

소비자가 인식하는 아파트 구매가격결정요인과 쾌적성 결정요인과의 순위적 관계분석

An Analysis of Rank Correlation between the Apartment Purchase Price Decision Factor and Amenity decision Factor with cognition of the Consumer.

김 형 돈*
Kim, Hyung-don

Abstract

The purpose of this research was to analyze the correlation between the Apartment Purchase Price Decision Factor and Amenity decision Factor with cognition of the Consumer .

The result are as follows ;

1.The correlation coefficient between the Apartment Price Decision Factor and Amenity decision Factor with cognition of the Consumer was 0.587.

2.The ranking of the purchase price factor which it prefers were analyzed orientation > sunlight > view > the rising price expectation > natural environment etc. And the ranking of the amenity were analyzed orientation > natural environment > view > sunlight > noise etc.

3.Consumer group was classified the location, sex, year of ages and unit scale. The rank correlation coefficient of (the significant was below 0.05) sex was 0.617~0.644, year of ages was 0.62~0.771and unit scale was 0.762~0.852.

This research proved the fact that the amenity correlated with the apartment purchase price decision factor, so amenity contained an economic value. And this result will be used in decision-making-process of apartment construction.

I. 서 론

1. 연구의 목적

가격결정에 있어서 아파트 소비자들은 '70년대 전반에는 도심근접을, '70년대 후반에는 일조를, '80년대 초반에는 교통·교육환경·대단위 아파트를, '80년대 후반에는 공·편익시설의 근접¹⁾ 등을 그리고 '90년대는 교통편리와 주변환경²⁾ 등을 중요시하는 것으로 분석되고 있다. 이것은 접근성·편리성에 이어 주변환경에 대한 관심도

가 상대적으로 높아지면서 소비자가 점차 옥내·외 환경의 쾌적성을 중요시하는 것임을 의미한다.

소비자가 아파트 환경의 질적인 측면을 중요시 하면서 최근의 연구경향은 환경적 질에 대한 소비자의 지불의사를 추정하여 만족도·선호도를 추출하거나 혹은 내재가격을 산출하여 분양가 등에 적용하기 위한 측면에서 상당히 많은 연구가 수행되었다.

그러나 아파트가격에 관한 질적인 측면에서의 연구는 향·충·소음·조망 내지 옥외환경 등

* 건국대학교 대학원 박사과정

제한된 요인으로 수행되어 전반적인 요인의 중요성에 대한 소비자의 인식을 파악하기에 미흡하고, 동시에 전반적인 가격결정요인에 있어서 쾌적성이 얼마나 중요한지에 대한 연구는 상당히 부족한 상태이다.

따라서 본 연구는 소비자가 중요시하는 다양한 구매가격결정요인과 쾌적성 결정요인간의 순위적 관계를 분석함을 목적으로 하며, 이로써 쾌적한 주거단지의 건설방향을 설정하는데 필요한 기초자료를 제공하는데 있다.

2. 연구범위 · 방법

본 연구는 기존 이론의 고찰과 실증적인 설문 조사를 병행하였으며, 전체적인 연구의 절차는 다음과 같다.

첫째, 아파트 가격결정에 관한 기존연구를 토대로 중요 결정요인을 고찰하였고, 아울러 쾌적성에 대한 개념적 접근을 통해 아파트 단지에 필요한 쾌적성 요인을 추출, 둘째, 기존 연구결과를 토대로 조사에 이용할 변수를 선정하여 소비자가 중요시하는 아파트 구매가격결정요인과 쾌적성 결정요인간의 순위적 관계를 분석, 셋째, 소비자 집단을 지역 · 연령 · 성별 및 거주규모로 구분하여 집단별 순위 상관관계를 분석하였다.

실증적 조사를 위하여 서울시 아파트에 거주하는 주민을 대상으로 2000년 12월 1일부터 2000년 12월 31일 까지 총 500부를 배포³⁾하였으며, 이중 342부가 회수되어 본 연구에 이용되었다. 설문조사의 자료분석에 이용된 통계프로그램은 SPSS/WIN10.0으로 순위 상관관계분석(Spearman's Rho Correlation), 교차분석(Crosstabs)을 이용한 빈도분석(Frequency)을 하였으며, 각 통계적인 유의수준은 0.05로 설정하여 분석하였다.

II. 아파트의 가격과 쾌적성

1. 아파트 가격결정 요인

아파트가격은 일반 재화와 달리 이질적인 특

성이 있어 동일한 수준의 아파트일 지라도 그 위치에 따라 가격과 유용성에 차이가 있다.⁴⁾

따라서 아파트가격에 영향을 미치는 요인은 상품으로서의 자체적인 가치뿐 아니라 주변환경요인이 중요한 변수로 이용되고 있어 최근 아파트가격결정요인에 관한 연구는 다음과 같이 구분할 수 있다

첫째, 연구목적에 따라 강조하고자 하는 물리적 요인을 추가하거나 혹은 요인을 제한하여 진행한 것으로 이계평(1996)은 대기의 질을, 오규식 · 이왕기(1997)는 경관을, 김기호 · 이성수는 바다환경과의 거리를 강조하고 있으며, 시간적 변화에 따른 동태적 연구로 최병선 · 임현진(1998)이 단지의 외적 환경요소인 녹지 등 제한적인 요인으로 연구한 반면 고원용(2000)은 다양한 도시주거환경특성의 동태적인 가치변화를 강조하고 있다. 둘째, 주요 가격결정 요인으로 알려진 향 · 층수 · 경관 · 조망 등을 이용하여 아파트가격의 차등화에 대한 연구로 주택산업연구원(1998)은 규모 · 향 · 층 · 소음 · 경관 또는 개방감 · 생활편의성으로 제한하여 연구하였으며, 주택연구소(1999)에서는 향 · 층 · 소음 · 경관으로 제한하여 분석하였다. 셋째, 소비자의 주거만족도를 파악하기 위해 아파트의 내재적 가치를 연구하는 것으로 김재익(1998)은 주거만족도 구성부문을 주택부문, 단지부문(녹지 · 조경상태 등), 근린환경부문(주변건물과의 밀집상태 등), 심리 · 행태부문(사생활 보호 등)으로 구분하여 연구하였다.

이상과 같이 아파트가격결정 요인은 연구의 목적과 범위에 따라 표 1과 같이 약간씩 상이하게 수행되었으며, 분석에 이용된 변수는 향, 통풍 및 환기, 개발상태, 주택규모, 중 · 고교인접, 분진, 단지규모, 학군, 교육의 질, 조망(개방감), 층수, 방수, 초등학교거리, 소음, 공원인접, 지상주차비율, 자연환경인접, 주요도로거리, 전철역거리, 경과년수, 인구밀도, 도심거리, 의료시설인접, 바다거리, 근린주민특성, 세대위치, 주택밀

집, 상가밀집, 아파트밀집, 편의시설인접, 직장의 거리, 동별공원면적, 동별인구밀도 등이다.

표 1. 최근 연구자별 가격결정요인의 중요도(순위)

중요도 순위	연구자 변수	이계평	오규식	김기호	주산연	주광	고원용
1	향		2		2	1	1
2	통풍및환기					2	
3	개발상태	2					
4	주택규모	1	1	8	1		3
5	중고교인접		5	1			
6	분진	3					
7	단지규모		3	6			2
8	학교	4					
9	교육의 질	4					
10	조망(개방감)		7	2		4	
11	층수		6	3	3		8
12	방수	5					
13	초등학교거리		5				
14	소음		10	4	4	3	
15	공원인접		8	5			4
16	지상주차비용						6
17	자연환경인접						7
18	주요도로거리			7			
19	전철역거리	6	11				5
20	경과년수	7	9				9
21	인구밀도	9					
22	도심거리	11	4				12
23	의료시설인접	8					11
24	바다거리			11			
25	근린주민특성	12					
26	세대위차		12				
27	주택밀집						13
28	상가밀집						13
29	아파트밀집						13
30	편의시설인접						14
31	직장의거리	14					
32	동별공원면적						15
33	동별인구밀도						16

그러나 기존의 연구에서 아파트가격의 구분은 물리적 공간스케일의 크기에 따라 다음과 같다. 첫째, 입지적 특성(도심이나 중심지와의 거리, 교통과의 접근성 등)으로서 연구의 공간적 범위에 따라 시 지역이나 지구 차원의 혹은 주구적 차원의 근린적 특성으로 구분하였으며,

둘째, 단지계획적 특성(세대규모·조경상태·건폐율·용적률 등)으로서 아파트 단지내 옥외의 환경적인 요인,

셋째, 주택의 자체적인 특성(규모·방수·부엌·거실·욕실수·향·층수 등)으로 분류함은 연구자들이 공통적으로 인식하고 있다.

2. 쾌적성

쾌적성은 pleasant, attractiveness, desirable, comfort, convenience와 같은 의미로 사용되는 용어이다. 이와 같은 다의적⁵⁾개념은 어떤 장소와의 관계를 이루는 최적의 상태를 지칭하는 것으로 해석될 수 있다. 이와 같은 쾌적성의 개념⁶⁾은 연구분야, 연구목적 등에 따라 다양하게 정의⁷⁾되어 도시분야에 있어서는 지역의 자연·사회환경의 총체적 질로 이해하였고, 주거단지·건축적 차원에서는 주거환경에 대한 전반적인 조화와 인간의 오감에 관계되는 일조, 시각(조망 등), 청각(소음), 후각(악취) 등의 반응이나 만족도 등의 개념으로 정의하고 있다. 이를 공간적 위계에 따라 구분하면 도시적 차원으로 갈수록 사회적·물리적 환경에 대한 조화가 강조되고 있는 반면 주거단지·건축적 차원으로 보면 물리적·자연적 시설환경과 오감과의 관계와 같은 물리적 특성이 강조되고 있다.

그러나 이러한 각 분야의 쾌적성에 대한 관점이 다른 것은 공간스케일에 따라 혹은 연구 목적이나 범위에 따라 다르게 표현되는 것일 뿐이며, 공통적인 개념은 쾌적성이 어느 한 요소에 국한되어 이루어지는 상태가 아니라 질적인 각 요소가 융화되어 조화로운 상태가 될 때 쾌적함을 느끼는 것으로 사료된다.

따라서 쾌적성은 도시·주거의 옥내·외 환경의 보다나은 삶의 질을 향상하기 위한 것이며, 이를 위하여 인간과 물리적 환경간의 편의성, 안락함, 매력적인 상태는 물론 사회적인 환경 등 제반 환경이 균형과 조화를 이루는 질적인 최적상태를 의미하는 것이다.

그러나 주거단지의 쾌적성은 단지적 특성 외 입지에 따른 주변환경(자연적·물리적시설)간의 관계가 중요하며, 이를 공간적 위계에 따라 구분하면 주호 자체에 대한 건축적 쾌적성, 옥외 공간 즉 주거단지의 각종 시설에 대한 쾌적성, 그리고 주변(근린)환경적인 쾌적성으로 구분하여 다음 표 2와 같다.

표 2. 아파트의 쾌적성 요인

구분	시 설
주변 환경	시설(교육·교통·여가·판매·보건·문화·복지·공공행정)의 접근성·편의성·보건·안전성과 주변(물리적시설+자연적)환경과의 조화
주거 단지	주차장·놀이터·조경·휴게공간·운동공간·기타 오픈스페이스·보행 및 차도체계·단지내 부대 및 복지시설·편익시설, 기타 주거의 질과 관계하는 건폐율, 용적율, 녹지율·교통시설과의 접근성 등
건축	향(일조·풍향)·조망·영역성·프라이버시·소음·평형(구조·기능·미) 등.

자료:시설의 종류는 대한민국도·도시계획학회(1994);김철수(1993);대한주택공사(1991);서울시 공동주택단지의 환경지표 개발에 관한 연구(1997)를 근거로 하였고, 이와 주거단지와 건축 시설의 종류는 이재준(1998)의 공동주택 주거환경의 어메니티 중요인자에 관한 연구 등 기존 연구성과(주 참고)를 토대로 작성함.

그런데, 쾌적성의 개념 및 요인은 개인의 다양한 속성에 의해 상대적이고 추상적인 개념을 갖고 있어⁸⁾ 실증적으로 그 요인과 의미를 조사할 필요가 있다.

이에 대한 실증적 연구로서 성현찬·이용준(1997)은 경기도의 31개 시·군을 대상으로 한 주민의식 조사결과 자연과의 접촉 및 조화>지역의 쾌적함과 조용함>지역의 환경보전 노력>지역의 아름다움과 여유의 순으로 상관관계가 큰 것으로 분석되었으며, 이재준(1998)의 연구에서는 녹지환경의 풍부함>주택·단지규모와 아이덴티티>조용함>공기의 깨끗함>근린·생활편익시설의 근접도>생물환경의 풍부함 등으로 주택 내부와 관련한 인자보다 주택외부와 관련되는 인자들이 중요한 인자로 나타났다.

그러나 실증적인 연구에 있어서 전반적인 주택 가격결정요인에 대한 쾌적성의 연계는 아직 수행되지 않아, 다음 장에는 소비자가 중요시하는 (구매)가격결정요인과 쾌적성 결정요인 각각의 순위 및 이를 연계하여 양자간의 순위관계를 분석하였다.

Ⅲ. 아파트가격결정요인과 쾌적성 결정요인의 상관 관계분석

1. 조사개요

1) 변수선정

본 연구에 있어서 아래의 표 3과 같이 기존

연구자들이 분류하였던 입지적·단지계획적·건축적 요인을 설문에 이용할 변수로 선정⁹⁾하였다.

표 3. 설문조사에 이용할 변수

분류	변 수
입지적 요인 (14개)	초등학교까지와의 거리, 전철역과의 거리, 근생(점포·약국·개인병원·유치원 등)과의 거리, 공원과 인접, 공공시설(동사우소·우체국·은행 등)과의 인접, 자연환경(산·하천·강)과 인접, 중·고교와의 인접, 편의(판매)시설과의 인접, 의료시설과의 인접, 직장까지와의 거리, 학군, 주변이 주택밀집지역, 주변이 상가 밀집지역, 주변이 아파트 밀집지역
단지 계획적 요인 (8개)	단지규모, 단지내 평형비율, 건폐율, 용적율,조경면적 비율, 보행안전성, 단지내 운동시설, 지상주차장 비율
건축적 요인 (17개)	향, 조망, 프라이버시, 일조, 소음, 단열, 통풍 및 환기, 층수, 발코니의 크기·면적·폭, 방수, 화장실수, 안방의 크기·넓이, 거실의 크기·넓이, 드레스룸 여부, 부엌의 크기·넓이, 실내 인테리어 정도, 코어유형
기타 요인 (6개)	건설사명·설계사명,매매회전율, 전세회전율, 가격상승기대,관리비

자료: 국내 학회지 게재된 가격관련논문, 감정평가론 문헌을 토대로 작성(본문 제2장 및 참고문헌·주 참조)

기존 연구자에 의해 채택되지 않았던 변수로는 발코니 확대·실내 인테리어 정도, 드레스룸으로 이는 최근의 소비자 선호도¹⁰⁾를 감안하여 추가로 하였다. 이외 물리적 요인 외¹¹⁾ 기타 요인으로 매매나 전세회전율, 가격상승 기대, 주택공급업체의 지명도 등은 소비자의 구매심리에 관계된 요인으로 설문조사 및 분석항목으로 이용되었다.

2) 소비자의 분포

설문에 응한 조사대상자의 일반적 특성¹²⁾ 다음 표 4와 같이 성별, 지역별, 연령별, 거주규모별 분포로 구분하였다.

표 4. 소비자의 집단구분

집단구분	세부구분	인원	비율
성별	남	131	38.3
	여	211	61.7
지역	도 심부	18	5.6
	부도심부	107	33.0
	기타 한강이남	24	7.4
	기타 한강이북	174	53.7
연령	30세미만	27	8.3
	30~39세	112	34.6
	40~49세	121	37.3
	50~59세	58	17.9
	60세이상	17	5.2
거주규모	29평미만	113	34.9
	30~35평	120	37.0
	36~45평	48	14.8
	46평이상	51	15.7

2. 관계분석

1) 전체집단에 대한 순위 상관관계분석

소비자에 의해 중요시 되는 구매가격 결정요인과 쾌적성 결정요인과의 순위적 관계를 분석한 결과 표 5와 같이 스피어맨의 순위상관계수는 유의수준 0.001에서 0.587⁽³⁾로 나타났다.

표 5. 선호하는 구매요인과 쾌적성간의 상관관계

Spearman's rho		쾌적
구매	Correlation Coefficient	0.587
	Sig. (2-tailed)	0.001

이와 같은 순위 상관관계수가 의미하는 바는 첫째, 그 관계가 정적인 관계에 있다는 것이며, 둘째, 순위간에 상관관계가 비교적 높다는 것이다.

정적상관관계는 소비자가 구매가격 결정요인으로 중요도(순위)가 높은 변수는 비교적 쾌적성 결정요인으로도 중요하게 위치하고 있으며, 구매가격 결정요인으로 중요도(순위)가 낮은 변수는 쾌적성 결정요인으로 비교적 중요도가 낮은 것을 의미한다.

이와 같은 관계의 정도와 연관하여 표 6과 같이 각 결정요인의 중요도를 보면 구매가격결정요인으로서 향>일조 및 채광>조망 등의 순으로 나타났고, 쾌적성 결정요인은 향>자연환경 인접>조망 등의 순으로 나타났다. 구매가격 결정요인중 최우선 순위가 향으로서 전체의 25.7%, 그

리고 쾌적성 결정요인으로서 16.1%로 나타나는 향은 쾌적성을 향상시키는 것임과 동시에 구매가격의 결정에도 가장 중요시되는 요인임을 알 수 있다. 또한 일조 및 채광의 경우 구매가격 결정요인으로 2위(전체의 12.0%), 쾌적성 결정요인으로서 4위(전체의 11.4%)로 쾌적성과 구매결정요인 모두 중요한 순위에 있으며, 조망의 경우 가격과 쾌적성의 결정요인으로 동시에 3위에 위치하고 있다.

표 6. 소비자가 인식하는 아파트 구매가격결정요인과 쾌적성결정요인의 중요도(순위)

순위	구매가격결정요인		순위	쾌적성결정요인	
	변수	빈도 퍼센트		변수	빈도 퍼센트
1	향	88.0 25.7	1	향	55.0 16.1
2	일조및채광	41.0 12.0	2	자연환경인접	54.0 15.8
3	조망	25.0 7.3	3	조망	42.0 12.3
4	가격상승기대	22.0 6.4	4	일조및채광	39.0 11.4
5	자연환경인접	19.0 5.6	5	소음	29.0 8.5
6	직장과의거리	16.0 4.7	6	통풍및환기	19.0 5.6
7	단지규모	15.0 4.4	7	공원인접	15.0 4.4
8	초등학교거리	13.0 3.8	8	조경면적	14.0 4.1
9	전철역과의거리	11.0 3.2	9	단지규모	11.0 3.2
10	학군	9.0 2.6	10	지상주차비율	7.0 2.0
11	소음	8.0 2.3	11	프라이버시	6.0 1.8
12	매매회전율	7.0 2.0	12	층수	4.0 1.2
13	방수	7.0 2.0	13	용적율	4.0 1.2
14	건설사(지명도)	6.0 1.8	14	공공시설인접	4.0 1.2
15	중고교인접	4.0 1.2	15	전철역과의거리	4.0 1.2
16	층수	4.0 1.2	16	코아유형	3.0 0.9
17	프라이버시	4.0 1.2	17	초등학교거리	3.0 0.9
18	단열	3.0 0.9	18	단지내평형비율	2.0 0.6
19	아파트밀집	3.0 0.9	19	실내인테리어	2.0 0.6
20	편의시설인접	3.0 0.9	20	근생인접	2.0 0.6
21	화장실수	3.0 0.9	21	편의시설인접	2.0 0.6
22	공원인접	2.0 0.6	22	주백밀집	2.0 0.6
23	근생인접	2.0 0.6	23	상가밀집	2.0 0.6
24	부업	2.0 0.6	24	아파트밀집	2.0 0.6
25	상가밀집	2.0 0.6	25	건폐율	1.0 0.3
26	실내인테리어	2.0 0.6	26	부업	1.0 0.3
27	지상주차비율	2.0 0.6	27	의료시설인접	1.0 0.3
28	통풍및환기	2.0 0.6	28	직장과의거리	1.0 0.3
29	거실	1.0 0.3	29	보행안전성	1.0 0.3
30	건폐율	1.0 0.3	30	무응답	10.0 2.9
31	공공시설인접	1.0 0.3			
32	단지내평형비율	1.0 0.3			
33	보행안전성	1.0 0.3			
34	용적율	1.0 0.3			
35	의료시설인접	1.0 0.3			
36	코아유형	1.0 0.3			
	무응답	9.0 2.6			
	Total	342 100.0		Total	342 100

반면, 소음, 통풍 및 환기 등은 전술한 향이나 조망의 경우와 대조적으로 쾌적성에 대한 중요도에 비해 구매가격결정 요인의 중요도가 낮은 것도 있다. 따라서 구매가격결정의 중요도가 높은 변수 모두가 쾌적성 결정요인으로서 반드시 높은 관계를 보인다고는 할 수 없다.

그러나 개별적인 변수의 비교가 아닌 전체적인 순위 상관관계에 있어서는 계수값이 비교적 높은 정적 상관관계로 나타난 것에 의미를 둘 수 있으며, 또한 향, 조망, 자연환경 인접, 일조 및 채광 등 가격결정 요인으로서 중요도가 높은 변수들이 동시에 쾌적성 결정요인으로도 중요도가 높은 변수로 위치하고 있어, 쾌적성이 구매가격에 미친 영향을 간접적으로 보여주고 있다.

이와 같이 경제적 가치를 지닌 구매가격결정 요인과 쾌적성결정요인의 순위적 관계가 비교적 높은 정적 상관관계를 보여 소비자가 구매결정요인으로서 쾌적성을 상당한 정도 중요하게 고려하는 것으로 분석된다.

2) 집단별 순위상관관계 분석

표 7. 집단별 상관관계

구분	세부구분	상관관계		비고 ● : 유의수준이 0.05를 만족
		R	유의수준	
지역	도심부	1.0	0.008	
	부심부	0.428	0.098	
	기타 한강이북	0.471	0.423	
	기타 한강이남	0.835	0.000	●
성별	남	0.617	0.001	●
	여	0.644	0.008	●
연령	30세미만	0.558	0.193	
	30~39세	0.620	0.005	●
	40~49세	0.632	0.011	●
	50~59세	0.771	0.014	●
	60세이상	0.718	0.108	
규모	29평 이하	0.652	0.008	●
	30~35평	0.762	0.000	●
	35~45평	0.825	0.006	●
	46평이상	0.610	0.107	

서울의 경우 도심과 부도심 등 하부 지역시장이 형성됨을 고려하여 이를 구분하여 분석¹⁴⁾하였으며, 아울러 설문에 응한 조사대상자의 일반적 특성인 성별, 연령별, 아파트 가격과 쾌적성을 인식하는 정도를 분석하기 위해 각 집단별로

구분하여 분석하고자 하였다.

이에 따라 표 4에 의해 구분된 개별 집단에 대한 아파트 가격결정요인과 쾌적성결정요인간의 순위 상관계수는 표 7과 같다. 우선 지역적 분류중 통계적 유의성이 높은 한강 이남부는 구매가격 결정요인과 쾌적성 결정요인간의 상관계수가 0.837로 뚜렷한 정적 상관관계가 있는 것으로 분석되어, 한강 이남부 거주자들이 구매가격결정시 그만큼 쾌적성을 중요하게 인식하고 있음을 의미한다. 성별로는 남자는 0.617, 여자는 0.644로 비교적 높은 관계로 나타났다. 연령대별로는 30대가 0.620, 40대가 0.632로 비교적 높은 관계에 있고, 50대가 0.771로 뚜렷한 관계가 있는 것으로 나타나 대체로 연령대가 높은 40~50대에 구매가격 결정요인으로서 쾌적성에 대한 인식이 높은 것으로 사료된다. 규모별로는 공급평형을 기준으로 29평 이하가 0.652로 비교적 높은 상관관계에 있고, 30평~35평 이하가 0.762, 36~45평 이하가 0.825로 뚜렷한 상관관계가 있는 것으로 나타나 대체로 구매가격결정요인으로 소형평형에 비해 중대형 평형에서 쾌적성을 인식하는 경향이 큰 것으로 나타났다.

집단별 구매가격결정요인과 쾌적성의 빈도에 따른 순위는 다음과 같다. 29평 이하의 경우 구매가격 결정요인으로 향>일조 및 채광>직장과의 거리 순으로, 쾌적성은 자연환경 인접>향>조망의 순으로 나타났다. 한편, 30~35평의 경우 향이 가장 중요한 구매 및 쾌적성 결정요인으로 나타났으며, 29평 이하에서 중요한 구매결정요인이던 직장과의 거리와 같은 접근성은 30~35평에서는 중요 3순위 안에 나타나지 않은 대신 가격상승기대와 같은 경제적인 특성이 중요하게 나타나고 있다.

표 8. 집단별 우선순위(1)

순위	29평이하(%)		30~35평(%)	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	향(27.4)	자연환경(16.8)	향(25.8)	향(25.0)
2	일조및채광(10.6)	향(14.2)	일조및채광(10.8)	자연환경(10.6)
3	직장과의거리(7.9)	조망(11.5)	가격상승기대(8.3)	일조및채광(10.4)

한편 36~45평에서는 조망이 구매가격결정요인임과 동시에 쾌적성결정요인으로도 중요한 것으로 나타나 중대형 평형에서 조망이 갖는 경제적 가치를 이해할 수 있으며, 46평 이상에서는 구매가격 결정요인으로 향>일조 및 채광>가격상승기대의 순으로, 쾌적성은 향>조망>일조 및 채광으로 나타났다. 따라서 46평 이상에서는 일조 및 채광이 구매결정요인임과 동시에 쾌적성결정요인으로 중요하게 나타나고 있다.

표 9. 집단별 우선순위(2)

순위	36~45평(%)		46평이상(%)	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	향(25.0)	향(27.5)	향(27.5)	향(21.56)
2	일조및채광(16.7)	자연환경(11.8)	일조및채광(11.8)	조망(19.6)
3	조망(10.4)	조망(11.8)	가격상승기대(11.8)	일조및채광(13.7)

연령대별 구분을 보면 30세 미만의 경우 구매가격결정요인으로 일조 및 채광>직장과의 거리>향의 순으로, 쾌적성은 자연환경>일조 및 채광>조망의 순으로 나타나 30세 미만은 직장과의 거리가 향보다 더 중요하게 나타나고 있으며, 쾌적성은 자연환경인접>일조 및 채광>조망의 순으로 나타났다. 한편, 30~39세의 경우 구매가격결정요인으로 향>일조 및 채광>공공시설인접으로 나타나 조망이나 가격상승기대보다 시설과의 접근성이 더 중요한 가격결정요인으로 나타나, 30대의 경우 지역 시설의 이용이 활발한 연령대로서 거주지의 지역시설 접근성이 구매가격결정에 영향을 미치는 것으로 사료된다. 한편, 쾌적성은 자연환경인접>향>일조 및 채광의 순으로 나타났다.

표 10. 연령별 우선순위(1)

순위	30세미만(%)		30~39세(%)	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	일조 및 채광(22.2)	자연환경(22.2)	향(19.6)	자연환경(18.6)
2	직장의 거리(18.5)	일조및채광(18.5)	일조및채광(10.7)	향(12.7)
3	향(7.4)	조망(14.8)	공공시설(6.25)	일조및채광(11.8)

표 11. 연령별 우선순위(2)

순위	40~49세(%)		50~59세(%)	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	향(27.2)	향(16.5)	향(36.2)	향(36.2)
2	일조및채광(10.7)	조망(15.7)	일조및채광(12.0)	조망(12.0)
3	조망(9.9)	소음(12.3)	자연환경(10.3)	프라이버시(6.8)

40~49세, 60세 이상의 연령을 가진 집단은 향이 구매가격결정요인임과 동시에 쾌적성 결정요인으로 가장 중요하게 나타나, 비교적 높은 연령대에서 향이 주는 상대적인 중요도를 이해할 수 있다.

표 12. 연령별 우선순위(3)

순위	60세이상(%)	
	구매	쾌적성
1	향(52.9)	향(40.0)
2	일조및채광(17.6)	조망(20.0)
3	조망(11.7)	일조및채광(6.8)

도심부의 경우 구매가격 결정요인은 향>일조 및 채광>초등학교와의 거리 순으로, 쾌적성은 통풍 및 환기>향>소음의 순으로 나타났다. 이와 같이 도심은 교통의 접근성이 좋은 입지적 특성으로 인해 직장과의 거리나 전철역과의 거리와 같은 교통의 편의성에 관련된 변수가 중요한 가격결정요인으로 나타나지 않은 대신 교육환경과 관련한 초등학교와의 거리가 상당히 중요한 요인으로 나타났으며, 도심의 특성을 반영하듯이 통풍 및 환기, 소음이 쾌적성 결정요인에 중요한 것으로 나타났다. 한편 부심부는 초등학교와의 거리와 같은 접근성 보다는 학군과 같은 교육의 질적 특성이 중요하게 나타났으며, 조망은 구매가격 및 쾌적성 결정요인으로 모두 중요하게 나타났다.

표 13. 입지별 우선순위(1)

순위	도심부		부심부	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	향(27.7)	통풍 및 환기(27.7)	향(24.2)	향(16.8)
2	일조및채광(22.2)	향(24.2)	일조및채광(15.8)	자연환경(14.0)
3	초등학교(11.1)	소음(16.6)	조망(6.5)	조망(13.0)

기타 한강이남지역에 있어서 구매가격 결정요인은 향>가격상승기대>조망의 순으로 나타났으며, 쾌적성은 조망>공원인접>자연환경 인접으로 나타났으며, 기타 한강이북지역은 구매가격 결정요인으로 향>일조 및 채광>자연환경 인접의 순으로, 쾌적성 결정요인은 자연환경 인접>향>조망의 순으로 나타났다. 이와 같이 기타 한강이북지역에 비해 기타 한강이남지역에서는 구매가격결정 요인으로서 가격상승기대심리가 상당한 영향을 미치며 쾌적성의 결정은 공원이나 자연환경과 같은 자연환경과의 접근성에 비해 조

망과 같은 개별호에서 감지할 수 있는 쾌적성을 중요하게 인식하고 있는 것으로 분석된다.

표 14. 입지별 우선순위(2)

순위	기타 한강이남		기타 한강이북	
	구매	쾌적성	구매	쾌적성
1	향(25.0)	조망(16.6)	향(27.4)	자연환경(17.8)
2	가격상승(20.8)	상원인원(12.5)	인조및채광(9.7)	향(16.0)
3	조망(8.3)	자연환경(12.5)	자연환경(8.6)	조망(13.2)

IV. 결론

본 연구에서 서울시 아파트에 거주하는 소비자가 중요시하는 가격결정요인과 쾌적성결정요인간의 순위 관계를 분석 한 결과 다음과 같다.

첫째, 소비자가 중요시 하는 구매가격결정요인과 쾌적성결정요인간의 순위 상관계수는 0.587로 나타나 비교적 높은 정적 관계가 있는 것으로 분석된다. 이것은 아파트 가격결정요인들이 쾌적성 결정요인과 비교적 높은 관계가 있음을 소비자들이 인식하고 있음을 의미한다.

둘째, 소비자들이 중요시하는 구매가격결정요인은 향·일조 및 채광·조망·가격상승기대·자연환경과의 인접 등으로 나타났고, 소비자들이 중요시하는 쾌적성결정요인은 향·자연환경인접·조망·일조 및 채광·소음 등으로 나타났다. 이와 같이 향, 일조 및 채광, 조망과 같은 쾌적성 결정요인이 구매가격결정요인에서도 중요하게 나타남은 소비자가 구매가격 결정시 쾌적성에 대해 중요하게 고려한다는 것이다.

셋째, 집단별로 구분하여 순위적 상관관계를 분석한바 통계적으로 유의한 순위 상관계수가 남자는 0.617, 여자는 0.644, 연령대에 있어서 30대는 0.620, 40대는 0.632, 50대는 0.771로 나타났으며, 거주 규모에 따라 29평 이하는 0.652, 30~35평이하는 0.762, 36~45평 이하는 0.825로 나타나 50대의 소비자와 중대형을 선호하는 소비자일수록 쾌적성의 내재적 가치를 상대적으로 중요하게 인식하는 것으로 분석된다.

이상과 같이 소비자는 아파트 구매가격결정요인으로 쾌적성을 상당히 중요시하는 것을 규명

하였다.

따라서 쾌적성이 경제적 가치를 내포하는 가격결정요인으로 연계됨을 이용해 아파트 단지의 입지선정과 동배치 및 층고 계획시 소비자의 구매가격결정요인을 만족함과 동시에 쾌적성을 향상하기 위한 의사결정의 근거를 마련할 수 있으며, 향후 아파트 가격에 대한 쾌적성의 분석은 보다 다각적으로 분석되어야 한다고 사료된다.

주

- 1) 신용재(1996), 아파트 분양광고문에 나타난 입지성-부산권 신문광고를 중심으로-, 대한건축학회논문집, 제12권 제7호(통권93호), p.70.
- 2) 손세관·김승언(2000), 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용분석, 대한건축학회논문집, 제16권 제11호(통권145호), p.109.
- 3) 조사된 구(동)은 강남구(개포, 청담, 대치, 압구정, 도곡, 삼성, 역삼), 강동구(명일, 둔촌, 성내), 강북구(수유, 우이), 강서구(가양, 둔촌), 광진구(자양, 군자, 중곡, 광장, 구의), 구로구(신도림, 구로4, 고척), 노원구(중계, 중계본, 상계(1·7), 월계, 하계, 공릉), 도봉구(창, 도봉, 쌍문, 방학), 동대문구(용두, 휘경, 회기), 동작구(대방, 사당, 상도), 서초구(서초, 방배), 성동구(성수, 옥수, 하왕십리, 행당), 성북구(길음, 하월곡, 종암, 성북, 돈암, 석관), 송파구(오금, 가락, 잠실, 송파, 방이, 잠실7, 오륜, 풍납, 문정, 신천, 풍납), 양천구(목, 목6, 문래, 신길), 영등포구(여의도, 대림), 용산구(이촌, 서빙고), 은평구(불광, 갈현), 종로(창신), 중구(신당), 중랑(목1, 신내, 중화, 면목)
- 4) 하성규(1996), 주택정책론, 박영사, p.5
- 5) 하성규(1996), 주택정책론, 박영사, p.5
- 6) 쾌적성의 개념에 대한 연구는 이재준·황기원(1997, 주민의식에 나타난 주거환경의 쾌적성에 관한연구, 한국조경학회지, 제25권 제1호, p.3-17)의 연구에서 그리고 쾌적성에 대한 주거환경의 개선방안은 이재준(1999, 공동주택

의 주거환경에서의 어메니티 활성화 방안 연구, 국토학회, 제34권 제2호, 통권101호)연구에서 단지차원의 쾌적성에 대해 상당히 구체적으로 기술하였으나, 옥외환경을 중심으로 연구됨.

- 7) ①채핀(1976)은 자연환경,보건과 안전,경제성 등과 균형과 조화를 이루어야 한다고 강조. ②이흥기('85)는 입지에 의한 희소성과 동시에 경제적 가치에 대한 의미 강조. ③황용주(1989)는 아파트 단지의 시설의 균형, 조화를 강조. ④일본의 건설성건축연구소(1933)는 어메니티를 불쾌와 쾌적수준으로 나누어 용어의 반대급부로서 불쾌를 억제하거나 제거하는 것을 강조 ⑤김명호(1994)는 입지에 의해 그 특성이 규정되는 속성으로 정의. ⑥성찬현·이용준(1997)은 주민들이 실제 느끼고 있는 인식적 차원의 삶의 질적인 측면에서 파악. ⑦김세용(1997)은 환경과 이용자의 상호관계에서 획득되어지는 개념으로 파악하여 환경의 질과 결부되는 개념. ⑧이재준·황기원(1997)은 환경의 총체적 질로서 인간이 기분이 좋다고 느끼는 물리적 환경의 상태로 집약. ⑨윤정숙(1994)은 광의적으로 환경의 모든조건이 포함되나 개념 등에서 미적요소나 지역적 특성이 포함되기 때문에 좁은 의미로서 더위와 추위, 다습환경, 소음이나 악취로부터의 쾌적한 환경조건, 시각적인 쾌적성, 주변환경의 안정감 등을 강조 ⑩이춘식 외(1993), 이시웅 외(1994), 이지숙(1996) 등은 쾌적성을 실내 및 옥외환경에 접하는 공기나 햇빛 등에 대한 온열 및 공기오염, 공기흐름, 내외부 소음이나 조망 등 강조.
- 8) 이재준·황기원,1997
- 9) 기존의 연구자가 이용하였던 가격결정 요인을 대부분 채택 하였으나 이중 본 연구의 목적에 따라 채택하지 않은 요인의 기준은 첫째, 조사가 설문상으로 배포되었으므로 소비자가 쉽게 응답하기 곤란한 변수는 채택하지 않음. 예를 들어 분진 등. 둘째, 건설기획이나 설계 초기의 의사결정 과정에서 추출할 수 있을 정도의 건축적 요인은 세분함. 예를

들어 주택의 규모는 중요한 요인이나 본 연구에서는 방의 수·크기·폭 등과 관련하여 거실, 안방, 화장실의 수나 크기/폭과 같은 디테일한 변수를 채택. 셋째, 서울시란 지역적 특성을 감안하여 도심과의 거리는 서울이 다핵도시로서 도심의 영향력 보다는 지역 중심지의 접근성이나 전철 등 교통과의 관련이 큰 것을 감안하여 채택하지 않음. 넷째, 경과년수는 중요한 결정요인으로 새아파트를 선호하는 것은 당연하다고 보나 현실적인 측면을 볼 때 오래된 아파트의 재건축 등의 경우와 대비하면 그 영향력을 파악하기가 용이하지 않아 이를 채택하지 않음.

- 10) ① 손세관·김승언(2000), 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용분석, 대한건축학회논문집, 제16권 제11호(통권145호), p.111
 ②신중진·임지영(2000), 아파트 분양가 자율화 이후의 차별화 계획요소에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제16권 제12호(통권146호), p.30
- 11) 아파트 가격결정 요인에 대한 연구에 있어서 지역의 부동산 중개사의 견해를 고려한 가격을 이용하는 것이 일반적으로, 지역 부동산 업체에 대한 사전조사서 물리적인 요인외 업체 지명도와 매매·전세 회전율이 구매결정 요인에 큰 작용을 미치는 것으로 조사됨.
- 12) 전명진(1995)은 다핵도시공간 구조하에서의 통근행태에서 서울의 지역구분을 도심과 부도심만을 산정하였고, 윤복자·진미운(1997)은 서울시 거주가구의 주거입지변화패턴에서 도심·부도심·도심외곽으로 보았다. 이를 토대로 도심부(종로구,중구), 부도심부(강남구,서초구,영등포구,용산구,마포구,동대문구,성동구,송파구),기타 강 이남(강동,동작,구로,양천,강서), 기타 강이북(광진,중랑,노원,강북,도봉,서대문)으로 지역을 분류.(지역 분류에서 기타 강 이남과 기타 강 이북은 도심과 부도심을 제외한 부분임)
- 13) 상관계수(R) 값이 +1.0은 완전 상관관계, 0은

무관계, -1.0은 완전한 부적 상관관계를 갖으며(오택섭, 데이터 분석법, 나남출판사, 1990, p.230,237), 그 값이 0.2 미만이면 거의 무시할만한 관계, 0.2~0.4이면 낮은 상관관계, 0.4~0.7이면 비교적 높은 상관관계, 0.7~0.9이면 높은, 즉 뚜렷한 관계, 0.9를 초과하면 매우 높은, 즉 매우 신뢰할만한 관계로 해석.

14) 본 연구의 주12 참조.

참 고 문 헌

1. F.Stuart Chapin,Jr,and Edward J.Kaiser(1979), Urban Land Use Planning, University of Illinois Press(Urban Chicago London),third Edition
2. 고원용(2000), 도시주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향, 연세대, 박사학위논문
3. 구분창(1998), 아파트 특성에 따른 가격결정 모형 연구, 주택산업연구원
4. 김기호·이성우(1998), 해안변 아파트 단지의 주택가격 분포특성에 관한연구, 국토계획, 제33권 제2호(통권94호)
5. 김세중(1997), 도시공공공간의 쾌적도의 정량적 분석방법에 관한 연구, 고려대, 박사학위논문
6. 김영진(1992), 신부동산평가론, 범문사
7. 김재익(1998), 주거만족도 구성요인의 가격추정에 관한 연구, 국토계획, 제33권 제2호(통권 94호)
8. 김철수(1994), 단지계획 - 주거환경계획의 이론과 기법, 기문당
9. 박양균(1998), 집합주택 조사평가에 의한 계획상 영향요인에 관한 연구, 고려대학교, 박사학위논문
10. 박인석(1992), 물리적 환경의 질 지표에 의한 공동주택단지 계획방향 분석연구, 서울대, 박사학위논문
11. 성현찬·이용준(1997), 쾌적환경평가 및 지표개발에 관한 연구-경기도를 중심으로-, 한국조경학회지
12. 손세관·김승연(2000), 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용분석, 대한건축학회논문집, 제16권 제11호(통권145호)
13. 신용재(1996), 아파트 분양광고문에 나타난 입지성-부산권 신문광고를 중심으로-, 대한건축학회논문집, 제12권 제7호(통권93호).
14. 안태선 외1(1999), 주거환경분석을 통한 주택가격결정의 동태적 분석, 대한건축학회논문집, 제15권 제6호(통권131호)
15. 오규식·이왕기(1997), 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정, 국토계획, 제32권 제3호(통권89호)
16. 윤복자·진미윤(1997), 서울시 거주가구의 주거입지변화패턴, 한국주거학회, 제8권 제2호
17. 윤정숙·유복희(1996), 거주자 반응에 기초한 실내환경의 쾌적성 평가모델 개발-LISER을 이용한 평가모델 검증-, 대한건축학회논문집, 12권 10호(통권 96호)
18. 이계평(1996), 서울의 주택시장과 대기질개선편익에 관한 연구-식별문제를 고려한 헤도닉가격기법의 응용, 서울대학교, 박사학위논문
19. 이원준(1992), 감정평가이론, 범문사
20. 이재준(1998), 계획원리로서의 에메니티 개념에 관한 연구, 국토계획, 통권97호
21. 이재준(1999), 공동주택 주거환경에서의 에메니티 활성화 방안연구, 국토계획, 제34권 제2호(통권101호)
22. 이중희(1997), 주택경제론, 박영사
23. 임서환 외(1999), 주택특성에 따른 가격지수를 이용한 분양가격 차등화 및 단지계획연구, 대한 주택공사 주택연구소
24. 정기영(2000), 아파트 분양가격 산정에 관한 연구(동일 아파트 단지내 세대별 가격 차등화를 중심으로), 경원대학교, 박사학위논문
25. 정희수 외(1984), 도시경제학, 범문사
26. 조성희·강혜경(2000), 주거환경구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구, 한국주거학회지, 제1권 제1호
27. 최병선 외(1998), 주거환경이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 통태분석, 국토학회 학술 발표대회논문집, 제178
28. 하성규(1996), 주택정책론, 박영사
29. 황명찬(1985), 주택정책론, 범문사
30. 황용주(1989), 도시학사전, 녹원출판사