

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

2023-05

수시연구

Current Issues for the Institutionalization
of Shared Accommodation

박상곤



수시연구 2023-05

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

Current Issues for the Institutionalization of Shared Accommodation

박상곤



한국문화관광연구원
Korea Culture & Tourism Institute

연구 책임

박상곤 한국문화관광연구원 연구위원

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구



연구 개요

1. 서론

가. 연구 배경

- 기술 진보와 사회환경 변화에 따라 공유경제(sharing economy)가 등장하여 성장하고 있으며, 공유경제는 협업 경제(collaborative economy), 협력 소비(collaborative consumption), 접근 경제(access economy), 플랫폼 경제(platform economy), 지역기반 경제(community-based economy), 공유된 경제(shared economy) 등 다양한 이름으로 불림
- 공유경제의 성장은 특히 관광산업에서의 역할과 성과에 있어 주목할 만하며, 공유 플랫폼을 기반으로 한 숙박업, 교통업, 요식업에서의 공유경제 확산이 공유경제 전체 규모의 급속한 성장을 주도하고 있음
- 관광 산업에서 공유경제의 성장과 확산은 양질의 재화와 서비스를 효율적으로 소비자에게 공급하는 데 기여할 수 있지만, 불공정 경쟁, 일자리 안정성 감소, 조세 포탈과 지하경제 확산을 가져올 수 있다는 우려도 존재함
- 현시점에서 이러한 논의에 대한 합리성을 찾기 위해서는 무엇보다 기존 공유경제 및 공유숙박의 외부효과가 어떻게 나타났는지에 대한 객관적인 분석 결과를 토대로 하는 생산적 논의가 필요함

나. 연구 목적

- 본 연구는 공유숙박에 대한 소비자들의 이용 행태에 대한 이해를 바탕으로 기존 공유경제의 외부효과에 대한 신뢰할 만한 실증 증거를 검토·정리 한 후, 공유숙박 제도 도입에 따른 부작용을 최소화하기 위한 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적인
- 특히 법·경제학적 관점과 실증 증거들을 바탕으로 공유숙박 제도에 있어 주요 쟁점 사항인 실거주 요건, 최대 영업일수 제한, 주민 동의에 대한 논리적 근거 제시함

다. 연구 범위 및 방법

- 내용적 범위
 - 공유숙박 제도의 추진 경과와 이용 실태 분석
 - 공유숙박에서 외부성을 고려해야 하는 이론적 배경
 - 공유숙박의 외부성에 관한 실증연구 결과 검토
 - 공유숙박 제도화의 주요 입법적 쟁점 검토
- 연구 방법은 주로 공유경제 및 공유숙박에 대한 기존 이론 및 실증 증거를 제시한 문헌 연구임

2. 공유숙박 제도의 추진 경과와 이용 실태

2.1 공유숙박 제도의 추진 경과

가. 공유숙박 관련 규제 현황

- (숙박업에 대한 현행법의 내용) 공유숙박의 형태와 유사한 숙박업에 대한 현행법의 규제는 관광진흥법, 농어촌정비법, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 민간 임대주택에 관한 특별법과 같이 내국인과 외국인을 구분하여 규제하고 있음
- (규제 샌드박스의 도입) 현재 내국인의 도심 공유숙박은 규제 샌드박스를 통해 ‘위험’에 대해서만 한시적으로 허용되고 있음. 위험은 정부의 ICT 규제 샌드박스 실증 특례를 통해 2019년 11월 28일 내국인 공유숙박 허가를 받아 2020년 7월 15일부터 정식으로 서비스를 개시하였음. 현재 2022년 기준 2년 연장된 상태임

나. 국회에서의 입법 논의

- 관광진흥법 개정안(이완영 의원 대표 발의, 2017. 7. 12.)의 취지는 다음과 같음. 현행법에 따른 관광객 이용 시설업의 하나로 공유민박업(도시민박업)을 추가하고, 공유민박업(도시민박업)을 도시지역에서 자신이 거주하는 주택을 이용하여 관광객

에게 숙박 또는 음식을 제공하는 업으로 규정하여 법적으로 허용되지 않는 공유민박의 상당 부분을 양성화함

- 관광진흥법 개정안(유정주 더불어민주당 의원 대표 발의, 2021. 3. 5.)의 취지는 관광객 이용 시설업에 공유숙박업을 신설하고 연간 영업일수, 안전기준 등 공유숙박업자의 준수 사항을 규정함으로써 공유숙박업의 제도적 기반을 마련하여 관광 및 숙박업 활성화에 기여하는 것임
- 관광진흥법 개정안(박성민 국민의힘 의원 대표 발의, 2022. 6.16.) 공유숙박 플랫폼의 이용자가 증가하는 추세이지만, 현행법에는 이에 대한 법적 근거가 부재해 불법적으로 영업을 하는 경우들이 다수 발생하고 있어 숙박업에 대한 새로운 준수 사항을 규정하고자 함

다. 공유숙박을 제도화한 해외 입법례

- 네덜란드 암스테르담은 공유숙박 시설의 기준을 세분화하여 홈세어링(Private holiday rental), B&B(Bed & Breakfast), Vacation rentals의 세 가지 유형으로 구분하고, 유형별 가이드라인을 제공하고 있음
 - B&B와 Vacation rentals 유형의 경우 전문 숙박 시설이기 때문에 규제가 엄격한 편이며, 이웃에게 숙박공유 사실을 통보하고 호스트의 연락처를 상시 제공해야 함
- 미국 LA에서 주택 공유 서비스를 제공하기 위해서는 해당 주택이나 아파트가 1년에 6개월 이상 소유주가 거주하고 있는 실거주지일 경우에만 허용됨
 - 세컨드 홈이나 투자용 주택을 호텔처럼 단기 임대하는 것은 불가능하며, 에어비앤비를 통해 임대할 수 있는 기간도 1년에 120일까지로 제한됨
- 독일 베를린은 2018년 4월 법 개정을 통하여 단기임대 시장에 규제완화를 대폭적으로 시행하였으며, '주된 주거'에서 하나 또는 그 이상의 방을 제공하면서 전체 주거의 50% 이하를 빌려주는 경우에는 허가가 불필요함
 - 주거의 50% 이상을 빌려주는 호스트의 경우, 관할관청의 허가와 함께 등록번호를 취득해야 함

- 프랑스 파리·니스·리옹 등 주요 도시에서는 주 거주지인 집 전체를 임대하는 경우 1년에 최대 120일까지만 임대가 가능하며, 이와 상충하는 특수한 상황의 경우 면제 신청서를 작성하여 에어비앤비 측에 접수를 완료하면 규제를 면함
 - 에어비앤비를 포함한 온라인 플랫폼은 호스트의 신원 및 숙박 공유 관련 정보를 프랑스 세무 당국에 신고해야 함
 - 또한, 주 거주지와 보조 거주지 여부에 따라 임대 가능일 수 및 규제 범위의 차이를 보임

2.2 이용 실태 및 운영 성과 분석

가. 이용 실태 분석

- 이용 실태 분석은 일반인을 대상으로 한 설문조사를 통해 국내에서 공유숙박의 참여 경험, 이용 실태, 우려 요인에 대한 인식 등을 분석함. 해당 분석 결과를 2016년 한국개발연구원 조사 결과와 비교한 바 공유숙박 참여자들의 공유숙박의 참여 경험, 이용 실태, 우려 요인에 대한 인식이 크게 다르지 않음
- (인구학적 특성과 공유숙박 참여 결정의 관계 분석) 2016년 조사와 마찬가지로 SNS 이용 시간이 길수록, 나이가 어릴수록 참여율이 높아지는 경향을 보임. 자녀가 많을수록 공유숙박의 참여율이 높아지는 경향이 있음. 인터넷 이용 시간과의 연관성은 보이지 않으나, SNS 이용 시간이 길수록 공유숙박 참여율이 높아지는 경향을 보임
- (공유숙박 이용 실태) 국내 여행에서의 공유숙박 이용이 69.5%, 해외여행에서의 공유숙박 이용이 30.5%로 나타남. 대부분 관광이나 휴양을 목적으로 이용하고 있으며, 혼자보다는 동반자와 함께 이용하는 것으로 나타남. 공유숙박에 대한 전반적 만족도가 높을수록 재이용 의향은 높아짐

나. 실증 특례 운영 현황

- 공유숙박 플랫폼 위함에 등록된 호스트 업체의 현황을 살펴봄. 등록 업체의 수는

2020년 192개 업체에서 2021년 372개 업체, 2022년 518개 업체로 빠르게 증가하고 있음. 등록 호스트 업체당 객실 수는 2020년 약 3개에서 2021년 약 2.3개, 2022년 약 2.1개로 줄어드는 추세임

- 각 자치구별로 등록된 호스트 업체당 객실 수의 평균을 보여 줌. 업체당 객실 수는 2020년 약 2.9개에서 2021년 약 2.3개로 상당히 감소한 데 이어서 2022년에는 약 2.1개로 더욱 감소하였음
- 업체당 예약 건수는 2020년 0.239건에서 2021년 0.764건, 2022년 0.987건으로 매년 증가하고 있지만, 호스트 업체당 숙박 일수는 2021년 6.834박을 정점으로 2022년에는 4.364박으로 감소하는 추세임

3. 공유숙박의 외부성과 영향

3.1 공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구

- 본 연구에서는 이를 공유경제의 외부성(외부효과)이라는 관점으로 접근하여 공유 숙박 제도화의 입법적 쟁점에 대한 논리적 근거를 마련하고자 함. 특히, 공유숙박이 호텔업 등 관광산업 분야 자체에 미치는 영향에 한정하지 않고 부동산, 지역경제, 치안 등 사회 전반적인 분야에 대한 총체적 영향을 문헌 연구를 통해 다음과 같이 정리하였음
 - 첫째, 공유경제 또는 일거리 경제는 해당 플랫폼을 이용하는 소비자들의 후생을 증대함(Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016)
 - 둘째, 공유경제 또는 일거리 경제는 연관 시장에서 거래되는 상품의 가격을 감소시켜 소비자 후생을 증대함(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022)
 - 셋째, 개인 간 플랫폼이 제공하는 매칭 시스템은 공유경제 혹은 일거리 경제가 연관 산업에 비해 효율성을 높이는 결과를 가져올 수 있음(Einav, Farronata and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016)
 - 넷째, 공유숙박은 해당 내구재의 거래시장 수요를 증가시켜 가격을 높이는 결과

를 가져올 수 있음(Barron, Kung and Proserpio, 2021; Garcia-López, Jofre-Monseny, Mazza and Segú, 2020; 박상곤, 2023; Koster, van Ommeren and Volkhausen, 2021)

- 다섯째, 공유숙박은 인근 식당 및 상점 활성화의 양의 외부효과(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023), 외지인 유입으로 인한 치안 불안 및 층간소음의 음의 외부효과(Xu, Pennington-Gray and Kim, 2019; Roth, 2021; Kang, Kang and Park, 2023) 등 지역사회 및 경제에 외부효과를 발생시킴
- 여섯째, 장·단기적으로 기존 기업 및 잠재적 경쟁 기업의 전략에 영향을 미침 (Chang and Sokol, 2020; Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023)
- 정리하자면, 에어비앤비를 위시한 공유숙박의 성장은 호텔산업은 물론 지역경제에 이바지하는 측면이 큰 것으로 확인됨. 따라서 공유숙박 관련 제도화에 있어서 관련 규제를 완화하는 방향이 적절한 것으로 판단되며 음의 외부효과를 최대한 감소시키기 위해 사업자가 아닌 개인을 중심으로 규제를 완화하는 방향이 필요함
- 선행 연구의 실증 증거들의 근거를 고려하면서, 공유숙박을 제도화한 해외 입법례에서 보듯이 비교법학적으로 많은 나라에서 이미 공유숙박을 입법화하였다는 점도 고려해야 함. 해외 입법의 공통점은 임대되는 주거가 실주거지이어야 하며, 숙박일수에 일정한 제한을 가하고 있다는 점임. 이 두 가지 요건은 모두 공유경제를 실현하는 공유숙박의 의미를 요건화하기 위한 것이라는 점을 감안해야 함. 더불어 실증 증거와 우리나라의 층간소음 등의 문제라는 특수성을 고려할 때 주민의 동의가 필수적임

3.2 공유숙박의 도입에 있어 입법적 쟁점

- 진정한 공유경제를 실현하는 공유숙박이 가능하기 위해서는 개인들이 자신의 빈방을 시장에 간헐적으로 제공할 수 있는 방향의 제도 설계가 필요함. 이를 위하여 간헐적으로 빈방을 제공하는 것이 어떠한 의미를 갖는지 입법적으로 명확히 확정해야 하며, 이때 개인들은 사업자와는 달리 영업을 목적으로 하지 않는다는 점을

주안점으로 두어야 함

가. 실거주 요건

- 공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구에서 살펴보았듯이, 공유숙박은 규제 차이(regulatory arbitrage)의 이점을 갖고 지역의 주택시장 공급을 감소시키며, 가격을 상승시키는 등 사회 후생의 감소를 발생시킴. 따라서 호스트의 실거주 요건 도입을 통해 공유숙박의 부의 외부효과를 방지해야 할 필요가 있음
- 이때 고려해야 할 중요한 요소는 임대되는 빈방이 호스트의 독자적인 주거 목적을 갖는 공간이어야 한다는 것임. 여기서 주거 목적은 해당 주거를 타인이 얼마나 이용하였는지를 통해 검증될 수 있음. 즉, 타인의 주거 공간과 주거 시간을 통해 호스트가 빈방에 대하여 주거 목적을 얼마나 가지고 있는지 확인할 수 있음
- 한편, 호스트는 2개 이상의 주택에서 공유숙박을 운영할 수 없도록 하여야 함. 공유숙박은 거주자가 주거지의 남은 방을 활용하여 소득을 올리는 것이기 때문에 주거지 전체의 대어나 대여만을 목적으로 주택을 임대하거나 소유하는 것을 허용하지 않아야 함

나. 최대 임대일 수의 제한

- 공유숙박에 대한 규제는 공급자를 사업자로서의 상시 공급자와 개인으로서의 일시 공급자로 구분할 수 있는 방식으로 이루어져야 함. 여기서 상시와 일시의 구분은 거래량이며 거래량에 연동된 규제 즉, '거래량 연동 규제'는 연 단위에서 최대 임대일 수를 기준으로 하는 것이 가장 효과적이고 효율적임
- 이때 최대 임대일 수를 너무 느슨하게 정할 경우 일시 공급자가 아닌 상시 공급자에게까지 이익을 주어 기존 제도권 내 사업자들의 시장을 구축할 것임. 반면, 최대 임대일 수를 너무 작게 설정할 경우 개인 공급자의 한계이익이 줄어들어 개인이 공유숙박 시장에 진입하지 않아 공유경제 활성화를 도모하지 못할 것임
- 따라서 최대 임대일 수의 제한은 공유숙박 활성화, 규제 차익의 방지, 실증 특례의

운영 성과, 해외 주요 도시의 규제 그리고 지역의 주택시장 여건을 고려하여 결정
해야 할 것임

다. 주민 동의

- 공유숙박으로 인한 관광객의 방문은 ‘인근 주민과의 갈등 문제’ 및 젠트리피케이션 등 ‘거주민의 주거 문제’라는 부정적인 외부효과를 야기함
 - 이는 거주민들이 부담해야 하는 사회적 비용으로 작용하기 때문에 일본에서는 「특구민박」, 「주택숙박사업법」 등의 법·제도를 통하여 인근 주민에게 공유숙박 운영에 대한 동의를 구하고 충분한 설명을 제공하며, 주민의 고충에 대한 적절하고 신속한 대응 및 해결을 요구하고 있음
 - 이처럼 인근 주민의 동의를 받은 후 공유숙박을 제공하게끔 하는 것이 바람직하나, 이것이 공유숙박 공급에 대한 제약으로 작용할 우려가 있음
- 따라서 현실적인 방안으로는 일본법을 참조하여 주민들의 고충을 제기할 수 있는 사이트를 마련하고 이를 적극적으로 해결하게끔 하는 방향을 제시함

4. 공유숙박 제도 도입을 위한 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과

- 중개사업자에 대한 규제로 보기보다는 공유숙박의 활성화와 기존 시장경제 체계의 안정적 운영을 위해 필요한 제도적 장치로 보아야 함. 공유숙박이 시장경제 체계를 해치지 않고 활성화되기 위해서는 공유숙박 중개사업자를 지정해야 하고 이들에게 의무를 부과해야만 함
- 거래량 연동 규제에 따른 잠재적인 문제에 대하여 플랫폼은 다음과 같은 의무를 이행할 필요가 있음
 - 첫째, 불법영업의 문제를 해결하기 위하여 공유숙박 호스트로 하여금 등록번호를 플랫폼에 게시하도록 함으로써 한 호스트가 여러 개의 집을 임대하는 것을 방지하고 숙박일수 제한 준수 여부도 확인할 수 있도록 하는 것이 필요함

- 둘째, 공유숙박 시장에서 완화된 규제의 혜택을 받기 위하여 공유경제 임대인들과 공급업체들은 거래량을 과소 보고할 인센티브가 존재하므로, 거래량 연동 규제의 실용성과 효율성을 보장하기 위해 각 플랫폼은 거래량에 대한 정보를 규제 기관에 정확하고 투명하게 제공해야 할 필요가 있음
- 마지막으로, 플랫폼은 비전문 협력사에 대하여 적절한 규제 조치를 제공하는 의무를 이행할 필요가 있음

목차

제1장 서론	1
제1절 연구 배경 및 목적	3
1. 연구 배경	3
2. 연구 목적	5
제2절 연구 범위 및 방법	6
1. 연구 범위	6
2. 연구 방법	6
제2장 공유숙박 제도의 추진 경과와 이용 실태	7
제1절 공유숙박 제도의 추진 경과	9
1. 공유숙박 관련 규제 현황	9
2. 국회에서의 입법 논의	13
3. 공유숙박을 제도화한 해외 입법례	16
제2절 이용 실태 및 운영 성과 분석	19
1. 이용 실태 분석	19
2. 실증 특례 운영 현황	31
제3절 소결	38
제3장 공유숙박의 외부성과 영향	39
제1절 공유경제와 외부성	41
1. 외부성과 시장 실패	41
2. 공유경제가 관광 산업과 지역사회에 미치는 영향	48
3. 소결	51
제2절 공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구	53
1. 호텔	56

2. 주택	59
3. 지역경제	60
4. 치안(범죄 및 사회질서)	61
제3절 공유숙박의 도입에 있어 입법적 쟁점	62
1. 실거주 요건	62
2. 최대 임대일 수의 제한	67
3. 주민 동의	71
4. 공유숙박 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과	73
제4장 결론	75
1. 공유숙박 제도 도입을 위한 임대인의 자격	78
2. 공유숙박 제도 도입을 위한 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과	80
참고 문헌 /	81
ABSTRACT /	87

표 목차

〈표 2-1〉 공유숙박 경험률	20
〈표 2-2〉 설문조사 응답자의 구성	20
〈표 2-3〉 설문 응답자의 인구학적 특성 요약 통계량	21
〈표 2-4〉 공유숙박 수요자로 참여 결정 분석 결과 비교	23
〈표 2-5〉 공유숙박 이용 경험	24
〈표 2-6〉 공유숙박 경험 만족도와 향후 이용 의향	25
〈표 2-7〉 공유숙박 참여 시 우려 요인	26
〈표 2-8〉 공유숙박 수요자로 참여(가정) 시 각 우려 사항에 대한 인식	26
〈표 2-9〉 공유숙박 공급자로 참여(가정) 시 각 우려 사항에 대한 인식	27
〈표 2-10〉 거래에 참여하지 않은 이유	29
〈표 2-11〉 거래에 참여한 이유	30
〈표 2-12〉 공유숙박의 향후 5년간 성장 가능성에 대한 예상	31
〈표 2-13〉 위홀름 공유숙박 데이터 개요	32
〈표 2-14〉 등록 업체 현황	32
〈표 2-15〉 등록 업체 수	33
〈표 2-16〉 업체당 객실 수	33
〈표 2-17〉 업체당 영업일 수	34
〈표 2-18〉 공유숙박 현황	35
〈표 3-1〉 현행법상 공급자의 실거주 요건	65
〈표 3-2〉 실증 특례 업체의 호스트별 숙박 일수	70
〈표 3-3〉 해외 주요 도시의 공유숙박 규제	70
〈표 3-4〉 거래량 연동 규제에 따른 잠재적 문제와 대책	74

그림 목차

[그림 2-1] 공유숙박 현황 시계열도	36
[그림 2-2] 총매출 현황	37
[그림 3-1] 음의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소	44
[그림 3-2] 양의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소	45
[그림 3-3] 피구세의 외부성 효과 교정	47

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

제1장

서론

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

기술 진보와 사회환경 변화에 따라 공유경제(sharing economy)가 등장하여 성장하고 있다. 공유경제는 협업 경제(collaborative economy), 협력 소비(collaborative consumption), 접근 경제(access economy), 플랫폼 경제(platform economy), 지역기반 경제(community-based economy), 공유된 경제(shared economy) 등 다양한 다른 이름으로 불리기도 한다(Hossain, 2020). 특히 개인 간 플랫폼이 형성한 시장은 거래되는 상품의 특성에 따라 내구재적 요소가 강조되는 경우에는 공유경제(sharing economy), 서비스 제공의 측면이 중시되는 경우에는 일거리 경제(gig economy)로 지칭된다. 이 중, 공유경제는 이미 수년 전부터 많은 사람들의 일상생활 속으로 깊이 들어와 있다.

프라이스 워터하우스 쿠퍼스(PwC)는 공유경제가 사람들의 일상생활에 침투해 있는 환경을 다음과 같이 묘사한다(PwC, 2015). “아침 운동을 할 때에는 스포티파이(Spotify) 플레이리스트의 음악을 듣는다. 캡타르(KAPTAR) 공유 오피스로 출근해서 태스크래빗(TaskRabbit)에서 전날 찾아 놓은 데이터 수집 업무를 수행한다. 점심은 yumumber(Yumumber)를 이용하여 인근 가정집에서 제공하는 식사를 한다. 식사 후에는 스킬셰어(Skillshare)를 통해 초급 사진 촬영 강좌를 수강한다. 집으로 돌아오는 길에는 지난주 쇼핑 커뮤니티(Szatyorbolt)를 통해 주문한 식재료를 수령해 가져온다. 집에 돌아와서는 넷플릭스(Netflix)를 시청하다가 지루해져서 지역 도서 교환 프로그램(Rukkola.hu)에서 얻은 책을 읽는다. 이후 다음 주 휴가에서 머무를 숙소를 에어비앤비(Airbnb)로 예약하고, 교통수단은 블라블라카(BlaBlaCar)로 구한다. 저녁 식사 장소로는 우버(Uber)로 이동하는데, 우버 기사는 웨이즈(Waze)를 활용하여 교통정보를 얻는다. 식사 후에는 지역 공유 자전거를 사용하여 귀가한다.”

프라이스 워터하우스 쿠퍼스에서 묘사한 공유경제의 모습이 한국인들의 생활과도 비슷하다. 음악 청취, 미디어 시청, 공유 오피스, 자전거와 자동차는 물론 구직, 중고물품 거래, 숙소 등에서 공유경제는 이미 상당한 역할을 수행하고 있을 뿐만 아니라, 콘텐츠 소비 등 문화 산업, 여행·교통·요식업 등 관광 산업에서도 공유경제는 무시할 수 없는 범위를 차지하고 있다.

미국 브루킹스 연구소는 2014년 140억 달러 규모였던 공유경제가 우버와 에어비엔비의 급격한 성장에 힘입어 2025년에는 3,350억 달러 규모로 성장할 것으로 예측했다(Yaraghi and Ravi, 2017). 공유경제의 확산과 파급은 광범위하지만, 특히 관광산업에서의 역할과 성과가 주목할 만하다. 공유 플랫폼을 기반으로 한 숙박업, 교통업, 요식업에서의 공유경제 확산이 공유경제 전체 규모의 급속한 성장을 주도하고 있다. 대표적인 숙박 플랫폼 업체인 에어비엔비의 경우 전 세계 191개 국가 10만여 개 도시에서 400만 명 이상이 서비스를 제공하고 있다. 가입 사용자 수는 1억 5천만 명이 넘고, 회사 가치는 1130억 달러 정도로 추산되고 있다(Searchlogistics.com, 2023). 관광산업에서 공유경제의 성장과 확산은 양질의 재화와 서비스를 효율적으로 소비자에게 공급하는 데에 기여할 수 있다. 하지만 공유경제의 확산이 불공정 경쟁, 일자리 안정성 감소, 조세 포탈과 지하경제 확산을 가져올 수 있다는 우려도 존재한다(European Parliament, 2017).

우리나라 정부는 2019년 1월 ‘공유경제 활성화 방안’을 발표하였다. 이후 공유숙박¹⁾ 규제 개선 과제 포함 제6차 관광진흥기본계획 발표(2022. 12. 12.), 2023년 경제정책방향에 7대 규제 개선 과제 선정(2022. 12. 23.) 등 공유숙박 제도화를 위한 논의가 지속적으로 이루어졌다. 특히 정부는 공유숙박 제도화를 위해 「정보통신융합법」에 근거, 실증 특례(규제 샌드박스) 사업이 2019년 11월 27일 지정²⁾되어 2020년 7월 15일부터 사업을 시작하여 운영 중에 있다. 현재 사업 종료 기간은 2024년 7월 14일까지이다. 이러한 공유숙박에 대한 제도화 노력에도 불구하고, 공유숙박에 대한 긍정적인 면을 확대하면서 동시에 부정적 효과를 최소화할 수 있는 공유숙박 제도화는 여전히 논의 중이다.

-
- 1) 공유숙박은 숙박 공유로 사용되기도 한다. 본 보고서는 그간 제도권에서 주로 사용하고 있는 공유숙박이라는 용어로 통일하여 사용한다.
 - 2) 실증 특례(규제 샌드박스) 기업인 ‘위홈’에게 서울지역, 전체 호스트 4,000명, 내국인은 180일 이내 영업 등 사업에 대한 조건 부과한 바 있다. 과기부 및 문체부의 공식 문서에서도 특례 기업인 ‘위홈’의 명칭을 그대로 사용하고 있다. 따라서 본 연구에서도 필요에 따라 ‘위홈’ 혹은 ‘특례 기업’으로 지칭한다.

현시점에서 이러한 논의에 대한 합리성을 찾기 위해서는 무엇보다 기존 공유경제 및 공유숙박의 외부효과가 어떻게 나타났는지에 대한 객관적인 분석 결과를 토대로 생산적 논의가 필요하다. 따라서 이를 통해 공유숙박의 외부효과를 내부화하거나 최소화하는 동시에 공유숙박을 활성화할 수 있는 제도화에 있어 주요 쟁점에 대한 검토가 필요하다.

2. 연구 목적

본 연구는 진정한 공유숙박 제도화를 위해 필요한 주요 쟁점이 무엇이고, 이러한 쟁점을 어떻게 바라봐야 하는지에 대한 정책연구이다. 이를 위해 본 연구는 그간의 공유경제 특히 공유숙박에 관한 주요 이론 및 실증연구들을 근거로 공유숙박 제도화를 위한 주요 쟁점 사항들에 대한 학술적이고 정책적인 관점에서 규범적 판단을 시도한다.

구체적으로 본 연구는 공유숙박에 대한 소비자들의 이용행태에 대한 이해를 시작으로 기존 공유경제의 외부효과에 대한 신뢰할 만한 실증 증거를 검토하여 정리하고자 한다. 이를 통해 우리나라의 공유숙박 제도 도입에 따른 부작용을 최소화하고 공유숙박 제도 방안을 마련을 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다. 특히 본 연구는 법경제학적 관점과 실증 증거를 바탕으로 공유숙박 제도화에 있어 주요 쟁점 사항인 실거주 요건, 영업일수 제한 그리고 주민 동의를 어떻게 할 것인가에 대한 논리적 근거를 제시하는 것이 연구의 목적이다.

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

본 연구의 범위는 에어비앤비가 한국 시장에 진입한 시점인 2013년 이후부터 공유숙박 실증 특례가 도입되고 현재까지 논의된 공유경제 혹은 공유숙박에 대한 현황, 이론, 그리고 실증분석을 대상으로 하고 있다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제2장 공유숙박 제도의 추진 경과와 이용 실태에서는 공유경제 참여 실태를 분석하고 그간의 실증 특례 운영 성과를 분석한다. 제3장 공유숙박의 외부성과 영향에서는 공유숙박에서 외부성의 개념이 왜 필요한지 그리고 그러한 외부성이 어떻게 나타나는지를 다룬다. 그리고 이러한 논의들을 통해 공유숙박의 도입에 있어 입법적 쟁점을 다룬다. 마지막 제4장에서는 결론 및 정책적 시사점을 제시한다.

2. 연구 방법

연구의 방법은 크게 기술통계 분석과 문헌 연구에 의존하고 있다.

공유숙박의 이용 실태와 실증 특례 운영 성과 등은 기존 조사 및 실제 데이터를 확보하여 기술통계 분석을 실시한다. 한편, 공유숙박과 외부성에 대한 논의와 실증연구들은 문헌 연구를 통해 이루어졌다. 특히 공유숙박에 대한 정책 대응에 있어 공유숙박의 외부효과의 이해가 중요함에 따라 기존 경제학에서의 이론을 통해 일목요연하게 정리하는데 집중하고 있다. 또한 기존 문헌들에 따르면 공유숙박이 도입됨으로써 호텔산업, 주택시장, 지역경제 그리고 치안에 영향을 주는 것으로 나타나고 있는데, 이를 문헌을 대상으로 이슈별로 일목요연하게 분석하고 정리한다.

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

제2장

공유숙박 제도의 추진 경과와 이용 실태

제1절 공유숙박 제도의 추진 경과

공유숙박을 관광진흥법 내로 도입하려는 개정의 움직임이 있었으나, 법 개정으로 이어지지는 못하였다. 관광진흥법에 공유숙박을 규정하는 것의 목적은 공유숙박을 제공하는 개인을 사업자로 등록시키고 일정한 기준을 충족시키며 관리하는 데 있다. 그런데 공유경제를 실현하는 공유숙박 제공자는 사업자가 아니라, 개인이므로 법적 규제와 관리에 한계가 있을 수 있다. 이러한 측면에서 숙박업에 대한 예외 조항의 한 형태로 규정을 만들거나 별도의 법률을 통하여 공유숙박에 관한 규정을 신설하는 것이 더 타당해 보인다.

1. 공유숙박 관련 규제 현황

가. 숙박업에 대한 현행법의 내용

공유숙박의 형태와 유사한 숙박업에 대한 현행법의 규제는 아래와 같이 내국인과 외국인을 구분하여 규제하고 있다.

1) 관광진흥법

관광진흥법에 따르면 도심지에서 숙박업을 운영하기 위해서는 ‘외국인관광 도시민박업’으로 신고해야 한다. 소정 지역의 주민³⁾인 호스트가 자신이 거주하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정 문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 것을 조건으로 한다.⁴⁾ 즉, 호스트가 거주하는 집에서 외국인을 대상으로만 공유숙박 영업을

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)의 주민. 반드시 소유주이어야 하는 것을 법령에서 요건으로 하지 않고 있다.

4) 관광진흥법 시행령 제2조(관광사업의 종류) ①「관광진흥법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제2항에 따라 관광사업의 종류를 다음 각 호와 같이 세분한다.<개정 2008. 2. 29., 2008. 8. 26., 2009. 1. 20., 2009. 8. 6., 2009. 10. 7., 2009. 11. 2., 2011. 12. 30., 2013. 11. 29., 2014. 7. 16., 2014. 10. 28.,

가능하지만 농어촌 민박업과 한옥 체업업의 경우 내·외국인 모두 가능한 상황이다. 그런데 이는 모두 숙박업, 즉 사업자를 대상으로 한 입법이라서 간헐적으로 유흥자산인 빈방을 빌려주는 숙박 서비스인 공유숙박에 해당하지 않는다. 따라서 공유경제를 실현하는 숙박의 형태를 별도의 입법으로 도입할 필요가 있다.

2) 농어촌정비법

농어촌정비법에 따른 농어촌지역⁵⁾ 및 준농어촌지역 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구역⁶⁾은 농어촌정비법에 의하여 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용해서 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사·시설·조식 등을 제공하는 사업, 즉 농어촌민박업을 수행할 수 있다.⁷⁾ 이는 외국인과 내국인에 대하여 모두 가능하다.

3) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조 제1항 제6호에 따른 도시재생활성화계획⁸⁾에 따라 같은 조 제9호에 따른 마을기업⁹⁾이 운영하는 경우에는 외국인 관광객의 이

2014. 11. 28., 2016. 3. 22., 2019. 4. 9., 2020. 4. 28., 2021. 3. 23.)

3. 관광객 이용시설업의 종류

바. 외국인관광 도시민박업: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 주민이 자신이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정 문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙식 등을 제공(도시지역에서 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 같은 조 제9호에 따른 마을기업이 외국인 관광객에게 우선하여 숙식 등을 제공하면서, 외국인 관광객의 이용에 지장을 주지 아니하는 범위에서 해당 지역을 방문하는 내국인 관광객에게 그 지역의 특성화된 문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 것을 포함한다)하는 업

1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택

2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택

5) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌

6) 이하 “광역시 자치구”라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역

7) 「농어촌정비법」 제2조 제16호 라목: 농어촌민박사업: 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사·시설·조식 등을 제공하는 사업

8) 도시재생활성화계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형 활성화계획과 근린재생형 활성화계획으로 구분됨.

용에 지장을 주지 아니하는 범위에서 사업상 혹은 관광을 위해 내국인 방문객을 대상의 숙박 시설을 공유숙박의 형태로 운용할 수 있도록 하는 특례를 두고 있다.

4) 민간임대주택에 관한 특별법

민간임대주택에 관한 특별법에서는 민간임대주택에 대하여 임대 목적으로 제공하는 주택(토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택¹⁰) 및 대통령령¹¹)으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다)으로서 임대사업자가 동법 제5조¹²)에 따라 등록한 주택을 말하며(동법 제2조 제1호), 취득 유형에 따라 민간 건설

- 9) 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업
- 10) 동법 시행령 제2조(준주택의 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택”이란 다음 각 호의 건축물(이하 “준주택”이라 한다)을 말한다. <개정 2017. 9. 19., 2021. 8. 10., 2022. 1. 13.>
 1. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물을 「건축법」에 따라 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사로 리모델링한 건축물
 2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 오피스텔
 - 가. 전용면적이 120제곱미터 이하일 것
 - 나. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것
- 11) 동법 시행령 제2조의2(일부만을 임대하는 주택의 범위) 법 제2조제1호에서 “대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택”이란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실(室)한 세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다)을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 말한다.
- 12) 제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다. <개정 2023. 3. 28.>
 - ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다. <개정 2018. 1. 16., 2020. 8. 18.>
 1. 삭제 <2018. 1. 16.>
 2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택
 - ③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다. <개정 2020. 6. 9.>
 - ④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. <신설 2020. 6. 9.>
 - ⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. <개정 2020. 8. 18.>

임대주택, 민간 매입 임대주택으로 구분된다(동법 제2조 제1호). 그리고 민간 임대사업자란 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대 사업을 할 목적으로 동법 제5조에 따라 등록한 자이다.

그러나 동법은 주택임대차보호법이 적용되는 ‘주택’으로 임대인과 임차인 사이의 계약관계에 따라 규율되는바, 임차인 보호를 위하여 대항력, 우선변제권을 비롯하여 임대차 기간 등 다양한 규제가 뒤따르므로, 단기 임대에 해당하는 내국인 관광객에 대한 도심 공유숙박 제도로 활용되기는 어렵다.

나. 규제 샌드박스의 도입

현재 내국인의 도심 공유숙박은 규제 샌드박스를 통해 ‘위험’에 대해서만 한시적으로 허용되고 있다. 위험은 정부의 ICT 규제 샌드박스 실증 특례를 통해 2019년 11월 28일 내국인 공유숙박 허가를 받아 2020년 7월 15일부터 정식으로 서비스를 개시하였다. 정부의 실증특례 조건과 기준에 따라 호스트 심사를 거쳐 호스트를 위험 공유숙박업자로 등록하도록 하였다. 현재는 2022년 기준 2년 연장된 상태이다. 그리고 실증 범위는 전체 호스트 4,000명 이내, 서울시 전역, 호스트별 영업일수 연간 180일 이내로 정하고 있다.

규제 샌드박스에 참여 중인 공유숙박 업체 위험은 사업 대상 지역을 서울에서 경기, 부산으로 확대하고 연간 180일 영업 제한 해제, 숙소 면적 230㎡ 규제 폐지, 숙소 호스트 4,000명에서 1만 명으로 증원 등을 요구(서울경제, 2023. 3. 9.)하였다.

문제는 호텔, 펜션 등 기존 숙박업계의 반대이다. 기존 숙박업계는 공유숙박에 대한

-
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 6. 9.>
 - ⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다. <신설 2020. 8. 18., 2023. 3. 28.>
 1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 제49조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
 2. 해당 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업으로 인하여 제43조의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
 3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
[시행일: 2023. 9. 29.]

규제가 완화될 경우 비용이 상대적으로 저렴한 공유숙박을 찾는 고객이 많아 매출이 감소할 것을 우려하고 있다.

다. 제도 개선에 대한 논의

2016년에 정부는 부산과 강원, 제주 등 3개 지역에서 공유숙박 시범 사업을 진행하고 다음 해에 입법을 통해 사업을 전국으로 확대한다는 계획을 발표했다. 하지만 기존 숙박업계의 반발과 국회 등 정치권의 소극적 태도로 입법이 무산되었다.

다시 2020년에는 공유숙박은 한걸음모델(신사업 도입을 위한 사회적 대타협 협의체) 사업으로 선정되어 제도화 논의가 재개되었다. 당시 대한숙박업중앙회 등 기존 숙박업계와 위홈, 에어비앤비 등 공유숙박 업체가 만나 공유숙박업 법제화를 위한 협의를 통해 내국인을 대상으로 한 도심 공유숙박 업계와 합의문을 도출했다. 합의문에는 연간 영업 일수 180일로 제한, 안전 위생 교육 이수, 공동주택에서 공유숙박 제공 시 주민 동의 등의 내용이 담겼다. 그러나 제도화를 위한 추가 논의는 코로나19 대유행 진정 후 관광 산업이 정상화되는 시기로 미루어졌다. 이후 2022년에는 2023년 경제정책방향에서 공유숙박 제도화를 '민간 수요와 투자 효과가 큰 경제 분야 7대 핵심 규제 혁신 과제'로 선정하였다.

2. 국회에서의 입법 논의

가. 관광진흥법 개정안(이완영 의원 대표발의, 2017. 7. 12.)

1) 제안 이유

우리나라의 관광진흥법에는 한옥 체험업, 외국인관광 도시민박업, 농어촌 민박업 등 현행 법령이 허용하고 있는 민박 이외에는 숙박업으로 신고하지 않은 경우 불법영업에 해당한다. 이에 현행법에 따른 관광객 이용 시설업의 하나로 공유민박업(도시민박업)을 추가하고, 공유민박업(도시민박업)을 도시지역에서 자신이 거주하는 주택을 이용하여 관광객에게 숙박 또는 숙식을 제공하는 업으로 규정하여 법적으로 허용되지 않는¹³⁾ 공유

13) 일부 자료에서 '법적으로 허용되지 않는'이라는 표현 대신 '현행법상 불법행위에 해당하는'이라는 표현도 사용하고 있으나, 이 연구에서는 민법상 불법행위로 오인할 소지가 있어서 '법적으로 허용되지 않는'이라는 표현으로 사용하고 있다.

민박의 상당 부분을 양성화하려는 취지가 있었다.

2) 주요 내용

도시민박업을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)에서 자신이 거주하고 있는 대통령령으로 정하는 주택을 이용하여 관광객에게 각 지역의 특성화된 문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 업으로 정의하였다(안 제3조제3호 라목 신설).

3) 반대 의견

한국호텔업협회, 대한숙박업협회, 제주특별자치도 관광협회 등에서는 도시지역에서 주거용 주택이 관광숙박시설로 활용되는 경우 관광객이 발생시키는 소음과 쓰레기 문제, 외부인 급증으로 인한 치안 악화 등 지역의 거주환경이 훼손될 수 있다고 지적하였다.

공유숙박이 활성화되는 지역에서는 주거지의 임대료가 오르고 부동산 가격이 상승하면서 이를 감당하지 못한 원주민들이 주택난을 겪거나 보금자리를 떠나는 이른바 ‘젠트리피케이션¹⁴⁾’ 현상이 발생하면서 지역공동체가 와해될 우려가 있다. 또한 공유숙박으로 인한 주택 수요 증가가 부동산 가격 상승을 초래한다는 것은 샌프란시스코나 뉴욕에서는 일반적으로 받아들여져 관련 법의 제·개정을 이끌어 낸 적이 있다.¹⁵⁾

공유민박업자가 지켜야 할 서비스, 안전기준 등을 마련한다고 하나, 공유민박업의 경우 영업장이 곧 주거공간이라는 특수성과 단속 인력 확보의 한계로 인해 위반행위 단속이 쉽지 않은 만큼 투숙객의 안전성 확보에 한계가 있고, 사생활 침해도 발생할 우려가 크다.

4) 한계

본 입법은 도시 민박의 경우 외국인 대상으로만 허용하고 있는 것을 내국인으로 확대하려고 하는 개정에 해당한다. 하지만 실질적으로 공유숙박을 실현하기 위한 개정 내용을 담고 있는 것은 아니다.

14) 도심의 특정 지역이 발달하면 중산층 이상 계층의 유입이 확대되고, 해당 지역의 원주민들은 도시의 외곽으로 밀려나는 현상.

15) <http://www.obsnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=1107234>

나. 관광진흥법 개정안(유정주 더불어민주당 의원 대표 발의, 2021. 3. 5.)

1) 제안 이유

공유숙박 플랫폼의 활용도가 높아지고 있는 상황에서 현재 공유숙박 플랫폼에 관한 법·제도적 근거가 아직 마련되어 있지 않아 공유숙박 공급자들이 불법영업 혹은 우회 등록 영업을 하고 있다. 이에 관광객 이용 시설업에 공유숙박업을 신설하고 연간 영업일수, 안전기준 등 공유숙박업자의 준수 사항을 규정함으로써 공유숙박업의 제도적 기반을 마련하여 관광 및 숙박업 활성화에 기여하는 것이 입법 목적이다.

2) 주요 내용

공유숙박업을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)에서 자신이 거주하고 있는 대통령령으로 정하는 주택을 이용하여 관광객에게 숙박 또는 숙식을 제공하는 업으로 정의하였다(안 제3조 제1항 제3호 라목 신설).

공유숙박업자는 내국인에 대해서는 연간 180일 이내 영업일수를 준수하고 대통령령으로 정하는 관광객 이용 시설업을 겸영하지 아니하고 문화체육관광부령으로 정하는 안전·위생 기준을 지키도록 하였다(안 제20조의3 신설).

3) 평가

하나의 사업 형태로 신설된 한계가 있기는 하지만 진정한 의미에서 공유숙박을 실현하기 위한 안으로 제안된 것으로 평가할 수 있다. 특히 주거 요건, 180일 일수 제한은 공유경제를 개념적으로 담으려는 시도로 볼 수 있다.

다. 관광진흥법 개정안(박성민 국민의힘 의원 대표 발의, 2022. 6. 16.)

1) 제안 이유

공유숙박 플랫폼의 이용자가 증가하는 추세이지만, 현행법에는 이에 대한 법적 근거가 부재해 불법적으로 영업을 하는 경우들이 다수 발생하고 있어 새로운 숙박업에 대한 준수 사항을 규정해야 한다는 요구가 있다.

2) 주요 내용

가. 제3조 제1항 제3호에 라목을 다음과 같이 신설한다.
제3조(관광사업의 종류) ①관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

3. 관광객 이용 시설업: 다음 각 목에서 규정하는 업

라. 공용 숙박업: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)에서 자신이 거주하고 있는 대통령령으로 정하는 주택을 이용하여 숙박 또는 숙박에 딸리는 음식을 제공하는 업

나. 제2장 제3절에 제20조의3을 다음과 같이 신설한다.

관광진흥법 제2장(관광사업) 제3절(관광숙박업 및 관광객 이용 시설업 등) 제20조의3(공용 숙박업자의 준수 사항) 제4조제1항에 따라 공용 숙박업의 등록을 한 자는 다음 각 호의 사항을 지켜야 한다. 1. 연간 180일 이내의 범위에서 조례로 정하는 기간 이내로 영업할 것 2. 문화체육관광부령으로 정하는 안전·위생 기준을 지킬 것

3) 평가

앞의 개정안과 비슷한 취지에서 입법된 것으로서 그 내용도 상당히 유사하나, 가능 숙박 일수를 180일 이내로 조례를 통하여 정할 수 있도록 한 것은 의미가 있다. 즉 지방자치단체별로 주거 사정 및 관광산업의 사정에 맞추어 숙박 일수를 180일 범위 내에서 정할 수 있도록 하고 있다.

3. 공유숙박을 제도화한 해외 입법례

1) 네덜란드 암스테르담

암스테르담은 공유숙박 시설의 기준을 세분화하여 명시하고 있다. 아래 세 가지 유형으로 구분하여 가이드라인을 제공하고 있고, ②, ③ 유형은 전문 숙박 시설이기 때문에 규제가 엄격한 편이다. 또한 주민 동의와 관련하여 이웃에게 숙박 공유 사실을 통보하고 호스트의 상시 연락처 등을 제공해야 한다. 소란 등의 행위에 대한 신고 사이트도 운영하고 있다.

① 홈세어링(Private holiday rental)

호스트가 상시 거주하는 1차 거주지를 간헐적으로 임대하는 형태이다(연중 임대는 불가능). 호스트는 전문 숙박업자가 아니며, 홈세어링은 암스테르담의 지정 가이드라인을

따를 경우 모든 거주 지역에서 가능하다. 이 경우 연간 60일까지, 최대 4인까지 가능하며, 호스트는 소득세를 내야 한다. 이 모델은 진정한 공유숙박을 입법하고 있는 형태로 볼 수 있다.

② B&B(Bed & Breakfast)

개인의 거주지를 임대하는 형태로 1년 365일 손님을 받기 위한 목적으로 운영한다. 전문 숙박에 가깝기 때문에 홈셰어링보다 강도 높은 규제를 적용한다. 시설의 규모에 따른 등록, 구역(zoning), 별도의 B&B 안전 관련 규제 정책을 운영하고 있다.

- B&B가 방 2개 이상/침대 5개 이상을 보유할 경우 Hotel & Catering에 등록해야 한다. 10명 이상인 경우 보다 엄격한 화재 안전 규율을 따르도록 되어 있다.
- B&B가 방 7개 이상을 운영할 경우 호텔 또는 게스트하우스로 간주한다.
- 거주지 면적의 40%가 넘을 경우 조닝(zoning) 규제가 있다.

③ Vacation rentals

휴가용으로 사용되는 집(별장 등)의 임대는 주인이 상시 거주하는 곳이 아닌 2차 거주지로 한다. 여기서 2차 거주지는 별장 또는 본인이 상시 거주하지 않는 곳을 의미한다.

- 정해진 기간 내에서 주인이 휴가 이외에 사용하지 않는 기간에만 임대를 가능한 것으로 한다.
- 전문 숙박업에 가깝기 때문에 조닝 규제 등 홈셰어링보다 강도 높은 규제가 적용된다.

2) 미국 LA

주택 단기 공유 서비스를 하기 위해서는 해당 주택이나 아파트의 소유주가 그곳에서 1년에 6개월 이상 거주하고 있는 실거주지일 경우에만 허용된다. 이에 따라 세컨드 홈이나 투자용 주택을 에어비앤비를 통해 사실상 호텔처럼 단기 임대하는 것은 불가능하다. 또한 에어비앤비를 통해 임대할 수 있는 기간도 1년에 120일로 제한된다. 이 형태도 공유숙박을 입법화한 모델로 볼 수 있다.

3) 독일 베를린

독일 베를린은 단기 숙박에 대한 규제가 엄격하다. 그런데 2018년 4월의 법 개정을 통하여 단기 임대 시장에 규제완화를 대폭적으로 시행하였다. 그에 따르면 ‘주된 주거’에서 하나 또는 그 이상의 방을 제공하면서 전체 주거의 50%이하를 빌려주는 경우에는 허가를 받지 않아도 된다. 이 경우 호스트들은 관할관청에 단기 임대 사실을 신고하여 등록번호를 취득하면 된다. 주거의 50% 이상을 빌려주는 호스트들은 관할관청의 허가 와 함께 등록번호를 취득해야 한다(이병준, 2020).

베를린은 단기 임대의 경우에 일수 제한을 도입하지 않았다는 점에 주목할 필요가 있다. 여기서 입법자는 ‘주된 주거’라는 성질이 침해되지 않은 한도에서만 단기 임대에 대하여 이와 같은 규제완화를 허용하고 있다. ‘2차 주거’의 경우 더 엄격한 규제가 적용되어 단기 임대를 하기 위해서는 허가 와 등록번호를 취득해야 한다. 그리고 원칙적으로 최대 연 90일 동안만 임대가 허용된다. 또한 이미 베를린에 주된 거주지가 있거나 다른 자차 주거가 있는 경우에는 허가를 받을 수 없다(이병준, 2020).

4) 프랑스 파리 등

프랑스의 주요 도시(파리, 니스, 리옹 등)에서 주 거주지인 주택 전체를 숙소로 임대 하는 경우 1년에 최대 120박까지만 임대가 가능하다. 주 거주지이지만 직업이나 건강상 사유 및 불가항력의 사유로 4개월 이상 타지에 머물렀거나 한 번에 90일 이상 임대하는 장기 임대 등의 경우에는 면제 신청서를 작성하여 에어비앤비 측에 접수가 완료되는 때 에 한하여, 숙소 에 숙박 일수의 제한이 적용되지 않는다. 또한 에어비앤비를 포함한 온라인 플랫폼은 호스트의 이름, 주소 등 신원 정보와 총수입 및 예약 횟수를 포함한 전년도 플랫폼에서의 활동, 지불 방법 정보 등을 매년 프랑스 세무 당국에 신고해야 한다. 또한, 집주인의 경우 주 거주지는 연 120일의 한도 내로 원하는 기간과 가격에 집을 임대할 수 있으나, 보조 거주지(별장)를 임대하기 위해서는 기간 및 금액과 상관없이 관할 기관에 영업용으로 용도 변경을 신청하고, 허가 등록번호를 받아야 한다(이병준, 2020).

제2절 이용 실태 및 운영 성과 분석

1. 이용 실태 분석

본 절에서는 패널 모집단을 대상으로 국내에서 공유숙박의 참여 경험, 이용 실태, 우려 요인에 대한 인식 등을 분석한다. 다만, 최근 코로나-19로 인해 공유숙박의 이용 실태에 대한 횡단면 조사 및 분석은 상당한 제약이 있다. 따라서 본 연구는 2016년 한국개발연구원(KDI)에서 실시한 공유경제 참여 실태의 조사(이하 2016년 조사라 한다)의 내용을 일치시켜 시간에 따른 변화가 있는지를 살펴본다.¹⁶⁾ 만약 시간에 따른 큰 변화가 없다면 공유숙박 참여자들의 공유숙박의 참여 경험, 이용 실태, 우려 요인에 대한 인식을 해석하는 데 큰 무리가 없을 것이라 판단된다.

구체적으로 본 절에서는 주된 분석 내용은 인구학적 특성과 공유숙박 참여 결정과의 관계, 공유숙박의 이용 실태, 공유숙박 도입에 따른 우려 요인에 대한 생각, 공유숙박 참여 결정에 미치는 영향, 공유숙박 참여자들의 참여 유인 등이 주된 내용이다.

가. 설문조사 개요

조사 결과의 시계열적 비교가 가능하도록 공유숙박 설문조사는 조사표의 문구와 조사 대상을 2016년 조사와 동일하게 유지하였다. 이를 위해 업체 및 조사 대상은 엠브레인 퍼블릭의 패널 중 내국인(800명)으로 선정하였다. 설문조사는 이들을 대상으로 2023년 7월 17일부터 7월 26일까지 인터넷을 통해 실시되었다. 설문 대상은 만 나이 20~69세 내국인이며 공유숙박을 알고 있다고 대답한 경우로 한정하였다. 또 공유경제의 대표적인 분야인 공유숙박, 차량 공유, 금융 공유 중 알고 있는 유형을 모두 선택하도록 한 후,

16) 이 절은 별도의 인용이 없는 한, 2016년 한국개발연구원(KDI)에서 실시한 공유경제 참여 실태의 조사 결과를 제시하고 있는 김민정 외(2016)의 제1장의 제4절의 내용을 참조하고 있음을 밝힌다. 설문조사표를 제공해 주신 한국개발연구원 김민정 연구위원에게 감사를 드린다.

공유숙박을 선택한 응답자를 설문 대상으로 한정하였다. 공유숙박 인지 여부를 선택하는 데는 에어비앤비, 코자자, 비앤비히어로, 위홈 등의 플랫폼을 예로 제시하였다.

먼저 이번 조사에서는 2016년과는 달리 공유숙박에 대한 대략적인 경험률을 조사하였다. 경험률은 전체 응답자(총 1,284명으로 조사 대상 800명과 조건을 충족하지 못한 484명)를 대상으로 하였다. 전체 응답자 1,284명 중 숙박 게스트로 참여한 경험이 있는 사람들은 691명으로 전체대비 53.8%이다.

〈표 2-1〉 공유숙박 경험률

구분	사례 수	사례별 경험률
참여 경험 있음	691	53.8%
참여 경험 없음	593	46.2%
합계	1,284	100.0%

〈표 2-2〉는 공유숙박 참여 타입(비참여자, 수요자, 공급자)별 설문조사 응답자 수 및 2016년 조사와의 비교를 보여 준다. 본 조사에서는 공급자 경험이 있다고 응답한 경우를 제외한 게스트로서만 참여한 ‘수요자’ 400명과 공유숙박에 참여하지 않은 ‘비참여자’ 400명이 설문조사 응답자로 구성되었다. 따라서 아래 분석에서 응답자 수는 분석을 위한 강제 할당이므로 의미가 없고 비율만을 해석한다.

〈표 2-2〉 설문조사 응답자의 구성

설문 타입		응답자 수	
		(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
공유 숙박	비참여자(A)	500	400
	수요자(B)	500	400
	공급자(C)	113	-
합계		1,113	800

주: 1) 2016년 KDI 조사의 경우, 공유숙박 수요자 500명 중 6%인 30명이 공급자로서의 경험도 있었으며, 공급자 113명 중 82.3%인 93명이 수요자로서의 경험도 있었다.

공유숙박에 대해서 인지하고 있는 사람들을 대상으로 한 설문 응답자의 인구통계학적 특성은 다음 〈표 2-3〉과 같다.

〈표 2-3〉 설문 응답자의 인구학적 특성 요약 통계량

변 수	항 목	비 중	변 수	항 목	비 중
성별	남성	50.75	학력	고졸 이하	12.75
	여성	49.25		대학 재학	3.25
연령대	20~29세	16.75		대학 졸업	69.00
	30~39세	17.88		대학원 이상	15.00
	40~49세	21.38		학생	3.50
	50~59세	23.63		자영업자	9.75
	60세 이상	20.38	관리직	9.38	
결혼 여부	미혼	34.00	판매·영업·서비스직	6.13	
	기혼	61.50	경영·금융·회계 전문직	1.63	
	기타(이혼·별거·사별 등)	4.50	의료·법률·교육 전문직	5.75	
자녀 수	0명	41.38	문화·예술·스포츠 전문직	1.25	
	1명	16.13	과학·정보·통신공학 전문직	3.75	
	2명	36.00	사무직	37.88	
	3명	6.00	생산·기능·노무직	4.13	
	4명 이상	0.50	농림어업 숙련 종사자	0.38	
			전업주부	8.25	
세전 월평균 가구소득	100만 원 미만	3.63	무직	6.63	
	100~200만 원 미만	5.00	기타	1.63	
	200~300만 원 미만	14.13	서울	18.88	
	300~400만 원 미만	16.88	부산	6.25	
	400~600만 원 미만	23.25	인천	4.63	
	600~800만 원 미만	19.25	대구	6.13	
	800~1,000만 원 미만	9.50	대전	2.88	
	1,000만 원 이상	8.38	광주	2.75	
하루 평균 인터넷 사용 시간	30분 미만	1.38	울산	2.25	
	30분~1시간 미만	8.25	세종	0.75	
	1~2시간 미만	14.50	경기	26.63	
	2~3시간 미만	25.38	강원	3.00	
	3~5시간 미만	22.13	충북	3.13	
	5시간 이상	28.38	충남	3.88	
하루 평균 SNS 이용 시간	이용하지 않음	13.00	전북	3.25	
	30분 미만	27.00	전남	3.25	
	30분~1시간 미만	23.25	경북	4.88	
	1~2시간 미만	17.75	경남	6.25	
	2~3시간 미만	9.75	제주	1.25	
	3~5시간 미만	5.75			
	5시간 이상	3.50			

주: 2016년 조사와의 비교를 위해 항목의 범주를 유지함. 전체 설문 응답자 800명을 대상으로 기타 직업은 프리랜서를 포함함.

2016년 조사와 마찬가지로 공유숙박을 인지하고 있는 응답자의 연령대는 20~39세의 비율이 34.6%로, 인구총조사(2020)에서의 동 비율(26.4%)보다 8%p 이상 높아져, 젊은 층의 응답이 높게 나타났다. 응답자의 54.3%가 (세전) 월평균 가구소득이 200만원 이상 600만원 미만, 37.1%가 600만원 이상에 해당하는데, 2016년 조사에서의 경우 같은 구간 소득자의 비율이 각각 64.3%, 25.4%로 나타났다. 그리고 약 87.3%의 응답자가 대학 재학 이상의 학력을 가지고 있어, 인구총조사(2020)에 따른 비율 44.7%에 비해 확연히 높았다. 직종에서는 사무직의 비율이 37.9%로 가장 높았다. 1일 평균 인터넷 이용 시간은 1시간 이상이 90.4%로 대부분이었으나, SNS 이용 시간은 30분 미만이거나 이용하지 않는 비율이 40%로 높게 나타났다. 이러한 결과는 2016년 조사와 큰 차이가 없다(김민정 외(2016), <표 1-10> 참조).

나. 인구학적 특성과 공유숙박 참여 결정의 관계 분석

공유경제에 대한 현상을 살펴보고자 공유경제에 참여한 개인(peer)들에 대해 분석해보는 것도 의미가 있을 것이다. 여기서는 2016년 조사와 마찬가지로 누가 공유경제에 참여하는지 인구학적 특성과 연관시켰다.

<표 2-4>는 공유숙박 참여 경험이 있는지(=[참여])와 관찰 가능한 인구통계학적 변수들과의 연관성을 분석하고 있다(logit 분석 실시). 다만, 2016년 조사에서는 공유숙박 공급자도 설문 대상에 포함되었으나, 본 조사에서는 ‘공급 경험이 없는 응답자’만을 설문 대상으로 하여 분석하였다. 따라서 2016년 조사와는 달리 본 조사에서는 ‘공급자도 참여’ 변수는 분석에 반영되지 않았으므로 추정 계수의 크기는 비교하지 않고 방향만을 비교하였다.

2016년 조사와 마찬가지로 SNS 이용 시간이 길수록, 나이가 어릴수록 참여율이 높아지는 경향을 보인다. 기혼자의 공유숙박 참여는 2016년 조사와 이번 조사 모두 유의하게 나타나지 않는다. 자녀가 많을수록 공유숙박의 참여율이 높아지는 경향이 있고 2016년 조사와는 달리 통계적으로도 유의한 상관성을 보인다. 인터넷 이용 시간은 연관성이 보이지 않으나, SNS 이용 시간이 길수록 공유숙박 참여율이 높아지는 성향을 보인다. 소득 수준에 따른 공유숙박 참여율은 2016년 조사와 마찬가지로 관련이 없어 보인다. 다만, 1,000만원 이상 소득에서의 통계적 유의성은 표본 크기가 크지 않아 발생하는

우연으로 생각된다.

〈표 2-4〉 공유숙박 수요자로 참여 결정 분석 결과 비교

변수	공유숙박		
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI	
공급자로도 참여(=1)	1.674*** (0.267)	-	
나이(세)	-0.028*** (0.009)	-0.043*** (0.009)	
기혼(=1)	-0.287 (0.235)	0.313 (0.267)	
자녀 수	0.051 (0.117)	0.253** (0.125)	
인터넷 이용 시간	-0.061 (0.058)	-0.035 (0.063)	
SNS 이용 시간	0.395*** (0.055)	0.183*** (0.058)	
최종 학력	-0.004 (0.091)	0.142 (0.102)	
월소득 수준	100~200만 원 미만	-0.136 (0.451)	0.739 (0.667)
	200~300만 원 미만	-0.443 (0.425)	0.609 (0.626)
	300~400만 원 미만	-0.440 (0.419)	1.009 (0.615)
	400~600만 원 미만	-0.512 (0.412)	0.913 (0.618)
	600~800만 원 미만	0.128 (0.435)	0.894 (0.628)
	800~1,000만 원 미만	0.149 (0.477)	0.806 (0.662)
	1,000만 원 이상	0.432 (0.527)	1.474** (0.661)
관측치의 수	1,111	800	

주: () 안은 표준오차임. ***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1. 2016년 조사 결과와의 비교를 위해 2016년과 동일한 독립변수를 사용함. 직업 더미, 지역 더미도 포함되었으나 보고하지 않음. 공급자로도 참여(=1)는 공유숙박에 공급자로도 참여한 경험도 있다고 대답한 경우 1의 값을 갖는 더미변수임. 자녀 수, 인터넷 이용 시간, SNS 이용 시간.

다. 공유숙박 이용 실태

공유숙박 이용경험이 있는 응답자들을 대상으로 공유숙박 이용 실태를 살펴보기로 한다. 공유숙박 거래에 수요자로 참여해 본 경험이 있는 400명 중 24.0%는 게스트로서 공유숙박을 한 번 이용해 보았고, 21.75%는 2번, 54.25%는 3번 이상 이용했다고 응답하였다. 2016년 조사의 경우 각각의 항목이 35.6%, 34.2%, 30.2%로 나타났던 것과 비교하면 공유숙박 이용이 보편화되고 있는 것으로 판단된다.

〈표 2-5〉를 보면, 2016년 조사의 경우 국내 여행과 해외여행 시 공유숙박을 이용한 경험률은 비슷하게 나타났다. 이에 반해 본 조사의 경우에는 국내 여행에서의 이용이 69.5%, 해외여행에서의 이용이 30.5%로 나타났다. 이는 외부환경적 요인 즉 COVID-19 확산으로 해외여행이 여의치 않았던 최근의 환경이 반영된 것으로 보인다. 다만, 국내에서 공유숙박의 이용 자체가 늘어났을 가능성도 있어 이에 대하여서는 추가적인 분석이 필요하다.

대부분 관광이나 휴양을 목적으로 이용하고 있으며, 혼자보다는 동반자와의 이용을 하는 것으로 나타났다. 숙박 일수는 대부분 3박 이내이다. 또한 공유숙박을 이용하면서 이용을 줄이게 된 숙박 시설의 유형은 30.8%가 호텔, 27.5%가 민박이나 펜션 또는 게스트하우스, 15.5%가 모텔 또는 여관, 13.3%가 리조트 또는 콘도를 선택했다. 2016년 조사의 경우 각각의 항목이 33.6%, 31.6%, 12.4%, 11.2%, 11.2%로 나타나 본 조사와 유사한 결과를 나타내었다.

〈표 2-5〉 공유숙박 이용 경험

(단위: %)

	항목	비중			항목	비중	
		(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI			(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
여행지	국내	52.80	69.50	여행 목적	일, 출장	13.60	12.25
	국외	47.20	30.50		관광, 휴양	86.40	87.75
여행 기간	3박 이내	72.00	81.25	동행인	혼자	14.00	12.75
	4~7박	22.20	15.00		가족, 친지	32.00	43.25
	8~14박	3.00	2.00		친구, 연인	47.80	39.00
	15박 이상	2.80	1.75		직장 동료	6.20	5.00

주: 1) 공유숙박 수요자(2016년 조사 500명, 2023년 조사 400명)들의 중복 응답 비율임.

주: 2) 다중 경험자의 경우 가장 흔하거나(혹은 가장 최근의 경험)에 근거해 응답하도록 함.

〈표 2-6〉은 공유숙박 경험에 대한 전반적인 만족도별 향후 재이용 의향을 보고하고 있다. 불만족한 이용자의 경우 향후 재이용 의향이 26.7%로 매우 낮음을 알 수 있다. 공유숙박에 대한 전반적 만족도가 높을수록 재이용 의향은 높아짐을 알 수 있다.

〈표 2-6〉 공유숙박 경험 만족도와 향후 이용 의향

(단위: %)

공유숙박 경험에 대한 전반적 만족도	향후 재이용 의향	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
불만족	57.5%	26.7%
보통	86.6%	77.6%
만족	99.3%	96.5%

지금까지 이용 행태에 대한 분석 결과는 2016년 조사와 대체로 유사하다. 따라서 두 유사한 조사 결과를 통해 공유숙박 만족도와 향후 참여 의향, 기존 사업과의 대체성에 대한 김민정 외(2016)의 시사점은 여전히 유효하다.

먼저 공유숙박 이용자의 이용 만족도는 대체로 높았고, 재이용 의향 또한 높다. 향후 재이용 의향이 90%를 상회하며, 2016년 조사와 비교했을 때 3번 이상 공유숙박을 이용했다는 응답자가 대폭 증가하였다. 이는 공유숙박 수요자들의 경험은 대체로 긍정적임을 시사한다.

한편 김민정 외(2016)의 조사 결과와 마찬가지로 공유숙박은 여전히 기존 사업과의 대체성을 보이는 것으로 나타났다. 2016년 조사에서 공유숙박을 이용하면서 기존 숙박 시설의 이용을 줄이지 않았다는 비율은 본 조사의 결과인 13%와 유사한 11.2%로 나타났다. 한편, 호텔 이용을 줄였다는 비중은 30.8%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 이러한 결과를 김민정 외(2016)는 에어비앤비로 인한 호텔 사업의 구축 효과가 이어지고 있다는 것으로 해석하고 있다.

라. 공유숙박의 우려 요인에 대한 인식과 참여 결정

여기서는 공유숙박의 우려 요인에 대한 인식을 살펴보고 참여 결정을 분석해 보자. 먼저 사전적 우려 요인에 대한 인식은 김민정 외(2016: 86)와의 비교를 위해 사람들이 공유숙박 참여를 꺼리게 할 만한 우려 요인들을 다음과 같이 동일하게 구분하였다.

〈표 2-7〉 공유숙박 참여 시 우려 요인

우려 요인 구분	수요자 측면(게스트)	공급자 측면(호스트)
① 사회적 안전성 문제	숙박 시설의 안전성(범죄 노출, 방화 시설 미비 등)에 대해 우려됨	범죄 노출 가능성 등 안전에 대해 우려됨
② 정보 비대칭성-서비스 질에 대한 불확실성과 공급자의 도덕적 해이	숙박 시설의 질과 서비스의 수준을 예상하기 어려움	집이나 물건이 손상될까 봐 우려됨
③ 문제 발생 시 사후 처리의 불확실성-보험 혜택이나 법적 보호 등	문제 발생 시 보험 혜택이나 법적 보호를 기대하기 어려움	문제 발생 시 보험 혜택이나 법적 보호를 기대하기 어려움
④ 플랫폼의 신뢰성 부족	숙박공유 업체가 잘 알려지지 않아 신뢰가 가지 않음	숙박공유 업체가 잘 알려지지 않아 신뢰가 가지 않음
⑤ 법적 기반 미비로 인한 불확실성	법적으로 문제의 소지가 있을까 봐 불안함	법적으로 문제의 소지가 있을까 봐 불안함
⑥ 시장 참여자가 적어 낮은 거래 성사율 (Thin market)	공유숙박 공급이 많지 않아 선택의 범위가 좁을 것 같음	투숙객이 많지 않아 수익이 낮을 것으로 예상됨
⑦ 상호작용의 번거로움	예약 및 숙박 이용 과정에서 숙박 시설 주인(호스트)과 대화 교류하는 것이 번거로움	예약 및 숙박 제공 과정에서 투숙객(게스트)과 대화 교류하는 것이 번거로움
⑧ 개인정보 노출 부담감		개인정보를 노출하는 것이 부담스러움

주: 2016년 조사와 동일하게 공유숙박에 대한 참여를 고려할 경우 각각의 우려 사항에 대해 얼마나 심각하게 생각하는지 묻고, 그 정도를 ① 전혀 그렇지 않다~⑥ 매우 그렇다로 구분된 리커트 척도에 대한 선택이다.

자료: 김민정 외(2016: 86) 〈표 1-26〉 중 [패널 1]과 [패널 2] 중 숙박(게스트, 호스트)임.

〈표 2-8〉 공유숙박 수요자로 참여(가정) 시 각 우려 사항에 대한 인식을 보면, 2016년 조사의 결과와 비교했을 때 모든 우려 사항에서 대체로 비슷한 값을 보여 우려 사항에 대한 인식 수준에서 큰 변화는 없었던 것으로 나타났다. 2016년 조사와 마찬가지로 응답자들은 각 우려 사항에 대해 보통 이상의 우려를 표명하고 있다. 대체로 응답자들은 우려는 존재하지만 심각한 수준은 아닌 것으로 인식하고 있다고 해석된다.

〈표 2-8〉 공유숙박 수요자로 참여(가정) 시 각 우려 사항에 대한 인식

(단위: 1[전혀 그렇지 않다]-5[매우 그렇다])

우려 사항 구분	숙박공유			
	비참여자		수요자	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
① 사회적 안전성 문제	3.81	3.81	3.46	3.53
	(0.93)	(0.89)	(0.86)	(0.97)

우려 사항 구분	숙박공유			
	비참여자		수요자	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
② 정보 비대칭성	3.93	3.82	3.57	3.64
	(0.72)	(0.74)	(0.84)	(0.88)
③ 문제 발생 시 사후 처리의 불확실성	4.04	3.92	3.70	3.69
	(0.75)	(0.76)	(0.78)	(0.85)
④ 플랫폼의 신뢰성 부족	3.70	3.68	3.20	3.23
	(0.79)	(0.80)	(0.89)	(0.95)
⑤ 법적 기반 미비로 인한 불확실성	3.57	3.62	3.28	3.20
	(0.87)	(0.91)	(0.88)	(0.97)
⑥ Thin market 문제	3.52	3.41	3.10	3.08
	(0.87)	(0.82)	(0.99)	(0.95)
⑦ 상호작용의 번거로움	3.53	3.49	3.11	3.14
	(0.86)	(0.89)	(0.99)	(1.01)

다음으로 <표 2-9>는 각 분야에 공급자로 참여하는 것을 고려한다고 가정한 상황이다. 2016년 조사 그리고 수요 참여에 대한 결과와 마찬가지로 모든 경우에 평균적인 응답은 3(‘보통’)을 다소 상회하고 있다. 2016년 조사와 마찬가지로 응답자들은 각 우려 사항에 대해 보통 이상의 우려를 표명하고 있다. 대체로 응답자들은 우려는 존재하지만 심각한 수준은 아닌 것으로 인식한다고 해석된다.

대부분 2016년과 유사하지만, 2016년 조사와는 달리 본 조사에서는 ④ 플랫폼의 신뢰성 부족을 가장 큰 우려 사항으로 인식하고 있지 않았다. 이는 에어비엔비와 같은 공유숙박 플랫폼이 이전보다 대중에게 인지도를 얻고 보편적 숙박으로 인식된 것으로 풀이된다.

<표 2-9> 공유숙박 공급자로 참여(가정) 시 각 우려 사항에 대한 인식

(단위: 리커트(Likert) 척도, 1[전혀 그렇지 않다]~5[매우 그렇다])

우려 사항 구분	숙박 공유			
	비참여자		수요자	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
① 사회적 안전성 문제	3.96	3.90	3.70	3.78
	(0.83)	(0.89)	(0.83)	(0.88)

우려 사항 구분	숙박 공유			
	비참여자		수요자	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
② 정보 비대칭성	4.07	4.11	3.91	3.96
	(0.79)	(0.81)	(0.85)	(0.88)
③ 문제 발생 시 사후 처리의 불확실성	4.05	3.96	3.81	3.85
	(0.67)	(0.77)	(0.78)	(0.83)
④ 플랫폼의 신뢰성 부족	3.65	3.60	3.26	3.25
	(0.81)	(0.81)	(0.90)	(0.92)
⑤ 법적 기반 미비로 인한 불확실성	3.89	3.87	3.64	3.73
	(0.77)	(0.81)	(0.86)	(0.89)
⑥ Thin market 문제	3.56	3.61	3.42	3.55
	(0.83)	(0.81)	(0.90)	(0.90)
⑦ 상호작용의 번거로움	3.55	3.69	3.14	3.28
	(0.90)	(0.88)	(1.00)	(0.97)
⑧ 개인정보 노출 부담감	3.87	3.97	3.64	3.80
	(0.86)	(0.85)	(0.93)	(0.91)

주: 1) 각 분야 참여 유형에 해당하는 전체 설문자의 응답을 평균한 값으로 괄호 안은 표준편차를 의미함.

1) 공유숙박 비참여 이유

공유숙박 비참여자들이 참여하지 않은 주된 이유를 알아보고자 공유숙박에 수요자 또는 공급자로 참여하지 않은 이유에 대해서 직접적으로 물어보았다. 2016년 조사의 경우, 비참여자들 중에서 25.6%는 이러한 부정적 이미지가 수요자로서 거래에 참여하지 않은 주된 이유가 되었다고 응답하였다. 한편, 본 조사에서의 경우 12.0%만이 공유경제에 대한 부정적인 이미지를 수요자로서 거래에 참여하지 않은 이유로 선택하였다. 이는 수요자로서 공유숙박을 이용할 때 공유경제의 이미지는 최근 상당히 긍정적으로 개선되었음을 보여 준다.

한편, 공급자로서 미참여 이유는 숙박 시설로 제공할 만한 여유 공간이 없거나(항목 ③), 추가 소득이 필요하지 않거나(항목 ①)와 같이 공급 자체가 불가능하거나 유인이 없는 경우가 2016년 조사의 결과와 유사하게 높은 비율을 차지하고 있다. 한편, 공유숙박 주된 비참여 이유는 범죄 노출 가능성 등 안전 우려(항목 ⑨)와 숙박객의 자산 손괴 가능성(항목 ⑧)이었다. 다만, 범죄 노출 가능성 등 안전에 대한 우려(항목 ⑨)의 경우 2016년

조사 결과에 비해 크게 낮아진 결과로 나타났으며, 법적 문제 발생에 대한 우려(항목 ④) 및 운영 및 관리에 대한 부담(항목 ⑦)은 상당 부분 높아졌다.

〈표 2-10〉 거래에 참여하지 않은 이유

(단위: %)

수요(게스트)하지 않은 이유			공급(호스트)하지 않은 이유		
이유	비율		이유	비율	
	(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI		(1) 2016 KDI	(2) 2023 KCTI
① 숙박 시설 이용의 필요성이 없어서	25.20	29.75	① 추가적인 소득이 필요하지 않아서	13.10	13.38
② 공유경제에 대한 이미지가 좋지 않아서	25.60	12.00	② 공유경제에 대한 이미지가 좋지 않아서	6.00	9.00
③ 공유숙박 사이트에서 마음에 드는 숙박 시설을 찾을 수가 없어서	11.90	11.50	③ 숙박 시설로 제공할 만한 여유 공간이 없어서	47.80	50.38
④ 다른 숙박 예약 수단에 비해 숙박료가 비쌀 것 같아서	15.20	15.50	④ 법적으로 문제가 될 소지가 있을 것 같아서	10.30	15.75
⑤ 다른 숙박 시설에 비해 시설이 나쁘거나 불편할 것 같아서	25.40	30.25	⑤ 별로 투숙객이 없을 것 같아서	12.80	14.50
⑥ 숙박 시설의 안전(범죄 노출, 방화 시설 미비 등)에 대해 우려되어서	37.90	42.75	⑥ 공유숙박 사이트 이용 수수료가 비쌀 것 같아서	7.50	5.50
⑦ 문제 발생 시 보험 혜택이나 법적 보호를 기대하기 어려워서	29.20	29.25	⑦ 숙박 시설과 예약 관리에 너무 많은 노력이 들 것 같아서	19.00	23.50
⑧ 거래 과정에서 개인정보가 유출될까 봐 걱정되어서	9.80	14.25	⑧ 집이나 물건이 손상될까 봐	36.70	34.25
⑨ 공유숙박 사이트를 통한 예약 절차가 어렵거나 불편해서	11.70	11.75	⑨ 범죄 노출 가능성 등 안전에 대해 우려되어서	40.90	32.75
⑩ 숙박 공유 업체가 잘 알려져 있지 않아 신뢰가 가지 않아서	37.50	30.00	⑩ 문제 발생 시 보험 혜택이나 법적 보호를 기대하기 어려워서	15.40	15.25
⑪ 기타	2.30	-	⑪ 개인정보를 노출하는 것이 싫어서	20.70	18.75
			⑫ 공유숙박 사이트를 통한 숙박 제공 절차가 어렵거나 불편해서	3.80	4.63
			⑬ 숙박 공유 업체가 잘 알려져 있지 않아 신뢰가 가지 않아서	7.60	5.13
			⑭ 기타	0.30	-

주: 1) 공유숙박 설문 응답자 중에서 수요 참여 경험이 없는 응답자(2016년 조사 520명, 2023년 조사 400명)에게는 수요하지 않은 이유를, 공급 참여 경험이 없는 응답자(2016년 조사 970명, 2023년 조사 800명)에게는 공급하지 않은 이유를 선택하게 한 후, 각 항목을 선택한 사람의 비율(%)을 나타냄.

주: 2) 다만, 비참여자에게만 “공유경제에 대한 이미지가 좋지 않아서” 항목을 추가하여 이 항목의 비중은 비참여자(2016년 조사 500명, 2023년 조사 400명) 중의 비율임.

주: 3) 3개 이내 복수 응답이 허용되어 비중의 합은 100%보다 큼.

마. 공유숙박 참여 유인과 공유경제 분야별 성장 가능성

공유숙박에(〈표 2-11〉 참조), 수요자로 참여하게 된 주된 이유로 60%가 넘는 응답자가 숙박료가 저렴하기 때문(항목 ⑤)이라고 응답했다. 그리고 40%가 넘는 응답자는 숙박 시설 형태의 다양성(항목 ④)을 선택, 30%가 넘는 응답자는 타인의 추천 및 이용 후기(항목 ⑨)를 선택하였다. 2016년 조사의 결과를 살펴보면, 항목 ⑤ 이외 가장 많은 응답률을 나타낸 항목은 새로운 서비스에 대한 호기심(항목 ①)과 다양한 문화적 체험에 대한 기대(항목 ③) 등이었다. 이로 미루어 보았을 때, 공유숙박 수요의 주된 참여 유인이 호기심과 기대 등 심리적인 요인에서 선택의 다양성, 검증된 품질 등 물질적인 요인으로 이동하였음을 짐작할 수 있다.

〈표 2-11〉 거래에 참여한 이유

(단위: %)

수요자(게스트)로 참여 이유		
이유	비율	
	2016 조사(KDI)	2023 조사(KCTI)
① 새로운 서비스에 대한 호기심 때문에	32.70	23.75
② 숙박 시설 주인(호스트)과 대화 교류하는 것이 좋아서	14.70	4.00
③ 다양한 문화적 체험에 대한 기대 때문에	34.40	18.00
④ 숙박 시설 형태가 다양해서	27.00	43.25
⑤ 숙박료가 저렴해서	58.50	66.50
⑥ 다른 숙박 시설보다 시설이 좋고 편리해서	12.50	18.75
⑦ 공유숙박 사이트가 잘 알려져 있고 믿을 만해서	10.10	11.75
⑧ 공유숙박 사이트를 통한 예약 절차가 편리해서	9.30	14.25
⑨ 친구 및 지인의 추천, 이용 후기 때문에	20.90	31.75
⑩ 기타	0.50	-

주: 1) 공유숙박 설문 응답자 중에서 수요 참여 경험이 있는 응답자(2016년 조사 593명, 2023년 조사 400명)에게 수요하게 된 이유를 선택하게 한 결과, 각 항목을 선택한 비율(%)을 나타냄.

주: 2) 3개 이내 복수 응답이 허용되어 비율의 합은 100%보다 큼.

〈표 2-12〉는 응답자들에게 공유숙박의 향후 5년간 성장 가능성에 대해 어떻게 생각하는지에 대해 질문한 결과이다. 2016년 조사의 결과와 비교해 보았을 때, 보편화될 것이라는 응답은 약간 줄어들고 현재 수준에서 머물 것이라는 응답은 대폭 증가하였다. 이를 통해 공유숙박이 시장에 진입한 지 시간이 상당히 지남에 따른 응답자들의 생각을 반영하고 있는 것으로 판단된다. 그러나 여전히 전체적으로 ④ “성장은 계속되나 보편화

되지는 않을 것이다.” 혹은 ⑤ “보편화될 것이다.”라고 응답한 비율이 높았다.

〈표 2-12〉 공유숙박의 향후 5년간 성장 가능성에 대한 예상

(단위: %)

항목	숙박공유	
	2016 조사(KDI)	2023 조사(KCTI)
① 사라질 것이다	1.20	1.25
② 위축될 것이다	5.30	4.50
③ 현재 수준에서 머물 것이다	21.10	30.00
④ 성장은 계속되나 보편화되지는 않을 것이다	46.70	42.50
⑤ 보편화될 것이다	25.70	21.75
응답자 수	1,113명	800명

2. 실증 특례 운영 현황

가. 분석 개요

2021년부터 실시해 온 공유숙박 실증 특례의 운영 현황 분석을 한다. 실증 특례 업체인 위홈이 2019년 11월 28일 공유숙박 서비스를 허가받았으나 실제 서비스는 2020년 7월 15일 정식으로 시작되었다는 점을 고려하여 2020년 하반기부터 2022년 하반기까지를 분석 시기로 한정한다.

연구를 위하여 제공받은 위홈 데이터는 반기별 데이터이나 이를 가공하여 개별적으로 식별되는 529개 업체의 시계열로 구성된 패널 데이터를 작성하였다. 2020년 하반기부터 2022년 하반기까지를 월로 환산하면 30개월에 해당한다. 따라서 작성된 패널 데이터는 $n=522$, $T=30$ 이다.¹⁷⁾ 본 보고서에서는 기본적으로 상술한 패널 데이터를 사용하여 분석한 결과를 제시한다.¹⁸⁾ 분석 데이터에 대해 정리하면 다음의 〈표 2-13〉과 같다.

17) 개별적으로 구분되어 식별되는 업체의 수는 총 529개이나, 일부 해당되지 않는 지역의 업체를 제외하면 522의 업체가 분석 대상이 된다.

18) 패널 데이터 작성 과정에서 데이터베이스의 작동을 확인하기 위한 더미 데이터나 업체명과 주소가 불일치하는 등의 오류 데이터를 제거하였다.

〈표 2-13〉 위홈 공유숙박 데이터 개요

분석 대상	위홈에서 공유숙박 서비스를 제공하는 도시민박 업체
분석 시기	2020년 하반기-2022년 하반기(2020년 7월-2022년 12월)
개별 업체	522개(서울시 소재 업체 한정)

여기서 개별 업체 522개는 전체 기간에서 단 한 번이라도 포함되는 업체를 모두 집계한 것으로 시기별로 포함되어 있는 업체의 수는 상이하다.

나. 등록 업체 현황

다음 〈표 2-14〉는 공유숙박 플랫폼 위홈에 등록된 호스트 업체의 현황 정보를 연도별로 정리한 자료이다. 등록 업체의 수는 2020년 192개 업체에서 2021년 372개 업체, 2022년 518개 업체로 빠르게 증가하고 있다. 등록 호스트 업체당 객실 수는 2020년 약 3개에서 2021년 약 2.3개, 2022년 약 2.1개로 줄어드는 추세이다. 이러한 정보는 신규로 등록하는 호스트 업체의 다수는 단일 객실을 소유한 업체임을 시사하고 있다. 한편 등록 호스트 업체당 영업일수는 2020년 0.642일 수준에서 크게 증가하여 2021년에는 3.942일에 달하고 있다. 2020년도와 비교하면 약 6배 증가한 수치이다. 하지만 2022년에는 업체당 영업일수가 다시금 감소하여 2.355일 수준에 머무른다.

〈표 2-14〉 등록 업체 현황

변수	2020년	2021년	2022년
등록 업체 수	192	372	518
업체당 객실 수	2.922	2.285	2.139
업체당 영업일수	0.642	3.942	2.355

앞에서 살펴본 것처럼, 위홈에 등록된 호스트 업체의 대다수는 특정한 지역에 위치하고 있다. 다음 〈표 2-15〉는 연도별 등록 업체의 수를 서울시 내의 자치구별로 구분하여 보여 준다. 가장 많은 업체가 등록된 자치구는 마포구이며, 그다음으로 많은 업체가 등록된 자치구는 용산구이다. 세 번째로 많은 업체가 등록된 자치구는 종로구로 나타난다. 또한 등록된 호스트 업체가 많은 자치구의 순서는 3위까지 연도별로 동일하며 변화가 없다. 강동구, 금천구, 도봉구, 성동구는 위홈 호스트 업체가 부재하였다.

〈표 2-15〉 등록 업체 수

자치구	2020년	2021년	2022년
강남구	8	14	16
강북구	-	-	2
강서구	-	4	5
관악구	2	4	9
광진구	4	4	7
구로구	1	2	2
노원구	1	1	1
동대문구	2	3	3
동작구	3	6	9
마포구	80	175	243
서대문구	10	11	20
서초구	2	3	3
성북구	4	6	9
송파구	6	10	18
양천구	-	-	1
영등포구	3	3	5
용산구	27	67	84
은평구	2	4	7
종로구	22	29	39
중구	15	26	34
중랑구	-	-	1
계	192	373	519

다음 〈표 2-16〉은 각 자치구별로 등록된 호스트 업체당 객실 수의 평균을 보여 준다. 업체당 객실 수는 2020년 약 2.9개에서 2021년 약 2.3개로 상당히 감소한 데 이어서 2022년에는 약 2.1개로 더욱 감소하였다. 이는 신규로 등록하는 호스트 업체의 다수가 소형 업체임을 의미한다. 가장 많은 업체가 등록하고 있는 마포구와 용산구의 2022년도 평균 객실 수가 각각 약 2개, 약 1.75개이다.

〈표 2-16〉 업체당 객실 수

자치구	2020년	2021년	2022년
강남구	1.75	2.57	2.69
강북구	-	-	2.00
강서구	-	1.00	1.00
관악구	2.00	2.50	2.11

자치구	2020년	2021년	2022년
광진구	2.75	3.00	2.14
구로구	1.00	1.50	1.50
노원구	2.00	2.00	1.00
동대문구	5.50	4.33	4.67
동작구	3.67	2.00	2.78
마포구	2.94	2.24	2.03
서대문구	3.00	3.09	2.60
서초구	3.00	1.67	1.67
성북구	2.50	1.67	1.44
송파구	1.17	1.00	1.17
양천구	-	-	1.00
영등포구	3.33	3.33	3.20
용산구	1.56	1.73	1.75
은평구	1.00	1.25	1.43
종로구	4.64	3.21	2.67
중구	4.20	3.23	3.44
중랑구	-	-	1.00
계	2.92	2.28	2.14

다음 <표 2-17>은 자치구별 위홈 호스트 업체의 월별 영업일수 평균을 보여 준다.¹⁹⁾ 대다수의 자치구에서 2021년도의 영업일수 평균이 가장 높게 나타나고 있으며, 그다음으로는 2022년도의 영업일수 평균이 높게 나타난다.

<표 2-17> 업체당 영업일 수

자치구	2020년	2021년	2022년
강남구	-	2.12	2.22
강북구	-	-	2.33
강서구	-	4.58	3.43
관악구	-	4.14	5.74
광진구	3.63	7.75	2.75
구로구	-	4.46	-
노원구	9.50	9.67	-
동대문구	1.17	1.27	4.86

19) 단, 위홈 데이터의 특성상 업체의 신규 등록으로 인한 관측치 누락(missing observations)과 영업일수의 부존재가 구분되지 않는다. 따라서 영업일수가 0인 자치구는 모두 관측치가 없는 것으로 처리하였으므로 표의 해석에서 유의하여야 한다.

자치구	2020년	2021년	2022년
동작구	1.94	6.48	5.94
마포구	0.58	4.33	2.75
서대문구	0.02	2.88	0.96
서초구	-	0.78	-
성북구	0.25	2.33	2.36
송파구	0.72	2.42	1.16
양천구	-	-	0.17
영등포구	3.00	5.72	1.27
용산구	0.14	2.93	1.53
은평구	5.83	11.88	1.12
종로구	0.53	3.40	1.92
중구	0.21	4.58	2.34
종량구	-	-	2.75
계	0.64	3.94	2.36

가장 많은 업체가 등록한 마포구-용산구의 연도별 영업일수 순위 역시 1순위가 2021년도, 2순위가 2022년도, 3순위가 2020년도로 나타나고 있다. 2022년도의 영업일수 평균이 2021년도의 평균보다 높은 자치구는 등록한 호스트 업체의 수가 상대적으로 작다는 점을 해석에서 고려할 필요가 있는 것으로 보인다.

다. 공유숙박 현황

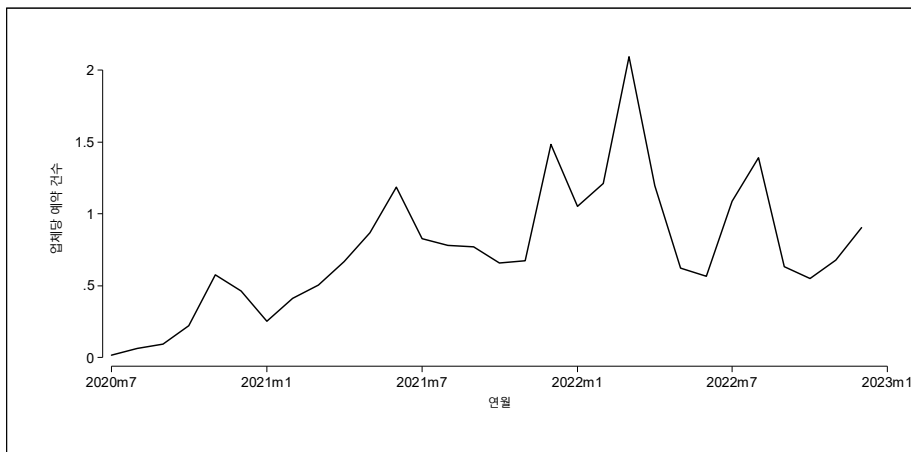
다음 <표 2-18>은 호스트 업체의 평균적인 공유숙박 현황을 보고한다. 업체당 예약 건수는 2020년 0.239건에서 2021년 0.764건, 2022년 0.987건으로 매년 증가하고 있다. 하지만 호스트 업체당 숙박 일수는 2021년 6.834박을 정점으로 2022년에는 4.364박으로 감소하였다. 호스트 업체당 숙박 인원은 예약 건수처럼 2020년 0.543명, 2021년 1.624명, 2022년 1.784명으로 지속적으로 증가하는 모습을 보여 준다.

<표 2-18> 공유숙박 현황

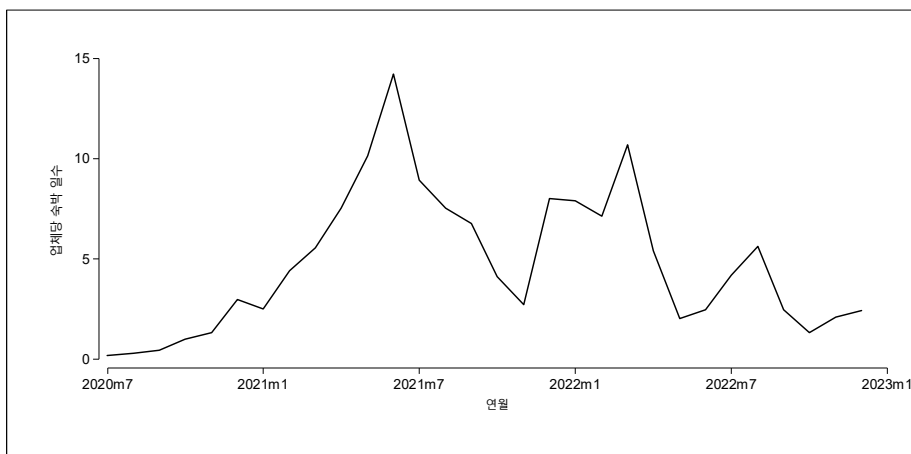
변수	2020년	2021년	2022년
업체당 예약 건수	0.239	0.764	0.987
업체당 숙박 일수	1.043	6.834	4.364
업체당 숙박 인원	0.543	1.624	1.784

마지막으로 [그림 2-1]은 공유숙박 현황을 월별 시계열로 보여 준다. 시계열에서는 관광적인 특성인 계절성이 나타나지만 예약 건수 및 숙박 인원은 전체적으로 증가하는 추세를 보여 준다. 하지만 호스트 업체당 숙박 일수의 시계열은 2021년 6월을 정점으로 감소하는 추세를 보여 준다.

[그림 2-1] 공유숙박 현황 시계열도



(가) 월별 예약 건수

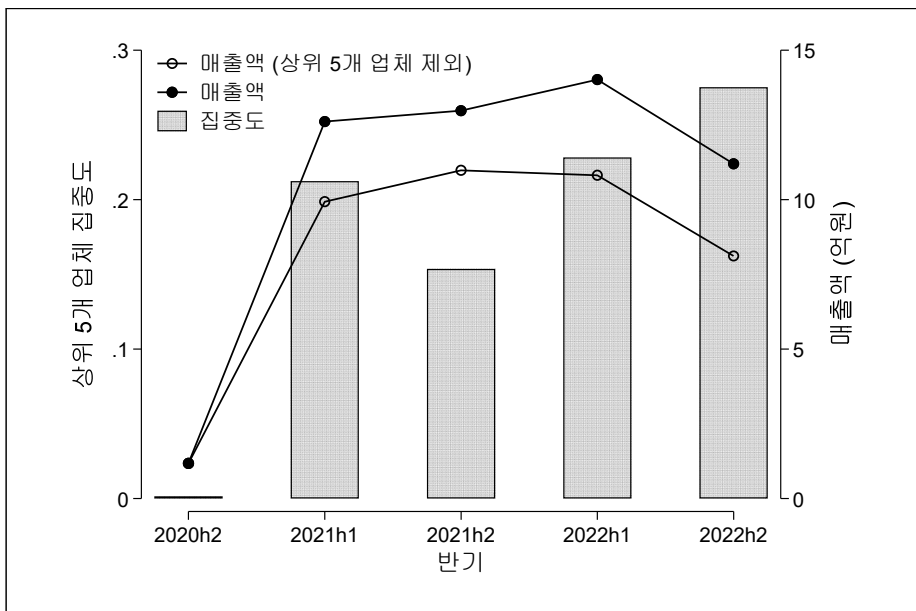


(나) 월별 숙박 일수

라. 매출 현황

여기서는 공유숙박의 매출 현황을 다루도록 한다. 다만 앞서 분석한 월별 패널 데이터에서는 매출 현황이 나타나 있지 않다. 매출은 호스트 업체의 중요한 정보이기 때문에, 위험에서 호스트를 식별할 수 없는 형태로 가공하여 별도로 제공하였기 때문이다. 다음 [그림 2-2]는 반기별로 위험의 총매출 현황을 나타낸 것이다. 여기서 반기별 매출액의 합계는 모두 15억 원 미만으로 나타났다.

[그림 2-2] 총매출 현황



제3절 소결

숙박업에 대한 현행법의 내용을 정리한 결과, 공유숙박의 형태와 유사한 숙박업에 대한 현행법의 규제는 관광진흥법, 농어촌정비법, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 민간임대주택에 관한 특별법과 같이 내국인과 외국인을 구분하여 규제하고 있음을 알 수 있다. 한편 현재 내국인의 도심 공유숙박은 규제 샌드박스를 통해 ‘위험’에 대해서만 한시적으로 허용되고 있다. 그뿐만 아니라 국회에서의 입법 논의도 활발하다. 예를 들어, 관광진흥법 개정안(이완영 의원 대표발의, 2017. 7. 12.; 유정주 더불어민주당 의원 대표 발의, 2021. 3. 5.; 박성민 국민의힘 의원 대표 발의, 2022. 6. 16.)이 대표적이다. 이들 내용의 핵심은 공유숙박의 활성화이다.

이용 실태 분석에서도 2016년 한국개발연구원 조사 결과와 비교하여 공유숙박 참여자들의 공유숙박의 참여 경험, 이용 실태, 우려 요인에 대한 인식이 크게 다르지 않아 여전히 공유숙박 이용에 있어 시장의 관심은 크다. 공급업체 중 공유숙박 플랫폼 위험에 등록된 호스트 업체의 현황을 살펴보면 등록 업체의 수는 2020년 192개 업체에서 2021년 372개 업체, 2022년 518개 업체로 빠르게 증가하고 있음을 알 수 있다.

공유숙박 법제화에서 가장 주의해야 할 것은 공유숙박의 활성화뿐만 아니라 기존 시장 질서의 유지이다. 다음 장에서는 집중적으로 이에 대해 살펴보고자 한다.

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

제3장

공유숙박의 외부성과 영향

제1절 공유경제와 외부성

그동안 공유경제는 다양한 측면에서 많은 연구가 이루어졌다. 경영학에서는 공유경제의 수익모델에 대해 탐구해 왔고(Curtis, 2021), 관광정책과 관련해서는 공유경제가 관광산업 전반에 미치는 영향에 대해 관심을 가져왔다(Bakker and Twining-Ward, 2018). 하지만 공유경제는 산업과 경제에 대한 직접적인 영향 이외에도 다양한 외부효과를 가져올 수 있는데 이러한 부분에 대한 연구는 이루어지지 않았다. 공유경제(특히 공유숙박을 중심으로)의 외부효과에 대한 실증분석을 다음 절에서 다루기 전, 이 장에서는 우선 외부성(externalities), 즉 외부효과란 무엇이고, 공유경제는 어떻게 외부성을 초래할 수 있는지에 대해 논의해 보고자 한다.

1. 외부성과 시장 실패

소비 또는 생산과 같은 경제주체의 행위는 시장을 통해 자원배분에 영향을 미친다. 그런데 종종 어떤 경제 주체의 소비 또는 생산 행위가 시장을 거치지 않고 다른 경제 주체의 후생에 영향을 미치기도 한다. 이렇게 한 경제주체의 행위가 시장을 거치지 않고 다른 경제 주체의 후생에 영향을 미치는 경우를 외부성(externality)이라고 부른다. 이러한 영향은 후생에 대한 긍정적일 수도 있고, 부정적일 수도 있다. 전자의 경우를 양의 외부성(positive externality), 후자의 경우를 음의 외부성(negative externality)라고 부른다. 양의 외부성을 외부 경제(external economy), 음의 외부성을 외부 불경제(external diseconomy)라고 부르기도 한다(나성린·전영섭, 2008: 82). 외부성 대신 외부효과(external effects)로 일컫는 경우도 있다(이준구·조명환, 2016: 158).

외부성은 행위자가 의도하지 않은 결과로 나타나고, 이와 관련한 아무런 대가가 오고 가지 않는 경우에만 해당하는 개념이다(이준구·조명환, 2016: 158). 누군가에게 의도치

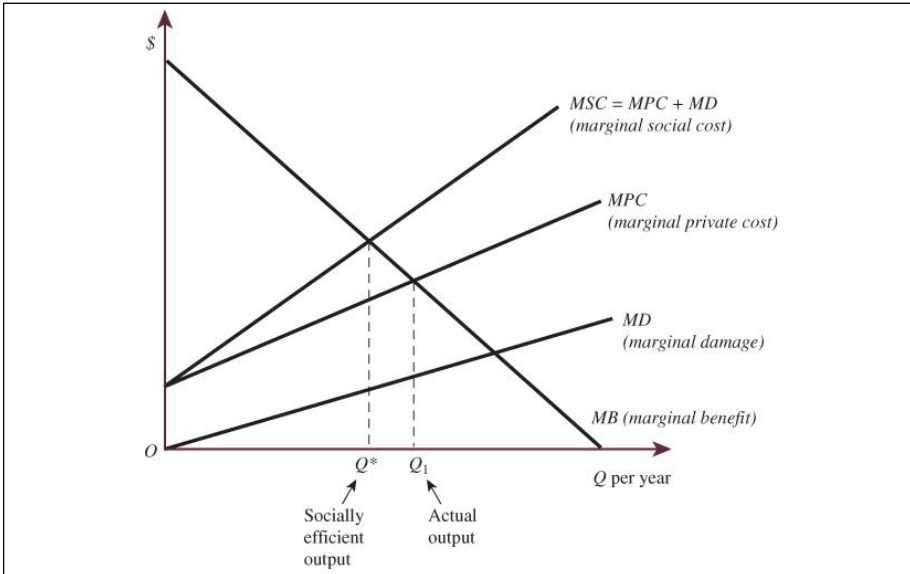
않은 피해 또는 이득이 발생하는 경우 외부성에 해당한다. 하지만 의도적으로 누군가에게 해악을 끼치는 경우 또는 의도적으로 누군가의 후생을 증진하려 한 경우에는 외부성에 해당하지 않는다. 예를 들어 산 속에 어떤 사람이 공장을 신설하면서 스스로의 사업 필요성 때문에 도로를 개설한 경우를 생각해 보자. 이 도로를 개설하는 행위가 스스로의 사업만을 위해 이루어진 경우, 해당 도로를 주변 이웃들이 무료로 함께 사용하면서 얻게 되는 편익은 외부성으로 볼 수 있다. 반면, 만약 그 공장이 주변 이웃들에게 발생할 수 있는 부정적인 이미지를 극복하고자 이웃들과 함께 사용할 수 있는 도로를 개설한 것이라면 이로 인해 이웃들에게 발생하는 혜택은 외부효과라고 부르기 어렵다. 대가가 지불되지 않는다는 점도 마찬가지이다. 공장에서 도로를 개설한 뒤 이용을 통제하면서 이웃들로부터 사용료를 징수한다면 이 도로가 이웃들에게 양의 외부효과를 가져왔다고 말할 수 없다. 또한 이웃들이 공장의 신설에 반대하지 않는 대가로 도로 개설을 얻었다면, 마찬가지로 도로로 인한 편익은 외부성에 해당하기 어렵다.

외부성은 다양한 유형으로 분류된다(이준구조명환, 2016: 159-161; Tresch, 2010: 118-122). 제3자에게 이득을 가져오는 경우 이로인 외부성, 손해를 끼치는 경우에는 해로운 외부성으로 볼 수 있다. 외부성이 발생하게 되는 근원에 따라 생산과정에서 나오는 외부성과 소비 과정에서 나오는 외부성으로 나눌 수도 있다. 외부성으로 인해 제3자 경제 주체의 효용함수나 생산함수가 직접 영향을 받는 경우는 실질적 외부성(real externality)이라고 한다. 실질적 외부성은 기술적 외부성(technological externality)이라고 부르는 경우도 있다. 실질적 외부성과 구분되는 다른 개념은 금전적 외부성(pecuniary externality)이다. 예를 들어 내가 중고차를 시장에 판매하려 하는데 마침 같은 시기에 한 회사가 동일한 모형과 비슷한 연식의 업무용 차량을 대량으로 매각하여 해당 차량의 시가가 하락한 경우를 생각해 보자. 이 경우 그 회사의 업무용 차량 매각이 나에게 금전적 외부성을 만들어냈다고 말할 수 있다. 하지만 금전적 외부성의 경우 시장의 수요와 공급 변화에 의해 초래되었기 때문에 비효율적인 자원배분을 가져오지는 않는다. 외부성의 성격에 따라 사용재적 외부성(private externality)과 공공재적 외부성(public externality)으로 나누기도 한다. 사용재적 외부성은 일종의 소진 가능한 외부성(depletable externality)으로 어떤 제3자가 그 외부성의 영향을 받으면 다른 이들은 영향을 받지 못하는 경우이다. 반면 공공재적 외부성은 소진 불가능한 외부성(undepletable externality)을 말한다. 환경오염 등 대부분의 외부성은 공공재적 외부

성, 즉 소진 불가능한 외부성에 해당한다. 외부성이 발생하는 근원의 성격에 따라 총체적 외부성(aggregate externality)과 개별적 외부성(individual externality)으로 분류할 수도 있다. 고속도로에서 발생하는 소음과 먼지 등은 고속도로를 주행하는 수많은 차량들로부터 총체적으로 발생하며, 어떤 한 특정한 차량에게 책임을 지우기 어렵다. 이런 경우가 총체적 외부성에 해당한다. 한편 외부성의 근원을 특정한 한 경제 주체로부터 찾을 수 있는 경우에는 개별적 외부성으로 볼 수 있다.

외부성은 비효율적인 자원배분을 초래하여 사회 후생의 감소를 가져올 수 있다. 그래서 외부성이 있으면 시장 실패가 나타날 수 있다. [그림 3-1]은 음의 외부성, 즉 해로운 외부성이 존재하는 경우 자원의 배분이 어떻게 왜곡되고 사회 후생이 감소하게 되는지를 보여 준다. 어떤 생산자의 생산 활동으로부터 음의 외부성이 발생하는 경우를 고려해 보자. 생산자는 이윤을 극대화하기 위해 생산물로부터 얻게 되는 한계편익(Marginal Benefit)이 사적 한계비용(Marginal Private Cost)과 동일해지는 수준에서 생산량을 결정한다. 이 수준이 그림의 Q_1 이다. 그런데 생산 행위의 결과 해로운 외부성이 발생하고, 이로 인해 제3자에게 발생하게 되는 한계 피해(Marginal Damage)가 생산량이 증가함에 따라 체증한다고 생각해 보자. 이 경우 한계 피해 곡선(MD)은 Q 가 증가함에 따라 그림과 같이 우상향한다. 사회 전체적으로 보면 한계 피해액은 생산량이 증가함에 따라 사회 전체에 발생하게 되는 비용의 일부이다. 따라서 사회 한계비용(Marginal Social Cost)은 사적 한계비용에 한계 피해를 더한 금액으로 볼 수 있다. 사회 한계비용은 사적 한계비용보다 한계 피해만큼 더 크다. 따라서 사회적으로 효율적인 생산량인 Q^* 는 생산자가 한계 피해를 고려하지 않고 결정한 생산량 Q_1 보다 더 작다. 사회 한계비용과 한계편익과 일치하는 생산량이 사적 한계비용과 한계편익이 일치하는 생산량보다 더 낮기 때문이다. 즉, 바람직하지 않은 외부성이 발생하는 경우 생산자가 외부성을 고려하지 않고 생산량을 결정하면 사회적으로 바람직한 수준보다 과다하게 생산이 이루어질 수 있다.

[그림 3-1] 음의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소



출처: Rosen and Guyer(2009), Figure 5.1.

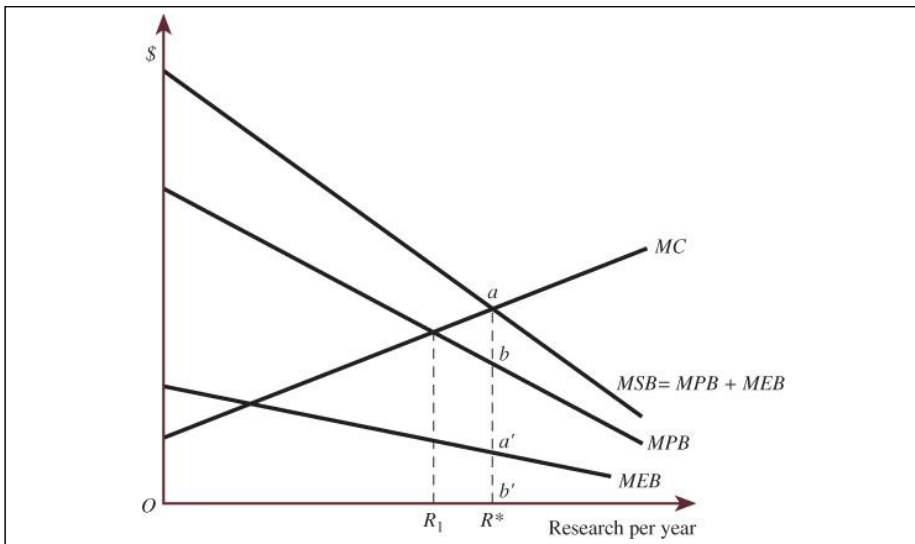
음의 외부성으로 인해 사회적으로 바람직한 수준보다 생산량이 증가하게 되면 사회 후생은 감소한다. [그림 3-1]에서 생산량이 Q^* 로부터 Q_1 으로 증가하면 생산자의 이익은 한계편익(MB)과 사적 한계비용(MPC) 사이의 영역만큼 증가한다. 하지만 제3자들에게 피해가 발생하고, 그 피해액의 증가분은 한계 피해 곡선과 수평축 사이의 영역, 또는 사회 한계비용과 사적 한계비용 사이의 영역에 해당한다. Q^* 와 Q_1 사이에서 한계편익 곡선은 사회 한계비용과 사적 한계비용 사이에 위치한다. 생산자의 이익 증가가 제3자에 대한 피해 증가보다 더 작기 때문이다. 그래서 생산량이 Q^* 로부터 Q_1 으로 증가하면 사회 한계비용과 한계편익 사이의 삼각형 모양 면적만큼 사회 후생이 감소한다.

외부성이 부정적이지 않고 긍정적인 경우에도 자원배분이 비효율적으로 이루어지고 사회 후생이 감소한다는 결과는 마찬가지이다. [그림 3-2]는 연구 활동과 같이 생산량이 증가할 때 제3자에게 편익이 발생하는 경우를 보여 준다. 제3자에 대한 양의 외부성을 고려하지 않는다면, 기업은 한계비용(MC)이 한계 사적 편익(MPB)과 일치하는 수준인 R1만큼 연구개발의 수량을 결정한다. 그런데 연구개발은 사회 전체적으로 추가 편익을 발생시키고, 연구 개발의 수량이 증가하면서 이러한 한계 외부 편익은 체감한다고 가정해 보자. 이 경우 연구개발의 수량(R)이 증가함에 따라 한계 외부 편익(MEB) 곡선은 우

하향하게 된다. 한편 연구개발 활동에 따른 사회 전체적인 편익은 기업의 사적 한계편익(MPB)에 한계 외부 편익(MEB)을 더한 값, 즉 한계 사회 편익(MSB)이 된다. 따라서 사회적으로 바람직한 연구개발의 수량은 한계 사회 편익과 한계비용이 일치하는 수준, 즉 R^* 가 된다. R^* 는 R_1 보다 더 높다. 바람직한 외부성에 대한 고려가 없으면 연구개발 활동이 사회적으로 바람직한 수준보다 과소하게 이루어진다.

개별 경제주체의 선택이 사회적으로 바람직한 수준과 불일치하며 사회 후생은 감소한다. R^* 에서 R_1 만큼 연구개발 활동이 감소하면 해당 기업은 한계비용과 사적 한계편익 사이의 삼각형 면적만큼 이득이 된다. 하지만 사회 전체적으로 편익이 감소하고 그 크기는 R_1 부터 R^* 까지 한계 사회 편익과 사적 한계편익 사이의 사각형 공간에 상응한다. 이 사각형 면적에서 앞서 기업에게 이득이 되는 삼각형 면적을 제한 나머지 삼각형의 면적이 R^* 보다 R_1 으로 연구개발 활동을 과소하게 수행하며 발생하는 사회 후생의 손실에 해당한다.

[그림 3-2] 양의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소



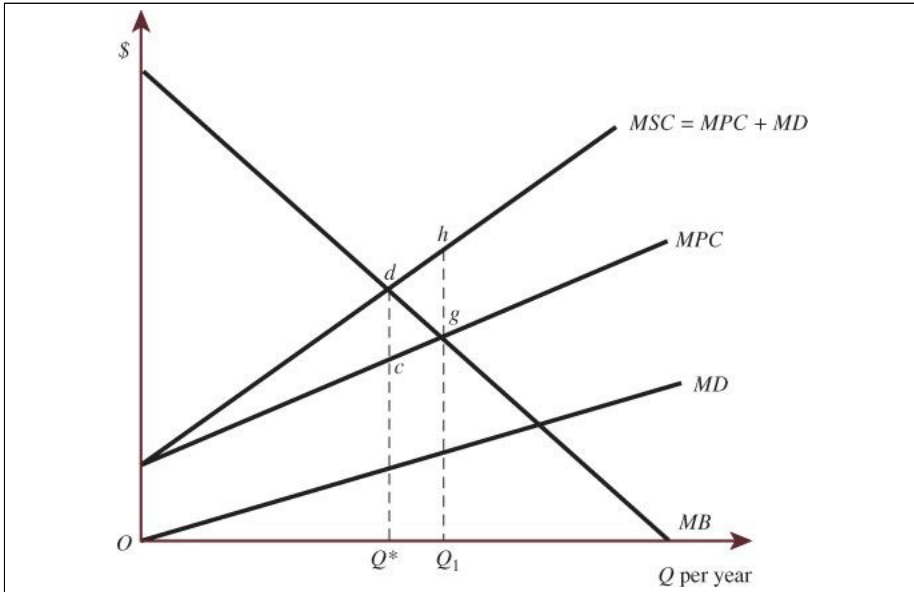
출처: Rosen and Guyer(2009), Figure 5.13.

외부성으로 인하여 자원배분이 왜곡되고 사회 후생이 감소하는 문제를 해결할 수 있는 방법에는 여러 가지가 있다. 한 예로 코스(Coase)는 재산권(property right)이 뚜렷하게 정해지고 거래 비용(transaction cost)이 무시해도 될 수준으로 작다면 경제 주체

간의 협상을 통해 외부성의 문제가 해결될 수 있음을 밝혔다(Coase, 1960). 코스에 따르면 외부성 문제의 한 본질은 상호성(reciprocity)이다. 따라서 외부성과 직접 관련된 권리가 원인을 제공한 자이든 결과적으로 영향을 받는 자이든 어느 한쪽에 명확히 주어지면 사회적으로 바람직한 자원배분이 이루어질 수 있다. 예를 들어, 오염 배출로 인해 부의 외부성이 발생하는 경우, 오염 배출의 권리가 원인 제공자인 공장에 있다면, 오염 배출로 인해 피해를 보는 제3자인 지역 주민들이 공장에 적절한 보상을 제공하는 대신 오염 배출을 줄이고 후생을 증가시키는 해법을 찾을 수 있다. 하지만 거래 비용이 무시해도 될 만큼 충분히 작아야 한다는 가정이 충족되기 어렵고, 외부성에 대해 원인 제공 여부와 무관하게 상호성의 개념으로 접근하는 게 바람직한지에 대한 논란이 발생할 수도 있다.

정부의 적극적인 개입을 통해 외부성 문제의 해결을 시도할 수도 있다. 정부가 적절한 수준의 조세를 부과하거나 보조금을 지급하는 경우 외부성을 유발하는 경제 주체의 행동을 사회적으로 바람직한 수준으로 교정할 수 있다. [그림 3-3]은 [그림 3-1]에서 다루었던 생산량 증가에 따라 부의 외부성이 제3자에 대한 피해로 발생할 경우 조세를 통한 교정이 어떻게 이루어질 수 있는지 보여 준다. 정부의 개입이 없다면 생산자는 Q_1 만큼 생산하게 된다. 이때 사회적으로 바람직한 수준의 생산량인 Q^* 에서 발생하는 한계 피해인 구간 cd 에 해당하는 물품세를 정부가 생산자에게 부과하는 경우를 고려해 보자. 그러면 생산자는 생산 한 단위당 구간 cd 만큼 사적 한계비용이 증가하고, 새로운 사적 한계비용은 생산량 Q^* 에서 한계편익과 일치하게 된다. 따라서 구간 cd 만큼의 물품세 부과 후 생산자가 선택하는 생산량은 사회적으로 바람직한 수준인 Q^* 가 되고, 외부성 문제의 교정이 이루어진다. 이러한 방식의 조세를 피구세(Pigouvian tax)라고 부른다. 한편 조세 대신 보조금을 이용하더라도 동일한 교정이 가능한데, 이러한 보조금은 피구 보조금(Pigouvian subsidy)에 해당한다.

[그림 3-3] 피구세의 외부성 효과 교정



출처: Rosen and Guyer(2009), Figure 5.3.

피구세 또는 피구 보조금은 정부가 조세 또는 보조금을 적절한 수단으로 활용하여 당사자의 행위를 사회적으로 바람직한 수준으로 바꾸는 방식으로 외부성 문제를 효과적으로 교정한다. 하지만 외부성이 발생하게 되는 근본적인 원인에 대해서는 아무런 변화를 가져오지 못한다는 한계가 있다. 예를 들어, 어떤 상품의 생산이 환경오염을 가져오는 경우 피구세 또는 피구 보조금은 해당 상품의 생산량을 사회적으로 바람직한 수준으로 바꿀 수는 있지만, 궁극적으로 환경오염을 절감하기 위한 유인을 생산자에게 제공하지는 못한다. 그래서 현실 세계에서는 사회 후생을 극대화하면서 동시에 부의 외부성 발생을 감축하기 위한 유인 체계를 제공하는 정책 수단이 더 적극적으로 활용된다. 이러한 정책의 예로는 배출요금(emission fees) 제도, 총량제한배출권거래(cap-and-trade) 제도 등이 있다.

2. 공유경제가 관광 산업과 지역사회에 미치는 영향

공유경제의 출현 이후 공유경제의 성장과 확산은 관광업과 요식업 분야에서 활발하게 전개되고 있다(Cheng, 2016). 관광에서 이루어지는 교통, 숙박, 음료 및 식사의 소비 모두에서 공유경제의 역할이 최근 급격히 확대되었다. 공유경제는 관광산업의 전통적인 가치사슬을 붕괴시키고, 개인 간 직거래를 늘리며 전통적인 방식으로 영업을 영위하는 기업들은 새로운 도전에 직면하게 되었다(Sigala, 2017).

관광산업에서 공유경제가 직접적으로 영향을 미치는 경로는 숙박, 교통 등 여러 재화와 용역의 공급 확대이다. 관광객을 대상으로 한 전용 상품을 전문 업자가 공급하는 전통적인 숙박업, 교통업 등과 다르게 공유경제는 일반 대중이 플랫폼을 활용하여 개인 등이 소유한 유휴 자원을 비정기적으로 관광상품 시장에 공급하여 시장의 범위와 규모를 확대한다. 공유경제를 통한 관광상품의 공급 확대는 공급 부문에서의 경쟁을 증진시키기도 하지만, 기존 관광상품과는 차별적인 새로운 상품의 공급을 통해 관광 수요를 증대시켜 시장 전체의 공급자들에게 혜택을 가져올 수도 있다. 그래서 공유경제가 관광 산업에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 공급 측면뿐만 아니라 수요 측면에서의 효과를 함께 살펴봐야 한다. 지역 관광 경제 전체적으로는 소비자의 후생 증대는 물론 시장의 확대를 통해 기존 공급자들의 후생도 증대될 가능성이 있다. 물론 공급 부문의 경쟁 확대와 구조조정을 통해 기존 공급자들의 이익 감소와 한계 공급자들의 시장 퇴출이 이루어질 수도 있다.

공유경제와 관련한 또 다른 이슈는 합법성이다(Guttentag, 2015). 숙박 공유 플랫폼인 에어비앤비(Airbnb)의 경우 자신이 소유 또는 점유한 거주 시설을 타인에게 단기 임대하는 형태의 거래를 중개한다. 그런데 주거시설의 임대와 관련하여 우리나라를 비롯한 많은 국가에서는 다양한 형태의 규제가 있으며, 이러한 규제 법령을 적용하면 불법 거래가 되기도 한다. 예를 들어 한국에서 오피스텔, 아파트, 주택은 건축법상 공중위생관리법에 따른 숙박업 영업 신고를 할 수 없는 건축물이다(머니투데이, 2023). 한국에서 개인이 에어비앤비로 중개 가능한 숙박업을 하기 위해서는 외국인관광 도시민박업, 한옥 체험업, 농어촌 민박사업으로 영업을 해야 한다(매일경제, 2022). 이 중, 외국인관광 도시민박업은 외국인을 대상으로 하는 숙박 사업이기 때문에 내국인을 대상으로 영업을 할 경우 불법이 된다. 불법 영업을 하는 경우에는 안전 위생 보건 규정에 따른 점점이

이루어지지 않아 문제가 더 커지기도 한다.

조세 포탈과 관련한 이슈도 지속적으로 제기된다. 에어비앤비나 유튜브(YouTube) 등 글로벌 플랫폼 기업들을 통한 사업을 영위할 경우 보통 소비자가 글로벌 플랫폼 기업에 대금을 지불하면 해당 수입에서 수수료 등을 제한 다음 플랫폼 기업이 다시 상품 및 서비스 제공자에게 대금을 지급한다. 이 과정에서 부가가치세, 법인소득세, 개인소득세 등의 부과 대상이 되는 경제활동이 이루어지는데 해당 활동에 따른 적절한 수준의 조세 부과와 징수 및 납부가 이루어지지 않는 경우가 많다. 플랫폼 중개업체의 경우 한국인 소비자와 한국인 생산자 사이의 상거래를 해외 소재 플랫폼 중개업 사업체가 다른 국가에 위치한 컴퓨터 서버의 데이터와 시스템으로 중개할 경우, 해당 상거래에 따라 발생한 수익이 한국의 법인세 부과 대상인지가 이슈이다. 이 문제에 대해서는 OECD를 중심으로 수년간 논의가 이어져왔고, 합의된 결과에 따라 2025년부터 디지털세라는 이름으로 법인세를 관련 국가 간에 분할하여 징수할 계획이다(서울경제, 2023). 한편 플랫폼 중개를 활용하여 매출이 발생한 한국의 사업자는 해당 매출에 대해 부가가치세와 종합소득세를 신고 및 납부할 의무가 있다. 하지만 영세 사업자들이 이러한 의무를 이행하지 않아 탈세로 이어지는 경우도 일어난다.

세계은행에서 출간한 공유경제와 관광산업에 대한 보고서에서도 비슷한 지적을 하고 있다(Bakker and Twining-Ward, 2018). 이 보고서에서는 개인 대 개인(P2P) 숙박의 출현은 개발도상국에서 관광산업의 다양한 상품 공급의 확대를 가져오고, 시장의 범위를 넓히며, 시장에 대한 접근성을 개선하고, 궁극적으로 고용증대 등을 통하여 소득 증대로 이어질 수 있다고 밝혔다. 반면 규제, 경쟁, 인허가, 조세 등 기존의 법 규정과 관련된 문제는 물론 주택공급의 감소, 소음, 안전 등의 측면에서 지역사회에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 보였다. 이러한 지역사회에 대한 부정적인 영향은 시장 기제를 통해 이루어지지 않았기 때문에 부의 외부성으로 볼 수 있다.

세계은행 보고서는 특히 관광산업에서 공유경제가 확대되면서 어떠한 부의 외부성 문제들이 나타나게 되었는지에 대해 세계 여러 국가들의 사례들을 제시하여 보여 준다(Bakker and Twining-Ward, 2018). 대표적인 사례 중 한 가지는 주택시장에 미친 영향이다. 오스트레일리아 멜버른의 주택 임대 사례에 대한 연구에 따르면 단기 임대 또는 집 전체를 임대하는 경우는 장기 임대 또는 방 하나를 임대하는 경우에 비해 지역사회에 여러 문제를 일으킬 확률이 커졌다. 미국 뉴욕시의 경우 공유숙박 증가로 인해

거주용 주택공급이 감소했고, 이는 특히 저소득층을 위한 주택공급을 감소시켜서 저소득층이 도심으로부터 교외로 이주하게 되는 결과를 초래했다. 도심 지역에서는 주택공급 감소로 인해 주택 임대가격이 상승하였다. 스페인 바르셀로나, 남아프리카 공화국 케이프타운, 마요르카 섬의 팔마 등 여러 관광지에서도 비슷한 상황이 벌어졌다.

적법한 법 제도적 기반에서 정당한 시장 경쟁을 통해 공유숙박이 늘어나면서 주택공급이 감소한 현상은 앞서 살펴본 외부성의 유형 중 금전적 외부성에 해당한다. 이 경우에는 사실 시장 가격을 통해 조정이 이루어졌기 때문에 자원이 비효율적으로 배분되고 사회 후생이 감소하는 문제로 이어지지 않는다. 하지만 공유숙박이 규제 차익(regulatory arbitrage)을 가진다면(Barry and Caron, 2015; Davidson and Infranca, 2015; Kim, 2019)²⁰⁾ 공유숙박의 확대는 시장 가격에 규제 차익이 포함되어 있으므로 자원이 비효율적으로 배분되고 사회 후생이 감소하는 문제로 이어진다. 또한 공유숙박이 확대되면서 화재와 같은 사고 또는 여러 유형의 범죄 발생이 증가하는 경우 등에는 자원이 비효율적으로 배분되고 사회 후생이 감소하는 문제가 발생할 수 있다. 따라서 공유경제의 확대가 주택시장이나 사건 또는 범죄 발생 등에 미치는 영향에 대한 실증분석은 매우 중요하다.

해외 연구 문헌에서도 관광산업의 공유경제 확대가 가져올 수 있는 여러 외부성의 문제에 대해 꾸준히 논의를 전개해 왔다. Griffiths et al.(2019)는 교통과 숙박의 공유경제 확대가 가져올 수 있는 다양한 부의 외부성에 대해 이용자, 공급자, 기존 사업체, 지역사회별로 나누어 사례를 중심으로 논의하였다. Jing and Sun(2018)은 중국 공유숙박 또는 공유 교통 산업에서 나타난 부의 외부성 사례들을 수집한 다음 질적 비교 분석(Qualitative Comparative Analysis, QCA) 방법을 사용하여 분석했고, 공유경제에서 부의 외부성이 발생하는 데에는 상품과 재화의 공유 정도, 제약 기제, 해당 공유경제의 주요 양태가 복합적으로 작용했다고 설명했다. Jaremen et al.(2020)은 관광 산업에서의 공유경제 확대의 외부성에 대한 연구 문헌들을 조사했는데 아직 체계적으로 엄밀하게 분석한 연구는 찾을 수 없었다고 밝혔다. 따라서 공유경제의 외부성에 대한 체계적인 실증분석이 매우 필요한 시점이다.

20) 일부는 공유경제의 출현 초기 단계에서도 공유경제의 급속한 성장은 기존 규제 체제의 차이를 이용하였다는 점을 주장하기도 한다. Barry and Caron(2015)은 공유경제 기업이 규제 차익 거래에 관여하는 일반적인 경향을 조사한 바 있다. Davidson and Infranca(2015)는 공유경제(공유숙박 포함)와 규제 차익에 대해 구체적으로 논하고 있다.

한국의 경우도 마찬가지다. 관광산업에서 공유경제의 확대는 다양한 효과를 가져올 수 있다. 공유경제의 발전은 기존 사업체의 영업활동은 물론 해당 산업의 규모, 범위, 고용에 영향을 종합적으로 미칠 수 있다. 관광산업 밖에서도 외부성의 경로를 통해 다양한 영향을 미칠 수 있다. 또한, 숙박업에서의 공유경제 확대는 주택시장에 영향을 미칠 수 있다. 지역사회의 범죄 발생에 영향을 미칠 수도 있다. 공유경제의 확대가 초래하는 외부성이 자원배분을 왜곡한다면 지역경제의 효율성에 부정적인 영향을 미칠 수도 있다. 이러한 문제에 대해 엄밀한 자료 분석을 통해 이루어진 실증분석의 증거²¹⁾를 기반으로 공유숙박을 구체적으로 어떻게 도입할 지에 대한 생산적인 논의가 필요한 시점이다.

3. 소결

급격한 기술 진보와 사회환경 변화가 가져온 결과 중 한 가지는 공유경제의 빠른 확대이다. 하지만 그동안 공유경제에 대한 연구는 주로 경영전략이나 사업 모형 등 기업 행동에 대한 미시적인 연구에 집중해 왔고, 경제 전체에 대한 종합적인 분석은 그 중요성에 비해 충분히 이루어지지 않았다. 공유경제는 해당 산업의 사용자, 공급자, 기존 사업자는 물론 해당 산업이 전개되는 지역사회와 궁극적으로는 국가 경제 전체에 영향을 미칠 수 있다. 따라서 공유경제 확대의 경제효과에 대한 총체적인 분석은 정책적으로도 상당히 중요한 의미를 갖는다.

공유경제는 특히 관광산업에서 급격히 성장하고 확대되고 있다. 따라서 국가 관광정책을 연구하고 설계하는 측면에서 관광산업 분야 공유경제의 확대가 국가 경제에 미치는 영향에 대한 분석은 매우 중요하다. 관광 분야의 공유경제 팽창이 한국 경제에 미치는 영향에는 기본적으로 공유경제 확대가 관광산업 자체에 대해 미치는 영향을 포함하지만, 동시에 이에만 국한되지는 않는다. 관광산업의 공유경제 팽창은 여러 경로로 관광산업 밖에서도 여러 효과를 가져올 수 있다. 특히 숙박업에서의 공유경제 확대는 주택 공급을 변화시켜 부동산 시장에 영향을 미칠 수 있다. 공유경제의 팽창은 여러 사건 또

21) 한국에서 공유숙박 특히 에어비앤비의 외부효과에 대한 연구는 현재 활발히 진행 중에 있다. 예를 들어, 한국에서 공유숙박이 호텔산업(Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023), 범죄 및 사회질서(Kang, Kang, and Park, 2023), 주택시장(박상근, 2023) 그리고 지역경제(박상근, 2022)에 미치는 인과 효과에 대한 실증분석들이다.

는 범죄의 발생을 증가시켜 지역사회의 후생에 영향을 미칠 수도 있다. 부의 외부성으로 인해 자원배분의 비효율성이 초래되면 지역경제의 성장과 발전에 영향을 미치기도 한다. 따라서 공유경제의 경제효과에 대한 분석은 자체 산업에 대한 분석에만 한정되어서는 안 되고, 부동산, 범죄, 지역경제 등 여러 외부성의 경로를 감안하여 경제 전반에 대한 총체적인 분석으로 수행될 필요가 있다.

경제 전반의 다양한 측면에 대하여 데이터를 활용한 엄밀한 분석이 수행될 수 있다면 바람직한 국가 관광정책을 설계하는 데에 상당한 의미가 있다. 관광 분야 공유경제의 팽창은 공유경제에 대해 적절히 지원하면서도 동시에 사각지대 없이 필요한 규제와 관리를 수행할 수 있는 새로운 대응 정책의 개발과 시행을 요구하고 있다. 이러한 정책은 관광산업의 진흥뿐만 아니라 국가 경제의 발전과 국민의 후생 증진을 목표로 설계되어야 한다. 따라서 적절한 정책 설계를 위해서는 공유경제 확대가 관광산업 자체에 대해 미치는 영향뿐만 아니라 부동산, 범죄, 지역경제 성장 등에 대한 전반적이고 총체적인 분석이 필요하다. 다음 절에서는 그간 공유경제 특히 숙박에 대한 실증분석을 시도한 문헌을 구체적으로 살펴보고자 한다.

제2절 공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구

최근 개인 간 플랫폼(peer to peer platform; P2P platform)을 통한 시장에서 이루어지는 상품(commodity) 거래가 경제학과 경영학 연구에 있어 중요한 화두로 떠오르고 있다. 개인 간 플랫폼은 소비자들에게 거래에 있어 신뢰성과 편리성을 보장하는 장치로 작동하기 때문에, 영세기업은 물론 한시적으로만 시장에 참여하고자 하는 판매자들의 진입을 촉진시켜, 기존의 기업들과 경쟁할 수 있는 구도를 형성한다(Einav, Farronata and Levin, 2016). 이에 우버(Uber), 에어비앤비(Airbnb), 리프트(Lyft), 태스크래빗(TaskRabbit), 에트시(Etsy) 등 개인 간 플랫폼에 참여하고 있는 개별 경제 주체들의 후생을 증대시킬 뿐 아니라, 연관된 시장(adjacent or related markets) 및 지역사회에 이르기까지 광범위한 파급 효과를 발생시키고 있다. 그러한 까닭에 산업조직론(industrial organization), 노동경제(labor economics), 도시경제(urban economics), 마케팅(marketing), 경영전략(strategic management), 경영정보(information system), 등 경제학과 경영학의 다양한 세부 분야에 있어서 논의가 진행되고 있다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022; Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016; Cramer and Krueger, 2016; Barron, Kung and Proserpio, 2021; Kang, Kang and Park, 2023; Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023; Chang and Sokol, 2020; Alyakoob and Rahman, 2022; 김민정·이화령·황순주, 2016; 박상곤, 2023).

개인 간 플랫폼이 형성한 시장은 거래되는 상품의 특성에 따라 내구재적 요소가 강조되는 경우 공유경제(sharing economy), 서비스 제공의 측면이 중시되는 경우 일거리 경제(gig economy)로 지칭된다. 그런데 플랫폼에 기반한 일거리 경제의 경우, 연관 시장에서의 기존 공급자(incumbent supplier) 수익 감소는 곧바로 소득 감소로 이어지는 경향이 있기 때문에, 그 사회적 파장이 보다 증대되는 경향이 있다(Berger, Chen and

Frey, 2018). 일례로, 한국에서는 2018년 택시 사업체의 반발에 부딪혀 카카오 카풀 도입이 무산되기도 하였고, 2020년 3월에는 이른바 타다 금지법이라 불리는 여객자동차 운수사업법 개정안이 국회에 통과되면서 모빌리티 공유경제에 크게 제동이 걸렸다. 따라서 일거리 경제인 경우 일반균형의 관점에서 경제 전체에 미치는 총체적인 효과에 대해 보다 엄밀한 분석이 필요하겠으나(Hall, Palsson and Price, 2018), 데이터의 한계로 인해 매우 제한된 수준의 범위에서만 연구가 진행되고 있는 실정이다.

국내의 실증연구 결과를 정리하자면 다음과 같다. 첫째, 공유경제 또는 일거리 경제는 해당 플랫폼을 이용하는 소비자들의 후생을 증대시킨다고 한다(Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016). Cohen et al.(2016)에 따르면, 우버에서는 이용 고객에게 이용 시점에 초과수요의 정도에 따라 기본요금에 추가 요금이 더해진 지불 옵션을 제공하고, 이 옵션을 선택 또는 거절할 수 있도록 하고 있는데, 이를 이용하여 수요곡선과 소비자 후생을 추정하였다. 추정 결과, 소비자들의 지출이 1달러 증가하면 소비자 후생은 약 1.6달러 발생하는 것으로 나타났다.

둘째, 공유경제 또는 일거리 경제는 연관 시장에서 거래되는 상품의 가격을 감소시켜 소비자 후생을 증대시키는 것으로 나타났다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022). 호텔산업에 있어 단기적으로 호텔방의 공급은 비탄력적인 반면 수요는 성수기와 비수기의 변동성이 강한 특징을 가지는데, 이에 따라 에어비앤비가 등장하기 전까지 각 호텔은 초과수요가 발생하는 성수기에 가격을 최대한 올림으로써 수익을 증대시키는 전략으로 이윤을 극대화하여 왔다(박상곤, 2021 재인용). 하지만 에어비앤비의 등장은 성수기에 호텔방 대신 주택을 대여할 수 있게 됨에 따라 더 이상 호텔이 가격을 전과 같이 올릴 수 없게 되었고, 이로 인해 점유율 및 수익까지 감소시키는 결과를 야기하였다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017). 특히 이러한 효과는 뉴욕과 같이 호텔방의 공급이 보다 제한된 도시에서 크리스마스 연휴 등 성수기에 보다 크게 나타났다(Farronato and Fradkin, 2022).

셋째, 개인 간 플랫폼이 제공하는 매칭 시스템은 공유경제 혹은 일거리 경제가 연관 산업에 비해 효율성을 높이는 결과를 가져올 수 있다(Einav, Farronata and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016). 이론적으로 핸드폰 앱에 기반한 공급자와 소비자 간 매칭 과정에서의 마찰(matching frictions)을 낮추는 결과를 가져올 수 있으므로 기존의 연관 산업에 비해 생산성을 높일 수 있다(Einav, Farronata and Levin, 2016).

이를 실증적으로 접근한다면, 우버와 택시에 있어 차량의 총 이동 시간(또는 거리) 중 손님이 동승하고 있는 시간(또는 거리)을 자본 사용률(capital utilization rate)로 정의할 수 있는데, 이 자본 사용률을 효율성의 척도로써 사용하여 비교할 수 있다(Cramer and Krueger, 2016). Cramer and Krueger(2016)는 미국의 뉴욕 등 5개 대도시 우버 데이터에 대해 자본 사용률을 계산하였다. 분석 결과, 택시에 비해 우버의 효율성이 크게 나타났으며, 이는 우버에서 제공하는 고객과 운전자 간 매칭 시스템에 의한 결과물일 수 있다. 하지만 미국 전역이 아니라 일부 대도시만을 대상으로 한 일종의 케이스 스터디이기 때문에 일반화시키는 데는 유의할 필요가 있다.

넷째, 에어비앤비는 주택시장에 상당한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 먼저 요소 주택가격 공유경제의 발달은 일종의 요소시장이라고 할 수 있는 해당 내구재의 거래 시장의 수요를 증가시켜 가격을 높이는 결과를 가져올 수 있다(Barron, Kung and Proserpio, 2021; Garcia-López et al., 2020; 박상근, 2023). Barron et al.(2021)은 에어비앤비 리스팅의 증가가 미국 전역에서의 월세와 주택가격 모두를 상승시키는 결과를 가져왔음을 보였고, Garcia-López et al.(2020)은 바르셀로나에서 유사한 결과를 도출해 냈다. 박상근(2023)에 따르면 한국의 경우에도 에어비앤비로 주로 이용되는 주거 형태인 단독다가구, 연립다세대의 가격이 상승한 것으로 나타났다.

다섯째, 에어비앤비는 지역사회 및 경제에 외부효과를 발생시키고 있다. 기존에 호텔 주변 상권을 이용하던 관광객이 에어비앤비와 함께 체류 장소 및 이동 범위가 확대됨에 따라 식당은 물론 상점에서의 소비가 확대되는 결과를 가져왔다(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023). Alyakoob and Rahman(2022)은 에어비앤비 확대로 인해 레스토랑 산업 내 고용이 성장했음을 보였고, Chun et al.(2023)은 외국인들의 신용카드 지출 패턴을 활용하여 관광지뿐 아니라 주거지에 이르기까지 식당 및 상점에서의 지출이 확대되었음을 보였다. 그러나 관광객의 활동 반경의 확대는 주거지역에 외지인의 유입으로 인해 범죄 발생이 증가하고 안전에 우려가 증폭되는 한편, 층간소음 등 관련 민원의 늘어나는 부정적인 외부효과를 일으키기도 했다(Xu, Pennington-Gray and Kim, 2019; Roth, 2021; Kang, Kang and Park, 2023). 이는 다시 거주민들이 부담해야 하는 사회적 비용으로 작용하기 때문에 해외 여러 국가들에서는 관련 법규 개정을 통해 해결책을 모색하고 있다(박문수·이순학, 2020).

여섯째, 장단기적으로 기존 기업 및 잠재적 경쟁 기업의 전략에 영향을 미친다. 기존

호텔 중 저가 호텔들의 경우 에어비앤비의 진입으로 가격 경쟁을 보다 강화하는 반면, 고급 호텔들의 경우 서비스 중심의 비가격 경쟁으로 생존 전략을 모색하고 있다(Chang and Sokol, 2020). 이와 유사하게도 신규 진입하는 호텔들의 경우, 에어비앤비가 밀집한 지역일수록 보다 고급화 전략을 통해 에어비앤비와의 경쟁을 완화하는 방향으로 진입 전략을 세우는 것으로 확인되었다(Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023). 이를 통해 호텔산업이 보다 고급화되고 다각화될 수 있는 토대가 마련되고 있다.

정리하자면, 에어비앤비의 성장과 확대는 대체로 호텔산업은 물론 지역경제에 이바지하는 측면이 큰 것으로 확인되었다. 따라서 공유숙박 관련 규제를 강화하기보다는 완화하는 방향이 적절할 것으로 판단된다. 다만 저가 호텔들의 경우 에어비앤비와의 경쟁에서 연착륙할 수 있도록 정책적 도움이 필요할 수 있고, 외부효과를 최대한 감소시키기 위해 사업자가 아닌 개인을 중심으로 규제를 완화하는 방향이 적절할 것 같다. 또한 소음과 관련된 민원 등 주택시장에 미치는 부정적 효과를 최소화하기 위해 실거주 요건, 영업일수 제한, 공유숙박 등록 시 해당 주택단지 관리 규약에 따라 동의, 주민 동의를 받는 절차를 마련하는 것이 필요하다.²²⁾

1. 호텔

본 절에서는 공유숙박이 호텔산업에 미친 영향에 대한 선행 연구를 알아본다. 공유숙박이 호텔산업에 미친 효과를 추정하기 위해서는 단기의 가격 효과를 중심으로 살펴본 기존의 연구 외에도, 호텔산업의 비가격 전략 및 일반적인 상품 생산의 효율성과 관련된 분석들도 함께 살펴볼 필요가 있다. 따라서 관련 선행 연구를 세 가지 유형으로 나누어 정리하고 이를 통해 공유숙박이 호텔산업에 장단기적으로 영향을 미치는지 예측하고자 한다. 첫째, 공유숙박의 성장이 호텔의 단기 매출 등에 미친 효과를 분석한 국내외 연구를 살펴본다. 둘째, 호텔 시장에 있어서 경쟁도의 증가가 어떻게 질적인 차별화를 강화시켜 왔는지에 관한 연구를 소개한다. 셋째, 산업 전반의 생산성 향상이 일반적으로 기업의 진입과 퇴출에 어떠한 영향을 미치는지 장기 동향의 측면에서 간략하게 정

22) 이 절에서 언급하고 있는 문헌들과 요약은 박상근(2021)에서 다루고 있다. 본 보고서의 문헌 연구는 박상근(2021)을 기반으로 누락된 문헌과 최신 실증연구들을 추가 보완하고 있다. 따라서 별도의 인용이 없는 한, 많은 부분에서 박상근(2021)의 내용은 재인용하고 있음을 밝힌다.

리한다(박상곤, 2021).

1) 공유숙박이 호텔산업에 미친 단기 효과

공유 플랫폼은 우선 플랫폼 자체의 효율적인 운영 방식으로 소비자들의 후생을 증대시켜 왔다(Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016). 우버의 경우 이용 시점의 실시간 초과수요 상황에 따라 탄력 요금(기본요금에 추가 요금이 더해진 형태임)을 제공하고, 이 요금을 선택 또는 거절할 수 있도록 하고 있다. 이 소비자 데이터를 이용하여 수요곡선과 소비자 후생을 추정한 연구(Cohen et al., 2016)에 따르면 소비자들의 지출이 1달러 증가할 경우 소비자 후생은 약 1.6달러 생성되는 것으로 보고되고 있다.

하지만 보다 많은 연구들은, 공유 플랫폼과 연관된 상품시장에서의 가격 하락을 통해 소비자 후생을 증대하는 것에 보다 집중되어 있다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; 김민정·이화령·황순주, 2016; Farronato and Fradkin, 2022). 호텔산업에 있어 단기적으로 객실 공급은 비탄력적인 반면 수요는 성수기/비수기에 변동성이 강한 특징을 가지는데, 이에 따라 에어비앤비가 등장하기 전까지 각 호텔은 초과수요가 발생하는 성수기에 가격을 최대한 올림으로써 수익을 증대시키는 전략으로 이윤을 극대화하여 왔다(박상곤, 2021). 하지만 에어비앤비의 등장으로 인해 성수기에 주택 대여라는 대체제의 이용이 가능하게 됨에 따라, 더 이상 호텔이 가격을 전과 같이 올릴 수 없게 되었고, 이로 인해 객실 점유율 및 객실 수익까지 감소시키는 결과를 야기하였다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; 김민정·이화령·황순주, 2016). 특히 이러한 효과는 뉴욕과 같이 호텔방의 공급이 보다 제한된 도시에서 크리스마스 연휴 같은 성수기에 보다 크게 나타나는 것으로 관측되었다(Farronato and Fradkin, 2022).

2) 호텔의 차별화 전략

품질에 있어 차별화가 가능한 상품 시장에서는 산업 내 경쟁도가 증가할 때, 기업으로 하여금 가격전략뿐 아니라 차별화 강화라는 비가격전략을 취하도록 한다(Chang and Sokol, 2020; Mazzeo, 2002; Mazzeo, 2003; Matsa, 2011; Lin and Chen, 2014; 박상곤, 2021). 일부 고급 주택가에 대규모의 에어비앤비가 있기도 하지만, 대체로는 소규모 원룸 내지 원베드로 보다 가격 경쟁력을 지니는 형태로 공급된다. 따라서 저가 호

텔의 경우 에어비앤비의 진입으로 인해 전보다 가격 경쟁이 보다 강화되는 결과가 나타났다(Chang and Sokol, 2020). 반면 고급 호텔의 경우 서비스 품질 향상을 통한 상품 차별화를 통해 가격경쟁을 완화할 수 있는 수단이 있으므로, 에어비앤비 진입 이전보다 비가격 경쟁을 통해 수익을 극대화하는 생존 전략을 모색한 것으로 관측되었다.

에어비앤비 진입 이전에도 호텔 차별화와 관련된 연구들은 활발히 진행되었다. Mazzeo(2002)는 신규 모델이 시장에 진입함으로써 경쟁이 증가하여 기존 호텔 객실의 가격을 하락시켰음을 보였다. 또한 그는 신규 진입자들이 가격경쟁을 피하기 위해 가능한 한 기존 모델과 다른 등급으로 시장 진입을 피함으로써 가격경쟁을 피할 수 있었음을 보였다. 즉, 호텔산업에서는 장기적으로 객실 품질의 차이라는 비가격전략이 가격전략을 대체할 수 있음을 시사한다. 이를 고려하여 생각하면 공유숙박은 기존 호텔에 비해 낮은 가격의 객실 상품을 제공하기 때문에 장기적으로 품질이 높은 경쟁력이 있는 호텔의 진입이 발생할 수 있음을 함의한다(박상곤, 2021 재인용).

Lin and Chen(2014)은 지역 내 시장 경쟁의 강화가 품질에 어떤 영향을 미치는지 분석하였다. 먼저 경쟁도 증가에 따른 객실 품질은 유자 모양(U-shaped)을 나타내는데, 경쟁도가 다소 약하게 증가할 때는 오히려 객실 품질에 신경을 덜 쓰다가, 경쟁도가 상당히 강하게 증가할 때는 객실 품질 향상을 통해 다변화를 꾀하였다. 또한 경쟁도의 강화는 객실뿐만 아니라 식음료 서비스의 품질의 향상에도 긍정적인 영향을 끼쳤음을 보였다. 따라서 에어비앤비 객실 수의 증가에 따라 경쟁도가 강화될 때, 호텔산업에 있어 객실 및 식음료 서비스 품질이 증대될 것으로 예상된다(박상곤, 2021 재인용).

3) 산업 생산성 향상과 장기 동향

공유 플랫폼의 효율적인 매칭 시스템은 해당 시장의 생산성을 높일 수 있다(Einav, Farronato and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016). 이론적으로, 핸드폰 앱에 기반한 공유 플랫폼은 실시간 매칭 과정에서의 마찰(matching frictions)을 낮출 수 있으므로, 기존의 연관 산업에 비해 생산성을 높이는 결과를 가져온다(Einav, Farronato and Levin, 2016). 이를 실증 모형에 적용한다면, 우버와 택시의 차량 총 이동 시간(또는 거리) 중 손님이 동승하고 있는 시간(또는 거리)을 설비 가동률 내지 자본 사용률(capital utilization rate)로 정의하고, 이 비율을 척도로써 비교할 수 있다

(Cramer and Krueger, 2016). Cramer and Krueger(2016)가 미국의 뉴욕 등 5개 대도시의 데이터를 활용하여 자본 사용률을 계산하고 비교 분석한 결과, 택시에 비해 우버의 효율성이 크다는 것이 확인되었으며, 이는 우버에서 제공하는 고객과 운전자 간 효율적인 매칭 시스템에 의한 결과물일 수 있다. 물론 이 결과는 미국 일부 대도시를 대상으로 한 일종의 사례연구이므로 일반화에 있어서는 유의해야 한다(박상곤, 2021 재 인용).

앞서 Chang and Sokol(2020)을 통해 설명한 바와 같이 호텔들은 등급에 따라 에어비앤비와의 경쟁의 강도가 다르기 때문에 생존 전략 및 경쟁력에 있어서도 차이가 발생하게 된다. 따라서 신규 진입하는 호텔들의 경우 가격경쟁을 약화하기 위해 에어비앤비와의 차별화를 모색할 유인이 있다(D'Aspremont, Gabszewicz and Thisse, 1979). 호텔 품질의 척도인 스타 레이팅 기준 1등급(저품질)부터 5등급(고품질) 중 등급을 선택하여 진입한다고 할 때, 4등급 이상의 경우 수영장, 연회장 등 하드웨어적으로 갖춰야 할 요건이 고비용이기 때문에 실현 불가능(infeasible)할 수 있지만, 3등급만 하더라도 통역사 등 소프트웨어적으로 저비용으로 구색을 맞출 수 있기 때문에 선택이 가능하다. 즉, 최소의 비용으로 에어비앤비와의 경쟁은 약화시키면서 시장에 진입하기 위해, 3등급 수준의 신규 호텔이 에어비앤비 밀집 지역에 많이 진입한 것을 확인할 수 있었다(Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023). 다시 말해 에어비앤비와의 경쟁을 통해 장기적으로 호텔산업이 보다 고급화되고 다각화되는 방향으로 발전하고 있다.

2. 주택

본 절에서는 공유숙박이 주택시장에 미친 영향에 대한 선행 연구를 알아본다. 공유숙박의 증가가 주택 공급량의 감소로 이어질 경우 주택 가격의 상승을 견인할 수도 있다. 하지만 공유숙박의 증가는 관광객의 유입을 증가시켜 소음공해와 안전상의 문제를 발생시켜 주택의 가격 하락을 유도할 수도 있다.

먼저, 공유숙박의 발달은 주택의 매매 가격 및 월세(rent)를 높이는 결과를 가져올 수 있다(Horn and Merante, 2017; Barron, Kung and Proseprio, 2021; Garcia-López, Jofre-Monseny, Mazza and Segú, 2020; 박상곤, 2023).

먼저 박상근(2023)에 따르면 한국에 있어 에어비앤비로 주로 이용되는 주거 형태인 단독다가구, 연립다세대의 가격이 에어비앤비의 확대와 함께 상승한 것으로 나타났다. Horn and Merante(2017)은 공유숙박 특히 에어비앤비 객실 수가 증가함에 따라 월세 물량이 감소하여 월세가 상승한다고 주장한다. Barron et al.(2021)은 월세와 주택 매매 가격도 같이 증가할 수 있다고 보고 이를 데이터에서 확인하였다. 확인 결과, 에어비앤비 리스팅이 증가하면 주택 매매 및 월세 가격이 모두 증가하는 것으로 나타났다. Garcia-López et al.(2020) 역시 이와 유사한 결과를 도출하였다.

3. 지역경제

본 절에서는 공유숙박이 레스토랑업, 소매업 등 지역경제에 미친 외부효과에 대한 선행 연구를 알아본다. 기존에 호텔 주변 상권을 이용하던 관광객이 에어비앤비와 함께 체류 장소 및 이동 범위가 확대됨에 따라 식당은 물론 상점에서의 소비가 확대되는 결과를 가져왔다(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023).

Alyakoob and Rahman(2022)은 뉴욕시의 레스토랑을 중심으로 에어비앤비 확대로 인해 고용이 확대되었음을 보였다. 특히 인구통계학적 이질성을 토대로 추가 분석한 결과 해당 효과가 백인 밀집 지역에서 주로 나타나며, 흑인 밀집 지역에서는 그 효과가 유의하지 않다고 설명하였다. 특히 에어비앤비가 옐프(Yelp)의 방문자 리뷰에 미치는 효과를 분석함으로써, 에어비앤비가 레스토랑 방문을 증가시키고, 이에 따라 고용이 증가하는 메커니즘을 검증하였다.

Chun et al.(2023)은 외국인들의 서울시 각 동에서 사용한 신용카드 데이터를 활용하여, 에어비앤비 확대에 따라 주요 관광지 및 비관광지에서의 소비지출 변화를 분석하였다. 에어비앤비 확대는 레스토랑은 물론 소매점에서의 지출이 증가했을 뿐만 아니라, 주요 관광지는 물론 비관광지로 소비가 확대되었음을 확인하였다. 다시 말해 공유숙박의 발전은 관광 수요의 혜택을 도시 내에서 보다 고르게 재분배하는 역할을 수행함을 의미한다.

4. 치안(범죄 및 사회질서)

본 절에서는 공유숙박이 범죄 등 치안 및 사회질서에 미친 영향에 대한 선행 연구를 알아본다. 먼저 관광과 지역 범죄에 대한 연구는 그간 상당히 진행되었다(McPheters and Stronge, 1974; Fujii and Mak, 1980; Pizam, 1982; Montolio and Planells-Struse, 2016; Grinols, Mustard and Staha, 2011) 그러나 실제 관광은 여러 종류의 채널을 통하여 지역 범죄에 영향을 미칠 수 있으며 따라서 실제 데이터를 이용한 실증분석 없이는 관광이 범죄에 미치는 영향을 분석하는 것은 그리 쉽지는 않다. 공유숙박이 범죄 등 치안 및 사회질서에 미친 영향에 대한 선행 연구는 Kang et al.(2023), Xu et al.(2018) 등이 있다.

Kang et al.(2023)에서는 경찰청에 보고된 5대 범죄(살인, 강도, 강간, 절도, 폭행)를 시군구 단위로 정리하여 에어비앤비 확대에 따른 영향을 분석하는 한편, 공공안전 및 층간소음 등의 민원을 통해 부정적인 외부효과를 추정하였다. 분석에 따르면 강도를 비롯한 여타 다른 강력범죄는 감소하거나 외부효과가 유의하지 않았으나, 단순 절도는 에어비앤비 확대와 함께 증가한 것으로 나타났다. 또한 교통, 보건 등 여타 민원들에는 유의한 효과가 나타나지 않았으나, 공공안전 및 층간소음 등 주택 관련 민원은 증가된 것으로 확인되었다.

Xu et al.(2018)에서도 플로리다의 에어비앤비 등록 객실 수(리스팅, listing)와 범죄 데이터를 이용하여 에어비앤비가 범죄에 미치는 영향을 추정하였는데, 에어비앤비 리스팅이 많은 지역일수록 범죄율이 낮다는 것을 보였다. 또한 에어비앤비 리스팅을 셰어룸(shared room), 개인 룸(private room), 집 전체(entire home) 세 종류로 나누어 분석한 결과 셰어룸 리스팅의 개수와 범죄율 간에는 양의 상관관계가 존재하지만 개인 룸과 집 전체 리스팅의 개수는 범죄율과 음의 상관관계가 있음을 보였다.

제3절 공유숙박의 도입에 있어 입법적 쟁점

1. 실거주 요건

공유숙박 도입에 있어 입법적 쟁점 중 하나는 호스트가 실제 거주를 해야 하는지(이하 실거주 요건)이다. 실거주 요건은 공유경제의 외부효과를 고려해야 한다. 그간 공유숙박의 실거주 요건을 규율해야 한다는 주장들은 주로 공유숙박에 대한 규제를 도입한 해외 사례를 제시하고 있다. 그러나 이러한 사례를 통한 실거주 요건의 도입은 그리 강력한 근거는 되지 못한다. 왜냐하면 앞서 공유경제와 외부효과에서 설명하였듯이 '만약 공유숙박이 적법한 법제도적 기반에서 정당한 시장 경쟁을 통해 활성화되었고, 그로 인해 주택공급이 감소되었다면 이는 시장 가격을 통해 조정이 이루어진 것이다. 따라서 이러한 상황에서 공유숙박의 증가로 인해 자원이 비효율적으로 배분되거나 사회 후생이 감소하는 문제가 발생하지는 않는다. 따라서 피상적인 해외 사례를 근거로 실거주 요건을 규율하는 것은 적절하지 못하다.

하지만 공유숙박이 그 시작부터 규제 차이(regulatory arbitrage)을 얻고(Barry and Caron, 2015; Davidson and Infranca, 2015; Kim, 2019), 공유숙박의 확대가 규제 차이를 통한 시장 가격의 이점으로 이루어졌다면 실제 시장에서 자원이 비효율적으로 배분되고 사회 후생이 감소하는 문제로 이어질 수도 있다. 따라서 중요한 것은 규제 차이를 통한 공유숙박의 도입으로 지역의 주택공급의 감소를 가져왔는지가 관측되어야 한다. 만약 규제 차이가 발생하더라도 이 차이가 일정한 수준 이상이 되지 않을 경우 시장에서 주택이 공유숙박으로 전환되지는 않을 것이고 그렇다면 이 현상은 관측되지 않을 것이기 때문이다. 이 경우 공유숙박으로 인한 비효율성은 발생할 가능성은 있지만 발생하지는 않을 수 있다.

반대로 현재 법 제도가 미비한 상황에서 공유숙박은 그 시작부터 규제 차이의 이점을 갖고 있고, 이러한 규제 차이의 이점을 가지고 공유숙박이 지역의 주택시장 공급을 감소

시킨다면(공유숙박의 외부효과), 이 경우에는 외부효과를 내부화하기 위해 호스트의 실거주 요건을 도입해야만 한다.

결국 실거주 요건의 채택은 규제 차익을 얻고 있는 공유숙박이 지역의 주택수요의 감소를 가져왔는가라는 실증분석 증거에 달려 있다. 앞 절, 공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구에서 살펴보았듯이 공유숙박은 지역의 주택시장의 축소를 가져온다. 만약 신뢰할 만한 실증분석 결과, 공유숙박으로 지역의 주택공급이 감소하지 않았다면 실거주 요건을 공유숙박의 호스트 요건으로 채택할 이유가 없다. 그러나 공유숙박이 지역의 주택공급을 감소시키기 때문에 호스트의 실거주를 통해 주택 공급을 감소시키지 않고 투기를 방지함으로써 주택 가격의 안정을 도모해야 한다.²³⁾

요소 주택 가격 공유숙박의 발달은 일종의 요소시장이라고 할 수 있는 해당 내구재의 거래시장의 수요를 증가시켜 가격을 높이는 결과를 가져올 수 있다는 신뢰할 만한 실증 증거들이 있다(Barron, Kung and Proserpio, 2021; Garcia-López, Jofre-Monseny, Mazza and Segú, 2020; 박상곤, 2023). Barron et al.(2021)은 에어비앤비 리스팅의 증가가 미국 전역에서의 월세와 주택 가격 모두를 상승시키는 결과를 가져왔음을 보였고, Garcia-López et al.(2020)은 바르셀로나에서 유사한 결과를 도출해 냈다.

한편, 실거주 요건과 같이 공유숙박에 단기 임대에 대해 강력한 제약을 가한다면 임대 및 주택시장에는 어떠한 영향을 주는지도 중요하다. 미국 로스앤젤레스에서는 카운티의 88개 중 18개가 주택 공유 조례(Home-Sharing Ordinances: HSO)를 채택하여 단기 임대를 엄격히 제한한 바 있다. Koster, van Ommeren and Volkhausen(2021)은 이러한 카운티들의 조례 채택과 이 과정에서 발생하는 외생적 변동(조례를 적용받는 도시 경계 주변에 패널 회귀 불연속 설계)을 이용하여 이 조례가 단기 임대 및 주택시장에 미친 영향을 분석하였다. 이들은 다음과 같은 두 가지 중요한 실증 결과를 찾았다. 첫 번째 결과로, HSO는 에어비앤비 리스팅을 줄였는데, 이 조례는 전체 숙소 및 객실의 에어비앤비 목록 수를 장기적으로는 약 50% 줄였다. 그러나 HSO가 있는 18개 도시

23) 한편, 주택 청약 실거주 의무의 법적 근거는 주택법 제60조의2이다. 이 조항은 “주택법에 따라 주택을 공급받은 자는 주택을 2년 이상 거주하여야 한다.”라고 규정하고 있다. 주택 청약에서 실거주 의무를 부과하는 이유는 1) 실거주를 통해 주택 공급을 확대하고, 주택 가격 안정을 도모하고, 2) 주택을 실거주 목적으로만 사용하도록 유도하고, 투기를 방지하고, 3) 주택의 주거 기능을 강화하고, 지역사회의 활성화를 촉진하기 위해서이다.

중 4개 도시에서와 같이 객실 제공이 여전히 허용될 때 객실 리스팅은 줄어들지 않았음을 보여 주고 있다. 결국 공유숙박에 대한 규제는 공유숙박 공급(리스팅 수)의 축소를 가져온다는 사실이다. 두 번째 결과는 HSO는 주택 가격과 임대료를 평균적으로 약 2% 감소시켰다고 보고하고 있다. 따라서 규제가 없는 공유경제에 규제를 할 경우 주택 가격과 임대료는 낮아진다는 점이다. 물론 이 두 결과를 통해 주택 소유자는 HSO로 인한 주택 가격 하락으로 손해를 보는 반면 (장기) 임차인은 낮은 임대료로 이익을 얻는다. 그럼에도 HSO로 인한 주택 가격 하락으로 손해를 보는 주택 소유자는 규제 차익을 얻고 있다.

추가로 Koster et al.(2021)은 자신들의 연구 결과를 바탕으로 에어비앤비가 관광객에게 매력적인 지역(예: 할리우드 명예의 거리에서 2.5km 이내)의 부동산 가치에 큰 영향을 미친다고 연구 결과를 요약하고 있다. 이는 공유숙박이 주택에 미치는 영향이 지역에 따라 다를 수 있다는 것을 시사한다. 실제 우리나라의 경우에서 이러한 지역별 상이한 효과가 관찰되었다. 박상곤(2023)에 따르면 우리나라에서도 선행 연구들과 마찬가지로 에어비앤비로 주택 가격에 영향을 주었고 주거 형태(특히 단독다가구, 연립·다세대)에 따라 영향이 다르게 나타나고 있다는 것을 보고하고 있다. 특히 그 영향은 지역별로 다르게 나타난다는 점이다.

한편, 공유숙박업을 합법화하여 운영하고 있는 많은 국가에서는 기존 장기 임대로 운영하고 있던 주택의 기존 거주민을 내쫓고 이를 단기 임대 사업으로 전환하는 문제가 발생하여 장기 임대 주택 공급이 줄어들게 되었다. 많은 국가들은 이 문제에 대해 단기 임대로 연간 영업할 수 있는 일수를 제한하여 단기 임대 유행을 줄이고 부동산 시장을 보호하고자 했다. 예를 들어, 뉴욕 주민이 본인의 거주지를 30일 이내 임대할 경우 임대인의 개인정보, 임대수익, 계좌 정보 등을 의무적으로 신고하도록 하고 있다. 이탈리아 피렌체에서는 역사 지구 내 신규 단기 주택 임대를 금지했다. 관광 과잉과 주택난에 대응하기 위한 조치이다. 현재 사용 중인 단기 임대 주택은 그대로 두되 새롭게 주택을 관광객 숙소로 용도 변경하는 행위를 금지한 것이다. 피렌체는 막대한 관광 수입을 올리지만 동시에 시민의 삶의 질이 하락하는 문제가 발생하였다(서울신문, 2023. 6. 20.). 한국 역시 기존 숙박업계와의 마찰은 물론, 최근 몇 년간 부동산 가격 상승 문제가 깊어졌기 때문에 동일한 문제가 발생할 가능성이 높다.

지금까지의 내용을 정리하면, 공유숙박 호스트는 사업자가 아닌 개인이어야 하고, 그

들은 규제 차익을 얻고 있으며, 공유숙박은 지역의 임대 및 주택시장의 가격 상승을 가져오는 부의 외부효과를 발생시킨다는 것이다. 따라서 그러한 부의 외부효과를 최소화하여 공유숙박을 제도권으로 받아들이는 동시에 지역의 주택시장을 안정화하기 위해서는 실거주 요건이라는 규율이 반드시 필요하다.

현행법을 살펴보고 공유숙박에서 실거주 요건을 어떻게 구체화해야 하는지 살펴보자. 우리 법(〈표 3-1〉 참조)에서는 호스트가 실제로 거주하면서 빈방을 임대할 것을 요건으로 정하고 있다.

〈표 3-1〉 현행법상 공급자의 실거주 요건

	외국인관광 도시민박업 (외국인만 해당)	한옥 체험업 (내국인 포함)	농어촌 민박업 (내국인 포함)
관련법	관광진흥법		농어촌진흥법
사업 가능 주택	단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트	한옥(국토교통부 고시‘한옥건축기준’)	단독, 다가구 주택
면적 제한	230제곱미터(약 69평)		230제곱미터 (약 69평)
실거주 요건	신청자 거주 필수 (전입신고 필수)	없음	신청자 거주 필수 (전입신고 필수)

외국인관광 도시민박업의 경우 주민이 거주하고 있는 주택을 이용해야 한다(관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제3호 바목, 27(문화체육관광부 외국인관광 도시민박업 업무처리(등록·관리) 지침28)). 외국인관광 도시민박업이 ‘자신이 거주하고 있는’ 주택일 것을 요건으로 하고 있는 규정 취지는 해당 규정에서 설명하고 있듯이 ‘외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록’ 하기 위함이다. 따라서 외국인관광 도시민박업의 입법취지는 호스트가 사업자로서 직접 외국인 방문객과 함께 숙소에서 거주하면서 외국인에게 고객 응대를 함으로써 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 함에 있었기 때문에 외국인이 숙식할 때 함께 거주하도록 하고 있는 것이다(이병준, 2020).

해외에서는 주 거주지라는 표현을 사용하기도 한다. 다만, 호스트가 실제로 거주한다는 의미는 본인 소유의 주택에서 실거주를 하는 경우와 임차한 주택에서 임차인의 지위에서 실거주를 하는 경우가 모두 가능하다. 즉, 호스트의 실거주를 필수 요건으로 하지만, 사용되는 주택이 반드시 자기 소유이어야 하는 것은 아니다.²⁴⁾

24) 특히 임차한 주택인 경우에는 주택임대차보호법이 적용될 여지가 있는데, 만약 임차인인 호스트가 주택임

공유숙박 모델에서도 고려해야 할 중요한 요소는 호스트가 사업자가 아니어야 한다는 전제 조건에서 임대되는 빈방들이 호스트의 독자적인 주거 목적을 갖는 공간이어야 한다는 것이다. 즉, 빌려주는 방들은 호스트의 주거 공간이어야 한다. 이때 호스트가 해당 공간을 주거의 목적으로 사용할 의향만 있으면 되는지 아니면 호스트가 어느 정도 거주 시간과 거주 의도의 지속성이 확보되어야 하는지가 문제이다. 다른 말로 말하면 단기의 거주도 지속적 거주 의도가 있으면 주거 목적의 사용으로 인정할 수 있는지가 문제가 되는 것이다. 여기서 중점이 되는 것은 지속적으로 주거 목적으로 사용할 의도이기 때문에 실제로 일정 시간 동안 지속적으로 해당 주거가 이용될 필요는 없을 것이다. 따라서 간헐적인 사용도 해당 공간을 주거로 사용할 지속적 의도가 있고 그에 합당한 이용 가능성이 확보되어 있다면 주거 목적을 충족시킬 수 있다(이병준, 2020).

만약 호스트의 거주 시간과 지속성을 기초로 주거 목적을 판단하는 데에는 확인 방법의 어려움과 비용의 문제가 존재한다. 따라서 이를 확인하기 위해서는 호스트에게 실제로 어느 정도 거주하였는지를 물을 수밖에 없고 그 진위 여부를 확인할 방법이 없기 때문에 해당 진술을 믿느냐 마느냐의 문제에 봉착하게 된다. 따라서 공유숙박에서 주거 목적은 오히려 해당 주거를 타인이 얼마나 이용하였는지를 통하여 검증이 될 수 있다. 왜냐하면 타인의 주거 이용은 곧 호스트가 해당 주거를 이용하지 못하였다는 방증이 되기 때문이다. 이와 같은 타인 주거와 자기 주거의 관계는 간헐적으로 주거를 빌려준다는 공유숙박의 본질적인 성격에 있다. 따라서 타인의 주거 공간과 주거 시간을 통하여 호스트가 얼마나 자기 목적의 주거를 하고 있는지가 확인된다고 볼 수 있다. 이러한 측면을 고려하면 베를린에서 주거 공간의 50%만 빌려주는 경우에 공유숙박이라고 보고 허가를 받지 않도록 함으로써 대폭적인 규제완화를 해 주는 반면에, 50% 이상 빌려주는 경우에는 사업 목적을 어느 정도 가지고 숙박 시설을 운영하는 것으로 보고 허가를 얻도록 하고 있는 것으로 이해할 수 있다. 여기서 주거 공간의 일부만을 빌려주도록 규율할 것인가 혹은 일정 기간만을 빌려주도록 규율할 것인가를 판단해야 한다(이병준, 2020). 이에 대해서는 다음 쟁점인 영업일수 제한에 대해 논의하도록 한다. 한편, 호스트는 2개 이상의 주택에서 공유숙박을 운영할 수 없다.²⁵⁾

대차보호법상의 대항력이나 확정일자를 확보하지 못하였을 때에는 임대차계약 종료 후 임차보증금을 반환 받지 못하는 등의 법적 문제가 발생할 우려가 있다. 이러한 경우 공유숙박 제도에 불안전성을 가져올 수 있다.

25) 공유숙박의 법 제도에 관한 주요 사례 연구는 최환석·구경여(2023)를 참조할 수 있다.

공유숙박은 거주자가 자신의 주거지의 남은 방을 활용하여 소득을 올리는 것이기 때문에 ‘주거지의 남은 방’으로 볼 수 없는 주거지 전체의 대여나 대여만을 목적으로 주택을 임대하거나 소유하는 것을 허용하지 않아야 한다. 이를 위해서는 ‘공급자가 거주하는 1개의 주거지’에 대해 ‘일정 공간’ 혹은 ‘일정 기간’ 동안의 대여만 허용하여야 한다(산업연구원, 2018).

불법영업의 문제를 해결하기 위하여 공유숙박 호스트의 경우에는 등록번호를 숙박 중개 사이트에 게시하도록 함으로써 여러 개의 집에서 임대가 이루어지는 것을 방지하고 숙박 일수 제한 준수 여부도 확인할 수 있도록 하는 것이 필요해 보인다. 이에 대해서는 플랫폼의 의무에 대한 논의에서 보다 자세히 기술하기로 한다.

2. 최대 임대일 수의 제한

앞서 공유숙박은 사업자가 아닌 개인 공급자가 거주하는 1개의 주거지에 대해 ‘일정 공간’ 혹은 ‘일정 기간’ 동안의 대여만 허용하여야 한다고 하였다. 그러나 일정 공간은 식별하기 어려우므로 현실적으로 규율하기 어렵다. 여기서는 일정 기간에 대한 논의를 구체적으로 한다.

호스트의 최대 임대일 수 제한에 대한 논의는 공유경제의 개념으로부터 시작해야 한다. 현행법상 경제현상을 다루는 많은 법률에서 주체는 ‘사업자’와 ‘소비자’이다. 하지만 공유경제에서는 기본적으로 공급과 수요의 주체는 모두 개인들이다. 따라서 공유경제를 ‘peer to peer economy’라고도 한다. 여기서 peer은 사업자가 아닌 개인을 의미한다(이병준, 2018). 그런 점에서 공유경제기본법안(김수민 의원 대표 발의, 의안번호 12610, 2018. 3. 22.)에서도 사업자와 소비자라는 개념 대신에 공급자와 수요자라는 표현을 사용하는 것이다. 여기서 공급자는 상시 공급자와 일시 공급자로 구분될 수 있는데 전자를 사업자로 후자를 개인으로 구분한다(이병준, 2018). 물론 개인이 유상으로 유희자산을 공급하더라도 바로 사업자가 되지 않는다. 즉, 수익을 목적으로 유희자산을 공급하더라도 일정한 거래금액 혹은 거래 빈도를 넘어서는 경우에만 개인이 사업자가 되는 것이다(심재한, 2017; 이병준, 2017; 이병준 2018). 공급자가 사업자인지 아니면 단순한 개인인지를 구분하는 것은 매우 중요한 문제이다. 만약 사업자라면 각종 규제의

대상이 된다. 즉 사업자라면 외국인관광 도시민박업과 같은 규제를 받게 되는 것이다. 이는 규제를 받는다면 기존 시장 제도하에서 사업자로서 공정한 경쟁을 하면 되고, 사업자로서 규제 차익을 얻어서는 안 된다는 것을 뜻한다.

따라서 공유숙박에 대한 규제는 공유숙박의 공급자가 사업자와 개인으로서 일시 공급자를 구분시킬 수 있는 방식이어야 한다.

김민정 외(2016: 178-182)는 ‘최대 임대일 수의 제한’을 ‘거래량 연동 규제’라는 개념으로 다음과 같이 좀 더 구체적으로 설명하고 있다. 거래량 연동 규제는 우선 공급자를 ‘전문적 공급자’, ‘비전문적 공급자’, ‘비공급자’로 구분한다. 전문적 공급자에게는 온전한 공급자 규제를 적용하고, 비전문적 공급자에게는 ‘경감된 규제’를 적용하고, 비공급자에게는 규제를 적용하지 않는 것이다. 전문적 공급자와 비전문적 공급자를 나누는 기준은 거래량(공유숙박에서는 임대일 수)이다. 규제당국은 여기서 거래량의 일정 한도를 정할 수 있다. 개별 공급자는 자신의 거래량을 직접 선택한다. 만약 개별 공급자가 자신이 선택한 거래량이 규제당국의 정한 일정 한도를 넘지 않으면 비전문 공급자로 간주되고 그렇지 않으면 전문 공급자로 간주된다. 따라서 거래량 연동 규제는 개별 공급자의 자율적인 선택권은 보장하되, 경감된 규제를 통한 규제 차익을 얻기 위해서는 일정 한도 이하로 거래량을 축소해야 하는 비용을 지불해야 한다. 즉 기존 공급자가 상시적 사업자로 참여하고 싶다면 기존의 규제를 준수하면 된다.

따라서 어느 행위까지 비전문적 P2P 거래로 볼 수 있는지를 입법을 통해 정할 필요가 있다. 공유숙박이 개인(peer) 유희자산이라는 개념에서 시작되었고, 이를 구체화하는 것이 상시 공급자와 일시 공급자의 구분이다. 여기서 상시와 일시의 구분은 거래량이다. 따라서 공유숙박에서 거래량에 연동된 규제 즉 거래량 연동 규제는 연 단위에서 최대 임대일 수를 기준으로 하는 것이 가장 효과적이고 효율적이다. 문제는 공유숙박에서 사업자와 비전문가적인 개인을 엄격하게 구분하기보다는 그 대략적인 범위를 명확히 정의하고, 이에 대해 적용되는 규제를 엄격히 구분함으로써 명확한 해석과 적용이 가능하도록 할 필요가 있다(이병준, 2017). 즉, 거래량 연동 규제의 적용을 위해 규제당국은 최대 임대일 수를 정해야 한다.

여기서 거래량의 한도, 즉 최대 임대일 수를 매우 적게 설정할 경우 개인 공급자들의 한계 이익이 줄어들어 공유숙박 시장에 진입하지 않을 것이고, 한도를 너무 크게 설정할 경우에는 개인이 전통적 사업자가 되었음에도 불구하고 기존의 전통적 공급자와는 달리

규제 차익을 가져갈 것이다. 예를 들어, Koster et al.(2021)의 연구에서 보듯이 2014~2018년 연구 기간 동안 HSO를 부과한 18개 카운티에서는 호스트에게 사업 허가를 소지하고 건강 및 안전법을 준수하도록 요구하고 임시 거주세를 부과함으로써 비공식 휴가 임대를 기본적으로 금지하였다. 18개 대부분의 카운티들은 방과 건물 전체의 단기 임대를 완전히 금지하였다. 예를 들어 산타모니카에서 HSO는 '연간 최대 30일 까지 객실 임대를 허용하지만 호스트가 동시에 둘 이상의 객실 목록을 운영하는 것을 금지'하였다. 이러한 에어비앤비 정책 규제는 개인 공급자들의 한계 이익을 크게 줄여 이들이 공유숙박 시장에 진입하지 않았는데, 실제 미국 로스앤젤레스에서는 카운티의 주택공유 조례는 전체 숙소 및 객실의 에어비앤비 목록 수를 장기적으로는 약 50% 줄였다고 보고되고 있다. 따라서 최대 임대일 수의 제한을 정하는 것은 매우 중요한 일이다. 최대 임대일 수를 너무 느슨하게 정할 경우 일시적 공급자가 아닌 상시적 공급자에게까지 이익을 주어 기존 제도권 내 사업자들의 시장을 구축할 것이고, 너무 강한 규제를 할 경우 공유경제 활성화를 도모하지 못할 것이다. 따라서 최대 임대일 수의 제한은 공유숙박 활성화, 규제 차익의 방지, 실증 특례의 운영 성과, 해외 주요 도시의 규제 그리고 지역의 주택시장 여건을 고려하여 결정해야 할 것이다.

여기서 공유숙박을 활성화하면서 동시에 사업자의 규제 차익을 방지하는 것을 기본 전제로 해야 한다. 우선 공유숙박 실증 특례의 운영 성과를 살펴보자. 그 이유는 신기술 서비스를 시험 및 검증하기 위해 제한된 범위(규모, 지역 등)에서 규제를 완화하는 제도이기 때문이다. 그러나 실증 특례는 무작위 임상시험으로 비교하자면 실증 특례 업체만 존재하기 때문에 처치 집단만 있고 비교 대상이 되는 통제집단이 없으므로 엄밀한 정책 평가를 하는 데는 근본적인 한계가 있다. 후자들은 실증 특례의 사례를 근거로 최대 임대일 수를 지정해야 한다고 주장할 수도 있다. 예를 들어, <표 3-2> 실증 특례 업체의 호스트별 임대(숙박) 일수를 보면, 2021년 평균 76일 임대하였다. 그러나 실증 특례 업체의 호스트별 임대일 수는 두 가지 큰 한계를 가지고 있어 기준이 될 수 없다. 첫째, 공유숙박 실증 특례 기간이 코로나-19가 발생한 시기와 맞물리면서 공유숙박 서비스를 시험 및 검증을 하는 데는 한계가 있다. 또한 기존 실증 특례의 임대일 수는 에어비앤비와 같은 다른 플랫폼에서의 임대일 수를 고려하지 않았기 때문에 위험의 호스트들의 임대일 수는 '위험 내 최대 임대일 수'를 의미하지 호스트의 '모든 임대를 고려한 최대 임대일 수'가 아니다. 따라서 이러한 실증 특례 업체의 호스트별 숙박 일수가 공유숙박의

최대 임대일 수를 지정하는 근거가 될 수는 없다. 예를 들어 기존 실증 특례 업체의 호스트별 숙박 일수의 최대 영업일수가 300일이 되었으니 300일 이상으로 공유숙박의 최대 임대일 수를 지정해야 한다는 것이 적절하지 않다.

〈표 3-2〉 실증 특례 업체의 호스트별 숙박 일수

숙박 일수		2020년	2021년	2022년
월(月)	평균	1.043	6.834	4.364
연(年)	연 평균	6.260	76.292	47.877
	중윗값	0	0	0
	중윗값(>0)	3	14	9
	표준편차	5.544	22.459	22.317

자료: 위홈 운영성과 자료를 연구진이 분석.

한편, 해외 주요 도시들의 사례(〈표 3-3〉 참조)를 살펴보면, 호스트 측 임대인이 8~9개월 이상 거주하고 있을 경우에는 90일~120일 정도의 단기 임대를 허용하고, 주거지 일부의 공간의 경우에는 제한을 두지 않는 경우도 있다.

〈표 3-3〉 해외 주요 도시의 공유숙박 규제

구분	샌프란시스코	뉴욕	암스테르담	파리
합법적 임대 가능 일수	임대인이 275일 이상 주거지에 거주하는 경우만 90일 비호스팅 단기 임대할 수 있고, 거주인인 거주하는 경우 단기 임대 일수 제한 없음	30일(임대인이 거주하는 주거지에서 단기 숙박을 제공하는 경우 2명 이하의 숙박객에게 30일 이상의 숙박을 제공할 수 있으나 허가받아야 함)	임대인이 275일 이상 거주하는 주거지를 연간 90일까지 주거지 전체를 단기 임대할 수 있고 주거지 일부를 단기 임대하는 경우는 일수 제한이 없음.	임대인이 8개월 이상 거주하는 주거지를 단기 임대에 사용할 수 있으며 120일 이상 임대 시에는 상업 임대로 전환해야 함

자료: 최환석·구경여(2023: 52)의 〈표 3〉.

마지막으로 정부는 주택 가격의 안정을 위해 필요한 경우 국토교통부 장관 또는 시도 지사가 투기과열지구를 지정하고 있다. 기존 공유숙박이 지역에 미치는 영향이 지역의 주택시장에 따라 다르게 나타나고 있다. 현재 2022년 11월 14일부터 적용되는 조정대상지역은 모두 투기지역 및 투기과열지구로도 지정되어 있다. 2023년 1월 5일 기준 서울특별시의 경우 강남구, 서초구, 송파구, 용산구가 지정되어 있다.

최근 공유경제 3법 발의(2021. 3. 8.)에서는 숙박 분야 공유경제 활성화법을 발표하

였다. 이에 따르면 도시지역 거주자도 자신의 주택에 내국인을 대상으로 180일까지 제한적으로 공유숙박업을 허용하는 것을 그 내용으로 한다. 여기서 180일의 영업일수 제한은 일본의 등록 기준을 참고한 것으로 판단된다. 네덜란드 암스테르담은 90일, 프랑스 파리는 120일 등 도시지역 사정에 따라 다른 제한을 두고 있는 만큼, 우리나라 실정에 비추어 어느 정도가 적절한지는 신중한 검토가 선행되어야 할 것으로 보인다. 이와 관련하여 지방자치단체별로 지역적 특성을 고려하여 달리 규제할 수 있도록 법률에는 상한선만 규정하고 조례로 위임하는 방안도 검토해 볼 수 있다.²⁶⁾ 이러한 제반 고려 사항을 살펴본 결과, 공유숙박의 최대 임대일 수는 120일~180일 범위 내에서 정하되 지역의 주택 및 숙박 시설 등 다양한 여건을 고려하여 지자체 단체장이 최댓값을 초과하지 않는 범위 내에서 조례를 통해 정하는 것이 가장 바람직하다. 즉, 제도를 운영하면서 추이를 지켜보는 것이 필요하다. 다만, 일부의 주장처럼 외국인 관광객에 대하여는 365일 영업이 가능하고 내국인 관광객에 대하여만 연 180일로 규제하자는 의견은 적절하지 않다. 그 이유는 지금까지 논의된 모든 내용, 공유숙박의 개념 그리고 발생 가능한 주요 외부효과 등에 있어 내외국인을 구분하지 않기 때문이다. 어떤 목적에서든 공유숙박으로 인한 문제는 출발지의 인종, 성 혹은 내외국인 여부에 따라 구분지어서는 안 된다. 이는 내국인을 역차별하는 문제로 연결될 수 있기 때문이다.

3. 주민 동의

현행법에서는 아파트 주민의 동의 없이 공유숙박업을 한 경우 1년 이하의 징역 또는 1,000만 원 이하의 벌금에 처해질 수 있다. 아파트 입주자 대표회의 규약상 공유숙박업을 하기 전 일정 비율 이상 아파트 주민 동의가 필요하다면 이 절차 또한 따라야 한다.

26) 관광진흥법 일부개정법률안(전희경 의원 대표 발의, 2016. 10. 21.) 검토 보고서.

법적 근거: 공동주택관리법 제35조

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 8. 10.>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위

실증연구에서도 공유숙박은 지역사회 및 경제에 외부효과를 발생시키고 있다. 기존에 호텔 주변 상권을 이용하던 관광객이 에어비앤비와 함께 체류 장소 및 이동 범위가 확대됨에 따라 식당은 물론 상점에서의 소비가 확대되는 결과를 가져왔다(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023). Alyakoob and Rahman(2022)은 에어비앤비 확대에 의해 레스토랑 산업 내 고용이 성장했음을 보였고, Chun et al.(2023)은 외국인들의 신용카드 지출 패턴을 활용하여 관광지뿐만 아니라 주거지에 이르기까지 식당 및 상점에서의 지출이 확대되었음을 보였다. 그러나 관광객의 활동 반경의 확대는 주거지역에 외지인의 유입으로 인해 범죄 발생이 증가하고 안전에 우려가 증폭되는 한편, 층간소음 등 관련 민원의 늘어나는 부정적인 외부효과를 일으키기도 했다(Xu, Pennington-Gray and Kim, 2019; Roth, 2021; Kang, Kang and Park, 2023). 이는 다시 거주민들이 부담해야 하는 사회적 비용으로 작용하기 때문에 해외 여러 국가들에서는 관련 법규 개정을 통해 해결책을 모색하고 있다(박문수·이순학, 2020).

일본은 특구 민박과 주택숙박사업법에 주민 동의 내용이 마련되어 있다. 특구 민박은 인정 신청 전에 시설 인근 주민에게 해당 시설이 특구 민박의 용도로 제공되는 것임을 적절하게 설명하고(법 시행령 제13조 제7호), 지역 주민의 불만 및 문의에 대해 적절하고 신속하게 대응하도록 규정하고 있다(법 시행령 제13조 제8호).

주택숙박사업법은 인근 주민의 고충에 대한 해결(법 제10조)과 인근 지역 생활환경 악화 예방을 위해 숙박자에게 설명을 의무로 규정하고 있다(법 제9조). 또한 주거전용지역에서의 영입이 가능하기에, 관광객이 몰려오면 양호한 주거 환경을 해칠 가능성이 있다. 따라서 각 지자체에서는 지역 사정에 맞추어 주거전용지역과 학교 주변, 문교 지구에서 숙박 사업을 할 수 있는 기간을 조례로 정하고 있다. 따라서 앞의 문제점들을 해결하기 위하여 주민의 동의를 받은 후 공유숙박을 제공하는 것이 가장 바람직할 것으로 생각된다.

4. 공유숙박 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과

앞서 논의한 개인인 일시공급자를 자격으로 실거주 요건과 주민동의를 요구하는 공유숙박 공급자를 식별하는 문제보다 우선시 되어야 하는 것은 위해 공유숙박 중개사업자(플랫폼)에게 강력한 의무를 부과해야 된다는 것이다.

공유숙박이 제도화되면 호스트는 2개 이상의 주택에서 공유숙박을 운영할 수 없을 것이다. 2019년 에어비앤비 다중 숙소 등록 호스트에 대해 1개 숙소를 등록한 호스트의 비중은 60%이고, 40%가 2개 이상의 숙소를 등록한 것으로 나타났다. 이는 에어비앤비가 호스트의 사업자 인증 요구와 등록 가능 숙소 수의 제한을 두고 있지 않은 점에서 한 사람이 여러 개의 호스트 아이디를 가지고 다수의 숙소를 등록할 수 있기 때문으로 풀이된다. 또한, 서울지역은 하나의 호스트 아이디가 100개 이상의 숙소를 등록한 호스트도 관찰되는 바, 수십 개에서 수백여 개의 숙소를 등록, 임대하는 호스트는 개인보다는 기업형 사업자일 가능성이 큰 것으로 보인다. 다수의 숙소를 등록하는 호스트들은 숙박 시설로 허용하지 않는 건축물을 이용하는 경우가 많다(최우인·김홍범, 2021)

불법영업의 문제를 해결하기 위하여 공유숙박 호스트의 경우에는 등록번호를 숙박중개 사이트에 게시하도록 함으로써 여러 개의 집에서 임대가 이루어지는 것을 방지하고 숙박일수 제한 준수 여부도 확인할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 즉, 집행 이행을 위한 플랫폼의 규제(김민정 외, 2016; OECD/KDI, 2021)가 필요하다.

OECD/KDI(2021)의 거래량 연동 규제를 정착하기 위한 공유숙박 플랫폼의 규제를 자세히 살펴본다. 거래 연동 규제 즉, 거래량에 기초한 규제의 이행과 실제 집행은 상당한 어려움이 있다. 따라서 거래량 연동 규제의 실용성과 효율성을 보장하기 위해 각 공급업체(에어비앤비나 위홈과 같은 공유숙박 플랫폼 업체)의 거래량에 대한 정보가 규제 기관에 정확하게 제공되어야 한다. 시장에서는 완화된 규제의 혜택을 받기 위해 공유경제 임대인들과 공급업체들은 거래량을 과소 보고 할 인센티브가 존재한다. 호스팅 업체의 수를 감안할 때 규제 당국이 허위 보고 및 위반을 식별하기는 거의 불가능하다. 실제 한국에서 불법 업체의 현황을 조사하고자 노력한 적이 있는데, 업체 수만 파악하는데도 많은 조사 비용과 조사 기간이 소요되었다. 그럼에도 그 조사 결과는 실제 활용하는 것도 불가능하다. 조사와 조사 결과의 그 과정에서 발생하는 다양한 문제를 파악하는 것은 현실적으로 불가능하기 때문이다. 따라서 거래량 기반 규제를 개발하고 시행하는 데 필

요한 데이터를 얻는 것은 데이터를 보유한 공유숙박 플랫폼의 협력 없이는 불가능하다. 왜냐하면 공유숙박 플랫폼 사업자는 공급자와 소비자 사이에서 일어나는 모든 거래 정보를 알고 있기 때문이다.

이러한 문제를 해결하기 위해, 공유 경제 플랫폼에는 특정 의무가 강제적으로 부과되어야 한다. 그리고 그 의무는 도덕적 해이를 막기 위한 정도의 강력한 규제를 가져야 한다.²⁷⁾ 공유숙박 플랫폼은 거래에 대한 상세한 데이터를 보유하고 있고, 공급업체에 비해 허위 신고 유인이 상대적으로 낮기 때문에 플랫폼이 필수 거래 정보를 정기적으로 제출하고 보고하도록 의무화해야 한다.

〈표 3-4〉 거래량 연동 규제에 따른 잠재적 문제와 대책

문제	대책
거래량 과소 보고에 대한 인센티브	공급업체를 대신하여 플랫폼 보고
과세 및 등록	플랫폼은 공급자를 대신하여 등록하고 위반자의 등록을 보류함
비전문 협력사에 대한 규제 미비	플랫폼은 공급업체에 대한 규제 조치를 제공함

출처: OECD/KDI(2021), Table 7.12.

27) 공유숙박 플랫폼 사업자는 공유경제에서 중심적인 역할을 하지만 제품을 소유하지도 소비자와 직접 거래하지도 않는다. 그러나 이러한 특성에도 불구하고 공유경제의 주축은 플랫폼 운영이다. 따라서 호스트만이 거래량 등을 축소하고자 하는 유인만 있다고 단정할 수 없다. 공유숙박 플랫폼 사업자도 거래에 따른 수수료나 광고 등 플랫폼 운영에서 호스트를 많이 보유해야 하는 유인이 있기 때문에 호스트의 유지 확보를 위해 거래량 등을 축소할 유인은 있다.

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

제4장

결론

기술 진보와 사회환경 변화에 따라 공유경제(sharing economy)가 등장하여 성장하고 있으며, 공유경제는 이미 수년 전부터 많은 사람들의 일상생활 속으로 깊이 들어와 있다. 특히, 관광산업에서 공유경제의 성장과 확산은 양질의 재화와 서비스를 효율적으로 소비자에게 공급하는 데 기여할 수 있다. 한편, 공유경제의 확산이 불공정 경쟁, 일자리 안정성 감소, 조세 포탈 및 지하경제 확산을 가져올 수 있다는 우려도 존재한다(European Parliament, 2017). 이에 우리나라 정부는 공유숙박 제도화를 위한 논의를 이루어 나가고 있으며 「정보통신융합법」에 근거, 2020년부터 실증 특례(규제 샌드박스) 사업을 운영 중에 있다.

이러한 배경에서 본 연구는 공유경제에 대한 이용자들의 이용 실태, 정부의 실증 특례 운영 성과 그리고 공유경제(특히 공유숙박)의 외부성(외부효과)을 다룬 실증 증거들을 검토하였다. 공유숙박의 외부성에 대한 논의와 실증연구들은 문헌 연구를 실시하였으며, 1) 호텔산업, 2) 주택시장, 3) 지역경제, 4) 치안에 미치는 긍정적·부정적 외부효과에 관한 문헌을 정리하였다. 이러한 법·경제학적 관점과 실증 증거를 바탕으로 공유숙박 제도화에 있어 주요 쟁점 사항인 실거주 요건, 최대 임대일 수 제한, 주민 동의에 대한 논리적 근거를 제공하고자 하였다.

그동안 공유경제에 대한 연구는 경영전략이나 사업 모형 등 기업 행동에 대한 미시적인 접근이 주로 이루어졌다. 하지만, 공유경제는 해당 산업의 사용자, 공급자, 기존 사업자는 물론 해당 산업이 전개되는 지역사회와 궁극적으로는 국가 경제 전체에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 총체적이고 거시적인 접근이 이루어져야 한다. 본 연구에서는 이를 공유경제의 외부성(외부효과)이라는 관점으로 접근하여 공유숙박 제도화의 입법적 쟁점에 대한 논리적 근거를 마련하고자 하였다. 특히, 공유숙박이 호텔업 등 비단 관광산업 분야 자체에 미치는 영향에 한정되지 않고 부동산, 지역경제, 치안 등 사회 전반적인 분야에 대한 총체적 영향을 문헌 연구를 통해 정리하였다. 공유숙박이 가지는 음·양의 외부성은 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 공유경제 또는 일거리 경제는 해당 플랫폼을 이용하는 소비자들의 후생을 증대시킨다(Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016). 둘째, 공유경제 또는 일거리 경제는 연관 시장에서 거래되는 상품의 가격을 감소시켜 소비자 후생을 증대시킨다(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022). 셋째, 개인 간 플랫폼이 제공하는 매칭 시스템은 공유경제 혹은 일거리 경제가 연관 산업에 비해

효율성을 높이는 결과를 가져올 수 있다(Einav, Farronata and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016). 넷째, 공유숙박은 해당 내구재의 거래시장 수요를 증가시켜 가격을 높이는 결과를 가져올 수 있다(Barron, Kung and Proserpio, 2021; Garcia-López, Jofre-Monseny, Mazza and Segú, 2020; 박상근, 2023; Koster, van Ommeren and Volkhausen, 2021). 다섯째, 에어비앤비는 인근 식당 및 상점 활성화의 양의 외부효과(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023), 외지인 유입으로 인한 치안 불안 및 층간소음의 음의 외부효과(Xu, Pennington-Gray and Kim, 2019; Roth, 2021; Kang, Kang and Park, 2023) 등 지역사회 및 경제에 외부효과를 발생시킨다. 여섯째, 장단기적으로 기존 기업 및 잠재적 경쟁 기업의 전략에 영향을 미친다(Chang and Sokol, 2020; Chun, Joo, Kim, Park and Yoon, 2023). 정리하자면, 에어비앤비로 위시되는 공유숙박의 성장은 호텔 산업은 물론 지역경제에 이바지하는 측면이 큰 것으로 확인된다. 따라서, 공유숙박 관련 제도화에 있어서 관련 규제를 완화하는 방향이 적절한 것으로 판단되며 음의 외부효과를 최대한 감소시키기 위해 사업자가 아닌 개인을 중심으로 규제를 완화하는 방향이 필요하다.

선행 연구의 실증 증거들을 근거를 고려하면서, 공유숙박을 제도화한 해외 입법례에서 보듯이 비교법학적으로 많은 나라에서 이미 공유숙박을 입법화하였다는 점도 고려해야 한다. 공통점은 임대되는 주거가 실주거지여야 하며, 숙박 일수에 일정한 제한을 가하고 있다는 점이다. 이 두 가지 요건은 모두 공유경제를 실현하는 공유숙박의 의미를 요건화하기 위한 것이라는 점을 감안해야 한다. 따라서 이 두 가지 요건은 필수적이라고 할 수 있다. 더불어 실증 증거와 우리나라의 층간소음 등의 문제라는 특수성을 고려할 때 주민 동의도 필수적이다.

1. 공유숙박 제도 도입을 위한 임대인의 자격

진정한 공유경제를 실현하는 공유숙박이 가능하기 위해서는 개인들이 자신의 빈방을 시장에 간헐적으로 제공할 수 있는 방향으로 제도 설계가 필요하다. 이를 위하여 간헐적으로 빈방을 제공하는 것이 어떠한 의미를 갖는지 입법적으로 명확히 확정해야 하며, 이때 개인들은 사업자와는 달리 영업을 목적으로 하지 않는다는 점을 주안점으로 두어

야 한다. 즉 개인이 공유숙박을 제공함에 있어 민박업의 신고 내지 등록 요건보다 완화 된, 최소한의 의무를 부과하는 방향을 제시한다. 본 연구에서는 공유숙박의 외부성에 대한 논의를 바탕으로 다음의 입법적 쟁점을 공유숙박 제도 도입을 위한 임대인의 자격으로 제시하였다.

가. 실거주 요건

공유숙박의 외부성에 대한 문헌 연구에서 살펴봤듯이, 공유숙박은 규제 차이 (regulatory arbitrage)의 이점을 갖고 지역의 주택시장 공급을 감소시키며, 가격을 상승시키는 등 사회 후생의 감소를 발생시키는 문제를 갖는다. 따라서 호스트의 실거주 요건 도입을 통해 공유숙박의 부의 외부효과를 방지해야 할 필요가 있다. 이때 고려해야 할 중요한 요소는 임대되는 빈방이 호스트의 독자적인 주거 목적을 갖는 공간이어야 한다는 것이다. 여기서 주거 목적은 해당 주거를 타인이 얼마나 이용하였는지를 통해 검증될 수 있다. 즉, 타인의 주거 공간과 주거 시간을 통해 호스트가 빈방에 대하여 주거 목적을 얼마나 가지고 있는지 확인할 수 있다.

한편, 호스트는 2개 이상의 주택에서 공유숙박을 운영할 수 없도록 하여야 한다. 공유숙박은 거주자가 주거지의 남은 방을 활용하여 소득을 올리는 것이기 때문에 주거지 전체의 대어나 대어만을 목적으로 주택을 임대하거나 소유하는 것을 허용하지 않아야 한다.

나. 최대 임대일 수의 제한

공유숙박에 대한 규제는 공급자를 사업자로서의 상시 공급자와 개인으로서의 일시 공급자로 구분시킬 수 있는 방식으로 이루어져야 한다. 여기서 상시와 일시의 구분은 거래량이며 거래량에 연동된 규제 즉, '거래량 연동 규제'는 연 단위에서 최대 임대일 수를 기준으로 하는 것이 가장 효과적이고 효율적이다. 이때 최대 임대일 수를 너무 느슨하게 정할 경우 일시 공급자가 아닌 상시 공급자에게까지 이익을 주어 기존 제도권 내 사업자들의 시장을 구축할 것이다. 반면, 최대 임대일 수를 너무 작게 설정할 경우 개인 공급자의 한계이익이 줄어들어 이들이 공유숙박 시장에 진입하지 않아 공유경제 활성화를 도모하지 못할 것이다. 따라서 최대 임대일 수의 제한은 공유숙박 활성화, 규제 차익의 방지, 실증 특례의 운영 성과, 해외 주요 도시의 규제 그리고 지역의 주택시장 여건을 고려하여 결정해야 할 것이다.

다. 주민 동의

공유숙박으로 인한 관광객의 방문은 '인근 주민과의 갈등 문제' 및 젠트리피케이션 등 '거주민의 주거 문제'라는 부정적인 외부효과를 야기한다. 이는 거주민들이 부담해야 하는 사회적 비용으로 작용하기 때문에 일본에서는 「특구 민박」, 「주택숙박사업법」 등의 법·제도를 통하여 인근 주민에게 공유숙박 운영에 대한 동의를 구하고 충분한 설명을 제공하며, 주민의 고충에 대한 적절하고 신속한 대응 및 해결을 요구하고 있다. 이처럼 인근 주민의 동의를 받은 후 공유숙박을 제공하게끔 하는 것이 바람직하나, 공유숙박 공급에 대한 제약으로 작용할 우려가 있다. 따라서, 현실적인 방안으로는 일본법을 참조하여 주민들의 고충을 제기할 수 있는 사이트를 마련하고 이를 적극적으로 해결하게끔 하는 방향을 제시한다.

2. 공유숙박 제도 도입을 위한 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과

중개사업자에 대한 규제로 보기보다는 공유숙박의 활성화와 기존 시장경제 체계의 안정적 운영을 위해 필요한 제도적 장치로 보아야 한다. 공유숙박이 시장경제 체계를 해치지 않고 활성화되기 위해서는 공유숙박 중개사업자를 지정해야 하고 이들에게 의무를 부과해야만 한다.

거래량 연동 규제에 따른 잠재적인 문제에 대하여 플랫폼은 다음과 같은 의무를 이행할 필요가 있다.

첫째, 불법영업의 문제를 해결하기 위하여 공유숙박 호스트로 하여금 등록번호를 플랫폼에 게시하도록 함으로써 여러 개의 집에서 임대료가 이루어지는 것을 방지하고 숙박 일수 제한 준수 여부도 확인할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

둘째, 공유숙박 시장에서 완화된 규제의 혜택을 받기 위하여 공유경제 임대인들과 공급업체들은 거래량을 과소 보고 할 인센티브가 존재하므로, 거래량 연동 규제의 실용성과 효율성을 보장하기 위해 각 플랫폼은 거래량에 대한 정보를 규제기관에 정확하고 투명하게 제공해야 할 필요가 있다. 마지막으로, 플랫폼은 비전문 협력사에 대하여 적절한 규제 조치를 제공하는 의무를 이행할 필요가 있다.

참고 문헌

- 김민정·이화령·황순주(2016), 공유경제에 대한 경제학적 분석: 기대효과와 우려요인의 정책적 함의, 「KDI 연구보고서」, 2016-11.
- 나성린·전영섭(2008), 「공공경제학」, 박영사.
- 박문수·이순학(2020), 숙박공유 확산이 기존 숙박산업에 미치는 영향과 시사점, 「산업연구원 ISSUE PAPER」, 2020-14.
- 박상곤(2023), 공유숙박이 주택시장에 미치는 영향, 미발표 원고.
- 박상곤(2023), 공유숙박이 지역경제에 미치는 영향, 미발표 원고.
- 심재한(2017), Sharing Economy와 법, 「경쟁법연구」, 36, 267-292.
- 이병준(2017), 새로운 유통방식으로서의 공유경제(sharing economy)와 그 법적 규제방식에 관한 연구, 「유통법연구」, 4(2), 39-78.
- 이병준(2018), 공유경제 법안에 대한 고찰, 「소비자법연구」, 4(2), 63-86.
- 이병준(2020), 진정한 공유숙박 실현을 위한 입법적 과제와 쟁점, 「외법논집」, 44(4), 1-18.
- 이준구·조명환(2016), 「재정학」, 문우사.
- 최우인·김홍범(2021), 공유숙박의 법·제도에 관한 한국/일본 비교 사례연구: 에어비앤비(Airbnb)를 중심으로, 「한국관광산업학회」, 46(3), 301.
- 최환석·구경여(2023), 국내외 공유숙박 규제 정책의 비교 분석과 시사점, 「관광학연구」, 47(5), 37-61.
- Alyakoob, M., & Rahman, M. S.(2022), Shared Prosperity (or Lack Thereof) in the Sharing Economy, *Information System Research*, 33(2), 638-658.
- Armstrong, T. A., Katz, C. M., & Schnebly, S. M.(2010), The Relationship between Citizen Perceptions of Collective Efficacy and Neighbourhood Violent Crime, *Crime & Delinquency*, 61(1), 121-142.
- Bakker, M., Page, S. J., & Meyer, D.(2002), Modeling Tourism Crime: The 2000 America's Cup, *Annals of Tourism Research*, 29(3), 762-782.

- Bakker, M., & Twining-Ward, L.(2018), Tourism and the sharing economy: Policy and potential of sustainable peer-to-peer accommodation.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D.(2021), The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb, *Marketing Science*, 40(1), 23-47.
- Barry, J. M., & Caron, P. L.(2015), Tax regulation, transportation innovation, and the sharing economy, *U. Chi. L. Rev. Dialogue*, 82, 69.
- Berger, T., Chen, C., & Frey, C. B.(2018), Drivers of Disruption? Estimating the Uber Effect, *European Economic Review*, 110, 197-210.
- Bursik, R. J.(1988), Social Disorganization and Theories of Crime and Delinquency: Problems and Prospects, *Criminology*, 26(4), 519-552.
- Chang, H. H., & Sokol, D. D.(2020), How Incumbents Respond to Competition from Innovative Disruptors in the Sharing Economy—The Impact of Airbnb on Hotel Performance, *Strategic Management Journal*, 43(3), 425-446.
- Cheng, M.(2016), Sharing economy: A review and agenda for future research, *International Journal of Hospitality Management*, 57, 60-70.
- Chesney-Lind, M., & Lind, I. Y.(1986), Visitors as Victims Crimes against Tourists in Hawaii, *Annals of Tourism Research*, 13(2), 167-191.
- Chun, H., Joo, H. H., & Kim, I. J.(2023), Does Airbnb Reshape the Spatial Distribution of Economic Activity in Cities?, *Working Paper*.
- Chun, H., Joo, H. H., Kim, I. J., Park, S., & Yoon, C.(2023), How Does Airbnb Transform the Hotel Industry? Price Competition and Quality Differentiation, *Working Paper*.
- Coase, R. H.(1960), The problem of social cost, *Journal of Law & Economics*, 3, 1-44.
- Cohen, P., Hahn, R., Hall, J., Levitt, S., & Metcalfe, R.(2016), Using Big Data to Estimate Consumer Surplus: The Case of Uber, *NBER Working Paper*, No. 22627.
- Cramer, J., & Krueger, A. B.(2016), Disruptive Change in the Taxi Business: The Case of Uber, *American Economic Review: Papers & Proceedings*, 106(5), 177-182.
- Curtis, S. K.(2021), Business model patterns in the sharing economy, *Sustainable Production and Consumption*, 27, 1650-1671.

- D'Aspremont, C., Gabszewicz, J. J., & Thisse, J. F.(1979), On Hotelling's Stability in Competition, *Econometrica*, 47(5), 1145-1150.
- Davidson, N. M., & Infranca, J. J.(2015), The sharing economy as an urban phenomenon, *Yale Law & Policy Review*, 34(2), 215-280.
- Einav, L., Farronato, C., & Levin, J.(2016), Peer-to-Peer Markets, *The Annual Review of Economics*, 8, 615-635.
- Farronato, C., & Fradkin, A.(2022), The Welfare Effects of Peer Entry: The Case of Airbnb and the Accommodation Industry, *American Economic Review*, 112(6), 1782-1817.
- Floyd, M. F., Gibson, H., Pennington-Gray, L., & Thapa, B.(2004), The Effect of Risk Perceptions on Intentions to Travel in the Aftermath of September 11, 2001, *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 15(2-3), 19-38.
- Fujii, E. T., & Mak, J.(1980), Tourism and Crime: Implications for Regional Development Policy, *Regional Studies*, 14(1), 27-36.
- Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Mazza, R. M., & Segú, M.(2020), Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona, *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.
- Goodrich, J. N.(1991), An American Study of Tourism Marketing: Impact of the Persian Gulf War, *Journal of Travel Research*, 30(2), 37-41.
- Griffiths, M. A., Perera, B. Y., & Albinsson, P. A.(2019), Contrived surplus and negative externalities in the sharing economy, *Journal of Marketing Theory and Practice*, 27(4), 445-463.
- Grinols, E. L., Mustard, D. B., & Staha, M.(2011), How Do Visitors Affect Crime?, *Journal of Quantitative Criminology*, 27(3), 363-378.
- Guttentag, D.(2015), Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Hall, J. D., Palsson, C., & Price, J.(2018), Is Uber a Substitute or Complement for Public Transit?, *Journal of Urban Economics*, 108, 36-50.
- Horn, K., & Merante, M.(2017), Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston, *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24.
- Hossain, M.(2020), Sharing economy: A comprehensive literature review,

International Journal of Hospitality Management, 87, 102470.

- Jaremen, D. E., Nawrocka, E., & Żemł a, M.(2020), Externalities of development of the sharing economy in tourism cities, *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 138-157.
- Jing, W., & Sun, B.(2018), Negative externalities in the sharing economy: sources, paths and recommendations, *International Journal of Crowd Science*, 2(2), 149-163.
- Kang, S., Kang, C., & Park, S.(2023), Home Sharing, Crime, and Public Safety: Evidence from Korea, *Working Paper*.
- Kim, M. J.(2019), Benefits and concerns of the sharing economy: economic analysis and policy implications, *KDI Journal of Economic Policy*, 41(1), 15-41.
- Koster, H., 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.
- Lin, Y. C., & Chen, C. M.(2014), Research Note: Service Quality and Market Structure in the International Tourist Hotel Industry, *Tourism Economics*, 20(3), 647-654.
- Matsa, D. A.(2011), Competition and Product Quality in the Supermarket Industry, *The Quarterly Journal of Economics*, 126, 1539-1591.
- Mazzeo, M. J.(2002), Competitive Outcomes in Product-Differentiated Oligopoly, *The Review of Economics and Statistics*, 84(4), 716-728.
- Mazzeo, M. J.(2003), Competition and Service Quality in the U.S. Airline Industry, *Review of Industrial Organization*, 22, 275-296.
- McPheters, L. R., & Stronge, W. B.(1974), Crime as an Environmental Externality of Tourism: Miami, Florida, *Land Economics*, 50(3), 288-292.
- Montolio, D., & Planells-Struse, S.(2016), Does Tourism Boost Criminal Activity? Evidence from a Top Touristic Country, *Crime & Delinquency*, 62(12), 1597-1623.
- Morenoff, J. D., Sampson, R. J., & Raudenbush, S. W.(2001), Neighborhood Inequality, Collective Efficacy, and the Spatial Dynamics of Urban Violence, *Criminology*, 39(3), 517-558.

- Odgers, C. L., Moffitt, T. E., Tach, L. M., Sampson, R. J., Taylor, A., & Matthews, C. L.(2009), The Protective Effects of Neighbourhood Collective Efficacy on British Children Growing Up in Deprivation: A Developmental Analysis, *Developmental Psychology*, 45(4), 942-957.
- OECD/KDI(2021), Case Studies on the Regulatory Challenges Raised by Innovation and the Regulatory Responses, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/8fa190b5-en>.
- Pizam, A.(1982), Tourism and Crime: Is There a Relationship?, *Journal of Travel Research*, 20(3), 7-10.
- Rosen, H. S. & Ted, Gayer(2009), Public Finance(9th), McGraw-Hill.
- Roth, J. J.(2021), Home Sharing and Crime Across Neighborhoods: An Analysis of Austin, Texas, *Criminal Justice Review*, 46(1), 40-52.
- Ryan, C.(1993), Crime, Violence, Terrorism and Tourism: An Accidental or Intrinsic Relationship?, *Tourism Management*, 14(3), 173-183.
- Sampson, R. J., & Groves, W. B.(1989), Community Structure and Crime: Testing Social-Disorganization Theory, *American Journal of Sociology*, 94(4), 774-802.
- Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., & Earls, F.(1997), Neighborhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy, *Science* 277(5328), 918-924.
- Shaw, C., & McKay, H.(1942), Juvenile Delinquency and Urban Areas, Chicago: University of Chicago Press.
- Sigala, M.(2017), Collaborative commerce in tourism: implications for research and industry, *Current Issues in Tourism*, 20(4), 346-355.
- Sönmez, S. F., & Graefe, A. R.(1998), Determining Future Travel Behavior from Past Travel Experience and Perceptions of Risk and Safety, *Journal of Travel Research*, 37(2), 171-177.
- Tresch, R. W.(2010), 최광·권선주·박완규·주만수·이성규 옮김, 「공공경제학」, 박영사.
- Veléz M. B.(2001), The Role of Public Social Control in Urban Neighbourhoods: A Multi-Level Analysis of Victimization Risk, *Criminology*, 39(4), 837-864.
- Villarreal, A., & Silva, B. F. A.(2006), Social Cohesion, Criminal

- Victimization and Perceived Risk of Crime in Brazilian Neighborhoods, *Social Forces*, 84(3), 1725-1753.
- Xu, Y. H., Pennington-Gray, L., & Kim, J.(2019), The Sharing Economy: A Geographically Weighted Regression Approach to Examine Crime and the Shared Lodging Sector, *Journal of Travel Research*, 58(7), 1193-1208.
 - Yaraghi, N., & Ravi, S.(2017), The current and future state of the sharing economy. Impact Series No. 032017. Brookings India.
 - Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W.(2017), The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry, *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687-705.
 - Zhang, L., Messner, S. F., & Liu, J.(2007), A Multilevel Analysis of the Risk of Household Burglary in the City of Tianjin, China, *British Journal of Criminology*, 47(6), 918-937.
 - European Parliament.(2017), Tourism and the sharing economy, Briefing. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI\(2017\)595897_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_EN.pdf).
 - PwC.(2015), Sharing or paring? Growth of the sharing economy, PwC, London. <https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf>.
 - Searchlogistics.com.(2023), AIRBNB Statistics 2023. <https://www.searchlogistics.com/learn/statistics/airbnb-statistics/>.
 - “공유숙박 투잡 뛰다 날벼락... ‘이것’ 몰랐던 호스트 최후 [여행 팩트체크]”(2022.08.01.), 「매일경제」. <https://www.mk.co.kr/news/culture/10407324>
 - ““오피스텔·아파트 에어비앤비 등록해 불법영업’.. 숙박업자 76명 입건”(2023.04.26.), 「머니투데이」. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2023042517210477570>
 - “디지털세 도입 1년 늦춰진다”(2023.07.12.), 「서울경제」. <https://www.sedaily.com/NewsView/29S3QO4BMA>
 - “내국인 도심 공유숙박, 불법딱지 떼낸다”(2023.03.09.), 「서울경제」. <https://www.sedaily.com/NewsView/29MYLS3F19>

ABSTRACT

Current issues for the institutionalization of shared accommodation

Sangkon PARK

The purpose of this study is to develop a theoretical foundation for the key challenges of institutionalizing shared accommodation. Specifically, the study analyzes the current state of the shared accommodation system and conducts a literature review of the externalities of the sharing economy and shared accommodation. Based on this analysis, the study develops a theoretical framework for legislative issues such as actual residence requirements, restrictions on the maximum number of rental days, consent from nearby residents, and the imposition of obligations on shared accommodation platforms.

The literature review on the externalities of the sharing economy and shared accommodation revealed the following: First, The sharing economy increases the welfare of consumers who use the platform by reducing the price of traded products in related markets. Second, The matching system provided by the sharing economy platform increases the efficiency of the sharing economy compared to related industries. Third, In the case of shared accommodation, such as Airbnb, there is debate about whether it increases prices by increasing demand in the housing market, or whether it does not necessarily cause price hikes due to side effects such as noise pollution. Fifth, Airbnb creates externalities on local communities and the economy, both positive (e.g., revitalizing local commercial districts) and negative (e.g., unstable security due to the influx of outsiders and noise between floors). Finally, The sharing economy affects the strategies of existing companies and

potential competitors in the long and short term.

The study concluded that the growth and expansion of the shared accommodation platform has greatly contributed to the local economy as well as the hotel industry. Therefore, rather than strengthening regulations related to shared accommodation, it is considered appropriate to ease regulations centered on individuals, not business operators. However, it is necessary to develop an institutional strategy to minimize the negative externalities on the housing market.

Based on the findings, this study proposes two prerequisites for the implementation of the shared accommodation system: the qualification of hosts and the imposition of obligations on platforms: First, to mitigate the negative externalities of shared accommodation, it is recommended to introduce actual residence requirements for hosts. Specifically, to prevent individuals from owning multiple properties solely for the purpose of renting them out, regulations should be imposed on the operation of shared accommodation in two or more houses. Second, to distinguish between regular business operators and temporary individual suppliers, transaction-volume-based regulations should be introduced based on the maximum number of rental days. Third, to prevent conflicts with nearby residents and housing problems, a procedure for obtaining residents' consent should be implemented. More realistically, based on Japanese law, this study suggests a framework for operating a channel that allows nearby residents to raise and resolve grievances caused by shared accommodation. Finally, the platform should be mandated to comply with certain obligations in order to operate shared accommodation. The platform shall ensure that shared accommodation hosts post registration numbers to demonstrate compliance with the actual residence requirements and maximum number of rental days. Additionally, in order to ensure the effectiveness of transaction-volume-based regulations, the platform shall provide accurate and transparent information on transaction volume to the authorities.

Keywords

Shared Accommodation, Sharing Economy, Externalities, Legislative Issues

집필 내역

연구 책임

박상곤 한국문화관광연구원 연구위원

공유숙박 제도화를 위한 현안 연구

발행인 김세원

발행처 한국문화관광연구원

서울시 강서구 금남화로 154

전화 02-2669-9800 팩스 02-2669-9880

<http://www.kcti.re.kr>

인쇄일 2023년 11월 17일

발행일 2023년 11월 17일

인쇄인 (사)한국장애인이워크협회 일자리사업장

I S B N 978-89-6035-985-7 93300

DOI <https://doi.org/10.16937/kcti.rep.2023.e15>

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해 주십시오.
박상곤(2023), 공유숙박 제도화를 위한 현안 연구, 한국문화관광연구원



한국문화관광연구원

서울특별시 강서구 금남화로 154

전화 02-2669-9800

팩스 02-2669-9880

www.kcti.re.kr



아래의 DOI 또는 QR코드를 통해
이 보고서를 무료로 다운로드할 수 있습니다.
<https://doi.org/10.16937/kcti.rep.2023.e15>

