

서울특별시 구별 행복주택지수를 활용한 행복주택 공급분석

나 홀로 집에
류요선, 박성진, 이승훈, 임익규

data

01 요약

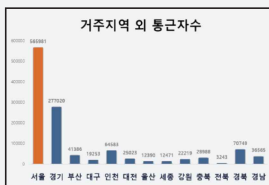
현재 많은 대학생, 사회초년생들이 다른 지역으로 통학, 통근을 한다. 타 지역 통학, 통근은 많은 시간을 소요하게 되며 출근시간에는 남보다 훨씬 이른 시간부터 준비를 해야 한다. 그럼에도 청년들이 타지에서 통근하는 이유는 소득대비 주택가격 비율이 해마다 오르기 때문이다. 그 때문에 직장이나 학교 근처에서 주택을 마련하기 힘들게 되었고 부담이 적은 타 지역에서 통근을 하게 되었다. 우리는 청년들의 주거부담을 줄여주기 위한 정책인 행복주택 정책을 알아보았다. 현재 행복주택은 구로구와 송파구 등 한강 이남지역에 편향되어 있었다. 실제로 행복주택이 청년들의 수요를 만족하는지 알기 위해 서울시 구별 행복주택지수를 개발해 구별 수요대비 공급량을 알아보았다. 행복주택의 공급현황에서 처음 상대적으로 한강 이북지역이 공급량이 다소 부족한 것을 알 수 있었다. 서대문구, 마포구, 은평구가 가장 수요대비 공급량이 적었다. 하지만 서울의 총 거주지역 외 통근자 수가 약 56만명이었던 것에 비해 지금까지 서울에 공급된 행복주택은 6천 세대로 되지 않아 수요대비 공급이 부족한 지역을 우선으로 공급하면서도 서울지역 전반적으로 아직 청년주택의 많은 공급이 필요해 보인다. 정부의 지원을 더 받으려면 우리 청년세대가 이원문제에 더 관심을 가져야한다고 생각하여 청년들에게 정보를 주기 좋은 어플리케이션을 개발해보았다. 청년들을 위한 좋은 정책들은 많다. 하지만 정부에게 좀 더 적극적인 도움을 받기 위해서는 우리가 스스로 관심을 가지고 우리가 필요한 것을 정부에게 피력해야 할 것이다.

02 연구 배경

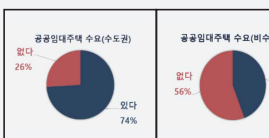
청년들의 주택부담 문제는 오늘 내일 문제가 아니다. 주택가격은 소득대비 15배를 넘어서고, 전세보다 월세의 비율이 늘어나며 청년들의 주택부담은 해가 지날수록 증가하는 추세이다. 이에 따른 문제로 전세 타 지역 근무자들 중 수도권으로 통근하는 인구는 71%에 육박한다. 이들 중 74%에 해당하는 인원이 현재 공공임대주택에 입주하길 희망한다. 이는 수도권 지역 노동자의 상당수가 주택가격에 부담을 느끼고 있다는 것을 의미한다. 그래서 우리는 정부에서 청년들을 위한 공공임대주택 정책인 행복주택에 대해 알아보고, 현재 청년들의 수요에 맞게 잘 공급되고 있는지 연구해보았다.

03 연구 과정

청년 주거 현황



청년들이 본인의 주민등록상 거주지역과 다른 지역으로 통근, 통학을 하는 인구를 시각화한 자료이다. 서울, 경기도에 살지 않으면서 서울, 경기도로 통근, 통학하는 인구는 모든 거주지역 외 통근자 수 중 71%를 차지했다. 이 자료는 서울, 경기 지역에 직장 및 학교를 다니며 그 외 지역에서 살고있는 청년들의 수가 압도적으로 많은 것을 보여준다. 이는 수도권에 직장, 학교 수가 많지만 그만큼 그 지역의 주거 부담이 상대적으로 많이 크다고도 볼 수 있다.

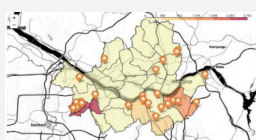


수도권으로 직장 및 학교를 청년들 중 74%가 공공임대주택 입주를 희망하고 있고, 비수도권 지역은 44%가 입주를 희망하고 있다. 공공임대주택 수요가 높다는 것은 해당 지역의 주택 부담률이 높은 것으로 보인다. 그러므로 수도권에 다른 지역에 비해 타지 통근자가 많으며, 공공임대주택을 구하고 싶은 것을 알 수 있었다.

행복 주택 현황

구분	행복주택	공공임대(10년)	국민임대	영구임대
공급 목적	젊은 세대의 주거안정, 주거복지	대 중 저소득 계층 지원	저소득층 계층의 주거 안정	저소득층 계층의 주거 안정
공급 대상	대학생, 신혼부부, 청년 등	통근지역 거주자	소득 4분위 이하 가구	소득 4분위 이하 가구
주택 규모	45㎡ 이하	85㎡ 이하	60㎡ 이하	40㎡ 이하
2019년 서울특별시 현황	3,578세대	17,432세대	24,481세대	22,672세대

공공임대주택 정책은 행복주택, 공공임대 (10년), 국민임대, 영구임대 등 다양한 종류가 존재한다. 대부분 저소득자들을 위한 정책이며 행복주택만이 대학생, 신혼부부, 청년들을 위한 공공임대주택이다. 그러나 2018년 서울시 기준 다른 임대주택들이 2만여세대 공급된 반면 행복주택은 3578세대만이 공급되었다.



2019년 8월 기준 서울시 행복주택 공급현황

행복주택지수

선행연구

최주영 외 3인: "가평 행복주택 건설을 위한 수요조사 연구", 대전대학교 산업협력단(2014)
입주수요 = 가평군 평균연령(20~44세)의 총인구 - 비경제활동인구

선행연구에서의 문제점

- ① 행복주택의 입주자격은 만9세~39세이지만, 이를 고려하지 않음
- ② 외부유입인구를 고려하지 않음

따라서, 선행연구의 문제점을 보완하기 위하여 행복주택지수를 정의하였다.

$$\text{행복주택지수} = \frac{\text{수요}}{\text{공급}} = \frac{\text{주간유입인구}}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{A_n}{48(B_n)}) \times B_n}$$

(단, $A_n < 48$)

수요 = 주간유입인구

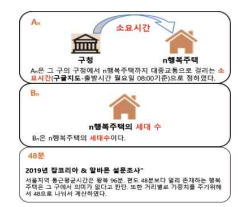


그 구에서 행복주택에 대한 수요는 만9세~39세의 사람 중 그 구에서 거주하고 있지 않지만 그 구에서 통근을 하고 있는 사람들을 초점으로 보기로 하였다. 따라서 그 구의 주간유입인구를 수요라고 보았다.

공급 = $\sum_{i=1}^n (1 - \frac{A_n}{48(B_n)}) \times B_n$

(단, $A_n < 48$)

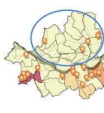
해당 구의 행복주택에 대한 공급량은 단순히 설계된 위치 외에 그 구의 대표(구청)에서 행복주택까지 걸리는 소요시간을 가중치로 그 구에 보급된 행복주택 세대수를 구하였다.



구별 행복주택지수

구	구별 행복주택지수	구	구별 행복주택지수
1. 서대문구	1.00	11. 강남구	1.00
2. 마포구	1.00	12. 강북구	1.00
3. 은평구	1.00	13. 강동구	1.00
4. 중랑구	1.00	14. 강서구	1.00
5. 용문구	1.00	15. 강진구	1.00
6. 용문구	1.00	16. 강서구	1.00
7. 용문구	1.00	17. 강서구	1.00
8. 용문구	1.00	18. 강서구	1.00
9. 용문구	1.00	19. 강서구	1.00
10. 용문구	1.00	20. 강서구	1.00
11. 강남구	1.00	21. 강서구	1.00
12. 강북구	1.00	22. 강서구	1.00
13. 강동구	1.00	23. 강서구	1.00
14. 강서구	1.00	24. 강서구	1.00
15. 강진구	1.00	25. 강서구	1.00
16. 강서구	1.00	26. 강서구	1.00
17. 강서구	1.00	27. 강서구	1.00
18. 강서구	1.00	28. 강서구	1.00
19. 강서구	1.00	29. 강서구	1.00
20. 강서구	1.00	30. 강서구	1.00

행복주택 공급 현황



행복주택지수 시각화

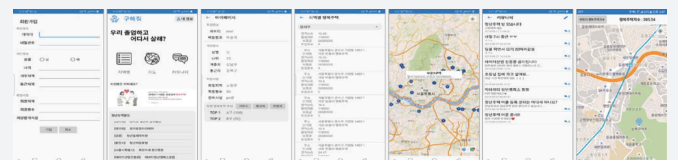


기존 행복주택 공급 현황과 행복주택 지수를 시각화 한것을 비교해 보았다. 붉은 색이 짙은 부분일수록 행복주택 지수가 높아서 행복주택의 차후 공급이 시급하다는 것을 의미한다. 강북지역 특히 서북 지역에 행복주택지수가 높은 것으로 나타났다.

05 논의 및 결론

1. 행복주택지수로 알아낸 상대적 공급 부족 지역인 은평구, 마포구, 서대문구 우선으로 공급 권장
2. 행복주택지수로 구별 행복주택 공급부족지역을 알고 차후 행복주택 공급계획 구상 가능
3. 청년들이 주거부담을 줄이기 위한 정책들을 보다 쉽게 접할 수 있게 어플리케이션 개발

어플리케이션



1. 회원가입으로부터 어플을 사용하는 사용자들의 정보를 수집
2. 어플의메인화면을 통해내정보 지역별 지도, 커뮤니티 방 추천 광고, 청년정책알림 정보를 제공
3. 사용자의 정보와 사용자 개인별 거주지, 통근지, 희망지에 대한 행복주택지수를 기준으로 행복주택지수가 높은 인접 지역을 추천
4. 지역별 기능에선 서울의 자치구별로 위치한 행복주택들에 대한 정보를 제공
5. 지도 기능에선 서울의 행복주택들 위치와 그에 대한 정보를 제공,
6. 커뮤니티 기능을 통하여 어플을 사용하는 사람들간의 실시간 연동을 통한 정보공유와 사용자들의 관심지역 파악 및 데이터 분석 가능
7. 행복주택 지수식을 통한 현 위치별 행복주택 지수 제공, 이를 통해 행복주택 제공하는 LH 공사 혹은 SH 공사에 행복주택 지수 비교를 통한 행복주택이 필요한 지역에 대한 정보 제공