

서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구*

Identifying the Factors Affecting Rent of Shared Housing in Seoul

최 단 비 (Choi, Dan-Bee)**
정 지 훈 (Jung, Ji-Hoon)***
최 준 용 (Choi, Jun-Yong)****
김 정 섭 (Kim, Jeongseob)*****

< Abstract >

This study aims to empirically explore factors affecting the rent of a shared house using a hedonic price model. The physical, operational and locational characteristics of the shared house are considered primary determinants of the rent of a shared house. The results show that single room occupancy, shared spaces for particular purposes, the living area per bedroom and proximity to subway station increased the rent of a shared house. The age of the building, less private rooms, and the public-private partnership reduced the rent of a shared house. The neighborhood rent significantly increases the rent of a shared house, but it only accounts for 26% of the rent, implying the rent of a shared house is relatively less sensitive to the market rate rent. This study confirms that there is a strong demand for securing personal privacy in the shared house, which should be addressed in the architectural design and property management of shared housing. Shared housing with public subsidy provides relatively affordable housing units, thus contributing to lowering the housing cost burden of young single person households.

주 제 어 : 공유주택, 헤도닉 모형, 임대료, 1인 가구, 청년주거

Keyword : Shared Housing, Hedonic Price Model, Rent, Single-Person Household, Housing for Young Adults

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

인구주택총조사에 따르면, 1990년 1인 가구의 수는 약 102만 가구로 전체 가구 중 9%에 불과하였지만,

2015년 기준으로는 약 520만 가구로 전체 가구의 27.2%를 차지하고 있다(통계청, 2016). 2015-2045 장래가구 추계는 2045년 국내 1인 가구의 비율이 36.3%에 달하고, 전통적인 형태의 부부-자녀 가구는 현재의 절반 수준으로 감소할 것으로 예상된다(통계청, 2017). 즉 1인 가구는 현재 보편적인 가구 유형으로 자리 잡고 있다고 할 수 있다. 이러한 인구 및 가구 구조의 변화를 반영하여 향후 주택시장에서는 단순히 전통적인 부부-자녀 가구를 위한 주택의 공급이 아닌, 1인 가구의 주거수요에 대

* 본 연구는 국토교통부 국토교통기술촉진연구사업의 연구비지원(과제번호18CTAP-C132960-02)에 의해 수행되었습니다.

** 울산과학기술원(UNIST) 도시환경공학부 석사과정, dbchoi@unist.ac.kr

*** 울산과학기술원(UNIST) 도시환경공학부 석사과정, jhoon21@unist.ac.kr

**** 울산과학기술원(UNIST) 도시환경공학부 연구원, junyong@unist.ac.kr

***** 울산과학기술원(UNIST) 도시환경공학부 조교수, jskim14@unist.ac.kr, 교신저자

응할 수 있는 새로운 주거유형 공급의 필요성이 높다.

특히, 2015년 인구주택총조사에 따르면 전국의 39세 이하 청년 1인 가구는 약 190만 가구에 달한다. 하지만 청년 1인 가구를 위한 양질의 저렴한 주택 공급은 원활히 이루어지지 않고 있다. 실제로 청년 1인 가구 중 23.6%가 최저주거기준에 미달하는 주택, 지하 및 옥탑방, 고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 사는 주거 빈곤 상태인 것으로 나타났다(통계청, 2016). 또한 서울시의 경우에는 주거 빈곤 상태에 있는 청년 1인 가구의 비율이 36.3%로 전국 청년 1인 가구의 주거 빈곤 비율보다 훨씬 높은 것으로 나타났다(임경지, 2015). 서울시에 거주하는 대학생의 주거비 부담 수준은 약 40% 정도로서 청년들은 대학 등록금과 더불어 주거 부문에서도 높은 경제적 부담을 짊어지고 있다(배병우·남진, 2013). 위와 같이, 청년 1인 가구들은 열악한 주거환경에 노출되어 있을 뿐 아니라 높은 주거비 부담을 짊어지고 있어 청년 1인 가구가 직면해 있는 주거문제는 심각한 사회문제로써 대두되어 왔다. 최근 이러한 청년 주거 문제를 해결하기 위한 대안 주거로서 '셰어하우스(공유주택, Shared housing)'에 대한 관심이 높아지고 있다. 셰어하우스는 다수의 비혈연 1인 가구가 한 집에 거주하면서, 침실 이외의 공간을 함께 공유하는 형태의 주거형태를 의미한다. 공간의 물리적 공유를 통해서 주거비부담을 완화하고, 보다 더 쾌적한 주거환경과 주거 안정성을 확보할 수 있다. 더불어, 셰어하우스에서의 물리적 공유는 함께 거주하는 사람들과의 정서적 공유로 이어지게 하며, 새로운 관계 및 사회적 교류 형성을 통해 기존 원룸과 같은 주거형태에서 느꼈던 외로움 해소 등을 가능하게 한다(Heath & Kenyon, 2001; Kenyon & Heath, 2001).

셰어하우스 공급은 우주 등과 같은 민간사업자가 주도적으로 공급 확대를 시작하였지만, 사회적 기업이나 공공 부문에서의 공급도 적극적으로 이루어지고 있다. 예를 들어, 'LH 달팽이집'은 한국토지주택공사(LH)가 매입한 다가구 주택을 민달팽이주택협동조합에 위탁 운영하는 형태의 셰어하우스이다. 2017년 6월에는 동작구의 LH 매입임대주택을 청년공유주택으로 활용하기 위한 민관협약이 이루어지기도 하였다.

서울시에서도 낡은 고시원이나 모텔 등 비주택의 리모델링 비용을 사회주택 사업자에게 지원하여 사회주택사업자가 리모델링 후 셰어하우스로 공급할 수 있도록 하는 리모델링형 사회주택사업을 지원하고 있다.

또한, 주거관련 사회적 경제 주체들이 기성시가지 내 빈집을 임차 또는 매입 후, 서울시로부터 리모델링 비용을 지원받아 셰어하우스로 공급하는 빈집살리기형 사회주택사업도 지원하고 있다. 서울특별시에서 공급하는 '두레주택' 또한 1인~2인 가구들을 위한 공동체 임대주택이며, 주거환경관리사업 구역 내에 공급됨에 따라 지역 공동체 활성화에 기여할 것이라는 전망도 있다. 리모델링형 및 빈집 살리기형 사회주택사업이나 서울특별시가 공급하는 '두레주택' 사례에서, 셰어하우스는 청년 1인 가구의 주거문제 해결과 더불어, 지역 재생 및 새로운 사회적 가치 창출을 위한 시도가 이루어지는 거점 공간으로 역할을 추구한다(지예진·신화경, 2017). 이와 같이, 다양한 주체를 통한 셰어하우스의 양적 공급이 활발히 이루어짐으로써, 다각적인 측면에서 청년 1인 가구의 주거수요를 반영하고 필요한 제도적 지원을 마련하기 위한 노력이 요구되고 있다.

이러한 흐름에 따라 지금까지 셰어하우스의 공간구성 특성을 비롯하여 사업운영 및 관리방식, 커뮤니티 활동 프로그램, 셰어하우스 거주자들의 주의식 및 주거선호요인 파악 등 다양한 측면에서 연구들이 진행되어 왔다(장환진·김경배, 2016; 지은영, 2016; 이재혁·김영훈, 2017; 지예진·신화경, 2017). 하지만, 선행 연구들은 몇몇 사례 위주의 분석이 주를 이루며, 셰어하우스의 수요 요인과 공급 요인의 상호작용원리를 이해하는데 핵심적이라 할 수 있는 임대료 영향요인에 대한 연구는 제한적이다.

셰어하우스의 임대료에는 주 수요계층인 청년 1인 가구들의 셰어하우스에 대한 주거 선호요인이 내재화되어 있으며, 셰어하우스 공급 특성들에 따른 주거비 지불 의사 역시 반영이 되어있다고 할 수 있다. 따라서, 셰어하우스 임대료 영향요인을 분석하는 것은 셰어하우스에 대한 주거선호요인과 주거비 지불 의사를 역으로 귀추 할 수 있게 하며, 향후 수요적 특성을 효과적으로 반영한 셰어하우스의 운영방식설정 및 공적 지원 방향의 설정에 기초적 자료를 마련하는 데 도움이 될 수 있을 것이다.

따라서 본 연구는 서울시 셰어하우스 데이터베이스 및 헤도닉가격 모형을 구축하고 서울시 셰어하우스의 공급 특성 및 임대료 영향요인을 분석하여 청년들을 위한 대안 주거로서 셰어하우스 시장 특성을 밝히는 것을 목적으로 한다. 구체적으로 다음 세 가지의 연구 질문에 대하여 고찰한다.

- (1) 서울시에 공급된 셰어하우스는 어떠한 물리적 특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성을 가지는가?
- (2) 셰어하우스의 임대료에 영향을 미치는 특성요인은 무엇인가?
- (3) 부담 가능한 청년주거로서 셰어하우스 공급을 위한 공공의 역할은 무엇인가?

2. 연구의 방법과 범위

본 연구에서는 2018년 1월 기준으로 서울특별시 내 운영 중인 셰어하우스를 대상으로 물리적 특성, 운영 및 관리 특성, 입지적 특성 데이터베이스를 구축하여 셰어하우스의 공급특성을 분석한다. 또한, 각각의 특성들이 셰어하우스의 월 임대료에 미치는 영향을 임대 단위의 헤도닉모형으로 구축하여 분석한다.

논문의 구성은 다음과 같다. 제 I 장은 서론으로서 연구의 배경과 목적 등을 제시하였다. 제 II 장에서는 셰어하우스의 잠재적 수요계층을 대상으로 주거 선호 요인을 분석한 선행연구와 입주자들을 대상으로 분석한 선행연구로 나누어, 기존에 논의되어오던 셰어하우스의 주거 선호요인에 대해 고찰한다. 제 III 장과 IV 장은 헤도닉 가격 모형을 토대로 한 임대료 영향요인 분석 모형을 설정하여, 셰어하우스들이 갖는 각각의 공급 특성들이 셰어하우스 임대료에 미치는 영향을 추정하고 그 특징을 분석한다. 마지막 V 장은 결론으로서 분석에 대한 전체적인 내용을 요약하고, 향후 셰어하우스 공급 방향에 대한 시사점을 도출한다.

II. 선행연구 검토

셰어하우스 주거 선호요인에 대한 기존의 선행연구들은 잠재적 수요계층을 대상으로 셰어하우스 수요 특성을 분석한 연구와 실제 셰어하우스 거주자들의 입주 선호도, 만족도 및 주거의식들을 분석한 연구로 나눌 수 있다.

오정·최정민(2013)은 서울시에 거주하고 있는 20~35세 청년 1인 가구 280가구를 대상으로 진행한 설문조사를 통해 셰어하우스에 대한 인식과 잠재적 수요 특성을 분석하였다. 셰어하우스 거주 결정 시 최우선으로 고려되는 사항은 개인 공간 및 프라이버시의 확보로 나타났고, 입주자 구성 및 관계 형성, 주거비

및 관리비용에 대한 사항들이 중요하게 고려되었다. 남/여 전용, 외국인과의 거주, 학생/직장인 전용, 10인 내외의 거주인원 규모의 입주자 구성을 선호하며, 계약 기간 측면에서는 1년 이하의 계약 기간을 선호하는 것으로 나타났다. 공간의 공유를 통해 새로운 관계 및 교류의 형성에 대한 높은 요구와 더불어, 동시에 물리적 공유로 인한 원치 않는 사회적 접촉으로부터 각자의 프라이버시를 보호하려는 경향이 높음을 알 수 있다. 주거 공유 문화가 더 먼저 생겨난 미국과 유럽의 선행 연구들에서도 주거 공유 공간 내 커뮤니티 형성에 대한 수요와 개인의 프라이버시 보호 경향이 동시에 나타남을 강조하였다(Rugg et al., 2011; Green & McCarthy, 2015; Heath et al., 2017). 따라서, 개인 공간의 확보에 대한 중요성 인식이 높게 나타난 것은 프라이버시 확보를 위한 것으로 볼 수 있다. 또한, 성별이나 신분이 유사한 입주자, 적정 인원과의 공유, 경제 및 학업 활동 등 개인적 상황의 잦은 변동으로 인한 짧은 임대계약기간을 선호함을 알 수 있다.

임지수·권오정(2016)은 수도권에 거주하는 20~30대의 대학생과 사회초년생 168명을 대상으로 셰어하우스의 입지적 특성, 공간 구성 및 공유 특성, 계약기간 및 임대료 특성, 관리 및 운영 특성, 커뮤니티 활동 특성에 대한 선호도를 파악하였다. 입지적 특성 면에서는 학교 또는 직장이 가까운 곳, 교통이 편리한 곳, 생활 편의 시설 등이 가까운 곳에 대한 선호도가 높았다. 공간 구성 및 공유 특성 면에서는, 4명에서 6명 사이의 거주 인원, 성별 분리, 개인 공간 확보를 통한 프라이버시 보호에 대한 선호도가 높았다. 1년 미만의 계약 기간과 300만원 미만의 보증금, 30만원 미만의 임대료를 선호하며, 관리인이 직접 관리하는 형태의 시스템에 대한 선호도가 높았다. 커뮤니티 활동적 측면에서는, 입주민과의 월 1회~2회 정기적인 모임에 대한 참석 의향과 가사노동 분담의향이 높아, 전반적으로 입주민과의 활동 참여에 대해 긍정적인 것으로 나타났다.

정다운·모정현(2013)은 수도권에 거주하고 있는 20~30대 청년 150명을 대상으로 셰어하우스에 대한 인식 및 선호도와 주택 내 여러 공간에 대한 공유 의향을 파악하였다. 셰어하우스에 대한 긍정적인 인식은 커뮤니티 활동을 통한 교류적 측면과 주거비 절약을 통한 경제적 이익 측면에서 높았고, 프라이버시 문제 측면에서 부정적 인식이 높았다. 주택 내 공간들에 대한

공유 선호도에서는 운동공간이나, 거실, 부엌에 대해서는 공유 선호도가 높았지만, 욕실이나 침실은 개인적으로 이용하고자 하는 요구가 높았다.

실제 셰어하우스 거주자들을 대상으로 입주 동기, 선호도 및 만족도, 주거의식들을 분석한 연구들을 살펴보면, 김민재·최정민(2015)은 셰어하우스, 하숙, 고시원, 기숙사, 자취 등 5개 주거 유형별로 타인과의 주거를 공유하는 대학생 50명을 대상으로 타인과의 주거공유에 대한 주의식을 살펴보았다. 셰어하우스 거주자는 셰어하우스가 다른 유형에 비해 더 활발한 소통과 교류 특성을 가지며 경제적으로도 이점을 가질 수 있다고 인식하였다. 하지만, 이와 동시에 프라이버시 침해에 대한 우려를 크게 하는 것으로 나타났다.

지은영(2016)은 셰어하우스의 공급 주체(주택협동조합, 사회적 기업, 민간개인사업자 등)와 주택 유형(아파트, 단독주택 및 다세대 등)을 고려하여 서울시 소재의 셰어하우스 7곳을 선정하였으며, 거주자 인터뷰를 통해 공간적 측면 만족도, 경제적 측면 만족도, 관리 및 운영 측면 만족도, 커뮤니티 만족도 등에 대해 파악하였다. 공간적 측면에서는 1인실, 성별 분리, 넓고 다양한 공유공간에 대해 만족도가 높았다. 임대료 만족도는 다른 요인들에 비해 낮은 만족도를 보였으나, 입지성 및 주거환경 등을 고려하였을 때 만족할만한 수준인 것으로 나타났다. 관리 및 운영 측면에서는 관리자가 파견되어 상시 대기하는 시스템, 공용 공간 청소서비스, 택배 보관서비스, 보안서비스에 대한 높은 만족도를 보였다. 커뮤니티 활동에 대해서는 월 1회와 같이 정기적인 입주자 모임을 통해 공동 생활에서의 문제점을 해결하고 교류를 하는 것뿐만 아니라, 비정기적이고 자유로운 커뮤니티 활동에 대해 모두 만족하고 있는 것으로 나타났다.

셰어하우스의 잠재적 수요자와 실거주자의 셰어하우스 주거 선호요인을 다룬 연구들의 내용을 종합해보면, 프라이버시 보호와 주거비 절약 측면에서의 높은 수요가 있음을 알 수 있다. 또한, 입주자 구성 형태나 계약 기간에 따른 운영 및 관리적 특성에 대한 수요와 학교, 직장, 편의시설과의 접근성과 관련된 입지적 특성에 대한 수요도 존재함을 알 수 있다. 이러한 연구 결과는 해외 셰어하우스 거주자에 대한 주거선택 동기 및 만족도에 대한 질적 연구와 일치한다(Heath & Kenyon, 2001; Kenyon & Heath, 2001).

반면, 셰어하우스 거주요인 및 수요특성을 정량적

인 접근으로 실증 분석한 연구는 제한적이다. 신은정·유선종(2016a)은 기존의 연구들이 설문조사나 인터뷰를 바탕으로 셰어하우스 거주요인에 대한 중요도 및 선호도를 분석하는 정성적인 연구에 치우쳐 있다는 점을 지적하고, AHP-Fuzzy 기법을 활용하여 중요도를 산출하고 점수화 할 수 있는 모델을 제시하였다. 주거비용 절감, 공유에 따라 증가하는 쾌적한 주거환경에 대한 편익, 주거 커뮤니티 형성을 통한 정서적 안정과 안전 확보, 입지적 환경, 프라이버시, 입주자 간 갈등 측면에서의 중요도를 평가하였다. AHP와 Fuzzy의 상호보완을 통해 중요도 신뢰성을 향상시킨 것에 의의가 있지만, 적은 데이터 표본으로 인해 일반화에 대해서는 어려움을 갖는 한계점이 있다.

셰어하우스의 수요 요인과 공급 요인의 상호작용원리를 이해하는데 핵심적이라 할 수 있는 임대료 결정요인에 대한 연구는 신은정·유선종(2016b)이 유일하다. 신은정·유선종(2016b)은 2016년 9월 기준으로 서울시에 소재하고 있는 159개 셰어하우스를 대상으로, 입지특성, 부동산특성, 셰어하우스 특성으로 구분된 여러 요인이 월 임대료에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 요인들은 ‘방 거주인원’, ‘관리주체거주여부’였으며, 양(+)의 영향을 미치는 요인들은 ‘강남마포더미’, ‘엘리베이터 유무’, ‘전체욕실개수’, ‘외국인거주더미’였다. 주거공간을 함께 공유함에 따른 주거비용 감소와 주거공간이 가지는 쾌적성과 편리성은 임대료를 증가시키는 것을 파악할 수 있다. 위 연구는 일부 사례에 국한되어 진행되어 오던 기존의 연구와 달리, 셰어하우스 거래사이트와 셰어하우스 운영 업체의 홈페이지에 등록된 셰어하우스들의 정보들을 적극적으로 활용하여 실증 분석한 점에서 의의가 있다. 하지만, 데이터 표본의 추가적인 확보가 이루어져야 하며 임대료 시세 수준에 따른 영향과 공공 지원 여부에 따라 다르게 나타날 수 있는 임대료 영향 요인들을 살펴볼 필요가 있다.

우선, 주변 지역 소형주택 임대료 시세와 셰어하우스 임대료와의 영향 관계에 대하여 분석함으로써, 주택시장 내 셰어하우스 임대료 설정의 기준에 대하여 고찰할 필요가 있다. 또한, 서울특별시와 정부로부터의 공적 지원 여부에 따른 셰어하우스 임대료 수준의 차이를 고려하여야 하며, 공적 지원 여부에 따라서 각 공급 특성들이 갖는 임대료 영향력의 차이를 분석하여야 한다. 더욱이, 셰어하우스의 양적 공급이 본격적으

로 이루어진 2016년부터 최근까지의 표본을 최대한 확보하여 분석을 진행하는 것으로써 보다 더 객관적인 결론을 도출하여야 한다.

본 연구는 선행연구에서 고려하지 않은 침대특성, 셰어하우스 내 주거 밀도, 특수 공용 공간 등과 같이 다른 주택과 차별화되는 셰어하우스만의 특성을 변수화하여 셰어하우스에 특화된 임대료 결정 모형을 도출한다는 점에서 선행연구와 차별화된다. 또한, 주변 소형주택 가격 시세와 공적 지원 여부를 헤도닉 모형에 포함하여 분석함으로써 다양한 입지와 사업 유형에 따른 셰어하우스의 적정 임대료 산정에 기여할 수 있다.

III. 분석 자료 및 분석 모형

1. 분석자료 구축 및 변수 선정

본 연구에서는 2018년 1월을 기준으로 셰어하우스 웹 플랫폼(컴앤스테이, 셰어킴)과 셰어하우스 운영 사회적기업 및 주택협동조합, 서울특별시 사회주택 플랫폼 등의 웹 사이트에 등록된 서울시 소재 셰어하우스들을 분석 대상으로 한다. 운영업체 및 조직 기준으로는 총 92개, 셰어하우스(호점) 기준으로는 총 354호, 개별 침대 기준으로는 총 2,681개의 데이터베이스를

<표 1> 변수의 조작적 정의 및 자료 출처

변수 특성	변수명		설명	단위	자료출처
종속변수	셰어하우스 월임대료		셰어하우스 개별 침대의 보증금을 전월세전환율을 고려하여 월세로 모두 환산한 월임대료	원	
물리적 특성	방특성 (기준: 다인실 1층 침대)	2층 침대의 2층	다인실, 해당 침대가 2층 침대의 2층인 경우 = 1	더미	셰어하우스 웹플랫폼(컴앤스테이, 셰어킴), 셰어하우스 운영 사회적기업 및 주택협동조합, 서울시 사회주택 플랫폼
		1인실	방이 1인실인 경우 = 1	더미	
	반지하		방이 반지하층에 위치하여 있는 경우 = 1	더미	
	특수 공유공간		독서 및 스터디 공간, 정원, 옥상테라스, 영화감상실, 체력단련실, 음악연습실 등 거실, 주방 외에 특수한 입주자 공유공간이 있는 경우 = 1	더미	
	건축물경과연수		2018 - 건축물 사용승인년도	년	
	건축물 유형		단독·다가구, 연립·다세대, 근린생활시설, 아파트, 오피스텔 및 주상복합 더미(기준 건축물유형: 근린생활시설)	더미	세움터 건축물대장
운영 및 관리 특성	침대 당 주거면적		각 셰어하우스 호별 연면적을 전체 침대수로 나눈 밀도	m ² /침대	세움터 건축물대장
	성별전용		남성전용 혹은 여성전용인 셰어하우스의 경우 = 1	더미	
	최대 하우스메이트수		최대 허용 하우스메이트 수가 6명 미만(소규모: 기준), 6명~10명(중규모), 10명 초과(대규모) - 연속변수로도 활용	더미	
	최소임대기간		최소 임대 계약기간이 6개월 미만 = 1; 6개월 이상 = 0	더미	
	서비스경과연수		2018 - 셰어하우스 오픈 년도	년	
	정기적 커뮤니티활동		정기적 커뮤니티 활동이 있을 경우 = 1	더미	
	민관협력		서울시 지원, LH 지원이 이루어진 셰어하우스의 경우 = 1	더미	
	셰어하우스 업체 브랜드		호수 및 침대수를 고려한 상위 10개 셰어하우스 업체별 더미 변수	더미	
입지적 특성	지하철역 500m		지하철역 입구로부터 500m 이내에 위치할 경우 = 1	더미	도로명주소 전자지도
	대학 500m		대학 정문 및 후문으로부터 500m 이내에 위치할 경우 = 1	더미	대학알리미, 구글 지도 좌표
	주변임대료 시세		자치구 전용면적 40m ² 이하의 연립다세대의 월세 중위값 (보증금은 전월세전환율을 고려하여 월세로 환산) (거래가격 시점: 2016년 1월 ~ 2017년 12월 거래)	만원	국토교통부 실거래가 시스템

구축하였다. 이중 주소가 불분명하여 건축물대장과의 연계가 어려운 5호, 24개 침대를 제외하고 최종적으로 349호, 2,657개 침대를 분석대상으로 한다.

본 연구에서는 개별 침대를 분석 단위로 한다. 일반적인 주택에 대한 임차계약과는 달리, 세어하우스는 1인실은 전용 침실을 가지고, 다인실의 경우에는 침실을 공유하며 전용 침대를 가지는 방식으로 임대가 이루어진다. 1인실인지 다인실인지 여부, 그리고 다인실에서는 침대의 위치(예: 2층 침대 중 2층 여부)에 따라 임대료가 다르게 책정되고 있는 특성을 고려할 때 개별 침대를 분석단위로 설정하게 되었다. 개별 침대 단위의 보증금과 월세 가격 정보를 DB로 구축하고, 전·월세전환율¹⁾을 고려하여 보증금을 월세로 모두 환산한 월 임대료를 종속변수로 사용하였다. 다만, 활용된 가격 정보는 웹사이트상에서 제시된 호가로서 실제 계약금액과는 차이가 있을 수 있음을 일러둔다.

세어하우스 월 임대료에 영향을 미치는 요인을 실증 분석하기 위해서 물리적 특성, 운영 및 관리 특성, 입지적 특성으로 구분하여 자료를 구축하고 변수를 선정하였다. 물리적 특성 변수는 1인실 여부, 해당 침대가 다인실에서 2층 침대의 2층에 해당하는지에 여부, 반 지하 여부, 특수 공용 공간 여부, 건축물경과연수, 건축물 유형 더미로 구성된다. 특수 공용 공간 여부는 세어하우스에서 기본적으로 공유하는 부엌 및 거실과 같은 공간 이외에 입주주민들이 활용할 수 있는 독서 및 스터디 공간, 정원, 옥상 테라스, 영화감상실, 체력단련실, 음악연습실 등 별도 공유 공간이 제공되는지 여부로 측정하였다.

운영 및 관리 특성 변수에는 침대 당 주거면적, 성별 전용 더미, 최대 하우스메이트수 혹은 최대 하우스메이트 규모 더미, 최소임대계약 기간 더미, 서비스 경과연수, 정기적 커뮤니티 활동 유무 더미 변수로 구성된다. 침대 당 주거면적 변수는 세어하우스 연면적을 전체 침대 수로 나눈 값으로서 세어하우스 거주자의 쾌적성을 나타내는 지표가 될 수 있다. 침대 당 주거면적의 경우, 운영자가 개별 방을 1인실 혹은 다인실로 운영하느냐 여부에 따라 달라지므로 물리적 특성변수가 아닌 운영특성 변수로 포함하였다. 세어하우스의 연면적은 세어하우스의 주소 정보와 세움터 건축물대장의 층별

연면적 정보를 매칭하여 구축하였다. 명확하게 층수 정보를 제공하지 않는 세어하우스의 경우에는 해당 건축물의 평균적인 층별 연면적을 활용하였다.

세어하우스의 최대 하우스메이트수는 전체 침대가 임대되었다는 가정하에 2018년 1월 기준, 운영 업체가 제시하는 세어하우스 내 전체 침대수를 기준으로 산정하였다. 세어하우스 내 하우스메이트수가 늘어나면 잠재적으로 프라이버시에 대한 침체 가능성이 높아질 수 있으나, 하우스메이트와의 다양한 사회적 관계 형성 및 갈등 해소 측면에서는 하우스메이트수가 많은 것이 장점이 되기도 한다. 따라서, 본 연구에서는 최대하우스메이트수를 연속변수, 규모별 더미 변수 등으로 구분하여 하우스메이트수가 임대료에 미치는 영향을 보다 면밀히 분석한다. 최대 하우스메이트수의 규모 더미 변수는 오정·최정민(2013)과 임지수·권오정(2016)의 연구를 참고하여, 최대로 허용하는 하우스메이트 수가 '6명에서 10명' 범위에 속하는 경우를 '최대 하우스메이트 중규모' 그룹에 속하는 것으로 하였다. '6명 미만'은 '소규모' 그룹, '10명 초과'는 '대규모' 그룹으로 지정하여, 소규모 그룹과 중·대규모 그룹의 가격 영향력을 비교하고자 한다.

최소임대 기간 더미 변수는 6개월 초과 임대 계약만 가능한 세어하우스가 전체 표본의 2.9%에 불과하여, 초단기 계약으로 분류될 수 있는 '6개월 미만'과 '6개월 이상'으로 나누어 분석한다. 정기적 커뮤니티 활동은 매월 혹은 분기별 홈파티, 입주자 파티 등이 세어하우스 입주 안내 정보에 명시가 되어있는 경우를 정기적 커뮤니티 활동이 있는 세어하우스로 구분하였다. 운영 및 관리특성 중 민관협력 여부는 서울시 사회주택종합지원센터에서 제공 받은 서울시 지원을 받은 사업 명단과 LH 세어하우스형 청년주택(위탁사업 포함)에 해당하는지 여부를 바탕으로 구분하였다. 한편, 서울시 세어하우스 임대시장을 보면, 세어하우스를 운영하는 업체별로 서로 다른 주거서비스를 제공하며 차별화된 브랜드가치를 형성하고자 하고 있다. 따라서 운영업체별로 다른 차별화된 특성 혹은 브랜드 차이를 통제하기 위하여, 개별 침대 표본 수와 단지 수를 많이 갖는 상위 10개 운영업체를 더미변수로 추가하였다.²⁾ 상위 10개 운영업체는 전체 표본 중 58%를 차지한다.

1) 한국감정원의 차지구별 아파트 전·월세전환율, 생활권역별 연립다세대 전·월세전환율과 KB의 차지구별 오피스텔 전·월세전환율이 사용되었다. 근린생활시설은 종합주택 유형 전·월세전환율이 적용되었다. 세어하우스 건축물 유형에 따라 각각 적용하였다.

2) 개별 침대 표본 수와 세어하우스 단지 수를 많이 갖는 상위 10개 세어하우스 '브랜드'는 우주, 바다, 보더리스하우스, 단비, 에이블하우스, 팜하우스, 플랜A, 함께꿈꾸는마을, 공가, 원앤원하우스로 파악되었다.

입지적 특성에 관한 변수는 세어하우스가 지하철역 입구로부터 500m 이내에 위치하는지 여부, 대학 정문 및 후문으로부터 500m 이내에 위치하는지 여부를 변수로 구축하였다. 또한, 입지특성을 종합적으로 반영하는 지표로서 근린의 임대료 시세를 포함하였다. 주변 임대료 시세는 각 세어하우스가 위치한 자치구의 전용면적 40㎡ 이하의 소형주택 중 다세대 및 연립주택의 월 임대료 중위가격을 활용하였다. 임대료 시세를 독립변수로 포함할 경우, 종속변수인 세어하우스 임대료와의 내생성 문제를 일으킬 수도 있으나, 2018년 현재 시장에서 공급되는 세어하우스의 호수가 전체 소형주택시장에서 차지하는 비중이 극히 작으므로 세어하우스의 임대료가 자치구 임대료 시세에 영향을 미칠 가능성은 미미할 것으로 판단하였다. 본 연구에 사용된 물리적 특성, 운영 및 관리특성, 입지 특성 변수에 대한 조작적 정의 및 자료출처는 <표 1> 과 같다.

2. 분석모형

본 연구에서는 세어하우스의 물리적 특성, 운영 및 관리 특성, 입지적 특성 변수가 임대료에 미치는 영향을 분석하기 위하여 헤도닉가격 모형(Hedonic Price Model)을 구축하였다. 종속변수는 로그 변환을 하지 않고 선형모형을 적용하였다. 선형모형은 세미로그모형이나 이중로그모형과는 달리 계수 추정치가 용이하고, 계수 값이 곧 주택특성의 한계가격이기 때문에 함수를 직관적으로 이해하는데 편리한 장점이 있다. 하지만, 모형의 선형적합성을 판단하기 위한 잔차 분석이 선행되어야 하며, 독립변수 상호 간의 다중공선성이 존재한다면 이를 제거해야 할 필요가 있다(김광영·안정근, 2010). 독립변수 간의 다중공선성은 VIF 값을 통하여 검증하였으며 모든 변수가 7.5 미만의 값을 가져 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단하였다. 종속변수 분포의 정규성은 통상최소자승법(OLS, Ordinary Least Squares)을 적용하여 추정된 잔차의 정규분포 여부를 검증하였다. 가시적인 잔차 분석으로는 커널 밀도 추정(Kernel Density Estimate) 그래프와 정규확률점도표(Probability-Probability Plot), 통계량을 통한 검정으로는 Kolmogorov-Smirnov 검정을 실시하였다(Nornadiah & Yap, 2011). 커널 밀도 추정 그래프를 통해서 잔차의 분포를 확인한 결과, 평균을 중심으로 몰려있는 형태를 보였다. 정규확률 점도표 그래

프 역시 직선에 가까운 형태를 보였다. Kolmogorov-Smirnov 검정 결과, 90% 신뢰수준으로 잔차가 정규분포를 이룬다는 귀무가설을 기각할 수 없는 것으로 파악되었다. 따라서, 선형 모형의 사용은 분석에 큰 무리가 없는 것으로 볼 수 있다.

그러나, 통상최소자승법(OLS, Ordinary Least Squares)을 활용한 기본 회귀모형에서는 개별 세어하우스 특성 중 관측되지 않은 변수들의 영향이 통제되지 않는다. 따라서, 미관측 변수들의 영향을 통제하고 공간적인 이질성의 영향을 최소화하고자 위계적 선형모형(Multi-level linear model)을 적용하였다.

동일 세어하우스에서 거래된 개별 침대 임대료들은 각 세어하우스 특성을 공유하게 되어, 강한 상관관계를 나타내게 된다. 이를 고려하지 않은 단순 회귀 분석 적용은 회귀계수의 과대추정을 불러올 수 있다(전해정, 2016; 서정석·박주현·김정섭, 2017). 따라서, 본 연구에서는 개별 침대를 하위수준으로 하고, 개별 침대가 속한 세어하우스를 상위수준으로 하는 위계적 선형모형을 적용하였다. 상위수준에서 별도의 특성변수의 임의효과를 추정하지는 않으며 가장 간단한 형태인 임의절편(random intercept)만 부여하는 임의절편모형을 적용하였다(이성우 외, 2006). 개념적으로 상위수준의 임의절편은 하위수준에서 독립변수들에 의해서 측정되지 못한 관측되지 않은(unobserved or latent) 공간적 특성이나 개별 세어하우스 운영업체의 특성을 반영한다고 볼 수 있다.

IV. 분석결과

1. 세어하우스의 공급 특성

세어하우스의 공급 특성을 파악할 수 있는 서울시 세어하우스 데이터베이스의 기초통계량은 <표 2>와 같다. 세어하우스 개별 침대 평균 월 임대료는 42만원 수준이나 최저 108,905원, 최대 858,218원으로 큰 편차를 보인다. 이는 세어하우스의 물리적 특성, 운영 특성 및 입지 특성에 따라 임대료가 세분화되어 있음을 보여준다. 전체 2,657개 침대 중 상대적으로 개인의 프라이버시 보호가 강한 1인실로 공급되는 경우는 34.6%에 해당한다. 다인실의 경우, 싱글침대 2개 혹은 2층 침대 1-2개를 배치하여 2~4명이 침실을 공유하는

경우가 일반적이는데, 2층 침대의 2층을 사용하는 경우가 15.1%에 달한다. 셰어하우스 공급자들이 셰어하우스를 홍보할 때, 동일한 임대료를 지불하면서 더 나은 주거시설과 입지를 누릴 수 있음을 강조하지만, 1.5%의 셰어하우스 침실이 반지하층에 입주하는 등 주거환경이 열악한 경우도 존재함을 확인하였다. 전체 셰어하우스 중 1/4 정도가 거실과 주방 외에 입주인이 활용할 수 있는 특수한 공용공간을 제공하고 있다. 셰어하우스 건축물의 평균 경과 연수는 21년으로, 비교적 노후한 건물에 공급이 이루어지는 것으로 보아 기존 노후 건축물의 리모델링을 통한 공급이 다수 이루어짐을 예상할 수 있다. 다만, 리모델링 여부를 건축물 대장 정보만으로 파악할 수 없어, 본 연구에서 사용한 건축물 경과연수는 증·개축, 대수선 등 건축물에 대한 투자를 고려하지 못하는 한계가 있다. 건축물 유형의 경우, 단독·다가구가 26%, 연립·다세대가 20%,

아파트가 25%, 오피스텔 및 주상복합은 6%, 근린생활시설은 22%로 다양한 건축물 유형이 셰어하우스로 사용됨을 알 수 있다.

일반주택과 구분되는 셰어하우스만의 특성인 침대 당 주거면적의 경우, 평균 15.6m²이며 이는 최저주거기준의 1인 가구 면적 기준 14m² 보다 높다. 일부 셰어하우스는 거실, 주방 외의 다양한 공유 공간을 제공하여 침대 당 주거 면적이 30m² 이상인 경우도 있다. 하지만, 침대 당 주거 면적이 최저 주거기준 14m² 보다 낮은 경우도 39.6%에 달하여, 주거면적 관점에서 쾌적한 주거환경을 제공하지 못하는 셰어하우스가 다수 존재함을 확인할 수 있었다.

운영 및 관리 측면에서는, 성별 전용인 표본이 약 73%에 해당하여 대부분이 성별 구분이 되어있음을 알 수 있다. 하우스메이트수는 평균 11명, 중윗값 8명 수준이며, 6명에서 10명 사이의 하우스메이트 구성이 이

<표 2> 기초통계량 (N = 2,657)

변수 특성	변수명	평균값	중위값	표준편차	최솟값	최댓값
종속변수	셰어하우스 월임대료 (원)	416,714	406,667	93,340	108,905	858,217
물리적 특성	1인실	0.346	0	0.476	0	1
	2층 침대의 2층	0.151	0	0.358	0	1
	반지하	0.015	0	0.122	0	1
	특수 공용공간	0.246	0	0.431	0	1
	건축물 경과연수 (년)	21.3	21	12.7	1	63
	단독다가구	0.264	0	0.441	0	1
	연립다세대	0.201	0	0.401	0	1
	아파트	0.254	0	0.436	0	1
	오피스텔 및 주상복합	0.061	0	0.239	0	1
	근린생활시설	0.219	0	0.413	0	1
운영 및 관리 특성	침대 당 주거면적 (m ² /침대)	15.6	14.5	4.6	5.8	36.6
	성별전용	0.723	1	0.447	0	1
	최대 하우스메이트수	11.1	8	9.5	2	48
	최대 하우스메이트 소규모 (2-5명)	0.168	0	0.384	0	1
	최대 하우스메이트 중규모 (6-10명)	0.554	1	0.497	0	1
	최대 하우스메이트 대규모 (10명 이상)	0.279	0	0.448	0	1
	최소임대기간 6개월 미만	0.246	0	0.431	0	1
	서비스경과연수	1.8	1	1.166	0	6
	정기적 커뮤니티활동	0.274	0	0.446	0	1
	민관협력	0.147	0	0.355	0	1
입지적 특성	지하철역 500m	0.600	1	0.490	0	1
	대학 500m	0.193	0	0.395	0	1
	주변 임대료 시세	60.8	62.5	7.3	44.4	74.2

루어지는 중규모의 세어하우스에 속해있는 표본이 55%에 해당한다. 최소임대기간은 대부분이 6개월 이하이며, 6개월 미만의 계약이 가능한 경우도 24.6%에 달한다. 평균 서비스 경과 연수는 1.8년으로 2016년과 2017년에 상대적으로 많은 공급이 이루어졌음을 알 수 있다. 입주자파티와 같은 정기적 커뮤니티 활동이 있는 표본은 27%에 해당한다. 침실 수 기준으로 공공의 지원을 받아 민관협력 방식으로 제공되는 침실이 14.7%이다.

입지적 측면에서는 60%의 세어하우스가 지하철역 도보권에 속한다. 대학가 주변에 공급되는 세어하우스는 20%로 상대적으로 낮은 값을 보이는데 이는 청년 1인 가구를 위한 주거 대안으로서 세어하우스가 주목받으면서 단순히 대학생뿐 아니라 전체 청년 1인 가구를 위해 다양한 입지에서 공급되고 있음을 반영한 결과로 볼 수 있다. 세어하우스가 입지한 곳의 평균적인 소형주택 임대료 시세는 약 61만으로 세어하우스의 평균 임대료 42만원과 비교하면 일반적으로 세어하우스가 저렴하게 공급되고 있음을 확인할 수 있다.

2. 세어하우스의 임대료 결정 요인

세어하우스 헤도닉 가격 모형의 추정 결과는 <표 3>과 같다. 모형1은 최소자승법(Ordinary Least Squares)의 결과로서 참고로 제시하였으며, 모형2는 최대 하우스메이트수 더미 변수를 포함하여 임의절편 모형을 추정한 결과이다. 모형3은 최대 하우스메이트수를 연속변수로 포함하여 추정한 임의절편모형의 결과이다. 실증분석 결과에 대한 해석은 모형2를 중심으로 먼저 기술하며, 최대 하우스메이트수에 대한 해석에서는 모형3의 결과를 참조한다. 모형2와 모형3의 ICC(Intra-class Correlation Coefficient)값은 각각 0.7038, 0.7016이며 이는 상위수준인 세어하우스의 특성변수들(임의절편)이 전체 분산의 70%를 설명하는 결과여서 위계적 선형 모형의 적용이 적합함을 의미한다.

물리적 특성 변수 중 침실 특성을 나타내는 1인실 및 2층 침대의 2층 변수를 보면, 1인실의 경우, 다인실에서 싱글침대 혹은 2층 침대의 1층을 사용하는 경우에 비하여 95,682원 높은 임대료를 보이며, 다인실에서 2층을 사용하는 경우는 16,434원 낮은 임대료를 보인다. 이는 실제 세어하우스 임대시장에서 1인실이 다인실보다 10만원 내외의 높은 임대료를 형성하고 있는

상황을 적절히 설명하는 결과로 볼 수 있다. 또한 1인실은 다인실에 비하여 개인의 전용공간 확보와 프라이버시 보장이 높아, 서울의 청년 1인 가구는 세어하우스 내 프라이버시 확보를 위해서 약 10만원 더 지불할 의사가 있는 것으로 해석할 수 있다. 방이 반지하에 위치할 경우는 56,389원 낮은 임대료를 보이며 이는 반지하의 열악한 주거환경이 반영된 결과로 볼 수 있다. 거실과 주방 외에 입주민들이 활용할 수 있는 특수한 공용 공간(테라스, 정원, 독서 공간, 체력단련실, 영화감상실 등)이 제공되는 경우, 임대료는 26,696원 더 증가하는 것으로 나타났다. 세어하우스에 거주할 경우, 주거를 공유함에 따른 프라이버시 감소를 감내해야 하지만, 임대료 수준 대비 양질의 공유 공간을 이용할 수 있는 점이 특수 공용공간에 대한 프리미엄으로 나타난 것으로 볼 수 있다. 오래된 건축물에 입지한 세어하우스의 임대료가 낮은 점은 일반적인 주택 임대료 특성과 동일한 결과이다. 건축물 유형의 경우, 근린생활시설에서 공급된 세어하우스에 비하여 연립주택 및 다세대주택에 공급된 세어하우스의 임대료가 낮게 책정되는 경향이 있으며, 아파트, 오피스텔 등 다른 주택 유형에서의 통계적으로 유의한 임대료 차이는 확인되지 않았다. 근린생활시설에 입지한 세어하우스의 임대료가 다세대 및 연립주택에 입지한 세어하우스보다 높은 것은, 근린생활시설에 위치한 세어하우스는 일반적으로 주거 목적으로 리모델링 후 공급되는 점이 반영된 결과로 판단된다. 다세대 및 연립주택 지역보다 주거환경이 양호한 아파트와 주상복합, 오피스텔에 공급되는 세어하우스는 근린생활시설에서 공급되는 세어하우스보다 임대료가 다소 높게 나타나지만, 통계적으로 유의미한 수준은 아니다.

일반적인 주택과 차별화되는 특성변수로서 세어하우스의 침대 당 주거면적의 경우, 주거면적이 1m² 증가할 때마다 월 임대료가 2,274원의 증가하는 것으로 분석되었다. 세어하우스 내에서 입주민이 이용 가능한 공간(전용공간 및 공유 공간)이 넓고 동시에 전체 면적 대비 입주민의 수가 작을수록 월 임대료가 높게 형성됨을 의미한다.

최대 하우스메이트수가 5명 이하인 소규모 세어하우스가 대규모(10명 초과) 세어하우스와 비교하면 15,856원 낮은 임대료 수준을 보이지만 해당 수치는 10% 유의수준에서만 통계적으로 0과 다르다고 볼 수 있다. 연속변수로 최대 하우스메이트수를 적용하는 경

우에도 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않아서, 시장에서 형성되는 세어하우스의 임대료는 최대하우스메이트수와는 통계적 상관성이 없는 것으로 판단할 수 있다. 이러한, 결과는 소규모 세어하우스는 상대적으로 프라이버시 보호에 유리한 반면, 대규모 세어하우스는 하우스메이트들과의 사회적 관계 형성에 장점

이 있어, 서로 간의 장단점이 반영되어 실제 임대료에서의 차이는 나타나지 않는 것으로 해석할 수 있다.

세어하우스 운영 경과 연수, 성별 전용 여부 및 임대 계약 기간은 임대료에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않지만, 정기적 커뮤니티 활동이 있는 경우, 임대료에는 오히려 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 확인

<표 3> 세어하우스 헤도닉 가격 모형

변수특성	변수명	모형1 (OLS)	모형2 (Multi-level)	모형3 (Multi-level)
물리적 특성	1인실	82,517***	95,682***	95,550***
	2층 침대의 2층	-14,116***	-16,434***	-16,484***
	반지하	-53,144***	-56,389***	-56,025***
	특수 공용공간	44,931***	26,696***	24,658**
	건축물경과연수	-875***	-917***	-887***
	단독다가구	-5,820	-9,891	-7,893
	연립다세대	-24,613***	-22,508**	-24,064**
	아파트	13,395***	15,988	18,151*
	오피스텔 및 주상복합	18,790***	16,961	17,766
운영 및 관리 특성	침대 당 주거면적	2,598***	2,274***	1,899***
	성별전용	11,599***	9,678	9,477
	최대 하우스메이트 소규모	-9,380**	-15,856*	-
	최대 하우스메이트 중규모	-1,494	-4,374	-
	최대 하우스메이트수	-	-	744
	최소임대기간 6개월 미만	32,317***	13,656	14,127
	서비스 경과연수	-3,648***	-3,290	-2,775
	정기적 커뮤니티활동	-75,585***	-31,450*	-33,389**
	민관협력	-130,545***	-119,194***	-120,635***
	우주	63,487***	15,865	20,182
	바다	35,917***	37,293***	36,534***
	보더리스하우스	105,701***	81,565***	84,836***
	단비	60,075***	53,434***	54,202***
	에이블하우스	-52,349***	-33,134**	-34,083**
	팜하우스	-40,930***	-41,586**	-38,728**
	플랜A	29,622***	33,866*	36,201**
	함께 꿈꾸는 마을	-51,945***	-30,821	-30,048
	공가	-52,901***	-42,182*	-41,479*
	원앤원하우스	-80,728***	-61,428***	-60,522***
	입지적 특성	지하철역 500m	20,999***	24,356***
대학 500m		-5,801	-3,959	-3,092
주변 임대료 시세		2,301***	2,655***	2,664***
상수향	223,437***	208,196***	198,625***	
N	2,657	2,657	2,657	
Adj.R ² / Overall R ²	0.5682	0.5480	0.5519	
ICC	-	0.7038	0.7016	

하였다. 실제 셰어하우스 거주자들에 대한 인터뷰를 진행해보면, 정기적인 입주자 모임에 참여하는 것을 부담스러워하는 경우가 많은 점이 반영된 결과로 판단된다.

셰어하우스 운영 시 공공지원을 받은 업체의 경우, 평균적으로 119,194원 낮은 임대료로 공급되고 있다. 이는 공공지원을 받는 조건으로 부담 가능한 청년 주택 공급 목적으로 낮은 임대료 수준을 의무화하였기 때문에 나타나는 결과이다. 셰어하우스 운영 업체의 특성 및 브랜드를 반영한 상위 10개 업체별 고정효과의 경우, 개별 업체마다 다른 수준의 임대료 특성을 가져, 나머지 셰어하우스 운영업체들에 비하여 높은 임대료를 부과한다고 볼 수 없다. 운영업체별로 수요층을 고려하여 다른 임대료 책정이 이루어진 결과로 해석된다.

입지특성 변수 중에서 지하철 역세권에 입지한 셰어하우스는 평균적으로 임대료를 24,356원 높지만, 대학가 주변에 입지하는 것이 임대료를 높이지는 않는다. 주변 임대료 시세 변수의 영향을 추정한 결과, 주변 임대료가 1만원 상승할 때, 셰어하우스의 임대료는 2,655원 상승하는 것으로 나타났다. 주변 임대료 시세의 분포(최대값 및 최소값)를 고려해 보면, 주변 임대료 시세에 따른 셰어하우스 임대료 차이는 최대 79,119원 내에서 형성되어 셰어하우스의 임대료는 주변 시세의 영향을 상대적으로 적게 받는 것으로 볼 수 있다. 이는, 시세보다는 1인실 여부, 특수 공유 공간 여부, 침대 당 주거 면적 등과 같이 셰어하우스의 물리적 특성 및 운영 특성이 임대료를 결정하는 보다 중요한 요인으로 작동한 결과로 판단된다.

V. 결론

본 연구는 서울시에 소재하고 있는 셰어하우스들을 대상으로 헤도닉 가격 모형을 구축하고, 물리적 특성, 운영 및 관리 특성, 입지적 특성을 중심으로 셰어하우스의 공급특성과 임대료 결정요인에 대하여 실증적으로 분석하였다. 헤도닉가격 모형의 분석결과는 이용자의 현시 선호(revealed preference)를 반영하는 것이므로 역세권에 위치한 1인실에 거실, 주방 외의 다양한 공용공간 이용이 가능하고, 침대 당 주거면적이 높은 셰어하우스에 대한 높은 지불가능의사를 확인할 수 있

었다. 반대로 다인실, 반지하, 2층 침대의 2층과 같이 프라이버시를 보장받기 어려운 경우나 주거환경이 열악한 경우의 낮은 임대료가 형성됨을 실증적으로 확인할 수 있었다.

선행연구에서 셰어하우스의 장점으로 언급되는 짧은 임대계약 기간의 경우, 대부분의 셰어하우스가 6개월 이하의 임대계약을 허용하고 있어, 임대료 차이에는 유의미한 영향을 미치지 않음을 확인하였다. 또한, 하우스메이트의 수 또한 임대료에 유의미한 영향을 미치지 않으며, 이는 소규모, 중규모, 대규모 셰어하우스가 독립변수로 측정하기 어려운 사회적 관계 형성, 프라이버시 보장 등에서 각각의 장단점을 지니기 때문으로 판단할 수 있다.

전체 독립변수 중 임대료 수준에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 1인실 여부와 민관협력형 셰어하우스 여부이다. 셰어하우스는 1인 가구들이 혈연관계가 아닌 다른 성인들과 주거를 공유하기 때문에, 프라이버시를 충분히 보장받을 수 있는 1인실에 대한 선호도가 높게 형성된다고 볼 수 있다. 하지만, 실제 전체 공급되는 셰어하우스 중 침대수 기준으로 1인실은 34.6%에 불과하다. 개인의 프라이버시 보장(1인실)과 낮은 임대료(다인실)는 상쇄 관계(trade-off)에 있는 만큼, 공공 부문에서 셰어하우스를 공급할 때, 적정 수준의 프라이버시 보장과 임대료 책정에 대한 고려가 필요하다. 또한, 프라이버시 보장과 부담가능 임대료를 동시에 만족하기 위한 셰어하우스 전용 평면 설계 개발이 필요성이 크다고 볼 수 있다.

셰어하우스를 통해 청년들에게 부담가능한 주택을 공급하는 정책을 추진한다면 서울특별시의 사회주택 사업과 같은 민관협력형 셰어하우스의 공급확대가 필요하다. 다만, 낮게 책정된 민관협력형 셰어하우스의 임대료는 필연적으로 낮은 사업성을 수반하므로, 거주 환경이 열악한 셰어하우스 공급으로 이어질 가능성이 있다. 따라서, 셰어하우스에 적용 가능한 최저주거기준 등을 마련하여 공공의 지원을 받는 셰어하우스의 주거환경을 재고할 필요성이 있다. 한편, 셰어하우스가 입지하는 동네의 시세가 셰어하우스의 임대료에 미치는 영향은 다른 주택 유형과 비교하면 상대적으로 낮다. 이는 시세에 비하여 무작정 셰어하우스의 임대료를 높일 수 없음을 의미하므로 입지 조건이 유리한 근린에 셰어하우스를 공급할 때는 사업성이 낮아지게 되는 결과로 나타난다. 따라서, 서울시 전체 생활권에

다양한 입지에서 셰어하우스 공급을 유도하기 위해서는 시세 및 입지특성을 고려한 공공지원 규모의 차별화 등을 고려할 필요가 있다.

셰어하우스와 같은 공동체 주택의 경우, 입주민들의 커뮤니티의식 증진과 지역사회에 대한 공헌의 잠재력이 높다(Jarvis, 2011; Ruiu, 2016). 이에 서울시의 사회주택사업 등에서는 사회주택 사업자가 공공지원을 받는 조건으로 커뮤니티 활동 공간 확보와 정기적 커뮤니티 프로그램 운영을 요구받는다. 이러한 커뮤니티 공간 확보와 정기적 커뮤니티 활동은 사업자 측면에서 비용을 수반하지만, 실제 헤도닉 가격 모형에서 볼 수 있듯이, 정기적 커뮤니티 활동에 대해서는 시장에서 낮은 임대료가 형성될 가능성이 있다. 셰어하우스 입주민들을 인터뷰해 보면, 커뮤니티 활동에 대한 불만족은 주로 하우스메이트 간의 친목 도모에만 초점이 맞추어진 프로그램에서 기인하는 경우가 많다. 따라서, 입주민들의 자발적인 커뮤니티 활동 참여와 지역사회 공헌을 유도할 수 있는 다양한 커뮤니티 프로그램을 발굴하여 민관협력형 셰어하우스 운영과 연계하여 추진할 필요성이 있다.

본 연구는 최근 활발히 공급되고 있는 셰어하우스의 공급 특성을 종합적으로 분석하고, 셰어하우스의 수요 및 공급요인의 상호작용을 이해하는 데 필수적인 임대료 결정요인에 대한 실증분석 결과를 진행하여 셰어하우스 공급에 대한 정책적 시사점을 제시한다는 점에서 의의가 있다. 하지만, 셰어하우스 데이터베이스 구축상의 한계로 인하여, 개인 공간과 공유공간의 면적, 공간구성 방식, 전용 화장실 개수 등 보다 실질적인 셰어하우스의 물리적 특성 변수를 포함하지 못한 한계를 가진다. 향후, 셰어하우스 공급업체 및 주거정보 플랫폼 등과 협력하여 셰어하우스별 평면 정보 및 가격 데이터베이스 구축을 통한 시장분석이 필요하다. 한편, 공공지원의 규모 및 임대료 제약 조건 등에 따른 차별적인 영향에 대한 연구를 바탕으로 부담가능한 주택 공급 관점에서 공공 지원의 효과를 분석할 필요성이 있다. 또한, 헤도닉가격모형 뿐 아니라 다양한 시장조사기법을 접목하여 수요자의 의사가 반영된 셰어하우스 사업 모델 발굴하고 1인 가구를 위한 주거 선택지로서 셰어하우스가 자리매김할 수 있도록 지속적인 연구가 필요하다.

논문접수일 : 2017년 12월 25일

논문심사일 : 2017년 12월 31일

게재확정일 : 2018년 7월 28일

참고문헌

1. 김광영·안정근, “서울시 1,000 세대 이상 대규모 아파트단지의 아파트가격 결정요인에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제21권 제6호, 2010, pp. 81-90
2. 김민재·최정민, “대학생 주거유형별 타인과의 동거에 대한 주의식”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 제27권 제2호, 2015, pp. 281-286
3. 배병우·남진, “서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석”, 「서울도시연구」, 제14권 제1호, 2013, pp. 23-38
4. 서정석·박주현·김정섭, “침수위험이 주택가격에 미치는 영향: 서울 양천구를 사례로”, 「감정평가학 논집」, 제16권 제1호, 2017, pp. 1-19
5. 신은정·유선종, “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 셰어하우스 거주결정요인”, 「감정평가학 논집」, 제15권 제2호, 2016, pp. 127-141
6. 신은정·유선종, “셰어하우스의 임대료 결정요인 분석”, 「한국지역정보학회지」, 제18권 제3호, 2016, pp. 63-74
7. 오정·최정민, “국내 셰어하우스(Share house) 인식 및 수요특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 제25권 제2호, 2013, pp. 73-78
8. 이성우·윤성도·박지영·민성희, 「공간계량모형응용」, (주) 박영사, 2006
9. 이재혁·김영훈, “국내 셰어하우스의 개별공간 배치에 따른 특성 분석”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 제37권 제1호, 2017, pp. 45-46
10. 임경지, “청년 주거문제 실태와 현 공공임대주택 정책의 한계”, 「월간 복지동향」, 제196호, 2015, pp. 5-11
11. 임지수·권오정, “청년 1인 가구를 위한 생활공유형 셰어하우스 탐색과 발전방향”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 제28권 제2호, 2016, pp. 240-245
12. 장환진·김경배, “도심형 셰어하우스 공용공간의 건축계획 특성 연구”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 제36권 제2호, 2016, pp. 1178-1179
13. 전해정, “위계적 선형모형과 GIS를 활용한 도시 주거환경요인이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제65권, 2016, pp. 133-145
14. 장다운·모정현, “셰어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제25권 제2호, 2013, pp. 337-342
15. 지예진·신화경, “청년 1인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 제29권 제1

- 호, 2017, pp. 145-150
16. 지은영, “청년 1인 가구의 주거복지를 위한 셰어하우스 거주 실태와 요구도: 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로”, 『Family and Environment Research』, 제54권 제6호, 2016, pp. 589-598
 17. 통계청, “2015 인구주택총조사”, 통계청 보도자료, 2016. 09. 07
 18. 통계청, “장래가구추계: 2015~2045년”, 통계청 보도자료, 2017. 04. 13
 19. Green, S. and McCarthy, L., “Is sharing the solution?: exploring the opportunities and challenges of privately rented shared accommodation for single people in housing need,” *People, Place and Policy*. Vol. 9 No. 3, 2015, pp. 159-178
 20. Heath, S., Davies, K., Edwards, G., Scicluna, R., “Shared Housing, Shared Lives: Everyday Experiences Across the Lifecourse,” *Routledge*, 2017
 21. Heath, S., and Kenyon, L., “Single young professionals and shared household living,” *Journal of Youth Studies*, Vol. 4 No. 1, 2001, pp. 83-100
 22. Jarvis, H., “Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing”, *Environment and Planning A*, Vol. 43 No. 3, 2011, pp. 560-577
 23. Kenyon, E., and Heath, S. “Choosing this life: narratives of choice amongst house sharers,” *Housing Studies*, Vol. 16 No. 5, 2001, pp. 619-635
 24. Razali, N. M. and Wah, Y. B., “Power comparisons of shapiro-wilk, kolmogorov-smirnov, lilliefors and anderson-darling tests,” *Journal of statistical modeling and analytics*, Vol. 2 No. 1, 2011, pp. 21-33
 25. Rugg, J., Rhodes, D., Wilcox, S., “Unfair Shares: A report on the impact of extending the Shared Accommodation Rate of Housing Benefit,” *London: Crisis*, 2011
 26. Ruiu, M. L. “The social capital of cohousing communities,” *Sociology*, Vol. 50 No. 2, 2016. pp. 400-415