

여의도연구원  
대학생기자단

# 탐사보도 콘테스트

## 수상작 모음집



### 임금

"청년들이 희망하는 최저임금은 얼마이며, 그것의 기준 혹은 이유는 무엇입니까?"

### 주거

"청년들을 위한 주거정책, 본인의 주변에서는 어떻게 하고 있으며, 그에 대한 평가는?"

### 교육

"자사고 폐지에 관해 본인의 주변에서는 어떤 반응이며 본인의 평가는?"

## 2 Round : 주거

**“청년들이 주거정책,  
본인의 주변에서는  
어떻게 하고 있으며,  
그에 대한 평가는?”**

## 대구시 복구 행복주택, 누구를 위한 ‘행복’일까

- 행복주택의 의미와는 사뭇 다른 현실..

결코 반갑지 않은 지역 주민들의 반응에 사업 착공 전부터 차질 생겨..

‘민달팽이 세대’란 ‘주거가 불확실한 청년 세대’를 일컫는 말이다. 집을 구하기 어려운 청년들의 상황을 집이 없는 민달팽이에 빗대어 생겨난 신조어다. 청년들의 주거 빈곤은 오늘날 쉽게 찾아볼 수 있다. 턱없이 높아지는 임대료에, 그나마 겨우 구할 수 있는 반지하·옥탑방·고시텔의 합성어인 ‘지옥고’라는 신조어도 생겨났다.

1인 가구가 520만 시대를 넘어갔음에도 불구하고 그중 청년 주거 빈곤율은 지속적으로 증가하고 있는 추세이다. 작년 6월 28일 한국보건사회연구원의 ‘청년빈곤의 다차원적 특성분석과 정책대응 방안(김문길, 김태완, 임완섭 등)’ 보고서에 따르면 청년 가구의 2006~2016년 빈곤율을 분석한 결과 다음과 같다.



한국보건사회연구원의 청년가구 빈곤율 분석 결과

혼자 사는 청년 가구 5가구 중에 1가구는 빈곤을 경험하고 있는 것으로 분석되었다. 연구팀이 가구 유형별로 청년단독가구, 청년부부가구, 청년부부+자녀가구, 부모+청년가구 등으로 구분하여 분석한 결과 청년단독가구의 빈곤율은 2006년 15.2에서 2016년 19.9로 늘었다.

높아지는 임대료와 생활비를 감당하기 어려워진 청년들은 다시 부모에게 돌아가 의

존해서 사는 '리터루족'이 되어가고 있다. 리터루족은 돌아가다는 의미인 '리턴(return)과 부모에게 의존하여 사는 '캥거루족'을 합친 신조어다.

나날이 증가는 청년 주거빈곤율에 대한 사회적 관심이 뜨거워져 정부에서는 청년 주거빈곤을 해결하기 위한 정책들을 등장시키기 시작하였다. 현재는 'LH 대학생 전세 임대', '청년전세 임대' 뒤이어 '행복주택'이라는 청년을 대상으로 하는 공공임대주택을 도입하였다.



청년을 대상으로 하는 공공임대주택 '행복주택' (출처 행복주택 홈페이지)

청년 행복주택 사업의 의미는 대학생 등 청년(19~39세)계층의 주거 안정을 위해 대중교통이 편리하거나 본인의 직장에 가까운 국·공유지에 청년 행복주택을 공급하는 것을 말한다.

대구광역시 기준 청년 행복주택 사업의 입주자격은 본인 또는 부모합산소득 100 이하. 자산 0.74억 원~2.44억 원 이하, 자동차 미소유 등으로 이러한 것들을 충족하기만 한다면 자격이 주어진다. 대학생에게는 시세 68의 임대료를, 사회초년생에게는 시세 72의 임대료를, 결혼 7년 이내의 신혼부부에게는 시세 80의 임대료만을 책임지게 한다. 여기까지만 본다면 이러한 청년 주거정책은 얼마나 선한 정책인가.

## 청년주거문제 해결을 위한 행복주택, 현실은?

“대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공주택입니다.”

이는 행복주택의 홍보 문구이다. 과연 행복 주택은 문구에 적힌 그대로 되어있을까. 현재 대구광역시 학교 근처에는 행복주택을 찾아 볼 수 없다. 그렇다면 2013년부터 기획되던 행복주택은 도대체 어디에 위치하고 있을까.

구분	공급호수	대학생 등 청년(80%)	취약계층(20%)	시행	비고	
					사업승인	입주
계	742	612	130			
북구·읍내동	252	201	51	나	'16. 6.	'21.
서구 비산	40	32	8	나	'16.12.	'19.
동대구로 청업지원주택	100	100(청년창업인)		나	'17.12.	'21
수성알파시티	156	124	32	도시공사	'17.11.	'20
북구 복현	194	155	39	도시공사	추진 중	'23

대구광역시 행복주택 사업내용 (출처 대구광역시 홈페이지)

또한, 대구광역시 다수의 행복주택은 사업승인은 났지만 입주 시기가 많이 밀려 청년을 위한 주거정책이 사실상 잘 진행되지 않고 있다. 도대체 사업승인 이후와 입주 시기 사이에는 무슨 일이 있었던 걸까. 그중 가장 눈에 띄는 것은 북구 읍내동이다. 읍내동은 가장 많은 행복주택 공급호수를 보유하고 있지만 다섯 지역 중 사업승인과 입주 시기 사이에 공백이 제일 긴 지역이기도 하다.

### 대구광역시 북구 읍내동의 행복주택 사업 부재의 이유는 무엇일까

대구시 북구 읍내동, 이곳 4천 250㎡의 부지에는 지하 3층, 지상 10 규모의 행복주택이 들어설 예정이다. 애초 2019년 3월 준공 예정이었지만 지역 주민들의 반발로 인해 착공이 미뤄지면서 준공은 2021년 이후가 될 예정이다. 읍내동의 사업승인과 입주 시기 사이의 공백이 길었던 것은 행복주택이 들어서려는 부지의 지역 주민들과의 불화가 사업 추진에 가장 큰 문제였다.



한국주택공사가 추진하고 있는 대구시 북구 읍내동 행복주택 사업의부지모습 (출처 네이버뉴스)

지역 주민들의 반대 뿐만 아니라 불교계에서도 거센 반발을 하고 있다. 읍내동 부지 근처에는 조계종 사찰 화성사가 위치하고 있으며 화성사 신도회 일동은 행복주택 부지에 플랜카드를 거는 등 18층 고층아파트의 건립은 일조권 침해, 분진 소음, 교통 체증 유발, 주민여론을 수렴치 않는다며 결사반대를 하고 있다. 반대에도 불구하고 행복주택 건립을 강행 할 경우에는 전면적인 투쟁에 돌입하겠다고 경고한 바가 있다.

지역 주민들은 아이들의 등굣길이 안전하지 않다는 판단하에 LH측에 주 출입구 변경을 요구하였지만, 이는 받아들여지지 않았다. LH측은 지구단위계획상 출입구가 정해져 있기 때문에 변경이 불가능 하다는 입장을 밝혔지만, “기존 2.5m이던 인도를 7m, 왕복 2차로인 차도의 폭도 7m에서 9m로 넓혔다. 지상 1~6층을 주차장으로 만들려던 계획안도 주민 요구에 의해 지하 1~3층으로 변경하는 등 가능한 부분에 대해서는 주민 불만을 반영하도록 노력하고 있다”라며 최대한 주민들의 의견 수렴을 받아들이기 위해 노력하는 부분을 보이고있다. 또한, 인근 사찰의 주장에 대해서는 처음 계획했던 행복주택의 층수인 18층, 400가구 규모를 252가구로 줄였지만 불교계와 지역 주민들의 반발은 여전하다.

다음은 입주민들의 문제이다. 본래 행복주택은 위치는 학교나 직장이 가까운 곳, 대중교통 이용이 편리한 곳이며 실제로 건립 지역은 과연 그들의 일터에 가까운 곳에

위치하고 있을까. 북구 읍내동의 위치는 금호강의 위쪽, 즉 대구의 외곽에 위치한 지역이라고 볼 수 있다. 그렇다면 대중교통 이용은 편리한 곳일까. 대학교를 기준으로 거리를 설정해보기로 하였다.



대구시 북구 읍내동 행복주택과 성서 계명대학교의 대중교통 이용 시 거리

대학생 청년이 북구 읍내동 행복주택 거주 시, 성서 계명대학교를 재학 중이라면 대중교통으로 는 가장 빠른 경로 이용 시 약 1시간 정도가 소요된다. 거주지에서 나와 버스 정류장까지 약 9분, 급행버스를 타고 13개 정류장 이동 시 약 37분, 버스정류장에서 다시 대학교까지 14분이 소요된다. 버스의 배차간격 시간까지 고려한다면 아마 소요 시간은 1시간을 넘어갈 것이라 예상된다.

아침 1교시 9시 수업이 있는 대학생이라면 늦어도 7시에는 일어나 준비를 해야 도착을 할 것이다. 통학 시간만 해도 1시간, 집에 가는 시간이 출퇴근 시간과 겹친다면 가는 길이 황천길로 느껴지지 않을 수가 없다. 또한, 7일 중 5일 학교를 가고 급행버스 요금이 1,650원으로 계산을 한다면 하루에 3,300원, 일주일에 16,500원, 한 달에 66,000원이 된다.

훨씬 저렴하게 들어갈 수 있는 행복 주택이지만 오히려 학교와 또는 직장과 너무 먼 거리인 외곽에 있어 학교까지 가는 차비가 더 든다는 우려도 생긴다. 이와 같은 상황에서 청년들은 행복주택에 살면서 어떻게 마냥 ‘행복’하다고 할 수 있을까.

차라리 홍보 문구가 “치솟는 임대료, 줄어들지 않는 생활비에 부담을 느끼는 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 청년들에게 짐을 덜어주기 위한 임대료가 저렴한 공공주택입니다.”라는 언급이었다면, 이전의 홍보 문구가 가져다줬던 큰 기대만큼 실망과 좌

절이 큰 상황이 다소 적지 않았을까.

### 진정한 행복을 위해

‘행복’의 사전적 의미는 ‘생활에서 충분한 만족과 기쁨을 느끼어 흐뭇함. 또는 그러한 상태’를 말한다. 현재 상황에서 ‘행복주택’에서의 행복은 사전적 의미를 충족시키지 못하는 단어에 가깝다.

홍보 문구에 대중교통 이용이 편리한 곳에 위치 해 있다는 언급이 되어있다면 행복주택의 교통편은 편리해야 하며 그렇지 않는곳에 위치한다면 교통비에 부담을 느끼는 청년들의 짐을 덜어주기 위한 추가 방안이 제시되어야 할 것이다.

그리고 지역 주민들과의 공존을 위해서도 힘써야 한다.

청년 행복주택 건설을 시행하는 업체는 지역 주민들의 우려와 반발을 줄일수 있는 방법을 모색하거나 이것이 잘 시행되지 않을 경우에는 정부가 청년의 자립적이고 안정적인 주거정책만을 주도하는 것이 아니라 청년들이 거주하게 될 행복주택의 지역 인근 주민과도 잘 공존할 수 있는 방안을 모색할 수 있도록 노력해야 할 것이다. 이러한 청년들의 근본적인 문제, 시행 업체와 지역주민의 갈등을 해소한다면 행복주택에 입주하는 청년들 뿐만 아니라 인근 주민까지도 진정한 의미인 ‘행복주택’에 살 수 있게 되지 않을까.

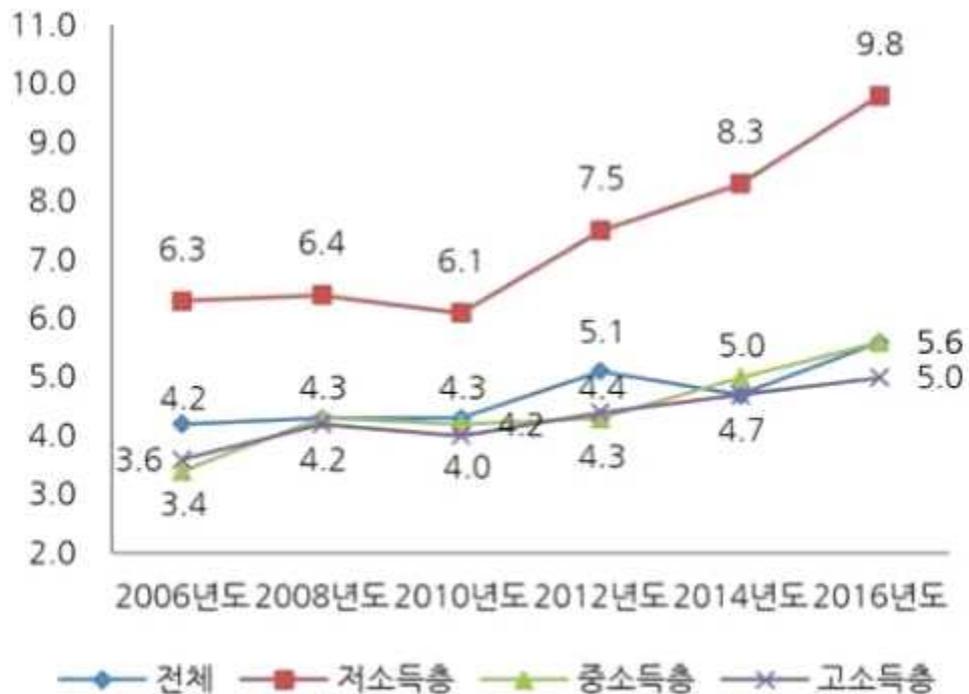
2019. 9. 18.

여의도연구원 대학생기자단 신윤미

## 내 집 마련의 꿈

- 한 푼도 쓰지 않고 모아야 5.6년 걸리는 내 집 마련
- 색다른 방법으로 내 집 장만하는 사람들

대학교 졸업 후 취업이라는 장벽 뒤에 기다리고 있는 내 집 장만하기이다. 최근 국토교통부 자료에 따르면 내 집을 장만하기 위해 한 푼도 쓰지 않고 돈을 모아야 하는 기간이 평균 5.6년인 것으로 나타났다. 이는 최근 10년간 가장 높은 수준이다.



소득별 자가기구의 연소득 대비 주택가격비율(PIR) 추이. /자료제공=국토교통부

집값이 점차 상승하면서 저소득층과 고소득층의 주택 소유비율 차이가 벌어지는 등 주거 양극화가 심화하고 있는 분석이다. 이는 취업과 더불어 청년들에게 상당한 부담을 안겨주고 있는데 이를 해결하기 위한 정부의 각종 정책과 더불어 시민들 스스로 주택에 관한 아이디어로 시작하여 내 집 장만에 새로운 방향을 제시해가는 사례가 있어서 취재하였다.

## 청년 주택 사업 비교

자료 : 사회투자지원재단

정부 주도 유사 사업		'터무늬 있는 집' 시민출자금 사업
중앙정부와 자치단체의 기금과 특정 기업의 사회공헌 기금 등을 매칭	재원	시민출자금 (약정 기간 이후 원금 상환)
일정 소득 이하를 버는 청년 개인 연령, 신분 등을 제한한 청년층	입주 대상	지역사회 정착이나 공동 주거에 관심 있는 청년들
기금 제공자나 주택 공급자가 정한 자격 기준에 따라 입주자 선정	입주자 선발	지역의 관련 네트워크와 단체가 추천해 심사
공급자가 정한 주택	주택 형태	청년들이 직접 정한 주택
보증금 평균 300만~1천만원 월세 평균 15만~60만원 (통상 시세의 80% 수준)	자부담	보증금 없음 사용료로 보증금의 4% 청년들 공동 부담 (통상 시세의 50% 수준)

## 터무늬 있는 집 한눈에 보기

자료 : 사회투자지원재단



현재 정부에서 각종 시, 자체별로 다양한 청년, 신혼부부들에게 제공되는 다양한 주택 관련 사업들이 있다. 하지만 대상이나 선발 과정이 까다로워 혜택을 받기 어렵거나 일정 부분 자부담이 필요한 만큼 청년들에게 부담이 되는 건 사실이다.

하지만 터무니 있는 집의 경우 “내 집 마련이 어렵다면 우리의 집을 만들자”라는 취지로 시작된 사업이다.

대학생, 사회초년생으로 새로운 지역에서 살다 보면 일로써 알게 된 사람들 이외에는 다른 사람들과 관계를 형성하기 어려운데 이러한 문제점 및 도움이 필요한 상황일 때 서로 도와줄 수 있고 나아가 지역 사회와 협력을 통해 지역 발전에도 도움이 된다는 평가이다. 이미 1호 강북구 변동 2호 경기도 부천 3호 강북구 변동 LH 사회적 주택까지 갈수록 높아지는 경쟁률을 기록하고 있다.

터무니 없는 집은 시민 출자 기금으로만 이루어지는데 100만 원부터 자유롭게 낼 수 있고, 전세 보증금의 용도로만 쓰인다. 출자자는 약정 기간(2년, 3년, 5년)과 이자율(무이자)을 선택한다. 이자를 안 받겠다고 하면 연 1 이자에 해당하는 기부금 영수증을 받을 수 있다. 약정 기간이 끝나면 바로 다음 날 원금과 이자를 돌려받는다.

이러한 운영방식으로 지난 열 달 동안 사회투자지원재단의 시민 출자 청년 주택 ‘터 무니 있는 집’에 모인 돈은 1억9300만 원이다. 개인 35명, 단체 6곳이 참여하였고 주로 SNS (사회 관계망 서비스)를 보고 출자하였다. 출자자 중에는 개인으로는 주부, 회사원, 종교인 등 다양하며 연령은 40~ 50대가 가장 많고 100만~1천만원 정도를 출자했다. 터무니 있는 집 출자자 대부분은 자신을 드러내길 부담스러워한다. 이영림 터무니 제작 소 팀장은 “출자자들에게 출자 후기를 요청하면 하나같이 크지 않은 금액을 기부도 아닌 출자인데 드러내기 부끄럽다며 손사래를 친다.”고 전했다.

몇몇분의 출자 후기로는 ‘독립을 앞둔 20대 자녀를 둔 부모로 내 자식 같아서’ ‘선배 세대가 갖는 책임감에서’ ‘여러 사람이 함께하면 사회의 변화가 일어날 거라 믿기에’ ‘청년의 꿈을 위해서’ 등이다. 삶의 시작점인 집이 집값의 상승으로 여유롭지 못한 생활 공간으로 줄어들어 집은 잠만 자는 공간이다라는 인식에서 삶이 시작하는 공간으로의 변화하려는 움직임이 보인다.

2019. 9. 18.

여의도연구원 대학생기자단 이현종

---

## 주거난(住居難)에 죽어난 대학생 주거빈곤의 현주소

---

대학생, 취업 준비생, 그리고 사회초년생으로 대표되는 대한민국의 청년 세대는 열악한 고용 여건과 주택 가격 및 월세 부담으로 인해 벼랑 끝으로 내몰리고 있다. 취업난과 더불어 소득에 비해 턱없이 높은 집값이 청년 세대를 새로운 주거 빈곤층으로 전락시키고 만 것이다.

집이 아닌 짐을 이고 살아가는 이들의 차가운 현실은 더 이상 외면할 수 있는 먼 나라의 이야기가 아니며, 특히 고정 소득이 없는 대다수의 대학생에겐 더욱 혹독한 현실이다. 이에 『대학신문』은 대학생들의 주거 실태를 중심으로 벼랑 끝에 내몰린 대한민국 청년 주거빈곤의 현황을 파악하고, 이들을 위한 주거복지가 나아가야 할 방향을 고민해봤다.

### 도시 밑이 어둡다? 빛나는 도시, 어두운 대학생들

통계청의 ‘2015 인구주택총조사’에 따르면 전국 청년가구 중 최저주거기준\*에 미달하는 가구의 비율은 11.3%이며, 특히 서울은 그 비율이 17.6%에 이른다. 최저주거기준엔 포함되지 않지만 열악한 주거환경에 노출돼 있는 청년 주거빈곤가구\*의 비율 역시 전국 17.6%, 서울은 29.6%에 달해 청년가구의 열악한 주거환경을 여실히 드러내고 있다. 우리나라 전체 가구의 주거빈곤율이 해마다 감소하는 가운데 청년 세대의 주거빈곤율이 증가하는 추세를 보인다는 사실은 이들을 위한 맞춤형 주거복지가 절대적으로 필요하다는 반증이다.

이들 청년가구 중 특히 대학생은 고정소득이 없고 상대적으로 학업에 많은 시간을 투자해야 하기 때문에 주거비 부담이 더욱 크다.

오동훈 교수(서울시립대 도시행정학과)는 “청년층의 RIR\* 수치가 계속해서 높아지고 있다”며 “특히 서울에 거주하는 대학생 1인가구의 RIR 수치는 30%를 웃도는 등 굉장히 불안정한 상황”이라고 우려했다. 오동훈 교수는 “공공영역에서 이들의 주거비 부담을 덜어줘야 한다”고 지적했다. 그러나 현재까지 대학생을 위한 정부 정책은 실효성이 높지 않다. 서울 소재 주요 대학가 주택시장이 월세임대 중심으로 변화하면서

비좁고 열악한 원룸의 가격이 강남의 고가 오피스텔 가격을 웃도는 가격역전현상을 보이고 있다. 그럼에도 마땅히 갈 곳 없는 학생들은 울며 겨자 먹기로 높은 임대 보증금과 월세를 고스란히 떠안을 수밖에 없다. 학업에 힘을 쏟아야 할 시간에 한두 평 남짓한 방 한 칸을 위해 전전 궁궁하고 있는 것이다.

대학생 주거 커뮤니티를 운영하고 있는 ‘코티에이블’ 안혜린 대표는 “대학생 주거 문제가 더욱 심각해지고 있다”며 대학가 인근의 열악한 주거환경에 관심을 가져야 한다고 호소했다.

실제로 서울대가 위치한 관악구는 서울시 최대의 1인 가구 밀집 지역이자 42.7%에 달하는 가장 높은 최저 주거기준 미달 청년 가구 비율을 보이는 지역이다. 홀로서기를 준비하는 청년 10명 중 4명이 열악한 출발선에 서 있는 것이다. 중앙대·송실대·총신대 등이 위치한 동작구, 고려대 등이 위치한 성북구가 그 뒤를 잇는다. 다수 대학이 변화한 도시에 위치해 학생들은 도심을 쉽게 떠나지 못한 채 불편함과 싸우며 살아간다. 가장 화려한 도시에 살면서도 가장 열악한 환경에서 살아가는 대학생들. 이들을 위해 대학은 대체 무엇을 하고있는 걸까.

### 기숙사 문 열기, 하늘의 별 따기?

대학 기숙사는 장거리 통학생이나 경제적으로 어려운 학생들이 안정적인 주거 공간에서 교육을 받을 수 있도록 학교에서 지원하는 시설이다. 그러나 ‘대학설립 운영규정’에 따르면 대학 기숙사는 의무적으로 설치해야 하는 교육기본시설이 아니라 필요에 따라 설치하는 지원시설로 분류되며, 이에 따라 수용 규모나 비용에 대한 규정 역시 대학의 자율에 맡기고 있다. 따라서 대학마다 기숙사 수용률이 천차만별이며, 2017년 현재 전국 4년제 일반대학의 평균 수용률은 21.0%, 수도권 지역의 수용률은 16.1%에 그친다. 심지어 수도권 70여 개 대학 중에서 기숙사 수용률이 10% 미만인 곳도 14곳에 달한다.

이처럼 수용 인원이 적다 보니 기숙사에 입주하기는 하늘의 별 따기로, 기숙사 입주 자격을 지역에 따라 제한하는 경우도 많다. 강서구에 거주하는 박재성 씨(수리과학부·15)는 “통학에 오랜 시간이 걸리지만 입주 가능 지역이 아니어서 기숙사 입주 신청을 할 수도 없다.”고 토로했다. 그는 “실질적인 교통 시간을 고려하지 않고 지역만을 기준으로 입주 자격을 제한하는 건 불합리한 것 같다.”며 기숙사 확충이 필요하다고 말했다.

이 같은 요구에 일부 대학들은 기숙사 확충에 나섰지만, 번번이 난항을 겪고 있다.

국토계획법에 따르면 대학 기숙사는 도시계획시설로 분류되는데, 이를 세우기 위해선 시의원과 공무원, 외부전문가가 포함된 도시계획위원회 심의를 통과하고 건축허가를 받아야 한다. 그러나 심의가 온전히 지방자치단체의 소관이기 때문에 지역 주민들의 반발이 심할 경우 통과되기 어렵다. 대학가 인근의 임대업에 종사하는 주민들이 대학 기숙사가 확충되면 대학가 인근 자취방의 수요가 줄어 원룸 임대료가 낮아질 것을 우려해 강하게 반발하기 때문이다.

실제로 고려대는 기숙사 수용률이 10.3%에 불과해 학생들의 불만이 높았고, 이를 극복하기 위해 인근 개운산 부지에 1,100명을 수용할 수 있는 규모의 기숙사 신축을 발표했지만 근린공원을 이용하는 주민들과 인근 임대업자들의 강한 반발에 부딪혀 4년 넘게 표류하고 있다. 김태구 고려대 총학생회장은 “학생들의 주거권 보장을 위한 첫 단계는 기숙사 신축”이라며 “기숙사에 많은 학생이 거주할 수 있게 되면 지역 경제가 활성화 될 수 있다.”면서 기숙사가 지역과 학교, 학생이 상생할 수 있는 기회가 될 수 있다고 강조했다.

한양대 역시 기숙사 수용률이 12.5%에 불과함에도 주민들의 반발로 인해 기숙사 확충에 어려움을 겪고 있다. 인근 주민들이 ‘한양대 기숙사 반대 대책위원회’를 꾸려 적극적으로 기숙사 신축을 저지한 탓이다.

전문가들은 이처럼 기초자치단체가 지역 임대업자의 입김에 밀려 기숙사 관련 정책 추진에 소극적인 것이 대학생 주거난의 주요 원인 중 하나라고 지적한다. 청년주거의 안정화를 위한 협동조합 ‘민달팽이유니온’의 조현준 사무처장은 “기숙사 신축 승인 권한을 가진 기초자치단체가 학생들보다 지역 임대업자들을 우선시하는 것이 문제”라며 “대학이 기숙사를 학생들의 안정적 학업을 위한 중요한 요소로 인식하고 심의 과정에서 주체적으로 목소리를 내야 한다.”고 지적했다. 덧붙여 그는 “기숙사를 확충하는 것에 대한 사회적 합의가 이뤄져야 한다.”면서 각자의 목소리가 난무하는 이익의 각축장에서 지역주민과 학생이 손을 맞잡고 상생의 길을 도모해야 하며, 이 과정에서 대학은 학생들의 주거에 대해 책임감을 갖고 기숙사 확충에 적극적으로 나서야 한다고 당부했다.

고성수 교수(건국대 부동산학과) 역시 “정부와 대학이 적극적으로 지역 주민들을 설득하고 인식 개선에 나서야 한다.”며 “이를 위해선 대학 기숙사 건축과 동시에 주변 환경을 개선해 지역 주민들의 재산 가치를 최대한 보전해 줄 수 있는 방안을 모색해야 한다.”고 설명했다.

기숙사 확충을 둘러싼 갈등이 개인 혹은 특정 집단만의 문제가 아니라 사회 전체적인 문제인 만큼 다양한 입장을 고려한 접근이 필요하다는 것이다.

### 가는 돈은 많은데, 오는 방은?

기숙사에 입주하지 못한 학생들은 인근 대학가에 짐을 풀 수밖에 없다. 이들은 한 두 평 남짓한 좁고 열악한 방에 걸맞지 않는 높은 보증금과 임대료에도 별다른 수 없이 살아가며, 때론 임대업자의 횡포에 그대로 노출되기도 한다.

서울시의 '2017 주택임대차 월세계약 조사'에 따르면 동작구, 마포구, 용산구와 관악구 등 대학가가 주로 위치한 지역의 청년층 월세액은 3.3㎡ 당 10만원을 웃도는 것으로 조사됐는데, 이는 강남 오피스텔의 평균 월세와 맞먹는 수준이다. 조현준 사무처장은 "90년대 후반 이후 1인 가구가 급격하게 증가한 반면 관련 주택 정책이 부재했다"며 "대학가 인근을 비롯한 전반적인 원룸 수요에 비해 1인 가구에 적합한 주택 공급이 부족해 이같은 가격 역전현상이 발생했다."고 설명했다.

이렇다 보니 대학생들의 지출 중 주거비가 차지하는 비율 역시 높을 수밖에 없고, 이는 대학생들의 생활 전반에 큰 부담으로 작용한다. 오동훈 교수는 "대학생은 안정적인 소득 확보가 어려운 데 반해 주거비 부담은 높아 더욱 어려운 상황에 처하게 됐다."며 안타까움을 드러냈다.

지난해 금융위원회가 20대 대학생들을 대상으로 금융 및 소득 실태를 조사한 결과 용돈과 생활비를 마련하기 위해 일과 학업을 병행하는 대학생의 월 평균 수입은 약 50만원인 것으로 드러났다.

대학가 인근의 평균 월세를 제하고 나면 한달을 버티기엔 한참 부족한 금액이다. 실제로 대학 인근에선 높은 임대료로 인해 주거 부담과 학업 부담을 동시에 떠안고 사는 이들을 손쉽게 찾아볼 수 있다.

신림동은 서울시에서 임대료가 비교적 낮은 지역에 속하지만, 이마저도 고정 소득이 없는 대학생들에겐 큰 부담이 될 수밖에 없다. 신림동 녹두거리에 거주하는 최지원 씨(심리학과·17)는 "과외로 버는 생활비의 절반 이상을 월세가 차지한다."며 "일반적인 대학생의 소득수준에 비해 보증금과 월세가 너무 높아 부담스럽다."고 전했다.

고성수 교수는 "최근 다주택 보유자에 대한 정부의 압박이 높아짐과 동시에 주택가격 안정화 정책이 진행되면서 임대시장의 공급이 축소됐다"며 "수요는 증가하는 반면 공급이 줄어들어 전반적인 임대시장의 임대료가 상승했다"고 설명했다. 임대주택의

가격이 전체적으로 높아지면서 대학가 인근의 임대주택의 가격 역시 오름세를 보이게 됐고, 이로 인한 부담은 고스란히 대학생들이 떠안게 됐다는 것이다.

과도하게 높은 주거비 부담에 시달리고 있는 대학생들은 낙후된 시설로 인한 피해나 집주인과의 갈등으로 이중고를 겪고 있다. 대학가 인근의 주택가엔 언뜻 보아도 최저주거기준에 미달하는 방들이 뺨뺨이 늘어서 있는 모습을 찾아볼 수 있다.

최지원 씨는 “마치 닭을 사육하는 닭장과 같다”며 대학가의 열악한 주거환경을 꼬집었다. 이어 그는 “층간 소음에 잠을 설치기도 했지만, 집주인은 구조적인 문제라며 방관하고 있다”고 답답한 심정을 토로했다. 계약으로 인한 집주인과의 갈등 역시 주요한 문제다. 이 모 씨(경희대 한의학과·15)는 “재계약 기간이 지나고 나서 집주인이 갑작스럽게 보증금을 올려달라고 했다”며 “분명 이는 계약위반 행위지만 보증금 인상요구를 받아들일 수 없다면 집을 비워야 한다고 해 별다른 수가 없었다.”고 말했다. 대학가 인근인 탓에 수요가 풍부하다 보니 임대업자들의 횡포가 적나라하게 나타나는 것이다.

#### **한술 밥에 그들은 여전히 배고프다.**

현재 대학생들이 겪고 있는 주거난은 이후의 생애주기와의 연결된 문제라는 점에서 정부와 지방자치단체의 적극적인 개입이 필요하다.

오동훈 교수는 “주거문제는 전 생애에 걸쳐 있는 사안이기 때문에 청년기의 주거 문제가 해결되지 않으면 이후의 삶에 지속적으로 악영향을 미친다.”며 “정부 차원에서 대학생에서 시작해 사회 초년생, 신혼부부에 이르는 청년 세대의 주거 문제를 해결하고자 노력하는 것이 중요하다.”고 강조했다.

이러한 인식이 확산되면서 정부는 생애단계와 소득수준을 고려한 맞춤형 주거지원을 주요 골자로 하는 ‘2018 주거복지 로드맵’을 발표했다. 이에 따르면 대학생은 ‘행복주택’과 ‘LH 대학생전세임대주택’ 등의 공공임대주택 혹은 ‘행복기숙사’ 등의 공공기숙사를 제공받거나, ‘청년 임대 청약’ 등의 금융 지원 혜택을 받을 수 있다. 조현준 사무처장은 “청년이 주거복지의 주요한 대상으로 선정됐다는 점에서 의의를 찾을 수 있다.”면서도 “대상 주택이 필요한 가구에 적절히 공급될지 의문”이라고 우려했다.

실제로 이들 정책은 시행 과정에서 많은 한계를 드러냈다. 행복주택은 만 20세에서 39세 사이의 대학생과 사회초년생 등에게 공급되는 주택으로, 시세의 70% 이내의 낮

은 가격으로 공급된다. 그러나 아직 공급량이 부족해 지난 세입자 신청에서 평균 8.9 대 1의 치열한 경쟁률을 보이는 등 수요를 충분히 반영하지 못했다는 지적을 받았다.

오동훈 교수는 “아직은 공급 물량이 전체적으로 부족하다.”고 지적하며 “이전까진 4인 가구가 중심이었지만 현재는 1·2인 가구가 전체 가구의 대다수를 차지하기 때문에 이들을 위한 주택 공급이 증가해야 한다”고 당부했다.

조현준 사무처장 역시 “정책 대상자로서의 대학생은 여전히 수혜비중이 턱없이 낮다.”며 “공공영역에서 공급 물량을 크게 확대하기엔 재원의 한계가 있는 만큼 공공임대주택의 확충과 동시에 저가 민간 임대시장을 확보하는 것이 필요하다.”고 강조했다.

LH 대학생전세임대주택은 선정된 입주 대상자가 입주를 원하는 주택을 선정하면 한국토지주택공사(LH)가 집주인과 전세계약을 맺고 입주 대상자에게 저렴한 임대료로 재임대하는 방식의 임대주택이다. 임대주택이 보다 저렴한 가격에 공급될 뿐만 아니라 그 과정에서 전세액의 일정 부분도 지원해주기 때문에 청년의 주거비 부담 완화에 도움이 될 것이라는 기대가 높았다.

그러나 조현준 사무처장은 “학생이 직접 조건에 해당하는 집을 구해야 하기 때문에 시간이 많이 소요될 뿐만 아니라, 전세 물량 자체가 많지 않아 집을 구하지 못하는 경우가 많다.”고 지적했다. 전세 대출의 대상 매물 조건이 까다롭고, 조건에 해당하는 매물을 찾는 전 과정을 온전히 학생 스스로 진행해야 하다 보니 적합한 방을 구하지 못하는 경우가 상당하기 때문이다.

게다가 이후의 계약 절차 역시 복잡하고 까다로워 상당수의 중개인들과 임대업자들이 전세대출을 꺼리기도 한다. 조현준 사무처장은 “재임대 과정에서 일정액을 지원해주는 점을 악용해 일부 임대업자들이 전세임대주택의 전세금을 높여 주변의 전세 시세가 전체적으로 상승하는 악영향이 있을 수 있다.”고 우려했다.

2019. 9. 16.

여의도연구원 대학생기자단 성장헌

---

## 강원도 삼척에 청년을 위한 정책은 없다

---

### - 강원도 삼척의 청년거주정책

청년들의 대학교 생활에 있어서 주거, 거주 문제는 등록금과 함께 가장 큰 골칫덩이라고 해도 과언이 아닐 것이다. 기숙사에 합격하여 지내는 학생들을 제외한 대부분의 학생들은 월세로 집을 구한다.

서울에서는 행복주택이나 저소득 가구들을 위한 다양한 지원을 펼치고 있다. 서울을 제외한 다른 지역은 어떨까. 현재 필자가 거주하고 있는 지역은 강원도 삼척시이다.

삼척시는 강원도에 위치한 크지 않은 도시로 현재 관광 도시로 거듭나려고 노력하고 있다. 원래는 필자도 서울시 서대문구에 거주하고 있었으나 학교 때문에 삼척에 와서 살게 되었다. 삼척에는 국립 강원대학교의 삼척캠퍼스가 위치하고 있다.

삼척시에서는 청년들을 위해 어떤 주거 정책을 펼치고 있을까. 필자가 처음 대학교에 입학할 당시 신입생 오리엔테이션을 진행하던 학생회장이 이런 말을 한 적이 있다.

“다른 지역에 거주하시는 학생들께서는 주민등록상 거주지를 삼척으로 옮기시면 10만원의 정착지원금을 지원합니다.”

당시 필자는 거주지 이전 신청을 하지 않았다. 그런데 다른 친구들에게 물어보니 의외로 10만원 때문에 주민등록상 거주지 이전을 결심하는 친구들이 많았다.

사실 삼척시에는 청소년과 어린이를 제외하고 나면 상주하는 청년들이 거의 없다고 봐도 무방하다. 규모 있는 다른 도시들도 청년이 부족해서 안달인데 규모가 작은 삼척은 오죽할까. 결론적으로 현재 삼척에서 진행하는 청년들을 위한 거주정책은 아쉽게도 10만원 지원이 전부이다. 다른 거주정책이 있더라도 청년들은 직접 동사무소나 시청에 문의하지 않는 이상 알 수가 없다.

지자체의 입장도 이해가 간다. 얼마 되지 않는 예산으로 청년들을 위한 정책을 펴기도 힘들다.

그러나 청년들을 조금 더 생각한다면 그냥 10만원 지급하고 끝내는 그런 단순한 정책보다는 아르바이트를 알아봐 준다든지, 보증금 감면 제도와 같은 제도를 통해 실질적인 도움을 주는 것이 더 효과적이지 않을까. 그런 정책을 편다면 추후 더 매력적인 제도와 방식으로 여러 청년들이 삼척을 더 매력적인 도시로 보지 않을까 하는 생각을 해 본다.

2019. 9. 18.

여의도연구원 대학생기자단 나찬솔



여의도연구원

청년정책센터