

청년 주거문제의 해법 : 한국 사회 주거문제 해결 위에서 고민하기

민달팽이유니온 사무처장 조현준

청년주거문제는 2008년 금융위기 이후 한국사회에서 주요한 청년문제로 등장했다. 그동안 철거민 문제, 열악한 주거환경의 문제 등 단편적인 부분 속에서 수렴 되던 한국사회의 주거문제는 청년들의 주거문제의 등장과 함께 ‘주거권’이라는 권리적 측면의 문제로 인식전환이 급격히 이루어지고 있다. 이에 따라 공급위주의 주택정책에서 보다 다양한 주거복지 정책을 요구하는 목소리가 높아졌다.

청년 주거문제는 곧 전체 사회의 주거문제

새롭게 등장한 주거정책의 패러다임 전환은 청년들의 주거문제와 그 궤를 같이한다. 급격하게 오른 부동산 가격과, 빠르게 분화되는 가구분화로 인해 소형주택 수요를 공급이 따라잡지 못하게 되었고, 일자리가 집중되어 있는 서울 등 수도권으로의 인구집중이 이루어지는 과정이 맞물려 청년들은 과거에 비해 과도한 주거 불평등을 겪게 된 것이다. 급격한 도시의 팽창과정과 신도시 개발은 그 당시 많은 사람들에게 부동산으로의 많은 부를 축적할 수 있는 기반을 마련해 주었다. 하지만 당시에 그럴만한 자본도, 소득도 없었던 사람들이거나, 유년기에 있었던 현재의 청년들을 위한 주택 정책은 고려되지 않았다. 급격한 성장 과정에서 절대적 주택 보급률의 문제가 어느 정도 해결된 2000년대 초반에도 뉴타운과 아파트를 중심으로 한 투기를 부추기려는 움직임과, 그것을 막으려는 조세규제위주의 금융정책만 존재 했을 뿐, 그 누구도 세입자를 비롯한 ‘내 집’ 이 없는 사람들을 위한 주택 정책은 상시적으로 비어 있었다. 물론 다양한 방식으로 공공임대주택 공급은 꾸준히 이루어져 왔지만, 이는 ‘주거취약계층’ 이 아닌 수급자를 비롯한 ‘취약계층’ 에 대한 잔여적 복지 차원에서 이루어 졌으며, 시장적 구조로 인한 전체 주거시장의 모순점인 소형주택가격 상승과 고시원과 옥탑방 등 ‘비’주택에 대한 구조적 해결책은 마련되지 않은채, 그저 그 때는 한순간이니, ‘빛내서 집 살’ 공리만 하도록 만들었다.

변화하는 가구, 주택시장에 맞는 변화 필요

주택을 거주권의 측면에서 바라보지 않고, 시장적 측면으로 바라보았던 정책기조는 ‘집’을 가진 사람들에게는 기회의 시기가 되었다. 하지만 취약계층을 제외한 나머지 50%에 달하는 집 없는 세입자, 1인가구, 청년들에게는 말 그대로 ‘야생’ 상태에 놓여있게 만들었다. 특히, 급격하게 분화하는 가구형태는 이들의 문제가 전체 주거문제로 변화하는 양상에 불을 지폈다. 2015 인구주택총조사에 따르면 가구 구성 중 가장 높은 비율을 차지하는 가구는 1인 가구로

27%에 달한다. 전체 가구의 1/4이 혼자 사는 사람들이다. 여전히 3인과 4인 가구도 높은 비율을 차지하지만 자녀가 없거나 자녀와 함께 살지 않는 2인 가구 비율이 두 번째로 높은 수치를 기록하며 부모와 자녀의 결합인 4인 가구의 정상가족이라는 전통적인 관념이 해체되고 있음을 보여준다.¹⁾ 변화하는 양상 속에서 달리 해결책이 없던 이들은 ‘지옥고’로 불리는 고시원, 옥탑방, 지하방을 전전하게 되었고. 새로운 주거 취약계층으로 대두되었다. 이들에게 필요한 것은 넓고 화려한 대규모 아파트 단지도, 깨끗하고 잘 정비된 신도시도 필요하지 않다. 이들은 자신들이 살고 있는 집의 관리비가 어떻게 책정되는지 궁금할 뿐이다. 살고 있는 집의 임대인이 무리하게 월세를 올리지 않기 바랄 뿐이다. 1.5평의 작은 공간을 벗어날 소정의 목돈이 필요할 뿐이다.

‘저성장’, ‘저출산’, ‘고령화’. 한국사회의 위기를 나타내는 말이다. 사회와 인구 및 가구 구조의 급격한 변화를 나타내는 이 현상들은 이전과는 다른 주거문제가 발생하고 있음을 말한다. 더 이상 건설 경기 부양과 매매위주 시장 정책, 그리고 대량 주택 공급으로는 새로운 주거문제를 풀 수가 없다. 이미 높아진 주택가격과 시한폭탄과도 같은 가계부채로 인해 자가소유촉진 정책은 더 이상 유효하지 않다.²⁾

한국 사회 주거문제 패러다임의 전환은 청년 주거문제 해결에 달려있다.

한국 사회 주거문제 패러다임의 전환은 새롭게 주거약자로 등장한 ‘청년’들의 주거문제를 어떻게 해결하느냐가 관건이다. 변화를 위한 정책은 턱없이 부족하다. 수십년간 지속적으로 요구한 계약갱신 청구권과, 전월세 상한제의 실현은 여전히 요원하다. 더 이상의 배제와 불평등은 방지해야 한다. 전체 패러다임의 전환 속에서 청년 주거문제의 해결은 고리를 끊는 방법으로 해결 되어야 한다. 값싸고 질 좋은 주택을 많이 공급하는 것은 근본적 해결이 되지 못한다. 주거급여를 수당으로 지급하여 당장의 고비용으로 인해 고위험으로 치닫고 있는 청년들의 삶을 개선해야 한다. 보증금 무이자 대출을 통해 ‘지옥고’ 상태에 처해 있는 청년들에게 즉각적인 변화를 주어야 한다. 또한 주거감독관과 같이 실질적으로 개입 가능한 부분에서 민간임대시장을 규제할 수 있는 수단을 만들어야 한다.

문제는 비어있는 정책을 단순히 채워 나가는 것이 아닌, 그것을 ‘왜’ 하는 것인지에 대한 이유를 찾는 것이 더 중요하다. 양질의 저렴한주택, 또는 소형주택이 부족하니 그것을 더 짓는 것이 중요한 것이 아니다. 변화하는 시장의 양상, 가구의 양상 속에서 장기간의 미래를 바라보고, 무엇보다 향후 주택시장의 주요한 주축이 될 이들의 현재 상황과 미래를 예측하여 정책을 입안하는 것이 중요하다. 그리고 그 문제의 핵심은 서두에서 밝힌바와 같이, 청년 주거문제와 그 궤를 같이한다. 때문에 변화하는 한국사회에서의 주거문제를 해결하기 위해서는 그동안 정책에서 배제된 대상과 새로운 수단을 포함한 포괄적 주거복지로 정책을 과감히 전환해야 한다. 정부가 시장에 적절하게 개입해 우리 사회의 주택임대시장의 공정한 규칙을 만들어야 하

1) 1인 가구 주거정책 : 개인 중심의 포괄적 주거정책으로의 전환, 민달팽이유니온 임경지

2) 민달팽이 유니온 주거정책 7대 요구안

고, 주거비 보조 등 주거정책을 다양화해야 한다. 아울러 높아진 주택 가격으로 고스란히 위험이 세입자에게 전가되는 것을 막는 지원 정책도 필요하다. 임대인과 세입자, 부모세대와 청년세대의 갈등적인 상황을 계속 반복하지 않고 조정하는 것도 마련해야 한다.

주거불평등으로 삶에서 출발선이 달라진 청년들에게 공정한 기회를 보장하기 위해 새로운 주택정책의 패러다임은 이전과는 방식으로 정책을 수립해야 한다. '청년 주거 문제'는 청년 대상의 위험을 해소하는 한 축인 것과 동시에 전체 사회의 주거문제를 해결 할 수 있는 주거 문제 해결의 시작이다. 주거문제에서 역시 패러다임적 전환을 통해 청년에게 집이 집이 되지 않도록 하는 사회를 기대한다.