creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

조경학석사 학위논문

사회적자본과 주거만족도 측면에서 바라본 청년 1인 가구의 공유주택(Shared Housing)

Shared Housing for Young Single-person Households in terms of Social Capital and Residential Satisfaction

2022년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과 도시환경설계전공 및

대학원 융합전공 스마트시티 글로벌 융합

서 은 지

사회적자본과 주거만족도 측면에서 바라본 청년 1인 가구의 공유주택(Shared Housing)

Shared Housing for Young Single-person Households in terms of Social Capital and Residential Satisfaction

지도교수 이 제 승

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2022년 4월

서울대학교 대학원
환경조경학과 도시환경설계전공 및
대학원 융합전공 스마트시티 글로벌 융합
서 은 지

서은지의 석사 학위논문을 인준함
2022년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

사회적자본과 주거만족도 측면에서 바라본 청년 1인 가구의 공유주택(Shared Housing)

Shared Housing for Young Single-person Households in terms of Social Capital and Residential Satisfaction

서울대학교 대학원

환경조경학과 도시환경설계전공 및

대학원 융합전공 스마트시티 글로벌 융합

서 은 지

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문 관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히 이수하였음을 확인합니다.

2022년 8월

위 원 장 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 孫鎭勳 (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 이제승 (서울대학교 환경대학원 교수)

초 록

사회적자본과 주거만족도 측면에서 바라본 청년 1인 가구의 공유주택(Shared Housing)

서 은 지
환경조경학과 도시환경설계전공 및
대학원 융합전공 스마트시티 글로벌 융합

1인 가구의 증가는 전형적인 가구유형의 변화뿐만 아니라 그들이 생활하는 주거유형과 주택환경의 변화까지 야기한다. 팬데믹이 장기화되면서 '집'은 생활과 휴식 이상의 공간으로 의미가 확장되었다. 이와 함께 별도의 이동 없이 거주 공간 내에서 여러 공유공간을 이용할 수 있는 '공유주택'이 청년 1인 가구에게 주목받는 주거유형으로 부상하고 있다. 공유주택은 거주자 간 교류가 용이하며 한정된 주거비용으로 양질의 주거환경을 영위할 수 있다는 강력한 이점이 있다. 하지만 법적인 근거나 기준이 없어 열악한 주거환경을 양산할 우려가 있다.

본 연구는 청년 1인 가구의 대안적 주거로써 공유주택의 효용과 지속가능성에 대한 의문에서 출발하였다. 연구를 통해 주택 유형 별 청년층 주거환경을 살펴보고, 청년 1인 가구의 사회적 교류에 공유공간이 끼치는 기여도와 청년층 주거만족도를 향상시킬 수 있는 요인들을 탐구하고자 한다. 이를 위해 서울지역 내 청년 1인 가구 및 공유주거 밀집지역에 거주하는 만 19-34세 1인 가구를 대상으로 사회적 교류도 및 주거만족도 설문조사를 실시하였다. ANOVA, 다중로지스틱회귀분석과 구조방정식모형분석 등 정량분석을 통해 주택유형 선택에 영향을 미치는 요인을 살펴보고, 주택 유형 별 사회적자본과 주거만족도를 비교 분석하였다. 분석된 자료를 바탕으로 공유주택 거주자 및 운영자 대상 심층인터뷰를 진행하여 공유주택 주거인식과 개선점, 사회적자본과 주거만족도에 직접적으로 영향을 주는 요인 등 설문조사로 충분히 측정되지 않은 연구결과를 보완하였다.

실증분석 결과, 청년 1인 가구가 주거만족을 느끼기 위해서 최소 '7평(24.1m^2)'의 거주면적이 확보되어야 하는 것으로 나타나며 월 주거비용은 '60만원 미만'으로 설정하는 것이 효과적이다. 또한, 비공유주택에 비해 공유주택 거주자의 사회적 자본과 주거만족도가 모두 높게 나타난다. 공유주택 내 공유공간은 사회적 자본 형성에 긍정적인 영향을 미치는데, 사회적 자본이 높을수록 주거만족도가 높게 나타나기 때문에 사회적 자본을 형성하는 것이 중요하다. 특히 '피트니스 공간'과 '커뮤니티 라운지'를 배치하면 사회적 자본을 효과적으로 높여 거주자 간 교류를 증진시킬 수 있다. 거주자는 주거지 내 교류도가 높을수록 공유공간까지도 거주면적으로 인식하는 경향이 있기 때문에, 주거지 내 공유공간을 적절히 배치하는 것이 장기적으로 청년 1인 가구의 주거만족도를 높일 수 있는 방안이 될 수 있다.

청년 1인 가구 중 공유주택 거주자는 대부분 '한정된 비용으로 다양한 공간을 향유할 수 있음'을 이유로 공유주택을 선택하였다. 주거비용이 월 80만원 이상인 고급형 공유주택을 제외하면, 비공유주택과 공유주택의 월 평균 주거비용은 40만원 이상 60만원 미만으로 비슷한 수준이다. 하지만 비공유주택의 경우 보증금이 비싸고 계약기간이 길며, 중도퇴실 하는 경우 위약금을 지불해야하는 경우가 많다. 게다가 고용과 소득 측면에서 다른 연령층에 비해 불안정성이 높은 청년층이 부모의 도움 없이 높은 주거비용을 감당하기는 쉽지 않다. 반면 공유주택은 보증금이 월세와 비슷한 수준이거나 평균 보증금보다 현저히 낮아, 목돈을 마련하기 어렵거나 주거지원을 받기 어려운 학생 및 취업준비생들 사이에서 매력적인 주거모델로 각광받고 있다. 단기계약이 가능하고 위약금 부담이 없는 점 또한 주변 환경이 변하는 대로 언제든지 떠날 수 있는 학생과 사회초년생 청년 1인 가구에게 매력적인 요인으로 작용하고 있다.

실증분석에서 '공유 피트니스룸', '커뮤니티 라운지', '코워킹 스페이스'는 청년 1인 가구의 사회적 자본과 주거만족도를 높이는 공유공간으로 나타난다. '공유 피트니스룸'과 '커뮤니티 라운지'

를 배치할 경우 사회적 자본을 증가시켜, 거주자 간 교류를 도모하고 자연스럽게 커뮤니티를 형성할 수 있도록 돕는다. ‘코워킹 스페이스’는 주거비용 만족도를 높이는 데에 긍정적인 영향을 끼치는데, 인터넷에 연결된 장소 어디에서든 자유롭게 일할 수 있는 디지털 노마드 직종과 자유로운 형태의 계약을 가진 개인들이 늘어남에 따라 코워킹 스페이스와 같은 공유공간에 대한 수요가 증가하고 있는 것을 알 수 있다. 주거기능이 복합화 되고, 팬데믹으로 인해 생활반경이 축소되면서 주거지 내에서 학업 · 업무 · 휴식 · 문화 등 다양한 활동을 영위할 수 있는지가 주거 전반적인 만족도를 형성하는 데에 영향을 미치고 있다. 비공유주택과 비슷한 수준의 주거비용을 지불하면서도 공유주택 내 다양한 공유공간을 영위하며 교류할 수 있는 점은 청년층에게 분명 매력적인 주거 선택요인이다.

공유주택에는 다양한 사회계층의 사람들이 모여살고 거주자들이 모일 수 있는 공유공간이 있어 비교적 자연스럽게 공동체 형성 및 교류가 가능하다. 공유주택 거주자 대부분 주거비용에 사회적 네트워크 비용, 외부활동에 견하는 공유공간이용의 비용이 포함되어 있다고 인식하고 있으며, 일부 거주자는 주거비용이 다소 높아지더라도 다양한 공유공간을 향유할 수 있다면 공유주택을 선택할 것이라고 답하였다. 하지만 실제 거주자 및 운영자 인터뷰에서는 공유주택 내 공유공간 이용률은 높지만 거주자 간의 교류 정도는 낮은 수준이라는 답변이 전반적이었다. 운영자 측에서 커뮤니티 활동을 장려하고 있지만 이에 대한 참여도가 낮으며, 교류를 선호하는 일부 거주자만 꾸준히 참여하고 있는 실정이다. 이렇듯 공유주택 내 커뮤니티가 한정적이며, 이미 형성된 커뮤니티에 새로 유입된 거주자가 합류하기에 어려움이 있어 교류에 난항을 겪고 있다. 이를 보완할 수 있는 새로운 프로그램 및 운영방안이 필요하다. 공유주택 거주자들은 거주자 교류도를 높이기 위해 프로그램이 다양해질 필요가 있음을 언급하였다. 특히, 직접 대면하여 물리적인 접촉도를 높이는 것이 중요하며 수강형의 수동적인 프로그램이 아닌, 직접 참여하고 활동할 수 있는 적극적인 프로그램 유형이 도움된다고 답변하였다.

현재 대부분의 공유주택은 개인 또는 기업에 의해 운영되고 있다. 과거에는 주로 개인이 아파트와 같은 주택을 매입하여 전대하는 방식으로 운영했으나, 최근에는 기업이 조직적으로 공유주택을 구축하고 운영 · 임대하고 있다. 기업의 개입으로 주택의 임대와 관리 측면에서 보다 전문성을 띄게 되었으며, 내부 공간 구성 및 인테리어 계획 시 전문가 개입으로 보다 쾌적한 내부 환경이 구축되어 거주자의 만족도 또한 증가했다. 거주자들은 주로 보안 · 비용 안전성 · 인테리어 · 청소 · 시설관리 측면에서 큰 만족도를 보였으며, 코리빙과 같이 공유공간이 다양하고 교류 프로그램이 운영되는 경우에는 공유공간의 운영방식과 교류 프로그램의 질까지도 거주자 만족도를 향상시키는 요인으로 작용하고 있었다.

공유주택은 사회적교류 및 주거만족도가 높은 주거유형이다. 하지만 공유주택은 잠시 머무르는 임시주택이라는 인식이 크고, 공간을 타인과 함께 공유하기 때문에 소위 '내 집'이라고 느낄 수 있는 심리적 안정감이 부족하다. 인터뷰에서도 공유주택에 대한 만족도는 높지만, 사회적 시선 때문에 공유주택에 오래 거주하지 못하겠다는 거주자들이 많았다. 실증분석에서도 거주 면적이 일정 이상 넓어지게 되면 공유주택보다 비공유주택에 거주할 확률이 더 높게 나타났다. 공유주택의 주 이용층인 청년 1인 가구는 주변 환경의 변화가 잦기 때문에 이주율이 높고 거주 지속성이 낮다. 이러한 요인을 근거로 공유주택이 지속가능한 주거 모델로 자리 잡기 위한 안정화 방안의 모색이 필요하며, 공유주택의 인식 개선을 위해 홍보 기회를 확대하고, 다양한 관광 · 학교 · 비즈니스 등의 업계와 협업을 통해 서로 상부상조할 수 있는 다양한 기회를 창출하는 것이 필요하다.

주 요 어 : 청년 1인 가구, 공유주택, 사회적자본, 주거만족도
학 번 : 2020-20942

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적 및 의의 ····· 3

2절. 연구의 범위와 방법 ····· 5
1. 연구의 범위 ····· 5
2. 연구의 방법 ····· 6
1) 연구방법 ····· 6
2) 조사대상 ····· 7
3) 조사내용 및 분석방법 ····· 8
3. 연구의 흐름 및 구성 ····· 9

제2장 이론적 배경과 선행연구 검토

1절. 청년 1인 가구 ····· 10
1. 1인 가구 ····· 10
1) 1인 가구의 개념 및 분류 ····· 10
2) 1인 가구의 특성 ····· 11
2. 청년 1인 가구 ····· 14
1) 청년 1인 가구의 개념 ····· 14
2) 청년 1인 가구의 특성 ····· 14
3) 청년 1인 가구의 주거환경 ····· 16

2절. 청년 1인 가구의 주거유형 ····· 19
1. 청년 1인 가구의 주거유형 ····· 19
2. 청년 1인 가구의 비공유주택(Unshared-housing) ····· 20
1) 단독주택(Detached housing) ····· 20
3. 청년 1인 가구의 공유주택(Shared-housing) ····· 23

1) 공유주거(Co-housing) ····· 24
2) 공동체주택(Community-housing) ····· 25
3) 공유주택(Shared-housing) ····· 27
4. 공유주택(Shared-housing)의 분류 ····· 28
1) 쉐어하우스(Shared house) ····· 28
2) 코리빙(Co-living) ····· 35
5. 주택 유형별 특성고찰 ····· 41
6. 공유주택 관련 제도의 한계 ····· 42

3절. 주거만족도(Residential Satisfaction) ····· ?
1. 물리적 주거만족도 ····· 44
2. 사회적자본(Social Capital) ····· 47

4절. 선행연구와의 차별성 ····· 51

제3장 연구의 방법

1절. 연구모형과 연구가설 ····· 53
1. 연구모형의 설정 ····· 53
2. 연구가설 ····· 54

2절. 자료수집과 신뢰도·타당도 검증 ····· 55
1. 연구대상과 표본 ····· 55
2. 자료의 수집과 측정도구 ····· 55
1) 변인의 구성 ····· 55
2) 물리적 주거만족도 척도 ····· 57
3) 사회적자본 척도 ····· 58
3. 가중치 설정 ····· 59
4. 신뢰도 및 타당도 검증 ····· 59
1) 신뢰도 ····· 59
2) 타당도 ····· 60
3) 요인분석 및 신뢰도 검증결과 ····· 60
5. 자료 분석 방법 ····· 63

제4장 분석 결과

1절. 실증적분석 결과 ····· 64

1. 표본의 개인적 속성 ····· 64
2. 일원변량분석(One-way ANOVA) ····· 67
3. 다중로지스틱회귀분석(Multinominal Logistic) ····· 70
   1) 다중로지스틱회귀분석 ····· 70
   2) 쉐어하우스 선택에 영향을 미치는 요인 ····· 73
   3) 코리빙 선택에 영향을 미치는 요인 ····· 74
   4) 다중로지스틱회귀분석 소결 ····· 75
4. 구조방정식 모형분석(Structure Equation Modeling) ····· 76
   1) 구조방정식 모형분석 ····· 76
   2) 구조방정식 모형 적합성 검증 ····· 76
   3) 구조방정식 모형 결과 ····· 77
   4) 구조방정식 모형분석 소결 ····· 79

2절. 심층면접(Interview) 조사 ····· 80

1. 심층면접 조사 ····· 80
2. 심층면접 조사 방법 ····· 80
3. 심층면접 조사 결과 ····· 82
   1) 청년 1인가구의 공유주택 선택요인 ····· 82
   2) 공유주택의 지속성 ····· 83
   3) 공유주택의 장단점 ····· 84
   4) 공유주택 내 개인공간 ····· 85
   5) 공유주택 내 공유공간 ····· 86
   6) 공유주택 내 거주분위기 ····· 87
   7) 공유주택 거주/운영 시 애로사항 ····· 89

제5장 결론

1절. 연구의 결과 ····· 91

1. 공유주택 선호요인 ····· 91
2. 공유주택 내 개인공간 ····· 92

3. 공유주택 내 공유공간 ····· 93
4. 사회적 교류도 ····· 93
5. 공유주택의 운영적 측면 ····· 94
6. 공유주택의 사회적인식 ····· 95

2절. 연구의 한계점 ····· 97

1. 연구의 한계점 ····· 97

참고문헌

Abstract

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

오늘날 우리 사회의 인구와 가구 유형이 빠르게 변화하고 있다. 통계청의 2019년 「장래가구추계」에 따르면, 전국 1인 가구의 비중은 2047년 37.3%까지 증가하여 2047년에는 모든 시도에서 1인 가구가 가장 주된 가구유형이 될 것으로 전망된다. 1인 가구는 대체로 전 연령대에서 증가하고 있으나, 20~30대에서 가장 크게 증가하고 있다. 1인 가구의 증가는 사회구조적 변화에 기인하고 있으며, 단순히 가구구성원의 축소만을 의미하지는 않는다. 그동안 부부와 자녀로 구성된 3~4인 가구를 중심으로 설계되었던 정책 및 도시공간구조의 변화가 요구되는 시점이다. 진학과 취업을 통한 가구분리, 독립과 미혼·만혼·비혼의 확산 등으로 청년 1인 가구가 크게 증가하면서 늘어난 주택수요를 충족하기 위해 정부에서 소형임대주택의 양적인 보급을 지원하였지만, 건설기준 완화로 인한 최저주거기준 미달 등 소규모주택은 다른 주택유형보다 열악한 주거환경을 형성하게 되었다. 「2020 주거실태조사」에 따르면, 1인 가구의 절반 이상이 40㎡이하의 주거면적에 거주하고 있으며, 그 중 만 19세에서 34세에 이르는 청년가구의 1인당 평균 주거면적은 30.9㎡로, 소득하위 가구보다도 협소한 주거면적에 거주하고 있다. 또한, 1인 가구는 자가 거주 비중이 34%로 전체 가구 대비 22.8% 낮은 반면, 월세 비중은 42.1%로 19.2% 높다. 이처럼 청년 1인 가구는 다른 가구유형보다 열악한 주거환경에 놓여있는 것으로 보인다. 주거복지의 사각지대에 놓인 청년 1인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주거정책과 새로운 주거모델을 발굴할 필요가 있다.

「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서는 주로 지역이나 마

을, 단지를 중심으로 형성되던 공동체의 가치를 재평가하고, 미래사회 생활권 반경축소 및 심화에 따른 새로운 공동체의 등장을 중요시하였다. 공동체 내에서 발생하는 공동체의식은 주거만족을 비롯한 전반적인 삶의 만족도에 긍정적인 영향을 끼치기 때문에 구성원 간 정신적 유대감을 고양하는 공동체(Community) 확보의 중요성이 증대되고 있다. 1인 가구는 혼자 거주하는 특성으로 인해 모든 사회적 관계가 고립된 집단으로 분류되는 경향이 있으나, 이들은 동호회, 친구만남, 지역모임 등 다양한 형태의 모임을 통해 관계망을 유지하기도 하며, 그 중 일부는 고립을 보이기도 한다(장진희, 2018). 1인 가구는 취미나 자기계발 등을 통해 주체적으로 관계망을 형성하는 특징이 있는 것으로 나타나지만, 인구주택 총 조사에 따르면 1인 가구의 사회활동 참여율은 전반적으로 하락하고 있다. 청년 1인 가구의 전반적인 삶의 만족도를 향상시킬 수 있도록 공동체를 확보하고, 구성원 간 교류를 증대시킬 필요가 있다.

2022년에 실시한 데이터리서치 정기 국민여론조사에 따르면, 청년층의 53%는 '부모 도움 없이 내 집 마련은 불가능하다.'고 답하였고, 74.7%가 미래에 주택 구매 가능성에 대해 부정적으로 생각하는 것으로 나타나고 있다. 주택가격의 폭등, 청년층의 불안정한 고용 및 소득 등 여러 사회적 요인으로 인해 청년층에서 주거에 대한 비자발적인 인식변화가 일어나고 있는 것이다. 「2020 주거실태조사」에서도 '내 집을 꼭 마련해야한다'와 같은 주택 보유의식이 가구원 수가 적고 연령이 낮을수록 낮게 나타나고 있다. 이처럼 청년층을 중심으로 주택 보유를 불가능한 일로 판단하면서, 주택과 거주에 대한 인식이 '소유'에서 '사용'의 개념으로 변화하고 있다. 주거에 관한 인식 변화로 인해 다양한 주거유형에 대한 수요가 발생하고 있으며, 한정된 주거비용에 비해 다양한 공유공간을 영위하여 양질의 주거공간을 확보할 수 있는 공유주택에 대한 관심이 증가하고 있다.

서구에서는 코하우징(Co-housing), 컬렉티브 하우징(Collective-housing) 형태의 공유형 주거(변나향 외, 2018)가 공동체를 통한 경제적, 사회문화적 혜택을

추구하는 현대 주거의 대안으로 주목받고 있다. 거주자는 주거지 내에서 학업이나 업무, 관심사 등을 중심으로 주체적으로 공동체를 형성하고 교류할 수 있으며, 인터넷에 연결된 장소 어디에서든 자유롭게 일할 수 있는 디지털 노마드와 같은 직종과 자유로운 형태의 계약을 가진 개인들이 늘어남에 따라 특히 젊은 세대에게 주목받고 있다. 이처럼 공유형 주거는 사람 간의 교류가 줄어들고, 사회적자본을 비롯한 지역사회 애착감이 감소하고 있는 상황에서 공동체 활성화 및 핵가족화와 고령화 문제를 해결하기 위한 바람직한 주거대안으로 인식되고 있다.

2. 연구의 목적 및 의의

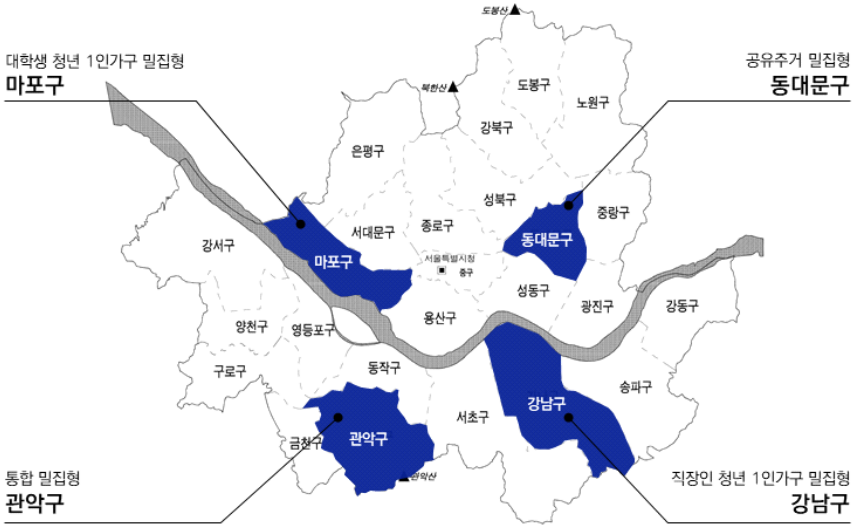
1인 가구의 증가는 전형적인 가구유형의 변화뿐만 아니라 그들이 생활하는 주거유형과 주택환경의 변화까지 야기한다. 팬데믹이 장기화되면서 '집'은 생활과 휴식 이상의 기능을 하는 공간으로 의미가 확장되었다. 이와 함께 별도의 이동 없이 거주 공간 내에서 여러 공유공간을 이용할 수 있는 '공유주택'이 청년 1인 가구에게 주목받는 주거유형으로 부상하고 있다. 공유주택은 거주자 간 교류가 용이하며, 한정된 주거비용으로 양질의 주거환경을 영위할 수 있다는 강력한 이점이 있다. 하지만 공유주택은 건축법 상 주택유형으로 분류되어있지 않아 신축 시 법령이 다르게 적용될 수 있으며, 시설기준 조건이 가장 간소한 용도로 지정되는 경우 열악한 주거환경을 양산할 우려가 있다. 또한, 개인공간 점유도와 공유공간의 공유 범주 등에 따라 주거만족도가 다르게 나타나기 때문에 주거만족을 충족시킬 수 있는 최저 주거기준의 설정이 필요하다.

본 연구에서는 혼재되어 있는 공유주택 관련 용어들을 정의하고, 공간적 특성과 법적·제도적 측면, 운영방식 등을 기준으로 공유주택을 분류 및 정의하였다. 이는 추후 공유주택 관련 연구의 기초자료로써 의의를 지닌다. 또한, 공유주택이 청년 1인 가구를 대상으로 어떤 가치들을 창출하였는지를 살펴보고

자 한다. 따라서 원룸이나 오피스텔과 같이 공간을 공유하지 않는 비공유주택과 쉐어하우스, 코리빙과 같은 공유주택 거주자 간의 사회적자본과 주거만족도를 비교·분석하여 청년 1인 가구 주거의 질적 향상을 도모할 수 있는 세부 주거요소 및 기준을 도출하고자 한다.

2절. 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위



[그림 1] 연구의 범위

통계청에 따르면 1인 가구의 지역별 비중은 서울(21.1%), 경기(21.0%), 부산(6.9%), 등의 순으로 높았으며, 이중 '서울'은 전체 가구 대비 1인 가구 비중이 33.4%로 1인 가구가 가장 많이 분포해있는 지역이다. 서울시는 청년 1인 가구의 주거빈곤률[1] 3.7%로 전국에서 가장 높게 나타나며, 자가 점유율 및 자가 보유율 또한 가장 낮은 편이다. 본 연구는 서울시 내 청년 1인 가구 밀집지역과 공유주택 밀집지역을 중첩하여 연구범위를 설정하였다. 청년세대는 동일한 코호트 집단에 속하여 사회적 경험·문화·가치관 등 많은 것들을 공유하더라도 경제활동상태·학력·지역·경제적 사정 등 아주 다양한 요소들에 의해 제각기 처한 상황이 다르고, 직면한 문제의 양상은 다양하다. 따라서 청

1) 공유주거의 경우 전수조사 자료가 없기 때문에 온라인 플랫폼 '컴앤스테이'와 '셰어킴'에서 조사한 쉐어하우스 분포 자료를 참고하였다.

년을 단일한 집단으로 간주하게 되면 그들의 거주특성을 면밀히 밝혀낼 수 없다(김보경, 2017). 따라서 본 연구에서는 청년 1인 가구를 ‘대학생’과 ‘직장인’으로 구분하여 거주지 밀집지역을 분석하고자 한다. 2016년 가구통행실태조사 자료 및 쉐어하우스 분포 자료를 토대로 대학생과 직장인 청년 1인 가구 모두 밀집해있는‘관악구’, 직장인 청년 1인 가구 밀집지역인 ‘강남구’, 대학생 청년 1인 가구 밀집지역인‘마포구’, 공유주택 밀집지역인 ‘동대문구’의 4개 자치구로 연구의 범위를 설정하였다.

2. 연구의 방법

1) 연구방법

본 연구는 청년 1인 가구의 대안적 주거로써 공유주택의 효용과 지속가능성에 대한 의문에서 출발하였다. 연구를 통해 공유주택 거주자가 비공유주택 거주자에 비해 질적인 주거환경을 영위하고 있는지, 공유공간이 청년 1인 가구의 사회적 교류에 기여하는 지, 주거만족도를 향상시키는 요인들이 무엇인지 등을 알아보고자 한다. 이에 앞서 선행연구를 토대로 청년 1인가구가 주로 거주하고 있는 〈비공유주택〉 유형을 ‘단독주택’으로 설정하였다. 〈공유주택〉 유형을 구분하기에 앞서 ‘공유주거’의 개념을 정의하고, 이용주체를 근거로 ‘공동체주택’과 ‘공유주택’으로 분류하였다. 이 중 1인 가구가 주 이용자인 〈공유주택〉을 법적근거를 토대로 ‘쉐어하우스(Shared House)’와 ‘코리빙(Co-living)’의 두 유형으로 구분하였다. 본 연구는 청년 1인 가구가 거주하는 ‘비공유주택’과 공유주택인 ‘쉐어하우스’, ‘코리빙’에 따른 사회적 자본과 주거만족도를 비교·분석한다.

주거만족도(Residential Satisfaction)는 전반적인 주거에 대한 만족도를 나타낸다. 물리적 공간 자체를 의미하는 주택과는 달리 ‘주거’는 사람이 생활을 영위하는 장소 및 그 안에서 이루어지는 생활까지를 모두 포함한다. 따라서 본 연구에서는 보다 정확한 ‘주거만족도’ 측정을 위해 물리적 측면인 주택

만족도, 주거비용 만족도, 주거비용 만족도를 측정하고, 사회적 측면인 사회적 자본의 측정을 통하여 주거지 내 사회적 교류 정도를 살펴보았다. 사회적자본은 선행연구에 따라 공동체의식, 교류, 규범의 항목을 측정하였다. 연구의 가설은 다음과 같다.

<연구 가설>

(1) 개인적 속성은 청년 1인 가구의 주택유형선택에 영향을 미칠 것이다.

(2) 주택유형 별 청년 1인 가구의 사회적자본에는 차이가 있을 것이다.

(3) 주택유형 별 청년 1인 가구의 주거만족도에는 차이가 있을 것이다.

(4) 사회적자본은 주거만족도에 영향을 끼칠 것이다.

2) 조사대상

주거 유형	사회적자본	주거만족도
1. 비공유주택 1-1. 일반단독주택 다가구단독주택 영업겸용단독주택 2. 공유주택 2-1. 쉐어하우스 2-2. 코리빙	-공동체의식 -교류 -규범	-주택 만족도 -주거환경 만족도 -주거비용 만족도

[표 1] 연구의 분석 지표

연구가설의 검증을 위해 서울시 내 청년 1인 가구 및 공유주거 밀집지역인 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구에 거주하는 만 19-34세 청년 1인 가구를 대상으로 설문조사를 진행하여 주거유형(단독주택, 쉐어하우스, 코리빙)에 따른 사회적자본 및 주거만족도를 평가하였다. 평가요소는 총 57문항으로, 인구통계학적 변인과 같은 개인적 속성을 제외하고 주거환경조사(7개), 주거지 내 사회

적자본 조사(15개), 주거만족도 조사(15개), 주택의식 조사(14개) 4개 영역으로 구성하였다. 설문조사는 2021년 7월 01일부터 8월 31일까지 2달 동안 진행하였으며, 온라인 설문조사 전문 업체에 의뢰하여 업체가 보유한 온라인 패널을 대상으로 연구 참여자를 모집하였다. 공유주택의 경우, 운영자에게 모집문건을 전달하도록 요청하여 연구 참여자를 모집하고 온라인 설문조사를 수집하였다. 공유주택 거주자가 단독주택 거주자에 비해 표본이 작은 것을 감안하여 주거유형 별 가중치를 측정하여 추후 변수를 보정하였다. 설문조사 매수는 단독주택 거주자 500부, 쉐어하우스 거주자 200부, 코리빙 거주자 150부 총 850부를 모집하였다. 또한, 설문조사 수집 후 분석된 자료를 바탕으로 공유주택 거주자 및 운영자를 대상으로 심층인터뷰를 진행하고자 한다. 설문조사 참여자 중 인터뷰 참여 의사가 있는 공유주택 거주자 및 운영・관리자를 선별하여 비대면 화상・서면 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 대상자는 연구범위인 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구 내 쉐어하우스 거주자 4명, 코리빙 거주자 5명 (총 거주자 9명), 공유주택 운영 및 관리자 4명으로 구성하였다.

3) 조사내용 및 분석방법

수집된 자료는 Stata for windows Ver.17 통계프로그램으로 처리하였다. 빈도 및 기술통계 분석, 크론바하 알파값 분석과 탐색적 요인분석, 확인적 요인분석, ANOVA, 다중로지스틱회귀분석과 구조방정식모형분석을 진행하였다.

2021년 국토연구원에서 발행한 「1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안」은 1인 가구 그룹별 특성을 바탕으로 공공임대 거주 1인 가구와 유사한 소득수준의 민간임대 거주가구를 비교하여 공공임대 공급의 효과를 파악하고, 심층 인터뷰를 통해 1인 가구 거주의 장단점 등을 보완하였다. 선행연구를 참고하여 공유주택 유형별 인터뷰 대상자를 선출하여 심층인터뷰를 진행하고, 주거인식과 개선점, 사회적자본과 주거만족도에 직접적으로 영향을 주는 요인 등 설문조사로 충분히 측정되지 않은 연구결과를 보완하였다.

3. 연구의 흐름 및 구성

제 1장	서 론 1. 연구의 배경 및 목적 2. 연구의 범위와 방법
제 2장	이론적 배경과 선행연구 검토 1. 청년 1인 가구 2. 청년 1인 가구의 주거유형 3. 주거만족도 4. 선행연구와의 차별성
제 3장	연구의 방법 1. 연구모형과 연구가설 2. 자료수집과 신뢰도·타당도 검증
제 4장	분석 결과 1. 실증적 분석 결과 2. 심층면접 조사
제 5장	결론 1. 연구의 결과 2. 연구의 한계점

[표 2] 연구의 흐름도

제2장 이론적 배경과 선행연구 검토

1절. 청년 1인 가구

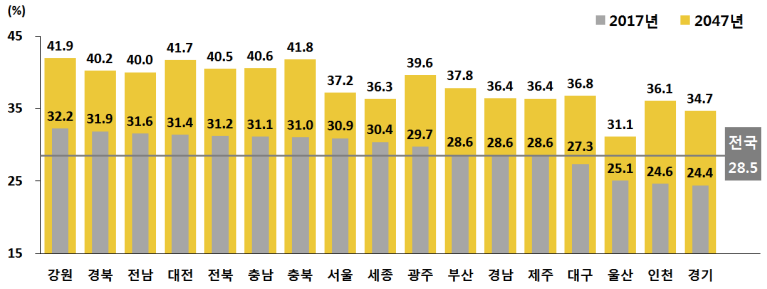
1. 1인 가구

1) 1인 가구의 개념 및 분류

통계청에서 정의한 ‘가구(Household)’는 1인 또는 2인 이상이 모여서 취침, 취사 등 생계를 함께하는 생활단위를 의미한다. 이는 혈연관계가 없는 사람도 포함될 수 있다는 점에 ‘가족’과 구별되고, 실제 같이 살고 있다는 점에서 주민등록상의 ‘세대’와 다른 경우도 있다. 가구는 일반가구와 집단가구로 분류되는데 1인 가구는 일반가구에 포함된다(김진현, 2019). 우리나라 인구주택 총 조사 규칙 제2조에 의하면, ‘가구’의 개념에 ‘1인 가구’가 포함되며 1인 가구는 1명이 단독으로 생계를 영위하는 생활 단위를 의미한다. 통계청 표준 용어상 1인 가구(One-Person Household)에 대한 개념은 ‘혼자서 살림하는 가구로, 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하는 가구’이다. 2005년 이전에는 1인 가구를 형성하는 일부 집단을 단독가구로 정의하고 있으나 2005년 이후에는 혼자 살고 있는 사람들의 주체가 다양해지면서 단독가구, 독신가구 등의 가구형태도 1인 가구라는 용어로 혼용되어 사용되고 있다(이윤서, 2010). 통계청의 표준용어 정립 이후 1인 가구의 개념에 대한 선행연구를 살펴보면, 변미리 외(2008)는 1인 가구를 독립된 공간에서 혼자 의식주 등 일상생활을 영위하는 사람을 통칭한다고 정의하였고, 반정호(2012)는 구성원이 1인으로 구성된 경우를 1인 가구로 정의하고 결혼 상태의 경우 학업 또는 취업 등의 사유로 비동거 상태인 배우자와 비동거 자녀 및 기타 가구원이 있는 경우는 제외하였다. 이준우 외(2015)은 1인 가구는 1명이 단독으로 생계를 영위하는 생활 단위이며, 거처가 독립되고 동거인 없이 혼자 생계를 유지

할 것이라는 요건이 충족되어야 하며, 현재 혼인하지 않은 상태로서 과거에 혼인했으나 이혼이나 사별로 혼자가 된 경우도 포함된다고 하였다. 김동환(2016)은 1인 가구를 주거가 독립되고, 동거인 없이 가구원 혼자 생계를 유지하거나, 이혼이나 사별로 혼자 사는 경우로 정의하였으며, 취업이나 근무지 변경 등으로 독립적으로 가구 구성을 이루고 있거나, 배우자 또는 자녀의 유학 등으로 혼자 생활하는 경우도 1인 가구에 포함하였다.

2) 1인 가구의 특성



[그림 2] 시도별 1인 가구 구성비, 2017년, 2047년

자료: 장래가구특별추계(시도편):2017~2047년(2019), 통계청

서울시의 인구는 1993년 이후 감소세를 보이고 있으나, 1인 가구는 매년 증가하고 있다. 통계청의 2019년 「장래가구추계」에 따르면, 전국 1인 가구의 비중은 2047년 37.3%까지 증가하여 2047년에는 모든 시도에서 1인 가구가 가장 주된 가구유형이 될 것으로 전망된다. 2020년 주거실태조사에서 조사한 청년가구 중 1인 가구의 비율은 61.9%로 전체가구의 1인 가구 비율(30.2%)보다 약 2배 높게 나타났다. 연령대별 1인 가구 비중은 대체로 전 연령대에서 증가하나, 이 중에서도 20~30대 연령층에서 가장 크게 증가하였고, 70대 이상 가구는 보합수준으로 나타났다. 1인 가구의 증가원인은 연령별로 다양하며, 사회구조적 변화에 주로 기인하고 있다.

	전체	~20대	30대	40대	50대	60대	70대~
‘00년(A)	225.5	57.3	42.8	29.7	24.9	35.0	35.8
‘19년(B)	598.7	110.5	97.5	88.4	100.8	89.4	112.1
차이(B-A)	373.2	53.2	54.7	58.7	75.8	54.4	76.3

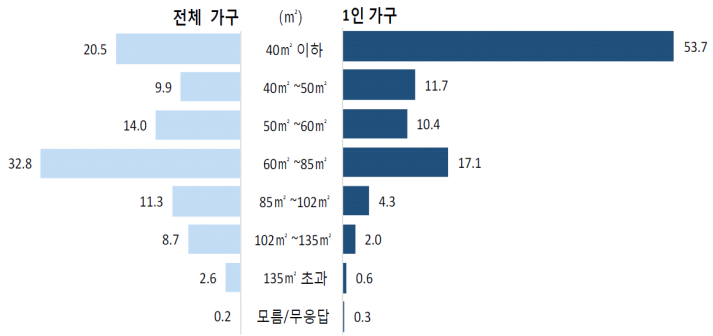
[표 3] 연령대별 1인 가구수 및 증감

자료: 「장래가구특별추계(시도편) 2017~2047년」(2019), 통계청

연령대별	가족관계	직접적 원인	구조적 변화
청년층	분리 · 독립	비혼 · 만혼	결혼 가치관 변화
중장년층	가족 해체	비혼, 이혼, 기러기	경제능력, 자녀교육
노년층	가족 구성원 탈락	사별	고령화, 기대여명 차이

[표 4] 연령대별 1인 가구 형성 원인

자료: 「장래가구특별추계(시도편) 2017~2047년」(2019), 통계청



[그림 3] 2019년 가구주거면적

자료: 「주거실태조사」(2019), 국토교통부

청년층 1인 가구는 거주 지역 이외의 타 지역으로 진학·취업을 통한 분리·독립과 미혼·만혼·비혼주의 확산으로 크게 증가하고 있다. 중장년 1인 가구는 비혼주의 확산, 이혼, 맞벌이·자녀교육을 위한 기러기 부부 증가 등 여러 요인이 혼재하며 증가하고 있었으며, 노년층 1인 가구의 증가의 경우 만

혼, 사별 등으로 인한 가족구성원 탈락이 주원인이다. 1인 가구는 독립적 삶에 대한 추구, 결혼 인식의 약화, 인구 고령화, 소득수준 하락 등 개인적·사회적 요인과 선택의 결과로 발생하며 연령대별로 양상이 다르지만 전체적으로 1인 가구 거주 인구수는 지속적으로 상승중이다. 2020년 통계청 자료에 따르면, 1인 가구의 절반 이상이 40m^2이하의 주거면적에 거주하고 있으며, 자가 거주 비중이 전체 가구 대비 22.8% 낮은 34%로 나타났으며, 38%가 보증금이 있는 월세에 거주하고 있다.

서울시 1인 가구 500명을 대상으로 한 온라인 조사[2)]에 따르면, 조사 대상의 62.8%가 계속해서 1인 가구로 남기를 원하고 있다. 1인 가구로 가장 만족스러운 점은 간섭받지 않는 독립된 생활(73.1%), 나 자신을 위한 투자/지출 가능(31.1%), 효율적인 시간 활용(30.3%) 순으로 나타났다. 1인 가구의 절반 이상이 계속 혼자 사는 삶을 유지하고 싶다고 답변했다. 하지만 1인 가구는 다인가구에 비해 학력, 경제적 상황, 사회적 측면에서 취약한 것으로 드러나고 있다(박미선 외,2017). 1인 가구는 경제상태, 주거, 사회활동과 여가 등 삶의 질 영역에서 대체로 열악한 상태이며, 1인 가구 삶의 질 개선을 위해 청년 1인 가구의 주거문제와 중장년 1인 가구의 사회적 관계형성을 위한 지원 등 정책적 개입이 적극적으로 이뤄져야 한다. 또한, 스스로 선택한 '자발적' 1인 가구보다 '비자발적' 1인 가구가 다수를 차지하고 있어 이들의 삶의 질을 높이기 위한 '빈곤'과 '사회적 고립'을 어떻게 개선하느냐가 향후 함께 사는 공동체 사회로 나아가기 위한 주요 과제(변미리, 2019)로 꼽힌다.

2) 내 손 안에 서울, 2020.11.25., "서울 1인가구 40년 만에 16배↑…62% "계속 혼자 살래요"". https://mediahub.seoul.go.kr/archives/1303414

2. 청년 1인 가구

1) 청년 1인 가구의 개념

1인 가구는 연령층으로 구분될 수 있다. 하지만, 연령층에 따른 구분은 지자체・공공기관마다 제각각 다르다. 고용노동부에서는 「청년고용촉진특별법」에 따라 청년의 나이를 15~29세로 정하고 있으며, 중소기업청은 사업에 따라 39세까지도 청년에 포함하고 있다. 2020년 02월 「청년기본법」이 제정되면서 법상 기준으로 연령을 변경하여 만19세 이상 만34세 이하로 청년가구주 연령 기준을 변경하였다. 2020년 국토교통부에서 실시한 「주거실태조사」 와 한국보건사회연구원 또한 청년가구를 가구주의 연령이 만19세에서 만34세인 가구로 정의하였다. 1인 가구가 어떤 그룹에 속해 있고 집중적으로 분포되어 있는가에 따라 해당 지자체가 안게 되는 경제・사회적 문제도 상당히 다를 것이기 때문에 이에 따른 정책도 차별화되어야 한다(이희연 외, 2011). 하지만 법과 각 지자체 조례가 청년의 범위를 각기 다르게 규정하면서 혼선이 우려되고 있는 실정이다. 청년 대상의 정확한 실태파악과 맞춤형 정책 등의 마련을 위해서는 각종 조사와 통계자료 등이 동일할 수 있도록 정부와 지자체의 동일한 분류기준이 필요하다. 본 연구에서는 청년기본법과 한국보건사회연구원, 주거실태조사에서 청년층을 규정하고 있는 만19세~만34세의 연령층을 청년층으로 지정하였다.

2) 청년 1인 가구의 특성

밀레니얼 세대[3]인 청년층을 중심으로 인터넷에 연결된 장소 어디에서든 자유롭게 일할 수 있는 ‘디지털 노마드(Digital Nomad)[4]’와 같은 직종과 자유로운 형태의 계약을 가진 개인들이 늘어남에 따라 ‘집’은 사회・문화・경제

3) 밀레니얼 세대: 1982년생부터 2004년생에 이르는 베이비붐 세대로, 청소년 때부터 인터넷을 사용해 모바일, 소셜네트워크서비스(SNS), 정보기술(IT) 등에 능통하다.
4) 디지털 노마드란 Digital과 Nomad의 합성어로, 기존 업무환경을 벗어나 장소적 제약을 받지 않고 디지털 환경에서 일하는 사람들을 뜻한다.

등 일련의 모든 활동이 가능한 복합생활공간으로 그 의미가 확장되었다. 이에 따라 주거환경이 개인에게 미치는 영향력 또한 증가하고 있으며, 특히 청년층을 중심으로 '집 꾸미기', '한 달 살기', '홈택트(Hometact)[5]'와 같이 집을 중심으로 경험할 수 있는 활동에 대한 수요와 관심이 늘어나고 있다. 2022년에 실시한 데이터리서치 정기 국민여론조사에 따르면, 청년층의 53%는 '부모 도움 없이 내 집 마련은 불가능하다.'고 답했으며, 74.7%가 미래에 주택 구매 가능성에 대해 부정적으로 생각하고 있다. 주택가격의 폭등, 청년층의 불안정한 고용 및 소득 등 여러 사회적 요인으로 인해 청년층에서 주거에 대한 비자발적인 인식변화가 일어나고 있는 것이다. 「2020 주거실태조사」에서도 '내 집을 꼭 마련해야한다'와 같은 주택보유의식은 가구원 수가 적고 연령이 낮을수록 낮게 나타나고 있다. 청년층에서 주택 보유를 불가능한 것으로 판단하면서, 주택과 거주에 대한 인식이 '소유'에서 '사용'의 개념으로 변화하고 있다. 주거에 관한 인식변화로 인해 다양한 주거유형에 대한 수요가 발생하고 있으며, 한정된 주거비용에 비해 다양한 공유공간을 영위하여 양질의 주거공간을 확보할 수 있는 공유주택에 대한 관심이 증가하고 있다.

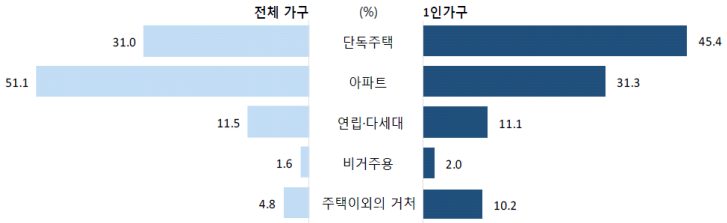
1인 가구는 혼자 거주하는 특성으로 인해 모든 사회적 관계가 고립된 집단으로 분류되는 경향이 있으나 이들은 동호회, 친구만남, 지역모임 등 다양한 형태의 모임을 통해 관계망을 유지하기도 하며, 그 중 일부는 고립을 보이기도 한다. 즉 1인 가구는 모두 고립된 대상이 아니라, 그 안에서도 활발한 관계망을 지닌 집단과 고립된 집단이 혼재되어 있는 것으로 볼 수 있다(장진희, 2018). 청년 1인 가구는 자발적으로 공동체를 형성하며, 자발적으로 고립을 보이기도 한다. 공동체 내에서 발생하는 공동체의식은 삶의 전반적인 만족도에 긍정적인 영향을 끼치며, 이를 위한 구성원 간 정신적 유대감을 고양할 수 있는 공동체(Community) 확보의 중요성이 증대되고 있다.

---

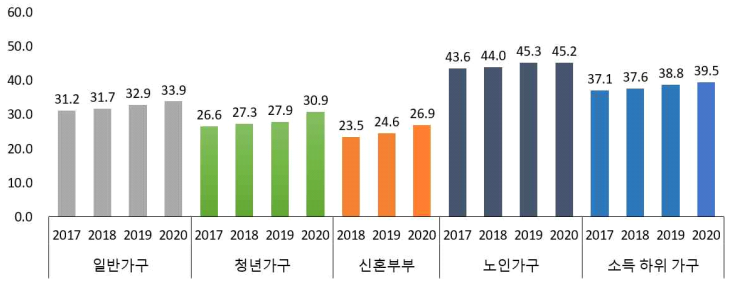
5) 홈택트(Hometact)는 집을 뜻하는 Home과 접촉을 뜻하는 Contact의 합성어로, 모든 것이 집으로 연결되는 라이프 스타일을 뜻한다.

3) 청년 1인 가구의 주거환경

「2020 인구주택총조사」에 따르면 1인 가구의 주거유형은 단독주택 거주 비중(45.4%)은 높고, 아파트 거주 비중(31.3%)은 낮은 것으로 나타난다. 아파트 거주 비중은 1인 가구가 전체 가구의 약 0.6배 수준으로 미미하나, 주택이외의 거처 거주 비중은 전체 가구의 2.1배 수준이다. 주택이외의 거처는 말 그대로 주택에 해당되지 않는 곳을 의미한다. 주거환경이 열악하지만 저소득 가구의 최후의 보금자리 역할을 하고 있다. 이처럼 일반가구에 비해 1인 가구의 주거환경이 열악한 것을 알 수 있다. 1인 가구의 절반 가까이 원룸이나 오피스텔과 같은 '단독주택' 유형에 거주하고 있으며, 청년가구와 노인가구가 가장 많이 거주하고 있다. 이는 다인가구의 전 연령(청년, 중년, 장년층)에서 아파트 거주율이 가장 높은 것과 대조적인 양상으로 보인다.

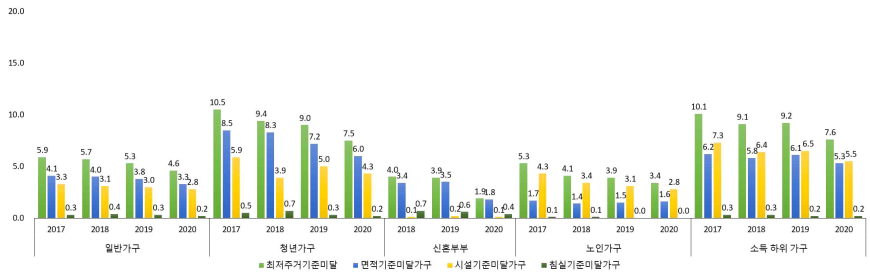


[그림 4] 가구의 주거유형 (단위:%)
자료:「인구주택총조사」,통계청



[그림 5] 특성가구별 1인당 평균 주거면적 (단위:㎡)
자료: 「2020 주거실태조사」, 국토교통부

또한, 일반가구의 가구당 평균 주거면적[6]은 68.9m^{2}이며, 1인당 평균 주거면적은 33.9m^{2}로, 2017년 이후 매년 증가하고 있다. 이에 비해 만19세~만34세에 이르는 청년가구의 경우, 1인당 평균 거주면적이 30.9m^{2}로 전국 1인당 평균 주거면적보다 협소하며, 소득하위 가구 1인당 평균 주거면적인 39.5m^{2}보다도 협소한 주거면적에 거주하고 있다. 우리나라는 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 영위하기 위하여 안전성, 쾌적성을 확보하기 위한 최소주거면적, 필수적 설비, 구조·성능 및 환경기준과 같은 최저주거기준을 정하고 있다. 주택법 제5조의2에 근거하여 2011년 공고된 최저주거기준은 1인 가구의 경우 총 주거면적 14m^{2}과 1개의 부엌으로 구성된 실(방)구성을 충족시켜야 한다.



[그림 6] 특성가구별 최저주거기준 미달가율 비율 (단위:%)
자료: 「주거실태조사」, 국토교통부

이에 대한 2020년도 주거실태조사 자료를 살펴본 결과, 일반가구의 최저주거기준 미달가구 비율인 4.6%에 비해 청년가구의 최저주거기준 미달 비율은 7.5%로 일반가구에 비해 높게 나타났다. 특히, 수도권에 거주하는 청년가구의 최저주거기준 미달 비율은 10.4%로 수도권 이외에 거주하는 가구에 비해 높은 수준으로 나타났다. 우리나라의 최저주거기준은 영국과 미국보다 낮은 기준을 가지고 있으며, 전통적 4인 기준의 일반가구 비중이 감소하고 1인 가구가 미래사회의 대표적인 가구형태로 대두되면서 현행 최저주거기준을 경제 수준 향

6) 주거실태조사의 1인당 주거면적은 개별 가구의 주택사용면적(S_i)을 개별 가구원수(n_i)로 나눈 값의 평균 (자료: 국토교통부, 2014년도 주거실태조사 연구보고서, p71)

상과 변화하는 가구 구성에 맞춰 현실화해야한다는 지적이 나오고 있다.[7] 주거복지의 사각지대에 놓인 청년 1인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주거정책과 새로운 주거모델을 발굴할 필요가 있다.

7) 최다현, 2021.01.07., “1인 가구 4평·4인 가구 13평… “최저주거기준 현실화 필요“”, 아주경제. https://www.ajunews.com/view/20210106232151319

2절. 청년 1인가구의 주거유형

1. 청년 1인가구의 주거유형

「2020 주거실태조사」에서 청년 1인 가구는 전 연령층에서 ‘단독주택’ 거주 비율이 가장 높은 것으로 나타나고 있다. 단독주택은 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반 단독주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다가구 단독주택을 말하며, 크게 일반단독주택과 다가구단독주택, 영업겸용단독주택을 포함하는 주거유형이다. 청년 1인 가구가 전 연령층에서 단독주택 거주율이 높은 것은 일반가구의 전 연령이 아파트 거주율이 가장 높은 것과 대조적인 양상을 보인다. 이에 따라 현재 청년 1인 가구의 주거실태를 대변하는 대표적인 주거유형을 ‘단독주택’으로 미루어볼 수 있다. 따라서 본 연구의 연구범위인 공유주택과 대비되는 대조군인 ‘비공유주택(Unshared-housing)’을 ‘단독주택’으로 설정하였다.

청년 1인 가구는 2047년 37.3%까지 증가하여 모든 시도에서 가장 주된 가구유형이 될 것으로 전망된다. 하지만 아직까지 1인 가구에 맞는 주거정책이나 주거양식이 현저히 부족한 실정이다. 1인 가구를 위한 주거계획에 있어 여전히 거주자들의 다양한 요구나 생활보다는 밀도나 경제성 등이 중요하게 고려되어 사회문화적·인간적 측면에서 많은 제반 문제점들을 낳고 있다. 주거수요를 충족하기 위해 양적으로 확산되어 온 원룸의 경우 평면계획의 단순성과 폐쇄성, 채광 및 통풍, 불안전한 보안, 프라이버시 침해 등의 문제점들을 야기하고 있다(김미경 외, 2010). 이에 청년층을 중심으로 ‘공유주택(Shared-housing)’이 1인 가구 주거의 대안으로 주목받기 시작했다. 공유주택은 단순히 공간을 공유하는 주거유형에서 공간을 매개로 라이프 스타일을 공유하는 공유문화로 확대되고 있으며, 민간과 공공에서도 공급을 확대하고 있다. 한국토지주택공사는 기존 호텔을 리모델링하고 민간업체에 위탁해 1인 청년가구를 위한 공유주택 임대사업을 시행 중이고, 민간에서도 공유형 주택사

업이 확산되고 있다. 정부에서도 공유주택을 도심 내 청년 주거난 해소 대안으로 인식하고, 쉐어형 청년 임대주택 공급계획 및 규제샌드박스[8]를 통한 임시 규제완화 등 청년주거 확보를 위한 공유주택 공급 확대를 계획하고 있다. 2020년 12월 규제샌드박스 상정 후 꾸준히 민관회의를 개최하고 있으며, 2021년 6월에는 공유주택사업 건축규제 완화를 포함한 15개 과제가 국무조정실 규제챌린지 과제로 선정되었다.

청년 1인 가구의 주거유형	
비공유주택 (Unshared-housing)	일반단독주택
	다세대단독주택
	영업겸용단독주택
공유주택 (Shared-housing)	쉐어하우스 (Shared House)
	코리빙 (Co-living)

[표 5] 청년 1인 가구의 주거 유형

2. 청년 1인 가구의 비공유주택(Unshared-housing)

1) 단독주택(Detached Housing)

「2020 주거실태조사」를 살펴보면, 청년 1인 가구가 가장 많이 거주하는 거주유형은 '단독주택'이다. 주택법 상 단독주택은 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다. 주택법 상 주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 구분되며, 단독주택은 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로, 공동주택은 다세대주택, 연립주택, 아파트로 다시 구분된다. '단독주택'이란, 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 별도의 면적제한은 없다. '다중주택'은

8) 규제샌드박스란, 사업자가 신기술을 활용한 새로운 제품과 서비스를 일정 조건하에서 시장에 우선 출시해 시험·검증할 수 있도록 현행 규제의 전부나 일부를 적용하지 않는 것을 말하며, 그 과정에서 수집된 데이터를 토대로 합리적으로 규제를 개선하는 제도이다.

학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것을 말한다. 다중주택은 각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치할 수 없어 독립된 주거의 형태를 갖추지 않는다. 또한 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이다. '다가구주택'은 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 제외)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 19세대 이하가 거주할 수 있다.

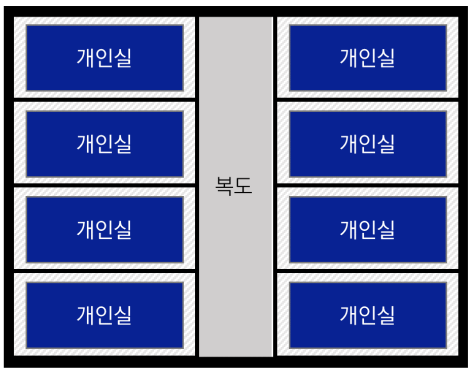
비공유주택(Unshared-housing)	
일반 단독주택	방, 부엌, 출입구, 화장실을 갖추고 통상 한가구가 살 수 있는 주택
다가구 단독주택	여러 가구가 살 수 있도록 건축된 주택으로서 호실 또는 층마다 방, 부엌, 출입구, 화장실이 갖추어져 한 가구씩 독립하여 생활할 수 있으나, 호실 또는 층마다 분리하여 소유하거나 매매(분양)하는 것이 불가능한 주택
영업겸용 단독주택	주거용 부분과 영업용 부문이 함께 있는 건물 중 주거용 부분이 영업용 부분과 같거나 더 많은 주택

[표 6] 단독주택의 구분

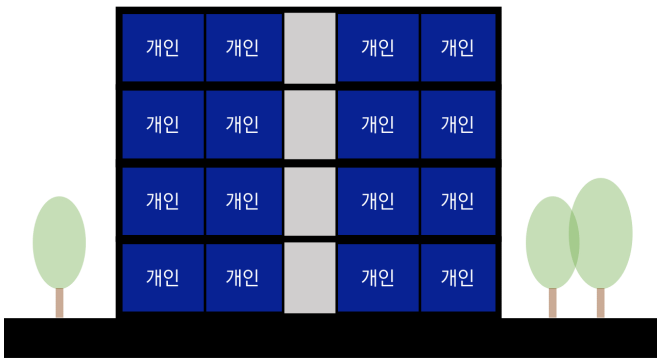
자료: 「2020 주거실태조사」, 국토교통부

「2020 주거실태조사」에서 '단독주택'은 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반 단독주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다가구 단독주택을 포함하고 있다. 본 연구에서는 주거실태조사 결과에 따라 공간을 공유하지 않는 비공유형 주거이며, 청년 1인 가구의 주거실태를 대변하는 주택 유형으로 '단독주택(Detached housing)'을 비공유주택 대표 유형으로 선정하였다. 단독주택 분류 기준은 주거실태조사 상의 단독주택 분류기준을 사용하며, 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택을 포함한다. '일반단독주택'이란, 방, 부엌, 출입구, 화장실을 갖추고 통상 한가구가 살 수 있는 주택을 의미하며, '다가구단독주택'은 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 주택으로서 호실 또는 층마다 방, 부엌, 출입구, 화장실이 갖추어져 한 가구씩 독립하여 생

활할 수 있으나, 호실 또는 층마다 분리하여 소유하거나 매매(분양)하는 것이 불가능한 주택을 의미한다. '영업겸용단독주택'은 주거용과 영업용 부분이 함께 있는 건물 중 주거용 부분이 영업용과 같거나 많은 주택으로 정의된다.



[그림 7] 비공유주택 평면적 개념도



[그림 8] 비공유주택 단면적 개념도

[그림7]과 같이 비공유주택은 거주자가 개인실을 점유하며 개인실 내에 거실, 주방, 욕실과 같은 생활공간을 개별적으로 지닌다. 개인실 외에 라운지와 같은 거주자 공용공간이 있으나, 거주자 간의 교류를 도모하는 교류공간이나 공유공간은 없으며, 있다고 하더라도 운영자나 관리자에 의해 운영·관리되지 않는다. 주거지 내 편의시설이나 부대시설 및 복리시설이 포함되기도 한다.

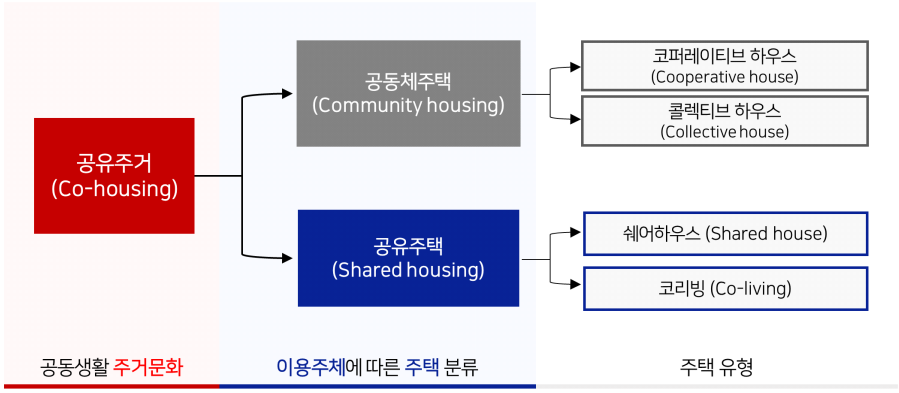
3. 청년 1인가구의 공유주택(Shared-housing)

1) 공유주거(Co-housing)

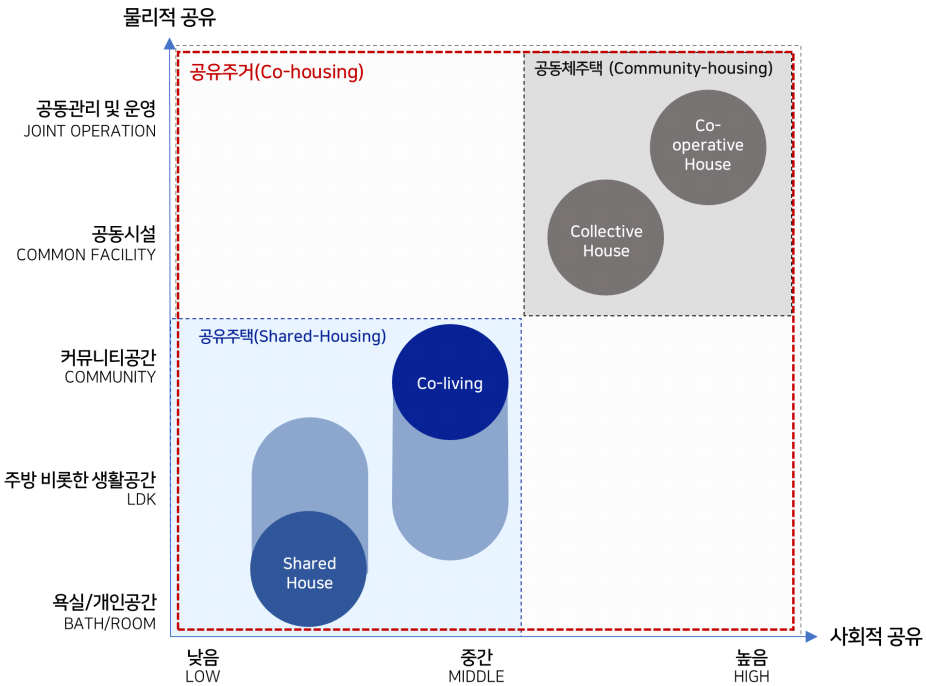
‘공유주거(Co-housing)’란, 거주자가 직접 주거환경에 참여하여 공동생활을 함께 계획하는 주거 문화(이혜수, 2019)로, 주민참여나 공유공간의 정도에 관계없이 공간을 공유하는 주택을 모두 총칭한다. 1970년 Jan Gudmand-Hoyer에 의해 시작된 Co-housing의 개념은 개별공간을 가지며, 공동 생활공간 및 야외정원을 공유하는 특징을 가진다. 1980년대부터 공유주거가 급격히 발달하면서 공유주거 관련 용어들이 연구자에 따라 다르게 사용되고 있고, 국내에서도 공유주거의 공적 개념이나 용어가 부재한 상황이다. 관련 주체별 용어사용 양상이 혼재되어 나타나기 때문에 관련 법령의 제정 및 주거기준 설정에 혼란을 겪고 있다. 공유주거는 주택 유형과 주거행위에 대한 명확한 구분 없이 공유주택, 공동주거, 쉐어하우스, 코하우징, 협동조합주택 등의 용어가 유사개념으로 혼재되어 사용되고 있다(변나향, 2018). 공유주거의 개념은 학자 또는 나라에 따라 콜렉티브후스(kollektivhus), 부팰레스카버(bofaellesskaver), 코퍼러티브하우징(corperative housing), 협동주택, 공유집합 등의 다양한 용어로 표현되고 있으나, 코하우징(co-housing)이라는 영어 용어가 가장 일반적으로 사용된다(최정신 외, 2017). ‘함께’를 의미하는 ‘Co’와 ‘주택 및 주택공급’을 의미하는 ‘Housing’이 결합된 용어로, 하이픈 유무에 따라 의미가 다르기도 하다. 덴마크에서 유래된 Cohousing은 하이픈 없이 붙여 사용하지만, 하이픈이 있을 경우 일부 서비스를 포함(Doug Tindal, 2016)한다. 현재 대부분의 공유형 주거 및 공동생활에는 서비스 제공이 필수적이기 때문에 본 연구에서는 서비스가 제공된 공동 및 공유생활을 기초로 한 Co-housing 용어를 사용한다. 이처럼 ‘공유주거(Co-housing)’는 공동생활을 함께 계획하는 공유형 주거 ‘문화’를 의미하며, 뿐만 아니라 공간을 공유하는 공유형 ‘주택’을 총칭한다.

본 연구에서는 공유주거(Co-housing)를 이용 주체를 기준으로 물리적인 형태의 개념으로 하위분류하였으며, 단위세대 중심으로 거주하는 ‘공동체주택

(Community-housing)' 과 개인 중심의 '공유주택(Shared-housing)' 으로 구분하였다.



[그림 9] 공유주거(Co-housing)의 구분



[그림 10] 공유주거(Co-housing)의 분류

‘공동체주택(Community-housing)’은 단위세대를 중심으로 독립된 가정생활은 최대한 보장하면서 이웃 간의 친근감을 회복하고자 이루어진 자발적, 협동적인 주거모델이다. 코퍼레이티브 하우징(Cooperative Housing)과 컬렉티브 하우징(Collective Housing)을 포함하며, 단위세대가 주택을 소유·점유한 채 공동시설을 공유하는 형태나, 주거협동조합과 같이 공동의 목적을 가진 조합을 유지하는 형태로, 비교적 사회적인 결합이다. 공동체주택은 사회적 공유 정도가 매우 높고 물리적 공유 정도는 비교적 낮다. 반면, 개인이나 1인 가구 중심으로 이용되는 ‘공유주택(Shared-housing)’은 쉐어하우스(Shared House)와 코리빙(Co-living)을 포함한다. 개인이 방을 점유(1인실) 혹은 공유(다인실)하며, 공용의 공유공간을 함께 사용하는 형태이다. 공유주택은 물리적 공유 정도가 매우 높고, 주택 유형에 따라 다르지만 사회적 공유도가 공동체주택에 비해 적다.

2) 공동체주택(Community-housing)

‘공동체주택(Community-housing)’은 덴마크, 스웨덴, 네덜란드 등에서 활성화된 유형으로 나라 또는 학자에 따라 코퍼레이티브 하우징(Co-perative housing), 컬렉티브 하우스(Collective house), 부팰레스카버(Bofaellesskaver), 협동주택 등 다양한 용어로 표현되고 있다. 해외 연구에서는 공동체주택의 개념을 물리적인 집합체뿐만 아니라 공동체가 주체가 되어 운영하는 주택 혹은 조합의 형태로 좀 더 포괄적으로 해석한다. 따라서 공동체주택은 ‘스스로 거주하기 위한 주택을 건설하기 위해서 조합을 결성하고 공동으로 사업계획을 정해 토지획득, 건물 설계, 공사의 발주, 기타 업무 등을 행하는 등 건물을 취득하여 관리하는 방식[9] 을 의미하며 목적에 따라 다른 형태를 갖는다. 공동체주택은 각각의 전용주거와 함께 공동주방, 공동육아시설, 공동회의실 등과 같은

9) 1978年3月 国土交通省（旧建設省）住宅局コーポラティブ方式研究委員会「コーポラティブ方式による住宅建設に関する研究」

공동시설을 공유한다. 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 살펴보면, ‘공동체주택’이란 주택법 제2조에 따른 주택 및 준주택으로 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 일컫는다. 여기서 공동체 공간이란, 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장 등 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설을 말한다. 공동체주택의 개념은 공동체의 개념이 다양하게 해석됨에 따라 하나의 독립적 개념으로 정의하기 쉽지 않으며, 일반적으로 컬렉티브 하우징, 셰어하우스, 코하우징과 같이 공동 공간, 공동시설이 있는 경우를 모두 포함하는 용어로 사용되고 있다(박경옥, 2017). 공동체주택은 ‘공동체’를 의미하는 ‘Community’와 ‘주택 및 주택공급’을 의미하는 ‘Housing’이 결합된 용어이다.

본 연구에서는 ‘공동체주택(Community Housing)’을 ‘공동체를 형성하여 함께 모여 살면서 독립된 단위세대의 가정생활을 최대한 보장하며 이웃 간의 친근감을 회복하고자 이루어진 자발적·협동적 주거모델’로 정의하였다. 이는 건설과정의 주민참여나 공유하는 공간의 정도에 관계없이 공간을 공유하는 주택을 총칭한다(박경옥, 2017). 공동체주택은 물리적 공유정도 및 사회적 공유정도에 따라 ‘Cooperative Housing’, ‘Collective Housing’등으로 분류할 수 있다. 코퍼레이티브 하우징(Cooperative Housing)은 입주자가 주거협동조합을 통해 기획, 설계, 건설, 관리, 운영까지 직접 참여하여 각자의 요구에 맞는 주거형태를 만들어 나가는 조합의 형태를 말한다. 컬렉티브 하우징(Collective Housing)은 어떠한 목적을 주제로 공동체를 결성한 사람들이 거주를 함께 하기 위해 만든 집합주택으로, 마을이나 소도시 전체에 걸쳐 커뮤니티를 확산할 계획으로 만들어진 일종의 계획 단지이다. 이처럼 공동체주택은 단위세대를 점유하고 공동의 시설을 공유하는 주택유형이며, 단순히 물리적인 주택뿐만 아니라 입주자 중심으로 형성된 주거협동조합의 형태를 보이기도 한다.

3) 공유주택(Shared-housing)

국립국어원은 공유주택을 '다수가 한 집에서 살면서 개인공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 공유하는 생활방식으로, 효율적인 공간 활용이 가능한 공동주택'으로 정의하고 있다. 공유주택은 공간공유 뿐만 아니라 거주자 간 사회적·정서적 공유까지를 포함하기 때문에 취미나 생활양식이 비슷한 사람들 간의 교류를 통해 새로운 관계망을 형성할 수 있으며, 주거비 절감 등 경제적인 효과도 얻을 수 있다는 점에서 이점이 있다. 일본의 공유주택 거주자의 경우, 독립적인 1인 가구에 비해 임대비용은 30~40% 저렴하지만 생활의 만족도는 비슷하거나 오히려 더 높은 것으로 나타났다(Woo&Nam, 2012). 공유주택에서 물리적 공유는 거주자 간의 정서적 공유로 이어지며, 새로운 관계 및 사회적 교류 형성을 통해 기존 단독주택과 같은 주거형태에서 느꼈던 외로움 해소 등을 가능하게 한다(Health&Kenyon, 2001).

「서울특별시 금천구 1인가구 기본조례 제2조4항」, 「부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례 제2조4항」에서는 공유주택을 공통된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택으로 정의한다. '공유주택(Shared-housing)'은 '공유'를 의미하는 'Shared'와 '주택 및 주택공급'을 의미하는 'Housing'이 결합된 용어로, 단위세대 중심의 공동체주택과는 달리 1인 가구와 같은 개인을 중심으로 형성되며, 주거 공간 외의 공동시설을 공유하는 공동체주택에 비해 거실이나 주방과 같이 주거 공간 내의 생활공간을 공유한다는 점에서 차이가 있다. 본 연구에서는 공유주택을 물리적 공유 및 사회적 공유 정도에 따라 '쉐어하우스(Shared House)'와 '코리빙(Co-living)'으로 분류하였다. 세부 분류에 따른 정의 및 개념은 [4. 공유주택(Shared-housing)의 분류]에서 설명한다.

공유주택(Shared-housing)	
쉐어하우스 (Shared house)	원룸 같은 방 하나를 두 명 이상이 공유하고 거실, 부엌과 같은 생활공간을 공유하는 주택형태. 주택법 상 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(다세대주택, 아파트)에 속하며, 기존주택을 매입, 임대하는 형태로 입주자에게 공급됨
코리빙 (Co-living)	개인방 및 최소 생활공간을 혼자서 점유하고, 거실, 부엌과 같은 생활공간을 공유하며, 다양한 공유 커뮤니티공간을 통해 거주자들 간 교류를 적극적으로 도모하는 주택형태. 주택법 상 단독주택(다중주택)에 가까우며, 호텔과 같은 숙박시설을 매입해 임대하기도 함. 가구별 독립된 부엌공간을 취할 수 없으며, 주택법 상 분류근거가 없어 주차시설을 포함하지 않음

[표 7] 공유주택(Shared house)의 구분

4. 공유주택(Shared-housing)의 분류

1) 쉐어하우스(Shared house)

본 연구에서는 쉐어하우스를 공유주택(Shared-housing)의 하위 개념 유형으로 분류하였다. 쉐어하우스(Shared house)는 '공유'를 의미하는 'Shared'와 '집'을 의미하는 'House'가 결합된 용어로, 건축적 의미에서 원룸과 같은 방 하나를 두 명 이상이 공유하고, 거실이나 부엌과 같은 생활공간을 공용으로 사용하는 주택형태이다. 쉐어하우스는 현행 건축법상 단독주택(다중주택)에 가깝다고 할 수 있으나, 국내 쉐어하우스는 구체적으로 정의된 건축물 규모를 아직 가지고 있지 않으며 주거 공간 내 거실이나 주방, 욕실과 같은 생활공간을 중심으로 거주자 간의 협동적 생활을 중시한다. 특히 쉐어하우스의 공유공간은 사적 영역의 공유화, 전용공간의 성격을 지닌 공용공간으로서 함께 사용하는 거주자들에게 경제적·사회적 측면에서 높은 효용과 영향을 미치는 공간

이다(이의재, 2019). 국내에서 운영되고 있는 쉐어하우스는 대부분 기존 소규모 주택을 임차 후 리모델링하여 임대하는 전대 방식을 사용하였다(남원석 외, 2015). 전대차 방식의 쉐어하우스는 대다수가 거실을 중심으로 방들이 연결되어 있는 기본 주택평면의 구조로 구성되어 있다. 공용공간은 대부분 거실과 주방, 화장실을 공유하는 방식이며 주된 커뮤니티 공간으로는 거실의 역할이 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 보인다(지예진, 2017). 쉐어하우스의 공간 구성은 크게 전용(개인)공간과 거주자들이 함께 사용하는 공용(공유)공간으로 구분할 수 있다. 개인공간은 보통 1~4인이 함께 사용하며 기본적으로 침대와 책상, 옷장 등이 제공된다. 공용공간은 기본적으로 거실과 주방, 화장실을 공동으로 사용하며 쉐어하우스 규모에 따라 테라스, 마당, 학습 공간, 다목적실, 운동실, 세탁실 등의 생활 편의시설을 갖추고 있다(이희원, 2014). 쉐어하우스 공간을 구성하는 구성요소는 아래와 같다.

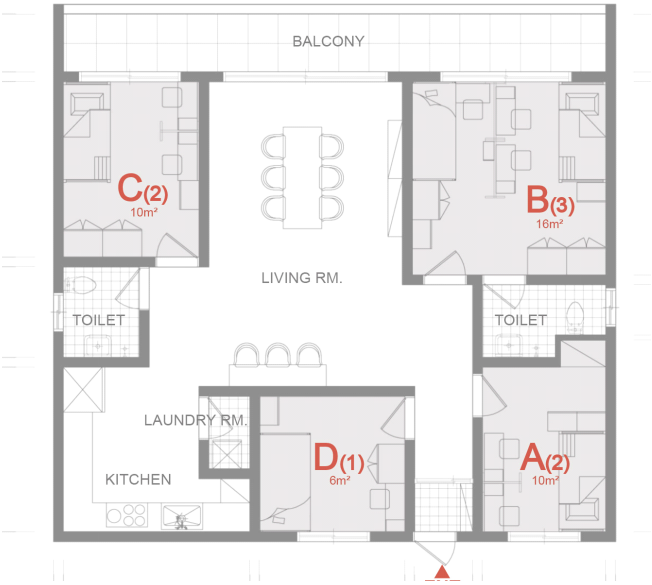
(1) 주로 주택법 상 단독주택(단독주택, 다가구주택), 공동주택(다세대주택, 아파트)에 속하며, 기존주택을 매입하여 리모델링하여 임대하는 전대 방식으로 입주자에게 공급된다.
(2) 방 하나를 두 명 이상이 공유하고 거실, 부엌과 같은 생활공간을 공유하는 형식이다. 주로 다인실 형태가 많으며, 일반적으로 화장실, 세면실, 샤워실, 세탁실 등은 공동사용이다. 거실, 식사 공간, 주방과 같은 생활공간(LDK)이 개인공간과 한 평면 내에 위치한다.
(3) 편의시설 및 커뮤니티 공간이 존재하기도 하지만 대부분 거실과 같은 생활공간으로 한정되어 있으며, 거주자 간 교류에 있어서 자율적이다.
(4) 가구는 기본적으로 공간의 기능에 따라 갖추어져 있으며, 청소 및 시설 관리 등을 입주자가 자율적으로 하거나 일부 업체에서 대신 도맡아하기도 한다.

[그림 11] 쉐어하우스(Shared House) 평면적 개념도

[그림 12] 쉐어하우스(Shared House) 단면적 개념도

■ 쉐어하우스(Shared house) 국내 사례

① 우주하우스 51호점, 관악구 봉천동 (2022.05.31. 기준)[10]



[그림 13] 우주하우스 51호점(쉐어하우스) 평면도

	타입	면적	보증금	월세	공과금
Room A	2인실	$7m^2$	500,000	390,000	입주자 1/n
Room B	3인실	$9m^2$	500,000	380,000	입주자 1/n
Room C	2인실	$8m^2$	500,000	410,000	입주자 1/n
Room D	1인실	$6m^2$	500,000	490,000	입주자 1/n

[표 8] 우주하우스 51호점(쉐어하우스) 개요

- 아파트형 여성전용 쉐어하우스 (8인)
- 거실, 부엌, 발코니, 방4, 화장실2
- 중개수수료 없음
- 공과금은 입주자 간 1/n 납부 형식

10) 쉐어하우스 플랫폼 우주하우스 https://www.woozoo.kr/ (검색일: 2022.05.31.)

Room A (침실)

Room D (침실)

주방 (공유 생활공간)

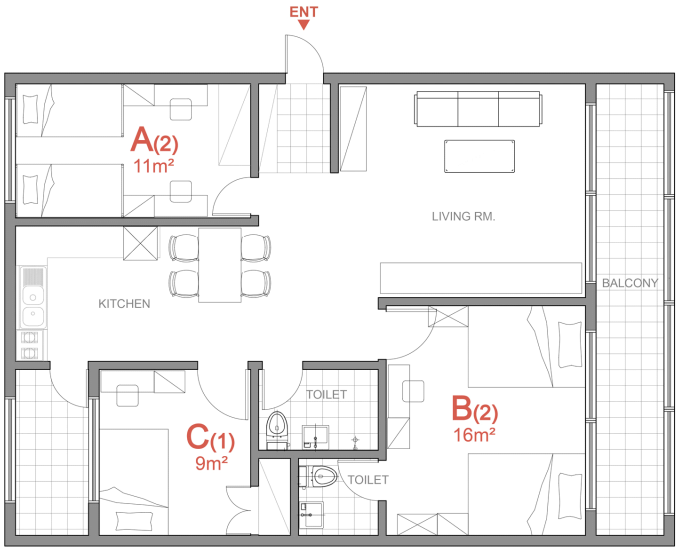
거실 (공유 생활공간)

화장실 (공유 생활공간)

베란다 (공유 생활공간)

[표 9] 우주하우스 51호점(쉐어하우스) 공간 사진

② 우주하우스 101호점, 마포구 마포동 (2022.05.31. 기준)[11]



[그림 20] 우주하우스 101호점(쉐어하우스) 평면도

	타입	면적	보증금	월세	공과금
Room A	2인실	11m²	500,000	420,000	입주자 1/n
Room B	2인실	16m²	500,000	480,000	입주자 1/n
Room C	1인실	9m²	500,000	550,000	입주자 1/n

[표 10] 우주하우스 101호점(쉐어하우스) 개요

- 아파트형 여성전용 쉐어하우스 (5인)
- 거실, 부엌, 발코니, 방3, 화장실1
- 월 1회 공용공간 정기청소 서비스
- 중개수수료 없음
- 공과금은 입주자 간 1/n 납부 형식

11) 쉐어하우스 플랫폼 우주하우스 https://www.woozoo.kr/ (검색일: 2022.05.31.)

Room A (침실)

Room C (침실)

주방 (공유 생활공간)

거실 (공유 생활공간)

화장실 (공유 생활공간)

베란다 (공유 생활공간)

[표 11] 우주하우스 101호점(쉐어하우스) 공간 사진

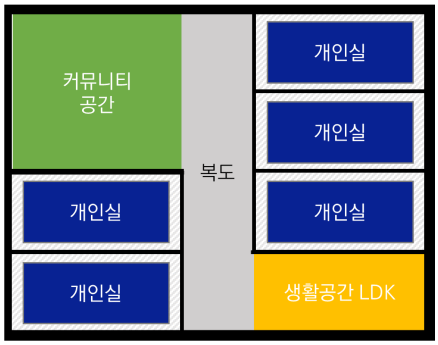
2) 코리빙(Co-living)

코리빙(Co-living)은 협력하다(Cooperate)와 거주하다(Living)의 합성어이다. 개인공간을 1인이 점유하면서 거실이나 부엌과 같은 생활공간을 공용으로 사용한다. 코리빙은 입주자들이 개별적인 공간에서 사생활을 누리면서 공용공간은 함께 이용하는 협동 주거의 형태로, 북유럽에서 시작하여 미국, 일본 등 다양한 국가로 확산해 각 나라별 고유한 문화가 접목된 형태로 변화하고 있다(안효진, 2017). 코리빙은 쉐어하우스와 달리 침실이나 욕실과 같은 개인공간을 점유하고, 커뮤니티공간을 공유하면서 목적 지향적 생활을 지원하도록 설계된 공유 주거 유형으로, 개방적이면서 지식 및 커뮤니티의 공유를 통해 공동체의 참여로 삶의 경험을 풍부하게 하는 주거형태의 새로운 현대적인 도시생활 방식이다(이혜수, 2019). 코리빙 내에는 입주자들의 교류 및 친목을 도모하는 공유공간이 다양하게 존재하며, 업체나 운영자에 의해 교류 프로그램 및 공간 관리 서비스 등이 운영된다는 점에서 쉐어하우스와 차별된다. 청년 1인가구를 중심으로 침실이나 욕실과 같은 사적인 개인공간의 점유도가 높고, 공유오피스・공유거실・공유서재・피트니스룸・라운지 등 다양한 커뮤니티 공간을 겸하고 있는 코리빙(Co-living)에 대한 수요가 증가하고 있다. 코리빙의 구성요소는 아래와 같다.

(1) 개인방 및 최소 생활공간을 혼자서 점유하고, 거실, 부엌과 같은 생활공간을 공유하며, 다양한 공유 커뮤니티공간을 통해 거주자들 간 교류를 적극적으로 도모하는 주택형태
(2) 주택법 상 다중주택에 가장 근접하나 분류근거가 없으며, 호텔이나 고시원을 매입하여 임대하기도 한다. 가구별 독립된 부엌공간을 취할 수 없으며, 주택법 상 분류근거가 없어 주차시설을 포함하지 않는다.
(3) 로비나 라운지, 테라스, 공유피트니스, 코워킹 스페이스, 공유서재, 공유식당 등 다양한 편의시설 및 서비스 공간(커뮤니티 공간)이 존재하며, 입

주자 간 교류활성화 목적의 프로그램 등이 관리자에 의해 운영된다.

(4) 가구는 기본적으로 공간의 기능에 따라 갖추어져 있으며, 공유공간의 청소 및 시설관리 등을 업체에서 대신 도맡아 한다.



[그림 27] 코리빙(Co-living) 평면적 개념도

[그림 28] 코리빙(Co-living) 단면적 개념도

코리빙은 개인이 아닌 기업이나 정부 또는 전문 업체가 주택을 설계하고 관리한다. 코리빙의 개별 공간은 최소한의 면적으로 제공되며, 호텔 같은 로비나, 야외 정원, 업체에 따라 스파, 식당, 헬스장, 도서관, 수영장 등의 편의시설 및 서비스 공간이 제공된다. 가구는 기본적으로 내용에 따라 갖춰 있는 곳이 있고, 청소를 대신해주며 공간을 관리한다(이혜수, 2019).

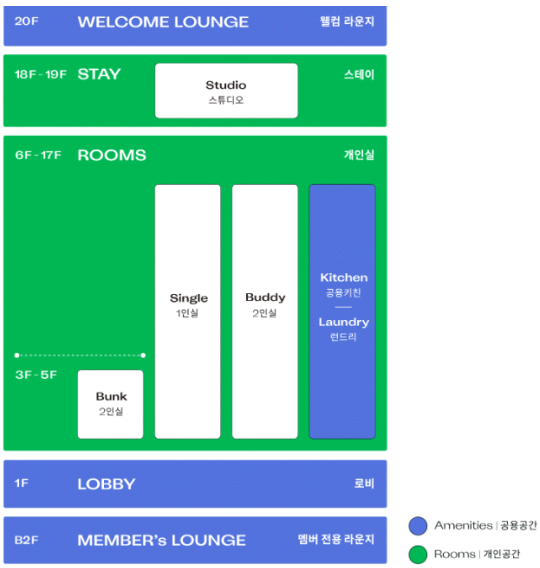
■ 코리빙(Co-living) 국내 사례

① 맹그로브 신설점, 동대문구 신설동 (2022.05.31. 기준)[12]

[그림 29] 맹그로브 신설점(코리빙) 평면도

	타입	면적	보증금	월세	공과금
Single	1인실	약 11m^2	3,000,000	798,000	월비용에 포함
Buddy	2인실	약 16m^2	3,000,000	520,000	월비용에 포함
Bunk	2인실	약 11m^2	3,000,000	490,000	월비용에 포함

[표 12] 맹그로브 신설점(코리빙) 개요

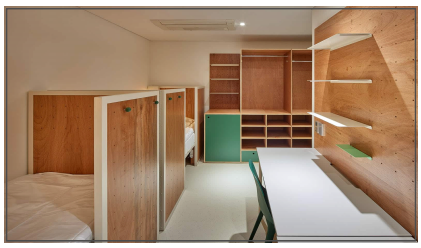


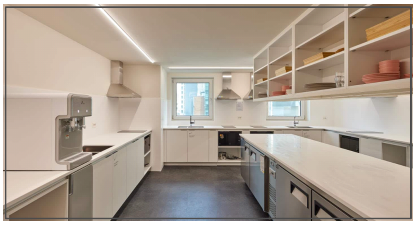
[그림 30] 맹그로브 신설점(코리빙) 단면 개요

12) 맹그로브 https://mangrove.city/locations/sinseol/ (검색일: 2022.05.31.)

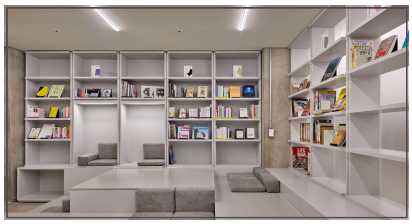
- 대형 코리빙 (과거 호텔을 개조하여 사용)
- 개인실, 다인실, 공유주방, 공유세탁실, 로비, 라운지
- 다수의 공유공간 포함: 캐주얼 다이닝, 카페, 코워킹 라운지, 라이브러리, 맹그로브 스토어, 요가룸, 피트니스룸, 영화감상실, 작업실, 루프탑 테라스
- 중개수수료 없으며, 월비용에 각종 공과금 및 관리비, 부가세 포함

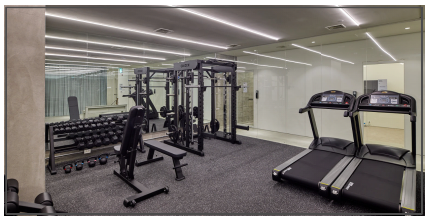
Single room (침실)


Buddy room (침실)

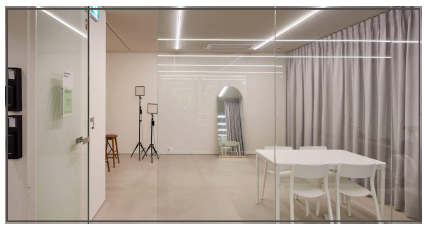

공유 주방

공유 세탁실


공유 라이브러리

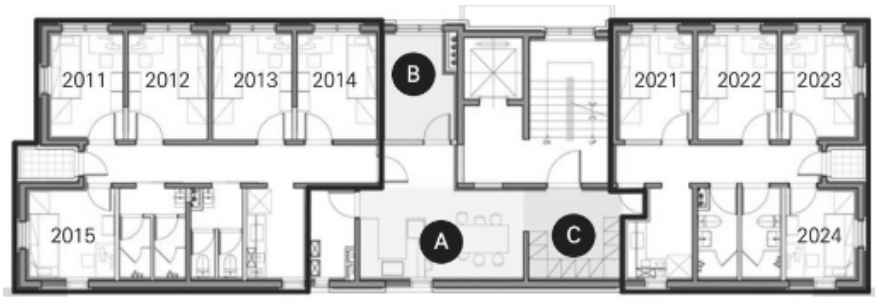

공유 피트니스룸

공유 영화감상실


공유 작업실

[표 13] 맹그로브 신설점(코리빙) 공간 사진

② 쉐어원 신림1, 관악구 신림동 (2022.05.31. 기준)[13]



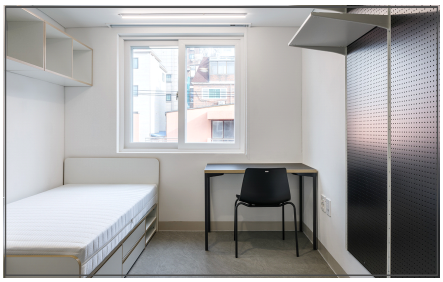
[그림 39] 쉐어원 신림1(코리빙) 평면도

	타입	면적	보증금	월세	공과금
2011	1인실	약 10m^2	15,000,000	300,000	입주자 1/n
2015	1인실	약 10m^2	15,000,000	316,000	입주자 1/n
2024	1인실	약 9m^2	15,000,000	259,000	입주자 1/n

[표 14] 쉐어원 신림1(코리빙) 개요

- 서울시사회주택형 코리빙
- 개인실, 공유주방, 공유세탁실, 로비, 라운지
- 다수의 공유공간 포함: 커뮤니티 라운지, 공유서가, 피트니스룸, 요가룸, 물품보관실, 영화감상실, 스튜디오, 리빙랩, 심리상담실, 루프탑 라운지
- 중개수수료 없으며, 월비용에 각종 공과금 및 관리비, 부가세 포함

13) 쉐어원 https://www.shareone.co.kr/sharehouse/20 (검색일: 2022.05.31.)

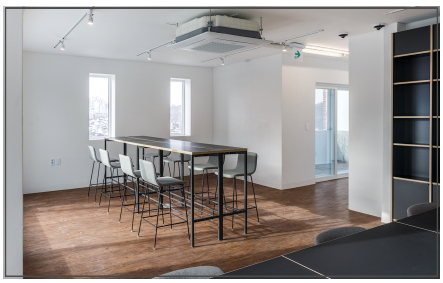


Single room (침실)

공유 주방

공유 거실

공유 영화감상실



공유 라이브러리

공유 피트니스룸

[표 15] 쉐어원 신림1(코리빙) 사진

5. 주택 유형별 특성 고찰

본 연구에서는 비공유주택(UnShared-housing)과 공유주택(Shared-housing)의 공간 점유 범주를 명확히 하고 사례조사를 바탕으로 한 법적 근거를 토대로 주택 유형별 공간구성, 운영 및 관리방식, 주택 별 공간특성 등을 도출하였다.

	비공유주택	공유주택	
	단독주택 (Detached Housing)	쉐어하우스 (Shared House)	코리빙 (Co-living)
개인공간	○ (1인1실)	△ (다인1실, 1인1실)	○ (1인 1실), 세면실
공유공간	커뮤니티시설, 부대공간 등	세면실(Bath), 생활공간(LDK)	생활공간(LDK), 커뮤니티 공간
커뮤니티 공간	X (부대 및 복리시설)	△ (생활공간)	○ (다양한 공유공간)
공유공간 관리	시설 유지・관리형	입주자 자율형	관리자 적극 개입형
주택 운영방식	개인/기업 운영	개인/기업 운영	기업 운영
법적 분류	주택법 상 단독주택	주택법 상 단독주택, 공동주택 (명확한 분류근거 없음)	주택법 상 다중주택에 가장 근접 (명확한 분류근거 없음)
평면 배치방식			
단면 배치방식			

[표 16] 주택 유형별 특성

6. 공유주택 관련 제도의 한계

① 개념 및 용어 정의 미흡

민간에서의 공유주택 사례와 공공지원 사례가 증가하고 있지만, 국내 공유주택 관련 용어사용이 주택유형, 공유·임대 등 주거행위, 주거계획 개념 등으로 혼재되어 사용되면서, 관련 주체별로 용어사용의 양상이 혼재되어 혼란을 겪고 있다. 그럼에도 공유주택 관련 개념 분류 및 정의 필요성에 대한 논의는 미흡한 상황이다. 현재 공유주택은 건축법 상 주택유형으로 분류되지 않으나, 주택 범주 내에서 개조하여 조성하고 있으며 신축 시 주택이냐 시설이냐에 따라 적용하는 법령이 다르다(박광동, 2018). 실천적 대안 마련을 위해 용어를 정립하고, 수요계층을 면밀히 파악하여 제도 개선 방향을 모색할 필요가 있다.

② 최저주거기준 부적합

공유주택은 기존 주택유형으로 분류하기 어려워 적절한 계획기준이나 안전기준, 최저주거기준이 미흡하다. 국토교통부 최저주거기준은 혈연에 의한 가족구성원을 기준으로 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수를 산출하고 있어 다수의 1인 가구가 주택을 공유하는 경우에는 적합하지 않다(변나향, 2018). 또한 구조·성능 및 환경기준에 대해서는 구체적인 기준이 제시되어 있지 않아 열악한 주거환경을 양산할 우려가 있다. 공유주택은 공용시설의 공유로 가구당 임대료를 절감할 수 있는 장점이 있으나, 자칫 열악한 주거수준으로 인한 삶의 질 저하가 우려 되므로 적합한 '최저주거기준'의 제시가 필요하다(최수, 2018). 가족구성원 및 일반가구를 기준으로 한 기준이 아닌 비혈연 1인 기준으로 공유주택에 맞는 개실의 최소면적기준, 공용공간 규모 등에 대한 기준이 필요하다.

③ 포괄적인 기본 원칙의 부재

공유주택은 기존의 주택이나 준주택에 용도변경 없이 조성이 가능하며, 운영자가 유리한 측면에서 건축물 용도를 임의대로 설정할 수 있다. 만약 시설기준 조건이 가장 간소한 건축물 용도로 지정되는 경우, 열악한 주거환경을 양산하여 1인 가구 주거의 질을 감소시킬 우려가 있다. 또한, 공유주택에서 필요한 공유공간 확보를 위한 공간 설치 시 적용되는 인센티브 제도가 없고, 부산시 조례와 같이 지방자치단체에서 공유주택 지원 사업을 추진하거나, 서울시 조례와 같이 1인 가구 복지지원 차원에서 공동시설에 대한 설치 지원 사업을 마련하는 사례에 그친다.

이처럼 공유주택은 건축법 상 주택유형으로 분류되어있지 않아 적절한 계획기준이나 안전기준, 최저주거기준이 미흡한 실정이다. 신축 시 적용하는 법령이 다르기 때문에 시설기준 조건이 가장 간소한 용도로 지정할 경우 열악한 주거환경을 양산할 수 있다. 또한, 국토교통부에서 제시한 최저주거기준 역시 혈연가구 및 일반가구를 중심으로 주거면적과 방의 개수를 산출하고 있어, 장기적으로 1인 가구 주거의 질을 감소시킬 우려로 이어진다. 비혈연 가구와 1인 가구 기준의 주거기준이 필요한 시점이며, 공유주택 보급 시 개인실의 최소면적기준, 공용공간의 규모 등에 대한 기준을 설정해야 한다. 또한, 공유주택에서 필요한 공유공간의 용이한 확보를 위해 추가 혹은 신규로 공간 설치를 유도할 수 있는 인센티브 관련 제도를 보완하는 것이 필요하다.

3절. 주거만족도(Residential Satisfaction)

주거만족도(Residental Satisfaction)란, 주거와 만족이 합쳐진 개념으로써 전반적인 주거에 대한 만족도를 나타낸다. 주거만족의 중요성에 대해 처음 언급한 Fried & Gleicher도 주거의 질 평가에 있어 구조적 특성보다는 거주자의 주거만족도를 더욱 적합한 기준(Fried & Gleicher, 1961)으로 보았다. 본 연구에서는 보다 세밀한 측정을 위해 주거만족도를 물리적 측면과 사회적 측면으로 구분하여 측정하였다. 국내외 선행연구에 따라 물리적인 측면의 '주택만족도, 주거환경만족도, 주거비용만족도'를 조사하였고, 사회적인 측면의 '사회적자본(Social Capital)'을 조사하였다. 사회적자본은 사람들 간의 신뢰를 바탕으로 관계망의 형성을 구축하고 상호협력을 통해 공공의 문제를 해결하는 역할을 한다는 점에서 현대사회에서 보다 중요성이 강조(진창남, 2012)되고 있다. 특히 맞춤형 주택과 같이 주거지에서 형성된 사회적자본은 입주자들의 주거만족도에도 큰 영향을 미친다. 사회적자본은 선행연구에 따라 공동체의식, 교류, 규범 척도를 통해 측정하였다.

1. 물리적 주거만족도

국어사전에 의하면 물리적인 건물 자체만을 의미하는 '주택'과는 달리 '주거'는 사람이 생활을 영위하는 장소 및 그 안에서 이루어지는 생활까지를 모두 포함한다. '주거'란 거주자와 거주 장소 사이에 맺어진 일종의 경험이나 내면적 요인을 지칭하는 말로써, 사람·장소·환경이라는 기본적인 요소 사이에서 관계된다. 따라서 주거만족이란 거주자 자신이 거주하는 주거환경에 대하여 만족 또는 불만족을 느끼는 정도를 말하기도 하고, 이전 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준이 되는 규범적 조건을 의미하기도 한다(이남율, 2017). 주거만족의 중요성에 대해 처음 언급한 Fried & Gleicher도 주거의 질 평가에 있어 구조적 특성보다는 거주자의 주거만족도가 더욱 적

합한 기준(Fried & Gleicher, 1961)이라고 하였다. Varady(1998)는 주거만족도를 객관적인 지역 및 주택특성과 개인특성에 영향을 받으며, 거주자들이 지각하는 주택문제와 물리적·사회적 환경에 대한 신념, 이웃과의 사회적인 교류정도, 주택 관리에 대한 만족도 등의 영향을 받는다고 하였다. 이처럼 주거만족도는 주거환경 내 거주자의 선호와 만족에 따라 개인이 느끼는 만족의 정도를 의미하며 주택에 대한 기대감과 욕구에 대한 입주자의 개인적 만족의 정도를 말한다(한경원, 2006). 주거만족도는 사람들이 살고 있는 사회적, 자연적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응이고, 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가로 결정되기 때문에 개인적인 선호, 삶의 질, 주거환경에 따라 주거만족도의 평가는 달라질 수 있다(황광선, 2013). 특히, 이러한 주거만족도의 평가는 개인의 특성이나 가구유형, 가구특성에 따라 다르게 나타나며 성별, 연령, 교육수준, 소득수준에 따라 주거만족도에 유의미한 차이를 보인다. 청년 및 1인 가구에 관련된 연구는 크게 주거실태 및 주거만족도 연구와 주택정책방안으로 나뉜다. 특히 청년가구의 주거만족도에 관한 연구는 대학생이나 1인 가구를 대상으로 많이 수행되었다. 최유미(2008)는 주거만족도를 살고 있는 주거환경에 대한 특성으로 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 사회적, 물리적 환경의 성능을 평가하는 주관적인 평가라고 정의하였으며, 1인 가구의 주택특성에 관한 연구를 통해 주택유형, 주택점유형태, 주택크기 등이 주요 변인으로 분석하였다. 주거만족과 관련된 연구들을 살펴보면, 주거입지, 교육환경, 안정성, 쾌적성이 주거만족에 주요한 영향을 미치고 있는 것을 알 수 있다. 권세연 외(2014)는 서울시 1인 가구의 주거환경만족도에 영향을 미치는 요인에 대해 연구하였으며, 서울시에 거주하는 1인 가구의 공간적인 분포와 특성에 따른 주거환경만족도의 차이를 밝혔다. 주거환경만족도는 연령과 소득에 따라 영향을 받는 것으로 나타났다.

이연숙(2015)은 서울시 자력형 대학생의 주거·경제 생활실태 및 만족도를 거주하는 주택 유형별로 비교·분석하였다. 연구결과, 임대료 마련에 대한 스

트레스 수준이 높은 대학생이 그렇지 않은 대학생에 비해 전반적으로 주거 및 경제 환경이 열악하며, 주거만족도가 낮음을 시사한다. 김진현 외(2017)은 설문조사 결과를 토대로 구조방정식모형을 통해 1인 가구 별 특성에 맞게 주택형태, 점유형태 및 주택규모 등이 다양하게 변화되어야 주거만족도가 상승함을 증명하였고, 1인 가구 특성에 맞는 주택공급과 주거복지 및 정책에 대한 방향성을 제시하였다. 주거만족에 영향을 미치는 요소들은 기존의 연구자들이 전통적으로 주택의 적절성을 평가하는 기준으로 사용해온 경제적 기준 요소, 물리적 기준 요소, 사회적 기준 요소들을 중심으로, 행태 심리학의 발전에 따른 다양한 분류방법과 접근방법으로 계속적으로 연구하고 있으며 이러한 경험적 검증의 누적된 결과로 보다 많은 변수들이 사용되고 있다(이남율, 2017).

연구자	영향요인
Marans&Rogers(1975)	물리적 요인, 경제적 요인, 사회적 요인
조성희 외(2000)	안전성, 주거입지, 교통환경, 교육환경
권대철 외(2010)	물리적 만족도, 입지 만족도, 사회환경 만족도, 유지관리 만족도
이창효 외(2010)	안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성
신은진 외(2012)	안전성, 편리성, 쾌적성
이재현 외(2012)	입지요인, 외부적 요인, 내부적 요인, 관리서비스 요인, 사회적 요인
황광선(2013)	물리적 주거환경, 자연적 주거환경, 사회적 주거환경
강은택 외(2015)	개인적 특성, 물리적 요인, 서비스 요인, 근린주거 요인
최희용 외(2017)	입지적 편리성, 물리적 편리성, 사회성
이남율(2017)	쾌적성, 안전성, 주거입지, 교육환경

[표 17] 주거만족도(Residential Satisfaction) 영향요인

주거만족에 영향을 미치는 요소들은 기존의 연구자들이 전통적으로 주택의 적절성을 평가하는 기준으로 사용해온 경제적 기준 요소, 물리적 기준 요소,

사회적 기준 요소들을 중심으로, 행태 심리학의 발전에 따른 다양한 분류방법과 접근방법으로 계속적으로 연구하고 있으며 이러한 경험적 검증의 누적된 결과로 보다 많은 변수들이 사용되고 있다(이남율, 2017). 본 연구에서는 국내외 주거만족도 영향요인에 대한 선행연구를 토대로 세 가지 틀을 구축하였다.

(1) 주택만족도: 거주면적, 주택구조, 채광, 통풍, 환기, 시설요소 등
(2) 주거환경만족도: 주거입지, 편리성, 주변 환경, 치안, 방범 등
(3) 주거비용만족도: 임대료, 시설 관리비용, 공과금, 생활비, 지원정책 등

2. 사회적자본(Social Capital)

사회적자본(Social Capital)이란 사회 구성원들이 힘을 합쳐 공동 목표를 효율적으로 추구할 수 있게 하는 자본을 이르는 말로써, 사람과 사람 사이의 협력과 사회적 거래를 촉진시키는 일체의 신뢰·규범 등 사회적 자산을 포괄하며,[14] 개인이 아닌 사회적 관계를 통해 형성되는 신뢰, 사회규범 및 상호호혜의 특성을 가진다. OECD(경제협력 개발기구)는 사회적자본을 집단 내 협력을 촉진시키는 공유된 규범, 가치, 네트워크로 규정하고 있다. 사회적자본은 개인주의적 사고가 팽배한 현대사회의 문제를 공동체적 가치에 초점을 두고 협력적 행위를 촉진시켜 사회적 효율성을 향상시킬 수 있는 사회조직으로 기능하고 있다는 점에서 전통적인 자본과 구별된다(황명주, 2020).

사회적자본은 보르되(Bourdieu)와 콜멘(Coleman), 퍼트넘(Putnam)에 의해 개념화되고 논의가 확대되면서 인적 자본과 문화자본 및 물적 자본과는 다른 별개의 특성을 가진 개념으로 인식되었다(이남율, 2017). 보르되(Bourdieu)는 사회적자본을 acquaintance(상호 면식) 또는 recognition(인식)과 같이 제도화된 관계의 지속적 네트워크를 소유한 덕분에 한 개인 또는 집단에서 발생하는 실

14) 기획재정부 시사경제용어사전(2010)

재적· 잠재적 자원의 합으로 정의하며, 경쟁 집단 속의 개인들에 초점을 두었다. 콜멘(Coleman)은 사회적자본의 분석단위를 가족과 지역사회 속의 개인들에 초점을 맞추었으며, 신뢰, 규범 및 네트워크와 같은 사회의 효율성을 증가시킬 수 있는 사회조직의 특징들로 정의하였다. 보르되(Bourdieu)와 콜멘(Coleman)과 같은 사회학자들은 사회적자본을 사회적 네트워크 또는 사회구조의 구성원이 된 덕분으로 행위자들이 이익을 확보할 수 있는 능력으로 보는 반면, Putnam의 경우 사회적자본을 지역사회나 국가가 갖는 집합적 자원으로 간주한다(곽현근, 2013). 퍼트넘(Putnam)은 사회적자본을 조작화하고 측정 가능한 독립변수로 대중화시켜 사회적자본 연구에서 가장 많은 영향을 끼쳤다는 평가를 받고 있다. 퍼트넘(Putnam)은 사회적자본을 자발적 협력을 통해 사회효율성을 향상시킬 수 있는 신뢰, 규범 및 네트워크와 같은 사회조직의 속성으로 보았다. 호혜성을 기반으로 형성된 사회규범과 시민 참여를 통한 네트워크를 통해 공동체가 활성화될 수 있다고 여긴 것이다(황갑복 외, 2020). 높은 사회적자본을 유지하는 지역에서는 주민들이 안전하고 생산적인 관계를 유지하며 학생들의 학업 성취도가 높고 집단 간 포용성이 높았다. 이처럼 퍼트넘(Putnam)은 동네, 지역, 국가 등과 같이 사회조직 구성원 사이의 네트워크뿐만 아니라 그들 간에 공유되는 신뢰와 호혜의식 등을 강조하면서 전체의 공공선을 위한 긍정적 효과를 강조하였다. 이남율(2007)은 오늘날 급격하게 발생하고 있는 개인주의 및 주거 관련 사회문제들에 대해 지적하면서 이에 대한 해결방안으로 사회적자본이 우선적으로 형성되어야 비로소 공동체 의식을 회복할 수 있음을 주장하였다. 사회적자본은 구성원들 간의 협력과 네트워크를 통해 상호의존적이고 바람직한 규범을 만들어냄으로써 사회적 효율성을 증대시키고, 조정과 소통을 원활하게 하며, 구성원들 간의 협력을 통한 성공의 경험을 증정한다(이남율, 2017). 사회적자본은 개인과 공동체, 지역사회의 결속력을 다지며 사람들이 바람직한 공동의 목표를 성취할 수 있도록 상호 조절하는 규범과 사회관계이며, 조직 내 구성원의 원활한 교류 활동을 통해 사회문제를 해

결하는 능력을 고취시키고 집단 또는 지역사회의 발전에 건설적이고 생산적인 영향을 미친다(황명주, 2020). 사회적자본은 사람들 간의 신뢰를 바탕으로 한 관계망의 형성을 구축하고 상호협력을 통한 사회문제 또는 공공의 문제를 해결하는 역할을 한다는 점에서 현대사회에서 보다 중요성이 강조(진창남, 2012) 되고 있으며, 특히 맞춤형 주택과 같이 주거지에서 형성된 사회적자본은 입주자들의 주거만족도에도 큰 영향을 미친다. 주거지에서의 커뮤니티 활성화를 기본으로 네트워크, 신뢰 및 사회규범 같은 사회자본 형성을 통해 주거만족도 향상에 기여할 수 있는 것이다.

연구자	영향요인
Bourdieu(1986)	연결망, 신뢰, 규범, 호혜성
Coleman(1988)	신뢰, 공유된 규범, 네트워크, 기대와 의무
Putnam(1993)	신뢰, 공유된 규범, 사회적 네트워크
Fukuyama(1995)	구조적 차원(네트워크 형태), 관계적 차원(신뢰), 인지적 차원(구성원의 비전 공유)
Pye(1999)	신뢰, 협동, 연결망(네트워크)
Uphoff(2000)	구조적 차원(네트워크, 규칙, 연합체), 인지적 차원(가치, 규범, 시민적 책임감, 신뢰)
박희봉 외(2000)	규범, 신뢰, 집단 내 협력, 정보 공유
홍영란(2007)	관계구조, 네트워크, 호혜적 규범, 신뢰
진관훈(2011)	인지적 차원(신뢰와 호혜성에 기반한 사회규범), 구조적 차원(네트워크, 사회구조)
이강혁(2017)	네트워크, 신뢰, 규범, 사회적 포용력, 참여
이남율(2017)	신뢰, 공유된 규범, 네트워크, 참여
류명희(2018)	신뢰, 참여, 네트워크, 규범
이윤길(2019)	신뢰, 규범, 네트워크

[표 18] 사회적자본(Social Capital) 영향요인

국내외 선행연구에 따르면 사회적자본(Social Capital)은 공동의 목표를 추구하고 참여함으로써 사회의 효율을 증가시키며, 네트워크 형성을 통해 교류와 친목과 같은 상호호혜적인 작용을 하며, 신뢰와 협력을 기반으로 공동체를 활성화시키는 공동체 의식을 함양하는 자원이다. 본 연구에서는 '사회적자본(Social Capital)'을 '사람 간의 협력을 촉진시켜 사회적 효율을 향상시킬 수 있는 눈에 보이지 않는 사회적인 자산'으로 정의하며, 국내외 사회적자본의 측정요소에 대한 선행연구를 토대로 세 가지 틀을 구축하였다.

(1) 공동체의식: 이웃에 대한 신뢰도, 거주지에 대한 애착, 이웃과 동질감 등
(2) 교류: 이웃과의 교류 정도, 이웃 간 친밀감 등
(3) 규범: 거주지 내 규범과 규칙에 대한 함의, 공동주거 내 책임감 등

4절. 선행연구와의 차별성

다수의 선행연구에서 공유주택 관련 용어사용에 있어 주택유형, 공유·임대 등의 주거행위와 주거계획 개념이 혼재되어있으며, 지자체 내 관련 주체별로 용어사용의 양상이 혼재되어 나타나고 있다. 최저주거기준 등 생활과 직접 맞닿은 기준이 가족구성원 및 일반가구를 기준으로 형성되어 있어 공유주택의 민간 및 공공지원과 보급에도 불구하고 적절한 계획기준이 불분명하다. 가족구성원 및 일반가구를 기준으로 한 기준이 아닌 비혈연 1인 기준의 개실 최소면적기준, 공용공간의 규모 및 구성 등 명확한 기준이 필요한 시점이다.

본 연구는 공유형 주거에 대한 용어 및 개념을 정리하고, 이에 따른 공유주택(Shared-housing)을 이용주체와 물리적 공유 및 사회적공유의 범주에 따라 유형화하였다. 이는 추후 법적·제도적 분류의 근거자료로써 활용되어 공유주택에 관한 정책적, 계획적 기준의 근거의 토대로 작용할 수 있다. 또한, 공유주택(Shared-housing)을 '쉐어하우스(Shared house)'와 '코리빙(Co-living)'으로 분류하고. 대조군인 비공유주택(UnShared-housing)을 주거실태조사 결과 청년 1인 가구 주거비율이 가장 높은 '단독주택(Detached housing)'으로 설정하였다. 이를 통해 공유주택과 비공유주택 간의 거주자 주거만족도 및 사회적자본의 비교분석을 통하여 공유주택의 효용을 검증하고자 한다. 또한, 공유주택 유형 중에서도 청년 1인 가구 주거의 질적 향상과 가장 근접하게 결부되어 있는 주택 유형을 알아보고자 하였으며, 사례분석 및 제도적 근거 검토를 통해 공간적 특성을 도출하였다는 점에서 선행연구와 차별이 있다.

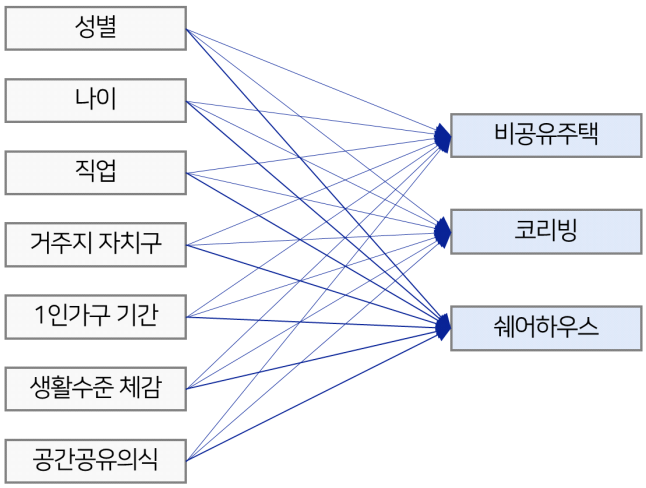
지금까지 국내 공유주택 관련 연구들은 주로 인터뷰를 통한 정성적 연구로 진행되어왔다. 본 연구는 서울시 내 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구 4개 자치구에 거주하는 청년 1인 가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 데이터를 기반으로 한 실증연구를 진행하였으며, 주택유형 별 심층인터뷰를 통해 연구 내용을 보완하는 통합적 연구방법론을 활용하였다는 점에서도 차별점이 있다.

본 연구에서는 공유주택의 공간적 특성인 공유공간을 매개로 형성되는 사회적자본을 측정하고, 거주자의 주거만족도에 영향을 끼치는 요소들을 탐구한다. 이는 고밀·축소되는 현대사회의 새로운 생활권을 반영한 연구이며, 주거지를 중심으로 형성된 사회적자본을 탐구하여 주로 마을이나 동네, 아파트 단지 단위의 지역사회를 대상으로 지역애착, 소속감 등을 탐구하는 선행연구와의 차별을 가진다.

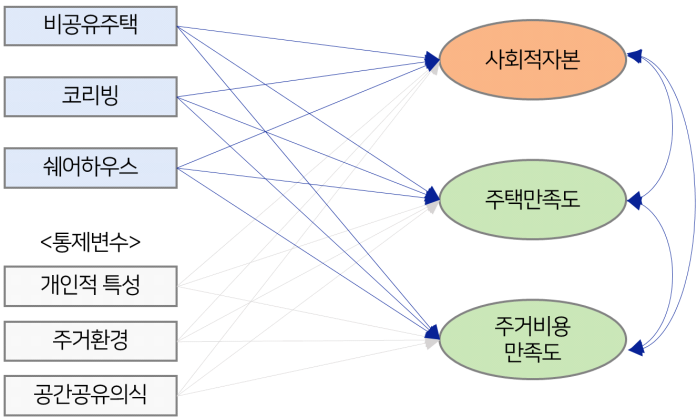
제3장 연구의 방법

1절. 연구모형과 연구가설

1. 연구모형의 설정



[그림 52] 연구모형1



[그림 53] 연구모형2

본 연구는 서울시 내 청년 1인 가구 및 공유주택 밀집지역인 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구에 거주하는 만 19-34세 1인 가구를 대상으로 비공유주택 및 공유주택 거주자의 사회적자본과 주거만족도 평가 설문조사를 진행하였고, 선행연구를 바탕으로 다음과 같은 변수 및 연구 모형을 설정하였다.

1) 청년 1인 가구의 인구통계학적 변인들의 기술통계, 빈도분석을 통해 조사대상자 현황 및 주택유형별 거주자의 일반적 특성을 도출한다.
2) 주택유형에 따른 집단 간의 차이를 확인하여 주택 유형별 현황과 특성을 도출하고, 각 변수의 평균과 표준편차를 산출한다.
3) 인구통계학적 변인을 비롯한 개인적 속성이 주택유형 선택에 미치는 영향과 조절효과를 살펴보고, 주택유형 별 사회적자본과 주거만족도 간의 차이를 확인한다.
4) 사회적자본의 구성요소인 공동체의식, 교류, 규범이 주거만족도 구성요소 주택만족도, 주거환경만족도, 주거비용만족도에 미치는 영향을 알아본다.

2. 연구가설

공유주택 거주자가 비공유주택 거주자에 비해 질적인 주거환경을 영위하고 있는지, 공유공간이 청년 1인 가구의 사회적 교류 형성에 기여하고 주거만족도에 긍정적인 영향을 끼치는지 등을 탐구하여, 공유주택이 비공유주택에 비해 보다 나은 가치를 창출하고 있는지를 연구하기 위하여 아래 4가지 가설을 설정한다.

(1) 개인적 속성은 주택유형 선택에 영향을 미칠 것이다.
(2) 주택유형 별 사회적자본에 차이가 있을 것이다.
(3) 주택유형 별 주거만족도 차이가 있을 것이다.
(4) 사회적자본은 주거만족도에 영향을 끼칠 것이다.

2절. 자료수집과 신뢰도·타당도검증

1. 연구대상과 표본

본 연구는 서울시 내 청년 1인 가구 및 공유주택 밀집지역인 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구에 거주하는 만 19-34세 1인 가구를 대상으로 설문지를 수집하였다. 조사는 2021년 7월 01일부터 8월 31일까지 2달 동안 진행하였으며, 온라인 설문조사 전문 업체에 의뢰하여 업체가 보유한 온라인 패널을 대상으로 연구 참여자를 모집하였다. 또한 공유주택 운영자에게 모집 문건을 전달하도록 요청하여 연구 참여자를 모집하고 온라인 설문조사를 수집하였다. 단독주택 거주자 500부, 쉐어하우스 거주자 200부, 코리빙 거주자 150부 총 850부의 설문지를 배포하였으며, 이중 무응답이나 불성실한 응답자를 제외한 총 796부를 분석 자료로 활용하였다.

2. 자료의 수집과 측정도구

1) 변인의 구성

본 연구에서는 국토교통부에서 실시한 주거실태조사와 선행연구에서 사용된 변수선정기준을 참고하여 최종적으로 변수를 선정하였다. 설문지는 주거유형(비공유주택, 쉐어하우스, 코리빙)에 따른 사회적자본 및 주거만족도 평가이다. 문항은 총 5영역 57문항이며, 인구통계학적 변인 6문항, 현재 거주하고 있는 주택유형 환경조사 7문항, 주거지 내 사회적자본 평가 15문항, 주거만족도 평가 15문항, 주택의식 조사 14문항으로 구성하였다. 본 연구에서 사용하는 독립변수는 인구통계학적 변인, 주택유형이며 종속변수는 사회적자본과 주거만족도이다. 종속변수인 사회적자본과 주거만족도는 5점 리커트 척도로 측정하였고 점수가 높을수록 긍정적인 의미를 지닌다. 변인은 명목형, 비율형, 등간척도 등을 사용하여 측정하며, 각 항목 중 여러 개의 질문이 포함될 경우 탐색

적 요인분석(Exploratory Factor Analysis)과 확인적 요인분석(Confirmatory Factor Analysis)을 통해 구성 항목들을 선정하였다. 분석에서 사용하는 변인들의 구성은 [표 15]와 같다.

변수	분류	조사분석항목	측정	항목수
인구 통계학적 변인	개인적 속성	성별	명목형	1항목
		나이	비율형	1항목
		직업	명목형	1항목
		거주지 자치구	명목형	1항목
		생활수준 체감정도	등간형	1항목
		1인가구로 지낸 기간	비율형	1항목
	주거 속성	주택유형	명목형	1항목
		1인실 사용여부	명목형	1항목
		주택거주기간	비율형	1항목
		주택면적	비율형	1항목
		주택점유형태	명목형	1항목
		주거비용	비율형	1항목
		커뮤니티공간 여부	명목형	1항목
	주택의식	주택의식	5점척도	4항목
		주거소유의식	5점척도	2항목
		주거선택 고려요인	5점척도	4항목
		공간공유의식	5점척도	4항목
사회적자본		공동체의식	5점척도	5항목
		교류	5점척도	5항목
		규범	5점척도	5항목
주거만족도		주택만족도	5점척도	5항목
		주거환경만족도	5점척도	5항목
		주거비용만족도	5점척도	5항목

[표 19] 변인의 구성

2) 물리적 주거만족도 척도

주거만족도는 국토교통부의 주거실태조사 설문지를 토대로 주택만족도, 주거환경만족도, 주거비용만족도 3가지 차원으로 구성하였고, 각 5문항으로 구성하였다. 총 15문항으로 이루어진 주거만족도는 '매우 아니다(1점)' 부터 '매우 그렇다(5점)' 까지 구성된 리커트 5점척도를 통해 측정되며, 점수가 높을수록 주거만족이 높은 것을 의미한다.

구분	설문내용	척도
주택 만족도	1. 주택의 면적 2. 주택의 구조 (구성, 공간분리) 3. 공유공간 (복리시설 및 복지시설, 부대시설) 4. 주택 내 시설의 쾌적함 (채광, 통풍, 환기) 5. 프라이버시	5점 리커트
주거환경 만족도	1. 주거지 주변 상업시설 만족도 2. 주거지 주변 문화시설 만족도 3. 주거지 주변 대중교통 편리성 4. 주거지 주변 자연환경 만족도 5. 주거지 주변 치안 및 방범 상태 만족도	5점 리커트
주거비용 만족도	1. 거주 중인 주거 임대료 2. 거주 중인 주거의 시설 관리비용 3. 거주 중인 주거의 가스, 전기 등 공과금 4. 거주 중인 주거에서의 월 생활비 지출 5. 거주 중인 주거의 주거지원정책	5점 리커트

[표 20] 주거만족도 측정도구

3) 사회적자본 척도

사회적자본은 선행연구를 근거로 공동체의식, 교류, 규범의 3가지 차원으로 구성하였다. 공동체의식과 규범의 경우 Sampson et al.(1997), Perkins & Long(2002), Woldoff(2002), 곽현근(2013), 천현숙(2014), 이남율(2017), 류명희(2018), 이윤길(2019) 등이 연구에서 사용한 척도를 사용하거나 일부 수정・보완하여 5문항 씩 구성하였고, (이웃과의) 교류의 경우 Woldoff(2002)가 일상적 교류와 사회적 교류를 측정하기 위하여 사용한 7가지 문항 중 집합적 효능감과 주민조직참여 문항을 제거하고 5문항만을 사용하였다. 총 15문항으로 이루어진 사회적자본은 '매우 아니다(1점)'부터 '매우 그렇다(5점)'까지 구성된 리커트 5점척도를 통해 측정되며, 점수가 높을수록 사회적자본이 높다.

구분	설문내용	척도
공동체 의식	1. 나는 대부분의 이웃들을 신뢰한다. 2. 나에게 어떤 문제가 생긴다면 이웃들에게 도움 받을 수 있다. 3. 내가 살고 있는 주거지에 강한 유대감을 가지고 있다. 4. 다른 곳으로 이사 간다면 지금 사는 곳을 그리워할 것이다. 5. 나를 비롯한 이웃들은 비슷한 면이 많다.	5점 리커트
교류	1. 나는 이웃과 인사를 한다. 2. 나는 이웃과 종종 잡담을 나눈다. 3. 나는 종종 이웃을 도와주거나 도움을 받는다. 4. 나는 이웃과 간단한 도구나 재료를 빌리거나 빌려준다. 5. 나는 종종 이웃을 초대하여 식사나 저녁시간을 같이 보낸다.	5점 리커트
규범	1. 이웃들은 규범과 규칙을 잘 준수한다. 2. 이웃들은 주거지에 대한 책임감을 공유한다. 3. 이웃들 간의 갈등 해결을 위한 합의된 규칙이 있다. 4. 나의 행동으로 인해 이웃들이 피해를 입지 않을까 조심한다. 5. 범죄를 목격할 경우 불편을 감수하고 신고를 해야 한다.	5점 리커트

[표 21] 사회적자본 측정도구

3. 가중치 설정

Solon et al.(2015)는 자료의 분석 이전에 가중치 적용에 대한 고민이 선행되어야 함을 강조하였다. 데이터 분석 단계에서 복합표본설계를 통해서 얻은 조사데이터를 가중치를 반영하지 않고 분석한 추정결과는 심한 편향이 나타날 수 있기 때문이다(Alliant R.,2013). 추정 과정에서 가중치를 이용하게 되면, 모수에 대한 비편향 추정(unbiased estimation)이 가능하다. 가중치는 조사단위가 전체 모집단을 얼마나 대표하는지를 나타낸다. 조사데이터에 가중치가 포함되어야 분석자가 다양한 분석을 할 수 있다(이기재, 2006). 본 연구는 주거유형별 비교를 목적으로 오버샘플링(oversampling) 되었기 때문에 불균등 추출확률을 보정하고, 모집단에 대한 대표성을 확보하기 위해 표본 가중치를 부여하고자 한다. 가중치 설계방식은 Valliant et al. (2013)에 제시된 방식을 활용하여 추출확률의 역수를 설계가중치로 부여한다. 이로써 추출단계의 불균등추출확률을 보정해 추정편향을 제거할 수 있다. 추출확률 설계식은 아래와 같다.

1) 추출확률 = 해당 층의 표본 수 / 해당 층의 모집단 수 = n_h / N_h

2) 설계가중값 = 추출확률의 역수 = N_h / n_h

4. 신뢰도 및 타당도 검증

1) 신뢰도

신뢰도는 여러 가지 방법론을 통해 검증할 수 있지만, 내적 일관성 신뢰도 계수를 산정하는 크론바하 알파(Cronbach's alpha) 척도가 일반적으로 가장 많이 사용된다. 크론바하 알파(Cronbach's alpha) 신뢰도 검사는 여러 개의 항목으로 동일한 개념을 측정할 경우 사용되며, 신뢰도를 저해하는 항목을 측정도구에서 제외시킴으로써 각 항목들의 내적 일관성을 높인다. 문항 측정도구를 이용하는 경우 문항들이 변수를 정확하게 측정하고 있는지 확인하기 위하여

측정도구의 신뢰성과 타당성을 분석해야 한다. 통계적 신뢰성은 측정에 대한 내적 일관성을 나타낸다. 크론바하 알파 계수 신뢰도는 0에서 ±1 사이의 값을 가지며, 일반적으로 0.6 이상이면 비교적 신뢰도가 높다고 볼 수 있다(채서일. 2009).

2) 타당도

타당도는 측정하고자 하는 개념이나 속성을 측정하는 도구가 그 개념과 속성을 얼마나 정확히 측정하였는지를 나타낸다. 측정값의 신뢰도가 높더라도 측정값 자체가 다른 속성의 개념을 측정하고 있다면 이는 활용할 수 없는 자료이다. 이처럼 타당도 검증은 연구에서 중요한 부분을 차지하고 있으며, 본 연구에서는 타당도 검증을 위해 탐색적 요인분석(Exploratory Factor Analysis)을 실행하였다. 요인분석은 상관관계가 높은 항목끼리 하나의 요인으로 묶음으로써 요인 간의 상호독립성을 유지한다. 요인회전 방식으로는 배리맥스(Varimax) 방식을 이용하였다.

3) 요인분석 및 신뢰도 검증 결과

본 연구의 경우 주거유형 별 비교를 목적으로 오버샘플링 되었으므로, 불균등 추출확률을 보정하고 모집단에 대한 대표성을 확보하기 위해 표본 가중치를 부여하고자 한다. 가중치는 Valliant et al. (2013)에 제시된 방식을 활용하여 추출확률의 역수를 설계가중치로 부여한다.

비공유주택의 경우 서울시 1인가구의 연령별 통계 및 거처종류별 통계자료를 활용하여 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구 만19세~34세의 단독주택 거주자의 합계를 모집단으로 설정하였다. 쉐어하우스와 코리빙과 같은 공유주택의 경우, 전수조사 자료가 없기 때문에 정확한 모집단의 파악이 어렵다. 쉐어하우스의 경우, 공유주택 플랫폼인 ‘컴앤스테이’와 ‘셰어킴’에서 제공한 2022년도 쉐어하우스 현황자료를 활용하여 모집단을 파악한다. 코리빙의 경우, 다

수의 사례가 온라인에 등록되어 입주자 모집 및 홍보를 진행하고 있어 온라인 검색 및 연구범위 내 지도상 위치검색을 통해 연구자가 임의로 파악하였으며, 각 업체별 관리자에게 현황자료를 받아 모집단을 파악하였다. 이를 통해 모집단과 표본 수를 파악하여 주택 유형 별 설계가중치를 적용하였다.

구분	설문내용	Factor A	Factor B	Factor C1	Factor C2
공간 공유 의식	모든 공간의 공유가 괜찮다.	0.3732			
	현관, 침실, 욕실이 독립된다면 부엌과 거실 공유는 괜찮다.	0.7176			
	침실과 욕실이 독립된다면 동거도 가능하다.	0.7093			
	침실 외의 모든 공간의 공유가 가능하다.	0.6765			
사회적 자본	나에게 문제가 생긴다면 이웃들에게 도움 받을 수 있다.		0.6601		
	나는 이웃과 인사를 한다.		0.6974		
	나는 이웃과 종종 잡담을 나눈다.		0.8999		
	나는 종종 이웃을 도와주거나 도움 받는다.		0.8948		
	나는 종종 이웃과 간단한 도구나 재료를 빌려준다.		0.8784		
	나는 종종 이웃을 초대해 식사를 한다.		0.7907		
주택 만족도	주택 면적 만족도			0.6868	
	주택 구조(구성, 공간분리) 만족도			0.5932	
	주택 공유공간(부대시설, 커뮤니티 공간) 만족도			0.5273	
	주택 시설(통풍, 환기, 채광) 만족도			0.6946	
	주택 프라이버시 만족도			0.5107	
주거 비용 만족도	생활비 만족도				0.5930
	관리비 만족도				0.7549
	임대료 만족도				0.7370
	공과금 만족도				0.5646
Cronbach’s Alpha값		0.738	0.922	0.809	0.811
고유값(Eigenvalue)		2.896	4.116	4.566	1.043
분산비(%)		18.1	27.44	91.32	20.86
Proportion		0.755	0.932	0.791	0.181
KMO		0.731	0.915	0.785	0.746
Bartlett test		0.00	0.00	0.00	0.00

[표 22] 신뢰도 및 타당도 검증

또한, 선행연구를 토대로 채택된 변인에 대하여 적합성 여부를 검증하였으며 신뢰도 및 타당도 검증 결과는 위의 [표 22]과 같다. 요인분석 결과, 주택의식의 경우 공간공유의식을 나타내는 4개의 요인으로 묶이며 크론바하 알파값(Cronbach's Alpha)은 0.0.738으로 나타난다. 사회적자본은 6개의 요인으로 묶이며 크론바하 알파값(Cronbach's Alpha)은 0.922이다. 주거만족도의 경우, 주택만족도 5개 요인과 주거비용만족도 4개 요인으로 나눌 수 있으며, 주택만족도의 크론바하 알파값(Cronbach's Alpha)은 0.809, 주거비용만족도의 크론바하 알파값(Cronbach's Alpha)은 0.811으로 나타났다. 이로써 변수 측정도구의 신뢰도가 모두 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 요인을 설명하는 변수의 분산 크기를 알아보기 위해 고유값(Eigen-Value) 측정을 하였다. 고유값이 1보다 클 경우 한 개의 요인이 변수 1개 이상의 분산을 설명하며, 0.7 이상을 적합한 수준으로 판단한다. 또한, 변수 측정의 적합도 및 신뢰성을 검증하기 위해 KMO 표본적 합도 검정통계량 및 Bartlett test을 실시하였다. Bartlett test의 p-value가 0.05보다 작을 경우 적합한 수준으로 판단한다. 분석 결과, 크론바하 알파값(Cronbach's alpha)은 모두 0.7 이상, 고유값(Eigen-Value)은 모두 1 이상, KMO값 모두 0.7이상, Bartlett test의 p-value 모두 0.05이하로 나타나며, 이를 통해 변수 및 요인의 신뢰도와 타당도가 적합한 것으로 판단할 수 있다.

5. 자료 분석 방법

수집된 자료는 오류 검토 및 코딩작업을 거친 후 변인들 간의 관계를 파악함으로써 인과관계를 검증하며, 통계분석은 Stata for windows Ver.17 통계프로그램으로 처리하였다. 본 연구에서 사용된 통계분석 방법은 다음과 같다.

1) 조사대상자에 대한 일반적 특성을 알아보기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)을 통해 빈도수와 백분율을 산출하며, 각 변수의 수준을 파악하기 위한 평균과 표준편차를 산출하기 위한 기술통계 분석(Descriptives Analysis)을 실시하였다.
2) 주택유형에 따른 집단 간의 차이를 확인하기 위해 일원변량분석(One-way ANOVA)을 실시하였다.
3) 개인적 속성이 주택유형 선택에 미치는 영향과 조절효과를 살펴보고, 주택유형 별 사회적자본과 주거만족도 간의 차이를 확인하기 위해 다중로지스틱회귀분석(Multinominal Logistic)을 실시하였다.
4) 측정된 문항들의 신뢰도를 확인하기 위해 크론바하 알파값(Cronbach's Alpha)을 제시하고, 조사도구의 신뢰도 및 타당성을 검증하기 위해 신뢰도 분석과 탐색적 요인분석, 확인적 요인분석을 실시하였다.
5) 사회적자본이 주거만족도에 미치는 영향을 검토하기 위해 구조방정식모형분석(Structure Equation Modeling)을 실시하였다.
6) 설문조사를 기반으로 이용자의 면접법 조사를 통해 설문조사를 이해하고, 모호한 답변에 대한 추가질문을 토대로 신뢰도 있는 응답을 얻어내고자 하였다.

제4장 분석 결과

1절. 실증적 분석 결과

1. 표본의 개인적 속성

개인적 속성은 인구통계학적 속성과 주거속성으로 분류하였다. 조사대상자의 개인적 속성은 성별, 나이, 직업, 거주하고 있는 자치구, 생활고 체감정도, 1인 가구로 지낸 기간으로 모두 6가지이며, 주거속성의 경우 주택유형, 1인실 사용여부, 주택 거주기간, 주택면적, 주택 점유형태, 월 주거비용, 공유공간의 여부로 모두 7가지이다.

첫 번째로 개인적 속성을 살펴보면, <성별>의 경우 남성이 34% 여성이 66%로 나타났으며, <나이>는 19세 이상 22세 미만 4%, 23세 이상 26세 미만 21%, 27이상 30세 미만 30%, 31세 이상 34세 미만이 45%로 나타났다. <직업>은 학생이 12%, 직장인 62%, 비정규소득자 22%, 무직 4%으로 나타나고 있다. <거주자치구>를 살펴보면, 관악구 41%, 강남구 20%, 마포구 23%, 동대문구 16%이다. <생활고 체감정도>는 48%로 생활에 대한 어려움 체감은 보통으로 나타난다. <1인 가구로 거주한 기간>은 평균 5.1년이다. 다음으로 주거속성을 살펴보면, <주택유형>의 경우 비공유주택 거주자가 61%, 공유주택 거주자가 39%로 나타나며, 공유주택 거주자 중에서도 쉐어하우스 거주자는 공유주택 거주자의 67%, 코리빙 거주자는 33%로 나타났다. 코리빙의 경우, 아직 확산되지 않은 새로운 주거모델이므로 쉐어하우스에 비해 응답률이 적은 것으로 보인다.

<1인실 거주>의 경우 조사대상자의 82%가 1인실에 거주하고 있는 것으로 나타나는데, 비공유주택 거주자의 85%, 쉐어하우스 거주자의 74%, 코리빙의 86%가 1인실에 거주하고 있다. 선행연구(지예진 외, 2017)에서는 쉐어하우스 대다수가 거실을 중심으로 방들이 연결되어 있는 기본 주택 평면의 구조를 가

진다고 설명하고 있다. 하지만 분석 결과 쉐어하우스의 절반 이상이 1인실을 점유하고 있었으며, 이를 토대로 쉐어하우스 운영자 인터뷰(2022.02.21) 중 한 대목을 인용하여 해석하자면, 개인실에 대한 선호도가 공유주택의 구조변화를 일으키고 있는 것을 알 수 있다. 공유주택은 다인실에 여럿이 거주하는 형식에서 사적공간은 오롯이 점유하고 공용공간을 활용하는 형식으로 변화하고 있다.

> "예전에는 다인실로 되어있는 곳이 많았지만, 같이 쓰는 방보다는 개인실을 희망하는 사람들이 많아졌어요."

조사대상자가 거주하고 있는 <주택면적>의 경우, 4평 미만이 15%, 4평 이상 7평 미만 31%, 7평 이상 10평 미만 24%, 10평 이상 13평 미만 20%, 13평 이상이 11%로 나타난다. 청년 1인 가구의 70%가 10평(33m^2) 미만의 면적에서 거주하고 있으며, 그 중 15%는 1인 가구 최소 주거면적인 4.2평(14m^2) 보다도 협소한 곳에서 거주하고 있는 것으로 나타났다. <월 주거비용>의 경우 20만원 미만 29%, 20만원 이상 40만원 미만 38%, 40만원 이상 60만원 미만 23%, 60만원 이상 80만원 미만 6%, 80만원 이상 3%로 나타났다. 비공유주택의 평균 월 주거비용은 약 46만원이고, 쉐어하우스의 평균 월 주거비용은 약 43만원이며, 코리빙의 평균 월 주거비용은 약 50만원으로 나타나고 있다.

<공유공간>의 경우 비공유주택의 13%가 부대시설을 갖추고 있으며, 쉐어하우스의 44%, 코리빙의 98%가 공유공간을 가지고 있었다. 공유주택 유형별로 유의미한 공유공간 구성은 쉐어하우스의 경우 공유주방과 공유세탁실로 주로 생활공간이 유의미하게 나타나고 있으며, 코리빙의 경우 공유주방과 공유세탁실과 같은 생활공간을 비롯해 커뮤니티 공간, 공유 피트니스, 코워킹 스페이스가 유의하게 나타나고 있다.

변 수		obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
성별(남성)		796	0.34	0.48	0	1
나이	19세 이상 22세 미만	796	0.04	0.20	0	1
	23세 이상 26세 미만		0.20	0.40	0	1
	27세 이상 30세 미만		0.30	0.46	0	1
	31세 이상 34세 미만		0.45	0.50	0	1
직업	학 생	796	0.12	0.32	0	1
	직장인		0.62	0.49	0	1
	비정규소득자		0.22	0.42	0	1
	무 직		0.04	0.20	0	1
자치구	관악구	796	0.41	0.49	0	1
	강남구		0.20	0.40	0	1
	마포구		0.23	0.42	0	1
	동대문구		0.16	0.37	0	1
생활고 체감정도		796	2.41	0.77	1	5
1인가구 거주기간		796	5.11	3.27	1	15
주택 유형	비공유주택(단독주택)	796	0.61	0.49	0	1
	쉐어하우스		0.26	0.44	0	1
	코리빙		0.13	0.33	0	1
1인실 여부		796	0.82	0.38	0	1
현재주택 거주기간		796	2.81	1.95	0	14
주택 면적	4평 미만	796	0.15	0.36	0	1
	4평 이상 7평 미만		0.31	0.46	0	1
	7평 이상 10평 미만		0.23	0.42	0	1
	10평 이상 13평 미만		0.20	0.40	0	1
	13평 이상		0.11	0.31	0	1
점유 형태	자 가	796	0.02	0.15	0	1
	전 세		0.39	0.49	0	1
	월 세		0.57	0.50	0	1
	무 상		0.01	0.11	0	1
주거 비용	20만원 미만	796	0.29	0.45	0	1
	20만원 이상 40만원 미만		0.38	0.49	0	1
	40만원 이상 60만원 미만		0.23	0.42	0	1
	60만원 이상 80만원 미만		0.06	0.24	0	1
	80만원 이상		0.03	0.17	0	1
공유공간의 유무		796	0.32	0.47	0	1

[표 23] 기술통계분석 결과

2. 일원변량분석(One-way ANOVA)

구 분			N	비공유주택(a)		쉐어하우스(b)		코리빙(c)		F	사후분석
				M	S.D.	M	S.D.	M	S.D.		(Scheffe)
개인속성	나이	(A) 만19~22세	32	0.01	0.09	0.10	0.30	0.08	0.27	17.74***	b, c >a
		(B) 만23~26세	163	0.11	0.31	0.34	0.48	0.38	0.49	39.56***	b, c >a
		(C) 만27~30세	241	0.29	0.46	0.31	0.46	0.34	0.48	0.51	-
		(D) 만31~34세	360	0.59	0.49	0.25	0.44	0.20	0.40	55.47***	a >b, c
	성별	(A) 남	274	0.37	0.48	0.33	0.47	0.25	0.44	2.56	-
	직업	(A) 학생	92	0.02	0.14	0.30	0.46	0.20	0.40	69.62***	b >c >a
		(B) 직장인	495	0.74	0.44	0.43	0.50	0.43	0.50	42.56*	a >b, c
		(C) 비정규소득자	176	0.79	0.38	0.27	0.44	0.33	0.47	7.71**	a >b, c
		(D) 무직	33	0.59	0.24	0.00	0.00	0.40	0.20	6.53**	a >b, c
	자치구	(A) 관악구	325	0.45	0.50	0.27	0.45	0.46	0.50	10.97***	a, c >b
		(B) 강남구	156	0.19	0.39	0.22	0.42	0.17	0.37	0.81	-
		(C) 마포구	185	0.22	0.41	0.33	0.47	0.13	0.34	8.69***	b >a, c
		(D) 동대문구	130	0.14	0.35	0.18	0.38	0.25	0.43	3.74*	c >a
	생활체감		796	2.37	0.76	2.48	0.78	2.51	0.85	2.26	-
	1인가구로 지낸 기간		796	6.14	3.26	3.37	2.37	3.66	2.88	75.08***	a >b, c
주거환경	현재 주택 거주 기간		796	3.28	2.14	2.46	1.52	1.42	0.92	46.43***	a >b >c
	1인실 거주 여부		653	0.85	0.36	0.74	0.44	0.85	0.36	6.50***	a, c >b
	주택면적	(A) 4평 미만	121	0.72	0.26	0.21	0.41	0.41	0.49	46.69***	a >c >b
		(B) 4평~ 7평	243	0.27	0.44	0.38	0.49	0.33	0.43	4.40**	c >a
		(C) 7평~ 10평	186	0.24	0.43	0.24	0.43	0.20	0.40	0.47	-
		(D) 10평~ 13평	161	0.28	0.45	0.11	0.31	0.04	0.20	23.85***	a >b >c
		(E) 13평 이상	85	0.15	0.35	0.06	0.23	0.02	0.14	10.68***	a >b >c
	점유형태	(A) 자가	19	0.14	0.12	0.06	0.23	0.00	0.00	7.54***	a >b >c
		(B) 전세	314	0.59	0.66	0.29	0.57	0.05	0.22	43.72***	a >b >c
		(C) 월세	453	0.44	0.50	0.68	0.47	0.95	0.22	58.77***	c >b >a
		(D) 무상	10	0.02	0.13	0.01	0.10	0.00	0.00	1.00	-
	주거비용	(A) 20만원 미만	232	0.34	0.47	0.18	0.38	0.29	0.46	8.98***	c >a >b
		(B) 20만원~ 40만원	306	0.33	0.47	0.51	0.50	0.40	0.49	10.42***	b >a >c
		(C) 40만원~ 60만원	183	0.24	0.43	0.26	0.44	0.11	0.31	5.14***	b >a >c
		(D) 60만원~ 80만원	50	0.06	0.24	0.03	0.17	0.15	0.36	8.32***	c >a >b
		(E) 80만원~	25	0.33	0.18	0.02	0.14	0.05	0.22	1.02	-
	공유공간(부대시설) 있음		538	0.13	0.34	0.45	0.50	0.98	0.14	234.71***	b >a >c

[표 24] 일원변량분석(One-way ANOVA) 결과

서울시 4개 자치구 거주 청년 1인 가구 대상 주택유형에 따른 개인속성 및 주거환경의 차이를 알아보기 위해 [표 24]와 같이 일원변량분석(One-way ANOVA)을 실시하였다.

분석 결과, 나이의 경우 만 19세 이상 26세 미만의 연령에서 공유주택 거주가 유의하게 나타나며, 만 31세 이상 34세 미만의 연령에서는 비공유주택 거주가 유의하게 나타나고 있다. 직업의 경우 학생의 거주유형이 쉐어하우스, 코리빙, 비공유주택 순으로 높게 나타나고 있으며, 소득이 있는 직장인 및 비정규소득자가 비공유주택에 많이 거주하는 것으로 나타난다. 이를 통해 주택유형 별 연령 및 직업을 유추해볼 수 있다. 공유주택의 경우 비공유주택에 비해 거주자 연령층이 낮고, 소득이 없거나 비정규적인 것을 알 수 있다. 반면 비공유주택 거주자는 공유주택 거주자에 비해 연령층이 높으며, 일정한 정규 소득을 가지고 있는 것으로 나타난다.

<거주 자치구>를 살펴보면, 다른 자치구에 비해 관악구에는 비공유주택과 공유주택 거주자 모두 높게 나타나고 있으며, 마포구에는 쉐어하우스 거주자가 동대문구에는 코리빙 거주자가 높게 분포해있다. 또한, 비공유주택 거주자는 공유주택 거주자에 비해 <1인 가구로 지낸 기간>이 길게 나타나며, <현재 살고 있는 주택에 머무른 기간>이 더 길게 나타난다. <1인실 여부>의 경우 비공유주택과 코리빙 거주자가 1인실에 주로 거주하는 것으로 나타난다. 주로 아파트 내 '방'과 같은 형태를 다수가 공유하는 쉐어하우스에 비해 코리빙은 대부분 1인실으로 구성되어 있기 때문에 개인실 점유도가 높다.

<주거면적>의 경우 비공유주택 내 주거면적의 편차가 크게 나타나고 있다. 1인 가구의 최소 주거면적인 4.2평(14m^2) 미만과 1인 가구 평균 주거면적인 10.7평(35m^2) 이상의 주거면적 모두 비공유주택에서 가장 많이 나타나고 있다. 공유주택 간의 주거면적을 비교하면, 대체로 쉐어하우스 주거 면적이 코리빙보다 넓게 나타난다. 개인이 방 하나를 점유하는 코리빙에 비해 다수가 한 방을 쓰는 쉐어하우스의 경우, 다수가 함께 거주하는 면적을 주거면적으로 포괄

하여 인식하고 있으며, 주택 건축 구성상 개인실을 많이 구성할수록 점유 면적이 줄어들기 때문이다. <점유형태>를 살펴보면, 비공유주택의 경우 자가와 전세가, 공유주택의 경우 월세의 점유형태가 많다. 공유주택은 주택법 상 명확하게 구분되어 있지 않은 주거유형이다. 따라서 법적 근거가 미약하기 때문에 거주자가 전세자금대출과 같은 주거복지 및 정책을 누리기 어렵다. <주거비용>의 경우, 공유주택 간의 차이가 극명하게 드러난다. 코리빙의 경우 20만원 미만이거나 80만원 이상의 경우가 많았는데, [쉐어원 신림점]과 같이 정부지원 하에 있는 코리빙형 사회주택과 같은 경우 저렴한 비용으로 양질의 거주공간을 공급하고 있으며, [커먼타운 트리하우스]와 같이 민간이 운영하는 고급형 코리빙의 경우 주거비용이 높은 대신 주거공간과 공유공간을 전문・고급화하고 회원제로 운영하고 있다. 쉐어하우스의 경우 20만원 이상 60만원 미만의 주거비용을 지니고 있다.

3. 다중 로지스틱 회귀분석(Multinominal Logistic)

1) 다중 로지스틱 회귀분석(Multinominal Logistic)

개인적 속성이 주택유형 선택에 미치는 영향과 변수 간 조절효과를 알아보기 위해 다중 로지스틱 회귀분석(Multinominal Logistic)을 실시하였다. 다중 로지스틱 회귀분석은 분석 시 종속변수와 독립변수 중 하나씩을 비교 기준점으로 설정하여 분석한다. 예를 들면, 본 연구에서는 직업을 학생, 직장인, 비정규 소득자, 무직의 4가지로 분류하였고 이 중 하나를 기준점으로 설정하여 분석한다. 다항 로지스틱 회귀분석은 각 변수가 발생할 확률을 추정하는 분석 방식이므로 결과 해석을 위한 임의의 기준점 설정이 필요하며, 분석 후에는 이를 대상으로 확률적 의미를 해석한다. 기준점은 사례의 수가 많거나, 가장 보편적인 유형으로 설정하는 것이 일반적이다. 따라서 본 연구에서는 주택유형 중 가장 사례의 수가 많은 비공유주택(종속변수)을 기준점으로 설정하여, 거주자가 비공유주택에 비해 공유주택을 선택하게 된 요인을 탐구하고자 한다. 또한, 각 독립변수에 따라 쉐어하우스, 코리빙을 선택할 확률이 어떻게 변화하는지에 대해 탐구하기 위해 각 독립변수의 기준점을 설정한다. 독립변수의 기준점은 나이(만 19세 이상 22세 미만), 직업(학생), 자치구(관악구), 주택면적(4평 미만), 주거비용(20만원 미만)으로 설정하였다.

다중 로지스틱 회귀분석 결과는 p-value값이 0.05보다 작으면 통계적으로 유의한 값으로 볼 수 있다. 또한, 오즈비의 95% 상한·하한 값도 통계적 유의성을 판단하기 위해 사용되는데, 둘 사이에 1이 포함되어 있지 않으면 통계적으로 유의한 것으로 판단할 수 있다(조재기, 2018). 분석 결과, p-value값과 오즈비 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타난다.

구 분			Odds ratio	Robust Std.Err.	z	P>|z|	95% Conf.Interval	
비공유주택			(base outcome)					
쉐어 하우스	나이	(A) 만 19-22세 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 만 23-26세	4.23	3.00	2.04	**0.04**	1.05	16.95
		(C) 만 27-30세	2.34	1.78	1.12	0.26	0.52	10.40
		(D) 만 31-34세	1.09	0.83	0.11	0.91	0.24	4.88
	성별	(A) 남	0.83	0.26	-0.58	0.56	0.45	1.54
	직업	(A) 학생 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 직장인	0.10	0.04	-5.16	**0.00**		
		(C) 비정규소득자	0.14	0.07	-3.95	**0.00**		
		(D) 무직	0.00	0.00	-33.00	**0.00**		
	자치구	(A) 관악구 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 강남구	1.04	0.42	0.10	0.92		
		(C) 마포구	1.89	0.62	1.95	**0.05**		
		(D) 동대문구	1.20	0.48	0.45	0.65		
	생활체감		172	289	1.54	0.12		
	1인가구로 지낸 기간		0.09	0.04	-5.36	**0.00**		
	1인실 거주 여부		0.61	0.23	-1.30	0.20		
	현재 주택 거주 기간		1.13	0.12	1.21	0.23		
	주택 면적	(A) 4평 미만 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 4평~ 7평	0.40	0.17	-2.12	**0.03**		
		(C) 7평~ 10평	0.25	0.11	-3.18	**0.00**		
		(D) 10평~ 13평	0.10	0.06	-4.24	**0.00**		
		(E) 13평 이상	0.15	0.09	-3.31	**0.00**		
	주거 비용	(A) 20만원 미만(base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 20만원~ 40만원	2.99	1.13	2.91	**0.00**		
		(C) 40만원~ 60만원	2.17	0.92	1.83	0.07		
		(D) 60만원~ 80만원	1.49	1.17	0.50	0.62		
		(E) 80만원~	6.78	5.07	2.56	**0.01**		
	공간공유에 대한 의식		3.64	0.62	7.57	**0.00**	2.61	5.09
	공유공간(부대시설) 있음		2.86	0.85	3.54	**0.00**	1.60	5.11

코리빙	나이	(A) 만 19-22세 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 만 23-26세	3.35	3.31	1.23	0.22	0.48	23.18
		(C) 만 27-30세	2.81	2.99	0.97	0.33	0.34	22.66
		(D) 만 31-34세	0.52	0.56	-0.60	0.55	0.06	4.39
	성별	(A) 남	0.40	0.26	-1.43	0.15	0.11	1.40
	직업	(A) 학생 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 직장인	0.16	0.11	-2.71	**0.01**	0.04	0.59
		(C) 비정규소득자	0.36	0.26	-1.39	0.17	0.08	1.52
		(D) 무직	2.25	3.71	0.49	0.62	0.08	57.11
	자치구	(A) 관악구 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 강남구	0.17	0.11	-2.64	**0.01**	0.04	0.62
		(C) 마포구	0.31	0.21	-1.73	0.08	0.08	1.16
		(D) 동대문구	1.16	0.60	0.28	0.78	0.42	3.22
	생활체감		119	353	0.70	0.48	0.00	269
	1인가구로 지낸 기간		0.26	0.12	-3.02	**0.00**	0.10	0.62
	1인실 거주 여부		1.23	0.64	0.40	0.69	0.44	3.40
	현재 주택 거주 기간		0.50	0.13	-2.75	**0.01**	0.30	0.81
	주택 면적	(A) 4평 미만 (base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 4평~ 7평	0.90	0.06	-3.89	**0.00**	0.02	0.30
		(C) 7평~ 10평	0.85	0.05	-3.94	**0.00**	0.02	0.28
		(D) 10평~ 13평	0.00	0.00	-4.78	**0.00**	0.00	0.02
		(E) 13평 이상	0.00	0.00	-3.42	**0.00**	0.00	0.05
	주거 비용	(A) 20만원 미만(base)	-	-	-	-	-	-
		(B) 20만원~ 40만원	3.94	2.48	2.18	**0.03**	1.14	13.52
		(C) 40만원~ 60만원	1.30	1.09	0.31	0.76	0.24	6.80
		(D) 60만원~ 80만원	74.10	83.65	3.81	**0.00**	8.10	677.2
		(E) 80만원~	1785.2	3080	4.34	**0.00**	60.68	52518
	공간공유에 대한 의식		2.00	0.68	2.02	**0.04**	1.02	3.90
	공유공간(부대시설) 있음		716.21	884.21	5.32	**0.00**	63.70	8052

[표 25] 다중 로지스틱 회귀분석(Multinominal Logistic) 결과

2) 쉐어하우스 선택에 영향을 미치는 요인

비공유주택, 쉐어하우스, 코리빙 중에서 쉐어하우스를 선택하는 데에 유의미한 영향을 미치는 요소는 <나이, 직업, 거주 자치구, 1인가구로 지낸 기간, 주택면적, 주거비용, 공간공유에 대한 의식, 공유공간의 유무>이다.

① 거주자 특성: 만19-22세에 비해 만23-26세에서 쉐어하우스를 선택할 확률이 증가했다. 또한, 소득이 있는 경우보다 학생과 같이 소득이 없는 경우 쉐어하우스를 선택할 확률이 높다. 또한, 1인 가구로 지낸 기간이 길어질수록 쉐어하우스를 선택할 확률이 감소하였다.

② 거주 지역: 직장인, 대학생 청년 1인가구가 모두 밀집되어 있는 관악구에 비해 마포구의 쉐어하우스 선택 확률이 높았다. 마포구의 경우, 공유주택 중에서도 특히 쉐어하우스가 밀집되어 있는 자치구라는 특성이 반영된 결과임을 알 수 있다.

③ 주택 환경: 개인이 점유하는 공간(침실)의 면적이 넓어질수록 쉐어하우스를 선택할 확률이 감소하며, 주거 면적이 10평 이상일 경우 선택 확률이 가파르게 감소했다. 주거비용을 살펴보면, 40만원 미만인 경우와 80만원 이상인 경우로 나뉘었다. 최근 공유주택의 고급화와 함께 80만원 이상의 고급형 공유주택이 확산되고 있다. 고급형 공유주택을 선택하는 경우를 제외하면, 청년 1인 가구는 쉐어하우스 선택에 있어 월 40만원 정도의 거주비용을 평균적으로 고려하고 있는 것으로 사료된다.

④ 공유공간: 공간공유에 대한 의식이 높을수록 비공유주택보다 쉐어하우스를 선택할 확률이 높았으며, 거주지 내 공유공간이 다양할수록 쉐어하우스 선택 확률이 높아졌다.

3) 코리빙 선택에 영향을 미치는 요인

비공유주택, 쉐어하우스, 코리빙 중에서 코리빙을 선택하는 데에 유의미한 영향을 미치는 요소는 <나이, 거주 자치구, 1인가구로 지낸 기간, 1인실 거주 여부, 주택면적, 주거비용, 공간공유에 대한 의식, 공유공간의 유무>이다.

① 거주자 특성: 학생에 비해 정기적인 소득이 있는 직장인일수록 코리빙을 선택할 확률이 증가했다. 또한, 1인 가구로 지낸 기간이 길어질수록 쉐어하우스를 선택할 확률이 감소하였다.

② 거주 지역: 직장인, 대학생 청년 1인가구가 모두 밀집되어 있는 관악구에 비해 강남구의 쉐어하우스 선택 확률이 높았다. 강남구의 경우, 공유주택 중에서도 특히 코리빙이 밀집되어 있는 자치구라는 특성이 반영된 결과임을 알 수 있다.

③ 주택 환경: 개인이 점유하는 공간(침실)의 면적이 넓어질수록 쉐어하우스를 선택할 확률이 감소하며, 주거 면적이 10평 이상일 경우 선택 확률이 가파르게 감소했다. 주거비용을 살펴보면, 60만원 이상인 경우 급격하게 증가하는 것을 알 수 있다. 최근 공유주택의 고급화와 함께 60만원 이상의 코리빙이 확산되고 있다. 청년 1인 가구는 코리빙 선택에 있어 월 60만원 정도의 거주비용을 평균적으로 고려하고 있는 것으로 사료된다.

④ 공유공간: 공간공유에 대한 의식이 높을수록 비공유주택보다 코리빙을 선택할 확률이 높았으며, 거주지 내 공유공간이 다양할수록 코리빙 선택 확률이 높아졌다.

4) 다중 로지스틱 회귀분석 소결

다항 로지스틱 회귀분석을 통해 주택유형 선택에 영향을 미치는 요인들을 살펴보았다. 비공유주택과 공유주택을 비교하여 살펴보면, 정기적 소득이 없는 학생일수록 쉐어하우스를, 정기적 소득이 있는 직장인일수록 코리빙을 선택할 확률이 높았다. 공유주택 선택에 있어 공유공간 유무와 그 다양성이 긍정적인 영향을 끼치고 있었다. 쉐어하우스를 선택할 경우 약 40만원 정도 지출할 의향이 있는 것으로 보이며, 코리빙을 선택할 경우 약 60만원 이상 지출할 의향이 있는 것으로 보인다.

최근 공유주택의 고급화와 함께 월 80만원 이상의 공유주택이 보급되고 있다. 고급형 공유주택의 경우 개인공간이 평균적인 공유주택 면적에 비해 현저히 넓고, 입주자 커뮤니티를 관리하며, 질적인 주거 및 공유공간을 제공한다는 점에서 차이가 있다. 분석 결과에서도 80만원 이상의 공유주택에 대한 수요가 현저히 높게 나타나고 있었다. 하지만 고급형 공유주택이 아닌 평균적인 공유주택 수요에서는 주거 면적 10평 이상일수록 그 수요가 현저히 줄어들었다. 이를 통해 소득이 발생하여 경제상황이 좋아지거나, 같은 비용에서 주거 면적이 더 넓을 경우, 청년들은 공유주택보다 비공유주택을 선택하려는 경향이 있음을 알 수 있다. 이처럼 청년 1인 가구는 쉐어하우스, 코리빙과 같은 공유주택을 잠시 머무르는 ‘임시주거’로 인식하고 있는 것으로 사료된다.

4. 구조방정식 모형분석(Structure Equation Modeling)

1) 구조방정식 모형분석

연구모델의 적합성을 검증하기 위해 구조방정식 모형분석(Structural Equation Model)을 사용하였다. 구조방정식 모형은 경로 분석보다 타당하고 신뢰할 수 있는 자료를 변인으로 사용하기 때문에 인과 관계를 경로분석에 비해 과학적으로 설명할 수 있다(이남율, 2017). 구조방정식 모형에서 인과관계 모형을 밝혀내기 위해서는 측정이 타당하고 신뢰할 수 있어야 하며 충분한 사례수가 필요하다(김계수, 2007). 구조방정식은 여러 가지 적합도를 비교하여 모형 적합도를 판단한다. 본 연구의 구조방정식 모형분석에 사용되는 평가기준은 다음과 같다. 카이제곱(χ^2)은 모델의 전반적인 부합도를 나타내는 절대적 합지수로, 자료가 정규분포를 보인다는 이론을 토대로 모형이 모집단에 적합하다는 귀무가설을 검증한다. 대체로 카이제곱(χ^2)값의 유의확률이 유의수준(0.05) 이상일 때 모형이 양호하다고 판단한다. 근사평균제곱오차제곱근을 나타내는 RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation)은 추정된 모수들이 공분산행렬을 얼마나 잘 적합 시키는지를 측정한다. RMSEA 값이 0.06 이하일 때 모형이 적합하다고 볼 수 있다. 비교적합지수인 CFI(Comparative Fit Index)는 모든 변수가 독립으로 가정한 기본모형과 가설모형을 비교한다. CFI는 0~1 사이의 값을 가지며, 0.9 이상이면 좋은 적합을 보이는 것으로 판단한다.

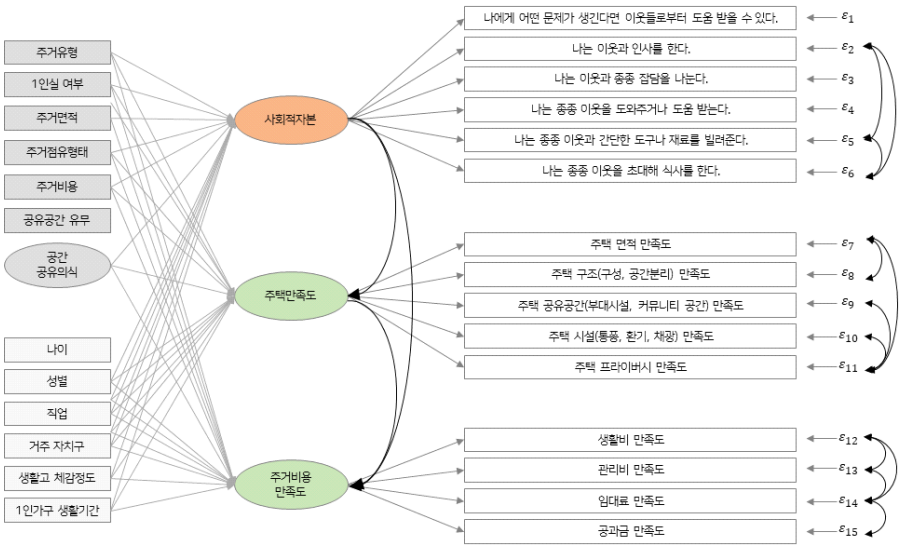
2) 구조방정식 모형 적합성 검증

적합지수	권장수준	연구모형	적합여부
카이제곱(χ2)값	p>0.05	0.00	적합
근사평균제곱오차제곱근 (RMSEA)	0.06 이하	0.042	적합
비교적합지수 (CFI)	0.9 이상	0.06	적합

[표 26] 연구 모형 적합도

연구 모형에 대한 구조방정식 모형 적합도 검증 결과는 [표26]과 같다. 지수를 살펴보면 카이제곱(χ^2)값이 0.00으로 유의(p>0.05)하게 나타났다. RMSEA값은 0.042로 적합 수준인 0.06 이하이며, CFI값은 0.928으로 적합 수준인 0.98 이상으로 나타나 모형의 적합도가 매우 높은 것으로 나타났다.

3) 구조방정식 모형 결과



[그림 54] 구조방정식 최종모형

경로	추정치	표준오차	표준화계수
사회적자본 -> 주택만족도	0.19	0.06	0.00
사회적자본 -> 주거비용만족도	0.24	0.06	0.00
주거비용만족도-> 주택만족도	0.43	0.06	0.00

[표 27] 구조방정식 추정결과

연구모형에 근거한 구조방정식 모형 분석 결과는 [그림 54]와 같다. 전체적으로 보면, 사회적자본, 주택만족도, 주거비용만족도가 서로 유의한 경로계수를 가지며, 주택만족도가 주거비용만족도에 유의한 경로계수를 가지고 있다.

따라서 ‘사회적자본’은 주택만족도와 주거비용 만족도로 대변되는 ‘주거만족도’에 직접적으로 영향을 미치며, ‘주택만족도’ 역시 ‘주거비용 만족도’에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타난다.

① 사회적자본

쉐어하우스나 코리빙과 같은 공유주택에 거주하는 경우 비공유주택에 비해 사회적자본이 높게 나타났다. 사회적자본은 개인공간의 구성에 영향을 받는데, 거주면적이 10평 이상인 경우 사회적자본 형성에 긍정적이며, 1인실에 거주하는 경우에는 사회적자본이 감소했다. 또한, 주거지 내 공유공간은 사회적자본 형성에 양의 영향을 미치는 것으로 나타나는데, 거주자가 공간공유의식이 높을수록 사회적자본이 더 높게 형성되었다. 주거지 내 피트니스공간과 커뮤니티 라운지는 거주자 간 교류를 높이는 공유공간이다.

② 주거비용 만족도

사회적자본은 주거비용 만족도 형성에 긍정적인 영향을 미친다. 쉐어하우스나 코리빙과 같은 공유주택에 거주하는 경우 비공유주택에 비해 주거비용 만족도가 높게 나타났다. 하지만 월 주거비용이 월 60만원을 초과하는 시점부터 주거비용 만족도가 떨어지는 것으로 나타나기 때문에, 청년 1인 가구의 주거비용 만족도를 높이기 위해서는 주거비용을 월 60만원 미만으로 설정하는 것이 효과적이다. 또한, 주거지 내 커뮤니티 라운지와 코워킹 스페이스는 주거비용 만족도를 높이는 공유공간인 것으로 나타났다.

③ 주택만족도

사회적자본과 주거비용 만족도는 주택만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 쉐어하우스에 거주하는 경우가 코리빙이나 비공유주택에 거주하는 것에 비해 주택만족도가 높게 나타났다. 거주면적이 7평을 초과하는 시

점부터 주택만족도에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 나타나는 것으로 미루어 보아, 청년 1인 가구의 주택만족도를 높이기 위해서는 최소 7평의 거주면적을 확보해야함을 알 수 있다. 또한, 주거지 내 코워킹 스페이스는 주택만족도를 높이는 공유공간으로 나타난다.

4) 구조방정식 모형 분석 소결

구조방정식 모형분석을 통해 사회적자본과 주거만족도 형성에 영향을 미치는 요인을 살펴보고, 사회적자본과 주거만족도 간의 관계를 살펴보았다. 분석 결과 공유주택은 청년 1인 가구의 사회적자본을 증가시키는 사회적 주거모델인 것으로 나타난다. 1인실 보다 다인실에 거주하는 경우 사회적자본이 더 높게 나타나며, 주거지 내 공유공간은 사회적자본 형성에 긍정적인 영향을 미치고 있다. 이를 통해 거주자 간 물리적 접촉을 높일 수 있는 공간을 배치하여 청년 1인 가구의 사회적 교류를 높일 수 있음을 알 수 있다. 특히, 공유 피트니스 공간과 공유 커뮤니티 라운지를 배치하면, 사회적자본을 효과적으로 높일 수 있다. 사회적자본은 주거비용 만족도와 주택만족도로 대변되는 주거만족도에 긍정적인 영향을 끼치고 있다. 거주자 간 물리적인 접촉도를 높일 수 있도록 주거지 내 공유공간을 적절히 배치하는 것이 장기적으로 청년 1인 가구의 주거만족도를 높일 수 있는 방안이 될 수 있다.

또한, 분석 결과 청년 1인 가구가 주거만족을 느끼기 위해서 최소 7평의 거주면적이 확보되어야 하는 것으로 나타나며, 월 주거비용을 60만원 미만으로 설정하는 것이 효과적임을 알 수 있다. 공유주택은 사회적자본과 주거만족도 모두 높은 주거모델인 것으로 나타난다. 효과적인 주거만족도를 확보하기 위하여 주거지 내 공유 커뮤니티라운지와 코워킹 스페이스를 배치할 필요가 있다. 주거의 기능이 복합화 되고 생활반경이 축소되면서 주거지 내에서 학업·업무·휴식·문화 등 다양한 활동을 영위할 수 있는지가 주거 전반적인 만족도를 형성하는 데에 영향을 미치고 있다.

2절. 심층면접(Interview) 조사

1. 심층면접(Interview) 조사

앞서 설문조사 자료를 토대로 실증적 분석을 진행하였다. 실증분석으로 주택유형 선택에 영향을 미치는 요인을 알아보았으며, 주택유형 별 사회적자본 및 주거만족도 측정을 통해 청년 1인 가구의 주거만족도 형성의 직접적인 영향요인을 살펴보았다.

본 연구는 청년 1인 가구의 주거를 대상으로 한 연구이다. 양적 연구는 계량적이고 표준화된 결과를 일반화한다는 장점이 있지만, 인간의 삶과 사회문화적 관계를 종합적으로 이해하기 위해서는 질적 연구방식이 적합하다(Flick, 2009).주거경험은 단순히 어느 한 시점에서 서술할 수 없기 때문에, 일정기간 거주한 연구 참여자들의 경험을 토대로 실증분석에서 충분히 드러나지 않은 개인적·사회적 결과들을 도출하여 분석 결과를 보완하고자 한다. 심층면접법은 장시간의 인터뷰를 통해 참여자의 경험을 수집하고, 진술을 의미나 주제 중심으로 분류하여 의미 있는 결과를 도출하며, 개인의 경험에서 의미를 발견한다. 심층인터뷰를 통한 거주자의 경험적 서술을 통해 공유주택 거주 이유, 공유공간의 수요와 참여도, 거주하면서 느낀 불편함과 개선점 등을 탐구하고자 한다. 또한, 공유주택을 운영하고 관리하는 운영자를 대상으로 운영 시 겪는 고충 및 애로사항, 필요하다고 느껴지는 정책적 보완점 등을 알아보고자 한다.

2. 심층면접 조사 방법

심층면접은 2022년 5월 08일부터 6월 08일까지 1달 동안 진행하였으며, 연구범위 내 인터뷰 참여 의사가 있는 거주자 및 공유주택 운영·관리자를 선별하여 비대면 화상·서면 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 대상자는 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구 내 쉐어하우스 거주자 4명, 코리빙 거주자 5명 (총 거주

자 9명), 공유주택 운영 및 관리자 4명으로 구성하였다. 인터뷰의 방향성은 [표 28]과 같으며, 이용자 심층면접을 통해 실증분석을 보완하고, 보다 신뢰도 있는 결과를 얻어내고자 하였다.

질문 내용	목적
공유주택 거주를 선택하신 이유는 무엇인가요?	- 공유주택 선택요인 파악
공유주택에 오래 거주하실 의사가 있으신가요?	- 공유주택 주거만족도 파악 - 거주의사의 지속성 조사
거주하면서 느끼신 공유주택의 긍정적인 측면과 부정적인 측면에는 어떤 것들이 있나요?	- 공유주택 내 사회적자본과 주거만족도 파악 - 공유주택 거주의 장단점 조사
거주하면서 마주치는 이웃들은 어떤 이유로 공유주택을 이용하고 있었나요?	- 전반적인 거주 분위기 파악
공유주택의 구조가 변화하고 있는 이유가 무엇일까요?	- 공유주택 내 1인실 수요 조사 - 공유주택 선택요인 보완 - 공유공간 수요 및 선호 파악
1인실을 이용하는 거주자가 공유주택을 선택한 이유는 무엇일까요?	
커뮤니티 공간이 거주자에게 끼치는 영향력은 무엇인가요?	- 공유공간과 사회적자본, 주거만족도 간 관계 파악
공유공간에 대한 수요와 참여도는 어떠한가요?	- 공유공간 수요 및 참여도 조사
공유주택 내에서 거주자 간 교류를 활성화하기 위해서는 어떤 것들이 필요할까요?	- 교류 측면 불편사항 파악 - 공유공간활용도 향상방안 모색
공유주택의 이점에도 불구하고, 지속적으로 오래 거주하는 거주자가 드문 이유는 무엇일까요?	- 거주 불편/개선사항 파악 - 필요 주거정책 방향 모색
공유주택에 거주/운영하면서 느꼈던 불편한 점과 필요한 정책적 요구사항이 있으신가요?	- 공유주택 운영 경험 수집 - 운영 시 고충/애로사항 파악

[표 28] 인터뷰의 방향성

3. 심층면접 조사 결과

1) 청년 1인 가구의 공유주택 선택 요인

① 공유주택 거주자

“요즘 월세며 전세매물이 없어요. 전세자금대출가능한 곳도 많이 없고, 원룸이랑 비슷한 가격인데 시설도 좋고 이용할 수 있는 공간도 많아서요.”

“공유주택에서 제공하는 공간들이 매력적으로 느껴졌어요. 보증금도 저렴하고 단기계약이 가능해서 한번 살아보자는 생각으로 입주했습니다.”

“사람들과 교류가 많고, 커뮤니티들이 다양해서 좋았어요. 코로나로 사람들도 많이 못 만나는데, 자연스럽게 사람들을 만날 수 있잖아요.”

“지방에서 상경하게 되면서, 월세나 보증금을 절약하려고 입주했어요.”

“자취한지 6년이 넘었는데, 혼자 있고 싶지 않아서 입주했어요. 혼자 있으니 삶이 조금 지루하고 우울한 면도 있더라고요. 서울생활도 각박하고.”

“보안이 가장 컸어요. 원룸은 보안이 허술한 곳도 많은데, 여기는 이중 보안이 되니까 혼자살기 무섭지 않고, 지인도 생길 것 같아 안심됐어요.”

“집 구하려면 부동산도 알아봐야하고, 집 보러 돌아다녀야하는데, 시간도 없고, 껄끄러워서 그냥 바로 입주할 수 있는 곳으로 정했어요. 기업(정부)에서 운영하니까 보증금이 좀 안전하겠다고 생각했어요.”

② 공유주택 운영자

“청년층은 변화가 많은 시기니까, 원하는 지역에서 원하는 기간만큼 원하는 공간을 자유롭게 선택할 수 있는 점이 그들에게 매력적으로 작용했을 거라고 생각해요. 공유주택을 선택하는 이유는 나이라는 특성보다 주변 환경의 영향이 큰 것 같아요.”

“지속적인 부동산 가격 상승으로 점차 주택소유의 장벽이 높아지고 있는 현실에서, 합리적인 가격으로 청년층에 니즈에 맞는 시설과 이벤트를 제

공하기 때문에 매력적으로 작용하고 있는 것 같습니다. 또래 이웃들과 소통의 기회도 편안한 거주환경이라는 인식형성에 큰 몫을 하고 있습니다.”

“처음 자취를 시작하시는 분들 특히, 여성분들이 입주 문의를 많이 해주십니다. 위치적 특성과 거주 공간 내부 인테리어를 보고 관심을 가지시고, 입주상담에 있어서도 중개 없이 직접 보고, 단기계약해서 일단 살아볼 수 있으니까요.”

2) 공유주택의 지속성

① 공유주택 거주자

“나이 들면 아무래도 공유주택에서 나가 다른 곳으로 이사 갈 것 같아요. 사회적인 시선이 가장 큰 이유에요. 그 나이에 월세로 얼마를 쓰니, 언제까지 거기 살거냐느니 그런 말들이 많으니까요.”

“더 이상 새로운 사람을 만날 필요가 없을 때에 대부분 나가시더라고요.”

“나중에 결혼도 하고, 1인 가구가 아닌 2-3인 가구가 되면 공유주택은 불편할 것 같아요. 공간공유는 혼자 살 때나 가능한 일인 것 같아요.”

“방이 너무 좁아요. 좀 더 넓은 데로 이사 가고 싶어요. 지금보다 더 넓고 1인실에서 살 수 있는 공유주택이라면 오래 거주할 의향이 있어요.”

“취직하면 회사랑 가까운 곳으로 이사 가야죠.”

“보증금 모일 때까지만 여기서 살고, 오피스텔로 이사할거에요. 방을 같이 쓰다보니까 불편한 점도 많고, 개인공간이 필요해요.”

② 공유주택 운영자

“공유주택을 이용하는 청년층은 주변 환경이 변화무쌍하기 때문에, 공유주택을 이용하는 특정한 이유가 해결되거나, 새로운 변화를 맞이하게 되

면 큰 미련 없이 떠나는 것 같아요.”

“공유주택 특성 상 특수목적을 가진 고객들이 많아요. 이동변수가 많다는 점이 장기거주가 어려운 이유인 것 같습니다. 다만, 특수목적 기간이 길어지면 다른 곳으로 이사하기보다 현 시설의 계약을 연장하는 경향이 짙은 것 같습니다.”

3) 공유주택의 장단점

① 공유주택 거주자

“장점: 원룸이랑 비슷한 가격으로 다양한 공간을 같이 쓸 수 있다.
단점: 생각보다 저렴하지 않다. 전세대출 같은 지원을 받기 힘들다.”

“장점: 단기계약이 가능하고, 나가고 싶을 때 언제든지 나갈 수 있다.
단점: 내 집이라는 생각이 잘 들지 않는다.”

“장점: 다양한 사람들과 언제든 교류할 수 있고, 다양한 교류프로그램
단점: 교류하는 사람들이 적어서 커뮤니티가 한정적이다.”

“장점: 가구를 고르지 않아도 되고, 공간을 예쁘게 꾸며놔서 만족스럽다.
단점: 가구를 추가로 구매하거나 방을 꾸미는 데에 한계점이 많다.”

“장점: 정기적으로 청소를 해준다. 건조기 등 원룸에 없는 가구들이 있다.
단점: 규칙을 위반하는 사람들 때문에 공유공간에서 스트레스 받는다.”

② 공유주택 운영자

“장점: 함께 살아갈 수 있다. 사회적으로 개인적인 문화가 자리 잡고 있지만, 결국은 사람들과 함께 살아가야하죠. 공유주택에서는 굳이 노력하지 않아도, 사람들과 적당히 교류하면서 적당히 개인공간을 가질 수 있어요.
단점: 공유주택이 저렴하다는 인식들이 있는데, 사실은 일반 원룸 월세와 비슷하거나 더 비싼 경우가 많아요. 공과금이 포함된 금액이라고 하나,

사실 거주 면적에 비하면 비싼 편에 속하죠. 처음 문의주신 분들 중에 금액을 듣고 놀라시는 분들이 꽤 많기도 해요.”

“ 장점: 시설 직원들, 이웃 주민들과의 소통을 통해 편안한 공유주택 생활 경험과 시설에서 제공되는 이벤트 등을 통한 경험 만족도가 있을 것 같습니다.
단점: 입주 전 금액적인 부담과 생소한 공유주택 생활에서 오는 불확실성에서 오는 저조한 신뢰성인 것 같습니다.”

4) 공유주택 내 개인공간

① 공유주택 거주자

“제가 살고 있는 곳은 호텔을 개조해서 만든 곳인데, 주거용 건물이 아니라서 그런지 방끼리 방음도 잘 안되고, 겨울에 너무 추워요.”

“여기가 원래 고시원이었다고 하던데, 그래서인지 방이 좀 좁아요. 그래도 혼자서 방 쓸 수 있어서 좋아요. 어차피 밥 먹고 과제하고 그런 건 공유공간에서 하면 되니깐 면적에 대해 크게 불만은 없어요.”

“수납공간이 많아서 좋은데, 짐은 점점 늘어나고 방은 좁으니까 점점 답답해요. 창고나 짐 보관소를 좀 늘려주면 좋겠는데 지금 있는 데는 너무 좁고 작아요.”

“혼자 살 때는 밤늦게 집 들어가는 길도 무섭고, 괜히 집에 있어도 불안했는데, 공유주택은 보안이 철저해서 좀 안심돼요. 안전측면에서 굉장히 이득을 본다고 생각하고, 공과금도 월세에 포함되어있으니까 물이나 전기도 마음껏 써요.”

② 공유주택 운영자

“좀 더 프라이빗한 공간을 선호하는 사람들이 많아지면서 다인실에서 1인실로 선호도가 변경되고 있어요. 프라이빗한 공간을 선호하는 사람들

이 단독 주택이 아닌 공유 주택을 선택하는 게 아이러니일 수 있지만, 프라이빗한 개인공간을 가지면서 여러 종류의 공용 공간을 이용할 수 있다는 점이 요즘 공유 주택의 특징이자 장점이라고 할 수 있죠.”

“과거의 저렴한 비용으로 거주를 해결하는 방식에서 벗어나 삶의 질을 중시하는 요즘 트렌드가 반영되어 개인의 방에서는 혼자만의 시간을 보내고 공용 공간에서는 다른 이웃들과 함께 외롭지 않은 시간들을 보낼 수 있다는 게 공유주택의 큰 장점입니다.”

“생활적인 측면에서 보면, 단독주택에서는 개개인이 주택 문제를 해결해야 하지만 공용 주택에서는 호텔 시설팀과 같은 인원들이 상주하므로 여러 하자 보수 서비스를 제공하는 점이 만족스럽기 때문에 1인실에 거주를 희망하면서도 공유주택을 선택하는 것 같습니다.”

5) 공유주택 내 공유공간

① 공유주택 거주자

“공유공간은 딱히 없고 거실이나 주방정도 있어요. 그래도 룸메이트랑 저녁에 치킨 시켜먹고, tv도 같이 보고 하니까 충분히 만족해요. 예전에 혼자 원룸 살 때에는 집에서 잠만 자고 나가고 그랬거든요.”

“공유공간이 많아서 좋아요. 친구 초대해서 라운지에서 같이 팀플한 적도 있고, 루프탑 가서 맥주마시는 것도 좋아요. 지하에 상영실이 있는데 미리 예약해놓으면 마음대로 공간을 쓸 수 있어서 편해요.”

“집 밖에 나가면 다 돈이잖아요. 밖에서 쓸 돈 그냥 여기서 쓴다고 생각하면 딱히 월세가 비싼 것 같지도 않아요. 낮에는 라운지에서 커피마시고, 일하고, 저녁에는 피트니스룸 가서 운동하고 그래요. 굳이 멀리 안 나가도 되니까 교통비도 아끼고 시간도 아끼고 좋아요.”

“인테리어를 예쁘게 꾸며놔서 좋아요. 방이 답답하면 나와서 예쁜 공간에서 책도 읽고 영화도 보러가고, 친구들 불러서 놀기도 하고. 친구들 초대할 때 괜히 좀 자랑스러워요. 좋은 곳에 살고 있는 것 같으니까.”

② 공유주택 운영자

"공유공간이 사실상 공유주택을 이용하는 이유라고 해도 과언이 아니에요. 저희가 제공하는 공유공간은 라운지・스튜디오・미팅룸・루프탑・운동시설 정도인데도 그걸 보고 입주하는 멤버들이 대다수이고, 타 공유주택 중에는 실내클라이밍・실내수영장・소극장 등 더 다양한 형태의 공용공간을 제공하기도 하죠. 그만큼 공유공간이 거주자에게 끼치는 영향력은 크다고 생각해요."

"기본적인 생활 커뮤니티 공간을 포함한 헬스장, 미팅룸, 스터디 공간, 루프탑, 로비 등의 호텔 부대시설 같은 커뮤니티 시설을 추가함으로써 공용주택 내에서 모든 것을 해결할 수 있게 하는 원스톱 샵이 최신 공유 주거시설들의 지향점인 것 같습니다.

"코로나 대유행 시절에는 공용공간을 이용하는 고객들이 다수 있었지만, 현시점에서는 거리두기 완화로 실외 활동이 증가하는 추세라 이전보다 공용공간 이용률은 감소세에 있습니다."

"거주자 사용도와 만족도가 가장 높은 곳은 라운지에요. 이웃들과 밍글링하는 것 이상의 작용을 하죠. 방이 워낙 좁기 때문에 라운지를 거실처럼 이용하시는 분들이 많아요. 카페공간처럼 활용하시기도 하죠."

6) 공유주택 내 거주분위기

① 공유주택 거주자

"저는 쉐어하우스에 거주하다보니까 방 밖에 나가면 바로 거실이고, 주방인 구조거든요. 방도 같이 쓰다보니까 아무래도 친밀감을 유지할 수밖에 없어요. 그게 불편할 때도 있긴 한데, 그래도 밥 같이 먹고 이야기하고 가족 같아서 좋아요."

"초반에 공유주택이 생긴 지 얼마 안됐을 때에는 서로 교류하고 인사하고 그런 분위기였는데, 그런 분들이 다 이사 가시면서 분위기가 좀 삭막해진 것 같아요. 공유공간에서 인사도 잘 안하고, 교류 프로그램도 참여하시는 분들만 참여하고. 그런 게 좀 아쉽죠."

“커뮤니티 자체가 그들만의 리그 느낌이 강해요. 이미 다 친해져있으니깐 같이 뭔가를 하고 싶어도 끼어들 틈이 없어요. 코로나 전에는 입주자 모임도 자주 했는데, 거리두기 때문에 못하니깐 오히려 더 쓸쓸해요.”

“코로나 때문에 줌으로 교류프로그램 듣고 할 때에는 마주쳐도 인사 안하고 그랬는데, 요즘 거리두기 풀리면서 이것저것 활동 같이 하게 되니까, 서로 얼굴 트고 인사하고 그러죠. 분위기는 요즘 좀 좋아진 것 같아요.”

“생각보다 교류를 원해서 입주하신 분들은 얼마 안 되는 것 같아요. 코로나 때문에 운영하던 프로그램들도 안하고, 옆방에 누가 사는지도 모르겠어요.”

② 공유주택 운영자

“공유주택 대다수의 사람들이 저렴한 비용으로 질적인 주거공간을 누리기 위해서 공유주택에 입주해요. 운영자로서 여러 커뮤니티를 만들어 제공하고 있지만, 일부 사람들만 꾸준히 이용할 뿐, 대다수의 사람들은 커뮤니티에 한 번도 참여하지 않는 경우가 많죠.”

“교류 프로그램이 있다는 것 자체만으로도 큰 의미가 있는 것 같아요. 누구든 외로움을 느끼는 사회잖아요. 청년층의 사회적 고립도 문제이고. 공유공간과 교류 프로그램이 있으면, 나와 비슷한 관심사, 생각을 가진 사람들이 있다는 걸 확인할 수 있죠. 공간을 어떻게 꾸리고, 프로그램을 거주자 니즈에 맞게 구성하는 건 운영자들의 몫이지만요.”

“쾌적한 호텔 같은 환경에서 월세만 해결하면 주거와 관련된 모든 비용이 정산되는 시스템을 선호하시는 분들은 굳이 다른 이웃들과 교류하려고 노력하지 않고 혼라이프를 즐기는 분들도 많고, 반대로 이웃 주민들과 함께 주거시설 주최 이벤트에 참여하면서 다양한 추억과 경험을 얻어 가시는 분들도 많습니다.”

6) 공유주택 거주/운영 시 애로사항

① 공유주택 거주자

"건조기 같은 생활시설이 고장 났을 때 바로바로 해결해줬으면 좋겠어요. 관리팀이 24시간 상주하고 있는 게 아니라 평일에만 일을 하거든요. 주말에 고장이 나면 이틀 내내 빨래도 못하고 사람들 다 기다리고 그래요."

"공간 관리하시는 분들 연령대가 어리고, 시설관리가 미숙해요. 대부분 마케팅이나 홍보하시는 분들이 많은 것 같아요. 저도 인스타그램에서 홍보가 너무 잘 돼있어서 혹해서 입주했는데, 생각보다 관리측면에서 미흡한 부분이 많이 발생합니다."

"운영 미흡이 가장 큽니다. 지불한 주거비용에 어느 정도 서비스 금액이 포함되었다고 생각하는데, 새로운 주거형식이다 보니까 위계질서 같은 게 없는 것 같아요. 건의사항 처리도 느리고, 대응도 미숙해요."

② 공유주택 운영자

"서로 각기 다른 성격과 성향을 가진 사람들이 모여서 다른 사람들과 함께 살아가는 공간이기 때문에, 아무래도 멤버들 사이에 마찰이 생길 때가 가장 대처하기가 어려워요. 운영자로서 양쪽 이야기를 듣고 중립적인 입장을 유지해야하는데 사실 쉽지 않죠. 서로 조금씩만 배려하면 더 잘 지낼 수 있는데 어느 쪽도 굽히지 않을 때가 더 많아요."

"간혹, 공유주택 시설이 호텔과 비슷한 방식으로 운영되다 보니 고객님들께서 다소 무리한 요구를 당연시 하시는 경우가 있는데, 요구사항을 받아들여야하는 경계가 애매해서 곤란한 경우들이 있습니다."

"주거시설이다 보니 365일 24시간으로 운영되기보다는 주중에 운영시간 동안 운영되는데, 운영시간 외에 문제가 생기면 즉시 대처가 어렵다는 점이 애로사항이 될 것 같습니다."

"공유주택을 원하는 사람들은 한정적인데, 여러 기업에서 공유주택에 뛰어드니 시장은 점점 커지게 되고, 결국 수요보다 공급이 많아진 시점이라

고 생각해요. 큰 자본을 가진 대기업들도 공유공간 사업에 뛰어들고 있구요. 그러다보니 경쟁력이 없는 공유 주택이나 공유주택이 메인 사업이 아닌 회사들이 공유주택 사업을 접게 되고 있어요.”

“앞으로도 팬데믹으로 인한 유동인구 감소가 공유주택 유지에 가장 큰 위협이 될 것이고, 시설의 명확한 타겟층이나 특징이 없다면 고객들의 선택을 받을 수 없어서 공유주거 수는 더 줄어들 수 있다고 보고 있습니다.”

“공유주택을 국가차원에서 홍보하고, 어떤 시설인지 알릴 수 있는 홍보 기회가 있다면 더욱 더 많은 분들의 인식을 개선하는데 도움이 될 것 같고, 다양한 관광, 학교, 비즈니스 업계와 MOU등을 통해 서로 윈윈할 수 있는 다양한 기회가 창출 될 수 있다면 공유주택 업계에도 큰 도움이 될 것 같습니다.”

제5장 결론

1절. 연구의 결과

1. 공유주택 선호요인

공유주택 거주자 대부분이 ‘한정된 비용으로 다양한 공간을 향유할 수 있기 때문에’ 공유주택 거주를 선택했다고 하였다. 서울시의 주거비용은 전국에서 가장 높은 수준이다. 실증분석 결과 고급형 공유주택을 제외하면, 비공유주택과 공유주택의 월 평균 주거비용은 40-60만원으로 비슷한 수준으로 나타난다. 하지만 비공유주택의 경우 보증금이 비싸고 계약기간이 길며, 중도퇴실하는 경우 위약금을 지불해야하는 경우가 많다. 게다가 고용과 소득 측면에서 다른 연령층에 비해 불안정성이 높은 청년층이 부모의 도움 없이 보증금이나 전세자금과 같은 높은 주거비용을 감당하기는 쉽지 않다. 공유주택은 보증금이 월세와 비슷한 수준이거나 평균 원룸 보증금보다 현저히 낮기 때문에, 목돈을 마련하기 어렵거나 주거 지원을 받기 어려운 학생 및 취업준비생들 사이에서 매력적인 주거모델로 각광받고 있다. 졸업, 취업, 이직 등 주변 환경의 변화가 비교적 잦은 청년 1인 가구는 장기거주의 형태보다 단기거주의 형태를 더 선호하는 데, 단기계약이 가능하고 원하는 기간만큼 연장계약을 할 수 있다는 장점도 공유주택을 선호하는 데에 영향을 미치는 것으로 보인다. 뿐만 아니라 비공유주택과 비슷한 수준의 주거비용으로 커뮤니티 공간, 코워킹 스페이스, 피트니스룸, 공유주방 및 식당 등을 이용할 수 있으며, 거주자 간 교류가 쉽게 이루어지기 때문에 사회적인 교류도가 높다는 점도 큰 이점이다.

청년층은 ’개성(Personality)’과 ’자기계발에 대한 투자(Invest in myself)’, ’경험(Experience)’에 중점을 두고 소비하는 경향이 있다.[15] 실증분석을 통해 월

15) 이자영(2019), “파이(P.I.E)세대”, 단비뉴스 (검색일: 2022.05.10)

주거비용 80만원 이상의 공유주택을 고급형 공유주택으로 분류할 수 있다. 이와 같은 '고급형 공유주택'은 질적인 주거공간을 제공하고, 입주자 멤버십 제도를 통해 커뮤니티를 적극 관리하며, 다양한 교류 및 참여 프로그램을 운영하고 있다. 인터뷰 결과 고급형 공유주택 거주자는 공간에 대한 질적인 향유뿐만 아니라, 신원이 보장되고 사회적으로 유능한 이웃들과의 교류를 기대하며 입주하는 것으로 나타났다.

2. 공유주택 내 개인공간

과거 공유주택은 주로 방 하나에 여럿이 거주하는 다인실 형식이었지만 최근 1인실의 수요가 늘면서, 사적공간은 오롯이 점유하고 공용공간을 활용하는 형식으로 변화하고 있다. 개인실에 대한 선호도가 공유주택의 구조변화를 일으키고 있는 것이다. 실증분석 결과 청년 1인 가구가 주거만족을 느낄 수 있는 최소 개인 주거면적(거주면적)은 약 7평인 것으로 나타났으며, 이를 통해 청년 주거의 최소 주거면적 기준이 약 7평(24.1m^2)임을 도출할 수 있다. 앞서 구조방정식 모형분석을 통해 사회적자본이 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것을 도출하였다. 특히, 공유공간이 다양하고 커뮤니티 라운지, 공유 피트니스가 있는 경우 사회적자본이 높게 나타나고 있다. 심층 인터뷰를 참고하여 해석하자면, 공유주택 거주자는 주거지 내 교류도가 높을수록 공유공간까지도 주거 면적으로 인식하는 경향이 있으며 거주면적에 대한 만족도가 비교적 높은 수준으로 나타난다. 이처럼 공유주택의 주거만족도를 높이기 위해서는 커뮤니티 라운지, 공유 피트니스와 같은 공유공간을 배치해 사회적 교류정도를 높이는 것이 중요하다. 또한, 일부 코리빙은 주거용도로 지어진 건물이 아닌 다른 용도의 건물을 매입하여 리모델링 후 임대하는 식으로 운영되고 있다. 이 경우 최소 주거기준 및 건설기준에 부합하지 않을 가능성이 있으며, 실제 거주자 인터뷰 결과 방음·단열·환기 측면에서 저조한 만족도를 나타냈다. 특히, 호텔을 개조하여 운영하는 방식의 경우 바닥이 카펫 형식인 경우가

많아 위생상 불편도가 높고, 중앙 냉/난방 구조를 유지하기 때문에 거주자의 불만족을 야기하고 있다.

3. 공유주택 내 공유공간

비공유주택과 비슷한 수준의 주거비용을 지불하고, 공유주택 내 다양한 공유공간을 영위할 수 있는 것은 청년층에게 분명 매력적인 특징으로 작용하고 있다. 공유주택 거주자들은 공유공간을 거주자 간 교류할 수 있는 공간으로 인지하고 있다. 실증분석 결과, ‘공유 피트니스룸’, ‘커뮤니티 라운지’, ‘코워킹 스페이스’는 청년 1인 가구의 사회적자본과 주거만족도를 높이는 공유공간으로 나타난다. 주거지 내 ‘공유 피트니스룸’과 ‘커뮤니티 라운지’를 배치할 경우 사회적자본을 증가시켜 거주자 간 교류를 도모하고 자연스럽게 커뮤니티를 형성할 수 있도록 돕는다. ‘코워킹 스페이스’는 주거비용 만족도를 높이는 데에 긍정적인 영향을 끼치는데, 인터넷에 연결된 장소 어디에서든 자유롭게 일할 수 있는 디지털 노마드 직종과 자유로운 형태의 계약을 가진 개인들이 늘어남에 따라 코워킹 스페이스와 같은 공유공간에 대한 수요가 증가하고 있는 것을 알 수 있다. 주거기능이 복합화 되고, 팬데믹으로 인해 생활반경이 축소되면서, 주거지 내에서 학업·업무·휴식·문화 등 다양한 활동을 영위할 수 있는지가 주거 전반적인 만족도를 형성하는 데에 영향을 미치고 있다. 비공유주택과 비슷한 수준의 주거비용을 지불하면서도 공유주택 내 다양한 공유공간을 영위하며 교류할 수 있는 점은 청년층에게 분명 매력적인 주거 선택요인이다.

4. 사회적 교류도

공유주택에는 다양한 사회계층의 사람들이 모여살고 거주자들이 모일 수 있는 공유공간이 있어 비교적 자연스럽게 공동체 형성 및 교류가 가능하다. 공유주택 거주자는 공유주택 주거비용은 사회적 네트워크 비용, 외

부활동에 견하는 공유공간이용의 비용이 포함된 값이라고 인식하고 있으며, 일부 거주자는 주거비용이 다소 높아지더라도 다양한 공유공간을 향유할 수 있다면, 공유주택 형태를 선호할 것이라고 답하였다. 실증분석에서도 공유주택은 비공유주택에 비해 사회적자본과 주거만족도 모두 높은 주택 유형인 것으로 나타난다. 공유주택에는 거주자 간 교류할 수 있는 공간들이 있고 거주자 교류를 도모하는 프로그램 등이 운영되고 있다. 하지만 실제 거주자 및 운영자 인터뷰에서는 공유주택 내 공유공간 이용률은 높지만 거주자 간의 교류 정도는 낮은 수준이라는 답변이 전반적이었다. 운영자 측에서 커뮤니티 활동을 장려하고 있지만 이에 대한 참여도가 낮으며, 교류를 선호하는 일부 거주자만 꾸준히 참여하고 있는 실정이다. 이렇듯 공유주택 내 커뮤니티가 한정적이며, 이미 형성된 커뮤니티에 새로 유입된 거주자가 합류하기에 어려움이 있어 교류에 난항을 겪고 있다. 이를 보완할 수 있는 새로운 프로그램 및 운영방안이 필요하다. 실증분석에서 사회적자본을 높이기 위해 커뮤니티 라운지나 공유 피트니스룸과 같은 공유공간을 구축하는 것이 효과적임을 도출하였다. 실 거주자들은 교류도를 높이는 방안으로 교류 프로그램의 다양화를 우선으로 꼽았다. 직접 대면하여 물리적인 접촉도를 높이는 것이 중요하며, 단순히 강의를 듣는 수준이 아니라 직접 참여하고 활동할 수 있는 적극적인 프로그램 유형이 도움이 된다고 답변하였다. 이처럼 비슷한 관심사를 가진 사람들 간의 공동체 형성과 교류 프로그램에 대한 수요를 알아볼 수 있었다.

5. 공유주택의 운영적 측면

현재 대부분의 공유주택은 개인 또는 기업에 의해 운영되고 있다. 과거에는 주로 개인이 아파트와 같은 주택을 매입하여 전대하는 방식으로 운영했으나, 최근에는 기업이 조직적으로 공유주택을 구축하고 운영·임대하고 있다. 기업의 개입으로 주택의 임대와 관리 측면에서 보다 전문성을 띄게 되었으며, 내

부 공간 구성 및 인테리어 계획 시 전문가의 개입으로 보다 쾌적한 내부 환경이 구축되면서 이에 따른 거주자의 만족도 또한 증가했다. 실증분석 및 인터뷰 결과, 거주자들은 주로 보안・비용안전성・인테리어・청소・시설관리 측면에서 큰 만족도를 보였으며, 코리빙처럼 공유공간이 다양하고 교류 프로그램이 운영되는 경우에는 공유공간의 운영방식과 교류 프로그램의 질까지도 거주자 만족도를 향상시키는 요인으로 작용하고 있었다.

거주자 인터뷰를 살펴보면, 대부분의 거주자는 주거비용에 서비스 비용이 포함되었다고 인식하고 있다. 공유주택의 특성 상 대부분의 시설을 업체에서 도맡아 관리하며, 전담 팀이 있는 경우도 있다. 이처럼 호텔과 비슷한 방식으로 운영되다보니 거주자가 무리한 요구를 하는 경우가 종종 발생하기도 하며, 운영 관리팀의 인력난 또는 부재로 인한 충돌이 발생하기도 한다. 거주자는 보다 전문적인 서비스를 요구하는데, 운영자 입장에서 시설의 운영 관리부터 프로그램 운영, 입주자 관리까지 맡아야할 업무가 과도하게 많은 것이다. 이렇듯 개인 혹은 소수가 운영하기 어렵고 인건비나 시설유지비 등 경제적 부담감을 이유로 코리빙 사업을 중단하는 경우가 빈번하게 발생하고 있다. 인터뷰에 참가한 한 운영자는 코리빙(Co-living)에서 코워킹 스페이스(Co-working space)로 사업구조를 전환하는 경우가 많으며, 그 원인은 수익구조의 불균형에 있다고 답하였다.

6. 공유주택의 사회적 인식

주변 환경이 변하는 대로 언제든지 떠날 수 있고, 단기계약이 가능한 점은 청년 1인 가구가 공유주택을 매력적으로 느끼는 요인이다. 하지만 공유주택은 잠시 머무르는 임시주택이라는 인식이 크고, 공간을 타인과 함께 공유하기 때문에 소위 '내 집'이라고 느낄 수 있는 심리적 안정감이 부족하다. 인터뷰에서도 공유주택에 대한 만족도는 높지만, 사회적 시선 때문에 공유주택에 오래 거주하지 못하겠다는 의견들이 많았다. 일부 운영자는 비교적 저렴할 것이

라고 기대되는 주거비용이 생각보다 저렴하지 않고, 공간을 공유하며 생활하는 방식이 생소하기 때문에 불확실성에서 오는 저조한 신뢰성이 공유주택의 지속성을 저하시키는 것이라고 해석하기도 했다. 실증분석에서도 거주 면적이 넓어지면 공유주택 거주 확률이 감소하는 추세를 보이고 있다. 공유주택의 주 이용 층인 청년 1인 가구는 주변 환경의 변화가 잦기 때문에 이주율이 높고, 거주 지속성이 낮다. 이러한 요인을 근거로 공유주택이 지속가능한 주거 모델로 자리 잡기 위한 안정화 방안의 모색이 필요하며, 공유주택의 인식 개선을 위해 홍보 기회를 확대하고, 다양한 관광·학교·비즈니스 등의 업계와 협업을 통해 서로 상부상조할 수 있는 다양한 기회를 창출하는 것이 필요하다.

2절. 연구의 한계점

1. 연구의 한계점

본 연구는 공유주택이 청년 1인 가구에게 창출한 가치를 조명하고, 주거기준을 설정하여 향후 공유주택 계획 시 기준을 제시하고자 하였다. 또한 공유주택 거주자와 운영자 인터뷰를 통해 보다 경험적인 서술을 확보하여, 추후 공유주택이 나아가야할 방향성 설정에 이바지하고자 하였다. 그럼에도 본 연구는 다음과 같은 기본적인 한계를 가질 수밖에 없음을 밝힌다.

첫 번째, 시간적 범위의 한계성이다. 특히 사회적자본의 형성은 시간에 흐름에 따라 변화하며, 주거만족도 또한 거주기간에 영향을 받는다. 따라서 향후에는 시간의 흐름에 따른 사회적자본 형성과 이에 따른 주거만족도 형성의 과정을 담아내는 연구가 이루어지기를 소망한다.

두 번째, 공간적 범위의 한계성이다. 본 연구의 범위는 서울시 내 대표적인 1인 가구 밀집지역인 관악구, 강남구, 마포구, 동대문구의 청년 1인 가구를 대상으로 진행하였다. 따라서 연구를 일반화시키기에는 근본적인 한계가 있다. 특히, 공유주택은 공식적인 전수조사 자료가 없기 때문에 온라인 플랫폼 '컴앤스테이' 와 '셰어킴' 에서 조사한 쉐어하우스 분포 자료를 참고하였으며, 연구범위 내 코리빙 자료의 경우 연구자가 직접 수집하였기 때문에 근본적인 한계점을 지닌다. 향후 공유주택 관련 전수 자료들이 구축되어 보다 명확한 연구를 진행할 수 있기를 기대한다.

참고문헌

학회지 게제논문

곽현근(2013). “지역사회 사회적자본의 주거관련 영향요인에 관한 연구”, 한국공공관리학보, 27(1), 239-269

권세연・박환용(2014), “서울시 1인 가구의 주거환경만족도 영향요인 연구”, 한국주택학회, 22(1), 77-104

김동환(2016). “1인 가구 특성이 주택입지 및 주택시설 중요도에 미치는 영향-위계적 2차 모형 및 상호작용 모형을 중심으로”, 주거환경, 14(4), 195-213

김미경・장은혜(2010). “대학생 1인 가구 주거계획을 위한 단위세대와 공유공간의 만족도 및 선호도조사”, 한국생활과학회지, 20(5)

김진현・김형주(2017), “1인 가구 특성이 주거유형 및 주거만족에 미치는 영향”, 도시행정학보, 30(3), 91-109

박성복・이남율(2018). “사회적자본 및 공동체의식이주거만족에 미치는 영향관계: 대구지역 공동주택 거주자를 중심으로.”, 한국행정논집, 30(1), 109-137

안효진・김승인(2017). “공유경제 서비스 사례분석을 통한 협력적 라이프 스타일 연구-코워킹과 코리빙 스페이스를 중심으로”, 디지털융복합연구, 15(10), 405-410

이연숙・고지영(2015). “서울지역 자력형 대학생의 주거,경제생활 실태 및 주거환경 만족도 - 임대료 마련 스트레스 수준과 주택유형별 비교를 중심으로”, 디자인융복합연구, 14(6), 29-55

이희연・노승철・최은영(2011). “1인 가구의 인구・경제・사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포”, 대한지리학회지, 46(4)

해외논문

Fried, M., & Gleicher, P.(1961). “Some sources of residential satisfaction in urban slum“, A. I. P. Journal, p2

Woldoff, R. A.(2002). “The Effects of Local Stressors on Neighborhood Attachment.”, Social Forces, 81(1), 87-116

Weighting Survey Samples.”, Springer, New York

Woo, S., & Nam, K. (2012). “A Study on the Development Directions for the Urban-life-housing Reflecting Characteristics of Single-person Households - Focused on the Share Housing.”, Journal of Korean Institute of Interior Design Association, 14(3), 65-68

Valliant R., Dever J. A., Kreuter F. (2013). “Practical Tools for Designing and

国土交通省(1978). “コーポラティブ方式による住宅建設に関する研究”, 住宅局コーポラティブ方式研究委員会

학위논문

김보경(2017). “청년 1인 가구 주거지의 공간적 분포 특성에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 석사학위 논문

김진현(2019). “1인 가구 주거만족도 결정요인 및 영향에 관한 연구”, 상명대학교 대학원 박사학위논문

이윤서(2011). “거주자 유형에 따른 1인 가구 도시주거 계획 기준 연구”, 서울대학교 건축학과 석사학위논문

이혜수(2019). “코리빙(Co-Living) 활성화 구현을 위한 커뮤니티 공간특성 분석”, 한양대학교 대학원 석사학위논문

이의재(2019). “공유주택 임대료 실증분석을 통한 청년 1인 가구 주거수요특성 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문

이남율(2017). “사회적자본이 공동체 의식을 매개로 주거만족에 미치는 영향에 관한 연구”, 대구대학교 대학원 행정학박사 학위논문
조재기(2018). “다항 로짓 모형을 활용한 건설재해 유형별 발생특성 분석.”, 동국대학교 대학원 석사학위논문
황명주(2020). “사회적자본이 지역공동체 의식과 협력적 거버넌스에 미치는 영향 연구: 경기도 광주시 지역사회보장협의체를 중심으로”, 단국대학교 대학원 행정학박사 학위논문

연구보고서 및 단행본

국토교통부(2020). “2020년도 주거실태조사”
국토교통부(2020). “2020년 주거실태조사 특성가구 연구보고서”
통계청(2019). “장래가구특별추계(시도편):2017~2047년”
기획재정부(2020). “1인 가구 중장기 정책방향 및 대응방안”
김계수(2007). “구조방정식 모형분석”, 한나래 출판사
박광동(2018). “주거공유의 실태 및 법적 보호방안 등에 관한 연구”, 정책연구보고서, 법무부
박미선・우지윤(2021). “1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안”, 국토연구원
박미선・이재춘(2018). “1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안”, 국토정책 Brief, 665, 1-8
박경옥(2017), “공유주택의 현황과 발전방안”, LH세미나 자료집, p3
반정호(2012). “1인 가구의 사회・경제적 특성과 변화”, 한국노동연구원 노동리뷰, 85, 55-67
변나향・윤주선・박석환(2018). “공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성방안 연구”, 건축도시공간연구소
변미리・신상영・조권중・박민진(2008). “서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요

연구”, 서울연구원 정책과제연구보고서, 서울연구원
변미리(2019). “1인가구의 삶의 질”, 한국의 사회동향 2019, 통계청 통계개발원
이기재(2009), “매월사업체고용동향조사 표본설계 및 추정방법 연구최종보고서”, 한국조사연구학회
이준우・장민선(2015). “1인 가구 급증에 따른 법제변화 연구”, 한국법제연구원
장명준・강창덕(2011). “서울시 단독주택 공간분포 연구(1970~2009)”, 서울도시연구, 12(2), 19-40.
장진희(2018). “서울거주 1인 가구 실태조사 및 기본계획 수립 연구용역”, 서울시여성가족재단
최유미・남진(2008), “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 국토계획, 43(3), 195-210
최정신(2017). “스웨덴 시니어 코하우징”, 공동체주택박람회 세미나발표자료
최정신・홍서정(2017), “코하우징 공동체(cohousing communities), 어문학사, p15
황갑복・장희순(2020). “임대주택 공동체 특성에 따른 사회자본과 주거만족도와의 관계”, 주택도시연구, 10(3), 21-38
황광선(2013), “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구”, 서울도시연구, 14(1), 57-72
Doug Tindal(2016), “Is it cohousing or Co-housing? Or Coliving? Or…?”, Wine on the porch

Abstract

Shared Housing for Young Single-person Households in terms of Social Capital and Residential Satisfaction

Eunji SEO
Seoul National University
Graduate school of Environmental Studies

The increase in single-person households causes not only changes in household types but also changes in the housing type and housing environment in which they live. With the prolonged pandemic, "home" has expanded its meaning to a space beyond living and resting. In addition, "Shared Housing," which allows users to use multiple shared spaces within the living space without movement, is drawing the attention of young single-person households. "Shared Housing" has a strong advantage of being able to use a high-quality residential environment with limited housing costs. However, there is no legal basis or standard, so there is a concern that it will mass-produce a poor housing environment.

This study started from the question of the utility and sustainability of shared housing as alternative housing for young single-person households. Through the study, I will examine the housing environment for young people and explore factors that can improve the contribution of shared space to the social interaction of single-person youth households and the satisfaction of housing for young people. To this end, a survey on social interaction and housing satisfaction was conducted on single-person households aged 19-34 years old living in areas where young people and shared housing are concentrated in Seoul. Factors influencing housing type selection were

examined through quantitative analysis such as ANOVA, multi-logistic regression analysis, and structural equation model analysis, and social capital and housing satisfaction by housing type were compared and analyzed. Based on the analyzed data, interviews were conducted with residents and operators of shared housing. Through this, research results that were not sufficiently measured were supplemented by surveys, such as factors that directly affect housing awareness and improvement in shared housing, and factors that directly affect social capital and housing satisfaction.

As a result of the analysis, it was found that a minimum residential area of "24.1m2" must be secured for single-person households to feel residential satisfaction, and monthly housing costs should be set to "less than 600,000 won." In addition, both social capital and residential satisfaction in shared housing is higher than that in unshared houses. The shared space in shared housing has a positive effect on the formation of social capital, it is important to form social capital because the higher the social capital, the higher the housing satisfaction. In particular, the placement of "fitness room" and "community lounge" can effectively increase social capital to promote interaction between residents. Since residents tend to recognize the shared space as a residential area, properly arranging the shared space in the residential area can be a way to increase the housing satisfaction of young single-person households in the long run.

Most of the residents of shared housing chose shared housing because they could enjoy various spaces at a limited cost. The average monthly housing costs of unshared housing and shared housing are 400,000 won to 600,000 won, which is similar. However, in the case of unshared housing, the deposit is expensive and the contract period is long, and if you leave on the way,

they have to pay a penalty. In addition, it is not easy for young people with high instability in terms of employment and income to cover high housing costs without the help of their parents. On the other hand, shared housing is an attractive model among students and job seekers because the deposit is similar to the monthly rent or significantly lower than the average deposit. The fact that short-term contracts are possible and there is no burden of penalties is also an attractive factor for students and single-person households who are new to society and can leave at any time as the surrounding environment changes.

fitness room, community lounge, and co-working space are the shared spaces that increase the social capital and residential satisfaction of young single-person households. “fitness room and community lounge“ increases social capital and promotes interaction between residents and form communities. “Co-working Space“ increases satisfaction with housing costs. as the number of individuals with free contracts with digital nomads increases, the demand for shared spaces such as co-working spaces is increasing. As residential functions are complexed and the radius of living is reduced due to the pandemic, carrying out various activities such as study, work, rest, and culture in the residential area is affecting the increase of housing satisfaction. The fact that people can use various shared spaces and interact with residents while paying a similar level of housing costs to unshared houses is clearly an attractive housing choice for young people.

In the shared housing, there is a shared space where people from various social classes live together and residents can gather, so it is possible to form and interact with communities relatively naturally. Most residents of shared housing recognize that housing costs include social network costs and shared

space fees. Some residents answered that they would choose shared housing if various shared spaces were available even if housing costs were somewhat high. However, actual residents and operators answered that the utilization rate of shared space in shared housing is high, but the degree of interaction between residents is low. Although operators are encouraging community activities, participation is low. only some residents who prefer communication are steadily participating. As such, communities in shared housing are limited, and it is difficult for new residents to join communities that have already been formed. A new program and operation plan are needed to supplement this. Residents of shared housing mentioned the need to diversify their programs to increase the degree of resident interaction. In particular, it is important to increase physical contact face-to-face and that the type of active program to participate and engage in activities is helpful.

In the past, individuals mainly purchased and subleased apartments, but recently, companies have systematically built, operated, and rented shared housing. Due to corporate intervention, it has gained expertise in terms of housing rental and management, and a pleasant internal environment has been established when planning interior spaces and interiors, increasing residents' satisfaction. Residents showed great satisfaction mainly in terms of security, cost safety, interior, cleaning, and facility management, and when shared spaces are diverse and interactive programs are operated, even the operation methods of shared spaces and the quality of programs are factors to improve residents' satisfaction.

Shared housing is a type of housing with the high social exchange and housing satisfaction. However, there is a large perception that shared houses are temporary houses that stay for a while, and because they share space

with others, there is a lack of psychological stability that can feel like a so-called “my home“. In interviews, satisfaction with shared housing was high, but many residents said they could not live in shared housing for a long time due to regarding social. In the analysis, if the residential area is wider than a certain amount, the probability of living in a non-shared house is higher than that of a shared house. Young single-person households, which are the main users of shared housing, have a high migration rate and low residence persistence because the surrounding environment changes frequently. Based on these factors, it is necessary to find a stabilization plan to establish a sustainable residential model, expand promotional opportunities to improve awareness of shared housing and create various opportunities to cooperate with each other through cooperation with various industries such as tourism, school, and business.

keywords : Young Single-person Households, Shared Housing, Social Capital, Residential Satisfaction

Student Number **: 2020-20942**