

빈집을 활용한 지역별 셰어하우스 공급 활성화 방안*

- 주거서비스 기반형 주택임대관리업 적용가능성을 중심으로 -

A Study on Supply Activation Plan for Share-House Using an Empty House:
Focused on the Applicability of the Management Business for Housing Lease

김 승 희 (Kim, Seunghee)**

임 혜 순 (Im, Hyesoon)***

백 승 훈 (Paeik, Seunghoon)****

< Abstract >

Empty houses have been recognized as being subject to demolition according to regional characteristics due to aging and urban decline. In recent years, however, cases have been increasingly used in response to various spatial needs. In particular, Special Law on empty Houses' which is enacted in Feb, 2017 has raised social interest in the use of empty houses. The purpose of this study is to find ways to stimulate the supply of sharehouses, which is emerging as an alternative housing type, by using the empty houses that are increasing based on 'the Population and Housing Census' of the National Statistical Office. And, this study explores the activation of supply of empty houses suitable for the tenant class by exploiting available resources in the region.

In addition, 'the management business for housing lease' system implemented in 2013 has been reemphasized due to the increase in the number of rental housing management company. Currently, the management business for housing lease is expected to accelerate market growth in order to protect the rights of tenants and landlords. Therefore, this study will examine the business structure of sharehouses supply based on the characteristics of empty houses by region and the tenant 's residential housing service by applying it to the management business for housing lease.

주 제 어 : 빈집, 셰어하우스, 주택 임대 관리업, 임대주택관리회사

Keyword : Empty House, Share-House, Management Business for Housing Lease, Rental Housing Management Company

I. 서론

1. 연구의 배경

전국적으로 빈집은 2015년 기준 1,068,919호로

2010년 793,848호에 비해 약 35% 이상 급증하는 추세이다(인구주택총조사 2010, 2015). 전체 주택 수 중 빈집이 차지하는 비율도 2010년 5.4%에서 2015년 6.5%로 증가한 상태이다. 이러한 빈집의 발생현황과 추이와 관련해서는 다양한 측면에서의 해석이 필요한

* 이 논문은 '제2회 부동산산업의 날' 논문경진대회'에서 국토부장관상을 수상한 논문임. 2017년도 강원대학교 대학회계 학술연구조성비로 연구하였음(관리번호-520170324)

** 강원대학교 부동산학과 조교수, kimseunghee@kangwon.ac.kr, 주저자

*** 커뮤니티컨설팅 꾸림 대표, 부동산학 박사, gr_jangsa@naver.com, 교신저자

**** 마스텐투자운용(주) 자산관리팀장, mailpsh@naver.com, 공동저자

데, 특히 지역별 빈집 특성 및 노후 정도의 차이에 집중할 필요가 있다. 2015년 기준 도시지역이라 할 수 있는 동지역의 빈집비율은 5.1%에 비해, 면지역인 농어촌 지역은 13.8%를 차지하고 있어 상대적으로 비도시지역의 빈집에 대한 정책적 요구도가 높을 것으로 예상된다(인구주택총조사 2015). 또한 30년 이상 된 빈집이 전체 빈집 중 29.3%를 차지하고 있고, 고령화 수준이 높고 도시쇠퇴율이 높은 지역일수록 40~50%수준으로 높게 나타나는 등(인구주택총조사 2015) 지역별 빈집특성 및 노후 정도의 차이에 따른 차별화된 정책적 접근이 필요함을 알 수 있다.

이와 같이 빈집은 고령화와 도시 쇠퇴라는 큰 요인에 따라 지역별로 특성이 상이한 한편, 기존에는 철거의 대상으로 인식되어 왔으나 최근 들어 다양한 공간적 니즈에 부응하는 형태로 활용되는 사례가 증가하고 있다. 특히, 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 공포로 빈집 활용에 대한 사회적 관심이 증대하고 있다. 빈집 발생 특성이 다르게 나타나는 만큼 활용에 대한 접근 또한 세분화될 필요성이 매우 높다 할 것이다.

이러한 빈집의 사회적 및 공간적 재활용 요구가 증가하고 있는 상황 속에서, 사회적 취약계층을 비롯한 다양한 주거니즈를 가진 계층들을 대상으로 하여 대안적 주거형태로써 셰어하우스(공유주택)의 공급 필요성도 최근 들어 급증하고 있다. 셰어하우스는 공유경제라는 세계적인 트렌드에 따른 새로운 주거문화로서 주거서비스와의 유기적인 결합을 통하여 임대주택의 종류의 하나 뿐 아니라 지역별 다양한 수요계층에 적용 가능한 주택공급의 해법이 될 수 있을 것으로 기대된다. 특히 셰어하우스의 주요 수요계층이라 할 수 있는 1인 가구의 증가 양상도 지역별로 상이하게 나타나고 있으며, 도시지역의 경우 청년층과 여성가구주 가구의 분포가 높고 비도시지역의 경우 독신고령자와 사회적 취약계층의 비중이 높게 나타나는 등 공급 측면에서 지역별 세분화된 접근이 필요하다.

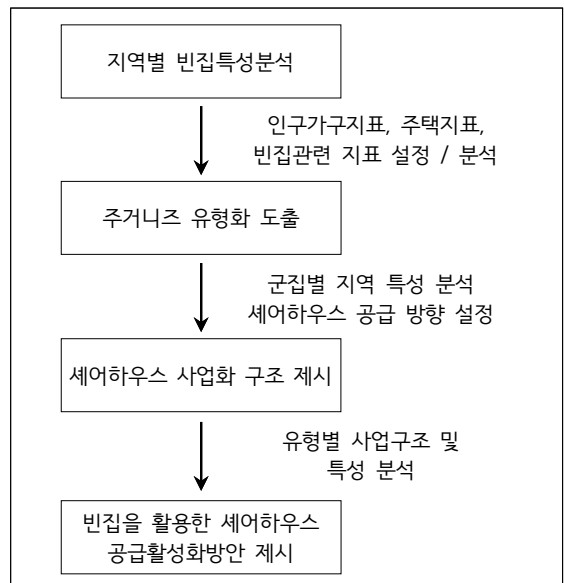
즉, 사회구조적 영향으로 인하여 급증하고 있는 빈집을 활용하고 새로운 수요로 증대되고 있는 셰어하우스의 공급 활성화를 고려할 때, 지역별 빈집발생 형태에 대한 분석이 전제되어야만 차별화되고 수요 맞춤형 정책으로서의 접근이 가능하다.

2. 연구의 목적

본 연구는 증가하고 있는 빈집을 활용하여 대안적 주거형태로 부각되고 있는 셰어하우스 공급을 활성화 하는 방안을 모색하여 지역의 유휴자원을 활용함과 동시에 대안적 주거로 세분화된 주거니즈에 부응하는 주거형태의 공급가능성 살펴보고자 한다. 특히, 지역별 빈집 특성에 기초한 주거니즈와 빈집스톡의 활용가능성을 기초로 하여 필요 주거서비스가 부가된 형태의 셰어하우스의 공급과 사업적 측면에서의 적용 가능성을 모색하고자 하는데 주요 연구목적이 있다.

소형화되고 특화된 임대주택인 셰어하우스에서의 주거서비스 제공은 입주자의 입주사와 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요소로 주거서비스의 제공과 관리는 셰어하우스의 사업성과 직결된다고 볼 수 있다. 이와 관련하여 2013년 「4.1 주택종합대책」에서 시작하여 2014년 본격 시행된 주택임대관리업 제도가 2017년 「8.2 부동산대책」에 따른 주택임대사업자 등록 증가에 맞물려 그 중요성이 재조명되고 있으며, 단순한 주택의 임대관리 뿐 아니라 임차인 및 임대인의 권리보호를 위해 주택임대관리업의 성장이 가속화 될 것으로 기대된다. 따라서, 지역별 빈집특성에 기반한 셰어하우스의 공급과 그에 따른 주거서비스 공급과 관리의 세분화를 기초로 주택임대관리업의 적용가능성을 살펴보는 것을 최종적인 연구의 목적으로 한다.

<그림 1> 연구 흐름도



II. 선행연구 검토

1. 선행연구 검토와 연구의 차별성

빈집과 세어하우스에 대한 기존연구는 비교적 최근 들어 연구가 활발하게 이루어지고 있는 분야로서, 대부분 활성화 사례 소개와 현황분석 수준에서의 연구가 주류를 이루고 있다. 여기서는 본 연구와 선행연구와의 차별성을 중심으로 검토해 보고자 한다.

1) 빈집활용과 발생요인

먼저 빈집과 관련한 연구는 시간의 흐름에 따라 연구의 초점이 변화하고 있는데, 우리나라에서 빈집문제가 본격화되기 이전인 2010년도 초반에는 지역개발적 측면에서 농촌지역의 빈집정비와 귀농귀촌 활성화 차원에서의 빈집활용 가능성 검토에 대한 연구가 주로 이루어 졌다(강미나, 2013; 김흥기, 2013; 오승아, 2015). 이전까지는 농촌개발적 시점에서 빈집을 경관적 측면에서 철거의 대상으로 접근하다가, 귀농귀촌이라는 새로운 정책적 접근이 이루어지면서 빈집을 활용하는 시각이 대두되기 시작했다.

이후 2010년대 중반부터 일본과 영국 등 제외국의 빈집발생 문제가 본격화되면서 이에 대한 원인분석과 활용사례에 대한 연구가 활발하게 소개되기 시작하였다(이재우, 2013; 남지현, 2014; 박수경·문정민, 2016; 심재승, 2017; 이동훈, 2017). 이를 통해 우리나라 빈집 증가추세와 관련 문제들에 대한 제기와 활용방안에 대한 필요성을 언급한 연구들이 소개되기 시작하였다. 최근에 들어서는 보다 실증분석적 측면에서 빈집발생 원인이나 빈집발생 패턴에 대하여 국내 지역별로 접근하는 심층적인 연구가 이루어지고 있다(박성현, 2016; 한승욱, 2016; 김도형·이동훈, 2017; 김현중·이종길·정일훈, 2017). 이러한 연구들은 대부분 지역을 한정하여 빈집이 발생하는 원인과 공간적 패턴분석을 수행하거나, 시도단위 차원에서의 빈집발생 원인 유형화를 시도하고 있다.

본 연구에서는 선행연구에서 제안하고 있는 지역별 빈집특성에 기인한 차별적 정책 접근을 위해, 전국 시·군·구 기초자치단체를 케이스로 하여 보다 세분화된 지역별 빈집특성을 분석하고 세어하우스로 활용 가능한 빈집들의 양적 특성과 주거니즈의 유형화를 시도해 보고자 한다.

2) 세어하우스 활용사례와 수요특성

세어하우스와 관련한 선행연구는 아직 활발하게 이루어지고 있지 않은 상태이다. 최근 몇 년간 국내외 사례를 비교분석하여 적용 가능성을 탐색하는 수준의 연구가 이루어지고 있다(이희원, 2014; 김성규·장환진·김경배, 2016; 박경옥·정일훈, 2016; 주현진, 2016). 이러한 연구에서는 주로 일본사례분석을 통하여 공급자적 측면에서 개발 특성을 분석하거나, 주거대안으로 시니어 계층과 청년층 주거에 대한 공간적 탐색을 주요 내용으로 사례 분석적 접근을 하고 있다.

이외의 최근 연구에서는 세어하우스의 국내 수요계층을 특정하여 수요자 측면에서의 니즈에 대한 특성분석에 대한 연구가 주류를 이루고 있다(서정애·박경옥·이유경·조다훈, 2013; 오정·최정민, 2014; 나성은·박창배, 2016; 임지수·권오정, 2016; 염혜실·권오정, 2016). 이 연구들은 노인가구, 청년 1인 가구, 한부모가구 등 다양한 계층의 세분화된 주거니즈에 대한 수요 특성을 제시하는 정도로, 빈집 활용이나 기존 주택 재고 활용에 대한 방안 제시까지 연계하기에는 아직 미미한 수준이다.

특히 본 연구에서 모색해보고자 하는 주택임대관리업 차원에서 세어하우스의 공급 적용가능성 연구는, 그동안 사례분석과 수요분석에서 제시된 함의들을 통해 실제 주택 사업 구조화에 대한 가능성을 제시하는 것으로 선행연구들과의 차별성이 매우 크다.

2. 연구의 구성과 연구방법

본 연구는 크게 2가지 연구 틀로 구성되어 있으며, 구체적인 연구수행틀과 연구방법은 다음과 같다.

첫 번째 연구단계에는 지역별 빈집특성을 분석하여 주거니즈의 유형화를 시도하는 작업을 우선적으로 실시하고자 한다. 먼저 빈집의 양적분포를 파악하기 위해 기존연구를 바탕으로 13개 변수를 추출하였다. 여기에 사용된 변수는 인구가구부문 8개지표(인구증감율, 고령화율, 합계출생율, 평균거주인수, 기초수급비율, 44-54세 인구비율, 20·30대 1인가구 비율, 65세 이상 1인 가구 비율)와, 주택부분 3개 지표(주택보급율, 노후주택비율, 주택자가점유율) 및 빈집 지표(빈집율, 기타 사유 빈집율)을 활용하였다. 연구방법으로는 2015년 기준 252개 전국 시·군·구 기초자치단체를 대상으로 13개 변수 중 빈집율을 기준변수로 하여 군

집분석을 실시하고, 지역별 주택과 빈집의 양적 특성과 주거니즈 유형화를 도출한다.

이어 두 번째 연구단계에서는 유형화된 주거니즈에 적합한 세어하우스 공급 시 주택임대관리업의 적용 가능성을 살펴보고 주택임대관리업의 역할에 따른 지역별·계층별 사업 구조를 제시해 보고자 한다. 제시하고자 하는 사업구조는 지역별 빈집 특성이 반영된 유형을 기초로 하여 적용할 수 있도록 투자매입형 / 리모델링형 / 공공형으로 나뉘고, 사업화 가능성과 주택임대관리업을 염두하여 구체적인 사업구조 특성과 실현 방안을 제시해보고자 한다.

III. 지역별 빈집특성의 유형과 세어하우스 공급 방향

1. 변수설정과 분석

2015년 기준(통계청, 주택총조사) 우리나라의 빈집은 1,068,919호로 전체 주택 중 6.5%를 차지하며, 2010년 기준 특별한 사유없이 비어있는 '기타'사유의 빈집이 173,770호로 전체 빈집의 21.9%에 해당한다. 총 빈집수는 주택총조사에 빈집자료가 조사되기 시작

한 2005년 717,814호와 비교하면 전국적으로 약 46.9%난 늘어난 수치다.

이러한 빈집발생의 원인은 크게 도시성숙에 따른 도심의 쇠퇴와 저출산·고령화로 인한 인구구조 변화에 기인하는 것으로 파악할 수 있다(박미영, 2011).

본 연구에서는 지역별 빈집을 활용한 세어하우스의 공급가능성을 파악하기 위해 다음의 자료를 변수로 선정하여 분석하였다. 우선, 빈집과 관련한 자료로, 지역별 총 주택수 대비 빈집수를 나타내는 '빈집율(2015)'을 빈집발생 사유 중에서 실질적 빈집으로 간주할 수 있는 '기타사유 빈집율(2010)'을 선정하여 활용대상으로서의 지역별로 빈집의 양적분포를 파악하고자 했다.1) 더불어, 지역 내의 주택스톡과 점유형태를 알아보기 위해 주택의 양적 공급 정도를 나타내는 '주택보급률(2014)', '노후주택비율(2015)', '주택자가점유율(2015)'을 선정하였다. 또한, 지역별 세분화된 주거니즈를 파악가능한 지표로서 '인구증감률(2016)'을 비롯한 인구관련 주요지표 8개를 선정하여 해당 지역에서 세어하우스를 통한 주거공급이 필요한 인구특성을 파악하고자 하였다.

본 장에서는 이상의 총 13개 변수 중, '빈집율'을 지역을 설명하는 기준변수로 한 근집분석을 통해 지역별 주택과 빈집의 양적 특성과 주거니즈의 유형화를 시도했다. 근집분석은 전국 시·군·구의 기초자치단

<표 1> 지역별 빈집특성 및 주거니즈의 유형화를 위한 변수

분야	변수명	설명	연도	출처
인구 가구	인구증감율	전년도 인구대비 인구증감비율	2015	인구주택총조사
	고령화율	전체인구대비 65세 이상 인구비율	2015	인구주택총조사
	합계출산율	가임여성 1명당 출생아수	2015	e-지방지표
	평균거주인수	가구당 평균거주인수	2015	인구주택총조사
	기초수급비율	인구대비 기초수급자 비율	2015	인구주택총조사
	44-54세 인구 비율	총 인구대비 44-54세 인구 비율	2015	인구주택총조사
	20·30대 1인 가구 비율	1인 가구 중 20·30세대 가구 비율	2015	인구주택총조사
	65세 이상 1인 가구 비율	1인 가구 중 65세 이상 가구 비율	2015	인구주택총조사
주택	주택보급률	가구수 대비 주택의 보급 비율	2014	시도별 통계연보
	노후주택비율	총 주택수 대비 노후주택(30년 이상) 비율	2015	인구주택총조사
	주택자가점유율	전체 주택 수 대비 자가 점유 비율	2015	인구주택총조사
빈집	빈집율	총 주택 수 대비 빈집 비율	2015	인구주택총조사
	기타사유 빈집율	총 빈집수 대비 기타사유 빈집 비율	2010	인구주택총조사

1) 주택총조사에서는 빈집의 발생사유로 미분양미입주, 매매임대 이사, 현재 수리중, 일시적 이용, 기타사유로 구분하고 있음. 이중 특별한 사유없이 비어있는 '기타사유'빈집 이외의 미분양미입주/매매임대이사/현재수리중/일시적이용의 빈집은 실질적 빈집으로 볼수 없어, 이 연구에서는 실질적 빈집으로 간주할 수 있는 '기타사유 빈집율'을 선정하여 분석에 활용함.

<표 2> 군집별 중심과 최대, 최소 값

분야	변수명		군집(케이스 수)				
			군집1(65case)	군집2(56case)	군집3(50case)	군집4(37case)	군집5(8case)
인구 가구	인구증감율(%) 전국(2015)=0.39	중심	-49	53	-21	1.85	-2.87
		최대	6.09(나주)	26.21(하남)	7.04(홍성)	14.55(부산강서)	-6.01(과천)
		최소	-2.92(강진)	-2.34(부산사상)	-2.83(대전서)	-2.06(화천)	-1.01(웅산)
	고령화율(%) 전국(2015)=13.22	중심	30.08	11.56	18.36	13.31	15.49
		최대	38.51(고흥)	16.32(동두천)	25.08(횡성)	22.13(웅진)	20.96(울릉)
		최소	20.38(함안)	6.43(울산북)	12.32(수성)	7.25(구미)	10.68(강남)
	합계출산율(%) 전국(2015)=1.24	중심	1.44	1.20	1.28	1.52	1.01
		최대	2.46(해남)	1.91(거제)	2.11(영암)	2.16(인제)	1.16(울릉)
		최소	0.98(괴산/합천)	.83(관악)	0.90(부산서/영도)	1.03(광주서)	.813(종로)
	평균거주인수(인) 전국(2015)=2.61	중심	2.32	2.65	2.50	2.62	2.42
		최대	2.53(옥천)	2.91(울산북)	2.76(수성)	2.88(계룡)	2.85(과천)
		최소	2.12(고흥)	2.18(관악)	2.29(대구남)	2.05(웅진)	2.14(울릉)
	기초수급비율(%) 전국(2015)=3.12	중심	5.53	2.86	4.50	3.02	3.23
		최대	9.71(김제)	5.18(광주북)	9.10(부산동)	5.50(부산북)	6.54(부산중)
		최소	3.37(태안)	1.07(화성)	2.90(동래)	1.40(계룡)	1.52(과천)
	44-54세 인구 비율(%) 전국(2015)=16.87	중심	15.35	16.82	16.31	16.54	17.69
		최대	17.42(단양)	20.23(계양)	19.48(수성)	20.19(울산남)	20.91(과천)
		최소	13.25(예천)	13.26(하남)	14.02(무안)	11.88(부산강서)	15.19(대구중)
20·30대 1인 가구 비율(%) 전국(2015)=35.4	중심	11.08	38.99	26.15	33.39	37.91	
	최대	27.8(금산)	63.8(관악)	45.3(철원)	57.8(화천)	55.0(강남)	
	최소	6.0(의성)	21.6(동두천)	10.8(횡성)	16.8(가평)	23.4(울릉)	
65세 이상 1인 가구 비율(%) 전국(2015)=23.5	중심	54.17	19.10	31.76	22.73	21.24	
	최대	64.8(고흥)	30.6(동두천)	42.7(횡성)	35.7(가평)	27.6(과천)	
	최소	38.5(금산)	9.3(유성)	19.8(대전동)	12.3(구미)	12.1(강남)	
주택	주택보급률(%) 전국(2014)=91.0	중심	112.44	99.07	108.93	117.39	90.85
		최대	133.7(단양)	112.6(금정)	140.3(홍성)	152.0(부산강서)	105.7(대구중)
		최소	78.4(완도)	71.0(화성)	92.7(영암)	102.7(광주서)	70.4(울릉)
	노후주택비율(%) 전국(2015)=16.31	중심	43.18	10.16	27.96	15.67	38.47
		최대	69.87(신안)	22.89(영등포)	45.43(부산동)	32.78(화천)	66.3(울릉)
		최소	26.22(양양)	1.46(시흥)	11.15(수성)	3.85(경기광주)	23.33(강동)
주택자가점유율(%) 전국(2015)=55.7	중심	82.4	50.04	64.32	59.95	42.83	
	최대	90.7(함평)	68.1(울산북)	78.8(횡성)	68.6(울주)	55.7(울릉)	
	최소	65.7(화순)	30.7(관악)	45.5(대구남)	44.8(계룡)	33.6(웅산)	
빈집	빈집율(%) 전국(2015)=6.53	중심	13.95	4.41	10.03	8.56	4.22
		최대	21.29(나주)	11.62(하남)	21.51(평창)	18.00(계룡)	7.52(울릉)
		최소	6.72(경남고성)	.52(구리)	1.94(대구중)	1.94(인천중/울산중)	1.11(과천)
	기타사유 빈집율(%) 전국(2010)=33.16	중심	56.48	22.66	42.19	33.63	25.04
		최대	72.17(순창)	45.85(대전서)	61.57(김천)	57.85(울산동)	54.08(울릉)
최소	34.16(단양)	9.38(오산)	18.48(동래)	12.80(경기광주)	9.93(과천)		

체를 케이스로 실시하였으며, 이때 지역별 분석의 단위는 변수 데이터의 기준연도인 2015년을 기준으로 한 전국 17개 시·도의 252개 시·군·구를 대상으로 하였다.²⁾ 본 연구의 군집분석은 대상이 되는 케이스 수가 크기 때문에 K-평균 군집분석을 이용하여 케이스를 설명하는 기준변수에 따른 군집간의 특성을 분석하였다.

2. 군집별 변수의 중심값과 특성

<표 2>는 총 252개 케이스 중, 변수별 자료구축에 결측이 존재하는 37개 케이스를 제외한 216개 케이스를 5개 군집으로 나누어 분석한 결과다. <표 3>은 군집별 속하는 지역을 시·도별로 정리한 것으로 이 둘을 기초로 케이스 설명 기준변수인 ‘빈집율’을 포함하여

<표 3> 군집별 소속 지역명

시·도	군집1(65case)	군집2(56case)	군집3(50case)	군집4(37case)	군집5(8case)
	시(8), 군(57), 구(-)	시(20), 군(-), 구(36)	시(20), 군(12), 구(18)	시(16), 군(12), 구(9)	시(1), 군(1), 구(6)
서울	-	중/성동/광진/동대문/중랑/성북/강북/도봉/노원/은평/서대문/마포/양천/강서/구로/금천/영등포/동작/관악/서초/송파	-	-	종로/용산/강남/강동
부산	-	해운대/금정/사상	서/동/영도/부산진/동래/남/연제/수영	북/사하/강서/기장	중
대구	-	북/달서	동/서/남/수성	달성	중
인천	강화	연수/남동/부평/계양	동/남	중/서/옹진	-
광주	-	북/광산	동/남	서	-
대전	-	서/유성/대덕	동/중	-	-
울산	-	북	-	중/남/동/울주	-
경기	-	의정부/광명/광동/동두천/구리/남양주/오산/시흥/군포/의왕/하남/파주/안성/화성/양주	여주/연천/양평	평택/이천/김포/광주/포천/가평	과천
강원	영월/양양	춘천	강릉/동해/태백/속초/삼척/홍천/횡성/평창/정선/철원/고성	원주/화천/양구/인제	-
충북	보은/옥천/영동/괴산/단양	-	제천	충주/진천/음성/증평	-
충남	금산/부여/서천/청양/예산/태안	아산	공주/보령/논산/홍성	서산/계룡/당진	-
전북	정읍/남원/김제/진안/무주/장수/임실/순창/고창/부안	-	완주	군산/익산	-
전남	나주/담양/곡성/구례/고흥/보성/화순/장흥/강진/해남/함평/영광/장성/완도/진도/신안	목포	여수/순천/영암/무안	광양	-
경북	영천/상주/문경/군위/의성/청송/영양/영덕/청도/고령/성주/예천/봉화/울진	경산	경주/김천/안동/영주	구미/칠곡	울릉
경남	밀양/의령/함안/창녕/고성/남해/하동/산청/함양/거창/합천	김해/거제	진주/통영/사천	양산	-
제주	-	-	서귀포	제주	-

2) 2015년 기준 전국 기초자치단체는 17개 시·도 226개 시·군·구이나, 본 연구의 분석에서는 가능한 구체적인 단위의 지역특성을 파악하기 위해 행정시나 자치구가 아닌 경우에도 모두 포함하여 데이터를 구축하여 분석을 시도하였다.

13개 변수의 군집별 중심을 기준으로 군집별 간략한 특성을 살펴보면 다음과 같다.

군집 1은 총 65개 시·군·구가 속한 그룹으로, 인구·가구분야의 변수와 관련해서 5개 군집 중 가장 높은 고령화율과 65세 이상 1인 가구 비율을 나타내는 반면, 20·30대 1인 가구 비율은 낮고 지역 내 인구 중 기초수급비율이 가장 높게 나타났다. 전반적으로 고령화가 상당히 진행된 지역으로 고령인구의 기초수급비율도 높은 지역으로 판단된다.

주택 및 빈집과 관련한 변수에서는 주택보급률과 노후주택비율이 5개 군집 중 두 번째로 높고 자가주택점유율이 가장 높다. 빈집비율은 두 번째로 높고 기타사유의 빈집비율이 56.48로 5개 군집 중 가장 높아 고령화와 주택의 노후화, 이로 인한 빈집발생 증가가 현저한 지역으로 구 지역 중 포함되는 지역은 없으며, 전라, 경상권의 상당수 지역이 포함된다.

군집 2는 56개 시·군·구가 속하며, 군집 1과 반대로 5개 군집 중 고령화율이 가장 낮고 20·30대 1인 가구 비율이 가장 높다. 군집의 중심 값을 보았을 때 인구도 미미하게나마 증가하는 경향이며, 중장년층(44-54세) 인구비율이 2번째로 높고, 가구당 평균거주인수는 가장 많은 군집으로 주택구매의 실수요층이 상대적으로 많은 지역이라고 볼 수 있다. 하지만 그에 비해 주택보급률과 자가주택점유율은 낮은 수준을 형성하고 있는 것으로 나타났다. 빈집율은 5개 군집 중 두 번째로 낮고, 기타사유 빈집율은 가장 낮다. 노후주택비율도 5개 군집 중 가장 낮아 다른 군집에 비해 주택의 신규공급이 원활한 지역으로 판단할 수 있다.

군집 3은 50개 시·군·구가 속한 그룹으로, 고령화율과 65세 이상 1인 가구 비율, 기초수급비율이 군집 1에 이어 두 번째로 높아 전반적으로 군집 1과 비슷한 인구·가구 특성을 나타내고 있다.

노후주택비율과 기타사유 빈집율도 군집 1에 이어 두 번째로 높게 나타나고 있지만 군집 1에 비해 주택자가점유율은 낮은 수준이다. 중심값의 특성이 군집 1과 유사한 것으로 보이나 해당하는 지역을 보면 광역시의 구지역과 지역의 중소도시 등이 속하여 군집 1에 비해 상대적으로 도시규모가 있는 지역이 속하는 그룹이다.

군집 4는 37개 시·군·구가 속하는데, 합계출산율과 인구증가율이 5개 군집 중 가장 높은 특징을 보인다. 평균거주인수와 44-54세 인구 비율, 20·30대 1인 가구 비율이 군집 2에 이어 두 번째로 높으며, 주택

보급률은 상대적으로 높지만 자가주택점유율은 군집 2에 이어 두 번째로 낮다. 상대적으로 인구가 증가하는 가운데 주택에 대한 수요도 꾸준한 지역이나 주택보급율이 가장 높고 노후주택비율은 낮은 반면 기타사유빈집율이 높아 군집 내 속한 지역별로 상이한 대응이 요구되는 지역이다.

군집 5는 8개 시·군·구가 해당하며, 군집 4와 반대로 인구증가율과 합계출산율이 5개 군집 중 가장 낮은 그룹이다. 그에 반해 44-54세 인구비율은 5개 그룹 중 가장 높고, 20·30대 1인 가구 비율도 군집 2에 이어 두 번째로 높게 나타났다. 주택과 관련해서는 주택보급률은 5개 군집 중 중심 값이 가장 낮고 노후주택비율은 상대적으로 높다. 또한 주택자가점유율도 낮은 편으로 실질수요에 대응한 주거공급이 필요한 그룹으로 판단된다.

3. 군집별 지역의 특성과 세어하우스 공급방향

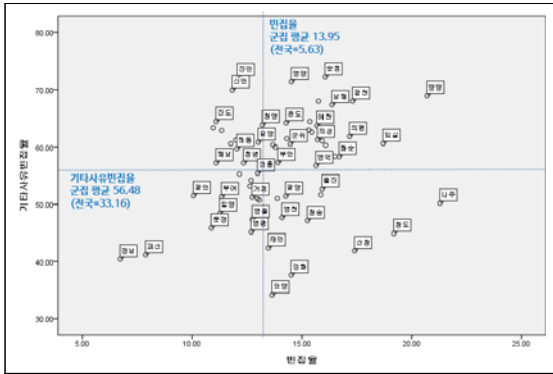
앞서 살펴본 군집별 특성을 바탕으로 군집의 이름을 명명하고 빈집율과 기타사유빈집율을 기초로 각 군집별 속한 지역특성에서 두드러지는 변수 특성과 지역별 주거니즈에 부응하는 세어하우스의 공급방향을 검토하면 다음과 같다.

1) 군집 1: 빈집정비 및 활용 촉진지역(지역형)

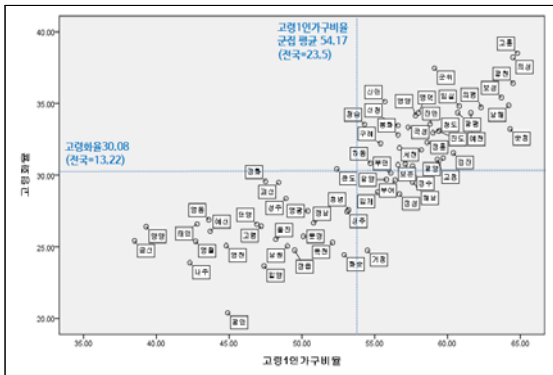
군집 1은 8개 시, 57개 군이 해당되는데 고령화와 그에 따른 빈집발생이 현재화한 지역으로 강화를 제외한 모든 소속 시군이 지역에 소재하므로 ‘빈집정비·활용 촉진지역(지역형)’으로 명명한다.

이 군집에 속한 모든 시군은 전국 평균 빈집율과 기타사유빈집율을 상회하고 있어 빈집문제의 현재화가 가장 심각한 지역이라고 할 수 있다. 경상과 전라권의 상당수의 군지역과 강원 양양의 경우 빈집율과 기타사유빈집율이 특히 높은 지역으로 나타났다. 인구특성에서 가장 두드러진 특징을 나타내는 것은 전체 군집에서 가장 높은 고령화율과 65세 이상 1인 가구비율로, 군집 내 모든 시군이 전국 평균 수치를 상회하고 있으며 기초수급비율도 높아 빈집자산을 활용하여 저소득층 고령자를 대상으로 한 대상의 주거지원이 필요한 지역이다.

<그림 2> 빈집율*기타사유빈집율(군집1)



<그림 3> 65세이상인구가구비율*고령화율(군집1)



따라서 해당 지역에서의 세어하우스 공급은 빈집자산 중에 활용이 가능한 유효한 빈집의 구분과 정보구축을 기초로 하여 지역의 고령자를 대상으로 한 세어하우스 공급을 주로 하되 공공기반의 고령자 주거서비스가 부가된 형태의 공간의 공급이 가능할 것으로 보인다. 특히, 주택자가점유율이 높아 고령자가 소유한 노후주택 등을 빈집으로 방치되지 않고 편안한 주거로 수리하거나 세어하우스로 공급할 수 있는 방안을 모색하는 것도 가능할 것이다.

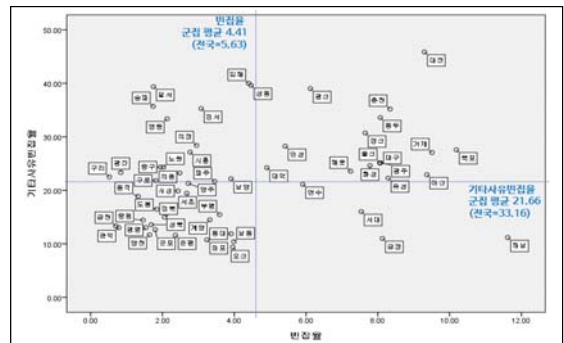
고령자 대상의 주거서비스 부가형 세어하우스 공급은 일반적인 공유주택(shared housing)의 접근보다는 코하우징(co-housing)적 접근이 필요하다. 이는 공간의 공유와 더불어 공동체 활동을 통한 사회적 교류를 증진시킬 수 있는 장점이 있다. 고령 1인 가구의 증가로 인한 고독과 고립 및 일상생활능력 저하 등이 해소 가능하도록, 공동체 활동을 높일 수 있는 공간과 프로그램 지원, 공동식사와 청소나 세탁 등 주거관리서비스 등이 부가된 접근모색이 필요한 지역특성을 갖는다.

2) 군집 2: 빈집자산 확보 및 실수요층 주거지원지역(도시형)

군집 2는 20개 시, 36개 구가 해당하며 수도권과 광역시의 상당수의 시, 구 지역이 이 군집에 속한다. 이 군집은 빈집자산이 다른 군집에 비해 상대적으로 적고, 도시규모가 비교적 큰 지역의 특성상 경제활동인구가 많은 지역으로 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원지역(도시형)'으로 명명한다. 이러한 도시적 특성을 갖는 지역에서 세어하우스 공급은 주거비절감을 통한 주거안정지원이 가능하고, 다양한 주거수요에 대응 가능한 장점을 갖는다. 특히 군집1과는 달리 경제활동이 가능한 청년 1인가구가 높다는 점에서, 이대가구가 생애주기 다음단계로 진행될 수 있도록 주거 지원이 필요하다. 측면에서 과중한 주거비를 절감할 수 있는 세어하우스의 공급이 가장 활성화될 필요성이 높다.

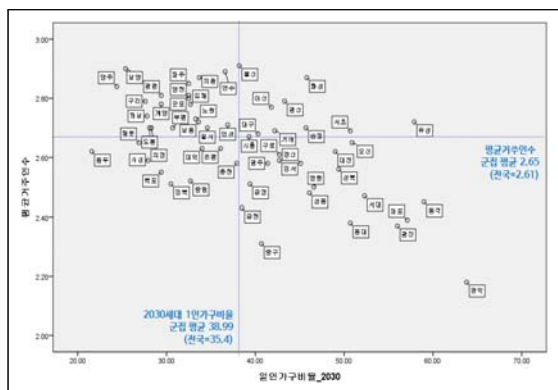
이 지역들의 특성을 구체적으로 살펴보면 빈집발생이 다른 군집에 비해 적고 실질적으로 비어있는 빈집도 많지 않은 지역내 주거수요는 지속적으로 있는 지역이다. 하지만 향후 재개발/재건축 한계로 인한 노후주택증가와 도심공동화 등 잠재적 빈집 발생가능성이 높기 때문에 앞으로 활용 가능한 잠재적 빈집을 발굴하고 확보하는 것이 필요한 지역이라 할 있다. 또한 인구변수 중에서는 2030세대 1인 가구 비율이 5개 군집 중 가장 높아, 취업, 진학, 근로 등 청장년층 경제활동인구와 가구에 대한 실질적인 주택 공급과 다양한 주거지원 접근도 병행 필요한 지역이라고 보인다. 따라서 이 지역의 경우에는 빈집을 활용한 세어하우스 공급활성화는 중장기적인 측면에서 접근하되, 기존 중규모 공동주택의 세대분할 리모델링을 통한 세어하우스 공급이나 도시재생 및 재건축 부지 내 세어하우스 공급 등 다양한 방안 모색도 병행할 필요가 있다.

<그림 4> 빈집율*기타사유빈집율(군집2)



청년 1인 가구 비율이 높은 지역을 구체적으로 살펴 보면 <그림 5>의 관악, 동작, 마포, 광진구 등이 포함되는 4/4분면에 위치한 지역들이다. 해당 지역의 경우에는 평균가구원수는 상대적으로 적고 청년층 1인 가구 비율은 매우 높아 청년층을 수요층으로 한 소규모 세어하우스를 이들 수요층의 거주특성에 맞는 서비스를 부가한 형태로 제공하는 것을 고려해 볼 수 있다. 또한 기존의 넓은 규모의 주택재고를 활용하여 세대분할 리모델링을 통한 수요에 대한 공급이 가능할 것이다. 군집 2에서의 세어하우스 공급은 대규모 도시지역이라는 특성상 빈집 주택마련이 소규모 지역에 비해 상대적으로 어려운 상황을 고려한다면, 실질적으로 빈집자산을 확보하는 것과 세어하우스의 수익적 측면의 검토가 중요하다고 생각된다.

<그림 5> 2030세대1인가구비율*평균거주인수(군집2)

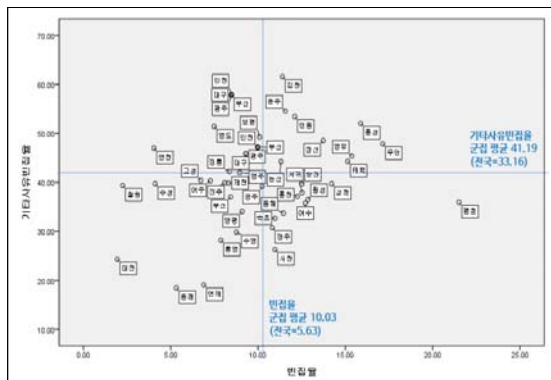


3) 군집 3: 빈집정비 및 활용 촉진지역(도시형)

군집 3은 빈집의 발생과 인구의 고령화 등의 측면에서 군집 1과 유사하나 지역적으로 군집 1에 비해 대도시의 고령화된 구지역과 기타 시지역이 많이 속해 있다는 특징을 가진다. 따라서 이 군집은 군집 1과 지역적인 특성에서 차이는 가진다는 의미로 ‘빈집정비·활용 촉진지역(도시형)’으로 명명한다.

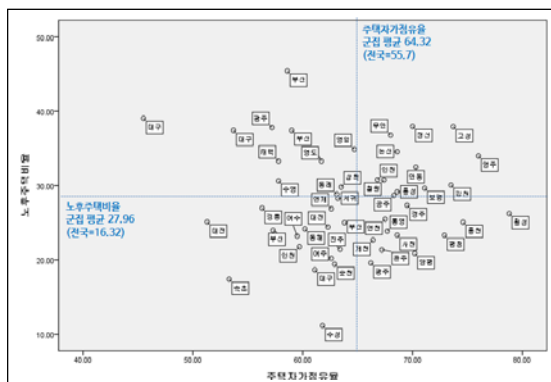
군집 3은 시(20개), 군(12개), 구(18개)가 비교적 고루 분포하고 있는데, 강원, 충청권의 시지역, 경기의 군지역, 경상권의 시지역과 전라권 일부 군지역 등이 속하며, 광역시 중 고령화문제가 심각한 부산의 8개 구와 기타 광역시의 원도심 지역 등이 속한다.

<그림 6> 빈집율*기타사유빈집율(군집3)



군집 1과 고령화라는 인구구조적 특성은 유사하나 도시지역이라는 특성상, 주택자가점유율은 낮고 노후 주택비율도 전국 평균을 하회하는 지역이 절반 정도에 이른다. 군집 1과 비교할 때 고령자가 자가로 소유하고 있는 노후주택, 또는 빈집의 활용은 상대적으로 많지 않을 것으로 판단되므로, 공공적인 차원에서의 빈집 등 자산을 활용한 도심 거주 고령자의 주거지원을 위한 세어하우스 공급가능성을 모색할 필요가 있을 것으로 보인다. <그림 7>의 1/4분면에 위치한 지역의 경우, 노후주택비율은 상대적으로 높고, 주택자가점유율은 낮은 지역이므로 이들 지역을 우선적으로 검토대상 지역으로 고려가능하다.

<그림 7> 주택자가점유율*노후주택비율(군집3)



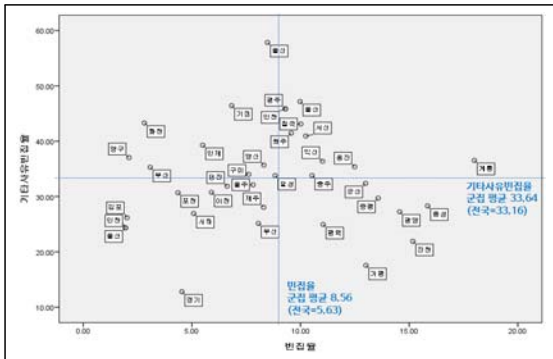
4) 군집 4 : 빈집자산확보 및 실수요층 주거지원지역(인구성장형)

군집 4는 광역시의 구지역과 수도권 이외 지역의 시 지역이 고루 분포하는 그룹으로 인구적 특성으로 출산

율이 높고 인구가 증가하고 있는 지역이다. 인구가 증가하고 있으며, 군집 2와 유사하게 경제활동인구의 주거수요가 존재할 것으로 판단된다. 이 군집은 군집 2와 인구적 특성에서 구분된다는 의미로 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원지역(인구성장형)'으로 명명한다.

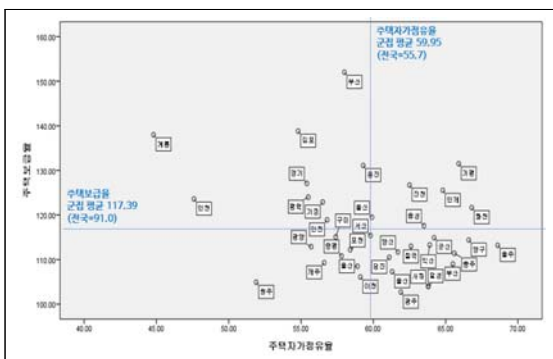
이 군집에 속한 지역은 인구가 증가하거나 합계출산율이 상대적으로 높은 지역으로, 대도시 구지역에 속하거나 기타 시도의 시군지역에 속한다. 주택의 자가점유율과 주택보급율이 높고 상대적으로 노후주택비율이 높지 않아 지역별로 다른 양상을 띤다. 강원도 전방지역인 화천, 양구, 인제와 계룡, 증평 등 대규모 군부대가 있는 지역들이 있는 특징이 있다.

<그림 8> 빈집율*기타사유빈집율(군집4)



이 군집에 속한 지역은 인구가 성장하는 지역으로, 지역별로 인구의 자연증가와 사회적 증가와 관련한 특징을 파악하여 세어하우스를 공급하는 것을 고려가능하다. 예를 들어, 앞서 예로 든 군부대가 많은 전방지역의 경우에는 청년 군인세대를 위한 주거지원 등을 생각해 볼 수 있다.

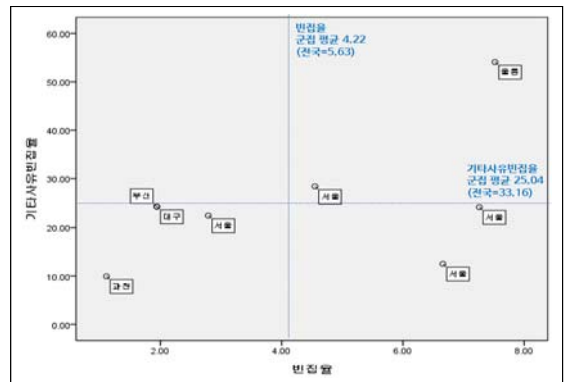
<그림 9> 주택자가점유율*주택보급율(군집4)



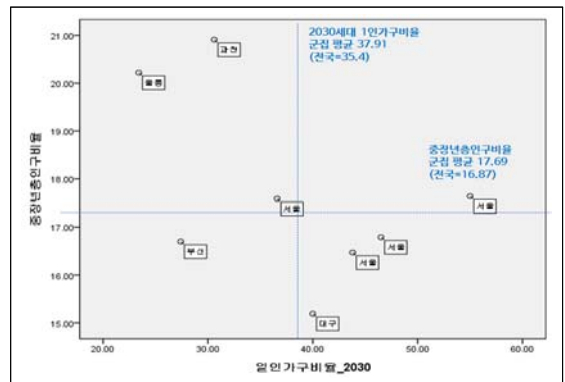
5) 군집 5: 빈집자산확보 및 실수요층 주거지원지역(인구축소형)

군집 5는 서울의 구지역과 광역시의 구를 포함하는 지역으로 인구성장이 가장 낮지만 경제활동인구가 많은 지역이다. 빈집비율은 낮지만 주택자가점유율은 낮은 반면 노후주택비율은 상대적으로 높은 특징이 있다. 이 그룹은 빈집율은 낮고 인구는 정체되어 있지만, 경제활동인구가 많다는 점에서 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원지역(인구축소형)'으로 명명한다.

<그림 10> 빈집율*기타사유빈집율(군집5)



<그림 11> 2030세대1인가구비율*중장년층인구비율(군집5)



군집 5는 전반적으로 인구증가가 정체, 축소된 도시 지역으로 볼 수 있으며, 군집 2에 비해 노후주택비율이 높아 장기적으로 노후주택정보에 대한 관리와 이를 통한 빈집자산의 활용으로 이들 지역에서 경제활동을 하는 인구에 대한 주택공급을 하는 형태의 세어하우스 공급을 생각할 수 있다.

IV. 사업화 구조

1. 사업화 검토 목적

국토교통부에서는 주택임대관리에 있어 시설관리, 임차료 징수 등 종합적인 서비스 제공으로 임대인의 임대주택 관리부담을 완화해주고, 임차인에게 전문업자의 질 높은 주거서비스를 받을 수 있도록 2014년 주택법 개정을 통해 주택임대관리업을 도입하였다.³⁾ 주택시장에서 월세 비중이 증가하는 추세로 볼 때 주택의 유지보수와 임차인 관리를 전문적으로 담당하는 주택임대관리업의 중요성은 점차 부각되고 있으며, 2016년 1분기 기준으로 주택임대관리업 등록 업체는 180개, 관리실적은 2만 7134가구로 매우 빠른 속도로 규모가 커지고 있다. 유형별로는 '위탁관리형' 업체가 110개, 관리실적은 2만4639가구인데 비해 '자기관리형' 업체는 70개, 관리실적은 2495가구로 위탁관리형 계약이 주를 이루고 있다. 지역별로는 서울을 포함한 수도권 등록업체가 135개, 지방이 45개인데 반해 관리실적은 수도권(1만233가구)보다 지방(1만6901가구)의 비중이 높아 임대주택에 대한 전문적인 관리 수요는 상대적으로 영세한 규모의 지방이 더 많은 것으로 보인다.⁴⁾ 한편, 법개정을 통한 제도 도입이 만2년이 지난 현재시점에서 주택임대관리업의 도입 목표에 부합하는 시장에서의 제도적 효과는 지난 정부의 중점 추진 사업이었던 뉴스테이(New-stay) 임대주택과 연계하여 예상되는 향후 실적을 감안하여도 크지 않은 것으로 보인다. 이와 관련하여 정부는 2016년 7월 「부동산 서비스산업 육성방안」을 발표하여 종합부동산서비스 산업 육성의 일환으로 주택임대관리업의 세제혜택 및 보증상품 마련 등의 지원책을 발표한 바 있다.⁵⁾ 본 장에서는 이러한 주택임대관리업 활성화를 목적으로 앞서 살펴본 지역별 빈집특성과 세어하우스 공급에 있어서 주택임대관리업의 적용 가능성을 살펴보고 주택임대관리업자의 역할에 따른 지역별·계층별 사업화 구조를 검토해 보고자 한다.

2. 사업화 구조

1) 사업 구조 분류

주택임대관리업의 참여자는 대기업 계열 회사와 지역 업체로 이분화 되어 있으며 대기업 계열 회사의 경우 주로 시공사 계열사로 자체사업의 관리 목적으로 설립 및 운영되는 것이 대부분이고, 지역 업체의 경우 공인중개사 또는 지역 시설관리업자 등이 주체가 되어 운영되고 있다.

빈집의 경우 지역 특성을 기반으로 지역 주거수요 및 지역사회 수요, 쇠퇴지역 특성, 지역사회 특성이 고려되어야 하고 빈집 발생 실태, 빈집 상태, 빈집 유형에 따라 주택임대관리업자의 역할이 달라져야 한다. 따라서 본 논문에서는 주택임대관리업자의 법인 유형을 구분하지 아니하고 출자자, 조합원, 임대관리 등 주택임대관리업자의 사업 참여 역할(R&R)에 따라 사업 구조를 도출하고자 한다. 특히 세어하우스로 운영 가능한 사업 구조에 대하여는 사회초년생, 노인계층 등 계층별 특성에 따른 주거서비스 제공 등도 구조화 검토시 고려하여 살펴보고자 한다.

2) 유형별 사업 구조

(1) 투자매입형

① 기본 구조

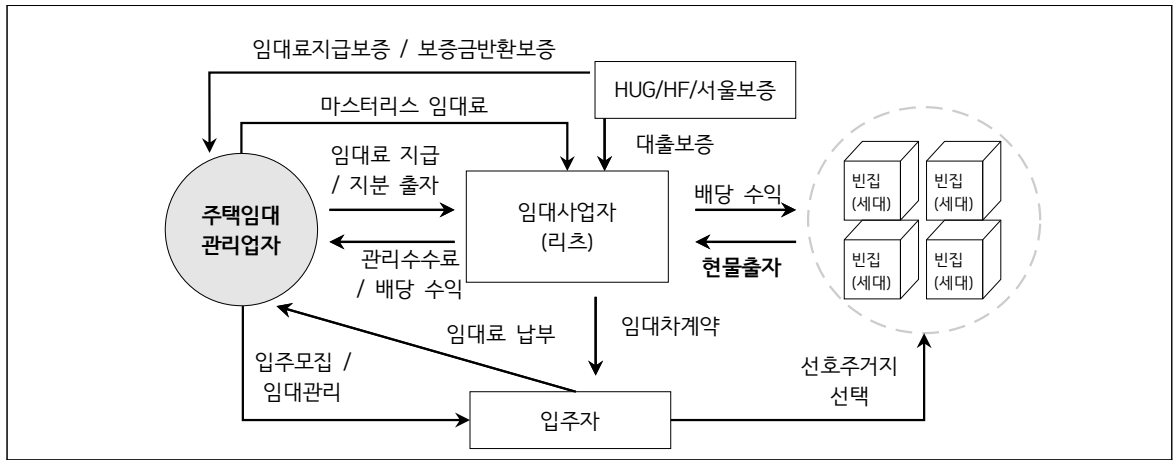
투자매입형 사업의 경우 주택임대관리업자는 임대관리업자의 역할 외에 임대사업자(리츠 등 법인)의 출자자(현금)로 사업에 참여한다. 빈집 소유주는 출자자(현물)로 임대사업자(리츠 등 법인)에 출자하고, 임대사업자는 빈집 소유주로부터 현물출자로 빈집의 소유권을 이전받아 임대주택사업을 영위한다. 주택임대관리업자는 마스터리스 임대료 지급 의무를 부담하는 자기관리형 주택임대관리업자의 지위에서 배당수익과 임대관리수수료를 수취할 수 있다. 2015년부터 활성화 되어 한국토지주택공사(LH)를 중심으로 많은 사업이 진행되었던 뉴스테이 민간임대리츠의 경우 주택임대관리업체가 임대리츠의 출자자로 참여하여 사업화

3) 국토교통부 보도자료, 2014. 03. 14. “주택임대관리업 도입 초기 19개 업체 등록 신청”(국토교통부 주택건설공급과)

4) 국토교통부 보도자료, 2016. 01. 13. “주택임대관리회사 174개, 관리호수 14,034호로 성장세 지속”(국토교통부 주택건설공급과)

5) 아주경제 기사, 2016. 05. 26. 「주택임대관리업체 10개월 새 25% 늘었다」 기사

<그림 12> 투자매입형 구조도



된 사례가 있으며, 대규모 임대주택 개발 위주의 뉴스테이 사업의 경우 시공사 위주의 컨소시엄으로 진행되는 경우가 많았으나, 현금 출자 여력이 있는 주택임대관리업자 중심으로 사업 구조를 만드는 경우 다소 작은 규모의 사업 추진이 가능하다.

② 주요 특징

투자매입형 구조는 매입대상 빈집을 건물·주택 전체가 아닌 세대별로 매입하며, 지역별로 산재된 빈집을 주요 구역을 구분하여 동일한 임대사업자의 지역 그룹으로 관리하도록 한다. 적정 임대관리수수료와 배당 수익의 반비례 관계를 통해 적정 임대관리수수료 조절 효과가 있으며 임대관리 비용을 빈집 소유주와 주택임대관리업자의 합의로 조정할 수 있어 합리적이다. 주택임대관리업자는 지역별로 산재된 빈집을 고유 브랜드 또는 지역별 브랜드화하여 관리하여 실효성이 떨어지는 공용공간, 획일화된 주거서비스 제공 등을 배제하고, 주거 수요와 임대차 관리에 집중된 운영을 통한 수익 구조 단순화가 가능하며, 지속적인 사업 확장성을 가질 수 있다. 이러한 구조는 주거서비스 보다 지역 수요를 중점적으로 반영하여 대학생 임대주택, 사회초년생 임대주택 등의 활용에 적합하다. 다만 초기 사업단계의 임대료 수익은 주택임대관리업자의 마스터리스 임대료가 재원이므로 주택임대관리업자의 공실 발생, 기타 관리비용 증가에 따라 일부 매물 비용이 발생할 수 있다. 그러나 현물출자를 통해 임대물건을 확보하므로 초기 매입비용이 줄어 수익사업 구조로 적합하고, 주택임대관리업 임대료 지급보증수수료 등

비용 부담이 경감되어 자기관리형 주택임대관리 시장 확장에 기여할 수 있다.

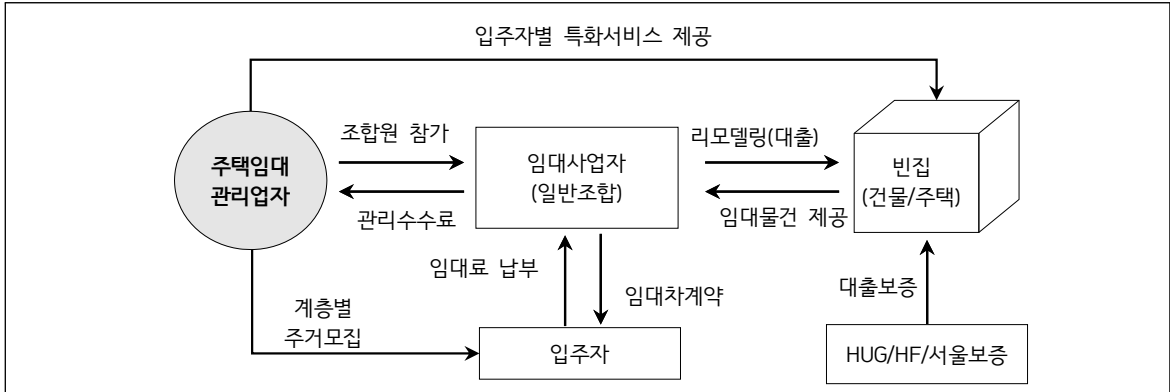
사업구조상 다소 높은 리스크 부담하는 주택관리업자에 대한 유인책으로는 보증기관들의 임대리츠 관련 보증수수료와 연계하여 임대료 지급보증수수료율(현행 약 1~5%/년), 리츠 대출보증수수료율(현행 약 0.1~0.3%/년), 보증금반환보증수수료율(현행 약 0.5~1.5%/년)을 보증상품패키지로 하여 수수료율을 대폭 조정하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

(2) 리모델링형

① 기본 구조

리모델링형 사업의 경우 주택임대관리업자는 임대관리업자의 역할 외에 임대사업자(일반조합)의 조합원으로 사업에 참여한다. 빈집 소유주는 조합원으로 빈집을 조합의 임대주택으로 사용 수익할 수 있도록 제공한다. 주택임대관리업자는 단순 임대관리 업무 전 단계에서 조합원 확보(빈집 소유주 협의 및 확보) 및 입주자 모집(임차인 구성)까지를 주된 업무 범위로 포함한다. 주택임대관리업자와 빈집 소유주로 구성된 일반조합형태의 임대사업자는 세어하우스로 활용가능하도록 건물 또는 주택의 리모델링비용을 빈집 담보대출을 통해 부담하고 조합 규약을 통해 대출이자 납입을 임대수익의 일부를 금융비용으로 적립하도록 한다. 건물 또는 주택 전체를 리모델링하여 사용 목적에 따른 공간을 확보할 수 있으므로 일반 개념의 세어하우스 공급을 위한 사업구조로 적합한 구조이다.

<그림 13> 리모델링형 구조도



② 주요 특징

리모델링형 구조는 개별 세대별·호별 빈집이 아닌 준주거 건물(준주택) 또는 주택 전체를 매입 대상으로 한다. 입주자 특성에 따른 주거서비스 제공을 위하여는 공용공간 확보, 입주자 계층 그룹화 등이 전제되어야 하므로 같은 지역에 위치하더라도 산재되어 있는 빈집을 대상으로 하면 적합한 주거서비스 제공이 현실적으로 매우 어렵기 때문이다. 주택임대관리업자는 입주자 모집 시 건물·주택별로 입주자 기준을 정하여 특정된 임차인을 모집하고 자기관리형이 아닌 위탁관리형 주택임대관리업을 수행한다. 예를 들어 직장인(또는 사회초년생) 계층을 입주자로 하는 경우 세탁서비스, 임대차기간세분화(분기단위 임대차계약) 등의 서비스를 제공할 수 있고, 대학생 계층을 입주자로 하는 경우에는 차량공유서비스, 창업지원서비스, 카페식 커뮤니티시설, 임대차기간세분화(학기단위 임대차계약) 등으로 서비스를 제공할 수 있다. 또한 노인계층으로 입주자를 구성하는 경우 호텔식 주거관리서비스(청소, 식사 제공), 건강관리서비스, 임대차기간세분화(2년 이상 장기계약) 등을 임차인의 니즈에 맞춘 서비스를 제공하는 것으로 적용할 수 있으며, 주택임대관리업자는 주거서비스 제공으로 부가수익 창출이 가능하다.

주택임대관리업자의 임대관리수수료는 고정비용 조합원 배당 수익과 연계하여 임대사업자의 수익성 확보를 위한 완충 역할을 하도록 한다. 예를 들어 임대관리수수료가 임대수익의 10%인 경우 조합원 배당수익을 10%로 고정하고 공실 발생 등으로 배당수익이 줄어드는 경우 임대관리수수료 지급재원으로 조합원 배당 수익을 충당하여 자기관리형 주택임대관리업의 마스터리스와 유사하게 작동될 수 있도록 보완한다. 또한 임대관리수수료는 초기 비용 경감을 위하여 일반수

선비 등(특별수선충당금 등을 제외)을 포함한 것으로 본다. 각종 관리비용 부담에 따른 주택임대사업자의 투입비용은 조합원으로 참가하여 수취하는 조합원 배당 수익으로 우회적인 회수가 가능하다.

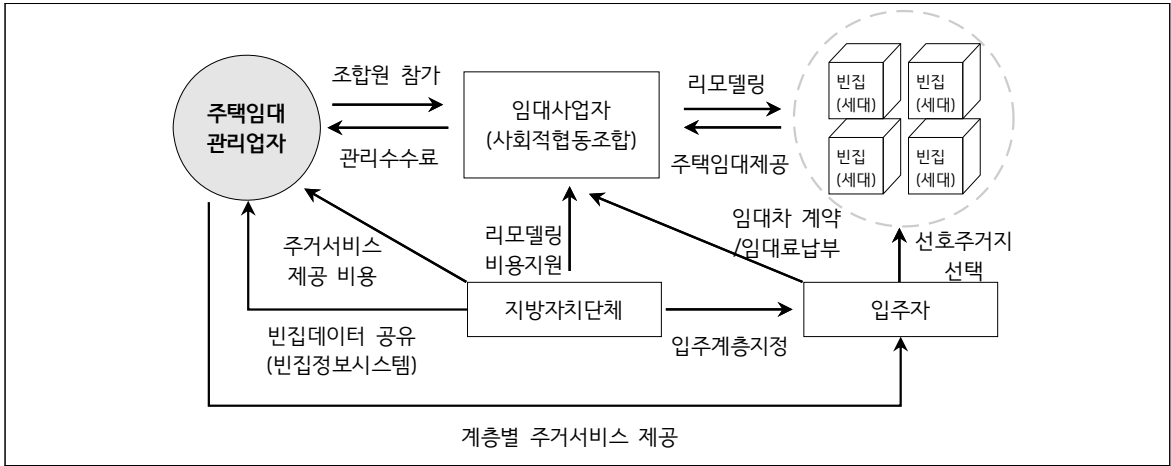
(3) 공공참여형

① 기본 구조

공공참여형 사업의 경우 지방자치단체 또는 정부의 지원금을 전제로 하여 사업 진행이 가능하며, 임대사업자로 사회적 협동조합을 이용하는 형태이다. 목적에 따라 입주자를 주거취약계층으로 특정하여 공공임대주택 또는 공공세어하우스로 운영도 가능하다. 임대사업자는 일반 조합이 아닌 사회적 협동조합으로 하여 빈집 소유주와 주택임대사업자를 조합원으로 구성한다. 소유권 이전이 없이 빈집을 지역별로 그룹화하여 임대사업자인 사회적 협동조합에 낮은 임대료로 임대하고, 리모델링형과 마찬가지로 주택임대관리업자는 고정 비율 조합원 배당수익과 임대관리수수료를 연계하여 임대사업자의 수익률을 확보한다.

주택임대관리업자는 주거서비스 제공을 사전에 지방자치단체와 협의하여 진행하여야 하므로 계층별로 특화된 주거서비스를 제공 가능하며, 관리비용 절감을 위하여 해당 지역 시설관리업체, 중소형 건설업체와 연계하여 주택임대관리업자가 실제적인 업무를 포괄적으로 위탁받아 처리하는 방식으로 진행한다. 다만, 임대수익과 조합원 배당수익률이 높지 않으므로 임대사업자인 사회적 협동조합은 수선비 등의 지출을 위한 예비비 성격의 적립금을 특별수선충당금과 유사하게 사전에 임대수익의 10~15%를 적립하여 운영되도록

<그림 14> 공공참여형 구조도



한다. 세어하우스 운영을 위한 리모델링 비용 등 초기 사업비와 주거서비스 제공 비용은 지방자치단체 또는 정부 지원금으로 충당하여야 하므로 제도적인 검토가 선행되어야 한다.

② 주요 특징

공공참여형 구조는 투자매입형과 유사하게 지역별로 산재된 빈집을 세대별로 매입하여 그룹화 하는 것이 적절하나 지역의 빈집 발생 원인에 따라 건물·주택 전체를 매입하는 방식도 가능하다. 지역 특성 및 빈집 발생 사유에 따라 유효한 입주 기준을 수립할 수 있어 지역특성에 따른 빈집 활용 방안으로 적절하다고 보여진다. 예를 들어 농어촌 지역과 같이 쇠퇴화를 통한 빈집 발생의 경우 노인층 및 조부모·편부모 가정 등 수요계층 분석을 통해 보다 넓은 지역(군/구/읍 수준)의 빈집을 그룹화 하도록 한다. 빈집 소유주는 유휴자원인 빈집을 무상 또는 낮은 임대료로 조합에 사용 권한(임대)을 부여하여 조합원의 형태로 사회기여 측면의 사업을 진행할 수 있다. 이 경우 아파트, 단독주택 등 자산가치가 높은 빈집보다 다세대, 다가구 등의 빈집을 활용하는 것이 사업화에 적합할 것으로 판단된다. 공공참여형 구조는 지방자치단체와 유기적인 협조가 전제되므로 현재 구축 중인 지방자치단체별 빈집정보시스템을 활용하는 것이 가능하다. 즉, 지역 기반의 주택임대관리업자가 취합된 빈집 데이터를 이용하여 주거서비스를 포함하는 사업을 제안한다. 특히 도시재생 뉴딜 사업과 관련하여 빈집 및 소규모주택 정비에

관한 특례법 제정에 따라 빈집이 밀집한 지역(중소도시 노후 지역, 농어촌 지역)에서 다양한 형태로 변형하여 사업 진행을 할 수 있을 것으로 기대된다.⁶⁾

V. 결론

본 연구는 도시의 성숙과 저출산·고령화라는 인구구조의 변화 속에서 사회적 문제로 대두되고 있는 빈집 문제에 관심을 가지고 출발하였다. 인구가 감소하는 가운데, 빈집은 늘고 있지만 이들 빈집이 방치되는 한편으로 지속적인 신규개발이 이루어지고 있는 것이 사실이다. 주택의 경우, 수익적인 측면에서 검토가 가능한 대도시나 일부 중소도시에서 건설사를 통해 공급되는 주택은 한정적인 반면, 지속적인 인구 감소세 속에서도 지역별·계층별로 주거에 대한 니즈는 세분화되고 있는 것이 현실이다.

이러한 가운데, 주거약자나 사회초년생, 고령자 등 맞춤형 주거가 필요한 계층을 대상으로 한 대안적 주거형태로써의 세어하우스 공급사례가 하나 둘 늘어나고 있다. 본 연구에서는 기존에는 철거, 정리의 대상으로 여기던 빈집을 활용하여 지역별로 그 특성을 살펴보고, 거기에 더하여 지역의 인구특성을 고려한 주거니즈를 파악하여 빈집을 활용한 지역에서의 세어하우스 공급의 가능성을 살펴보았다.

지역별로 전체 주택 수 대비 빈집율과 빈집 중에서 특별한 사유없이 비어있는 기타사유빈집비율을 기초로

6) 국토교통부 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령, 시행규칙 제정 추진」 2017.04월 (국토교통부 주택토지실 주택정비과)

해당 지역의 활용이 가능한 빈집의 양을 파악하였다. 인구적 특성으로서 인구증가와 연령별 인구, 1인 가구(청년층, 고령자), 기초수급자비율 등을 변수로 하여 해당지역의 인구성장률과 생애주기별 인구의 비중과 주택 수요에 대해 개략적으로 보았으며, 주택보급률과 노후주택비율, 주택자가점유율 등을 통해 지역별 주택시장의 특성을 빈집발생, 인구특성과 맞물려 보고자 했다.

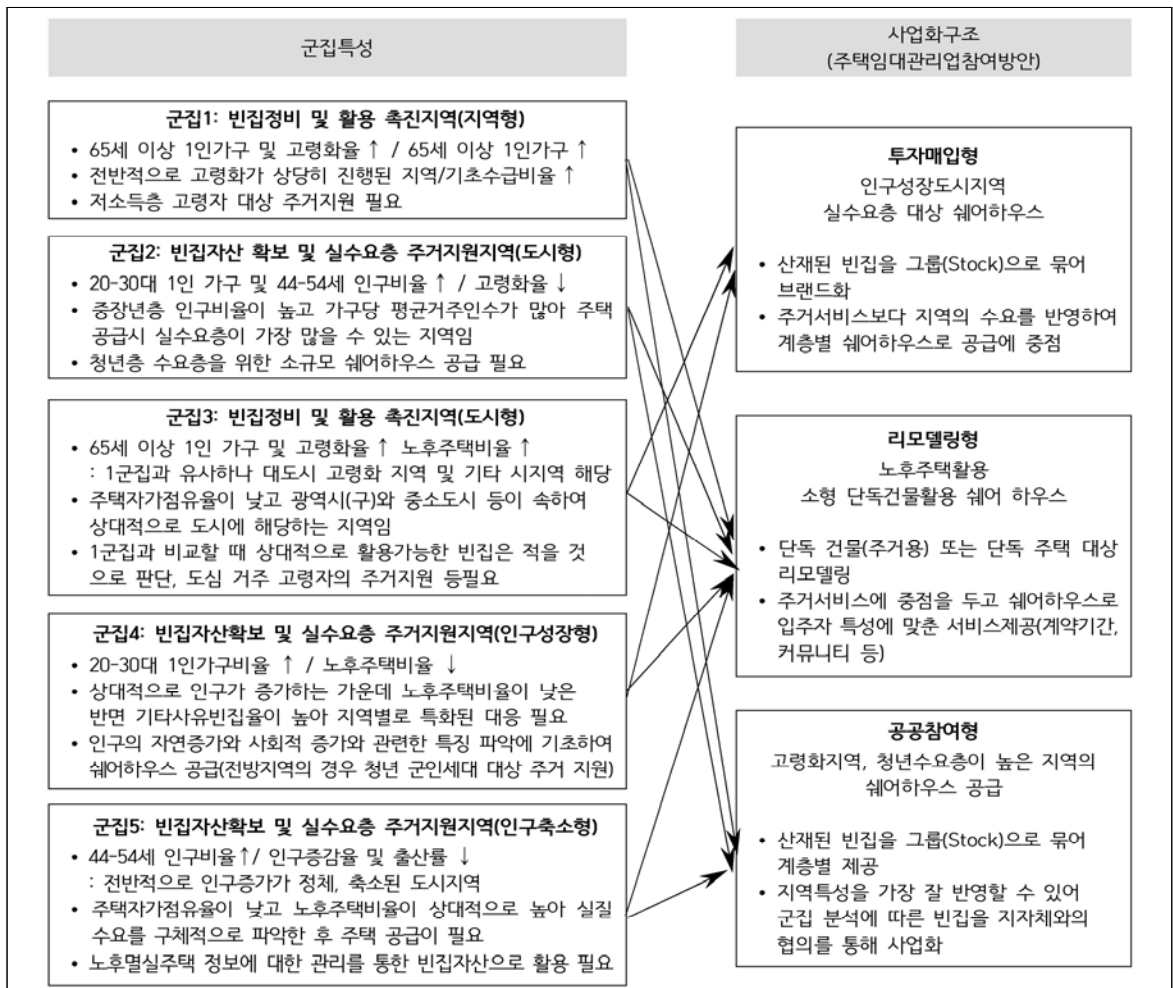
이들 총 13개 변수를 활용하여 빈집율을 기준으로 군집을 나누어본 결과, 총 216개 시군구가 5개의 군집으로 그 특성이 의미있게 구분되는 것을 볼 수 있었다.

군집은 고령화와 빈집발생이 가장 심한 '빈집정비·활용 촉진지역(지역형)', 고령화와 빈집발생이 가장 미미한 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원지역(도시형)', 도시지역이지만 고령화와 빈집발생 문제가 심

각한 '빈집정비·활용 촉진지역(도시형)', 빈집이 많고 인구가 성장하고 있는 지역으로 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원지역(인구성장형)', 인구가 감소 또는 축소되고 있는 지역이지만 경제활동인구의 주거지원이 필요한 '빈집자산 확보·실수요층 주거지원 지역(인구축소형)'으로 설명할 수 있었다.

이들 지역에서는 각각 그 주요 주거수요의 대상이 되는 이들이 다르기 때문에, 지불능력과 빈집자산의 활용가능성 등을 고려하여 세어하우스를 공급해야 할 것이다. 이와 관련하여 IV장에서는 빈집자산의 활용가능성과 지역에서의 주택임대관리업자가 수요계층별 필요 주거서비스를 부가한 형태의 세어하우스를 공급하는 사업구조화를 크게 3가지 유형으로 제시하였으며, 군집 특성별 적용 가능성이 높은 사업구조를 정리

<그림 15> 군집특성별 적용가능성이 높은 사업구조



해보면 다음 <그림 15>와 같다.

투자매입형의 경우에는 인구성장 도시지역, 구매력 있는 실수요층을 대상으로 한 셰어하우스의 공급에 적용이 가능할 것으로 보이며, 리모델링을 통한 조합형은 빈집을 포함한 노후주택을 활용하여 지역의 주택 사회적 협동조합 등이 조합원으로 참여하는 형태로, 지역의 소규모 건축업자들과 주택임대관리업자들을 부동산 산업적 측면에서 육성할 수 있을 것으로 기대된다. 마지막으로, 공공참여형은 지방자치단체별로 고령화가 심각한 지역의 고령자를 위한 주거지원이나 특정지역에서의 청년수요 등 주거지원이 필요한 다양한 계층의 주거를 지원하는데 있어 맞춤형으로 공공 차원의 셰어하우스로 제공할 수 있는 방법으로 활용가능하다.

본 연구는 빈집자산의 활용과 지역별로 수요계층별로 다양한 주거니즈에 대응하는 셰어하우스를 공급하고 이를 통해 지역에서 주택임대관리업자의 사업활성화의 모색방안을 제시하고자 하였다.

지역별로 특성이 있는 그룹을 구분할 수 있었지만, 향후 보다 실질적인 연구결과를 얻기 위해서는 지역별 주거수요에 대한 구체적인 분석이 필요하다. 이를 위해서는 주거수요를 파악할 수 있는 구체적이고 다양한 변수들이 포함될 필요가 있으며, 주거서비스에 대한 구체적인 수요조사 등을 포함하는 지역별 연구도 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2018년 3월 7일
논문심사일 : 2018년 3월 10일
게재확정일 : 2018년 7월 4일

참고문헌

1. 강미나·김진범, “농촌지역 빈집정비 실태와 정책방향”, 「국토정책 Brief」 434, 국토연구원, 2013.8, pp. 1-6
2. 김도형·이동훈, “서울시 빈집현황에 관한 고찰: 2015년 인구주택총조사를 중심으로”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」 37(1), 대한건축학회, 2017.4, pp. 941-942
3. 김성규·장환진·김경배, “한국과 일본의 도심형 셰어하우스 계획특성 비교 연구”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 대한건축학회, 2016.10, pp. 1163-1165
4. 김현중·이종길·정일훈, “확률선택모형을 활용한 농촌 빈

집의 공간적 패턴 예측”, 「주거환경」 14(3), 한국주거환경학회, 2016.9, pp. 15-27

5. 김흥기, “일본의 농어촌 빈집 정책”, 「국토」 385, 국토연구원, 2013.11, pp. 94-100
6. 나성은·박창배, “공유주거를 위한 셰어하우스 다양성에 관한 연구”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 대한건축학회, 2016.10, pp. 181-182
7. 남지현, “일본의 빈집형성의 원인과 대처 방안: 일본 국토교통성의 장기우량주택등유지환경정비사업을 중심으로”, 「지역사회연구」 22(4), 한국지역사회학회, 2014.12, pp. 187-215
8. 박경옥·이상운, “기존주택을 리모델링한 셰어하우스의 공간구성 분석: 한국·일본의 사례를 중심으로”, 「한국생활과학회 학술대회논문집」, 한국생활과학회, 2013.5, pp. 247-249
9. 박성현, “도시재생사업의 빈집정보관리시스템 구축을 위한 시론적접근”, 「한국지적정보학회지」 18(2), 한국지적정보학회, 2016.8, pp. 103-115
10. 박수경·문정민, “주거지재생을 위한 빈집활용체계와 특성 고찰”, 「한국주거학회 학술대회논문집」 28(2), 한국주거학회, 2016.11, pp. 97-97
11. 서정애·박경옥·이유경·조다훈, “기존주택의 셰어하우스 전환에 대한 대학생의 요구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 한국주거학회, 2013.11, pp. 183-188
12. 심재승, “인구감소시대에서의 빈집 문제에 대한 국가-지방자치단체의 정책 대응: 일본의 사례를 통한 시사점”, 「한국지적정보학회지」 19(1), 한국지적정보학회, 2017, pp. 43-15
13. 염혜실·권오정, “노인 1인가구를 위한 시니어 셰어하우스 개발에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」 25(6), 한국주거학회, 2014.12, pp. 123-132
14. 오승하, “빈집 실태조사에 따른 농촌주거복지의 활용방안 연구: 영월군을 중심으로”, 「한국정보전자통신기술학회 논문지」 8(3), 한국정보전자통신기술학회, 2015.6, pp. 214-223
15. 오정·최정민, “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 「한국주거학회논문집」 25(3), 한국주거학회, 2014.6, pp. 663-72
16. 이동훈, “일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰”, 「도시설계」 18(1), 한국도시설계학회, 2017.2, pp. 51-61
17. 이재우, “영국의 빈집 정비·활용 체계와 수단 고찰”, 「국토계획」 48(4), 대한국토·도시계획학회, 2013.8, pp. 95-115
18. 이희원·성민호·김도식, “국내·외 셰어하우스 사례 비교를 통한 개발특성 분석”, 「한국산학기술학회 논문지」 15(6), 한국산학기술학회, 2014.6, pp. 3961-3968
19. 임지수·권오정, “청년 1인 가구를 위한 생활공유형 셰어하우스 탐색과 발전방향”, 「한국주거학회 학술대회논문집」 28(2), 한국주거학회, 2016.11, pp. 240-245
20. 주현진·문정민, “일본의 시니어 셰어하우스 공간배치 및 면적 연구”, 「한국주거학회논문집」 26(2), 한국주거학회, 2015.4, pp. 13-20
21. 한승욱, “부산시의 빈집문제를 해결하기 위한 정책적 제언”, 「부산발전포럼」 160, 부산발전연구원, 2016.8, pp. 16-23