

특집논문 불안계급

한국 주거불안계급의 특징과 양상 1인 청년가구를 중심으로*

Young single adults as an emerging housing precariat in Korea

박미선**

최근 우리나라에서도 1인가구 급증, 청년의 학업기간 연장, 주거비부담 과다, 질 좋은 일자리 축소 등 사회경제적 여건의 변화에 따라 청년들의 이행기가 지속되거나 다음 생애주기로의 전환이 지연되는 현상이 발생하면서 청년의 주거불안이 심각하게 대두되고 있다. 본 논문은 우리나라 1인 청년가구를 새롭게 떠오르는 주거불안계급으로 정의하고 그들의 주거양상과 미래사회 영향에 대해 고찰하고 주택정책적 시사점을 도출하고자 한다. 연구의 대상은 생애주기 이행기에 놓인 청년 1인가구로 한정하고 심층 인터뷰를 주요 방법으로 활용한다. 1인 청년을 정의하는 주거불안은 주거문맹상태로 민간임차시장에 진입하여 일련의 과정 속에, 주택탐색 및 계약과정에서의 불안정성, 거주과정에서의 불안정성, 주거상향이동 가능성의 불안정성으로 나누어 볼 수 있다. 이를 통해 경제사회적 상황에서 기인한 문제가 주택측면에서 발현되고 있으며 이는 다시 심리적 상태와 연결되고 미래사회 지속가능성을 저해할 수 있다는 연결고리를 드러낸다. 따라서 청년의 주거불안정을 약화시키는 것이 개인 차원의 문제완화에 그치는 것이 아니라 사회 전체적으로 지속가능한 미래를 대비하는데 필요함을 주장한다. 이 논문이 향후 우리나라 청년 주거문제와 실상에 대한 이해의 폭을 넓히고 청년 주거지원 확대를 통하여 사회적 지속가능성 증진에 기여할 수 있기를 기대한다.

주요어: 불안계급, 주거불안계급, 주거부담, 주거문맹, 1인 청년가구

* 본 논문은 국토연구원에서 수행한 박미선 외(2017), 『1인 청년가구를 위한 주거복지 정책방향』 연구의 내용을 바탕으로 수정·보완한 것임을 밝힙니다.

** 국토연구원(mspark@krihs.re.kr)

1. 머리말

1) 연구의 배경 및 목적

청년기는 유아 및 청소년기로부터 성인기로 성장하는 중간에 위치하는 이행기적 성격을 갖고 있다. 일반적으로 청년은 자립을 위한 학업을 마치고 노동시장에 진입한 후 가정을 이루어 성인기로 진행할 것이라고 기대되었다. 그동안 이러한 선형적인 생애주기의 발전이 당연하게 받아들여졌다. 그러나 최근 청년들의 학업기간 연장, 고등교육 확대, 1인가구 급증, 질 좋은 일자리 축소, 경제여건 불투명성 등 사회경제적 여건의 변화로 인하여 청년의 이행기가 지연되는 현상이 발생하고 있다. 비단 우리나라에서만 아닌 전 세계적인 현상으로 지적된다. 심지어 다음단계로 나아가지 못하기 때문에 고착화된 얼어붙은 이행기(frozen transition)라고 표현될 정도로 부모로부터의 독립이 지연되거나 1인가구로 독립한 청년의 주거여건이 열악한 상황에 놓이게 되었다(Kuhar & Reiter, 2012). 해외에서는 상대적으로 일찍부터 청년 주거문제의 심각성에 대하여 인지하고 문제제기를 하고 있으나, 우리의 경우 상대적으로 최근에 들어서야 청년 주거문제가 심각한 현상으로 이해되고 있는 실정이다. 주로 청년에 초점을 맞추어 청년의 주거여건 악화 양상의 양상을 고찰하고 문제제기하는 연구가 확대되고 있다(이태진 외, 2016; 한지희 외, 2016; 최은영 외, 2014). 또한 급격한 가구구조 변화에 따라 1인가구를 중심으로 한 연구가 활발해지면서 1인가구의 하위 그룹으로 청년을 유형화하면서 그 특성을 도출하는 연구가 청년 주거연구의 또 다른 한 축을 형성한다(강은나, 2016; 변미리 외, 2015; 이민홍 외, 2015; 하정화 외, 2014; 이주영, 2014; 정소이, 2012 등). 그리고 더 세분화하면 청년 주거지 선택이나 점유형태에 영향을 미치는 구체적인 요인에 관한 연구(김보경, 2017; 이무선, 2016; 정희주 외, 2014), 청년 중에서 대학생 중심의 청년 특성연구(박성준, 2014; 배용규 외, 2010 등) 등이 청년 관련 연구의 흐름이다. 그 외에 이 특집호의 이영

아(2017)와 같이 청년층이 쉽게 접근하게 되는 도시형생활주택과 같은 공간의 취약성에 중점을 두고 불안공간의 형성을 고찰한 연구와 거시적인 측면에서 불안계급의 공간이주 전략을 다룬 신혜란(2017)의 연구가 예외적으로 언급될 만하다. 그러나 대체로 혼자 사는 청년이 겪는 경제적 불안정성 이외에 주거 불안정의 양상을 주거탐색과 계약 및 거주와 같이 단계별로 구분하여 살펴보고 이 과정에서 나타나는 정서적 영향까지 고찰한 연구는 상대적으로 찾기 어려운 편이다. 청년은 다음 생애주기로 이행하는 단계이므로 결혼제도에 편입되기 전까지는 부모의 책임하에 의식주를 해결하는 것이 당연하다는 사회적 통념과 연결되어 이해될 수 있을 것이다. 그러나 경제상황의 변화에 따라 청년이 혼자 사는 기간이 장기화되고 다음 생애주기로의 이행이 불확실해지면서 현 주거상황의 불안정성이 가중되고 있다. OECD 국가 중에서도 비정규직 비중이 높은 것으로 유명한 우리나라의 청년들이 겪는 노동시장의 불안정이 주거의 불안정성과 결부되어 나타나는 파급효과에 대한 논의가 필요하다. 이를 위해 본 연구에서는 Standing(2012)이 정의하는 불안계급의 개념에 주거 불안정성의 요인을 추가한 주거불안계급을 정의하고 그 대표적인 집단으로 1인 청년의 실태와 속성을 살펴보고자 한다. 즉, 주거불안계급은 노동시장의 유연화에 따른 경제적 불안정성을 바탕으로 주거공간 마련과 거주를 위한 일련의 과정을 자력으로 해결하기에 지식이 부족한 주거문맹이라는 특성이 중첩되면서 심리적으로도 불안한 상황에 놓인 집단으로 정의한다. 청년이 혼자 살면서 겪는 주거불안의 양태는 크게 주택탐색 및 계약과정에서의 불안정성, 거주과정에서의 불안정성, 주거상황이동 가능성 측면의 불안정성으로 나누어 살펴본다. 주거불안계급이 생성된 경제적, 정책적, 사회적 측면의 요인을 고찰함으로써 향후 1인 청년가구의 주거불안을 해소하기 위한 정책적 시사점을 제안하고자 한다.

2) 연구대상 및 방법

본 연구의 대상은 1인 청년가구로 한정한다. 청년은 학업이나 취업 등의 사유로 부모로부터 독립하는 특징이 있으며 부모와 함께 거주할 때 발생하지 않은 주거문제가 독립을 통하여 발생하므로 1인 청년가구로 한정하였다. 청년의 연령에 대한 제한은 두지 않고 부모로부터의 독립 이후 결혼에 이르기 전 단계의 이행기에 놓인 청년으로 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하는 가구로 정의한다.

연구방법은 주로 독립한 1인청년에 대한 심층인터뷰를 바탕으로 하였다. 청년은 학업과 취업에 따라 세 가지 집단으로 구분하여 대학(원)생, 취업준비생, 직장인으로 나누었고, 2회에 걸쳐 인터뷰를 실시하였다.¹⁾ 2017년 6월, 7월에 진행되었으며 세 가지 집단의 청년이 고루 분포되도록 하였다.

본 논문의 구성은 우선 불안계급과 주거불안에 대한 이론적 고찰로부터 시작한다. 이후 청년에 대한 심층 인터뷰를 통해 주택탐색과 계약과정, 거주과정에서의 불안정성과 향후 다음 생애주기 이행에 미치는 영향에 대해 고찰한다. 마지막으로 이를 바탕으로 1인 청년가구의 주거여건 개선과 지속가능한 미래사회 대비를 위한 시사점을 제시하는 것으로 논문을 마무리한다.

1) 쉐어하우스에 거주하는 청년 7인과 민달팽이 유니온에 가입한 청년 6인에 대한 인터뷰가 별도로 진행되었다. 쉐어하우스는 청년이 주로 거주하는 공간이고 민달팽이 유니온은 청년의 주거문제에 관심이 있는 청년이 자발적으로 가입하여 운영되는 시민단체이다.

2. 청년 주거불안에 대한 이론적 고찰

1) 불안계급의 특징

세계화와 신자유주의의 확대, 글로벌 금융위기는 전 세계적으로 노동시장의 유연성에 따른 불안정성을 확대시키고 있다. Standing(2012)은 이를 불안계급(*precariat*)이라고 명명하며, 세계 노동시장 유연화에 따른 불안정한 지위의 노동자들의 상황을 자세히 기술하고 있다. Standing(2016)이 정의하는 불안정성은 주로 노동시장에 연계되어 해석되는데, 이전 산업사회 시민이 누리던 안정성에 대비하여 일곱 가지 차원으로 분류된다. 이는 노동시장의 안정성, 고용의 안정성, 직업 안정성, 업무 안정성, 기술재생산 안정성, 소득 안정성, 그리고 대표권 안정성이다. 노동시장 안정성(*labor market security*)은 거시적으로 완전고용 상태를 달성함으로써 노동자가 적절한 소득을 올릴 수 있는 기회를 갖게 된다. 고용 안정성(*employment security*)은 자의적 해고로부터 보호되고 정부는 고용과 해고에 대한 규제와 비용을 부과함으로써 노동자가 보호된다. 직업 안정성(*job security*)은 고용을 유지할 기회와 능력, 지위와 소득의 상향이동 가능성으로 이해된다. 업무 안정성(*work security*)은 일터에서의 재해와 사고에 대한 보호, 안전·건강에 대한 규제, 근로시간 규제, 여성 야간 근무제한, 재난 보상 등으로 달성된다. 기술재생산 안정성(*skill reproduction security*)은 도제식 교육이나 고용훈련 과정을 통한 기술 습득 기회, 능력을 발휘할 기회로 발현된다. 소득 안정성(*income security*)은 안정된 소득의 보장, 최저임금, 임금 상승률, 사회보장, 누진적 세제 등을 통해 저소득을 보상하고 불평등을 축소하려는 노력과 연계된다. 마지막으로 대표권 안정성(*representation security*)은 노동시장에서 집단적 목소리를 표출할 수 있는 능력으로써 독립된 노동조합과 파업권을 통하여 달성가능하다.

Standing(2016)의 불안계급 논의에서 추가적으로 주목할 점은 노동시장 불안정과 연계된 심리적 양상이다. 4A로 언급되는 분노(*anger*), 사회적 무

질서(anomie), 불안(anxiety), 그리고 소외(alienation)가 그것이다. 노동시장의 유연화에 따른 불안정한 노동여건 속에서 이들을 보호할 결사체가 와해된 상황에서 개개인이 이를 극복하거나 살아남기 위해 취하는 과정에서 나타나는 심리적 양상이다.

이러한 불안계급 논의는 노동시장 중심적이므로 주거의 문제가 생략되어 있다. 그러나 노동과 주거, 그리고 이를 통한 생애단계 이행은 생산-재생산의 틀 속에서 함께 이해될 필요가 있다. 금융위기 이전의 고용시장과 주택시장의 상호관계는 고용안정성을 달성함으로써 주거 여건의 안정성과 주거비 부담이 경감되는 인과관계 구조가 보편적으로 받아들여졌다. 따라서 주거 문제는 불안정한 고용형태나 낮은 임금의 문제가 해결되면 자연스럽게 완화되는 부차적인 영역으로 인식된 측면이 강하다. 그러나 금융위기 이후 감당하기 어려워진 주택가격과 임대료는 새로이 주택시장에 진입하는 계층에게는 부담가능하지 않고, 정규직의 안정된 고용형태가 급감한 현실에서 주거문제는 더욱 악화일로이다. 주거의 상향이동을 표현하는 주거사다리는 부모로부터의 자산이전에 기반을 두지 않고는 청년들이 자력으로 달성하기 어려워지고 있다. 따라서 불안계급의 논의에 있어 사회적 불평등이 주거부문에서 고착화되고 재생산될 수 있는 주거불안의 문제를 다루어야 할 필요성과 중요성이 높은 것이다.

2) 불안계급과 청년 주거불안

불안계급이 등장한 시기의 주거불안은 자가소유의 안정성이 하락하는 것과 청년 주거불안에 관한 것이 주된 양상이다. 선형적으로 상향이동하는 것으로 가정한 주택시장에서의 주거사다리가 작동하지 못하고 있음에 대한 지적이다. 우선, 주거불안에 대한 기존의 연구는 주로 자가소유의 불안정성에 초점을 맞추고 있다. 성인이 가구를 형성하고 자가소유를 통해 주거경로를 완결하는 상황이 위태로워지고 있음을 지적하는 것이다(Köppe, 2017; Haffner et al., 2017; Wood et al., 2017). 지속적인 주택공급에

도 불구하고 자가소유율이 증가하지 않거나 하락하기도 하는 서구사회의 현상을 설명하기 위한 틀로 자가소유 주거불안이 활용되는 것이다. 글로벌 금융위기 이후에는 주택가격 하락과 모기지 체납 등에 따라 자가소유를 기반으로 한 자산사회(asset-based society) 모델에 대한 의구심이 증가하고 있는 것도 자가소유 불안계급을 증가시킨 큰 요인이 되었다.

한편 청년의 주거문제를 다루는 연구는 이행기적 관점에서 이루어지고 있다. 영국에서는 청년이 과도한 주거비 부담으로 인해 자가소유 가능성이 낮아지면서 주거사다리로 상향이동하지 못하고 임차인으로 남아 있게 되는 상황을 빗대어 임차세대(Generation Rent)라는 표현이 대두되었다(Mckee, 2012). 한편 과도기적인 시기가 되어야 할 청년기가 장기화되면서 나타나는 부모와 함께 거주한다거나 결혼 및 출산을 지연하거나 포기하는 것과 같은 사회문제가 발생하고 있고(Minguez, 2016), 이행기에서 꿈쩍달쩍하지 못하는 심각성을 지적하기도 한다(Kuhar & Reiter, 2012). 비단 서구에서뿐만 아니라 동아시아 지역에서도 청년기 주거문제의 심각성과 정책적 지원 미흡을 지적하는 연구가 진행되고 있다(Castro et al., 2016).

세계화의 이름하에 진행된 비공식 노동자의 증가는 우리나라에서 불안계급을 확대하는데 크게 기여하였고, 정규직 노동자와 비정규직 노동자 간의 임금격차와 삶의 질 차이는 지속적으로 증가하고 있음이 널리 알려져 있다. 최근 우리나라는 많은 청년이 이런 세계화와 신자유주의 흐름에 따른 노동시장 유연화와 불안정성 시대에 살고 있다. 또한 글로벌 금융위기 이후 강화된 자본의 부동산시장 유입으로 주택가격 급등은 청년들의 독립시 주거비 지출을 부담스럽게 만드는 큰 요인이 되고 있다. 노동의 불안정성에 더하여 주거불안이 추가된 상황에 처해있는 것이다. 그럼에도 불구하고 청년의 주거불안에 대한 논의는 비교적 최근의 일이고, 이런 사회문제에 대한 정책적 대응은 상대적으로 미진하거나 느리게 진행되는 편이다. 우리나라에서는 자녀의 학업과 독립, 결혼의 일련의 과정에 대한 책임이 일차적으로 부모를 통해 해결되는 특성상 청년의 주거문제에 대한 사회적 논의가 일찍 시작되지 못한 면이 있다.

서구사회에서는 상대적으로 청년의 독립과 주거지원에 대한 사회적 인식과 포용성이 높은 편이다. 정규교육과정을 마치고 부모로부터의 독립이 일반적으로 받아들여지면서 사회가 이들을 하나의 독립된 개체로 인정하고 필요시 사회전체가 이들의 주거문제를 함께 고민하는 것이다. 호주의 경우에는 청년의 주거지원 배경 중 하나로 이들이 홈리스로 전락할 경우 사회복귀를 위해 추가적으로 소요되어야 하는 사회적 비용이 훨씬 더 크다는 점도 인식하고 있다. 따라서 부모로부터 독립하여 이사할 때 이사비용을 지원하기도 하고, 사회진입을 위해 직업훈련이나 교육과정에 있는 경우 주거비를 지원하는 시스템을 갖추고 있다(Australian Institute of Health and Welfare, 2017). 영국에서는 독립하지 못하는 청년 문제의 근저에 주거비 부담이 지적되고 있다. 독립을 했다가 다시 부모와 함께 사는 경우(부머랑족), 또는 아예 독립을 하지 못하고 부모와 함께 사는 경우(캥커루족)가 발생하는 주요 원인에 주택가격 문제가 자리하고 있다.

그러나 이에 비해 동아시아 지역에서는 자녀의 독립은 주로 결혼과 함께 이루어져온 경향과 자녀에 대한 일련의 책임은 사회가 아닌 부모에게 있다는 인식이 지배적이었다. 따라서 일본에서는 성년이 되어도 부모와 함께 거주하는 자녀를 기생족(parasite single)이라고 부르기도 하고 청년에 대한 주거지원은 인구감소가 심각한 지방을 중심으로 인구유입책의 일환으로 진행되는 등 제한적으로 이루어진다(박미선 외, 2017). 청년실업이 심각하고 주택가격 수준이 높은 홍콩에서는 청년이 공공임대주택 입주신청시 대기기간이 20년 정도의 장기간임에도 최근 청년 신청이 증가하고 있다. 우리나라의 경우에도 청년의 주거문제는 부모가 해결하는 것이라는 암묵적인 사회적 인식이 지배적이었고, 청년의 주거문제는 일시적인 현상이므로 안정된 직업의 경제활동을 시작하면 해결되는 문제로 여겨져 왔기에 정책적 고려대상에서 우선순위가 낮을 수밖에 없었다.

3) 청년 주거불안 대두의 사회적·정책적 요인과 사회환경 변화

우리나라 주택정책의 주된 공급대상은 유자녀 가구의 가구주를 중심으로 이루어져왔다. 무주택가구주이며 청약저축에 오랜 기간 가입하고 자녀가 많은 가구에 대하여 주택공급시 우선순위를 부여하였다. 노부모를 부양하는 경우 추가적인 가점이 주어지는 가족주의적 모델이었다. 또한 저소득층, 취약계층을 위해 우선순위를 부여하거나 주택물량을 할당하는 방식의 제한적인 복지모델을 함께 활용하였다. 이는 한정된 재원을 분배하기 위해 효과적이며 형평성이 높은 방식이었고, 암묵적으로 사회적 합의 속에 지속되어왔다. 이런 모델이 확정되어 운영이 시작된 1980년, 1990년대의 가구구성은 4인 이상 가구가 가장 대표적인 가구유형이었다. 1980년 4인 이상 가구가 70.2%를 차지하였고, 1990년에는 58.2%가 4인 이상 가구였다. 동일시기 1인 가구는 4.8%(1980년), 9.0%(1990년)으로 미미한 분포를 확인할 수 있다. 그러나 최근 2015년 인구주택센서스 결과에서 1인가구가 가장 대표적인 가구형태로 부상했음이 잘 드러난다. 총 가구의 27.2%가 1인가구이며, 더 큰 문제는 이런 추세가 2045년에는 36.3%로 지속·강화되리라는 것이다(통계청, 2017). 반 백 년도 채 안 되는 시기에 대표적인 가구구성 형태가 4인 이상 가구에서 홀로 사는 가구로 급변한 것이다.

가구구성은 주택정책에 영향을 미치는 중요한 요소이다. 과거 가구주 중심, 다자녀중심, 특수취약계층 위주의 주택정책에서 1인가구나 청년과 같이 소형가구이며 근로능력이 있는 대상은 구조적으로 정책의 수혜대상이 되기 어려웠다. 그러나 예전에 근로능력만 있다면 언제든지 안정적인 일자리를 얻어 노동시장에 진입하고 이를 토대로 안정된 주거를 누릴 수 있을 것이라는 기대는 더 이상 유효하지 않다. 주거를 둘러싼 환경변화를 보면 과거에는 열악한 주거환경이 일시적, 과도기적이었으나 이제는 구조적인 문제가 되어, 정책적 개입이 없이는 고착화되어 미래사회에 더 큰 사회적 비용을 요구할 가능성이 있다. 부모의 지원이 이전에는 일부

<표 1> 1인 청년가구를 둘러싼 환경 변화와 이슈

구분	과거	현재	이슈
열악한 주거환경	일시적·과도기적	구조적	고착화 가능성
부모지원	부모 지원은 부분적	부모 지원에 따른 격차	사회적 불평등이 주택부문에서 재생산
부모세대	노부모 부양 & 주택 상속 패키지	부모 노후(주택 연금) 자녀 지원 여력 하락	자가 마련 가능성 하락
점유형태	자가 선호 전세 ⇒ 자가로 이전	자가 마련 요원 보증부월세 우세	주거사다리 붕괴
사회적 파급효과	결혼, 출산, 양육 지속	비혼, 만혼, 출산지연 및 포기	저출산, 고령화, 사회활력 저하

자료: 박미선 외(2017)에서 재인용.

에 그쳤다면, 이제는 부모의 지원 유무에 따라 현재 주거상황의 격차가 발생하고 있으며, 이는 사회적 불평등이 주택부문에서 재생산되는 이슈를 남긴다. 한편 부모세대 역시 이전과 다른 상황에 노출되고 있다. 과거 노부모를 부양하면서 주택을 상속받던 관행이 이제는 부모세대 역시 노후를 위하여 주택자산을 활용해야 하는 상황에 직면하면서 자녀 지원 여력이 하락하는 것이다. 전세에서 자가로 이어지던 주거사다리는 붕괴 위기에 처하고 있고, 이는 사회적으로 추가적인 파급효과를 가져오고 있다. 주거여건이 불편하더라도 결혼, 출산, 자녀양육이 이어지던 과거와 달리, 이제는 미혼, 만혼, 출산지연 및 포기에 주거비 부담 증가가 한몫을 하고 있다. 따라서 청년 주거의 불안정성은 저출산, 고령화와 함께 사회활력을 저하시키고 미래의 지속가능성을 하락시키는 주요한 요인이 될 가능성이 높다. 따라서 1인청년에 대한 주거지원을 더 이상 미루면 안 되는 것이다.

민간임대시장에서 청년이 겪는 주거불안정성은 정부의 적절한 규제가 부족한 부분에서 기인하는 측면도 간과할 수 없다. 즉, 민간임대차 시장이 개개인 사인(私人) 간의 계약에 의한 것이라는 전제로, 사인 간의 계약에 공공이 개입하지 않는다는 방관자적 자세가 자리 잡고 있다. 이를 바

탕으로 더 나아가 민간임대업자에 대한 등록제를 자율에 맡기고 있어, 임대소득원 노출에 대한 부담과 공과금 등에 대한 부담을 최소화하려는 임대업자들이 임대사업자로 등록하지 않아 정부의 규제에서 벗어나 있다. 사실 민간임대업자에 대한 특별한 정부의 규제가 존재하지도 않는다고 보는 편이 타당하다. 마지막으로 민간임대시장에 대하여는 주택임대차보호법에 따라 연간 임대료 상승에 대한 제한(5%)이 있으나 실제로 이것이 법적인 효력이나 강제력을 갖고 있는 것은 공공임대주택일 뿐, 민간부문에서는 작동하지 않는다. 결국, 임차인, 임대인, 중개인, 그리고 대학과 정부 모두가 민간임대시장에 진입한 청년 주거를 불안정하게 만드는 데 일조하고 있는 셈이다.

본 논문에서는 주거불안계급을 노동시장에서의 지위가 불안정한 통상적인 불안계급이 갖는 특성에 더하여 주거부문에서의 주거문맹(housing illiteracy) 상태로 인하여 일련의 주거경로 상에 불안정성이 부가된 대상으로 정의한다. 주거문맹은 주택정책의 전개과정에서 주된 정책대상으로 자리 잡지 못하고 주거관련 교육이 부재로써, 주택탐색·계약·거주 과정에 대한 이해 및 임차인의 권리와 의무, 책임에 대한 지식이 일천한 상황으로 정의한다.²⁾ 또한 한국의 청년 주거불안계급은 기존의 불안계급이 갖는 심리적 상태인 4A에 더하여 의존, 무관심, 회피, 무책임과 같은 심리적 양상이 추가된다. 이하에서는 청년이 부모로부터 독립하기 위해 거처를 얻기 위한 과정으로부터 실제 실행에 옮기고 거주하는 주택탐색·계약·거주·이동이라는 일련의 주거경로 속에서 겪는 불안정의 양상을 세밀하게 심층적으로 고찰한다.

2) 물론 주거관련 정규 교육이 부재한 것이 현 시대의 특수한 상황은 아니나, 부동산 관련 학과가 증가하고 부동산을 통한 부의 축적에 관심을 갖는 시대적 상황에 비해 거처 마련을 위한 주택관련 생활지식이 부족한 점을 강조하기 위하여 주거문맹이라는 용어를 제안하였다.

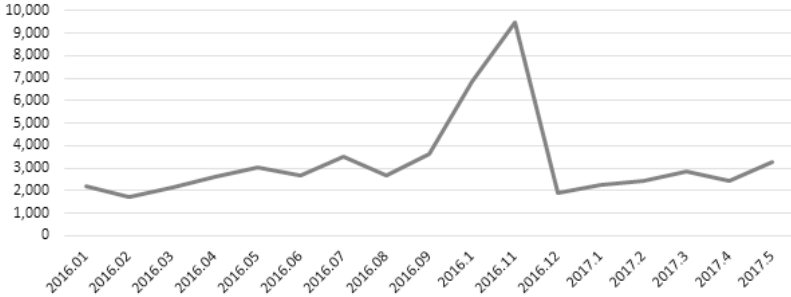
3. 주거문맹이 겪는 주거불안정성의 동태적 양상

1) 주택탐색 및 계약과정의 불안정성

주택을 탐색하고 계약하는 과정에서 청년을 주거불안에 놓이게 하는 행위자는 임차인인 청년자신, 임대인, 그리고 이를 매개하는 중개인이 있다. 3자의 역학관계 속에서 청년은 거처마련의 첫 단계에서부터 불안한 출발을 하게 된다. 우선 임차인인 청년이 거처를 마련하는 시작단계를 보면 주택 관련 생활지식이 부족하거나 부재한 상태로 시장에 진입한다. 부모로부터 독립하기 위해서는 새로운 거처가 필요하다. 새로운 거처를 마련하기 위해서는 우선 주택을 탐색하는 과정이 필수적이다. 그러나 청년의 경우 머무를 곳인 주택의 선택에 관한 기준과 교육이 부족하여 독립의 첫걸음을 불안정하게 시작하고 있다. 특히 부동산 관련 정보를 제공하는 곳은 수적으로는 많지만, 어떤 집을 골라야하는지, 주택을 계약할 때 어떤 정보를 확인해야하는지, 적절한 임대료는 어느 수준인지 등에 관한 이해도가 낮다. 대학에 진입하면서 또는 일자리를 위해 대도시로 이주한 청년 중 일부는 부모가 주택임대차계약 관련 업무를 대신해주는 경우가 많고, 대학이나 고교 교육과정 중에 이러한 삶의 기본적인 지식에 대해 교육을 하는 경우가 없다. 따라서 개인적인 노력이나 가족·친지의 도움을 얻어 알게 되는 경우가 대부분이다. 특히 여성인 경우에는 혼자 독립 생활하는 것에 대한 불안으로 다른 여성과 공동거주를 한다거나, 친구나 친척 등 지인과 함께 생활하는 방식으로 첫 번째 독립을 시작하는 경우가 많아 주택의 탐색 및 계약 관련 정보에 대한 체계적 습득이 어려운 상황에 놓이게 된다. 정규교육과정에서 한 번도 임대차계약 관련 교육을 받은 적이 없는 청년은 자기 거처 마련에 어려움을 토로하고 있다.

내가 15년 동안 학교를 다니면서 이런 것을 한 번도 배운 적이 없다.

<그림 1> 거짓매물 월별 신고 현황



출처: www.kiso.or.kr 부동산매물클린관리센터 거짓매물 신고처리 현황 자료를 바탕으로 저자 작성 (2017.7.19. 접속).

부동산 계약 제도와 정보를 제공하는 정도는 정부에서 지원이 가능하지 않나 하는 생각이 든다. (독립 4년차, 예술인)

두 번째는 임차인과 임대인 사이를 매개하는 중개업소의 책임성과 서비스 수준으로부터 기인하는 불안정성이다. 주택임대차 정보는 주로 중개업소를 통해 얻게 되는데, 온라인상에서 제공되는 임대차 물건 정보의 신뢰성과 중개업 서비스에 대한 불만족, 불법 개조 건축물 중개 등으로 중개업소의 책임성과 서비스 수준이 청년 주거 탐색과정을 불안정하게 만드는데 기여하고 있다. 우선 청년들이 주로 물건정보를 얻는 온라인상의 중개플랫폼에는 상당한 규모의 허위물건이 존재한다. 따라서 인터넷에 적시된 조건을 기대하고 실제 현장에 갔을 때는 이와는 전혀 다른 집이 있는 일이 비일비재하여 어려움을 호소한다.

한국인터넷자율정책기구 내 부설기구인 부동산매물클린관리센터의 자료에 따르면, 이용자가 신고한 거짓매물이 2016년 1월~2017년 5월까지 월평균 3천 건 이상(3,278건) 지속적으로 이어지고 있는 것으로 나타난다. 청년들이 주로 이용하는 인터넷플랫폼을 운영하는 관계자에 따르면 중개업소에서 일정한 비용을 지불하고 주택임대차 정보를 제공하기

때문에 허위물건을 올리는 것을 제어할 수 있는 방법은 없고, 허위물건을 가려내는 것조차 인력구조상 불가능하다는 것이다.

한편, 중개업소에서 주거용 건물이 아닌 건축물을 임차하도록 알선하고 중개하는 사례가 발생하는데, 부동산 계약 관련 정보가 취약한 청년이 피해를 입는 경우가 다수 발생하고 있다. 또한 중개수수료를 절감하려는 목적으로 온라인 직거래 사이트를 이용하는 경우, 점유형태, 소유관계, 주택의 용도 등에 대한 정보가 부정확하고, 중개사고 발생시 책임소재가 불분명하여 피해 구제가 어렵다. 실제로 직거래 사이트에서 거래하는 당사자의 말만을 믿고 전전대를 전세로 계약한 청년은 계약금을 잃을 지도 모르는 상황에 처한 경우도 있다. 그런데 피해구제가 쉽지 않다는 것을 알게 되면서 사회에 대한 피해의식과 분노를 표출하기도 하였다.

물론 계약과정에 대한 이해가 낮은 문제는 비단 청년에게만 국한된 문제는 아니다. 처음으로 민간임차시장에 진입할 때 대부분의 임차인이 겪는 과정이다. 그러나 청년들은 중개수수료에 대한 부담, 인터넷 기반 정보 취득에 대한 선호로 인하여 중개사무소를 이용하기보다 개인적으로 인터넷을 통해 해결하려는 경향이 높다. 또한 청년은 학생신분에 어린 나이로 인하여 상대적으로 사기의 위험에 더 노출되는 경향이 있다. 중개업소에서 나이가 어리다고 무시하거나 차별받는 경우도 발생한다.

마지막으로 임대차시장에서 우월한 지위를 점하고 있는 임대인의 행태와 동기에 따른 청년 주거의 불안정양상이다. 임대인 역시 청년 주거를 불안정하게 하는데 기여하는 한 축이다. 임대소득 노출에 대한 부담 및 불법 건축물 개조를 통한 임대수의 극대화가 동인이다. 특히 불법개조 건축물인 경우, 전입신고를 할 수 있는 정확한 주소 자체가 있을 수 없기 때문에 계약 조건으로 전입신고 불가가 추가된다. 임차인의 입장에서는 임대보증금이 낮거나, 세대분리가 필요하지 않은 경우, 또는 전입신고를 하지 않는 조건으로 임대료를 일부 인하해주는 경우, 선택의 여지가 없는 경우, 또는 집주인이 요구하므로 당연히 그런 줄 알고 전입신고를 하지 않는 경우가 발생한다. 물론 경우에 따라서는 전입신고를 못하

게 하는 경우 계약을 하지 않고 새로운 집을 구하는 수고를 더하게 된다.

집주인이 전입신고를 못하게 해서 계약을 얹어 버리고 다른 집으로 계약을 했다. 이 부분에 대해서 정부는 왜 단속을 하지 않는지 모르겠다. 만약에 우리가 청문회에 나간다고 하면 우리 모두가 다 위장전입자가 될 것이 아닌가? 그동안 경험한 바로는 전입신고를 받아주는 곳이 훨씬 더 적다. (독립생활 수년, 직장인, 다수의 이사경험)

전입신고를 하는 가장 중요한 이유는 임차인의 보증금을 보호하기 위한 목적이다. 따라서 전입신고를 하지 못하도록 하는 것은 비록 보증금이 소액이더라도 예기치 못한 경우에 보증금을 보호받지 못할 불확실성으로 연결되는 것이고 이는 정보와 자원이 부족한 임차인인 청년이 피해를 볼 가능성이 높아지는 악순환의 연결고리가 된다는 점에서 문제의 심각성이 크다. 불법개조 건축물의 경우, 물리적으로 주거환경이 열악한 경우가 많고, 이에 더하여 전입신고 불가에 따른 보증금 보호 장치가 미비하므로 경제적 불이익에 노출될 위험까지 더해지므로 불안정성이 배가된다.

2) 거주과정의 불안정성

거주과정에서의 불안정성은 경제적 불안정성, 물리적 취약성에 따른 심리적 불안정성, 그리고 청년기 자체의 특성에 기인한 장기거주의 불안정성으로 나누어볼 수 있다. 우선 청년이 학업, 취업 등의 목적으로 독립하여 부모와 거처를 달리하지만 주거비부담으로 인해 경제적 불안정성으로는 여전히 부모에 의존적인 삶을 살고 있다. 청년은 보증금 마련 능력의 부족과 고용의 불안정성, 다른 연령층에 비해 낮은 수박에 없는 임금수준 등의 복합적 요인으로 주거비 부담이 높은 거주과정의 불안정성을 겪고 있다. 우선 주택가격 측면에서는 전월세가격 상승에 따라 저렴

한 보증금의 전세물건이 적어지고 전세의 월세화가 진행되고 있다. 월세는 전세에 비해 월주거비 부담이 높은 것으로 알려져 있고, 월세인 경우에도 보증금 수준이 외국처럼 2~3개월치의 월세수준이 아니므로 보증금 마련에 부담이 크다. 학업종료 이후 경제활동에 종사한 기간이 짧고 임금이 낮으며, 신용도가 높지 않은 청년이 높은 수준의 보증금을 마련하는 것은 현실적으로 어려움이 많다. 따라서 청년은 주거비의 상당부분을 부모에 의존하여 조달하게 된다. 조사에 따르면 전월세 보증금은 70%를 부모에게 의존하고 있으며, 매월 지출하는 월임대료도 65%는 부모로부터 지원을 받는 것으로 나타난다(박미선 외, 2017). 부모로부터 독립하여 거주하기 위해 필요한 보증금의 일시적인 지원을 받을 뿐 아니라, 상시적으로 부모에 경제적으로 의존하는, 물리적으로는 독립하였으나 경제적으로는 독립하지 못한 상황이 지속되고 있는 것이다.

또한 지리적으로는 경제적 능력이 상대적으로 낮은 대학생이 밀집한 대학가 주변의 월임대료가 높다는 것이 청년 주거를 불안정하게 만드는 요인으로 작용한다. 대중교통수단에 대한 의존도가 높은 대학생은 대학가 주변 주택에 대한 임차수요가 높지만, 동일한 가격대에서 대학가 주변의 주택이 규모가 작고, 상태가 열악하므로 경제적 능력이 낮고 선택의 폭이 좁은 대학생이 어려움으로 겪고 있다.

대학가 주변에 기숙사 건립도 반대하는데 정부는 뭐하는 것인가? 대학 주변 집세를 보면 어른들이 학생, 청년을 대상으로 등치는 것 같다. 청년 정책을 기대하지도 않는다. 특정 계층을 대상으로 한 장사만 아니어도 좋겠다. (독립 1년차, 직장인)

해외거주 경험이 있는 청년들은 외국에 비해 상대적으로 더 열악한 주거여건과 높은 주거비 부담을 겪고 있다고 인식한다. 따라서 청년을 주요 대상으로 하는 임대사업자들의 과도한 이윤추구와 정부당국에서의 적절한 개입부재를 문제로 지적한다. 자신들이 임대사업자의 수익창출

대상이 되었다는 불편함을 노골적으로 표출한다.

이에 더하여 혼자 사는 청년은 거주환경의 취약성에 기인한 심리적 불안을 호소하고 있다. 낮은 주거비 부담능력은 불안정한 물리적 공간을 선택할 수밖에 없는 상황으로 이어진다. 반지하나 지하, 옥탑방 등 안전이 취약한 주택에 거주하게 되는데 이러한 ‘지옥고’라고 불리는 거처나 최저주거기준 미달 주택에 거주하는 것은 물리적 불편함 이외의 문제를 야기한다. 즉 단순히 주택의 규모가 작거나 위치가 열악함에 따르는 문제에서 끝나는 것이 아니라, 추가적으로 곰팡이나 습기, 채광 부족에 따른 심리적 스트레스와 정신적 문제로 확산되는 것이다. 반지하에 거주한 경험이 있던 청년은 채광이 충분하지 않은 주택에 거주하면서 정신적인 우울증을 겪었다고 털어놓았다. 싼 임대료 때문에 창이 없는 고시원에 거주했던 청년은 두 번 다시 창이 없는 집에는 거주하지 않겠다고 다짐하였다.

여성들의 경우 안전에 대한 취약성으로 더욱 불안한 상황에 놓인다. 때문에 공동거주를 선택하는 경우가 많고, 셰어하우스의 입주자도 여성들의 비중이 높다. 여성만이 거주하는 집과 남성만이 거주하는 집의 구성원 모집시 여성 전용 거처만 항상 경쟁이 높다. 반지하에 거주하게 되는 경우 방법창 설치를 요구하지만 임대인이 거부하기도 하고, 방법창이 설치되어 있음에도 불구하고 외부에서 침입을 시도하는 경험을 한 여성들은 추가적인 주거비를 부담하더라도 지상층 주택으로 이동하는 경우가 많다. 고시원의 경우 여름 더위, 겨울 추위를 감내하고 좁은 공용주방에서 식사 해결하며 공용화장실 겸 샤워실을 사용해야 하는 불편함을 감수해야 한다. 장기거주자의 경우 경제적 이유로 생활의 불편함을 감내하고 있다. 취업준비를 위해 고시원에서 거주하며 입주자 관리를 하는 청년은 좁은 공간에 장기간 거주하면서 심리적 스트레스가 심해짐을 호소하고 있다. 그러면서도 어쩔 수없이 고시원에 장기투숙하는 여성 입주자들의 어려움에 공감하였다.

청년은 생애주기 특성상 주거이동이 잦을 수밖에 없으므로 장기거주

안정성을 확보하기 어려운 측면도 존재한다. 학업으로 인한 주거지 이동, 남성의 경우 군복무를 위한 이동, 취업을 위한 이동, 결혼을 결정하는 경우에도 주거지 이동이 발생한다. 따라서 다른 연령대에 비해 한 곳에 거주하는 기간이 짧을 수밖에 없다. 독립 이후에도 주택의 특성이나 주거비 부담, 동거인에 대한 만족도 등에 따라 주거지 이동을 결정하기도 한다. 이를 반영하듯 인터뷰에 응한 청년 중에는 독립9년차에 6회 이사, 독립3년차에 7회 이사경험자도 존재하였다.

이에 따라 전월세계약 기간과 관련하여 청년은 자신이 처한 상황에 기반을 두어 계약기간에 대한 이해도와 문제인식의 차이를 보였다. 즉, 대학생처럼 잦은 이전과 학기 중에만 독립적인 거주공간이 필요한 경우는 단기계약을 선호하는 반면, 사회초년생 등 안정적 거처에 대한 요구가 높은 경우는 장기계약을 선호하는 것이다. 따라서 이런 청년 선호를 반영하여 민간에서 운영하는 셰어하우스는 계약 단위가 6개월 중심으로 이루어져 있어, 청년들에게 인기가 높은 편이다. 취업이나 졸업을 목전에 두고 있거나 군입대가 예정된 청년들은 6개월 단위 계약 중심으로 운영되는 셰어하우스를 선호한다.

계약기간 측면에서는 임차인보호를 위하여 2년의 안정적 계약기간을 두고 있으나, 이는 2년의 계약이 필수적이라는 의미가 아니다. 그러나 다수의 청년은 이에 대한 이해가 낮아, 2년 미만이어도 2년간 거주할 수 있음을 모르는 경우도 많다. 반면, 이를 알고 있더라도 단기계약을 희망하는 경우에는 임대인이 월임대료를 추가로 요구하는 경우가 빈번하므로 원하는 대로 단기계약을 체결하기 위해서는 임대료를 높게 지불하는 것이 불가피하다.

3) 생애단계 이행의 불안정성

주택을 탐색하여 거처를 마련하고 거주한 이후, 결혼이나 출산과 같은 다음 생애주기 이행에 있어 청년들은 주거비부담이 부정적 영향을 미치

는 요인이라고 지목하고 있다. 주거비 과중으로 인해 결혼을 미루거나 포기하면서 미래 생애주기로의 이행이 불안정해지는 문제가 발생하고 있다. 이는 대도시의 높은 주택가격에 기인한다. 반면 대도시가 제공하는 장점인 일자리 기회와 다양한 문화적 혜택을 누리하고자 도시로 향하는 젊은이에게 높은 주택가격은 부담가능한 수준을 넘어선지 오래다. 따라서 결혼이라는 장벽을 넘지 못하고 포기하거나 미루는 것이다. 수도권 외 지역에서 서울로 이주한 경우에는 이런 차이를 극적으로 경험하기도 한다. 지방에 거주할 때는 주택문제로 결혼을 포기하는 경우를 본적이 없고 뉴스 소재로 인식하던 것이 현실이 되는 것이다.

또한 주변에 결혼을 한 친구들을 보면서 스스로 결혼을 포기하는 경우도 발생한다. 결혼을 위해 대출을 받고 이자상환으로 상당비용을 지불하는 신혼부부를 보면서 과연 무엇을 위한 삶인지에 대해 고민하는 것이다. 물론, 주택문제가 해결되어야만 결혼을 하는 것은 아니라고 인식하는 경우도 있기 때문에, 각자의 가치관과 처한 상황에 따라 주거비의 결혼 영향이 다르게 나타날 수 있다. 그러나 일종의 경향성은 연령이 증가할수록, 남성일수록 상대적으로 결혼시 주거비와 주택가격 문제를 무겁게 인식하고 있었다. 남성의 경우 내집 마련 또는 전세금 마련이 어려운 경우 결혼을 포기하겠다는 경우가 여성에 비해 더 강하게 나타났다.

이외에도 현재 자신의 삶을 중시하는 가치관(YOLO, You only live once)으로 인해 현재 독립하여 살고 있는 상황보다 더 나은 주거환경과 여건을 만들지 못할 경우 굳이 결혼하지 않으려는 태도도 발견된다.

예전처럼 단칸방에서 시작하겠다는 생각을 하는 사람이 없다. 이렇게 하기 싫어 결혼을 미루거나 포기하는 것이다. 혼자서 단칸방에 살기도 싫은데 들어서 어떻게 살고 싶겠는가? 옛날처럼 단칸방에서 산다는 말은 옛 이야기일 뿐이다. (독립 4년차, 직장인, 해외거주 경험)

결혼을 포기하는 이유는 자기가 갖고 있는 것을 포기하는 것이 힘들기

때문이다. 내 취미, 여행을 하던 사람이 결혼을 하면 이것을 못하는 것이다. 예전에는 희생을 했지만 현재는 그것을 놓기 힘들다. (독립 2년차, 직장인)

이전 세대가 어려운 일과 상황을 함께 헤쳐 나가던 자세와는 다르게, 현재 청년세대는 본인 혼자 작은 거주공간에 머무는 것도 만족하지 못하는데 굳이 이런 어려운 상황을 누군가와 함께 하거나 해결해가야 할 필요성이나 가능성에 공감하지 못하는 것으로 보인다. 따라서 자연스럽게 결혼을 미루거나 포기하는 쪽으로 결론이 다다르게 된다.

개인적인 호불호와 인생관을 떠나 부모의 전폭적인 지원이나 일정수준 이상의 연봉이 보장된 안정된 직장이 아니면 주거상향이동에 대한 기대가 낮다. 청년의 거처 마련을 위한 독립 자체가 부모의 경제적 의존으로 시작하고 있다. 일부 독립적인 청년 또는 부모와의 의견불일치로 독립한 경우에는 스스로 주거비를 마련하기 위해 투잡, 쓰리잡을 뛰면서 힘겹게 생활하기도 한다. 그러나 대부분의 경우, 부모지원이 없이는 내 집 마련이나 주거상향이동에 대해 부정적으로 인식하고 있다. 이는 스스로 독립하면서 겪은 높은 주거비에 기인하며, 주변에 결혼을 하거나 하려는 친구들을 통한 간접 경험도 크게 작용한다. 부모 도움 없이는 월세로 시작해야 한다거나, 결혼할 때 부모 도움이 결정적이라는 인식은 일반적이다.

청년 주거에 대한 문제는 현재보다는 미래, 물리적인 측면보다는 심리적인 면에 관심을 갖고 이해할 필요가 있다. 이는 현재의 주거빈곤이 미래의 근로빈곤층을 형성할 수 있고, 미래에 대한 기대보다는 상실감과 체념을 겪는 근저에 주거문제가 놓여있기 때문이다. 과도한 주거비 지출과 부담가능성이 낮은 주택가격으로 인해 청년들이 현재의 여건이 나아지기 어려울 것이라는 상실감과 체념이 자신을 흡수저로 표현하며 자조적으로 표출되고 있다.

한번 흠수저는 계속 흠수저다. 흠수저에서 금수저가 될 수 있지만 힘든 것이다. 극단적인 예로, 강남에 있으면 그 많은 건물의 불빛들을 보면서 내가 켤 수 있는 불이 하나도 없다는 생각에 우울한 적이 있다. 현재 월세를 내고 살고 있는 나는, 조선시대 소작농이라고 생각한다. (독립 4년차, 대학생)

부모 지원이 없는 청년이 자력으로 거액의 보증금을 마련하는 것이 사실상 불가능에 가깝다. 또한 청년들이 주로 거주하는 주거유형이 주로 보증부월세이기 때문에 매월 지출해야 하는 임대료 수준이 높다. 또한 청년들의 임금수준 대비 월임대료 지출이 높은 것도 불가피하다. 결국 열심히 일하면서도 빈곤하게 사는 근로빈곤층(working poor)이 될 가능성이 높아지는 것이다. 이는 미래사회의 안정성을 저해하는 것으로 개개인 청년의 주거불안정을 방치하는 경우 미래사회의 불안정성으로 확산될 개연성이 높음을 시사한다.

실제 청년의 임금과 주거비부담의 관계를 살펴보면 이는 자명하게 드러난다. 2015년 기준 20대의 월급여액은 평균 172만 원(정규직은 207만 원, 비정규직 106만 원)으로 보고된다(고용노동부, 고용형태별 근로실태조사). 정규직 대비 비정규직 임금 수준은 51%에 불과하다. 약 십 년 전인 2006년은 그 비율이 64%이었다. 전체 연령대의 정규직 대비 비정규직의 임금 수준은 2006년 55%에서 2015년 48%로 낮아졌다. 이는 지난 10년간 정규직의 연평균 임금상승률이 4.4%였던 것에 비해 비정규직이 2.7%에 머물렀기 때문에 벌어진 격차이다. 그러나 10년 전에는 20대가 정규직 대비 비정규직 임금이 다른 연령대에 비해 가장 높았다. 주거비부담을 결정하는 분모에 해당하는 월소득 수준의 상승은 낮고, 분자에 해당하는 수치인 월임대료 수준은 지속적으로 증가하고 있으므로 주거비 부담이 높아질 것은 자명하다. 같은 시점에서 다가구·연립주택의 보증부월세에 거주하고자 하는 경우, 20대 청년은 정규직일지라도 17%, 비정규직은 34%의 소득을 주거비로 부담해야 하는 상황에 노출된다. 서울에 사는

<표 2> 20대 청년 월세부담 수준(2015년 말 기준)

	연립·다세대 중위가격(만원)		월세부담(%)	
	보증금	월세	20대 정규직	20대 비정규직
전국	2,039	36	17.2	33.7
수도권	2,451	39	18.9	37.0
서울	3,732	46	22.1	43.2

자료: 주택가격: 한국감정원(r-one.co.kr) 전국주택가격동향;
20대 임금: 고용노동통계(laborstat.molab.go.kr) 고용형태별 근로실태조사보고서.

경우로 한정하면 43% 수준까지 상승한다. 미국에서도 월소득 대비 주거비 지출이 30%를 넘는 경우 부담가능성을 침해받는 수준으로 이해하고 있음에 비추어보면, 우리나라 청년의 주거비 부담이 녹록치 않음을 유추할 수 있다.

4) 청년 주거불안의 심리적 다면성

Standing(2016)이 주장한 불안계급의 심리적 양상은 노동시장의 유연화에 따른 불안정한 노동여건에 기인한 것이지만 주거불안계급인 청년이 느끼는 심리적 상태와도 상당부분 중첩되고 있음을 확인할 수 있다.

만성적, 고질적 안정감이 없는 상태에서 기인한 불안감(anxiety)은 불안계급이 갖는 대표적인 감정이다. 한 번의 실수나 불행만으로도 나락으로 떨어질지도 모른다는 경계에 살고 있기 때문에 심적인 스트레스가 크다(Standing, 2016). 주거불안계급은 일자리 불안정성으로 인한 불안감에 더하여 실질적 주거여건이 더 열악해질 수 있다는 불안감, 지하/반지하와 같은 치안에 취약한 주거지에 거주하면서 느끼는 불안감이 더해진다. 이는 특히 여성인 경우 좀 더 큰 스트레스로 다가오기 때문에 독립시에도 홀로 거주하기보다 지인과 함께 생활하거나, 지상층을 선호하게 된다. 남성인 경우도 창문이 없는 고시원에서 거주하면서 겪은 심리적 스트레스가 우울증으로 발전하는 사례를 통해 주거불안계급의 불안감은 쉽게

확인할 수 있다.

분노(anger)는 상대적 박탈감으로부터 기인하며 의미 있는 삶을 영위하고 상향이동할 수 있을 것이라는 가능성이 막힌 것에 대한 혼란스러움의 표현이라고 할 수 있다(Standing, 2016). 현재 열악한 주거여건에서 벗어나 더 나은 조건과 상황에서 거주할 수 있을 것이라는 기대가 낮고, 이런 상황이 기성세대의 탐욕과 연결되어 있다는 분노가 표출되고 있다. 주거불안계급은 노동시장에서의 상향이동(안정된 직업, 정규직화)뿐 아니라, 안정된 주택유형(아파트)이나 점유형태(전세나 자가)로의 상향이동에 대한 기대가 낮기 때문에 이로 인한 박탈감과 소외감(alienation), 그리고 사회에 대한 분노로까지 발전하게 된다.

앞으로 미래에 내 이름으로 된 오피스텔 한 칸이라도 얻을 수 있을까?
 ... 불법개조건축물, 전입신고를 못하게 하는 임대인들에 대해 정부는 왜
 손을 놓고 있는가? 뭐하는 것인가? (독립 7년차, 직장인)

주거불안계급이 보이는 심리적 행태적 양상으로는 불안계급의 심리적 양상에 더하여 의존, 무관심, 회피, 무책임을 추가할 수 있다. 주택의 탐색이나 계약과정을 전적으로 부모에게 의지하거나, 보증금 및 월세, 생활비의 상당부분을 부모에게 의지하고, 거주하는 공간에서 발생한 어떤 문제에 대해서도 직접 임대인과 상대하지 않고 부모를 통해 해결하려고 하는 자세는 금전적인 의존과 함께 정신적인 의존, 무책임의 전형적인 모습이다. 자신의 거처에 대한 지식을 얻으려하거나, 적극적으로 대처하지 않고 부모라는 방패를 통해 불편함을 해결하려는 모습은 일종의 무관심과 회피하는 자세를 보여준다.

한편, 주어진 조건에 대한 수동적 반응과 좌절 대신, 능동적인 대처의 모습도 발견할 수 있다. 예를 들면 전입신고 불허에 따른 계약과기 후 전입신고가 가능한 거처 찾기의 사례가 이에 해당한다. 물론 높은 주거비로 인해 결혼과 출산을 미루거나 포기하는 것은 주어진 제약조건 하에

서 최적(optimization)을 선택하는 전략으로 해석될 수도 있다. 좀 더 적극적으로는 해외로의 이주를 고민하는 경우도 발견되었다. 관점에 따라 무책임과 회피 전략이 될 수도 있으나 가장 적극적인 대응방식으로 이해될 수도 있다. 회피의 또 다른 측면은 거주과정에서 발생한 불편한 일에 대해 적극적으로 알아가면서 해결하지 않고 부모를 대리인으로 세우는 모습에서 발견된다. 예를 들면, 셰어하우스에 거주하는 청년 중에는 공동생활 속에서 겪는 불편함을 당사자 본인이 직접 해결하지 않고 부모라는 매개체를 통하여 의사를 전달하거나 상황을 모면 또는 회피하려는 태도를 보인다.

무책임은 YOLO 가치관과 연결되어 복잡하게 표출되기도 한다. 청년의 현재의 인생을 즐기려는 태도와 자기중심적, 현재에 충실한 자세가 현재 주거여건을 개선하지 않는 모습으로 표출되기도 한다. 즉, 안정적인 일자리가 제공된다고 하더라도 부담가능한 수준에서 자가 마련이 요원할 것이라는 인식이 팽배하면서 오히려 현재 삶을 즐기려는 자세로 귀결되는 것이다. 자신을 위한 충분한 시간을 확보하기 어려운 조직생활에 적응하지 못하는 청년이 안정된 일자리를 포기하는 경우도 발견된다. 또한 공기업이 지방으로 이전하면서 퇴사하는 등 일자리 확보가 주택문제 해결에 직접 연결되지 않는 경우도 나타난다. 물론 안정적인 일자리가 보장된다고 하면, 단기간의 주거불편은 감내하는 것이 가능하지만, 현재의 경제상황을 고려할 때 이는 현실적으로 가능성이 낮을 것이라고 판단하는 것이 보편적이다.

4. 결론 및 시사점

한국 사회 변화의 속도는 경제적 측면뿐 아니라 사회 다방면에서 목격되고 있다. 가구구성의 변화도 그 중 하나인데, 30년 전만에도 4인 이상이 하나의 가구를 형성하며 거주하는 것이 대표적이었던 것이 이제는

1인 가구가 1/4 이상으로 가장 대표적인 가구형태로 자리 잡았다. 향후 30년 후에는 1/3까지 증가할 것이라는 예측이다(통계청, 2017). 이에 비해 주택정책의 초점은 3, 4인 가구에 맞추어져온 측면이 강하다. 또한 경제적 자립을 가정한 상태이므로 근로능력이 있는 청년은 주된 정책대상으로 자리 잡지 못해왔다. 그러나 노동시장의 급격한 변화에 따른 비정규직 증가, 안정된 일자리 갖기의 어려움, 혼자 사는 청년의 증가 및 기간의 장기화는 우리 사회의 주택정책분야에 새로운 문제를 제기하고 과거와 다른 접근법을 요구한다. 주택정책의 대상에 대한 재조명, 주거문제를 발생시키는 경제사회적 요인에 대한 재검토, 주거문제로 인해 야기되는 심리적 측면의 고려가 그것이다. 사회변화에 따른 혼자 사는 청년가구에 대한 관심의 필요성, 사회경제적 상황에 의해 양산된 비정규직과 주거문제의 악화, 열악한 주거상태가 야기하는 추가적인 심리적 문제를 고민하고자 본 연구가 시작되었다.

이를 위해 본 연구는 기존의 노동시장에서 시작된 불안계급 개념을 바탕으로 우리나라 청년 주거의 문제를 주거불안계급으로 재정의하였다. 주거불안계급의 불안정 양상을 이해하기 위해 주거문맹이라는 새로운 개념을 제안하였고, 이들의 심리적 상황과 반응은 불안계급의 4A(분노, 불안, 소외, 무질서)에 더하여 회피, 무관심, 의존이 더 추가되어야 함을 주장하였다. 또한 Standing이 주장하는 불안계급의 개념을 생산-재생산 구조 논의 속에서 확대되어야 하며 이를 위해 주거불안 계급이 함께 논의되어야 함을 주장하였다. 이를 뒷받침하기 위해 노동시장의 불안정과 함께 주거불안에 노출된 한국의 1인 청년가구의 주거실상을 고찰하였다. 과거와 다른 현재의 주거불안이 미래사회에 미칠 부정적 영향에 대해 고민하면서 주거측면의 불안정성이 사회적 불안정성으로 확대되지 않기 위한 정책적 노력이 필요하다. 주거불안계급의 주요한 특성 중 하나가 주거문맹인데, 문맹상태를 벗어나서 민간임차시장에 진입할 수 있도록 장치를 고안하거나 이미 진입한 후라도 보호조치를 취하는 것이 필요하다. 주거불안계급으로서의 청년문제는 지속가능한 사회를 위해 모

든 세대가 고민해야 할 문제이다. 노동시장의 문제에서 출발한 청년 주거문제가 혼자 사는 근로빈곤층의 양산으로 확대될 수 있음을 인지해야 한다.

이 연구는 주거불안계급이라는 틀로 우리나라 1인 청년가구의 주거불안을 이해하기 위한 첫 시도이다. 다른 연령층의 1인가구에 비해 청년인 1인가구가 주거문제에 대한 불안도가 높고, 최근 정치적 참여도가 높아지면서 향후에도 사회적으로 청년의 의견이 수용될 가능성이 확대되고 있다는 측면에서 주거불안계급이라는 틀로 이해하고자 하였다. 그럼에도 불구하고 1인 청년가구가 하나의 집단으로서 주거불안계급으로 명확히 이해되고 조명받기 위해서는 그 집단의 규모, 견고성, 정치적 행동양식 등에 대하여 다른 계급과 구분되는 독특함에 대한 추가적인 연구가 필요하다.

전 세계적으로 발생하는 노동시장의 유연성이 불안계급을 확대하는데 기여함에 있어 우리 사회도 그 영향의 안전지대가 아니다. 1인가구의 증가가 글로벌한 현상이면서도 우리가 이를 더 심각하게 받아들여야 하는 것은 그 속도와 영향 면에서 우리의 예측을 벗어나고 있다는 데 있다. 사회현상의 변화가 급격하여 정책이 이를 뒷받침하지 못하는 현상이 발생하고 있는데 1인 청년가구의 주거불안에 대한 대응도 같은 맥락에서 이해될 수 있다. 불안계급의 틀을 차용하여 우리나라 1인 청년의 주거문제를 이해하려는 시도가 청년 주거문제의 양상과 특징에 대한 이해의 폭을 넓히고 향후 청년 주거문제 완화와 지속가능한 미래사회 대비에 기여할 수 있기를 기대한다.

원고접수일: 2017년 10월 31일

심사완료일: 2017년 11월 27일

게재확정일: 2017년 12월 16일

최종원고접수일: 2017년 12월 17일

❖ Abstract

Young single adults as an emerging housing precariat in Korea

Park, Miseon

Young single adults in Korea recently have faced extended transitional period due to longer education, higher housing price, and gloomy outlook of job market situation. During last three decades, one-person households have increased from less than 10% of share to the most prevalent group, which leads to huge impact on housing demand and policy. However, due to the fact that housing policy in Korea has been focused on the massive production of new apartment, households with dependents, and owner-occupation, single person household and young people have hardly regarded as the priority target group to be considered but rather excluded from the policy consideration, even though it is not intended to. Moreover, housing price is not affordable for young single adults and private rental market requires heavy deposit and monthly rent for young generation including college students, newly graduate, or newly-weds.

Considering low level of stable job opportunity, high housing cost, unstable tenure, and housing illiteracy, the author asserts young single adults should be regarded as one of the precarious groups in housing policy area. This study defines young single adults in Korea as a new emerging housing precariat, explores their characteristics, and depicts precarious housing situation in the process of searching, contracting, residing and moving forward.

Results unfold that young single adults, in particular living in Seoul, face housing hardship in entering housing market to mobilize both heavy deposit and monthly rent due to their weak financial ability and instable job conditions. Lack of education and awareness of rental contract practice put them in dangerous and precarious situation when they search dwelling units and make lease contract. Young people also experience unfair treatment from the property owners and real estate agents

due to their age and lack of knowledge. High cost of living in private rental markets and unaffordable housing price drive young people in disappointment, resulting in serious negative impact on future life decision. Finally, inclusive policy should be put in place for young single to provide more affordable housing, improve housing conditions, enhance residential stability, and provide soft services and education.

Keywords: Precariat, Housing Precariat, Affordability, Housing Illiteracy,
Young single adults

참고문헌

- 강은나. 2016. 『우리나라 세대별 1인가구 현황과 정책과제』. 《보건복지포럼》, 통권 234호, 47~56쪽.
- 김보경. 2017. 『청년 1인가구 주거지의 공간적 분포 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로』. 한양대학교 석사학위논문.
- 박미선·강미나·임상연. 2017. 『1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향』. 국토연구원.
- 박성준. 2014. 『대학생 1인가구의 소형주택 개발을 위한 대학생 요구도 조사에 관한 연구』. 디자인융복합학회. 《디자인융복합연구》, 제13권 제1호, 121~134쪽.
- 배웅규 외. 2010. 『기성시기 대학교 주변 학생주택의 실태조사 및 유형별 문제점에 대한 연구-중앙대학교 주변 대학생 거주 지역을 중심으로』. 《대한건축학회 논문집-계획계》, 제26권 제3호, 49~56쪽.
- 변미리 외. 2015. 『서울특별시 1인가구 대책 정책연구』. 서울특별시의회 연구보고서.
- 신혜란. 2017. 『이동통치와 불안계급의 공간전략』. 한국공간환경학회. 《공간과 사회》, 4호, 9~35쪽.
- 이무선. 2016. 『다항 로짓모형을 이용한 청년 1인가구의 주거 점유형태 영향요인 분석』. 한국산학기술학회. 《한국산학기술학회논문지》, 제17권 제6호, 469~481쪽.
- 이민홍 외. 2015. 『1인가구 증가에 따른 신사회적 위험 대응전략』. 보건복지부.
- 이영아. 2017. 『불안 공간과 도시 빈곤층의 불안한 삶』. 한국공간환경학회. 《공간과 사회》, 4호, 79~109쪽.
- 이주영. 2014. 『울산광역시 1인가구 주거실태분석을 통한 1인가구 주택정책방안 연구』. 울산발전연구원.
- 이태진 외. 2016. 『청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안』. 한국보건사회연구원.
- 정소이. 2012. 『1인가구 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구』. 한국토지주택연구원.
- 정희주 외. 2014. 『청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구』. 국토도시계획학회. 《국토계획》, 제49권 제2호, 95~113쪽.
- 최은영 외. 2014. 『서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구』. 민주정책연구원.
- 통계청. 2017. 『장래가구추계 시도 편: 2015~2045년』. 보도자료(2017.8.30. 접속). (http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/2/2/1/index.board?bmode=read&bSeq=&aSeq=362332&pageNo=1&rowNum=10&navCount=10&currPg=&sTarget=title&sTxt=)
- 하정화 외. 2014. 『부산지역 1인가구 생활실태 및 지원방안 연구』. 부산여성가족개발원.

발원.

- 한국감정원 부동산통계정보시스템, 전국주택가격동향조사 시계열 자료
(www.r-one.co.kr).
- 한국고용정보원. 2012. 『상반기 100인 이상 주요기업 16만 9천 명 채용 전망』. 보도 자료.
- 한지희 외. 2016. 『청·장년층 1인가구의 주거수요에 따른 주택 개발방향 연구』. 대한건축학회. 《대한건축학회지》, 제32권 제7호, 3~12쪽.
- Australian Institute of Health and Welfare. 2017. *Housing Assistance in Australia*.
- Bricocoli, M. & Sabatinelli, S. 2016. “House Sharing Amongst Young Adults in the Context of Mediterranean Welfare: the Case of Milan.” *International Journal of Housing Policy*, 16(2), pp. 184~200.
- Castro B. Yiu C. & Liao K. 2016. “The Anticipated Housing Pathways to Homeownership of Young People in Hong Kong.” *International Journal of Housing Policy*, 16(2), pp. 223~242.
- Clapham D., Mackie P., Orford S., Buckley K. & Thomas I. 2012. *Housing Options and Solutions for Young People in 2020*. Joseph Rowntree Foundation.
- Filandri, M & Bertolini S. 2016. “Young People and Home Ownership in Europe.” *International Journal of Housing Policy*, 16(2), pp. 144~164.
- Gavin W, Susan S, Melek C. & Rachel O. “Life on the edge: A Perspective on Precarious Home Ownership in Australia and the UK.” *International Journal of Housing Policy*, 17(2), pp. 201~226.
- Köppe S. 2017. “Britain’s New Housing Precariat: Housing Wealth Pathways Out of Homeownership.” *International Journal of Housing Policy*, 17(2), pp. 177~200.
- Kuhar, M. & Reiter, H. 2012. “Frozen Transitions to Adulthood of Young People in Slovenia?” *Sociologija*, LIV(2), pp. 211~226.
- Mackie, P. 2016. “Young People and Housing: Identifying the Key Issues.” *International Journal of Housing Policy*, 16(2), pp. 137~143.
- Marietta E., Haffner A., Rachel O., Susan S. & Gavin W. 2017. “The Edges of Home Ownership—The Borders of Sustainability.” *International Journal of Housing Policy*, 17(2), pp. 169~176.
- Mckee, K. 2012. “Young People, Homeownership and Future Welfare.” *Housing Studies*, 27(6), pp. 853~862.
- Minguez, A. 2016. “Economic Crisis and the New Housing Transitions of Young People in Spain.” *International Journal of Housing Policy*, 16(2), pp. 165~183.
- OECD. 2016. *OECD Regions at a Glance*.
- Standing G. 2012. “The Precariat: From Denizens to Citizens?” *Polity, Northeastern Political*

Science Association, 44(4), pp. 588~608.

Standing G. 2016. *The Precariat: The New Dangerous Class*. Bloomsbury Academic: London, New York.