

공동주택의 분양가 결정을 위한 영향요인 도출 및 중요도 분석

The Analysis of Importance Ratio Factors of Sales Price for Apartment Building Construction Projects

양옥희* 김민석** 황옥선*** 김용수****
Yang, Ok-Hee Kim, Min-Seok Hwang, Uk-Sun Kim, Yong-Su

요 약

본 연구는 공동주택의 분양가 결정을 위한 영향요인 도출 및 중요도 분석을 목적으로 수행되었다. 이를 위해 서울, 경기, 충청지역별 각각 3곳의 공동주택을 사례대상으로 선정하였으며, 관련 연구자료 및 전문가 면담을 통해 분양가 영향요인을 도출하였다. 이렇게 도출된 분양가 영향요인을 대상으로 각 지역별 전문가 설문문을 통해 AHP기법을 활용하여 분양가 영향요인의 중요도를 분석하였다. 상기와 같은 목적과 방법에 따라 진행된 본 연구의 결론을 요약하면 다음과 같다. 1) 공동주택 분양가 영향요인은 원가, 단지, 주택, 교통, 지역, 토지, 정책, 투자가치요인의 총 8가지 항목으로 도출되었다. 2) 각 지역별 영향요인의 중요도 분석결과를 정리하면 다음과 같다. 서울지역은 투자가치요인(16.0%), 정책요인(14.6%), 원가요인(13.9%)이 주요인으로 선정되었으며, 경기지역은 지역요인(15.9%), 교통요인(13.8%), 투자가치요인(13.4%)이 주요인으로 선정되었다. 충청지역은 지역요인(17.1%), 교통요인(16.4%), 주택요인(14.9%)이 주요인으로 선정되었다.

키워드 : 공동주택, 분양가, 영향요인, 계층분석적 의사결정기법

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

공동주택 분양가란 주택품질에 대한 법적·제도적 기준을 준수하면서 편리하고 안전한 주거환경과 소비자의 다양한 요구에 부합하는 주택을 건설하는데 소요되는 비용¹⁾으로 정의할 수 있다. 따라서 분양이익을 통해 수익을 창출하는 건설사 입장에서 수익을 극대화하기 위해서는 합리적이며 적절한 분양가를 산정하는 것이 무엇보다 중요하다. 이를 위해 건설사는 공동주택 건설 사업이 수행되는 지역의 주택수요예측, 구매자의 특성, 환경 특성, 교통환경, 의료환경, 교육서비스 등과 같은 다양한 영향요인들을 고려하여 분양가를 산정하고 있다.

하지만 분양가를 산정하는 과정에서 공동주택의 품질, 기능 및 개발 주변지역의 인프라 구축수준 등의 영향요인들을 정량화할 수 있는 객관적인 자료와 법적·제도적 기준이 부족한 실정이다. 이에 따라 각 건설사마다 상이한 기준을 적용하여 분양가를 산정하고 있다. 이는 공동주택을 구매하는 실구매자 입장에서 제시된 분양가에 대한 영향요인 반영여부, 가격수준의 적정성 등을 판단할 수 있는 명확한 정보가 제공되지 않음에 따라 공동주택 구매시 합리적 의사결정이 어렵다는 한계를 지니고 있다.

현재까지 수행된 분양가 영향요인에 관련된 선행연구를 고찰하면 다음과 같다. 사례대상을 서울, 해안가 등과 같이 일부지역으로 한정하여 분양가 영향요인 분석에 대한 연구(권진경, 2006; 윤덕봉, 2010)가 수행되었다. 그리고 기존에 도출된 영향요인을 단순화하여 요인비교법을 적용한 분양가 산정모델 제시(유규

* 일반회원, 중앙대학교 건설대학원 석사과정, dadai55@hanmail.net

** 일반회원, 중앙대학교 일반대학원 석사과정, aistjr117@naver.com

*** 일반회원, 한라대학교 경영대학 교수, 경영학박사, yessk41@hanmail.net

**** 중신회원, 중앙대학교 건축학부 교수, 공학박사(교신저자), yongsu@cau.ac.kr

1) 박지원(2005), 아파트 분양가격 구성 분석을 통한 분양가격 변화요인에 관한 연구, 중앙대학교 건설대학원, pp. 1.

택, 2002) 및 헤도닉이론을 적용한 분양가 실증분석 연구(박태열, 2004)가 수행되었다.

상기와 같은 선행연구의 경우 영향요인에 대한 비용과 일부 지역적 특성만을 반영하여 도출되었다. 이는 지역별 특성에 따라 영향요인의 중요도가 다르게 설정될 수 있기 때문에 지역의 특성을 고려하지 못한 한계를 지니고 있다. 이에 따라 공동주택 건설사업의 특성을 고려한 분양가 영향요인의 중요도 분석에 관한 연구가 필요하다.

따라서 본 연구는 공동주택 분양가 결정을 위한 영향요인을 도출한 후 AHP기법을 적용하여 지역별 분양가 영향요인의 중요도를 분석하는 것을 목적으로 세부적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 서울지역, 경기지역, 충청지역에서 선정된 사례대상을 기준으로 공동주택 분양가 영향요인을 조사 및 도출한다.

둘째, 도출된 분양가 영향요인에 대한 전문가 면담조사를 실시하여 영향요인별 중요도 지수를 조사한 후 AHP기법을 활용하여 영향요인의 중요도를 분석한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 2000년 이후 서울지역, 경기지역, 충청지역에서 분양된 공동주택 3곳을 사례대상으로 선정하여 분양가 영향요인 조사를 한다. 이렇게 조사된 분양가 영향요인을 바탕으로 중요도를 분석한다. 연구방법을 정리하면 다음 그림 1과 같다.

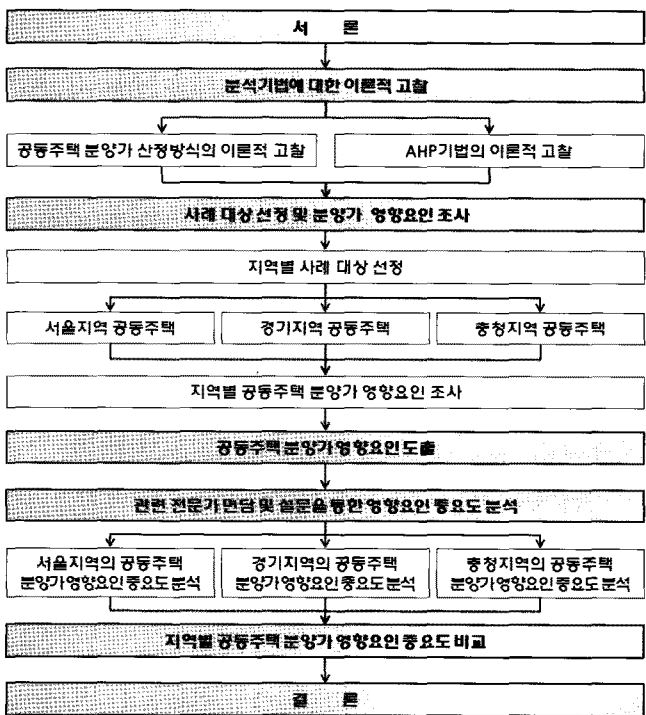


그림 1. 연구 절차 및 방법

상기 그림 1에서 정리된 연구 절차에 따른 주요 내용을 세부적으로 설명하면 다음과 같다.

첫째, 선정된 지역별 공동주택 사례대상 분석 자료와 관련문헌 등을 통해 분양가 산정시 고려되어야 하는 영향요인을 조사하여 정리한다.

둘째, 조사된 지역별 분양가 결정을 위한 영향요인을 통합·정리하여 공동주택 분양가 영향요인을 도출한다.

셋째, 전문가 심층면담조사를 수행하여 지역별 영향요인의 중요도지수를 조사한 후 AHP기법에 활용하여 지역별 공동주택 분양가 영향요인에 대한 중요도를 분석한다.

넷째, 분석된 지역별 영향요인의 중요도 결과를 기초로 지역별 주요 영향요인을 비교한다.

2. 분양가 산정방식 및 AHP기법의 고찰

2.1 분양가 산정방식의 고찰

분양가의 사전적 정의는 토지나 건물을 나누어 파는 가격을 의미하나 건설 사업에서 사용되는 분양가 의미와 상당한 차이를 보인다. 일반적으로 분양가의 정의를 정리하면 다음 표 1과 같다.

표 1. 분양가 정의

구분	세부 설명
회계적 정의	· 주택 생산에 투입된 비용개념의 생산원가, 즉 건설원가(분양원가) · 분양원가란 사업주체가 주택공급을 위하여 투입한 경제적 가치의 총액
개념적 정의	· 생산원가(분양원가)에 제반비용인 개발비용을 가산한 것을 의미. · 개발비용 : 택지비, 설계비, 민원처리비, 마케팅 및 영업비, 금융비 및 리스크 비용을 포함하는 개발비용으로 구성. · 분양가는 일반적으로 사업자의 이윤과 리스크가 포함되기 때문에 생산원가 보다 높음.

※ 출처 : 이학준, 분양가 규제가 아파트 매매가격에 미치는 영향 분석, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2009, p.5-8.

상기 표 1과 같이 분양가의 개념은 회계적 정의와 개념적 정의로 분류하며, 이때 분양원가의 의미를 정확히 파악하는 것이 중요하다. 분양원가는 생산과정이 종료된 후 실제 투입된 경제적 가치를 통하여 산출되는 사후적인 개념이기 때문에 입주자 모집 단계에서 정확히 예측하기는 불가능하다. 따라서 공동주택 분양시 대부분 선분양 방식을 취하고 있는 우리나라에서는 사전적 의미의 분양원가가 아닌 분양가 산정의 내역을 분양원가로 대체하고 있다.

현재 정부에서 시행되고 있는 분양가 공개제도에서는 분양가 산정의 내역을 공개하고 있으며, 「공동주택분양가격의산정등에 관한규칙(2010)」에 근거하여 분양가를 산정하고 있다. 분양가 구성항목은 토지비, 기본형 건축비, 건축비 가산비용으로 산정

된다. 예상산식을 통해 결정되는 분양가는 실제로 투입되는 경제적 가치인 원가를 설명하지 못한다는 단점을 지니고 있다. 분양가를 산정하는 다양한 방식이 존재하며, 이를 정리하면 다음 표 2와 같다.

표 2. 분양가 산정 방식

구분	세부설명
원가법	· 적정이윤을 확보할 수 있는 분양원가를 내부적으로 산정하여 최종적인 가격을 산정하는 방법.
수요·공급법	· 부동산분양 또는 판매시점을 기준으로 유사 유형 부동산의 과거 및 현재의 수요·공급 동향을 분석한 후 장래의 수요·공급을 예측하여 수요의 크기에 따라 가격을 결정하는 방법
요인비교법	· 인근지역의 유사사례를 찾아내어 부동산 가격에 영향을 미치는 요인, 즉 가격 형성 요인을 비교 분석한 후 대상 부동산의 가격을 산출하는 방법.

* 출처 : 우규택(2002), 요인비교법을 통한 공동주택사업의 분양가산정에 관한 연구, 성균관대학교 대학원 석사학위논문, p.43-44, p65.

상기 표 2와 같이 대표적인 분양가 산정방식인 원가법, 수요·공급법, 요인비교법에 대한 설명을 정리하였다. 이와 같이 분양가 산정방식은 다양하며, 산정 목적이나 상황에 따라 적절한 방식을 선정하여 적용하는 것이 중요하다.

2.2 AHP기법의 고찰

계층분석적 의사결정기법(Analytic Hierarchy Process, 이하: AHP기법)은 오늘날 복잡한 의사결정 환경에서 합리적이고 능률적인 의사결정을 위해 개발된 다기준의사결정기법으로서 다양한 평가요소들에 대한 중요도와 대안들에 대한 선호도를 평가한다. 그리고 각 요소들의 속성과 측정척도가 다양한 문제에 효과적으로 적용되어 의사결정권자가 선택할 수 있는 여러 가지 대안들을 체계적으로 순위화 시켜서 가중치를 분석하는 기법이다.

AHP기법은 계층적 구조의 설정, 상대적 중요도의 설정, 논리적 일관성 유지의 세 가지 원칙에 의해 의사결정이 이루어진다. 이와 같은 원칙을 지니는 AHP기법의 특징을 정리하면 다음 표 3과 같다.

표 3. AHP기법의 특징

구분	세부설명
정량·정성적 요소의 통합	· 주관적 감각이나 직관에 의존한 판단이 아닌 다른 척도를 가지고 있는 요소간의 비교와 통합을 보다 수월하면서 합리적, 체계적으로 비교가 가능하다.
평가의 일관성 파악 및 개선	· 의사결정 과정에서 일관성지수가 산출됨에 따라 결정자의 논리적 일관성 유지 여부 및 개선을 위한 기준을 제시한다.
집단의의사결정도출	· 대부분 의사결정자 다수의견을 선정하거나 평균값으로 의사결정을 함으로써 소수의 의견이 무시되거나 각 참여자의 대안별 선호도차이 반영의 한계를 극복 가능하다.

* 출처 : 조근태, 조용근, 강현수(2003), 앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정의 내용을 재구성함.

상기 표 3과 같이 AHP기법은 그 단순성, 명확성, 범용성이라는 특징으로 인해 영향요인의 중요도가 체계적 계량절차에 따라 결정 가능하며, 기존의 통계적 의사결정방법 등에 비해서 접근이 쉽고 전문가의 주관·객관적인 정보를 종합적으로 사용할 수 있어 본 연구의 분석 방법으로 채택하였다.

3. 사례선정 및 분양가 영향요인 도출

3.1 사례대상 선정

공동주택 분양가 영향요인을 조사하기 위해 2000년도 이후 분양된 공동주택을 사례대상으로 선정하였다. 대상 지역은 서울 지역, 경기지역, 충청지역으로 한정하였다. 이는 서울지역은 사회·경제활동의 중심지로서 외부에서 인구가 유입됨에 따라 지속적으로 주택수요가 발생하며, 경기지역은 인구분산을 위한 신도시 개발 사업 등이 활발히 이루어지고 있다. 충청지역은 산업단지 개발계획 및 세종시와 같은 행정중심복합도시 건설 등 향후 발전 가능성이 큰 지역이기 때문이다. 각 지역별로 선정된 공동주택 각각 3곳씩에 대한 개요를 정리하면 다음 표 4와 같다.

표 4. 사례 대상 개요

구분	위치	대지면적/연면적(m ²)	세대수	준공	
서울 지역	사례-1	강남구 도곡동	14,396 / 577,828	3,002	2006년
	사례-2	성북구 하월곡동	5,620 / 52,069	285	2007년
	사례-3	송파구 잠실동	15,6013 / 617,081	3,696	2007년
경기 지역	사례-1	수지구 상천동	71,197 / 192,813	860	2009년
	사례-2	수지구 동천동	45,167 / 156,122	1,126	2002년
	사례-3	기흥구 서천동	44,377 / 107,845	622	2002년
충청 지역	사례-1	충주시 연수동	54,595 / 149,035	871	2007년
	사례-2	아산시 온천동	28,152 / 84,955	533	2006년
	사례-3	예산군 예산읍	16,916 / 51,696	338	2007년

상기 표 4와 같이 선정된 9곳의 공동주택을 대상으로 지역별 분양가 영향요인을 조사한다.

3.2 분양가 영향요인 조사

본 절은 상기 3.1절에서 선정된 사례를 대상으로 지역별 공동주택 분양가 영향요인을 조사하였다. 이를 위해서 사례대상에 대한 주택정보(용적률/건폐율, 층/동수 평형구분 및 공용시설 등), 지역여건(대중교통, 학교, 의료, 편의시설 등) 등을 조사하였다. 또한 공동주택 건설 사업에 참여한 건설사의 분양가 자료 및 관련 연구문헌을 대상으로 자료를 추가 조사하여 이를 지역별로 정리하였다. 서울지역의 공동주택 분양가 영향요인을 정리하면 다음 표 5와 같다.

표 5. 서울지역 공동주택 분양가 영향요인 조사결과

대분류	중분류 항목	
단지특성 요인	· 건물의 향 및 위치 · 단위 세대 평면 비율 · 구조, 설계, 설비 등의 양부	· 단지 거주민 수(세대수) · 단지 규모 · 전용면적 및 내부구조 상태
지역환경 요인	· 주변 지역의 교육환경 수준 · 공원 등의 녹지환경 · 쇼핑센터, 마트 등의 주변 상권의 접근성 · 일조, 조망, 경관 확보	· 의료서비스 수준 · 주거 및 생활환경 · 하수처리시설, 소각시설 등 혐오시설 유무 -
교통환경 요인	· 생활권 중심 거리 · 교통의 편리성(고속도로 등의 접근성) · 단지 내 도로의 폭, 연속성 등	· 버스, 철도 등 대중교통의 접근성 · 공공시설의 접근성 -
원가 요인	· 건축비용 · 영업비용(마케팅, 광고 등) · 경상이익 · 민원처리비	· 본사관리비 · 부동산 관련 과세 정책 · 금융 지원 -
토지 요인	· 토지 및 건축물 규제 · 부지의 형성 · 택지/비택지 여부	· 부지 내 지질의 상태 · 토지에 대한 기반시설 · 토지 이용 및 개발계획
투자 요인	· 건설업체의 지명도 및 신용도 · 주거선호도 · 주택 가격 상승 전망	· 분양시기 · 주변 주택시가 · 입주자의 소득수준

상기 표 5는 서울지역에서 조사된 공동주택 분양가 경정을 위한 영향요인을 정리하였다. 조사된 영향요인의 대분류 항목은 단지특성, 지역환경, 교통환경, 원가, 토지, 투자요인으로 총 6가지요인이 도출되었다. 각 대분류 요인은 최소 5가지 이상의 중분류 항목으로 구성되며, 총 37가지 항목이 도출되었다. 서울 지역의 경우 타 지역에 비해 인구밀도가 높은 반면 수용할 수 있

표 6. 경기지역 공동주택 분양가 영향요인 조사결과

대분류	중분류 항목	
물리 요인	· 아파트, 상가 등의 구성의 상태 · 단위세대 평형(전용면적 상태) · 건물 정면입구, 집화실 등 시설의 양부 · 준공후 월수(개월)	· 단지 배치 및 규모 · 단지내 도로의 폭, 계동, 연속성 · 엘리베이터 등 공공시설의 편리성 -
비용 요인	· 건축 시공비용 · 리스크 비용 · 영업비용 · 경상이익 · 매입 및 매출부가세	· 민원처리비 · 토지매입 및 보상비 · 본사관리비 · 건설회사 Brand -
토지 요인	· 부지의 형성 · 공지부문의 넓이 · 택지/비택지 여부 · 토지에 대한 기반시설	· 토지 이용 및 개발계획 · 건축인·허가 · 용적률 및 건폐율
지역 요인	· 교통의 편리성 · 교육시설 접근성 (초·중·고등학교 등) · 녹지환경 · 주변상권확보 · 서울과의 근접성 · 복지 및 의료 서비스 · 입주자의 소득수준	· 자치구 중심 거리 · 지하철·버스 등 대중교통의 접근성 · 주변지역 주택시세 · 소음, 혐오시설 등의 유무 · 공공시설 및 공익시설 접근성 · 일조, 조망, 개방감, 경관 등 · 생활권 중심 거리

는 신축 가능한 부지가 한정됨에 따라 수급불균형과 함께 부동산을 투자재로 인식하는 경향이 있어 이와 관련된 요인들이 중점적으로 도출되었다.

상기 표 6은 경기지역에서 조사된 공동주택의 분양가 결정을 위한 영향요인을 정리하였다. 조사된 영향요인의 대분류 항목은 물리, 비용, 토지, 지역요인으로 총 4가지 요인이 도출되었다. 각 대분류 요인은 최소 7가지 이상의 중분류 항목으로 구성되며, 총 37가지 항목이 도출되었다. 경기지역의 경우 수도권지역과의 우수한 연계성, 교통구축, 의료서비스, 상권 형성, 녹지 공간형성, 혐오시설 등과 같이 지역의 환경과 연관된 요인이 중점적으로 도출되었다. 충청지역의 공동주택 분양가 영향요인을 정리하면 다음 표 7과 같다.

표 7. 충청지역 공동주택 분양가 영향요인 조사결과

대분류	중분류 항목	
건물 요인	· 구조, 설계의 양부 · 단지 구성 · 단지 내 평형 비율 · 입주 시기	· 전용면적 및 내부구조 상태 · 공용시설의 편리성 · 단지 내 주차공간 · 세대별 마감 수준
원가 요인	· 건축비용 · 마케팅 및 영업비용 · 경상이익 · 매입부가세	· 민원처리비 · 본사관리비 · 매출부가세 · 토지매입 및 보상비
토지 및 정책요인	· 용적률 및 건폐율 · 토지 이용 계획 · 부지의 형성 및 넓이	· 택지/비택지 여부 · 토지에 대한 기반시설 · 토지 및 건축물 규제
환경 요인	· 교통의 편리성 · 교육 서비스 수준 · 공원, 산, 호수 등 녹지환경 · 지역의 명성 · 자치구 중심 거리 · 주변 주택시가	· 대중교통의 접근성 · 소음·공해, 혐오시설 등의 유무 · 공공시설의 접근성 · 일조, 조망, 경관 등의 쾌적성 · 생활권 중심 거리 · 주변상권확보
기타 요인	· 공동주택 브랜드 · 건설업체의 신용도 · 주거선호도	· 주택 가격 상승 전망 · 입주자의 소득수준 · 가족구성 구조 및 비율

상기 표 7은 충청지역에서 조사된 공동주택의 분양가 결정을 위한 영향요인을 정리하였다. 조사된 영향요인의 대분류 항목은 건물, 원가, 토지 및 정책, 환경, 기타요인으로 총 5가지 요인이 도출되었다. 각 대분류 요인은 최소 6가지 이상의 중분류 항목으로 구성되며, 총 40가지의 항목이 도출되었다. 충청지역의 경우 휴식공간과 녹지 공간 확보, 타 지역과의 교통의 연계 요인과 함께 의료, 교육, 시장 등의 상권형성과 같은 삶의 질적 수준과 연관관계를 지니고 있는 인프라 구축 요인이 중점적으로 도출되었다.

3.3 공동주택 분양가 영향요인 도출 및 정리

영향요인의 중요도 분석을 위해 상기 3.2절에서 조사된 지역별 영향요인을 통합하여 본 연구에 적합한 공동주택 분양가 영향요인을 도출하였다. 영향요인 도출방법에 대한 세부설명을 정리하면 다음과 같다.

영향요인을 통합하기 위해서 유사 표현, 중복의미를 가지는 항목, 종속관계를 가지는 항목 등으로 분류한 후 분류된 영향요인들을 삭제, 병합 및 세분화하여 정리하였다. 이렇게 정리된 영향요인들은 동일특성을 지닌 그룹으로 재분류 및 계층화하여 공동주택 분양가 영향요인을 도출하였다. 그리고 도출된 영향요인에 대한 적정성 검토 및 객관성 확보를 목적으로 중요도 설문조사 수행 전 건설사 분양가 산정관련 업무를 담당하는 연구원 및 전문가 10명을 대상으로 직접방문을 통해 심층면담을 실시하여 검토하였다. 상기와 같은 방법에 따라 도출된 최종 분양가 영향요인의 대분류 항목을 정리하면 다음 표 8과 같다.

표 8. 공동주택 분양가 대분류 영향요인 도출결과

구분	세부설명
원가요인	· 공동주택 건설사업 수행시 투입되는 직·간접비용 및 이익 등을 의미함.
단지요인	· 공동주택 단지 자체의 물리적, 환경적 특성을 의미함.
주택요인	· 실제주민이 거주하는 주택시설 자체가 가지고 있는 물리적, 환경적 특성을 의미함.
교통요인	· 공동주택 주변지역 및 시설과의 접근성을 고려하여 구축된 교통서비스 인프라의 연계 및 편의 여부를 의미함.
지역요인	· 공동주택 단지 주변지역에 경제적, 환경적 여건을 의미함.
토지요인	· 공동주택 단지의 부지의 특성 즉 토지가 가지고 있는 물리적, 법적 특성을 의미함.
정책요인	· 정부 및 각 지자체에서 마련된 공동주택에 관련된 정책사항을 의미함.
투자가치요인	· 건설회사에서 공동주택 건설 사업을 추진하는데 있어 요구되는 투자 가능성을 의미함.

상기 표 8과 같이 분양가 영향요인의 대분류 항목은 원가, 단지, 주택, 교통, 지역, 토지, 정책, 투자가치요인으로 총 8가지 요인이 도출되었다. 또한 각 요인에 대한 세부설명을 정리함으로써 그 의미를 명확히 하였다. 각 요인별 중분류항목을 정리하면 다음 표 9와 같다.

표 9. 공동주택 분양가 중분류 영향요인 도출결과

구분	NO	중분류	세부설명
원가요인	C-01	건축비용	· 공동주택 건설시 투입되는 재료비, 직접인건비 등의 비용.
	C-02	경상이익	· 공동주택 단지 건설에 따른 건설사의 경영활동에서 발생하는 이익.
	C-03	대지비	· 공동주택 단지 조성을 위해 당해 토지 매입비용.
	C-04	리스크비용	· 미분양, 안전사고 발생 등 공동주택 건설에서 발생하는 리스크를 고려한 비용.
	C-05	마케팅 및 영업비용	· 공동주택 홍보 등의 마케팅 등에 투입되는 비용.
	C-06	과세	· 매입 및 매출부가세 등의 정부에 납세되는 비용.
	C-07	민원처리비	· 공동주택 단지 건설시 발생하는 소음, 진동 등에 대한 주변 지역주민의 보상을 위해 투입되는 비용.
	C-08	본사관리비	· 기업의 유지를 위한 관리활동 부분의 발생하는 제비용.
	C-09	설계비	· 공동주택 단지의 설계도면, 시방서 등 설계도서 작성에 투입되는 비용.

표 9. 공동주택 분양가 중분류 영향요인 도출결과(계속)

구분	NO	중분류	세부설명
단지요인	S-01	단지 내 공동시설	· 단지 내 노인정, 놀이터 등의 공동주민 이용시설.
	S-02	단지 내 환경	· 단지 내 조성되는 공원·녹지공간 등 시설 조성 여부.
	S-03	단지배치계획	· 단지 내 상가, 각 동의 위치, 주차공간 등의 구성 상태.
	S-04	단지규모	· 단지 내 세대수 즉 실제 거주 주민의 수.
	S-05	단지 내 안전시설	· 단지 내 화재 및 재난 발생 대처 시설 및 관련 시스템 구축 여부.
	S-06	평형 비율	· 단지 내 세대별 평형(주거면적)의 구성 비율.
주택요인	H-01	내부평면계획	· 방, 거실, 화장실, 부엌 등의 배치 및 면적 배분.
	H-02	실내마감상태	· 양질의 내부 인테리어 마감재 사용 여부.
	H-03	공동시설의 편리성	· 엘리베이터, 복도, 로비 등의 공용시설 사용자 입주자의 편의 여부 고려.
	H-04	주택의 쾌적성	· 일조량, 경관성, 조광권 등의 주택에 대한 입주자의 쾌적한 환경 제공여부.
	H-05	첨단시설구축	· 빌트인 가전시설, 홀오메이션 등의 구축 여부.
	H-06	향 및 위치	· 주택의 향동, 서, 남, 북향 및 도로 인접 여부 등의 주택의 위치 양부.
	H-07	주택 내 안전시설	· 피난시설, 스프링클러 등의 소화 시설의 구축 여부.
	H-08	공해 여부	· 중간 소음, 기타 공해 등의 발생 영향도 고려.
교통요인	T-01	공익시설 접근성	· 행정구역 내 도서관, 정부기관(구청, 동사무소 등), 우체국 등의 공공시설의 이용의 편리 여부.
	T-02	교통의 편리성	· 단지주변지역의 도로망 형성, 고속도로의 주변도로의 연계성 등의 교통시설 구축 여부.
	T-03	대중교통 접근성	· 버스 정장차, 지하철 역 등 대중교통의 이용 편리성 고려.
	T-04	도심의 접근성	· 도심지와 공동주택 단지와의 거리 또는 인접여부.
	T-05	생활권 중심거리	· 행정 구역과는 관계없이 통학이나 통근, 쇼핑, 오락 등의 일상생활에서 활동하는 범위와의 거리.
지역요인	R-01	교육시설	· 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교 등의 양질의 교육 인프라 구축여부.
	R-02	의료시설	· 개인병원, 대학병원, 종합병원 등의 양질의 의료서비스 인프라 구축여부.
	R-03	복지시설	· 보육원, 조산시설, 유아원, 노인복지시설, 신체장애자 경생옹호시설 등의 복지시설 구축여부.
	R-04	문화시설	· 영화관, 공연장 등의 문화 시설의 구축여부.
	R-05	녹지환경	· 공원, 산 등의 녹지공간의 조성 여부.
	R-06	소음·공해, 혐오 시설 등의 유무	· 하수처리장, 소각장, 공업 단지 등의 시설의 존재 유무 및 인접여부.
	R-07	주변환경확보	· 쇼핑센터, 마트, 상가, 은행시설 등의 단지 주변 지역 내 상권시설의 구축여부.
토지요인	G-01	부지규모	· 부지의 넓이 검토(즉 공동주택 단지 형성시 예상 세대수 검토 가능)
	G-02	부지내 기반 시설의 상태	· 상하수도, 전기 및 통신 설비 등의 기반 시설 구축여부.
	G-03	부지의 형상	· 부지의 모양 즉 사각형, 직사각형 등의 형상 검토. (즉 단지 배치계획과 연계됨)
	G-04	공지부분의 넓이	· 도시의 주거환경을 유지하기 위하여 시가지에 확보된 건폐되지 않은 영속적인 공원이나 녹지 등의 넓이.
	G-05	택지개발지구여부	· 택지개발촉진법에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지 등의 택지 여부 검토.
	G-06	용적률 및 건폐율	· 용도지역에 따라 설정되는 토지의 용적률·건폐율검토.
정책요인	P-01	토지 이용 및 개발계획	· 정부의 당해 지역(공동주택 단지 예정지)에 대한 개발 계획신도시, 재건축, 공업 및 상업단지 조성 등) 고려.
	P-02	건축인·허가	· 공동주택 신축 및 재개발시 관련 인·허가.
	P-03	금융 지원	· 재정금융 지원 및 금리 조정 등의 정책 사항 고려.
	P-04	부동산 관련 과세정책	· 부동산 취득, 보유과세, 양도 과세 등의 관련 과세 정책 사항 고려.
	P-05	토지 및 건축물 규제	· 건축·주택법상 건폐율, 공치, 높이제한, 조정, 주택건설기준, 피난규정 등의 토지 및 건축물 규제 정도.

표 9. 공동주택 분양가 중분류 영향요인 도출결과(계속)

구분	NO	중분류	세부 설명
투자 가치 요인	I-01	주택 가격 상승 전망	향후 경제 사정 및 관련 법 개정 등을 고려한 주택 가격 상승 전망.
	I-02	공동주택 브랜드	공동주택 품질 및 성능 등에 대한 건설회사마다 가지고 있는 브랜드 파워 고려.
	I-03	건설업체의 지명 및 신용도	공동주택 건설 사업을 추진하는 건설업체에 대한 주변 시장의 지명도 및 신용도.
	I-04	주거 선호도	단위 세대평형별 선호 또는 아파트, 빌라 등의 공동주택 종류에 따른 선호도.
	I-05	주변 주택사기	단지 주변 지역의 공동주택의 시세(시가피파).
	I-06	분양시기	공동주택 단지신축 또는 재개발사업이 종료되는 시점 등 실제 분양이 이루어지는 시기의 경제 상황고려.

※ 항목No. : C: Cost Factor(원가요인) S: Site Factor(단지요인)
 H: Housing Factor(주택요인) T: Transportation Factor(교통요인)
 R: Region Factor(지역요인) G: Ground Factor(토지요인)
 P: Policy Factor(정책요인) I: Investment Factor(투자가치요인)

상기 표 9는 각 영향요인별 중분류항목에 따른 해당 항목의 세부설명을 정리하였다. 중분류항목은 총 52가지 항목이 도출되었다. 각 요인별 중분류 항목은 동일한 속성을 지니는 항목으로 그룹화하여 정리하였다. 이와 같이 도출된 분양가 영향요인은 분양가 결정을 위한 자료로서 전문가 면담 설문지에 활용된다.

4. 지역별 분양가 영향요인 중요도 분석

4.1 분양가 영향요인 중요도 설문조사 및 방법

상기 3.3절에서 도출된 공동주택 분양가 영향요인에 대한 중요도 분석을 목적으로 전문가 면담조사를 수행한다. 이에 대한 설문조사 개요를 정리하면 다음 표 10과 같다.

표 10. 분양가 영향요인 중요도 설문조사 개요

구분	세부 내용
설문목적	· 공동주택 분양가 산정시 고려되는 영향요인의 중요도 분석 · AHP기법을 활용한 영향요인별 상대적 중요도 지수 조사
설문기간	· 2010년 10월~2010년 11월(약 2개월)
설문대상	· 국내 건설사 공동주택 분양가산정 관련업무 경력 3년이상 실무자 · 공동주택 분양가 산정 관련 연구원 및 협회의 전문가
설문방법	· 직접 방문을 통한 면담조사
설문결과	· 서울지역, 경기지역, 충청지역별 각각 10명의 실무자(총 30명) · 설문지 배포수 30부이며, 총 24부 회수(회수율 80%)

상기 표 10과 같이 지역별 분양가 영향요인의 중요도 분석을 위해 공동주택 분양가산정 관련 업무 수행자 및 전문가를 대상으로 각 지역별 10명씩 선정하여 설문조사를 수행하였다. 설문조사결과 실응답자수는 각 지역별로 8명(회수율 80%)으로 분석되었다.

분양가 영향요인의 중요도 지수 조사는 7점 척도를 활용하여 각 영향요인을 쌍대비교(Pairwise Comparison)하였다. 도출된

분양가 영향요인의 중요도 지수는 지역별로 분류하며, 이를 합산 및 평균하여 지역별 분양가 영향요인의 중요도를 분석한다. 각 요인별 중분류 항목의 중요도 지수 역시 상기와 같은 방법으로 조사 및 분석하였다.

4.2 지역별 분양가 영향요인 중요도 분석

상기 4.1절에서 조사 및 분석된 분양가 영향요인의 중요도 지수에 따라 AHP기법을 활용하여 지역별 영향요인의 중요도를 분석하였다. 서울지역의 분양가 대분류 항목에 대한 AHP기법 적용 예시를 정리하면 다음 표 11과 같다.

표 11. AHP기법 적용 예시-서울지역 분양가 대분류 항목

구분	원가 요인	단지 요인	주택 요인	교통 요인	지역 요인	토지 요인	정책 요인	투자가치 요인	합계	기하 평균	가중치
원가요인	1	1.8	1.4	1.2	1.1	1.1	1.0	0.9	9.30	1.13	0.14
단지요인	0.6	1	0.8	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5	5.25	0.64	0.08
주택요인	0.7	1.3	1	0.8	0.8	0.8	0.7	0.6	6.68	0.81	0.10
교통요인	0.8	1.5	1.2	1	0.9	0.9	0.8	0.7	7.87	0.96	0.12
지역요인	0.9	1.6	1.3	1.1	1	1	0.9	0.8	8.59	1.05	0.13
토지요인	0.9	1.7	1.3	1.1	1	1	0.9	0.8	8.83	1.08	0.13
정책요인	1.1	1.9	1.5	1.2	1.1	1.1	1	0.9	9.78	1.19	0.15
투자가치요인	1.2	2	1.6	1.4	1.3	1.2	1.1	1	10.73	1.31	0.16
합계	7.21	12.77	10.04	8.52	7.81	7.59	6.85	6.24	67.03	8.18	1.00

※ λmax = 8.0 : CI(Consistency Index) = 0.0 < 0.1 : CR(Consistency Ratio) = 0.0 < 0.1

상기 표 11과 같이 AHP기법을 활용하여 분양가 영향요인의 중요도를 분석하였으며, 일치성 지수(CI: Consistency Index)를 산정하여 응답자의 일관성 및 신뢰성여부를 판단하였다. 본 연구에서 CI 값이 0.1이하로 도출됨에 따라 분석된 영향요인의 중요도가 유의한 것으로 판단된다. 상기와 같은 방법을 통해 도출된 서울지역의 대분류 영향요인에 대한 중요도 분석 결과를 정리하면 다음 표 12와 같다.

표 12. 서울지역 분양가 대분류 영향요인 중요도 분석결과

구분	중요도	Weight Diagram
원가요인	13.90%	
단지요인	7.80%	
주택요인	10.00%	
교통요인	11.70%	
지역요인	12.80%	
토지요인	13.20%	
정책요인	14.60%	
투자가치요인	16.00%	
합계	100%	

상기 표 12와 같이 서울지역은 투자가치요인(16.0%), 정책요

인(14.6%), 원가요인(13.9%), 토지요인(13.2%) 등의 순으로 영향요인의 중요도가 높게 분석되었다. 이는 서울지역이 공동주택 건설 사업을 주택보급률 향상 및 주거 공간 제공의 목적보다는 상대적으로 투자대상으로 인식함에 따라 투자 순이익을 극대화하기 위한 특성을 반영한 결과로 판단된다. 경기지역의 대분류 영향요인에 대한 중요도 분석결과를 정리하면 다음 표 13과 같다.

표 13. 경기지역 분양가 대분류 영향요인 중요도 분석결과

구분	중요도	Weight Diagram
원가요인	12.4%	
단지요인	10.0%	
주택요인	11.4%	
교통요인	13.8%	
지역요인	15.9%	
토지요인	10.3%	
정책요인	12.8%	
투자가치요인	13.4%	
합계	100%	

상기 표 13과 같이 경기지역은 지역요인(15.9%), 교통요인(13.8%), 투자가치요인(13.4%), 정책요인(12.8%), 등의 순으로 영향요인의 중요도가 높게 분석되었다. 이는 경기지역의 지리적 특성 즉 수도권과의 접근성이 우수하기 때문에 신도시 개발 사업이 활성화됨에 따라 쾌적한 주거 공간 공급 및 투자 방식으로 공동주택 사업이 진행되는 특성을 반영한 결과로 판단된다. 충청지역의 대분류 영향요인에 대한 중요도 분석결과를 정리하면 다음 표 14와 같다.

표 14. 충청지역 분양가 대분류 영향요인 중요도 분석결과

구분	중요도	Weight Diagram
원가요인	9.8%	
단지요인	13.8%	
주택요인	14.9%	
교통요인	16.4%	
지역요인	17.1%	
토지요인	10.9%	
정책요인	8.4%	
투자가치요인	8.7%	
합계	100%	

상기 표 14와 같이 충청지역은 지역요인(17.1%), 교통요인(16.4%), 주택요인(14.9%), 단지요인(13.8%), 등의 순으로 영향요인의 중요도가 높게 분석되었다. 이는 충청지역은 대전시 등의 일부 대도시지역을 제외한 대부분이 지역이 교육, 의료, 교통 등과 같은 인프라 구축 정도가 미흡하기 때문에 상대적으로 지역,

교통, 주택요인 등의 영향요인이 높게 분석된 것으로 판단된다.

4.3 지역별 분양가 영향요인 중요도 분석 종합

본 절에서는 상기 4.2절에서 분석된 대분류 항목의 중요도 분석결과 및 각 요인별 중분류 항목의 중요도 분석결과를 종합하여 정리하였다. 지역별 대분류 영향요인의 중요도 분석결과를 종합하면 다음 표 15와 같다.

표 15. 분양가 대분류 영향요인 중요도 분석 종합

구분	서울지역	경기지역	충청지역
원가요인	13.9%	12.4%	9.8%
단지요인	7.8%	10.0%	13.8%
주택요인	10.0%	11.4%	14.9%
교통요인	11.7%	13.8%	16.4%
지역요인	12.8%	15.9%	17.1%
토지요인	13.2%	10.3%	10.9%
정책요인	14.6%	12.8%	8.4%
투자가치요인	16.0%	13.4%	8.7%
합계	100%	100%	100%

상기 표 15는 지역별 분양가 대분류 영향요인의 중요도 분석결과를 정리하였으며, 각 지역별 중분류 영향요인에 대한 분석결과를 정리하면 다음 표 16과 같다.

표 16. 분양가 중분류 영향요인 중요도 분석결과

대분류	구분		서울	경기	충청
	NO	중분류	지역	지역	지역
원가요인	C-01	건축비용	10.40%	10.10%	11.90%
	C-02	경상이익	9.90%	10.50%	11.10%
	C-03	대지비	16.80%	16.10%	10.60%
	C-04	리스크비용	11.90%	13.80%	14.10%
	C-05	마케팅 및 영업비용	12.50%	12.30%	11.60%
	C-06	과세	8.90%	9.50%	8.60%
	C-07	민원처리비	13.80%	14.50%	12.50%
	C-08	본사관리비	8.50%	7.90%	10.30%
	C-09	설계비	7.50%	5.40%	9.30%
	소계		100%	100%	100%
단지요인	S-01	단지 내 공동시설	13.00%	13.90%	14.60%
	S-02	단지 내 환경	18.00%	17.00%	15.50%
	S-03	단지 배치계획	19.00%	16.40%	21.00%
	S-04	단지규모	20.10%	21.00%	18.40%
	S-05	단지 내 안전시설	13.30%	13.60%	13.40%
	S-06	평형 비율	16.60%	18.10%	17.10%
	소계		100%	100%	100%
주택요인	H-01	내부 평면계획	16.60%	18.00%	17.10%
	H-02	실내 마감상태	15.50%	13.10%	13.80%
	H-03	공용시설의 편리성	8.80%	12.00%	10.40%
	H-04	주택의 쾌적성	17.80%	15.80%	14.80%
	H-05	첨단시설 구축	10.10%	9.60%	9.30%
	H-06	향 및 위치	11.80%	12.30%	13.50%
	H-07	주택내 안전시설	8.60%	9.00%	9.60%
	H-08	공해 여부	10.90%	10.30%	11.60%
	소계		100%	100%	100%

표 16. 분양가 중분류 영향요인 중요도 분석결과(계속)

대분류	구분		서울	경기	충청
	NO	중분류	지역	지역	지역
교통요인	T-01	공익시설 접근성	17.60%	17.60%	18.00%
	T-02	교통의 편리성	23.40%	23.80%	22.80%
	T-03	대중교통 접근성	21.30%	22.10%	19.90%
	T-04	도심의 접근성	20.30%	19.10%	20.60%
	T-05	생활권 중심거리	17.50%	17.40%	18.80%
		소계	100%	100%	100%
지역요인	R-01	교육시설	17.60%	15.40%	15.30%
	R-02	의료시설	15.40%	13.40%	17.60%
	R-03	복지시설	11.30%	11.30%	11.80%
	R-04	문화시설	14.30%	14.40%	14.10%
	R-05	녹지환경	15.90%	16.00%	11.60%
	R-06	소음·공해, 혐오시설 등의 유무	11.00%	12.40%	11.40%
	R-07	주변상권확보	14.60%	17.30%	18.30%
		소계	100%	100%	100%
토지요인	G-01	부지규모	20.60%	19.40%	17.50%
	G-02	부지내 기반시설의 상태	14.90%	15.60%	19.50%
	G-03	부지의 형상	11.90%	14.50%	14.40%
	G-04	공지부분의 넓이	15.80%	18.90%	16.30%
	G-05	택지개발지구여부	21.00%	14.10%	15.40%
	G-06	용적률 및 건폐율	15.90%	17.50%	17.00%
		소계	100%	100%	100%
정책요인	P-01	토지 이용 및 개발계획	22.60%	22.80%	22.00%
	P-02	건축 인·허가	17.10%	16.50%	18.00%
	P-03	금융 지원	18.30%	21.60%	18.80%
	P-04	부동산 관련 과세 정책	21.90%	20.60%	20.00%
	P-05	토지 및 건축물 규제	20.10%	18.50%	21.30%
		소계	100%	100%	100%
투자기초요인	I-01	주택 가격 상승 전망	18.00%	20.80%	20.50%
	I-02	공동주택 브랜드	16.90%	18.30%	16.50%
	I-03	건설업체의 지명 및 신용도	16.10%	10.60%	14.30%
	I-04	주거선호도	16.50%	16.10%	17.90%
	I-05	주변 주택시가	20.10%	20.00%	19.80%
	I-06	분양시가	12.40%	14.30%	11.10%
		소계	100%	100%	100%

상기 표 16은 지역별 중분류 영향요인에 대한 중요도 분석결과를 정리하였으며, 세부 설명은 다음과 같다.

원가요인(Cost factors)의 경우 서울, 경기지역은 대지비(C-03)항목이 각각 16.8%, 16.1%로, 충청지역은 리스크비용(C-04)항목이 14.1%로 가장 높게 분석되었다. 서울, 경기지역은 인구밀집 및 상권집중 현상, 신도시 개발사업 등으로 상대적으로 높은 지가가 형성됨에 따라 사업 초기단계에서 투입되는 비용의 영향이 크다는 특성을 반영하며, 충청지역의 경우 서울, 경기지역에 비해 주택의 수요가 상대적으로 낮아 공동주택 개발 사업 수행시 발생 가능한 리스크 비용이 분양가에 미치는 영향이 크다는 특성이 반영된 결과로 판단된다.

단지요인(Site factors)의 경우 서울, 경기지역은 단지규모(S-04)항목이 각각 20.1%, 21.0%로, 충청지역은 단지 배치계획(S-03)항목이 21.0%로 가장 높게 분석되었다. 서울, 경기지역은 사

업 이익을 극대화하기 위한 적정 수준의 단지규모 형성이 분양가에 미치는 영향이 크다는 특성을 반영한 결과로 판단된다. 그러나 충청지역은 단지 내 시설들의 유기적인 관계형성에 따른 주민 생활에 미치는 편의 여부를 판단하는 단지의 배치계획이 분양가에 미치는 영향이 크다는 특성을 반영한 결과로 판단된다.

주택요인(Housing factors)의 경우 서울지역은 주택의 쾌적성(H-04)항목이 17.8%로, 경기, 충청지역은 내부 평면계획(H-01)항목이 각각 18.0%, 17.1%로 가장 높게 분석되었다. 서울지역은 주거생활의 질적 향상에 대한 사회적 요구를 반영하는 주택의 쾌적성 항목의 영향을 고려하였다. 하지만, 경기지역 및 충청지역 지역의 경우에는 공동주택의 입주자의 가족구성, 생활패턴 등의 특징을 반영하는 내부 평면계획 항목이 분양가에 미치는 영향이 크다는 특성이 반영된 결과로 판단된다.

교통요인(Transportation factors)의 경우 세 지역 모두 교통의 편리성(T-02)항목이 각각 23.4%, 23.75%, 22.8%로 가장 높게 분석되었다. 이는 거주민들의 경제활동이 과거 한 지역에서 국한되어 생산·소비가 이루어지는 것이 아닌 광역생활권 형성과 같이 여러 지역과의 연계 및 교류를 통한 경제활동이 이루어짐에 따라 이러한 특성을 반영한 결과로 판단된다.

지역요인(Region factors)의 경우 서울지역은 교육시설(R-01)항목이 17.6%로, 경기, 충청지역은 주변상권확보(R-07)항목이 각각 17.4%, 18.3%로 가장 높게 분석되었다. 이는 서울지역은 국내의 높은 교육열을 반영된 결과로서 수준 높은 교육시설 구축 및 서비스혜택과 연관된 교육시설의 영향을 고려하지만, 경기, 충청지역은 상대적으로 쇼핑센터, 지역시장등과 같은 상권과 관련된 인프라 구축이 미흡함에 따라 지역주민의 생활편리성을 도모하기 위한 상권 확보 요인이 분양가에 미치는 영향이 큰 것으로 판단된다.

토지요인(Ground factors)의 경우 서울지역은 택지개발지구 여부(G-05)항목이 21.0%로, 경기지역은 부지규모(G-01)항목이 19.4%로, 충청지역은 부지 내 기반시설의 상태(G-02)항목이 19.5%로 가장 높게 분석되었다. 서울지역은 택지개발지구의 개발 사업 추진을 위한 관련 법 완화 및 개발 혜택의 영향을 고려하였으며, 경기지역은 개발 사업에 투입되는 비용을 최소화하고 수익을 극대화 할 수 있는 적정 수준의 부지 규모의 영향을 고려하기 때문이다. 충청지역은 기반 시설이 미흡한 경우가 상대적으로 많이 이를 구축하는데 투입되는 비용이 커짐에 따라 공동주택 건설을 통해 얻는 수익이 감소할 가능성을 고려한 결과로 판단된다.

정책요인(Policy factors)의 경우 세 지역 모두 분양가 산정시 토지이용 및 개발계획(P-01)항목이 각각 22.6%, 22.8%, 22.0%

로 가장 높게 분석되었다. 이는 모두 분양가 수익과 함께 재개발, 신도시 개발지역 등의 개발 계획을 통해 획득이 가능한 부차적 경제적 효과가 분양가에 미치는 영향이 크다는 특성이 반영된 결과로 판단된다.

투자가치요인(Investment factors)의 경우 서울지역 주변 주택시가(I-05)항목이 20.1%로, 경기, 충청지역은 주택가격 상승 전망(I-01)항목이 각각 20.8%, 20.5%로 가장 높게 분석되었다. 서울지역은 주변 시세 분석을 통해 미래 수익 예측 및 대책 수립과 적정 수준의 분양가 산정과 밀접한 관계를 지니고 있는 주변 주택시가의 영향을 고려한 것으로 판단된다. 하지만, 경기, 충청지역은 향후 대규모 상업 및 공업 단지 형성, 관광지역 개발, 개발제한 구역 해제 등의 개발 사업을 통해 외부지역에서 유입되는 인구 및 재화 향상의 경제효과에 따른 주택수요 향상의 영향을 고려한 결과로 판단된다.

5. 결 론

본 연구는 공동주택의 지역별 분양가를 결정하기 위한 영향요인을 도출한 후 중요도를 분석하는 것을 목적으로 수행되었다. 이를 위해 서울지역, 경기지역, 충청지역별 각각 공동주택 3곳을 사례대상으로 선정 후 공동주택 분양가 산정에 관련된 연구문헌 등을 조사하여 분양가 영향요인을 도출하였다. 이렇게 도출된 분양가 영향요인을 기초로 각 지역별 전문가의 면담을 통해 중요도 지수를 조사하였다. 이렇게 조사된 분양가 영향요인의 중요도 지수를 바탕으로 AHP기법을 활용하여 중요도를 분석한 후 지역별 분양가 영향요인의 중요도를 비교하였다. 상기와 같은 목적과 방법에 따라 도출된 결과는 다음과 같다.

첫째, 서울, 경기, 충청지역에서 선정된 공동주택 사례대상을 기준으로 건설사 분양가 산정 자료 및 전문가 면담조사를 통해 도출된 공동주택 분양가 영향요인을 정리하면 다음과 같다. 공동주택 분양가 대분류 영향요인은 원가요인, 단지요인, 주택요인, 교통요인, 지역요인, 토지요인, 정책요인, 투자가치요인으로 총 8가지 요인이 도출되었으며, 각 대분류 요인에 대한 중분류 항목은 총 52가지 항목이 도출되었다.

둘째, AHP기법을 적용하여 분석된 지역별 분양가 영향요인의 중요도 분석결과를 정리하면 다음과 같다. 서울지역은 투자가치요인(16.0%), 정책요인(14.6%), 원가요인(13.9%)이 주요인으로 선정되었다. 이는 공동주택을 투자방식으로 인식하는 서울지역의 특성을 반영한 결과이다. 경기지역은 지역요인(15.9%), 교통요인(13.8%), 투자가치요인(13.4%)이 주요인으로 선정되었다. 이는 수도권 지역과의 지리적 접근성 우수한 경기지역의 특

성을 반영한 결과이다. 충청지역은 지역요인(17.1%), 교통요인(16.4%), 주택요인(14.9%)이 주요인으로 선정되었다. 이는 타 지역에 비해 상대적으로 삶의 질적 수준에 영향을 미치는 인프라 구축이 미진한 충청지역의 특성을 반영한 결과이다.

본 연구는 공동주택 분양가 영향요인에 따른 지역별 영향요인의 중요도를 분석하였다. 이는 건설사 입장에서는 사업초기 단계에서 지역에 따라 상대적으로 영향요인의 중요도가 높은 항목을 예측함으로써 사업의 이윤을 극대화할 수 있는 전략 수립이 가능하다. 또한 공동주택 실구매자 입장에서는 구매하고자 하는 주택의 분양가에 대한 적정성을 판단할 수 있는 객관적인 자료로서 활용이 가능하다.

참고문헌

- 권진경(2006), 아파트 분양가격 결정요인에 관한 연구”, 세종대학교 대학원 석사학위논문
- 박지원(2005), 아파트 분양가격 구성 분석을 통한 분양가격 변화요인에 관한연구, 중앙대학교 건설대학원, 석사학위논문.
- 박태열(2004), 분양아파트 가격상승 결정요인에 관한 실증연구 (서울특별시 동남생활권을 대상으로)”, 건국대학교 대학원 부동산학과 석사학위논문
- 우규택(2002), 요인비교법을 통한 공동주택사업의 분양가산정에 관한 연구, 성균관대학교 대학원, 석사학위논문
- 윤덕봉(2010), 해안변 아파트가격 결정요인에 관한 연구” 경남대학교 대학원 박사학위논문
- 이학준(2009), 분양가 규제가 아파트 매매가격에 미치는 영향 분석, 단국대학교 대학원, 석사학위논문
- 조근태, 조용근, 강현수(2003), (앞서가는 리더들의)계층분석적 의사결정, 동현출판사
- Saaty, T. L(2000), Fundamentals of Decision Making and Priority Theory With the Analytic Hierarchy Process, (Vol.6).

논문제출일: 2011.04.19
 논문심사일: 2011.04.22
 심사완료일: 2011.08.01

Abstract

The purpose of this study is analyzed the importance ratio factors of sales price for apartment building construction projects. For this Study, Nine apartment buildings that sold in Seoul, Gyenggi, Chuncheong is selected. The study suggested eight influence factors through interview with experts, research related references, and analysis of cases. Based on those factors, Importance analysis is performed by using AHP method. The result of this study are as follows: 1) Influence factors of sales price are drawn as cost, site, housing, transportation, region, ground, policy, investment factor. 2) In the case of Seoul, The priority order of sales price influence factors consist of investment factor(16.0%), policy factor(14.6%), and cost factor(13.9%). In the case of Gyenggi, The priority order of sales price influence factors consist of region factor(15.9%), transportation factor(13.8%), and investment factor(13.4%). In the case of Chungcheong, The priority order of sales price influence factors consist of region factor(17.1%), transportation factor(16.4%), and housing factor(14.9%).

Keywords : *Apartment Building, Sales Price, Influence Factors, AHP(Analytic Hierarchy Process)*
