

유럽 초소형주거 현황과 시사점

이희재
독일건축사,
어바키즘 도시건축연구소 소장

빠른 도시화와 더불어 1인가구 비율이 증가한 현대 사회에서 초소형주거(micro-living)의 메가트렌드(mega-trend)는 자연스럽게 형성되었다. ‘작은 공간’이라는 주제 아래 열린 2014년 미국 로스앤젤레스 주거 디자인 콘퍼런스에 대하여 영국의 한 언론사는 다음과 같이 언급하였다.

“크기가 축소되고 실용화된 가구 및 장식으로 구성된 초소형주거는 도시주거와 그 거주자의 미래를 더욱 조화롭게 한다. 이에 대한 사회적 과제는 어떻게 하면 이러한 공간들을 저비용으로 편안하면서도 사생활이 충분히 보장되게 만드느냐이다.”*

초소형주거는 거주자가 거주함에 있어 불필요한 요소는 제외하고 최소한의 본질적인 요소에 집중하는 삶, 그리고 그 물리적 공간으로 이해할 수 있다. 따라서 초소형주거는 사회인구학적 변화와 유연한 형태의 근로조건이 가능한 현대사회에 적합한 주거로 평가된다. 국내 부동산 전문 연구기관**이 진행한 ‘비아파트 공동주택 조사’ 결과에 따르면 혼자 사는 젊은 1인가구가 초소형 풀옵션 공간을 가장 선호하는 것으로 확인되었고, 이를 통해 초소형주거에 대한 국내 수요도 지속적으로 증가하는 추세라 예측할 수 있다.

유럽의 초소형주거 시장은 독일·프랑스·영국·네덜란드를 중심으로 형성되었고, 빠르게 발전하고 있는 신흥시장으로 오스트리아·폴란드·스웨덴·스페인·아일랜드를 언급할 수 있다. 총 9개 유럽 국가의 전체 1인가구 수는 약 5억 700만 가구로서 이들 국가의 총 가구수 중 3분의 1에 해당하는 수치이고, 이를 통해 초소형주거 시장의 성장잠재력을 예측할 수 있다.***

* Post(2014)

** 피테스개발 R&D센터

*** Union Investment(2018, pp.7-8)

특히 초소형주거는 대한민국 서울처럼 인구밀도가 높은 도시의 주택수요 중 상당한 부분을 충족시킬 수 있는 미래지향적 대안인 동시에 공공 주거정책과 더불어 제시된다면 저소득층 소규모가구에 대한 현실적인 방안이 될 수 있을 것이다.

초소형주거의 개념 및 범주

현재 전 세계적으로 초소형주거에 대해 설명하는 용어는 매우 다양하다. 공공의 정의가 없기 때문에 초소형주거 관련 시장의 여러 이해당사자들 사이에 다양한 오해의 소지가 있을 수 있고, 이는 사회문제로 대두될 가능성이 있다. 이에 따라 영국 부동산협회에서는 초소형주거에 대하여 현재 영국의 주거 최소공간 표준을 준수하지 않는 주거공급의 형태로서 다소 포괄적으로 정의하였고, 동시에 자급자족의 소형주거(compact-living) 및 개인공간과 공공 편의시설의 결합을 통해 형성된 공유주거(co-living), 그리고 변환 혹은 세분화되어 구축된 공동주거(shared-living)를 통해 설명하였다.* 앞선 정의를 포함하여 다수의 선행연구를 통해 분석하였을 때 초소형주거는 일반적 개념, 대상 거주자, 아파트 형태로 범주화하여 이해할 수 있다.

일반적 개념

초소형주거의 일반적 개념은 초소형아파트(micro-apartment)로 정의할 수 있는데, 이는 전반적인 내부시설을 포함한 숙박시설의 형태로서 부동산 전문 운영사 중심으로 거주자들에게 제공된다. 초소형주거는 주로 통근자가 많은 대도시의 중심지역이나 대화가 등 대중교통의 연결성이 좋은 곳에 위치한다. 대부분의 단위세대는 20~25m²의 공간에 욕실과 주방이 구성되어 있고, 일부 혹은 전체적인 가구가 빌트인(built-in)되어 있는 것이 특징이다. 단위세대 내부시설 및 빌트인 가구는 침대, 세척기, 화장실, 샤워시설,



독일 하노버시의 초소형주거 사례
출처: Hanova.(2019)

싱크대, 옷장, 소파, 주방시설, 소형 냉장시설, 식탁이 일반적인 구성이다. 저층부나 옥상 중심으로 공공 편의시설이 구축되어 있으며, 서비스 제공의 범위에 따라 거주비용의 차이가 있다.

거주비용의 경우 전기요금과 수도요금 그리고 무선인터넷 등 모든 관리비용을 비롯하여 단위세대 가구 및 공공 편의시설 이용비용을 일괄 포함한 것으로서 월세지불이 일반적인 지불 방식이다. 따라서 초소형주거의 거주자는 마치 자신의 소지품 가방을 들고 입주하여, 그 즉시 해당 단위세대 공간에서 일반적인 생활이 가능해야 한다.**

* British Property Federation(2018)

** Cushman & Wakefield(2019, p.5)

대상 거주자

대상 거주자는 주로 학생과 젊은 전문직 종사자이지만, 여러 선행 연구에서 모든 연령대의 장거리 통근자와 거주지 규모를 축소하고자 계획하는 노년층도 미래 수요층으로서 예측하고 있다. 구체적으로 분류하자면 1인가구 중심의 학생, 교육근로자, 사회초년생, 전문직 종사자, 주말통근자, 파견근로자를 포함하여 노년층과 저소득층 등 폭넓게 분포한다.

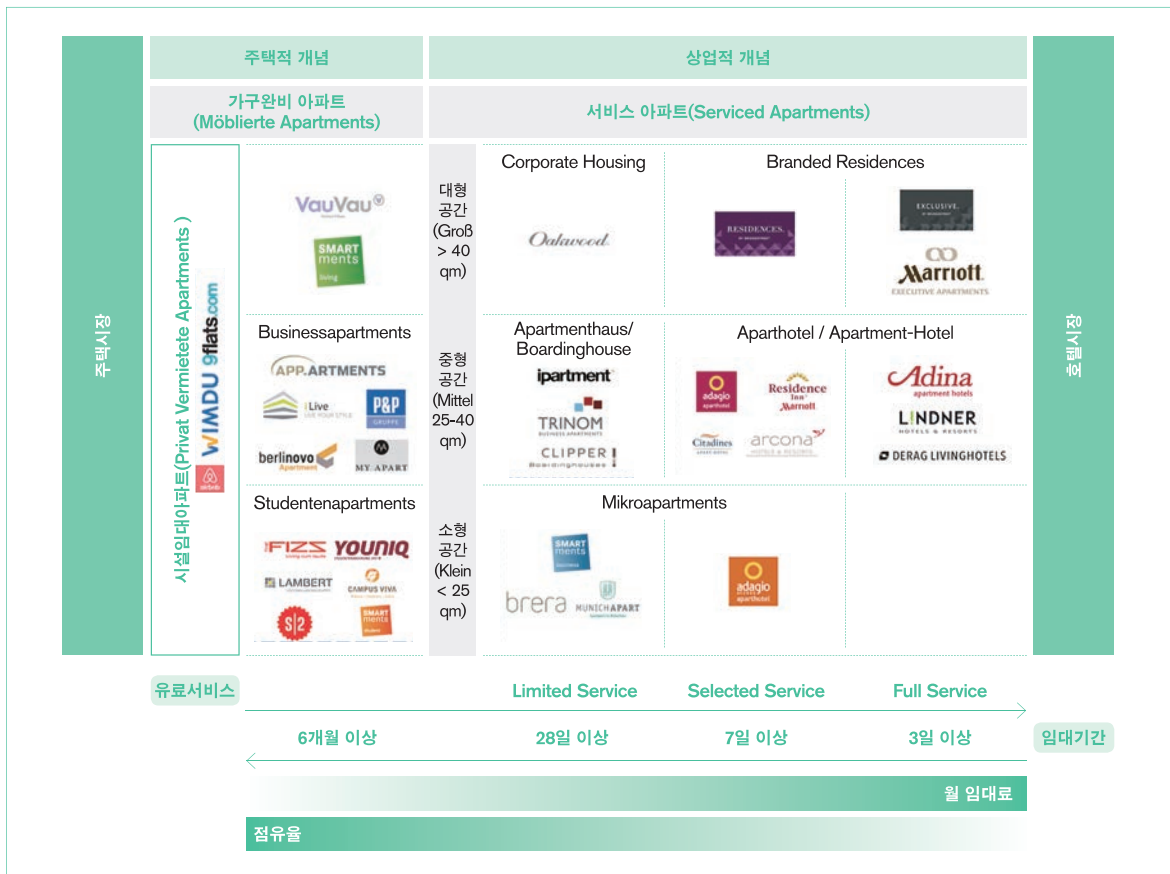
아파트 형태

초소형주거라 불리는 아파트의 형태는 크게 학생아파트(student-apartment), 비즈니스아파트(business-

apartment), 서비스아파트(serviced-apartment)로 구분할 수 있다. 각각의 세부 특징은 다음과 같다.

학생아파트는 대부분의 단위세대에 자체 욕실과 간이주방이 있고, 스터디룸·공동주방·피트니스 시설 등 공유 편의시설이 아파트 내 구성되어 있다. 단위세대 내 가구는 기능 중심의 저가용품으로 구성되며, 실내청소·세탁기·건조기 사용 등의 서비스는 별도의 계약을 통해 제공된다. 일부 아파트에서는 거주자들 사이의 커뮤니티 활동이 가능하도록 다양한 이벤트 등을 연다.

비즈니스아파트는 학생아파트와 개념적으로 유사하지만 단위세대와 아파트 건물의 규모가 학생



초소형아파트 형태 기준 및 독일 내 주요 브랜드

출처: Union Investment(2018)

아파트에 비해 상대적으로 큰 편이다. 기간제 프로젝트 참여 등 구체적인 동기를 가진 대상 거주자들이 장기적으로 체류할 수 있는 아파트 형태이기 때문에 커뮤니티 활동을 위한 공공영역이 축소되어 있는 반면 단위세대 내 욕실과 주방 등 개인영역은 넓게 높은 품질로 구성되어 있다.

서비스아파트는 호텔 형식의 아파트로 이해할 수 있다. 일반적인 거주기간은 일주일에서 6개월 정도이고, 거주비용은 판매세를 포함하여 계산된다. 서비스아파트는 전반적으로 가구 및 내부시설이 완비되어 있다. 또한 아침식사, 세탁서비스, 24시간 리셉션, 피트니스 시설 등 호텔과 유사한 형태의 서비스가 제공된다. 다른 아파트와 달리 일반적인 주거 개념이 아니기에 서비스아파트에서는 임대계약이 성립되지 않고, 이에 따라 임대보증금을 지불할 필요가 없다.*

독일 초소형주거 시장분석

앞서 언급한 바와 같이 독일을 포함한 9개 유럽국가의 전체 1인가구 수는 약 5억 700만 가구로, 이들 국가의 총 가구 수 중 3분의 1에 달한다. 그중 4억 1,800만 가구의 연령대는 20~29세에 해당한다. 또한 1,220만 가구가 학생이고, 1억 1,500만 가구가 근로자이다. 이와 같은 수치적 지표는 유럽 내 초소형주거 시장 형성의 근거이자 미래수요의 잠재력을 예측할 수 있는 배경이 된다.**

수요 대비 공급자의 비율이 현저하게 낮은 독일의 초소형주거 시장은 공급구조의 단편화 및 국제 공급업체의 시장 진입으로 인해 현재 건설 중이거나 계획 중인 프로젝트 수가 빠르게 증가하고 있는 추세이다. 무엇보다 독일은 유럽 최대 규모(약 290만 명)의 학생 수를 보유하고 있고, 이들 학생은 대학기관에서 첫 학위를 취득하는 데 평균적으로 약 7.9학기가 소요된다.*** 또한 현재 독일에서는 2030년까지

유럽 내 젊은 연령층의 인구수가 현재보다 약 100만 명 이상 감소할 것이나, 이와 대조적으로 베를린·함부르크·뮌헨 등 독일 내 중심 대도시의 경우 지속적으로 젊은 연령층의 인구수가 증가할 것으로 전망된다.****

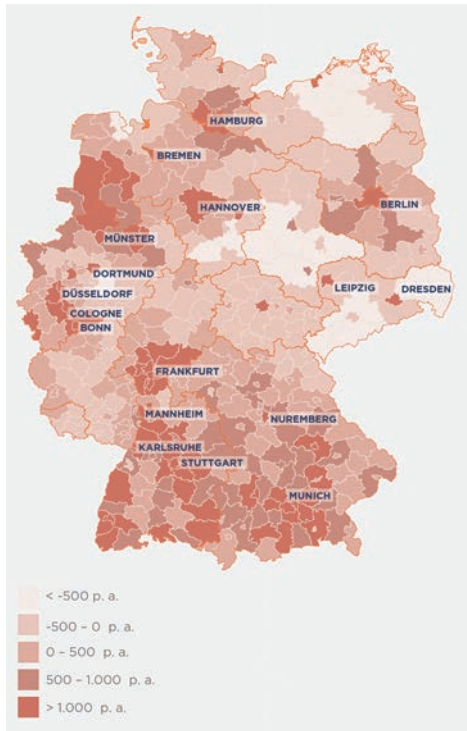
이에 국내 초소형주거 활성화에 대한 시사점을 도출하기 위하여, 유럽에서 빠른 성장추이를 보이는 독일 초소형주거 시장의 가능성과 주요 대도시 현황을 분석하였다.

독일 초소형주거 시장의 가능성

독일 초소형주거 시장은 일반적으로 젊은 연령층 인구수의 증가와 밀접하게 연관된다. 다양하고 매력적인 수준의 학위과정 범위와 상대적으로 경제적인 유학비용으로 인해 외국인 학생 수가 지속적으로 증가하고 있고, 혁신성을 강조하는 미래산업 관련 기업이 다수 설립됨에 따라 상대적으로 젊고, 이동성이 높은 전문가 그룹이 독일의 주요 대도시에 모이게 되었다. 그에 따라 기존의 독일 초소형주거 시장은 젊은 연령층 수요에 맞춰 기획 및 공급되었다. 2018년 기준 독일 초소형주거의 총 거래량은 약 15억 유로로, 이는 전년도 대비 85% 이상 증가한 수치이다. 현재까지 독일 초소형주거 시장은 학생아파트가 차지하는 비율이 가장 높는데, 2013년부터 2018년 사이 독일 내 학생아파트 거래량은 약 30억 유로로 연간 약 5억 유로 규모이다.*****

그러나 다수의 연구보고서에 따르면 거주지 규모를 축소하고자 계획하는 일부 노년층 인구도 독일 초소형주거 시장의 새로운 가능성으로 예측하고 있는데, 이는 계획단계부터 단계별 접근을 통해 주거공

* Union Investment(2018, p.6)
 ** Union Investment(2018, p.8)
 *** Cushman & Wakefield(2019, p.8)
 **** Cushman & Wakefield(2019, p.10)
 ***** Cushman & Wakefield(2019, p.14)



2035년 기준 독일 내 주거수요 예측(상)과
2025년 기준 독일 내 학생아파트 건립계획(하)
출처: Cushman & Wakefield(2019)

간의 가변성을 높인다면 노년층을 포함한 다양한 연령층의 수요를 만족시킬 수 있다는 논리이다. 또한 독일 내 저가주택의 대안으로서 초소형주택 시장의 발전 가능성을 바라보고 있는데, 베를린시 개발청에 따르면 베를린에만 현재 약 7만 7,000개의 주거유닛이 부족하고, 독일 도시 전역에 걸쳐 저가주택지에 대한 수요가 매우 높다고 한다. 이에 따라 현재 독일에서는 초소형주택의 가격대 및 공급전략에 대한 다양한 차원의 논의가 이뤄지고 있다. *

독일 주요 대도시의 현황**

독일의 수도인 베를린은 독일철도(Deutsche Bahn), 잘란도(Zalando), 샤리테(Charité), 두스만(Dussmann), 지멘스(Siemens), 비반테스(Vivantes) 등 자국 내 다양한 산업의 대기업이 입주하면서 전 세계에서 주목하는 대도시 중 하나로 발전하였다. 또한 훔볼트대, 자유대, 베를린공대 등 다수의 대학기관이 위치함으로써 약 18만 300명의 학생이 현재 베를린에 거주하고 있다. 그러나 베를린의 경제력은 독일 내 다른 대도시에 비해 현저히 낮은 수준이고, 이를 바탕으로 저가주택지의 수요 및 관련 시장의 발전 가능성이 지속적으로 제기되고 있다.

함부르크는 유럽의 국제도시이자 관광 분야에 있어 현재 큰 성장세를 보이고 있고, 삶의 질이 매우 높은 수준의 도시로서 평가받는다. 특히 함부르크 항구는 전 세계에서 가장 큰 규모의 환적항이고, 바이어스도르프(Beiersdorf), 필만(Fielmann), 도이치유토프(Deutsche EuroShop), 아루비스(Aurubis), 융하인리히(Jungheinrich) 등의 대기업이 입주해 있다. 또한 함부르크대 등 대학기관과 약 9만 7,900명의 학생이 거주하고 있다.

* Cushman & Wakefield(2019, p.10)

** 독일 부동산 전문 연구기관인 Union Investment(2018)가 초소형 주택에 대해 제시한 독일 주요 대도시 다섯 곳(베를린, 함부르크, 뮌헨, 프랑크푸르트, 뒤셀도르프)의 내용을 토대로 정리하였다.

뮌헨은 독일 내 경제력이 높은 대표적인 도시이고, 거주하기에 가장 안전한 도시로 알려져 있다. BMW와 알리안츠(Allianz), 린데(Linde), 지멘스(Siemens) 등의 대기업이 입주해 있고, 뮌헨대·뮌헨공대 등 대학 기관과 약 12만 2,600명의 학생이 거주하고 있다.

프랑크푸르트는 유럽금융의 중심지이자 독일의 가장 중요한 항공허브, 산업서비스 및 무역박람회의 도시이다. 프라포트(Fraport), 도이치뱅크(Deutsche Bank), 데체트뱅크(DZ Bank), 지멘스(Siemens), 코메르츠뱅크(Commerzbank) 등 금융기관 및 대기업이 입주해 있고, 프랑크푸르트대 등 대학기관과 약 6만 500명의 학생이 현재 거주 중이다.

뒤셀도르프는 라인강 루르지방 중심에 위치하고, 패션산업을 포함하여 광고·특허·통신·무역 분야의 다양한 산업활동이 이뤄지는 도시이다. 보다폰(Vodafone), 메트로(Metro), 라인메탈(Rhienmetall)과 HSBC 등 대기업이 입주해 있고, 뒤셀도르프대 등 대학기관과 약 4만 5,100명의 학생이 거주하고 있다.

시사점

현대사회의 메가트렌드 중 하나인 초소형주거는 대도시를 포함한 수도권의 인구 집중, 주거지 부족과 그에 따른 부동산 가격 상승 등의 사회문제를 통해 대두되었다. 유럽의 여러 국가에서도 대도시 내 상당수의 1인가구를 수용할 수 있는 어포더블 하우스링(affordable housing)의 대안으로서 초소형주거에 대해 지속적인 관심을 가지고 있다. 특히 독일은 시장 공급구조 및 대도시 내 젊은 연령층 인구증가 추이에 따라 초소형주거 시장의 빠른 성장세를 보이고 있다.

유럽 초소형주거의 일반적 개념인 초소형아파트는 공동주택 형태의 아파트가 익숙한 생활환경인 국내에 적용하기 용이하다. 그리고 아파트 내 단위세대 공간, 공공 편의시설 및 서비스의 다양화를 통해

1인가구 중심의 학생과 젊은 전문직 종사자뿐만 아니라 미래 수요층이랄 수 있는 노년층과 저소득층을 위한 주거 등 사회적 차원으로 고려할 수도 있을 것이다.

무엇보다 서울과 경기지역을 포함한 수도권은 대한민국 전 국토 중 약 12%에 불과하지만 전체 인구 중 절반가량이 거주하고, 다수의 대학기관이 위치하고 있으며, 혁신성의 미래산업 관련기업이 밀집한 동아시아의 중심이다.

이에 따라 주거지 부족과 부동산 시장의 불안정성이 꾸준히 사회문제로 거론되고 있다. 이처럼 빠른 도시화와 더불어 1인가구 비율 증가에 주목하는 대한민국의 현시점에서 독일을 비롯한 유럽의 초소형주거는 국내에 시사하는 바가 크다.

참고문헌

- 1 British Property Federation. (2018). Micro Living Defined. BPF. https://www.bpf.org.uk/sites/default/files/resources/Compact_Living_Full_Research_Report.pdf(검색일: 2020.02.18.)
- 2 Cushman & Wakefield. (2019). *Microapartment - The Next Big Thing in Property*. Berlin
- 3 Hanova. (2019). *Micro Apartments - An Opportunity for the Demand Driven Housing Market*. Hannover
- 4 Post, R. (2014). Are Tiny Houses and Micro-apartments the Future of Urban Homes?. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/sustainable-business/2014/aug/25/tiny-houses-micro-living-urban-cities-population-newyork-hongkong-tokyo>(검색일: 2020.02.18.)
- 5 Union Investment. (2018). *Micro-living in Europa - Marktreport zu Anbietern, Investments und Zielmärkten*. Hamburg