

## 준주택 제도의 현황과 문제점

# 서울을 사례로 본 준주택 실태와 정책방향

신 상 영 (서울시정개발연구원 연구위원)

소형·저렴주택을 확대하기 위해 정부는 2009년 「주택법」에 ‘도시형생활주택’ 개념을 도입하였고, 2010년 4월에는 ‘준주택’ 개념을 도입하여 오피스텔, 고시원, 노인복지주택 등 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 제공하는 주거유형들을 제도권에 포함시켰다. 이 중 준주택은 전통적인 주택정책에서 제외되어 있던 주거유형이기 때문에 상대적으로 관심과 연구가 부족하였고, ‘준(準)주택’이라는 용어가 말해주듯이, 시설의 성격규정과 정확한 실태파악이 어려운 것이 특징이다. 이 글에서는 서울에 소재하는 준주택을 사례로 현황과 실태를 살펴보고, 늘어나는 저소득 1~2인 가구를 중심으로 준주택과 관련된 정책방향을 모색해 보고자 한다. 특히 서울은 준주택이 가장 많이 존재하고 있으며, 현재에도 늘어나고 있고, 앞으로도 새로운 준주거 유형이 나타날 것으로 예상되기 때문에 변화하는 주택시장환경에 대응한 적실한 정책들이 강구되어야 하는 곳이다.

### 1. 준주택 개념과 유형

「주택법」 제2조 1의1호에서는 준주택을 ‘주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등’이라고 정의하고 있고, 현재는 고시원, 노인복지주택, 오피스텔을 준주택으로 분류하고 있다. 따라서 현재 준주택으로 분류되는 주거시설은 이용자 계층과 시설의 형태 측면에서 서로 이질적인 시설들이 한데 묶여 있다는 특징이 있다.

### 2. 서울의 준주택 현황

#### 1) 고시원

서울의 고시원 수는 2004년 2,621개소에서 2010년 7월 4,085개소로 큰 폭으로 증가했으며, 이는 매년 평균 8% 내지 262개소 증가한 것이다. 자치구별로는 관악구가 15.9%로 가장 많으며, 다음으로 동작구 9.7%, 강남구 7.9%, 서대문구 5.5%, 동대문구 5.07% 등의 순으로 많다.

[표 1] 현행 법령상 준주택의 종류 및 정의

구분	고시원	노인복지주택	오피스텔
건축법상 분류	- 바닥면적 1천㎡ 미만 : 제2종근린생활시설 - 바닥면적 1천㎡ 이상 : 숙박시설	노유자시설 중 노인복지시설	업무시설 중 일반업무시설
정의	「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 - 구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업	「노인복지법」에 의한 노인주거복지시설로서, 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설	업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준, 즉 「오피스텔 건축기준」에 적합한 것

## 준주택 제도의 현황과 문제점

[표 2] 서울의 고시원 연도별 증가추이

(단위 : 개소)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년 7월
고시원 수	2,621	2,814	3,111	3,434	3,525	3,922	4,085
전년대비 증가량	-	193	297	323	91	397	163

[표 3] 서울의 고시원 자치구별 분포(2010년 7월)

자치구	개소(개)	비율(%)	집중도*	자치구	개소(개)	비율(%)	집중도*
종로구	142	3.48	1.05	마포구	135	3.30	0.79
중구	122	2.99	1.33	양천구	73	1.79	0.44
용산구	60	1.47	0.43	강서구	85	2.08	0.43
성동구	108	2.64	0.74	구로구	102	2.50	0.59
광진구	152	3.72	1.04	금천구	90	2.20	1.05
동대문구	206	5.04	1.46	영등포구	198	4.85	1.15
중랑구	70	1.71	0.49	동작구	396	9.69	2.63
성북구	138	3.38	0.84	관악구	651	15.94	3.95
강북구	51	1.25	0.40	서초구	199	4.87	0.80
도봉구	30	0.73	0.23	강남구	323	7.91	1.04
노원구	97	2.37	0.67	송파구	183	4.48	0.68
은평구	83	2.03	0.52	강동구	166	4.06	0.91
서대문구	225	5.51	1.84	계	4,085	100	

\* 집중도 = (자치구 고시원수/서울시 전체 고시원수) / (자치구 시가화면적/서울시 전체 시가화면적)

[표 4] 서울의 고시원 실수 추정치(2010년 7월)

고시원 수	평균 실수	고시원 실수 추정치
4,085개소	40.4실/개소	165,034실
	*고시원넷(2010.10 기준) 표본조사(1,307개소)	

[표 5] 서울의 지역별 고시원 공실률

구분	관악구	동대문구	동작구	서대문구	성북구	영등포구	전체
공실률 (%)	12.5	28.6	15.8	33.6	37.0	0.7	20.3
조사대상 실 수 (실)	526	199	57	128	135	292	1,396

주 : 2010년 7월 서울의 52개 고시원을 대상으로 분석한 것임

고시원당 평균 실수는 40.4실 정도인데, 이를 2010년 7월 고시원수(4,085개소)에 적용하면, 현재 총 고시원 실수는 165,034실에 이르는 것으로 추정된다.

고시원과 지하철역과의 평균거리는 551.4m 정도로서, 전체 고시원의 64% 이상이 지하철역과 500m 이내에 있어 역세권을 중심으로 대중교통 접근성이 양호한 곳에 입지하고 있다. 또한 전체 고시원의 48%가 대학과 1km 내에 위

치하고 있는 한편, 대학과 4km 이상 떨어진 곳에 위치한 고시원도 15.8%를 차지하여 이용자층이 학생에 한정되지 않고 광범위함을 시사하고 있다.

한편, 표본조사에 의한 고시원의 평균 공실률은 20% 내외 수준으로 나타났다.

서울시 소방재난본부가 실시한 2008년 고시원 특별소방점검 자료에 따르면, 3,200개 고시원 거주민의 23.3%가

## 준주택 제도의 현황과 문제점

[표 6] 서울시 고시원 거주자 직군별 현황

구분	학생	취업준비생	회사원	단순노무직	무직	계
인원(인)	25,215	21,135	26,086	13,755	22,237	108,428
비율(%)	23.3	19.5	24.1	12.7	20.5	100.0

자료 : 서울시 소방재난본부, 2008

학생(25,215명)이고, 19.5%가 취업준비생(21,135명), 24.1%가 회사원(26,086명), 12.7%가 단순노무직(13,755명), 20.5%가 무직(22,237명)으로 나타났다.

### 2) 오피스텔

2009년 현재 서울의 오피스텔은 154.6천호로 추정되며, 2005년에서 2009년까지 불과 4년 동안 9만호 이상 큰 폭으로 증가하였다.

오피스텔은 사실상의 용도에 따라 주거용과 업무용으로 구분되는데, 자료에 따라 큰 차이가 난다. 2009년 건물

과세대장 자료와 부동산114(REPS)자료를 비교해보면, 건물과세대장에 의한 주거용 오피스텔 비율은 4.7%에 불과한데 비해 부동산114(REPS)에서는 주거용 오피스텔 25.7%, 겸용 오피스텔 61%로 이를 합하면 86.7%이다. 이

[표 7] 서울의 오피스텔 재고 변화추이 (단위 : 실, %)

연도	2004년	2005년	2006년
계	64,196 (100.0)	146,316 (100.0)	154,554 (100.0)
주거용	4,281 (6.7)	6,478 (4.4)	7,248 (4.7)
업무용	59,915 (93.3)	139,838 (95.6)	147,306 (95.3)

자료 : 서울시, 건물과세대장, 각 년도

[표 8] 서울의 오피스텔 재고자료 비교

(단위 : 실, %)

구분	계	주거용	업무용	겸용	비고
건물과세대장 (2009년)	154,554 (100.)	7,248 (4.7)	147,306 (95.3)		5월 1일 기준
부동산114(REPS) (2009년)	162,850 (100.0)	41,832 (25.7)	21,609 (13.3)	99,409 (61.0)	연말 기준

[표 9] 서울의 오피스텔 자치구별 분포

자치구명	면적(천㎡)	실수(실)	비율(%)		자치구명	면적(천㎡)	실수(실)	비율(%)	
			전체면적	실수				전체면적	실수
종로구	487	8,558	5.4	5.5	마포구	714	13,940	7.9	9.0
중구	214	3,331	2.4	2.2	양천구	580	6,702	6.4	4.3
용산구	389	5,948	4.3	3.8	강서구	367	7,652	4.1	5.0
성동구	188	4,385	2.1	2.8	구로구	561	8,769	6.2	5.7
광진구	192	3,396	2.1	2.2	금천구	94	1,676	1.0	1.1
동대문구	273	5,201	3.0	3.4	영등포구	1,209	16,216	13.3	10.5
종랑구	86	1,562	0.9	1.0	동작구	88	1,106	1.0	0.7
성북구	45	907	0.5	0.6	관악구	395	9,518	4.4	6.2
강북구	63	1,493	0.7	1.0	서초구	642	12,085	7.1	7.8
도봉구	149	2,642	1.6	1.7	강남구	1,209	18,566	13.3	12.0
노원구	209	3,122	2.3	2.0	송파구	367	6,390	4.0	4.1
은평구	101	2,404	1.1	1.6	강동구	208	4,915	2.3	3.2
서대문구	232	4,070	2.6	2.6	계	9,060	154,554	100.0	100.0

자료 : 서울시, 건물과세대장, 각 년도

## 준주택 제도의 현황과 문제점

는 공식적인 통계자료를 통해 주거용으로 사용되는 오피스텔의 물량을 정확히 파악하는 것이 어려우며, 소형주택에 대한 정확한 수급분석이 어려움을 의미한다.

오피스텔은 주요 상업업무밀집지역인 강남구(12%), 영등포구(10.5%), 마포구(9%) 등의 순으로 많이 분포해 있다. 또한 오피스텔의 56.5%가 용도지역상 일반상업지역에 위치해 있으며, 상대적인 집중도 역시 일반상업지역이 16.04로 가장 높다.

오피스텔의 지하철역 접근성 측면에서 보면, 오피스텔의 71.6%가 지하철역과 500m 이내에 위치해 있으며, 96.5%가 역세권으로부터 1km 이내에 있어 역세권 중심의 대중교통 접근성이 매우 우수함을 알 수 있다.

국토해양부의 2008년「주거실태조사」자료에 따르면, 오피스텔에 거주하는 가구의 평균 가구원 수는 1.61명 정도이다. 전체 오피스텔 거주가구의 65.7%가 1인 가구이며, 2인 가구는 18.5%이다.

### 3) 노인복지주택

2010년 현재 서울시 내에 운영되고 있는 노인복지주택은 모두 9곳에 1,346세대가 공급되고 있다. 대부분이 의료서비스, 안전관리서비스, 문화여가프로그램, 생활편의시설 등을 제공하는 노인주거복합단지로서의 역할을 하고 있다. 그러나 2곳은 허가만 노인복지주택으로 받은 일반고급주택으로 다른 노인복지주택에서 제공하는 서비스들이 제공되지 않고 있다. 규모는 최소 51세대에서 최고 348세대까지 비교적 다양하며, 평균 150세대 정도이다.

### 3. 고시원과 도시형생활주택 비교

서울시가 2010년 7월에 실시한 조사자료를 이용하여 2010년 6월 현재 준공 또는 사업승인된 고시원 중 50건과 도시형생활주택(원룸형) 중 19건을 대상으로 비교 분석을 해보면, 고시원은 12~15㎡의 공급이 많고(54.6%), 도시형생활주택은 15~20㎡의 공급이 많다(46.3%). 평균 실수는 고시원이 약 28실이고, 도시형생활주택이 약 49호로 도시

[표 10] 고시원과 도시형생활주택의 실·호 면적 분포 비교

구분		계	12㎡ 미만	12~15㎡ 이하	15~20㎡ 이하	20~30㎡ 이하	30~40㎡ 이하	40~50㎡ 이하
고시원	실	1,391	278	<b>760</b>	333	20	-	-
	%	100.0	20.1	<b>54.6</b>	23.9	1.4	-	-
도시형생활주택 (원룸형)	호	926	-	279	<b>429</b>	184	-	34
	%	100.0	-	30.1	<b>46.3</b>	19.9	-	3.7

[표 11] 고시원과 도시형생활주택의 건축규모 비교

구분	대지면적 평균(㎡)	실·호수 평균(실·호)	연면적 평균(㎡)	층수 평균(층)
고시원	251.1	27.8	557.7	5.4
도시형생활주택(원룸형)	950.9	48.7	1,989.5	8.5

[표 12] 고시원과 도시형생활주택 건축지역의 종전 토지용도

구분	종전 토지용도(건물)						
	계	주택(단독주택 등)	근린생활시설 등	복합(주택·근생 등)	숙박시설	기타	
고시원	건	50	38	1	6	3	2
	%	100.0	76.0	2.0	12.0	6.0	4.0
도시형생활주택 (원룸형)	건	19	10	3	3	-	3
	%	100.0	52.6	15.8	15.8	-	15.8

## 준주택 제도의 현황과 문제점

형생활주택이 고시원보다 약 1.75배 정도 많다.

고시원의 평균 대지면적은 251.1㎡로, 도시형생활주택의 평균 대지면적 950.9㎡의 1/4 정도 규모이다. 연면적은 고시원의 558㎡에 비해 도시형생활주택이 1,989.5㎡로 약 3.65배 크다. 또한 평균 층수는 고시원이 5.4층이고, 도시형생활주택은 8.5층 정도이다.

고시원과 도시형생활주택 원룸형의 중전 토지이용을 살펴보면, 단독주택 등 주택이 가장 많음을 알 수 있다. 단독주택에서 고시원으로의 용도전환이 많은 것은 고시원이

기존 주택재고를 크게 잠식하고 있음을 말해주는 것이다.

### 4. 준주택의 임대료 수준

2010년 8월 기준으로 서울 소재 고시원, 원룸, 오피스텔, 소형아파트(전용면적 50㎡ 이하) 표본의 임대료 수준을 비교해 보았다. 임대료 수준은 입지, 주거유형, 규모 등에 따라 매우 다양하지만, 고시원의 월임대료(입실료)는 평균 23만원에서 41만원에 걸쳐 있다. 고시원과 대체관계 내지 경쟁관계에 있다고 보이는 원룸의 월임대료는 평균 43~73

[표 13] 주거유형별 월 임대료 및 임대료 단가 비교 (2010년 10월 기준)

구분		고시원(201실 표본)			원룸(730실)			오피스텔(358실)			전용 50㎡ 이하아파트(36호)		
		최소	평균	최대	최소	평균	최대	최소	평균	최대	최소	평균	최대
규모 (㎡)	종로	4.0	9.1	19.8	9.9	22.5	33.1	18.9	47.5	154.3	28.0	41.0	48.0
	동대문	4.0	8.2	16.5	19.8	26.6	35.0	28.2	32.5	39.0	39.0	42.5	49.0
	성북	4.0	8.3	21.5	15.0	25.6	49.6	23.8	31.8	43.6	-	-	-
	서대문	3.3	10.3	39.6	5.0	23.1	52.9	21.8	28.3	34.7	-	-	-
	금천	4.0	10.1	16.5	13.2	19.3	43.0	19.8	25.1	33.1	47.0	47.0	47.0
	동작	3.3	7.4	19.8	6.0	19.2	43.0	-	-	-	32.0	39.0	46.0
	관악	3.6	8.7	23.1	13.0	23.0	49.6	16.5	26.1	43.4	34.0	41.4	49.0
	강남	4.0	9.5	18.2	10.0	33.4	74.0	20.0	46.4	156.0	29.0	37.6	50.0
월 임대료 (만원)	종로	17	34	70	40	55	79	27	129	540	72	101	117
	동대문	14	23	35	23	49	64	45	58	68	99	106	117
	성북	15	31	70	35	53	88	49	76	129	-	-	-
	서대문	19	36	60	28	57	140	45	79	104	-	-	-
	금천	18	34	50	18	45	81	36	48	59	72	77	81
	동작	18	32	60	23	49	78	-	-	-	90	113	135
	관악	13	30	60	18	43	90	45	62	109	81	101	126
	강남	18	41	80	34	73	147	27	134	810	72	108	180
3.3㎡ 당 임대료 (만원)	종로	6.5	13.7	20.0	5.5	8.8	15.9	6.4	9.2	12.9	7.4	8.2	9.5
	동대문	6.0	10.5	18.7	4.0	6.5	8.0	4.9	5.9	6.9	7.3	8.3	9.1
	성북	6.7	13.1	18.7	3.3	7.0	11.9	5.6	7.7	10.3	-	-	-
	서대문	4.2	13.3	27.5	4.5	8.6	29.4	5.4	9.2	13.1	-	-	-
	금천	6.8	11.8	21.0	3.0	8.3	13.4	4.5	6.6	8.6	5.1	5.4	5.7
	동작	6.3	15.0	25.3	2.5	9.4	27.2	-	-	-	6.1	6.9	7.6
	관악	6.4	12.2	23.3	2.2	6.4	10.2	4.9	8.8	11.8	7.1	8.1	9.6
	강남	9.0	14.8	26.7	3.9	7.6	24.4	2.7	9.0	19.2	7.1	9.5	15.3

주: 동일한 기준으로 비교하기 위해 전세보증금을 다음과 같은 방법으로 월세로 환산함.

월세환산액 = 전세보증금 × 월세이율

월세이율 = 0.9% 적용 (국민은행, 전국주택가격 동향조사 참조)

## 준주택 제도의 현황과 문제점

만원으로 고시원보다 훨씬 비싼 것으로 나타났다. 오피스텔의 월임대료는 평균 48만원에서 134만원까지 걸쳐 있고, 이는 50㎡ 미만 소형아파트보다 낮은 수준이지만 고시원이나 원룸보다 훨씬 높은 수준이었다.

한편, 3.3㎡당 임대료단가를 비교해 보면 상당히 다른 특징을 보이는데, 고시원의 임대료 단가가 가장 높고, 오피스텔, 아파트, 원룸의 임대료 단가는 서로 큰 차이가 없었다. 따라서 고시원의 경우, 절대적인 임대료 수준은 가장 낮지만 임대료 단가는 가장 높은 주거유형임을 알 수 있다.

### 5. 준주택에 대한 정책방향

#### 1) 기본방향

1~2인 가구의 증가, 고령화, 경제성장 둔화와 실업률 증가 등의 추세에 따라 소형·저렴주택에 대한 대체주거형태로서 다양하고 새로운 유형의 준주택이 더욱 늘어날 것으로 예상되며, 서로 다른 기능들이 공간적으로 결합되는 현상은 이미 광범위한 추세를 인식할 필요가 있다. 먼저 가장 논란이 되고 있는 고시원은 저소득 소형가구가 부담할 수 있는 저렴한 소형주택이 부족하기 때문에 난립하는 것이며, 최하위 주거유형의 하나로서 주거환경 악화와 화재, 범죄 등 안전상의 취약성에도 불구하고 저소득층에게 주택기회를 제공하는 나름의 역할을 하고 있음을 인정할 필요가 있다. 따라서 고시원을 일방적으로 규제함으로써 저소득 1~2인 가구들이 그나마 부담할 수 있는 주거기회를 박탈할 것이 아니라, 도시형생활주택, 기숙사 등 부담 가능한 초소형주택의 공급을 획기적으로 늘림으로써 시장에서 자연스럽게 고시원을 대체해 나가도록 하는 한편, 최소한의 질과 안전이 보장되는 주택에 살 수 있도록 주거복지서비스를 확대할 필요가 있다.

오피스텔에 대해서는 실제 용도가 업무용인가 주거용인가가 주된 논란거리인데, 업무용으로 쓰이는 부분과 주거용으로 쓰이는 부분을 구별하는 것 자체가 현실적으로 어려울 뿐만 아니라 1~2인 가구를 비롯한 다양한 가구유형들을 위한 주거형태로 받아들여지고 있는 현실을 인정

해야 할 것이다. 따라서 업무와 주거의 결합이라는 오피스텔 본래의 속성을 있는 그대로 인정하고 주택재고의 파악이나 부동산 과세 시 그러한 부분적이고 가변적인 주택으로서의 속성을 탄력적으로 포착하는 접근방식이 필요하다.

노인복지주택은 고령화가 급속히 진행되고 있는 가운데 노인이 되어도 자식과 함께 살지 않겠다는 의식이 높아짐에 따라 수요가 늘어날 것이다. 따라서 노인친화적인 다양한 주거모형을 개발하고 운영상의 취약성을 해소하며, 소득기반이 취약한 노인 수요자층의 부담가능성과 접근성을 높이기 위한 방안이 필요하다. 또한 노인가구에게 가장 필요한 일자리 지원 및 사회적 고립해소와 연계한 주거복지정책이 필요하다.

#### 2) 소형·저렴주택을 위한 정책방향

첫째, 초소형 저렴한주택 공급을 확대해야 할 것이다. 도시형생활주택 공급을 보다 적극적으로 확대하되, 특히 초소형 저렴한주택 공급측면에 중점을 두어야 할 것이다. 저소득 1~2인 가구를 대상으로 월세중심의 임대전용 도시형생활주택을 도입할 필요가 있으며, 뉴타운을 비롯한 정비사업지구에서 소형주택 및 임대주택 공급을 확대하도록 한다. 또한 고시원 밀집지역 등의 슬럼화에 대응하여 개별 건축차원의 리모델링뿐만 아니라 블록단위 차원의 정비사업으로 도시형생활주택단지 등을 조성하는 방안을 강구하도록 한다.

그리고 1인 가구 중 대학생의 주거문제를 해결하기 위하여 대학과 지자체, 공공기관, 민간기업 등이 협력하여 대학 기숙사를 공급하는 방안을 강구하도록 하되, 대학캠퍼스의 공간부족문제로 기숙사 확충이 어려운 경우가 많으므로 인근 정비사업지구나 이전적지 등을 활용하도록 한다. 참고로, 2010년 현재 서울 소재 주요 대학의 학생수 대비 기숙사 수용률은 평균 10% 이내에 불과하다. 현재 시행되고 있는 기존 주택, 숙박시설 등을 매입, 개보수하여 임대하는 매입임대주택을 더욱 활성화하는 것도 필요하다.

둘째, 소형주거 수요와 부담능력에 맞는 다양한 주거유

## 준주택 제도의 현황과 문제점

형을 발굴하도록 한다. 1~2인 가구의 연령과 주거선호를 반영하여 주택규모, 형태, 실내구조, 입지 및 환경 등의 측면에서 다양한 주거유형을 발굴하여 경제적 능력과 선호에 맞게 선택할 수 있도록 주거기회를 확대해야 할 것이다. 1~2인 가구는 일반적으로 소득과 자산보유수준이 낮기 때문에 20~30㎡ 정도 규모의 초소형 주거를 공급하되, 보증부 월세를 비롯한 월세형 임대차 바람직할 것이다. 또한 젊은 층의 준주택 거주자들은 주거 이동성이 강하기 때문에 경제성과 실용성에 기반한 실내구조가 바람직할 것이다. 주변지역 환경과 관련해서는 일조, 소음 등과 같은 쾌적성 요소보다 편리성 요소가 강조되어야 할 것이다.

셋째, 1~2인 가구에 대한 주거복지지원체계를 강화해야 할 것이다. 1~2인 가구의 생활비 항목 중 가장 큰 부분을 차지하는 주거비 문제에 대한 보다 적극적인 지원정책이 필요한데, 특히 저소득 노인 거주자에 대해서는 일자리 및 사회적 유대 기회 제공과 연계한 주거지원사업을 적극적으로 개발하여야 할 것이다. 주택바우처, 임대료 지원 등의 지원범위를 확대하고, 최저주거기준 이하 준주택 또는 비주택 거주 거주자를 중심으로 소득 대비 임대료 비율에 따라 임대료를 보조하는 지원대책을 추진할 필요가 있다.

고시원과 관련해서는 준주택으로 분류되고 안전기준이 강화됨에 따라 임대료가 상승할 수 있으므로, 고시원 시설 및 설비 정비 시 일정 부분 비용을 보조하는 대책을 적극적으로 추진하여 고시원의 주거환경은 개선하되 임대료 상승은 제어하도록 한다.

넷째, 소형주택 민간임대사업을 활성화해야 할 것이다. 준주택 및 도시형생활주택 확대에 따라 임대산업을 활성화하고 수익성 확보를 위한 다양한 비즈니스모델을 개발할 필요가 있다. 대단지형 임대주거의 증가에 따라 주택관리사 의무배치, 전문적인 관리인력 및 전문관리기관의 육성 등의 정책도 아울러 필요하다.

다섯째, 오피스텔을 비롯한 준주택의 주택보급률 산정 문제 및 1가구다주택문제와 관련하여 ‘표준주거율’ 개념을 장기적으로 도입할 필요가 있다. 준주택은 명칭 그대로 ‘온전한’ 주택으로서 기능이 약하지만 부분적으로 또는 전부를 사실상 주거로 사용하고 있기 때문에 이에 대해서는 일반적인 주택과 차등을 둘 필요가 있는데, 표준주거율 개념을 도입하여 준주택에 대하여 부분적으로 주택으로 간주하는 탄력적인 시스템 도입을 검토할만하다. 표준주거율은 오피스텔을 비롯한 준주택에 대하여 주택으로서의 특성을 일정부분 간주하여 부여하는 어떤 표준화된 비율이자, ‘온전한’ 주택으로서의 충족 정도를 시설유형별로 전형성에 비추어 부여하는 비율을 말한다.

여섯째, 준주택 등에 대한 실태조사 및 정보기반 확충이 필요하다. 준주택을 비롯하여 비주택 거처에 대한 정책수립을 지원하기 위한 조사체계가 현재의 「인구주택총조사」나 「주거실태조사」로는 대단히 한계가 있으므로 보완적인 소규모 정기조사가 필요하며, 종합적인 데이터 기반 구축을 통해 주거복지정책을 지원할 수 있도록 해야 할 것이다.