

[현장보고]  
민달팽이주택협동조합의 비영리주거모델 구축 경험

Experiences on the Foundation of Nonprofit Housing Model  
by Minsnail-Housingcoop

김기태\* · 조현준\*\*

1. 민달팽이 주택협동조합의 설립과 현황

민달팽이주택협동조합(이하 민콧)은 주거문제를 겪고 있던 청년들이 직접 주택을 공급하기 위해 2014년 3월 창립총회를 거쳐 만들어졌다. 민콧은 민달팽이유니온이라는 비영리민간단체에 기원을 두고 있다. 민달팽이유니온은 학내 모임으로 출발해 2011년부터는 해당 이름으로 청년 주거문제를 공론화하고 제도개선, 주거상담, 세입자조직화를 하고 있는 단체이다. 당시 민달팽이유니온이 제안했던 정책들은 현재 부분적으로라도 제도화가 이루어진 상태로 주요 내용은 대학생을 대상으로 한 임대주택 공급, 공유지를 활용한 청년주택 공급 등이 있다(황서연, 2015). 민달팽이유니온이 청년 주거문제 해결을 위한 활동과 정책 대안을 제안하는 일을 넘어 직접 주택을 공급하고자 협동조합을 설립한 이유는 직접 문제를 해결하는 경험이 당사자운동에 자신감을 심어주고 더 많은 사람들을

\* 민달팽이주택협동조합 이사 / 한국도시연구소 연구원(opopghgh@gmail.com)

\*\* 민달팽이유니온 사무처장(b29cho@gmail.com)

조직해낼 수 있는 기반이 될 것이라 기대했기 때문이다.

민콕은 운영 형태를 협동조합 방식으로 하였다. 법인의 형태를 협동조합으로 한 이유는 다른 형태에 비해 5명만 모이면 만들 수 있기 때문에 쉽게 만들 수 있다는 현실적인 이유가 있었다. 하지만 더 중요한 이유는, 협동조합이 집과 집에서 나오는 수익을 공동으로 소유하기 때문에 집을 수익으로만 접근하는 민간임대시장의 관점을 극복할 수 있는 조직 형태라고 판단했다. 이러한 문제의식에 따라 창립 당시 일반협동조합은 영리추구가 가능함에도 정관상 수익에 대한 배당과 청산 시 배당을 금지했다. 배당을 금지한 비영리적 성격은 다른 주택협동조합을 포함한 법인들과는 차별적인 특징으로, 민콕이 비영리 법인이 아님에도 불구하고 주택사업으로 얻은 이익을 고유목적사업에 재투자하는 근거가 되고 있다.

2017년 7월 현재 민콕의 조합원은 335명, 출자금 총액은 103,700,000원이며, 서울 및 경기지역에 총 7개동, 64세대, 120명의 입주조합원이 사는 ‘달팽이집’을 공급하였다. 임원진은 이사장 1인, 이사 9인, 감사 1인으로 이루어져 있으며, 상근활동가는 이사장을 포함한 4인으로 구성되어 있다.

## 2. 달팽이집 공급

### 1) 개요: 조합원들의 참여로 공급하는 달팽이집

달팽이집이 가지는 다른 주거 공급 모델과의 가장 큰 차이점은 조합 상근자들의 실무뿐만 아니라 조합원의 적극적인 참여를 통해 공급된다는 점이다. 조합원들은 공급과정에서 필요한 리모델링에 참여하거나 입주자 모집, 선정, 교육의 절차에 있어서 직접 입주자와 소통을 하기도 한다.

물리적인 건축물의 공급이라는 측면에서 달팽이집은 조합원들의 출자금을 기본으로, 공적자원의 도움을 통해 공급된다. 달팽이집의 재원조달 방식은 사업방식별로 차이는 있으나 기본적으로는 조합원들의 출자금이

<표 1> 현재 운영 중인 달팽이집 현황

주택 구분	규모	호	방수	인원	임대조건		사업방식	공급 시기
					보증금	월세		
남가좌동 2호	220m <sup>2</sup>	201	2	4	600,000	230,000	·임차 후 재임대 ·세어하우스	2014년
		301	2	4				
		401	2	3				
		402	2	4				
동선동 3호	182m <sup>2</sup>	101	1	2	600,000	230,000	·임차 후 재임대 ·세어하우스 ·자체 리모델링	2015년
		102	4	4	~	~		
		301	5	8	820,000	330,000		
신사동 4호	192m <sup>2</sup>	201	5	7	670,000	265,000	·임차 후 재임대 ·세어하우스 ·자체 리모델링	2016년
		301	4	6	~	~		
녹번동 5호	162m <sup>2</sup>	101	6	9	700,000	280,000	·임차 후 재임대 ·세어하우스 ·관련단체 협업	2016년
					~	~		
					850,000	340,000		
정릉동 7호	280m <sup>2</sup>	301	3	6	650,000	260,000	·임차 후 재임대 ·세어하우스 ·관련단체 협업 ·자체 리모델링	2016년

바탕이 된다.<sup>1)</sup> 부족한 금액은 공적지원 또는 민간자금을 확보하는 식으로 마련한다.

현재 운영되고 있는 달팽이집의 사업방식은 임차 후 재임대, 세어하우스, 자체 리모델링, 관련단체 협업으로 정리할 수 있다. 모든 달팽이집은 임차 후 재임대, 세어하우스라는 특징을 공유하고 있고, 조합원이 직접 참여하는 자체적인 리모델링이나 다른 단체와의 협업으로 공급했다는 특징도 있다. 2017년 7월 현재 ‘달팽이집’의 이름을 달고 공급한 주택은 총 7개 동이며, 현재는 2호(서대문구 남가좌동), 3호(성북구 동선동), 4호(은

1) 민립의 조합원이 되기 위해서는 1구좌당 5만 원인 출자금을 내야하며, 입주자격을 갖기 위해서는 5구좌(30만 원) 이상을 출자해야 한다. 이렇게 모인 출자금은 주택을 임차하는 보증금으로 사용된다.

평구 신사동), 5호(은평구 녹번동), 7호(성북구 정릉동) 총 5개 동을 운영하고 있다. 해당 달팽이집 5개 동의 현황은 <표 1>과 같다.

## 2) 남가좌동 2호: 임차 후 재임대, 공급 모델 기반 마련

남가좌동 2호는, 최초로 공급된 남가좌동 1호에 인접한 4층짜리 다세대 주택이다. 남가좌동 1호는 조합원들의 출자금 8천만 원으로 다세대주택의 두 세대를 임차 후 재임대 방식으로 공급하였으나 계약만료로 현재는 소멸되었다. 하지만 남가좌동 1호는 공급과정과 입주자 모집, 입주 후 관리 등을 시험할 수 있는 모델이었고, 남가좌동 2호의 주요한 공급기반이 되었다.

남가좌동 1호와 2호는 ‘임차 후 재임대’ 방식으로 공급되었다. 남가좌동 2호뿐만 아니라 모든 달팽이집은 주택을 건설하거나 매입하는 방식이 아닌 임차 후 재임대로 공급되었다. 임차 후 재임대 방식은 직접 주택을 소유하는 것과 비교하면 비용이 적게 들고, 관리책임이 더 적다는 장점이 있지만 담보대출을 받기 어렵고, 리모델링에 제한이 있다는 단점이 있다. 여기에 더해 공동체 형성을 중요한 콘텐츠로 삼는 민콕의 특성상 공간의 소유가 어려울 경우 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있는 곳이 있거나 장기 임차가 가능해야 했다. 임차 후 재임대의 단점을 보완하기 위해 민콕은 주택을 고를 때 몇 가지 조건을 설정했다. 건물 전체를 임차할 수 있고, 2년 단위의 계약이 아닌 5년 이상의 장기 계약이 가능한 곳을 우선적으로 고려하였다. 임차유형에 따라서 사업성도 크게 달라지기 때문에 전세로 계약할 수 있는 주택을 선호하였다. 남가좌동 2호는 장기 전세 계약을 통해 안정적인 임대기간과 비용 절감을 확보하는 한편, 건물 전체와 마당 일부를 확보하여 커뮤니티 형성에 필요한 물리적 공간을 확보하였다는 점에서 초기 모델로서 자신감을 가질 수 있었던 배경이 되었다.

### 3) 동선동 3호, 신사동 4호: 리모델링, 조합원 참여

동선동 3호와 신사동 4호는 조합이 직접 리모델링을 시도한 집이다. 두 집 모두 사업을 검토하는 단계에서 노후되었다는 점이 문제가 되었고 리모델링이 불가피하였다. 리모델링은 조합원들의 자발적 참여로 이루어진 ‘공작단’이 주축이 되었고, 공작단은 비용의 절감은 물론이고 조합원들이 공급 과정을 이해하고 조합원으로서의 동질감을 느낄 수 있는 역할을 하였다. 예를 들어, 입주하지 않는 비입주 조합원들의 경우 달팽이 집이나 입주조합원들과의 접점을 만들기 쉽지 않으며, 입주조합원들에 비해 참여의 기회도 낮을 수밖에 없었지만 공간 리모델링에 직접 참여함으로써 비입주조합원도 집에 드나들 수 있는 계기를 마련할 수 있었다. 이는 달팽이집이 말 그대로 ‘공유 공간’이 되어 입주 조합원과 비 입주 조합원 사이의 틈을 줄일 수 있는 경험이 되었다. 또한, 입주조합원들이 자신들이 살게 될 집을 직접 설계하고 안정적인 공간을 만들 수 있도록 기획하는 리모델링 워크숍을 진행하고, 실제로 집을 고치는 모든 과정을 조합원과 함께하였다. 이는 외주화나 전문가들을 통해 이루어진 것이 아닌 청년 주거문제에 공감하고 해결하려는 의지를 가진 조합원들의 자발적 참여로 진행되었고 자신이 아닌 다른 조합원의 주거 환경을 위해 기여하는 공적 성격도 있었다. 1983년에 건축된 성북구 동선동 1가에 공급한 3호는 2015년 12월, 4주간 약 50명의 조합원의 참여로 주택면적 182m<sup>2</sup> 규모의 리모델링을 진행하였으며 1978년에 건축된 은평구 신사동에 공급한 신사동 달팽이집은 2016년 5월, 8주간 약 60명의 조합원 참여로 주택면적 192m<sup>2</sup> 규모의 리모델링을 완료하였다.

### 4) 녹번동 5호, 정릉동 7호: 민간단체 협력

녹번동 5호와 정릉동 7호는 타 단체와의 협업이 공급에 주요하게 작용하였다. 먼저 5호는 ‘두꺼비하우징’이 은평구의 ‘빈집 리모델링 프로젝트’

지원 사업을 받아 직접 리모델링한 공간에서 꾸러졌다. 두꺼비하우징에서 직접 리모델링을 계획, 디자인하고 시공을 맡았으며 민콧은 완공 후 입주자 모집, 관리 등을 하는 방식으로 협업하였다. 7호는 ‘K-2’<sup>2)</sup>라는 단체가 직접 주택을 물색하고 리모델링에도 함께 참여하였다. 한 층은 K-2가 사용하며, 다른 층은 공고를 통해 선정된 입주자들이 입주하였다.

다른 주체들과의 협업은 5~7호 공급이 2016년 1년 사이에 이루어질 수 있었던 원동력이었다. 직접적인 협업 외에 주체들 간 네트워크가 형성되면서 사업성을 개선할 여지도 확인했다. 7호 공급 과정에서는 기존에 형성된 네트워크를 통해 동작신협이 ‘상생협력대출’을 이용하여 주택의 보증금을 마련할 수 있었고, 동작신협의 다른 대출상품을 이용하여 입주자들이 입주에 필요한 소액보증금을 대출할 수 있도록 안내하기도 했다.

### 3. 향후 과제와 제안

#### 1) 주택 관리 소요 증가

##### (1) 물리적 주택 관리

달팽이집은 노후주택을 리모델링한 사례가 많았고, 처음부터 저렴한 주택을 찾았기 때문에 이로 인한 크고 작은 관리 문제가 발생했다. 관리의 크개는 누수, 단열 등을 비롯해서 곰팡이, 해충 같은 주택차원의 문제가 있고, 가구나 가전 같은 내부시설을 둘러싼 수요도 포함한다. 공급은 비용이 얼마나 들지, 수익은 얼마나 나올지가 예측이 되는 반면 처음 주택을 공급하는 입장에서 관리의 어느 시점에 소요가 있을지, 얼마의 비

2) 1989 일본의 사회적 문제가 된 청소년들의 ‘등교거부’ 문제를 해결하기 위해 설립된 ‘K2’는 청년 NEET 문제 해결과 당사자들의 자립해서 생활할 수 있도록 지원하고 있다. 2012년, 한국에 현지 법인인 ‘K2 인터내셔널 코리아’를 설립하여 동일한 문제를 겪고 있는 청년들을 위해 활동을 진행하고 있다(민달팽이유니온 공식블로그).

용이 들지 예측이 어려웠다. 당장은 문제가 없어 보이지만 살다보면 문제가 드러나는 주택도 있다는 점도 공급단계에서 정확한 추정을 어렵게 하는 요소였다. 또한 관리의 책임이 누구에게 있는지도 중요한 논의거리였다. 주택에 대한 수리 책임은 기본적으로 소유자에게 있지만 어디까지 소유자에게 요구할지, 어디까지 조합이 처리할 지, 아니면 어디까지 입주자들이 자체적으로 관리할지를 정하는 작업이 필요했다. 무엇보다 조합의 실무자들 중 주택을 관리해본 경험이 있는 사람은 거의 없었고, 조합원들 중에서도 많지 않았기 때문에 집에 문제가 발생하면 어디가 잘못되었는지 비용이 얼마나 드는지 알기 어려웠다.

앞으로 공급하는 주택이 늘어나고, 경과연수가 늘어나면서 주택 관리에 대한 수요는 점점 커질 것으로 예상된다. 민콤플에서는 주택관리 역량의 필요성을 크게 느끼고 있고 집별로 관리 문제가 생길 경우 입주자 중에서 주도적으로 조합과 일을 진행할 담당자를 한 명씩 선정하고 있다. 이들은 조합상근자와 함께 주택관리에 대한 회의를 진행하기도 하며 살면서 겪는 주택의 문제 상황을 조합에 알리고 조합의 일처리를 입주자들과 공유한다. 이밖에 리모델링 경험이 있는 공작단을 중심으로 주택의 구조를 공부하고, 기본적인 공구 사용법을 익히고, 조명이나 시설 교체 정도는 입주 조합원이 직접 할 수 있는 역량을 축적하려 하고 있다. 최근에는 서울시 원전하나 줄이기 프로젝트의 일환으로 추진되고 있는 ‘에너지자립마을’ 사업을 신청해 그 동안 요금이 얼마인지 통지받기만 했던 조합원들이 주택의 어디서 얼마나 에너지가 사용되고 있는지 공부하고 이를 줄일 수 있는 방법을 함께 공부하고 있다. 이런 과정을 통해 입주자들이 민간임대시장에서의 세입자보다 더 주체적으로 공간을 관리하고 조합차원에서는 관리 역량을 확보하기를 기대하고 있다.

## (2) 공동체(커뮤니티) 관리

달팽이집의 공급은 주택뿐만 아니라 달팽이집에 사는 사람과 사람사이의 관계를 만드는 것을 포함한다. 달팽이집은 세어형으로 공급되고,

공동체 형성을 통해 달팽이집의 정체성을 형성하고 있다. 공동체 운영이 제대로 되지 않을 경우 경제적으로는 공실이 늘어날 가능성이 커져 사업성이 저하되고, 무엇보다도 공동체 갈등이 발생할 경우 집에서 스트레스를 겪게 될 입주자들의 주거의 질이 크게 낮아진다. 입주자들이 달팽이집을 선택한 동기가 달팽이집에 거주하면서 만족하는 점으로는 주거비나 주거환경 외에 “같이 밥을 먹을 사람이 생겼다”, “안전한 기분이 든다”, “일상을 나눌 또래들이 생겨서 좋다”는 등의 응답이 많았다(서울시의회, 2016). 세어형으로 공급할 때부터 주거 공동체가 형성되고 공동체 내에서의 갈등 관리가 필요할 것은 예상했으나 생각보다 입주자들이 중요하게 생각한 가치였고, 투입해야할 역량도 많이 필요했다.

세어형으로 공급한 주택은 주방, 화장실 등 공용공간을 공유하기 때문에 공간의 사용을 두고 일정정도의 갈등 위험이 있다. 하지만 공동체 형성을 통해 주거문제 해결이라는 공적인 목적의식을 공유하고 사적인 친밀감과 신뢰를 형성하게 될 경우 입주자 간 갈등상황을 해결하는 데 훨씬 유리하다. 공적·사적인 상호의존성이 형성된 입주자들 사이에서는 문제가 발생했을 경우 계약관계인 집단과 비교했을 때 일차적으로 문제를 해결해야할 필요성이 존재하고, 해결할 수 있는 수단도 많은 편이다. 원활한 공동체 운영을 위해 달팽이집은 기본적으로 매달 반상회를 열고 입주자들이 참여하도록 권장하고 있으며, 서로 다른 달팽이집에 입주한 입주자들과 비입주 조합원들도 참여하는 교류회를 개최하고 있다.

## 2) 사업성(지속가능성) 개선

### (1) 임차 후 재임대 방식

처음에 임차 후 재임대 방식은 관리에 어려움을 겪는 임대인들에게 일정한 수익을 보장하면서 청년 주거문제 해결에도 기여하는 효용을 제공한다는 점에서 매력적인 모델이라고 판단했으나 이후 주택 물색 과정에서 실제 계약에 다다르기까지는 쉽지 않았다. 신축이 아닌 이상 기존

세입자가 있고, 건물 전체를 임차하기는 쉽지 않은 한편, 임대조건도 월세를 선호하며 민콦의 임대료 수준은 임대인이 생각하는 시세보다 낮았기에 적합한 대상을 찾기 어려웠다.

특히 임차 후 재임대 공급 모델은 전세인지 월세인지에 따라 수익률이 크게 다르다. 전세보증금을 약 2% 이하로 조달할 수 있다면 사업성을 개선하는 데 아주 큰 도움이 된다. 예를 들어 5억 원을 연이율 2%로 대출한다면 이자는 1년에 1,000만 원, 1개월에 약 83만 원이다. 그러나 이를 월세로 전환할 경우 3억 원을 대출로 마련하고(1년 이자 600만 원, 월 이자 50만 원) 2억 원을 편의상 전환율 6%로 환산하면(월 임대료 100만 원) 월 67만 원의 추가 부담액이 생긴다. 전세에 비해 월세로 주택을 임차하는 것은 초기자금의 부담이 적지만 공급자들이 자본을 축적하기가 어렵다.

초기 자금을 마련하는 데 막대한 전세 비용은 공급의 큰 걸림돌이었다. 출자금만으로는 건물 전체를 임차하기에 비용이 충분하지 않았고 소유권을 가지는 방식이 아니었기 때문에 담보대출을 받기도 어려웠다. 따라서 장기적으로는 주택을 직접 소유하는 방법을 고민하고 있으나 주택을 소유할 경우 담보와 임대기간의 문제는 해결되지만 필요한 초기 비용이 더 높고, 관리 소요가 훨씬 커질 것이다. 민콦도 2호 공급에서 사회주택기금의 대출이 없었다면 2호 공급이 어려웠을 뿐 아니라 이후 7호까지의 공급에 필요한 재원을 마련하는데 어려움을 겪었을 것이다.

## (2) 자원 조달

민콦은 ‘비영리 주거모델’을 지향했기 때문에 출자금에 따른 배당을 특정 개인이나 공동의 몫으로 가져가지 않고 향후 더 많은 주택 공급을 위한 기금으로 쓰고자 하였다. 이러한 비영리 모델은 공공성은 확보할 수 있으나 초기에 대규모의 자금을 확보할 수 있는 방법은 아니었다. 이를 해결하기 위해 우선 공적 자원인 사회투자기금 대출을 받아야 했다. 한국사회투자자의 사회투자기금 중 ‘소셜하우징용자 사업’을 통해 남가좌동 2호의 전세보증금 일부를 충당할 수 있었고, 이후 동선동 3호 공급

마련을 위한 비용을 추가로 용자받았다. 사회투자기금의 소셜하우징 용자사업은 연이율 2%, 5년 만기 상환이라는 조건으로 사업비의 70%까지 용자가 가능하므로 사업성을 확보하는데 중요한 역할을 하였다.<sup>3)</sup> 하지만, 이 금액만으로 필요 자금이 충족되지 않았다. 이 문제는 조합원들과 달팽이집의 가치에 동의한 사람들이 참여한 크라우드 펀딩인 ‘달팽이 펀드’를 통해 해결했다. 달팽이 펀드는 남가좌동 2호 공급을 위한 잔여금 마련 목적과 이후 공급에 필요한 보증금 마련을 위해서도 결정적인 역할을 하였다. 연 2.5% 이자, 거치기간 3년이라는 조건 아래 이루어진 달팽이펀드는 개인 참여 77명, 9개(39명) 법인 및 단체의 참여를 통해 총 2억 5천만 원을 모금하여 목표금액 1억 원을 뛰어넘는 약 250%의 달성률을 기록하였다.

사업성 확보를 위해서는 초기 자금의 마련이 무엇보다도 중요하지만 현재 사회투자기금을 제외하고는 저리로 자금을 확보할 수 있는 재원이 없다. 서울시의회의 『사회주택 공급 활성화 대응방안』 연구보고서에서도 사회주택의 공급량을 확대하기 위해 공급자들이 이용할 수 있는 기금의 필요성을 강조하고 있는데 준공공임대주택이나 뉴스테이 공급에 이용할 수 있는 주택도시기금을 저렴주택 공급주체들이 이용할 수 있다면 사업을 빠르게 확대할 수 있을 것이다.

상환 기간도 사업성을 결정하는데 중요하다, 주택도시기금의 대출 대상 중 준공공임대주택의 상환기간은 4~8년인데 비해, 사회투자기금의 상환기한은 5년이다. 비영리로 공급하는 저렴주택, 사회주택은 준공공임대주택에 비해 임대기간도 길고, 임대료도 더 저렴한 등 더 높은 공공성을 갖추고 있다. 상환 기간이 긴 기금을 활용한다면 공급자들의 사업성이 개선될 것이고, 무엇보다도 더 긴 기간에 걸쳐 투자금을 회수하기 때

3) 당시 기준임. 현재 서울시 주택정책과 사업(빈집살리기 프로젝트, 토지임대부주택, 리모델링형 사회주택) 참여자는 총 사업비의 90%까지 용자가 가능하며, 용자기간도 최대 7년으로 확대됨(재단법인 한국사회투자 홈페이지, 『2017년도 소셜하우징 용자사업』 공고, <http://www.social-investment.kr/>).

문에 입주자들의 주거비 부담 감소와 주거안정성 확보의 효과도 기대할 수 있다.

공공의 저렴주택·사회주택 프로그램도 이용할 수 있는데 현재는 자본을 축적할 수 있는 여지가 많지 않다. 예를 들어 ‘빈집 리모델링 사업’은 최대 50% 지원이고 금액도 크지 않아 주택 공급 시 보조적인 수단으로 사용되고 있다. 고무적인 것은 최근 토지임대부 사업에서 토지임대 비용을 인하했다는 점인데, 신축 외에 기존주택 매입도 적극적으로 지원한다면 건축기능은 없지만 주택공급 의지가 있는 민콕과 같은 공급주체들이 저렴주택을 확대할 수 있을 것이다.

#### 4. 결론

달팽이집은 한국사회에서의 일반적 주거 공급 모델에서 벗어나 공유주거를 시도하였다. 방과 공용공간을 같이 쓴다고 하는 것이 어렵지 않다는 것을 확인하였으며 이것이 확산될 수 있는 기반을 마련하였다. 달팽이집은 공유주택의 모델을 확산시켰을 뿐만 아니라 비영리 주거모델로서도 그 가치를 증명하였다. 달팽이집의 임대료는 입주한 조합원들의 주거비 부담을 최소화하기 위해서 건설원가에 기반을 두어 임대료를 산출하고, 수선과 운영비용을 제외한 일체의 비용을 최소화 하여 결정한다. 이를 통해 시세의 80% 수준으로 청년들에게 부담 가능한 수준에서 주거환경을 제공하여 임대료가 비싼 서울에서 저렴주택의 기능을 일부 수행하는 한편 비영리 공급방식의 모델을 사례로서 만들어 냈다.

민콕의 이 같은 시도는 사회에 다음과 같은 화두를 던진다. 하나는 공급자 위주의 공급관점에서 수요자 중심으로 변화해야 한다는 점이다. 저렴주택을 공급하는 더욱 중요한 목표는 단순히 저렴한 임대료의 사례를 만드는 것을 넘어서 사람들의 주거권을 보장하고 더 나은 삶을 계획할 수 있도록 만드는 것이다. 때문에 공급자 입장에서 어떻게 더 많은 주택

을 공급할 수 있을지 고민하는 것도 중요하지만 수요자들의 필요와 관점으로 그 주택이 공급되고 운영되어야 한다는 원칙이 필요하다. 이러한 변화를 위해 민콤피에서는 입주자들이 자발적으로 주택관리, 행사기획, 콘텐츠키록을 담당하는 역할을 수행할 수 있도록 지원하고자 한다.<sup>4)</sup> 공급 단계에서는 ‘수요자 집단 형성’ 프로그램을 통해 주택공급 이전에 공동체를 형성한 수요자들이 직접 주택을 물색하고 공급과정, 관리, 교육에 까지 참여하는 방안을 모색하고 있다.

두 번째는 잔여적 관점이 아닌 대안적 관점에서의 저렴주택 공급이다. 청년들의 대표적인 주거문제인 주거비 경감, 열악한 주거환경 개선은 수익성으로 접근하는 민간임대시장의 원리만으로는 풀 수 없다. 공공임대주택은 수익성이 지배하는 주택시장에서 낙오된 사람들이 입주하는 잔여적 주거모델로 여겨졌다. 한국사회에서 공공임대주택이 최소한의 주거권을 보장하는 주거형태라고 본다면, 새롭게 정의하는 ‘대안적 주거’는 민간임대시장의 원리와는 다른 원리로 운영되는 주거모델을 의미한다. 2015년 인구주택총조사 결과에 따르면 최초로 1인가구가 가장 지배적인 가구형태가 되었다. 가구의 해체에 따른 사회적 안전망 붕괴, 고독이나 외로움 등이 제기되는 한편, 이에 맞게 주택시장도 소형주택을 더 공급하고, 원룸을 공급하고, 1인가구에 맞는 주거형태를 고민하기 시작했다. 민간임대시장은 이를 해결하기 위해 한정된 공간을 더 분리하고, 한편으로는 소비하고 싶게끔 공간을 구성하는 방식으로 수익성을 극대화했다. 지불할 수 있는 수준에서 최대한 좋은 주거환경을 공급하고 소비하는 현상은 경제적이고 합리적인 측면은 다루고 있지만 안전에 대한 욕구, 정서적 지지에 대한 욕구, 서로 다른 삶에 대한 호기심과 같은 것들은 충족시키지 못했다. 민콤피가 공급한 달팽이집은 ‘다르게 사는 사람들이 있다’, ‘같이 사는 것도 가능하구나’라는 메세지와 선택지를 사회에 던지고 있고, 그럼으로써 비슷한 욕구를 가진 사람들을 모아내고 있는

4) “[달팽이집] 달팽이집 운영/관리는 어떻게 하나요, ” 민달팽이유니온 공식블로그.

과정에서 새로운 대안적 모델을 만들고 있다고 평가할 수 있다.

민콦이 공급하고자 한 주택은 거주자들이 주택에 살면 살수록, 달팽이집이 더 공급되면 될수록 안전망이 커지는 모델이다. 더 많은 사람들이 살기를 원하면 가격이 상승하는 민간임대시장의 원리와는 다르게 더 많은 사람들이 조합에 가입하고, 입주하면 이들이 낸 조합비와 출자금, 월세가 다시 저렴한 주택을 공급하기 위한 자금으로 활용되는 선순환 구조를 이루고 있다. 또한 주택의 공급모델에 직접 참여하는 방식은 수요자들이 자신들의 주택에 직접적으로 목소리를 낼 수 있는 방식이라는 점에서 일방적으로 공급되어 온 주택공급 모델에 수요자 중심이라는 변화를 가져오고 있다. 달팽이집이 민간임대시장의 대안이 될 만큼 충분한 양을 갖추지 못한 것은 분명하다. 그러나 기존 공급방식과 시장에 균열을 내고자 하는 민콦의 시도는 비영리 저렴주거모델로서 사회주택이 가져야 할 주요한 방향을 제시하고 있다. 사회주택의 공공성 확보가 단순한 재원의 투여가 아닌 공급 주체들과 수요자가 함께 참여하는 새로운 모델의 정착을 위해 주택 공급의 다양한 주체들의 관심과 지원이 필요할 때이다.

## 참고문헌

- 민달팽이주택협동조합. 2017년 4월 6일. [취재요청] K2-민달팽이주택협동조합 포럼 “청년, 손에 손잡고”.
- \_\_\_\_\_. 2014년 10월 28일. [보도자료] 『세입자라도 안정적으로 살 수 있는 청년 1, 2인 가구를 위한 달팽이집 2호 공급』.
- 보건사회연구원. 2016. 『청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안』.
- 서울시의회. 2014. 『사회적경제 주체 참여활성화를 통한 서울시 청년주거빈곤 해결 방안』.
- \_\_\_\_\_. 2016. 『사회주택공급 활성화를 위한 대응방안 연구』.
- 황서연. 2015. 『민달팽이+주택협동조합』.