



## 1. 연구의 개요

### □ 연구의 배경과 목적

- 저성장과 인구감소 등 여건 변화에 따라 기존의 대규모 부동산개발방식으로부터 중소규모 개발방식으로, 개발·공급에서 임대·관리·리모델링 위주로 변화
- 양극화와 젠트리피케이션에 대응하기 위해서는 지역 부동산에서 발생하는 이익이 지역 내에서 공유되어 선순환되는 구조가 필요
  - 이러한 구조 구축을 위해 지역에 기반한 자산관리조직의 도입이 필요하며 그 주체로 사회적경제조직의 역할이 중요함
- 본 연구의 목적은 지역기반 자산관리조직의 도입을 위해 사회적 부동산업의 창업을 활성화하고 지역 부동산을 공유(共有)하여 관리·운영하는 방안을 제시하고자 함
  - 또한 사회적경제조직이 지역기반 자산관리조직의 주체 역할을 수행하기 위해 부동산 개발 및 관리 분야에 원활하게 진출할 수 있는 제도적 기반을 마련하여 사회적 경제의 활성화를 도모하고자 함

## 2. 지역기반 사회적 부동산관리조직 도입의 필요성

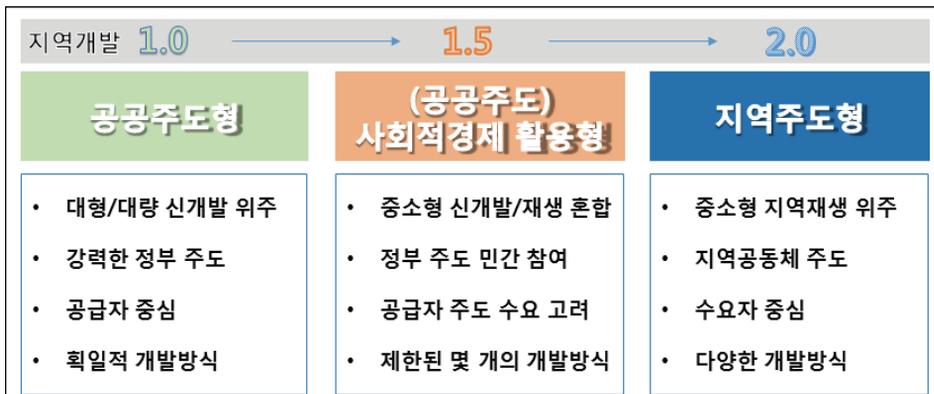
### □ 사회적 부동산관리조직

- (용어 정리) 지역기반 자산관리조직의 특징과 목적을 더욱 선명하게 나타내기 위해 본 연구에서는 그 명칭을 ‘사회적 부동산관리조직’으로 함
- (정의) 지역공동체가 부동산을 소유하고 운영하는 부동산 임대 및 운영조직
  - 지역공동체가 사회적 목적을 가진 부동산의 소유·운영자가 되어 사회적 임대업자의 역할을 함으로써 지역 주체들의 활발한 활동을 지원하는 기반 조성

## □ 사회적 부동산관리조직 도입 필요성

- (부동산 영역에서 사회적 가치 실현) 그동안 부동산은 투기를 조장하는 불투명한 영역이라는 부정적인 인식이 많았으나 국민생활과 매우 밀접한 영역인 만큼 사회적 가치를 실현할 수 있는 건전한 영역으로 육성 필요
  - 공유구조 구축을 통해 양극화와 젠트리피케이션의 부작용을 완화하고 지역 기반의 사회적 경제와 지역공동체를 활성화하는 사회적 영향 창출 가능
- (지속가능한 지역발전) 지역에 기반하여 부동산을 소유·운영하므로 부동산에서 발생하는 수익이 지역 내에 재투자되는 선순환구조 구축이 가능함
  - 이익 공유 시스템이 구축되고 공간적 포용성과 개방성이 확대되며 지역의 회복력 있는 발전이 가능해짐
- (부동산 개발환경 변화에 적응) 저성장·인구감소 시대를 맞아 도시재생, 소규모 개발, 리모델링, 임대관리 중심으로의 변화에 적응하기 위해서는 지역에 기반하고 있어 수요에 민감한 중소기업자와 임대관리업자의 등장이 필요
  - 최근 변화하고 있는 지역개발 방식은 여전히 공공이 주도하며 사회적경제조직을 활용하는 것으로 볼 수 있으나, 앞으로는 ‘지역주도형’ 지역개발 및 관리 방식(지역개발 2.0)으로 전환이 필요

그림 1 | 지역개발 방식의 변화



자료: 저자 작성

## □ 사회적 부동산관리조직의 특징

- 새롭게 등장할 사회적 부동산관리조직의 형태와 운영방식은 다음과 같음

표 1 | 사회적 부동산관리조직의 특징

특징	주요 내용
목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 부동산의 공유(共有)를 통한 지역공동체의 지속가능한 발전의 토대 마련</li> <li>- 사회적 부동산 임대업자 역할</li> </ul>
부동산 확보 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매입, 임대, 신탁</li> <li>- 기존의 행정재산 민간위탁 방식이 아님</li> </ul>
대상 부동산	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국공유지, 유휴 부동산, 신탁 부동산</li> <li>- 국공유지부터 시범 적용 필요</li> </ul>
조직 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상법상 회사 또는 합자조합 / 협동조합 / 사회적 협동조합</li> <li>- 영리형 / 혼합형 / 비영리형</li> </ul>
자금 조달	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공 지원(정부 영역): 국토교통부형 모태펀드 조성</li> <li>• 사회적 금융 활용(민간 영역): 사회투자기금, CSR, 엔젤투자, 지역금융기관 등</li> <li>• 주민투자(공동체 영역): 크라우드펀딩 플랫폼 활용, 공동체 주식 등</li> </ul>
조직 운영 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민주적 의사결정구조(1인 1표의 의사결정 권한)</li> <li>• 소유와 운영 분리 가능(합자조합의 경우)</li> </ul>
이익 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회적 목적이나 지역 재투자에 우선 활용</li> <li>- 제한적 배당 (수익의 1/2 또는 1/3만 배당)</li> </ul>
부동산 소유구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역공동체 공동 소유(共有)</li> <li>- 지역주민이 주인이 되는 구조 형성</li> </ul>

출처: 저자 작성

## 3. 국내외 사례 분석

### □ 사례 분석의 시사점

- 국내외 사례 분석을 통해 ① 지역 부동산 공유구조 확립, ② 사회적 부동산 창업생태계 구축, ③ 주민투자 활성화, ④ 주민역량 강화의 관점에서 시사점 도출

표 2 | 사례 분석의 시사점

유형	사례	주요 내용	시사점
①	(주)빌드	공공부문의 지원으로 지역자산화 시도	지역의 사회적 부동산 공유 구조와 공공부문의 역할
	SPRE 캐나다	사회적 목적 부동산을 명확히 정의하고 공공과 민간의 지원체계를 확립하고 있음	사회적 부동산관리조직 도입을 위한 개념과 도입 전략
②	리커머닝 프로젝트	민간 비영리재단이 사회적 부동산관리조직의 등장을 위한 창업기획자 역할을 수행	사회적 부동산 창업 촉진 방안과 창업기획자의 역할(공공부문의 역할)
	IMPULSE LAB (프랑스)	부동산 분야 전문 액셀러레이팅 기관으로 사회주택 부문의 창업을 촉진하고 있음	사회적 부동산 관련 액셀러레이팅 기관 사례
	RESONANCE (영국)	사회적 부동산 프로젝트를 추진하는 사회적 기업에 펀드 등 자금을 연결해주고 있음	사회적 부동산 금융지원기관 사례
③	NEIC	주민투자로 지역 상가를 매입·운영하여 투자에 대한 부담이 성공적으로 이루어지고 있음	공유구조를 확립한 부동산의 성공적 운영 관리를 통한 지속적 수익 창출
④	(주)이바구캠프	공공부문의 지원으로 부동산을 확보하여 주민들이 출자·운영함으로써 주민역량 강화	(사회적) 부동산 관리회사에 대한 주민들의 출자와 운영을 통한 역량 증진 기대
①~④	영국 사례	사회적 부동산 확보를 위한 각종 지원정책, 제도, 공공과 민간의 투자펀드 등 다양한 방식이 있으며 특히 공공부문의 역할이 중요함	사회적 부동산의 소유 주체, 공동체 투자, 사회적 투자기관, 정부 투자 및 제도적 지원 등 종합적 시사점 제공

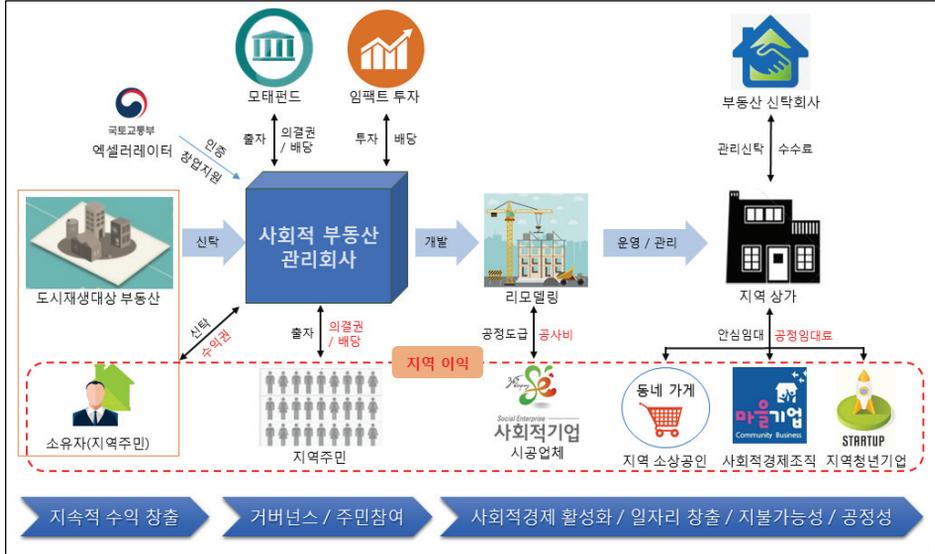
주: 유형 ① 지역 부동산 공유구조 확립, ② 사회적 부동산 창업생태계 구축, ③ 주민투자 활성화, ④ 주민역량 강화  
출처: 저자 작성

## 4. 지역기반 사회적 부동산관리조직 도입 방안

### □ 지역 부동산 공유구조 구축 방안

- (지역 부동산 공유의 전제조건) ① 자산의 안전성, ② 자산 관리의 투명성, ③ 관리 주체의 대표성(책임성)의 확보
- (공공부문의 역할) 지역의 부동산은 사회적경제조직이나 지역 주체들이 활동하는 토대가 되므로 공공 영역에서 사회적 목적을 가진 지역기반 부동산 임대업자의 창업을 지원하여 건전한 부동산 생태계 조성이 필요
- (지역 이익의 공유 구조) 사회적 부동산관리조직이 만드는 지역 이익 공유 구조가 주체별, 단계별로 실제로 어떻게 구현될 수 있는지를 나타내기 위해 지역 상가를 조성하여 임대·관리하는 사회적 부동산관리회사(주식회사)를 예로 다음 그림과 같이 설명

그림 2 | 사회적 부동산관리회사와 지역 이익



출처: 저자 작성

- 사회적 부동산관리조직의 목적과 역할, 특징을 고려해 보면 실제로 조직을 창업(설립)할 때 다음의 세 가지 형태가 가능함

표 3 | 사회적 부동산관리조직 유형별 장단점 비교

유형	영리형	혼합형	비영리형
법인격	상법상 회사 상법상 합자조합	협동조합기본법상 협동조합	협동조합기본법상 사회적 협동조합
장점	- 조직 설립이 용이함 - 익숙한 조직형태 - 소유와 운영 주체의 분리 가능 (합자조합) - 투자 유치에 용이함	- 조직 속성 상 민주적 의사결정 구조 확립이 용이함 - 사회적 목적을 가지더라도 조합 원에게 이익 배당 가능 - 투자 유치가 가능함	- 사회적 목적이 가장 명확하여 신뢰도 제고에 용이 - 기부금/후원금 유치 용이 - 공공 지원(국공유지 활용 등)에 정당성 강화
단점	- 민주적 의사결정구조나 이익 배분의 제한은 주식회사의 속성과 불일치(영리화 우려) - 사회적 목적 실현을 위해서는 구체적 정관 작성 필요	- 조합 가입의 폐쇄성 - 조직 설립에 요건 존재	- 투자 유치가 불가능함 - 조직 설립에 요건 존재 - 이익의 조합원 배당 금지로 주민참여 확대 유인 적음

출처: 저자 작성

## □ 사회적 부동산관리조직 창업생태계 구축 방안

- 사회적 부동산관리조직 창업 지원을 위해서는 중소기업이나 벤처기업 창업을 지원하는 기존의 정책을 활용하면서도 새로운 지원이 폭넓게 이루어져야 함
  - 사회적 부동산관리조직에 적합한 법인격 신설이나 조직 운영 가이드 제공, 조직의 인증 등을 통한 생태계 조성 노력과 적절한 지원 정책의 병행 필요
- 크라우드펀딩 제한 업종에서 사회적 부동산업을 제외하여 원활한 자금조달 지원
  - 금융위원회 정책에 사회적 부동산관리업에 대한 내용이나 가이드라인을 추가하여 공식화하고, 사회적 부동산 프로젝트 관련 크라우드펀딩 투자자들에게 엔젤투자에 준하는 세제 혜택을 부여하며, 펀딩 성공 시 국토교통부의 매칭펀드를 제공하거나 크라우드펀딩 관련 수수료 지원 필요
- 공공부문은 사회적 부동산업 창업을 돕기 위한 액셀러레이팅 역할을 직접 수행하거나 수행 주체를 육성해야 하며, 전용 모태펀드를 조성하여 지원해야 함

## □ 주민투자 활성화 방안

- 주민들은 사회적 부동산관리조직에 출투자 하거나 개별 부동산에 직접 투자하는 두 가지 방법을 통해 투자할 수 있음
- 주민들의 투자를 활성화하기 위해서는 손쉽게 투자할 수 있는 플랫폼을 마련해야 함
  - 주민투자 공모제도를 활성화하기 위해 증권형 크라우드펀딩을 활용할 수 있는 주체에 '사회적 부동산관리조직'을 추가하고, 장기적으로는 공공부문이 저렴한 수수료로 다수의 소액투자자와 조직을 중개해주는 역할 담당

## □ 주민의 지역개발 역량 강화 방안

- 일반적으로 주민들은 부동산 매입 및 개발사업 추진과 운영·관리에 대한 전문성이 부족하며, 특히 자금조달 전문성 부족으로 자체 자금조달이 어려움
- 따라서 ① 조직 운영에 주민 참여 기회 확대(주민고용 확대), ② 조직 설립·운영 가이드라인 제공, ③ 교육훈련 및 컨설팅 연계 강화, ④ 자금조달 연계(사회투자나 기금 등)로 주민들의 책임성 강화, ⑤ 사회적 부동산 운영 주체의 독립적 관리권한 확보(적절한 모니터링 시스템 확보)가 필요함

## 5. 결론 및 향후과제

### □ 사회적 부동산관리조직 도입의 기대효과

- (지역발전) 사회적 부동산 개발을 통한 지역 이익의 내적 순환구조 형성
- (공동체 활성화) 공유를 통해 실질적 주민참여 토대 구축
- (사회적 경제 활성화) 사회적경제조직의 역할 확대 및 창업 증가
- (부동산 일자리 창출) 부동산 자산관리 및 임대서비스업 관련 일자리 창출
- (부동산 시장 건전화) 양극화 감소와 안정적 시장 형성
- (도시재생 부작용 감소) 젠트리피케이션 대응과 공적 자금의 지속가능성 확보

표 4 | 사회적 부동산관리조직의 단계별 성과

단계	소유	개발	자금조달	이익활용
형태	공동체 소유 (共有, Community Ownership)	중소규모 개발	공공지원(모태펀드, HUG용자) 민간투자(임팩트 투자, CSR) 지역주민 투자(크라우드펀딩)	(주민)투자자 배당 지역 재투자
성과	- 주민들이 자산의 (지분)소유자로 등장 - 지역에 대한 관심도 및 참여 제고	- 지역 수요 적시 반영 - 지역 내 중소기업(사회적경제조직) 활성화	- 민-관-공 협력 - 안정성과 투명성 제고(공공의 역할)로 민간투자 확대 - 지역주민의 관심도 제고	- 공정한 이익 분배 - 지역 내 이익 순환

출처: 저자 작성

### □ 한계 및 향후 과제

- 사회적 부동산관리조직 도입의 장애물은 우선 그 필요성에 대한 인식이 부족하고, 주민투자의 안전성에 의문을 가질 수 있으며, 조직을 운영하는 사회적경제조직의 이탈, 지속가능한 운영자금 확보 실패 등이 예상됨
- 따라서 주민 교육을 통해 개념과 사례를 전파하고, 안전한 투자환경 조성을 위해 보증이나 자산 동결 등 공공부문의 적극적 역할이 필요하며, 실패할 경우 공공부문이 해당 부동산을 매입·처분하는 등 주민투자자들의 출구 보장이 필요
- 앞으로는 조직을 육성하기 위한 운영 지원 방안, 조직 활동 방향이나 성과에 대한 모니터링이 필요하며, 지역공동체 소유권 정립을 위한 연구, 사회적 부동산관리조직에 적합한 안정성 있는 새로운 법인격 도입에 대한 연구가 필요함