

셰어하우스의 선호도 영향요인에 관한 연구 - 잠재적 이용자인 대학생, 대학원생을 중심으로 A Study on the Factors Affecting the Preference of a Share House

황춘화

장안대학교 유통물류학부 물류경영과

Chun-Hua Huang(hchh2013@hanmail.net)

요약

현대의 세계 경제는 소유 중심적인 상업경제에서 가치 공유의 공유경제로 변화하는 추세이다. 현대 사회에서 1인 가구는 일반적인 가구 유형으로 자리매김하고 있다. 1인 가구의 증가 원인은 초혼 연령 상승으로 인한 독신 인구의 증가, 평균 수명 연장으로 인한 노인 인구의 증가, 혼인 감소, 이혼 증가, 기러기 아빠, 직장으로 인한 주거지 분리 등으로 최근에는 다양한 형태의 1인 가구가 증가하고 있다. 특히 1인 가구의 상당한 비율이 청년층이 차지하고 있고 이러한 현상이 대도시에서 흔히 나타난다. 청년층의 1인 가구의 수가 증가하면서 1인 가구의 주거수요에 대한 새로운 수요가 발생하였다. 본 연구는 1인 가구 주거수요의 하나의 대안으로 셰어하우스의 선호도 영향요인에 대한 실증분석을 하여 셰어하우스 선호도에 어떠한 요인들이 영향을 미치는 것을 파악함에 그 목적이 있다. 실증분석 결과 셰어하우스 접근성, 건축물 특성, 셰어하우스 운영 특성은 모두 선호도에 유의한 영향을 미쳤다.

■ 중심어 : | 셰어하우스 | 공유 경제 | 공유 주택 | 청년 주택 | 주거 복지 |

Abstract

The current global economy is changing from a proprietary commercial economy to a shared economy of value sharing. In modern society, single-person households have become common type of households. The reason for the increase in single-person households is due to the rising age of first marriage, the increasing number of elderly people, which is a result of the extension of the average life expectancy, fewer marriages, more divorces, goose fathers, the separation between dwellings for work, etc. Especially a significant amount of single-person households is occupied by young people, which is common in large cities. Along with the increase in the number of single-person households, the youth has created a new demand for housing demand for single-person households. The purpose of this study is to identify which factors influence the preference of a share house as an alternative to a single-person household by making an empirical analysis. As a result of the analysis, the accessibility of a share house, the characteristics of the building and the facilities all had a significant effect on the preference.

■ keyword : | Share House | Shared Economy | Shared Housing | House Inhabited by Young | Residence Welfare |

* 본 논문은 2020년 장안대학교 자체 연구비 지원에 의해 연구되었습니다.

접수일자 : 2020년 02월 27일

심사완료일 : 2020년 05월 04일

수정일자 : 2020년 05월 04일

교신저자 : 황춘화, e-mail : hchh2013@hanmail.net

I. 서론

2018년도 통계청('18, KOSIS 인구총조사)에 의하면 1인 가구 비율은 29.3%로 584만 8,594가구에 이르고 있으며 지속적으로 증가해서 2020년에는 600만 가구, 2030년에는 700만 가구, 2045년에는 800만 가구가 넘어설 것으로 예측하고 있다. 영국의 시장조사기관 유로모니터 인터내셔널(Euromonitor International) 발표에 따르면 2013년 1인 가구 비율이 42% 안팎인 노르웨이, 덴마크, 핀란드, 독일, 스웨덴 등 유럽을 비롯해, 33% 가량의 북미, 일본 등은 2030년까지 현재 1인 가구 비율의 40% 이상이 증가 될 전망이다이라는 것이다. 이런 추세에 따라 싱글라이제이션(Singleision, Singlization)이라는 말이 생겨나기도 했다. 싱글라이제이션은 전 세계적으로 혼자 사는 사람이 늘어가는 현상을 담은 신조어다[1]. 현대 사회에서 1인 가구는 일반적인 가구 유형으로 자리매김하고 있다. 1인 가구의 증가 원인은 초혼, 연령 상승으로 인한 독신 인구의 증가, 평균 수명 연장으로 인한 노인 인구의 증가, 혼인 감소, 이혼 증가, 기러기 아빠, 직장으로 인한 주거지 분리 등으로 최근에는 다양한 형태의 1인 가구가 증가하고 있다.

통계청에 따르면 2000년 15.5%였던 1인 가구 비율은 2010년 23.9%, 2015년 27.4%, 2019년 29.8%로 증가했다. 18년간 거의 2배나 증가한 것이다. 1·2인가구의 연령구조는 20~30대의 청년가구와 60대 이상 고령가구로 연령의 양극화를 나타내고 있으며 전국적으로도 1·2인 가구 급증에 따라 이는 1인 가구가 사용할 수 있는 새로운 주거 수요가 발생하였다. 2000년대에 들어서 1인 가구에 대한 관심사가 커지기 시작했다. 주목해야 할 것은 1인 가구에서 청년층이 차지하고 있는 비율이 높고 이러한 현상은 대도시에서 흔히 나타난다. 청년층의 1인 가구의 수가 증가하면서 원룸이나 셰어하우스(share-house를 쉐어하우스, 또는 셰어하우스), 0.5가구, 코 하우스(co-housing) 등의 주택 수요 증가로 전망된다. 서울시의 경우, 주거면에서 어려운 상태에 있는 청년 1인 가구 비율이 특히 높다. 요즘 '청년에게는 미래가 없다.'는 말이 있다. 10%를 상회하는 실업률과 오폭세대(五抛世代 : 연애, 결혼, 출산, 인간관계

그리고 내 집 마련을 포기한 세대)라는 청년세대는 비혼(非婚)과 만혼(晩婚)으로 이어지면서 사회적 문제로 대두 되고 있다. 이로 인해 많은 공간이 필요 없는 실속적인 소비가 대세로, 원룸이나 다세대, 다가구주택을 대신할 수 있는 새로운 주거형태나 주택에 대한 관심이 높아지고 있는 실정이다. 특히 청년세대가 내 집 마련을 포기하면서 정부도 저소득층 청년세대를 위해 다양한 주택공급 및 융자지원 정책을 실행하고 있지만 아직은 충분하지 못하다. 기존의 주택 공급 정책은 전형적 가족 유형 중심의 중대형 주택관련 정책이기에 비전형적인 1인가구가 거주할 수 있는 소형주택에 대한 정책은 부족하다. 또한 많은 1인가구는 경제적인 사정이 그다지 좋지 않고 심리적인 불안감도 존재하는 등 많은 사회적인 문제점이 있다. 증가하는 청년 1인 가구에 대한 지원은 사회적 책임이다. 사회 환경 변화에 따른 정책적 대응이 필요하며 지속가능한 우리의 미래를 위해 적극적인 노력을 기울여야 한다. 서울시는 '두레주택(2012)'이란 이름으로 공공임대주택 공급계획을 발표하기도 하였다. 그리고 2013년부터 '행복주택'(공공임대주택), '도시형생활주택', 셰어하우스형 임대주택인 '두레주택', 사무공간을 확보할 수 있는 수요자 맞춤형 임대주택인 '도전숙'을 사회적 기업 등 민간업체들이 청년층을 대상으로 보급되기 시작하였고 도시형 생활주택과 준주택 개념을 도입하였다. 하지만 좁은 입지에 원룸 형태가 밀집되어 발생하는 안정성, 쾌적성 등 문제점이 지적되었다. 이러한 측면에서 셰어하우스(share house)라는 새로운 형태의 공유 주택은 공동으로 사용하는 공간이 생겨나 1인당 사용하는 면적이 넓어지고 쾌적성과 안정성 등이 높아져 청년 주택의 대안이 될 수 있을 것으로 전망된다.

1·2인 가구의 주거문제에 대한 논의는 비단 한국만의 존재하는 특이한 현상이 아니라 세계적인 문제이다. 특히 최근 경제 위기와 주택가격 상승으로 청년 주거 문제는 더욱 두드러지게 나타나는 현상 중의 하나이다. 한국보다 1인 가구 비율이 훨씬 높은 유럽과 일본 등지에서는 셰어하우스 주거형태는 이미 아주 보편화된 주거형태로 제안 되었다. 우리 보다 먼저 저성장시대에 들어간 일본은 그 대안의 하나로 대도시의 도심을 중심으로 다양한 형식의 셰어하우스가 새로운 주거양식으로

로 선보이고 있다. 이러한 셰어하우스는 청년의 주거 문제를 해결하는 하나의 대안으로 청년들의 관심이 높아지고 최근 들어 확산되고 있는 추세이다. 거실과 주방 등의 공용공간을 함께 사용하고 개인공간이 되는 방은 개별로 임대하여 사용하는 셰어하우스는 교통이나 경관이 비교적 좋은 위치에 있고 적은 비용으로 주거 문제를 해결할 수 있을 뿐만 아니라 외로움도 해소할 수 있어 20대의 젊은 층을 중심으로 큰 인기를 끌고 있다. 그러나 현재 한국은 도입단계로써 셰어하우스 주거 형태에 대한 연구의 필요성이 대두되지만 아직 실질적인 연구는 충분이 이루어지지 못한 실정이다. 셰어하우스와 관련된 선행 연구는 셰어하우스의 인식 및 선호도, 주택 내 공간에 대한 공유 의향, 규모에 따른 최소한의 공간계획기준, 거주자 중심의 물리적, 정서적 환경 개선의 가능성, 경제적 측면에서의 만족도, 관리 및 운영 측면에서의 만족도, 공간적 측면에서의 만족도, 커뮤니티 측면에서의 만족도 그리고 침대 및 침실로 쓰이는 방의 특성과 셰어하우스 특성이 월 임대료에 미치는 영향 등 여러 측면에서 연구들이 진행되어 왔다. 특히 집합주택의 주택형태가 대부분인 현 상황에서, 한국의 실정에 맞는 셰어하우스에 대한 연구 및 한국 도심지에 어울리는 셰어하우스의 특징에 대한 연구가 필요한 시점이다. 공유경제는 소비자가 스스로 만들어가는 시장이라는 특성에 따라 셰어하우스의 선호도에 대한 영향요인을 살펴보는 것이 의미가 있는 것이다.

본 연구는 현 시점에서 셰어하우스의 선호도 영향요인에 대한 연구를 심층적으로 시행하여 향후 셰어하우스의 마케팅 전략 수립에 도움이 되고자 한다. 이에 본 연구는 셰어하우스 선호도 영향요인에 대하여 10개의 가설을 수립하고 가설을 검증하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 설문조사의 결과를 회귀분석을 실시하여 가설을 검증하고자 하였다.

본 연구는 새로운 주거 유형인 셰어하우스의 잠재적 이용자인 대학생과 대학원생을 주요 대상으로 그들의 주거생활 의식을 조사하고 그들에게 필요한 커뮤니티 시설(공유시설, 공동체 시설) 및 서비스 요구 등을 파악한 후 셰어하우스 선호도에 어떤 요인들이 영향을 미치는지 연구함으로써 셰어하우스 세분시장의 특징을 이해할 수 있게 하고자 한다. 또한 1인 가구 증가로 인한

주택 수요 활성화의 대안의 하나로서 셰어하우스 서비스의 계획이나 시스템을 개선을 위한 기초자료를 제공하고 공급 방향을 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 셰어하우스

셰어하우스는 여러 사람이 한집에 살면서 주방, 화장실, 거실 등의 공간을 공유하고 침실과 같은 독립적인 공간은 따로 사용하는 생활방식을 가진 주거형식이다 [2][3].

윤득근·김개천(2015)은 최근 매체를 통해 비춰지는 셰어하우스는 청년들만의 문화와 커뮤니티 형성이라는 공유의 이점을 대변하는 방식으로 표현된다[4].

변현미·한정원(2015)는 셰어하우스와 같은 주거 형태는 공동체 의식을 통하여 주거환경 개선 및 삶의 질 향상에 중요한 역할을 한다고 제시하였다[5].

공유형 주택은 셰어하우스 혹은 코하우징이라고 한다. 셰어하우스는 혈연관계가 없는 개인이나 가구들이 하나의 단독주택 공간을 사용할 때 개인침실은 개인이 독립적으로 사용하고 부엌, 식당, 거실, 화장실 등 공간은 개인이 원하는 바에 따라 공유하는 주거형태를 말한다. 즉 침실을 제외한 요소를 비혈연 관계의 타인과 공유하는 주택이다. 이는 단순히 거주자끼리 공간을 공유하는 것에 그치지하는 것이 아니라 거주자 간 사회적, 정서적 공유까지를 포함하고, 또한 취미나 생활양식이 비슷한 사람들 간의 교류를 통해 새로운 커뮤니티(communitiy)를 형성할 수 있을 뿐만 아니라, 주거비 절감 등 경제적인 효과도 얻을 수 있다[6]. 이러한 점은 다른 공유주거와 차별성이 있는 것이다.

통계청 자료에 의하면 2019년 말 기준 국내 가구의 29.8%가 1인 가구인 것으로 조사되었다. 즉 전체 가구의 4분의 1이상이 1인 가구인 것이다. 특히 청년 1인 가구의 수가 증가되고 있는데, 이러한 현상은 주택시장에도 많은 영향을 미친다.

오늘날 대부분의 선진국은 주택정책에서 새로운 도전에 직면하고 있는 있다. 주거비용의 증가와 주거공간에 대한 정성의 감소, 주택 유형별 사회 분화와 부의 양

극화, 주거복지 정책의 책임주체와 정책당국의 구조의 변화, 고령화 가구의 증가, 주거 인구학 구조변화, 주택 시장의 양극화를 동반하는 도시공간의 분화, 외국이주민과 같은 특수 주거소요집단의 증가 등이 동시다발적으로 일어나고 있기 때문이다[7].

공유형 주택은 도시화와 가구분화, 그리고 커뮤니티에 대한 욕구가 생기면서 등장했다. 또한 1인가구가 증가하면서 불필요한 주거공간에 대한 공유를 통해 주거비 절감에 대한 욕구가 고조되면서 공유 주택의 수요가 더욱 많아졌다. 앞으로도 주거비 부담이 큰 상황에서 공유 주택에 대한 수요는 지속될 것으로 보인다.

뉴욕대학교 사회학과의 에릭 클라이넨버그(Eric Klinenberg) 교수는 1인 가구 증가에 따른 사회적 변화를 '솔로 이코노미(Solo Economy)'라고 명명하였으며 고소득을 가진 1인 가구가 증가하면서 이들의 경제적 영향력이 더욱 커질 것이라고 전망하였다[8].

2. 셰어하우스 선호도에 영향을 미치는 요인에 대한 선행연구

셰어하우스에 대한 기존 연구를 살펴보면, 조은정(1994)은 현재의 주거상태는 현재 주거선호라고 규정한 반면 5년 후에 이주한다는 가정 하에서 '이사하고 싶은 집의 특성'에서 미래의 주거선호를 추론하였다. 구체적으로 주변 환경의 쾌적성, 근린관계, 범죄 안전, 재해 안전, 학군, 교육환경, 체육여가시설, 공공기관서비스, 지역의 사회적 위치, 주택 등 10개 주거환경요인에 대해 '현재의 주거환경에서 개선하고 싶은 것이 무엇인가'에 대해 가장 시급한 4개를 골라 순위화하도록 주거 선호도를 파악하였다[9].

조인숙 외 2인(2003)은 국외 코하우징의 사례분석을 통해 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향을 입지, 주택 형태, 공간구성 특징으로 도출하였다[10].

김주원(2011)은 소형가구의 연령대별 주택소비량과 면적별 주택 재고량의 비교분석을 통해 소형가구를 위한 정책적 대안을 제시하였다[11].

신민식(2011)은 대학생의 라이프스타일과 내·외적 주거선호도 요인과의 관계를 나누어 설명하였다. 내적 주거선호도 요인은 내부시설요인, 투자요인, 설계요인, 교통요인, 가격요인, 거주외적요인 등 6개 요인으로 구분

하였으며, 외적 주거선호도 요인은 환경적 요인, 근린시설요인, 공공 및 운동시설 요인, 경제적 요인, 인구 및 도시요인, 커뮤니티 요인 등 6개 요인으로 구분하여 연구하였다[12].

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 긍정적 인식은 커뮤니티 활동을 통한 교류 측면과 주거비 절약을 통한 경제적 이익 측면에서 높았고, 사생활 문제 측면에서는 부정적 인식이 높았다. 주택 내 공간들에 대한 공유 선호도에서는 운동공간이나 거실, 부엌에 대해서는 공유 선호도가 높았지만 욕실이나 침실은 개인적으로 이용하고자 하는 요구가 높았다[13].

김도연(2014)은 1-2인 가구를 위한 새로운 주거유형으로 셰어하우스를 제시하고 국내 및 국외 사례를 분석하여 규모에 따른 최소한의 공간계획기준을 제시한 것으로 셰어하우스 개실 수용인원은 1인 혹은 2인, 개실의 최소면적은 1인실 9.0m², 2인실 12.7m²(3.0 x 4.2m)가 바람직하다고 기술하고 있다[14].

김지우(2014)는 대학생과 20-30대 청년 직장인의 주거환경과 그에 따른 만족도를 살펴본 결과, 그들은 쾌적성, 접근성, 안정성, 프라이버시, 비용 등 다양한 조건을 고려하여 거주지를 결정하고 있는 것으로 나타났다. 하지만 거주지 결정에 있어서 주거비용 및 관리비가 거주지 선택과 이동에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타나 직장인이 주거형태와 그에 따른 지불 비용은 높은 관련성이 있는 것을 알 수 있다[15].

최보라 외 2인(2015)은 셰어하우스라는 프로그램적 전략의 도입을 통해 주택 하위 시장을 활성화시키고 나아가 다세대 주택이 밀접한 도시환경과 거주자 중심의 물리적, 정서적 환경개선의 가능성을 파악하고자 한 것이다. 이를 위해 디자인 워크숍이 진행되었으며 2개의 조를 구성하여 청주시 사창동 186-5번지 다세대 주택을 대상으로 한 계획안을 도출하였다. A조는 프로그램적(Software)접근으로써 공용공간을 이용한 사람사의 소통의 디자인을 하고 B조는 건축적(Hardware)접근으로써 재료와 분위기 연출을 통한 디자인을 추구하였으며 두 계획안 모두 예상 사용자 선호도 조사에서 높은

선호도를 받았다. 이를 통해 셰어하우스의 최상위 개념인 공유 및 소통 구조와 건축적 요소를 새롭게 시도된 축지적 측면의 접근 모두 다세대 주택에서 물리적, 정서적 환경개선의 대안으로써 가능성이 있음을 확인할 수 있었다[16].

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 공유 공간에 대한 만족도가 높았다. 임대료 만족도는 다른 요인들에 비해 낮은 만족도를 보였으나 입지성 및 주거 환경 등을 고려하였을 때 만족할만한 수준인 것으로 나타났다. 관리 및 운영 측면에서는 관리자가 파견되어 상시 대기하는 시스템, 공용 공간 청소서비스, 택배 보관서비스, 보안 서비스에 대한 높은 만족도를 보였다. 커뮤니티 활동에 대해서는 월 1회와 같이 정기적인 입주자 모임을 통해 공동생활에서의 문제점을 해결하고 교류를 하는 것뿐만 아니라, 비정기적이고 자유로운 커뮤니티 활동에 대해 모두 만족하고 있는 것으로 나타났다[17].

신은정·유선중(2016)의 입주하는 요인을 살펴본 연구에서는 주거비용의 절감과 쾌적한 주거환경, 생활공간의 확대가 입주요인으로 나타났다[18].

정지훈외 3인은(2017) 서울시에 소재하고 있는 셰어하우스들을 대상으로 헤도닉 가격 모형[hedonic price model, 價格模型 : 환경재의 변화에 따른 환경편익이나 환경 비용을 측정하는 방법은 해당 환경재의 가치를 시장을 통해 평가할 수 있느냐의 여부에 따라 사용가치의 시장가치평가, 사용가치의 비시장가치평가, 그리고 비사용가치의 비시장가치평가로 구분할 수 있다. 헤도닉 가격 모형은 환경의 이용가치를 암묵가격에 의해 추정하는 방법으로서 사용가치의 비시장가치평가의 범주에 들어간다. 헤도닉 가격모형(hedonic price model)은 환경재에 대한 시장이 명시적으로 존재하지 않기에 시장재인 주택이나 노동과 같은 대체시장을 이용하여 간접적으로 환경재에 대한 가치를 측정하는 방

법이다. 헤도닉 가격모형에서는 주택이나 직업의 가치가 이를 구성하는 여러 특성들의 가격으로 분할될 수 있다고 가정한다. 예를 들어 대기의 오염도가 주택가격을 결정짓는 하나의 요소가 된다거나 직장에서의 사망률이 직장에서의 임금수준에 영향을 미치는 하나의 요인으로 작용한다는 것이다.]을 구축하고 침대 및 방 특성과 셰어하우스 특성이 월임대료에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 분석결과, 유의한 양(+)의 영향 요인은 1인실 여부, 최대거주인원, 12개월 이하의 최소 임대기간, 관리주체 상주 여부, 지하철역 및 버스정류장 접근성, 소형주택 월 임대료 시세로 나타났다. 유의한 음(-)의 영향 요인은 2층 침대 여부, 반지하방 여부, 민관협력 여부였다[19].

이러한 흐름에 따라 지금까지 연구는 셰어하우스의 인식 및 선호도, 주택 내 여러 공간에 대한 공유 의향, 규모에 따른 최소한의 공간계획기준, 거주자 중심의 물리적, 정서적 환경개선의 가능성, 공간적 측면 만족도, 경제적 측면 만족도, 관리 및 운영 측면 만족도, 커뮤니티 만족도 그리고 침대 및 방 특성과 셰어하우스 특성이 월임대료에 미치는 영향, 입주 요인 등 다양한 측면에서 연구들이 진행되어 왔다[13-19].

선행연구 검토결과, 접근성, 건축물 특성, 셰어하우스 운영특성이 셰어하우스 선호도에 대한 직접적인 연구는 매우 드물었으며, 셰어하우스의 잠재적 이용자인 대학생과 대학원생을 중심으로 셰어하우스에 대한 선호도 조사는 거의 없었다. 본 연구는 이러한 맥락에서 셰어하우스에 영향을 미치는 변수를 선행연구를 바탕으로 연구 목적에 적합한 접근성, 건축물 특성, 셰어하우스 운영특성을 독립 변수로 도출하고 이러한 변수들과 셰어하우스 선호도의 인과적 관계를 실증연구 하고자 한다.

III. 연구모형 및 연구가설

1. 연구모형

본 연구는 셰어하우스의 선호도에 영향을 미치는 요인을 실증분석을 통하여 인과적 관계를 규명하고자 아래 [그림 1]과 같은 연구모형을 제시한다.

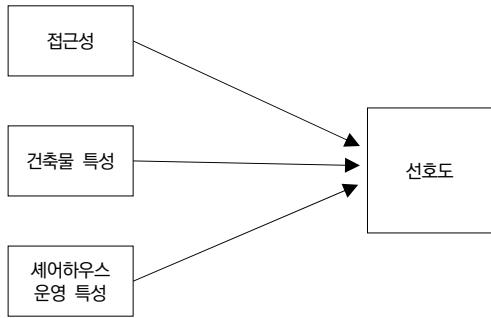


그림 1. 연구모형

2. 연구가설

세어하우스의 선호도 영향 요인에 관한 실증연구를 위하여 접근성에 관하여 3개의 가설, 건축물 특성에 관하여 4개의 가설, 세어하우스 운영 특성에 관하여 3개의 가설 등 모두 10개의 가설을 설정하였다.

접근성에 대한 선호도 상승요인으로는 버스정류장(250m 이내 유무), 지하철역(500m 이내 유무), 대형 마트나 슈퍼마켓(500m 이내 유무) 등 접근성이 세어하우스 선호도에 영향을 미칠 것으로 예측하여 다음과 같은 연구가설을 구축하였다.

H1 버스정류장과 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

H2 지하철역과 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

H3 대형 마트나 슈퍼와 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

건축물 특성에 대한 선호도 상승요인으로는 개인 공간, 공유 공간, 공간 구성, 거주 인원 등 4가지 요인으로 나누었고, 개인 공간은 방과 화장실, 공유 공간은 거실, 학습 공간, 운동실, 세탁실로 나누었고 방 유형은 1인실, 2인실, 거주 인원은 5인 이하, 5인 이상 10명 이하로 나누어 선행연구에 의해 건축물 특성이 선호도에 영향을 미칠 것으로 예측하여 4개의 연구가설을 설정하였다.

H4 세어하우스의 개인 공간(화장실, 방)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H5 세어하우스의 공유 공간(거실, 학습 공간, 운동실, 세탁실)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H6 세어하우스의 방 유형(1인실, 2인실)은 선호도에

영향을 미칠 것이다.

H7 세어하우스의 거주 인원(5명 이하, 5명 이상 10명 이하)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

세어하우스 운영 특성에 관한 선호도 상승 요인으로서의 유지 관리비, 계약기간(6개월, 12개월, 24개월, 24개월 이상), 임차료(20만원, 30만원, 40만원, 50만원, 50만 원 이상) 등이 선호도에 영향을 미칠 것으로 예측하여 다음과 같이 연구가설을 설정하였다.

H8 세어하우스의 유지 관리비가 저렴하면 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H9 세어하우스 계약기간은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H10 세어하우스 임차료는 선호도에 영향을 미칠 것이다.

3. 변수의 조작적 정의 및 측정문항

본 연구의 변수의 조작적 정의 및 측정문항을 요약하면 [표 1]과 같다.

표 1. 변수의 조작적 정의 및 측정 문항

| 변수명 | 조작적 정의 및 측정문항 | 참고 문헌 |
|-------------|--|--|
| 접근성 | 버스정류장(250m 이내 유무) | 조은정(1994) |
| | 지하철역(500m 이내 유무) | 조인숙 외 2인(2003) 신민식(2011) |
| | 대형 마트나 슈퍼(500m 이내 유무) | 정지훈외 3인(2017) |
| 건축물 특성 | 개인 공간(방, 화장실) | 조인숙 외 2인(2003) 신민식(2011) |
| | 공유 공간(거실, 학습 공간, 운동실, 세탁실) | 정다운·모정현(2013) 김도연(2014) 지은영(2016) |
| | 방 유형(1인실, 2인실) | 정지훈외 3인(2017) |
| | 거주 인원(5인 이하, 5인~10명) | 정지훈외 3인(2017) |
| 세어하우스 운영 특성 | 저렴한 유지 관리비 | 신민식(2011) 김지우(2014) 지은영(2016) |
| | 계약기간(6개월, 12개월, 24개월, 24개월 이상) | 신은정&유선종(2016) 정지훈외 3인(2017) |
| | 임차료(20만원, 30만원, 40만원, 50만원, 50만 원 이상) | |
| 선호도 | 내부시설(급배수, 냉난방시설) 방의 크기와 배치 등 공간구성 방음효과 운영, 저렴한 유지 관리비 교통 주변 편의시설(병원, 은행 등) | 조은정(1994) 신민식(2011) 김지우(2014) 지은영(2016) |

4. 설문문의 구성

본 연구는 기존의 선행연구를 토대로 잠재적 이용자인 대학생, 대학원생을 대상으로 접근성, 건축물 특성, 세어하우스 운영 특성이 세어하우스의 선호도와 관련이 있는지를 살펴보고자 한다.

셰어하우스의 접근성을 측정하기 위하여 버스 정류장, 지하철역, 대형 마트나 슈퍼마켓으로 나누어 3개의 문항을 작성하였고, 건축물 특성은 개인 공간(방, 화장실), 공유 공간(거실, 학습 공간, 운동실, 세탁실), 방의 유형(1인실, 2인실), 거주 인원(5인 이하, 5인 ~ 10명)으로 나누어 15개의 문항을 작성하였다. 셰어하우스의 운영 특성은 저렴한 유지 관리비, 계약기간(6개월, 12개월, 24개월, 24개월 이상), 월 임차료(20만원, 30만원, 40만원, 50만원, 50만 원 이상)로 나누어 12개 문항으로 설문지를 구성하였다. 선호도는 내부시설(상하수도 시설, 냉난방시설), 방의 크기와 배치 등 공간구성, 방음효과, 운영 시스템, 저렴한 유지 관리비, 교통, 주변 편의시설(병원, 은행 등)로 구분하여 13개 문항으로 설문을 구성하였다.

설문 문항은 주관식 설문(성별, 연령, 직업, 학력, 소득수준, 주택유형) 6개 문항을 포함하여 총 49개의 문항으로 구성하였다.

5. 연구 방법

본 연구는 셰어하우스 선호도에 영향을 미치는 요인을 규명하고자 잠재적 셰어하우스의 이용자들인 대학생들과 대학원생들을 중심으로 설문을 조사하여 데이터를 수집하였고 통계적으로 실증 분석하는 방법을 활용하였다. 본 연구는 수집된 자료를 점검 후 타당성 분석과 신뢰도 분석을 하였고 회귀분석을 하여 결과를 분석하고 가설을 검증하였다.

IV. 조사결과

1. 표본의 특성

셰어하우스 선호도 영향요인에 대한 검증을 위하여 잠재적 셰어하우스의 이용자들인 대학생들과 대학원생들을 표본 대산자로 선정하여 온라인 설문조사를 2019년 5월 1일부터 2019년 5월 9일까지 9일간에 걸쳐 실시되었다. 온라인에서 회수된 설문지 230부 중 무효 자료 1부를 제외한 총 229부를 최종분석에 사용하였다.

실증분석은 데이터 코딩을 거쳐 SPSS 프로그램을 이용하여 응답자 특성을 파악하기 위하여 빈도분석을 하

였다. 또한 선호도 영향요인을 확인하기 위하여 탐색적 요인분석을 실시한 후 일부 요인은 제거하고 모든 구성 개념의 신뢰성 및 타당성 검증을 위한 신뢰도 분석을 실시하였으며 마지막으로 본 연구 가설의 실증적 검증을 위해 회귀분석을 실시하였다.

응답자의 인구통계학적 특징은 다음 [표 2]과 같다. 성별로는 여성이 133명(58.1%)이고, 남성은 96명(41.9%)이 설문조사에 참여하였다. 연령대로는 20대가 196명으로 85.6%로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 30대가 21명으로 9.2%, 20세 미만이 12명으로 5.2% 순으로 나타났다. 직업별 특성은 학생이 199명(86.9%), 직장인 21명(9.2%), 취업 준비생 9명(3.9%)순으로 나타났다. 학력은 대학졸업 및 재학생이 124명(54.1%)으로 높은 비중을 차지하고 있다. 전문대졸업 및 재학생이 86명(37.6%), 고졸이하 10명(4.4%), 대학원 졸업 및 재학생이 9명(3.9%) 순으로 나타났다. 학력은 잠재적 이용자로 추정되는 대학생과 대학원생들을 주요 조사 대상으로 설정하였으나 대학교에 입학 준비하는 학생들이 포함되어 있다. 응답자들의 소득 수준에 대한 응답자의 분포는 소득 없음이 98명(42.8%)으로 가장 높은 비중을 차지하고 있고, 월 50-100만 원이 34명(14.8%), 월 200만 원 이상이 19명(8.3%), 월 150만-200만 원이 12명(5.2%), 월 100만-150만 원이 1명(0.4%)순으로 나타났다. 현재 거주 주택유형은 아파트가 110명(48%)으로 가장 높은 비중을 차지하고 있고, 다가구, 다세대주택이 28명(12.2%), 단독주택 22명(9.6%), 오피스텔, 도시형 생활주택이 20명(8.7%), 고시원이 1명(0.4) 순으로 나타났다.

표 2. 응답자의 인구통계학적 특징

| 항목 | 요인 | 빈도 | 비율(%) |
|----|------------|-----|-------|
| 성별 | 남 | 96 | 41.9 |
| | 여 | 133 | 58.1 |
| 연령 | 20세미만 | 12 | 5.2 |
| | 20세-29세 | 196 | 85.6 |
| | 30세-39세 | 21 | 9.2 |
| 직업 | 학생 | 199 | 86.9 |
| | 취업 준비생 | 9 | 3.9 |
| | 직장인(직종무관) | 21 | 9.2 |
| | 고졸이하 | 10 | 4.4 |
| 학력 | 전문대졸업 및 재학 | 86 | 37.6 |
| | 대학졸업 및 재학 | 124 | 54.1 |
| | 대학원 및 재학 | 9 | 3.9 |
| 소득 | 없음 | 98 | 42.8 |

| | | | |
|-------|----------------|-----|------|
| | 50만 미만 | 65 | 28.4 |
| | 50-100만 | 34 | 14.8 |
| | 100만-150만 | 1 | 0.4 |
| | 150만-200만 | 12 | 5.2 |
| | 200만 이상 | 19 | 8.3 |
| 주택 유형 | 기숙사 | 29 | 12.7 |
| | 오피스텔, 도시형 생활주택 | 20 | 8.7 |
| | 고시원 | 1 | 0.4 |
| | 단독주택 | 22 | 9.6 |
| | 다가구, 다세대주택 | 28 | 12.2 |
| | 아파트 | 110 | 48 |
| | 기타 | 19 | 8.3 |

셰어하우스의 '공유하다(share)'라는 의미에 대하여 우선적으로는 '삶을 공유하는 것이다.'라는 의미로 이해하고 있는 응답자가 전체 229명 중 85명(37.1%)이 의미를 두고 있으며, 다음으로 '취미 및 시간을 공유하는 것이다.'가 47명(20.5%)이 의미를 두고 있었다. '주방, 화장실 등 공간을 공유하는 것이다.'라는 것에 의미를 두는 응답자가 43명(18.8%)이나 나타났다. 그 외의 항목으로는 '공유공간의 각종 물건 및 기기 등을 공유하는 것이다.'가 13.1%, '가치관 및 재능을 공유하는 것이다.'가 10.5%이다[표 3]. 조사결과를 통하여 '공유(共有)한다.'는 것에 대하여 다양한 견해를 가지고 있는 것을 알 수 있었다. 우리나라 사람들은 씨족(氏族) 중심의 공동체 생활에서, 가족중심의 주거생활, 그리고 혼자 사는 사람들이 점차 확산되면서 관계를 맺는 방식이 이전과 달리 공동체적인 삶의 형식인 공유의 개념을 받아들이는 개념이 큰 의미를 부여하고 있다고 본다.

표 3. 셰어하우스의 '공유' 의미

| 구분 | 빈도 | 퍼센트 | 유효 퍼센트 | 누적 퍼센트 |
|-----------------|-----|-------|--------|--------|
| 가치관 및 재능을 공유 | 24 | 10.5 | 10.5 | 10.5 |
| 공유공간의 각종 물건 | 30 | 13.1 | 13.1 | 23.6 |
| 삶을 공유 | 85 | 37.1 | 37.1 | 60.7 |
| 주방, 화장실 등 공간 공유 | 43 | 18.8 | 18.8 | 79.5 |
| 취미 및 시간 공유 | 47 | 20.5 | 20.5 | 100.0 |
| 전체 | 229 | 100.0 | 100.0 | |

셰어하우스에 거주하기로 의사 결정을 할 때 우선적으로 고려하는 사항을 파악하기 위하여 설문조사 한 바 개인 공간, 사생활 확보가 전체 229명 중 77명(33.6%)이 우선순위를 두고 있다. 대학생들이나 대학원생들과

같은 젊은이들은 개인공간과 사생활 확보를 통해서 개인의 프라이버스를 지키려고 하는 경향이 점차 높아지고 있음을 입증한다고 볼 수 있다. 다음으로 저렴한 시설 유지비와 관리비를 고려하는 경우가 23.6%를 차지하고 있다. 대학생들은 학비와 교재 교구 구입비 등 교육을 받기 위한 비용의 조달도 만만치 않을 것이기 때문에 주거생활을 주거비의 부담을 입주조건으로 고려하지 않을 수 없을 것이다. 다음으로 입주자 구성 및 관계가 셰어하우스 입주 시 고려사항일 것이다. 응답자의 17%가 공동체의 구성원간의 관계에 대해서 우선적 고려사항이라고 응답하고 있다. 그 외의 항목으로는 안전보안장치가 8.3%, 공간 배치 및 공간 크기가 6.6%이며 실내 인테리어 및 공유 구간의 구성은 각각 3.5%, 2.6%에 그쳤다. 이는 셰어하우스가 공동생활, 커뮤니티를 중시할지라도 집이라는 개념은 휴식, 안식의 공간, 또한 편안함을 중시하는 인식을 중시하고 있다는 것을 알 수 있다[표 4].

표 4. 거주 결정 시 우선적으로 고려하는 사항

| 구분 | 빈도 | 퍼센트 | 유효 퍼센트 | 누적 퍼센트 |
|---------------|-----|-------|--------|--------|
| 개인 공간, 사생활 확보 | 77 | 33.6 | 33.6 | 34.1 |
| 공간 배치 및 방 크기 | 15 | 6.6 | 6.6 | 40.6 |
| 공유공간의 구성 | 6 | 2.6 | 2.6 | 43.2 |
| 시설유지비, 관리비 | 54 | 23.6 | 23.6 | 66.8 |
| 실내 인테리어 디자인 | 8 | 3.5 | 3.5 | 70.3 |
| 안전보안장치 | 19 | 8.3 | 8.3 | 78.6 |
| 외부 주변 환경 | 10 | 4.4 | 4.4 | 83.0 |
| 입주자 구성 및 관계 | 39 | 17.0 | 17.0 | 100.0 |
| 전체 | 229 | 100.0 | 100.0 | |

셰어하우스 거주 시, 같이 살고 싶은 사람은 누가 좋을까? 이 문제에 대해서 응답자의 반응을 조사한 바 취미생활을 같이 할 수 있는 사람이 전체 229명 중 76명(33.2%)이 취미생활을 같이 할 수 있는 사람이었으면 좋겠다고 응답하고 있다. 다음으로는 '나와 친분이 형성되어 있는 사람'이라고 30.1%의 응답자가 반응을 보이고 있다. 취미생활과 친한 사람과 함께 셰어하우스에서 같이 생활하기를 바란다고 볼 수 있다. 그래서 '나와 전혀 다른 분야나 취미를 가진 사람은' 4.8%밖에 되지 않는 반응으로 응답하고 있다. 그 밖에도 외국인이라도

같이 거주하겠다는 의향을 밝힌 응답자(7.4%)가 있다는 것은 학생들의 글로벌화 현상이 점점 높아지고 있다는 사실을 반증하는 것이라고 볼 수 있다(표 5).

표 5. 셰어하우스 거주 시, 같이 살고 싶은 거주 구성원

| 구분 | 빈도 | 퍼센트 | 유효 퍼센트 | 누적 퍼센트 |
|-----------|-----|-------|--------|--------|
| 같은 전공, 직종 | 20 | 8.7 | 8.7 | 9.2 |
| 친분관계 | 69 | 30.1 | 30.1 | 39.3 |
| 다른 분야, 취미 | 11 | 4.8 | 4.8 | 44.1 |
| 외국인 | 17 | 7.4 | 7.4 | 51.5 |
| 재능 공유 | 23 | 10.0 | 10.0 | 61.6 |
| 지식 및 관계 | 12 | 5.2 | 5.2 | 66.8 |
| 취미 생활 | 76 | 33.2 | 33.2 | 100.0 |
| 전체 | 229 | 100.0 | 100.0 | |

위의 내용에서 볼 수 있듯이 셰어하우스는 삶을 공유하는 것이나 개인 공간, 사생활은 확보하되 가벼운 취미나 공통 관심사, 친분을 위주로 거주자를 구성하고 이를 뒷받침해줄 수 있는 공간 구성 및 외부 주변 환경 등이 필요함을 알 수 있다.

2. 측정도구의 타당성 및 신뢰성 분석

신뢰성은 측정된 다변량 변수 사이의 일관된 정도를 의미한다. 본 연구에서는 신뢰성을 측정하기 위하여 가장 많이 쓰이는 신뢰성 평가방법인 Cronbach's Alpha계수를 사용하였다. Cronbach's Alpha계수는 0에서 1사이의 값을 가지며, 흔히 0.8~0.9이상이면 바람직하고 0.6~0.7이면 수용할 만한 것으로 여겨지고 0.6보다 작으면 내적일관성이 결여된 것으로 받아들여진다. 본 연구에서는 셰어하우스 접근성(.809), 건축물 특성(.649), 운영 특성(.720) 그리고 선호도(.844)로 모든 항목들의 Cronbach's Alpha계수가 0.6이상으로서 나타나 측정도구의 일관성이 확보되고 신뢰성이 있는 것으로 파악되었다(표 6).

표 6. 신뢰성분석 결과

| 구분 | 문항수 | 신뢰 계수 |
|--------|-----------|-------|
| 접근성 | 버스정류장 | .675 |
| | 지하철역 | .732 |
| | 대형 마트나 슈퍼 | .802 |
| 건축물 특성 | 개인 공간 | .649 |
| | 방 | .677 |
| | 화장실 | .652 |
| | 거실 | .646 |
| | 공유 공간 | .665 |
| | 학습 공간 | .665 |

| | | | | |
|-------------|------------------|---------|--------|------|
| 방 유형 | 운동실 | .689 | | |
| | 세탁실 | .679 | | |
| | 1인실 | .689 | | |
| | 2인실 | .603 | | |
| | 5인 이하 | .619 | | |
| 거주 인원 | 5인 이상 | .697 | | |
| | 10명 이하 | | | |
| | | | | |
| 셰어하우스 운영 특성 | 저렴한 관리비 | .678 | (.720) | |
| | 계약기간 | 6개월 | | .708 |
| | | 12개월 | | .648 |
| | | 24개월 | | .680 |
| | 임대가격 | 24개월 이상 | | .605 |
| | | 20만 원대 | | .835 |
| | | 30만 원대 | | .626 |
| | | 40만 원대 | | .664 |
| | | 50만 원대 | | .661 |
| | 50만 원 이상 | .617 | | |
| 선호도 | 내부시설(급배수, 난방시설) | .813 | (.844) | |
| | 방의 크기와 배치 등 공간구성 | .826 | | |
| | 방음효과 | .821 | | |
| | 운영, 유지 관리비 | .812 | | |
| | 교통 | .814 | | |
| | 편익시설(병원, 은행 등) | .823 | | |

변수들의 타당성을 검토하는 것은 측정하고자 하는 개념이나 속성을 정확히 측정하였는가를 나타내는 개념이다. 본 연구에서는 측정항목에 대하여 요인분석을 실시하였다. 일반적으로 공통성이 0.5이상이면 그 변수의 분산이 추출된 요인들에 의하여 어느 정도 설명된 것으로 판단 할 수 있다. 타당성 분석 결과는 [표 7]과 같다. 표에서 볼 수 있듯이 부하 값이 0.5이상으로 모든 변수들이 타당성이 있는 것으로 확인할 수 있다.

표 7. 타당성분석 결과

| 구분 | 문항수 | 요인 | |
|-------------|-----------|---------|------|
| 접근성 | 버스정류장 | .516 | |
| | 지하철역 | .790 | |
| | 대형 마트나 슈퍼 | .724 | |
| 건축물 특성 | 개인 공간 | .624 | |
| | 공유 공간 | 방 | .624 |
| | | 화장실 | .652 |
| | | 거실 | .595 |
| | 방 유형 | 학습 공간 | .693 |
| | | 운동실 | .710 |
| | | 세탁실 | .565 |
| | 거주 인원 | 1인실 | .575 |
| | | 2인실 | .685 |
| | | 5명 이하 | .726 |
| | 5명 - 10명 | .719 | |
| 셰어하우스 운영 특성 | 저렴한 관리비 | .902 | |
| | 계약기간 | 6개월 | .640 |
| | | 12개월 | .551 |
| | | 24개월 | .802 |
| | 임대가격 | 24개월 이상 | .720 |
| | | 20만 원대 | .710 |
| | 30만 원대 | .602 | |

| | | | |
|----------------|-----------------|------------------|------|
| 선호도 | | 40만 원대 | .724 |
| | | 50만 원대 | .819 |
| | | 50만 원 이상 | .791 |
| | 내부시설(급배수, 난방시설) | 방의 크기와 배치 등 공간구성 | .602 |
| | | 방음효과 | .539 |
| | | 운영, 유지 관리비 | .613 |
| 교통 | .593 | | |
| 편의시설(병원, 은행 등) | .530 | | |

3. 세어하우스 선호도 영향요인 검증

3.1 접근성과 선호도 간의 관계 검증

세어하우스 접근성과 세어하우스 선호도 간에 설정한 가설은 다음과 같다.

H1 버스정류장과 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

H2 지하철역과 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

H3 대형 마트나 슈퍼와 인접하면 세어하우스의 선호도는 상승할 것이다.

다중회귀분석을 통하여 독립변수인 접근성(버스정류장, 지하철역, 대형 마트, 슈퍼)은 버스정류장은 $p=0.038$ ($p<0.05$), 지하철역은 $p=0.007$ ($p<0.05$), 대형 마트, 슈퍼는 $p=0.000$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나, 접근성에서 대형 마트 및 슈퍼, 지하철역, 버스정류장 순으로 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다[표 8]. 이는 연구가설과 동일하게 세어하우스의 위치가 대형 마트나 슈퍼와의 거리가 가까울수록 선호하는 것으로 나타나고 또한 교통의 편리성이 청년들의 선호도에 큰 영향을 미치고 있다는 것을 입증하고 있다. 이것은 의식주 생활에서 편리성을 추구하는 현대인의 생활방식이 반영된 것으로 보인다.

표 8. 접근성과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|----------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) | 선호도 | -3.071 | .311 | | -9.864 | .000 |
| 버스 정류장 | | .208 | .100 | .167 | 2.083 | .038 |
| 지하철역 | | .251 | .092 | .207 | 2.721 | .007 |
| 대형 마트/슈퍼 | | .339 | .084 | .280 | 4.036 | .000 |

3.2. 세어하우스 건축물 특성과 선호도 간의 관계 검증

세어하우스 건축물의 내부 구성 특징이 세어하우스 선호도에 어떤 영향을 미칠 것인지를 검증하기 위하여 다음과 같은 가설을 설정하였다.

H4 세어하우스의 개인 공간(화장실, 방)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H5 세어하우스의 공유 공간(거실, 학습 공간, 운동실, 세탁실)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H6 세어하우스의 방 유형(1인실, 2인실)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H7 세어하우스의 거주 인원(5명 이하, 5명 이상 10명 이하)은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

다중회귀분석을 통하여 독립변수인 개인 공간(방, 화장실)은 세어하우스 선호도에 아주 유의한 영향을 미친다는 것을 검증할 수 있었다. 방과 화장실은 개인의 전용 공간으로 사실상 거주자의 독립적인 생활공간으로 세어하우스의 선호도에 영향을 미친다고 가설을 설정하였다. 독립변수로 방이 $p=0.000$ ($p<0.05$), 화장실이 $p=0.000$ ($p<0.05$)로 선호도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나, 개인 공간은 방과 화장실 순으로 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다[표 9]. 이는 정다운·모정현(2013)의 연구와도 유사하다. 세어하우스 1인 가구들이 혈연관계가 아닌 다른 구성원들(성인들)과 주거를 공유하고 있기 때문에 프라이버시를 충분히 보장받을 수 있는 개인 공간인 방과 화장실에 대한 선호도가 높다고 볼 수 있다.

표 9. 개인공간과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|-------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) | 선호도 | -3.220 | .327 | | -9.840 | .000 |
| 방 | | .229 | .072 | .255 | 4.134 | .000 |
| 화장실 | | .488 | .077 | .391 | 6.343 | .000 |

세어하우스 공유공간을 요인분석 결과 거실과 세탁실, 학습공간과 운동실로 나누어져 이 두 요인이 세어하우스의 선호도에 영향을 미치는지를 분석하였다. 다중회귀분석을 통하여 독립변수인 거실과 세탁실은 $p=0.07$ ($p<0.1$)로 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되어 세어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로

로 나타났다. 그러나 학습 공간과 운동실은 $p=0.655$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다. 학생들이 학습하고 체력을 단련하기 위하여 주거 공간에서 학습공간과 운동실은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예측하였으나 다중회귀 분석에서 분석된 바와 같이 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다[표 10]. 이는 젊은 세대들은 다양하고 많은 서비스 보다는 실질적이고 꼭 필요한 서비스를 원하고 있음을 알 수 있다.

표 10. 공유공간과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|----------------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) | 선호도 | -005 | .066 | | -082 | .935 |
| 요인1(학습공간, 운동실) | | .030 | .067 | .030 | .447 | .655 |
| 요인2(거실, 세탁실) | | .120 | .066 | .121 | 1.823 | .070 |

대학생들과 대학원생들은 셰어하우스에 입주한다면 1인실, 2인실 중에서 어떤 방을 더 선호할 것인지에 대해서 설문조사하고 다중회귀분석을 통하여 독립변수인 1인실은 $p=0.000$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나 2인실은 $p=0.449$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타나, 1인실은 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 만 2인실은 긍정적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다[표 11]. 위의 선호도 분석의 결과에서와 같이 셰어하우스에 입주할 경우 방과 화장실은 혈연관계가 아닌 다른 성인들과 주거를 공유하고 있기 때문에 프라이버시를 충분히 보장받을 수 있는 1인실에 대한 선호도가 높다고 볼 수 있다.

표 11. 방의 유형(1인실, 2인실)과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|-------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) | 선호도 | -1.588 | .357 | | -440 | .000 |
| 1인실 | | .372 | .068 | .340 | 5.444 | .000 |
| 2인실 | | .054 | .072 | .047 | .758 | .449 |

셰어하우스에 입주하여 공동체를 구성하는 구성원의

수를 5명 이하와 5~10명일 경우의 두 가지 요인에 대한 선호도 조사에서 다중회귀분석을 통하여 독립변수인 거주 인원에서 5명 이하는 $p=0.000$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나 5명 이상 10명 이하는 $p=0.903$ ($p<0.05$)로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타나, 셰어하우스 거주 인원 5명 이하는 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났고 5명 이상 10명 이하는 긍정적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다[표 12]. 타인과 공간을 공유하며 생활하는 셰어하우스는 공동생활로 인하여 노동, 소통, 행사, 유희, 일상 등 다양한 상황과 행위가 발생하고 구성원간의 불편함과 마찰을 최소화하기 위하여 젊은 세대들은 적절한 인원을 5명 이하로 생각하고 있음을 알 수 있다.

표 12. 셰어하우스 총인원과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|----------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) | 선호도 | -1.491 | .378 | | -3.942 | .000 |
| 5명 이하 | | .384 | .073 | .356 | 5.242 | .000 |
| 5명 - 10명 | | .007 | .060 | .008 | .122 | .903 |

3.3. 셰어하우스 운영특성과 선호도 간의 관계 검증

대학생들이나 대학원생들은 학비와 교재교구 구입비 뿐만 아니라 생활비 등으로 경제적 여유가 부족한 사람들이 대부분일 것이다. 셰어하우스의 유지 관리비, 계약 기간, 월 임차료 등은 셰어하우스 선호도에 지대한 영향을 미칠 것이라는 가정 하에 셰어하우스 운영 특성과 셰어하우스 선호도 간에 미치는 영향을 가정하여 설정한 가설은 다음과 같다.

H8 셰어하우스의 유지 관리비가 저렴하면 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H9 셰어하우스 계약기간은 선호도에 영향을 미칠 것이다.

H10 셰어하우스 임차료는 선호도에 영향을 미칠 것이다.

셰어하우스에 입주한 세입자는 유지관리비의 부담에 상당히 많은 부담을 가지지 않을 수 없을 것이며, 셰어하우스의 유지관리비가 저렴하면 선호도에 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 가설을 검증하고자 하였다. 단순 회귀분석의 독립변수인 저렴한 유지 관리비는

p=0.000(p<0.01)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다으므로 저렴한 유지 관리비는 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다[표 13]. 이와 같은 결과는 김지우(2014)의 연구와도 유사하다. 통계청이 2019년 7월 16일 발표한 '2019년 5월 경제활동인구 조사 청년층 부가조사 결과'에 따르면 청년층(15~29세)이 학교를 졸업하거나 중퇴한 후 첫 직장을 갖기까지 평균 10.8개월이 소요됐다. 2007년 관련 조사를 시행한 이후 가장 기록이다. 첫 일자리(직장)에 취업할 당시 임금(수입)은 150만원-200만원 미만인 34.1%, 100만원-150만원 미만이 27.7%, 200만원-300만원미만이 18.1%순으로 나타났다[20]. 청년들의 취업 준비기간의 장기화, 낮은 임금 등 이러한 요인으로 저렴한 세어하우스의 수요가 많은 것으로 볼 수 있고 이는 저렴한 공급의 필요성을 시사하고 있다.

표 13. 저렴한 유지관리비와 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|-------------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) 유지 관리비 | 선호도 | -2.965 | .323 | | -9.178 | .000 |
| | | .728 | .078 | .527 | 9.313 | .000 |

세어하우스 계약기간을 요인분석 결과 1년과 2년, 6개월과 12개월 두 요인으로 나누어져 이 두 요인이 세어하우스 선호도에 영향을 미치는지를 분석하였다. 다중회귀분석을 통하여 분석 한 바 독립변수인 계약기간(1년, 2년)은 p=0.003(p<0.05)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나 계약기간 6개월과 24개월 이상은 p=0.912(p>0.05)유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉 계약기간(1년, 2년)은 선호도에 긍정적인 영향을 미치지만 계약기간이 비교적 짧은 6개월과 계약기간이 비교적 긴 24개월 이상은 긍정적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다[표 14]. 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)에는 '기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.' 라고 규정하고 있다. 임차인은 계약기간을 1년으로 하더라도 2년을 보장받을 수 있고 계약한 대로 1년의 기간도 주장할 수도 있다. 1년 미만의

세어하우스도 있지만 젊은 세대들은 통상적인 임대 기간을 원하고 있음을 알 수 있다.

표 14. 세어하우스 계약기간과 선호도 간의 관계

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|-------------------------------------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|-------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) 요인1(6개월, 24개월 이상) 요인2 (1년, 2년) | 선호도 | -1.331E-16 | .065 | | .000 | 1.000 |
| | | .007 | .065 | .007 | .111 | .912 |
| | | .194 | .065 | .194 | 2.972 | .003 |

임차료는 세어하우스에 입주하는 세입자들에게 아주 중요한 요인일 것이다. 단순회귀분석을 통하여 분석한 바 독립변수인 임차료는 p=0.034(p<0.05)로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나, 임차료는 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다[표 15]. 이는 김지우(2014)의 연구와도 유사하다. 이결과는 위의 세어하우스의 유지 관리비 분석과 비슷한 것으로 볼 수 있다.

표 15. 임대가격과 선호도 간의 회귀분석 결과

| 독립 변수 | 종속 변수 | Unstandardized Coefficients | | standardized Coefficients | t | p |
|----------|-------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| (상수) 임대비 | 선호도 | .620 | .299 | | 2.076 | .039 |
| | | -.234 | .110 | -.140 | -2.128 | .034 |

위 연구 분석한 바와 같이 각 요인을 분석한 것을 바탕으로 본 연구의 연구 모형을 요약해 보면 [표 16]와 같이 R²이 '.542'이므로 회귀선이 선호도의 분산을 54.2% 설명하고 있음을 알 수 있다.

표 16. 모형 요약

| R | R ² | 수정된 R ² | 추정값의 표준오차 |
|-------------------|----------------|--------------------|-----------|
| .736 ^a | .542 | .491 | .71392575 |

이상의 분석에서 알 수 있듯이 세어하우스에 영향을 미치는 요인으로 세어하우스의 접근성, 건축물 특성, 운영특성 등 3가지 항목에서 가설 검정 결과 접근성(버스정류장, 지하철역, 대형 마트나 슈퍼마켓)은 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있다. 건축물 내부 구성(개인 공간, 공유 공간, 방 유형, 거주 인원)의 분석결과를 살

퍼보면 개인공간에서는 방과 화장실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤고, 공유 공간에서는 거실과 세탁실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤고, 학습공간과 운동실은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 못하였다. 방 유형에서는 1인실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있었고, 2인실은 긍정적인 영향을 미치지 못하고 있다고 분석되었다. 셰어하우스에 입주하는 거주 인원의 수에서는 5명 이하가 선호도에 긍정적인 영향을 미치고, 5명 이상 10명 이하는 긍정적인 영향을 미치지 못하고 있다. 셰어하우스 운영 특성(저렴한 유지 관리비, 계약기간, 임차료)의 분석결과를 살펴보면 저렴한 유지관리비는 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있고, 계약기간에서는 1년과 2년 계약기간은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있으나 단기 6개월이나 장기 24개월 이상의 계약기간은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 못하고 있음을 알 수 있었다. 임차료는 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다[그림 2].

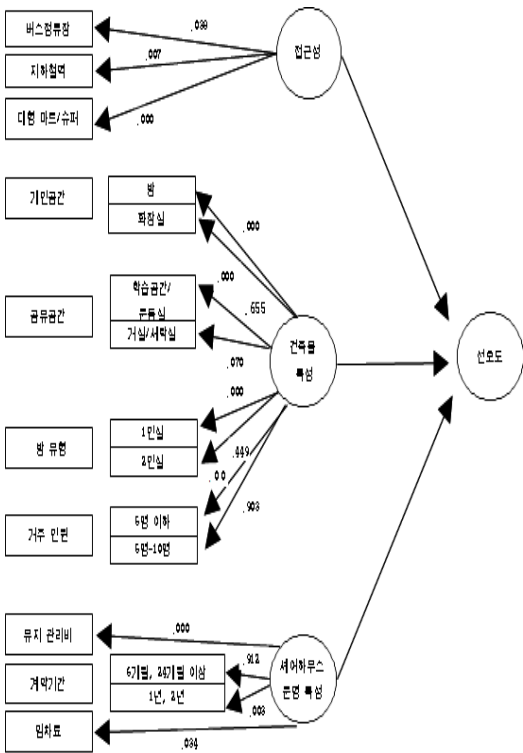


그림 2. 최종 연구모형

V. 결론

현대사회의 세계 경제는 소유 중심적인 상업경제에서 가치 공유의 공유경제로 변화하는 추세에 있다. 또한 가족중심의 대가족 중심에서 독신생활을 선호하는 사람들이 점차 증가하고 있는 세대이다. 따라서 주택 시장도 중대형 아파트나 단독주택에서 1인 가구 형태를 가진 원룸이나 0.5인 가구가 살기 좋은 셰어하우스, 코어하우스 등이 관심의 중심에 부각되고 있는 시대이다. 본 연구는 향후 주택시장에서 증가하는 1인가구의 수요에 맞추어 하나의 대안으로 제시되는 셰어하우스의 선호도에 어떠한 요인들이 영향을 미치는 가를 규명함에 목적이 있다. 이를 위해 잠재적 이용자인 대학생과 대학원생들 229명에게 2019년 5월 1일부터 5월 9일까지 인터넷 온라인으로 49개 설문문항을 가지고 설문조사를 실시하고 응답한 결과를 가지고 셰어하우스에 대한 선호도에 어떤 영향 요인이 있는지를 조사 분석하였다.

1. 셰어하우스의 접근성, 건축물 특성, 운영 특성이 셰어하우스에 입주하고자 하는 사람들에게 어떤 선호도를 가지고 있는지 조사 분석한 바 버스정류장, 지하철역, 대형 마트나 슈퍼마켓과의 접근성이 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 소위 교통의 편의성과 생활의 편의성이 셰어하우스의 선호도에 영향을 주고 있었다.

2. 셰어하우스의 건축물 구조에 따라서 선호도가 다를 것이라는 가정 하에 개인 공간, 공유 공간, 방 유형, 거주 인원(커뮤니티 구성 인원)으로 나누어 선호도를 살펴보았는데 개인공간에서는 방과 화장실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤고, 공유 공간에서는 거실과 세탁실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤고, 학습공간과 운동실은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 못하였다. 방의 유형에서는 1인실이 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있고, 2인실은 긍정적인 영향을 미치지 못하고 있었다. 셰어하우스 거주 인원에서는 5인 이하가 선호도에 긍정적인 영향을 미치고 있었고, 5인 이상 10인 이하는 긍정적인 영향을 미치지 못하였다.

3. 셰어하우스 운영 특성에서는 저렴한 유지 관리비,

계약기간, 임차료로 나누어 살펴보았는데 저렴한 유지 관리비는 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤고, 계약기간에서는 1년과 2년 계약기간은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미쳤으나 단기적인 6개월이나 통상적인 2년보다 긴 24개월 이상의 계약기간은 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치지 못하였다. 그리고 임차료도 셰어하우스 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이상의 연구에서 우리는 젊은 세대들은 다양하고 많은 서비스 보다는 실질적이고 꼭 필요한 서비스를 원하고 있음을 알 수 있다. 그리고 그들은 셰어하우스를 주로 삶을 공유하는 것으로 보고 있고, 개인 공간, 사생활은 확보하되 가벼운 취미나 공통 관심사, 친분을 위주로 거주자를 구성하고 이를 뒷받침해줄 교통, 공간 구성, 외부 주변 편의시설 등이 셰어하우스에 입주할 때 선호도에 영향을 미치는 요인으로 두고 있음을 알 수 있다. 이는 셰어하우스 운영 회사의 실무자들에게 서비스의 운영방안 및 시스템 개선을 위한 기초자료로 활용할 가치가 있다고 생각된다. 그러나 본 논문은 설문지가 잠재적 이용자인 20대에 치우쳐 있고 직장인보다는 주로 학생의 분포가 훨씬 더 많고, 취업준비생과 사회초년생도 배제할 수 없지만 그 표본의 수가 미미하여 표본이 고르지 못하여 청년 1인 가구를 대변할 수 있는 보편적인 자료가 제시되지 못한다는 한계점이 있다고 생각한다.

최근 1인 가구가 지속적으로 증가하면서 셰어하우스에 대한 수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상되는 가운데 본 논문은 현 시점에 잠재적인 수요층을 대상으로 셰어하우스에 대한 인식 및 수요특징을 실증 분석하였다는 것에 비교적 큰 의미를 두고 연구하였다. 셰어하우스 접근성, 건축물 특성, 셰어하우스 운영 특성이 선호도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 평가되나 셰어하우스의 지속적인 선호도를 조사하기 위해서는 앞으로도 계속하여 실제로 이용하는 사람들을 중심으로 이용자 중심의 셰어하우스에 대한 평가와 피드백이 이루어져야 할 것으로 생각된다. 셰어하우스 실 거주자를 대상으로 조사 대상을 여성, 남성, 직장인 등으로 세분화하여 1인가구의 특성과 거주자들에 대한 특징을 더욱 세밀하고 다양하게 반영한 분석이 요구되며 셰어하

우스의 선호도 영향요인을 더 세부화하고 구체화하여 국내 실정에 맞는 셰어하우스를 계획할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

참 고 문 헌

- [1] <https://bridgenews.tistory.com/1700>
- [2] 박은미, 나진, “셰어하우스 거주자를 위한 사용자 경험 중심의 UX/UI 디자인 연구,” 한국디자인문화학회지, Vol.22, No.1, pp143-152, 2016.
- [3] 최지선, 오동훈, “공급자 관점에서 본 시니어계층을 위한 셰어하우스 도입 활성화 방안,” 주택연구, Vol.23, No.3, pp.89-109, 2015.
- [4] 윤득근, 김개천, “셰어하우스 공용 공간에 나타난 한국 전통주거공간의 무자성적(無自性的) 특성에 관한 연구,” 한국과학예술포럼, Vol.19, pp.515-525, 2015.
- [5] 변현미, 한정원, “국내사례 분석을 통한 공유주거의 유형별 특성에 관한 연구,” 한국실내디자인학회 춘계학술발표대회 논문집, pp.25-28, 2015.5.
- [6] 오정, 최정민, “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석,” 한국주거학회논문집, Vol.25, No.3, pp.63-72, 2014.
- [7] J. Lawson and V. Milligan, “International Trends in Housing and Policy Responses,” Australian Housing and Urban Research Institute, 2007.
- [8] Eric Klinenberg, “Going Solo: The Extraordinary Rise and Surprising Appeal of Living Alone,” Penguin Books, 2012.
- [9] 조은정, *신세대 소비자의 주거가치와 주거선호*, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 1994.
- [10] 조인숙, 신화경, 이재준, “코하우징(Cohousing) 특성에 대한 사례조사 연구,” 한국주거학회 학술발표대회 논문집, Vol.2(추계), pp.159-165, 2003.
- [11] 김주원, *소형가구 주택수요 특성에 관한 연구-주택정책 제안을 중심으로*, 건국대학교 부동산대학원, 박사논문, 2011.
- [12] 신민식, “잠재적 주택수요자의 주거계획을 통한 미래 주택유형 결정에 관한 연구,” 부동산학보, 제45집, 한국부동산학회, pp.238-351, 2011.
- [13] 정다운, 모정현, “셰어하우스에 대한 선호도 분석과

- 공간계획에 관한 연구,” 한국주거학회논문집, 제25권, 제2호, pp.337-342, 2013.
- [14] 김도연, “쉐어하우스 공간계획 및 기준설정에 관한 연구,” 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집, 제16권, 제1호, p.160, 2014.
- [15] 김지우, “대학생과 직장인 1인 가구의 소형주거 만족도 및 요구에 대한 연구,” 디자인지식저널, Vol.30, pp.79-90, 2014.
- [16] 최보라, 박규빈, 심규영, “다세대 주택에서의 물리적, 정서적 환경개선의 가능성에 대한 연구 - 청주 사창동 다세대 주택의 쉐어하우스 레노베이션 방안을 중심으로,” 건축기술연구소 논문집, 제34권, 제2호, pp.25-32, 2015.
- [17] 지은영, “청년 1인 가구의 주거복지를 위한 쉐어하우스 거주 실태와 요구도: 입주자와 잠재 수요자 대학생을 중심으로,” Family and Environment Research, 제54권, 제6호, pp.589-598, 2016.
- [18] 신은정, 유선종, “AHP-Fuzzy 보정을 이용한 쉐어하우스 거주결정요인,” 감정평가학논집, Vol.15, No.2, pp127-141, 2016.
- [19] 정지훈, 최준용, 최단비, 김정섭, “서울시 쉐어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구,” 부동산분석학회 학술발표논문집, pp.415-430, 2017(12).
- [20] '2019년 5월 경제활동인구 조사 청년층 부가조사 결과', 통계청, 2019.7.16.

저 자 소 개

황 춘 화(Chun-Hua Huang)

정회원



- 1990년 6월 : (중국)중앙민족대학교 법학과(법학학사)
- 2001년 2월 : 한남대학교 경영학과(경영학석사)
- 2005년 8월 : 한남대학교 경영학과(경영학박사)
- 2009년 3월 ~ 현재 : 장안대학교

유통물류학부물류경영과 조교수

〈관심분야〉 : 마케팅, 물류, 중국어