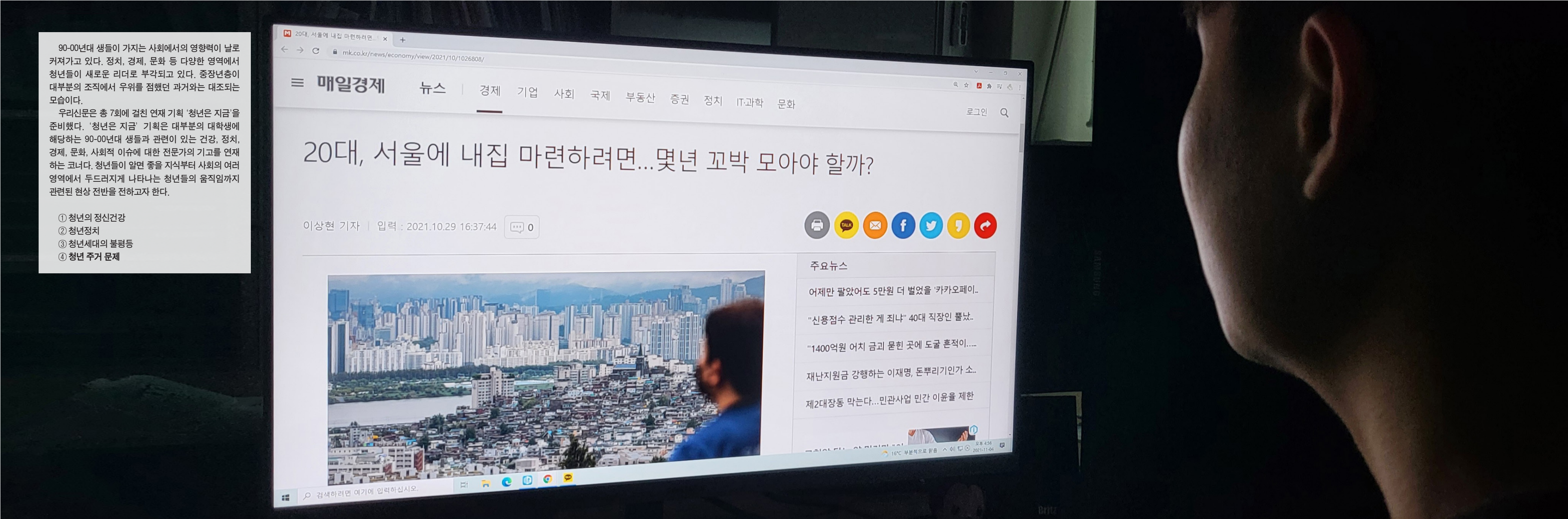


6 ‘청년은 지금’ 특별기획 - ④청년 주거 문제



2010년을 기점으로 청년주거문제의 심각성이 대두됐다.

(사진=장혜림 기자)

청년 주거 문제 해결의 열쇠는 현장에서부터



김 가 원  
민달팽이 유니온 사무국장

“새롭게 주거취약계층으로 대두된 청년층의 당사자 연대로, 비영리주거모형을 실험하고 제도개선을 실천해 청년주거권보장과 청년주거불평등완화에 기여한다.” 청년 주거단체 민달팽이유니온의 미션이다. 민달팽이유니온은 청년주거권보장과 청년주거불평등완화를 위한 세입자 청년 당사자 연대로, 2011년 설립된 비영리민간단체다. 대학 기숙사 운동으로 시작한 지금은 서울 서대문구에 사무실을 두고 수도권을 중심으로 청년주거와 주거권 보장 활동을 하고 있으며, 약 700명의 회원이 함께하고 있다.

집은 우리에게 어떤 의미인가? 주거는 단순한 소유나 집값 상승의 문

제가 아닌 도시와 빈곤의 문제로 바라볼 필요가 있다. 또한 경제 문제인 것만도 아니며 세대와 환경, 젠더 등 여러 이슈가 뒤섞인 의제로 바라볼 필요가 있다. 숫자(통계)만으로 표현하기도, 묘사만으로 표현하기도 충분하지 않고, 한 가지 솔루션이 존재하는 것도 아니다. ‘집’ 문제는 왜 이렇게 어려울까?

민달팽이유니온의 회원 모임 때 종종 ‘나의 집 연대기’라는 세션이 진행된다. 말 그대로 내가 살아온 집을, 내가 경험한 집을 그려보고 각자의 집 연대기를 소개하는 형식으로 구성된다. 나의 집 연대기를 그려보면 내가 경험한 집, 내가 자라온 동네가 나라의 사람에게 얼마나 큰 영향을 끼쳤는가를 잘 알게 된다. 한 마디로, 집은 사는 것(Buying)이 아닌, 사는 곳(Living). 소유가 아닌 생존의 문제라는 것이다.

하지만 공고해진 자산불평등. 그중에서도 가장 큰 역할을 하고 있

는 부동산 때문에 모든 사람은 안정적인 집에서 살 수 있어야 한다는 주거권에 대한 이야기가 뜬구름처럼 느껴지고 있는 것이 현실이다. 지니계수(0~1)는 값이 클수록 소득 불평등이 심하다는 뜻의 수치이다. 2014년 재정패널 지니계수에 따르면 총소득 불평등 0.391, 노동소득 불평등 0.466인 것에 비해 자산소득 불평등도는 0.953에 달한다. 지금은 더 심해졌으리라 추산된다.

민달팽이유니온은 청년주거권이 라는 의제를 갖고 10년 간 활동해왔다. 그 가운데 작년 주택임대차보호법이 개정되고, 청년기본법이 시행되는 등 의미 있는 변화도 있었다. 올해는 청년과 주거 모두 중대한 사회 이슈로 다뤄지고 있다. 하지만 10년 전 민달팽이가 활동을 시작했을 때와 비교해 여전한 것들이 많은 상황을 계속 목도하는 중이다. 어떻게 보면 새로운 문제, 구조적으로 더 심화된 문제가 코로나 19를 통해서도 드러났다고 할 수 있겠다. 이

러한 상황에서 더 나은 주거권, 모두를 위한 주거권을 보장하는 변화는 현장에서 나올 수밖에 없다. 앞서 언급한 변화 역시 당사자들의 목소리가 반영된 결과이다. 2010년을 기점으로 청년주거문제의 심각성이 대두됐다. 주택 매매가는 급격히 상승하고, 전세의 월세 전환 현상이 일어났다. 언론에는 ‘지옥고’라는 단어가 자주 등장하기 시작했고, 정부에서도 청년주거문제 해결을 목표로 한 다양한 정책을 제시하기 시작했다. 특히나 서울 청년가구에서 심각한 현상을 보였는데, 주거비 부담이 큰 월세로 거주하는 비율이 높게 나타났고, RIR(소득 대비 주거비 비율)도 높게 나타났다.

10년이 지난 지금도 마찬가지다. 2019년 수도권 청년가구의 세입자 비율은 82.2%, 2019년 수도권 청년가구의 평균 RIR은 23.1%였다. 200만 원을 벌면 그 중 46만원은 고스란히 월세로 나간다는 뜻이다. 청년

주거 문제는 단순 이행기 때 겪는 일시적인 문제가 아니다. 월세로 살고 있는 사람의 비율은 이후 세대로 접어들어서도 정체하거나 오히려 증가하는 모양새다. 그리고 2020년에는 코로나19 위기가 닥쳤다. RIR이 23%에 달했던 청년주거문제는 더욱 어려워졌다. 서울시는 작년보다 청년월세지원의 수도권 청년가구 평균 RIR보다도 5%가 높은 수준이다. 이런 상황이 바로 민달팽이유니온이 주목하는 주거 빈곤 현상이다. 재난 상황에서선 문제를 겪는 사람들의 문제가 훨씬 심각해진다는 것이다. 그러나 언론은 청년세대를 보고 열광 지령, 영혼까지 끌어 모아 집을 사는 이야기에 주목한다. 사실은 영혼까지 끌어 모아서 1천만 원 보증금을 겨우

마련하는 청년들이 많다. 주택공급 대책으로 마련된 주택에 가담할 수 없는 청년들이 많은 상황에서, 영끌 주택 매매 만을 강조하는 것은 청년가구 대부분을 구성하는 세입자 청년들의 존재를 지우는 일이다. 주거비 이슈만이 전부는 아니다. 민달팽이는 청년 당사자를 대상으로 주거교육과 상담을 진행하면서 그동안 한국 사회가 당연한 관행으로 치부해왔던 구조적 불평등에 직면했고, 이에 대한 제도 개선의 필요를 확인했다. 청년주거문제를 이해하는 열쇠는 부동산, 집값상승 문제 뿐 아니라, 임대차시장에서 청년들이 도대체 어떤 문제를 겪고 있는가를 들여다보는 것에 있다고 본다. 청년들이 특히 민간임대차시장에서 겪는 부당한 관행과 제도의 빈틈을 몇 가지 특징으로 정리된다. 하나, 집을 구하는 과정에서부터 집에서 살고 나오기까지의 전 과정에서 불합리, 정보 부족 등의 문제를 마주한다. 둘, 관행이라는 이름으로 마주치는 불합리한 상황이 많다. 셋, 상당히 종류가 다양하다. 주요 사례로는 보증금 반환, 수리수선 분쟁 등이 있다. 넷, 지역에 관계없이

문의가 들어오는 편이나, 자주 접수되는 지역도 있다. 다섯, 불법건축물, 불합리한 중개관행 등의 문제는 민간임대차시장 중요 개선 지점이거나 막상 상담으로는 적극적으로 접수되지 않는다. 이는 관행이라는 이름으로 치부했던 악습이나 정보 부족에서 기인하는 것으로 추정된다. 여섯, 임대차 3법 개정 이후로는 해당 내용이 제대로 홍보되지 않아 임대인, 임차인 모두 무지한 상태에서 분쟁이 발생하고 있다. 이런 배경 속에서 청년들은 계약서 작성, 보증금 미반환, 부당한 관리비 인상, 주택 관리, 계약 갱신 등과 관련 문제를 일상적으로 겪고 있다. 우리 사회는 이제껏 집에 대한 권리를 소유를 통해 푸는 방식을 채택해 왔다. 이제는 그러한 불안운 소유가 아닌 권리로 풀어가려는 인식과 정책 설계가 필요하다. 단순히 어떻게 주택 가격을 내릴까를 고민하기보다(더욱이 투기 세력을 확실하게 잡지 않는 한 주택 가격을 쉽게 내리기는 어려울 것이다) 세입자들이 주거권을 보장받을 수 있는 정책, 빛을 지지 않고도 안전하게 집을 임차해서 살 수 있는 정책

“공고해진 자산불평등, 그 중에서도 가장 큰 역할을 하고 있는 부동산 때문에 모든 사람은 안정적인 집에서 살 수 있어야 한다는 주거권에 대한 이야기가 뜬구름처럼 느껴지고 있는 것이 현실이다.”

이 필요하다. 특히나 우리나라는 주택임대차계약을 사적 영역 취급하는 경향이 짙기 때문에, 주거 문제가 이미 발생한 뒤에는 해결하기 어려운 상황이 된 경우가 대부분이다. 지속가능한 도시 설계와 점유 중립적 주거 정책(Tenure neutral policy)이 필요하다. 저층주거지, 오래된 주거지일수록 주거 안전에 취약한 동네 환경이 조성되어 있다. 치안과 청결 문제가 심각할수록 저렴하고, 해당 주거비 정도만을 부담할 수 있는 사회구성원들이 모여 살게 된다. 비가시적 주거빈곤이라고 할 수 있는 도시 양극화가 더 심각해지는 이유 중 하나다. 열악한 주거 환경 자체를 개선하고 근본적으로 안전한, 지속가능한 도시를 만들기 위한 혁신적인 그린 리모델링의 도입이 필요하다. 또 공공임대주택 확대, 직접 주거비 지원, 열악한 주거 환경 개선, 지역 특색에 맞는 주거복지 서비스 제공 등의 제도 개선이 병행돼야 하며, 심화된 자산격차와 다양해지는 가족형태변화 역시 정책 설계에 반영해야 한다. ‘주거권 중심’으로 주거 문제를 해결하려는 것은 단순 주택 공급만으

로는 불가능하다. 우리는 이제 더 많은 주택을 공급하고 더 많은 도시를 개발하는 것을 넘어 누구도 배제하지 않는 지속가능한 도시를 구상해야 한다. 한편으로 느린 속도의 제도 개선에 따라잡히지 않기 위한 일상적인 노력도 필요하다. 집을 계약할 때는 건축물대장, 등기부등본, 중개대상물확인설명서를 꼭 확인해야 하고, 보증보험에 가입함으로써 보증금을 일정 부분 지킬 수 있다. 또 전입신고와 확정일자는 권리의 근간이 되는 가장 기본적인 것으로 꼭 챙겨야 한다. 민달팽이유니온은 청년 당사자와 함께 꾸준히 집구하기 체크리스트를 만들어왔으며, 서울시 청년주거상담센터를 용역사업으로 운영하며 ‘집구하기 안내서’ 및 ‘집구하기 체크리스트’를 제작했다. 서울시청년주거상담센터 홈페이지에서 PDF 파일을 다운로드할 수 있고, 민달팽이유니온 홈페이지에서는 다양한 주거 문제 관련 FAQ를 격차와 다양해지는 가족형태변화 역시 정책 설계에 반영해야 한다. ‘주거권 중심’으로 주거 문제를 해결하려는 것은 단순 주택 공급만으