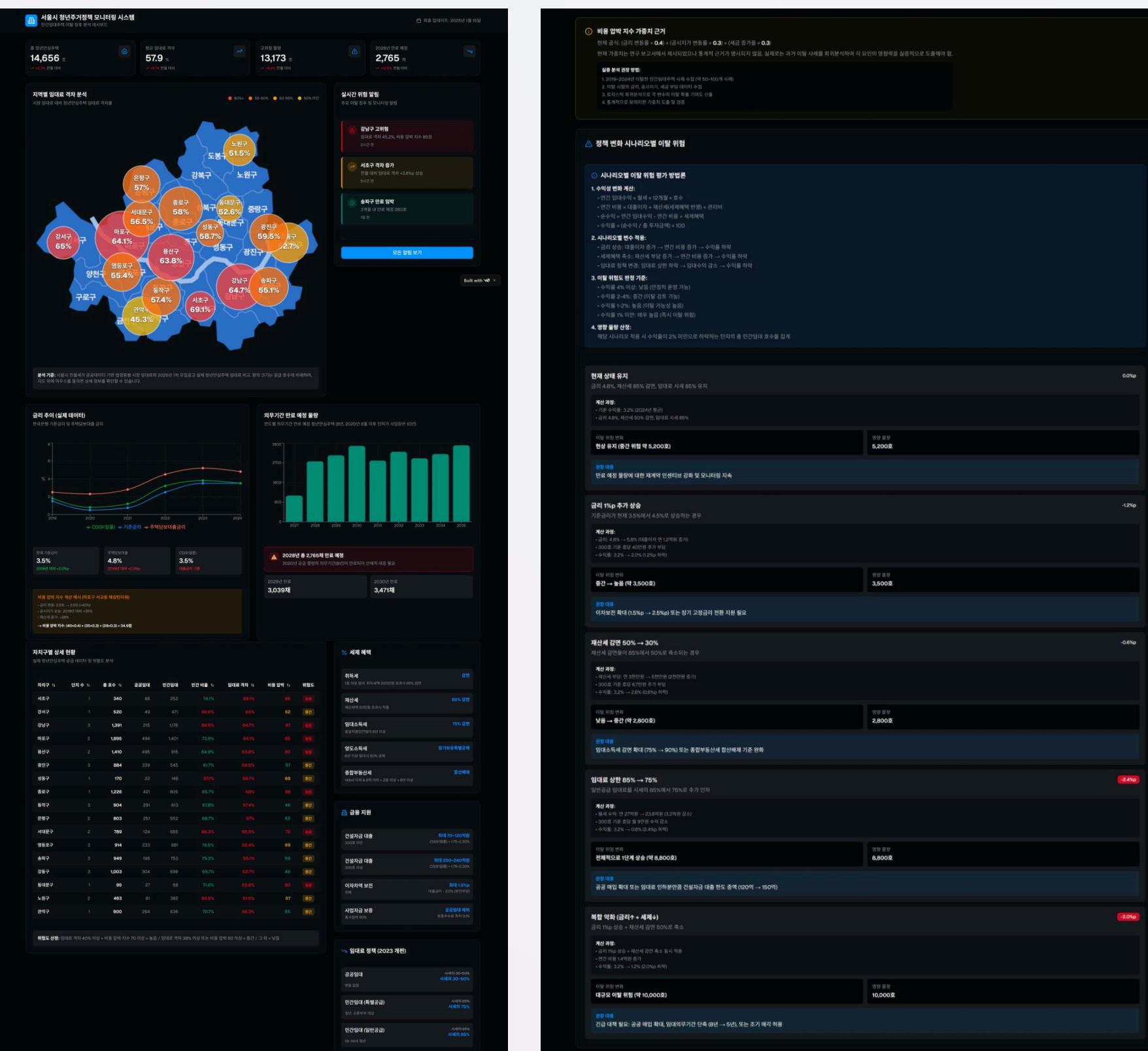
민간임대와 관련해 제도를 설계하고 조정할 권한을 가진 정부 및 공공기관을 대상으로 하는 솔루션이 필요합니다



정부 및 공공기관을 대상으로 이탈 고위험 민간사업자를 선제적으로 파악할 수 있는 대시보드를 제공합니다

이탈 고위험 민간사업자 파악을 위한 대시보드의 본질

- 정부 및 공공기관은 한정된 재원을 가지고 있지만, 수많은 민간사업자 중 누가, 언제, 왜 이탈할지 알지 못해 효과적으로 대응하기 어려움
⇒ 의무임대기간 만료 시점, 주변 시세와의 격차 및 민간사업자의 비용부담 증가 등의 데이터를 결합해 이탈 위험도가 높은 사업자 선제적으로 파악 가능



비용 지원을 통해 민간사업자의 이탈을 막고 신규 유입을 야기하는 정책 마련이 필요합니다

보증보험 관련 문제 해소 : 경직된 보증체계를 유연하게 변경

불안정한 민간사업자를 보증보험 규제 강화를
통해 **제거**하던 기존 방식



불안정한 민간사업자에게 금전적 강화 및 유도책 제공,
보증보험의 할당 분야를 확장하여
정상적 민간사업자로 변환 시도

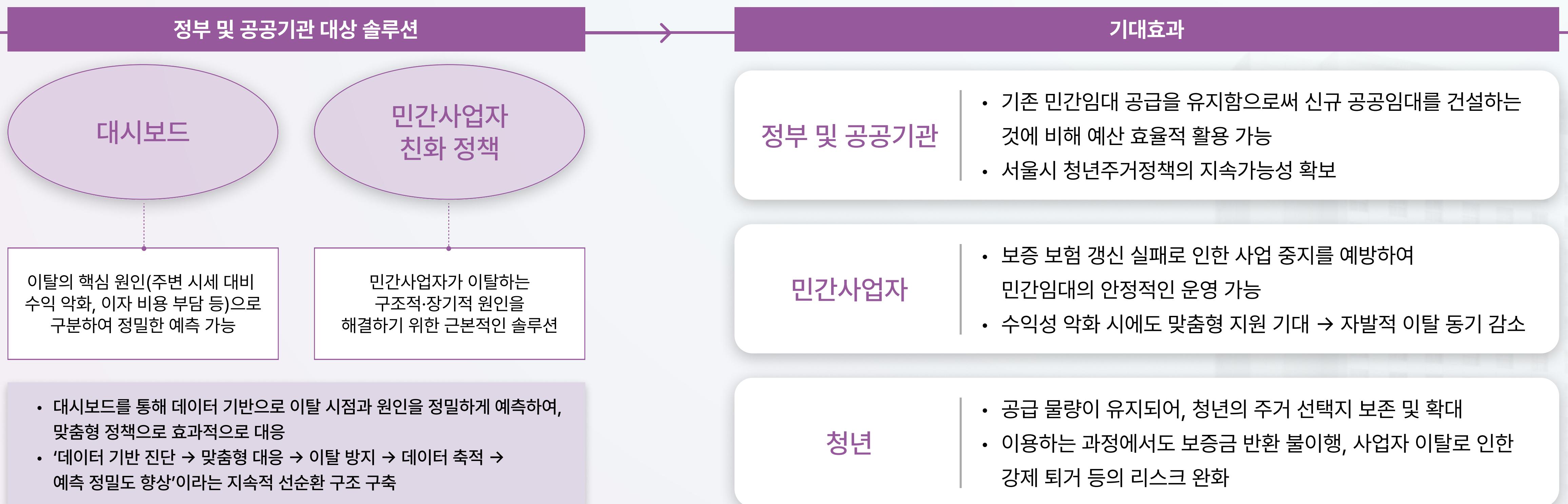
- 공공임대를 늘리는 것보다 민간사업자 보증보험에
투자하는 것이 비용 측면에서 더욱 효율적
- 보증금 피해 발생 위험을 가진 민간사업자의
경제적 위험요소를 제거 또는 위험 발생 시의
해결책을 제공
→ 보증금피해 위험 약화 & 민간사업자 유지·유인

새로운 차원의 맞춤형 보증기관 설립 필요성 제기

- 지역별 주택공사와 금융기관, 감정평가협회가
협력하여 '주거복지 차원의 합리적 보증기관' 운영
- 중앙집중식 경직된 보증체계의 한계를 보완
- 주거 실정을 합리적으로 반영한 평가 기준을 마련

공공임대를 늘려서 정부가 청년주택 사업을 유치하는 것보다, 민간임대 사업자들을 락인하고 증가시키는 유인책에 투자하는 것이 경제적임

데이터 기반의 이탈 예측과 맞춤형 정책 대응으로 민간임대 공급을 안정화하여, 서울시 청년주거정책의 지속가능성을 확보합니다



E.O.D



Appendix



피드백을 반영하여 솔루션을 구체화하였습니다

피드백

액션 프로토콜 추가

단순 모니터링에 그치지 않고 구체적인 액션플랜까지 대시보드 내에서 실행 가능하도록 수정

구별 데이터 활용 목적이 흐릿함

청년안심주택은 서울시 전체에 일괄로 적용되는데 대시보드에서 구 단위로 구분해서 표현하는 목적에 의문 제기

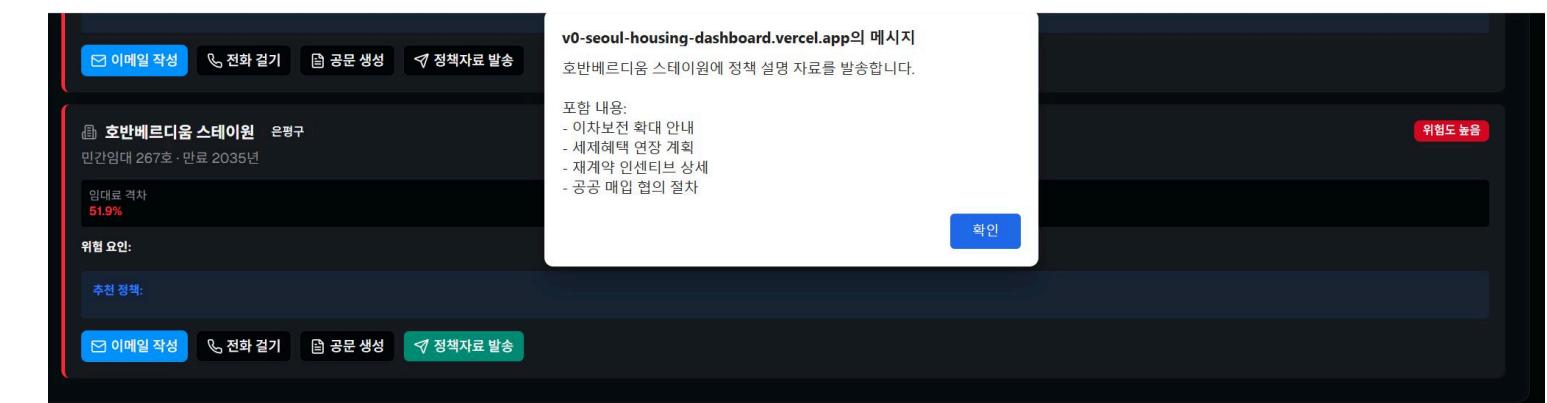
솔루션간 연관성 미비(기대효과 부족)

두 솔루션을 시행함으로써 얻는 시너지효과 강조 필요

솔루션 구체화

1 측정된 이탈 위험성 기반으로 이탈 위험도가 높은 민간사업자 순으로 배열 및 관련 정책 맞춤형 안내

2 좀 더 정밀한 정책 고려를 위해 구 및 사업자 단위 시각화 제공 및 정책 제안을 대시보드에 추가 구현



3 솔루션을 통해 도출 가능한 서울시 청년주거정책의 지속가능성 및 기대효과 언급

v0 App

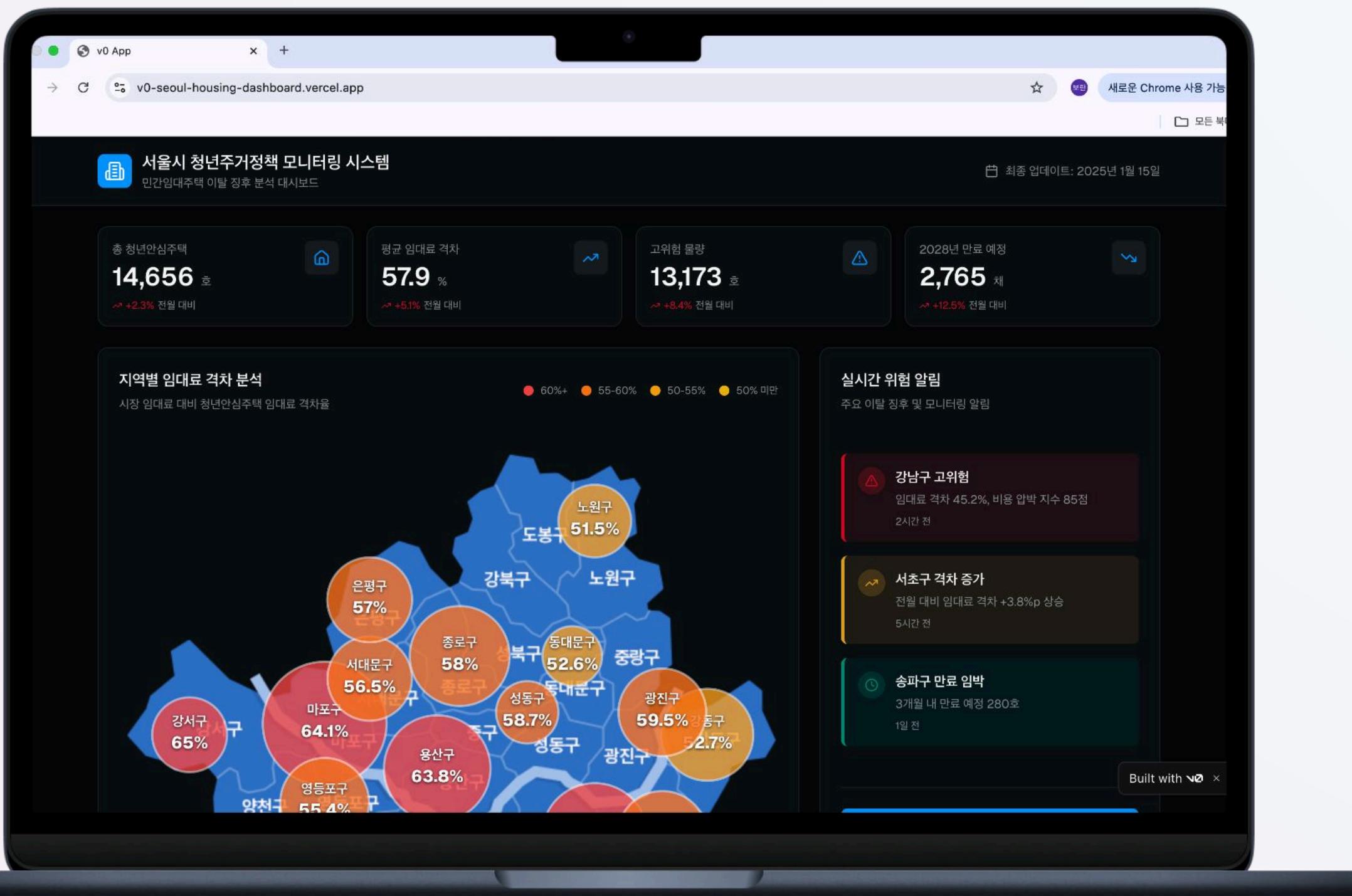


Tableau 대시보드

