

국내 셰어하우스 현황 및 수요자 인식 조사

변나향 부연구위원

배경 및 목적

- 국내 1인 가구 비율은 지속적으로 증가하고 있으며 청년 1인 가구의 주거 문제가 실업률 증가, 늦어지는 사회 진입 등과 함께 사회 문제로 인식되기 시작
- 청년 1인 가구는 주거비 절감을 위해 셰어하우스 거주를 선택, 이에 대한 수요가 늘고 있으며 셰어하우스가 청년 주거의 새로운 대안으로 대두
- 이에 국내 셰어하우스 조성 및 운영·관리 현황, 거주 실태 조사 등을 통해 셰어하우스 및 청년 주거 지원 정책의 토대를 마련할 필요

주요 결과

- 셰어하우스 조성 현황을 살펴본 결과 서울 지역에 집중 분포하고 아파트와 단독주택을 활용하고 있는 사례가 많으며, 2016년에서 2017년 사이 급격하게 증가
- 셰어하우스 운영 방식은 주택 소유자 직영, 전문 운영자 위탁 운영, 전대차 방식으로 구분할 수 있으며, 주요 수요 계층은 20~30대
- 청년층 주거 실태 및 셰어하우스 인식 조사 결과 주거환경 만족도는 보통 수준으로, 주택 선택 시 최우선 고려 사항은 대중교통 접근성 > 주택자금 > 직장·학교 거리
- 셰어하우스 입주자 인터뷰 결과 주거환경 만족도는 높음에도 불구하고 1년 미만의 단기 거주 경향을 보이며, 셰어하우스 운영 전략과 입주자 구성에 따라 생활상과 커뮤니티가 다양하게 나타남

1 세어하우스 정책 도입 및 확산 배경

■ 국내 1인 가구의 증가 및 청년 1인 가구의 주거 문제 대두

- 전체 가구 중 1인 가구의 비중은 2015년 27%로, 2045년 36%까지 지속적으로 증가할 전망
 - 1인 가구는 직장으로 인해 분거 중인 가구, 학업으로 인한 청년 가구, 비혼·이혼으로 인한 단독 가구, 노인 단독 가구 등 구성 배경과 특성이 매우 다르고 복잡
 - 1인 가구(518만 가구) 중 30대 이하 비중은 37%(191만 가구)로 가장 높음(통계청, 장래가구추계, 2015)
- 청년층의 주거 문제를 사회 문제로 인식하기 시작한 것은 최근으로, 그동안 주거 지원 정책이나 제도에서 우선적으로 고려되지 못함
 - 청년은 기존 주거 지원의 대상으로 경제활동에 제약이 있는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」의 주거약자, 「국민기초생활 보장법」의 수급권자, 「공공주택 특별법」의 무주택 일반 가구에 포함되지 않음
 - 특히 청년 1인 가구는 학업, 사회 진입 준비 등으로 가족과 잠시 떨어져 사는 임시 분거 가구로 다시 가족과 합치거나 결혼 이후 새로운 가족을 구성하는 것으로 인식

■ 청년층 주거 지원을 위한 정책 마련

- 정부는 청년층의 주거 지원을 강화하기 위한 주택 공급 정책을 발표하였으며, 지자체에서는 청년 주거 문제를 해결하기 위해 다양한 지원 사업을 추진하고 있음
 - 현 정부는 청년층 주거 안정 정책으로 세어형 임대주택 5만 실, 청년주택 20만 실, 기숙사 확대 5만 명 지원 등을 국정과제로 제시
 - 2014년 제정된 ‘서울특별시 공유(共有)촉진 조례 시행규칙’, 2016년 제정된 ‘광주광역시 공유 촉진 조례 시행규칙’에서는 사회문제의 범위로 ‘청년 주거’, ‘1인 가구 증가’ 문제를 포함
 - 청년 주거 문제 해결을 위한 지자체 사업으로 서울시의 역세권 2030 청년주택, 희망하우징, 세어형 기숙사, 한지붕 세대공감과 부산시의 드림하우스, 햇살동지, 세어하우스 사업이 있음
- 청년층 수요와 가구 특성을 고려한 지속적인 주택 공급과 주거 지원 계획이 부족한 상황으로 주거비 부담 완화를 위한 세부적인 지원 수단이 미흡
 - 청년층은 1인 가구가 많고 임차 가구 중 월세 비중이 높으며 소득이 불안정한 특성이 있어(국토교통부, 2016), 자금 대출 지원 수단 외에도 다양한 주택 유형과 공급 방식이 요구됨

■ 청년층의 주거비 절감을 위한 셰어하우스 선택

- 셰어하우스(share house)는 경제적으로 취약하면서 높은 주거비 부담을 가진 청년 1인 가구의 주거 수요에 부합하는 주거 방식으로, 청년층을 중심으로 수요 증가
 - 청년 1인 가구의 보증금 마련은 부모 의존도가 높으며, '월 임대료 지불'에 대한 부담이 100점(매우 부담) 기준 80점으로 가장 높음(박미선, 2017)
 - 셰어하우스의 주요 수요 계층은 20~30대 청년층으로 대학생, 사회 초년생을 포함한 직장인, 외국인 등 다양
 - 셰어하우스 거주를 선택하는 주된 목적은 공유 공간 및 시설에 대한 비용 분담을 통해 개인 주거비를 절감하기 위함

2 셰어하우스의 개념 및 국내 조성 현황

■ 셰어하우스의 개념

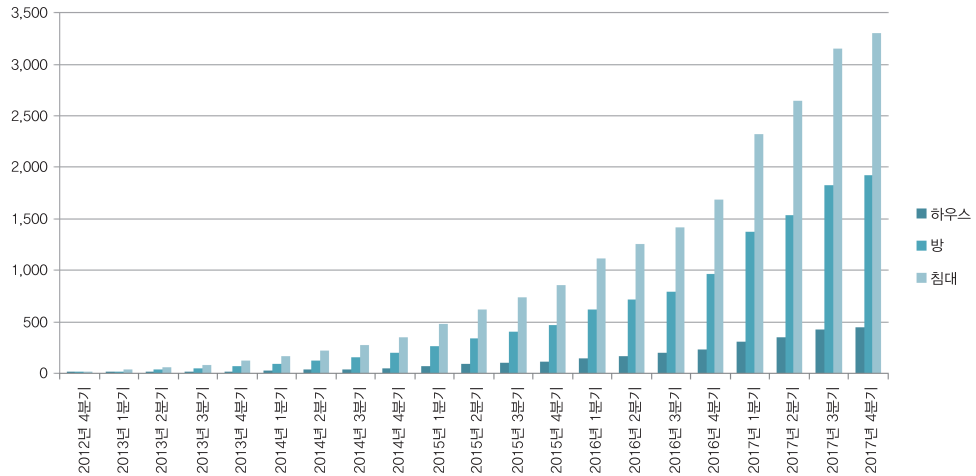
- 셰어하우스는 개인 공간(방) 외에 거실, 주방, 화장실, 현관 등을 공유하는 주거 방식
 - 국외에서는 주거 지원 시설을 공유하는 코하우징(co-housing), 컬렉티브하우징(collective housing), 주거 내부 공간을 공유하는 셰어하우스, 룸링하우스(rooming house) 등 주거공간의 공유 범위, 방식, 운영 형태에 따라 다양한 공유주거 유형이 있음
 - 국내 셰어하우스는 주거 내부의 공간과 시설 일부를 공유하는 주거 방식으로 일본 셰어하우스와 유사
 - 국내 셰어하우스는 침실이 개인실(1인실) 또는 다인실(2인실 이상)로 구성되어 있는데, 일부 사례에서는 게스트하우스와 같은 숙박 개념과도 혼재되어 사용

■ 셰어하우스 조성 현황

- 전국 셰어하우스는 세대·가구를 기준으로 총 314개이며 셰어하우스로 사용되고 있는 방은 1,398개, 침대는 2,405개로 집계¹⁾
 - (지역별 조성 현황) 2016년에서 2017년 사이 급증하였으며, 대부분이 서울 지역에 밀집되어 있고 최근 대전·대구·광주·부산 지역에서도 증가하기 시작
 - (용도별 조성 현황) 기존 주택을 활용하는 경우가 많으며, 주택 유형별로는 아파트 119건, 다세대주택 118건, 단독주택 43건, 기타 26건

1) 셰어하우스 온라인 플랫폼 컴앤스테이 제공 자료, 2017.12.1.

- (분기별 조성 현황) 2017년 상반기에 급격하게 증가하였으며 2017년 1분기와 2분기에는 총 86건 조성



세어하우스의 주택·방·침대 수 증가 추이(2012~2017, 누적)

※ 출처: 컴앤스테이 제공 자료(2017.12.1.)를 바탕으로 연구자 재구성

■ 세어하우스 운영·관리 현황

- 세어하우스 조성 및 운영 관계자는 입주자, 세어하우스 운영·관리를 담당하는 운영자(전문 운영조직, 사업자), 세어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 소유자로 구분
 - (입주자) 대학교 캠퍼스 지역의 대학생, 역세권 인근의 사회 초년생을 포함한 직장인, 외국인 전용, 여성 전용 등 세어하우스 입주 조건이나 특성에 따라 다름
 - (운영자) 운영자는 개인, 협동조합, 주식회사, 대기업 등 다양하며 'WOOZOO(58개 지점)', '바다 세어하우스(26개 지점)', '보더리스 하우스(26개 지점)', 'CO.T ABLE(14개 지점)' 등이 있음
 - (주택 소유자) 세어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 임대인
- 운영 방식은 주택 소유자 직영, 전문 운영자 위탁 운영, 전대차 방식으로 구분
 - (주택 소유자가 직접 운영하는 방식) 주택 소유자가 입주자 모집 및 계약, 세어하우스 운영 및 관리 등을 전담하는 방식
 - (위탁 운영 방식) 주택 소유자는 입주자와 임대 계약을 하고 입주자 모집 및 상담, 세어하우스 운영 및 관리는 전문 운영자에게 위탁하는 방식
 - (전대차 방식) 주택 소유자는 전문 운영자에게 세어하우스로 사용할 주택을 임대하고 전문 운영자는 입주자에게 다시 임대하는 방식으로 입주자 관리를 포함한 세어하우스 운영·관리를 전문 운영자가 전담하는 방식

- 셰어하우스의 주거비는 월세와 보증금의 비용 편차가 적으며, 수요 계층은 20~30대로 나타남²⁾
 - (주거 비용) 평균 월세는 36~47만 원, 보증금은 100~150만 원이며 관리비·공과금은 개인실, 다인실 등 실사용 형태와 방의 개수 등에 따라 차이가 있음
 - (입주 조건) 입주 연령은 평균 19.8~35.9세로 20~30대. 입주 계층은 제한 없는 경우 12건, 대학생 236건, 직장인 225건, 외국인 157건, 기타 17건으로 조사됨

셰어하우스 운영 현황(2017.12.31.)

항목	세부 항목	평균값	최소값	최대값
주거 비용	월세	최소	360,000원	110,000원
		최대	470,000원	190,000원
	보증금	최소	1,030,000원	200,000원
		최대	1,500,000원	200,000원
	관리비·공과금	47,000원	10,000원	120,000원
입주 조건	연령	최소	19.8세	18세
		최대	35.9세	50세
	최소 계약 기간		4.6개월	0.5개월
	총 입주자 수		7.1명	1명
				40명

※ 출처 : 컴앤스테이와 셰어킴에 등록된 373개 사례를 바탕으로 연구자 작성

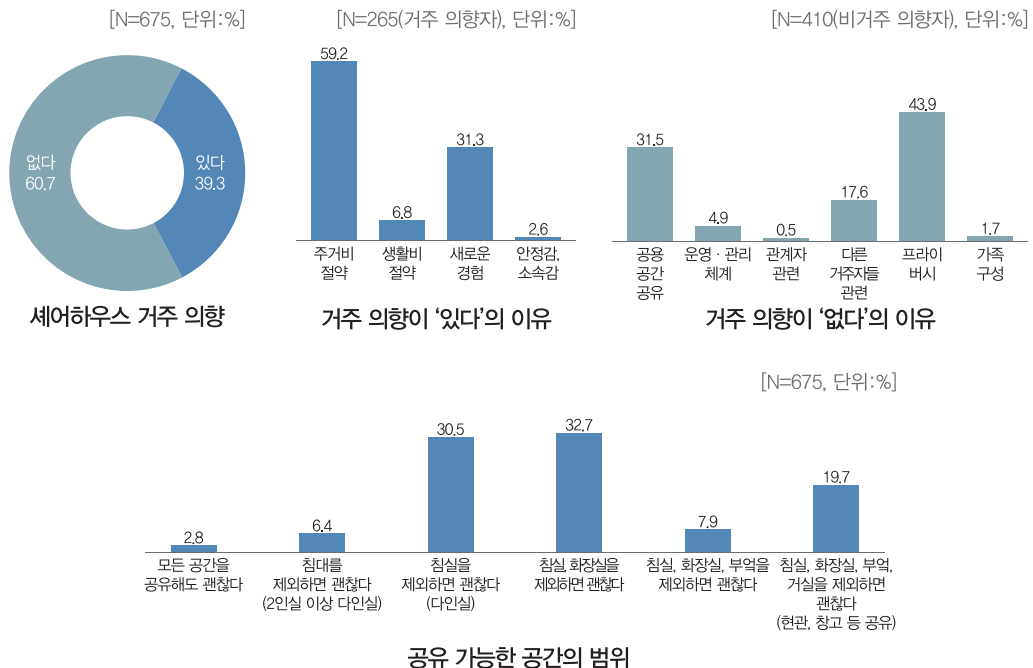
3 셰어하우스 수요 계층의 주거 실태 및 인식

■ 청년층 주거 현황 및 셰어하우스 인식 조사 결과

- 전국 특별시, 광역시에 거주하는 청년층의 주거 현황 및 셰어하우스 인식 조사
 - (조사 대상 및 방법) 서울, 경기 및 광역시 거주하는 20세 이상 35세 미만 675명을 대상으로 2017년 11월 21일부터 12월 5일까지(2주) 온라인 설문
 - (조사 내용) 주거환경 만족도, 주거 선호도, 셰어하우스 거주 의향, 공간의 공유 범위 등
 - (응답자 특성) 성별은 남자 52%, 여자 48%, 연령대는 20대 초반(20~24세) 34%, 20대 후반(25~29세) 32%, 30대 초반(30~34세) 34%, 가구 구성은 직계 가족이 79%, 1인 가구가 15%를 차지

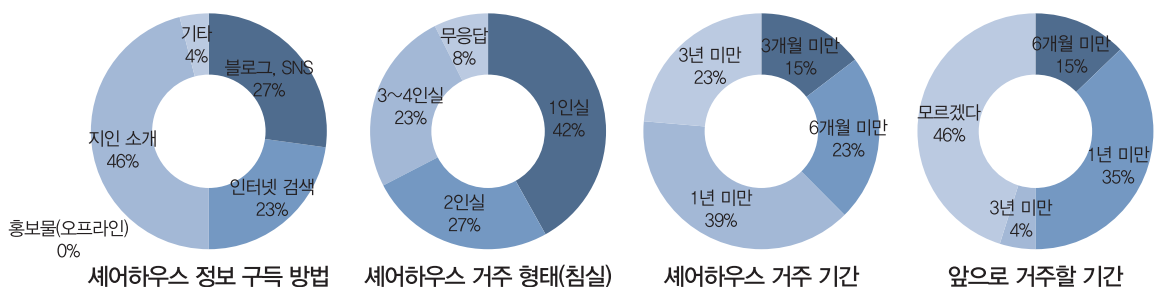
2) 셰어하우스 온라인 플랫폼인 컴앤스테이와 셰어킴에 2017년 11월 30일부터 12월 31일까지 등록된 사례를 대상으로 정보를 수집함

- 현재 주거환경 만족도는 보통 이상 수준으로, 향후 대도시의 고층 아파트 및 단독주택 거주를 선호하며 대중교통 접근을 우선적으로 고려
 - 현재 살고 있는 주택 유형은 아파트가 54%로 2명 중 1명이 거주
 - 주거환경 만족도는 5점 만점 기준 3.4점으로 보통 이상 수준
 - 향후 거주하고 싶은 지역은 대도시 62%, 주택 유형은 고층 아파트와 단독주택이 각각 30%를 차지, 주택 규모는 30평 이상
 - 주택 선택 시 고려 사항은 대중교통시설 접근성 39%, 주택자금 21%, 직장·학교 거리 16%, 지역 여건(편의시설 등) 10% 순으로 대중교통 이용 편의를 최우선으로 고려
- 셰어하우스 거주 의향은 긍정적으로, 거주 시 개인 침실의 확보 여부가 중요
 - 응답자 중 39%가 셰어하우스 거주 의향이 있으며, 주거비 절약과 새로운 경험 때문이라고 응답
 - 주거 의향이 없는 이유는 프라이버시 문제와 공용 공간 사용에 대한 불편함 때문
 - 셰어하우스에서의 적정 거주 기간은 '6개월 미만' 32.3%, '6개월~1년 미만' 29.5%, '1~2년 미만' 24.6%로, 61.8%가 1년 미만으로 거주하는 것이 적절하다고 응답
 - 셰어하우스 내에서 공유 가능한 공간 범위로는 '침실과 화장실은 독립적으로 쓰고 나머지를 공유'가 적절하다는 응답이 약 33%, '침실을 제외하고 공유' 가능하다는 의견이 약 30%로 개인 침실(1인실)의 확보가 중요한 기준으로 작용



■ 셰어하우스 입주자 면담 결과

- 현재 셰어하우스에서 거주 중인 입주자의 주거 현황과 인식 조사
 - (조사 대상 및 방법) 서울, 대전, 대구, 광주, 부산의 셰어하우스 입주자 26명을 대상으로 포커스 그룹 인터뷰 진행
 - (면담 내용) 셰어하우스 거주를 선택한 이유, 주거환경 만족도, 실제 거주 기간 등
 - (응답자 특성) 남자 39%, 여자 61%, 평균 연령 26세, 직업은 대학생 및 취업 준비생 67%, 직장인 33%, 전원 미혼
- 입주자들은 대학교 인근에서 거주하기 위해 시세보다 저렴한 셰어하우스를 선택
 - 주거비는 월세를 기준으로 시세 대비 70~80%로 침실의 사용 인원수에 따라 차이가 있으며, 보증금은 최소 월세의 2배 이상
 - 관리비는 전기·가스·수도 요금 등을 포함하며 입주자가 공동 부담하는 경우와 셰어하우스 운영자가 납부하는 경우로 구분됨
- 주거환경 만족도가 높음에도 불구하고 1년 미만 단기 거주 비율이 높음
 - 셰어하우스 생활의 장점으로 주거비 절약, 안정감 및 소속감, 단점은 공용 공간 사용과 프라이버시 문제를 꼽음
 - 주거환경 만족도는 5점 만점 기준 모든 항목에서 4점 이상으로 높은 수준인 반면, 실제 거주 기간은 평균 6개월 이상 1년 미만으로 단기간 거주 비율이 높음
- 셰어하우스 운영자의 운영·관리 전략 및 입주자 구성에 따라 셰어하우스 입주자의 생활상과 커뮤니티가 다양하게 나타남
 - 같은 대학교 재학생이 거주하는 경우 수업 정보, 시험, 어학, 취업 등과 관련하여 또래 집단의 생활 공감대가 형성되고 입주자 간 커뮤니티의 활성화 정도가 높음
 - 직장인이 거주하는 경우 안부인사, 일과 이후의 저녁 식사, 고민 상담과 같은 입주자 간 교류로 인해 소속감과 안정감을 느낀다는 의견을 제시
 - 여성 전용 셰어하우스의 경우 입주자, 가족, 지인이 혼자 사는 것보다 생활 전반에서 안전하다고 인식



4 시사점

- 셰어하우스는 세대·가구 단위에서 일부 공간을 공유하는 거주 방식으로 이를 고려한 최저주거기준 검토 필요
 - 현행 최저주거기준의 세대원 수, 세대 구성, 실 구성은 전통적인 혈연 기반의 가족 개념에 근거하고 있어 셰어하우스와 같이 비혈연 관계의 가구 구성, 생활공간을 공유하는 개념이 반영되지 않음
 - 셰어하우스가 청년 주거 문제 해결을 위한 대안으로 떠오르고 수요도 증가하는 시점에서 1인 최소 주거 면적, 입주자 수에 따른 공용 공간 확보를 위한 기준 등을 검토할 필요
- 국내 셰어하우스는 과도기 단계로, 지역별 운영·관리 실태와 문제점을 파악하여 양질의 주거환경 관리를 유도
 - 셰어하우스 현황 자료는 온라인 플랫폼과 운영사별 정보를 제외하면 매우 제한적이기 때문에 주거환경 실태, 계약 및 운영·관리 현황, 관계자별 책임 소재 등 실질적인 문제를 진단할 필요
 - 이를 통해 셰어하우스 관련 종합 가이드, 셰어하우스 관리 및 지원 제도 등 검토

변나향 부연구위원 (044-417-9850, nhbyun@auri.re.kr)

