

세어하우스 운영수익 결정요인에 관한 연구

A Study on the Operating Income Determinants of Share House

신 성 윤* · 이 새 나 리** · 윤 영 식***

Shin, Seong Youn · Lee, Sae Na Ri · Yoon, Young Sik

目 次

I. 서론	2. 연구모형
1. 연구의 배경 및 목적	IV. 실증분석
2. 연구의 범위 및 방법	1. 분석자료 및 변수 정의
II. 이론적 고찰	2. 기술통계분석
1. 세어하우스의 정의 및 특징	3. 회귀분석 결과
2. 국내 세어하우스 투자 및 운영방식	V. 결론
3. 운영수익과 헤도닉 가격 모형	1. 연구의 요약 및 시사점
4. 선행연구 검토 및 차별성	2. 연구의 한계 및 과제
III. 연구가설과 연구모형	<abstract>
1. 연구가설	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this research is to investigate the operating income determinants of share house in Seoul.

(2) RESEARCH METHOD

The major empirical analyse method of this study is Hedonic Price Model which is a revealed preference method of estimating value of real estate.

(3) RESEARCH FINDINGS

This study analyzes the relationship between the operating income of share house and regional characteristics, building characteristics, and share house management

* 주 저 자 : 한양대학교 대학원 응용경제학과 부동산경제전공 경제학 박사과정, archer_shin@live.co.kr

** 공동저자 : CBRE Korea Analyst, leesnr02@naver.com

*** 교신저자 : 아주대학교 공공정책대학원 부동산전공 주임교수, 부동산학 박사, pmc021@hanmail.net

▷ 접수일(2018년 1월 30일), 수정일(1차: 2018년 4월 11일, 2차: 2018년 5월 16일), 게재확정일(2018년 5월 20일)

characteristics. The implication of this study is that it analyzes share house, one of alternative to solve poor housing problems of young single households, and suggests the trend and efficient management of share house through the operating income determinants.

2. RESULTS

According to the result of this research, significant variables, associated with the operating income positively(+) are 'Gangnam-gu', 'Mapo-gu', 'Yeongdeungpo-Gu', 'Subway-Transfer', 'number of room', 'Commercial Building', 'number of maximum living person', 'balcony/veranda', 'foreign dweller', and 'room type'. These variables increase the operating income of share house. On the other hands, significant variables associate with the operating income negatively(-) are 'distance of market', 'number of restroom', 'detached-house', and 'multi-household' and these variables decrease the operating income of share house.

3. KEY WORDS

- Share House, Sharing Economy, Single Households, Hedonic Price Model, Operating Income Determinants

국문초록

최근 청년 1인 가구가 지속적으로 증가함에 따라 생기는 주거 빈곤과 공급부족 같은 문제를 해소하기 위한 방안으로 셰어하우스가 떠오르고 있다. 본 연구는 이러한 점에 주목하여 셰어하우스의 운영수익 결정요인에 대하여 헤도닉 가격 모형을 이용하여 실증적으로 분석을 하였다. 본 연구의 데이터는 셰어하우스의 운영업체 홈페이지의 자료를 활용하여 수집하였다. 해당 자료들은 셰어하우스의 임대료, 지역적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성 등의 정보를 포함하고 있다. 본 연구의 결과로 셰어하우스의 운영수익과 양(+)의 관계로 유의한 변수들은 '마포구', '강남구', '영등포구', '지하철역 환승여부', '방 수', '상업용 빌딩', '최대거주인원', '발코니/베란다 여부', '외국인거주 여부', '방 유형'으로 나타났으며, 운영수익을 증가시키는 요인들로 분석되었다. 반면 운영수익과 음(-)의 관계로 유의한 변수들로는 '마트 최단거리', '화장실 수', '단독주택', '빌라(다세대+다가구)'으로 나타났다. 본 연구는 청년 주거문제의 대안인 셰어하우스의 운영수익 결정요인을 분석하여 공급자 측면에서 셰어하우스의 트렌드와 효율적인 운영방안을 제시하고자 한다.

핵심어 : 셰어하우스, 공유경제, 1인 가구, 헤도닉 가격 모형, 운영수익 결정요인

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

통계청의 2005년부터 2030년까지 장래 가구추계 결과를 보면 1인 가구의 수는 2005년

318만 5천 가구에서 2030년 719만 6천 가구로 약 125% 증가할 것으로 나타났으며, 2010년 전체 가구 중 23%였던 1인 가구의 비율이 2030년에는 33.2%에 육박할 것이라는 전망이다. 특히 이 중에서 청년 1인 가구는 길어진 교육기간과 실업률 증가, 장기화된 취업난으로 인

하여 경제적으로 취약한 상태에 놓여 있는 데 비하여 주택가격 상승으로 인하여 이들의 주거비 부분의 부담이 가중되고 있는 실정이다. 서울 청년 가구의 월세 비율은 1990년 29.0%에서 2010년 45.5%로 증가하였으며, 서울 청년 가구의 30%가 지하, 옥탑방, 고시원 등 최저주거기준¹⁾에 미달하는 열악한 환경 속에 살고 있어 많은 청년 가구들이 주거 빈곤 상태에 직면하고 있다(최은영, 2014)²⁾.

이러한 상황 속에서 주택구매의 어려움으로 인하여 주거에 대해서 집을 소유하는 것이 아닌 거주 및 이용하는 개념으로 인식이 변화되고 있다. 이에 따라 주택에 대한 수요가 다양해지는 추세로 변화하고 있다. 경제 불황이 지속되는 이러한 시기에 제한된 유휴자원을 효율적으로 활용하는 “공유경제”라는 개념이 새롭게 떠오르고 있다. 1인 가구의 주거확보 및 공급의 어려움을 극복하고자 공유경제의 개념을 주거공간에 적용하여 ‘주택의 공유’라는 개념으로 거주자들의 생활공간을 공유하고 생활하는 셰어하우스가 국내에서 주목을 받고 있다.

따라서 본 연구의 목적은 공유경제 패러다임에 따른 셰어하우스가 청년 1인 가구의 주거비 문제와 주택난을 해소하기 위한 대안으로 부상하는 것에 주목하여 지금까지 연구가 미진하였던 셰어하우스 운영수익에 대하여 특성별로 고찰하고, 운영수익 결정요인에 대한 연구를 헤도닉 가격 모형으로 실증분석을 실시하여 공급자 측면에서의 셰어하우스의 효율적인 운영 및 공급방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구에서는 연구의 범위를 시간적으로 2016년 9월에서 2017년 3월까지 셰어하우스 운영업체 홈페이지에 게재된 자료를 활용하였으

며, 자료 표본 총 306개를 수집하였다. 공간적으로는 서울특별시 내에 위치하고 있는 셰어하우스로 한정하였으며, 총 17개 구로 나누어 지역적 특성을 분석하였다. 내용적 범위는 셰어하우스 운영수익 결정요인에 대하여 셰어하우스의 가능 총소득을 종속변수로 설정하고, 이에 대한 독립 변수들을 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성으로 분류하여 분석하였다. 이러한 세분화 된 셰어하우스의 각 특성들이 운영수익에 어떠한 영향을 미치는 지에 대하여 분석하고 파악하고자 하였다.

연구방법에서 기초분석은 기술통계분석으로 하였으며, 임대료 및 운영수익 결정요인, 1인 가구, 셰어하우스에 대한 선행연구들을 참고하여 셰어하우스의 특성들을 도출하고 반영하여 연구모형 및 연구가설을 구축하였다. 실증분석에서의 방법론으로는 특성가격함수 모형인 헤도닉 가격 모형(Hedonic Price Model)을 사용하여 해당 연구를 분석하였다.

II. 이론적 고찰

1. 셰어하우스의 정의 및 특징

청년층 1인 가구의 주거확보에 대한 어려움과 취약한 주거환경을 해소하기 위한 방안으로 공유경제의 개념이 적용된 대표적인 주거공간으로 셰어하우스가 있다. 셰어하우스는 개인의 공간을 확보하며 동시에 공동으로 사용할 수 있는 공간을 활용함으로써 시설이나 면적의 빈곤을 해결하고 주거비 및 관리의 효율과 같은 경제적 효과와 더불어 정서적 안정감을 얻을 수 있는 주거형태이다(신은정·유선종, 2016)³⁾.

최지선·오동훈(2015)⁴⁾에 따르면 셰어하

1) 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 건설교통부 장관이 정하는 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌, 화장실의 설비 기준, 안전성, 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조, 성능 및 환경 기준을 말한다.

2) 최은영, “서울 청년 주거문제와 주거복지소요” 도시와 빈곤, 한국도시연구소, 2014, 제107권, pp.5-61.

3) 신은정·유선종, “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 셰어하우스 거주결정요인”, 한국감정평가학회지, 한국감정평가학회, 2016, 제18권 제3호, pp.63-74.

우스는 다수의 사람들이 침실과 같은 최소한의 독립적인 공간을 제외하고 욕실이나 주방, 거실과 같은 공간을 공유할 수 있는 주택이다. 국내의 셰어하우스는 불과 3~4년 전부터 사회적 기업 등 민간영역에서 청년층을 대상으로 보급되기 시작하였다. 국내에서는 1~2인 가구가 급증함에 따라 소형주택에 대한 수요가 증가하였고, 정부는 주거의 안정성과 쾌적성을 확보하면서 소형주택의 공급 활성화를 위하여 도시형 생활주택과 준주택 개념을 도입하였다. 1~2인 가구를 위한 소형주택은 정부에서 정책적으로 장려하고 있음에도 불구하고, 좁은 공간에 원룸형태의 주거공간이 밀집되어 발생하는 안전성, 쾌적성 등이 문제점으로 지적되고 있다. 이에 반해 셰어하우스라는 주거형태는 공동으로 사용하는 공간이 생겨나 1인당 사용 면적이 넓기 때문에 주거의 쾌적성 및 안전성이 확보되고, 함께 거주하기 때문에 심리적인 안정감까지 있어 소형주택의 새로운 대안이 될 수 있다.

이러한 장점으로 2017년 문재인 정부에서는 1인 가구 및 청년 주택 문제 해소방안으로 셰어하우스를 언급하며 이를 적극 지원하여 셰어형 청년임대주택을 5만호를 공급하겠다는 공약과 더불어 서울시의 역세권 2030청년 주택 등의 여러 셰어하우스에 대한 정책들이 시행되면서 민간부문 뿐만 아니라 정부에서의 관심도 증가하고 있는 추세이다. 하지만 이러한 셰어하우스는 1인 가구가 우리나라보다 먼저 급증한 일본과 유럽에서는 보편화된 주거형태이지만, 국내에는 아직 도입 초기 단계로서 일반화되어 있지 않을 뿐만 아니라 도입된 역사가 짧아서 현재까지 셰어하우스에 대한 국내 학술적·법률적·기술적 용어에 대한 정의는 아직 불명확한 상태이다.

이러한 셰어하우스를 건축법상으로 분류하여 보면 다중주택⁵⁾과 가깝다고 볼 수 있으나, 현재 국내 셰어하우스는 다중주택처럼 구체적으

로 정의된 건축물 규모를 아직 가지고 있지 않은 실정이다. 공유공간을 중심으로 거주자 간의 협동적인 생활을 중시한다는 점에서 다중주택과는 차이를 보인다. 즉 단순히 거주자끼리 공간을 공유하는 것에 그치는 것이 아닌 거주자 간의 사회적·정서적 공유까지를 포함하는 주거형태인 것이다. 취미나 생활방식이 비슷한 사람들 간의 교류를 통해 새로운 커뮤니티를 형성할 수 있을 뿐만 아니라 주거비 절감 등 경제적인 효과도 얻을 수 있는 주거형태이다(오정·최정민, 2014)⁶⁾.

국내의 셰어하우스에 대한 특성을 기본목적 및 도입이유, 주요대상, 거주인원, 주거형태, 소유형태, 임대기간, 소요비용, 공간구성, 가사노동, 관리운영, 국내 추세로 정리하면 <표 1>과 같다.

<표 1> 국내 셰어하우스의 특성

구 분	내 용
목적 및 도입이유	•최초 게스트하우스로 시작된 경우가 많음 •주거비 상승으로 인한 1인 가구 주거부족 •1인 가구 거주자 간의 교류 활성화 및 주거비 절감
주요대상	•비혈연 1인 가구로 주로 청년층, 사회초년생, 외국인 유학생 및 여행객이 주요 대상자임
거주인원	•5~10인 정도가 적정 규모로 판단됨
주거형태	•단독주택, 빌라(다세대+다가구), 아파트, 오피스텔, 상업용 건물
소유형태	•임대
임대기간	•최소 2개월에서 1년 단위
소요비용	•주거비(월)+운영관리비+선불공과금+보증금(약 2개월의 주거비용)
공간구성	•개인공간 및 공용공간(거실, 주방, 취미특화 공간) •개인공간은 1인실로 사용하나, 2~3인실로 룸 셰어를 하는 경우도 많음 •2층침대를 활용한 다인실 개인공간 확보
가사노동	•자발적 또는 거주자 간의 합의
관리운영	•관리·운영회사는 따로 있으나, 관리영역은 시설유지 및 관리, 구성원 입주, 인테리어, 리모델링, 위탁 관리로 한정
국내추세	•2012년 최초 도입되어 지속적으로 급증하는 추세 •취미생활 및 공통관심사(영화, 취업, 요리 등) 같은 테마를 컨셉으로 한 셰어하우스가 많음 •최근 민간부문 뿐만 아니라 정부 및 서울시에서 정책적으로 관심이 증가하는 추세

자료: 오정(2014) 및 신성윤·윤영식(2018)을 재구성 및 보완

4) 최지선·오동훈, “공급자 관점에서 본 시니어계층을 위한 셰어하우스 도입 활성화 방안”, 주택연구, 한국주택학회, 2015, 제23권 제3호, pp.93-94.

5) 건축법시행령 (별표 1)의 1호 나목에 따르면 다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것으로 3층 이하의 연면적 330m²의 규모로 정의하고 있다.

6) 오정·최정민 “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인에 관한 연구”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 2014, 제25권 제3호, pp.63-72.

2. 국내 셰어하우스 투자 및 운영 방식

셰어하우스의 수익모형은 공유경제의 원리에 따라 공간을 효율적으로 활용하여 더 많은 임차인을 수용하여 수익률을 높이고 관리의 편의성을 향상시켜 일반 부동산과 차별성을 지닌다.

셰어하우스 투자 및 운영의 장점으로는 타 부동산과 달리 임대단위가 방별로 혹은 침대별로 임대하기 때문에 전체임대 방식 보다 공실률이 분산되기 때문에 공실 위험을 최소화할 수 있다는 장점이 있어서 비교적 안전하게 임대사업을 할 수 있다. 또한, 셰어하우스는 법적·건축적으로 정확한 규모나 정의가 되어있지 않아 다양한 주택 유형에서 활용될 수 있는 점도 장점으로 작용되고 있다. 대형 평수의 아파트나 다세대 주택, 오래된 단독주택 등 같이 임대하기 어려운 주거용 부동산뿐만 아니라 여관이나 모텔, 고시원, 공실률이 높은 사무실 같은 상업용 부동산도 셰어하우스로 새롭게 디자인하고 리모델링하면 수익성이 높은 부동산으로 개발할 수 있다는 것이다. 그리고 셰어하우스의 경우 저가용 주거 부동산 시장으로서 경기변동에 의한 수익에 대한 변동성이 낮기 때문에 안정적인 투자처로 인식되고 있다.

이러한 셰어하우스의 주요 투자자는 크게 개인투자자 그룹과 기관투자자 그룹으로 구분할 수 있다. 개인투자자 그룹의 경우, 개인 자산가, 다주택 및 상가 보유자, 수익성이 저하된 대형 아파트 및 빌라 보유자가 있고, 기관투자자는 부동산 펀드 및 리츠, 부동산 보유기업이 있다.

투자자들로부터 셰어하우스 업체의 투자운영 방식으로는 위탁운영 방식과 부동산 개발 방식 있다. 위탁운영 방식은 투자자들의 아파트나, 상업용 건물, 빌라와 같은 부동산을 위탁 받아서 이를 셰어하우스로 리모델링 및 개조하여 이를 운영함으로써 기존 부동산보다 수익률을 더 높임으로써 일부 수수료를 받는 방식이다. 부동산 개발방식은 투자자들로부터 투자금을 확보하고 월세, 전세, 매입(특히 경매물건) 등의 방식을

통하여 부동산을 확보하고 이를 셰어하우스로 리모델링하여 운영하여 수익의 일부를 투자자들에게 지급하는 형식이다. 특히 우리나라의 경우 해외와 달리 셰어하우스 운영업체에서 '전세' 제도를 활용하여 사업을 확장해나가고 있는 경향을 보이고 있다. 전세를 이용한 셰어하우스 사업의 경우 원금이 보존되기 때문에 원금 손실에 대한 위험이 굉장히 낮다는 점이 투자자의 입장에서 매력적인 장점으로 작용하고 있다.

이러한 셰어하우스 실제 투자 및 운영사례로 국내 모 셰어하우스 업체에 따르면 성북구의 40평대 브랜드아파트를 4인 가족 1가구 월 100만원(수익률 3%) 임대 받는 일반아파트를 위탁 운영하여 이를 셰어하우스 리모델링하여 운영함으로써 1인 가구 8명을 수용하여 월 240만원 수익(수익률 9%)을 높였다.⁷⁾ 이처럼 셰어하우스 운영업체는 개인 및 기관투자자로부터 자금 투자 및 부동산 위탁을 통하여 셰어하우스로 리모델링하여 효율적인 공간 구축 및 운영을 통하여 더 많은 입주자를 수용함으로써 기존 부동산 대비 높은 수익률을 이끌어내며 사업을 확장하고 있는 추세이다.

3. 운영수익과 헤도닉 가격 모형

1) 운영수익의 정의 및 산정방법

부동산투자의 수익은 크게 운영수익과 지분 복귀액으로 구성되어 있다. 이를 산출하기 위한 사업수지분석 방법으로 대표적으로 현금흐름분석방법이 있다. 현금흐름분석 방법에는 추정손익계산서를 근거로 하는 간접법과 영업수지에 의한 현금흐름분석표의 계산절차에 의하여 분석하는 직접법이 있다. 본 연구에서는 수익을 운영수익에 한정하여 직접법에서 영업수지에 의한 현금흐름분석의 가능총소득을 종속변수로 설정하여 분석을 하고자 한다.

부동산의 운영수익에서 가능총소득은 부동산 투자에서 얻을 수 있는 최대한의 임대료 수입

7) CCIM Korea, 공유경제시대의 상업용부동산 투자 및 자산운용전략, CCIM International Conference, 2016, pp.59-68.

을 의미하며 임대단위에서 임대료를 곱하여 산출한다. 일반적으로 임대가능 전체면적에서 단위면적당 임대료를 곱하여 산출하지만, 본 연구에서 셰어하우스의 경우 1인당 월 임대료에서 최대거주인원을 곱하여 각 셰어하우스별 가능총소득을 산출하였다.

이러한 임대료 감정평가의 방법으로는 “감정평가 실무기준”에 따르면 임대사례비교법, 적산법, 수익분석법 등 여러 가지가 있으나, 임대사례비교법을 주로 사용한다. 그러나 시장에서 거래되지 않아 가격을 알 수 없는 재화나 특성에 대한 잠재가격을 도출하는 방법으로는 국내·외에서 일반적으로 흔히 이용되고 있는 헤도닉 가격 함수가 사용된다. 본 연구에서도 헤도닉 가격 함수를 이용하여 운영수익을 도출하는 방식을 채택하고자 한다.

2) 헤도닉 가격 모형

헤도닉 가격 함수의 독립변수에 해당하는 입지특성이나 건물특성, 운영특성은 임대사례비교법에서 지역요인 및 개별요인과 유사한 것으로 간주할 수 있으나, 임대사례를 알 수 없기 때문에 본 연구에서는 헤도닉 가격함수를 사용하는 것이 적합하다고 판단된다.

이용만(2008)⁸⁾에 따르면 헤도닉 가격 모형(Hedonic Price Model)이란 특정 재화에 대하여 경제주체의 실제구매 행위에 의하여 시장에서 실현되는 금액을 추정하는 모형을 의미한다. 이는 부동산 시장의 재화 가치를 판단하는 분야에서 주로 사용되고 있다.

Rosen(1974)⁹⁾에 따르면 헤도닉 가격 모형의 기본 가정은 “(이질적인) 재화 (또는 서비스, 이하 재화로 통칭)의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성 (Attributes, characteristics)에 의해 결정된다.”는 가정을 전제로 하고 있다. 특성 가격은 명시적으로 관찰되는 재화의 가격과 특성들의

양(quantity)을 이용하여 구하며, 재화의 가격을 특성들의 양에 대해 회귀(regression)분석을 함으로써 특성가격을 추정한다. 이를 함수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$p = h(S, N, L)$$

위의 식에서 P는 재화의 가격을 의미하며, S, N, L은 개별 특성들이며 h()는 회귀식의 함수형태를 나타낸다. 이를 헤도닉 함수(hedonic function)이라고 한다. 개별 특성을 재화의 가격에 회귀하면 개별 특성의 계수(coefficient)가 추정되는 데 이 계수가 특성가격을 의미한다.

헤도닉 가격 모형의 추정에서는 변수선정, 모형설정, 그리고 모형추정이 가장 핵심적이라고 할 수 있다. 먼저 변수선정의 경우에는 일반적으로 부동산 시장에서 종속변수를 임대료나 부동산 가격을 사용한다. 본 연구에서는 분석대상이 공간시장(space market)이므로 셰어하우스의 운영수익(가능총소득)이 종속변수가 된다. 독립변수의 경우에는 부동산의 가치에 영향을 미치는 특성이 무엇인지 추출하여 사전에 가설적으로 설정을 해 놓아야 한다. 이런 특성들의 범주는 지극히 연구자의 주관적 판단에 근거하지만 본 연구에서는 이러한 점을 보완하고 보다 객관성을 확보하기 위해서 선행연구를 참고하였다. 이에 따라 독립변수를 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성으로 분류하였다.

헤도닉 함수의 설정에서는 선형함수, 반로그함수, 이중로그함수 중 하나를 일반적으로 사용한다. 이 세 가지의 함수형태 중 함수선택에 대하여 정답은 없다. 먼저 선형함수의 경우에는 추정결과에 대한 해석이 단순하고 용이하다는 장점이 있지만, 특성의 양이 증가할 때 부동산 가격이 동일한 비율로 변화한다고 해석하는 것은 현실적이지 않은 면이 있다. DisPasquale and Wheaton(1996)¹⁰⁾에 따르면 이중로그

8) 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 부동산연구, 한국부동산분석학회, 2008, 제14권 제1호, pp.81-87.

9) Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, *Journal of Poetical Economy*, The University of Chicago Press, 1974, Vol. 82, pp.34-55.

함수가 이러한 부분에서 현실적이라고 보고 있다. 이는 이중로그함수가 부동산 특성과 부동산 가격 간의 한계효용체감의 법칙을 반영할 수 있기 때문이다. 하지만 이중로그모형은 더미(dummy) 변수의 처리와 해석에 대한 어려움이 있다. 더미 변수는 0 혹은 1의 값을 갖는 데, log 0은 정의되지 않기 때문에 자연로그를 취할 수 없다. 따라서 본 연구에서는 선형함수를 채택하여 연구하였다.

모형설정에서는 주의해야 할 부분으로 변수 누락의 문제가 있다. 변수누락의 문제는 부동산 시장에서 일반적으로 부동산 가격에 영향을 미치는 주요 특성이 독립변수에 모두 포함되어야 하지만, 인간의 인식 한계로 인하여 그 특성들을 모두 알기가 어려우며, 설명 특성들을 변수로 설정하여도 그 값을 정확히 관찰하기가 어렵기 때문이다. 이로 인하여 주요 특성변수들의 헤도닉 가격 모형에 제외된 경우에는 추정결과에 편차(bias)가 생길 수 있으므로 변수 선정에 주의해야 한다. 이를 보완하기 위하여 본 연구에서는 변수선정에 있어서 선행연구를 참고하여 사용하였던 변수들 중 연구의 목적에 적합한 변수를 추출하여 분석을 하였다.

4. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 검토

셰어하우스의 수익성 결정요인에 대해서 파악하고자 본 연구에서는 주거의 임대료 및 운영수익 결정요인과 1인 가구, 공동주택, 셰어하우스에 대한 선행연구들을 살펴보았다.

먼저 주거의 임대료 및 운영수익에 관한 연구에서 조현구(2008)¹¹⁾은 구미시 인동지역 및 칠곡군 석적읍 중리에 소재한 총 200개의 원룸

주택 자료를 통하여 영업수지와 수익률을 종속변수로 선정하여 건축여건, 가구구성, 투자비용, 금융조달, 입지여건, 기타변수들을 독립변수로 하여 주거용 부동산에 대한 운영수익 결정요인을 분석하였다. 주거용 부동산의 운영수익에 영향을 미치는 중요한 요인들로는 준공연도, 대지면적, 주차대수, 공시지가, 공실률, 대부비용, 부채감당률로 분석되었다.

이동현·임미화·고석찬(2015)¹²⁾는 서울시 내에 위치한 도시형 생활주택의 지역별 수요 및 공급에 대하여 임대료 현황과 임대료 수준별 영향요인에 대한 차이를 분석하였다. 해당 연구에서는 분위회귀분석을 통하여 임대료 수준별 영향요인에 대한 차이를 파악하였으며 연구결과에 따르면 물리적 특성과 입지적 특성이 서울시 도시형 생활주택의 임대료에 영향을 주는 것으로 나타났다. 도시형 생활주택의 임대료에 있어서 중요한 요인으로서는 전용면적, 개별공시지가, 위탁관리 여부, 풀 옵션 여부, 용도지역, 지하철역과의 거리로 도출되었다.

신은정·유선종(2016)¹³⁾은 헤도닉 가격결정모형을 통하여 서울특별시 내 셰어하우스의 임대료에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 셰어하우스의 월 임대료 지출비용 합계를 종속변수로 하여, 입지, 부동산, 셰어하우스 특성으로 독립변수를 분류하여 결정요인을 분석하였다. 그 결과 강남구와 마포구 위치여부, 승강기 여부, 욕실 개수, 관리주체거주 여부, 외국인 거주여부, 룸 사용유형이 중요한 요인으로 분석되었다.

신성윤·윤영식(2018)¹⁴⁾은 서울시 내 17개 지역구에 위치한 셰어하우스에 대하여 1인당 월 임대료를 종속변수로 하고 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성들을 독립변수로 설

10) DisPasquale, Denise and William C. Wheaton, UrbanEconomics and Real Estate Markets, PrenticeHall, 1996, pp.62-72.

11) 조현구, "주거용 부동산 운영수익 결정요인에 관한 연구", 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2008, pp.89-109.

12) 이동현·임미화·고석찬, "서울시 도시형 생활주택 임대료 분위별 영향요인에 대한 연구", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2015, 제27권 제1호, pp.151-161.

13) 신은정·유선종, "셰어하우스 임대료 결정요인 분석", 한국지역정보학회지, 한국지역정보학회, 2016, 제18권 제3호, pp.63-74.

14) 신성윤·윤영식, "서울시 셰어하우스 1인당 임대료 결정요인에 관한 연구", 주거환경, 한국주거환경학회, 2018, 제16권 제1호, pp.1-16.

정하여 이에 대한 결정요인을 분석하였다. 연구 결과에 따르면 강남구, 마포구, 영등포구, 용산구의 지역변수들과 지하철역 최단거리, 마트 최단거리, 지하철역 환승여부, 방 면적, 화장실 수, 방 수, 빌라 여부, 상업용 빌딩 여부, 외국인 거주 여부, 방 유형이 1인당 월 임대료에 영향을 주는 요인으로 분석되었다.

1인 가구에 대한 연구로 신상영(2010)¹⁵⁾은 서울시 내 1인 가구의 주거지가 공간적으로 분포되어 있는 특징과 어떠한 요인이 공간적 분포 특성에 중요하게 작용하는 지에 대하여 분석하였다. 그 결과, 1인 가구는 도심 및 주요 부도심 입지 경향이 높은 것으로 분석되었으며, 역세권 및 대학가에 주로 분포해 있지만, 이러한 공간 분포 특징은 연령대에 따라 차이가 나타나는 것으로 분석되었다.

정민구(2011)¹⁶⁾는 원룸거주 1인 가구의 주거선호를 파악하고 주거선호도에 영향을 미치는 요인들에 대해서 연구하였다. 해당 연구 결과에 따르면 경제성, 편리성, 안전성, 쾌적성, 기타 사항의 요인들이 중요한 주거 선택 요인으로 분석되었으며, 이를 기초로 하여 서울시 성북구 원룸거주 대학생 및 직장인들을 대상으로 조사한 결과 경제성, 안전성, 쾌적성, 편리성, 기타사항순으로 선호도가 분석되었다.

공동주택에 대한 연구로 조하형(2011)¹⁷⁾은 공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 대하여 어떠한 영향을 미치는 지를 분석하였다. 연구결과 공동주택의 운영관리, 유지관리, 생활관리가 효율적일수록 주거만족도가 높게 나타났으며, 주거만족도의 향상은 투자가치의 상승으로 이어지는 것으로 나타났다.

마지막으로 셰어하우스에 대한 연구로 오정·최정민(2014)¹⁸⁾은 셰어하우스의 수요 특

성들을 파악하여 해당 요인들이 셰어하우스의 거주방향에 영향을 미치는 요소들을 로짓모형을 통하여 분석하였다. 셰어하우스 수요 특성에서 개인의 셰어하우스 선호 요인으로서는 주거비 및 생활비 감소, 넓고 쾌적한 공간, 거주자 간의 교류, 안전 및 보안, 새로운 만남기회 제공이 있었고, 공간적인 수요 특성 중 중요한 요소는 세탁실 및 건조실, 커뮤니티 및 휴식 공간으로 나타났다. 셰어하우스의 거주방향에 미치는 요소들로는 성격유형의 외향형, 공동생활 경험여부, 셰어하우스의 인식여부로 분석되었다.

신은정·유선중(2016)¹⁹⁾은 AHP-Fuzzy 중요도 분석을 이용하여 셰어하우스 거주자들을 통하여 입주이유에 대한 요인을 정량적으로 분석하였다. 그 결과, 거주자들의 셰어하우스에 입주하는 주된 요인으로서는 금전적 부담의 경감과 같은 경제적인 요인이 가장 크며, 프라이버시의 침해나 입주자간의 리스크 요인들은 외로움의 경감이나 안전상의 장점이 있음에도 불구하고 거주 결정시 부정적인 효과를 나타내는 것으로 분석되었다.

정다운·모정현(2014)²⁰⁾ 셰어하우스의 해외사례 연구와 국내 거주자들에 대한 설문조사를 통하여 선호도 분석을 하여 셰어하우스의 공간적으로 나아가야 할 방안에 대해 연구하였다. 연구결과, 셰어하우스의 거주요인으로서는 거주자들의 주거공유에 대한 인식이 중요한 요인으로 나타났으며, 셰어하우스 거주를 비희망하는 요인으로서는 사생활에 대한 문제가 크게 작용하는 것으로 나타났다. 침실 및 욕실에 대한 인식이 개인적인 공간으로 선호하고 있으며, 반면 피트니스, 창고, 스크린 룸, 세탁실 등에 대한 공간에 대해서는 공유를 선호하는 것으로 분석되었다.

- 15) 신상영, "1인 가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구", 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제4호, pp.81-95.
- 16) 정민구, "원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구", 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2011, pp.53-54.
- 17) 조하형, "공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구", 경기대학교 대학원 박사학위논문, 2011, p.59.
- 18) 오정·최정민, "국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인에 관한 연구", 한국주거학회지, 한국주거학회, 2014, 제25권 제3호, pp.63-72.
- 19) 신은정·유선중, "AHP-Fuzzy 보정을 이용한 셰어하우스 거주결정요인", 한국감정평가학회지, 한국감정평가학회, 2016, 제18권 제3호, pp.63-74.
- 20) 정다운·모정현, "셰어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한연구", 한국주거학회지, 한국주거학회, 2013, 제25권 제2호, pp.337-342.

2) 선행연구와의 차별성

지금까지 선행연구의 문헌을 검토한 결과 본 연구는 다음과 같은 측면에서 선행연구들과 차별화할 수 있다. 첫째, 기존 셰어하우스에 대한 연구는 1인 가구의 주거와 셰어하우스의 공간 구성, 디자인, 수요 특성, 영향요인, 선호도, 임대료에 대한 연구가 대부분인데 비하여 본 연구는 공급자 측면에서 중요한 요소인 운영수익(가능총소득)에 대한 결정요인을 헤도닉 가격 모형을 통하여 분석하고자 한다. 둘째, 셰어하우스의 기존 연구들은 주로 셰어하우스 수요자를 대상

으로 한 설문조사에 의존하여 연구하였으나, 본 연구는 셰어하우스의 특성과 운영실태도 함께 고찰하고자 국내 셰어하우스의 운영업체 다섯 회사들의 홈페이지 정보를 통하여 자료를 수집하여 이를 활용해서 분석하였다. 셋째, 국내 셰어하우스에 대한 역사가 길지 않아서 연구가 미진하며 특히 이에 대한 수익성 결정요인에 관한 연구는 전무한 실정이다. 따라서 본 연구는 이러한 점에 주목하여 셰어하우스의 운영수익에 대한 결정요인을 분석하고자 한다. 마지막으로 본 연구는 변수 선정 시 객관성을 확보하기 위하여 선행연구들을 참고로 하고, 보편적으로 종속변수로 가치평가를 하는 경우 다중회귀분석에 사

〈표 2〉 연구가설

특성	가설#	가설 내용	부호	선행연구자
입지적 특성	가설 1	셰어하우스의 수익성은 서울시 내 자치구에 따라 차이가 있을 것이다	(+), (-)	신상영(2010) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 2	셰어하우스의 지하철역과 근접할수록 수익성은 상승할 것이다	(-)	신상영(2010) 이동현·임미화·고석찬(2015) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 3	셰어하우스의 위치가 마트와 근접할수록 수익성은 상승할 것이다	(-)	정민구(2011) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 4	셰어하우스의 인근 지하철역이 환승이 가능함에 따라 수익성은 상승할 것이다	(+)	신상영(2010) 정민구(2011) 신성윤·윤영식(2018)
건물 특성	가설 5	셰어하우스 거주자의 운영관리비가 높을수록 수익성은 상승할 것이다	(+)	조하형(2011) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 6	셰어하우스 내 방 면적이 넓을수록 수익성은 상승할 것이다	(+)	이동현·임미화·고석찬(2015) 오정·최정민(2014) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 7	셰어하우스 내 화장실 수가 많을수록 수익성은 상승할 것이다	(+)	정다운·모정현(2013) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 8	셰어하우스 내 방 수가 많을수록 수익성은 상승할 것이다	(+)	신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 9	주택구분(아파트, 단독주택, 빌라, 상업용 빌딩)에 따라 수익성에 차이가 있을 것이다	(+), (-)	이동현·임미화·고석찬(2015) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
셰어 하우스 운영 특성	가설 10	셰어하우스 내에 거주인원이 많을수록 수익성은 상승할 것이다	(+)	오정·최정민(2014) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 11	셰어하우스의 남성전용과 여성전용에 따른 수익성에 차이가 있을 것이다	(+), (-)	오정·최정민(2014) 신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 12	셰어하우스 내에 발코니 및 베란다가 있을 경우 수익성은 상승할 것이다	(+), (-)	오정·최정민(2014) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 13	셰어하우스 내에 외국인이 거주여부에 따라 수익성에 차이가 있을 것이다	(+), (-)	신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)
	가설 14	방 유형의 인실이 증가할수록 수익성은 상승할 것이다	(-)	신은정·유선종(2016) 신성윤·윤영식(2018)

용하는 독립변수 항목들을 선정하되, 논문의 목적에 적합한 변수를 선정하고자 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성으로 분류하여 각각의 연구목적에 적합한 변수들을 선정함으로써 연구의 신뢰성과 적합성을 높이고자 하였다.

Ⅲ. 연구가설과 연구모형

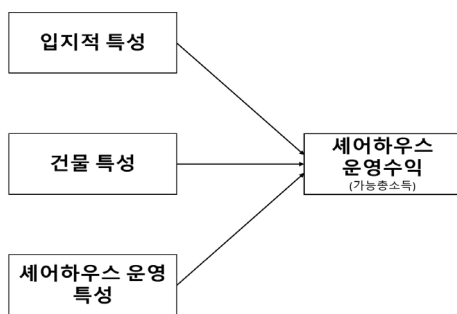
1. 연구가설

본 연구에서 연구가설은 첫째 입지적 특성에서 4개 가설, 둘째 건물 특성에서 5개 가설, 셋째 셰어하우스 운영 특성에서 5개 가설로 총 14개의 가설로 구성되어 있다. 해당 연구의 객관성을 확보하기 위하여 선행연구를 참고하여 연구에 적합한 가설을 구축하였다. 이를 정리하면 <표 2>와 같다.

2. 연구모형

본 연구는 선행연구와 연구가설을 통하여 <그림 1>과 같이 연구모형을 구축하였다.

<그림 1> 연구모형



본 연구모형에서는 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성으로 이러한 각 특성들은 셰어하우스의 운영수익에 영향을 주는 것으로 가정하여 모형을 구축하였다.

따라서 해당 연구 모형을 통해 공급자 측면에서 중요한 요인인 운영수익에 대해 다양한 결정요인을 분석함과 더 나아가 공유경제의 공간 공유 방식인 룸 셰어가 공급자 측면에서의 운영수익에 어떠한 영향을 미치는 지 분석하여 이를 실증하고자 한다.

Ⅳ. 실증분석

1. 분석자료 및 변수정의

본 연구에서는 서울특별시의 25개 자치구 중 17개 자치구에 위치하는 셰어하우스를 대상으로 306개의 표본으로 데이터를 구축하였다. 분석에 사용된 자료는 2016년 9월부터 2017년 3월까지 셰어하우스 운영 회사 홈페이지에서 등

<표 3> 변수구성

특성		변수명	비 고
종속변수	수익성	셰어하우스 운영수익 (가능총소득)	원 (최대거주인원*1인당 월 임대료)
	입지적 특성	서울 17개 자치구	기준변수: 기타 자치구 마포구 해당 1, 아니면 0 영등포구 해당 1, 아니면 0 강남구 해당 1, 아니면 0 종로구 해당 1, 아니면 0 용산구 해당 1, 아니면 0
독립변수	입지적 특성	지하철역 최단거리 ¹⁾	km
		마트 최단거리 ¹⁾	km
		지하철역 환승	환승 해당 1, 아니면 0
		방 면적	m ²
	건물 특성	화장실 수	개
		주택구분	기준변수: 아파트 단독주택 해당 1, 아니면 0 빌라 해당 1, 아니면 0 상업용빌딩 해당 1, 아니면 0
		방 수	개
		운영관리비	원
	셰어하우스 운영 특성	최대거주인원	명
		외국인거주	거주 해당 1, 아니면 0
		발코니/베란다	있음 해당 1, 아니면 0
		방 유형	인실
		남성/여성전용	여성전용 해당 1, 아니면 0

주 1) 최단거리는 실제 보행자가 이용하는 여러 통행로 중 가장 가까운 통행거리

록된 주거 공간에 대하여 수익성(운영수익), 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성에 대해서 정보를 수집하여 분석하였다. 이러한 특성에 대한 변수들을 정리하면 <표 3>과 같다.

본 연구는 종속변수로서 공급자 측면에서 중요한 요소인 “운영수익”(가능총소득)을 설정하여 분석하였다. 가능총소득은 일반적으로 임대가능 전체면적에서 단위면적당 임대료를 곱하여 산출하지만, 셰어하우스의 경우 1인당 월 임대료에서 최대거주인원을 곱하여 각 셰어하우스별 가능총소득을 산출하였다. 독립변수는 입지적 특성, 건물 특성, 셰어하우스 운영 특성으로 구성하였다. 입지적 특성에서는 서울시의 17개 자치구와 인접 지하철역 최단거리, 마트 최단거리를 네이버 지도를 이용하여 도보 최단거리를 측정하였다. 건물 특성에서 주택구분은 아파트, 단독주택, 빌라(다세대+다가구), 상업용 빌딩으로 구분하였으며, 방 면적 및 화장실 수, 방 수, 운영관리비는 해당 기간 셰어하우스 운영 회사에서 제공하는 자료에 기초하였다. 셰어하우스 운영 특성 변수로는 남성/여성전용 여부, 외국인 거주여부, 최대거주인원, 발코니 및 베란다 보유여부, 방 유형(1인실, 2인실, 3인실, 4인실)로 구성하였다.

이러한 상기 변수의 선정은 보다 적합성과 객관성을 확보하기 위하여 선행연구의 변수항목을 참고로 하여 연구목적에 적합한 변수들을 선

정하였다.

2. 기술통계분석

<표 4>는 분석에 이용된 변수들의 기술통계량이다. 먼저 종속변수인 셰어하우스의 월 운영수익(가능총소득)은 최소 1,135,000원에서 최대 4,270,000원의 수익을 내는 것으로 나타났으며 평균적으로는 3,165,196원이다.

입지적 특성에서 지하철역 최단거리는 최소 0.15km에서 최대 1.3km까지 위치하고 있는 것으로 나타났으며 평균 0.568km로 평균적으로 도보로 이용 가능한 거리범위에 위치하고 있다고 볼 수 있다. 마트 최단거리는 최소 100m이내에서 최대 2.61km까지로 나타났으며, 평균 0.44km로 나타났다. 셰어하우스의 인근 지하철역의 환승여부는 38.9%가 가능한 것으로 나타났다.

건물 특성에서는 방 면적은 평균 12.01m² (3.63평)이며, 최소 4m² (1.21평)에서 최대 28m²(8.47평)까지 형성되어 있다. 화장실 수는 평균적으로 2.1개로 나타났으며, 셰어하우스 내에 방은 평균 3.98개가 있는 것으로 나타났다.

셰어하우스 운영 특성에서 셰어하우스 내 최대거주인원은 최소 3명에서 최대 12명까지 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 평균적으로는 7.2명이 거주하고 있다.

<표 4> 기술통계량 (n=306)

특성	변수명	평균	표준편차	최소값	최대값
운영수익	셰어하우스 운영수익(가능총소득)	3165196	632848	1135000	4270000
입지적 특성	지하철역 최단거리(km)	0.56876	0.26373	0.15	1.3
	마트 최단거리(km)	0.4430	0.38211	0.1	2.61
	지하철역 환승	0.389	0.4883	0	1
건물 특성	운영관리비(원)	36454.2	16623.8	10000	80000
	방 면적(m ²)	12.01	4.306	4	28
	화장실 수	2.137	0.8763	1	5
	방 수	3.984	1.0908	2	8
셰어하우스 운영 특성	최대거주인원	7.193	1.704	3	12
	발코니/베란다	0.722	0.4486	0	1
	외국인 거주	0.261	0.4401	0	1
	방 유형(인실)	1.804	0.7558	1	4
	남성전용	0.160	0.3673	0	1
	여성전용	0.840	0.3673	0	1

〈표 5〉 자치구 및 주택구분 빈도표

변 수		빈 도	퍼센트(%)
자치구	강남구	23	7.5
	강북구	6	2.0
	관악구	19	6.2
	구로구	12	3.9
	동대문구	7	2.3
	동작구	8	2.6
	마포구	75	24.5
	서대문구	16	5.2
	서초구	7	2.3
	성동구	20	6.5
	성북구	17	5.6
	영등포구	27	8.8
	용산구	8	2.6
	은평구	9	2.9
	종로구	32	10.5
	중구	8	2.6
	중랑구	12	3.9
	합계	306	100.00
주택구분	단독주택	18	5.9
	빌라	108	35.3
	상업용 빌딩	35	11.4
	아파트	145	47.4
	합계	306	100.00

〈표 5〉는 세어하우스가 위치한 자치구와 주택구분에 따른 빈도표이다. 선행연구 신상영(2010)에 따르면 1인 가구는 대학가 및 업무지구를 선호한다는 결과와 같이 입지적 특성에서 서울시 내 자치구들 중 마포구가 24.0%로 가장 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 종로구 10.5%, 영등포구 8.8% 강남구 7.5% 순으로 나타났다. 선행연구인 신은정·유선종(2016)의 연구결과와 동일하게 마포구가 타 자치구에 비하여 월등히 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났으며, 이는 마포구에 위치한 홍대상권에 대한 선호로 인한 것으로 보인다. 건물 특성 변수들 중 주택구분은 아파트, 단독주택, 빌라, 상업용 빌딩으로 구분하였으며, 주택구분 중에서는 아파트가 47.4%로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 빌라(다세대+다가구) 35.3%, 상업용 빌딩 11.4%, 단독주택 5.9% 순으로 나타났으며, 이를 더미화하여 분석에 사용하였다.

〈표 6〉은 세어하우스 운영 특성에 대한 빈도표이다. 세어하우스의 방 유형(인실)을 보면 1인실이 36.9%, 2인실이 49.0%, 3인실

〈표 6〉 세어하우스 운영 특성 빈도표

변 수		빈 도	퍼센트(%)
방 유형 (인실)	1인실	113	36.9
	2인실	150	49.0
	3인실	33	10.8
	4인실	10	3.3
	전체	306	100.0
발코니/베란다 보유 여부	있음	221	72.2
	없음	85	27.8
	전체	306	100.0
외국인거주 여부	있음	80	26.1
	없음	226	73.9
	전체	306	100.0
남성/여성전용	남성전용	49	16.0
	여성전용	257	84.0
	전체	306	100.0

10.8%, 4인실 3.3% 순으로 나타났으며, 2인실이 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 세어하우스 내에 발코니 및 베란다는 72.2%가 보유하고 있는 것으로 나타났으며, 외국인이 거주할 수 있는 세어하우스는 26.1%로 나타났다. 남성전용은 16%, 여성전용은 84%로 여성전용이 남성전용보다 월등히 많은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 여성들의 안전성 문제로 인하여 혼자 사는 것보다 여러 명에서 거주할 경우 더 안전하다고 느끼는 심리적 요인이 작용하여 여성들이 남성들보다 세어하우스를 더 선호한다는 연구결과와 관계가 있는 것으로 보인다.

3. 회귀분석 결과

세어하우스의 ‘운영수익’(가능총소득)을 종속변수로 하는 회귀모형을 구축하여 분석하였다. 이에 대한 추정결과 값은 〈표 7〉과 같다.

수정된 R^2 값은 0.895로 89.5%의 설명력을 가지는 것으로 나타났다. 모형의 적합성을 보여주는 F 값은 18.309 이다. 모든 변수들의 VIF(분산팽창계수)가 10이하로 나타나서 다중공선성 문제는 없는 것으로 보인다.

종속변수인 ‘세어하우스 운영수익’과 서울시 내 다른 자치구와의 관계를 살펴보면 ‘마포구’, ‘강남구’, ‘영등포구’가 양(+)의 관계로 유의

〈표 7〉 회귀분석 결과

모형 요약	R		R ²		수정된 R ²		추정값의 표준오차	
	0.950		0.902		0.895		204999.3590	
분산분석 결과	제곱합		자유도		평균제곱		F	유의확률
회귀	1.403E+12		21		7.015E+10		18.309	0.000
잔차	1.092E+12		284		4831350454			
전체	2.495E+12		305					
모형 변수	변수명	비표준화 계수		표준화 계수		t	유의확률	VIF
		B	표준오차	B	표준오차			
입지적 특성	(상주)	-1102622.524	173117.759			-6.369	.000	
	마포구	107342.095***	35802.923	.071	2.998	.003	1.630	
	강남구	418619.786***	62517.308	.175	6.696	.000	1.978	
	영등포구	190951.851***	45948.754	.094	4.156	.000	1.479	
	용산구	113880.244	84051.038	.029	1.355	.177	1.310	
	종로구	85959.927	60525.662	.042	1.420	.157	2.498	
	지하철역 최단거리(km)	-33029.702	70345.639	-.014	-.470	.639	2.498	
	마트 최단거리(km)	-74482.566*	44171.995	-.045	-1.686	.093	2.068	
	지하철역 환승	67717.466**	29543.075	.052	2.292	.023	1.510	
건물 특성	운영관리비(원)	-1.264	1.374	-.033	-.920	.358	3.788	
	방 면적(m ²)	-211.567	4871.433	-.001	-.043	.965	3.194	
	화장실 수	-146945.754***	28409.023	-.203	-5.173	.000	4.498	
	방 수	40546.462**	20205.981	.070	2.007	.046	3.526	
	단독주택	-234117.531***	69255.958	-.087	-3.380	.001	1.994	
	빌라(다세대+다가구)	-132564.165***	35145.847	-.100	-3.772	.000	2.064	
	상업용 빌딩	557764.932***	79253.567	.281	7.038	.000	4.633	
	최대거주인원	365041.731***	13609.381	.983	26.823	.000	3.903	
	여성전용	-2545.259	35389.330	-.001	-.072	.943	1.226	
셰어하우스 운영 특성	발코니/베란다	71820.113**	35235.606	.051	2.038	.042	1.814	
	외국인 거주	91230.620*	51091.135	.063	1.786	.075	3.670	
	방 유형	181314.501***	32697.757	.217	5.545	.000	4.433	

*, **, *** :10%, 5%, 1%에서 유의함

하게 나타났다. 다시 말해, 자치구별로 셰어하우스의 운영수익에 대한 차이가 있는 것으로 나타났다. 강남구의 강남상권, 영등포구의 여의도상권, 마포구의 홍대상권과 같은 주거선호 지역에 따른 영향으로 인한 것으로 보인다.

‘마트 최단거리’ 변수가 종속변수와 음(-)의 관계로 유의하게 나타났다. 이러한 결과는 셰어하우스의 거주자들이 생활필수품 및 식자재 구매에 용이한 입지적인 이점으로 인한 식생활의 편리성이 운영수익 상승에 반영된 결과로 생각된다. ‘지하철역 환승여부’가 종속변수와 양(+)의 관계로 유의하게 나타났다. 셰어하우스의 주 고객층이 사회초년생, 대학생, 취업준비생들로 일반적으로 자가용 보유율이 낮다고 가정하면 이동수단을 대부분 대중교통을 이용함에 따라 지하철역 환승에 따른 교통거점으로서의 장점이 운영수익 상승에 작용한 것으로 보인다.

특징적인 것은 ‘화장실 수’ 변수가 연구가설과 다르게 종속변수와 음(-)의 관계로 유의하게 나타났다. 이러한 결과는 화장실 수가 필요이상

으로 많아지면 생기는 편리성보다 오히려 공급자 측면에서 화장실 수 증가로 인하여 넓은 공간 임대 면적에 비하여 실질적으로 공급할 수 있는 전용공간 면적이 상대적으로 감소하여 운영수익 감소에 영향을 미치는 것으로 생각된다.

아파트 더미를 기준변수로 하여 다른 주택구분 변수들과 종속변수와 회귀분석을 실시한 결과, 먼저 ‘단독주택’, ‘빌라(다세대+다가구)’ 변수는 음(-)의 관계로 나타났다. 반면 ‘상업용 빌딩’ 변수는 종속변수와 정(+)의 관계로 유의하게 나타나며 이는 아파트에 비하여 운영수익이 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 모텔이나 호텔과 같은 상업용 빌딩을 리모델링하여 운영하는 셰어하우스로 1인당 사용하는 방 면적이 상대적으로 넓고 다른 셰어하우스의 주택구분보다 쾌적성 및 편리성이 높아 더 나은 삶의 질로 나타나는 결과로 생각된다.

‘발코니/베란다’ 변수가 종속변수와 양(+)의 관계로 유의하게 나타났다. 셰어하우스 거주자들의 의류에 대한 세탁 및 건조 공간으로 이에

대한 편리성이 운영수익에 영향을 미친 것으로 보인다.

‘외국인 거주여부’ 변수가 종속변수와 양(+)의 관계로 유의하게 분석되었다. 이러한 결과는 선행연구 신은정 외 1인(2016)과 같이 외국인과 함께 거주하며 영어 등을 사용할 수 있는 기회에 따른 외국인 선호가 운영수익에 반영된 결과로 보인다.

‘방 수’, ‘최대거주인원’, ‘방 유형’ 변수들은 연구가설과 같이 종속변수와 유의한 양(+) 관계로 나타났다. 이는 다인실과 최대거주인원, 방 수가 많아질수록 운영수익이 증가하는 현상으로 연구가설과 일치하게 분석되었다.

‘방 유형’ 변수와 종속변수와의 분석 결과를 보면, 공유경제 패러다임이 적용된 공유주거 공간인 셰어하우스는 룸 셰어라는 공간 공유방식을 통해 유희 공간자원의 효율성을 증가시켜 거주자가 자발적으로 공유하면 할수록 공급자 측면에서 운영수익이 증가한다는 것을 확인할 수 있다.

따라서 이러한 연구결과를 종합적으로 분석하여 공급자 측면에서 셰어하우스의 운영수익 향상을 위한 효율적인 운영 및 공급방안을 제시하고자 한다. 먼저, 공급자 측면에서 입지적으로 대학가 및 업무지구가 위치한 주요 상권인근에 위치해야하며, 인근 지하철역 환승지역 및 마트가 인접한 입지를 우선적으로 고려해야한다. 건물적인 특성을 고려할 때, 화장실 수를 필요이상(표본 내 화장실 평균 2.1개 보유)으로 공급하기 보다는 적절한 화장실 수를 공급해야한다. 단독주택이나 빌라보다는 아파트나 리모델링한 상업용 빌딩이 더 높은 운영수익을 보일 것으로 보인다. 발코니/베란다를 설치하여 의류에 대한 세탁 및 건조에 대한 편리성으로 운영수익이 증가할 것으로 보인다. 마지막으로 운영적인 특성으로 셰어하우스를 외국인에게도 개방하여 다국적인 운영을 한다면 더 높은 운영수익을 기대할 수 있을 것으로 보인다. 또한, 셰어하우스 내에 불필

요한 공간을 제공하기보다는 방 수를 늘리고, 이를 2층 침대 등을 이용하여 유희공간을 더욱 효율적으로 활용한 룸 셰어를 통한 다인실화는 셰어하우스 운영수익 향상에 크게 작용할 것으로 기대된다.

V. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 셰어하우스의 운영수익 결정요인에 대하여 헤도닉 가격 모형을 이용하여 분석하였다. 본 연구 결과를 요약하면 다음과 같다.

통계적으로 유의한 범위 내에서 분석결과로 ‘마포구’, ‘강남구’, ‘영등포구’, ‘지하철역 환승여부’, ‘방 수’, ‘상업용 빌딩’, ‘최대거주인원’, ‘발코니/베란다’, ‘외국인 거주’, ‘방 유형’ 변수가 종속변수와 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났다. 반면, ‘마트 최단거리’, ‘화장실 수’, ‘단독주택’, ‘빌라(다세대+다가구)’, 변수는 종속변수와 유의한 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

이러한 연구 결과를 통하여 공급자 측면에서 셰어하우스의 운영수익 향상을 위한 효율적인 운영 및 공급 방안을 제시하였다는 점에서 기여성이 인정된다.

2. 연구의 한계 및 과제

본 연구의 한계점으로 셰어하우스에 대한 사례가 서울 지역으로 한정되어 있어 충분한 표본을 확보하지 못 하였다. 또한 현장을 직접 방문하거나 건축물대장 등을 통하여 알 수 있는 전체 면적, 내부시설 등에 대한 정보제한으로 인해 다양한 변수들을 반영하지 못 하였다. 향후 연구에 이러한 점을 보완한다면 보다 완성도가 높은 연구결과를 도출할 수 있을 것이다.

參考文獻

- 김남희, “독신거주자를 위한 최소규모 주거공간에 관한 연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문, 2004
- 김윤옥·박병남·김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집.
- 김제환, “인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69집.
- 신상영, “1인 가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제4호.
- 신성윤, “공유경제를 기조로 한 서울시 셰어하우스 임대료 결정모형에 관한 연구”, 아주대학교 공공정책대학원 석사학위논문, 2017.
- 신성윤·윤영식, “서울시 셰어하우스 1인당 임대료 결정요인에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2018, 제16권 제1호.
- 신은정·유선종, “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 셰어하우스 거주결정요인”, 한국감정평가학회지, 한국감정평가학회, 2016, 제18권 제3호.
- 신은정·유선종, “셰어하우스 임대료 결정요인 분석”, 한국지역정보학회지, 한국지역정보학회, 2016, 제18권 제3호.
- 오정·최정민 “국내 셰어하우스(Share house)인식 및 수요특성에 관한 연구”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 2013, 제25권 제2호.
- 오정·최정민 “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인에 관한 연구”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 2014, 제25권 제3호.
- 윤영식, 부동산개발론 제3판, 교육과학사, 2016.
- 이동현·임미화·고석찬, “서울시 도시형 생활주택 임대료 분위별 영향요인에 대한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2015, 제27권 제1호.
- 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 부동산연구, 한국부동산분석학회, 2008, 제14권 제1호.
- 정다운·모정현, “셰어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구”, 한국주거학회지, 한국주거학회, 2013, 제25권 제2호.
- 정민구, “원룸거주 1인가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구”, 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2011.
- 조하형, “공동주택의 효율적 관리가 주거만족도 및 투자가치에 미치는 영향에 관한 연구”, 경기대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 조현구, “주거용 부동산 운영수익 결정요인에 관한 연구”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2008.
- 최은영, “서울 청년 주거문제와 주거복지소요” 도시와 빈곤, 한국도시연구소, 2014, 제107권.
- 최지선·오동훈, “공급자 관점에서 본 시니어계층을 위한 셰어하우스 도입 활성화 방안”, 주택연구, 한국주택학회, 2015, 제23권 제3호.
- 하정순·정삼석·정상철, “주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 한정희, “인구구조와 주택가격 : 동아시아와 유럽 비교 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- CCIM Korea, 공유경제시대의 상업용 부동산 투자 및 자산운용전략, CCIM International Conference, 2016.
- DisPasquale, Denise and William C. Wheaton, *UrbanEconomics and Real Estate Mrkets*, PrenticeHall, 1996.
- Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, *Journal of Poetical Economy*, The University of Chicago Press, 1974, Vol. 82.