

‘청년주택’을 넘어 ‘20대주택’으로

서울지역 취업 전 청년세대의 주거복지를 위한 제언

KDB미래전략연구소 산업기술리서치센터

정석완 선임연구원 (kdbcs@kdb.co.kr)

I. ‘역세권 청년주택’ 현황

III. 성공적인 ‘취업 전 청년주택’ 사업을 위한 제언

II. ‘취업 전 청년주택’ 도입

VI. 시사점

2017년부터 서울시는 ‘역세권2030청년주택’을 공급하여 20세~39세 청년들을 위한 주거복지 정책을 수행하고 있다. 그러나 20세~39세는 생애 주기에 따라 주거 수요가 급변하는 시기로서 단일한 주거 공급으로는 해당 세대의 주거 수요에 대응하기 힘든데다가, 민간의 참여를 유도하기 위하여 용도지역변경, 의무임대기간 후 사업주 소유의 임대부동산으로 전용 등 유인책을 마련함에 따라 공급 주택이 고가에 임대되고 중장기적인 대안이 되지 못하는 등 제도의 미비점이 비판받고 있다.

특히 취업 전 청년들은 학업 수행과 취업 준비를 위하여 서울 지역으로 집중되고 있는데, 이들에 대한 맞춤형 주거복지 공급은 부족한 상황이다. 전국의 대학급 교육기관 중 1/7이 서울시에 위치하여 있고, 재적학생 중 1/5이 서울 소재 대학에 등록되어 있으나 서울시의 기숙사 수용률은 14% 수준에 불과하다. 또한 취업을 위하여 노량진, 신림동 등의 고시촌으로 상경하는 청년의 규모도 증가하는 추세이다.

이에 취업 전 청년들을 위한 맞춤형 주거복지의 모색이 절실하다. 교통 접근성보다는 가격과 보증금 부담을 낮추고, 20년 이상 장기 공급이 가능하며 사업 수익이 공공으로 환원되는 사업 모델에 의하여 주거 복지가 공급되어야 하며, 모의 수행 결과 충분히 경쟁력 있는 수준에서 사업 진행이 가능하다고 분석되었다. 이를 위하여 주거복지 관련 공공기관과 금융 분야의 역할 수행이 절실한 상황이다.

* 본고의 내용은 집필자의 견해로 당행의 공식입장이 아님

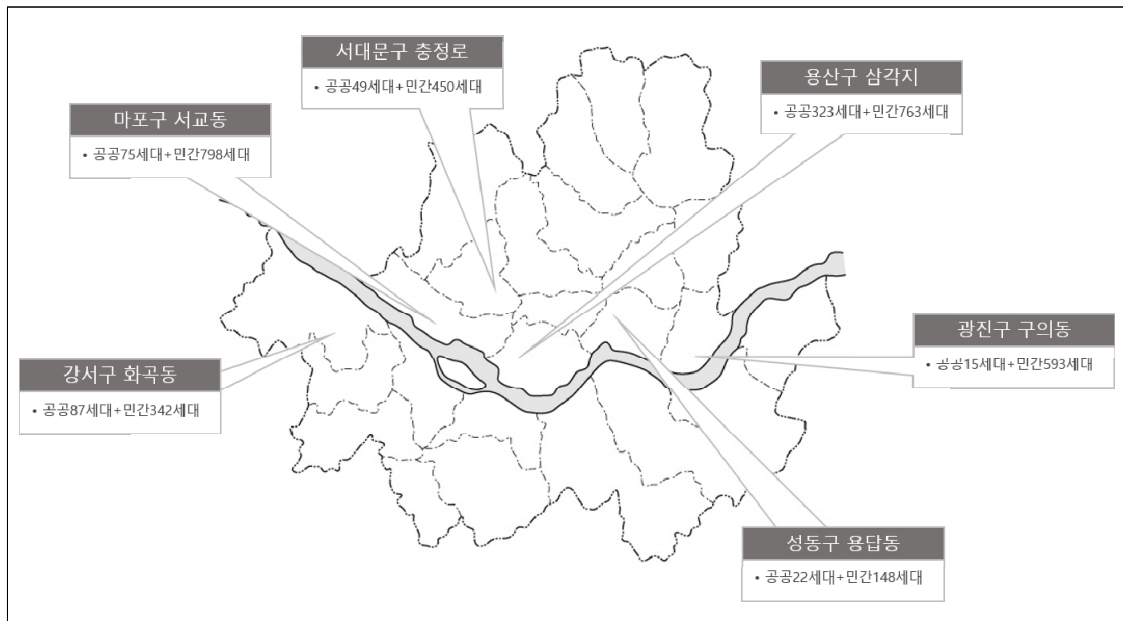
I. '역세권 청년주택' 현황

1. 역세권2030청년주택 제도

□ 청년 세대의 주거 불안정 해소가 목적

- 교통이 편리한 역세권을 중심으로 20~39세의 대학생, 사회초년생, 신혼부부 무주택자를 대상으로 임대주택 공급
- 사업주에게는 용도지역 상향을 통한 지가 상승 효과를 보상으로 조성된 공동주택 전체를 8년간 임대주택(공공임대 및 민간임대)로 제공
- 현재 서울 시내 6개소(한강로2가, 충정로3가, 서교동, 화곡동, 구의동, 용답동)에서 청년주택 조성중이며, 2022년까지 80,000호 공급을 목표로 하고 있음
 - 총 55개 사업장 중 16개 사업장(8,200가구)에서 사업인가 완료

〈그림 1〉 역세권2030청년주택 공급 현황



자료 : 서울시 미디어허브, SH공사 모집공고

2. 제도의 한계와 문제점

□ ‘청년’으로 정의된 정책 대상의 광범위함

- 단일한 청년주택 공급으로는 실질적인 복지 제공이 어려움
 - 20세~39세는 주거에 대한 수요가 급변하는 시기로서, 이 연령대에 대한 주거 복지 정책은 더 세분화되어야 함
 - 각종 통계와 조사에서 나타난 청년 계층의 평균적인 취업 연령은 27~29세, 초혼 연령은 30~33세, 출산연령은 32세로, 20세~39세 사이에 대학 입학·졸업, 취업, 결혼, 자녀 출생 및 양육이 이루어지며 이에 동반한 주거 수요 급변
 - 소득과 주거 수요의 양적·질적 변화 폭이 큰 데에도 불구하고, 단일한 형태의 주거 복지를 제공함으로써 정책의 효율성 저하 요인으로 작용

□ 민간 위주 사업 진행에 따른 높은 수준의 가격 문제

- 보증금과 임대료가 저렴한 공공임대주택 공급은 총 공급 대비 적은 수준
 - 모집공고 등으로 공급 규모가 알려진 청년주택 6개 사업장 기준 총 공급량 3,665세대 중 공공임대 공급은 571세대(약 16% 수준)
- 민간임대주택의 경우 주변 시세의 80~90% 수준의 임대조건으로 임대되는 바, 주거 복지 정책임에도 대부분의 임대주택이 수혜 계층의 지불 능력과 무관하게 시장 논리에 따라 공급되는 구조
 - 동일 면적 상품 전세환산시 민간임대는 공공임대 대비 3.2~3.5배 수준의 가격

<표 1> 역세권2030청년주택 공공임대-민간임대 조건 비교

사업장	면적	공급방식	보증금	월임대료	전환전세가 ^{주)}
충정로 3가	전용 16m ²	공공임대	1,656만원	7만원	3,256만원
		민간임대	3,650만원	34만원	11,421만원
구의동	전용 16m ²	공공임대(대학생)	2,132만원	9만원	4,189만원
		민간임대	3,990만원	41만원	13,361만원

주 : 전월세전환비율 5.25% 적용

자료 : SH공사 2019년 1차 역세권2030청년주택 입주모집공고, 전환가격은 당행 계산

□ 임대주택 공급의 한시성

- 역세권 청년주택은 일정 기간(8년) 후 사업자가 분양 전환할 수 있으므로
청년층 주거문제에 대한 장기적인 대안으로 부적절
- 의무 임대기간 종료 후 역세권 입지에 용도 변경이 완료된 고가의 임대용
주택이 공급되는 부작용 우려

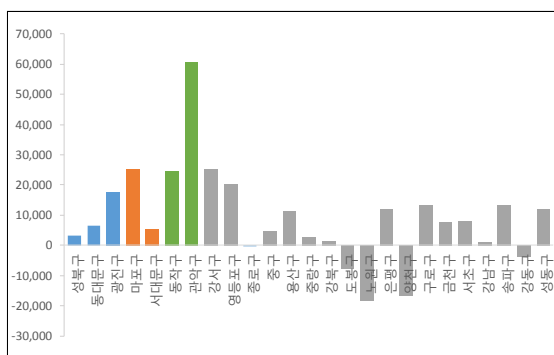
II. '취업 전 청년주택' 도입

1. 취업 전 청년세대를 위한 주거복지 현황

□ ‘취업 전 청년세대’의 주거 수요

- 대학 교육이 필수화된 세대와 대학급 고등 교육기관의 편중¹⁾으로 대학생들이 서울로 모이고 있으며, 졸업 후 구직 상태의 청년계층까지 동작, 관악 등 고시촌으로 집중

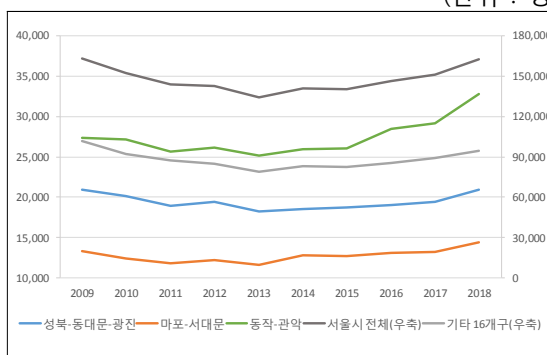
〈그림 2〉 2009년~2018년간 서울시 구별
20~29세 인구 순유입



자료 : 인구이동통계, 통계청

〈그림 3〉 2009년~2018년간 서울시 대학지역
20~29세 인구의 시도간유입 추이

(단위 : 명)



자료 : 인구이동통계, 통계청

- 1) 2018년 기준 전문대학, 교육대학, 일반대학, 산업대학, 기술대학, 각종학교, 전공대학, 기능대학 등(대학원 및 방송통신대학, 원격·사이버대학, 사내대학 제외) 전국 355개 대학 및 전문교육기관 중 재학생이 실제 등교해야 하는 기관 54개가 서울에 위치하고 있으며 재학생 수 또한 전국 2,766,214명 중 580,564명 분포

- 서울 시내의 ‘취업 전 청년세대’가 집중된 지역은 성북-동대문-광진지역(14개 학교, 202,357명 재적), 마포-서대문지역(8개 학교, 98,843명 재적), 동작-관악지역(4개 학교, 67,592명 재적)
- 특히, 대학교와 대학가 위주의 성북-동대문-광진지역과 마포-서대문지역보다 고시촌이 위치한 동작-관악지역의 순수입 및 시도간유입이 강세(순유입 85,353명, 시도간전입 273,999명)로 대학 졸업 후에도 취업 전 청년계층이 특정 지역에 집중하는 현상이 관찰됨

□ 취업 전 청년계층에 대한 적정 주거 공급은 부족

- 교육기관에서 제공하는 기숙사의 경우 수요 대비 공급이 부족한 상황으로, 예산 제약과 지역 주민의 반발 등 애로가 많은 상황
- 2018년 서울 시내 대학교의 기숙사 수용률은 평균 14.7%²⁾로, 서울 및 수도권에 가족과 함께 거주하여 별도의 주거 수요가 필요 없는 경우를 제외하더라도 낮은 수준
- 자녀의 주거관련 비용에 대한 부담감은 큰 폭으로 증가하는 추세
- 전국의 30대 이상 가구주를 대상으로 한 자녀교육비 조사에서 초중고생 자녀가 없는 가구주가 주거 관련 비용(하숙·자취·기숙사비)이 부담스럽다고 응답한 비율은 2008년 4.3%에서 2018년 18.6%로 증가

<표 2> 30대 이상 가구주가 자녀교육비 중 주거비용이 부담요인이라 응답한 비율 추이

(단위 : %)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018
초중고생 자녀 있음	1.0	1.6	2.0	2.7	4.5	2.8
초중고생 자녀 없음 ^{주)}	4.3	6.3	8.3	8.8	14.7	18.6

주 : 대학생 이상 자녀가 있는 것으로 추정

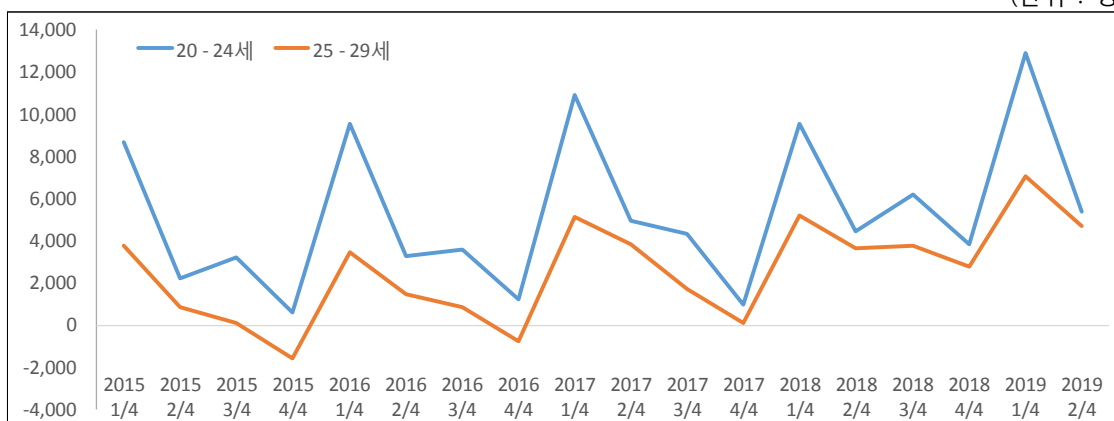
자료 : 통계청

2) 전문대학, 교육대학, 일반대학, 산업대학, 기술대학, 각종학교, 전공대학, 기능대학 중 수용률을 공시한 52개교 기준. 대학원 및 방송통신대학, 원격·사이버대학, 사내대학 제외.

- 대학 졸업 후 취업을 위하여 서울로 전입하는 25세~29세 청년인구 또한 꾸준히 증가하고 있어 학교 기숙사 외에도 취업 전 청년의 주거 수요에 대응한 공급이 이루어져야 하는 상황
 - 졸업 후 취업 전 청년들은 기숙사 제공 등 대학교 구성원에게 주어지는 혜택에서도 제외되므로 복지 사각지대에 놓여지기 쉬우며, 실제 상당수가 노량진·신림동 등의 고시촌에 거주하며 주거빈곤에 노출

〈그림 4〉 20~29세 인구의 서울 전입 순이동 추이

(단위 : 명)



자료 : 통계청

〈참고 1〉 20대 청년을 위한 현행 주거 복지 사업

- 20대 청년을 위한 주거 복지가 제공되고 있으나, 절대적 공급량은 부족
 - LH공사, SH공사 및 기타 비영리민간조직 등에서 희망하우징, 청년매입 임대주택 등 20대 청년을 주 대상으로 한 주거 복지 사업을 수행
 - 이들 사업은 민간영리사업자의 참여를 최소화하고 각 기관 및 단체가 재원을 마련하여 기존 주택을 매입 후 임대하거나 신축하여 제공하는 바, 필요 재원 대비 공급 규모가 크지 않다는 한계가 있음
 - 2018년부터 공급되기 시작한 LH공사 청년매입임대주택은 현재까지 서울 시내에 약 500호 안팎이 공급되었으며, SH공사의 희망하우징은 92개소 1,123호실, 비영리단체인 민달팽이주택협동조합의 달팽이집은 8개소 63호실이 공급되는 등 전체적으로 취업 전 청년세대에 맞는 주거 복지 공급은 2,000호 안팎

2. ‘취업 전 청년주택’ 도입 필요성

□ 취업 전 청년세대의 경제적 취약성

○ 낮은 소득과 주거 불안정의 이중고

- 취업 전 청년은 단시간근로(파트타임), 일일근로, 용역근로, 특수형태근로 등 비정규직 노동소득과 가족으로부터의 지원이 소득의 주원천
 - 2018년 기준 비정규직노동자 월임금총액은 평균 131만 7천원
- 서울 시내 임대료 수준은 해당 계층의 임금으로는 감당하기 어려운 수준
 - 20~29세 가구주의 55.8%가 단독주택, 16.4%가 아파트, 9.4%가 다세대주택에 거주하고 있으며 60.5%가 보증금부 월세, 8.6%가 무보증금 월세
 - 서울 시내 단독주택, 아파트, 다세대주택의 m²당 임대료³⁾는 2018년 기준 월 17~26만원 수준이며 국토교통부가 고시한 최소주거면적 14m² 기준으로 월 238~364만원을 부담해야 하는 수준
 - 취업 전 청년세대가 집중된 지역에서도 최소주거면적에 대한 완전연세기준으로 월 210만원 이상의 주거비용 부담
- 자립하여 주거 비용을 감당할 수 없는 20~29세 청년의 삶의 질과 안정성은 결국 부모 세대의 서울 및 수도권 거주 여부, 지원 가능 여부에 좌우

<표 3> 2018년 기준 서울 대학지역 건물형태별 월임대료 추이

(단위 : 만원/m²)

지역	건물형태	임대료	지역	건물형태	임대료	지역	건물형태	임대료
성북구	아파트	15.01	마포구	아파트	20.57	관악구	아파트	14.99
	단독·다가구	15.36		단독·다가구	20.23		단독·다가구	21.84
	다세대·연립	22.77		다세대·연립	30.55		다세대·연립	31.04
동대문구	아파트	15.38	서대문구	아파트	15.60	동작구	아파트	17.79
	단독·다가구	16.90		단독·다가구	17.74		단독·다가구	19.75
	다세대·연립	24.63		다세대·연립	22.90		다세대·연립	29.87
광진구	아파트	19.42						
	단독·다가구	18.29						
	다세대·연립	29.78						

자료 : 부동산114

3) 보증금 전액을 전월세환산율을 통해 월세로 환산한 완전연세 기준

Ⅲ. 성공적인 ‘취업 전 청년주택’ 사업을 위한 제언

1. ‘취업 전 청년주택’의 조건

□ 교통보다는 가격을 고려한 입지 조건

○ 취업 전 청년에게는 교통조건보다 가격조건이 중요

- 현행 역세권 청년주택은 출근을 고려해야 하는 30대에까지 공급해야 하고 민간의 참여를 유도하기 위하여 지하철 역 입구에서 일정 거리에 주거단지 입구가 위치한다는 제한이 있어 임대가격 부담과 민간임대 비중이 높음
- 취업 전 청년 계층은 소득이 낮지만 대부분 미혼이며 주된 생활 반경이 특정 지역(학교 혹은 고시촌)으로 제한
- 다소 교통이 불편하더라도 대학교 및 고시촌 인근의 저가 부지에 청년주택을 조성할 경우 임대 가격을 낮출 수 있음
- 이 경우, 자가용을 보유하거나 운용할 여건이 되지 않을 가능성을 고려하여 학교 등 활동 근거지에까지 대중교통 접근성을 고려
- 토지 가격에 대한 부담을 낮추어 사업 주체가 토지를 매입하여 공급할 경우 의무임대기간 종료에 대한 우려 없이 장기간 청년 세대에 최적화된 설계를 반영하여 주거 복지 공급 가능

□ 수혜 대상의 라이프 스타일에 맞는 주거 공급

○ 원룸 형태의 공급

- 청년 세대는 개인주의적인 성향이 강하고 프라이버시 보호에 대한 의식이 강한 바, 공간을 공유하는 셰어하우스보다는 원룸형의 주거 공급이 바람직
- 셰어하우스 등 화장실이나 거실 등을 공유하는 형태인 경우 비교적 적은 예산으로 입주자당 보장해 주어야 하는 최소주거면적을 확보할 수 있으나 주거의 질이 균일하게 보장되지 않을 수 있으며 공유 공간에 대한 사용이 불편
- 수혜 계층에 선호에 따라 투룸 등 공동거주 형태를 고려해 볼 수 있으며, 사업 실시 전 설계 단계에서 반영 가능

○ 생활 편의성과 거주 안전성에 대한 고려

- 입주자들 전원이 1인 가구를 구성함에 따라 각종 택배 및 음식배달서비스 이용이 빈번할 것이므로 오토바이로 접근이 가능하여 생활편의 배달 서비스 이용에 어려움이 없는 입지 조건 필요
- 각종 범죄로부터 거주 안전성을 확보하기 위하여 대중교통 접점으로부터 도보로 이동하기에 안전한 위치에 조성

□ 보증금 부담 제거(또는 경감) 필요

○ 보증금은 20~29세 청년세대에게 진입장벽으로 작용

- 취업 전 청년세대에게는 스스로 자본을 축적할 수 있는 충분한 시간과 기회가 주어지지 않은 바, 임대주택 입주시 보증금이 필요할 경우 이를 독자적으로 마련하는 것은 매우 어려움
- 학자금대출 등 청년 세대가 부담하는 대출 규모가 적지 않으므로 보증금 대출 프로그램은 청년 세대가 지고 있는 금융 부담을 악화할 소지가 있음
- 2018년 기준 취업후상환학자금 대출액은 8,379억원, 일반상환학자금 대출액은 9,698억원
- 보증금을 없애거나 보증금 규모를 줄여 목돈이 없는 청년들도 대출 부담 없이 입주할 수 있도록 해야 하며, 이를 위해서는 ① 사업주가 초기에 사업 자금을 전액 조달하여야 하며 ② 장기 사업을 통해 점진적으로 자금을 회수하여야 함
- 또한, 청년세대 주거 문제가 해소될 때까지 중장기적인 대책을 마련한다는 차원에서도 장기 사업으로 접근해야 함

□ 금융기관의 참여를 유도하는 동시에 민간사업자의 영리 추구는 제한

○ 금융기관의 참여 유도

- 기금 및 조합 출자금 등의 재원은 확충이 어렵고 예산심의 등 사용에 제약이 따라 공급에 제한 요소가 되나, 금융기관이 참여하여 장기 PF 대출로 운영할 경우 자금 원천의 부족이 사업의 지속성에 영향을 미치지 않음

- 금융기관에 최소한의 위험에 대한 대가를 제공하여야 한다는 측면에서 공공재원이 투입된 임대주택 대비 다소 공급 가격이 높을 수 있으나, 수요 대비 부족한 공급을 보완한다는 측면에서 유의미한 성과가 될 것
- 공공기관 보증, 기금에서의 현금보충 등 신용보강을 활용하여 금융비용을 최소화함으로써 공급 가격 경감 가능
- 공공정책금융기관 및 장기 대출에 익숙한 보험사를 중심으로 공공재원 소진을 최소화하는 동시에 안정적인 회수 구조를 가진 적절한 금융구조 개발 필요

○ 민간사업자의 영리 추구 제한

- 역세권청년주택을 포함한 공공 목적의 임대주택사업은 모두 분양전환이나 의무임대기간 종료로 복지 기능을 수행하는 건물 자체가 민간 수분양자 및 사업시행자의 소유로 전환되는 구조로 인해 민간의 영리 추구에 복지정책이 이용된다는 비판이 제기되고 있음
- 임대주택 조성을 위하여 용도지역 변경, 제반 법령 적용 유보 등 혜택을 제공하게 되나 결국 그 혜택이 민간사업자/수분양자에게 집중
- 사업시행주체를 공공기관이 지배력을 가진 SPC 혹은 비영리기관으로 하여 사업 수행에서 발생하는 이익이 공공사업에 재투자되도록 하여야 하며 사업 종료 후 시설을 매각할 경우에도 매각 차익이 공공 목적으로 순환되어야 함

2. '취업 전 청년주택' 모의 사업 수행 분석

□ 입지 선정 및 조성

- 중개 사이트에 실제 매물로 등록된 토지를 바탕으로 모의사업 전개
 - 실제 호가를 기반으로 하여 사업 수행의 현실적인 비용 반영
 - 토지 매입 후 용도변경으로 사업원가를 절감하고 담보 가치를 제고
- 공급량 최대화, 임대가격 최소화를 최우선으로 하는 시설 조성
 - 엘리베이터를 제외하여 용적률을 최대화
 - 건물 외부에 주차공간을 조성하여 도시형생활주택 공사비 지원을 받는 동시에 차량공유서비스 유치를 통하여 교통편의성 제고

<표 4> ‘취업 전 청년주택’ 모의 사업 수행 분석 : 입지와 조성

위 치	성북구 종암동 개운산 인근	교 통	- 지하철 4호선 길음역 500m - 지하철 6호선 300m - 3.0km 반경 내 고려대, 경희대 등 9개 대학교 위치
용도지역	제2종 일반주거지구 ^{주1)}		
건폐율	60%	용적률	250%
대지면적	611m ²	건축면적	366m ²
건축규모	지상 4층	연면적	1,466m ²
전용률	60%	조성규모	- 16m ² 규모 원룸형 임대주택 55실 - 건물 외부 주차장(8대분)
토지원가	10.0억원	회수기간	30년
공사비	16.8억원 ^{주2)}	기타비용	2.8억원 ^{주3)}

주1) 모의 사업지는 현재 제1종 일반주거지구이나 사업 실행시 용도변경 가정

주2) 감정평가원 3급 아스팔트철골조 다세대주택 표준공사비(m²당 1,142천원) 적용, 공사기간 2년

주3) 일반관리비 및 제경비, 임대 개시 후 연 1천만원씩 발생하는 것으로 가정

□ 금융구조 및 임대가격

○ 금융비용을 최소화하여 공급 가격을 안정시키는 금융구조 모색

- 건설비용 일부에 대하여 주택도시기금에서 연 3.0% 금리로 제공하는 도시형 생활주택자금 건설지원대출 활용(Tranche A, m²당 80만원 한도)
- 토지비용 및 제반 사업비용 조달을 위한 일반대출(Tranche B)은 연이율 4.0%, 30년 조건으로 장기 고정 금리 조달
- 토지 및 건물은 Tranche A에 담보로 제공되므로 사업비용 대출에 대해서 공공 기관 보증 등 신용보강대책 강구

○ 모의 사업 수행 분석 결과, 임대료는 월 27만 7천원 수준

- 공공재원이 투입된 공공임대주택 및 희망기숙사 등에 비하여 높은 가격이지만 보증금 부담이 없어 민간임대주택 및 시세 대비 경쟁력 있는 임대 조건
- 인근 전용면적 15~18m² 원룸 시세는 보증금 300만원~500만원, 월임대료 30만원~50만원 수준으로 본 모의사업 대비 높은 수준
- 공공재원 투입을 최소화하여 공급 여력을 제고하는 동시에 수익성을 최소화 하여 시장 대비 저렴한 수준의 공급 가능

<표 5>

‘취업 전 청년주택’ 모의 사업 수행 분석 : 금융구조

(단위 : 백만원)

		사업 수행			
		공사기간 (2년)	운영기간1 (8년)	운영기간2 (20년)	
Tr.A ^{주1)}	기표	1,170.0			·연 3.0% ·10년 거치 20년 원금등상환
	이자비용	△28.8	△280.8	△368.6	
	상환			△1,170.0	
Tr.B ^{주2)}	기표	1,350.0			·연 4.0% ·3년 거치 24년 원금불균등상환
	이자비용	△76.0	△432.0	△444.0	
	상환		△500.0	△850.0	
자본	출자	300.0			
	회수			△300.0	
임대수입			1,329.6	3,324.0	·공실률 9%(5실) 가정 ·월 임대료 27만 7천원, 보증금 없음
토지비		△1,000.0			·취득세 포함
공사비		△1,680.0			·착공 후 1년차에 500백만원, 준공시 350백만원 기표 가정
기타운영비			△80.0	△200.0	·재산세, 시설 보수비용 등
현금유출입		35.2	36.8	△8.6	
현금잔고		35.2	72.0	63.4	

주1) 주택도시시기금 건설비용 대출, 연이율 3.0%, 10년 거치 20년 원금균등분할상환

주2) 일반 대출, 연이율 3.7%, 3년거치 24년 원금불균등분할상환(4년차부터 매 3년마다 상환)

주3) 일반관리비 및 채경비

IV. 시사점

□ 청년 세대에 대한 세분화와 계층적 접근이 필요

- 취업 전 청년세대와 취업 후 청년세대는 주거수요에 큰 차이가 있으며, 이에 따라 주거복지 역시 알맞게 제공되어야 함
 - 현행 “역세권2030청년주택” 정책은 민간 참여를 유도하기에는 효과적일 수 있겠으나 20세에서 39세 사이의 청년세대가 겪는 주거 수요의 변화에 적절하게 대응하기 어려우며, 가격과 장기적 안정성, 공급량 및 민간에의 사업이윤 집중 등 보완할 점이 있음

- 취업 전 청년세대는 사회·경제적인 구조에 의하여 서울로 집중되는 바, 그 취약성을 고려한 지원 정책이 필요
- 대학급 교육기관의 집중, 대학 기숙사 부족, 취업을 위한 상경 등 취업 전 청년세대의 서울 집중 현상은 날로 심화되고 있음
- 제한된 수입에 의존할 수밖에 없는 현실을 고려하여 이들에 대한 세분화되고 계층적인 접근이 필요함

□ 민간 영역 참여의 적정 통제가 전제되어야 함

- 사업을 주도하는 차원의 민간 참여는 제한되어야 함
 - 공공재원의 제약으로 민간 부문의 참여가 불가피하나, 중장기적인 시각에서 접근되어야 할 주거복지 분야가 민간 참여로 인해 시장과 유사한 수준의 조건으로 제공된다면 복지 효과는 약해질 수 있음
 - “역세권2030청년주택” 공급량의 대부분을 차지하는 민간임대주택은 시세의 80~90% 수준의 임대 조건으로 제공되는 바, 이는 결국 시장 공급을 증가시킬 뿐이며 복지 정책으로서의 효과는 미비
 - 용도 변경 등 특혜성 조치가 수반될 경우 사업 수익이 공공 분야로 회수될 수 있는 형태로 복지가 제공되어야 함
 - 의무임대기간 종료 후 용도변경을 통한 지가 상승을 노린 지주에 의하여 사업이 진행되는 경우 중장기적으로는 역효과가 발생할 우려
- 금융대출 분야의 민간 참여가 활성화될 수 있는 방안이 모색되어야 함
 - 대출은 확정된 금리만을 취하게 되며 막대한 금융 시장을 활용할 수 있는 바, 사업의 공공성을 해치지 않는 동시에 공공재원 부족을 보완할 수 있음
 - 공공정책기관의 보증 및 현금보충확약 등으로 신용도를 보강하는 한편 20년 이상의 만기를 가지고 있으면서도 현재 2% 미만의 금리로 발행되는 K-MBS에의 기초자산 편입 등 금융구조화를 통한 저리 장기 조달 방법 모색

참고문헌

[국문자료]

- LH한국토지주택공사, <http://www.lh.or.kr> (검색일: 2019.10.14)
- SH서울주택도시공사, <http://www.i-sh.co.kr> (검색일: 2019.10.14)
- 국가통계포털, <http://kosis.kr> (검색일: 2019.10.12)
- 국토교통부(2018), “2018년도 주거실태조사”
- 국토교통부 통계누리, <http://stat.molit.go.kr> (검색일: 2019.10.12)
- 대학알리미, <http://www.academyinfo.go.kr> (검색일: 2019.10.22)
- 민달팽이주택협동조합, <http://minsnailcoop.com> (검색일: 2019.10.17)
- 서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr> (검색일: 2019.10.16)
- 임덕영 외(2017), “청년 주거 문제와 정책방향 연구”, 토지주택연구원
- 최은영 외(2014), “서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구”, 민주정책연구원