



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

공유주택(Share House) 임대료
실증분석을 통한 청년 1인 가구
주거수요특성 연구

- 공유공간 가치 중심으로 -

2019년 8월

서울대학교 대학원
환경계획학과
이 의 재

공유주택(Share House) 임대료
실증분석을 통한 청년 1인 가구
주거수요특성 연구

- 공유공간 가치 중심으로 -

지도교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함
2019년 4월

서울대학교 대학원
환경계획학과
이 의 재

이의재의 도시계획학 석사학위논문을 인준함
2019년 6월

위 원 장 _____ 김 경 민 _____ (인)

부위원장 _____ 김 태 형 _____ (인)

위 원 _____ 박 인 권 _____ (인)

국문초록

최근 우리나라의 가구 유형에 있어서 가장 두드러지는 변화 중 하나는 1인 가구의 급증이다. 2016년 기준 국내 가구의 27.9%가 1인 가구이며, 이 중 20·30대 청년 1인 가구가 차지하는 비율은 34.8%에 이르렀다. 하지만 최근까지 4인 가구 위주로 공급되어 왔던 우리나라 주택시장은 청년 1인 가구 급증에 따른 가구 유형의 변화나 이들의 주거비 부담 능력을 충분히 반영하지 못하는 구조적인 한계를 가진다. 특히 청년세대들의 경제적 부담 능력을 고려하지 않은 채 공급되는 주택들로 인하여 주거비 부담은 심화되었으며 이들이 주거취약계층으로 편입되는 것을 가속화하였다. 한편 청년세대의 부담 가능한 주택(Affordable Housing) 확보의 어려움을 극복하고자 공유경제의 공유공간 개념이 주거공간에 도입되기 시작하였다.

특히 2013년 도심을 중심으로 본격적으로 도입된 셰어하우스는 이전 주택들과는 차별화된 공유공간 개념을 주거에 적용함으로써 청년세대의 주거수요특성을 반영하는 동시에 이들의 주거비 부담 경감에 대한 해결 방안으로 보인다. 또한 셰어하우스의 공유공간은 사적 영역의 공유화, 전용공간의 성격을 지닌 공용공간으로서 함께 사용하는 거주자들에게 경제적·사회적 측면에서 높은 효용과 영향을 미치는 공간이다. 따라서 공유공간은 셰어하우스만의 주거수요특성을 발현시키는 핵심 공간으로서 본 연구에서 중점적으로 다루어야 하는 요인이다.

이러한 배경에서 본 연구는 공유공간 특성을 중심으로 셰어하우스 임대료에 미치는 영향 분석을 통해 청년 1인 가구의 주거수요특성을 살펴보는 데 목적이 있으며, 특히 셰어하우스의 전용면적 대비 공유면적의 가치를 실증분석하였다. 분석을 통해 도출된 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 셰어하우스에 거주하는 청년 1인 가구는 독립된 개인공간 확보에 대한 지불 용의가 상당히 높은 것으로 나타났다. 이는 세대 내 주거

공간을 함께 사용하는 것을 전제로 한 셰어하우스의 특성이 개인 프라이버시 보장에 대한 욕구를 더 강하게 만드는 결과로 보인다.

둘째, 셰어하우스에 거주하는 청년들은 작은 개인공간을 사용하는 대신 넓고 쾌적한 공용공간에 대한 양(+)적인 지불 용의가 존재함을 확인하였다. 이는 개인 침실을 제외한 나머지 주거 기능을 공유하는 것에 대한 긍정적인 수요가 확인된 결과로서, 향후 공유공간을 활용한 새로운 거주방식의 잠재적 가능성을 엿볼 수 있다.

셋째, 단위 면적당 전용면적 가치와 공유면적 가치의 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 분석 결과 전용면적 1㎡는 공유면적 12.86㎡와 거래(trade-off) 될 수 있는 것으로 나타났으며, 이는 동일 세대 내 주거공간임에도 불구하고 공간의 성격과 이용행태에 따라 공간의 가치가 달라질 수 있음을 실증적으로 규명한 것이다.

본 연구는 최근 임대주택 시장에서 급증하는 셰어하우스의 공급 특성을 종합적으로 살펴보고 이를 통한 청년 1인 가구의 주거수요특성을 실증분석하였다. 특히 건축물의 설계기법 및 건축물 면적 산정에 대한 법적 이해를 바탕으로 셰어하우스의 공유면적 데이터를 구축한 점 그리고 이를 토대로 셰어하우스 임대료 결정요인 분석을 통해 다가오는 공유경제 사회의 공유공간 가치에 대한 정량적인 결과를 제시하였다는 점에서 연구의 의의가 있다.

주요어 : 청년세대, 1인 가구, 주거수요특성, 셰어하우스, 공유공간,
공유면적

학 번 : 2017-22547

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 범위 및 방법	5
제2장 이론 및 선행연구 고찰	6
제1절 공유공간 위상의 변화	6
1. 공유공간 개념 고찰	6
2. 공유주택(Share House) 공유공간	8
제2절 셰어하우스 관련 선행연구 고찰	14
1. 셰어하우스 공간구성 및 공급 특성	14
2. 셰어하우스 주거선호 요인 고찰	15
3. 셰어하우스 임대료 결정요인 분석 연구	17
제3절 소결	24
제3장 분석틀	26
제1절 분석자료 및 표본	26
제2절 분석틀	27
제3절 변수 구성	28
1. 셰어하우스 개별 침대 임대료	28
2. 셰어하우스 공급 특성 변수	28
제4절 공유면적 산출 근거	32

제4장 실증분석	35
제1절 셰어하우스 공급 특성	35
제2절 헤도닉 가격모형	38
1. 다중회귀모형	38
2. 위계적 선형모형	40
제3절 셰어하우스 임대료 결정 요인	43
제4절 셰어하우스 공유면적 가치에 대한 논의	48
 제5장 결론	 51
 참고문헌	 54
Abstract	58

표 목차

[표 2-1] 공유공간 개념 및 정의	7
[표 2-2] 아파트 공유시설과 공유주택 공유공간	11
[표 2-3] 셰어하우스 임대료 결정요인 선행연구 비교	20
[표 3-1] 변수의 조작적 정의 및 자료 출처	31
[표 4-1] 셰어하우스 공급 특성	37
[표 4-2] 다중회귀모형(Robust Regression)분석 결과	39
[표 4-3] 위계적 선형모형 단계별 분산요소 결과	43
[표 4-4] 셰어하우스 임대료 결정 요인	47

그림 목차

[그림 1] 셰어하우스 공간구성 사례	10
[그림 2] 공유주택 공유공간의 위상 다이어그램	12
[그림 3] 셰어하우스 공유면적 산출 경로	33

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

최근 우리나라의 가구 유형에 있어서 가장 두드러진 변화 중 하나는 1인 가구의 급증이다. 2016년 기준 국내 가구의 27.9%가 1인 가구이며, 이 중 20~30대 청년층 1인 가구가 차지하는 비율은 34.8%로 나타났다. 이러한 추세는 계속 이어질 전망이다. 2045년 1인 가구의 비중은 최대 36.3%로 이를 것이라 예측되고 있다¹⁾. 하지만 최근까지 4인 가구 위주로 공급되어 왔던 우리나라 주택시장은 청년 1인 가구 급증에 따른 가구 유형의 변화나 이들의 주거비 부담능력을 충분히 반영하지 못하는 구조적인 한계를 가진다. 특히 청년세대들의 경제적 부담능력을 고려하지 않은 채 공급되는 주택들로 인하여 주거비 부담은 심화되었으며 청년세대가 주거취약계층으로 편입되는 것을 가속화하였다(이재우외, 2012). 또한 최근 사회 전반의 고용의 질 저하와 소득 증가율 둔화 추세는 청년 1인 가구의 임대료 부담을 더욱 가중시키고, 소득 대비 부담 가능한 주택 부족 현상도 지속시키고 있는 실정이다. 정부에서는 이러한 문제들을 해결하기 위해 도시형생활주택(2009년) 및 준주택(2010년) 도입, 공공임대주택, 2030청년행복주택 등 다양한 정책적 지원을 하고 있는 실정이나 아직까지 그 실효성과 정책 효과에 대한 평가는 미비하게 나타나고 있다. 이에 따라 임경지(2015)는 청년세대 주거문제를 1) 높은 주거비 부담, 2) 열악한 주거환경, 3) 공공의 역할 부재 등 크게 세 가지로 구분하여 정의 내리고 있다.

한편 청년세대의 부담 가능한 주택(Affordable Housing) 확보의 어려움을 극복하고자 최근 공유경제의 개념이 주거공간에도 적용되었다. 공유경제(Sharing Economy)는 개인 재능 및 기술, 교통수단, 시설 및 공간 등 다양한 형태의 사회적·경제적 자원을 공유, 임대(사용) 방식을

1) 인구총주택조사 (통계청, 2019)

바탕으로 협력적 소비(Collaborative Consumption) 행위를²⁾ 이루는 경제활동으로 세계적으로 급속하게 확산되고 있으며 교통, 숙박, 기술 등 다양한 산업분야를 통해 급속한 성장 추세를 보이고 있다. 또한 공유 경제는 최근 대두된 새로운 개념이 아닌 기존의 전통적인 품앗이, 아나바다 운동과 유사한 맥락에서 이해하기도 한다. 공유경제가 주목받고 확산된 배경에는 ‘인터넷이라는 수단’을 통해 참여와 접근이 가능한 인원, 자원, 시간, 공간이 확대되었기 때문이다(반정화·박윤정,2014). 특히 온라인 플랫폼에 기반을 두어 도시공간에 대한 새로운 접근 방식을 가능케 한 ‘공유공간서비스’는 위워크(wework), 에어비앤비(Airbnb), 공유주택(Share House) 등으로 이미 주변 일상에서 쉽게 접할 수 있는 익숙한 도시공간 이용 방식의 하나로 다가오고 있다. 이 중 2013년 도심을 중심으로 본격적으로 도입된 셰어하우스는 공유공간 개념이 주거에 적용된 대표적인 사례로서 이전 주택들과 차별화를 두고 있다. 또한 공유주택은 청년 1인 가구의 도심 내 높은 전세가격과 전세의 월세 전환 증가에 따른 주거비 부담 경감에 대한 해결방안을 지닌 새로운 주거 대안으로서 주목을 받고 있다.

셰어하우스의 공유공간은 사적 영역의 공유화, 전용공간의 성격을 지닌 공용공간으로서 함께 사용하는 거주자들에게 경제적·사회적 측면에서 높은 효용과 영향을 미치는 공간이다. 또한 셰어하우스는 개인의 공간을 확보하는 동시에 공용 공간을 함께 사용함으로써 동일한 비용 대비 시설이나 면적의 빈곤을 해결하고 주거비 및 관리의 효율 그리고 정서적 안정감을 얻게 한다(신은정외, 2016). 그리고 효율적인 거주 공간 이용을 통해 시세보다 저렴한 임대료와 보증금으로 소득에 비해 임대료 부담이 크지 않아 사회초년생, 대학생 등 저소득가구의 접근성이 높다. 나아가 임대주택 운영에 피해를 줄 수 있는 특별한 사유가 아니면 장기간 거주가 가능하며 임차인 주거안정에도 기여할 수 있는 것으로 알려져 있다(남원석·박은철, 2014).

2) “사회구조와 협력적 소비 :일상적 활동에서의 접근” Marcus Felson, Joe L. Spaeth(1978) 논문에서 처음 사용된 개념으로 자신이 소유하고 있는 기술이나 자산을 타인과 공유하면서 새로운 가치를 창출하는 소비의 한 형태를 말한다.

최근 셰어하우스 플랫폼에서 조사한 통계 결과에서는 국내 셰어하우스 시장이 2013년 본격적으로 도입된 이후 5년 동안 시장 규모가 26배 성장한 것으로 나타났다. 그리고 2014년 수용 가능 인원이 345인 밖에 되지 않던 시장 규모가 2017년 기준 3,561인으로 성장한 것으로 나타나³⁾ 앞으로 주택 임대시장에서 미치는 영향력은 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 대표적인 국내 사례로는 우주(WOOZOO), 바다(Baadaa), 보더리스하우스, 팸하우스(Famhouse), 공가, 달팽이집, 두레주택 등이 있으며 운영조직의 성격에 따라 다양한 특성을 가진다.

이처럼 셰어하우스는 기존 임대 주택시장에서 새로운 임대 사업의 형태로 자리 잡고 있다. 이와 함께 셰어하우스의 공간구성 특성 및 주된 수요계층인 청년 1인 가구의 주거선호(housing preference) 요인에 대한 연구들이 다양하게 이루어지고 있다. 이 연구들은 셰어하우스가 다른 주택들에 비해 가지는 공간구성 특성과 실제 운영사례들에 대해 소개하면서 실제 입주자 혹은 입주 예정자를 대상으로 실시한 심층 인터뷰와 소규모 설문조사를 함께 활용하여 셰어하우스에 대한 청년세대들의 주거선호 특성을 파악하려는 연구들이 주를 이루고 있다(박혜준, 2014; 오정·최정민, 2014; 김도연, 2015; 지은영, 2016; 지예진·신화경, 2017). 한편 셰어하우스 입주자를 대상으로 소규모 표본조사에 근거한 질적 연구로는 청년 1인 가구 전반의 주거수요특성을 설명하기에는 한계가 있음을 지적하며, 셰어하우스의 수요 요인과 공급 요인의 상호 작용 원리를 이해하는데 핵심적인 임대료 영향요인에 대한 정량적인 연구들도 함께 이루어지고 있다(신은정·유선종, 2016; 신성윤·윤영식, 2018; 최단비외, 2018).

위 연구들은 셰어하우스 임대료에 기반을 두어 셰어하우스에 대한 청년세대의 주거선호특성을 정량화한 점에서 의의가 있다. 하지만 변수 선정에 있어서 셰어하우스 운영 및 관리 측면의 변수들을 제외하면 일반적인 주택 가격 및 임대료에 영향을 미치는 변수들로 구성된 점은 셰어하우스가 가지는 공간 이용 특성을 설명하기에는 부족함이 있다. 특히 세

3) 국내 셰어하우스 플랫폼 컴앤스테이 '쉐어하우스 증가 추이' 통계(2017)

대 내 주거공간을 공유하는 개념이 적용된 셰어하우스의 경우 전용공간 위주로 구성된 일반적인 주택과는 다른 새로운 접근 방식을 취해야 한다.

따라서 본 연구는 셰어하우스의 공유공간 특성 데이터의 구축을 통해 헤도닉 가격모형을 실시하였다. 이는 공유공간 특성을 중심으로 셰어하우스 임대료 영향요인을 분석하여, 청년 1인 가구의 대안 주거로서 셰어하우스 공유특성을 밝히는 것을 목적으로 한다. 나아가 변화하는 임대주택 시장에서 청년들의 전용공간 대비 공유공간에 대한 지불 용의를 파악하는 것으로, 향후 공유경제 사회의 도시공간에서 발생하는 공유공간 가치에 대한 정량적인 연구의 방향 설정 및 시작점을 제시하고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

이 연구는 2019년 3월을 기준으로 서울시 소재하는 셰어하우스를 대상으로 건물특성, 운영 및 관리특성, 입지특성에 대한 데이터베이스를 구축하고 이를 전용특성, 공유특성으로 재구성하여 각각의 특성들이 셰어하우스 월 임대료에 미치는 영향을 분석하였다.

연구의 흐름은 다음과 같다. 제1장은 서론으로서 연구의 배경 및 목적 등을 제시하였다.

제2장에서는 공유공간 개념 고찰을 통해 공유주택(Share House) 공유공간이 기존 도시공간에서 제공되던 공유시설과의 차이점에 대해 비교 정리하였다. 이후 셰어하우스 관련 선행연구 고찰을 통해 셰어하우스 공간구성 및 공급 특성을 살펴보고 셰어하우스에 대한 이해를 높인다. 이후 셰어하우스에 대한 주거선호요인 연구와 임대료 결정요인 분석 연구를 통해, 주 수요계층인 청년 1인 가구의 주거선호도를 질적인 측면과 정량적인 측면 모두 살펴보기로 한다.

제3장에서는 먼저 데이터 구축을 위한 조사 지역 및 대상을 선정한다. 이후 선행연구를 바탕으로 청년세대 주거선호요인 반영을 위한 특성 변수 선정한다. 나아가 공유면적 데이터 산출 근거를 제시하고, 이를 통해 셰어하우스 공유면적 데이터를 추가적으로 구축한다.

제4장에서는 구축된 데이터를 기반으로 셰어하우스 월 임대료 영향요인에 대한 헤도닉 가격모형을 수행하였다. 특히 셰어하우스의 특성을 효과적으로 반영하기 위해 다중회귀분석과 위계적 선형모형의 2가지 방식을 실시하고, 분석 결과에 대한 심층적인 논의를 진행하고자 한다.

마지막으로 제5장은 셰어하우스 임대료 결정요인의 결론과 이를 종합하여 변화하는 현대 사회의 ‘공유하는 공간’ 가치에 대한 연구의 필요성을 제시하고자 한다.

제2장 이론 및 선행연구 고찰

제1절 공유공간 위상의 변화

1. 공유공간 개념 고찰

공유공간은 기본적으로 사용자들이 ‘공용(共用)·공유(共有)’의 의식을 가지고 있는 공간을 의미하며 이에 따라 공용공간, 공유공간, 공동공간 등 다양한 명칭으로 다루어져 왔다. 또한 연구자들이 의미하고자 하는 바에 따라 공유공간의 개념과 공간적 범위는 미세한 차이를 가지며 다양한 의미로서 사용되어 왔다.

이소영(1995), 최미옥(1999)은 공유공간의 개념을 건축학적 관점에서 설명하고 있다. 이소영(1995)은 공유공간의 건축적 의미는 일반적으로 거주자들이나 건물의 사용자들이 함께 쓰는 모든 시설과 영역을 뜻하며 공유 건물 내에 제공된 각 공간으로 볼 수 있다고 언급하며 공유공간의 범위를 포괄적으로 해석하였다. 최미옥(1999)은 과거 공유공간이 단위주거 생활을 보호하거나 여가 행태를 지원하며 편의시설과 공공시설 등을 제공하는데 그치는 반면, 근래에 와서는 거주자의 요구에 맞게 다양하게 계획되고 있음을 말하고 있다. 그러나 특정 기능을 가진 공간을 ‘함께 사용’ 한다는 의미에서의 공유일 뿐, 사회적 상호작용과 커뮤니티 형성하는 영역으로서의 기능을 갖고 있지 못하는 한계를 가지며, 향후 공유공간 제공 시 사회·문화적 상호작용의 필요성과 커뮤니티 형성에 대한 연구 등에 의해 충분한 계획적 고려가 필요함을 주장하였다. 유창윤(2010)은 도심 집합주거의 공유공간 존재에 대해 공적 영역으로부터 외부인의 접근을 여과 혹은 유도하며, 사적 영역으로 부터는 거주자들의 주생활의 일부를 끌어내어 편의를 도모함과 동시에 거주자 간 사회적 교류를 증대시키는 매개체적 공간으로 반공/사적 (semi-public/private) 영역으로 정의내리고 있다.

한편 손은하(2012)는 공용공간과 공유공간 비교를 통해 공유공간 개념을 정리하였다. 해당 연구에서는 공용(共用)과 공유(共有)에 대해 의미적 접근의 단순 ‘사용(use)면’ 과 ‘소유(ownership)면’ 으로 구별 짓기에는 무리가 있으며, 행위가 발생하는 공간 내에서 정서적이고 친밀한 관계를 만들 수 있는 커뮤니티 기능이 있는지에 따라 공용공간과 공유공간이 구분되어 사용되어야 함을 주장하였다. 특히 공유공간은 업무 및 주거시설 내 복도, 주차장, 엘리베이터 등과 같이 단순 함께 사용하는 의미로서의 공용 공간과는 구별되고 커뮤니티 기능을 지닌 반사적(semi-private)인 영역에 가까운 공간으로 규정하고 있다.

이학성외(2018)는 국내 공동주택 공유공간 관련 연구 흐름을 정리하면서 연구자들이 의도하는 바에 따라 공유공간이 다양한 의미로서 사용되어 왔으며, 대개의 연구에서 공유공간은 개인적(private) 영역과 공공적(public) 영역을 연결해주는 매개체적인 공간으로의 보편적인 인식이 형성되어 있음을 밝히고 있다. 선행연구에서 다루어진 공유공간 개념을 정리해보면 다음 <표 2-1>과 같다.

<표 2-1> 공유공간 개념 및 정의

선행연구	공유공간 개념
이소영, 1995	• 거주자들이나 건물의 사용자들이 함께 사용하는 모든 시설과 영역
최미옥, 1999	• 아파트 단지 내 거주자들의 주거 생활 보호 및 여가 행태를 지원하기 위해 제공되는 특정 기능을 지닌 공간
유창윤, 2010	• 거주자의 편의를 도모함과 동시에 주민들 간 사회적 교류를 증대시키는 매개체적 공간으로서 반공/사적(semi public/private) 영역에 해당
손은하, 2012	• 행위가 발생하는 공간 내에서 정서적이고 친밀한 관계를 이끌어내는 커뮤니티 기능을 지닌 공간으로 반사적(semi-private) 영역에 해당
이학성외, 2018	• 개인적인 공간과 공공의 공간에 이르는 매개적인 공간으로 반사적(semi-private), 반공적(semi-private)영역에 해당

이와 같이 주거시설 내 공유공간의 개념과 공간적 범위에 대한 해석은 시대의 흐름과 함께 변화해왔다. 공간적 범위로는 주거 단지를 기준으로 세대 현관 밖 복도에서 단지 내 부대복리시설에 이르며, 기능적 측면에서는 주거 생활을 영위하기 위한 단순 생활기능 차원에서 단지 내 거주민들의 사회적 교류와 공동체 형성을 유도하는 커뮤니티 역할에 이르기까지 그 역할과 범위는 점점 확장되고 있다.

한편 최근 공유경제 사회로의 진입은 공유공간에 대한 사회적 인식의 전환기를 맞이하고 있다. 특히 온라인 플랫폼을 기반으로 급증하고 있는 공유주택(Share House)의 공유공간은 기존 도시공간에서 이용되던 공유공간과는 구별되며 이에 대한 관련 연구들이 필요한 시점이다. 따라서 다음 장에서는 기존 아파트 단지 내 공유시설과 공유주택 내 공유공간에 대한 선행연구를 살펴보고, 이에 대한 비교 논의를 통해 공유경제 사회의 공유공간에 대한 개념을 정립하고자 한다.

2. 공유주택(Share House) 공유공간

4차 산업혁명, 온라인 플랫폼 기술 발달에 의한 공유경제(Sharing Economy)는 공유, 임대 등을 협력적 소비(Collaborative Consumption) 행위를 바탕으로 하는 경제활동으로 기술, 교통수단, 시설 및 공간 임대(사용) 등 다양한 방식으로 활용되고 있다. 이 중 한정된 공간 자원을 여러 사람이 함께 사용하는 “공유공간”은 이용적 측면에서 기존 도시공간과 구별되며 새로운 가치를 창출해내는 중요한 역할을 맡고 있다.

이번 장에서는 최근 1인 가구 임대 주택 시장에서 활성화되고 있는 공유주택(Share House)내 공유공간과 기존 집합주거(아파트) 시설 내 공유공간을 다룬 선행연구를 살펴보고 이를 비교하여 현대 공유경제 사회에서 다루는 공유주택 공유공간의 역할과 범위 그리고 개념적 특징을 도출하고자 한다.

그동안 주거시설에서 ‘공유공간’ 은 기본적으로 ‘공용(共用)’, ‘공유(共有)’ 의 의식을 지닌 공간을 의미하며, 특히 국내의 대표적인 주거형태인 아파트 단지 내 부대 및 복리시설⁴⁾을 지칭하는 경우가 대부분이다. 아파트 공유시설 관련 선행연구들을 통해 이들의 공간적 범위를 살펴보면 단위세대를 제외한 단지 내 나머지 공간을 해당하는 것을 알 수 있다. 즉, 아파트 단지 내 공유공간은 세대 현관 밖의 복도부터 전체 아파트 단지 출입구 전까지의 모든 공간을 포괄하며 공용공간, 공공공간, 공유공간 등 다양한 명칭으로 일컬어진다(이학성외, 2018). 이 중 아파트 단지 내 주민 공유공간은 초기 노인정, 주민공동시설, 어린이 놀이터, 주민운동시설 등 단순 기능적 공간에서, 최근에는 헬스장, 수영장, 골프연습장, 노래방, 영화감상실, 유아 놀이방 등 커뮤니티 시설로 발달해 왔다. 이러한 추세는 아파트 공유공간의 역할이 초기 주민 편의를 도모하기 위한 단순 기능적 공간에서 거주민의 수요를 반영한 프로그램의 도입을 통해 사회적 교류를 유도하고, 나아가 지역 커뮤니티 형성에 기여하는 주체적인 공간으로서 역할을 하고 있음을 보여준다(이지연 외, 2010). 이처럼 집합주거 단지 내 공유공간 관련 연구들을 살펴보면 시간이 지남에 따라 공유공간에 대한 주민들의 요구가 점차 다양해지며 공유시설의 고급화가 이루어지고 있는 것을 알 수 있다. 한편 조주현·김선곤(2005)은 주상복합아파트 주택 가격 결정요인 분석을 통해 단지 내 커뮤니티 시설이 실제 주택 가격에 양(+)적인 영향을 미치는 것을 실증적으로 분석하였다. 이는 주거에서 공유공간의 가치가 높아지고 있으며 주거 선택 시 공유공간(시설)에 대한 고려가 함께 이루어져야 함을 시사하고 있다.

한편 최근 공유경제 사회에 들어서 언급되는 ‘공유공간’ 은 공동체 주택, 코하우징, 협동조합주택, 컬렉티브하우스, 셰어하우스 등 공유주택(Share House)에서 주로 사용된다. 여기서 공유주택(Share House)이

4) 주택법 제2조 13항에서 “부대시설”이란 주택에 딸린 시설 또는 설비를 말하며 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택 단지 안의 도로 등이 있다. 주택법 제2조 14항에서 “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설을 말하며 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등이 있다.

란 ‘여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고, 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동주택’ 을 의미한다.⁵⁾ 용어 정의에서 알 수 있듯이 공유주택의 ‘공유공간’ 은 거실, 화장실, 욕실 등의 단위 세대를 구성하는 내부 요소로부터 시작된다. 이처럼 ‘공유주택 (Share House) 공유공간’ 은 앞서 언급한 ‘아파트 단지 내 공유시설’ 과는 공간적 범위와 기능적인 차이를 보인다. 이는 새로운 주거방식으로서 그 대상 및 사회적 역할 또한 달라진다. 또한 공유주택의 ‘세대 밖’ 이 아닌 ‘세대 안’ 공간을 함께 사용하는 특징은 다양한 이점들을 만들어 낸다. 특히 공간과 시설을 공유함으로써 임차인 부담과 1인당 거주비용을 줄이며, 거주자들의 협력을 통한 효율적인 주택관리, 그리고 함께 사는 것을 통해 거주자들의 사회적 격리와 외로움에서 비롯될 심리적 위험을 줄일 수 있다(Ellen, 2015). 나아가 단순 물리적으로 공유하는 것을 넘어 거주자 간 교류 및 커뮤니티 형성에 이르기까지 다양한 사회적 부가가치를 창출하고 동시에 주거비 절감 등의 경제적인 효과를 얻을 수 있다(지은영, 2016).



<그림 1> 셰어하우스 공간구성 사례-평면도(좌),방(위),거실(아래)

5) 국립국어원(14.8)에서 셰어하우스(Share House)의 다름은 말로 주택 자체보다는 주거방식을 이르는 말로 정의하였다

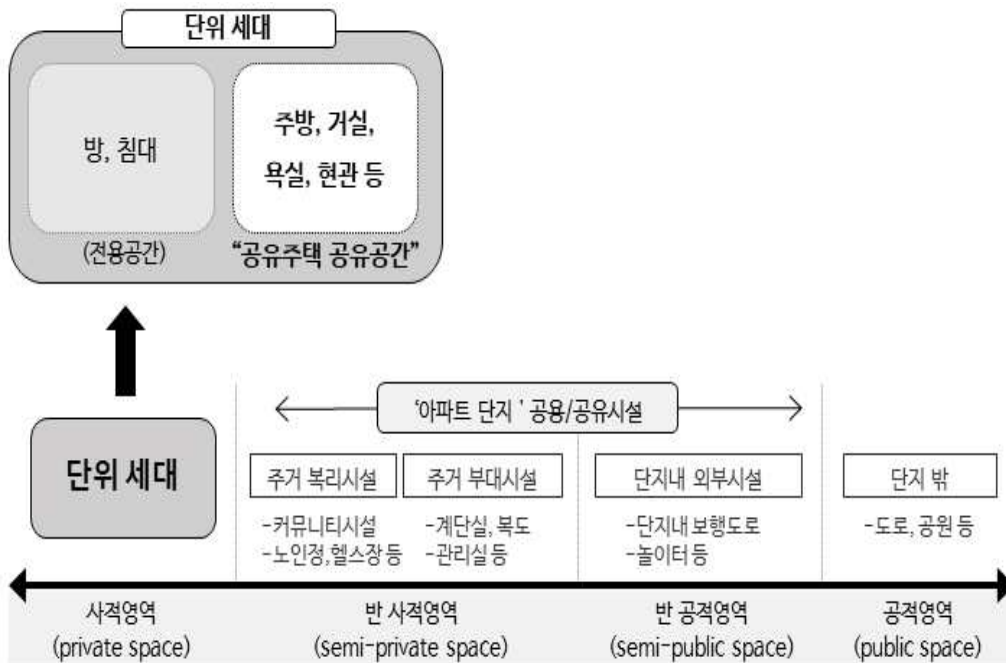
최근 들어 정부에서는 공유주택(Share House)의 다양한 이점들을 주목하며 관련 사업에 대한 정책적 제도 수립 및 지원⁶⁾을 제공하고 있다. 이는 고령화, 만혼·비혼 등의 영향으로 늘어난 1인 가구의 주거 소요 충족, 주거 빈곤층 확산에 따른 주거비 부담 문제 등 다양한 사회구조적 문제들의 해결 방안의 일환으로 공유주택이 제시되고 있음을 알려준다(남원석·박은철, 2015). 이와 같이 공유공간은 기술의 발달, 주거공간에 대한 개념 변화 등 시대적 흐름에 따라 그 기능 및 역할이 변모해 왔다. 2010년 초반까지 국내에서는 대표적인 주거형태인 아파트 단지를 중심으로 단지 내 주민들에게 공동의 편익을 위해 제공되어 왔던 주민 공유시설이 공유공간의 의미를 주도해왔다. 그러나 이후 온라인 플랫폼을 기반으로 주거공간의 공유 개념이 도입된 새로운 주거방식인 공유주택(Share House)의 공유공간은 이전 아파트 공유공간의 개념과는 구분된다. 아래 <표 2-2>는 지금까지 선행연구 고찰을 통해 밝혀진 아파트 단지 내 공유시설과 공유주택 공유공간에 대한 비교한 내용을 정리한 표이다.

<표 2-2> 아파트 공유시설과 공유주택 공유공간

구분	‘아파트 단지’ 공유시설	‘공유주택’ 공유공간
공간적 범위	• 단위세대를 제외한 외부 복도부터 아파트 단지 출입구 전까지의 모든 공간	• 단위세대 내부 침실을 제외한 주거공간
관련 시설	• 복도, 엘리베이터홀, 주차장, 주민공동시설, 어린이놀이터 등	• 주방, 거실, 욕실 등
주요 기능	• 단지 내 동선 기능 • 주민들을 위한 편의 기능	• 주거생활 영위를 위한 기본적 기능
공간 영역	• 반사적/공적 영역 (semi-private/public)	• 반사적 영역(semi-private)
사회적 역할	• 지역사회 커뮤니티 활성화	• 취약계층 주거환경 개선 및 주거비 경감 등, 사회구조적 문제해결 방안의 일환

6) 서울시는 2013년 말부터 ‘공동체주택·사회주택 플랫폼(<http://soco.seoul.go.kr/>)’을 개설하여 ‘시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활문제를 해결하는 주거 모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택’을 공동체주택으로 규정하고 이에 대한 다양한 지원 정책을 제공하고 있다.

<표 2-2>에서 정리한 바와 같이 공유주택(Share House)의 ‘공유공간’은 기존 ‘아파트 단지 공유시설’과는 여러 면에서 차이를 보인다. 특히 아래 <그림 2>에서 ‘공유주택 공유공간’의 공간적 범위가 단위세대 내부에 존재하는 것은 주목해야 할 부분이다. 기존 아파트 단지 공유시설의 경우 완결된 주거 형태인 단위세대를 기준으로 그 외부공간에 주로 제공되어왔다. 그러나 공유주택의 공유공간은 세대 내 기본적인 주거 구성요소인 주방, 거실, 욕실 등을 함께 사용함으로써 기존 개인공간의 최소단위인 단위세대의 사적 영역을 침범하고 있다. 이로써 공유주택 공유공간은 개인공간의 최소화, 사적 영역 공유화의 결과물로서 기존 반공/사적(semi-private/public) 영역의 아파트 공유시설과는 영역적 차별화를 두고 있다. 따라서 공유주택에서 공유공간을 함께 사용하는 것은 아파트 공유시설을 공유하는 것보다 경제적·사회적 측면에서 다양한 이점을 얻을 수 있는 가능성이 높은 공간임을 알 수 있다.



<그림 2> 공유주택 공유공간의 위상 다이어그램

다음 장에서는 주거공간 공유의 새로운 거주방식이 적용된 대표적인 공유주택 유형인 셰어하우스에 대해 살펴보기로 한다. 셰어하우스는 최근 청년 1인 가구를 대상으로 공급되는 공유형 임대주택으로 주방, 거실, 욕실 등을 혈연·지연 관계가 없는 집단이 함께 사용하는 공유주택이다. 따라서 선행연구를 통해 셰어하우스에 대한 청년 1인 가구의 주거 선호도 및 주거수요특성을 살펴봄으로써 향후 분석에 필요한 특성 변수들을 도출하는 이론적 토대를 마련하고자 한다.

제2절 셰어하우스 관련 선행연구

1. 셰어하우스 공간구성 및 공급 특성

현재 서울시 내에서 공급되고 있는 셰어하우스의 경우 공급(개발) 방식⁷⁾에 따라 신축 후 임대 방식과 기존 주택을 임차 후 리모델링하여 재임대하는 방식으로 크게 2가지로 나눌 수 있다. 이 중 대부분의 셰어하우스는 기존 소규모 주택을 임차 후 리모델링하여 임대하는 전대 방식을 사용한다. 이는 신축에 비해 개발 기간이 짧아 초기 투자비용을 줄일 수 있고 공간의 제약을 크게 받지 않는 장점을 가진다. 특히 과밀화된 현대 도시공간에서 발생하는 노후주택, 유휴공간을 활용할 수 있어 역세권, 대학가 등 교통이 좋은 도심 밀집 지역을 선호하는 청년 1인 가구의 주거요특성을 반영하기에 적합하다(남원석·박은철, 2015).

이와 같이 기존 소규모 주택을 임차 후 리모델링하여 임대하는 전대차 방식의 셰어하우스는 대다수가 거실을 중심으로 방들이 연결되어 있는 기본 주택평면의 구조로 구성되어 있다. 공용공간은 대부분 거실과 주방, 화장실을 공유하는 방식이며 주된 커뮤니티 공간으로는 거실의 역할이 가장 많은 부분을 차지하는 것으로 보인다(지예진외, 2017). 셰어하우스의 공간 구성은 크게 전용(개인)공간과 거주자들이 함께 사용하는 공용(공유)공간으로 구분할 수 있다. 개인공간은 보통 1~4인이 함께 사용하며 기본적으로 침대와 책상, 옷장 등이 제공된다. 공용공간은 기본적으로 거실과 주방, 화장실을 공동으로 사용하며 셰어하우스 규모에 따라 테라스, 마당, 학습공간, 다목적실, 운동실, 세탁실 등의 생활 편의시설을 갖추고 있다(이희원외, 2014; 김도연, 2015).

기존 소규모 주택을 리모델링하여 공급되는 국내 셰어하우스는 잠재적

7) 서울특별시 '공동체주택·사회주택 플랫폼(<http://soco.seoul.go.kr/>)'에서는 공동체주택의 유형을 1)자가소유형, 2)공공임대형, 3)민관협력 임대형, 4)민간임대형 으로 구분하고 있다. 본 연구 대상인 셰어하우스의 경우 주로 4)민간임대형 에 해당된다. 대부분이 청년 가구를 대상으로 공급되며, 시세보다 임대료가 저렴한 것이 특징이다.

인 수요층에게 비교적 익숙한 공간 구성을 제공한다. 공유를 위한 특화 공간의 제공이 아니라 오히려 예전부터 제공되어 왔던 ‘거실’이라는 친숙한 공간을 전용공간이 아닌 공용의 공간으로 사용함으로써 새로운 가치를 창출하는 것으로 볼 수 있다. 세대 내 공용 공간을 함께 사용함으로써 얻을 수 있는 이점들은 다양하게 나타난다. Health & Kenyon(2001)은 공유주택에서 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 한다고 주장했다.

우소연·남경숙(2012)은 일본 내 셰어하우스 최대 공급 업체인 ‘리비타’의 셰어하우스 3곳(64세대, 87세대, 73세대)을 선정하여 공용공간의 종류와 구성을 파악하였다. 분석 결과 전체 공급면적 대비 공용공간 면적 비율이 전체 면적 대비 25%, 33%, 57%에 차지하는 것으로 나타나 1인 가구를 대상으로 주택 공급을 할 때 공용공간에 대한 적극적인 고려가 필요함을 주장하였다.

2. 셰어하우스 주거선호 요인 고찰

셰어하우스 주거선호 요인에 대한 기존의 선행연구들은 잠재적 수요계층을 대상으로 셰어하우스의 주거선호 요인 특성을 분석한 연구와 실제 셰어하우스 거주자들의 입주 선호도, 만족도조사 분석을 통한 주 의식 연구로 나눌 수 있다. 오정·최정민(2013)은 서울시에 거주하고 있는 셰어하우스 잠재 수요층인 20~35세 미만의 청년 1인 가구 280명을 대상으로 진행한 설문조사 결과 이들이 셰어하우스 거주를 통해 주거비 및 생활비 감소와 가격 대비 넓고 쾌적한 공간 이용을 기대하고 있음을 확인하였다. 또한 셰어하우스 거주 결정 시 최우선으로 고려되는 사항은 개인공간 및 프라이버시 확보로 나타난 반면 셰어하우스 내 필요공간에 대해서는 대화·휴식공간, 공동식사 및 파티 공간 등 1인 가구들의 커뮤

니티 공간에 대한 요구도가 높게 나타났다. 이는 공간의 공유를 통해 새로운 관계 및 교류 형성에 대한 높은 요구와 함께 물리적 공유로 인한 원치 않는 사회적 접촉으로부터 각자의 프라이버시를 보호하려는 경향이 높음을 알 수 있다. Rugg et al.,(2017), Green & McCarthy(2015)는 주거 공유 문화가 먼저 생겨난 미국과 유럽의 선행연구에서도 주거 공유 공간 내 커뮤니티 형성에 대한 수요와 개인의 프라이버시 보호 경향이 동시에 나타남을 강조하였다. 신은정·유선중(2016)은 셰어하우스 거주 경험이 있는 20·30대 청년 1인 가구를 대상으로 셰어하우스의 거주를 선택할 때 고려되는 중요 요인들에 대해서 AHP-Fuzzy기법을 활용하였다. 분석 결과 셰어하우스에 입주할 선택 시 가장 중요한 요인으로 주거 비용의 경감 측면과 함께 넓은 생활공간 확보를 통한 쾌적한 주거공간 확보에 있음을 확인하였다. 반면 입주 저해요인으로 프라이버시의 침해와 입주자 간 갈등에 대한 우려가 높게 나타났다. 이는 셰어하우스에서 공간 공유를 통해 적은 비용으로 쾌적한 거주환경을 누릴 수 있는 것에 대한 긍정적인 측면과 프라이버시 침해라는 부정적 측면이 동시에 발생됨을 알 수 있다.

우아영·김정섭·조기형(2019)의 연구에서는 19~39세의 무작위 추출방식을 통해 청년 1인 가구 1,000명을 대상으로 셰어하우스에 대한 주거선호도 관련 설문조사를 실시한 결과 셰어하우스 입주의사 결정시 사회적·개인적 특성이 미치는 영향이 큰 것으로 나타났다. 특히 셰어하우스 거주 경험이 있던 1인 가구가 그렇지 않은 경우에 비해 재 입주의사가 높게 나타나 셰어하우스 거주자들의 만족도가 상대적으로 높음을 확인하였다. 이는 공급량이 적은 기숙사 및 공공주택에 비해 셰어하우스가 청년 1인 가구의 주거 대안으로서 가능성을 가질 수 있음을 시사하고 있다.

박혜준(2014)은 대표적인 셰어하우스 업체인 우주(WOOZOO)를 대상으로 사례 조사와 함께 입주자를 대상으로 심층 면접을 진행하였다. 설문조사 결과 여성이 남성보다 셰어하우스를 선호하며 입주자들은 비교적 저렴한 비용으로 도심 접근성을 확보하여 보다 나은 주거환경을 누릴

수 있음을 확인하였다. 또한 공간 사용면에 있어 1인실을 쓰고 있지 않은 경우 개인실에 대한 요구도가 높게 나타났으며, 다인실 2층 침대의 경우 싱글침대에 비해 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 한편 입주자 대부분은 개인공간이 작더라도 넓은 공용공간에 대한 선호가 높은 것으로 나타나 공유공간에 대한 수요가 상당히 높음을 확인할 수 있었다. 또한 개인 프라이버시를 확보에 있어 개인공간의 크기보다는 타인과의 공간적·물리적 분리가 이루어진 공간의 제공이 더 중요함을 알 수 있다. 김민재·최정민(2015)은 실제 셰어하우스, 하숙, 고시원, 기숙사, 자취 등 실제 공유형 숙소의 거주자들을 대상으로 타인과의 주거공유에 대한 주의식 조사를 통해 셰어하우스가 다른 유형에 비해 시설이용 면에서 높은 편의성과 함께 경제적 이점을 제공함으로써 지불하는 임대료 대비 주거 환경이 만족도가 상대적으로 양호한 것을 확인하였다.

조기형·김정섭·우아영(2019)은 서울시에 거주하는 청년 1인 가구 750명을 대상으로 셰어하우스 거주자와 일반적인 주택 유형 거주자를 구분하여 거주 만족도 설문조사를 실시하였다. 분석 결과 셰어하우스 거주자들이 일반 주택 거주자들에 비해 거주 만족도가 높게 나타나며, 이에 따른 지역사회에 대한 애착과 정서적인 유대 측면 또한 발생함을 확인하였다. 해당 연구는 설문조사 결과를 통해 셰어하우스가 청년 1인 가구의 삶의 기대 수준 충족과 함께 지역공동체 회복을 위한 새로운 주거 대안으로서 가능성을 시사하고 있다. 하지만 셰어하우스 임대시장이 기존 임대주택 시장에서 차지하는 비율이 극히 작아 1인 가구 임대차 시장 전반을 설명하기에는 그 한계가 있음을 설명하고 있다.

3. 셰어하우스 임대료 결정요인 분석 연구

셰어하우스 임대료에 미치는 영향요인을 실증 분석하는 것은 셰어하우스 공급 특성에 대한 청년 1인 가구의 주거수요를 정량적으로 파악할

수 있는 분석 기법이다. 특히 본 연구에서는 셰어하우스의 전용공간 대비 공유공간 가치를 규명하기 위해 정량적인 분석모형의 도입이 필요하다. 따라서 이번 장에서는 셰어하우스 임대료 결정요인을 분석한 선행연구 고찰 및 비교 검증을 통해 본 연구의 분석모형의 토대를 마련하기로 한다.

다음 <표 2-3>은 셰어하우스 임대료 결정요인 관련 선행 연구들을 비교하여 정리한 표이다. 3개의 선행연구 모두 셰어하우스 월 거주비용을 종속변수로 사용하였으며 설명변수는 셰어하우스의 물리적 특성, 입지적 특성, 운영 및 관리특성으로 구분하였다. 나아가 선정된 각각의 설명변수들이 월 거주비용(임대료)에 미치는 영향을 파악하기 위해 헤도닉 가격모형을 구축하였다. 표본의 수는 각 159개(신은정·유선중, 2016), 306개(신성윤·윤영식, 2018), 2,657개(최단비외, 2018)로 최단비외(2018)의 연구가 타 연구에 비해 대량의 데이터를 확보한 부분이 주목된다. 설명변수의 분류 및 선정에 있어서는 해당 연구별로 미세한 차이를 보이고 있으나 대부분이 청년 1인 가구의 주거선호 요인을 반영하는 변수들을 채택하고 있음을 알 수 있다. 이는 변수 선정 시 셰어하우스에 대한 청년 1인 가구의 주거선호요인, 주의식, 거주 만족도 등의 관련 선행연구를 바탕으로 설명 변수를 도출하는 방식을 취하였기 때문인 것으로 보인다. 모형의 수정결정계수는 0.599(신은정·유선중, 2016), 0.532(신성윤·윤영식, 2018), 0.548(최단비외, 2018)로 보인다. 여기서 최단비외(2018)는 동일 셰어하우스에서 거래된 개별 침대 임대료들은 각 셰어하우스 특성을 공유하게 되는 것을 주목하며 셰어하우스를 상위 수준으로 한 위계선형모형 분석을 추가적으로 실시하여 이전 선행연구들과의 차별 점을 두고 있다.

각각의 연구들을 자세히 살펴보면 신은정·유선중(2016)은 2016년 9월 기준 서울시내 16개 지역구에 소재하고 있는 159개의 셰어하우스를 대상으로 입지특성, 부동산 특성, 셰어하우스 특성으로 구분된 여러 요인이 ‘월 비용합계’에 미치는 영향을 분석하였다. 종속변수로 사용된 월 비용합계는 ‘월 환산보증금+월세+관리비+기타비용의 합계액’으로

월 지급하게 되는 총 비용을 합산하여 사용하였다. 회귀모형의 추정결과로 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 요인들은 ‘방 거주인원’, ‘관리주체거주더미’ 였으며 양(+)의 영향을 미치는 요인들은 ‘강남마포 더미’, ‘EV더미’, ‘욕실 수’, ‘외국인거주 더미’ 였다. 결과 해석을 살펴보면 세어하우스 월 거주비용은 지역별 차이를 가지며, 청년층의 영어 학습에 대한 선호도를 반영하고 있고 주거환경의 쾌적성과 편리성은 월 거주비용을 증가시키는 것으로 파악할 수 있다. 또한 방 거주인원이 많을수록 월 거주비용은 감소하는데 이는 선행연구에서 밝혀진 바와 같이 세어하우스의 거주자들의 개인 프라이버시 확보에 대한 높은 선호도와 지불 용의를 확인할 수 있었다.

신성윤·윤영식(2018)은 서울시내 17개 지역구를 대상으로 2016년 9월부터 2017년 3월까지 세어하우스 운영업체 홈페이지 자료를 기반으로 총 306개의 표본을 활용하였다. 종속변수로는 ‘1인당 월 임대료’를 설정하고 이에 대한 독립변수들은 입지적 특성, 건물 특성, 세어하우스 운영 특성으로 분류하여 각 특성들이 임대료에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 하였다. 해당 연구는 신은정·유선중(2016)의 연구에서 159개로 다소 제한적이었던 표본 수를 306개로 확충한 점, 그리고 선행연구에 기초하여 객관성을 확보한 설명변수 선정한 점을 강조하며 기존 연구에 비해 신뢰성과 적합성을 높이고자 하였다.

회귀분석 결과 입지적 특성에서는 자치구별 유의한 결과를 보이며 ‘마트 최단거리’, ‘지하철역 최단거리’가 월 임대료와 음(-)의 상관관계를 보이고 ‘지하철역 환승여부’ 변수는 양(+)의 상관관계로 나타났다. 이는 교통이 편리하고 직주근접을 선호하는 청년 1인 가구의 주거 수요특성이 반영된 결과로 세어하우스의 교통 편리성 및 지리적인 이점이 세어하우스 임대료 상승에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 건물 및 운영특성에서는 ‘방 면적’, ‘상업용 빌딩’, ‘외국인 거주’ 변수들이 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 ‘화장실 수’, ‘세어하우스내 방의 개수’, ‘단독주택’, ‘빌라’, ‘발코니/베란다’, ‘방 유형(인원)’은 임대료에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 2-3> 세어하우스 임대료 결정요인 선행연구 비교표

구 분	선 행 연 구		
저 자	신은정·유선종 (2016)	신성윤·운영식 (2018)	최단비외(2018)
표 본	159개	306개	2,657개
모 델	헤도닉 가격모형	헤도닉 가격모형	헤도닉 가격모형 위계선형모델
수정결정 계수(R ²)	0.599	0.532	0.548 (ICC 0.7038)
종속변수	월 비용합계	1인당 월 임대료	월 임대료
독립변수	강남마포더미 지하철직선거리 EV더미 아파트더미 전용면적 욕실 수 전체거주인원 관리주체거주더미 커뮤니티활동더미 외국인거주더미 고급인테리어더미 이층침대더미 룸사용유형 성별유형	지역더미 지하철역최단거리 마트 최단거리 지하철역 환승여부 운영관리비 방 면적 화장실 수 방 수 건축물유형(D) 최대거주인원 발코니/베란다 외국인 거주 방 유형	1인실 2층 침대의 2층 반지하 특수 공용공간 건축물경과연수 건축물유형(D) 침대당주거면적 성별전용 최대하우스메이트 규모 최대하우스메이트 수 최소임대기간 6개월미만 운영업체(D) 지하철역 500m(D) 대학 500m(D) 주변임대료시세
변수특성	부동산특성 세어하우스특성 입지특성	건물특성 운영특성 입지적특성	물리적특성 운영 및 관리특성 입지적특성

이 중 ‘외국인 거주여부’ 변수는 신은정·유선중(2016) 연구와 동일한 결과를 보여주며 영어환경에 대한 청년세대의 수요를 다시 한 번 확인할 수 있었다. ‘화장실 수’의 경우 화장실 개수가 증가함에 따른 편리성의 증대보다 오히려 화장실 수 증가로 인하여 넓은 공간 임대면적 대비 실질적으로 사용할 수 있는 전용공간의 면적이 상대적으로 줄어들어 임대료 감소에 영향을 미치는 것으로 주장하고 있다. 하지만 선행연구에서 밝혀진 바와 같이 화장실은 주방, 거실과 함께 대표적인 세대 내 공용공간에 포함되는 요소이며, 해당 연구에서 화장실 수의 증가가 전용면적을 감소시키는 요인으로 작용한다는 주장은 다소 비약적인 해석으로 보인다. 오히려 화장실 수의 증가는 전용공간이 아닌 공용공간의 면적을 감소시키는 요인으로 작용하며 셰어하우스가 지닌 넓고 쾌적한 공간에 대한 기대 수요를 낮춰 임대료를 감소시키는 영향을 미치는 것으로 판단할 수 있다. 이는 박혜준(2014)의 연구에서 셰어하우스 실거주자 심층 인터뷰 내용 중 화장실 사용에 있어 입주자 생활 패턴의 차이 때문에 실제로 큰 문제점을 겪지 않으며 오히려 넓은 공용공간의 제공에 대한 주거수요를 언급하고 있다. 이는 기능적 편리성보다는 커뮤니티 교류를 위한 공용공간의 확보가 더 높은 가치를 가지고 있는 것으로도 해석이 가능하다. 이처럼 해당 연구에서 ‘화장실 수’ 변수가 임대료에 미치는 영향에 대한 해석의 오류는 전용공간과 공용공간의 성격으로 구분되는 셰어하우스의 공간적 특징을 적절히 반영하지 못한데 그 원인이 있다. 따라서 본 연구에서는 기존 모형에서 포함하지 못한 전용공간과 공용공간에 대한 변수를 추가하여 셰어하우스 임대료 결정요인 모형의 적합도를 보완하여 연구를 진행하였다.

최단비외(2018)는 2018년 1월 기준으로 서울시 소재 셰어하우스 운영체 및 조직 기준으로 총 92개, 셰어하우스(호점) 기준으로는 총 349호, 개별 침대 기준으로는 총 2,657개의 데이터를 구축하여 연구를 진행하였다. 보증금을 월세로 환산한 ‘월 임대료’를 종속변수로 사용하였으며, 셰어하우스 월 임대료에 미치는 요인을 물리적 특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성으로 구분하여 변수를 선정하였다. 다층모형을 기

준으로 살펴본 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다. 셰어하우스 임대료와 유의하게 양(+)의 상관관계를 나타내는 요인은 물리적 특성변수에서는 ‘1인실여부’, ‘특수공용공간여부’가 운영 및 관리특성에서는 ‘침대당 주거면적’ 입지특성에서는 ‘지하철역 500m’, ‘주변임대료시세’ 변수로 나타났다. 반면 ‘2층 침대의 2층 여부’, ‘반지하 여부’, ‘건축물 경과연수’, ‘연립다세대 여부’, ‘최대하우스메이트 소규모’, ‘정기적 커뮤니티 활동 여부’, ‘민관협력 여부’ 변수는 유의한 음(-)의 상관관계로 나타났다. 결과를 살펴보면 셰어하우스가 역세권에 위치하고 1인실이며 거실, 주방, 화장실 외의 다양한 공용공간이 제공되고 침대당 주거면적이 높은 셰어하우스에 대한 지불 용의가 높게 나타났다. 반면 셰어하우스가 반 지하에 위치하고 다인실에 2층 침대의 2층일 경우 임대료가 낮게 책정됨을 확인하였다. 이는 다인실처럼 개인 프라이버시를 보장받기 어렵거나 반 지하처럼 주거환경이 열악한 경우 낮은 임대료가 형성되는 것으로 나타났다. 특히 전체 독립변수 중 임대료에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 ‘1인실 여부’와 ‘민관협력형 셰어하우스 여부’인데 민관협력형 셰어하우스의 경우 공공의 지원을 받는 대신 주변 시세의 80% 이하로 공급되어야 하는 제약이 있어 임대료를 감소시키는 요인으로 영향력이 큰 것으로 나타났다.

최단비외(2018)의 연구는 셰어하우스 물리적 특성, 입지적 특성, 운영 및 관리 특성에 대해 전수에 가까운 다량의 데이터를 구축함으로써 기존 연구와의 차별성을 두고 있다. 또한 셰어하우스에 대한 청년 1인 가구의 주거수요특성을 반영하기 위한 다양한 변수들을 선정하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 하지만 셰어하우스 임대료를 바탕으로 수요와 공급의 시장 논리에 입각하여 진행된 연구 특성상 주변 시세의 80%로 공급되는 셰어하우스를 통제하는 ‘민관협력형 셰어하우스 여부’ 변수 투입은 시장 기제를 왜곡할 수 있는 요인으로 작용할 위험이 존재한다. 또한 해당 연구에서 셰어하우스의 개인 프라이버시 확보와 쾌적한 공유공간 확보 수요를 반영하기 위해 ‘침대당 주거면적’과 ‘특수공용공간 여부’ 더미를 사용하였으나, 여전히 전용공간과 공유공간이 구분되지 않은 변

수들로는 셰어하우스에 내재된 특성들을 설명하기에는 한계가 있다.

이와 같이 셰어하우스 임대료 결정요인 관련 연구들은 임대료에 내재되어 있는 청년들의 주거선호 특성을 실증적으로 분석한 점에 있어 연구의 의의가 있다. 하지만 변수를 구성함에 있어서 셰어하우스 운영 및 관리 측면의 변수들을 제외하고는 일반 주택 가격 임대료에 영향을 미치는 변수 위주로 구성된 점은 셰어하우스만 특성을 설명하기에는 한계가 있다. 특히 세대 내 주거공간을 공유하는 개념이 적용된 셰어하우스는 전용공간 위주로 구성된 일반 주택과는 차별화를 두어야 하며, 이에 대한 적절한 접근 방식을 취해야 한다.

제3절 소 결

셰어하우스의 공유공간 특성을 중심으로 셰어하우스의 공간구성 및 공급 특성, 셰어하우스 주거선호 요인, 그리고 셰어하우스 임대료 결정요인 관련 선행연구들을 살펴보았다. 지금까지 다룬 선행연구를 고찰한 내용을 종합하면 다음과 같다.

첫째, 주택의 전용공간 가치의 공용공간 가치로의 환원이다.

현재 국내 셰어하우스는 신축 후 임대형식이 아니라 대부분 기존 주택을 임차 후 재 임대하는 형식을 취하고 있다. 이와 같은 리모델링형 셰어하우스의 경우 기존 주택과 동일한 평면구조를 가지며 내부 인테리어 요소를 제외하고는 물리적인 차이가 없다. 그렇다면 셰어하우스는 새로운 주거 형태이기보다는 새로운 공간 이용 방식으로 해석할 수 있는데, 이는 기존 개인공간으로 점유되어왔던 전용공간의 일부를 공유함으로써 전용의 가치를 공용(공유)의 가치로 트레이드오프(trade-off)하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 본 연구는 전용공간 특성과 공유공간 특성을 구분한 셰어하우스 임대료 실증분석을 통해 전용공간 가치와 공유공간 가치가 미치는 영향력 비교를 통해 이를 규명하고자 한다.

둘째, 개인 프라이버시 확보와 커뮤니티 수요의 동시적 발생이다.

잠재적 수요층 및 실거주자를 대상으로 진행한 주거선호요인 관련 연구를 통해 밝혀진 바와 같이 셰어하우스 거주자들은 넓고 쾌적한 공용공간에 대한 높은 선호도를 보이는 동시에 독립적인 개인공간을 보장받고자 한다. 이는 셰어하우스의 원활한 공간 공유를 위해서는 거주자의 프라이버시 확보가 전제되어야 함을 보여 준다. 또한 프라이버시 보장과 커뮤니티 수요와 같은 상보적 가치의 대립은 셰어하우스에서만 나타나는 특징으로 셰어하우스 공유특성을 중점적으로 다루게 될 본 연구에서 주목해야 할 부분이다.

마지막으로 셰어하우스 임대료 결정요인 분석에 있어 ‘공유면적’ 데이터 구축의 중요함이다. 개인공간과 공유공간, 프라이버시 보장과 커뮤니티 활성화 등 상반된 가치들의 상보적인 관계를 분석함에 있어 기존 연

구들에서 다루지 못했던 ‘공유면적’ 데이터의 구축은 매우 중요한 과제이다. 공유(공용)공간의 제공은 기존 일반주택과 셰어하우스를 구분하는 가장 큰 요소이자 셰어하우스를 나타내는 가장 큰 특성이다. 하지만 이에 대한 선행연구들을 살펴보면 개인공간과 공용공간이 가지는 가치가 다름에 대한 문제인식은 있으나 이를 실증적으로 규명한 사례는 부재하다. 따라서 본 연구에서는 셰어하우스 공유공간 가치를 규명하기 위해 공유면적 데이터 구축을 선행토록 한다. 나아가 셰어하우스의 다양한 특성 변수들을 포함시켜 이들이 임대료에 영향을 미치는 요인에 대한 실증 분석을 통해 향후 변화하는 청년세대의 공유공간특성을 파악하는데 그 목적이 있다.

제3장 분석틀

제1절 분석자료 및 표본

2019년 3월을 기준으로 셰어하우스 웹 플랫폼(컴앤스테이, 셰어킴, 웨어플러스)과 서울시에서 운영하는 서울특별시 공동주택·사회주택 플랫폼 등의 웹사이트에 등록된 서울시 소재 셰어하우스를 대상으로 연구를 진행하였다.

대상 지역은 먼저 집계된 셰어하우스 리스트⁸⁾를 토대로, 지역에서 운영되는 셰어하우스 지점 수(호)가 많은 상위 3개 지역구인 마포구, 관악구, 강남구를 선정토록 하였다. 해당 지역들은 서울시내 청년 1인 가구의 대표적인 주거 밀집 지역으로서 청년 1인 가구를 주 수요계층으로 하는 셰어하우스의 공급 특성을 반영하기에 적합한 것으로 판단되며 이에 따라 데이터 구축을 실시하였다.

데이터 구축 결과 운영업체 및 조직 기준으로는 총 25개, 셰어하우스(지점) 기준으로는 총 57호, 개별 침대 기준으로는 총 281개 데이터베이스를 구축하였다.

8) 데이터를 구축하기 전에 먼저 자치구별 운영되는 셰어하우스 리스트를 정리하였다. 그 결과 2019년 3월 기준으로 서울시 소재 총 172개의 업체에서 496호의 셰어하우스가 운영되는 것으로 나타났다.

제2절 분석틀

본 연구의 목적은 셰어하우스 공유특성을 중심으로 임대료 영향을 미치는 요인 분석을 통해 청년 1인 가구의 주거선호 요인을 실증 분석하는 것이다. 나아가 셰어하우스의 전용특성과 공유특성을 구분함으로써 셰어하우스 공유공간에 대한 청년 1인 가구의 지불 용의를 파악하는 데 있다. 이를 분석하기 위한 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

- 1) 셰어하우스가 지닌 다양한 공유특성이 임대료에 영향을 미치는가?
- 2) 청년들이 셰어하우스의 거주 시 전용공간 대비 공유공간에 지불하는 비용은 어느 정도인가?

이를 분석하기 위해 주거용 부동산가격의 결정요인 분석에 가장 많이 활용되는 헤도닉 가격모형을 실시하고자 한다. 분석을 실행함에 앞서 셰어하우스 월 임대료를 종속변수로 설정하고, 이에 영향을 미칠 수 있는 셰어하우스의 특성들을 설정한다. 변수 선정은 기존 선행연구에서 사용된 건물특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성 분류를 활용한다. 나아가 이를 재구성한 전용특성, 공유특성 분류를 추가함으로써 주거 공간 일부를 공유하는 셰어하우스만의 거주특성을 반영한다.

선정된 변수에 기초한 헤도닉 가격모형은 총 두 가지 방식으로 진행하고자 한다. 먼저 다중회귀분석을 실시하여 선정된 독립변수들이 셰어하우스 월 임대료에 미치는 유의성과 영향력을 분석한다. 그리고 추정한 잔차의 정규성, 등분산성, 독립성에 대한 검증을 실시하여 모형의 적합성을 판단한다.

이후 연구의 분석 단위가 개별 침대 단위인 점을 감안하여 개별 침대 속성을 하위 수준으로, 개별 침대가 속한 셰어하우스를 상위 수준으로 하는 위계적 선형모형(Multi-level linear model)을 추가적으로 진행한다. 이는 개별 침대 임대료의 경우 소속된 각 셰어하우스의 특성을 공유하게 되어 동일 셰어하우스에 속한 변수들이 강한 상관관계를 발생시켜

회귀계수의 과대 추정을 방지하기 위함이다(서정석·박주현·김정섭,2017; 최단비외,2018).

제3절 변수 구성

1. 셰어하우스 개별 침대 임대료

본 연구에서는 개별 침대를 분석 단위로 한다.

일반적인 주택의 경우 거주공간의 최소 단위를 단위세대 현관문을 기준으로 규정한다. 이는 주택의 매매/임대차 계약에서 주택 가격/임대료는 개인이 점유하는 전용공간을 기준으로 임대료를 산정하는 것이 부동산 시장의 보편적 논리로 작동하기 때문이다. 그러나 셰어하우스는 단위세대의 내부 주거공간을 여러 명이 함께 사용하는 거주방식의 새로운 주택 유형이다. 심지어 1인실을 제외한 다인실의 경우에는 세대 내 최소 단위인 침실을 공유하며 전용 침대를 가지는 방식으로 임대가 이루어진다. 1인실 또는 다인실에 해당 여부, 그리고 다인실의 경우 침대의 위치(예: 싱글침대, 2층침대 여부, 2층침대 중 2층 여부)에 따라서도 임대료가 다르게 책정되고 있는 특성을 고려할 때 개별 침대를 분석단위로 설정하게 되었다. 개별 침대 단위의 보증금과 임대료 가격 정보를 구축하고 전·월세전환율⁹⁾을 고려하여 보증금을 월세로 환산한 가격을 합산한 월 임대료를 종속변수로 사용하였다.

2. 셰어하우스 공급 특성 변수

셰어하우스 월 임대료 결정요인 관련 선행연구(신은정·유선중,2016; 신성윤·윤영식,2018; 최단비외,2018)에서는 공통적으로 셰어하우스 월

9) 한국감정원의 생활권역별 연립다세대 전·월세전환율과 KB의 자치구별 오피스텔 전·월세전환율을 사용하였다.

임대료에 영향을 미치는 설명변수들을 건물(물리적, 부동산)특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성으로 크게 3가지로 구분하고 있다. 이 중 운영 및 관리특성 변수는 외국인거주더미, 성별전용더미, 하우스메이트 규모(수), 최소임대기간(6개월)더미, 운영업체더미, 특수공용공간 더미 등이 사용되었다. 이는 운영업체와 그에 따른 운영방식에 따라 주거 서비스의 영향을 많이 받는 세어하우스만의 특성을 반영하기 위한 적절한 시도로 보인다. 하지만 운영 및 관리특성 변수의 대부분이 더미 위주의 통제변수로서 임대료 결정에 있어 중요한 요소인 거주공간의 물리적 요인에 대한 정량적인 변수들은 부족한 실정이다. 또한 주거공간을 공유함에 따라 발생하는 개인 프라이버시 확보와 쾌적한 거주환경 확보에 대한 동시 수요가 발생하는 세어하우스의 주거선호요인에 대한 고려가 부족하다.

따라서 본 연구에서는 건물특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성 분류와 함께 이를 재구성하여 세어하우스 전용특성, 공유특성을 추가하였다. 이는 개인 프라이버시 확보 수요와 함께 동일 비용 대비 넓고 쾌적한 거주환경 이용에 대한 세어하우스 거주자들의 주거수요를 구분하여 접근하기 위함이다. 특히 개인이 점유하는 전용(방)면적과 거주자들이 함께 사용하는 공유면적을 각각 분리하여 적용하였다. 선정된 변수는 <표 3-1>과 같다.

1) 전용특성 변수

전용특성 변수에는 ‘전용면적’, ‘방 거주인원’, ‘침대특성’ 과 ‘전용발코니’, ‘전용화장실’, ‘다락방 더미’ 변수가 포함된다. ‘전용면적’은 세어하우스 웹 플랫폼에서 제공하는 방 면적 데이터를 사용하였다. ‘방 거주인원’은 1인실을 기준으로 각각 2인실, 3인실, 4인실에 해당할 경우 더미변수로 적용하였고 ‘침대특성’은 다인실 싱글침대와 2층 침대를 구분하고, 2층침대일 경우 2층 여부를 반영하였다. ‘전용화장실 여부’, ‘전용발코니 더미’는 침실 내 부속 화장실, 발코니가 포함 여부를 측정하였다. 이 외에 전용률(세대 바닥면적 대비 방 면적합계 비율), 1인당 전용면적(방 면적을 방 거주인원으로 나눈 밀도) 변수를 고

려하였으나 전용률의 경우 공유면적 변수와 공선성이 높게 나타나고 1인당 전용면적 변수는 단순 면적으로 개인 프라이버시를 측정하는 지표로 활용하는 것보다 ‘전용(방)면적’ 과 ‘방 거주인원’ 변수로 분리하여 측정하는 것이 적합한 것으로 판단하여 두 변수를 제외하였다.

2) 공유특성 변수

공유특성 변수에는 ‘공유면적’, ‘공용발코니형’, ‘외부공간형’, ‘1인당 화장실수’, ‘최대수용인원’ 변수가 포함된다. 공유면적 변수는 세어하우스 거주환경에 쾌적성을 나타내는 매우 중요한 지표로서 건축물대장에 등록된 세대 바닥면적에서 방 면적 합계를 제한 면적 데이터를 사용하였다. 그리고 공유공간의 공간적 특성을 반영하기 위해 공용발코니형, 외부공간형 변수를 선정하였다. 공용발코니형은 세대 내 공용발코니가 제공되는지를, 외부공간형은 옥상, 마당, 외부 테라스 등 별도 야외공간이 제공되는지를 확인하였다. 공유공간의 기능적 편리성의 지표로 세어하우스 내 제공되는 화장실 개수를 전체 거주인원으로 나눈 1인당 화장실수를 고려하였다. 최대 수용인원을 연속변수로 적용 시 공유면적과 공선성이 매우 높게 나타난다. 이에 따라 최대 수용인원은 규모 더미 변수로 6인 이하, 7인~14인 이하, 15인 이상 그룹으로 지정하여 세어하우스 규모가 가격에 미치는 영향을 비교하고자 하였다.

3) 건물·입지·운영 및 관리 특성 변수

건물특성에서는 ‘건축물 경과연수’, 운영 및 관리특성에서는 ‘성별전용 더미’, ‘외국인거주 더미’가 사용되었다.

입지적 특성에서는 지역별 임대료 시세 차이를 반영하기 위한 ‘지역구 더미’와 다른 가구 유형에 비해 주거이동성이 높고 직주근접 경향과 대중교통 접근성을 중시하는 청년층 1인 가구의 특성을 반영하기 위한 ‘지하철역 더미’ 변수를 사용하였다.

<표 3-1> 변수의 조작적 정의 및 자료 출처

변수 특성	변수명	설 명	단위	자료출처
종속 변수	월 임대료	세어하우스 개별 침대의 보증금을 전월세전환율을 고려하여 월세로 모두 환산한 월 임대료	만원	세어하우스 웹플랫폼
전용 특성	전용면적	개인 프라이버시가 확보되는 최소단위인 방 면적	m ²	세옴터 건축물대장
	방 거주인원 (기준:1인실)	2인실인 경우, 3인실인 경우, 4인실인 경우 =1	더미	
	침대특성 (기준:다인실 싱글침대)	다인실내 2층침대일 경우 = 1	더미	세어하우스 웹플랫폼
		다인실내 2층침대의 2층인 경우=1	더미	
	전용발코니	해당 방에서만 접근가능한 발코니가 있을 경우 =1	더미	
	전용화장실	화장실 포함된 방일 경우=1	더미	
다락방	다락방인 경우 =1	더미		
공유 특성	공유면적	세어하우스내 공유공간 면적(바닥면적-방면적합계) *공유공간 특성상 인당 면적이 아닌 전체 공유면적사용	m ²	
	최대수용인원 (기준:6인이하)	세어하우스 수용인원 7~14인 경우 =1 세어하우스 수용인원 15인 이상인 경우 =1	더미	세어하우스 웹플랫폼
	발코니형	발코니(베란다)가 있을 경우 = 1	더미	
	외부공간형	옥상, 마당, 외부 테라스가 있을 경우=1	더미	
	1인당 화장실수	세대내 제공되는 화장실 수	개/인	
건물 특성	건축물경과연수	2019-건축물 사용승인년도	년	
	반 지하형	세어하우스가 반 지하층에 위치하여 있는 경우 =1	더미	
운영 및 관리 특성	성별전용	여성전용일 경우=1	더미	세어하우스 웹플랫폼
	외국인거주	외국인 거주 세어하우스일 경우 =1	더미	
입지 특성	지역구 (기준:마포구)	관악구일 경우 = 1, 강남구일 경우=1	더미	웹지도
	지하철역	지하철역 입구로부터 500m이내에 위치할 경우 = 1	더미	

*세어하우스 웹플랫폼 : 컴앤스테이, 세어킴, 세어플러스, 세어윈, 서울특별시 공동체주택, 운영업체 홈페이지/블로그 등

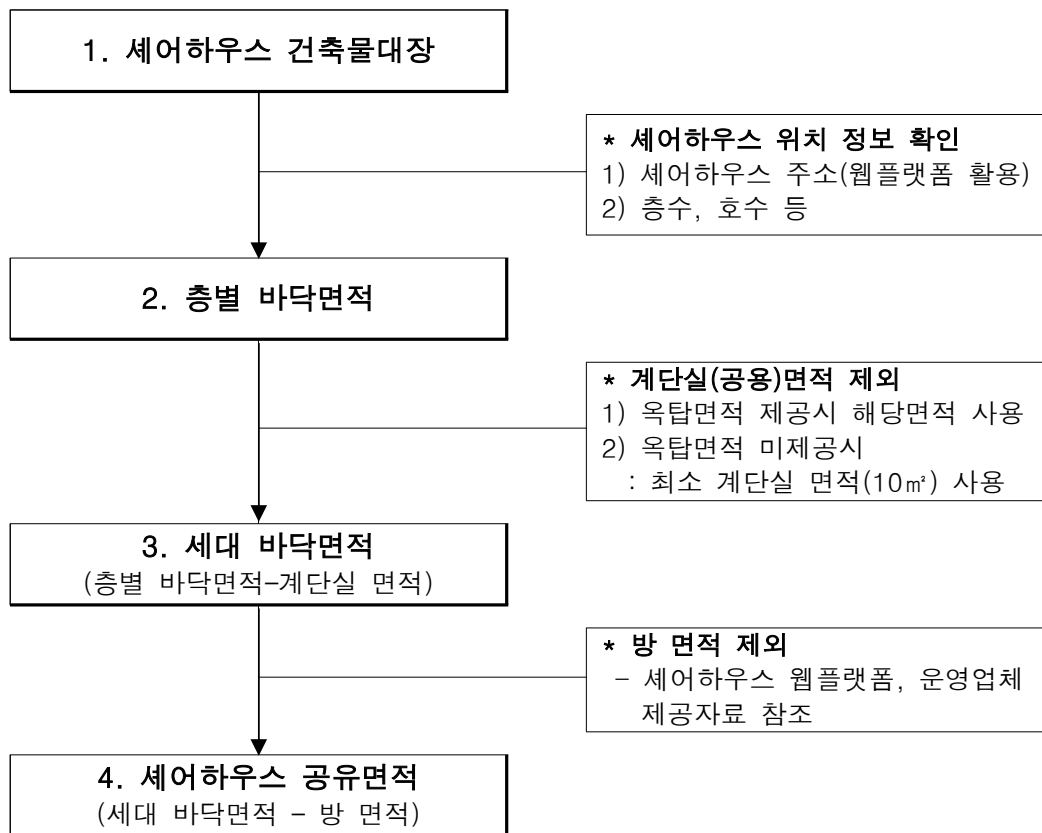
제4절 공유면적 산출 근거

세어하우스 내 ‘공유면적’ 데이터의 구축은 ‘전용면적’ 과 함께 본 연구에서 가장 핵심적인 부분을 차지한다. 공유면적은 세어하우스의 전용특성과 공유특성을 구분하기 위한 필수적인 요소이자 세대 내 거주환경의 쾌적성을 나타내는 대표적인 지표로서 활용된다.

세어하우스를 물리적인 측면에서 살펴보면 잠을 자는 방 공간은 전용면적에 해당되며, 기본적인 주거기능을 제공하는 주방, 거실, 욕실 등은 공유면적에 포함된다. 세어하우스의 ‘방 면적(m²)’ 은 월 임대료와 함께 대부분의 운영업체에서 데이터를 제공한다. 이는 세어하우스 거주 선택 시 적정 임대료에 대한 판단 기준으로서 전용공간인 방 면적을 중요한 정보로 고려되고 있음을 알 수 있다. 하지만 공유공간 관련 제공되는 정보는 대부분의 경우 세대 평면도, 시설 현황 등 공간 구성 및 거주 이용 측면의 정보 위주로 제공되며 공유공간에 대한 정확한 면적 데이터는 제공하지 않는다. 따라서 공유면적을 산출하기 위해서는 세어하우스 방 면적과 함께 ‘세대 바닥면적(m²)’ 데이터의 구축이 선행되어야 한다. 이를 활용한 공유면적 산출식은 다음과 같다.

$$\text{공유면적}(V_S) = (\text{세어하우스})\text{세대 바닥면적}(V) - \text{방 면적}(V_E)$$

위 식에서 방 면적의 경우 앞에서 언급한 바와 같이 대부분의 운영업체에서 제공되며 데이터에 대한 신뢰도가 높다. 이에 반해 세어하우스 세대 바닥면적의 경우 단순히 건축물대장에 기입된 층별 바닥면적을 사용하기에는 어려움이 있다. 따라서 세어하우스 공유면적 데이터를 구축하기 위해서는 <그림 3>과 같이 단계적인 검증과 절차가 필요하며 내용은 다음과 같다.



<그림 3> 세어하우스 공유면적 산출 경로

공유면적 산출 경로를 살펴보면 먼저 세어하우스가 위치한 건물의 건축물대장을 확보해야 한다. 이를 위해 세어하우스 웹플랫폼 및 운영업체 홈페이지, 웹지도 사이트를 통해 세어하우스가 위치한 건물의 주소 그리고 층수 또는 호수에 대한 정보를 확인해야 한다. 이후 해당 건물의 건축물대장에 기입된 “층별 바닥면적” 데이터를 구한다. 본 연구에서 다루는 대다수의 세어하우스는 다가구·다세대·근린생활시설 유형으로 층별 바닥면적 데이터에 건물 공용공간인 계단실 면적이 포함되어 있다. 계단실 면적의 경우 건축물대장 생성 시기에 따라 옥탑 면적이 제공된 경우와 그렇지 않은 경우로 나누어진다. 옥탑 면적이 제공된 경우에는 해당 면적을 사용하고 옥탑 면적이 제공되어 있지 않다면 계단실을 구성

하기 위한 최소 면적인 10m²를 층별 바닥면적에서 제한 후 세대 바닥면적을 산출한다.

$$\text{세대 바닥면적}(V) = \text{층별 바닥면적} - \text{계단실 면적}$$

계단실을 구성하기 위한 최소 면적인 10m²의 가정은 그동안 1980년~1990년대에 걸쳐 국내에 공급된 다세대·다가구의 개발 특성과 관련이 있다. 이는 건축물 설계 시 각 세대 면적을 최대로 확보하기 위해 법적 최소치¹⁰⁾를 충족하는 계단실¹¹⁾을 설계하는 관행에서 비롯된다. 이에 따라 대부분의 건축물 계단실 면적의 범위를 10m²를 전후로 가정하였다. 실제로 본 연구에서 수집한 건축물대장의 기입된 옥탑 면적은 8m²~12m²에 해당하는 것으로 나타나 가정한 최소 계단실 면적(10m²)의 사용의 적정함을 확인하였다.

마지막으로 아파트형 세어하우스의 경우 건축법상 발코니 면적 산정 제외 기준¹²⁾에 의해 건축물대장 내 기입된 면적과 실제 사용 면적에서 큰 차이가 발생하게 된다. 이는 본 연구의 핵심적 요소인 공유면적 데이터에 대한 신뢰도에 영향을 미치며 모형의 적합성을 낮추는 결과를 초래할 수 있다. 따라서 이번 연구 대상에서 아파트 유형 세어하우스는 제외하고 다세대·다가구 주택 유형을 중심으로 연구를 진행하였다.

10) 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 제15조(계단의 설치기준) 참조

11) 「다세대/다가구주택의 건축특성 사례연구」, 박종인·박형우(1997) 연구에서는 다세대/다가구주택 사례를 대상으로 법규적인 변천과, 개발주체에 따른 건축특성을 분석하였다. 분석 결과 계단실은 중앙계단형의 돌음계단이 대다수를 차지하고 있으며, 평균 너비는 1.29m로 법규 최소치에 근접하여 설치되는 것으로 나타났다.

12) 「건축법 시행령」, 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항 3호 참조

제4장 실증분석

제1절 셰어하우스 공급 특성

서울시 마포구, 관악구, 강남구 소재 셰어하우스 공급 특성을 파악하기 위한 데이터베이스의 기초통계량은 <표 4-1>과 같다.

셰어하우스 개별 침대 평균 월 임대료는 485,450원이며 최저 294,670원, 최대 978,100원으로 큰 편차를 보인다. 이는 그동안 저렴한 임대료로 알려져 왔던 것과는 달리 셰어하우스 임대료 가격대가 상당히 다양한 것을 알 수 있다. 또한 월세 100만원에 달하는 셰어하우스도 존재하는 것으로 나타나 주택상품의 고급화도 함께 이루어지고 있다고 볼 수 있다.

전용특성은 셰어하우스 내 침실 또는 침실이 포함된 방의 특성으로 구성되어 있으며, 이는 거주자들의 개인 프라이버시 확보 및 개인공간의 쾌적성을 나타내는 요인들로 볼 수 있다. 평균 전용면적은 11.35㎡이고 최소 4.62㎡에서 최대 50.60㎡이다. 한 방에 거주하는 인원은 1인실에서 4인실까지 공급되고 있으며 1인실의 경우 49.1%로 공급량의 절반에 가까운 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이는 기존 선행연구(최단비외, 2018)의 34.6%보다 약 15% 이상 증가한 수치로 셰어하우스 개인공간에 대한 수요가 지속적으로 증가하고 있음을 확인할 수 있다. 2층 침대 비율은 약 24%로 다인실의 경우 2층 침대보다 싱글침대가 차지하는 비율이 높은 것으로 보인다.

공유특성은 셰어하우스가 일반 주택유형과 차별화를 가지게 되는 변수로 구성되어 있으며, 주로 함께 사용하는 공간에 대한 특성을 나타낸다. 이 중 공유면적의 평균은 51.71㎡이고 중위값은 38.47㎡로 나타났다. 최소 공유면적은 13.84㎡이고 최대 156.96㎡로 큰 편차를 보인다. 셰어하우스 총 수용인원은 평균 6.4명, 최소 3명에서 최대 18명으로 분포되

어 있다. 공유면적과 총 수용인원의 경우 높은 상관관계를 보이며 실제 수용인원이 많아질수록 공유면적도 함께 증가하는 것으로 나타났다. 따라서 실제 분석에서는 두 변수 간 공선성 제거를 위해 총 수용인원 변수를 제외했으며, 대신 최대 수용인원을 범주로 설정하여 셰어하우스 규모에 대한 설명력을 보완하고자 하였다.

공유공간의 물리적인 환경을 살펴보면, 공유공간에 공용발코니가 제공되는 경우가 49.1%로 절반에 가까우며, 대부분이 세탁실, 세탁물 건조 등 기능적인 용도로 사용되고 있었다. 또한 옥상, 테라스, 마당 등의 외부공간을 제공하는 경우도 26.3%로 나타나 거실, 주방 등의 실내 거주 공간뿐만 아니라 외부공간에 대한 활용도도 높은 편인 것으로 확인할 수 있다. 기능적인 쾌적성을 나타내는 1인당 화장실 수는 0.33개로 화장실 1개를 3명이 함께 사용하는 것으로 보인다.

건물특성 중 건축물 경과연수는 평균 24년으로 비교적 노후한 건물에 공급이 이루어지는 것으로 나타나 기존 주택을 임차 후 리모델링하여 재임대하는 방식을 취하는 셰어하우스의 개발 특성을 잘 보여 준다. 또한 셰어하우스가 반지하에 위치하는 경우는 5.3%에 해당하는 것으로 보아 여전히 주거환경이 열악한 경우도 존재함을 확인하였다.

운영 및 관리 측면에서 여성전용 셰어하우스는 56.1%를 차지한다. 이는 여럿이 모여 사는 셰어하우스 특성상 여성 혼자 사는 것보다 범죄로부터 안전하다는 인식이 형성되어 있으며, 이에 따라 여성들로부터 주거 선호가 높은 편임을 확인할 수 있다. 또한 주거 공간을 함께 사용하는 셰어하우스 운영 특성을 이용하여 다양한 국적의 사람들과 청년들의 다양한 문화적 교류를 이끌어내는 셰어하우스 상품 또한 상당 부분(14%) 존재하는 것으로 보인다.

모형에서 제외된 변수 중 1인당 전용면적 평균은 7.15㎡이고, 1인당 공유면적 평균은 7.87㎡로 나타났다. 이는 셰어하우스 내 개인이 사용하는 전용공간보다 여럿이 함께 사용하는 공유공간의 점유비율이 다소 높은 것을 보여준다.

<표 4-1> 세어하우스 공급 특성 (N=281)

변수특성	변수명	평균값	중위값	표준편차	최소값	최대값
종속변수	월 임대료(원)	485,450	466,720	96,280	294,670	978,100
전용특성	전용면적(m ²)	11.349	10.000	5.296	4.62	50.60
	2인실	0.388	0	0.490	0	1
	3인실	0.096	0	0.300	0	1
	4인실	0.036	0	0.190	0	1
	2층침대의 1층	0.117	0	0.320	0	1
	2층침대의 2층	0.121	0	0.330	0	1
	전용발코니	0.025	0	0.160	0	1
	전용화장실	0.160	0	0.370	0	1
	다락방	0.028	0	0.170	0	1
공유특성	공유면적(m ²)	51.708	38.47	33.242	13.84	156.96
	세어하우스 수용인원 (7-14인이상)	0.281	1	0.453	0	1
	세어하우스 수용인원 (15인이상)	0.035	1	0.186	0	1
	발코니형	0.491	1	0.504	0	1
	외부공간형	0.263	1	0.444	0	1
	1인당 화장실수	0.326	0.333	0.173	0.154	1.167
건물특성	건축물 경과연수	23.614	24	9.082	1	42
	반 지하형	0.053	1	0.225	0	1
운영특성	여성전용	0.561	1	0.501	0	1
	외국인거주	0.14	1	0.350	0	1
입지특성	관악구	0.246	1	0.434	0	1
	강남구	0.228	1	0.423	0	1
	지하철역 500m	0.684	1	0.469	0	1

모형에서 제외된 변수						
제외변수	1인당 전용면적	7.154	6.833	2.380	3.500	16.870
	방 거주인원	1.687	2	0.789	1	4
	방 면적합계	45.302	39.710	21.786	17	114
	세어하우스 총면적	95.652	81.380	50.345	39.195	243.85
	1인당 공유면적	7.87	7.7880	2.852	2.307	13.77
	세어하우스 수용인원	6.439	6	2.946	3	18
	화장실 수	2.105	2	1.543	1	7

제2절 헤도닉 가격모형

헤도닉 가격모형은 “(이질적인) 재화(또는 서비스, 이하 재화로 통칭)의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성(attributes, characteristics)에 의해 결정된다” 라는 가정을 전제하고 있다(Rosen, Sherwin, 1974). 특히 선행연구에서 밝혀진 바와 같이 셰어하우스에 대한 청년 1인 가구의 다면적인 주거선호 요인에 대한 지불 용의(월 임대료)를 파악하기 위한 분석모형으로 적합하다.

본 연구에서는 셰어하우스 월 임대료에 미치는 다양한 영향 요인들을 크게 전용특성, 공유특성, 건물특성, 운영 및 관리특성, 입지적 특성으로 5가지로 분류하고 있다. 모형의 일반적인 형태는 <식 1>과 같이 나타낼 수 있으며, 여기서 $R(s)$ 는 셰어하우스 월 임대료를 나타내고, E 는 셰어하우스 전용특성, S 는 공유특성, B 는 건물특성, M 은 운영특성, L 은 입지적 특성, e 는 오차항을 말한다.

$$R(s) = f(E, S, B, M, L), + e \quad \text{<식 1>}$$

1. 다중회귀모형

먼저 셰어하우스 월 임대료 결정 요인을 추정하기 위해 다중회귀모형(Multiple regression model)을 실시하고자 한다. 분석을 진행함에 있어 종속변수와 설명변수는 로그 변환을 하지 않는 선형모형을 적용하였다. 선형모형은 주택 가격에 영향을 미치는 특성의 양이 증가할 때, 한계효용체감의 법칙을 반영할 수 없는 단점이 있다(이용만, 2008). 하지만 반로그모형이나 이중로그모형과는 달리 계수 추정이 용이하고, 계수 값이 곧 주택특성의 한계 가격을 나타내기 때문에 함수를 직관적으로 이해하는데 편리한 장점이 있다. 또한 이번 연구에서 다루어지는 셰어하우스의 경우는 대다수가 오래된 다가구·다세대 주택으로서 사례별 규모의

차이가 크지 않은 점, 그리고 결과 해석 시 전용면적과 공유면적에 대한 계수 비교가 필요한 점을 고려해 선형모형을 적용토록 하였다. 다중회귀 분석 진행에 앞서 독립변수 상호 간의 이변량 상관분석을 실시하여 다중 공선성(multicollinearity)이 존재하는 변수를 미리 제거하였으며 이에 따른 결과는 다음 <표 4-2>과 같다.

<표 4-2> 다중회귀모형(Robust Regression) 분석 결과 (N=281)

종속변수		세어하우스 월 임대료(원)					
변수 특성	변수 명	Coef.	Robust Std. Err.	t	P>t	beta	VIF
전용 특성	전용면적	3,170	0.115	2.76	0.006***	0.175	3.13
	2인실	-105,600	0.802	-13.17	0.000***	-0.535	2.25
	3인실	-181,520	1.448	-12.53	0.000***	-0.557	2.58
	4인실	-137,300	2.323	-5.91	0.000***	-0.265	3.11
	2층침대의 1층	-24,310	0.727	-3.34	0.001***	-0.081	1.54
	2층침대의 2층	-29,860	0.726	-4.11	0.000***	-0.101	1.54
	전용발코니	-20,690	1.432	-1.44	0.150	-0.034	1.12
	전용화장실	-520	0.863	-0.6	0.548	-0.02	1.88
	다락방	-81,840	1.014	-8.07	0.000***	-0.142	1.72
공유 특성	공유면적	770	0.017	4.51	0.000***	0.318	4.89
	세어하우스 수용인원 (7~14인이하)	-27,840	1.038	-2.68	0.008***	-0.14	2.42
	세어하우스 수용인원 (15인이상)	6,030	1.989	0.3	0.762	0.017	5.10
	발코니형	6,660	0.683	0.97	0.331	0.035	1.96
	외부공간형	-11,660	0.766	-1.52	0.129	-0.057	1.86
	1인당 화장실수	96,340	4.277	2.25	0.025**	0.19	2.13
건물 특성	건축물경과연수	150	0.039	0.39	0.694	0.015	1.72
	반 지하형	-47,020	1.095	-4.29	0.000***	-0.117	2.58
운영 특성	여성전용	10,390	0.759	1.37	0.172	0.054	1.85
	외국인거주	28,830	0.96	3	0.003***	0.114	1.72
입지 특성	관악구	-79,860	0.958	-8.34	0.000***	-0.32	1.72
	강남구	39,170	0.95	4.12	0.000***	0.188	2.72
	지하철역 500m	12,360	0.554	2.23	0.027	0.06	1.29
Intercept		436,360	2.678	16.3	0.000***	-	-
결정계수 (R ²)		0.817					
Durbin-Watson		1.515					

*는 p<0.1, **는 p<0.05, ***는 p<0.01 수준에서 유의함을 의미

분석 결과 ‘세어하우스 수용인원-15인 이상(VIF값: 5.10)’ 변수를 제외한 나머지 독립변수 상호간의 다중공선성을 나타내는 VIF 값은 1.12~4.89로 나타나 대부분의 변수가 다중공선성의 문제는 없는 것으로 보인다. 또한 종속변수 분포의 정규성 판단하기 위해 커널 밀도 추정(Kernel Density Estimate) 그래프와 정규확률 점도표(Probability - Probaility Plot)를 통해 잔차의 정규성을 확인하였다. 그러나 잔차의 등분산성 검증에 있어 이분산성이 탐지되었으며, 결과의 강건성(robustness) 확보를 위해 회귀 분석 시 robust 옵션을 적용하여 분석을 진행하였다. 하지만 잔차의 독립성을 나타내는 Durbin-Watson 값이 1.515로 나타나 잔차의 자기상관성이 여전히 존재하는 것으로 확인되었다. 이는 헤도닉 가격모형 추정 시 최소자승법(OLS: ordinary least square)으로 모수를 추정하는 경우 주거용 부동산 가격 변수 특유의 이분산성과 자기상관성이 발생하여 모형 전반의 계수 추정이 편기되는 경향이 있는 것으로 알려져 있다(Orford, 2000). 따라서 다음은 세어하우스 월 임대료 영향요인 분석방법으로 위계적 선형 모형을 이용하여 추가적인 분석을 진행토록 하였다.

2. 위계적 선형모형

헤도닉 가격모형 추정시 일반적인 회귀모형 보다는 오차항과 설명변수의 임의효과(random effect)를 고려하는 위계적 선형모형이 선호되고 있다(구형수·이희연, 2015). 본 연구에서 위계적 선형모형의 활용은 세어하우스 월 임대료에 영향을 미치는 요인으로 개별 침대특성 요인(1수준)뿐 아니라 해당 침대가 속해 있는 세어하우스 특성 요인(2수준)도 함께 고려하고자 함이다. 특히 본 연구에서 중점적으로 다루고자 하는 세어하우스의 전용특성(개별 침대특성)과 공유특성(세어하우스 특성)의 설명력을 분리하여 추정함으로써 세어하우스 월 임대료에 미치는 영향요인에 대한 결과의 신뢰성을 높일 수 있다. 그뿐만 아니라 다중회귀분석

에서 확보되지 못한 수준별 오차항의 독립성 가정을 만족시킴으로써 회귀계수를 정확하게 추정하여 신뢰성을 높일 수 있다(이희연·노승철, 2012).

본 연구에서는 구축된 위계구조 데이터에 가장 적합한 위계선형모형을 설정하기 위해 가장 단순한 무제약모형(unconditional model)부터 시작하여 점차 모수를 추가시키면서 단계마다 모형의 적합도 검정을 통해 모형을 확대해나가는 상향식 방법을 적용하였다. 단계별 모형을 간략하게 수식으로 나타내면 다음과 같다.

<1단계 : 무제약모형> <식 2>

$$Y_{ij} = r_{00} + u_{0j} + e_{ij}$$

r_{00} : 표본 전체평균, u_{0j} : 2수준 세어하우스 간 평균의 차이

e_{ij} : 1수준 개별 침대 간 차이

<2단계 : 1수준 설명변수 투입, 임의절편모형> <식 3>

$$Y_{ij} = r_{00} + r_{p0}X_{pij} + u_{0j} + e_{ij}$$

X_{pij} : 1수준 설명변수(p)

<3단계 : 2수준 설명변수 투입, 임의절편모형> <식 4>

$$Y_{ij} = r_{00} + r_{p0}X_{pij} + r_{0q}Z_{qj} + u_{0j} + e_{ij}$$

X_{pij} : 1수준 설명변수(p)

Z_{qj} : 2수준 설명변수(q)

<4단계 : 1수준 설명변수 투입, 임의계수모형> <식 5>

$$Y_{ij} = r_{00} + r_{p0}X_{pij} + r_{0q}Z_{qj} + u_{pj}X_{pij} + u_{0j} + e_{ij}$$

X_{pij} : 1수준 설명변수(p)

Z_{qj} : 2수준 설명변수(q)

u_{pj} : 1수준의 설명변수 X_{ij} 의 기울기에 대한 집단 수준에서의 잔차

1단계에서 사용되는 무제약모형은 앞으로 분석하게 될 수준별 설명변수들이 종속변수의 분산을 얼마나 설명하는가의 기준이 된다. <식 2>에서 두 오차항의 합 ($u_{0j} + e_{ij}$)은 종속변수의 총 분산으로, 집단 내 상관(ICC: Intraclass correlation) 값을 통해 수준별 분산비율을 파악할 수 있다. ICC값은 위계선형모형 설정의 타당성을 판정하는 기준이 된다. ICC값은 <식 6>와 같이 2수준의 분산을 1수준과 2수준 분산의 합으로 나눈 것으로, 이 값이 0.05(5%) 이상이 되어야 위계선형 모형을 사용하는데 타당성이 있다고 본다. 만약 이 값이 0.05 미만이면 단일 수준의 회귀모형을 사용하는 것이 더 적합하다.

$$ICC = \frac{\sigma_{u0}^2}{\sigma_{u0}^2 + \sigma_{e0}^2} \quad \text{<식5>}$$

σ_{u0}^2 : 2수준의 집단 간 잔차 분산

σ_{e0}^2 : 1수준의 집단 간 잔차 분산

2단계와 3단계에서는 절편이 집단 간에 다르지만 기울기는 고정된 것으로 보는 임의절편모형(random intercept)을 설정한다. <식 3>은 셰어하우스 월 임대료에 영향을 미치는 1수준 설명변수(침대 특성 변수)들을 투입한 것이다. <식 4>는 셰어하우스 월 임대료에 영향을 미치는 2수준 설명변수(셰어하우스 특성 변수)들을 투입한 것이다. 4단계에서는 투입된 각 설명변수에 대한 기울기의 임의효과를 설정하는 임의계수모델(random slope model)을 구축한다. <식 5>는 셰어하우스 월 임대료에 영향을 미치는 1수준 설명변수 중 ‘전용면적’ 변수에 대한 기울기의 임의효과를 설정한 것이다.

제3절 셰어하우스 임대료 결정 요인

위계선형모형을 추정한 결과는 <표 4-3>과 같다. 먼저 무제약모형을 보면 1수준 오차항 분산이 41.667, 2수준 오차항 분산이 45.712로 총 분산은 87.379이다. 모형의 ICC(Intra-class Correlation Coefficient) 값은 $0.5231 [=45.712/(41.667+45.712)]$ 로 산정되어, 셰어하우스 월 임대료의 52.31%가 셰어하우스 특성 요인에 의해 설명되고 있음을 말해준다. 이는 위계적 선형모형을 이용한 셰어하우스 월 임대료에 미치는 영향요인 분석이 적절함을 보여준다. 나아가 모형의 상향식 접근방법에 있어 우도비 검정결과, 무제약모형(1,945.23)에서부터 임의절편모형(1,529.86), 임의계수모형(1,445.84)로 점차 확장됨에 따라 편차(deviance)가 상당히 유의적으로 줄어들었음을 확인하였다. 또한 단계별 산출된 Durbin-Watson 통계량은 1.90~2.10의 범위로 나타나 다중회귀모형에서 확보되지 못한 잔차의 독립성이 상당히 보완된 것으로 나타났다.

<표 4-3> 위계적 선형모형 단계별 분산요소 결과

구 분		무제약모형	모형 1 (임의절편)	모형 2 (임의계수-1)	모형 3 (임의계수-2)
표본수 / ICC		N=281, Group=57 / 52.31%			
1수준(Residual)		41.667	12.269	5.120	5.073
2수준	상수항 분산(U0)	45.712	8.168	8.764	8.220
	전용면적, slope(U0)	-	-	0.879	0.884
총 분산(Overall R ²)		87.379	20.437	14.763	14.177
Deviance		1,945.23	1,529.86	1,445.84	1455.66
Durbin-Watson		1.902	2.153	2.096	2.091

각 단계별 분산요소를 살펴보면 임의절편모형인 <모형 1>은 1수준 분산이 41.667에서 12.269로 70.5%가 감소하였으며, 2수준 분산은 45.712에서 8.168로 82.1%가 감소한 것으로 나타나 투입된 변수들이

세어하우스 월 임대료의 상당 부분 설명하고 있음을 말해준다. <모형 2, 모형 3>은 1수준 변수 중 ‘전용면적’ 변수에 대한 기울기의 임의효과를 투입한 임의계수모형이다. 이를 살펴보니 1수준 분산이 5.120이고 2수준 분산은 8.764, 그리고 전용면적 추정계수의 분산은 0.879로 매우 유의한 것으로 나타났다.

세어하우스의 월 임대료를 종속변수로 하는 헤도닉 가격모형의 추정 결과는 <표 4-4>와 같다. <모형 1>은 임의절편모형의 결과이며 <모형 2>는 동일 변수를 적용한 임의계수모형의 결과이다. <모형 3>은 <모형 2> 결과에서 유의수준이 0.5이상의 변수를 순차적으로 제외한 결과이다. <모형 2>와 결과를 비교했을 때 유의적인 변수와 추정계수의 차이가 거의 존재하지 않아 세어하우스 월 임대료 영향요인에 대한 분석모형의 강건성(robustness)을 확인할 수 있다. 따라서 실증분석 결과에 대한 해석은 <모형 3>을 중심으로 기술토록 하겠다.

전용특성 변수는 모두 1수준에 해당하는 변수로서 세어하우스 개별 침대 속성에 대한 특성을 반영한다. 분석 결과를 살펴보면 ‘전용면적’, ‘2인실 여부’, ‘3인실 여부’, ‘4인실 여부’, ‘다락방 여부’ 변수가 상당히 유의한 것으로 나타났다. 이 중 전용면적 변수를 제외한 나머지 변수들은 세어하우스 임대료와 음(-)의 상관관계를 가지는 것으로 보인다. 방에 거주하는 인원 통제 변수를 살펴보면 1인실에서 2인실이 될 경우 임대료가 133,540원 감소하며, 2인실에서 3인실이 될 경우 임대료가 65,490원 감소하는 것으로 나타났다. 이 결과는 방에 거주하는 인원의 증가가 세어하우스 월 임대료에 미치는 영향이 매우 높은 것을 알 수 있다. 또한 1인실과 2인실의 임대료 차이(133,540원) 보다 2인실과 3인실의 임대료 차이(65,490원)보다 높게 나타났다. 이는 세어하우스 거주하는 것에 있어서 방을 혼자 사용하는 것에 대한 지불 용의가 방 거주 인원의 증가 요인보다 큰 것으로 보인다. 이는 세어하우스 거주자들이 독립된 공간에 대한 선호도가 높으며, 다인실에 비해 개인실에 대한 가격적인 프리미엄이 존재하는 것으로 판단된다.

한편 다인실을 기준으로 살펴보면 4인실(-143,290원)이 3인실

(-199,030원)에 비해 방 거주 인원이 많음에도 불구하고 오히려 임대료가 높은 결과로 나타났다. 이는 이미 독립된 공간 사용이 불가능한 다인실의 경우 방 거주 인원의 증가가 반드시 임대료를 감소시키는 요인으로 작용하지 않는 것으로 볼 수 있다. 개인이 잠을 자는 최소 공간인 침대의 경우 싱글 침대를 기준 2층침대의 1층, 2층침대의 2층 모두 임대료와 음(-)의 상관관계로 나타났다. 2층침대의 1층의 경우 비록 유의한 결과를 보이지는 않으나 6,610원 감소하는 것으로 나타났으며, 2층침대의 2층은 12,170원 감소하는 것으로 나타났다. 이는 셰어하우스 임대료가 ‘방’이라 불리는 동일 공간 내 침대의 종류 및 위치와 같은 미시적 요인들에 의해서도 영향을 받는 것을 확인할 수 있다. 또한 일부 층고가 낮은 다락방에 해당하는 경우 일반적인 방에 비해 102,890원 저렴한 것으로 나타나 방의 물리적인 환경 요인도 임대료에 영향을 주는 것으로 나타났다. 마지막으로 전용면적 변수의 경우 전용특성 변수들 중 유일한 연속 변수로 모형에 투입되었다. 분석 결과를 살펴보면 전용면적 1m² 증가 시 임대료가 8,360원 상승하는 것으로 나타났다. 이는 방 거주인원과 침대 위치가 통제된 상황에서 물리적인 전용공간 크기가 임대료에 양(+)적인 영향을 미치는 것으로 상당히 유의한 결과를 보여주고 있다.

이처럼 전용특성 변수들을 살펴본 결과 셰어하우스 임대료는 전용공간(방)의 물리적인 크기와 환경적 요소, 그리고 침대의 위치 등 미시적인 요인들까지 영향을 받는 것으로 나타났다. 특히 주거 공간 일부를 함께 사용하는 셰어하우스 특성상 개인공간 확보를 통한 프라이버시 보장에 대한 지불 용의가 매우 높고 민감함을 확인할 수 있다.

공유특성에서는 ‘공유면적’, ‘1인당 화장실 수’ 변수는 양(+)의 상관관계를 보이고 ‘7~14인 셰어하우스 여부’ 변수는 음(-)의 상관관계로 상당히 유의미한 결과를 보여주고 있다. 공유면적의 경우 1m² 증가하면 임대료가 650원 상승하는 것으로 나타났으며 전용면적과 함께 공유면적 또한 물리적인 크기가 증가할수록 셰어하우스 거주자들의 지불 용의가 증가하는 것을 볼 수 있다. 공유시설 중 기능적인 요소를 담당하는 화장실 수의 경우 1인당 화장실 수 1개 증가 시 임대료가 75,160원

상승하는 것으로 나타나 화장실처럼 기능적인 요소 충족에 대한 긍정적인 지불 용의를 확인할 수 있다. 셰어하우스 규모를 나타내는 변수 중 7~14인 셰어하우스의 경우 6인 이하 셰어하우스에 비해 임대료가 20,330원 낮은 것으로 나타났다. 이는 중규모 셰어하우스가 소규모 셰어하우스에 비해 오히려 낮은 임대료를 형성하고 있는 결과이며 향후 셰어하우스 공급 시 시장 상황에 맞게 규모의 다변화를 고려할 필요가 있음으로 해석할 수 있다.

건물특성에서는 셰어하우스 단위 세대가 반지하의 위치할 경우 임대료가 42,170원 감소하는 것으로 나타나 반지하의 열악한 주거환경이 임대료에 부정적인 영향을 미치는 결과로 볼 수 있다. 건축물의 노후도를 나타내는 지표인 건축물 경과연수의 경우 임대료에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이는 기존 건물을 임차 후 리모델링하여 재 임대하는 셰어하우스 공급 특성이 반영된 결과로 셰어하우스 거주 선택 시 건물의 외부적 요인에 대한 고려는 크게 중요하지 않은 것을 확인하였다.

운영특성에서는 외국인이 함께 거주하는 셰어하우스의 경우 일반 셰어하우스에 비해 임대료가 43,100원 높게 나타났다. 이는 주거 공간을 여러 명이 함께 사용함에 따라 발생하는 입주자들 간 커뮤니티 요소와 영어 학습에 대한 높은 수요를 지닌 청년층의 주거수요특성이 반영된 결과로 해석할 수 있다. 이는 기존 선행연구(신은정·유선중, 2016; 신성운·윤영식, 2018)들과 동일한 결과로 셰어하우스 커뮤니티 활용에 대한 잠재성을 재확인할 수 있었다.

입지적 특성에서는 ‘관악구 여부’, ‘강남구 여부’, ‘지하철역 500m 여부’ 더미 변수들이 상당히 유의미한 결과를 보인다. 마포구에 입지한 셰어하우스를 기준으로 관악구는 임대료가 67,710원이 낮고 강남구는 42,870원 높게 나타나 셰어하우스 임대료가 지역에 따른 시세 차이가 존재함을 확인하였다. 또한 셰어하우스가 지하철역에서 500m 이내 위치할 경우 임대료가 16,590원 상승하는 것으로 나타나 대중교통 이용의 편리성과 직주근접을 선호하는 청년 1인 가구의 수요가 적절히 반영되어 있음을 확인하였다.

<표 4-4> 셰어하우스 임대료 결정 요인

종속변수		셰어하우스 월 임대료(원)				
변수특성	변수명	무계약모형	모형1 (임의절편)	모형2 (임의계수-1)	모형3 (임의계수-2)	
1 수 준	전용 특성	전용면적		3,570***	8,510***	8,360***
		2인실		-109,180***	-134,290***	-133,540***
		3인실		-188,830***	-200,380***	-199,030***
		4인실		-163,940***	-153,890***	-143,290***
		2층침대의 1층		-16,530*	-6,600	-6,610
		2층침대의 2층		-22,050**	-12,170**	-12,170**
		전용발코니		-6,860	50	제외
		전용화장실		11,610	200	제외
		다락방		-85,060***	-103,160***	-102,890***
2 수 준	공유 특성	공유면적		610**	570**	650***
		셰어하우스 수용인원 (7~14인이하)		-14,930	-12,260	-20,330*
		셰어하우스 수용인원 (15인이상)		61,650*	46,790	제외
		발코니형		1,150	100	제외
		외부공간형		-13,160	-9,880	제외
		1인당 화장실수		74,780**	75,710**	75,160***
	건물 특성	건축물경과연수		-100	-180	제외
		반 지하형		-59,270**	-53,830**	-42,170**
	운영 특성	여성전용		12,110	14,230	13,970
		외국인거주		33,320**	42,290***	43,100***
	입지 특성	관악구		-71,730***	-67,590***	-67,710***
		강남구		40,880***	40,870***	42,870***
		지하철역 500m		14,480	14,860	16,590*
	Intercept		473,910***	544,360***	550,520***	550,030***

*는 p<0.1, **는 p<0.05, ***는 p<0.01 수준에서 유의함을 의미

제4절 셰어하우스 공유면적 가치에 대한 논의

본 연구는 셰어하우스 임대료에 영향을 미치는 요인들에 대한 실증분석을 통해 청년 1인 가구의 주거수요특성을 파악하는 것이 주 목적이다. 또한 셰어하우스만의 특징인 공유공간에 대한 가치를 실증적으로 분석하기 위해 단위 세대면적을 전용면적과 공유면적으로 분리하여 헤도닉 가격모형을 진행토록 하였다. 분석 결과 셰어하우스 전용면적 1㎡ 증가할 때 임대료가 8,360원 상승하고, 공유면적은 1㎡ 증가할 때 임대료가 650원 상승하는 것으로 나타났다. 이처럼 셰어하우스 세대 내 단위 공간임에도 불구하고 공간의 성격 및 이용 방식에 따라 단위면적 당 가치가 달라질 수 있음을 보여주는 결과이다. 이는 그동안 전용면적 위주로 주거용 부동산 가격이 형성되어 왔던 기존 시장 논리로 셰어하우스 임대료를 설명하기에는 부족함이 있음을 시사한다.

이번 장에서는 셰어하우스의 전용면적 가치와 공유면적 가치에 대한 논의를 통해 청년 1인 가구의 공유특성을 파악하고자 한다. 나아가 다가오는 공유경제 사회의 공유하는 공간 가치에 대한 시사점을 함께 제시하고자 한다.

1) 전용면적과 공유면적의 거래비용(trade-off)

헤도닉 가격모형을 추정된 전용면적 가치와 공유면적 가치는 다음과 같다.

$$1\text{㎡당 전용면적 가치} = 8,360\text{원}$$

$$1\text{㎡당 공유면적 가치} = 650\text{원}$$

모형 분석 결과 공유면적은 전용면적과 같은 1㎡임에도 불구하고 서로 다른 가치를 가지는 것으로 나타났다. 단순하게 1㎡당 가격으로 산정하여 비교해보면 $8,360\text{원}/650\text{원}=12.86$ 으로 전용면적 1㎡가 공유면적

12.86㎡로 거래(Trade-off) 될 수 있음을 보여준다. 하지만 실제 이용 특성 면에서 살펴보면 전용면적의 경우 개인이 독점적으로 사용하는 공간이고, 공유면적은 여러 명이 함께 사용하는 공간이다. 때문에 단순히 단위 면적당 가치로 전용면적과 공유면적 가치를 비교하는 것은 합리적이지 못하다. 따라서 보다 정교한 가치 비교를 위해서는 셰어하우스 수용인원, 공유공간의 규모, 1인당 전용면적 등의 조건들이 함께 고려되어야 한다.

2) 셰어하우스 주거비용 측면 : 거주자 입장

조건) 1인당 전용면적 평균값(7.154㎡)/공유면적 평균값(51.71㎡) 기준

셰어하우스 거주자가 지불하는 주거비용을 전용면적과 공유면적으로 구분하여 살펴보기로 한다. 먼저 조사된 셰어하우스 공급 특성에서 산출된 1인당 전용면적 평균값(7.154㎡)과 공유면적 평균값(51.708㎡)을 적용하여 셰어하우스 거주 시 전용면적과 공유면적에 각각 지불하는 비용은 다음과 같다.

전용면적 지불비용 : 8,360원 X 7.154㎡ = 59,807원

공유면적 지불비용 : 650원 X 51.708㎡ = 33,610원

셰어하우스 주거비용 산출 결과 전용면적에 지불하는 비용은 59,807원이고, 공유면적에 지불하는 비용은 33,610원으로 전용면적 대비 공유면적에 지불하는 비용이 약 56% (33,610/59,807=0.56) 수준인 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 청년 1인 가구가 셰어하우스에 거주 시 전용면적의 가치를 공유면적 가치에 비해 높게 평가하고 있음을 알 수 있다.

3) 셰어하우스 개발비용 측면 : 공급자 입장

조건) 셰어하우스 평균 수용인원(6.44명) 기준

셰어하우스 공급주체가 새로운 셰어하우스를 개발 중에 있다고 가정했을 때 바닥면적 1㎡를 전용면적에 배분할 것인지 공유면적에 배분할 것인지에 대한 선택점이 발생한다. 기본적인 시장 논리에 따르면 공급자는 1㎡를 투입하여 가장 많은 수익을 낼 수 있는 선택을 할 것이다. 이를 판단하기 위해서 바닥면적 1㎡가 각각 전용면적과 공유면적에 배분되었을 때 얻을 수 있는 임대료를 산정하면 다음과 같다.

전용면적에 배분 : 8,650원 X 1.00인 =8,650원

공유면적에 배분 : 650원 X 6.44인 =4,186원

여러 명이 함께 거주하는 셰어하우스의 경우 얻을 수 있는 임대료는 몇 명이 거주하는지에 따라 달라진다. 따라서 평균 수용인원 6.44명의 셰어하우스를 가정하여 임대료 수익금을 산정하였다. 산출 결과 전용면적에 1㎡를 투입 시 8,650원의 임대료 수익이 발생하고, 공유면적에 1㎡를 투입 시 4,186원으로 전용면적의 약 48% 정도의 수익이 발생하는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 셰어하우스 개발 시 공유면적보다는 전용면적에 면적을 배분하는 것이 더 많은 수익을 얻기 위한 유리한 선택이 될 수 있음을 보여준다.

하지만 셰어하우스에 거주하는 개인이 필요로 하는 전용면적의 크기는 한정적일 수밖에 없으며, 1인당 필요한 최소 공유면적이 존재한다. 따라서 공급자 입장에서 수용인원 대비 전용면적과 공유면적에 대한 적정 비율에 대한 고민이 함께 이루어져야 하며, 나아가 공간 환경적 요소, 최소 주거면적 등의 다양한 조건들도 함께 고려되어야 한다.

제5장 결 론

본 연구는 청년 1인 가구의 주거대안으로서 최근 급증하고 있는 서울시에 소재하는 셰어하우스들을 대상으로 헤도닉 가격모형을 구축하였다. 나아가 이에 대해 건물특성, 운영특성, 입지적 특성 그리고 이를 재구성한 전용특성, 공유특성을 중심으로 셰어하우스의 공급 특성 및 임대료 결정요인에 대하여 실증적으로 분석하였다.

헤도닉 가격모형 분석 결과 강남구의 역세권에 위치하고 외국인과 함께 거주를 통해 영어 학습 환경을 갖춘 셰어하우스일수록 임대료가 높은 것으로 나타났다. 그리고 1인실로 독립된 개인공간이 확보되며, 방 면적이 크고, 공유공간이 넓을수록 임대료에 대한 지불 용의가 높다. 반대로 관악구의 7인~14인 이하 셰어하우스로, 거주하는 방이 다락 또는 반지하에 위치하고 다인실의 2층침대의 2층일 경우 낮은 임대료가 형성됨을 확인하였다.

전용특성에서는 전용면적, 방 거주인원 더미, 2층침대의 2층 더미 모두 셰어하우스 임대료에 유의미한 결과로 나타났다. 이는 선행연구에서 밝혀진 바와 같이 셰어하우스에 거주하는 청년 1인 가구의 독립된 개인공간 확보에 대한 지불 용의가 상당히 높음을 알 수 있다. 이는 세대 내 거주공간을 함께 사용하는 것을 전제로 한 셰어하우스의 특성이 오히려 개인 프라이버시 보장에 대한 욕구를 더 강하게 만드는 것으로 볼 수 있다.

공유특성에서는 공유면적과 1인당 화장실수 변수가 임대료와 양(+)의 상관관계로 나타났다. 이는 작은 개인공간을 사용하는 대신 넓고 쾌적한 공용공간에 대한 청년들의 주거수요특성을 재확인할 수 있는 결과이다. 또한 셰어하우스에 거주하는 청년들이 주방, 거실, 욕실 등 기본적인 주거 기능을 공유하는 것에 대한 긍정적인 수요가 확인된 결과로서, 향후 공유공간을 활용한 새로운 거주방식의 잠재적 가능성을 엿볼 수 있다. 규모의 측면에서는 중규모(7~14인) 셰어하우스가 소규모(6인 이하) 셰어

어하우스에 비해 임대료가 낮게 나타나 셰어하우스 시장에서 규모의 경제가 작동하고 있음을 확인할 수 있었다. 한편 공유공간의 물리적·공간적 특성이 임대료에 미치는 영향을 살펴보기 위해 투입한 ‘발코니형’, ‘외부공간형’ 변수들은 모두 유의하지 않은 결과로 나타났다. 이는 대부분이 오래된 다가구·다세대 주택을 리모델링하여 재임대 방식의 셰어하우스 공급 특성에 따라 일반적인 주택 평면 유형이 대부분을 차지하고 있어 공간적인 차별성을 가지지 못한 것으로 예상된다.

마지막으로 본 연구에서 함께 주목해야 할 부분은 전용면적의 가치와 공유면적 가치 다름의 규명이다. 특히 셰어하우스에 대한 전용공간과 공유공간의 구분이 모호했던 기존 연구들에 비해, 동일 세대 내 주거공간임에도 불구하고 공간의 성격과 이용행태에 따라 공간의 가치가 달라질 수 있음을 실증적으로 분석하였다. 나아가 전용면적 가치 대비 공유면적 가치를 정량적으로 규명함으로써 다가오는 공유경제 사회의 공유공간서비스에 대한 시사점을 주고 있다. 분석 결과를 바탕으로 전용면적 가치와 공유면적 가치를 비교해보면 셰어하우스 전용면적 1㎡는 공유면적 12.86㎡와 거래(trade-off) 될 수 있는 것으로 나타났다. 또한 셰어하우스 거주자 또는 공급자 입장에서 전용면적 가치와 공유면적 가치를 비교해본 결과 전용면적 대비 공유면적의 가치가 약 절반(48%~56%) 수준임을 확인하였다. 이는 현재 셰어하우스 시장에서 전용면적과 공유면적 가치가 일정 비율로 균형을 이루고 있으며 향후 셰어하우스 상품 개발 시 전용면적과 공유면적의 적정 배분에 대한 지표로 활용될 수 있는 가능성을 가진다.

본 연구는 최근 임대주택 시장에서 급증하는 셰어하우스의 공급 특성을 종합적으로 살펴보고 이를 통해 청년 1인 가구의 주거수요특성을 실증분석 하였다. 특히 건축물의 설계기법 및 건축물 면적 산정에 대한 법적 이해를 바탕으로 셰어하우스의 공유면적 데이터를 구축한 점 그리고 이를 토대로 셰어하우스 임대료 결정요인 실증분석을 통해 다가오는 공유경제 사회의 공유공간 가치에 대한 정량적인 결과를 제시하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 하지만 연구에서 규명한 공유면적 가치는 세

어하우스와 같은 유사 공유주택 사례에 한정되어 적용될 수 있는 결과일 뿐, 기타 도시공간에서 제공되는 모든 공유공간 및 공유시설을 대표하여 설명하기에는 부족함이 있다. 또한 셰어하우스 데이터베이스 구축 상의 한계로 인해, 최근 강남을 중심으로 개발되는 신축형/기업형, 대형 셰어하우스 사례와 같이 규모의 경제를 이용하여 공유공간을 적극적으로 상품화한 셰어하우스 데이터를 포함하지 못한 연구의 한계를 가진다. 향후 변화하는 셰어하우스 시장에 대한 지속적인 관심과 추적을 통해 신축형/기업형, 대형 셰어하우스에 데이터베이스 구축을 통한 시장분석이 필요하다. 또한, 셰어하우스 공유공간 뿐만 아니라 공유숙박, 공유오피스 등 다양한 공유공간서비스에 대한 연구 대상을 확장함으로써 공유경제 사회의 공유가치에 대한 정량적 연구가 자리매김할 수 있도록 지속적인 연구가 필요하다.

참 고 문 헌

- 구형수·이희연(2015). “재해위험정보 노출이 주거용 부동산가격에 미치는 영향”, 『서울도시연구』, 126(1): 57-74
- 김도연(2015). “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 연구: 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로”, 『한국주거학회논문집』, 26(1): 139-150.
- 김민재·최정민(2015) “대학생_주거유형별_타인과의_동거에_대한_주의식 “『한국주거학회 학술대회 논문집』, 281-286.
- 남원석, 박은철 (2014). ‘1인 가구시대 맞춤형 주거해법’ 사회임대형 공동체주택 활성화. 『서울연구원』
- 박종인·김형우(1997). “다세대 다가구주택의 건축특성 사례 연구”, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집』 17(2): 217-223.
- 박혜준(2014). “강북지역에 공급된 공유형 주택 '우주(WOOZOO)'의 공간적 특성 연구”, 『서울대학교 석사학위 논문』
- 신성윤·윤영식(2018). “서울시 셰어하우스 1인당 임대료 결정요인에 관한 연구”, 『주거환경』, 16(1): 1-16.
- 신은정·유선종(2016a). “셰어하우스의 임대료 결정요인 분석”, 『한국지적정보학회지』, 18(3): 63-74.

- 신은정·유선종(2016b). “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 셰어하우스 거주결정요인”, 「한국감정평가학회」, 15(2): 127-141.
- 오정·최정민(2014). “국내 셰어하우스(Share house) 인식 및 수요특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 추계학술발표대회 논문집」, 25(2): 73-78.
- 우소연·남경숙(2013). “일본 셰어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구”, 「한국디자인문화학회지」 19(2), 306-321
- 유창윤(2010). “도심 집합주거 공유공간의 프로그램 조직 및 공간 구축 방법에 관한 연구”, 「건국대학교 건축대학원 석사학위논문」
- 이지연·이연숙·윤혜경(2015). “아파트 커뮤니티 공유공간에 대한 최근 5년간 연구경향분석”, 「한국주거학회 춘계학술대회논문집」, 133-137
- 이희연·노승철(2012). 「고급통계분석론: 이론과 실습」, 파주: 법문사
- 이희원·성민호·유정원·이기석·이장범(2014). “1인 가구를 위한 도시형 셰어하우스의 건축계획적 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회연합논문집」, 16(3): 1-8
- 이학성·안소미·이연숙(2018). “공동주택 공유공간 연구의 흐름에 관한 연구-국내 학술지 게재 논문을 중심으로-”, 「한국실내디자인학회 논문집」, 27(3): 126-135

- 임경지(2015). 청년 주거문제 실태와 현 공공임대주택 정책의 한계. 「월간 복지동향」 제196(2), 5-11
- 손은하(2012). 공유 공간과 커뮤니티. 「동북아문화연구」 32, 253-260
- 조주현·김선곤(2005). “주상복합아파트의 가격특성에 관한 연구”, 「국토계획」, 40(3): 79-90.
- 지예진·신화경(2017). “청년 1인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 29(1): 145-150.
- 지은영(2016). “청년 1인 가구의 주거복지를 위한 셰어하우스 거주 실태와 요구도: 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로”, 「대한가정학회」, 54(4): 589-598.
- 최단비·정지훈·최준용·김정섭(2018). “서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구”, 「부동산학연구」 24(3), 71-83.
- 최미옥(1999). “공간의 경계에 관한 연구”, 「건국대학교 건축대학원 석사학위논문」
- Ayoung Woo, Gi-Hyoung Cho, Jeongseob Kim(2019). “Would you share your home, The multifaceted determinants of preference for shared housing among your adults”, 「Applied Geography」, 103: 12-21.

Green, S. and McCarthy(2015), 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, pp. 159–178

Gi-Hyoung Cho, Ayoung Woo, Jeongseob Kim(2019). “Shared housing as a potential Resource for Community Building” , 『Cities』, 87: 30–38.

Heath, S., and Kenyon(2001), L., “Single young professionals and shared household living,” *Journal of Youth Studies*, Vol. 4 No. 1, 2001, pp. 83–100

Ingrid Gould Ellen(2015). “Housing Low Income Households Lessons From the Sharing Economy” , 『Housing Policy Debate』, 25(2): 783–784.

Rugg, J., Rhodes, D., Wilcox, S(2011)., “Unfair Shares: A report on the impact of extending the Shared Accommodation Rate of Housing Benefit,” London: Crisis

Abstract

A Study on the Demand Characteristics of Housing for Young Single Households by Analysis of Shared House Rent - Focus on Shared Space-

Lee, Eui-Jae

Urban and Regional Planning

Department of Environmental Planning

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

One of the most noticeable changes in the type of household in Korea recently is the surge in single-person households. As of 2016, 27.9 percent of Korean households were single-person households, with 34.8 percent of them being young people in their 20s and 30s. However, the Korean housing market, which until recently had been mainly supplied to four-member households, has a structural

limitation that does not fully reflect the change in types of households due to the surge in single-person households or their ability to cover housing costs. In particular, the housing cost burden was aggravated by the housing supply provided without considering the economic burden capacity of the young generation and accelerated their inclusion into the housing vulnerable class. Meanwhile, the concept of shared space in a shared economy began to be introduced into residential space to overcome the difficulties of securing Affordable Housing for the younger generation.

In particular, the share house, which was introduced in earnest in 2013 around the downtown, is seen as a solution to the reduction of housing cost burden while reflecting the characteristics of the young generation's housing demand by applying the concept of shared space differentiated from the previous housing units. In addition, the shared space of a share house is a public space with the characteristics of a private area and a private space, which has high economic and social benefits for residents who use it together. Therefore, shared space is a key space that evokes the housing demand characteristics of the share house and is a factor that should be addressed in this study.

In this background, the purpose of this study was to examine the characteristics of the housing demand of young single household through the analysis of the effect on the share-house rent based on the characteristics of the shared space, and in particular, the value of the shared area relative to the dedicated area of the share house was empirically analyzed. The results obtained through the analysis are as follows:

First, it has been shown that one young household living in a sharehouse has a considerably higher payment for securing an

independent private space. This seems to be the result of Sherhouse's characteristics of sharing residential space within the housing unit, which makes the desire for personal privacy stronger. Second, young people living in a share house confirmed that there was a positive payment for a wide and pleasant public space instead of using a small private space. This is a positive demand for sharing the rest of the space except for private bedrooms, which shows the potential for a new way of living using shared space in the future. Third, the difference between the value of exclusive area and the value of shared area per unit area was found to exist. The analysis shows that 1m² of exclusive area can be traded with 12.86m² of shared area, which is empirically established that the value of space can vary depending on its characteristics and how it is used, even though it is a residential area within the same housing unit. This study comprehensively examined the characteristics of the supply of share houses in the rental housing market, and empirically analyzed the housing demand characteristics of young single-person households. In particular, the significance of the study that the data on the shared area of a share house was constructed based on legal understanding and the quantitative results on the value of shared space in the coming shared economy society were presented through the analysis of the determinants of the share house rent based on it.

Keywords : young single households, demand characteristics of housing, share House, shared space, shared area

Student Number : 2017-22547