

대구·경북 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석

박원석*

Analysis of Residential Location Preference Factors by Characteristics of Households in the Case of Daegu · Gyeongbuk Households

Wonseok Park*

요약 : 이 연구는 대구·경북에 거주하는 가구를 대상으로 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이러한 연구목적 하에서 첫째로, 대구·경북지역 가구의 주거입지 요인 선호도에 대한 설문을 실시하고, 둘째로, 설문결과를 토대로 한 AHP 분석을 통해 가구특성별 주거입지 선호요인의 특징을 분석하고, 마지막으로 대구·경북지역 가구의 주거입지 전략에 대한 시사점을 도출하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 대구·경북 가구들이 중요하게 고려하는 주거입지 요인으로는 향후 시세차익, 생활환경, 대중교통 접근성, 자가용 교통 접근성, 안전성 순으로 나타난다. 따라서 대구·경북 가구는 주거입지 선정 시 주택의 투자가치와 생활여건을 동시에 고려한다는 것을 볼 수 있다. 둘째로, 연령별 AHP 분석결과를 보면, 30대 이하는 접근성 요인에서, 40대는 향후 시세차익과 학군 요인에서, 50대 이상은 생활환경과 자연환경, 안전성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보인다. 셋째로, 가구소득별 AHP 분석결과를 보면, 3천만원 미만의 저소득층은 생활환경과 접근성 요인에서, 3천만~6천만원의 중간소득층은 향후 시세차익과 접근성 요인에서, 6천만원 이상의 고소득층은 안전성, 자가용교통 접근성, 조망권/일조권 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보인다. 따라서 대구·경북 가구들은 연령과 가구소득에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

주요어 : 주거입지, 입지요인, 계층적 분석과정, 입지선호, 가구 특성

Abstract : The purpose of this paper is to analyze the residential location preference factors by households' characteristics in the case of Daegu-Gyeongbuk households. Under this research purpose, firstly, questionnaire survey of Daegu-Gyeongbuk was done, and nextly, AHP(Analytic Hierachy Process) with questionnaire survey results was analyzed. The main results of this study are as follows. Firstly, residential location factors most preferred by Daegu-Gyeongbuk households is capital gain, followed by living environment, accessibility of public transportation, accessibility of private car traffic and security. Therefore, we can see Daegu-Gyeongbuk households prefer investment value and living amenity together as residential location factors. Secondly, according to the results of AHP by age, below 30th prefer accessibility factors, 40th prefer capital gain and school district factors, and above 50th prefer living environment, natural environment and security factors, relatively. Thirdly, according to the results of AHP by household income, low income households prefer living environment and accessibility factors, middle income households prefer

이 논문은 2014년도 대구대학교 학술연구비의 지원에 의하여 연구되었음.

* 대구대학교 부동산학과 교수(Professor, Department of Real Estate, Daegu University, wspark@daegu.ac.kr)

capital gain and accessibility factors, and high income households prefer security, accessibility of private car traffic and view/sunlight factors, relatively.

Key Words : Residential Location, Location Factors, AHP(Analytic Hierachy Process), Location Preference, Characteristics of Households

1. 서론

주거는 인간이 기본적인 생활을 영위하는데 있어서 필수불가결한 기본적인 요소다. 이러한 주거 서비스를 담는 공간으로서 주택은 항상 한국사회의 가장 큰 이슈와 관심사가 되어 왔다. 주거에 대한 이슈 중에서 가장 관건은 주거입지의 문제라 할 수 있다. 주택은 기본적인 생활을 영위하는 주거서비스 공간이자, 소유를 통한 자본이득을 얻을 수 있는 자산이라는 이중적 성격을 갖고 있기 때문에, 주거입지의 선택은 경제주체의 단위인 가구의 입장에서서는 보다 나은 생활을 영위하는 문제뿐만 아니라, 가구의 경제적 성패를 가늠하는 매우 중차대한 문제라 할 수 있다. 따라서 주거입지의 선택은 경제주체인 가구로서는 가장 중요한 관심사라 할 수 있다.

또한, 가구의 주거입지 선택 문제는 정부의 주거정책의 관점에서도 중요성을 가지고 있다. 지속적이고 안정적인 주택공급을 고민하는 중앙정부와 지자체로서는 주택의 수요처인 가구들이 주거입지에 어떠한 선호를 가지고 있는지를 파악하는 것이 성공적인 주택정책을 수립하는데 무엇보다 중요한 의미를 가지고 있는 것이다. 아울러, 주택공급을 직접적으로 수행하는 민간 건설회사의 입장에서라도 입지별 주택수요를 예측하고 표적집단에 대한 마케팅을 하는데 있어서 가구의 주거입지 선호를 파악하는 것이 중요한 관건이 될 수 있다. 따라서 가구의 주거입지 선호에 대한 연구는 학술적으로나 정책적, 사업적으로 상당한 중요한 주제

라 할 수 있다.

이에, 그동안 국내외적으로 주거입지는 중요한 연구주제가 되어, 많은 연구들이 진행되어 왔다. 주거입지에 대한 연구는 때로는 수도권과 같은 특정 지역을 대상으로 수행되기도 하고, 때로는 고령자층, 대학생, 이주민 등 특정 집단을 대상으로 수행되기도 하였다. 그만큼 주거입지 연구는 연구주제의 중요성 때문에 다양한 측면에서 이루어져 온 것이다. 이는 주거입지 문제가 지역과 계층에 따라 차별성을 보이고 있으며, 또한 시대가 변함에 따라 새로운 주거환경에서 새로운 주거입지 문제가 이슈가 되기 때문이다. 따라서 많은 선행연구가 있음에도 불구하고, 주거입지 연구는 여전히 중요한 연구주제라 할 수 있다.

이러한 맥락에서 본 연구는 대구·경북에 거주하는 가구를 대상으로 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하는 것을 목적으로 한다. 대구·경북지역을 사례지역으로 선정한 것은, 대구·경북지역의 주택시장의 메커니즘이 수도권 등 여타지역의 시장과는 독자적인 움직임을 가지고 있어, 지역별로 차별적인 주거입지 선호를 분석할 수 있는 대표적인 지역이라는 이라는 점과, 향후 수도권 등 국내 여타지역과의 비교 분석을 위한 선행연구 지역으로서도 가치가 있다는 점을 아울러 감안했기 때문이다. 이러한 연구목적 하에서 본 연구에서는 첫째로, 대구·경북지역 가구를 대상으로 주거입지 요인 선호에 대한 설문을 실시하고, 둘째로, 설문결과를 토대로 한 AHP 분석을 통해 가구특성별 주거입지 선호요인의 특징을 분석한다. 마지막으로 이를 통해 대구·경북지역 가구의

주거입지 전략에 대한 시사점을 도출한다.

2. 선행연구 검토

1) 주요 선행연구 분석

전술한 바와 같이, 주거입지의 선호요인 및 주거입지의 선택에 대한 연구들은 국내외적으로 많은 연구들이 진행되어 왔다. 이는 주거문제가 모든 국가의 보편적인 관심사임을 반영하는 결과라 할 수 있다. 이런 맥락에서 우선 국내의 대표적인 주거입지 관련 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

최막중·임영진(2001)은 수도권 도시가구를 대상으로 가구특성에 따른 주거입지 및 주택 유형에 있어서 수요의 차별성을 분석하였다. 분석결과에 따르면, 40대 이상, 고소득층, 대졸자 그룹은 주거입지 요인으로서 쾌적성을 선호하는 반면, 저소득층, 고졸이하 그룹은 경제성을 선호하며, 30대 이하 그룹은 접근성을 선호하는 것으로 나타난다. 따라서 연구자들은 연령, 소득, 교육수준에 따라 주택수요가 차별적인 만큼, 표적시장을 분리하여 접근하는 것이 타당하다는 점을 밝혔다.

이백진·서민호·김혜란·정일호(2012)는 수도권 거주자를 대상으로 주거입지 선정에 있어서 공통요소의 영향을 파악하고, 가구특성에 따른 주거입지 선호도의 차이를 분석하였다. 분석결과에 따르면, 소득계층별, 주택소유 유형에 따라 주택가격에 대한 지불 가능성과 주거입지 요인으로서 교통여건에 대한 선호가 차이가 나타났다. 특히, 생애주기에 따라 젊은부부와 노년부부는 통근시간이 짧은 도심을 선호하는 반면, 중년부부는 거주환경이 좋은 외곽을 선호하는 것으로 나타났다.

김준형·한정훈(2012)은 서울시 고령가구를 대상으로 은퇴 이후의 주거입지 및 주거이동에 대한 연구를 하였다. 연구결과에 따르면, 서울의 고령

가구는 은퇴이후 수도권이나 지방으로 이동하기 보다는 서울시 내에 거주하는 경향이 확인되었다. 특히, 고령가구는 타 연령대보다 주거이동시 인구 밀도가 높은 도심으로 이동하는 경향이 높게 나타났다.

윤복자·진미윤(1997)은 서울시 가구를 대상으로 주거입지 변화 패턴과 주거이동에 영향을 주는 요인을 분석하였다. 서울시 가구의 주거이동에 영향을 주는 요인으로 승용차보급률, 지하철 수송부담률, 청약저축가입자 비율, 범죄율 등이 있는 것으로 나타났다. 그리고 미시적 분석결과, 주거입지 패턴은 소득계층별로 차이가 있으며, 재개발·재건축 아파트 거주자들의 경우 주거선택 요인과 공간적 이동범위가 여타 집단과 차이가 있는 것으로 나타났다.

윤복자·박남희·진미윤(1999)은 수도권 대학생을 대상으로 신세대 소비자의 주거입지 선호의 특성을 분석하였다. 분석결과를 보면, 응답대상 대학생들은 주거지역으로 서울 등 대도시 지역을 선호하고 있어 수도권 인구 집중이 여전할 것임을 추정하였다. 그리고 주거환경 요인으로는 자연환경 요인을 가장 중요시하며, 지하철역과 쇼핑센터와 같은 편의성도 중요시함을 확인할 수 있었다.

박원석(2009)은 미국의 워싱턴대학교 대학생들을 대상으로, 주택선호 및 주거입지 요인 선호 특성을 분석하고, 주택선호에 주거입지 요인이 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과에 따르면, 응답 대학생들이 중요하게 고려하는 주거입지 요인으로는 주택가격, 주택의 질, 안전성, 관리회사의 능력 순으로 나타났다. 주거입지 요인이 응답자의 주택선호에 미치는 영향을 분석한 결과, 영구 아파트선호에는 주택여건 요인이, 응답자의 아파트 경험에는 평판, 근린환경, 주거보조 요인이, 응답자의 성별에는 평판, 주택여건, 근린환경, 관리, 주거보조 요인이 유의한 것으로 나타났다.

박원석(2010)은 미국과 국내 대학생들을 대상으로 기업형 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지

요인의 선호 특성을 비교 분석하고, 주거입지 요인이 응답자의 기업형 임대 아파트 거주 의사에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과를 보면, 한국과 미국 대학생 모두 주거입지를 선택할 때, 경제적 요인, 주변 환경, 주택의 물리적 여건을 가장 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 주거입지 요인이 응답자의 특성 및 임대 아파트 거주 의사에 미치는 영향을 분석한 결과를 보면, 국내 대학생들의 임대 아파트 거주 의사에는 시설·관리 요인과 평판·정책 요인이 유의한 영향을 미친 것으로 나타났다.

박원석(2012)은 미국 시애틀 거주 한인 이주민을 대상으로, 이주경험 및 주거실태, 주거입지 선호의 특성을 분석하고, 이를 통해 이주민의 개별 특성이 주택 소유구조와 주거입지 선호에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과를 살펴보면, 응답자들이 선호하는 주거입지 요인은 치안, 자연환경, 직장근접, 학군 순으로 나타났다.

한편, 외국에서도 주거입지에 대한 연구들이 다각도로 진행되었는데 대표적인 연구를 보면, 우선 Bayoh, Irwin and Haab(2006)는 미국 컬럼버스 대도시권의 주택보유 가구를 대상으로 지방정부의 재정 및 공공재 지원이 주거입지 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과를 보면, 지방정부의 각종 재정지원이 주거입지 선택에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 그 중에서도 학교의 수준이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Jun, Ha and Jeong(2013)은 서울에 거주하는 조선족을 대상으로 주거입지의 공간적 패턴을 살펴보고, 그 주거입지 선택요인을 분석하였다. 분석결과를 살펴보면, 서울시에 거주하는 조선족들은 한국민들과 공간적으로 분리되어 집중된 경향을 보이고 있다. 이러한 주거패턴을 보이는 요인으로는 직장과의 근접성, 저렴한 임대료, 다가구주택의 이용 가능성 등으로 나타났다.

Scott, Coomes and Izyumove(2005)¹⁾는 미국의

298개 메트로폴리탄 지역의 이주민의 경제적·인구학적·사회적 특성에 관한 자료를 사용하여, 이주민 국적별로 이주민의 개별특성 요인(성별, 연령, 혼인상태, 직업)과 장소특성 요인(외국태생인구의 수, 대학생수, 기후, 2차산업 고용증가, 3차산업 고용증가, 이주민 국적의 다양성, 도시화, 평균 연소득)이 이주자의 입지 의사결정에 미치는 요인을 분석했다. 분석결과를 보면, 이주민의 국적에 관계없이 기후, 교육수준, 고소득직업이 대부분의 이주민의 주거입지 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 이주민들은 좋은 기후, 교육기회, 높은 임금 때문에 대도시를 선호한다는 것이다. 또한 연령, 성별, 혼인, 직업과 같은 사회인구적 특성들도 주거입지 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 한편, 한인 이주민의 경우는 한인네트워크, 교육수준, 소득, 기후, 도시화 수준 등의 요인에 정(+)의 반응을 하는 반면, 인종구성의 다양성, 고용성장률에는 음(-)의 반응을 하는 것으로 나타났다.

2) 종합적 검토

지금까지 선행연구 결과들을 종합해 보면, 국내 외적으로 주거입지에 관한 연구들이 다양한 각도에서 진행되어 온 것을 확인할 수 있다. 우선, 연구대상을 보면 대상지역의 전체 가구를 대상으로 한 연구도 있는 반면, 고령자층, 대학생, 이주민과 같은 특수한 집단에 초점을 맞춘 연구도 동시에 진행되고 있음을 볼 수 있다. 따라서 이들 집단은 주거입지의 측면에서 특별한 관심과 연구의 대상이 되고 있음을 확인할 수 있다. 연구지역으로는 국내에서는 서울과 수도권권을 중심으로 한 연구가 많았으며, 박원석(2010)와 같이 전국을 대상으로 한 연구도 진행되어 왔다.

연구주제 및 방법으로는 연구대상 집단의 주거입지 선택 및 선호요인과 관련된 연구가 많았으며, 이를 위한 연구방법으로 로짓분석과 다중회귀

분석이 많이 이용되었다. 로짓분석도 일종의 회귀 분석인 만큼, 회귀분석을 통해 계량경제 분석이 주거입지 연구의 주요한 방법이 되고 있음을 확인할 수 있다. 이를 위한 연구자료로는 대상지역의 전수자료로 활용할 수 있는 통계자료를 활용한 연구도 있고, 대상지역의 표본집단을 선별한 설문조사 자료를 활용한 연구도 진행되어 왔다. 따라서 자료의 구득 가능성과 연구주제에 따라 다양한 연

구자료들이 활용되어 왔음을 확인할 수 있다.

이들 연구결과들을 종합해 보면, 연구 대상자의 연령, 소득, 교육수준, 직업 등에 따라 주거입지 선택 및 입지요인 선호가 차별적인 것으로 나타나는데, 따라서 연령, 소득, 교육수준, 직업 등의 변수는 주거입지 선택에 영향을 주는 중요한 변수임을 확인할 수 있다. 또한, 연구 대상자들이 중요하게 고려하는 주거입지 선호요인으로는 첫째로 주

표 1. 주거입지 분석에 관한 주요 선행연구

선행연구	연구대상 및 지역	연구방법	연구자료	주요 연구결과
최막중·임영진(2001)	수도권 도시가구	다중판별분석 로짓모형	주거만족도 및 주택수요 조사	-40대 이상, 고소득층은 쾌적성 선호 -저소득층, 고졸이하는 경제성 선호
이백진 외(2012)	수도권 가구	로짓모형	설문조사	-생애주기에 따라 주거입지로서 교통요소 영향 차별적
김준형·한준형(2012)	서울시 고령가구	다중회귀모형	국내인구이동통계	-고령가구는 은퇴이후에도 서울시내에 거주 경향
윤복자·진미운(1997)	서울시 가구	다중회귀분석	서울시 통계연보	-주거이동 영향 요인으로, 승용차보급률, 청약 저축가입자 비율, 범죄율 등 -주거입지 패턴은 소득계층별로 차이
윤복자 외(1999)	수도권 대학생	요인분석	설문조사	-대학생들 주거지역으로 서울 등 대도시 지역을 선호 -주거환경 요인으로는 자연환경, 편의성 중요시
박원석(2009)	미국 워싱턴대 대학생	로짓모형	설문조사	-주거입지 선호요인은 주택가격, 주택의 질, 안전성, 관리회사의 능력 순
박원석(2010)	국내 대학생	로짓모형	설문조사	-주거입지 선호요인은 경제적 요인, 주변 환경, 주택의 물리적 여건 순
박원석(2012)	미국 워싱턴주 거주 한인가구	로짓모형	설문조사	-주거입지 선호요인은 치안, 자연환경, 직장근접, 학군 순
Bayoh, Irwin and Haab(2006)	미국 컬럼버스 대도시권 가구	로짓모형	설문조사	-지방정부의 재정지원이 주거입지 선택에 (+) 영향 -학교의 수준이 큰 영향
Jun, Ha and Jeong(2013)	서울 거주 조선족	다중회귀분석	외국인 통계, 설문조사	-조선족들은 한국민들과 공간적으로 분리되어 집중된 경향 -주거입지 요인은 직장과의 근접성, 저렴한 임대료, 다가구주택의 이용 가능성 등
Scott, Coomes and Izyumove(2005)	미국의 298개 메트로폴리탄 지역	다항로짓모형	298개 MSA 통계자료	-기후, 교육수준, 직업, 연령, 성별, 혼인상태가 이주민 주거입지에 영향 -한인 이주민의 경우는 한인네트워크, 교육수준, 소득, 기후, 도시화 수준을 선호

택가격, 임대료와 같은 경제적 요인, 둘째로 치안, 자연환경, 학군, 생활편의 등과 같은 지역환경 요인, 셋째로 직장근접, 대중교통과 같은 접근성 요인, 넷째로 주택의 질, 관리회사의 능력과 같은 주택여건 요인 등인 것으로 나타났다.

요약하면, 주거입지 연구는 국내외적으로 다양한 연구주제와 대상들을 진행되었으며, 이를 위해 다양한 자료와 계량분석 방법론들이 동원되었음을 볼 수 있다. 따라서 주거입지 연구는 시대가 변함에 따라 새로운 주거환경에서 새롭게 제기되는 이슈에 대응해야 되기 때문이다. 따라서 많은 선행연구가 있음에도 불구하고, 주거입지 연구는 여전히 중요한 연구주제라 할 수 있다.

3. 연구모형의 설계 및 자료

1) 연구모형의 설계 및 연구방법

전술한 바와 같이, 본 연구는 대구·경북에 거주하는 가구를 대상으로 가구특성별 주거입지 선호요인을 분석하는 것이다. 이를 위해, 분석을 위한 연구모형을 설정하고 그에 따른 연구방법과 자료들을 구축하면 다음과 같다.

우선, 본 연구에서는 주거입지 선호요인들의 중요도를 평가하기 위한 분석기법으로 계층적 분석과정(AHP: Analytic Hierachy Process)²⁾을 채택하였다. AHP는 개인이나 그룹의 주관적이고 개인적인 선호도를 평가하기 위한 객관적인 계량모형을 제공하는 방법으로 널리 활용되고 있다. AHP는 의사결정 문제가 다수의 평가기준으로 이루어져 있는 경우, 평가기준을 계층화하고, 그 계층에 따라 중요도를 정하는 의사결정기법으로, 상호관련성이 적은 배타적 대안들을 체계적으로 평가할 수 있는 기법이다. 즉, 2개의 대안을 비교하여 둘 중 상대적으로 중요한 정도를 비교함으로써 여러 개

의 대안을 판단할 때 발생할 수 있는 오류를 방지하고 판단을 쉽게 할 수 있도록 한다.

AHP의 분석절차를 보면, 첫째로 연구목적에 적합한 목표를 설정하여 계층모형을 구축하고, 둘째로 2개 평가기준 간에 쌍대비교를 하고, 셋째로 이를 통해 각 계층별로 평가기준 간 부분 우선순위를 도출하고, 넷째로 그 결과에 대한 일관성 평가를 하고, 마지막으로 최종 우선순위를 결정하고 민감도 분석을 하는 순으로 진행된다.

이를 세부적으로 보면, 첫째로, 계층모형의 구축 단계에서는 해결하고자 하는 문제의 요소를 먼저 파악하고, 문제요소를 동질적인 집단으로 군집화하고, 이 집단을 차등적 계층 및 수준에 배열한다. 물론 계층구성을 위한 각 기준과 단계들은 연구목적 및 의사결정의 유형, 최종목표, 평가기준에 따라 다양하게 구축할 수 있다. 둘째로, 쌍대비교 단계에서는 여러 대안 중에서 우선순위를 고르기 위해 대안들을 두 개씩 조합한 후 각각의 쌍별로 비교분석한다. 일반적으로 쌍대비교에서는 요소간 관계의 강도를 충분히 반영할 수 있는 9단위 척도를 사용하는데, 평가기준이 n 개인 경우 $n(n-1)/2$ 회의 쌍대비교를 한다.

셋째로, 계층별 평가기준 간의 부분 우선순위 도출 단계에서는, 쌍대비교 분석결과를 통해 각각의 계층 수준에서 평가기준별 중요도를 평가하고, 각각의 계층 수준에서 부분적으로 평가기준별 우선순위를 결정한다. 넷째로, 일관성 평가 단계에서는 쌍대비교 분석을 통해 도출된 평가기준별 중요도를 평가결과가 일관성이 있는지를 검증하는 것이다. 일관성 평가는 일관성 지수(CI: Consistency Index)와 무작위 지수(RI: Random Index)사이의 비율인 일관성 비율(CR: Consistency Ratio)에 의해 구한다. 일관성 비율의 값은 일반적으로 0.1 이내여야 한다고 알려져 있다.

$$\text{일관성 지수(CI): } CI = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{n-1} \quad (1)$$

$$\text{일관성 비율(CR): } CR = \frac{CI}{RI} \quad (2)$$

λ_{\max} : 쌍대비교 행렬의 최대고유치

n: 요소들의 개수

마지막으로 최종 우선순위 결정단계에서는 각 계층별 대안들의 가중치를 종합하여, 최상위 계층의 의사결정 목적을 달성하게 해주는 최하위 계층에 있는 대안들의 상대적 우선순위를 중심으로 전체 계층에 대한 하나의 복합 우선순위 벡터(priority vector)를 산출하고, 이를 통해 최하위 계층의 대안간의 중요도 및 우선순위를 평가하고, 최종결과와의 변화 정도의 파악을 위해 민감도 분석을 한다.

AHP는 공공과 민간조직의 사업타당성 분석 및 검증, 갈등의 조정과 해소, 조직의 전략적 의사결정을 지원하는데 매우 유용한 도구로 폭넓게 사용되어 왔으며, 사회과학 연구에서도 AHP를 분석 기법으로 활용한 사례가 늘고 있다. 전술한 선행연구 검토에서 살펴본 바와 같이, 주거입지 선호요인 분석과 관련해서는 로짓분석이나 회귀분석이 주로 사용되어 왔고, AHP를 활용한 연구는 아직까지 많지 않은 실정이다. 이는 AHP가 개인보다는 주로 전문가 집단이나 조직의 전략적 의사결정을 위한 도구로 활용되었기 때문으로 판단된다.

그러나 AHP는 첫째, 개인의 주관적인 판단을 정량화하여 객관적인 계량모형으로 평가할 수 있다는 점, 둘째, 복잡한 상황을 계층적 접근을 통해 구조화하고 체계화할 수 있다는 점, 셋째, 쌍대비교를 통해 여러 개의 대안을 판단할 때 발생할 수 있는 오류를 방지하고 과학적인 우선순위를 도출할 수 있다는 점, 넷째, 분석결과에 대한 논리적 일관성 검증이 가능하다는 점에서, 주거입지 선호분석에서 유용하게 사용할 수 있는 분석기법으로 판단된다. 실제로, 이호영·박원석(2011)의 연구에서는 국내 외국인직접투자기업의 입지 의사결정에 영향을 미치는 입지 결정요인들의 중요도

를 평가하기 위한 분석기법으로 AHP를 활용한 만큼, 주거입지 선호요인 분석에서도 AHP를 유용하게 사용할 수 있을 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서는 연구설계 및 방법으로 AHP를 활용하였다.

그림 1은 주거입지 선호분석을 위한 AHP 분석모형을 나타낸 것이다. 주거입지 선호요인들에서 AHP 분석모형의 목표는 주거입지 선호요인들의 중요도를 평가하는 것이다. 중요도 평가를 위한 평가요인으로 상위계층의 평가요인으로는 경제성, 지역환경, 접근성, 주택여건을 선정하였다. 이들 요인들은 앞서 살펴본 많은 선행연구들에서 연구 대상자들이 중요하게 고려하는 주거입지 선호요인으로 나타난 바 있다. 또한, 박원석(2009), 박원석(2010)의 연구에서도 이들 요인들이 요인분석을 통해 대표적인 선호 입지요인들로 추출된 바 있어, 이에 이들 요인들은 상위계층 평가요인으로 선정하였다.

각각의 상위계층 평가요인들별로 선정된 하위계층 평가요인을 보면, 경제성 요인에는 향후 시세차익과 현재 전·월세금액이, 지역환경 요인에는 학군, 생활환경³⁾, 자연환경, 지역명성/주민지위⁴⁾, 안전성이, 접근성 요인에는 대중교통 접근성, 자가용교통 접근성, 직장 접근성이, 주택여건 요인⁵⁾에는 주택 내부시설, 단지내 편의시설, 주차장, 조망권/일조권이 선정되었다. 이들 하위계층 평가요인들 역시 선행연구 검토에서 중요한 입지요인들로 도출된 결과를 감안한 것이다.

2) 연구 자료

(1) 설문조사 개요

본 연구를 수행하기 위한 기본적인 연구자료로는 설문조사 자료를 활용하였다. 앞서 선행연구 검토결과에서도 볼 수 있듯이, 설문조사 자료는 주거입지 연구에서 널리 활용되고 있다. 특히, 본 연구에서는 개별 가구의 주관적인 입지선호를 평

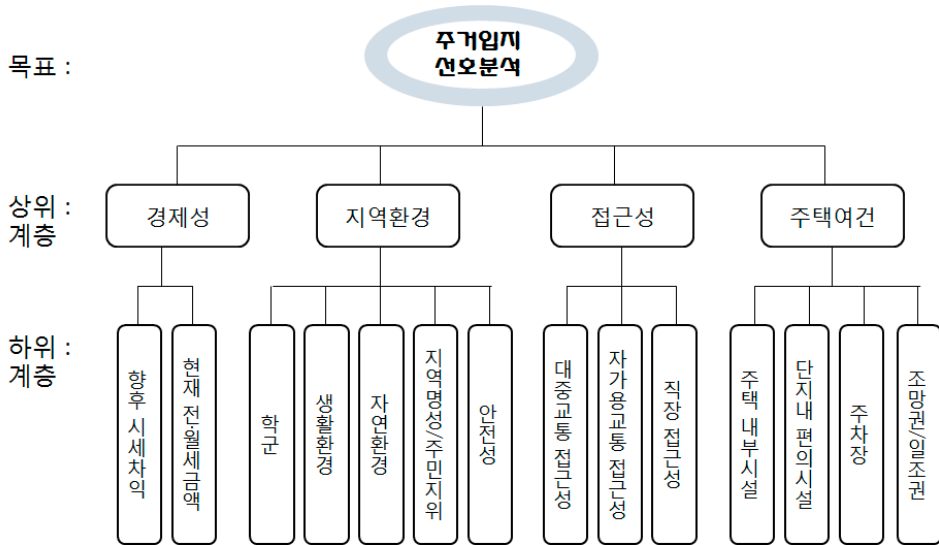


그림 1. AHP 분석모형의 개요

가하고, AHP를 통해 분석는 만큼, AHP 분석에 적합화된 자료구조를 생성하기 위해서는 설문조사가 필수적이다.

설문조사는 2013년 10월부터 2014년 3월에 걸쳐 실시되었다. 대구·경북에 거주하는 가구를 무작위로 추출하여, 주거입지 선호에 대한 쌍대비교 설문을 실시하였다. 설문은 가급적 가구주를 대상으로 하였으며, 설문의 정확도를 높이기 위해 필요한 경우 인터뷰 방식을 병행하였다. 그 결과, 총 164부의 유효한 설문을 회수하였다.

(2) 응답자의 기본 특성

설문조사 결과를 통해 나타난 가구주인 응답자

의 인적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 표 2에서 보듯이, 우선, 응답자의 연령대를 보면, 30대가 45.7%로 가장 많으며, 다음으로 40대(34.8%), 50대(12.2%) 순으로 나타난다. 20대 이하와 60대 이상은 상대적으로 비중이 적었다.

응답자의 가구소득 현황을 살펴보면, 가구소득이 3천만~6천만원 미만인 응답자의 비율이 53.8%로 가장 높으며, 다음으로 6천만원~1억원 미만(22.5%), 3천만원 미만(18.1%) 순으로 나타난다. 따라서 응답자의 인적 재무적 특성을 종합하면, 응답자의 절대다수는 30~40대의 기혼 가구주이며, 가구소득이 3천만~6천만원인 중간소득층임을 볼 수 있다.

표 2. 응답자의 연령별 현황

	연령					
	20대 이하	30대	40대	50대	60대 이상	합계
응답자수	8	75	57	20	4	164
비율(%)	(4.9)	(45.7)	(34.8)	(12.2)	(2.4)	(100.0)

표 3. 응답자의 가구소득별 현황

	가구소득 규모					합계
	3천만 미만	3천-6천만 미만	6천-1억 미만	1억-2억 미만	2억이상	
응답자수	29	86	36	6	3	160
비율(%)	(18.1)	(53.8)	(22.5)	(3.8)	(1.9)	(100.0)

주: 가구소득 항목의 경우, 결측치가 4개임.

4. AHP 분석 결과

1) 응답자 전체에 대한 AHP 분석 결과

(1) 상위계층의 AHP 분석 결과

전체 응답자를 대상으로 도출된 AHP 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다. 앞서 살펴본 바와 같이, AHP 분석의 최종 우선순위를 결정하기 전에 각 계층별로 평가기준 간 부분 우선순위를 도출하고, 그 결과에 대한 일관성 평가가 필요한데, 이를 살펴보면 다음과 같다.

우선, 상위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 경제성 0.342, 접근성 0.295, 지역환경, 0.256, 주택여건 0.107 순으로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.04로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 따라서 응답자들은 주거입지를 결정할 때, 주택가격

과 같은 경제성을 가장 중요하게 고려하며, 다음으로, 교통 및 직장 등의 접근성을 중요하게 고려하며, 다음으로 생활편의, 자연, 학군, 치안 등과 같은 지역환경을 중요하게 고려하는 것으로 나타난다. 주택여건에 대한 고려는 중요도가 상대적으로 낮게 나타났다.

(2) 하위계층의 AHP 분석 결과

다음으로 각각의 상위계층에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도를 분석한 결과를 살펴보면 다음과 같다. 우선, 경제성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 향후 시세차익이 0.899로 압도적으로 높은 것으로 나타나며, 다음으로 현재 전·월세금액이 0.111로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.00으로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 따라서 응답자들은 주거입지를 선택할 시에 경제성 입지요인 중에서는 주택투자를 통해 현재

표 4. 상위계층에서의 평가지표 간의 중요도 분석결과

	경제성	지역환경	접근성	주택여건
중요도	0.342	0.256	0.295	0.107

* 일관성(Inconsistency)=0.04

표 5. 경제성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석결과

	향후 시세차익	현재 전·월세금액
중요도	0.889	0.111

* 일관성(Inconsistency)=0.00

들어오는 전·월세금액보다는 향후에 기대되는 시세차익을 압도적으로 선호하는 것으로 확인된다.

다음으로, 지역환경 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 생활환경 0.313, 안전성 0.238, 학군 0.218, 자연환경 0.130, 지역명성/주민지위 0.101 순으로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.03으로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 따라서 응답자들은 주거입지를 선택할 시에 지역환경 입지요인 중에서는 쇼핑, 문화생활과 같은 생활환경이 우수한 입지를 가장 중요하게 생각하며, 다음으로 치안 등 안전성과 학군이 우수한 입지를 선호하는 것으로 확인된다. 반면, 지역명성/주민지위는 주거입지 요인으로 덜 선호하는 것으로 나타난다.

다음으로, 접근성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 대중교통 수단 접근성 0.372, 자가용교통 접근성 0.355, 직장 접근성 0.273 순으로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.01로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 따라서 응답자들은 주거입지를 선택할 시에 접근성 입지요인 중에서는 지하철, 버스 등과 같은 대중교통 접근성이 우수한 입지를 가장 중요하게 생각하는 것으로 확인된다. 다만, 접근성 요인의 경우, 평가지표들 간에는 차이가 다른 요인에 비해 덜한 것으로 나타나, 비교적 고른 선호를 볼 수 있다.

마지막으로, 주택여건 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 조망권/일조권 0.435, 주택내부시설 0.231, 주차장 0.197, 단지내 편의시설 0.137 순으로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.02로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 따라서 응답자들은 주거입지를 선택할 시에 주택여건 입지요인 중에서는 조망권/일조권이 우수한 주택을 가장 중요하게 생각하며, 그 다음으로 내부시설이 우수한 주택을 선호하는 것으로 확인된다. 반면, 단지내 편의시설이나 주차장은 다른 요인에 비해 덜 선호하는 것으로 나타난다.

표 6. 지역환경 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석결과

	생활환경	안전성	학군	자연환경	지역명성/주민지위
중요도	0.313	0.238	0.218	0.130	0.101

* 일관성(Inconsistency)=0.03

표 7. 접근성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석결과

	대중교통 접근성	자가용교통 접근성	직장 접근성
중요도	0.372	0.355	0.273

* 일관성(Inconsistency)=0.01

표 8. 주택여건 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석결과

	조망권/일조권	주택내부시설	주차장	단지내 편의시설
중요도	0.435	0.231	0.197	0.137

* 일관성(Inconsistency)=0.02

(3) 최종 AHP 분석 결과

마지막으로 지금까지 분석한 각 계층별 대안들의 가중치를 종합하여, 상위 계층의 의사결정 목적을 달성하게 해주는 하위 계층의 평가지표 간의 중요도 및 우선순위를 분석한다. 분석결과를 보면, 총 14개의 하위계층 평가지표 중에서 응답자들이 주거입지 요인으로 가장 중요하게 고려하는 요인은 향후 시세차익인데 중요도는 0.186인 것으로 나타난다. 2위는 생활환경 0.122, 3위는 대중교통 접근성 0.101, 4위는 자가용 교통 접근성 0.096, 5위는 안전성 0.093 순으로 나타난다. 반면, 단지내 편의시설, 현재 전·월세금액, 주차장, 주택 내부시설은 응답자들이 입지요인 중에서 가장 덜 중요하게 생각하는 요인인 것으로 확인된다.

최종 분석결과를 보면, 대구·경북에 거주하는 가구들은 주거입지를 선정할 때, 향후에 시세차익이 많이 발생할 가능성이 높은 입지를 우선적으로 선호하고, 다음으로 쇼핑, 문화시설, 복지시설 등 생활환경이 우수한 입지를 고려하고, 다음으로 대중교통과 자가용 교통 접근성이 좋은 입지를 고려

하는 것으로 확인된다. 반면 주택여건 중에서 단지내 편의시설이나 주차장과 같은 부대시설 등은 맨 나중에 고려하는 것으로 확인된다.

이러한 결과를 통해 볼 때 대구·경북 가구들은 주거입지를 선정할 경우, 주택이 경제적으로 투자 가치가 있는지를 우선적으로 판단하며, 그 다음으로 보다 나은 생활여건과 접근성을 누릴 수 있는 입지를 선호한다는 것으로 볼 수 있다. 따라서 대구·경북 가구들이 주택을 생활을 영위하는 주거서비스 공간이자, 소유를 통한 자본이득을 얻을 수 있는 자산이라는 점을 동시에 고려하고 있음을 확인할 수 있다. 즉, 주택이 투자재와 생활필수재라는 이중적 특성을 가지고 있음을 대구·경북 가구들이 명확하게 인지하고 있음을 볼 수 있다.

2) 연령별 AHP 분석결과

한편, 선행연구 결과에서도 볼 수 있듯이 가구의 주거입지 선호요인은 연령, 소득, 직업 등 가구 특성에 따라 차별적으로 나타난다. 따라서 앞서

표 9. 전체 응답자에 대한 AHP 최종 분석결과

상위계층	하위계층	중요도	순위
경제성	향후 시세차익	0.186	1
	현재 전·월세금액	0.023	13
지역환경	학군	0.085	6
	생활환경	0.122	2
	자연환경	0.051	9
	지역명성/주민지위	0.039	10
	안전성	0.093	5
접근성	대중교통 접근성	0.101	3
	자가용 교통 접근성	0.096	4
	직장 접근성	0.074	7
주택여건	주택 내부시설	0.030	11
	단지내 편의시설	0.017	14
	주차장	0.026	12
	조망권/일조권	0.057	8

분석한 주거입지 요인의 중요도도 연령별로, 가구 소득별로 차별적으로 나타날 수 있음을 예상할 수 있다. 이러한 의미에서 AHP 분석을 연령별, 가구 소득별로 나누어 각각 수행하였다.

이러한 맥락에서 우선, 연령별로 AHP 분석을 수행한 결과는 표 10과 같다. 최종 AHP 분석 결과⁶⁾를 보면, 30대 이하의 경우, 주거입지 요인으로 가장 중요하게 고려하는 요인은 1위 향후시세차익, 2위 자가용교통 접근성, 3위 안전성, 4위 대중교통 접근성 순으로 나타난다. 40대의 경우는 1위 향후시세차익, 2위 생활환경, 3위 안전성, 4위 학군 순으로 나타나고, 50대 이상의 경우는 1위 지역환경, 2위 자연환경, 3위 향후 시세차익, 4위 자가용교통 접근성 순으로 나타난다.

따라서 30대 이하는 접근성 요인에서, 40대는 향후 시세차익 등의 경제성 요인과 학군 요인에서, 50대 이상은 생활환경과 자연환경과 같은 지역환경 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 가지고 있음을 볼 수 있다. 특히, 50대의 경우 다른 연

령대에서 1위를 기록한 향후 시세차익과 학군 등의 중요도를 낮게 평가하는 반면, 다른 연령대에서 낮게 평가한 자연환경의 중요도를 높게 평가한 점을 볼 수 있다.

그림 2는 연령 집단간 평가결과를 보다 용이하게 비교·분석하기 위해 그래프화한 것이다. 그래프에서 볼 수 있듯이, 30대 이하는 자동차교통 접근성과 안전성에서, 40대는 경제성, 생활환경, 대중교통 접근성, 학군에서, 50대 이상은 자연환경, 생활환경, 안전성에서 상대적으로 높은 선호도를 보이고 있다.

이러한 결과를 종합하여 보면, 대구·경북에 거주하는 가구들은 가구의 연령과 그에 따른 생애주기에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 분명히 확인할 수 있다. 즉, 30대 이하의 경우 독신가구나 신혼부부가 많기 때문에, 주거입지를 선택할 때 대중교통이나 자가용교통 접근성 그리고 안전성을 상대적으로 중요하게 선호하는 반면, 40대의 경우 경제활동이 가장 활발

표 10. 연령별 AHP 최종 분석결과

상위계층	하위계층	30대 이하		40대		50대 이상	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
경제성	향후 시세차익	0.183	1	0.232	1	0.111	3
	현재 전·월세금액	0.020	14	0.020	13	0.035	11
지역환경	학군	0.092	5	0.092	4	0.048	9
	생활환경	0.082	6	0.149	2	0.163	1
	자연환경	0.054	9	0.034	9	0.111	2
	지역명성/주민지위	0.051	10	0.022	11	0.041	10
	안전성	0.102	3	0.073	6	0.100	5
접근성	대중교통 접근성	0.093	4	0.108	3	0.098	6
	자가용 교통 접근성	0.111	2	0.076	5	0.101	4
	직장 접근성	0.077	7	0.070	7	0.065	7
주택여건	주택 내부시설	0.028	11	0.031	10	0.030	12
	단지내 편의시설	0.020	13	0.017	14	0.012	14
	주차장	0.027	12	0.022	12	0.027	13
	조망권/일조권	0.059	8	0.054	8	0.058	8

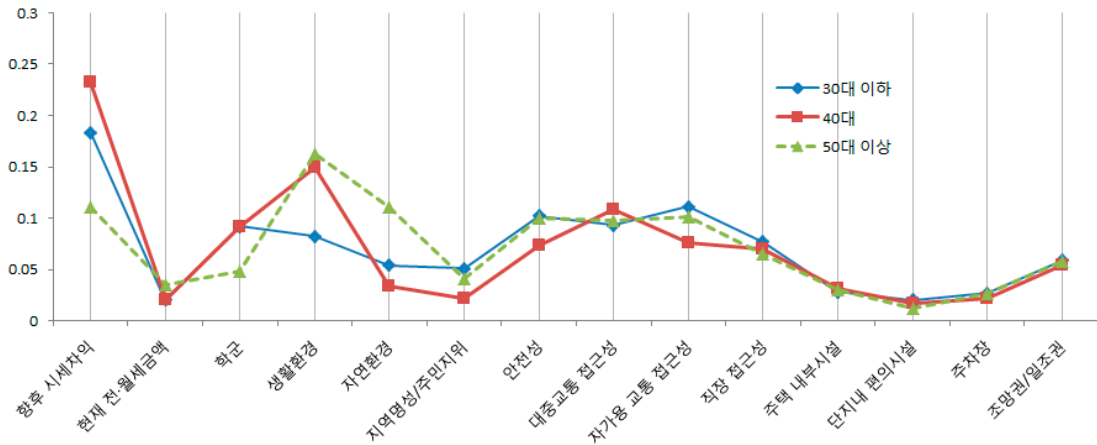


그림 2. 연령별 AHP 최종 분석결과와 평가지표 간 비교

하며 대부분 학령인구에 있는 자녀가 있기 때문에, 주거입지를 선택할 때 향후 투자가치, 생활편의시설, 학군과 같은 요인을 상대적으로 중요하게 선호한다는 점이다. 또한, 50대 이상의 경우 주거입지를 선택할 때, 투자가치보다는 노후를 안전하고 편리하게 보내기 위한 생활편의시설, 자연환경 등을 상대적으로 중요하게 선호한다는 점을 확인할 수 있다.

3) 가구소득별 AHP 분석결과

다음으로 가구소득별로 AHP 분석을 수행한 결과를 보면 표 11과 같다. 최종 AHP 분석 결과를 보면, 3천만원 미만의 경우, 주거입지 요인으로 가장 중요하게 고려하는 요인은 1위 생활환경, 2위 대중교통 접근성, 3위 자가용교통 접근성, 4위 안전성 순으로 나타난다. 3천만~6천만원 미만의 경우는 1위 향후시세차익, 2위 대중교통 접근성, 3위 생활환경, 4위 자가용교통 접근성 순으로 나타나고, 6천만원 이상의 경우는 1위 향후 시세차익, 2위 안전성, 3위 자가용교통 접근성, 4위 생활환경 순으로 나타난다.

따라서 3천만원 미만은 생활환경과 접근성 요인에서, 3천만~6천만원은 향후 시세차익 등의 경제성 요인과 접근성 요인에서, 6천만원 이상은 경제성, 안전성, 자가용교통 접근성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 가지고 있음을 볼 수 있다. 특히, 3천만원 미만의 저소득층의 경우 경우 다른 소득계층에서 1위를 기록한 향후 시세차익의 중요도를 낮게 평가하는 반면, 생활환경의 중요도를 높게 평가한 점을 볼 수 있다. 또한, 3천만~6천만원의 중간소득층의 경우 향후 시세차익의 중요도가 0.300으로 나타나, 투자가치를 압도적으로 중요하게 평가하고 있음을 볼 수 있다.

그림 3은 가구소득 집단간 평가결과를 보다 용이하게 비교·분석하기 위해 그래프화한 것이다. 그래프에서 볼 수 있듯이, 3천만원 미만은 생활환경, 자연환경 대중교통 접근성에서, 3천만~6천만원 미만은 경제성에서, 6천만원 이상은 안전성, 자동차교통 접근성, 조망권/일조권에서 상대적으로 높은 선호도를 보이고 있다.

이러한 결과를 종합하여 보면, 대구·경북에 거주하는 가구들은 가구소득과 그에 따른 경제적 여건에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 분명히 확인할 수 있다. 즉, 3천만원

표 11. 가구소득별 AHP 최종 분석결과

상위계층	하위계층	3천만원 미만		3천만~6천만원 미만		6천만원 이상	
		중요도	순위	중요도	순위	중요도	순위
경제성	향후 시세차익	0.089	5	0.300	1	0.140	1
	현재 전·월세금액	0.037	11	0.024	12	0.012	14
지역환경	학군	0.077	7	0.068	6	0.082	7
	생활환경	0.150	1	0.105	3	0.095	4
	자연환경	0.078	6	0.032	9	0.052	9
	지역명성/주민지위	0.047	9	0.025	10	0.047	10
	안전성	0.099	4	0.062	7	0.134	2
접근성	대중교통 접근성	0.136	2	0.111	2	0.087	5
	자가용 교통 접근성	0.115	3	0.087	4	0.116	3
	직장 접근성	0.065	8	0.079	5	0.084	6
주택여건	주택 내부시설	0.034	12	0.021	13	0.039	11
	단지내 편의시설	0.017	14	0.017	14	0.013	13
	주차장	0.017	13	0.024	11	0.023	12
	조망권/일조권	0.040	10	0.045	8	0.077	8

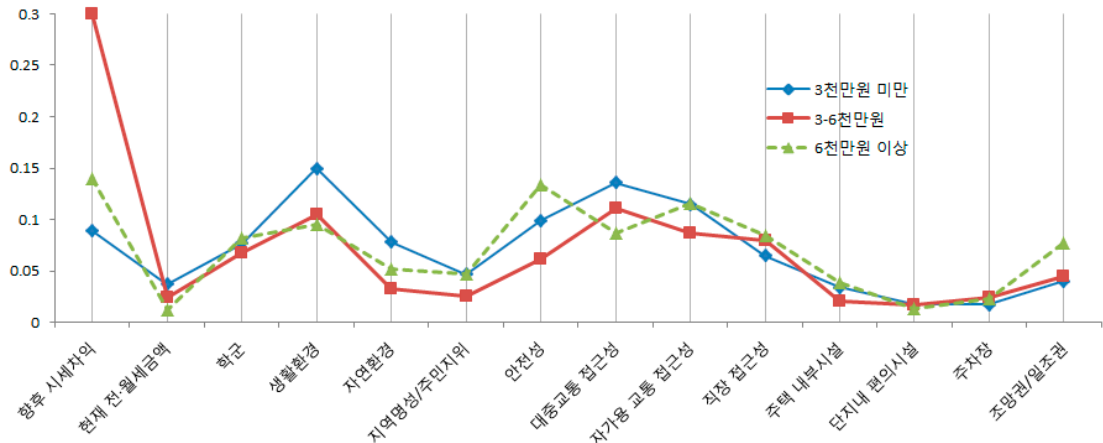


그림 3. 가구소득별 AHP 최종 분석결과의 평가지표 간 비교

미만의 저소득층의 경우, 주거입지를 선택할 때 생활환경, 대중교통 접근성, 안전성과 같은 기초적인 주거여건을 만족시켜 주는 입지요인을 상대적으로 중요하게 선호하는 반면, 주택 구매능력이 부족하기 때문에 주택의 투자가치에 대한 고려는

상대적으로 우선 순위가 낮은 것으로 나타난다.

3천만~6천만원 미만의 중간소득층의 경우, 주거입지를 선택할 시에 다른 어떤 요인보다 투자가치에 대한 중요도를 압도적으로 높게 평가하는 것으로 나타난다. 즉, 이들 중간소득층의 경우, 자산

투자를 통해 상위계층으로 상승하려는 욕구가 강한 만큼, 주거입지를 선택할 시에 투자가치가 다른 어떤 요인보다 중요하게 고려한다는 점을 확인할 수 있다. 6천만원 이상의 고소득층의 경우, 주거입지를 선택할 시에 투자가치를 고려하지만 중간소득층만큼 그 강도가 강하지 않은 것으로 나타난다. 즉, 고소득층의 경우, 주거입지를 선택할 시에 투자가치와 함께 안전성, 자동차교통 접근성, 조망권/일조권과 같은 개인의 삶의 질과 프라이버시를 중요시한다는 점을 확인할 수 있다.

5. 결론 및 시사점

지금까지 대구·경북에 거주하는 가구를 대상으로 AHP 분석을 통해 가구특성별로 주거입지 선호 요인을 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 대구·경북 가구들이 중요하게 고려하는 주거입지 요인으로는 향후 시세차익, 생활환경, 대중교통 접근성, 자가용 교통 접근성, 안전성 순으로 나타난다. 따라서 대구·경북 가구들은 주거입지를 선정할 경우, 주택이 경제적으로 투자가치가 있는 지를 우선적으로 판단하며, 다음으로 보다 나은 생활여건과 접근성을 누릴 수 있는 입지를 선호한다는 것으로 볼 수 있다.

둘째로, 연령별 AHP 분석결과를 보면, 30대 이하의 접근성 요인에서, 40대는 향후 시세차익과 학군 요인에서, 50대 이상은 생활환경과 자연환경, 안전성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보인다. 따라서 대구·경북 가구들은 가구의 연령과 그에 따른 생애주기에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

셋째로, 가구소득별 AHP 분석결과를 보면, 3천만원 미만의 저소득층은 생활환경과 접근성 요인에서, 3천만~6천만원의 중간소득층은 향후 시세차익과 접근성 요인에서, 6천만원 이상의 고소득

층은 경제성, 안전성, 자가용교통 접근성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보인다. 따라서 대구·경북 가구들은 가구소득과 그에 따른 경제적 여건에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

지금까지 연구결과를 토대로 다음과 같은 시사점을 끌어낼 수 있다. 첫째로, 대구·경북 가구를 대상으로 한 본 연구결과는 주거입지 요인 선택에 있어서 연령별 소득별로 차별적이라는 선행연구의 결과를 지지해준다는 점이다. 그리고 대구·경북 가구를 대상으로 한 연구결과를 수도권 등 여타지역과 비교 분석할 경우 보다 차별적이고 구체적인 시사점을 끌어낼 수 있을 것으로 판단된다.

둘째로, 주택공급 등 정책 수립에 있어서 수요자인 가구의 입지선호를 고려한 접근방법이 필요하다는 점이다. 대구·경북 가구의 경우, 주거입지 선호에 있어서 투자가치와 생활환경을 동시에 고려함을 볼 수 있었다. 따라서 정부와 지자체의 주택공급 정책도 수요자의 주거입지 선호를 반영하고, 수요자의 생애주기와 소득수준을 고려하여 수립하는 현실적인 고려가 필요할 것이다.

셋째로, 대구·경북 주택사업자의 경우 비즈니스 측면에서 주택 개발 및 마케팅에 있어서 이러한 연구결과를 면밀히 고려할 필요가 있을 것이다. 즉, 대구·경북 가구의 경우 연령별로 가구소득별로 선호하는 입지요인이 차별적인 만큼, 대구·경북 주택시장에서는 표적시장을 분리하는 접근방법이 유효할 것으로 판단된다. 따라서 주택단지 개발 및 마케팅 시에 이러한 차별성을 감안한 타겟팅 전략을 수립할 필요는 것이다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 우선, 설문조사 표본의 대표성의 문제를 들 수 있다. 본 설문조사는 최대한 객관적으로 표본을 무작위로 추출하였지만, 이들 표본이 대구·경북 거주자를 대표할 수 있는가하는 문제는 여전히 남아 있다. 이러한 점은 설문조사를 기반으로 하는 사회과학 연구에서는 피할 수 없는 한계이며, 본 논문에서도 이러한

한계가 여전히 남아 있는 숙제라 하겠다. 둘째로, 본 연구가 대구 · 경북 지역만을 대상으로 한 만큼, 수도권 등 타 지역 간의 비교분석이 제한되었다는 점이다. 이 점은 향후 수도권 등 국내 여타지역과의 비교 분석연구를 통해 보완해 갈 것이다.

주

- 1) 여기에 대한 내용은 박원석(2012)에서 인용하였다.
- 2) 이하 AHP로 약칭한다.
- 3) 생활환경에는 쇼핑시설, 문화시설, 복지시설 등의 이용 편의성을 말하는데, 응답자들이 이를 인지할 수 있도록 설문지에 이러한 사실을 명기하였다.
- 4) 지역명성/주민지위는 강남, 수성구 등과 같이 지역에 대한 일반인의 평판과 주민의 사회 · 경제적 지위를 말하는데, 응답자들이 이를 인지할 수 있도록 설문지에 이러한 사실을 명기하였다.
- 5) 주택여건 요인과 관련하여, 외국의 선행연구 결과에서는 관리회사의 우수성이 중요한 입지요인으로 나타난 바 있으나, 국내의 경우 기업형 임대주택이 드물기 때문에 이 요인은 제외하였다. 대신 최근의 주택 트렌드를 감안하여 단지 내 편의시설을 평가요인에 포함시켰다.
- 6) 연령별 및 가구소득별 AHP 분석의 경우, 계층별 중요도 평가결과는 논문의 압축적인 서술을 위해 생략하였다. 이와 함께, 계층별로 중요도 평가결과에 대한 일관성 평가도 수행하였는데, 모든 결과에서 일관성 비율이 0.1이하로 나타나, 평가결과가 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 확인되었다.

참고문헌

김준형 · 한정훈, 2012, “은퇴 이후의 주거입지-서울거주 인구를 중심으로”, 국토계획 47(3), 159-173.
 박원석, 2009, “미국 대학생들의 주택 및 입지요인 선호 특성에 관한 연구”, 국토지리학회지, 43(4), 국토지리학회지 599-610.
 박원석, 2010, “국내 대학생들의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지 선호 특성에 관한 연구”, 한국지역지리학회지 16(5), 559-571.

박원석, 2011, 부동산입지론, 양현사.
 박원석, 2012, “한인 이주민의 주택 소유구조 및 주거입지 선호 특성”, 한국경제지리학회지 15(4), 660-675.
 윤복자 · 박남희 · 진미윤, 1999, “신세대 소비자 · 대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 15(3), 33-43.
 윤복자 · 진미윤, 1997, “서울시 거주 가구의 주거입지 변화 패턴”, 한국주거학회지 8(2), 49-59
 이백진 · 서민호 · 김혜란 · 정일호, 2012, “주거입지 선호의 식 분석-주거입지 요소별 한계수준과 가구특성별 격차를 중심으로”, 국토연구 74, 17-33.
 이호영 · 박원석, 2011, “국내 외국인직접투자기업의 입지결정요인에 관한 연구”, 한국지역지리학회지 17(1), 58-74.
 최막중 · 임영진, 2001, “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 국토계획 36(6), 69-81.
 Bayoh, I., E.G. Irwin, and T. Haab, 2006, Determinants of Residential Location Choice: How Important Are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City Locations, *Journal of Regional Science* 46(1), 97-120.
 Jun, Myung-Jin, Seong-Kyu Ha, and Ji-Eun Jeong, 2013, Spatial concentrations of Korean Chinese and determinants of their residential location choices in Seoul, *Habitat International* 40, 42-50.
 Scott, D. M. and P. A. Coomes and Alexei I. Izyumove, 2005, The Location Choice of Immigrants among U.S. Metro Areas, *Journal of Regional Science* 45(1), 113-145.

교신: 박원석, 712-714, 경북 경산시 진량읍 대구대로 201 대구대학교 행정대학 부동산학과, 전화: 053-850-6381, 이메일: wspark@daegu.ac.kr

Correspondence: Wonseok Park, Department of Real Estate, Daegu University, Jillyang, Gyeongsan, Gyeongbuk 712-714, Korea, Tel: 82-53-850-6381, e-mail: wspark@daegu.ac.kr

최초투고일 2014년 9월 24일
 수정일 2014년 10월 8일
 최종접수일 2014년 10월 11일