

도시형 생활주택의 투자현황 및 투자요소 분석

: 대학가 주변 원룸형 주택을 중심으로

An Analysis on the Development and Investment Strategies of Income-Producing Residential Properties

김수경*

이현정**

Kim, Su-Gyeong Lee, Hyunjeong

Abstract

As the urban areas have been transformed by the socio-demographic change, the number of non-traditional families and small-sized households has been notably increasing in the recent years. The housing alternatives are adopted to accommodate the growing households in large cities although the housing supply satisfied the demand nationwide. This study examines the small-scale multistory housing that has been produced since 2009 in order to supply small-sized units in inner city neighborhoods in which the urban amenities as well as infrastructure are already established. The housing has gained much attention from both investors and one-person households as users in that the income-producing properties are regarded as investment tools. Using the methods of field study and in-depth interview, this research closely analyzed the investment of two properties in modest areas with many universities, and it utilized three elements of real estate investment strategies - geographic, economic and socio-environmental factors. The findings showed that the studied properties were located in areas where the demand is high and urban amenities are well provided, they generated considerable profits, and institutional measures were favorable to develop the properties in the market. It's implied that the income-producing properties not just become promising and stable investment tools in large-scale cities but the alternative housing is relatively affordable to working one-person or two-person households who are forced to find a solution to rising housing prices.

Keywords: Small-scale Multistory Housing, Investment Strategies, Rental Housing Development, Income-Producing Properties

주요어: 도시형 생활주택, 투자요소, 임대주택 개발, 수익형 부동산

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

경제발전으로 진행된 도시화는 빠른 속도로 도시 외형을 변화시키면서 오늘날 전체 인구의 80% 가량 도시에 거주하게 되었다. 지난해 11월 기준 우리나라 대다수의 국민들은 도시지역에 거주하고 있으며, 전체 인구(4,858만명)의 약 절반(49.1%)을 차지하는 2,384만명이 수도권에 거주하고 있다(통계청, 2011b).

질적으로, 양적으로 성장한 도시는 최근 급격한 사회인구학적 변화를 맞고 있다. 실제, 여성의 교육기회 확대와 함께 노동시장의 참여는 만혼과 저출산을 낳았으며, 생활수준과 과학기술의 발달로 평균 수명이 높아지면서 고령인구가 급속히 증가하고 있다. 평균 결혼 연령은 2010년 기준 남자 31.8세, 여자 28.9세로 결혼시기가 늦어지고 있으며, 2010년 출산율은 1.22명으로 여성 1인이 2명도 채 낳지 않아 출산율이

매우 낮게 나타났다(통계청, 2011c). 또한, 2010년 인구주택총조사에 의하면, 65세 이상의 고령인구는 전체인구의 11.3%인 542만명이며, 모든 시도에서 고령인구가 차지하는 비중이 7%를 넘어 전국적으로 고령화 사회에 진입하였다(통계청, 2011b).

또한, 교육, 취업, 다양한 혼인형태(결혼, 비혼, 이혼, 사별 등), 외국인 노동자 유입 및 이민 등으로 가구의 분화와 가족의 이탈은 가속화되고, 비정형화된 가구(예, 1인 또는 2인 가구, 편부모가정, 조손가구, 소년소녀 가정, 다문화가정, 장애인 가구 등)가 큰 폭으로 증가하고 있다. 최근 실시된 인구주택총조사에서 15세이상 인구의 혼인유형은 기혼(57.7%), 미혼(30.6%), 사별(7.6%), 이혼(4.0%) 순이었으며, 50대 이상의 이혼율(5.2%)과 30대의 미혼율(29.2%)이 5년 전에 비해 각각 1.9%와 7.6%로 증가하였다(통계청, 2011b). 또한, 외국인의 수도 증가하여 작년 기준 전체 인구의 1.2%를 차지하였다(통계청, 2011b).

많은 인구와 여러 형태의 가구가 도시에 집중되면서 여전히 대형 도심지를 중심으로 주택난이 해소되지 않고 있다. 지난 2002년 주택보급율 100% 달성으로 전국적인 주택 재고량은 충분한 듯 하지만, 지역

*준회원(주저자), 경희대학교 주거환경학과 학사과정
**정회원(교신저자), 경희대학교 주거환경학과 조교수, PhD
본 연구는 경희대학교 「2011년 교수-학생 협동학술연구 프로그램」 지원에 의함.

적 주택수급 불균형이 발생하고 있다. 1-2인 소규모 가구의 꾸준한 증가에 비해 2004년을 기준으로 85㎡ 이하의 소형주택 공급은 감소추세로 이들을 위한 주거문제가 대두되고 있다. 작년에 실시한 인구주택총조사에 의하면, 전체 가구(1,757만가구) 중 절반가량(47.9%)이 수도권에 거주하고 있고(841만 가구), 여성 가구주(25.9%)와 1인가구(23.9%)가 차지하는 비중이 증가하고 있다(통계청, 2011a). 특히, 1세대 가구(17.5%)와 2인 가구(24.3%)가 보편화되어 가구의 분화와 소규모화가 가속화되어 가고 있다(통계청, 2011a). 주로 독신자, 독거노인, 학생 등으로 구성되는 1인가구는 단독주택(59.4%)과 월세(39.5%)로 거주하는 비율이 높았다(통계청, 2011a).

도심지 내 택지고갈, 고가의 토지, 대지 매입의 어려움 등으로 기성시가지에서의 주택개발과 공급은 한계에 이르렀다. 지속적인 가구 분화와 소규모 가구 증가로 이들을 위한 도심지 내 직주근접형의 주택공급은 불가피함에 따라 정부는 2009년 주택법 개정을 통해 도시형 생활주택을 도입하였다. 도시형 생활주택은 도심지 내 서민용 소형가구를 위한 임대주택 공급방안으로 마련되어 단지형 연립, 단지형 다세대, 원룸형으로 구성된다. 전세난 해결과 고가의 주택가격에 대한 대안으로 최근 각광을 받으면서 소자본 부도안 투자대상으로 관심이 증대되고 있다¹⁾. 도시형 생활주택의 건설이 큰 폭으로 증가하면서 향후에도 증가세가 이어질 것으로 예상되는 상황에서 도시형 생활주택에 대한 실제 사례를 조사하여 투자현황을 살펴보고, 투자요소를 분석하는 것은 의의가 있다.

2. 연구목적 및 연구내용

본 연구의 목적은 도시형 생활주택 중 원룸형 주택을 대상으로 실제 사례를 중심으로 그 투자현황과 요소를 조사한다. 이를 위해 소규모 주택의 수요가 매우 높은 편인 대학가 주변의 원룸형 주택을 대상으로 한정하였으며, 구체적으로 신촌, 대학로와 함께 주요 대학 밀집지인 동대문구 이문동 소재 원룸형 주택을 선정하였다. 조사대상지역은 서울 소재 주요 5개 대학들이 인접해 있으며, 대학생들의 주택수요가 매우 높은 지역이다. 특히, 이문동은 대학 주변에 매우 가까이 위치하여 학생들의 주택 수요가 높아 2009년도 주차장 완화구역 후보지로 선정될 정도로 원룸형 주택이 밀집되어 있는 지역이다. 또한, 전철 및 시내버스 등의 대중교통의 이용이 쉬워 유동인구가 많다. 따라서, 본 연구에서는 이 지역에 위치하여 실제 운영

중인 원룸형 주택 2곳을 선정하여 입지적, 경제적, 사회환경적 측면의 투자요소를 분석하였다.

3. 연구방법

본 연구는 조사대상에 대한 현장답사와 해당 주택의 관계자를 통한 면접을 실시하였으며, 2011년 6월 7~16일까지 조사대상지의 개발 및 운영 전문가(예, 공인중개사, 원룸주택 소유주 및 건물관리자 등)에 대한 심층면접을 하여 투자요소에 대해 질의응답 식으로 진행하였다.

II. 문헌고찰

1. 도시형 생활주택

1) 도시형 생활주택 개념 및 유형

현행 주택법에서는 도시형 생활주택은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상의 도시 지역에 주택건설사업계획승인을 받아 건설하는 300세대 미만의 공동주택으로 규정하고 있으며, 단지형 연립, 단지형 다세대, 원룸형 주택으로 구분된다(국토해양부, 2011a; 법제처, 2011). 먼저, 단지형 연립 주택은 세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하의 주거형태로서 주거층은 4개층 이하이다. 또다른 유형인 단지형 다세대 주택은 세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하의 주거로, 주거층이 4개층 이하이고, 연면적은 660 ㎡ 이하로 건축하는 주택²⁾이다. 세번째 유형인 원룸형 주택은 세대별 주거전용면적이 12㎡ 이상 50㎡ 이하인 주거형태로, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치할 수 있고, 지하층에는 세대를 설치할 수 없다.

도시형 생활주택은 2009년 5월 도입된 이후 2009년도 기준 인허가 물량은 1,625세대에 불과하였으나, 건축규제 완화가 시행되는 2010년 7월을 기준부터는 물량이 증가하였다(국토해양부, 2010b). 2010년 7월 이전에는 4,041세대, 7월에는 1,237세대, 7월부터 10월까지 불과 4개월 만에 10,170세대가 인허가 되는 등 건설물량이 큰 폭으로 증가하고 있다(국토해양부, 2010b, 2011b). 유형별로는 2010년 기준 원룸형 주택이 5,547세대(84.2%)로 절대 다수를 차지하였고, 단지형 다세대주택 729세대(11.1%), 단지형 연립주택 등 기타가 314세대(4.7%)로 나타났다(국토해양부, 2010b).

2) 도시형 생활주택의 특성

(1) 건설기준 적용 제외 사항

도시형 생활주택은 공동주택에 해당되나, 원활한 공급을 위해 건설기준의 완화와 공급절차를 단순화하였으며, 분양가 상한제가 적용되지 않는다. 우선,

2) 건축위원회의 심의를 거쳐 1개층을 추가할 수 있음

1) 2011년 3월 매일경제신문사에서 개최한 부동산 투자설명회 참석자 1,100여 명을 대상으로 한 설문조사에서 유망 부동산 투자 상품으로서 원룸형 도시형 생활주택(25%), 오피스텔(14%), 상가(9%) 순으로 나타남(이은아, 2011)

「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주택건설기준 중 일반공동주택에 적용되는 소음보호(규정 제9조-외부 65db미만, 내부 45db이하), 배치(규정 제 10조-외벽은 도로, 주차장과 2m 이상 이격), 기준척도(규정 제13조-평면10cm, 높이5cm 단위 기준)등의 규정은 도시형 생활주택에서 적용이 제외된다(국토해양부, 2010a, 2011a). 그러나, 거주환경의 쾌적성과 안전성 등을 고려하여 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도 등 기타 규정은 일반 공동주택과 동일하게 적용된다.

도심지 소형 임대주택으로서 도시형 생활주택은 필요도가 상대적으로 낮은 부대시설(예, 관리사무소, 조경시설 등)과 복리시설(부대시설, 놀이터, 경로당 등)을 설치가 면제된다(국토해양부, 2010a, 2011a).

도시형 생활주택 중 원룸형 주택은 주차장 설치기준을 완화하여 전용면적 60㎡당 1대 범위에서 주차장 기준을 적용하며, 준주거 및 상업지역 120㎡당 1대를 적용한다(국토해양부, 2010a, 2011a). 직주근접의 경향이 강한 역세권 등에 지자체가 “주차장완화구역”으로 지정 또는 고시할 경우, 원룸형 주택에 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준이 적용된다. 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형으로 용도변경할 경우, 3년간 바닥의 층간소음과 계단설치 기준이 적용 면제된다.

한편, 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건설하는 복합건설은 할 수 없지만³⁾, 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건설하는 혼합건설은 가능하다(국토해양부, 2010a, 2011a). 즉, 도시형 생활주택 중 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대 주택과 원룸형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건설하는 것도 가능하다.

도시형 생활주택은 입주자 저축, 주택청약자격을, 해당제한 등이 적용된다.

2. 선행연구 고찰

도시형 생활주택은 도입된 지 3년 정도 불과하나 시행 초기단계임에도 불구하고 많은 관심의 대상이 되고 있다. 그러나, 관련 연구는 매우 제한적인데, 주로 그 공급 활성화 방안에 관한 연구들이 대부분이었다. 정성훈 외 2명(2010)은 도시형 생활주택의 경제성 효과에 따른 문제점을 분석하여 그 대안을 제시하였고, 최병진, 권기홍(2010)은 도시형 생활주택의 규제완화 방안을 검토하여 활성화 방안을 모색하였다. 최현일, 조광행(2011)은 각종 규제에 인하여 사업성이 떨어지는 도시형 생활주택의 문제점을 지적하면서

활성화 방안을 마련하였다.

한편, 주택의 투자요소와 관련하여 선행연구에서는 거시적 범위에서부터 미시적 범위까지 다양한 요소를 다루고 있었다. 먼저, 윤종섭(1996)은 거시적 요인과 미시적 요인으로 나누어 투자요소를 설명하였으며, 권주안 외 (1999)은 총통화, 소비지출, 주택자금공급, 주택가격이 주택건설투자에 영향을 미친다고 밝혔다. 이공원(2000)은 투자요인을 자연적 특성과 인문적 특성으로 나누어 설명하였으며, 강금옥(2005)은 주택을 투자할 때에 수익성, 안전성, 환금성, 세금감면의 이익, 투자자의 경영참여 등의 요인이 영향을 미친다고 밝혔다. 한편, 전병두(2009)는 주택의 투자요소로서 자연적 요인, 사회적 환경 요인, 경제적 환경 요인, 주택 개별 요인으로 구분하여 주택에 투자하는 요소들을 설명하였다. 이를 근거로 도시형 생활주택의 투자요소를 입지적 요소, 경제적 요소, 사회환경적 요소로 정리하여 분석해 볼 수 있다.

3. 원룸형 도시형 생활주택의 투자요소

1) 입지적 요소

부동산에서 빼놓을 수 없는 가장 중요한 요소는 입지적 요소이다. 인근에 상가, 공공시설, 의료시설, 교육시설 등의 생활에 필수적인 시설들에 대한 접근성, 그리고 교통 환경이 잘 구축되어, 이동성을 확보하고 있는지에 대한 여부는 부동산 투자시 중요하게 고려된다. 실제, 1인 가구가 주택 선택 시 교통의 요지에 있는 주택을 선호하는 것으로 나타났다(이인선, 강순주, 2009). 또한, 투자 상품이 위치한 지역의 주변 환경은 투자 수익성과 연결되어, 투자결정시 큰 영향을 미치게 된다(김탁규, 2011). 따라서 원룸형 주택의 투자요소에서 입지적 요소는 수요자의 요구를 충족시키는 동시에 투자대비 수익성을 향상시키기 위하여 중요한 요소로서 작용한다.

2) 경제적 요소

부동산을 투자할 때에는 투자비, 전세금, 보증금, 월세, 관리비, 세금 등을 통해 예상수익을 계산한 후 투자여부를 결정하게 된다. 이는 경제적 요소로서 분류되며, 경제적 요소를 판단할 때에는 간단히 임대수익률 공식⁴⁾을 사용하여 계산하거나 포괄손익계산서⁵⁾와 현금흐름표⁶⁾를 활용하여 계산된 수익률로 판단하

4) 임대수익률 = [(월세*12)/(매매가격-보증금)*100]

5) 포괄손익계산서는 일정기간동안의 투자자의 경영성과에 대한 정보를 제공하는 재무보고서로, 일정기간 동안 기업이 재화의 판매, 용역의 제공 등에서 획득한 수익과 수익을 획득하는 과정에서 발생한 비용과 손익의 등에 대한 정보를 제공한다. 포괄손익계산서의 기본적인 구조는 [수익의 총액-비용의 총액=당기순이익±기타포괄손익=총포괄이익]임

6) 현금흐름표는 투자자의 활동별로 현금유입 및 현금유출을 보여

3) 2011년 1월 주택법 개정을 통해 원룸형 도시형 생활주택과 일반주택의 복합건축을 허용하고, 상업지역 내 주택과 호텔의 복합건축을 허용함

게 된다(김권중, 2010). 이러한 방법을 이용하여 원룸형 주택에 대한 투자 수익을 계산하면 실질적인 수익 여부를 판단할 수 있게 된다.

3) 사회환경적 요소

주택시장의 변화는 부동산 투자행위에 중요한 요소로서 작용된다. 사회환경적 요소는 투자자의 투자분위, 관련 법률 및 정책 변경, 지역별 수요자의 특성 및 분포 파악 등 사회 환경적으로 투자여부를 판단하는 요소이다. 이는 원룸형 생활주택의 투자 성공여부를 가늠하는 잣대가 된다.

III. 결과 분석

1. 조사대상주택의 개요

본 연구의 조사대상인 원룸형 도시형 생활주택 2곳 모두 같은 동네에 가까이 위치하고 있다. 표 1에서 보는 바와 같이 사례 1은 1975년 건축되었으며, 총 21세대 중 2세대가 공실이였다. 사례 1은 대학생의 자취와 하숙이 동시에 수용하는 형태로 주택을 운영하고 있다. 개실 규모에 따라 하숙은 월 55-70만원, 자취는 보증금 100만원과 월 65-75만원의 월세를 받아, 총 보증금 400만원에 1,235만원의 월세를 받고 있다. 한편, 비교대상으로 선정된 사례 2는 2010년 건축된 신규 주택으로 공실이 없었다. 사례 2는 자취로만 구성된 원룸으로, 개실 규모에 따라 보증금 1,000만원과 월세 35-55만원선에서 보증금과 월세를 조정하고 있었다. 따라서, 개실수를 고려하여 기본 보증금 을 기준으로 총 28,000만원의 보증금 그리고 1,420만원의 월세를 받고 있는 것이었다.

2. 조사대상주택의 사례분석

1) 입지적 요소

조사대상 사례 주택들은 대학교와 주변상권에 근접해 있어 비교적 높은 수요가 있는 곳에 위치하여 해당 주택의 토지가는 매년 지속적으로 오르고 있다(표

중)으로써 투자자의 현금흐름 창출 및 배분과 자금조달에 관한 정보를 제공한다. 현금흐름표의 이론적 토대가 되는 현금흐름등식은 [영업활동 현금흐름-투자활동 현금흐름=재무활동 현금흐름] 임

구분	현금흐름등식	현금흐름표
영업활동 현금흐름	영업활동 현금유입-영업활동 현금유출	
투자활동 현금흐름	영업용자산 처분대금 유입-영업용자산 투자	
재무활동 현금흐름	재무활동 현금유입-재무활동 현금유출= 영업현금 투자*	재무활동 현금유입-재무활동 현금유출= 현금의 증가 (또는 감소)+기초의 현금=분기말의 현금

*영업현금 투자는 우측에서 '현금의 증가'로 표현됨

2). 따라서, 안정적인 수익성을 기대할 수 있는 좋은 입지적 요소를 갖추고 있다고 평가할 수 있다.

표 1. 조사대상별 개요

항목	사례 1	사례 2
소재지	서울시 동대문구 이문로 9나길 23	서울시 동대문구 이문로9가길 13
용도지역	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역
주택가격(만원)	30,600	58,000
개별 공시지가 (원/㎡, 2011년 1월 기준)	2,260,000	2,130,000
대지(㎡)	162.00	314.00
건축면적(㎡)	95.36	155.28
연면적(㎡)	248.01	572.35
개실수	21	29
건축년도	1975.11.28	2010.03.23
월평균 임대수입 (만원)	1,235	1,420
임대보증금(만원)	400	28,000
건물전경		

출처: 서울특별시 한국토지정보시스템; 건물 소유주와의 면접

표 2. 조사대상주택의 입지적 요소

항목	사례 1	사례 2
년도별 공시지가 (원/㎡)	1995년: 1,170,000 2000년: 1,040,000 2005년: 1,750,000 2010년: 2,220,000	1995년: 1,000,000 2000년: 949,000 2005년: 1,670,000 2010년: 2,270,000
주변 대중교통	- 버스노선: 동대문02, 120, 147, 261, 1222, 1215, 273번 (버스정류장: 외대앞역, 한국외국어대학교 앞, 경희중고등학교, 휘경시장, 이문동 우체국) - 지하철: 1호선(외대앞역, 회기역)	
주변 시설	- 공공기관: 이문1동, 이문2동 주민센터 - 의료시설: 한의원, 치과, 내과, 안과, 정형외과, 이비인후과 등 - 교육기관: 청량초등학교, 경희중·고등학교, 한국외국어대학교, 경희대학교, 한국예술종합학교, 서울시립대학교 등 - 상가시설: 대형마트, 편의점, 안경점, 레스토랑, 호프집, PC방, 세탁소, 철물점 등	

먼저, 조사대상 사례 주택들은 대중교통이 잘 발달되어 해당주택으로부터 반경 500m 이내 다수의 버스노선(마을버스 및 시내버스 포함 9곳 정류장)이 경유하였으며, 도보 15분 이내의 전철역 (지하철 1호선 외대앞역과 회기역)이 위치해 있었다. 또한, 조사대상 주택 주변에 공공기관, 의료시설, 상가시설, 교육기관 등이 도보 10분 이내 거리에 밀집해 있다. 특히, 경희대학교와 한국외국어대학교는 도보 2분 거리 이내에 있어 이문동은 경희대학교 학생과 한국외국어대학교

의 대학생 수요층이 매우 두텁다. 통계청이 실시한 2010년 인구총조사에 따르면, 조사대상지역인 이문동은 경희대와 외대 이외에 서울시립대, 한국예술종합학교, 고려대 등의 인접지역으로, 학생들이 주로 거주하여 이문동 전체 거주자에서 20대 거주자가 차지하는 비율(22.86%)이 가장 높았다. 이러한 지역별 수요자의 분포 및 특성은 중요한 투자요소로 작용하게 된다.

2) 경제적 요소

경제적 요소로서 수익과 비용, 순이익을 알아볼 수 있는 포괄손익계산서를 활용하여 간단히 수익과 비용을 산정하여 조사대상 주택별로 수익성을 분석하였다.

(1) 사례 1

사례1 주택은 포괄손익계산서에 적용하여 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지의 순이익을 추정하였다. 수익부분에서 월 임대료로 얻는 임대수익, 그리고 한국은행의 2010년 12월 기준금리를 적용하여 단리로 얻은 보증금 이자수익을 계산한 결과 1억4천여만원의 수익을 얻었다(표 3). 해당 사례주택은 현재 하숙을 병행하여 관리비 이외에 식비를 비용에 포함하여 총포괄이익을 계산하였다. 관리비에는 수도료, 공용전기료, 관리에 필요한 제반 부품비, 공용인터넷 통신비 등이 포함되어 매월 약 60만원이 소비되며, 하숙 운영에 필요한 식비는 매월 약 90만원이 소비된다. 따라서, 포괄손익계산으로 계산한 결과, 사례 1 주택의 당기순이익은 약 1억3천여만원으로 나타났으며, 기타포괄손익은 해당되지 않아 2010년 작년 한 해 동안 총 1억3천여만원의 수익을 얻은 것으로 계산되었다.

표 3. 사례1의 포괄손익계산서

포괄손익계산서			
2010년 1월 1일~2010년 12월 31일 (단위:원)			
수익:	임대수익		148,200,000
	이자수익		109,980
비용:	관리비	7,200,000	
	식비	10,800,000	18,000,000
당기순이익			130,309,980
기타포괄손익			0
총포괄이익			130,309,980

표 4. 사례2의 포괄손익계산서

포괄손익계산서			
2010년 1월 1일~2010년 12월 31일 (단위:원)			
수익:	임대수익		170,400,000
	이자수익		7,698,600
비용:	관리비	10,200,000	10,200,000
당기순이익			167,898,600
기타포괄손익			0
총포괄이익			167,898,600

(2) 사례 2

사례2 주택은 상기 동일한 방식으로 연 임대수익인 1억7천여만원과 보증금에 대한 이자수익 7백여만원을 수익란에 포함시켰다(표 4). 조사대상 주택은 자취전용 주택이므로 식비를 제외한 총 관리비용을 비용으로 계산하여 월 85만원의 관리비를 12개월만큼 곱해 주어 총포괄이익을 계산하였다. 따라서, 포괄손익계산서에 따르면, 사례2 주택은 지난해에 약 1억7천만원의 수익을 얻었다.

이상에서 살펴본 분석결과, 사례1 주택과 사례2 주택 각각 총 1억3천여만원과 약 1억7천만원의 수익을 얻어 경제적 수익성이 비교적 좋은 것으로 나타났다. 따라서, 원룸형 도시형 생활주택의 투자로 노후 투자 대비 혹은 부수입으로서 적지 않은 경제적 수익을 기대할 수 있으며, 대학가 밀집지역의 도시형 생활주택은 실물자산으로서의 경제적 가치가 있다고 볼 수 있다.

3) 사회환경적 요소

최근 정부는 도시형 생활주택에 대한 공급활성화 방안으로서 건설기준 적용 제외, 부대·복리시설 설치 의무 면제 및 완화, 주차장 설치기준 완화, 주택단지 및 동일 건축물 내의 복합건축 허용, 용도 변경 시 적용 기준 면제, 분양절차 완화 등 도시형 생활주택의 공급촉진을 위한 지원을 하고 있다(국토해양부, 2011a). 국토해양부가 임대사업 지원을 확대하기 위하여 발표한 '8.18 전·월세시장 안정방안'에 따르면, 민간 전·월세 공급확대를 위한 임대주택사업 지원 강화 방안으로서 수도권 매입임대사업 세제지원조건 완화, 매입임대사업자 거주 주택 1호의 경우, 조건 충족 시 양도세 비과세 적용, 주거용 오피스텔의 임대주택 등록 및 세제혜택 부여, 건설자금 지원 확대, 소형주택 전세보증금은 소득세 과세대상에서 한시적 배제, 전문 임대주택관리 회사 제도 도입 등의 지원을 하여 임대주택에 대한 투자를 보다 용이하도록 하여 투자자의 임대주택 투자를 유도하고 있다. 이와 같은 정책적 지원 등은 부동산 투자의 사회환경적 요소로, 일반투자자의 투자를 자극하는 역할을 하며 수익형 부동산으로서의 도시형 생활주택 투자에 영향을 미친다.

또한, 부동산 투자의 사회적 요소로서 투자 시 주변 투자자들의 인식 혹은 동향이 투자결정에 중요한 변수로 작용한다. 즉, 투자자들의 투자동기는 다른 투자자들의 투자경험 혹은 투자행동에 영향을 받게 된다(권순구, 2010). 실제, 원룸형 도시형 생활주택을 개발·운영되고 있는 사례들이 투자 및 그 실행여부를 결정한다.

4) 종합적 분석

사례1과 사례2의 주택을 통하여 원룸형 도시형 생

활주택의 투자요소를 분석한 결과, 수익성이 좋은 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 입지적 요소에서는 사례1과 사례2 주택의 위치가 유사하여 차이가 거의 없었으나, 경제적 요소에서 차이가 뚜렷하였다. 사례1과 사례2 주택의 총포괄이익을 가구 수로 나누어 가구당 수익을 계산한 결과, 보니 사례1은 개실당 6,205,237.14원의 수익을 창출하였으며, 사례2는 개실별로 5,789,606.89원의 수익이 창출되었다. 동일한 위치에 있으나, 하숙을 병행한 사례1이 다소 더 많은 수익이 발생하였다. 한편, 사회환경적 요소에서는 최근 신축된 사례2 주택은 사전 시장조사를 파악하여 새로운 시설을 갖추고 있어 사례1의 주택보다는 주거환경의 쾌적성이 더 높았다.

IV. 결론

경제발전의 터전이 되어온 도시는 그 성장과정에서 사회인구학적 변화를 맞이하며 탈바꿈하고 있다. 교육, 취업, 다양한 혼인형태 등으로 가구분화와 소규모화는 가속되면서 새로운 유형의 가구를 위한 주택공급은 또다른 현안이 되고 있다. 본 연구는 도심지 내 소형 임대주택 공급을 위해 제안되어 관심의 대상이 되고 있는 도시형 생활주택의 투자현황과 투자요소를 살펴보았다. 구체적으로, 최근 각광을 받고 있는 대학가 밀집지역에 위치한 원룸형 주택의 투자요소를 분석하였다. 현장답사와 심층면접을 통해 조사대상 사례주택 2곳의 투자현황과 투자요소를 살펴본 결과, 원룸형 도시형 생활주택의 투자요소는 입지적 요소, 경제적 요소, 사회환경적 요소로 구분하여 다음과 같이 요약될 수 있다. 첫째, 입지적 요소로, 교통시설, 공공시설, 의료시설, 상업시설에 대한 편리한 접근성과 토지가 상승으로 기대되는 수익성이 중요하게 작용한다.

둘째, 경제적 요소로 수익성이 직접적으로 관련되기 때문에 간단한 현금흐름표와 포괄손익계산서를 활용하여 도시형 생활주택의 수익성을 파악할 수 있다.

셋째, 사회환경적 요소로 부동산 투자에 직·간접적으로 영향을 미치는 각종 정책적 변화와 주변 투자자들의 투자 동향, 그리고 투자대상 지역의 수요자 분포 및 특성이 중요하게 작용된다.

이상의 내용으로 조사대상 원룸형 도시형 생활주택에서는 주택수요, 대중교통과 근린시설의 접근성이 높은 곳에 위치하여 수익성이 좋은 것으로 나타났다. 비록 대학가 주변의 원룸형 도시형 생활주택으로 한정하여 조사하였지만, 도시형 생활주택에 대한 투자를 늘릴 수 있는 계기를 마련하였다. 향후 연구에서는 다른 유형의 도시형 생활주택에 대한 투자분석과 함께 공급규제 완화(예, 복합건축)에 따른 효과를 비교 조사할 필요가 있다.

참고문헌

1. 강금옥(2005). 부동산시장의 환경요인에 대한 투자자인식에 관한 연구. 경기대학교 행정대학원 석사학위논문.
2. 국토해양부(2010a). 도시형 생활주택 가이드.
3. 국토해양부(2010b). 도시형 생활주택 건설 큰 폭으로 증가(10월 22일자 발간). www.mltm.go.kr/
4. 국토해양부(2011a). 도시형 생활주택 상담 매뉴얼.
5. 국토해양부(2011b). 도시형 생활주택과 일반주택 복합 건축 가능(1월 4일자 발간). www.mltm.go.kr/
6. 권순구(2010). 부동산 자산의 수익성과 위험성에 대한 인식과 실제의 차이: 행동 경제학적 해석. 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.
7. 권주안, 김상렬, 신동수(1998). 주택건설투자 결정요인 분석. 주택산업연구원. 주택포럼, 2, 51~54.
8. 김권중(2010). K-IFRS NEW회계원리. 창민사.
9. 김탁규(2011). 주거환경개선사업이 사업지 내외의 지가변동에 미치는 영향에 관한 연구: 대구광역시 사례를 중심으로. 대구대학교 대학원 석사학위논문.
10. 매일경제신문사(2011). <http://www.mk.co.kr/>
11. 법제처(2011). www.moleg.go.kr
12. 서울시 한국토지정보시스템 <http://klis.seoul.go.kr/>
13. 윤종섭(1996). 개발제한구역의 지가형성요인에 관한 연구. 대구대학교 대학원 박사학위논문.
14. 이공원(2000). 부동산 투자 활성화를 위한 것에 관한 연구. 호서대학교 대학원 박사학위논문.
15. 이은아(2011). 아파트 지고 도시형생활주택 뜬다. 매일경제신문, 4월 12일, p. A1.
16. 이인선, 강순주(2009). 싱글남녀의 라이프 스타일에 따른 1인가구 주택상품 계획방향에 관한 연구. 한국주거학회 추계학술발표대회논문집, 180~185.
17. 전병두(2009). 부동산 구매 결정에 영향을 미치는 요인: 수도권 공동주택을 중심으로. 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위논문.
18. 최병진, 권기홍(2010). 안정적인 서민주택 공급을 위한 『도시형 생활주택』 활성화 방안. 서울터진: 시정연구논총, 16(43), 570~590.
19. 최현일, 조광행(2011). 도시형 생활주택의 활성화방안에 관한 연구. 중앙대학교 국가정책연구소 국가정책연구, 25(1), 5-26.
20. 정성훈, 김혜원, 전광섭(2010). 도시형 생활주택 경제성 효과에 따른 문제점 분석. 부동산학보, 42, 89~99.
21. 통계청(2011a). 2010 Census 인구주택총조사 전수집계 결과: 가구·주택부문(7월 7일자 발간).
22. 통계청(2011b). 2010 Census 인구주택총조사 전수집계 결과: 인구부문(5월 30일자).
23. 통계청(2011c). 인구동향조사. www.kostat.go.kr/