

스타트업부동산창업자의 기업가정신이 경영성과에 미치는 영향: 창업교육의 조절효과를 중심으로

이무선*

성결대학교 파이데이아학부 조교수

국 문 요 약

본 연구는 스타트업 부동산 창업자의 기업가정신이 경영성과에 미치는 영향을 분석하고, 이들 사이에 창업교육이 조절효과를 갖는지를 확인하였다. 이를 위해 스타트업 부동산 창업자를 대상으로 설문조사를 실시하고, SPSS 18.0k를 이용하여 분석하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 스타트업 창업자의 성취욕구와 벤처선호는 종속변수인 경영성과와 유의하였으며 정(+)의 방향으로 나타났다. 이는 성취욕구가 높거나 벤처를 선호하는 창업가는 경영성과에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 둘째, 창업교육의 조절효과는 성취욕구에서 나타났다. 이를 다시 창업교육유무로 집단을 나누어 분석한 결과 창업지도사 교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 베타(β)가 큰 것으로 나타났다. 다시말하면, 창업교육을 받은 창업가들은 성취욕구가 향상되는 것으로 추정된다. 이는 창업교육이 스타트업부동산의 경영성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 셋째, 창업교육유무와 재무성과와의 평균치 차이검정결과 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 매출액 및 순이익의 평균이 높은 것으로 나타났다.

1. 서론

사양산업으로 여겨졌던 부동산중개업이 IT 등과 결합하면서 새롭게 탈바꿈하고 있다. “직방”, “다방” 등 원룸, 투룸, 중개업서비스에서 나아가 사무실, 아파트전용 부동산중개업까지 확장 발전하고 있다.

이같은 스타트업부동산은 시장에 새로운 바람을 일으키고 있는데 제도가 뒷받침하지 못하고 있다는 지적이 있다(조권형, 2015). 우선 부동산 중개·임대 등 부동산업은 중소기업창업지원법에 의해 창업투자조합의 투자금지업종이다. 벤처기업육성에 관한 법에는 부동산업 및 임대업은 벤처기업의 지정에서 제외하도록 하고 있다. 따라서 새롭게 부동산에서 사업을 시작하려는 경우 투자유치 장벽이 만만치 않아보인다. 부동산스타트업 성장을 막는 제도의 개선이 필요하다. 한국스타트업계의 산적한 과제와 부동산스타트업의 진입장벽을 허물기 위해서는 성공한 스타트업창업자가 영웅이 되도록 하는 문화 즉 기업가정신을 장려하는 문화 만들기가 필요하다. 호주의 스타트업 Aus라는 단체는 2014년 4월 크로스로드(Crossroads)라는 호주의 스타트업생태계의 현황을 정리한 보고서를 펴냈다(Statup Aus.2014). 이 보고서에 따르면 활발한 스타트업생태계를

만들기 위한 조건으로 다음의 8가지를 꼽았다(임정옥, 2015). ①기업가 정신을 장려하는 문화 ②경험있는 선배 창업가들이 도움을 주는 문화 ③스타트업에 우호적인 규제환경 ④서로 협력하는 비즈니스문화 ⑤스타트업 성공사례와 롤 모델 ⑥위험을 감수하는 문화 ⑦스타트업에 투자가 가능한 자본의 유무 ⑧기술인재의 유무 등이다. 위의 8가지 조건은 우리의 스타트업생태계에도 그대로 필요한 것이다.

따라서 이왕에 부동산스타트업에 뛰어들어 이상 창업가의 기업가정신이 필요하며 창업교육을 통하여 소기의 경영성과를 이루어야 할 것이다.

본 연구는 부동산스타트업창업가의 기업가정신이 경영성과에 미치는 영향을 검토하고 창업교육의 조절효과를 분석함을 목적으로 하고 있다. 이러한 연구결과를 활용하여 부동산 스타트업의 경영효율성을 제고시킬 수 있기를 기대한다.

2. 이론적 배경

1) 부동산스타트업 특징

한국스타트업생태계의 특징을 보면 다음과 같다. ①강력한 정부주도의 스타트업 지원 ②엑셀러레이터가 많이 등장 ③기술분야의 스타트업이 부족, 비즈니스아이디어 위주의 창업이 많음 ④초기 창업자를 끌어줄 경험많은 투자자-멘토층이 아직 부족 ⑤대기업의 벤처투자 및 스타트업 인수에 대한 관심 부족 ⑥해외와 교류가 부족 ⑦엑시(Exit)이 어려운 환경 등이다.

위에 지적한 한국스타트업생태계의 과제에도 불구하고 상황은 나아지고 있으며 빠르게 변하고 있다.

부동산 스타트업생태계도 마찬가지이다. 더 많은 젊은이들이 스타트업에 관심을 기울이며 뛰어들고 있고 벤처투자자들이 늘어나고 있으며 대기업의 관심도 높아지고 있다. 성공사례가 많이 나올수록 스타트업생태계의 선순환은 가속화될 것이다.

부동산 생태계에도 많은 변화와 혁신의 소리가 일어나고 있다. 서진형(2010)은 우리나라 부동산중개업은 영세성과 후진성을 면치 못하여 새로운 경영혁신과 자각이 필요하다고 하였고, 김철호(2011)은 부동산중개업은 전문성이 필요하며 중개업의 효율적 관리가 매우 중요하고, 경영진의 자세 및 능력에 따라 업무영역을 확대할 수 있다고 하였다. 특히 정동은(2015)은 대 창업시대의 콘텐츠스타트업의 중요성을 강조하면서 생계형 스타트업이 아닌 혁신형 창업에 집중하고 있음을 강조하고 있다. 이렇게 볼 때 원룸에서 아파트까지 모바일시장이 커지는 부동산업계의 스타트업의 발전은 가히 21세기 부동산중개업의 크나큰 변화라고 할 수 있다(오경욱, 2016).

2) 부동산스타트업창업자의 기업가정신

부동산스타트업은 대체로 소유주(자본가)이며 경영인으로서 기업가정신은 경영성과에 중요한 영향요인으로 작용할 것이다. 선행연구들은 이러한 창업가정신을 경영성과의 중요한 핵심요소로 다루어 왔다(조준희 외, 2012).

기업의 창업가정신(Entrepreneurship)은 기업에 대한 열정과 창의성이 필요하며, 창업가는 강한 성취욕구와 급변하는 경영변화에 능동적으로 대처하기 위해 벤처정신이 필요할 것이다. 부동산업의 창업가정신을 다룬 논문은 잘 보이지 않아 선행연구로 소상공인의 창업가정신을 참조하였다. 기업가정신의 변수에 관한 선행연구로 서근하(2007)은 창업가의 특성으로 혁신에 위험감수성, 진취성으로 구분하여 경영성과에 미치는 영향을 설명하였다. 그리고 서진형(2010)은 공인중개사 특성이 경영성과에 미치는 영향 연구에서 심리적 특성을 위험감수, 성취욕구, 인내 등으로 분류하였고, 이태웅과 유영진(2011)은 프랜차이즈의 선행연

구에서 앙트러프러너십 변수로 적극성, 혁신성, 위험추구로 분류하였다. 그리고 조준희 등(2012)은 소규모자영업창업가특성연구에서 경영목적을 추가하였다.

이러한 선행연구를 토대로 본 연구에서는 부동산스타트업창업가의 기업가정신을 성취욕구, 벤처선호, 경영목적으로 분류하였다.

첫째, 성취욕구(Needs for achievement)에 관하여 Johnson(1990)은 창업가의 성취욕구는 창업가성향에 정(+)의 유의한 영향을 미치며, 창업가는 다른 사람에 비해 성취욕구가 높은 것으로 볼 수 있다고 하였다. 조준희 등(2012)은 자영업특성연구에서 성취욕구변수를 환경변화, 경영기법, 의사결정, 경쟁선호, 자신개발, 자원획득노력, 마케팅 및 신제품개발 등으로 분류하였다. 이렇게 보았을 때 본 연구에서는 성취욕구변수를 환경변화적응, 대가적당자신개발업무선호, 소비자욕구파악노력, 신제품개발적극성으로 설문문항을 선정하기로 한다. 둘째, 벤처선호는 기업경영에서 투자자체가 불확실한 상황에서 성공기회를 잡기위해 위험을 선호(Risk-Taking)할 수 있는 것을 말한다. Begley와 Boyd(1987)는 창업가가 성취도, 위험등이 높으며 기업경영의 의사결정에서 어느정도의 위험선호 내지 벤처선호는 경영성과에 영향을 미친다고 하였다. 김완재, 정화영(2007)은 위험이 있어도 시행, 새로운 것 도전, 불확실한 상황 적극 대처, 과감 투자, 고위험선호, 모험-도전이 미래보상 큼, 불확실한 상황투자 망설임 등으로 변수를 선정하였다. 이렇게 보았을 때 본 연구에서는 벤처선호변수를 수익률선호, 불확실성도전, 과감진행, 주도권확보, 높은위험선호, 위험감수 등으로 선정하였다.

셋째, 경영 목적은 자신의 직업에 자부심을 갖고 운영하는 것을 말하며, 부동산스타트업창업가의 경우도 마찬가지일 것이다. 조준희 등(2012)은 소상공인의 경영목적특정변수를 자아개발, 능력발휘, 사업체자녀에게 권유, 직무만족, 생계유지, 자아실현으로 분류하였다. 이렇게 볼 때 본 연구에서는 경영목적변수를 생계유지, 부의 축적, 직업만족, 업무즐거움 등으로 선정하기로 한다.

3) 경영성과

기업경영성과를 측정하는 객관적인 자료로는 재무제표, 주가 및 시장점유율을 이용하는 것을 들 수 있다. 그러나 신규창업이나 기업의 규모가 소규모인 경우에는 재무제표의 획득이 어려워 일반적으로 주관적 성과(비재무적)로 측정하기도 한다(정진수, 2011). 윤명순, 한필구(2010)는 미용서비스 소상공인의 경영성과를 매출액 증가율, 초기에 투자한 자본대비수익률, 경영인이 느끼는 경영성과의 만족

등으로 분류하였으며, 황보윤, 하규수(2008)는 미용서비스 업체의 경영성과연구에서 평균매출액으로 측정하였다.

본 연구에서는 부동산스타트업창업자의 경영성과를 평균 매출액, 순이익증가율, 투자자본대비수익률, 타사와의 경쟁 정도 등으로 선정하기로 하였다.

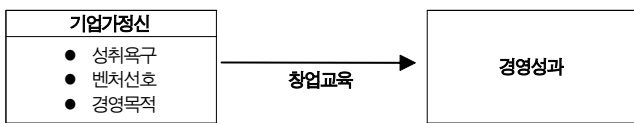
4) 창업교육

창업교육(Entrepreneurship education)은 부동산중개업창업 시나 사업을 하면서 정부(지자체)나 관련 협회에서 창업교육을 받은 것으로 단기 교육까지 포함한다. 장인석(2005)은 외식 프랜차이즈의 성공을 위해 체계적이고 지속적인 교육과 정기교육이 필요하며 이것은 업무효율과 생산성을 향상시킨다고 하였으며, 강병오(2011)는 창업관련교육은 CEO의 혁신성에 정(+)의 영향을 미치며, 이승재(2010)는 창업촉진과 성공창업을 위해서 체계적인 창업교육이 필요함을 역설하였으며, 조준희 등(2012)은 자영업의 창업교육을 매출액과 순이익의 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였다.

3. 연구모형 및 가설

1) 연구모형

본 연구에서는 선행연구를 중심으로 실증분석을 위한 연구의 모형 및 가설을 설정하였다. 먼저 본 연구는 선행연구를 바탕으로 이론변수와 측정변수를 설정함으로써 변수의 영향력을 분석하려는 연구목적에 부합되도록 다음과 같이 연구모형을 설정하였다.



<그림 1> 연구모형

2) 중개업자의 부동산 관련 인터넷 활용도 조사

본 연구는 선행연구를 바탕으로 부동산스타트업창업자의 기업가정신이 창업교육의 조절효과를 통하여 경영성공에 미치는 영향을 검증코자 다음과 같이 가설을 설정하였다.

- 가설 1. 부동산스타트업창업자의 기업가정신은 경영성공에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 1-1. 부동산스타트업창업자의 성취욕구는 경영성공에 유의한 영향을 미칠 것이다.
 - 1-2. 부동산스타트업창업자의 벤처선호는 경영성공에 유의한 영향을 미칠 것이다.
 - 1-3. 부동산스타트업창업자의 경영목적은 경영성공에 유의한 영향을 미칠 것이다.

- 가설 2. 창업교육은 부동산스타트업창업자의 기업가정신이 경영성공에 미치는 영향관계를 조절 할 것이다.
- 2-1. 창업교육은 부동산스타트업창업자의 성취욕구가 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.
 - 2-2. 창업교육은 부동산스타트업창업자의 벤처선호가 경영성공에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.
 - 2-3. 창업교육은 부동산스타트업창업자의 경영목적에 미치는 영향관계를 조절할 것이다.

4. 실증분석결과

1) 타당도 및 신뢰도 분석

본 연구는 요인분석을 이용하여 타당성을 검증하였다. 요인분석은 변수들간의 상관관계정도에 따라 변수들을 묶어 새로운 요인으로 구분해주는 기법이다. 요인추출방법으로는 주성분분해법을 이용하였으며, 요인회전은 배리맥스방식을 적용하였으며, 타당성분석결과와 다음과 같다. 먼저 연구가설검정을 위하여 측정된 변수들을 대상으로 신뢰성 검증을 실시하였다.

<표 1> 측정도구의 신뢰성 검증

변수	최초 항목 수	최종 항목 수	Cronbach -α 계수
성취욕구	7	5	.726
벤처선호	7	5	.675
경영목적	6	4	.602
경영성과	5	4	.788

본 연구에 사용된 변수들의 Cronbach α 값은 최소 0.602에서 최대 0.788로 나타나 본 설문지가 신뢰성을 확보하는 것으로 볼 수 있다.

<표 2> 요인분석 결과

변수	설문항목	요인적재치
성취욕구	경쟁적 지위확보	.600
	적절보수 확보	.662
	타직업대비보수 적절	.711
	중개보수 적절	.650
	수입 크다	.611
벤처선호	창의 혁신사고 갖음	.689
	고수익선호 선호	.519
	체계 과학적 사고	.711
	환경변화 적응	.765
	아이디어투자 선호	.626
경영목적	평생직장	.704
	진망밝음	.768
	능력발휘	.610
	근무즐거움	.437

다음으로 신뢰성검증결과를 바탕으로 요인분석을 실시한 것이 (표 2)이다. 성취욕구, 벤처선호 및 경영목적 등의 요인이 추출되었고 요인적 재치는 0.40이상의 유의한 것으로 채택하였다.

2) 상관관계

<표 3>에서 분석에 사용된 주요변수들간의 상관계수는 $p < 0.01$ 수준에서 성취욕구와 경영성과가 가장 강한 정(+)의 상관(0.584)을 보였으며 다음은 성취욕구와 경영목적이 정(+)의 상관(0.334)이다. 학력과 성별이 가장 강한 부(-)의 상관(-0.186)을 보였다. 상관관계 분석결과 성취욕구는 경영성과가 강한 상관성을 가지며 이는 성취욕구가 높을수록 경영성과에 영향을 미치는 것으로 보인다.

<표 3> 변수들간의 상관관계

	평균	표준편차	학력	성별	경력	창업교육	벤처선호	성취욕구	경영목적	경영성과
학력	-	-	1							
성별	-	-	-.186*** .007	1						
경력	6.09	4.02	-.092 -.131	-.131* .052	1					
창업교육	-	-	.016 .818	.056 .410	-.102 .122	1				
벤처선호	3.23	.65	-.120* .080	.167** .014	-.023 .734	.006 .924	1			
성취욕구	3.04	.69	.016 .820	.042 .546	-.166** .013	.009 .890	.181*** .007	1		
경영목적	3.20	.72	.043 .535	.042 .538	-.114* .086	-.002 .979	.203*** .002	.334** .000	1	
경영성과	3.02	.63	-.027 .700	.068 .324	.016 .812	.014 .835	.211*** .001	.584*** .000	.241*** .000	1

주) **<0.01, *<0.05

3) 연구모형분석

모형 I 에서 학력, 성별, 경력의 통제변수효과를 통제한 후에 설명변수의 효과를 살펴보고 모형 II에서 조절변수인 창업교육을 포함시켰고, 모형 III에서 설명변수와 조절변수의 상호작용함을 추가하여 조절효과분석을 하였다.

<표 4> 계층적 회귀분석 결과

구분	모형 I	모형 II	모형 III
성별	.737(.148)	.732(.465)	.802(.424)
학력	-.103(.918)	-.103(.918)	-.309(.757)
경력	2.560**(.011)	2.550**(.012)	2.468**(.015)
성취욕구(A)	10.440***(.000)	10.403***(.000)	5.361***(.000)
벤처선호(B)	1.331*(.0185)	1.325(.187)	.471(.639)
경영목적(C)	.531(.596)	.529(.597)	.644(.521)
창업교육(EE)		.080(.936)	1.925*(.056)
A×EE			-2.107**(.036)
B×EE			.054(.957)
C×EE			-.555(.579)
R2	.432	.432	.451
조정R2	.414	.411	.422
F값	23.960***(.000)	20.430***(.000)	15.225***(.000)

* $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$, 제시된 수치는 표준화된 회귀계수임

<표 4>에서 분산분석결과 유의수준이 0.000으로 모델이 적합한 것으로 나타났다. 독립변수간 VIF 최대값은 1.075로 나타났으며 이는 모두 10 이하의 수치를 보이기 때문에 다른 공선성의 문제가 없는 것으로 볼 수 있다. (공차관계 최대값 0.946)

분석결과 통제변수인 근무경력이 종속변수인 경영성과에 유의하였으며, 성취욕구는 모형 I, 모형 II, 모형 III에서 아주 유의하였고, (+)의 방향으로 나타났다. 벤처선호 변수는 모형 I, 모형 II에서 경영성과에 유의하게 나타났으며, (+)의 방향으로 확인되었다. 이것은 부동산스타트업창업자들이 성취욕구가 높거나 벤처를 기꺼이 감수할 수 있는 창업가정신이 경영성과에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 따라서 가설 1-1은 지지되었으며 가설 1-2는 부분적으로 지지되었다. 측정결과 가설1-3(경영목적)은 기각되었다. 재무성과와 창업교육유무간의 차이를 검정해본 결과 부동산스타트업창업자들의 창업교육을 받은 집단과 받지 않은 집단의 차이가 있다, 따라서 부동산스타트업창업가의 창업교육은 경영성과에 유의한 영향을 미치는 것으로 유추할 수 있다.

매출액과 순이익에서 창업교육을 받은 집단이 받지 않은 집단보다 높은 것으로 나타났다. (표 5)는 이 점을 나타내고 있다.

<표 5> 재무성과와 창업교육 유무 간의 검정

	구분	평균	표준편차	t-value	p-value
매출액	창업교육 유	6512.1	4655.2	1.842*	.067
	창업교육 무	5548.1	2203.8		
순이익	창업교육 유	4504.9	22123.6	1.870*	.063
	창업교육 무	3644.7	12639.0		

주) ***<0.001, **<0.05, *<0.01

5. 결론

본 연구는 부동산스타트업창업가의 기업가정신을 성취욕구, 벤처선호, 경영목적으로 분류하여 경영성과에 미치는 영향을 검토하고, 또 기업가정신에 영향을 줄 수 있는 창업교육이 경영성과에 조절관계 역할을 하는지 살펴본 것이다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 부동산스타트업창업가의 성취욕구는 경영성과에 유의한 영향을 미치고, 벤처선호는 부분적으로 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 성취욕구가 높거나 벤처정신으로 무장한 창업가의 기업가정신이 경영성과에 정(+)의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다.

둘째, 부동산스타트업 창업자의 창업교육조절효과는 성취욕구가 경영성과에 미치는 영향관계에서 나타났다. 그리고

창업교육을 받은 창업자들이 성취욕구가 향상되며, 이로써 창업교육이 부동산스타트업창업자의 경영성장에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

셋째, 창업교육유무와 재무성과와의 평균치차이 검정 실시결과 창업교육을 받은 집단은 받지 않은 집단보다 매출액 평균과 순이익 평균이 높은 것으로 나타났다.

본 연구의 결과로 창업가정신을 활용하여 부동산스타트업경영효율성을 제고할 수 있을 것이다. 성취욕구와 벤처정신으로 무장한 부동산스타트업경영인들을 대상으로 적극적인 창업교육을 실시하면 경영성장에 유의한 영향을 미칠 수 있음을 시사해 준다.

참고문헌

- 강병오(2011), 중소기업 CEO의 창업가정신이 기업성장에 미치는 영향에 관한 연구: 프랜차이즈 기업을 중심으로, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.
- 김완재, 정화영(2007), 창업가특성과 소기업사업성과간 관계에 관한 연구, 벤처창업연구 2(3), 33-60.
- 김철호(2011), 부동산중개업의 운영실태 및 경영개선방안에 관한 연구, 서울지역을 중심으로, 부동산학보 40, 135-149.
- 서조하(2007), 한국영세자영업자의 성공을 위한 소상공인정책에 관한 연구, 중소기업연구 29(4), 265-293.
- 서진형(2010), 공인중개사의 특성이 경영성장에 미치는 영향, 부동산학보 40, 46-59.
- 오경옥(2016), 원룸에서 아파트까지, -점점 더 커지는 모바일부동산시장, News1, 2016. 3. 16.
- 윤명순, 한필규(2010), 미용서비스 소상공인의 개인적 특성이 경영성장에 미치는 영향 연구, 한국미용학회지, 16(2), 384-195.
- 이승재(2010), 창업교육이 예비창업자의 심리적 특성변화에 미치는 영향: 성공창업 패키지 교육 참가자를 중심으로, 호서대 글로벌창업대학원 석사학위논문.
- 이태용, 유영진(2011), 프랜차이즈 본사의 외부환경이 경영성장에 미치는 영향, 한국콘텐츠학회논문지 11(3), 351-367.
- 임정옥(2015), 한국스타트업생태계의 현황과 과제, 정보과학회지, 33(1) 19-25.
- 장인석(2005), 프랜차이즈비즈니스의 성공모델에 관한 연구, 교육부분을 중심으로, 중앙대대학원 박사학위논문.
- 정성영(2012), 예비창업자의 심리적 특성이 창업의지에 미치는 영향: 창업교육 만족도의 조절효과를 중심으로, 한양대 석사학위논문.
- 정중은(2015), 콘텐츠스타트업의 정의와 중요성, 케이콘텐츠, 2015. 9. 10.(15호)
- 정진수(2011), 인터넷창업성과와 결정요인에 관한 실증연구, 전남대 대학원 박사학위논문.
- 조권형(2015), 부동산스타트업 진화하는데 ---제도가 성장발목, 서울경제, 12. 22.
- 조준희, 전병주(2011), 부동산중개업의 재무성과 탐색적 연구, 산업경제연구 24(6), 361-362.
- 조준희, 김찬중, 송병규(2012), 자영업창업가의 특성이 경영성장에 미치는 영향, 창업교육과 경영상담의 조절효과를 중심으로, 산업경제연구 25(1), 19-39.
- 황보윤, 하규수(2008), 미용서비스업체의 입지요인과 경영성장에 관한 실증연구, 한국콘텐츠학회 논문지, 8(11), 296-305.
- B. R. Johnson(1990), Toward a Multidimensional Model of Entrepreneurship: The Care of Achievement Motivation and the Entrepreneur, Entrepreneurship Theory and Practice, 14(3), 39-42.
- StartupAus, Conditions for a vibrant startup ecosystem in Australia, Crossroads Report, 18, 2014.
- T, M. Begley & D. P. Boyd(1987), Psychological Characteristics Associated with Performance in Entrepreneurial Firm and Smaller Business, Journal of Business Venturing 2, 79-93.