

2015 서울연구원 작은연구좋은서울

정책건의보고서



서울시 청년 1인가구 대상 주거복지정책 실효성

연구모임 프레밀리

2015. 10. 23

1. 서울시 청년 1인가구를 위한 주거복지정책 현황

서울시 및 SH공사 모두 2010년대 이후에 와서야 1인가구를 포함한 소형가구를 위한 맞춤형, 소규모 임대주택 정책을 고민하기 시작하였으며, 청년가구정책은 최근 2~3년 전부터 시작됨.

향후 중앙정부의 행복주택, 서울시 및 SH공사의 도심지 내 수요자 맞춤형 소형주택 정책이 활성화될 것으로 예상됨

구체적인 서울시(SH) 청년 1인가구 대상 주거복지정책은 다음과 같음

1. 택지개발 및 재개발을 통한 소형임대주택(서울시, SH공동)

- 단지형 임대주택단지 형태로 전용면적 39㎡, 49㎡에 한하여 1인가구 청약가능
- 정책대상이 1인가구에 한정된 것은 아니며, 청년가구는 가점부족으로 입주사실상 불가능
- 공급유형으로는 영구임대, 재개발임대, 국민임대, 장기전세주택 등이 있음

2. 소규모 동단위 맞춤형 임대주택(건설형)

- SH공사에서 공급한 청년 1인가구를 위한 공공주택은 공릉동 대학생기숙사, 공릉동 모듈러 기숙사, 연남동·역삼동 대학생 희망하우징, 천왕동 여성안심주택, 홍은동 이웃기웃 청년협동조합주택, 만리동 예술인 협동조합주택 등
- 현재까지 정책대상이 대부분 대학생으로 향후 청년 근로자를 위한 주택 확대 필요
- 계획중인 곳으로는 수서동 모듈러주택(대학생, 사회초년생 포함), 가양동 모듈러주택(청년근로자) 등이 있음

3. 매입원룸주택(매입형)

- 원룸을 매입하여 대학생(희망하우징) 및 1인 창업자(도전숙)를 위한 주택으로 공급(2015년 5월 현재 2,400호 공급), 서울시 재원, 최근 26㎡전후 매입하여 2~3인용 층가 추세
- 건설형 공급의 한계로 비중이 점차 늘어나는 추세

4. 사회주택 공급정책(서울시, SH공동)

- 서울시 재원으로 SH공사가 토지+건물을 매입하고, 민간사업자(사회적기업)가 SH로부터 주택매입, 토지임대 후 신축 또는 리모델링하여 30년 이상 임대관리하는 공공주택사업
- 토지임대료는 감정가의 연2%, 주택임대료는 주변시세의 최대80%
- SH공사에서 매입 후 제안서평가 방식으로 사업자 모집 예정
- 시행중인 SH공사 보유부지를 활용한 공동체주택 보다는 사업성이 양호할 것으로 예상됨(다양한 부지 제안, 활용 가능)

II. 서울시 청년 1인가구를 위한 주거복지정책 실효성

다양한 청년 1인가구 정책이 존재함에도 불구하고 이를 적절히 활용하지 못하는 청년계층이 매우 많음. 또한 공공 정책에 대한 부정적인 인식이 존재해 다양한 이해관계자(임대인/중개인)들과의 긴밀한 협조가 불가능한 상황

1. 청년 1인가구 정책에 대한 인식(청년)

- 프레밀리 설문/인터뷰 대상 청년들의 경우 정책 수혜대상에 포함됨에도 불구하고 대다수가 이러한 정책에 대해 들어본 적 없다고 응답
 - 대학생 임대주택인 '희망하우징'에 대해서만 들어본 적 있다고 응답
- SH계약팀 인터뷰에서 일부 정책의 경우 홍보 부족으로 계약률(경쟁률)이 낮다는 사실 확인
- 정책의 수혜를 받고 있는 임차인의 경우 본인이 직접 신청을 했었지만 임대와 관련된 구체적인 내용은 파악하지 못하고 있는 실정
 - 일반인이 이해하기에 다소 어려운 용어가 존재하여 심사기준을 명확히 파악하지 못한 채 방을 구해야 하는 상황

2. 청년 1인가구 정책에 대한 부정적인 인식: 임대인/중개인

- 임차인에게 대출/보증금지원을 등의 금전적 지원을 해주는 정책의 경우 임차인이 방을 직접 구해야 하는데 이 경우 복잡한 심사 기준 및 임대인의 공공 정책에 대한 부정적인 인식 때문에 방을 구하는 것에 대한 어려움 존재
- 임대인의 경우 공공기관에서 진행하는 정책에 대한 불신 및 오해
 - 1)공공=세금수취주체라는 인식 2)개인 재산 공개로 인한 프라이버시 침해 우려
 - 특히 무이자 보증금 지원형의 경우 보증보험 가입을 위해 임대인의 대상 물건에 대해 타임차인 보증금을 모두 기재해야 하는데 이에 대한 거부감이 극도로 강함

- 일부 정책의 경우 임대인에게 중개수수료를 제공해 주지만 매력적인 인센티브로서 작용하지 못하는 실정
- 중개인의 역할이 가장 중요하나 별도의 인센티브가 없어 중개이지 부재
 - 중개인의 역할은 다음과 같음
 - 1) 물건 탐색 및 확보
 - 2) 임대인 설득(정책 설명 포함)
 - 3) 임차인에게 물건 소개
 - 4) 계약 가능한 물건인지 확인하기 위한 심사신청
 - 각 역할에서 다음과 같은 문제점이 존재.
 - 1) 물건 탐색 및 확보: 정책 조건에 맞는 물건이 많지 않은 실정
 - 2) 임대인 설득: 제도 자체의 복잡성 및 다양성으로 모든 정책을 이해하는 것이 난해. 이해한다고 해도 개인정보 노출에 보수적인 임대인을 설득하는 것은 쉽지 않음.
 - 4) 임대인과 임차인 모두가 만족하는 물건을 찾았다고 해도 심사규정이 까다로워 같은 과정을 여러번 반복해야 하는 상황 발생
 - 이렇게 지난한 중개과정을 감수할만한 인센티브가 존재하지 않음

III. 정책건의

1. 정책 홍보를 통해 청년 1인가구 관심환기 및 계약을 제고

- 임차인에게 심사기준을 쉽게 설명하여 매물을 구할 시 본인 스스로 적극적으로 나설 수 있도록 함
- 중개인의 경우 적극적으로 중개할 수 있는 가이드라인 제공
 - 중개인은 공공임대주택 중개보다 시간 대비 효율이 좋은 일반 중개를 택한다고 응답함

- 중개사협회에 홍보지, 판촉, 광고물을 보내고 있고, 계약성사 경험이 있는 중개사를 지역별로 선정하여 방문홍보 진행하고 있지만 효과미비
- 오히려 지역별로 선정된 중개사를 공개하여 전화가 쇄도하여 더 피하고자 하는 의지를 보임
- 임대인에게는 정책의 취지와 구체적인 혜택(중개수수료 대납 등)을 설명
 - 개인정보제공=세금폭탄이라는 오해를 불식시킬 수 있도록 구체적인 정보 제공
- 상기 제시한 정보들을 보기 쉬운 형태(웹툰, 이미지, 다이어그램)로 제시하여 정책을 빠른 시간 내에 쉽게 이해할 수 있도록 함

2. 인센티브를 제공하여 적극적으로 참여할 동기 부여

- 별도의 인센티브가 없는 중개인에게 가장 많은 역할이 부여된 상황
 - 인터뷰를 통해 공공임대 물건을 구할 경우 “찾아보고 연락 드리겠다.”라는 대답으로 상황을 모면한다는 사실을 확인
- 중개인을 위한 인센티브제도를 도입하여 계약을 경쟁적으로 성사시킬 수 있는 방안 모색
- 임대인에게는 기존 ‘중개수수료’보다 더 실질적인 인센티브를 제공할 필요성 (ex. 상수도 요금 등)