

## 한국 사회의 전세 대란의 대안으로서 사회(적) 주택의 의미와 가능성

김 승 환 / 장신대 기독교와문화 Ph.D. 도시공동체연구소 연구원

지난 2월 초, 정부의 25번째 부동산 정책이 발표되었다. 수도권에 32만호, 전국에 83만호를 공급하겠다는 야심찬 계획이다. 그동안 부동산 정책에서 큰 성과를 보지 못했고 국토부 수장을 교체하고 내놓은 첫 번째 정책이라는 점에서 상당한 기대를 받고 있지만, 동시에 지나친 공공주도의 정책이라는 점에서 우려되는 지점도 분명하다. 정부는 현 정권내에 부동산 가격만큼은 반드시 잡겠다는 강력한 의지를 표명하면서 여러 차례 걸쳐 정책을 수정보완 하였다. 대출을 제한하고 보유세와 양도세를 인상하는 규제와 세금 정책에도 불구하고 시장의 반응은 정반대로 흘러갔다. 주택 담보 대출 규제와 전매 제한, 의무거주 기간 설정, 부동산 양도세와 보유세 강화와 같은 세금정책에 부동산 시장은 정반대의 흐름을 보이고 있다. 오히려 풍선효과처럼 규제대상이 아닌 다른 수도권지역으로 투기 수요가 몰리거나 광역도시를 비롯한 지방의 중소도시들로 투기수요가 몰리면서 전국적으로 집값이 상승한 결과를 초래했다. 공공주도의 부동산 정책의 한계를 지적하기에 앞서 정책의 방향이 근본적으로 잘못되었음을 지적하지 않을 수 없을 것이다.

특히 전세 대책을 주목할 필요가 있다. 세입자들의 안정적인 장기 거주를 위해 2+2, 즉 2년 거주 후 재계약시 5%의 이상 전세금을 인상하지 못하게 정책이 전세시장의 교란을 야기했다. 주택 매도시 양도세를 감면받기 위해서는 집주인들이 실거주를 2년 이상 해야 하면서 전세시장에서 매물들이 사라지는 기현상이 나타났다. 투자목적으로 아파트를 구입했던 이들이 세입자를 내보내고 자신의 집으로 돌아오면서 전세 매물이 없는 시장은 가격 폭등으로 이어졌다. 또한 전세 재계약시 이전 금액의 5%밖에 인상을 하지 못하게 되자 집주인과 세입자간의 갈등이 발생하기 시작했다. 더 많은 인상을 원하는 집 주인과 4년 뒤에는 다른 곳으로 이사를 해야하는 세입자는 불안감과 두려움에 혼란스러운 상황을 맞이해야 했다. 이사를 전제로 이사비용을 요구하는가 한편 여러 소송으로 이어지기도 했다. 결국 전세 물건이 품귀하게 되어 전세값과 매매값이 다시 상승되는 효과로 이어졌다. 대단지 신축아파트들은 연일 최고가를 경신하고 있다. 집이 없는 서민들은 점점 외곽으로 밀려날 뿐 아니라 지금이 아니면 평생 무주택자가 될 것이라는 불안한 심리는 무리하게 대출을 받아 집을 사는 ‘영끌현상’으로 가져왔다. 2030까지 부동산 시장에 뛰어들면서 그야말로 아수라장이 되어버렸다.

2021년 1월, 대통령은 신년 기자회견에서 부동산 정책의 실패를 인정하는 취지의 발언을 했다. “부동산 투자를 잘 차단하면 충분한 공급이 이뤄지리라 판단했지만 결국 부동산 안정화에 성공하지 못했다”며 정책의 실패를 받아들였다. 그러면서 새로운 대책을 강구할 것을 약속했다. 그동안 펼쳐왔던 수요 역제의 정책에서 공급 확대로 선회하여 상상을 뛰어넘는 공급안을 언급하기도 했다. 새로 취임한 변창흠 국토부 장관은 정부의 기조대로 2025년까지 서울에 32만호, 전국에 83만호를 공급하겠다는 계획을 발표했다. 도심의 공업지역에 주택을 공급할 수 있도록 용지를 변경하는 동시에 용적률을 올리고, 역세권의 주택지역 단지에 고층 주거시설을 들어올 수 있도록 하는 계획이다. 도심지역에 공급계획 발표가 되자마자 해당지역의 부동산 가격은 또다시 꿈틀거리고 있다. 이번에는 아파트가 아닌 빌라와 단독주택들의 가격이 상승을 준비하고 있다. 전국이 요동치고 있는 상황이다. 한쪽을 누르면 다른쪽이 상승하고, 구심지역의 용적률 상승 카드를 만지다 다시 주택으로 투기 수요가 몰리는 중이다.

부동산 가격의 안정과 살만한 주거 환경을 제공하는 다른 방식은 없을까? 자본주의의 시장 논리를 따르는 ‘수요와 공급’ 정책 외에 다른 해법은 없을까? 특히 부동산 시장의 소외 계층이라 할 수 있는 청년세대와 1~2인 가구를 위한 새로운 형태의 주거를 제공하는 방법은 없을까? 본 연구에서는 최근에 큰 관심을 모으고 있는 사회(적) 주택을 통하여 그 해법을 모색하면서 교회의 참여 방안을 강구해보려 한다.

### 1. 모두의 거주권을 고민하다. 사회 주택(Social Housing)과 공동체 주택

현대 도시사회에서 ‘주거권’은 인간의 보편적인 권리이다. 세계인권선언에도 들어갈 만큼 인간의 거주에 대한 권리는 현대사회에서 최소한의 삶을 보장받기 위한 기초적인 권리이다. 부동산 소유 여부와 상관없이 인간으로서 당연한 권리는 바로 거주에 대한 권리로서 삶의 장소는 마땅히 보장되어야 할 요소임이 분명하다. 머물 장소가 없다는 것은 단순한 장소의 상실을 의미하는 것이 아니라 한 사회인으로 정체성과 관계성 형성을 위한 토대가 상실되었음을 의미한다. 또한 더 나은 삶을 꿈꾸며 건강한 사회인으로 출발할 수 있는 토대가 마련되어 있지 않다는 것을 뜻한다. 다시말해 그 사회의 구성원이 아니라는 의미이다. 장소는 인간의 정체성과 관계성 형성에 깊은 영향을 끼친다. 거주 공간에서 만난 수많은 인간관계와 사건들은 우리의 자의식과 무의식 깊은 곳에 남아 있다. 사람에게 대한 따뜻한 기억, 심리적 안정감과 소속감 모두 장소로부터 기인한다. 우리의 기억은 공간에서 공간으로 이어지며, 장소를 토대로 형성된 정체성은 자신의 뿌리에 대한 기억인 동시에 미래를 향한 새로운 삶의 방향을 제공하기도 한다.

인간다운 삶을 위한 주거권 보장은 최근 부동산 가격의 급등으로 더욱 주목받고 있다. 장소를 소유하지는 못하더라도 그 공간을 전유하고 공유할 수 있는 권리에 대한 목소리가 높아지고 있다. 도시권, 거주권은 최근 자본화된 도시안에서 소외되어 가는 이들을 위한 최소한의 권리로 제기되고 있다. 주택을 소유의 관점에서 바라보는 것이 아니라 공동체의 공동 자산으로 공유하고 전유할 수 있는 방안을 모색하는 다양한 시도들이 일어나고 있다. 부동산의 개인소유에서 공동소유로, 독점적인

사용에서 공유와 공공의 사용으로 목적과 용도가 서서히 전환되는 중이다. 물론 이러한 시도들이 사유재산 침해와 자본주의 정신과 맞지않다는 비판이 될 수 있다. 하지만 1년에 3~4억씩 상승하는 부동산 사회가 정상이 아닌 것은 분명하다.

전월세난의 지속에 따라 민간 임대주택 확대가 필요한 상황에서 새로운 유형의 임대주택이 시장에 등장하고 있다. 특히 청약시장에서 소외되는 1~2인가구와 청년들의 주거권 보호를 위해 지자체마다 다양한 형태의 사회 주택(Social Housing)과 공동체주택을 구상하면서 시장에 신선한 반응을 이끌고 있다. 사회 주택은 장기적인 거주(최장 10년)가 가능하면서도 시장의 70~80%정도의 임대료로 거주할 수 있는 역세권과 같은 교통요지에 위치하기에 입주자들에게 큰 호응을 얻고 있다. 홀로 사용하는 공간보다 공유할 수 있는 다양한 목적의 공간을 마련함으로써 지속가능한 공간으로서 거주민들의 상호작용을 증대시키는 다양한 활동들을 이어가고 있다. 물론 아직 소규모의 실험적 시도들이며 지역의 상황에 따라서 반대의견도 존재한다. 사회주택이 들어서는 지역에서는 부동산 가격의 하락이 우려되기에 지역민의 반대 목소리도 만만치 않다. 상대적으로 소득수준이 낮은 청년들과 1~2인 가구가 입주하면서 지역주민들과의 마찰이 발생할 가능성도 있기에 주민들과의 설득과 함께 적절한 유대감 형성이 숙제로 남아 있다.

사회 주택의 경우 1~2인 가구라고 모든 사람에게 입주권을 부여하는 것은 아니다. 1인 가구인 경우 월평균 소득이 70%(390여만원)이하 여야 하고, 2인 가구는 100% 이하(560여만원), 신혼부부는 120% 이하(670여만원)로 제한되어 있다. 그 모델도 다양하다. 임대료가 상대적으로 저렴한 것은 주택을 건축하는 과정에서 공공이 토지를 저렴하게 민간에게 빌려주면서 장기임대를 유도하기도 하고(토지임대부 사회주택), 노후된 주택을 매입하여 리모델링 후 장기임대(리모델링형 사회주택)를 하기 때문이다. 사회주택은 대단지 아파트와 같이 세대수가 많지 않다. 보통 10~30세대를 전후로 하며 1천만원 정도의 보증금에 20~30만원대의 월세가 기본이다. 보통의 원룸과 소형 아파트가 월세 50~60만원인 것에 비해 임대료와 관리비가 상대적으로 저렴하다. 또한 지하철과 버스 정류장과 같은 대중교통의 접근성이 용이한 곳에 위치 하기에 젊은층들에게 큰 관심을 받고 있다.

사회 주택에 대한 관심이 단순히 비용적인 이유만은 아니다. 공동으로 쓸 수 있는 거실과 부엌, 베란다, 간단한 운동을 할 수 있는 공유의 공간들이 있기에 한지붕에서 거주하는 다양한 이들과 여러 인적 관계를 맺기도 수월하다. 2016년 12월 15일 서울시가 연 공동체주택 토크 콘서트에서 즉석으로 설문을 해본 결과, 공동체 주택에 관심을 갖고 찾아온 80여명의 시민들은 사회 주택(공동체 주택)에 살고 싶은 이유로 ‘외로움 또는 소외감 해소’(37명, 25%)를 가장 크게 들었다. 2개까지 선택할 수 있도록 한 이 설문에서 시민들은 ‘다른 입주자와 함께 쓸 수 있는 공용 공간’(35명, 23%), ‘급할 때 도움 주고받기’(35명, 23%), ‘공동 경비 절감’(30명, 20%), ‘내가 원하는 방식으로 주거 공간 배치’(14명, 9%) 순으로 응답했다.<sup>1)</sup> 홀로 살아가지만 누군가와 함께하고 싶어하는 인간의 기본적인 욕망은 변하지 않는 법이다. 혈연 중심의 강력한 공동체성은 아니더라도 느슨한 연대로서 소속감을 느끼는 것이 필요하다.

지자체마다 경쟁하듯 다양한 사회주택과 공동체주택을 제공하고 있다. 서울시는 ‘사회주택 플랫폼’과 ‘공동체주택 플랫폼’을 구축하고 다양한 형태의 공유주택을 곳곳에 제공하고 있다. 서울주택도시공사와 민간이 협력하여 ‘자몽 세어하우스’로 불리우는 공유주택이 강북과 강남 구석구석에 50여개나 운영중이다. 또한 인적 구성에 따라 예술인형, 신혼부부형, 시니어형 등등 비슷한 성향과 관심사에 따라 작은 공동체를 이루어 살아갈 수 있도록 마을 공동체 형성에도 관심을 두고 있다.

최근에 서울 뿐 아니라 지자체마다 시범적으로 공유 주택을 운영하기 시작했다. 작년 11월, 경기도는 ‘2020 경기도 사회주택 컨퍼런스’에서 해외 사회 주택의 사례를 소개하고 ‘경기도형 사회주택’의 모델과 비전을 발표한 바 있다. 경기도형 사회주택은 경기주택도시공사(GH)가 비영리법인이나 협동조합 등 사회적 경제주체들에게 토지를 제공하고, 이들이 임대주택을 공급하는 사업이다. 경기도는 무주택 중산층에게 장기공공임대사업을 진행한 경험이 있기에 이를 토대로 기본주택 개념을 사회적 경제를 더욱 현실화시키려 했다. 아파트 택지분양과 단지개발의 막

1) 음성원, 『도시의 재구성』 (서울: 이데아, 2017), 136.

대한 이익이 건설사에게 흘러 들어가게 할 게 아니라 공공의 이익이 무주택자들에게 돌아가게 하려는 것이다. 전라북도 전주시는 2017년부터 사회주택 사업을 시행했고 지금까지 총 68가구를 공급함으로써 청년, 장애인, 고령자 및 1인가구의 안정적인 거주를 위한 사업을 이어오고 있다. 특히 2018년도에 시도한 ‘달팽이 집’은 시 소유의 집을 리모델링하여 10여명의 청년들에게 저렴한 가격에 거주할 수 있도록 하면서 지역 청년들의 안정적인 사회활동을 지원하고 있다. 서울을 제외한 비수도권 지역에서 처음으로 시도하여 성공한 사례이기에 그 의미가 있다.

또한 사회 주택을 하나의 사업모델로 성공시킨 사례도 있다. 사회적 기업으로 청년주거문제를 고민하고 있는 ‘아이부키’ 이광서 대표는 한 인터뷰에서 “사회적 주택은 사람과 생활이 중심이 되는 사회적 가치를 추구하는 주택이라면서, 한 사회의 경쟁력은 그 사회 내 가장 힘없는 사람들의 목소리가 얼마만큼 반영되는지를 통해 알 수 있다”면서 사업소개에 취지를 밝혔다.<sup>2)</sup> 주택과 사회가 어떻게 관계 맺는지가 중요하다면서 그는 공공과 민간이 협업하여 다양한 계층에 사회 주택을 제공하고자 노력하고 있다. LH토지구택공사가 주택을 소유하고 시공과 운영을 아이부키가 맡았던 ‘안암생활’은 호텔을 주거공간으로 바꾸었다. 언론에서는 ‘호텔 거지’란 부정적인 면이 부각되었지만 실거주자들에게는 상당한 만족을 제공했다. 청약 시장과 공공주택 대상에서 소외된 청년들의 주거문제에 관심을 두면서 다양한 실험을 이어오고 있다.

물론 규모면에서 시장에 큰 영향을 미치기에는 아직 부족하다. 사회 주택에 대한 사회적 인식이 부족하기에 부정적으로 바라보는 시각도 여전하다. 지자체의 재정 여건에 따라 사업시행에 큰 영향을 받기에 운영의 한계가 있기에 공공영역이 아닌 민간과 다른 단체들도 이 사업에 진입할 수 있도록 재정지원과 관련제도를 손볼 필요가 있다. 장기적으로 주택시장과 임대시장의 안정적인 운영을 위해 사회주택을 활용하려면 규모를 20%까지는 성장시켜야 할 것이다. 이런 문제의식을 가지고 새로운 주거문화와 부동산 시장의 대안이 될 수 있는 기독교의 사례를 다음 장에서 소개하려 한다.

2) 안세진, “돈 안되는 사회주택 왜 중요한가”, 쿠키뉴스, 2021.1.28.

## 2. 선한 임대 캠페인과 교회의 공동체적 주거운동

한때 한국교회도 공동체교회(Community Church)를 표방했던 적이 있었다. 초대교회의 모습처럼 자신의 소유를 팔아 필요한 사람들에게 나누고, 함께 떡을 떼고 먹고 마시는 이상적인 교회 공동체를 세우는 것은 하나의 이상향에 불과한 것이다. 그러나 최근의 몇몇 교회들은 신앙과 삶을 연결짓는 하나의 생활 공동체로 구현하려는 시도들을 전개하고 있다. 선교적 교회 운동의 일환으로 대안 공동체 운동을 하는 것이다. 교회를 ‘대안적(alternative) 공동체’, ‘대안문화적(counter-cultural) 공동체’로 부르면서 세상과는 다른 새로운 공동체를 추구하려 한다. 물론 함께 먹고 마시고 동고동락하는 생활 공동체로서 교회를 구현하는 일은 쉽지 않다. 공동 주택을 통해 사적 재산을 공유하고 삶을 공개하고 공유하는 작업은 많은 수고와 인내의 과정이 필요하다. 더 나아가 교회가 사회 주택을 운영하면서 소외된 주거민들을 위한 삶을 자리를 제공하는 일은 더욱 그러할 것이다. 새로운 주거문화를 위해 교회가 참여할 수 있는 방법은 크게 두 가지이다. 현 부동산 시장의 틀 안에서 임대인들에게 세입자를 보호할 수 있도록 ‘선한 운동’을 전개하는 것과 다른 시장 질서를 구현하고자 직접 공동체 주택 또는 사회 주택을 운영하면서 다른 주거문화를 만들어가는 것이다. 그 사례를 한번 만나보자.

작년 12월, 기윤실에서 “세입자 보호와 선한 임대인”을 주제로 기자간담회가 진행되었다. 기윤실 자발적불편운동본부(이하\_기윤실)와 주거권기독교연대(이하\_주기연)의 공동 기자간담회 형식으로 꾸려졌다. 기윤실은 ‘선한 임대인 캠페인’을 진행하면서 임대인에게 경제적으로 어려운 여건에 있는 임차인의 사정을 알아주고 임대료와 월세를 낮추는 동시에 전세를 올리지 않을 것을 각 교회에 호소하였다. 실천사항을 5가지를 제안했는데 ‘첫째, 임대료를 낮춰주세요!, 둘째, 내 임차인의 사정을 살펴주세요!, 셋째, 가까운 이웃을 돌아보세요!, 넷째, 교회가 비빌 언덕이 되어주세요!, 다섯째, 선한 임대인을 찾아주세요!’이다.<sup>3)</sup> 주기연은 높은 전월세 문제를 해결하기 위해 국회와 정부를 향해 세입자를 보호할 수 있는 입법제정을 촉구하였고 2013년 창립후 지금까지 총 59개 교회와 2,655명의 그리스도인으로써

3) 기윤실 홈페이지([www.cemk.org](http://www.cemk.org)) 참고.

터 전월세를 일정 이상 올리지 않겠다는 서명을 받았다고 발표했다.<sup>4)</sup> 부동산 시장은 결국 욕망의 문제가 깔려있다. 더 많은 부동산 수익을 올리기 위한 인간의 욕망을 통제하지 않고서는 이 문제를 근본적으로 해결하기는 쉽지 않을 것이다. 정부의 정책과 함께 건강한 주거 문화를 만들어가려는 각계각층의 참여가 절실하다.

간담회 후반부에 선한 임대 사례를 몇 가지 예로 들었다. 김형배 장로(고양 사랑누리교회)는 어려운 형편에 있는 이들의 고통을 조금이라도 덜어주기 위함이라고 밝히면서 수원시에 있는 원룸 6대와 투룸 6세대의 세입자들을 위해 2010년부터 지금까지 월세를 올리지 않았다. 김기홍 집사(주향교회)도 코로나로 인한 어려움을 겪는 세입자와 고통을 나누고자 안산에 있는 아파트의 전세를 올해 재계약하면서 시장의 흐름과 달리 2천만이나 낮춰서 계약해줬다. 김영수 집사(홍릉교회)는 동대문에 위치한 집의 임대료를 짧게는 10년, 길게는 20년이나 올리지 않았고 오히려 임대료를 낮춰 세입자의 어려운 형편을 돕기 위해 애써왔다.<sup>5)</sup> 전월세를 살아가는 이들의 형편을 고려하여 '선한 임대' 사업을 진행하는 이들의 헌신에도 불구하고 여전히 임대시장에서 소외받는 이들이 절대다수이다. 제도적인 노력과 함께 전월세 시장에 신선한 변화를 이끌 수 있는 새로운 형식이 필요하다. 교회가 직접 청년세대와 1~2인 가구를 위해 임대사업을 추진하거나, 공동체 주택을 운영하면서 새로운 삶의 방향과 가치를 확산하는 방식이 필요한 시점이다.

급변하는 부동산 정책과 불안한 시장에 반해 새로운 주거문화와 공유적 가치를 실현하기 위해 사회 주택과 공동체 주택을 시도한 교회들이 있다. 관악구에 위치한 신림중앙교회(김후식목사)는 지역의 특성에 따라 원룸에 거주하는 청년들을 위해 그들의 주거문제를 교회가 어떻게 품을까를 고민하다가 청년 주택을 건축하고 있다. 신림동은 인구의 45%가 1인가구로 전국에서 가장 높은 비율을 보이고 있다. 새롭게 교회를 신축하면서 공간의 대부분을 청년 주택으로 구성했다. 교회는 지하로 들어가고 지상은 300여 세대가 거주할 수 있는 청년 아파트가 되는 것이다. 단일 교회로서는 상상하기 힘든 결정으로 그동안 청년문제에 깊이 공감하고

4) 기윤실 편집부, "기윤실, 주거권기독연대와 공동 기자간담회", 기독교헤럴드, 2020.12.31.

5) 양승록, "선한 임대인이 되어 임차인의 사정을 돌보자", 들소리신문, 2021.1.14.



추진해온 다양한 사역의 결과물이라 할 수 있을 것이다. 지역의 청년들에게 의미 있는 삶과 미션을 제안하고 그들을 지속적으로 후원하면서 결국 대단위 거주 공간을 마련한 것이다.<sup>6)</sup> 비슷하게 교회가 청년 주택처럼 경제적 독립을 이룰 때까지 청년들의 주거문제를 해결하기 위해 학사관을 운영하는 곳들이 있다. 신촌에 위치한 대현교회(최영태목사)는 오래된 건물을 매입해 인근지역 대학생들에게 무료로 생활공간을 제공해왔다. 2층 주택 2채를 운영하면서 총 29명의 주거 공간을 마련했다. 물론 교회마다 전도를 위한 목적으로 운영하는 곳도 있지만 상대적으로 저렴한 임대료를 내고 거주하도록 하기에 입주자들에게 큰 호응을 얻고 있다. 수도권에만 해도 학사관을 운영하는 교회는 30여곳이 되며 규모도 10인에서 100명까지 다양한 것을 알 수 있다.

청년 주택과는 다르게 공동체 주택을 마련하여 운영하는 교회들도 있다. 도봉구의 '은혜공동체'는 교인의 절반 가까이가 공동체 주택에 거주한다. 100여명의 절반으로 20가정이 조금 안되는 숫자이다. 165평 규모로 도봉산 자락에 위치한 은혜공동체는 10여년동안 공동육아와 공동체적 삶을 살아오다가 멋진 주택을 마련했다. 같은 신앙을 가지고 살아가는 이들의 공동체적 삶이 현대사회의 개인화되고 물질화된 문화를 저항할 수 있는 대안이라 판단했기 때문이다. 예배당은 필요에 따라 공연장으로 변신하며 교회 공간은 다양한 공유공간을 통해 구성원들의 삶의 질을 향상시키는데 관심을 두었다. 건물에 사무공간, 서재, 공동부엌, 다목적실, 운동공간, 옥상정원 등을 갖추었다. 자녀들은 홈스쿨링을 아빠들은 악기연주와 독서 모임을 진행한다. 식사 당번도 돌아가면서 맡기에 매일저녁이 함께하는 파티와 같다. 은혜공동체는 무엇을 얼마나 소유할까에 관심을 두지 않고 어떻게 함께 공유할까를 고민했다.<sup>7)</sup> 개인의 이익보다는 공동체의 유익과 선에 관심을 둔 것이다.

양주시 세움교회가 추진하는 '세움공동체주택'은 부동산투자로 물들어버린 물신주의를 거부하고 참된 그리스도인의 삶과 거주를 고민하고자 2019년에 공동체 거

6) 이경남, “‘나홀로 청년’들 교회가 품고 비상 도와”, 한국기독교공보, 2019.4.25.

7) 조현, “한사람 한달 생활비 10만원... 49명 대식구 매일같이 잔치여는 집”, 한겨레신문, 2017.10.31.

주 공간을 마련하였다. 1년에 3억씩 오르는 부동산 사회는 최악된 곳이라 여기면서 대안적인 공동체를 고민하다가 양주시에 틀을 마련했다. 교회를 건축했지만 사실은 교회 구성원을 위한 공동체 공간을 마련한 것이다. 건물로서의 교회가 아닌 공동체로서 교회를 세워나가려 하는 것이다. 4층 건물에 1~3층은 어린이 교육시설이 들어서 있고 교인들로 구성된 조합원들을 위한 18세대 공동주택도 마련하였다. 담임목회자도 자신의 비용으로 공동주택에 입주했다.<sup>8)</sup> 교회가 시도하는 사회주택과 공동체 주택이 부동산 시장에 미치는 영향이 미미할지는 몰라도 땅을 돈으로 바라보는 자본주의의 논리에서 벗어나 공동으로 함께 살아가는 삶을 지향하려는 성경적 가치를 실현하려는 의미있는 사역임은 분명할 것이다.

### 3. 거주 공간의 신학적 응답을 모색하며

혼란스러운 부동산 시장과 전월세 대란에 대처하는 교회의 모습에 조금은 실망할 수 있다. 근본적인 부동산 정책을 마련하지 않고서 시민단체와 종교기관을 통한 임시적인 참여는 자칫 왜곡된 현 상태를 지속하게 하는 부정적인 영향을 끼칠 수도 있다. 또한 교회가 종교의 영역이 아닌 부동산 사업에 직접 참여하는 것이 본연의 역할을 넘어서는 것이라는 비판을 받을 수도 있다. 임대 시장의 절대적인 약자인 청년과 소외된 1~2인 세대들을 위한 주거공간 마련에 있어서 교회가 유일한 대안이 될 수 없다. 그러나 우리가 주목해야 하는 것은 지속적인 대안적 움직임과 ‘함께 살아간다는 것의 의미’를 재발견하도록 돕는 것이다. 더 나아가 부동산 정책과 관련된 이슈에 민감할 필요가 있을 것이다.

1985년에 나온 영국 성공회 문서인 *Faith in the City*는 주거문제를 대처하는 교회의 좋은 사례를 제공한다. 80년대 산업화 이후로 급격히 쇠락해가는 영국 도시 문제를 해결하기 위해 교회는 정부와 함께 도시의 현황을 파악하기 시작한다. 실업률, 교육여건, 재정상황, 복지이슈 등을 조사하고 통계화하면서 교회의 대안과 함께 정부 정책의 변화를 촉구하였다. 1982년 영국 런던, 맨체스터, 버밍엄의

8) 유해무, “집으로 돈을 버는 일은 없어져야”, 예장뉴스, 2019.11.30.

부동산 소유현황을 보면, 자가 61%, 공공임대 27%, 민간임대 10%, 기타가 2%이다. 흥미로운 것은 인종별 주택 보유 현황에서 큰 차이를 보였는데, 인도계 출신은 60%가 공공임대에 거주하였고, 백인계는 23%가 민간임대였다. 보고서는 외곽지역의 공공 신규 주택 공급이 부족한 것과 저소득층에 대출정책을 확대할 것을 제안하고 있다.<sup>9)</sup> 영국 성공회 도시 사역 위원회는 구심지역(inner city)의 주택문제 해결을 위해 교회 건물을 거주공간으로 제공하기를 제안하기도 한다. 교육관을 노숙인을 위한 임시 거처로 개조하기도 하고, 심지어 예배당도 제공하기도 했다. 그러나 도심 지역의 무주택자와 주거 빈곤층을 위한 목소리를 대변하는 것을 넘어서 제도적인 접근을 시도하는 것이 보다 근본적인 방안임이 분명하다.

더 나아가서 교회는 하나의 생활 공동체로서 이들과 연대할 필요가 있다. 로버트 푸트남은 그의 책 *Bowling Alone*에서 미국의 시민사회가 개인화, 파편화되는 것을 분석하면서 시민사회의 건강한 연대와 공동체 형성에 있어서 종교의 역할을 요청한다. 종교는 사회적 자본(social capital)의 일환인 인적 자원을 가장 풍부하게 보유하고 있으며, 지역의 공동체성 형성과 소속감 제공, 가치와 세계관 정립에 중요한 장소임을 인정한다. *Faith in the City*에서 도시민의 연대성과 상호성, 공동체적 가치를 제공하는 것이 도시 교회(Urban Church)의 중요한 사명이라 언급한다.<sup>10)</sup> 교회는 부동산 시장의 상대적인 약자인 청년세대를 위해 교회는 비빌 언덕이 되어야 한다. 삶의 터전을 잃어버리고 도시의 방랑자처럼 정처없이 떠돌아야 하는 이들에게 교회는 마음의 안식처인 동시에 확장된 가족으로서 삶의 공동체가 되어야 한다. 부동산 열풍으로 몸살을 앓고 있는 한국사회에서 예언자적 목소리를 내는 동시에 청년세대와 1~2인 가구를 위한 공동체적 포용을 보여준다면 한국교회는 건강한 사회를 세워가기 위한 공적인 기관으로서 소임을 다하게 될 것이다.

동시에 땅만 바라보고 살아가는 현대인들에게 그들의 시선을 땅에서 하늘로 이끌

9) Archbishop of Canterbury's Commission on Urban Priority Areas, *Faith in the City*, Church House, Publishing, 1985. 235-252.

10) The Commission on Urban Life and Faith, *Faithful Cities*, Methodist Publishing House and Church House Publishing, 2006, 14.

어야 할 것이다. 욕망으로 가득찬 땅을 향한 시선을 탐욕과 경쟁으로 치달아 우리 사회를 분열과 파멸로 이끌어 간다. 결국 부동산을 향한 도시민들의 욕망을 정화하지 못한다면 그 어떤 정책도 효과를 발휘하기 힘들 것이다. 배리 모리스(Barry K. Morris)는 도시 교회가 집중해야 하는 사역 영역을 세가지로 제안하는데, 바로 희망, 정의, 기도이다. 도시민들이 상실한 희망을 불러일으켜야 하고, 장소의 불평등을 향한 정의를 추구하고, 성찰적 삶을 위한 기도와 묵상을 실천하도록 하는 것이다. 세가지중 어느 한 가지에 집중한다면 도시 사역은 균형을 잃게 된다. 거주 공간의 정의를 추구하고자 하더라도 도시민들의 정서와 묵상적 삶에도 관심을 기울여야 한다.

월터 브루그만의 「땅」에서 이스라엘이 땅을 소유할 때보다 땅을 소유하지 못했을 때 하나님께 훨씬 더 집중했다고 주장한다. 가나안으로 가는 출애굽 시간과 나라가 멸망하여 포로로 끌려갔을 때, 이스라엘은 하나님께서 약속하신 땅을 생각하며 인내의 시간을 살아감을 알 수 있다. 무엇을 가지지 않았을 때 그것의 가치와 소중함을 인식하게 되는 것이다.

땅을 갖지 못한 이방 나그네를 향한 긍휼의 마음은 하나님께서 이스라엘 백성들에게 분명히 말씀하신 부분이다. “너는 이방 나그네를 압제하지 말라 너희가 애굽 땅에서 나그네 되었었은즉 나그네의 사정을 아느니라”(출 23:9). 믿음으로 사는 것은 땅에 정착해 안정을 추구하는 삶이 아니라 더 나은 본향을 향해 이 땅에서 나그네로 살아가는 삶이다(히11:13-16). 부동산 왕국에서 소외된 이로 살아가는 임대인들과 청년세대를 향한 그리스도인들의 마음은 ‘하나님의 나그네 된 백성’으로 함께하는 것이다. 이를 통해 하나님의 나라를 함께 세워가는 믿음의 사람들이 되길 소망한다.