

요약문

[외부필진 보고서]

청년 주거권 개념 도입을 위한 시론

서울 청년 1인 임차 가구 문제

2013.07.30 | 장시원_연세대학교 사회복지학 | zhangsiwon@gmail.com

1. 청년의 주거문제를 다루는 이유
2. 청년기 주거문제의 일반적인 특성
3. 서울 청년 1인 임차가구의 주거문제
4. 청년 주거권 개념 도입의 선결과제
5. 청년 주거권 개념의 실현 방향

오늘날 한국의 청년 세대는 사회경제적으로 열악한 환경에 놓여있다. 주거의 영역도 예외가 아니며, 청년들의 주거환경은 대체로 불안정하다. 적절한 주거환경은 모든 인간이 존엄성을 유지하는 데에 필수적일 뿐만 아니라, 특히 청년 세대가 삶의 안정적인 기반 위에서 여러 주체적인 경험을 통해 온전히 성장해나갈 수 있는 밑거름이 된다.

청년들이 주거문제 때문에 온전히 성장하지 못하면 사회 전체의 동력이 약화될 수 있다. 또한 청년기의 주거비 지출로 인해 개인의 생애주기 전반에서 경제적 취약성이 증가하며, 부모 세대의 노후보장까지 위협함으로써 장기적으로 국가의 사회보장비용 부담을 증가시킬 수 있다. 나아가 청년기의 주거문제를 해결하는 것은 생애주기적으로 차후에 발생할 수 있는 주거문제는 예방하는 투자적 복지지출이 될 수 있기도 하다. 따라서 청년의 주거문제가 실제로 존재한다면, 이를 해결하기 위해 지속적으로 적절한 관심과 노력을 기울여야 한다.

최근 들어 '청년 주거권' 개념이 대두되고, 청년들의 주거 문제에 대한 관심이 높고 있긴 하나, 이에 대한 학술적인 논의나 정당화 과정은 없었다. 본 연구에서는 청년 주거 관련 논의의 시작을 위해 서울 청년 1인 임차가구의 주거문제를 분석하였고, 심각한 주거문제가 있음을 확인하였다. 또한 청년 주거문제를 해결하려면 주거복지, 청년 노동, 가구 특성 변화, 다른 집단의 권리 등 다양한 영역에 대한 충분한 고려가 필요함을 알 수 있었다. 이번 연구를 시작으로, 청년의 주거문제와 권리에 대한 풍부한 논의와 활동이 이어지기를 희망한다.

※ 본 보고서는 연세대학교 사회복지학과 학부 4학년인 필자가 연세대학교의 2013학년도 1학기 '사회과학자 양성세미나' 수업(개인 지도교수: 연세대학교 사회복지학과 이혜경, 총괄 책임교수: 연세대학교 사회학과 염유식)을 통해 작성한 논문 '청년 주거권 개념 도입을 위한 시론'에서 선행연구 분석을 대폭 생략하고 일부 내용을 수정한 것이다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다. 더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



1. 청년의 주거문제를 다루는 이유

1) 청년 주거문제의 대두

인간이라면 누구나 적절한 주거공간, 즉 ‘집’을 필요로 한다. 집을 갖는 방법으로는 크게 ‘소유’와 ‘임차’가 있다. 우선 소유의 관점에서 볼 때, 한국은 2010년 기준으로 전국의 주택보급률¹⁾이 101.9%²⁾로 100%를 넘어섰다. 그러나 자가점유 비율³⁾은 54.2%에 그쳤다. 인구밀도가 높은 지역일수록 자가점유비율이 낮은 경향이 있어서, 서울은 41.1%, 경기도는 49.1%, 7대도시는 49.6%인 반면, 기타지역은 58%를 기록했다. 집이 가구 수보다 많지만 자기 소유의 집을 가진 가구는 절반 수준에 불과한 것이다. 이런 현상은 집값이 비싸기 때문에 일어나는데, 인구가 밀집되어있는 수도권 문제가 심각하다. 주택가격 및 소득분위별 PIR(표1 참조)을 살펴보면 전국 기준으로 최저수준 주택가격은 최저소득가구 연소득의 6.3배이고, 중간수준 주택가격은 중간소득가구 연소득의 4.8배이다. 서울 기준으로는 최저소득가구 연소득의 13.9배, 중간소득가구 연소득의 9.4배로 문제가 크게 심각해진다. UN HABITAT(정주권 회의)에서 규정한 적정 PIR은 3~5 수준이다.

주택가격 및 소득분위별 PIR(2013.3월기준) (단위: 만원, 배)

| | | 평균주택가격 | 1분위 | 2분위 | 3분위 | 4분위 | 5분위 |
|----|-------|--------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| 전국 | 가구연소득 | | 9,827 | 15,797 | 21,448 | 29,729 | 52,330 |
| | 1분위 | 1,548 | 6.3 | 10.2 | 13.9 | 19.2 | 33.8 |
| | 2분위 | 3,195 | 3.1 | 4.9 | 6.7 | 9.3 | 16.4 |
| | 3분위 | 4,452 | 2.2 | 3.5 | 4.8 | 6.7 | 11.8 |
| | 4분위 | 5,975 | 1.6 | 2.6 | 3.6 | 5.0 | 8.8 |
| | 5분위 | 9,981 | 1.0 | 1.6 | 2.1 | 3.0 | 5.2 |
| 서울 | 가구연소득 | | 21,697 | 32,605 | 41,997 | 56,249 | 96,565 |
| | 1분위 | 1,565 | 13.9 | 20.8 | 26.8 | 35.9 | 61.7 |
| | 2분위 | 3,215 | 6.7 | 10.1 | 13.1 | 17.5 | 30.0 |
| | 3분위 | 4,483 | 4.8 | 7.3 | 9.4 | 12.5 | 21.5 |
| | 4분위 | 6,045 | 3.6 | 5.4 | 6.9 | 9.3 | 16.0 |
| | 5분위 | 10,112 | 2.1 | 3.2 | 4.2 | 5.6 | 9.5 |

표1: [주택가격 및 소득분위별 PIR]. KB국민은행. (2013).
 - 소득은 2013년 1분기 기준 가계동향조사 자료이며 전국은 전가구 기준 소득임, 서울은 도시가구 기준 소득임. 주택가격은 2013년 3월 기준 KB시세제공 주택의 평균가격임.

- 1) 주택수(다가구 구분거처 반영)/일반가구수×100
- 2) 여기에는 빈 집과 미분양주택이 포함되어 주택 수가 과대평가되고, 6인 이상의 비혈연 가구, 복지시설 거주자, 외국인 가구 등은 제외되어 가구 수가 과소평가된다. 주택의 질도 고려되지 않는다.
- 3) 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율

집을 반드시 소유할 필요는 없지만, 한국은 집을 임차해서 거주하기에도 어려운 형편이다. 2011년 기준, 국가에서 건설·매입·관리 하는 임대주택의 재고량은 총 1,459,000호로 전체 주택(17,672천호) 중 8.3%를 차지했다. 이 중 장기공공임대주택(영구임대, 50년임대, 국민임대주택)은 총 723,217호로 전체 임대주택 양의 약 49.5%를 차지했다. 결국 한국의 장기공공임대주택이 전체 주택 중 차지하는 비율은 4.9%로, OECD 평균 수준(11.5%)의 절반에도 못 미쳤다(최은희, 2012). 결국 서민들은 민간 임대주택시장에 의존해야 하지만 민간주택의 전월세가격은 매매가격에 비례하기 때문에, 소유의 차원에서처럼 결국 비싼 가격이 문제가 된다.

이렇게 한국 사회의 전반적인 주거문제가 심각하다는 점은 주지의 사실이며, 사회 전반에서 주거문제를 해결하고 주거권을 보장하려는 여러 노력들이 있어왔다. 그러나 구체적으로 살펴보면 모든 사람이 비슷한 수준의 주거문제를 겪는 것은 아니기 때문에, 실제로는 ‘어떤 대상의 어떤 문제를 해결하려 하는가’라는 질문이 꼭 필요하다. 주거문제에 대한 기존의 관점에서는 철거민과 홈리스라는 전통적이면서도 특수한 주거취약계층의 문제, 일반적인 핵가족의 주택/부동산 문제, 독거노인 문제 등에 관심을 가져왔다. 반면 본 연구는 기존의 관점들이 소홀히 여겼던 청년들의 주거문제에 주목했다. 이를 통해 기존 관점의 한계를 극복함과 동시에, 청년 주거문제와 관련된 다양한 이슈들을 분석하는 기회를 갖고자 한다.

한국에서 청년 세대의 주거문제가 ‘사회문제’로서 제기된 것은 비교적 최근의 일이다. 연세대학교 총학생회가 대학생 주거문제를 주요 의제로 제기했던 2010년을 기점으로 청년 주거문제가 언급되기 시작했다. 그 뒤로 각종 언론 보도가 이뤄지고 대학생 대상 주거복지정책이 여럿 도입되면서, 청년 주거권이라는 개념이 곳곳에서 거론되었다. 그러나 청년 전반의 주거문제와 주거권에 대한 학술적이고 체계적인 논의는 드물었다. 사회에서 특정 세대의 특정 권리가 인정받으려면 충분한 근거에 기반을 두는 논리적 정당화 과정이 선행되어야 한다.

그런데 최근의 청년 주거권을 둘러싼 논의들은 ‘청년’이라는 집단, 그리고 그 하위집단에 대한 명확한 규정도 없이 두루뭉술하게 ‘청년 주거권이 정당하다’, ‘그렇지 않다’는 차원에서 진행되고 있다. 특히, 대학생 주거권에 대한 논의가 별다른 뒷받침 없이 청년 일반에 대한 논의로 건너뛰는 경향을 보이고 있다. 청년의 주거문제에 대한 관심이 턱없이 부족한 상황에서, 이런 식의 엄밀하지 못한 논의는 오히려 오해와 불신을 살 수 있다.

본 연구는 일반 청년의 주거권을 주장하기 이전에 우선 청년의 전반적인 주거문제를 밝혀야 한다는 관점을 갖고 있다. 나아가, 청년의 전반적인 주거문제를 밝히려는 구체적인 우선적인 주거문제에 대한 접근에서부터 출발해야 한다고 본다. 청년 전체가 공유하는 문제가 있겠지만, 청년 내에서도 분명히 우선순위가 다르다는 점을 놓치지 않으려는 것이다. 다만 구체적인 문제에 대한 접근 역시 일반적인 문제로의 확장을 염두에 두고 진행될 때에만, 청년 내의 하위집단 간의 관계는 물론 청년과 다른 집단의 관계에서도 상호 조화가 가능할 것이다. 따라서 본 연구는 청년의 주거문제를

상징적으로 드러낼 수 있고, 다양한 차원에서 유의미한 접근이 가능한 ‘서울 거주 청년 1인 임차가구의 주거문제’를 우선적으로 검토하고자 한다.

서울 청년 1인 임차가구라는 집단은, 상당수가 존재하면서도, 저렴한 주택이 부족한 서울에 거주하고, 1인 가구여서 다른 사람에게 의존하기가 어려우며, 약한 권리를 갖고 있는 임차인 신분이다. 즉 청년 세대 내에서 유의미한 인구를 차지하면서도 대개 취약성을 갖기 때문에 분석에 의미가 있다. 물론 가족과 함께 거주할 때 큰 문제가 없는데도 선택으로 독립한 경우라든가, 학교나 직장 등의 이유로 본의 아니게 독립하였지만 그 비용이 크게 부담이 되지 않는 청년들은 상대적으로 주거문제와 떨어졌다고 볼 수 있으므로, 우선적인 분석 대상이 아니다. 청년이 본의 아니게 독립하였는데 너무 높은 비용을 부담하고 있거나, 독립을 해야만 하는데도 너무 높은 비용 때문에 독립하지 못하는 경우가 문제가 될 것이다.

청년의 주거문제에 대한 관심은, 아직 한국에서 협소하다고 할 수 있는 주거복지의 영역을 확장하는 방법이기도 하다. 일반적으로 사회복지지는 “사회구성원의 일정한 생활수준 및 보건상태를 확보하기 위해 계획된 사회적 정책 및 제도의 조직적인 체계”이며, “사회적 약자에 대한 사회적 보호의 방책”일 뿐만 아니라, “사회의 모든 구성원들이 사회와 적절한 관계를 확보할 수 있는 수단을 제공”한다고 정의된다(이철수, 2010). 주거는 인간이 기본적인 존엄성과 생활수준을 유지하기 위해 꼭 필요한 요소이며, 주거문제는 사회경제적 취약계층을 중심으로 나타남과 동시에, 사회 모든 구성원들이 사회 활동을 원활히 할 수 있는 물질적, 정신적 기반과 관련이 있다. 이런 주거문제에 사회적, 조직적, 체계적으로 개입하여 사회 구성원의 삶을 개선하고 다양한 가능성을 실현하도록 돕는 것이 주거복지의 역할이라 할 수 있다.

본 연구에서, 청년 주거문제가 다른 주거문제에 비해 상대적으로 매우 심각하다거나 우선적으로 해결되어야 한다는 주장을 하는 것은 아니다. 다만 청년 주거문제 역시 다른 주거문제들과 마찬가지로 절대적인 차원에서 제 나름의 심각성을 지니고 있다면, 결코 지금처럼 간과되어서는 안 된다는 주장을 하는 것이다. 비록 여타 집단이나 세대의 주거문제보다 시급성이 다소 덜할지는 몰라도, 청년 주거문제 역시 인간의 보편적 존엄성을 보장한다는 차원에서 주거복지가 앞으로 다뤄야만 하는 문제이다. 또한 청년들만이 갖는 특수하면서도 중요한 문제들이 여럿 존재하기도 한다. 좀 더 우선적으로 해결해야 하는 다른 주거문제들이 있다하더라도, 청년에 대한 고려를 하면서 다른 주거문제부터 해결하는 것과 아예 청년을 고려를 하지 않는 것 사이에는 장기적으로 큰 차이가 발생할 것이다. 본 연구를 통해 청년 주거문제에 대한 학술적, 정책적인 논의가 확산됨으로써, 한국에서 주거문제, 주거권, 주거복지를 다루는 논의의 폭이 한 층 더 넓어지기를 기대하는 바이다.

2) 주거문제에 대한 기존 관점의 한계

앞서 언급하였듯 기존에 주거문제를 분석할 때에는 크게 세 가지 영역에 주목했

다. 철거민과 홈리스라는 전통적이면서도 특수한 주거취약계층의 문제, 일반적인 핵가족의 주택/부동산 문제, 독거노인 문제가 바로 그것이다. 우선 철거민과 홈리스의 문제는 개별 당사자가 겪는 문제의 심각성이 가장 크지만 당사자가 아닌 사람들이 이 문제를 보면서 일반적인 주거문제와 직접적인 연관을 짓기는 힘들다. 비록 문제의 배경에 전체 주거문제의 구조적 모순이 영향을 미쳤을지라도, 예외적인 사례로 인식되기 쉬우며 심지어 ‘본인들의 잘못’이라는 낙인마저 존재할 수 있다.

일반적인 핵가족의 주택/부동산 문제에 대한 접근은 많은 수의 사람들이 해당되기는 하지만 정상가족 개념에 매몰되어 있다는 문제가 있다. 부모 세대와 자식 세대가 동거하는 2세대 핵가족이 아니면 논의와 정책의 대상이 되지 못하였으므로 최근 급증하는 1인 가구 역시 배제됐다. 또한 주거문제가 정신적인 영역을 포괄하는 주거복지의 차원에서 다루어지기보다는 주로 중산층 중심의 물질적인 주택 공급과 세금 정책이 주를 이루었으며, 부동산 시장의 가격 조절에만 초점이 맞춰지곤 했다.

독거노인 문제의 경우 개별 당사자가 겪는 문제가 큰데다가 1인 가구 차원의 문제 이기는 하나, 주거복지정책의 지출 요소가 투자적이냐 소비적이냐는 문제에서 소비적이라는 한계를 지닌다. 노인들은 애초에 스스로 소득을 갖기 어려우며 여명이 얼마 남지 않았기 때문에, 복지정책의 효과가 앞으로 대상자가 실현할 수 있는 잠재력이나 가능성을 살린다고보다는 당장의 존엄성을 보장하는 것에 그친다. 물론 노인의 존엄성을 유지하기 위한 사회적 지출은 반드시 필요하지만, 주거문제를 겪는 노인들을 지원하는 것뿐만 아니라 노인들이 주거문제를 겪기 전에 예방하는 것도 중요하다.

덧붙여, 기존의 관점에서는 1세대 가구, 2세대 가구, 3세대 이상 가구의 차이에 큰 관심이 없었다. 세대 간 의존이 동거 가족 내에서 불가능한 관계(1세대 가구)와 가능한 관계(나머지 가구의 경우 주거문제에서 차이가 발생할 수 있다는 점을 간과한 것이다. 또한 1세대 가구도 1인 가구와 2인 이상 가구로 나눌 수 있다. 동거자 간의 의존이 불가능한 관계(1인 가구)와 가능한 관계(나머지 가구의) 차이가 발생하는 것이다. 1인 가구의 경우 세대 간 의존과 가구 내 의존이 모두 가장 어려운 형태이므로 스스로 주거문제를 비롯한 생계를 해결해야 하는 고립된 상황일 가능성이 높다고 볼 수 있다. 물론 힘들게 함께 사는 사람들보다 혼자 독립할 수 있는 여유가 있는 사람의 형편이 나은 경우도 많을 것이다. 그것이 자기 소득에 의한 것이든, 동거와 무관한 소득의 이전(예: 부모님의 송금)에 의한 것이든, 이들을 주거문제의 당사자로 볼 수는 없다. 따라서 이들에 대한 논의는 본 연구에서 제외하고, 독립에 따른 경제적 어려움이 큰 청년들에 대한 논의로 한정하였다.

종합해볼 때, 청년 1인 가구의 문제를 다루는 것은 기존의 관점과 비교하면 크게 네 가지 측면에서 특별한 의미가 있다. 첫 번째, 다소 예외적 문제로 여겨지는 철거민과 홈리스의 경우와 달리 대학생이나 사회초년생이 주로 속한 청년 1인 가구 문제의 경우 일반적인 문제에 가까우며, 두 번째, 기존의 핵가족 개념과 중산층 중심 주택공급정책이 포괄하지 못하는 영역을 다루고 있고, 세 번째, 주거복지정책 대상자의 여명이 길고 실현되지 않은 잠재력이 크므로 정책 지출의 투자적 성격이 강하며, 네

번째, 경제적으로 가장 고립될 수 있는 가구 형태인 1인 가구 문제에 접근하고 있다.

여기에서 자칫 청년 1인 가구의 주거문제를 주장하는 것이 마치 독거노인에 대한 정책 지출의 지분을 빼앗아가는 것처럼 오해될 소지가 있다. 그러나 1인 가구 주거문제에 대한 관심을 젊은 세대에서부터 늘림으로써 기존의 주택공급정책 및 주거복지정책에서 배제되었던 1인 가구에 대한 관심과 지출의 전체 크기가 늘어난다면, 독거노인 문제 해결에도 간접적으로 기여할 수 있다. 또한 투자적 지출의 성격이 강하므로 핵가족과 독거노인이 겪는 주거문제를 사전에 예방할 가능성도 확보할 수 있다. 즉 다른 세대의 주거문제를 해결하는 실마리가 되는 맥락에서 청년의 주거문제가 다뤄질 수 있고, 실제로 그렇게 되어야 한다. 주거문제를 제로섬적 시각에서만 바라보는 기존의 관점은 근본적으로 전환될 필요가 있다.

청년 1인 가구의 주거문제 논의를 청년 세대에 대한 복지 지출이 갖는 의미의 차원에서 일반화하자면 크게 세 가지 측면으로 나뉘 볼 수 있다. 첫 번째, 청년 주거문제는 청년들의 인간적 존엄성을 해친다. 두 번째, 청년 주거문제는 장기적으로 사회의 생산성을 감소시킬 우려가 있다. 사회의 인적 자본 중 청년이 경제적 어려움을 겪을 때에 장기적으로 사회의 생산력 증대 가능성이 감퇴될 수 있다는 주장이다. 세 번째, 청년 주거문제는 장기적으로 청년 세대와 부모 세대의 사회보장비용을 증가시킬 우려가 있다. 청년기부터 저축을 하지 못하면 스스로 사회적 위험에 대처할 수 있는 경제적 능력을 갖지 못할 뿐만 아니라, 청년 세대가 부모 세대에게 경제적으로 의존함으로써 부모 세대의 노후보장을 함께 약화시킬 가능성을 지적하는 것이다. 이 세 가지 문제에 대해서는 본문에서 추가적으로 기술하였다.

요컨대 청년 1인 가구의 문제를 다룬다는 것은, 주거문제에 대한 기존의 관점과 비교해서도 특별한 의미를 가지며, 청년 세대 자체만을 놓고 보아도 나름대로의 가치를 갖는다고 볼 수 있다. 관련 선행 연구의 경우, 주거권을 다루거나, 1인 가구를 다루거나, 청년 자립을 다룬 경우는 있지만 이를 총체적으로 다룬 연구는 거의 없다. 주거권, 1인 가구, 청년 자립을 아울러 다루는 접근이 필요하며, 이런 맥락에서의 탐색적 연구를 본 연구에서 시도하였다.

본 연구에서는 최근 유행하는 88만원 세대, 3포 세대, 니트족, 캥거루족, 프리터족, 패러사이트 싱글 등의 개념 및 담론들과 마찬가지로, ‘세대’ 개념을 사용한다. 본래 어떤 기준으로 집단을 분류하려면 그 기준에 따라 집단이 갖는 공통점과 차이점이 있어야 한다. 본 연구는 인구사회학적 집단인 청년이 ‘연령’ 외의 중요한 요소, 그 중에서도 주거문제를 공유한다고 본다. 여기에서 청년이란 20~34세의 한국 국민을 말한다. 이를 연령에 따라 크게 세 집단으로 나눌 수 있다. 첫 번째, 20~24세 집단으로, 주로 대학생과 고졸 취업자가 속한다. 두 번째, 25~30세 집단으로, 주로 대학(원)생과 취업준비생이 속한다. 세 번째, 30~34세 집단으로, 주로 사회초년생이 속한다. 우선 공통점을 밝히자면, 이들은 모두 연령에 의해 성인의 대우를 받긴 하지만, 실제로는 개인으로서 충분히 자립하기 어려운 사회경제적 처지에 놓여있을 가능성이 크다. 사회 진출을 준비하고 있거나, 이제 막 진출하였거나, 진출하였지만 언제든 변

화를 겪을 수 있는 불안정한 시기이기 때문이다. 물론 이들을 청년이라는 하나의 집단으로 포괄할 수 없는 차이점들도 존재한다. 이들의 공통점과 차이점을 파악하려면, 이들이 어떤 이유로 서울에서 1인 임차가구의 주거형태를 갖게 되었으며 그에 따른 사회적 관심은 어떠한지를 구분해볼 필요가 있다.

첫 번째 집단은 약 80%의 대학생과 여타 고졸 취업생 등으로 구분된다. 대학생의 경우에는 소위 주요 대학이 밀집된 한국의 교육 여건상 비서울 출신 학생이 본의 아니게 서울에 거주하게 된다. 이때에는 턱없이 부족하긴 하지만 기숙사의 도움을 받을 수 있으며, 최근 다양한 주거복지정책도 도입되고 있는 실정이다. 그러나 고졸 취업생의 경우에는 경제상황이 열악할 텐데도 별다른 주거복지정책이 없으며, ‘누구나 대학을 간다’는 일종의 환상 속에서 아예 비가시화되는 실정이다. 두 번째 집단에는 첫 번째 집단에 더하여, 대졸 혹은 대졸을 앞둔 취업준비생이 포함된다. 최근 취업준비기간이 길어지면서, 일정한 소득이 없이 불안정한 신분 상태로 짧게는 몇 달, 길게는 몇 년을 방황하는 청년들, 소위 청년백수는 물론 구직포기자가 늘어나고 있다. 반면 사회에 성공적으로 진출한 사람도 소수 존재할 것이다. 세 번째 집단에는 직장이 있는 청년들이 주로 속하지만 안정된 직장을 구한 경우는 드물 것이다. 안정적 직장을 구해서 독립에 성공한 경우, 독립을 하긴 했지만 불안전 취업 상태에 놓여서 어려움을 겪는 경우, 공간적으로는 독립하였으나 여전히 부모에게 생계비를 의존하는 경우 등이 존재할 것이다. 그러나 어떤 경우든 간에, 이들에 대한 주거복지정책 역시 없다. 즉 대학의 울타리 안에 있으면 그나마 조금이라도 복지혜택을 누릴 수 있지만, 그밖에 있는 모든 청년들은 가정 외에 의존할 곳이 없다. 1인 가구라면, 특히 저소득층 출신의 1인 가구라면 가정에 대한 의존도 쉽지 않다고 추론할 수 있다.

청년들의 여건과 욕구가 다양한 상황 속에서 이상적으로는 하위집단 각각의 배경과 현황을 실증적으로 분석할 필요가 있다. 상대적으로 정책적 우선순위를 높이 뒤야 하는 청년들이 누구이며, 그 수는 얼마나 되고, 구체적인 문제가 어떠한지를 명확히 밝힐 수 있다면 가장 좋을 것이다. 그러나 청년 주거 자체에 대한 연구가 사실상 전무하기에 기존의 통계나 연구로부터 도움을 받을 수 없었다는 문제가 있었다. 물론 연구자의 사정상 별도의 실증조사를 수행하기 어려웠다는 점은 명백한 연구자의 한계로 비판받아 마땅하다. 다만 문제의식 자체에 가치를 두고 탐색적 연구로서의 의미가 담길 수 있도록 노력했다는 점을 양해 바란다.

이런 맥락에서, 본 연구는 청년들 간에 갖는 차이점보다 공통점, 즉 ‘높은 주거비용과 취약한 정책적 고려’에 주목하였다. 하위집단 간의 차이점 자체를 직접적으로 밝히기 어려운 상황에서, 발상을 전환하여 공통점을 명확히 하다보면 차이점을 파악하는 데에 간접적으로 도움이 될 것이라는 기대가 반영된 것이다. 공통점을 밝히는 과정에서도 광범위하게 논리적 추론이 활용되었다는 한계가 있으나, 최초의 선행 연구로서 다양한 추론을 통해 앞으로의 구체적인 실증 연구에 대한 과제를 제시하려고 한 것이다. 즉 ‘청년들의 문제가 이렇게 심각하다’고 아주 정확하게 증명하지는 못하더라도, ‘청년들의 문제를 이런 관점에서 바라보고 더 연구해볼 필요가 있다’는

시각을 소개하려고 하였다.

2. 청년기 주거문제의 일반적 특성

1) 일반적인 주거권 개념

주거문제는 인간의 삶에서 그 자체로 가장 기본적인 생존의 요건과 관련되어 있다. 이는 인간이 여타 활동을 자유롭게 할 수 있고 그 활동에 따른 휴식을 취할 수 있는 안정적인 기반을 마련하는 문제이자, 이런 기반을 인간이라면 누구나 요구할 수 있는 사회적 권리, 즉 주거권의 영역으로 이어진다. 인간의 주거권은 현대사회에 들어 사회적 권리의 일환으로서 다뤄지기 시작했으며 특히 국제규범 등을 통해 여러 번 선언되고 있지만 한국의 구체적인 현실에서 충분히 구현되고 있지는 못하다. 주거를 하나의 권리로 보는 주거복지의 관점보다는 부동산 시장 내에서 주택을 물리적으로 공급하고 구매하는 문제로 여기는 관점이 여전히 지배적인 것이다. 결국 시장에서 구매력을 갖지 못하는 취약계층은 삶의 필수적인 기반을 안정적으로 갖지 못하게 됨으로써 삶의 다른 영역을 개선할 여지마저 잃게 된다. 임차인의 경우 임대인으로부터 비인격적 대우를 받음으로써 최소한의 존엄성을 훼손당하는 일도 빈번하다. 이러한 주거의 일반적 문제로부터 청년 역시 자유로울 수 없으며, 부모로부터 독립하기 전까지는 청년 개인이 사회적 권리의 주체로 여겨지지 않는 경향이 있기 때문에 주거권 개념으로부터 더욱 소외되어 있다고도 볼 수 있다.

2) 성장과정으로서의 청년기 문제

아동 및 청소년, 청년, 중년을 생애주기 내 발달 특성에 초점을 두고 비교해볼 때 확연히 구분되는 지점이 있다. 사실상 청년기야말로 주체적인 경험을 통해 성장할 수 있는 유일한 시기라는 점이다. 아동 및 청소년은 많은 성장을 겪긴 하지만 본인의 육체적 정신적 성숙도가 낮아 주로 부모나 교사의 교육에 의존하게 되고, 중년은 기본적인 성장을 이미 마친 것으로 간주되는 시기이다. 아동 및 청소년까지의 교육과정이 사회에서 요구하는 최소한의 규범을 습득하는 일률적인 사회화 과정이라면, 청년기야말로 한 인간이 개성을 가짐으로써 진정한 의미의 개인으로 도약하는 과정이라고 볼 수 있다. 결국 청년들의 주체적이고 적극적인 경험은 청년 개인의 발달, 진로, 생애에 영향을 미칠 뿐만 아니라, 사회 전체의 발달, 역동성, 변화 등과도 직결될 수밖에 없다.

그런데 청년들이 불안한 주거 여건을 비롯한 사회경제적 조건 때문에 주체적인 경험을 적극적으로 하지 못하고 안정과 무사안일을 좇기 쉬운 것이 지금 한국의 현실이다. 개인과 사회의 잠재력을 모두 상실할 수 있는 것이다. 근래 대두되어온 사회투자 국가론의 관점에서 보더라도, 아동 및 청년에 대한 충분한 투자는 국가 생산력의 발

전을 위해 반드시 이뤄져야 하는 부분이다. 청년 개인은 충분히 성장함으로써 자아를 실현하고, 그 성장의 결과가 국가 전체의 성장을 낳는 선순환의 구조를 구축할 필요가 있다. 이를 위해서는 청년에게 안정적인 사회경제적 기반을 보장하는 것이 꼭 필요하다. 주거는 그 중에서도 필수적인 요소이다.

3) 저축과정으로서의 청년기 문제

경제적인 측면에 더욱 주목하더라도 청년기는 몹시 중요하다. 개인이 스스로 경제관념을 익히고 최초로 소득을 얻기 시작하는 시기이기 때문이다. 과거에 비해 다양한 사회적 위험이 등장하고 고령화가 급속도로 진척된 현대 사회에서는 개인 스스로의 저축과 노후보장 노력이 필수적이다. 저축과 노후보장이 충분히 이뤄지려면 장기적인 관점에서 꾸준히 계획, 수행되어야 하며, 청년기에서부터 체계적으로 시작되어야 한다. 그런데 인간이 반드시 지출할 수밖에 없는 주거비용이 지나치게 높다면, 소득이 적은 청년기에 충분한 저축을 할 수 있는 여지는 크게 줄어들는다. 결국 개인의 경제적 취약성이 증가하면서 향후 발생할 수 있는 사회적 위험에 대한 대처와 노후 보장의 문제를 스스로 책임지기 힘들어질 수 있다.

현대사회에서 사회보장의 기본 원칙은 개인이 스스로를 책임지되 그러지 못할 정도로 큰 사회적 위험이 닥칠 경우에 사회보장제도가 개입하는 것이다. 많은 개인이 사회적 위험에 그대로 노출되어 있을 경우 사회보장제도가 과도한 부담을 지게 되면서 결국 비효율이 발생하고 사회적 갈등과 불안의 소지가 생긴다. 게다가 높은 주거비용은 청년 세대의 노후보장 뿐만 아니라 현재의 장년 세대의 노후보장마저도 위협한다. 청년의 주거비용을 부모가 대신 지출하게 됨으로써 부모 스스로의 노후 문제를 대비하지 못하게 되는 것이다. 이런 문제는 한국의 열악한 노동시장, 막대한 교육비용 등 특수한 현실과 맞물려서 청년 세대와 부모 세대의 경제적 의존 관계를 형성, 심화시킨다. 이러한 구조는 경제력이 없는 부모를 만난 청년들, 그리고 그 부모들에게 뼈아픈 좌절을 안겨주기도 한다. 결국 청년들의 주거비용 문제가 청년 세대와 부모 세대의 경제적 의존관계를 강화하여, 사회 전반의 경제적 취약성이 증대되면서 장차 사회보장제도에 과부하가 걸리게 될 소지가 크다고 볼 수 있다.

4) 기존 주거복지정책의 한계

이렇게 청년들의 주거문제가 중요하지만, 기존 주거정책은 부동산 가격통제 위주/중대형주택 공급 위주/핵가족 위주/매매주택 위주 정책이 대부분으로서 청년들에게 무관심했다. 최근 주거복지정책이 생겨나고 있지만 저소득층이나 대학생에게 한정되어 있으며 그마저도 양이 턱없이 부족하다. 현재 서울 소재 대학 학생 수만 약 46만 명이며 그 중 서울 외 지역 출신 비율은 30%에 달하지만 평균 기숙사 수용률은 약 7%에 그치고 있다(김중수, 2012). 그나마 대학생에 대한 주거복지정책이 존재하는

것은, 한국의 대학교육이 사실상 보편교육화된 현실에서 주거복지의 관점 이전에 교육 공공성의 관점이 적용된 것으로 보인다. 한국의 교육현실상 본의 아니게 대학에 진학하고, 본의 아니게 서울로 올 수밖에 없었던 대학생의 주거문제를 대학생들이 스스로 제기하였고, 여기에 언론, 여론, 정부가 차례로 반응한 것이다. 실제로 2010년, 2011년에 당선된 제47대, 제48대 연세대학교 총학생회가 대학생 주거문제를 본격적으로 제기하기 시작하자 2011년, 2012년, 2013년에 대학생 대상 주거정책이 하나둘씩 입법, 실시된 것을 확인할 수 있다.

그러나 대학생을 넘어서면, 서울 거주 청년 수가 약 280만 명에 달하지만 이들의 주거문제를 해결하기 위한 별다른 정책이 없는 현실이다. 청년이 간접적으로 해당된다고 볼 수 있는 신혼부부 보금자리 주택은 결혼한 가구만을 대상으로 하고 있어서 청년 중 비혼 동거 가구나 1인 가구는 이용할 수 없다. 여타 보금자리 주택은 면적 60m² 이하 소형주택이긴 하지만 대개 청약자의 소득과 자산을 고려할 뿐 연령은 기준에 포함되지 않는다. 2014년부터 국토교통부의 주도로 시행될 예정인 주택 바우처(저소득층 주택 임차료 및 수선비 지원 제도) 역시 청년층에 대한 별도의 고려는 없으며, 현재 기초생활수급자에게 지급하는 주거급여를 대체, 확장하는 정책이다. 그 밖의 주거복지정책들은 주로 일반 저소득층을 대상으로 하고 있다. 심지어 국토교통부는 생애최초주택구입의 자격을 35세 이상으로 제한하여 청년층을 배제하고 있다. 결국 한국의 부동산/주택/주거 문제는 심각하고 전체 주거복지정책의 규모가 아직 지나치게 작은 와중에, 상대적으로 덜 열악하다거나 덜 중요하다고 여겨지는 청년층의 주거문제 해결은 완전히 후순위로 밀려있다고 볼 수 있다.

| 시행시기 | 시행단위 | 사업명 | 대상 | 규모 |
|------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|
| 2008 | 국토교통부, 내공사 | 신혼부부 보금자리 주택 (행복주택으로 변경 예정) | 결혼한 지 5년 이내 부부 | 수만호 |
| 2011 | 국토교통부, 내공사 | 대학생 전세임대주택 | 전국 대학생 | 13,000호 |
| 2011 | 성동구 | 해피하우스 | 성동구 재학 대학생, 성동구 거주 저소득층/노인 | 100여실 |
| 2011 | 서대문구 | 꿈꾸는 다락방 | 서대문구 재학 대학생 | 16실 |
| 2012 | 서울특별시, SH공사 | 희망하우징 | 서울 재학 대학생 | 400여실 |
| 2013 | 국토교통부, 교육부, 기획재정부, 서대문구청 | 대학생행복(연환)기숙사 | 서대문구 재학 대학생 | 516명 |
| 2013 | 국토교통부, 내공사 | 대학생 보금자리 주택 | 전국 대학생 | 25실 |

표2: [정부가 실시하는 청년 관련 주거 정책]. 직접 작성함.

3. 서울 청년 1인 임차가구 주거문제

1) 서울 청년 1인 임차가구 주거의 양적 현황

| 지역별 | 연령별 | 전체 | 전체 일반가구원 ⁴⁾ 내 비율 | 1인 가구 | 전체 1인 가구 내 비율 |
|-----|-------|------------|-----------------------------|-----------|---------------|
| 전국 | 합계 | 46,650,668 | 100.0% | 4,142,165 | 100.0% |
| 전국 | ~20 | 10,862,616 | 23.3% | 48,584 | 1.2% |
| | 20~34 | 9,552,149 | 20.5% | 1,189,820 | 28.7% |
| | 35~49 | 12,250,163 | 26.3% | 992,410 | 24.0% |
| | 50~64 | 8,702,120 | 18.7% | 844,986 | 20.4% |
| | 65~79 | 4,397,023 | 9.4% | 835,848 | 20.2% |
| | 80~ | 886,597 | 1.9% | 230,517 | 5.6% |
| 서울 | 합계 | 9,458,577 | 100.0% | 854,606 | 100.0% |
| 서울 | ~20 | 1,962,033 | 20.7% | 9,079 | 1.1% |
| | 20~34 | 2,313,972 | 24.5% | 340,817 | 39.9% |
| | 35~49 | 2,427,210 | 25.7% | 219,715 | 25.7% |
| | 50~64 | 1,835,501 | 19.4% | 146,170 | 17.1% |
| | 65~79 | 781,591 | 8.3% | 113,369 | 13.3% |
| | 80~ | 138,270 | 1.5% | 25,456 | 3.0% |

표3: [전국/서울 1인 가구 기본]. 통계청. (2010). - 전수집계 결과를 직접 가공함.

| 지역별 | 연령별 | 자가 | 전세 | 보증부 월세 | 무보증 월세 | 시골세 | 무상(관사, 시택 등) |
|-----|-------|-------|-------|--------|--------|-------|--------------|
| 전국 | 합계 | 31.9% | 21.8% | 34.4% | 5.1% | 3.0% | 3.8% |
| 전국 | ~20 | 4.1% | 10.7% | 60.0% | 12.5% | 10.8% | 2.0% |
| | 20~34 | 8.6% | 27.0% | 52.1% | 5.5% | 3.6% | 3.2% |
| | 35~49 | 20.8% | 25.4% | 41.1% | 5.8% | 2.7% | 4.2% |
| | 50~64 | 39.7% | 18.8% | 27.9% | 6.0% | 3.2% | 4.4% |
| | 65~79 | 63.1% | 15.7% | 13.0% | 2.9% | 2.0% | 3.3% |
| | 80~ | 64.5% | 15.0% | 10.9% | 2.6% | 2.2% | 4.9% |
| 서울 | 합계 | 16.4% | 32.3% | 43.1% | 5.3% | 1.1% | 1.8% |
| 서울 | ~20 | 2.4% | 14.5% | 63.7% | 16.8% | 1.2% | 1.5% |
| | 20~34 | 5.6% | 31.9% | 54.6% | 6.0% | 0.7% | 1.3% |
| | 35~49 | 14.1% | 34.5% | 42.8% | 5.3% | 1.3% | 2.1% |
| | 50~64 | 25.2% | 29.6% | 35.9% | 5.5% | 1.7% | 2.1% |
| | 65~79 | 39.5% | 32.8% | 21.6% | 2.6% | 1.3% | 2.2% |
| | 80~ | 33.4% | 38.4% | 21.2% | 2.0% | 1.3% | 3.7% |

표4: [전국/서울 1인 가구 상세]. 통계청. (2010). - 전수집계 결과를 직접 가공함.

4) 일반 가구의 가구원(일반 가구원)을 대상으로 집계(혼인 상태는 15세 이상 인구를 대상). 단, 집단 가구(6인 이상 비혈연 가구, 기숙사, 사회 시설 등), 특별 조사구(군인 등) 및 외국인 가구 제외. 내국인과 함께 살고 있는 외국인은 일반 가구원으로 집계.

〈표1〉과 〈표2〉를 보면, 전국에는 총 4,142,165 가구의 1인 가구가 있으며, 서울에는 총 854,606 가구의 1인 가구가 살고 있다. 이 중 약 40%, 34만여 가구가 청년층으로서 가장 많은 비율을 차지한다. 이런 청년 1인 가구의 자가점유비율과 무상주택 거주율을 합쳐도 11.8%에 불과하므로 임차가구의 비율이 88.2%에 달해서, 사실상 청년 1인 가구 중 열에 아홉이 전세 혹은 월세 부담을 지고 있는 셈이다. 달리 표현하면 서울의 전체 1인 가구 중 35%, 서울의 전체 가구 중 3.2% 가량이 청년 1인 임차가구에 해당한다.

대학생 주거네트워크가 서울 11개 구 46개 원룸 임대료를 조사한 결과에 따르면, 대학가 원룸 3.3m² 당 평균 임대료는 109,000원에 달했다(허은선, 2012). 전월세를 월세로 환산했을 때, 국토해양부 고시 최저주거기준의 1인 당 최소면적 14제곱미터를 간신히 충족하더라도 월세만 462,160원에 이른다. 이는 별도의 관리비와 공과금을 제외한 수치이므로 인간다운 생활을 위해서는 '최소한' 50만원 이상의 비용이 들어간다고 볼 수 있다. 물론 실제로는 청년들이 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하여 더 낮은 주거비를 지출하는 경우가 많다. 그러나 최소한의 여건을 만족하지 못하는 사람들을 예로 들어 전체 주거비 수준이 낮다고 주장할 수는 없다. 오히려 이들은 높은 주거비용을 감당하지 못하여 최저주거기준 이하의 주택에 어쩔 수 없이 거주하므로 더욱 큰 문제를 겪고 있다고 해석해야 한다.

2) 청년기의 소득 수준 및 지출 경향 속에서의 주택 임대료

청년들이 부담하는 주거비용이 실제로 얼마나 과도한지를 파악하려면 청년들의 소득 및 지출 속에서 주거비용이 자리 잡고 있는 맥락을 파악할 필요가 있다. 우선 일반 청년을 다른 통계를 통해 청년들의 경제적 여건을 간접적으로 추론해보았다.

우선 일하는 청년들의 경우, 비정규직 비율이 높고 임금수준이 낮다. 전체 고용인원 중 청년층의 비정규직 비율은 중장년층과 비교하였을 때 고용형태에 따라 3.6~8% 높았다. 구체적으로는, 시간제 비율이 10.3%:6.7%, 임시일용직비율이 40.3%:35.9%, 기타 비정규직 비율이 52%:44%로 나타났다(김수현, 2010). 비정규직의 경우 정규직에 비해 임금을 비롯한 여러 근로조건에서 불리한 점이 있다. 임금만 보더라도, 비정규직의 월평균 임금 141만 2천원이 정규직 임금 253만 3천원의 55%에 불과하며, 성, 연령, 학력, 경력, 근속기간, 직업 등의 조건을 동일하게 적용하여 보정하여도 정규직의 임금이 비정규직의 임금보다 12.2% 많다(통계청, 2013). 실제로 청년층 가운데 저임금 노동자의 비율이 높다. 청년층의 저임금 노동자 비율은 30.7%여서 중장년층의 23.3%보다 7.4%포인트 높다(김수현, 2010). 항간에는 '최저임금이 청년임금이다' 라는 말이 있다. 그만큼 노동시장에서 상대적으로 열악한 지위에 있는 청년들의 실제 임금이 결정되는 데에 최저임금은 밀접한 영향을 미친다. 한국의 2013년 최저임금은 시급 4,860원으로 OECD 최하위 수준이다. 이를 주 40시간 근로 기준(주휴수당 포함)으로 환산하면 월 1,015,740원에 불과하다. 임금의 절반

을 주거비용에 지출해야 최소한의 존엄을 유지할 수 있다.

다음으로, 일하지 못하는 청년들이 많다. 2011년 기준으로 청년 실업자는 32만 4천명으로 실업률이 7.7%이지만 구직단념자, 취업준비자, 취업무관심자 등을 모두 포함하는 '사실상 실업자'는 110만 1천명으로 체감실업률이 22.1%에 달한다(이준협, 2011). 대학을 졸업하고도 취직을 못하는 청년들이 많다는 이야기는 더 이상 낯설지가 않다. 20대 대졸청년층 152만 7천명 중 29%인 44만 3천명이 실업 혹은 비경제활동인구로 남아 있다. 이 중 공식적으로 실업자로 집계되는 사람은 9만명 정도이지만 나머지 사람들 중에서도 상당수가 사실상 실업 상태로 추정된다(김수현, 2012). 한국개발연구원은 2004년의 경제전망에서 "청년실업 및 이자율 하락에 따른 소비위축은 조정기간을 거친 후 회복을 기대할 수 있는 금융요인에 의한 소비위축과는 구별되며, 따라서 이와 같은 요인들이 구조적으로 고착될 경우 소비회복이 지체될 가능성이 있음. 실제 도시가계 자료에서의 소비지출이 이미 작년에 뚜렷한 회복세를 보이고 있음에도 불구하고 국민계정상의 민간소비 회복이 시연되지 못하고 있는 점은, 도시가계 자료에서 제외된 1인 가구(주로 청년층 및 노년층) 및 농어촌 가구의 소비위축이 어느 정도 심각한지를 반증하고 있음." 이라고 표현하였다. 이는 청년층의 실업과 소비위축을 해석하는 데에 간접적인 시사점을 준다.

세대별 노동조합 '청년유니온' 이 저임금(최저임금의 120% 이하) 청년들을 대상으로 실시한 질적 조사가 있다.

"저임금 청년층은 수입의 80% 이상을 필수 지출 등 생활비로 쓰는 것으로 나타났다. 월 평균 수입은 119만 515원이었고 이 가운데 식비, 교통비 등 필수 지출에 60만 5,939원(50.9%)을 썼다. 의류비, 통신비 등 필수 지출에 준하는 소비에는 13만 7,476원(11.5%)이 들었다. '기타 상품 서비스'에는 25만 2,558원(21.2%)이 들었는데 학자금대출 상환액이 대부분이었다. 필수·준필수·기타 상품 지출을 모두 합치면 99만 5,973원으로 평균 수입의 83.7%에 이른다. 상대적으로 문화생활 등 비필수 지출에 쓰는 돈은 매우 미미했다. 오락·문화에 쓰는 돈은 3만 2,061원(2.7%)이었다. 병원 약국 등을 이용하는 데 쓴 보건 관련 지출은 4,306원으로 평균 수입의 0.4%에 불과했다(양병훈, 2012)."

비록 저임금 청년층으로 대상을 한정하였고 표본이 20명에 그친 조사이지만, 열악한 처지의 청년들이 어떤 형태로 지출을 하는지를 대략 알 수 있다. 전체 지출의 80% 이상을 필수 생활비가 차지한다. 의미 있는 규모의 저축을 하고 싶어도 할 수 없는 형편이다. 오히려 빚을 갚는 데에 돈을 쓰고 있다. 이 조사에서 주거비가 25만 8천원이라는 것은 앞서 언급했듯 최소한의 기준조차 충족하지 못하는 열악한 주거환경에 노출되어 있음을 간접적으로 시사한다. 그렇다고 최소한의 인간다운 생활을 위해 필요한 50만원의 주거비를 지출하기에는 소득이 너무 적다. 정상적이라면 전체 소득의 절반 가까이를 주거비용에 쏟아야 하는 것이기에, 열악한 주거공간으로 내몰리면서 문화적 지출이나 저축의 여지는 요원해지는 것이다. 문화적 지출이 없으니 의미

있는 경험을 주체적으로 하기 힘들고, 저축을 시작하지 못하니 개인의 경제적 취약성이 증대된다. 앞서 언급했던 청년기 주거문제 두 가지가 모두 발생할 것이라고 추론할 수 있다.

소위 ‘골드 미스, 골드 미스터’, ‘화려한 싱글’ 같은 이미지로 인해 1인 가구에 대한 오해가 많지만, 1인 가구의 경제적 여건은 실제로 그리 화려하지 못하다. 국내 1인 가구의 월평균 소득은 140만원으로 2인 이상 가구(362만원)의 39% 수준에 불과한데다, 최근 일반가구와의 소득격차는 심화되는 상황으로, 특히 1인 가구의 상당수(57%)는 월평균소득 100만원 이하의 저소득층으로 구성되어 있다. 전체가구와 1인 가구의 월평균소득 차이(2006년→2010년)가 187만원→222만원(+18.7%)으로 증가하였다(손은경, 2011). 서울시로 범위를 좁히면, 1인 가구 10명 중 8명 가까이(76.1%)가 200만원 미만의 소득계층이며, 취업자의 과반수가 서비스직과 판매직 등 블루 컬러 직업군이다. 월평균소득 100만원 이하의 저소득층은 약 절반(45.1%)이 해당한다. 1인 가구 소득분포 중 1분위 집단의 평균소득은 34만 3000원에 지나지 않으며, 전체 집단의 평균소득은 2인 이상 가구 평균소득의 30%에 불과하다(변미리 외, 2009). 이에 반해 앞서 책정한 1인 가구의 최소 주거비용 약 46만원을 2인 가구 기준 최소 주거비용 85만원(26m²)과 비교하면 54% 수준이므로, 1인 가구는 2인 이상 가구에 비해, 소득 대비 주거비용 지출 측면에서 더 열악한 상황에 놓여있는 것이다. 70%가 넘는 사람들에게 주거비용이 전체 소득의 절반 이상을 차지하므로, 주거비용을 절대적으로 부담하기 어려운 사람이 대다수라고 볼 수 있다. 결국 청년 집단에서 예외적으로 가난한 청년들만 주거문제를 겪는 것이 아니라 오히려 일부 상류층 청년을 제외하고는 대부분의 청년들이 주거문제에 노출되는 셈이고, 이는 단순히 경제적으로 열악한 계층이나 계급의 관점을 넘어서 ‘청년’이라는 세대 개념을 통해 주거 문제에 접근하는 관점에 의의를 부여한다.

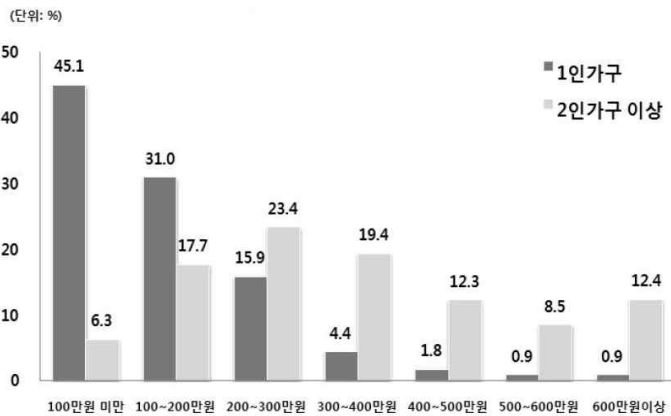


그림1: [서울시 1인 가구와 2인 이상 가구의 소득 비교]. 변미리 외. (2009).

저축의 측면을 살펴보면, 한국의 전반적인 저축 수준 자체가 워낙 낮다. 통계청에 따르면 한국의 가계저축률은 2011년 기준 4.3%로 OECD 평균 6.9%에 못 미치는 최하위 수준이다. 이 가계저축률 통계에는 1인 가구가 배제되어 있는데, 2인 이상의 가계보다 소득구조가 상대적으로 열악한 1인 가구의 가계저축률이 양호할 리는 없을 것이다. 즉 마찬가지로 저축률 역시 열악할 것으로 추론할 수 있다. 요컨대 서울의 1인 입차 가구 가운데 ‘골드미스, 골드미스터’로 불리는 일부 상류층(소득 10% 미만)을 제외한 사람들에게 주거비용은 매우 지나친 수준이다. 서울 거주 청년 1인 가구는 너무 큰 주거비용을 지출하고 있거나, 주거비용이 없어서 너무 열악한 주거환경에 노출되고 있으며, 의미 있는 저축도 하지 못하고 있다고 볼 수 있다.

4. 청년 주거권 개념 도입의 선결과제

1) 권리와 복지로서의 주거 개념 확산

기본적으로는 주거가 사회적인 권리로 인식되고 복지의 관점에서 다뤄질 필요가 있다. 단순히 물리적인 주택을 공급한다고 주거문제를 해결할 수 없다는 것은 이제 충분히 입증되었다. 인간이라면 누구에게나 주거권이 보장되어야 한다는 대전제가 실질적으로 성립해야만, 기존의 주거취약계층은 물론 청년을 비롯한 새로운 취약계층에게도 주거권이 보장될 여지가 생긴다. 삶의 필수요소로서의 ‘의식주’라는 말은 오래 되었지만 과연 그것들을 누가 책임지느냐고 생각해보면 그동안 개인에게 지나친 부담이 지워져왔다. 최소한 취약계층의 주거의 영역은 사회가 책임져야 한다는 방향으로 패러다임 전환이 요청된다. 덧붙여, 주거가 모든 사람의 권리로 여겨져야 한다는 말은 누군가가 부동산을 통해 이익을 보는 구조가 장기적으로 사라져야 한다는 뜻이기도 하다. 많은 사람들이 하숙집, 원룸 사업으로 수익을 창출하면서 비싼 임대료를 받는 구조를 그대로 두고서는 청년의 주거문제를 해결할 수가 없다.

2) 청년의 노동권을 보장하여 기본적 소득 확보

사회가 취약계층의 주거권을 책임진다하더라도 가장 이상적인 형태는 사회의 취약계층이 적은 경우, 즉 대부분의 개인이 스스로 주거문제를 해결할 수 있는 경우일 것이다. 이를 위해서는 근본적으로 청년들의 노동현실이 개선되어야 한다. 앞서 다양한 통계에서 드러났듯, 청년들의 노동권이 온전히 보장받고 있지 못하다. 청년기는 일을 막 시작하면서 진로를 정해나가는 중요한 시기이다. 청년들이 스스로를 물질적, 정신적으로 책임질 수 있는 주체적인 선택을 할 수 있도록, 노동시장이 안정될 필요가 있다. 다만 대학생에게 스스로의 노동을 통해 주거문제를 해결하기를 바라는 것은 옳지 않으므로, 대학생들에게는 기숙사와 같은 사회적인 주거시설 공급정책이 더욱 중요할 것이다.

3) 가족 해체 및 1인 가구 증가에 대한 편견을 타파

클라이넨버그가 지적하였듯이, 1인 가구의 증가는 더 이상 부정할 수도 없고 부정할 필요도 없는 세계적 흐름이다. 이를 단순히 전통적 가족의 해체라고 보고 억제하려고만 한다면 반드시 실패할 것이다. 오히려 새로운 가족과 주거형태의 출현이라고 긍정하면서 이들이 겪는 문제에 대해 충분한 관심과 노력을 기울여야 한다. 특히 한국의 1인 가구 문제를 해결하는 것은 청년과 노년의 문제를 동시에 해결할 수 있는 실마리를 제공한다. 주택시장이 공공주택에서부터 점차 민간주택까지도 소형주택 위주로 재편되되, 소형주택이라고 해서 질 낮은 주택을 양산하는 것이 아니라 인간에게 꼭 필요한 수준의 주거 여건을 동시에 확보해나갈 필요가 있다.

4) 부모 세대와의 기형적 의존관계 형성 요인 해소

청년 주거문제를 다루다보면, 청년 세대와 부모 세대 사이에서 ‘독립해야 하지만 서로 의존할 수밖에 없는’ 모순적인 관계를 발견하게 된다. 부모는 자녀에게 물질적, 정신적으로 지분을 갖고 있다 생각하며, 실제로 많은 것을 투자한 경우에는 더더욱 자녀의 인생을 통제하고 장차 경제적 지원을 기대하는 경향이 있다. 자녀는 성장기간 동안 부모에게 경제적으로 의존할 수밖에 없고 이에 대해 부채감과 죄책감을 가지며, 자립을 원하지만 자립의 여건을 마련하기가 쉽지 않다. 이는 다양한 가족 관계의 가능성을 제약하는 가부장적 가족중심주의, 수도권주의 주택 가격을 상승시켜 청년의 자립을 방해하는 수도권 과밀집중구조, 정부 주도의 급속한 산업화에 끌려가다보니 부모 세대가 충분히 노후대비를 할 수 없었던 여건, 부모가 자식에게 많은 투자를 할 수밖에 없게 만드는 높은 사교육비, 부모와 청년 모두의 경제적 취약성에 충분히 대처하기 힘든 수준의 열악한 사회보장제도, 부모의 강압에 따른 자녀의 획일적 진로 지향 풍조 등과도 관련을 맺고 있다. 즉 청년 주거문제의 이면에는 사회 전반에 자리한 다양한 모순들이 자리 잡고 있는 셈이지만, 거꾸로 생각하면 청년 주거문제를 통해 청년과 부모의 의존 관계에 관심을 갖는 것이 한국 사회의 제 모순을 해결하는 데에 보탬이 된다고도 볼 수 있다.

5) 소결: ‘자립하는 청년’ 상

결국 청년 주거권 개념을 도입하기 위해서는 청년들이 온전히 자립할 수 있는 여건이 마련되어야 한다. 이런 여건을 만들어나가는 것은 사실 청년만의 문제가 아니다. 청년 주거권 실현을 위해 권리로서의 복지 개념 확보, 노동시장의 안정화, 1인 가구에 대한 충분한 관심과 정책적 고려, 부모 세대의 독립성 확보가 필요하다는 것은, 청년 주거권을 실현하는 과정이 반드시 다른 세대의 이익을 해치는 것은 아니며 오히려 다른 세대와 관련된 문제를 해결하다보면 자연스럽게 풀려나갈 문제임을 시사한

다. 아마 구체적인 정책 결정의 우선순위에서는 청년이 가장 뒤쪽에 자리 잡기 쉽겠지만, 결국 청년이 자립할 수 있는 사회를 지향한다는 것은 모든 계층이 자립할 수 있는 사회를 지향한다는 말이 될 수도 있는 것이다.

5. 청년 주거권 개념의 실현 방향

1) 기존 청년주거정책의 한계 극복

최근 대학생 관련 주거복지정책들이 도입되고, 청년에 대한 관심도 조금씩 늘어나고 있지만, 정책의 절대량 자체가 턱없이 부족한 것이 사실이다. 오히려 충분하고 고려 없이 설계된 정책이 부작용과 세대 간 갈등을 낳는 사례를 쉽게 발견할 수 있다. 대학생, 청년 유권자의 표를 의식한 전시성 정책을 펴기보다는 구체적이고 실질적으로 도움이 될 수 있는 정책이 필요하다. 일반적인 2인 이상 저소득 가구의 주거권 보장과는 다른 맥락에서, 저소득 1인 가구의 임대료 지원 정책이나 다양한 공동주택 모델 개발 및 공급이 확대되어야 한다. 한정된 자원의 효과적인 투자를 위해서는 무엇보다도 주거복지정책의 기획자들과 결정자들이 청년들의 생생한 목소리를 직접 듣고 반영하려는 노력이 절실하게 요구된다. 또한 저렴한 임대료의 사회주택을 공급하는 청년주거정책에 대한 기존 임대인 집단의 남비 현상식 반발이 최근 문제가 되고 있는데, 이런 집단이기주의는 사회적으로 지양되어야 할 것이다.

2) 지나친 개인주의화를 견제하는 공동체주의적 주거정책 도입

1인 가구의 증가 흐름을 인정하는 것이 반드시 개인주의의 확산이나 사회 해체로 이어지는 않으며, 오히려 새로운 공동체주의를 실험해볼 수 있는 계기가 되기도 한다. 클라이넨버그는 1인 가구가 집 안에 있을 때 혼자일 뿐이며, 오히려 집 안에서 사회적 욕구를 해결하는 2인 이상 가구보다 집 밖에서 더욱 사교적인 경우가 많다고 강조한다. 최근 대두되는 협동조합주택 방식을 통해 공동주택 거주자 간의 다양한 교류, 협력, 사업의 공동기획 및 운영이 가능하다. 또한 공동주택 건물 내, 혹은 공동주택 단지 내의 소셜 믹스(Social Mix)를 통해 청년과 노년 간의 마을공동체를 상상해볼 수도 있다. ‘혼자 살아서 외롭기 때문에 오히려 공동체의 소속함을 느낄 수 있다’는 관점을 갖고 여러 가지 참신한 기획을 할 수 있는 영역이다.

3) 세대 간 제로섬 갈등관계를 너제로섬게임 개념을 통해 재해석

청년 주거권의 주장이 다른 집단의 주거문제 해결을 방해할 수 있다는 비판이 많다. 이는 주거문제를 해결하는 자원을 둘러싸고 승자와 패자가 존재하며 이익과 손실의 합은 언제나 0이라는 제로섬게임(Zero Sum Game)적 사고에 기반을 두고 있다. 그러나 모든 영역에서 제로섬게임적인 원리만 작동하는 것은 아니다. 인류는 경쟁하

기도 하지만 또한 협력을 함으로써 전체 자원의 크기를 키워오기도 했다. 이러한 넌 제로섬게임(Non-Zero Sum Game)의 원리는 집단 간의 상호이득이 존재할 때 주로 작동하는데, 주거문제의 경우 우선적으로 주거에 대한 패러다임 전환을 통해 전체 자원의 크기(사회의 관심과 정책적 고려)를 키우는 것이 절실한 상황이기 때문에 여러 취약계층이 함께 협력할 여지가 충분히 있다.

4) 이익집단활동을 넘어 보편이익에 기여하는 새로운 당사자운동 제안

주거뿐만 아니라 사회의 여러 영역에서 넌제로섬게임을 가능케 하는 ‘새로운 당사자운동’ 개념을 함께 제안하려고 한다. 어떤 권리의 주장은, 특히 청년 주거권의 주장은 자기 집단의 이익만을 추구하는 이익집단활동처럼 진행되어서는 안 된다. 보통의 사람들이 청년의 문제에 대해 책정하는 우선순위가 낮고 청년의 자립에 대한 시각이 좋지 않은 것이 현실이기 때문에, 청년의 권리를 주장하는 것이 보편 이익에 기여할 수 있는 ‘새로운 당사자운동’의 형태를 가져야만 사회에서 받아들여질 여지가 있다. 여기에서 ‘새로운 당사자운동’이란 ‘사회적 최저선(Social Minimum)’의 제고를 위해 논쟁을 이끌고 균열을 내는 활동을 말한다. 청년 주거권을 주장하다가 어떤 권리를 확보하게 된다면, 그 권리 안에 있는 요소를 공통적으로 적용할 수 있는 다른 집단에게도 도움이 된다는 발상이다. 즉 청년이라는 새로운 영역에 매진함으로써, 전통적인 취약계층에 대한 논의만으로는 지지부진했던 문제 해결의 돌파구를 찾을 수 있다.

5) 소결: ‘모든 이의 주거권을 위한 청년 주거권’

결국 청년의 주거권을 주장하는 과정은 여러 영역에서의 신중한 고려를 반드시 수반해야 한다. 청년들이 실제로 겪고 있는 문제가 과연 무엇인지, 그 문제가 다른 집단의 문제와는 어떻게 같고 어떻게 다른지, 청년들이 공동체에 대해 어떤 개념을 갖고 있고 사회적 욕구는 어떠한지를 알려면 청년들 스스로가 청년들의 현황을 제대로 파악하려는 노력이 선행될 필요가 있다. 또한 넌제로섬게임의 관점에서 새로운 당사자운동을 추구하려면 다른 집단과 세대의 문제에 대해서도 많은 관심을 기울여나가야 한다. 이렇게 청년들이 스스로 노력한다면, 사회는 이들의 주장을 편견 없이 바라보고 충분히 논의하여 가능한 부분을 정책화, 현실화해나갈 책임이 있다. 정책화는 다른 집단의 문제를 해결하는 데에도 도움이 되는 영역에서부터 차근차근 진행하면 된다. 이런 과정이 원만히 수행된다면, 청년 주거권의 주장이 모든 이의 주거권 확보에 기여할 수 있다.

6. 마치며.

본 연구에서는 서울에 거주하는 청년 1인 임차가구의 문제를 다뤘다. 무엇보다도 앞서 언급한 청년 내 하위집단 간의 차이점에 대한 연구가 이어져야 할 것이다. 상대적으로 높은 정책적 우선순위를 보장받아야 하는 청년이 누구인가를 명확하게 밝힐 필요가 있다.

나아가, 서울 외의 지역에서도 주거문제가 존재하고, 가족 내에서 거주하는 청년에게도 주거문제가 있을 수 있다. 서울이 대학과 직장이 밀집하고 인구밀도가 높고 집값이 비싸기 때문에 우선적으로 해결해야 할 주거문제가 존재한다고 보고 논의를 한정하였을 뿐이다. 또한 주거권을 가족 공동체 내부에서 보장받느냐, 자립을 통해 보장받느냐의 문제가 있는데, 여기에서는 주거권을 가족 공동체 내부에서 보장받을 수 없거나 가족 내에서 보장받고 싶지 않은 청년들 중에서 이미 1인 가구가 된 경우를 다뤘다. 즉 1인 가구가 되고 싶거나 되어야 하는데 되지 못한 경우는 배제되었다. 앞으로 서울 외 지역의 주거문제에 관한 연구가 진행된다면, 주거문제가 발견되든 그렇지 않든 간에 서울 지역과 서울 외 지역 간의 의미 있는 비교를 해볼 수 있을 것이다. 부모와 동거하는 청년들의 주거 관련 욕구에 대한 연구 역시, 문제의 유무와 관계없이 시사점을 줄 수 있다.

한편 청년들의 사회경제적 처지에 대한 질적인 연구가 광범위하게 이뤄질 필요가 있다. 특히 주거문제 속에서 발생하는 청년 세대 - 부모 세대 간의 의존 관계에 대한 연구는 주거문제 뿐만 아니라 한국 사회의 세대 간 갈등과 의존의 고리를 파악하는데 도움이 될 것이다. 전반적으로는 모든 세대의 주거현황과 관련된 세세한 통계가 확충될 필요가 있다. 특히 연령, 주거형태, 주거비용 지출, 소득수준이 직접 연계된 통계가 작성, 보급된다면 훨씬 더 구체적이고 유용한 연구들이 가능해질 것이라고 본다. 이미 특정 집단의 욕구가 존재하고, 욕구가 앞으로 더 커질 수밖에 없는 영역이므로 사회복지계의 관심도 확장될 필요가 있다. 요컨대 청년 주거문제 자체에 대한 관심이 이어져야 함은 물론이고, 본 연구에서 초월적으로 제기된 다양한 논점들이 의미 있는 후속 연구로 이어지길 희망한다.

7. [참고문헌]

KB국민은행. (2013). [월간] KB주택가격동향. *KB부동산 알리지*.

곽윤영. (2009). 부모의 양육태도 및 대학생의 경제적 자립도가 대학생의 심리적 안녕감에 미치는 영향. *연세대학교 대학원*.

국토교통부. (2010). *주거실태조사*.

김경효. (2004). 1인 가구를 위한 도시주거 계획 : 선택목록과 공유공간을 중심으로. *경기대학교 대학원*.

김대균. (2011). 주거권의 도덕적 토대에 관한 연구. *윤리연구* 81.

김서연. (2013). 청년층 주거문제의 현황과 과제. *도시와 빈곤* 102.

김수현. (2010). 청년 워킹푸어 증가에 대한 정책적 고찰. *새로운 사회를 여는 연구원*.

김수현. (2012). 청년일자리 현황과 과제. *새로운 사회를 여는 연구원*.

김옥연 외. (2009). 1인 가구 주거실태 분석. *주거환경* 7-2.

김중수. (2012). 서울시, '14년까지 1만2천명 대학생 기숙사 확충. *아시아경제*.

박승희. (2002). 주요 사회복지정책론의 가족 위기 대처방식에 대한 비판적 검토. *사회복지정책* 14.

변미리 외. (2009). 1인가구, 서울을 변화시킨다. *SDI 정책리포트*.

서울YMCA 시민사회운동부. (2012). *수도권 소재 대학생 주거 실태 조사 보고서*.

손은경. (2011). 1인가구 급증에 따른 소형 주택시장의 변화. *KB금융지주 경영연구소 연구보고서*.

신지현. (2007). 가족해체의 실상과 문제점에 따른 가족복지대책. *사회복지지원학회지* 3-1.

양병훈. (2012). 저임금 청년 가계부 빚더나...필수 생활비 빼면 미래 준비에 쓸 돈 없어. *한국경제*.

양옥경. (2001). 가족개념에 관한 대학생의 의식 연구. *한국가족복지학* 7.

에릭 클라이벤버그. (2013). *고잉 솔로: 싱글인이 온다*. 서울: 더퀘스트.

여경수. (2011). 주거생활보장기본법 시안 작성의 필요성과 구성체계. *토지공법연구* 52.

이영분 외. (2011). 한국사회 부모의존 독신성인에 대한 탐색적 연구. *한국가족복지학*.

이준협 외. (2011). 청년 체감실업률 20% 시대의 특징과 시사점. *현대경제연구원*.

이철수. (2009). *사회복지학 사전*. 서울: 블루피쉬.

이혜정 외. (2003). 우리나라 주거 복지 정책의 발전방향에 관한 연구. *대한부동산학회지* 21.

이희연 외. 1인 가구의 인구-경제-사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포. *대한지리학회지* 46-4.

전병용 외. (2012). 대학생 주거문제에 관한 연구. *국가인권위원회 인권작품공모전*.

정민우. (2011). *자기만의 방*. 서울: 이매진.

차승은. (1999). 청년기 자녀의 경제적 자립도 및 분거 경험이 독립성에 미치는 영향. *한국가족관계학회지* 4-2.

최은희 외. (2012). *장기공공임대주택 유형 통합 방향 연구*. 대전: 토지주택연구원.

통계청. (2010). *인구주택총조사*.

통계청. (2013). 3월 경제활동인구조사 근로형태별 부가조사 결과.

하성규. (2010). 헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 적절한 주거(Adequate housing) 확보 방안. *한국사회정책* 17-1.

한국개발연구원. (2004). 2004년 1/4 KDI 경제전망. *KDI 경제전망*.

허은선. (2013). 타워팰리스보다 고시원이 비싸다. *시사인*.

2013년 새사연 주거 및 주택 분야 발간 보고서

2013년 7월 19일 현재

| 아젠다 | 발간일 | 제목 | 작성자 |
|---------|------|-------------------------------|-----|
| 주거 및 주택 | 1/30 | 부동산 시장 살리기에 앞서 주거복지 진전을 | 진남영 |
| 주택협동조합 | 4/22 | 1. 연재를 시작하며 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 4/24 | 2. 비영리 임대주택협동조합이 일반적인 캐나다 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 5/3 | 3. 지속가능한 개발에 충실한 이탈리아 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 2/8 | 4. 강한 자생력의 스웨덴 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 2/13 | 5. 신자유주의 위기에 직면한 폴란드 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 5/20 | 6. 민주화와 함께 성장한 포르투갈 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 5/23 | 7. 정부의 지원 소경 성장한 스위스 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 5/31 | 8. 시장주의에 잠식된 미국 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 6/5 | 9. 공공임대주택의 역할을 대신한 스페인 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 6/13 | 10. 소유형 중심의 노르웨이 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 6/19 | 11. 제3의 대안, 독일의 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 6/24 | 12. 정부로부터 완전히 독립한 체코의 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 6/28 | 13. 경제위기와 싸우고 있는 아일랜드 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 7/2 | 14. 다양한 종류의 벨기에 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 7/5 | 15. 민영화로 시작된 에스토니아 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 7/9 | 16. 특수한 소유 구조의 헝가리 주택협동조합 | 새사연 |
| 주택협동조합 | 7/16 | 17. 다양한 계층을 위한 오스트리아 주택협동조합 | 새사연 |
| 주거 및 주택 | 7/19 | [외부필진] 청년 주거권 개념 도입을 위한 시론 | 장시원 |