

구매자가 인식하는 단지 내 아파트 단위주거 특성의 가격 반영 정도

How the Purchasers Perceive the Effects of the Unit Characteristics within Complex on the Apartment Price

허진선*

Hur, Jinseon

양세화**

Yang, Sehwa

Abstract

The purpose of this study was to examine how the purchasers perceive the effects of the unit characteristics within the complex on the apartment prices. Six major characteristics of the apartments: orientations and floors; views; structures; conditions and maintenances of interior materials; interior alterations; and access to the outdoor facilities were included for the analysis. The data were gathered from 284 households in seven private apartment complexes in Ulsan. It was found that the price of the apartment was higher if it was southward, on the royal or semi-royal floors, with the nice view for the riverside or any other landscape resources, or openness. Other characteristics which increase the price were the hall type not the corridor one, inner side of the building, good conditions of interior materials, and extended balcony.

Keywords : apartment price, characteristics of apartment unit

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

아파트 가격은 분양가격과 매매가격으로 구분된다. 분양가격은 신규 아파트의 가격으로 1999년부터 전면 자율화되긴 하였으나 여전히 정부의 관심 하에 있는 가격이다. 반면 매매가격은 기존 아파트를 거래할 때 사용되는 가격으로 아파트의 제반 특성에 따른 가치 평가를 통해 산출된 가격이다.

일반적으로 분양가격은 평당 표준건축비와 평당 대지비를 합산하여 평형별로 산정된다(허은, 1999). 이에 비해 매매가격은 다양한 주거환경 요인들에 의해 결정되며, 흔히 수요·공급에 의한 시장경제 원리는 물론 물리적 요인, 환경적요인, 입지적 요인 등이 영향을 미친다(이현웅 외, 1999). 이처럼 다양한 요인에 의해 아파트 가격이 결정됨에 따라 이를 규명하

려는 연구가 관련 분야에서 꾸준히 진행되고 있다.

아파트 가격결정 요인을 다룬 연구들의 전반적인 경향은 아파트 가격에 영향을 미칠 것으로 예측되는 주거환경 요인들의 중요성을 묻거나 또는 실제 매매 자료를 통해 잠재적인 가격을 추정하는 연구들이 주류를 이루고 있다(제미경 외, 1990; 남대식, 1992; 김명호, 1994; 허세립 외, 1994; 구달모, 1997; 고원용, 2000; 주택산업연구원, 2001). 그러나 이러한 요인들은 연구자의 추정에 의한 외적 요인에 불과하며 실제 구매과정에서 이들이 직접적으로 가격에 반영되었는지를 정확히 파악하기는 어렵다.

이에 본 연구에서는 아파트 단위주거의 특성이 아파트 가격이 결정되는데 있어 어떻게 반영되었는지를 실제 구매경험이 있는 가구를 대상으로 그들의 인식 정도를 파악하고자 한다. 즉 가격을 논의하고 결정하던 구매과정에서 가격을 높인 요인이었다고 생각하는지 아니면 그 반대였다고 생각하는지를 규명하려는 것이다. 단 본 연구에서는 아파트 단지가 가지는 입지적 요인 즉 제반 근린시설의 접근성, 상권,

*울산대 대학원 석사

**울산대 주거환경학과 교수, Ph, D

학군, 자연환경 등의 특성은 단지 내 아파트 가격에 동일하게 영향을 미쳤다고 볼 수 있기 때문에 분석에서 제외하였으며, 동별 또는 주호별 가격차이를 유발할 것으로 예측되는 단지 내 단위주호의 특성에 대해서만 그 반영 정도를 알아보려고 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 조사대상

본 연구는 설문조사방법을 사용하며, 조사대상은 울산시 소재 아파트를 3년 이내에 구입한 경험이 있는 거주자로서 제한한다. 연구목적에 맞게 단위주호별 가격 차이를 알아보기 위해 향, 층, 경관, 개방감이 다양하게 관찰될 수 있는 고층아파트 7개 단지를 조사대상 단지로 선정한다. 조사기간은 2002년 9월 24일부터 10월 7일까지이며 총 284부를 회수하여 분석에 사용하였다.

2) 측정도구

관련 선행연구와 부동산 중개인과의 면접을 통해 아파트 가격에 영향을 미치는 변수를 파악하였다. 그 중 단위주호와 동별 가격차이를 조래하는 변수에 초점을 두고 공통적으로 지적된 변수로써 측정도구를 구성하였으며 구체적인 내용은 <표 1>과 같다.

3) 자료분석

수집한 자료는 SPSS/PC+ 통계패키지를 사용하였으며, 조사대상 가구의 일반적 특성에 관한 자료는 빈도, 백분율, 평균 등의 단순통계분석에 사용하였다. 아파트 가격에 반영된 변수들에 따른 가격 반영 정도의 차이를 알아보기 위해 일원분산분석과 Scheffe의 다중범위검증을 하였다

표 1. 측정도구의 구성

변수	내용	
독립변수	향·층	향, 층
	조망	자연경관, 개방감, 조망 시 장애물
	구조	코아 유형, 축벽 여부
	마감재, 유지관리	유지관리, 마감재(벽지, 장판), 문(샤시), 부엌설비, 욕실설비, 부엌설비 메이커
	실내개조	베란다 확장/구조변경 여부, 변경사항
종속변수	부대시설 접근성	주 출입구, 관리사무소, 어린이 놀이터, 상가, 휴게시설, 운동시설, 주차시설
		단위주거 특성에 따른 가격 반영 여부 단위주거 특성에 따른 가격 반영 정도

II. 이론적 배경

1. 아파트 가격결정의 영향요인

아파트 가격에 영향을 미치는 요인은 크게 단위주호 특성, 단지 특성, 입지적 특성으로 나뉠 수 있으며 이에 대한 세부내용은 <표 2>와 같다. 층수와 향에 따라 일조와 채광, 통풍이 좌우되며 경관자원의 존재와 개방감의 확보는 삭막하고 폐쇄적인 건물로부터 심리적인 압박감을 해소하는 역할을 하고 있다. 일반적으로 단지의 규모가 클수록 주민들에게 제공하는 서비스가 커져 아파트의 인식이 높아지고 그에 따라 가격은 높아진다. 또한 건설회사에 따라 내부구조, 시공, 공법이 상이하여 그 지명도는 아파트 가격에 직접적으로 관여하게 된다(남대식, 1992). 입지적 특성 중 주변 상가가 어떠한 업종과 다양성으로 구성되느냐에 따라 아파트 가격에 영향을 미치며, 또한 생활 서비스의 편리성을 위해 대중교통수단, 공공시설 등의 접근성뿐만 아니라 학군의 명성, 중·고교의 접근성은 교육열이 높은 우리나라에서 가격에 중요한 결정요인이 되고 있다.

2. 아파트 가격 결정요인에 관한 선행연구

아파트 가격 결정요인에 관한 연구는 1980년 중반 이후부터 활발하게 이루어지고 있다. 각 연구들은 가격 결정요인을 규명하는 동일한 목적을 갖고 있긴 하지만 그 분석에 대한 접근방법은 다양하다. 이는 크게 두 가지로 구분할 수 있는데 우선 아파트 구입 시 중요하게 여기는 요인과 선호하는 아파트 특성을 파악하는 방법을 들 수 있다. 그리고 다른 방법은 특성가격함수이론(hedonic theory)에 따라 매매가격의 예측 및 특성가격 추정에 초점을 두고 있다. 전반적인 연구결과, 가격이 아파트 구매 시에 가장 중요한 요인으로 나타났으며 자녀의 교육환경, 교통

표 2. 아파트 가격결정에 영향을 미치는 요인

단위주호 특성	층수, 향(일조), 조망(경관, 개방감), 평수, 방수 욕실수, 코아 유형, 경과년수, 실내 마감재 유지관리, 부엌·욕실설비, 축벽여부, 난방방식
단지 특성	단지 규모(세대수), 건설회사 지명도 등의 위치(부대시설과의 접근성)
입지 특성	상권, 대중교통수단·공공시설·도심의 접근성, 초등학교 접근성·학군, 혐오시설 존재 여부

의 편리성, 투자가치 상승, 쾌적한 환경, 편의시설 인접 등도 소비자가 중요하게 인식하는 요인으로 나타났다(신영완, 1997; 김영복, 1999; 김윤정 외, 2001; 김형돈, 2001). 또한 특성가격함수이론을 통해 평수, 건축년도, 향, 층수, 조망, 세대수, 주차대수, 학군, 도심까지의 거리, 근린생활시설까지의 거리 등이 아파트 가격을 결정하는 주요 요인으로 파악되었다(제미경 외, 1990; 남대식, 1992; 김명호, 1994; 허세립 외, 1994; 구달모, 1997; 고원용, 2000; 주택산업연구원, 2001).

그러나 첫 번째 접근방법을 통해 파악된 아파트 구매 시 구매자가 인식하는 중요요인의 순위가 가격을 결정하는 순위와 일치될 수 없다. 또한 특성가격함수이론은 실제로 아파트 가격 결정요인에 관한 자료가 유용치 않아 정확한 변수의 선택이 어렵고(제미경 외, 1990) 어디까지나 잠재적인 가격을 추정하는 것이기 때문에 아파트 특성이 실제로 가격에 어떤 영향을 미쳤는지는 파악할 수 없다. 따라서 본 연구에서는 앞서 살펴본 선행연구의 분석방법과는 조금 차별성을 두고 실제로 아파트 구입 시 구매가격에 반영된 아파트 특성 변수를 규명하는데 초점을 두었다. 다시 말하면, 아파트 구입 시 중요하게 고려한 아파트 특성이 아니라 '실제 지불한 가격'에 반영된 변수를 규명하는 것이다.

III. 분석결과 및 논의

1. 조사대상 가구의 단위주거 특성

층의 구분은 국세청 기준시가 자료(2002년 4월 4일 현재)에 나와 있는 조사대상 아파트 단지 각 동의 층별 가격을 비교하여 비로열층, 준로열층, 로열층의 3범주로 나누었다.¹⁾

로열층이 45.8%로 가장 많았으며, 그 다음이 준로열층(31.7%), 비로열층(22.5%)의 순이었다. 향은 남향이 53.2%로 과반수가 넘었으며, 그 다음이 동향

(35.6%), 남동향(9.5%)의 순으로 나타났으며, 반면 남서향과 서향은 매우 적은 비율을 차지하였다. 조망 요인 중 경관은 아파트가 바라보이는 비율이 55.3%로 가장 많았으며, 조망 시 시야를 가리는 장애물도 3/2 이상이 아파트로 나타났다. 개방감은 많이 가린다(32.4%)와 조금 가린다(30.6%)의 비율이 높아 전체적으로 개방감의 상태가 좋지 못한 것으로 나타났다. 전체적으로 계단식(57.4%)이 복도식(42.6%)보다 조금 많았고 또한 층별 단위주거의 위치는 비측벽 세대(65.8%)가 측벽 세대(34.2%)보다 많았다. 구입할 당시 아파트의 유지관리, 마감재, 문, 부엌 설비와 욕실 설비의 상태는 깨끗하였다와 보통이다가 70~75%로 나타났다. 한편 부엌 설비인 싱크대와 수납장은 메이커 제품이 75.4%로서 비메이커 제품 24.6%보다 월등히 높은 비율을 나타냈다. 베란다 확장에 대해서는 89.1%가 하지 않은 것으로 나타났고, 구조 변경도 93.7%가 하지 않은 것으로 나타났다. 한편 구조 변경사항은 거실과 부엌 사이의 비내력벽을 철거하여 확장한 사례가 가장 많았다. 단지 주 출입구, 관리사무소, 어린이 놀이터, 상가, 휴게시설까지의 거리는 50% 정도가 가깝다고 응답하였으며 주차시설의 경우는 '가깝다'가 66.2%로 가장 많았다. 한편 운동시설까지의 거리는 다른 시설들보다는 접근성이 좋지 않은 것으로 응답하였다.

2. 단위주거 특성에 따른 가격 반영 여부

단위주거 특성에 따른 아파트 가격 반영 여부의 차이를 검증하기 위해 교차분석을 통한 χ^2 검증을 실시하였고 그 결과는 <표 3>과 같다. 향·층 요인, 조망 요인, 구조 요인, 실내 개조 요인에 따라 모두 유의적인 차이가 나타났다. 향이 가격에 반영되었다고 응답한 비율은 75.4%이고, 층의 경우는 65.1%로 나타났다. 전반적으로 경관과 개방감은 가격에 반영되지 않았다고 응답한 비율이 70%정도로 높게 나타났다. 또한 코아 유형이 가격에 반영된 비율(44.7%)은 반영되지 않은 비율(55.3%)보다 조금 낮았으며, 측벽 여부가 가격에 반영된 비율(45.1%)은 반영되지 않았다고 응답한 비율(54.9%)보다 조금 낮게 나타났다. 한편 베란다 확장이나 구조 변경 등 실내 개조가 이루어진 아파트의 경우 거주자의 84% 이상이 가격에 반영되었다고 응답하였다. 또한 부엌 설비의

1) 층 구분

구분	비로열층	준로열층	로열층
15층	1~3, 15	4~6, 3~14	7~12
20층	1~3, 19~20	4~8, 17~18	9~16
25층	1~3, 24~25	4~11, 21~23	12~20

표 3. 단위주거 특성에 따른 가격 반영 여부의 차이 검증

n = 284

변 수		반영되지 않았다 빈도(%)	반영되었다 빈도(%)	계 빈도(%)	χ^2
향·층	향	70 (24.6)	214 (75.4)	284 (100.0)	61.426***
	층	99 (34.9)	185 (65.1)	284 (100.0)	9.138*
조망	경관	193 (68.0)	91 (32.0)	284 (100.0)	70.115***
	개방감	210 (73.9)	74 (26.1)	284 (100.0)	29.829***
구조	코아 유형	157 (55.3)	127 (44.7)	284 (100.0)	28.427***
	층벽 여부	156 (54.9)	128 (45.1)	284 (100.0)	11.156**
실내 마감재 및 유지관리	유지관리상태	161 (56.7)	123 (43.3)	284 (100.0)	39.512***
	마감재상태	192 (67.6)	92 (32.4)	284 (100.0)	28.003***
	문의 상태	214 (75.4)	70 (24.6)	284 (100.0)	21.768***
	부엌설비상태	199 (70.1)	85 (29.9)	284 (100.0)	24.639***
	욕실설비상태	214 (75.4)	70 (24.6)	284 (100.0)	25.508***
	부엌설비메이커	226 (79.6)	58 (20.4)	284 (100.0)	.010
실내 개조	베란다확장여부	253 (89.1)	31 (10.9)	284 (100.0)	190.471***
	구조변경여부	264 (93.0)	20 (7.0)	284 (100.0)	196.659***
부대 및 복리시설 접근성	단지 주 출입구	258 (90.8)	26 (9.2)	284 (100.0)	2.943
	관리사무소	267 (94.0)	17 (6.0)	284 (100.0)	7.199
	어린이놀이터	262 (92.3)	22 (7.7)	284 (100.0)	7.874
	상가	245 (86.3)	39 (13.7)	284 (100.0)	6.481
	휴게시설	260 (91.5)	24 (8.5)	284 (100.0)	17.142**
	운동시설	266 (93.7)	18 (6.3)	284 (100.0)	8.580
	주차시설	206 (72.5)	78 (27.5)	284 (100.0)	7.297

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

메이커 유무를 제외한 실내 마감재 및 유지관리 요인에 따라 가격 반영 여부의 차이가 유의적이었다.

전체적으로 구입 당시의 유지관리, 마감재, 문, 부엌과 욕실 설비의 상태가 가격에 반영되지 않았다는 응답이 57%~75%로 높게 나타났다. 한편 부대 및 복리시설 요인 중에서는 휴게시설의 접근성만이 가격 반영 여부의 차이가 유의적이었다. 부대 및 복리시설에 대한 접근성은 상가와 주차시설을 제외하고 거주자의 90% 이상이 반영되지 않았다고 응답하였다.

3. 단위주거 특성에 따른 가격 반영 정도

1) 향·층 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 4>는 단위주거 특성 중 향·층 요인에 따른 가격 반영 정도의 차이를 검증하기 위해 일원분산분석을 실시한 결과이다. 향과 층은 모두 가격 반영 정도에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 향에 따른 가격 차이에서 거주자들은 남향일수록 가격

표 4. 향·층 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원 분산분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	Scheffe
향	서향	3	1.33	a
	동향	57	2.25	b
	남동향	13	2.92	c
	남향	141	3.20	c
	계	214	2.90	F=72.889***
층	비로열층	42	1.71	a
	로열층	95	3.07	b
	준로열층	48	3.10	b
	계	185	2.77	F=111.934***

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

을 높였고 남동향, 동향, 서향의 순으로 가격을 낮추었다고 응답하였다. 한편 남향과 남동향은 가격에 반영된 정도의 차이가 없는 것으로 나타나 실제로 거

주자들은 남향과 남동향의 특성을 같이 보고 있는 것으로 판단된다. 층에 따른 차이는 로열층과 준로열층일수록 가격이 높아졌으며 비로열층은 가격을 낮추었다고 응답하였다. 한편 로열층과 준로열층은 가격 반영 정도의 차이는 없는 것으로 나타났는데, 거주자들은 조건이 나쁜 1·2층과 최상층이 해당되는 비로열층을 제외하고 나머지 층에 대해서는 크게 차이를 두지 않는 것으로 해석된다.

2) 조망 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 5>는 조망 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 차이를 검증한 결과이다. 경관에 따라 가격 반영 정도에 유의적인 차이가 나타났는데 거주자들은 강·하천이 바라보일 때가 가장 가격을 높였고 아파트 경관은 가장 가격을 낮추었다고 응답하였다.

전반적으로 강·하천, 산, 바다, 녹지·공원 등의 자연경관은 가격을 높이고 아파트, 주택, 공장, 도심 등의 비자연경관은 가격을 낮게 하는 요소임을 알 수 있다. 한편 개방감도 가격 반영 정도에 유의적인 영향을 미쳤으며 거주자들은 개방감이 클수록 가격

을 높였고 반면 개방감이 적을 때는 가격을 낮추었다고 답하였다.

3) 구조 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 6>은 구조 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 차이를 검증한 결과를 보여주고 있다. 코아 유형에 따라 가격 반영 정도에 유의적인 차이가 있었으며 거주자들은 복도식일 때보다 계단식일 때 아파트 가격이 더 올라갔다고 응답하였다. 또한 층벽 여부도 가격 반영 정도에 유의적인 영향을 미쳤으며 층벽 세대일수록 아파트 구입가격을 낮추었다고 하였다.

4) 실내 마감재 및 유지관리 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 7>은 실내 마감재 및 유지관리 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 차이를 검증한 결과이며 각 변수에 따라 가격 반영 정도는 모두 유의적인 차이가 나타났다. 전반적인 유지관리와 마감재 상태가 깨끗할수록 가격을 높였고 반면 깨끗하지 않은 상태일수록 가격을 낮추었다고 응답하였다. 문(샤시)의 상태도 마감재와 마찬가지로 양호할수록 가격이 높은 것으로 나타났다. 또한 부엌 설비와 욕실 설비에 따른 가격 반영 정도는 유의적인 차이가 나타났으며 상태가 양호할수록 가격이 높은 것으로 나타났다.

한편 부엌 설비, 즉 싱크대와 수납장은 메이커 제품일 때가 비메이커 제품일 때보다 가격이 더 높은 차이를 보였다.

5) 실내 개조 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 8>은 이전 거주자의 실내 개조 여부에 따라 가격 반영 정도에 어떤 차이가 있는 지를 검증한 결과이며, 이전 거주자가 베란다를 확장했을 때 아파

표 5. 조망 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원분산 분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	Scheffe
경관	아파트	28	2.29	a
	단독주택지역	3	2.67	a b
	공장	6	2.67	a b
	도심	13	2.85	a b
	산	11	3.00	a b
	바다	5	3.00	a b
	녹지·공원	3	3.00	a b
	학교	2	3.00	a b
	기타	3	3.00	a b
	강·하천	17	3.12	b
계	91	2.75	F=4.702***	
개방감	많이 가린다	22	2.18	a
	조금 가린다	13	2.38	a b
	그저 그렇다	6	2.67	b c
	전혀 가리지 않는다	15	3.00	c
	가리지 않는다	18	3.06	c
	계	74	2.64	F=10.915***

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

표 6. 구조 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원분산분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	F값
코아 유형	복도식	32	2.03	215.791***
	계단식	95	3.16	
	계	127	2.87	
층벽 여부	층벽 세대	57	2.16	159.247***
	비층벽 세대	71	3.14	
	계	128	2.70	

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

표 7. 실내 마감재 및 유지관리 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원분산분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	Scheffe
유지 관리 상태	매우 깨끗하지 않았다	2	1.50	a
	깨끗하지 않았다	15	2.13	b
	보통이다	16	2.63	b c
	깨끗하였다	69	3.00	c
	매우 깨끗하였다	21	3.10	c
	계	123	2.84	F=37.410***
마감 재상 태	매우 깨끗하지 않았다	2	1.50	a
	깨끗하지 않았다	24	2.08	a b
	보통이다	15	2.53	b c
	깨끗하였다	35	3.00	c
	매우 깨끗하였다	16	3.13	c
	계	92	2.67	F=33.869***
문의 상태	매우 양호하지 않았다	1	1.00	
	양호하지 않았다	11	2.00	
	보통이다	15	2.47	
	양호하였다	13	2.92	
	매우 양호하였다	30	3.07	
	계	70	2.71	F=21.253***
부역 설비 상태	매우 양호하지 않았다	5	2.00	a
	양호하지 않았다	21	2.00	a
	보통이다	19	2.74	b
	양호하였다	29	2.90	b
	매우 양호하였다	11	2.91	b
	계	85	2.59	F=17.412***
욕실 설비 상태	매우 양호하지 않았다	4	1.75	a
	양호하지 않았다	17	2.24	a b
	보통이다	20	2.70	b
	양호하였다	17	2.82	b
	매우 양호하였다	12	3.00	b
	계	70	2.61	F=6.432***
메이 커유 무	비메이커 제품	14	1.93	
	메이커 제품	44	2.91	
	계	58	2.67	F=45.509***

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

트 구입가격을 더 높인 것으로 나타났다. 실제 이사 올 때 베란다를 확장하는 경우가 많기 때문에 이미 확장된 베란다는 새입주자의 욕구를 충족시켜 가격을 높였다고 판단된다. 그러나 이전 거주자가 구조 변경을 했을 때 가격이 조금 더 높았다고 응답했지

표 8. 실내 개조 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원분산분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	F값
베란다 확장	베란다 확장 안함	5	2.80	5.162*
	베란다 확장	26	3.42	
	계	31	3.32	
구조 변경	구조 변경 없음	4	2.75	3.240
	구조 변경 있음	16	3.13	
	계	20	3.05	

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

만 실제적인 가격 차이는 없는 것으로 나타났다.

6) 부대 및 복리시설 요인에 따른 아파트 가격 반영 정도

<표 9>는 단지 내 외부공간에 구성된 부대 및 복리시설의 접근성에 따른 아파트 가격 반영 정도를 일원분산분석한 결과이다. 단지 주 출입구, 관리사무소, 상가, 주차시설에 따라 가격에 유의적인 차이가 있고 반면 어린이 놀이터, 휴게시설, 운동시설에 따른 가격 차이는 없는 것으로 나타났다. 거주자들은 단지 주 출입구, 관리사무소, 상가, 주차시설과 가까울수록 구입가격이 올라갔고 반면 거리가 멀수록 가격이 내려갔다고 인식하는 것을 알 수 있다. 한편 주차시설의 경우는 그 차이가 보다 명확하게 나타나는데 매우 가깝지 않을 때와 매우 가까웠을 때의 가격 차이가 다른 시설에 비교하여 가장 크게 나타나 주차시설과의 접근성이 매우 중요함을 알 수 있다.

IV. 결론 및 제언

본 연구에서는 최근 3년 동안 아파트 구매의 경험 이 있는 가구를 대상으로 설문조사를 실시하여 단위 주거 특성에 따른 가격 반영 정도의 차이를 파악하는데 목적을 두었다. 집단간의 차이를 알아보기 위해서 일원분산분석을 실시하였고 그 결과를 통한 결론 및 제언은 다음과 같다.

1) 남향의 로열층에 위치하는 아파트는 경제적 가치가 높아져서 같은 단지 내 동일 평형의 타 아파트 보다 가격이 올라가는 것으로 나타났다. 물리적인 측면에서 남향과 로열층 같은 좋은 조건이라면 구매자의 선호도는 높아지고 그 특성의 경제적인 가치에

표 9. 부대 및 복리시설의 접근성에 따른 아파트 가격 반영 정도의 일원분산분석 n = 284¹⁾

변수	구분	빈도	평균	Scheffe
단지 주출 입구	가깝지 않다	5	2.00	a
	가깝다	14	2.93	b
	보통이다	3	3.00	b
	매우 가깝다	4	3.50	c
	계	26	2.85	F=20.746***
관리 사무소	가깝다	13	2.85	
	보통이다	3	3.00	
	매우 가깝다	1	4.00	
	계	17	2.94	F=5.166*
어린이 놀이터	매우 가깝다	1	2.00	
	가깝지 않다	2	2.50	
	보통이다	2	3.00	
	가깝다	17	3.00	
	계	22	2.91	F=1.758
상가	가깝지 않다	6	2.00	a
	보통이다	6	2.83	b
	매우 가깝다	8	2.88	b
	가깝다	19	3.11	b
	계	39	2.85	F=18.609***
휴게 시설	보통이다	3	3.00	
	가깝다	20	3.05	
	매우 가깝다	1	3.00	
	계	24	3.04	F=.030
운동 시설	가깝지 않다	2	3.00	
	보통이다	3	3.00	
	가깝다	10	3.10	
	매우 가깝다	3	3.67	
	계	18	3.17	F=2.780
주차 시설	매우 가깝지 않다	4	1.75	a
	보통이다	3	2.67	b
	가깝다	54	3.02	b c
	매우 가깝다	17	3.41	c
	계	78	3.03	F=27.323***

1) 무응답 제외로 변수별 사례수와 일치하지 않음
*p<.05 **p<.01 ***p<.001

대한 지불의사를 충분히 가질 것이다. 반면 서항이나 비로열층과 같이 좋지 않은 조건을 가진 아파트의 경우 그에 대한 선호도는 낮아지고 경제적 가치가 떨어진다고 여겨 결국 가격을 낮추려고 할 것이다.

2) 강·하천, 산, 바다, 녹지·공원 등의 자연경관

은 가격을 높이는 요인인 반면 아파트, 주택, 공장, 도심 등의 비자연경관은 가격을 낮추는 요소임이 다시 입증되었다. 이처럼 자연경관에 대한 선호도가 높고 이로 인해 가격이 높게 형성되는 것은 최근 이슈가 되고 있는 환경친화형 아파트 건설에 대한 인식 확대와 이에 따른 공급증가 추세를 잘 반영해준다.

3) 과거에는 측벽에 위치한 세대의 경우 보온 및 단열이 불리하여 기피하는 경향이 있었는데 최근에는 시공기술의 향상으로 이러한 인식이 사라지는 경향이 있다. 그러나 본 연구 결과를 통해 실제 거주자들 사이에는 측벽 세대를 기피하는 경향이 여전히 남아 있음을 알 수 있다.

4) 아파트를 구입한 후 새입주자는 벽지와 장판, 사시, 싱크대 등의 마감재를 새것으로 교체한다. 그것은 구입 당시의 마감재의 상태가 양호했을 때나 그렇지 않았을 때와 상관없이 교체하는 경향이 커져서 구매가격에 큰 영향을 미치지 않고 있다. 다만 마감재의 상태가 매우 양호해서 교체하지 않아도 괜찮을 때 추가 비용을 피할 수 있기 때문에 이때는 구입 시에 가격을 조금 상승시킬 수 있는 소지가 있다고 본다.

5) 아파트 베란다의 거실을 보다 넓게 사용하기 위해 실내에서 가장 빈번하게 개조되는 부분이다. 확장을 할 경우 외기와 직접 맞닿게 되어 생기는 단열과 결로 등의 문제가 가격을 낮추는 요인이 될 수도 있다. 그러나 실제 이사 올 때 베란다는 확장하는 경우가 많기 때문에 이미 확장된 베란다는 새입주자의 욕구를 충족시켜 가격을 높였다고 판단된다.

6) 전반적으로 부대 및 복리시설의 접근성에 따른 아파트 가격 반영 정도의 차이는 거리가 가까울수록 구입가격이 올라갔고 반면 거리가 멀수록 가격이 내려갔다고 인식하였다. 특히 주차시설의 경우 그 차이가 보다 명확하게 나타나는 것으로 보아 다른 시설에 비교하여 주차시설과의 접근성이 매우 중요함을 알 수 있다.

본 연구를 통해 동일 단지 내 단위주호별 가격 차이를 유발하는 아파트 특성이 파악되었다. 또한 구매자가 아파트의 어떠한 특성에 경제적인 가치를 부여하는 지에 대한 여론이 수렴돼 보다 실제적으로 아파트 구매시장을 이해하는데 도움이 되었다고 사료된다. 이에 더하여 실제 아파트 매매장부를 수집

하여 구매자가 인식한 아파트 특성이 실거래가격에 어떻게 반영되었는지를 구체적으로 비교하는 내용의 후속 연구를 제안한다. 이러한 연구는 앞으로 아파트 구매자가 매매과정에서 해당 아파트의 적정 가격을 예측하고 수용하는데 도움을 줄 것이다.

참 고 문 헌

1. 고원용(2000), 도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향, 연세대 석사학위논문.
2. 구달모(1997), 아파트가격 결정요인에 관한 연구, 조선대 산업대학원 석사학위논문.
3. 국세청 기준시가(2002), <http://www.nts.go.kr>.
4. 김명호(1994), 주택가격 결정요인에 관한 연구, 단국대 박사학위논문.
5. 김영복(1999), 수도권 아파트 구매행태에 관한 실증연구, 서울시립대 경영대학원 석사학위논문.
6. 김윤정, 강미선(2001), 주택의 구매가치 평가요소와 마케팅 커뮤니케이션 전략 수입에의 활용방안, 대한건축학회논문집 17(6), 31-40.
7. 김형돈(2001), 집합주택 가격결정 요인의 중요도에 대한 소비자 및 중개인의 인식차이 분석, 국토계획 36(3), 131-140.
8. 남대식(1992), 근린환경특성을 중심으로한 아파트 가격모델에 관한 연구, 경북대 석사학위논문.
9. 신영완(1997), 공동주택에 대한 구매자의 선택동기의 관한 연구, 단국대 경영대학원 석사학위논문.
10. 이현웅, 이만형(1999), 수도권 신도시 주택가격 결정요인에 대한 비교연구. 건설기술연구소논문집, 18(1), 103-116.
11. 정기영(2000), 아파트 분양가격 산정에 관한 연구, 경원대 박사학위논문.
12. 제미경, 박정희(1990), 주택 특성에 대한 내재가격 추정에 관한 연구, 대한가정학회지 28(1), 57-66.
13. 주택산업연구원(2001), 아파트 특성에 따른 가격결정모형 연구.
14. 허세립, 박승준(1994), 해도너가격기법을 이용한 주택특성의 잠재가격 추정, 주택연구 2(2), 27-42.
15. 허 은(1999), 아파트 분양가격 결정 영향 요인 연구, 성균관대 경영대학원 석사학위논문.
16. Brown, J. N. & Rosen, H. S.(1982), On the estimation of structural hedonic price models, *Econometrica* 50(3), 765-768.
17. Ellickson, B.(1981), An alternative test of the hedonic theory of housing markets, *Journal of Urban Economics* 9, 56-79.
18. Goodman, A. C.(1978), Hedonic prices, price indices and housing markets, *Journal of Urban Economics* 5, 471-484.
19. www.hankyung.com, “층·조망 따른 분양가 세분화 확산”, 2001-11-20.