

청년주거문제의 대안으로서 국내 셰어하우스에 관한 연구 : 공급자 및 수요자 측면의 관점에서*

A Study on Shared Housing as an Alternative Housing Option to Young Adults : From the Perspectives of Providers and Users (Residents)

이보람** · 박아수*** · 서경희****

Lee, Boram · Park, Yisue · Seo, Kyeong Hee

Abstract

As the number of one-person households increase, it is important to form a community through shared housing to experience basic living standards and to increase the satisfaction of living together. Given this context, this study analyzes how public-led, public-private partnership (PPP), and private sector-led shared housing are provided, what business structures each seek out, and what policies each need to solve the current housing problems in South Korea. To do so, three organizations were examined based on their levels of involvement in government policies. Online surveys were administered while also conducting in-depth interviews on both providers and users (shared housing residents).

Minsnail Housing Cooperative has been involved in revising and amending the ordinance – which is necessary for the operation of actual businesses – and has built an ecosystem to support social housing through public initiative and PPP. Urban Hybrid has also expanded its business through public initiative and PPP, whereas Woozoo provides services on its own. In the case of public-led projects, the public provides the initial capital, such as land and buildings, allowing private sector actors to operate. However, it is difficult for a private organization to generate additional revenue other than that of labor and management costs. On the other hand, the PPP is initially run by the private sector, building on public land with private capital. Such PPP guarantees the sustainability of housing but is still faced with limitations in securing public sites. Finally, the private sector leases contracts with private capital and supplies through subleasing (re-leasing) to actual residents. In this case, there is a wide range of choices concerning the location, and has the advantage of being able to expand rapidly and process the business; however, when the lease contract with the homeowner ends, operation of the shared housing also terminates, demonstrating low stability. Considering business stability, the quality of accommodation, and the safety of the residents, PPP is considered the most desirable. There is still a lack of awareness of shared housing as an alternative option available to young adults as there is not much support for increasing the supplies of such shared housing initiatives. We hope this research brings growing awareness and helps to establish an ecosystem for shared housing.

주제어 셰어하우스, 청년주거문제, 사회주택, 민관협력, 서울시

Keywords Shared Housing, Young Adult Housing Problem, Social Housing, Public Private Partnerships, Seoul

* 본 연구는 2020년 사회적가치연구원(CSES) 연구공모지원을 받아 수행된 연구임.

** Doctoral Student, Seoul National University (First Author: bl347@snu.ac.kr)

*** Doctoral Student, Seoul National University (esoodid@snu.ac.kr)

**** Doctoral Candidate, Seoul National University (Corresponding Author: khseo@snu.ac.kr)

1. 서론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라의 1인가구는 2018년 28.6%, 2019년 29.3%로 매년 꾸준히 증가하고 있으며, 특히 서울을 비롯한 수도권의 청년가구의 1인가구 비율은 59.2%로 높다(국토교통부, 2020).¹⁾ 2015년 인구주택총조사(통계청)에 따르면 전국 전체가구의 주거 빈곤은 개선되고 있으나 서울시 내 최저주거기준에 미달하는 청년 1인가구는 증가하여 청년주거 빈곤이 악화되고 있다.²⁾ 주거빈곤율은 전국보다 서울시 거주 청년가구에서 더욱 심각하게 나타난다. 2018년 기준 1인가구의 평당 월 임대료는 8~9만 원으로, 평당 월 임대료 지출이 4~4.5만 원인 2인 이상 가구보다 약 2배의 주거비용을 부담하는 것으로 집계되었다.³⁾ 이른바 ‘지옥고(지하방, 옥탑방, 고시원)’로 불리는 최저 주거기준 미달 주거의 경험은 매년 증가하고 있으며, 이는 열악한 1인 청년가구의 주거실태를 여실히 보여준다. 한편 공공(중앙정부 및 지자체)은 행복주택 등 청년 대상 공공임대주택 공급 및 임차보증금 지원 등을 시행중이나, 택지 확보의 어려움 등 주택공급량 자체가 부족하고 경제력 증빙이 어려운 청년에 대한 지원이 상대적으로 미약하다.

세어하우스는 이러한 청년 주거문제와 더불어 청년 고용 악화 및 임대주택시장이 전세에서 월세로 전환되는 추세 속 해결방안으로 등장했다. 초기 기존 주택의 리모델링으로 공급되던 세어하우스는 점차 신규 주택개발단계부터 공유주거 생활이 가능하도록 기획, 설계, 개발되어 운영하는 구조로 변화하였다. 한 예로 자발적 해결의지를 가진 청년들이 주거공동체를 꾸리기 시작하며 주택협동조합 혹은 사회적기업과 같은 주체의 형태가 나타난다.

이에 본 연구는 민간영역의 주거문제 완화 및 해결에 중점을 두고 세어하우스를 운영하는 세 기관을 선정해 이들의 세어하우스 공급과정, 운영 및 관리 실태, 사업구조를 분석하였다. 이후 세어하우스 거주 경험자 대상 설문 및 심층인터뷰로 청년 1인 주거 문제의 대안으로서 세어하우스의 실효성을 검토하고 시사점을 도출하였다. 마지막으로 공급자와 수요자 측면의 분석으로 민간주도, 민관협력, 공공주도 등 세어하우스의 적절한 공급 형태 및 각각의 한계점을 보완하는 방안이 무엇인지 고찰하였다. 청년 1인가구의 주거 안정성을 확보하고 사회적 부담을 완화할 수 있는 대안 모색이 필요하다.

2. 연구 대상 및 방법

청년주거문제의 해결 대안으로 대두되는 세어하우스의 사업과정과 구조를 파악하기 위해 먼저 청년 주거실태에 대한 연구와 세어하우스에 대한 기존연구 및 현황을 살펴보았다.

세어하우스 온라인 플랫폼 컴앤스테이⁴⁾에 따르면 2019년 6월

기준 세대·가구 기준 1,020개 세어하우스에서 4,621개 방, 7,306개 침대가 운영 중이며, 서울에 전국 세어하우스의 85%가 집중해 있다. 세어하우스 운영방식에 따른 유형별 사례를 연구하고자 이 중 서울시 내 50일 이상의 세어하우스를 5년 이상 운영 중이며 사업 구조 및 공공과의 협력 정도가 서로 다른 운영기관을 연구대상으로 삼았다. 이에 민달팽이주택협동조합, 어반하이브리드(Urban Hybrid), 우주(WOOZOO)의 웹사이트 및 보고서 등을 통한 문헌조사와 운영진·관련 전문가 심층인터뷰로 자료를 수집하였다(Figure 1 참조). 인터뷰 시 청년 대상 주택사업의 시행과 운영기관의 역할 및 성과, 사업 구조와 한계에 대해 질문하였다.

이후 이러한 사업이 청년 1인 주거문제의 실효성 있는 대안이 되는지 객관적 검토를 위해 서울 내 세어하우스에 거주 중인 혹은 거주 경험이 있는 자를 대상으로 온라인 설문조사 및 심층인터뷰를 진행하였다. 설문으로 세어하우스 주거수준, 주거비용 및 주거환경을 조사했다. 세어하우스 이용자 심층인터뷰로 세어하우스의 장단점을 비교하는 한편, 선택 요인, 주거 관련 지원 프로그램 참여 경험 등에 관해 조사하였다. 모든 심층인터뷰 녹취 시 그 내용은 연구 목적 이외에 사용하지 않을 것임을 명시하였으며, 인터뷰는 평균 1시간 소요되었다. 인터뷰 종료 후 녹취록 필사본 가필 수정과 분석 내용에 대한 의견 피력 및 재(再)반영이 가능함을 안내했다.

수집된 자료를 바탕으로 각 연구대상 기관의 사업현황 및 사업 구조 그리고 세어하우스 거주 경험자의 인터뷰를 통하여 연구자의 주관적 견해를 최소화하고 객관성을 확보하고자 하였다. 한편 연구자 간 토의로 결과를 도출해 연구의 일관성을 확보하고자 하였다. 이와 같은 방법을 통해 세어하우스를 공급하는 민간영역의

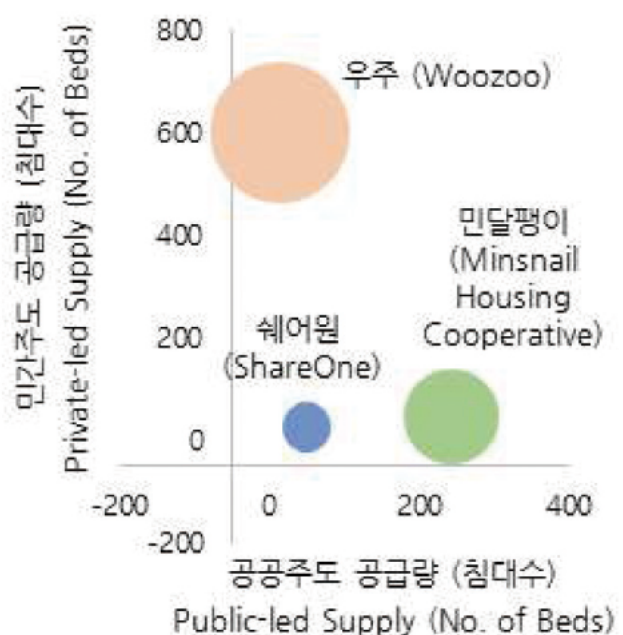


그림 1. 연구대상 세어하우스 운영기관 세 곳의 사업유형별 공급량 분포
Figure 1. Supplies of three organizations examined

사업구조를 이해하고, 향후 민간 참여를 독려하기 위한 방향을 제안하고자 한다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 청년주거관련 선행연구

1) 청년의 정의

청년패널조사의 표본연령은 만 15~29세이고, 주거실태조사는 청년가구 가구주의 연령을 만 20세에서 만 34세인 가구로 정의하고 있다. 이에 반해, 청년 사회경제 실태조사에서는 대상 청년 연령을 15~39세로 더 넓은 범위로 설정한다. 한편 정부에서 제공하는 청년 주거 지원 정책으로 국토교통부에서 제시한 주거복지 로드맵 중 청년층 대상 주거복지 프로그램 대상은 만 19~39세 이하의 청년이다. 본 연구는 청년의 주거문제를 분석이 목적이기 때문에 정부에서 제공하는 청년 대상 주거 정책에 따라 연령 기준을 근거로 만 19세에서 39세를 청년으로 정의한다 (<Table 1> 참조).

2) 청년주거관련 선행연구

청년의 주거문제가 하나의 사회문제로 대두되며 청년 주거에 대한 연구가 증가하고 있으며, 이들은 크게 주거비 부담, 주거실태와 주거만족도, 주택정책방향으로 나뉜다.

주거비 부담이란 주거 서비스를 위해 지불하는 주거비용으로 인한 부담이다. 주거비 부담 능력은 주거 부담에 대한 '지불 능력'을 뜻한다. Whitehead(1991)는 주거비 부담 능력에 관하여 주거 관련 지출과 가계 소득 간 관계를 고려해 주택 구매 후 잔여 소득의 절대적인 금액, 즉 한 가구가 주택에 대한 비용을 지불하고 사회적으로 허용되는 다른 상품 및 서비스를 구매할 수 있는 수준으로 설정하였다. 청년의 주거비 부담에 관해 이수옥·김태환(2016)은 청년층의 고용상태와 소득의 불확실성으로 인해 이들이 지불 가능한 주택 재고는 시간이 지날수록 감소한다고 주장하였다.

젊은 층의 주거실태에 관한 연구는 주로 주거비 부담 문제를 파악하였으며, 국토교통부에서 2006년부터 진행하는 주거실태조

사를 활용하였다(김동원 외, 2016; 조하은·김의준, 2018).⁹⁾ 이현정(2015)은 2012년 주거실태조사 데이터로 수도권 거주 청년가구의 주거 빈곤과 주거비 부담이 그 외 지역보다 크며, 특히 월평균 소득 220만 원 이하 가구에서 주거비 부담이 심한 주거 빈곤 특성이 나타남을 밝혔다. 이후 이현정·김진영(2019)은 2017년 주거실태조사 데이터 분석으로 가족의 경제적 지원으로 청년의 주거비 부담이 완화됨을 지적하며 청년이 자력으로 주거문제 해결할 수 있도록 청년대상 주거복지 정책 개발 필요성을 주장하였다. 최병숙·이현정(2018)은 2006년과 2016년 주거실태조사를 통해 청년 1인가구가 전세 가구에서 보증부 월세 가구로 증가하는 추세로 과반이 자산 축적을 통한 주거안정 확보에 어려움을 겪으며 금융기관 대출 비용이 많이 증가하는 경향을 보였다. 또한 현행 최저주거기준에 못 미치는 원룸형 주택에 거주하는 청년 1인가구가 증가함을 밝혔다. 그 외 주거실태조사, 인구주택총조사에 근거해 청년 1인가구의 열악한 주거환경을 조명하고 비교적 주거비가 저렴하다고 인식되는 대학가조차 주거비 부담이 큰 것으로 주장하였다(권지웅·이은진, 2013; 권지웅, 2014). 배병우·남진(2013)은 주거비가 가장 높은 서울시 거주 대학생의 설문조사를 통해 주거비 부담에 영향을 미치는 요인을 다중회귀 분석하였다. 연구 결과 평균 RIR(Rent Income Ratio, 소득대비 임대료 비율) 0.398로 일반 가구에 비해 대학생의 주거비용 부담이 크게 나타났다. 특히 정민우·이나영(2011)은 청년 세대의 주거비 지불능력 제한으로 청년의 사회적 고립과 주거 불평등이 심화되고 있음을 시사했다.

기존 주거만족도 연구는 주거의 질 향상을 위해 주거실태를 파악하고, 관련 필요나 욕구를 기반으로 주거만족도에 영향을 미치는 변수를 분석하였다(이연숙 외, 2015). 권세연·박환용(2014)은 선행회귀분석을 통해 서울시 1인가구의 주거환경만족도에 치안문제와 문화시설 접근성, 출퇴근 시간 순으로 영향을 주는 것으로 분석했다. 김지우(2014)는 서대문구 충정로 지역을 중심으로 대학생과 직장인 1인가구 소형주거 만족도 분석 결과, 주택 유형에 따라 주거환경만족도가 다르게 나타남을 발견하였다. 지은영(2016)은 청년 1인가구의 셰어하우스 주거만족도와 요구를 분석해 셰어하우스의 개인공간, 공용공간, 주거비용에 대한 만족감을 통해 거주만족도를 향상시킬 수 있는 방안을 제시하였다. 이같이 주거만족도에 대한 변수는 연구자마다 상이하나 큰 틀에서 주택 유형과 내부 구조 및 시설(주거형태, 위치, 노후도, 주거환경, 공용공간면적 등), 경제적 요인(임대료, 관리비, 계약형태), 안정성(방범 및 치안), 대중교통 편리성, 근린시설 접근성으로 나타났다(김미희·오지영, 2008; 이영행·최민섭, 2009; 김병석, 2019).

청년주거는 앞서 선행연구에서 고려한 주거만족도뿐 아니라 주거안정성 측면에서 살펴볼 필요가 있다. 청년주거문제의 핵심은 열악한 시설뿐 아니라 높은 주거비용과 비자발적 이동이다. 국회예산정책처(2015)은 주거안정성을 주거비 부담 가능성

표 1. 다양한 청년 연령의 정의

Table 1. Different young adult age ranges

기관 및 정책 Survey types	청년 연령의 정의 Age range
청년패널조사 Youth panel	만 15~29세
주거실태조사 Korea housing survey	만 20~34세
국토교통부 주거복지 로드맵 Housing Roadmap of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport	만 19~39세
본 연구의 정의 Definition in this study	만 19~39세

(affordability), 주거이동의 안정성(stability), 주거의 적절성(adequacy) 세 가지 요소로 나눈다. 주거비부담 가능성은 자가 소유 및 임차가구의 주거비 지불가능성, 주거이동의 안정성은 평균 주거기간, 비자발적 주거이동비율, 그리고 주거의 적절성은 주거규모와 시설의 적절성 등을 포함한다.

주택정책방향 관련 선행연구는 청년의 주거 빈곤문제 해결을 위한 주거지원제도에 대한 분석이 주를 이룬다(변창흠 2014; 이수옥, 2016). 특히 김지은(2014)은 셰어하우스, 모듈러 주택 등 다양한 주택 형태 공급과 주거 이동이 빈번한 청년들을 위해 유연한 거주지역의 확보가 필요하다고 하였다.

다시 말해 청년 1인가구는 경제적으로 취약하고 주거비 지불 능력이 다른 가구에 비해 약하다. 주거환경의 질은 낮으며 공급이 절대적으로 부족하다고 판단된다. 이러한 맥락에서 수도권, 특히 서울시에 거주하는 청년 세대의 주거 선택지가 협소해짐에 따라 사회적 주택의 보급 확대 및 주거의 질적 향상에 대한 필요

성이 강조되었다(김비오, 2019). 나아가 이영범·유해연(2018)은 다양한 운영방식을 제안하며 민관 협력 방안 및 정책적 대안 마련을 요구하였다.

3) 서울시 거주 청년 대상 공공 주거지원 프로그램

본 연구의 진행 시점 기준(2020년 하반기) 조사된 중앙정부 차원의 지원사업과 서울시 지원 사업주거 관련 지원 공공 프로그램은 <Table 2>와 같다. 국토교통부는 중앙정부 차원에서 만 19~39세의 청년을 대상으로 행복주택, 청년 전세임대, 주거안정 월세대출, 행복(공공 혹은 연합)기숙사, 희망하우징 등의 프로그램을 통해 주거비를 직·간접적으로 지원한다. 서울시는 청년월세 지원, 청년 임차보증금 지원, 청년주택 등을 통해 청년의 주거비용 부담을 완화하고자 노력하고 있다.

임덕영 외(2017)는 청년주거정책의 자격 기준으로 소득 및 자산 외 연령 및 대학재학·취업준비 여부 등을 추가하여 상세한 기

표 2. 서울시 차원의 청년 주거 지원 프로그램

Table 2. Seoul's housing program for young adults

사업종류 Program	대상 Target	유형 Type	세부내용 Description
청년 월세지원 Young Adult Monthly Rent Support Program	중위소득 120% 이하 청년 Young adult with 120% or less of median income	임대료 지원 Rent support	- 월 20만 원 임대료 지원 (최대 10개월), 주택·비주택 구분 없이 생애 1회 - 5000명 선정 지원 - 수급자 및 법정 차상위 계층, 서울시 타 주거 지원 대상자, 기존 주거 정책 사업 참여자 등 제외 - Support monthly rent of 200,000 won (up to 10 months) once (whether housing or non-housing) - Limited for 5000 people - Exclude recipients and legal second-tier classes, persons receiving or already received other housing support programs in Seoul
청년 임차 보증금 지원 Young Adult Lease Deposit Support Program	기준 소득 이하 청년 Young adult with low income	전월세 보증금 저리 대출 Rent deposit with low-interest loan	- 전·월세 주택, 보증금 대출금의 연 2% - 임차보증금의 최대 90% (7천만 원 이하) 대출, 상환기간 최장 8년 - 근로여부, 혼인여부에 따른 기준 소득 상이 - 2% of rental housing and deposit loan per year - Loans up to 90% of the deposit (less than 70 million won) - Up to 8 years for repayment period - Different eligibility requirements depend on employment and marital status
역세권 청년주택 Young Adult Housing in Station Influence Area Program	청년 중 무주택자, 차량 미소유 및 미운행자 Young adult not owning house or vehicle	임대주택 공급 Affordable housing	- 마포구 합정역, 성동구 장한평역, 종량구 상봉역 인근 착공 - 2020년 590세대 계획 (충정로, 구의동 등) - Construction near Hapjeong Station in Mapo-gu, Janghanpyeong Station in Seongdong-gu, and Sangbong Station in Jungnang-gu - 590 houses planned for 2020 (in Chungjeong-ro, Guui-dong, etc.)
한지붕 세대공감 주택 Home Sharing Program	서울시 소재 대학 재학생 University students in Seoul	대학 근접 저렴한 주거공간 지원 Affordable housing near universities	- 방 1개 이상 주택 소유 60세 이상 어르신과 주거공유 - 무보증금 주거공간 지원 및 방 1실당 100만 원 이하 환경 개선 공사 비용 지원 - Home sharing with senior citizens aged 60 or older who own a house with one or more rooms - Provide non-deposit residential space and reconstruction(remodeling) cost of less than 1 million won per room
신축주택 매입임대 주택 Newly Built or Purchased Affordable Housing	무주택 등 기준 충족 청년 Young adult	임대주택 공급 Affordable housing	- 시중 임대료의 30~50% 이내, 임대기간 최장 6년 (입주 후 혼인 시 최장 20년) - 소득·자산 기준에 따른 입주 순위 존재 - Within 30~50% of market rent up to 6 years of lease (up to 20 years if getting married while living in) - Meeting other eligibility requirements, such as low income

출처: 서울주거포털, <https://housing.seoul.go.kr/>

Source: Seoul Housing Portal, <https://housing.seoul.go.kr/>

준으로 대상자를 선별하고 공급량도 수요에 비해 적게 책정된다면 청년주거정책은 보편적 주거지원 확대가 아닌 새로운 잔여 대상자가 추가되는 것에 그칠 위험이 있음을 시사했다. 또한 청년 수요 반영 청년주거지원이 폭넓게 이루어져 보편적 주거지원의 지렛대 역할을 해야 한다고 하였다.

2. 셰어하우스 관련 선행연구

1) 셰어하우스의 개념

셰어하우스(shared housing)는 취사·휴식 등을 위한 공용공간과 개인공간이 별도로 구성된 주택 유형(이희원 외, 2014)으로, 주택 1호 내 2인 이상의 임차인이 공용공간을 공유해 비교적 낮은 비용으로 양질의 주거환경을 누릴 수 있는 주거형태이다. 최근 셰어하우스가 청년 혹은 1인가구에게 주목받으며 학계 및 시장에서 셰어하우스의 개념은 공유주택, 공동체 주거(communitary housing), 코하우징(co-housing, 공동체 주택), 컬렉티브 하우스(collective housing) 등과 혼용되기도 한다. 이에 변나향 외(2018)는 공동체 주거를 주거시설 또는 공간 일부를 공유하는 주택 유형 및 주거 방식을 총칭한다고 정의하며 그 외 하위 개념을 주거와 관련된 물리적·사회적 공유의 정도에 따라 <Figure 2>와 같이 정리하였다.

본 연구에서 다루는 셰어하우스는 공유주택으로도 표현되는데, 이때 거주자가 임차인이라는 점에서 실제 함께 살기 위해 협동조합 방식으로 직접 주택을 조성해 실소유주가 거주하는 코하우징과 구분된다. 법률상 공유주택은 '공통된 특성이나 관심사를 가진 1인가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 형태의 주택'으로, 물리적 공유와 사회적 공유를 포괄한다.⁶⁾

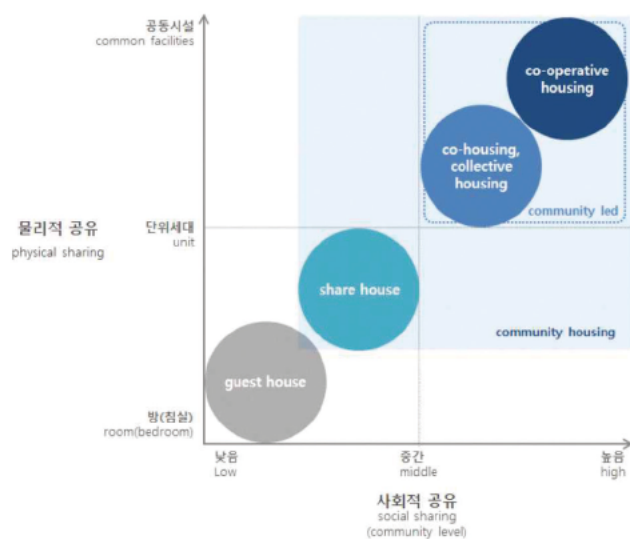


그림 2. 공동체주거 개념도

Figure 2. Concept of co-housing

출처: 변나향 외, 2018

Source: Byun et al., 2018

2) 수요 및 임대료 영향요인

도시민의 생애 주기 중 젊은 1인가구 혹은 커플은 근무지와 문화 활동 기회에 대한 접근성에 따라 주거지역을 결정한다(Quigley and Weinberg, 1977; Scheiner and Kasper, 2003). 서울의 셰어하우스 입주자를 대상으로 조사된 주거지 선택 요인으로 Kim et al.(2020)은 저렴한 임대료, 새로운 사회적 관계의 기회에 따른 외로움 완화, 역세권 혹은 생활권에 근접한 '좋은' 위치에서 양질의 주거환경을 누리는 이점과 그로 인해 파생되는 안정성과 보안 확보를 꼽았다. 이때 셰어하우스의 프라이버시 확보 및 하우스메이트(housemate) 간 사회적 충돌의 해결이 전제되어야 한다고 하였는데, 실제 최의란·오동훈(2019)은 수요자로서 셰어하우스의 단점으로 공과금 납부 방식에 관한 입주자별 의견 차이 등 공동 규칙 자율 규제에 어려움 등을 발표하였다. 2017년 말 셰어하우스 거주자를 인터뷰한 변나향 외(2018)는 응답자 대부분이 거주기간이 1년 미만이었으며 향후 거주 예정 기간에 대한 확신이 없어, 임시 주거나 거처에 가까운 특성을 보였다.

오정·최정민(2013)은 20세 이상 35세 미만 1인가구 중 성격이 외향적이고 공동생활 경험이 많으며 셰어하우스에 대해 알고 있고 그 필요성에 동의할수록 셰어하우스 거주 의향이 높다고 하였다. 김하진·유석연(2019)은 더욱 구체적으로 AHP 분석기법으로 셰어하우스 잠재수요자와 공급자 모두 주거비 절감이 셰어하우스의 가장 중요한 수요·공급 결정요인임을 밝혔다. 한편 공급자는 교통 접근성을 중요하게 여김에 비해 수요자는 이를 하위순위로 보았다. 반면 개인공간 면적, 주거 유지비 공동 부담, 방법 시스템 및 보험 유무는 공급자보다 수요자가 더 중요시하였다. 최의란·오동훈(2019)은 셰어하우스가 공급자 측면에서 초기 자본 투입이 적으며 만실 시 수익이 안정적으로 발생한다는 장점이 있는 반면 공실 발생 시 낮은 수익률 혹은 손해가 발생할 위험이 있으며 적극적인 홍보 및 운영 관리의 어려움, 입주인 선별 및 장기 계약이 힘들다는 단점 등을 지적한다. 최단비 외(2018)는 서울시 소재 셰어하우스 임대료 영향요인으로 1인실 여부, 최대 거주인원, 최소 임대기간, 관리주체 상주 여부, 대중교통 접근성을 제시하며, 주변 시세의 영향은 상대적으로 적다고 분석하였다.

3) 공급유형과 사업구조 및 운영구조

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제3조에 따르면 공동체주택은 임대형과 자가소유형으로 나뉜다. 그중 현재 공급된 청년 대상 셰어하우스는 임대형 공동체 주택에 속하며, 이는 공공임대형, 민관협력 임대형, 민간임대형 등 세 가지 유형으로 나뉜다. 공공임대형은 서울특별시 또는 서울주택도시공사(사)가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택이며, 민관협력 임대형은 사업주체가 시장 또는 사장으로부터 토지·건물 임차 등의 지원을 받아 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택이다. 민간 임대형은 사업주체가 건설 또는 리모델링하여

임대하는 공동체주택으로 구분된다. 한편 자가소유형은 사업주체가 공동체주택을 입주자에게 분양하거나, 입주가 공동체주택을 건설·매입 또는 리모델링하여 소유하는 주택이다.⁷⁾

세어하우스는 공동체주택의 일환으로 10인 미만의 소규모 세어하우스 조성을 위해 기존 주택을 리모델링하거나(김도연, 2015) 세어하우스 전용 건물을 신축해 임대한다. 혹은 고시원, 여관·모텔, 빈 사무실 등 비 주택시설을 세어하우스로 리모델링해 공급하기도 한다고 보고된다. 그 중 전대 형식으로 공급되는 세어하우스는 초기 투자비용이 적어 사업의 빠른 확장을 가능케 한다(지은영, 2016). 비주택시설의 리모델링 사례 중 서울특별시 주택건축국 주택정책과(2016)는 2016년 기준 ‘리모델링형 사회주택’ 400실의 시범 공급하고자 사업시행자 및 준공 후 20년 이상 경과한 노후 고시원, 여관·모텔 건물 소유주, 사업을 시행하고 운영할 주택협동조합, 사회적기업, 비영리법인 등을 모집했다. 이때 사업시행자는 직접 건물을 매매 또는 임대해 운영해야 한다(Figure 3)참조.

세어하우스의 공급 주체는 공공, 민간, 공공과 민간의 협력 세 가지 방식으로 분류된다. 공공 직접 공급은 공공이 주택이나 임대형 공유주택을 직접 공급하며, 민간 직접 공급은 민간이 공유주택을 직접 시행 및 시공해 소유 혹은 임대한다. 마지막 민관협력방법은 공공이 사회적기업, 협동조합, 비영리단체 등에게 저리로 토지를 제공하고 민간이 건축 후 운영하는 것을 일컫는다(김수현, 2014). 공급 주체가 주택협동조합일 시 주택을 자산으로서 소유하거나 정부 및 개인으로부터 임차한 주택을 관리하고 조합원에 주택을 제공한다. 이때 협동조합은 조합원들이 출자한 임대보증금을 세어하우스로 전환해 조합원에게 임대한다(지은영, 2016).

3. 연구의 차별성

이상으로 살펴본 선행연구는 주로 입주자 관점에서 세어하우스 수요를 다루거나 공급 유형과 사업구조에 관해 단편적으로 접근하였다. 본 연구는 세어하우스를 공급하고 운영하는 주체 및 수요자의 관점에서 세어하우스 생태계를 조명하려 한다. 사업구조의 지속가능성, 현행보다 개선된 민관협력 방식, 청년 주거 대책으로서 실효성 있는 운영방식 등 선행연구에서 다룬 세어하우스를 더욱 심도 있게 바라보는 한편, 세어하우스가 실효성 있는 대안이 되는지 객관적으로 검증하며 앞선 연구에서 다루지 못한 부분을 채우고자 한다.

III. 세어하우스 공급자 사례 분석

1. 민달팽이주택협동조합의 달팽이집

1) 사업현황

민달팽이주택협동조합(이하 민달팽이)은 2014년 비영리민간단

체 민달팽이유니온에서 비롯되어 비영리 주거모델을 실현하며 시민단체 회원, 협동조합원 및 세어하우스(달팽이집) 거주자에 이르는 공동체를 이룬다. 2014년 출범과 동시에 달팽이집 2채를 공급⁸⁾한 후 2015년 서울주택도시공사(이하 SH공사)와 공공임대주택 사업을 시작하고, 서울시 사회주택조례 작업에 직접 참여하며 사회주택 생태계를 구축하였다.⁹⁾ 2016년 한국토지주택공사(이하 LH공사)의 사회적 주택 사업자로 선정됨에 따라 공공과의 협력 사업을 확장하였다.¹⁰⁾ 2020년 8월 기준 조합원 435명이 가입되어 있으며, 서울, 부천, 전주 지역에서 총 15채(거주조합원 260명)의 달팽이집을 운영한다. 2020년 8월 기준 예비사회적기업으로 인증되어 있다.

달팽이집 입주희망자는 민달팽이의 입주조합원으로 출자하고 예비입주자 교육과 평등문화교육을 이수해야 한다. 주로 입주가 능 호실보다 수요가 많아 입주 대기가 있으며 달팽이집 입주자들은 대부분 관련 교육을 이수한 후 선착순으로 입주 대상자가 되면 입주조합원 가입 및 입주계약을 맺는다.

2) 협동조합형 및 민관협력형 사업구조

민달팽이는 주거취약계층으로 대두된 청년층 연대로 비영리주거모델(협동조합)을 실현하여, 주택 공급에 따라 신규 조합원이 유입되고 후원 회원이 증가하며 소셜섹터와 시민사회를 연동시켜 하나의 대안 모델 이상으로 주택조합에서 자원 차원의 힘이 되는 모델을 구축하였다(Figure 3) 참조.

주로 LH공사 및 SH공사와 사업을 진행하며, 공공의 토지나 비적정주거 혹은 노후 주택을 민달팽이가 신축 또는 리모델링하여 장기 위탁하는 구조로서 사회적 주택의 정착을 위해 지속적으로 사업이 계획되고 있다(Figure 4) 참조.¹¹⁾ 이러한 사업의 진행에 있어 주택도시보증공사(이하 HUG)에서 보증을 받으며, 초기 자기자본(seed money)으로 전체 사업비의 10% 가량 혹은 최대 20%를 투자한다.¹²⁾

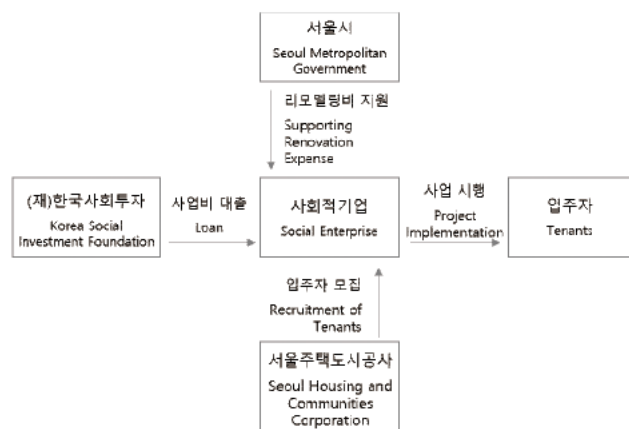


그림 3. 리모델링형 사회주택 사업방식

Figure 3. Business structure of renovating social housing

출처: 서울특별시(2016), 연구자 재구성

Source: Seoul Metropolitan Government, 2016



그림 4. 민달팽이 사업구조(연구자 재구성)

Figure 4. Business structure of Minsnail Housing Cooperative

운영 중인 민관협력 셰어하우스는 추후 자산화를 고려중이며, 서울 외 지역에도 사업을 계획 중이다. 전주시에서 조례작업과 리모델링 사업을 진행 중으로 수도권 외 지역은 비교적 토지비가 저렴하여 수도권의 경우와 반대로 토지비를 민달팽이가, 건축비를 공공이 부담하는 구조로 조성된다.

3) 달팽이집 사업의 시사점

토지 확보는 주택 공급에 매우 중요하다. 특히 민달팽이와 같이 주택협동조합이 주택을 매입 또는 전대하기 위해서는 비교적 저렴하게 토지를 공급하는 선의의 주체가 필요하다. 민달팽이는 SH공사 및 LH공사와 꾸준히 협업해 사회적 주택 생태계를 구축하고 있다. 결국 민달팽이는 서울시 사회주택조례 개정에 집중하며 사업의 근거를 마련하고 공공 자금 투여를 가능하게 하였다. 즉, 민달팽이는 공공과 민간임대 중간지대에서 적정 주거를 공급하는 역할로 주택협동조합으로서 새로운 사업모델을 만들어 성장 가능성을 보여준다.

그러나 현재 사업성이 그리 높지 않아 지속가능성 확보를 위한 시도가 계속된다. 민달팽이의 수익구조를 분석하면 위탁기간 30년 기준으로 이자 원리금 상환 후, 투자금의 회수는 15년 이후부터 가능한 상황이다. 또한 공실률을 5% 이하로 유지해야 한다는 부담은 아직 많은 민간 기업이 적극적으로 공공과의 주거사업을 모색하지 않는 이유로 작용한다. 이의 개선을 위해 주거문제 해결이 필요한 지역 재단이 셰어하우스를 위한 주택을 공급하는 방법 등을 고려해볼 수 있다.

공공과 협업하여 공급한 임대주택은 시세보다 임대료가 저렴하다. 그러나 세입자는 기존 임대주택보다 더욱 잘 관리된 시설에서 거주하기 위해 민간 위탁 운영으로 인한 관리비용을 전가 받게 되어, 공공 주도로 공급된 청년 1인 주거시설의 한계가 존재한다. 또한 위치상 점적(點的)으로 서울과 경기도 등에 넓게 분산된 셰어하우스(사회주택)의 효율적인 관리를 위해 각 지역에서 성장 중인 민간 섹터를 강화하여 운영 효율의 질적·양적 강화를 도모해야 한다.

그럼에도 불구하고 민달팽이는 지역에서 장기적인 주거복지사업을 계획하며 입주자 유지를 위해 노력한다. 수익만을 추구하기보다 세입자 상담과 교육을 진행하고 소모임을 구성하여 운영기관과 입주자, 그리고 입주자 간 신뢰를 구축한다.

2. 어반하이브리드의 셰어원(ShareOne)

1) 사업현황

셰어원은 개발을 통해 지속가능한 지역사회 실현을 목표로 하는 회사 어반하이브리드¹³⁾의 셰어하우스를 포함한 공유공간 브랜드이나, 본고에서는 셰어하우스 해당 공간만을 칭한다. 2015년부터 강남구 역삼동에서 민간 자산소유자와의 파트너십으로 셰어하우스로 운영을 시작하여 2018년 사회적기업 인증을 받았고, 2020년 8월 기준 10채의 셰어하우스에서 총 75명의 청년 1인가구가 거주 중이다. 셰어원은 민간 자산 소유주를 통한 공공 및 서울사회주택리츠 방식을 통해 셰어하우스를 공급한다.

2) 민간주도 및 민관협력 사업구조

2018년까지 민간 자산소유주를 통해 공급되던 어반하이브리드의 셰어하우스는 2019년 이후 서울시의 서울사회주택리츠 사업으로 더욱 빠르게 공급되었다. 2019년 말 관악구 신림동에 36호실 및 중구 세운상가 일대에 14호실의 셰어하우스를 조성하였다.

셰어원의 민간 공급 셰어하우스는 특별한 입주조건 없이 선착순으로 계약이 이뤄지며, 서울사회주택리츠를 통한 민관협력 셰어하우스는 특정 소득과 연령 조건이 따른다. 입주 후 함께 거주하는 하우스메이트와 인사하는 웰컴파티를 가지며, 이후 정기적인 반상회 및 소모임을 통해 공동생활을 위한 소통을 도모한다. 서울사회주택리츠는 민관협력 사업구조로서 SH공사는 50억원의 현금출자를 통해 「(주)서울사회주택위탁 관리부동산투자회사」를 설립하고, “공공·민간의 자원을 연계해 주거문제의 사회적 해결 모델을 제시”한다. 서울사회주택리츠는 서울시 소재 노후주택과 공공 유휴지에 임대주택 매입·건설 후 사회주택으로 공급한다. 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 최장 30년 장기 일반 민간 임대주택으로 운영되며, 인근 지역 임대료의 80% 이하로 최대 10년 임대된다.

(1) 서울사회주택리츠 매입형 사업구조

2020년 8월 기준 사회주택리츠는 신축형과 매입형으로 나뉜다. 신축형은 SH공사가 보유한 서울시 내 소규모 공공부지에 셰어하우스를 신축하며, 매입형은 민간과 서울주택도시공사가 공동 출자하여 기존 노후건물을 매입 후 운영출자자를 선정해 제반 업무를 위탁하는 구조이다. (〈Figure 5〉참조).

선정된 운영출자자는 서울사회주택리츠에 4천만 원 이상 현금출자를 해야 하고, 서울사회주택리츠로부터 리모델링 시공과 운영을 위탁받는다. 서울사회주택과 운영출자자 간 계약은 20년 유지되고 1회에 한해 10년 내 연장할 수 있으며 20년 운영 후 운영출자자에 우선매수청구권이 부여된다. 어반하이브리드는 매입형 사업에 참여하였다.

임차인 조건은 입주시점 기준 만 40세 미만의 무주택자로서, 소

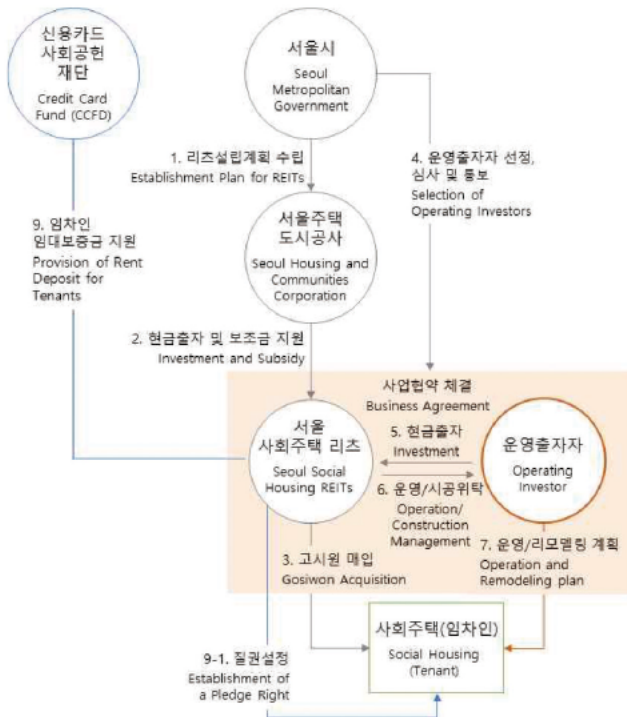


그림 5. 서울사회주택리츠(매입형) 사업구조(연구자 재구성)
Figure 5. Business structure of Seoul social housing REITs

특이 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하이며 거주기간은 10년 이내이다. 임대료는 주택의 시세 80% 이하로 2년 단위 임대료 인상은 5% 이내이어야 한다. 이에 서울사회주택리츠는 신용카드 사회공헌재단을 통해 임차인 보증금 지원 장치를 마련하고, 보증금 1,500만 원 이상인 서울사회주택리츠 사회주택에 한해 임대보증금을 무이자로 직접 지원한다.

(2) 어반하이브리드의 서울사회주택리츠 사회주택 사례

서울사회주택리츠는 사회주택을 위한 건물 매입비용과 리모델

링을 위한 설계시공 비용을 지원한다(〈Table 3〉 참조). 여기에서 총 사업비는 당해 개발사업의 총 사업비를 말한다. 그 외 임대운영관리에 필요한 비용은 운영사업자가 부담한다. 선정된 운영출자자는 주택 위탁관리 기본수수료로 가능 총 임대료 총액의 20~25%를 받고, 성과수수료로 가능 총 임대료의 90%를 초과하는 임대 수입의 50%를 받는다. 또한 해당 건물에 근린생활시설을 임차 및 운영관리 할 수 있다.

운영출자자 어반하이브리드는 사업 당 초기 출자 금액 부담 후 실질적 공간조성 비용으로 부담하는 금액이 거의 없다. 이후 서울사회주택리츠로부터 위탁관리 수수료를 받는다. 다만 쉐어원 신림 기준 공실률 0%를 가정 시 받는 수수료는 총 263만 원으로, 2018년 기준 임금근로자 월 평균 소득 297만 원¹⁴⁾을 고려 시 운영인건비 외 수수료로서 운영출자자의 실질적 수익 창출이 어렵다. 〈Table 4〉의 쉐어원신림 월 임대료를 기준으로 2020년 2월의 신림동 원룸의 평균 월 임대료 38만 원¹⁵⁾ 대비 약 8만 원 저렴한 주거비 절감효과를 보인다. 쉐어원세운이 위치한 중구 원룸 월세는 63만 원으로, 쉐어원세운의 월 평균 임대료 41.2만 원과 22만 원 가량 차이 난다. 즉 서울사회주택리츠로 50명의 주거취약계층에 주거를 제공하고, 월 596만 원의 주거비 절감효과가 있다고 볼 수 있다.

3) 어반하이브리드 사업의 시사점

어반하이브리드는 서울사회주택리츠를 통해 1년 사이 세어하우스 공급 규모를 25호에서 75호로 3배 이상 늘렸다. 2019년 이전까지 민간 자산소유주를 통해 공급했던 것과 비교할 때, 민관협력 방식은 규모의 확장에 있어 파급력을 확인할 수 있다. 주거비용 면에서도, 주변 시세에 비해 주거비를 낮추면서 주거복지효과도 분명하게 드러났다.

또한 서울사회주택리츠 매입형 사회주택 사례는 주택을 민간

표 3. 어반하이브리드 운영 서울사회주택리츠 사회주택 개발비용

Table 3. Development cost of "Seoul social housing REITs" social housing managed by Urban Hybrid

(단위: 백만 원)

(Unit: 1 million won)

사회주택 Social housing	부동산명 Location	매매가 Sale price	임대가능면적(m ²) Rentable area	개발규모(m ²) Housing size	총 사업비용 Cost	면적당 최대 지원 공사비 Support for construction expense by unit
ShareOne Sewoon1	Jinyang APT 912	370	71.9	408	2340	0.59
ShareOne Sewoon2	Jinyang APT 1008	523	107.9			
ShareOne Sewoon3	Jinyang APT 1652	200	95.8			
ShareOne Sewoon4	Shinseong APT 725	510	42.3			
ShareOne Sewoon5	Shinseong APT 810	200	41.6			
ShareOne Sewoon6	Shinseong APT 1005	230	48.6			
ShareOne Sillim	Haksadae in Sillim	4100	1518	1482	6218	1.1

출처: 서울투자운용주식회사 투자보고서 재구성

Source: Seoul Investment Management Co.,Ltd. Report

표 4. 어반하이브리드 운영 서울사회주택리츠 사회주택 주거비용

(단위: 만 원)

Table 4. Housing cost of "Seoul social housing REITs" social housing managed by Urban Hybrid

(Unit: 10,000 won)

사회주택명 Social housing	부동산명 Location	호실 수 No. of rooms	보증금 Deposit	임대료 Rent	관리비 Utilities	월 평균 주거비 Avg. of monthly housing cost	평균공급면적 Avg. of rent area (m ²)
ShareOne Sewoon 1	Jinyang APT 912	3	500	33	5.8	38.8	24.8
ShareOne Sewoon 2	Jinyang APT 1008	4		35.3	6.3	41.6	26.4
ShareOne Sewoon 3	Jinyang APT 1652	4		30.7	5.8	36.6	23.1
ShareOne Sewoon 4	Shinseong APT 725	1		49	5.5	54.5	37.0
ShareOne Sewoon 5	Shinseong APT 810	1		47	5.5	52.5	35.6
ShareOne Sewoon 6	Shinseong APT 1005	1		52	5.5	57.5	39.2
쉐어원세운 합계 Total		14	500	41.2	5.7	46.9	31
Shareone Sillim	Haksadae in Sillim	36	1500	29.2	6.6	35.9	24.2
총합 Total		50	-	31.2	-	-	25.1

출처: 입주자모집공고 재구성

Source: Seoul Investment Management Co.,Ltd. Website

운영출자자가 리모델링 설계를 기획함으로써 물리적 환경 조성 단계부터 개입하여 조성 이후 일관성 있는 운영이 가능하다. 이는 임차인의 주거의 질 향상을 기대할 수 있게 한다.

그러나 앞서 언급한대로 민간 운영기관에게 민관협력 사업은 수익창출이 어렵다. 낮은 사업성은 민간 측면에서 사업 참여 동기를 떨어뜨린다. 한편, 2020년에는 신규 서울사회주택리츠의 사회주택 운영출자자를 모집하지 않은 것에서 공급 속도에 개선이 필요하다. 공공의 토지 및 건물매입에 소요되는 비용과 시간으로 인해 시장의 수요에 맞추기 어려움을 알 수 있다. 민간과 공공의 속도 간 괴리를 해결하기 위하여 민간에서 제안하고 공공이 주거 복지 차원에서 비용을 지원하는 방식으로 나아가는 방향성을 고려할 필요가 있다.

3. 세어하우스우주(주)의 우주(Woozoo)

1) 사업 현황

2013년 2월 종로구에 처음 오픈한 우주는 '창업'이 콘셉트였다. 다세대, 아파트, 단독주택을 비롯해 모텔 등 기존 공간을 임대 후 리모델링해 창업자, 예비금융인 등 직업별 특성화 공간 및 공연, 여행과 같은 취미, 커피 및 디저트와 같은 취향 등 라이프스타일이 비슷한 사람들로 세어하우스를 구성하였다.¹⁶⁾ 1인실과 2인 이상의 방으로 설계하고, 성별 전용, 남녀공용으로 나누어 제공한다. 2019년 4월 100호점을 오픈하였으며 같은 시기에 직방에 인수되었다.

우주는 잠재적 수요 계층을 청년, 그중에서도 대학생과 사회초년생을 대상으로 함에 따라 대학교 근처에 많이 위치한다. 사업 초기에는 세어하우스로 활용도가 높은 노후화된 주택이 밀집한 강북지역에서 집중적으로 확장하였다. 우주는 세어하우스의 입

지선정부터 인테리어, 입주자 선발, 운영에 이르는 전 과정을 직접 관리한다. 1호점 개관 이후 2020년 9월 기준 누적 약 5천여 명이 거주하였으며, 재계약률은 75%이다. 2019년 기준 총 6백여 명의 입주자가 거주중이며, 평균 공실률은 10% 미만으로 계약 기간 안에 추가비용으로 서울 전역 우주하우스¹⁷⁾로 이동이 가능하다는 특이점이 있다.

2) 민간주도 사업구조

우주는 임대인(주택 소유주)과 임차인(청년 입주자) 간 주택 중개 서비스 제공을 목적으로, 세어하우스를 매입 및 소유하지 않고 공간을 임차한 뒤 리모델링 후 다시 임대하는 전대(재임대) 형태로 사업한다(Figure 6) 참조). 이를 통해 임대인은 기존보다 높은 임대수익이 생기며, 우주의 설계 리모델링과 유지보수 관리를 통해 주택 부가가치를 향상시킬 수 있다. 임대인과 임차인 모두 중개수수료와 같은 거래비용을 줄일 수 있으며, 임차인은 원룸보다 저렴한 월세로 거주할 수 있다. 우주에서 제공하는 정보에 따르면 서울시 서초구 서초동 기준으로 원룸 월세는 59만 원이고 세어하우스는 39만 5천 원으로 약 20만 원의 월 주거비 절감 효과가 있다.

우주 하우스 입주를 위한 지원자의 거주 및 활동지역, 소득요건 등 조건은 없으며 공식 홈페이지에 모집 중인 세어하우스에 지원하는 순으로 입주 가능하다. 입주 신청이 접수 후 입주 희망 지

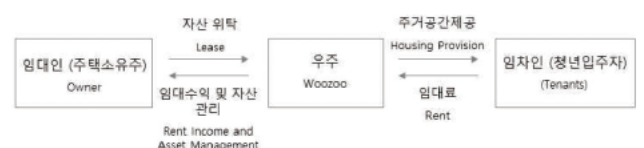


그림 6. 우주 사업구조(연구자 재구성)

Figure 6. Business structure of WooZoo

점을 방문해 답사 및 인터뷰, 계약이 이루어지며 입주 후 셰어하우스 생활에 대한 간단한 안내(교육)가 이루어진다. 입주 기간 중 매월 친목모임에 대해 소셜 네트워크 서비스(SNS)에 태그할 시 지원금을 지급하여 입주자 간 커뮤니티 형성을 유도하는 한편 서비스 홍보를 꾀한다. 그 외 입주자 대상 연말 행사 등으로 교류의 기회를 제공한다.

3) 셰어하우스 우주의 시사점

우주는 단순 임대 사업이 아닌, 지점별 콘셉트를 제공해 새로운 청년의 주거문화를 창출한다. 경제적 개선 외 우주에서 제공하는 가전과 가구(풀옵션), 지점 간 이사 서비스, 우주 연계 코워킹 스페이스, 입주자 프로그램 등은 청년 삶의 질을 풍족하게 한다. 민간 시장에서 셰어하우스 공급자로서 청년 주거의 질 향상에 기여하였다. 또한, 상기한 대로 원룸에 비해 절감된 주거비로 거주할 수 있기 때문에 비용측면에서 주거복지 효과가 있음을 알 수 있다. 그러나 우주의 입주경쟁률은 4:1¹⁸⁾로, 더 많은 셰어하우스의 공급이 필요하다.

우주하우스는 재계약 시 2개월 단위 단기 임대가 가능하다. 1년 이상의 임대차 계약이 부담스러운 청년층 수요 실정¹⁹⁾을 반영한 것으로, 민간운영자로서 유연하고 수요 맞춤형 주거시설을 제공하는 셈이다. 반면 주거안정성 측면에서 안정적으로 보기 어렵다. 우주하우스의 '지점계약 종료일'은 주거 안정성과 이어지기 때문이다. 2020년 기준 대부분 우주하우스의 지점계약종료일은 2022년~2024년으로 2년 이상 거주하기 어려워 한시적 주거를 제공하는 것으로 파악된다.

IV. 셰어하우스 수요자 분석

1. 수요자 조사 개요

앞서 셰어하우스를 운영하는 사업주체 사례로 셰어하우스 공급 구조와 현황을 분석했다. 한편, 이러한 공급형태의 수요와 실효성을 파악하고 위해 셰어하우스 거주 경험이 있는 서울시 1인 가구 청년을 대상으로 설문조사와 심층면접을 실시하였다. 설문 내용은 셰어하우스의 공간적 측면, 정서적 측면 그리고 경제적 측면으로 나누어 구성하였으며, 설문조사 답변자 중 여성 4명, 남성 2명을 대상으로 설문조사 내용을 바탕으로 한 심층면접을 추가 진행하였다 (<Table 5> 참조).

2. 셰어하우스 수요자 인식

1) 셰어하우스 거주 경험, 인식 및 수요

서울시 셰어하우스 거주 경험이 있는 청년층의 셰어하우스에 대한 경험과 인식을 종합하면 평균 자취기간 31.4개월 중 10.1개월을 셰어하우스에서 거주하였다. 응답자의 87.5%가 '주거비용 절감'을 위해 셰어하우스를 선택했다(복수응답). 그다음으로 '새로운 주거경험을 희망해서(30.0%)', '치안 및 방법(20.0%)', '커뮤니티 형성(17.5%)'으로 나타났다. 특히 '치안 및 방법'을 꼽은 응답자는 전원 여성이었다.

셰어하우스 거주 이전 거주형태(복수응답)는 가족과 함께 거주한 비율이 65.0%로 가장 높았고, 기숙사와 원룸 거주경험은 각각

표 5. 수요자 인터뷰 개요

Table 5. Resident (User) interview overview

구분 Classification	내용 Description	
조사대상 Survey target	온라인 설문조사 Online survey	서울시 내 셰어하우스 거주경험이 있는 20~30대 청년 40명 (여성23명, 남성17명) 40 young adults in 20s and 30s with experiences of living in a shared housing in Seoul (23 female, 17 male)
	심층 인터뷰 In-depth interview	설문조사 대상자 중 성별과 셰어하우스 유형을 고려하여 6명을 선별하여 면접을 진행 - 여성 A, 20대, 학생 - 여성 B, 20대, 학생 - 여성 C, 20대, 직장인 - 여성 D, 30대, 학생 - 남성 A, 30대, 학생 - 남성 B, 20대, 학생 6 people from online survey were selected to interview depending on the gender, age, and types of shared housing they experienced - Female A, 20s, student - Female B, 20s, student - Female C, 20s, office worker - Female D, 30s, student - Male A, 30s, student - Male B, 20s, student
조사기간 Survey period	2020. 8 ~ 2020. 11	
자료수집 Survey type	온라인 설문조사 Online survey	구조화된 질문지를 활용한 1:1 개별 설문조사 Online survey using structural questionnaires
	심층 인터뷰 In-depth interview	설문조사 답변을 활용한 1:1 대면 면접 Face-to-face interview using survey answers
조사항목 Survey questions	셰어하우스 경험·인식·수요·개선점, 소득 대비 주거비용 관련 현황 및 인식, 주거 관련 지원프로그램 경험 및 인식 등 Living experience, awareness and demand of shared housing, housing cost relative to income, suggestions for improvement, experience and awareness of housing support programs, etc.	

45.0%씩이었다. 기숙사, 원룸, 고시원, 투룸, 하숙 등 타 주거형태와 비교한 셰어하우스의 장점(복수응답) 역시 '주거비용 절감'이 50.0%로 가장 높았고 '새로운 주거경험을 해봤다는 것'이 45.0%로 그 뒤를 이었다. 주거공간 공유의 단점(복수응답)은 '프라이버시 침해에 대한 불안(55.0%)', '좁은 개인 공간(47.5%)', '하우스메이트와의 갈등(42.5%)'으로, 타인과의 생활로 유발되는 항목이 주로 나타났다.

한편 응답자가 서울시에서 1인가구로 독립하기 전 서울시 포항 수도권에 거주했던 비율은 59.0%이다. 약 40%는 수도권 외에서 서울시로 이주하여, 서울시의 청년주거 문제가 곧 전국 청년의 문제임을 재확인하였다.

2) 셰어하우스의 경제성

셰어하우스는 국내 청년 주거문제의 대안적 역할을 한다. 수요자의 '주거비 절감'이 가능하기 때문이다. 특히 민달팽이와 어반하이브리드가 민관협력으로 조성한 셰어하우스의 시세 80% 이하 임대료 제한은, 실제 수요자가 주거비 절감을 체감할 수 있는 사항이었다.

"셰어하우스는 자취보다 월 10-15만 원 정도 더 절약되는데, 대학생에게는 큰 부분으로 인식돼요."

- 여성A, 20대, 학생

또한 셰어하우스의 경제성은 단순히 면적당 비용에만 해당되는 이야기가 아니다. 같은 공유공간을 사용하는 세대당 평면 등 주거공간의 구조에서 기인하는 질 대비 주거비용을 고려한 결과이기도 하다.

"(셰어하우스 전용 건물이라서)가격대비 공간이 잘 나온 것 같아요. 퀄리티에 비해서 가격이 훨씬 싸요. (중략) (공유공간들이) 원룸이나 기숙사의 협소한 공간의 대안이 되어줘요."

- 여성B, 20대, 학생

셰어하우스 전용 건물로 리모델링한 사회주택에서 거주하는 여성B는 충분한 개인공간 및 넓게 활용할 수 있는 공유공간의 면적까지 자신의 주거면적으로 계산하여 주거비용 대비 주거의 질을 고려한 셰어하우스의 경제성을 장점으로 꼽았다. 이러한 수요자 조사결과는 청년 주거문제 대안으로서 셰어하우스를 기획할 때 단순히 임대료를 낮추는 것만이 아닌, 공간의 질을 높임으로써 주거만족도를 향상시키는 것 또한 이들의 주거의 경제성을 높이는 방법임을 시사한다.

3) 주거 지원 프로그램 참여

현재 서울 지역에서 청년 1인가구가 공공으로부터 주거 지원을

받을 수 있는 유형은 임대료 부담이 상대적으로 적은 임대주택 입주 혹은 기숙사 입사, 전·월세 보증금 등 주거비용의 저리대출 혹은 월세 지원 등이 있다. 그러나 본 연구에서 진행한 설문 응답자 중 단 15.0%만이 주거 관련 지원 프로그램에 참여한 경험이 있었다. 구체적인 참여 프로그램은 서울시 청년주택 입주(셰어하우스 형) 1건 외 모두 보증금 및 전세자금의 저리대출을 지원받은 경우였으며, 지원으로 인해 주거비의 약 31.3%가 도움이 되었다고 대답했다.

한편 수요자 입장에서 정부지원으로 공급된 셰어하우스 형 서울시 사회주택이 여타 셰어하우스보다 개선되었을 것이라는 인식은 42.9%에 그쳤다. 공공이 지원한 사업이기에 보증금 부담이 적으며 보증금 반환, 밤거리 안전문제 등에 있어 나을 것이라는 긍정적 인식이 있었던 반면, 공공임대 시설의 관리가 소홀하여 시간에 따른 주거환경이 질적으로 열악해질 것을 우려하며 공공 프로그램의 지원 폭이 한정적이며 청년으로서 접근 가능성이 낮다고 생각하는 의견이 많았다.

즉 정부 차원의 청년주거 지원사업은 적용 범위가 매우 넓어, 막상 집을 구하는 1인의 청년은 거주 희망 지역과 접근성, 주거환경의 질 등을 고려 시 그 혜택을 체감하기 어렵다. 이러한 설문 응답은 실제 셰어하우스 거주 경험이 있는 수요자를 대상으로 한 심층 인터뷰에서도 유사한 양상을 보였다.

"정부정책은 딱히 청년 입장에서 와 닿는 게 없어요. 거의 신혼부부나 어느 정도 자리 잡은 분양주택이잖아요. (중략) 민간공급은 오히려 알려지기만 한다면, 관심이라도 가져볼 텐데 인지도가 높지 않아요. (중략) 셰어하우스 자체를 모르기 때문에 선택지에 넣지 않아요."

- 남성A, 30대, 학생

전반적으로 청년들은 아직 집을 알아볼 때에 셰어하우스가 주거형태의 대안에 있는지 모르는 경우가 많은 것으로 나타나 보증금 반환의 안정성, 방법, 임대료 대비 주거환경 질이 높은 셰어하우스의 공급량 증대 및 적극적인 홍보가 중요한 것으로 드러났다.

"같은 셰어하우스에 사는 사람들 중 몇몇의 얼굴이나 이름 정도는 알면 좋겠어요. (중략) 대화를 할 수 있는 계기가 있으면 좋겠다고 생각했어요."

- 여성B, 20대, 학생

또한 공공의 청년주거지원 프로그램의 내용에 주거비용 지원 외 커뮤니티 형성으로 인한 공동체감 형성, 입주민 간 갈등 조정 장치 등 지원의 분야와 폭을 넓힐 필요가 있다.

4) 개선점

셰어하우스에서 가장 개선이 필요한 부분(복수응답)은 셰어하

우스의 가장 큰 단점과 마찬가지로 ‘개인 공간(55.0%)’이었다. 구체적으로 ‘좁은 면적’과 ‘프라이버시 보장’, ‘확실한 보안’으로 꼽혔다. 그 외 35%는 ‘입주민 간 분쟁 조정’을 개선이 필요한 부분으로 선택했다. 공유공간(거실, 부엌, 화장실), 공유집기(냉장고) 등의 사용에 있어 발생하는 분쟁에 피로감을 느껴 이를 미연에 방지할 수 있는 체계 혹은 분쟁 발생 후 해결방안이 필요하다는 것이다.

이를 개선을 주도할 주체로는 62.5%가 ‘세어하우스 운영자’, 22.5%가 ‘공공기관’, 15.0%가 ‘입주민’이라고 응답했다. 만약 현재 서울시 사회주택과 같이 민관협력으로 세어하우스가 추가 공급될 경우 수요자가 기대하는 바(복수응답)는 ‘저렴한 주거비(77.5%)’, ‘안정적인 보증금 반환(55%)’, ‘안정적인 계약기간(40%)’이었다.

V. 고찰

1. 다양한 공급과정 유형

세어하우스라는 모델은 청년들의 높은 주거비에 대한 대안의 필요성을 인식하여, 이에 공공주도, 민관협력, 민간주도의 사업 유형으로 나누어 3개 항목의 청년 대상 세어하우스의 현황을 살펴보고, 사업별 상이한 공급과정과 사업구조 그리고 운영 및 관리 현황을 분석하였다(〈Table 6〉 참조).

먼저 공급과정에 있어 공공주도 사업은 토지 및 건물과 같이 초기 필요 자원을 공공이 제공한 뒤 민간이 세어하우스를 위탁받아 운영·관리, 커뮤니티 조직 등을 맡는다. 일정 기간²⁰ 지난 후 해당 세어하우스의 운영 기업에 건축물의 우선매수권을 부여해 민간 참여를 유도한다. 공공은 보유한 기존 임대주택 재고를 민간이 세어하우스로 운영하게 하고, 동시에 점(點)으로 분산된 기존 임대주택을 효율적으로 관리하는 이점이 있다. 하지만 운영하는 민

간 측에서는 수익창출이 어렵고, 공간조성 후 운영·관리비용의 공공 지원이 없어 세입자가 이를 떠안게 된다. 공공의 지원 및 협력 범위가 사회적주택/사회주택의 조성 의의와 부합하지 않는 측면이 있다.

반면, 민관협력 사업은 공공의 토지에 민간의 자본으로 세어하우스에 특화된 건물을 지어 지상권만을 소유하게 함으로써 건물에 대한 부동산 투기로 인한 운영상 발생 가능한 문제 등을 미연에 방지한다. 공급이 시작된 세어하우스의 지속성은 담보되나, 이러한 방식으로 공급할 수 있는 공공부지가 많지 않아 공급 물량의 연속적 확보가 어려운 한계가 있다.

마지막으로 민간 주도로 조성된 세어하우스는 공공의 지원 및 개입 없이 주택 소유주 등 순수 민간자본과의 임대계약 관계를 통해 공급된다. 부동산의 입지 등에 있어 선택의 폭이 넓고 사업을 빠르게 확장할 수 있으나 주택 소유주와의 임대 계약이 종료될 시 세어하우스의 운영도 자연스럽게 중단되는 구조로, 공급의 안정성이 떨어진다.

2. 세어하우스의 커뮤니티 효과에 대한 한계

청년 1인가구의 주거문제에 있어 세어하우스의 운영상 중요한 점은 주거비(임대료) 절감 외에 커뮤니티 형성을 통한 사회적 고립감 해소를 꼽을 수 있다. 세어하우스에서 함께 거주하는 하우스메이트들과의 공동생활은 선행연구에서 언급된 청년의 사회적 고립감에 대한 위협을 해소하는 것을 목표로 한다. 심리적인 안정과 더불어 낮은 보증금과 월세의 세어하우스는 열악한 환경에 노출된 청년들에게 꼭 필요한 대안이다. 〈Table 7〉은 공급자가 입주민 대상으로 진행하는 커뮤니티 관련 지원활동을 정리한 것이다.

커뮤니티 관련 지원활동은 사업유형 및 운영 주체에 따라 세어하우스 생활에 관한 교육, 반사회 등 다양한 입주자 간 교류 기회

표 6. 사업유형별 세어하우스 소유 및 운영 주체

Table 6. Owners and operators by business types

사업 유형 Business type	사업명 Name	토지 소유 Land owner	건물 소유 Building owner	운영(운영사) Operation management	비고 Note
공공주도 Public-led	사회적 주택 Social Housing	공공 Public	공공 Public	민간(민달팽이) Private (Minsnail)	SH공사 사업 Project of SH (Seoul Housing and Communities Corporation)
	사회주택 Social Housing			민간(어반하이브리드) Private (Urban Hybrid)	서울시 사업, 추후 민간이 건물 매입 가능 Private sector can purchase after certain years
민관협력 PPP	달팽이집 Snailhouse	공공 Public	민간(민달팽이) Private (Minsnail)	민간(민달팽이) Private (Minsnail)	민간은 건물의 지상권만 소유 Private owns right of superficies
민간주도 Private-led	쉐어원 ShareOne	민간 Private	민간(기존 소유주) Private (Owner)	민간(어반하이브리드) Private (Urban Hybrid)	건물 임대기간 종료 시 운영종료 Finish operation when building lease ends
	우주 하우스 Woozoo House			민간(세어하우스우주) Private (Sharehouse WOOZOO)	

가 주어진다. 그러나 앞서 살펴본 수요자 인터뷰와 설문조사 결과에 따르면 셰어하우스의 커뮤니티 효과는 아직 저조한 수준임을 알 수 있다.

현실적으로 공공, 민관협력에도 불구하고 주거비 절감 이상의 효과를 나타내지 못한다. 따라서 셰어하우스 공급자 측면에서는 셰어하우스의 사회적 필요성이자 수요자가 기대하는 ‘커뮤니티 형성’에 주의를 기울이고 청년의 정서적 안정감 고취 및 주거의 질적 향상에 주안점을 두어야 한다. 향후 셰어하우스를 통한 청년주거의 본질적인 향상을 위해 다각도에서 지원할 필요가 있다.

3. 사업유형에 따른 지원방안

이상으로 살펴본 각 유형에 따른 문제점과 지원방안을 정리하면 <Table 8>과 같다. 선행연구에서 살펴본 국회예산정책처(2015)의 주거안정성 요소 중 “주거이동의 안정성” 요소에 따라 공급자가 입주민 대상으로 제한한 입주자격과 입주민 공고에 나온 계약기간을 기준으로 연구자가 정리한 것이다.

공공이 주도하고 민간 운영기관에 의해 공급되는 공공주도 사회적주택과 사회주택은 입주 시 소득과 연령에는 제한이 있지만

표 7. 사업유형별 셰어하우스의 커뮤니티 지원활동

Table 7. Community programs by business types

사업유형 Business type	사업명 Name	입주자 모집 방식 Contract system	공유 생활 교육 Guidance	입주자 간 교류 Programs
공공주도 Public-led	사회적 주택 Social Housing	자격충족대상 선착순 Need to meet certain criteria to be considered for a	입주신청 전 교육 Orientation before moving in	조합원 가입·사전교육 (자발적 교류) Membership and orientation
	사회주택 Social Housing	first-come-first-served	입주계약 전 약식 안내 Informal meeting before contract	정기 반사회 및 소모임 지원 Regular resident meetings and social gathering
민관협력 PPP	달팽이집 Snailhouse	선착순 First-come-first-served	입주신청 전 교육 Orientation before moving in	조합원 가입·사전교육 (자발적 교류) Membership and orientation
민간주도 Private-led	쉐어원 ShareOne	선착순 First-come-first-served	입주계약 전 약식 안내 Informal meeting before contract	정기 반사회, 소모임 지원 Regular resident meetings and social gathering
	우주 하우스 Woozoo House		입주계약 후 교육 Orientation after contract	월간·연말 친목 모임 지원 Social gathering

표 8. 사업유형에 따른 문제점 및 지원방안

Table 8. Problems and solutions by business types

사업유형 Business type	주거안정성 Housing stability	문제점 Problem	지원방안 Suggestive solution
공공주도 Public-led	소득·연령 조건부 입주 Need to meet all of the eligibility criteria, such as income and age	- 사업지의 점적 분산으로 효율적 관리 어려움 - 관리비용 미지원으로 한계가 존재함 - 청년 거주자의 삶의 질 개선이 필요함	- 지역 재단 및 민간 운영주체 역량강화를 통해 관리 자율화 혹은 관리 효율화 - Boost management efficiency by strengthening the capabilities of local foundations and private operators
	최장 10년 계약 Maximum tenancy period of 10 years	- Low management efficiency due to the distribution of shared housing location - No utilities included - Demand for environmental quality	
민관협력 PPP	입주조건 없음 No eligibility criteria	- 지속적인 공급물량확보가 어려움 - Difficulty in ensuring continuous supplies	- 세입자 대상 보증금 지원으로 진입장벽 완화 - 공공의 운영자모집 방식에서 민간 선제안 방식으로 확대하여 사업의 확장 기회 제공
	계약기간 제한 없음 No period of limitation		- Support rent deposit to tenants - Offer bid and proposal opportunities to private sectors to expand businesses
민간주도 Private-led	연령 조건부 입주 Need to meet the eligibility criteria of age	- 주택 소유주와의 임대 계약에 따른 사업 지속성 확보에 대한 어려움 - Difficulties in securing sustainability of the businesses because the lease expires	- 셰어하우스 사업으로 계약할 경우 금융 및 세제혜택 등을 마련해 셰어하우스 운영기관과의 계약기간 연장 가능성 유도
	주택소유주와의 임대차계약기간 During the lease term with the home owners		- Provide financial and tax incentives to home/land owners as well as shared housing operators

거주기간은 최장 10년까지 가능하다.²¹⁾ 반면 민간 세어하우스는 사업구조 상 주택소유자(임대인)와 운영기관 간 임대차 기간에 따라 세어하우스 거주자의 거주 가능기간이 달라지기에 장기 거주가 담보되지 않는다. 즉, 세어하우스의 사업구조 중 민관협력 형태가 입주자의 소득, 연령에 제한이 없고 협동조합 가입 및 사전교육 수료 등 자발적 의지로 입주 가능하며 이후 장기 거주도 보장되어 주거안정성 측면에서 타 공공주도 혹은 민간주도 형식의 사업에 비해 청년 주거문제를 실효성 있게 다룰 수 있는 형태라고 할 수 있다.

계약기간 면에서 공공 혹은 민관협력형 세어하우스에 비해 민간 세어하우스의 주거안정성은 감소한다는 것을 알 수 있다. 그리고 공공 주도로 공급된 세어하우스는 필연적으로 입주자의 소득 및 연령에 제한이 있어 전반적인 청년 1인가구를 위한 주거 공급에 한계가 있다.

현재 세어하우스는 다양한 사업형태로 공급되고 있으나 아직 청년주거문제를 해결하기에는 역부족이다. 비용 측면의 이점 및 청년 1인가구 간 커뮤니티 형성을 돕는 세어하우스는 수요에 비해 공급이 부족하여 현 시점에서는 공공주도, 민관협력, 민간주도 등 세 가지 사업유형의 병행에 의한 양적 공급 증대가 불가피하다. 또한, 세어하우스에 관한 경험적 바탕이 부족한 현실을 반영하여, 타인과 느슨하나마 더불어 사는 문화와 커뮤니티 인식에 대한 교육, 캠페인이 필요하다.

더불어 청년 1인가구를 위한 세어하우스의 양적 공급을 위해 시장에서 현실적으로 세 가지 사업유형의 병행이 불가피하다면, 유형별 청년 대상 적정주거 공급의 실효성을 높이는 세분화된 접근이 필요하다. 공공주도형 세어하우스의 경우 사업 대상지의 위치가 분산되어 있어 소수 운영기관이 효율적으로 관리가 어려웠고 비용 또한 청년 입주자에게 돌아가는 한계가 있다. 이를 위해 민간영역에서 관리 자율화 혹은 효율화할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

민간주도형은 주택 소유주와의 계약 종료에 의한 사업 종료 문제에 대한 대책이 필요하다. 예를 들어 청년주거문제에 관련된 세어하우스 사업으로 계약할 경우 금융혜택 등을 마련하여 주택 소유주로서 세어하우스 운영기관과의 계약기간을 길게 잡도록 유도를 제안할 수 있다.

VI. 결론

본 연구는 공공주도, 민관협력, 민간주도에 따른 세어하우스 공급방안을 분석함으로써 공급자 측면을 분석한 뒤, 세어하우스 경험이 있는 서울시 청년 1인가구를 대상으로 설문조사와 심층인터뷰를 실시해 수요자 측면을 분석하여 각 사업유형에 따른 문제점과 공급의 실효성을 높이기 위한 세분화된 대안을 제시하고자 하였다.

민달팽이는 실제 사업을 수행할 때 필요한 조례를 개정하면서 사회주택의 활성화와 지원에 대한 생태계를 구축하며, 공공주도와 민관협력 사업을 통해 청년가구의 주거개선사업을 지속하고 있다. 어반하이브리드 또한 공공주도와 민관협력을 통해 사업을 확장하고 있다. 반면 세어하우스 우주는 민간영역으로 자체적으로 사업을 진행하고 있다.

공공주도 사업의 경우 공공이 토지 및 건물과 같은 물리적 기반을 제공한 뒤, 운영은 민간부문에 위탁한다. 하지만 운영하는 민간 운영기관으로서 인건비와 관리비 이외의 추가 수익 창출이 어렵고, 추가 운영·관리비용은 세입자에게 전가된다. 반면, 민관협력 사업은 공공의 토지에 민간의 자본으로 세어하우스에 특화된 건물을 조성하고 민간이 운영한다. 이러한 사업구조는 주거의 지속성은 담보되나, 공급 물량의 지속적인 확보가 어렵다. 마지막으로 주택 소유주 등 순수 민간자본과의 임대계약을 통해 조성된 민간주도 세어하우스는 실 입주민에게 전대(재임대)하는 방식으로 공급된다. 입지 선택의 폭이 넓고 빠르게 사업확장이 가능한 반면, 주택 소유주와의 임대 계약이 종료될 시 세어하우스의 운영도 중단되는 구조로, 입주민 입장에서 주거안정성이 낮다.

공급자 측면에서 사업의 지속성과 입주민 측면에서 주거의 질과 안정성을 고려했을 때 민관협력형 사업이 가장 바람직하다고 볼 수 있다. 따라서 민간주체의 참여를 확대하여 민관협력형 세어하우스 공급이 필요하다. 한편, 빠른 확장력을 지닌 민간주도형에는 주택 소유주와의 계약 종료에 의한 사업 중단 문제를 완화하기 위한 대책이 필요하다. 특히 조례 개정과 사업비 보조 등의 민간 자체적으로 할 수 있는 사회적주택의 환경개선이 필요하다.

세어하우스 수요자 분석 결과, 주거비 절감을 위하여 세어하우스를 선택하며, 실제 타 주거형태에 비해 주거비 부담을 낮추는 효과가 있었다. 또한 수요자에게 주거비는 단순히 경제적 측면뿐 아니라 공간의 물리적, 정서적 질 대비 주거비로서 인식되는 면이 있음이 드러났고 이는 세어하우스 조성 시 주거의 질도 함께 고려해야 함을 시사한다.

정부가 발표한 '주거복지 로드맵'의 청년층을 위한 세어하우스 공급 계획과 같이 청년주거지원을 위한 세어하우스 사업과 정책 논의는 활발하게 진행 중이다. 그러나 아직 세어하우스에 대한 인식이 부족하고 공급 증대를 위한 제도적인 지원은 크지 않은 현실이다. 정책과 제도가 뒷받침되는 양적 공급 증대가 필수적이며, 질적으로도 세어하우스 공간적 질뿐만 아니라 세어하우스란 주거형태에 문화적 경험적 바탕이 부족한 현실을 반영한 지원이 필요하다.

추후 세어하우스 경험이 없는 청년 1인가구를 대상으로 설문 및 인터뷰를 추가 실시하여 각 주거형태 및 사업유형에 대한 만족도를 분석하고, 세분화된 주거 관련 문제점 및 필요사항을 파악한다면 더 나은 세어하우스 생태계 형성이 가능할 것으로 사료된다.

인용문헌 References

- 주1. 2019년 주거실태조사 특성가구 연구보고는 청년가구 가구의 연령을 만 20세에서 만 34세인 가구로 정의하였다.
 - 주2. 2015년 인구주택총조사 20% 표본자료에 따르면 전국 1인 청년가구 주거빈곤율 22.6%에 비해, 서울시의 1인 청년가구 주거빈곤율은 37.2%로 3명 중 1명은 주거빈곤 문제를 경험하였다.
 - 주3. 서울시의 1인 및 2인 이상 청년가구 주거빈곤율은 29.6%이다.
 - 주4. 2019 컴앤스테이 셰어하우스 시장 리포트, (2019), 게시일 2020.03.18, 최종접속일 2020.11.27. <https://www.thecornerstay.com/article/d359a34f-120e-4201-8a12-f3ece1a0b9af>.
 - 주5. 주거실태조사는 조사대상 가구의 주거상황을 파악하는 데 중점을 둔 조사로 일반조사(특수가구조사)로 구분하여 진행한다. 「2019년도 주거실태조사」의 특성가구분석의 주요 결과는 청년, 신혼부부, 노인, 소득 하위 가구 분석으로 구성하였고, 표본 수를 고려하여 전국, 지역(수도권, 수도권 외)으로 구분하여 분석하여 진행하였다.
 - 주6. 「부산광역시 1인가구 자원에 관한 조례」 제2조4항, 「서울특별시 금천구 1인가구 기본 조례」 제2조4항 등 법령 및 조례에 소개되었다.
 - 주7. 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제3조를 바탕으로 연구자가 재구성하였다.
 - 주8. 민달팽이유니온은 범시민들에게 유럽의 세입자 협회 모델과 유사한 역할을 하고자 한다. 주거권 교육, 주거정책 및 제도 개선 운동, 임대인 상담, 자체 연구 사업 등을 진행한다. 시민사회 영역과 소셜섹터 영역을 분리하기 위해 2014년 상반기에 주택협동조합을 설립하여 활동하고 있다.
 - 주9. 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례는 사회경제적 약자의 주거개선을 위하여 사회주택을 활성화하고, 주거관련 사회적 경제 주체를 육성 및 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 개정되었다. 「사회주택」과 「주거관련 사회적 경제 주체」에 대해 정의하고 지원에 대한 기본계획을 수립과 사업 추진을 근거한다.
 - 주10. 회적주택은 LH공사에서 진행하는 매입임대 운영 위탁 사업으로 서울 시에서 진행하는 사회주택과는 구분된다.
 - 주11. 위탁기간은 30년이며 이후 표준건축비로 매입할 수 있다.
 - 주12. 이 외에도 「따뜻한 사회주택기금」과 같이 민간 기업과 함께 시드머니를 투자하고, 재단에서 대출하여 진행하는 사업과 기업의 CSR 차원에서 주택을 기부채납하는 경우가 있다. 이는 건축비를 감축하며 사업의 지속가능성을 담보하기에 낮은 임대료로 주택 공급이 가능해진다. 과거 조례 개정 전에는 서울시의 「사회투자기금」을 활용하기도 하였다.
 - 주13. 어반하이브리드는 도시융합협동조합으로도 불린다.
 - 주14. 통계청, 「2018년 임금근로 일자리별 소득 결과」
 - 주15. 출처: 다방 서울 원룸, 투스리룸 임대시세 리포트 (2020년 2월)
 - 주16. 예를 들어, 영화를 테마로 한 9호점의 경우, 거실에서 영화를 상영할 수 있도록 프로젝트와 스크린을 설치하였다.
 - 주17. 우주에서 운영하는 셰어하우스를 일컫는 명칭이다.
 - 주18. 셰어하우스 우주 사업소개서(2019)
 - 주19. 2017년 말 국내 20세 이상 35세 미만의 남녀를 대상으로 한 조사에 따르면 셰어하우스 적정 거주 기간으로 6개월 미만을 응답한 자가 32.3%로 가장 많았고, 6개월~1년 미만인 29.5%, 1~2년 미만인 24.6%였다. 즉 전체 응답자의 61.8%가 셰어하우스 거주 시 1년 미만의 기간이 적당하다는 의견을 나타냈다 (변나향 et al., 2018, p. 73-82).
 - 주20. 계약에 따라 상이하나 주로 30년이다.
 - 주21. 2020년 1월 기준, 나는 사회적 주택 입주자 기준을 무주택자로 대학생이거나 취업준비생인 자, 혼인 중이 아닌 만19세 이상 만39세 이하 청년 및 사회초년생으로 소득이 있는 업무에 종사한 기간 총 5년 이내인 자로 공고하였다. 사회주택의 경우에는 1인가구 입주자격을 월평균 소득 70% 이하인 자이다.
1. 국토교통부, 2020. 「2019년 주거실태조사」, 세종. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2020. *Housing Survey 2019*, Sejong.
 2. 국회예산정책처, 2015. 「주거안정 정책 관련 실태조사」, 서울. National Assembly Budget Office, 2015. *A Survey on the Actual Conditions of Housing Stability Policy*, Seoul.
 3. 권세연·박환용, 2014. “서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구”, 「주택연구」, 22(1): 77-104. Kwon, S.Y. and Park, H.Y., 2014. “Analysis on Affecting Factors for the Housing Environment Satisfaction of One-person Households in Seoul,” *Housing Studies*, 22(1): 77-104.
 4. 권지웅, 2014. “청년주거실태 진단과 협동형 주거모델: 민달팽이 주택 사례를 중심으로”, 2014년 LH-Housing 2차 세미나, 서울: 한양대학교, 5-22. Kwon, J.W., 2014. “A Study on the Diagnosis of Youth Housing and Cooperative Housing Model: Focusing on the Cases of Minsnail Houses”, Paper presented at the 2014 LH Housing 2nd Seminar, Seoul: Hanyang University, 5-22.
 5. 권지웅·이은진, 2013. “청년 주거빈곤 보고서”, 제3회 주거복지 컨퍼런스, 금산: 금산주거복지센터, 597-614. Kwon, J.W. and Lee, E.J., 2013. “Youth Housing Poverty Report”, Paper presented at the 3rd Housing Welfare Conference, Keumsan: Housing Welfare Center, 597-614.
 6. 김도연, 2015. “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구: 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 26(1): 139-150. Kim, D.Y., 2015. “A Study of a Shared Housing and Planning Criteria: Focusing on the Domestic Implications and Institutional Analysis of Foreign Shared Housings,” *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1): 139-150.
 7. 김동원·배민경·박승훈, 2016. “수도권과 광역권의 청년 임차가구 주거비 부담 실태에 관한 연구”, 「한국주거학회 2016 추계학술발표대회 논문집」, 28(2): 210-215. Kim, D.W., Bae, M.K., and Park, S.H., 2016. “A Study is House Cost Young Renter Household's Housing Situation for Capital Region and Metropolitan Cities,” *Proceeding of Autumn Annual Conference of the Korean Housing Association Conference*, 28(2): 210-215.
 8. 김미희·오지영, 2008. “대학생의 기숙사 실내공간에 대한 주거만족도”, 「한국주거학회논문집」, 19(6): 145-155. Kim, M.H. and Oh, J.Y., 2008. “University Students' Housing Satisfaction of the University Dormitory,” *Journal of the Korean Housing Association*, 19(6): 145-155.
 9. 김병석, 2019. “1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「도시행정학보」, 32(1): 69-80. Kim, B.S., 2019. “The Effects of Residential Characteristics of Single Person Households on Residential Satisfaction,” *Journal of the Korean Urban Management Association*, 32(1): 69-80.
 10. 김비오, 2019. “청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「보건사회연구」 39(3): 408-436. Kim, B.O., 2019. “A Study on Factors Affecting the Housing

- Poverty of Youth Households," *Health and Social Welfare Review*, 39(3): 408-436.
11. 김수현, 2014. "공유주택의 구조와 입주자 특성 분석", 세종대학교 도시부동산대학원 석사학위논문.
Kim, S.H., 2014. "Study on the Structure and Residents Characteristic of Collective Housing," Master's Degree Dissertation, Sejong University.
12. 김지우, 2014. "대학생과 직장인 1인 가구의 소형주거 만족도 및 요구에 대한 연구 -서울시 서대문구 충정로 지역을 중심으로", 「디자인지식저널」, 30: 79-90.
Kim, J.W., 2014. "A Study on the Satisfaction and the Needs of Students and Office Workers in Single Household -A Case of ChoongjungRo District in Sudaemoongu, Seoul-", *Journal of Korea Design Knowledge*, 30: 79-90.
13. 김지은, 2014. 「청년세대 주거실태 점검 및 지원대책 마련」, 주택산업연구원.
Kim, J.E., 2014. *A Study on the Actual Condition of Youth Households and the Establishment of Support Measures*, Korea Housing Institute.
14. 김하진·유석연, 2019. "쉐어하우스 수요·공급 결정요인 비교분석에 관한 연구-서울시 쉐어하우스를 중심으로", 「도시설계」, 20(2): 5-20.
Kim, H.J. and Yoo, S.Y., 2019. "Comparative Analysis of Determinants by Demand and Supply of Shared Housing-Focused on the Shared Housing in Seoul," *Urban Design Institute of Korea*, 20(2): 5-20.
15. 배병우·남진, 2013. "서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석", 「서울도시연구」, 14(1): 23-38.
Bae, B.W. and Nam, J., 2013. "A Study on Housing Affordability of University Student in Seoul," *The Seoul Institute*, 14(1): 23-38.
16. 변나향·윤주선·박석환, 2018. 「공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
Byun, N.H., Yoon, Z.S., and Park, S.H., 2018. *Planning at Local Level: Community Housing Based on the Sharing Economy*, Architecture and Urban Research Institute.
17. 변창흠, 2014. "청년주거를 위해 맞춤형 주택정책이 필요하다", 「도시와 빈곤」, 107: 1-5.
Byeon, C.H., 2014. "Customized Housing Policies Are Needed for Youth Housing", *Urban and Poverty*, 107: 1-5.
18. 서울특별시 주택건축국 주택정책과, 2016. "낡은 고시원·모텔 리모델링, 주거빈곤 청년에 반값월세".
Seoul Metropolitan Government (Housing Policy Division, Housing and Architecture Headquarters), 2016. "Old Gosiwon·Motel Remodeling, Half Price Monthly Rent for the Youth with Residential Poverty".
19. 오정·최정민, 2013. "국내 쉐어하우스 (Share house) 인식 및 수요특성에 관한 연구", 「한국주거학회 학술대회논문집」, 73-78.
Oh, J. and Choi, J.M., 2013. "A Study on the Perceptions and Demand Characteristics of Share House in Korea", *Proceeding of Conference of the Korean Housing Association Conference*, 73-78.
20. 이수옥, 2016. "청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안", 「국토정책 Brief」, (560): 1-8.
Lee, S.W., 2016. "Housing Policy Plan for Relieving Youth Housing Problem", *KRIHS Policy Brief*, (560): 1-8.
21. 이수옥·김태환, 2016. "소득변화에 따른 청년가구의 임대료 부담 능력 전망과 지불 가능한 임대주택 규모 추정", 「주택연구」, 24(3): 5-26.
Lee, S.W. and Kim, T.H., 2016. "A Study on the Med-20s to 30s' Income Variability and Affordable Prices of Rental Housing," *Housing Studies Reviews*, 24(3): 5-26.
22. 이연숙·고지영·오찬옥·이은뜸, 2015. "서울지역 자력형 대학생의 주거, 경제생활 실태 및 주거환경 만족도 -임대료 마련 스트레스 수준과 주택유형별 비교를 중심으로", 「디자인융복합연구」, 14(6): 29-56.
Lee, Y.S., Oh, C.O., Lee, E.D., 2015. "A Research on Housing, Economic Conditions and Housing Satisfaction of Working College Students in Seoul -Focus on Comparison According to the Financial Stress Level and Types of Housing," *Design Convergence Study*, 14(6): 29-56.
23. 이영범·유혜연, 2018. "청년주거 운영방식에 따른 유형별 사례연구", 「IDI 도시연구」, 13: 7-42.
Reigh, Y.B. and Yoo, H.Y., 2018. "A Case Study on the Types of Youth Housing Management Methods," *Incheon Development Institute Urban Research*, 13: 7-42.
24. 이영행·최민섭, 2009. "1인가구의 주거선택요인이 원룸 선호도·만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 「주거환경」, 7(2): 155-174.
Lee, Y.H. and Choi, M.S., 2009. "A Study of the Effects on Choice of Residence Factors in One Person Housing-hold to Preference and Satisfaction of One-room Residence -Focusing on the Case of University Students," *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 7(2): 155-174.
25. 이현정, 2015. "2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교", 「한국주거학회논문집」, 26(1): 81-90.
Lee, H.J., 2015. "Comparisons of Young Renter Households' Housing Situation by Locations Reflected in the 2012 Korea Housing Survey," *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1): 81-90.
26. 이현정·김진영, 2019. "2017년 주거실태조사에 나타난 가족지원에 따른 청년임차가구의 주거비부담과 주거실태", 「한국주거학회 학술대회논문집」, 31(2): 357.
Lee, H.J. and Kim, J.Y., 2019. "Young Renter Households' Housing Cost Burden and Housing Situation according to Family Supports Reflected in the Korea Housing Survey 2017," *Proceeding of Conference of the Korean Housing Association Conference*, 31(2): 357.
27. 이희원·성민호·김도식, 2014. "국내·외 쉐어하우스 사례 비교를 통한 개발특성 분석", 「한국산학기술학회 논문지」, 15(6): 3961-3968.
"Comparative Case Analysis for Development Characteristics of Foreign and Domestic Share-Houses," *Korea Academy Industrial Cooperation Society*, 15(6): 3961-3968.
28. 임덕영·이경애·진미윤·이의중, 2017. 「청년 주거 문제와 정책 방안 연구」, 한국토지주택공사.
Lim, D.Y., Lee, K.A., Jin, M.Y., and Lee, E.J., 2017. *A Study on the Housing Problems and Housing Support Plan for the Young People*, Land and Housing Institute.
29. 정민우·이나영, 2011. "청년 세대, 집의 의미를 묻다: 고시원 주거 경험을 중심으로", 「한국사회학」, 45(2): 130-175.
Jung, M.W. and Lee, N.Y., 2011. "Questioning the Meaning

- of Normative 'Home': Youth Experience Living in Gosiwon," *The Korean Sociological Association*, 45(2): 130-175.
30. 최단비·정지훈·최준용·김정섭, 2018. 서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구. 「부동산학연구」, 24(3): 71-83.
Choi, D.B., Jung, J.H., Choi, J.Y., and Kim, J.S., 2018. "Identifying the Factors Affecting Rent of Shared Housing in Seoul", *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 24(3): 71-83.
 31. 조하은·김의준, 2018. "서울시 청년 1인가구 주거문제 분석: 주거소비 면적 감소 현상을 중심으로", 「지역연구」, 34(1): 49-59.
Jo, H.E. and Kim, E.J., 2018. "A Study on The Housing Consumption Problem in Young Single-Person Household: Focusing on Reduction of Housing Area", *Journal of Korean Regional Science Association*, 34(1): 49-59.
 32. 지은영, 2016. "청년 1인 가구의 주거복지를 위한 셰어하우스 거주 실태와 요구도: 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로", 「대한가정의학회지」, 54(6): 589-598.
Jee, E.Y., 2016. "A Study on Shared House Living Conditions and Needs for Young Single-Person Household's Housing Welfare: Focus on the Resident and Potential Consumer for College Student of a Shared House", *Family and Environment Research*, 54(6): 589-598.
 33. 최병숙·이현정, 2018. "2006년과 2016년 주거실태조사에 나타난 청년 1인가구의 주거실태 변화", 「생활과학연구논총」, 22(1): 85-93.
Choi, B.S. and Lee, H.J., 2018. "Changes in Housing Situations of Young Single-Person Households as Reflected in the 2006 and 2016 Korea Housing Survey", *Journal of Human Ecology*, 22(1): 85-93.
 34. 최의란·오동훈, 2019. "수요, 공급, 정책 측면에서 본 셰어하우스 운영 분석-참여관찰에 의한 셰어하우스 사례를 중심으로", 「부동산분석학회 학술발표논문집」, 183-194.
Choi, E.R. and Oh, D.H., 2019. "Analysis of Sharehouse Operation in Demand, Supply, and Policy -Focused on the Case of Sharehouse by Participatory Observation-", *Proceeding of Conference of the Korea Real Estate Analysts Association Conference*, 183-194.
 35. Kim, J., Woo, A., and Cho, G.H., 2020. "Is Shared Housing a Viable Economic and Social Housing Option for Young Adults?: Willingness to Pay for Shared Housing in Seoul," *Cities*, 102.
 36. Quigley, J.M. and Weinberg, D.H., 1977. "Intra- Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis," *International Regional Science Review*, 2(1): 41-66.
 37. Scheiner, J. and Kasper, B., 2003. "Lifestyles, Choice of Housing Location and Daily Mobility: The Lifestyle Approach in the Context of Spatial Mobility and Planning," *International Social Science Journal*, 55(176): 319-332.
 38. Whitehead, C.M.E., 1991. "From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives," *Urban Studies*, 28(6): 871-887.

Date Received	2020-09-23
Reviewed(1 st)	2020-11-25
Date Revised	2020-12-29
Reviewed(2 nd)	2021-01-19
Date Accepted	2021-01-19
Final Received	2021-03-11