

공동체주택에서 사는 것은 경제적인가: 소행주 거주자들의 주택구입비용과 생활비용 분석을 중심으로*

김진경** · 정석***

The Economic Value of Living in Community Housing: Focused on the Analysis of Housing Purchase Cost and Living Cost for Sohaengju Residents*

Chin Kyoung Kim** · Seok Jeong***

요약 : 최근 새로운 주거유형으로 공동체주택에 대한 관심이 커지고 실제로 많은 보급이 이루어지고 있다. 그러나 공동체주택 거주가 얼마나 경제적인지에 대한 연구는 부족하다. 이 연구는 공동체주택의 대표적인 사례인 소행주의 거주자들을 대상으로 주택구입비용과 생활비용을 분석하였다. 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 경우에 따라 차이는 있지만 동일 규모의 공동주택의 구입비용에 비해 공동체주택의 구입비용은 다소 비싼 수준이다. 이는 공동생활공간 마련 비용, 수요자 맞춤 설계로 인해 증가된 공사비, 계획과정에서 발생하는 공동체형성 비용이 추가되기 때문이다. 둘째, 공유공간에서 일어나는 단체영화관람, 바비큐, 술 모임과 같은 다양한 공동체 활동을 통해 절감되는 생활비용은 연간 10,698,060원으로 분석되었다. 운영비를 제외하고도 연간 9,434,060원(가구당 연간 1,048,230원)의 비용이 절감되어 공동체주택에서 사는 것은 공동체이익을 형성하는 것뿐만 아니라 경제적으로도 유익한 것으로 분석되었다.

주제어 : 공동체주택, 주택구입비용, 생활비용, 소행주

ABSTRACT : As a new type of housing, recently interest in community housing has increased, and much such housing is becoming available. However, there is a lack of research on how economical living in community housing is. This study analyzed the housing purchase cost and the living cost for the residents of Sohaengju, which is a representative example of community housing. The results of the analysis are as follows. First, the purchase cost of community housing is rather high compared to that of a same-size apartment (although there are differences case by case), because the cost of establishing a common living space, of increased construction cost for customized design, and of community formation in the planning process are added in. Second, the cost of living as reduced by various community activities, such as group movie watching, barbecues, and social gathering in shared space was calculated as being 10,698,060 won per year. Except for the operating expenses, 9,434,060 won per year (1,048,230 won per household) was saved; so living in community housing not only gave a sense of community but was also economically beneficial.

Key Words : community housing, housing purchase cost, living cost, sohaengju

* 이 연구는 김진경의 석사학위논문 일부를 수정·발전시킨 논문입니다.

** 서울시립대학교 도시공학과 석사과정(Department of Urban Planning and Design, University of Seoul)

*** 서울시립대학교 도시공학과 교수(Department of Urban Planning and Design, University of Seoul),

교신저자(E-mail: jerome363@uos.ac.kr, Tel: 02-6490-2807)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

공동체주택에 대한 관심이 뜨겁다. 달팽이집, 함께주택, 구름정원사람들, WOOZOO주택, 소행주, 협동조합형 공공임대주택 등이 모두 공동체주택의 이름이다. 아파트가 일반적인 주거 형태가 되면서 층간 소음으로 인한 갈등, 이웃 간 소통 부재 등 다양한 문제들이 나타나기 시작했는데, 공동체주택은 이러한 입주자 간 소통·교류의 문제를 줄이고 공동체를 이루면서 주거비용을 절감하고자 하는 코하우징 또는 셰어하우스와 같은 새로운 주거방식이다.

서울시도 2014년 ‘공동체주택 보급·확산 종합계획’을 수립하는 등 공동체주택을 지원 및 공급하여 주거공급 문제를 해결함과 동시에 공동체성을 강조한 대안주거로서의 가능성을 확인하고 역할을 마련하고자 하는 노력을 기울이고 있다. 그러나 공공의 지원은 한정된 토지와 재원의 한계 때문에 공공만의 힘으로는 이러한 문제를 해결해 나가기 어렵다. 민간의 자발적인 참여를 통해 공동체주택의 건설과 보급을 확대할 필요가 있다. 다만 공동체주택 거주를 통해 공동체의식을 높이는 것뿐만 아니라 주거비용을 절감할 수 있고, 그 절감 효과가 어느 정도인지 확인해본다면 잠재적 실수요자들의 활발한 참여를 유도할 수 있을 것이다.¹⁾

최근 들어 공동체주택의 논의가 조금씩 활발해지고 있으며 관련 연구들 또한 많이 진행되고 있다. 그러나 아직까지는 해외사례 연구나 만족도

조사 같은 연구가 주를 이룰 뿐 실질적으로 주거비용 절감 효과 같은 공동체주택의 가치에 관한 연구는 많이 이루어지지 않고 있다. 공동체의식과 만족도뿐만 아니라 공동체주택 거주를 통해 실제 거주자들이 얻게 되는 편익 및 비용절감의 효과도 확인해 볼 필요가 있다. 이 연구는 공동체주택 거주자의 경제적 가치, 특히 비용절감에 초점을 맞추어 실질적인 공동체주택 거주자의 가치를 파악해보고자 진행하였다.

이 연구는 공동체주택 거주자가 실제 거주자들의 비용을 얼마나 절약시키는지, 거주자들은 어떤 편익을 얼마나 누리는지를 파악하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 서울시 소재 공동체주택 중 가장 대표적 사례인 소행주(소통이 있어 행복한 주택, 이하 소행주) 사례를 중심으로 공동체주택의 구입비용과 공동체 활동으로 절감된 생활비용을 분석하였다. 소행주에서 2011년부터 현재까지 공급한 사례 중 서울시 소재 5곳의 주택구입비용과 이 중 거주기간이 가장 오래된 소행주 1호 사례를 중심으로 생활비용을 분석하였다.

연구는 문헌고찰, 설문조사 그리고 심층인터뷰로 진행하였다. 현재 ‘공동체주택’에 대한 국내의 개념 정의가 명확히 이루어지지 않은 상태이기 때문에 이와 유사한 용어들을 정리하여 공동체주택의 개념을 살펴보았다. 분석은 두 단계로 진행되었는데, 먼저 공동체주택의 구입비용을 파악하여 동일 지역, 동일 규모의 공동주택 구입비용과 비교를 실시하였으며, 실제 거주자들의 설문을 통해

1) 박혜선 외(2014)의 연구에서 공동체주택 거주자의사를 가지고 있는 사람들은 친밀한 이웃관계를 공동체주택 거주자의 기본적인 장점으로 받아들이고 있었으며, 이를 바탕으로 공동체 생활이 주는 다른 여러 가지 생활의 이익들을 기대하고 있었다. 특히 ‘공간우선주구형’으로 구분된 사람들은 공유함으로써 생기는 비용절감의 측면과 거주자 참여를 통한 개별 가구의 라이프스타일을 반영한 맞춤형 계획을 우선적으로 생각했다.

이들이 공동체주택에 입주하기 이전과 현재에 주택의 구입비용이 어떻게 달라졌는지 알아보았다. 그다음으로 거주자와의 심층인터뷰를 통해 공동체주택 내 실제 공동체 활동들을 조사하고, 그것들로 인한 생활비용의 절감이 얼마나 이루어졌는지를 분석하였다.

II. 이론적 고찰

1. 공동체주택에 대한 이해

공동체주택은 ‘공동체’와 ‘주택’이 합쳐진 단어이다. 공동체(communitiy)는 com(함께)과 munis(봉사하다)의 합성어로, 다수의 주민이 연대의식을 가지고 공공선에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할 분담을 하는 집단으로 정의할 수 있다(한민정·이상호, 2005a). 따라서 공동체주택은 공동의 목표를 가지고 있는 공동체가 함께 거주하는 방식을 통해 공동의 문제를 거주자 스스로 해결하고자 하는 공동주택으로 생각해볼 수 있다.

공동체주택에 대한 국내 학술적 용어정의는 아직 명확히 이루어지지 않은 상태이다. 특히 서울시는 공동체를 통해 생활의 문제를 해결하고 공동생활공간을 보유하는 사회적 측면과 물리적 측면을 종합하여 공동체주택을 정의하고 있으나, 이는 코하우징에서 셰어하우스, 그리고 아파트에 이르기까지 지나치게 다양한 유형의 주택이 공동체주택에 포함될 수 있는 우려가 있다(남원석 외, 2014). 그럼에도 불구하고 서울시는 ‘독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통·교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택’으로 정의하고 있다(서울시 홈페이지).

공동체주택을 의미하는 용어로는 코하우징(Co-Housing), 코오퍼러티브(Co-operative)주택, 콜렉티브하우징(Collective Housing), 셰어하우스(Share House), 사회주택, 협동조합주택, 공유주택 등이 있으며, 나라와 학자에 따라 다르게 표현하고 있다. 국내에서는 ‘코하우징’이라는 용어가 가장 일반적으로 사용되고 있다. ‘코하우징’은 직장여성에게 가사노동과 육아부담을 줄여주고, 독신자와 노인에게는 고독감을 해소시켜주기 위한 대안주거로 북유럽국가에서 개발되었으며, 현재 미국, 캐나다, 호주, 일본 등에서 활성화되고 있다. 주민들이 공동으로 사용하는 공동생활공간을 두어 일상적인 가사활동을 공동으로 해결하는 공동체주거를 말하는 것으로, 미국의 McCarnant & Durrett은 ‘개발에 대한 주민참여’, ‘공동체의식을 촉진시키는 설계’, ‘주거를 보완하는 공동생활공간’, ‘주민에 의한 관리’의 네 가지 특징으로 코하우징을 정의하였다(박경옥 외, 2013; Kathryn McCarnant, 1994). 일본에서는 1970년대 중반 이후 ‘코오퍼러티브주택’이 활성화되었으며, ‘수요자 참여 설계’가 특징이다. 공동취사를 하는 서구의 코하우징과는 달리 공동생활공간을 중심으로 공동체 활동이 이루어졌다(박혜선 외, 2013a). ‘콜렉티브하우징’은 공동취사가 이루어지며 공동생활공간이 있는 코하우징과 유사한 형태이다(주거학연구회, 2000). 국내의 경우 초기 ‘동호인주택’의 개념으로 시작되었다고 볼 수 있으나 공동생활공간이 있는 형태는 아니었다. 최근 성미산마을을 중심으로 코하우징의 개념이 적용된 소규모 공동주택이 점차 건설되고 있다. 앞서 살펴본 코하우징, 코오퍼러티브주택, 콜렉티브하우징과 달리 ‘셰어하우스’는 가족단위가 아닌 다수의 개인거주자가 거실, 주방, 화장실 등과 같은 공간을 공유하면서 한 집에 사는

주거유형이다. 이에 대해 오정 외(2014)의 연구에서는 ‘주거의 형태보다는 거주 방식에 초점을 맞춘 것’으로 정의하고 있다. ‘공유주택’은 국립국어원에서 세어하우스의 순화어 및 표준화 용어로 선정한 용어이다.

이 연구는 단위 주거의 형태로 공동생활공간을 보유하고, 그곳을 중심으로 공동체 활동을 하며 이를 통해 공동의 생활문제를 함께 해결해나가고자 하는 공동주택을 ‘공동체주택’으로 정의하고자 한다.

2. 관련 연구

최근 국내에서 공동체주택에 대한 관심이 점차 높아지고 있으나 아직 그에 대한 연구는 많이 부족한 상태이다. 특히 관련 연구들은 대부분 해외 사례를 소개하거나 선호도 및 거주 의사와 공간계획을 다루는 연구가 주를 이루고 있다. 공동체주택 입주를 희망하는 사람들이 비용절감 등을 기대

한다는 연구결과는 있으나, 실제로 공동체주택에서 사는 것이 어떤 경제적 효과를 가지는지 분석한 연구는 아직 찾아보기 힘들다.

국내 연구의 흐름을 살펴보면, 공동체주택 관련 국내 연구는 2000년대 초반 코하우징 등 해외 사례의 분석과 국내 도입가능성에 대한 연구를 중심으로 시작되었다. 최정신(2003a; 2003b)은 스웨덴과 덴마크 등 스칸디나비아 노인용 코하우징의 디자인 특성, 이주동기, 생활만족도에 관한 연구를 진행하였으며, 한민정 외(2005; 2006) 역시 덴마크, 스웨덴, 미국의 사례를 통해 코하우징의 물리적 특성 및 디자인 특성을 연구하였다. 맞벌이 가족과 한부모 가족의 생활을 지원하는 주거대안으로 코하우징을 연구하기도 하였다(최정신, 2004; 한주희, 2005). 조인숙 외(2009)는 국외 코하우징 사례 분석과 전문가 의식조사를 통한 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향에 관한 연구를 진행하였다.

국내에 본격적으로 공동체주택이 건설되기 이

〈표 1〉 공동체주택 관련 선행연구

구분	저자	연도	주요 내용
해외 사례 연구	최정신	2003a	덴마크 노인용 코하우징의 디자인 특성
	최정신	2003b	스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기
	한민정 외	2005	덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성
	한민정	2006	스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성
	조인숙 외	2009	국외 코하우징의 사례분석과 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향
선호도 및 거주 의사	조정현 외	2007	주거가치에 따른 코하우징 거주 의사
	곽유미 외	2007	주생활 공동체 의식에 따른 선호도
	박미진 외	2014	임대용 코하우징에 대한 선호도
	박혜선 외	2014	도시형 코하우징 관심자의 거주요구
건축유형 및 계획기법	박혜선 외	2013a	공동체 문화 활성화를 위한 코하우징의 유형
	박혜선 외	2013b	코하우징 유형별 특징 및 선호도
	박경옥 외	2013	거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성

전까지는 대체로 선호도 및 거주 의사에 관련된 연구가 대부분이었다. 조정현 외(2007)는 주거가치에 따른 코하우징 거주 의사, 박유미 외(2007)는 주생활 공동체 의식에 따른 선호도를 연구하였다. 또한 박미진 외(2014)는 임대용 코하우징에 대한 선호도, 박혜선 외(2014)는 코하우징 관심자의 거주요구에 관해 연구하였다.

공동체주택의 건설이 본격적으로 시작되면서 선호도뿐만 아니라 건축유형 및 계획기법에 관한 연구가 증가하였다. 박혜선 외(2013a)는 공동체 문화 활성화를 위한 코하우징의 유형과 유형별 특징 및 선호도를 연구하였고, 박경옥 외(2013)는 거주자가 참여하는 계획과정의 특성을 분석하였다.

국내 연구의 흐름을 살펴본 결과, 아직까지 공동체주택 거주자의 가치를 다룬 연구는 부족하다는 것을 알 수 있다. 이 연구는 실제 공동체주택의 구

입비용 및 생활비용을 분석한 것으로, 공동체주택 거주자의 실질적 편익 및 경제적 가치를 분석하였다는 점에서 차별성이 있다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 분석대상의 선정

1) 서울시 공동체주택의 현황

소위 공동체주택과 비슷한 사례는 초기 ‘동호인주택’의 형태로 시작되었다. 그러나 동호인주택은 공동체생활을 추구하는 것보다는 입지가 좋은 주거환경에 비슷한 취미를 가지고 있거나 친분 있는 사람들끼리 모여 집을 짓는 것이었다. 이후 2011년 성미산마을을 중심으로 ‘소행주’ 1호가 지어지면서 공동체주택이 주목받기 시작했으며, 점차 확

〈표 2〉 서울시 소재 공동체주택의 공급현황

공급주체	주택명	가구수	최초공급	가구특성	공급방식
소행주	소행주	63가구(7호)	2011년	가족단위	건설 후 분양
하우징주택협동조합	구름정원사람들 외	16가구(2호)	2014년	가족단위	건설 후 분양
민달팽이주택협동조합	달팽이집	64가구(6호)	2013년	1인 가구	임차 후 재임대
두꺼비하우징	共家	35가구(7호)	2014년	1인 가구	임차 후 재임대
함께주택협동조합	함께주택	25가구(2호)	2014년	1인 가구	매입 후 임대
새동네연구소	가좌330	14가구	2013년	1인 가구	건설 후 임대
WOOZOO	WOOZOO주택	266가구(38호)	2013년	1인 가구	임차 후 재임대
서울소셜스탠다드	통의동 집 외	34가구(4호)	2013년	1인 가구	임차 후 재임대 / 건설 후 임대
SH공사	가양동 협동조합형 공공임대주택	24가구	2014년	가족단위	건설 후 임대
	만리동 협동조합형 공공임대주택	29가구	2015년	가족단위, 1인 가구	건설 후 임대
	홍은동 협동조합형 공공임대주택	31가구	2014년	1인 가구	매입 후 임대
	두레주택(세어하우스)	8가구	2013년	가족단위, 1인 가구	매입 후 임대

주: 위 표는 남원석 외(2014)의 표를 인용하여 2016년 11월을 기준으로 재구성하였다.

대되는 추세이다.

현재 서울시에는 소행주를 비롯하여 하우징콤플렉스, 협동조합주택의 '구름정원사람들'과 '하나의협동조합주택', 함께주택협동조합의 '함께주택', 새동네연구소의 '가좌330', 민달팽이주택협동조합의 '달팽이집', WOOZOO의 'WOOZOO주택', 두꺼비하우징의 '共家', 서울소셜스탠다드의 '통의동 집', 큰바위얼굴의 '모두의 아파트' 그리고 SH에서 공급하는 협동조합형 공공임대주택(가양동, 만리동, 흥은동) 등이 있다. 민간단체, 협동조합, 사회적기업 등에 의해 공급되었으며, SH공사도 소규모 공공임대주택 공급을 시행하고 있다. 2016년 11월 기준으로 서울시 소재 공동체주택의 공급현황은 <표 2>와 같다. 입주한 전체 가구 수는 1인 가구를 포함하여 600여 가구가 넘는다.

2) 분석대상

앞서 살펴본 서울시 소재 공동체주택의 현황에서 가족단위를 구성원으로 가장 많은 수의 가구를

공급하였으며, 최초 공급시기가 가장 먼저인 소행주 사례를 분석대상으로 선정하였다. 마을기업 소행주에서는 2011년 소행주 1호를 시작으로 현재까지 9곳에 공동체주택을 공급하였다. 이 중 아직 입주가 완전히 이루어지지 않은 9호(화곡)와 부천, 과천 사례를 제외하고 서울시 소재 사례 중 1호, 2호, 3호, 4호 그리고 수유 소행주를 대상으로 주택구입비용의 분석을 실시하였다. 소행주 5호는 토지임대부 방식으로 공급된 사례이기 때문에 구입비용 비교가 적절치 않아 역시 분석대상에서 제외시켰다. 분석대상의 개요는 <표 3>과 같다.

생활비용의 분석은 거주자들의 실제 생활을 좀 더 자세히 들여다보아야하기 때문에 거주자와의 심층인터뷰가 필요한 단계이다. 따라서 앞서 분석한 주택구입비용의 조사대상을 모두 다룰 수 없어 그 중 가장 입주일이 오래되어 거주기간이 긴 소행주 1호 사례를 심층 분석하였다. 현재 소행주 1호에는 9가구가 거주하고 있다. 2016년 봄 이전까지 거주하던 1가구가 이사를 나가고 새로운 가구가 입

<표 3> 분석대상의 개요

구분	소행주 1호	소행주 2호	소행주 3호	소행주 4호	수유 소행주
외 관					
위 치	마포구 성산동	마포구 성산동	마포구 성산동	마포구 성산동	강북구 수유동
대지면적	393.10㎡	268.20㎡	277.00㎡	419.98㎡	315.77㎡
연 면 적	777.89㎡	686.71㎡	555.67㎡	1,166.74㎡	630.07㎡
건축규모	지상6층	지하1층, 지상4층	지상5층	지하1층, 지상6층	지상5층
가 구 수	9가구	9가구	8가구	11가구	10가구
입주시기	2011년	2012년	2013년	2014년	2014년
건축용도	다세대주택, 근생	다세대주택	다세대주택	다세대주택, 근생	다세대주택

주하여 현재 거주하고 있다. 새로 입주한 1가구를 제외하고 전체 9가구 중 8가구가 2011년 봄에 입주하여 현재까지 5년 이상 거주하고 있다. 소행주 1호 9가구의 구성원 수는 부모 16명(아빠 7명, 엄마 9명)과 자녀 20명(성인 6명, 중학생 4명, 초등학교 8명, 미취학아동 2명) 등 총 36명이다. 가구의 구성은 4인 가구(5가구), 3인 가구(2가구), 5인 가구(2가구) 순이다.

2. 분석절차 및 방법

연구의 분석절차 및 방법은 다음과 같다.

1단계는 주택구입비용 분석이다. 소행주 1호, 2호, 3호, 4호 그리고 수유소행주의 건설 및 분양을 진행했던 시공사((주)자담건설)에게 분양가 자료를 받아 주택 구입비용을 분석하였으며, 이를 바탕으로 각 사례별 입주가 이루어진 같은 시기, 같은 지역, 유사 규모의 공동주택 구입비용과 비교를 실시하였다. 비교대상인 공동주택의 구입비용은 국토교통부의 부동산실거래가 공개시스템 자료를 기준으로 평균 구입금액을 계산하여 비교하였다. 다음으로 거주자들에게 설문을 실시하여 이들의 주택구입비용이 공동체주택에 입주하기 이전과 현재가 실제로 어떻게 달라졌는지 알아보았다. 주택의 구입비용은 지역과 점유형태 그리고 거주면적 등에 따라 달라질 수 있기 때문에 이 부분의 변화도 함께 파악하였다.

2단계는 생활비용 분석이다. 공동체주택 거주를 통한 생활비용의 절감 효과를 분석하였다. 소행주 1호 거주자들을 심층인터뷰하여 실제 공동체 활동과 공동체 활동으로 인한 편익을 조사하였다. 또한 공동체 활동을 통해 공동체주택 입주 이전의 개별적인 활동이 얼마나 줄었는지를 확인하

고 이로 인해 절감된 생활비용을 분석하였다.

IV. 분석

1. 주택구입비용 분석

1) 소행주 구입비용

소행주 각 사례의 구입비용은 건설 및 분양을 진행했던 시공사를 통해 자료를 제공받아 분석하였다. 소행주 1호, 2호, 3호, 4호 그리고 수유소행주 전체 47가구의 전용면적은 최소 26.86㎡(8.13평)부터 최대 77.43㎡(23.42평)까지 다양한 평형대로 구성되어 있으며, 평균 전용면적은 48.09㎡(14.55평)이다. 평형대가 모두 다르기 때문에 주택의 구입비용은 각각 사례별로 평균금액을 계산하였으며, 결과는 <표 4>와 같다. 소행주 사례의 평균 주택구입비용은 264,000,000원 정도로, 전용면적 14.55평으로 계산하면 평당 약 1,814만 원이다.

<표 4> 조사대상의 구입비용

구분	입주시기	가구 수	평균전용면적		평균 주택구입비용 (만 원)
			㎡	평	
1호	2011.04	9	51.04	15.44	25,390
2호	2012.08	9	46.12	13.95	30,000
3호	2013.10	8	49.92	15.10	27,315
4호	2014.12	11	47.17	14.27	28,590
수유	2014.10	10	46.74	14.14	21,000

2) 동일 규모 공동주택과의 구입비용 비교

소행주 사례의 주택구입비용을 각각의 사례별로 동일 규모 공동주택의 구입비용과 비교·분석하였다. 비교사례의 구입비용은 소행주 사례의 입주자가 이루어진 같은 시기, 같은 지역의 부동산실거래가를 이용하였으며, 다음과 같은 기준을 적용하여 비교사례를 선정하였다. 첫째, 연립/다세대주택만을 비교사례로 한정하였다. 아파트와 단독주택을 비교사례에서 제외한 것은 소행주의 주택 유형이 다세대주택이기 때문이다. 아파트는 대규모 단지로 건설될 뿐만 아니라 부대시설까지 갖추고 있어 이런 것들이 주택가격에 반영되어 있고, 단독주택 역시 주택건물 외에 많은 외부공간을 가지는 등 주택가격 내 포함되는 토지비용이 다르기 때문에 이와 같은 이유로 비교대상에서 제외하였다. 둘째, 부동산거래건 중 2010년 이후 건축된 것으로만 비교사례를 선택하였다. 소행주 사례는 각각 2011년부터 2014년까지 건축되었는데, 비교사례의 건축연도가 오래될 경우 구입비용의 비교가

적절치 않기 때문이다. 셋째, 전용면적 25㎡ 이상 60㎡ 이하에 해당하는 사례로만 구입비용을 비교하였다. 비교사례의 전용면적이 소행주 사례와 크게 차이가 날 경우 역시 비교가 적절치 않기 때문이다. 소행주 사례의 평균 전용면적은 48.66㎡(14.72평)로 이중 최소 면적은 26.86㎡이며, 60㎡ 이상인 가구는 2가구만 존재하기 때문에 이를 감안하여 전용면적 25㎡ 이상 60㎡ 이하에 해당하는 거래 건으로만 주택구입비용을 비교하였다.

분석결과는 <표 5>와 같다. 사례마다 조금씩 차이는 있지만 대체로 공동체주택의 구입비용이 연립/다세대주택의 구입비용보다 다소 비싼 것을 알 수 있다. 그러나 대체로 소행주의 공용면적이 비교사례보다 더 컸으며, 가구당 1평 이상의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분 면적이 더 큰 것을 알 수 있다. 개별공시지가 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들을 확인한 결과, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 더 저렴한 것으로 확인되었다.

〈표 5〉 공동체주택과 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분	비교 사례	입주(거래) 시기	가구당 평균면적(평)			가구당 평균구입비용(만 원)			건축 연도	개별 공시지가 (원/㎡)
			전용	공용	공동 생활 공간	총금액	전용면적 기준 평당가	전용+공동 생활공간면적 기준 평당가		
1호	9가구	2011년 04월	15.44	4.71	1.01	25,390	1,644	1,543	2011년	2,571,000
비교사례	6건	2011년 2분기	18.10	1.95	-	27,883	1,540	1,540	2011년	3,130,167
2호	9가구	2012년 08월	13.95	8.14	0.99	30,000	2,150	2,008	2012년	2,600,000
비교사례	15건	2012년 3분기	12.70	2.28	-	22,770	1,793	1,793	2012년	2,850,867
3호	8가구	2013년 10월	15.10	4.58	1.33	27,315	1,809	1,663	2013년	2,420,000
비교사례	9건	2013년 4분기	13.52	2.27	-	26,139	1,934	1,934	2012년	2,704,889
4호	11가구	2014년 12월	14.27	3.67	1.12	28,590	2,003	1,858	2014년	2,496,000
비교사례	7건	2014년 4분기	12.28	2.26	-	21,794	1,775	1,775	2012년	2,626,000
수유	10가구	2014년 10월	14.14	3.15	1.77	21,000	1,485	1,320	2014년	1,438,000
비교사례	49건	2014년 4분기	14.67	2.33	-	18,187	1,240	1,240	2014년	1,897,918

공동체주택의 구입비용이 연립/다세대주택보다 다소 높은 이유는 다음과 같다. 첫째, 개별가구의 전용공간 외 공동생활공간을 마련하는 비용이 주택구입비용에 포함되어 있기 때문이다. 공동생활공간은 소행주 1호 9평, 2호 9평, 3호 10.6평, 4호 12.3평 그리고 수유 소행주 17.7평이다.²⁾ 이를 소행주에 거주하고 있는 가구들이 1/n의 비율로 공동 부담하여 건축하여 사용하고 있다. 둘째, 실제 거주자가 1년 가까운 기간 동안 설계에 직접 참여하며 각 가구의 라이프스타일에 맞춘 평면을 계획하다보니 공사금액이 올라간 것으로 볼 수 있다. 보통 일반적인 다세대주택과 아파트의 경우 화장실과 주방의 위치를 수직적으로 같은 위치에 위치시켜 설비관련 공사금액을 절감하는데, 소행주는 가구마다 필요에 따라 화장실을 1개 또는 2개를 설치하기도 하고 욕실과 변기를 별도로 구분하여 다른 위치에 설치하였기 때문에 이런 부분에서 공사금액이 상승한 것이다. 박경옥 외(2013)의 연구도 가구별 면담을 통해 거주자의 요구를 평면에 반영시키는 과정을 거치면서 공사의 난이도가 증가했다고 말하고 있다. 마지막으로 설계참여 기간 동안 공동체를 형성하는 교육과정 등 교육비와 코디네이터비가 소요되어 금액이 상승하였다.

3) 이전 주택구입비용과의 비교

공동체주택에 입주하게 되면서 주택의 구입비용이 이전과 얼마나 달라졌는지 알아보기 위해 설문조사를 진행하였다. 설문 내용은 입주이유, 이전과 현재의 주택구입비용과 점유형태 그리고 거주면적이다. 전체 47가구 중 방문 시 부재중이었거나 설문을 거절한 가구를 제외하고 총 25가구에

서 설문에 응답하였고, 이 중 내용기재가 부실한 2부를 제외하고 23부의 설문지를 분석하였다.

분석 결과, 공동체주택에 입주하기 이전 인근지역에 거주하고 있던 가구는 15가구(65.22%)로 대체로 같은 지역 내에서 이주를 한 것으로 보인다. 이전에 거주하던 주택의 유형은 아파트(13가구, 56.52%)·다세대주택(7가구, 30.43%)·다가구주택(2가구, 8.70%)·단독주택(1가구, 4.35%) 순으로 대부분 아파트와 다세대주택 같은 공동주택에 거주하고 있었다. 이전에는 대부분 전세 형태(15가구, 65.22%)로 점유하고 있었던 것에 비해 현재 대부분 자가 형태(16가구, 69.57%)로 점유하고 있는데, 이런 점유형태의 변화는 눈에 띄는 특징이라고 볼 수 있다. 전세에서 자가, 월세에서 전세로 점유형태가 상승한 경우가 12가구(52.17%)로, 실제로 주택의 구입비용이 늘어난 경우는 전세에서 자가로 점유형태가 변한 경우에만 해당하였다. 점유형태가 변하지 않은 경우에는 오히려 주택구입비용이 줄어들어 전체적으로 주택의 구입비용은 이전과 비교하여 같거나 줄어들었다.

〈표 6〉 점유형태의 변화에 따른 주택구입비용의 변화

점유형태의 변화	가구	비율 (%)	평균구입비용(만 원)	
			이전	현재
없음	자가→자가	5	21.74	31,000
	전세→전세	3	13.04	12,300
상승	전세→자가	11	47.83	16,100
	월세→전세	1	4.35	2,000/50
하락	자가→전세	1	4.35	9,000
	자가→월세	1	4.35	47,000
	전세→월세	1	4.35	13,000

2) 각각의 공동생활공간의 면적을 분양금액으로 환산했을 경우, 1호 1억천만 원, 2호 1억2천만 원, 3호 1억4천만 원, 4호 1억8천만 원 그리고 수유는 1억9천만 원 정도로 환산된다. 이를 다시 가구당 부담금액으로 계산해보면, 1호 1200만 원, 2호 1300만 원, 3호 1700만 원, 4호 1600만 원, 수유 1900만 원 정도이다.

이는 거주면적의 변화 때문으로 볼 수 있는데, 설문 응답 결과 거주면적의 변화는 줄어듦(18가구, 78.26%)·변화없음(4가구, 17.39%)·늘어남(1가구, 4.35%)의 순으로 대부분 가구의 거주면적이 줄어들었다. 실제로 이전에 거주하던 면적은 평균 23.4평인데 비해, 현재는 평균 14.8평에 거주하는 것으로 분석되었다. 이들이 공동체주택에 입주할 결정하게 된 이유는 친밀한 이웃관계(11가구, 47.83%)·공동육아(6가구, 26.09%)·기타(4가구, 17.39%)·지인의 권유(2가구, 8.70%) 순이다. 거주면적을 줄여 본인이 부담 가능한 이전의 주택 구입비용과 비슷한 금액으로 공동체 활동을 할 수 있는 공동생활공간을 보유하는 공동체주택에 입주한 것으로 볼 수 있다.

2. 생활비용 분석

1) 다양한 공동체 활동과 편익

일반적인 소규모 공동주택인 다세대주택과 공동체주택과의 차이점은 주거기능을 보완하는 공

유공간을 마련한 것이다. 이곳에서 거주자들은 함께 식사를 하고, 회의를 하고, 취미를 즐기는 등 이웃과 어울리는 다양한 활동들을 하게 된다. 이런 활동을 통해 이웃과 나누는 삶을 지향하고, 공동체 의식을 형성하며 나아가 생활비용까지 절감하는 효과를 가지기도 한다. 거주자들과의 심층 인터뷰를 통해 다양한 공동체 활동을 조사하고, 이 활동들이 기존의 어떤 개별 활동을 줄였거나 대체하였는지, 이로 인해 발생한 편익은 무엇인지에 대해 분석하였다. 분석 결과는 <표 7>과 같다.

소행주 1호는 전체 9가구가 각자 한 평씩의 비용을 부담하여 마련한 9평의 공동생활공간(이하 씨실)과 옥상, 공동창고 등을 이용하여 다양한 활동을 지속하고 있다. 월 1회 입주자 회의와 전체 공동식사가 매월 정기적으로 이루어진다. 거주자들이 사용하지 않는 시간대에 지역주민들에게 약간의 대여료를 받고 씨실을 대여한다. 영화 및 스포츠 중계를 단체로 모여서 관람하고, 아빠들은 수시로 씨실에 모여서 맥주를 마신다. 집들이를 하거나 친구, 친지의 방문과 같이 다수의 손님들

<표 7> 다양한 공동체 활동과 편익

공동체 활동	공동체주택 입주 이전의 개별 활동	공동체 활동으로 발생한 편익
입주자 회의 및 공동식사	-	•입주자간 교류, 건물 관리계획 가능
지역주민들에게 공동생활공간 대여	-	•대여수익 발생(관리비 절감)
단체 영화 및 스포츠 중계 관람	•영화관에서 개별적으로 영화 관람	•개별 관람 횟수 감소(여가비 절감)
아빠들 술 모임	•회사동료 및 친구들과의 외부 술 모임	•외부 술 모임 횟수 감소(외식비 절감)
씨실을 활용한 손님초대	•손님초대가 가능한 넓은 거실면적 필요 •외부 식당을 이용해서 식사	•가구의 좁은 거실면적 보완 •외식비 절감
기타 교습 진행	•새로운 지식 습득 및 취미활동 불가능 •비싼 학원비 지불	•새로운 지식 습득 및 취미활동 가능 •학원비(여가비) 절감
바비큐 파티	•외부 식당을 이용해서 식사	•외식 횟수 감소(외식비 절감)
여름철 아이들 물놀이	•물놀이장을 이용	•물놀이장 이용 횟수 감소(여가비 절감)
공동창고에 물품보관	•물품보관이 가능한 넓은 전용면적 필요 •필요물품을 모두 구매해야 함	•가구의 좁은 전용면적 보완 •물품을 서로 공유
계단실과 복도를 거실처럼 사용	•이동통로로만 사용	•가구의 좁은 전용면적 보완

초대하는 경우 거주자들은 자신의 좁은 집 안으로 손님을 초대할 필요가 없다. 씨실의 넓은 공간에서 손님을 접대할 수 있기 때문이다. 또한 옥상공간을 활용하여 텃밭을 가꾸고, 주말이면 가족들의 바비큐공간으로도 사용한다. 여름철이면 아이들 물놀이 공간으로, 가끔은 거주자들의 공연이 열리는 야외무대로도 사용한다.

2) 공동체 활동과 생활비용 절감 효과

공유공간에서의 다양한 공동체 활동 중 가구의 생활비용을 절감하는 활동들을 관리비용, 여가비용, 외식비용 등 절감하는 생활비용이 유사한 활동으로 구분하여 절감액을 분석하였다.

(1) 관리비용 절감

소행주 1호의 경우 9가구가 한 평씩 비용을 부담하여 마련한 9평의 씨실을 거주자들이 사용하지 않는 시간대에 약간의 대여료를 받고 지역주민들에게 대여하고 있다. 이 활동은 대여수익을 창출하여 건물 관리비용에 사용되는데, 이는 각 가구에서 부담하는 관리비용을 절감하는 효과를 가진다. 입주자대표가 제공한 씨실의 운영/관리 자료를 바탕으로 분석한 결과, 2015년도 씨실의 공간대여수익금은 560,000원이었다. 정기적으로 비누두레와 저녁해방모임에게 가스사용료로 월 15,000원~25,000원의 비용을 받고 공간대여를 하고 있으며, 일반 지역주민은 3시간 미만일 경우 만 원, 6시간까지는 3만 원, 그 이상은 5만 원의 대관료를 받고 있다. 매월 말 입주자대표가 수익과 관리비를 정산하여 다른 입주자들과 공유하며, 씨실 대여수익을 제외한 나머지 관리비만 각 가구의 면적 비율로 나눠서 분담하고 있다.

(2) 여가비용 절감

씨실에서 빔 프로젝터를 이용하여 단체로 영화 및 스포츠 중계를 관람하는 활동과 여름철 옥상에 간이풀장을 설치하여 아이들 물놀이를 하는 활동, 그리고 기타 교습은 여가비용을 절감시킨다.

단체 영화 및 스포츠 중계 관람은 거주자 단체 대화방에 누군가 공지를 하면 그 날짜에 모여서 관람을 하는 식으로 모임이 이루어진다고 한다. 스포츠 중계는 올림픽이나 축구, 그리고 야구 경기등 시즌에 따라 관람하는 종류가 달라지고, 주로 아빠들이 모여서 관람을 한다. 단체 영화 관람은 거주자 중 몇몇의 주도로 인터넷 다운로드를 통해 영화를 관람하게 되는데 대체로 거주자 전체가 참여하는 횟수가 월평균 4회 정도이며, 그 외에는 연령대별로 따로 관람이 이루어진다고 한다. 단체 영화관람 활동을 위해 소요된 비용은 빔 프로젝터 등 장비 구입 및 설치비용 2,000,000원과 영화 다운로드 비용 480,000원(회당 10,000원×연간 48회)이다. 공동체주택 입주 이전에 개별적으로 영화관을 방문하여 관람하였으며, 공동체 활동을 통해 연간 관람횟수는 50% 정도 줄어들었음을 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다. 영화진흥위원회의 2015년 한국 영화산업 결산자료에 의하면 인구 1인당 연간 평균 관람횟수는 4.22회다. 이를 적용하여 개별적인 영화 관람횟수는 9가구 평균 연간 2.11회가 줄어든 것으로 계산하였으며, 줄어든 비용은 연간 759,600원이다. 단체 영화관람 활동을 통해 첫째 장비 구입비 2,000,000원을 제하고 연간 279,600원의 절감 효과를 가진다.

다음으로 옥상에서 이루어지는 아이들 물놀이는 여름철 내내 간이풀장을 두 번 정도 설치하고, 한 번 설치 시 일주일 내내 이용한다고 한다. 공동체주택 입주 이전에는 물놀이장을 이용하였으며,

공동체 활동으로 6가구³⁾ 평균 연간 1.67회가 줄어들었다. 이는 인근 한강 물놀이장의 입장료를 기준으로 계산하였다. 한강 물놀이장의 이용요금은 만 5세 미만은 무료, 어린이 1,000원, 청소년 2,000원, 성인 3,000원이다. 6가구의 자녀 중 어린이는 10명, 청소년은 4명이며, 성인인 부모는 11명이다. 계산 결과, 첫째 간이풀장 구입비용 100,000원을 제외하고 연간 510,000원이 절감되는 효과가 있다.

주 1회 진행되는 기타 교습은 입주가 이루어진 2011년 입주자 5명이 마을에서 활동하는 기타 강사를 초빙하여 시작하였고, 현재는 입주자 2명이 지역주민들과 함께 씨실에서 강습을 지속하고 있다. 현재 강습료는 1인당 월 50,000원으로 학원 강습료 월 100,000원에 비교해 월 50,000원이 저렴하

다. 6년 동안 참여자 수는 평균 3.5인/년으로, 절감된 비용은 연 2,100,000원이다. 종합하면 공동체 활동으로 소행주 1호 전체 9가구의 여가비용은 첫째 장비구입비 2,100,000원을 제외하고 일 년 동안 2,889,600원 절감된다고 볼 수 있다.

(3) 외식비용 절감

옥상에서의 바비큐 파티, 아빠들의 술 모임 그리고 씨실을 이용한 손님초대 등은 가구의 외식비용을 절감시키는 활동이다.

먼저 옥상에서 진행되는 바비큐 파티는 봄과 가을에 주로 이루어지며, 이 역시 거주자 단체대 화방에 누군가 공지를 하면 대부분의 경우 9가구가 늘 모이고, 급작스럽게 모이는 경우에도 최소 3~4가구 이상은 모인다고 한다. 9가구가 모두 모

〈표 8〉 공동체 활동으로 절감된 여가비용

공동체 활동	공동체 활동에 소요되는 비용	공동체 활동으로 인해 줄어든 기존의 개별 활동에 소요되는 비용	절감액 (원/년)
단체 영화 관람	- 장비구입 및 설치비용: 2,000,000원 - 영화다운로드 비용: 10,000원/회 - 활동 횟수: 48회/년 산출: $2,000,000 + (10,000 \times 48) \times N$ 합: $2,000,000 + 480,000 \times N$	1인당 영화 관람료: 10,000원/인 - 줄어든 관람 횟수: 연간 2.11회/인 - 인원: 9가구(36인) 산출: $10,000 \times 2.11 \times 36 \times N$ 합: $759,600 \times N$	$279,600 \times N - 2,000,000$
아이들 물놀이 (여름철)	간이풀장 구입비용: 100,000원 합: 100,000원	1회 입장료: $1,000 \text{원} \times 10 \text{명} + 2,000 \text{원} \times 4 \text{명} + 3,000 \text{원} \times 11 \text{명}$ - 줄어든 활동 횟수: 연간 1.67회/가구당 산출: $51,000 \times 1.67 \text{회} \times 6 \text{가구} \times N$ 합: $510,000 \times N$	$510,000 \times N - 100,000$
기타 수업 (주 1회)	- 강습료: 50,000원/월×12개월 - 인원: 3.5인 산출: $50,000 \times 12 \times 3.5$ 합계: $2,100,000 \times N$	- 강습료: 100,000원/월×12개월 - 인원: 3.5인 산출: $100,000 \times 12 \times 3.5$ 합: $4,200,000 \times N$	$2,100,000 \times N$
소계			$2,889,600 \times N - 2,100,000$

N: 공동체 활동의 지속기간(년)

3) 전체 9가구 중 3가구의 자녀는 성인으로 옥상에서의 물놀이 활동에 참여하지 않았기 때문에 참여가구와 줄어든 활동의 횟수는 6가구로만 계산하였다.

여 바비큐를 하는 횟수는 월평균 2회로 한겨울을 제외하고 연간 20회에 달한다. 이 활동은 기존에 가구별로 이루어지던 외식활동을 대체하였다. 바비큐 시 1인 섭취량을 식당 1인분 기준인 200g으로 가정하고, 마트에서 구입하여 바비큐를 하는 비용을 계산하였다. 첫째에만 그릴 구입비 160,000원이 소요되었고, 삼겹살 구입비 연 3,240,000원(4,500원(200g기준)×36인×20회/년)과 숯 구입비 연 100,000원(연간 20kg 사용)은 매년 소요되는 비용이다. 이전에는 가구별로 외식을 했는데 옥상 바비큐로 인해 가구별 외식횟수가 감소하였다. 한국농촌경제연구원의 2014년 식품소비행태조사 통계보고서에 의하면 수도권 가구의 1회 평균 외식 비용은 45,047원이다. 이를 적용하여 줄어든 외식 비용을 계산하면, 8,108,460원이다. 옥상 바비큐를 통해 전체 9가구의 외식비용이 첫째 그릴 구입비 160,000원을 제외하고 연간 4,768,460원 절감되는 효과를 가진다.

퇴근 후 아빠들의 술 모임은 수시로 이루어진다. 주로 동네슈퍼에서 맥주를 사다가 씨실에서 마시기 때문에 비용도 저렴하고 가족의 눈치 없이 즐길 수 있다고 한다. 덕분에 술집에서 술을 마시던 횟수는 눈에 띄게 줄었다. 씨실에서 이웃 아빠들끼리 간단히 술을 마시는 횟수는 일주일에 2~3회 정도로 월평균 10회/인이며, 이로 인해 줄어든 외부 술자리는 월평균 7.5회/인이다. 식품의약품안전처에서 실시한 2014년도 주류 소비섭취 실태에 대한 조사에 의하면, 주종별 1회 평균 섭취량은 맥주 4.4잔(200ml 기준), 소주 4잔(50ml 기준) 등이다. 이 중 맥주의 1회 평균 섭취량을 기준으로 500ml×2병(4.4잔×200ml=880ml)을 마시는 것으로 계산하였다. 안주는 술집에서 먹을 때와 배달했을 때 가격이 다르지 않아 계산에서 제외하였

다. 계산 결과, 씨실에서의 술 모임을 통해 외부 술자리가 줄어들어 연 1,680,000원이 절감되는 효과를 가진다.

집들이를 비롯하여 외부 손님초대 시 접대도 씨실에서 이루어진다. 모임이 길어지면 숙박도 가능하다. 집들이 또는 손님초대 시 많게는 10명 이상이 방문하게 되는데, 집 안에서 손님을 치르기는 공간도 비좁고 음식 장만도 여간 어려운 게 아니다. 그래서 요즘은 대부분 식당을 찾아 식사를 하게 되는데 이 경우도 미리 예약을 해야 하고 식사비용도 만만치가 않다. 하지만 소행주 1호는 씨실이라는 공간이 있기 때문에 많은 수의 손님이 방문해도 비좁은 공간을 걱정할 필요가 없다. 대체적으로 한 가구당 10명 안팎의 인원을 초대하는 횟수는 연 평균 0.89회로 조사되었다. 씨실을 이용하지 않은 경우 패밀리레스토랑과 같은 외부 식당을 이용하여 손님을 접대하고 이 경우 1인당 식사 비용이 30,000원 정도 소요된다. 씨실에서의 손님초대의 경우 직접 음식을 준비하기도 하지만 재료비가 소요되기 때문에 비교의 용이성을 위해 출장요리를 이용하여 접대하는 방식으로 비용을 비교하였다. 계산해보면 연 800,000원의 비용 절감 효과를 가진다. 종합하면 공동체 활동을 통해 가구의 외식비용이 첫째 장비 구입비 160,000원을 제외하고 연 7,248,460원이 절감된다고 볼 수 있다.

(4) 소결

가구 여가비와 외식비 등 공유공간을 통한 공동체 활동으로 절감되는 생활비용의 합은 첫째의 경우만 장비 구입비 2,260,000원을 제외하고 연간 10,698,060원이다. 운영/관리 자료를 분석한 결과, 운영/관리비로 지출된 금액은 연간 1,264,000원(2015년 기준)인데, 이를 제외하고도 매년 9,434,060원

〈표 9〉 공동체 활동으로 절감된 외식비용

공동체 활동	공동체 활동에 소요되는 비용	공동체 활동으로 인해 줄어든 기존의 개별 활동에 소요되는 비용	절감액 (원/년)
옥상 바비큐	• 캠핑용 그릴 구입비: 160,000원 • 삼겹살 구입비: 4,500원(마트, 200g기준) • 9가구(36인) • 활동 횟수: 연20회 • 숯 구입비: 100,000원(연간 20kg) 산출: $160,000 + (4,500 \times 20 \times 36 + 100,000) \times N$ 합: $160,000 + 3,340,000 \times N$	• 가구당 1회 외식비: 45,047원/회 • 줄어든 외식 횟수: 연20회 • 9가구 산출: $(45,047 \times 20 \times 9) \times N$ 합: $8,108,460 \times N$	$4,768,460 \times N - 160,000$
아빠들 술모임	• 1인당 술 소비량: 맥주 500ml×2병 • 맥주 가격: 2,000원/병(편의점 기준) • 활동 횟수: 연 120회/인(월평균 10회/인) • 인원: 7인 산출: $(2 \times 2,000 \times 120 \times 7) \times N$ 합: $3,360,000 \times N$	• 1인당 술 소비량: 맥주 500ml×2병 • 맥주 가격: 4,000원/병 • 줄어든 술 모임 횟수: 연 90회/인(월평균 7.5회/인) • 인원: 7인 산출: $(2 \times 4,000 \times 90 \times 7) \times N$ 합: $5,040,000 \times N$	$1,680,000 \times N$
씨실을 활용한 손님초대	• 식사비: 200,000원/회(출장요리 10인기준) • 활동 횟수: 연0.89회(9가구 평균) • 9가구 산출: $(200,000 \times 0.89 \times 9) \times N$ 합: $1,600,000 \times N$	• 식사비: 30,000원/인(패밀리레스토랑 기준) • 활동 1회당 참여인원 10인으로 가정 • 줄어든 횟수: 연0.89회(9가구 평균) • 9가구 산출: $(30,000 \times 10 \times 0.89 \times 9) \times N$ 합: $2,400,000 \times N$	$800,000 \times N$
			$7,248,460 \times N - 160,000$

N: 공동체 활동의 지속기간(년)

의 경제적 가치를 생산해낸다고 볼 수 있다. 이는 가구당 연간 1,048,230원에 해당한다.

V. 결론

이 연구는 최근 새로운 주거형태로 대두되고 있는 공동체주택 거주가 얼마나 경제적인지 알아보기 위해 시행한 것이다. 서울시 소재 소형주 거주자들의 주택구입비용과 생활비용을 중심으로 분석하였으며, 결과는 다음과 같다.

조사대상의 평균 주택구입비용은 평당 약 1,814

만원으로 사례별 입주가 일어난 같은 시기, 같은 지역, 유사 규모의 연립/다세대주택의 부동산실거래가와 비교한 결과, 경우에 따라 차이는 있지만

〈표 10〉 공동체 활동으로 절감된 생활비용

구분	절감액(원/년)	
	매년	첫해 장비구입비
관리비용	560,000	-
여가비용	2,889,600	2,100,000
외식비용	7,248,460	160,000
합계	10,698,060	2,260,000

동일 규모 공동주택의 구입비용보다 공동체주택의 구입비용이 다소 비싼 것으로 분석되었다. 이는 주택의 구입비용 안에 공동생활공간 비용이 포함되었을 뿐만 아니라, 수요자 맞춤형 설계에 따른 공사비 증가에 따른 것이다. 또한 입주 전 진행되는 공동체 형성 과정의 교육비와 코디네이터 비용이 추가되어 다소 비싼 것으로 분석된다. 그러나 설문을 통해 거주자들의 이전 주택구입비용과 비교해 본 결과, 전세에서 자가로 점유형태가 변한 경우를 제외하고는 이전과 주택구입비용이 비슷한 것으로 분석되었다. 대부분 이전에 비해 거주면적이 줄어든 것을 원인으로 볼 수 있다. 거주면적을 줄여 본인이 부담 가능한 이전의 주택구입비용과 비슷한 금액으로 공동체 활동을 위한 공동생활공간이 있는 공동체주택에 입주한 것으로 볼 수 있다.

공동체주택 내 생활은 가구의 특성에 따라 다양하고 다르게 이루어지기 때문에 정확한 생활비용을 말하기 어렵지만, 거주자와의 인터뷰를 통해 평균적으로 일어나는 활동의 종류와 양을 파악하고 그에 따라 절감되는 생활비용을 계산해보았다. 그 결과 거주자가 사용하지 않는 시간대에 공동생활공간(씨실)을 대여하는 활동은 연간 560,000원의 수익을 창출하여 관리비용이 절감되는 효과를 가지며, 단체 영화 관람이나 여름철 아이들 물놀이, 기타 교습 같은 활동으로 연간 2,889,660원의 가구 여가비용이 절감되는 효과를 가지는 것으로 분석되었다. 또한 바비큐 파티, 아빠들의 술 모임, 씨실을 활용한 손님초대와 같은 활동으로 연간 7,248,460원의 가구 외식비가 절감되는 효과를 가지는 것으로 조사되었다. 종합하면 공동체 활동으로 첫째 장비 구입비 2,260,000원을 제외하고 연간 10,698,060원의 생활비용이 절감되는 효과를 가지

는 것으로 분석된다. 이는 연간 1,264,000원(2015년 기준)의 운영비를 제외하고도 매년 9,434,060원의 경제적 가치를 생산해내는 것으로 볼 수 있으며, 가구당 연간 1,048,230원에 해당한다. 비슷한 규모의 공동주택에 비해 주택의 구입비용은 다소 비싸지만 거주 후 공동체 활동을 지속하면서 생활비용을 절감할 수 있음을 의미한다.

연구 결과에서 알 수 있듯 공동체주택에서 거주하는 것은 공동체의식을 형성하는 것 외에도 실질적으로 거주자의 생활비용을 절감시킬 수 있어 경제적이다. 대부분의 공동주택 거주자는 시장에서 공급하는 천편일률적인 주거공간에서 이웃과의 소통 없이 살고 있다. '함께' 살고는 있지만 '고립'된 삶을 살고 있는 것이다. 그러나 공동체주택 거주는 다르다. 계획과정부터 거주자가 참여하여 가구의 라이프스타일에 맞는 주거공간을 계획한다. 처음부터 같이 살게 될 이웃을 만나고 '함께' 집을 계획한다. 거주면적을 줄이는 등 자신의 소유는 줄였지만 공유공간을 매개로 생활비용을 절감하고 필요에 따라 더 큰 공간을 사용할 수 있다. 이는 이웃과 함께 삶의 어려움을 해결하는 사회적 가치뿐만 아니라 주거의 질을 향상시키고 주거비용이 절감되는 경제적 가치도 있음을 말해준다.

이 연구는 극히 일부 사례만을 분석하였기 때문에 다른 공동체주택에서도 이와 같은 비용 절감 효과가 있다고 말하기는 어렵다. 분석 방법도 한계가 있을 수 있다. 다소 비싼 주택구입비용과 절감되는 생활비용의 관계를 확인하지 못한 부분은 향후 연구 과제로 남는다. 그럼에도 불구하고 공동체주택에서의 거주가 가지는 경제적 편익을 확인할 수 있어 의의가 있다고 볼 수 있다. 이러한 사회·경제적 편익으로 앞으로 공동체주택 수요는 늘어날 것으로 전망된다. 향후 공동체주택 거

주가 가지는 가치에 대한 보다 많은 연구가 필요하다고 생각된다.

참고문헌

- 곽유미·최정신·곽인숙, 2007, “주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도”, 『한국주거학회논문집』, 18(4): 37~48, 한국주거학회.
- 남원석·박은철, 2014, “1인 가구시대 맞춤형 주거해법-사회임대형 공동체주택 활성화”, 『서울연구원』.
- 박경옥·이상운·류현수, 2013, “거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성”, 『한국주거학회논문집』, 24(4): 61~73, 한국주거학회.
- 박미진·강순주, 2014, “임대용 코하우징 선호에 관한 연구”, 『한국주거학회 추계학술발표대회논문집』, 26(2), 한국주거학회.
- 박혜선·하미경, 2013a, “공동체 문화 활성화를 위한 코하우징 유형에 관한 연구”, 『한국문화공간건축학회논문집』, 43: 41~50, 한국문화공간건축학회.
- 박혜선·하미경, 2013b, “코하우징 유형별 특징 및 선호에 관한 연구-건축적 특성에 의한 분류를 중심으로”, 『디자인지식저널』, 27: 33~42, 한국디자인지식학회.
- 박혜선·하미경, 2014, “도시형 코하우징 관심자의 거주요구”, 『한국주거학회논문집』, 25(6): 1~10, 한국주거학회.
- 소행주·박종숙, 2013, “우리는 다른 집에 산다”, 현암사.
- 오정·최정민, 2014, “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 『한국주거학회논문집』, 25(3): 63~72, 한국주거학회.
- 조인숙·신화경, 2009, “국의 코하우징 사례분석과 전문가 의식조사를 통한 코하우징 계획방향에 관한 연구”, 『자연과학연구』, 19, 상명대학교 자연과학연구소.
- 조정현·홍서정·곽유미·곽인숙·최정신, 2007, “주거가치에 따른 코하우징 거주 의사에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 18(5): 103~111, 한국주거학회.

- 주거학연구회, 2000, “세계의 코하우징”, 교문사.
- 최정신, 2003a, “덴마크 자치관리모델 노인용 코하우징의 디자인 특성”, 『대한가정학회논문집』, 41(4): 1~19, 대한가정학회.
- 최정신, 2003b, “스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기”, 『대한건축학회논문집』, 19(12): 129~138, 대한건축학회.
- 최정신, 2004, “한부모가족의 생활지원 주거대안-코하우징을 중심으로”, 『한국가정관리학회지』, 22(1): 129~138, 한국가정관리학회.
- 한민정·이상호, 2005, “코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 16(6): 93~100, 한국주거학회.
- 한민정·최정신·이상호, 2005, “덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 16(5): 57~66, 한국주거학회.
- 한민정, 2006, “스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성”, 『스칸디나비아연구』, 7: 173~204, 한국스칸디나비아학회.
- 한주희, 2005, “맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안”, 가톨릭대학교 박사학위논문.
- Kathryn McCannant and Charles Durrett, 1994, *Cohousing*, 「Ten Speed Press」.
- <http://citybuild.seoul.go.kr/communityhousing>

원 고 접 수 일 : 2016년 11월 4일
1차심사완료일 : 2017년 12월 16일
최종원고채택일 : 2017년 3월 24일