

펜션사업의 수익성에 관한 영향요인 분석

An Analysis of Profitability Influencing Factors for Pension Business

이 정 현* · 김 동 훈** · 김 용 수***

Lee, Jung-Hyun · Kim, Dong-Hoon · Kim, Yong-Su

요 약

본 연구의 목적은 펜션사업 수익성에 영향을 미치는 영향요인들의 중요도를 분석한 후 분석 내용을 바탕으로 펜션사업수익성을 예측할 수 있는 회귀식을 도출하는 것이다. 이를 위해 경기지역 3곳, 인천지역 1곳의 펜션 분포가 가장 많은 곳 각 5군데를 선정하여 설문 조사 하였다. 조사된 자료를 바탕으로 펜션사업 수익성에 미치는 영향요인들의 중요도를 분석하고 다중회귀 분석하였다. 이와 같은 과정을 통하여 분석된 내용을 요약하면 다음과 같다. 펜션사업 수익성에 영향을 미치는 요인은 입지성, 운영방법, 건축형태, 접근성, 환경성, 체험테마, 부대테마의 순으로 크게 나타났고 도출된 회귀식은 “Y=-365+36.2*입지성+26.8*운영방법+20.3*건축형태+17.3*접근성+15.0*환경성+31.4*체험테마+34.8*부대테마”로 도출되었다.

키워드 : 펜션사업, 수익성, 영향요인, 회귀분석

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

국내 펜션사업은 1997년 10월 서귀포 굴림성을 시작으로 2000년 1월 28일 제주도개발특별법이 제정되면서 지속적으로 늘어나고 있다. 이렇게 늘어난 펜션의 수가 2003년에는 600여 개로 조사되었다. 최근 주5일 근무제가 확대되어 여가생활이 활성화 되어 여가생활 중 편안한 휴식처와 이색적인 테마를 찾는 사람들이 점점 늘어나고 있다. 때문에 펜션의 수요는 계속 해서 증가하고 있는 추세이다.

펜션의 수요가 증가 함에 따라 펜션사업 수익성에 관한 관심이 높아지고 있으며, 이를 반영하듯 지속적으로 투자설명회와 사업설명회가 개최되고 있다.

기존의 펜션에 대한 연구는 펜션사업의 개념적인 내용이나 수익성에 영향을 미치는 요인들을 단순하게 제시하는 내용이 대부분이다. 하지만 이러한 연구들은 펜션사업 수익성을 예측하는데에는 한계점이 있다. 또한 펜션 운영주가 수익이 노출되는 것을 꺼리고 있어 현실적으로 정확하게 수익성에 대해 파악하기가

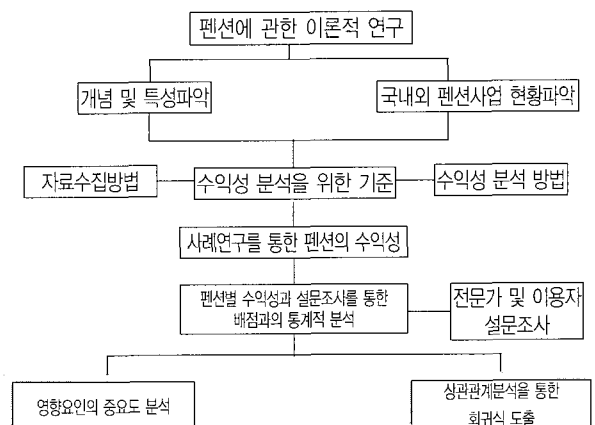
힘든 실정이다.

따라서 본 연구의 목적은 펜션사업 수익성에 영향을 미치는 요인들의 중요도를 분석하고 분석된 내용을 기반으로 수익성을 예측할 수 있는 회귀식을 도출하는데 있다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 경기지역 3곳, 인천지역 1곳의 5일이상 10일이하의 개별형 펜션 각 5개(총 20개 펜션)를 선정하여 분석하였다.

펜션사업 수익성에 영향을 미치는 영향요인들의 중요성을 분석하고 수익성을 예측할 수 있는 회귀식 도출을 목적으로 하는 본 연구는 다음의 [그림 1]과 같은 절차 및 방법에 따라 진행된다.



< 그림 1 > 연구의 절차

* 일반회원, 중앙대학교 건설대학원

** 학생회원, 중앙대학교 대학원, 건축공학과

*** 정회원, 중앙대학교 건축공학과 교수, 공학박사

상기 [그림 1]과 같이 진행된 본 연구의 절차를 구체적으로 설명하면 다음과 같다.

첫째, 이론적 연구를 통해 펜션의 개념 및 특성을 파악하고 국내·외 펜션산업의 현황을 파악한다.

둘째, 펜션사업의 수익성 분석을 위한 자료의 수집 방법 및 수익성 분석 방법을 제시한다.

셋째, 제시된 방법들에 따라 사례들을 선정하고 수익성을 조사한다.

넷째, 조사된 자료들을 바탕으로 수익성에 미치는 영향요인들에 대한 설문조사를 실시한 후 배점화하여 펜션별 수익성과 비교 분석한다.

다섯째, 분석된 내용들을 통계분석하여 상관관계를 규명하고, 다중회귀분석을 통하여 수익성 예측 회귀식을 도출한다.

2. 이론적 고찰

2.1 펜션의 개념

펜션(pension)은 유럽이나 일본 등지에 널리 분포되어 있는 유럽풍의 소규모 별장식 고급 민박이다. 사전적 의미로는 펜션은 '호텔의 합리성과 민박(民泊)의 가정적 분위기를 갖춘 새로운 숙박 시설'로 표현되어 있다. 즉 호텔의 고급스러움, 콘도의 편리성, 민박의 가정적 분위기를 모두 갖춘 새로운 숙박시설이다. 이러한 펜션은 서양식 구조와 설비를 갖추고 객실 수는 보통 5~9개실 정도로 관광지 주변이나 자연 경관이 빼어난 곳이면 설립이 가능하다. 프랑스에서는 팡시온(pension)이라 부른다. 미국이나 캐나다는 B&B (bed & breakfast), 호주나 뉴질랜드는 로지(lodge)가 펜션과 유사한 형태다. 유럽의 경우 중세시대부터 관광지를 중심으로 발달했으며 현재는 유럽 전체에서 호텔 총 객실수보다 펜션의 총 객실수가 3배나 많을 정도로 대중적인 레저 숙박시설로 인식되고 있다¹⁾.

2.2 펜션의 분류

2.2.1 펜션의 유형별 분류²⁾

펜션을 유형별로 분류하면 다음과 같다.

1) 별장형 펜션

도시의 번잡함에서 벗어나 여유있는 휴식을 갖고자 할때 적합하다. 주로 주변 경관이 수려한 곳에 위치하며 건물이나 내부시설이 모두 고급스러우며 건물전체를 독채로 빌려주는 형태의 펜

션이다.

2) 전원형 펜션

전원형 펜션은 대지 300~500평 정도에 건축물이 60평 정도로 전원생활과 숙박사업을 동시에 영위하는 형태이다. 객실 수는 3~4실 정도의 소규모 시설로 주인이 상주하면서 운영되기 때문에 가족을 대하듯 섬세하고 포근한 서비스를 제공받을 수 있는 장점이 있다.

3) 카페형 펜션

아름다운 풍경과 향기로운 차와 감미로운 음식이 어우러진 펜션으로 카페나 식당이 펜션과 결합된 형태로 일본의 펜션과 비슷하다. 독특한 음식의 맛을 마케팅 전략으로 이용하여 이층의 수익을 올릴 수 있는 B&B 로 운영된다. 고급스러운 인테리어, 음식의 맛, 청결함 등 서비스를 중요시하는 펜션이다.

4) 농원형 펜션

주로 1000평 이상 대규모로 운영하며 운영자들이 직접 동식물을 키운다. 이러한 동식물들을 이용자들이 직접 만지며, 느끼고, 수확할 수 있는 펜션으로 주말농장의 개념과 고급스러운 숙박을 결합시킨 유형이다.

5) 레저형 펜션

이용자들이 주로 운동이나 레저를 즐기기에 때문에 펜션에 머무는 시간이 짧아 시설적인 면에서 고급스러움보다는 실용적인 면을 강조하는 펜션이다. 스키장, 낚시터, 수상스키, 골프장, 등산코스, 래프팅, 서바이벌 게임, 하이킹코스, MTB 주변에 주로 위치한다. 펜션내에도 운동기구나 운동시설을 보유하고 있으며 단체나 동호인 위주로 이용하는 형태의 펜션이다.

6) 테마형 펜션

테마형 펜션은 이색적인 숙박과 문화적인 체험이 결합된 펜션이다. 주인이나 운영자가 예술적 재능이 있는 경우로 시낭독, 도자기, 공예, 갤러리, 판화, 조각, 서예, 영화감상, 별자리 관찰 등 다양하고 인상깊은 문화적 체험을 즐길 수 있다. 또한 이용객들이 취미나 관심분야에 맞는 여행을 즐길 수 있으며 본인이 직접 배우고 만든 작품을 가져올 수 있는 특색이 있다.

2.2.2 펜션의 운영 형태별 분류

펜션을 운영 형태별로 분류하면 다음과 같다.

1) 개별형 펜션

본인이 전원생활을 즐기면서 객실을 운영하여 수익을 목적으로 하는 펜션이다. 고객과의 인간관계를 유지할 수 있다는 장점이 있으나 프라이버시 침해로 인하여 고객에게 불편함을 제공하게 되는 형태의 펜션이다.

2) 별채형 펜션

1) 이학순 '레츠고 펜션' 한국경제신문 2002

2) 염광식, "펜션의 유형과 투자 vs 수익성", 우리바다, 수협중앙회

단독으로 운영되는 펜션으로 고객에게 독립적인 공간제공이 가능하나 수익성이 낮은 형태의 펜션이다³⁾.

3) 단지형 펜션

펜션이 단지형으로 모여 집단으로 운영되는 펜션으로 공동마케팅을 통한 홍보비용의 절감 효과가 있으나 의견의 조율이 힘든 형태의 펜션이다.

4) 대리인 위탁형 펜션

직접 거주하지 못한 경우 관리인을 두어 관리하게 함으로 발생하는 운영수익을 올리는 방법으로 관리비용이 더 들기 때문에 수익성은 거주형보다는 조금 떨어진다.

5) 전문기관 위탁형 펜션

전문기관에 위탁하여 운영하는 펜션으로 효율적이고 과학적인 관리 및 운영이 용이하나 별도의 비용이 발생하는 형태의 펜션이다.

2.3 국내 펜션산업의 현황

국내의 펜션시장은 2000년에 제정된 제주도개발특별법⁴⁾에 의한 법적근거가 펜션사업의 기준이 되고 있다. 펜션을 법적근거를 기준으로 종합해보면 펜션이란 숙박과 취사를 하는 전원주택형의 고급스러운 민박집이다. 주로 가족에 의해 운영되고 객실은 조금씩 다르나 10개 내외가 대다수를 차지한다.

일본의 영향으로 펜션이라는 용어가 국내에 본격적으로 등장하기 시작한 것은 2001년이고 일반인들을 대상으로 그 개념이 인지되기 시작한 것은 2002년부터이다. 특히 2002년에는 펜션을 이용하고자 하는 고객층과 운영차원에서 관심을 갖는 운영자층으로 이원화되어 펜션 열풍이 불어 2003년도까지도 이어지고 있다⁵⁾. 국내에서도 2~3년 전부터 “기존의 숙박시설(민박, 콘도, 호텔 등)과는 차별화된 ‘새로운 숙박시설’이라는 의미로 ‘펜션’이라는 단어를 사용하고 있다. ‘펜션’은 현재 숙박문화의 새로운 유형으로 부각되고 있고, 일부 전문가들은 단순한 숙박시설이 아닌 하나의 ‘문화’라고 이야기 한다.

그러나 아직 펜션에 대한 정확한 법률이나 기준 등이 정립되어 있지 않아 모양만 펜션인 곳들이 생기고 있어 펜션의 이미지를 실추시키고 있다⁶⁾.

펜션별 추이⁷⁾를 보면 2000년 100개를 시작으로 2001년 250

개, 2002년 400개, 2003년 8월 현재는 800여개(‘펜션’이라는 명칭으로 홈페이지를 운영하고 있는 곳이 전국에 약 600여 곳으로 집계되고 홈페이지가 없거나 단지로 구성된 펜션까지 합치면 전국적으로 800여개)로 집계되고 있다. 이런 가운데 공급과잉 우려도 제기되고 있다. 이는 제주도, 강원도, 경기도, 충남 태안 등 일부 지역에 집중적으로 펜션이 공급되었기 때문이다. 하지만 일부 지역에 따라 과잉공급이 있더라도 전체 펜션시장은 더 성장한다는 주장도 나오고 있다. 이는 주5일 근무제가 확산되고 국민소득이 높아지면 펜션 수요도 자연히 증가한다고 예측하기 때문이다⁸⁾.

2.3 국외 펜션산업의 현황

2.3.1 유럽 펜션의 현황

영국과 프랑스 등 유럽에서는 이미 1960년대부터 정부차원에서 농가 소득증대 및 농촌 환경보전 차원에서 농촌관광을 육성하여 전국적인 조직망으로 확대되어 성공을 거두고 있다. 프랑스의 지트(gites)⁹⁾, 영국의 농가휴가(farm-holiday)가 성공을 거두고 있으며 대표적이라고 하겠다.

유럽의 펜션은 보통 대가민박과 대실민박으로 구분하는데 대실민박은 조용하고 휴식에 적합한 환경에 위치한 정원이 있는 가옥으로서 휴가를 보낼 수 있는 시설을 갖추어야 하고 침실2개 이상, 전기, 온수공급시설, 부엌, 욕실, 화장실 및 생활에 필요한 도구 등을 갖추는 것이 기본이며 대실민박은 농촌에 위치한 정원이 있는 가옥 내에 침실의 수는 한 가옥당 10실로서 2인실의 경우 12㎡이상, 3인실인 경우 15㎡이상 되어야 하며 난방시설, 타월 등이 기본이 된다¹⁰⁾. 펜션의 품질유지를 위해 신규 가맹자들에게는 매우 엄격한 심사가 적용된다. 요금은 호텔보다 싸지만 민박보다는 비싼 편이며 독일, 프랑스 등지에서는 관광지뿐만 아니라 도시, 농어촌까지도 파급되어 숙박시설의 35% 이상을 차지하고 있다. 가족이 경영하므로 가족적인 편안한 서비스가 특징이며 가족 여행자의 장기 체재에 대한 편의제공도 하고 있다. 실당 6~8명이 함께 쓰도록 되어있는 것이 일반적이고 남녀가 따로 구분해서 사용하는 경우도 있다.

또한 등급 제도를 도입하여 관련단체와 정부기관이 수시로 점검한다. 주요 고객층은 프랑스를 중심으로 유럽의 여러도시를 여행하면서 호텔에 장기체재할 수 없는 이들이며 최근에는 관광 대중화 현상에 부응하여 관광개발이 추진되면서 리조트를 중심

3) <http://www.mypensions.co.kr/>, <http://www.hipension.co.kr/>
<http://www.aletsgo.com/>, 부산하우징페어 및 펜션피아 세미나 자료
 4) 2000년 1월 28일 제주지역 농어촌 활성화에 대한 대안으로 펜션업을 처음으로 범제화함
 5) 이인수, www.week-end.co.kr, 국내펜션자료
 6) 펜션피아, 펜션마을 투자설명회, 2003
 7) 휴펜션, 펜션설명자료, 2003

8) 중앙일보, 펜션시대, 2003
 9) Gites de France로 마을에 있는 농가를 관광객에게 빌려주는 프랑스의 대표적인 펜션조직
 10) 정민경, 비엔비코리아, 유럽펜션 현장보고서

으로 널리 보급되고 있는 실정이다¹¹⁾.

2.3.2 일본 펜션의 현황

일본에 펜션이 처음 등장한 것은 1970년으로 당시 군마현의 '쿠사즈'라는 마을에 들어선 펜션이 시초이다. 출현 당시 이 펜션 시스템은 기본들 자체가 유럽에서 넘어 온 것이었기 때문에 주택 양식이나 운영시스템도 유럽식으로 특히 영국의 B&B 스타일을 많이 따랐고 이 때문에 일반인들에게 '서양식 민박'이란 개념으로 받아들여졌다. 그러나 이후 이용객들의 요구에 의해 석식까지 제공하게 되었고 이러한 형태가 굳어져 지금의 1박2식 시스템이 자리를 잡게 되었다¹²⁾.

일본 펜션이 1차 붐을 형성한 것은 1973년 무렵 펜션 시스템 개발회사¹³⁾(PDS)가 생겨나면서 부터다. 이 PSD는 펜션 부지의 확보에서부터 펜션 건물의 시공, 운영자 모집과 교육, 용자 알선에 이르기까지 토털 시스템을 갖추고 사업을 시작했으며 이 때를 기점으로 펜션에 대한 인지가 확산되면서 다수의 펜션이 생겨나게 됐다. 이후 펜션은 꾸준히 일본 전역에 확산되면서 80년대 중반 들어 2천여개를 넘었고 90년대 중반엔 3천여개를 넘어섰으며 현재는 약 4천여개 가까운 펜션이 운영되는 것으로 추산되고 있다.

특히 80년대 중반에서 후반 무렵에 일대 펜션 바람이 불면서 다수의 펜션이 생겨났는데 이는 당시가 일본 경제에 암운이 드리워지는 시기로 자의 또는 타의에 의해 직장을 그만 둔 사람들이 집중적으로 펜션 운영에 관심을 가졌기 때문이다¹⁴⁾. 현재는 이용층이 가족단위, 성인층 중심으로 옮겨가면서 이용객들의 요구도 다양해 졌고 이에 맞춰 펜션도 점차 개성화되어 가기 시작했다¹⁵⁾.

입지 여건을 보면 대부분이 온천을 비롯한 관광지에 밀집된 경향이 크나 단순히 주변의 경관을 보고 즐기기 위한 '숙소' 개념보다는 펜션 자체에서 즐기고 느끼는 프로그램이나 특성화가 두드러지게 강조되고 있어 차별화된 테마나 프로그램을 운영하는 곳이 많이 있다. 독특한 외국 요리를 준비해 이를 특성화시켜 오직 음식을 맛보기 위해 묵는 손님이 있는가 하면, 장애인이나 노인분들이 편리하게 이용할 수 있는 시설을 갖춘 펜션까지 등장하게 되었다.

3. 펜션사업 수익성의 영향요인 분석

11) 펜션피아2003박람회, 펜션세미나 교재
 12) 이인수, www.week-end.co.kr, 일본펜션자료
 13) 펜션 포탈 서비스업을 하는 회사로 1973년에 설립, 현재는 청산법인
 14) 이인수, www.week-end.co.kr, 일본 펜션 자료
 15) 이인수, 펜션창업가이드, 2003

펜션사업 수익성에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위하여 기존의 문헌들과 창업 및 투자 설명회 자료 또는 인터넷 펜션 포탈 사이트를 통하여 항목을 추출하였다. 추출된 항목들을 펜션 전문가 5명에게 의뢰하여 펜션사업 수익성에 영향을 미치는 요인 5개를 선택하였다.

그 결과를 정리 하면 아래의 [표 4]와 같다.

[표 4] 수익성에 영향을 미치는 요인

영향요인	전문가 1	전문가 2	전문가 3	전문가 4	전문가 5	합계
입지성	1	1	1	1	1	5
접근성	1		1	1		3
환경성		1	1	1	1	4
광고	1	1				2
브랜드						0
주인인심			1			1
체험테마		1			1	2
부대테마	1			1		2
건축형태		1	1		1	3
운영방법	1			1	1	3

위의 [표 4]에 의하여 전문가 5명이 2번이상 언급한 영향요인들을 중심으로 수익성에 영향을 미치는 요인을 세분류하여 정리하면 아래 [표 5]과 같다.

[표 5] 수익성에 영향을 미치는 요인의 세분류

위치 조건	입지성	산, 계곡, 강, 호수, 바다
테마 조건	접근성	수도권과의 펜션까지의 시간, 진입하는 차선
	환경성	스키장, 수영장, 골프장 등 관광적인 요소테마조건
기타 조건	체험형 테마	레프팅, 패러글라이딩, 트래킹, 스킨스쿠버, 번지점프, 경비행기, 자전거, 낚시, 암벽등반, 행글라이딩, 빙벽등반, 수상스키, 모터보트, 조개잡이, 갯벌체험, 온천 등
	부대형 테마	텃밭, 정원, 운동시설, 캠프화이어장, 바비큐장, 카페, 농원, 동물사육, 도자기토속품점 등
운영 방법	광고	인터넷, 신문, TV, 브로슈어 등
	건축	형태목조 구조, 통나무 구조, 황토 구조, 철근콘크리트 구조 등
	운영	식사제공, 이벤트, 할인제, 기타서비스

4. 사례연구 및 수익성과 영향요인별 통계적 분석

4.1 사례분석의 기준

4.1.1 자료 수집 방법

경기지역 3곳, 인천지역 1곳의 펜션의 분포가 가장 많은 5실 이상 10실이하의 개별형 펜션 각각 5개(총 20개 펜션)를 자료수집 하였다. 조사기간은 3차례에 걸쳐 진행하였다. 초기투입비용 및 운영관리비 및 객실가동현황 등은 운영주와 직접 면담으로 자료수집 하였다.

사례분석을 위한 자료수집 방법을 정리하면 아래 [표 1]과 같다.

표 1 자료 수집 방법

조사지역	선정포천군, 가평군, 양평군, 강화군 4개 지역
조사대상 및 개수선정	5실이상~10실이하의 개별형 펜션으로 각각 5개씩 총 20개 선정
조사참여자 선정	펜션전문가 2명, 펜션이용자 2명
조사기간 및 내용	1차 조사기간 2003년9월11일~2003년9월26일 (포천, 가평지역 초기투입비 및 유지관리비) 2차 조사기간 2003년10월2일~2003년10월22일 (양평, 강화지역 초기투입비 및 유지관리비) 3차 조사기간 2003년11월3일~2003년11월26 (이용자 및 전문가 4명 펜션별 배점 조사)
조사형태	선정 방문조사

4.1.2 사례분석의 내용 및 기준

수익성 분석을 위해 사례에 대한 내용과 기준을 정하였으며 이를 정리하면 아래 [표 2]과 같다.

표 2 사례분석의 내용 및 기준

사례분석 내용	기준
펜션까지의 소요거리	서울 중앙우체국에서 펜션까지의 거리
평균 소요시간	자동차로 약 시속 60km로 주행시
펜션 입구도로	기간 도로에서 펜션 시설지 입구까지의 도로
객실보유현황	별채형을 기준으로 하되 주거동시형 펜션일 경우 주거부분을 제외한 객실부분
펜션주변 이용 요소	펜션 주변 반경 20km이내운영수익비카페나 식당을 펜션과 같이 운영시 펜션이외의 운영수익비는 제외함
유지관리 비용	카페나 식당 등을 펜션과 같이 운영시 펜션이외의 유지관리 비용은 제외함
단위면적	대지면적, 건축면적이 아닌 순수하게 렌탈가능한 객실면적 중 10㎡를 기준
객실가동현황	2002년10월~2003년9월을 기준으로 하되 기준년도에 추가로 건축된 객실은 제외함
평균 객실 요금	(평형별 개수×객실요금)/총객실수
감가상각비	40년간 운영을 기준으로 하여 전체 건축공사비의 2.5%를 적용함
종합 소득세	소득세법 과세표준 4단계 누진세율을 적용함
초기투입 비용	2002년 가격을 기준으로 하며 이전에 건축된 펜션은 소비자 물가상승률을 적용함

소요거리는 서울 중앙우체국을 기준으로 하여 각각의 펜션까지의 거리로 산정하였다. 평균 소요시간은 서울 중앙우체국에서 자동차로 시속 60km로 주행시 각 펜션까지 소요되는 시간으로 하였다. 펜션 입구도로는 기간도로에서 펜션시설지 입구까지의 도로로 정하였으며 객실보유현황은 렌탈 할 수 없는 주거부분은 제외하였다. 펜션의 주변 이용 요소는 펜션에서 반경 20km이내로 하였다. 운영수익비나 유지관리 비용의 산정은 펜션의 렌탈과 관련없는 카페나 식당에서 발생하는 비용은 제외하였다. 단위면적은 렌탈 가능한 객실면적 10㎡를 기준으로 하였다. 객실가동현황은 2002년10월~2003년9월을 기본으로 정하되 기준기간에 추가로 건축되어 객실이 가동된 것은 제외하였다. 연간

운영수익비 산출시 필요한 평균 객실 요금은 평형별 개수에 객실료를 곱한 후 총 객실 수로 나누어 산출하였다. 또한 펜션수명을 40년을 기준으로 하여 건축공사비의 2.5%를 감가상각비로 하였다. 종합 소득세는 소득세법 과세표준의 누진세율¹⁶⁾을 기준으로 하였다. 초기투입비용¹⁷⁾은 2002년을 기준으로 하였으며 2002년 이전에 신축한 펜션에 대해서는 소비자 물가상승률¹⁸⁾을 적용하여 사례를 진행하였다.

4.2 사례 대상 펜션의 수익성

포천, 가평, 양평, 인천지역의 각각 5개, 총 20개 펜션의 단위면적 10㎡당 순운영수익을 정리하면 아래 [표 3]과 같다.

표 3 단위면적10㎡당 순운영수익(2003년 9월 기준)

(단위:만원)

지역	단위면적 10㎡당 순운영수익	순위	지역	단위면적 10㎡당 순운영수익	순위
포천	1222	6	양평1	160	13
포천	2132	19	양평2	269	4
포천3	126	20	양평3	273	2
포천4	272	3	양평4	276	1
포천5	171	10	양평5	169	11
가평1	222	6	강화1	143	15
가평2	148	14	강화2	201	8
가평3	197	9	강화3	166	12
가평4	227	5	강화4	136	17
가평5	137	16	강화5	134	18
펜션의 단위면적 10㎡당 평균 순운영수익				189	

위의 [표 3]의 단위면적 10㎡당 연간 순운영수익을 비교한 결과 다음과 같은 3가지 특징을 도출하였다.

첫째, 전체적인 펜션의 단위면적 10㎡당 평균 순운영수익은 189만원으로 나타났다. 그 중 양평지역 펜션의 순운영수익이 다른 지역에 비하여 가장 높고, 강화지역 펜션의 순운영수익이 가장 낮은 것으로 나타났다.

둘째, 포천4, 가평4, 양평4, 강화2 펜션은 같은 지역의 다른 펜션에 비하여 순운영수익이 가장 높은 것으로 나타났다. 지역별로 순운영수익이 가장 낮은 펜션과 비교할 때 포천지역은 2.16배, 가평지역은 1.66배, 양평지역은 1.73배, 강화지역은 1.50배로 나타났다. 따라서 포천지역의 펜션 수익성이 가장 많이 차이가 나는 것으로 나타났다.

16) 연간 총수입금액에서 필요경비를 공제한 금액을 세율 9%에서36%까지로 되어 있는 4단계 누진세율 구조

17) 총 건축공사비외에도 토지구입비, 인허가비, 객실비품비를 포함한 비용

18) 소비자가 구입하는 상품이나 서비스의 가격변동을 나타내며 그 추이를 보면 2000년 2.3%, 2001년 4.1%, 2002년 2.7%로 나타남. 한국은행 <http://www.bok.or.kr/>

셋째, 20개 펜션 중 가장 많은 수익성을 보이는 양평4 펜션과 가장 적은 수익성을 보이는 포천3 펜션을 비교해 본 결과 2.19 배의 차이가 나타났다.

4.3 영향요인별 배점 및 가중치 기준

위의 [표 5]와 같이 세 분류한 영향요인별을 배점화하기 위해 배점의 기준을 정하였다. 그 기준은 아래 [표 6]과 같다.

[표 6] 영향요인별 배점기준

매우 좋음	좋음	보통	나쁨	매우 나쁨
5	4	3	2	1

위의 [표 6]과 같은 배점기준으로 펜션 전문가 2인, 펜션 이용자 2명이 펜션을 방문하여 배점하였다. 영향요인 중 광고에 대한 부분은 20개 펜션이 100% 인터넷광고를 이용하였고 가평3 펜션 만 인터넷과 신문광고를 동시에 하는 것으로 나타났다. 따라서 광고에 대한 영향요인은 배점과정에서 제외하고 7가지 요인에 대해서만 배점하였다. 그 결과를 정리하면 다음 [표 7]과 같다.

[표 7] 펜션별 배점 평균 총점 및 평균

펜션	입지성	접근성	환경성	체험테마	부대테마	건축양식	운영방법
포천1	총점 15	11	15	14	9	14	11
	평균 3.75	2.75	3.75	3.50	2.25	3.00	2.75
포천2	총점 13	12	10	9	11	12	10
	평균 3.25	3.00	2.50	2.25	2.75	3.00	2.50
포천3	총점 9	10	12	14	11	8	12
	평균 2.25	2.50	3.00	3.50	2.75	2.00	3.00
포천4	총점 16	13	11	15	13	15	13
	평균 4.00	3.25	2.75	3.75	3.25	3.75	3.25
포천5	총점 12	13	12	16	11	11	11
	평균 3.00	3.25	3.00	4.00	2.75	2.75	2.75
가평1	총점 12	15	15	12	10	13	12
	평균 3.00	3.75	3.75	3.00	2.50	3.25	3.00
가평2	총점 11	9	13	13	11	13	10
	평균 2.75	2.25	3.25	3.25	2.75	3.25	2.50
가평3	총점 13	10	14	13	15	12	14
	평균 3.25	2.50	3.50	3.25	3.75	3.00	3.50
가평4	총점 15	11	13	16	11	12	13
	평균 3.75	2.75	3.25	4.00	2.75	3.00	3.25
가평5	총점 12	12	11	8	11	13	10
	평균 3.00	3.00	2.75	2.00	2.75	3.25	2.50
양평1	총점 11	13	14	11	11	13	10
	평균 2.75	3.25	3.50	2.75	2.75	3.25	2.50
양평2	총점 13	14	12	13	14	17	12
	평균 3.25	3.50	3.00	3.25	3.50	4.25	3.00
양평3	총점 15	11	16	13	13	14	12
	평균 3.75	2.75	4.00	3.25	3.25	3.50	3.00
양평4	총점 15	11	14	10	12	18	15
	평균 3.75	2.75	3.50	2.50	3.00	4.50	3.75
양평5	총점 10	13	14	14	12	15	10
	평균 2.50	3.25	3.50	3.50	3.00	3.75	2.50
강화1	총점 12	11	13	10	10	12	10
	평균 3.00	2.75	3.25	2.50	2.50	3.00	2.50
강화2	총점 14	10	13	15	12	13	13

펜션	입지성	접근성	환경성	체험테마	부대테마	건축양식	운영방법
강화3	평균 3.50	2.50	3.25	3.75	3.00	3.25	3.25
	총점 14	8	15	11	12	11	12
강화4	평균 3.50	2.00	3.75	2.75	3.00	2.75	3.00
	총점 9	10	11	9	14	12	11
강화5	평균 2.25	2.50	2.75	2.25	3.50	3.00	2.75
	총점 9	11	10	13	12	11	10
	평균 2.25	2.75	2.50	3.25	3.00	2.75	2.50

영향요인들을 배점화하여 합산하기 위해서는 영향요인간의 가중치를 산정해야한다. 이를 위해 펜션 이용 전문가가 10명에게 영향요인별 100%의 중요도를 묻는 설문조사를 실시하였다. 설문조사 기간은 2003년10월14일~11월18일간 실시하였으며 이메일을 이용한 수신 및 회신방법으로 실시하였다. 그 결과를 정리하면 아래의 [표 8]과 같다.

[표 8] 영향요인별 설문조사 및 가중치

전문가	입지성	접근성	환경성	체험테마	부대테마	건축형태	운영방법	합계
1	25%	10%	25%	5%	5%	25%	5%	100%
2	30%	5%	30%	5%	5%	20%	5%	100%
3	25%	25%	20%	5%	5%	10%	10%	100%
4	30%	20%	20%	5%	5%	15	5%	100%
5	20%	10%	30%	15%	5%	10%	10%	100%
6	27%	22%	23%	5%	5%	13%	5%	100%
7	18%	27%	15%	5%	5%	15%	15%	100%
8	25%	15%	5%	5%	20%	10%	20%	100%
9	20%	15%	30%	15%	5%	10%	5%	100%
10	40%	10%	17%	8%	13%	7%	5%	100%
합계	260%	159%	218%	74%	73%	133%	83%	1000%
평균	26%	15.9%	21.8%	7.4%	7.3%	13.3%	8.3%	100%
가중치	26	15.9	21.8	7.4	7.3	13.3	8.3	

상기 [표 8]과 같이 영향요인별 수익성의 중요도는 입지성>환경성>접근성>건축형태>운영방법>체험테마>부대테마의 순으로 나타났다. 펜션 전문가들의 중요도를 묻는 설문조사한 것을 평균으로 하여 영향요인별 가중치로 삼았다.

4.4 펜션별 영향요인 배점화

펜션별 영향요인 배점화를 위하여 위의 [표 7]의 평균과 [표 8]의 영향요인별 가중치를 곱하여 총 합계를 산출하였다. 이를 정리 하면 아래 [표 9]와 같다.

[표 9] 펜션별 영향요인 배점화

펜션	입지성	접근성	환경성	체험테마	부대테마	건축형태	운영방법	합계	%
포천	3.75×26	2.75×15.9	3.75×21.8	3.50×7.4	2.25×7.3	3.00×13.3	2.75×8.3	328.03	65.61
포천2	3.25×26	3.00×15.9	2.50×21.8	2.25×7.4	2.75×7.3	3.00×13.3	2.50×8.3	284.08	56.82
포천3	2.25×26	2.50×15.9	3.00×21.8	3.50×7.4	2.75×7.3	2.00×13.3	3.00×8.3	261.13	52.23

펜션	입지성	접근성	환경성	체험 테마	부대 테마	건축 형태	운영 방법	합계	%
포천4	4.00×26	3.25×15.9	2.75×21.8	3.75×7.4	3.25×7.3	3.75×13.3	3.25×8.3	343.95	68.79
포천5	3.00×26	3.25×15.9	3.00×21.8	4.00×7.4	2.75×7.3	2.75×13.3	2.75×8.3	304.15	60.83
가평1	3.00×26	3.75×15.9	3.75×21.8	3.00×7.4	2.50×7.3	3.25×13.3	3.00×8.3	327.95	65.59
가평2	2.75×26	2.25×15.9	3.25×21.8	3.25×7.4	2.75×7.3	3.25×13.3	2.50×8.3	286.23	57.25
가평3	3.25×26	2.50×15.9	3.50×21.8	3.25×7.4	3.75×7.3	3.00×13.3	3.50×8.3	320.93	64.19
가평4	3.75×26	2.75×15.9	3.25×21.8	4.00×7.4	2.75×7.3	3.00×13.3	3.25×8.3	328.63	65.73
가평5	3.00×26	3.00×15.9	2.75×21.8	2.00×7.4	2.75×7.3	3.25×13.3	2.50×8.3	284.50	56.90
양평1	2.75×26	3.25×15.9	3.50×21.8	2.75×7.4	2.75×7.3	3.25×13.3	2.50×8.3	303.88	60.78
양평2	3.25×26	3.50×15.9	3.00×21.8	3.25×7.4	3.50×7.3	4.25×13.3	3.00×8.3	336.58	67.32
양평3	3.75×26	2.75×15.9	4.00×21.8	3.25×7.4	3.25×7.3	3.50×13.3	3.00×8.3	347.65	69.53
양평4	3.75×26	2.75×15.9	3.50×21.8	2.50×7.4	3.00×7.3	4.50×13.3	3.75×8.3	348.90	69.78
양평5	2.50×26	3.25×15.9	3.50×21.8	3.50×7.4	3.00×7.3	3.75×13.3	2.50×8.3	311.40	62.28
가평1	3.00×26	2.75×15.9	3.25×21.8	2.50×7.4	2.50×7.3	3.00×13.3	2.50×8.3	289.98	58.00
가평2	3.50×26	2.50×15.9	3.25×21.8	3.75×7.4	3.00×7.3	3.25×13.3	3.25×8.3	321.45	64.29
가평3	3.50×26	2.00×15.9	3.75×21.8	2.75×7.4	3.00×7.3	2.75×13.3	3.00×8.3	308.28	61.66
가평4	2.25×26	2.50×15.9	2.75×21.8	2.25×7.4	3.50×7.3	3.00×13.3	2.75×8.3	263.13	52.63
가평5	2.25×26	2.75×15.9	2.50×21.8	3.25×7.4	3.00×7.3	2.75×13.3	2.50×8.3	260.00	52.00

(% : 500점 만점 기준)

펜션의 영향요인 배점점수의 퍼센트와 수익성과의 관계를 알아보기 위하여 비교 분석하였다. 비교분석한 결과 펜션의 수익성 순위와 영향요인간 배점순위가 비슷하게 나타났다. 이를 정리하면 아래 [표 10]과 같다.

[표 10] 펜션사업 수익성과 영향요인 배점점수와의 비교

펜션별	펜션의 수익성		펜션의 영향요인 배점	
	금액/10m ² /년(단위:만원)	순위	점수(단위:%)	순위
포천1	222	6	65.61	6
포천2	132	19	56.82	17
포천3	126	20	52.23	19
포천4	272	3	68.79	3
포천5	171	10	60.83	12
가평1	222	6	65.59	7
가평2	148	14	57.25	15
가평3	197	6	64.19	9
가평4	227	5	65.73	5
가평5	137	16	56.90	16
양평1	160	13	60.78	13
양평2	269	4	67.32	4
양평3	273	2	69.53	2
양평4	276	1	69.78	1
양평5	169	11	62.28	10
강화1	143	15	58.00	14
강화2	201	8	64.29	8
강화3	166	12	61.66	11
강화4	136	17	52.63	18
강화5	134	18	52.00	20

4.5 펜션별 수익성과 영향요인간의 통계적 분석

펜션사업 수익성과 영향요인들의 변수 사이의 함수관계를 추정하기 위하여 MS-Excel 프로그램을 이용하여 다중회귀분석

을 하였으며 아래 [그림 3]과 같다.

회귀분석 통계값								
다중 상관계	0.9601148							
결정계수	0.9218204							
조정된 결정	0.8762156							
표준 오차	18.650477							
관측수	20							
분산 분석								
자유도	제곱합	제곱평균	F비	유의한 F				
회귀	7, 49216.87	7030.981	20.213244	9.57E-06				
잔차	12, 4174.084	347.8403						
계	19, 53390.95							
계수	표준 오차	t 통계값	P-값	하위 95%	상위 95%	하위 95.0%	상위 95.0%	
Y절편	-364.962	65.85469	-5.54193	0.0001274	-508.447	-221.477	-508.447	-221.477
x1	36.211632	11.43299	3.167293	0.0081103	11.30129	61.12198	11.30129	61.12198
x2	26.719341	12.41763	2.158558	0.0520303	-0.27635	53.83504	-0.27635	53.83504
x3	20.286774	11.25355	1.802699	0.0965875	-4.23261	44.80616	-4.23261	44.80616
x4	17.303892	8.173963	2.116952	0.0558369	-0.50564	35.11343	-0.50564	35.11343
x5	14.990156	15.36283	0.975742	0.3484529	-18.4826	48.46289	-18.4826	48.46289
x6	31.381503	11.5587	2.714959	0.0187819	6.197268	56.56574	6.197268	56.56574
x7	34.770442	17.23886	2.01698	0.0666378	-2.78981	72.33069	-2.78981	72.33069

[그림 3] 회귀분석의 결과

종속변수인 수익성과 독립변수 7가지인 영향요인과의 다중 회귀 분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

각 독립변수의 계수는 입지성 36.2 접근성 26.8 환경성 20.3 체험테마 17.3 부대테마 15.0 건축형태 31.4 운영방법 34.8로 나타났다. 따라서 7가지 영향요인이 수익성에 영향을 입지성, 운영방법, 건축형태, 접근성, 환경성, 체험테마, 부대테마의 순서로 크게 나타났다.

추정된 회귀식은 $Y = -365 + 36.2 \times 1(\text{입지성}) + 26.8 \times 2(\text{운영방법}) + 20.3 \times 3(\text{건축형태}) + 17.3 \times 4(\text{접근성}) + 15.0 \times 5(\text{환경성}) + 31.4 \times 6(\text{체험테마}) + 34.8 \times 7(\text{부대테마})$ 로 나타났으며 다중 상관계수는 0.9601148로 매우 높은 양의 상관관계로 결정계수는 $R^2 = 0.9218204$ 로 나타났다.

분산 분석표에 의하면 유의한 F가 셀F41에서 0에 가까운 값을 얻어 유의수준 5%보다 상당히 작으므로 귀무가설¹⁹⁾을 강하게 기각할 수 있는 근거가 된다. 따라서 7가지 독립변수 중 적어도 하나의 독립변수가 종속변수인 수익성의 변동에 유의한 영향을 미치고 있다고 판단된다.

그러나 개별적인 부분 t-검정에서는 p-값 중 x1(입지성)과 x6(체험테마)를 제외한 나머지는 유의수준 0.05보다 크게 나타나 독립변수가 유의하지 않은 것으로 판정이 된다. 따라서 다중 공선성²⁰⁾이 존재하는지를 검토하기 위하여 상관행렬의 역행렬을 통하여 산팽창계수를 구하였으며 아래 [그림 4]와 같다.

19) 변수 사이에 아무런 상관관계가 존재하지 않는다는 것

20) 두 독립변수의 상관관계가 너무 높기 때문에 서로 다른 변수의 영향력을 제거하여 생기는 현상

역행렬	입지성	접근성	환경성	체험테마	부대테마	건축형태	운영방법
입지성	2.13728	0.294081	-0.13165	-0.25521	0.751744	-0.91042	-1.115
접근성	0.294088	1.573716	0.284721	-0.41732	0.471968	-1.07148	0.216375
환경성	-0.13165	0.284709	1.315246	-0.15921	0.44857	-0.33841	-0.31728
체험테마	-0.25521	-0.41731	-0.15921	1.283948	-0.10528	0.596438	-0.36893
부대테마	0.751745	0.471858	0.448574	-0.10528	1.770511	-0.83947	-0.9513
건축형태	-0.91043	-1.07148	-0.33842	0.596446	-0.83948	2.22175	-0.04819
운영방법	-1.115	0.216392	-0.31728	-0.36894	-0.95129	-0.0482	2.293407

그림 4 역행렬 결과

상기 [그림 4]를 보면 분산팽창계수가 입지성은 2.14 접근성은 1.57 환경성은 1.32 체험테마는 1.28 부대테마는 1.77 건축형태는 2.22 운영방법은 2.29으로 나타났다. 7가지 독립변수 모두의 분산팽창계수가 거의 1에 가깝기 때문에 독립변수들 사이에는 다중공선성이 거의 존재하지 않는다. 따라서 추정된 회귀식 $Y = -365 + 36.2 \times 1(\text{입지성}) + 26.8 \times 2(\text{운영방법}) + 20.3 \times 3(\text{건축형태}) + 17.3 \times 4(\text{접근성}) + 15.0 \times 5(\text{환경성}) + 31.4 \times 6(\text{체험테마}) + 34.8 \times 7(\text{부대테마})$ 은 수익성과 영향요인과의 관계를 92%로 잘 설명할 수 있는 함수식이 된다.

5. 결론

본 연구는 펜션사업 수익성에 미치는 영향요인들의 중요도를 분석한 후 분석된 내용을 기반으로 수익성을 예측할 수 있는 회귀식을 도출하였다. 이를 위해 경기지역 3곳, 인천지역 1곳의 펜션 분포가 가장 많은 곳 각 5군데를 선정하여 설문조사하였다. 이를 바탕으로 펜션사업 수익성에 미치는 영향요인들의 중요도를 분석하고 회귀분석 하였다. 이와 같은 목적과 방법으로 진행된 본 연구의 내용을 요약하면 다음과 같다.

펜션사업의 수익성에 미치는 영향요인들의 중요도는 입지성, 운영방법, 건축형태, 접근성, 환경성, 체험테마, 부대테마의 순으로 크게 나타났다. 이는 펜션사업에 있어서 펜션의 위치 뿐만 아니라 운영하는 운영방법에 따라 수익성이 크게 차이가 난다는

것을 의미 한다. 이러한 자료는 바탕으로 다중 회귀분석을 실시한 결과 추정된 회귀식은 $Y = -365 + 36.2 \times 1(\text{입지성}) + 26.8 \times 2(\text{운영방법}) + 20.3 \times 3(\text{건축형태}) + 17.3 \times 4(\text{접근성}) + 15.0 \times 5(\text{환경성}) + 31.4 \times 6(\text{체험테마}) + 34.8 \times 7(\text{부대테마})$ 이다. 이러한 회귀식은 신규 펜션사업 수익성을 예측 할 수 있는 기초자료로 이용 할 수 있다.

본 연구를 수행함에 있어 펜션사업 수익성에 미치는 영향요인은 7가지 외에도 광고비, 운영주의 인심, 브랜드 등 사회·경제적인 다양한 요인들이 있다. 따라서 7가지 영향요인 외에도 다른 요인들을 포함하여 다양한 분석을 실시함으로써 좀 더 정확하게 파악할 수 있다. 하지만 본 연구에서는 7가지요인과 수익성과의 관계를 단순히 상관분석과 회귀분석만을 통해 살펴본다는 한계점을 지니고 있다. 향후 이러한 한계점을 극복하여 좀 더 깊이 있는 연구가 계속되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 이학순, "레츠코 펜션", 한국경제신문, 2002
2. <http://www.mypensions.co.kr>
3. <http://www.hipension.co.kr>
4. <http://www.aletsgo.com>
5. 이인수, "www.week-end.co.kr", 국내펜션자료
6. 펜션피아, 펜션마을 투자설명회, 2004
7. 휴펜션, 펜션설명자료, 2003
8. 중앙일보, "펜션시대", 2003
9. 정민경, "유럽펜션 현장보고서", 비엔비코리아
10. 이인수, "www.week-end.co.kr", 일본펜션자료
11. 이인수, "펜션창업가이드", 2003
12. 염관식, "펜션의 유형과 투자 vs 수익성", 우리바다, 수협중앙회

Abstract

The purpose of this study is to analyze the factors influencing profitability of pension business. For this purpose, the research method include questionnaire survey and multiple regression analysis. The results of this study are as follows : (1) the factors influencing profitability includes location, operation method, building type, distance, environment, theme in descending order (2) a regression equation to predict profitability is suggested.

Keywords : Pension Business, Profitability, Influencing Factors