



청년 주거지로서 서울 1세대 아파트 탐험기 ③ - 경제적 관점보다 지역, 공동체의 관점에서 접근이 필요

2017.11.15 | 황서연_새사연 정회원 | hopesfall666@gmail.com

새사연은 '현장보고서'라는 이름으로 인터뷰, 현장 답사 및 관찰 등의 이야기를 전하고자 합니다. 본 글은 새사연 정회원 황서연님이 작성한 보고서입니다. 저소득 청년 1인 가구를 위한 적정 주거지를 발굴하기 위해 시민, 시범, 맨션, 상가아파트 등 1세대 아파트의 현장을 답사했습니다. - 편집자 주

마지막 3편에서는 이 탐험의 목표인 1세대 아파트의 청년주거지로서 활용 가능성에 대해서 본격적으로 논의하겠습니다. 활용 가능성에 대해 논의하기 위해서는 먼저 청년주거지로 적합한 지 판단할 기준을 마련하는 것이 필요합니다. 자의적인 기준이 아니라 제 3자가 봤을 때도 설득력 있는 수준으로 기준을 설정해야 연구의 가치가 생기기 때문입니다. 이 기준을 '청년들의 주거소요 특성'이라고 한다면, 이 특성을 구성하는 것은 무엇인지 각각의 요소는 구체적으로 어떻게 설정할 수 있을지 고민했습니다.

우선, 일반적으로 청년 주거라고 하면 신혼부부 주거지원 정책과 관련된 논의가 이어지는 경우가 많지만, 본 연구에서는 신혼부부는 제외하고 대학생, 사회초년생으로 상징되는 '청년 1인 가구'를 대상으로 설정했습니다. 신혼부부의 주거소요 특성은 청년 1인 가구와 전혀 다른 양상을 띠고 있기 때문에, 신혼부부와 청년 1인 가구를 '청년'이라는 범주로 한 데 묶을 경우 논의가 혼재될 위험을 고려했습니다.

일례로 공공임대주택인 '행복주택'이나 서울시의 '역세권2030 청년주택'의 경우 입주 대상으로 청년이라는 범주 아래 신혼부부와 청년 1인 가구(대학생, 사회초년생)를 같이 두고 있는데, 이로 인해 양 측의 전혀 다른 주거소요를 모두 만족시키기 어려운 상황입니다. 구체적으로 면적은 신혼부부가 사용하기에 좁지만 청년 1인 가구에게는 적당하고, 임대료는 신혼부부에게 적당할 수 있지만 청년 1인 가구에게 부담스러운 식입니다.

또한 1세대 아파트에 세어하우스 방식으로 거주한다는 전제를 달았습니다. 국내에서는 세어하우스와 관련된 적절한 정의를 찾기 어려웠지만 국내보다 세어하우스 문화가 발달된 일본의 경우, 언론에서 '세어하우스'를 하나의 주택에 가족이 아닌 여러 거주자들이 부엌이나 욕실, 화장실 등의 공간과 설비를 공동 이용하는 주거 형태라고 정의합니다.(丁志映, 小林秀樹(2008)¹⁾) 1세대 아파트는 일반적인 원룸형 주택과 달리 방이 2개 이상이기 때문에 '청년 1인 가구' 2인 이상이 각각 방 1개에 거주하는 세어하우스 방식으로 거주한다는 조건을 붙였습니다.

1) 丁 志映·小林秀樹(2008). '都心部における単身者向けのシェア居住に関する研究', 『都市住宅学』, 63号2008 AUTUMN, 75~80쪽



다.

청년 1인 가구를 대상으로 진행한 면접의 구체적인 내용은 현재 주거지 및 향후 주거지 선택기준 관련하여 가격, 면적, 프라이버시(사생활 보호), 입지, 직주접근성(통학, 통근시간), 통풍 및 채광, 인테리어, 보안 등에 관한 이야기였고, 대상자를 섭외하는 과정에서 성별, 나이 등에서 청년층의 다양성을 반영하기 위해 노력했습니다. 2016년 10월에 진행된 면접 대상으로 대학생, 사회초년생(청년 직장인), 세어하우스 경험자를 각 2명씩 선발하여 면접을 진행했습니다.

표 1. 청년 면접조사 대상자 인적사항

	A	B	C	D	E	F
분류	대학생		사회초년생		세어하우스 경험자 (직장인)	
성별	여성	남성	여성	남성	여성	남성
나이	22세	25세	25세	29세	29세	30세
출신 지역	경북	강원	부산	경기	경남	경북
서울 거주 기간	3년	6년	6년	7년	1년	2년
소득	-		260만 원	267만 원	120만원	250만원~ 300만원
주거비 (보증금/월세)	1,000 / 37.5	1,000 / 60	1,000 / 46	300 / 30	86 / 39	82.5 / 33
주거비 부담주체	주로 부모님		주로 본인			
현재 거주 형태	오피스텔 (2인 거주)	원룸	원룸	반지하 투룸 (1인 거주)	영리법인 세어하우스	협동조합 세어하우스

1. 청년들의 주거소요 특성 선정

면접 내용을 요약하자면 먼저, 가격 측면에서 응답자들은 지하철 이용이 불편하지 않은 지역을 기준으로 원룸형 주택의 경우 최대 월 50만원까지 지불할 의사가 있지만, 세어하우스의 경우 월 30만원 중후반대까지 지불할 의사가 있다고 밝혔습니다. 거실, 부엌, 화장실을 단독으로 사용하는 비용으로 월 10~15만원 정도를 추가 지불할 용의가 있다고 해석할 수도 있습니다. 한편, 최은영 외(2014)를 비롯한 기존 문헌²⁾은 주거복지의 관점에서 소득대비 주거비의 비율이 25~30%를 넘어갈 경우 주거비 과다지출로 인해 정책적인 개입이 필요하다고 지적하는데, 이 기준을 주 40시간 노동 최저임금생활자에게 적용할 경우 2016년 기준으로 소득대비

2) 최은영 외(2014), '사회적 경제 활성화를 통한 서울시 청년 주거빈곤 개선 방안, 서울특별시의회 등

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



30%는 월 38만원³⁾입니다. 두 가지 결과를 종합하여 청년 대상 셰어하우스의 가격 기준은 월 38만원을 넘지 않아야 한다고 기준을 정했습니다. 이는 주 40시간 최저임금 청년노동자가 경제적으로 부담가능한 수준이어야 한다는 것을 의미합니다.

표 2. 면접조사를 통해 알아본 청년들의 주거소요와 1세대 아파트 선별 기준

구분	항목	면접조사 결과	1세대 아파트 선별 기준	근거
일반 청년주거지	가격	단독사용은 월 50만원 이하, (하우스, 룸)셰어형은 월 30만원 중후반대 이하	월 38만원 이하 (2016년 기준)	주 40시간 최저임금 생활자의 소득 30% 이하
	면적, 프라이버시	프라이버시를 강조하는 경우 셰어형은 부적절한 주거유형, 셰어형은 경제적 유인 동기와 프라이버시 보호가 적절히 조화를 이뤄야 함	1인당 방 1개, 14㎡ 이상 확보	주거기본법에 고시된 최저주거기준
	입지, 교통	대학생은 대학가라는 전제가 존재, 직장인은 통근시간 편도 30분 이내	특별한 기준은 두지 않음	조사대상 1세대 아파트의 경우 입지와 교통을 충족
	시설, 관리	단독사용의 경우 수선유지와 관련된 소소한 이슈가 존재, 셰어형의 경우 시설 수선유지는 물론 입주자 간 관계에 대한 이슈도 존재	임대료의 20%가 주택임대관리비용으로 사용	모 업체의 경우 임대료의 20%를 사용한 사례
1세대 아파트	노후 시설	일반 아파트에 대한 긍정적인 경험과 인식이 1세대 아파트에도 적용	-	-
	공동체 문화	공동체문화에 대한 기대와 서울이라는 공간에서 느끼는 주거공동체 자체에 대해 피로감이 공존	-	-

다음으로 주거면적과 사생활 보호(이하 프라이버시)와 관련하여 면접 참여자는 셰어하우스는 프라이버시를 강조하는 청년들에게 부적절한 거주형식이라는 데 의견을 모았습니다. 집이라는 지극히 사적인 공간을 타인과 공유한다는 것은 그 자체로 상당한 부담감을 줄 수 있다는 것입니다. 특히 대학생 B(25세 남성)는 타인과 공간을 공유하는 것 자체에 대한 거부감을 나타냈는데, 현재 살고 있는 집이 경제적으로 부담이 되면서도 선택한 중요한 이유는 혼자서 비교적 넓은 공간을 사용하고 싶은 욕구가 강했기 때문이라고 응답했습니다. 반면 개인적인 공간이 보장되고, 동거인을 통해서 심리적 안정감을 얻거나 새로운 관계를 형성하는 등의 장치가 마련된다면 셰어하우스에 거주할 수 있다는 의견도 있었습니다. 대학생 A(22세 여성)는 현재 복층 구조인 오피스텔에서 하우스메이트와 함께 살고 있는데, 개인적인 공간이 보장된다면

3) 2016년 기준(시간급 6,030원)으로 주 40시간 노동 최저임금 근로자의 월 급여액은 1,260,270원이고, 이 수치의 30%는 378,081원



같이 생활하는 것 그 자체는 그렇게 큰 문제가 아니라고 의견을 보였습니다.

그러나 응답자들은 프라이버시를 강조하는 이들에게 셰어하우스는 부적절한 거주형식이라는 데 대체로 동의했고, 셰어하우스에 산다고 하더라도 개인적인 공간(단독 방 사용 등)이 보장되어야 한다는 전제를 달았습니다. 이에 따라 1인당 방 1개를 사용하고 현행 「주거기본법」에서 고시하고 있는 최저주거기준에 따라 1인당, 14㎡ 이상의 면적을 기준으로 선정했습니다. 다만, 이때의 최저주거기준은 셰어하우스형 주거공간이 아니라 원룸형 주택을 가정하고 선정된 기준이기 때문에 엄밀한 의미에서 최저주거기준을 충족시킨다고 할 수는 없습니다.

입지, 교통과 관련해서 대학생의 경우 대학가라는 큰 전제가 존재했고, 직장인(사회초년생)의 경우 통근시간으로 편도 30분 이내를 선호했습니다. 그러나 이와 관련하여 특별한 기준을 선정하지 않았습니다. 대부분의 1세대 아파트가 1960~1970년대 서울 중심가로서 현재 구도심에 위치하고 있기 때문에 대학가에 위치한 경우도 많고, 지하철 등 대중교통도 이용하기 수월하기 때문입니다. 모든 대학생과 사회초년생을 만족시킬 수는 없지만 해당 1세대 아파트의 입지와 교통을 만족할 대학생과 사회초년생은 반드시 존재할 것이라고 가정했기 때문에 특별한 기준을 두지 않기로 했습니다.

시설, 관리의 측면에서 단독사용의 경우 면접 응답자들은 보일러 수리, 세면대 부품 등 비교적 소소한 수선·유지와 관련된 이슈를 제기했습니다. 직장인 D(29세 남성)는 지불가능한 수준의 주거지만 갖춰진다면 여타 시설에 대해서는 포기할 수 있다는 입장까지 보였습니다. 반면에 셰어하우스의 경우 시설의 수선·유지만 아니라 입주자 간 관계를 비롯한 심리적인 측면이 중요한 이슈가 될 수 있다고 밝혔습니다. 예컨대 대학생 A(22세 여성)는 물리적인 시설, 관리보다는 심리적인 측면에 대해 강조했는데, 하우스메이트를 통해서 치안에 대한 안정감과 배달음식을 나누어먹을 수 있는 등의 심리적 안정감을 가질 수 있게 되었음을 이야기했고, 영리법인 셰어하우스에서 거주하고 있는 E(29세 여성)는 시설 수선·유지와 관련된 이슈뿐만 아니라 기본으로 제공되기로 한 휴지, 시리얼 등에 관련된 이슈도 빠르게 조치되고 있다는 점에서 만족감을 표시했습니다.

시설, 관리를 외부에 위탁할 수 있다는 가정으로 기준을 잡아보았습니다. 예컨대 주택임대관리업은 지난 2014년부터 시행되었는데, 주로 업무는 임대인을 대신해 임차인을 모집하고 주택의 유지·보수 등을 담당하는 것으로 일반적인 수수료율은 임대료의 5%⁴⁾로 알려져 있습니다. 그러나 셰어하우스의 경우 입주자 간 관계가 중요한 이슈이기 있기 때문에 리스크 프리미엄을 고려하여 임대료의 20%로 책정했습니다. 5%는 오피스텔이나 다가구 주택을 1동 단위로 임대관리하는 경우 적용되는 것으로 일반적인 셰어하우스는 그보다 소규모로 운영되는 경우가 많아 규모의 경제에서 불리하고 입주자 간 관계와 관련된 이슈도 있기 때문에 리스크 프리미엄이 추가되어야 한다고 보았기 때문입니다. 모 셰어하우스 업체의 경우 임대수입의 20%를 주택임대관리비용으로 사용하고 있는 사례가 있어, 이를 중요한 기준으로 참고하였습니다.

기타로 면접 응답자들은 1세대 아파트 자체에 대해서는 낡은 시설과 관련하여 걱정하기보다 아파트에 대한 긍정적인 경험과 인식으로 인해 긍정적인 반응을 보였습니다. 그러나 실물을 직접 보지 못했다는 한계가 명확합니다. 그리고 오래된 주거공동체로서 1세대 아파트의 공동체 문화에 대해 일부는 마을, 지역사회와 만날 수 있는 공간으로서 기대한다는 의견을 보였지만 반면에 서울이라는 공간에서 주거를 매개로 한 공동체 자체에 대해 피로감을 표시하는 경우도 있었습니다.

4) 2015.07.08. “[재테크의 여왕]성공적인 주택임대관리업 팀은…원룸 관리 노하우”, 이데일리



2. 시세자료를 활용하여 청년 주거소요 특성에 적합한 1세대 아파트 선별

앞서 선정한 1세대 아파트 선별 기준(인당 월 38만원 이하 부담, 방 1개 14㎡ 이상, 임대료의 20%는 주택임대관리비용으로 사용)을 충족하는 곳을 선별하기 위해서 조사대상 1세대 아파트(시범아파트, 맨션아파트, 상가아파트)의 시세를 전수조사하여 다음 표와 같이 정리하였습니다. 시세자료는 네이버 부동산 시세정보⁵⁾와 부동산 114 시세정보⁶⁾를 활용하였으며, 실거래 가격 정보가 올라오는 서울 부동산 정보광장⁷⁾의 전월세가격정보도 참고했지만 2016년 자료가 없는 곳은 부득이하게 공란처리했습니다.

동일한 1세대 아파트 단지 내에서도 면적과 구조가 다양하고, 시세정보도 매매부터 전세, 월세에 이르기까지 다양하기 때문에 수집한 시세정보를 정리하기 위한 원칙이 필요했습니다. 이를 위해 동일 단지 내에서도 면적이 넓고 방이 많은 세대를 우선하였고, 월세 계약보다는 전세 계약을 우선하는 원칙을 적용하였는데 세어하우스의 경우 방이 많을수록, 전세 후 임대 계약 방식을 할수록 사업성이 좋아진다는 점을 염두에 둔 것입니다. 이는 최대한 다양한 유형의 1세대 아파트를 검토하기 위함입니다. 수집한 시세자료는 2016년 3/4분기 각 지역구별 전월세전환율⁸⁾을 적용하여 가공⁹⁾하였으며, 여기에 임대료의 20%를 주택임대관리비용으로 합산하여 방의 크기 차이를 감안하지 않은 평균적인 인당 면적 자료와 인당 임대료 자료를 산출하였습니다.

대지가 국·공유지냐, 사유지냐에 따라 상반된 결과를 보인 시범아파트

시범아파트는 국·공유지 위에 건립된 단지와 사유지 위에 건립된 단지가 상반된 결과를 보였습니다. 예컨대 시범아파트 중 용산구 이촌동에 위치한 두 단지(중산, 이촌)의 경우 인근의 맨션아파트와 비교했을 때 입지에 큰 차이가 없었음에도, 인당 임대료의 계산 결과는 월 38만원 이하가 도출되었다는 것이 가장 큰 특징인데, 이 두 단지의 경우 대지가 서울시의 소유이기 때문에, 매매가격 자체가 건물분에 한정되어 형성되어 있었고 이에 따라 임대가격도 비교적 낮게 형성되어 있기 때문입니다. 반면 여의도 시범아파트의 경우 입지가 뛰어나기도 하지만, 대지가 대부분 사유지라는 점으로 인해 재개발, 재건축 이슈가 항상 따라다니고 있고 이에 따라 토지가격이 임대료에도 영향을 주기 때문에 국공유지 시범아파트인 중산, 이촌, 한남의 2배인 월 78.75만원을 기록하였습니다.

5) 네이버 부동산, <http://land.naver.com/>

6) 부동산 114, <http://www.r114.com/>

7) 서울부동산정보광장, <http://land.seoul.go.kr/>

8) 서울부동산정보광장, <http://land.seoul.go.kr/>

9) {(보증금 * 전월세전환율 / 12개월) + 월세} / 방 개수 = 인당 조달가격

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



표3. 조사대상 1세대 아파트 시세자료와 선별기준에 따른 선별(단위:m², 만원)

유형	구별	지구	세대수	건립년도	소재지	면적(전용)	방개수	보증금	월세	전월세전환율	인당면적	인당조달가격	임대관리비용	인당임대료	비고
시범아파트	용산	중산	266	1970	이촌동	39	2	9,000	-	6.00%	19.5	22.5	5.63	28.13	*시유지
		이촌	228	1970	이촌동	69	3	15,000	-	6.00%	23.0	25.0	6.25	31.25	*시유지
		한남	120	1970	한남동	69	3	20,000	-	6.00%	23.0	33.3	8.33	41.63	*국유지
	영등포	여의도	1,584	1970	여의도동	157	4	55,000	-	5.50%	39.3	63.0	15.75	78.75	
맨션아파트	종로	피어션	64	1970	신문로2가					-					
		파크맨션	18	1973	필운동					-					
	중구	하니맨션	19	1972	필동1가					-					
		필동미주	31	1975	필동3가					-					
	용산	남산맨션	122	1965	한남동	178	4	80,000	-	6.00%	44.5	100.0	25.00	125.00	
		효창맨션	61	1968	효창동	59	2	18,000	-	6.00%	29.5	45.0	11.25	56.25	
		탑라인	32	1970	이태원동					-					
		강변맨션	146	1970	이촌동	61	3	16,000	-	6.00%	20.3	26.7	6.68	33.38	
		한강맨션	660	1970	이촌동	121	4	55,000	-	6.00%	30.3	68.8	17.20	86.00	
		성아맨션	94	1970	한남동	102	3	22,000	-	6.00%	34.0	36.7	9.18	45.88	
		풍전맨션	138	1971	원효로4가	83	3	21,000	-	6.00%	27.7	35.0	8.75	43.75	
		사직맨션	13	1971	원효로4가					-					
		리버뷰맨션	56	1971	이촌동					-					
		노들맨션	18	1971	이촌동	179	4	5,000	250	6.00%	44.8	68.8	17.20	86.00	
		골든맨션	48	1971	이촌동					-					
		정우맨션	24	1971	이촌동	317	6	10,000	450	6.00%	52.8	83.3	20.83	104.13	
		타워맨션	60	1973	이촌동	202	4	43,000	-	6.00%	50.5	53.8	13.45	67.25	
		점보맨션	144	1974	이촌동	217	5	10,000	250	6.00%	43.4	60.0	15.00	75.00	
		빌라맨션	70	1974	이촌동	229	6	80,000	-	6.00%	38.2	66.7	16.68	83.38	
		왕궁맨션	250	1975	이촌동	102	4	43,000	-	6.00%	25.5	53.8	13.45	67.25	
		용산미주	70	1975	이촌동	149	5	75,000	-	6.00%	29.8	75.0	18.75	93.75	
		반도맨션	192	1976	이촌동	168	6	10,000	350	6.00%	28.0	66.7	16.68	83.38	
	성북	안암맨션	76	1969	안암동4가	64	3	14,000	-	5.50%	21.3	21.4	5.35	26.75	
		대광맨션	357	1971	안암동3가	47	2	1,000	50	5.50%	23.5	27.3	6.83	34.13	
	은평	역촌맨션	84	1973	갈현동	66	3	2,000	50	5.70%	22.0	19.8	4.95	24.75	
	서대문	홍제맨션	41	1965	홍제동	84	3	5,000	50	5.40%	28.0	24.2	6.05	30.25	
		안산맨션	44	1974	홍제동	53	2	13,000	-	5.40%	26.5	29.3	7.33	36.63	
		인왕궁맨션	113	1974	홍제동	71	3	18,000	-	5.40%	23.7	27.0	6.75	33.75	
광산맨션		58	1974	홍제동	54	2	6,000	-	5.40%	27.0	13.5	3.38	16.88		
고은맨션		136	1975	홍제동	62	2	15,000	-	5.40%	31.0	33.8	8.45	42.25		
북아현맨션	79	1975	북아현동					-							
마포	혜성맨션	94	1973	아현동	90	3	30,000	-	5.80%	30.0	48.3	12.08	60.38		
상가	종로	세운	721	1967	장사동116-4	72	2	22,000	-	5.60%	36.0	51.3	12.83	64.13	

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



아 파 트	낙 원	149	1968	낙원동288	72	2	5,000	100	5.60%	36.0	61.7	15.43	77.13		
	동대문	162	1968	창신동436-79	48	2	10,000	-	5.60%	24.0	23.3	5.83	29.13		
	동 문	52	1969	창신동436-41	42	2	8,500	-	5.60%	21.0	19.8	4.95	24.75		
	동 일	66	1970	송인동233-6	43	2	4,000	-	5.60%	21.5	9.3	2.33	11.63		
	송 인	102	1979	송인동204-11	94	3	25,000	-	5.60%	31.3	38.9	9.73	48.63		
	중 구	성요셉	68	1971	중림동149	47	2	1,000	50	5.20%	23.5	27.2	6.80	34.00	
		보 양	33	1972	인현동2가190-1	-									
	용 산	원 효	65	1972	원효로166	55	2	11,000	-	6.00%	27.5	27.5	6.88	34.38	
	성 북	삼 선	38	1969	동소문동2가18	-									
	서대문	서소문	126	1970	미근동215	49	2	7,500	-	5.40%	24.5	16.9	4.23	21.13	*시유지
		원 일	40	1970	홍제동294-36	69	3	3,000	30	5.40%	23.0	14.5	3.63	18.13	
		무궁화	10	1974	대현동54-1	-									
	영등포	대 신	79	1970	신길동116-15	74	2	12,000	-	5.50%	37.0	27.5	6.88	34.38	
	동 작	강남(1)	244	1970	상도동488	52	3	4,000	60	5.30%	17.3	25.9	6.48	32.38	
		명수대	51	1976	흑석동97-2	88	3	27,000	-	5.30%	29.3	39.8	9.95	49.75	

자료 : 네이버 부동산, 부동산114, 서울시부동산정보광장 재구성

용산구와 그 이외의 지역으로 구분된 맨션아파트

맨션아파트는 크게 용산지역과 성북, 은평, 서대문구 지역으로 구분되어 상반된 결과를 보였습니다. 조사대상 맨션아파트 숫자의 1/2에 해당되는 용산구 이촌동의 경우 강변맨션(월 33.38만원)만이 조건을 충족시켰고, 시세를 파악한 나머지는 상당히 높은 수준의 임대료가 형성하고 있어 청년주거지로서 부적절하다는 결론을 얻었습니다. 이는 이촌동 지역의 맨션아파트는 건립단계부터 중산층 이상을 대상으로 삼아 대형평수의 고급아파트로 지어져 임대료가 높았고, 현재도 재건축, 재개발 이슈를 갖고 있어 여의도 시범아파트와 마찬가지로 토지가격까지 임대료에 영향을 주고 있다고 해석할 수 있습니다. 강변맨션을 제외한다면 이촌동 맨션아파트의 인당 임대료는 월 67.25 ~ 104.13만원에 분포하는데, 여의도 시범아파트가 인당 78.75만원을 기록한다는 점을 비추어볼 때 비슷한 수준이거나 더 높은 기대를 받고 있는 지역입니다.

반면에 성북, 은평, 서대문구에 소재한 맨션아파트의 경우 대부분 조건을 충족시키고 있다는 점이 인상적인데, 상대적으로 중·소형 평수로 지어졌고 여의도나 용산구 이촌동에 비해 상대적으로 입지가 좋지 않다는 점이 가격에 반영되었다고 볼 수 있습니다. 그러나 상대적으로 입지가 좋지 않을 뿐이지, 지하철역과의 접근성은 매우 뛰어나기 때문에 절대적인 입지가 나쁘다고 할 수 없다고 봅니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



공급주체(공공 혹은 민간)에 따라 구분된 상가아파트

상가아파트는 서울시가 공급한 세운, 낙원상가와 민간에서 공급한 일반 상가아파트로 구분되어 다른 결과를 보입니다. 서울시가 공급한 세운, 낙원상가는 다른 민간에서 공급한 상가아파트보다 높은 임대료를 형성하고 있어 청년주거지로서 주거비가 비싸다는 결론을 내렸습니다. 이유는 세운, 낙원상가는 그 자체로 새로운 상권을 형성할 수 있을 정도의 규모를 갖고 있어 주변과 독립되어 있고 비교적 세련되었다는 느낌을 주는데 비해 일반 상가아파트는 기존 전통시장에 결합되어 있는 형태라는 점에서 상대적으로 낙후된 인상을 주어 임대료가 낮게 형성되었다고 추측했습니다. 송인(월 48.63만원, 1979년 건립)과 명수대(월 49.75만원, 1976년 건립)의 경우 다른 상가아파트보다 약 10년 정도 늦게 건립되었다는 점이 가격에 반영되어 있는 것으로 보입니다.

3. 서울(강북) 아파트 전세, 수도권 대학생 원룸 가격과 비교

서울 강북지역 아파트 평균 전세가격의 40% 수준

앞서 청년 주거소요 기준에 따라 선별된 1세대 아파트의 전세가격을 매일 국민은행¹⁰⁾에서 발표되는 서울 강북지역 아파트 평균 전세가격과 비교한 결과 중형과 중소형 아파트 둘 다 40% 수준의 가격인 것으로 결과가 도출되었습니다. 이는 선별된 1세대 아파트가 가격적인 면에서 상대적으로 장점이 있다는 것을 의미하는 동시에, 서울 강북지역 아파트 평균 전세 가격의 40% 수준 이하가 되어야 저소득 청년을 대상으로 1인 1실 방식으로 셰어하우스 운영이 가능하다는 것을 의미합니다. 현재 서울 지역에서 아파트를 활용한 셰어하우스 절대 대수는 방 1개를 2인 이상이 세어하고 있는 룸셰어 형태로 운영되고 있는데, 수익성을 확보하기 위하여 개인의 프라이버시를 침해하고 있다고 해석할 수 있습니다.

표 4. 선별된 1세대 아파트 평균 전세가격과 서울 강북 아파트 평균 전세가격 비교

구분(전용, m ²)	대형 (136이상)	중대형 (136미만~96.9)	중형 (96.9미만~62.8)	중소형 (62.8미만~40)	소형 (40 미만)
서울 강북 아파트 전세 평균(2016.09)	66,947	46,794	35,248	25,173	13,628
선별된 1세대 아파트 평균(2016)	해당사항 없음	해당사항 없음	13,901	10,730	9,000 (표본 17개)
비율	-	-	39.4%	42.6%	66.0%

자료 : KB부동산, <http://nland.kbstar.com/>

10) KB부동산, <http://nland.kbstar.com/>

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



앞서 청년 주거소요 기준에 따라 선별되지 않은 1세대 아파트까지 전체를 포괄하여 서울 강북지역 아파트 평균 전세가격과 비교한 결과는 다음 표와 같은데, 용산구 이촌동의 맨션아파트가 주로 해당되는 대형과 중대형의 경우에는 서울 강북 평균 가격의 85.5~104.2%에 이를 정도로 가격대가 높게 형성되었고, 중형과 중소형의 경우에 46.2~54.5% 수준으로 저렴하다는 것을 알 수 있었습니다.

표 5. 조사대상 1세대 아파트 평균 전세가격과 서울 강북 아파트 평균 전세가격 비교

구분(전용, m ²)	대형 (136이상)	중대형 (136미만~96.9)	중형 (96.9미만~62.8)	중소형 (62.8미만~40)	소형 (40 미만)
서울 강북 아파트 전세 평균(2016.09)	66,947	46,794	35,248	25,173	13,628
조사대상 1세대 아파트 평균(2016)	69,778	40,000	19,195	11,618	9,000 (표본 1개)
비율	104.2%	85.5%	54.5%	46.2%	66.0%

자료 : KB부동산, <http://nland.kbstar.com/>

수도권 대학생 원룸 평균 전세가격의 50% 수준

원룸형 주택과 관련된 통계 중에 신뢰성 있는 수치를 구하기 어려운 상황에서 대통령직속 청년위원회의 『대학생 원룸 실태조사』¹¹⁾(2014)가 그나마 신뢰도가 높다고 판단하여 활용하였습니다. 이를 기준으로 한다면 수도권 원룸 세입자 대학생들의 평균 월세보증금은 평균 1,418만 원, 평균 월세로는 42만 원을 지출하고 있습니다. 전월세 전환율 6%를 적용한다면 이는 1인당 전세 9,818만원¹²⁾에 해당하는 금액입니다. 앞서 선별한 1세대 아파트의 경우 대부분 방 3개인 중형아파트가 전세 13,901만원, 방 2개인 중소형아파트가 전세 10,730만원이라는 점을 감안한다면 1세대 아파트의 방 1개를 사용하는 경우 수도권 대학생 원룸 가격의 45.8~54.6% 수준이라고 할 수 있습니다. 물론 거실, 부엌, 화장실 등 공용공간을 세어한다는 전제가 있기 때문에 직접적인 비교는 어렵다고 할 수 있지만 산술적으로는 그렇습니다.

11) 대통령직속 청년위원회, 2015. “대통령직속 청년위원회, 대학생 원룸 실태조사 결과 발표”, 보도자료

12) 1,418만원 + (42만원 / 6% * 12개월) = 9,818만원

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



표 6. 선별된 1세대 아파트 평균 전세가격과 수도권 대학생 원룸 전세가격 비교

구분(전용, m ²)	대형 (136이상)	중대형 (136미만~96.9)	중형 (96.9미만~62.8)	중소형 (62.8미만~40)	소형 (40 미만)
수도권 대학생 원룸 실태조사 (2014)	-	-	-	-	9,818 (방 1)
선별대상 1세대 아파트 평균(2016)	해당사항 없음	해당사항 없음	13,901 (방 3)	10,730 (방 2)	9,000 (방 2)
비율	-	-	47.2%	54.6%	45.8%

자료 : KB부동산, <http://nland.kbstar.com/>

직접적인 비교는 우리가 있으나 가격적인 면에서 경쟁력 있음

부동산의 개별성으로 인해 직접적인 비교에는 한계가 있으나, 1세대 아파트는 단순히 가격적인 측면에 접근할 경우 기존 아파트, 원룸보다 경쟁력 있다고 판단할 수 있습니다. 물론 비교를 위해서는 동일한 기준이 필요하나, 부동산은 개별성이 있기 때문에 근본적으로 동일한 입지나 품질을 유지하기 어려워 직접적으로 비교하기에 우리가 있다는 한계는 있습니다. 단순히 가격적인 측면으로 볼 때, 선별 기준에 부합하는 1세대 아파트의 경우 서울 강북지역 아파트 평균 전세 가격의 40%, 수도권 대학생 원룸의 50% 수준의 가격을 형성하고 있어 경쟁력이 있다고 볼 수 있다는 것입니다.

4. 전문가 면접조사를 통한 1세대 아파트의 정성적 평가

그러나 먼저, 주택협동조합과 사회주택을 꾸준히 연구해 온 (사)새로운사회를여는연구원(이하 새사연)의 진남영 원장은 1세대 아파트는 도시재생 차원에서 접근해야 할 문제이지, 1세대씩 세어하우스로 접근하는 방식은 주택관리 부분에서 리스크에 취약할뿐더러 지속가능하게 물건을 구할 수 있을 지에 대해서도 미지수라고 평가했습니다. 즉, 꾸준한 물건 발굴을 통해 규모의 경제를 형성하는 것이 성공의 전제조건인데, 1세대 아파트의 경우 쉽지 않을 것으로 예상한다는 것입니다.

규모로 보나 뭐로 보나 관리에 대한 리스크에 너무 취약해요. 경험해 본다는 차원에서 1~2세대 해보는 것으로는 의미가 있으나, 그 이상에는 의심이 들어요. 지속가능하게 물건을 구할 수 있을 것 이냐의 문제도 있고, 도시재생 차원에서 접근하는 것이 아니라 1세대씩 세어하우스로 접근하는 것은 확정성에서 고민이 됩니다.
- 진남영(새사연 원장)

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



또한 임대료의 20%가 주택임대관리비용으로 책정되어 있지만, 이 수치의 근거가 되는 모 업체에서는 보통 8명 전후의 인원이 한 세대에서 거주하고 있는데 반해, 1세대 아파트의 경우 2~3명이 한 세대에서 거주하는 것으로 가정되어 있어 20%로 해결할 수 없을 것으로 평가했습니다. 서울시 청년정책위원회 주거분과위원장을 역임한 (주)오늘공작소(이하 오늘공작소)의 신지예 대표는 1편에서 소개한 마포구 망원동의 부흥주택 3세대를 리모델링하여 청년주거지로 활용한 경험이 있고, 2016년 말 당시 재건축, 재개발 등이 중단된 곳을 중심으로 청년주거지 개발을 위해 시장조사를 진행하고 있었습니다. 그는 자신도 활용가능한 물건을 찾지 못해 고민하고 있는 상황이라며 1세대 아파트도 비슷한 문제가 있을 것으로 예상했습니다.

저희는 1세대 아파트가 아니라 지금 재개발, 재건축이 중지된 지역 성북이나 혜화, 아현 비어있는 곳이나 망원동 쪽에 부흥주택 비슷한 지역을 알아봤는데 그런데도 불구하고 집세가 비싸다는 것이 첫 번째 문제였고, 두 번째로는 집세가 낮으면 인테리어 비용이 많이 드는 구조였어요. 부흥주택도 재건축 얘기가 나오면서 호의적인 집주인조차도 나가달라고 얘기가 나오는 상황이고

- 신지예(오늘공작소 대표)

서울시 관계자는 배관을 예로 들며, 40년 이상 주택의 경우 대부분 설계도도 없는 상황에서 문제가 발생하면 책임소재가 애매해질 수 있고 현재의 전대(전세 후 임차)모델의 경우 건물주, 운영주체, 청년입주자 간의 책임소재도 불분명한 문제가 있다고 지적했습니다. 40년 이상 낡은 주택을 관리하는 경험이나 문화 자체가 많지 않아 예상치 못한 돌발변수에 대한 준비가 필요하다는 것입니다.

배관같은 문제가 있을 수 있어요. 집 안에서 봤을 때는 도배하고 장판하면 멀쩡해 보일 수 있어도, 40년 넘어가고 그런 아파트면 배관 쪽에 문제가 생길 수도 있는데 그러면 아래층에 피해를 줄 수도 있고, 입주자한테 피해를 줄 수도 있어요. 지금처럼 전대하는 방식이면 이걸 누가 책임질 거냐는 문제도 있고 아주 복잡해져요.

- 서울시 관계자

새사연의 진남영 원장은 기존에 빈집(6개월 이상 주민등록이 없었던 주택)이나 장기미임대 공공임대주택을 사회적기업 등이 리모델링·인테리어하여 1인 가구에게 공급하는 모델도 예상치 못한 관리비용으로 고전하고 있다며 더군다나 40년이 넘은 1세대 아파트의 경우는 더 심할 수 있다고 경고했습니다.

A사와 B사에서도 인건비 문제나 관리문제가 심각하게 들어오고 있어요. 계획 단계에서 인건비와 관리비에 대한 계산, 책정이 안 되고 있고, 공실, 모집에 대한 계산 비용, 공실이 얼마나 날지에 대한 예측도 쉽지 않고 그런거죠. 수선에 대한 하자 부분도 걱정이야, 경험해봐야 하겠지만, 오래된 아파트라 발생할 수 있는 문제들에 대한 예측이 어려워요.

- 진남영(새사연 원장)

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



오늘공작소의 신지에 대표는 망원동 부흥주택의 경우 입주자들이 스스로 시설을 수선·유지할 수 있는 능력을 함께 만들었고 그로 인해 특별히 시설관리를 하지 않아도 되었다며 가능한 대안을 소개했습니다. 즉, 청년 입주자 스스로가 시설의 수선·유지와 관련된 능력을 키울 수 있도록 돕는 프로세스 구축도 가능한 대안이라는 것입니다.

부흥주택은 따로 관리를 하지 않아요. 입주자들이 스스로 고치고 살아가면서 그런 방식이라서 그래서 관리에 대한 리스크가 그렇게 크진 않아요.
- 신지에(오늘공작소 대표)

결국 전문가들의 의견을 종합해보니 결국 1세대 아파트는 경제적 장점보다는 지역, 공동체의 차원에서 접근해야 한다는 의견이었습니다. 셰어하우스 등 공유주거 방식으로 거주하는 경우, 특히 1세대 아파트처럼 2~3인이 하나의 공동체를 이루는 경우에는 입주자 한 명, 한 명이 공동체에 기여할 수 있어야 주거모델로서 지속가능성이 담보된다고 할 수 있는데, 이를 위해서 입주자들 간의 커뮤니티나 연결고리가 마련되어야 합니다. 그리고 입주자 커뮤니티나 연결고리를 형성하기 위해서는 지역성이 중요한 역할을 하게 되는데, 이를 위해서 경제적 장점보다는 지역이나 공동체를 중심으로 사고하는 것이 매우 중요하다는 것입니다. 새사연의 진남영 원장은 수요자를 기반으로 한 비영리단체, 협동조합과 결합되는 방식으로 구상해야 새로운 주거모델을 만들어낼 수 있다고 언급했습니다.

그래서 수요자를 기반으로 확장하는 것이 되게 중요해요. 충분히 1세대 아파트를 활용한다는 자체로도 의미가 있는데, 무엇을 남길 것인지에 대해서 조금 더 냉정하게 볼 필요가 있는 것 같아요. 여러 가지 경험이 있을 수 있을 것 같은데, 관리에 대한 리스크를 비영리단체와 결합해서 줄일 수 있는 방안이나, 협동조합 조합원을 조직하는 방안 등이 있을 수 있겠죠.
- 진남영(새사연 원장)

오늘공작소의 신지에 대표도 서울의 A단체를 예시로 들며 지역차원에서 주거모델을 고민하는 경우에 사업적으로 가능성이 생긴다고 언급했습니다.

(지역을 중심으로 청년주거지를 발굴하는) A단체 같은 경우에는 사업적으로 가능성이 있다고 생각하는데, 그런데 거기도 대학교 두 군데랑 같이하고 있고, 대학생들이 자기 의지도 있고, 무엇보다 대표님이 지역에서 오래 활동하기도 해서 관계가 일정정도 있어서 연대하는 사업이지, 대학이 만약에 그 정도의 사업을 하겠냐는 거죠.
- 신지에(오늘공작소 대표)



결론

면접을 통해 도출한 ‘청년들의 주거 소요 특성’에 따라 선별한 1세대 아파트는 기존 서울 강북 아파트 임대료의 40%가격, 수도권 대학생 원룸의 50%가격대로 가격적인 측면에서 경쟁력이 있다고 판단할 수 있습니다. 그러나 경제적 관점보다는 지역, 공동체의 관점에서 1세대 아파트를 바라보는 것이 1세대 아파트를 청년주거지로 활용하기 위한 전제조건이라는 결론을 내렸습니다. 건립된 지 40여년이 넘어 누구도 예측하기 어려운 시설유지·보수관련 리스크가 존재하고 세대 당 2~3인의 주거공동체로서 관리주체가 개입하기 어려운 구조를 감안한다면 지역, 공동체의 관점에서 자발적인 활동이 전제되어야 성공가능성이 생기기 때문입니다.

한편 이번 조사 과정에서 최근 청년주거지로서 주목받고 있는 셰어하우스의 경우, 일반적으로 방 1개를 2인 이상이서 공유하는 다인 1실의 운영방식을 채택하고 있고, 이를 통해서 경제적 사업성을 좋게 만들고 있음을 확인했습니다. 이는 다인 1실의 운영방식이 아니라면 현재의 셰어하우스가 지속가능하게 운영되기 힘든 상황에 원인이 있다고 할 수 있는데, 청년들이 지 불가능한 수준의 임대료를 유지하기 위해서 프라이버시를 침해하고 있다는 점에서 문제가 있습니다. 그래서 본 연구에서는 1인 1실을 기준으로 1세대 아파트가 청년주거지로서 타당한 지 검토하였으나 이는 1세대 아파트가 노후하여 임대료가 상대적으로 저렴하다는 특징이 있기 때문에 가능한 일이었습니다.

1세대 아파트는 전반적으로 건립된 지 40여 년이 넘어 시세가 일반 아파트나 대학생 원룸보다 저렴하며, 특히 국·공유지 시범아파트의 경우 대지가 공공의 소유이기 때문에 저렴했고, 성북·은평·서대문의 맨션아파트는 상대적으로 입지가 좋지 않다는 점, 민간공급 상가아파트의 경우 주택관리 상태가 불량하다는 이유로 시세가 저렴했습니다. 이처럼 청년들의 주거비를 절감하며 1인 1실의 공간을 활용하기 위해서는 기존의 일반적인 주택과 비교했을 때 결핍된 부분이 있어야 하고, 입주자가 됐든 누가 됐든 이를 감수할 수 있어야 합니다. 다인 1실 셰어하우스의 절대금액이 낮은 이유도 입주자가 프라이버시를 포기하기 때문이고, 공공임대주택이 저렴한 임대료를 유지하고 있는 것도 토지와 건물에 공공의 자원(재정, 기금)이 투입되고 있는 것과 같은 맥락입니다. 결국 지 불가능한 임대료를 유지하기 위해서는 누군가가 비용 혹은 불편을 감수해야 합니다.

1세대 아파트를 찾아나선 것은 당장 지 불가능한 수준의 청년주거지를 찾기 위해서였으나 결국 찾아낸 것은 지역, 공동체의 관점에서 1세대 아파트를 접근해야 한다는 것과 지 불가능한 임대료는 누군가의 비용 혹은 불편이 반드시 동반된다는 것이었습니다. 오히려 궁극적으로 1세대 아파트는 특수한 사례에 가까우며, 지 불가능한 수준의 청년주거지를 개발하기 위해서 비용부담이 수반된다면 이를 부담할 주체는 정부가 되어야 한다는 생각에 도달했습니다. 조금은 뻘한 결론일 수 있지만 청년 등 주거취약계층에 대한 정부의 책임을 묻는 것에 대한 중요성은 여전히 낮아지지 않았기 때문입니다. 🏠



2017년 새사연 발간 보고서

2017년 11월 15일 기준

분야	발간일	제목	작성자
경제	01/03	진짜' 경제민주화로 ⑤ 하청 중소기업, 글로벌 중견 대기업 될 수 없나?	정승일
노동	01/09	2017 전망보고서 (1) : 노동시장 불안정성의 심화	송민정
경제	01/12	일본은행이 선택한 화폐적 해법, 2017년을 희망의 해로 만들 수 있을까?	송중운
복지	01/16	2017 전망보고서 (2) : '불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다	최정은
국내외 정세	01/23	2017 전망보고서 (3) : 국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017	박세길
세계경제	02/03	2017 전망보고서 (4) : 2017년 세계경제, "공포의 해"가 될 것인가?	송중운
마을	02/06	2017 전망보고서 (5) : 다가오는 건거의 계절, 마을살이의 운명은?	강세진
부동산	02/10	2017 전망보고서 (6) : 장기불황 초입에 들어서는 주택시장	권순형
보건의료	02/13	2017 전망보고서 (7) : 한국 보건의료 체계의 개혁, 더 이상 미룰 수 없다	고병수
종합	02/22	2017 전망보고서 (8) : 2017년 7대 분야를 전망하다	새사연
부동산	03/08	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ①	권순형
부동산	03/10	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ②	권순형
부동산	03/16	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③	권순형
부동산	03/23	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④	권순형
주거	04/12	민달팽이주택협동조합이 3년을 버티며 남긴 고민들	황서연
선거	04/18	The Plan: 민주주의 깨트리기	강세진
사회복지	04/27	성장과 복지를 위한 사회정책, 한국사회 미래비전이 되어야 한다	이은경
선거	04/29	2012년 대통령선거에서 광학식투표분류에 따른 후보자간 상대적 불균등성 규명	강세진
보건의료	05/02	한국 보건의료, 어디로 가야하나	이은경
주택	05/10	비영리 공동체주택의 의미 및 활성화 방안	강세진
마을	05/25	관계와 숫자로 마을공동체 드러내기	강세진
주거	05/31	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트탐험기 ①	황서연
주거	06/22	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트탐험기 ②	황서연
마을	07/13	마을살이에 대한 공공지원의 사회·경제적 효과	강세진
부동산	07/17	문재인 정부의 주택정책, 첫 단추는 잘 끼워졌는가?	권순형
기획	08/29	'사람중심경제'란 무엇인가?	박세길
마을	09/11	마을에서 연구하기: 2017년 마을살이 작은연구	강세진
노동	09/12	사회복지사도 복지가 필요하다 ①	천주희
노동	09/29	국내 노동시장 동향 및 최근 비정규직 현황	송민정
여성	10/31	2017 성차별보고서: 차별은 어떻게 혐오의 언어가 되었나	천주희
주택	10/31	주택가격에 포함된 불로소득은 얼마나 될까?	강세진
주거	11/07	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트탐험기 ③	황서연

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.