

국토이슈리포트

제56호

2022년 2월 16일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원로 5

영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점 대학-학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니풀(Unipol)

요약

■ 영국의 대학-학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니풀(Unipol)

- 영국의 유니풀은 리즈(Leeds)를 포함한 영국 북동부 도시의 주요 대학 및 학생회와 긴밀하게 협력하여 대학생들의 주거 문제를 해결하는 데 노력
- 유니풀은 대학교 기숙사와 개인 등 민간이 소유한 임대주택을 위탁받아 이를 토대로 대학생을 위한 임대주택 중개 및 관리를 주력사업으로 수행하고 있으며, 실제 리즈 지역 학생들 사이에서는 주거 관련 문제가 발생하면 “유니풀에 물어봐”라는 조언이 일반화됨

■ 유니풀 주요 활동

- (무료 중개서비스 등 청년층 주택 탐색비용 절감) 유니풀은 무료로 대학생들에게 주택 중개서비스, 주거 문제 관련 컨설팅 서비스 등을 제공하고, 양질의 주택을 임대할 수 있도록 관련 정보제공서비스를 운영
- (임차인-임대인 원원구조 정착) 유니풀은 임차인 여건에 맞는 다양한 맞춤형 컨설팅 서비스를 제공하고, 임대인에 대해서는 자산관리에 대한 포괄적인 서비스를 제공하여 임대 관련 스트레스가 최소화되도록 유도하는 등 임차인-임대인이 원원(win-win) 가능한 체계를 구축

■ 한국에 주는 시사점

- 청년·학생과 사회초년생이 주거 관련 문제가 발생했을 때 “00에 물어봐”라고 바로 떠올릴 수 있는 종합적인 청년주거서비스 플랫폼의 공공 주도 도입을 검토
- 이를 바탕으로 대학생 등 청년들의 주택탐색비용(중개 수수료, 분쟁비용 등)을 포함한 주거비 절감 노력을 병행
- 청년·학생 주택 주거기준 인증제도를 개발 및 운영하여 주택상태에 대한 정보 비대칭을 해소하고, 충족 시 임대인 물건에 대한 무료 홍보 등의 인센티브 제공

전성제 부연구위원
박천규 부동산시장연구센터장



1

영국의 대학-학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴(Unipol)이란?¹⁾

영국 유니폴은 청년 대학생의 주거지원을 위한 유관기관들의 연합 비영리기관

- ❶ 유니폴은 리즈대학(University of Leeds), 리즈베켓대학(Leeds Beckett University), 브라드포드대학(University of Bradford) 등 리즈와 브라드포드 등의 주요 대학들이 주축이 되어 1975년에 비영리기관으로 설립
 - 유니폴은 리즈를 포함한 영국 북동부 도시의 주요 대학과 그 대학의 학생회와 긴밀하게 연계 및 협력하여 대학생들의 주거 문제와 관련한 많은 부분을 해결하는 데 노력
 - 비영리기관으로서 서비스 이용자인 대학생·임대인에게 높은 신뢰도와 좋은 평판을 가지고 있음
 - 실제 리즈 지역 학생들 사이에서는 주거 관련 문제가 발생하면 “유니폴에 가봐”라는 조언이 일반화됨
- ❷ 잉글랜드 북동부의 대도시인 리즈와 브라드포드, 노팅엄(Nottingham) 지역에서 편안하고 저렴하게 거주할 수 있도록 주택과 관련한 다양한 서비스를 제공
 - 유니폴은 대학교 기숙사와 개인 등 민간이 소유한 임대주택을 위탁받아 이를 토대로 대학생을 위한 임대주택 중개 및 관리를 주력사업으로 수행
 - 대학생들의 주거 문제 해결을 위해 학생 임대주택 중개 및 관리, 기숙사 운영, 주거 관련 무료 컨설팅과 더불어 청년주택 주거기준 개발 및 적용 등의 활동도 수행
- ❸ 유니폴 이사회는 대학·학생회 대표가 모두 참여하여 양측 입장이 모두 반영되는 구조
 - 예를 들어 현재 이사회 부의장은 리즈대학의 학생주거담당 부서장이며, 리즈베켓대학 학생회 학생복지 및 커뮤니티 담당 부회장, 리즈대학 학생회 커뮤니티 담당관 등이 이사회 멤버로 참여

신뢰성·전문성·안전성·편리성·투명성 등을 핵심가치로 정해 운영하고 지속가능성에 투자

- ❶ 신뢰성, 전문성, 효용성, 안전성, 지역사회 활성화, 윤리성, 투명성 및 책임성을 핵심가치로 삼음
 - 학생에 대한 컨설팅은 무료로 추가적인 수수료나 보증을 요청하지 않고, 임대료 등 자체 수입은 부양가족이 있는 학생을 위한 보조금, 저렴 임대주택 유지 및 관리 등에 사용하는 한편, 에너지 및 탄소발자국 감소를 위한 인프라 개선 등 지속가능성에 지속 투자
- ❷ 기관의 목표로 ‘보다 나은 주거환경 제공’, ‘학생지원을 위한 다양한 프로그램 개발’, ‘최신 IT기술 활용 확대’, ‘적정수준의 임대료 책정’, ‘유관 단체와의 협력 강화’, ‘학생주거 비영리기관으로서 성장 지속’ 등을 제시

유니폴의 사업시행조직은 주택인증, 주택관리, IT지원 등으로 구분

- ❶ 유니폴의 사업시행조직은 5개 부서로 구성되며, 최고경영자(Chief Executive) 직속 주택인증 및 기획, 임대료 관리 및 재정 담당 부서가 있으며, 부경영자(Deputy Chief Executive) 산하에 홈페이지 개발 및 관리, 웹서비스 제공을 담당하는 통신 및 IT 부서, 일반 행정업무를 담당하는 사무국, 임대 및 주택관리를 담당하는 주택관리 부서가 있음

1) 이 리포트는 ‘권성문·권영선·김성훈·박천규·봉인식·서종균·이윤상·전성제. 2018. 주거복지 해외탐방. 전성제 편. 영국의 청년층 주거 지원 조직: Unipol. 서울: 씨아이알’의 내용을 중심으로 자료를 요약, 수정하여 업데이트한 것임.

2

유니폴(Unipol)의 주요 활동

대학생을 위한 무료 임대주택 중개서비스 제공

② 유니폴은 무료로 대학생들에게 주택 중개서비스를 제공

- 유니폴은 비영리기관으로서 대학생들에게 무료로 주택 중개서비스를 제공하고 있으며, 홈페이지나 유니폴 사무실을 직접 방문한 학생의 선호와 요구 조건을 고려하여 데이터베이스에 등록된 주택 중 적절한 주택을 선택할 수 있도록 함

② 유니폴에는 2022년 1월 기준 학생 주택이 1만 3,875실 등록되어 있음(유니폴 홈페이지 참조)

② 홈페이지를 통한 주택탐색 과정은 4단계로 구성되어 있으며, 도시선택–검색조건 설정 및 검색–주택 선택 및 집 구경–계약까지 원스톱으로 탐색에서부터 계약까지 가능

① 거주할 도시 선택

- 리즈, 브라드포드, 노팅엄 중 검색자가 거주할 도시를 선택

② 검색조건 설정 및 검색

- 검색자가 원하는 주택을 빠르게 검색할 수 있도록 다양한 검색조건을 제공
- 구체적으로는 주택 유형, 임대료, 도시 내 위치, 임대인 유형(대학교 직영, 유니폴 관리 또는 일반 임대인), 방의 수, 소속 학교와의 거리, 주차 공간(자동차 및 자전거), 휠체어 사용 가능 여부, 이전 거주 학생의 평가 등을 검색조건으로 설정하여 검색

③ 검색된 주택 중 원하는 주택 선택

- 검색 결과는 리스트 형태 및 지도상으로 표시됨. 임대료, 방의 수 등 매물의 대표적인 정보가 매물 사진과 함께 화면에 보이며, 유니폴이 직접 관리하는 주택의 경우 유니폴 코드가 사진과 함께 표기
- 해당 주택을 선택하면 물건에 대한 자세한 정보와 사진을 제공함. 해당 주택이 속한 건물정보, 무선인터넷과 공동세탁실 유무 등 해당 건물의 주요 편의시설, CCTV 등 방범시설 설치 여부, 단열시설 현황, 주택구조 및 평면도, 에너지효율등급, 주변 편의시설 등에 대한 상세한 정보를 모두 제공

④ 집 구경(Viewing) 및 계약

- 제공되는 정보를 바탕으로 집 구경을 하거나 온라인으로 임차계약까지 체결할 수 있도록 하여 학생들의 선호에 따라 편리하게 주택 검색부터 계약까지 이루어질 수 있도록 구성

<그림 1> 유니폴 홈페이지를 통한 대학생 임대주택 검색 주요 화면

도시 선택 및 검색조건 설정		개별물건 검색 및 상세 물건 정보	
How many bedrooms do you want?	Whole Property Required?		
1	Rooms in a shared property/large development		
Select Type of property	When do you want to move in?		
I don't mind	After 1st of July 2022		
How much do you want to pay per week?			
£55		£845	
Where do you want to live?	Distance From		
All	I don't mind		
Who do you want to rent from?	Guarantor Required?		
I don't mind	No Preference		

출처: 유니폴 홈페이지. <http://www.unipol.org.uk> (2022년 1월 25일 검색).

대학교 기숙사와 자체 직영 주택관리 및 민간소유 등록주택의 중개

- ❬ 대학교 기숙사의 경우 해당 기숙사에 입소할 학생 지정권은 대학교가 가지고 있으나, 유니풀은 이들 주택에 대한 관리 업무를 위탁 수행
- ❬ 유니풀 직영 주택은 고층 아파트에서 소형 주택까지 다양한 유형이 있으며, 이들 주택에 대한 관리주체로서 임대계약부터 관리까지 모든 업무를 수행
- ❬ 개인 소유 민간 임대주택은 임대인으로부터 일정 수수료를 받아 서비스를 제공
 - 유니풀에 임대 물건을 등록하고 싶은 민간 임대인은 홈페이지에서 자신의 계정을 만든 후 멤버가 되기 위한 일정액의 수수료를 지불하고, 매물과 관련한 다양한 정보들을 입력하는 형태로 주택을 등록
 - 이 과정에서 등록주택이 유니풀이 제시하는 기준에 적합한지를 평가하여 자체 인증 마크(유니풀 코드 인증마크)를 해당 물건에 부여하는 방식으로 중개 주택의 품질을 관리
 - 임대인이 수수료를 지불하고 멤버가 되면 홈페이지 등을 통한 물건 홍보, 해당 도시 임대시장 관련 조사보고서 제공, 분쟁조정 등의 부가서비스를 제공

임차인-임대인 원-원(win-win) 주택 관련 컨설팅서비스 제공

- ❬ 대학생, 대학생 부모, 부양가족이 있는 대학생 등을 위한 맞춤형 컨설팅서비스 제공
 - 연령, 선호지역, 예산범위, 가구규모 등을 감안한 최적의 주택을 찾을 수 있도록 맞춤형 컨설팅을 제공
- ❬ 임대인과의 갈등 등 대학생들이 겪는 주거 문제에 대한 무료 컨설팅을 수행
 - 임대인의 퇴거 통보, 긴급한 대체주거지 확보 등 대학생 임차인들이 겪을 수 있는 여러 주거 문제에 대한 상담과 대안 제시 등의 컨설팅을 무상으로 수행
- ❬ 임대인에 대해서는 자산관리에 대한 포괄적인 서비스를 제공함으로써 빠르게 임대되어 잘 관리될 수 있도록 유도하여 임대 관련 스트레스가 최소화되도록 관리
 - 마케팅, 투자 및 시장 자문, 임대료 징수 및 보증금 보호, 정기점검 및 임대차 종료 시 점검, 단기임대에 대한 보증, 주택 관련 라이선스 지원, 주택수리 등의 서비스를 제공하며, 일정 수수료 부과

임대인 평가 및 평판 제공 시스템(Rate your Landlord) 운영

- ❬ 현재 리즈지역 학생의 경우 집주인 평가시스템(Rate your Landlord)을 이용할 수 있으며, 임대주택의 고객인 임차인이 임대서비스, 주택수리, 안전 및 보안, 이사과정 등에 대한 평판(리뷰)을 등록
 - 잠재 임차인은 집주소, 임대인 이름으로 기존에 등록된 임대주택, 임대인에 대한 평가 검색 가능
- ❬ 평가 결과를 토대로 임대인 순위를 살펴볼 수 있으며, 대학교 학생회 주최로 최고의 임차인을 선정하여 수상(Rate Your Landlord Awards)하는 등 해당 서비스가 임대인에게도 도움이 되는 선순환 피드백 체계를 갖춤

〈그림 2〉 임대인 평가 서비스(Rate your Landlord)

The screenshot shows two main sections of the website:

- Left Section (Home Page):**
 - Welcome to Rate Your Landlord**
 - Rate Your Landlord**: A blue button with white text.
 - Description: "Leave a review about your renting experience. Join the 1000s of Leeds students who've had their say."
 - Find a Review**: A red button with white text.
 - Description: "Search for reviews by landlord or property to find your next dream home."
- Right Section (Landlord Rankings):**
 - Landlord Rankings**
 - Description: "Find out who are the best landlords in Leeds as reviewed by students studying in institutions across Leeds. This is updated monthly."
 - A table titled "List below includes only landlords with at least 5 reviews." showing the top landlords:

Landlord	Reviews	Properties	Rating
Fab Student Homes - Mohammed Ikhlaq	7	4	5.0
Graham Nichols	9	2	5.0
John Tunstall	21	5	5.0
Alan and Nina Johnson	10	1	5.0
LS6.CO.UK (Jackie Prescott)	8	6	5.0
Steve Moore	5	1	5.0

출처: 임대인 평가 서비스 홈페이지. <https://www.rateyourlandlord.org.uk/> (2022년 1월 25일 검색).

주거기준 인증제도인 유니폴 코드(Unipol Code) 개발 및 운영(Unipol의 Unipol Code 참조)

❬ 유니폴은 학생주택의 주거기준인 유니폴 코드 인증제도를 운영

- 유니폴 코드는 학생 주택에 필요한 주택시설 및 운영 기준에 부합하는 주택에 대한 인증제도
- 대학교와 학생회가 적극적으로 참여하여 코드를 제정했으며, 임대인과 임차인에게 명확한 기준을 제시함으로써 양측 모두의 정보의 비대칭성을 해소
- 임대인들은 자발적으로 이 기준을 충족하기 위해 노력하고, 이를 충족할 경우 유니폴 코드 인증마크를 받아 마케팅을 할 수 있는 경쟁력을 가지게 됨
- 임차인 입장에서 인증받은 주택은 안심하고 거주해도 되는 좋은 주택이라는 정보를 가지게 됨

❬ 실제 적용하고 있는 코드는 크게 세 가지 부분에 대한 기준을 제시

- 첫 번째는 물리적 상태, 두 번째는 주택관리, 마지막으로 임대인과 임차인의 관계가 있음
- 구체적 기준으로는 표준화된 계약서 작성 여부, 학생이 필요한 책상과 침대, 옷장 등 기본적인 가구의 구비, 부엌시설의 청결성과 필수 구비 기구, 화장실 설비기준, 입주 전 청소의무, 주택에 대한 점검 시 사전고지, 주택보수 관련 규정(긴급 수리는 24시간 이내, 시급한 항목은 5일 이내, 그 외는 28일 이내 수리 시행) 준수 여부 등이 있음
- 이처럼 폭넓은 부분에 대한 구체적인 기준을 설정하고, 이를 바탕으로 인증을 시행

❬ 유니폴은 인증받은 주택에 대한 지속적인 관리 감독 시행하여 품질을 관리

- 인증받은 주택은 이후에도 지속적으로 기준에 부합하게 주택시설이 유지되고 관리가 이루어지고 있는지 관리됨
- 최소 5채 중 1채 비율로 무작위로 선정하여 3년간 계속적으로 유니폴 코드에 부합하는지를 체크하고, 정기적으로 임차인 설문조사와 주택상태 실사 실시
- 조사 결과를 토대로 유니폴 감사위원회를 통해 검토하여 인증 지속 여부를 결정하고, 분쟁 발생 시 심사위원회(The Unipol Tribunal)를 구성하여 주택 개선 권고에서부터 인증취소 등을 결정

3

요약 및 시사점

❶ 사회초년생들이 손쉽게 접근할 수 있는 청년·학생 종합주거서비스 플랫폼 도입 검토

- 유니풀은 리즈 등의 주요 대학 및 학생회와 협력하여 대학생들의 주거 문제를 해결하는 데 노력하고 있으며, 그 결과 해당 지역 청년학생들에게 주거 관련 기관으로 높은 신뢰를 받으며 확고하게 자리매김
- 실제 해당 지역 학생들 사이에서는 주거 관련 문제가 생기면 “유니풀에 가봐”라는 조언이 일반화
- 우리나라도 상대적으로 주택계약 등에 대한 경험이 부족한 청년 학생층과 사회초년생을 위한 신뢰받는 청년·학생 종합주거서비스 플랫폼 도입을 검토할 필요
 - 청년 학생과 사회초년생이 주거 관련 문제가 발생했을 때 “00에 물어봐”라고 바로 떠올릴 수 있는 종합적인 청년주거 서비스 플랫폼을 공공 주도로 도입하고,
 - 이 과정에서 이해당사자들의 신뢰를 높이고 적재적소에 필요한 서비스가 제공될 수 있도록 하기 위해 지역별로 청년·학생 주거 문제 당사자인 대학 당국, 유관 청년 및 학생 단체도 참여하는 거버넌스를 구체적 운영방안에 담는 것을 적극 검토

❷ 종합주거서비스 도입과 함께 청년·학생 주택탐색비용(중개수수료, 분쟁비용 등) 절감 노력 병행

- 유니풀은 무료로 중개서비스를 제공하고, 저렴하게 주택을 임대할 수 있는 정보제공 서비스를 운영
- 우리나라도 청년·학생 종합주거서비스 플랫폼을 기반으로 청년·학생을 위해 지역별 중개사와의 협약 등을 통한 무료 또는 할인 중개서비스, 이사 및 임대차 분쟁 등에 대한 무료 컨설팅서비스를 제공하는 방안 검토

❸ 종합주거서비스 플랫폼을 활용한 청년·학생 주택 임차인-임대인 상생 주거프로그램 마련

- 유니풀은 임차인 여건에 맞는 다양한 맞춤형 컨설팅 서비스를 제공하고, 임대인에 대해서는 자산관리에 대한 포괄적인 서비스를 제공하여 임대 관련 스트레스가 최소화되도록 유도하는 등 임차인-임대인이 원인이 가능한 체계를 구축
- 우리나라도 청년·학생 종합주거서비스 플랫폼을 통해 임차인에게 맞춤형 정보를 제공하여 주거의 안정성을 높이고, 임대인에게 주택 관리(임대료 및 시설 관리 등) 서비스 제공, 우수 임대인 포상 등의 프로그램을 마련하여 다양한 임차인-임대인 상생 주거프로그램 마련

❹ 청년·학생 주택 주거기준 인증제도 개발 및 운영

- 유니풀은 학생주택 주거기준인 유니풀 코드(Unipol Code) 인증제도를 운영하여 주택에 대한 정보 비대칭 해소
- 우리나라도 상대적으로 열악한 청년 1인가구가 거주하는 주택에 대한 주거기준을 마련하고, 청년주거서비스 플랫폼을 통해 인증신청접수, 인증 확인 및 인증주택 검색서비스를 제공하고 이를 지속적으로 관리할 수 있는 지속가능한 조사 및 관리체계도 마련할 필요

④ 참고문헌

- 권성문·권영선·김성훈·박천규·봉인식·서종균·이윤상·전성제. 2018. 주거복지 해외탐방. 전성제 편. 영국의 청년층 주거 지원 조직: Unipol. 서울: 씨아이알.
- Unipol. Unipol Code 2015–2018, 2017. Leeds: Unipol.
- Rateyourlandlord Homepage(임대인 평가 서비스 홈페이지). <https://www.rateyourlandlord.org.uk/> (2022년 1월 25일 검색).
- Unipol Homepage. <http://www.unipol.org.uk/home> (2022년 1월 25일 검색).

전성제 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원(sjjeon@krihs.re.kr, 044-960-0277)

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터 소장(cgpark @krihs.re.kr, 044-960-0274)