

지역 활성화를 위한 세컨드 홈 조성 방안: 영국의 정책과 사례를 중심으로

Second Homes for Local Revitalization: UK Policies and Second Home Development

김상희 Kim Sang Hee*, 이차희 Lee Cha Hee**

Abstract

The demand for second homes has increased remarkably alongside the adoption of working from home and residential mobility since the outbreak of the COVID-19. In Korea, there was also political recognition that multiple dwellings can be an opportunity for repopulation and local revitalization. This research aims to establish the concept and characteristics of second homes, representing multi-habitation, by exploring international academic literature on concepts and advantages (or challenges) for local communities, and by analysing how policies have evolved along with the concepts and impacts that affected second home development in the UK. In conclusion, this research stresses conceptualising second homes broadly according to the use, purpose and types of properties, and proposes three key factors for second home development (such as the conditions preferred by diverse user groups, rental platforms, governance involving developers and managers at an early stage and the leadership of local authorities) for future research on corroborating the current trend of second homes and guiding policies in Korea.

Keywords: Second Homes, Local Revitalization, Multiple Dwelling, COVID-19

I. 서론

세컨드 홈(Second Home)은 주로 소득 기반이 갖춰진 도시 거주민이 특정 계절의 여가활동에 활용하던 독특한 주거 형태이다. 코로나19가 장기화되면서 위기 대처 방안으로 등장했던 재택근무가 보편화·제도화 되고(Uhereczky 2020; Hunt 2020), 이전과는 다른 라이프 스타일이 가능해지면서 세컨드 홈에 대한 관심이 높아졌다(Zoğal, Domènech and Emekli 2020). 우리

나라에서도 주 5일 근무제, 52시간 근로상한제, 코로나19로 인한 원격 근무 확대 등 생활환경이 변화하여 세컨드 홈에 대한 수요는 재난으로 인한 한시적 '현상'이 아니라 '경향성'을 갖게 될 것으로 보인다.

국내 세컨드 홈과 관련된 통계 및 실태조사는 아직까지 매우 미흡한 상황이지만, 수요 증가와 함께 다양한 유형이 공급되어왔음을 알 수 있다(<Table 1> 참조). 수도권과 강원도, 제주, 부산 등 도시 근교를 중심으로 주말주택, 전원주택이 본격적으로 나타났으며

* 어번 리제네레이션 플러스 대표(제1저자) | Director, Urban Regeneration Plus | Primary Author | shkim@urbanregenplus.com

** 국토연구원 부연구위원(교신저자) | Assistant Research Fellow, National Balanced Development Research Center, Korea Research Institute for Human Settlements | Corresponding Author | cha0324@krihs.re.kr

Table 1 _ Second Home Trends in Korea Represented in News Articles

News article scripts
"A second house full of romance in the suburbs of the metropolitan area... Most of the sale price is around 100 million" <i>Chosun Media</i> , 2018.11.02.
"The view ticket makes or breaks sales... Profitable real estate with 'Ocean View' 'Limelight'" <i>Guk-to Ilbo</i> , 2021.04.01.
"The preserve of the rich?... Small, no-frills 'mini second house' floats" <i>Dong-A Ilbo</i> , 2019.09.09.
"...the top-notch landmark residence hotel, which will represent Sokcho-si, is being introduced..." <i>The Korea Economic Daily</i> , 2020.09.09.

Source: Chosun Media 2018; Guk-to Ilbo 2021; Dong-A Ilbo 2019; The Korea Economic Daily 2020.

(조선일보 2018), 투자를 위한 임대 수익형 상품으로도 등장하였다(국토일보 2021). 또한, 이동식 목조주택 등 소형, 실속형 주거 형태는 세컨드 홈의 시장규모 성장에 일조하였다(동아일보 2019). 최근 전원주택용도 불법 농막 난립으로 강원도 횡성지역 내 농막 설치 신고건수는 2018년 1,283건, 2019년 1,313건, 2020년 8월 기준 800건에 육박하는데(강원도민일보 2020), 이 또한 저렴하고 쉽게 사용할 수 있는 세컨드 홈의 폭발적인 수요 증가 추세와 관련된 것으로 보인다. 특히 코로나19 확산 이후 시장규모는 더욱 커져 강원도의 '속초디오션자이' 등 민간 개발을 통해 관리 위탁이 가능한 레지던스(residence)나 생활형 숙박 시설의 대규모 공급으로도 이어지고 있다(한국경제신문 2020).

그러나, 세컨드 홈 시장의 성장에도 불구하고 국내 세컨드 홈은 소득이 높은 개인의 여가활동으로 여겨져 정책적 관심을 받지 못했다. 그동안 세컨드 홈은 주로 별장의 형태로 인식되어왔다. 「지방세법」상 주거용 건축물로서 늘 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 의미하는 별장은 휴양, 피서, 위락(놀이) 등의 목적으로 '사치성 재산'으로 취급되어 1973년 4월 1일부터 시행된 「지방세법」에 따라 취득세와 재산세를 중과세하도록 규정되었다(오승규, 유승주 2021). 그러나, 2022년 7월 정부는 세제 개편안에서 지방에 있는 공시가격 3억 원 이하의 자가 주택을 함께 소유하는 경우 이를 양도세 중과에서 제외한다는 내용을

발표하였다. 이러한 변화는 과거 별장을 사치성으로 보았던 제도가 이제는 유효하지 않으며, 소득 수준 향상, 여가 문화 확산 등 삶의 질 향상과 관련된 시대적 요구에 부합할 수 있음을 의미한다.

무엇보다 우리나라는 지속적인 국가균형발전정책 추진에도 수도권 인구 비중이 전체 인구의 50%를 초과하는 등 수도권으로의 인구 집중은 심화되고 있으며, 85개 시·군·구가 인구감소지역으로 지정되는 등 지방소멸에 대한 위기감이 고조되고 있다(이상호 2016). 인구 양극화가 극심해지는 상황에서 세컨드 홈은 인구가 집중된 대도시로부터 지방으로 사람들을 이주시켜 유동 인구를 늘리고 해외 관광객 유입의 감소를 보충하여 지역 활성화에 기여할 수 있는 좋은 대안이 될 수 있다. 오승규, 유승주(2021) 역시 세컨드 홈을 귀농·귀촌을 지원하는 정책 수단으로 보고, 다양한 형태의 주거 조성 및 다지역 거주 촉진이 필요함을 강조하였다. 게다가 서울 근교 지역 농촌을 중심으로 마을과 텃밭을 연계하여 임대하는 주말 체류형 농장이 지속적으로 증가하는 등 다지역 거주에 대한 정책적 관심도 높아지고 있다. 이러한 상황으로 보아 세컨드 홈에 대한 논의가 필요한 시점이라고 판단된다.

해외에서는 이미 관광과 전원 지역 이주에 관련된 세컨드 홈의 사용 방식, 위치 및 선호 요인, 의미와 지역에 미치는 영향에 관한 연구가 활발히 진행되었으며(Coppock 1977; Hall and Müller 2004; Quinn 2014; Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003),

농촌계획 및 지역개발 측면에서 세컨드 홈의 긍정적 영향이 정치가와 계획가의 정책 의사결정 동인으로 작용해 왔다(Müller, Hall and Keen 2004). 국내에서도 최정민(2010)의 연구는 새로운 주거문화 패러다임에 대비하고 도시와 농어촌 문제 해결을 위한 대안으로 멀티해비테이션(Multi-Habitation)의 도입 및 발전 가능성을 제시하였다. 한편, 전원주택, 주말주택 등의 사례와 쟁점을 거론한 연구들이 있으나 이들 상당수는 입지(최승호 2009), 주변 환경 및 교통 접근성(전원자 2013), 자연환경·의료서비스·문화 시설의 이용 및 편의성(김한수, 박혜지 2014), 안전·안락한 노인주택, 건강·문화서비스, 주택의 입지·구성·배치형태(이승권 2011), 생활편의시설·쾌적한 주거환경·적정 근로 활동(장학희, 이한나, 김승희 2019) 등 은퇴 후 주거선택 요인을 밝히는 데 집중하여 다양한 세컨드 홈의 거주 형태를 반영한 개념과 지역에 미치는 영향에 관한 연구는 이루어지지 못했다.

이처럼 세컨드 홈에 대한 국내의 학술적 개념이 명확하지 않은 상황에서 다양한 거주 형태를 실증적으로 고찰하기 위해서는 먼저 해외 선행연구를 살펴볼 필요가 있다. 해외 연구는 세컨드 홈이 오랫동안 발달해 온 유럽에서도 영국과 스칸디나비아 국가에 집중되어 있다(Hall 2014). 특히 세컨드 홈 정책을 지속적으로 발전시켜온 영국은 언어 특성상 다른 유럽 국가와 달리 세컨드 홈의 현황, 정책, 사례에 대한 자료 수집이 상대적으로 쉬워 이 연구의 대상으로 선정하였다. 이 연구는 앞으로 국내의 정책적·학술적 논의를 위해 세컨드 홈의 개념과 특성을 정립하고, 지역 활성화를 위한 조성 수법을 논의하는 데 목적을 둔다. 이를 위해, 첫째, 해외 문헌에서 이루어진 세컨드 홈의 개념과 지역 사회에 미치는 영향에 관한 그간의 논의를 고찰하였다. 둘째, 영국을 대상으로 사례를 선정하고 세컨드 홈 조성 수법을 분석하였다. 셋째, 이

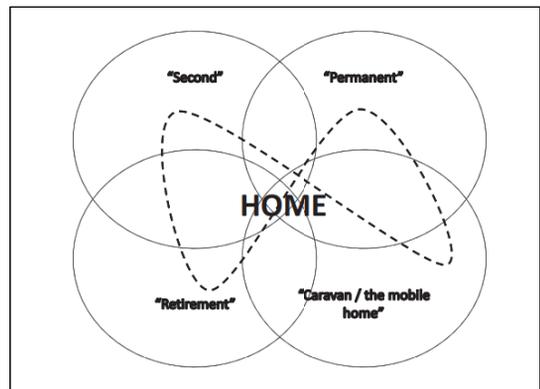
를 통해 국내 세컨드 홈 조성에 시사하는 바를 논의하였다.

II. 이론적 고찰

1. 세컨드 홈의 개념

세컨드 홈은 유럽을 중심으로 오랜 역사가 있지만, 그 역동적인(dynamic) 성격으로 인해 정의를 내리기 쉽지 않다(Paris 2009; Coppock 1977; Hoogendoorn and Visser 2004). 이는 '세컨드 홈'이라는 용어가 주거의 고정된 물리적 특성이 아닌, 주 거주지(permanent home)와의 관계 속에서 주거 사용방식을 통해 정의되며, 그러한 관계가 유동적으로 변경되기 때문에 발생한다(Hall 2014, <Figure 1> 참조). 세컨드 홈의 이러한 유동적 특성은 Coppock(1977)의 초기 작업 이후 관련 문헌에서 되풀이되어 논의되고 있으며(Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003; Hall and Müller 2004), 어디까지가 세컨드 홈인지, 세컨드 홈의 수는 얼마나 되는지 등 식별과 통계의 문제를 야기하고 있다(Coppock 1977; Paris 2009; Hoogendoorn and Visser 2004). 이러한 정의의 모호성을 고려하여 Goodall(1987)

Figure 1 _ Relativity of Home



Source: Hall 2014, 124.

은 세컨드 홈을 '통상 다른 곳에서 거주하는 가구의 비정기 거주지로서 소유하거나 장기 임대된 재산으로 매우 폭넓게 정의하는데, 이는 세컨드 홈에 대한 논의의 시작을 위해 매우 유용한 것으로 보인다.

전통적으로 세컨드 홈은 여가 목적의 사치재로서 이해되었다. 중세 시대 이후 세컨드 홈은 귀족들이 주기적으로 일상생활에서 벗어나 여가를 위해 사용하고 대대로 물려받는 가족 유산의 형태로 존재해왔다(Coppock 1977). 그러나, 세컨드 홈은 서구 선진국 사회 시스템의 근본적 변화와 맞물려 폭발적으로 증가하였다. 1950년대 이후 선진국의 경제적 번영은 더 높은 가처분 소득, 더 적은 노동 시간과 더 긴 여가시간으로 이어졌다(Sharpley and Telfer 2002). 일, 여가, 주거가 분리되고 소비 능력이 향상되는 한편 자동차 등 이동 수단이 발전함에 따라 여가활동을 위한 이동이 증가하였고(Hall 2005), 이는 세컨드 홈의 개발 증가를 가져왔다(Williams and Hall 2000). 이후 세계화로 자본과 사람의 이동 규모가 극대화되고 비행기 이동 등이 일반화되면서 세컨드 홈의 증가는 특정 지역에 국한되지 않고 전 세계적으로 나타나는 보편적인 현상이 되었다(Urry 1990).

세컨드 홈은 주로 여가활동을 위해 사용되어 관광과 접점을 가지며, 도시 거주자의 전원 지역 관광의 한 형태로 논의되어 왔다(Breuer 2005; Nouza, Ólafsdóttir and Müller 2013; Hall 2014; Mirani and Farahani 2015). 소유주나 그 친지에게만 제한되지 않고 사회·경제적으로 부유한 은퇴자, 관광객 등으로 사용자가 확대되었다(Paris 2009). 특히 주거공간의 독립성을 선호하는 관광객은 호텔 등의 통상적 숙박 시설보다 세컨드 홈 임대를 선호하는 경향이 있다(Flognfeldt and Tjørve 2013). 이러한 관점에서 세컨드 홈의 조성에는 주거지 형성에 중요한 요소인 지역 일자리나 생산 구조보다 소비 능력과 라이프 스타일

로부터 파생되는 소비 측면이 부각된다(Williams and Hall 2000).

한편, Gallent(2014; 2007)는 세컨드 홈의 한시적 거주도 전통적 개념의 거주와 마찬가지로 사회적 경험이나 활동을 통해 장소에 대한 개인적인 애착과 의미, 소속감을 부여하고 커뮤니티를 형성하여 사회적 가치를 창출한다고 보았다. 이동이 일상화된 사회에서 각 개인은 사회, 문화, 경제적 네트워크 강화로 인해 여러 지역과 긴밀한 관계를 맺게 되면서 단일한 집(single home)이라는 개념에서 벗어나며(Hall 2005), 라이프 스타일에 따라 여러 장소 선택이 가능하여 삶의 질을 높일 수 있게 된다(Libur, Benckendorff and Carlsen 2012). Quinn(2004)이 세컨드 홈을 '두 개 이상의 거주지의 여러 소유물에 의존하는 현대적 거주 형태에 대한 적응의 결과로 본 것은 이러한 측면을 잘 설명한다.

2. 세컨드 홈의 유형

1) 사용 방식과 목적에 따른 유형

뉴질랜드나 핀란드에서는 오두막집(shacks, baches, hyttes, setters), 프랑스에서는 별장(villa), 스칸디나비아 국가에서는 코티지(cottage) 등 세컨드 홈은 지역에 따라 다양한 물리적 공간 형태로 나타난다. 이러한 다양한 형태의 세컨드 홈은 사용 방식에 따라 세분화되며, 관광 및 여가활동, 은퇴 후 이주, 장단기 임대를 위한 투자 등 사용 목적과 밀접한 관계를 갖는다(Norris and Winston 2009; Norris, Paris and Winston 2010; Hall 2014, <Table 2 참조>).

첫째, 관광이나 여가활동에 주로 이용되는 세컨드 홈의 유형으로 '주말주택(weekend home)'과 '휴가용 주택(holiday/vacation home)'이 있다. 일과 일상생활이 중요한 주 거주지와 달리 사람들이 하이킹, 스키, 해

Table 2 _ Second Home Space-time Characteristics

Second home function	Frequency of visits	Length of visit	Form of mobility	Location relative to primary residence
Weekend Home	High	Short	Circulation	Dependent
Vacation Home	Low	Long	Seasonal Migration	Independent
Future Permanent Home	Decreasing	Increasing	Migration	Independent

Source: Hall and Müller 2004, 8.

양 스포츠, 휴양 같은 여가활동을 위해 휴일이나 계절에 맞추어 대도시에서 지방으로 이동한다는 점에서 Jaakson(1986)은 관광 인프라로서 세컨드 홈의 역할을 강조하였으며, Strapp(1988)도 숙박 수요와 공급의 안정성을 제공한다고 보았다. 그러나, 세컨드 홈은 '집에서 떨어진 집', '도피처', '목가적인 안식처로 간주되는 등 기존 관광을 뛰어넘는 측면이 있다(Müller and Marjavaara 2012). 이런 점에서 휴가용 주택(holiday/vacation home)은 레크리에이션용 단기임대 숙소와 구분되기도 하나(Coppock 1977; Hall 2014), 해안, 섬, 고산 지역과 같이 어메니티(amenity) 가치가 높은 지역에 집중되고(Nepal and Jamal 2011), 질 높은 편의 시설, 관광 인프라, 서비스 등이 선택에 중요하게 작용한다는 공통된 특징을 보인다(Mottiar 2006). 최근에는 대규모 리조트와 함께 휴가용 주택이 아파트나 콘도미니엄 단지로 개발되는 경향이 나타나기도 하며(Flognfeldt and Tjørve 2013; Nouza, Ólafsdóttir and Müller 2013; Nepal and Jamal 2011; Overvåg 2011), 이러한 세컨드 홈 개발은 탈도시 경향과 함께 성행하는 지역 문화나 장소 경험 활동 등의 체류형 관광과 연계되어 지역 관광을 촉진한다(Williams and McIntyre 2012).

주말주택(weekday home)은 대도시 근교에 위치하여 휴가용 주택보다 단기로 빈번하게 사용되는 특성이 있다. 이때 세컨드 홈 사용자는 일, 여가, 주거로 분리된 여러 장소를 반복된 리듬으로 '순환(circulation)'하는 '다지역 순환거주'의 라이프 스타일을 보인다. 반복

된 순환이 가능하기 위해서는 주 거주지가 있는 도시로부터 세컨드 홈의 접근성이 좋아야 하므로 대략 1~2시간에 쉽게 도착할 수 있는 90km 내의 지역을 적합한 위치로 파악한다(Hall 2014). 카페, 식당, 쇼핑몰 등 상업 시설과 우체국 등 공공서비스 시설이 있는 도심과 의료 시설에 연결되는 대중교통 및 도로 여건도 중요하게 작용한다(Mirani and Farahani 2015).

둘째, 은퇴 후의 장기/항구적 이주를 목적으로 한 세컨드 홈의 유형이 있다. McHugh(1990)는 미국의 도시를 대상으로 한 연구에서 거주자 중 최대 30%가 계절 이주지로의 영구 이사를 고려하고 있음을 보였다. Marjavaara(2007)는 스톡홀름 도시 근교로의 인구 유입 중 세컨드 홈 소유주가 30%를 차지하며, 이와 유사하게 독일과 스웨덴에서도 지방으로의 이주가 세컨드 홈 소유로 인해 촉진되는 양상을 보인다고 언급했다. 세컨드 홈의 경우 많은 학자들이 은퇴 후의 항구적 이주를 염두에 두고 구입하는 경향을 지적하는데, 이는 임시 이동과 영구 이주 사이 긴밀한 상호 관계가 있다는 인식에 기반을 두고 있다(Müller 2000; Hall and Müller 2004; McIntyre, Williams and McHugh 2006).

은퇴 후 이주는 도시에서 지방으로 이루어지는 경향을 보이며(Brown, Glasgow, Kulcsar and Bolender et al 2008), 이러한 이주 지역 선정에는 이전에 형성된 개인적인 경험이 중요하다. 은퇴 후 이주지로 도시로 이주하기 전의 원거주지가 고려되는 경우가 많고, 이 경우 세컨드 홈은 가족이나 친지가 거주하는 '원가족

집(family home)의 위치를 반영한다(Hall 2014). 세컨드 홈을 가지고 있어 관광이나 여가활동을 목적으로 자주 방문했던 곳 또한 염두에 두는데, 세컨드 홈을 사용하면서 형성된 커뮤니티 소속감이 이주 결정에 영향을 미친다(Lundholm 2015). 최종적 은퇴를 목적으로 구입한 세컨드 홈은 “두 번째 집이 분명하게 첫 번째 집이 될 때까지” 반(半)은퇴 단계에서 활용되기도 한다(Coppock 1977). 이를 고려한다면 휴가용 주택이나 주말주택과 같은 세컨드 홈도 은퇴를 계획하는 중년층을 위한 유력한 주거 유형이 될 수 있다. 그러나, 세컨드 홈은 관광과 이주 개념 사이에 상당한 개념적 흐림(significant conceptual blurring)(Williams and Hall 2000, 19)을 유발하기 때문에 관광 목적의 세컨드 홈과 이주 목적의 세컨드 홈은 완벽하게 구분되지 않는다. 따라서 관광과 이주의 본질을 모두 가진 것으로 세컨드 홈의 함의를 이해하는 편이 적합해 보인다.

셋째, 장단기 임대를 목적으로 한 세컨드 홈 유형이 있다. 전통적 의미에서의 세컨드 홈은 소유가 일반적이지만 현대에는 모든 세컨드 홈 사용자가 세컨드 홈을 소유하는 것은 아니며(Coppock 1977), 세컨드 홈에 체류할 수 있는 권리는 세컨드 홈을 소유하거나 임대하여 발생한다. Marsden(1969)은 세컨드 홈의 유형을 소유와 임대 정도에 따라, ① 주말이나 휴가에 가족들이 방문하는 사유 주거지, ② 상업적인 휴가용 주택으로 간헐적 임대하는 사유 주거지, ③ 개인 휴가에 간헐적으로 사용되며 은퇴를 위해 소유하여 사용하지 않는 시기에 이익을 위해 휴가용 주택으로 임대하거나, ④ 별도의 전문관리자가 임대, 관리하는 상업적인 휴가용 주택 등 네 가지 유형으로 세분화하였다. 이처럼 개인적인 여가활동과 상업적으로 임대하는 휴가용 주택으로 그 유형이 확대되면서 세컨드 홈은 주택 시장과 임대 시장에 모두 관련된 것으로 논의된다(Powel, O'Prey, Grunhut and Edwards et al. 2021; Hall

and Müller 2004).

세컨드 홈을 소유하거나 이용하는 핵심 관계인은 가구 소득이 중상위권인 장년층(45세 이상)이며, 이들에게 세컨드 홈은 휴가와 동시에 은퇴 후를 위한 투자이기도 하다. 대부분의 소비재(카라반, 보트, 레저용 차량 등)는 가치가 하락하기 때문에 고정된 건물 형태의 세컨드 홈이 투자의 도구가 되어왔다. 세컨드 홈의 소유주가 사용하지 않는 기간 동안 임대하여 발생한 수익으로 유지비를 충당하고자 하는 것은 적극적인 소득 창출을 위한 투자라기보다는 잠재적인 자본 이득 또는 자산 축적의 과정이다. 그러나, 투자 목적의 세컨드 홈 소유/임대는 연금이나 주식 시장보다 부동산 투자에 선호도가 증가하고(Paris 2009), 해외 투자 등 국제적 투자가 일반화되면서 더욱 강하게 나타난다.

최근에는 관광 이동성이 꾸준히 증가하여 세컨드 홈을 소유주가 사용하기보다 임대를 통해 이익을 거두는 투자 도구로 점점 더 많이 인식하고 있다(Dias, Correia and López 2015; Zoğal, Domènech and Emekli 2020). 특히 에어비앤비(Airbnb) 또는 홈어웨이(Home Away) 등 ‘공유 숙박 플랫폼’의 등장은 세컨드 홈 소유주가 관광 시장에서 이익을 얻을 기회를 극대화한다(Zoğal, Domènech and Emekli 2020). 세컨드 홈을 소유하고 온라인 임대 플랫폼을 이용하여 상업적으로 임대하는 경우 ‘임대 세컨드 홈(rental second homes)’으로 분류되며(Dias, Correia and López 2015), 이는 새로운 세컨드 홈 유형으로 언급된다(Brooks 2021). Dias, Correia and López (2015)는 임대 세컨드 홈이 온라인 네트워크를 중심으로 세컨드 홈 소유주, 관광객, 지역 주민이 커뮤니티를 형성하는 특징에 주목하였으며, 세컨드 홈 소유주는 같은 장소에서 단기임대 숙소를 사용하다가 세컨드 홈을 매입하는 경우가 많아 경험자로서 관광을 위한 장소 정보를 전달하는 중요한

중개자로 보았다. 이를 종합하면 세컨드 홈 유형은 관광 및 여가 활동, 장단기 이주, 임대 등 사용자의 목적과 사용 방식에 따라 주말주택, 휴가용 주택, 임대 세컨드 홈으로 정리할 수 있다(<Table 3> 참조).

Table 3 _ Types of Second Homes According to Usage and Purpose

Usage and Purpose	Types
Tourism and Leisure Activities	Weekend Homes
	Holiday/Vacation Homes
Long-term and Permanent Migration after Retirement	-
Short/Long Term Rental	Rental Second Homes

Note: Authors' summary.

2) 공급되는 주택의 특성에 따른 유형

세컨드 홈은 거의 모든 주택 유형을 사용할 수 있지만, 세컨드 홈으로 사용되는 주택의 특성에 따라 기존 주택을 변경하여 사용하는 유형(converted homes)과 세컨드 홈 용도로 신축 개발하는 주택 유형(purpose-built homes)으로 구분한다(Hall 2014; Coppock 1977). 주로 주택을 개별적으로 소유하는 유형이 일반적이지만, 유럽, 미국과 캐나다를 중심으로 스키나 해안 리조트 등 세컨드 홈 용도로 개발한 리조트(Resort)가 새로운 유형으로 등장하였다(Flognfeldt and Tjørve 2013; Quinn 2014; Nepal and Jamal 2011). Hall(2014)은 이러한 고정된 주거 건물 유형과 함께 카라반 등 이동식 시설을 유형으로 분류하였다(<Table 4 참조>).

Table 4 _ Types of Second Home According to Property Types

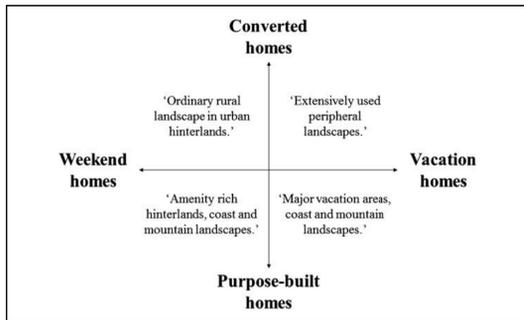
Property		Types
Stationary Type	Single Property	Converted Homes Purpose-built Homes
	Development	Resort
Mobile Type		Caravans

Note: Authors' summary.

사용 방식과 목적 및 공급되는 주택 특성에 따른 이러한 유형 분류는 사실상 엄밀히 분류하기에 무리가 있고 그 목적이 중첩되는 경우도 적지 않으나, 수요 및 공급 측면에서 세컨드 홈을 매우 폭넓게 이해할 수 있다는 점에서 상당히 유용하다(Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003; Back and Marjavaara 2017; Mace 2017). Hall(2014)은 이러한 세컨드 홈의 유형들을 조합하여 매우 느슨하게나마 세컨드 홈의 지리적 특성을 규명하였다. 대도시 근교, 뛰어난 자연경관, 해안, 산간, 호수 등이 가까운 지역, 대지나 건물 공급이 가능한 지역 등이 중요한 요소가 되며 각 지역에 특정 유형의 세컨드 홈이 집중되는 경향이 나타난다고 보았다(Coppock 1977; Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003).

Hall의 유형 조합을 반영하여 Back and Marjavaara (2017)는 기존 주택을 변경한 주말주택(converted weekend), 기존 주택을 변경한 휴가용 주택(converted vacation), 세컨드 홈 용도로 개발한 주말주택(purpose-built weekend), 세컨드 홈 용도로 개발한 휴가용 주택(purpose-built vacation) 등 다차원적인 네 가지 세컨드 홈 유형을 도출하였다. 이 연구는 스웨덴을 대상으로 세컨드 홈의 유형을 사용하여 지리적 특성(해안 휴양지, 대도시 근교, 농촌 전원 지역)을 조사하고 세컨드 홈의 영향이 지역적으로 차이가 나타나는 것을 뒷받침하는 근거로 제시하였다. 자연경관이 좋고 매력적인 곳에 세컨드 홈 개발이 집중되며, 대도시 근교에 주말주택(purpose-built weekend)이, 해안 휴양지에는 휴가용 주택(purpose-built vacation)이 밀집되고, 도시로 이주가 많아 침체된 농촌 지역은 사용 빈도가 적거나 비어 있는 휴가용 주택(converted vacation)의 비율이 높음을 알 수 있다(<Figure 2> 참조).

Figure 2 _ Model of Second Home Types



Source: Back and Marjavaara 2017, 4.

3. 세컨드 홈이 지역에 미치는 영향

세컨드 홈이 보편적인 주거 형태로 자리매김하면서 지역에 미치는 영향에 관한 연구도 다각적으로 이루어져 왔다(Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al. 2005; Hoogendoorn and Visser 2010; Larsson and Müller 2019). 우선, 거주환경, 사회적, 경제적 측면에서 세컨드 홈의 긍정적 영향에 주목하는 시각이 존재한다(Mottiar 2006; Barnett 2014). 환경적 측면에서 세컨드 홈은 비어 있거나 낡은 주거를 개조하고 보존하여 공간 환경을 개선한다(Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al. 2005). 특히 세컨드 홈 소유주들은 자연 보전 등 환경 문제에 민감하여 공간 관리와 인프라 개선에 적극적이라는 연구 결과도 있다(Mottiar 2006; Gallent 2014). 또한, 사회적 측면에서 세컨드 홈 소유주들은 지역 거주민과 큰 충돌이 없이 농촌 지역의 삶에 활기를 가져올 수 있으며(Flognfeldt 2004; Stedman 2006), 주로 교육 수준이 높고 재정적으로 여유 있는 50~60대 중년층으로, 네트워크를 형성하여 지역 경쟁력과 사회적 자본을 축적할 잠재력을 가진다(Gallent 2014; Robertsson and Marjavaara 2015).

다양한 긍정적 영향 중 경제적 측면에 관한 연구가

다수 이루어졌는데, 세컨드 홈은 개발 투자를 유도하여 공사나 보수 등 관리 서비스에 지역민을 위한 일자리를 창출하며, 소비를 촉진하여 식당, 소매점, 쇼핑 등 지역 사업을 활성화할 뿐 아니라 지역 정부의 조세 수입을 증가시키고 공공서비스를 유지할 수 있도록 돕는다(Hall and Müller 2004; Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al. 2005). Mirani and Farahani(2015)는 세컨드 홈을 음악, 예술, 수공예와 함께 전원 지역 삶의 체험에 중요한 지역 문화로 설명하고 있으며, 이러한 지역 문화는 관광 산업과 연계된 경제적 효과에 다시 연결되어 지역의 지속 가능한 성장을 돕는다고 언급하였다. 관광 및 지역 산업과의 연계는 세컨드 홈에 대한 지역 거주민들의 긍정적인 인식을 끌어내리는 점도 주목할 만하다(Rye 2011). 소비 인구 유입이 불안정하여 경제 효과를 극대화하기에는 한계가 있지만, 일반적인 관광과는 달리 반복적으로 해당 지역을 찾는 반영구적 주민을 유치할 수 있기 때문에 농촌 지역 경제에 중요한 한 부분을 담당할 수 있다고 보고 있다(Barnett 2014).

우리나라에서도 도시 인구를 농촌으로 유입시키기 위한 기존의 귀농·귀촌 정책이나 균형발전 정책의 한계가 노출되고, 농촌 지역의 인구 감소가 뚜렷하게 드러나 지방소멸 논의가 본격화되는 시점에서 세컨드 홈의 지역 활성화에 대한 이러한 긍정적 영향은 시사하는 바가 크다. 농촌 지역으로의 지속적·항구적 인구 유입이 현실적으로 제약이 많음을 인정하고, 코로나19의 장기화로 순환적 거주방식이 주목받게 됨에 따라 관광을 통한 새로운 지역 활성화 전략으로 세컨드 홈은 충분히 고려 가능한 대안이며 심도 있게 검토할 필요가 있다.

다만, 세컨드 홈의 부정적 영향에 주목하여 이를 위협이나 도전으로 보는 시각도 제기되고 있음을 주의하여야 한다(Coppock 1977; Hall and Müller 2004). 세

컨드 홈은 한시적, 계절적인 사용 특성으로 인해 소음이나 안전 문제, 교통이나 의료 시설, 상하수도, 공공 서비스 등 지역 인프라 부족 등 환경 문제가 발생하기도 하며(Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al 2005), 소비 인구 유입이 불안정하고 창출되는 일자리도 기술이 필요하지 않은 서비스 직종에 제한되는 등 경제 효과를 극대화하기에 한계가 있음을 지적하기도 한다(Gallent 2007).

리조트와 같은 대규모 세컨드 홈 단지는 인구 분산으로 지역 경제를 위한 수요 공급에 유리하지만(Overvåg 2011; Müller 2000), 농경지 파괴나 경관 훼손, 차량 사용 증가로 인한 환경 문제가 발생할 수 있으며(Norris and Winston 2009), 자연경관이나 인프라를 세컨드 홈 소유주에게만 제한적으로 허용하는 등 접근성에 대한 우려도 존재한다(Cloke and Thrift 1990). 무엇보다 세컨드 홈에 대한 수요가 높아질수록 토지와 주택 가격이 상승하며, 이로 인해 세컨드 홈을 찾는 사람들뿐 아니라 기존 주민들도 저렴한 주택을 찾기 어려워질 수 있다(Hall and Müller 2004). 특히 저렴한 주택이 필요한 청년층이 영향을 받게 되는데, 이를 세컨드 홈만의 영향으로는 볼 수 없으나 일자리와 교육 등을 위해 도시로 떠나는 현상과 맞물려 지역의 노동력 부족과 지역 문화, 커뮤니티 쇠퇴까지도 유발할 수 있다는 점에서 우려를 낳는다(Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al 2005).

실제로 한 지역에는 세컨드 홈에 대한 긍정적·부정적 시각이 어느 한 쪽으로 나타나는 것이 아니라 공존하며(Rye 2011), 세컨드 홈의 영향 정도는 균질하다기보다는 지역에 따라 편차가 나타난다(Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003). 게다가 세컨드 홈의 영향 관계는 복잡하고 다른 요건과 독립적으로 분리해서 살펴보기가 쉽지 않다(Larsson and Müller 2019; Powel, O'Prey, Grunhut and Edwards et al 2021). 따라서, 세

컨드 홈과 그에 따른 지역 영향 관계를 이해하기 위해서는 사용 목적에 따른 빈도나 패턴, 공급하는 주택 특성 등 세컨드 홈의 유형과 각각의 비율을 주요 지표로 활용한 모니터링이 중요하게 대두된다(Rye 2011; Mace 2017; Back and Marjavaara 2017).

코로나19 발생 이후 세컨드 홈의 잠재적·실질적 수요가 급증하면서 지역에 미치는 긍정적·부정적 영향은 더욱 뚜렷해질 것으로 보인다. 코로나19 대유행의 초기, 세컨드 홈의 소유주는 바이러스 확산이 더욱 빠르게 진행되는 도시에서 탈출하고자 주 거주지에서 세컨드 홈으로 이주하였다. 이로 인해 세컨드 홈이 여가 및 관광 목적뿐만 아니라 '팬데믹으로부터의 피난처' 및 '원격 근무를 위한 장소'로 확장되면서 농촌 지역과 같은 저밀도 지역에 이주를 촉진할 것이라 예측하기 시작했다(Zoğal, Domènech and Emekli 2020). 특히 에어비앤비(Airbnb)와 같은 플랫폼의 성행으로 인해 농촌 지역으로의 접근성은 더욱 커질 것으로 보았다. 실제로 코로나19 유행 이후 영국 정부는 관광 회복과 지역 경제 활성화를 위해 세컨드 홈, 특히 임대할 수 있는 휴가용 주택에 주목하였다(Department of Digital, Culture, Media & Sport 2022). 그러나, 영국은 한편으로 세컨드 홈이 증가하면서 소음이나 안전, 인프라 부족 문제가 나타날 수 있고 투기를 부채질할 수도 있어 지역에 따라 균형을 찾기 위한 전략적 접근 모색도 함께 검토하고 있다.

III. 영국의 정책 및 조성 사례 분석

1. 영국의 세컨드 홈 발달 배경

유럽에서도 세컨드 홈이 일찍 발달한 스칸디나비아 국가나 프랑스, 이탈리아, 스페인 등에서는 100년 이상 오랜 역사를 거치면서 많은 사람이 자연스럽게 세

컨드 홈을 소유하고 지역과 관계를 맺는 풍토성을 형성해왔다(Rye 2011; Mottiar 2006), 이와는 대조적으로, 영국에서는 1960~1970년대 세컨드 홈이 급격히 증가하여 1930년 1만 가구에 불과했던 세컨드 홈은 1969년 20만 가구에 이르렀으며(Gallent and Tewdwr-Jones 2001), 1996~2002년에는 신축 건물의 30%가 잉글랜드의 남서부 해안 지역을 중심으로 한 세컨드 홈인 것으로 나타나기도 하였다(Paris 2009). 2000년대 후반 경제 쇠퇴기에는 환율이 낮아 국내 여행이 늘어나고 숙소도 호텔보다는 직접 취사가 가능한 주거 형태가 유행하면서 세컨드 홈에 대한 투자가 증가하였으며, 2008~2009년 27만 9천 가구에서 2018~2019년에는 49만 5천 가구까지 증가한 것으로 조사되었다(Ministry of Housing, Communities and Local Government 2020).

2. 영국의 세컨드 홈 관련 정책

영국 각 지역의 지역계획에서 세컨드 홈의 개념, 지역 경제 및 커뮤니티에 미치는 영향, 제도 및 정책을 어떻게 제안하고 있는지 조사, 비교하였다(<Table 5 참조>). 먼저, 각 지역은 다양한 세컨드 홈의 유형을 반영하여 세컨드 홈을 정의하고 있다. 영국에서는 주로 인구총조사, 주택조사와 함께 취득세, 주민세(council tax) 등 다양한 지표표를 종합하여 빈집과 세컨드 홈의 지역별 현황을 파악한다. 세컨드 홈은 거주하는 사람이 없거나 다수의 주소지 등록자(이하 인구총조사), 세컨드 홈 대상 납부자(주민세), 다주택 취득세 납부자 등으로 조사된다. 그러나, 기존의 현황 조사는 '주거주지가 아니면서 개인이 소유하며 거주 시설을 갖춘 주택'(잉글랜드 주택조사) 등 정량화를 위해 비교적 좁은 범위로 세컨드 홈을 제한하였기 때문에, 주거주지/세컨드 홈/임대 휴가용 주택은 자주 역할이 바

뀌는데도 불구하고 임대 휴가용 주택은 세컨드 홈의 유형에서 제외되는 등 현황 조사는 실제보다 축소되었다는 비판을 받았다(Wallace, Bevan, Croucher and Jackson et al. 2005; Brooks 2021). 최근에는 이를 보완하여 관광, 직장, 교육 등 다양한 목적으로 대체로 1년 중 6개월 이하로 거주하는 주거 형태를 세컨드 홈으로 간주한다. 또한, 임대 세컨드 홈도 세컨드 홈에 포함하는데, 거주 시설을 갖추어 주 거주지로 변경 가능하다는 점에서 호텔과 같은 단기임대 숙소와는 구분하고 있다(North Norfolk District Council 2019).

관광 등 지역 경제의 수요 공급에 긍정적인 영향을 가져오기 위해서는 세컨드 홈의 사용 빈도가 중요하다. 따라서, 세컨드 홈을 비워두지 않고 임대로 꾸준히 사용될 수 있게 해야 지역 사업, 공공서비스를 유지하고 고용이 증가하며 이를 통해 커뮤니티가 지속될 수 있다고 강조한다. 이를 확인하는 지표로 방문자 수, 고용, 관광 지출 비용을 제시하고 있으며(North Norfolk District Council 2019), 코로나19 확산 이후 재택근무자들이 세컨드 홈에 더 자주 이주하고 관광객의 임대, 거주가 증가하면서 지역 인구의 연령층이 낮아졌다고 보고하고 있다(Cornwall Council 2021). 그러나, 같은 행정 구역이라도 세컨드 홈의 비율은 편차가 나타나며 규모에 따라 주거주지가 필요한 지역과 그렇지 않은 지역에서의 영향 관계는 다르다고 보기 때문에 지역 현황 파악이 무엇보다 우선시되고 있다.

지방 정부는 관광 및 지역 경제 활성화를 위해 빈집과 세컨드 홈이 적극적으로 사용되도록 장려하면서도 소음이나 인프라 부족 등 지역 거주민과의 충돌을 조율하고자 조세 및 계획 정책을 발전시켜왔다. 먼저 농가 등 사용하지 않고 빈집으로 방치된 주택을 개조하여 생산적인 효과가 발생할 수 있도록 재정적으로 지원하였다(Stockdale 2010). 또한, 지방 자치단체가 주 거주지로 사용되지 않는 세컨드 홈에 주민세를 자

Table 5 _ Second Home Policy at a Local Level in the UK

	Definition of Second Home	Impact and Indicators	Measures
North Norfolk District	<ul style="list-style-type: none"> - Home which could be used as the principle residence but is currently being used as a second home - Purpose of second home as long term investment, holiday home, future retirement home, previous main home, temporary home (due to impending sale), work reasons 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive: tourist accommodation for visits, contributing to employment and tourist spend for local economy in coastal areas or remoted location - Negative: reduction in supply, less affordable and accessible housing to local people in principal towns or service villages 	<ul style="list-style-type: none"> - Council tax rates, business rates, stamp duty for those which have more than one home - Local housing target
Cornwall	<ul style="list-style-type: none"> - a property which is not the sole or main residence, including a 'holiday home' let for under 140 days per year and regularly occupied property - Purpose of second home as no use, letting, studying or working, future retirement home 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive: local businesses(frequency of second home use) - Negative: erosion of community, under-occupation of stock, seasonal use, and less affordable life in coastal areas(second home ownership) 	<ul style="list-style-type: none"> - Principal residence policy which controls new build so they must be used as a primary residence
Dorset	<ul style="list-style-type: none"> - Privately owned habitable accommodation that is not occupied by anyone as their main residence - Purpose of second home as holiday home or working away from their main home 	<ul style="list-style-type: none"> - Positive: local income and employment(frequent use as holiday lets) - Negative: decrease of housing stock, increase of housing prices and reduction of affordability and sseasonality in coastal areas or conservation areas(second home rates or second home ownership) 	<ul style="list-style-type: none"> - Council tax rates - Planning condition and obligation for principal residence policy, local tax - Neighbourhood plans
South Lakeland District	<ul style="list-style-type: none"> - Adoption of second home definitions in Census, Council Tax and Survey of English Housing 	<ul style="list-style-type: none"> - High level of second homes in national park) 	<ul style="list-style-type: none"> - Planning obligation for principal residence policy - Neighbourhood plans

Source: North Norfolk District Council 2019; Cornwall Council 2021; Dorset Council 2020; South Lakeland District Council 2022.

을적으로 부과할 수 있도록 제도를 마련하였다. 영국에서는 주택 소유주의 가장 큰 조세 부담이 주민세이기 때문에 제도 초기 지역별로 50%까지 인센티브를 주어 빈집과 세컨드 홈 파악에도 도움이 되었다(Gallent and Tewdwr-Jones 2001). 무엇보다 1년에 140일 이상 임대 가능하고 70일 이상을 실제로 임대하는 경우에는 소규모 사업자로 등록하여 주민세를 면제받을 수 있게 된다(Business rates: self-catering and holiday let accommodation).

그러나, 2000년대까지 농촌 지역의 인구 감소와 경제 쇠퇴가 큰 문제였음에도 불구하고 경관이 좋거나 관광 및 여가 활동이 집중된 해안 지역에 세컨드 홈이 급증하면서, 남부 웨일스(Wales), 콘월(Cornwall), 데본(Devon) 등의 지역을 중심으로 주택 및 토지 부족과

가격 상승, 특정 계절에 집중적으로 이용하는 사용 특성으로 인한 부정적인 영향이 강하게 거론되기도 하였다(Lake District National Park 2009; Bourne 2019). 따라서, 최근에는 2년 이상 비어 있는 세컨드 홈에 대해서 지방 자치단체가 주민세를 2, 3배 더 많이 부과하기도 하며(Council tax: second homes and empty properties), 이를 통해 마련된 세수를 지역 인프라 및 공공서비스에 투자한다.

2011년 콘월(Cornwall)에서는 세컨드 홈의 비율이 25%를 넘을 정도로 급증하였고, 이에 대응하여 지방 정부는 세컨드 홈 개발을 규제하기 위해 신축하는 건물은 주 거주지로 사용하는 지역 거주민만 소유할 수 있도록 제한을 두었다(Principal residence policy)(Cornwall Council 2021). 그러나, 이러한 규제는 실제로 세컨드

홈이 지역의 주택 물량이나 가격에 직접적인 영향을 미친다는 것을 입증하지 못하였음에도 불구하고, 세컨드 홈 개발의 긍정적 영향까지 배제하고 오히려 기존 주택을 세컨드 홈으로 사용하는 사례가 늘어남에 따라 일률적인 제도 시행에 회의적인 시각도 존재한다(Dorset Council 2020; North Norfolk District Council 2019). 이 같은 긍정적·부정적 영향에 대한 논쟁을 거쳐 최근에는 지속 가능한 개발이라는 목적 아래 마을 계획(Neighbourhood plans) 등 지역 차원에서 좀 더 균형적인 접근을 하고자 하는 추세를 보인다.

지역 차원에서 세컨드 홈이 지속 가능한 개발이 될 수 있도록 개발 허가 과정에서 세컨드 홈 소유주와 지역 거주민들의 요구를 조율하는데, 주로 소음, 경관, 오염, 교통 등 환경 보존과 개선 요구가 많다(Gallent, Shucksmith and Tewdwr-Jones 2003). 세컨드 홈의 비율이 높은 일부 지역에서는 주택 공급 물량이나 가격에 미치는 부정적 영향을 고려하여 주로 마을 단위의 계획(neighbourhood plans)을 통해 허가 과정에서 조율하도록 권고한다. 장기적으로는 지역 경제, 환경, 주택 공급 계획과 관련하여 세컨드 홈의 소유주 및 지역 이해관계자들의 협력을 제안한다(North Norfolk District Council 2019).

코로나19 발생 이후 영국 정부는 지역 활성화를 위해 세컨드 홈, 특히 임대할 수 있는 휴가용 주택에 주목하고 지방 정부가 실증적인 자료를 토대로 현황을 평가할 것을 요구하였다(Department of Digital, Culture, Media & Sport 2022). 세컨드 홈의 비율이 높은 웨일스(Wales)의 경우, 임대 세컨드 홈을 포함하여 포괄적인 범위에서 세컨드 홈의 용도 분류를 추진하고 있다(Brooks 2021). 세컨드 홈의 현황을 파악하기 위한 이러한 노력은 인프라와 공공서비스를 확대하기 위한 근거가 되며, 숙박시설로써 위생과 안전을 관리하고, 주 거주지로 사용할 수 있는 주택 물량과 가격 모니터

링을 돕는다(Brooks 2021).

3. 세컨드 홈 조성 사례

1) 임대형 세컨드 홈 플랫폼: 랜드마크 트러스트 (Landmark Trust)

랜드마크 트러스트(Landmark Trust)는 영국 전역에 농장, 성, 전원주택, 방앗간, 소규모 급수탑 등 근대 산업 건물, 도시 재생과 연계된 전통 건물, 군사 구조물, 해안 지역의 여가 시설 등 현재 198채의 건물을 운영하며, 이들 대부분은 도시와 동떨어진 농촌 지역이나 해안 지역에 위치한다(<Figure 3> 참조). 랜드마크 트러스트는 유서 깊은 건물의 보존 관리를 목적으로 1965년 설립된 비영리단체로, 민간이 소유한 건물을 기증 받거나 장기 임대하여 개조하고 이를 휴가용 주택으로 임대한다. 각 건물은 인근에 산책할 수 있는 초원이나 해안가, 정원, 국립공원, 유적지 등과 연결된다.

Figure 3 _ Locations of Second Homes run by Landmark Trust



Source: www.landmarktrust.org.uk (accessed September 30, 2022).

설립자 개인이 기금을 조달했던 초기와는 달리 현재는 정부의 지원 프로그램(National Lottery Heritage

Fund), 개인, 기업 및 단체 기부금을 건물 수리 비용으로 사용한다. 역사학자와 보존 팀 등 랜드마크 자체 팀에서 휴가용 주택으로 적합한지 여부를 평가하고, 수리가 결정되면 기금을 모집한다. 기금이 모이면 건물을 수리하고, 지역별로 관리 팀이 조직되어 수일에서 수개월까지 임대하며 그 수익은 건물 관리나 랜드마크 트러스트를 유지하는 데 지출한다. 임대 수익 이외에 랜드마크 트러스트의 건물을 지속적으로 방문하도록 회원제와 유사한 프렌즈 스킴(friends scheme)을 운용한다. 건물을 보존 관리할 비용을 충당하면서도 누구나 저렴하게 이용할 수 있도록 운영하는 것이 목적이기 때문에 이용접근에 독점적인 회원제 대신 채택하였는데, 연간 일정 비용을 내면 건물 임대 우선권을 갖거나 모임에 참여하고 정보를 받을 수 있는 혜택을 부여한다(<http://www.landmarktrust.org.uk>, accessed September 30, 2022).

랜드마크 트러스트는 지역사회와 경제적, 사회적, 환경적 연계에 합의하여 다양한 수법을 적용하고 있다. 1년에 50인에게 무료로 임대하며, 지역 단체나 교육기관과 파트너십을 통해 청소년, 의료서비스 종사자들, 연구나 토론, 자료 조사 등 학문적인 목적을 가진 소규모 그룹에 무료로 숙소를 제공하기도 한다. 일반인들에게 지역 문화를 알리고자 오픈 데이를 개최하며, 지역 전통문화 이벤트와 연계하여 문화, 역사 이벤트를 조직하고, 각 건물에 역사와 수리 과정을 기록한 도록을 비치하며 온라인으로도 무료로 제공받을 수 있다. 영화나 예술 작품에 장소를 제공하여 협업하거나 지역에서 필요한 인력을 채용하고 각 지역 행사나 관리에 자원봉사를 고용하거나 복구 수리 과정에서 인턴십 기회를 제공하여 경관 보존 관리 기술이 전수되도록 돕는다. 또한, 지역의 환경 보존 단체와 파트너십을 결성하고, 자연환경의 지속 가능성을 위해 야생 동식물 등 기존의 생태계가 유지될 수 있도록

환경 복원도 함께 추진한다. 주변 환경 오염을 최소화하기 위해 건물의 주차공간에 전기차 충전기를 제공하며 재활용 에너지 설비를 보완, 개선하고 있다(<http://www.landmarktrust.org.uk>, accessed September 30, 2022).

2) 리조트형 세컨드 홈 단지: 더 레이크(The Lake)
 더 레이크(The Lake)가 위치한 코츠월드(Cotswolds)는 인구 10만의 소도시이며 국립공원으로 지정된 관광 명소이다. 이 지역은 2014년 기준 총 691가구의 빈집 중에서 32%에 해당하는 218가구만 장기로 비어 있는 등 세컨드 홈의 비율이 높다. 지역 인구 중 13.3%가 재택근무자로, 인근 지역과 비교해 월등히 높고 기술 직이나 사업자가 많다. 하지만, 평균 소득은 2014년 기준 행정 구역인 글로스터셔(Gloucestershire) 내 다른 지역에 비해 가장 낮고, 주택 가격과 소득의 비율은 2013년 11.15로 2009년의 10.88에 비해 악화되는 등(Cotswold District Council 2018), 세컨드 홈으로 인한 지역 내 격차로 추정된다.

2008년 민간 디벨로퍼인 유(Yoo)가 다양한 주거 유형을 선택할 수 있는 최고급 휴양주택으로 구상하였으며, 세컨드 홈으로 매매하고 비어있는 기간에는 운영자가 소유주를 대신하여 세컨드 홈의 임대와 관리를 담당한다. 더 레이크는 런던에서 자동차로 1시간 30분 거리에 있어 런던 거주민들, 특히 어린이부터 노년층까지 다양한 세대로 구성된 가족 방문객들을 대상으로 한다. 단지 인근에는 골프 코스, 말 타기, 폴로, 워터 스키장, 식당 등 스포츠 편의 시설이 자리하며 지역 상권 및 서비스가 자동차로 30분 거리에 위치하는 등 다양한 편의 시설이 근거리에 위치한다(<http://www.thelakesbyyoo.com>, accessed September 30, 2022).

대규모 단지로 사용자들이 함께 공유하는 수영장, 피트니스 센터, 스파, 사우나 등 실내 시설과 식당, 야

외 바비큐장을 계획하였으며, 총 쓰기, 산악자전거, 집와이어와 암벽 등반을 할 수 있는 시설 및 테니스 코트를 설치하였다. 호수에서 카약, 카누, 보트, 낚시 등이 가능하며, 어린이 홀리데이 클럽(농장 체험, 숲속 탐험학교, 집와이어 등), 활 쓰기, 워크숍(수공예, 낚시, 요가, 체력단련, 개인 트레이닝 등)을 포함한 커뮤니티 사회 활동 프로그램을 운영한다. 24시간 보안 및 세탁, 청소, 슈퍼마켓 배달, 아이 돌보기, 정원 손질 등 관리 서비스를 제공한다. 코로나19 발생 이후에는 사업체들이 사용할 수 있도록 단체 워크숍 등 프로그램을 신설하였다(<http://www.thelakesbyyoo.com>, accessed September 30, 2022).

계획 허가 과정에서 지방 자치단체의 요구를 수용하여 세컨드 홈의 수를 160가구의 빌라와 18가구의 소규모 아파트로 조절하고, 숲과 호수를 따라 위치하기 때문에 고대 삼림 지대, 목초지에 해당하는 자연환경 보존 계획을 수립하였다(<Figure 4> 참조). 지방 자치단체는 지역의 야생 생태계 보호를 위해 연중 6개월(10월~3월)동안 호수에서 낚시나 카약, 카누 등을 금지하며, 지속 가능한 디자인을 위해 자재나 외관을 규제하였다. 차량보다 자전거와 도보 위주로, 독점

적인 사용을 지양하여 지역 주민이 호수에 쉽게 접근할 수 있도록 도로를 계획하도록 권고하였다. 또한, 지역 식자재 및 특산품 공급, 관리 서비스, 야외 활동 이벤트 등을 위해 130개 지역 사업체와 파트너십을 수립하였다(<http://www.thelakesbyyoo.com>, accessed September 30, 2022).

IV. 지역 활성화를 위한 세컨드 홈 조성 방안

1. 세컨드 홈 특성과 국내 현황

세컨드 홈은 주 거주지가 아니면서 거주 시설을 갖추고 소유나 임대를 통해 한시적, 반복적으로 사용하는 주거 형태로, 관광 및 여가 활동을 위해 사용하는 주말주택이나 휴가용 주택, 은퇴 후 주거나 자산 투자가 목적인 임대 세컨드 홈 등 다양한 유형을 아우른다. 게다가 최근에는 재택근무나 학업으로 거주 활동이 다양해지면서 코로나19 이후 이러한 경향은 더 강해질 것으로 예상된다. 따라서, 다지역 거주 주거 형태 중 하나인 세컨드 홈은 우리나라에서도 세컨드 홈 소유주뿐 아니라 관광객, 은퇴자, 재택근무자 등 다양한 사람들의 거주 형태를 만족시키는 주거 유형이 될 수 있다.

또한, 세컨드 홈은 기존 주택, 세컨드 홈 용도의 신축 개발, 이동식 시설의 유형으로 공급된다. 주말주택은 주 거주지에 가까운 도시 근교, 휴가용 주택은 자연경관이 좋고 다양한 여가활동을 즐길 수 있고 어머니를 잘 갖춘 입지 등 대략적인 특성은 주말주택이나 전원주택 단지, 생활형 숙박 시설, 레지던스 등 국내의 세컨드 홈에도 공통적으로 나타난다.

실제로 세컨드 홈의 유형은 매우 다양하고 복잡하며 지역 상황에 따라 달라져 조성 요건을 일반화하거나 지역에 미치는 영향을 예단하기는 어렵다. 그러나,

Figure 4 _ Site Plan of the Lakes Resort



Source: <http://www.thelakesbyyoo.com> (accessed September 30, 2022).

사용 방식과 목적, 공급하는 주택의 특성으로 분류된 세컨드 홈 유형은 수요와 공급 측면에서 세컨드 홈을 복합적으로 이해하는 데 유용한 수단이 될 수 있다. 우리나라에서도 강원도는 약 8만 가구의 빈집 중 43%에 해당하는 3만 6천 가구가 가끔 이용하는 휴가용 주택으로 조사되는 등(통계청 2021), 세컨드 홈의 수가 이미 상당한 것으로 보인다. 게다가 세컨드 홈이 밀집된 해안 지역을 중심으로 주택 부족 및 가격 상승이 보도되기도 한다(KBS 2021.; 강원도민일보 2021.). 세컨드 홈 조성으로 인한 부정적인 영향을 최소화하기 위해서는 세컨드 홈의 유형 조사와 그에 따른 비율의 모니터링이 요구된다.

2. 세컨드 홈의 조성 수법

세컨드 홈은 관광 사업과 연계하여 인구감소지역에 한시적, 반복적으로 거주 인구를 유입하고, 경제적, 사회적, 환경적 자원으로서 지역 활성화를 가져올 수 있는 잠재력을 지닌다. 따라서, 세컨드 홈이 지역에 미치는 영향을 고려하고 세컨드 홈 조성을 효과적으로 장려하기 위해서는 지역 차원에서 전략적으로 개발 및 관리 계획을 수립하는 것이 중요하다(Hall and Müller 2004). 특히 조세 제도는 관광 및 지역 활성화를 위해 빈집과 세컨드 홈이 지속적으로 사용될 수 있도록 임대를 장려하며 지역 인프라에 투자하는 데 중점을 둔다.

빈집과 세컨드 홈의 임대는 시설 관리와 서비스 비용을 충당할 수 있는 수익을 만들어낸다. 게다가 가까운 도시 거주민이 자주 방문할 수 있는 주말주택과 멀리 떨어진 지역에서 온 관광객이 사용할 수 있는 휴가용 주택을 함께 조성하여 관광객, 은퇴자, 재택근무자 등 다양한 사용자의 수요를 만족시키고 긍정적 영향을 극대화할 수 있는 수법이다. 우리나라에서는

특히 유희공공부지 및 빈집 등에 대해 적극적인 활용이 요구된다. 20개 도시의 국·공유지 내 공공건축물 중 건물동수의 23.0%, 연면적의 19.0%가 유희로 의심되는 건축물로 나타났으며(이승욱 외 2018), 한전에 의하면 2019년 말 기준 농촌의 빈집은 260,524가구로 이는 전체 주택의 4.99%에 해당한다(정문수, 박시현, 김남훈, 김민석 외 2020). 재정부담 완화라는 점에서도 이러한 빈집의 활용은 효과적인 공급 방식이 될 수 있다.

무엇보다 임대 플랫폼은 농촌이나 전원 지역으로 쉽게 접근을 확대할 수 있다는 점에서 매우 유용하다. 세컨드 홈은 부유층만이 접근·사용할 수 있다고 인식되는 경향이 있어 접근성의 제고가 요청되는데, 지역 거주민이나 일반인이 세컨드 홈 내 자연경관을 이용할 수 있는 물리적 접근성과 함께 경제적 접근성도 중요하다. 더 많은 사람이 함께 사용할 수 있도록 저예산으로 사용할 수 있는 캠핑 사이트를 리조트 단지에 함께 계획하도록 요구할 수도 있으며(BC Resort Task Force 2005), 수익을 재투자하여 누구나 쉽게 이용할 수 있도록 비교적 저렴한 임대 가격을 책정하고 주로 독점적인 사용을 특징으로 하는 일반적인 회원제와는 달리 사용 우선권을 제공하는 방식으로 누구에게나 사용 접근성을 보장하는 수법 개발이 필요하다.

또한, 민간부문을 중심으로 한시적이지만 반복해서 사용하는 방문자를 늘리기 위해 사용기간에 따른 시간 공유(time share), 분할 소유(fractional ownership), 공동 소유(co-ownership), 공간의 분할 사용(divided use) 등 숙박 공유의 다양한 형태가 개발되고 있다(BC Resort Task Force 2005; Flognfeldt and Tjørve 2013; Rye 2011). 우리나라에서도 임대를 통한 수익 창출이 중요하고, 5도 2촌, 4도 3촌 등의 라이프 스타일이 등장하면서 이 같은 임대 장려 정책은 효과를 거둘 수 있을 것으로 보인다. 랜드마크 트러스트에서처럼 네

트위크 방식으로 사업 규모를 확장하고 자체 임대 플랫폼을 사용하면 개별 프로젝트를 개발하는 데 따르는 재정적 문제점을 보완할 수 있을 것이다.

지방 자치단체는 또한 지역계획을 통해 세컨드 홈에 대한 요구를 반영하고 지역 사업, 환경 단체 등과 연계하도록 유도할 필요가 있다. 리조트형 세컨드 홈 단지과 같은 대규모 개발은 지역에 미치는 부정적인 파급효과를 최소화할 수 있도록 기존 주거지역에서 떨어져 배치하고, 계획 단계에서 경관 보존, 소음, 차량 사용 등 환경 문제를 고려한 토지 사용 및 환경 계획에 대한 검토가 필요하다. 또한, 환경 단체와 네트워크를 형성하여 지역의 환경 보호 관리 프로그램을 확충하거나 지역 문화 이벤트를 공유하여 지역 문화 홍보, 문화 보존 관리 기술을 교육하고, 지역 사업과 함께 시설 관리와 서비스를 제공하는 등 세컨드 홈이 지역 사회 연계에 중요한 역할을 할 수 있는 방안 검토도 필요하다.

3. 연구의 한계

이 연구에서는 해외 선행연구와 영국의 정책에 중점을 두었지만 우리나라와는 지리적, 문화적 차이로 인해 그대로 적용가능하다고 볼 수는 없다. 이 연구는 세컨드 홈 조성을 통해 지역 불균형 해소와 지역 활성화를 위한 정책의 방향을 제시하는 데 그 의의가 있으며, 앞으로 국내 연구에서 해외 연구와 유사성과 차이점을 발견하는 것이 중요하다고 본다. 또한, 재택근무 등 코로나19로 인한 변화는 아직까지 불안정하여 매우 한시적일 수 있다. 그러나, 세컨드 홈은 코로나19 이후 등장한 새로운 형태가 아니라 이전부터 이미 성장 추세를 보여 왔다. 따라서, 장기적인 관점에서는 이 연구에서 논의한 세컨드 홈의 외연 확대와 정책 발전이 여전히 유효하다고 본다.

V. 결론

국내에서도 삶의 질적 향상을 위한 라이프 스타일이 보편적으로 정착하면서 다지역 거주자의 대표적인 주거 형태인 세컨드 홈에 대한 정책적, 학술적 고찰이 요구되고 있다. 본 연구는 해외 선행연구 고찰을 통해 세컨드 홈이 사용 방식 및 목적, 공급하는 주택 특성에 따라 폭넓게 이해되어야 하며, 세컨드 홈의 비율과 사용 빈도는 지역에 미치는 영향을 가능하는 지표가 될 수 있음을 파악하였다.

또한, 영국의 세컨드 홈 관련 정책과 리조트 세컨드 홈 단지, 임대 세컨드 홈 플랫폼의 조성 사례를 통해 우리나라에서 수도권 인구의 지방 유입과 지역 활성화를 위한 세컨드 홈 조성에 시사하는 바를 다음과 같이 세 가지로 정리하였다. 첫째, 세컨드 홈의 유형을 세분화하고 세컨드 홈 소유주, 관광객, 은퇴자, 재택근무자 등 다양한 사용자를 위한 선호요인을 파악한다. 둘째, 빈집과 세컨드 홈의 가용성과 점유율을 높여 지역에 인구가 계속해서 유입될 수 있도록 임대를 장려한다. 이를 위해서는 세컨드 홈을 비워두는 것을 막고 임대하면 혜택을 주는 조세 제도가 요청되며, 임대 플랫폼을 중심으로 저렴하게 임대할 수 있는 다양한 숙박 공유 형태의 개발이 중요하다. 셋째, 지역 차원에서 디벨로퍼와 운영관리자가 조성 초기부터 적극적으로 참여하는 거버넌스를 형성한다. 이를 위해 지역계획 차원에서 환경 및 토지 계획, 접근성 개선을 요구하며, 장기적으로 지역 문화, 환경 네트워크를 형성할 수 있도록 지방 자치단체의 정책적인 관심이 필요하다.

세컨드 홈의 조성과 지역에 미치는 영향은 복잡하게 나타나며 지역마다 편차가 있다. 대체로 경제적으로 침체된 농촌 지역에서는 빈집이 많고 주택 수요가 크지 않아 세컨드 홈의 개발이 환영받을 수 있지만,

세컨드 홈 개발이 정점에 이른 후에는 주택 부족과 가격 상승이 나타나기 쉽다. 이러한 사이클은 지방 차치단체가 세컨드 홈에 대한 실증적인 현황 자료를 토대로 지원 및 규제 정책을 시행해야 함을 강조한다 (Rye 2011).

세컨드 홈이 서구보다 상대적으로 늦게 발달한 우리나라에서는 선행연구에서 중점을 두었던 은퇴 후 거주 이외에 관광이나 여가활동을 위한 다지역 거주로 학술적 논의를 확장할 필요가 있다. 특히 지역 차원에서 세컨드 홈의 다양한 수요와 영향에 관한 실증적 연구가 요구된다. 이 연구는 세컨드 홈의 개념 및 특성, 지역에 미치는 영향 등 앞으로 국내 세컨드 홈 연구를 위한 이론적 토대를 제시하며, 정책과 제도의 방향을 제안하는 데 의의를 둔다.

참고문헌 •••••

1. 강원도민일보. 2020. 횡성지역 전원주택용도 불법 농막 난립, 8월 31일. <https://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1037637>
Gangwon Province Min Ilbo. 2020. Hoengseong area cottages are also illegally farming, August 31. <https://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1037637>
2. _____. 2021. 강원도 아파트 '세컨드하우스 성지' 부상에 급등...무주택자 피해로, 9월 19일. <https://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1091961>
Gangwon Province Min Ilbo. 2021. Gangwon province apartment 'second house holy land' soars due to injury... as a victim of homelessness, September 19, <https://www.kado.net/news/articleView.html?idxno=1091961>
3. 국토일보. 2021. 조망권이 매출 성패 가른다... '오션뷰' 갖춘 수익형 부동산 '각광', 4월 1일. <http://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=232610>
Guk-to Ilbo. 2021. The view ticket makes or breaks sales... Profitable real estate with 'Ocean View' 'Limelight', April 1. <http://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=232610>
4. 김한수, 박혜지. 2014. 예비 은퇴자의 주거환경 의식에 관한

연구: 대구시민을 중심으로. 한국주거학회 논문집 25권, 1호: 73-80.

Kim, H. S. and Park, H. J. 2014. A study of the pre-retirees' perception on housing environment: The case of Daegu. *Journal of the Korean Housing Association* 25, no.1: 73-80.

5. 동아일보. 2019. 부자들의 전유물?...소형·실속형 '미니 세컨드 하우스' 뜬다, 9월 9일. <https://www.donga.com/news/Culture/article/all/20190909/97351436/1>
Dong-A Ilbo. 2019. The preserve of the rich?... Small, no-frills 'mini second house' floats, September 9. <https://www.donga.com/news/Culture/article/all/20190909/97351436/1>
6. 이상호. 2016. 한국의 지방소멸에 관한 7가지 분석. 지역고용동향브리프 (봄호): 3-17. 음성: 한국고용정보원.
- Lee, S. H. 2016. Seven analysis of local extinction in Korea. *Regional Employment Trend Brief (Spring)*: 3-17. Eumseong: Korea Employment Information Service.
7. 이승권. 2011. 노년기 주거이동과 주거환경 선택요인. 박사학위논문, 강원대학교.
Lee, S. K. 2011. *The Choice Factors for Residential Movement and Residential Environment of Seniors*. Ph.D. diss., Kangwon National University.
8. 오승규, 유승주. 2021. 별장에 대한 증과세 제도의 개선방안. 한국지방세연구원 정책과제 연구보고서 2021-17. 서울: 한국지방세연구원.
Oh, S.K. and Yu, S. J. 2021. *Improving the Heavy Taxation System for Vacation Homes*. KILF 2021-17. Seoul: Korea Institute of Local Finance.
9. 장학희, 이한나, 김승희. 2019. 은퇴 후 주거선택 요인과 은퇴자마을 거주의향 분석. 대한부동산학회지 37권, 1호: 123-144.
Jang, H. H., Lee, H. N. and Kim, S. H. 2019. Housing choice factors after retirement and residents' retirement intention analysis. *Korea Real Estate Society* 37, no.1: 123-144.
10. 전원자. 2013. 베이비붐 세대의 주거선호 요인에 관한 연구. 석사학위논문, 경기대학교.
Jeon, W. J. 2013. *Baby Boomers Study on Housing Preferences*. M.D. diss., Kyonggi University.
11. 정문수, 박시현, 김남훈, 김민석, 홍진현, 이종현, 윤문석. 2020. 농촌 빈집 실태와 정책과제. 한국농촌경제연구원 연구보고 R908. 나주: 한국농촌경제연구원.
Jung, M. S., Park, S. H., Kim, N. H., Kim M. S., Hong, J. H., Lee, J. H. and Yun, M. S. 2020. *The Current Status*

- of Rural Vacant Houses and Policy Task. KREI R908. Naju: Korea Rural Economic Institute.
12. 조선일보. 2018. 수도권 근교에 낭만 가득한 세컨드 하우스... 분양가 대부분 1억 안팎, 11월 2일. https://www.chosun.com/site/data/html_dir/2018/11/01/2018110102060.html
Chosun Media. 2018. A second house full of romance in the suburbs of the metropolitan area... Most of the sale price is around 100 million, November 2. https://www.chosun.com/site/data/html_dir/2018/11/01/2018110102060.html
 13. 이승욱, 김명수, 조판기, 김은란, 구형수, 박소영, 김수진, 배인영, 김용기, 임영식, 조미향. 2018. 지역발전을 위한 유희공공시설의 효율적 이용방안 연구. 국토연구원 기본과제 18-21 연구보고. 세종: 국토연구원.
Lee, S. W., Kim, M. S., Jo, P. K., Kim, E. R., Ku, H. S., Park, S. Y., Kim, S. J., Bae, I. Y., Kim, Y. K., Lim, Y. S. and Jo, M. H. 2018. *Efficient Use of Vacant Public Facilities for Regional Development*. Research Report 18-21. Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
 14. 최승호. 2009. 노년기 주거 선택 결정요인에 관한 연구: 실버타운을 중심으로. 박사학위논문, 서울시립대학교.
Choi, S. H. 2009. *A Study on the Selection of the Elderly Housing*. Ph.D. diss., University of Seoul.
 15. 최정민. 2010. 멀티હે비테이션의 발전 가능성 및 수요특성 분석. 한국주거학회논문집 21권, 1호: 89-101.
Choi, J. M. 2010. A study on the growing trend of multi-habitation and its demand analysis. *Journal of the Korean Housing Association* 21, no.1: 89-101.
 16. 통계청. 2021. 2020년 인구주택총조사 표본 집계 결과 - 가구·주택 특성 항목(1인가구, 주거실태, 빈집). 대전: 통계청.
KOSIS. 2021. *2020 Population and Housing Census Sample Aggregation Results - Household and Housing Characteristic Items*. Daejeon: Korean Statistical Information Service.
 17. 한국경제신문. 2020. 속초시에 최고급 랜드마크 들어선다... 반얀트리 그룹의 '카시아 속초' 9월 분양 예정, 9월 9일. <https://www.hankyung.com/realstate/article/2020090997491>
The Korea Economic Daily. 2020. Enter a high-end landmark in Sokcho... Banyan Tree group's 'Cassia Sokcho' to be sold in September, September 9. <https://www.hankyung.com/realstate/article/2020090997491>
 18. KBS. 2021. 동해안 공동주택 외지인 투자 활발...부작용 우려, 12월 21일. <https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5353883>
 19. Back, A. and Marjavaara, R. 2017. Mapping an invisible population: The uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies* 19, no.4: 595-611.
 20. Barnett, Jenny Elizabeth. 2014. Host community perceptions of the contributions of second homes. *Annals of Leisure Research* 17, no.1: 10-26.
 21. Bourne, Jonathan. 2019. Empty homes: Mapping the extent and value of low-use domestic property in England and Wales. *Palgrave Communications* 5, no.1: 1-14.
 22. Breuer, Tony. 2005. Retirement migration or rather second-home tourism? German senior citizens on the Canary Islands. *Die Erde - Journal of the Geographical Society of Berlin* 136, no.3: 313-333.
 23. Brooks, Simon. 2021. *Second Homes: Developing New Policies in Wales*. Cardiff: Welsh Government.
 24. Brown, D. L., Glasgow, N., Kulcsar, L. J., Bolender, B. C. and Arguillas, M-J. 2008. Who moves to rural retirement communities, and why do they move there? In Glasgow, N. and Brown, D. L. eds. *Rural Retirement Migration*. 91-115. Springer Science & Business Media.
 25. Cloke, P. J. and Thrift, N. 1990. Class and change in rural Britain. In Marsden, T., Lowe, P. and Whatmore, S. eds. *Rural restructuring: global processes and their responses*. 165-181. London: Routledge.
 26. Cornwall Council. 2011. Neighbourhood planning second homes: Principal residence policies. In *Neighbourhood Planning - Principal Residence Policies*. Truro: Cornwall Council.
 27. _____. 2021. Secon homes. In *Housing in Cornwall 2021 Second Homes*. 1-9. Truro: Cornwall Council.
 28. Coppock, J. T. eds. 1977. *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press.
 29. Cotswold District Council. 2018. *Cotswold District Local Plan 2011-2031 (Adopted 3 August 2018)*. Cirencester: Cotswold District Council.
 30. Department of Digital, Culture, Media & Sport. 2022. *The Tourism Recovery Plan*. London: Department of Digital,

- Culture, Media & Sport.
31. Dias, J. A., Correia, A. and López, F. J. M. 2015. The meaning of rental second homes and places: The owners' perspectives. *Tourism Geographies* 17, no.2: 244-261.
 32. Dorset Council. 2020. *Dorset Council Local Plan: Second Homes Background Paper*. Dorset: Dorset Council.
 33. Ministry of Housing, Communities and Local Government. 2020. *English Housing Survey 2018-19: Second Homes*. London: Ministry of Housing, Communities and Local Government.
 34. Flognfeldt, Thor. 2004. Second homes as a part of a new rural lifestyle in Norway. In Hall, C. M. and Muller, D. K., eds. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground*. 233-243. Clevedon: Channel View Publications.
 35. Flognfeldt, T., and Tjørve, E. 2013. The Shift from Hotels and Lodges to Second-Home Villages in Mountain-Resort Accommodation. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 13, no.4: 332-352.
 36. Gallent, Nick. 2007. Second homes, community and a hierarchy of dwelling. *Area* 39, no.1: 97-106.
 37. _____. 2014. The social value of second homes in rural communities. *Housing, Theory and Society* 31, no.2: 174-191.
 38. Gallent, N., and Tewdwr-Jones, M. 2001. Second homes and the UK planning system. *Planning Practice and Research* 16, no.1: 59-69.
 39. Gallent, N., Shucksmith, M. and Tewdwr-Jones, M. eds. 2003. *Housing in the European countryside: Rural pressure and policy in western Europe*. Routledge.
 40. Goodall, Brian. 1987. *Dictionary of Human Geography*. Harmondsworth: Penguin Books.
 41. Hall, C. M. and Müller, D. K. eds. 2004. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground*. Clevedon: Channel View Publications.
 42. Hall, C. Michael. 2005. Reconsidering the geography of tourism and contemporary mobility. *Geographical Research* 43, no.2: 125-139.
 43. _____. 2014. Second home tourism: An international review. *Tourism Review International* 18, no.3: 115-135.
 44. Hunt, Elle. 2020. The great rebalancing: working from home fuels rise of the 'second home city'. *The Guardian*, October 26. <https://www.theguardian.com/cities/2020/oct/26/the-great-rebalancing-working-from-home-fuels-rise-of-the-second-home-city> (accessed September 30, 2022).
 45. Hoogendoorn, G. and Visser, G. 2004. Second homes and small-town (re)development: The case of Clarens. *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences* 32: 105-115.
 46. _____. 2010. The economic impact of second home development in small-town South Africa. *Tourism Recreation Research* 35, no.1: 55-66.
 47. Jaakson, Reiner. 1986. Second-home domestic tourism. *Annals of Tourism Research* 13, no.3: 357-391.
 48. Lake District National Park. 2009. *Review of Second Home Data and Assessment of the Effects Second Homes Are Having on Rural Communities*. Kendal: Lake District National Park.
 49. Lakes. <http://www.thelakesbyyou.com>
 50. Landmark Trust. <http://www.landmarktrust.org.uk>
 51. Larsson, L. and Müller, D. K. 2019. Coping with second home tourism: Responses and strategies of private and public service providers in Western Sweden. *Current Issues in Tourism* 22, no.16: 1958-1974.
 52. Liburd, J. J., Benckendorff, P. and Carlsen, J. 2012. Tourism and quality-of-life: How does tourism measure up? In Uysal, M., Perdue, R. and Sirgy, M. J. eds. *Handbook of Tourism and Quality-of-Life Research: Enhancing the Lives of Tourists and Residents of Host Communities*. 105-132. Springer Science & Business Media.
 53. Lundholm, Emma. 2015. Return to where? The geography of elderly return migration in Sweden. *European Urban and Regional Studies* 22, no.1: 92-103.
 54. Mace, Alan. 2017. Book review: Second homes and leisure: New perspectives on a forgotten relationship. Walters, T. and Duncan T. eds. 2016. *Housing Studies* 32, no.6: 864-866.
 55. Marjavaara. R. 2007. The displacement myth: Second home tourism in the Stockholm Archipelago. *Tourism Geographies* 9, no.3: 296-317.
 56. Marsden, B. S. 1969. Holiday homescapes of Queensland. *Australian Geographical Studies* 7, no.1: 57-73.
 57. McHugh, Kevin. E. 1990. Seasonal migration as a substitute for, or precursor to, permanent migration. *Research on Aging* 12, no.2: 229-245.
 58. McIntyre, N., Williams, D. R. and McHugh, K. E. 2006. Multiple dwelling: Prospect and retrospect. In McIntyre, N.,

- Williams, D. R. and McHugh, K. E. eds. *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*. 313-322.
59. Mirani, S. Z. and Farahani, B. M. 2015. Second homes tourism and sustainable rural development in all around the world. *International Journal of Leisure and Tourism Marketing* 4, no.3/4: 176-188.
60. Mottiar, Ziene. 2006. Holiday home owners, a route to sustainable tourism development? An economic analysis of tourist expenditure data. *Journal of Sustainable Tourism* 14, no.6: 582-599.
61. Müller, David. K. 2000. Second home tourism and sustainable development in North European peripheries. Umeå University.
62. Müller, D. K., Hall, C. M. and Keen, D. 2004. Second home tourism impact, planning and management. In *Tourism, Mobility and Second Homes*. 15-32. Clevedon: Channel View Publications.
63. Müller, D. K. and Marjavaara, R. 2012. From second home to primary residence: Migration towards recreational properties in Sweden 1991-2005, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. 103, no.1: 53-68.
64. Nepal, S. K. and Jamal, T. B. 2011. Resort-induced changes in small mountain communities in British Columbia, Canada. *Mountain Research and Development* 31, no.2: 89-101.
65. Norris, M., Paris, C. and Winston, N. 2010. Second homes within Irish housing booms and busts: North-South comparisons, contrasts, and debates. *Environment and Planning C: Government and Policy* 28, no.4: 666-680.
66. Norris, M. and Winston, N. 2009. Rising second home numbers in rural Ireland: Distribution, drivers and implications. *European Planning Studies* 17, no.9: 1303-1322.
67. North Norfolk District Council. 2019. *Neighbourhood Planning Guidance NPG 5 - Housing*. Cromer: North Norfolk District Council.
68. Nouza, M., Ólafsdóttir, R. and Müller, D. K. 2013. A new approach to spatial-temporal development of second homes: Case study from Iceland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 13, no.1: 20-37.
69. Overvåg, K. 2011. Second homes: Migration or circulation? *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography* 65, no.3: 154-564.
70. Paris, C. 2009. Re-positioning second homes within housing studies: Household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption. *Housing, Theory and Society* 26, no.4: 292-310.
71. Powel, D., O'Prey, L., Grunhut, S., Edwards, C. W. and Wynn, L. C. 2021. *Research on Second Homes: Evidence Review Summary*. Cardiff: Welsh Government.
72. Quinn, Bernadette. 2004. Dwelling through multiple places: A case study of second home ownership in Ireland. In Hall, C. M. and Muller, D. K.. eds. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground*. 113-130. Clevedon: Channel View Publications.
73. Robertsson, L. and Marjavaara, R. 2015. The seasonal buzz: Knowledge transfer in a temporary setting. *Tourism Planning and Development* 12, no.3: 251-265.
74. Rye, J. F. 2011. Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon. *Journal of Rural Studies* 27, no.3: 263-274.
75. Sharpley, R. and Telfer, D. J. 2002. Introduction. In *Tourism and Development: Concepts and Issues*. eds. Sharpley, R. and Telfer D. J. Clevedon: Channel View Publications.
76. South Lakeland District Council. 2022. 2021: *South Lakeland Local Plan Review Issues and Options Topic Paper*. Kendal: South Lakeland District Council.
77. Stedman, Richard C. 2006. Understanding place attachment among second home owners. *American Behavioral Scientist* 50, no.2: 187-205.
78. Strapp, James D. 1988. The resort cycle and second homes. *Annals of tourism research* 15, no.4: 504-516.
79. Stockdale, Aileen. 2010. The diverse geographies of rural gentrification in Scotland. *Journal of Rural Studies* 26, no.1: 31-40.
80. Uherezky, Agnes. 2020. We Are 10 Months Into The Pandemic, Why Is Teleworking Still Controversial? Forbes, October 30. <https://www.forbes.com/sites/agneshereczky/2020/10/30/we-are-10-months-into-the-pandemic-why-is-teleworking-still-controversial/?sh=a8c80374c3c1> (accessed September 30, 2022).
81. Urry, John. 1990. *The Tourist Gaze: Leisure and Travel in Contemporary Societies*. London: Sage Publications.
82. Wallace, A., Bevan, M., Croucher, K., Jackson, K.,

- O'Malley, L. and Orton, V. 2005. *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*. University of York. Centre for Housing Policy.
83. Williams, A. M. and Hall, C. M. 2000. Tourism and migration: New relationships between production and consumption. *Tourism Geographies* 2, no.1: 5-27.
84. Williams, D. R. and McIntyre, N. 2012. Place affinities, lifestyle mobilities, and quality-of-life. In Uysal, M., Perdue, R. and Sirgy, J. J. eds. *Handbook of Tourism and Quality-of-Life Research*. 209-231. Springer Science & Business Media.
85. Zoğal, V., Domenech, A. and Emekli, G. 2020. Stay at (which) home: Second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures* 8, no.1: 125-133.

-
- 논문 접수일: 2022. 10. 16.
 - 심사 시작일: 2022. 11. 18.
 - 심사 완료일: 2022. 12. 04.

요약

주제어: 세컨드 홈, 지역 재활성화, 다지역 거주, 코로나19

코로나19 발생 이후 재택근무와 거주 이동성이 정착되면서 세컨드 홈은 보편적인 현상으로 인식되고 있다. 국내에서는 정책적으로 이러한 다지역 거주를 수도권 인구 분산과 지방 재활성화를 위한 기회로 삼고자 한다. 이 연구는 다지역 거주 주거 형태를 대표하는 세컨드 홈의 개념과 특성을 수립하고, 조성 수법을 논의하는 데 목적이 있다. 먼저 해외 선행연구에서 세컨드 홈의 개념 및 지역 커뮤니티에 대한 긍정적·부정적 영향을 어떻게 다루고 있는지 고찰하였으며, 그 개념과 영향을 반영하여 정책을 발전시켜온

영국에서 세컨드 홈을 어떻게 조성하고 있는지 그 수법을 살펴보았다. 그 결과, 앞으로 한국에서 세컨드 홈의 실증 연구와 정책 가이드를 위해 세컨드 홈을 사용방식, 목적, 공급하는 주택 특성 등으로 폭넓게 이해할 것을 강조하며, 다양한 사용자를 위한 선호 요인 파악, 임대 플랫폼 확대, 디벨로퍼와 운영자가 초기부터 연계된 거버넌스와 효과적인 정책 개입을 위한 지방 자치단체의 리더십 강화 등 세 가지 세컨드 홈 조성 요건을 제안한다.