

대학 기숙사의 기숙사비 결정 요인에 관한 연구

A Study on Boarding Fee Determinants of University Dormitory

이 중 식* 유 선 중**
Lee, Joong-Sik Yoo, Seon-Jong

Abstract

Properties of school foundation are divided into fundamental property for education and fundamental property for profit. As school sites and teachers used for educational and study activities of students, fundamental property for education includes practice sites, farms and support-research-attached facilities in addition to school facilities.

According to the Clause 1 of Article 4 of the University Foundation and Management Regulation and the Attached Table 2 of the Same Regulation, dormitory is classified as property for education(non-profit). In other words, there is no need to create profit for dormitory management.

It is supposed that there are little regional differences in construction cost of dormitory with general specifications. In this case, boarding fees of university dormitories should make no difference. This study analyzed boarding fees, depending on regional factors(Seoul, Gyeonggi-do, metropolitan cities and provinces), and depending on foundation subjects(national public university and private university), classes(four-year university and college) and principal schools-branch schools.

The result of One-Way ANOVA showed that Seoul showed the highest average boarding fee and it was followed by Gyeonggi-do, metropolitan cities and provinces.

Also, the average boarding fees of private universities and four-year universities were higher than national public universities and than colleges, respectively. In addition, branch school's boarding fee was higher than principal school's.

Additionally, this study extracted a model using the hedonic model to see how various characteristics such as region, foundation subject and class influence the boarding fee. This study would serve as fundamental research on the boarding fee.

Thus far, there have been difficulties in obtaining accurate data and analyzing boarding fees, since there is no open data about dormitories and it isn't mandatory to open it, but it is anticipated that this would be used as fundamental research for estimating and analyzing boarding fees of many universities in the future.

키워드 : 기숙사비, 헤도닉모델, 기숙사비 결정요인

Keywords : Boarding Fee, Hedonic Model, Boarding fee Determinants

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

우리나라에는 전국에 340여 대학 및 전문대학이 있으며 이 중 120여 대학이 서울과 수도권에 위치하고 있다. 특히 'In서울대학'이라는 신조어를 만들어 낼만큼 서울과 수도권에는 대학 순위에 상위 대학들이 많다. 이런 상황은 전

국의 학생들이 서울과 수도권으로 모이게 되고 서울과 수도권 학생들은 지방으로 이동해야 하는 결과로 나타난다. 즉 자신이 거주하던 곳을 떠나 대학에 통학이 가능한 지역으로의 이동이 필요해진 것이다. 이러한 대학생들을 위해 많은 대학에서는 기숙사를 건립하여 우수 인재 유치와 재학생들의 주거 생활 향상을 지원하고 있다. 대학의 이런 노력에도 불구하고 아직도 기숙사는 턱없이 부족한 상태이다. 2005년 법령 개정으로 대학에 민자 기숙사가 도입되면서 기숙사가 많이 늘어나긴 했지만 상대적으로 높은 기

* 정회원, 건국대 대학원 부동산학과 석사

** 정회원, 건국대 부동산학과 교수, 교신저자
(yoosj@konkuk.ac.kr)

숙사비는 대학생들에게 새로운 부담으로 작용하게 되었다. 정부는 2012년부터 대학생들의 주거비 경감과 주거생활 안정을 위해 국민주택기금을 지원하여 공공기숙사를 건립하기 시작하였다.

대학의 기숙사는 교육법상의 교사로 분류되는 교육용(비수익용)자산이다. 바꾸어 말하면 수익이 발생하면 부가세를 납부해야 하는 자산이다. 민자 기숙사 기숙사비가 상대적으로 높은 이유는 개선된 시설과 민간자본의 높은 조달비용 때문으로 알려져 있다. 그렇다면 기존에 대학이 소유하고 운영해왔던 기숙사비는 어떤 기준으로 결정되었는가에 대한 궁금증이 생긴다.

앞서 기술한 바와 같이 기숙사는 비수익용 자산이므로 조달 원가를 상회하는 수익을 발생시키지 않아도 된다. 현재 민자 기숙사를 제외한 대학이 소유하고 운영하는 오래된 기숙사들의 시설이 크게 다르지 않은 것으로 가정한다면 기숙사비는 전국에서 균일하게 나타나야 할 것이다.

이에 본 연구는 기숙사비에 영향을 주는 요인들을 알아보고 지역, 설립주체, 학급종류, 본·분교형태 등의 요인이 기숙사비에 영향을 미치는 영향을 비교·분석하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 전국 대학의 1인당 기숙사비를 결정짓는 요소에 대하여 전국에 위치하고 있는 대학 기숙사들에 대한 자료를 이용하여 분석하는 것을 목적으로 한다. 각 기숙사비가 유사한 특징을 내포하고 있지만 반면 그 가격을 결정짓는 요소들은 다를 수가 있으며 영향을 미치는 정도에 차이가 있을 수가 있다는 가정에 그 요소들이 각각 무엇이며 어떠한 차이를 보이는지에 대한 분석을 하고자 하였다.

기숙사비 결정요소들에 대한 이론적인 논의를 위해 기존의 기숙사 관련 선행연구를 살펴보았으나 민자 기숙사를 제외한 기숙사비를 분석한 선행논문이 부족하여 연구의 범위를 설정하는데 어려움이 있었다.

본 연구에서는 다음과 같은 연구 범위를 설정하였다. 우선 전국의 435개의 대학 및 전문대학의 본교 및 분교에서 운영 중인 기숙사를 대상으로 하였다. 이 중 1인당 기숙사비를 분석대상으로 하였다. 시간적 범위는 2012년 현재 운영 중인 기숙사를 기준으로 하였다. 이는 한국사학진흥재단의 2011 전국 대학 기숙사 현황자료 및 2012년 전국국·공립, 사립대학 기숙사 현황 자료를 바탕으로 하였다.

공간적 범위로는 전국의 대학 기숙사 전체를 대상으로 하였으며 지역 분류에서 서울, 수도권(경기), 광역시, 도로 나누어 분류하였다.

본 연구는 각 대학 소재지인 지역 특성과 설립주체, 학급, 본·분교 등의 특성이 대학의 평균 기숙사비를 결정짓는 요소에 대하여 사학진흥재단의 전국기숙사현황 자료를 이용하여 분석하는 것을 목적으로 한다. 또한 대학의 재학생수, 기숙사 수용인원, 총 실(방)수, 수용률 등의 자료를 이용하여 기숙사비 결정요인을 분석하려고 한다. 따라서 지역특성, 설립주체, 학급, 본·분교 등의 요소들에 의해 기숙사비가 차이를 보이는지 분석하였다.

연구의 기숙사비 자료는 한국사학진흥재단의 전국대학기숙사 현황 자료를 이용하였다. 또한 전국생활관협의회 및 각 기숙사 사이트 등 인터넷을 통한 자료를 이용하였다.

본 연구에서는 “(이질적인) 재화(또는 서비스 이하 재화로 통칭)의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성(attribute characteristics)에 의해 결정 된다”¹⁾는 가정은 전제로 하는 헤도닉 가격 모형을 이용하였다. 또 기숙사 속성에 대해 구축된 자료들에 대한 관계 및 상호작용을 파악하기 위하여 상관관계분석(Correlation coefficient analysis)을 실시하였다.

기숙사비 속성들 간에 일원분산분석(One-Way ANOVA)과 상관분석(Correlation Analysis)를 통해 최종 변수를 선정하고, 최종 변수 선정 후 입지특성과 대학특성을 독립변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다.

기숙사비에 영향을 미치는 요소 분석에 앞서 기숙사비에 차이를 나타내고 있는 가장 기본적인 요소에 따라 기숙사의 구분이 필요할 것이다.

본 연구에서 조사한 전국 대학 기숙사의 기숙사비는 인실별로 차이가 있고 인실별로 면적과 내부시설이 차이가 있는 것으로 조사되었다.

그러므로 본 연구에서는 기숙사를 1인실, 2인실, 3인실, 4인실로 나누어 분석 했다. 그리고 각 대학의 지리적 위치, 설립형태, 학급(4년제 대학교, 전문대학), 본·분교, 재학생, 수용인원, 수용률, 총 기숙사실 수 등의 변수를 이용해 각각의 다중회귀분석을 실시하여 구축된 모형을 비교 분석하였다.

연구의 실증분석을 위하여 통계프로그램인 SPSS19 프로그램을 이용하였으며, 구축된 자료는 한국사학진흥재단의 전국대학기숙사현황 자료와 그 외 기숙사 사이트 및 문헌 정보를 이용하였다.

1) Rosen, Sherwin, "Hedonic Price and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition", 『Journal of Political Economy』 Vol. 82, 1974

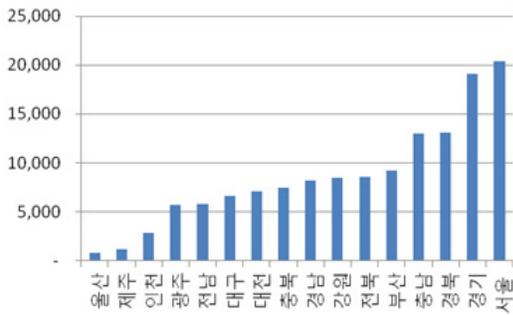


Figure 3. Number of Rooms of University Dormitory by Region
(그림 3. 전국 대학교 기숙사 실 수)

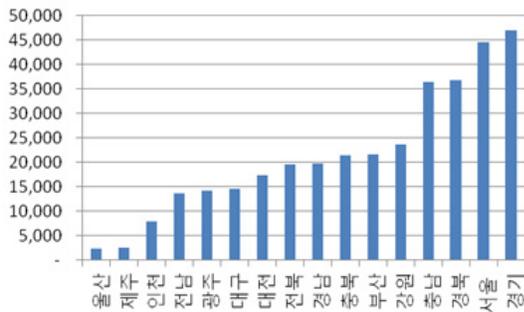


Figure 4. Number of Persons to be admitted in University Dormitory by Region
(그림 4. 전국 대학교 기숙사 수용인원)

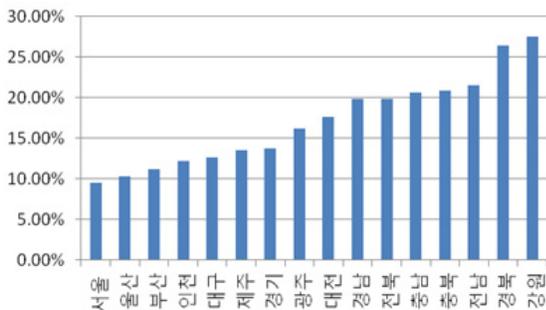


Figure 5. Rate of Capacity of University Dormitory by Region
(그림 5. 전국 대학교 기숙사 수용률)

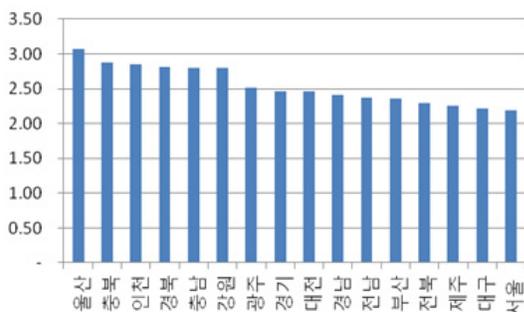


Figure 6. Number of Students per Room of University Dormitory by Region
(그림 6. 전국 대학교 기숙사 실당 인원)

는 기숙사 타입이 다인실 보다 1인~2인실처럼 수용인원이 적은 타입의 기숙사가 많이 공급된 것으로 볼 수 있을 것이다.

Figure 3과 Figure 4에서 나타난 기숙사 실 수와 수용인원을 재적인원과 비교하여 보면 Figure 5의 전국 대학교 기숙사 수용률 결과가 나타난다. 강원도의 경우 수용인원은 전국 5위였지만 재적인원은 전국 12위였기 때문에 수용률은 전국에서 1위로 나타났다. Figure 6에는 전국의 기숙사 수용인원을 공급된 기숙사 실 수로 나누어 기숙사 1실당 평균 입실 인원을 나타내었다. 분석 결과 전국 대학 기숙사 평균 수용인원이 1실당 2명을 모두 초과하는 것으로 나타났다. 기숙사의 다인실이 모두 불편한 것은 아닐 수도 있다. 하지만 통념상 1인실이나 2인실 보다 다인실이 불편할 것이라고 판단된다. 현재 건립되는 기숙사들이 대부분 2인실 위주인 것으로 볼 때 Figure 6의 결과는 향후 더 많은 기숙사들이 공급될 여지가 많은 것으로 판단할 수 있을 것이다.

2.2 기숙사비 개요

민자 기숙사를 제외한 기존의 기숙사에 거주하는 학생들이 대학에 납부하는 주거비용을 기숙사비라고 한다. 기숙사비는 크게 식비와 관리비로 나누어진다. 식비는 기숙사생들이 기숙사 식당을 통해 제공받는 식사에 대한 비용이고 관리비는 기숙사를 관리 운영하기 위해 소요되는 비용이다. 기숙사 관리비는 수도광열비와 인건비, 일반 관리비로 구성된다. 수도광열비는 수도, 전기, 난방, 온수 사용료를 말한다. 인건비는 기숙사 관리에 필요한 인원들의 급여이고 일반관리비는 수선 유지비, 외주용역비(엘리베이터, 전기, 소방, 가스 등의 검사비, 소독비 등)등을 말한다.

민자 기숙사에 거주하는 학생들이 기숙사 운영주체에 납부하는 기숙사비에는 소유 기숙사의 기숙사비와는 달리 기숙사 건립에 조달된 민간투자금액에 대한 상환원리금이 포함되어 있다. 즉 민자 기숙사의 기숙사비는 소유 기숙사의 기숙사비의 관리비와 원리금 상환액 부담금으로 구성되어 있다.

3. 분석 모형 구축

3.1 헤도닉 모형 구축

헤도닉 가격모형은 건물의 가격과 특성간의 관계를 다중회귀식의 형태로 표시하는데 여기서는 각 인실별 1인당 기숙사비는 종속변수, 지역 및 대학의 특성은 독립변수로 설정된다. 본 논문에서는 기숙사에 대한 기숙사비 및 자료를 수집한 후 이것을 다중 회귀 식으로 추정함으로써 원하는 결과를 얻으려고 한다. 즉, 헤도닉 가격모형은 기숙

사비가 가지는 속성을 반영하는 방법으로 기숙사비의 산정은 물론 기숙사비 산정에 영향을 미치는 요소 파악 등 다양하게 사용될 수 있는 유용한 통계기법이라고 할 수 있다. 물리적 특성(실(방)수, 수용인원 등), 입지적 특성(소재지) 등 다양한 특성을 지니는 기숙사비는 이러한 특성 가치의 합이며, 학생들이 지불하고 있는 가치의 합이라고 볼 수 있다. 그러나 이러한 가치는 시장에서 관찰될 수 없으므로 대학과 기숙사의 특성과 기숙사비의 관계를 다중회귀식의 형태로 표시하는 가격모형인 셈이다.

3.2 변수 선정

본 연구의 독립변수는 크게 입지특성, 건물특성, 대학특성으로 기숙사비에 영향을 미치는 요인변수로 구분하였다. 입지특성은 대학의 위치관계 및 위치관계의 차별성을 말하는 개념으로 일반적인 오피스 모형에서는 도시지역에서는 주로 교통접근성에 의존하게 되고, 일반적으로 도심이 가장 큰 접근성을 제공할 수 있다고 평가된다. 본 연구에서는 상대적으로 많은 대학이 위치하고 있는 서울시와 수도권권을 각각 두 개의 그룹으로 하고 나머지 광역시와 도들 각각 두 개의 그룹으로 선정하였다. 총 4개의 그룹으로 지역을 나누어 지역 특성이 기숙사비에 어떠한 영향을 미치는지를 조사하였다. 건물특성에서는 기숙사 실(방)수, 수용인원 등이 기숙사비에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

대학특성으로는 대학의 설립구분, 학급종류, 캠퍼스종류(본·분교)등이 기숙사비에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

본 연구의 종속변수는 대학별 월 평균 총 기숙사비이다. 이는 모집단의 특성을 최대한 반영하기 위해 대학별 1인당 평균 기숙사비를 전체 수용인원에 곱하여 산출하였다. 총 기숙사비를 종속변수로 선택한 이유는 본 연구를 위한 사전 조사결과 각 대학의 기숙사는 1인실~4인실로 구성되어 있어 그 구성 비율에 따라 평균 기숙사비의 차이가 나타났다. 조사 과정에서 나타난 대학 평균 기숙사비를 종속 변수로 결정하기 힘든 문제가 나타났다. 어떤 대학은 모두 1인실 또는 4인실로 구성되어 있어 평균 기숙사비의 편차가 심하게 나타나거나 1인실~4인실을 모두 보유하고 있는 대학의 각 인실별 기숙사실 수량이 공개되지 않아 정확한 평균 기숙사비를 산출하기 어려웠다. 본 연구에서의 종속 변수 선정 과정을 설명하여 보면 종속변수는 먼저 각 인실별 1인당 기숙사비에 각 인실 수용 인원을 곱하여 각 인실별 기숙사비를 산출하고 산출된 기숙사비의

합을 산출하여 대학 기숙사의 전체 기숙사비(월)를 산출하였다.

$$\begin{aligned} \text{기숙사 전체 기숙사비(월)} &= \sum_i^n x_i \text{인실 전체 기숙사비} \\ x_i \text{인실 전체 기숙사비} &= x \text{인실 1인당 기숙사비} \times x \text{인실 수용인원} \end{aligned}$$

이렇게 도출된 전체 기숙사비는 다시 각 인실별 수용인원의 합으로 나누어 평균 기숙사비를 도출하였다.

$$\text{1인당 평균 기숙사비(월)} = \frac{\sum_i^n x_i \text{인실 전체 기숙사비}}{\sum_i^n x_i \text{인실 수용인원}}$$

단, 존재하지 않는 x_i 인실의 수용인원은 제외하고 계산

이렇게 산출된 1인당 평균 기숙사비는 대학의 기숙사가 한가지의 단일 인실로 구성되어 있을 경우 유의할 수 있지만, 대부분의 기숙사는 여러 가지 인실로 구성되어 있어 이를 그대로 종속변수에 사용하게 되면 앞서 언급한 단일 인실 기숙사 간의 심한 편차 문제뿐 아니라와 복합(1인실~4인실) 기숙사와의 차이가 발생하게 된다. 이런 문제를 해소하기 위해 본 연구에서는 앞서 산출된 1인당 평균 기숙사비(월)를 기숙사 전체 수용인원에 곱하여 대학 총 기숙사비를 산출하고 이를 종속변수로 사용하였다.

변수기초통계부분에서는 구축된 모든 데이터에 대한 기초 통계 값을 구하였으며 실제 모형에 사용된 데이터를 이용한 기초통계는 실증분석에서 분석할 것이다.

총 데이터의 수는 2011 사학진흥재단의 전국대학 기숙사 현황 자료, 2012 전국 대학 생활관 협의회 자료, 2012년 전국 대학 기숙사 현황 자료를 분석하여 대학교와 전문대학을 포함한 전국 453교의 대학의 기숙사 현황을 분석하였다.

4. 실증 분석

4.1 기술통계 분석

본 연구에 사용된 데이터에 대한 기술 통계 및 빈도분석을 실시하였다. 본 연구에서 분석한 데이터 중 건물의 연면적과 관련된 자료는 결측치와 부정확한 자료들이 많았고, 총 실(방)수와 공선성이 나타나 변수에서 제외 하였다.

본 연구에서 기숙사비 결정요인을 도출하기 위한 변수들 중 척도변수들에 대한 기술 통계는 아래 Table 1과 같다. 총 435개 대학 자료 중 결측치를 제외한 359개 대학의 자료를 기준으로 분석하였다. 전국 대학의 평균 재학생 수

는 약 5,680명으로 나타났다. 전국 대학의 기숙사 평균 수용 인원은 약 983명으로 26.8%의 수용률을 나타냈다. 기숙사비는 1인실 기숙사비가 평균 약 265천원/월로 가장 높았고, 4인실 기숙사비는 평균 약 123천원/월로 나타나 1인실~4인실 전체의 평균 기숙사비는 156천원/월로 나타났다.

Table 1. Current State of University Dormitories
(표 1. 전국 대학 기숙사 현황)

	N	최소값	최대값	평균	표준편차
재학생수	359	42.0	27454.0	5680.3	5513.3
수용인원	359	8.0	5264.0	983.6	991.6
총수용률	359	.6	247.6	26.8	30.5
총실수	359	3.0	2889.0	394.1	457.0
1인실기숙사비 (천원)	131	12.3	660.0	265.5	138.7
2인실기숙사비 (천원)	291	5.7	511.4	170.9	75.8
3인실기숙사비 (천원)	130	5.7	285.5	128.7	48.1
4인실기숙사비 (천원)	240	5.7	536.2	123.9	68.7
기숙사비평균 (천원)	359	5.7	536.2	156.6	81.8
총기숙사비	359	195.7	2,091,859.9	172,508.9	235959.6

4.2 일원 분산 분석

본 연구에서는 기숙사비에 영향을 미치는 요인들을 찾아내고 이러한 요인들이 기숙사비에 어떤 영향을 미치는가를 분석하여 기숙사비 결정모형을 도출하고자 한다.

좀 더 정확한 결정 모형을 도출하기 위해서는 독립변수로 사용할 변수들의 적합성을 판별해야 할 것이다.

여기에서는 일원분산분석(One-Way ANOVA)을 통해 명목 변수들과 종속변수로 사용할 변수의 관계를 살펴보았다.

기숙사비는 각 인실별로 차이가 나타나는 것을 기술통계 분석에서 알 수 있었다. 기숙사는 단일 인실로 구성된 경우도 있지만 대부분 여러 가지 인실이 모여져 있기 때문에 각 인실별 분석으로 통해 향후 각 인실을 모두 통합하는 기숙사비 결정모형에 적합한지 여부를 살펴보았다.

일원분산분석을 통해 명목형 변수들과 각 인실별 기숙사비와의 관계를 도출해 보았다. 분석결과 설립주체별, 지역별, 학급별, 본·분교별 요인이 각 인실별 기숙사비에 일정 부분 영향을 미치는 것으로 나타났다. 분산분석 결과를 종합해 보면 아래 Table 2와 같다. 거의 모든 부문에서 사립, 대학(4년제), 분교, 서울의 평균 기숙사비가 높게 나타났다. 다만 1인실에서는 경기 지역이 서울 지역 보다 높은 기숙사비가 나타났는데 최근 수도권에 분교 및 대학의

신규 기숙사 건립이 늘어나고 최근 건립되는 기숙사의 기숙사비가 높게 책정되어 나타난 결과로 판단된다.

Table 2. One Way ANOVA Result(표 2. 분산 분석 결과)

(단위:천원)

구분	1인실		2인실		3인실		4인실	
	N	평균	N	평균	N	평균	N	평균
국공립	31	215.32	58	131.45	12	120.04	31	100.20
사립	100	281.12	233	180.68	118	129.63	209	127.37
대학	104	276.88	208	178.88	92	135.51	156	134.72
전문대학	27	221.90	83	150.79	38	112.36	84	103.69
본교	112	252.90	244	166.52	115	124.50	214	123.08
분교	19	340.13	47	193.43	15	161.28	26	130.28
서울	25	342.98	41	216.27	17	161.63	29	176.69
경기	20	353.28	47	204.52	17	152.79	41	149.43
광역시	30	224.92	72	154.63	30	120.57	54	103.60
도	56	221.42	131	153.51	66	117.79	116	111.05

4.3 상관 분석

본 연구에서 도출하고자 하는 기숙사비 결정모형에는 독립변수로 명목형 변수와 척도형 변수가 있다. 앞서 명목형 변수들과 기숙사비의 관계는 일원분산분석으로 통해 도출하였다. 여기에서는 척도형 변수들 간의 상관관계를 분석하여 독립변수로 사용할 변수를 최종 결정하려고 한다. 이를 위해 일원분산분석을 통해 각 인실별 기숙사비와 관계를 상관분석(Correlation Analysis)통해 도출하고자 한다. 분석 대상은 본 연구에서 도출하고자 하는 기숙사비 모형의 종속변수인 총 기숙사비와 재학생수, 수용인원, 총 수용률, 총 실(방)수의 상관관계이다.

Table 3. Correlation Coefficient Table
(표 3. 총 기숙사비와 각 변수의 상관계수)

	총 기숙사비
재학생수	0.707**
수용인원	0.856**
총 수용률	-0.011**
총실수	0.863**

** 상관계수는 0.01수준(양쪽)에서 유의

5. 헤도닉 분석 결과

본 연구에서 일원분산분석과 상관분석을 통해 확정된 변수를 이용하여 아래와 같은 기숙사비 결정모형을 도출하였다. 표본 수는 원 데이터 452개중 재학생수, 수용가능 학생수, 기숙사비 결측치를 제거하여 실제 사용 데이터 수는 359개 대학의 기숙사비를 사용하였다. 그리고 설립구분, 학급, 본·분교, 지역 변수는 더미를 만들었다. 각각의 변수와 더미변수는 Table 4에 나타내었다.

Table 4. Variables Table(표 4. 변수표)

구 분	범주	변수명
종속변수		총 기숙사비
독립변수	설립주체	사립더미(사립=1)
	학급	대학교더미(대학교=1)
	캠퍼스	본교더미(본교=1)
	지역	지역더미 (서울=1) (경기=1) (광역시=1)
		재학생수
		수용인원

원리금 기숙사비 결정 모형을 설정하기 위해 구축된 자료 전체를 대상으로 회귀분석을 수행하였다. 분석결과 Table 5에 나타내었다. 분석결과, 조정된 R² 값은 0.782로 78.2%의 설명력을 가지며, 모든 변수의 공차한계가 0.1이상 분산팽창계수 값은 10이하로 나타나 다중공선성이 없는 것으로 분석되었으며, Durbin-Watson 값은 1.916로 1.5~2.5사이에 위치하여 자동 상관은 무시할 수 있는 것으로 분석되었다.

$$\begin{aligned} \text{총 기숙사비} &= -30169.563 + 85196.364\text{서울dummy} \\ &+ 42211.398\text{경기dummy} + (-8101.146)\text{광역시dummy} \\ &+ (-61428.434)\text{본교dummy} + 167.801\text{수용인원} \\ &+ 46089.511\text{사립dummy} + (-12005.448)\text{대학dummy} \\ &+ 5.184\text{재학생수} \end{aligned}$$

기숙사비 결정모형을 이용하여 회귀분석을 실시한 결과 기숙사비에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 입지특성인 지역요인으로 나타났고 다음으로는 학교특성, 건물특성으로 나타났다. 총 기숙사비는 지역특성의 영향을 가장 크게 받는 것으로 나타났다. 학교 특성에서는 사립대학이 국공립보다 높게 나타났다. 또한 본교 보다는 분교가 총 기숙사비에 미치는 영향이 높게 나타났다. 수용인원과 재학생수도 영향을 주는 것으로 나타났지만 그 영향력은 미미한 것으로 나타났다. 연구 결과 나타난 지역 간의 기숙사비 차이는 서울과 경기도가 광역시와 도에서 분명하게 나타났다. 1인실에서는 서울보다 경기도의 기숙사비가 높게 나타났고 4인실에서는 광역시보다 도의 기숙사비가 높게 나타났지만 서울을 포함한 경기권 대학의 기숙사비가 모두 광역시와 도 지역의 대학보다 기숙사비가 높게 나타났다. 이것은 지역의 차이가 기숙사비에 영향을 주고 있다는 결과로 볼 수 있을 것이다. 또한 사립대학의 기숙사비가 국

Table 5. Multi-level Hedonic Analysis Result of Boarding Fee Determinants(표 5. 기숙사비 결정모형)

구 분	비표준화 계수	표준화 계수	t	
				B
상 수	-30169.563		-1.409***	
입지특성	서울	85196.364	0.137	4.592***
	경기	42211.398	0.075	2.753***
	광역시	-8101.146	-0.016	-0.585***
	본교	-61428.434	-0.104	-3.887***
건물특성	수용인원	167.801	0.790	19.643***
	사립	46089.511	0.084	3.226***
학교특성	대학	-12005.448	-0.027	-0.926***
	재학생수	5.184	0.136	3.356***
R	R2	조정된 R2	Durbin-watson	
0.887	0.786	0.782	1.916	

주) 유의수준 10%(*), 5%(**), 1%(***)

공립 대학기숙사비 보다 높게 나타난 것은 지역 간의 차이에 더하여 설립주체에 따른 기숙사비 차이까지 나타난 것으로 볼 수 있다. 분석 결과를 보면 입지특성 중 서울지역요인이 가장 큰 영향을 주고 다음으로는 학교 특성 변수인 사립대학 요인이 기숙사비에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

6. 결론

본 연구는 최근 이슈가 되고 있는 전국 대학의 기숙사를 대상으로 기숙사비에 어떠한 요인들이 관계가 있는지 알아보고 기숙사비 결정요인을 분석한 연구이다. 실증 분석한 결과 기숙사비에는 대학설립주체, 소재지, 학급, 본·분교, 학생 수, 기숙사 수용인원, 기숙사 실(방)수 등이 기숙사비에 영향을 주는 것으로 확인되었다. 이 중에서도 지역 특성인 대학의 소재지에 따른 기숙사비 차이가 나타났는데 서울지역 대학의 기숙사비가 가장 높았고, 경기도, 광역시, 도 순으로 기숙사비가 낮았다. 설립 주체별로는 사립대학의 기숙사비가 국공립 대학의 기숙사비 보다 높았다.

이러한 연구 결과는 기숙사비가 단순히 건축비용을 충당하기 위한 비용이 아니라 다른 요인에 의해 결정되고 있다는 것으로 볼 수 있을 것이다.

특히 기숙사비가 대학 주변 유사 주거시설의 임대료와 무관하지 않다면, 기숙사에서는 수익을 창출할 필요가 없는데도 불구하고 수익성 임대시설의 가격이 기숙사비에 영향을 미치는 것에 대하여 향후 연구가 필요할 것으로

보인다.

본 연구의 의의로는 기존 연구들이 기숙사생의 생활 및 만족도, 시설 및 환경에 한정되어 연구가 진행되었다고 한다면 본 연구는 최근 이슈가 되고 있는 전국 대학의 기숙사비를 비교 분석하여 전국 대학의 기숙사비 차이를 밝히고 이론적 고찰을 통해 기숙사비 헤도닉 모형을 구축하였다는데 있다.

또한 대학 소재지인 지역 변수를 이용하여 지역 특성이 기숙사비에 영향을 미치는지를 연구함으로써 향후 기숙사비 결정 과정에서 실무자들에게 유용할 수 있을 것이라 생각한다.

본 연구는 전국 대학 기숙사비에 영향을 미치는 요인들을 분석하고 그 요인들이 기숙사비에 얼마나 영향을 미치는가를 알아보기 위한 연구이다. 그러나 본 연구는 정확한 데이터를 획득하기가 쉽지 않아 연구를 할 수 없는 한계점을 가지고 있다.

첫째, 최초 연구 모형에 투입된 독립변수는 지역(소재지), 캠퍼스(본-분교), 기숙사 건축비, 기숙사 연면적, 1인당면적, 실수, 수용인원, 입실 경쟁률, 설립주체, 학급형태, 소유형태(소유, 민자, 임차)등의 더미들이 있었다. 하지만 대부분의 자료들이 비공개 자료였고 공개 의무가 없어 자료의 공신력에도 문제가 발생했다. 그래서 최종 사학진흥재단에 정보 공개 청구를 통해 입수한 자료로만 분석을 실시하였다. 향후 기숙사 자료에 대한 정확한 정보가 공개된다면 더 정확한 분석이 가능할 것이라고 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 전국 대학의 기숙사비 자료만을 이용하여 연구를 실시하였다. 연구 결과 기숙사비가 지역(소재지)에 따라 차이가 나는 것을 확인하였다. 이것은 지역의 기숙사 유사시설 등의 임대료와도 무관하지 않을 것으로 예상된다. 향후 대학 주변 원룸등 기숙사를 대체할 수 있는 시설의 임대료와 기숙사비에 대한 연구가 필요할 것으로 생각된다.

셋째, 본 연구의 종속변수는 총 기숙사비이다. 전국 대학의 기숙사들을 조사한 결과 약 1,100여동의 기숙사 건물이 있었고 각 동마다 다양한 인실과 사양들이 분포되어 있었다. 하지만 각 동을 구성한 인실별 기숙사(방)실수가 공개되지 않거나 부정확하여 이를 이용한 정확한 1인당 평균 기숙사비를 산출하기 어려웠다. 본 연구는 객관성을 확보하기 위해 사학진흥재단에서 제공한 정보만을 가지고 분석을 하였다. 본 연구에서는 모집단의 특성을 최대한 반영하기 위해 사학진흥재단에서 제공한 각 대학의 인실별 기숙사비를 이용해 대학의 1인당 평균 기숙사비를 산출한

후 기숙사 전체 수용인원을 곱해 총 기숙사비를 산정하여 종속변수로 선정하였으나 이 종속변수가 반드시 모든 요인을 포함한 종속변수라고 주장하기에는 미흡한 부분이 있다.

References

1. Jang, Myung-Houn, Improvements to Resolve Problems of Negotiation in BTL Projects - Focused on a Dormitory Project -, Journal of the regional association of architectural institute of Korea, 10(1), 2008
2. Jeong, Seung-Won, A Study for Education facilities based on the Private capital Inducement Project : Focused on the university dormitory, Master's Thesis, Kangnam University, 2007
3. Joo, Young-Guk, A Study on the Improvement plan of PPI university dormitory, Master's Thesis, Graduate School of Real Estate Studies, Konkuk University, 2006
4. Kim, Ji-ho, Estimation of the Initial Rent Value based on Price Sensitivity Meter for the University Dormitory BTO Project, Master's Thesis, Graduate School of Real Estate Studies, Konkuk University, 2001
5. Kim, Ji-ho, Lee, Sang-youb, Estimation of the Initial Rent Cost for the University Dormitory BTO Project Based on PSM and UTP, The Korea Spatial Planning Review, 70, pp.167-189, 2011
6. Kim, Sang-Hee, Kim, Joo-Hyun, Lee, A Study on the Planning of the Communal Dormitory for Foreign Students through POE - Focusing on Foreign Students and Korean Students in the K-University C-Dormitory Located in Dae-gu, Journal of the regional association of architectural institute of Korea, 12, pp.137-146, 2010
7. Lee, Joong-Sik, Yoo, Seon-Jong, A Study on the Effect of the National Housing Fund to Support Private Investment Dorm's Operating, Korea real estate review, 23(2), 2013
8. Rosen, Sherwin, Hedonic Price and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition, Journal of Political Economy, 82, 1974

접수 2013. 5. 30
 1차 심사완료 2013. 6. 27
 2차 심사완료 2013. 7. 31
 게재확정 2014. 5. 16