

복지 선진국 스웨덴의 주택정책에서 한국의 1인 가구  
주거 정책의 시사점을 찾다

(스웨덴의 주택정책 및 한국의 주택 정책 비교분석을 통한  
1인 가구 정책모색 )

2023년 8월

정 현 영

# 차 례

국외훈련 개요	1
훈련성과보고서 요약서	2
요약	3
제1장. 서론	5
제2장. 복지 선진국들의 다양한 주거 복지정책	7
제3장. 스웨덴의 주택정책	11
3-1. 스웨덴과 한국	11
3-2. 스웨덴의 주택 정책	12
3-3. 스웨덴의 주택시장의 특성	14
3-4. 스웨덴의 1인 가구를 위한 주택정책	16
3-5. 스웨덴의 공동체 주택	18
3-6. 스웨덴 코하우징(공동체주택)의 역사 및 현황	20
제4장. 한국의 주택정책	30
4-1. 한국의 주택정책의 역사	30
4-2. 한국의 1인 가구 주택정책의 현황	34
제5장. 한국과 스웨덴의 주택정책 비교	37
5-1. 한국과 스웨덴의 주택시장	37
5-2. 한국과 스웨덴의 주택지원과 관련된 요건과 절차	38
제6장. 서울시의 1인 가구 지원정책	41
6-1. 서울시 1인 가구 지원관련 주택정책	41
6-2. 서울시 공동체 주택	42
제7장. 결론 및 제안	45
제8장. 맺음말	47
참고문헌	48

# 국외 훈련 개요

1. 훈련 국 : 스웨덴
2. 훈련 기관: 룬드 대학교(Lund University)
3. 훈련 분야: 복지(1인 가구 정책)
4. 훈련 기간: 2021.8.~ 2023.8.

## 훈련성과보고서 요약서

성 명	정현영	과견연도	2021
훈련분야	복지		
훈련과제	저출산 고령시대 '1인가구 맞춤형 복지' 연구		
훈 련 국	스웨덴		
훈련기관	룬드 대학교		
보 고 내 용			
제 목	복지 선진국 스웨덴의 주택정책에서 한국의 1인 가구 주거 정책의 시사점을 찾다	매수	53
내용요약	<p>한국에서 최근 1인 가구가 급속도로 증가하는 가운데, 대부분의 복지 정책이 2인 이상의 가족으로 구성된 가구에 집중되어 있어 한국에서 이를 대상으로 하는 복지 정책은 미비한 것이 현실이다.</p> <p>반면, 스웨덴 및 유럽의 선진국들은 이미 1인 가구의 비중이 대수의 가구 수를 차지하는 가운데 다양한 복지정책에 포함해 이들을 지원해왔다.</p> <p>특히, 스웨덴의 경우 보편적 복지를 바탕으로 주택을 사회적 권리인 동시에 건전한 사회발전에 기여한다고 인식하고 모든 사람들에게 적절한 주거환경을 제공하기 위해 노력해왔다. 특히 스웨덴의 공공주택은 모든 국민들이 소득과 자산에 관계없이 신청할 수 있으며 취약계층은 추가로 주택수당을 받을 수 있다.</p> <p>반면에 한국은 선택적 복지를 바탕으로 주택 지원이 주로 저소득층을 대상으로 하고 있으며, 신청 자격에 소득과 자산의 요건을 엄격하게 적용하고 있다. 이에 따라 소외되는 1인 가구들이 발생하고 있으며, 좀더 포용적이고 편리한 복지 제공을 위한 정책 조율 및 시스템 구축이 필요할 것으로 보인다.</p>		

## 요 약

한국에서 1인 가구 수가 계속 증가하고, 2000년의 15.5%에서 2017년에 28.5%, 2047년에 37.3%로 증가할 것으로 예상된다. 이러한 추세는 여성의 지위 상승, 통신 혁명, 대도시 형성, 수명 연장 등 사회 변화와 관련이 있다는 분석이 있다.

하지만, 한국의 복지 정책은 대부분 2인 이상 가족을 대상으로 하며, 1인 가구는 소외되는 경향이 있다. 최근에는 1인 가구의 빈곤율이 상당히 높아지며, 고독사 문제도 증가하고 있어 이들을 대상으로 하는 복지 정책의 수립 및 시행이 사회적으로 요구되고 있다.

세계적으로도 1인 가구는 증가하는 추세이며, 특히 유럽 국가들은 높은 비율을 보이는데, 유럽에서 1인 가구는 여성의 평균수명 증가, 이혼 및 미혼자의 증가, 경제적 이유로 인한 미혼자 증가 등과 관련이 있다. 그러나 이 나라들은 복지 정책을 통해 1인 가구 문제를 해결하고 있다.

특히 수도권과 대도시에 1인 가구가 집중되어 있는데, 주거비용이 높은 이들 지역에서는 주택 지원 정책과 주거 관련 다양한 정책을 통해 이들의 생활을 지원하고 지역 공동체를 유지할 필요가 있다.

선진 복지국가들은 1인 가구의 주거 문제를 해결하기 위해 다양한 정책을 시행하고 있는데, 임대주택 공급, 주택 금융 및 임대료 지원, 사회적 통합을 위한 프로그램 등이 포함되어 있다. 이들 정책은 주거비용과 품질 문제를 고려하며, 젊은이나 고령자 1인 가구에 맞춰 구체적인 지원 방안을 마련하고 있다. 이러한 정책은 경제적인 해결뿐만 아니라 사회적 복지와 연결되는 통합적인 관점을 가지고 있으며, 사회적 불평등을 감소시키고 안정적이고 건강한 생활을 지원하고자 하는데 목적을 두고 있다.

스웨덴의 경우 주택 정책은 시간이 지남에 따라 변화했는데, 1900년대 초기에는 적극적으로 주택 부족 문제에 대응하여 사회적인 주택 지원을 강조했는데, 이는 주택을 사회적인 권리와 건전한 발전을 위해 주요한 정책의 초점으로 여겼기 때문이다. 그러나 1980년대 이후에는 정부 지원이 줄면서 공공 주택의

비중이 감소했고, 선택적 복지 접근 방식이 도입되었다. 주택 건설에 대한 투자 보조금은 줄어들고 저소득 가구와 미흡한 지역에 집중적으로 지원하는 방식으로 정책이 바뀌었다. 이러한 변화는 자원 활용의 효율성과 혜택 균등 분배를 고려한 것으로 보였으나, 지원의 집중화로 인해 지역 갈등을 초래했다.

스웨덴은 코하우징(공동체)의 주택모델로 1인 가구의 주거환경 및 사회적 소외 문제의 해결을 도모하기도 했는데, 1930년대에 이 용어가 도입되었을 때는, 여성의 가사노동을 줄여서 그들이 결혼하고 아이를 낳아도 유급 고용을 유지할 수 있도록 하는 것이 목표였다. 이 코하우징은 현재에도 스웨덴 전국적으로 유지되고 있으며, 입주민들의 요구에 따라 다양한 형태로 변화되었다.

한국과 스웨덴의 주택정책을 비교하면, 스웨덴의 주택정책은 공공주택을 모든 국민에게 대기순번대로 제공하는 보편복지의 특성을 가지며, 자격 요건을 엄격하게 따지지 않고 취약계층을 위해 주택수당도 제공한다. 반면에 한국은 1인 가구를 위한 주택 지원책이 있지만 자산 조사 등의 엄격한 신청 요건으로 제한적이다. 서울시는 장기전세주택과 공동체 주택 정책을 시행하는데, 장기전세주택은 안정적인 주거를 제공하지만 소득과 자산 기준이 엄격하여 소외된 경우가 있으며, 공동체 주택은 다양한 사업을 진행하고 긍정적인 의견도 있지만 공실 문제도 있다.

스웨덴과 한국은 복지 정책에 있어 인구, 경제, 예산 규모에서 차이가 있기 때문에 스웨덴 정책을 단순히 도입하기 어렵다. 그러나 한국도 필요에 따라 정책을 변화시키며 발전할 수 있다. 예를 들어, 선택적 복지에 따른 선별비용이 높다면 소득과 자산과 관계없이 1인 가구에 혜택 제공을 제공하는 방향으로 정책을 개선할 수도 있을 것이다. 또한, 임대주택 및 공동체 주택 등 통합 시스템을 통해 주택 정보를 투명하게 제공하고 신청 및 입주 과정을 간소화하여 주택 정책의 효과와 편의성을 높이는 노력을 해야 할 것이다.

# 제1장. 서론

대한민국의 1인 가구의 수가 지속적으로 증가하고 있다. 대한민국의 전체 가구 중 1인 가구의 비율은 2000년에 15.5%에서 2017년에는 28.5%로, 그리고 2047년에는 37.3%로 증가할 것으로 예상된다 (통계청, 2019). 모든 싱글 가구 중 20~39세인 젊은 1인 가구는 34.7%를 차지하며, 젊은 가구들 중 싱글 가구 비율은 61.9%로, 전체 가구 중 싱글 가구 비율(30.2%)의 약 두 배에 해당한다 (국토교통부, 2022a). 서울의 경우에도 빠르게 증가하고 있는데 1980년에는 82천 가구에 불과했으나 2010년 85만 가구(변미리, 2014), 2022년에는 두 배로 증가해 154만에 이른다 (서울특별시, 2022) 이러한 1인 가구의 증가는 사회·경제적 발전 상태와 관련성이 높지만, 그 직접적 상관관계를 밝히기는 어렵다. 다만 여성의 지위 상승, 통신 혁명, 대도시의 형성, 혁명적 수명 연장이 라는 사회변동이 1인 가구 확산에 좋은 여건을 창출하였다는 분석이 있다 (에릭 클라이넨버그, 2013).

하지만, 한국의 복지 정책은 2인 이상의 가족을 대상으로 하는 것이 대부분으로 1인 가구는 다양한 정책에서 소외되고 있는 것이 실정이다. 최근 발표된 한국보건사회연구원의 ‘2022년 빈곤통계연보’에 따르면, 1인 가구의 빈곤율이 50%에 육박하는 47.2%를 집계되었다. 이는 전체 인구의 가처분소득 기준 상대빈곤율(중위소득 50%이하)인 15.3%와 비교해 3배 이상 높았다. 또한 매년 발생하는 고독사 문제도 1인 가구가 늘면서 증가하고 있는 사회문제로 인식되고 있다.

1인 가구 증가는 전 세계적인 현상으로 이미 세계 여러 국가나 대도시가 직면한 현실이지만, 특히 유럽연합의 국가와 대도시들의 1인 가구 비율이 매우 높다. 유럽연합통계청(Eurostat)에 따르면 2018년 기준 유럽의 33.9%가 1인 가구인 것으로 나타났다. 스웨덴은 이미 1인 가구 비율이 56.6%를 넘었고 리투아니아, 덴마크, 핀란드, 독일 등 유럽연합 국가들도 40%를 훌쩍 넘는다. 1인 가구의 증가는 나라별로 차이를 나타내지만 도시별로도 다양한 차이를 보인다

다. 스웨덴 스톡홀름은 60%를 넘고, 독일 괴팅겐은 67.7%, 미국 뉴욕의 이타가도 61.8%를 넘는다(김석호외, 2018, pp. 10-16). 이처럼 세계적으로 수도권과 대도시를 중심으로 1인 가구가 집중되고 있다.

유럽의 1인 가구 증가는 여성이 남성보다 평균수명이 길고, 이혼율과 별거율이 높으며, 경제적 이유로 인한 자발적 미혼자가 증가하고, 대도시나 수도권 중심으로 인구가 집중되기 때문으로 분석되고 있다. 다만, 이 나라들은 1970~80년대부터 발생되어왔던 1인 가구 문제를 탄탄한 보편 복지를 기반으로 해결해오면서 사회보장 정책을 발전시켜 왔다. 따라서 1인 가구만을 대상으로 한 특화된 사회복지서비스 및 정책은 드물다. 다만, 다양한 의료, 교육, 주거 정책 등으로 1인 가구의 생활을 지원하면서 지역 공동체 유지를 지향해왔다. 특히, 주거 정책은 1인 가구의 안정적인 생활을 유지하는데 크게 영향을 끼치는 요소로 공동주택, 임대주택 및 임차료 보전 등 다양한 방식으로 지원되고 있다.

미혼 및 늦은 결혼의 증가, 또한, 사회 및 가구 구성 변화에 인해 증가하고 있는 1인 가구에 대한 다양한 정책이 요구되고 있는데 특히, 1인 가구가 밀집되어 있는 수도권 및 대도시의 경우 높은 임차료에 부담에 따른 문제가 지속적으로 제기되고 있다. 그러나 대한민국의 기존 주택 공급 정책은 두 부모와 두 아이로 이루어진 4인 가족에 초점을 맞추기 때문에, 최근의 인구 변화와 같은 1인 가구 증가와 같은 요소들이 정책 수립에 고려될 필요가 있다.

앞서 설명한 바와 같이 1인 가구는 수도권과 대도시에 밀집되어 있고, 그 지역들은 높은 물가와 임차료의 특성을 보이고 있다. 특히 높은 주거비용은 1인 가구들이 열악한 주거 환경 및 빈곤으로 내몰고 있는 주요한 요인이 되고 있다. 따라서, 이번 보고서에서는 복지 선진국들, 특히 스웨덴의 복지 정책들 중에서 1인 가구를 대상으로 하는 주택지원 정책 및 주거와 결합된 다양한 정책들을 살펴보고 그 안에서 한국의 1인 가구 정책 방향에 논의코자 한다.



## 제2장. 복지 선진국들의 다양한 주거 복지정책

1인 가구의 주거비용의 경제적 부담은 한국만의 문제가 아닌데 선진국들은 다양한 복지 정책을 통해 문제 해결을 위한 노력을 하고 있다. 특히 주거는 사회보장, 건강 및 교육과 함께 복지국가를 구성하는 중요한 역할을 한다 (Fahey와 Norris, 201).

한국의 젊은 1인 가구 수가 계속 증가하고 있으며, 이들의 RIR (임대료 대 소득 비율)은 17.8%에 달한다. 이러한 가구들 중 31.4%는 주택비용 부담이 크며, RIR이 30%를 초과하는 경우도 있는데 이는 전체 가구의 평균 RIR(26.7%)보다 높은 수치이다 (국토교통부, 2022b). 젊은 1인 가구들은 주택비용의 부담뿐만 아니라 주택의 품질 문제도 겪고 있다. 대한민국의 최소 주택 기준은 1인당 14m<sup>2</sup>의 개인 욕실과 개인 주방을 갖춘 것이지만, 젊은이들 중 11.4%는 이 기준을 충족하지 않는 공간에서 생활하고 있다(국토교통부, 2022b; 국토연구원, 2021).

### (영국)

영국도 증가하는 청년 1인 가구 및 고령 1인 가구를 위해 소형 임대주택이나 노인보호주택, 공공주택(공동체주택) 등을 건설·공급하는 데 정책의 초점이 맞춰져 있다(이석환, 최조순, 2015).

(표1. 영국의 1인 가구 대상 주요 지원 제도)

구분	대상	내용
공공임대주택	전체	• 저소득 주거 안정을 위한 직접 임대주택 공급 및 임대료 통제
주택임대정책	25년 이하 청년층	• 학교 인근 지역 주택 임대료에 대한 주거 지원
싱글룸 대여	16-25세	• 개인 침실, 부엌·욕실·기타 생활공간 공동으로 사용하는 공동 거주 숙소 임대
주거비 보조 정책	34세 미만	• 민간임대주택 거주 청년 주거비 지원
공동체 주도 주택	전체	• 코하우징, 협동조합주택, 공동체 토지 신탁, 공동체 자가건설 주택, 자조주택, 정책 등 다양한 방식의 공동체 주택 공급

### (프랑스)

프랑스의 1인 가구 지원 정책은 주로 수입이 없는 대학생과 1인 가구로 구성된 청년층을 주요 대상으로 하며, 개인별 주거수당 지원을 중심으로 실시되고 있다. 정부와 협약한 주거 형태인 임대아파트, 대학 기숙사, 민간 운영 기숙사에서 거주하는 경우에 수혜 대상이 된다. 청년들을 위한 주거수당 지원 규모는 확대되다가, 2016년 8월부터 주거수당 지급을 조정했다. 그러나 대도시에서는 월세 상한선을 다른 도시보다 더 높게 설정하는 등 특별한 책정이 이루어지고 있다.

### (미국)

미국의 1인 가구 지원 정책은 주로 주거 지원 정책을 중심으로 이루어지고 있다. 1인 가구 주택 지원 정책은 주로 '자가 주택 보급의 증대'를 추구하는 방향으로 설정되어 있다. 이를 실현하기 위해 공공 부문은 주로 저소득층을 대상으로 주택을 공급하고 있다. 또한 주택금융 시장의 통제와 자가 주택 구매를 돕기 위한 주택 자금 대출 이자에 대한 소득 공제를 통해 개인 주택 구입을 지원하고 있다. 낮은 소득을 가진 1인 가구를 위한 주택 지원 방안은 대부분 주택금융 정책과 임대료 지원 바우처 제도 등을 포함하고 있다. 요약하면, 미국의 1인 가구 지원 정책은 크게 주거 지원 정책과 건축법상 규제 완화 정책으로 나눌 수 있다 (이석환, 최조순, 2015). 이 중 1인용 레지던스 호텔(SRO: single room occupancy) 공급 및 입주 지원 프로그램은 재활용되지 않는 시설을 1인 가구를 위한 임대 주택으로 개조하여 사회적으로 어려운 상황에 처한 노숙인, 약물 중독자, 저임금 노동자 등 1인 가구에 지원하는 프로그램이다 (이동훈, 2012; 에릭 클라이네버그, 2013). 주거 선택 바우처 제도는 주거권을 보장하기 위해 임대인에게 일부 임대료를 바우처로 지급하여 정부가 임대료를 지원하는 제도이다 (김현희, 2012). 이 제도는 공공임대주택 지역에서 범죄율과 슬럼 현상이 증가하여 1988년 연방 의회에서 양질의 주택 및 근로 책임법(Quality Housing Work Responsibility Act of 1998)을 제정함으로써 시작되었다. 기존의 주거비 보조 프로그램과 바우처 프로그램이 통합되어 현재의 미국형 주거 선택 바우처(HCV: Housing Choice Voucher) 제도가 구축되었다(박미선, 2012). 이 제도를 통해 저소득 1인 가구를 위한 1인용 레지던스 호텔(SRO 프로그램)의 노후 건물 리모델링 및 신축이 이루어져 주거

공간을 제공하고 있다. 또한 저소득 1인 가구 임차인을 위해 월 소득 중 임대료가 일정 비율을 초과할 경우 초과분을 지원하는 제도 등이 시행되고 있다 (이석환, 최조순, 2015).

### (돌봄-프랑스, 일본)

프랑스의 1인 가구 정책은 노년층과 청년층에 따라 주로 정서적 돌봄 및 주거 지원 중심으로 제공되고 있다. 노년층의 경우, 혼자 자립하기 어려울 때에는 노인장기요양보험 또는, 노인장기요양보험 대상에서 제외된 경우 가정도우미제도를 활용할 수 있다. 이에 노령연금을 받지 못하고 정책적으로 소외되어 있는 노인들에게는 별도의 수당(L'allocation simple)을 지급하고 있다 (이은주, 2017). 또한 모나리자(MONALIZA)라는 공공기관과 노인 관련 국공립 기관, 협회로 이루어진 단체를 통해 노인들의 사회적 관계 형성과 방문 프로그램을 강화하여 노인들의 사회적 고립 문제에 대응하고 있다(김석호 외, 2018).

일본에서는 1인 가구를 "단신세대(單身世帯)"라고 부르는데, 이러한 단신세대가 늘어나는 이유는 가족 구조 변화 외에도 크게 두 가지로 설명되고 있다. 첫째로, 젊은 세대가 교육과 직장을 위해 도시로 집중하는 경향이 있다. 경제적 버블이 강화되고 도쿄 중심의 집중화 현상으로 인해 젊은 세대의 단신 가구가 수도권으로 집중되고 있는 것이다. 둘째로는 고령자 가구의 지방 도시로의 이동이다. 젊은 세대가 수도권으로 이동하는 반면, 고령자는 지방 도시로 이동하고 있다. 특히 여성 고령자의 단신세대가 증가하며, 70대가 19.6%, 80대가 19%를 차지하고 있다. 이러한 고령자 단신세대는 고독사 문제 뿐만 아니라 인프라가 미비한 지방 도시의 열악한 주거환경에 노출되어 있다. 이에 대응하기 위해 노인 중심의 1인 가구 지원을 위한 통합지원센터가 운영되고 있다. 이 센터는 종합적인 상담 및 지원 시스템을 제공하며, 고령자 권리 옹호(성년후견제도, 학대 방지), 개호 예방 매니지먼트(경증, 고위험군 대상 예방 프로그램), 포괄적이고 지속적인 케어매니지먼트 지원(케어 매니저 지원) 등을 주요 내용으로 하고 있다(문정희 외, 2017, p. 41).

일본의 지역 포괄 케어 시스템의 핵심은 먼저, 지역별 전문 기관의 운영이다. 지역 특성에 따른 1인 가구 및 노인 돌봄 시스템을 조직하여 일상생활을 중

심으로 한 활동 범위(중학교 교구, 약 30분 이내)에서 활발한 지원 체계를 구축하고 있는 것이다. 둘째로, 다양한 공식적 조직과의 연계 및 조정 기능이 강화되고 있다. 관련 기관 간의 협력과 조정을 통해 서비스의 공백을 메우고, 의료, 요양 분야의 전문 서비스를 제공하여 주거, 생활 지원 및 복지 분야에서 포괄적인 지원을 확립하고 있다. 셋째로, 지역 공동체 의식을 기반으로 한 포괄적인 케어 시스템을 구축하고 있다는 것인데, 주민들의 자발적인 참여와 정부의 지원을 통해 지역별 1인 가구와 노인 돌봄 문제에 대응하고 있다.

1인 가구 주거 지원 정책에 관한 내용을 종합적으로 보면, 다양한 선진국들이 1인 가구의 주거 문제에 대한 경제적 부담을 해결하기 위해 여러 가지 정책을 시행하고 있는 것을 알 수 있다. 이들 정책은 임대주택 공급, 주택 금융 및 임대료 지원, 그리고 사회적 통합을 위한 프로그램 등을 포함하고 있다. 이러한 정책들은 주거비용의 부담뿐 만 아니라 주택의 품질 문제도 고려하며, 젊은이나 고령자 1인 가구들의 다양한 상황에 맞추어 구체적인 지원 방안을 마련하고 있다.

이러한 정책들은 주거 문제를 단순히 경제적인 측면에서 해결하는 것뿐만 아니라, 다른 측면의 사회적 복지와 연결되는 통합적인 관점을 갖추고 있다. 선진국들은 주거 정책을 통해 사회적인 불평등을 감소시키고, 다양한 계층의 시민들이 안정적이고 건강한 생활을 영위할 수 있는 기반을 마련하기 위해 노력하고 있음을 알 수 있다.

## 제3장. 스웨덴의 주택정책

다양한 선진국들의 1인 가구 지원 정책을 살펴보았는데 이제 스웨덴의 다양한 복지 정책 내에서 주택정책을 주요하게 살펴보도록 하겠다. 주택 정책은 국가의 복지 정책에 영향을 받기 때문에, 스웨덴과 한국의 복지 정책을 주택 복지 측면에서 논의할 필요가 있다. 이러한 제도는 주택공급, 보조금 지급 그리고 돌봄 제공을 포함하고 있다.

### 3-1. 스웨덴과 한국

OECD 연차 보고서에 따르면, 2019년 기준으로 37개 OECD 국가 중에서 공공 사회 지출의 평균 GDP 대비 비율은 20%였다. 여기에서 스웨덴은 25.5%로 8위에 해당하며, 대한민국은 12.2%로 34위에 해당했다. 사회 지출은 노인, 건강, 가족, 노동 시장, 실업, 주택 등과 같은 사회 정책 분야에 지출되는 내역을 포함한다 (OECD, 2020). 스웨덴에서 중도-우파 정부가 권력을 장악하기 전까지는 스웨덴 사회민주노동당이 1930년대부터 2006년까지 지배하며 정부는 다양한 사회 복지 정책과 서비스를 제공했다.

스웨덴의 경우에는, 스웨덴의 통계청(SCB, 2022a)에 따르면 2013년 기준으로 가장 일반적인 가구 유형은 1인가구로, 전체 가구의 48.6%를 차지했다. 또한 스웨덴은 세계적으로 젊은 싱글 가구 비율이 가장 높은 국가들 중 하나이다 (BBC, 2019). 스웨덴은 스웨덴 사회 문화와 개인 정보 보호에 대한 존중으로 인해 1인 가구 비율이 오래 전부터 높은 편이다. 하지만 젊은 1인 가구들이 마주하는 주택 문제는 스웨덴에서도 사회적인 문제로 떠오르고 있다. 스웨덴 세입자 협회(2017, Housing Europe 인용)에 따르면 스웨덴의 20~27세 젊은 성인 중 24.3%가 부모로부터 독립하지 않았으며 이 중 약 80%가 자신의 집에서 독립적으로 살고 싶어 하지만 경제적인 여력이 부족하여 부모님의 집에서 계속 생활하고 있다고 한다. 하지만 스웨덴은 주거는 국민의 사회적 권리이며 건전한 사회적 발전에 기여한다는 믿음을 기반 해서 1900년대 초반부터 강력한 복지 주택정책을 펼쳤던 나라 중에 하나이며, 현재도 다양한 지원 정책을 펼치고 있다.

## 3-2. 스웨덴의 주택 정책

1990년대 동안 스웨덴의 주택 정책은 급격하게 변화했다. 전통적으로 중립적이고 관대했던 복지체계는 점차 감소했으며, 또한 지원은 주로 저소득 가구와 경기 침체 지역을 대상으로 선택적으로 집중되었다.

### (1900~1930년대)

이 시기에 스웨덴 정부는 국가의 주택 문제 해결에 적극적인 역할을 시작했는데, 제1차 세계 대전 중 주택 부족 문제에 대응하여 1917년에 새 주택 지원이 승인되고 1922년에 실행되었다. 그 후 1930년대 초 농업 및 실업 위기를 극복하기 위해 의회는 새로운 농가 주택 건설 지원을 승인했으며, 이는 주택 문제 개선보다는 경기 회복을 위한 조치로 간주되었다 (Turner center, 2017).

### (1930년대~1960년대)

제2차 세계 대전 이후, 사회민주당 정부는 주택 공급을 위해 MHCs<sup>1)</sup> (Municipal Housing Corporations)에 재정 지원을 제공하였으며, 대규모 공공 주택 건설이 시작되었다. 이 공공 주택은 사회적으로 취약한 계층과 같은 특별한 그룹을 위한 것이 아니라 모든 시민에게 적절하고 저렴한 주택을 제공하기 위한 것이었다. 이 새로운 주택 정책으로 인해 MHCs는 빠르게 성장하기 시작하였으며, 법적으로 모든 시민에게 저렴한 주택을 제공하는 것을 목표로 하였다 (Grundström and Molina, 2016). 이러한 적극적인 스웨덴의 주택 정책은 주거는 국민의 사회적 권리이며 건전한 사회적 발전에 기여한다는 믿음에 기반하고 있었다 (Hananel et al., 2021).

### (1960년대 중반에서 1970년대 : 백만 주택 프로그램)

1965년, 사회민주당 정부는 악화되고 있는 주택 부족 문제를 해결하기 위해 백만 주택 프로그램을 도입했다. 이 거대한 프로젝트는 1백만 개의 새 주택을 10년 동안(1965-1974)에 걸쳐 만드는 것을 목표로 하였다. 이로써 1백만개 이상의 새 아파트가 공급되어 공공 주택 수요를 앞지르면서 주택 부족 문제를 완화시켰다 (Andersson et al., 2010).

1) 지방자치단체나 지역 내 주민들에게 저렴한 주택을 제공하는 정부 또는 지방자치단체 산하 공기업.

### (1980년대 이후: 감소하는 정부 지원)

1980년대 이후 정부는 주택건설을 위한 재정지원을 감소함에 따라 MHC의 상대적 경쟁력은 민간 기업에 비해 약화되었다. 더불어 공공 주택에 대한 보조금이 크게 감소하였고 부동산 세금은 증가하였다 (Holmqvist and Turner, 2014). 1990년대 이후 공공 주택의 비중은 전체 주택에서 22%에서 16.5%로 급락하였다 (1990년부터 2013년까지). 당시 집권한 중도 우파 지방 정부는 공공 주택 건설을 제한하고, 주민에게 사유재산권을 보장하는 방향으로 정책을 추진했다 (Magnusson and Turner, 2008). 이러한 변화로 인해 스웨덴의 사회민주주의적인 복지국가 정책기조가 보다 자유 경쟁을 바탕으로 하는 복지국가 유형으로 전환되었다고 여겨진다 (Hananel et al., 2021). 주택 건설에 대한 투자 보조금을 줄이면서 스웨덴 주택위원회는 저소득 가구에 주택 수당을 제공하고 개발이 미흡한 주거 지역에 보조금을 지원하는 프로그램 등과 같은 선택적 복지의 접근 방식을 권장하였다. 이 접근 방식은 효율적인 자원 활용과 지역별 혜택 균등 분배를 고려한 것으로 보이나, 특정 지역에 지원을 집중시킴으로 인해 다른 지역간 갈등을 초래했으며, 주택 건설에 대한 투자 보조금을 줄이고 시민들에게 직접 주택 수당을 지급함으로써 주택건설에 대한 재정적 불확실성을 개발자 및 관리 기관에 이전하는 결과를 초래했다 (Turner and Whitehead, 2002).

스웨덴의 주택 정책은 시간이 흐름에 따라 변화했는데, 초기에는 주택 부족 문제에 대응하여 사회적인 주택 지원을 강조했으며, 이는 사회적인 권리와 건전한 발전을 중요시하는 정책이었다. 1960년대 중반에서 1970년대에는 주택 부족 문제를 해결하기 위해 백만 주택 프로그램이 도입되었다. 이 프로그램은 공공 주택 공급을 늘리는 방식으로 주택 부족 문제를 완화하려는 시도였다. 그러나 1980년대 이후, 정부 지원이 감소하면서 공공 주택의 비중이 줄어들었다. 이때부터는 선택적 복지 접근 방식이 도입되었는데, 주택 건설에 대한 투자 보조금은 감소하고 저소득 가구와 미흡한 지역에 집중적으로 지원하는 방식으로 정책이 전환되었다. 이 변화는 자원 활용의 효율성과 혜택 균등 분배를 고려한 것으로 보였으나, 지원의 집중화로 인해 지역 갈등과 재정적 불확실성이 증가하는 결과를 초래했다.

### 3-3. 스웨덴의 주택시장의 특성

Bengtsson (2001)은 복지국가와 주택 정책 간의 관계를 바탕으로, 보편 복지 국가에 기반한 “주거는 사회적 권리”임을 강조하였다. Bengtsson에 따르면 주택은 상품으로서 독특한 특성을 가지므로 시장의 불완전성과 분배의 문제가 다른 상품보다 더 자주 나타날 수 있다고 주장하는데, 즉, 주택은 상품이지만 다양한 복잡한 특성을 가지며, 각 개별 주택은 이러한 특성의 조합을 포함하기 때문에 대체할 수 없다. 주택이 고정되어 있기 때문에 주택의 위치적 특성은 주택의 물리적 특성과 함께 중요하게 고려되며, 주택이 크기와 구조가 같더라도 소비자들은 위치에 따라서 다르게 인식할 수 있다. 주택 시장의 임대인과 세입자 간의 관계에서도 동등한 관계라고 볼 수는 없다. Dynarski (1986)와 Bengtsson (1995)이 설명한 것처럼 “거래 비용”과 주택 불안정성 측면에서 세입자들은 일반적으로 임대인들보다 상대적으로 취약한 경향이 있으며, 이러한 주택 시장의 특성은 정부의 시장 개입을 정당화하는 논의의 근거로 사용될 수 있다.

하지만 Bengtsson (2001)은 스웨덴의 주택 정책이 정부의 직접적인 개입으로 인한 배분이 아닌 국가가 보장하는 자유 시장에서 거래되도록 해야 된다고 강조했다. 주택은 주택 시장에서 거래되는 상품으로서 위치, 크기, 구조 등 다양한 속성을 갖고 있으며, 세입자인 주택 소비자들에 의해 각 주택은 별개의 상품으로 인식된다. 또한, 교육 및 의료 같은 서비스는 선택의 여지만 충분하다면 개인은 자신의 우선순위와 상황에 맞게 최적의 선택을 할 수 있지만, 주택의 경우 각 주택의 특성과 위치에 따라 선택지가 제한되기 때문에 소비자들은 자신의 선호도와 요구사항을 완벽하게 충족시킬 수 있는 주택을 찾기 어렵다. 따라서 정부는 주택에 대한 다양한 정보를 공정하게 공개하고, 공정하고 완전한 시장을 보장하기 위해 노력해야 할 것이다. 또한, Bengtsson이 강조한 대로, 주택 시장의 불완전 문제를 해결하기 위해 취약 계층에게는 저렴한 주택을 공급하고, 주택 수당 지원 및 임대료 제한 등을 통해 지원해야 한다. 이러한 방법을 통해 주택 시장 내에서 평등성을 향상시킬 수 있으며 동시에 소비자들의 자율적 선택을 기반으로 주택 시장 내에서 균형을 달성할 수 있다.



스웨덴에서 대부분의 임대 주택은 모든 시민들이 이용 가능하며, 학생, 청년, 노인, 저소득 및 한부모 가정과 같이 주택 시장 내에서 가장 취약한 그룹에게는 추가 주택 공급 및 주택 수당이 제공된다 (Turner center, 2017). 일반 임대 주택의 경우 대기 기간이 길지만, 소득 검증 없이도 누적된 대기 일수를 활용하여 자신의 필요에 맞는 주택을 온라인으로 신청할 수 있다. 특히 각 지방 자치단체의 웹사이트는 공공 및 사설 주택을 중개하기도 하는데, 해당 주택의 임대인은 안정적이거나 최소한의 소득을 증명해야 한다.

스웨덴의 주택시장의 특성에 대해 요약하면, Bengtsson (2001)의 주장에서부터 시작하는데, 그는 주택 정책과 복지국가 간의 관계를 분석하여 주택의 특성과 시장 불완전성에 기반한 주거의 사회적 의미를 강조했다. 주택은 다른 상품과 다르게 물리적 및 위치적 특성 때문에 고유하며, 주택 시장에서 세입자와 임대인 간의 관계는 불균형하다는 것을 강조했다. 그러나 Bengtsson은 주택 시장에서 정부의 직접적 개입보다는 보다 자유로운 시장 원리를 중요시했다. 주택은 각기 다른 속성을 갖고 있으며 세입자마다 주택을 개별적으로 선택한다고 설명했다. 이에 따라 정부는 정보 공개를 통해 공정하고 완전한 시장을 보장하고, 취약 계층에게는 저렴한 주택을 제공하고 주택 수당 지원 등을 통해 시장의 불완전성을 보완해야 한다고 주장했다.

스웨덴의 주택 정책은 대다수의 임대 주택이 모든 시민에게 이용 가능하며, 취약한 그룹에는 추가 주택 공급 및 주택 수당 등의 지원이 제공된다. 주택 대기 기간은 길지만 대기 일수를 누적해 필요한 주택을 신청할 수 있는 시스템이 있으며, 지방 자치단체의 웹사이트에서 공공 및 사설 주택을 중개하는 것도 가능하다. 이로써 주택 시장 내에서의 평등성과 자율적 선택을 고려한 균형을 추구하는 방향으로 정책이 추진되고 있다.

### 3-4. 스웨덴의 1인 가구를 위한 주택정책

스웨덴은 보편 복지를 추구하는데, 다른 선진 복지 국가들과 마찬가지로 1인 가구와 관련된 정책이 별도로 존재하지는 않고, 다양한 복지 체계를 통해 지원된다. 예를 들어, 2022년 기준 전일제 학생들은 매월 3,360 SEK의 장학금과 7,728 SEK의 대출을 받았는데(스웨덴 학생금융청(CSN), 2022), 이것은 학생들이 부모님의 집을 떠나 독립생활을 시작할 때 발생하는 재정적 문제를 해결하는 데 상당한 도움이 된다. 또한 사회 복지의 수급자는 아이를 둔 가족과 노인뿐만 아니라 젊은 1인 가구들도 포함된다. 따라서 젊은이들에게도 주택 수당이 지원되며, 청년 주택 및 학생 주택이 임대 주택 시장에서 별도로 제공된다.

스웨덴 사회보험국(Försäkringskassan)은 다양한 상황에서 사람들에게 보조금을 지원하는 기관으로, 어린이 수당, 부모 수당, 병가 수당 및 주택 수당과 같은 복지 혜택을 제공한다 (Försäkringskassan, 2022a). 스웨덴에서는 아이를 둔 가정뿐만 아니라 청년들도 주택 수당을 받을 수 있는데, 주택 수당 자격을 얻기 위한 기준은 나이가 29세 미만이어야 하며, 연간 소득이 특정 금액(싱글: 86,720 SEK 이하; 기혼: 103,720 SEK 이하)보다 낮아야 하며, 주거비로 매월 1,800 SEK 스웨덴 크로나 이상을 지불하는 경우에 해당된다 (Försäkringskassan, 2022a). 이러한 자격 조건을 충족하면, 이 보조금은 수급자가 일하고 있든 공부하고 있든 상관없이 지급되며, 그들이 집을 임대하거나 소유하고 있더라도 여전히 받을 수 있다. 수급이 결정되면 12개월 동안 유효하며, 그 후에 주택 수당 신청을 다시 제출해야 한다 (ibid). 주택 수당은 소득, 월세 및 거주 지역에 따라 스웨덴 사회보험국이 차등 지급하는데, 보조금을 신청하려면 월세나 주거비의 증빙을 제출해야 한다. 직접 계약 외에도 간접 계약, 분양 아파트 임대, 자가 주택에 거주하는 사람들은 집을 담보로 대출이 있으며 그 금리가 연 3% 이상이라면 보조금 자격이 된다. 젊은이들은 주택의 크기와 관계없이 보조금을 받을 수 있지만, 주택 넓이 60m<sup>2</sup>에 대한 보조금만 계산되므로, 120m<sup>2</sup> 주택에 거주하는 경우  $60/120 = 50\%$ 에 해당하는 보조금만 받을 수 있다(Försäkringskassan, 2022b).

스웨덴에서는 청소년 및 학생 주택은 주로 학생 조합이나 기업을 통해 공급되며, 시·도 주택 기관은 일반 주택과 별도로 학생 주택 및 청소년 주택을 공급한다. 스톡홀름에서 가장 큰 학생 주택 공급자인 SSSB는 스톡홀름 학생 연맹(SSCO)에 의해 1958년에 설립되었으며, 스톡홀름의 학생들이 직면한 주택 부족 문제를 해결하기 위한 목적으로 설립되었다 (SSSB, 2022a). SSSB는 대중 교통이나 캠퍼스 지역 근처의 주택을 제공하며, 그 중 반은 복도식 기숙사 형태이고 나머지는 1~4개의 방을 갖추고 있는 학생 아파트이다. SSSB는 스톡홀름, 솔나, 나카, 후딩 지역에 8,000개 이상의 기숙사와 아파트를 보유하고 있다. 그들의 이사회는 SSCO에 의해 선출된 회원 및 대리인으로 구성되어 있으며, 학생들의 요구에 부응하고 만족도를 높이는 것을 목표로 한다. 그들은 주택 공급 및 유지보수, 신규 주택 건설 및 주택 관련 서비스를 제공한다. 학생 주택은 대기 기간에 따라 할당되는데, 학생들은 복도식 기숙사 형태의 방에 대해서는 100일 이상, 개별 주방이 있는 아파트에 대해서는 300일 이상 기다려야 한다.

스톡홀름 주택 기관 (Bostadsförmedlingen, 2022a)은 임차인과 임대인을 연결하는 중개기관으로 작용한다. 아파트는 주택 대기열에서 임차인이 기다린 기간에 따라 분배되는데, 스웨덴 개인 신분 번호 또는 협력 번호를 소유한 18세 이상이면 누구나 현재 거주지와 관계없이 아파트를 신청하거나 소유할 수 있다. 대기를 위해서는 매년 200 SEK의 수수료를 지불해야 하며, 광고되고 있는 개별 주택에 대한 조건을 확인하여 다양한 유형의 주택과 계약 유형을 선택할 수 있다.

학생들은 학생 주택에 신청할 수 있으며, 18~25세의 청년은 청년 주택을 신청할 수 있다. 임대인은 때때로 임차인에게 특정 소득 기준과 안정된 직장을 요구할 수 있지만, 학생 주택은 특정 소득을 요구하지 않고 대신 임차인의 학생 조합 회원 자격을 요구한다. 또한, 청년 주택은 일반 주택보다 낮은 소득 요건을 갖고 있으며, 최대 숙박 기간이 제한된다. 스톡홀름 지역에는 319개의 입주 가능한 주택이 있는데, 이 중 44개는 학생들과 54개는 청소년들이 신청할 수 있는 대상이다 (2021년 11월 현재), 그러나 이러한 주택들은 매우 인기가 있어 7년 이상의 대기 기간이 필요하다 (Bostadsförmedlingen, 2022b).

스웨덴의 주택정책을 요약해보면, 보편적인 복지를 추구하며, 1인 가구에 대한 정책은 없지만 다양한 복지 체계를 통해 지원된다. 사회 복지 수급자는 가족과 노인뿐만 아니라 젊은 1인 가구도 포함되며, 이들에게 주택 수당이 지원되며 청년 및 학생을 위한 주택도 별도로 제공된다. 스웨덴 사회보험국은 어린이 수당, 부모 수당, 병가 수당, 주택 수당 등을 제공하는 기관으로 다양한 상황에서 보조금을 지원한다. 주택 수당 자격은 나이, 소득, 주거비 등의 조건을 충족해야 하며, 이는 소득 검증 없이 받을 수 있다. 수급이 결정되면 12개월 동안 유효하며, 주택의 크기와 지역에 따라 차등 지급된다. 학생 주택은 주로 학생 조합이나 기업을 통해 공급되며, 시·도 주택 기관은 학생 및 청소년을 위한 주택을 제공한다.

스톡홀름 주택 기관은 임차인과 임대인을 연결하는 중개기관으로 작용하며, 대기 기간에 따라 아파트를 할당한다. 학생들과 청년들은 각각 학생 주택과 청년 주택을 신청할 수 있으며, 소득 조건이나 학생 조합 회원 자격을 요구할 수 있다. 주택은 대기열에서 기다린 기간에 따라 분배되며, 매우 인기가 있어 대기 기간이 길어질 수 있다.

### 3-5. 스웨덴의 공동체 주택

유럽 국가 중 스웨덴의 1인 가구 비율이 높은 것은 경기 불황으로 일자리를 찾아 청년층이 도시로 몰려들고 사별·이혼 등으로 혼자가 된 고령자 가구가 꾸준히 증가했기 때문이다 (Statistics Sweden, 2016). 따라서 정부와 시민단체는 1인 가구의 가장 취약한 분야인 질병, 인간관계, 정서적 불안정 등을 보완할 수 있는 방법을 찾기 시작하였다. 그 결과 개인의 자율성은 지키면서 정서적 교감을 나눌 수 있는 공동체 주택 공급과 주거 지원에 집중하게 되었다.

공동체 주택은 연령대에 따라 선호하는 형태는 다르지만, 타인과 관계를 맺으며 생활한다는 점에서 공통점이 있다. 먼저 청년층이 선호하는 공동체 주택은 직장 접근성이 좋고 문화 시설 이용 등이 편리하도록 시내 중심부에 있다. 대표적으로 테크팜(Tech Farm)에서 운영하는 공동체 주택인 K9은 외스테르말

름(Östermalm) 등 시내 중심부에 위치한다. 비용은 한 달에 8000크로나 (약 112만 4000원)로 스웨덴 평균 월세와 비슷하면서도 다양한 편의 시설(요가·헬스 등 운동 시설, 영화·음악 감상을 위한 시설 등)을 갖추고 있다. 또한 다양한 동아리가 형성되어 운동, 외국어 능력 향상에 도움을 받을 수 있다. 직장인들 사이에서는 비즈니스를 위한 인맥을 쌓고 정보를 공유할 수 있는 장점이 있다. 이들은 상대적으로 낮은 비용으로 현대식 건물에 입주하여 소셜미디어를 통해 친밀한 유대 관계를 형성하고, 나아가 우정을 나누며 정서적 지원을 받는 등 그들만의 방식으로 사회 관계망을 형성해 가고 있다.

이어서, 노년층의 선호는 페르드크네펜(Färdknäppen)과 같은 노인 공동체 주택에서 두드러진다. 이 주택은 개인 공간을 유지하면서 타인과 공존할 수 있는 방안을 제공한다. 개인 방과 주방이 구비되어 있지만, Färdknäppen은 빨래방, 운동 시설, 안락 공간(테라스) 및 작업실(목공, 뜨개질 등)과 같은 공동공간의 공유 사용을 촉진하여 사회로부터 멀어지지 않으면서 서로의 유대감을 형성할 수 있도록 한다. 더욱이, 건물 전체가 보편적 접근성을 고려하여 디자인되었다. 또한 공용 주방에서 열리는 공동 식사는 상호 인식과 감정적 연결을 촉진하여 인간의 기본적인 생활 측면을 다루며 서로의 존재를 확인하고 정서적 교감을 나누게 된다 (홍희정, 2017).

유럽 국가 중 스웨덴의 1인 가구 비율이 높은 이유는 경기 불황으로 인한 일자리 부족으로 청년들이 도시로 집중하고, 사별이나 이혼으로 혼자 사는 고령자 가구가 증가했기 때문이다. 이에 정부와 시민단체는 1인 가구의 취약한 영역을 보완하고자 공동체 주택 공급과 주거 지원에 주력하였다. 공동체 주택은 연령대에 따라 선호하는 형태가 다르지만, 타인과 관계를 맺으며 생활하는 공통점이 있다. 청년들은 직장 접근성이 좋고 문화 시설 이용이 편리한 시내 중심부에 위치한 공동체 주택을 선호하며, 다양한 편의 시설과 동아리를 통해 소셜 네트워크를 형성한다. 노년층은 노인 공동체 주택을 선호하는데, 개인 공간에서 생활하면서도 공용 시설을 활용하여 타인과 공존한다. 페르드크네펜(Färdknäppen)이라는 노인 공동체 주택은 개인 공간과 공용 시설을 통해 사회적 유대관계를 형성하며 인간의 기본적인 필요를 공유한다. 스웨덴의 공동체 주택은 각 연령대에 맞는 생활 방식과 필요에 부응하고 있다.

### 3-6. 스웨덴 코하우징(공동체 주택)의 역사 및 현황

스웨덴은 코하우징의 주택모델로 1인 가구의 주거환경 및 사회적 소외 문제의 해결을 도모했다. 현재 연구에 따르면 '코하우징'은 공동 공간과 공유 시설이 있는 주택으로 정의 된다(베스트브로, 2010). 스웨덴에서는 kollektivhus(문자 그대로 '집합 건물')라는 단어가 가장 자주 사용되는 용어다. 1930년대에 이 용어가 도입되었을 때, 여성의 가사노동을 줄여서 그들이 결혼하고 아이를 낳아도 유급 고용을 유지할 수 있도록 하는 것이 목표였다.

#### (초기 현대적인 공동체 주택 사례)

스웨덴 최초의 현대적인 공동체 주택은 1935년 스톡홀름의 John Ericssonsgatan에 지어졌다. 그곳에서 수년 동안 살았던 건축가 Sven Markelius가 설계했다.



(그림1: 스웨덴 최초 공동체 주택)

스톡홀름의 John Ericssonsgatan에 1935년에 지어진 스웨덴 최초의 집단 주거용 건물에는 복도의 네 모퉁이에 있는 식품 리프트, 1층의 왼쪽에는 유치원, 오른쪽에는 레스토랑이 위치하고 있다. 이 식품 리프트는 중앙 주방에서 개별 아파트로 식사를 제공한다. 작은 아파트 크기에도 불구하고 이 아파트는 노동

제공 가정을 끌어 들이지 못했다. 이 건물에 살기 위해 온 사람들의 대다수는 진보적 중산층 지식인들이었다 (Dick Urban Vestbro, 2014) 스웨덴 최초의 공동체 주택은 세입자 간의 협력이 아닌 그러나 노동 분업을 기반으로 했다. 세입자는 고용된 인력에 의해 세탁 및 방청소 서비스를 받았으며, 임차인은 집안일을 하지 않았다. 그래서 이 공동체 주택은 “특권층을 위한 특별서비스”라고 불리었다. 그래서 집권당인 노동당은 이 공동체 주택 사업에 보조금을 지불할 수 없었다 (Vestbro.1982).

John Ericssonsgatan 프로젝트에 이어서 고용된 직원을 통한 서비스를 기반으로 하는 다른 공동체 주택의 건축이 이어졌다. 그 중 하나가 1950년대 중반에 지어진 Hässelby Family Hotel이었는데, 328개의 아파트가 모두 실내 통신으로 연결되어 있으며 식당, 카페테리아, 대연회장, 어린이집, 체육관, 작은 매점, 리셉션, 미용실, 세탁실, 명상실과 같은 공용 시설이 있었다(Vestbro, 1982). 1969년에는 이런 아파트들의 공용 서비스를 중지되기 시작했는데, 몇몇 주민들이 단체로 반대했지만 몇 년간의 분쟁 끝에 급식 서비스가 중단되었다. 그에 따라 레스토랑이 문을 닫았고, 이런 상황에서 적극적인 입주자들을 중심으로 문닫은 식당 주방에서 직접 요리를 하기 시작했다. 그들은 이 방식을 긍정적으로 받아들이기 시작했으며, 이후 식자재 구매, 조리팀 분담 식권 판매 등이 참가자들 사이에서 장기적인 계획으로 수립되었다. (Vestbro, 1982) 이로써, 공동체 주택의 자율 운영 방식이 탄생했다.

### (자율 운영 방식(Self-Work Model)의 시도)

이 무렵에 이미 BoiGemenskap(BiG, 'Live in community')이라고 불리는 여성 전문가 그룹이 자율 작업 모델에 대한 주장을 제시했다. 이 그룹은 고용된 인력을 바탕으로 집안일을 최소화해야 한다는 모더니스트들의 의견에 동의하지 않았다. 대신 집안일은 남녀 모두의 책임이며, 사회에 대한 소중한 공헌이라고 인식되어야 한다고 주장했다. 그들은 전통적인 집안일의 방식은 각각의 개인이 매일 해야 하기 때문에 부담스러운 경향이 있으며, 다른 사람과 함께 하는 요리와 육아가 집안일을 더 즐겁고, 아이들에게도 더 나을 것이라고 주장했다. 이렇게 하면 시간도 절약된다. 15가구~50가구 사이의 아파트가 새로운 형태의 코하우징을 위한 최적의 규모로 간주되었다. 모든 세대가 아파트

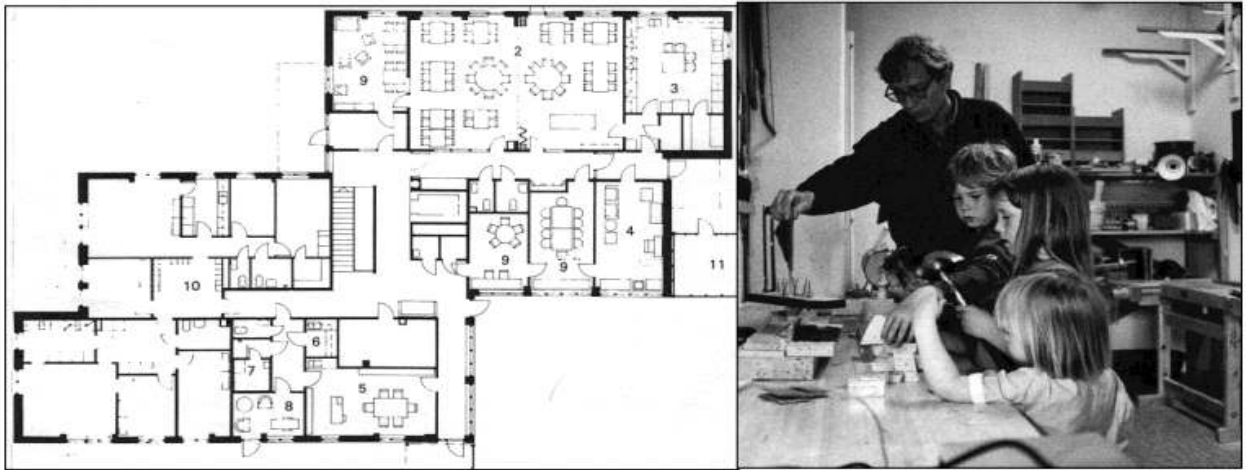
면적의 10% 축소를 받아들인다면 공용 면적은 충분하며, 비용도 동일하게 유지될 것으로 간주되었다 (Dick Urban Vestbro, 2014).

BIG 그룹은 그들의 요구에 맞는 아이디어들을 구현할 수 있는 프로젝트를 자체적으로 추진할 수도 있었으나, 이 공동체 주택 모델이 좀 더 광범위하게 적용되기 위해서는 시립 주택회사에 추진하는 것을 제안했다. 1960년대는 스웨덴의 많은 기혼 여성들이 집 밖에서 일하기 시작했다. 그들은 보육시설과 다른 형태의 서비스를 원했으며, 따라서 스웨덴의 거의 모든 여성 단체는 코하우징 건축을 요구했다 (Woodward, Vestbro & Grossman, 1989). 1970년대에는 젊은이들이 베를린, 보스턴, 코펜하겐, 스톡홀름 및 기타 대학 도시의 작은 지역에서 살기 시작하면서 공동 주거 방식이 증가하기 시작했다. 미디어는 이러한 방식의 새로운 대안적 주거방식을 보헤미안적이고 문란한 것으로 보도했다. 이렇게 한쪽에서는 사회적으로 공동생활에 대한 비난 여론이 형성되기도 했지만, 다른 한쪽에서는 코하우징을 통해 남성과 여성 모두 가사와 육아에 대한 책임을 분담해서 가사 노동을 공유하는 것을 장점으로 인식했다 (Vestbro, 1982). 이로써 이전에 부정적이었던 일부 시립 주택 회사가 대부분의 새로운 공동체주택사업을 시행했다. 이러한 유형의 지원은 스웨덴이 거의 유일한데, 다른 나라에서는 공동체 주택(코하우스)가 일반적으로 민간개발회사가 주도 하고 있기 때문이다.

자율 운영 방식(Self-Work Model)의 첫 번째 모델은 1979년 Gothenburg의 Bergsjön에 지어진 Stacken이다. 이 낙후된 지역은 주택난으로 빈 아파트가 많지 않았다. 따라서 건축가 Lars Ågren교수가 10층 타워 블록 중 하나를 코하우징 유닛으로 바꾸는 실험을 제안했고, 시립주택회사가 받아들여서 시행되었다. Stacken의 임차인은 광고를 통해 모집되었으며, 아파트는 리모델링을 통해 임차인들의 요구에 맞추어 재구성되었다. 건물 5층에는 외부인은 출입할 수 없는 세입자를 위한 중앙 주방, 식당 그리고 보육원 5층에는 아이들을 위한 공용시설이 설치되었다. 주민들은 건물의 유지 관리, 임차인 모집 및 공용 시설 사용을 관리하기위해 새로운 유형의 운영 방식을 받아들였다. 연구에 따르면 Stacken은 이 공동체 주택을 통해 꿈을 실현해보고자 하는 사람들이 적극적으로 참여했다. 하지만, 이들은 담배 및 알코올 소비, 자녀 양육 및 내부



의사결정과 관련하여 갈등을 겪기도 했다 (Dick Urban Vestbro, 2014). 갈등으로 인해 많은 가구가 프로젝트를 떠났고 시간이 지남에 따라 공동 활동에 참여하는 가구가 줄었다.



Left: Ground floor of Prästgårdshagen, built in 1983 by the municipal housing company Familjebo-städer. Legend: 2. Dining room, 3. Kitchen, 4. Laundry, 5. Ceramics workshop, 6. Photo lab, 7. Sauna, 8. Relax room, 9. Common spaces such as children's play room, workshop, office (later TV room), 10. Daycare centre (run by the municipality), 11. Storage. Right: the carpentry.

(그림2: 스톡홀름 남부의 Prästgårdshagend의 자율형 모델)

새로운 모델의 또 다른 예는 스톡홀름 남부의 Prästgårdshagen이다. 주민들은 지방 자치 단체에서 운영하는 임대 주택 대기자 명단을 통해 모집되었다. 그 주택은 신축 건물이었다고 임차인은 건물 디자인 단계부터 참여하기 시작했다. Prästgårdshagen의 신규 임차인은 임대차 계약을 체결할 때 공동체 주택 협회에 가입할 의무를 지고, 요리나 가사와 같은 공동 작업을 의무적으로 수행하는 데 동의해야 한다. 일반적으로 각 성인은 2주에 한 번씩 2인 1조로 팀을 이루어 요리를 하는데, 그러한 작업은 약 3시간 정도 소요되며, 담당자들은 그날 오후 3시경에 퇴근할 수 있다. 세입자는 공용 공간 청소와 같은 유지 관리 작업, 원예 및 잔디 깎기, 제설 및 소규모 수리와 같은 작업에도 참여했다. 이런 식으로 그들은 주거 비용을 줄이고 공동 시설에 대한 새로운 투자를 지속 할 수 있었다. Prästgårdshagen은 주민들이 공동공간을 자연스럽게 사용할 수 있도록 설계된 디자인의 좋은 예이다. 거주민들은 두 개의 출입구 중 어느 한 곳으로 들어가면 공동공간을 통과하도록 되어있으며, 통유리로 되어 있는 공동 공간을 거치면서 주민과 공간과의 관계가 강화되도록 설계되었다.

### (The Linköping project)

Linköping 프로젝트는 자율운영과 지자체 주도 방식을 결합한 모델이다. Stolplyckan이라고 불리는 코하우징 프로젝트는 Hässelby 가족 호텔의 경험을 바탕으로 설계되었다. 이 모델은 184개 아파트 중 35개는 노인용, 9개는 장애인용으로 구성되었다. 어린이를 위한 보육원 2개가 인접한 곳에 세워졌으며, 학교 체육관과 식당도 코하우징에서 접근이 가능했다. 전체 비용을 낮추기 위해 아파트 면적은 줄였다. 이런 식으로 2평방미터 공동 공간은 세입자가 사용할 수 있게 되었다. 작업 그룹은 요리, 그림 다시 그리기, 어린이 영화 상영, 정원 가꾸기, 방문객 맞이, 내부 제작, 신문 및 웹사이트 유지와 같은 업무를 중심으로 구성되었다(Pedersen, 1991.).

전체적으로 1980년대에 스웨덴에 약 50개의 코하우스가 지어졌다. 그 중 12여 개의 코하우스는 비공동체화되었는데, 이유는 젊은 가족을 위한 공동주택과 간병이 필요한 노인세대를 결합하려고 했던 시도가 실패했기 때문이다 (Woodward, Vestbro & Grossmann, 1989)

### (인생 후반기 모델: The second-half-of-life mode)

전반적으로는 스웨덴에서 코하우징 개발이 감소하는 동안, 집에 자녀가 없는 40세 이상의 사람들을 위한 "인생의 후반기"라고 하는 또 다른 모델이 등장했다. 이 아이디어는 1987년에 이 작업을 시작한 시니어 그룹에 의해 정교화되고 구체화되었다. 그들은 나이가 들면서 생활 여건에 대해 고민하기 시작했고, 중년세대들과 노인세대들이 사회적으로 서로 돕고, 더 나은 삶의 수준을 향유하고, 시립서비스에 의존도를 낮출 수 있는 모델을 개발하기로 결정했다.

이 모델의 첫 번째 예는 1993년 시립 주택 회사인 Familjebostäder가 건립한 스톡홀름의 Färdknäppen이다. 이 모델은 향후 스웨덴의 다른 7개 코하우스에 적용되었다 (일부는 이후 자녀가 있는 가정의 참여도 허가함). Färdknäppen에서는 예비 거주자가 설계 과정에 참여하여 원하는 대로 아파트의 생활여건을 조정할 수 있었다.

## **Färdknäppen의 1층**

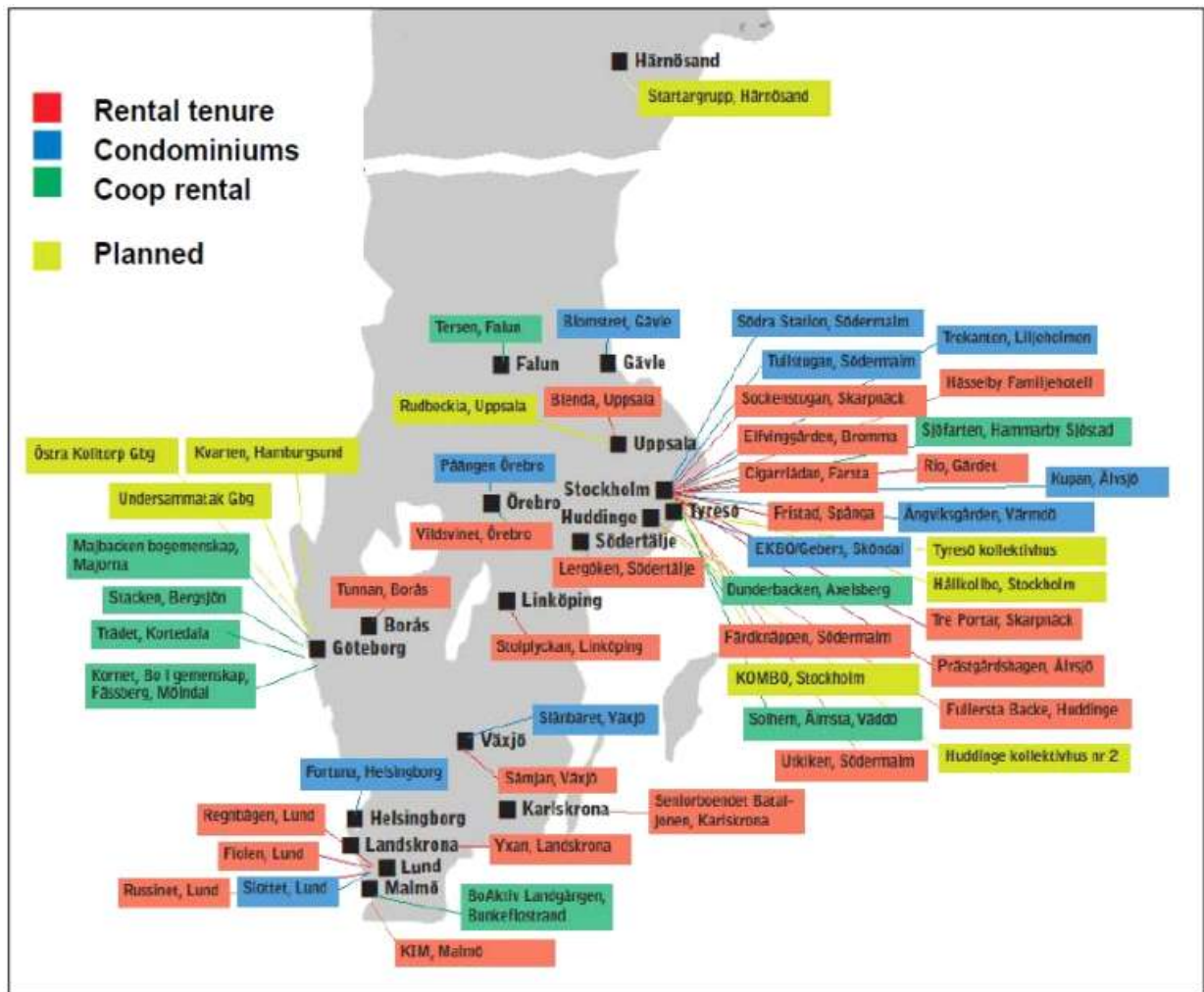
건물은 38에서 74 평방 미터 크기의 43개의 아파트로 구성되어 있다. 모든 아파트는 주방을 갖추고 있다. 공용 공간(총 345평방미터)은 중앙 주방, 식당, 거실, 직조실, 취미실, 작업실, 체육관, 사우나, 3개의 손님실, 2개의 컴퓨터실로 이루어져 있다.

## **Färdknäppen의 식당**

주택 회사와의 특별 계약에 의해, 코하우징 협회가 공용 공간을 관리하고 특정한 유지 보수 작업을 담당한다고 규정되어 있다. 장애인들은 지방 자치 단체 및 카운티 의회의 복지 지원을 받으며, 코하우징 구성원들에게도 이웃으로써 지원을 받는다. 작업 그룹은 공동 공간 관리 및 정원 관리 등을 담당하며, 다른 자원 봉사 그룹은 지역 합창단, 도서관, 파티 및 엔터테인먼트, 신체 운동 등을 지원한다.

## **(스웨덴 코하우스 현황)**

2014년 현재, 스웨덴에는 43단지의 코하우스가 운영되고 있는데, 이 중 26개는 원래 계획대로 운영되고 있으며, 17단지는 서비스가 축소되었다. 코하우징 단지 중 8단지는 생애후반기 모델, 2단지는 직원 채용을 바탕으로 서비스를 제공하는 구모델에서 전환했으며, 4단지는 지자체 서비스와 결합했고, 1단지는 생태마을로 분류되었다. 그리고 10단지는 오래된 건물을 재건축한 것이고, 33단지는 신축 건물이다. 43단지의 코하우징은 스웨덴 전체 주택 보유량의 0.05%에 해당하는 약 2,000채의 아파트로 구성되어 있다. 이 프로젝트에 대한 자세한 내용은 Kollektivhus NU [www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu) 웹사이트에서 확인할 수 있다.



(그림3: 임대차 형식을 포함한 스웨덴의 기존 코하우스 및 건립 중인 코하우스 현황 (2014.3월 기준))

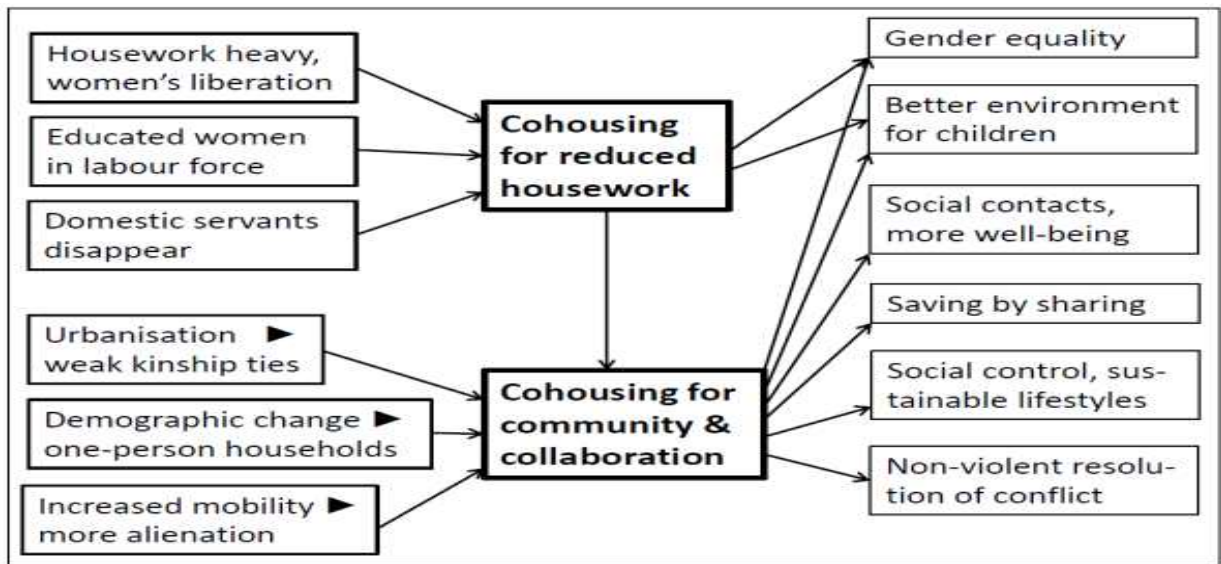
원래 대부분의 프로젝트는 공영 주택 회사가 소유했다. 그러나 지난 15년 동안 공공임대주택단지는 신자유주의의 정책을 기반으로 콘도미니엄 형태의 소유주택으로 전환되었다. 이는 공동 활동에 대한 참여를 확보하기가 더 어려워졌다는 것을 의미한다. 그러나 소유권이 전환된 대부분의 프로젝트는 코하우스로 존속했다. 23단지가 임대차의 형태를 지니고, 11단지는 콘도미니엄, 8단지는 협동 임대차(공동체 주택 조합에 강력한 영향력을 주는 형태)의 형태임을 보여준다. 사실상 모든 프로젝트는 도시 다세대 주택이며, 단지 3단지만 농촌 또는 준농촌 지역에 개발되었다. 코하우스를 위한 전국 협회인 Kollektivhus NU는 기존의 코하우스 단위뿐만 아니라 코하우스로 등록하기 위해 진행 중인 14개 단체에 대한 정보도 나타내고 있다. Kollektivhus NU는

비용을 절감하고 자율 관리를 촉진하는 방법을 찾고자 건물 커뮤니티 협회와 협력하고 있다.

건축가 연구원 Karin Palm Lindén의 박사 논문은 코하우징 디자인 원칙을 보여주는데, 코하우징의 다양한 공간 시스템이 어떻게 공동공간과 개인공간을 명확하고 효과적으로 분리하는지에 대한 것을 설명해준다 (Lindén, 1992a). 저자는 24개의 스웨덴 코하우스와 1개의 덴마크 코하우스 유형을 a) 주거용 건물 유형, b) 소통 방식 (계단, 복도) 및 c) 건물 내 공용 공간의 위치에 따라 분류했다. 연구 결과, 코하우징 디자인의 전형적인 모델이 없다는 것이 드러났다. 하나 주목할 것은 단층 가구들이 집밖에서 공동공간을 공유하는 형태는 덴마크와 미국에서 가장 일반적인 모델이지만 스웨덴에서는 찾아 볼 수 없다는 것이다. Palm Lindén의 연구는 공용 공간의 위치가 이러한 공간을 자발적으로 사용하는 데 중요한 역할을 한다는 것을 보여준다. 또한 "이동 구역"(입구, 엘리베이터 및 계단)의 특성이 사회적 상호 작용에 중요한데, 코하우스가 전반적으로 그 기능을 수행하는 데에도 중요한 것으로 드러났다. 흥미로운 점은 거주자들이 입구를 통과할 때는 1층에 휴게실이 있는 타워 블록의 이러한 공간에 흥미를 느끼지만 개인 주거 공간에 도달하고 나면 그렇지 않다는 것이다 (Lindén, 1992a).

스웨덴의 경과를 보면 시립 주택 회사는 외부 단체의 요청에 따라 코하우스를 건립하는 경우가 많다는 것을 보여준다. 따라서 스웨덴 모델은 상향식 접근법과 하향식 접근법의 조합이라고 할 수 있다.

다음 그림 5는 스웨덴 코하우스의 원동력과 영향력을 요약해서 보여준다. 직원을 고용해서 가사 서비스를 제공하는 초기 모델은 자립형 모델에서 분리되었다. 전자의 경우 가사노동의 감소를 위한 인력의 고용에 대한 여성의 요구가 주요 원인이었다. 이 모델로 구축된 17개의 프로젝트는 여전히 여성들의 가사부담을 줄이는데 성공했다. 또한 특히 한부모 가정의 경우 아이들을 더 좋은 환경에서 양육할 수 있도록 환경을 조성했다.



(그림 5: 스웨덴 코하우징 원인과 결과를 보여주는 흐름표)

### (스웨덴 코하우징과 지속가능성)

자립형 모델의 이면에는 1인 가구의 증가와 혈연관계가 약한 도시 지역 인구의 사회적 고립 등에서 원인을 찾을 수 있다. 연구에 따르면 이 모델을 통해 일상 생활에서 적당한 수준의 커뮤니티 구성, 향상된 치안 및 이웃간 일정수준의 협력 등과 같은 목표가 크게 달성되었다 (Vestbro외 2012). 스웨덴 코하우징은 지속 가능성에 대한 문제는 덴마크, 독일, 미국만큼 두드러지지 않았다. 그러나 최근 몇 년 동안 생태에 대한 문제가 두드러지게 제기 되었다. 코하우징에서 공동 식사는 자원 절약을 위한 강력한 방안으로 부상했는데, 예를 들어, 스톡홀름에 있는 Tullstugan의 코하우스에서는 공동 요리로 인해 식품 매장 방문 횟수가 연간 1,000회 감소하고 개인 스토브 사용 횟수가 2,500회 감소하는 것으로 추정된다 (ibid).

일반적인 스웨덴 주택은 지속 가능한 사업에 가깝다고 할 수 있다. 한 가지 이유는 가구의 평균 규모가 세계 어느 곳보다 작기 때문이다. 젊은 사람들은 이른 나이에 부모로부터 독립을 하고, 이혼율은 높다. 연장된 기대 수명으로 인해 고령에 배우자를 상실한 1인가구가 증가하고 있다. 또한, 1인 가구 수는 지난 25년 동안 두 배 이상 증가한 반면, 가구원수 4인 이상 가구는 감소하고 있다. 오늘날 스웨덴 가구의 약 75%가 1인 또는 2인 가구인데, 공동체 주택에서는 이런 소규모 가구들이 공간과 시설을 공유할 수 있다 (ibid).

## (요약)

스웨덴에서의 코하우징은 1930년대에 그 시작을 거쳤다. 초기에는 주로 여성의 가사노동 부담을 덜어주기 위한 목적으로 등장했는데, 이를 위해 가족들이 함께 생활하며 유익한 환경을 조성하는 것이 핵심 목표였다. 이 초기 단계에서 코하우징은 "kollektivhus"라는 용어로 불리며, 주민들이 함께 공동체를 이루며 생활하는 방식을 표현한다. 스톡홀름의 John Ericssonsgatan에 위치한 스웨덴 최초의 집단 주거용 건물은 1935년에 등장한 대표적인 사례 중 하나이다. 이 건물은 여러 공용 시설을 갖추고 있었는데, 식품 리프트, 유치원, 레스토랑 등이 포함되어 있었다. 초기에는 주로 노동 분업을 기반으로 한 형태였으며, 세입자들은 가사노동을 도와주는 고용된 인력을 통해 생활하였다.

2014년 현재, 스웨덴에는 43개의 코하우스 단지가 운영되고 있다. 이 중 26개는 원래 계획대로 운영되고 있고, 17개는 서비스가 축소된 상태이다. 이러한 43개의 코하우스 단지는 약 2,000채의 아파트로 구성되어 있으며, 스웨덴 전체 주택 보유량의 0.05%에 해당한다.

스웨덴의 코하우스 모델은 다양한 형태로 발전하고 있다. 시립 주택 회사가 코하우스를 건립하는 경우가 많으며, 최근에는 공공임대주택단지가 콘도미니엄 형태의 소유주택으로 전환되는 추세에 있다. 이로 인해 공동 활동에 대한 참여가 어려워졌지만, 많은 프로젝트는 여전히 코하우스 형태로 유지되고 있다. 코하우스 단지 중에서는 임대차 형태와 콘도미니엄 형태, 협동 임대차 형태 등이 다양하게 나타난다.

스웨덴의 코하우스 역사는 시립 주택 회사와 외부 단체의 협력을 통해 형성되었으며, 지속 가능성과 환경에 대한 관심이 최근에 더욱 부각되고 있다. 주거 형태의 변화와 함께 스웨덴의 사회적 변화와 가치에 부합하도록 코하우스 모델은 계속 발전하고 있는 중요한 주거 형태이다. 이렇게 스웨덴의 코하우징은 다양한 모델과 형태로 발전하고 있으며, 주민들의 다양한 요구와 가치에 부합하도록 지속적으로 변화하고 있는 것으로 보인다.



## 제4장. 한국의 주택정책

한국의 주택 정책은 1960년대 초에 경제 개발 계획을 도입한 후 체계적으로 실행되기 시작했다. 그러나 1980년대 이전까지는 경제 성장을 위한 경제 정책이 주택 문제보다 우선시되었으며, 이러한 문제를 해결하기 위한 주택 정책은 1980년대부터 시작되었다 (You and Kim, 2018).

### 4-1. 한국의 주택정책의 역사

#### (1988-1993)

6차 공화국 시기(1987년~1992년, 노태우 대통령 임기)에는 대한민국 정부가 주택 부족 문제를 해결하고 주택 복지를 향상시키기 위해 대규모 투자를 한 시기이다. 이를 위해 1988년부터 1992년까지 서울 인근의 다섯 개의 위성 도시를 포함하여 5년 동안 주택을 건설하는 200만개 주택 건설 프로젝트가 시작되었다 (You, 2009). 이 200만개는 당시 총 주택 수의 30%를 차지했으며, 1991년 말까지 총 214백만 주택이 건설되어 계획 목표를 달성했다. 정부 자금은 주택 토지와 자금을 확보하기 위해 집중적으로 공급되었으며, 건설의 85% 이상은 적어도 84m<sup>2</sup> 크기의 아파트로, 60% 이상은 적어도 59m<sup>2</sup>의 면적을 가진 3개의 침실, 거실, 주방 및 1개 또는 2개의 욕실이 포함되어 있었다. 이 정책은 저소득 계층의 주택 문제를 크게 개선했으며 주택 공급률을 증가시켜 이전에 계속 상승하던 주택 가격을 1991년 5월 이후로 낮추었다(1992년 말까지 10.7%의 하락을 달성) (Lee, 2004). 그러나 이러한 과도한 주택 건설 투자는 건설 자재 가격의 급증과 건설 시장의 과열로 인한 자원 할당 왜곡을 초래했다(UN-Habitat, 2022b).

#### (1993~1998)

김영삼 정부는 투명한 경제를 향상시키기 위해 실명 실거래제도를 도입했으며, 이와 함께 실명 금융제도도 도입되었다. 여기에서 정부는 임대주택을 위한 국가 주택 기금 지원을 증가시키고 소규모 주택의 의무 건설 비율을 완화했다. 중간 및 대형 주택의 매매 가격 규제를 일부 지역에서 폐지하는 등 시장 지향적인 규제 완화 정책이 시행되었다. 이 기간 동안 주택 정책은 세금과



금융을 통해 시행되었는데, 이 정책은 이전에 주로 시행되었던 주택 공급 증가 및 공공 임대주택 정책 제공과는 다른 방식이었다 (You and Kim, 2018). 그러나 1997년 말에 한국을 강타한 금융 위기로 인해 경제 충격이 주택 시장에 영향을 미치게 되었고, 실질적인 가격 기준으로 주택 가격은 1997년부터 1998년까지 18.5% 하락했다. 이 기간 동안 실물 경제는 크게 타격을 받았으며, 주택 시장에서는 약 70-80% 정도의 건설 프로젝트가 중단되었다(You, 2009).

### (1998~2003)

김대중 정부 시기에는 이전 정부 말기의 경제 불황을 극복하기 위해 부동산 시장의 개방 정책이 시행되었다. 결과적으로 주택 시장은 금융 위기 이후의 불황을 빠르게 극복했다. 또한, 정부는 더 많은 주택을 공급하기 위해 주택 공급을 증가시키고 비광역도시 지역의 건설을 촉진했다. 또한, 50만 개의 국가 임대주택을 공급하고 장기 임대주택 건설을 지원했다 (You and Kim, 2018).

### (2008~2013)

노무현 정부는 부동산 투기 억제를 주택 정책의 목표로 삼고 주택 집중 현상을 극복하기 위해 균형 잡힌 지역 개발 정책을 추진했다 (You and Kim, 2018). 또한, 공공 임대주택 공급을 늘리기 위해 100만 가구 건축 계획이 수립되었지만, 이로 인해 주택도시공사(LH)에 재정 부담이 생겼다 (Kim & Park, 2016). 노무현 정부는 그의 임기 동안(2003~2008) 약 46만 가구를 공급하여 그 기간의 50만 유닛 목표의 93%를 달성하였다 (Korea Policy Briefing, 2012).

### (2008~2013)

이명박 정부의 주택 정책 목표는 미국의 서브프라임 모기지 위기로 촉발된 세계 경제 위기, 그로 인해 정체되었던 주택 시장을 회복하는 것이었다. 이를 위해 정부는 정책 결정 과정에서 금융 시장과 주택 시장 간의 상호 관계를 심각하게 고려하기 시작했다. 주택 정책으로서 정부는 기존 도시 지역에 접근성이 좋은 지역에 임대주택과 분양주택을 공급하는 Nest Housing 정책을 통

해 주택 부족 문제를 해결하려고 시도했다 (You and Kim, 2018). Nest Housing 정책은 기존 도시 외에 새로운 도시를 건설하여 주택을 공급하는 방식과는 다른 방식으로서, 이미 개발된 도시 지역 내에 주택을 지어서 주택 부족 문제를 해결하고자 하는 것을 목표로한다. 따라서, “Nest Housing 정책”은 기존 도시 내에서 주택을 공급하여 주택시장을 조정하고 균형을 맞추는 방식을 강조하는 반면, “새로운 도시 건설 정책”은 새로운 도시를 개발하여 주택을 공급하고 도시의 규모와 구조를 변화시키는 방식을 강조한다. 정부는 2018년까지 150만호를 공급할 계획이었으나, 토지 취득 및 보상 문제와 개발사의 재정 어려움으로 인해 입주 날짜가 약 3년 가량 늦춰졌다. 또한 비교적 소규모 개발 사업으로 인해 주택 단지 내의 편의시설 부족과 판매 가격 적정성에 대한 논란 등 여러 문제점들이 지적되었다 (Choi and Cho, 2012).

### (2013~2017)

박근혜 정부는 이명박 정부의 대부분의 주택 정책 기조를 유지하며 주택 복지 정책을 추진하는 데 집중했다. 이를 위해 주택 비용 부담을 줄이기 위해 임대시장 안정화 정책을 추진하였으며, Happy Housing 공급 활성화, 공공 주택 공급 증가 및 다양화, 주택 수당을 포함한 맞춤형 주택 지원과 같은 주택 복지 개선 정책을 시행했다 (Chung, 2016). 현재에도 Happy Housing은 여전히 젊은 1인 가구에게 공급되며, 다음 섹션에서 살펴볼 것이다 (You and Kim, 2018).

### (2017~2022)

이전 정부의 혜택 수혜 대상이 명확하지 않았던 공공 임대주택과 같은 정책과는 대조적으로 복지 지향적인 문재인 정부는 정책 수혜 대상을 명확히 정의하였다 (Korea Policy Briefing, 2021). 특히 문재인 정부는 취약계층, 신혼부부 및 젊은이들을 위한 주택 정책을 추진하며, 공공 부문에서 연간 13만 호의 임대주택을 공급하는 것을 목표로 하였다. 이는 OECD 평균보다 높은 9%에 해당한다. 국토교통부의 2018년 예산에 따르면 근로계층과 중산층을 위해 각각 13조 원의 예산을 확보하여 13만호와 4만호의 민간 임대주택을 지원하였다 (MOLIT, 2018). 전체 공공 임대주택 중 30%가 우선순위로 신혼부부에게 공급되었고, 저소득 신혼부부에게는 보조금이 지원되었으며, 다자녀 가족

에게 우선적인 매매 권리가 부여되었다. 게다가 정책은 임차료 월 30만 원 미만의 저렴한 공동주택형 임대주택 5만호를 대도시의 지하철 역 근처 지역에 청년 주택으로 공급했다 (You and Kim, 2018).

(요약)

한국은 1988년부터 2022년까지 주택 정책을 다양한 정책기조 아래에서 추진하였다. 이 기간 동안의 주요 정책 기조는 주택 부족 문제 해결, 주택 가격 안정화, 주택 복지 강화 등으로 요약될 수 있다. 시기별로 요약하면,

1988-1992 (6차 공화국 시기): 대규모 주택 부족 문제를 해결하기 위해 5년간 200만개 주택 건설 프로젝트를 시작. 주택 공급률을 증가 및 주택가격 하락

1993-1998: 부동산 시장 개방 정책을 통해 주택 시장을 회복. 중간 및 대형 주택의 매매 가격 규제를 일부 지역에서 폐지하는 등 시장 지향적 규제 완화 정책을 시행

1998-2003: 주택 공급을 증가시키고 비광역도시 지역의 건설을 촉진하여 주택 부족 문제를 해결

2008-2013: 주택 투기 억제를 목표로 주택 시장 안정화 정책을 추진. 공공 임대주택 공급을 늘려 저소득층의 주택 부족 문제를 완화.

2013-2017: 주택비용 부담을 줄이고 주택 복지를 개선하기 위해 임대시장 안정화 정책과 맞춤형 주택 지원 정책을 시행하여 주택 시장을 조정

2017-2022: 주택 복지 지향적인 정책을 통해 취약계층과 젊은이들을 위한 주택 지원을 강화. 공공 임대주택 공급을 늘리고 신혼부부와 다자녀 가족에게 우선권을 부여하는 등 다양한 정책을 시행하여 주택 부족 문제에 대응

이러한 정책 기조들은 주택 부족 문제, 주택 가격 안정화, 주택 복지 개선 등의 목표를 달성하기 위해 지속적으로 조정되었으며, 주택 시장의 변화와 경제 상황에 따라 다양한 방식으로 추진되었다.

## 4-2. 한국의 1인 가구 주택정책의 현황

### (청년주택 정책)

한국의 주택 정책은 85㎡의 3개의 침실, 주방, 거실, 2개의 욕실을 갖춘 아파트로 이루어진 4인 가족을 위한 주택이 표준 국가 주택으로 간주 될 정도로 가족을 대상으로 하는 주택에 집중되어왔다 (주택법 제2조). 최근 국토교통부에서 청년 주거 문제를 해결하기 위해 청년 정책부문이 설립되었으며, 청년 1인 가구의 주거 문제에 대응하기 위해 다양한 정책이 시행되고 있다 (MOLIT, 2021). 중앙 정부의 청년 1인 가구를 위한 주거 지원 프로그램에는 Happy Housing, 청년 전세임대주택, 주택비용 보조금이 포함되어 있다 (Park and Lee, 2017).

### (Happy Housing-해피 하우스)

Happy Housing은 LH(한국토지주택공사)를 통해 시장 가격의 60~80%에 해당하는 비율로 대학생, 청년, 신혼부부 및 산업단지 근로자들에게 제공되는 임대주택을 말한다. 수혜자는 가구원 수에 따라 수입이 도시 근로자의 평균 월수입의 100% 미만을 대상으로 한다 (대학생의 경우 개인 및 부모의 수입의 합으로 이루어진 가구원 수에 따라 계산됨). 자산 기준에 따르면 총 자산은 2억 9,200만 원 (24,900 달러)을 초과하지 않아야 하며, 소유한 차량 비용은 3,496만 원 (2만 9800 달러)을 초과하지 않아야 한다. 두 기준을 모두 충족하는 사람들만 Happy Housing에 신청할 수 있는데, 주거 기간은 대학생 및 청년은 6년, 신혼부부(6-10년), 주택 수당 수혜자 및 노인은 20년이다 (LH, 2021). 전체적으로 Happy Housing의 80%는 대학생, 사회 초년생, 신혼부부와 같은 청년들에게 제공된다. 저렴한 월세와 편의를 지원하기 위해 Happy Housing은 독립 가구 공유형 주택 형태(각각 16㎡ 및 29㎡)로 제공되며, 내장형 가전제품, 무인 택배 보관함, 무선 Wi-Fi가 제공되어 주민의 생활 편의성을 향상시키도록 지원하고 있다 (LH, 2022).

### (청년 전세 지원)

청년 전세임대주택은 대학생과 취업준비생들이 주거지를 찾을 때 LH와 집주인이 임대 계약을 체결하여 주거 비용 부담을 줄이는 지원 프로그램이다. 이는 한국 독특한 주택 임대 시스템인 전세에 기반을 두고 있으며, 월세의 몇 배에 해당하는 보증금을 지급하는 대신 높은 전세 보증금 전세를 지불하고 월세를 지불하지 않는 임대 시스템이다. 월세 대비 전세 보증금의 은행 대출 이자가 낮기 때문에 청년들의 경제적 부담을 줄이기 위한 지원 프로그램이다. 청년 전세임대는 소득 수준이 하위 20% 이내인 경우, 전세 보증금 100만 원 및 월세 보증금 제외 금액의 1-2%를 월세로 계산한다. 이를 통해 은행에서 큰 금액의 전세 보증금을 대출하기 어려운 사람들이 낮은 월세로 임차할 수 있다 (LH, 2021). 예를 들어, 전세 보증금이 1억 원이고 월 임대계약이 40만 원이라면, 월세 보증금은 100만 원이며 월세는 약 9-18만 원 정도 될 것으로 예상된다. 이를 통해 젊은이들은 은행에서 큰 금액을 전세 보증금으로 빌릴 필요 없이 전세 보증금의 은행 이자보다 낮은 월세만 지불하면 된다. 그러나 청년 임대주택의 첫 번째 우선 순위는 생계 및 주택 의료 수당을 받는 가구, 보호 대상인 한부모 가정, 저소득 가정의 청년들, 그리고 고아원에서 퇴소한 아동들로 제한된다. 그 다음 두 번째와 세 번째 우선 순위는 세입자와 그의 부모의 총 자산이 일정한 금액 이하여야 한다는 조건이 따른다. (두 번째 우선 순위: 총 자산 2920만 원, 자동차 3,496만 원; 세 번째 우선 순위: 총 자산 2,540만 원, 자동차 3,496만 원) (LH, 2021). 우선순위 지정의 엄격한 기준을 고려하면, 이 정책은 젊은 1인 가구들을 대상으로 하는 보편적인 지원이 아닌 취약계층을 대상으로 하는 선별 복지의 특성을 가지고 있다.

### (대출 및 보조금)

앞서 언급한 Happy Housing과 Youth Jeonse 임대주택 외에도 청년을 위한 주거 지원 프로그램으로 주거안정 월세대출과 주택 보조금이 있다. 월세대출은 구직자와 사회 초년생들에게 저금리 대출을 제공하며, 주택 보조금은 월세나 주택 수리 비용을 지원한다. 그러나 주거안정 월세대출은 엄격한 소득 기준을 바탕으로 제공된다. 예를 들어, 부모의 연간 소득이 6000만원 이하인 구직자나, 결혼한 신규 부부의 경우 5000만원 이하인 조건을 만족해야 한다

(MOLIT, 2016). 주택 보조금은 가구 구성원 수나 특정 연령 그룹에 제한되지 않으며, 1인 가구일 경우 월 소득이 82만 원(700달러) 미만인 경우 주택 수당을 받을 수 있다. 이전에는 30세 미만의 가구 구성원은 별도의 가구로 간주되지 않았지만, 2021년부터는 주거 보조금을 받는 가구의 미혼 청년들이 부모와 함께 살지 않더라도 별도로 주택 수당을 받을 수 있도록 시스템이 개선되었다 (Korea Policy Briefing, 2020).

(요약)

한국의 주택 정책은 기존에는 가족을 대상으로 주택을 공급하는데 초점을 두었으나, 최근에는 청년 주거 문제에 대응하기 위해 다양한 정책이 추진되고 있다. 이 중에서도 주요한 프로그램으로는 "Happy Housing", "청년 전세 임대주택", 그리고 "대출 및 보조금"이 있다.

이러한 정책은 청년 1인 가구를 위한 주거 문제를 해결하고 경제적 부담을 줄이는 데 중점을 두고 있다. 하지만, 주거 지원 대상과 자격 기준을 엄격하게 설정하여 취약계층을 우선적으로 지원하는 특징을 가지고 있다. 이와 함께 주택안정 월세대출과 주택 보조금을 통해 청년들의 주거 환경을 개선하고 주택에 대한 접근성을 높이려는 노력도 보여진다.

## 제5장. 한국과 스웨덴의 주택정책 비교

### 5-1. 한국과 스웨덴의 주택시장

스웨덴과 대한민국은 서로 다른 사회 및 정치 배경 및 복지 제도에 기반한 대조적인 주택 정책을 시행해왔다. 특히 스웨덴은 사회적으로 취약한 계층을 위한 사회주택이 아닌 공공주택을 제공하며, 전체 주택 시장과 공존하는 통일된 주택 시장을 유지하고 있다 (Czischke, 2009). 반면, 대한민국은 이분화된 주택 시장을 갖고 있는데 공공주택과 민간주택 두 시장은 엄격하게 구분되어 있다 (Sveriges Allmännytt, 2022a, 2022b). 예를 들어, 스웨덴에서는 보편적 복지국가를 기반으로 모든 시민이 공공주택에 신청할 수 있으며, 공공주택의 기준은 모든 시민을 대상으로 하기 때문에 저소득 계층뿐만 아니라 모든 시민을 대상으로 한다 (ibid). 한편, 대한민국은 선택적 복지체제를 가지고 있으며, 스웨덴보다 낮은 세율을 기반으로 한 주택 정책을 시행해왔다 (JUN, 2009). 한국에서는 국가주도의 신도시 개발 및 대규모 주택 건설 프로젝트가 이루어졌지만, 이러한 대부분의 프로젝트는 중산층을 대상으로 공급되었고 (Park 과 Hong, 2009), 저소득 계층을 위한 사회주택은 별도의 주택 지역에 건설되었다 (Lee 외, 2014).

이러한 이분화된 주택 시장은 임대 주택 입주자에게 편견 효과를 야기하는 동시에 지역 주민들의 반대(NIMBY, not in my backyard) 현상을 불러오기도 한다 (Kim and Lee, 2018). 실제로, 서울시 지방 정부가 2018년에 진행한 청년 임대주택 프로젝트의 경우, 주변 주민들은 주택 가격 하락을 우려하여 "청년 임대주택 반대위원회"를 구성하고 프로젝트를 지연시켰다 (CNB News, 2020). 더구나 아파트 거주자들 사이에서는 자녀들이 임대주택에 거주하는 아이들과 동일한 초등학교에 배정되어서는 안 된다는 논란 등 지역 이기주의와 관련된 사회적 문제가 발생했다 (노컷뉴스, 2020). 결국은 저소득 계층은 복잡한 자격 조건을 통해 주택을 할당받게 되었지만, 임대 아파트에서 살아가며 여전히 차별과 불이익을 견뎌야 한다. 스웨덴처럼 주택 수당을 통해 저소득 계층을 지원하는 단일 주택 시장의 경우, 별도의 사회주택을 건설을 하지 않

아도 되고, NIMBY 현상이나 편견 효과를 줄일 수 있다. 이는 저소득 계층이 할당된 사회주택에 살지 않고, 수당을 통해 지불 능력이 향상되어 개별적으로 선호하는 주택에 거주할 수 있기 때문이다.

## 5-2. 한국과 스웨덴의 주택지원와 관련된 요건과 절차

스웨덴에서 대부분의 임대주택은 모든 시민들이 이용 가능하며, 주택 수당과 주택 지원은 주거에 있어서 가장 취약한 학생, 청소년, 노인 및 한부모 가족을 위해 제공된다 (Turner Center, 2017). 일반 임대주택의 경우, 대기 기간은 길지만 자격 조건을 검사하지 않고, 대기 일수를 누적하여 원하는 주택에 온라인으로 신청할 수 있다. 특히 각 개별 지방자치단체의 웹사이트는 공공 및 민간 소유의 주택을 모두 중개하며, 각 주택의 임대인은 안정된 또는 최소한의 소득을 요구한다. 한편, 대한민국에서의 임대주택의 경우, 저소득 계층을 위해 설계되었기 때문에 일정한 한도 이하의 소득과 함께 가구 크기에 따라 특정한 금액 이하의 자산 (자가주택 제외) 및 소유 차량의 기준이 요구된다. 공급 가능한 신청자보다 신청자가 많은 경우, 우선 순위는 가족 수나 인근 지역 거주 여부에 따라 결정되지만, 스웨덴과 달리 동일한 순위 내에서 추첨을 통해 결정된다 (LH, 2022).

한국에서는 스웨덴과는 달리, 공급의 경우, 해당 지역 및 임대주택 단지에 따라 설정된 지원 기간 동안 동시에 신청이 접수되며, 모든 입주자는 선택 과정을 통해 정해진 시간에 함께 입주한다. 예를 들어, 서울의 부중심지인 수서에서 공급했던 청년 및 신혼부부를 위한 임대주택의 경우, 2021년 12월에 신청을 접수하고, 2023년 12월에 입주 예정이다 (My Home, 2022). 수백 가구가 한 번에 선택되어 동시에 입주하므로 운영 편의성은 높지만, 입주 대기 기간이 2년으로 길어 청년들의 결혼 및 직장 변경과 같은 불확실성이나 변화 가능성을 감안하지 않는 것으로 여겨진다. 더욱이 신청 절차도 불편한데, 각각 소득과 자산 관련 문서를 개별적으로 제출하고 임대주택 신청할 때마다 신청서류를 제출해야 한다는 문제점도 있다. 또 다른 단점은 임대주택 할당이 무작위로 결정되기 때문에 할당 여부를 예측하기 어렵다는 것이다.



한편, 스웨덴의 청년 주택의 경우, 등록 시점부터 대기 일수가 누적되며, 주택은 가장 오래 대기한 순서대로 할당된다. 또한, 청년들의 일시적이고 높은 이동성 있는 특성을 고려하여 언제든지 신청을 변경할 수 있다는 점이 편리하다. 또 다른 장점은 신청자가 대기 일수를 고려하여 주택을 신청할 수 있기 때문에 예측 가능성이 높다는 것이다 (Bostadsförmedlingen, 2022a, 2022b).

특히 한국에서 채택된 고도의 선택성을 갖는 청년 주택 공급 방식은 학생 신청자의 소득 뿐만 아니라 부모의 소득까지 조사한다 (LH, 2022). 따라서 청년이 독립하기 어려울 수 있다. 또한 이와 같은 복잡한 자격 검사 및 선택 과정은 행정 비용을 증가시키며, 자격 검사 과정 중에 불편감이나 불편함과 같은 의도하지 않은 부작용을 초래할 수 있다. 학생 주택의 경우, 스톡홀름에서는 학생 연합에 의해 설립된 회사가 대규모로 제공하고 있다. 일정 학점 이상을 취득한 학생들은 상기한 주택 공급과 마찬가지로 대기 일수가 있다면 숙소를 제공받을 수 있다. 그러나 한국의 각 대학은 고유의 대학 기숙사를 운영하므로 학생들은 자신의 대학 기숙사에만 신청할 수 있다.

(요약)

스웨덴과 대한민국은 주택 정책에서 사회 및 정치 배경, 복지 제도에 따라 대조적인 접근을 취하고 있다. 스웨덴은 공공주택을 통해 사회적으로 취약한 계층을 지원하며, 통일된 주택 시장을 유지한다. 반면, 대한민국은 공공주택과 민간주택을 엄격하게 구분하고 선택적 복지체제를 기반으로 한 주택 정책을 시행한다. 이로 인해 주택 시장 분화가 발생하며, 임대 주택 입주자와 지역 주민 간의 편견과 반대 현상이 나타날 수 있다. 예를 들어, 대한민국에서는 청년 임대주택 프로젝트에서 지역 주민의 반대로 인해 프로젝트가 지연된 사례가 있다. 스웨덴의 경우 주택 수당을 통해 저소득 계층을 지원하므로 별도의 사회주택 건설이 필요 없어지며, 지역 이기주의와 편견이 줄어드는 효과가 있다.

또한, 스웨덴과 대한민국의 임대주택 시스템은 몇 가지 중요한 차이점을 가지고 있다. 스웨덴에서는 임대주택이 모든 시민들에게 이용 가능하며, 주택 수당과 지원은 취약 계층인 학생, 청소년, 노인, 한부모 가족을 위해 제공된다.

일반 임대주택의 경우 대기 기간이 길지만 자격 조건을 검사하지 않고 신청할 수 있으며, 임대주택 단지에 따라 소득이나 기타 조건이 설정될 수 있다. 대한민국의 경우 임대주택은 저소득 계층을 위해 설계되었기 때문에 일정한 소득과 자산, 소유 차량 등의 기준이 요구된다. 입주 지원자가 공급 가능한 주택 수를 초과하면, 우선순위는 가족 수나 인근 거주 여부에 따라 정해지며, 추첨 방식으로 결정된다.

한국에서의 임대주택 공급 방식은 불필요한 복잡성과 불편을 초래할 수 있는 선택적 지원 형식을 띄고 있다. 학생 주택의 경우, 대학 기숙사가 주요 제공처이며, 학생들은 자신의 대학 기숙사에만 신청할 수 있다. 이와는 달리 스웨덴에서는 학생 연합이 대규모로 주택을 제공하며, 대기 기간과 학점 조건을 충족하는 학생들은 숙소를 신청할 수 있다. 스웨덴의 주택 시스템은 예측 가능성이 높고 자유롭게 주택을 신청하고 변경할 수 있는 특징을 가지며, 학생 주택의 경우도 유연성이 더 높다.

한국의 임대주택 시스템은 불필요한 관리 부담과 의도하지 않은 부작용을 초래할 수 있는 반면, 스웨덴의 주택 시스템은 더욱 간편하고 예측 가능한 방식으로 취약 계층을 지원하며, 복잡한 선택 과정을 피할 수 있다.

## 제6장. 서울시의 1인 가구 지원정책

서울시의 1인가구 관련 정책 중 대표적인 것이 주택정책인데 저소득층 및 서민을 위한 맞춤형 임대주택 제공, 주택 구입 및 임차비용 지원 그리고 주택 바우처 제도 등 다양하게 시행되고 있다.

### 6-1. 서울시 1인 가구 지원관련 주택정책

한국의 주택정책은 「주택법」과 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 신규분양 주택을 제공하며, 주택청약제도를 통해 청약자격과 우선순위가 결정된다. 이때 주택공급의 우선순위는 청약가점제로 무주택기간, 부양가족수, 청약통장 가입기간을 고려하여 점수화하고 부여된다. 이에 따라 부양가족이 없는 1인가구는 상대적으로 우선순위가 낮아진다. 또한, 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 특별공급제도를 통해 정책적 배려가 필요한 사회계층에게 별도의 분양을 지원한다. 그러나 이 특별공급제도의 자격은 국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자 등에 한정되어 있어, 1인 가구는 주택청약 특별공급제도를 활용하기 어려울 수 있다.

또한, 국민임대주택은 전용면적 40㎡ 이하의 주택에 대해 단독세대주의 입주 가능한 정책이다. 그러나 소형임대주택의 공급실적이 저조하며, 1인 가구수의 증가를 고려할 때 규모별 공급 재검토가 필요하다. 또한, 행복주택은 사회활동 계층의 주거불안 해소를 위해 대중교통과 직주근접 가능한 부지를 활용하여 전용면적 45㎡ 이하의 공공임대 주택을 저렴하게 공급한다. 그러나 건설 실적이 부족하여 혜택을 받는 1인 가구는 아직 적은 편이라고 할 수 있다.

국민주택기금에서 주택구입자금 및 전세자금의 대출을 지원하는 제도는 만 30세 미만 단독세대주는 대상에서 제외되기 때문에 소득이 낮은 젊은 독신가구는 주택자금 지원의 혜택을 받기 어렵다. 전세금 안심대출은 대한주택보증의 전세금반환보증 상품과 은행 전세대출을 연계한 전세대출제도이다

서울시의 주택정책 기조는 ‘거주’중심과 실수요자 중심에 두고 저출산, 고령화, 핵가족화 등 변화하는 여건에 대응하여 다양한 맞춤형 주택공급을 유도하는 것을 목표로 한다.

특기할만한 제도에는 중산층과 실수요자를 위한 주택으로 주변 전세 시세의 80%이하로 최장 20년까지 거주할 수 있는 장기전세주택(Shift)을 들 수 있다. 다만 입주자격이 전용면적에 따라 소득기준 및 자산기준이 엄격하게 적용된다. 예를 들어, 장기전세주택 중 전용면적이 50㎡미만인 경우, 소득기준은 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50%이하여야한다. 다만 가구원수가 1명이면 70% 이하, 2명이면 60%이하로 소득기준이 완화된다. 또한, 장기전세주택을 신청하려는 세대의 총 자산 가액은 2억 1,550만원 이하여야하고, 해당세대가 보유하는 자동차의 1대당 약은 3,683만원 이하여야한다. 따라서, 1인 가구의 경우 우선순위에서 평균이하의 소득을 가지고 있는 경우 자산이 없더라도 우선순위에서 밀린다고 볼 수 있다.

이러한 정책은 주택 공급과 주거 불안 해소를 위해 노력하고 있지만, 자격 조건의 한정성과 공급 실적의 부족 등의 문제로 인해 1인 가구들에게는 제대로 된 혜택을 제공하지 못하는 경우가 있다는 점에서 비판받고 있다. 따라서 이러한 정책들은 계속해서 세부적인 조정과 보완을 통해 더욱 효과적으로 운영되어야 할 것이다.

## 6-2. 서울시 공동체 주택

스웨덴의 코하우징 개념이 서울시의 공동체 주택으로 구현되고 있다. 서울시 공동체 주택 플랫폼에 따르면, 이러한 주택은 입주자들 간에 공동체 공간, 커뮤니티 활동, 그리고 공동체 규약을 공유하며, 공동 관심사를 해결하고 공동체 활동을 즐기는 주거 형태를 의미한다. 이러한 주택 형태는 다양한 사회 문제에 대한 입주민들의 공동 노력을 통해 문제를 해결하고 사회적 연결을 촉진하는 것을 목표로 하고 있다.

또한, 공동체 주택을 통해 주거비의 상승, 공동체의 붕괴로 인한 고립, 주거

불안감, 육아 등과 같은 문제를 주민들 스스로가 함께 해결하며, 이로써 사회적 안정성을 증진하고 주거 환경을 개선하고자 한다. 이런 접근 방식은 개별 주민들뿐만 아니라 주변 사회와의 상호 작용을 강화하며, 개인과 공동체의 이익을 동시에 고려한 지속 가능한 주거 방식을 추구하는 데 도움이 된다.

### (공동체 주택 유형)

서울시의 공동체 주택은 민관협력형, 민간임대형, 그리고 자가소유형으로 나누어진다. 구체적인 내용은 아래와 같다.

구분	민관협력형	민간임대형	자가소유형
사업대상	다가구·다세대, 도시형생활주택 공동주택(아파트)	다가구·다세대, 도시형생활주택 공동주택(아파트)	다가구·다세대, 도시형생활주택 공동주택(아파트)
사업주체	건설, 주택관련 등록 사업자		협동조합 및 5가구 이상 개인
지원내용	-공공토지 장기임대 -컨설팅, 커뮤니티 지원 -대출 및 이자 지원	-컨설팅, 커뮤니티 지원 -대출 및 이자 지원	-컨설팅, 커뮤니티 지원 -대출 및 이자 지원
입주자격	무주택자	제한없음	무주택자
거주기간	최장 40년	제한없음	제한없음

(출처:서울시 공동체주택 플랫폼)

### (공동체 주택 현황)

최근 공동체 주택의 공급량은 빠르게 늘고 있다. 공급량은 2017년 289호, 2018년 419호, 2019년 437호, 2020년 466호 등 4년간 1,611호가 공급되는 등 빠르게 증가하고 있다(News1,2023). 서울시 공동체 주택은 주거민의 특성에 따라 예술형, 창업형, 청년형, 시니어형, 신혼부부형 등으로 나누어지기도 한다. 예컨대, 창업인을 위한 공동체 주택인 '도전숙'은 서울주택도시공사(SH), 지방 중소벤처기업청 등과 협업하여 개발된 사례로, 저렴한 임대료로 주거할

수 있으며, 창업인들이 서로 도움을 주고 받을 수 있는 환경을 제공하고 있다.

또한, 공동체주택의 장점으로 장기간 거주가 가능하다는 점인데, 2년에 한번씩 갱신해야하는 일반 주택보다 장기간 거주할 수 있어 입주민들은 안정된 주거생활을 영위할 수 있다. 또한, 임대료로 주변시세보다 훨씬 저렴하고, 공용 공간을 활용해 취미활동을 즐길 수도 있다.

한편, 공동체 주택의 규칙을 준수해야하는 점을 불편해 하는 주민들도 존재한다. 입주민들은 두달에 한번씩 반상회를 열고 공용 공간의 이용, 분리수거 등의 규칙을 정한다.

노인 공유주택의 경우 일부 문제점들이 드러나기도 했다. 공용시설 사용을 통한 갈등 사례가 있었으며, 상당수 노인들은 공동체 주택에서 노인들끼리 살기 보다는 다양한 세대 사람들과 어울려 사는 것을 선호했다.

또한, 공동체 주택에 대한 홍보 부족도 문제점으로 지적되었다. 공동체 주택에 대해 아직 인식하지 못한 시민들이 많아 공실이 발생하는 경우도 있다. 담당기관은 공동체 주택의 장점을 좀더 널리 알리기 위한 노력을 해야 할 것이다.

## 제7장. 결론 및 제언

본 연구는 한국의 1인 가구를 위한 주택 정책 수립에 있어서 스웨덴으로부터의 정책 시사점을 살펴보기 위한 것이다. 스웨덴과 한국은 복지 체계에서 대조되는데, 스웨덴은 보편 복지 체제로 주택 정책을 실행하며, 한국은 취약계층을 대상으로 선택적 복지를 제공한다.

스웨덴의 주택정책을 보면 모든 국민을 대상으로 대기순번대로 공공주택을 제공한다. 보편복지의 특성상 자격요건을 엄격하게 따지지 않으며, 추가로 취약계층을 대상으로는 주택수당도 지원하고 있다. 한편 한국에서는 1인 가구를 위한 다양한 주택 지원책이 있지만, 자산 조사 등 엄격한 신청 요건으로 제한적이다. 임대주택 할당 기준에서도 소득, 자산, 직업 등의 요소를 고려하며, 실제 공공 임대주택을 받는 가구는 제한적이다. 또한, 주택 추첨 과정에서 예측 어려움과 무작위 할당의 단점도 있다.

서울시의 주택정책 중에 주목할 만한 주택정책으로는 장기전세주택(Shift)와 공동체 주택 정책을 들 수 있다. 장기전세주택의 경우 시세의 80% 저렴한 임차료로 장기간 거주할 수 있어 1인 가구에게 안정적인 주거환경을 제공할 수 있지만, 신청인의 소득과 자산의 기준이 엄격해서 지원에서 소외되는 1인 가구들이 있을 수 있다. 또한 공동체 주택의 경우 주민의 특성에 따라 다양한 사업이 진행되고 있으며 거주민 사이에서 긍정적인 의견도 있는 것으로 드러났다. 다만 공동체 주택에 대한 인식이 부족해 공실이 종종 발생하는 경우가 있는 것으로 드러났다.

보편복지를 시행해왔던 스웨덴과 선택적 복지를 시행해온 한국은 인구나 경제규모 그리고 예산 규모 등에서 차이가 있다. 따라서 단편적으로 스웨덴 정책을 한국에 도입해서 시행할 수는 없을 것이다. 다만, 스웨덴이 강력한 사회 복지국가에서 자유경쟁 시장논리를 점차 도입해서 완화된 복지 국가로 변화되어 왔다면, 한국의 정책 기조도 필요와 시대에 맞추어 변화해 나갈 수도 있을 것이다. 예를 들어 한국의 선택적 복지가 대상의 선별에 많은 비용이 소요

되고, 시민들의 세금의 효용성에 가치를 둔다면, 소득과 자산과 관계없이 1인 가구 복지 혜택을 받도록 변화될 수도 있을 것이다.

또한, 스웨덴과 한국 정책 비교에서 언급했듯이, 임대주택 통합 시스템 등을 통해 시민들이 언제 어디서나 임대주택이나 공동체 주택의 현황을 확인하고 신청할 수 있다면 주택 정책의 홍보 및 편의성이 향상될 것으로 보인다. 이러한 시스템은 특히 신청부터 입주까지의 기간을 짧게 하며, 청년들의 거주 패턴과 임시성에 잘 부합할 것이다. 또한, 지원자와 주택이 통합된 시스템에서 매칭되면 계약 기간과 관련된 불편함을 완화할 수 있다.



## 제8장. 맺음말

2045년까지 1인 가구는 지속적으로 증가할 것으로 예상되며, 이에 맞게 정책을 조정해야 한다. 스웨덴의 사례와 같이 공동주택 및 임대주택을 통해 주거 안정성을 확보하고 사회적 공동체를 강화하며 경제적 지원을 통해 안정을 제공하는 방법을 고려할 필요가 있다. 그러나 외국의 정책을 도입할 때에는 사회와 문화적 특성을 고려하고, 정책의 적합성을 평가하여 적절한 시행이 필요하다.

한국의 빠르게 변화하는 인구 구조를 고려하여 국토교통부는 다양한 유형의 주택 단지를 계획하고, 관련 기관과의 협력으로 예비 조사와 정책 수립을 진행할 필요가 있다. 특히 1인 가구가 밀집되어 있는 서울시 및 국가통계청과의 협력을 통해 1인 가구의 특성과 요구 사항을 반영한 정책을 사전에 수립하여 미래 주택 수요를 대비해야 한다. 보건, 복지, 고용 관련 기관과의 협력을 통해 젊은 사람들의 라이프스타일을 고려한 정책을 만들어 삶의 질을 향상시킬 수 있다.

특히, 서울과 같이 이미 인구 밀집도가 높은 지역에서는 신규 주택 단지 조성 과 도심 주변의 고속 교통 경로 개선이 필요하다. 다양한 유형과 크기의 주택을 건설하여 소비자가 자신의 선호에 맞는 주거를 선택할 수 있도록 하며, 공동 주방 등의 시설로 입주자의 선택 폭을 넓힐 수 있다.

한국은 이미 1인 가구의 증가와 관련해서 발생하는 사회적 문제를 경험하고 개선을 위해 다양한 복지 정책을 추진했던 선진국들의 사례를 토대로 1인 가구 주거 문제에 대한 정책 개선과 지원을 추진할 수 있다. 이는 1인 가구의 경제적 문제뿐만 아니라 사회적 안정과 복지를 향상시킬 수 있는 긍정적 영향을 줄 것이다.

## 참고 문헌

- 김석호, 변미리, 정병은, 구서정. (2018). 인구특성별 1인 가구 현황 및 정책대응연구. 서울: 여성가족부.
- 김형균 (2019) 1인 가구 증가에 대한 세계의 대응
- 국토교통부 (2016), Press release: Housing Stable Monthly Rent Loan.
- 국토교통부 (2018). Press release.
- 국토교통부 (2022a). Korea Housing Survey 2020.
- 국토교통부 (2022b). Korea Housing Survey 2019.
- 국토연구원 (KRIHS). Park, M. & Woo, J. (2021.) Measures to support housing vulnerability by age group of single-person households.
- 국토연구원 (KRIHS), Park, M. & Lee, J. (2017). A study on housing policy responses to the increase in single-person households.
- 한국보건사회연구원(2023). 2022년 빈곤통계연보
- 박미선. (2012). 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책지원 방안. 국토연구원
- 변미리 (2015) 서울특별시 1인가구 대책 정책 연구, 서울연구원
- 에릭 클라이넨버그. (2013). 고잉 솔로: 싱글턴이 온다 (안진이, 역). 서울: 더퀘스트.
- 이동훈. (2012). 1인가구를 위한 소형임대주택 공급확대 방안. 서울: 서울연구원.
- 이석환, 최조순. (2015). 경기도 1인가구 특성분석 연구. 경기: 경기복지재단.
- 서울특별시(2022) 서울시 1인가구(거처종류별) 통계, 서울 열린데이터광장
- 통계청(2019). Special Estimate for Future Households. Measures to support housing vulnerability by age group of single-person households
- Andersson, R., Bråmå, Å. & Holmqvist, E. (2010). Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences, Housing Studies.
- BBC. (22-08-2019). Why so many young Swedes live alone.

Bengtsson, B. (1995). Housing in game theoretical perspective, *Housing Studies*,

Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *Scandinavian Political Studies*.

Bengt Turner and Christine M.E. Whitehead (2002). *Reducing Housing Subsidy: Swedish Housing Policy in an International Context*

Berg, Elly et al (1982). *Det lilla kollektivhuset. En modell för praktisk tillämpning*. Stockholm: The Swedish Building Research Council T14.

Blomberg, Ingela, Irene Goodridge, Bertil Olsson, Gunilla Wiklund & Pelle Wistén (1986): *Levande kollektivhus. Att leva, bo och arbeta i Hässelby familjehotell*. Stockholm: The Swedish Building Research Council R19. 9

Bostadsförmedlingen. (2022a). *The Stockholm Housing Agency - how it works*.

Bostadsförmedlingen. (2022b). *Sök Bostad*.

Caldenby, Claes & Åsa Walldén (1979): *Kollektivhus: Sovjet och Sverige omkring 1930*. Stockholm: The Swedish Building Research Council T11.

Caldenby, Claes & Åsa Walldén (1984): *Kollektivhuset Stacken, Göteborg: Bokförlaget Korpen*.

Choi, H. & Cho. K. (2012). *A Study on the Revitalization of Bogeumjari Housing Policy in Korea*. Eurasia Research

Chung, J. (2016). *A review of the Park Geun-hye administration's housing stabilization policy measures and related laws and regulations*. *Land Public Law Study*, 74.

CNB News. (18-03-2020). *To build Rental housings*.

Czischke, D. (2009). *Managing Social Rental Housing in the EU: A Comparative Study*.  
*European Journal of Housing Policy*.

Dick Urban Vestbro (2014) Cohousing in Sweden, history and present situation

Dynarski, M. (1986). Residential Attachment and Housing Demand. Urban Studies.

Eurostat. (2021). Estimated average age of young people leaving the parental household by sex.

Ekobyarnas Riksorganisation, <http://ekobyar.se/ekobyar/>

Fahey, T. & Norris, M. (2011). Housing in the Welfare State: Rethinking the Conceptual Foundations of Comparative Housing Policy Analysis. European Journal of Housing Policy

Färdknäppen website, [http://www.fardknappen.se/In\\_English.html](http://www.fardknappen.se/In_English.html)

Föreningen för Byggemenskaper, <http://www.byggemenskap.se/>

Försäkringskassan (Swedish Social Insurance Agency). (2022a). Bostadsbidrag till unga.

Försäkringskassan (Swedish Social Insurance Agency). (2022b) Kassakollen.

Grundström, K. & Molina, I. (2016). From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: segregation and urban form, 1930s - 2010s, International Journal of Housing Policy, 16:3, 316-336,

Hananel, R., Krefetz, S. & Vatury, A. (2021). Public Housing Matters: Public Housing Policy in Sweden, the United States, and Israel. Journal of Planning Education and Research.

Holmqvist, E. & Turner, L. (2014). Swedish welfare state and housing markets: Under economic and political pressure. Journal of Housing and the Built Environment.

Housing Europe. (2017). Cooperative solution to youth housing in Sweden. id 22 (2012): Co-housing Cultures, Handbook for self-organized, community

-oriented and sustainable housing, Institute for Creative Sustainability, Berlin (<http://www.co-housing-cultures.net/>)

Jihee Kwon (2022). Policy implications from Sweden for South Korea's housing policy for young single-household.

Jun, J. (2009), Korea's Tax System: A Growth-Oriented Choice, Initiative for Policy Dialogue

Working Paper Series.

Kim, S. & Lee, S. (2018). Policy Connotation of the Study on Residents' Residential Satisfaction with Public Rental Housing. Housing environment

Kim, K. & Park, M. (2016). Housing Policy in the Republic of Korea. Asian Development Bank Institute (ADBI) Working Paper 570.

Kollektivhus NU, website, [http://www.kollektivhus.nu/english/index\\_eng.html](http://www.kollektivhus.nu/english/index_eng.html)

Korea Policy Briefing. (2012). Housing support for low-income households

Korea Policy Briefing. (2021) Real Estate Policy.

Lee, H., Oh, J. & Shim, Y. (2014) Public rental housing policy in South Korea and China.

Housing and Urban Research

LH. (2021). Youth Jeonse Rental Housing.

LH. (2022.) Happy housing.

Magnusson, L. & Turner, B. (2008) Municipal Housing Companies in Sweden- Social by Default, Housing, Theory and Society

Markelius, Sven (1934): Kollektivhus - en god bostad, Stockholm: Victor Petterssons Bokindustri.

My Home. (2022) Application notice for Happy Housing.

News1(2023) <https://www.news1.kr/articles/?4254877>

Nocut News. (23-06-2020). Discrimination against rental apartment residents.

Park, S. & Hong, S. (2009). Social Conspicuousness and Housing Culture in Korea -In  
Comparison to the Case of Japan,

Palm Lindén, Karin (1992a): Kollektivhuset och mellanzonen. Om rumslig struktur och socialt liv.

Palm Lindén, Karin (1992b): Community and Privacy in the Swedish Collective House. Lund: University of Lund

Pedersen, Britt (1991): Kollektivhuset Stolplyckan. Från ide till verklighet, Stockholm: Byggeforskningsrådet T24:1991.

SSSB. (2022a) About us: The students' housing company since 1958

Statistics Sweden (SCB). (2022a.), Number of households by type of household.

Sveriges Allmännyttan. (2022a). Public Housing Sweden.

Sveriges Allmännyttan. (2022b). History of public housing in Sweden.

Terner center for housing innovation, UC Berkeley. (2017). Housing in Sweden: An Overview.

The Swedish Board of Student Finance (CSN). (2022). Student grants and loans for studies in Sweden.

Turner, B. & Whitehead, C. (2002). Reducing Housing Subsidy: Swedish Housing Policy in an International Context. Urban Studies

UN-Habitat. (2022b). Housing Finance Mechanisms in the Republic of Korea

Vestbro, Dick Urban (1982): Kollektivhus från enkökshus till bostadsföreningsbostäder, Stockholm: Swedish Building Research Council T28.

Vestbro, Dick Urban (ed. 2010): Living Together - Cohousing Ideas and Realities Around the World.

Vestbo, Dick Urban & Liisa Horelli (2012): "Design for gender equality - the

history of cohousing

ideas and realities”, in *Built Environment*, Vol 38, no 3, Sept 2012.

Vestbro, Dick Urban (2012): “Saving by Sharing - Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context”, paper presented at the 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venice, Sept. 2012

Woodward, Alison, Dick Urban Vestbro and Maj-Britt Grossman (1989): *Den nya generationen kollektivhus. Experiment med social integration, förvaltning och rumsutformning*, Stockholm: The Swedish Building Research Council T16:1989.

Woodward, Alison (1991): *Communal Housing in Sweden: A Remedy for the Stress of Everyday Life?*, p 71-94 in K.Franck & S.Ahrentzen (eds): *New Households, New Housing*. New York: Van Nostrand Reinhold

You, S. (2009). *Housing Finance Mechanisms in the Republic of Korea*, Nairobi, Kenya. UN- Habitat

You, S. & Kim, J. (2018). “Evaluation of housing policies of past governments and their implications.” *Journal of Korean Housing Association*