



## 공유숙박업의 주택유형별 분포특성에 관한 연구

전성제\*, 박천규\*\*

### 요약

최근 세계적으로 공유숙박 급증과 그 파급효과는 매우 중요한 이슈가 되었으며, 주거부문에 미치는 영향에 대한 관심도 높다. 우리나라에서도 공유숙박 증가의 파급효과에 대한 관심이 점차 고조되고 있다. 이 연구는 서울에서 이들 숙소가 향후 주거와 관련하여 어떠한 영향을 미칠 수 있을지를 파악하기 위해 숙소로 이용되는 주택 유형별 분포특성을 분석하고, 사업자 특성 등을 포함하여 그 의미를 파악하였다. 연구결과 서울 사례지역의 에어비엔비는 비아파트 유형의 주택에 집중되어 있으며, 집 전체를 빌려주고, 전문적인 사업자가 운영하는 숙소가 높은 비중을 차지하였다. 이는 향후 관광산업이 성장할 경우 공유숙박이 주거부문에 부정적 영향을 미칠 가능성이 있음을 시사한다.

**주제어:** Airbnb, 공유숙박, 주택유형, 분포특성, 주택시장, 주택정책

### 1. 서론

최근 세계적으로 도시변화에서 에어비엔비로 대표되는 공유숙박의 급증과 그에 따른 파급효과는 매우 중요한 이슈가 되었다(Gravari-Barbas and Guinand, 2017; Mermet, 2017; Panayiotopoulos and Pisano, 2019). 도시를 찾는 관광객들이 급증하면서, 그들이 머무를 수 있는 숙박업소에 대한 수요가 크게 증가하였다. 이 과정에서 ‘진정한 현지 생활을 경험할 수 있다’는 매력을 내세운 숙박

중개 플랫폼업체인 에어비엔비로 대표되는 공유숙박이 급증하였다(Gravari-Barbas and Guinand, 2017). 공유숙박은 일반적으로 주택 소유주나 거주자가 자신의 주택 또는 빈 방을 활용하여 수요자에게 단기 임대 서비스를 제공하는 것으로 이해되는데(임한규, 2019), 이러한 공유숙박의 급증은 이들이 주로 입지하는 도시에 큰 영향을 미쳤다. 일례로 최근 스페인 바르셀로나 등에서 주민들이 반 관광객 시위로 중요한 이슈가 된 오버투어리즘 문제에서 핵심적인 주제 중 하나도 공유숙박 문제였으며

\* (제1저자) 국토연구원 부연구위원, 영국 리즈대학교 지리학과 박사과정, E-mail: sjjeon@krish.re.kr

\*\* (교신저자) 국토연구원 연구위원, E-mail: cgpark@krish.re.kr

(Cocola-Gant, 2018), 관광 활성화에 따른 지역 내 파급효과 관련 연구에서도 공유숙박 문제는 매우 중요하게 다루어지고 있다(Sequera and Nofre, 2018).

이와 관련하여 우리나라에서도 공유숙박의 확산 따른 도시변화와 그 영향에 대한 관심이 점차 고조되고 있다. 공유숙박의 확산은 경제적 측면에서 거주가가 주택을 보다 효율적으로 활용하여 추가적인 수익 창출이 가능하다는 점(García-López et al., 2020), 도시 관광의 활성화로 인문학적 문화 관광의 확산을 유도하고, 공유경제의 한 축으로서 도시의 유희자원 재분배를 통한 경제적 이익을 창출(이진희 · 김남조, 2021)하는 역할을 수행한다는 측면에서 긍정적인 효과가 있는 것으로 인식되고 있다. 그러나 다른 한편으로는 대표적인 공유숙박 증개 플랫폼인 에어비엔비의 확산이 서울을 포함한 세계 많은 도시에서 기존 주민의 비자발적 전치, 거주환경 악화 등의 문제를 야기하고 있으며(연유진, 2018), 홍대 지역의 경우 도시 내에서 불법적으로 운영되면서 인근 주민들의 소음 등의 피해를 입는 경우가 늘어나는 등의 부정적인 효과도 나타나고 있다(김경환, 2019; 박주영, 2017; YTN, 2017).

특히, 공유숙박의 확산은 전 세계적으로 도시 내 주거문제에 큰 영향을 미치고 있다. 공유숙박 증가가 지역 주민들의 소득을 향상시키는 측면에서 긍정적인 효과도 있으나, 임대료 상승과 생활환경 악화 등 주거부분에 미치는 부정적 영향도 크게 주목받고 있으며, 이러한 부정적 효과는 프랑스 파리(Gravari-Barbas and Guinand, 2017), 스페인의 바르셀로나(García-López et al., 2020), 마요르카(Yrigoy, 2019), 아이슬란드의 레이카비크(Mermet, 2017), 크로아티아의 드보르브니크(Panayiotopoulos and Pisano, 2019) 등 유럽에서 아메리카 대륙의 보

스턴(Horn and Merante, 2017)과 뉴욕(Wachsmuth and Weisler, 2018), 아시아의 타이완(Chang, 2020)과 오세아니아의 뉴질랜드(Campbell, 2019)까지 전 세계 주요 도시들에서 나타나고 있으며, 이에 대한 연구들도 활발하게 이루어지고 있다. 이들 연구는 에어비엔비로 대표되는 공유숙박의 도시 내 확산이 지역 내 주택가격 및 임대료에 어떤 영향을 미쳤는지 여부와 이들이 기존 주민들의 삶에 미친 파급 효과, 저소득층의 주거에 미친 영향 등을 보여주었다.

이처럼 도시 내 공유숙박 급증이 야기하는 파급효과와 함께 주거문제와 관련한 부정적 영향이 세계 주요 도시들에서 주요한 이슈로 다루어지고 있었다. 그러나 우리나라의 경우 공유숙박 급증에 따른 파급효과에 대한 관심은 높아지고 있으나, 주거부분과의 관련성에 대한 연구는 상대적으로 부족하며, 특히 공유숙박이 어떤 유형의 주택에 집중되는지에 대한 연구는 거의 없는 실정이다. 물론, 관련 연구가 이루어지지 않은 것이 현재 우리나라에서 나타나고 있는 주거 측면의 문제가 외국 주요 도시에 비해 심각하지 않기 때문일 수 있다. 그럼에도 불구하고, 해외 주요 도시들의 사례에서 볼 때 향후 우리나라의 관광산업이 크게 성장한다면 긍정적 효과뿐 아니라, 부정적 효과가 주요한 문제로 대두될 수 있는 가능성은 배제할 수 없다. 따라서 공유숙박이 어떤 특징을 가지는 주택유형에 집중되는지를 분석하고, 그 의미를 파악하는 것은 향후 공유숙박의 급증이 주거 부분에 미치는 효과를 사전적으로 검토할 수 있다는 점에서 연구의 필요성이 매우 높으며, 학술적, 정책적으로 기존 연구와 차별화되는 유용한 시사점을 도출할 수 있다.

이에 이 연구는 공유숙박업소가 어떤 유형의 주

택에 집중되는지를 분석하고, 이에 더해 렌트 유형 및 사업자 특성까지 분석하여 이러한 특성들이 가지는 함의와 시사점을 도출하고자 한다. 이를 위해 먼저 Airbnb로 대표되는 공유숙박과 도시변화 및 주택문제에 대한 이론적 논의와 선행연구를 살펴보고, 그 결과를 바탕으로 연구의 필요성과 연구주제를 도출한다. 이어서 이 연구의 사례지역으로 강남구 역삼2동과 종로구 사직동(서촌)이 선택된 이유와 공유숙박 관련 지역적 배경과 맥락을 검토하고, 이를 바탕으로 이들 지역에서 공유숙박업소가 어떤 유형의 주택에 집중되고, 어떤 특성을 가지는지를 분석하기 위해 Airbnb의 주택유형별 분포와 관련 특성들을 비교분석한 후 학술적·정책적 시사점을 제시하도록 하겠다.

## II. 공유숙박업과 도시·주거문제에 대한 이론적 고찰

### 1. 관광 활성화와 도시변화

최근 관광산업의 중요성은 경제적 측면뿐 아니라, 도시변화 측면에서도 매우 높다. Gotham(2005), Gravari-Barbas and Guinand(2017)과 Sequera and Nofre(2018) 등이 지적한 바와 같이, 관광산업은 세계에서 가장 규모가 큰 산업 중의 하나이며, 도시 공간 변화에서 차지하는 중요성도 매우 큰 산업이 되었다. 특히 최근에는 저가항공의 발달, 공유숙박의 확산, 여행 관련 인터넷 플랫폼 발달 등으로 기존에 비해 저렴한 비용으로 편리하게 여행을 할 수 있게 됨으로써 관광산업은 가장 빠르게 성장하는 산업 중 하나가 되었으며, 도시공간에 미치는

영향도 그만큼 빠르게 커지게 되었다(Gotham, 2005; Sequera and Nofre, 2018).

그 결과 주요 도시들에는 관광객이 급증하면서 도시공간의 변화를 가져왔으며, 이는 다양한 긍정적·부정적 파급효과를 야기하였다. 먼저 관광객의 급증은 도시공간의 성격 자체를 거주 주민을 위한 공간에서 관광객들을 위한 공간으로 변화시키는 결과를 가져왔다(Cocola-Gant, 2018; Ojeda and Kieffer, 2020; Sequera and Nofre, 2020). 도시 내 광장이나 공원 등의 공간은 관광객들의 위한 편의시설로 바뀌었으며, 소매부문 또한 관광객을 위한 서비스나 제품을 판매하는 곳으로 바뀌었다. 그리고 많은 주택들이 에어비엔비 등의 공유숙박 플랫폼을 통해 관광객들을 위한 숙소로 바뀌었다.

도시 관광(urban tourism)은 농촌 관광, 휴양지 관광 등과 대비되는 개념으로 도시는 한 국가의 문화, 경제, 정치의 중심지의 역할을 수행(김태현·김주리, 2017)하고 있기 때문에, 도시 관광의 활성화는 인문학적 문화관광의 확산을 유도하는 긍정적인 역할도 수행하였다. 도시들은 규모와 입지, 기능과 외양, 보유하고 있는 문화유산 등에서 이질적(김부성, 2010)으로 도시는 다른 농촌 관광, 휴양지 관광 등과 대비되는 다양한 여가·관광·레크리에이션 기회를 제공한다(Shaw and Williams, 2002). 도시 관광의 활성화는 저성장으로 인해 경제가 위축되고 기존 도심이 쇠퇴하는 가운데 신성장동력으로 인식되고, 이는 도심재생으로 이어지는 선순환의 역할을 수행하였다. 그리고 도시 관광에서 에어비엔비와 같은 공유숙박은 가격대가 다양하지만 대체적으로 호텔보다 저렴한 특징(윤동원·이성림, 2019)이 있으며, 공유경제의 한 축으로서 도시의 유희자원 재분배를 통한 경제적 이익을 창출

하는 역할을 수행한다(이진희 · 김남조, 2021).

그러나 이러한 도시 관광의 활성화로 인한 도시공간의 변화는 긍정적인 효과뿐 아니라, 많은 문제점도 야기하였으며, 이러한 부정적 파급효과는 오버투어리즘이라는 개념으로도 이해, 설명되고 있다. 도시가 수용할 수 있는 범위를 넘어서는 관광객 증가로 인해 소음, 교통 혼잡, 대중교통의 포화, 공원 등 공용공간의 부족과 관광객을 위한 숙소 증가에 따른 주택문제 심화 등의 문제들이 대두되었다(Koens et al., 2018; Peeters et al., 2018). 이와 관련하여 이탈리아 베니스와 스페인의 바르셀로나, 체코의 프라하 등 인기 있는 관광지에서 주민들이 너무 많은 관광객들로 인한 피해를 호소하며 관광객들을 적대시하고, 격렬한 시위를 한 사례는 널리 알려진 사실이다(Peeters et al., 2018; Seraphin et al., 2018).

이 중 특히 에어비엔비로 대표되는 공유숙박 급증이 관광객 급증으로 인한 도시변화에서 주요한 현상 중 하나로 대두되었다(Gravari-Barbas and Guinand, 2017). 정보통신기술 발전에 따른 공유숙박 플랫폼의 성장은 관광객의 증가와 맞물려 관광객에게 인기가 높은 지역에서 공유숙박업소의 급격한 확산을 가져왔으며, 많은 대도시들이 이러한 현상을 경험하였다. 예를 들어 스페인의 바르셀로나(Cocola-Gant, 2018), 프랑스의 파리(Gravari-Barbas, 2017), 미국의 뉴욕(Wachsmuth and Weisler, 2018) 등 관광객에게 인기 있는 대부분의 도시들에서 이러한 현상이 나타났다.

## 2. 공유숙박의 급증에 따른 주택문제

공유숙박은 일반적으로 주택 소유주나 거주자

가 자신의 주택 또는 빈 방을 활용하여 수요자에게 단기 임대 서비스를 제공하는 것으로 이해된다(임한규, 2019). 이러한 공유숙박의 확산은 주거문제와도 밀접하게 관련되어 있다. 주지하는 바와 같이, 공유숙박의 확산은 기존에 주민들의 거주목적으로 사용되던 주택을 관광객을 위한 숙소로 용도를 바꾸는 것에 기인한다. 따라서 공유숙박업소의 경우 주거지 내에 자리 잡는 경우가 많다. 공유숙박의 증가는 지역 주민들의 소득 증대와 일자리 창출에 기여하는 등 경제적 측면에서 긍정적인 효과도 있었으나, 주거지 내에 입지한다는 공유숙박의 특징으로 인해 공유숙박이 집중된 지역의 경우 주거환경이 급격히 나빠지는 문제가 나타난다. 주거지역에 관광객들 숙소가 위치함으로써 관광객에 의한 소음 문제, 지역의 치안 문제, 외국 관광객의 문화적 차이로 인한 갈등, 외지인의 잦은 출입으로 인한 주민들의 불안감 증가 등 여러 문제로 인해 해당지역의 주거환경이 크게 나빠지는 것이다(Cocola-Gant, 2018; Wachsmuth and Weisler, 2018).

이에 더해, 더 중요한 문제는 공유숙박 확산에 따른 주택의 관광객 숙소로의 용도변화는 해당 지역에 거주하고자 하는 주민들이 사용 가능한 주택 재고를 감소시켜 해당 지역에서 주택가격 및 임대료를 급등시키는 경향이 있다는 점이다(Chang, 2020; Cocola-Gant, 2018; Garcia-López et al., 2020; Horn and Merante, 2017; Wachsmuth and Weisler, 2018). 실제 이는 여러 도시들을 사례로 한 실증연구를 통해서도 유의한 사실로 분석되었다. 예를 들어, 바르셀로나 사례에서는 에어비엔비로 인해 지역 전체 평균적으로 임대료는 1.9%, 매매가는 4.6%가 상승한 것으로 분석되었으며, 특히 에어비엔비가 집중된 지역만 분석한 결과, 에어비

엔비로 인해 임대료는 7%, 매매가격은 17%가 상승한 것으로 나타났다(Garcia-López et al., 2020). 비단 이러한 경향은 바르셀로나뿐 아니라, 타이완(Chang, 2020)이나 보스턴(Horn and Merante, 2017) 등 여러 다른 도시들에서도 유사하게 나타나고 있다.

그 결과, 런던, 파리, 바르셀로나 등 여러 해외 유명 도시의 시정부들은 에어비엔비로 인한 주택 문제 해소를 주요한 정책과제로 삼고, 이들의 무분별한 확산을 막기 위해 정책을 시행하고 있다. 예를 들어 영국 런던의 경우, 에어비엔비 등의 공유 숙박업이 임대차시장에 미치는 부정적 영향을 최소화하기 위해 연간 90일 이상 영업을 금지하고 있으며, 단속의 실효성을 확보하기 위해 에어비엔비와 정보공유 협약 등을 추진 중이며(Greater London Authority, 2018), 프랑스 파리의 경우 에어비엔비가 시민의 소득 증대에 기여한 측면은 있으나, 주택 임대차 시장 불안을 야기한 부정적 영향을 최소화하기 위해 현재 연간 120일로 제한된 영업일수를 60-30일로 추가로 줄이고, 에어비엔비 주택을 구입하여 장기임대주택으로 활용하는 방안 등을 추진하고 있다(이수진 · 박천규, 2021).

또한 공유숙박업소들은 일부 도시들에서 도심 내 저가주택 혹은 저소득층 주거지에 집중되는 경향이 있어 저소득층을 위한 주택재고를 줄이고 임대료를 높임으로써 그곳에 거주하던 상대적으로 소득이 낮은 가구의 주거비 부담을 증가시키고, 주거 불안을 야기하기도 하는 것으로 나타났다(Gutiérrez and Domènech, 2020; Mermert, 2017; Panayiotopoulos and Pisano, 2019; Sequera and Nofre, 2020). 예를 들어, 아이슬란드의 레이카비크에서는 저소득층이 주로 거주하는 도심지 내 저렴한 소형주택에 에어

비엔비 숙소가 집중되면서 이 지역에 거주하던 소득이 낮은 가구들에게 영향을 미쳤으며(Mermert, 2017), 스페인의 도시들과 포르투갈의 리스본에서도 주로 노동자계급이 집중된 도심 내 저렴한 주택들이 있던 지역에 에어비엔비 숙소가 밀집되어 있는 것으로 분석되었다(Gutiérrez and Domènech, 2020; Mermert, 2017). 심지어 크로아티아에서 가장 유명한 관광도시인 드보르브니크에서는 학생들이나 이주 노동자 등 저소득층 거주자들의 경우, 여행 성수기를 제외한 기간 동안만 거주할 수 있는 방을 구할 수 있는 경우도 있었다(Panayiotopoulos and Pisano, 2019). 이는 결국 관광지화 되기 전 도시에 거주하던 상대적으로 소득이 낮거나 자산이 적은 주민들이 큰 피해를 보며, 비자발적으로 쫓겨나는 상황, 즉 젠트리피케이션으로 귀결되었다(Cocola-Gant, 2018; Gravari-Barbas and Guinand, 2017; Mermert, 2017; Wachsmuth and Weisler, 2018).

### 3. 우리나라의 공유숙박 관련 연구 및 제도 동향

우리나라의 경우, 공유숙박과 관련한 연구가 최근 매우 활발하게 이루어지고 있다. 이들 연구는 공유숙박을 관광산업의 중요한 부분으로 인식하고, 이를 활성화하거나 발전시킬 수 있는 요인이나 정책방안을 검토하거나(김지희 · 이건용, 2019; 이병준, 2020), 공유숙박 자체의 입지특성 등과 같은 세부적인 특성을 파악하는 연구(김홍렬, 2020; 박소민 · 양승우, 2020; 허지정 · 노승철, 2018), 공유숙박에 대한 소비자 경험 및 행태에 대한 연구(김진한 · 강우성, 2018; 안성숙 · 양수진, 2018; 이에진 · 윤지환, 2017; 임성택, 2016) 등에 대부분

집중되어 있었다. 예를 들어, 공유숙박의 입지특성에 관한 연구들은 서울 내 에어비엔비의 입지특성과 공간분포를 분석하여 인사동, 명동, 강남, 홍대 등 주요 관광지와 대중교통이 편리한 지역에 집중적으로 분포해 있으며, 일부 주거지역에도 분포함을 보여주었다(김홍렬, 2020; 박소민·양승우, 2020; 허지정·노승철, 2018).

이에 더하여 최근 공유숙박업의 제도화와 관련된 연구가 활발하게 이루어졌으며, 이들 연구는 제도적 미비에 따른 문제점, 개선방안 등을 검토하였다(강문수, 2015; 박문수·이순학, 2020; 임한규, 2019). 제도적 측면에서 공유숙박과 관련성이 높은 제도는 외국인관광도시 민박업이며, 이 제도를 통해 개인의 주택을 이용한 숙박업을 2011년에 처음 허용하였다. 그러나 기존 숙박업자들과의 갈등, 주택시장에 미치는 영향에 대한 우려, 과세의 어려움 등에 대한 논란으로 이 제도상에서 공유숙박에 대한 규제가 지속되어 왔다(박문수·이순학, 2020). 예를 들어, 230m<sup>2</sup> 이하의 주택 거주자가 외국인을 대상으로 한 숙박 서비스만을 허용하였다(박문수·이순학, 2020). 그 결과, 제도적 기반이 미비한 상태에서 미등록 시설 등에서 영업하는 등 현행법에 부합하지 못하는 사례도 다수 있었다(강문수, 2015; 임한규, 2019). 이에 정부는 2019년 ‘제5차 경제활력대책회의’에서 내국인을 대상으로 한 공유숙박을 제한적으로 허용하는 방안을 발표하였다. 구체적으로는 도시 내 내국인 대상 도시민박업을 허용하되, 지하철역 인근 일정 범위 내 주택으로 한정하였으며, 본인이 거주 중인 주택만 등록하도록 하고, 연 180일 이내로 영업일수를 제한하였다(박문수·이순학, 2020). 이와 같은 정부의 정

책 변화는 주로 경제적 측면을 고려하여 관광편의 증진 및 신규 일자리 창출 등의 효과에 초점을 맞추었으며, 앞에서 살펴보았던 주거부문에 효과에 대해 고려는 상대적으로 간과된 측면이 있었다.

이와 같은 맥락 하에서 공유숙박이 주택 및 주거문제에 미치는 영향과 관련한 연구도 일부 수행되었으나, 상대적으로 크게 부족한 실정이다. 홍성준·이창무(2020)의 연구 정도가 공유숙박과 주택문제의 관련성에 대한 연구로 시행되었을 뿐이다. 이 연구의 경우, 에어비엔비의 밀도가 인근 지역 아파트 가격에 미친 영향을 분석함으로써 우리나라에서 최초로 공유숙박이 주택가격에 미치는 영향을 연구했다는 점에서, 앞서 살펴본 바르셀로나나 타이완, 보스턴 등에 대한 연구의 연장선상에서 매우 유용한 연구로 이해될 수 있다. 그럼에도 불구하고, 이 연구 이외에는 주택 및 주거부문에 미친 영향과 관련한 연구는 거의 없는 실정이다. 특히, 공유숙박의 주택유형별 분포 특성은 향후 서울의 관광산업이 활성화될 경우 나타날 수 있는 여러 파급효과를 사전적으로 검토하는 데 중요한 기초가 될 수 있음에도 불구하고, 이에 대한 연구는 현재까지 수행되지 못하였다. 이러한 연구는 앞서 살펴본 영국 런던이나 프랑스 파리지 정부가 도입한 바와 같은 공유숙박과 관련한 정책 수립에 중요한 시사점을 줄 수 있다는 점에서도 필요성이 높다고 하겠다.

따라서 이 연구는 공유숙박업소가 어떤 특징을 가진 주택에 집중되는지를 분석하고, 공유숙박업소의 관련 특성을 분석하여 주거 문제에 미칠 영향을 검토하고, 관련 시사점을 제시하고자 한다.

### Ⅲ. 공유숙박업의 주택유형별 분포와 특성 분석

#### 1. 방법 및 자료

이 연구는 서울에서 공유숙박이 어떤 유형의 주택에 집중되어 있으며, 어떤 특성을 가지고 있을지를 파악하기 위해 에어비엔비로 활용되는 주택의 유형을 아파트와 비아파트로 구분하여 분석한다. 우리나라의 경우, 아파트가 상대적으로 중산층 이상이 거주하는 양질의 주택으로 인식되는 경향이 있고, 주택 재고에서 높은 비중을 차지며, 대체로 대규모 단지에 표준화된 평면을 가진 동질한 주택으로 인식된다(배순석 외, 2009). 주택유형을 감안하여 주택수요를 분석한 연구를 보면, 일반적으로 아파트와 비아파트로 구분하여 분석하는 경향이 강한데, 통계자료를 이용하는 과정에서 발생하는 적절한 표본수 확보 등도 중요한 이유이지만, 아파트와 비아파트간의 여러 수요특성 차이에서 비롯된다. 정대석(2015)은 주택유형별 주택거래량을 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 아파트로 구분하여 분석한 바 있으며, 아파트는 다른 하위 주택유형의 거래량에 영향을 주는 반면, 다른 주택유형의 경우 타유형에 영향을 주지 못하고 있어 이들 주택유형의 주택시장은 수요층이 분리된 독립적인 주택시장이라고 밝힌 바 있다. 길용민·정창무(2016)는 주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인을 아파트와 비아파트로 구분하여 분석하였으며, 아파트는 가격기대 변수가 통계적으로 유의하였으나, 비아파트는 그렇지 않다고 밝혔다. 한편, 박종훈·이성우(2018)는 아파트와 비아파트로 구분하여 투자수요 변동을 분석하였으며, 경제적 요

인을 살펴본 결과, 비아파트에 거주하는 가구의 소득이 낮고, 이는 아파트와의 집단 간 차이가 1% 수준 이내에서 존재함을 밝혔다. 그리고 아파트와 비아파트에 따른 수요차이가 존재하므로 이를 고려한 정책적 접근이 필요하다고 언급하였다. 즉, 주택유형별로 구분되는 수요특성의 차이를 감안할 때 에어비엔비로 이용되는 주택을 아파트와 비아파트로 구분하여 접근하는 것은 큰 무리가 없다고 판단하였다.

또한 에어비엔비 자료의 특성과 한계로 인해 아파트와 그 외 주택 유형의 구분은 호스트가 업로드한 사진자료와 지도상 위치 등으로 명확하게 구분이 가능한 측면도 존재하였다. 특정 지역 내에서 에어비엔비로 활용되는 주택이 아파트인지, 아니면 그 외 유형의 주택인지에 관한 데이터를 도출하고, 각 유형의 비율을 분석하여 그 비율이 해당 지역 내 전체 아파트 분포비율과 유의하게 차이가 난다면 에어비엔비가 아파트에 집중되는지 아니면 그 외 유형의 주택에 집중되는지 여부를 파악하였다. 왜냐하면 특정 유형의 주택에 에어비엔비 숙소가 집중되었을 경우, 해당 주택의 전반적인 특성과 입지, 앞서 살펴본 선행 연구 논의들과 연계하여 주거문제와 관련한 유용한 기초자료가 될 수 있기 때문이다. 또한 에어비엔비 사이트를 통해 확보할 수 있는 공유숙박 유형, 에어비엔비 사업자 특성 등과 연계 분석한다면 다양한 시사점 도출도 가능하다.

이를 위해 구체적으로는 이 연구의 목표를 달성하기에 적합한 사례지역을 선택하고, 그 지역 내에 입지한 에어비엔비의 주택유형, 공유숙박 유형, 에어비엔비 사업자 특성 등을 분석하고자 한다. 연구 데이터 관련 절에서 설명되는 바와 같이, 에어비엔비 숙소의 주택유형과 관련한 자료는 기존에 만들

어진 데이터 셋으로는 파악할 수 없다. 따라서 주택유형의 경우, 직접 에어비엔비 사이트에 접속하여 지도상에서 숙소 하나하나를 확인하면서 해당 숙소가 위치한 지역과 숙소 사진을 일일이 검토하여 확정할 수밖에 없다. 이런 방식으로 진행하는데 있어 서울시 전체나 구 전체의 에어비엔비 숙소를 모두 확인하여 데이터화 하는 것은 거의 불가능하다. 따라서 이 연구에서는 복수의 적합한 행정동 단위 사례지역을 선택하여 자료를 수집, 분석한다.

이 연구에 적합한 사례지역이 되기 위해서는 다음 두 가지 조건을 충족시켜야 한다. 첫째, 에어비엔비가 집중적으로 분포한 지역이어야 한다. 동일한 생활권으로 여겨질 수 있는 행정동 내에서 최대한 많은 수의 에어비엔비 숙소가 입지해야 보다 정확하고 신뢰성 높은 결과를 유추할 수 있기 때문이다. 둘째, 아파트와 아파트 외 주택이 모두 입지해야 하며, 특정 주택유형 비중이 너무 높지 않아야 한다. 특히 에어비엔비가 집중적으로 분포하는 지역으로 거론된 종로구 인사동·북촌·서촌, 마포구 홍대입구역 및 강남구 강남역 일대는 아파트보다는 오피스텔과 단독, 다가구다세대 비중이 높은 곳이다. 따라서 이들 지역 내에서 아파트가 일정 수준 이상 입지해 있는 곳이어야 한다.

이러한 두 가지 기준을 충족시키는 지역으로 강북지역 종로구의 사직동과 강남구의 역삼2동을 대상으로 선정하였다. 이들 지역은 에어비엔비가 집중적으로 분포하는 지역 중에서 일정 수준 이상의 아파트가 입지한 지역이기 때문이다.

이렇게 수집된 데이터를 활용한 분석 결과는 해당 지역의 주택유형별 재고비율과 통계적으로 유의미한 차이가 나는지 여부를 파악하기 위해 분포 분석과 기초통계 분석을 수행하였다.

공유숙박과 관련한 분석을 위해 이 연구에서는 에어비엔비 자료를 사용한다. 에어비엔비는 대표적인 공유숙박업체로서 많은 연구에서 공유숙박 관련 연구에 이 자료를 사용하고 있기 때문에, 이 연구에서도 적합한 공유숙박 관련 자료로 에어비엔비 자료를 수집, 분석한다.

에어비엔비 자료의 경우 앞서 언급한 바와 같이 주택유형과 관련한 자료는 기존에 만들어진 데이터 셋으로는 파악할 수 없다. 따라서 주택유형의 경우 직접 에어비엔비 사이트에 접속하여 사례지역에 입지한 모든 에어비엔비 숙소를 개별적으로 모두 검토하였다. 구체적으로는 사직동이 포함되는 지역을 포괄하는 범위로 검색범위를 설정하고, 날짜, 인원 등을 모두 입력하지 않고 검색하면 해당 지역에 위치한 숙소를 모두 확인할 수 있다. 여기서 해당 숙소의 지도상 위치와 구조, 주택에 대한 설명을 모두 검토하여 주택유형을 확정하였다. 강남구 역삼2동 자료는 2021년 2월 18일, 종로구 사직동은 2021년 3월 1일 사이트에 접속하여 자료를 수집하였다. 이 과정에서 숙소명, 주택유형, 렌트유형, 사업자유형에 대한 정보를 같이 확인, 수집하였다(〈표 1〉 참조).

숙소명은 각 에어비엔비 숙소를 구분하는 고유 코드로 활용하였으며, 주택유형은 연구목적에 부합할 수 있도록 아파트와 아파트 외로 구분하였다. 아파트 외 주택은 대부분 원룸, 오피스텔, 다가구다세대 주택 등이었다. 렌트 유형은 집 전체를 숙소로 제공하는지 여부를 파악하기 위해 수집하였다. 왜냐하면 일부 공간만 숙소로 제공하는 경우 주택 소유자의 소득확보 수단으로 이해될 수 있어, 이러한 렌트 유형의 비중이 높을 경우 주택 재고를 감소시켜 주거문제를 심화시키는 것이 아니라, 주

〈표 1〉 변수 설명

변수	설명
숙소명	중복 방지 및 데이터 검증을 위해 숙소명 기재
주택 유형	개별 숙소 페이지 확인을 통해 아파트/아파트 외로 구분
렌트 유형	집 전체를 숙소로 제공하는지, 방 하나를 제공하는지 여부
사업자 유형	에어비엔비를 1곳만 운영하는지, 여러곳을 운영하는지 여부

택자원의 효율적 활용을 통한 소득향상을 가져오는 것으로도 해석될 수 있기 때문이다. 이러한 부분을 고려하여 현황에 대한 정확한 해석을 위해 렌트 유형을 파악하여 검토하였다. 호스트 유형의 경우도 렌트 유형과 유사한 이유로 자료를 수집, 검토하였다. 호스트가 2곳 이상의 에어비엔비를 운영할 경우 사업적으로 주택을 활용하는 전문적인 사업자로 이해될 수 있으며, 주거문제에서 부정적 영향을 미칠 가능성이 높은 것으로 해석될 수 있기 때문이다.

## 2. 대상지역 내 에어비엔비 숙소의 주택유형별 분포와 특징 고찰

종로구 사직동과 강남구 역삼 2동에 위치한 에어비엔비 숙소는 각각 92개소와 114개소였다. 이들을 분석한 결과, 에어비엔비 숙소가 비아파트 유형의 주택에 집중되어 있음이 명확하게 드러났다. 또한 호스트가 주택의 빈방 등 주택의 일부를 내어주는 경우도 있어 이 경우 주택 재고를 감소시켜 주거문제를 심화시키기보다 기존 주택의 효율적 활용을 통한 주거가구의 소득 창출과 같은 긍정적 영향도 미칠 수 있음을 알 수 있었다. 그러나 사업자로서 다수의 에어비엔비 숙소를 운영하면서 집 전체를 숙소로 제공하는 비중이 주택 일부를 활용

하는 비중보다 상대적으로 매우 높은 것으로 나타나 향후 주거 문제에 부정적 영향을 미칠 가능성 또한 배제할 수 없는 것으로 나타났다. 구체적인 분석 내용은 각 동별로 다음과 같다.

### 1) 종로구 사직동

종로구 사직동은 행정동으로, 서촌으로 알려진 지역 일부와 광화문로 서쪽 일부를 포함한 지역이다. 이는 허지정·노승철(2018)의 연구 등에서 제시된 바와 같이 교통이 좋고 관광자원이 집중되어 있어 에어비엔비가 밀집된 클러스터 중 하나이다. 또한 서촌 지역 대부분은 아파트가 아닌 단독 한옥 주택·다가구·다세대 유형의 주택인 반면, 광화문 서편에 광화문 풍림스페이스 1, 2단지, 경희궁의 아침 2, 3, 4단지 등 다수의 아파트 단지가 입지해 있어 사례지역으로서의 조건에 부합한다.

종로구 사직동에는 2021년 2월 기준으로 총 92곳의 에어비엔비 숙소가 입지해 있다. 이 중 아파트 유형 주택에 입지한 에어비엔비 숙소가 6곳, 비율로는 6.5%에 불과한 반면, 그 외 주택유형의 경우 86곳, 비율로는 93.5%에 달하였다. 이러한 결과에 비추어 볼 때, 이 지역에서는 서울에서 상대적으로 고가이며, 중산층 이상이 주로 거주하고 있는 주택유형인 아파트가 집중적으로 에어비엔비 숙소로 사용되고 있음을 알 수 있었다(〈표 2〉, 〈그

림 1) 참조).

이는 사직동 내 전체 주택유형별 분포비중과 비교하더라도 아파트 비중이 크게 낮고 그 외 주택의 비중이 월등히 높은 것으로 판단된다. 동별 주택유형 확인이 가능한 2015년 인구주택총조사의 사직동 주택유형을 보면 아파트는 55.3%, 아파트 외 유형은 44.7%로 에어비엔비의 주택유형별 분포와 매우 큰 차이가 있는 것으로 나타났다.

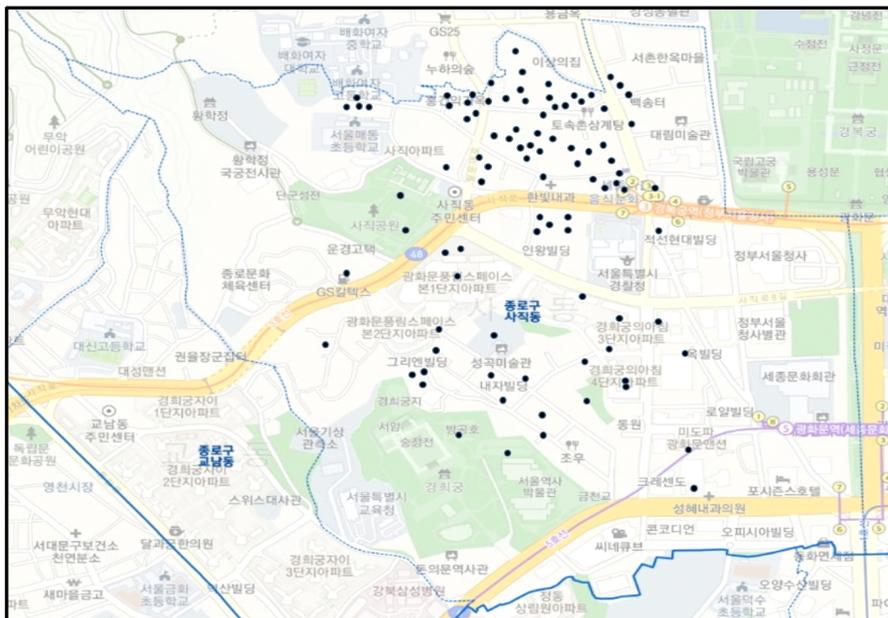
에어비엔비 숙소 렌트 유형에서는 집 전체를 숙소로 제공하는 경우가 60건, 비율로는 약 65.2%를

차지하여 집 일부를 렌트하는 비중보다 높게 나타났다. 사업자유형의 경우 1개소를 운영하는 사업자가 운영하는 숙소는 13개소, 14.1%에 불과한 반면, 2개소 이상 숙소를 호스팅하는 전문적인 에어비엔비 사업자가 운영하는 숙소가 79곳, 비율로는 85.9%로 월등히 높은 것으로 나타났다.

이러한 결과에 비추어 볼 때, 이 지역 에어비엔비 숙소의 경우 일부는 거주가구의 주택의 효율적 활용을 통한 소득 향상 수단으로 이해될 수 있으나, 전반적으로 전문적인 사업자가 2개 이상의 예

〈표 2〉 종로구 사직동의 에어비엔비 숙소 특성

주택유형		렌트유형		사업자유형(운영숙소 수)	
아파트	6 (6.5%)	집 일부	32 (34.8%)	1개소	13 (14.1%)
아파트 외	86 (93.5%)	집 전체	60 (65.2%)	2개소 이상	79 (85.9%)



주: 저자 분석(2021년 3월 1일 기준).

〈그림 1〉 종로구 사직동 에어비엔비 분포도

에어비엔비 숙소를 운영하며, 집 전체를 숙소로 제공하는 경우가 많은 것으로 이해될 수 있다.

## 2) 강남구 역삼 2동

행정동인 강남구 역삼 2동은 강남구 역삼역과 선릉역 남쪽에 위치한다. 이 지역은 허지정·노승철(2018)의 연구 등에서 교통이 좋고 관광자원이 집중되어 있어 에어비엔비가 밀집된 클러스터 중 하나로 제시되었다. 또한 역삼 2동에서 테헤란로에 인접한 지역과 언주로 서쪽 지역의 대부분은 오피스텔·다가구·다세대 주택 유형이 대부분인 반면, 언주로 동편은 테헤란 아이파크, 래미안 펜타빌, 역삼1차 아이파크, 역삼 푸르지오 아파트 등 다수의 아파트 단지가 입지하고 있어 사례지역으로서의 조건에 부합한다.

강남구 역삼 2동에는 2021년 2월 기준으로 총 114곳의 에어비엔비 숙소가 운영되고 있다. 이 중 상대적으로 고가에 상대적으로 소득이 높은 가구가 주로 거주하는 아파트를 숙소로 제공하는 경우는 6곳, 비율로는 5.3%에 불과한 반면, 그 외 주택 유형의 경우 108곳, 비율로는 94.7%로 대부분의 에어비엔비 사업자가 아파트 외 주택을 이용하여 숙소로 제공하고 있었다. 실제 에어비엔비 숙소들 중 아파트 비중이 매우 낮기 때문에 아파트 에어비엔비의 경우 숙소명에 “단지 내에 있는 쾌적한 ‘진짜’ 아파트”, “안전한 아파트단지 1호점” 등으로

숙소가 아파트임을 적극적으로 홍보하고 있었다 (<표 3>, <그림 2> 참조).

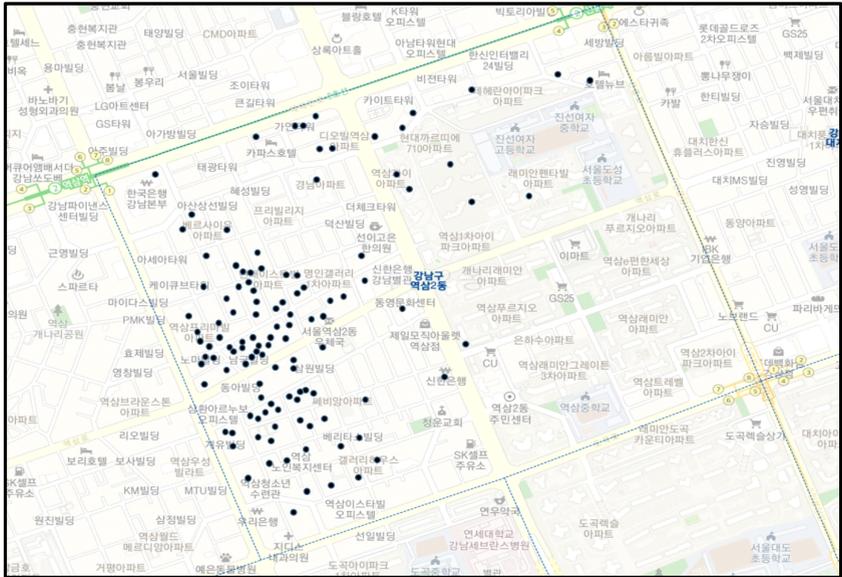
역삼2동의 에어비엔비 분포비율은 전체 주택유형별 분포비중과 비교하더라도 아파트 비중이 크게 낮고 그 외 주택의 비중이 크게 높은 것으로 판단된다. 2015년 인구주택총조사 기준 역삼 2동의 주택유형을 보면 아파트는 76.4%, 아파트 이외는 23.6%로 에어비엔비의 주택유형별 분포비율과는 매우 큰 차이를 보인다. 이러한 분포는 앞서 살펴본 종로구 사직동 분석 결과와 유사하다. 따라서 이 지역의 주택유형별 분포를 통해서도 사직동에서와 유사한 시사점을 얻을 수 있다.

그 외 렌트 유형에서는 집 전체를 숙소로 제공하는 경우가 77건, 비율로는 약 67.5%를 차지하여 집 일부를 렌트하는 비중보다 크게 높게 나타났다. 사업자유형의 경우 1개소를 운영하는 사업자가 운영하는 숙소는 15개소, 13.2%에 불과한 반면, 2개소 이상 숙소를 호스팅하는 전문적인 에어비엔비 사업자가 운영하는 숙소가 99곳, 비율로는 86.8%로 월등히 높은 것으로 나타났다.

이러한 결과는 앞서 사직동 사례와 마찬가지로 일부는 거주가구의 주택의 효율적 활용을 통한 소득 향상 수단으로 이해될 수 있으나, 전반적으로 전문적인 사업자가 운영하며 집 전체를 숙소로 제공하는 비중이 상대적으로 크게 높은 것으로 이해될 수 있다.

<표 3> 강남구 역삼 2동의 에어비엔비 숙소 특성

주택유형		렌트유형		사업자유형(운영숙소 수)	
아파트	6 (5.3%)	집 일부	37 (32.5%)	1개소	15 (13.2%)
아파트 외	108 (94.7%)	집 전체	77 (67.5%)	2개소 이상	99 (86.8%)



주: 저자 분석(2021년 2월 18일 기준).

〈그림 2〉 강남구 역삼 2동 에어비엔비 분포도

3. 종합 및 시사점

강북지역 종로구에 위치한 사직동과 강남지역 강남구에 위치한 역삼 2동을 사례지역으로 선정하여 사례 지역 내에 위치한 에어비엔비 숙소의 주택 유형과 함께 렌트유형, 사업자유형 등을 분석하고 시사점을 도출하였다. 그 결과를 종합해 보면 다음과 같다.

먼저 두 사례지역의 에어비엔비 숙소 주택유형을 분석한 결과, 두 곳 모두에서 아파트 비율이 매우 낮은 것으로 분석되었다. 앞서 살펴본 바와 같이, 사직동과 역삼 2동 모두에서 에어비엔비 숙소 중 아파트의 비중은 5%~7%에 불과한 것으로 나타났다. 이에 더해, 전체 주택재고 중 아파트 비중과 비교해 보아도, 에어비엔비 숙소에서 아파트 비중이 매우 높은 것으로 분석되었다.

서울에서 아파트는 상대적으로 중산층 이상의

가구가 주로 거주하며 선호되는 유형이라는 점에서, 이러한 결과는 향후 관광산업이 성장하고 관광객이 크게 증가할 경우 상대적으로 소득이 낮은 계층의 주거문제에 부정적 영향을 미칠 가능성도 있음을 시사한다. 물론 실제 임대료 상승 또는 매매가 상승이 공유숙박 때문에 이루어졌는지에 관한 추가적인 분석이 필요하며, 단순한 공유숙박으로 활용되는 주택유형 하나만을 기준으로 저소득계층의 주거위협을 가져온다고 단정 짓기에는 어렵다. 그러나 에어비엔비 숙소를 포함한 공유숙박업소가 저렴한 가격으로 지역을 현지인과 같이 경험하고자 하는 여행객들의 선호, 아파트의 높은 가격으로 인한 수익성 문제 등으로 저가주택에 주로 입지하는 경향이 있다는 점에 비추어 볼 때(홍성준 · 이창무, 2020; Sequera and Nofre, 2020), 상대적으로 소득이 낮은 계층의 주거문제에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높다. 이에 더해, 앞서 살펴본

유럽의 여러 사례들에서 에어비엔비의 급증이 저소득층의 주거문제에 부정적 영향을 미친 사례들이 다수 있었다는 점을 고려한다면 이러한 가능성을 배제할 수는 없다. 또한 최근 제한적으로 내국인 숙박도 일부 허용함으로써 기존에 저렴한 장기 숙소로 제공되던 여분의 방이나 숙소가 공유숙소로 전환될 가능성도 일부 높아진 만큼 이에 대한 면밀한 검토도 필요할 것이다.

이와 함께 공유주택의 비아파트 유형에의 집중은 관광객 증가에 따른 주거환경 악화 문제와도 연결될 수 있다. 앞서 살펴본 홍대 사례에서와 같이 지역 내 특정 유형의 주택에 공유주택이 집중될 경우 소음, 쓰레기 등의 주거환경 악화 문제 또한 아파트가 아닌 단독·다가구 주택 등이 밀집한 지역에서 더 심각하게 나타날 가능성이 높기 때문이다.

다음으로, 에어비엔비 렌트유형과 사업자유형을 분석한 결과, 집 전체를 숙소로 제공하는 비중과 2개 이상의 에어비엔비 숙소를 운영하는 사업자 유형이 상대적으로 매우 높은 비중을 차지하고 있었다. 먼저 렌트 유형별 비중을 살펴보면, 집 전체를 숙소로 제공하는 비중이 두 지역 모두에서 2/3에 가까운 것으로 나타났다. 사업자유형별 비중은 사직동과 역삼 2동 모두에서 한곳의 숙소만 운영하는 사업자에 속한 숙소비중은 13% 내외에 불과하였으며, 90%에 가까운 공유숙박 숙소는 2곳 이상을 운영하는 전문적인 사업자에 의해 운영되고 있었다.

이러한 결과에 비추어 볼 때, 이 지역 에어비엔비 숙소의 경우, 일부는 주택의 효율적 활용을 통해 해당 주택 거주가구의 소득 향상 수단으로 경제적 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 판단된다. 즉, 에어비엔비가 사업을 처음 시작할 때 내건

슬로건처럼, 만약 집 주인이 남는 방을 다른 사람에게 빌려주는 것이 대부분이면 이는 저소득층이 거주할 수 있는 주택을 잠식한다기보다는 거주자가 주택자원을 효율적으로 활용하여 주거는 유지하면서 소득향상 수단으로 활용되는 것으로 이해될 수 있다. 그럼에도 불구하고 전반적으로 집 전체를 숙소로 제공하는 비율이 2배 가까이 높고, 2개소 이상 숙소를 호스팅하는 전문적인 에어비엔비 사업자가 운영하는 숙소가 많다는 점에서, 향후 관광산업이 성장하고 관광객이 증가할 경우 앞서 문헌연구에서 살펴보았던 공유숙박업소 증가에 따른 재고 감소와 그에 따른 주택가격 및 임대료 상승과 같은 부정적 효과가 나타날 가능성을 높음을 시사한다. 또한 도시민박업 관련 법규에서 규정한 사업자 거주 의무에 비추어 볼 때, 렌트 유형에서 집 전체가 많고 호스트 특성에서 2곳 이상을 운영하는 사업자가 많다는 점은 법규를 위반한 에어비엔비의 비중이 높음을 시사한다.

#### IV. 결론

최근 세계적으로 에어비엔비로 대표되는 공유숙박은 관광산업의 성장과 함께 도시공간의 변화를 야기하는 주요한 동인으로 주목받아 왔다. 도시 내 공유숙박업소의 증가는 지역 활성화나 일자리 및 소득 창출과 같은 긍정적 효과뿐 아니라, 주거 문제 심화 등의 부정적 영향도 야기하였으며, 이에 대한 연구가 활발히 이루어지고 있다. 우리나라에서도 공유숙박과 관련한 연구가 최근 매우 활발하게 이루어지고 있다. 그러나 공유숙박 문제를 주택 및 주거 측면에서 다룬 연구는 거의 없었다.

따라서 이 연구는 서울에서 공유숙박이 향후 주거 부분에 어떠한 영향을 미칠 수 있는지를 파악하기 위해 두 사례지역에서 공유숙박업소가 어떤 유형의 주택에 집중되는지를 분석하고, 렌트 및 사업자 유형 등 관련 특성을 분석하였다. 그 결과, 첫째, 서울의 공유숙박은 상대적으로 가격이 낮은 비아파트 유형의 주택에 집중되는 것으로 나타났다. 이는 향후 관광산업 활성화와 규제 완화 등으로 공유숙박이 증가할 경우 일부 지역에서 상대적으로 소득이 낮은 가구의 주거비 부담을 증가시키고, 이들의 비자발적 전지로 이어질 가능성이 있음을 시사한다. 물론 이러한 가능성을 정확히 파악하기 위해서는 실제 임대료상승 또는 매매가 상승이 공유숙박 때문에 이루어졌는지에 관한 추가적인 분석이 필요하며, 주택유형 분석만으로 이를 단정적으로 주장하기는 어렵다. 그러나 저렴한 가격의 도심 주택을 선호하는 여행객의 특성과 아파트의 높은 가격으로 인한 수익성 문제 등으로 에어비엔비 숙소를 포함한 공유숙박업소가 저가주택에 주로 입지하는 경향이 있다는 점을 고려한다면 상대적으로 소득이 낮은 가구의 주거문제에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높다. 이에 더해, 앞서 살펴본 유럽의 여러 사례들에서 에어비엔비의 급증이 저소득층 거주 주택에 집중되었다는 점을 고려한다면 이러한 가능성은 합리적인 문제제기로 이해될 수 있다.

둘째, 비아파트 유형에 에어비엔비 숙소가 집중되는 현상은 관광객 증가에 따른 주거환경 악화 문제와도 연결될 수 있다. 앞서 살펴본 홍대 사례에서와 같이 지역 내 특정 유형의 주택에 공유주택이 집중될 경우 소음, 쓰레기 등의 주거환경 악화 문제 또한 아파트가 아닌 단독·다가구 주택 등이 밀집한 지역에서 더 심각하게 나타날 가능성이 높

기 때문이다.

셋째, 에어비엔비 렌트유형과 사업자유형 구성을 분석한 결과, 사례지역 에어비엔비 숙소 중 일부는 주택의 효율적 활용을 통한 해당 주택 거주자의 소득 향상이라는 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 판단된다. 그러나 전반적으로 집 전체를 숙소로 제공하는 비율이 2배 가까이 높고 2개소 이상 숙소를 호스팅하는 전문적인 에어비엔비 사업자가 운영하는 숙소가 많다는 점에서, 향후 관광산업이 성장하고 관광객이 증가할 경우 앞서 문헌연구에서 살펴보았던 공유숙박업소 증가에 따른 주택재고 감소와 그에 따른 주택가격 및 임대료 상승과 같은 부정적 효과가 나타날 가능성을 높음을 시사한다. 또한 현재에도 법규를 위반한 에어비엔비 운영 사례가 많다는 점에서, 향후 부정적 효과를 완화하기 위한 규제 도입 시 규제가 실제로 작동될 수 있도록 하는 방안에 대한 고민도 필요함을 알 수 있었다.

이 연구는 연구대상지에서 공유숙박의 주택유형별 분포와 사업자유형 등을 분석하고, 그 의미를 밝혀냄으로써 향후 공유숙박이 주택부문에 미치는 영향에 대한 다양한 후속연구의 기초를 제공했다는 데 학술적 의의가 있다. 예를 들어 Horn and Merante(2017)의 연구나 홍성준·이창무(2020)의 연구의 연장선상에서 공유주택이 다수 입지한 지역에서 공유주택이 집중된 특정 유형 주택가격 및 임대료가 공유주택 증가에 영향을 받았는지, 그 정도는 어떠한지에 대한 통계분석 연구나, Cocola-Gant(2018)의 바르셀로나에 대한 연구와 유사한 연구로서, 상대적으로 공유숙박이 소득이 낮은 가구들이 사는 유형에 집중됨으로 이들의 주거환경과 주거비 부담에 실제 어떤 방식으로 영향을 미쳤

는지에 대한 질적 연구 등이 후속연구로 수행될 수 있을 것이다.

정책적 측면에서는 런던, 파리 등 세계 유수의 도시들이 공유숙박 증가를 주택 문제를 야기하는 주요한 원인으로 인식하고, 이에 대한 대응책을 주요한 주택정책으로 시행하고 있다는 점에서, 이 연구는 향후 서울을 중심으로 한 우리나라 대도시들이 주택정책 측면에서 공유숙박 문제를 어떻게 인식하고 대응해야 할지에 대해 중요한 시사점을 줄 수 있을 것이다. 특정 유형의 주택에 공유숙박이 집중될 경우, 주거부문에 미치는 영향 또한 특정 유형의 주택과 연관성이 높은 계층, 지역의 주거 문제에 더 큰 영향을 미칠 가능성이 높기 때문이다. 또한 최근 공유숙박과 관련한 규제 완화가 주거부문에 미치는 영향을 고려하는 데에도 중요한 기초자료가 될 수 있을 것이다. 현재는 Covid-19의 대유행으로 인해 공유숙박이 위축되어 있지만, 최근 한류열풍 등을 고려할 때 가까운 미래에 언제든 공유숙박업이 폭발적으로 성장할 수 있기 때문이다.

그러나, 이 연구는 서울의 강남과 강북의 사례 지역 행정동 2곳에 대해서만 분석을 진행했다는 점에서 지역별 특성에 따른 차이를 충분히 검토, 반영하지 못했다는 한계를 가진다. 그리고 앞서 여러 차례 언급 한 바와 같이 실제 임대료상승 또는 매매가 상승이 공유숙박 때문에 이루어졌는지에 관한 추가적인 분석이 없어 주거문제와 관련한 시사점에서 보다 명확하고 단정적인 결론을 내지 못했다는 점에서도 한계를 가진다. 따라서 향후 지역 범위를 더 확장하여 보다 일반화된 결과를 도출하고, 다양한 지역별 차이점과 공통점, 다른 변수와의 상관관계 등을 분석할 수 있다면 관련 논의들 보다 더 풍부하게 할 수 있을 것이다. 또한 후속연

구로서 공유주택이 주택유형별 가격변화에 영향을 미쳤는지 여부 등을 보다 구체적으로 밝혀낸다면 보다 명확한 시사점을 도출하고 학술적·정책적으로 활용될 수 있을 것이다.

## 참고문헌

- 강문수. (2015). *숙박 분야 공유경제에 관한 법제연구*. 세종: 한국법제연구원.
- 김용민, 정창무. (2016). 주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석: 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로. *부동산분석*, 2(2), 43-60.
- 김경환. (2019년 2월 21일). 주택가 외국인 소란 알고 봤더니? *머니투데이*. Retrieved from <http://news.moneytoday.co.kr/view/mtview.php?no=2019022109021277379&type=2>
- 김부성. (2010). 도시이미지 제고를 통한 도시 관광개발. *한국경제지리학회지*, 13(3), 354-380.
- 김지희, 이건웅. (2019). 공유숙박 서비스 성공에 미치는 요인에 대한 실증연구. *Information Systems Review*, 21(1), 69-89.
- 김진한, 강우성. (2018). 공유형 숙박서비스와 호텔서비스의 소비가치가 이용의도에 미치는 영향. *관광연구저널*, 32(9), 33-49.
- 김태현, 김주리. (2017). 도시재생이 관광수용태세와 도시관광활성화 및 관광객만족도에 미치는 영향. *동북아관광연구*, 13(4), 91-113.
- 김홍렬. (2020). 숙박 공유업체 에어비앤비와 도시민박의 지리적 입지 특성 비교: 서울시 대상으로. *관광연구저널*, 34(2), 83-97.
- 박문수, 이순학. (2020). *숙박공유 확산이 기존 숙박산업에 미치는 영향과 시사점*. 세종: 산업연구원.
- 박소민, 양승우. (2020). 서울시 숙박공유업체 에어비

- 앤비 입지특성에 관한 연구. *도시설계: 한국도시설계학회지*, 21(1), 25-34.
- 박종훈, 이성우. (2018). 주택유형에 따른 투자수요 변동에 관한 연구: 글로벌 금융위기 시기를 중심으로. *부동산분석*, 4(2), 61-83.
- 박주영. (2017년 12월 21일). 도심 속 일부 에어비엔비 숙소 불법 운영...도마에. *한국일보*. Retrieved from <https://www.hankookilbo.com/News/Read/201712210997702780>
- 배순석, 김혜승, 강미나, 이용만, 서정아, 김현진. (2009). *주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구*. 세종: 국토연구원.
- 안성숙, 양수진. (2018). 가치-태도-행동 모델에 기반한 공유숙박에 대한 소비자행동의 이해: 에어비엔비 서비스를 중심으로. *소비문화연구*, 21(2), 97-119.
- 안유진. (2018년 7월 24일). 에어비엔비(Airbnb)가 '관광 난민'을 만든다는데? *서울경제*. Retrieved from <https://www.sedaily.com/NewsView/1S27JN1RTF>
- 윤동원, 이성림. (2019). 에어비엔비에 대한 소비자의 긍정적·부정적 인식. *소비자학연구*, 30(2), 173-190.
- 이수진, 박천규 (2021) *프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점: 임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급*. 세종: 국토연구원.
- 이병준. (2020). 진정한 공유숙박 실현을 위한 입법적 과제와 쟁점. *외법논집*, 44(4), 1-18.
- 이예진, 윤지환. (2017). 공유숙박 잠재적 이용자의 행동의도에 영향을 미치는 요인에 관한 탐색적 연구-확장된 목표지향적 행동모델을 적용. *관광학연구*, 41(5), 109-127.
- 이진희, 김남조. (2021). 에어비엔비의 정보시스템 품질과 이용의도 간 구조적 관계. *관광연구*, 36(1), 69-88.
- 임성택. (2016). 공유경제 숙박업의 SNS정보가 고객 e-신뢰와 방문의도에 미치는 영향에 관한 연구. *호텔경영학연구*, 25(5), 45-63.
- 임한규. (2019). *공유숙박 확대 논의와 향후 과제*. 서울: 국회입법조사처.
- 정대석. (2015). 주택 유형별 거래량의 동태적 상관관계 분석. *GRI 연구논총*, 17(3), 113-137.
- 허지정, 노승철. (2018). 서울시 숙박공유업체 에어비엔비(Airbnb)의 특성과 공간분포 분석. *한국도시지리학회지*, 21(1), 65-76.
- 홍성준, 이창무. (2020). Airbnb가 아파트가격에 미치는 영향에 관한 연구. *주택연구*, 28(1), 111-131.
- YTN. (2017년 7월 31일). 무심코 예약한 오피스텔 숙소, 알고 보면 무허가. Retrieved from [https://www.ytn.co.kr/\\_ln/0115\\_201707310929082140](https://www.ytn.co.kr/_ln/0115_201707310929082140)
- Campbell, M., McNair, H., Mackay, M., & Perkins, H. C. (2019). Disrupting the regional housing market: Airbnb in New Zealand. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 139- 142.
- Chang, H. (2020). Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan. *Journal of Housing Economics*, 49, 101706.
- Cocola-Gant, A. (2018). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. (Ph.D. Dissertation). Cardiff University, Cardiff, UK.
- García-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121.
- Gravari-Barbas, M. (2017). Super-gentrification and hyper-tourismification in the context of rapid

- urbanisation in China. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives* (pp. 299-328). London, UK: Routledge.
- Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (2017). Addressing tourism-gentrification processes in contemporary metropolises. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 1-21). London, UK: Routledge.
- Greater London Authority. (2018). *London housing strategy*. London, UK: Greater London Authority.
- Gutiérrez, D., & Domènech, A. (2020). Understanding the spatiality of short-term rentals in Spain: Airbnb and the intensification of the commodification of housing. *Geografisk Tidsskrift, 120*(2), 98-113.
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics, 38*, 14-24.
- Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is overtourism overused? Understanding the impact of tourism in a city context. *Sustainability, 10*(12), 4384.
- Mermet, A. C. (2017). Airbnb and tourism gentrification: Critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 52-74). London, UK: Routledge.
- Ojeda, A. B., & Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography? *Geoforum, 115*, 143-145.
- Panayiotopoulos, A., & Pisano, C. (2019). Over-tourism dystopias and socialist utopias: Towards an urban armature for Dubrovnik. *Tourism Planning & Development, 16*(4), 393-410.
- Peeters, P. M., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., & Dijkmans, C. et al. (2018). *Research for TRAN Committee – Overtourism: Impact and possible policy responses*. Brussels, Belgium: European Parliament.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City, 22*(5-6), 843-855.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies, 57*(15), 3169-3189.
- Seraphin, H., Sheeran, P., & Pilatoc, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. *Journal of Destination Marketing & Management, 9*, 374-376.
- Shaw, G., & Williams, A. M. (2002). *Critical issues in tourism: A geographical perspective* (2nd ed.). Oxford, UK: Blackwell.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A, 50*(6), 1147-1170.
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies, 56*(13), 2709-2726.

---

논문접수일: 2021.04.13  
 논문심사일: 2021.05.06  
 게재확정일: 2021.06.01

*Journal of Housing and Urban Finance* 2021; 6(1):39-56  
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139  
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2021.6.1.39>

## A study on the distribution characteristics of short-term rental accommodation by housing type

Sungje Jeon\*, Chungyu Park\*\*

---

### Abstract

The recent increase in short-term rental businesses and its effects have become a crucial issue worldwide. In particular, there is a high interest in its impact on the housing sector, such as rising rents and worsening living conditions. In South Korea, the negative effects of short-term rental businesses is gaining attention. This study seeks to determine how shared accommodation affects living conditions in Seoul, South Korea. To this end, we analyze the type of housing that where short-term rental businesses are concentrated and interpret its meaning. The study found that in Seoul, short-term rental businesses are concentrated on non-apartment type housing. The proliferation of short-term rental businesses may result in increased housing costs for low-income households and a lack of housing stock for them, which could negatively affect the housing conditions for low-income households.

**Key words:** Airbnb, short-term rental accommodation, house type, distribution characteristic, housing market, housing policy

---

---

\* (First Author) Associate Research Fellow, Korea Research Institute for Human Settlement and Ph.D. Candidate, School of Geography, University of Leeds, E-mail: [sjjeon@krihs.re.kr](mailto:sjjeon@krihs.re.kr)

\*\* (Corresponding Author) Research Fellow, Korea Research Institute for Human Settlement, E-mail: [cgpark@krihs.re.kr](mailto:cgpark@krihs.re.kr)

© Copyright 2021 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.