

fer

## Family and Environment Research

# 청년 1인 가구의 주거복지를 위한 셰어하우스 거주 실태와 요구도: 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로

지은영  
경희대학교 주거환경학과

## A Study on Shared House Living Conditions and Needs for Young Single-Person Household's Housing Welfare: Focus on the Resident and Potential Consumer for College Student of a Shared House

Eun Young Jee  
Department of Housing and Interior Design, Kyung Hee University, Seoul, Korea

### Abstract

The study finds a constructive way to improve shared houses by analyzing shared house living conditions, satisfaction of the residents and potential consumer's needs. For this, a survey of 179 single-person university residents and interviews with seven young adults residing in shared house was conducted. The results showed that shared house tenants had high satisfaction in regard to bedrooms, common spaces, and rental costs. They successfully adapted to community life by frequently using the living, dining spaces, and common spaces with respect and consideration towards other tenants by following rules. Single-person university household should prefer single rooms and the biggest consideration when they move into a shared house is rent. Affordable rates were 300,000 to 350,000 Korean Won per month (40.5%) and deposit of 3 million won or less (64.3%). Results also showed a need for a professional manager residing in the house with a cleaning service for common spaces and a want to share hobbies with other tenants (3.25/5 point scale). It is very important in a housing welfare perspective that one experiences the value of living and emotional sharing to heighten the satisfaction through shared houses. It is essential to put effort into developing a service that reflects consumer's needs for shared houses to continue as a housing alternative model for young adults.

### Keywords

shared house, single-person household, housing welfare

Received: August 1, 2016  
Revised: September 13, 2016  
Accepted: September 26, 2016

**Corresponding Author:**  
**Eun Young Jee**  
Department of Housing and Interior  
Design, Kyung Hee University, 26  
Kyungheedaero, Dongdaemun-gu,  
Seoul 02447, Korea  
Tel: +82-70-7685-1995  
Fax: +82-2-6084-6551  
E-mail: jey97@naver.com

## 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 1인 가구는 2014년 현재 27.2%로 1980년 4.8%에 비해 크게 증가하였다[11]. 연령 별로 20-34세 청년층이 높은 비율을 차지하고 있으며, 지역별로는 서울을 비롯한 수도권에 집중되어 있다.

2015년 서울시 발표에 따르면 청년 1인 가구의 주거 빈곤율이 36.3%로 3명 중 1명은 최저주거 기준에 미치지 못하는 지하나 옥탑, 고시원 등에 거주하는 것으로 나타났다[8]. 이는 전국 가구 주거 빈곤율 14.8%의 2배를 넘는 것으로 여기에는 대학생 1인 가구의 열악함도 포함되어 있다. 대학생의 생활비 중 주거비가 차지하는 비율은 45%로 일반가구 11.5%에 비해 4배 이상이며 등록금 문제

와 함께 경제적 부담을 가중시키고 있는 요인이 되고 있다[2]. 아직 경제적으로 불안정한 대학생이나 사회초년생 1인 가구는 열악한 주거환경에 노출되기 쉽고 이는 삶의 질 저하와 상실감으로 이어질 수 있다.

이처럼 청년들의 주거문제가 심각한 사회문제로 대두되면서 2010년 초반부터 이를 개선하기 위한 사회적 논의가 시작되었다. 가장 주목할 만한 것은 쉐어하우스(shared house)의 등장으로 청년들의 기본적인 주거권을 주장하며 주택협동조합, 민간비영리 등 다양한 조직을 통해 공급되었으며 공공에서도 공동체주택 공급과 비주택시설을 쉐어하우스로 리모델링하는 등 주거복지의 사각지대에 놓인 청년 1인 가구를 위한 노력을 시작하였다. 또한 관련 연구도 시작되어 Jeong 등[1]의 연구에서는 국내외 사례를 통한 국내의 쉐어하우스 발전방향을 제시하고 있는 연구와 물리적 측면뿐만 아니라 정서적 공유에 중점을 둔 연구가 이루어져 왔다고 밝히고 있다. 최근 들어 쉐어하우스에 대한 인식 및 수요특성에 대한 연구가 이어지고 있으나 아직 초기단계에 있는 쉐어하우스의 발전적인 확대를 위하여 수요계층의 니즈(needs)를 이해하고자 하는 노력은 계속 되어야 할 것이다.

이에 본 연구는 쉐어하우스에 거주하고 있는 청년 1인 가구와 잠재 수요자인 대학생 1인 가구의 니즈를 밝혀 주거선택의 폭을 넓히고 쉐어하우스 거주에 대한 만족도를 향상시킬 수 있는 기초 자료를 제시하고자 한다.

## 2. 연구내용과 연구방법

본 연구의 내용은 쉐어하우스의 입주동기 및 입주의사, 공간적 측면(개인공간, 공용공간), 경제적 측면(임대료), 관리 및 운영 측면, 커뮤니티에 대하여 입주자의 만족도와 문제점, 그리고 잠재수요자의 요구도와 선호도를 파악하는 것이다.

이를 위해 공급주체(주택협동조합, 사회적 기업, 민간개인사업자 등)와 주택유형(아파트, 단독주택 및 다세대 등)을 고려하여 쉐어하우스 7곳(우주 2개 지점, 달팽이집 2개 지점, 머물공 2개 지점, 통의동집)을 선정하였으며, 인터뷰 대상자는 입주자 각 1인으로 쉐어하우스 입주 전 1인 가구를 위한 원룸 등에 거주한 경험이 있는 사람을 대상으로 하였다. 그리고 설문조사 대상자는 잠재수요자인 대학(원)생 1인 가구 179명으로 성별과 현재 거주하고 있는 주거유형(기숙사, 고시원·리빙텔, 도시형생활주택 등)을 고려하여 편의표집하였다.

인터뷰 조사시간은 2016년 5월 10일부터 6월 3일, 설문조사는 6월 20일부터 6월 24일까지 이루어졌다. 설문지 문항의 신뢰도는 Cronbach  $\alpha$ 의 값으로 내적일관성을 검토한 결과 .745 (쉐어하우스 요구도), .834 (공동체 생활 참여도), 765 (서비스 필요도)로 나타났다.

## 이론적 배경

### 1. 쉐어하우스의 개념

쉐어하우스는 일종의 공유주거로 둘 이상의 가구가 공용공간을 공유하며 함께 거주하는 주거형태이다. 그러나 쉐어하우스는 단순히 공용공간을 공유하는 것을 넘어 거주자들의 사회적·정서적 공유로 커뮤니티를 형성한다는 면에서 차이가 있다. 관련 연구 중 Oh [7]는 쉐어하우스란 다수의 입주자가 한 집에 살면서 거실, 주방, 화장실 등과 같은 공간이나 설비를 공동으로 사용함으로써 주거공간을 보다 효율적으로 사용할 수 있는 주거유형으로 주거의 형태보다는 거주 방식에 초점을 맞춘 것으로 정의하고 있다.

쉐어하우스의 장점은 사회적 측면에서 1인 가구의 급증에 따른 사회적 교류 결여 등의 문제를 자발적 참여를 통한 공감대 형성으로 해결 가능하다는 점을 들 수 있으며, 이를 위해 쉐어하우스의 공용공간을 테마별로 기획하여 공급하기도 한다. 그리고 경제적 측면에서는 공용공간을 공유함으로써 임대료 및 관리비를 절감하고 서로 공유하는 범위가 넓을수록 경제적 절감이 커질 수 있다[2].

### 2. 쉐어하우스의 공급 유형

쉐어하우스에 대한 관심의 증대로 그 수요와 공급이 늘고 있으며 공급주체에 따라 민간과 공공으로 구분할 수 있다.

공공의 경우, 서울시를 중심으로 첫째, 기존의 건설 또는 매입한 임대주택을 가구별로 주거 및 커뮤니티 공간을 공유하는 ‘공동체주택’ 형태로 공급하고 있다. 이에 대한 관리·운영은 사회적 기업, 협동조합 등에서 담당하고 있다. 둘째주택은 대표적인 쉐어하우스형 임대주택이다. 둘째, 기존의 임대주택 유형에서 벗어나 고시원, 여관·모텔, 빈 사무실 등 비주택시설을 쉐어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여 공급하는 것이다. 서울시는 2016년 400가구를 시범 공급하여 청년층을 포함한 저소득 1-2인 가구 등 주거약자에게 최장 10년간 주변시세의 80% 이하로 저렴하게 공급하는 주거복지사업을 시작하였다[9].

민간의 경우 첫째, 입주자가 직접 건설 또는 매입하여 자가로 거주하는 형태이다. 사전에 공동거주를 희망하는 가구들이 모여 주택계획과 건설 단계부터 참여하며 가족단위의 입주가 많고 ‘소행주,’ ‘구름정원사람들’ 등이 이에 해당한다. 둘째, 민간 사업자



Figure 1. Floor plan. A, B: Dalpaengjip; C, D: WOOZOO; E, F: Meomulgong; G: Tongdongjip.

가 기존 주택을 매입하거나 임대하여 입주자에게 재임대하는 형태이다. 임대주택으로 운영하는 셰어하우스는 일반 사업자뿐만 아니라 사회적기업 등 비영리 민간임대주택의 성격을 가지고 있어[4] 시세 대비 임대료가 저렴하고 주로 1인 가구, 청년 가구 등을 대상으로 공급되고 있다. 본 조사대상인 우주와 통의동집이 사회적 기업이 공급·운영하는 셰어하우스로 이에 해당한다. 셋째, 주택협동조합이 공급주체가 되는 경우이다. 주택협동조합은 소비자협동조합의 한 유형으로 주택을 자산으로서 소유하고 혹은 정부나 개인들로부터 임차한 주택을 관리하고, 조합원들에게 주택을 제공하는 것이다[4]. 조합원들은 임대보증금을 출자하고 협동조합은 조성된 자본을 주택으로 전환한 후 조합원에게 임대료를 받고 임대한다. 대표적 주택협동조합인 민달팽이는 2014년 청년 주거의 안정화와 보편적 주거권 보장을 위한 대안모델의 필요성

을 깨닫고, 협동조합의 형식을 통해 대안적 주택을 직접 공급하여 주거문제를 해결하고자 하였다.

### 3. 셰어하우스의 공간 구성

셰어하우스의 공간 구성은 크게 공용공간과 개인공간으로 구분할 수 있다.

개인공간은 보통 1-4인이 함께 사용하며 기본적으로 침대와 책상, 옷장 등이 제공된다. 남성전용, 여성전용으로 운영되거나 층으로 성별을 구분하여 개인공간이 배치되기도 한다.

공용공간은 기본적으로 거실과 화장실을 공유하며, 셰어하우스의 규모에 따라 테라스, 마당, 학습공간, 창고, 운동실, 세탁실 등의 편의시설을 갖추고 있다. 특히 거실은 가장 기본적인 공용 공간으로 셰어하우스의 테마에 따라 다양한 성격을 가진다[5]. 한

편, 공용공간은 배치방식에 따라 장단점이 있으며 Lee 등[5]의 연구결과에서는 층별로 구분하여 단일집중형과 다층분산형으로 구분하고 있다. 단일집중형은 공용공간이 건물의 한 층에 집중되어 배치된 형식으로 입주자들이 한곳에 모여 교류하고 다양한 기능을 이용하기 편한 장점을 가지고 있다. 반면 개인공간이 분리되어 일반적인 원룸 구조가 되어 상대적으로 소외될 수 있다. 본 조사대상 통의동집의 실 배치가 이에 해당한다. 다층분산형은 각 층에 작은 규모의 공용공간이 배치되어 있는 형식으로 개인공간이 2-4개의 그룹으로 묶여 있는 경우에 각각의 취미와 관심사별로 비슷한 사람들이 정보를 공유하고 커뮤니티를 활성화하도록 유도하고 있다. 본 조사대상 달팽이집 B의 경우, 1층과 3층에 개인공간과 작은 거실을 각각 두고 2층에 공용 세탁실과 학습공간을 배치하고 있다.

## 조사결과 및 분석

### 1. 조사대상 쉐어하우스의 특성

본 연구의 사례대상인 쉐어하우스는 7곳으로 달팽이집(2개 지점), 우주(2개 지점), 머물공(2개 지점), 통의동집이다. 민달팽이 주택협동조합, 그리고 사회적기업인 우주와 서울소셜스탠다드는 현재 서울시 공유기업으로 지정되어 있으며 머물공은 민간개인사업자 공급이다. 7곳 모두 1인 가구 거주이며, 모두 임차 후 재임대 형태로 공급되었다(Figure 1).

#### 1) 달팽이집

민달팽이 주택협동조합에서 공급하는 달팽이집은 2014년 1호를 공급하고 2016년 현재 6호까지 운영하고 있다.

본 조사대상 A와 B는 다세대주택을 리모델링하여 재임대한 것으로 월 임대료가 23-30만원 수준이며 조사대상 중 가장 저렴하다. 이는 조합원으로 구성된 주택협동에서 공급하여 가능한 것이다. A는 현재 임대기간 만료로 입주자들이 다른 지점으로 이사 중에 있어 2명만 남아있는 상태이다. B는 1층은 여성공간이며 3층은 남성공간으로 구분하고 2층에 공용공간을 배치하고 있다.

달팽이집은 입주조합원들이 건물 내 경비, 주차장 관리자, 컷돈 관리자 등 각자의 역할을 가지고 자발적인 관리를 통해 집과 공동체를 운영한다. 문제 상황이 발생하면 달팽이집의 주거문제해결연구소나 '가갸호호' 등의 주택자치 프로그램, 반상회에서 고민 사항을 안건으로 올리고 함께 해결해 나간다.

#### 2) 우주(WOOZOO)

우주는 사회적기업 피제이티옥(주)에서 청년 1인 가구의 주거 문제를 해결하고자 소셜하우징 모델로 공급하는 쉐어하우스 브랜드명이다. 2013년 1호 공급을 시작으로 2016년 현재 27호까지 운영하고 있다. 우주에서 공급하는 쉐어하우스는 지점마다 상이하지만 집주인으로부터 4-5년간 임대하여 시설보수와 리모델링 등을 거쳐 다시 청년 1인 가구에게 저렴하게 재임대하는 방식으로 사회적 가치를 실현하고 있다[3].

본 조사대상 C는 한옥, D는 아파트로 다양한 주택유형을 활용하여 쉐어하우스로 공급하고 있다. 임대료는 37-42만원이며, 보증금은 초기에는 없었으나 현재는 2개월 치 임대료에 해당하는 보증금을 받아 임대료 연체와 시설 파손에 대한 수리비에 사용한다. 우주의 가장 큰 특성은 각 지점마다 테마가 정해져 있어 비슷한 라이프 스타일을 추구하는 사람들끼리 생활할 수 있도록 하였다. 이를 위하여 입주자를 20-35세로 제한하고 1대1 심층면접 등의 절차를 거쳐 거주자 선정부터 기획하여 공통의 관심사를 통한 자연스러운 소통이 될 수 있도록 계획한다.

#### 3) 머물공

함께 '머물'고 싶은 '공'간의 준말인 머물공은 회사대표인 한의사를 통한 건강관리를 접목시킨 라이프케어하우스이다. 현재 5호까지 운영하고 있으며 역세권에 위치한 아파트를 개조하여 쉐어하우스로 공급하고 있다. 아파트의 커뮤니티 시설과 시스템, 관리 등을 이용할 수 있다. 머물공도 우주와 마찬가지로 테마를 가지고 있으며, 본 조사대상 E는 여성전용, F는 남성전용이다. 남성 전용에는 우정, 의리를 다지기 위한 탁구대나 게임기를 제공하며 분기별로 모여 입주자들이 파티를 하거나 영화를 보는 등 문화생활도 즐기고 소통한다.

#### 4) 통의동집

건축을 전공한 청년들로 구성된 소셜 벤처인 서울소셜스탠다드와 공동주거문화에 관심을 가지고 있던 정립건축문화재단이 함께 만든 쉐어하우스이다. 운영은 서울소셜스탠다드가 담당하며 2016년 현재 3번째 쉐어하우스를 운영 중에 있다.

통의동집은 지하 1층, 지상 3층 규모로 2013년 12월 느슨한 공동체를 만들자는 취지로 서촌에 입지하게 되었다. 공용공간은 1층의 '라운드어바웃'으로 입주민의 서재 겸 쉼터이며 재단이 주관하는 행사에는 이웃들이 모이는 공론의 장으로 활용된다. 임대료는 1인실 면적에 따라 상이하며 조사대상 중 가장 높은 67만원이지만(1인실) 주변시세의 85% 수준이다. 초기 전세금 9억원과

Table 1. Case Study of Characteristics of Shared House

Variable	Dalpaengjip		WOOZOO		Meomulgong		Tongdongjip
Supply agent	Mindalpaengi: housing cooperative		WOOZOO: social enterprise		Meomulgong		Seoul social standard
Case	No. 1 (A)	No. 3 (B)	No. 3 (C)	No. 24 (D)	No. 1 (E)	No. 3 (F)	G
Gender	Female	Female	Female	Female	Female	Male	Female
No. of households	2	15	6	7	8	8	7
Type of housing	Multiplex housing	Multiplex housing	Single detached house (Hanock)	Apartment	Apartment	Apartment	Multiplex housing
Year of construction	2014	2015	2013	2013	2015	2015	2013
Rent <sup>a)</sup> (monthly rate/ deposit)	230,000/ 890,000	300,000/ 750,000 (1st floor)	420,000/ 840,000	370,000/ 740,000	440,000/ 880,000	450,000/ 900,000	670,000/ 10,000,000
Size of housing	40.39 m <sup>2</sup>	184.36 m <sup>2</sup>	81.36 m <sup>2</sup>	107.73 m <sup>2</sup>	152.75 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	228.07 m <sup>2</sup>
Common space	2 Restrooms+ 2 kitchens+terrace	3 Living rooms +laundry+3 kitchens +terrace+study area+5 restrooms	Living room+kitchen+ 2 restrooms +yard	Kitchen+living room+balcony (laundry/recycling) +2 restrooms	Kitchen+living room+balcony+ 2 restrooms	Kitchen+living room+balcony +2 restrooms	Roundabout+garden+ kitchen+4 restrooms+ laundry+2 living rooms

<sup>a)</sup>Subjects based on residential standards (unit: Korean Won).

리모델링 공사비 8,000만원(비품비 제외) 등 총 9억8천만원이 소요되었다. 여성전용으로 운영되고 있으며 입주자는 대부분 사회초년생이다.

## 2. 조사대상자의 특성

### 1) 인터뷰 조사 대상자의 특성

인터뷰 대상은 7곳의 셰어하우스에 거주하고 있는 21-26세의 여자 6명, 남자 1명이다. 직장인은 1명이며 대학(원)생 및 휴학생, 유학준비생 등 학생이다. 그리고 나머지 한명은 입주자 겸 셰어하우스의 상근 관리자로 공간 관리와 셰어하우스 리모델링을 담당하고 있다. G (1인실)를 제외한 나머지는 모두 2인실에 거주하고 있으며 임대료는 달팽이집 거주자(A)가 23만원으로 가장 저렴하고 통의동집 거주자(G)가 67만원으로 가장 높다(Table 1). 이들의 셰어하우스 거주기간은 2-6개월이다. E와 G는 여성전용, F는 남성전용 거주자이다.

### 2) 설문 조사 대상자의 특성

설문 조사 대상자는 대학(원)생 1인 가구 179명으로 평균 연령은 23세이다. 여자 89명(49.7%)과 남자 90명(50.3%)이며 현재 거주하고 있는 주택유형은 기숙사 65명(36.3%), 고시원·리빙텔 62명(34.6%), 도시형생활주택 42명(23.5%)이며, 그 외 오피스텔, 하숙 등 10명(5.6%)이다. 임대료는 기숙사의 경우 월 36.8

만원(최소 10-60만원), 보증금은 64명 중 33명이 2-20만원을 부담하고 있으며, 고시원·리빙텔은 월 39.7만원(최소 15-70만원), 보증금은 61명 중 4명이 30-1,000만원, 도시형생활주택(원룸)은 43.5만원(최소 20-70만원), 보증금은 41명 모두 140-5,000만원까지 부담하고 있어 임대료 부담이 가장 높은 유형이다. 한 방 거주인 수는 1인실 거주자(59.8%)가 가장 많고, 2인실 거주자가 66명(37.9%)이다(표 생략).

## 3. 입주 동기 및 입주 의사

### 1) 입주 동기

인터뷰 대상자의 셰어하우스 입주 동기는 다양하게 나타났다. 부동산을 검색하던 중 우연히 알게 되어 입주한 경우(G)도 있었으나 처음부터 관심이 높아 적극적으로 정보를 찾아 입주하게 된 경우가 많았다. 셰어하우스에 대한 관심으로 조합원으로 참여하다 입주하여 매니저로 상근하고 있는 경우도 있었다.

입주 동기는 지방에서 올라와 고시원, 하숙 등에서 거주하다 더 나은 주거환경을 찾아서(D), 처음 자취를 시작하여 안전한 환경을 고려하여(G), 시내 중심부에 위치하여 문화생활이 가능하여(E, F) 현재의 셰어하우스에 입주하게 되었다. 초기비용이 부담되지 않는 것도 입주 매력으로 작용하였으며, 질 높은 주거환경(D, E, F)과 치안과 안전(D, E)을 고려하여 아파트를 개조한 셰어하우스를 선택하게 되었다.

Table 2. Differences in Residence Intention Based on Shared House Recognition

Recognition to shared house	Intention to move			$\chi^2$
	Yes	No	Total	
Yes	72 (67.9)	34 (32.1)	106 (100.0)	3.29*
No	34 (54.0)	29 (46.0)	63 (100.0)	
Total	106 (62.7)	63 (37.3)	169 (100.0)	

Values are presented as n (%).

\* $p < .05$ .

## 2) 입주 의사

설문조사 대상자인 대학생 1인 가구의 62.7%가 쉐어하우스에 대해 알고 있는 것으로 나타났다. 그리고 입주할 의사는 63.1%가 있는 것으로 나타났으며 제 특성 중 쉐어하우스 인식여부에 따라 그 차이가 나타났다.

쉐어하우스에 대해 알고 있는 경우 입주 의사가 기대빈도보다 더 높아 쉐어하우스에 대한 인지도가 올라가면 청년층의 쉐어하우스에 대한 입주의사는 더 높아질 수 있을 것으로 보인다(Table 2).

## 3) 입주 시 고려사항

본 조사대상자인 대학생 1인 가구가 쉐어하우스 입주 시 고려하는 사항을 5점 척도로 살펴본 결과, 경제적 측면(4.32)에 대한 기대가 가장 높고, 다음으로 안전(4.08)과 입지(4.04)를 고려하는 것으로 나타났다.

하부 항목별로 살펴보면, 주거비 감소(4.32)를 가장 기대하고, 공동체 활동을 위한 프로그램에 대한 기대(2.85)는 높지 않은 반면 프라이버시 확보(4.23)에 대한 기대가 높아 공동생활에 대해 염려하고 있음을 알 수 있다. 그 다음으로 학교와의 접근성(4.13) 및 교통(4.08), 안전(범죄 예방 4.09, 보안시스템 4.07)이 쉐어하우스 입주에 중요한 고려사항으로 지적하고 있다. 쉐어하우스 입주 시 고려사항은 조사대상자 대학생 1인 가구의 제 특성 중 성별에 따른 차이를 보였는데 여자가 남자보다 안전, 남성·여성 전용으로 구분, 스티디룸에 대해 더 중요하게 고려하는 것을 알 수 있다.

## 4. 쉐어하우스의 개인공간

### 1) 입주자의 개인공간 만족도

쉐어하우스에 거주하는 인터뷰 대상자들 모두 개인공간에 만족하고 있었다.

개인공간은 1-4인실로 구성되어 있으며 이에 따라 임대료가 차등 적용되고 있다. 일반적으로 쉐어하우스에서는 개인공간에

책상, 의자, 침대를 기본적으로 제공하고 입주자들이 각자의 라이프스타일에 맞게 가구나 소품을 추가하여 방을 꾸밀 수는 있지만, 붙박이장, 침대, 책상 위치는 수정이 불가능하며 도배나 페인트칠 등도 불가능하다. 하지만 입주자(조합원)가 공용공간 리모델링에 참여하여 우리만의 공간을 만들어가기도 한다(B).

1인실 사용자는 개인공간에 친구를 초대하거나 공용공간처럼 입주자들과 허물없이 사용하기도 하고(B), 2인실 거주자는 개인공간 사용을 최소화하고 거실을 자주 이용하는 것으로 불편을 줄 이므로 개인공간을 함께 사용하는 것이 문제되지 않는다는 의견 이었다. 그러나 수납공간이 부족하여 불편하다는 지적이 있었다 (F). 또한 개인공간은 여성과 남성의 공간을 층으로 구분하거나 (B), 여성전용(E, G), 남성전용(F)으로 완전히 분리되어 운영되기도 한다. 남자와 여자가 함께 생활하는 경우 발생하는 불편함이 있으나 서로 배려하고 친해지면 문제되지 않는다고 하였다. Oh [7]의 연구에서 일본의 쉐어하우스는 대부분 남녀혼용이나 우리나라는 여성전용 형태의 쉐어하우스 수요가 높아 여성전용 쉐어하우스가 지속적으로 개발되고 있다고 하였다.

## 2) 대학생 1인 가구의 개인공간 선호도

설문조사 대상자인 대학생 1인 가구는 1인 1실(59.8%)을 가장 선호하였으나 2인 1실(29.1%)과 상관없다(7.8%)는 결과는 룸 쉐어(room share)도 가능한 수요층이 있음을 보여준다. 개인공간 사용에 대한 선호는 대상자의 제 특성별 차이는 없는 것으로 나타났다. Oh [7]의 연구에서 일본의 경우, 하우스쉐어에는 긍정적이지만 룸쉐어는 거의 없어 1인실 수요가 많고, 우리나라는 일본에 비해 1인실 수요가 상대적으로 적은 편이라고 밝혔다.

조사 결과, 공유 가능한 공간으로 거실(81.6%), 주방(81%), 현관(79.9%)으로 나타나 공용공간 공유에 긍정적이나 개인공간(2.8%)은 공유하고 싶어 하지 않고 화장실(30.2%)과 욕실(26.8%)도 공유하고 싶은 비율이 낮았다(표 생략). 화장실과 욕실은 대부분의 쉐어하우스에서 공용공간으로 제공하고 있으며, 각 개인공간에 욕실을 배치한 경우(로프트하우스), 월 임대료가 65-90만원(보증금 200만원)으로 높은 편이다.

## 5. 쉐어하우스의 공용공간

### 1) 입주자의 공용공간 만족도와 문제점

인터뷰 대상 쉐어하우스 입주자들은 거실을 가장 많이 이용하며, 공부를 하거나 TV를 보고 입주자와 교류를 하는 등 활용도가 높은 공간이다.

입주자는 오피스텔, 원룸 등의 거주 타입에서는 ‘꿈꿀 수 없는 넓은 거실’에서 커다란 스크린을 이용해 야구 경기를 보며, 이전 원룸 등에서는 자취할 때는 ‘생각하지도 못한 생활’을 하고 있다며 만족감을 표현하였다. 그리고 베란다의 ‘큰 창으로 들어오는 바람이나 햇빛을 느끼며’ 주거의 기본적인 기능과 이로 인한 주거의 질적 만족감을 경험하고 있었다.

한편 학교나 직장에서 대부분의 시간을 보내는 입주자는 거실보다 주방을 자주 이용하며 이사 오기 전보다 집에서 자주 식사를 해결하게 되었다. 셰어하우스는 1인 가구가 거주하는 다른 주택유형보다 주방이 크고 대형 가전제품과 주방조리도구가 구비되어 있어 만족도가 높았다. 무엇보다 인테리어와 설비에 만족하고 있다(D). 특히, 아파트를 개조한 셰어하우스 입주자는 월 2만5천 원의 비용으로 단지 내 헬스장, 수영장, 도서관 등을 이용할 수 있어 매우 만족하고 있다(E, F). Lee [6]의 연구에 의하면 최근 20평대를 비롯하여 30-40평대 아파트를 셰어하우스로 개조하여 운영

하는 경우가 늘고 있어 입주자들은 고시텔이나 원룸에 비해 만족도가 매우 높은 것으로 나타났다. 또한 1층의 공용공간을 개방하여 지역사회와 교류하고 있는 G 셰어하우스는 전시와 워크숍, 도서 등을 열람할 수 있는 열린 책장이 되어 ‘보다 풍부한 지적 교류가 있는 공동체’라는 가치를 지역에 더해가고 있다. 이러한 시도는 Kim [4]의 연구에서 밝히고 있는 셰어하우스가 지역사회와 연계하여 민주주의의 질을 높일 수 있는 사례라 할 수 있다.

한편, 공용공간 사용에 있어 문제점은 오븐, 식기세척기 등 주방시설은 잘 갖추어져 있으나 전체 관리비를 입주자 수로 나누어 동일하게 부담하기 때문에 사용자가 적거나 한정적인 경우는 시설 사용을 할 수 없게 되어 있거나 사용하더라도 사용빈도가 낮은 입주자의 눈치를 본다는 것이다. 또한 공용공간에 대한 청소가 제대로 이루어지지 않는 것을 지적하였다.

## 2) 대학생 1인 가구의 공용공간 선호도

설문조사 대상자인 대학생 1인 가구는 셰어하우스 거주 시, 넓고 쾌적한 공용공간에 대한 기대가 보통이상(3.41)으로 나타났다. 홈시어터, TV, 오디오 등 여가·문화시설 구비에 대한 선호(3.11)와 스테디룸에 대한 선호(3.03)도 보통이상으로 나타났다. 특히 스테디룸은 여자가 남자보다 더 고려하는 것으로 나타났다. 그러나 셰어하우스 입주 시 고려하는 요인으로 공용공간은 경제적 측면, 안전, 입지, 정서적 측면 다음인 후순위로 나타났다(Table 3).

Table 3. Consideration Factor When Moving into Shared House

Content	M	Gender		t-value
		Female	Male	
Location	4.04			
Accessibility to school	4.13	4.21	4.04	1.36
Subway accessibility and transportation	4.08	4.15	4.01	1.25
Surrounding environment	3.90	3.99	3.81	1.54
Financial	4.32			
Decrease in housing expenses	4.32	4.30	4.33	-.25
Common space	3.18			
Clean and big common spaces	3.41	3.31	3.51	-1.38
Leisure & cultural facilities	3.11	3.03	3.19	-1.08
Study room	3.03	3.17	2.89	1.98*
Safety	4.08			
Resident crime prevention	4.09	4.54	3.64	7.18***
Safe security system	4.07	4.53	3.62	7.46***
Emotional	3.32			
Secured privacy	4.23	4.24	4.22	.11
Separated by gender	3.73	4.06	3.41	4.30***
Composed of residents with similar hobbies and characteristics	3.42	3.35	3.49	-.92
Reduce loneliness	3.07	2.99	3.14	-1.01
Program for community life	2.85	2.80	2.90	-.75
Foreign student residents	2.63	2.61	2.64	-.27

Five-point scale (1, not important; 5, very important).  
\*p<.05, \*\*\*p<.001.

## 6. 셰어하우스의 임대료

### 1) 입주자의 임대료 만족도

인터뷰 대상자의 셰어하우스 입주비용은 2인실 기준으로 월 23-67만원으로 보증금은 74-1,000만원이다. 주택협동조합에서 공급한 셰어하우스의 임대료가 23-30만원으로 가장 저렴하고 G는 상대적으로 임대료가 높은 편이다. 임대료가 높은 셰어하우스는 입주자 구성이 직장인인 경우가 많다.

주택협동조합에서 공급하는 셰어하우스 입주자는 관리비를 포함하여도 이전 주택에서 자취할 때에 비해 월세 부담이 50%로 매우 만족하고 있다(A, B). G는 상대적으로 임대료가 비싸다고 느끼지만 입지나 주변 시세, 직장과의 근접성, 주거환경을 고려하면 만족스럽다고 하였다. 입주수수료가 없고 공과금을 입주자와 나누어 지불하게 되므로 Lee [6]의 연구에 의하면 고시텔이나 원룸 대비 50%-70%로 줄일 수 있어 청년층의 주거비를 절감하여 셰어하우스의 최대 장점이 될 수 있다.

2) 지불 가능한 임대료 수준

설문 조사 대상자인 대학생 1인 가구는 쉐어하우스 거주 시, 지불 가능한 임대료는 평균 월 33만원, 보증금 333만원까지 가능하다고 응답하였다. 빈도로 살펴보면, 지불 가능한 월 임대료는 30-35만원(40.5%)이 가장 많고, 다음이 40만원(17.9%), 50만원(10.7%) 순으로 나타났다. 보증금은 300만원 이하(64.3%)가 가장 많고, 다음으로 500만원(21.0%)이다. 이는 조사대상자의 현재 임대료와 보증금보다 낮은 것으로 대학생 1인 가구의 쉐어하우스 선택 요인이 저렴한 임대료임을 보여주는 결과이다. 이들의 현재 주거만족도 중 임대료 만족도(2.94)가 가장 낮아 주거비 부담을 많이 느끼고 있음을 알 수 있다. 현재 주거에 대한 만족도는 교통 및 입지(3.72), 치안·안전(3.63), 주변환경(3.51), 주거환경(방의 쾌적성 및 크기 등, 3.07), 임대료(2.94) 순이다.

현재 응답자가 거주하고 있는 주거유형별 지불 가능한 임대료 수준에 대한 차이는 없었다.

7. 쉐어하우스의 관리 및 운영

1) 입주자 관리

입주자 모집 단계에서 체계적인 선발과정을 거쳐 룸메이트를 연결해주는 경우(C, D)와 입주자 선발과정은 없지만 입주 전에 위크숍을 통하여 룸메이트와 지내는 법, 쉐어하우스에서 생활하기 등 공동체 생활에 대한 입주자 교육을 실시하기도 한다(A, B). 추가입주자였던 B는 쉐어하우스에 초대를 받아 라면을 먹으며 일명 '라면 먹고 갈래?' 교육을 받고 입주하게 되었다. 이러한 사전 교육은 공동체 생활에 도움이 되고 있다(A). 한편, 공급·운영업체 차원에서 따로 교육은 없으나 입주 전 입주민들의 간략한 특성을 알려주고 비슷한 라이프스타일을 가진 사람과 룸메이트가 될 수 있도록 한다(E, F). 입주 후 입주자들 간 서로의 이야기를 통해서 알아가는 것이다(E). 이를 위해 공급·운영업체는 수면 시간대와 외식 빈도, 요구사항 등 설문조사를 통해 입주민의 특성을 수집하고 있다.

2) 공간 관리와 매뉴얼

공간 관리는 공급·운영업체에서 전문 관리자를 파견하거나 입주자가 관리자로 상근 근무, 혹은 입주자들이 자율적으로 하고 있다. 일본의 경우, 각 지점을 담당하는 관리자를 별도로 두고 있는 쉐어하우스가 많다.

입주자들끼리 자율적으로 규약을 정하고 지키려고 노력하는 경우, 이에 대한 만족도는 보통(D) 혹은 만족하는 편이다(A). 입

주자 스스로 한다는 것과 월 정기회의, 공동용품구매, 재활용분리수거 당번제 등 철저히 시행 중이라 불편함을 느끼지 못하고 있다. 한편 조합에서 공급한 쉐어하우스에서는 요구사항이 즉시 피드백 되는 장점을 가졌다(A)고 응답한 반면 수리 문의를 했지만 전달이 원활하지 않아 불편해 하는 경우(D)도 있었다. 전문 관리자는 SNS를 통해 관리가 필요한 부분을 바로 해결해주고 있어 만족하고 있다(F).

공급·운영업체가 공용공간 관리에 대한 자체 매뉴얼을 갖추고 상세한 부분까지 명시하고 입주 전 매니저가 입주자에게 설명하고 있다. G 쉐어하우스의 매뉴얼 내용을 살펴보면, 각 공간 사용에 대한 설명, 세탁실 사용시간, 청소서비스 범위, 비품 종류, 공용소모품 범위, 공용공간 사용방법, 쓰레기통 위치, 보안시스템 사용방법, 외부인 초대방법, 퇴실절차, 각 방의 가구안내 등 이용방법이 구체적으로 명시되어 있다. 매뉴얼이 냉장고, 발코니 등 각 공간마다 부착되어 있기도 하다(C). 입주자는 공용공간 사용 후 각자 청소하거나 당번을 정하고 자체적으로 관리하지만 잘 지켜지지 않는 경우 공급·운영업체에서 월 1회 정기적으로 청소서비스를 대행하고 있다(C, D, E). 서비스 비용은 월 3만원으로 공과금과는 별도로 관리비에 추가 납부한다.

3) 대학생 1인 가구의 관리·운영방법과 서비스 선호도

조사대상자 대학생 1인 가구는 쉐어하우스의 관리 및 운영 형태로 관리회사에서 관리자를 파견하여 직원이 상시 대기하는 방법(60.1%)을 가장 선호하였다. 입주자 중에서 관리자를 선정하는 방법(23.1%)과 자생조직 결성 혹은 당번제 등 입주자 자체운영(12.7%)에 대한 선호는 낮게 나타났다. 그리고, 필요한 서비스는

Table 4. Service Needs for a Shared House

Content	Total	Gender		t-value
		Female	Male	
Cleaning service (common space)	3.92	4.12	3.72	3.24**
Parcel delivery storage service	3.91	4.07	3.76	2.51*
24-Hour security system	3.85	4.29	3.41	6.49***
Complimentary meal service	3.55	3.52	3.58	-.40
Household supplies rental service	3.40	3.31	3.48	-1.04
Safe return home service	3.40	3.89	2.92	6.15***
Laundry agency service	3.34	3.13	3.54	-2.53*
Cleaning service (bedroom)	3.27	3.25	3.30	-.30
Professional mentoring service	2.64	2.63	2.66	-.17

Five-point scale (1, not important; 5, very important). \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001.



공용공간 청소서비스(3.92), 택배보관서비스(3.91), 24시간 보안 서비스(3.85) 등 현재 한 셰어하우스 업체가 시도하고 있는 전문가 멘토링서비스(2.64)를 제외하고 모두 그 필요도는 높게 나타났다(3.27-3.92).

서비스 필요도는 대학생 1인 가구의 제 특성 중 성별에 따라 차이가 나타났다. 여자가 남자보다 안전서비스(24시간 보안서비스, 안심귀가서비스)를 비롯하여 청소서비스(공용공간), 택배보관 서비스에 대한 필요도가 높았다. 남자는 세탁대행서비스를 여자보다 더 필요한 서비스로 생각하고 있다(Table 4).

## 8. 셰어하우스의 커뮤니티

### 1) 입주자의 커뮤니티 활동

공급·운영업체에서 전시, 워크숍, 세미나 등 직접 커뮤니티 프로그램을 관리하고 입주자뿐만 아니라 지역주민과의 커뮤니티를 확대하고 있는 경우(G)도 있으나 조사대상 대부분의 셰어하우스는 자유롭게 교류하였다. 초기에는 공급·운영업체에서 이벤트를 진행하기도 하였으나 입주자들의 생활 시간대가 서로 달라 활성화되지 못하고 현재는 거의 사라지고 있는 추세이다. 대부분의 입주자들은 정해진 활동이 아닌 자유로운 커뮤니티에 만족하고 있었다.

식비를 같이 하며 장을 보고 식사를 하는 등 커뮤니티가 활발한 경우 '제 2의 가족'이라고 표현하며 매우 만족하였다(A). 지방에서 올라와 학교 근처에서 자취를 하다 입주하게 된 B는 새로운 환경 적응에 도움이 되었으며 결혼하기 전까지 계속 살고 싶고 함께 사는 것이 든든하다며 만족감을 나타냈다.

한편 외부 활동이 많아 교류할 시간이 적은 입주자는 거실이나 주방에서 마주치면 인사를 나누거나 식재료, 조미료 등을 나눠 쓰고 월 1회 식사를 함께 하는 정도이지만 공동체 생활에 만족하고 있다(B, E, F, G).

입주민들 간의 소통은 대부분 social networking service (SNS)를 이용하고 있으며 월 1회 정기적인 입주자모임(A, E)이나 부정기적 회의(G)를 통해 공동생활의 문제점을 해결하고 있다. 주로 화장실 등 공용공간 사용에 대한 내용이 중점적이며 그 외 건의사항을 자유롭게 이야기 하여 빠른 피드백이 이루어지고 있다.

### 2) 입주자와 관계유지

셰어하우스 입주자들은 공동생활을 위한 나름의 방법을 가지고 있었다. 룸메이트와는 존댓말을 쓰며(A, D), 혼자이면서 함께 사는 집이라는 인식으로 개인의 프라이버시를 존중하며 관계 유

지에 노력을 기울이고 있다. 특히, 소음이 발생하지 않도록 조심하고(F), 화장실 등 공용공간은 사용 후 한 번 더 뒤를 살펴 신경 쓰고 배려하였다(E). 갈등상황은 겪지 않았지만 사소한 것은 최대한 웃어 넘기며 양보하는 마음으로 생활한다는 E는 군대 등 단체 생활 경험이 셰어하우스에 적응하는데 도움이 되었고(E), 개방적인 본인의 성향이 공동생활에 잘 맞다(B)고 응답하였다. 다만, 계약기간이 6개월(우주)부터 1년이 대부분으로 입주와 퇴거 기간이 짧아 입주자들이 관계 맺기가 어려운 부분이라고 하였으나 퇴거 후에도 좋은 관계를 지속하기도 한다(E).

### 3) 셰어하우스 입주 시 커뮤니티 활동 참여도

조사대상자인 대학생 1인 가구는 셰어하우스 입주 시, 문화생활과 영화감상, 요리, 야구 등 취미활동(3.25), 그리고 취업준비, 외국어, 세미나 등 학습환경(3.19)을 공유할 의사가 있는 것으로 나타났다. 지역사회와 연계한 봉사활동(2.96)에는 다소 관심이 낮은 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 공동체 생활을 위해 필수적인 거주자 모임에 대한 참여인식(2.85)이 부족하여 셰어하우스 입주 전 공동체 생활에 대한 입주자 교육이 필요함을 알 수 있다.

조사대상자의 제 특성별 커뮤니티 활동 참여도에 따른 차이는 나타나지 않았다.

## 결론

청년 1인 가구가 셰어하우스를 통해 방이 아닌 집에서 주거의 기본적 가치를 경험하고 정서적 공유로 삶의 만족도를 높이는 것은 주거복지 측면에서 매우 중요한 일이다. 셰어하우스가 청년 1인 가구 주택시장의 대안적 모델로 지속되기 위해서는 수요자의 니즈를 반영하고 서비스를 개발하는 노력이 필수적일 것이다.

### 1. 물리적 공유를 통한 주거의 기본적 기능과 가치 실현

셰어하우스 입주자들은 공간사용에 만족하고 있으며 2인실의 경우에도 공용공간 사용 빈도를 높이고 서로 배려함으로써 불편함을 줄여가고 있다. 오피스텔, 원룸 등에서 '꿈꿀 수 없는 넓은 거실'에서 '큰 창으로 들어오는 바람이나 햇빛을 느끼며' 주거의 기본적인 기능에 만족한 생활을 하고 있는 것으로 나타났다. 특히, 주방은 거실과 함께 자연스러운 만남과 교류가 일어나는 장소이며 집에서 식사를 하는 빈도가 늘어 건강한 생활을 가능하게 하는 중요한 역할을 하고 있다.

대학생 1인 가구는 공유에 대해 긍정적이지만 1인실을 선호하

고 셰어하우스 입주시 프라이버시에 대해 염려하였다. 프라이버시는 기본적인 주거가치이며 공동체 생활에서도 확보되어야 하는 중요한 것으로 공동체 생활에 대한 입주자 교육과 서로에 대한 배려로 지켜나가야 할 것이다.

## 2. 니즈에 따른 수요계층 세분화와 다양한 공간구성

셰어하우스 입주자는 현재 월 임대료와 보증금 수준에 만족하고 있으며, 대학생 1인 가구는 상대적으로 저렴한 임대료는 셰어하우스 입주의 중요한 이유라고 밝혔다. 한편 대학생 1인 가구는 1인실과 욕실 및 화장실은 공유하지 않는 것을 선호하였는데 이는 곧 임대료 상승과 관련이 있다. Son [10]의 연구에 의하면 최근 신축한 셰어하우스에는 1인실 기본구성이 늘고 있으며, 욕실을 갖춘 1인실을 공급하는 셰어하우스는 상대적으로 임대료가 높아지나 대기수요가 있을 정도로 선호도가 높은 편이다. 공간 공유를 통해 비용을 낮추는 것은 셰어하우스의 매력적인 요인이지만 독립적인 개인공간을 선호하는 니즈에 맞추어 공간구성을 다양화함으로써 선택의 폭을 넓혀나갈 필요가 있다. 셰어하우스는 비용 절감뿐 아니라 공동체 생활과 넓고 쾌적한 공간 활용에도 그 목적이 있기 때문이다.

## 3. 생활의 질적 수준 향상을 위한 서비스 개발

입주자는 관리·운영에 직접 참여하거나 공급·운영업체에서 파견하는 전문가의 관리서비스를 받고 있다. 그리고 공동체 생활의 문제 해결은 입주자들끼리 정기적 혹은 부정기적인 회의를 통해 해결하며 SNS로 소통하고 있다. 한편 비용을 지불하고 공용공간에 대한 청소서비스를 이용하고 있으며 대학생 1인 가구 또한 전문적인 관리인과 청소서비스에 대한 요구도가 높은 것으로 나타났다.

현재 우리나라의 셰어하우스에서 제공하는 서비스는 대부분 안전서비스와 청소서비스 정도로 그 범위가 좁은 편이다. 서비스는 곧 비용 상승으로 이어져 주거비 부담을 가중시키겠지만 입주자가 부담 가능한 서비스를 선택적으로 이용하여 생활의 질을 높일 수 있도록 다양한 서비스를 개발·제공할 필요가 있다.

## 4. 정서적 공유를 통한 건강한 커뮤니티와 주거문화

입주자들은 존댓말, 소통, 조심, 존중, 노력, 배려, 양보라는 단어를 사용하며 관계를 공유하고 있다. 이들은 셰어하우스 생활 후 타인을 대하는 방식이 성숙해졌으며 입주자와의 관계에 만족하는 것으로 나타났다. 셰어하우스는 공간 공유, 협력적 소비를

넘어 정서적 공유를 통해 건강한 공동체를 증시하는 새로운 주거 문화를 만들어 가고 있다. 커뮤니티를 통한 제 2의 가족, 든든한 집, 결혼하기 전까지 살고 싶은 보금자리로 주거 본연의 역할을 충실히 담당하고 있는 것이다.

## Declaration of Conflicting Interests

The author declared that she had no conflicts of interest with respect to her authorship or the publication of this article.

## References

1. Jeong, D. W., Hong, H. O., & Jee, E. Y. (2015). A study on recognition and demands about mixed-generation house-sharing. *Journal of Korean Home Management Association*, 33(6), 65-75.
2. Kim, J. H. (2013, July). *Houses we make ourselves*. Paper presented at the 3rd Housing Welfare Conference, Daejeon, Korea.
3. Kim, J. H. (2015). *The demand characteristics and living intention of share house in Seoul* (Unpublished master's thesis). Dankook University, Yongin, Korea.
4. Kim, S. H. (2014). *Study on the structure and residents characteristic of collective housing* (Unpublished master's thesis). Sejong University, Seoul, Korea.
5. Lee, H. W., Sung, M. H., Ryu, J. W., Lee, J. B., & Lee, K. S. (2014). Architectural planning characteristics of urban share house for single-household. *Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea*, 16(3), 1-8.
6. Lee, S. Y. (2014). Shared house as a field of communication by sharing space efficiently. *Country and Traffic*, (357), 44-47.
7. Oh, J. (2014). *A study on the perceptions and demand characteristics of share house in Korea* (Unpublished master's thesis). Konkuk University, Seoul, Korea.
8. Seoul Metropolitan Government. (2015). *Press release: Strengthening housing stability for middle-class*. Seoul: Seoul Metropolitan Government.
9. Seoul Metropolitan Government. (2016). *Press release: Old Gosiwon, motel remodeling, half monthly rent for housing poverty youth*. Seoul: Seoul Metropolitan Government.
10. Son, J. H. (2015). *A study on the space organization of share house for single women household* (Unpublished master's thesis). Hongik University, Seoul, Korea.
11. Statistics Korea. (2015). *Social indicators in Korea*. Daejeon: Statistics Korea.