

# 세어하우스의 경제적 가치 추정사례와 시사점

---

October 31, 2018

김정섭

---

울산과학기술원 도시환경공학부

# CONTENTS

1. 공유주택(세어하우스)의 개념 및 현황
2. 세어하우스 경제적가치 추정: 임대료 지불가능의사
3. 결론 및 시사점

# 1. 공유주택(세어하우스)의 개념 및 현황

# 공유주택(셰어하우스) 등장 배경

- 전통적 집(home)의 의미

- privacy, security, family, intimacy, comfort, control (Putnam & Newton, 1990)
- 개인과 가족만의 사적 공간

- 과거의 주거 공유

- 청년층의 일시적, 과도기적 선택: 기숙사, 하숙, 자취(친구)
- 가치를 공유하는 집단의 대안적 선택: 공동체 주택, co-housing

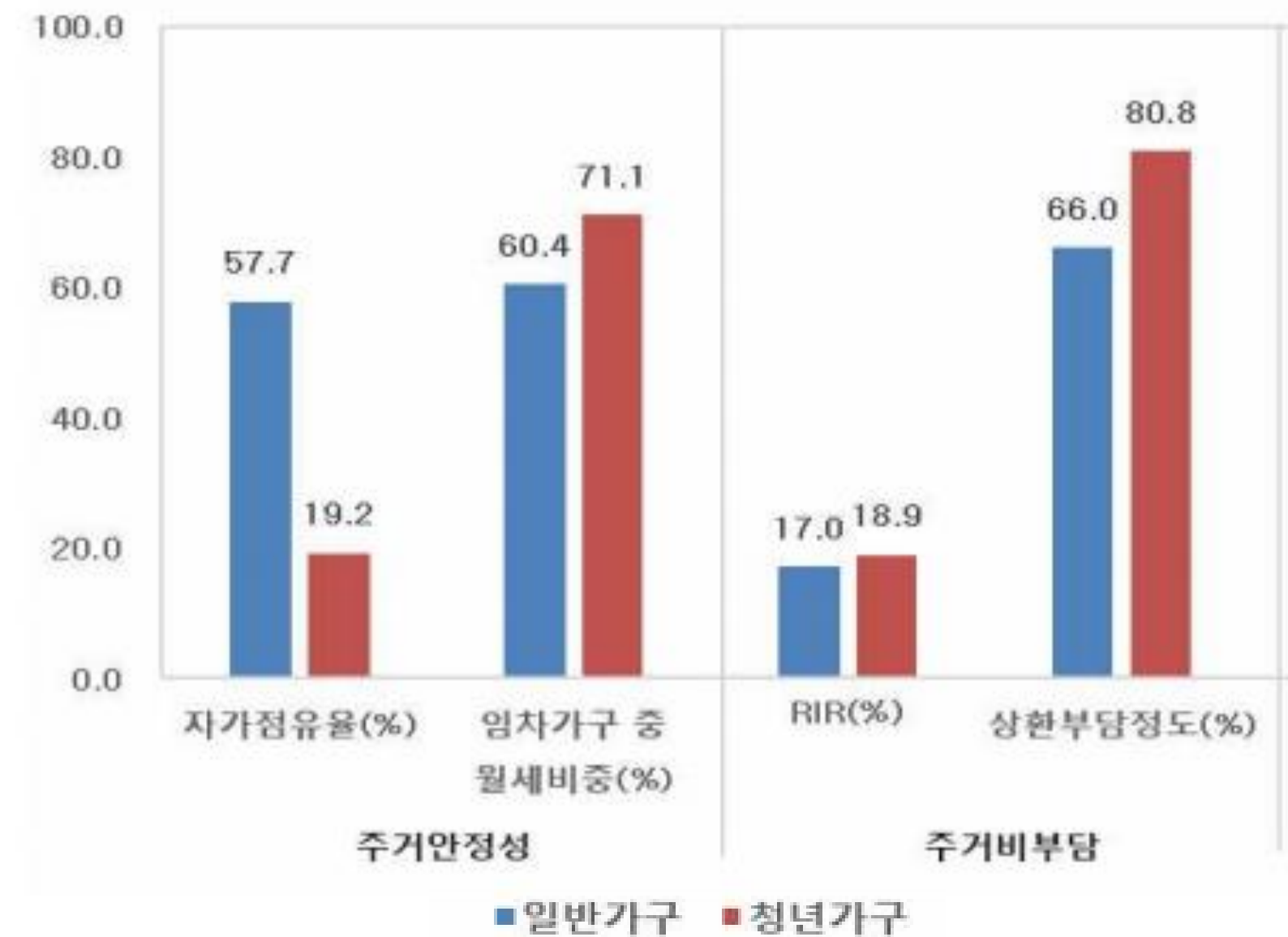
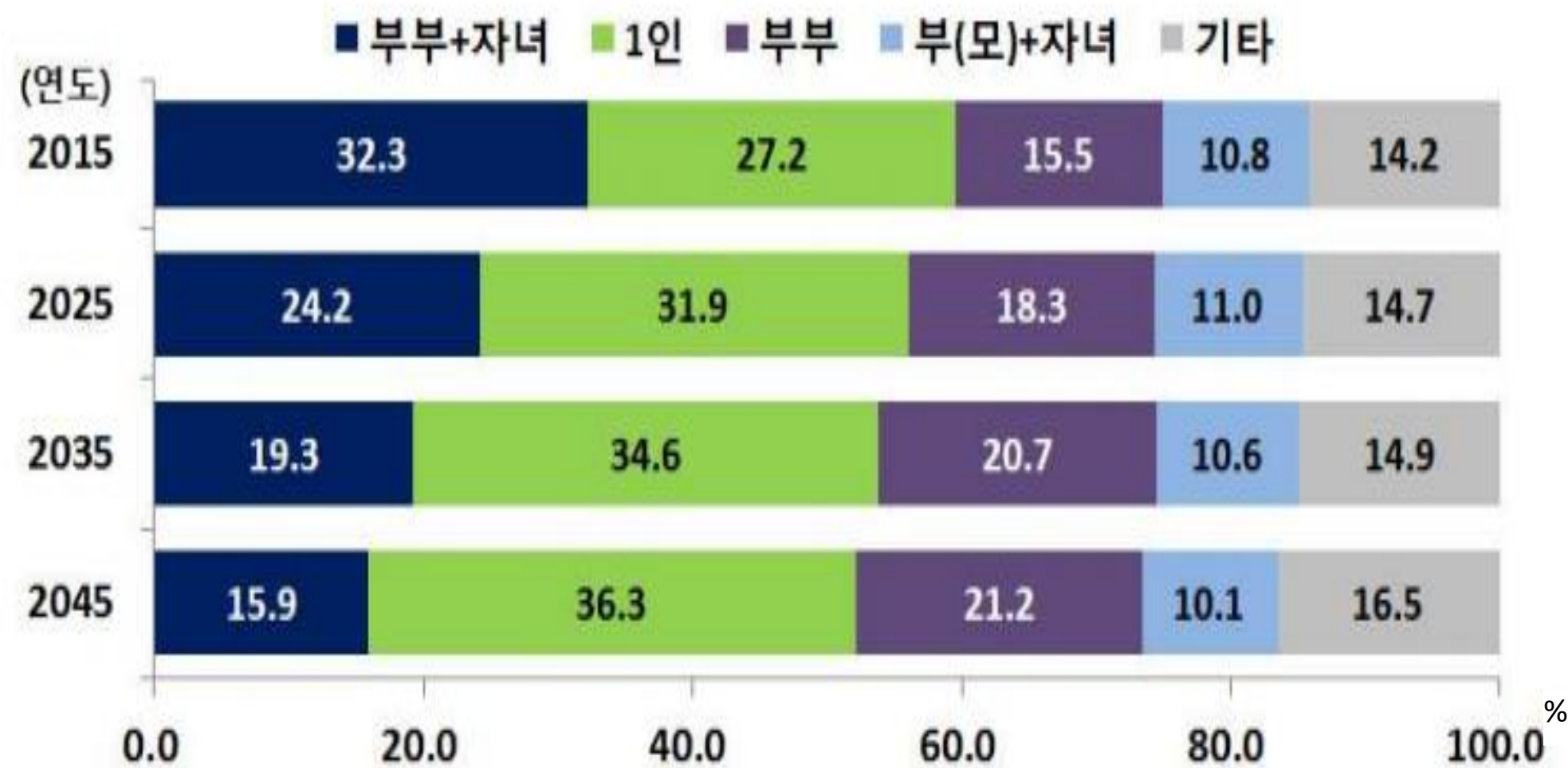


Source: <https://vignette.wikia.nocookie.net/bigbangtheory/images/b/bc/WolHouse.png/revision/latest/scale-to-width-down/1000?cb=20150721110903>



# 공유주택(세어하우스) 등장 배경

- 1인가구의 성장 (2045년 36%)
- 청년가구의 주거비 부담 (80%, 부담스러움)





# 공유주택(셰어하우스) 등장 배경

- 공유경제의 확대
  - AirBnb, Uber, OFO, Wework 등
- 주거 공유 사업의 확대
  - 미국 Common, 런던 Old Oak



Source: <http://blog.propcy.com/is-co-living-the-new-way-to-rent-in-nyc/>



Source: <http://theconversation.com/reinventing-density-co-living-the-second-domestic-revolution-66410>



# 공유주택(세어하우스)의 개념

## 사회 주택

- 민·관 및 시민사회 협력 (Public-Social-Private Partnership: PSPP)
- 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택(서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례)



예시: 서울시 토지임대부 사회주택  
리모델링형 사회주택  
빈집리모델링 사회주택

## 공동체 주택

- 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 생활을 하는 주택 (서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례)
- 1인가구 보다는 가족 중심의 공동체
- 협동조합 방식
- 공동주택 + 공동체 공간

예시: 부산 일오집 (협동조합 주택)  
서울 소행주(소통이 있어 행복한 주택)  
서울 구름정원 사람들(협동조합 주택)  
서울시 토지임대부 사회주택

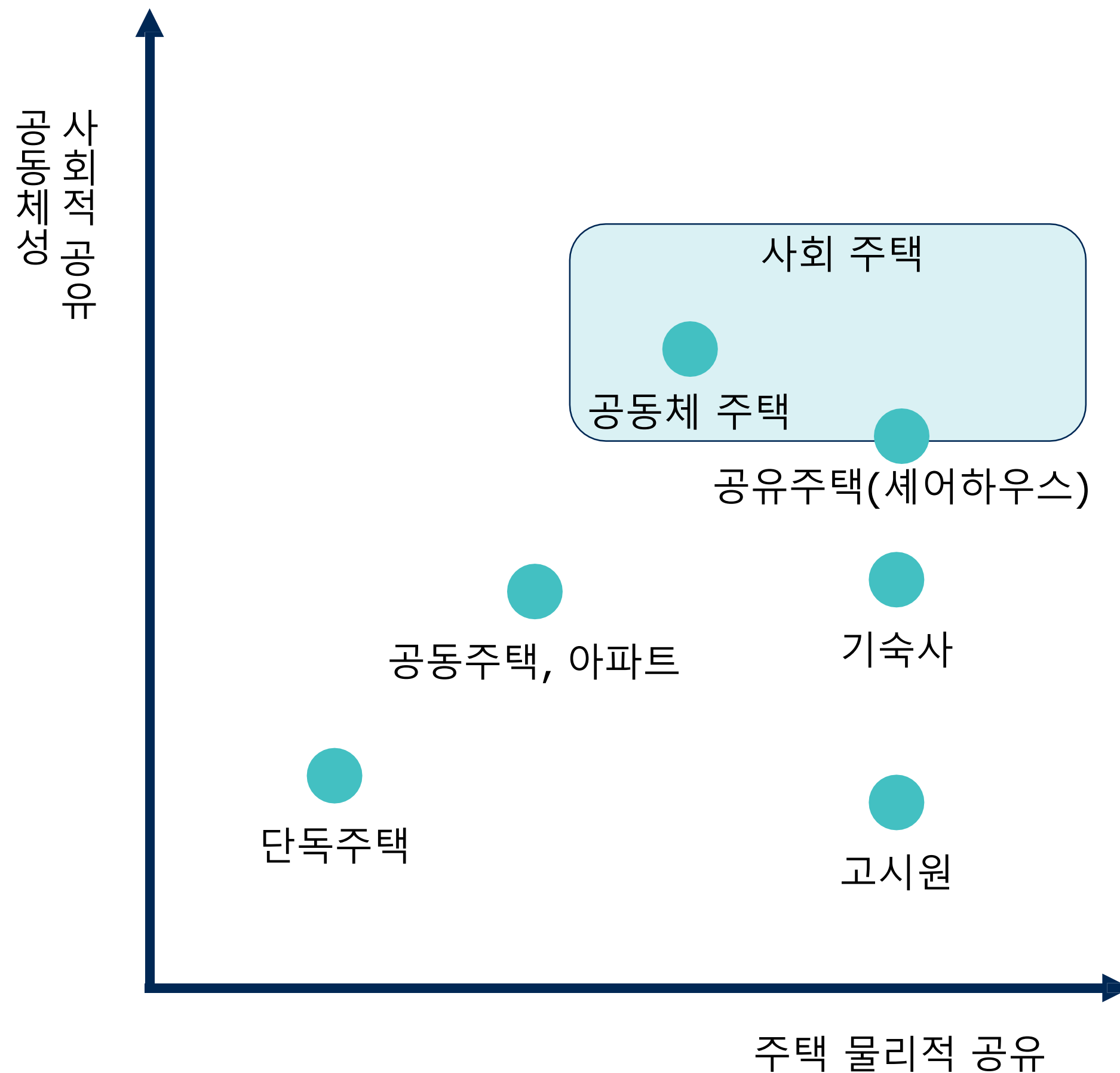
## 공유주택(세어하우스)

- 하나의 주택에 비혈연 관계인 다수의 사람들이, 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하면서 사는 주거 형태
- 1인가구 중심
- 다양한 모델



예시: 서울시 (빈집)리모델링 사회주택 등에서 세어하우스로 공급 (PSPP)  
우주, 에이블하우스 등 사업자 (for-profit)  
민달팽이유니온, 두꺼비하우징 (공공 위탁 또는 PSPP)

# 공유주택(세어하우스)의 개념

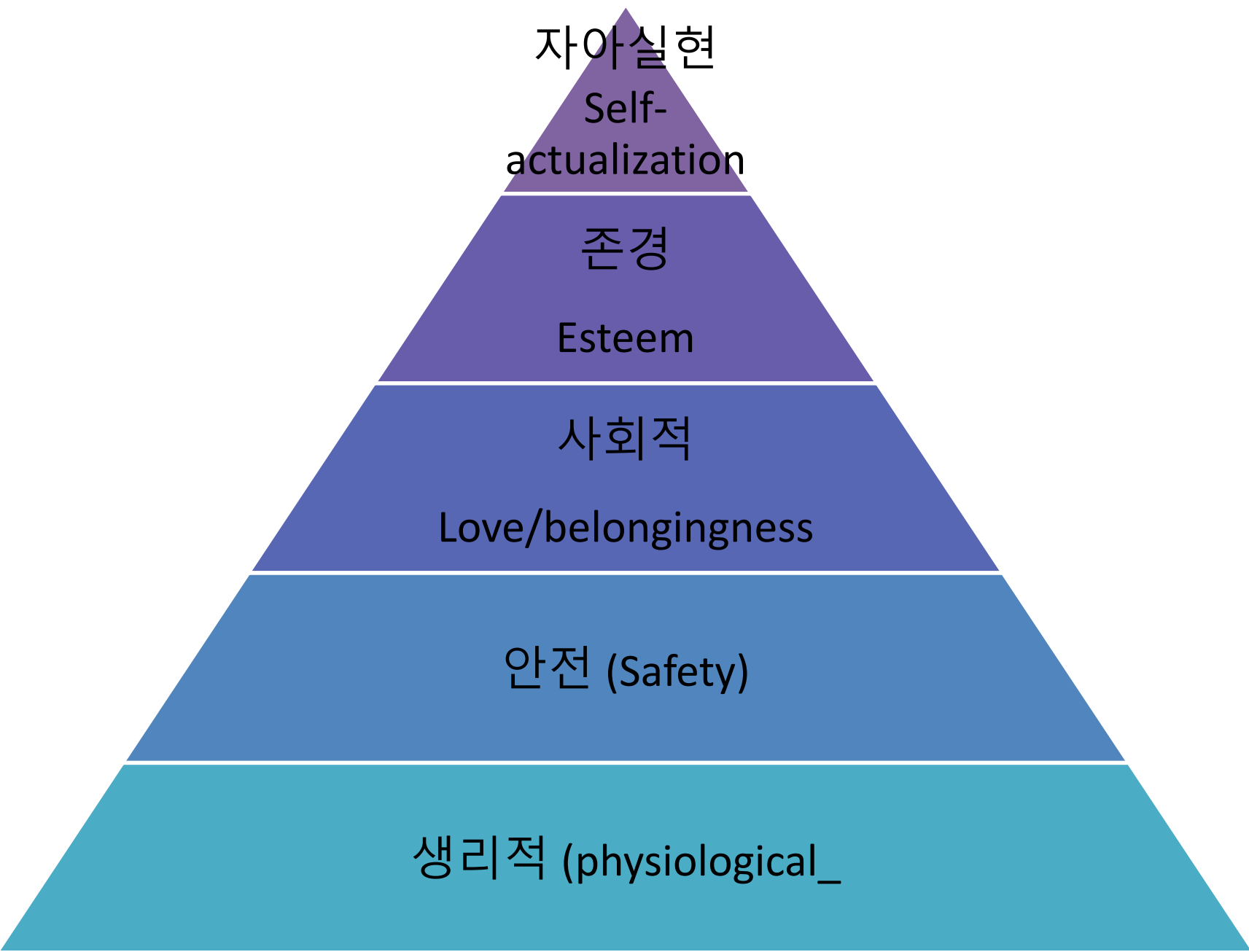


- 공유주택 (세어하우스)
  - 비즈니스 모델(운영 형태)
  - 주택점유형태
  - 주택유형



# 공유주택(세어하우스)의 개념

## Hierarchy of Human Needs



일반주택	공유주택
self-expression	self-expression
자가소유 (성공)	취미, YOLO, 봉사 <i>social needs</i>
가족	하우스메이트
위험, 재난으로부터 안전	더 나은 주거 시설 ( <i>safety, quality</i> )
Basic Shelters	Basic Shelters

Source: Maslow (1943) A Theory of Human Motivation  
Beamish, Goss & Emmel (2001), McCray & Day (1977), Kenyon & Heath (2001), Zavei & Jusan (2012)

# 공유주택 공급 사례

## 우주: 테마형 셰어하우스



- 2017년 10월 현재 63개 셰어하우스 운영 중
- 국내 최대 셰어하우스 운영 업체
- 각 셰어하우스별로 테마를 설정해 그에 맞는 입주자 선발
  - 예) 캠핑, 영화, 요리 등
- 관심사를 바탕으로 입주민을 선정하여 커뮤니티 활동 장려
- 수익형 (for-profit)

(단위: 만원)	1인실	다인실
보증금	86~132	72~121
임대료	36~54	28~51

## 에이블하우스: 대학생 특화 셰어하우스



- 2017년 10월 현재 18개 셰어하우스 운영 중
- 같은 대학교 출신으로 입주자를 구성
- 대학교 캠퍼스 주위로 셰어하우스가 입지
- 입주민 학부모 대상으로 오리엔테이션, 오픈하우스 등 체험 기회 제공
- 수익형 (for-profit)

(단위: 만원)	1인실	다인실
보증금	300	300
임대료	35~56	30~50

# 공유주택 공급 사례

## SHARE-US: 고시원 리모델링

- 2017년 10월 현재 3개 세어하우스 운영 중
- 신림동 고시원(근린생활시설)을 세어하우스로 리모델링
- 2호점 거성: 당초 49실 고시원 → 10실(22인) 세어하우스
- 서울시 리모델링형 사회주택 사업 지원

(단위: 만원)	1인실	다인실
보증금	70~200	54~150
임대료	35~37	26~30



개인공간 평균면적 | 공유공간 면적 | 전체 수용인원 | 화장실 및 샤워실  
1.3평 4.8평 49명 4개소

개인공간 평균면적 | 공유공간 면적 | 전체 수용인원 | 화장실 및 샤워실  
2.5평 10평 22명 10개소

## 달팽이집, 공가: 공공지원, 사회주택형

- 민간 비영리 단체가 공급하여 민간 영리 세어하우스보다 저렴함
- 달팽이집의 경우 민달팽이 주택협동조합에서 공급 (협동조합 가입 필요), LH 달팽이집 운영
  - ✓ 2017년 10월 현재 전체 7개 세어하우스 운영
- 공가(두꺼비 하우스 운영): 서울시 빈집 리모델링 사회주택 프로젝트 지원
  - ✓ 주변 시세의 80% 수준으로 저렴하게 공급
  - ✓ 2017년 10월 현재 전체 10개 세어하우스 운영

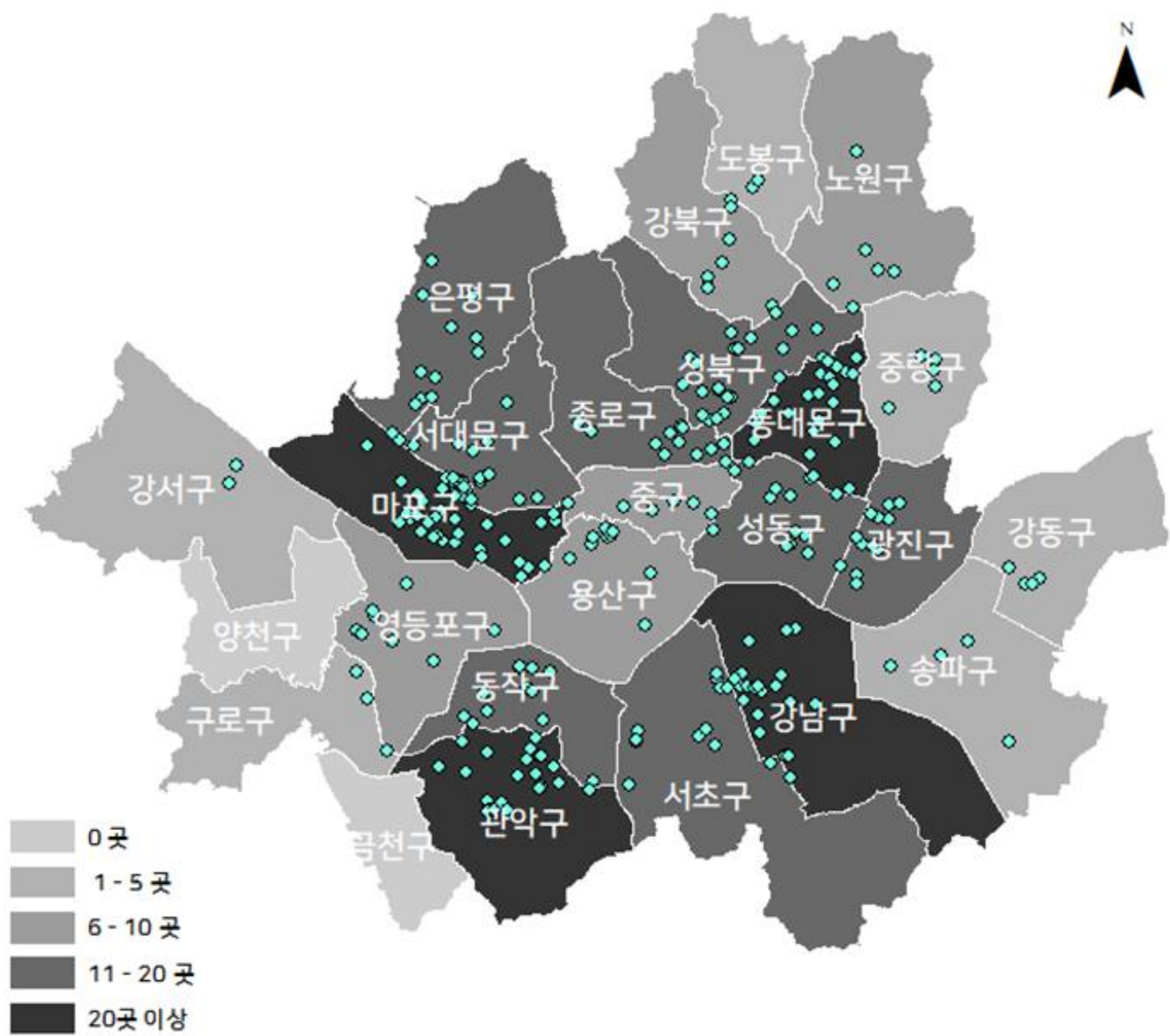
(단위: 만원)	1인실	다인실
보증금	67~400	60~250
임대료	20~48	11~45



# 공유주택 공급 현황

- 서울: 93개 이상의 업체, 355호, 1,682실 이상 공급 (컴앤스테이 정보 기준)
- 평균 임대료: 45만원 내외

	평균	최소	최대
지점 당 방수	4.7	1	37
지점당 거주 인원 수	7.8	1	48



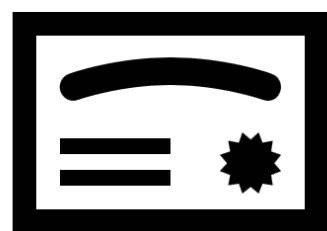
# 공유주택 사업 구조

서울시, 사회주택종합지원센터



건설비 보조  
사업 컨설팅

은행



대출

투자, 보증

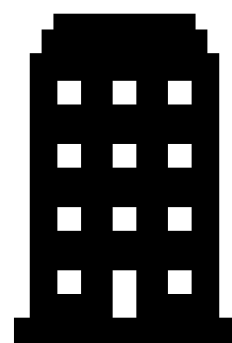
사회투자기금  
주택도시보증공사

사회주택형 공유주택

임주민모집



SH공사



Shared-housing  
Strat-ups



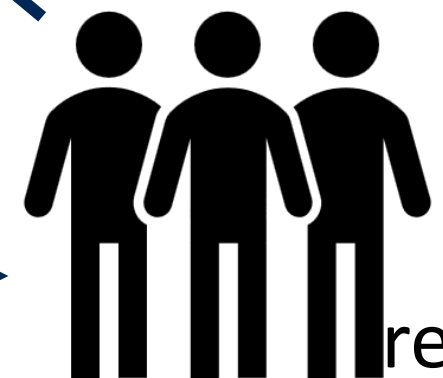
Online platform  
(셰어킴, 컴앤스테이 등)

임주민모집

주택 탐색

임대료

주거서비스



residents

주택관리 서비스

주거  
공유



## 2. 셰어하우스 경제적가치 추정: 임대료 지불가능의사 (WTP)



# 주택의 편익 추정

- 주택가격 안정화 편익
  - 분양주택의 공급에 따른 가격하락분
  - 임대주택 공급에 따른 편익 = (시세가격 - 임대가격) X (임대주택 물량)
- 주택공급 편익
  - 입주민이 공급된 주택에서 주거생활 및 여러가지 활동을 할 수 있는 거주지로서 역할을 제공함으로써 발생하는 편익
  - 신규개발사업의 주택공급 편익: 주택 건설비 (토지, 기반시설, 건축물) - 토지잔존가치
- 주택의 가격(임대료)가 주택의 편익의 핵심 요소
- 경제적 가치 추정
  - Revealed preference: hedonic price model (시장이 형성되어 있을 때)
  - Stated preference: CVM, conjoint analysis (시장이 제대로 형성되어 있지 않을 때)
- 공유주택의 적정 임대료 ~ 공유주택의 경제적 가치

# 셰어하우스 헤도닉 가격 모형

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

변수특성	변수명	모형1 (OLS)	모형2 (Multi-level)	모형3 (Multi-level)
물리적 특성	1인실	82,517***	95,682***	95,550***
	2층 침대의 2층	-14,116***	-16,434***	-16,484***
	반지하	-53,144***	-56,389***	-56,025***
	특수 공용공간	44,931***	26,696***	24,658**
	건축물경과연수	-875***	-917***	-887***
	단독다가구	-5,820	-9,891	-7,893
	연립다세대	-24,613***	-22,508**	-24,064**
	아파트	13,395***	15,988	18,151*
	오피스텔 및 주상복합	18,790***	16,961	17,766
운영 및 관리 특성	침대 당 주거면적	2,598***	2,274***	1,899***
	성별전용	11,599***	9,678	9,477
	최대 하우스메이트 소규모	-9,380**	-15,856*	-
	최대 하우스메이트 중규모	-1,494	-4,374	-
	최대 하우스메이트수	-	-	744
	최소임대기간 6개월 미만	32,317***	13,656	14,127
	서비스 경과연수	-3,648***	-3,290	-2,775
	정기적 커뮤니티활동	-75,585***	-31,450*	-33,389**
	민관협력	-130,545***	-119,194***	-120,635***
	우주	63,487***	15,865	20,182
	바다	35,917***	37,293***	36,534***
	보더리스하우스	105,701***	81,565***	84,836***
	단비	60,075***	53,434***	54,202***
	에이블하우스	-52,349***	-33,134**	-34,083**
	팜하우스	-40,930***	-41,586**	-38,728**
	플랜A	29,622***	33,866*	36,201**
	함께 꿈꾸는 마을	-51,945***	-30,821	-30,048
	공가	-52,901***	-42,182*	-41,479*
	원앤원하우스	-80,728***	-61,428***	-60,522***
입지적 특성	지하철역 500m	20,999***	24,356***	23,763***
	대학 500m	-5,801	-3,959	-3,092
	주변 임대료 시세	2,301***	2,655***	2,664***
상수항		223,437***	208,196***	198,625***
N		2,657	2,657	2,657
Adj.R <sup>2</sup> / Overall R <sup>2</sup>		0.5682	0.5480	0.5519
ICC		-	0.7038	0.7016

출처: 최단비 외(2018) 서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구. 부동산학연구, 24(3), 71-83



# 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경 설문조사

## 설문조사 개요

- 조사대상 - 서울시에 거주하는 만 19 ~ 39세의 청년 1인가구
- 유효표본크기 - 1,000부
- 조사방법 - 1:1 대인면접조사
- 조사시기: 2017년 11월-12월
- 표본추출방법 - 층화추출
  - 주택유형별 쿼터
  - 지역 쿼터: 소형평형 전월세가격 상위 자치구 (중위가격 이상 10개 자치구) 및 하위 자치구 (중위가격 미만 15개 자치구)
  - 연령 쿼터: 도시형생활주택 및 일반주택: 1인가구 연령분포 고려

구분	세어하우스 (방수기준)	도시형생활 주택	일반 주택	기숙사	행복주택	계
전체	250	250	250	150	100	1000
가격 상위자치구	85	91	105	36	38	355
가격 하위 자치구	165	159	145	114	62	645

# 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경 설문조사

## 설문조사 주요 내용

- 현재 거주 주택의 특성
- 이전 거주 주택의 특성
- 주거 만족도
- 주거 및 이웃에 대한 인식
- 공유주택 입주 및 지불가능의사
- 공유주택(세어하우스) 상품 선택 의사
- 여가 활동 및 개인 성향
- 주택유형별 특수 질문
- 응답자 특성

# 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경 설문조사

## 설문조사 주요 내용 – 주거 인식

- 주거공간에 대한 생각 및 살고있는 동네에 대한 인식

질문
귀하의 주거공간에 대한 생각은 어떻게 되십니까?
내용
1) 집의 가장 중요한 요소는 개인의 사생활 보장이다
2) 넓고 쾌적한 환경을 위해서는 거실을 다른 사람과 공유할 수 있다
3) 집은 개인의 휴식을 위한 공간일 뿐 아니라 사회적 관계를 확장할 수 있는 도구이다
4) 집은 개인이 소유하는 것 보다 여러 사람이 사용하는 것이 바람직하다
5) 공유주택(세어하우스)가 장기적으로 청년 주거문제를 해결할 수 있는 대안이 될 수 있다
6) 공유주택(세어하우스) 문화의 확대를 위하여 정부의 정책적 지원이 필요하다
7) 혼자 사는 것보다 공유주택(세어하우스)가 더 안전하다고 생각한다
8) 공유주택(세어하우스)는 매우 경제적인 주거형태다

질문
귀하께서는 현재 살고있는 동네에 대해 어떻게 생각하십니까?
내용
1) 우리 동네는 하고 싶은 일을 하면서 살기에 좋은 곳이다
2) 가능하면 우리 동네에 계속 살 것이다
3) 우리 동네에 사는 것을 자랑스럽게 생각한다
4) 우리 동네에는 나를 걱정해주는 이웃이 있다
5) 마을에 어려움에 처해 있는 이웃이 있다면 적극적으로 도울 수 있다
6) 나는 필요하면 우리 동네에서 대화할 사람을 바로 찾을 수 있다
7) 나는 거리에서 우리 동네 사람을 만나면 인사를 한다
8) 나는 우리 동네의 발전을 위해 기여하고 싶다
9) 나는 우리 동네의 구성원이라고 느낀다
10) 우리 동네의 일에 적극적으로 참여할 의사가 있다(반사회, 자원봉사 등)

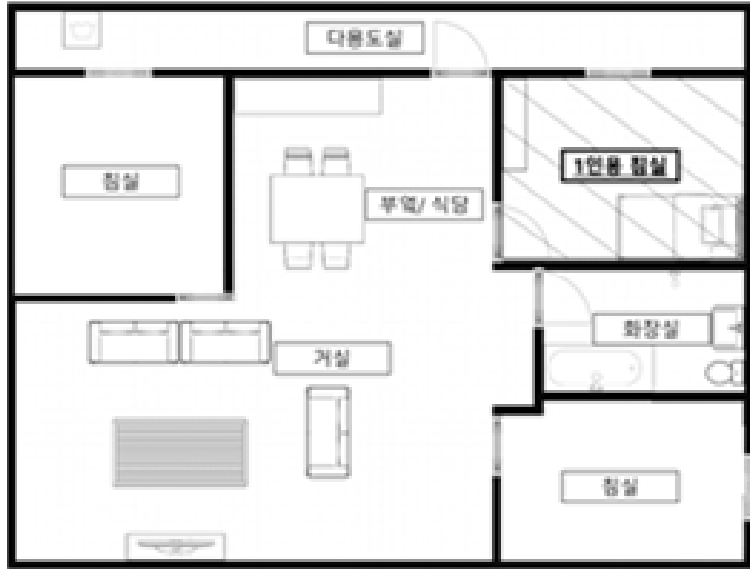
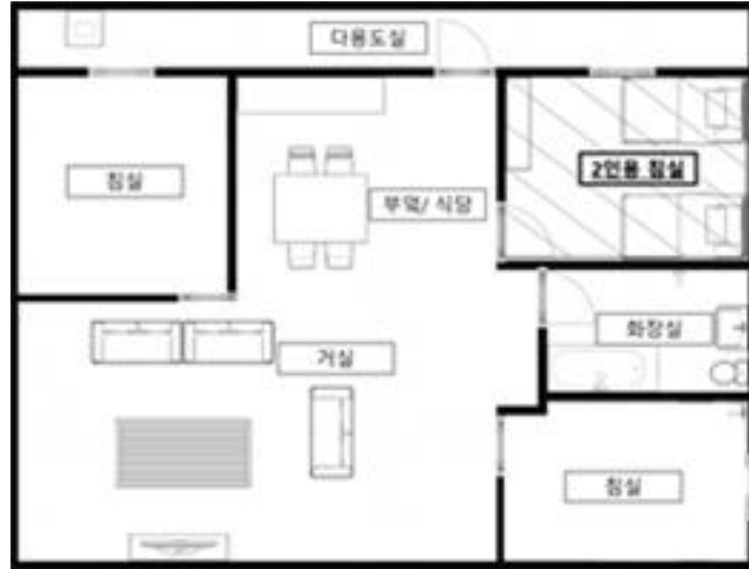


# 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경 설문조사

## 설문조사 주요 내용 - 공유주택(세어하우스) 입주 및 지불가능의사

- 개방형 질문으로 공유주택에 대한 WTP(Willingness To Pay) 조사

◎ 귀하께서 현재 거주하는 주택의 월세/보증금을 환산하면 아래와 같습니다. 귀하의 현재 월세와 보증금을 아래와 같이 환산하여, 다음 질문에 응답해 주십시오. [예시] 월세 + 보증금 1000만원당 5만원 = 총 월세 (보증금 환산한 금액 포함)

공유주택(세어하우스) A형	공유주택(세어하우스) B형
	
문24-1) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택과 같은 조건(거주 환경 및 입지요건 등) 하에서 <b>방을 혼자 쓰면서(1인실)</b> 다른 사람과 집을 공유하는 세어하우스에 거주한다면, 얼마까지 지불하시겠습니까?	문24-2) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택과 같은 조건(거주 환경 및 입지요건 등) 하에서 <b>방을 다른 사람과 같이 쓰면서(다인실)</b> 집을 공유하는 세어하우스에 거주한다면, 얼마까지 지불하시겠습니까?
☞ 총 월세(보증금 환산한 금액 포함) (    )만원	☞ 총 월세(보증금 환산한 금액 포함) (    )만원

# 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경 설문조사

## 설문조사 주요 내용 - 공유주택(셰어하우스) 상품 선택 의사

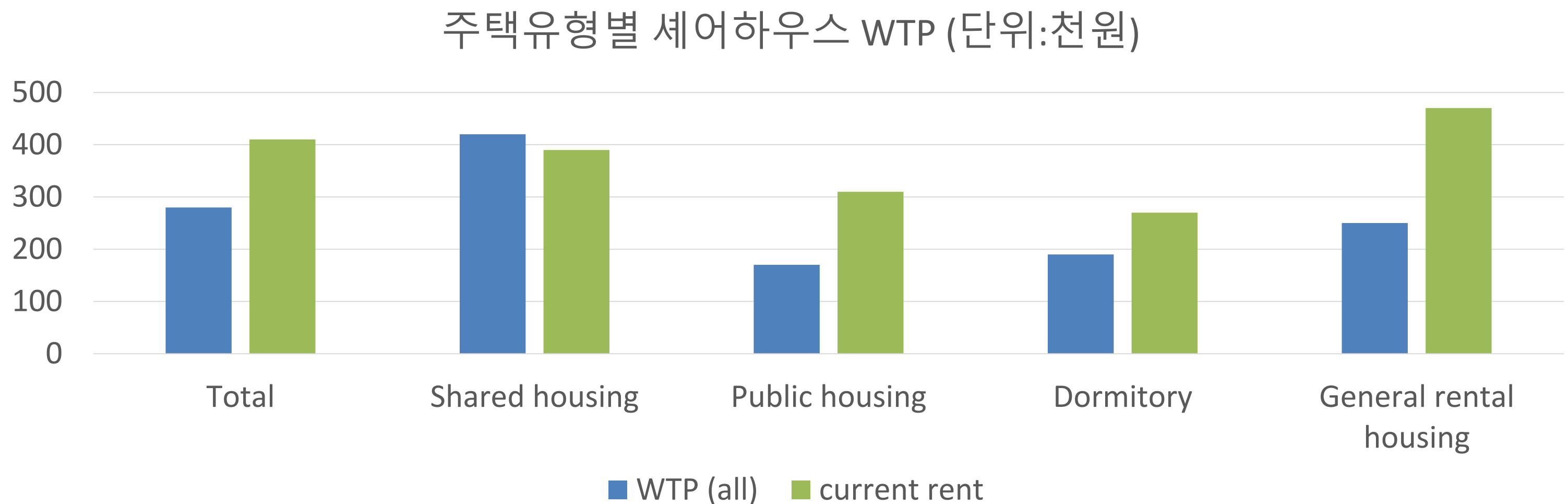
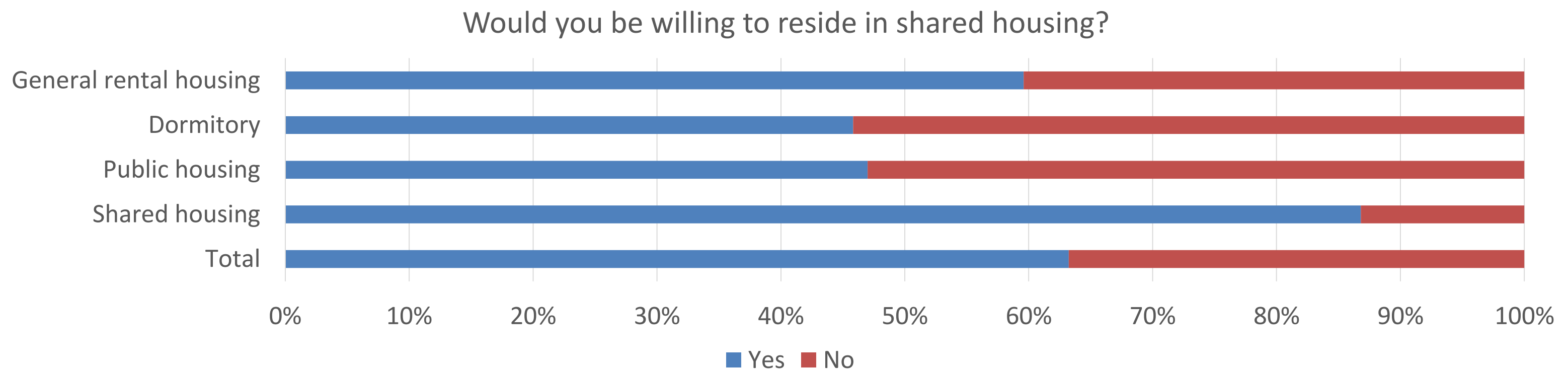
- 컨조인트분석을 위하여 총 32가지의 공유주택(셰어하우스) 상품 제시
- 제품 특성에 따른 지불가능의사 차이 측정

◎ 아래에 제시된 항목을 제외하고, 나머지는 동일한 조건의 공유주택(셰어하우스)입니다. 여러 특성을 보시고, 다음 각각의 공유주택(셰어하우스)에 대한 거주 의사를 ○, X 로 표시해 주십시오.

입지 특성	룸쉐어 여부	화장실/ 욕실	임대료
역세권 및 교통 편리 (편의시설, 학교, 직장과 근접 등)	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
	룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
비역세권	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
	룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원

# 공유주택에 대한 Stated Preference

## 세어하우스 거주 의사 및 임대료 WTP



# 공유주택에 대한 Stated Preference

## WTP 영향요인 분석

variables		Coef.
Demographic attributes	Gender (male = 1; female = 0)	26.5
	Age (20s = 1; 30s = 0)	38.2
	Education (graduated college = 1; other = 0)	103.3**
	Parents' house (non-Seoul = 1; Seoul =0)	-28.3
Economic attributes	Monthly income (thousand won)	-0.028*
	Support from parents (Yes =1; No =0)	-51.4
	Current rent (1,000 KRW)	-0.109
	Median rent of a neighborhood (1,000 KRW)	0.347***
	Housing cost burden (strongly cost-burdened =1)	85.9***
Important Factors for housing choice (ref: physical quality)	Economic factors (rent, cost-burden etc.)	95.6***
	Locational factors (accessibility etc.)	43.1
	Social factors (social relationship)	224.3***
Housing perception	Privacy in house is most important (strongly agree = 1)	-189.8***
	Sharing house is desirable (strongly agree =1)	38.0
	Privacy X Sharing (interaction)	89.4*
Experience	Experienced shared housing	98.2***
Current housing types (ref: general housing)	Shared housing	175.1***
	Public housing	-128.3***
	dormitory	-150.4***



# 공유주택에 대한 Stated Preference

## 컨조인트분석: 조건부 로짓 모형 적용

WTP	셰어하우스 거주자 (원)	일반주택 거주자 (원)
역세권	58,586	46,557
1인실	47,119	49,815
화장실 전용	36,277	55,321
프라이버시 (1인실+화장실전용)	83,395	105,135

# 셰어하우스 임대료 산정

## 헤도닉+컨조인트모델 결과

공유주택(셰어하우스) 임대료 추정 소프트웨어

파일 도움말

■ 소재지 - 소형주택(40㎡ 이하 시세)

▶ 시군구

종로구  
중구  
용산구  
성동구  
광진구  
동대문구  
중랑구  
성북구  
강북구  
도봉구

▶ 읍면동

왕십리2동  
마장동  
사근동  
행당1동  
행당2동  
응봉동  
금호1가동  
금호4가동  
성수1가1동  
성수1가2동

▶ 선택한 지역

성동구 금호1가동

해당지역 시세 검색

▶ 해당지역 시세(40㎡ 이하)

500,000  
(16-17년 연립다세대 실거래가 기준)

■ 공유주거 시세

(다인실, 비역세권 기준)


▶ 선택한 지역의 공유주거 기본 임대료 산출

성동구 금호1가동	해당지역 공유주거 임대료
	340,000

▶ 적정임대료 산출

	역세권	비역세권
1인실	430,000 ~ 460,000	380,000 ~ 430,000
다인실 (2인실 이상)	360,000 ~ 390,000	320,000 ~ 360,000

제 C-2018-022743 호

 **저작권 등록증**

1. 저작물의 제호(명칭) 공유주택 임대료 산정 소프트웨어

2. 저작물의 종류 컴퓨터프로그램저작물>응용프로그램>과학기술

3. 저작자 성명(법인명) 울산과학기술원  
울산광역시 울주군 유년스트길

4. 생년월일(법인등록번호) 230171-0011595

5. 창작연월일 2018년08월09일


6. 공표연월일 -

7. 등록연월일 2018년08월30일

8. 등록사항 저작자 : 울산과학기술원,  
창작 : 2018.08.09

「저작권법」 제53조에 따라 위와 같이 등록되었음을 증명합니다.

2018년 08월 30일

 한국저작권위원회

### 3. 결론 및 시사점

# 결론

---

- 새롭게 시장이 형성되고 있는 주거유형인 셰어하우스의 경제적 가치 추정: 임대료
  - ✓ 주변 시세와의 연동이 약함
  - ✓ 프라이버시 관련 요소의 경제적 가치 추정 필요
- 헤도닉 가격 모형과 컨조인트 모형의 결합을 통한 임대료 산출 모형 개발
- 정부의 셰어형 임대주택 공급계획 (5만호), 지자체의 사업으로도 추진 가능 (부산시)
- 편익 추정 관련 추진 중인 연구 내용
  - ✓ 셰어하우스 거주와 일반 주택 거주자 간의 정신건강, 육체적 활동, 교통이용행태 차이 분석
  - ✓ 셰어하우스 공급의 추가적인 사회경제적 편익으로 확대 가능



# THANK YOU

## CONTACT

---

김정섭  
울산과학기술원 도시환경공학부  
E-mail: [jskim14@unist.ac.kr](mailto:jskim14@unist.ac.kr)  
Tel. +82 52 217 2830

Jeongseob Kim  
UNIST, School of Urban and Environmental Engineering  
Housing and Urban Development Lab  
Tel. +82 52 217 2840 E-mail: [jskim14@unist.ac.kr](mailto:jskim14@unist.ac.kr)