

2019-CR-07

작은연구 좋은서울 19-08

CO-LIVING에 대한 청년들의 인식: 자발적인가 비자발적인가?

고주형



**CO-LIVING에 대한 청년들의 인식 :
자발적인가 비자발적인가?**



연구책임

고주형 서울시립대학교 도시계획 및 부동산연구실 박사과정

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

01 연구개요	1
1_연구배경 및 목적	1
2_연구내용 및 방법	4
02 CO-LIVING에 대한 선행연구 분석	6
1_공간 구성 및 운영 특성에 대한 연구	6
2_수요 특성에 대한 연구	7
3_기존 연구의 한계 및 본 연구의 차별성	8
03 빅데이터를 이용한 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식 분석	9
1_분석 개요	9
2_기존 CO-LIVING 주거유형에 대한 트위터 텍스트 분석	11
3_새로운 CO-LIVING 주거유형에 대한 트위터 텍스트 분석	17
4_소결	26
04 심층 인터뷰를 통한 청년들의 CO-LIVING 인식 조사	29
1_인터뷰 개요	29
2_인터뷰 결과	32
05 결론 및 정책적 제언	35
1_결론	35
2_정책적 제언	37
참고문헌	39

표 목차

[표 3-1] CO-LIVING 관련 키워드 선정	9
[표 3-2] '원룸'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	11
[표 3-3] '원룸'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌	12
[표 3-4] '기숙사'와 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	13
[표 3-5] '기숙사'와 연관된 트위터 게시물 내용 발췌	14
[표 3-6] '고시원'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	15
[표 3-7] '고시원'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌	16
[표 3-8] '쉐어하우스'와 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	17
[표 3-9] '쉐어하우스'와 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌	18
[표 3-10] '공유주택'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	20
[표 3-11] '공유주택'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌	21
[표 3-12] '공동체 주택'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어	23
[표 3-13] '공동체 주택'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌	24
[표 3-14] 트위터 텍스트 분석을 통한 CO-LIVING 인식 분석 결과	26
[표 3-15] CO-LIVING 선행연구 결과	27
[표 4-1] 인터뷰 대상자 정보	29
[표 4-2] 인터뷰 일정	30
[표 4-3] CO-LIVING 잠재 수요자를 위한 주요 인터뷰 질문	30
[표 4-4] CO-LIVING 실거주자를 위한 주요 인터뷰 질문	31
[표 4-5] CO-LIVING 잠재 수요자를 위한 인터뷰 질문과 답변	32
[표 4-6] CO-LIVING 실제 거주자를 위한 인터뷰 질문과 답변	33

그림 목차

[그림 1-1] 1인 가구를 대상으로 한 쉐어하우스 수요 조사	2
[그림 3-1] 쉐어하우스 연관어 언급량	10
[그림 3-2] 쉐어하우스 감성 분석	10

01. 연구개요

1_연구배경 및 목적

1) CO-LIVING 주거유형의 급격한 성장

CO-LIVING은 1인 가구 주택 소비시장에서 급속하게 성장 중이며 이미 청년들을 위한 하나의 주거유형으로 자리 잡았다. CO-LIVING의 급격한 성장 배경은 첫째, 1인 가구의 증가이다. 국내 1인 가구의 수는 2035년에는 760만 가구까지 증가하여 전체 가구의 약 34.3%를 차지할 것으로 예상된다.¹⁾ 둘째, 1인 가구 중 청년 1인 가구의 급격한 증가이다. 가치관의 변화에 따른 비혼과 만혼의 증가, 그리고 취업난으로 인해 장기적인 청년 1인 가구가 가파르게 증가하는 추세이다.

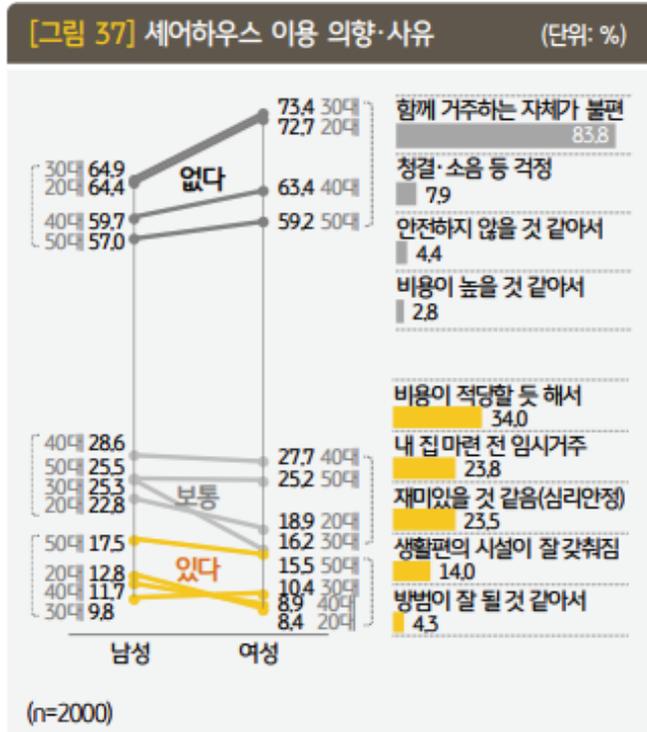
청년 세대는 소득 대비 주거비 부담으로 인해 주거 불안정 상태가 지속되고 있으며 많은 이들이 주거비 문제로 인해 열악한 환경의 고시원에서 거주하고 있다. CO-LIVING은 이러한 이유로 기존의 고시원 및 원룸 수요자를 흡수하면서 빠르게 성장 중이며 서울시 또한 청년주거의 문제를 해결하기 위해 셰어하우스 및 공동체 주택과 같은 CO-LIVING을 공급하고 있다.

2) CO-LIVING에 대한 청년 인식 조사의 필요성 및 연구 목적

그러면 청년 1인 가구들은 CO-LIVING을 어떻게 생각할까? CO-LIVING은 청년 1인 가구가 원하는 자발적인 삶의 방식인가, 아니면 가격이 저렴하다는 이유로 선택하는 비자발적인 현실적 대안일 뿐인가? 2019년 6월에 발표한 KB금융지주 경영연구소의 설문조사²⁾에 따르면 1인 가구의 셰어하우스(공유주택) 이용 의향은 높지 않은 편이며 대다

¹⁾ 한국 1인 가구 보고서, KB금융지주 경영연구소, 2017

수가 “함께 거주하는 것 자체가 불편하기 때문”이라고 응답하였다. [그림 1-1]에서 볼 수 있듯이, 설문조사에 따르면 연령별 1인 가구의 셰어하우스 이용 의향은 30대를 제외하고 2018년 대비 하락 추세이다.



출처: 한국 1인 가구 보고서, KB금융지주 경영연구소, 2019.

[그림 1-1] 1인 가구를 대상으로 한 셰어하우스 수요 조사

이와 같이 청년층들의 CO-LIVING 이용 의향이 낮음에도 불구하고 CO-LIVING이 양적으로 성장 추세라는 사실은 청년들의 CO-LIVING 주거 유형 선택이 비자발적임을 보여주는 반증이다. 만약 청년들의 CO-LIVING 선택이 비자발적이라면, CO-LIVING은 하루빨리 경제적 독립을 이루어서 자신만의 독립적인 공간으로 탈출하고 싶은 공간이 된다. 때문에 CO-LIVING에 대한 애착이 형성될 수 없을 것이며 우리가 상상하는 건설적인 모습으로 발전하기 어려울 것이다. 나아가 경제적으로 여유가 생겨 CO-LIVING에서 벗어나게 된다면 이러한 주거유형은 저소득층의 공간으로 변모될 것

2) 한국 1인 가구 보고서, KB금융지주 경영연구소, 2019. 06. p.37

이다. 따라서 CO-LIVING에 대한 청년들의 생각을 깊이 있게 알아볼 필요가 있다. 또한 CO-LIVING의 양적인 성장에 비해, 이에 대한 심도 있는 연구는 부족한 실정이다. 아직 초기 단계인 CO-LIVING의 발전적 확장을 위해서는 주요 수요계층인 청년 1인 가구의 니즈(needs)에 대한 심도 있는 이해가 필수적이다. 그러나 기존 CO-LIVING에 대한 연구들은 대부분 CO-LIVING의 공간적 측면과 디자인적인 부분에 초점을 맞췄다. 지금까지 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식을 분석한 기존 연구는 미흡한 수준이며 연구의 수도 많지 않다. 최근 들어 CO-LIVING에 대한 인식 및 수요 특성에 대한 연구가 진행되고 있으나 분석에 사용된 CO-LIVING 시설 및 인터뷰 대상이 지역적이고 한정적이어서 유의미한 결과를 도출하지 못하였다. 따라서 연구의 정확성이 떨어지며 이들 연구가 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식을 대표한다고 할 수 없다. 이러한 이유로, 본 연구는 빅데이터 크롤링을 사용한 SNS 텍스트 분석 및 인터뷰 조사를 통해 CO-LIVING에 대한 더욱 심도 있는 연구를 진행하고자 한다.

본 연구의 목적은 청년 1인 가구의 주거 대안으로서, CO-LIVING에 대한 청년들의 인식 분석을 통해 CO-LIVING 거주 의사 및 선호 특성을 파악하는 것이다. 더 나아가서, 이를 토대로 향후 청년 1인 가구를 위한 서울시의 CO-LIVING 정책 수립에 기초자료를 제공하는 데 본 연구의 목적이 있다. 또한 본 연구를 통하여 향후 1인 가구가 대부분이 될 서울에서 공동체적 삶을 촉진하고자 한다면 어떤 것들이 필요한지도 알 수 있을 것이다.

2_연구내용 및 방법

1) 연구내용의 구성

본 연구는 트위터 빅데이터 분석과 이를 보완하기 위한 심층 인터뷰, 크게 두 가지로 구성된다. 첫 번째로 트위터 이용자들이 트위터에 게재한 텍스트를 추출하고 키워드를 분석하여 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식을 살펴볼 것이다. 두 번째로 CO-LIVING 잠재 수요자와 현재 CO-LIVING에 거주하는 20대 청년들을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 트위터 분석 결과를 보완할 것이다.

이를 위해 2장에서는 먼저 CO-LIVING에 대한 선행연구를 살펴볼 것이다. 3장에서는 트위터를 이용해 CO-LIVING과 관련된 키워드를 분석하고 이를 통해 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식을 예측해 본다. 이때, CO-LIVING과 관련된 키워드는 두 가지로 분류하였다. 첫 번째 분류는 기존 CO-LIVING 주거유형인 ‘원룸’, ‘기숙사’, ‘고시원’이며 두 번째 분류는 새로운 CO-LIVING 유형인 ‘쉐어하우스’, ‘공유주택’, ‘공동체 주택’이다. 키워드 선정 이후 트위터에서 각각의 키워드와 가장 많이 언급되는 단어를 추출하였으며 각각의 키워드가 어떤 단어와 연관되는지 분석하였다. 이를 통해, 연관된 단어가 어떤 심리를 나타내는지 알아보았다. 4장에서는 트위터 분석을 보완하기 위한 심층 인터뷰 결과를 살펴본다. 5장에서는 트위터와 인터뷰 분석에 대한 결론을 살펴보고 본 연구를 통해 도출된 CO-LIVING에 대한 정책적 조언으로 마무리하였다.

2) 연구방법

본 연구 방법의 틀은 크게 두 가지로 구분된다. 첫 번째는 트위터 빅데이터 크롤링을 통한 CO-LIVING 인식 분석이다. 두 번째는 트위터 분석을 보완하기 위한 심층 인터뷰이다.

첫 번째 연구 방법인 트위터 빅데이터 분석을 진행하기에 앞서, 우선 검색어 트렌드를 보여주는 ‘데이터 랩’ 서비스를 이용하여 CO-LIVING에 대한 긍정적인 키워드와 부정적인 키워드를 알아보았다. 긍·부정 감성 분석은 SNS 게시물의 내용을 분석하여 해당 검색어에 대한 연관 단어 및 감성, 긍·부정 여부를 도출한다. 긍·부정 감성 분석은 빅데이터 크롤링에 비해 상대적으로 쉽고 빠르게 검색어에 대한 사람들의 인식을 분석할 수 있기 때문에 본격적인 분석에 앞서 대략적인 상황 파악을 하기 위해 실시하였다. 이를

통해 도출된 결과는 향후 트위터 텍스트 분석의 결과 해석을 위한 단초로 이용하였다. CO-LIVING 인식에 대한 빅데이터 분석을 위한 자료 수집으로, 빅데이터 크롤링을 이용하였다. 빅데이터 크롤링은 인터넷에 게시된 데이터를 대량 수집하는 기법으로, 특히 SNS 및 포털사이트에서 해당 검색어에 대한 정보를 자동으로 스크랩하여 데이터화하는 방법이다. 본 연구에서는 CO-LIVING에 대한 빅데이터 분석을 위해 SNS 중 트위터(Twitter) 텍스트를 크롤링하였다. 트위터는 비정형 소셜 데이터로, 개방성이 높아 불특정 다수가 남긴 텍스트 내용의 수집이 가능하기 때문이다. 트위터는 140자 이내의 문장과 이모티콘, 리트윗 등을 이용하여 개인의 생각을 공유하고 타인과 소통할 수 있으며 이와 같은 데이터의 수집을 위해 'Python'과 'R' 프로그램을 이용하였다.

Python 프로그램을 이용하여, CO-LIVING과 관련된 키워드('쉐어하우스', '공동체 주택', '공유주택', '원룸', '기숙사', '고시원')가 포함된 트위터 내용을 각각 약 10만 개씩 수집하였다. 이후, 트위터의 광고, 정치적 성향 등 연구의 목적에 부합하지 않는 글을 제거하기 위해 광고에 자주 포함되는 단어 또는 조사, 관사, 무의미한 언어, 불필요한 문자 등이 들어간 트위터 내용을 제거하였다. 광고성 단어로 CO-LIVING 광고와 관련된 중개, 분양, 상담, 투자, 수익률, 역세권, 공실, 공인중개사, 출처, 보장 등의 단어들을 제거하였으며 지역 CO-LIVING 모집 광고를 제거하기 위해 강남, 홍대 등의 주요 지명 또한 제거하였다. 이 외에도 인터넷 신문 기사를 인용한 광고성 트위터를 제거하기 위해 트위터 내용 중 영어 단어 및 알파벳, 숫자가 포함된 트위터도 제거하였다. 이후 각각 수집된 10만 개의 트위터 내용을 한글 형태소 분석(KoNLP)하여 사용 빈도수가 높은 30개의 단어를 추출했다.

또한 인터뷰를 통하여 CO-LIVING에 대한 청년 1인 가구의 인식을 분석하였다. 트위터 자료는 본 연구목적에 맞도록 축적된 자료가 아니기 때문에 분석에 한계가 있다. 따라서 트위터 텍스트 분석을 진행하더라도 불명확한 의미를 지닌 단어 및 문장들이 도출될 가능성이 높으며 이는 결과 해석에 주의를 요한다. 심층 인터뷰를 통해 트위터에서 도출된 불명확한 단어에 대한 의미를 보완한다면 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식을 다각도로 이해하는 데 큰 도움이 될 것으로 판단하여 11명의 청년을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 대상은 청년 1인 가구 중 CO-LIVING에 거주하는 20대 청년 6명과 CO-LIVING이 아닌 다른 주거형태에 거주하는 20대 청년 5명이다.

02. CO-LIVING에 대한 선행연구 분석

1_공간 구성 및 운영 특성에 대한 연구

CO-LIVING의 공간 구성 및 운영 특성에 대한 연구로, 박찬익·강순주(2018)는 사회적 기업 'WOOZOO'에서 제공하는 쉐어하우스를 대상으로 2012년~2018년까지의 쉐어하우스 공급 현황과 공간 구성 방식을 분석하였다. 이를 통해 쉐어하우스 공급 시장의 팽창으로 인해 쉐어하우스 공급량은 2016년까지 급증하다가 2017년 이후 감소하는 추세를 보이며 주거의 쾌적성, 프라이빗한 공간 제공 등을 통해 경쟁업체에 대한 가격 우위를 확보하려는 경향이 있음을 밝혔다. 이희원·성민호·김도식(2014)은 국내 쉐어하우스의 개발대상 및 규모, 평면구성, 시설 및 부속기능, 운영방법 및 입주대상을 비교분석하여 그 차이점과 시사점을 도출하였다. 분석 결과, 국내의 쉐어하우스는 주로 주택을 리모델링한 소규모 개발 중심이며 평면적으로는 거실을 중심으로 하는 일반주택의 평면특성과 유사한 것으로 나타났다. 또한 쉐어하우스의 컨셉이 명확하여 특정 개인 및 계층을 대상으로 운영되고 있음을 밝혔다. 우영은·조기혁(2018)은 쉐어하우스의 설계 유형 및 운영 방식이 실제 입주자 만족도에 어떤 영향을 미치는지에 대해 분석을 하였다. 이를 통해 쉐어하우스의 설계 유형과 운영 방식을 구분하고, 각각의 설계 유형 및 운영 방식이 공간적 측면과 사회 정서적 측면에서 입주자에게 어떤 만족도를 주는지에 대하여 분석하였다.

2_수요 특성에 대한 연구

CO-LIVING의 공간 구성 및 운영 특성에 대한 연구로, 김하윤·김태환·박태원(2017)은 (주)두꺼비하우징의 공가 쉐어하우스 실제 거주자에 대한 분석을 통해 이들의 주거 특성과 실태를 분석하였다. 분석 결과, 여성의 수요가 대부분이며 거주기간은 대체로 1년 미만이었다. 또한 1인실에 대한 선호도가 매우 높아 개인의 독립적인 공간에 대한 수요 또한 매우 높은 것으로 나타났다. 김하진·유석연(2019)은 쉐어하우스 잠재 수요자와 쉐어하우스 공급자의 수요·공급 결정요인의 우선순위를 분석하여 국내 쉐어하우스 수요·공급 결정요인의 특성 및 차이를 도출하였다. 분석 결과, 쉐어하우스 공급자는 ‘낮은 보증금’, ‘저렴한 임대료’를 주요 공급 결정요인으로 고려하는 것으로 나타났다. 수요자는 쉐어하우스를 주거비 절약이 가능한 새로운 주거대안으로 인식하여 ‘낮은 보증금’, ‘저렴한 임대료’, ‘생활비 공동부담’ 등을 주요 결정요인으로 고려하는 것으로 나타났다. 그러나 공급자는 ‘교통 접근성(역세권)’을 가장 중요하게 고려하지만 수요자는 오히려 이에 따른 임대료 증가로 인해 해당 요인을 선호하지 않는 것으로 나타났다. 오정·최정민(2014)은 잠재적 수요층인 20~30대 청년 1인 가구를 대상으로 쉐어하우스의 수요 특성 및 수요에 영향을 주는 요인에 대한 영향관계를 분석하였다. 분석 결과, 쉐어하우스 수요 증가로 인해 실제 공급량 또한 급증하고 있으며 여성 수요자의 경우 치안·보안·외로움 등의 문제로 인해 쉐어하우스를 선택하는 것으로 나타났다. 또한 쉐어하우스와 같은 주거유형의 선택에 영향을 미치는 요인으로 개인의 성격, 쉐어하우스 경험 여부 등이 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 정지훈·최준용·최단비·김정섭(2017)은 서울시에 위치한 쉐어하우스를 대상으로 이들의 공급 특성 정보를 활용하여 쉐어하우스 임대료 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 분석 결과, 쉐어하우스 임대료에 양(+)의 영향을 주는 요인은 1인실 여부, 최대거주인원, 최소임대 기간, 관리주체상주여부, 대중교통 접근성, 임대료 시세로 나타났다.

3_기존 연구의 한계 및 본 연구의 차별성

크게 공간구성 및 운영 특성, 그리고 수요 특성으로 구분되는 CO-LIVING에 대한 기존 연구의 한계점은 다음과 같다. 첫째, 기존 연구는 사례분석 및 현장답사, 설문조사 등의 방법이 주로 사용되었는데 설문을 통한 기존 연구는 표본 수의 한계로 인해 대표성의 문제가 있다. 둘째, 잠재 수요자가 주요 대상이기 때문에 CO-LIVING 실거주자의 인식 파악에는 어려움이 있다.

기존 연구와 본 연구의 방법론적 차별점은 다음과 같다. 본 연구는 기존 연구와는 달리 SNS 크롤링을 이용하여 잠재적 수요자뿐만 아니라 CO-LIVING 실거주자의 인식까지 무작위 도출이 가능하다. 또한 SNS 크롤링을 통해, 설문조사 표본 수와는 비교할 수 없는 훨씬 더 많은 불특정 다수에게서 CO-LIVING에 대한 인식을 도출해 낼 수 있기 때문에 기존 연구보다 객관적인 연구 결과를 도출할 수 있다.

기존 연구와 본 연구의 내용적 차별점은 다음과 같다. CO-LIVING은 공유경제에서 파생된 공유주거의 한 부분이며 최근에는 인터넷, SNS 등을 통해 공유주거에 대한 개인 간의 의사와 정보 교환이 매우 활발해지는 추세이다. 때문에 CO-LIVING에 대한 개인 및 집단의 사회심리적 측면의 영향력은 점점 커지고 있다. 그러나 대부분의 기존 연구는 단순한 통계적 수치 및 물리적 환경 분석을 통하여 CO-LIVING의 공간구성, 운영, 수요 특성에 대해 연구하였으며 CO-LIVING에 대한 사회심리적 측면의 연구는 미진하였다. 그러나 최근 빅데이터에 대한 접근성이 과거에 비해 용이해짐에 따라 이를 이용한 다양한 분석이 가능해졌다. 따라서 트위터 텍스트 분석을 이용하는 본 연구는 기존 연구에 비해 CO-LIVING에 대한 사회심리적 인식 파악에 무게를 둔 연구 결과의 도출이 가능하다.

03. 빅데이터를 이용한 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식 분석

1_분석 개요

본 연구는 CO-LIVING과 관련된 키워드로 최근 청년들에게 새로운 주거형태로 각광 받는 ‘쉐어하우스’, ‘공유주택’, ‘공동체 주택’을 선정하였다. 또한 CO-LIVING과 같은 유형의 주거 형태이지만 청년들이 보편적으로 선택하는 ‘원룸’, ‘기숙사’, ‘고시원’ 키워드를 추가적으로 분석하였다. 이를 통해 청년들이 쉐어하우스와 같은 새로운 유형의 CO-LIVING 주거형태에 대해 어떤 인식을 가지고 있는지 기존의 공동체 주거형태와 비교하여 분석을 진행하였다.

[표 3-1] CO-LIVING 관련 키워드 선정

기존 주거유형			새로운 주거유형		
원룸	기숙사	고시원	쉐어하우스	공유주택	공동체 주택

CO-LIVING에 대한 일반적인 인식을 파악하고 향후 트위터 텍스트 분석 결과 해석의 방향성 설정을 위해 다음소프트에서 제공하는 Some Trend Analysis를 이용하여 쉐어하우스에 대한 분석을 실시하였다. 분석 결과, 쉐어하우스 연관어 언급량은 ‘싸움’, ‘낮’과 같은 단어가 가장 높게 나타났으며 ‘일방적’, ‘분노’와 같은 부정적인 감성이 긍정적인 감성보다 크게 나타났다.



[그림 3-1] 쉐어하우스 관련어 언급량



[그림 3-2] 쉐어하우스 감성 분석

2_기존 CO-LIVING 주거유형에 대한 트위터 텍스트 분석

1) 키워드 '원룸' 트위터 텍스트 분석

2001년 1월부터 2019년 7월까지의 원룸과 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과 11,639개의 유효 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-2]와 같다.

[표 3-2] '원룸'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	'원룸' 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	^ㄱ	1,069	5.22%
2	원룸에	835	4.08%
3	원룸에서	789	3.86%
4	진짜	700	3.42%
5	하나	539	2.63%
6	생각	493	2.41%
7	근데	456	2.23%
8	원룸이	446	2.18%
9	사람	440	2.15%
10	원룸으로	381	1.86%
11	이사	377	1.84%
12	당신	333	1.63%
13	해서	314	1.53%
14	친구	308	1.50%
15	월세	305	1.49%
16	우리집	298	1.46%
17	오늘	291	1.42%
18	우리	289	1.41%
19	자취	285	1.39%
20	원룸은	278	1.36%
21	근처	269	1.31%
22	아파트	264	1.29%
23	고시	263	1.29%
24	소리	263	1.29%
25	오피스텔	255	1.25%
26	원룸을	245	1.20%
27	학교	245	1.20%
28	침대	243	1.19%
29	건물	237	1.16%
30	아침	237	1.16%

텍스트 분석 결과, 원룸에 대한 사람들의 인식은 대부분 부정적인 것으로 나타났다. 특히 소음, 좁은 공간 등 열악한 물리적 환경에 대한 불만 및 정서적 불안감이 매우 큰 것으로 확인되었다. 원룸보다 열악한 환경에 거주하는 청년들은 복층 원룸(오피스텔)에 대한 열망이 큰 것으로 나타났으며 실제 원룸 거주자는 투룸 및 소형 아파트와 같은 보다 넓고 쾌적한 환경으로의 주거를 원하는 것으로 나타났다. [표 3-3]을 통해 원룸과 관련된 트위터 내용 중 부정적인 의견의 일부를 확인할 수 있다.

[표 3-3] '원룸'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	좁은 공간에서 거주하는 것도 불편한데 화장실 소음 등 방음 문제로 인해 정신적인 스트레스를 많이 받는다.	2018-04
2	원룸 주변에 편의시설이 부재하며 특히 안전 문제에 취약한 거주 환경임. 늦은 시간에 귀가하면 성인 남성도 두려움을 느낄 정도로 원룸 주변은 안전 문제에 취약하다.	2018-04
3	원룸 내부의 차안이 불안해서 항상 창문을 열지 않음. 마음만 먹으면 언제든지 현관문을 열고 들어올 수 있다는 불안감에 정신적으로 스트레스를 많이 받았다.	2018-04
4	원룸에 살고 있는 자신의 현실이 매우 비참하다. 대출금도 많은 상황이고 거주환경 또한 월세 신세여서 연애 또한 사치라고 생각한다.	2018-04
5	원룸은 바퀴벌레 등 해충이 빈번하게 출몰한다.	2015-09
6	원룸 화장실 번기가 자주 막혀 생활에 불편함이 크다.	2015-09
7	원룸이 소음에 취약하여 옆방의 소음이 계속 들린다. 특히 자고 있을 때 옆방의 소음으로 인하여 빈번하게 잠에서 깬다.	2015-09
8	옆방의 소음이 매우 크게 들려서 생활이 불편하다.	2015-09
9	원룸 복도 등 공용공간에서 술 먹고 큰 소리로 떠드는 사람이 많아서 스트레스를 받는다.	2015-09
10	원룸 복도 등 공용공간에서 술 먹고 큰 소리로 떠드는 사람이 많아서 스트레스를 받는다. 또한 술 먹고 폭력적으로 남의 방문을 크게 두드리는 사람이 빈번하다.	2015-09
11	원룸 밀집장소에서 빈번하게 발생하는 성범죄 소식으로 인해 차안에 스트레스를 많이 받는다.	2015-09
12	원룸 입주민 간 소음으로 인한 분쟁이 많이 발생한다.	2015-09
13	원룸에서 담배 피는 사람들 때문에 담배연기가 원룸 안으로 들어와서 생활하기 불편하다.	2015-09
14	원룸 복도 등 공용공간에서 술 먹고 큰 소리로 떠드는 사람이 많아서 스트레스를 받는다.	2015-08
15	원룸 밀집장소에서 빈번하게 발생하는 성범죄 소식으로 인해 차안에 스트레스를 많이 받는다.	2015-08
16	좁은 공간에서 거주하는 것도 불편한데 화장실 소음 등 방음 문제로 인해 정신적인 스트레스를 많이 받는다.	2015-08
17	좁은 원룸보다 방과 거실, 화장실이 분리되어 있는 주거공간에 거주하고 싶다.	2015-08

원룸에 대한 트위터 텍스트 크롤링 결과, 원룸과 단칸방의 어감 차이는 카페와 다방의 어감과 같다는 의견, 화장실이 너무 작다는 의견, 원룸촌 주변의 치안 및 청결상태가 매우 열악하다는 의견이 대부분이었다. 또한 소음, 공용공간에서의 흡연, 음식물 쓰레기 무단 투기 등 기본적인 공동생활 규칙 등이 제대로 지켜지지 않아 이에 대한 스트레스도 매우 심한 것으로 나타났다.

2) 키워드 '기숙사' 트위터 텍스트 분석

2011년 1월부터 2019년 7월까지의 기숙사와 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과, 46,753개의 유효한 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-4]와 같다.

[표 3-4] '기숙사'와 관련된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	'기숙사' 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	학교	2,328	4.54%
2	시간	2,255	4.40%
3	오늘	1,926	3.75%
4	우리	1,857	3.62%
5	진짜	1,616	3.15%
6	생각	1,378	2.69%
7	학생	1,244	2.42%
8	근데	1,243	2.42%
9	생활	1,243	2.42%
10	친구	1,197	2.33%
11	사람	1,019	1.99%
12	해서	850	1.66%
13	아침	834	1.63%
14	슬리데린	724	1.41%
15	들이	651	1.27%
16	유형	650	1.27%
17	여자	639	1.25%
18	식당	628	1.22%
19	하나	616	1.20%
20	사실	614	1.20%
21	복도	591	1.15%
22	침대	586	1.14%
23	그리핀도르	569	1.11%
24	기숙	544	1.06%
25	공부	542	1.06%
26	다들	514	1.00%
27	학년	498	0.97%
28	자기	490	0.96%
29	이상	478	0.93%
30	시작	464	0.90%

키워드 분석 결과, 기숙사 특성상 ‘학교’ 연관 단어의 빈도수가 가장 높게 나타났다. 두 번째로 높은 빈도수를 나타낸 ‘시간’ 연관 단어를 통해 대학생들이 기숙사 주거유형을 선택하는 이유가 통학거리 감소 때문임을 유추할 수 있다. 만약 통학거리 감소가 기숙사 주거유형 선택의 주요 원인이라고 가정한다면, 대학생들이 기숙사를 선택하는 이유는 자발적이라고 볼 수 있다. 따라서 이에 대한 정확한 원인을 파악하기 위해 ‘기숙사’와 관련하여 트위터에서 크롤링 된 텍스트 본문을 분석하였다. 분석 결과, 대학생들이 기숙사를 선택하는 이유는 대부분 경제적 부담감 및 통학거리 감소가 주된 요인임을 확인하였다. 그러나 룸메이트, 소음, 통금, 맛있는 기숙사 밥, 학점에 의한 기숙사 합격 방식 등은 기숙사에 거주하는 대학생들의 거주환경 만족을 감소시키는 주된 요인으로 나타났다. 특히 소음 및 생활 패턴이 맞지 않는 룸메이트에 대한 불만 내용이 가장 많이 보였다. 따라서 실제 기숙사 거주자들은 가격이 다소 높더라도 다인실 기숙사가 아닌 1인실 기숙사를 선호하며 학교 근처 원룸도 하나의 주거 대안으로 여기고 있음을 알 수 있다. 이와 같은 내용은 아래의 [표 3-5]를 통해 확인할 수 있다.

[표 3-5] ‘기숙사’와 연관된 트위터 게시물 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	기숙사 당첨이 되어서 기분이 매우 좋다.	2012-09-03
2	학교와 기숙사가 가까워서 휴식하기 좋다.	2018-04-16
3	기숙사 생활소음 문제로 인해 스트레스가 많다.	2018-04-16
4	다인실 기숙사에서 입주민들 간 예의를 지켜야 하는데 안 지키는 사람들이 너무 많다.	2018-04-16
5	기숙사 통금시간이 있어서 생활에 불편함이 많다.	2018-04-16
6	기숙사 공간이 소음에 취약해서 남들에게 폐를 끼치는 일이 생길까봐 불편하다.	2018-04-16
7	통학거리가 멀어서 기숙사에서 살고 싶다.	2012-09-02
8	통학시간이 오래 걸리는 것보다 공동체 생활을 하더라도 기숙사에서 사는 것이 낫다.	2018-04-16
9	다인실 기숙사는 룸메이트와 생활환경 및 라이프스타일이 맞지 않으면 많이 불편하다.	2018-04-16
10	기숙사에서 제공하는 식사가 정말 맛이 없다.	2018-04-16
11	늦은 시간에 발생하는 소음으로 인해 기숙사 생활에 불편함이 많다.	2018-04-16
12	기숙사는 역시 다인실보다 1인실이 제일 좋다.	2019-07-29
13	기숙사는 무엇보다 룸메이트를 잘 만나야 한다.	2018-04-16
14	대학생활은 통학시간이 오래 걸리는 것보다 다인실에서 생활하더라도 기숙사에 입주하여 통학시간을 단축하는 것이 제일 좋다.	2017-01-01
15	늦은 시간 기숙사에서 발생하는 소음으로 인해 스트레스를 받는다.	2018-04-15
16	기숙사 당첨이 되어서 기분이 매우 좋다.	2016-07-21
17	별레가 많이 나와 스트레스를 많이 받는다.	2018-04-15

3) 키워드 '고시원' 트위터 텍스트 분석

2011년 1월부터 2019년 7월까지의 기숙사과 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과, 252,003개의 유효한 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-6]와 같다.

[표 3-6] '고시원'과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	'고시원' 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	사람	1,728	3.62%
2	진짜	1,397	2.92%
3	회장	1,253	2.62%
4	정몽	1,227	2.57%
5	가난	1,194	2.50%
6	생각	1,132	2.37%
7	현대산업개발	1,103	2.31%
8	이사	1,072	2.24%
9	하나	893	1.87%
10	집값	870	1.82%
11	송정	866	1.81%
12	때문	804	1.68%
13	아파트	802	1.68%
14	하기	760	1.59%
15	오늘	737	1.54%
16	근데	700	1.47%
17	생활	693	1.45%
18	겨울	674	1.41%
19	시간	654	1.37%
20	만원	636	1.33%
21	공부	628	1.31%
22	아래	616	1.29%
23	해서	609	1.27%
24	서울은	602	1.26%
25	나무	589	1.23%
26	어딘가	589	1.23%
27	월세	582	1.22%
28	서울이	581	1.22%
29	쓸쓸	581	1.22%
30	풍경	579	1.21%

텍스트 분석 결과, 고시원에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분인 것으로 나타났다. 실제 고시원 거주민들은 낮은 경제상황으로 인해 비자발적으로 고시원과 같은 주거형식을 선택한 것으로 나타났으며 '회장', '정몽'과 같은 단어는 2014년 서울시장 선거 당시 고시원에 처음 방문한 정몽준 회장의 반응이 화제가 되어 다수 언급되었다.

또한 고시원은 공무원 시험을 준비하는 많은 수험생의 숙식을 해결하는 장소로 인식되어 있다.

특히 소음, 좁은 공간 등 물리적으로 열악한 환경에 기인한 불만 및 정서적 불안감에 대한 내용이 가장 많이 보였다. 이로 인해 고시원 거주자들은 현재보다 거주환경이 개선된 좋은 원룸 및 오피스텔, 특히 복층형 오피스텔에 거주하고자 하는 열망이 큰 것으로 나타났다. 이를 통해, 실제 고시원 거주자들이 하루 빨리 고시원이라는 공간을 벗어나고자 하는 열망을 확인 할 수 있었다. [표 3-기]을 통해 고시원과 관련된 트위터 내용 중 부정적인 의견의 일부를 확인할 수 있다.

[표 3-기] '고시원과 관련된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	'고시원'이란 단어는 우리나라에서 가장 우울한 단어 중 하나이다.	2013-07
2	고시원 입주민들이 늦은 시간임에도 불구하고 복도 및 공용공간에서 큰소리로 떠든다.	2013-07
3	고시원은 지방에서 서울로 올라온 많은 사람들이 거주하는 공간이다.	2013-07
4	고시원은 햇빛도 안 들어오고 공간이 너무 협소해서 장기 거주하면 우울증에 걸린다.	2013-05
5	고시원에서 장기 거주하면 우울증에 걸리고 자살 충동도 가끔 일어난다.	2017-11
6	고시원이 아무리 좋아도 공간의 규모가 3명이 넘지 않는다.	2017-11
7	쉐어하우스보다 고시원이 훨씬 나은 거주공간이다.	2017-10
8	고시원은 감옥과 마찬가지로이다.	2017-10
9	고시원은 쪽방이다.	2017-10
10	고시원 공간이 너무 협소하여 생활이 불편하다.	2017-10
11	고시원에도 다인실이 있는데 룸메이트를 잘못 만나면 고생이다.	2017-10
12	고시원은 한 달만 살아도 정신이 피폐해진다.	2017-10
13	고시원은 사람이 살 공간이 아니다.	2014-07
14	고시원은 너무 좁아서 침대 하나만 들어가면 서 있을 수도 없다. 또한 방음에 매우 취약하다.	2015-07
15	고시원 형태의 주거공간은 법으로 금지해야 한다.	2016-05
16	고시원은 너무 좁아서 사람이 살 공간이 아니다. 차라리 대출을 받아서 원룸에서 사는 것이 정신건강에 이롭다.	2018-08
17	고시원 생활 이후로 종종 몸에 벌레가 붙어있거나 기어 다니는 것 같은 환상이 보인다.	2018-08
18	고시원에서 바퀴벌레, 지네, 나방, 애벌레, 등등 벌레가 정말 많이 나온다.	2018-09
19	고시원에서 벌레에 많이 물려 결국 아토피에 걸렸고 정신질환에 걸렸다.	2018-08

이와 같은 결과는 고시원에 거주하는 청년들이 주거취약계층에 속하는 현실을 단적으로 보여준다. 따라서 트위터 텍스트 분석 결과를 토대로, 고시원 거주 경험이 있는 쉐어하우스 거주자와의 심층 인터뷰를 통해 CO-LIVING이 고시원을 대체할 수 있는 새로운 주거유형인지에 대해 보다 자세하게 알아볼 필요가 있다.

3_새로운 CO-LIVING 주거유형에 대한 트위터 텍스트 분석

1) 키워드 '쉐어하우스' 트위터 텍스트 분석

2011년 1월부터 2019년 7월까지의 쉐어하우스와 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과, 9,254개의 유효한 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-8]와 같다.

[표 3-8] '쉐어하우스'와 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	'쉐어하우스' 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	진짜	620	5.08%
2	사람	617	5.05%
3	생각	514	4.21%
4	친구	396	3.24%
5	근데	389	3.19%
6	하나	286	2.34%
7	우리	271	2.22%
8	해서	266	2.18%
9	룸메이트	239	1.96%
10	오늘	224	1.83%
11	사람들	223	1.83%
12	방배도	217	1.78%
13	부담없	217	1.78%
14	공간	210	1.72%
15	들이	193	1.58%
16	기숙사	171	1.40%
17	시간	162	1.33%
18	얘기	157	1.29%
19	생활	150	1.23%
20	자기	149	1.22%
21	여자	146	1.20%
22	자취	145	1.19%
23	거기	140	1.15%
24	거실	138	1.13%
25	나중	137	1.12%
26	월세	133	1.09%
27	존나	133	1.09%
28	누구	132	1.08%
29	학교	132	1.08%
30	동거	130	1.06%

텍스트 분석 결과, 국내 셰어하우스 도입 초기인 2011년에는 주로 일본 및 해외의 셰어하우스에 대한 관심에 대한 글이 대부분이었다. 그러나 2013년을 기점으로 국내 셰어하우스의 공급이 증가하면서 청년들이 국내 셰어하우스에 대해 관심을 갖기 시작하는 것을 볼 수 있었다. 또한 셰어하우스 성장 초기인 2016년까지는 셰어하우스에 대한 청년들의 호기심 증가로 인해 셰어하우스에 대한 긍정적인 반응이 주를 이루었다. 그러나 2019년으로 시간이 경과할수록 공동체 생활에 대한 불편함과 스트레스, 높아지는 보증금 및 월세 등과 같은 부정적인 의견이 급격히 증가하는 것을 알 수 있었다. [표 3-9]를 통해 셰어하우스와 관련된 트위터 내용 중 부정적인 의견의 일부를 확인할 수 있다.

[표 3-9] '셰어하우스'와 연관된 트위터 게시글 중 부정적인 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	셰어하우스는 하숙집이다.	2012-02
2	공동체 생활공간인 셰어하우스에서 기본적인 예절을 안 지키는 룸메이트 때문에 스트레스 받는다.	2013-10
3	셰어하우스는 주거비가 없어서 만들어진 어쩔 수 없는 최선책인데 이걸 예능에서 연예인들이 따라하는 것을 보면 찬박하다.	2014-11
4	셰어하우스도 좋지만 개인의 프라이버시를 철저히 지켜주면서 함께 살 수 있는 주거방식이 필요하다.	2014-09
5	룸메이트가 시끄럽고 지저분해서 못 견디겠다.	2014-08
6	셰어하우스의 주방에서는 요리를 해서 식사를 해결하는 것이 매우 불편하다.	2013-02
7	사생활이 보장되지 않는 셰어하우스는 매우 불편하다.	2016-08
8	공동체 생활이 강조된다는 점에서, 셰어하우스와 기숙사는 비슷한 점이 너무 많다.	2016-08
9	셰어하우스는 고시원보다는 나은 환경이지만 기숙사와 환경이 크게 다르지 않아 주거지로서 매력이 떨어진다.	2017-02
10	셰어하우스는 기숙사와 같은 개념이며 기숙사 대비 월세가 비싸다.	2017-01
11	셰어하우스 월세는 너무 비싸다.	2017-01
12	셰어하우스는 다인실이라 할지라도 월세가 너무 비싸다.	2018-04
13	셰어하우스는 개인의 프라이버시가 지켜지지 않아 스트레스 받는다.	2018-03
14	셰어하우스는 거주인원 대비 화장실이 적어서 바쁜 시간에는 씻지도 못하고 나온다.	2018-03
15	룸메이트가 기본적인 생활 상식조차 없어서 함께 생활하기 너무 불편하다.	2018-03
16	셰어하우스는 원룸 대비 월세가 너무 비싸다.	2018-03
17	셰어하우스는 절대 가면 안 된다.	2018-01
18	드라마에서 나오는 셰어하우스와 현실은 매우 다르다.	2018-01
19	셰어하우스는 진짜 불편할 것 같다. 타인과 같이 거주하면 이것저것 신경 쓰는 게 많아진다.	2018-01
20	서울의 셰어하우스는 사업이 많이 확장되는 추세인데, 가장 놀라운 점은 극도로 평범한 민박 정도의 규모와 시설임에도 불구하고 장기거주가 가능한 곳으로 홍보를 한다.	2017-11

	text(요약)	timestamp
21	수익형 쉐어하우스 최악이다. 단지 사람이 적게 사는 고시원처럼 운영한다.	2018-09
22	쉐어하우스 보증금은 싼데 월세가 생각보다 비싸서, 차라리 원룸이 낫다고 생각했다.	2018-09
23	쉐어하우스에 부정적인 인식이 있는 것은 아니지만, 좁은 공간에 사람들이 모여 사는데 이렇게 많은 돈을 지불해야 한다는 것이 이해가 안 된다.	2018-09
24	무조건 원룸에서 살아야 하며 쉐어하우스는 절대 추천하지 않는다.	2019-02
25	쉐어하우스 거주 시절은 악몽과 같았다.	2019-02
26	쉐어하우스라는 공간의 질서유지는 결국 '계속 같이 볼 사람'이라는 전제하에 성립하는 것인데 대다수의 쉐어하우스는 단기 입주인 위주여서 거주 질서가 무너지기 쉽다.	2019-02
27	쉐어하우스의 공동화장실은 최악이다.	2019-01
28	쉐어하우스는 지옥이다. 평범한 수준 이상의 위생관념을 가지고 계신 분들이라면 누구나 쉐어하우스에서 지옥을 체험하실 수 있다.	2019-01
29	쉐어하우스는 하숙의 비용절감 버전이다.	2018-12
30	쉐어하우스에 정부가 왜 지원을 하는지 이해가 되지 않는다.	2018-12
31	일인실에 거주한다고 할지라도 공동체생활이라는 것 자체가 스트레스여서 쉐어하우스에 살기 싫다. 집은 쉬는 공간인데 쉬는 것 같지 않을 것 같다.	2018-12
32	쉐어하우스 1인실도 싫다.	2018-12
33	룸메이트가 위생관념이 너무 없어서 함께 살 수가 없다.	2018-12
34	쉐어하우스는 고시원보다는 나은 선택이었지만 정신적으로 궁핍해지는 건 마찬가지였다.	2018-12
35	쉐어하우스라고 해서 월세가 저렴한 편은 아니었다. 관리비 포함해서 45만 원이었고 여름이면 에어컨 비용을 따로 받아 7만 원을 더 내야 했다.	2018-12
36	쉐어하우스에 대한 환상은 영화나 드라마에서나 가능하다. 개인의 독립적 공간은 무엇보다도 소중하다.	2018-12
37	쉐어하우스 생활은 힘들다. 인간은 역시 혼자 사는 것이 제일 좋다.	2018-12
38	나는 쉐어하우스에서는 절대 못산다.	2018-12
39	서울시 쉐어하우스는 기만적이고 폭력적이다.	2018-12
40	쉐어하우스 단체생활은 생각보다 만만치 않다. 다양한 개인이 한 공간에 모여 살기에는 부딪힐 사건이 너무 많다.	2018-12
41	쉐어하우스는 그럴듯한 영어를 붙였지만 결국 하숙집이다. 하숙집은 법이라도 줬는데, 쉐어하우스에서 법은 주나?	2018-12
42	친구랑 같이 살기도 두려운데 모르는 사람들과 쉐어하우스? 집이 아니라 지옥일 듯.	2018-12

이와 같은 결과는 현재 20대 사이에서 쉐어하우스의 수요와 관심이 급증하고 있다는 최근 각종 언론보도와 상이하다. 따라서 트위터 텍스트 분석 결과를 토대로, 쉐어하우스 잠재 수요자와 실제 거주자의 심층 인터뷰를 통해 청년들의 쉐어하우스에 대한 인식을 보다 자세하게 진행할 필요가 있다.

2) 키워드 '공유주택' 트위터 텍스트 분석

2011년 1월부터 2019년 7월까지의 공유주택과 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과, 1,998개의 유효한 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-10]와 같다.

[표 3-10] '공유주택'과 관련된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	'쉐어하우스' 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	진짜	620	5.08%
2	사람	617	5.05%
3	생각	514	4.21%
4	친구	396	3.24%
5	근데	389	3.19%
6	하나	286	2.34%
7	우리	271	2.22%
8	해서	266	2.18%
9	룸메이트	239	1.96%
10	오늘	224	1.83%
11	사람들	223	1.83%
12	빙베도	217	1.78%
13	부담없	217	1.78%
14	공간	210	1.72%
15	들이	193	1.58%
16	기숙사	171	1.40%
17	시간	162	1.33%
18	얘기	157	1.29%
19	생활	150	1.23%
20	자기	149	1.22%
21	여자	146	1.20%
22	자취	145	1.19%
23	거기	140	1.15%
24	거실	138	1.13%
25	나중	137	1.12%
26	월세	133	1.09%
27	존나	133	1.09%
28	누구	132	1.08%
29	학교	132	1.08%
30	동거	130	1.06%

텍스트 분석 결과, 공유주택에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분인 것으로 나타났다. 청년들을 위한 공유주택 정책이 본격적으로 시행된 2017년을 기점으로 부정적인 의견이 급증하는 것으로 나타나는데 이는 공동생활에 대한 불편함과 좁은 개인 공간, 공간의 가치에 비해 비싼 월세 등의 문제에 기인하는 것으로 보인다. 특히 물리적인 불편함보다 가장 크게 부정적인 인식으로 드러난 부분은 불특정 다수의 타인과 공동생활에 대한 것으로 나타났다. [표 3-11]를 통해 공유주택과 관련된 트위터 내용 중 부정적인 의견의 일부를 확인할 수 있다.

[표 3-11] '공유주택'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	공유주택은 하숙인가? 불편할 것 같다.	2016-09
2	사회관계를 위해 공간을 내 마음대로 통제할 수 있어야 하는데, 공유주택에서는 불가능할 것 같다.	2017-10
3	최근 자주 언급되는 공유주택을 보니 깊은 한숨만 나온다.	2017-10
4	공유주택은 단지 예쁜 기숙사에 불과한 것 같다. 월세도 매우 비싸다.	2017-10
5	공유주택? 한국엔 이미 훨씬 경제적인 고시원이 있다.	2017-10
6	공유주택은 교도소 같다. 성인이면 적어도 개인공간으로 방 한 칸은 있어야 한다. 8인실은 소음에 매우 취약하며 생활패턴이라도 다르면 대인관계 스트레스가 매우 심할 것 같다.	2017-10
7	공유주택은 주거 해결을 넘어 커뮤니티의 활성화가 제일 중요한 컨셉이라고 하는데, 청년들이 과연 타인과의 커뮤니티 생성을 원하는가?	2017-10
8	원룸보다 월세가 비싼 공유주택에 왜 살지?	2017-10
9	공유오피스와 공유주택은 근본 개념부터 다르다.	2017-10
10	화제였던 강남 공유주택은 여러 가지 놀라운 점이 많지만 높은 가격이 제일 충격이다.	2017-10
11	공유주택의 문제는 침실까지 공유한다는 점이다. 아무리 공유주택이라도 침실은 따로 분리되어야 한다.	2017-10
12	공유주택은 올해 본 것 중에 제일 우울한 아이디어다. 나는 기필코 서울에 아파트를 구매할 것이다.	2017-10
13	꿈을 공유하고 인맥을 넓히는 등 이상적인 개념을 주거 환경에까지 적용하는 것은 부정적이다.	2017-10
14	공유주택, 셰어하우스 등등 매우 불편하고 싫을 것 같다.	2019-01
15	내가 살고 싶은 공유주택은 개인의 프라이버시가 존중되면서 이웃과 밀접한 관계를 맺지 않는 정도의 공동체 생활이 보장되는 공유주택이다.	2018-12
16	공유주택 관련 글들 볼 때마다 가슴이 답답해진다.	2019-06
17	인간관계에 있어 보수적인 내게 공유주택은 너무 먼 얘기다.	2019-03
18	공유주택이 내 라이프스타일과 안 맞는 것과는 별개로 가격적인 측면에서 봤을 때, 전혀 살고 싶은 생각이 안 든다.	2019-03

	text(요약)	timestamp
19	공유주택 형태는 견딜 수 없다. 원치 않을 때 외부 공동체와의 접촉을 차단할 수 있어야 더 좋은 공동체의 일원이 될 수 있다.	2019-03
20	쉐어하우스보다 프라이버시가 보장되지 않는 공유주택임에도 불구하고 높은 월세는 너무 비현실적이다.	2019-03
21	집은 편안함이 우선인데 공유주택은 스트레스를 많이 받을 것 같다.	2019-03
22	강남 한복판이라 해도 월세 백만 원에 5평짜리 원룸은 정말 비싼 가격이다. 공유경제 정말 싫다.	2019-03
23	최근 한국에서 공유주택이 유행인 것 같은데, 공간 크기에 비해 월세가 지나치게 높다.	2019-03
24	공유주택? 말이 좋아 공유주택이지 좁은 고시원과 다른 점이 뭐지?	2019-03
25	난 남들이랑 화장실, 욕실, 세탁기 같이 쓰는 게 싫어서 원룸을 계약했다.	2019-03
26	진정한 의미의 공동 주택은 서민 아파트를 도시 외곽에 대량으로 공급하여 사회적 단절을 방지하는 것이다.	2019-03
27	공유주택 개인공간이 너무 좁아서 생활하기 불편할 것 같다.	2019-03
29	공유주택 홍보영상을 보니 교도소 같다.	2019-03
30	공유주택은 생각만 해도 매우 끔찍하다.	2019-03
31	공유주택이라는 것은 기본적으로 공동체와의 소통이 갈려있다. 그러나 차가운 도시에서 내가 선택한 인간관계도 아니고 어쩔 수 없이 만나야 하는 관계는 직장에서 충분히 경험할 수 있다.	2019-03
32	내가 상상하던 공유주택과 너무 달라서 놀랐다.	2019-03
33	외부에서 공동체 정신을 강제로 강요받고 유일하게 혼자 자낼 수 있는 시간이 집에 있는 시간뿐인데 그 시간마저도 72가구의 사람들과 부대끼며 살아야 하는 게 공유주택이라면 난 그냥 고독사하고 싶다.	2019-03

공유주택에 대한 트위터 텍스트 크롤링 결과, 공유주택은 하숙과 별반 다를 것이 없다는 의견 및 고시원이 훨씬 경제적이라는 의견이 대부분이었다. 또한 쉐어하우스와 마찬가지로 독립성이 확보된 개인공간이 매우 절실하며 타인과의 공간에 대한 공유는 불편하고 답답할 것 같다는 의견이 지배적이었다. 심지어, 공동체 정신을 강요받으며 불특정 다수의 타인과 부대끼 사느니 고독사를 선택하겠다는 의견도 확인할 수 있었다.

3) 키워드 ‘공동체 주택’ 트위터 텍스트 분석

2011년 7월부터 2019년 7월까지의 공동체 주택과 관련된 트위터 텍스트 크롤링 결과, 792개의 유효한 단어가 수집되었다. 이 중 가장 많이 언급된 상위 30개 단어를 도출하였으며 결과는 아래의 [표 3-12]와 같다.

[표 3-12] ‘공동체 주택’과 연관된 트위터 텍스트 중 언급 빈도수 상위 30개 단어

순위	‘공동체 주택’ 연관 단어	언급 빈도수	비중
1	사업	10	3.40%
2	사람	8	2.72%
3	꿈직	7	2.38%
4	진짜	7	2.38%
5	건설	6	2.04%
6	공간	6	2.04%
7	들이	6	2.04%
8	아파트	6	2.04%
9	이거	6	2.04%
10	지원	6	2.04%
11	개인	5	1.70%
12	서울시	5	1.70%
13	서울에	5	1.70%
14	쉐어	5	1.70%
15	은행	5	1.70%
16	하나	5	1.70%
17	가구	4	1.36%
18	공사	4	1.36%
19	사실	4	1.36%
20	소행	4	1.36%
21	입주	4	1.36%
22	정책	4	1.36%
23	종교	4	1.36%
24	주거	4	1.36%
25	타인	4	1.36%
26	거기	3	1.02%
27	공유	3	1.02%
28	관심	3	1.02%
29	교회	3	1.02%
30	구축	3	1.02%

텍스트 분석 결과, 공동체 주택에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분인 것으로 나타났다. 특히 1인 가구 및 주거비 증가에 대한 해결책 중 하나로 서울시에서 추진하는 공동체 주택 정책이 본격적으로 실행된 2018년을 기점으로 긍정적인 의견보다는 부정적인 의견이 급증하였다. 주로 공동체 생활에 대한 부정적인 의견이 대다수였으며 공동체 주택 개념 자체에 대한 부정적인 의견도 눈에 띄게 많았다. 이는 서울시의 주거권 보장 정책 중 하나인 공동체 주택에 대해 사람들이 현실과 괴리가 있는 정책으로 인식하기 때문인 것으로 보인다. 또한 주거를 영위하는 데 감수해야 하는 물리적인 불편함도 크지만 공동체 주택 운영 시스템 자체에 대한 부정적인 인식도 상당히 큰 것으로 나타났다. [표 3-13]를 통해 공동체 주택과 관련된 트위터 내용 중 부정적인 의견의 일부를 확인할 수 있다.

[표 3-13] '공동체 주택'과 연관된 트위터 게시물 중 부정적인 내용 발췌

	text(요약)	timestamp
1	육아형 공동체 주택 끔찍할 것 같다.	2016-02
2	웬만한 유명 공동체 주택은 거의 다 실패로 끝났다.	2019-02
3	구병모 소설 [네 이웃의 식탁]을 읽어보면 '공동체'의 진실을 알 수 있다.	2018-12
4	공동체 주택에 대해 서울시가 제자 지원까지 해서 이렇게 공식적으로 알리는 이유가 뭘까?	2018-12
5	잘 포장한 영상 하나 놓고 서울시가 공동체 주택을 매우 좋다고 홍보하는 점이 매우 불쾌하다.	2018-12
7	공동체 주택은 "서울시의 주거권 보장 정책은 없습니다"라고 내놓고 말하는 수준이다.	2018-12
8	공동체 주택은 유엔 적정 주거 기준은 만족하는 것인지? 기준 미달이면 사실상 노숙이다.	2018-12
9	생판 모르는 사람들이 공동체를 형성할 수 있을 리가 없고, 공동체 주택 생기면 돈 없는 청년들끼리 의지하고 살든가, 아니면 공사현장 근로자들이 작업 기간 동안 룸쉐어 할 것 같다.	2018-12
10	공동체 주택은 아무리 생각해도 끔찍하다. 가족끼리도 그렇게 지긋지긋했고 사랑한다는 이유로 같이 살기로 선택한 아내와의 공동생활도 가끔은 혼자이고 심을 만큼 괴로울 때가 있다. 40명이 넘는 타인과 한 집에서 공동생활은 매우 불편할 것 같다.	2018-12
11	공동체 주택과 같은 끔찍한 세상은 내게는 없을 것 같다.	2018-12
12	공동체 주택의 핵심은 스스로 사회구성원으로써 커뮤니티를 유지하기 힘든 위기 직전의 1인 가구를 파편화의 경계선에서 공동체로 연결시켜주는 것이다. 그런데 우리나라에서 이게 가능할까?	2018-12

	text(요약)	timestamp
13	일반인들끼리 공동체 주택을 만들면 제대로 된 자녀 교육이 가능할까?	2018-12
14	서로 성향을 파악하고 그 문제에 대해 이미 상호합의가 있었다면 보다 낮겠지만 지금 이슈가 되는 공동체 주택은 '서로 잘 모르는 사람끼리 일상 생활을 공유하는 것'일 텐데 타인의 도움이 꼭 필요한(장애 등) 경우가 아니라면 대개는 그 상황에 거부감을 느낄 것이다.	2018-12
15	공동체 주택의 발상은 매우 소름이다.	2018-12
16	상상만 해도 너무 싫은 공동체 주택	2018-12
17	공동체 주택 진짜 너무 끔찍하다.	2018-12
18	공동체 주택은 생각만 해도 스트레스받는다.	2018-12
19	단체생활이 세상에서 제일 싫은 내게, 공동체 주택은 너무 폭력적이다.	2018-12
20	공동체 주택이라는 발상 자체가 너무 무섭다.	2018-12
21	같은 아파트 안에서도 이웃 간 다툼이 끊이지 않는데, 공동체 주택에 47명이 함께 거주하면 사건사고가 끊이지 않을 것 같다.	2018-12
22	공동체 주택? 그럴싸한 포장일 뿐이다.	2018-12
23	입주민 내부에서 직업 및 소득에 따라 보이지 않는 계급이 생겨나 공동체 주택은 본 기능을 제대로 수행하지 못할 것 같다.	2018-12
24	공동체 주택에서는 결국, 노동이 절대 평등하게 분배되지 않을 것이다.	2018-12
25	공동체 주택 내에서는 절대 평등의 개념이 성립하지 않을 것이다.	2018-12
26	공동체 주택이라니 생각만 해도 끔찍하다.	2018-12
27	공동체 주택에서 이득 보는 사람은 결국 부동산 업자밖에 없을 것이다.	2018-12
28	지으라는 아파트는 안 짓고 왜 공동체 주택을 짓는지?	2016-07
29	내향적인 사람이 살기에 공동체 주택은 너무 스트레스일 것 같다.	2016-07

4_소결

트위터 텍스트 분석을 통해 트위터 사용자들의 솔직한 의견을 찾을 수 있다는 점에서 CO-LIVING에 대한 기존 국내 연구 결과를 보완할 수 있는 가능성이 있음을 확인하였다. 트위터 텍스트 분석을 통한 CO-LIVING 인식 분석 결과는 다음과 같다.

[표 3-14] 트위터 텍스트 분석을 통한 CO-LIVING 인식 분석 결과

주거 유형	분석 결과
원룸	<ul style="list-style-type: none"> • 원룸에 대한 사람들의 인식은 대부분 부정적임 • 실제 원룸 거주자는 투룸 및 소형 아파트와 같은 보다 넓고 쾌적한 환경으로의 주거를 원하는 것으로 나타남 • 원룸촌 주변의 치안 및 청결상태가 매우 열악하다는 의견이 대부분임 • 소음, 공용공간에서의 흡연, 음식물 쓰레기 무단 투기 등 기본적인 공동생활 규칙 등이 제대로 지켜지지 않아 이에 대한 스트레스도 매우 심한 것으로 나타남
가숙사	<ul style="list-style-type: none"> • 가숙사에 대한 사람들의 인식은 대부분 중립적인 것으로 나타남 • 대학생들이 가숙사를 선택하는 이유는 대부분 경제적 부담감 및 통학거리 감소가 주된 요인임 • 룸메이트, 소음, 통금, 맛없는 가숙사 밥, 학점에 의한 가숙사 합격 방식 등은 가숙사에 거주하는 대학생들의 거주환경 만족을 감소시키는 주된 요인임 • 특히 소음 및 생활 패턴이 맞지 않는 룸메이트에 대한 불만 내용이 가장 큼 • 실제 가숙사 거주자들은 가격이 다소 높더라도 다인실 가숙사가 아닌 1인실 가숙사를 선호하며 학교 근처 원룸도 하나의 주거 대안으로 여기고 있음
고시원	<ul style="list-style-type: none"> • 고시원에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분인 것으로 나타남 • 실제 고시원 거주민들은 낮은 경제상황으로 인해 비자발적으로 고시원과 같은 주거 형식을 선택함 • 소음, 좁은 공간 등 물리적으로 열악한 환경에 기인한 불만 및 정서적 불안감에 대한 내용이 가장 많이 보임 • 고시원 거주자들은 현재보다 나은 거주지에서 생활하고자 하는 열망이 큼
쉐어하우스	<ul style="list-style-type: none"> • 2013년을 기점으로 국내 쉐어하우스의 공급이 증가하면서 청년들의 관심이 증가함 • 그러나 시간이 경과할수록 공동체 생활에 대한 불편함과 스트레스 등 부정적인 의견이 급격히 증가함 • 이와 같은 결과는 쉐어하우스에 대한 수요와 관심이 급증하고 있다는 각종 언론보도 및 기존 연구 결과와 상이함
공유주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공유주택에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분임 • 청년들을 위한 공유주택 정책이 본격적으로 실행된 2017년을 기점으로 부정적인 의견이 급증하기 시작함 • 공동 생활에 대한 불편함과 좁은 개인공간, 공간적 가치에 비해 비싼 월세 등이 부정적인 의견의 원인으로 판단됨 • 특히 불특정 다수의 타인과의 공동생활에 대한 스트레스가 가장 큼

주거 유형	분석 결과
공동체 주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체 주택에 대한 사람들의 인식은 부정적인 의견이 대부분임 • 공동체 주택 정책이 본격적으로 시행된 2018년을 기점으로 긍정적인 의견보다는 부정적인 의견이 급증함 • 공동체 생활에 대한 부정적인 의견이 대다수였으며 공동체 주택 개념 자체에 대한 부정적인 의견도 눈에 띄게 많았음 • 이는 공동체 주택 정책에 대해 사람들이 현실과 괴리가 있는 정책으로 인식하기 때문인 것으로 판단됨 • 주거를 영위하는데 감수해야 하는 물리적인 불편함도 크지만 공동체 주택 운영 시스템 자체에 대한 부정적인 인식도 상당히 큰 것으로 나타남

그러나 트위터 텍스트 분석은 CO-LIVING에 대한 청년들의 전반적인 인식을 파악하기에 용이한 방법이지만 심층적인 분석에는 한계를 지닌다. 따라서 트위터 추출 정보의 가치를 검증하고 CO-LIVING에 대한 인식을 심도 있게 도출하기 위해서는 기존 연구 결과와의 비교 및 심층 인터뷰를 함께 진행해야 한다.

대부분의 기존 연구에서는 CO-LIVING에 대한 인식이 긍정적이며 실제 거주자들은 CO-LIVING 주거 공간에 만족한다고 나타났다. 또한 대부분의 기존 연구에서, CO-LIVING 임대료가 저렴하며 CO-LIVING 수요자들은 공동체 생활을 통한 새로운 관계 형성에 기대를 가지고 있다고 밝혔다. 이와 같은 CO-LIVING에 대한 기존 연구 결과는 [표 3-15]와 같다.

[표 3-15] CO-LIVING 선행연구 결과

연구자	연구 결과
김하진·유석연 (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • 수요자는 셰어하우스를 주거비를 절약할 수 있는 주거대안으로 인식함 • 주거비 절감을 원하는 1인 가구를 위한 주거 대안으로 셰어하우스 공급이 확대되고 있는 이유를 도출할 수 있음
정지훈·최준용· 최단비·김정섭 (2017)	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체 형성을 통한 새로운 관계 및 교류 형성에 대한 기대와 더불어 프라이버시 확보에 대한 강한 수요가 있음 • 통학 접근성이나 편의시설에 대한 접근성보다는 대중교통의 접근성이 셰어하우스 선택에 더 큰 영향을 미침
지은영 (2016)	<ul style="list-style-type: none"> • 셰어하우스 입주자들은 공간사용에 만족하며 특히, 주방은 자연스러운 만남과 교류가 일어나는 중요한 장소임 • 대학생 1인 가구는 셰어하우스에 대해 긍정적이지만 1인실을 선호하고 셰어하우스 입주 시 프라이버시에 대해 염려함
오정·최정민 (2014)	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생 1인 가구의 셰어하우스 선택은 저렴한 임대료가 가장 큰 이유임 • 외향형 성격일수록, 공동생활 경험이 많을수록, 셰어하우스를 알고 있는 사람일수록 셰어하우스 거주 의향이 높음 • 공동생활 경험이 있는 학생은 없는 사람보다 거주 의향이 3배 높고, 외향형 직장은 내향형보다 2.8배 정도 높음

트위터 텍스트 분석 결과와 CO-LIVING에 대한 기존 연구 비교 결과, CO-LIVING 수요자 및 실제 거주자들이 개인 프라이버시 보장에 대한 수요가 크다는 부분에서는 선행 연구의 결과와 공통점을 보였다. 그러나 CO-LIVING에 대한 청년들의 인식이 긍정적이며 CO-LIVING 월임대료가 저렴하다는 부분에서는 선행연구와 트위터 텍스트 분석의 결과가 차이점을 보였다.

04. 심층 인터뷰를 통한 청년들의 CO-LIVING 인식 조사

1_인터뷰 개요

앞서 트위터 텍스트 분석을 통해 청년들의 CO-LIVING에 대한 인식이 대부분 부정적인 것을 확인할 수 있었다. 그러나 보다 심도 있는 CO-LIVING 인식 분석을 위해서는 트위터 텍스트 분석과 더불어 CO-LIVING에 대한 심층 인터뷰가 필수적이라고 판단하였다. 이를 통해 트위터 텍스트 분석에서 확인할 수 없는 청년들의 CO-LIVING에 대한 인식을 더욱 심층적으로 조사하고자 하였다. 인터뷰 대상은 CO-LIVING 잠재 수요자인 20대 1인 가구 6명과 현재 셰어하우스에 실제 거주 중인 20~30대 청년 5명, 총 11명을 대상으로 진행하였다.

[표 4-1] 인터뷰 대상자 정보

CO-LIVING 잠재 수요자	
인터뷰 대상자	인터뷰 대상자 정보
건축가 A	29세(남), 역삼동 오피스텔 거주(보증금 3,000만 원/월세 80만 원), 강남지역에 직장 위치
디자이너 B	28세(여), 선릉역 원룸 거주(보증금 3,000만 원/월세 65만 원), 강남지역에 직장 위치
대학원생 C	26세(여), 이문동 원룸 거주(보증금 1,000만 원/월세 45만 원), 전농동에 학교 위치
대학원생 D	29세(남), 전농동 고시원 거주(보증금 없음/월세 20만 원), 전농동에 학교 위치
회사원 E	29세(남), 역삼동 원룸 거주(보증금 3,000만 원/월세 70만 원), 강남지역에 직장 위치
회사원 F	29세(여), 광화문 오피스텔 거주(보증금 3,000만 원/월세 70만 원), 시청지역에 직장 위치
CO-LIVING 실거주자	
인터뷰 대상자	인터뷰 대상자 정보
대학생 A	21세(여), 신촌 셰어하우스 거주(보증금 180만 원/월세 45만 원), 신촌 지역에 학교 위치
대학생 B	22세(여), 신촌 셰어하우스 거주(보증금 220만 원/월세 55만 원), 신촌 지역에 학교 위치

자영업 C	29세(여), 망원동 셰어하우스 거주(보증금 200만 원/월세 60만 원), 홍대에 직장 위치
회사원 D	28세(여), 강남역 셰어하우스 거주(보증금 250만 원/월세 65만 원), 강남지역에 직장 위치
프리랜서 E	25세(여), 청담동 셰어하우스 거주(보증금 300만 원/월세 75만 원)

인터뷰 방법은 개방형 질문을 기반으로 하였으며 이를 통해 청년들의 CO-LIVING에 대한 인식을 최대한 자세하게 조사하였다. 또한 현재 서울시가 추진 중인 공유/공동체 주택(셰어하우스 포함)에 대한 인식 및 정책 방향성에 대한 질문을 포함하였다. 인터뷰는 인터뷰 대상자의 학교 및 직장 근처에서 개인당 약 30분~1시간가량 진행되었다. 진행된 인터뷰 일정 및 인터뷰 질문 내용은 다음과 같다.

[표 4-2] 인터뷰 일정

인터뷰일자	인터뷰 대상자(직업으로 기입)	
인터뷰 기간 2019. 09. 04. ~ 2019. 09. 28.	CO-LIVING 잠재 수요자	건축가 A, 디자이너 B, 대학원생 C, 대학원생 D, 회사원 E, 회사원 F(6명)
	CO-LIVING 실거주자	대학생 A, 대학생 B, 자영업 C, 회사원 D, 프리랜서 E(5명)
2019. 09. 04.	CO-LIVING 잠재 수요자	디자이너 B, 회사원 E
	CO-LIVING 실거주자	대학생 A, 대학생 B
2019. 09. 11.	CO-LIVING 잠재 수요자	대학원생 C, 대학원생 D
	CO-LIVING 실거주자	자영업 C, 회사원 D
2019. 09. 21.	CO-LIVING 잠재 수요자	건축가 A
	CO-LIVING 실거주자	프리랜서 E(과거 셰어하우스 운영)

[표 4-3] CO-LIVING 잠재 수요자를 위한 주요 인터뷰 질문

1. 셰어하우스와 같이 타인과 한 집에서 생활해야 하는 CO-LIVING에 거주할 의향이 있으십니까?
2. 현재 거주하시는 주거공간에 만족하십니까? 만족스러운 점과 불만족스러운 점은 무엇입니까?
3. 현재 거주하시는 주거공간에 지출하시는 비용은 얼마입니까? 적절한 비용이라고 생각하십니까?
4. 현재 거주하시는 주거공간을 선택하신 이유는 무엇입니까?
5. 청년 주거문제 해결을 위해 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급 계획에 대해 어떻게 생각하십니까?

[표 4-4] CO-LIVING 실거주자를 위한 주요 인터뷰 질문

1. 독립된 개인 주거공간이 아닌, 공동체 생활이 필수적인 셰어하우스에 입주하신 이유는 무엇입니까?
2. 현재 거주하시는 주거공간에 만족하십니까? 만족스러운 점과 불만족스러운 점은 무엇입니까?
3. 거주하시는 주거공간에 지출하시는 비용은 얼마입니까? 적절한 비용이라고 생각하십니까?
4. 현재 입주 중인 CO-LIVING 계약기간을 연장하실 생각이 있으십니까?
5. 청년 주거문제 해결을 위해 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급 계획에 대해 어떻게 생각하십니까?

2_인터뷰 결과

1) CO-LIVING 잠재 수요자 인터뷰 결과

CO-LIVING 잠재 수요자인 20~30대 1인 가구 6명을 대상으로 인터뷰를 진행한 결과, 대부분 타인과의 공동생활이 불편하기 때문에 CO-LIVING과 같은 주거공간에 거주할 의향이 전혀 없다고 밝혔다. 현재 거주 중인 주거공간에 대한 만족도는 고시원을 제외하고 대체로 만족스러우며 직장 및 학교와의 거리가 가까워서 해당 주거공간을 선택하였다고 밝혔다. 또한 현재 거주 중인 주거공간에 대한 임대료 수준은 적당하다고 답변하였으며 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급정책에 대부분 회의적인 반응을 보였다. 자세한 CO-LIVING 잠재 수요자 인터뷰 결과는 [표 4-5]와 같다.

[표 4-5] CO-LIVING 잠재 수요자를 위한 인터뷰 질문과 답변

질문 1. 쉐어하우스와 같이 타인과 한 집에서 생활해야 하는 CO-LIVING에 거주하실 의향이 있으십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 6명 중 5명의 인터뷰 대상자들이 쉐어하우스와 같은 공유주거 공간에 전혀 입주할 의사가 없음을 밝힘 • 타인과의 공동생활에 대한 스트레스를 받고 싶지 않다는 이유가 가장 지배적임 • 원룸 임대료와 비교했을 때 쉐어하우스의 임대료가 저렴하지 않기 때문에 입주하고 싶지 않음
질문 2. 현재 거주하시는 주거공간에 만족하십니까? 만족스러운 점과 불만족스러운 점은 무엇입니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 거주하는 공간의 만족도에 대한 답변은 긍정에서 부정까지 다양한 의견이 나타남 • 원룸 거주자는 거주공간과 직장이 가까워서 퇴근 후 다양한 자기계발을 할 수 있다는 점에서 만족하였음 • 그러나 좁은 공간 및 주변 소음으로 인해 계약 기간 만료 후 인근 오피스텔로 거주지를 옮길 예정임 • 오피스텔 거주자는 현재의 생활환경에 가장 크게 만족하고 있었으며 재계약 시 임대료가 오르지만 않으면 현재의 거주환경에서 더 오래 살고 싶다는 의사를 보였음 • 고시원 거주자는 학업을 중단하고 고향으로 내려가고 싶을 정도로 현재 거주환경에 대한 만족도가 가장 낮았음
질문 3. 현재 거주하시는 주거공간에 지출하시는 비용은 얼마입니까? 적절한 비용이라고 생각하십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 인터뷰 대상자 전원 적절한 비용이라고 응답하였음
질문 4. 현재 거주하시는 주거공간을 선택하신 이유는 무엇입니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 대부분의 인터뷰 대상자는 직주근접 및 개인 공간 보장 때문에 현재 주거 공간을 선택하였다고 응답함 • 고시원 거주자는 학교와의 거리보다는 고시원의 낮은 월세가 주거 공간 선택의 가장 큰 이유라고 응답함
질문 5. 청년 주거문제 해결을 위해 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급 계획에 대해 어떻게 생각하십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 인터뷰 대상자 대부분이 청년들의 CO-LIVING에 대한 선호도 조사가 선행되어야 한다고 응답함 • CO-LIVING에 대한 청년들의 인식이 대부분 부정적인데 서울시는 왜 CO-LIVING을 공급하려고 하는지 의문이라고 밝혔으며 차라리 고시원이 더 나올 것 같다는 인터뷰 대상자도 있었음 • 현재 유행처럼 번지는 CO-LIVING에 편승하지 말고 양질의 독립적인 주거공간을 청년들에게 한 채라도 더 저렴한 가격에 제공하는 것이 청년층 1인 가구의 주거 복지 제고에 긍정적이라는 의견이 지배적이었음

2) CO-LIVING 실제 거주자 인터뷰 결과

CO-LIVING 실제거주자인 20~30대 1인 가구 5명을 대상으로 인터뷰를 진행한 결과, 청년들의 CO-LIVING 선택은 직주근접, 임대료 절감, 치안 등 다양한 요인에 기인한 것으로 나타났다. CO-LIVING에 대한 만족도는 직업 유형에 따라 호불호가 갈리지만 임대료 수준에 대해서는 인터뷰 대상자 전원 불만족스럽다고 답변하였다. 인터뷰 대상자 전원, CO-LIVING에 대해 단기적인 임시거처라고 인식하였으며 서울시의 CO-LIVING 공급 정책에 대해 강한 의구심을 보였다. 자세한 CO-LIVING 실제 거주자 인터뷰 결과는 [표 4-6]와 같다.

[표 4-6] CO-LIVING 실제 거주자를 위한 인터뷰 질문과 답변

질문 1. 독립된 개인 주거공간이 아닌, 공동체 생활이 필수적인 셰어하우스에 입주하신 이유는 무엇입니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 대학생 및 직장인 셰어하우스 입주민은 학교 및 직장과의 거리가 가까워서 셰어하우스 입주를 선택함 • 여성 거주자의 경우, 혼자 자취하는 것에 대한 불안감, 치안 문제 등으로 인해 셰어하우스를 선택함 • 자영업 및 프리랜서 직업을 가진 셰어하우스 입주민은 홍대, 청담동 등 이른바 핫플레이스 지역에 비교적 저렴한 비용으로 거주하고 싶어 셰어하우스에 입주함
질문 2. 현재 거주하시는 주거공간에 만족하십니까? 만족스러운 점과 불만족스러운 점은 무엇입니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 학교 및 직장으로 인해 셰어하우스에 입주한 인터뷰 대상자들은 타인과 부대끼는 것에 대한 스트레스, 공간의 가치에 비해 비싼 월세로 인해 만족도가 떨어진다고 밝힘 • 자영업 및 프리랜서 직업을 가진 셰어하우스 입주민은 자유로운 근무환경으로 인해 셰어하우스에서 타인과 마주칠 일이 별로 없어 현재의 생활방식에 상당히 만족스럽다고 응답함
질문 3. 거주하시는 주거공간에 지출하시는 비용은 얼마입니까? 적절한 비용이라고 생각하십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 인터뷰 대상자 전원 적절하지 않다고 응답함 • 특히 최근 셰어하우스 월세는 주변 원룸과 가격 차이가 크게 나지 않는다는 점이 가장 큰 문제라고 응답함 • 대학생 및 직장인 셰어하우스 거주자들은 현재 거주하는 셰어하우스 계약기간 만료 후 월세가 조금이라도 인상된다면 계약 연장을 취소하고 근처 원룸을 알아볼 것이라고 응답함 • 자영업자 및 프리랜서 셰어하우스 거주자들은 자신들 거주 지역의 원룸 임대료는 셰어하우스 월세의 최소 두 배이기 때문에 셰어하우스 계약 기간 만료 후 월세가 소폭 인상되어도 계약 연장을 할 생각임
질문 4. 현재 입주 중인 CO-LIVING 계약기간을 연장하실 생각이 있으십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 대학생 및 직장인 셰어하우스 거주자들은 독립적인 공간에 대한 필요성, 타인과의 공동체 생활에 대한 극심한 스트레스로 인해 최대한 빨리 독립된 주거공간으로 옮기고 싶다고 밝힘 • 자영업자 및 프리랜서 셰어하우스 거주자들 또한 장기적으로 셰어하우스에 거주할 생각은 전혀 없으며 최대한 빨리 돈을 모아 현재 거주하는 지역의 오피스텔로 거주지를 옮기고 싶다는 답변을 하였음
질문 5. 청년 주거문제 해결을 위해 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급 계획에 대해 어떻게 생각하십니까?
<ul style="list-style-type: none"> • 인터뷰 대상자 모두 안정적인 주거 공간을 구하기 전 잠시 거주하는 임시거처에 지나지 않는다고 밝힘 • CO-LIVING 공급 확대가 청년 주거문제 해결인지에 대해 CO-LIVING 잠재 수요자보다 더 큰 의구심을 보임

3) 소결

인터뷰를 통해 알아본 CO-LIVING에 대한 청년층 잠재 수요자와 실거주자의 공통적인 인식은 다음과 같다. 두 집단 모두 공동체 생활에 대한 스트레스로 인해 셰어하우스와 같은 CO-LIVING 주거 유형에 대해 부정적인 인식을 가지고 있었다. 원룸 임대료와 CO-LIVING 임대료의 수준이 크게 차이가 나지 않는 점 또한 두 집단이 CO-LIVING을 부정적으로 인식하는 중요한 이유였다. 무엇보다 두 집단 모두 대부분 독립된 주거공간에서 자신의 사생활 보장을 가장 중요하게 생각하였으며 직주근접 및 강력한 주거상향 이동 의지를 보였다. 특히 서울시가 추진 중인 CO-LIVING 공급 정책에 대해서는 두 집단 모두 강한 부정을 보였다.

CO-LIVING에 대한 청년층 잠재 수요자와 실거주자 인식의 차이점은 다음과 같다. CO-LIVING 잠재 수요자는 CO-LIVING에 대해 모두 부정적인 인식을 가지고 있었다. CO-LIVING 실거주자 중 비자발적 선택 집단인 대학생 및 직장인 셰어하우스 입주민은 잠재 수요자와 동일한 CO-LIVING에 대해 부정적인 인식을 보였다. 그러나 CO-LIVING 실거주자 중 자발적 선택 집단인 프리랜서 및 자영업 직업을 가진 셰어하우스 입주민은 CO-LIVING에 대해 긍정적인 인식을 보였다. 이들은 공동체 생활이 필수인 CO-LIVING에 거주한다 하더라도 1인실을 선택한다면 직업의 특성상 타인과 부대끼며 살지 않아도 되는 생활패턴을 지녔기 때문이다. 또한 이들은 청담동과 같은 소위 '핫플레이스'라 불리는 지역에서 원룸보다 상대적으로 저렴한 주거비를 지불하고 거주하고자 하는 욕구가 크기 때문에 직주근접은 중요한 고려 대상이 아니었다. 이는 CO-LIVING의 지역적 위치 및 입주민의 직업 유형이 CO-LIVING 선택에 있어 자발적 인지 비자발적인지 판단할 수 있는 중요한 요인임을 의미한다.

05. 결론 및 정책적 제언

1_ 결론

소득대비 주거비 부담으로 인한 청년층의 주거 불안정은 지속되고 있다. 많은 20~30대 청년들이 고시원과 같은 열악한 환경에 거주 중이며 이로 인한 주거 격차 또한 급격하게 증가하는 추세이다. 이러한 현실 속에서, 최근 몇 년 사이에 한국에 도입된 CO-LIVING은 입주자들에게 고시원보다 좋은 주거환경을 제공하지만 원룸보다는 낮은 임대료를 받음으로써 기존의 고시원 및 원룸 수요자를 흡수하며 빠르게 성장하고 있다.

그러나 CO-LIVING의 양적인 성장에 비해, 이에 대한 심도 있는 연구는 부족한 실정이다. 기존 CO-LIVING에 대한 연구들은 대부분 CO-LIVING의 공간적 측면과 디자인적인 부분에 초점을 맞췄으며 CO-LIVING에 대한 수요자의 인식을 분석한 연구는 미흡한 수준이다. CO-LIVING 수요자의 인식을 분석한 대부분의 기존 연구는 분석 표본의 수가 부족하기 때문에 연구의 정확성이 떨어진다. 따라서 이들 연구가 CO-LIVING에 대한 수요자의 인식을 대표한다고 할 수 없다. 또한 대부분의 기존 연구에서는 수요자들이 CO-LIVING에 대해 긍정적이라는 결과를 도출하였는데, 이는 2019년 6월에 발표한 KB금융지주 경영연구소의 쉐어하우스 설문조사 결과와 상반된다.

이러한 이유로, 본 연구는 빅데이터 분석방법 중 하나인 긍·부정 감성 분석과 트위터 텍스트 크롤링을 사용하여 CO-LIVING에 대한 최대한 많은 사람들의 인식을 분석하였으며 CO-LIVING 수요자에 대한 인터뷰를 실시하여 트위터 텍스트 분석 결과를 보완하였다. 이를 통해 본 연구의 목적인 청년들의 CO-LIVING 거주 의사 및 선호 특성을 파악하고자 하였다.

트위터 텍스트 분석 전 실시하였던 쉐어하우스에 대한 긍부정감성 분석 결과, 쉐어하우스 연관어 언급량은 ‘싸움’, ‘낮’과 같은 단어가 가장 높게 나타났으며 ‘일방적’, ‘분노’와 같은 부정적인 감성이 긍정적인 감성보다 크게 나타났다. 이를 통해 쉐어하우스로 대표

되는 CO-LIVING에 대한 사람들의 인식은 대체로 부정적인 것을 알 수 있다. CO-LIVING에 대한 트위터 텍스트 분석 결과, 기숙사를 제외한 모든 CO-LIVING 주거 유형에 대한 사람들의 인식은 대부분 부정적이었다. 기존 CO-LIVING 주거유형인 원룸 및 고시원에 대한 부정적인 인식 중 물리적으로 열악한 환경에 대한 정서적 불안감이 가장 큰 부정적인 요인인 것으로 나타났다. 셰어하우스와 같은 새로운 CO-LIVING 주거유형에 대한 사람들의 인식도 대부분 부정적이었다. 셰어하우스, 공유주택, 공동체 주택에 대한 부정적인 인식 중 특히 타인과의 공동생활 및 습관 차이에 대한 불편함, 비싼 월세 등에 대한 불만이 가장 큰 부정적인 요인인 것으로 나타났다. 현재 서울에서 추진 중인 공유주택에 대한 사람들의 인식은 대부분 부정적이고 냉소적이었다. 특히, 공동체 생활에 대한 스트레스 및 공간의 효용가치에 비해 비싼 월세에 대한 부정적인 의견이 가장 컸다.

CO-LIVING의 인식에 대하여 서울시에 거주하는 20~30대 1인 가구 11명을 대상으로 인터뷰를 진행한 결과, 기존 형식의 1인 가구 주거유형(원룸, 고시원, 오피스텔)에 사는 청년들은 직장 및 학교와의 거리, 개인 공간 보장성의 유무가 거주 공간 선택의 가장 큰 요소로 나타났다. 셰어하우스 입주민 중 홍대 및 청담동과 같은 소위 '핫플레이스' 지역의 셰어하우스 입주민은 대부분 자발적으로 CO-LIVING을 선택했다. 그러나 핫플레이스가 아닌 학교 및 직장 인근 셰어하우스 입주민은 대부분 저렴한 월세로 인해 비자발적으로 CO-LIVING을 선택하였다. 또한 CO-LIVING에서의 커뮤니티 형성 및 타인과의 유대감 증진은 셰어하우스 입주민들에게 큰 관심사가 아닌 것으로 나타났다. 이들 대부분은 셰어하우스 주거 공간을 임시거주지로 여기기 때문에 굳이 유대감 형성이 필요하지 않다고 생각하기 때문이다. 따라서 서울시가 추진 중인 '공동체 정신'을 강조하는 CO-LIVING 공급 정책에 대해서 청년들은 회의적이었다. 20~30대 청년 1인 가구 인터뷰 대상자들은 CO-LIVING보다 공급량이 적더라도 양질의 독립적인 주거 공간을 제대로 공급하는 것이 현실적으로 청년층 주거복지 문제 해결에 훨씬 더 많은 도움을 줄 것이라고 응답하였다.

위와 같은 연구 결과를 통해, CO-LIVING에 대한 청년들의 인식은 대부분 부정적임을 알 수 있으며 가격이 저렴하다는 이유로 선택하는 비자발적인 현실적 대안이라는 사실을 도출할 수 있다.

2_정책적 제언

현재 서울시는 노후된 고시원을 매입해 셰어하우스로 공급하는 사업을 추진 중이다. 그러나 본 연구 결과를 통해, 이와 같은 사업이 실제로 청년 1인 가구가 원하는 방향인지 심도 있게 고민해야 한다는 타당성이 입증되었다. 만약 서울시의 셰어하우스 공급이 청년 1인 가구를 대상으로 하는 설문조사를 통해 수요를 정확히 파악하고 진행되는 것이 아니라면 이제부터라도 청년 1인 가구가 원하는 주거 복지에 대한 내용을 파악하여 정책에 반영해야 한다. 또한 생활 방식의 일시적인 유행일 가능성이 큰 CO-LIVING 주거 형태의 공급을 통해 향후 실질적으로 청년들의 주거문제를 해결할 수 있을지 고민해 봐야 한다.

이와 더불어, CO-LIVING을 통한 청년 1인 가구의 주거 안정감 제고 및 외로움의 해소는 큰 효과를 얻지 못할 것으로 판단된다. 비슷한 연령대의 청년들이 한 공간에서 공동체 생활을 하면 그들끼리의 정서적인 유대감 형성이 가능할 것이라는 현재의 CO-LIVING 정책적 개념이 유토피아적 상상에 가깝기 때문이다. 이는 CO-LIVING 수요 주체인 청년들이 공동체 생활을 통한 타인과의 유대감 형성에 관심이 크게 없는, 근본적인 문제에 기인한다. 따라서 서울시가 CO-LIVING 공급을 통해 청년 1인 가구의 주거 안정감 제고 및 외로움을 해소하고자 한다면 단순히 물리적인 CO-LIVING의 공급만으로는 한계가 있다. 청년 1인 가구 주거 복지를 위해 CO-LIVING 공급과 더불어 다양한 양질의 콘텐츠 및 프로그램 도입을 통해 입주민들 사이에 자연스러운 교류가 발생하도록 유도한다면 CO-LIVING 공간은 우리가 상상하는 건설적인 모습으로 한 걸음 더 발전할 가능성이 있다.

참고문헌

- 정인·강서진, 2019, 「한국 1인 가구 보고서」, KB금융지주 경영연구소.
- 김하윤·김태환·박태원, 2017, “쉐어하우스 거주자 특성 및 주거공간 인식에 관한 연구”, 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」, pp.273~289.
- 김하진·유석연, 2019, “쉐어하우스 수요공급 결정요인 비교분석에 관한 연구 : 서울시 쉐어하우스를 중심으로”, 「한국도시설계학회」, 20(2), pp.5~20.
- 박찬익·강순주, 2018, “쉐어하우스의 공급 및 공간특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회 논문집」, 30(2), pp.437~440.
- 오정·최정민, 2014, “국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 「한국주거학회논문집」, 25(3), pp.63~72.
- 우영은·조기혁, 2018, “쉐어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도”, 「한국주거학회논문집」, 29(6), pp.91~100.
- 이희원·성민호·김도식, 2014, “지방자치단체의 재정위기와 파산제도”, 「법학연구」, 24(4), pp.249~293.
- 정지훈·최준용·최단비·김정섭, 2017, “서울시 쉐어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구”, 「부동산 분석학회 학술발표논문집」, pp.415~430.
- 지은영, 2016, “청년 1인 가구의 주거복지를 위한 쉐어하우스 거주 실태와 요구도 : 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로”, 「대한가정학회」, 54(6), pp.589~598.

작은연구 좋은서울 19-08

CO-LIVING에 대한 청년들의 인식:
자발적인가 비자발적인가?

발행인 서왕진

발행일 2019년 11월 24일

발행처 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.