

소규모 부동산중개업 경영인의 창업가 특성이 경영성과에 미치는 영향: 창업교육의 조절효과를 중심으로

The Effects of Entrepreneurship of Real Estate Broker's on Performance: Moderating Effect of Entrepreneurship Education

조준희*, 김철중**

목원대학교 경영학과*, 홍익대학교 경영학부**

Jun-Hee Cho(cjh@mw.ac.kr)*, Chul-Joong Kim(cjkim@hongik.ac.kr)**

요약

본 연구는 소규모 부동산중개업 창업가 특성이 경영성과에 미치는 영향을 분석하고, 이들 사이에 창업교육이 조절효과를 갖는지를 확인하였다. 이를 위해 부동산중개업의 경영인을 대상으로 설문조사를 실시하고, SPSS 18.0K를 이용하여 분석하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 부동산중개업 경영인의 성취욕구와 위험선호 변수는 종속변수인 주관적 성과와 유의하였으며, 정(+)의 방향으로 나타났다. 이는 성취욕구가 높거나 위험을 선호하는 창업가 특성은 주관적 성과에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 둘째, 창업교육 조절효과는 성취욕구에서 나타났으며, 이를 다시 창업교육 유무로 집단을 나누어 분석한 결과 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 베타(β)가 큰 것으로 나타났다. 즉, 창업교육을 받은 부동산중개업 경영인들은 창업가 특성인 성취욕구가 향상 되는 것으로 추정된다. 이는 창업교육이 부동산중개업의 주관적 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 셋째, 창업교육 유무와 재무성과와의 평균치 차이검정 결과 창업교육을 받은 집단은 받지 않은 집단보다 매출액 및 순이익 평균이 높은 것으로 나타났다.

■ 중심어 : | 부동산중개업 | 창업가 특성 | 창업교육 |

Abstract

This study analyzed the effect of entrepreneurship of real estate broker's on subjective performance, and confirmed if a entrepreneurship education between them has moderating effects. The research results of the analysis are as follows.

First, needs for achievement and risk taking of real estate brokerage were significant with subjective performance, which is the dependent variable, and it was shown as the positive (+) direction. This means entrepreneur factors of high needs for achievement or submitting to risk preference have a significant effect in subjective performance. Second, moderating effect of a business school was only shown in needs for achievement. As a result of analysis after classifying it into two groups according to completion status of a entrepreneurship education, it was shown the group that took a entrepreneurship education has higher beta(β) than the group that did not take a entrepreneurship education. In other words, real estate brokerage who took a entrepreneurship education shows increase in needs for achievement, which is the entrepreneur factor. This signifies a business school has a positive effect in subjective performance. Third, as a result of t-test for completion status of a entrepreneurship education and financial performance, it was shown the group that took a entrepreneurship education showed higher average of sales and net income than the group that did not take a entrepreneurship education. The net income, in particular, showed about the double difference.

■ keyword : | Real Estate Broker's | Entrepreneurship | Entrepreneurship Education |

I. 서론

최근 경제불황으로 기업의 상시적인 구조조정과 취업난 등으로 소규모의 생계형 창업이 증가하고 있다. 많은 생계형 창업이 성공하는 경우도 있지만 대다수 경영의 어려움을 겪기도 한다. 때문에 정부나 창업 관련 기관에서는 자금지원과 창업교육 또는 컨설팅 등의 다양한 지원정책을 실시하고 있다.

소규모 자영업의 창업가 특성은 기업의 성과에 많은 영향을 미칠 것으로 보인다. 이러한 기업의 경영인은 대체로 자본가로서 직접 경영을 하며 또 단독으로 의사 결정을 하기 때문에 창업가 특성에 따라 경영성과는 차이가 있을 것으로 예상된다. 창업가가 기업 위험에 대하여 긍정적인 사고와 성취욕구가 강하며, 확고한 경영 의식(목표)을 갖고 있는 경우와 그렇지 않은 경우의 경영성과는 차이가 있을 것이다. 또 이러한 창업가 특성에 영향을 줄 수 있는 요인이 창업(전문)교육으로 정부와 관련기관의 지속적인 지원과 컨설팅을 통하여 경영 성과에 영향을 미칠 것으로 판단된다[1].

서진형(2010)[2]은 공인중개사의 심리적 특성 연구에서 위험을 감수하는 성향은 경영성과에 긍정적인 영향을 미친다고 하였으며, 이장우, 장수덕(2007)[3]은 성취욕구가 높을수록 적극적인 경영참가로 기업성과가 높아진다고 하였다. 이태용, 유영진(2010)[4]은 외식 프랜차이즈의 앙트러프러(Entrepreneurs)의 활동은 경영성과에 정(+)의 영향을 미친다고 하였으며, 조준희, 김찬중(2011)[5]은 소자본 창업의 경영성과 요인 연구에서 기업가 특성은 경영성과에 영향을 미친다고 하였다.

한편, 이창석(2006)[6]은 우리나라 부동산중개업의 상당수가 성공하는 경우도 있지만 수년 내에 도산하거나 운영유지가 어려운 사례도 많다고 하였으며, 부동산중개업은 창업 못지않게 계속해서 생존시키고 발전시키는 것이 무엇보다 중요하다고 하였다.

이와같이 창업가 특성(기업가 정신) 연구는 다양하게 이루어져 왔으나, 우리나라 소상공인 서비스업의 대표적인 업종으로 생계형인 소규모 부동산중개업 창업가 특성 연구는 많이 진행되지 않은 것으로 사료된다.

최근 활발한 생계형 창업의 일종인 소규모 부동산중

개업의 창업가 특성(성취욕구, 위험선호, 경영목적)이 경영성과에 미치는 영향을 살펴보고, 또 창업가 특성에 영향을 줄 수 있는 요인인 창업(전문)교육이 경영성과와 조절관계에 역할을 하는지 검토해보는 것을 본 연구의 목적으로 하였다. 이러한 연구결과를 활용하여 소규모 부동산중개업의 경영 효율성을 제고시킬 수 있기를 기대한다.

II. 이론적 배경과 연구 가설

2.1 부동산중개업 특징

우리나라 부동산중개업의 특성을 살펴보면 다음과 같다[7][8]. 부동산중개업은 개인적인 전문성에 의존하여 거래되며 대체로 운영규모가 작고 영세하며 부동산이 지역에 위치하여 지역을 중심으로 거래되어 지역고착성이 크다. 또 부동산은 수요·공급자가 표면화되어 있지 않으며, 일단 부동산 중개거래가 끝나면 지속되지 않아 수요·공급이 고정화되어 있지 않다. 부동산 거래는 고객의 주관에 의한 의사결정이 거래여부를 좌우한다는 특징이 있다.

서진형(2010)[2]은 우리나라 부동산중개업은 영세성과 후진성을 면치 못해 새로운 경영혁신과 자각이 필요하다고 하였으며, 김철호(2011)[9]는 부동산중개업은 국민들의 재산을 관리하므로 전문성이 필요하며 중개업의 효율적인 경영관리가 매우 중요하며 대표적인 정보·신뢰 서비스업종으로 경영인의 자세 및 능력에 따라 업무영역을 확대할 수 있다고 하였다.

2.2 창업가의 일반적 특성

소규모 부동산중개업은 대체로 소유주(자본가)이며, 경영인으로서 창업가 특성은 경영성과에 중요한 영향요인으로 작용할 것이다. 선행연구들은 이러한 창업가 특성을 경영성과의 핵심요소로 다루어 왔다[1][5][10].

기업의 창업가 정신(entrepreneurship)은 기업에 대한 열정과 창의성이 필요하며, 또 창업가(경영인)는 강한 성취욕구와 급변하는 경영환경 변화에 신속히 대처할 수 있는 도전정신이 필요할 것이다. 소규모 부동산

중개업의 창업가 특성 관련 연구가 다양하게 이루어지지 않아, 기업특성(규모, 형태 등)이 유사하다고 볼 수 있는 자영업(소상공인)의 선행연구를 참조하였다.

창업가 특성은 창업가 정신을 정의하는 학자의 입장이나 대상에 따라 다양한 의미로 쓰이고 있다. Matsuno 등(2002)[11]는 창업자 지향성을 혁신성, 위험 감수성, 진취성으로 분류하였고, Wiklund와 Shepherd(2005)[12]는 창업자의 전략지향성을 혁신성, 진취적인 활동성, 위험 감수성 등으로 구분하여 경영 성과간의 관계에 대해 살펴보았다[13].

빈봉식, 박정기(2002)[14]와 김완재, 정화영(2007)[15]은 창업가 심리자 특성을 성취욕구, 모호성에 대한 인내 및 통제위치(위험감수) 등으로 서근하(2006)[16]는 창업자 특성을 혁신성, 위험감수성, 진취성 등으로 구분하여 경영성과에 미치는 영향을 연구하였다.

서진형(2010)[2]은 공인중개사 특성이 경영성과에 미치는 영향 연구에서 심리적 특성을 위험 감수, 성취욕구, 인내 등으로 이태웅, 유영진(2011)[17]은 프랜차이즈의 성과 연구에서 앙트러프러너십(entrepreneurship) 변수를 적극성, 혁신성, 위험추구로 분류하였다.

그러나 우리나라 자영업은 일반적으로 소규모 생계형으로 볼 수 있으며, 전병찬 등(2000)[18]은 자영업의 특징이 기업 규모가 작고 영세하며, 업종의 다양성과 무급 가족형태의 운영 등의 특징을 갖는다고 하였다[1]. 소규모 부동산중개업도 우리나라 자영업과 유사한 형태(규모)라고 할 수 있다[2][6][8]. 조준희 등(2012)[1]은 소규모 자영업 창업가 특성 연구에서 경영목적에 추가하였다. 이러한 선행연구를 참조하여 소규모 부동산중개업 경영인의 창업가 특성을 성취욕구, 위험선호 및 경영목적으로 분류하였다.

2.2.1 성취욕구

성취욕구(needs for achievement)는 창업가 특성 연구에서 빈번하게 이용되는 요인이며 Johnson(1990)[19]은 창업자의 성취욕구는 창업가 성향에 정(+)의 유의한 영향을 미치며, 창업자는 다른 일반사람들에 비해서 성취욕구가 높은 것으로 볼 수 있다고 하였다. 결국 성취욕구가 높은 사람은 문제해결에 적극적이며 목표 달성

을 위해 열정적인 사람이라고 할 수 있다[10].

이지우(2000)[20]는 중소기업 창업성과 연구에서 성취욕구 변수를 남보다 잘함, 맡겨진 일은 꼭 함, 어떤 일이든 잘하는 방법 개발, 어려운 일 해결 등으로 선정하였고, 김완재, 정화영(2007)[15]은 할 일은 꼭함, 다른 사람이 하지 못한 일도 함, 더 큰 사업실적을 위해 노력, 경쟁업체와 적극 경쟁 등으로 하였다. 임채관, 김향란(2008)[21]은 여성창업자 대상 연구에서 성취욕구를 경쟁선호, 성공을 위해서는 보상과 관계없이 경쟁, 허세선호, 위험 무릅쓰기, 1등주의, 전통에 구속되지 않음, 호기심 선호 등으로 조준희 등(2012)[1][5]은 자영업 특성 연구에서 성취욕구 변수를 환경변화, 경영기법, 의사결정, 경쟁선호, 자신개발, 자원획득 노력, 마케팅 및 신제품 개발 등으로 선정하였다.

본 연구에서는 이러한 선행연구 들을 참조하여 성취욕구 특성 변수를 환경변화 적응, 댓가(보수)적당, 자신개발 업무 선호, 소비자 욕구 파악 노력, 신제품 개발 적극성 등을 선정하였다. 이하의 설문지 구성은 Likert 유형의 5점 척도로 '전혀 아니다'(1)와 '매우 그렇다'(5)로 측정하였다.

2.2.2 위험선호

기업경영에서 투자는 미래의 불확실한 상황하의 의사결정을 하는 것이므로 위험 선택은 불가피한 것이다. 성공기회를 잡기위해 위험을 선호(risk-taking)할 수 있으며 또는 회피할 것이다.

Sexton과 Bowman(1985)[22]은 위험감수 성향이 성과에 긍정적인 영향을 미친다고 하였으며, Begley와 Boyd(1987)[23]는 창업가가 성취도, 위험 등이 높으며 기업경영의 의사결정에서 어느 정도의 위험선호는 재무성과 증가에 영향을 미친다고 하였다[2][10][24].

빈봉식, 박정기(2002)[14]는 소상공인 대상 연구에서 위험선호 성향을 위험감수, 위험 적극 대처 등으로 나누었으며, 나중덕 등(2004)[25]은 여성창업자 대상 연구에서 위험선호 변수를 제품·서비스 적극성, 경쟁자 적극성, 위험 감수 정도 등으로 하였다. 김완재, 정화영(2007)[15]은 위험이 있어도 시행, 새로운 것 도전, 불확실한 상황 적극 대처, 과감투자, 고위험 선호, 모험·도전

이 미래 보상 큼, 불확실한 상황 투자망설임 등으로 변수를 선정하였다.

이러한 선행연구 들을 참조하여, 위험선호 특성 변수를 수익률 선호, 불확실성 도전, 과감진행, 주도권 확보, 높은 위험 선호, 위험 감수 등으로 선정하였다.

2.2.3 경영목적

우리나라 자영업은 다산다사형태이며, 대체로 규모가 작고 영세하다는 특징이 있다. 전병찬 등(2000)[18]은 소상공인 분포조사에서 우리나라 소상공인은 대다수가 1인 사업체 및 개인사업체로서 영세하고 무급 가족종사자가 많은 가족중심의 기업체가 많다고 하였다. 정광원(1995)[26]은 소매상인의 의식구조 분석에서 소매상인은 자기직업을 생계수단으로만 생각하지 말고 직업에 대한 보람과 긍지를 가지고 경영하는 태도가 필요하다고 하였다. 따라서 소규모 부동산중개업 경영인들도 자신의 직업에 자부심을 가지고 운영하는 경우의 기업 성과는 차이가 있을 것으로 판단된다[1][5]. 조준희 등(2012)[1][5][27]은 소상공인의 경영목적 측정 변수를 자아개발, 능력발휘, 사업체 자녀에게 권유, 직무만족, 생계유지, 자아실현 등으로 분류하였다.

이러한 선행연구를 참조하여 경영목적 변수를 생계유지, 부의 축적, 직업만족, 업무 즐거움 등으로 선정하였다.

2.3 경영성과 측정

기업 경영성과를 측정하는 방법으로 재무제표, 주가 및 시장점유율을 이용하는 것이 객관적인 자료일 것이다. 그러나 신규 창업 및 기업 규모가 작은 경우는 재무제표의 획득이 불가하여 일반적으로 주관적 성과(비재무적)로 측정하기도 한다[1][16][24][28-29].

서진형(2010)[2]은 공인중개사 특성 연구에서 재무적 성과를 수익성과 매출액의 발생정도, 황보윤, 하규수(2008)[30]는 미용서비스업체의 경영성과 연구에서 평균 매출액으로, 박춘래 등(2010)[31]은 소상공인의 기업 성과 연구에서 매출액증가율, 영업이익증가율, 순이익증가율로 측정, 윤명순, 한필구(2010)[32]는 미용서비스 소상공인의 경영성과를 매출액증가율, 초기에 투자한

자본 대비 수익률, 경영인이 느끼는 경영성과의 만족도 등을, 박일순, 민성기(2010)[33]는 소상공인 경영성과를 사업만족도, 전년 대비 목표 대비 달성정도 등으로 Likert 5점 척도로 측정하였다.

본 연구에서는 부동산중개업 경영인의 주관적 성과를 매출액증가율, 순이익증가율, 투자자본 대비 수익률, 타사와의 경쟁 정도 등을 Likert 5점 척도로 측정하였다. 재무성과인 매출액과 순이익은 응답자가 직접 표기하도록 하였다.

2.4 가설설정

앞에서 살펴본 바와 같이 선행연구들은 창업가 특성과 경영성과와의 관계 연구에서 긍정적인 영향을 미친다고 보고 하였다. Johnson(1990)[19], Baum(1994)[34]는 성취욕구가 경영성과에 긍정적인 영향을 미친다고 하였다.

빈봉식, 박정기(2002)[14]는 창업자의 심리적 특성은 사업성과에 유의적이며, 서진형(2010)[2]은 공인중개사 심리적 특성 연구에서 위험감수 성향은 성과에 긍정적인 영향을 미치며, 조준희 등(2012)[1]도 자영업 창업가 특성은 성취욕구와 유의하였다고 하였다. 이와 같이 소규모 부동산중개업도 창업가 특성이 경영성과에 영향을 미치게 될 것으로 판단되어 선행연구를 토대로 다음과 같이 가설을 설정하였다.

가설1. 부동산중개업 경영인의 창업가 특성은 경영 성과에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

- 1-1. 성취욕구는 경영성과에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 1-2. 위험선호는 경영성과에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 1-3. 경영목적은 경영성과에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

창업(전문)교육(entrepreneurship education)은 부동산중개업 창업시나 또는 사업을 하면서 정부(지자체)나 관련 협회에서 창업(전문)교육을 받은 것으로 단기 교육까지 포함한다.

장인석(2005)[35]은 외식 프랜차이즈의 성공을 위해 체계적이고 지속적인 교육이 필요하며 정기적인 교육은 업무 효율과 생산성을 향상시키며, 강병오(2011)[36]는 창업관련 교육은 CEO의 혁신성에 유의미한 영향이 나타났으며, 김연정, 노병수(2012)[37]는 대학 창업교육을 체계적으로 실시하면 창업의지에 긍정적인 영향을 미친다고 하였다.

정성영(2012)[38]은 창업교육 만족도가 창업의지에 대부분 정(+)의 영향을 미치며, 이승재(2010)[39]는 창업을 촉진시키고 성공 창업을 위해서는 창업교육이 필요하며, 체계적인 창업교육은 심리적 특성의 변화가 발생한다고 하였다. 조준희 등(2012)[1]은 자영업의 창업교육은 매출액과 순이익의 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였다. 이러한 선행연구를 기초로 하여 다음과 같이 가설을 설정하였다.

가설2. 창업교육은 부동산 중개 경영인의 창업가 특성이 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.

- 2-1. 창업교육은 성취욕구가 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.
- 2-2. 창업교육은 위험선호가 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.
- 2-3. 창업교육은 경영목적이 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.

2.5 통제변수

창업가 특성은 인구통계학적 속성에 따라 성과 차이가 달라질 수 있을 것이며, 통제변수는 선행연구를 고려하여 성별, 학력, 경력 등을 선정하였다. 학력은 고졸 이하, 대학(원)졸 이상으로 나누었고, 경력은 근무 년수를 월로 환산하여 투입하였다.

III. 분석결과 및 토의

3.1 자료수집 및 표본집단의 특성

본 연구는 부동산중개업 경영인의 창업가 특성이 경

영성과에 미치는 영향을 측정하기 위해 선행연구를 참조하여 특성요인을 추출하여 설문조사를 실시하였다. 설문지는 직접설문 및 이메일 방법을 이용하여, 2010년 6월부터 9월까지 대전광역시의 부동산중개업 경영인(대표자)들에게 전체 300부를 배포하여 250부 회수, 최종 분석은 230부이다. 회수된 설문지는 SPSS 18.0K를 이용하였다. 본 연구는 조준희, 전병주(2011)[8]의 추가 확장 연구이며 설문지를 공유하였다.

[표 1]에서 본 연구 표본집단 특성을 살펴보면, 부동산중개업 대표(CEO)는 여성이 131명(56.5%)으로 남성(37.9%)보다 많았고, 학력은 대학(원)졸이 59.5%로 고학력인 것으로 볼 수 있다. 연령은 40대 이상이 44.4%로 가장 많았으며 50대 이상은 39.6%로 비교적 40대 이상의 연령층이 많았다. 근무 경력이 짧게는 1년(12개월), 가장 오래 근무한 것은 22년(246개월)이다. 또 정부, 협회(학교 포함)나 관련 협회로부터 창업교육을 받은 것이 117명(약 50.4%)이다.

표 1. 표본의 일반적 특성(결측치 제외)

항목	구분	표본수(명)	비율(%)
성별	남자	88	37.9
	여자	131	57.0
연령	39세 이하	19	8.2
	40~49세	102	44.4
	50세 이상	92	39.6
경력	5년 이하	113	48.7
	6년 이상~10년 미만	80	34.5
	10년 이상	20	10.8

3.2 기초분석

연구가설 검정을 위하여 측정된 변수들을 대상으로 신뢰성 검증을 실시하였다. [표 2]에서 신뢰성 검증결과 본 연구에 사용된 변수들의 Cronbach α 값은 최소 0.602에서 최대 0.788로 나타나 본 설문지가 신뢰성을 확보하는 것으로 볼 수 있다.

표 2. 측정도구의 신뢰성 검증

변수	최초 항목 수	최종 항목 수	Cronbach α 계수
성취욕구	7	5	.726
위험선호	7	5	.675
경영목적	6	4	.602
주관성과	5	4	.788

표 3. 요인분석 결과

변수	설문항목	요인적재치
성취 욕구	경쟁적 지위확보	.600
	적절보수 확보	.662
	타직업대비보수 적절	.711
	중개보수 적절	.650
	수입 크다	.611
위험 선호	창의혁신사고 갖음	.689
	고수익선호 선호	.519
	체계과학적 사고	.771
	환경변화 적응	.765
	아이디어투자 선호	.626
경영 목적	평생직장	.704
	진망밝음	.768
	능력발휘	.610
	근무즐거움	.437

표 4. 변수들간의 상관관계

	평균	표준 편차	학력	성별	경력	창업 교육	위험 선호	성취 욕구	경영 목적	주관 성과
학력	-	-	1							
성별	-	-	-.186 ^{***} .007	1						
경력	6.09	4.02	-.092 .178		1					
창업 교육	-	-	.016 .818	.056 .410	-.102 .122	1				
위험 선호	3.23	.65	-.120 .080	.167 ^{**} .014	-.023 .734	.006 .924	1			
성취 욕구	3.04	.69	.016 .820	.042 .546	-.166 ^{**} .013	.009 .890	.181 ^{***} .007	1		
경영 목적	3.20	.72	.043 .535	.042 .538	-.114 [*] .086	-.002 .979	.203 ^{***} .002	.334 ^{***} .000	1	
주관 성과	3.02	.63	-.027 .700	.068 .324	.016 .812	.014 .835	.211 ^{***} .001	.584 ^{***} .000	.241 ^{***} .000	1

주): ** < .001, * < .05

먼저, 신뢰성 검증결과를 바탕으로 요인분석을 실시하고 측정변수의 요인추출은 주성분 분석을 사용하였으며 요인적재치의 단순화를 위해 직각회전(varimax) 방식을 채택하였다. [표 3]에서처럼 분석 결과 성취욕구, 위험선호 및 경영목적 등의 요인이 추출되었으며, 요인적재치는 0.40 이상을 유의한 것으로 채택하였다. 성취욕구 변수는 경쟁적 지위, 적절한 보수, 막대한 수입 등 5개 요인으로 위험선호 특성은 창의적 및 혁신적 사고, 고수익 선호, 환경변화 적응 등 5개 요인으로 경영목적은 평생직장 인식, 능력발휘, 근무 즐거움 등의 4개 하위요인으로 구성되었다.

[표 4]에서 분석에 사용된 주요 변수들간의 상관계수는 p<.001 수준에서 성취욕구와 주관적 성과가 가장 강한 정(+)의 상관(0.584)을 보였으며, 다음은 성취욕구와

경영목적이 정(+)의 상관(0.334)이다. 학력과 성별이 가장 강한 부(-)의 상관(-0.186)을 보였다. 상관관계 분석 결과 성취욕구와 주관적 성과가 강한 상관성을 가지며, 이는 성취욕구가 높을수록 주관적 성과에 영향을 미치는 것으로 보인다.

3.3 가설 검증

[표 5]에서는 가설검증을 위해 종속변수인 주관적 성과와 설명변수인 성취욕구, 위험선호, 경영목적 등과 계층적 회귀분석 결과이다. 모형1에서 학력, 성별, 경력의 통제변수 효과를 통제한 후에 설명변수의 효과를 살펴 보았다. 모형II는 조절변수인 창업교육을 포함시켜 분석하였고 끝으로 모형III은 설명변수와 조절변수의 상호작용항을 추가하여 조절효과(moderating effect)분석 하였다[1].

표 5. 계층적 회귀분석 결과

구분	모형 I	모형 II	모형 III
성별	.737(.148)	.732(.465)	.802(.424)
학력	-.103(.918)	-.103(.918)	-.309(.757)
경력	2.560 ^{***} (.011)	2.550 ^{***} (.012)	2.468 ^{***} (.015)
성취욕구(A)	10.440 ^{***} (.000)	10.403 ^{***} (.000)	5.361 ^{***} (.000)
위험선호(B)	1.331 ^{***} (.0185)	1.325(.187)	.471(.639)
경영목적(C)	.531(.596)	.529(.597)	.644(.521)
창업교육(E)		.080(.936)	1.925 ^{***} (.056)
A×EE			-2.107 ^{***} (.036)
B×EE			.054(.957)
C×EE			-.555(.579)
R ²	.432	.432	.451
조정R ²	.414	.411	.422
F값	23.960 ^{***} (.000)	20.430 ^{***} (.000)	15.225 ^{***} (.000)

*p<.05, **p<.01, ***p<.001, 제시된 수치는 표준화된 회귀계수임

[표 5]에서 분산분석 결과 유의수준이 0.000으로 모델이 적합한 것으로 나타났다. 독립변수간 VIF 최대값은 1.075로 나타났으며 이는 모두 10 이하의 수치를 보이기 때문에 다중공선성의 문제가 없는 것으로 볼 수 있다(공차한계 최대값 0.946).

분석결과 통제변수인 근무 경력이 종속변수인 주관적 성과에 유의하였는데 부동산중개업 경영인의 근무 경력은 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 부동산중개업 창업가 특성변수인 성취욕구는 모

형 I, 모형 II, 모형 III에서 아주 유의하였으며, 정(+)
의 방향으로 나타났다. 위험선호 특성 변수는 모형 I, 모형
II에서 주관적 성과에 유의하게 나타났으며 정(+)
의 방향으로 확인되었다. 이것은 부동산중개업 경영인들이
성취욕구가 높거나 위험을 기꺼이 감수할 수 있는 창업
가 특성이 주관적 성과에 영향을 미치는 것으로 볼 수
있다. 따라서 가설 1-1의 주관적 성과와 성취욕구는 지
지되었으며, 위험선호의 가설 1-2는 부분적으로 지지되
었다.

요컨대 부동산중개업 창업가 특성의 주 효과를 분석
한 결과, 창업가 특성의 하위변수 중 성취욕구, 위험선
호 변수는 주관적 성과에 정(+)
의 영향을 미치는 것으로 확인되었고, 창업(전문)교육의 조절효과는 성취욕구
가 주관적 성과에 미치는 영향관계에서만 발견되었다.
성취욕구의 조절효과는 주관적 성과가 높게 나타나면
창업교육의 효과는 음(-)
의 방향으로 나타내는 것으로 추정된다. 가설2-2(위험선호) 및 가설2-3(경영목적)은
기각되었다.

표 6. 성취욕구와 창업교육의 조절효과

구 분	창업교육 받은 집단			창업교육 받지 않은 집단			
	β	표준 오차	t-value (유의확률)	β	표준 오차	t-value (유의확률)	
상 수	.661	.405	1.638 (.009)	1.834	.432	4.247 (.000)	
통제 변수	성별	.089	.111	.807 (.422)	.030	.103	.291 (.771)
	학력	.013	.089	.141 (.888)	-.077	.090	-.856 (.394)
	경력	.021	.013	1.617 (.109)	.015	.015	1.054 (.294)
성취 욕구	.674	.073	9.272*** (.000)	.406	.078	5.192*** (.000)	
R ²	.457			.237			
조정R ²	.434			.205			
F값	19.998***(.000)			7.317***(.000)			

*p<.05, **p<.01, ***p<.001, 제시된 수치는 표준화된 회귀계수임

[표 6]은 부동산중개업 경영인의 창업교육 유무를 더미(dummy)처리하여, 상수의 크기와 회귀계수 베타(β)의 크기를 비교하였다. 창업교육을 받은 집단(0)과 받지 않은 집단(1)에서 종속변수인 주관적 성과가 차이가 있는지 검토하였다. 분석결과 통계적으로 유의하였으

며 절편의 크기로 보아, 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 베타(β)가 큰 것으로 나타났다. 따라서 창업교육을 받은 소규모 부동산중개업 경영인들은 창업가 특성이 성취욕구의 향상으로 나타나며, 이것은 결국 주관적 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

3.4 차이 검정

[표 7]은 앞의 각 변수들과 재무성과와의 강건성을 확인하기 위해 평균치 차이검정을 실시한 결과이다. 부동산중개업 경영인들을 창업교육을 받은 집단과 받지 않은 집단으로 나누어 재무성과 차이를 비교하였다. 분석결과 통계적으로 유의하였으며, 창업교육을 받은 집단의 매출액 평균은 받지 않은 집단의 매출액 평균보다 높게 나타났다. 또 순이익은 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 높은 것으로 나타났다. 따라서 소규모 부동산중개업 경영인의 창업교육은 경영성과에 유의한 영향을 미치는 것으로 유추할 수 있다. 표본기업 중 재무성과 표기가 불성실한 것은 제외하였다.

표 7. 재무성과와 창업교육 유무 간의 차이 검정

구 분	구 분	평균	표준편차	t-value	p-value
		창업교육 유	창업교육 무		
매출액	창업교육 유	6512.1	4655.2	1.842*	.067
	창업교육 무	5548.1	2203.8		
순이익	창업교육 유	4504.9	22123.6	1.870*	.063
	창업교육 무	3644.7	12639.0		

주: *** < .001, ** < .05, * < .01

IV. 결론

본 연구는 부동산중개업 경영인의 창업가 특성을 성취욕구, 위험선호, 경영목적으로 분류하여 주관적 성과에 미치는 영향을 검토하고, 또 창업가 특성에 영향을 줄 수 있는 창업교육이 주관적 성과에 조절관계 역할을 하는지 알아보았다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 부동산중개업 경영인의 성취욕구는 종속변수인 주관적 성과에 유의한 영향을 미치고, 위험선호는 부분적으로 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 성취욕구가 높거나 위험선호를 감수할 수 있는 창업가

특성이 주관적 성과에 정(+)의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다.

둘째, 부동산중개업 경영인의 창업교육 조절효과는 성취욕구가 주관적 성과에 미치는 영향관계에서만 나타났다. 이를 다시 창업교육 유무로 집단을 나누어 분석한 결과 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 베타(β)가 큰 것으로 나타났다. 따라서 창업교육을 받은 부동산중개업 경영인들은 창업가 특성인 성취욕구가 향상되는 것을 알 수 있었다. 이는 창업교육이 부동산중개업 경영인의 주관적 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

셋째, 창업교육 유무와 재무성과와의 평균치 차이 검정을 실시한 결과 창업교육을 받은 집단은 받지 않은 집단보다 매출액 평균과 순이익 평균이 높은 것으로 나타났다.

본 연구는 소규모 부동산중개업 경영인의 창업가 특성이 경영성과에 미치는 영향을 검토하였으며, 창업교육의 경영성과도 살펴보았다. 이런 연구 결과는 창업가 특성을 활용하여 부동산 중개업 경영 효율성을 제고시킬 수 있을 것이다. 또 창업가 특성(성취욕구)이 높은 부동산중개업 경영인들을 대상으로 적극적인 창업교육을 실시하면 경영성과에 유의한 영향을 미칠 수 있음을 시사할 수 있다.

본 연구는 여러 가지 한계점이 있는데, 먼저 재무계표를 획득하지 못하고 기업의 성과를 직접 작성 및 주관적 성과로 평가하였기 때문에 자료의 신뢰성 문제가 있을 수 있다. 창업교육의 효과를 교육유무로 분석하여 교육 전후의 성과차이는 고려하지 못하였으며, 표본집단이 특정지역에 편중되었다. 향후의 연구에서는 이러한 문제점들을 수정·보완할 필요가 있을 것이다.

참고 문헌

- [1] 조준희, 김찬중, 송명규, “자영업 창업가의 특성이 경영성과에 미치는 영향: 창업교육과 경영상담의 조절효과를 중심으로,” 산업경제연구, 제25권, 제1호, pp.19-39, 2012.
- [2] 서진형, “공인중개사의 특성이 경영성과에 미치는 영향,” 부동산학보, 제40호, pp.46-59, 2010.
- [3] 이장우, 장수덕, “첨단산업에서의 가족기업의 전략과 성과,” 중소기업연구, 제29권, 제4호, pp.1-18, 2007.
- [4] 이태용, 유영진, “프랜차이즈 본사의 외부환경이 경영성과에 미치는 영향,” 한국콘텐츠학회논문지, 제11권, 제3호, 2011.
- [5] 조준희, 김찬중, “소자본 창업의 경영성과 요인에 관한 탐색적 연구,” 대한경영학회지, 제24권, 제3호, pp.1757-1773, 2011.
- [6] 이창석, “부동산업 창업의 이론적 접근,” 부동산학보, 제27집, pp.142-165, 2006.
- [7] 국토해양부, mltm.go.kr/USR/policyData
- [8] 조준희, 전병주, “부동산중개업의 재무성과 탐색적 연구,” 산업경제연구, 제24권, 제6호, pp.3611-3629, 2011.
- [9] 김철호, “부동산중개업의 운영실태 및 경영개선 방안에 관한 연구: 서울지역을 중심으로,” 부동산학보, 제46호, pp.135-149, 2011.
- [10] 박연임, “소상공창업자의 성격특성이 조직성과에 미치는 영향에 관한 연구,” 한밭대 창업경영대학원, 2010.
- [11] K. Matsuno, J. T. Mentzer, and A. Ozsomer, “The Effects of Entrepreneurial Proclivity and Market Orientation on Business Performance,” *Journal of Marketing*, Vol.66, No.3, pp.18-32, 2002.
- [12] J. Wiklund and D. Shepherd, “Entrepreneurial Orientation and Small Business Performance: A Longitudinal Analysis,” *Journal of Business Venturing*, Vol.20 No.1, pp.43-58, 2005.
- [13] 신금순, *외식업 창업자의 특성과 서비스지향적 노력이 창업성공에 미치는 영향에 관한 연구*, 호서대박사학위, 2008
- [14] 빈봉식, 박정기, “소상공인 창업의 성공요인에 관한 실증적 연구,” 중소기업연구, 제24권, 제3호, pp.135-158, 2002.

- [15] 김완재, 정화영, “창업자 특성과 소기업 사업성과 간 관계에 관한 연구”, 벤처창업연구, 제2권, 제3호, pp.33-60, 2007.
- [16] 서근하, “한국 영세 자영업자의 성공을 위한 소상공인 정책에 관한 연구”, 중소기업연구, 제29권, 제4호, pp.265-293, 2007.
- [17] 이태용, 유영진, “프랜차이즈 본사의 외부환경이 경영성과에 미치는 영향”, 한국콘텐츠학회논문지, 제11권, 제3호, pp.351-367, 2011.
- [18] 전병찬, 김경대, 박준엽, “한국의 소상공업 분포와 함축적 의미”, 중소기업연구, 제22권, 제1호, pp.147-168, 2000.
- [19] B. R. Johnson, “Toward a Multidimensional Model of Entrepreneurship: The Care of Achievement Motivation and the Entrepreneur,” Entrepreneurship Theory and Practice, Vol.14, No.3, pp.39-42, 1990.
- [20] 이지우, “개인특성과 창업의지 사이의 관계”, 중소기업연구, 제22권, 제1호, pp.121-143, 2000.
- [21] 임채관, 김향란, “여성창업자의 창업특성이 창업성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 실천경영연구, 제3권, 제1호, pp.125-142, 2009.
- [22] D. L. Sexton and N. Bowman, “The Entrepreneur. A Capable Executive and Morse,” Journal of Business Venturing, Vol.1, No.1, pp.129-140, 1985.
- [23] T. M. Begley and D. P. Boyd, “Psychological Characteristics Associated with Performance in Entrepreneurial Firm and Smaller Business,” Journal of Business Venturing, Vol.2, pp.79-93, 1987.
- [24] 윤성욱, 서근하, “한국의 소상공인 창업문화에 관한 연구: 창업자 개인적 특성과 마케팅 인식을 중심으로”, 소비문화연구, 제6권, 제1호, pp.99-118, 2003.
- [25] 나중덕, 김승호, 최탁열, “여성창업기업의 환경 및 경영자 특성, 협력활동이 성과에 미치는 영향”, 중소기업연구, 제26권, 제1호, pp.175-200, 2004.
- [26] 정광원, “소매상인의 의식구조에 관한 연구: 특히 대조시장상인을 중심으로”, 상명여대 경영학연구, 제3권, pp.1-32, 1995.
- [27] 조준희, 김찬중, “소자본 창업의 경영성과 요인에 관한 탐색적 연구”, 대한경영학회지, 제24권, 제3호, pp.1757-1773, 2011.
- [28] 정성환, 김해룡, “소상공인 창업성공요인에 대한 탐색적 연구”, 벤처경영연구, 제4권, 제2호, pp.3-29, 2001.
- [29] 정진수, 인터넷 창업성과와 결정요인에 관한 실증연구, 전남대 대학원 박사학위논문, 2011.
- [30] 황보윤 하규수, “미용서비스업체의 입지요인과 경영성과에 관한 실증연구”, 한국콘텐츠학회논문지, 제8호, 제11호, pp.296-305, 2008.
- [31] 박춘래, 이남주, 이충섭, “소상공인의 창업과정특성이 기업성과에 미치는 영향”, 재무와회계정보저널, 제10권, 제1호, pp.133-155, 2010.
- [32] 윤명순, 한필규, “미용서비스 소상공인의 개인적 특성이 경영성과에 미치는 영향 연구”, 한국미용학회지, 제16권, 제2호, pp.384-395, 2010.
- [33] 박일순, 민성기, “소자본 창업자의 특성과 인식에 관한 실증연구”, 산업경제연구, 제23권, 제4호, pp.2089-2103, 2010.
- [34] J. R. Baum, “The Relation of Traits, Competences, Vision, Motivation and Strategy to Venture Growth,” The University of Maryland, pp.79-95, 1994.
- [35] 장인석, 프랜차이즈 비즈니스의 성공모델에 관한 연구: 교육부문을 중심으로, 중앙대 대학원 박사학위, 2005.
- [36] 강병오, 중소기업 CEO의 창업가정신이 기업성과에 미치는 영향에 관한 연구: 프랜차이즈 기업을 중심으로, 중앙대 대학원 박사학위논문, 2011.
- [37] 김연정, 노병수, “창업교육이 셀프리더십과 기업가정신에 미치는 영향에 관한 연구”, 디지털정책연구, 제10호, 제6권, 2012.
- [38] 정성영, 예비창업자의 심리적 특성이 창업의지에 미치는 영향: 창업교육 만족도의 조절효과를

중심으로, 한밭대 석사학위, 2012.

[39] 이승재, *창업교육이 예비 창업자의 심리적 특성 변화에 미치는 영향: 성공 창업 패키지 교육 참가자를 중심으로*, 호서대 글로벌창업대학원 학위 논문, 2010.

[40] 이승재, 황보윤, “단기 창업교육이 예비창업자의 심리적 특성 변화 영향에 대한 탐색적 연구,” 벤처창업연구, 제5권, 제1호, pp.19-44, 2010.

저 자 소 개

조 준 희(Jun-Hee Cho)

정회원



- 2002년 : 홍익대 대학원(경영학 박사)
- 2004년 ~ 현재 : 목원대 경영학과

<관심분야> : 창업경영, 재무관리, 경영분석

김 철 중(Chul-Joong Kim)

정회원



- 1982년 : 한국산업은행 근무
- 1988년 : 성균관대 경영학과(경영학박사)
- 1985년 ~ 현재 : 홍익대학교 경영학부 교수

<관심분야> : 재무관리, 재무분석, 파생상품론