

---

YANOLJA  
RESEARCH

---

**BRIEF**  
**VOLUME.9**

yanolja research

# CONTENTS

Issue	01
<b>에어비앤비의 성장, 서울 부동산 시장에 미치는 영향 분석</b>	
Appendix	
<b>주요 경제지표</b>	24

# 에어비앤비의 성장, 서울 부동산 시장에 미치는 영향 분석

장수청  
미국 퍼듀대학교 교수/  
아놀자리서치 원장  
jang12@purdue.edu

방도형  
미국 퍼듀대학교 박사과정/  
퍼듀대CHRIBA연구소 연구원  
bangd@purdue.edu

## 1. 연구배경 및 목적

### 1-1. 공유숙박업의 성장과 부동산 시장 영향

2022년 Vantage Market Research 보고서에 따르면, 전세계 공유숙박업 시장은 1,008억 달러 규모에 달했으며, 2030년까지 2,289억 달러에 이를 것으로 전망되고 있다. 이는 공유숙박업이 숙박 산업의 중요한 한 축으로 자리 잡았으며, 지속적인 성장 잠재력을 가지고 있음을 시사한다. 일반적으로 숙박 공급의 증가는 관광 산업의 부흥을 의미하며, 이는 지역 경제 활성화로 이어질 수 있다.

그러나 공유숙박업의 성장에 따른 여러 문제점도 동시에 부각되고 있다. 이에 따라, 세계 주요 도시들은 공유숙박에 대한 규제를 강화하는 추세이다. 에어비앤비(Airbnb)와 같은 플랫폼의 증가는 숙박시설의 공급을 크게 늘렸지만, 이는 이미 대규모 부동산 투자와 개발이 진행된 도시에서 오버투어리즘을 조장하고 지역사회에 부정적인 영향을 미치고 있다고 인식되고 있다. 또한, 공유숙박의 부정적인 영향으로 인해 세계 주요 도시에서 사회적 비용이 증가할 것이라는 우려도 존재한다.

특히, 이탈리아 베니스는 이러한 문제의 전형적인 사례를 보여준다. Inside Airbnb에 따르면, 2023년 6월 기준으로 베니스의 주요 관광지역에만 약 7천 개의 에어비앤비가 집중되어 있다. 이는 종전에 지역 거주자를 위한 주거 공간이었던 곳들이 관광객을 위한 숙박 시설로 전환되었음을 의미한다. 이로 인해 주택 가용성 (Housing availability)이 크게 감소하고, 장기적으로 지역 주민들의 거주권과 지역사회의 주거 안정성이 위협받을 수 있다.

<그림 1> 이탈리아 베니스의 에어비앤비 분포 (좌) 와 지역 주민의 갈등 장면 (우)



출처: Inside Airbnb (좌), Campaign For A Living Venice (우)

\* 단기 임대(Short-term Rental)와 공유숙박 (Home-Sharing) 단기 임대와 공유 숙박은 유사한 개념이지만, 엄밀히 구분하면 단기 임대는 전문적인 부동산 기업이나 투자자가 아파트 전체나 여러 숙박 시설을 운영하는 경우가 많아, 공유 숙박보다 더 조직화된 임대업의 개념이다. 해외에서는 개별 호스트가 개인 주택을 숙박 시설로 제공하는 경우도 있지만, 전문적인 부동산 기업이 제공하는 숙박시설이 플랫폼을 통해 제공되는 경우가 흔하다. 이런 이유로 에어비앤비와 같은 대체 숙박 제공 서비스는 공유 숙박을 넘어 단기 임대업으로 분류된다. 우리나라에서는 공중위생관리법 제2조 제1항 제2호에 따라 "손님이 잠을 자고 머무를 수 있는 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업"을 숙박업으로 규정하고 있으며, 에어비앤비와 같이 숙박시설이 아닌 다른 용도의 부동산을 이용한 단기 임대사업은 관광진흥법 시행령에 따라 도시민박업에 등록해야 한다. 따라서, 국내에서는 사업 주체와 상관없이 임대업보다는 숙박업이라는 용어를 더 널리 사용하고 있으며, 이러한 이유로 에어비앤비와 같은 서비스를 단기 임대업이라는 용어보다는 공유 숙박업으로 부르고 있다. 따라서 국내 독자들의 이해를 도모하기 위해 해외에서 단기 임대업(Short-term Rental)이라고 불리는 용어도 본 연구에서는 공유 숙박업이라는 용어로 사용하였다.

유럽과 미국의 다른 도시들도 비슷한 상황을 겪고 있으며, 이 문제는 단순히 주택 가용성의 문제에 그치지 않는다. 주택 수요와 공급 간의 급격한 불균형은 집값과 임대료의 상승으로 이어지고 있다. 뉴욕시의 경우, 에어비앤비로 인한 공유숙박 공급 증가가 장기 임대 주택 공급의 감소와 그에 따른 주거비 상승으로 이어지고 있다. 2018년 뉴욕시 감사관실의 보고서는 에어비앤비의 증가가 여러 지역에서 임대료 상승에 유의미한 영향을 미쳤음을 보여주었다. 특히 'Murray Hill, Gramercy & Stuyvesant Town' 및 'Chelsea, Clinton & Midtown Business District'와 같은 지역에서 임대료가 20% 이상 상승한 것은 이러한 변화의 뚜렷한 증거이다.

따라서, 공유숙박업의 급속한 성장은 관광산업과 지역경제에 긍정적인 영향을 미칠 수 있지만, 주택 시장과 지역사회에 미치는 부정적인 영향도 무시할 수 없다. 이는 정책 입안자들이 공유숙박업의 규제와 관리에 더욱 신중한 고려를 해야 함을 시사한다.

**<표 1> 뉴욕시의 Airbnb 증가로 인한 임대료 변화율 추정**

지역명	Airbnb로 증가로 인한 임대료 변화율 추정 (%)
Chelsea, Clinton & Midtown Business District	21.6
Murray Hill, Gramercy & Stuyvesant Town	21.5
Chinatown & Lower East Side	19.6
Battery Park City, Greenwich Village & Soho	19.3
Greenpoint & Williamsburg	18.6
Hamilton Heights, Manhattanville & West Harlem	15.9
Bushwick	15.6
Bedford-Stuyvesant	14.4
Park Slope, Carroll Gardens & Red Hook	12.4
Upper East Side	11.3
Brooklyn Heights & Fort Greene	10.7

출처: Bureau of Budget, New York City

**1-2. 세계 주요 도시들의 공유숙박업 규제 강화**

따라서, 세계 주요 도시들은 공유숙박 플랫폼이 가져다주는 경제적 효과에도 불구하고, 사회적 문제를 최소화하기 위해 규제를 마련하고 있다. 뉴욕시는 2022년 'Short-Term Rental Registration Law' (또는 'New York City Local Law 18')을 제정하고, 2023년 9월부터 시행하기 시작했다. LA는 그보다 앞선 2018년에 '주택 공유 조례' (Home-Sharing Ordinance, 이후 HSO)를 제정해 시행해왔다. 이 법안들의 주요 내용은, 호스트가 공유숙박업을 하기 위해서는 시 정부에 등록해야 하며, 주택 단위를 공유숙박업으로 전환할 수 있는 기간에 대해 연간 제한을 두는 것이다. 주된 목표는 공유숙박업을 제도권 내에서 안착시키고, 주거용 단위가 과도하게 공유숙박업으로 전환되는 것을 방지하여 공유숙박업의 확장이 주택 가용성과 주거비 부담에 미치는 부정적 영향을 최소화하는 것이다. Koster et al. (2018)의 연구에 따르면, LA County는 2018년 HSO를 제정한 후 부동산 임대료가 유의미하게 감소하여 부동산 시장의 안정화에 규제가 효과적임을 보여주었다.

**[참고] 해외 공유숙박업 규제 사례****New York City – Short-Term Rental Registration Law**

2021년 9월에 통과된 뉴욕시의 'Short-Term Rental Registration Law'는 2023년 9월부터 시행 중이다. 뉴욕 시는 이미 2016년부터 공유숙박업과 관련한 법안을 시행해왔다. 기존 법안은 게스트 수와 연간 임대일 수(30일 이내)를 명시하는 데 그쳤지만, 새로 시행되는 법안은 30일 이상 거주지의 장기 임대 사업자에 대한 사업자 등록 및 정보 등록을 의무화하고 있다. 또한, 연간 운영일 수가 30일 이내이더라도 거주지 전체를 임대하는 경우, 호스트의 개인정보 및 수익 정보의 등록을 의무화하고 있다.

**Los Angeles – Home-Sharing Ordinance**

2019년에 통과된 LA의 'Home-Sharing Ordinance'는 공유숙박업과 관련해 세밀하고 엄격한 조항을 적용하고 있으며, 허가제를 도입하여 등록번호를 부여받은 호스트만이 리스팅할 수 있도록 규제하고 있다. 등록번호를 부여받기 위해서는 호스트가 정보 등록과 심사를 거쳐 허가증을 소유해야 하며, 연간 120일 이내에만 해당 거주지를 공유숙박 업소로 운영할 수 있고, 한 번에 30일 이내의 임대 예약만 받을 수 있다. 허가증은 1년마다 갱신해야 하며, 1회 당 89달러의 비용이 부과된다. 또한, 호스트는 1박 당 3.10달러의 수수료를 시 정부에 지불해야 한다

**San Francisco – Short-Term Rental Regulation**

2015년부터 적용된 샌프란시스코의 공유숙박 규제는 호스트가 최소 해당 거주지에서 275일 이상 거주해야만 리스팅을 할 수 있도록 규정하고 있다. 다시 말해, 연간 최대 90일 동안만 임대 사업을 운영할 수 있으며, 시 정부의 단기 임대 관련 부서에 사업자 등록한 후 리스팅할 수 있다. 한 번 등록하면 자격은 2년간 유지되며, 등록 비용은 450달러이다. 또한, 세금 납부를 위해 수익을 공개하도록 규정되어 있으며, 30일 미만의 예약 건에 대해서는 14%의 Transient Occupancy Tax (TOT)가 부과된다.

**Cities in Europe**

유럽의 주요 도시들도 연간 공유숙박 운영 가능 일수에 제한을 두어 에어비앤비 운영을 규제하고 있다. 아래는 유럽 주요 도시들에서 규제하고 있는 연간 공유숙박 사업 운영 가능 일수의 현황이다.

- Vienna, Austria – 90일
- Paris, France – 120일
- Berlin, Germany – 90일
- Amsterdam, Netherlands – 30일
- Barcelona, Spain – 30일
- London, UK – 90일

### 1-3. 서울, 에어비앤비가 부동산 가격과 임대료에 미치는 영향은 어느 정도일까?

서울시의 경우, 유럽의 관광 의존도가 높은 도시들이나 미국의 주요 대도시들과 비교할 때, 에어비앤비 숙소의 밀도는 전반적으로 높지 않은 편이다. 2023년 3월 기준으로, 뉴욕시에는 약 44,000개, 런던에는 약 77,000개의 에어비앤비 숙소가 등록되어 있는 반면, 서울에는 약 14,000개로 상대적으로 적다. 그러나 서울의 일부 지역에서 에어비앤비 숙소가 집중되어 있으며, 이러한 숙소 수의 증가가 서울시 부동산 시장의 과열과 겹치는 현상을 고려할 때, 숫자가 적더라도 부동산 시장에 중요한 영향을 미칠 수 있다.

또한, 현재 국내에서는 관광진흥법 시행령에 따라 '도시민박업'이라는 형태로 공유숙박업이 규제되고 있으나, 대부분의 숙소는 실질적으로 규제의 사각지대에 놓여 있다. 이에 따라 공유숙박업에 대한 규제 강화를 위한 움직임이 있지만, 적극적인 조치를 취하기 전에 공유숙박업의 성장이 숙박산업과 지역사회에 어떠한 결과를 초래할지에 대한 명확한 이해가 필요하다. 해외 주요 도시들의 사례는 공유숙박의 성장이 부동산 시장에 유의미한 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 이러한 배경을 바탕으로 본 연구는 다음과 같은 세 가지 목적을 가진다.

**1** 서울 지역의 부동산 가격 상승에 대한 에어비앤비 확대의 영향을 실증적으로 검증하여 부동산 가격의 촉매제로서 역할을 하는지를 규명한다.

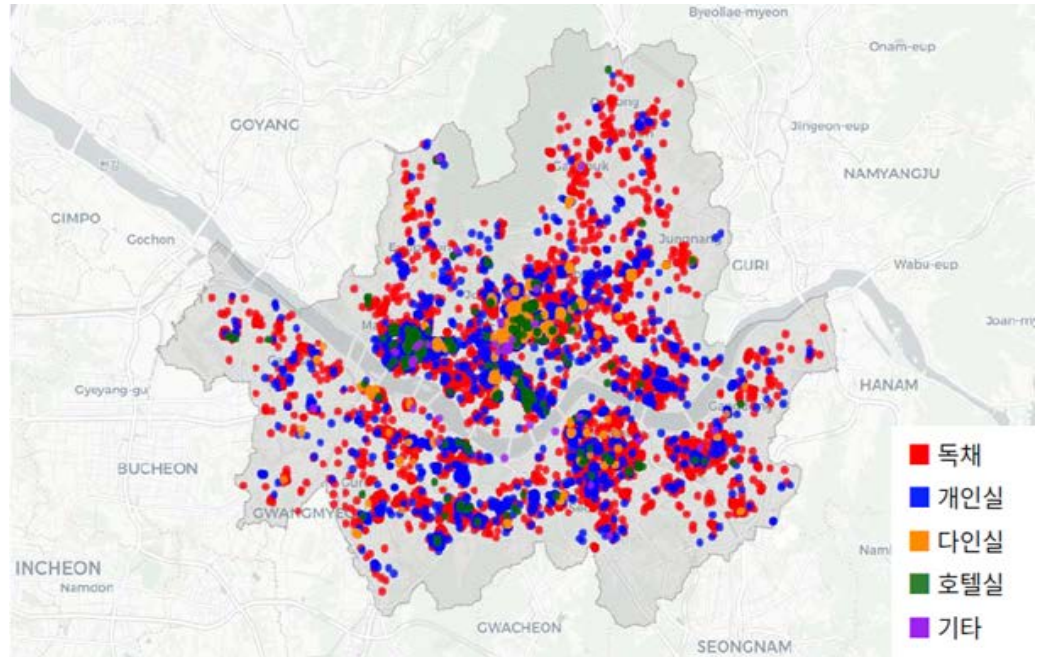
**2** 에어비앤비 확대가 서울 지역 부동산 가격뿐만 아니라 임대료에도 유의미한 영향을 미치는지 실증적으로 검증한다.

**3** 에어비앤비의 영향이 서울내 법정동별 특성에 따라 다른지를 규명한다.

## 2. 서울의 Airbnb 성장과 부동산 가격 및 임대료 변동 추이

2023년 4월 기준 서울시에는 총 13,945개의 에어비앤비 숙소가 등록되어 있다. <그림 2>를 살펴보면, 서울 전역에 걸쳐 에어비앤비 숙소가 등록되어 있지만, 일부 지역에서는 숙소의 밀집도가 높은 것을 알 수 있다. 특히, 2023년 4월 현재 마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구 이 5개 구에만 8,000개 이상의 에어비앤비 숙소가 밀집되어 있는 것으로 나타났다. 그중 마포구에는 2,900개 이상의 숙소가 등록되어 있는 것으로 나타났다.

<그림 2> 서울 에어비앤비 분포 현황 (2023년 4월 기준)



출처: “The Airbnb Landscape of Seoul”, CHRIBA Insights, Vol. 1 No. 2

서울의 467개 법정동 중 에어비앤비 숙소 수가 가장 많은 상위 10개 지역은 <표 2>에 나와 있다. 상위 법정동들은 대체로 특정한 법정동에 집중되어 있다는 것을 알 수 있다. 특히 서교동은 628개의 숙소가 등록되어 있는데, 이 숙소들이 과거에 거주지로 사용되었다는 것을 감안할 때, 해당 지역에서 거주 가능한 부동산 상품의 수가 그만큼 감소했음을 의미한다. 따라서 에어비앤비 숙소 수의 증가가 일부 지역에서 부동산 시장에 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

<표 2> 에어비앤비 숙소 수 상위 10개 법정동

순위	법정동	에어비앤비 숙소 수 (개)	비중 (%)
1	서교동 (마포구)	628	5.4
2	역삼동 (강남구)	551	4.8
3	연남동 (서대문구)	442	3.8
4	동교동 (마포구)	428	3.7
5	서초동 (서초구)	365	3.2
6	이태원동 (용산구)	273	2.4
7	창천동 (서대문구)	237	2.1
8	신림동 (관악구)	235	2.0
9	봉천동 (관악구)	211	1.8
10	남산동2가 (중구)	197	1.7

주) 비중(%)은 서울 전체 에어비앤비 숙소 수 중 법정동이 차지하는 비중을 나타냄.

출처: “Impact of Airbnb Expansion on Seoul’s Real Estate Prices”, CHRIBA Insights, Vol. 1 No. 6

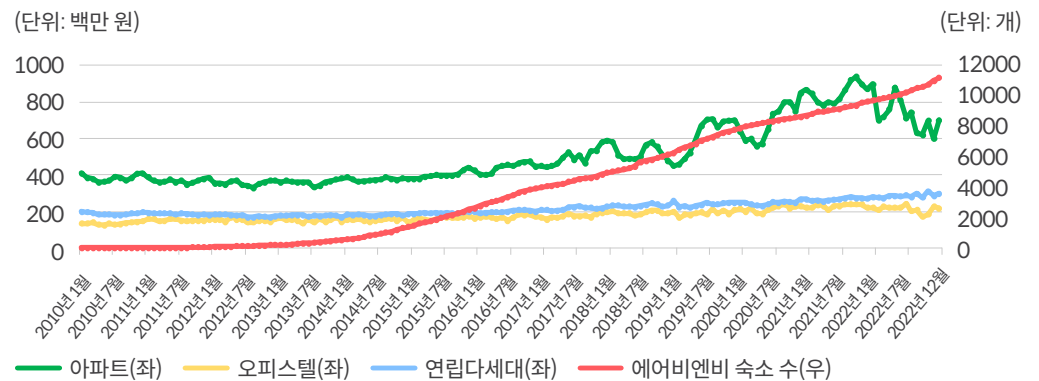


<그림 3>은 서울의 부동산 유형별 가격과 임대료 변화, 그리고 에어비엔비 숙소 수의 변화 추이를 나타낸다. 먼저, <그림 3>의 부동산 가격과 에어비엔비 숙소 수 증가 추이 (a)를 살펴보면, 오피스텔 및 연립다세대의 가격 변동 폭은 상대적으로 적은 반면, 아파트의 가격 변동은 2017년 이후 높은 변동성을 보이고 있다. 특히, 이 시기는 에어비엔비 숙소 수의 급격한 증가와 부동산 가격 변동의 증가 추세가 함께 나타나, 에어비엔비 증가와 부동산 가격 변동 사이에 유의미한 상관관계가 있는지 통계적으로 규명하는 것이 필요하다.

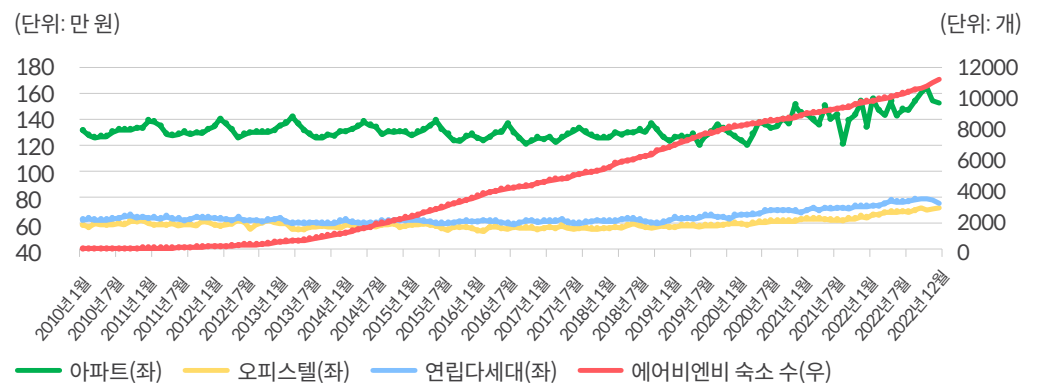
한편, <그림 3>의 부동산 임대료와 에어비엔비 숙소 수 증가 추이 (b)를 살펴보면, 부동산 임대료에서도 오피스텔 및 연립다세대의 변동 폭은 상대적으로 적지만, 아파트 임대료의 변동 폭은 두드러진다. 특히 아파트 임대료의 경우, 2017년 전까지는 전반적으로 일정 수준을 유지하며 매년 1월에 일시적인 상승을 보였다. 그러나 2017년 이후로는 변동 패턴이 일정하지 않고 증감을 반복하였으며, 2020년부터는 전반적인 증가 추세를 보여왔다. 오피스텔 및 연립다세대의 월 임대료도 2020년부터 꾸준한 증가세를 보이고 있다. 이러한 추세들이 에어비엔비 숙소 수의 증가 추세와 맞물려 있어, 에어비엔비 숙소 수 증가와 부동산 임대료 간의 관계를 실증적으로 규명할 필요가 있다.

**<그림 3> 부동산 가격, 임대료(월세) 및 에어비엔비 수 증가 추이**

**(a) 서울 부동산 가격 및 에어비엔비 수 증가 추이**



**(b) 서울 부동산 임대료(월세)<sup>1</sup> 및 에어비엔비 수 증가 추이**



1. 전세 및 월세보증금은 각 지역의 월별 전월세변환율을 적용해 월 임대료로 환산

출처: 에어비엔비 웹사이트; 서울시 열린데이터광장



### 3. 분석방법

#### 3-1. 사용 데이터 및 변수

본 연구는 서울의 부동산 시장과 에어비앤비의 성장 간 관계를 규명하기 위해 서울 지역의 법정동별 자료를 월 단위로 수집하여 분석하였다. 서울의 467개 법정동 중, 2022년 12월 기준으로 등록된 에어비앤비 숙소 수가 30개 이상인 94개 법정동을 분석 대상으로 선정했다. 본 연구에서 사용된 자료와 그 출처는 각각 <표 3> 및 <표 4>에 나와 있다. 먼저, <표 3>에 따르면, 서울 부동산 가격에 미치는 영향을 검증하기 위해 월별 서울 법정동별 부동산 실거래가 중위수를 종속 변수로, 누적된 에어비앤비 숙소 수를 독립 변수로 선정했다. 외생 요인을 통제하기 위해 주택담보대출 이자율, 소비자물가지수, 서울 전체 부동산 가격의 중위수를 통제 변수로 활용했다. 이 분석에 사용된 자료는 2010년 1월부터 2022년 12월까지의 월별 자료로 구성되었다.

<표 3> 에어비앤비의 서울 부동산 가격 영향 분석을 위한 검증모형에 사용된 변수

변수구분	변수명	출처
종속변수	법정동 실거래가 중위수 (백만원)	서울 열린데이터광장
독립변수	누적 에어비앤비 숙소(리스팅) 수	에어비앤비
통제변수	주택담보대출 이자율(%)	한국은행
	소비자물가지수 (2020=100)	한국은행
	서울 전체 부동산 가격 중위수 (백만원)	서울 열린데이터광장

<표 4>에 따르면, 에어비앤비 확장이 서울의 월 임대료에 미치는 영향을 분석하기 위해 각 법정동의 월 임대료 중위수를 종속변수로 선정하였다. 본 연구에서의 월 임대료는 전세 및 월세 보증금을 모두 월 임대료로 환산한 결과이다. 월 임대료의 환산은 자치구별 월별 전월세가 전환율을 이용하여 이루어졌다. 실거래가 영향 모형과 마찬가지로, 누적된 에어비앤비 숙소 수를 독립변수로 선정하였으며, 전세자금대출 이자율, 소비자물가지수 및 서울시 전체 월 임대료 중위수를 통제변수로 활용하였다. 자료는 월별로 수집되었으나, 자료 활용의 제약으로 인해 전월세가 영향을 검증하는 모형은 실거래가 모형과 달리 2011년 1월부터 2022년 12월까지의 자료로 구성되었다.

<표 4> 에어비앤비의 서울 부동산 임대료 영향 분석을 위한 검증모형에 사용된 변수

변수구분	변수명	출처
종속변수	법정동 월 임대료 중위수 (만원)	서울 열린데이터광장
독립변수	누적 에어비앤비 숙소(리스팅) 수	에어비앤비
통제변수	전세자금대출 이자율(%)	한국은행
	소비자물가지수 (2020=100)	한국은행
	서울 전체 월 임대료 중위수 (만원)	서울 열린데이터광장

### 3-2. 분석모형

본 연구는 각 법정동별 월별 시계열 자료 간의 인과관계를 통계적으로 검증함으로써 에어비앤비의 확장이 부동산 가격 및 임대료에 미치는 영향을 규명하고자 하였다. 주요 변수인 부동산 가격, 임대료 및 에어비앤비 숙소 수는 시간이 지남에 따라 증가하는 추세를 보이기 때문에, 일반적인 회귀모형을 사용할 경우 허구적 인과 (Spurious causality)를 추정할 수 있다. 따라서, 본 연구는 시계열 간 인과관계를 추정하는 데 유리한 계량모형 중 하나인 오차수정모형(Vector Error Correction Model, VECM)을 실증 모형으로 선정하였다.

VECM은 각 변수의 단기 영향 관계를 자기회귀항을 이용해 설명하면서, 오차수정항을 통해 변수 간의 장기 균형관계 (Long-run equilibrium)를 설명하는 데 적절한 모형이다. 본 연구는 VECM을 통해 에어비앤비 숙소 수의 증가와 부동산 가격 및 임대료 간의 장기 탄력성(Long-term elasticity)을 추정하고자 한다. 탄력성은 에어비앤비 숙소 수 1% 증가에 따른 부동산 가격 및 임대료의 변화율을 나타내며, 에어비앤비가 부동산 시장에 미치는 효과를 정량화하는 데 적합한 지표이다. 장기 탄력성을 측정하기 위해 선정된 실증 모형에 대한 상세한 설명은 [부록 1]에서 확인할 수 있다.

#### 탄력성(Elasticity)이란?

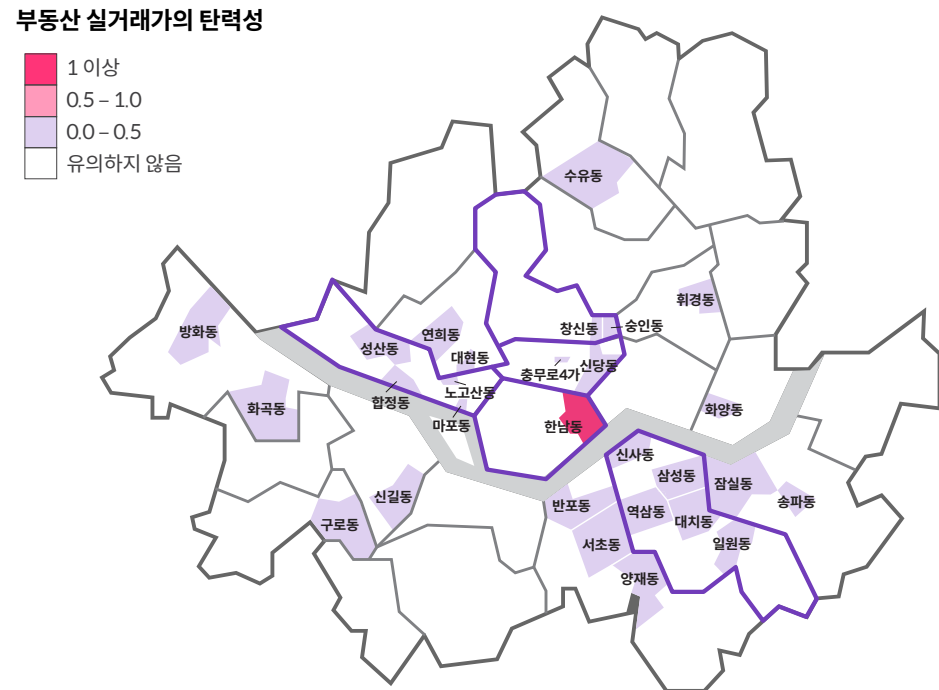
경제학에서 탄력성은 하나의 경제 현상이 변할 때 다른 현상이 얼마나 민감하게 반응하는지를 정량화한 것이다. 일반적으로 탄력성은 원인이 되는 변수가 1% 변했을 때 결과가 되는 변수의 변화율을 나타낸다. 탄력성이 1이라면, 원인 변수가 1% 증가할 때 결과 변수도 1% 증가한다는 것을 의미한다. 반대로 탄력성이 -1이라면, 원인 변수가 1% 증가할 때 결과 변수는 1% 감소한다고 해석할 수 있다. 탄력성의 절대값이 1인 경우를 “단위 탄력적”이라고 정의하며, 탄력성의 절대값이 1보다 큰 경우는 “탄력적”, 1보다 작은 경우는 “비탄력적”이라 한다.

### 4. 분석결과

#### 4.1. 에어비앤비가 서울 부동산 가격 증가에 미치는 영향

<그림 4>는 에어비앤비 확장에 따른 아파트 실거래가의 장기 탄력성이 유의미하게 나타난 28개 법정동을 보여준다. 분석 결과에 따르면, 전반적으로 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 마포구와 강남구에 유의미한 법정동이 상대적으로 많이 분포하고 있다. 그러나 에어비앤비 밀집 자치구가 아닌 지역에서도 탄력성이 유의미한 법정동이 다수 관측되었는데, 이는 에어비앤비의 효과가 에어비앤비 밀집도와 무관하게 법정동 별로 고유한 특성에 따라 결정될 수 있음을 시사한다. 유의미한 탄력성을 보인 28개 법정동 중 “한남동”만이 1 이상의 탄력성을 나타내고 있으며, 나머지 법정동들은 0.5 이하의 탄력성을 보인다. 이는 에어비앤비 숙소의 수가 1%증가하면 한남동 아파트 가격은 1%이상 상승할 것이라는 의미이다.

<그림 4> 아파트 실거래가의 탄력성

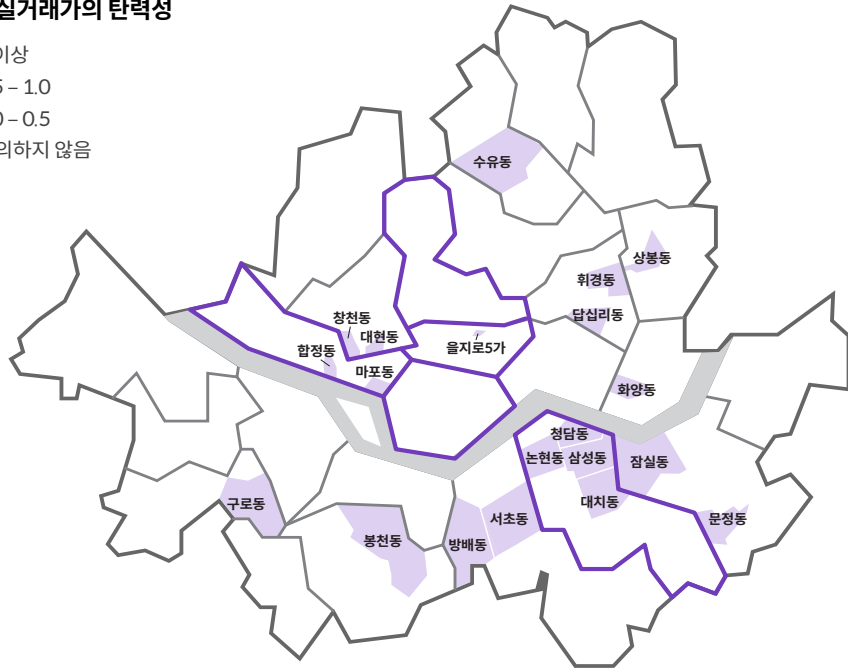


주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄

<그림 5>는 오피스텔 실거래가에 대한 에어비앤비 효과가 유의미하게 나타난 20개 법정동의 결과를 보여준다. 에어비앤비 밀집도가 높은 5개 자치구 중 강남구에서만 에어비앤비 확장에 따른 실거래가의 탄력성이 두드러진다. 그 외 밀집 자치구에서는 에어비앤비 효과가 뚜렷하게 나타나지 않는다. 오히려 에어비앤비가 밀집된 자치구에 속하지 않는 일부 법정동에서 탄력성이 유의하게 나타났는데, 이들 법정동은 오피스텔 공급이 많기로 알려진 지역들 (예: 서초동, 방배동, 잠실동, 구로동, 봉천동 등)이다.

**<그림 5> 오피스텔 실거래가의 탄력성**

부동산 실거래가의 탄력성



주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄

<그림 6>은 연립다세대 실거래가에 대한 에어비앤비 효과를 검증한 결과를 보여준다. 연립다세대 부동산의 경우, 에어비앤비가 밀집된 자치구에서 실거래가의 장기 탄력성이 유의미한 법정동이 많이 분포하는 것으로 나타났다. 또한, 탄력성이 유의미한 것으로 나타난 지역들은 대체로 연립다세대 주택의 밀집도가 높은 지역들(예: 망원동, 합정동, 대방동, 신림동, 후암동, 이태원동 등)임을 알 수 있다. 이는 연립다세대 가격 상승의 경우, 에어비앤비 확장이 집중된 지역에서 에어비앤비 효과가 두드러질 수 있음을 시사한다.

한편, 각 부동산 유형별로 실거래가의 탄력성이 유의미한 모든 법정동은 [부록 2]를 통해 확인할 수 있다.

**<그림 6> 연립다세대 실거래가의 탄력성**

부동산 실거래가의 탄력성



주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄

### 4.2. 에어비앤비가 서울 부동산 임대료에 미치는 영향

<그림 7>은 에어비앤비의 확장에 따른 아파트 월 임대료의 탄력성이 유의미한 22개 법정동을 보여준다. 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 마포구에서는 5개 법정동에서 유의한 결과가 나타났고, 그중 "합정동"은 탄력성이 상대적으로 높게 나타나, 마포구에서 부동산 임대료에 대한 에어비앤비의 효과가 두드러졌다는 것을 알 수 있다. 또한, 아파트 비중이 상대적으로 낮음에도 불구하고 에어비앤비 밀집도가 높은 "봉천동"과 "신림동"에서 에어비앤비 효과가 유의하게 나타난 것도 주목할 만하다. 아파트 월 임대료의 탄력성이 유의한 22개 법정동 중 "회현동1가"는 유일하게 탄력성이 1을 초과하는 것으로 나타났다.

#### <그림 7> 아파트 임대료(월세)의 탄력성

부동산 임대료(월세)의 탄력성

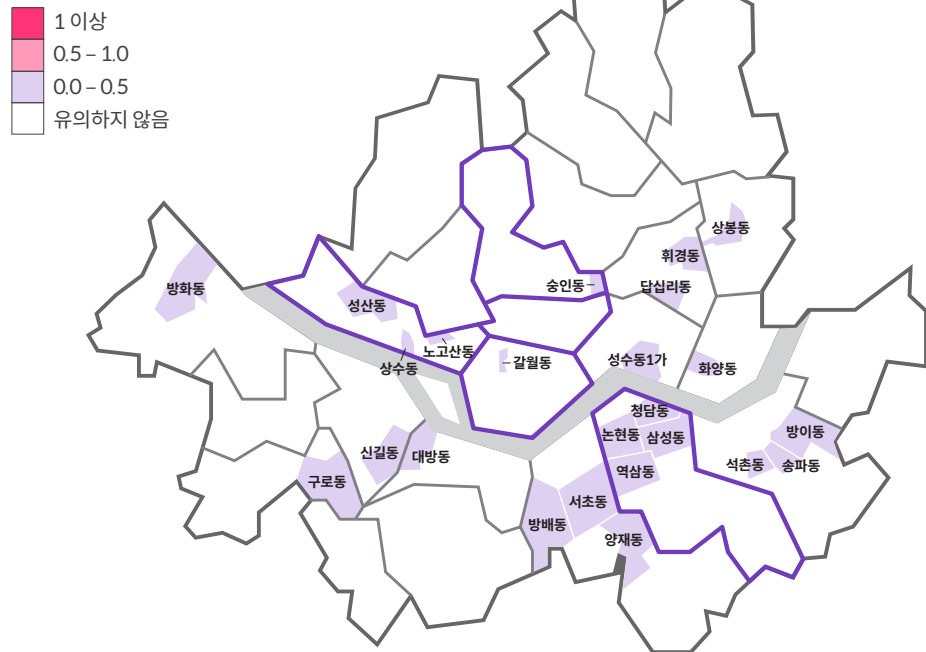


주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄

<그림 8>은 에어비앤비의 확장에 따른 오피스텔 월 임대료의 탄력성이 유의미한 법정동을 보여준다. 오피스텔 임대료의 탄력성은 특히 강남구, 서초구, 송파구 등 강남 3구에서 두드러지게 나타난다. 유의한 탄력성을 보인 24개 법정동 중 10개는 이 3개 구에 속해 있다. 이들 지역은 에어비앤비 비중이 높을 뿐만 아니라 오피스텔이 밀집된 곳이다. 또한, 자치구와 무관하게 오피스텔이 밀집된 일부 법정동(예: 방화동, 신길동, 성수동1가, 화양동 등)에서 에어비앤비 숙소 수 증가에 따른 임대료 상승 효과가 유의미하게 나타났다.

<그림 8> 오피스텔 임대료(월세)의 탄력성

부동산 임대료(월세)의 탄력성



주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄



<그림 9>는 에어비앤비의 확장에 따른 연립다세대 월 임대료의 탄력성이 유의미한 법정동을 보여준다. 탄력성이 유의한 27개 법정동 중 에어비앤비 밀집도와 연립다세대 밀집도가 모두 높은 마포구 일대에서 에어비앤비 효과가 가장 두드러지게 나타났다. 특히 마포구의 “상수동”에서는 부동산 임대료 탄력성이 1을 초과하는 것으로 나타났다. 단일 법정동 기준으로 에어비앤비 숙소 수가 많은 일부 법정동 중 연립다세대 밀집도가 높은 일부 지역 (예: 창천동, 신림동 등)에서도 에어비앤비 효과가 유의미하게 나타난 것도 주목할 만하다. 또한, 에어비앤비 밀집도가 낮음에도 불구하고 서울의 연립다세대 주택이 상대적으로 밀집된 일부 법정동에서도 유의미한 에어비앤비 효과가 관찰되었다.

각 부동산 유형별로 부동산 임대료의 탄력성이 유의미한 모든 법정동은 [부록 3]을 통해 확인할 수 있다.

**<그림 9> 연립다세대 임대료(월세)의 탄력성**

부동산 임대료(월세)의 탄력성



주) 보라색 선으로 표시된 지역은 에어비앤비 밀집도가 가장 높은 5개 구 (마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)를 나타냄

### 4.3. 법정동별 특성에 따른 차이 분석

지난 정부는 서울의 부동산 시장 안정화를 위해 수십 차례의 부동산 대책을 발표했다. 이 중 2017년 8월 2일 발표된 소위 '8.2 대책'과 2018년 8월 27일의 부동산 대책을 통해 서울의 15개 자치구를 '투기지역'으로 지정하였다. 에어비앤비와 같은 공유숙박 사업이 부동산 시장 수급 변동의 원인으로 작용할 수 있으므로, 투기과열로 인해 불안정했던 시기의 부동산 정책과 에어비앤비 확대 간의 관계를 규명하는 것은 중요하다.

따라서, 본 연구는 에어비앤비의 효과가 투기지역과 일반지역에 따라 어떻게 다르게 나타나는지를 추가적으로 검증하기 위해 탄력성의 차이를 분석하였다. <표 5>의 차이분석 결과에 따르면, '아파트'의 경우 부동산 가격과 임대료 모두에서 투기지역 지정 여부에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. '오피스텔'의 경우 부동산 가격에서는 유의미한 차이가 있었으나, 임대료에서는 차이가 없는 것으로 나타났다. 반면 '연립다세대'는 부동산 가격에서는 차이가 없었으나, 임대료에서는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 5> 투기지역에 따른 차이 분석

구분	부동산 유형	평균 탄력성		
		투기지역	일반지역	차이
부동산 가격	아파트	0.134	0.043	0.091*
	오피스텔	0.096	0.027	0.059*
	연립다세대	0.086	0.059	0.037
부동산 임대료	아파트	0.207	0.035	0.172**
	오피스텔	0.059	0.051	0.008
	연립다세대	0.241	0.025	0.216*

주) 차이 분석은 윌콕슨 순위합 검정 (Wilcoxon Rank-sum Test) 결과를 나타냄  
 \*\*\*p<0.01; \*\*p<0.05; \*p<0.1 (\*표시는 통계적으로 유의한 수준을 나타냄)

다음으로, <표 6>은 에어비앤비 숙소가 1,000개 이상 등록된 서울의 5개 밀집 자치구(마포구, 강남구, 용산구, 중구, 종로구)와 비밀집 자치구 간의 차이를 분석한 결과를 보여준다. 분석 결과에 따르면, '아파트'의 경우 부동산 가격에서만 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. '오피스텔'의 경우 부동산 가격과 임대료 모두에서 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났다. 반면 '연립다세대'는 부동산 가격에서는 차이가 없었으나, 임대료에서는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 6> 에어비앤비 밀집 자치구 여부에 따른 차이

구분	부동산 유형	평균 탄력성		
		밀집 자치구	비밀집 자치구	차이
부동산 가격	아파트	0.181	0.049	0.132*
	오피스텔	0.103	0.067	0.036
	연립다세대	0.078	0.080	-0.002
부동산 임대료	아파트	0.253	0.082	0.171
	오피스텔	0.047	0.063	-0.016
	연립다세대	0.320	0.034	0.286**

주) 차이 분석은 윌콕슨 순위합 검정 (Wilcox Rank-sum Test) 결과를 나타냄  
 \*\*\*p<0.01; \*\*p<0.05; \*p<0.1 (\*표시는 통계적으로 유의한 수준을 나타냄)

## 5. 결론

### 5-1. 결과요약

본 연구는 법정동별로 세 가지 부동산 유형에 대해 두 가지 종속변수(부동산 실거래가와 임대료)를 사용하여 에어비앤비 효과를 여섯 가지 경우(세 가지 부동산 유형 × 두 가지 종속변수)로 나누어 분석하였다. 여섯 가지 경우 중 네 가지 이상에서 유의미한 결과를 보인 법정동은 11곳이며, 이들은 <표 6>에 나타나 있다. 이 중 '상수동', '삼성동', '구로동', '방배동'은 여섯 가지 중 다섯 가지에서 유의미한 결과를 나타냈고, '서초동', '청담동', '양재동', '답십리동', '화양동', '문정동', '성산동'은 네 가지에서 유의미한 결과를 보였다. 특히, '문정동'을 제외한 10곳에서는 오피스텔 임대료에 대한 에어비앤비의 영향이 유의미하게 나타났다. 다시 말해, 이 11개 법정동은 서울시에서 에어비앤비의 확산에 따라 부동산 가격과 임대료에 가장 큰 영향을 받은 지역으로 해석할 수 있다.

구체적으로 결과를 요약하면, 마포구 및 강남구의 법정동에서 아파트 실거래가에 미치는 영향이 두드러지게 나타났다. 또한, 상대적으로 오피스텔 공급이 많은 법정동에서 오피스텔 실거래가에 미치는 에어비앤비의 영향이 유의하게 나타났다. 마포구, 용산구 및 강남구 일대의 연립다세대 실거래가에 에어비앤비의 영향이 가장 두드러지게 나타났다는 점도 관심을 끈다.

부동산 임대료 측면에서는 마포구의 법정동에서 아파트 임대료에 미치는 에어비앤비의 영향이 유의미하게 나타났다. 또한, 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)에 위치한 법정동에서는 오피스텔 임대료에 미치는 영향이 두드러졌다. 부동산 실거래가와 마찬가지로, 에어비앤비 밀집도와 연립다세대 밀집도가 모두 높은 마포구 일대에서 연립다세대 임대료에 미치는 에어비앤비의 영향이 특히 눈에 띄었다.

연립다세대 부동산에 대한 에어비앤비의 영향은 법정동별 차이분석 결과에서도 확인될 수 있다. 연립다세대 부동산 가격의 탄력성은 투기지역 지정 여부와 에어비앤비 밀집 여부에 따른 차이가 없었으나, 임대료에는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 즉, 부동산 투기 위험지역이거나 에어비앤비가 밀집된 지역에서는 에어비앤비의 확장이 연립다세대 거주자의 임대료 상승에 영향을 줄 수 있다는 의미이다. 대표적으로, 마포구는 이러한 현상이 나타나는 지역의 전형을 보여준다.

종합해 보면, 본 연구를 통해 에어비앤비의 증가가 서울의 일부 지역에서 부동산 가격과 임대료의 증가에 영향을 미치는 것이 확인되었다. 하지만 이 영향은 서울 전역에 걸쳐 일관되게 나타나지 않았으며, 법정동별로 차이가 있음을 알 수 있었다. 에어비앤비의 부동산 시장에 대한 효과는 에어비앤비 밀집도가 높은 지역뿐만 아니라, 에어비앤비 밀집도가 낮은 지역, 특히 부동산 변동이 상대적으로 적은 일부 비도심 지역에서도 유의미한 영향을 나타낸다는 점이 주목할 만하다.

**<표 7> 분석 시나리오별 탄력성의 통계적 유의성 검증 요약 (4개 이상 유의한 법정동)**

법정동	부동산 실거래가			부동산 임대료		
	아파트	오피스텔	연립다세대	아파트	오피스텔	연립다세대
상수동	X	O	O	O	O	O
삼성동	O	O	O	X	O	O
구로동	O	O	X	O	O	O
방배동	X	O	O	O	O	O
서초동	O	O	O	X	O	X
청담동	X	O	O	O	O	X
양재동	O	X	O	O	O	X
답십리동	X	O	O	X	O	O
화양동	O	O	X	X	O	O
문정동	X	O	O	O	X	O
성산동	O	X	O	X	O	O

주) O: 통계적으로 유의미; X: 통계적으로 유의미하지 않음.

## 5.2. 시사점 및 결론

본 연구는 서울시의 부동산 시장, 특히 부동산 가격과 임대료에 미치는 에어비앤비의 영향을 법정동별 및 부동산 유형별로 분석한 것에서 그 의의를 찾을 수 있다. 본 연구는 에어비앤비의 성장이 서울의 모든 지역에 동일한 영향을 미치고 있지 않지만, 일부 지역의 부동산 가격 상승에 영향을 주고 있음을 밝혔다. 특히, 투기 위험이 높은 지역에서 부동산 가격에 대한 민감도가 높음을 규명하였다.

또한, 에어비앤비의 확장이 주거 비용, 즉 부동산 임대료에 미치는 영향에 대해서도 중요한 시사점을 제시한다. 특히, 마포구와 같이 연립다세대 주택이 밀집된 지역에서 에어비앤비의 영향이 부동산 임대료 상승에 유의미하게 기여한다는 사실은 에어비앤비의 성장이 서민들의 주거 부담을 가중시킬 수 있음을 나타낸다. 이는 에어비앤비의 지속적인 성장이 주택 가용성과 주거비에 미치는 영향을 면밀히 모니터링하고 대응해야 할 필요성을 제기한다.

에어비앤비 최고경영자 브라이언 체스키가 최근 한 언론 인터뷰에서<sup>1</sup>, K-Culture의 세계적인 인기에 기인하여 더 많은 관광객이 한국, 특히 서울을 찾게 될 것으로 예상했다. 2023년 기준으로 서울의 에어비앤비 숙소가 다른 세계적 관광도시에 비해 많지 않지만 성장 가능성이 높다고 언급하였다. 따라서 향후 방한 외래 관광객 수의 증가에 따라 에어비앤비와 같은 숙소의 확대가 이루어질 가능성이 매우 크다.

이러한 상황, 즉 에어비앤비의 급격한 성장은 서울시의 부동산 시장에 더 큰 영향을 미칠 가능성이 있다. 공유숙박업의 확대는 주택 가용성과 주거비에 영향을 미치며, 특히 주거 비용이 높은 서울시와 같은 지역에서는 이러한 영향이 더욱 두드러질 수 있다. 따라서 정부는 에어비앤비와 같은 공유숙박업이 부동산 시장에 미치는 영향을 면밀히 분석하고, 이를 바탕으로 필요한 정책을 수립할 필요가 있다.

결론적으로, 에어비앤비의 성장은 서울의 특정 지역 부동산 시장에 영향을 미치는 주요 요인이 될 수 있으며, 이에 대한 모니터링과 이해가 필요한 시점이다. 이는 단순히 부동산 시장의 동향을 파악하는 것을 넘어서, 국민의 주거 문제, 즉 삶의 질과 직결된 문제이며, 결과적으로 사회적 비용을 줄이는 데 중요한 역할을 할 것이다.

### [참고문헌]

Koster, H. R., Van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124, 103356.

Vantage Market Research (2023, July 10). Short-Term Rental Market – Global Industry Assessment & Forecast. <https://www.vantagemarketresearch.com/industry-report/shortterm-rental-market-2178>

1 [https://www.chosun.com/economy/tech\\_it/2023/11/09/TT5XUH4W4JG2BFFOUUKS3IV3DE/](https://www.chosun.com/economy/tech_it/2023/11/09/TT5XUH4W4JG2BFFOUUKS3IV3DE/)

### [부록 1] 에어비앤비 영향검증을 위한 실증 모형

본문의 에어비앤비 확장에 따른 부동산 실거래가 영향 검증결과를 도출하기 위해 적용된 오차수정모형 (VECM)은 다음의 식 (1)과 같다.

(1)

$$\begin{aligned} & \Delta \log(HV_t^{(k)}) \\ &= \alpha + \sum_{i=1}^{l-1} \gamma_i \Delta \log(HV_{t-i}^{(k)}) + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{1,j} \Delta \log(AIRB_{t-j}^{(k)}) + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{2,j} \Delta \log(CPI_{t-j}^{(k)}) \\ & \quad + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{3,j} \Delta MIR_{t-j} + \sum_{p=1}^r \lambda_p (\log(HV_{t-1}^{(k)}) - \delta_{p,0} - \delta_{p,1} \log(AIRB_{t-1}^{(k)}) \\ & \quad - \delta_{p,2} \log(CPI_{t-1}) - \delta_{p,3} MIR_{t-1} - \delta_{p,4} HVTrend_{t-1}) + u_t, \quad k \in K; t \in T \end{aligned}$$

종속변수는 부동산 가격  $HV_t^{(k)}$ 의 로그 차분값인  $\Delta \log(HV_t^{(k)})$ 이며,  $k$ 는 각 법정동,  $t$ 는 각 월을 나타낸다. 우변항의  $\Delta \log(HV_{t-i}^{(k)})$ 는 자기회귀효과를 반영한 종속변수의 차분 시차변수,  $\Delta \log(AIRB_{t-j}^{(k)})$ 는 독립변수인 에어비앤비 숙소 수의 로그 차분 시차변수,  $\Delta \log(CPI_{t-j}^{(k)})$ 와  $\Delta MIR_{t-j}$ 는 각각 소비자 물가지수( $CPI_t^{(k)}$ )의 로그 차분시차변수와 주택담보대출 이자율  $MIR_t$ 의 차분 시차변수를 나타낸다.  $\alpha$ 는 상수항,  $\gamma_i$ 는 자기회귀계수, 그리고  $\beta_{1\sim 3,j}$ 은 독립변수 및 통제변수의 계수를 나타낸다.  $\lambda_p$ 는 오차수정 방정식의 계수를 나타내며,  $\lambda_p$ 후 부분이 장기 균형관계를 설명하는 오차수정항을 나타낸다. 부동산 실거래가와 에어비앤비 숙소 수 간의 장기 균형관계를 나타내는  $\delta_{p,1}$ 가 본 연구에서 정의하는 에어비앤비 확장에 따른 부동산 실거래가의 탄력성을 나타낸다. 마지막으로  $u_t$ 는 오차항을 나타낸다.

마찬가지로, 에어비앤비 확장이 부동산 임대료에 미치는 영향을 검증하기 위한 오차수정모형은 식 (2)와 같다.

(2)

$$\begin{aligned} & \Delta \log(Rent_t^{(k)}) \\ &= \alpha + \sum_{i=1}^{l-1} \gamma_i \Delta \log(Rent_{t-i}^{(k)}) + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{1,j} \Delta \log(AIRB_{t-j}^{(k)}) + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{2,j} \Delta \log(CPI_{t-j}^{(k)}) \\ & \quad + \sum_{j=1}^{l-1} \beta_{3,j} \Delta LIR_{t-j} + \sum_{p=1}^r \lambda_p (\log(Rent_{t-1}^{(k)}) - \delta_{p,0} - \delta_{p,1} \log(AIRB_{t-1}^{(k)}) \\ & \quad - \delta_{p,2} \log(CPI_{t-1}) - \delta_{p,3} LIR_{t-1} - \delta_{p,4} RentTrend_{t-1}) + u_t, \quad k \in K; t \in T \end{aligned}$$

식 (2)에서  $\Delta \log(Rent_t^{(k)})$ 는 종속변수인 부동산 임대료의 로그 차분값을 나타내며,  $\Delta \log(Rent_{t-i}^{(k)})$ 는 종속변수의 차분 시차변수를 나타낸다.  $k$ 는 각 법정동,  $t$ 는 각 월을 나타낸다. 식 (1)과 마찬가지로,  $\Delta \log(AIRB_{t-j}^{(k)})$ 는 독립변수인 에어비앤비 숙소 수의 로그 차분 시차변수,  $\Delta \log(CPI_{t-j}^{(k)})$ 는 소비자 물가지수( $CPI_t^{(k)}$ )의 로그 차분시차변수를 나타낸다. 다만, 식 (1)과 달리 식 (2)에서는 부동산 담보대출 이자율 대신 전세자금대출 이자율  $LIR_{t-j}$ 의 차분 시차변수인  $\Delta LIR_{t-j}$ 를 포함하였다. 마찬가지로, 식 (2)에서  $\delta_{p,1}$ 가 에어비앤비 숙소 수 증가에 대한 부동산 임대료의 탄력성을 나타낸다.

[부록 2] 에어비앤비의 부동산 가격 증가 영향이 유의미한 법정동

1. 아파트 (N=28)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	용산구	한남동	1.180	15	마포구	합정동	0.049
2	강남구	삼성동	0.296	16	서초구	서초동	0.044
3	마포구	마포동	0.276	17	송파구	송파동	0.043
4	강남구	신사동	0.196	18	중구	충무로4가	0.040
5	서대문구	연희동	0.194	19	구로구	구로동	0.036
6	강남구	역삼동	0.138	20	강북구	수유동	0.024
7	강서구	화곡동	0.113	21	영등포구	신길동	0.020
8	마포구	노고산동	0.110	22	서초구	반포동	0.018
9	강남구	대치동	0.094	23	중구	신당동	0.010
10	송파구	잠실동	0.072	24	마포구	성산동	0.009
11	종로구	송인동	0.067	25	동대문구	휘경동	0.004
12	강남구	일원동	0.066	26	서대문구	대현동	0.003
13	강서구	방화동	0.061	27	종로구	창신동	0.002
14	서초구	양재동	0.052	28	광진구	화양동	0.001

2. 오피스텔 (N=20)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	강남구	논현동	0.317	11	중구	을지로5가	0.058
2	동대문구	휘경동	0.242	12	서대문구	대현동	0.050
3	강남구	청담동	0.135	13	마포구	상수동	0.045
4	송파구	잠실동	0.111	14	강북구	수유동	0.039
5	송파구	문정동	0.108	15	구로구	구로동	0.036
6	서초구	방배동	0.097	16	서초구	서초동	0.016
7	강남구	삼성동	0.094	17	강남구	대치동	0.014
8	서대문구	창천동	0.080	18	광진구	화양동	0.008
9	관악구	봉천동	0.062	19	동대문구	답십리동	0.008
10	마포구	도화동	0.061	20	종로구	상봉동	0.007



## 3. 연립다세대 (N=26)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	마포구	대흥동	0.379	14	중구	신당동	0.041
2	성동구	성수동1가	0.249	15	동대문구	답십리동	0.038
3	강서구	방화동	0.241	16	강남구	일원동	0.032
4	용산구	이태원동	0.137	17	용산구	후암동	0.030
5	강남구	신사동	0.128	18	강남구	대치동	0.027
6	마포구	합정동	0.119	19	송파구	문정동	0.026
7	강남구	청담동	0.110	20	관악구	신림동	0.025
8	용산구	용산동2가	0.096	21	서초구	방배동	0.020
9	마포구	상수동	0.075	22	동작구	대방동	0.018
10	마포구	성산동	0.074	23	강남구	삼성동	0.014
11	강남구	논현동	0.057	24	용산구	한남동	0.012
12	서초구	서초동	0.052	25	종로구	송인동	0.003
13	서초구	양재동	0.049	26	마포구	망원동	0.0005

[부록 3] 에어비앤비의 부동산 임대료 증가 영향이 유의미한 법정동

1. 아파트 (N=22)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	중구	회현동1가	1.173	12	강남구	청담동	0.044
2	마포구	합정동	0.558	13	관악구	봉천동	0.040
3	마포구	상수동	0.413	14	송파구	문정동	0.030
4	강서구	화곡동	0.318	15	강북구	미아동	0.020
5	송파구	석촌동	0.234	16	마포구	서교동	0.018
6	마포구	망원동	0.168	17	서초구	양재동	0.013
7	서대문구	대현동	0.125	18	용산구	이태원동	0.010
8	송파구	송파동	0.111	19	동작구	대방동	0.010
9	강남구	일원동	0.075	20	용산구	후암동	0.010
10	서초구	방배동	0.067	21	관악구	신림동	0.010
11	마포구	마포동	0.064	22	구로구	구로동	0.008

2. 오피스텔 (N=24)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	성동구	성수동1가	0.205	13	동대문구	답십리동	0.044
2	송파구	방이동	0.118	14	동대문구	휘경동	0.040
3	동작구	대방동	0.101	15	송파구	석촌동	0.040
4	마포구	노고산동	0.098	16	송파구	송파동	0.038
5	서초구	서초동	0.097	17	종량구	상봉동	0.036
6	마포구	상수동	0.092	18	강남구	역삼동	0.033
7	마포구	성산동	0.058	19	구로구	구로동	0.030
8	영등포구	신길동	0.055	20	강서구	방화동	0.025
9	서초구	방배동	0.053	21	용산구	갈월동	0.021
10	광진구	화양동	0.053	22	종로구	송인동	0.016
11	강남구	삼성동	0.049	23	강남구	논현동	0.010
12	강남구	청담동	0.046	24	서초구	양재동	0.008

## 3. 연립다세대 (N=27)

No.	구	법정동	탄력성	No.	구	법정동	탄력성
1	마포구	상수동	2.499	15	종랑구	상봉동	0.025
2	마포구	동교동	0.423	16	마포구	성산동	0.021
3	마포구	대흥동	0.277	17	강남구	삼성동	0.017
4	강남구	역삼동	0.209	18	용산구	동자동	0.016
5	강남구	신사동	0.143	19	도봉구	창동	0.016
6	중구	황학동	0.116	20	송파구	석촌동	0.014
7	서초구	잠원동	0.100	21	동대문구	답십리동	0.013
8	마포구	마포동	0.096	22	마포구	망원동	0.012
9	영등포구	신길동	0.091	23	용산구	서계동	0.009
10	서대문구	연희동	0.065	24	서대문구	창천동	0.008
11	강북구	수유동	0.047	25	광진구	자양동	0.006
12	송파구	문정동	0.046	26	서초구	방배동	0.006
13	관악구	신림동	0.035	27	광진구	화양동	0.002
14	구로구	구로동	0.030				

# Appendix

## 주요 경제지표

주요지표	통계명	세부항목	2018	2019	2020	2021	2022	22.09	22.10	22.11	22.12	23.01	23.02	23.03	23.04	23.05	23.06	23.07	23.08	23.09	23.10	
경제일반	경제성장률 <sup>1</sup>	실질GDP성장률(%)	2.9	2.2	-0.7	4.1	2.6	-	-0.4(Q4)	-	-	0.3(Q1)	-	-	0.6(Q2)	-	-	0.6(Q3)	-	-	-	
		민간소비증감률(%)	3.2	2.1	-4.8	3.7	4.3	-	-0.6(Q4)	-	-	-	0.5(Q1)	-	-	-0.1(Q2)	-	-	0.3(Q3)	-	-	-
	경기종합지수 <sup>2</sup>	선행지수	94.2*	96.0*	100.0*	106.2*	108.7*	109.3	109.5	109.6	109.4	109.4	109.4	109.3	109.4	109.4	109.8	110.5	111.1	111.4	111.8	-
		동행지수	98.3*	99.7*	100.0*	103.8*	108.3*	109.3	109.3	108.9	108.4	108.2	108.7	109.5	110.0	110.3	110.3	110.0	110.0	110.0	110.2	-
후행지수		95.0*	97.8*	100.0*	103.7*	109.5*	110.8	111.3	111.8	112.4	112.8	112.9	113.1	113.4	113.7	113.9	113.8	113.9	114.0	114.0	-	
경기동향	기업경기실사지수 <sup>3</sup>	종합	94.1*	90.8*	81.5*	101.4*	94.6*	95.8	89.6	86.7	85.4	88.5	83.1	93.5	93.0	93.8	90.9	95.5	93.5	96.9	90.6	
		비제조업	96.9*	93.6*	84.2*	100.6*	96.1*	94.8	91.1	89.7	87.3	90.3	85.1	95.7	90.5	93.3	90.9	101.6	95.2	95.1	93.3	
		여가/숙박 및 외식	-	-	-	99.5*	89.7*	66.7	111.1	88.9	90	85.7	77.8	88.9	120.0	107.1	100.0	128.6	123.1	100.0	76.9	
	업종별기업경기실사지수 <sup>4</sup>	전산업	78*	73*	65*	84*	82*	82	79	76	74	70	68	71	73	74	76	75	73	73	73	
		숙박업	78*	70*	30*	48*	85*	95	102	91	98	78	71	68	69	94	85	88	96	76	78	
	중소기업경기전망조사 <sup>5</sup>	전산업	87.8*	83.6*	70.7*	77.8*	82.7*	83.2	85.1	82.3	81.7	77.7	77.6	83.1	80.7	83.8	81.1	79.1	79.7	83.7	82.7	
		숙박 및 음식점업	87.7*	82.0*	60.7*	57.8*	80.9*	80.5	86.2	90	95.9	80.1	80.3	85.7	95.3	95.5	96.6	88.6	89.3	87.0	92.2	
		서비스업	104*	99*	88*	103*	96*	92	89	87	90	91	90	92	95	98	101	103	103	100	98	
	소비자동향조사 <sup>6</sup>	소비자심리지수	108*	108*	97*	108*	111*	109	110	108	110	112	110	112	110	110	111	113	113	113	112	113
		소비자출전망	91*	91*	80*	89*	92*	91	91	89	90	90	91	91	94	97	99	101	101	99	97	95
		여행비 지출전망	94*	90*	71*	86*	93*	93	92	89	92	91	91	92	93	94	96	95	95	94	93	
		교양/오락/문화생활비 지출전망	93*	91*	83*	92*	94*	92	91	89	91	90	91	90	91	94	96	97	97	99	96	94
		외식비 지출전망	100.6	102.0	100.0	105.0	112.0	113.2	113.5	113.4	126.8	109.7	108.2	117.5	113.9	114.1	117.6	114.2	114.0	115.7	-	
		숙박업	150.2	149.7	100.0	111.3	139.1	143.1	161.3	144.0	148.4	127.6	132.4	126.7	139.7	148.9	149.2	150.8	151.1	145.0	-	
산업별 생산지수 <sup>8</sup>	음식점 및 주점업	120.7	119.4	100.0	100.7	116.7	116.4	123.6	117.2	127.7	112.6	110.8	119.0	117.1	120.2	116.0	118.9	119.2	114.5	-		
	서비스업	100.63	101.93	100.00	105.09	111.88	114.10	113.70	112.80	114.60	113.80	116.20	115.70	115.20	114.20	114.90	115.30	115.70	116.20	-		
물가	소비자물가지수 <sup>9</sup>	총 지수	124.37	122.94	100.01	101.78	119.31	125.23	124.37	122.81	120.56	120.30	129.65	124.96	123.35	117.90	118.26	116.65	119.65	122.59	-	
		숙박업	99.09	99.47	100.00	102.50	107.71	108.93	109.21	109.10	109.28	110.10	110.38	110.56	110.80	111.13	111.12	111.20	112.33	112.99	113.37	
		호텔숙박료	108.91	106.51	100.00	99.82	108.71	110.38	115.68	113.33	116.34	113.51	107.30	108.27	114.21	116.83	115.11	123.04	132.03	116.94	121.51	
		여관숙박료	101.28	101.43	100.00	98.39	101.64	102.75	104.46	104.16	104.67	104.58	104.86	104.98	105.89	105.57	105.84	106.77	107.42	106.46	107.38	
		콘도이용료	101.21	102.29	100.00	99.86	102.43	100.03	98.83	94.02	106.67	115.30	101.64	98.88	99.99	105.56	105.76	120.40	142.36	109.87	107.76	
	휴양시설이용료	81.99	84.36	100.00	102.65	108.58	110.99	108.09	104.94	108.70	108.77	107.16	105.95	107.64	109.89	109.95	128.87	135.46	111.76	109.47		
	생산자물가지수 <sup>10</sup>	총 지수	103.48	103.50	103.03	109.60	118.78	120.06	120.68	120.29	119.79	120.25	120.46	120.59	120.50	120.03	119.77	120.08	121.17	121.72	121.59	
		숙박서비스	105.32	104.41	100.25	99.80	105.91	106.77	109.92	107.84	111.55	111.40	106.08	106.20	109.78	111.92	111.14	117.91	126.30	112.96	115.30	
		호텔	104.00	101.82	95.59	95.59	104.09	105.69	110.76	108.51	111.40	108.69	102.74	103.67	109.36	111.87	110.22	117.82	126.43	111.98	116.35	
		여관	99.60	99.76	98.35	96.87	100.14	101.23	102.92	102.62	103.12	103.03	103.31	103.43	104.33	104.01	104.27	105.19	105.83	104.88	105.79	
휴양콘도		114.96	116.04	113.44	113.83	117.12	114.37	113.00	107.51	121.97	131.84	116.21	113.07	114.33	120.70	120.93	137.67	162.78	125.63	123.21		
노동과 임금	경제활동인구조사 <sup>11</sup>	실업률(%)	3.8	3.8	4.0	3.7	2.9	2.4	2.4	2.3	3.0	3.6	3.1	2.9	2.8	2.7	2.7	2.7	2.0	2.3	2.1	
		고용률(%)	60.7	60.9	60.1	60.5	62.1	62.7	62.7	62.7	61.3	60.3	61.1	62.2	62.7	63.5	63.5	63.2	63.1	63.2	63.3	
관광	관광수지 <sup>12</sup>	관광수지 전체(백만달러)	-13,066	-8,516	-3,175	-4,329	-5,297	-302	-335	-588	-838	-1,158	-857	-573	-344	-630	-1,083	-1,151	-786	-748	-	
		관광수입 전체(백만달러)	18,462	20,745	10,181	10,623	11,781	1,128	1,307	1,125	1,090	866	955	1,201	1,347	1,378	1,167	1,120	1,307	1,279	-	
		관광지출 전체(백만달러)	31,528	29,261	13,356	14,951	17,079	1,429	1,642	1,713	1,928	2,024	1,812	1,774	1,691	2,008	2,250	2,271	2,093	1,165	-	
	출입국관광통계 <sup>13</sup>	국민 해외관광객(천 명)	28,696	28,714	4,276	1,223	6,554	620	773	1,041	1,393	1,782	1,725	1,472	1,497	1,683	1,772	2,154	2,093	2,017	-	
	방한 외래관광객(천 명)	15,347	17,503	2,519	967	3,198	338	476	460	539	434	479	801	889	867	961	1,032	1,089	1,098	-		
환율	환율 <sup>14</sup>	미국 USD	1,100.30	1,165.65	1,180.05	1,144.42	1,291.95	1,391.59	1,426.66	1,364.10	1,296.22	1,247.25	1,270.74	1,305.73	1,320.01	1,328.21	1,296.71	1,286.30	1,318.47	1,329.47	1,350.69	
		유럽 EUR	1,298.63	1,304.81	1,345.99	1,352.79	1,357.38	1,377.09	1,404.83	1,388.29	1,371.13	1,342.37	1,361.65	1,398.50	1,446.41	1,444.20	1,405.98	1,421.87	1,439.04	1,422.61	1,427.31	
		일본 JPY	996.27	1,069.75	1,105.07	1,041.45	983.44	973.2	969.36	956.51	959.12	956.76	956.68	977.31	990.52	969.37	918.39	911.74	911.4	901.65	903.72	
		중국 CNY	166.40	168.58	170.88	177.43	191.57	198.19	198.37	189.53	185.47	183.16	185.97	189.10	191.60	190.02	180.99	178.60	181.78	182.11	184.62	

\* 본 지수는 통계지를 제공하는 기관에서 제공하는 평균값이 아닌 아날라지리서치에서 월 또는 분기의 개별지수를 자체적으로 계산한 평균값으로 해석상의 유의를 포함

- 1) 경제성장률 : 한국은행 전기 대비 성장률(%)
- 2) 경기종합지수 : 통계청, 2020년 기준으로 100을 상회하면 추세 이상의 성장, 하회하면 추세 이하의 성장
- 3) 기업경기실사지수 : 전국경제인연합회 한국경제연구원, 100 이상(미만)이면 다음 달 경기가 좋아질 것으로 전망한 업체가 그렇지 않을 것으로 보는 업체보다 더 많음(적음)을 의미, 2021년 이전에는 '여가/숙박 및 외식'을 조사하지 않음
- 4) 업종별 기업경기실사지수 : 한국은행, 0-200의 값을 가지며 100보다 클 때는 긍정적인 시각의 기업의 수가 부정적 시각의 기업의 수보다 많다는 의미
- 5) 중소기업경기전망조사 : 중소기업기업부, 100 이상(미만)이면 다음 달 경기가 좋아질 것으로 전망한 업체가 그렇지 않을 것으로 보는 업체보다 더 많음(적음)을 의미
- 6) 소비자동향조사 : 한국은행, 소비자동향지수는 소비자의 심리를 반영한 심리지표로서 0에서 200까지의 값을 가질 수 있는데 기준치는 100, 소비자심리지수가 100보다 크면(작으면) 평균적인 경기상황보다 나음(나쁨)을 의미
- 7) 산업별 서비스업 생산지수 : 통계청, 불변지수, 2020년 기준으로 100 이상이면 생산성 증가, 이하이면 생산성 하락

8) 산업별 생산지수 : 통계청, 2015년 기준으로 100 이상이면 생산성 증가, 이하이면 생산성 하락

9) 소비자물가지수 : 통계청, 2020년 기준으로 100 이상이면 물가 상승, 이하이면 물가 하락

10) 생산자물가지수 : 통계청, 2015년을 기준으로 100 이상이면 물가 상승, 이하이면 물가 하락

11) 경제활동인구조사 : 통계청, 만 15세 이상 인구 중 경제활동인구를 대상으로 실업률(%)과 고용률(%)을 조사

12) 관광수지 : 한국은행

13) 출입국관광통계 : 한국관광 데이터랩

14) 환율 : 하나은행, 매매기준을 기준

# yanolja research

발행일 : 2023년 11월 29일 | 발행처 : 야놀자리서치 | 주소 : 서울특별시 강남구 테헤란로114길 38, 동일타워 17층  
이메일 : yanoljaresearch@yanolja.com | 홈페이지 : yanolja-research.com

**Disclaimer** : 본 보고서는 개별 사안에 대한 조연을 제공하거나, 야놀자의 입장이나 사업전략을 반영하지 않으며, 일반적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었습니다. 야놀자리서치의 사전 동의 없이 본 보고서의 전체 또는 일부를 무단 배포, 인용, 발간, 복제하는 것은 금지되며, 동의 없이 본 보고서를 활용하는 과정에서 발생한 손해에 대해서 야놀자리서치는 어떠한 법적 책임도 지지 않습니다.