



공공지원 민간임대 청년주택의 지속가능 공급을 위한 과제

: 서울시 역세권 청년주택을 중심으로

방 송 희

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

주택정책

공공지원 민간임대 청년주택의 지속가능 공급을 위한 과제

2023. 12



-
- 저 자 : 방송희 (051-663-8173 / shbang@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

목 차

1. 검토배경	1
2. 공공지원 민간임대주택과 역세권 청년주택	6
3. 역세권 청년주택 공급현황 및 사례	14
4. 서울시 역세권 청년주택 관련 이슈	20
5. 해외 공공지원 민간임대주택 공급사례	24
6. 공공지원 민간임대 청년주택의 지속가능 공급을 위한 과제	27
참 고 문 헌	32

요 약

□ 검토배경

- (청년주거지원정책의 필요성) 한국, 총 인구의 20%는 청년세대. 그 중 과반은 수도권에 거주하고 있으며, 일자리와 교육이 집중된 수도권으로의 인구이동 지속. 청년세대 주거 불안정성은 저출산, 고령화와 함께 사회 활력을 저하시키고 미래 지속가능성을 하락시키는 주요 요인으로 지목
 - 반면 과거와 달리 오늘날의 청년 주거문제가 사회적 이슈가 되는 이유는 저성장 시대의 청년문제를 우리 사회가 처음 경험해보기 때문
- (공공지원 민간임대주택 공급의 필요성) 미혼 청년가구에게 가장 시급한 주거지원정책은 임대주택 공급확대. 반면 공공임대주택은 부족하고 공공의 역할만으로는 역부족
 - 21년 기준 전국의 공공임대주택은 총 주택재고의 9.4%이며, 청년 신혼부부에게 우선 공급되는 행복주택은 공공임대주택 재고의 6.3%에 불과
 - 공공임대주택에 대한 부정적 인식 재고와 인구가구구조의 변화 및 주거 서비스에 대한 요구 변화 등을 고려할 때 다양한 공급주체의 참여를 통한 시장 다양화 노력 필요
- (연구목적) 서울시를 중심으로 확대되고 있는 공공지원 민간임대주택 현황과 이슈를 검토하고 지속가능한 공급을 위한 과제를 제안

□ 공공지원 민간임대주택과 역세권 청년주택

- (공공지원 민간임대주택) 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제4호에 근거하여 주택도시시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 등을 10년 이상 임대를 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인에 대한 자격 제한을 두고 임대하는 민간임대주택
 - 정부의 지원을 받기 때문에 임대료는 시세의 85%~95%수준으로 제공되며, 임대료가 시세의 85%수준으로 저렴한 특별공급 물량은 소득요건을 갖춘 청년, 신혼부부, 고령자에게 우선 공급

요 약

- (역세권 청년주택) 역세권 청년주택이란 대중교통 이용이 편리한 역세권의 규제완화를 통한 개발로 만19세 이상 39세 이하의 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 주택

- 서울형 역세권 청년주택은 공급되는 모든 물량을 청년에게 배분하고 있으며, 23년 2차 공공임대입주자 모집 청약경쟁률은 99.9:1수준으로 지원자가 많고, 민간임대주택도 공실률 0%수준

- (공급자혜택) ①도시계획규제 완화*(용도지역 상향을 통한 용적률 건폐율 완화, 주차장 설치기준 완화), ②금융지원(건설자금 대출 및 이자차액 보전, 사업자금 대출 지원), ③세제지원

* 도시계획시설 규제완화로 상향된 용적률 등을 공공기여율로 환산하여 공공임대주택 또는 주민공공이용시설로 제공. 공공임대주택의 토지지분은 서울시에 귀속되고, 건물은 표준 건축비를 적용하여 서울시가 매입

- (입주자혜택) ①주변시세 대비 저렴한 임대료*, ②주거비 지원**, ③임차보증금 이차지원***

* (공공임대) 시세의 30%~50%, (민간임대,특별) 시세의 85%, (민간임대,일반) 시세의 95%

** 민간임대 입주자를 대상으로 청년 4,500만원, 신혼부부 6,000만원 한도 내에서 보증금의 최대 50%를 무이자로 지원

*** 청년 최대 7,000만원, 신혼부부 최대 2억 원 한도 내에서 임차보증금의 90%까지 대출. 대출이자 지원

□ 역세권 청년주택 공급 현황

- 23년 11월 말 기준 서울시 역세권 청년주택 공급물량은 46개 사업장, 총 14,663실. 공공임대 21.9%, 민간임대 일반공급은 60.4%, 특별공급은 17.6% 수준

- 건축규모별 분포를 살펴보면 300호 미만 규모의 사업장이 34개, 전체 사업장의 74.0%, 공사기간*은 평균 2.9년으로 건축규모에 따라 1.3년~5.0년 소요

- 통상 100세대 이상의 주택을 건설하는 경우 주택법에 따라 주민공동시설을 설치해야 하지만, 300세대 미만 규모의 역세권 청년주택은 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 사업계획승인 대상의 예외규정 적용

요 약

- 따라서 300세대 미만의 역세권 청년주택은 주민공동이용시설의 설치의무대상에서 제외되고 운영기준상 커뮤니티시설의 최소면적만 설치
- 2023년 12월 현재 착공단계의 사업장 수는 61개, 22,868실, 인가완료 사업장 수는 29개 8,186실 향후 90개 사업장에 31,054실 공급 예정
- (운영사례 분석을 통한 시사점) 사업규모가 큰 사업장에서 대체로 커뮤니티시설 및 주민공동이용시설의 운영 및 활용도가 높게 나타나고, 주거 이외 부분에 대한 입주자 만족도가 높게 나타남.
 - 대체로 시설관리는 공통 위탁관리업체가 수행하지만 민간/공공임대주택의 관리운영 주체가 다르게 운영되는 사례가 많고, 개인 또는 소규모 사업장의 경우 민간임대주택 관리 운영에 대한 불만족 의견 많은 상황

□ 서울시 역세권 청년주택 관련 이슈

- (좁은 전용면적) 공급된 물량의 주거 전용면적은 1인 세대 13㎡~18㎡, 신혼부부 유형은 30㎡~49㎡ 수준으로 최소주거기준을 미달하는 사례도 있어 주거면적에 대한 불만 호소. 특히 신혼부부 세대의 낮은 공간효율성 등 문제 지속
- (과도한 특혜) 역세권 청년주택은 도시계획 특례를 적용하는 사업방식으로 용도지역 상향에 따른 특혜 논란, 고밀도 개발로 인한 주변지역과의 경관 부조화 등 근본적인 문제와 초기 민간 참여 유도를 위한 과도한 금융지원 등 지속가능 공급에 의문 제기
 - 도심 역세권 주택은 누구에게나 효용이 크지만, 공급되는 물량 전체를 청년에게 배분하는 것에 대한 불만 지속되는 상황
- (높은 임대료) 시세 대비 저렴한 임대료는 역세권 청년주택 입주 청년들이 가장 희망하는 정책영역이지만 만족도가 낮은 상황
 - 임대료 산정을 위한 시세는 한국부동산원에서 제공, 거래사례비교법을 통해 적정 임대료를 산정하는데 주로 인근 오피스텔 시세가 기준이 되기 때문에 비교사례의 적합성 문제 제기. 재계약 시점 주변시세를 역전하는 경우도 발생

요 약

□ 해외 사례

- 장기거주가 가능한 임대주택을 청년에게만 배분하는 해외 사례는 사실상 찾아보기 힘들고, 각국의 상황에 따라 보편적인 주거복지 안에서 청년세대의 기회가 박탈되지 않도록 배려
- 공공지원형 민간임대주택의 대표적인 사례는 사회주택 중심으로 발전
 - 경제협력개발기구(OECD)에 따르면 네덜란드는 총 가구 중에서 약 34%가 사회주택에 거주하고 있으며, 오스트리아 26%, 덴마크 22%, 프랑스 19%, 영국 18% 순으로 사회주택 비중이 높은 상황
 - 이들 국가의 사회주택 보유물량은 네덜란드 248만 호, 오스트리아 89만 호, 덴마크 61만 호, 프랑스 540만 호, 영국 494만 호
- 사회주택 비중이 높은 국가의 경우 중앙정부의 직접공급 방식 보다는 지방 정부나 비영리단체, 민간기업 참여 유도를 통해 사회주택의 공급을 확대. 사회주택 정착을 위해서는 공공의 마중물 역할이 중요
 - (네덜란드) 공급초기 정부지원이 많았지만, 이후 사회주택보증기금(WSW)이라는 상호연대기금으로 1차 보증하고, 2차로 정부가 지원하는 체계 정착
- 신청 자격에 제한이 엄격한 한국의 공공임대주택과는 달리 사회주택을 운영하는 많은 국가에서 신청자격에 제한 없음.
 - 덴마크, 오스트리아, 이민자를 포함하여 국민 누구나 사회주택의 입주 신청 가능
- 사회주택의 민영화를 위한 시도 등은 임대의무기간 종료 후 매각을 통해 자본을 회수하는 사업구조의 역세권 청년주택에 시사점 제시
 - (영국) 1980년에 임대주택매입 우선권(Right to buy) 정책을 도입해 임차인들이 시세 보다 저렴한 가격으로 거주하던 사회주택을 구입하는 등 사회주택의 민영화를 위한 다양한 방식을 시도

요 약

□ 공공지원 민간임대 청년주택의 지속가능 공급을 위한 과제

- 역세권 청년주택은 사업 초기 서울시의 20~30대 청년층 주거안정을 위해 저렴한 임대주택 확충을 위해 한시적으로 도시계획 특례 적용으로 민간투자 활성화를 유도하여 역세권 주변을 고밀도로 개발하기 위한 시도
- (로드맵 수립 우선) 최근 공급 확대계획을 발표하고 공급확대를 위한 역세권 기준 완화 등 다양한 시도를 하고 있으나 근본적 로드맵 수립이 우선되어야 할 것
 - 공급면적 확대, 주택유형 다양화 시도
 - 역세권 청년주택은 청년 1인 가구 또는 신혼부부만을 위한 소형주택으로 공급되고 있어 현재 구조를 유지할 경우 취업→결혼→출산→육아로 이어지는 세대의 주거 사다리 역할 수행이 불가.
 - 주거 전용면적 확대를 통한 질적 제고와 다양한 주택유형의 공급은 다양한 계층의 유입을 통한 사회통합(social mix)을 가능하게 할 뿐만 아니라 사업초기 선분양, 우선매수청구권 등을 통한 민간 개발사업자의 사업성 증대효과로 지속가능 공급에 기여할 것.
 - 일반 공급물량의 연령제한 조정
 - 높은 임대료 수준은 1인 청년가구가 자력으로 감당하기 어렵고, 현재수준의 인센티브를 지속가능하게 공급하기에는 역부족. 민간임대주택의 일반 공급 물량에 대한 연령제한을 단계적으로 조정하는 방안 검토
 - 소규모 사업장 위주로 공급되면서 커뮤니티시설 및 주민 공공시설 부재 등 청년주거서비스 니즈를 반영하지 못한다는 비판. 소규모 단지 확산이 장기적으로 바람직한지에 대한 검토 필요
 - 운영주체 일원화, 민간임대 운영의 관리감독 강화를 위한 공공(SH공사 등)의 역할 확대 필요
 - 정책의 목적을 고려할 때 청년들의 자산축적과 강제저축 방안 등을 임대료 정책에 녹여낼 필요

요 약

- **재원조달수단에 대한 근본적인 고민과 중장기적인 계획수립 필요**
 - 운영단계의 인센티브는 세제혜택 변경을 통해 임대운영에 유리한 사업 환경 조성 필요
 - 건설자금과 운영자금의 금융 이원화, 금융지원 기관 다양화, 운영단계 자금 조달 채널 다양화, 준공 후 부채상환비율 기준 마련 등 시급
 - 준공 이전에 건설자금 보증의 확대는 공적보증의 역할과 기능에 부합하므로 지속적으로 확대할 필요가 있으나, 임대운영기간에 해당하는 보증은 건설자금 지원 확대를 목적으로 하는 공적 보증의 역할이라 보기 힘들고, 새로운 신규주택 공급을 위한 건설자금 보증 위축의 우려가 있어 개선 필요
 - 사회주택 공급에 공적 역량을 투입하는 네덜란드, 프랑스의 사례에서도 건축단계의 사업자를 지원하는 역할에 그치고 있으며, 시장이 성숙할수록 공공의 역할을 축소하고 민간 중심의 기금, 부동산투자회사 등을 통한 자금조달 채널을 확대

I. 검토배경

1. 청년 주거지원 정책의 필요성

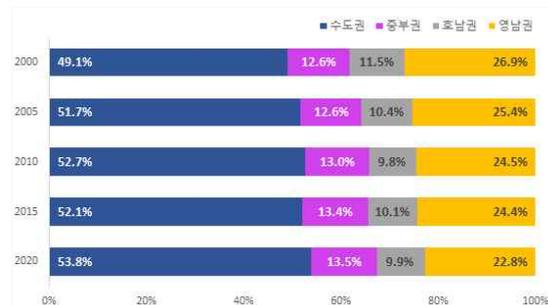
□ 총 인구의 20%를 차지하는 청년세대. 그 중 과반은 수도권에 거주하고 있으며, 일자리와 교육이 집중된 수도권으로의 인구이동 지속

- 청년인구가 차지하는 비중(청년인구/총인구)은 1990년 31.9%(13,849천명)로 가장 높았으며, 최근까지 감소 추세 지속
- 2020년 기준 청년인구의 53.8%가 수도권에 거주하고 있으며, 수도권과 중부권은 2000년 대비 청년인구 비중이 증가

[그림 1] 청년인구 추이와 비중



[그림 2] 권역별 청년인구 분포



※ 청년기본법에서 정의하는 만 19~34세를 청년인구로 분류

※ 권역구분 : 수도권(서울, 인천, 경기), 중부권(대전, 세종, 강원, 충북, 충남), 호남권(광주, 전북, 전남, 제주), 영남권(부산, 대구, 울산, 경북, 경남)

※ 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 통계청 보도자료(2023.11.27.)

[그림 3] 수도권 시도로의 순이동 추이



[그림 4] 수도권으로 이동하는 이유



※ 자료 : 통계청(2020), 최근 20년간 수도권 인구이동과 향후 인구 전망, 정소이 외(2023) 재인용

- 비수도권에서 수도권으로의 순 이동은 2015년 이후 증가추세이며, 수도권으로 청년인구가 집중되는 이유는 ‘일자리’와 ‘교육’ 때문
- 청년 주거의 불안정성은 저출산, 고령화와 함께 사회 활력을 저하시키고 미래의 지속가능성을 하락시키는 주요 요인으로 주목
 - 청년가구의 열악한 주거환경과 과도한 주거비 부담으로 인해 가구형성, 결혼, 출산 등이 지연되는 등 사회문제와 직·간접적으로 연결
- 청년의 주거문제가 과거와 달리 오늘날 사회적 이슈가 되는 이유는 저성장 시대의 청년문제를 우리 사회가 처음 경험해보기 때문
- 한국 청년 주거지원, 주택공급, 금융지원, 주거비지원, 기타영역에서 총 193개 정책 시행 중
 - 중앙정부는 공공임대와 공공분양 중심의 주택공급과 주거비 지원, 지자체는 금융지원 중심으로 청년주거지원에 집중
 - 반면, 정책대상자인 청년, 다양한 주거지원 정책에도 불구하고 정책인지도와 정책 이용률 모두 낮은 상황

[그림 5] 한국의 청년주거지원 정책 현황

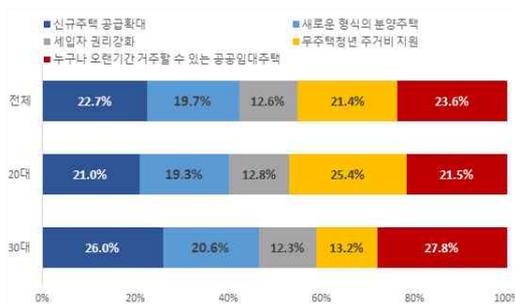


※ 자료 : 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr>)

2. 공공지원 민간임대주택 공급의 필요성

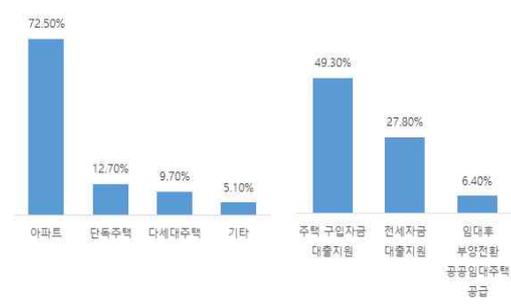
- 미혼 청년에게 가장 시급한 주거지원 정책은 임대주택 공급확대, 신혼부부 가구는 주택구입자금 대출 확대 희망. 동일한 연령대라 하더라도 혼인여부, 출산여부 등에 따라 주거수요와 주거지원 정책 선호에 있어 이질적
- 무주택 2030 미혼 청년을 대상으로 한 설문 조사에서 미혼 청년에게 가장 시급한 주거정책은 ‘공공임대주택 공급(23.6%)’로 분석(박미선외, 2022)
- 반면, 신혼가구 아파트 거주가구가 72.5%로 일반가구에 비해 아파트 거주 비중이 높고, 희망하는 주거지원 정책은 다년간 주택 구입자금 대출 및 전세 자금 대출의 확대가 압도적

[그림 6] 청년가구 희망 주거지원정책



※ 자료 : 박미선 외(2022)

[그림 7] 신혼부부 거주주택유형과 희망정책



※ 자료 : 국토교통부, 주거실태조사 (2021)

- 주거불안에 노출된 청년들을 위한 공공임대주택은 여전히 부족하고, 공공이 모든 역할을 담당하기에는 역부족.
- 전국의 공공임대주택 재고는 2021년 기준 1,775,276호로 총 주택재고의 9.4% 수준이며, 이 중 청년과 신혼부부에게 우선 공급되는 행복주택은 111,942호로 공공임대주택 재고의 6.3% 수준
- 공공임대주택에 대한 서울시민의 사회적 인식 조사결과, 공공임대주택의 필요성에 대해서는 약 95%가 긍정적 인식을 가지고 있는 반면, 공공임대주택에 대한 이미지는 중립 또는 부정적이라는 응답이 약 45%로 조사(SH 도시연구원, 2016)

- 공공임대주택에 대한 부정적 이미지가 고착화 된 이유는 그 동안 공공임대주택이 특정 계층(취약, 저소득 등) 대상의 획일적이고 고립된 대규모 단지 구조로 공급되었기 때문

표 2 시도별 주택 및 임대주택 수

구분	주택총계	임대주택 총계	공공임대		민간임대	
			소계 (주택총수대비)	행복주택	소계	공공지원
전국	18,811,627	3,290,295	1,775,276 (9.4%)	111,942	1,515,019	74,030
서울	3,068,494	792,453	350,186 (11.4%)	17,357	442,267	15,843
인천	1,053,451	174,905	91,687 (8.7%)	7,403	83,218	12,693
경기	4,608,126	894,538	513,533 (11.1%)	48,710	381,005	11,299
부산	1,282,831	210,308	91,704 (7.1%)	2,079	118,604	16,338
대구	815,588	104,846	83,872 (10.3%)	3,861	20,974	1,171
광주	542,703	113,853	72,125 (13.3%)	4,202	41,728	1,228
대전	501,218	82,323	57,161 (11.4%)	1,752	25,162	3,886
울산	396,893	31,913	21,798 (5.5%)	1,146	10,115	48
세종	143,798	25,800	16,268 (11.3%)	1,950	9,532	736
강원	654,719	86,319	49,921 (7.6%)	1,107	36,398	129
충북	650,224	103,764	66,819 (10.3%)	3,415	36,945	92
충남	874,666	124,176	55,976 (6.4%)	5,626	68,200	746
전북	747,880	114,878	72,625 (9.7%)	2,961	42,253	1,709
전남	811,478	148,780	64,335 (7.9%)	1,960	84,445	3,754
경북	1,103,666	104,108	64,911 (5.9%)	1,320	39,197	790
경남	1,306,263	141,096	84,316 (6.5%)	5,971	56,780	2,964
제주	249,629	36,235	18,039 (7.2%)	1,122	18,196	604

※ 2021년 집계 기준. 임대주택 통계의 최신자료가 2021년 이므로 주택 총수도 같은 시점으로 비교.

※ 자료 : 국가통계포털, 임대주택 통계 및 주택소유통계(최종자료 검색 : 2023.12.21.)

□ 청년가구 주거서비스에 대한 요구 변화, 공공임대주택에 대한 부정적 인식 등을 고려할 때 민간기업과 사회적 경제주체 등 다양한 공급주체의 참여를 통한 임대시장 다양화 시도는 확대될 필요

- 1984년 제정된 임대주택 건설촉진법이 2015년 민간임대주택에 관한 특별법으로 전면 개정되면서 민간임대주택의 공급 확대 등을 위한 임대사업자 및 임차인 지원의 근거가 마련
- 최근 서울, 경기, 대전, 부산, 대구 등 지방자치단체를 중심으로 사회주택, 공동체 주택, 역세권 주택 등 다양한 방식으로 공공지원 민간임대주택 공급 시도

3. 연구목적

- 본 보고서에서는 서울시를 중심으로 확대되고 있는 역세권 청년주택의 현황과 이슈를 검토하고 지속가능한 공급을 위한 과제 도출하고자 함

II. 공공지원 민간임대주택과 역세권 청년주택

1. 공공지원 민간임대주택

□ (민간임대주택에 관한 특별법) 제2조 제4호, “공공지원민간임대주택” 정의

- (정의) 공공지원 민간임대주택이란 주택도시보증기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 등을 10년 이상 임대를 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한을 두고 임대하는 민간임대주택
- 정부의 지원을 받기 때문에 임대료는 시세의 85%~95%수준으로 제공되며, 임대료가 시세의 85%수준으로 저렴한 특별공급 물량은 소득요건을 갖춘 청년, 신혼부부, 고령자에게 우선 공급

〈표 3〉 공공지원 민간임대주택 공급대상과 자격요건

구분	일반공급 (80% 미만)	특별공급(20%이상)		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 세대구성원 	<ul style="list-style-type: none"> • 19~39세 	<ul style="list-style-type: none"> • 혼인기간 7년 이내 (예비신혼부부 포함) • 무주택세대구성원 	<ul style="list-style-type: none"> • 65세 이상 • 무주택세대구성원
소득요건		<ul style="list-style-type: none"> • 전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120%이하 		
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • 시세의 95% 	<ul style="list-style-type: none"> • 시세의 85% 		

□ 사회주택, 공동체주택, 역세권주택 등이 공공지원 민간임대주택의 대표적인 사업유형

- (사회주택) 사회주택(Social Housing)은 국가나 비영리단체가 소유하거나 관리하는 임대주택을 말하며 저렴한 주택 공급을 목적으로 하거나, 사회적 가치를 담은 주택을 포괄적으로 사용
- (공동체주택) 입주자들이 공동체공간, 커뮤니티 공간과 공동체 규약을 갖추고 입주자 간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체활동을 생활화하는 주택

(공동체주택플랫폼)

- 서울, 부산, 대전 등 지자체에서 이법을 근거로, 지역특성에 맞춰 공공지원민간임대주택의 형태로 청년주택 공급을 확대

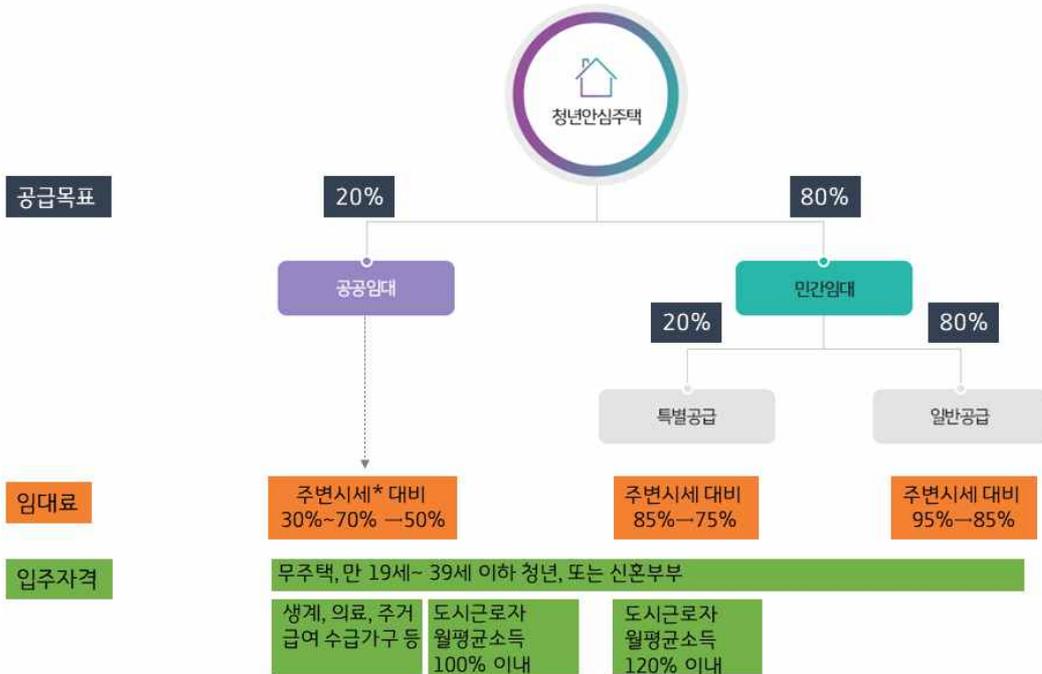
2. 서울시 역세권 청년주택

1) 사업개요

- (정의) 역세권 청년주택이란 대중교통 이용이 편리한 역세권의 규제완화를 통한 개발로 만19세 이상 39세 이하의 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 임대주택
 - (추진배경) 서울시는 청년의 주거문제 해소를 위해 적극적으로 청년주택 확대를 고민하는 지자체 중 하나로, 대학생과 사회초년생 등 1인 청년인구가 집중된 지역 특성을 고려하여 서울형 역세권 청년주택 공급 추진
 - 청년들의 주거 빈곤 문제가 사회적 문제로 이슈화되면서, 그 해결책으로 ‘서울시 역세권 2030 청년주택 공급지원에 관한 조례’를 발표(최주희 2022)
- (목적) 청년들의 주거 수요가 많은 역세권에 양질의 부담가능 한 공공 및 민간임대주택을 제공함으로써 청년층의 주거문제 해소 및 지역경제 활성화에 기여
- (공급방식) 역세권 청년주택의 공급유형은 크게 3종으로, 공공임대, 민간임대 특별공급과, 민간임대 일반공급으로 구분
 - (공공임대) 전체 공급물량의 약 20%수준이며, 서울특별시 소유로 연 2회 입주자를 모집
 - (민간임대) 공공임대를 제외한 나머지 80%는 민간임대이며 특별공급과 일반공급으로 구분. 민간 사업자가 임대 운영하며 임대료는 인근 시세의 약 85%~95% 수준
 - 역세권 청년주택의 시설 구성은 저층부에 근린생활시설이 위치하며 공공임대

세대, 민간임대 세대, 주민 편의시설로 구성

- 주거 면적은 청년 1인 세대는 15㎡ 이상, 청년 2인 쉐어와 신혼부부 세대는 30㎡ 이상으로 공급할 것을 권장



□ 사업대상지 요건

- (대상역) 서울시 내 모든 지하철 역, 예정 역 허용(민자사업은 사업시행자가 지정된 경우, 공공사업은 사업계획 승인된 경우)
- (역세권의 범위) 지하철 역 등의 승강장 경계로부터 350m 이내
- (용도지역 등) 제2종 일반주거, 제3종 일반주거, 준주거지역과 일반 및 근린 상업지역, 준공업지역, 재정비촉진지구 내 준치지역, 기타 시장이 임대주택 공급이 필요하다고 인정하는 지역
- (대상지 규모) 준주거지역으로 상향 시 500㎡ 이상, 상업지역으로 상향 시 1,000㎡ 이상, 용도지역 변경 없는 경우에는 면적제한 없음

〈표 4〉 공공지원 민간임대주택과 서울시 역세권 청년주택 비교

구분	공공지원 민간임대주택	서울시 역세권 청년주택
근거법령	<ul style="list-style-type: none"> 민간임대주택에 관한 특별법 	<ul style="list-style-type: none"> 민간임대주택에 관한 특별법 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준
역세권의 범위	<ul style="list-style-type: none"> 역으로부터 1km이내 	<ul style="list-style-type: none"> 역의 승강장 경계 및 출입구로부터 350m 이내
사업대상지	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 및 비도시지역 	<ul style="list-style-type: none"> 제2종, 제3종 일반, 준주거지역 일반근린상업지역, 준공업지역
임차인 자격	<ul style="list-style-type: none"> 무주택자 일반공급(80% 미만) 특별공급(20% 이상) : 19~39세이하, 신혼부부(혼인기간 7년 이내), 가구당 월평균소득의 120%이하 	<ul style="list-style-type: none"> 무주택자 19세~39세 이하의 청년 및 신혼부부 일반공급(80%미만) - SH선매입 및 선분양30% 포함 특별공급(20%이상)
최초임대로	<ul style="list-style-type: none"> 일반공급 : 시세의 95% 이하 특별공급 : 시세의 85% 이하 	
임대의무기간	<ul style="list-style-type: none"> 10년, 임대료 상승률은 연 5% 이내로 제한 	

2) 공급자 인센티브

□ (도시계획규제의 완화) 용도지역 상향을 통한 용적률, 건폐율 완화, 주차장 설치기준 완화 등을 통해 사업성을 확보, 민간참여를 유도하고 규제완화로 인한 혜택의 일부를 공공임대주택으로 확보

- 도시계획시설 규제완화로 상향된 용적률 등을 공공기여율로 환산하여 공공 임대주택 또는 주민공공이용시설로 제공. 공공임대주택의 토지지분은 서울시에 귀속되고, 건물은 표준건축비를 적용하여 서울시가 매입
- (공공기여율) 공공임대주택으로 건설 공급하도록 하며, 공공시설 등 또는 공공 임대주택을 추가 제공하는 경우 상한 용적률 적용 가능

〈표 5〉 용도지역 변경 있는 경우 공공기여율

현재 용도지역	제2종 일반주거	제3종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거
상향 용도지역	준주거		근린상업			일반상업		
기본 용적률	400%		540%			680%		
공공 기여율	15%	10%	25%	20%	10%	30%	25%	20%

〈표 6〉 용도지역 변경 없는 경우 공공기여율

용도지역	준주거	준공업	근린상업			일반상업		
기본 용적률	500%	400%	600%	700%	800%	800%	900%	1000%
공공 기여율	6%	10~15%	8%	10%	12%	10%	12%	14%

- (주차장 설치기준 완화) 세대 당 주차장 설치기준 완화의 내용은 아래의 표와 같고, 주차대수 120대 이하의 경우 기계식 주차장으로 설치 가능(120대 이상의 경우 50% 이상 자주식 주차장 설치)
- 주차장 설치기준 완화는 사업비 절감요소로 작용

〈표 7〉 주차장 설치기준 완화

구분	당초 설치기준	기준완화	
		일반상업지역	상업지역 외
전용 30㎡이하	0.5대/세대	0.25대/세대	0.35대/세대
전용 50㎡이하	0.6대/세대	0.3대/세대	0.4대/세대

- ※ 준주거, 상업지역에서 300세대 이상 공급하는 경우 299세대까지 주차장 완화 가능
- ※ 준공업지역에서 300세대 이상 공급하는 경우 주차장 완화 불가
- ※ 지구단위계획으로 차량진입 불허구간 설정시 무주차 건물 가능

□ (금융지원) 건설자금 대출 및 이차차액보전(이차보전) 지원

<표 8> 건설자금 대출 및 이차보전 지원 내용

구분	서울시 이차보전
지원 대상	서울시 역세권 청년주택 여신위원회*에서 선정된 사업자
지원내용	- 여신위원회에서 선정된 사업자에 대하여 “협약은행”이 한국주택금융공사의 보증서를 담보하거나 근저당 설정하여 협약은행의 자체재원으로 건설자금 대출 - 서울시는 협약은행에 이차보전금 지급
지원한도	<건설자금대출금**> · 300호** 미만인 경우 : ①, ②중 작은 값 ①공급호수에 따른 구분 - 30호 이상 100호 미만 : 최대 70억 - 100호 이상 300호 미만 : 최대 120억 ② 토지감정평가액 이내(감정평가액 : 공시지가의 1.5배) · 300호 이상인 경우 ① 300호 이상 500호 미만 : 최대 200억 ② 500호 이상 : 최대 240억 <건설자금 이차차액 지원> · 지원금리 : 최대 1.5% - 대출(실행)금리 3.5% 미만인 경우 : 본인부담 2%를 제외한 금리 - 대출(실행)금리 3.5% 이상인 경우 : 1.5%
협약은행	신한은행, 하나은행, 우리은행, 국민은행, 산업은행
대출금리	① 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하는 대출 : CD(91)+가산금리 1.75% ② 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하지 않는 대출 : CD(91)+가산금리 2.30%
대출기간	건설기간+임대의무기간8년(연장 없음)

* 여신위원회는 서울시 주택정책과에서 운영하며, ** 건설자금 공급호수는 민간임대주택 공급호수를 기준으로 함(공공임대 제외)

● 사업자금 대출지원

<표 9> 사업자금 대출지원 주요내용

구분	사업자금 대출지원
보증기관	한국주택금융공사
보증대상	서울시 역세권 청년주택 여신위원회에서 선정된 사업자
보증내용	①보증금액 : 총사업비*의 90%(공공임대 부분제외) ②보증수수료 : 최저 0.1% ③보증서는 추천대상자의 근저당권 1순위 확보 ④보증기간 : 서울시에서 추천서에 명시한 대출기간
대출은행	서울시 협약은행

※ 총사업비 : 주택 외의 부분을 포함한 대지비, 공사비, 시타사업비, 금융비용

□ (세제지원) 준공 후 임대기간 동안 주택임대사업자로 등록 시 혜택 부여

〈표 10〉 주택임대사업자 세제혜택

구분		전용면적(㎡)		비고						
		40이하	40~60							
취득세	공공지원 민간임대 (8년)	감면 * 1호 이상 임대 ** 취득세액 200만원 초과 시 85% 감면		지방세특례법 제31조 및 제177조의 2 (전용면적별 감면)						
재산세	공공지원 민간임대 (8년)	감면 * 재산세액 50만원 초과 시 85% 감면	50% 감면	지방세특례법 제96조						
임대소득세	공공지원 민간임대 (8년)	75%감면		조세특례제한법 제96조						
양도소득세	민간임대	① 양도소득세 장기보유특별공제율 적용(소득공제율)								
		구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~
		미등록	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
		단기	6%	8%	10%	14%	18%	22%	26%	30%
		민간임대 (8년이상)	8%	8%	10%	14%	18%	50%	50%	70%
		② 다주택자 중과세/장기보유특별공제 배제 (수도권 6억원/비수도권 3억 이하, 8년 이상 임대 시)								
종합부동산세	건설형 임대	합산배제		종합부동산세법 시행령 제3조1항7호 149㎡이하&6억이하+ 2호이상+8년이상 임대 시 적용						

3) 입주자 인센티브

□ 주변시세 대비 저렴한 임대료

- (공공임대) 시세의 30%~50%, (민간임대,특별) 시세의 85%, (민간임대,일반) 시세의 95%

□ 주거비 지원

- 민간임대 입주자를 대상으로 청년 4,500만원, 신혼부부 6,000만원 한도 내에서 보증금의 최대 50%를 무이자로 지원

□ 임차보증금 이차지원

- 청년 최대 7,000만원, 신혼부부 최대 2억원 한도 내에서 임차보증금의 90%까지 대출. 대출이자 지원

III. 역세권 청년주택 공급현황 및 사례

1. 공급물량

- 현재까지 공급된 서울시 역세권 청년주택 물량은 46개 사업장, 총 14,663실, 공공임대 21.9%, 공공지원 민간임대 중 일반공급은 60.4%, 특별공급은 17.6% 수준

표 12 서울시 역세권 청년주택 유형별 공급물량

공급년도	사업장수	합계	공공임대	공공지원 민간임대		
				소계	일반공급	특별공급
2020	7	2,451	335	2,116	1,904	212
2021	12	3,774	740	3,034	2,011	1,023
2022	15	4,926	1,325	3,601	2,812	775
2023	12	3,512	812	2,700	2,130	570
합계	46	14,663	3,212 21.9%	11,451 78.1%	8,857 60.4%	2,580 17.6%

※ 자료 : 청년안심주택, SH 공사 홈페이지에 게시된 자료를 다운받아 분석

- 20개 구에 역세권 청년주택 공급. 서북권(23.1%)과 동남권(22.3%) 물량이 다소 집중되었지만, 대체로 권역별로 고른 분포를 보임.

그림 9 서울시 역세권 청년주택 지역별 공급물량

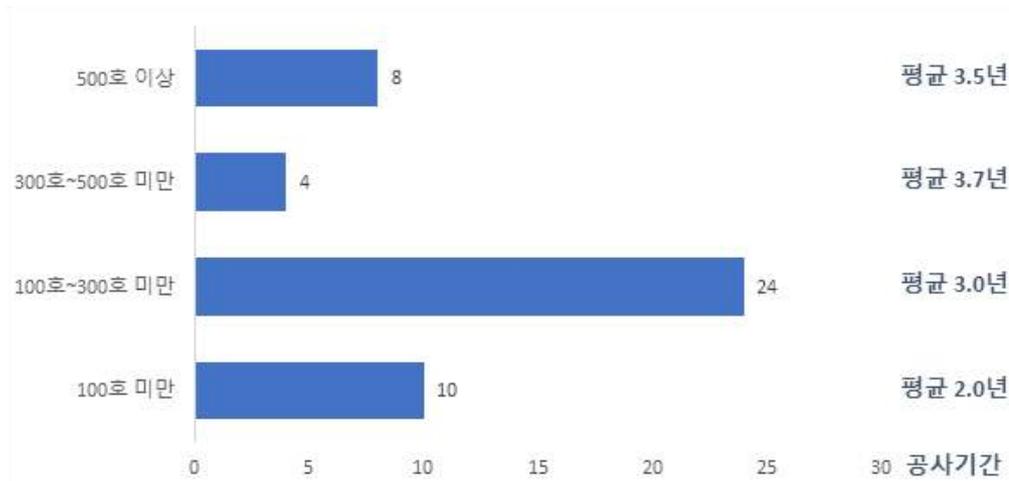


※ 출처 : 청년안심주택, SH 공사 홈페이지에 게시된 자료를 다운받아 분석

- 건축규모별 분포를 살펴보면 300호 미만 규모의 사업장이 34개로 전체 사업장의 74.0%, 공사기간*은 평균 2.9년으로 건축규모에 따라 1.3년~5.0년 소요.

* 공사기간은 인허가일로부터 입주일까지의 기간을 의미

[그림 10] 건축규모별 사업장수와 평균 공사기간



※ 출처 : 청년안심주택, SH 공사 홈페이지에 게시된 자료를 다운받아 분석

- 2023년 12월 현재 착공단계의 사업장 수는 61개, 22,868실, 인가완료 사업장 수는 29개 8,186실 향후 90개 사업장에 31,054실 공급 예정
- 제도개선을 통해 공공임대 물량 확대, 공급예정 물량의 공공임대 비중은 32.6%까지 확대

<표 15> 서울시 역세권 청년주택 공급예정물량

추진단계	사업장수	합계	공공임대	공공지원 민간임대
착공	61	22,868	7,192	15,676
인가완료	29	8,186	2,937	5,249
합계	90	31,054	10,129	20,925
		100%	32.6%	67.4%

※ 자료 : 서울주거포털,SH 공사 자료를 다운받아 분류. 저자 작성 (최종자료검색일 : 2023.12.06)

- 2023년 2차 청년안심주택(공공임대) 입주자 모집결과, 총241실 입주자 모집에 24,079명이 지원 평균 청약경쟁률 99.9:1 기록, 청년안심홈페이지를 통해 확인가능 한 민간임대 분 공실 현재 3개실에 불과

2. 서울시 역세권 청년주택 대표사례

1) 충정로역, 어바니엘 워드 더 스타일 충정로

□ 서울시 1호 역세권 청년주택, 공동주택 2대동 499세대 규모로 공급

- 대중교통 이용에 용이한 입지로, 대기업이 임대 운영

표 16 충정로역 사례 개요

위치	<ul style="list-style-type: none"> • 서대문구 충정로 3가 72-1(2호선, 5호선 충정로역 8번출구80m)
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> • 시행사 : 롯데자산개발, 시공사 : (주)대보건설 • 공급규모 : 공동주택 2개동 499세대 (공공임대 49호, 민간임대 450호) • 유형 : (청년1인) 15, 16, 17, 21 (신혼부부) 26, 35, 36, 39
입주자 모집	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대 일반공급(무주택, 19~39세, 신혼부부) • 임대기간 최장 10년, 2년단위 재계약
공간구성	<ul style="list-style-type: none"> • 세대 : 신발장, 싱크대, 인덕션 • 단지 : 자주식주차장, 관리사무소 • 근린생활시설
임대료	<ul style="list-style-type: none"> • [민간임대/일반공급] 주변시세 대비 95% 이하 임대보증금 : 4,850만원~1억,280만원 월세 : 290,000원~660,000원 공용관리비 : 71,710원~178,930원
사례 사진	     

※ 자료 : 청년안심주택 홈페이지

2) 용산역, 용산 베르디움

- 현재 공급된 역세권 청년주택 중 가장 큰 규모(1,086세대). 준공 후 매각되어 부동산투자회사가 운영

표 17 용산역 사례 개요

위치	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 용산구 한강로2가 2 359 일원 (삼각지역 4호선, 6호선 8번출구 200m)
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> 시행사 : (주)용산 PFV, 시공사 : (주)호반건설 매수자 : (주)용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사 공급규모 : 공동주택, 2개동 1,086세대 (공공임대 323호, 421실. 민간임대 763호 805실) 유형 : (청년1인) 19, 39A, 39B (청년세어) 39B(2인), 48(3인), 48B(3인) (신혼부부) 49B, 49C
입주자 모집	<ul style="list-style-type: none"> 전세대 일반공급(무주택, 19~39세, 신혼부부) 임대기간 최장 10년, 2년단위 재계약
공간구성	<ul style="list-style-type: none"> 세대 : 빌트인가전(세탁기, 천정형 에어컨, 냉장고), 쿡탑(전기 2구) 단지 : 자주식주차장 687대, 자전거 보관 340대, 관리사무소, 무인택배보관함, 엘리베이터(15인승, 17대) 커뮤니티시설 : NPO공유오피스, 어린이집, 휘트니스센터 등 공공시설 : 용산 주거안심 종합센터 근린생활시설
임대료	<ul style="list-style-type: none"> [민간임대/일반공급] 주변시세 대비 95% 이하 임대보증금 : 4,643만원(3인세어)~1억4,200만원 월세 : 166,000원~500,000원 공용관리비 : 36,500원~87,300원
사례 사진	

※ 자료 : 청년안심주택 홈페이지

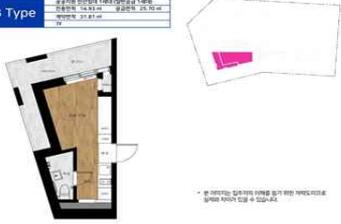
- 공공지원민간임대 주택의 전체 물량을 일반공급으로, 상대적으로 개별호의 전용면적 크고, 커뮤니티시설 활성화. 주차장을 크게 지어 부대수익 창출 (관리비 절감), 민간/공공 관리운영 주체가 상이

3) 화곡역, 보눔하우스 화곡

□ 서울시 역세권 청년주택 중 공급규모가 가장 작은 단지, 공공임대, 특별공급, 일반공급 혼합. 면적유형도 다양

- 커뮤니티 시설이 부족하고, 운영 관리 부재로 시설 이용률 낮은 상황

〈표 18〉 화곡역 사례 개요

위치	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 강서구 강서로 145 일원(화곡역 5호선 8번출구 200m)
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> 시행사 : 장의중, 시공사 : (주)에스원건설 공급규모 : 1개동 57세대 (공공임대 9호, 민간임대 48호) 유형 : (청년1인) 14.35, 14.93, 16.9, 18.81, 22.89, 28.45, 28.85, 29.51, 30.01 (9개유형) (신혼부부) 30.01, 30.03, 31.42, 32.57(4개유형)
입주자 모집	<ul style="list-style-type: none"> 일반공급, 특별공급 임대기간 최장 10년, 2년단위 재계약
공간구성	<ul style="list-style-type: none"> 세대 : 빌트인가전(세탁기, 천정형 에어컨, 냉장고), 쿡탑(전기 2구), 빌트인가구 커뮤니티시설 : 스터디룸
임대료	<ul style="list-style-type: none"> [민간임대] 임대보증금 : 3,500만원~6,500만원 월세 : 280,000원~410,000원 공용관리비 : 96,980원~181,270원
사례 사진	<p>원룸형</p> <p>14.93 Type</p>  <p>본 사이트는 입주자의 이해를 돕기 위한 제의자료로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.</p>

※ 자료 : 청년안심주택 홈페이지

3. 사례조사를 통한 시사점

- 2023년 2차 청년안심주택(공공임대) 입주자 모집결과, 총 241실 입주자 모집에 24,079명이 지원 평균 청약경쟁률 99.9:1 기록, 청년안심홈페이지를 통해 확인 가능한 민간임대 분 공실 현재 3개실에 불과
- 역세권 청년주택은 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 및 서울시 주택조례 제8조의 4에 따라 주민공동시설 외 커뮤니티시설을 별도로 설치해야 하며, 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모의 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 운영기준에서 정하는 최소면적 이상으로 설치 의무
 - 주민공동시설의 설치대상은 주택법에 따른 사업계획 승인 대상인 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지를 말함. 하지만 역세권 청년주택은 주택 외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 일정기준¹⁾ 충족 시 사업계획 승인 대상의 예외규정을 적용
 - 따라서 300세대 미만의 역세권 청년주택은 주민공동이용시설의 설치의무 대상에서 제외되기 때문에 운영기준상 커뮤니티시설의 최소면적만 설치될 가능성이 높음.

1) 주택법 시행령 제27조(사업계획 승인)에서 사업계획승인의 예외로, 준주거지역 또는 상업지역(유통상업 지역 제외)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90%미만인 경우로 정의

IV. 서울시 역세권 청년주택 관련 이슈

1. 좁은 주거공간

- 당초 1인 청년 가구를 대상으로, 역세권에 청년들이 부담 가능한 임대료로 공급한다는 목표에 따라 상대적으로 주거 전용면적을 작게 설계
 - 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향에 따르면 주거 전용면적을 1인 세대 15㎡ 이상, 2인 세어 30㎡, 신혼부부 30㎡ 이상 규모로 공급하는 것을 권장하고 있으나 사업여건에 따라 유연하게 적용
 - 실제 공급 물량은 1인 세대는 13㎡~18㎡, 신혼부부 유형은 30㎡~49㎡ 수준으로 입주자들은 좁은 주거면적에 대한 불편함을 느끼고 있으며, 특히 신혼부부 세대의 공간 효율성 저하와 창고 등 수납 및 저장 공간 부족에 대한 불만족 의견 다수



※ 출처 : 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향

- 한국의 최저주거기준* 면적은 1인 14㎡, 일본 25㎡, 싱가포르 23㎡** 등과 비교하면 턱없이 작은 수준. 인구구조 변화와 주거수요를 반영해 최저주거 기준을 상향해야 한다는 논의도 지속되는 상황

* 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정

** 싱가포르의 법으로 최저주거기준을 명시하고 있지 않지만 1인가구가 거주하는 공공임대 주택의 최소면적을 23㎡ 수준으로 공급

- 서울연구원(2012)은 적정 주거기준으로 1인가구 17㎡, 2인(부부)가구 31㎡, 3인(부부+자녀1)가구 43㎡을 제시한 바 있음
- 실제 공급된 사례를 살펴보면 최저주거기준을 충족하지 못하는 사례도 있어 역세권 청년주택이 역세권에 청년들이 거주할 수 있는 양질의 임대주택을 공급한다는 목적 등을 고려할 때 개선이 시급한 문제

2. 과도한 특혜논란

□ 역세권 청년주택은 도시계획 특례를 적용하는 사업방식으로 용도지역 상향에 따른 특혜 시비, 고밀도 개발로 인한 주변지역과의 경관 부조화에 따른 민원, 민간 참여 유도를 위한 과도한 금융지원 등 논란 지속

- 역세권 청년주택은 용도지역 상향에 따른 특혜 시비, 고밀도 개발로 인한 주변지역과의 경관 부조화 등에 대한 근본적인 문제 내포(이우형, 2020)
- 주차장 설치기준 완화에 따른 주변지역 주차환경 악화, 고밀도 개발로 인한 일조권 및 조망권 침해, 청년유입에 따른 유흥가 활성화로 인한 범죄 발생, 보행환경 악화 등을 이유로 역세권청년주택 건립 민원도 지속되는 상황
- 민간참여 확대를 위해 도시계획 특례 적용 이외에도 건설자금 지원을 병행하고 있으나 준공이후에도 임대운영기간 동안 공적보증이 회수되지 못하여 공급의 지속가능성 측면에서 회의적
- 도심 역세권 주택은 누구에게나 효용이 크지만, 공급되는 물량 전체를 청년에게 배분하는 것에 대한 불만 지속되는 상황

□ 도시계획 특례 적용 등 사업성 개선에도 불구하고 사업장별 주민공동시설 및 편의시설의 설치 및 운영관리가 미흡한 사업장 다수 있어 개선 방안 모색 필요

- 주민공동시설은 주택법에 따른 의무시설과 권장 커뮤니티 시설로 구성할 것을 권장하고 있으나 강제성은 없고,

- 대체로 500세대 이상 규모의 사업장의 경우 주민공동시설이 활성화 된 반면, 100세대 미만의 소규모 공급사례의 경우 주민공동시설이나 커뮤니티 시설을 설치하지 않거나 설치하였더라도 실제 운영하지 않거나 관리 부재인 경우가 많고, 공공임대와 민간임대 입주자간 시설이용의 차등을 두는 경우도 보고
- 지역경제 활성화와 커뮤니티 공간 제공이라는 청년주택의 취지와 특성을 고려할 때 주민공동시설 및 커뮤니티시설 설치에 관한 규정 검토와 임대 운영 관리 감독 측면에서의 개선방안 모색 필요

〈표 20〉 역세권 청년주택 주민공동시설 및 커뮤니티 시설 설치관련 규정

구분		내용	비고
주택법에 따른 주민공동시설 설치의무		경로당, 작은 도서관, 어린이집, 어린이놀이터(실외), 주민운동시설(실외)	의무대상이 아닌 경우 커뮤니티 시설 설치(100㎡ 이상)
커뮤니티 시설 (권장)	생활지원 시설	공동세탁실, 계절창고, 체력단련실, 공동주방, 야외휴게장소, 게스트룸	주변환경, 단지특성 등에 따라 선정하여 제안하며, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려
	사회활동 지원시설	맘스카페, 독서실, 주민회의실, 워크스테이션, 멀티룸	

※ 자료 : 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향

3. 높은 임대료

□ 시세 대비 저렴한 임대료는 역세권 청년주택 입주 청년들이 가장 희망하는 정책영역이지만 만족도가 낮은 상황

- 역세권이라는 입지를 고려하면 저렴하다고 느끼지만 상대적으로 높은 관리비 등을 고려할 때 주변 오피스텔 가격 대비 비싸다고 인식
- 임대료 산정을 위한 시세는 한국부동산원에서 제공, 거래사례비교법을 통해 적정 임대료를 산정하는데 주로 인근 오피스텔 시세가 기준이 되기 때문에 비교사례의 적합성 문제 제기
- 재계약 시점 임대료 인상에 따라 주변시세를 역전하는 경우도 발생하고 있어,

일반공급 민간임대주택의 경우 경제적 기반이 부족한 청년세대가 자력으로 부담할 수 있는 수준인가에 대한 근본적 의문

- 유럽의 사회주택 사례에서 임대료 적정성에 대한 고민에 비해 기준이 모호한 시세를 임대료 산정의 기준으로 삼는 것이 바람직한가에 대한 검토도 시도 될 필요

V. 해외 공공지원 민간임대주택 공급사례

- 장기거주가 가능한 임대주택을 청년에게만 배분하는 해외 사례는 사실상 찾아보기 힘들고, 각국의 상황에 따라 보편적인 주거복지 안에서 청년세대의 기회가 박탈되지 않도록 배려
 - 직업훈련 등 프로그램을 병행한 기숙사를 제공하는 사례는 찾아볼 수 있으나 이 또한 정책대상을 청년에 국한하지 않고, 거주기간도 단기로 제한하고 있어 한국의 청년주택과는 다른 개념

- 청년만을 대상으로 하지는 않지만 유럽에서는 공공지원 민간임대주택의 대표적 사례로 사회주택을 중심으로 공급
 - 20세기 초에 산업화로 인한 주택부족, 주거환경 악화 및 주거비 상승 등 문제를 해결하기 위해 사회주택을 공급정부, 비영리 단체, 민간공급자 등 다양한 주체가 공급하는 사회주택 활성화

- 경제협력개발기구(OECD)에 따르면 네덜란드는 총 가구 중에서 약 34%가 사회주택에 거주하고 있으며, 오스트리아 26%, 덴마크 22%, 프랑스 19%, 영국 18% 순으로 사회주택 비중이 높은 상황
 - 2016년 기준 사회주택 보유물량은 네덜란드 248만 호, 오스트리아 89만 호, 덴마크 61만 호, 프랑스 540만 호, 영국 494만 호 수준

- 사회주택 비중이 높은 국가의 경우 중앙정부의 직접공급 방식 보다는 지방 정부나 비영리단체, 민간기업 참여 유도를 통해 사회주택의 공급을 확대. 사회주택 정착을 위해서는 공공의 마중물 역할이 중요
 - (네덜란드) 공급 초기에는 정부지원이 많았지만, 이후 사회주택보증기금(WSW)이라는 상호연대기금으로 1차 보증하고, 2차로 정부가 지원하는 체계 정착
 - 사회주택보증기금은 법률적으로 민간 비영리재단이지만 네덜란드 정부와의 손실 보전 협약을 통해 사회주택협회에 대한 대출보증 등 공적역할 수행

- 사회주택공급자들인 주택협회(Woningcorporatie)가 각출해 조성한 기금 규모가 90조 수준이며, 네덜란드 전체 주택 중 주택협회 주도의 사회주택 물량은 1/3 수준

□ 사회주택 정착을 위해 관련 법령 등을 제정, 제도적 장치 하에 사회주택 공급자 및 수요자 지원 체계 마련

- (네덜란드) 주택법을 제정하여 중앙정부 차원에서 사회주택 사업자에게 재정 지원. 비영리단체(주택협회 등)를 중심으로 한 사회주택 공급의 초석 마련
- 대체적으로 초기에는 중앙정부 차원에서 직접 개입하였으나 점차 민·관 협력체계를 구축.
- (중앙정부) 저소득가구와 생애 첫 주택구입자에게 세제 혜택 또는 국가가 소유·지원하는 금융기관을 통해 융자 제공
- (공공부문) 사회주택의 직접 건설보다 비영리단체를 지원하는 역할 담당
- 사회주택 사업자의 재정부담 완화를 위해 기금을 통한 보증프로그램 운용, 장기·저리 융자상품 제공, 보조금 지급, 세제혜택 등을 부여

□ 신청 자격에 제한이 엄격한 한국의 공공임대주택과는 달리 사회주택을 운영하는 많은 국가에서 신청자격에 제한 없음.

- (덴마크) 협동조합 주택을 포함한 공공지원 민간임대 성격의 '사회주택'이 전체 주택 재고량의 20% 수준
- (오스트리아) 전통적으로 임대주택이 차지하는 비중이 큰 국가. 전체 주택의 24%가 사회주택이며, 사회주택의 약 67%는 비영리 또는 유한이익주택협회 (Limited Profit Housing Associations; LPHA)에 의해 그리고 약 33%는 지방자치단체에 의해 운영
- 빈시(市)는 서민들의 주거 안정을 위해 80여 년 전부터 공공임대주택을 공급. 빈 시민의 60% 정도가 공공임대주택에 거주. 시영아파트가 25%, 나머지도 시가 투자한 민관협력형 '사회주택'
- 덴마크, 오스트리아의 경우 이민자를 포함하여 국민 누구나 사회주택의 입주 신청 가능

- 영국, 임대주택 매입우선권(Right to buy)정책 등 사회주택의 민영화를 위한 시도 등은 임대의무기간 종료 후 매각을 통해 자본을 회수하는 사업구조의 역세권 청년주택에 시사점 제시
 - 산업혁명 이후의 도시의 주거환경 개선과 전후 주택 부족을 해결하기 위해 지방 정부 주도로 사회주택 공급 시작. 1980년에 임대주택매입 우선권(Right to buy) 정책을 도입해 임차인들이 시세 대비 최소 33% 이상 저렴한 가격으로 거주하던 사회주택을 구입
 - 이 정책으로 1979년부터 1997년까지 200만 호 이상의 사회주택이 민간 소유로 전환되었고, 특히 1988년부터 주택자산 이전(Stock transfer) 제도를 시행해 1988년부터 2008년까지 약 130만 가구의 사회주택이 민영화

VI. 공공지원 민간임대 청년주택의 지속가능 공급을 위한 과제

- 서울시가 추진한 역세권 청년주택은 20~30대 청년층 주거안정과 저렴한 임대주택 확충을 위해 한시적으로 도시계획 특례를 적용하여 민간투자 활성화를 유도하고 역세권 주변을 고밀도로 개발하기 위한 시도
- 2023년 4월 서울시는 기존 역세권 청년주택 사업의 성과를 점검하고 추진체계를 전면 개편한 '청년안심주택 추진방안' 발표

〈표 21〉 역세권 청년주택 개편안

구분	변경 전	변경 후
사업의 명칭	• 역세권 청년주택	• 청년안심주택
역세권의 범위	• 지하철역으로부터 350m 이내	• 지하철역으로부터 250m 이내 • 간선도로변 50m 이내
최소 주거면적 (1인청년)	• 20㎡	• 23㎡
사업자 인센티브	• 행정절차 6단계 • 건설자금 이자지원 1.5%p	• 행정절차 5단계 • 건설자금 이자지원 2.0%p
임대료	• 특별분양 : 주변 시세의 85% 이내 • 일반분양 : 주변 시세의 95% 이내	• 특별분양 : 주변 시세의 75% 이내 • 일반분양 : 주변 시세의 85% 이내
임대료 공지	• 모집공고시	• 모집공고 1년 전 공지
주거지원센터	• 송파구 장지역	• 용산구 삼각지역
공급목표	• 6만5천호 (2022년까지)	• 12만호 (2030년까지)

※ 자료 : 서울시 주택정책실 전략주택공급과 배포자료

- 제도 초기 역세권 청년주택 사업은 부지 선점 시 토지가격 상승에 따른 시세차익을 볼 수 있는 새로운 민간사업으로 인식
 - 이로 인해 역세권 청년주택사업이 가능한 부지가격은 가파르게 상승하였고, 서울시는 역세권 청년주택의 공급량 확보를 위해 조례를 개정하여 역세권의 범위를 당초 250m에서 350m로 확대(이우영, 2020)

- 청년안심주택 추진방안에서는 간선도로변 50m까지 사업대상지 확대하고 공급목표를 기존 6만 5천호에서 두 배 증액한 12만호 수준으로 확대 계획 발표

[그림 17] 간선도로변



※ 자료 : 서울시 주택정책실 전략주택공급과 배포자료

- 한시적 일몰성 사업에서 장기 추진과제로 변경됨에 따라 단순히 공급확대에 목적을 두기보다 정책 추진 배경과 목적에 부합한 양질의 청년 주택공급이 중요. 로드맵 수립을 통해 중장기적 관점에서 제도를 정비할 필요

- 공급면적의 확대, 주택유형의 다양화 시도
 - 역세권 청년주택은 청년 1인가구 또는 신혼부부만을 위한 소형주택으로 공급되고 있어 현행 공급구조를 유지할 경우 취업→결혼→출산→육아로 이어지는 세대의 주거사다리로서의 역할 수행에는 한계
 - 임대료 상승 우려 등으로 주거 전용면적의 확대와 다양화를 추구할 수 없다면 주거서비스에 대한 선호 등이 이질적인 신혼부부 등 공급물량을 축소하고 1인 단신가구 중심으로 재설계하거나 주거 전용면적 확대 및 다양화를 통해 사회통합형 모델로 발전할 필요
 - 역세권 청년주택은 청년층의 주거안정을 위해 역세권에 임대주택 공급 확대를 목표로 하고 있으나, 지역사회와 상생과 주거사다리로서의 기능을 달성하기 위해서는 주택유형의 다양화 시도가 필수적

- 주택유형 및 공급면적의 다양화 시도는 다양한 계층의 유입을 통한 사회통합 (social mix)을 가능하게 하고 더 나아가 사업초기 선분양, 우선매수청구권 제도 도입을 통해 개발사업자의 사업성 제고로 지속가능 공급에 기여할 것
- 일반 공급물량의 연령제한 조정
 - 청년의 주거안정을 위해 도입된 제도의 취지를 고려할 때 공공임대물량과 민간 임대 특별공급 물량을 청년에게 우선 공급하는 것은 필요한 조치.
 - 다만, 높은 임대료 수준은 1인 청년가구가 자력으로 감당하기 어렵고, 현재수준으로 민간 사업자와 입주자에게 인센티브를 지속가능하게 공급하기에는 역부족
 - 민간임대주택의 일반 공급 물량에 대한 연령제한을 단계적으로 조정하는 방안을 검토할 수 있을 것
- 소규모 사업장 위주로 공급되면서 커뮤니티시설 및 주민 공공시설 부재 등 청년주거서비스 니즈를 반영하지 못한다는 비판을 고려할 때, 소규모 단지 확산이 장기적으로 바람직한지에 대한 고민 필요
 - 주차장설치기준완화, 주민공공시설 및 편의시설 설치 등 규제완화 전반의 조건에서 민간사업자는 300세대 미만의 소규모 공급의 선택유인이 높은 것으로 판단됨.
 - 입주자 만족도, 지역경제 활성화, 관리의 효율성과 커뮤니티 시설의 활용성을 고려할 때 규모의 경제가 실현될 수 있는 적정 공급규모(세대수)에 대한 고민 필요
- 역세권 청년주택의 주차문제는 향후 크게 부각될 가능성이 높은 이슈로 개선방안 모색 필요.
 - 주차장 설치기준 완화로 사업비용 절감 등 효과가 있으나, 역세권 청년주택 입주자의 불만족 요소 중 주차장 이용의 불편을 지적하는 민원이 많고, 주변 지역 주차난 가중, 처분 시점 매각의 용이성 등을 고려할 때 적정규모의 주차 공간 확보 필요
 - 부설주차장의 여유주차 공간은 지역 주차난 해소 등을 위해 지역주민들이 활용할 수 있도록 개방하여 운영할 경우 부설주차장의 수익으로 인한 관리비 절감효과와 더불어 역세권 청년주택의 공공성 강화로 인한 지역 내 이미지 증진 기대

- 장기적으로 청년들의 자산축적과 강제저축 방안 등을 임대료 정책에 녹여낼 필요
 - 역세권 청년주택의 공급목적이 사회초년생 청년 등의 주거안정과 더불어 양질의 주택을 저렴하게 공급하여 주거상향이동을 지원하는 것에 있다면 입주자로부터 하여금 주거상향 이동의 실천의지 확산을 위한 고민을 임대료 정책에 녹여내는 방안을 고민해야 할 것
- 운영주체 일원화, 민간임대 운영의 관리감독 강화를 위한 공공(SH공사 등)의 역할 확대
 - 민간/공공 임대주택의 관리운영 주체가 상이함에 따른 입주자의 불만이 커지는 상황으로, 입주자는 운영관리 측면에서 공공의 역할을 기대. 운영, 관리, 감독 기능에 있어서 공공(SH공사 등)의 역할 강화 필요

□ 재원조달수단에 대한 근본적인 고민과 중장기적인 계획수립 필요

- 운영단계의 인센티브는 세제혜택 변경 등을 통해 임대 의무기간 종료 후에도 주택 임대사업을 영위할 수 있도록 임대운영에 유리한 사업 환경 조성이 중요
- 건설자금과 운영자금의 금융 이원화, 금융지원 기관 다양화, 운영단계 자금 조달 채널 다양화, 준공 후 부채상환비율 기준 마련 등 시급
 - 민간공급자에게 금융지원은 사업 참여를 결정하는 중요한 요인 중 하나이지만 과도한 공적 역량의 집중은 지속 가능성 측면에서 새로운 공급을 위축시키는 요인으로 작용할 수 있어 재원조달 구조와 공적역할에 대한 기준 마련 필요
 - 건설자금 보증은 보증의 성격상 준공 이후 보증이 종료되는 것이 일반적이지만 현재 역세권 청년주택의 건설자금 보증기간은 임대 의무기간을 포함하여 통상 12년~13년 수준
 - 준공완료 사업장(46개소) 중 30개소(62.22%), 인허가 및 착공단계 사업장(90개소) 중 45개소(50.00%)가 건설자금 보증을 이용하였으며, 1호당 건설자금 평균 보증 금액은 약 2억 700만원, 입주 완료 한 사업장 평균 보증잔액비율 62.0% 수준
 - 준공 이전에 건설자금 보증의 확대는 공적보증의 역할과 기능에 부합하므로 지속적으로 확대할 필요가 있으나, 임대운영기간에 해당하는 보증은 건설자금 지원 확대를 목적으로 하는 공적 보증의 역할이라 보기 힘들고, 새로운 신규 주택 공급을 위한 건설자금 보증 위축의 우려가 있어 개선 필요

- 사회주택 공급에 공적 역량을 투입하는 네덜란드, 프랑스의 사례에서도 건축 단계의 사업자를 지원하는 역할에 그치고 있으며, 시장이 성숙할수록 공공의 역할을 축소하고 민간 중심의 기금, 부동산투자회사 등을 통한 자금조달 채널을 확대

참 고 문 헌

- 박미선 외, 2022, “2030 미혼 청년의 주거여건과 주거인식”, 「국토이슈리포트」
- 박미선 외, 청년가구 구성별 주거여건 변화와 정책시사점, 국토연구원, 2022
- 성진욱 외, 2022, “서울시 무주택 청년가구의 주거지원 정책이용 의사 영향요인 분석 : 가구 및 정책특성을 고려하여”, 「LHI Journal」 제13권 3호, 토지주택연구원, pp.57~68.
- 윤소원 외, 2021, “청년 주거비지원에 대한 청년과 부모세대의 인식”, 「한국생활과학회지」 제30권 2호, 한국생활과학회, pp.373~388.
- 이우형, 2020, 역세권 청년주택 공급활성화를 위한 제도개선 방안 연구 - 서울시 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로, 강남대학교 학위논문
- 이현정 외, 2022, “서울 거주 가구의 연령층별 주거비 부담 및 거주환경 변화에 관한 실증 분석”,
- 조인숙 외, 2019, “청년공유형 공공지원민간임대주택의 운영방안”, 「한국주거학회논문집」, Vol.30, No.6, pp.1103-113
- 최주희, 2022, 서울시 역세권 2030 청년주택의 계획방향 연구, 한양대학교 학위논문
- 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/main/getMgtMainPage.do>)
- 서울시 홈페이지(<https://housing.seoul.go.kr>)
- 국토부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
- 국가통계포털, 임대주택 통계(국토교통부)
- 통계청, 인구주택총조사 결과로 분석한 우리나라 청년세대의 변화(2000~2020), 2023.11.27. 보도자료
- 통계청, 2021통계로 보는 1인가구, 2021
- 통계청, 2022 혼인·이혼 통계
- 통계청, 최근 20년간 수도권 인구이동과 향후 인구 전망, 2020

참 고 문 헌

서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

SH도시연구원, 2016, 공공임대주택에 대한 서울시민의 사회적 인식 조사