

주택연금과 하우스쉐어링 연계방안

고제현 연구위원



주택시장/정책

주택연금과 하우스쉐어링 연계방안

2017. 12. 26



-
- 작성자 연구위원 고제현
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다
-

목 차

I . 연구배경	1
II . 주택연금과 하우스웨어링 연계 필요성	3
1. 국내외 고령층 하우스웨어링 현황	3
2. 공유경제시장 성장과 하우스웨어링	14
3. 주택연금과 연계가능성	19
III . 주택연금과 하우스웨어링 연계방안	25
1. 기본방향	25
2. 운용방안	27
IV . 결론 및 시사점	30
참 고 문 헌	32

요 약

- 고령층 하우스웨어링의 유형으로 고령층 보유 주택의 여유공간을 기반으로 하는 유형에 주목, 고령층 주택자산 활용의 대표적 제도인 주택연금과 연계 방안을 살펴봄.
- 국내외 고령층 하우스웨어링 프로그램을 자세히 살펴보고 효용과 한계를 검토함.
- 공유경제의 성장에 따라 기술력 발달과 내구재 소비 방식의 변화로 하우스웨어링은 빠르게 증가하고 있음. 공공분야에 있어서도 유희자원을 활용 공공 부문의 공유경제 모형의 활성화를 정책적으로 지원 중에 있음.
- 고령가구 하우스웨어링은 주거비용의 경제성 뿐 아니라, 다른 세대와 교류하며 정서적 안정 및 생활의 안정성 제고 등 기대효과가 큰 반면, 청년가구 중심 하우스웨어링에 비하여 자연 발생적으로 공급되기 어려움.
- 고령가구의 보유 주택을 활용한 지원 중 가장 활성화된 제도는 주택연금제도임. 고령가구의 유희 공간 활용을 활성화 한다는 측면에서 상대적으로 주택연금 이용에서 소외되고 있는 주택연금과 하우스웨어링 연계방안을 제안해봄.
- 초기모델은 주택연금 가입자의 경제적 유인을 제고하고, 공동거주로 인한 효용이 큰 대상을 중점적으로 타겟팅할 필요
- (운영목표) 비아파트 주택연금 가입자들을 대상으로 월세임대를 허용, 가입자의 소득 안정성을 높이고, 공동거주자는 보증금 없는 저렴한 월세 이용.

■ 운영구조

- (한국주택금융공사 역할) 하우스웨어링 공급에 필요한 개보수 자금 융자 및 월임대료 보증 등 금융서비스를 제공하고 주택개보수서비스를 연계함.
- 주택연금 가입자 중 비아파트 거주자와 공동거주자를 매칭, 월임대료 지불에 대한 보증서비스 제공, 개보수자금융자 및 주택개보수 사회적 기업 연계



- 주택연금을 하우스웨어링과 연계가 실질적으로 작동하게 하기 위해서는 금융서비스 이외에 새로운 범주의 서비스 공급이 필요함. 단, 서비스 확장에 따른 비용과 부담은 중장기적 관점에서 검토 될 필요가 있음.
- 향후 주택연금-하우스웨어링 잠재수요층을 대상으로 희망임대료, 평균 주택리모델링비용 등을 추정하여 보다 구체적인 실행안을 검토할 필요가 있음.

I. 연구배경

- 새로운 주거트렌드로 하우스쉐어링이 부각되며, 공공임대 유형의 하나로 확대될 가능성이 높음.
 - 청년들 주거비 부담이 사회적 문제로 부각되고 있는 가운데 청년들을 대상으로 한 셰어하우스 시장이 사회적기업, 벤처기업 중심으로 빠르게 성장
 - 공공분야에 있어서도 서울시의 한지붕 세대공감 프로그램, 주거복지 로드맵 발표 중 청년공공임대주택 공급 일환으로 셰어하우스 5만실 공급이 포함되어 있는 등 정책적 활용도도 증가
- 하우스쉐어링은 1인 단독가구 증가에 따른 주거 대안으로 주거비용 절감 뿐 아니라, 전통적 가족 기능 상실로 인한 사회적 유대감 증가 등 정서적 효용이 존재함.
 - 하우스쉐어링은 개별 침실을 갖고 공용의 거실, 식당, 정원 등 기능 공간이 있는 형태로 셰어 하우스(share house), 홈쉐어(Home share), 코하우징(Co-Housing) 등 다양한 용어로 정의
 - 하우스쉐어링의 효용은 물리적 공간 공유로 인한 주거비용 절감과 전통적 가족 형태를 대체하는 역할 보완과 정서적 유대를 통한 고립감 감소 측면에서 주목
- 특히 유럽, 일본 등에서는 고령화에 따른 고령층 주거 대안의 하나로 복지 지원의 연장선상에서 하우스쉐어링 프로그램이 공급되고 있음.
 - 고령층의 고립과 소외 심화에 대한 대안으로 프랑스, 독일, 일본, 미국 등의 국가에서는 복지 프로그램의 연장선상에서 다양한 하우스 쉐어링 프로그램들이 시도
 - 세대통합주거(Intergenerational Housing), 콜렉티브 하우스징(Collective Housing), 시니어쉐어하우스 등

- 비혈연관계의 거주자들이 함께 거주하며 주거서비스를 공유하는 형태는 새로운 방식은 아님. 덴마크의 경우 1980년대 후반부터 코하우징 형태가 시도됨.
- 한편 디지털 플랫폼에 기반한 공유경제 시장이 성장하며 하우스쉐어링이 새롭게 부각되고 있음. 이는 기술력 발달과 내구재 소비 방식의 변화를 야기하며 하우스쉐어링 시장이 부각됨.
- 고령층의 하우스쉐어링은 시장에서 자연발생적으로 공급되는데 제약이 존재하고, 성공적으로 운영될 때 기대효과가 커, 고령층 지원 정책의 일환으로 보다 적극적으로 활용할 유인이 큼.
- 단 고령층 하우스쉐어링이 성공적으로 정착하고 있는 나라들도 성장속도는 점진적이며, 정부차원의 지원을 기반으로 발전
- 국내외 고령층 하우스쉐어링 프로그램의 효용과 한계를 보다 자세히 살펴보고 단계적으로 접근할 필요가 있음.
- 고령층 하우스쉐어링의 유형으로 고령층 보유 주택의 여유공간을 기반으로 하는 유형에 주목, 고령층 주택자산 활용의 대표적 제도인 주택연금과 연계 방안을 살펴보고자 함.

II. 주택연금과 하우스웨어링 연계필요성

1. 국내외 고령층 하우스웨어링 현황

(1) 고령화와 하우스웨어링

■ Aging in Community

- 고령화를 먼저 경험한 국가들에서 고령층 주거 지원 모델은 요양시설 등 시설설비 증가로 이어졌지만, 2000년대 들어 이에 대한 예산지원은 감소하고 고령층이 자신의 집(Aging in place)에서, 자신의 삶의 터전에서(Aging in community) 거주할 연속성을 보장하는 지원형태로 변화하고 있음.
- 일본의 경우 장기요양을 필요로 하는 고령자도 시설입소 및 원내 요양이 아니라 종래 거주해 온 지역에서의 생활을 지원하는 방향으로 정책 변경이 추진됨(이상립 외 2016). 공적 역모기지 이용이 저조한 상황에서도 고령층 생활자금으로 주택자산 활용, 역모기지 확대 등을 추진하고자 함.
- 2005년 고령자복지시설(특별양호노인홈)에 대한 국고보조가 폐지되었고, 2006년 의료제도 개혁하에서 2012년 개호요양 평상의 폐지가 결정됨. 이후 고령층 지역친화형 거주를 추진하기 위해 주거생활기본계획에 합치되는 시책을 찾고, 주거 측면, 돌봄 측면에서 새로운 제도 정비 추진
- 고령자 주거 관련 시책 목표와 기본시책은 다음과 같음

*** 목표 : 고령자가 자립해서 생활할 수 있는 주생활의 실현**

- 1) 고령자가 안전하게 안심하고 생활할 수 있는 주택의 개선 및 공급
- 2) 고령자가 희망하는 지역에서 주택을 확보하여, 일상생활권에서 돌봄 및 의료서비스와 생활지원서비스를 이용할 수 있는 주거환경 실현

**** 기본적인 시책**

- ① 무장애화(Barrier Free)와 온도차(Heat Shock)대책에 더하여, 신체 및

인지기능 등의 상황을 고려한 침실 배치 및 설비 등 고령자 대상 주거와 다양한 주택 관련 서비스를 제시한 새로운 고령자 대상 주택의 가이드라인 책정

- ② 마을 만들기와 조화하여 수요에 대응한 서비스 지원형 고령자 대상자 주택 등의 공급 촉진과 ‘생애활약형 마을’의 형성
- ③ 공공임대주택단지 재건축 등의 기회를 활용한 고령자 세대 및 자녀 양육세대 등의 지원에 기여하는 시설 등의 지역거점 형성
- ④ 공적보증에 의한 민간금융기관의 지원 등을 통해 역모기지 보급을 추진하여 주거 이전 등의 주거생활관련 자금 확보
- ⑤ 주택자산의 활용과 주거이전에 관한 상담체제의 내실화

- 고령층을 중심으로 한 하우스웨어링은 기존 주거와 연속성을 지향(Aging in place)하면서 요양시설 거주와 같이 노화로 인한 고령층의 생활 장애요인을 보완하는 주거 대안으로 논의되고 있음(William H. Thomas & Janice M. Blanchard, 2009).
- 베이비부머 세대의 은퇴에 따라 고령화 심화에 따른 고령층 주거 대안으로서 북미, 호주, 일본 등에서도 주목 받기 시작함.
 - 베이비부머 세대들은 기존세대보다 좋은 건강상태, 양질의 교육을 받아 능동적 시민의식을 보유하고 있다고 평가
- 선도적으로 코하우징 주거가 발달한 덴마크의 경우, 고령층 코하우징(Senior co-housing) 모델을 1987년부터 시작, 북유럽 국가들 모델은 거주 주택을 건설단계부터 참여함.
 - 50세 이상 인구 중 약 1%가 코하우징 주거 방식을 이용함(Kähler 2010)
 - 공동체 주택에서 협약을 통해 공동 주택관리, 정원관리, 세탁, 저녁식사 등 의무사항을 결정하여 공동으로 수행하는 자발적 주거형태

■ 코하우징(Co-Housing)

- 하우스웨어링의 한 유형으로 볼 수 있는 코하우징(Co-Housing)은 유럽 국가들에서 40년 이상 실험된 주거형태로, 특히 덴마크, 스웨덴 중심으로 발달됨(Labit 2015, MacCamant and Durett 2004, Forbes 2002).
 - 시초는 1960년대 중반 건축가 Jan Gudmand-Hoyer가 덴마크 시민들을 상대로 이웃과 공동체생활이 가능한 공동주택이 공급한 것으로, 덴마크를 시작으로 스웨덴, 네덜란드 북유럽 국가들 중심으로 확장(Poley, 2007)
- 초기 코하우징은 여성의 사회진출로 인한 가사부담 증가, 육아 고충 해결을 위한 공동육아 대안으로서 활용, 공동체 활동을 통해 거주자들간의 상호 편리를 도모, 사회적 고립감 해소가 목표임.
 - 덴마크, 스웨덴, 네덜란드의 경우 토지이용에서 개발까지 정부와 민간의 협조 체제하에 코하우징이 새로운 주거유형으로서 정착
- 북유럽, 독일 등 유럽국가들의 경우 정부의 정책적 지원 및 민간 금융, 주택조합의 협력 하에 성장함.
 - 네덜란드의 경우 공공임대의 한 유형으로 자리잡음. 지방자치단체와 주택조합의 파트너십을 통해 공급되며, 중앙정부에 의해 정책적으로 지원
- 미국의 경우 민간 영역에서 활성화되고 있지만, 다양한 하우스웨어링 프로그램이 진행되고 있으며, 특히 고령층을 대상으로 한 하우스웨어링이 2000년대 중반 이후 증가하고 있음.
- 고령층 하우스웨어링은 고령자와 청년 혹은 대가족형태 등의 세대통합형, 비슷한 세대끼리 거주하는 코하우징으로 구분됨.

(2) 고령층-청년층 공동 거주 유형

■ 세대통합형 주거(Intergenerational Housing)

- 세대통합형 주거는 고령층과 청년층 모두에게 경제적, 사회적 관점에서 유용한 주거모델로서 부각되고 있음.
- 프랑스, 독일과 같이 전통적 가족제도를 중시하는 보수적-조합주의 복지 (conservative-corporatists welfare state)시스템 제도는 고령화 심화, 경제적 위기 등에 직면하며 복지지출 부담을 증가
- 프랑스, 미국의 경우 고령층과 대학생들을 연계(the student-senior home-sharing)한 형태가 발달, 주택에 여유공간이 있는 고령층 주택을 활용하는 모델이 발달함.
- 독일의 경우 고령층과 가족을 연계(multi-generational house)한 형태가 발달함.

■ 프랑스

- 정부 주도하에 촉진되고 있으며, 프랑스 주요 도시에 있는 단체 (association)가 관리하고 운영함.
- 2003년 폭염으로 인해 노약자 1만 5천여명이 사망한 사건을 계기로 고령 1인 가구에 대한 대책으로 등장(Laurenson, 2016)
- 고령층과 청년층을 연계하는 민간단체(ESDES Inter-Génération, Ensemble2-Génération, Pari Solidaire 등)가 존재하고 지출비용의 일부를 정부가 재정 지원함.
- ESDES Inter-Génération은 2004년 설립하여 약 1,100 여명의 학생들을 연계, 500 여개의 홈쉐어링을 성사시킴, 정부가 ESDES Inter-Génération 지출의 40%수준을 보조(Laurenson, 2016)
- Ensemble2-Génération은 프랑스 카톨릭협회로 2006년 설립되어 약 2400여명의 학생들을 연계(2012년 기준)
- 고령 단독가구와 주택임차 능력이 떨어지는 대학생이나 청년

근로자가 보유 주택의 여유 공간을 공유함.

- 고령층은 가구가 갖추어진 방을 제공하고, 청년들은 고령층에게 일상생활에 필요한 소소한 노동력(장보러가기, 대화나누기)을 제공

● 운영방식

- 홈쉐어링 프로그램에 참여를 위해서는 협회에 가입해야 함. 가입을 위하여 입주 전 계약서를 작성하고 연회비(학생 340유로, 고령층 450유로, ESDES Inter-Générations 기준)를 납부하여야 하며 계약조건을 선택
- 협회 담당자가 고령층의 주택을 방문하여 주택 상태를 확인
- 신청한 고령층과 대학생의 인터뷰를 실시하여 필요, 기대, 흥미 등에 대하여 조사
- 매칭 후 해당 고령층의 주택에 대학생이 방문, 입주를 원할 경우 입주계약서 작성(홈쉐어링 이행조건)
- 계약기간동안 입주계약서에 부합한 실시여부를 감독하고 대학생·고령층의 불만 등에 대하여 관리 및 중재
- 계약유형은 임대료와 생활서비스 제공 여부에 따라 조건은 세 가지로 구분
 - 임대료가 없으나 세입자인 대학생은 저녁 7시까지 집에 귀가하여 생활서비스 제공
 - 시세보다 저렴한 임대료를 지불하고 필요시 어르신에게 생활서비스 제공
 - 모든 임대료를 지불하고 생활서비스 제공 조건 부재

■ 미국: 뉴욕 고령층 하우스쉐어링프로그램

- 뉴욕시니어재단(NYFSC : New York Foundation for Senior Citizens)이 뉴욕 고령층 대상으로 하우스쉐어링프로그램 진행함.
 - 뉴욕시니어재단은 1968년 설립되어 뉴욕시 5개 자치구에 거주하는 고령층 대상 지원프로그램을 진행하는 비영리재단
 - 뉴욕 고령층을 위해 매년 900개 이상의 가구와 전문적으로 관리되는 35개 이상의 사회 서비스 프로그램을 제공
 - 1981년 공유주택 프로그램을 시작하였으며, 약 2,000명 이상의 참가자들을 매칭

- 하우스쉐어링 프로그램에는 반드시 한 사람 이상의 고령층(60세 이상)이 참여하여야함.
 - 여분의 방이 있는 호스트와 주거공간을 찾고 있는 게스트를 매칭
 - 게스트는 가계지출을 분담하거나, 무료 또는 저렴한 보수를 받고 호스트에게 가사 관련 서비스를 제공
- 운영방식
 - 호스트와 게스트가 참여를 신청하면 사회복지사가 공유주택에 거주하고자 하는 호스트와 게스트 지원자의 적합성을 판단하기 위해 심층 인터뷰와 심사를 진행
 - 뉴욕시니어재단에서는 호스트와 게스트의 매칭을 위하여 퀵-매치(Quick-Match)프로그램을 사용
 - 퀵-매치(Quick-Match)프로그램은 뉴욕시니어재단과 소프트웨어 기술자들이 공동으로 개발한 컴퓨터 소프트웨어 프로그램
 - 개별지원자들은 31개의 선호도를 퀵-매치 시스템에 입력함. 임대료, 흡연여부, 방문자 성향, 애완동물 등 선호요건을 포함
- 자금
 - 시니어재단 운영자금은 고령화 사업 관련 뉴욕주 사무소, 뉴욕시, 주지사, 뉴욕주의회 및 시의회에서 조달하며 매년 겨울 펀딩 기관 및 추후 펀딩 예상 기관 대상 연간기획회의 개최
 - 연간기획회의에서는 프로그램의 성과를 강조하도록 연간 비용편익분석을 실시하며 성공적 하우스쉐어링 사례를 알리기 위해 호스트-게스트의 발표도 진행

■ 독일: Multi-generational House Federal Program

- 독일형 하우스쉐어링은 가족 붕괴에 대한 대안으로서 역할이 강조됨.
- 초기 모델은 시민단체, 종교단체 등 민간영역에서 자발적으로 시작, 1000여개의 코하우징 프로젝트 진행(Droste, 2015), 세대통합적 코하우징이 주가 되는 가운데 최근 고령층만의 코하우징도 증가하고 있음.

- 고령층은 대리조부모의 역할을 하고, 청소년들은 고령층의 컴퓨터, 모바일 사용들을 도움
- 메르켈 총재 취임 이후 정부 주도하에 top-down 형식으로 시행되고 있음. 녹지로 둘러싸인 곳에 건설, 다양한 서비스(요양, 아동교육보조 서비스 등)를 공급, 다수의 자원봉사자들이 참여함.
- 2006년 첫 번째 프로그램 시행 88백만 유로를 투입 2006년 시작하여 2011년까지 500 주택 공급
- 2012년 두 번째 프로그램을 시작 2014년까지 450 주택 공급
- 지역정부, 비영리단체, 사회센터 등이 파트너쉽을 형성하여 프로그램 제공, 중앙정부는 재정적 지원을 제공(고용, 장비, 관리수선 등)과 커뮤니케이션을 담당하고 프로그램을 평가함.

■ 일본

- 일본의 경우 고령화에 따른 주택 활용 측면에서 셰어하우스 사업이 증가하고 있음.
- 고령층이 주택을 셰어 하우스 활용 월세수입을 소득원으로 활용할 수 있도록 하는 모델, 고령자 임대주택이나 의료·개호 시설 등 다양한 용도 시설에 셰어 하우스를 병설, 빈집 등을 셰어하우스로 활용하는 사업모델 등이 존재¹⁾
- 초기 모델은 시민 단체들이 독거 노인의 외로움의 해결책으로 노인과 청년층이 함께 사는 세대 공동형 주택으로 출발(우소연·남경숙, 2013)하여 다양한 유형이 시도되고 있음.

[표1] 일본 공유주택 유형

유형	특징
컬렉티브 하우스	비슷한 유형의 사람들이 지내며 유아실을 비롯한 공동식당, 욕실, 부엌으로 구성
그룹하우스	독신 및 독거노인·부부를 대상으로 소규모 구성

1) 2010년 셰어하우스협회(전신 셰어하우스 진흥회) 설립, 셰어하우스 공급관련 다양한 민간기업(건설업체, 인테리어업체, 청소업체, 리모델링업체, 간호서비스업체, 부동산컨설팅 업체 등)들이 회원가입

코퍼레이티브 하우스	입거 희망자들의 건설조합에 의한 거주자 직접 참여형
밍글 하우스	반 공동생활의 주거스타일로 개인 공간의 프라이버시 중시

※ 자료 : 이재혁·김영훈(2016)

- (한지붕 아래에서) 대학가 중심으로 노인과 청년이 함께 생활하는 것에 대한 지원 정책 하에 세대 통합형 홈쉐어링이 증가하고 있음.
- 도쿄대학교 캠퍼스가 있는 혼고지역을 시작으로 비영리단체 ‘마치 인 혼고(machi in Hongo)’에서 시작되어 비영리단체를 중심으로 공급(정다운 외, 2015)
- 청년층이 고령자를 대상으로 강사가 되어 서예교실, 영어교실, 체육교실 등의 활동을 하고 이를 조건으로 집세는 일반 기숙사나 원룸보다 저렴

■ 서울시 ‘한지붕 세대공감’

- 2012년 ‘공유서울’ 사업의 일환으로 고령층 고립감 해소 및 청년층의 주거 문제 해결을 위한 세대융합형 주거공유 프로그램을 시작함.
- 2013년 시작한 ‘한지붕 세대공감’ 사업과 2014년 시작한 ‘세대융합형 룸쉐어링’ 사업이 2016년부터 한지붕 세대공감으로 통합
- 사업시행 첫해 2013년에는 연간 16호가 참여하였으나 2017년 기준 200호 넘게 참가하고 있음.

[표2] 한지붕 세대공감 연도별 매칭 건수

구분	2013	2014	2015	2016	2017	누계
공급호수 (호)	16	61	159	228	243	707

※ 자료 : 서울특별시청 주택건축국(2017년 12월 4일 기준)

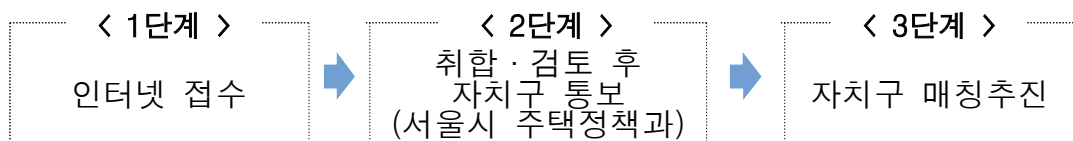
- 기존 4개구 지원에서 11개구로 확대되었으며 환경개선공사 공간범위 확대, 사업 참여 대상자격 기준 완화 등이 개선됨.
- 사업개요
 - 사업대상: 주택 소유(자가전세) 60세 이상 어르신과 대학(원)생(재학생 및 휴학생)

- 지원사항: 신청 시 1실 100만원 이내의 환경개선자금(도배, 장판 등) 지원
- 임대료: 무보증금 및 주변시세의 50% 수준
- 계약기간: 6개월(어르신과 대학생의 상호 동의하에 계약연장 가능)

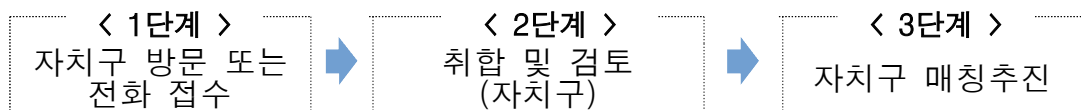
● 운영방식

- 한지붕 세대공감 사업에 참여하고자 하는 어르신 또는 대학생은 인터넷 홈페이지를 이용하거나 자치구 방문 또는 전화 접수로 신청
- 인터넷 접수 시 서울시 주택정책과에서 취합 검토 후 자치구 통보, 자치구 신청 시 자치구에서 취합 및 검토함. 고령층과 학생의 매칭은 자치구에서 담당

<인터넷 홈페이지 접수>



<자치구 접수>



- 자치구가 매칭과 관리를 담당하는 현 구조는 인력부족 및 전문성 부족으로 인하여 한계에 직면함. 홍보·모집·매칭·모니터링 관리 등의 전문화를 위하여 2017년 ‘한지붕 세대공감 코디네이터’ 사업을 실시하여 보완함.
- 한지붕 세대공감 코디네이터는 만 50세 이상 67세 이하인 서울시민 또는 근무자 중 선발하며, 사업 홍보 및 모니터링·사후관리 등을 담당²⁾

2) 서울시50플러스, 한지붕세대공감 코디네이터 세부추진계획안

(3) 고령층-고령층 거주 유형

■ 네덜란드

- 네덜란드 정부는 건강과 삶의 질을 개선시켜 건강과 사회복지 지출을 감소시킨다는 목표 하에 코하우징, 리빙그룹(living group)을 활성화시킴.
- 지방정부와 주택조합(Housing association)의 파트너십을 통해 셰어하우스 공급을 증가시켰는데, 이는 사회 주택(social housing sector)이 활성화 된 문화에 기반하여 성장함.
 - 지방자치단체와 주택조합은 코하우징을 위하여 필요한 용자를 제공하고, 코하우징에 필요한 성인교육 프로그램 및 갈등중재 프로그램들을 제공
 - 고령층들은 이를 통해 새로운 기술을 습득하고, 자립생활이 가능하도록 교육과 지원 받음
- 최근 들어 주택조합이 용자 혹은 지원금을 제공하고 민간 기업들이 공급하는 셰어하우스가 증가 추세(Benton, 2013)

■ 미국 : Senior Cohousing

- 미국의 시니어 코하우징은 한 집안에서 공간을 공유하는 거주형태가 아니라 개별 가구가 커뮤니티를 구성하여 기반편의시설을 공유하는 집합공유주택 형태임.
- 코하우징 커뮤니티는 대개 20~40개의 개인주택으로 구성되며 일반적으로 매달 100~350달러를 지불
- 고령자 코하우징 커뮤니티의 주택은 추후 간병서비스 이용 또는 보호자의 거주를 위하여 설계되기 때문에 일반적인 코하우징 커뮤니티 주택과의 차별성 존재
- 고령자 코하우징 커뮤니티의 활성화 및 관리를 위하여 코하우징 협회(Cohousing Association of united state)가 운영되고 있음³⁾.
- 2017년 8월 기준 13개의 고령층 코하우징 커뮤니티가 구성되어 있으며,

3) <http://cohousing.org>

2 곳이 건설 중이며 13곳은 형성 과정 중에 있음⁴⁾.

- 코하우징 커뮤니티는 168개이며 세대 제약 없이 참여가능하나, 고령층 코하우징 커뮤니티는 55세 이상을 대상으로 함
- 미국 최초의 코령자 코하우징 커뮤니티는 2005년 12월 캘리포니아주에서 8가구, 12명의 구성원으로 시작된 Glacier circle임
- 합의에 의한 의사결정, 공동 식사 등을 통하여 지속적인 만남을 추진하고 커뮤니티에서 하이킹, 요가수업 등의 진행

■ 일본: 시니어 셰어하우스, 그룹 리빙홈

- 1996년 고령자 그룹리빙 지원모델 사업 수립 발표 이후 개인·기업, 비영리단체가 공급하는 시니어 셰어하우스 설립이 활성화되기 시작함(주현진·문정인 2015).
- 2001년 제정된 고령자 주거안정법⁵⁾에는 고령자의 자가 소유 주택을 이용하여 고령자를 위한 임대주택 활용 강화를 포함하고 있음.
- (시니어셰어하우스) 다른 노인요양시설에 비하여 저렴한 가격에 제공되며, 기존 가정에서 이루어지는 가사작업 등을 공동으로 시행하도록 구성함.
 - 비혈연 노인 1인가구가 개별 침실과 별개로, 공용공간을 서로 공유하며 가사 작업을 함께하는 주택, 노인이 지내왔던 집과 비슷한 환경으로 구성
- (그룹 리빙홈) 오랜 기간 생활해 온 지역에서 혈연관계가 없는 노인 (특히 여성)들이 각자 생활방식을 고수하며 함께 거주함.
 - 그룹 리빙홈은 도시 교외의 자연환경이 좋은 지역 중 의료시설이 가깝고 편의시설과 가까운 곳을 선택
 - 건물은 주로 단독주택 형식이며, 고령자 생활이 편안하게 무장애 설계

4) Sharon jayson, for active seniors, cohousing offer a cozier alternative to downsizing, Kaiser heath news, 2017.11.8

5) 이외에도 고령자용 임대주택 공급을 위한 민간부문의 참여 촉진, 고령자가 편리하게 이용하고 거주할 수 있는 임대주택시장의 활성화, 고령자 자가주택의 무장애 공간으로 개조 등이 포함됨

2. 공유경제 시장의 성장과 하우스쉐어링

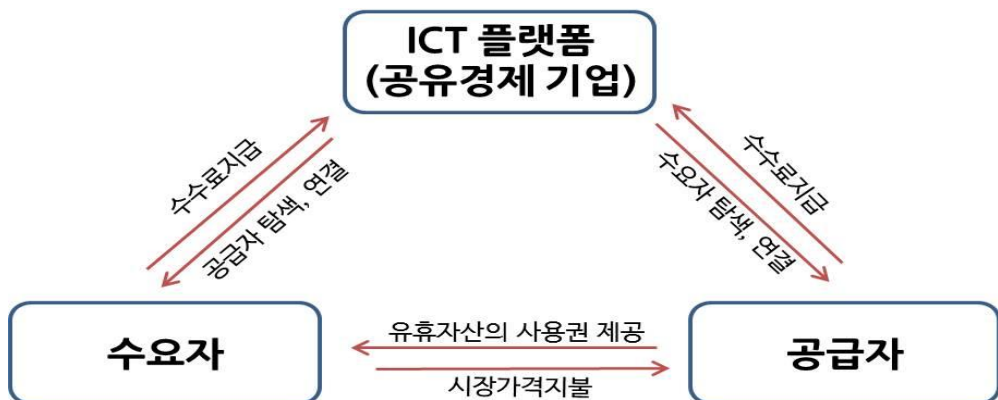
- 최근 공유경제가 부각되며, 민간시장에서 청년들을 대상으로 하는 하우스쉐어링 공급이 증가하고 있음.
- 디지털 플랫폼을 통해 P2P 방식으로 유희자산 혹은 서비스를 주고, 받고 함께 사용하는 공유경제 시장이 확대됨에 따라 하우스쉐어링도 새로운 확장속도로 성장 가능
- 특히 주거서비스를 공유한다는 측면에서, 하우스쉐어링의 플랫폼이 다양한 주거서비스 플랫폼으로 확장될 가능성이 존재

(1) 공유경제와 특징

■ 공유경제 개념

- 공유경제는 디지털 플랫폼을 통해 P2P(Peer-to-Peer) 방식으로 유희자산(underutilized asset) 혹은 서비스를 주고, 받고 함께 사용하는 일체의 활동으로 정의됨(Hamari et al, 2015).
- 깃이코노미(gig economy), 플랫폼 이코노미(platform economy), 협력적 경제 플랫폼(collaborative economy platform) 등의 용어와 혼용

[그림1] 공유경제 플랫폼 운영방식



※ 자료 : 김민정 외(2016,KDI)

- P2P 방식의 경우 탐색비용이 감소하고, 수요자와 공급자의 매칭 효율성이 현격히 증가함. 전통적인 시장에서 잘 거래되지 않던 상품과 서비스 직접 거래를 가능케 함.
 - 기존 금융시스템에서 소외된 대상자에게 개인대출 공급, 스타트업(start-up) 기업들에 자금 공급이 가능
 - 주택 임대거래에 있어서도 임대인과 임차인의 직접 거래 플랫폼이 증가 추세
- 공유경제의 강점으로 플랫폼이 형성된 이후 직접 거래는 중간 단계에서 비용 감소를 통해 수요자와 공급자의 효용 증진된다는 경제적 측면과, 사회적 유대 강화와 사회적 네트워킹 강화 기능을 들 수 있음(Schor & Fitzmaurice).
 - 과거 상품이나 서비스의 공유가 지인, 커뮤니티를 중심으로 이루어졌다면 디지털 플랫폼에 기반한 공유경제는 네트워킹의 범위를 확장
 - 한편 공유경제에 참여하는 소비자들은 단순히 소비선호가 아니라 문화적, 사회적 자본에 기반한 소비 결정을 하는 경향 존재(Carfagna et. AL. 2014)
- P2P에 기반한 공유경제의 장애요인은 거래 당사자간 거래 후 거래내용 이행여부에 책임을 물리기가 어렵다는 것임.
 - 신뢰할 수 있는 거래상대방인지에 대한 판단(정보의 비대칭성)의 문제와 거래 후 상대방의 의무 불이행(도덕적 해이) 등의 문제 발생 가능
 - 특히 숙박, 금융, 주거 등 거래가 일정기간에 걸쳐 완성되는 경우에는 그 리스크가 더 큼

■ 공간공유

- 공유경제의 대표적 모델인 Airbnb는 초기 장기 여행을 가거나, 여유 있는 방을 일시적으로 여행객에게 대여하는 형태였음.
- 여유허간의 범위가 점차 확장되고 있는 가운데 주거공간공유에서 사무공간, 판매공간 등의 활용 사례가 증가하고 있음.
- 온라인 플랫폼 성장에 기반한 공유경제 시장의 활성화는 기존 하우스웨어링의 성장의 저해요인을 민간 영역에서 하우스웨어링의

공급을 촉진시킬 예정이다.

- 성공적인 하우스쉐어링을 위해서는 물리적 공간의 공유 뿐 아니라 생활의 공유가 필요하며 이에 거주자들 간의 매칭이 중요한 요소
- 국내에서는 유희주택자산의 활용보다는 청년층 대상 셰어하우스 용으로 신규주택을 건설 공급하는 유형이 빠르게 증가하고 있음.
- 공유주택시장 규모는 2015년 5000실로, ‘우주’, ‘단비’, ‘컴앤스테이’ 같이 공유주택을 공급하는 전문업체가 증가
- 상기 공유주택 모델은 개인공간과 공용공간의 효율적으로 활용해 1인 가구의 실질 주거면적과 질을 향상
- 입주자와 공유주택을 연결해주는 온라인 플랫폼(셰어킴, 컴앤스테이 등) 시장도 빠르게 성장하고 있음⁶⁾.
- 셰어킴 온라인 플랫폼의 경우 2017년 4월 출시 6개월만에 1000개 이상의 룬이 입점해있으며, 다양한 테마, 취미, 관심사로 특화된 공유주택이 등장

■ 국내 청년층 하우스쉐어링 대표 사례

- WOOZOO : 국내 최대 셰어하우스 운영사로 셰어하우스 개발 및 운영, 부동산 위탁임대관리 및 리모델링, 부동산 개발 및 자산운용 등 사업을 함.
- 2012년 9월 설립, 2013년 5월 서울시 인증공유기업 선정
- 현황: 2017년 7월 기준 운영 중인 셰어하우스는 48개, 입주자 수 437명
- 기록: 누적 셰어하우스 수 80개, 누적 입주자 수 약 800명, 누적 입주신청자 수 약 8,000명, 신규 하우스 입주경쟁률 4:1, 평균 재계약률 75%
- 입주과정(임차): 투어신청 - 접수문자 확인 - 하우스투어 - 계약서 작성 - 보증금/월세납부 - 오리엔테이션
- 입주 대상 연령: 20세에서 35세까지
- 임차비용: 보증금(월세의 2개월 분), 월세 외 셰어하우스 운영관리비(3만원),

6) 황은순, 셰어하우스를 통해 본 한국 공유경제 현주소, 주간조선 2477호, 2017.10.09

공과금, (평균 보증금 70만원, 월임대료 35만원, 26년 8월 기준)

- 임대과정: 임대신청 접수 - 담당자 전화 연락 후 미팅일정 조정 - 상담접수 후 1개월 이내 계약 (리모델링 공사 6주 소요, 비용 임대인 부담)
- 셰어하우스 기준: 30~40평대 아파트(최소 방 3개 이상), 대중교통(지하철)과의 연계가 편리, 인근에 대학 또는 대규모 업무시설 존재
- 계약기간: 임대계약기간 기본 3년, 임차계약기간 기본 6개월
- WOOZOO 역할: 임차인모집, 월세수납, 입주자관리, 시설관리 등
- 두꺼비 하우스 : 도시재생전문 사회적 기업으로 빈집을 고쳐 셰어하우스 형태로 활용하는 프로젝트를 진행함.
- 발전과정: 2010년 은평구를 기점으로 시작하였으며 공가프로젝트 진행
- 공가프로젝트: 서울시 사회주택*의 빈집살리기 프로젝트**와 연계하여 진행되는 프로그램으로 빈집을 발굴, 집 소유주와 임대계약 체결 후 리모델링하여 1인 가구 청년 또는 주거취약계층에게 재임대

* 사회주택

사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 (서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조제1항)

** 빈집살리기 프로젝트

주거관련 사회적 경제 주체가 도심지내 빈집을 임대 또는 매입 후 리모델링하여 청년 등 1인 가구를 위한 셰어형 임대주택을 공급 및 운영하며 정부(자치구)에서는 심의를 통해 규모별 리모델링비를 차등 지원(20백만원~40백만원)

- 임차비용: 보증금 200~400만 원, 월세 25~50만 원
- 현황: 현재 약 10곳 운영
- 민달팽이 유니온: 청년의 주거 문제를 해결하기 위한 협동조합으로 유럽형 코하우징 형태에 가까움.
- 2011년 5월 창립, 2014년 비영리민간단체 등록
- 입주과정: 조합원 가입 - 예비조합원 교육참여 - 입주계획서 작성 - 집 견학 후 입주여부 확정 - 다른 입주자들과 만남 - 계약 및 입주

- 임차비용: 입주조합원 출자비용 30만원(1회), 운영비 월 1만 원 이상(자율), 월세 20~40만 원, 보증금 60~100만 원
- 특징: 협동조합의 형태로 입주 희망자는 민달팽이 유니온 협동조합에 가입하여야 하며 그로 인한 출자금이 발생

(2) 공유경제 정책적 지원 강화

■ 공공부문 공유경제 활용 지향

- 민간 영역뿐 아니라 공공영역에 있어서도 유휴자산을 활용하여 보건의 복지, 취업지원, 공공인프라, 지역재생을 위하여 공유경제의 확장을 정책적으로 지원하고 있음⁷⁾.
- 일본의 경우 정부 주도하에 유휴공간(빈집, 빈상점등)을 활용하는 프로그램이 지방자치 단체를 중심으로 지역별로 도시재생 일환으로 존재함. 특히 정부 주도하에 공유자산 이용의 유휴공간 플랫폼⁸⁾을 제공함.
- 영국의 경우 공유경제 종합정책패키지를 제시하고, 지역 내 부동산 공유프로그램(One Public Estate Programme)실시, 중앙정부, 지방정부, 기타 공공부문 조직이 협력하여 건물을 공유하고 남는 부동산 자산을 민간에 공급, 특히 쇠락한 산업도시의 지역재생 발전전략으로 사용함.
- 미국의 경우도 정책적으로 주거지역에서 주택 단기임대 허용하고 있고, 코하우징 커뮤니티 조성을 지원함. 특히 주택협동조합과 연계하여 홈쉐어링을 제공 주거복지 지원대상자들에게 공급하는 정책은 오래전부터 존재함.
- 유럽의 경우 최근 저소득층의 주택 부족을 해결하는 사회주택(social housing) 형태의 일환으로 홈쉐어링을 활용하려는 시도가 있음.
- 바르셀로나의 경우 여행객을 상대로 하는 홈쉐어링 플랫폼을 규제하고 신고 없이 불법적으로 운영하는 경우 이를 사회주택 플랫폼으로 변경 (Ranchordáet al, 2016)

7) 공유경제 기반의 도시공간 활용 제고방안 연구(2015, 김은란,차미숙,김상조,박미선)

8) 아키야뱅크(빈 집 정보 제공 플랫폼), 모두의 폐교(폐교 정보 제공) 등

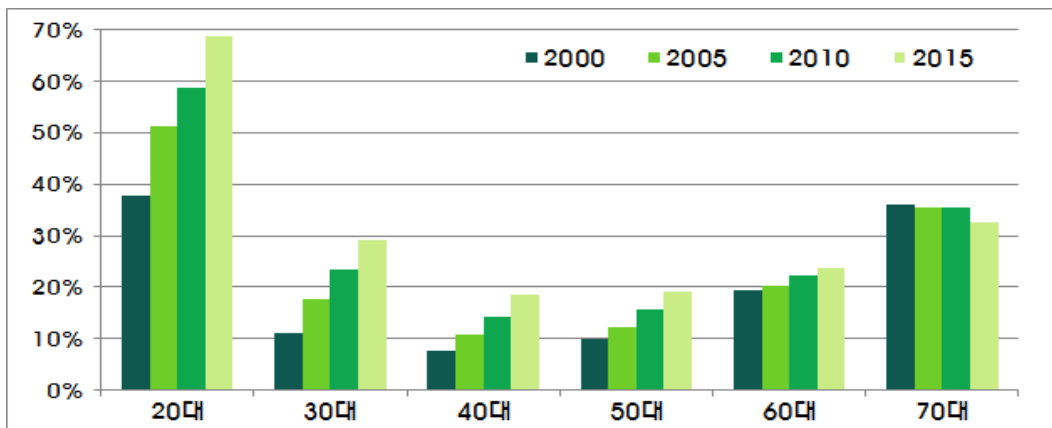
3. 주택연금과 연계가능성

(1) 국내 고령층 하우스웨어링 도입 필요성

■ 청년-고령가구 하우스웨어링 잠재수요

- 1인 단독 가구의 비중이 증가하고 있는 가운데 2,30대 청년층 1인 가구 비중이 급격하게 증가하고 있음. 반면 70대 고령 가구의 경우 오히려 1인 단독가구 비중은 감소하고 있음.
- 청년층에 비하여 고령가구의 1인 가구 증가 속도가 느린 것은 세대별 가족 형태의 변화 등 다양한 문화적·사회적 설명이 가능
- 이와 더불어 연령증가에 따라 행동 및 인지능력이 약화에 따른 생활능력 감소 때문에 공동 거주인 필요

[그림2] 연령대별 1인 가구 비중

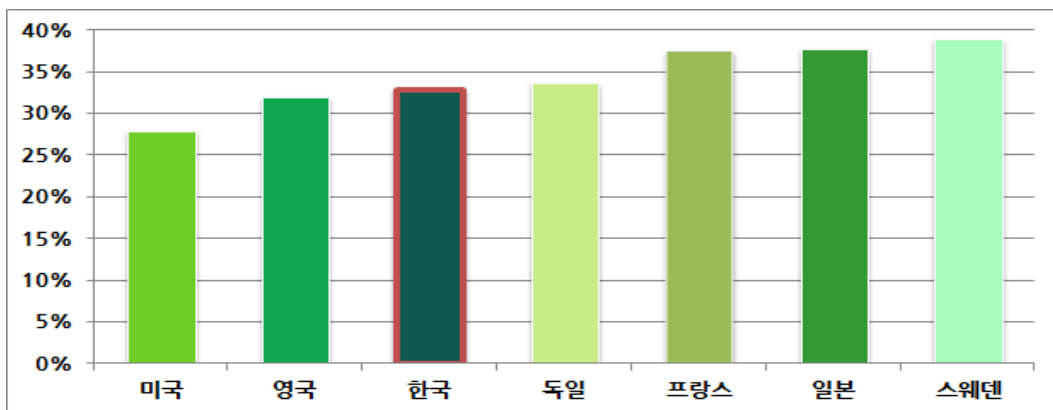


※ 자료 : 통계청, 인구주택총조사

- 하지만 인구구조변화에 따라 고령가구가 증가하여 절대적 고령 1인 가구 수는 증가할 것으로 보임.
- 60대 1인 가구수는 2015년 66만에서 2045년 121만으로 2배 가까이 증가하고, 70대 이상 가구의 경우 2015년 89만가구에서 2045년 316만가구로 3배 이상 증가할 것으로 추계(통계청,)

- 이에 초고령을 사회를 미리 경험한 국가들에서 고령 1인 가구를 위한 다양한 주거 지원이 시도되고 있음. 반면 현재 우리나라의 경우 고령가구 주거지원은 임대주택 공급에서 크게 벗어나지 못함.

[그림3] 주요국 고령층(65세 이상) 1인 가구 비중



※ 자료 :eurostat, US census(2015년 기준), 일본농림수산성(2010년 기준)

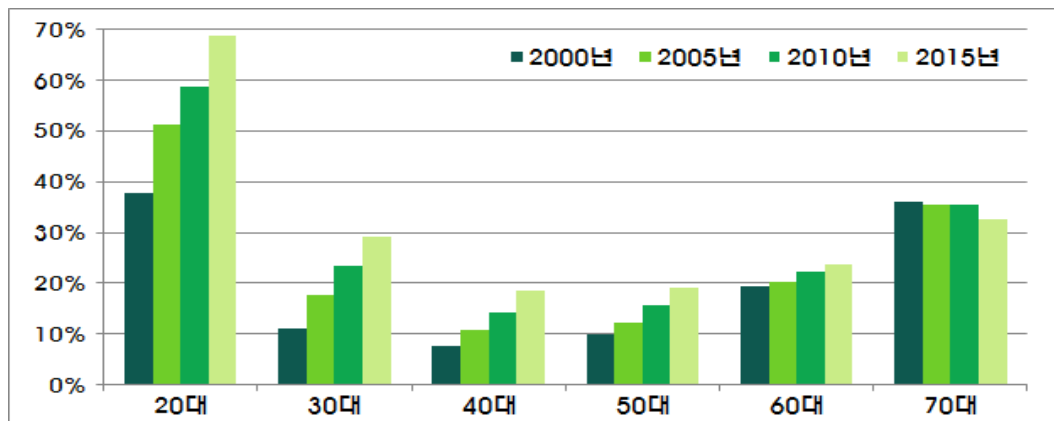
■ 고령층 대상 하우스쉐어링 주택 활용은 고령가구 주택의 유희공간을 이용하는 방식과 고령층 하우스쉐어링에 적합한 주택을 새로이 건설하는 방식으로 구분

- 고령가구와 청년가구의 하우스쉐어링은 주로 고령가구의 유희공간을 활용하는 방식으로 진행되고, 시니어 하우스쉐어링의 경우 고령가구의 생활특성에 맞추어 서비스를 강화한 형태의 주택을 건설하여 활용하는 것이 일반적임.
 - 고령가구와 청년가구의 하우스쉐어링 주택은 대학가, 도심 등 청년 임차 수요가 큰 곳을 중심으로 공급
 - 유럽의 경우 정부가 사회주택 건설 방식과 유사하게 주택조합과의 연계를 통하여 주택을 건설하는 방식을 지원하며, 일본의 경우 노후주택 리모델링, 빈집 활용 등에 대한 지원 권장
- 아파트 위주 공동주택 공급방식 위주인 한국의 경우, 아직 실험적 형태의 주거인 고령층 하우스쉐어링 신규 건설과 분양은 리스크가 높은 상황임.
 - 이에 서울시가 공급하는 한지봉세대공감의 경우도 고령가구의 유희공간을 활용하는

모델이고, 정부가 임대주택의 유형으로 신축하여 공급하는 셰어하우스도 청년층 대상

- 고령가구의 경우 주택에 여유 공간이 상대적으로 많은 반면, 청년가구들은 주거비 부담으로 인하여 한 개의 방을 사용하는 가구의 비중이 59.1%에 달함.

[그림4] 가구주 연령별 사용방 수



※ 자료: 통계청, 인구주택총조사(2015)/ 사용방수는 침실, 거실, 식당을 포함

■ 한국 고령층-청년 하우스쉐어링 성장 장애요인

- 성공적인 하우스 쉐어링을 위해서는 공간의 공유뿐 아니라 소통, 서비스의 공유가 전제되어야 함. 특히 고령층의 하우스 쉐어링은 경제적 유인 뿐 아니라 정서적·사회적 유대감을 제공하는 것이 중요함.
- 한국 고령층의 경우 가족 중심 문화로, 유럽 등에 비하여 자치 문화, 공동체 문화 형성이 미흡함.
 - 청년층의 경우 세대차이로 인한 의견 갈등과 프라이버시 침해를 우려하여 고령층과 주거공유 기피 가능
 - 고령층의 경우 하우스쉐어링 개념에 대하여 알지 못하거나 타인과 함께 생활하는 것에 대한 불편함과 불안함 등 존재 가능
- 한지붕 세대공감의 경우 임대료를 보증금 없이 시세의 50% 수준에서 형성하는 대신 대학생들이 고령층에게 생활 서비스 제공을 전제하고 있지만 실효성이 없다고 평가됨.

[표3] 한지붕 세대공감 애로사항

구분	내용
대 학생	• 어르신의 지나친 간섭에 대한 반감 • 학교 또는 교통 편리한 위치의 주택 부족 • 노후 주택으로 관리, 수선비용 부담 가능성 존재 • 전기, 수도 등 사용 시 어르신과의 입장 차이로 인한 갈등 • 구체적인 생활 규칙(가사 분담, 사용 가능 공간 등) 미비로 인한 갈등 발생
고령가구	• 신청 시 인터넷 사용에 익숙하지 않은 고령층은 해당 구청에 직접 전화하거나 방문해야하는 불편 • 난방비, 전기세 등 공과금의 비용 처리 문제 • 아파트의 경우 환경개선이 필요하지 않아 참여 인센티브 부재 • 대학생의 부주의로 인한 수리비용 부담 • 세대차이 및 공동생활에 대한 불편함
행정기관	• 담당 공무원의 순환보직으로 인한 업무 연속성 부재 • 지자체 담당자의 업무 과중으로 인한 부담 • 낮은 명문화 정도, 관련 법규 미비로 업무처리 어려움 • 서울시와 각 구청간의 소통 부족으로 인한 인식차이 존재 • 6개월마다 반복되는 매칭업무로 인한 어려움

- 한지붕 세대공감 프로그램 진행 중 발견된 난점들은 주택연금을 활용한 하우스웨어링 공급의 경우에도 발생할 수 있음. 이에 대한 보완 시스템 구축이 중요함.
- 공급의 측면에서 고령가구의 신청의 어려움, 수요 측면에서 임차 주택의 노후화에 따른 관리, 수선비용 발생, 대학생이 거주하기 원하는 위치조건(대학가, 교통 편리)과 주택 공유를 원하는 고령층의 주택의 위치조건 차이 등이 주요 장애요인으로 작용함.

(2) 주택연금 가입 주택 활용 가능성

■ 고령층 주택금융 플랫폼 공급 우위

- 현재 고령가구의 보유 주택을 활용한 지원 중 가장 활성화된 제도는 주택연금제도임. 이에 이를 매개로 다양한 고령가구 주거 지원방향을 발전시킬 필요가 있음.
- 고령층 대상 하우스웨어링 성공을 위해서는 공동거주자의 매칭이 중요함.
 - 앞에서 확인하였듯이 프랑스 모델의 경우 민간협회가 정부의 재정적 지원을 바탕으로 고령층과 청년을 매칭하는 역할을 담당하고, 미국 모델의 경우 소프트웨어 개발을 통한 매칭프로그램을 활용함. 국내 한지붕세대공감 사업을 진행함에 있어서는 초기 서울시가 이를 담당하였지만, 한계를 느끼고 민간 코디네이터를 운영 중
- 주택연금을 가입 주택을 활용할 경우, 한국주택금융공사가 구축한 금융 플랫폼을 활용하여 공동거주 신청자의 접근성을 높이고, 고령가구 신청과정을 최소화 할 수 있을 것으로 기대됨.
 - 가입단계에서 한국주택금융공사에서 하우스웨어링 프로그램에 대하여 안내하고, 가입시점 혹은 이후 참여의사가 있는 고령가구의 주택을 공사의 플랫폼을 통하여 안내할 경우 고령가구의 신청과정 최소화 가능
 - 정책모기지 공급의 대표적인 기관인 주택금융공사의 인지도와 활용도를 고려할 때 한국주택금융공사의 플랫폼을 통해 매칭할 경우 생소한 주거 프로그램에 대한 신뢰성을 높일 수 있을 것으로 기대

■ 비아파트 주택연금 활용성 제고 필요

- 주택연금 가입 주택이 아파트에 집중됨에 따라 상대적으로 소외되고 있는 단독주택, 다세대 주택 가입을 제고할 필요가 있음.
- 주택연금 가입 주택 중 아파트의 비중이 84%에 이름. 60세 이상 고령가구 아파트 거주 비중이 39%(서울의 경우 44%)⁹⁾인 것을 고려할 때 아파트에 집중되어 있다고 판단 가능

- 주택연금 가입의 아파트 집중 현상은 비아파트 거주 고령가구에겐 인센티브 제공하지 않는 이상 현 구조 하에서는 둔화되기 어려움.
 - 주택연금 가입이 아파트에 집중되는 것은 통상의 경우 비아파트의 담보 주택가치가 아파트보다 낮고, 이에 월지급금이 낮은 것에 기인
- 단독주택이나 다세대주택은 아파트에 비하여 거주자의 개인공간이 분리하기 용이한 구조를 활용하여 주택연금 가입 주택의 임대 수입을 창출 시키는 방안을 고민할 필요가 있음.
 - 주택연금 가입시 보증금 있는 임대는 허용되지 않고 있음. 일부 가입자의 경우 주택연금 가입 주택 중 남는 공간을 보증금 없는 월세 임대로 활용하는 사례 존재

9) 인구주택총조사, 2015년 기준

III. 주택연금과 하우스웨어링 연계방안

1. 기본방향

■ 주택연금의 기능 확장 모색

- 중장기적으로 주택연금 복지적 기능 및 고령주택금융 및 주거서비스 플랫폼으로써 기능 강화가 요구됨.
 - 주택연금-하우스웨어링 연계는 주택연금의 서비스 범위 확장을 전제로 하며 이의 연장선상에서 볼 수 있음
- 주택연금-하우스웨어링 연계가 실질적으로 작동하게 하기 위해서는 금융서비스 이외에 새로운 범주의 서비스가 필요함.
 - 주택연금 가입자와 공동 거주자 매칭 서비스
 - 월세 미납 관리 서비스
 - 가입주택의 노후화 정도에 따라 임차가 가능하도록 자금 용자와 리모델링 서비스 연계
 - 고령가구와 임차인의 갈등 중재 및 공동생활을 위한 문화 형성 지원

■ 공동 거주자 타겟팅(Targeting) 필요

- 고령층 하우스웨어링은 공급이 급속한 성장을 기대하기는 어려운 주거형태임. 따라서 하우스웨어링을 통한 효용 증가가 큰 대상을 선정하여 새로운 주거지원 방식을 실험하고, 중장기적인 성장모형을 단계적으로 개발해야 함.
- 청년가구의 경우 물리적 수요가 가장 큰 계층이지만, 한국의 경우 청년 1인가구를 대상으로 한 민간,공공 임대주택의 공급이 급증하고 있고, 공유주거 형태로 문화적 교류가 활발한 하우스웨어링 시장 또한 빠르게 성장하고 있음.

- 하우스웨어링의 기능으로 상실된 가족 기능의 보완을 기대하는 바, 대상자를 청년가구로 한정하지 말고 사회적 취약층(한부모가구, 조손가족, 연령 제한 없이 단독 가구 등)의 경우 공동거주 우선순위를 부여할 필요가 있음.
- 예를 들어 한부모가구의 거주 형태를 보면, 보증부월세 거주비중이 26.4%로 가장 높음. 자가거주 21%, 전세 23%, 무상으로 가족·친지집 거주 비중이 15.2%에 달함(2015년 한부모가족 실태조사)
- 단, 사회적 취약층의 기준이 복지급여상 기준과 일치될 필요는 없음

■ 연계기관과 파트너십 형성 필요

- 정책적으로 고령층 하우스웨어링을 장려하고 있는 국가들의 경우 사회단체(주택조합/시민단체)-지방정부-정부 간의 파트너십 형성에 기반하여 성장하고 있음.
- 중앙 정부가 전반적인 정책방향을 설정하고, 예산지원을 하고 지방정부는 지역에 최적화 된 정책지원을 제공
- 하우스웨어링 공급을 위한 실질적인 서비스는 하우스웨어링 공급 목적의 협회, 주택조합, 민간기업 등을 통해 공급
- 우리나라에서도 고령가구와 하우스웨어링을 희망하는 사회적 취약층과 매칭을 위해서는 사회적 취약층 복지전달 체계인 지방정부와 연계가 필요함.
- 고령가구와 사회적 취약층의 매칭의 경우 디지털 플랫폼을 통하여 할 경우 효율성이 증가하지만, 개인정보보호문제, 안전문제 제기 등의 문제가 발생 가능
- 또한 비아파트 거주 주택연금 가입가구 주택을 임차가 가능하도록 리모델링 서비스 업체와 연계가 필요함.
- 고령가구의 경우 주택 보유기간이 길어, 노후화 된 주택이 많고 특히 공동관리 시스템이 없는 비아파트의 경우 그 정도가 보다 심각

2. 운용 방안

- (관리 및 운영 주체) 하우스웨어링도 임대료 한 유형으로 임대료 수납, 지속적인 임차주택 시설관리 및 거주자간의 갈등 관리 서비스가 필요하나 현 공사법상 상기 서비스는 공급 불가함.
- 공사가 향후 서비스 영역을 확장하여 직접 임대관리 서비스를 제공할지, 신탁의 범위 안에 위탁기관의 주택연금 담보주택 관리와 연계 시킬지 고민이 필요함.
 - 2018년 신탁형 주택연금 도입 예정 등 주택연금도 담보주택 관리 방안의 다양성을 모색하고 있음
 - 향후 미래 주요 트렌드로 산업 간의 경계가 모호해지고, 서비스 융합이 심화될 것으로 예상되는바 주택금융과 주택서비스의 업역 분리 약화 예상
- 이에 현재 한국주택금융공사법상 업무 범위가 확장될 수 있다는 전제 하에 운용방안을 제시함.

■ 운영목표

- 비아파트 주택연금 가입자들을 대상으로 월세임대를 허용, 가입자의 소득 안정성을 높이고, 공동거주자는 보증금 없는 저렴한 월세 이용.

■ 운영구조 및 세부방안

- (한국주택금융공사 역할) 하우스웨어링 공급에 필요한 개보수 자금 융자 및 월임대료 보증 등 금융서비스를 제공하고 주택개보수서비스를 연계함.
 - 주택연금 가입자 중 비아파트 거주자와 공동거주자를 매칭, 월임대료 지불에 대한 보증서비스 제공, 개보수자금융자 및 주택개보수 사회적 기업 연계

[그림5] 주택연금 가입 주택 활용 하우스쉐어링 운영구조



- (주택연금 가입자와 공동거주자 매칭) 신규 주택연금 가입자 및 기가입자¹⁰⁾ 모두를 대상으로 하우스쉐어링 활용 가능성을 공지, 비아파트 거주 주택연금 가입자의 신청 및 공동거주 희망자의 신청을 받음.
 - 주택연금은 고령층 금융상품 중 인지도가 높아, 지방자치단체에서 자체적으로 지원하는 프로그램보다 고령층의 접근성 우수
 - 통상 하우스쉐어링 거주자 매칭은 인터넷 플랫폼을 통해 공급자와 수요자를 매칭하는 것이 효율적이지만, 고령가구와 공동 거주의 효용이 큰 사회적 취약층을 대상으로 할 경우 범죄에 악용 우려
- (주택개보수자금 용자와 월세보증) 주택연금 가입자의 주택을 하우스쉐어링에 적합하게 개보수가 필요함. 일시인출을 활용 개보수자금을 용자하고, 보증금 없이 안정적인 월임대료를 보장받을 수 있도록 보증 공급이 필요함.
 - 시장에서 임차수요가 적은 주택을 보유한 주택연금 가입자가 하우스쉐어링을 이용할 유인이 높음에 따라 주택개보수가 발생 가능성 높음

10) 하우스쉐어링의 시점을 가입시점과 일치시킬 필요가 없음. 단, 제도 시행 이전 주택연금 가입자들의 경우 해당 프로그램을 이용하기 위해서는 추가적으로 계약 변경이 필요. 일괄적으로 모든 기가입자에게 적용시키기는 어려울 것으로 보임.

- 임차인은 월임차료를 주택금융공사에 지불, 공사는 가입자에게 신탁계정을 통해 월지급금과 월임차료를 함께 제공
- (수수료 및 보증료 발생) 공동거주자는 공사에 월세지불에 대한 보증료, 주택연금 가입 고령가구는 공동거주자 매칭에 대한 수수료를 지급함.
- (주택개보수 사회적 기업과 연계) 주택개보수 서비스는 지역 기반으로 공급되는 경향이 있음. 적정한 가격에 표준화된 서비스를 공급하기 위해서는 지역 기반 네트워크를 활용할 필요가 있음.
- 주택개보수 사업의 경우 지역주민과 연계한 사회적 기업의 활용이 기대되는 분야로, 유럽의 사회주택과 같이 공공성이 강한 주택사업 분야에서 사회적 기업과의 연계 증가
- 우리나라도 주거복지 사업의 일환으로 주택개보수 사업은 지자체별로 구성된 집수리공동체¹¹⁾를 활용하는 등 지역적 공급망이 형성되어 있음. 향후 도시재생사업 확대에 따라 사회적 기업 등을 연계한 네트워크가 강화될 것으로 보이는 바 이와 연계 필요

[표 4] 주택개보수 사회적 기업 예시

단체명	목적	대상집단	주요활동	재원마련
집수리 공동체	• 서민주거복지 향상 • 저소득층 고용창출	• 열악 주택 저소득층 • 일자리 필요 계층	• 집수리사업 • 주거관련 상담지원	• 정부 집수리 사업 • 일반시장 참여
두꺼비 하우스	• 점진적 도시재생 • 주민공동체 형성 • 주민정주권 확보	• 노후주거지 주민 • 저소득층	• 주택관리 • 집수리사업 • 마을만들기	• 유료 주택관리 및 집수리
동네 목수	• 노후주택 개선 • 주민공동체 형성	• 장수마을 주민	• 집수리 • 마을공동시설 정비 • 마을만들기	• 정부/기업 지원 • 유료 집수리 • 주민 등의 출자

- (정부·지자체와 연계) 주택연금- 하우스웨어링은 고령가구의 주택자산을 활용하는 상품이지만, 공공성이 강함. 고령친화적 주거지원의 연장선상에서 정부 및 지자체단체의 고령친화 주거환경개선, 사회취약층 주거지원, 노후주택개보수 지원 등과 연계가 필요함.

11) 집수리 공동체는 지역별 주택리모델링 서비스 공급 기업들의 조합으로 주거현물급여 집수리 사업을 주축으로 저소득층 주택에너지효율개선사업, 농어촌 장애인주택개량사업, 석면지붕철거사업 등의 정부지원사업과 일반 주택개보수사업을 병행

IV. 결론 및 시사점

- **주거공간의 일부를 공유하는 주거형태인 하우스쉐어링은 주택 활용 여부와 공동거주자의 특성상 다양한 형태가 존재함.**
 - 기존 주택의 여윌공간을 활용하는 방식과 공동주거 목적으로 새로 건설한 형태로 구분되고, 공동 거주하는 거주자의 특성에 따라 청년가구 중심, 고령가구와 청년가구의 공동거주, 세대통합형, 고령가구 중심 유형으로 구분됨
- **고령화 심화에 따라 고령층의 고립, 사회적 소외, 특히 고령 1인 단독가구 증가에 대응한 주거 대안으로 유럽 및 미국, 일본 등에서도 부각되고 있음.**
 - 고령층 주거 정책에 있어서 기존 거주지의 연속성(Aging in place, Aging in community)이 강조되며, 다양한 주거방안이 모색되는 가운데 하우스쉐어링도 이의 일환으로 정책적으로 장려하고 있음.
- **고령가구의 경우 주거비용의 경제성 뿐 아니라, 다른 세대와 교류하며 정서적 안정 및 생활의 안정성 제고 등 하우스쉐어링을 통한 기대효과가 큰 반면, 청년가구 중심 하우스쉐어링에 비하여 자연 발생적으로 공급되기 어려움.**
 - 청년가구 중심의 하우스쉐어링은 공유경제의 발달과 함께 주거비용 절감과 문화적 자본 공유로의 효용이 부각되며 공유경제 시장의 성장과 함께 빠르게 성장하고 있음.
- **하우스쉐어링이 성공적으로 정착하기 위해서는, 공동거주자간의 매칭, 거주 후 갈등 중재 등의 사후관리가 필요함.**
 - 북유럽의 경우 주택조합과 지방자치단체 및 시민단체가 연계하고 중앙정부의 재정적 지원이 뒷받침하는 형태가 일반적임.

- 미국, 프랑스의 경우 시민단체가 공동거주자들에게 일정 수수료를 받고 상거 서비스를 제공하며, 정부가 이에 대한 재정적 지원을 하는 형태가 발달함.
- **고령층 주택자산 활용의 대표적 제도인 주택연금과 하우스웨어링 연계하는 모델을 고려해 볼 필요가 있음.**
 - 중장기적으로 주택연금 복지적 기능 및 고령주택금융 및 주거서비스 플랫폼으로써 기능 강화가 요구되고 있음.
 - 상대적으로 주택연금 이용에 소외되고 있는 비아파트 거주가구를 대상으로, 하우스웨어링을 활용 유인이 큰 대상을 공동 거주자로 타겟팅 할 경우
- **주택연금을 하우스웨어링과 연계가 실질적으로 작동하게 하기 위해서는 금융서비스 이외에 새로운 범주의 서비스 공급이 필요함. 단, 서비스 확장에 따른 비용과 부담은 중장기적 관점에서 검토 될 필요가 있음.**
 - 반면 하우스웨어링 공급을 위해 새로이 필요로 하는 서비스는 고령화 심화에 따라 상거 수요가 증가할 것으로 예상되는 고령 주택금융 및 서비스이며, 향후 주택연금 공급 확대에 따라 가입주택 활용 측면에서 검토되어야 하는 서비스임.
 - 주택연금-하우스웨어링 잠재수요층을 대상으로 희망임대료, 평균 주택 리모델링비용 등을 추정하여 보다 구체적인 실행 안을 검토할 필요가 있음.

<참고문헌>

- 김민정,이화령,황순주 (2016). 공유경제에 대한 경제학적 분석: 기대효과와 우려 요인 및 정책적 함의, 한국개발연구원
- 김병권 (2016). 다목적 사회혁신 세대간 주거공유의 현자와 전망. 사회혁신리서치랩 사회혁신포커스 2016(1)
- 김은란,차미숙,김상조,박미선(2015). 공유경제 기반의 도시공간 활용 제고방안 연구, 국토연구원
- 김유진 (2016). 노인의 집을 중심으로 살펴 본 도시지역 저소득 독거노인의 주거안정 개입에 관한 사례연구: 우리는 앞으로 어떤 논의가 필요한가?. 보건의사회연구 36(4). 187-220
- 김윤미 (2017). [홈세어링] ‘세대공감’ 아름다운 동거. 월간 샘터 568. 48-49.
- 박영은, 박소희, 서귀숙 (2017). <고령자-청년>의 홈세어 사례를 통한 공유생활과 공간사용. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 37(1). 935-936.
- 이재혁,김영훈 (2016), 한국형 세어하우스 도입을 위한 기초 연구- 일본 세어하우스 사례분석을 통한 향후 연구방향 설정-
- 이미숙,서귀숙 (2017). 홈세어 사례를 통한 고령자-대학생의 주거 공동생활 관계. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 37(1). 73-76.
- 이미숙,서귀숙 (2016). <고령자-대학생>의 홈세어 운영에 관한 분석. 한국실내디자인학회 논문집 25(3). 90-101.
- 우소연,남경숙 (2013). 일본 세어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구. 한국디자인문화학회지.
- 유정호 외3인 (2016). 공공영역에서의 공유경제 정책집행에 관한 연구: 서울시 ‘한지붕 세대공감’ 사업을 중심으로. 한국행정연구 25(2). 115-203.
- 이상림,강은나,오신휘,전홍규,이한나,박소정,류승규 (2016). 초고령사회 대응 지역친화적 노인주거모델 개발 연구
- 정다운, 홍형옥, 지은영 (2015). 세대통합형 하우스세어링에 대한 청년층과 노년층의 인식 비교. 한국가정관리학회지 33(6). 65-75.
- 최승철, ‘쉐어하우스에서 그룹리빙홈까지’,
‘세어하우스를 통해 본 한국 공유경제 현주소’, 주간조선 2477호, 2017.10.09.
- 최정신 (2016). 성공적인 공동체 운영을 위한 지침: 덴마크와 스웨덴의 코하우징 사례를 중심으로, 건축 60(6). 38-47

- Droste C (2015). German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development. Urban research & practice 8(1). 79-92
- Labit A, Dubost N (2016). housing and ageing in France and Germany: the intergenerational solution. Housing, care and support 19(2). 45-54
- Labit A (2015). self-managed co-housing in the context of an aging population in Europe. Urban research & practice 8(1). 32-45
- Laurenson, J (2016). Generations together. stanford social innovation review. p17-18
- Maria Brenton (2013). Senior cohousing communities-an alternative approach for the UK? JRF Programme papaer
- Ranchordas S (2016). home-sharing in the digital economy: the case of brussels, stockholm, and budapest.
- Schor.J.B.,& Fitzmaurice,C.(2015). Collaborating and connecting : The emergency of a sharing economy. In Handbook of Research on Sustainable Consumption.Cheltenham,UK:Edward Elgar
- William H. Thomas and Janice M. Blanchard (2009). Moving Beyond Place: Aging in Community, Journal of th American Society on Aging, volume 33 Number 2, 12-17
- 서울특별시청 주택건축국(2017.05.12.). 서울시-서울시50플러스재단 한지붕세대 공감사업 민·관 협력 계획(안).
- 서울시50플러스, 한지붕세대공감 코디네이터 세부추진계획안
- 오정희, “일본 청년·노인, 주거·고독사 문제 한번에 해결”. 데일리팝, 2017.06.15.
- 이완, “어르신과 대학생의 동맹”, 한겨레21 제1065호, 2015.06.08
- 임현영, “할머니 옆 방에는 대학생이 산다”, 이데일리, 2014.08.27
- “어르신과 대학생, 룸세어링으로 동거를 시작하다!”, SK sunny blog, [HTTP://BLOG.BESUNNY.COM/?CAT=9877](http://BLOG.BESUNNY.COM/?CAT=9877)
- 한경미, “91세 할머니와 23세 여대생이 같이 살아요”, 오마이뉴스, 2012.02.18.
- 황은순, “세어하우스를 통해 본 한국 공유경제 현주소”, 주간조선, 2017.10.09
- www.ensemble2generations.fr/presentation.php