

서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성에 관한 연구

A Study on Characteristics of Determining Factor of Rental Price of Apartment by Sub-regions in Seoul

이 석 주* 이 주 형**
Lee, Seok-Ju Lee, Joo-Hyung

Abstract

This study aims to find the determining factors for apartment rental prices by using Stepwise Multiple Regression Analysis. In the process, differences among the groups and multicollinearity and correlation between the variables are examined using analysis of variance(ANOVA), correlation analysis and factor analysis.

The comprehensive analysis of reliability of the variable and comprehensivization ensure objectivity.

For this analysis, the characteristics of the determining factors for apartment rental prices by sub-regions in Seoul are as follows : First, the housing supply rate appears center of the central and the southwest region is influenced by the cultural and ecological environment, convenience, the size of the complex and reputation of the developer. Second, the northeast region is generally influenced by the regional economy, housing size, the density of the complex, well-known construction companies and relevant variables of individual housing and the density of the complex, physical and social environment, reputation of the developer, local economy and housing size. Lastly, the southeast region appears to be influenced by the local economy, the density of the complex, housing size and the educational environment.

키워드 : 전세가격, 결정요인, 권역별 특성, 다중회귀분석

Keywords : Rental Price, Determining Factor, Characteristics of Sub-regions, Multiple Regression Analysis

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

최근 들어 서울시 주택정책에 있어서 가장 많이 논의되고 있는 주요 관심사 중에 하나가 바로 전세문제이다. 특히 글로벌 금융위기 이후 국내 부동산 시장이 침체되면서 매매가격은 하락하는데 반해 전세가격은 급등하면서 수도권 전세난은 더욱 심화되고 있는 실정이다. 대다수의 전문가들이 곧이어 또 다시 전세대란이 도래할 것이라는 데 공감대를 형성하고 있는 가운데 정부와 정치권에서도 대책 마련에 고심하고 있다.

그리고 이와 같은 문제는 지역에 따라 그 편차가 더욱 크게 나타나고 있다는데 그 심각성이 있다. 일례로 동남권의 세입자들은 동남권만의 인프라를 누리기 위해 상대적으로 비싼 전세금에도 불구하고 동남권을 고집하고 있다.

따라서 이와 같은 지역 간 편차의 원인을 규명하고 이에 상응하는 정책을 수립하기 위해서는 서울시 아파트

전세가격 결정요인의 권역별 특성에 관한 연구가 필요한 시점이다.

그러나 기존의 연구들은 대부분이 매매가격을 대상으로 하고 있어 매매가격과의 유사성을 공유하면서도 한편으로 상이한 특성을 갖는 전세가격의 결정요인을 규명하는데 한계가 있으며, 개별 주택 및 단지특성 외에 지역특성의 영향을 간과하고 있다.

이에 본 연구는 서울시 아파트 전세시장을 권역별로 구분하고 개별 단지특성 변수 외에 지역특성 변수를 반영하여 보다 객관적인 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울시를 공간적 범위로 설정하고, 서울시의 아파트 시장을 도시기본계획상 도시권역인 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권의 5개 권역으로 구분하여 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하고자 하였다. 그리고 자료 구득이 가능한 최근의 시점인 2010년을 시간적 범위로 설정하여 서울시 통계자료와 부동산정보제공업체의 가격자료를 통해 분석자료를 구축하였다.

* 주저자, 한양대학교 도시대학원 박사과정
(sjabc@hanmail.net)

** 교신저자, 한양대학교 도시대학원 교수
(joo33@hanyang.ac.kr)

또한 연구의 방법으로는 단계선택방식(Stepwise)을 적용한 다중회귀분석을 실시하였으며, 밀도특성, 주택특성, 입지특성, 환경특성 등의 개별 단지특성 변수와 지역특성 변수를 반영하여 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하였다. 이 과정에서 분산분석, 상관분석, 요인분석을 통해 다중공선성 및 변수간 상관성을 검토하고 변수의 신뢰성 검증 및 종합화를 통해 변수를 통합하여 분석의 객관성을 확보하였다.

2. 이론고찰 및 선행연구 검토

2.1 주택시장의 특성

주택시장은 주택이라는 상품의 거래가 이루어지는 추상적인 장소라 할 수 있으며, 일반재화와 마찬가지로 수요와 공급에 의해 거래가 이루어진다. 하지만 거래되는 주택의 속성으로 인해 주택시장은 일반재화시장과는 다른 속성을 갖는다. 일반재화시장과 차별적인 특성을 갖는 주택시장의 속성들은 다음과 같다.

첫째, 주택시장은 주택이 갖는 지리적 위치의 고정성과 개별성 때문에 일정지역에 국한되는 지역성의 경향이 있다. 따라서 주택시장은 주택이 위치한 지역적 특성의 제약을 받으며 고유한 시장을 형성한다. 따라서 판매자와 구매자의 수가 매우 제한적인 특징을 가지고 있다.

둘째, 주택시장은 일반재화시장과는 달리 주택의 유형에 따라 시장이 다양하며, 다양한 시장으로 인해 가격이나 가치 결정과정이 다양하게 나타난다.

셋째, 주택시장에서의 주택구매에 따른 다액의 자금 필요성과 유통 거래과정에서의 행정적 규제 등은 주택구매에 대한 공개화를 방해하며, 거래당사자간에는 쌍방의 이익을 위해 사실상 거래가격을 변경·은폐하기도 한다. 따라서 은밀한 성격을 가지고 있는 주택시장은 그 시장정보와 밀접한 관계를 가지고 있어 정보획득에 있어서 적지 않은 비용을 부담하게 만든다.

넷째, 주택시장은 동일한 업자가 동일한 재료로 건축했다고 하더라도 위치, 방향, 접근성, 주변의 환경 등이 서로 다를 수밖에 없어 동일한 상품으로 그 가치를 평가할 수 없는 특징을 가지고 있다. 이로 인해 수요와 공급의 분석을 어렵게 한다.

다섯째, 주택시장은 일반재화시장과 달리, 수요는 높은 주거이동비용으로 인해 쉽게 조정되지 못하고, 공급은 이동이 불가능한 택지와 용도규제 그리고 주택건설의 장기성 등으로 인해 공급조절이 쉽게 조정되지 못한다. 따라서 수요와 공급이 신속하게 이루어지지 않는 비신축적인 성격을 가지고 있다¹⁾.

2.2 전세제도의 개념

주택시장에 있어서 임대차제도는 어느 나라에서든 오랜 역사를 가지고 있으며, 그 기원은 기원전 수세기 Samaritan 시대까지 거슬러 올라간다²⁾. 그러나 전세제도

는 세계에서 우리나라에만 존재하는 임대차제도라고 할 수 있다.

역사적으로 살펴보면 전세제도는 조선 중기부터 서울 지역에서 곡물창고를 빌릴 때 이미 존재하였으며, 1919년 조선총독부가 당시 관습을 조사한 자료에 의하면 전세제도는 이미 가장 일반적인 주택 임대차제도였다고 한다.

오늘날의 전세제도는 1970년대 아파트 공급 및 1980년대 다가구 주택이 공급이 본격화되면서 제도금융을 이용하지 못했던 수요자와 공급자가 손쉬운 사금융 수단으로 적극 활용하면서 더욱 보편적인 임대차 형태로 자리 잡게 되었으며, 다시 말해 제도권 금융의 제약에서 자연적으로 발생된 시장금융기제라고 할 수 있다.

이와 같이 국내 주택시장에서는 전세가 보편적인 임대차 형태라고 할 수 있는데, 2005년 센서스 통계에 의하면 주택시장에서 전세는 전체의 22.4%, 임차시장에서는 54%를 차지하며, 보증부 월세시장에서도 보증금은 상당한 금액에 이르러 전세의 변형된 형태로 볼 수 있다³⁾.

2.3 선행연구 검토 및 연구의 착안점

주택가격 결정과 관련된 연구는 지금까지 다양하게 전개되어 왔으며, 주요 선행연구를 정리하면 다음 표 1과 같다.

표 1. 선행연구 검토

연구자	연구년도	연구대상	연구내용
고원용	2000년	아파트 (매매가격)	도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향 분석
김형돈·이결환	2002년	아파트 (매매가격)	지역·단지규모별 쾌적성이 공동주택 가격에 미치는 영향의 분석
정유진	2002년	아파트 (매매가격)	서울시 강남·북 지역간 주택가격 결정요인의 차이 분석
정성훈·강준모	2002년	아파트 (전세가격)	수원시 아파트 전세가격의 결정요인의 분석
김현재	2003년	아파트 (매매가격, 전세가격)	서울시 아파트 매매 및 전세가격 결정요인의 분석
김기홍	2006년	아파트 (매매가격)	서울시 아파트 가격결정요인의 분석
김신포·고종문	2007년	아파트 (매매가격)	지역별 주택가격 상승요인의 분석을 통한 정책 평가 및 제언
김태경	2007년	아파트 (매매가격)	수도권 주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구
문태현·정윤영	2008년	아파트 (매매가격)	공간지리적 요인과 주거특성을 고려한 공동주택 가격결정 분석
문규현	2010년	아파트 (매매가격, 전세가격)	우리나라 아파트 매매가격과 전세가격의 비대칭성을 분석

주택가격 결정에 대한 연구들은 대부분 국내 주택시장을 대표한다고 할 수 있는 아파트를 대상으로 하고 있으며, 주택 자체의 특성, 단지 특성과 함께 교육변수, 환경

2) Steven R. Grenadier, Valuing lease contracts: a real-option approach, Journal of Financial Economics, 38, 1995, pp. 297-331.

3) 조주현, 전세대란과 한국 부동산시장의 미래, CFE Report, 제 141호, 자유기업원, 2010.

1) 하성규, 주택정책론, 박영사, 2006.

변수, 재개발 가능성 변수들이 주택가격에 어떠한 영향을 미치는 지에 대한 연구들이 주류를 이루고 있다. 그리고 지역에 따른 하위주택시장별 주택가격 결정요인에 대하여 분석한 기존의 연구들은 주로 주택 자체의 물리적 특성과 단지특성, 환경적 특성을 중심으로 분석하였다. 그러나 기존의 연구들은 대부분이 매매가격을 대상으로 하고 있어 일견 매매가격과의 유사성을 공유하면서도 다른 한편으로는 상이한 특성을 갖는 전세가격의 결정요인을 규명하는데 있어서는 한계가 있으며, 또한 개별 주택 및 단지특성 외에 지역특성의 영향을 간과하고 있다.

이에 본 연구는 서울시 도시기본계획상 도시권역인 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권의 5개 권역으로 구분하여 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하고자 한다. 또한 변수설정에 있어서도 밀도특성, 주택특성, 입지특성, 환경특성 등의 개별 단지특성 변수와 더불어 지역특성 변수를 반영하여 권역별 특성에 대한 보다 객관적인 결과를 도출하고자 한다.

3. 기초자료조사 및 기술통계분석

3.1 권역의 설정

본 연구는 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 특성을 도시 권역별로 분석하기 위해 먼저 「서울시 도시기본계획 2020」의 기준을 적용하여 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권의 5개 권역으로 구분하였으며, 그 내용은 다음 표. 2와 같다.

표 2. 서울시 권역 구분

구분	권역	해당구
1	도심권	종로구, 용산구, 중구
2	동북권	동대문구, 성동구, 성북구, 광진구, 중랑구, 노원구, 도봉구, 강북구
3	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
4	서남권	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
5	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



그림 1. 서울시 권역 구분

다음으로 5개 권역의 집단 간 차이를 검증하기 위해 분산분석을 실시한 결과, Scheffe, Bonferroni 두 가지 방법 모두에서 각 권역간의 차이가 $\alpha=0.05$ 에서 유의한 것으로 나타났으나 도심권과 서남권간의 차이는 유의하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 다음 표 3과 같이 Scheffe 방법을 통해 재분류된 도심-서남권, 동북권, 서북권, 동남권의 4개 동일집단군을 적용하여 연구를 진행하였다.

분석에 적용된 표본수는 총 1,148개로, 권역별로 살펴보면 도심권 128개, 동북권 329개, 서북권 177개, 서남권 215개, 동남권 299개로 나타났으며, 이 중 분산분석을 통해 동일집단군으로 재분류된 도심-서남권은 343개 표본을 적용하였다.

표 3. 분산분석을 통한 동일집단군

권역	N	동일집단			
		1	2	3	4
도심권	128			644.48	
동북권	329		576.91		
서북권	177	519.97			
서남권	215			644.65	
동남권	299				807.13

3.2 1차 변수의 설정

본 연구에서 적용한 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 분석하기 위한 변수는 1차적으로 밀도특성, 주택특성, 입지특성, 환경특성, 지역특성의 5개 부문으로 구분하여 총 33개로 구성하였으며, 종속변수는 3.3㎡당 전세가격으로 설정하였다.

이와 같은 1차 변수의 설정은 앞서 살펴본 주요 선행 연구들에서 주택가격에 영향을 미치는 변수로 제시되었던 내용들을 기본으로 하였으며, 이와 더불어 선행연구의 한계를 보완하기 위해 밀도특성, 주택특성, 입지특성, 환경특성 등의 개별 단지특성 변수와 더불어 지역특성 변수를 반영하여 권역별 특성에 대한 보다 객관적인 결과를 도출하고자 하였다.

따라서 독립변수는 크게 단지특성 변수와 지역특성 변수로 구분할 수 있으며, 이 중 단지특성 변수는 다시 밀도특성 변수, 주택특성 변수, 입지특성 변수, 환경특성 변수로 구분된다.

단지특성 변수를 세부적으로 살펴보면, 첫째, 밀도특성 변수는 개별 단지의 밀도와 관련된 항목들로 대지면적, 연면적, 용적률, 층수, 주동수, 세대수의 6개 항목을 설정하였다.

둘째, 주택특성 변수는 개별 주택의 특성과 관련된 항목들로 주택규모, 경과년수, 공시지가, 건설사 지명도의 4개 항목을 설정하였다.

셋째, 입지특성 변수는 개별 단지의 입지와 관련된 항목들로 접도수, 도로폭, 구청거리, 시청거리의 4개 항목을 설정하였다.

넷째, 환경특성 변수는 개별 단지의 각종 환경과 관련된 항목들로 지하철역 거리, 대형상가수, 초교거리, 중·고교수, 공원·하천수, 공원·하천거리의 6개 항목을 설정하였다.

표 4. 변수의 구성 및 설명

구분		단위	변수설명		
중속변수	전세가격	만원	각 단위면적 3.3㎡당 전세가격		
	대지면적	㎡	단지 내 총 대지면적		
	연면적	㎡	단지 내 총 연면적		
	용적률	%	(지상층 바닥면적/대지면적)×100		
	층수	층	평균 층수(동별 총 층수/주동수)		
	주동수	개	단지 내 동수		
	세대수	세대	단지 내 총 세대수		
	주택규모 ⁴⁾	터미	1=소형, 2=중형, 3=대형		
	경과년수	년	2010년-준공년도		
	공시지가	만원	대지 공시가격(2010년 1월 기준)		
	건설사 지명도	터미	1=도급순위 1~15위, 2=도급순위 16~30위, 3=도급순위 30위 이외		
	독립변수	단지 특성	입도수	개	단지와 접한 도로의 수
			도로폭	m	단지 접근도로의 폭
구청거리			m	단지 중심에서 구청까지 거리	
시청거리			m	단지 중심에서 시청까지 거리	
환경 특성		지하철역 거리	m	단지 중심에서 인근 지하철역 입구까지 거리	
		대형상가수	개	단지 중심에서 반경 500m 내 대형 상가수	
		초교거리	m	단지 중심에서 인근 초등학교 입구까지 거리	
		중·고교수	개	단지 중심에서 반경 500m 내 중·고교수	
		공원·하천수	개	단지 중심에서 반경 500m 내 공원·하천수	
		공원·하천 거리	m	단지 중심에서 인근 공원·하천까지의 최단거리	
지역 특성		도서관수	개	공공도서관+대학도서관+전문·특수도서관수	
		공연 및 전시시설수	개	공연장수+박물관수+미술관수	
		문화복지 시설수 ⁵⁾	개	지역문화복지시설수	
	1인당 공원면적	㎡	공원면적/인구수		
	환경오염배출 시설수	개	환경오염물질(대기) 배출시설수		
	주택보급률	%	(주택수/가구수)×100		
	노후세대수	세대	사용년수 20년 이상 세대수		
	주택재개발 면적	㎡	주택재개발 시행면적(완료+추진중+미시행)		
	교육재정지원	백만원	교육경비보조금편성액		
	유치원학급수	개	행정구역 내 유치원 학급수		
	대학교진학률	%	(진학자수/졸업자수)×100		
	재정자립도	%	자체수입(지방세+세외수입)/일반회계 예산규모×100		
대규모 사업체수	개	종사자 1,000명 이상 사업체수			

다음으로 지역특성 변수는 개별 단지특성 변수 외에 권역별 특성에 대한 보다 객관적인 결과를 도출하고자 하기 위한 것으로서 자치구별 데이터를 기반으로 하여 각 자치구별 특성을 나타내는 도서관수, 공연 및 전시시설수, 문화복지시설수, 1인당 공원면적, 환경오염배출시설수, 주택보급률, 노후세대수, 주택재개발 면적, 교육재정지

4) 소형: 80㎡ 이하, 중형: 80㎡ 초과 112㎡ 이하, 대형: 112㎡ 초과
5) 문화예술회관, 구민회관, 문화의 집, 구민 체육시설, 청소년수련시설의 총 수

원, 유치원 학급수, 대학교 진학률, 재정 자립도, 대규모 사업체수의 13개 항목을 설정하였다.

각 변수들의 자세한 내용은 다음 표 4와 같다.

3.3 기술통계분석 결과

기술통계분석을 통해 도출된 각 변수자료의 범위를 살펴보면, 중속변수인 전세가격의 평균은 3.3㎡당 648.31만원으로 최소값 239만원에서 최대값 2,120만원까지 분포하고 있는 것으로 나타났으며, 권역별로는 동남권 800.04만원, 도심-서남권 636.16만원, 동북권 585.65만원, 서북권 512.05만원의 순으로 나타났다.

밀도특성, 주택특성, 입지특성, 환경특성, 지역특성과 관련된 각 독립변수들의 기초통계량은 다음 표 5와 같다.

표 5. 기술통계분석 결과

구분	N	최소값	최대값	평균값
전세가격	1,148	239	2,120	648.31
대지면적	1,148	1,163	488408	30,893.96
연면적	1,148	4,755	1,251,996	84,851.04
용적률	1,148	72	817	263.01
층수	1,148	3	43	15.43
주동수	1,148	1	125	7.86
세대수	1,148	48	7,323	690.39
경과년수	1,148	5	41	15.29
공시지가	1,148	103	1,730	437.85
접도수	1,148	1	5	2.72
도로폭	1,148	4.0	58.0	17.41
구청거리	1,148	115	5,843	2,211.14
시청거리	1,148	700	19,912	9,163.56
지하철역 거리	1,148	56	3,507	637.20
대형상가수	1,148	0	7	1.99
초교거리	1,148	37	246,403	799.89
중·고교수	1,148	0	7	1.61
공원·하천수	1,148	0	9	2.94
공원·하천 거리	1,148	0	1,240	274.98
도서관수	1,148	4	53	18.24
공연 및 전시시설수	1,148	1	133	15.25
문화복지시설수	1,148	6	16	11.48
1인당 공원면적	1,148	6	65	15.61
환경오염배출시설수	1,148	2	195	41.36
주택보급률	1,148	69.1	114.0	94.15
노후세대수	1,148	829	59,967	28,026.96
주택재개발면적	1,148	0	247,611	38,795.68
교육재정지원	1,148	2,520	22,006	7,430.22
유치원학급수	1,148	53	332	178.64
대학교진학률	1,148	56.76	68.19	62.71
재정자립도	1,148	27.4	78.5	50.82
대규모 사업체수	1,148	1	28	6.99

4. 서울시 아파트 전세가격 결정요인 특성

4.1 상관분석을 통한 변수 검토

회귀분석과 요인분석을 실시하기에 앞서 상관분석을 실시하여 다중공선성 및 변수간 상관성을 검토하였다. 본 연구에서는 연속형 변수들 사이의 선형적 상관관계를 파악할 때 보편적으로 사용하는 ‘피어슨상관계수(Pearson correlation coefficient)’를 이용하였다.

분석결과, 각 대상변수별로 상관성이 높은 변수가 많은 것으로 나타났다. 따라서 상관성이 높거나 유사한 변수들을 묶어 자료의 구조를 요약하는 요인분석을 실시하여 자료의 손실을 최소화시키고 다중공선성이 없는 잠재변수를 구축하는 것이 필요한 것으로 판단되었다.

표 6. 상관분석을 통한 변수의 검토

대상변수	상관성이 높은 변수
도시관수	대규모 사업체수(0.833)**, 공연 및 전시시설수(0.811)**, 교육재정지원(0.678)**, 공시지가(0.527)**, 재정자립도(0.498)**
공연 및 전시시설	도시관수(0.811)**, 대규모 사업체수(0.575)**, 재정자립도(0.557)**, 1인당 공원면적(0.556)**
문화복지시설수	시청거리(0.793)**, 대학교 진학률(-0.733)**, 유치원 학급수(0.720)**, 노후세대수(0.670)**, 주택개발면적(-0.435)**
1인당 공원면적	공연 및 전시시설(0.556)**
주택보급률	재정자립도(0.500)**, 노후세대수(0.458)**
노후세대수	대학교 진학률(-0.790)**, 시청거리(0.702)**, 유치원 학급수(0.694)**, 문화복지시설수(0.670)**, 교육재정지원(0.558)**, 주택개발면적(-0.549)**, 주택보급률(0.458)**
주택개발면적	노후세대수(-0.549)**, 상급학교 진학률(0.541)**, 문화복지시설수(-0.435)**, 시청거리(-0.433)**
교육재정지원	대규모 사업체수(0.912)**, 도시관수(0.678)**, 공시지가(0.657)**, 대학교 진학률(-0.579)**, 노후세대수(0.558)**, 재정자립도(0.462)**
유치원 학급수	문화복지시설수(0.720)**, 노후세대수(0.694)**, 시청거리(0.692)**, 재정자립도(-0.539)**
대학교진학률	노후세대수(0.790)**, 문화복지시설수(-0.733)**, 시청거리(-0.654)**, 대규모 사업체수(-0.515)**, 교육재정지원(-0.579)**, 주택개발면적(0.541)**, 공원·하천수(-0.443)**, 공시지가(-0.441)**, 재정자립도(-0.414)**
재정자립도	공시지가(0.795)**, 대규모 사업체수(-0.656)**, 공연 및 전시시설(0.557)**, 유치원 학급수(0.539)**, 주택보급률(0.500)**, 도시관수(0.498)**, 교육재정지원(0.462)**, 대학교 진학률(-0.414)**
대규모 사업체수	교육재정지원(0.912)**, 도시관수(0.832)**, 공시지가(0.714)**, 재정자립도(0.656)**, 대학교 진학률(-0.515)**, 공연 및 전시시설(0.575)**
경과년수	층수(-0.548)**, 용적률(-0.535)**
연면적	대지면적(0.674)**, 가구수(0.653)**, 주동수(0.637)**
가구수	주동수(0.784)**, 대지면적(0.765)**, 연면적(0.653)**
시청거리	문화복지시설수(0.793)**, 노후세대수(0.702)**, 유치원 학급수(0.692)**, 대학교 진학률(-0.654)**, 주택개발면적(-0.433)**
공시지가	재정자립도(0.795)**, 대규모 사업체수(0.714)**, 교육재정지원(0.657)**, 도시관수(0.527)**, 대학교 진학률(-0.441)**

주) **는 0.05 수준에서 유의함(양측)

4.2 요인분석을 통한 변수의 통합

앞서 상관분석을 실시한 결과, 일부 변수들 사이에 높은 상관관계가 나타났으므로, 변수의 신뢰성 검증 및 종합화를 통해 독립변수들에 대표성을 부여하기 위해 요인 분석을 실시한다. 요인분석은 다변량 분석방법의 하나로 변수들 간의 다중공선성이 높은 경우 변수들 간에 서로 의미가 비슷한 변수들끼리 묶어서 서로 관계가 없는 새로운 변수를 형성함으로써 변수의 수를 함축적으로 줄일 때 사용된다.

요인분석 결과는 다음 표 7과 같으며, 이를 통해 통합된 변수는 표 8과 같다.

표 7. 요인분석 결과

요인	변수	성분								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
지역경제	대규모 사업체수	0.96	0.07	-0.01	-0.09	0.06	-0.05	0.08	0.02	-0.02
	교육재정지원	0.84	0.33	-0.01	-0.13	-0.07	-0.19	0.18	0.03	0.02
	도시관수	0.82	-0.06	-0.06	-0.04	0.52	-0.07	0.07	-0.03	-0.05
	공시지가	0.82	0.03	0.10	-0.11	-0.17	0.28	-0.01	0.06	-0.02
	재정자립도	0.74	-0.11	0.02	-0.10	-0.12	0.59	-0.07	-0.05	-0.05
물리·사회적 환경	도로폭	0.48	0.02	0.27	-0.06	-0.21	0.06	-0.08	0.14	0.21
	문화복지 시설수	-0.05	0.90	0.12	-0.06	0.01	-0.15	-0.13	0.11	0.09
	시청 거리	-0.07	0.88	0.05	-0.03	-0.17	0.20	-0.06	-0.05	0.10
	노후세대수	0.23	0.86	0.03	-0.11	-0.01	0.16	0.23	0.04	0.06
	유치원학급수	-0.45	0.81	0.03	0.03	0.07	-0.09	0.17	0.05	0.12
단지 규모	대학교진학률	-0.45	-0.75	-0.10	0.11	-0.10	-0.26	0.04	-0.06	-0.06
	주택개발 면적	-0.36	-0.58	-0.08	-0.06	-0.05	-0.08	0.06	0.02	0.09
	주동수	0.03	0.06	0.91	-0.18	-0.06	0.04	-0.03	0.02	-0.01
	대지면적	0.05	0.09	0.90	-0.26	-0.04	0.08	-0.01	0.07	0.02
	가구수	0.08	0.11	0.89	0.01	-0.03	-0.02	0.02	0.04	0.02
단지 밀도	연면적	-0.02	0.02	0.83	0.06	0.01	-0.03	0.07	0.06	-0.05
	층수	-0.02	-0.02	0.03	0.87	-0.10	-0.10	0.09	0.08	0.10
	용적률	-0.07	-0.04	-0.20	0.84	0.08	0.04	-0.03	0.07	-0.02
문화·생태적 환경	경과년수	0.24	0.08	0.15	-0.75	-0.07	0.12	0.06	0.12	0.05
	1인당 공원면적	-0.14	-0.13	-0.09	0.14	0.90	-0.07	0.01	-0.06	0.08
	공연 및 전시시설수	0.60	-0.09	-0.02	0.03	0.69	0.29	-0.09	-0.06	-0.02
주택 보급률	환경오염배출 시설수	0.06	-0.32	0.02	0.15	-0.54	0.17	0.23	-0.01	-0.01
	주택보급률	0.02	0.19	-0.02	-0.17	-0.05	0.85	0.15	-0.05	0.03
	공원·하천 거리	0.04	0.01	-0.03	0.01	0.03	0.01	-0.81	0.12	0.01
쾌적성	지하철역 거리	-0.13	0.06	-0.02	-0.03	0.23	-0.19	-0.54	-0.40	0.08
	공원·하천수	0.29	0.23	0.05	-0.01	-0.02	0.36	0.42	0.19	0.19
	대형상가수	0.16	0.24	0.11	-0.06	0.07	0.01	0.10	0.66	-0.08
편의성	구청 거리	0.17	0.27	0.01	-0.07	0.10	0.16	0.10	-0.65	-0.13
	점도수	0.07	0.31	0.18	0.09	-0.09	0.38	-0.05	0.47	-0.07
교육 환경	중·고교수	0.01	0.22	-0.01	-0.05	0.01	0.04	-0.18	-0.01	0.72
	초교거리	-0.01	-0.02	-0.01	0.07	0.04	-0.01	0.14	-0.01	0.69
주목규모	%분산	16.02	14.58	10.84	7.44	6.80	5.98	4.74	4.46	3.82
	누적분산	16.02	30.60	41.44	48.88	55.68	61.66	66.40	70.86	74.68

표 8. 변수 통합 결과

통합변수	세부변수 내용
지역경제	대규모 사업체수, 교육재정지원, 도시관수, 공시지가, 재정자립도, 도로폭
물리·사회적 환경	문화복지시설수, 시청 거리, 노후세대수, 유치원 학급수, 대학교진학률, 주택개발면적
단지규모	주동수, 대지면적, 가구수, 연면적
단지밀도	층수, 용적률, 경과년수
문화·생태적 환경	1인당 공원면적, 공연 및 전시시설수, 환경오염배출시설수
주택보급률	주택보급률
쾌적성	공원·하천 거리, 공원·하천수, 지하철역 거리
편의성	대형상가수, 구청 거리, 점도수
교육환경	중·고교수, 초교거리
주목규모	주목규모
건설사지명도	건설사 지명도

일반적으로 요인분석에서는 총분산의 양이 70%를 넘을 경우까지를 고려하는데, 요인 9까지의 분산을 포함하여 약 75%의 설명력을 가지므로 적합한 것으로 판단되었다.

이를 통해 도출된 9개의 새로운 통합변수는 지역경제, 물리·사회적 환경, 단지규모, 단지밀도, 문화·생태적 환경, 주택보급률, 쾌적성, 편의성, 교육환경으로 설명될 수 있으며, 여기에 명목변수인 주택규모와 건설사 지명도를 포함하여 총 11개의 변수로 최종 설명변수가 구축되었다.

4.3 서울시 아파트 전세가격 결정요인 특성 분석

통합된 11개의 최종 설명변수를 독립변수로 하고 3.3m² 당 전세가격을 종속변수로 하여 서울시 아파트 전세시장에 대하여 권역 구분 없이 단계선택방식(Stepwise)을 적용한 다중회귀분석을 실시하였다⁶⁾.

분석결과, 지역경제, 단지규모, 문화·생태적 환경, 건설사 지명도, 편의성, 물리·사회적 환경, 주택보급률, 단지밀도의 8개 변수가 유의하게 분석되었으며, 쾌적성, 교육환경, 주택규모의 3개 변수는 제거되었다.

수정된 R²값은 0.497로 49.7%의 설명력을 가지고, 유의확률 값은 0.000에서 0.017로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다.

표 9. 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수 Beta	t	유의 확률
	β	표준오차			
(상수)	709.820	11.207		63.340	0.000
지역경제	120.137	4.194	0.608	28.642	0.000
단지규모	39.658	4.210	0.201	9.419	0.000
문화·생태적 환경	-35.731	4.194	-0.181	-8.520	0.000
건설사지명도	-26.401	4.765	-0.122	-5.541	0.000
편의성	25.456	4.201	0.129	6.060	0.000
물리·사회적 환경	19.178	4.211	0.100	4.683	0.000
주택보급률	11.349	4.203	0.057	2.700	0.007
단지밀도	10.340	4.308	0.052	2.400	0.017

또한 다중회귀분석에서는 비표준화계수 β값만을 보는 것이 아니라 그 영향의 관계를 알아보기 위해서는 표준화계수인 Beta값을 함께 보아야 하는데, 이는 변수들이 갖는 단위가 각각 다르기 때문이다.

따라서 서울시 아파트 전세가격에 영향을 미치는 정도를 표준화계수(Beta)값으로 비교해 보면, 지역경제, 단지규모, 문화·생태적 환경, 편의성, 건설사 지명도, 물리·사회적 환경, 주택보급률, 단지밀도의 순으로 나타나 지역경제가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 해석되었다.

5. 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성

6) 본 연구의 모든 다중회귀분석은 단계선택방식(Stepwise)을 적용했으며, 이를 통해 도출된 모든 변수는 분산팽창계수(VIF) 값 10이하, 공차한계(TOL) 0.1이상으로 다중공선성은 없는 것으로 분석되었다.

5.1 도심-서남권 아파트 전세가격 결정요인 특성 분석

서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 분석하기 위해 먼저 도심-서남권의 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석을 실시한 결과, 편의성, 단지규모, 주택보급률, 문화·생태적 환경, 건설사 지명도, 단지밀도의 6개 변수가 유의하게 분석되었으며, 지역경제, 물리·사회적 환경, 쾌적성, 교육환경, 주택규모의 5개 변수는 제거되었다.

수정된 R²값은 0.357로 35.7%의 설명력을 가지고, 유의확률 값은 0.000에서 0.008로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다.

표 10. 도심-서남권 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수 Beta	t	유의 확률
	β	표준오차			
(상수)	720.336	20.192		35.675	0.000
편의성	45.386	7.145	0.289	6.352	0.000
단지규모	46.513	8.085	0.263	5.753	0.000
주택보급률	56.507	7.662	0.367	7.375	0.000
문화·생태적 환경	-38.489	5.965	-0.320	-6.453	0.000
건설사지명도	-26.786	8.781	-0.142	-3.051	0.002
단지밀도	18.050	6.747	0.125	2.675	0.008

또한 도심-서남권 아파트 전세가격에 영향을 미치는 정도를 표준화계수(Beta)값으로 비교해 보면, 주택보급률, 문화·생태적 환경, 편의성, 단지규모, 건설사 지명도, 단지밀도의 순으로 나타나 주택보급률이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 해석되었다.

5.2 동북권 아파트 전세가격 결정요인 특성 분석

다음으로 동북권의 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석을 실시한 결과는 지역경제, 단지규모, 주택규모, 단지밀도, 건설사 지명도의 5개 변수가 유의하게 분석되었으며, 물리·사회적 환경, 문화·생태적 환경, 주택보급률, 쾌적성, 편의성, 교육환경의 6개 변수는 제거되었다.

표 11. 동북권 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수 Beta	t	유의 확률
	β	표준오차			
(상수)	611.724	21.415		28.565	0.000
지역경제	112.128	15.403	0.372	7.279	0.000
단지규모	22.729	8.350	0.135	2.722	0.007
주택규모	24.809	7.796	0.152	3.182	0.002
단지밀도	21.061	7.400	0.147	2.846	0.005
건설사지명도	-17.363	6.255	-0.136	-2.776	0.006

수정된 R²값은 0.275로 27.5%의 설명력을 가지고, 유의확률 값은 0.000에서 0.007로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다.

또한 동북권 아파트 전세가격에 영향을 미치는 정도를 표준화계수(Beta)값으로 비교해 보면, 지역경제, 주택규모

모, 단지밀도, 건설사 지명도, 단지규모의 순으로 나타나 지역경제가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 해석되었다.

5.3 서북권 아파트 전세가격 결정요인 특성 분석

서북권의 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석을 실시한 결과는 단지밀도, 물리·사회적 환경, 건설사 지명도, 지역경제, 주택규모의 5개 변수가 유의하게 분석되었으며, 단지규모, 문화·생태적 환경, 주택보급률, 쾌적성, 편의성, 교육환경의 6개 변수는 제거되었다.

수정된 R²값은 0.361로 36.1%의 설명력을 가지고, 유의확률 값은 0.000에서 0.013으로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다.

표 12. 서북권 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률
	β	표준오차			
(상수)	288.088	54.898	Beta	5.248	0.000
단지밀도	51.112	9.348	0.387	5.468	0.000
물리·사회적 환경	-264.559	46.148	-0.380	-5.733	0.000
건설사지명도	-23.868	7.254	-0.213	-3.290	0.001
지역경제	45.502	15.016	0.203	3.030	0.003
주택규모	21.695	8.643	0.155	2.510	0.013

또한 서북권 아파트 전세가격에 영향을 미치는 정도를 표준화계수(Beta)값으로 비교해 보면, 단지밀도, 물리·사회적 환경, 건설사 지명도, 지역경제, 주택규모의 순으로 나타나 물리·사회적 환경이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 해석되었다.

5.4 동남권 아파트 전세가격 결정요인 특성 분석

마지막으로 동남권의 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석을 실시한 결과는 지역경제, 단지밀도, 주택규모, 교육환경의 4개 변수가 유의하게 분석되었으며, 물리·사회적 환경, 단지규모, 문화·생태적 환경, 주택보급률, 쾌적성, 편의성, 건설사 지명도의 7개 변수는 제거되었다.

수정된 R²값은 0.500으로 50.0%의 설명력을 가지고, 유의확률 값은 0.000에서 0.033으로 유의수준 5%이내에서 유의한 것으로 나타났다.

표 13. 동남권 아파트 전세가격 결정요인의 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률
	β	표준오차			
(상수)	682.970	12.954	Beta	52.724	0.000
지역경제	125.497	7.827	0.669	16.033	0.000
단지밀도	63.680	9.999	0.266	6.368	0.000
주택규모	29.706	7.061	0.176	4.207	0.000
교육환경	28.039	13.105	0.089	2.140	0.033

또한 동남권 아파트 전세가격에 영향을 미치는 정도를 표준화계수(Beta)값으로 비교해 보면, 지역경제, 단지밀

도, 주택규모, 교육환경의 순으로 나타나 지역경제가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 해석되었다.

5.5 분석종합

이와 같은 분석결과를 통해 도출된 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 서울시 전체 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 단지규모, 문화·생태적 환경, 편의성, 건설사 지명도, 물리·사회적 환경, 주택보급률, 단지밀도의 순으로 나타났으며, 권역별로는 영향력의 차이는 있지만 지역경제와 물리·사회적 환경을 제외하고는 도심-서남권의 아파트 전세가격 결정요인이 이와 동일한 양상을 보이는 것으로 나타났다.

그리고 쾌적성, 교육환경, 주택규모의 3개 변수는 제거되었는데, 이것은 국내 주택시장의 특성과 최근의 부동산경기 침체 등의 영향이 반영된 것이라 할 수 있다. 아직까지도 부동산을 정주의 수단보다는 투자의 수단으로 인식하는 경향이 남아 있어 쾌적성이 주택가격에 미치는 영향 또한 상대적으로 적게 나타났고, 외국어고, 과학고 등의 특수학교와 자립형 사립고 등이 생기면서 교육환경과 주택가격의 상관관계가 점차 약화되고 있으며, 인구감소와 1인 가구의 증가 등 인구구조의 변화로 인해 소형평형의 수요가 증가하면서 주택규모가 주택가격에 미치는 영향 또한 감소한 것으로 판단된다.

또한 이러한 현상을 명확히 규명하기 위해서는 보다 면밀한 검토가 필요하겠지만 무엇보다도 전체적인 부동산시장의 침체와 더불어 서울시의 전세난 속에 나타나고 있는 전세가격의 상승과도 그 맥락을 함께 하고 있다고 판단된다.

특히 단지밀도는 권역에 구분 없이 서울시 전체를 비롯한 모든 권역에서 아파트 전세가격에 영향을 미치는 결정요인으로 작용하는 것으로 나타난 반면에, 쾌적성은 모든 권역에서 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

표 14. 권역별 아파트 전세가격 결정요인

변수	표준화계수(Beta)				
	서울시 전체	도심-서남권	동북권	서북권	동남권
지역경제	0.608 (1)	-	0.372 (1)	0.203 (4)	0.669 (1)
물리·사회적 환경	0.100 (6)	-	-	-0.380(2)	-
단지규모	0.201 (2)	0.263 (3)	0.135 (5)	-	-
단지밀도	0.052 (7)	0.125 (6)	0.147 (3)	0.387 (1)	0.266 (2)
문화·생태적 환경	-0.181(3)	-0.320(2)	-	-	-
주택보급률	0.057 (8)	0.367 (1)	-	-	-
쾌적성	-	-	-	-	-
편의성	0.129 (4)	-0.136(5)	-	-	-
교육환경	-	-	-	-	0.089 (4)
주택규모	-	-	0.152 (2)	0.155 (5)	0.176 (3)
건설사 지명도	-0.122(5)	-0.142(4)	-0.136(4)	-0.213(3)	-

주) ()는 권역 내 결정요인 순위

둘째, 도심-서남권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 주택보급률, 문화·생태적 환경, 편의성, 단지규모, 건설사 지명도, 단지밀도의 순으로 나타났는데, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되었던 지역경제, 주택규모는 영향을 미치지 않는 것으로 나타난 반면에, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되지 않은 주택보급률, 문화·생태적 환경, 편의성이 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이 중 문화·생태적 환경은 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이것은 권역의 특성상 종로구, 용산구, 관악구, 양천구 등 도심-서남권 아파트 전세 수요자의 상당수가 공연 및 전시시설이 집중되어 있는 도심의 소규모 주거단지보다는 일정 규모 이상으로 조성된 단지를 선호하고, 도시에 입지할 경우에는 그에 따른 편의성을 확보하기를 원하기 때문인 것으로 판단되었다. 주요 변수의 권역별 평균을 살펴보면, 도심-서남권은 타 권역에 비해 상대적으로 주택보급률이 낮고, 1인당 공원면적, 공연 및 전시시설수와 같은 문화·생태적 환경과 관련된 변수들이 타 권역에 비해 양호한 것을 알 수 있다.

표 15. 주요 변수의 권역별 평균

구분	도심-서남권	동북권	서북권	동남권
전세가격	636.16	585.65	512.05	800.04
용적률	297.54	284.32	271.54	252.59
세대수	622.34	665.02	402.81	857.33
경과년수	14.34	13.04	13.06	19.55
공시지가	435.81	312.69	633.37	792.03
지하철역 거리	896.03	511.44	696.90	467.73
대형상가수	1.58	2.02	1.59	2.51
초교거리	429.71	1,607.1	372.18	373.66
중·고교수	1.50	1.53	1.52	1.83
공원·하천수	2.54	2.96	2.11	4.02
공원·하천 거리	349.63	223.09	256.08	273.16
도서관수	21.75	13.5	16.5	25.5
공연 및 전시시설수	38	5.5	5	26
문화복지시설수	10.75	10.5	9	13
1인당 공원면적	24.25	16	25	8.5
주택보급률	90.8	91.8	92.75	104.1
노후세대수	10,781	32,371.5	3,351	49,146.5
교육재정지원	3,824.5	6,913.5	3,897.5	13,425.5
제정자립도	54.68	39.7	36.2	75.5
대규모 사업체수	5	4.5	3	16

셋째, 동북권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 주택규모, 단지밀도, 건설사 지명도, 단지규모의 순으로 나타났는데, 도심-서남권과 서북권, 동남권의 중간적인 성향이 나타나는 것으로 해석되었다.

지역특성과 관련된 변수들 중에서는 지역경제가 유일하게 영향을 미치고 있으며, 이를 제외하고는 주택규모, 단지밀도, 건설사 지명도, 단지규모와 같이 개별 주택 및 단지특성과 관련된 변수들이 주로 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이것은 성동구, 노원구 등 동북권 아파트 전세 수요자

의 상당수가 공시지가와 같은 경제적 요인 외에는 개별 주택 및 단지특성을 고려하기 때문인 것으로 판단된다.

넷째, 서북권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 단지밀도, 물리·사회적 환경, 건설사 지명도, 지역경제, 주택규모의 순으로 나타났는데, 특히 타 권역에서 도출되지 않았던 물리·사회적 환경이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이것은 은평구, 서대문구 등 서북권 아파트 전세 수요자의 상당수가 시청거리 즉 도심까지의 거리가 짧고 경과년수 20년 이상의 노후세대수가 적은 지역을 선호하며, 특히 뉴타운사업 등을 통해 개발된 신규단지를 선호하기 때문인 것으로 판단되었다. 주요 변수의 권역별 평균을 살펴보면, 서북권은 타 권역에 비해 상대적으로 경과년수 20년 이상의 노후세대수가 적은 것을 알 수 있다.

다섯째, 동남권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 단지밀도, 주택규모, 교육환경의 순으로 나타났는데, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되었던 건설사 지명도와 단지규모는 영향을 미치지 않는 것으로 나타난 반면에, 타 권역에서 도출되지 않았던 교육환경은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이것은 강남구, 송파구 등 동남권 아파트 전세 수요자의 상당수가 직장 또는 자녀 교육이 주된 목적이기 때문인 것으로 판단되었다. 특히 지역경제는 타 권역에 비해 표준화계수값이 상대적으로 크게 나타나 동남권 아파트 전세가격에 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주요 변수의 권역별 평균을 살펴보면, 동남권은 초교거리, 중·고교수, 교육재정지원, 대규모 사업체수 등의 직장 또는 자녀 교육과 관련된 변수들이 타 권역에 비해 양호한 것을 알 수 있다.

6. 결론

본 연구는 서울시 아파트 전세시장을 권역별로 구분하고 개별 단지특성 변수 외에 지역특성 변수를 반영하여 보다 객관적인 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하고자 하였다. 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권의 5개 권역의 집단 간 차이를 검증하기 위해 분산분석을 실시하고, 그 결과 Scheffe 방법을 통해 재분류된 도심-서남권, 동북권, 서북권, 동남권의 4개 동일집단군을 적용하여 연구를 진행하였으며, 상관분석, 요인분석을 통해 다중공선성 및 변수간 상관성을 검토하고 변수의 신뢰성 검증 및 종합화를 통해 변수를 통합하여 분석의 객관성을 확보하였다. 그리고 통합된 11개의 최종 설명변수를 독립변수로 하고 3.3㎡당 전세가격을 종속변수로 하여 서울시 아파트 전세시장에 대하여 권역 구분 없이 단계선택방식(Stepwise)을 적용한 다중회귀분석을 실시하였으며, 마지막으로 이를 다시 권역별로 구분하여 다중회귀분석을 실시함으로써 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성을 도출하였다.

먼저 분석결과, 서울시 전체 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 단지규모, 문화·생태적 환경, 편의성,

건설사 지명도, 물리·사회적 환경, 주택보급률, 단지밀도의 순으로 나타났으며, 특히 단지밀도는 권역에 구분 없이 서울시 전체를 비롯한 모든 권역에서 아파트 전세가격에 영향을 미치는 결정요인으로 작용하는 것으로 나타난 반면에, 쾌적성은 모든 권역에서 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

다음으로 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 분석결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 도심-서남권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 주택보급률, 문화·생태적 환경, 편의성, 단지규모, 건설사 지명도, 단지밀도의 순으로 나타났는데, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되었던 지역경제, 주택규모는 영향을 미치지 않는 것으로 나타난 반면에, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되지 않은 주택보급률, 문화·생태적 환경, 편의성이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

둘째, 동북권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 주택규모, 단지밀도, 건설사 지명도, 단지규모의 순으로 나타났으며, 지역경제를 제외하고는 주택규모, 단지밀도, 건설사 지명도, 단지규모와 같이 개별 주택 및 단지 특성과 관련된 변수들이 주로 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

셋째, 서북권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 단지밀도, 물리·사회적 환경, 건설사 지명도, 지역경제, 주택규모의 순으로 나타났는데, 특히 타 권역에서 도출되지 않았던 물리·사회적 환경이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

넷째, 동남권 아파트 전세가격의 결정요인으로는 지역경제, 단지밀도, 주택규모, 교육환경의 순으로 나타났는데, 타 권역에서 주요 결정요인으로 도출되었던 건설사 지명도와 단지규모는 영향을 미치지 않는 것으로 나타난 반면에, 타 권역에서 도출되지 않았던 교육환경은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이와 같이 본 연구는 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 차이와 그 특성을 도출하였으나, 다음과 같은 한계를 지닌다. 첫째, 분석자료가 부동산정보제공업체로부터 구득한 것이기 때문에 특정 단지 또는 지역에 편중된 자료가 선택되었을 가능성이 내재되어 있다. 둘째, 각 권역별로 도출된 아파트 전세가격 결정요인만으로는 각 권역별 아파트 전세가격의 차이를 모두 설명할 수는 없다. 그러나 이와 같은 한계들은 공통적으로 자료 구득의 제약에 기인하는 것이므로 향후 연구에서는 이에 대한 보완을 통해 보다 객관적이고 정확한 분석을 수행할 수 있을 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 강주희, New SPSS프로그램을 활용한 따라하는 통계분석, 크라운출판사, 2007.
2. 고원용, 도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2000.
3. 김기홍, 서울시 아파트 가격결정요인에 관한 연구, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2006.
4. 김신표·고종문, 지역별 주택가격 결정 요인 분석을 통한 정책

- 평가, 2007년 한국정책분석학회 학술대회 논문집, 2007.
5. 김태경, 주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구, 경기개발연구원, 2007.
6. 김현재, 서울시 아파트 매매 및 전세가격 결정요인의 분석, 성균관대학교 대학원 석사학위 논문, 2003.
7. 김형돈·이경환, 지역·단지규모별 쾌적성이 공동주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, 국토계획, 제37권, 제2호, 2002.
8. 문규현, 우리나라 아파트가격의 비대칭성에 관한 연구 : 아파트 매매가격/아파트전세가격을 중심으로, 대한경영학회지, 제23권, 제2호, 2010.
9. 문태현·정윤영, 공간지리적 요인과 주거특성을 고려한 공동주택 가격결정 분석, 한국지리정보학회지, 제11권, 제1호, 2008.
10. 서울특별시, 2020년 서울도시기본계획, 서울특별시, 2006.
11. 정선훈·강준모, 아파트 전세 가격 결정요인 연구 : 수원시를 사례로, 한국지역개발학회지, 제14권, 제2호, 2002.
12. 정유진, 서울시 강남·북 지역간 주택가격결정 요인의 차이에 대한 실증연구”, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2002.
13. 조주현, 전세대란과 한국 부동산시장의 미래, CFE Report, 제141호, 자유기업원, 2010.
14. 하성규, 주택정책론, 박영사, 2006.
15. Steven R. Grenadier, Valuing lease contracts: a real-option approach, Journal of Financial Economics, 38, 1995, pp.297-331.
16. 부동산 114 <http://www.r114.co.kr/>
17. 부동산뱅크 <http://www.neonet.co.kr/>
18. 서울특별시 서울통계 <http://stat.seoul.go.kr/>
19. 서울특별시 토지정보시스템 <http://klis.seoul.go.kr/>
20. 온나라 부동산정보 종합포털 <http://www.onnara.go.kr/>

투고(접수)일자: 2011년 7월 11일

심사일자: 2011년 7월 11일

게재확정일자: 2011년 8월 25일