

서비스드 레지던스 객실 운영성과 영향요인 분석

- 베트남 호치민시 서비스드 레지던스를 중심으로 -

An Analysis of Factors Affecting Operational Performance of Serviced Residence
- Focused on Serviced Residences in Ho Chi Minh City, Vietnam -

송 선 주* · 정 유 석** · 오 세 준***

Song, Seon Ju · Chung, You Seok · Oh, Sae Joon

目次

I. 서론	IV. 실증분석
1. 연구의 배경 및 목적	1. 기초통계량
2. 연구의 범위 및 방법	2. 모형검정
II. 이론적 고찰	3. 분석결과
1. 서비스드 레지던스의 개요	V. 결론
2. 선행연구 검토	1. 연구결과의 요약 및 시사점
III. 분석의 틀	2. 연구의 한계
1. 모형의 구축 및 분석 방법	<abstract>
2. 변수의 정의	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

With the growth of tourism in Vietnam, many foreign investors are expanding their business to hotel industries, such as serviced residences, hotels and resorts. In this study, the authors empirically analyze the affecting factors of room operating performance in serviced residences located in Ho Chi Minh City, Vietnam.

(2) RESEARCH METHOD

Panel Data Analysis was implemented based on the data of Average Daily Rate (ADR) and Occupancy Rate (OCC) collected from 209 rooms from 28 serviced

* 주 저 자 : 아주대학교 공공정책대학원 강사, 부동산학박사, sjsong5@naver.com

** 교신저자 : 베트남 National Housing Organization JSC, Managing Director, 부동산학박사, nho.yschung@gmail.com

*** 교신저자 : 창신대학교 부동산금융학과 조교수, 부동산학박사, saoh2@cs.ac.kr

▷ 접수일(2018년 5월 1일), 수정일(1차: 2018년 5월 14일, 2차: 2018년 5월 17일, 3차: 2018년 5월 18일), 게재확정일(2018년 5월 20일)

residences (7 A grade level, 21 B grade level) operated in Ho Chi Minh City, Vietnam.

(3) RESEARCH FINDINGS

The results showed that characteristics of serviced residences, their market and rooms, were significantly related to Average Daily Rate (ADR) and Occupancy Rate(OCC).

2. RESULTS

First, the characteristics of serviced residence market showed that Average Daily Rate (ADR) and Occupancy Rate (OCC) per room increased with the growth of GDP and foreign tourists. Second, the characteristics of serviced residence confirmed that Average Daily Rate (ADR) and Occupancy Rate (OCC) per room increased when serviced residence were located in CBD, the operation firms had well known brand names, and the age of serviced residence was younger. Third, as for the characteristics of rooms, Average Daily Rate (ADR) per room increased when the total number of rooms got higher, on the other hand, Occupancy Rate (OCC) per room got lower. As the size of the room got bigger, both the Average Daily Rate (ADR) and the Occupancy Rate (OCC) decreased. Finally, Average Daily Rate (ADR) and Occupancy Rate (OCC) per room showed a negative relationship.

3. KEY WORDS

- Serviced Residence, Occupancy Rate, Average Daily Rate(ADR), Ho Chi Minh City(HCMC), Vietnam, Random Effect Model

국문초록

본 연구에서는 베트남의 경제중심도시인 호치민시의 서비스드 레지던스를 대상으로 객실 운영성과의 영향요인에 대해서 실증분석을 진행하였다. 호치민시에서 운영 중인 서비스드 레지던스에 대한 평균 객실요금(Average Daily Rate)과 객실 점유율(Occupancy Rate)의 자료를 토대로 하여 패널데이터를 구축하여 확률효과모형으로 분석하였다.

분석결과 첫째, 시장특성의 경우 GDP와 외국인관광객의 비율이 증가할수록 객실당 평균숙박료와 객실점유율이 높은 것으로 나타났다. 둘째, 레지던스 특성의 분석결과는 레지던스의 위치가 중심상업지역에 위치하는 경우, 운영사가 브랜드가 있는 경우, 경과연수가 짧을수록 객실당 평균숙박료와 객실점유율 모두 높은 것으로 나타났다. 셋째, 객실특성과 관련하여 총 객실수가 많을수록 객실당 평균숙박료는 증가하는 것으로 나타났으나, 객실점유율은 낮아지는 것으로 분석되었다. 한편, 객실규모가 클수록 객실당 평균숙박료와 객실점유율 모두 낮아지는 것으로 나타났다. 마지막으로 객실점유율과 객실당 평균숙박료는 음(-)의 관계를 갖는 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과를 통해 객실의 수요인 객실점유율은 객실가격과 상충관계인 것을 알 수 있었다.

핵심어 : 서비스드 레지던스, 객실점유율, 객실당 평균숙박료, 확률효과모형, 베트남

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 베트남 정부는 관광산업 활성화에 힘을 쏟고 있다. 베트남에 입국하는 직항노선이 증가하여 항공인프라를 확충하였고 비자규제 또한 완화하였다. 이와 같은 베트남 정부의 적극적인 관광산업 활성화 정책에 힘입어 베트남을 방문하는 외국인 관광객의 숫자가 급증하는 추세에 있다. 이미 2016년을 기점으로 외국인 관광객 1천만 명 수준을 유지하는 국가가 되었으며, 2017년 한 해 동안 베트남을 방문한 외국인 관광객은 총 1,292만여 명에 이른다. 이는 10년 전인 2007년 (417만여 명) 대비 약 3.1배 증가한 수치이다¹⁾. 베트남을 방문한 한국인 관광객은 2017년 기준 약 240만여 명으로, 방문객 수 1위인 중국(약 400만명)에 이어 두번째로 많은 수치를 보이고 있다. 베트남은 한국, 일본 및 동남아시아 국가들과 비자면제 협정을 맺고 있다. 한편 베트남의 관광업은 2016년 기준 베트남 국내총생산(GDP)의 6.6%를 차지하고 있다²⁾.

이와 같이 베트남의 관광산업이 급증하고 있는 추세에 대한 원인 중에는 2016년까지 15년 연속 연 6% 이상에 이르는 높은 경제성장률로 인한 국가의 달라진 위상과도 연관이 있다. 또한 베트남의 높은 경제성장률로 인해 현지의 부동산 시장 또한 급속히 성장해 왔다. 베트남의 관광산업 및 부동산 시장의 성장과 더불어 많은 해외 투자자들이 호텔, 리조트 및 콘도텔 분야로 부동산 투자 및 개발의 범위를 넓히고 있는 상황이다. 아울러 국내의 많은 기업들이 기존에 아파트 등과 같은 부동산 개발 사업에 진출해 오고 있지만 사업성이 높지만은 않은 상황³⁾에서 아파트 개발사업의 대체수단으로서 서비스드 레지던

스(Serviced Residence)에 대한 개발 가능성이 제기되고 있다. 이에 따라 부동산 투자대상인 서비스드 레지던스 및 호텔에 대한 객관적이고 신뢰할 만한 정보의 필요성이 부각되고 있으며 특히 해외 투자자들에게는 합리적인 판단을 위해 더욱 필요하다.

글로벌 종합부동산서비스 회사들이 내놓은 베트남 부동산 시장동향 관련 보고서 등을 통해 호텔 및 서비스드 레지던스에 대한 현황을 접할 수는 있지만 이와 같은 객실 운영수익에 영향을 미치는 요인에 대해 분석을 진행한 연구는 찾아보기 어려웠다. 이에 본 연구에서는 베트남의 경제적 중심지인 호치민시의 서비스드 레지던스를 대상으로 객실 운영성과의 영향요인에 대해서 실증분석을 하고자 하였다. 이를 통해 사업부지 조건의 변화와 서비스드 레지던스 시설의 수준에 따라 최적의 사업 대안을 찾을 수 있는 기반을 마련하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 베트남 호치민시에서 운영 중인 28개의 서비스드 레지던스(A등급 7개 및 B등급 21개) 209개 객실에 대한 평균 객실요금과 객실 점유율을 토대로 하여 자료를 구축하였다. 자료의 시간적 범위는 2007년부터 2016년까지이다. 여기에 호치민시의 경제, 산업 및 관광지표의 데이터와 각 시설의 입지요인 및 시설요인을 조사하여 패널자료를 구성하였다. 이를 통해 특정시기의 특별한 요소들에 대한 수익영향요인을 검토한 횡단면 분석에서 진일보하여, 경제지표 및 관광지표 등 시점의 변화에 따른 영향요인을 함께 고려한 수익영향요인을 살펴보고자 한다.

1) Tourism in Vietnam, https://en.wikipedia.org/wiki/Tourism_in_Vietnam

2) Ministry of Culture, Sports & Tourism(베트남 문화체육관광부), Vietnam National Administration of Tourism

3) 김제환, "부동산개발사업 평가기준이 사업의 성공 가능성에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제65집, pp.78-91.

II. 이론적 고찰

1. 서비스드 레지던스 (Serviced Residence)의 개요

서비스드 레지던스란 장기투숙형 숙박시설의 한 형태로서 호텔처럼 객실청소나 침구의 교체 서비스 등을 제공하면서 아파트와 같이 주방을 갖추고, 호텔보다는 상대적으로 합리적인 비용으로 장기 체류가 가능한 복합개념의 신 주거 공간을 의미한다.⁴⁾

서비스드 레지던스 시설은 호텔 수준이지만 호텔에서 제공하는 서비스 시스템 보다는 단순화 하여 합리성과 실용성을 부각시킨 신개념 생활숙박 공간으로서 전 세계적으로 보편화된 개념으로 자리매김 하였다. 우리나라의 서비스드 레지던스는 2012년 공중위생관리법에서 일반 숙박시설에 생활숙박시설을 추가하여 개정되었는데 학술적으로는 생활숙박 시설을 의미한다. 생활숙박시설은 객실마다 취사시설과 욕실 또는 샤워실을 갖추도록 법제화 되어 있다⁵⁾.

서비스드 레지던스는 일반적인 호텔과 달리 장기투숙객을 위해 취사시설을 갖추고 있어 비교적 규모가 크다. 따라서 호텔의 수익을 파악하는 구조와는 다소 차이가 있다. 호텔의 경우 객실별료 가격의 편차가 크기 때문에 객실당 1박 가격을 기준으로 평균가격을 산정하여 평균객실요금(ADR)을 구한다. 반면 서비스드 레지던스는 객실별 1개월분의 객실요금을 객실면적으로 나누어 단위면적당 월세를 산정하여 ADR을 구한다.

호텔업계에서 가격은 평균 객실요금(ADR)을 주로 사용하고, 판매량은 객실점유율(OCC)을 주로 사용한다. 하지만 객실의 운영성

과에 대한 주요 변수가 되는 두 요인은 서로 상충되는 특징이 있는데 평균객실요금을 올리면 객실점유율은 떨어지고 평균객실요금을 내리면 객실점유율은 높아진다.⁶⁾

한편, 호텔의 경우는 관광호텔 등급체계(Star Rating)를 통하여 해당 호텔의 수준을 파악할 수 있지만 서비스드 레지던스의 경우 별도의 등급체계는 존재하지 않는다. 베트남 역시도 호텔은 등급을 부여하지만, 서비스드 레지던스의 경우 공식적인 등급은 없다. 공식적이지는 않지만 Savills, CBRE 등과 같은 글로벌 종합 부동산 회사들이 나름대로의 기준을 만들어 서비스드 레지던스에 대한 등급을 부여하여 관리하고 있는 상황이다. 제품을 등급을 통해 분류할 수 있게 되면 고객이 서비스를 구매할 때 해당 서비스의 수준과 가격을 예측할 수 있게 되는 장점이 있다. 베트남 호치민시에는 총 83개의 서비스드 레지던스에서 약 4,500여 개의 객실을 운영 중에 있으며, 이중 A등급 서비스드 레지던스는 8개 시설에서 약 760개의 객실이 운영 중이며, B등급은 25개 시설에서 약 2,660여 개의 객실이 운영 중이다.

〈표 1〉 호치민시 서비스드 레지던스 현황

	Grade A	Grade B
시설수	8	25
객실수	760	2,660
공실률	6.7%	11.5%
평균임대료 ⁷⁾	VND694,000	VND526,000

*자료: Cushman & Wakefield Vietnam⁸⁾

2. 선행연구 검토

호텔의 객실가격은 같은 도시나 같은 호텔 등급 내에서도 매우 다양하게 책정된다. 많은 선

4) 고석면·현승범, "서비스드 레지던스 사업의 경영실태에 관한 연구", 관광경영학연구, 관광경영학회, 2006, 제10권 제4호, pp.1~21.

5) 공중위생관리법 시행령 제4조 1호 나목 및 동법 시행규칙 별표1

6) 허진숙·이정자, "경기침체기의 호텔 객실수의 영향 요인에 관한 연구", 호텔경영학연구, 한국호텔외식관광경영학회, 2010, 제19권 제6호, pp. 153~170.

7) 임대료는 호가 기준임.

8) Cushman & Wakefield, Serviced Apartment Snapshot Q1 2017, Ho Chi Minh City, Vietnam

행연구들이 호텔의 객실가격에 영향을 미치는 입지나 호텔 특성 등과 같은 다양한 요인들에 대해 연구를 진행하였다. 그러나 본 연구의 주제인 서비스드 레지던스에 대한 실증분석을 진행한 연구는 찾기가 어려운 상황이므로, 호텔 객실의 가격결정요인에 대해 분석한 선행연구를 참조하여 서비스드 레지던스의 운영성과에 영향을 미칠 수 있는 요인을 도출하여 본 연구의 변수로 차용하고자 한다.

우선 평균객실요금과 관련된 선행연구에 대해 살펴보면 White & Mulligan(2002)⁹⁾는 1998년의 미국 남서부 지역의 4개 도시의 중저가 브랜드 호텔을 대상으로 객실가격에 대한 실증분석을 하였다. 분석결과 브랜드 호텔인 경우와 객실수 변수가 객실가격에 양(+)의 영향을 미친다는 결과를 제시하였다.

Thrane(2007)¹⁰⁾은 노르웨이의 호텔에 대해 싱글룸과 더블룸으로 나누어 객실가격의 결정요인을 연구하였다. 분석결과 브랜드 호텔의 경우 싱글룸에서만 가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 침실수의 경우는 더블룸에서만 가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Hung et al.(2010)¹¹⁾의 연구는 대만에서 운영 중인 관광호텔을 대상으로 분위회귀분석을 통해 객실가격의 결정요인을 검토하였다. 분석결과 객실 수와 외국인 투숙객의 비율, 객실당 관리 직원의 수가 많을수록 객실가격이 높게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 경과연수가 오래된 호텔의 경우에는 객실가격이 하향세인

것으로 분석하였다.

Zhang et al(2011)¹²⁾에서는 중국 베이징시에 위치한 호텔을 대상으로 객실가격의 결정요인을 분석하였다. 분석결과 호텔의 객실수, 호텔과 근접한 교통허브까지의 거리는 가격에 부정적인 영향을 미치며, 경과연수와 호텔 등급은 가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로 호텔의 객실점유율에 대한 선행연구를 살펴보면, 정창무·김민주(2010)¹³⁾의 연구에서는 서울시에 위치한 37개 호텔의 자료를 활용하여 ADR과 OCC의 관계를 연립방정식 모형을 통해 실증분석 하였다. 분석결과 ADR과 OCC간에는 상충관계가 존재하며, 호텔의 반경 1.5km 이내의 호텔수가 밀집되어 있을수록 객실이용률이 증가하는 것으로 분석되었다.

Hung et al.(2015)¹⁴⁾에서는 대만에서 운영 중인 호텔을 대상으로 동적패널 모형을 통해 객실이용률의 결정요인을 실증분석 하였다. 분석결과 내국인 투숙객의 비율이 높을수록, 개인여행자의 비율이 높을수록 객실이용률은 낮아진다는 결과를 보고하였다.

3. 연구의 차별성

본 연구에서는 베트남 호치민시에서 운영 중인 28개의 서비스드 레지던스 (A등급 7개 및 B등급 21개) 209개 객실에 대한 객실요금 및 객실 점유율을 토대로 하여 패널자료를 구축하였다. 자료의 시간적 범위는 2007년부터 2016

9) White, Harrison C. "Where Do Markets Come From?", *American Journal of Sociology*, 1981, 87(3), pp.517~547.

10) Thrane, Christer. "Examining the Determinants of Room Rates for Hotel in Capital Cities: The Oslo Experience", *Journal of Revenue and Pricing Management*, 2007, 5(4), pp.315~324.

11) Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, "Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach", *Handbook of Economics, Finance and Management*, 2015, 3, p.4.

12) Zhang, H., J. Zhang, S. Lu, S. Cheng & J. Zhang, "Modeling hotel room price with geographically weighted regression", *International Journal of Hospitality Management*, 2011, 30(4), pp.1036~1043.

13) 정창무·김민주, "호텔객실판매율과 평균객실요금 간의 관계분석 : 서울시 특급호텔을 중심으로", 국토연구, 대한국토·도시계획학회, 2010, 제45권 제6호, pp.73-83.

14) Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, "Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach", *Handbook of Economics, Finance and Management*, 2015, 3, p.4.

년까지 이다. 여기에 호치민시의 경제, 산업 및 관광지표의 시계열 데이터와 각 시설의 입지요인 및 시설요인을 조사하여 패널자료를 구성하였다. 이를 통해 특정시기의 특별한 요소들에 대한 수익영향요인을 검토한 횡단면 분석에서 진일보하여, 경제지표 및 관광지표 등 시점의 변화에 따른 영향요인을 함께 고려한 수익영향요인을 살펴보고자 한 것에 본 연구의 차별성이라 하겠다. 분석의 왜곡을 방지하기 위하여 분석기간 중 신규로 오픈한 서비스드 레지던스의 경우 오픈 첫 해의 수익지표는 분석에서 제외하였다. 이는 오픈 첫 해의 경우 빠른 영업활성화를 위해 많은 예산을 투입하여 다양한 프로모션을 제공하고 있기 때문에 수익성 지표가 일반적인 해보다 높게 나타나기 때문이다.

P15)증감율, 외국인관광객 증감율, 중심상업지역, 레지던스 운영 브랜드, 등급, 경과연수, 총객실수, 객실규모 등을 사용하였다.

패널데이터는 시간의 변화에 따라 변하지 않는 패널의 개체특성을 나타내는 u_i 와 시간의 변화와 패널 개체에 따라 변하는 순수한 오차항인 e_{it} 로 구성되어 있다. 오차항 u_i 를 추정해야 할 모수로 간주하는 것이 고정효과 모형이며 이 모형은 상수항이 패널 개체별로 서로 다르면서 고정되어 있다고 가정한다. 반면, 확률효과모형은 u_i 를 확률변수로 가정하는 것으로¹⁶⁾ 확률효과에서 얻은 추정량은 그룹 간의 정보와 그룹 내의 정보를 모두 사용하는 장점을 가지고 있다.¹⁷⁾

III. 분석의 틀

1. 모형의 구축 및 분석 방법

본 연구의 종속변수는 서비스드 레지던스의 객실 운영수익의 판단지표인 객실평균요금(ADR)과 객실점유율(OCC)를 사용하였다. 그리고 레지던스의 운영수익에 영향을 주는 기본적인 특성 요인들을 선정하기 위해 우선 국내의 문헌조사를 통해 선행연구 등을 검토한 후 기존의 연구에서 공통적으로 중요하다고 논의되는 요인 등을 고려하였다. 이러한 선행연구를 바탕으로 본 연구에서는 서비스드 레지던스의 운영수익에 영향을 미치는 특성으로 크게 시장특성, 레지던스특성 및 객실특성으로 구분하여 연구모형을 설정하였다. 구체적으로 독립변수는 GD

$$y_{it} = \alpha + \beta x_{it} + u_i + e_{it} \quad (\text{식 1})$$

$$y_{it} = (\alpha + u_i) + \beta x_{it} + e_{it} \quad (\text{식 2})$$

고정효과모형에서는 상수항을 패널 별로 고정되어 있는 모수로 해석하고, 확률효과모형에서는 상수항을 정규분포를 따르는 확률변수로 가정한다¹⁸⁾. 식 (1)을 식 (2)로 변환함에 따라 패널 회귀모형에서 오차항(u_i)을 고정효과로 볼 것인지, 확률효과로 볼 것인지에 따라 추정방법은 달라진다. 고정효과모형에서는 상수항 ($\alpha + u_i$)를 패널 개체별로 고정되어 있는 모수로 해석하지만, 확률효과모형에서는 상수항 ($\alpha + u_i$)를 정규분포를 따르는 확률변수로 해석한다. 추정모형의 선택에 관한 가설검정이 하우스만 검정이다¹⁹⁾.

15) 본 논문의 '국내총생산'은 베트남의 자국 내 총생산을 의미함.

16) 성주환·김형근, "패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 입차인의 주거이동에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69집, pp.175-189.

17) 민인식·최필선, "패널데이터 분석" 지필미디어, 2016, pp.149-151.

18) 성주환·정삼석·정상철, "패널데이터를 이용한 금융위기 이전과 이후 수익용 부동산의 임대수익 영향요인 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp.259-273.

19) 민인식·최필선, "패널데이터 분석" 지필미디어, 2016, pp.149-151.

2. 변수의 정의

본 연구의 종속변수는 서비스드 레지던스에 대한 운영성과의 지표인 객실당 평균숙박료(ADR: Average Daily Rate) 및 수요 및 공급의 관계를 알 수 있는 객실점유율(Occupancy Rate)을 산출하였다. 서비스드 레지던스는 일반호텔과 달리 장기투숙객을 위한 취사가 가능하고 객실 규모가 비교적 큰 호텔인 경우가 많다. 따라서 호텔의 수익을 파악하는 구조와 다소 차이가 발생한다. 호텔의 경우 객실당 1박을 기준으로 가격을 산정하여 ADR을 구한다. 그러나 서비스드 레지던스는 객실당 1달의 월세를 구한 후 이를 다시 객실면적으로 나누어 단위면적당 1달의 월세를 산정하여 단위면적당 ADR을 구한다. 이는 호텔의 경우 객실의 크기가 보통 방1개로 큰 차이가 없지만, 서비스드 레지던스의 경우 방2개, 방3개짜리 객실이 존재하여 크기에 따른 가격차이가 많이 발생하기 때문이다. 따라서 단위 면적당 비교가 가능하게 할 수 있도록 1개월의 객실요금을 객실 면적으로 나누어 단위면적당 월세를 산정하는 것이다. 또한 서비스드 레지던스의 객실점유율 산정은 서비스드 레지던스

의 판매 가능한 객실수 대비 실질 판매객실수의 비율을 산정하였다. ADR과 OCC 증가율의 상관관계를 분석한 정창무·김민주(2010)²⁰의 연구에서는 ADR과 OCC과 서로 상충관계로서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석하고 있다.

서비스드 레지던스의 운영성과에 영향을 미치는 요인들을 파악하기 위해서 호텔의 객실수익에 영향을 미치는 요인에 관한 선행연구들을 차용하였다. 영향요인변수는 크게 시장특성, 레지던스 특성, 객실특성으로 구분하였다.

먼저, 시장특성으로 베트남의 GDP증감율과 외국인 관광객 증감률을 변수로 사용하였다. GDP는 베트남에서 연간 새롭게 생산된 최종 생산물의 가치를 가격으로 환산하여 합산한 값으로서 GDP를 통해 베트남 전체의 생산 규모와 소득수준을 파악할 수 있는 지표이다²¹). 본 연구에서는 GDP를 전년대비 증감율로 계산하여 베트남의 전체 규모의 성장 가능성이 레지던스의 운영수익에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다.

외국인관광객 증감율은 베트남을 방문하는 외국인 관광객이 많을수록 호텔 운영수익에 직

〈표 2〉 변수의 정의

구분	변수명	단위	내용	label
종속변수	객실당 평균숙박료	\$	log(객실당 한달의 월세÷객실면적)	lnADR
	객실점유율	%	(판매객실수÷판매가능객실수)×100	OCC
시장특성	국내총생산증감율	%	log(베트남의 국내총생산증감율)	lnGDPR
	외국인관광객증감률	%	log(전년동기대비 외국인관광객 증감률)	lnTOURISTING
레지던스 특성	중심상업지역	더미	레지던스 위치가 중심상업지구이면 1, 아니면 0	D_CBD
	브랜드 운영사	더미	브랜드가 있는 운영사이면 1, 아니면 0	D_BRAND
	레지던스 등급	더미	레지던스호텔 등급이 A이면 1, 아니면 0	D_GRADE
	경과연수	년	관찰시점을 기준으로 레지던스의 영업기간	lnYEAR
객실 특성	총객실수	개수	log(레지던스호텔의 총 객실수)	lnROOM
	객실규모	m ²	log(레지던스호텔의 평균객실규모)	lnSIZE
	OCC변화율	%	전기대비 객실점유율의 증감율	OCCG

20) 정창무·김민주, “호텔객실판매율과 평균객실요금 간의 관계분석 : 서울시 특급호텔을 중심으로”, 국토연구, 대한민국토·도시계획학회, 2010, 제45권 제6호, pp.73-83.

21) Chung, Youseok & Kim, Jaehwan, “Determinants of Housing Prices in Europe and Asia Area”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집, pp.5-17.

접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 변수이다. 본 연구에서는 외국인관광객수의 절대적 수치보다는 외국인관광객의 수요 증가 여부에 따른 변화를 살펴보기 위해 전기 대비 외국인관광객의 증가율을 산정하여 외국인관광객 증감률을 변수로 사용하였다. 대부분의 선행연구에서도 외국인 투숙자의 수가 많을 수록 객실의 수요가 증가하는 것으로 나타나고 있다(Jeffrey & Barden, 2001; Hung et al., 2015)²²⁾.

두 번째, 레지던스 특성으로는 중심상업지역 여부, 레지던스 운영사, 레지던스 등급, 레지던스 경과연수 등을 변수로 설정하였다.

중심상업지역 여부 변수는 해당 레지던스호텔이 위치한 지역에 따라 투숙객의 이용에 차이가 발생할 것으로 예상되어, 레지던스 호텔의 위치가 베트남 호치민 시의 중심상업지역에 위치한 경우와 그렇지 않은 경우로 나누어 중심상업지구 여부²³⁾에 대한 영향력을 살펴 보았다.

브랜드 운영사 변수는 브랜드의 사용은 운영 매출과 비용에 영향을 미치는 것으로 여러 선행연구에서 브랜드를 갖고 있는 체인 호텔의 객실가격이 더 높은 것으로 분석하고 있다(White & Mulligan, 2002; Thrane, 2007)²⁴⁾. 브랜드 호텔은 호텔의 운영 시스템뿐만 아니라 객실의 규모, 기타 상품 구성에 있어서 세부적인 메뉴얼로 관리되고 있을 가능성이 높고, 또한 멤버십을 통해 고객을 끌어 올 수 있기 때문에 호텔 운영성과에 유의한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이러한 선행연구를 근거로 레지던스 호텔이

브랜드가 있는 운영사가 관리하는 경우와 그렇지 않은 경우로 나누어 더미변수로 설정하여 레지던스를 운영하는 운영사에 따른 영향력을 살펴 보았다.

레지던스 등급 변수에 대해서 살펴보면, 레지던스 호텔의 경우 별도의 등급을 부여하고 있지 않다. 베트남 역시도 호텔은 등급을 부여하지 않지만, 레지던스호텔의 경우 기관에서의 공식적인 등급을 부여하고 있지 않다. 다만, 레지던스를 관리하는 개별 회사에서는 각자의 내부 정보를 통해 별도의 기준으로 레지던스호텔의 등급을 관리하고 있는 경우가 있다. 이와 같이 등급을 명시함으로써 고객이 서비스를 구매할 때 서비스질의 수준과 가격을 예측할 수 있고, 고객이 레지던스 호텔 선택의 지표로 사용할 수 있다는 장점이 있다.

경과연수 변수는 호텔의 영업기간을 산정할 수 있는 근거로서 선행연구에서는 경과연수가 호텔의 객실가격과 객실당 수입에 영향을 미치는 것으로 나타났다(유현선·유선종, 2017; Hung et al, 2010; Zhang et al., 2011)²⁵⁾. 본 연구에서는 해당 관찰시점을 기준으로 경과연수를 산정하고 데이터의 안정성을 확보하기 위해 로그 변환된 변수를 사용하였다.

세 번째, 객실특성과 관련된 변수는 총객실수, 객실규모를 변수로 사용하였다.

총객실수 변수는 레지던스의 크기를 대리하는 변수로서 호텔의 객실가격과 객실점유율의

22) Jeffrey, Douglas & R. R. D. Barden, "Multivariate Models of Hotel Occupancy Performance and their Implications for Hotel Marketing", *International Journal of Tourism Research*, 2001, 3, pp.33~44.

Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, "Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach", *Handbook of Economics, Finance and Management*, 2015, 3, p.4.

23) 양영준·오세준, "서울시 오피스의 임대료 결정요인 분석", *부동산학보*, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp.134-146.

24) White, Harrison C, "Where Do Markets Come From?", *American Journal of Sociology*, 1981, 87(3), pp.517~547.
Thrane, Christer, "Examining the Determinants of Room Rates for Hotel in Capital Cities: The Oslo Experience", *Journal of Revenue and Pricing Management*, 2007, 5(4), pp.315~324.

25) 유현선·유선종, "패널 연립방정식 모형을 이용한 호텔 객실의 단기 수요 및 가격 결정요인 분석", *부동산연구*, 한국부동산연구원, 2017, 제27권 제2호, pp.95~109.

Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, "Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach", *Handbook of Economics, Finance and Management*, 2015, 3, p.4.

Zhang, H., J. Zhang, S. Lu, S. Cheng & J. Zhang, "Modeling hotel room price with geographically weighted regression", *International Journal of Hospitality Management*, 2011, 30(4), pp.1036~1043.

결정요인으로 연구되었다. 일반적으로 레지던스 호텔의 규모가 클수록 다양한 부대시설과 서비스를 제공함에 따라 호텔의 규모가 클수록 높은 객실 가격이 책정되는 경우가 많다. 본 연구에서 사용한 총객실수는 레지던스가 운영하는 총 객실수를 로그변환하여 변수화 하였다.

총객실수 이외에 레지던스의 크기는 일반적으로 객실의 규모로 측정된다. 레지던스는 수요가 증가한다고 해도 보유객실 수 이상으로 공급을 증가시킬 수 없는 수요에 비탄력적인 구조이다. 따라서 규모가 크다는 것은 공급량을 많이 확보한 것이 되고, 이는 갑작스런 수요급등에 대한 더 높은 수익을 올릴 수 있는 기회가 있다는 것을 의미한다. 따라서 객실규모는 레지던스 호텔의 수익에 영향을 미칠 수 있다고 여겨진다. 이창기, 박창래(2000)²⁶⁾와 조민호, 권준욱(2000)²⁷⁾ 등 다수의 연구에서 객실규모가 호텔의 재무성과에 영향을 미치고 수익성에 영향을 미친다고 분석하였으며, 본 연구에서는 객실규모 변수로 레지던스의 평균객실규모를 산정하여 로그변환 하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계량

〈표 2〉는 서비스드 레지던스의 수익모형에 대한 기초통계량이다. 객실당 평균 숙박료의 전체 평균은 25.417달러로 나타났으며, 최소값은 15달러, 최대값은 40달러로 분석되었다. 객실 점유율(OCC)은 전체 평균 89%로 나타났으며, 최소값은 35%, 최대값은 100%인 것으로 나타났다.

베트남의 GDP증감율의 전체 평균은 1.17%이며, 최소값은 1.07%, 최대값은 1.37%로 변화 폭이 상당히 작게 나타났으며, 베트남의 외국인환

광객 증감율의 평균은 10.06%이며 최소값은 -12.01%, 최대값은 29.17%로 나타났다.

〈표 3〉 기초통계량

Variable	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ADR	25.41746	5.23493	15	40
OCC	89.1507	11.8772	35.25	100
GDPR	1.17229	0.08121	1.06953	1.37460
TOURISTING	0.10068	0.11275	-0.12010	0.29166
D_CBD	0.61722	0.48723	0	1
D_BRAND	0.62679	0.48482	0	1
D_GRADE	0.27273	0.44643	0	1
YEAR	9.83254	5.10992	1	20
NROOM	109.402	59.9770	41	260
SIZE	125.987	45.1051	40.39	219.26

다음으로 레지던스 특성과 관련하여 호치민시의 중심상업지역에 위치한 레지던스의 비율은 61.72%이며, 중심상업지역이 아닌 지역에 위치한 레지던스의 비율은 38.28%에 해당된다. 또한 해당 레지던스의 운영업체가 브랜드가 있는 업체인 경우의 비율은 62.68% 정도에 해당되며, 레지던스의 등급이 A등급인 경우의 비율은 27.27% 정도인 것으로 나타났다. 레지던스의 영업기간을 알 수 있는 경과연수의 전체 평균은 9.83년이며 최소값은 1년, 최대값은 20년 정도인 것으로 나타났다.

한편, 객실특성과 관련해서 총객실수에 대한 전체 평균은 109실이며, 최소값은 41실, 최대값은 260실인 것으로 나타났으며, 객실규모의 전체 평균은 125㎡, 최소값은 40㎡, 최대값은 219㎡로 나타났다.

2. 모형 검정

분석에 앞서 패널자료에 대한 모형검정을

26) 이창기·박창래, “호텔기업의 경영실태와 객실규모가 재무성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 호텔관광연구, 한국호텔관광학회, 2000, 제3권 제1호, pp.191~214.

27) 조민호·권준욱, “호텔산업의 체계적 위험의 결정요인에 관한 연구”, 관광학연구, 한국관광학회, 2000, 제24권 제1호, pp.75~92.

실시하였다. 패널 선형회귀모형인 합동 OLS 모형에서 이분산성을 검정하기 위해 LR 검정을 실시하였다. <표 4>와 같이 종속변수를 lnADR, OCC로 하는 함수에서 χ^2 검정통계량의 값이 각각 726.78, 488.45로 유의수준 1% 이내에서 모두 이분산성이 확인되었다. 또한 패널 데이터의 자기상관을 검정하기 위해 Wooldridge 검정을 실시한 결과 유의수준 1% 이내에서 자기상관이 확인되었다.

<표 4> 적합성 검정 I

종속 변수	이분산성 검정		자기상관 검정
	LR 검정		Wooldridge 검정
lnADR	χ^2	726.78 (0.0000)	62.63 (0.0000)
OCC	χ^2	488.45 (0.0000)	95.14 (0.0000)

한편, 식 (1)의 오차항 u_i 를 고정효과로 가정하여 F검정한 결과 <표 5>과 같이 p값이 유의수준 1% 이내에서 귀무가설이 기각되어 패널 개체의 특성을 고려한 고정효과 모형이 Pooled OLS 모형보다 적절한 것으로 나타났다. 다른 한편, 오차항 u_i 를 확률효과로 가정하여 Breusch-Pagan의 LM 검정을 실시한 결과 유의수준 1% 이내에서 귀무가설이 기각되어 확률효과 모형이 Pooled OLS 모형보다 적절하다는 것을 확인할 수 있었다.

<표 5> 적합성 검정 II

종속 변수	고정효과 검정	확률효과 검정
	F 검정	LM 검정
lnADR	42.88 (0.0000)	4442.40 (0.0000)
OCC	29.14 (0.0000)	2062.22 (0.0000)

패널데이터 모형은 일치 추정량을 제공하는 추정방법을 결정하여야 한다. 이를 위해 오차항 u_i 를 고정효과로 볼 것인지, 아니면 확률효과로 볼 것인지에 따라 추정방법이 달라진다. 하우스만 검정은 고정효과모형과 확률효과모형 간 어느 모형이 더 적합한지를 판단하는 데 사용되는

검정이다. <표 6>에서 나타난 바와 같이 하우스만 검정 결과 모든 함수에서 p값이 0.01보다 크기 때문에 1% 유의수준에서 귀무가설이 채택되어 확률효과 모형의 추정량은 일치추정량으로써 확률효과 모형을 선택하는 것이 보다 적절한 것으로 검정되었다.

<표 6> 하우스만 검정

종속변수	오차항 검정	
	Hausman 검정	
lnADR	$\chi^2(5)$	108.45 (0.2951)
OCC	$\chi^2(5)$	17.02 (0.1349)

3. 분석 결과

1) 평균객실요금(lnADR)

본 연구에서는 여러특성 요인들이 서비스드 레지던스 객실의 운영성과에 미치는 영향을 검토해 보기 위해 먼저 객실당 평균숙박료(lnADR)에 대한 분석을 확률효과 모형으로 분석하였다.

구체적으로 분석결과를 살펴보면, 먼저 시장특성과 관련하여 GDP 증감률이 10%수준에서, 외국인관광객증감률이 1% 수준에서 유의적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

GDP증가율이 커질수록 객실당 평균숙박료가 유의적으로 증가하는 것으로 나타났다. GDP는 베트남 전체의 생산 규모와 소득수준을 파악할 수 있는 지표로서 GDP의 비율이 증가하는 것은 베트남의 경제활동 규모가 증가하는 것을 의미하기 때문에 이러한 경제규모의 증가는 간접적으로 서비스드 레지던스의 객실당 평균숙박료에도 유의한 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

외국인관광객증감율은 외국인관광객의 비율이 증가할수록 객실당 평균숙박료가 낮아지는 것으로 분석되었다. 베트남을 방문하는 외국인 관광객 수는 레지던스 호텔의 운영수익에 직접

적인 영향을 미치는 요인으로 외국인 관광객의 수가 많아질수록 객실의 수요가 증가하게 된다. 호치민시와 같이 투자산업과 관광산업이 발달한 경우 다양한 숙박시설이 공존하고 있다. 이와 같이 여러 숙박시설이 경쟁관계에 있는 경우 증가하는 수요를 유인하기 위한 방법으로 객실당 가격을 할인하여 더 많은 수요를 끌어들이려는 측면이 존재하기 때문에 생각된다. Hung et al(2010)²⁸⁾의 연구에서도 객실가격과 투숙객 비율간의 관계가 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

다음으로 레지던스의 특성을 살펴보면, 중심상업지역의 경우, 브랜드가 운영사인 경우, 경과연수가 짧을수록 서비스드 레지던스의 운영수익에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

레지던스 특성의 분석결과 서비스드 레지던스가 호치민시의 중심상업지구에 위치한 경우에 평균 객실요금에 증가하는 것으로 나타났다. 중심상업지구의 경우에는 기타 지역에 비해 교통이나 생활에 필요한 시설 등이 밀집되어 있어 생활에 편리함이 높아지는 것으로 추정된다. 따라서 레지던스의 투숙객이 비즈니스를 위한 이동이나 관광, 쇼핑 등이 용이하게 되어 중심상업지구의 경우에 평균 객실요금에 높게 나타나는 것으로 해석된다.

레지던스의 운용사가 브랜드가 있는 경우 객실당 평균숙박료가 증가하는 것으로 나타났다. 브랜드 레지던스의 경우 객실의 운영에 대한 시스템과 다양한 서비스 등의 세부적인 매뉴얼로 관리되어 투숙객의 선호가 높기 때문에 이러한 브랜드 인지도가 클수록 서비스드 레지던스의 가격이 높아지는 것으로 생각된다.

레지던스의 경과연수와 객실당 평균숙박료는 음(-)의 관계를 가지는 것으로 나타났다. 경과연수가 많을수록 레지던스는 리노베이션이나 FF&E의 교체와 같은 지속적인 투자를 요하는 산업이기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로

〈표 7〉 추정결과 I (종속변수 : lnADR)

Variable		Coef.	Std. Err.	z
시장 특성	lnGDPR	0.1449*	0.141	1.03
	lnTOURISTING	-0.0312***	0.067	-2.47
레지던스 특성	D_CBD	0.1797***	0.064	2.81
	D_BRAND	0.0107**	0.057	2.32
	D_GRADE	0.1681	0.073	0.90
	lnPYEAR	-0.0487*	0.029	-1.62
객실 특성	lnNROOM	0.0455**	0.051	2.90
	lnSIZE	-0.3003***	0.075	-4.00
	OCCG	-0.0022***	0.001	-3.81
상수	_cons	4.2976*	0.483	8.89
	sigma_u	0.1199		
	sigma_e	0.0874		
	rho	0.6530		
모형 요약	Number of obs	182	corr (u_i, Xb)	-0.2523
	N. of groups	27	R-sq within	0.0953
	Prob > F	0.0000***	R-sq between	0.6958
	Wald $\chi^2(10)$	68.22	R-sq overall	0.5889

주: * p<0.1, ** p<.05, *** p<0.01

생각된다.

다음으로 객실특성과 관련하여 살펴보면, 총객실수, 객실규모, OCC증감율이 모두 평균 객실요금에 유의하게 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

총객실수가 증가할수록 객실당 평균숙박료가 1%수준에서 유의하게 증가하는 것으로 나타났다. 총객실수는 레지던스의 크기를 대리하는 수치로서 객실규모가 많을수록 서비스드 레지던스의 규모가 크다는 것을 의미할 수 있다. 레지던스의 규모가 클 경우 기타 부대시설 및 서비스 등의 수준이 높아지기 때문에 이러한 요소로 인

28) Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, "Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach", *Handbook of Economics, Finance and Management*, 2015, 3, p.4.

해 총객실수가 많을수록 서비스드 레지던스의 ADR은 증가하는 것으로 해석된다.

한편, 객실규모가 증가할수록 객실당 평균속박료는 감소하는 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과가 나타난 이유를 생각해 보면, 객실의 규모가 클수록 단위면적당 가격의 증가율이 하락하기 때문인 것으로 추론된다.

객실점유율 증감률의 경우 정창무·김민주(2010)²⁹⁾의 연구와 유사한 결과로 가격과 수요는 음(-)의 관계인 것으로 나타났다. 서비스드 레지던스의 수요가 충분하지 않을 경우 레지던스의 운영자는 객실이용률을 끌어올리기 위해 가격할인 등의 운영전략을 강구하기 때문인 것으로 해석된다.

2) 객실점유율(OCC)

서비스드 레지던스의 운영성과 두 번째 모형인 객실점유율을 종속변수로 하는 확률효과 모형의 추정결과는 <표 8>과 같다.

분석결과를 살펴보면, 먼저 시장특성과 관련하여 GDP증감률, 외국인관광객증감률이 유의적으로 객실점유율에 영향을 미치는 것으로 나타났다. GDP증가율이 커질수록 객실점유율이 증가하는 것으로 나타났다. 레지던스의 평균요금에서와 마찬가지로 GDP의 비율이 증가할수록 베트남의 경제활동이 활발하다는 것을 의미하기 때문에 간접적으로 레지던스의 객실점유율에도 유의한 영향을 미치는 것으로 해석된다.

외국인관광객의 비율이 증가할수록 객실점유율이 증가하는 것으로 나타났다. 베트남을 방문하는 외국인 관광객 수는 레지던스의 운영수익에 직접적인 영향을 미치는 요인으로 외국인관광객의 수가 많아질수록 투숙객의 비율이 증가하기 때문인 것으로 생각된다.

다음으로 레지던스 특성의 분석결과 레지던스가 중심상업지구에 위치한 경우에 객실점유율이 높게 나타났다. 이러한 분석결과는 레지던스

<표 8> 추정결과 II (종속변수 :OCC)

Variable		Coef.	Std. Err.	z
시장 특성	lnGDPR	21.839**	9.208	2.37
	lnTOURISTING	2.3317***	4.258	3.55
레지 던스 특성	D_CBD	12.565**	5.407	2.32
	D_BRAND	9.0391*	4.811	1.88
	D_GRADE	1.7630	6.247	0.28
객실 특성	lnPYEAR	-3.1706**	2.043	-1.85
	lnNROOM	-0.1774*	4.287	-0.94
	lnSIZE	-11.006*	6.489	-1.70
상수	LnADR	-0.1415	4.924	-0.03
	_cons	39.016**	45.43	1.16
	sigma_u	10.484		
	sigma_e	5.5446		
모형 요약	rho	0.7814		
	Number of obs	182	corr (u.i, Xb)	-0.5316
	N. of groups	27	R-sq within	0.1656
	Prob > F	0.0000***	R-sq between	0.2513
	Wald $\chi^2(9)$	38.32	R-sq overall	0.2262

주: * p<0.1, ** p<.05, *** p<0.01

의 투숙객이 기타 지역에 비해 중심상업지역에 위치한 레지던스를 선호하고 있음을 의미한다. 중심상업지구의 경우 교통이 발달되어 관광지와 호텔로의 이동 접근성이 높고, 생활에 필요한 다양한 시설등이 밀집되어 있어 투숙객이 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

레지던스를 운용하는 운용사가 브랜드가 있는 경우 객실점유율이 높은 것으로 나타났다. 일반적으로 브랜드가 있는 레지던스의 경우 시스템에 대한 세부 관리가 체계적일 가능성이 높고, 이러한 브랜드 이미지가 있는 레지던스의 경우 투숙객의 선호가 높기 때문에 객실점유율에도

29) 정창무·김민주, “호텔객실판매율과 평균객실요금 간의 관계분석 : 서울시 특급호텔을 중심으로”, 국토연구, 대한국토·도시계획학회, 2010, 제45권 제6호, pp.73~109.

긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다.

레지던스의 경과연수가 증가할수록 객실점유율은 낮은 것으로 나타났다. 경과연수가 오래될수록 호텔의 시설이 낙후될 가능성이 높아 투숙객의 선호도가 낮아져 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다.

마지막으로 객실특성과 관련하여 총객실수, 객실규모의 경우 객실점유율에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 분석결과를 살펴보면 총객실수가 증가할수록, 객실규모가 클수록 객실점유율은 떨어지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과가 나타난 이유를 생각해 보면, 레지던스의 크기를 대리하는 총객실수는 객실요금과는 달리 객실점유율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 객실의 수용능력 대비 수요가 충분하지 않은 상황에서 레지던스의 규모가 클 경우 객실이용률을 높이는데 한계가 있기 때문으로 판단된다.

또한 객실규모의 경우에도 객실규모와 객실점유율이 음(-)의 관계인 것으로 나타났다. 객실의 규모가 큰 경우 상대적으로 작은규모에 비해 투숙객 수요에 있어 선호도가 낮기 때문인 것으로 해석된다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구에서는 베트남의 호치민시에 위치한 서비스드 레지던스를 대상으로 운영성과에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석범위는 베트남의 호치민에 위치한 서비스드 레지던스로서 2007년부터 2016년까지의 28개의 레지던스의 209개의 패널 자료를 기초로 하였다. 종속변수는 레지던스의 운영성과를 나타내는 객실당 평균숙박료와 객실점유율이며 설명변수는 레지던스의 운영성과에 영향을 미칠 가능성이 있는 시장특성, 레지던스 특성, 객실특성으로 구분하여

확률효과 모형으로 분석하였다. 본 연구의 분석결과를 통하여 숙박시설로서의 서비스드 레지던스의 특성에 대해 이해할 수 있었으며 베트남 부동산 개발 및 투자사업의 대상 중 하나인 베트남의 숙박시설에 대한 특성을 이해하는데 본 논문의 의의가 있을 것으로 생각된다. 주요 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 시장특성과 관련해서 GDP가 증가할수록 객실당 평균 숙박료는 증가하는 것으로 분석되었다. GDP의 비율이 증가하는 경우 베트남 경제의 경제수준이 증가하는 것으로 이러한 경제 효과가 레지던스 호텔의 운영수익에도 유의미한 영향을 미치는 것으로 판단할 수 있다. 한편, 외국인 관광객이 증가할수록 객실당 평균 숙박료는 낮아지고, 객실점유율은 높아지는 것으로 분석되었다.

둘째, 레지던스의 위치가 중심상업지역에 위치하는 경우, 운영사가 브랜드가 있는 경우, 그리고 레지던스의 영업기간이 짧을수록 객실당 평균숙박료와 객실점유율 모두 높은 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과는 일반적인 인식과 일맥상통하는 결과로서 레지던스가 중심상업지역에 위치하고, 영업기간이 짧고, 브랜드가 있는 운영사가 운영하는 레지던스의 선호도가 높음을 실증을 통해 확인할 수 있었다.

셋째, 객실특성과 관련해서는 총 객실수가 많을수록 평균 객실요금은 증가하는 것으로 나타났다. 그러나, 객실점유율은 낮아지는 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과는 총객실수는 서비스드 레지던스의 크기를 대리하는 변수로서 총객실수와 레지던스의 규모는 비례한다. 일반적으로 규모가 큰 레지던스의 경우 다양한 부대시설과 서비스를 제공하기 때문에 이러한 내용이 객실 가격에 반영되어 객실당 가격이 높게 나타난 것으로 생각된다. 반면, 총객실수가 많을수록 객실점유율은 낮아지는 것은 레지던스의 규모가 클 경우 객실 점유율을 높이는데 한계가 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다. 한편, 객실규모가 증가할수록 평균 객실요금과 객실점유율 모두 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는

객실의 규모가 클수록 단위면적당 가격의 증가율이 하락하기 때문인 것으로 판단된다. 마지막으로 객실점유율과 객실당 평균숙박료는 음(-)의 관계를 갖는 것으로 분석되었다. 이러한 분석 결과를 통해 객실의 수요인 객실점유율은 객실 가격과 상충관계인 것을 알 수 있었다.

2. 연구의 한계와 향후과제

본 연구의 결과는 연구대상이 국내가 아닌 해외 부동산 시장인 만큼 자료 구득에 대한 한계가 존재하고 분석의 범위가 베트남 호치민시로 한정되어 있다는 한계가 존재한다.

따라서 분석 결과를 베트남 전역 또는 우리나라의 서비스드 레지던스 시장에 일반화하여 적용시키기 위해서는 추후 좀 더 보완된 논의가 필요할 것으로 생각된다. 예를 들어 우리나라의 호텔 및 서비스드 레지던스 시장상황과의 비교 자료나 기타 관광산업이 발달된 국가로 연구 범위를 확장할 필요가 있을 것으로 보인다. 또한 향후에는 본 연구에서 사용한 영향 변수 이외에도 서비스드 레지던스의 운영수익을 보다 잘 설명해줄 수 있는 다양한 변수를 추가 발굴하여 이를 고려한 후속 연구의 진행이 필요할 것으로 생각된다.

參考文獻

- 공중위생관리법 시행령 제4조 1호 나목 및 동법 시행규칙 별표1
- 고석면·현승범, "서비스드 레지던스 사업의 경영실태에 관한 연구", 관광경영학연구, 관광경영학회, 2006.12, 제10권 제4호.
- 김재환, "부동산개발사업 평가기준이 사업의 성공 가능성에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제65집.
- 민인식·최필선, 패널데이터 분석, 지필미디어, 2016.
- 성주한·김형근, "패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 주거이동에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69집.
- 성주한·정삼석·정상철, "패널데이터를 이용한 금융위기 이전과 이후 수익용 부동산의 임대수의 영향요인 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집.
- 양영준·오세준, "서울시 오피스의 임대료 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집.
- 유현선·유선중, "패널 연립방정식 모형을 이용한 호텔 객실의 단기 수요 및 가격 결정요인 분석", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2017, 제27권 제2호.
- 이창기·박창래, "호텔기업의 경영실태와 객실규모가 재무성과에 미치는 영향에 관한 연구", 호텔관광연구, 한국호텔관광학회, 2000, 제3권 제1호.
- 정창무·김민주, "호텔객실판매율과 평균객실요금 간의 관계분석 : 서울시 특급호텔을 중심으로", 국토연구, 대한국토·도시계획학회, 2010, 제45권 제6호.
- 조민호·권준욱, "호텔산업의 체계적 위협의 결정요인에 관한 연구", 관광학연구, 한국관광학회, 2000, 제24권 제1호.
- 허진숙·이정자, "경기침체기의 호텔 객실수의 영향 요인에 관한 연구", 호텔경영학연구, 한국호텔외식관광경영학회, 2010, 제19권 제6호.
- Cushman & Wakefield, Serviced Apartment Snapshot Q1 2017, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Chung, Youseok & Kim, Jaehwan, "Determinants of Housing Prices in Europe and Asia Area", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집.
- Hung, W. T., J. K. Shang, & F.C. Wang, *Exploring the Determinants of Hotel Occupancy Rate: A Dynamic Panel Data Approach*, *Handbook of Economics, Finance and Management*,

2015. 3.

Jeffrey, Douglas & R. R. D. Barden, "Multivariate Models of Hotel Occupancy Performance and their Implications for Hotel Marketing", *International Journal of Tourism Research*, 2001, 3(1).

Ministry of Culture, Sports & Tourism, Vietnam National Administration of Tourism, <http://www.vietnamtourism.gov.vn/english/>

Thrane, Christer, "Examining the Determinants of Room Rates for Hotel in Capital Cities: The Oslo Experience", *Journal of Revenue and Pricing Management*, 2007, 5(4).

White, Harrison C, "Where Do Markets Come From?", *American Journal of Sociology*, 1981, 87(3).

Wikipedia, Tourism in Vietnam, https://en.wikipedia.org/wiki/Tourism_in_Vietnam

Zhang, H., J. Zhang, S. Lu, S. Cheng & J. Zhang, "Modeling hotel room price with geographically weighted regression", *International Journal of Hospitality Management*, 2011, 30(4).