

청년주거복지 대안으로서의 셰어하우스에 관한 탐색적 연구*

An Exploratory Study on the Share-House as an Alternative to Housing Welfare for Young Adults

심 미 승 (전남대학교 행정학과 부교수 - 주저자)
박 지 현 (평택대학교 사회복지학과 조교수 - 교신저자)

Abstract

Miseung Shim / Jihyun Park

Young adults have been under hardship in rapidly rising housing costs and bad living conditions, but much attention has not been paid to them yet. This paper tries to figure out how to sustain 'social housing' as an alternative of housing instability for young adults. Semi-structured interviews with experts were conducted to fully understand the share-housing program for young adults. According to interview findings, the share-housing program is confronted with limited physical spaces of social networking and lack of public-private cooperation.

We suggest some major strategies for building up sustainable networking systems and partnerships. Housing stability for young adults can be improved, particularly through the participation and cooperation of various stakeholders, and continuing networks between young adults and communities.

Keywords: Young adults, housing welfare, share-house, housing poverty, public-private cooperation

I. 들어가며

지옥고¹⁾는 청년세대의 주거빈곤을 표현하는 단어가 되어가고 있다. 최근 노인, 장애인 등 전통적인 주거 취약계층 외에 아동, 청년 등이 새롭게 주거취약계층으로 전락하고 있다. 우리

* 이 논문은 전남대학교 학술연구비 지원에 의하여 연구되었습니다.

1) '지옥고'는 반지하, 옥탑방, 고시원을 합쳐 부르는 말로 청년세대의 주거빈곤을 표현하는 단어로 쓰이고 있다. '지옥의 고통'이라는 뜻의 단어가 어떻게 청년의 주거빈곤을 표현하게 되었는지 그 정확한 기원은 알려져 있지 않으나 2011년 청년유니온과 민달팽이유니온이 주최한 토론회에서 표현된 후 지금까지 사용되고 있다(주간경향 1255호 참고).

사회의 소득수준이 높아지고 전반적인 주거수준이 향상되고 있는 것과 상반적으로 청년세대의 주거빈곤은 오히려 악화되고 있다.

우리나라 전국의 주택보급율은 2010년 이미 101.9%를 넘어섰으며 이는 한 가구당 주택 하나 씩은 보유하고 있다는 것을 의미한다(통계청 인구주택총조사 통계). 그러나 청년층은 부담가능한 주택이 부족하여 주거빈곤을 경험하고 있다. 청년세대가 부담가능한 주거공간으로서 공공 임대주택이 확대되어야 하나, 공공부문의 재원부담이 한계에 도달하면서 공공임대주택의 공급이 축소되고 있는 실정이다. 해외의 경우 총주택량 대비 공공임대주택의 비율은 네델란드 32%, 오스트리아 23%, 가까운 일본은 22%의 수준을 넘어가고 있다. 하지만, 우리나라의 경우 공공임대주택 비율이 5%에 불과하여 과도한 민간임대시장의 팽창에서 비롯된 높은 가격, 열악한 환경 등으로 청년들은 안정적인 주거권을 보장받지 못하고 있는 실정이다(김서연, 2013: 12-13).

청년층의 주거현실은 열악한 주거환경임에도 불구하고 높은 수준의 주거비를 감당해야 한다. 2012년 12월 대학생주거권네트워크 조사에 의하면, 5평 이하에서 거주하는 청년이 53.8%를 차지하고 있으며 이 중 3평 이하 거주가 25%로 이들의 대부분이 고시원이나 쪽방 등에서 살고 있는 것으로 나타났다. 이는 ‘화장실+부엌포함’이라는 최저주거기준에 미치지 못하는 열악한 환경과 주거비 과부담이라는 문제를 내포하고 있다. 이는 “방값 역전현상”²⁾으로서 청년들이 주로 거주하는 고시원의 평당 월세가격이 강남의 타워팰리스의 평당 월세보다 1.3배 높은 것으로, 그리고 일반 아파트보다 2.3배 높은 것으로 나타나는 등 청년들의 주거권이 환경과 비용의 사각지대에 놓여있다고 할 수 있다(김서연, 2013).

청년층의 주거상향 사다리가 붕괴되고 있는 점 또한 청년들의 주거빈곤 현실을 말해 주고 있다. 청년의 시기는 경제활동을 시작하고, 결혼과 출산 등 미래의 삶을 준비하는 시기이다. 그러나 청년들이 경제적 활동을 시작하는 시기에 소득 대비 주거비 부담이 크고, 고용시장의 악화로 고용상태가 불안정한 상태에 놓여있어 미래의 더 나은 주거를 위한 준비를 하지 못하고 있다. 미래를 준비하기 힘든 청년세대의 주거빈곤은 나이가 들어감에 따라 주거취약계층으로 전락할 수 있는 빈곤의 악순환으로 작용할 우려가 있다(한국도시연구소, 2014).

이렇듯 청년세대의 주거빈곤 문제가 심각한 수준으로 나타나면서 청년의 주거복지가 중요한 사회문제로 대두되고 있다. 청년세대는 주거불안정으로 결혼에 대한 두려움을 갖고 있으며 이는 출산의 기피로 이어지고 있다. 청년세대의 주거빈곤 문제는 다른 연령층에 비해 높은 불안정한 노동시장의 지위로 인하여 우리사회가 해결해야 할 시급한 문제가 되고 있다.

최근 주택시장에서 이윤추구와 주거권 사이의 갈등이 심화되고, 주거문제가 계층 및 세대간의 갈등으로 확대되고, 시장원리와 공공복리간 충돌이 일어나는 등 사회갈등이 야기되고 있다.

2) 2013년 대학생 주거권 네트워크의 조사에 따르면, 서울시 8구의 아파트의 평균 평당 월세는 46,437원, 타워팰리스 2차의 평당 월세는 118,566원으로 조사된 반면 자취, 하숙, 고시원의 평균 평당 월세는 109,419원으로 아파트 평균 평당 월세의 2.35배에 달하며, 고시원 평균 평당 월세는 152,685원으로 타워팰리스의 1.28배, 그리고 아파트 평균의 3.28배에 달하는 것으로 파악되었다(김서연, 2013).

이러한 갈등의 상황 속에서 청년들의 주거문제를 해결하기 위한 대안으로서 다양한 차원의 사회적 주택이 논의되고 있다. 본 연구는 사회적 주택의 형태인 셰어하우스 청년주택의 운영 실태를 들여다보고, 청년주거의 안정화 및 주거권 보장을 중심으로 운영되고 있는 셰어하우스 청년주택의 문제점은 무엇인지 살펴보고자 한다. 이를 통해 청년주거문제 해결 대안으로 셰어하우스 청년주택이 지속가능하기 위해서는 어떠한지 개선방안을 제시해 보고자 한다.

II. 선행연구 고찰

1. 청년주거복지와 청년주거복지서비스

주거복지란 주거에 대한 권리개념과 복지개념이 포함되어 있어 적절한 주거생활을 안정적으로 영위하는 것을 목표로 한다(홍인옥, 2012). 주거의 기본적 욕구충족을 위해 제공되는 주거 프로그램, 현금 및 바우처 서비스, 정책 및 법률 등이 주거복지를 의미하며, 이 모든 것을 포괄한 체계를 의미하기도 한다(김혜승 외, 2004).

주거복지 수혜대상자 범위에 따라 주거복지의 개념을 세분화 할 수 있다. 먼저 주거복지의 협의적 개념은 수혜대상자를 일부 국민으로 제한하고 이들의 기본적인 주거욕구를 충족시키기 위한 현금 및 현물 서비스 지원을 의미한다. 즉, 공공의 주택정책 안에서 저소득층 대상의 잔여적 프로그램이 대표적인 예라 할 수 있다. 주거복지의 광의적 개념은 전체 국민의 기본적 주거욕구를 충족시키기 위하여 국가가 직·간접적으로 시장에 개입하는 것으로 사회주택(공공임대주택) 혹은 임대료 보조 등 주택서비스 중심의 주거복지 사업을 실시하여 적절한 주거권을 확보하는 전반적인 주거서비스로 볼 수 있다(윤현식, 2015).

주거복지의 수혜대상자를 취약계층에서 주거문제를 지닌 지역주민으로 확장하고, 청년을 주거 취약계층이 아닌, 주거지원계층으로 분류하여 그 개념을 확장시킬 필요가 있다. 즉 청년들의 사회진입 초기에 방해가 되는 주거장벽과 관련하여 주거임대비용 지원 등 다양한 보증금 보조지원 정책을 통해 주거비용을 낮추는 것이 주거복지의 확장된 개념으로 설명할 수 있다(권지용·이은진, 2013).

최근 주거문제에 대한 주택공급의 양적접근과 내·외부환경의 질적 접근, 사회계층간에 불평등하게 분배되는 주거 불평등 문제가 야기되면서 취약계층에 대한 개별적 주거복지서비스가 필요하다는 사회적 요구가 높아졌다(진명숙, 2005). 취약계층의 주거개선 및 빈곤의 굴레 안에서 복지차원의 지원이 강조된 개념의 확장이라 할 수 있다.

사회복지와 주거지원서비스와의 관계를 통해 청년주거복지 개념 확장 및 주거지원서비스의 기능을 구분할 수 있다. 청년세대의 주거복지는 사회복지 차원에서 누리는 최소한의 주거수준

을 보장하는 것, 물리적 차원의 지원이 강조된 협의적 주거복지 보다 확대되어야 한다. 청년의 주거복지는 넓은 사회적 맥락에서 지역사회 내 참여와 협조를 통해 소속감과 연대감을 형성하여 사회 문화적 안정감을 누릴 수 있도록 배려하는 광의적 주거복지가 되어야 한다(장세훈, 1999). 이러한 청년주거복지의 개념 확장에 따라 청년을 위한 주거지원서비스는 지역사회에서 주거기반을 적절히 확보·유지하여 독립적인 생활을 할 수 있도록 하는 지원서비스를 강조하며, 이를 기반으로 청년세대 주거권 확보를 통한 지역사회의 통합적인 생활이라 할 수 있다(권지웅·이은진, 2013).

하지만 지금까지의 청년주거복지는 공공성 개입이 미비하였다. 청년세대의 주거문제는 사회복지의 영역에서 문제점을 들여다보고 해결방안을 접근해 나가지 못했다. 단지 주거빈곤을 겪는 청년들을 위한 주거복지는 청년들을 저소득층으로 구체화시키지 않은 채 저소득층 대상으로 하는 주택정책 안에서 주거복지서비스를 지원하는 잔여적 프로그램이었다(구승우, 2016).

또한 기존의 청년주거와 관련된 선행연구들을 살펴보면, 청년의 주거빈곤 실태, 이에 대한 공공부문의 역할 미비, 청년세대의 주거복지에 대한 고찰, 청년주거복지서비스에 대한 논의 등을 들 수 있다. 먼저 청년 주거의 실태 보고를 통해 청년의 주거상황 개선을 위한 정책적 대안의 필요성을 강조(김선기 외, 2016) 하였으며 청년주거 빈곤을 사회구조에 입각한 노동과 취업 문제를 중심으로 조명하면서 일자리정책으로 해결점을 제시(이태형, 2015) 하였다. 위의 논문은 청년세대의 열악한 경제상황, 과도한 주거비 부담으로 인한 청년주거 실태를 통해 공공부문의 미약한 주거지원을 지적하고 있다.

그러나 청년세대 주거와 이동을 둘러싼 불안정한 상황에 대한 고찰(정민우, 2011), 도시 이주 청년들의 임대주택 거주 경험(구승우, 2016), 도시이주 청년들의 주거를 통한 삶의 경험 고찰(박애리 외, 2017) 등의 연구는 청년세대의 주거에 대한 관점 및 청년세대만의 주거지원서비스의 필요성을 강조하고 있다. 청년주거복지의 개념적 확장 및 문제점을 사회구조적 맥락에서 분석하여 해결해 나가야 한다는 논점을 제기하고 있다.

청년주거복지서비스 지원의 개념적 확장은 기본적인 수준의 안정된 생활을 할 수 있는 주거 환경을 제공하는 것, 안정된 소득 확보와 적정한 수준의 주거비 부담이 가능하도록 하는 것, 주거와 관련한 차별을 겪지 않는 것, 지역사회의 구성원으로서의 역할 및 활동을 촉진하는 것에 주거와 관련된 지원서비스로 포괄해야 한다는 것이다(남기철, 2012). 이에 따라 주거상담 및 주거 안에서의 일자리 지원 등 주거지원서비스로 청년취약계층의 사회단절을 막으며, 사회 안에서의 기능을 회복시키려는 기능을 강조하고 있다(이대원, 2010). 이는 청년주거복지서비스는 물리적 주택공급에서 벗어나 지역사회 내에서 청년들이 그들의 생활을 유지하고 주거지원 서비스를 제공받는 것까지 고려되어야 함을 강조하고 있다.

2. 청년주거실태 및 정책의 문제점

우리사회의 여러 계층 중에서 주거빈곤 문제가 가장 심각한 계층은 혼자 사는 청년층이라 할 수 있다. 여기서 주거빈곤이라 함은 법으로 정해진 최저주거기준에 미달한 집에 사는 가구만 일컫는 것이 아니라 ‘집 아닌 집’ 즉 반지하, 옥탑, 고시원 등 주택이외의 거처에 사는 가구를 모두 합한 것을 말한다(한국도시연구소, 2017). <표 1>에서 보듯이 특히 서울에 거주하는 20세-34세 청년의 1인 가구 주거빈곤율은 2000년부터 지속적으로 증가하여 2015년에는 37.2%에 달하고 있다.

〈표 1〉 전국 가구와 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율 변화(1995~2015년)
(단위: 가구, %)

구분	전국 전체가구					서울 1인 청년가구				
	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
최저주거기준미달가구	5,891,563	4,071,328	2,536,259	2,028,695	1,560,752	121,439	71,419	45,428	64,057	80,155
	46.3	28.7	16.1	11.8	8.2	57.8	30.6	15.1	18.8	20.2
주택이외의 기타 거처	42,419	62,875	56,731	128,675	391,245	866	1,445	2,818	22,644	38,906
	0.3	0.4	0.4	0.7	2.1	0.4	0.6	0.9	6.6	9.8
주거빈곤	5,933,982	4,134,203	3,046,332	2,550,810	2,276,562	122,305	72,864	102,272	123,591	147,533
	46.6	29.2	19.3	14.8	11.6	58.2	31.2	34.0	36.3	37.2

자료: 통계청 해당연도, 인구주택총조사(한국도시연구소, 2017: 20 인용)

주: 1995년과 2000년의 주거빈곤에는 지하 옥상 거주 가구가 포함되지 않았음. 당시 조사의 미실시.

또한 우리나라 전체가구의 아파트 거주 비율은 지속적으로 증가하고 있으나 청년가구의 주택 유형 변화는 이와 다르게 나타나고 있다. 청년가구의 아파트 및 단독주택의 거주비율은 감소하고 있으며, 오히려 다세대, 오피스텔을 포함하여 지하방, 옥탑방, 고시원 등 비주택에 거주하는 비율이 급격히 증가하고 있다. 구체적으로 서울에 거주하는 1인 청년가구의 비주택 거주율이 2005년 0.9%에서 2010년 6.6%로 급격히 상승하였으며, 2015년에는 9.8%로 놀라운 상승세를 보이고 있다(<표 1> 참고). 이는 청년가구의 주거상황이 정체되고 있음을 의미하며, 더 나은 주거생활을 위한 주거상황 사다리가 붕괴되고 있다고 볼 수 있다.

이렇듯 청년세대는 주거비의 과부담 및 열악한 주거환경으로 고통을 받고 있지만 정작 주거복지 정책의 사각지대에 놓여 있다. 그동안 중앙정부 및 지방자치단체의 주거복지정책의 수혜대상자는 주로 고령자나 가족단위 중심으로 이루어져 왔으며, 1인 가구가 많은 청년세대는 실질적으로 주거복지정책의 대상에서 배제되어 왔다. 근래 이루어진 청년세대의 주거지원은 주로 대학생을 위한 것으로 기숙사 건설지원 및 매입임대주택, 주택구입자금지원 등으로 수혜대상 및 그 범위가 매우 한정적이라 할 수 있다. 또한 주거빈곤을 경험하는 저소득 청년들에게 월세에 대한 부담을 줄여주기 위한 주거급여제도 확대, 중장기적으로 임대주택의 공급 확대,

빈집 활용 등을 통한 주택공급의 확대 등을 제시하고 있지만 수급자 규모는 청년세대의 빈곤탈피를 위해 부족한 것이 현실이며, 소득 및 자산조사 등으로 인한 낙인효과로 인해 쉽게 접근하지 못하고 있다.

소득이 증가하고 아파트가 대량으로 공급되면서 우리나라 전체가구의 주거수준이 전반적으로 향상되고 있는 것과 달리 청년세대의 주거수준은 오히려 악화되고 있다. 청년세대가 옥탑방, 고시원 등 '방에서의 생활'이 아닌 살만한 집에 살고 있는지, 청년들이 부담가능한 주거비인지에 대한 고려에서부터 청년 주거문제에 대한 사회적 대안 모색이 필요한 시점이다.

최근 문재인정부의 주거복지로드맵에서는 청년대상 공공임대주택 30만실 공급계획을 발표하고, 맞춤형 전·월세 대출, 청년우대형 청약통장도입, 정보교육강화 등의 세부 전략을 내세우고 있다. 기존 공공임대주택 체계 밖에 있는 행복주택, 세어하우스 등 청년 대상 주택의 다양한 모델이 발굴되고 있지만, 청년 당사자의 만족도와 주거정책의 효과성 및 실효성을 담보하기 위해선 면밀한 검토가 필요하다. 예를 들어 대학생 주거빈곤 실태 분석 및 정책방안 연구보고서에 따르면, 4인 가구 중심과 연령 기준 등에 의한 차별로 인해 청년 세대 공공임대주택 입주율은 상당히 떨어지고 있다(최은영 외, 2016). 청년들의 공공임대주택 입주율을 높이기 위해서는 행복주택과 같은 공공임대주택을 청년주거 1인 가구의 실정에 맞도록 특화시키고 입주자격을 확대하여야 한다.

주거복지로드맵에서 새로운 전략으로 맞춤형 전·월세 대출을 내놓았지만, 청년층이 어려움을 겪는 도심형 주거의 가장 큰 문제는 보증금 마련이다. 청년시기 자산형성이 어려워 높은 보증금을 마련하는 방법은 부모의 지원 또는 은행의 대출에 의지할 수밖에 없다. 정의철(2012)의 주거비용이 청년층 가구형성에 미치는 영향 연구에 따르면, 행복주택의 경우 다른 공공임대주택과 달리 임대료 기준이 주변 시세로 되어 있고 공급 계수가 적절하지 않아 다른 공공임대주택 입주자에 비해 임대료 부담이 높다는 분석이다. 합리적인 전월세 전환율을 책정하여 보증금 규모를 낮추되 월세 부담이 급격히 높아지지 않도록 해야 하며, 행복주택의 임대료 기준을 입주자 소득 수준을 고려하여 설정해야 할 것이다.

또한 공유주거에 거주하지 않는 청년 1인 가구의 경우 안전상의 위험요소에 노출될 수 있다. 청년들은 스스로 위험요소를 예방하기 위해 추가적으로 경제적 비용을 부담해야 하며, 그렇지 못할 경우 고립과 위험의 사각지대에 놓이게 된다(정민우, 2011). 청년 1인 가구의 밀집 지역에서 나타나는 관계 형성에 대한 정서적 결핍 및 사회적 고립감 역시 내재되어 있는 위험요소라 할 수 있다(김수정, 2010).

이러한 문제점에 대한 대안으로 청년대상의 세어하우스 형태의 공공주택이 새로운 모델로 자리 잡고 공유주택 공급이 확산되고 있으나 관련 제도가 없어 사각지대에 놓이거나 지속적인 공급에 어려움이 있다. 이에 따라 제도적 기반 마련 없이 지역별 시범사업 형태로 진행되는 경우가 많아 주택 관리 등 청년 입주자의 편리와 안정을 보장할 수 있는 정책이 시급하다.

이에 본 연구에서는 청년주거복지 및 주거복지지원서비스의 이론적 논의를 바탕으로 청년주거문제의 해결대안으로 대두되고 있는 셰어하우스의 운영 실태를 살펴보고, 청년주택으로서의 셰어하우스의 문제점 및 지속가능하기 위한 요인은 무엇인지 탐색해 보고자 한다.

Ⅲ. 연구방법

1. 심층면접 참여자

청년주거문제의 해결대안으로 대두되고 있는 셰어하우스 청년주택의 운영 실태에 대해 알아보기 위해 서울·경기도 지역의 셰어하우스 운영기관을 연구대상으로 선정하였다. 먼저 셰어하우스 청년주택 사업을 시행하는데 있어 운영자와 시행자를 연결하는 주거복지재단의 실무자를 통해 연구대상 기관들을 선정하고, 선정된 기관의 전문가와 인터뷰를 진행하였다. 전문가 인터뷰에는 민간기관과 공공기관이 포함되도록 고려하였으며, 그 대상으로 주거복지재단, 민달팽이 주택협동조합, 사회적협동조합 안산지역자활센터, 경기도청 주택정책과의 실무자들을 만나 인터뷰를 진행하였다.

주거복지재단은 2007년에 쪽방, 비닐하우스 거주자 등 주거취약계층에 대한 주거지원을 실현하기 위해 설립된 국토교통부 장관의 설립허가를 받은 비영리 재단이다. 재단의 역할은 임대주택 운영기관을 선정하고 입주자 관리, 입주자 취업알선 및 복지서비스 지원을 통해 주거취약계층의 주거지원과 사회복지서비스를 연계시켜 주민의 주거안정을 도모하도록 설립된 기관이다. 따라서 주거복지재단은 사업시행자인 국토부로부터 주거복지재단에 주택의 매입 혹은 전세 임대주택에 관한 사업을 위임받고, 셰어하우스 사업의 운영기관을 선정하는 기관이라고 할 수 있다.

민달팽이 주택협동조합은 청년주거의 안정화와 보편적 주거권 보장을 위한 대안모델을 만들기 위해 협동조합의 형식을 통해 대안적 주택 공급을 목적으로 만들어진 조합이다. 이곳은 조합원들이 주거 공동체를 이루어 살아갈 수 있는 사회적 주택의 공급 및 관리를 맡고, 조합원들은 조합의 서비스를 공동 이용하고 조합을 함께 소유하게 된다. 현재 시세의 80%로 공급하는 ‘달팽이집’이라 불리는 셰어하우스를 운영하고 있고, 서대문구 남가좌동 등 총 5곳의 주택에서 160여명의 조합원 중 59명이 입주해 살고 있다.

다음으로 사회적협동조합 경기안산지역자활센터는 (사)나눔과 연대에서 보건복지부로부터 자활사업실시기관으로 지정받고 경기도 안산시의 위탁을 받아 지역의 저소득 주민들에게 자활에 필요한 교육활동, 정보제공, 상담, 일자리지원 사업을 실시하고 있다. 경기안산지역자활센터는 저소득층뿐만 아니라 주거취약계층인 청년 주거문제 해결에도 참여하고 있으며, LH 매입임

대주택을 통해 입주대상을 모집, 심사, 관리하고 있다.

마지막으로, 경기도청 주택정책과는 최근 다양한 주택지원 사업을 수립하고 실행해 나가기 위해 청년과 신혼부부를 위한 따복하우스, 주상복합형 사회주택사업 등의 지원사업을 추진해 나가고 있다.

세어하우스 청년주택의 운영실태 분석에 필요한 연구대상인 청년주거복지 사업기관의 심층면접 참여자 정보는 <표 2>에 정리되었다.

<표 2> 심층면접 참여자의 정보

구분	성별	주요업무
참여자 1	남	주거복지재단 업무 총괄, 임대주택 사업 담당자 - 임대주택 운영기관 선정, 조사, 점검 및 평가 - 임대주택 입주의 관리지원 및 연구 - 주거복지 수요조사 - 주거복지 프로그램 개발 및 보급 - 국토교통부 및 한국토지주택공사 위탁 주거복지사업
참여자 2	여	민달팽이 주택협동조합, 달팽이집 세어하우스 운영 총괄 - 주거상담 - 청년입주지원 코디네이팅 - 사업 펀딩 - 청년당사자형 주택공급 업무총괄
참여자 3	남	사회적협동조합 경기안산지역자활센터, 저소득층 및 청년 주거사업 총괄 - 시장진입형 주거복지사업 총괄 - 주거복지 사례관리 업무 - 세어하우스형 청년주택 사업담당 - 주거취약계층 매입임대주택 - 2030 청년재무특강 사업 개설
참여자 4	남	경기도청 주택정책과, 주거복지 기획 및 담당자 - 청년대상 공공주택 우선공급 및 공급확대 주거복지로드맵 사업 기획 - 전) 다시서기센터(노숙자) 주거복지사업 총괄

2. 자료수집 및 분석방법

본 연구에서는 세어하우스 청년주택 사업의 운영 실태를 심층적으로 살펴보기 위해 청년주택 사업을 실시하고 운영하는 기관의 전문가를 인터뷰하였다. 자료수집을 위한 인터뷰 기간은 2017년 10월 24일부터 11월 29일까지 진행하였다. 구체적으로 10월 24일 주거복지재단에 대한 인터뷰를 시작으로 11월 3일 민달팽이 주택협동조합, 11월 22일 사회적협동조합 경기안산지역자활센터, 11월 29일은 경기도청 주택정책과 주거복지 기획 및 담당자를 만나 인터뷰를 진행하였다.

특히 청년주택사업이 진행되면서 공공기관과 민간기관의 협력이 어떠한 형태로 이루어지고 있는지 파악하기 위해 관련 주제에 대해 자유롭게 이야기 나누는 과정에서 얻어진 모든 질적인

자료를 수집하고자 하였다. 지금까지 셰어하우스 청년주택 사업을 담당하는 실무자 인터뷰를 담은 기존 연구가 없고, 주거취약계층인 청년을 중심으로 한 셰어하우스 운영 실태에 관한 내용들이 구체적으로 알려진 바가 없기 때문에 연구자가 중요하다고 생각한 문제뿐만 아니라 연구자가 생각하지 못했던 내용들을 폭넓게 포함시켜 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 진행은 대략적으로 큰 틀에서 인터뷰 범위 정도를 제시하는 반구조화된 면담 방식을 채택하였다.

사전 질문 주제는 크게 청년주택사업을 시행하고 운영하는 기관 전문가들을 통해 청년주거빈곤의 특징, 청년주택의 의미, 운영기관의 역할, 공공기관과 민간기관의 협력과 관련한 기본 질문을 통해 나타난 내용을 구체화하고 확장해 나가면서 인터뷰를 진행하였다. 연구 참여자들에게 사전에 전화통화와 이메일을 통해 연구목적과 인터뷰 내용에 대한 동의를 구하고 면담을 실시하였다. 사전 녹음에 허락을 요청하고, 녹음된 내용에 대해서는 연구 목적 이외에 사용하지 않을 것에 대한 동의를 구하고 전체 인터뷰 내용을 녹음하였다. 각각의 실무자와 진행한 인터뷰 시간은 평균 1시간 정도 소요되었다. 녹음기를 통해 수집된 인터뷰 자료는 모두 전사하고 그 내용들을 분석해 나갔으며, 분석과정에서부터 결과 도출에 이르기까지 내용들에 대해 연구자간 교차분석을 하면서 주제별로 서술된 내용들을 나열하고 각각의 주제 하에 포함시킬 인용 내용을 찾아서 제시하였다.

IV. 분석내용

1. 청년세대 주거빈곤의 특징

청년가구는 다른 세대와는 다른 복잡한 주거빈곤의 특징을 가지고 있다. 청년세대의 주거불안정성은 이들이 갖는 생애단계의 이행기적 성격에 따라 그 효과가 증폭될 수 있다는 점에 주목할 필요가 있다. 사회적 관점을 근간으로 생애주기적 과업에 따라 청년기는 취업을 통한 경제적 자립, 결혼을 통한 정서적 자립, 그리고 내 집 마련을 통한 주거자립이 요구되는 세대이다(정민우·이나영, 2011).

1) 신 주거빈곤층으로서의 청년: 빈곤의 지속성 및 위험성 증가

청년들을 둘러싼 노동시장 환경이 갈수록 열악해지는 가운데, 취업을 하더라도 청년들이 집을 사는 것은 대단히 어려운 일이 되었고, 부담가능한 적절한 집에 세 들어 사는 것조차 어려운 일이 되었다. 안정적인 일자리가 감소하면서 주거비 부담이 더욱 증가하였고, 특히 많은 일자리가 물려있는 수도권에 높은 주거비용은 좀 더 나은 일자리에 진입할 수 있는 기회를 박탈할 뿐만 아니라 지하나 옥탑 또는 고시원과 같은 불안정한 주택을 선택할 수밖에 없게 하는 요인

으로 작용하고 있다. 양질의 일자리를 구하기 위해 필요한 지리적 이동이 제약될 수 있어 이것은 미래의 소득불평등이 심화될 수 있다.

“청년들의 소득으로 부담가능한 주택이 감소하고 있고, 주거비를 감당하기 어려운 청년들은 지하와 옥탑, 비좁은 집, 고시원·비닐하우스 등과 같이 집이라고 부를 수도 없는 곳으로 밀려나고 있는 것이 현실이에요.”(참여자 2)

“경우에 따라서는 소득에 비해 과도한 주거비를 지불하면서 미래를 위한 저축은 꿈도 꾸지 못하면서 현재를 힘겹게 살아가고 있어요. 대학 등록금, 학자금 대출과 주택가격 인상은 경제적 부담을 더욱 높이고 있어요. 소득에 비해 임대료가 더 빠르게 오르면서 청년들은 신주거빈곤층으로 전락하고 있어요.”(참여자 3)

“지속된 고용불안은 청년층을 새로운 사회경제적 약자로 등장시키고 있으며, 대학 등록금과 주택가격 인상은 청년세대의 경제적 부담을 더욱 높이고 있어요.”(참여자 1)

2) 포기할 수밖에 없는 생애주기별 과업

청년 가구의 과중한 주거비용은 결혼준비의 지연으로 이어져, 청년들로 하여금 결혼·출산 등과 같이 생애주기에서 중요한 일들까지도 포기하게 만들므로써 사회 존립의 필수 조건인 인구의 재생산 구조 자체를 붕괴시키고 있다.

“취업 이후의 수입을 통해 자산이 축적되면 누구나 집을 살 수 있다는 믿음이 우리사회에서 상식처럼 받아들여졌었어요. 그렇다면 결혼을 꿈꾸고, 출산을 계획하는 것이 청년과업 중 하나인데, 그러한 것들은 꿈도 꿀수가 없는 거죠. 그들에게 일·가정 양립, 출산장려 정책은 너무나 먼 이야기입니다.”(참여자 2)

“청년들을 둘러싼 노동시장 환경이 갈수록 열악해지는 가운데, 천신만고 끝에 취업을 하더라도 청년들이 집을 사는 것은 대단히 어려운 일이 되었고, 부담가능한 적절한 집에 세 들어 사는 것조차 어려운 일이 되었어요. 그들이 현재 주거로 인한 고통을 받고 있고, 결혼·출산 등과 같이 생애주기에서 중요한 일들까지도 포기하게 만들 수밖에 없는 것은 개인문제가 아닌 사회문제로 봐야하는 이유라고 생각합니다.”(참여자 3)

3) 원가족 내의 의존성 및 양극화 현상

주거비 부담은 가족 내의 의존성을 지속될 가능성이 있으며, 이것은 가족 내 갈등 또한 증폭될 가능성이 있기에 원가족의 붕괴 및 사회부작용을 야기 시킬 가능성이 있다.

“갠거루족과 같이 주거비용 부담을 줄이기 위해 원가족과의 독립을 최대한 미루려는게 현실이예요. 그것도 원가족이 일자리가 풍부한 도심지역에 거주했을 때 가능한 일이지요. 그렇지 않다면, 부모님이 주거비를 부담할 수밖에 없는 주체가 되고, 자녀에게 살만한 집을 제공하는지 여부도 중요한 거지요. 그렇지 않다면 이러한 것 역시 가족 내 심각한 갈등을 제공할 수 있어요.”(참여자 3)

“청년들 사이에서 상대적으로 부모의 경제적 자원이 풍부한 집단과 그렇지 못한 집단 사이의 간격이 더 커질 수밖에 없어요. 독립적인 성인으로서의 역할은 뒤로 한 채, 원가족에 대한 기대, 그 기대를 채워줄 수 없는 부모 역할은 양극화 현상을 더욱더 가중시킨다고 생각해요.”(참여자 1)

국가의 미래 동력으로 중추적인 역할을 해야 할 우리사회의 청년세대 활력이 주거문제로 인해 급격히 저하되고 있다. 청년 주거문제는 이제 개인의 문제를 넘어 사회문제로 대두되고 있으며, 사회적 부작용을 완화하기 위한 예방적 차원에서 청년 가구의 주거빈곤을 사회적으로 주목해야 할 시점이다.

2. 셰어하우스 청년주택의 의미 및 역할

1) 공동체 형성의 장

셰어하우스 청년주택은 물리적 공간을 단순히 쪼개어 나누는 개념이 아닌 서로 간의 소통을 통한 관계 맺기, 관계망 회복, 이로써 공동체를 형성해 나가는 개념이라 할 수 있다. 공동체 형성은 매우 중요한 의미를 가지는 것으로 이를 통해 청년들이 사는 공간에 대한 애착을 갖고 함께 공동의 공간을 관리해 나가는 사회적 의미를 담게 되는 중요한 학습의 장이 되는 것이다. 이는 공공임대주택에 대한 사회적 인식을 개선시키고, 1인 청년 가구의 주거안전 문제를 관계망을 통해 해결하는 방안이 될 수 있다. 동시에 청년들에게 중요한 임대료 비용의 문제를 공동의 관리를 통해 극복할 수 있는 주거형태로서 셰어하우스를 의미한다.

“청년공공임대주택은 자치운영 및 공동체운영을 가능하게 함으로써 일반인들에게 공공임대주택에 대한 인식을 개선하는 계기가 되는 거죠. 즉 공공임대주택임에도 불구하고 집에 대한 애착을 가질 수 있게 된다는 점입니다.”(참여자 2)

“공공임대주택의 관리부분이 앞으로 핵심역량이 되는 것으로 입주자에게 관리의 권한을 주어서 그들이 집을 가꾸면서 살게 하는 것으로..... 살고 있는 집에 대한 진단을 각 집의 입주자들끼리 진단하고 해결책을 모색하게 되는데, 이로써 추가적인 임대료를 높일 필요가 없어지게 됩니다.”(참여자 2)

“셰어하우스는 단지 공간을 쪼개는 것으로 여겨지는데, 오히려 공간의 확대로 재생산 되어야 할 것입니다. 즉 셰어하우스 내에서 소통이 이루어지게 되면 내가 쓸 수 있는 공간이 넓어지는 것처럼요. 예를 들면, 내방에 안보는 책들을 방들의 연결통로에 미니책장을 구비함으로써 상호간의 공간 활용 및 도서 공유를 통해 공간의 공유도 이루어지게 되죠. 또, 1인 가구가 커지면서 안전비용이 높아지고 있는데 조합원들끼리 연결되면서 이웃관계 회복이 안전비용을 낮추는 효과가 있을 수 있죠.”(참여자 2)

“사회주택이 추구해야 하는 가치가 국토부의 시범사업을 민간과 같이 하려고 하는 것이며, 한 달에 한 번씩 미팅하고 입주자들과 같이 워크숍을 하고 있죠. 이는 사회적 주택을 통해서 청년들과 함께 공동체 의미를 되새겨 가고 있는 것이라고 봅니다.”(참여자 3)

2) 청년기 생애과업 수행을 위한 주거 공간

셰어하우스 청년주택 운영자들은 기본적으로 청년을 빈곤계층과는 다르지만 주거 취약계층으로 바라보고 있었다. 청년들에게 필요한 그리고 청년들이 부담가능한 주택사업을 통해 청년기의 생애과업을 잘 수행해 나갈 수 있도록 하는데 초점을 두고 있었다. 이러한 사회적 주택을 통해 청년세대들이 안정적으로 삶에 정착할 수 있는 주거상향사다리 역할을 하는 것을 가장 중요한 역할로서 인식하고 있음이 나타났다.

“여전히 공급중심의 정책만 세팅되고 있는데, 청년주거정책은 물리적 공간의 보급이 아니라 청년을 어떻게 살게 할 것인가에 초점을 두어야 하는 것이죠. 청년들은 고급인테리어 보다는 안정적인 그 무엇을 원하고 있습니다. 이를 대변하는 것이 협동조합의 역할일 것입니다.”(참여자 2)

“청년주택이 다른 취약계층의 임대사업과 다른 점은 관계성을 형성하는 것이 특징이라고 볼 수 있습니다. 이것이 사회적 가치의 창출과 연계될 수 있는 지점이지요. 다양한 형태의 셰어하우스가 존재하지만 공간보다는 관계맺음으로 이해하고 있으며, 청년들을 어떻게 살게 할 것인가를 고민하는..... 그래서 공공과 세입자(청년)를 연계시키는 역할을 해나가고 있습니다.”(참여자 2)

“부담가능한 주거문제를 해결하는 조직이고, 일자리문제 때문에 주거문제를 다루게 됐는데, 사회적 주택을 통해서 대학생이 아닌 사회초년생을 대상으로 하고 있어요. 공공부문인 국토부 사업은 미혼이라는 전제가 있어서, 결혼하면 매입임대주택은 저소득층으로 가기 때문에 그 중간단계인 주거사다리로 협동조합의 형태로서 사회적주택 운영을 추진하고 있어요.”(참여자 3)

“과거 주택공급이 경제적으로 취약계층에 대한 복지지원이었다면, 지금은 부담가능한 주택에 대한 관점으로 주거정책을 바라보고 있어요. 또한 취약계층의 주거개선과 빈곤 골레 안에서 복지지원이 강조되고 있는 시점이며, 주거 취약계층 안에 정책의 주요대상으로 신혼부와 청년을 포함시키고 있습니다.”(참여자 1)

3. 셰어하우스 운영의 문제점

사회적주택의 한 형태로 청년들을 위한 셰어하우스가 시행되고 있는 시점에서 이러한 주택 형태의 순기능적인 면들이 충분히 발휘되기 위해서는 민·관 협력이 무엇보다도 중요하다고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 지역사회의 주택사업과 관련된 주체들의 참여가 이루어지지 못 할 뿐만 아니라 정책과 시행을 담당하는 부처 간의 협력 및 지방자치단체의 역할 미비가 지적되고 있다. 이러한 문제점을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

1) 사회적 주체들의 참여부재

서울을 제외하고는 지금까지 주택정책에 있어서 민간부문의 역할은 하청을 받아 공공기관의 사업을 시행하는 형태로 참여하는데 그쳐왔고, 민간부문에서의 역동 및 주체적 역할인식이 부재한 상태라고 할 수 있다. 셰어하우스가 갖는 사회적주택의 의미를 담기 위해서는 민·관의 협력이 중요함에도 불구하고, 민간부문과 공공기관의 신뢰관계나 소통이 이루어지지 못하고 있었다. 지역사회에서 민간과 공공기관이 앞으로 어떻게, 어떠한 형태로 나아가야 할 것인지에 대한 고민이 필요한 시점이라 할 수 있다.

“경기도의 경우, 서울과는 다르게 민에서의 역동, 민에서의 신뢰관계, 민과의 소통이 거의 없다고 봐야 할 것 같다. 오히려 민에서의 출발이 아닌, 도에서의 시작으로 사업의 발판을 마련하고 난 후 민을 데리고 와야 하는 입장이다. 지역 간 주거환경이 너무나 다르기 때문에 관의 적극적 개입이 있을 후 민에 역할을 부여하는 것이 아닌가 싶다.”(참여자 4)

“청년주거를 위한 파복하우스 임대보증금 및 이차지원 사업 등이 청년 맞춤형의 효과가 있다고 판단하는 것은 아직 시의적절하지 못하다. 아직 효과성 검증이 안되어 있고 인프라를 구축하는 단계라서 생활권내에 얼마나 많은 공공임대주택을 확보할 수 있는냐가 관건인 시점이라 거버넌스가 시작되기는 아직 이른 시점이라고 생각한다.”(참여자 4)

“기존 주택정책에서는 청년이라는 단어가 없었고, 단지 주택정책의 대상으로만 제시되는 정도였죠. 지금처럼 단순히 하청을 주는 것이 아니라 공공과 시민단체와의 협업이 무엇보다 중요한 시점이라고 생각합니다.”(참여자 2)

2) 부처 간 소통부재

경기도의 경우 청년주거복지는 주거복지과에서 주요하게 담당하고 있는 사안이다. 주택의 공급측면에 초점을 두으로써 복지영역에서의 관심부재 및 해당영역이 아니라고 보는 소극적인 자세가 지적되고 있다. 점차적으로 청년을 둘러싼 사회문제가 주택을 기반으로 한 사회서비스를 요구하고 주거복지의 영역이 확대됨에 따라 복지정책과 등 여러 부서와의 소통 및 협업이 필요하며 사회 전체적으로 복지에 대한 관심이 요구되고 있다.

“기존 사회복지 프레임 안에서는 주거복지에 관심이 없다. 주택관리과에서 오히려 더 청년들에게 지원을 해야 한다고 이야기 한다. 서민들이 고통 받는 것 중 하나가 주택인데, 복지에 서 그 부분을 해소하는 것이 복지의 당위성임에도 불구하고, 오히려 복지정책과는 소극적인 자세이다.”(참여자 4)

“가장 큰 이유는 시설중심의 사회복지 인식이 크기 때문에 일상의 주거복지에 대해 소극적이라고 생각하고, 퇴거당하는 상황 등에 대한 주거비지원 사업으로 예방할 수 있는 관점이 필요하다고 본다.”(참여자 4)

“예를 들어, 노숙자를 위한 Housing First Program³⁾은 시설이 아닌 지역사회에서 주택을 먼저 제공하는 형태로 주택을 기반으로 한 사회서비스를 제공하는 혁신적인 모델로 복지가 중심이 되어야 하는데 지금은 오히려 주택이란 관점에서 먼저 이야기하고 있는 실정이다.”(참여자 4)

“모든 지자체가 주거복지관련 업무를 복지과에서 할지 주택과에서 할지 핑퐁게임을 하고 있다. 복지 전달체계에 있어서 공공주택에 들어온 분들이 복지대상자인지도 확인이 안 되고 있어요. 이들을 파악해서 주거와 복지를 연결하는 복지전달체계를 만들어 나가는 게 필요하다고 보는데, 복지관에서는 감당이 안될거 같다고 겁내고 있는 상황입니다.”(참여자 3)

3) 지방자치단체의 역할 미비

LH의 세어하우스는 원래 취약계층을 위해 주택을 매입하고 청년에게 지원하는 형태로 청년들의 거부감이 있을 수 있으며, 방 3개의 일반가구 형태의 주택공급은 지역의 특성 및 청년들의 특성을 고려하지 않은 채 이루어지고 있는 것이 사실이다. 그러다 보니 LH의 주택공급에 지역

3) Housing First Program은 사회적 약자를 위해 주거를 먼저 제공하여 그들의 삶을 안정시킨 후에 그들에게 필요한 서비스를 지원하는 것이며, 주택과 서비스가 통합되어 제공된다는 관점에서 종래의 패러다임을 크게 전환시키는 것을 근간으로 지원하는 정책을 기반으로 하고 있다(Busch-Geertsema, 2013). '선주거지원(Housing First)' 정책 하에 보급되고 있는 '서포티브주택(Supportive Housing)'은 공공이 주택을 선지원하며 이후 거주자에게 필요한 서비스를 지원하는 방법이다(이연숙·박재현, 2015).

의 특성을 반영하기 위해서는 지방자치단체의 역할이 중요함에도 이들의 역할이 충분하지 못하다는 지적이다. 공급은 중앙정부에서, 입주자 관리와 주택관리는 지방자치단체가 하는 형태가 제안되고 있다.

“주거사업과 관련해서 지자체의 역할이 없는 것이 가장 큰 문제라고 봅니다. 공공주택의 공급을 거의 LH가 하고 있기 때문에 지역의 특성이 반영되지 못하고 있는 것이죠. 예를 들면, 안산지역에 주택이 많아 이를 활용해야 함에도 불구하고 LH의 모집요강에 따라야 하며, 안산시의 특성이 반영되지 않는 문제가 있습니다.”(참여자 3)

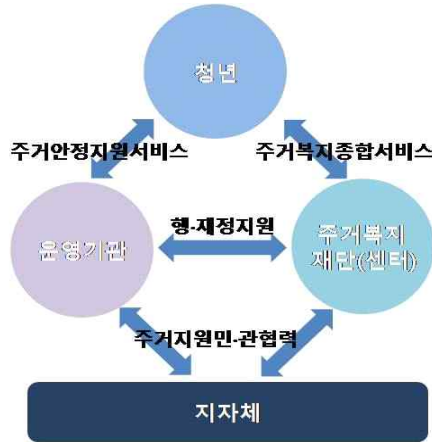
“LH와 국토부가 매입하는 것을 안산시에 해달라고 하면 되는 거예요.... 안되면 장기 미임대로 남게 되고 이에 대해 안산시는 잘 모르는 상황이에요. 그럼에도 청년들은 들어갈 곳이 없다는 것이 큰 문제죠.”(참여자 3)

“오히려 공급은 중앙정부에서 하되 입주자 관리와 주택관리는 지역의 기관이나 지자체에서 담당하는 것이 맞지 않나 생각이 듭니다. 긴급 상황이나 문제가 있으면 대응할 수 있으니까요. LH의 공급과 매입하는 부서가 다릅니다. 사회적주택은 수요에 의해 지자체가 만들고, 그리고 LH에 파는 등 여러 가지 방법들을 지자체에 제안하고 있습니다.”(참여자 3)

“지자체 자원으로 주택복지가 잘 안되어 있어요. 지자체만의 특별사업은 없는 거죠.”(참여자 4)

4. 청년주거복지 대안으로서의 셰어하우스 개선방향

공공기관 주도의 주택사업을 지양하고 민간부문과 공공부문의 역할이 상호 보완적인 관계로 나아갈 수 있도록 민·관 파트너십 형성이 필요하다. 민과 관의 파트너십을 통해 청년주거복지 대안으로서 셰어하우스의 발전을 도모해 나갈 수 있다. 즉 공공부문과 민간부문의 중간역할을 담당할 수 있는 기관 및 단체의 활성화를 통해 민·관이 상호 공생해 나가는 파트너십 시스템이 구축될 수 있을 것이며, 이를 통해 셰어하우스 청년주택에 지역의 특성을 반영시킬 수 있을 것이다. 구체적으로 주거복지재단 및 주거복지센터는 민·관의 원활한 협력관계를 도모하는 중간역할을 할 수 있다. 주거에 관한 관련 기관들이 유용하게 이용할 수 있는 주거복지 허브의 역할을 수행하여 민간주거관련 기관들의 교육, 상담, 업무지원, 매뉴얼 및 시스템 개발, 주거복지 자원연계 등을 통해 양·질의 주거복지 서비스를 균등하게 받도록 하는 허브 역할을 하는 것이다. 이렇듯 민과 관의 파트너십을 통해 지속가능한 청년주거복지의 전략을 그림으로 나타내면 <그림 1>과 같이 설명할 수 있다.



〈그림 1〉 지속가능한 청년주거복지 전략

1) 공생의 시스템 구축

공공기관의 경직성과 획일성을 통한 한계를 보완하고 청년세입자의 공동체 생활을 담보할 수 있는 시스템 구축의 필요성이 제기되고 있다.

“공공기관과 운영단체(사업자)가 서로 파트너십의 관계가 지속되어야 하는 것이죠. 예를 들어 LH 사회주택의 경우 세입자는 공동체의 삶을 누릴 수 있고, 운영기관은 수익을 낼 수 있는 시스템, 즉 자립을 할 수 있도록 하는 시스템을 갖춰서 서로 공생할 수 있는 관계정립이 필요하다고 봅니다.”(참여자 2)

“공공이 다 담지 못하는 많은 문제들 즉 경직되고 획일화되지 않은 다양성에 대한 부분을 저희 같은 운영자가 담당하는 부분이라고 생각합니다... 그래서 공공이 하는 일에 민간의 역할을 더하는 형태라기보다는 민간이 잘하는 것을 공공과 협치하는 것, 즉 각자의 부분에서 잘 하는 것을 합하는 것이 중요하다고 봅니다.”(참여자 2)

“주택사업에 있어서 관이 주도해야 한다는 관점의 지양이 필요하며, 관의 성과주의에 따른 사업결과물에 대한 압박도 상당히 때문에 이 문제를 제대로 들여다보지 않고... 협의체 등과 같은 중간자 역할을 할 수 있는 곳이 필요하다. 예를 들어 경기도 시단위의 주거복지팀을 구성한다던지..... 그래서 주거복지 실현을 위한 시스템 구축이 필요하다는 거죠.”(참여자 1)

2) 지역의 특성을 고려한 주택사업

수도권을 중심으로 한 지역들은 저마다의 특성을 가지고 있는데, 현재의 주택사업은 이를 반영하지 못하고 있으며, 따라서 계획적이지 못하다는 지적이 나오고 있다. 지역의 특성을 고

려한 주택사업을 통해 청년이 주거빈곤의 사각지대에 놓이게 되는 상황을 개선해 나가는 것이 필요하다.

“안산시 면적의 1/3은 그린벨트로 묶여있고, 1/3은 공단지역, 나머지 1/3이 인구 70만이 사는 주거지역으로 집값이 비싼 편이다. 그런데 성남, 안양과 같이 서울과 가까운 지역은 매입이 전혀 안되고, 서울과 떨어진 안산, 수원, 오산은 엄청나게 매입되고 있고... LH 매입임대, 전세임대가 계획적이지 않다고 할 수 있죠.”(참여자 3)

“안산은 매입 전세임대주택이 과포화상태이고, 저소득층은 누구나 다 매입임대주택에 살고 있습니다. 그 중간 사각지대에 청년이 놓이게 되고... 이렇다 보니 전세임대는 전세값을 올려주는 현상이고 매입임대는 필요 없는 집들을 만들어서 공급을 하고.... 1인가구가 확대되는 추세임에도 불구하고 민간 집주인들은 집을 지을 때 한 면을 8명에게 공급하는 형태인데 이 들만 LH가 매입하는 현상이죠.”(참여자 3)

“청년을 대상으로 한다면 셰어하우스는 사실상 주거비가 비싼 곳에서 수요가 가능한 일이라는 것이죠. 오산과 수원지역은 셰어하우스가 성공적이지 못한 지역이라고 할 수 있습니다. 도시 재생적 접근이나 기타 지역에 맞게 다양화할 필요가 있다고 생각합니다.”(참여자 4)

3) 민·관을 연결하는 중간자 역할의 활성화

지금의 단계에서 민관의 원활한 협력관계를 도모하는데 그 중간자 역할을 할 수 있는 조직의 활성화하는 방안이 제안되었으며, 이와 더불어 사업을 담당하는 운영기관이 좀 더 필요하다는 의견이 제시되었다.

“사회적주택 시범사업에 있어, 오산이나 수원은 수요는 많은데 지역에서 이들을 연결해 줄 단체들이 없어서 서울에 있는 단체가 신청을 받는 상황이 발생하고 있어요.....”(참여자 3)

“사업이 원활히 돌아가기 위해서는 협의체 등과 같은 단체가 필요하다고 보는데, 예를 들어 경기도 시단위에서 주거복지팀을 구성한다거나, 서울시의 주거복지지원센터 등도 될 수 있고...”(참여자 1)

V. 나오며

오늘날의 청년세대는 신주거빈곤층으로서 빈곤의 지속성과 위험성을 내재하고 있으며, 청년기의 과중한 주거비용은 결혼·출산과 같은 생애주기별 과업을 포기하게 만들고 있다. 또한 주

거비 부담으로 원가족 내의 의존성이 지속되고 있으며, 부모의 경제 상태에 따른 주거복지의 양극화 현상이 두드러지게 나타나고 있다. 정부는 청년세대의 주거빈곤을 해결하기 위해 주거급여제도를 확대하여 저소득 청년들에게 월세에 대한 부담을 줄여주고, 임대주택의 공급 확대 및 빈집 활용 등 중장기적 주택공급 확대방안을 제시하고 있으나 아직까지 그 실효성은 미비하다. 이에 본 연구는 사회적주택의 형태인 셰어하우스 운영 실태를 들여다보고, 청년주거의 안정화 및 주거권 보장을 중심으로 운영되고 있는 셰어하우스 청년주택의 문제점은 무엇인지, 청년주거문제 해결 대안으로 셰어하우스 청년주택이 지속가능하기 위해서는 어떠한지 탐색적 연구를 실시하였다.

셰어하우스 청년주택은 단지 물리적 공간을 나누는 개념이 아닌 소통을 통한 관계 맺기 및 관계망 회복을 통해 공동체를 형성해 나가는 주거형태이다. 이러한 공동체 형성을 통해 주거안전 및 임대료 비용의 문제를 해결해 나가고 청년기의 생애 과업을 잘 수행할 수 있도록 하는 역할을 의미한다. 그러나 현재 운영되고 있는 셰어하우스 청년주택의 문제점은 사회적주택이라는 물리적 공간을 극복하지 못하고 있다. 예를 들어 방 3개, 좁은 거실의 일반가구 형태의 셰어하우스 주택공급은 청년들의 특성을 고려하지 않은 것으로 청년들 상호간의 관계맺기를 통한 공간 확대가 이루어지지 못하고 있다. 셰어하우스가 갖는 사회적주택의 의미를 실현하기 위해서는 민·관 협력이 중요함에도 불구하고 민간부문과 공공기관의 신뢰와 소통이 이루어지지 못하고 있다. 또한 청년들의 주거복지 영역이 확대됨에 따라 여러 부서와의 소통 및 협업이 필요하지만 지방자치단체 내에서의 부처 간 소통 부재, 지역 청년들의 특성을 반영하기 위한 지방자치단체의 역할 및 사회적 주체들의 참여 부재 역시 미비한 실정으로 분석되었다. 이러한 문제점을 극복하고 지속가능한 청년주거복지의 실현을 위해서는 민·관 공생의 시스템 구축 및 파트너십 유지가 주요한 전략으로 제시되었다.

사회가 다원화되면서 사회문제 해결에 있어서 시장, 시민사회, 전문가, 지역주민 등 다양한 사회적 주체들이 참여하는 거버넌스가 중요하게 부각되고 있다. 과거 정부주도의 통치로는 해결하기 힘든 공동의 사회문제에 있어 정부, 시장, 시민·지역사회 등 사회의 다양한 이해관계자들의 참여와 협력을 통한 사회문제 해결이 요구된다(심미승, 2016).

생애발달의 과정에서 겪는 청년세대의 주거빈곤은 단순히 주택공급의 확대로 해결될 문제는 아니다. 노동시장에서 청년들의 고용상황 악화는 청년들의 주거비 지불능력 저하로 이어져 청년층의 주거불안정성을 높이고 있다. 이러한 주거불안정성은 소득증대와 안정적인 경제활동을 어렵게 하고 빈곤을 심화시키며, 주거비 지불 능력저하로 인한 잦은 주거이동은 주거불안정성을 높이는 악순환을 가져온다. 우리사회 청년세대의 주거불안정성과 실업률의 증가는 주거빈곤의 지속성을 키웠으며, 이러한 문제해결은 일방적인 정부주도로 해결되지 않는다. 청년세대의 주거문제를 해결하기 위해서는 지역사회, 정부, 기업 등이 청년들을 위한 좋은 일자리를 창출하고, 다양한 이해관계자들의 참여와 협업을 통해 주거의 안정성과 더불어 청년세대의 주거

복지를 해결해 나갈 수 있다.

청년주거문제를 해결하기 위한 기제로서 지역사회 다양한 사회적 주체들이 참여하는 거버넌스는 물리적 공간에 대한 네트워크 구축이 아니다. 청년과 지역사회 다양한 주체들 간의 상호작용과 관계맺기 속에서 공동체를 활성화시키고 지속적인 네트워크를 창출해 내는 것이다. 공동체의 네트워크를 통한 만남과 소통의 과정은 어려움을 겪고 있는 청년세대의 심리정서적인 지원을 구축하며 건강한 미래를 설계할 수 있도록 한다. 또한 문제해결을 위해 사회의 다양한 이해관계자의 참여로 정부에 의한 공공복지의 의존에서 벗어나 지속가능한 복지실현의 가능성을 제시해 준다(김희연, 2014).

열악한 주거환경, 비싼 주거비, 이에 대한 임대인의 횡포 등 청년세대의 주거문제 해결을 위해서는 이에 맞서고 견제할 청년들의 공동체 형성 및 네트워크 구축이 제안된다. 청년이 주택정책의 대상자에서 당사자로 전환됨으로써 기존의 공급중심의 주택정책에서 청년이 필요로 하는 주거정책으로 초점이 맞춰져야 한다.

청년들의 관계망 회복을 위한 공동체 형성 및 네트워크는 궁극적으로 주거환경 개선과 주거비 안정화에 기여할 것이다. 청년들의 주거안정성이 보장됨으로써 청년들의 삶이 일상생활을 회복하게 되고, 스스로 미래의 삶을 계획할 수 있게 된다. 특히 물리적 네트워크에서 벗어난 청년들의 공동체 활성화를 통한 네트워크는 지역사회와의 사회적 자본 형성을 통해 궁극적으로 우리사회 복지에 기여할 것으로 보인다.

〈참고문헌〉

- 구승우. (2016). 「도시 속의 청년 ‘난민’: 청년들의 ‘방’ 거주 경험에 대한 문화적 분석을 중심으로」. 석사학위논문, 경희대학교.
- 권지용·이은진. (2013). 「청년 주거빈곤 보고서」, 제3회 주거복지 컨퍼런스 자료집.
- 김서연. (2013). 청년층 주거문제 현황과 과제. 「도시와 빈곤」, 102(1): 10-19.
- 김선기·구승우·김지수·정보영·박경국·채태준. (2016). 「청년 연구과제 개발을 위한 기초연구: 연 구동향의 메타분석을 바탕으로」, 고함20 청년연구소.
- 김수정. (2010). 청년층의 빈곤과 이행의 곤란. 「사회보장연구」, 26(3): 49-72.
- 김혜승·송하승·윤주현. (2004). 「주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구」, 안양: 국토연구원.
- 남기철. (2012). 「주거복지와 사회복지: 주거복지의 새로운 패러다임」, 서울: 사회평론
- 박애리·심미승·박지현. (2017). 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구. 「청소년복지연구」, 9(2): 1-20.
- 심미승. (2016). 지역사회복지관점에서 로컬거버넌스 특성 분석: 광주푸른길 사례를 중심으로. 「한

- 국콘텐츠학회논문지」, 16(9): 94-104.
- 이대원. (2010). 「청년층 주거문제 현황과 대책」, 서울: 새로운 사회를 여는 연구원.
- 이연숙·박재현. (2015). 미국 뉴욕시 서포티브주택 '더 크리스토퍼' 현장분석 연구. 「한국주거학회」, 26(1): 19-35.
- 이태형. (2015). 불평등 속의 청년의 삶, 변화는 가능한가?. 「월간 복지동향」, 196: 12-16.
- 장세훈. (1999). 제3세계 발전주의국가에서의 민주화와 주거복지: 한국과 브라질의 도시 저소득층 주택정책의 비교연구. 「도시연구」, 5: 81-151.
- 정민우. (2011). 「자기만의 방: 고시원으로 보는 청년세대와 주거의 사회학」, 이메진.
- 정민우·이나영. (2011). 청년 세대, '집'의 의미를 묻다: 고시원 주거경험을 중심으로. 「한국사회학」, 45(2): 130-175.
- 정의철. (2012) 주거비용이 청년층 가구형성에 미치는 영향 분석. 「부동산학연구」, 18(2): 19-31.
- 진명숙. (2005). 주거빈곤층의 사회적 배제에 관한 연구: 전주시 평화동 영구임대아파트를 중심으로. 「지역사회연구」, 13(3): 87-112.
- 최은영·박신영·강세진·진남영·문소현·김기태. (2016). 「전국 대학생 주거빈곤 실태 분석 및 정책 방안 연구」. 한국장학재단 연구 보고서.
- 한국도시연구소. (2014). 「사회적 경제 주체 활성화를 통한 서울시 청년 주거빈곤 개선 방안」, 연구 보고서.
- 한국도시연구소. (2017). 「최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석」, 연구보고서.
- 홍인옥. (2012). 「주거복지센터 활동의 성과와 향후 과제」, 서울시 주거복지지원센터 성과보고회 및 토론회 자료집, 서울시.
- Busch-Geertsema.(2013). Housing First, Final Report. European Commission. Esping-Anderson, G.(1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.
- 주간경향. 2017. 12.12. 서울 청년층 주거빈곤율 '역주행'.
http://m.weekly.khan.co.kr/view.html?artid=201712051020351&code=115&med_id=weekly

접수일(2019년 01월 04일)

수정일(2019년 02월 14일)

게재확정일(2019년 02월 21일)

〈국문초록〉

청년주거복지 대안으로서의 셰어하우스에 관한 탐색적 연구

청년세대는 주거비의 과부담 및 열악한 주거환경으로 고통을 받고 있지만 정작 우리사회 주거복지 정책의 사각지대에 놓여 있다. 최근 청년주거문제의 해결대안으로 셰어하우스 주거형태가 대두되고 있다. 이에 본 연구는 셰어하우스 청년주택 사업의 운영 실태를 들여다보고 우리사회 청년주거 빈곤의 특성 및 셰어하우스 청년주택의 문제점과 개선방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 셰어하우스 청년주택 사업을 운영하고 있는 기관 전문가를 심층인터뷰 하였다.

연구결과 문제점으로는 셰어하우스 청년주택의 의미를 살릴 수 있는 관계 맺기를 위한 공간의 부족, 지역사회 운영기관의 연계역할에 대한 인식의 미비, 그리고 지역사회 안에서의 민·관 협력의 부재를 들 수 있다. 청년주거문제의 해결대안으로서 셰어하우스 청년주택이 지속하기 위해서는 관 주도의 주택사업을 지양하고 공공기관과 셰어하우스 청년주택 운영단체가 공생해 나갈 수 있는 파트너십, 청년세입자의 공동체 생활을 담보할 수 있는 시스템의 구축 및 지역특성이 반영되어야 함을 제시하였다.

주제어: 청년, 주거복지, 셰어하우스, 주거빈곤, 민·관 협력