



공유오피스 임대료의 영향 요인*

Determinants of Coworking Space Rents

정동욱** · 홍성조***

Dong-Wook Jeong · Sungjo Hong

Abstract

The coworking space market, which provides flexible workspaces and diverse services for small businesses, has been growing steadily. However, research on coworking space rents remains limited compared with studies focusing on spatial characteristics and user behavior. This study aims to identify the factors influencing coworking space rents. Rent data for 391 rooms across 148 coworking spaces obtained from a coworking space brokerage platform as of August 2024 were used. A multiple regression model was employed, with rent per unit area as the dependent variable and unit characteristics, common service characteristics, building characteristics, and location characteristics as the main independent variables. The analysis results indicate that, first, personal lockers, cafés, shared kitchens, and meeting rooms provided by coworking spaces positively influenced rental prices, indicating a user preference for these facilities. Second, rooms with windows facing outside positively affected the rent, reflecting a preference for openness. Third, the building characteristics that included coworking spaces did not significantly impact rental prices. This suggests that the factors determining rent for coworking spaces may differ from those for conventional offices. Fourth, the number of service sector employees in the area where the coworking space is located positively influences rent, highlighting a preference for areas with concentrated service industries. This study contributes to the literature by clarifying the factors influencing coworking space rents, particularly emphasizing the significant service features unique to coworking spaces.

Keywords: Sharing economy, Coworking space, Coworking space rents, Rent determinants

* 본 논문은 2024년 대한민국토·도시계획학회 추계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임을 밝힘.

** 충북대학교 도시공학과 학부생(주저자) | Undergraduate Student, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University | First Author | publicuk@naver.com |

*** 충북대학교 도시공학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University | Corresponding Author | sjhong@chungbuk.ac.kr |

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

전체 프라임 오피스의 85%는 서울의 3대 권역인 CBD(광화문, 종로·중구), GBD(강남), YBD(여의도)에 집약적으로 입지하고 있으며(송기욱·남진, 2016), 이들 지역의 오피스 임대료는 매우 높다. 3대 권역의 주요 산업군은 CBD는 공공·대기업, GBD는 IT·스타트업, YBD는 금융업으로 각각 특정 업종의 집적 현상이 나타난다.

2024년 1분기 서울시 A급 오피스의 평균 실질 임대료는 m^2 당 34,401원으로 전분기 대비 7.0%, 전년 대비 17.8% 증가하였다(CBRE, 2024a). 이 같은 임대료 상승은 중소기업이나 스타트업의 진입 장벽을 높이고, 이에 따라 이들이 높은 비용 부담을 줄이기 위해 서울 외곽으로 이전하는 현상도 나타난다. 그러나 유사 업종과의 집적 효과를 누리기 위해서는 주요 지역에 오피스를 마련하기를 원하는 중소기업이나 스타트업은 여전히 많다.

오피스 임대료가 지속적으로 상승하는 추세에서 1인 기업·스타트업·벤처기업 등의 일반 사무실 임대의 부담이 커졌고, 이러한 상황에서 공간을 유연하게 활용하면서 비용 부담을 줄일 수 있는 공유오피스가 대안으로 떠오르고 있다(CBRE, 2018). 공유오피스는 비용 절감 외에도 일반 오피스에 비하여 계약 시기와 기간을 유동적으로 조정할 수 있으며 공용 편의시설, 완비된 인테리어, 사무기기 등을 추가 비용 없이 이용할 수 있다. 또한, 다양한 유사 업종 종사자들이 함께 근무하며 자연스럽게 커뮤니티를 형성할 수 있다는 장점도

있다.

공유오피스의 성장에도 불구하고 공유오피스에 관한 연구는 부족한 실정이다. 공유오피스에 관한 기존 연구들은 공유오피스의 공간구성 또는 특성에 관한 연구들이거나, 사용자의 만족감 또는 선택의 영향 요인을 밝히는 연구가 대부분이다. 공유오피스의 임대료와 임대료 영향요인에 관한 연구는 매우 부족하다. 이에 본 연구는 공유오피스 임대료의 영향 요인을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이를 통하여 공유오피스 임대료 결정에 관한 이해를 제고할 수 있으며, 공유오피스 임차인들이 선호 요소에 대한 정보를 제공할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 전국이며, 시간적 범위는 2024년을 기준으로 하였다. 공유오피스 중 개플랫폼인 스페이스클라우드에 등록된 공유오피스 자료를 사용하였다. 연구의 방법은 단위 면적(m^2)당 월임대료를 종속변수, 공유오피스의 공간 특성과 서비스 특성 관련 변수를 독립변수로 하는 다중회귀분석이다.

II. 선행연구 고찰

1. 공유경제

공유경제 역사는 고대의 자원 공유 개념에서 출발하여 20세기 후반에 학술적 개념 정립이 이

루어졌으며, 21세기 들어 디지털 플랫폼을 통한 글로벌 확산으로 이어졌다(오세환 외, 2018). 숙박 공유 플랫폼인 에어비앤비(Airbnb)부터 시작해서 우리나라의 공유자전거인 따릉이, 공유킵보드인 빔(Beam), 디어(deer) 등으로 현재는 대중들에게 익숙한 개념이 되었다.

최근 인구구조의 변화, 사업 형태와 규모의 다양화 등에 따라 공유 패러다임이 공간으로 확대되었으며, 공유오피스, 공유하우스, 공유 숙박 등 다양한 공간공유형태가 나타나고 있다(송성주 외, 2020). 또한 오피스 건물의 공실률을 낮추기 위한 방안으로 일부 오피스 공간을 공유오피스로 운영하는 업체도 나타나기 시작했다. 이에 따라 건물의 가치를 상승시키고 안정적인 임대수익을 얻고자 공유오피스를 공급하는 상황에 이르렀다(민대성·문석환, 2020).

2. 공유오피스

공유오피스는 공유경제 개념으로부터 파생된 공간공유의 형태로 공유오피스 공급자가 건물 전체 혹은 일부를 빌려 사무공간으로 조성 후, 스타트업, 벤처기업, 1인 기업 등 창업 초기에 자본이 부족하고 많은 공간이 필요하지 않은 사업자들에게 공간을 임대해주는 사업 형태이다.

최초의 공유오피스 기업 중 하나인 위워크(WeWork)가 국내에 진입하면서, 단순히 스터디 카페와 같은 임대업을 하던 업체들도 공유오피스 시장 추세에 맞추어 공유오피스를 운영하기 시작하면서 공유오피스 공급은 더욱 증가했다. 패스트파이브(fastfive), 스파크플러스(sparkpuls) 등 국내 공유오피스 브랜드들도 등장하였다.

공유오피스를 구분하는 명확히 합의된 기준은 없지만, <표 1>과 같이 공유오피스는 일반 오피스와는 다른 특징을 가지고 있으며, 특성에 따라 몇

<표 1> 일반오피스와 공유오피스 개념

구분	일반오피스	공유오피스		
		코워킹스페이스	서비스드오피스	창업보육센터
개념	임차기간 동안 공간을 제공받아 직접 가구와 집기 배치	프라이버시 옵션을 포함한 오픈 근무환경 및 운영지원 서비스 제공	프라이버시 보장이 가능한 전문 사무환경제공 및 일부 공용공간 및 서비스 공유	신생기업의 정착을 위한 관리 교육을 포함한 창업환경 제공 하드웨어적으로 코워킹 스페이스와 유사
제공서비스	전용공간, 로비	리셉션 서비스, 법률/인사/세무/금융 서비스, 라운지 및 커뮤니티 운영, 입주자 네트워킹 지원	리셉션 서비스, 공용회의실, 전용 사무공간, 탕비실	창업보육프로그램, 기금모금이벤트, 행정지원, 카페, 리셉션 서비스
주요임차인	법인, SOHO 등	IT창업기업, 사내벤처 외국계 진출기업, TFT	외국계법인/영업사무소, 프리랜서	정부나 기관에 의해 발굴된 신생기업
인당 평균 점유면적	전용 10~12㎡ 수준	전용 4~5㎡ 수준	전용 5~6㎡ 수준	정부/지자체, 학교 등

자료 : 서동한(2018)에서 재구성.

가지 유형으로 구분하기도 한다.

최근에는 대부분의 공유오피스가 리셉션 서비스, 공용 라운지, 공용 회의실 등 공용 서비스를 제공하고, 컴퓨터만 가지고 입주하면 업무가 가능하기에 공유 오피스 간 경계가 모호해지고 있으며, 이러한 시설을 다른 입주자와 공유하게 되어 초기자본, 매물 비용, 유지비용 등을 절약할 수 있게 되었다(최정원·박진용, 2020).

일반 오피스는 초기 비용으로 보증금과 월 임대료가 있으며, 매물 비용으로 인테리어 비용, 가구 구입비용 등이 있다. 또한, 건물의 관리·보수와 관련된 별도의 유지보수비가 청구된다. 반면, 공유오피스는 초기 비용으로 1~2개월분의 임대료에 해당하는 계약금과 월 임대료가 요구되며, 관리 비용은 크지 않다. 또한 이미 인테리어가 된 공간을 제공받기 때문에 매물비용이 매우 적다.

공유오피스 시장이 꾸준히 성장하고 있는 또 다른 이유는 임대기간을 비교적 유동적으로 조정할 수 있다는 점이다(김선웅 외, 2019). 일반 오피스는 최초 계약은 연 단위로 이루어지며 일반적으로 3~5년 계약을 하는 반면, 공유오피스는 최초 계약은 1~3개월 계약을 하게 되며, 일, 월 단위로도 가능하다는 장점이 있다.

3. 관련 선행연구 검토

일반오피스의 임대료에 관한 연구는 많이 진행되었지만 공유오피스의 임대료에 관한 연구는 부족하다. 공유오피스에 대한 체계적인 연구가 없는 까닭은 먼저 공유오피스라는 형태를 명확하게 구분 짓기 어려우며, 관련 자료의 확보에도 어려

움이 있기 때문이다. 이에 일반오피스의 임대료에 관한 선행연구도 함께 검토하였다.

양영준·유석준(2016)은 오피스를 권역별, 소유자 유형, 관리방식, 오피스 등급별로 나누어 임대료 차이를 살펴보았다. 도심권역, 강남권역, 여의도권역 순으로 임대료가 높게 나타났으며, 금융·투자기관 또는 대기업이 위치하며 전문 자산 관리회사가 관리할수록 임대료가 높았다. 오피스 등급에 따라서 권역, 소유자 유형, 관리방식이 다른 영향을 미친다는 것을 밝혔다. 양영준·오세준(2017)은 일반오피스 임대료 결정요인에 관한 연구에서 연면적이 크고 층수가 높을수록 호가임대료가 높아지고, 경과연수가 길수록 낮아지는 것을 보였다. 또한 전용률은 호가임대료에 긍정적인 영향을 미쳤으며 도심권역, 강남권역, 여의도권역 순으로 다른 오피스에 비해 임대료가 높게 나타났다. 김선주·이상엽(2008)은 임대료 자료가 부족한 상황에서, 대부분의 연구에서 사용된 회귀모형의 문제점을 보완할 수 있는 신경망 모형을 통해 임대료 연구를 진행하였다.

송성주 외(2020)는 일반오피스 특성뿐만 아니라 공유오피스 시장만의 고유한 특성을 고려하여 공유오피스 임대료에 영향을 미치는 요인을 분석하였으며, 배하누·이현석(2018)은 공유오피스에서 입주자들의 자연스러운 협업 및 네트워크 형성을 위한 개방 공간의 확대가 필요할 것이라고 하였다.

공유오피스의 실내디자인과 관련한 연구로 이소영·김아론(2021)은 공유오피스 공간 영역을 개인 업무 영역, 공동 업무 영역, 커뮤니티 업무 영역, 업무지원 영역으로 나눈 후 유형별로 소통을

증진하는 특성을 살펴보았다. 업무영역이 비지정적으로 제공되거나 주 출입구, 주 통로 등이랑 가깝고 근무자들이 이동하면서 교류를 생성하는 영역은 개방성을 가지며, 개인 업무, 공동 업무, 커뮤니티 업무영역에서 소통을 증진시켰음을 밝혔다. 이혜수·남경숙(2018)은 가변적 공간 구성이 우연적 만남을 도모하여 창의적 사고를 유발함을 보였고, 전지현 외(2021)는 공동체 소속감과 사회적 책임감 등을 강화하고, 사용자의 쾌적한 업무 환경을 위해 개인이 선택 조절할 수 있는 지속 가능한 디자인을 분석하였다. 하시은 · 이동민(2022)은 공간의 가변성, 이동성, 다목적성이 일하는 방식에 변화를 주며 업무 환경까지 변화를 줄 수 있다는 점을 밝혔다.

유다예 외(2022)의 연구는 라운지 면적당 좌석 밀도와 다양한 좌석 배치가 이용자 만족도에 영향

을 미친다는 것을 보여주었으며, 최정원 · 박진용(2020)은 Kano 모델을 통해 비용과 계약기간이 장기이용의도에 영향을 끼친다는 것을 분석하였다. 민대성 · 문석환(2020)도 Kano 모델을 활용하여 이용자가 매력을 느끼는 품질 속성을 도출하여 접근성과 편의성이 공유오피스를 장기간 안정적으로 임대할 수 있게 하는 요인으로 분석하였다.

〈표 2〉는 선행 연구 중에서 일반오피스와 공유오피스의 임대료 관련 연구에서 활용된 독립변수들을 정리한 것이며, 본 연구에서 선택한 변수를 표의 가장 우측 열에 보고하였다.

4. 선행연구와의 차별성

공유오피스의 선호도나 공간구성에 관한 연구는 많이 이루어지고 있지만 공유오피스의 임대료

〈표 2〉 선행연구 변수 및 변수 선정

변수		A	B	C	D	택
건물 특성	지상층	●			● (합)	●
	지하층	●				●
	연면적	●	●		●	●
	엘리베이터	●				
	전용률				●	
	공실률				●	
	빌딩등급			●		
	주차		●			●
	옥내 주차수	●				
	옥외 주차수	●				
	전용면적	●				
	경과연수	●	●	●	●	●
	개별공시지가	●				●

〈표 2〉 Continued

변수		A	B	C	D	택
위치 특성	접면도로 폭			●		
	접면도로 수			●		
	지역	●		●	●	
	지하철 접근성	●	● (거리)		● (도보시간)	●
	3차 산업 종사자수					●
공유 오피스 특성	보증금	●	●	●		
	최소 임대기간		●	●		
	전월세 환원률	●				
	리셉션		●			
	프렌차이즈		●	● (지점 수)		
	공유회의실		●	●		●
	공용주방					●
	창고					●
	옥상					●
	해당 층		●			●
	공간 점유 특성(좌석지정/공개좌석)		●	●		
	전화부스			●		
	관리방식(직영, 위탁)				●	
	이벤트 공간			●		
	스튜디오 공간			●		
	휴게 공간			●		●
	카페테리아			●		●
	F&B			●		
	지원서비스(멤버십, 네트워킹, 택배, 교육)			●		● (택배)
글로벌브랜드기업			●			
호실별 특성	면적					●
	개인사물함					●
	창					●

자료 : A: 김선주 · 이상엽(2008), B: 배하누 · 이현석(2018), C: 송선주 외(2020), D: 양영준 · 유석준(2016).

에 관한 연구는 부족한 실정이다. 이러한 상황에서 본 연구는 공유오피스가 지니는 특성이 임대료에 어떻게 영향을 미치는지 실증적으로 분석하였다는 점에서 차별점이 있다. 본 연구의 결과는 공유오피스 입주자들의 선호 요인에 대한 이해를 제고하고, 임대료 산정을 위한 기초 자료를 제공할 것으로 기대된다.

III. 연구방법

1. 연구의 대상

본 연구는 전국적으로 공유오피스를 중개하는 플랫폼인 스페이스클라우드(SpaceCloud)에 등록된 공유오피스 임대 정보를 바탕으로 연구의 대상인 공유오피스 자료를 구축하였다. 시간적 범위는 2024년 8월을 기준으로 하며, 분석표본은 전국에서 운영 중인 148개 공유오피스 지점의 391호의 임대료이다. 즉, 본 연구에 활용된 월 임대료는 공유오피스 사업자가 중개 플랫폼에 제시한 호가이며, 이는 실제 거래가 이루어진 임대료와는 차이가 있을 수 있다. 본 연구의 시간적 범위인 2024년에 서울의 전반적인 오피스 공실률은 감소, 임대료는 증가하였으나(CBRE, 2024a), 공유오피스의 공급은 감소(CBRE, 2024b)한 시기이다. 즉, 오피스에 대한 수요는 증가하는 상황에서 공유오피스의 공급은 감소한 상황이다. 이에 따라 공유오피스 시장에서 사업자가 제시한 호가는 실질 임대료와 차이가 크지 않을 것으로 예상되며, 본 연구에서 호가를 활용하는 한계는 일

정 부분 극복될 것으로 생각된다.

분석의 단위는 공유오피스의 각 호실이며, 종속변수는 공유오피스 호실의 단위 면적(m^2)당 월 임대료이다.

2. 변수 선정 및 구성

〈표 3〉은 본 연구에서 활용한 변수를 정리한 것이다. 본 연구의 분석단위는 호실이나, 변수의 구축 단위는 호실, 공유오피스, 건물, 읍면동 단위로 구축되었으며, 〈표 3〉의 우측에서 확인할 수 있다. 분석단위보다 큰 공간단위로 구축된 자료는 각 호실에 할당하여 자료를 구축하였다. 이에 따라 본 연구의 결과는 생태적 오류의 가능성이 있으며, 해석에 주의해야 한다.

본 연구의 종속변수는 각 호실의 단위 면적당 월 임대료이며, 독립변수는 호실별 특성, 공용서비스 특성, 건물 특성, 위치 특성으로 구분 지어 변수를 선정하고 자료를 구축하였다.

공유오피스 관련 자료는 스페이스클라우드의 중개 데이터, 한국문화정보원의 전국 공유 오피스 시설 데이터, 토지이음을 활용하였다. 스페이스클라우드에서 임대료 정보를 확인할 수 있는 공유오피스를 대상으로 한국문화정보원의 자료를 매칭하였으며, 시설 현황 등이 사진과 다른 경우 등은 개별 점포 연락 등을 통하여 수정하였다.

먼저 호실별 특성으로는 각 호실의 면적과 개인사물함의 유무, 외부가 보이는 창유무를 공유오피스 플랫폼상 정보와 사진 등을 확인하여 더미변수로 구성하였다. 단위 면적당 임대료를 종속변수로 활용하는 경우, 규모(면적) 변수는 독립

〈표 3〉 변수의 정의와 구축 방법

변수	변수명	단위	정의	출처	구축 단위	
종속변수	임대료(월)	원/㎡	호실 단위 면적(㎡)당 월 임대료	스페이스 클라우드	호실	
공유 오피스 특성	호실별 특성	면적	㎡	호실의 면적		한국문화정보원
		개인사물함 유무	더미	개인 사물함이 있으면 1, 없으면 0		스페이스 클라우드
		외부 창 유무	더미	외부를 볼 수 있는 창문이 있으면 1, 없으면 0		한국문화정보원
	공용 서비스 특성	카페 유무	더미	공유오피스 내에 카페테리아가 있으면 1, 없으면 0	스페이스 클라우드	공유 오피스
		택배발송 가능 여부	더미	공유오피스 내에서 택배 발송이 가능하면 1, 없으면 0		
		주차 공간 유무	더미	공유오피스에 지정된 주차공간이 있으면 1, 없으면 0		
		공용 라운지 유무	더미	공유오피스 내에 공용 라운지가 있으면 1, 없으면 0		
		공용 주방 유무	더미	공유오피스 내에 공용 주방이 있으면 1, 없으면 0	한국문화정보원	
		회의실 유무	더미	공유오피스 내에 회의실이 있으면 1, 없으면 0	스페이스 클라우드	
		창고 보유 여부	더미	공유오피스 내에 창고를 보유하고 있으면 1, 없으면 0	한국문화정보원	
옥상 사용 가능 여부	더미	옥상을 사용할 수 있으면 1, 없으면 0	한국문화정보원			
건물 특성	해당층	5층 이하	더미	5층 이하면 1, 아니면 0	스페이스 클라우드	
		6~10층	더미	6~10층이면 1, 아니면 0		
		11~15층	더미	11~15층이면 1, 아니면 0		
		16~20층	더미	16~20층이면 1, 아니면 0		
		21층 이상	더미	21층 이상이면 1, 아니면 0		
	연면적	33,000㎡ 미만	더미	공유오피스가 입점한 건물의 연면적이 33,000㎡ 미만이면 1, 아니면 0	토지 이음	
33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만		더미	공유오피스가 입점한 건물의 연면적이 33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만이면 1, 아니면 0			
66,000㎡ 이상		더미	공유오피스가 입점한 건물의 연면적이 66,000㎡ 이상이면 1, 아니면 0			
공시지가	원/㎡	공유오피스가 입점한 건물 필지의 공시지가	토지 이음	건물		
건물노후도	일	건물 사용승인일로부터 2024년 8월 14일 기준 경과일수				
위치 특성	지하철역 유무	더미	공유오피스가 입점한 건물로부터 500m 내에 지하철역이 존재하면 1, 아니면 0	2024년 서울 열린데이터 광장	읍면동	
	3차 산업 종사자수	명	공유오피스가 입점한 건물이 속한 읍면동에 종사하는 3차 종사자수	2022년 KOSIS		

변수에서 포함하지 않을 수 있지만, 규모에 따라 단위면적당 임대료가 변화한다고 가정할 때는 규모를 독립변수에 포함하는 것이 적절하다(이용만, 2008). 본 연구에서는 임대면적에 따라 단위면적당 가격이 변화할 수 있다는 가정하에, 독립변수로 면적을 포함하였다.

일반적으로 면적이 클수록, 개인사물함이 있을수록, 외부 면한 창이 있을수록 임대료가 높아질 것으로 예상된다. 다만, 소형 공유오피스에 대한 수요가 많을 경우, 면적이 작을수록 면적당 임대료가 높을 가능성도 존재한다.

작은 면적을 오픈된 형태로 임대하는 경우가 많은 공유오피스의 특성으로, 수납공간 부족과 분실 위험을 방지하고자 개인사물함이 제공되는 경우가 많다. 이에 대한 선호가 임대료에 반영될 것으로 예상하였다.

일반오피스와는 달리 공유오피스는 외부로 면한 창을 가지지 않은 형태로 임대하는 경우도 있다. 이에 따라 외부 창 유무를 변수에 포함하였다.

공용서비스 특성으로는 카페테리아 유무, 택배 발송 가능 여부, 주차 공간 유무, 공용 라운지 유무, 공용 주방 유무, 회의실 유무, 창고 보유 여부, 옥상 사용 가능 유무를 확인하여 터미변수 형식으로 구성하였다. 이 같은 기능들을 공유오피스에서 제공되는 여러 서비스로 사용자들의 편의를 위한 것이다. 따라서 해당서비스가 제공되는 경우에 임대료가 높을 것으로 예상된다.

카페 유무는 입주자들이 추가적으로 돈을 내고 커피나 음료를 구매할 수 있는지를 의미하며, 일반적인 탕비실 개념으로 이용할 수 있는 다과 등을 배치해 놓은 것과는 차이가 있다.

택배발송 가능에 대한 여부는 인터넷 쇼핑물 등을 하는 1인 기업 또는 스타트업에서 중요한 기능이다. 택배 발송을 위한 장소나 포장 기계 등 인프라가 갖추어진 것을 의미한다.

공용 라운지의 존재 여부는 입주자들이 공동으로 사용할 수 있는 공간을 제공하는가를 측정하는 것이다. 많은 경우 공유오피스의 개인 사무실은 협소하기 때문에 휴식이나 취식이 필요한 경우 공용 라운지 이용이 필요하다. 공용 주방의 경우도 마찬가지이다. 다만 공용 라운지와 다른 점은 싱크대 여부이다. 싱크대가 있다면 물을 이용한 취식이 가능하기 때문에 공용라운지에 비하여 다양한 취식이 가능할 것으로 판단된다. 공용 라운지와 공용 주방은 입주업체들 사이의 네트워킹 공간으로 활용되기도 하기 때문에 공유오피스의 중요한 특성 요소이다.

회의실 유무는 입주자들이 회의를 위한 별도공간을 제공하는가를 측정하는 것이다. 입주자들은 대부분 소규모 형태의 기업을 운영하고 있기 때문에 외부 업체와 회의하거나 거래하기 위한 공간이 따로 필요하다. 따라서 회의에 필요한 빔 프로젝터, 화이트보드 등 관련 장비가 설치되어 있는 별도의 회의실에 대한 수요가 있다.

창고 보유 여부는 앞서 언급한 인터넷 쇼핑물 등을 운영하여 상품 등을 보관한 장소가 필요한 업체에 수요가 있는 공간이다.

옥상 사용 유무는 입주자들이 건물 옥상을 이용할 수 있는가를 측정하는 것이다. 가까운 오픈스페이스가 없는 경우, 건물 옥상은 근로자들이 외기와 개방감을 느끼며 휴식할 수 있는 공간으로 활용된다.

건물 특성은 공유오피스가 입점한 건물의 특성을 기준으로 작성하였다. 해당 공유오피스가 몇 층에 위치하는지를 기준으로 변수를 구축하였다. 소성규 외(2020)의 연구를 바탕으로 5층 단위로 층수를 구분하였으며, 5층 이하, 6~10층, 11~15층, 16~20층, 21층 이상으로 분류하여 더미변수 형식으로 구성하였다. 5층 이하를 기준변수로 활용하였다. 입점한 층이 높을수록 채광과 조망권 때문에 선호될 것이고, 층이 높아질수록 양질의 채광과 조망권 확보가 가능하기 때문에(배하누·이현석, 2018) 임대료에 양의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

최근 들어 빌딩 등급을 정할 때 오피스 빌딩의 연면적을 기준으로 판단하는 경향이 있다(송성주 외, 2020). 이에 따라 공유오피스가 입점한 건물의 규모와 질을 파악하기 위한 변수로 공유오피스가 속한 건물의 연면적 변수를 포함하였다. 일반적으로 66,000㎡ 이상의 오피스건물을 S급 오피스, 33,000㎡ 이상의 오피스건물을 A급 오피스로 판단한다(조훈희·최창규, 2022). 본 연구에서도 이 같은 기준을 적용하여 연면적을 33,000㎡ 미만, 33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만, 66,000㎡ 이상으로 구분하여 더미변수를 구축하였으며, 33,000㎡ 미만을 기준변수로 활용하였다.

공유오피스가 입점한 건물 필지의 공시지가는 건물이 입지한 지역의 활성화 수준을 대리하는 변수로 포함하였다. 또한 지가가 임대료에 반영되기 때문에 공시지가가 높을수록 임대료가 높을 것으로 예상하였다.

건물 노후도는 사용승인일로부터의 경과일수를 이용하였다. 경과일수 값이 클수록 오래된 건

물이므로, 건물 노후도 변수 값이 작을수록 임대료가 높게 측정될 것으로 예상된다.

위치 특성 중 지하철역 유무는 공유오피스가 입점한 건물로부터 500m 이내에 지하철역이 존재하는지를 측정하는 것이다. 지하철역이 있다면 공유오피스까지 접근성이 좋아지기 때문이 임대료가 높을 것으로 예상하였다.

3차 산업 종사자수는 공유오피스가 입지한 읍면동의 3차 산업 종사자수를 통하여 구축하였다. 3차 산업은 통계청의 한국표준산업분류에서 서비스업에 해당하는 대분류를 기준으로 조사하였다. 공유오피스 입주자들은 대부분은 서비스업에 종사하기 때문에, 3차 산업 종사자가 많을수록 그 지역은 3차 산업 활성화 정도가 높을 것이고 이러한 점이 공유오피스 임대료에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

IV. 분석결과

1. 기초통계량

〈표 4〉와 〈표 5〉는 분석에 활용된 변수의 기초통계량을 연속형 변수와 이산형 변수로 구분하여 보고한 것이다. 〈표 4〉의 연속형 변수를 살펴보면, 종속변수인 단위 면적당 월 임대료의 최솟값은 약 0.61만 원, 최댓값은 약 28.57만 원, 평균값은 약 6.85만 원으로 측정되었다. 면적의 최솟값은 2.70㎡, 최댓값은 99.0㎡, 평균값은 약 9.46㎡로 측정되었다. 공시지가의 최솟값은 약 49.7만 원, 최댓값은 6,192만 원, 평균값은 약 893만 원

〈표 4〉 연속형 변수 기초통계량

변수	단위	평균	표준 편차	최솟값	최댓값
임대료(월)	만 원/㎡	6.85	3.66	0.61	28.57
면적	㎡	9.46	7.75	2.70	99.0
공시지가	만 원/㎡	893.06	878.63	49.77	6192.30
건물노후도	일	8,128.26	3,588.95	1,087	25,213
3차 산업 종사자수	명	35,969	40,713	1,011	187,925

〈표 5〉 이산형 변수 기초통계량

변수	평균	
개인사물함 유무	0.20	
외부 창 유무	0.61	
카페테리아 유무	0.19	
택배발송 가능 여부	0.51	
주차 공간 유무	0.72	
공용 라운지 유무	0.85	
공용 주방 유무	0.15	
회의실 유무	0.81	
창고 보유 여부	0.30	
옥상 사용 가능 여부	0.22	
해당 층	5층 이하=1	0.65
	5~10층=1	0.30
	11~15층=1	0.03
	16~20층=1	0.01
	21층 이상=1	0.01
연면적	33,000㎡ 미만	0.93
	33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만	0.04
	66,000㎡ 이상	0.03
지하철역 유무	입점한 건물로부터 500m 내에 존재하면 1	0.61

으로 측정되었다. 건물노후도의 최솟값은 1,087

일, 최댓값은 25,213일, 평균값은 약 8,128일로 측정되었다. 3차 산업 종사자 변수의 최솟값은 1,011명, 최댓값은 187,925명, 평균값은 35,969명으로 측정되었다. 임대료와 공시지가는 원단위로 구축되었으나 표의 크기를 고려하여 〈표 4〉에서는 만 원 단위로 보고하였다.

〈표 5〉는 이산형 변수의 평균값을 보고한 것으로, 더미변수 형식이기 때문에 평균은 1의 값을 가지는 경우의 비율을 의미한다. 호실별 특성으로 개인 사물함이 있는 경우는 20%, 외부 창은 61%로 측정되었다. 공용서비스 특성으로 카페테리아가 있는 경우 19%, 택배 발송이 가능한 경우 51%, 주차 공간은 72%, 공용 라운지는 85%, 공용 주방은 15%, 회의실은 81%, 창고 보유는 30%, 옥상이 가능한 경우는 22%로 나타났다. 건물 특성에서 해당 층이 5층 이하인 경우는 65%, 6~10층은 30%, 11~15층은 3%, 16층~20층은 1%, 21층 이상은 1%로 측정되었다. 연면적은 33,000㎡ 미만 93%로 대부분을 차지하였다. 33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만은 4%, 66,000㎡ 이상은 3%로 측정되었다. 위치 특성에서 공유오피스가 입점한 건물로부터 500m 이내에 지하철역이 존재하는 경우가 61%로 측정되었다.

2. 회귀모형 분석결과

〈표 6〉은 회귀 모형의 분석 결과를 보고한 것이다. 수정된 R^2 은 0.503으로 나타났으며, F값은 19.796으로 1% 수준에서 유의하였다. 분산팽창인수(variance inflation factor, VIF) 값은 모두 3 이하로 나타나 독립변수들 사이의 다중공선

〈표 6〉 변수 분석결과

모형	비표준화 계수		표준오차	t	유의확률	공선성 통계량			
	B	표준화 오류	베타			공차	VIF		
(상수)	42,448.263	6,339.078		6.696	0.000***				
호실별 특성	면적	-1,461.695	178.734	-0.309	-8.178	0.000***	0.890	1.123	
	개인사물함 유무	15,783.639	3,822.778	0.174	4.129	0.000***	0.716	1.397	
	외부 창 유무	6,638.435	2,848.166	0.088	2.331	0.020**	0.885	1.130	
공용 서비스 특성	카페 유무	7,583.369	3,751.819	0.082	2.021	0.044**	0.772	1.295	
	택배발송 가능 여부	7,948.799	3,281.951	0.109	2.422	0.016**	0.632	1.582	
	주차 공간 유무	-847.923	3,119.993	-0.010	-0.272	0.786	0.865	1.156	
	공용 라운지 유무	-6,428.538	4,025.487	-0.063	-1.597	0.111	0.820	1.220	
	공용 주방 유무	16,337.707	3,915.463	0.158	4.173	0.000***	0.892	1.122	
	회의실 유무	19,778.026	3,776.025	0.212	5.238	0.000***	0.778	1.285	
	창고 보유 여부	-5,967.774	3,585.526	-0.075	-1.664	0.097*	0.628	1.591	
욕상 사용 가능 여부	5,399.450	3,832.038	0.061	1.409	0.160	0.670	1.492		
건물 특성	해당층	6~10층	-200.012	3,376.554	-0.003	-0.059	0.953	0.709	1.411
		11~15층	11,576.659	8,902.379	0.052	1.300	0.194	0.786	1.273
		16~20층	-10,601.291	14,635.869	-0.029	-0.724	0.469	0.785	1.274
		21층 이상	-18,633.084	16,368.036	-0.044	-1.138	0.256	0.834	1.198
	연면적	33,000㎡ 이상 66,000㎡ 미만	-343.745	6,790.345	-0.002	-0.051	0.960	0.888	1.127
		66,000㎡ 이상	-8,537.252	8,802.237	-0.039	-0.970	0.333	0.804	1.244
	공시지가	0.001	0.000	0.321	6.462	0.000***	0.515	1.940	
	건물노후도	0.019	0.419	0.002	0.044	0.965	0.724	1.381	
위치 특성	지하철역 유무	-2,721.348	3,139.041	-0.036	-0.867	0.387	0.725	1.379	
	3차 산업 종사자수	0.149	0.044	0.166	3.412	0.001***	0.539	1.854	

주 : 1) * p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01. adjusted R²=0.503, F=19.796***.

2) VIF, variance inflation factor.

성 문제는 없는 것으로 판단된다.

호실별 특성의 모든 설명 변수들은 임대료에 유

의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 면

적이 넓을수록 임대료에 음(-)의 영향을 미쳤다.

이는 초기 가정과는 다른 것인데, 공유오피스의 경우, 소형 사무실에 대한 수요가 높기 때문인 것으로 판단된다. 임대면적의 평균도 9.46㎡로 소형공간을 임대하는 경우가 많은 것으로 생각된다.

개인사물함 유무와 외부 창 유무는 단위 면적당 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 외부에 면한 창이 있을수록 임대료가 높아지는 것은 상식적인 결과이다. 개인 사물함은 일반 오피스에서는 없는 공유 오피스의 특징적 요소이다. 각 호실별로 지급되는 개인 사물함이 있는 경우, 추가적인 서비스로 인식되며, 추가적인 수납공간 확보와 물품의 도난 방지 효과가 있다. 이에 따라 공유오피스 임차인들이 추가적인 임대료 지불 의사가 나타나는 것으로 판단된다.

공용서비스 특성 변수 중에서는 카페 유무, 택배발송 가능 여부, 공유 주방 유무, 회의실 유무, 창고 보유 여부가 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다. 이 중 카페, 택배발송, 공유주방, 회의실은 임대료에 양의 영향을, 창고는 음의 영향을 미쳤다.

카페 유무는 양의 영향을 미쳤는데 단순한 탕비실에 비하여 폭넓은 서비스를 제공하기 때문이라고 판단된다.

택배발송 가능 여부는 양의 영향을 미쳤다. 인터넷 쇼핑물 등으로 택배를 보내야 하는 소규모 기업에 중요한 기능이기 때문에, 택배 발송을 위한 장소나 포장 기계 등 인프라가 갖추어져 있으면 임대료가 높게 측정되는 것으로 판단된다.

공용 주방 유무는 양의 영향을 미쳤다. 이는 취식이 가능한 공용 주방이 입주자들에게 식사 시간과 휴게 시간에 할 수 있는 활동의 다양성을 늘려주기 때문인 것으로 생각된다.

회의실은 임대료에 양의 영향을 미쳤는데, 공유오피스 입주자들은 대부분 1인~4인 정도의 소규모 실을 사용하기 때문에, 외부 업체와의 협의나 회의를 위한 공간에 대한 수요가 큰 것으로 판단된다.

창고 보유 여부의 경우 예상과는 다르게 음의 영향을 나타냈다. 즉 창고를 보유하고 있으면, 임대료가 유의적으로 낮아지는 것으로 나타났다. 이는 창고를 사용하는 업체들은 창고를 원하지만, 대부분의 공유오피스 입주자들은 창고에 대한 선호가 낮으며, 오히려 이로 인한 소음, 혼잡 등에 따른 부정적인 인식을 품고 있기 때문인 것으로 판단된다.

한편, 선행 연구로부터 기대한 것과는 다르게 공용 라운지 유무는 유의미한 영향이 나타나지 않았다. 공유오피스에서 지식 근로자들은 서로의 방식으로 대화하며 조화를 이루고 협력하여 기존의 일하는 방식에 변화를 가속화하고(Merkel et al., 2023), 서로 다른 분야의 지식을 공유하거나 협업함으로써 뜻밖의 기회들을 얻을 수 있다(Brown, 2017). 이 같은 활동이 공용 라운지에서 주로 이루어지기 때문에 공용라운지는 임대료에 양의 영향을 미칠 것으로 예상하였다. 그러나 해외 사례와는 달리 본 연구에서는 임대료에 유의한 영향을 미치지 않았다. 이는 국내 공유오피스 입주자의 특성이 다른 입주자와의 소통을 크게 중요시하지 않기 때문일 수 있다. 또는 유의미한 영향을 미치는 공용주방에서 식사 등을 하면서 이미 네트워킹 활동을 하고 있기 때문일 수도 있다. 공용라운지가 영향을 미치지 않는 이유를 명확히 밝히기 위해서는 공유오피스 내 공간별 이용 행태

등을 바탕으로 한 후속 연구가 필요할 것이다.

건물 특성 변수 중에서는 공시지가가 높을수록 임대료가 유의적으로 높게 나타났다. 공유오피스가 위치한 토지의 가치에는 해당 토지의 접근성, 주변지역 활성화도 등이 전반적으로 반영되어 있으며, 토지의 가치는 임대료에 영향을 미치지 때문에 상식적인 결과이다. 반면, 층, 연면적, 건물 노후도는 유의한 영향을 미치지 않았다. 이 같은 결과는 일반적인 오피스에서 예상되는 결과와는 상이하다. 이는 공유오피스의 임대료가 공유오피스가 입점한 건물의 특성보다는 공유오피스와 개별 호실의 특성 영향을 보다 크게 받는 것을 의미한다. 이는 공유오피스 임대료의 결정요인이 일반 오피스와는 큰 차이가 있을 수 있음을 시사한다.

마지막으로 위치 특성 변수 중에서는 3차 산업 종사자 수가 많을수록 임대료가 높게 나타났다. 이는 공유오피스에 주로 입지하는 서비스업의 집적이 이루어진 지역일수록 임대료가 높아지는 것으로 판단할 수 있다. 특정 서비스업이 한 지역에 집적되어 특화되면, 이들 지역에 대한 선호가 증가할 것으로 예상된다.

반면 지하철역 유무는 유의한 영향을 미치지 않았다. 공시지가가 유의한 영향을 미치는 것을 고려하면, 지역의 일반적인 접근성, 활성화도는 공유오피스의 임대료에 영향을 미치는 것으로 판단된다. 지하철역이 유의한 영향을 미치지 않는 것은 본 연구의 공간적 범위가 전국으로 지하철역이 존재하지 않는 지역이 포함되어 있기 때문인 것으로 생각된다. 지하철이 존재하는 지역만을 대상으로 충분한 표본의 확보가 가능한 경우, 후속 연구를 통하여 보다 명확한 결론을 도출할 수 있을

것이다.

V. 결론

본 연구는 공유오피스의 특징을 중심으로 공유 오피스의 임대료에 영향을 미치는 요인들을 살펴 보았다. 연구 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 외기에 면하는 창, 공유오피스에서 제공 되는 개인사물함, 공용주방, 회의실, 택배발송 서비스는 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 이들 서비스에 대한 국내 공유오피스 입주자들의 선호가 존재하는 것으로 판단할 수 있다. 반면 호실별 면적과 창고는 오히려 음의 영향을 미쳤다. 공유오피스 임대인들에게 소형 사무실에 대한 선호와 창고에 대한 비선호가 존재하는 것으로 판단된다.

둘째, 카페 존재는 양의 영향을 미쳤으나, 공용라운지는 유의한 영향을 미치지 못했다. 이는 입주자들이 집단으로 교류하는 등의 활동보다는 개인적인 활동을 선호하는 것으로 판단된다.

셋째, 층, 연면적, 노후도 등의 건물 특성은 유의한 영향을 미치지 않았다. 공유오피스의 경우 최근에 생긴 오피스유형으로 대부분의 공유오피스가 새롭게 인테리어를 하여 노후도 등이 크게 중요하지 않았던 것으로 판단된다. 또한 건물 자체의 층이나 연면적 보다는 공유오피스 내부에서 제공되는 구체적인 서비스(사물함, 주방 등)가 입주자들에게 더 중요하게 인식되는 것으로 판단된다. 이 같은 결과는 공유오피스의 임대료 결정 메커니즘이 일반오피스와는 크게 다를 가능성을 시사한다.

넷째, 서비스업 종사자 수는 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 즉, 공유오피스의 주요 수요업종인 서비스업이 집적된 지역의 공유오피스에 대한 선호가 존재하는 것으로 판단된다.

본 연구의 결과에 따른 시사점을 정리하면 다음과 같다. 첫째, 공유오피스의 각종 서비스의 이용 행태, 선호도 등에 관한 풍부한 연구가 필요하다. 공유오피스의 임대료 결정에는 공유오피스의 특징적인 서비스가 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 이용자들이 이에 대한 선호가 존재함을 의미하는 것이다. 따라서 공유오피스의 제공 서비스에 대한 보다 면밀한 연구가 필요하다.

둘째, 일반오피스와 구분된 공유오피스의 각종 통계 자료 구축과 제공이 필요하다. 공유오피스의 임대료 결정요인은 일반오피스와는 상당히 다른 것으로 나타났다. 따라서 공유오피스는 일반오피스와 구분된 수요계층과 선호를 가지는 것으로 생각할 수 있다. 따라서 이들의 수요를 만족할 수 있는 충분한 연구가 필요하며, 이를 위해서는 공유오피스의 임대료, 공실, 공급량 등에 관한 자료의 구축과 제공이 필요하다.

본 연구는 스타트업, 1인 기업 등의 주요 업무 공간으로 활용되지만, 기존 연구가 부족하였던 공유오피스 임대료의 영향요인을 도출하였으며, 기존 일반오피스와 달리 건물의 물리적 특성(연면적, 층수, 노후도 등)보다 공유오피스의 공간 유형, 제공 서비스 특성이 더 큰 영향을 미치는 것을 밝혔다는 점에서 의의가 있다.

연구의 의의에도 불구하고 본 연구는 몇 가지 한계를 가진다. 먼저 본 연구에서 활용된 임대료는 임대인이 제시한 호가이며, 이는 실제 거래된

임대료와는 차이가 있을 수 있는 한계가 있다. 이는 현재 공유오피스 임대료의 실거래 데이터가 부족하므로 발생하는 문제이다. 향후 실거래 자료가 풍부하게 구축되어 제공되면, 이를 바탕으로 한 연구가 가능할 것이다.

또한 본 연구의 분석단위는 공유오피스의 호실이지만, 분석변수에는 호실 단위, 공유오피스 단위, 건물 단위, 읍면동 단위로 구축된 변수들이 사용되어 생태학적 오류의 가능성이 있다. 이에 연구결과의 해석에는 주의가 필요하다. 향후 더 큰 공간 단위에서 자료를 집계하더라도 충분한 표본을 얻을 수 있을 만큼 공유오피스의 표본이 증가한다면 더욱 정교한 연구가 가능할 것이다. 또는 공유오피스를 중심으로 일정 반경 이내의 공간 자료를 구축하여 공유오피스에 할당하는 방식으로 보다 정교한 지역환경 변수를 구축할 수 있을 것이다.

마지막으로 본 연구는 일반오피스와의 차별화된 공유오피스의 임대료 영향 요인을 도출하였으나, 본 연구 내에서 일반오피스 임대료 영향 요인과의 직접적인 차이를 확인하지는 못하였다. 향후 일반오피스를 분석 대상에 함께 포함하는 연구를 통하여 일반오피스와 공유오피스 임대료 결정요인의 차이를 더욱 정교하고 직접적으로 분석할 수 있을 것이다.

ORCID 

정동욱 <https://orcid.org/0009-0007-9495-6052>

홍성조 <https://orcid.org/0000-0001-8861-4928>

참고문헌

1. 김선웅, 장남중, 오은주, 이가인, 최경인. (2019). 서울시 공유오피스 입지특성과 입주기업 이용실태 진단. 서울연구원.
2. 김선주, 이상엽. (2008). 오피스 임대료 결정 모형에 관한 연구: 회귀분석과 신경망 이론을 중심으로. *지역연구*, 24(2), 3-26.
3. 민대성, 문석환. (2020). 공유오피스 이용자가 인식하는 공유오피스 주요 서비스품질에 대한 연구. *경영연구*, 35(2), 53-76.
4. 배하누, 이현석. (2018). 공유오피스 임대료 결정 요인에 관한 연구: 서울 소재 공유오피스를 중심으로. *부동산·도시연구*, 11(1), 87-107.
5. 서동한. (2018). 공유오피스 시장의 성장가능성 및 향후 전망. KB금융지주 경영연구소.
6. 소성규, 김형근, 신종철. (2020). Section Office 가격 결정요인에 관한 연구. *부동산학연구*, 26(4), 7-23.
7. 송기욱, 남진. (2016). 서울시 프라임 오피스 빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 실증분석. *부동산학보*, 66, 158-172.
8. 송선주, 조경은, 신종철. (2020). 공유오피스 임대료의 영향요인에 관한 연구. *부동산학연구*, 26(2), 55-76.
9. 양영준, 오세준. (2017). 서울시 오피스의 임대료 결정요인 분석: 호가임대료와 실질임대료를 대상으로. *부동산학보*, 71, 134-146.
10. 양영준, 유석준. (2016). 서울 오피스 임대료 결정 요인 분석: 오피스 등급을 중심으로. *주택도시금융연구*, 1(1), 37-60.
11. 오세환, 장태석, 노성호, 신선영. (2018). 공유경제를 활용한 지역경제 활성화 방안: 북미, 유럽, 중국 사례를 중심으로. *질서경제저널*, 21(2), 115-138.
12. 유다예, 이진원, 김재연. (2022). 공유오피스 이용자 만족도 향상을 위한 효율적인 라운지 공간구성 연구: 패스트파이브 공유오피스를 중심으로. *한국실내디자인학회 학술대회논문집*(pp. 213-218). 한국 실내디자인학회.
13. 이소영, 김아론. (2021). 커뮤니케이션 증진을 위한 공유오피스의 공간특성 분석. *한국실내디자인학회 논문집*, 30(3), 123-131.
14. 이용만. (2008). 헤도닉 가격 모형에 대한 소고. *부동산학연구*, 14(1), 81-87.
15. 이혜수, 남경숙. (2018). 공유오피스의 커뮤니티 중심 공간 구성 특성. *한국실내디자인학회 논문집*, 27(1), 3-11.
16. 전지현, 최희지, 축에여, 황연숙. (2021). 공유오피스에 나타난 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구. *한국실내디자인학회 학술대회발표논문집*, 25(3), 265-268.
17. 조훈희, 최창규. (2022). 등급별 오피스빌딩의 경과연수가 실질 점유비용에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 도심(CBD)권역을 중심으로. *부동산학연구*, 28(1), 21-35.
18. 최정원, 박진용. (2020). 공유오피스 선택속성의 품질 분류 및 선택속성이 신뢰, 장기이용의도에 미치는 영향: Kano 모델을 중심으로. *경영컨설팅연구*, 20(4), 57-68.
19. 하시은, 이동민. (2022). 변화하는 일의 형태에 따른 공유오피스 공간 디자인 연구: 국내 공유오피스 사례지를 중심으로. *예술 디자인학연구*, 25(2), 85-93.
20. CBRE. (2024a). *Seoul Figures Q1 2024* (국문). CBRE Korea.
21. CBRE. (2024b). *2024 서울 공유오피스 현황 및 전망*. CBRE Korea.
22. Brown, J. (2017). Curating the 'Third Place'? Coworking and the mediation of creativity. *Geoforum*, 82, 112-126.

23. CBRE. (2018). *CBRE APAC occupier survey 2018: A new era of work spaces*. CBRE Research.
24. Merkel, J., Avdikos, V., & Pettas, D. (2023). Coworking spaces: Alternative topologies and transformative potentials. In J. Merkel, D. Pettas, & V. Avdikos (Eds.), *Coworking spaces*. (pp. 1-14). Springer.

논문 접수일: 2025년 5월 8일

심사(수정)일: 2025년 6월 30일

게재 확정일: 2025년 7월 18일

국문초록

소형기업에 유연한 업무공간과 서비스를 제공하는 공유오피스 시장이 성장하고 있다. 그러나 공유오피스의 공간이나 이용 행태에 관한 연구에 비하여 임대료에 관한 연구는 부족하다. 본 연구는 공유오피스 임대료의 영향 요인을 도출하는 것을 목적으로 한다. 2024년 8월 기준으로 공유오피스 중개플랫폼을 통하여 148개 공유오피스의 391실의 임대료 자료를 구축하여 종속변수로 활용하였다. 분석모형은 단위 면적당 임대료를 종속변수로, 호실별 특성, 공용 서비스 특성, 건물 특성, 위치 특성을 주요 독립변수로 하는 다중회귀모형이다. 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 공유오피스의 개인사무함, 카페, 공유주방, 회의실은 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 이 같은 시설에 대한 이용자의 선호가 존재하는 것으로 판단된다. 둘째, 외기에 면하는 창은 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 개방감에 대한 선호가 존재하는 것으로 판단된다. 셋째, 공유오피스가 속한 건물의 특성은 임대료에 영향을 미치지 않았다. 공유오피스 임대료 결정요인이 일반오피스와 다를 가능성을 시사한다. 넷째, 공유오피스가 입지한 지역의 3차산업 종사자 수는 임대료에 양의 영향을 미쳤다. 3차산업이 집적된 지역에서 공유오피스 선호가 존재하는 것으로 보인다. 본 연구는 공유오피스 임대료의 영향 요인을 밝혔으며, 공유오피스의 특징적인 서비스 중에서 영향을 미치는 요소를 밝혔다는 점에서 의의가 있다.

주제어 : 공유 경제, 공유오피스, 공유오피스 임대료, 임대료 결정 요인