

건축자산 기반 창업에 관한 인식 및 만족도 조사

이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원, 김미현 연구원, 김민지 연구원

배경 및 목적

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행 이후, 건축자산의 가치 보전 및 활용에 대한 관심이 증가하고 있으며 민간에서 건축자산을 창업공간으로 활용하는 사례가 지속적으로 나타나고 있지만, 기획-설계-시공-유지관리 등 창업 전 단계에 걸쳐 어려움이 있어 건축자산 기반 창업이 활성화되지 못하고 있는 실정임
- 따라서 예비 창업자를 대상으로 건축자산 기반 창업의 수요를 파악하고 기존 창업자를 대상으로 건축자산 기반 창업의 효과 및 만족도를 조사하여, 건축자산 기반 창업 활성화 방안을 모색하고자 함

요약 및 시사점

- 예비 창업자 10명 중 7명 이상(72.9%)이 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있는 것으로 조사되었으며, 기존 창업자는 건축자산 기반 창업이 지역 활성화, 매출·수익 상승, 건축자산의 보전·활용가치 제고 등 다양한 측면에서 효과가 있었다고 응답함
- 건축자산의 관리 및 운영단계에서 그 어려움을 체감하는 것에 비해 전문가의 도움을 받지 못하는 등 건축자산 기반 창업 시 기획-설계-시공-유지관리의 전 단계에 걸쳐 전문가의 도움이 필요한 것으로 조사되어, 각 단계별 전문가 풀 구축 및 정보 제공이 필요한 것으로 판단됨
- 리모델링·인테리어 비용 지원과 저렴한 임대공간 제공 등 창업공간 마련에 대한 지원 필요성이 높게 나타났으며, 활용 가능한 건축자산 정보 습득 경로가 제한적인 것으로 조사되어 이에 대한 정보 접근성을 제고할 필요가 있음

1 조사개요

■ 조사배경 및 목적

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행 이후 건축자산 진흥을 위해 중앙정부 및 지방자치단체에서 관련 정책을 추진하고 있으나, 건축자산의 가치 발굴 및 현황 파악에 초점을 두고 있으며 그 이후 단계인 건축자산의 보전 및 활용에 대한 정책 추진은 미흡한 실정임¹⁾
 - 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)이 수립되었으며, 서울·경기·세종 등 광역지자체에서 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 건축자산 기초조사 추진 중
- 민간에서도 건축자산의 가치에 주목하여 건축자산의 보전·활용을 통해 창업하는 사례가 지속적으로 등장하고 있음



정미소를 카페로 리모델링한 강릉 초당커피정미소



막걸리양조장을 맥주양조장 겸 펍으로 활용하고 있는 강릉 버드나무 브루어리

© 건축도시공간연구소



양곡창고를 청년 창업공간이자 복합문화공간으로 탈바꿈시킨 순천 청춘창고



100여 년 된 얼음창고 공간을 재활용한 인천 아카이브 카페 빙고

건축자산 기반 창업 사례

1) 서울특별시, 경기도, 세종특별자치시 등 9개 광역지자체에서 건축자산 기초조사 및 시행계획 수립을 추진하는 등 건축자산의 보전 및 활용을 위한 기반 조성단계이며, 현재 우수건축자산 등록 후 활용을 추진한 광역지자체는 서울특별시로 1건(체부동 성결교회)에 불과함(2019년 5월 기준)

- 민간에서 건축자산의 보전·활용방안으로 대두되고 있는 ‘창업’의 수요, 건축자산 기반 창업의 효과 및 만족도, 요구사항을 조사하고 건축자산의 보전·활용방안으로서 창업의 의의와 가치를 파악하여 건축자산 기반 창업의 활성화 방안을 모색하고자 함

■ 조사대상 및 설문항목

- 기존 창업자와 예비 창업자로 구분하여 설문조사 수행
 - (조사대상) 기존 창업자²⁾(유효표본 50명) 및 예비 창업자³⁾(유효표본 133명)
 - (조사방법) 기존 창업자는 1:1 면접방식의 현장 설문조사 및 온라인 설문조사 병행, 예비 창업자는 1:1 면접방식의 현장 설문조사

건축자산 기반 창업에 대한 기존 창업자 및 예비 창업자의 인식 및 만족도 조사 설계

구분	기존 창업자	예비 창업자
조사기간	2018.9.27.~10.30.(33일간)	2018.10.5.~10.16.(12일간)
조사방법	1:1 면접방식의 현장 설문조사 및 온라인 설문조사	1:1 면접방식의 현장 설문조사
유효표본	총 50명	총 133명
조사내용	<p>건축자산 기반 창업에 대한 인식</p> <ul style="list-style-type: none"> – 창업공간 인지경로 및 활용계기 – 창업 시 지원받은 혜택 – 창업공간 마련 시 고려사항(중요도) – 창업공간 마련 시 단계별 어려움 – 단계별 전문가(전문업체) 도움 여부 – 창업 준비 시 창업지원사업별 필요성 <p>건축자산 기반 창업에 대한 만족도</p> <ul style="list-style-type: none"> – 기대효과 대비 만족도 – 창업 시 기대·초기·실제 매출 – 매출액 상승과 사업의 지속성 영향 정도 <p>건축자산 기반 창업 일반사항</p> <ul style="list-style-type: none"> – 창업공간 점유 및 운영 – 건축물 용도변경 – 창업공간 리모델링 사항 – 창업공간 리모델링 비용 및 기간 	<p>창업지원사업에 대한 인식</p> <ul style="list-style-type: none"> – 향후 지원받기를 희망하는 창업지원사업 – 창업 준비 시 창업지원사업별 필요성 <p>창업공간 준비사항</p> <ul style="list-style-type: none"> – 창업개요 – 창업공간 마련계획 – 창업공간 점유 및 운영계획 – 창업공간 선택 시 고려사항(중요도) <p>창업공간으로서의 건축자산</p> <ul style="list-style-type: none"> – 건축자산 활용 창업에 대한 관심 여부 및 이유 – 공공지원의 필요성

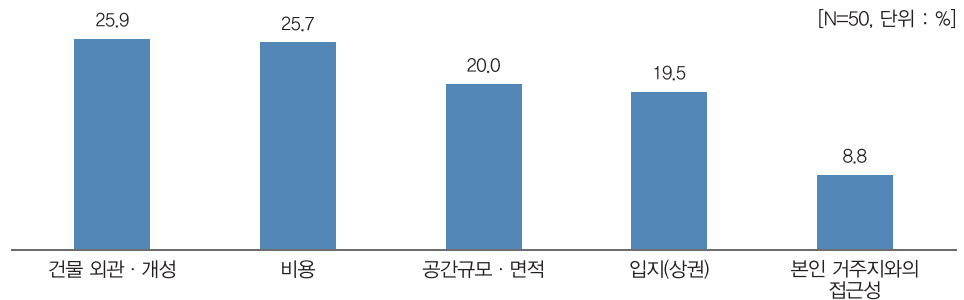
2) 2018년 구축된 약 300건의 건축자산 활용사례 중 건축자산을 창업공간으로 활용하고 있는 창업자 211명

3) 소상공인진흥공단 신사업창업사관학교 8기 교육생 165명

2 기존 창업자 인식 및 만족도 조사

■ 창업공간으로 선택 시 매력 있는 건축자산의 외관 및 공간구성을 고려

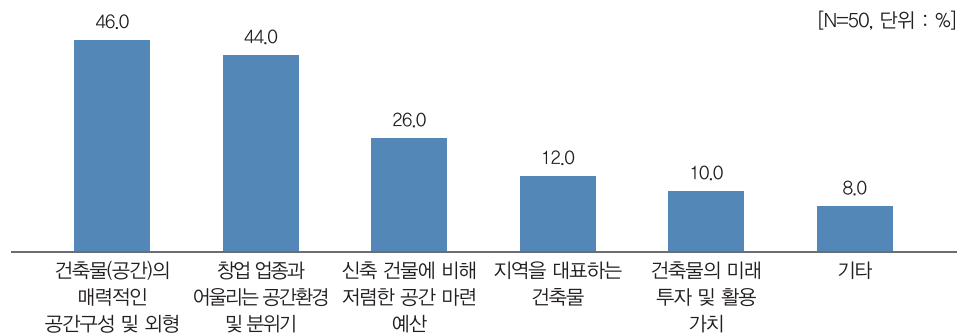
- 건축자산을 창업공간으로 활용하고 있는 기존 창업자는 창업공간 선택 시 ‘건축물 외관 및 개성’(25.9%)을 가장 중요하게 고려함
 - 그 다음으로는 ‘비용’(25.7%), ‘공간규모 · 면적’(20.0%), ‘입지(상권)’(19.5%), ‘본인 거주지와와의 접근성’(8.8%)의 순으로 분석되었음



창업공간 선택 시 고려사항(중요도)

(점수를 비율(%)로 환산하여 항목 간 상대적인 수치를 비교)

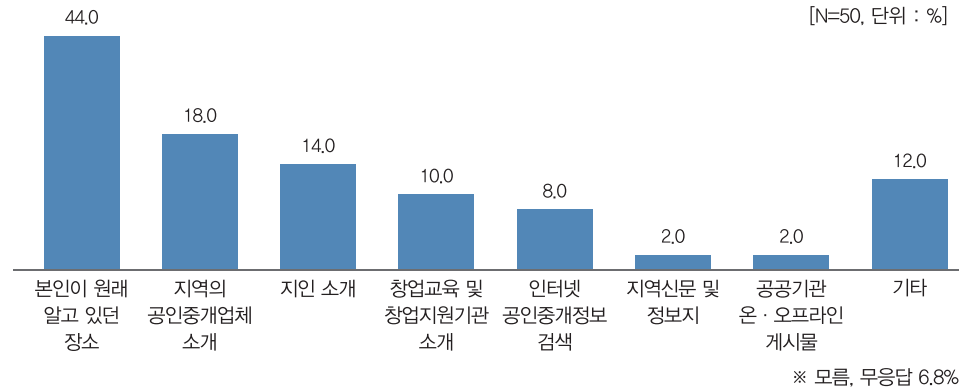
- 기존 창업자들이 건축자산을 창업공간으로 활용하게 된 계기로 ‘매력적인 공간구성 및 외형’(46.0%)과 ‘창업 업종과 어울리는 공간환경 및 분위기’(44.0%)를 언급하여, 건축자산의 독특한 건축적 특성이 주요한 활용 계기였음을 알 수 있음
 - 그 다음으로는 ‘신축 건물에 비해 저렴한 공간마련 예상’(26.0%), ‘지역을 대표하는 건축물’(12.0%), ‘건축물의 미래투자 및 활용 가치’(10.0%) 등의 순으로 조사되었음



건축자산 기반 창업공간 활용 계기

■ 원래 알고 있던 건축자산을 활용하여 창업하는 경우가 가장 많음

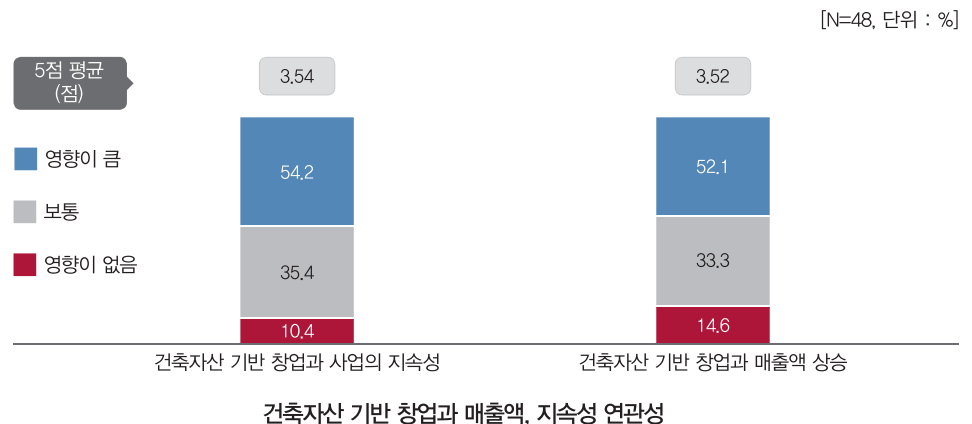
- 현재 운영 중인 건축자산 기반 창업공간은 ‘원래 알고 있던 장소’(44.0%)인 경우가 가장 많았음
 - 그 다음으로는 ‘지역의 공인중개업체 소개’(18.0%), ‘지인 소개’(14.0%), ‘창업교육 및 창업지원기관 소개’(10.0%) 순으로 나타남



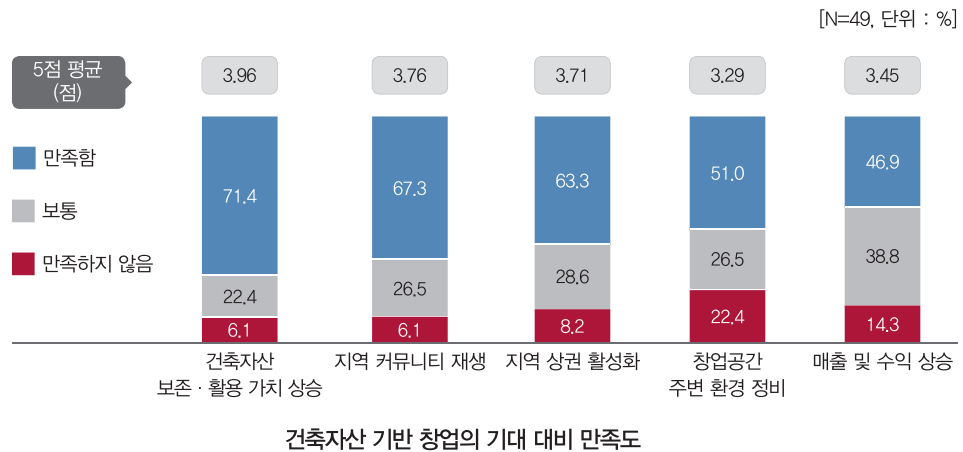
건축자산 기반 창업공간 인지 경로

■ 매출액 상승, 사업지속성 확보, 주변 지역에 긍정적 파급효과가 있다고 평가

- 건축자산 기반 창업이 매출액 상승과 사업지속성 측면에서 큰 영향이 있는 것으로 조사되었음
 - 응답자의 절반 이상(54.2%)이 건축자산 기반 창업은 사업의 지속성 확보에 영향이 있었다고 응답하였으며, 매출액 상승에도 이와 유사한 수준(52.1%)으로 효과가 있었다고 응답하였음

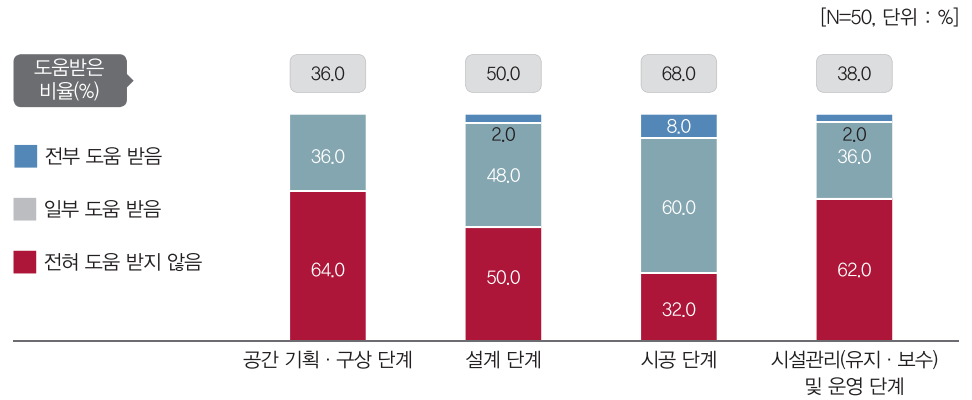


- 건축자산 기반 창업 시 건축자산뿐만 아니라 주변 지역으로의 긍정적 파급효과에 대한 만족도도 높게 나타났음
 - ‘건축자산 보존·활용가치 상승’(71.4%)에 대한 기대 대비 만족도가 가장 높았으며, ‘지역커뮤니티 재생’(67.3%)과 ‘지역상권 활성화’(63.3%)에 대한 만족도 또한 높게 나타남
 - ‘매출 및 수익 상승’(46.9%)에 대해서도 응답자의 절반 정도가 기대 대비 만족한 수준이었음



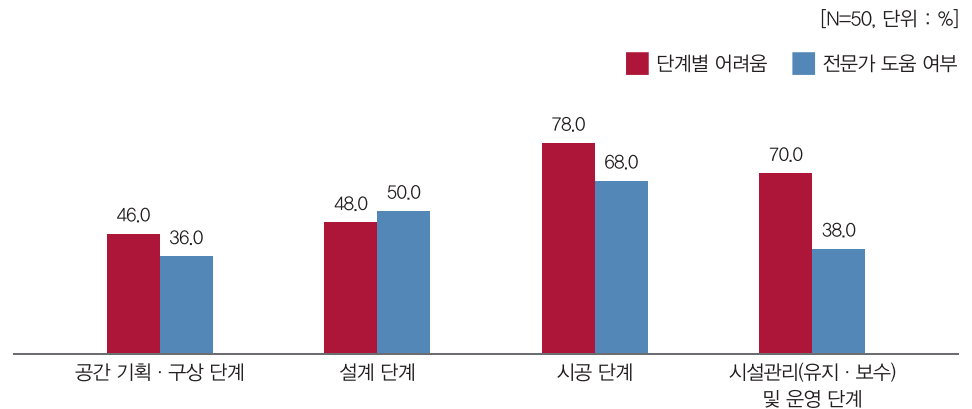
■ 시공단계와 시설관리 및 운영단계에서의 전문가 도움 필요

- 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련한 경우 전문가 도움을 가장 많이 받은 단계는 ‘시공단계’(68.0%)였으나, 일부 도움을 받은 비율이 60.0%로 창업자의 시공단계 참여비율이 높은 것으로 판단됨
 - 다음은 ‘설계단계’(50.0%), ‘시설관리 및 운영단계’(38.0%), ‘공간기획·구상단계’(36.0%)의 순으로 도움을 받았음



창업공간(건축자산) 조성단계별 전문가 도움 여부

- 전반적으로 초기 단계보다는 ‘시공단계’, ‘시설관리 및 운영단계’ 등 중후반 단계에서 어려움을 체감하였음
 - ‘설계단계’에서는 기존 창업자가 체감하는 어려움의 정도와 전문가의 도움 정도가 유사하게 나타난 반면, ‘시설관리 및 운영단계’에서는 체감하는 어려움 대비 전문가의 도움을 많이 받지 못하고 있음



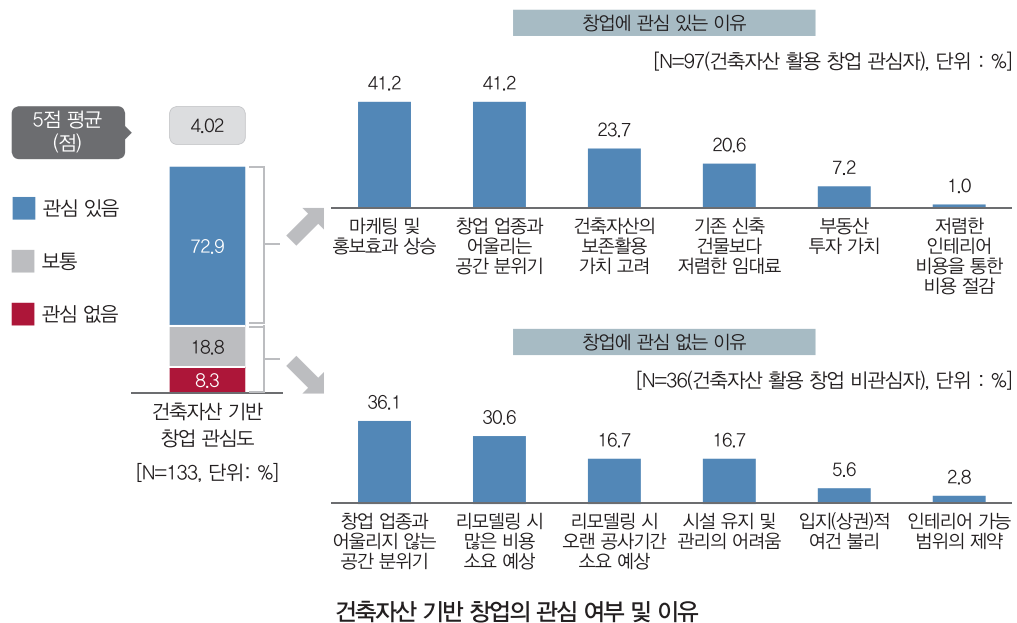
창업공간(건축자산) 조성단계별 체감하는 어려움 및 전문가 도움 여부 비교

(‘어려웠음’과 ‘매우 어려웠음’에 응답한 비율(%) 기준)

3 예비 창업자 인식조사

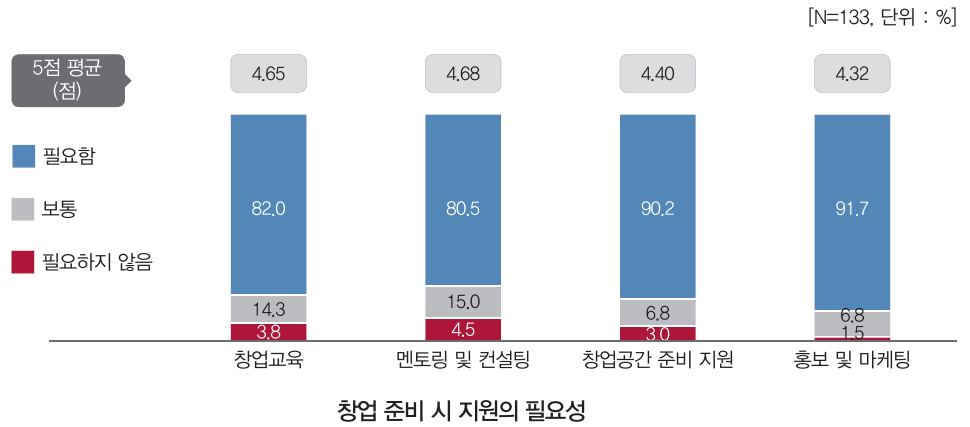
■ 건축자산 기반 창업에 대한 관심은 창업 아이템에 따라 달라짐

- 예비 창업자의 10명 중 7명(72.9%)은 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있었으며, ‘마케팅 및 홍보효과 상승’과 ‘창업업종과 어울리는 공간 분위기’(각 41.2%), ‘보존활용가치 고려’(23.7%)를 관심이 있는 주된 이유로 제시하였음
- 반면 관심이 없는 이유는 ‘창업업종과 어울리지 않는 공간 분위기’(36.1%), ‘리모델링 시 많은 비용 소요 예상’(30.6%), ‘오랜 공사기간 예상’과 ‘시설 유지 및 관리의 어려움’(각 16.7%) 등으로 나타남
 - 관심이 없는 이유로 업종과 어울리지 않는 공간 분위기(36.1%)를 가장 많이 언급하여 창업 아이템에 따라 건축자산을 창업공간으로 활용하는 것에 대한 관심도가 다르게 나타남

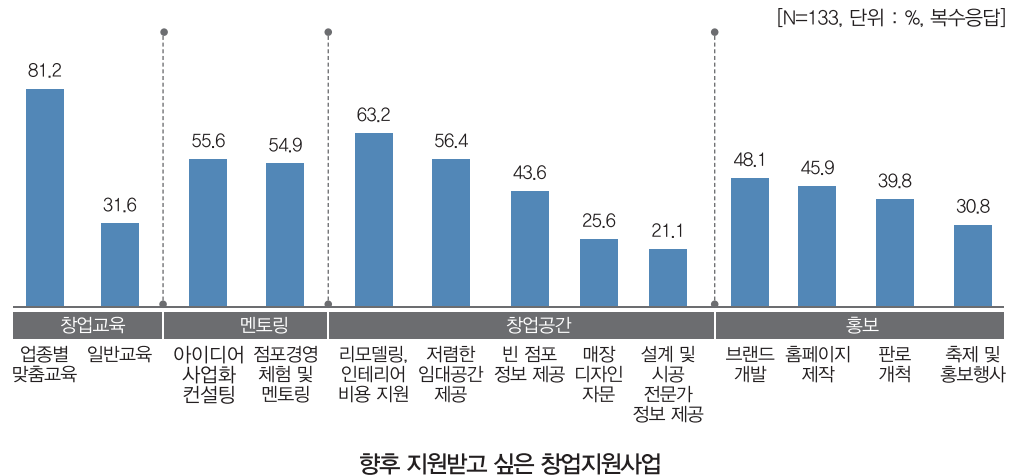


■ 창업 준비 시 홍보·마케팅, 창업공간 마련, 교육, 리모델링·인테리어 비용 등의 지원이 필요하다고 응답

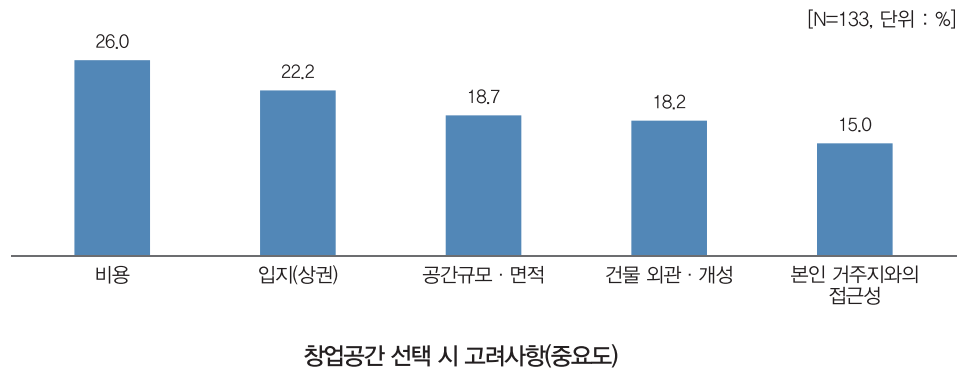
- 예비 창업자인 응답자들은 창업 준비 시 지원받기를 희망하는 내용으로 ‘홍보 및 마케팅’(91.7%)에 대한 필요성이 가장 높고, ‘창업공간 준비 지원’(90.2%), ‘창업교육’(82.0%), ‘멘토링 및 컨설팅’(80.5%) 순으로 나타남



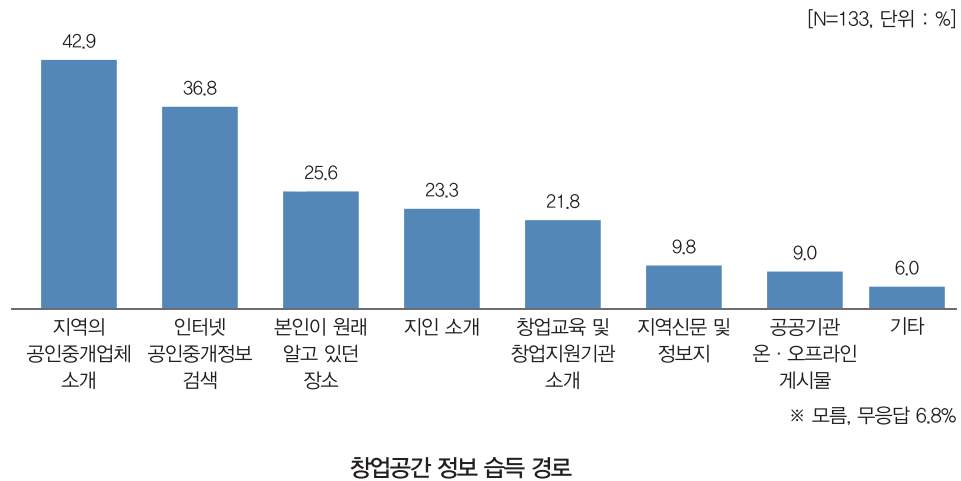
- 창업교육은 ‘업종별 맞춤교육’(81.2%)에 대한 수요가 가장 높고, 창업공간과 관련해서는 ‘리모델링, 인테리어 비용 지원’(63.2%), ‘저렴한 임대공간 제공’(56.4%) 등이 높게 나타났으며, 멘토링과 관련해서는 ‘아이디어 사업화 컨설팅’(55.6%), ‘점포경영 체험 및 멘토링’(54.9%) 등에 대한 수요가 높게 나타남



- 창업공간 선택 시 ‘비용’(26.0%)을 상대적으로 가장 중요하게 고려하며, 다음으로 ‘입지(상권)’(22.2%), ‘공간규모 · 면적’(18.7%), ‘건물 외관 · 개성’(18.2%), ‘본인 거주지와와의 접근성(15.0%)’을 고려하는 것으로 나타남

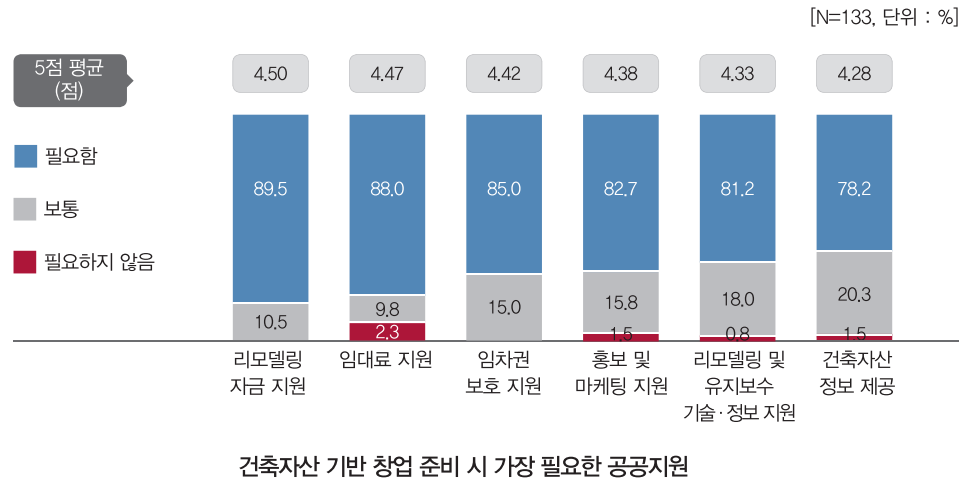


- 창업공간에 대한 정보는 주로 지역의 공인중개업체로부터 소개(42.9%)받거나 인터넷 공인중개정보를 검색(36.8%)하여 습득하고 있었음



■ 리모델링 자금 및 임대료 지원 등 비용 지원에 대한 수요가 높음

- 건축자산 기반 창업 준비 시 가장 필요한 공공 지원사항으로는 비용과 관련된 ‘리모델링 자금 지원’(89.5%)으로 나타났으며, ‘임대료 지원’(88.0%), ‘임차권 보호 지원’(85.0%), ‘홍보 및 마케팅 지원’(82.7%) 등의 순으로 수요가 높게 나타남



4 시사점

■ 건축자산 기반 창업에 대한 관심과 창업 후 만족도가 대체로 높음

- 대다수의 예비 창업자(72.9%)가 건축자산 기반 창업에 관심이 높은 것으로 조사됨
- 건축자산을 창업공간으로 활용한 기존 창업자들은 건축자산의 외관 및 공간구성과 분위기에 매력을 느껴 창업한 경우가 대다수(90.0%)로, 건축자산이 매력적인 창업공간으로 인식되고 있음을 보여줌
- 건축자산 기반 창업효과에 대해 사업의 지속성 확보, 건축자산의 가치 상승, 지역 커뮤니티 재생, 지역 상권 활성화 등의 측면에서 만족도가 높음
 - 기존 창업자들의 절반 이상(54.2%)이 건축자산 기반 창업이 사업의 지속성 확보에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 인식하고 있었으며, 건축자산의 가치 상승(71.4%), 지역 커뮤니티 재생(67.3%), 지역 상권 활성화(63.3%) 측면에서 만족도가 높았음

■ 기획-설계-시공-유지관리 단계별 전문가 풀 구축 및 정보제공 필요

- 공간기획 및 구상, 설계, 시공, 시설관리 및 운영단계에서 관련 전문가 도움을 필요로 하고 있음
 - 건축자산을 기반으로 한 기존 창업자들은 시공단계(78.0%), 시설관리 및 운영단계(70.0%), 설계단계(48.0%), 공간기획 및 구상단계(46.0%) 등 모든 단계에서 어려움을 체감하고 있어 관련 전문가 도움의 필요성을 느끼고 있었음

- 하지만 시설관리 및 운영단계에서 그 어려움을 체감(70.0%)하는 것에 비해 전문가의 도움을 받은 경우는 절반 미만(38.0%)
- 이에 기획-설계-시공-유지관리 등 건축자산 기반 창업의 전 단계에 걸친 전문가 풀 구축 및 정보 제공이 필요한 것으로 판단됨

■ 건축자산 기반 창업 활성화를 위해서는 창업공간 마련에 대한 지원 필요

- 예비 창업자들은 건축자산 기반 창업 시, 리모델링 자금 지원(89.5%)과 공간 임대료 지원(88.0%) 등에 대한 공공지원의 필요성을 느끼고 있음
 - 이 외에도 임차권 보호(85.0%), 홍보 및 마케팅 지원(82.7%)이 필요하다고 응답
- 창업으로 활용 가능한 건축자산 정보 접근성 제고가 필요함
 - 예비 창업자들은 주로 지역 공인중개업체의 소개(42.9%)나 인터넷 공인중개정보를 검색(36.8%)하여 창업공간에 대한 정보를 습득하고 있었으며, 기존 창업자들 또한 기존에 알고 있던 장소 위주로 건축자산에 대한 정보를 습득(44.0%)하는 것으로 나타남
 - 건축자산 기반 창업 활성화를 위해서는 창업공간으로 활용 가능한 건축자산의 정보 접근성을 제고할 필요가 있음

이민경 부연구위원 (044-417-9836, mkleee@auri.re.kr)

이종민 부연구위원 (044-417-9697, leejm@auri.re.kr)

김미현 연구원 (044-417-9857, mhkim@auri.re.kr)

김민지 연구원 (044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)



관련 보고서 원문 「건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구」



건축도시공간연구소

발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607 www.auri.re.kr

