



밀레니얼 세대의 라이프스타일이 서울시 주거용 오피스텔 임대료에 미치는 영향

박철희*, 강명구**

요약

최근 오피스텔 관련 법령 개정 이후, 부동산 시장은 오피스텔을 주거용으로 인식하기 시작했다. 밀레니얼 세대는 오피스텔의 주 수요층으로 자리하였으며, 오피스텔 분양 시장에서도 그들의 라이프스타일이 주목을 받고 있다. 그럼에도, 밀레니얼 세대의 라이프스타일을 고려한 오피스텔 임대료의 결정요인에 대한 연구는 찾아보기 어렵다. 이에, 본 연구는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거 어메니티가 오피스텔 임대료에 미치는 영향을 헤도닉 가격함수를 통해 분석하였다. 서울시 주거용 오피스텔을 대상으로 분석한 결과, 오피스텔 단지 인근에 카페와 체육시설 수가 많을수록, 단지가 공원 및 편의점에 가까이 위치할수록 임대료가 높게 형성되었다. 이러한 분석결과는 부동산 시장에서 오피스텔을 주거용으로 인식하고 있다는 것을 의미하며, 향후 오피스텔 임대료 관련 연구 혹은 투자 분석에 있어 밀레니얼 세대에 대한 고려가 필요하다는 점을 시사한다.

주제어: 밀레니얼 세대 라이프스타일, 주거 어메니티, 주거용 오피스텔, 임대료, 헤도닉가격모형

1. 서론

주거 선택에 있어서 라이프스타일의 중요성은 여러 연구에서 검증되었다(김현우, 2020; Beamish et al., 2001; Scheiner and Kasper, 2003). 사람들은 가구 규모, 연령, 성별 등에 따라 차별화된 라이프스타일을 가지며, 이는 주거환경, 주택 형태에 대한 선호로 나타난다(Beamish et al., 2001).

서울시 전체 가구 중 1인 가구는 2019년 기준 약 33%를 차지하였으며, 이 중 약 49%가 20~30대 밀

레니얼 세대로 나타났다(통계청, 2020). 이에 따라 원룸, 오피스텔 등 소형 면적의 주택에 대한 수요 또한 증가하였다. 특히 수도권 내 오피스텔에 거주하는 가구 수는 2018년 기준 약 37만 가구까지 늘어났으며, 전체 가구 중 20~30대 밀레니얼 세대가 차지하는 비율은 절반 이상으로 나타났다(김지연 · 이종아, 2020). 오피스텔의 5~20여 평의 작은 전용면적, 냉장고, 세탁기 등의 옵션, 보안시스템으로 인한 안전성 강화 등의 이유로 밀레니얼 세대 청년층은 오피스텔을 선호하며(진상준 외, 2019),

* (제1저자) 서울시립대학교 도시공학과 석사과정, E-mail: parkf123@uos.ac.kr

** (교신저자) 서울시립대학교 도시공학과 교수, E-mail: mk@uos.ac.kr

이에 따라 그들은 오피스텔의 주 수요층으로 자리 잡았다. 따라서, 오피스텔의 공급 및 가격 결정에 있어서 주 수요층인 밀레니얼 세대의 라이프스타일을 고려하는 것은 중요하다. 실제로 최근 부동산 시장에서 ‘편세권’, ‘슬세권’ 등의 신조어 등장에서 볼 수 있듯이 밀레니얼 세대의 주거 선호 가치 주목을 받고 있다(임정운, 2022).

주거용 오피스텔의 가격 혹은 주거 비용에 대한 연구는 오피스텔 법령 개정 이후 오랜 시간이 경과되지 않았으므로, 아파트, 단독주택 등 다른 유형의 주택에 비해 상대적으로 연구가 덜 이뤄졌다(이재원 외, 2018). 또한, 부동산 시장에서 밀레니얼 세대의 라이프스타일이 주목을 받고 있지만, 이를 고려하여 오피스텔의 임대료를 분석한 연구는 찾아보기 어렵다. 이러한 연구는 오피스텔 임대료에 영향을 미치는 요인을 세밀하게 파악할 수 있다는 점에서 필요한 것으로 사료된다.

이에 본 연구는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거 선호 어메니티를 파악한 뒤, 각 어메니티 요소가 오피스텔 임대료에 미치는 영향을 헤도닉 가격모형을 통해 분석하고자 한다. 본 연구의 분석 결과는 오피스텔 투자 분석 및 관련 정책을 수립하는데 있어 시사점을 제공할 수 있을 것으로 예상된다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. II장에서는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거선호 어메니티와 오피스텔 임대료에 대한 이론 및 선행연구를 검토하고, 본 연구의 차별성을 제시한다. III장에서는 서울시 오피스텔과 밀레니얼 세대의 현황을 파악하고, II장의 논의를 토대로 밀레니얼 세대의 주거 선호 어메니티가 오피스텔 임대료에 미치는 영향에 대한 가설을 설정한다. IV장에서는 헤도닉 모델을 구축하고, 실증분석 결과를 제시한다.

마지막으로 V장에서는 연구 결과를 요약하고, 연구의 의의와 한계점을 제시한다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거 선택

라이프스타일은 개인의 삶의 패턴, 생활 방식을 의미하지만, 넓게는 특정 집단의 차별화된 생활 방식까지 포함하는 개념이며, 밀레니얼 세대는 1980년대 초부터 2000년대 초까지 출생한 청년층을 말한다. 밀레니얼 세대는 비슷한 시기에 출생하여 사회 변화를 경험하고 성장하였으므로 공통된 가치관과 라이프스타일을 갖는다(김현우, 2020; 임정운, 2022).

주거 선택은 개인의 효용이 극대화되는 지점에서 발생한다. 이와 관련하여 Tiebout(1956)는 지역 어메니티(amenity) 이론에서 사람들의 자유로운 이동과 지역이 제공하는 공공재와 사적재가 완전히 구별됨을 전제하여, 사람들이 지역의 교육 시설, 복지 시설, 공원 등의 더 나은 어메니티에 대한 대가로 주택 구입에 더 많은 재화를 지불한다고 설명한다. 어메니티는 개인이 어떤 대상이나 주어진 환경에 대해 느끼는 쾌적한 감정을 의미하며, 주거 어메니티는 인근 시설, 자연물 등의 다양한 요소와 연관되어 있다(전영옥, 2003). 이에 더해 Rosen(1974)은 주거 선택은 주택의 물리적인 내부 특성과 교육시설, 문화시설, 상업시설과 같은 입지적 특성에 대한 소비자들의 주관적 가치 판단을 통해 결정된다고 보았다. 또한, 공공공간과 같은 공공재

뿐만 아니라, 상업시설 또한 주거 선택에 있어 중요한 요인이라 주장하였다. 최근에는 주거 선택에 있어 라이프스타일의 중요성이 부각되며, Beamish et al.(2001)은 주거 선택은 개인의 라이프스타일에 따라 최고의 효용을 얻을 수 있는 지점에서 이뤄진다고 보았다. 세대에 따라 차별적인 라이프스타일을 가질 수 있으므로, 사람들의 주거 선택을 연구하는 데 있어서 세대별 접근이 필요함을 시사한다. 이러한 이유로 밀레니얼 세대의 주거 선택에 있어서 밀레니얼 세대 라이프스타일의 특징에 대한 고찰이 필요하다.

밀레니얼 세대는 SNS를 통해 일상 공유를 활발히 하며, 일과 삶의 균형 중시, 다양성과 개방성 중시 등의 가치관을 갖는다. 특히 일상에서의 경험을 중시하며, 맛집과 카페 방문, 운동, 음악과 영화 감상 등의 여가활동에 대한 삶의 비중을 높여 두었다(타파크로스, 2017). 또한, 밀레니얼 세대의 여가 문화는 소비문화와의 경계가 모호해졌으며, 여가 문화의 중심지가 문화시설과 자연공간에서 대형마트, 커피숍 등의 상업 공간까지 확장되었다는 특징을 가진다(김현우, 2020). SNS 빅데이터를 통해 분석한 밀레니얼 세대는 여가활동과 소비 활동 시

공간의 분위기와 특성을 중시하는 특징을 보였다(조윤설 · 조택연, 2019). 밀레니얼 세대가 자주 이용하는 여가 공간을 살펴보면 <표 1>과 같이 식당, 인근 공원, 커피숍, 대형마트 등이 높은 비율을 차지했으며, 지속적으로 하는 유형별 여가활동에서 문화예술 활동, 스포츠 활동, 관광 활동 등이 높은 비율을 차지했다(문화체육관광부, 2019). 여가활동은 사람들의 일상과 밀접한 연관이 있고, 특히 지속적인 여가활동이 일어나는 여가 공간은 주거 선택에 있어 중요하게 고려될 수 있다.

밀레니얼 세대의 주거 선택에 대한 논의는 비교적 최근에 진행됐으며, 실증 연구는 많이 이루어지지 않았다. Pfeiffer et al.(2019)은 밀레니얼 세대는 주거 선택 시 풍부한 도시 어메니티, 주거 인근의 산책 가능한 환경을 선호하는 것으로 분석하였으며, 김현우(2020)는 밀레니얼 세대의 주거이동에서 지역의 재정 요인, 일자리 요인 외에도 지역의 커피숍 수가 유의하게 영향을 주는 것을 확인하였다. 임정윤(2022)은 서울시를 대상으로 밀레니얼 세대의 주거 선택에 영향을 주는 요인을 확인하였으며, 주택 특성 변수 외에 커피숍 수, 편의점 수가 유의하게 나타남을 밝혔다.

<표 1> 이용한 여가공간 상위 6개

구분	연령		
	전체	20대	30대
식당(%)	36.2	34.8	40.0
카페(%)	18.8	39.4	29.8
생활권공원(%)	21.9	9.6	16.8
아파트 내 공터(%)	24.1	13.9	19.8
영화관(%)	18.1	33.8	22.2
쇼핑몰(%)	10.2	16.3	15.9

자료: 문화체육관광부(2019: 10) 재구성.

이상 밀레니얼 세대의 라이프스타일의 특징과 선호 시설들을 파악해본 결과, 밀레니얼 세대의 라이프스타일은 여가문화와 소비문화의 결합, 다양성과 개방성 증시와 같은 특징을 가졌다. 밀레니얼 세대는 상업 공간을 단순한 재화 구매나 서비스 이용이 아닌 여가 및 일상에서 중요한 공간으로 인식하는 경향을 보였으며, 대표적인 시설로는 카페, 쇼핑몰이 있었다. 또한, 밀레니얼 세대가 지속적으로 하는 여가활동에는 문화예술 활동, 스포츠 활동이 높은 비율을 차지했다.

2. 밀레니얼 세대와 오피스텔

초기 오피스텔은 건축 제한 사항으로 인해 주로 업무 기능으로 공급되었다. 하지만, 2010년 「주택법」에 준주택이 추가되어 <표 2>와 같이 바닥 난방, 욕실 관련 건축 제한 사항이 사라짐에 따라 이후 공급되는 오피스텔의 경우 주거 요건을 충족하였으며, 시장에서는 오피스텔을 업무용이 아닌 주거용이라고 인식하였다. 심지어 2014~2016년에는 주차 기준도 완화되어 전용면적이 30m² 이하인

경우, 주차대수 0.7대만을 적용함에 따라(안내영·박수진, 2020), 오피스텔의 주거 환경은 더욱 개선되었다.

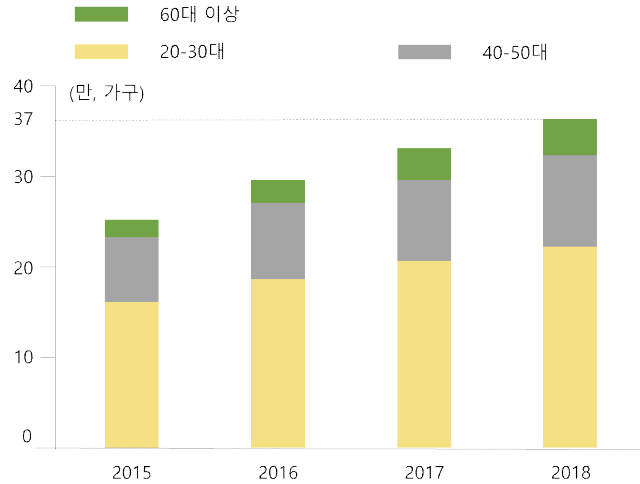
최근 1인 가구 증가에 따라 소형 면적을 가지는 오피스텔에 대한 수요가 증가하였다. <그림 1>과 같이 2018년 기준 1인 가구 오피스텔 거주 가구 수는 37만 호까지 늘어났다. 또한, 오피스텔 거주 전체 가구 중 20~30대 밀레니얼 세대가 차지하는 비율은 절반 이상으로 나타났으며, 2015년 이후 지속적으로 상승하고 있다(김지연·이종아, 2020).

주거용 오피스텔과 관련된 연구는 아파트, 단독주택과 같은 다른 유형의 주택에 비해 상대적으로 많이 이루어지지 않았다. 왜냐하면, 법령 개정 이후 시간이 오래 경과하지 않았으며, 시장이 오피스텔을 주거용으로 인식한 것이 비교적 최근이기 때문이다. 이는 오피스텔의 입주자에 대한 설문에서 확인할 수 있다. 초기 오피스텔의 입주자들은 실내 환기, 통풍, 방음 등의 내부 주거환경에 만족하지 못하였으나, 대중교통의 편의성, 직주근접, 생활편의시설 등 입지로 인한 외부 주거환경에 만족하는 것으로 나타났다(김용진 외, 2011; 최열 외, 2008).

<표 2> 오피스텔 건축법령 변경점

구분	업무공간비중 (전용면적)	바닥 난방	욕실 설치	발코니 설치
2004.06	70% 이상	온돌, 온수에 의한 난방 금지	욕실 1개 이하, 욕실크기 3m ² 이하, 욕조 금지	금지
2009.01	70% 이상	전용면적 60m ² 이하 바닥 난방 가능	욕실 1개 이하, 욕실크기 5m ² 이하, 욕조 금지	금지
2010.06	조항 삭제	전용면적 85m ² 이하 바닥 난방 가능	조항 삭제	금지

자료: 이재원 외(2018: 67).



자료: 김지연 · 이종아(2020), 재구성.

〈그림 1〉 수도권 1인 가구 오피스텔 거주 현황 추이

하지만, 최근 설문조사에 따르면 오피스텔 입주자들은 입지요인, 비용요인, 시설요인 모두에 만족하는 것으로 나타나(진상준 외, 2019), 입주자들의 인식이 개선된 것을 확인할 수 있다. 이에 따라, 최근에는 오피스텔의 가격 및 주거비용과 관련한 연구가 등장하기 시작했다.

이용민 외(2010)의 연구에서는 조망, 어메니티 요인이, 최열 외(2015)의 연구에서는 주차대수가 오피스텔 가격을 증가시키는 것으로 나타났다. 또한, 이재원 외(2018)는 아파트, 단독주택 등의 주택 유형과 비슷하게 교육환경이 오피스텔 가격 및 주거비용에 영향을 미치는 것으로 분석했으며, 시장에서 오피스텔을 주거용으로 인식하고 있다는 사실을 확인하였다.

3. 연구의 차별점

선행연구 검토 결과, 주거용 오피스텔 임대료

결정 요인에 대한 연구는 주택 내부 환경 및 외부 환경을 바탕으로 이루어졌다. 그러나 오피스텔의 주 수요층인 밀레니얼 세대를 고려하여 오피스텔 임대료를 분석한 연구는 부족하다. 예를 들어, 기존 연구에서는 문화시설, 상업 시설과의 접근성을 오피스텔 임대료에 영향을 미치는 유의한 요인으로 파악하였으나, 입주자의 특성을 반영하여 세부적인 시설까지 고려되지 않았다. 가령, 기존 연구에서 상업시설과 오피스텔 임대료와의 관계를 분석하였지만, 상권까지의 거리, 인근 상권 존재 여부 등 대략적인 고려만 들어갔으며, 세부적으로 상권 내 밀레니얼 세대의 선호 어메니티를 고려하지 않았다. 본 연구는 밀레니얼 세대 청년층이 선호하는 상업 및 여가 공간을 세부 시설별로 접근하여 주거 어메니티 변수에 포함하여 오피스텔 임대료와의 영향 관계를 분석했다는 점에서 차별성이 있다.

III. 분석의 틀

1. 분석자료 및 현황

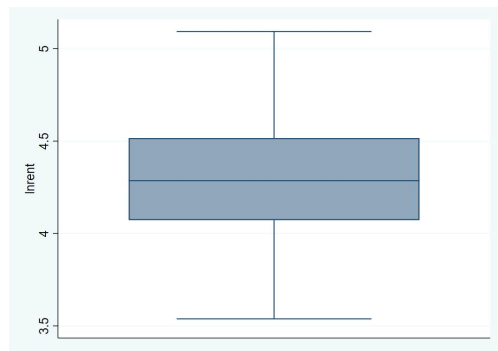
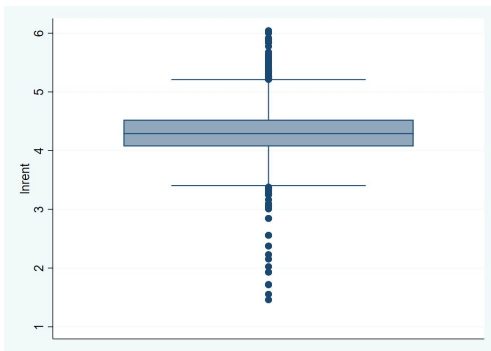
본 연구에서는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거 선호 어메니티 변수가 서울시 오피스텔의 임대료에 미치는 영향을 분석하기 위해, 국토교통부의 2019 오피스텔 전·월세 실거래가 자료를 활용하였다. 2020년 이후 COVID-19 확산에 따라 주택시장이 타격을 받았다는 점을 감안하여, 감염병 확산 이전인 2019년 자료를 활용하였다. 따라서, 본 연구의 시간적 범위는 2019년이며, 공간적 범위는 서울시를 대상으로 하였다. 연구의 대상은 2010년 이후 준공된 오피스텔이다. 2010년 건축법 개정에 따라 오피스텔이 시장에서 주거용이라는 인식이 강해짐에 따라, 본 연구는 이재원 외(2018)의 연구를 참고하여 2010년 이전에 준공된 오피스텔은 분석에서 제외하였다. 또한, 국토교통부의 실거래가 데이터는 동일한 거래가 중복으로 기록되는 경우가 있으며, 이를 포함한 회귀분석은 편향추정량일 가능성이 높다. 따라서, 오피스텔 주

소, 층수, 전용면적, 가격이 모두 같은 데이터는 중복 거래로 간주하여 제외하였다. 또한, 회귀분석의 편향된 결과를 방지하기 위해 이상치(outliers)를 제거하였다. 상자수염그림(box plot)을 통해 이상치를 확인하였다. 임대료 자료의 분포 중 상위 1%와 하위 1%를 차지하는 오피스텔을 제거하였으며, <그림 2>와 같이 이상치가 제거된 것을 확인할 수 있다.

최종적으로 1,696개의 오피스텔 단지과 14,128건의 거래가 선별되었으며, 단지의 공간적 분포는 <그림 3>과 같다. 오피스텔 단지 특성과 세대 특성의 분석에 사용된 자료는 국토교통부 실거래가 자료와 KB 부동산의 단지 내 정보를 활용하였다.

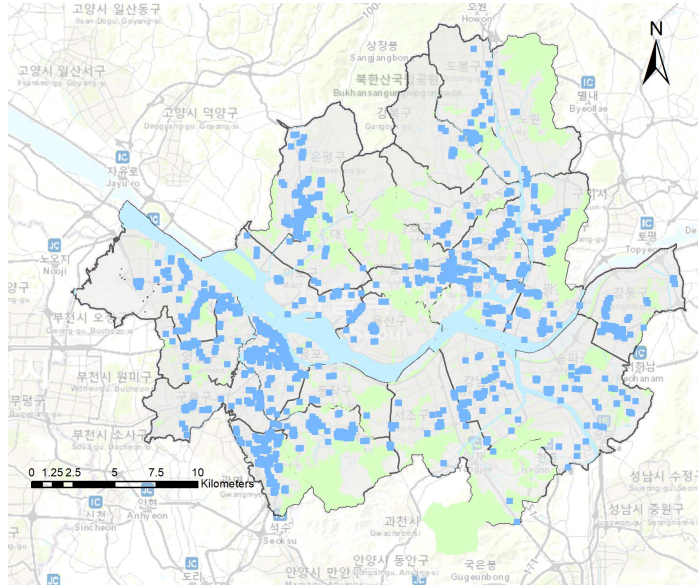
2. 변수 설정

본 연구에서는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따라 선호하는 주거 어메니티가 서울시 주거용 오피스텔 임대료에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 이를 위해 문헌 연구를 바탕으로 주거 어메니티 특성, 단지 특성, 입지 특성으로 구분하여 총 16개



자료: 저자 작성.

<그림 2> 임대료 이상치 제거 전후 분포 비교(좌: 제거 전, 우: 제거 후)



자료: 저자 작성.

〈그림 3〉 2019 서울시 오피스텔 단지 현황

의 변수를 구성하였으며, 이는 〈표 3〉과 같다. 종속 변수로는 실질 월 임대료를 사용하였으며, 변수의 분포가 편향성을 띠어 회귀분석의 정규성 가정을 만족하기 위하여 자연로그를 취하였다. 전세 보증금이 있는 거래의 경우 한국부동산원에서 제공하는 서울시 2019년 오피스텔 평균 전월세전환율(5.16%)을 적용해 월 임대료로 변환하여 사용하였다.)

단지 특성과 세대 특성 변수는 이재원 외(2018)와 최열 외(2015)의 연구를 참고하여 구성하였다. 단지 특성은 오피스텔 단지 내 공통적인 특성으로 건축 경과 연수, 주상복합 여부 더미, 난방 방식 더미, 단지 내 주차대수, 1군 건설사 더미로 구성되어 있다. 건축 경과 연수는 준공 후 본 연구의 시간적 범위인 2019년도까지 경과 연수를 의미한다.

경과 연수가 낮을수록 주택 품질 저하가 적게 일어나므로 높은 집값이 형성된다. 주거용 오피스텔의 건축 경과 연수의 최대값은 2019년 기준 8년이므로 재개발 재건축의 기대가 없다고 판단하여, 경과 연수의 일차항만 독립변수에 포함하였다. 주상복합 건물은 저층부에 근린생활시설을 포함하고 있어 입주자는 건물 내에서 서비스를 이용할 수 있다. 따라서, 오피스텔 임대료를 증가시키는 요인으로 작용하여 독립변수에 포함하였다. 주차대수는 오피스텔 단지별 총 주차대수로 구성하였으며, 난방 방식은 개별난방일 경우와 중앙 또는 지역난방인 경우로 나누어 더미 형태로 독립변수에 포함하였다. 1군 건설사 건설 여부는 건설사 프리미엄 형태로 주택 가격에 영향을 주므로, 더미 형태로 독

1) 실질월임대료 = 기존계약월임대료 + $\frac{\text{전세보증금} \times \text{전월세전환율}}{12}$

〈표 3〉 변수의 구성

구분		설명	단위	출처			
종속변수		In_Rent	오피스텔 월 임대료의 자연로그값	-			
독립 변수	단지 특성	YEAR	오피스텔 건축 경과 연수	년			
		COMPLEX	해당 오피스텔의 주상복합 여부 (여=1, 부=0)	-			
		HEAT	중앙난방 or 지역난방 여부 (여=1, 부=0)	-			
		PARK_UNIT	오피스텔 단지 내 주차대수	대			
		COMPANY	1군 건설사 건설 여부 (여=1, 부=0)	-			
		세대 특성		AREA	세대별 전용면적	m ²	
			FLOOR	세대가 위치한 층수	층		
	입지 특성	직주근접	CBD	도심 업무지구 내 위치 여부 (여=1, 부=0)	-		
			GBD	강남 업무지구 내 위치 여부 (여=1, 부=0)	-		
			YBD	여의도 업무지구 내 위치 여부 (여=1, 부=0)	-		
				METRO	가장 가까운 지하철역까지 거리	m	
				UNIV	가장 가까운 일반 대학까지 거리	m	
		어메니티			PARK	가장 가까운 공원까지 거리	m
					CAFE	500m 내 카페 개수	개
			GYM	500m 내 체육시설 개수	개		
			STORE	가장 가까운 편의점까지 거리	m		

립변수에 포함하였다.

세대 특성은 세대별 주택 내부 특성으로 전용면적과 층으로 구성하였다. 전용면적은 가구의 실제 점유 면적으로, 오피스텔 가격을 증가시키는 요인이며, 층은 외부 조망권과 저층부 소음으로부터 거리 등을 의미하는 요소로 높은 층일수록 주택 가격이 상승하는 것으로 알려져 있다(이재원 외, 2018).

입지 특성은 오피스텔의 입지에서 파생된 특성으로 직주근접과 관련된 요인과 어메니티 요인으로 나누어 구성하였다. 먼저, 직주근접과 관련된

요인은 CBD(Central Business District), GBD(Gangnam Business District), YBD(Yeouido Business District), 지하철역까지 거리, 주요 대학까지 거리가 있다. CBD, GBD, YBD는 서울시 내 대표적인 업무지구로, 해당 지역 내 위치한 오피스텔은 업무지구로의 좋은 접근성을 가진다. 오피스텔이 도심 업무지구, 강남업무지구, 여의도 업무지구에 위치할 경우 각 변수는 1의 값을, 이외의 지역에 위치할 경우 0의 값을 가진다. 지하철역까지 거리는 각 오피스텔 단지에서 인근 지하철역까지의 최단 거

리로 계산하였으며, 주요 대학까지 거리는 오피스텔 단지에서 서울시 내 위치한 일반 대학까지의 최단 거리로 계산하였다.

본 연구에서는 밀레니얼세대의 라이프스타일에 따른 주거 선호 어메니티가 주거 선택에 영향을 준다고 가정하였다. 어메니티는 심리적인 요소로 개인이 느끼는 쾌적한 감정을 의미하며, 전영옥(2003)의 연구를 참고하여 구성하였다. 주거 어메니티는 개인에게 유발하는 요인에 따라 환경성, 소비성, 여가성, 건강성, 편리성으로 속성을 나누며, 이들의 조합은 시민들의 삶의 질을 증진시키고 결론적으로 주거 선택으로 이뤄질 수 있다. 어메니티는 개념적인 요소로 밀레니얼 세대의 주거 선호시설을 설명하기 위해 차용하였다. 먼저, 환경성 어메니티는 녹지를 포함한 도시 공원의 규모, 대기질 수준 등 주거 입지가 얼마나 환경 친화적인지를 나타낸다. 둘째, 소비성 어메니티는 상업시설 등 주거 입지가 얼마나 자유로운 소비를 가능하게 하는지를 나타낸다. 셋째, 여가성 어메니티는 문화시설 또는 여가시설 등을 통해 확보될 수도 있고, 다른 어메니티가 복합적으로 상호작용하여 나타날 수도 있다. 넷째, 건강성 어메니티는 시민들의 건강한 삶을 향유할 수 있게 해주는 요소이다. 마지막으로, 편리성 어메니티는 주로 생활 인프라와 관련이 있으며, 주거 입지가 얼마나 시민 생활을 편리하게 만들어줄 수 있는지를 나타낸다. 본 연구에서는 개인은 효용이 극대화되는 주거 어메니티 요소들 간의 조합을 선택하여 주거를 선택한다고 가정하였다.

주거 어메니티 요인은 인근 공원까지 거리, 500m 내 카페 수, 500m 내 스포츠업종 수, 인근 편의점까지 거리로 구성하였다. 공원은 밀레니얼 세

대가 산책, 운동 등 여가활동과 자기관리를 하는 공간으로, 환경성 어메니티, 건강성 어메니티, 여가성 어메니티를 대변할 수 있는 시설이다. 임정운(2022)의 연구를 참고하여 규모가 작은 공원은 산책, 운동 등의 여가활동을 하기가 어렵다고 판단하여 면적이 1만 제곱미터 이상이며, 유형이 공원인 도시계획시설만 선별하였다. 공원 거리는 각 오피스텔 단지에서 인근 공원까지 최단 거리로 계산하였다. 카페는 단순히 음료를 마시는 공간이 아닌 여가, 만남, 스터디 등의 활동이 일어나는 곳으로 밀레니얼 세대의 일상에서 중요한 공간이며(김현우, 2020), 소비성 어메니티와 여가성 어메니티를 대변한다. 카페의 경우 매장의 분위기, 인테리어, 메뉴, 가격 등에 따라 방문 목적이 달라진다. 따라서 카페의 인접성보다는 다양성이 우수한 주거환경을 형성한다고 판단하여 500m 내 카페 수로 변수를 구성하였다. 체육시설은 헬스장, 필라테스, 수영장, 크로스핏 등의 서비스업종을 포함하는 민간 체육시설로 구성하였다. 체육시설은 밀레니얼 세대의 지속적인 여가활동이 발생하는 공간이며(문화체육관광부, 2019), 여가성 어메니티와 건강성 어메니티를 대변한다. 체육시설도 업종에 따라 구별되고, 방문 목적이 달라지기 때문에 500m 내 체육시설 수로 변수를 구성하였다. 편의점은 소량의 식자재를 편리하게 구매할 수 있는 공간이고, 소비성 어메니티와 편리성 어메니티를 대변한다. 편의점은 브랜드별로 취급하는 물품이 비슷하고, 이질성이 적으므로(김현우, 2020), 편의점 개수보다 최단 거리가 중요하다고 판단하였다. 편의점 거리는 각 오피스텔 단지에서 편의점까지 최단 거리로 계산하였다.

3. 모형 설정

본 연구는 준로그헤도닉가격모형을 이용해 주거용 오피스텔의 임대료에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 헤도닉가격함수는 평형, 방의 개수, 전용 면적, 건축 경과 연수 등의 건물 내부 특성과, 지하철역과의 접근성, 학군 등의 공간상의 이질성을 반영하여 부동산의 가격을 설명하는 모형이다(김경환 · 손재영, 2017). 모형의 종속변수는 오피스텔 임대료에 자연로그를 취한 값으로 설정하였고, 독립변수는 단지 특성, 세대 특성, 입지 특성, 주거 어메니티 특성으로 나누어 구축하였다. 본 연구의 최종 모형은 <식 1>과 같다.

$$\begin{aligned} \ln Rent = & \alpha + \beta_1 YEAR + \beta_2 COMPLEX \\ & + \beta_3 HEAT + \beta_4 PARKUNIT \\ & + \beta_5 COMPANY + \beta_6 FLOOR \\ & + \beta_7 AREA + \beta_8 CBD + \beta_9 GBD \\ & + \beta_{10} YBD + \beta_{11} METRO + \beta_{12} UNIV \\ & + \beta_{13} PARK + \beta_{14} CAFE + \beta_{15} GYM \\ & + \beta_{16} STORE + \epsilon \end{aligned}$$

<식 1>

회귀분석 시 흔히 접하는 문제 중 하나가 오차항의 이분산성(heteroscedasticity)이고, 이러한 문제가 발생할 경우, OLS(ordinary least squares) 추정량은 불편추정량(unbiased estimation)이 아니며, *t*값과 *F*값은 통계적으로 신뢰하기가 어렵다(Gujarati, 2016). 본 연구에서는 모형의 이분산성

탐지를 위해 BP 검정(Breusch-Pagan)과 화이트 검정(White tests)을 진행하였다. BP 검정과 화이트 검정은 오차항의 동분산성(homoscedasticity)을 귀무가설로 설정하며, 검정 통계량이 귀무가설을 기각할 경우, 회귀식은 이분산의 문제를 내포하고 있다. 오차항의 이분산성 검정 결과는 <표 4>와 같으며, 검정 결과 1% 유의수준하에서 귀무가설을 기각하여 회귀식이 이분산의 문제를 내포하는 것으로 나타났다. 따라서 본 연구는 이분산성 문제를 해결하기 위해 화이트의 강건한 표준오차를 도입하여 분석을 진행하였다.

IV. 분석 결과

1. 기술통계량

2010년 이후 준공이 완료된 서울시 오피스텔 단지는 2019년 기준 1,696개이며, 중복 거래를 제거한 거래는 총 14,394건이다. 이에 대한 기술통계량은 <표 5>와 같다. 먼저 자연로그를 취하기 전 임대료의 평균값은 76.82만 원, 표준편차는 23.33만 원, 최대값은 162.9만 원으로, 자료가 오른쪽 왜도(right skwness) 분포를 띠고 있음을 알 수 있다. 종속변수로는 임대료에 자연로그를 취한 값을 사용하였다.

단지 특성 변수를 살펴봤을 때, 건축 경과 연수

<표 4> 오차항의 이분산성 검정

구분	dof	X^2	<i>p</i> -value
BP(Breusch-Pagan) 검정	1	762.28	0.0000
화이트(White) 검정	125	754.80	0.0000

〈표 5〉 기술통계량

구분		Obs	Mean	SD	Min	Max	
Rent		14,128	76.82	23.33	34.4	162.9	
종속변수	In_Rent	14,128	4.29	0.29	3.53	5.09	
독립변수	단지 특성	YEAR	14,128	2.75	2.37	0	8
		COMPLEX	14,128	0.58	0.49	0	1
		HEAT	14,128	0.15	0.35	0	1
		PARK_UNIT	14,128	138.71	185.62	0	1,048
		COMPANY	14,128	0.22	0.41	0	1
	세대 특성	FLOOR	14,128	7.86	4.90	1	39
		AREA	14,128	26.27	9.74	11.7	88.69
	입지 특성	CBD	14,128	0.012	0.11	0	1
		GBD	14,128	0.071	0.25	0	1
		YBD	14,128	0.007	0.08	0	1
		METRO	14,128	602.60	522.53	33.07	2,957.35
		UNIV	14,128	2,465.15	1,405.01	102.41	6,815.66
	어메 니티	PARK	14,128	931.96	553.29	0	3,041.46
		CAFE	14,128	38.45	29.30	0	226
		GYM	14,128	7.40	6.62	0	37
		STORE	14,128	122.17	173.34	0.70	867.23

Obs, observations; SD, standard deviation; In_Rent, 오피스텔 월 임대료의 자연로그값; YEAR, 오피스텔 건축 경과 연수; COMPLEX, 해당 오피스텔의 주상복합 여부; HEAT, 중앙난방 or 지역난방 여부; PARK_UNIT, 오피스텔 단지 내 주차대수; COMPANY, 1군 건설사 건설 여부; AREA, 세대별 전용면적; FLOOR, 세대가 위치한 층수; CBD, 도심 업무지구 내 위치 여부; GBD, 강남 업무지구 내 위치 여부; YBD, 여의도 업무지구 내 위치 여부; METRO, 가장 가까운 지하철역까지 거리; UNIV, 가장 가까운 일반 대학까지 거리; PARK, 가장 가까운 공원까지 거리; CAFE, 500m 내 카페 개수; GYM, 500m 내 체육시설 개수; STORE, 가장 가까운 편의점까지 거리.

는 평균 2.75년으로 나타났다. 전체 오피스텔 중 58%가 저층부에 근린생활시설을 두었으며, 난방 방식의 경우 개별난방은 85%, 중앙 또는 지역난방은 15%를 차지했다. 단지별 주차대수는 평균 138대로 나타났으며, 전체 오피스텔 중 1군 건설사의 건설 비중이 22%를 차지했다.

세대 특성 변수를 살펴봤을 때, 층수의 경우 평균 7.8층이었으며 최소 1층, 최대 39층으로 나타났다. 세대별 전용면적의 경우 평균 26.27m², 최소 11.7m², 최대 88.69m²로 나타났으며, 대부분이

30m² 이하에 분포하였다.

입지 특성을 살펴봤을 때, 전체 오피스텔의 1.2%가 도심권, 7.1%가 강남권역, 0.7%가 여의도 권역에 위치하였고, 91%가 그 이외의 지역에 위치하였다. 지하철역 거리의 경우 평균 602m, 편차 522m를 보였으며, 인근 일반 대학까지 거리는 최소 102.47m, 최대 6,815m, 편차 1,405m로, 오피스텔 간 편차가 크게 나타났다.

주거 어메니티 특성 변수를 살펴봤을 때, 인근 공원까지 거리는 평균 931m, 편차 553m로 나타났

으며 인근 편의점까지 거리는 평균 122m, 편차 173m로 대다수의 오피스텔이 편의점으로서의 접근성이 좋은 것으로 나타났다. 오피스텔 주변 500m 내 카페 수와 스포츠업종 수의 평균은 각각 7.4개, 38.4개로 나타났다.

2. 헤도닉가격모형 분석 결과

본 연구는 오피스텔 임대료에 영향을 미치는 요

인들을 분석하기 위해 준로그헤도닉가격모형을 사용하였으며, 오차항의 이분산성을 통제하기 위해 화이트의 강건한 표준오차를 적용하였다. 회귀 분석 결과는 <표 6>과 같다. 모형의 R²값은 0.6399로 나타났으며, 인근 편의점까지 거리를 제외한 변수들은 모두 99% 신뢰수준 하에서 모두 통계적으로 유의하게 나타났으며, 인근 편의점까지 거리는 95% 신뢰수준 하에서 유의하게 나타났다.

단지 특성에서 건축 경과 연수의 계수는 약

<표 6> 다중회귀분석 결과

구분		Coef.	Robust SE	t-value	p > t	VIF	
Intercept		3.743	0.009907	377.85	0.000	-	
독립 변수	단지 특성	YEAR	-0.037	0.000683	-54.31	0.000	1.08
		COMPLEX	0.009	0.00329	2.82	0.005	1.10
		HEAT	0.051	0.00511	10.16	0.000	1.61
		PARK_UNIT	4.44E-05	1.21E-05	3.68	0.000	2.14
		COMPANY	0.039	0.004778	8.18	0.000	1.99
	세대 특성	FLOOR	0.004	0.000355	12.09	0.000	1.21
		AREA	0.021	0.000261	81.66	0.000	1.06
	입지 특성	CBD	0.053	0.006839	7.85	0.000	1.09
		GBD	0.238	0.008403	28.4	0.000	2.32
		YBD	0.095	0.004803	19.97	0.000	1.24
		METRO	-0.000014	3.36E-06	-4.17	0.000	1.36
		UNIV	-0.000021	1.48E-06	-14.23	0.000	1.58
	어메 니티	PARK	-8.74E-06	3.26E-06	-2.68	0.007	1.27
		CAFE	0.001077	7.62E-05	14.13	0.000	2.38
GYM		0.001957	0.000395	4.96	0.000	3.21	
STORE		-2.1E-05	9.92E-06	-2.16	0.031	1.58	
모형 요약		Obs		R ²		F	
		14,128		0.6399		1,180.99	

Coef, coefficient; SE, standard error; VIF, variance inflation factors; YEAR, 오피스텔 건축 경과 연수; COMPLEX, 해당 오피스텔의 주상복합 여부; HEAT, 중앙난방 or 지역난방 여부; PARK_UNIT, 오피스텔 단지 내 주차대수; COMPANY, 1군 건설사 건설 여부; FLOOR, 세대가 위치한 층수; AREA, 세대별 전용면적; CBD, 도심 업무지구 내 위치 여부; GBD, 강남 업무지구 내 위치 여부; YBD, 여의도 업무지구 내 위치 여부; METRO, 가장 가까운 지하철역까지 거리; UNIV, 가장 가까운 일반 대학까지 거리; PARK, 가장 가까운 공원까지 거리; CAFE, 500m 내 카페 개수; GYM, 500m 내 체육시설 개수; STORE, 가장 가까운 편의점까지 거리; Obs, observations.

-0.037로 나타났으며, 이는 평균적으로 준공 후 1년이 경과할 경우, 임대료가 약 3.7% 감소함을 의미한다. 주상 복합 오피스텔의 경우 주상복합이 아닌 오피스텔보다 가격이 평균적으로 0.9% 높게 형성되었다. 지역난방 또는 중앙난방 시스템을 갖춘 오피스텔은 개별난방을 갖춘 오피스텔보다 임대료가 평균적으로 5.1% 높게 형성되었고, 1군 건설사가 건설했을 경우 임대료가 평균적으로 3.9% 높게 형성되었다. 단지별 주차대수의 경우, 주차대수가 100대 증가할 경우 평균적으로 임대료가 0.44% 증가하는 것으로 나타나 기존 연구와는 달리 큰 영향을 미치지 않았다.

세대 특성에서 세대가 위치한 층수가 한 층수 높아질 때, 평균적으로 임대료가 0.4% 증가하였고, 전용면적의 경우 1m² 증가할 때 평균적으로 임대료가 2.1% 증가하는 것으로 나타났다.

입지 특성에서 도심권에 위치한 오피스텔의 경우 그 외 지역에 위치한 오피스텔보다 임대료가 평균적으로 5.3% 높게 형성되었다. 강남권에 위치한 오피스텔은 타 지역에 위치한 오피스텔보다 임대료가 23.8% 높게, 여의도권에 위치한 오피스텔은 타 지역에 위치한 오피스텔보다 임대료가 9.5% 높게 형성된 것으로 나타났다. 지하철역 거리와 대학 거리는 모두 음의 값을 가졌으며, 세부적으로 오피스텔이 지하철역과 100m 가까워질수록 평균적으로 임대료가 0.1% 높게 형성되며, 오피스텔이 대학교와 100m 가까워질수록 임대료가 0.2% 높게 형성되는 것으로 나타났다.

주거 어메니티 특성에서 공원 거리의 경우 음의 값을 가졌으며, 이는 오피스텔이 인근 공원과 100m 가까워질수록 오피스텔 임대료가 평균적으로 0.08% 높게 형성되는 것으로 나타났다. 카페와

스포츠시설 변수의 경우 양의 값을 가졌으며 이는 오피스텔 주변 500m 내 카페 수와 스포츠업종 수가 많을수록 임대료가 상승함을 의미한다. 세부적으로 오피스텔 500m 인근 카페가 10개 증가할 경우, 오피스텔 임대료는 평균적으로 1% 상승하며, 스포츠시설이 10개 증가할 경우, 임대료는 1.9% 상승하는 것으로 나타났다. 편의점까지 거리는 음의 값을 가졌으며, 편의점까지 거리가 100m 가까워질수록 오피스텔 임대료가 평균적으로 0.2% 상승하는 것으로 나타났다.

V. 결론

본 연구는 오피스텔 주 수요층인 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 선호 주거 어메니티가 오피스텔 임대료에 미치는 영향을 살펴보았다. 문헌 연구를 바탕으로 밀레니얼 세대 선호 주거 어메니티로 공원, 편의점, 카페, 스포츠시설을 선별하였다. 분석 결과, 공원까지의 거리와 편의점까지의 거리는 주거용 오피스텔 임대료에 부(-)의 영향을 미치며, 오피스텔 인근 500m 내 카페 수와 스포츠업종 수는 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그 외의 분석결과는 선행연구와 일치하는 결과를 보였다.

본 연구의 결과에서 밀레니얼 세대 선호 어메니티가 오피스텔 임대료를 증가시킨다는 점을 확인하였고, 이는 최근 부동산 분양시장의 동향과 일치하는 것으로 판단된다. 또한, 선행연구의 결과와 같이 오피스텔 임대료에 주거 어메니티가 유의하게 작용한다는 점에서 오피스텔에 대한 시장의 인식이 업무용에서 주거용으로 변화하고 있음을 보

여준다. 마지막으로, 문헌 연구를 통해 추출한 밀레니얼 세대 선호 어메니티가 오피스텔 임대료에 끼치는 영향력이 통계적 유의성을 보인다는 점에서, 오피스텔 분석 시 주 수요층인 밀레니얼 세대를 고려해야 한다는 시사점을 도출할 수 있다. 이는 향후 오피스텔의 공급 입지 선정, 투자 물건 선별 등 부동산 시장에서 세부적으로 활용될 수 있을 것이다. 또한, 청년 공공주택 공급 등 공공성을 띠는 정부의 정책에 있어서도 본 연구의 분석 결과가 반영될 수 있을 것으로 기대된다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 우선, 오피스텔 세입자 중 밀레니얼 세대의 비중을 파악한다면, 더 유의한 결과를 도출할 수 있지만, 개인정보 보호 측면에서 인원 및 연령 정보 파악이 물리적으로 불가능하다는 점이다. 또한, 오피스텔 시장에서 업무용과 주거용을 나누는 명확한 기준은 없으며, 이러한 이유로 위의 결과를 단정하기는 아직 무리가 있다. 그럼에도, 본 연구의 결과는 밀레니얼 세대의 라이프스타일에 따른 주거 어메니티가 오피스텔 임대료에 미치는 영향을 확인 할 수 있다는 점에서 시사하는 바가 크다.

참고문헌

- 김경환, 손재영. (2017). *부동산경제학*. 서울: 건국대학교출판부.
- 김용진, 박서연, 안건혁. (2011). 가구특성에 따른 주거용 오피스텔의 선호 입지요인 분석. *주택도시연구*, 1(1), 43-50.
- 김지연, 이종아. (2020년 7월 16일). 수도권 오피스텔 시장 동향과 이슈 점검. *KB금융지주경영연구소*. Retrieved from <https://www.kbfg.com/kbresearch/report/reportView.do?reportId=2000121>
- 김현우. (2020). *밀레니얼 세대 청년층의 수도권 재집중화 요인에 관한 연구: 삶의 자기결정권선호와 불안*(박사학위논문). 서울시립대학교, 서울.
- 문화체육관광부. (2019). *2019 국민여가활동조사*. 세종: 문화체육관광부.
- 안내영, 박수진. (2020). 오피스텔 주거성 강화가 도시관리에 미치는 영향과 제도 개선방안: 인천시 오피스텔 사례로. *국토계획*, 55(7), 109-125.
- 이용민, 노창래, 이창무. (2010). 실거래가를 이용한 오피스텔 호별 가격결정 모형. *부동산도시연구*, 3(1), 41-59.
- 이재원, 배상영, 이상엽. (2018). 교육환경이 주거용 오피스텔의 가격에 미치는 영향: 서울 전월세 거래를 바탕으로. *부동산연구*, 28(3), 65-77.
- 임정윤. (2022). *빅데이터분석을 통한 청년주거수요의 다양성에 관한 연구: 주거친화 어메니티를 중심으로*(석사학위논문). 서울시립대학교, 서울.
- 전영옥. (2003). 어메니티가 도시경쟁력이다(제384호). *삼성경제연구소*. Retrieved from <http://www.vkorea.or.kr/files/board.12/%BE%EE%B8%DE%B4%CF%C6%BC%B0%A1%20%B5%B5%BD%C3%B0%E6%C0%EF%B7%C2%C0%CC%B4%D9.pdf>
- 조윤설, 조택연. (2019). 밀레니얼 세대의 공간 소비에서 나타난 특징 분석. *한국디자인문화학회지*, 25(1), 413-429.
- 진상준, 정희남, 김재태. (2019). 오피스텔의 주거만족요인 연구: 인구통계변인에 따른 거주자집단특성을 중심으로. *부동산학보*, 79, 105-117.
- 최열, 김형준, 여정훈. (2015). 부산지역 오피스텔 가격

- 결정요인 분석. *대한토목학회논문집*, 35(3), 725-735.
- 최열, 임하경, 남상우. (2008). 주거용 오피스텔에 대한 주거수준 평가 결정요인 분석. *부동산학보*, 33, 318-331.
- 타파크로스. (2017). *빅데이터로 보는 밀레니얼 세대*. 서울: 북투데이.
- 통계청. (2020). 2020 통계로 보는 1인가구. *통계청*. Retrieved from http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/1/1/index.board?bmode=read&aSeq=386517
- Beamish, J. O., Goss, R. C., & Emmel, J. (2001). Lifestyle influences on housing preferences. *Housing and Society*, 28(1-2), 1-28.
- Gujarati, D. (2016). *예제를 통한 계량경제학*(강달원, 김윤영, 제상영, 차경수, 홍찬식, Trans.). 서울: 시그마프레스
- Pfeiffer, D., Pearthree, G., & Ehlenz, M. M. (2019). Inventing what millennials want downtown: Housing the urban generation in low-density metropolitan regions. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 12(4), 433-455.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Scheiner, J., & Kasper, B. (2003). Lifestyles, choice of housing location and daily mobility: The lifestyle approach in the context of spatial mobility and planning. *International Social Science Journal*, 55(176), 319-332.
- Tiebout, C. M. (1956). A pure theory of local expenditures. *Journal of Political Economy*, 64(5), 416-424.

논문접수일: 2022.05.31
 논문심사일: 2022.06.07
 게재확정일: 2022.06.14

Journal of Housing and Urban Finance 2022; 7(1):65-80
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2022.7.1.65>

Effects of millennials' lifestyle on the rent of studio apartments in Seoul

Cheulhee Park*, Myounggu Kang**

Abstract

Following the recent revisions in the Building Act, the real estate market has started offering studio apartments for residential use. Millennials have become the main demand for such studio apartments, and the real estate markets are now focusing on their lifestyles. Notably, not many studies have been conducted for analyzing the rent of residential studio apartments by taking millennials into consideration. The main purpose of this paper is to examine the impact of the lifestyle of millennials on the rent of residential studio apartments. Residential amenities offered considering lifestyle of millennials include parks, cafes, gyms, and convenience stores. A hedonic price analysis was conducted to verify the effect. The empirical estimates revealed that the number of cafes and sports facilities near studio apartments had a positive effect, whereas distance from parks had a negative effect on rent. The results also showed that amenities offered to millennials influenced rents of residential studio apartments. Therefore, millennials need to be considered in terms of analyzing rents of studio apartments and establishing housing policies.

Key words: millennials' lifestyle, residential amenities, residential studio apartment, rent, hedonic price model

* (First author) Master's Candidate, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul, Email: parkf123@uos.ac.kr

** (Corresponding author) Professor, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul, Email: mk@uos.ac.kr

© Copyright 2022 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.