

우리 사회의 혁신 이슈를 조망합니다

# 사회혁신 포커스



2016년 01호

2016.02.15

사회혁신리서치랩

## 다목적 사회혁신, ‘세대간 주거공유’의 현재와 전망

김병권 (사회혁신리서치랩 연구소장)

세대 간 주거공유 모델은 시니어와 대학생, 그리고 지자체 모두에게 상당히 매력적인 대안이다. 하지만 이 모델이 더욱 의미 있는 혁신적 대안이 되기 위해서는 단순히 더 저렴한 ‘임대차 방식’으로 받아들이는 관점을 극복할 필요가 있다. 세대 간 주거공유는 전혀 경험이 다른 세대 사이에 ‘삶의 일부를 공유하는’ 매우 낯선 실험이기 때문이다. 이 모델의 시행과정을 행정이 관장하기 보다는 사람들의 생활변화의 미묘함을 포착할 수 있도록 NGO 등이 주도하도록 하고 행정이 지원하는 방식으로 전환하는 것을 검토해 볼 수 있다.

### ‘세대간 주거공유 모델’은 모두에게 기회일 수 있다.

우리 사회가 직면하고 있는 굵직한 문제들 가운데 세 가지를 꼽는다면 어떤 이슈들이 선택될까? 우선 고령화 추세로 인한 독거노인증가와 이들에 대한 돌봄을 생각할 수 있다. 이미 노인 자살률 1위 불명예를 가진 우리나라에서 일본과 같은 ‘무연사회’의 공포와 고독사의 만연 가능성은 더 이상 우려 수준이 아니다. 또 하나를 꼽으면 노인의 반대편에서 또 다른 어려움을 겪고 있는 청년문제가 있고 그 중에도 청년 주거문제가 가뻐지 않다. 서울에 사는 대학생 평균 월세 주거비용이 보증금 1400만원에 관리비 포함 대략 50만원에 달하기 때문이다. 여기에 갈수록 늘어가는 복지수요를 지탱하기 위해 정부와 지자체가 부담해야

할 재정 부담이 보태질 수 있겠다.

그림 1 해운대구의 홈 셰어링 포스터



그런데 이 세 가지가 동시에 만나는 교차점에서 혁신적인 문제해결의 대안으로 부상한 것이 바로 ‘세대간 주거 공유’다. ‘세대 융합형 룸셰어링(room-sharing)’ 또는 ‘한지붕 세대공감’이라고도 불리는 이 대안은 자산 공유, 세대 연대, 주거 대안을 모두 포함하고 있기에 매력적인 모델로 느껴질 충분한 이유가 있다.<sup>1)</sup>

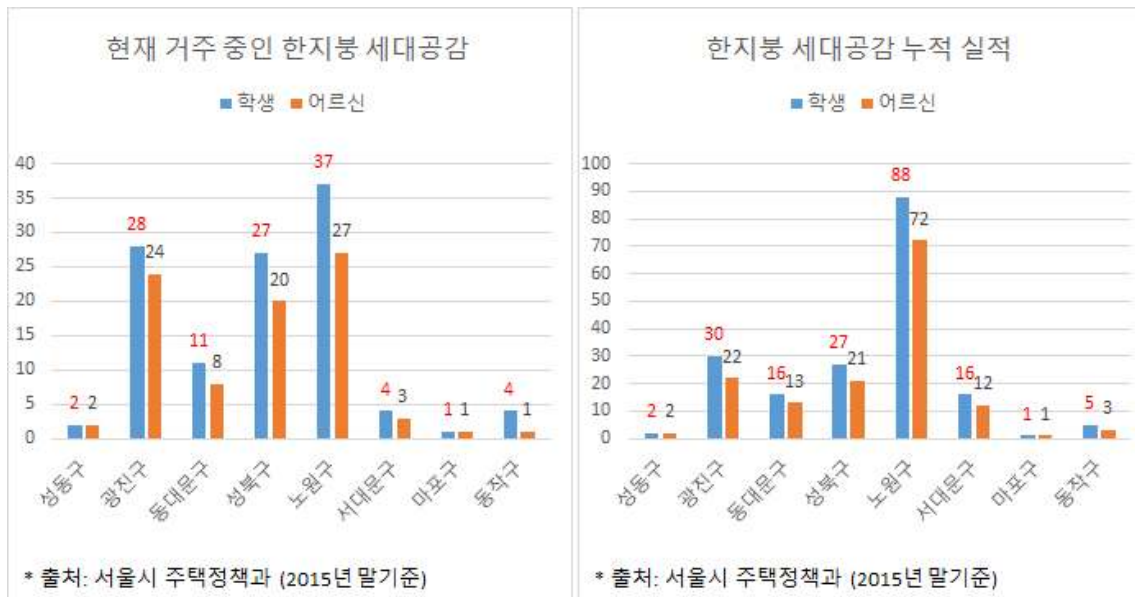
때문에 이 모델에 대한 여론도 대체적으로 우호적이다. “노인 1인가구의 경우 외로움이 큰 문제로 지적되는데 손자 나이 또래의 대학생들이 거주하면서 말벗을 함으로써 이를 완화하여 작게나마 복지의 효과를 얻을 수 있다. 또한 이런 방식으로 비록 작은 규모지만 공동체 형성의 기반이 될 수 있다. 또한 노인가구의 측면에서는 자산 활용 극대화를 통한 소득증대도 기대할 수 있다”는 평가가 그 사례다.<sup>2)</sup>

## 얼마나 확산되었을까?

이처럼 혁신적이 발상을 담고 있는 모델이라면 실제 시니어와 대학생들이 반응하고 참여하는 정도는 어떠할까? 그 동안 사회혁신을 선도해온 서울시는 영국, 미국, 프랑스 등 서구에서 이미 상당히 실험된 세대 간 주거공유 모델을 이미 2013년부터 시범적으로 도입하면서 점차 각 구를 중심 주체로 하여 확대 해왔다. 그 결과 노원구와 광진, 성북, 서대문구를 필두로 2015년 현재 서울시 11개 자치구에서 이 제도를 도입하고 있는 중이다. 그리고 서울시의 울타리를 넘어 2015년에는 성남시에서, 2016년부터는 부산 해운대구까지 확산되는 추세다.

하지만 실제 시니어나 대학생들의 참여가 기대만큼 많은 것은 아니다. 서울시에 따르면 2015년 12월말 기준 시내 주거공유 사업에 참여한 대학생은 누적 기준으로 185명이고 시니어는 146명 정도이다. 종로, 서초구 등은 시도를 했지만 실적이 아직은 없고, 다른 자치구들도 당초에 기획한 목표를 미처 못 채우고 있다. 지난 2015년 11월 서울시는 청년정책을 발표하면서 2016~2018년까지 세대 간 주거공유를 2,400가구 공급하겠다고 한 바 있다. 이는 전체 청년주거 빈곤층 대상 총 공급계획 4,440호의 절반을 넘는 추이다. 그러나 현재까지 실적을 보면 목표달성이 쉽지 않다고 할 수 있다.<sup>3)</sup>

그림 2 세대간 주거공유 모델 실적(세대융합 홈세어링 포함)



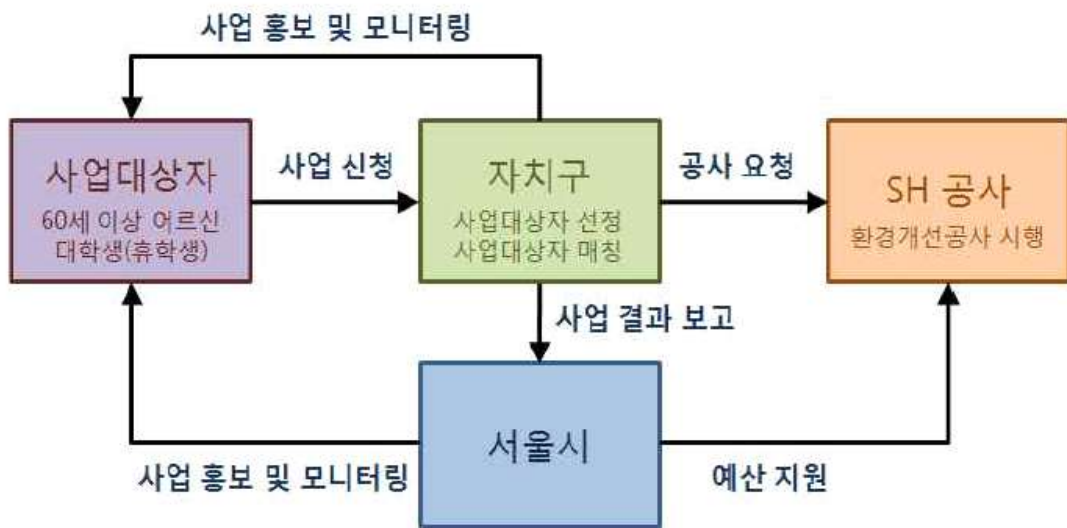
## 단순 임대계약 관계를 넘어 생활 속의 새로운 관계 맺기

그렇다면 이상과 달리 현실에서 어떤 장애물이 있는 걸까? 우선 구체적인 주거공유 모델의 실행형태를 살펴보자. 우선 참여자 자격요건을 보면, 어르신은 60~65세 이상으로 자가 주택(자녀 명의도 가능) 또는 전세주거를 하면서 적어도 대학생을 위한 별도의 주거공간을 제공해 주면 된다. 대학생의 경우는 서울소재 대학에 재학 중이거나 휴학 중인 학생으로서 처음에는 일정소득 이하로 한정했으나 규정이 점차 완화되고 있는 중이다.

다음으로 계약 조건인데, 대체로 보증금 없이 주변 시세의 월 임대료 50% 전후(평균 20~30만

원)를 가이드라인으로 하고 있고, 통상적인 계약 기간은 한 학기(6개월) 또는 1년을 기본으로 하고 있다. 학생들은 낮은 임대료를 내는 대신 주 3~5시간 정도 주거를 공유하는 시니어와 같이 장을 보러 간다든지 하는 공동생활에 참여하는 의무를 진다. 가장 중요한 절차인 두 당사자들을 모집하고 매칭하는 일은 주로 구청에서 맡아서 하고 있으며 서울시와 SH공사가 방 리모델링 비 등을 지원해주고 있다.

그림 3 세대간 주거공유 모델의 작동 방식과 사업 주체



내용만 놓고 보면 매우 훌륭한 제도임에도 왜 기대만큼 참여자들이 빠르게 늘지 않는 것일까? 기술적인 차원에서 볼 때 초기의 시행착오들이 있을 수 있다. 예를 들어 “방을 제공하는 노인들의 입장에서 대학생들의 신분이 보장되지 않는다는 점, 방을 이용하는 대학생들이 해야 하는 역할이나 지켜야 하는 규약이 명확하지 않다는 점, 그리고 이를 운영하는 데에 대한 부담이 크기 때문이다. 반대로 학생들의 입장에서는 학교와 접근성이 좋은 곳에 적절한 가격”의 주거공유 공간을 구하기 어렵다는 점도 지목된다.4)

한편 이보다 본질적인 문제제기도 존재한다. 서울시 관계자의 설명에 따르면 “낮선 사람과의 주거공유에 대한 거부감과 이를 상쇄할 인센티브가 부족한 것이 사실”이라며 “학생들도 저렴한 임대료엔 만족하지만 같이 사는 어르신의 지나친 간섭에 대한 반감과 소득증빙서류 제출에 대한 행정적 불편 등으로 꺼리는 것으로 나타났다”는 평가가 그 사례다.5)

## ‘세대가 공감하는 과정은 서로의 삶의 방식을 바꾸는 과정

기술적인 시행착오들은 시간이 지나면서 하나씩 개선될 수 있을 것이다. 하지만 서울시에서 지적한 것처럼 시니어들의 주거 공유에 대한 거부감이나 청년들의 독립적인 생활에 대한 선호의 경우, 먼저 생활에 대한 발상을 바꾸고 함께 사는 경험을 통해서 극복하지 않으면 쉽게 말로 설득될 문제는 아니다.

최근 스탠포드 사회혁신 리뷰(*Stanford Social Innovation Review*)에 실린 프랑스 주거 공유 사례는 이와 관련하여 몇 가지 단서를 제공해주고 있다.<sup>6)</sup> 현재 프랑스에는 약 1,100명 정도의 학생들이 세대 간 주거공유에 참여한다고 한다. 그런데 주거 공유실험이 처음 시작된 계기가 인상적이다. 2003년 여름에 프랑스에서 심한 이상 고온(heat wave) 현상이 있었는데, 그 때 가족들이 휴가를 떠난 사이에 보호자 없이 집에 홀로 남겨진 1500여명의 노인들이 사망하는 참사가 발생한 사실이 있었다. 이에 자극받아 대학이나 지자체의 지원을 받는 몇몇 비영리 단체들이 조직되었고, 이들이 주도하여 세대 간 주거공유 사업을 시작했다는 것이다. 매우 강력하고 상징적인 현실 문제를 계기로 탄력을 받아서 사업이 시작되었고, 그것을 주도한 것도 지자체라기보다는 비영리 민간단체라는 점이 우리와 다르게 주목되는 대목이다.

특히 예시된 사례에서는 관리비 등의 비용분담은 있지만 대학생들이 임대료를 아예 내지 않는다고 한다. 이는 주거 공유를 단순 임대 계약거래로 보기 보다는, ‘삶의 일부를 서로 공개하고 나누는 것’으로 받아들이기 때문이라 할 수 있다. 시니어와 학생들이 임대차 계약을 맺는 대신 매칭을 주선한 비영리 조직에게 학생은 연회비 340달러, 시니어는 450달러를 지급하는 것으로 대신한다고 한다. 또한 ‘삶의 일부를 서로 공개하고 나누기’ 위해서는 사전에 치밀하게 서로에게 잘 맞는 매칭이 되도록 중개를 해주는 것이 중요한데 프랑스는 비영리 단체가 대학생과 시니어를 멤버십으로 받아 매칭 프로그램을 만들고 모니터링하는 작업을 책임지는 것으로 알려졌다.

우리의 경우 주거공유의 전체 과정이 주로 구청 중심으로 진행되고 있고, 구청이 다소 사무적인 방식으로 대학생과 시니어를 각각 모집하고 관계를 맺어주고 관리하는 방식을 택하다 보니 전혀 성격이 다른 세대의 삶의 방식을 조율하는 미묘한 문제에 둔감할 수밖에

없는 한계가 있을 수 있다. 또한 시니어는 저렴하더라도 임대를 해서 수익을 낸다는 관점을 유지하고 대학생 역시 저렴한 비용으로 주거공간을 구한다는 관점이 여전한 상황에서, 수익과 비용의 프레임이 뛰어넘어 '삶의 일부를 공유하는 관계'로 발전하기는 쉽지 않을 것이다.

결국, 현재의 구청주도 방식에서 전환하여 NGO와 같은 시민사회가 주거공유 프로세스를 담당하는 기획이 필요할 수 있을 것이다. 지자체도 하드웨어적인 리모델링 비용 지원 같은 방식이 아니라, 사람들의 새로운 관계를 만들어주고 새로운 방식의 삶의 경험을 안전하게 쌓아가는 과정이 이뤄지도록 NGO를 지원하는 방식을 고민하는 것이 더 필요할 수도 있다. 그리고 시니어나 대학생의 경우, 우리사회에서 아직 그 경험이 없는 세대 간의 공감과 유대, 협력이라는 매우 낮은 개념을 삶으로 현실화시켜야 하는, 언젠가는 직면할 삶의 변화에 도전하려는 자세가 있어야 한다. 단순히 저비용의 주거공간을 찾는다는 발상으로는 세대 공감 주거공유가 성공하기 어렵기 때문이다.

## **공유는 살아가는 방식의 변화를 필요로 한다.**

주거공유가 시니어와 청년 모두에게 '또 하나의 임대사업과 임차방식'으로서가 아니라 새로운 관계 맺기로 인지되려면 그것은 삶의 방식을 바꾸는 것을 의미하므로 상당한 시간을 필요로 하고 새로운 경험을 통해 달라지는 과정을 밟아야 한다. 그러나 현재 우리사회의 모든 지표들은 앞으로 이와 같은 모델이 더욱 필요하게 될 것임을 예고하고 있다.

1인 가구 노인의 수는 앞으로 20년 동안 지속적으로 늘어날 전망이다. 청년들의 사회 경제적 형편 역시 당분간 쉽게 개선되기 어려울 것이므로 가장 비용이 많이 드는 주거에 대한 부담은 가장 무거울 수밖에 없다. 또한 가족이나 직장, 지역 등의 기존 공동체 해체에 비례하여 새로운 관계의 요구는 어떤 식으로든 늘어나게 될 것이다. 더욱이 정부와 지자체의 입장에서 노년복지와 청년주거를 동시에 해결하는 방안은 계속 늘어가는 복지수요에 대한 대응의 일환으로서도 매력적으로 보일 수밖에 없다. 특히 사회경제적 위기상황에서 무연의 노인과 주거난에 빠진 청년, 그리고 복지재정운영에 힘겨운 지자체 모두에게 더욱 관심을 끌 대안적 방식이 될 것이다. 이 대안이 현실적 힘을 얻자면 무엇보다 수익과 비용이라는 기존의 접근 틀을 극복할 필요가 있다.

그림 4 서울의 노인 1인 가구 증가 추이 전망



- 1) 서울시에서는 애초에 재정지원이 없이 매칭만 시켜주는 ‘한지붕 세대공감’과 약간의 리모델링비 지원을 수반하는 ‘세대융합형 룸쉐어랑’을 구분했으나 2016년부터 통합하여 ‘한지붕 세대공감’이라는 명칭으로 운영하고 있다.
- 2) 건설경제신문, 2015.12.23일자
- 3) 서울시, 2015.11, “2020청년정책 기본계획”
- 4) 환경비즈니스 2015.9.14일자
- 5) 머니투데이 2015.11.5일자
- 6) John Laurenson, "Generations together", Stanford Innovation Review Winter 2016
- 7) 보고서는 대표적으로 다음의 세 단체를 꼽는다. ESDES Intergenerations, Ensemble2-Generations, Pari Solidaire