M.A.P 프로젝트

청년 주거 정책(행복주택 등)의 수요-공급 불일치 해결 전략

이동규, 양승준

문제 해체

- 수요의 문제

1 주 수요자는 누구인가?

😀 1인 가구

대학생, 직장인

😀😀 ~1인 가구

신혼부부, 동거가족

2 정책 인지도와 인식

청년주거 정책에 대하여 알고 있는 사람은? **66.9%** /

실제로 정책지원을 통한 주택에서 머무르고 싶은 비율은? **35%** /

공유형 주택, 정책 임대주택을 선택하게된 주요 이유는? **주거비 절감 (62.9%)**

2 수요자의 요구

다양한 커뮤니티 공간이나 프로그램보다 저렴한 주거비와 주거 안정성

문제 해체

- 공급의 문제

1 주 공급자는 누구인가?

2 공급자의 요구(정책의 목적)

청년의 주거비 부담을 완화 → 지속가능한 사회의 발전

문제 해체

- 현재 상황

실제 수요

다양한 커뮤니티 공간이나 프로그램보다 **편리한 교통, 저렴한 주거비와 주거 안정성**

정책 방향성

공급량 증대 중심의 정책 설계 / 소득분위 기준의 공공 주택 공급

추가적인 문제

까다로운 청약 지원 조건

문제 정의

청년 주거 정책의 수요-공급 불일치로 인한 비효율이 발생하고 있다.

문제 해체

- 해결 방향성 설정

문제

청년 주거 정책의 수요-공급 불일치로 인한 비효율이 발생하고 있다.

해결

정책 수요자의 실제 수요를 정확하게 파악하고 적절한 정책 서비스를 공급한다.

To Do

1. 효율적인 예산 운영 및 적절한 테스트 베드 확보를 위한 정책 우선순위 설정
2. 가설 설정
3. 수요 평가 지표 설정
4. 지속적인 모니터링 및 청년지원주택 공급지 조정

To Do 1. 정책 우선순위 설정

- **다양한 형태로 인구집단을 나누어서 최우선으로 정책을 시행할 그룹을 선정함**

기준1 가구형태

1인가구 ✓ 다인가구

Why?

가장 많은 인구집단이며, 기존 정책의 주요 타겟을 계승함

기준2 사회적 위치

대학생 ✓ 취준생 (대학에 소속되지 않음) ✓ 직장인 (파트타이머 제외)

Why?

경제적으로 어려울 가능성이 높은 집단이며,
기존 정책의 주요 타겟을 계승함

기준3 거주 행정구역

선정 지역

성북구, 동대문구, 마포구,
서대문구, 노원구

Why?

1인가구 대학생 및 취준생이
가장 많이 밀집.

***순위의 의도**

1. 사회적 위치가 가구형태보다 유동적으로 변하기 때문에 1순위로 기준잡기.
2. 정책의 지속가능성, 유효성을 높이기 위해서 가구형태를 사회적 위치보다 우선하여 배치.

To Do 2.가설 설정

가설1 **통학시간이 짧을수록 선호도가 높을 것이다**

근거

KCI 등재

대학생의 통학시간이 대학 몰입을 매개로 학업중단의사에 미치는 영향

The Effects of Commuting Time on the Intention to Drop-out Focusing on the Mediation Effect of Commitment to College

→ 통학시간이 길수록 학업중단의사가 높은 것으로 나타남

가설2 **대학가의 임대 물량은 공실률이 낮을 것이다.**

근거

"교육부에 따르면 지난해 전국 409개 대학의 **기숙사 수용률은 22.6%**에 그쳤다."

출처 : 더스쿠프(https://www.thescoop.co.kr)

→ 대학가 인근 임대수요 구조적으로 탄탄하다고 추론 가능

To Do 3. 수요평가 지표 설정

방안 : 대학가 인근에 1인 가구 대학생을 중심으로 임대주택을 공급해야 한다.

성과지표

1 만족도

만족도가 높아지는 방향

계속거주의향으로 측정

2 청약 경쟁률 변화량

청약 경쟁률을 높이는 방향

한국부동산원 제공
청약 경쟁률

3 공실률 변화량

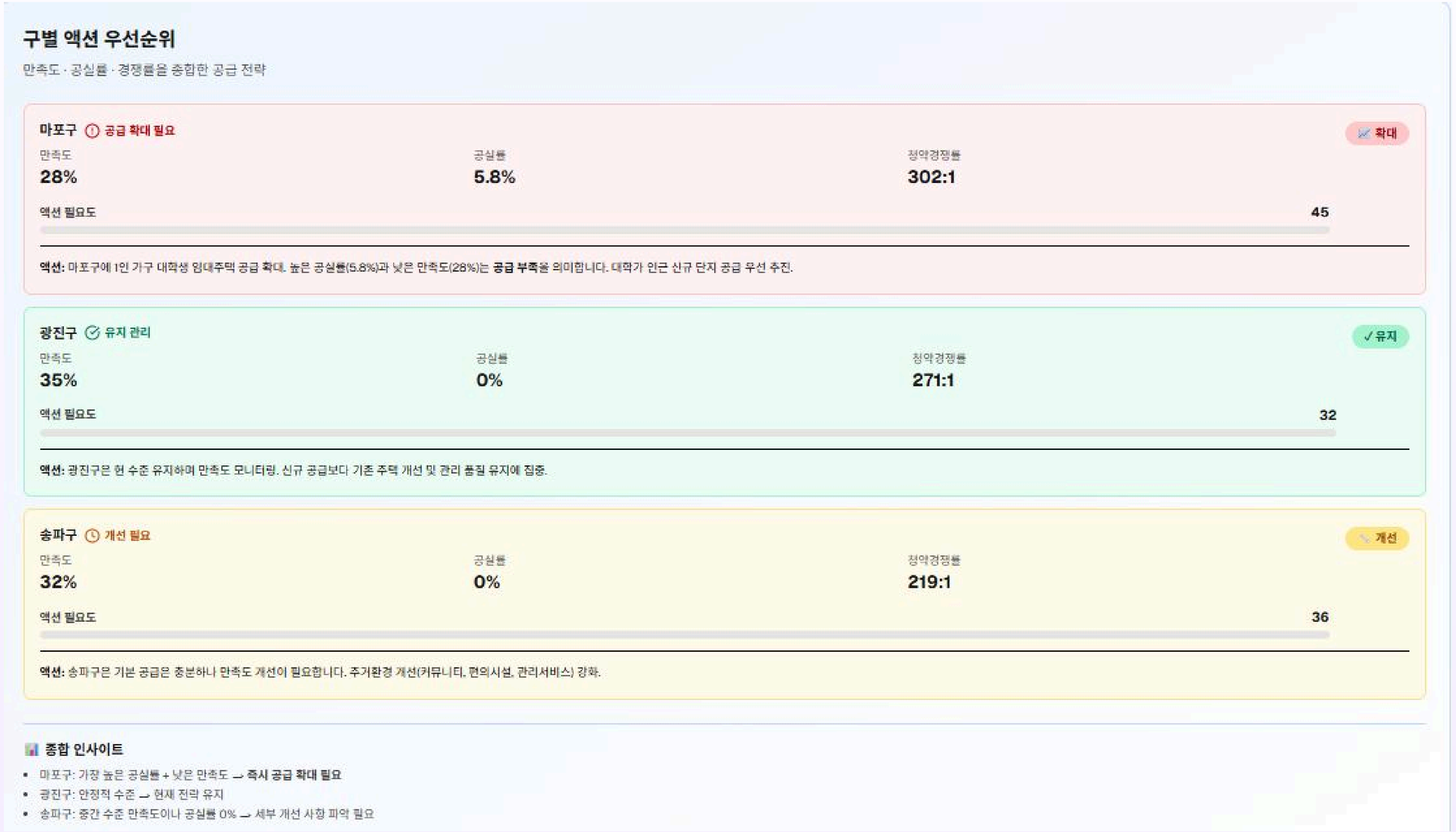
공실률을 낮추는 방향

서울열린데이터광장 자료

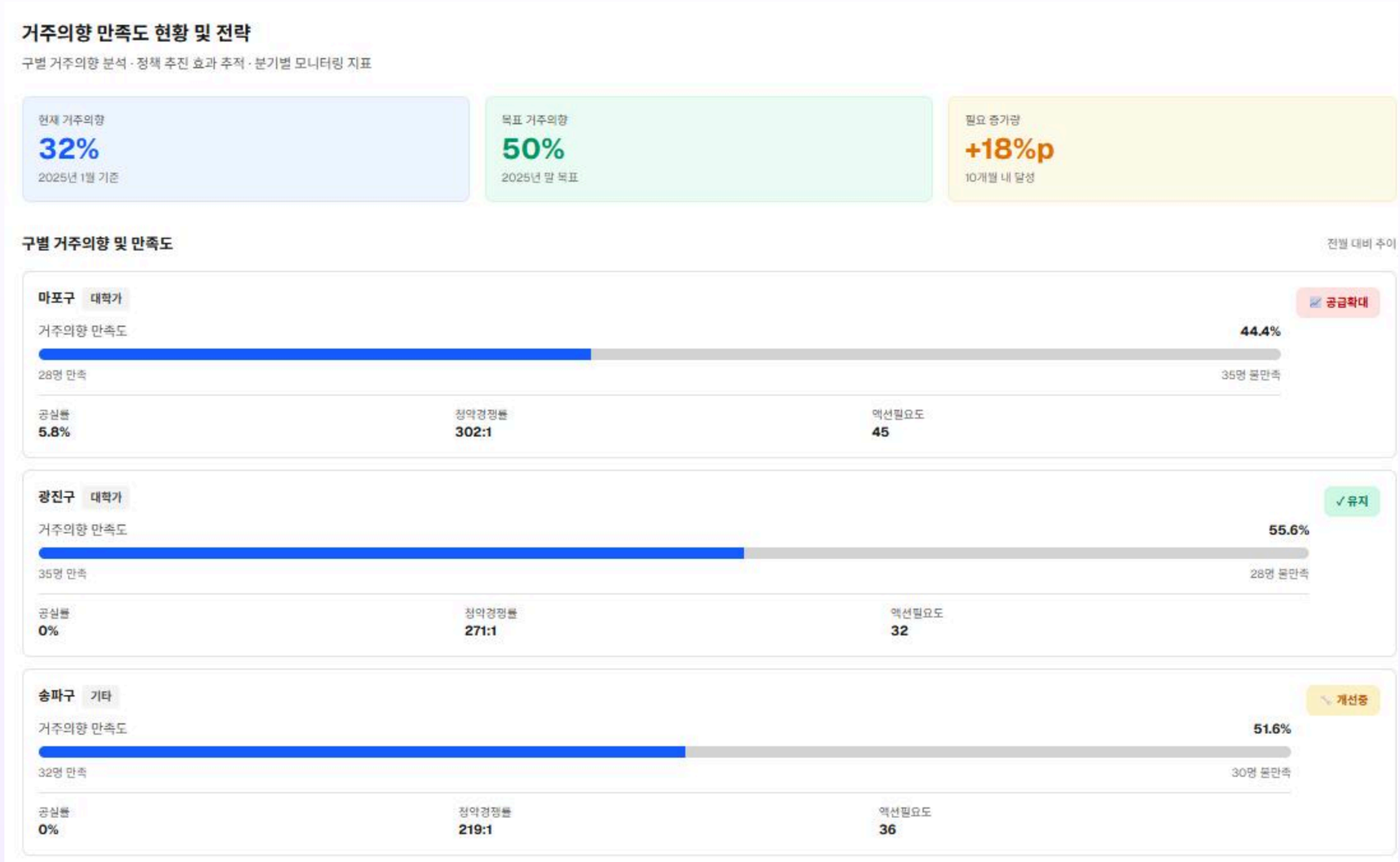
서울특별시 내 대학이 밀집한 구를 선정하여
만족도 + 청약 경쟁률 + 공실률의 추이를 대시보드로 관찰

To Do 4. 지속적인 모니터링을 위한 대시보드 구성

V0 대시보드 - 구별 액션 순위



V0 대시보드 - 거주의향 만족도 현황 및 전략



V0 대시보드 - 거주의향 만족도 현황 및 전략

📋 정책 추진 전략 및 추적 지표

✓ 성공 지표 (모니터링)

- **거주의향 만족도:** 현재 32% → 3개월 내 40%, 6개월 내 45%, 연말 50% 목표
- **마포구 공실률:** 9% → 3개월 내 7% 이하로 감소 (신규 공급 투입 효과)
- **분기별 만족도 증가:** 최소 +6%p/분기 달성 여부

📍 주요 액션 지점

- **마포구:** 대학가(홍대/서대문) 신규 임대주택 공급 우선 추진
- **송파구:** 만족도 32% 개선 필요 - 주거환경, 커뮤니티 강화
- **광진구:** 현 수준 유지하며 만족도 개선 지속

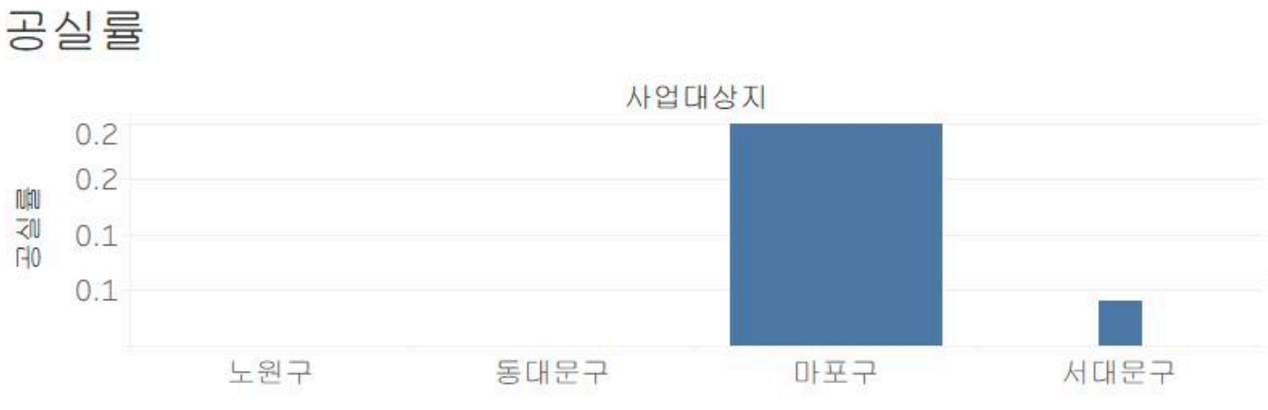
⚠ 리스크 요인

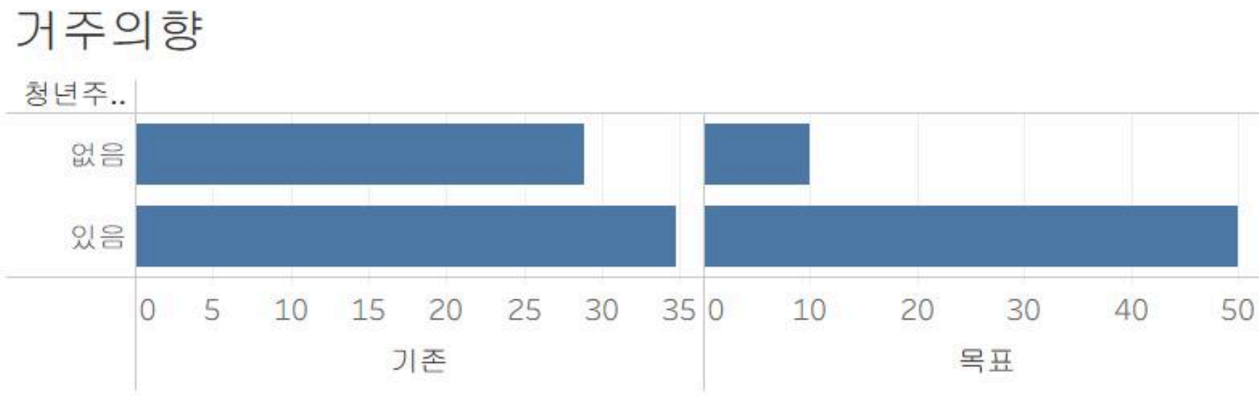
- 마포구 공실률 9% 유지 시 → 추가 공급 확대 실패 신호
- 분기별 만족도 +6%p 미달 시 → 정책 조정 필요
- 광진구/송파구 0% 공실 지속 + 만족도 정체 → 기숙사 전환 검토

📊 분기별 추적 항목 (체크리스트)

- [x] **거주의향 만족도**: Q1 40%, Q2 45%, Q3 47%, Q4 50%
- [ ] **마포구 공실률**: 신규 단지별 증주율 모니터링
- [ ] **신규 공급량**: 분기별 신축 임대주택 호수 추이
- [ ] **대학가 접근성**: 서울대(관악), 숙대(이화여대), 홍대(마포) 등 반경 1km 내 공급율

Tableau 대시보드





v0, Tableau 링크

v0:

Tableau: