

청년 세어하우스 운영 활성화 방안

박 춘 섭 책임 연구원

충남연구원 사회통합연구실

jacobp73@cni.re.kr

이 과제는 2018년부터 시행한 충청남도 청년세어하우스 사업의 실태조사 및 분석, 활성화방안 제언을 목적으로 함

CONTENTS

1. 사업개요
2. 정책동향
3. 실태분석
4. 정책제언

요약

- 충청남도 청년세어하우스(이하, 세어하우스) 사업은 도내 이주청년 및 지역청년들에게 안정적인 주거를 제공하여 **주거비 절감**과 **청년커뮤니티 공간구축**. 이를 통한 **다양한 도전과 실험 촉진**을 정책목적으로 하는 사업
- 21년 7월 현재 4개 시·군 총 31개 세어하우스를 운영 중이며, 충남의 134명의 청년들이 세어하우스를 경험
- 세어하우스에 참여한 청년들의 **86.7%가 사업을 긍정적 평가**. 선택이유는 주거비 절감(97.3%, 교통편리성 21.6%)이며, 만족도 역시 주거절감어 4.35점(새로운 경험하고 싶어서 3.49점)으로 가장 높아 사업의 확실한 장점
- 그러나 참여한 청년들의 **6.7%만이 또래 청년과의 교류를 장점을 선택**하는데 그쳐, 지역에서 세어하우스를 통한 청년커뮤니티 공간형성이라는 정책목표는 미진한 상황
- 시·군 담당자들의 경우, 세어하우스의 공간조성 및 운영·관리, 입주청년 모집 등 사업전반의 어려움을 호소. 주거비 지원사업 전환 또는 세어하우스 신축 및 운영 등 지속사업기반 조성 요청
- 이와 같이 경도된 사업의 정책목표, 즉 **세어하우스=주거비지원을 극복하기 위해서는 청년주거의 종합적 지원체계가 필요**하며 다음과 같이 3가지 정책 제언
- ① 선택가능·단계별 충청남도 청년주거 프로그램 제시, ② 청년주거 매니저(Connector) 육성 및 지원, ③ 청년주거복지 조례조성

01 사업개요

1. 충청남도 청년세어하우스 운영사업 개요

● 추진배경 및 목적¹⁾

- ① 도내로 새롭게 유입된 청년들의 상당수가 정착 초기 불안정한 소득구조에 비해 높은 월세 부담, 열악한 주거 환경에 놓이거나, 결국에는 지역 정착을 포기하는 경우가 발생
- ② 지역 청년들의 경우 사회적 단절, 고립감, 지역에 대한 정보 부족으로 인해 지역을 떠나는 욕구가 증가
- 이와 같은 문제해결을 위해서는 신규 유입된 청년들에게 정착초기 안정적인 주거를 제공하고 다양한 도전과 실험을 통한 자립기반 형성이 필요하다고 판단
- ①주거부담 절감, ②상호 소통, 정보교류 커뮤니티 공간 조성 제공의 목적으로 사업추진

● 사업개요

1) 사업성격 및 선정기준

- 사업은 직접지원사업이 아닌 공모사업으로, 도내 청년정책 추진시군을 대상으로 추진
- 추진절차: 시군대상 사업공고 → 사업계획서 신청 및 접수 → 사업부서 심사 → 지방보조금 심의위원회 → 사업확정/통보
- 심사기준: 사업운영 적정성(50점), 청년정책추진의지(50점)으로 구분되며, 세어하우스 조성은 영분야의 경우, 운영프로그램과 매니저 채용 등의 운영부분에 대한 평가기준 존재

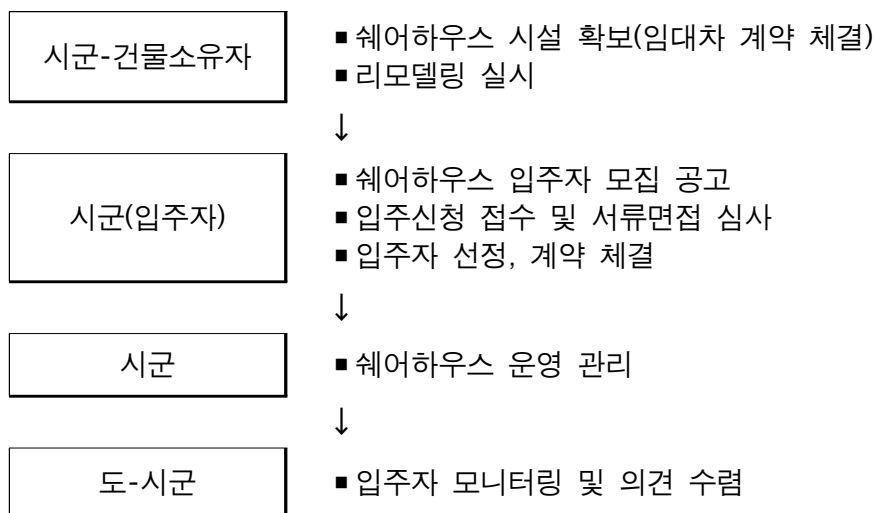
1) 2018년 지역사회 청년세어하우스 운영계획(내부자료) 참고

－ 사업규모: 2022년의 경우 76.5백만원(도 22.9, 시군 53.6)/1개 시군(천안시 선정)

기준		세부내용
구분	세부기준	
사업운영 적정성	셰어하우스 설치 필요성	청년인구현황, 지역낙후도, 사용자원여부, 대상 주택 확보가능성 등
	셰어하우스 조성운영	취지배경, 조성규모, 운영 프로그램, 매너저 채용 등
	사업의 실행력 담보 등 책임성	예산확보, 운영세척 마련 등 지속가능성 등
청년정책 추진의지	청년정책 전담팀 구성 현황	일자리, 사회적경제 등과 별도 구성 여부
	청년기본조례 제정 실태	법적 근거 마련 여부
	청년정책 예산확보 현황	신규 및 계속 사업 추진 예산액 총계
	전년도 청년정책 추진실적	청년정책 기본계획 수립, 청년사업추진 실적, 언론보도 등
	기관장 관심	청년정책 지시사항, 행사참석, 회의주재 등

2) 입주대상 및 사업내용

- － 대상: 도내 거주하거나 전입하고자 하는 충남 시군소재 주소지를 둔 만18~39세 무주택자 청년
- － 사업내용: 기존 건물 임대(리모델링) 후 저렴한 월세로 청년에게 제공
- － 입주기간: 1년 거주원칙(2회 연장가능, 최대 3년까지)
- － 임대료: 시군 자체결정으로 추진하지만, 5만원~10만원에서 결정
- － 입주절차 및 관리



2. 사업추진 현황

● 추진현황

- 21년 7월 현재 4개 시·군 총 31개 셰어하우스를 운영 중이며, 총 134명 셰어하우스를 경험
- 21년 현재 천안시가 셰어하우스를 가장 많이 운영. 참여자수로는 부여군 가장 많음

〈 충청남도 청년셰어하우스 운영현황〉

('21. 7. 기준)

구분	개소수(개실)	입주인원(명)	참여인원(명) * 중도퇴실자 포함	월 평균 임대료(천원) * 시군→집주인	비고
계	31 (72실)	57 (남24,여33)	134 (남63,여71)	496	
서천	5 (12실)	5 (남 1,여 4)	21 (남11,여10)	450	
천안	13 (26실)	22 (남10,여12)	34 (남14,여20)	469	
금산	5 (12실)	10 (남 3,여 7)	31 (남13,여18)	475	
부여	8 (22실)	20 (남10,여10)	48 (남25,여23)	590	

- 2018년 시범사업형태로 2개 시군선정 및 지원. 2019년에는 4개 시군까지 확대. 2022년 현재 1개 시군선정 지원으로 축소

년도	선정 시군	예산(백만원)	비고
2018	금산, 부여	160(도비80, 시군비80)	
2019	천안, 금산, 부여, 서천	320(도비160, 시군비160)	만 18~34세
2020	천안, 금산	300(도비150, 시군비150)	
2021	서천	85(도비25.5, 시군비59.5)	예산비율 조정
2022	천안	76.5(도비22.9, 시군비53.6)	만 18~39세로 변경

● 현황분석

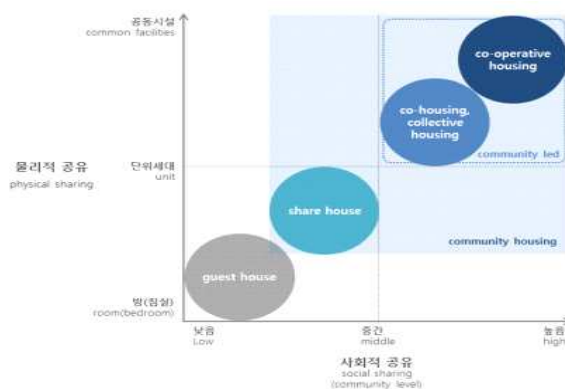
- 청년셰어하우스 사업은 1개 시군당 사업규모 약 8천만원
- 시군당 평균 8곳, 18개 호실 규모의 셰어하우스 운영 중이며, 서천, 금산, 부여의 경우 22년 공모사업 선정되지 않았음에도 시군의 청년수요에 대응하여 자체예산으로 추진 중

02 정책동향

1. 셰어하우스의 개념

● 셰어하우스는 공동체주택(community housing)의 일종

- 공동체주택은 입주자들이 공동체공간(커뮤니티공간)과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택²⁾으로 다음과 같이 분류
- 코하우징(co-housing): 거주자 개인(세대)가 독립생활 유지하면서, 일부 생활 및 서비스를 다른 사람과 공유
- 콜렉티브하우징(collective housing): 코하우징의 한 유형으로, 입주자간 공동취사 등 협력생활
- 셰어하우스(shared housing)- 단위세대 내 거주자별 침실점유, 그 외의 공간(식당, 화장실 등) 거주자별 의사에 따라 공유



출처: 변나향(2018) '공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구'

2) 서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조 1항

- 공유형태 및 운영주체에 따라 다음과 같이 분류하며, 충남의 경우 공공형 플랫폼세어 사업으로 분류가능

분류기준	종류	세부내용
공유형태	플랫 세어	침실은 개별적으로 사용하면서 화장실, 욕실 및 거실 등의 공동생활 공간을 공유하는 타입
	룸 세어	공동생활공간 뿐만 아니라 침실까지도 공유하는 타입
운영주체	개인형	개인이 소유한 아파트나 주택을 운영하여 임대수익을 얻는 형태
	기업형	기업이 체인형태로 운영하는 형태
	공공형	지방자치단체 등 공공단체에서 운영하는 형태
	조합형	조합원들이 자발적으로 출자한 출자금을 바탕으로 운영하는 형태

출처: KB금융 경영연구소(2019) ‘1코노미 시대 주거공간, 셰어하우스’

2. 국내 정책동향

- 부산광역시 ‘1인가구 지원에 관한 조례’ 근거한 ‘부산청년 우리집’ 사업 추진
 - “공유주택 (Share house)”이란 부산광역시장이 선정한 공통된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택(제2조)
 - 제7조 지원사업으로 다음과 같이 제시하고 있으며, ‘부산청년 우리집’ 셰어하우스 사업 추진

조/분류	조문내용
제7조(지원사업)	① 시장은 1인 가구를 위한 다음 각 호에 해당하는 사업을 추진할 수 있다. 1. 공유 주택(share house) 등 주거지원 사업 2. 비상벨 설치, 안전귀가지원 등 응급상황 대처 및 범죄예방사업 3. 사회적 가족 형성·유지 지원 사업 4. 1인 가구의 사회적 관계 형성 및 정서적 교류 등 공동체 활성화 사업 5. 1인 가구 복지 관련 기관·단체 지원 및 연구·조사 사업 6. 그 밖에 1인 가구의 복지 향상과 사회적 가족도시 구현을 위하여 필요한 사업
	② 시장은 제1항에 따른 1인 가구 지원사업을 추진하는 관련 기관 또는 단체에 예산의 범위에서 그 경비의 일부를 지원할 수 있다.

- 부산시는 2018년부터 셰어하우스사업을 추진. 사업특징은 자택공간 여유가 있는 노인(60세 이상) 소유집을 부산시가 리모델링, 월세 등 협약후 ‘노인과 청년동거’ 공유주택으로 제공
- 그러나 노인과 청년 동거의 어려움과 민간대비 과대비용 등의 문제로 2020년 사업종료

● 서울시 “사회적 가족도시 구현을 위한 1인가구 지원 기본조례” 근거한 두레주택 추진

- 직접적인 셰어하우스에 대한 정의는 없으나, 사회적가족(혈연이나 혼인관계로 이루어지지 않은 사람들이 모여 취사, 취침 등 생계를 함께 유지하는 형태의 공동체), 공동생활가정(5명이상 10명이하의, 홀로 살던 사람들이 공동 거주하는 시설) 등 관계용어 정의
- 제10조 (1인가구 복지지원)에서 지원사업을 다음과 같이 제시

조/분류	조문내용
제10조(1인 가구 복지지원)	<p>① 시장은 다음 각 호에 해당하는 사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위 내에서 사업비를 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「서울특별시 주거복지 기본조례」 제4조에 따른 주거복지 사업 2. 「서울특별시 복지 및 건강 격차 해소에 관한 조례」 제11조에 따른 복지격차 해소 지원사업 3. 공동생활가정에 대한 지원사업 4. 소셜 다이닝 등의 식생활 지원사업 5. 여가 프로그램 개발을 통한 여가 생활 지원사업 6. 1인 가구 복지 관련 단체·기관 지원사업 7. 1인 가구 복지 향상을 위한 연구·조사사업 8. 그 밖에 1인가구의 복지 향상과 사회적 가족도시 구현을 위해 필요한 사업 <p>② 제1항에 따라 사업비를 지원하는 경우에는 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」를 따른다.</p>

- 2013년부터 서울주택도시공사를 통해 셰어하우스형 임대주택 ‘두레주택’을 제공
- 입주자격 만 40세이하 무주택세대주로, 3인이하 가구 기준 월평균 소득 70%이하 등
- 입주기간은 최초 2년, 최대 10년까지 가능
- 두레주택은 청년뿐만 아니라, 독거노인, 예술인 사회적 약자를 주거플랫폼으로, 기존 주택을 리모델링하여 공급

방학동(시범사업 1호주택 전경)	충신성곽마을(연극인 두레주택_옥상공간)
	

출처: 서울정책아카이브 및 건축(2019.3) ‘충신동 연극인 두레마을’

3. 청년주거 지원사례

● 농촌형 청년주거사업: 경북 의성 이웃사촌 시범마을

- (개요) 경북도가 의성군 안계면 일원에 청년일자리, 주거, 복지분야의 지원사업으로 한 곳에 집적하여 ‘청년유입→지역 활성화→지방소멸 극복’ 목적으로 하는 청년정착 시범마을사업



출처: 경북도 이웃사촌 시범마을 사업리스트(경북도청 홈페이지)

- 안계면 일대 수제맥주 공방, 파스타 식당, 책방 등 새로운 청년가게 생성되는 등 활성화
- 청년주거의 경우, 스마트팜 실습교육생을 위한 컨테이너하우스(20여명), 포스코 지원을 통한 청년주거지 모듈러주택 18동 구축 및 입주 등
- 현재 빈여관(금수장)을 리모델링한 청년세어하우스가 운영 중
- 청년세어하우스의 경우, 경북도에서 건물구입 및 리모델링 완료 후, 청년단체 메이드 인 피플에게 사용위탁. 이를 기반으로 현재 농촌체험 및 살아보기(청춘구 행복동) 등 사업추진. 메이드인 피플은 중요한 지역청년 주체로 활동
- 현재 의성군 안계면의 인구는 2018년 ~2020년 193명 인구유입으로 인구 33명 증가. 그러나 이를 단순히 청년유입 효과로 보기에는 어려움 존재. 이는 같은 기간 2030세대의 순유출 지속 및 고령화지수 상승 때문
- 인구증가와 같은 성과는 단시간에 획득 어려움. 청년이동은 구조적 문제(학업, 일자리 등)이기 때문. 그러나 청년들이 전혀 기회를 얻을 수 없는 지역에서 무언가 기회를 얻을 수 있고 살 수 있는 여건 변화와 그 가능성에 주목 필요

청년시범마을 사업현황의 설명 ³⁾	청년주거지(모듈러 주택)
	

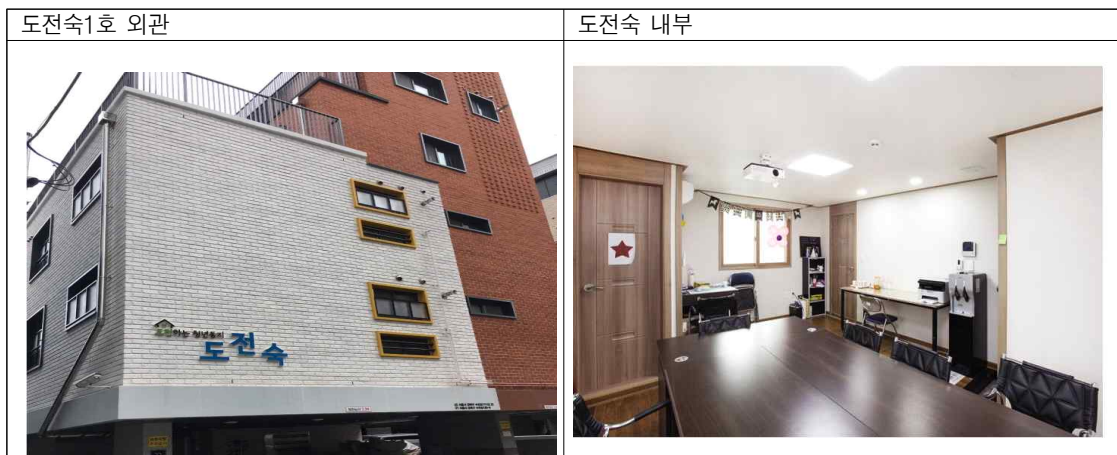
청년세어하우스 전경 및 내부(1층 카페, 방내부)	
	
	

컨테이너하우스 단지전경	
	

3) 이웃사촌지원센터 센터장의 설명

● 도시형 창업지원 세어하우스: 서울시 도전숙

- 서울시는 청년창업자 및 예비창업자가 주거불안 없이 창업에 전념할 수 있는 직주일체형 창업자 맞춤형 주택으로, 2014년 성북구를 시작으로 2020년말 현재 494호 공급
- 입주자격: 만19~39세의 청년이며 도시근로자 월평균소득의 70% 이하의 무주택자로, 예비창업자 또는 1인 창조기업 창업자
- 입주기간: 최초 2년, 최장 6년까지 가능하며, 임대료는 시세의 60% 수준
- 도전숙은 입주자협의체를 구성하여 주택관리 추진
- 1인 기업이라는 동질감으로 이해와 유대가 존재. 정보공유 등을 통해 공동체성 강화
“ 프로그래밍에 대한 전문지식이 부족한데, 옆집에 들러 도움을 청해요...(입주자)”⁴⁾
- 주거와 사무공간 확보라는 도전숙이 가지는 창업지원효과(응답자의 95.6%)가 존재함에도 실제 접수인원 미달 등의 한계 존재
- 이는 까다로운 입주조건, 즉 1인 창업자, 소득수준 충족하는 대상자가 적다는 점. 대중교통의 접근성이 좋지 못한 점 등 (문경진·오동훈, 2011)



출처: 주택저널 2016.2월호 ‘직주 혼합형 임대주택 도전숙’

4) 주택저널 2016. 2월호 ‘직주 혼합형 임대주택 도전숙’

03 실태분석

1. 실태조사 개요

- 청년세어하우스 참여자 및 담당자 대상 조사 실시
 - 대상: 1) 청년세어하우스 참여청년 및 2) 사업 시군담당자
 - 조사기간: 2022년 6월~7월
 - 조사방법: 1) 참여청년의 경우, 충남도 담당부서(청년복지팀)를 통해 배포, 총 60부 회수
2) 사업 시군담당자의 경우, 대면인터뷰 실시
 - 조사내용: 1) 참여청년의 경우, 청년세어하우스 만족도, 선택이유, 장단점 등 거주경험과 인식 및 정책수요 등
2) 시군담당자의 경우, 청년세어하우스 사업추진 애로점과 관련 정책수요 등

2. 청년세어하우스 청년대상 설문결과

- 응답자 일반사항
 - 응답자 60명 중 '26~34세' 연령이 80.0% 차지
 - 응답자의 성별은 '남성'이 41.7%, '여성'은 58.3%
 - 응답자의 특성은 '직장인', '1인 가구', '소득 있음'

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		응답자 수	비율
전 체		60	100.0
참여 지역	천안시	30	50.0
	서천군	5	8.3
	금산군	15	25.0
	부여군	10	16.7
연령 (만나이)	18~25세	6	10.0
	26~34세	48	80.0
	35~45세	6	10.0
성별	남성	25	41.7
	여성	35	58.3
직업	학생	1	1.7
	직장인	51	85.0
	취업준비생	6	10.0
	창업자/소상공인	2	3.3
실제 거주지	천안시	25	41.7
	서천군	7	11.7
	금산군	16	26.7
	부여군	7	11.7
	기타	5	8.3
1인가구 유무	1인 가구	47	78.3
	아님	13	21.7
소득 유무	소득 있음	48	80.0
	소득 없음	7	11.7
	무응답	5	8.3

● 청년세어하우스의 거주경험

- ‘매우 좋았다’, ‘대체로 좋았다’ 등 보통 이상의 평가를 한 청년이 86.7%(3.67점)으로 청년세어하우스에 대해서 긍정적 평가
- 여성이 3.74점으로 남성의 3.56점보다 좀 더 긍정적으로 평가

(n=60, 단위 : 명, %, 점, 5점척도)

구 분		매우 좋았다	대체로 좋았다	보통이었다	생각보다 좋지 않았다	매우 좋지 않았다	점수	
성별	전 체	60	18.3	45.0	23.3	11.7	1.7	3.67
	남성	25	16.0	36.0	40.0	4.0	4.0	3.56
	여성	35	20.0	51.4	11.4	17.1		3.74

● 청년세어하우스를 알게 된 경로

- ‘군청 등 홈페이지’가 41.7%로 가장 높고, 다음으로 ‘뉴스 및 신문기사’(21.7%), ‘지인/동료’(16.7%), ‘공무원 등 관계자’(10.0%) 등의 순
- 남성의 경우, ‘지인/동료’(20.0%)를 통한 인지가 여성보다 상대적으로 높음

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		군청 등 홈페이지	뉴스 및 신문기사	블로그 및 유튜브	공무원 등 관계자	가족	지인/동료	기타	
전 체		60	41.7	21.7	3.3	10.0	5.0	16.7	1.7
성별	남성	25	44.0	24.0	4.0	4.0	4.0	20.0	
	여성	35	40.0	20.0	2.9	14.3	5.7	14.3	2.9

● 청년세어하우스 선택이유(복수선택)

- ‘주거비용 절감’이 97.3%. 그 밖에 ‘교통이 편리해서’(21.6%), ‘새로운 경험을 하고 싶어서’(16.2%) 등의 순
- 여성의 경우, ‘새로운 경험을 하고 싶어서’, ‘교통이 편리해서’(각 20.0%) 등 남성에 비해 다양한 이유를 고려

(n=37, 단위 : 명, %)

구 분		주거 비용 절감	새로운 경험을 하고 싶어서	청년 세어 하우스 시설이 좋아서	주변 인프라가 좋아서	교통이 편리해서	또래 청년과 생활해 보고 싶어서	식사 등 가사분 담할 수 있어서	외로운 해소 등 심리적 안정감	기타
전 체	37	97.3	16.2	2.7	8.1	21.6	2.7	10.8	10.8	2.7
성별	남성	12	100.0	8.3		8.3	25.0		16.7	16.7
	여성	25	96.0	20.0	4.0	8.0	20.0	4.0	8.0	4.0

● 청년세어하우스 선택이유에 대한 만족도

- 청년세어하우스 선택이유에 대한 각 만족도는 ‘주거비용 절감’의 4.35점으로 가장 많았음
- ‘새로운 경험을 하고 싶어서’(3.49점), ‘교통이 편리해서’(3.38점) 순

(n=60, 단위 : 명, 5점 척도)

구 분		주거 비용 절감	새로운 경험을 하고 싶어서	청년 세어 하우스 시설이 좋아서	주변 인프라가 좋아서	교통이 편리해서	또래 청년과 생활해 보고 싶어서	식사 등 가사분 담할 수 있어서	외로운 해소 등 심리적 안정감	기타
전 체	60	4.35	3.49	2.90	3.27	3.38	3.04	2.73	3.04	2.7

● 청년세어하우스 거주하지 않는 이유

- ‘계약기간 종료’ 및 ‘학업/직장 때문에 이사해야 해서’가 각 26.1% 가장 많았음
- 남성의 경우 ‘학업/직장 때문에 이사해야 해서’, 여성의 경우 ‘계약 종료’가 많았음
- 누군가와 같이 사는 것에 대한 불편함(관계) 17.4%, 시설의 불편함 13.0% 존재

(n=23, 단위 : 명, %)

구 분		계약기간이 종료되어서	학업/직장 때문에 이사해야 해서	생활시설이 주변에 없어서	세어하우스 시설이 불편해서	누군가와 같이 사는 것이 불편해서	기타
전 체	23	26.1	26.1	4.3	13.0	17.4	13.0
성별	남성	11	18.2	36.4	9.1	9.1	9.1
	여성	12	33.3	16.7		16.7	16.7

※ 현재 청년세어하우스 거주하지 않는 응답자대상

● 청년세어하우스 이전 거주형태

- ‘가족과 함께’ 주거한 비율이 41.7%로 가장 높고, 다음으로 ‘자취’(25.0%), ‘친구와 룸세어’(13.3%), ‘기숙사’(10.0%) 등의 순
- (성별) 자취의 경우, 남성이 32.0% 여성보다 상대적으로 높았음

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		가족과 함께	친구와 룸세어	기숙사	자취	무응답	
성별	전 체	60	41.7	13.3	10.0	25.0	10.0
	남성	25	48.0		16.0	32.0	4.0
	여성	35	37.1	22.9	5.7	20.0	14.3

● 청년세어하우스 가장 큰 장점

- 청년세어하우스의 장점은 ‘주거비용 절감(71.7%)’이 가장 큰 것으로 나타남
- 또한 부여와 금산의 참여자 경우, 또래 청년과 교류가능⁵⁾을 20.0%, 13.3%를 선택

n=60, 단위 : 명, %)

구 분		주거비용 절감	새로운 주거공간 형태의 경험	또래 청년과 교류가능	무응답
참여 지역	전 체 60	71.7	11.7	6.7	10.0
	천안시 30	76.7	3.3		20.0
	서천군 5	80.0	20.0		
	금산군 15	73.3	13.3	13.3	
	부여군 10	50.0	30.0	20.0	

● 청년세어하우스 가장 큰 단점

- 청년세어하우스의 가장 큰 단점으로 ‘제한된 거주기간(짧음)’(25.0%)이 가장 높고, 다음으로 ‘좁은 개인공간’(20.0%), ‘프라이버시 침해에 대한 불안’(13.3%) 등의 순임
- 천안시, 부여군의 참여자의 경우, ‘좁은 개인공간(23.3%, 40.0%)’, 서천군과 금산군의 경우, ‘제한된 거주기간(60.0%)’이 가장 큰 단점으로 꼽음

5) “몇 번 살아봤지만 좋은 룸메이트를 만나서 좋은 경험이었음” 등의 의견제시

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		프라이버 시 침해에 대한 불안	좁은 개인공 간	하우스 메이트와 의 갈등	거실, 화장실 사용 불편	식사,청 소 등 가사분 담 불편	제한된 거주기 간 (짧음)	기타	무응답
전 체	60	13.3	20.0	11.7	13.3	5.0	25.0	1.7	10.0
참여 지역	천안시	30	13.3	23.3	16.7		6.7		20.0
	서천군	5		20.0			60.0	20.0	
	금산군	15	20.0		6.7	13.3	60.0		
	부여군	10	10.0	40.0	10.0	10.0	10.0		

● 청년세어하우스 공간 및 환경의 중요도

- 공간의 중요도는 ‘개인방’ (7.71점)이 가장 중요하였고, 다음으로 ‘화장실’(6.02점), ‘주방’(4.96점), ‘거실’(4.67점) 등의 순

(n=60, 단위 : 명, 점, 8점척도)

구 분		개인방	거실	주방	화장실	다용도 공간	세탁공 간	채광	소음
전 체	60	7.71	4.67	4.96	6.02	2.96	2.93	3.40	3.63

- 환경의 중요도는 ‘학교·직장 등 거리’(7.85점)가 가장 중요했고, 다음으로 ‘대중교통 접근성’(7.19점), ‘마트 등 편의시설’ (6.79점), ‘방범 등 주거환경’(5.30점) 등의 순

(n=60, 단위 : 명, 점, 9점척도)

구 분		대중 교통 접근성	학교· 직장 등 거리	공원 등 자연 환경	공공 시설	영화관 등 문화 시설	스포츠 센터 체육 시설	마트 등 편의 시설	방범 등 주거 환경	병원 등 의료 시설
전 체	60	7.19	7.85	4.86	4.40	3.59	3.40	6.79	5.30	3.08

● 청년세어하우스 공간 및 환경의 만족도

- 내부주거환경 중 ‘개인방’(3.83점)에 대한 만족도가 가장 높았고, ‘소음’의 경우 중요도에 비해 만족도(3.05점)가 상대적 가장 낮았음

(n=60, 단위 : 명, 점, 5점 척도)

구 분		개인방	거실	주방	화장실	다용도 공간	세탁 공간	채광	소음	내부 주거환 경 전체
전 체	60	3.83	3.58	3.58	3.39	3.32	3.20	3.34	3.05	3.57

- 주변 환경 중 ‘마트 등 편의시설’(3.86점)에 대한 만족도가 가장 높고, 다음으로 ‘학교·직장 등 거리’(3.76점), ‘대중교통 접근성’(3.71점) 등의 순

(n=60, 단위 : 명, 점, 5점 척도)

구 분		대중 교통 접근 성	학교· 직장 등 거리	공원 등 자연 환경	공공 시설	영화 관 등 문화 시설	스포 츠센 터 체육 시설	마트 등 편의 시설	방범 등 주거 환경	병원 등 의료 시설	주변 환경 전체
전 체	60	3.71	3.76	3.58	3.57	3.02	3.14	3.86	3.41	3.41	3.51

● 청년세어하우스 필수 설치항목

- 개인공간의 경우, ‘에어컨(86.7%)’, ‘블라인드(63.3%)’, ‘옷장(61.7%)’ 순

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		침대를	침대 매트리스	에어컨	책상	의자	옷장	디지털 도어록	블라인드
전 체	60	31.7	45.0	86.7	41.7	43.3	61.7	36.7	63.3

- 공용공간의 경우, ‘냉장고’(85.0%), ‘세탁기’(81.7%)는 80% 이상의 청년이 선택

(n=60, 단위 : 명, %)

구 분		냉장 고	세탁 기	거실 에어 컨	TV	식탁	소파	전자 렌지	식기 일체	인터 넷	디지털 도어록	방범 CCTV
전 체	60	85.0	81.7	66.7	40.0	35.0	20.0	75.0	25.0	73.3	58.3	55.0

- 공간 노후화 및 컨디션에 대한 불만이 다수 제기

“세어하우스라기엔 너무 좁고 거실이라 할 것도 없고 너무 노후화되어 있어 하루가 멀다고

문제가 생겨서 개선이 필요”

“월세를 아낄 수 있었지만, 확실히 가격이 낮은 탓인지 집 조건이 너무 안 좋음”

“집 구조 상 환기가 되지 않는 환경, 층간소음 취약, 주거사업을 진행하는데, 이러한 주택을 선택하는 이유가 매우 의아함”

● 청년세어하우스 운영시 필요한 프로그램

- ‘입주전 사전교육프로그램’(3.37점)이 필요하다는 의견⁶⁾이 가장 높게 나타남
- 한편, ‘입주자 간 정기회의’ 필요도는 보통(3점) 이하로 상대적으로 낮았음

(n=60, 단위 : 명, 점, 5점척도)

구 분		입주전 사전교육프로그램	입주자 간 정기회의	입주자 대상 교육	입주자 간 교류활동
전 체	60	3.37	2.93	3.13	3.08

● 청년주거사업 중 희망사업

- 청년주거사업 중 더욱 적극적으로 추진해야 할 사업으로 ‘청년주택 건설(임대)’과 ‘주거비(월세) 지원’이 각 46.7%로 가장 높게 나타남
- 청년세어하우스 건설(31.7%), ‘청년기숙사 건설’(30.0%), ‘청년주택 건설(매입)’(28.3%) 순

(n=60, 단위 : 명, %, 복수응답)

구 분		청년주 택 건설 (매입)	청년주 택 건설 (임대)	청년 기숙사 건설	청년세 어하우 스 건설	청년공 동체주 택 건설	주거비 (월세) 지원	전세자금 우대대출 확대	주택자금 우대대출 확대
전 체	60	28.3	46.7	30.0	31.7	18.3	46.7	23.3	13.3

- 기타의견으로, 지역특색에 맞는 주거사업 추진 필요 제시

“요즘 청년들이 원하는 지역살이는 마당 있는 주택에서의 삶을 살기 위해 귀촌하는 경우가 많음. 지역의 특색에 맞게 빈집 인테리어 등 장기 임대 추진하면 예비신혼부부 유입이 더 활발하지 않을까”

6) “같이 사는 사람이 예의가 없으면 정말 힘들. 교육이 필요...”과 같은 의견제시

3. 사업담당자 인터뷰 결과

● 사업평가 및 문제점

- 청년주거 지원사업의 필요성에 대해 긍정적 평가
- 그러나 청년세어하우스사업 추진상 다음과 같은 문제점을 제시
- ① 청년세어하우스로 계약할 수 있는 물건(월세)의 부족. 청년세어하우스에 맞는 다가구주택의 부족하고, 1년 단위의 사업으로 임대차 계약을 어렵게 한다는 점 등을 언급
- 이런 조건하에 계약한 건물 노후된 건물의 경우가 많아 청년들에게 쾌적한 주거환경을 제공하지 못하고 있는 실정. 나아가 적절한 물건을 찾지 못해 세어하우스의 취지와 맞지 않는 원룸임대를 한 경우도 발생
- ② 청년세어하우스의 운영·관리의 어려움. 현재 청년하우스의 운영·관리를 사업담당자(청년정책관련 공무원)가 직접 대응. 현재 운영매니저를 두고 있는 시군이 없음
- 따라서 입주청년들의 생활민원(예, 에어컨, 모기장 부실 등)을 담당자가 신속히 처리하지 못해 입주청년들에게 불편(불만)요인으로 작용
- ③ 참여자의 변동에 따른 입주청년 모집 어려움. 청년의 갑작스런 이직 등으로 빈방이 생겼을 때 나머지 기간(개월) 입주청년을 구하기 어려움
- ④ 공급과 수요의 시기상 미스매치 발생. 현재 청년들이 이사 시기(주거 필요시기)와 사업추진 시기의 불일치가 발생

청년세어하우스 사업담당자 및 참여청년 인터뷰



● 개선방안 및 정책제안

- ① 주거비(월세) 지원사업 추진. 유사사업인 ‘청년 행복 주거비 지원사업’을 추진하는 지자체의 경우, 청년세어하우스 대상자들이 사업에 몰리는 cannibalization현상도 발생
- ② 세어하우스 신축 또는 장기임대 후 리모델링을 위한 시설비 지원 사업 신설. 매물검토 및 계약에 이르기까지 매년 사업추진을 위한 많은 시간과 노력이 필요하기 때문에 시군담당자의 어려움 가중. 따라서 신축 또는 장기임대를 통해 안정적인 지속사업추진 기반 조성이 필요
- ③ 청년세어하우스 예산사업 배정. 사업의 지속성을 확보하기 위해 매년 공모사업을 통한 지원이 아닌 운영 지자체에 대한 안정적인 예산 지원 필요

04 정책제안

1. 정책적 시사점

- (절반의 성공) 실태조사를 통해 충청남도 청년세어하우스사업은 정책목표 50% 달성으로 판단가능
 - 청년세어하우스사업은 참여청년들의 86.7%가 긍정적 평가⁷⁾를 함으로써 청년주거에 대한 공공정책의 목적에 부합한 결과 제시
 - 그러나 참여청년들의 6.7%만이 또래 청년과의 교류가 장점으로 선택하는 데 그쳐 상호 소통, 정보교류 커뮤니티로서의 공간형성이라는 정책목표에는 이르지 못한 것으로 판단
- (주거부담 절감) 충청남도의 청년세어하우스는 이제 막 **가족으로부터 독립한** 청년들에게 **도전의 기반이 되는 주거**를 제공했다는 점에서 성공적 사업으로 평가
 - (높은 선택 및 만족도) 청년세어하우스 거주청년의 86.7% 긍정적 평가. 선택이유는 ‘저렴한 주거비용(97.3%)’이며, 만족도 역시 ‘4.35점’으로 매우 높음
 - (독립자립) 청년세어하우스의 입주한 청년들은 가족으로부터 처음으로 독립을 시작한 청년(41.7%)으로 새로운 자립가구로서 사회진출(이행) 성공
- (미흡한 공간) 충청남도의 청년세어하우스는 **Privacy & Sharing 공간으로서 불충분**
 - (Privacy) 세어하우스의 물적 컨디션의 취약(노후), 개인방의 에어컨부재, 좁은 개인방 등의 청년들 개인공간에 대한 불만이 존재
 - (Sharing) 신규유입 및 지역청년들간의 소통부재로 정보교류 및 청년커뮤니티 생성되지 못함. 또한 조직·예산상 이유 등으로 교류활성화를 위한 인력구축 및 프로그램 운영이 원활하지 못함

7) ‘매우 좋았다(18.3%)’, ‘대체로 좋았다(45.0%)’, ‘보통이다(23.3%)’ 응답비율

- 이러한 문제를 해결하기 위해서는 단순 주거비 지원정책에서 벗어나 **청년주거의 종합적인 지원체계**로 확대 필요
 - 청년주거의 양적 어려움(비싼 주거비용 해결⁸⁾)뿐만 아니라 질적 어려움(후진 곳 → 살고 싶은 곳, 멋진 곳)에 대한 정책적 관심이 필요. 양적 어려움만을 고려한 정책사업에서 ‘청년공동체’ 구축은 불가능에 가까우며, 적극적인 환경개선 추진 필요
 - 또한 청년세어하우스를 통한 청년 커뮤니티 구축을 위해서는 청년들의 삶의 동선과 생각(심리)에 기반한 Nudge적인 정책사업 설계 요망
 - 이를 위해서는 세어하우스 및 주거비지원을 포함한 청년의 삶기반 청년주거의 종합적인 지원방안(제도, 인력양성 등) 전략제시 필요

2. 정책제안

- (전략) 선택가능&단계별 청년주거 프로그램 제시
 - ‘청년들이 계속 충남에서 살아가고자 한다면 무엇이 필요할까’의 정책수요자 관점에서 청년주거를 생각하고 선택 가능한 주거프로그램 제시 필요
 - 전술한 경북도의 이웃사촌 시범마을의 경우 ‘청년유입→지역 활성화→지방소멸 극복’ 목적 하에 사업추진, 청년주거 역시 목적에 따라 ①스마트팜 실습교육생을 위한 컨테이너하우스, ②청년주거지 모듈러주택, ③청년세어하우스 등 선택가능한 주거프로그램을 제시
 - 서울시 역시 두레주택뿐만 아니라 1인창업자를 위한 도전숙 등과 같은 선택가능 청년세어하우스 운영
 - 대구시의 경우, 공공주택의 수요대비 공급부족, 주거비 부담증가, 청년주거상당 체계 미흡을 대응하기 위해 종합대책을 수립하고 청년주거안정 패키지를 구축. 다음과 같이 삶의 단계별 프로그램을 제시(월세·전세 → 공공임대 → 내집 마련)
 - 그러므로 충청도 역시 청년세어하우스(임대)만이 아닌 청년세어하우스(신축) → 청년주택으로 이어지는 선택가능한 청년주거 프로그램을 제안 필요

8) 그러므로 청년들의 주거비(월세) 지원사업으로 물리는 현상 및 시군사업 담당자들의 주거비 지원사업으로 단일화하는 정책제안은 청년들의 양적 어려움만을 고려하는 정책적 관심에서 나오는 당연한 결과로 볼 수 있음



출처: 대구시 청년주거정책(anbang.daegu.go.kr/intro.do)

● (인재육성) 청년주거 매니저(Connector) 육성 및 지원추진

- 현재 청년세어하우스사업의 경우, 운영매니저(프로그램) 여부를 평가기준의 하나로 제시하고 있으나, 실제 운영매니저 필수요건 및 예산배정을 하지 않고 있는 실정
- 이에 예산상 어려움을 가진 시군의 경우 운영매니저 없이 담당자가 추진. 사업을 추진하면서 발생하는 민원대응도 어려운 상황. 더욱이 청년간 소통 및 네트워크 구축은 거의 불가능한 상황
- 즉 전술한 바와 같이 충청남도 청년세어하우스 정책목표(상호소통, 청년커뮤니티)를 달성하지 못한 것은 낮은 청년들 간의 소통은 자연발생적이지 않다는데 있음. 따라서 ‘사이’를 이어주는 추진 청년주체(Connector)⁹⁾의 육성은 필수적
- 의성군의 경우, 청년세어하우스의 운영을 청년단체(메이드 인 피플)에 맡김으로써 외부청년들의 유입 및 지역내부 활성화의 주체(Connector)로서 활동
- 그러므로 청년주거 관련 프로그램을 추진할 때, 운영주체의 육성을 사업목표로 하여 적극적인 예산 배정 필요

9) 말콤 글래드웰(2000)은 성공한 사업 및 유행분석 통해 티핑포인트(Tipping Point)가 존재하며, 이를 만들어 내는 사람들을 커넥터, 메이븐, 세일즈맨들로 분류. 사람들간의 확산을 이끌어낸 커넥터는 성공과 유행을 만들어내는 데 절대적으로 평가

● (제도) 청년주거복지 조례제정 추진

- 상기 사업을 추진하기 위해서는 충청남도의 청년들의 주거수준의 향상과 자립기반 강화를 위한 다양한 사업을 추진하기 위해서는 법적 근거(조례제정)가 필요
- 서울시의 경우, 2019년 ‘서울특별시 청년주거 기본조례’를 시행하여 사업추진 동력을 얻고 있음
- 주요내용은 1)기본원칙, 2) 기본계획 수립, 3)주거기준, 4)주거사업, 5)실태조사, 6) 행정정적 지원 등을 포함
- 특히 서울시만의 청년주거기준 설정(제6조)과 청년의 니즈에 대응한 다양한 청년주거 사업(제7조)을 명시¹⁰⁾함으로써 종합적인 정책을 펼칠 수 있는 근거 구축

10) 1. 청년의 전월세보증금등 융자지원사업
2. 시설복합화사업과의 연계 등 청년주택 공급사업
3. 청년가구의 임대료 보조사업
4. 청년주거 관련 정보 제공사업
5. 창업지원주택 등 청년 창업지원에 관한 주거사업
6. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 청년주거 수준 향상을 위한 사업

참고자료

문경진 · 오동훈, 2011, “서울시 창업을 위한 수요자 맞춤형 주택 현황 및 활성화에 관한 연구” 주택도시연구 제11권 제2호

말콤 글래드웰, 2000, 티핑포인트, 21세기 북스

변나향, 2018, “공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구” 건축도시공간연구소 기본연구 보고서

충청남도, 2017, “2018년 지역사회 청년쉐어하우스 운영 사업계획”

KB금융 경영연구소, 2019, “1코노미 시대 주거공간, 셰어하우스”

주택저널 2016년 2월호, “직주 혼합형 임대주택 도전속”