

수도권 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석

- 대구·경북 가구사례와의 비교분석 -

박 원 석*

Analysis of Residential Location Preference Factors by Characteristics of Households in the Case of Seoul Metropolitan Area Households : Comparative Analysis with the Case of Daegu · Gyeongbuk Households

Wonseok Park*

요약 : 이 연구는 수도권 가구를 대상으로 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하고, 이를 대구·경북 가구사례와 비교분석하여 주거입지 선호의 지역별 차별성을 밝히는 것을 목적으로 한다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 수도권 가구가 중요하게 고려하는 주거입지 요인은 대중교통 접근성, 안전성, 생활환경 순으로 나타난다. 따라서 수도권 가구는 편리하고 안전한 삶의 질에 대한 선호도가 높은 것을 볼 수 있다. 둘째로, 연령별 소득수준별 AHP 분석결과를 보면, 수도권 가구는 생애주기와 소득수준에 따라 선호하는 입지요인이 차별적임을 확인할 수 있다. 셋째로, 수도권 가구와 대구·경북 가구의 비교분석 결과를 보면, 수도권 가구는 대중교통 접근성과 안전성, 자연환경 등 쾌적하고 안전한 삶의 질에 대한 선호도가 높은 반면, 대구·경북 가구는 향후 시세차익과 자가용교통 접근성 등 주택의 경제적 투자가치에 대한 선호도가 높은 것으로 나타난다.

주요어 : 주거입지, 입지요인, 수도권, 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 Seoul metropolitan area households. The main results of this study are as follows. Firstly, residential location factors most preferred by Seoul metropolitan area households are accessibility of public transportation, followed by security and living environment. Therefore, we can see Seoul metropolitan area households prefer amenity and quality of life as residential location factors. Secondly, according to the results of AHP by age and household income, the residential location factors Seoul metropolitan area households prefer are different by age and household income. Thirdly, according to the results of comparative analysis between the case of Seoul metropolitan area and Daegu·Gyeongbuk households, Seoul metropolitan area households more prefer safety and quality of life, on the other hand, Daegu·Gyeongbuk households more prefer investment value of housing.

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

1. 서론

주거입지에 관한 문제는 학술적으로나 정책적으로 중요한 이슈가 되어 왔으며, 이에 국내외적으로 주거입지에 관한 많은 연구들이 진행되어 왔다. 주택은 개인의 생활을 영위하는 주거서비스 공간이자, 자본이득을 얻을 수 있는 자산이라는 이중적 성격을 갖고 있는데, 따라서 주거입지는 개인의 일상적 삶과 가구의 재무적 성과를 결정하는 매우 중요한 문제라 할 수 있다. 아울러, 지속적이고 안정적인 주택공급을 지향하는 주거정책의 관점에서도 가구의 주거입지 선호를 파악하는 것

은 매우 중요한 문제이기도 하다.

그동안 국내외적으로 주거입지에 대한 다양한 연구들이 진행되어 왔다. 여기에는 특정 지역을 대상으로 한 연구도 있고, 고령자층, 대학생, 이주민 등 특정 집단을 대상으로 한 연구도 있다. 이는 주거입지가 그 선호도가 지역과 계층 그리고 개인의 특성에 따라 차별성을 보이고 있으며, 또한 시대에 따라 주거환경이 변함에 따라 주거입지에 대한 이슈도 바뀌고 있기 때문이다. 따라서 사회·경제적 여건 변화에 따라 주거입지에 대한 이슈도 끊임없이 변하는 만큼, 주거입지 대한 연구는 지금까지의 많은 선행연구가 있음에도 불구하고

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

고 여전히 중요한 연구주제가 되고 있다.

국내에서 가구의 주거입지 선호에 대한 대표적인 연구로는 박원석(2014)가 있다. 박원석(2014)의 연구에서는 대구·경북 가구를 대상으로, AHP 분석을 통해 가구특성별 주거입지 선호요인의 특징을 분석하고 대구·경북지역 가구의 주거입지 전략에 대한 시사점을 도출하였는데, 이 연구는 주거입지 요인 및 전략에 대한 체계적이고 전략적인 접근을 했다는 점에서 성과를 보이고 있다. 그런데 최근 들어 국내의 주택시장은 지역별로 독자적인 움직임을 보이고 있는데, 이는 지역별로 차별적인 주거입지 선호를 반영한 결과이기도 하다. 따라서 대구·경북 가구를 대상으로 한 박원석(2014)의 연구는 수도권 등 국내 여타지역과의 비교분석을 위한 후속연구를 통해 보완되어야 할 필요성이 있다. 이를 통해 국내 가구의 지역별 주거입지 선호의 차별성에 대한 전반적인 분석결과가 제시될 수 있고, 이는 다양한 정책연구로 응용될 수 있을 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 수도권에 거주하는 가구를 대상으로 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하고, 이를 대구·경북 가구사례와 비교분석하여 주거입지 선호의 지역별 차별성 특징을 살펴보는 것을 목적으로 한다. 수도권을 사례지역으로 선정한 것은, 수도권이 국내 주택시장을 대표하는 지역일 뿐만 아니라, 선행연구인 대구·경북 사례와 비교분석하기에 가장 적절하기 때문이다. 이러한 연구목적 하에서 본 연구에서는 첫째로, 수도권 가구를 대상으로 주거입지 요인 선호에 대한 설문을 실시하고, 둘째로, 설문결과를 토대로 한 AHP 분석을 통해 가구특성별 주거입지 선호요인의 특징을 분석하고, 마지막으로 대구·경북 가구사례와의 비교분석을 통해 주거입지 선호의 지역별 차별성 특징을 살펴보고, 주거입지 전략 및 정책적 시사점을 도출한다.

2. 선행연구 검토 및 연구모형의 설계

1) 선행연구 검토

전술한 바와 같이, 주거입지에 대해서는 국내외적으로 많은 연구들이 진행되어 왔다. 주거입지와

관련한 연구주제를 보면, 우선, 연구대상 집단의 주거입지 선호요인에 관한 연구들이 대표적이는데, 김재홍(2006), 이백진 외(2012), 박원석(2010), 박원석(2012), 박원석(2014), Bayoh, Irwin and Haab (2006) Frenkel, Bendit and Kaplan(2013), Vejlin (2013) 등의 연구를 종합하면, 주거입지에 미치는 입지요인들로는 첫째로, 주택가격, 임대료, 정부 재정지원과 같은 경제적 요인, 둘째로, 생활환경, 자연환경, 학군, 안정성과 같은 지역환경 요인, 셋째로, 교통여건, 직주근접과 같은 접근성 요인, 넷째로, 주택 내부시설, 주차장, 조망권, 일조권과 같은 주택의 물리적 여건 등이 있는 것으로 나타났다. 이러한 입지요인들을 고려하여 가구는 주거입지를 선택하게 되는 것이다.

한편, 주거입지 선호는 연령, 소득, 교육수준, 직업 등 가구의 사회·경제적 지위와 개인적 취향에 따라 차별적으로 나타날 수 있다. 즉, 동일한 주거입지 요인이라 하더라도 개인의 연령과 생애주기, 소득수준 등에 따라 선호도가 차별적이라는 것이고, 이는 가구의 사회·경제적 지위에 따라 차별적인 주거입지 정책이 수립되어야 한다는 시사점을 준다. 이러한 관점에서 고령자층, 대학생, 이주민과 같은 특정 집단을 대상으로 한 주거입지 선호요인에 대한 연구들도 꾸준히 진행되었다. 예를 들면, 김준형·한정훈(2012)의 연구에서는 고령자를 대상으로, 박원석(2009), 박원석(2010), 윤복자·박남희·진미윤(1999)의 연구에서는 대학생을 대상으로, 박원석(2012), Jun, Ha and Jeong(2013), Scott, Coomes and Izyumove(2005)의 연구에서는 이주민들 대상으로 한 연구가 진행된 바 있다. 이들 연구를 통해, 특정 집단에서는 차별적인 주거입지 선호가 나타나고, 이에 따라 정책적 지향점도 이러한 차별성에 두어져야 한다는 시사점을 주고 있다.

아울러, 특정 지역을 대상으로 주거입지 선호에 대한 연구들도 진행되어 왔다. 이는 지역에 따라 주민의 사회·경제적 지위와 개인적 특성이 다르기 때문에, 입지요인 선호도에서도 차별성이 나타남을 의미한다. 국내에서는 서울과 수도권의 가구를 대상으로 한 연구들이 많이 진행되었는데, 여기에는 최막중·임영진(2001), 이백진 외(2012), 김준형·한정훈(2012), Jun, Ha and Jeong(2013)의 연구

가 대표적이다. 대구·경북 가구에 대한 연구로는 박원석(2014)가 있다.

이러한 주거입지 연구의 구체적인 내용은 선행 연구에서 많이 소개¹⁾되어 있는 만큼, 본 연구에서는 직접적인 비교분석 대상 선행연구인 박원석(2014)의 연구의 내용을 중점적으로 소개한다. 박원석(2014)은 대구·경북에 거주하는 가구를 대상으로, AHP 분석을 통해 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하였는데, 연구결과를 보면 다음과 같다. 첫째로, 대구·경북 가구들이 중요하게 고려하는 주거입지 요인으로는 시세차익, 생활환경, 대중교통 접근성 순으로 나타나는데, 따라서 이들은 주거입지 선정 시 주택의 투자가치와 생활여건을 동시에 고려한다는 것을 볼 수 있다. 둘째로, 연령별로 보면, 30대 이하는 접근성 요인에서, 40대는 향후 시세차익과 학군 요인에서, 50대 이상은 생활환경과 자연환경, 안전성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보여, 연령별로 입지요인이 차별적임을 볼 수 있다. 셋째로, 가구소득별로 보면, 소득층은 생활환경과 접근성 요인에서, 중간소득층은 향후 시세차익과 접근성 요인에서, 고소득층은 안전성, 자가용교통 접근성 요인에서 상대적으로 높은 선호도를 보여, 역시 가구소득에 따라라도 입지요인이 차별적임을 볼 수 있다. 이러한 대구·경북 사례연구는 국내 여타지역과의 비교분석을 통해, 더욱 풍부한 정책적 시사점을 끌어낼 수 있는데, 본 연구의 수도권 사례연구가 이를 위함이다.

2) 연구모형의 설계 및 연구방법²⁾

본 연구는 박원석(2014)의 연구와의 비교분석을 목적으로 하는 후속연구인 만큼, 기본적으로 박원석(2014) 연구와 동일한 연구모형과 방법을 사용하였다. 따라서 연구모형의 설계 및 분석에 대한 내용은 박원석(2014)의 내용을 그대로 인용하였다. 이러한 맥락에서 본 연구에서는 주거입지 선호인들의 중요도를 평가하기 위한 분석기법으로 계층적 분석과정(AHP: Analytic Hierachy Process)³⁾을 채택하였다.

AHP는 개인이나 그룹의 주관적이고 개인적인 선호도를 평가하기 위한 객관적인 계량모형을 제공하는 방법으로 널리 활용되고 있다. AHP는 공

공과 민간조직의 사업타당성 분석 및 검증, 갈등의 조정과 해소, 조직의 전략적 의사결정을 지원하는데 매우 유용한 도구로 폭넓게 사용되어 왔으며, 사회과학 연구에서도 AHP를 분석기법으로 활용한 사례가 늘고 있다. AHP가 개인보다는 주로 전문가 집단이나 조직의 전략적 의사결정을 위한 도구로 활용되었기 때문에 가구의 주거입지 선호도 분석에서는 많이 활용되지는 않았다.

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 선호도 분석에서도 AHP를 유용하게 사용할 수 있을 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서는 연구설계 및 방법으로 AHP를 활용하였다.

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. 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 이내 여야 한다고 알려져 있다.

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

$$\text{일관성 비율(CR)} : CR = \frac{CI}{RI} \times 100 \dots\dots\dots (2)$$

λ_{\max} : 쌍대비교 행렬의 최대고유치
 n : 요소들의 개수

<그림 1>은 주거입지 선호분석을 위한 AHP 분석모형을 나타낸 것이다. 본 연구에서 AHP 분석모형의 목표는 주거입지 선호인들의 중요도를 평가하는 것이다. 중요도 평가를 위한 평가요인으

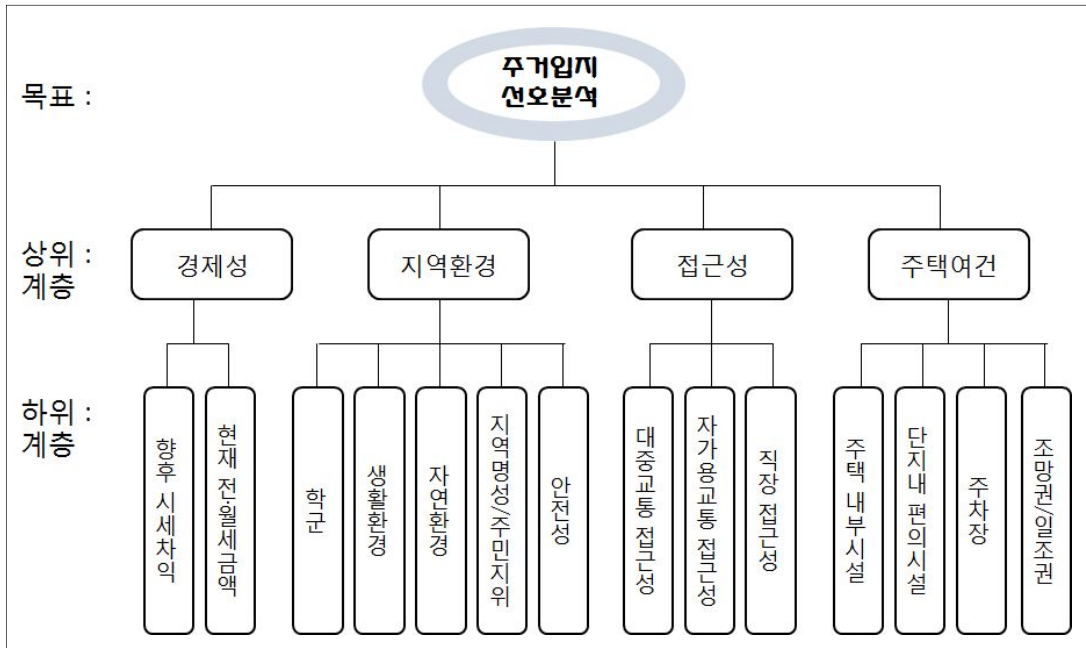


그림 1. AHP 분석모형의 개요

로 상위계층의 평가요인으로 경제성, 지역환경, 접근성, 주택여건을 선정하였다. 이들 요인들은 앞서 살펴본 많은 선행연구들에서 연구 대상자들이 중요하게 고려하는 주거입지 선호요인으로 나타난 바 있다.

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

3) 연구 자료

본 연구를 수행하기 위한 기본적인 연구자료로는 설문조사 자료를 활용하였다. 본 연구가 개별 가구의 주거입지 선호도를 AHP를 통해 분석는 만큼, AHP 분석에 적합화된 자료구조를 생성하기

위한 AHP 설문지를 작성하고, 이에 근거해서 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2014년 7월~12월간 실시되었는데, 수도권에 거주하는 가구를 무작위로 추출하여, 주거입지 선호에 대한 쌍대비교 설문을 실시하였다. 설문은 가급적 가구주나 가구를 대표하는 자를 대상으로 하였으며, 설문의 정확도를 높이기 위해 필요한 경우 인터뷰 방식을 병행하였다. 이러한 설문조사 결과로, 총 114부의 유효한 설문지를 회수하였다.

설문조사 결과를 통해 나타난 응답자의 인적 특성을 살펴보면 <표 1>과 같다. 우선, 응답자의 연령대를 보면, 40대가 53.5%로 가장 많으며, 다음으로 50대이상(25.4%), 30대이하(21.1%) 순으로 나타난다. 이는 본 설문이 기본적으로 가구주를 대상으로 한 만큼, 그에 따른 결과라 할 수 있다. 응답자의 가구소득 현황을 살펴보면, 가구소득이 6천만원 이상인 응답자의 비율이 51.8%이고, 6천만원 미만인 응답자의 비율이 48.2%로 나타난다. 따라서 응답자의 인적 재무적 특성을 종합하면, 응답자의 절대다수는 40대~50대의 가구주이며, 가구소득은 6천만원을 전후한 중산층임을 볼 수 있다.

표 1. 응답자의 인적 특성

| | | | | |
|-------|---------|---------|--------|-------|
| 연령 | 30대 이하 | 40대 | 50대 이상 | 합계 |
| 응답자수 | 24 | 61 | 29 | 114 |
| 비율(%) | (21.1) | (53.5) | (25.4) | (100) |
| 가구소득 | 6천만원 미만 | 6천만원 이상 | 합계 | |
| 응답자수 | 55 | 59 | 114 | |
| 비율(%) | (48.2) | (51.8) | (100) | |

3. 수도권 가구의 주거입지 선호요인에 대한 AHP 분석결과

1) 응답자 전체에 대한 AHP 분석 결과

(1) 상위계층의 AHP 분석 결과

수도권 가구 응답자 전체를 대상으로 도출된 AHP 분석 결과를 보면 다음과 같다. 앞서 살펴본 바와 같이, AHP 분석의 최종 우선순위를 결정하기 전에, 상위계층의 평가지표 간 부분 중요도를 도출하고, 다음으로 하위계층별로 평가지표 간 부분 중요도를 도출하고, 이를 바탕으로 최종적인 중요도를 평가하는 단계를 거친다.

이에 따라 우선, 상위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, <표 2>와 같다. 표에서 보는 바와 같이, 상위계층 평가지표 간의 중요도는 지역환경 0.357, 접근성 0.282, 경제성 0.249, 주택여건 0.112 순으로 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.03으로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 확인된다. 따라서 수도권 가구 응답자들은 주거입지를 결정할 때, 생활편의, 자연, 학군, 치안 등과 같은 지역환경을 가장 중요하게 고려하며, 다음으로 교통여건과 직장 등과의 접근성을 중요하게 고려하는 것으로 나타난다. 반면, 주택가격과 같은 경제성에 대한 고려와 주택내부시설 등 주택여건에 대한 고려는 중요도가 상대적으로 낮게 나타났다. 경제성의 우선순위가 상대적으로 낮게 점은 박원석(2014)의 대구·경북 사

표 2. 상위계층에서의 평가지표 간의 중요도 분석결과

| | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| | 경제성 | 지역환경 | 접근성 | 주택여건 |
| 중요도 | 0.249 | 0.357 | 0.282 | 0.112 |

* 일관성(Inconsistency) = 0.03

례와는 차이가 나는 결과다.

(2) 하위계층의 AHP 분석 결과

다음으로 각각의 상위계층별로 하위계층 평가지표 간의 중요도를 분석한 결과를 살펴보면 <표 3>과 같다. 첫째로, 경제성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 향후 시세 차익이 0.698로 압도적으로 높고, 현재 전·월세금액은 0.302로 낮게 나타난다. 그리고 일관성 비율이 0.00으로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 확인된다. 따라서 응답자들은 경제성 입지요인 중에서는 주택투자를 통해 들어오는 전·월세 수입보다는 향후에 기대되는 시세 차익을 선호하는 것으로 보인다.

둘째로, 지역환경 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 안전성 0.290, 생활환경 0.281, 자연환경 0.176, 학군 0.156, 지역명성/주민지위 0.097 순으로 나타난다. 일관성 비율은 0.05로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 확인된다. 따라서 응답자들은 지역환경 입지요인 중에서는 치안 등 안전성이 우수한 입지를 가장 중요하게 생각하며, 다음으로 쇼핑, 문화생활과 같은 생활환경이 우수한 입지를 가장 중요하게 고려하는 것으로 보인다.

셋째로, 접근성 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 대중교통 수단접근성 0.616, 직장 접근성 0.218, 자가용교통 접근성 0.166 순으로 나타난다. 일관성 비율은 0.09로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 나타났다. 접근성 입지요인 중 지하철, 버스 등과 같은 대중교통 접근성이 우수한 입지에 대한 선호가 압도적으로 높게 나타나는데, 이는 수도권의 경우 가구의 대중교통 이용률이 높으며, 따라서 가구들은 주거입지를 결정할 때 대중교통을 매우 중요하게 인식한 결과로 판단된다.

넷째로, 주택여건 요인에서의 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석 결과를 보면, 조망권/일조권 0.406, 주택내부시설 0.273, 주차장 0.194, 단지내 편의시설 0.127 순으로 나타난다. 일관성 비율이 0.04로, 이 평가결과는 일관성을 유지하는 유효한 결과인 것으로 확인된다. 따라서 응답자들은 입지요인 중에서는 조망권/일조권이 우수한 주택을 가

표 3. 하위계층 평가지표 간의 중요도 분석결과

| | | |
|-----|---------|-----------|
| 경제성 | 향후 시세차익 | 현재 전·월세금액 |
| | 0.698 | 0.302 |

* 일관성(Inconsistency) = 0.00

| | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 지역환경 | 생활환경 | 안전성 | 학군 | 자연환경 | 지역명성/ 주민지위 |
| | 0.281 | 0.290 | 0.156 | 0.176 | 0.097 |

* 일관성(Inconsistency) = 0.05

| | | | |
|-----|----------|-----------|--------|
| 접근성 | 대중교통 접근성 | 자가용교통 접근성 | 직장 접근성 |
| | 0.616 | 0.166 | 0.218 |

* 일관성(Inconsistency) = 0.09

| | | | | |
|------|---------|--------|-------|----------|
| 주택여건 | 조망권/일조권 | 주택내부시설 | 주차장 | 단지내 편의시설 |
| | 0.406 | 0.273 | 0.194 | 0.127 |

* 일관성(Inconsistency) = 0.04

장 중요하게 생각하며, 그 다음으로 내부시설이 우수한 주택을 선호하는 것으로 확인된다. 반면, 단지내 편의시설이나 주차장은 다른 요인에 비해 덜 선호하는 것으로 나타난다.

(3) 최종 AHP 분석 결과

지금까지 분석한 각 계층별 대안들의 가중치를 종합하여, 최종적으로 상위 계층의 의사결정 목적

을 달성하게 해주는 하위 계층의 평가지표 간의 중요도와 우선순위를 분석하면, <표 4>와 같다. 분석결과를 보면, 총 14개의 하위계층 평가지표 중에서 응답자들이 주거입지 요인으로 가장 중요하게 고려하는 요인은 대중교통 접근성인 것으로 나타난다. 2위는 안전성, 3위는 생활환경, 4위는 향후 시세차익, 5위는 자연환경 순이다. 반면, 단지내 편의시설, 주차장 및 주택 내부시설은 응답

표 4. 전체 응답자에 대한 AHP 최종 분석결과

| 상위계층 | 하위계층 | 중요도 | 순위 |
|------|-----------------|--------------|----------|
| 경제성 | 향후 시세차익 | 0.097 | 4 |
| | 현재 전·월세금액 | 0.042 | 10 |
| 지역환경 | 학군 | 0.078 | 6 |
| | 생활환경 | 0.140 | 3 |
| | 자연환경 | 0.097 | 5 |
| | 지역명성/주민지위 | 0.048 | 9 |
| | 안전성 | 0.145 | 2 |
| 접근성 | 대중교통 접근성 | 0.146 | 1 |
| | 자가용 교통 접근성 | 0.039 | 11 |
| | 직장 접근성 | 0.052 | 7 |
| 주택여건 | 주택 내부시설 | 0.034 | 12 |
| | 단지내 편의시설 | 0.016 | 14 |
| | 주차장 | 0.024 | 13 |
| | 조망권/일조권 | 0.051 | 8 |

자들이 입지요인 중에서 가장 덜 중요하게 생각하는 요인인 것으로 확인된다.

따라서 수도권 가구들은 주거입지를 선정할 때, 지하철 등 대중교통 접근성이 편리한 입지를 선호하고, 다음으로 치안 등 안전성이 보장되는 입지를 선호하고, 쇼핑, 문화시설, 복지시설 등 생활환경이 우수한 입지를 고려하는 것으로 확인된다. 이를 다른 관점에서 보면, 수도권의 경우, 가구들이 대중교통 이용률은 높지만 입지에 따라 대중교통 접근성의 편차가 크기 때문에, 주거입지를 선택할 때 대중교통 접근성을 최우선적으로 고려한다고 볼 수 있다. 또한 안전성과 생활환경 역시 수도권 내에서 입지에 따른 편차가 크기 때문에, 주거입지를 선택할 때 이들을 우선적으로 고려하는 것으로 볼 수 있다. 향후 시세차익은 4 순위로 나타나는데, 수도권 가구들은 주택의 경제적 투자가치를 기본적으로 고려하고 있지만, 최우선적으로 선호하는 요인은 아닌 것으로 판단된다.

2) 연령별 AHP 분석결과

선행연구 결과에서도 볼 수 있듯이 가구의 주거

입지 선호요인은 연령, 소득수준 등 개인의 특성에 따라 차별적으로 나타난다. 따라서 앞서 분석한 주거입지 요인의 중요도도 연령별, 가구소득별로 차별적으로 나타날 수 있음을 예상할 수 있다. 이러한 의미에서 AHP 분석을 연령별, 가구소득별로 나누어 각각 수행하였다.

우선, 연령별로 AHP 분석을 수행한 결과는 <표 5>와 같다. 최종 AHP 분석 결과⁴⁾를 보면, 30대 이하의 경우, 주거입지 요인으로 가장 중요하게 고려하는 요인은 1위 대중교통 접근성, 2위 생활환경, 3위 학군, 4위 안전성 순으로 나타난다. 40대의 경우는 1위 안전성, 2위 대중교통 접근성, 3위 생활환경, 4위 향후 시세차익 순으로 나타나고, 50대 이상의 경우는 1위 자연환경, 2위 생활환경, 3위 대중교통 접근성, 4위 안전성 순으로 나타난다.

이러한 결과를 종합하여 보면, 수도권 응답자들은 연령대와 그에 따른 생애주기에 따라 선호하는 입지요인이 차별적임을 확인할 수 있다. 즉, 30대 이하의 경우 독신가구나 신혼부부가 많기 때문에, 주거입지를 선택할 때 대중교통과 생활환경이 편리한 입지를 중요하게 선호하는 반면, 40대의 경우 경제활동이 가장 활발하며 대부분 학

표 5. 연령별 AHP 최종 분석결과

| 상위계층 | 하위계층 | 30대 이하 | | 40대 | | 50대 이상 | |
|------|------------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | | 중요도 | 순위 | 중요도 | 순위 | 중요도 | 순위 |
| 경제성 | 향후 시세차익 | 0.064 | 7 | 0.101 | 4 | 0.080 | 5 |
| | 현재 전·월세금액 | 0.034 | 12 | 0.046 | 9 | 0.024 | 12 |
| 지역환경 | 학군 | 0.121 | 3 | 0.083 | 5 | 0.038 | 9 |
| | 생활환경 | 0.123 | 2 | 0.128 | 3 | 0.147 | 2 |
| | 자연환경 | 0.054 | 8 | 0.068 | 6 | 0.184 | 1 |
| | 지역명성/주민지위 | 0.036 | 11 | 0.045 | 10 | 0.053 | 7 |
| | 안전성 | 0.110 | 4 | 0.162 | 1 | 0.127 | 4 |
| 접근성 | 대중교통 접근성 | 0.162 | 1 | 0.133 | 2 | 0.139 | 3 |
| | 자가용 교통 접근성 | 0.045 | 9 | 0.051 | 8 | 0.026 | 11 |
| | 직장 접근성 | 0.068 | 6 | 0.062 | 7 | 0.029 | 10 |
| 주택여건 | 주택 내부시설 | 0.040 | 10 | 0.035 | 12 | 0.040 | 8 |
| | 단지내 편의시설 | 0.016 | 14 | 0.017 | 14 | 0.018 | 14 |
| | 주차장 | 0.024 | 13 | 0.031 | 13 | 0.021 | 13 |
| | 조망권/일조권 | 0.101 | 5 | 0.040 | 11 | 0.074 | 6 |

령인구에 있는 자녀가 있기 때문에, 주거입지를 선택할 때 안전성, 대중교통 접근성, 학군과 같은 생활편리는 물론 향후 투자가치와 같은 경제성도 동시에 고려한다는 점이다. 50대 이상의 경우 투자가치보다는 노후를 안전하고 편리하게 보내기 위한 자연환경, 생활편의시설, 대중교통 접근성 등을 상대적으로 더 중요하게 선호한다는 점을 확인할 수 있다.

3) 가구소득별 AHP 분석결과

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

따라서 수도권 가구들은 가구소득과 그에 따른 경제적 여건에 따라 선호하는 입지요인이 차별적임을 확인할 수 있다. 즉, 6천만원 미만의 중·저소득층의 경우, 주거입지를 선택할 때 대중교통 접근성, 생활환경과 같은 기초적인 주거여건을 만족

시켜 주는 입지요인을 상대적으로 중요하게 선호하는 반면, 6천만원 이상의 고소득층의 경우, 안전성 요인과 같은 개인의 프라이버시를 최우선적으로 고려하며, 향후 시세차익과 같은 주택의 투자가치에 대한 고려도 상대적으로 더 중요하게 생각하는 것으로 나타난다.

4. 수도권과 대구·경북 가구사례 비교 분석

1) 응답자 전체에 대한 비교분석 결과

앞서 언급한 바와 같이, 본 연구의 주요한 목적 중에 하나가 본 연구의 수도권 가구사례와 선행연구인 박원석(2014)의 대구·경북 가구사례와의 비교분석을 통해 주거입지 선호의 지역별 차별성 특징을 살펴보고, 주거입지 전략 및 정책적 시사점을 도출하는 것이다. 이러한 맥락에서 본 장에서는 수도권과 대구·경북 가구사례의 AHP 결과에 대한 비교분석을 수행하였다.

먼저, 응답자 전체에 대한 비교분석 결과를 비교한 그래프가 <그림 2>와 같다. 대체적으로 보면, 수도권과 대구·경북 가구간의 선호도가 유사한 입

표 6. 가구소득별 AHP 최종 분석결과

| 상위계층 | 하위계층 | 6천만원 미만 | | 6천만원 이상 | |
|------|------------|--------------|----------|--------------|----------|
| | | 중요도 | 순위 | 중요도 | 순위 |
| 경제성 | 향후 시세차익 | 0.076 | 5 | 0.100 | 4 |
| | 현재 전·월세금액 | 0.053 | 8 | 0.025 | 12 |
| 지역환경 | 학군 | 0.062 | 6 | 0.091 | 5 |
| | 생활환경 | 0.144 | 2 | 0.136 | 2 |
| | 자연환경 | 0.095 | 4 | 0.080 | 6 |
| | 지역명성/주민지위 | 0.045 | 9 | 0.050 | 9 |
| | 안전성 | 0.112 | 3 | 0.183 | 1 |
| 접근성 | 대중교통 접근성 | 0.176 | 1 | 0.116 | 3 |
| | 자가용 교통 접근성 | 0.035 | 12 | 0.041 | 10 |
| | 직장 접근성 | 0.041 | 11 | 0.058 | 7 |
| 주택여건 | 주택 내부시설 | 0.045 | 10 | 0.031 | 11 |
| | 단지내 편의시설 | 0.025 | 14 | 0.013 | 14 |
| | 주차장 | 0.032 | 13 | 0.022 | 13 |
| | 조망권/일조권 | 0.059 | 7 | 0.053 | 8 |

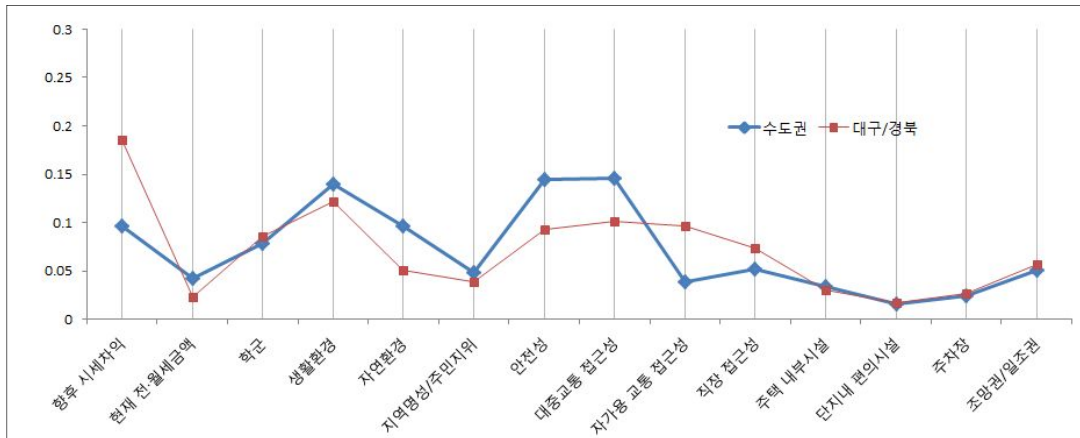


그림 2. 수도권 가구와 대구·경북 가구의 AHP 비교분석 결과-1: 응답자 전체

지요인이 절반 이상이 있지만, 수도권과 대구·경북 가구간의 선호도 차이가 큰 입지요인들도 상당수 존재한다. 우선, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 대중교통 접근성, 안전성, 자연환경을 들 수 있다. 이는 수도권 가구들이 주거입지 요인으로 대중교통 접근성, 안전성, 자연환경을 상대적으로 더 중요하게 고려한다는 것인데, 다른 관점에서 보면 수도권의 경우 입지에 따라 대중교통 접근성과 안전성의 편차가 크기 때문에, 수도권 가구들은 주거입지를 선택할 때 이들 요인을 최우선적으로 고려한다는 점을 반영한 결과이기도 하다. 특히 다문화사회의 진전과 맞물려 수도권에서 주거지의 계층적 분리가 급속하게 일어나는 현상을 감안할 때, 안전성 입지요인에 대한 고려는 향후에도 중요성이 커질 것으로 예상된다.

대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 향후 시세차익, 자가용교통 접근성, 직장 접근성을 들 수 있다. 대구·경북의 경우 최근 들어 다른 어떤 지역보다 부동산시장의 변동성이 컸던 만큼 대구·경북 가구들이 주택 가격상승에 대한 기대와 관심이 크다고 할 수 있는데, 이러한 경향이 향후 시세차익에 대한 상대적으로 높은 선호도로 나타났다고 판단된다. 또한, 대구·경북 가구가 수도권보다 자가용 교통에 대한 의존도가 높다는 점, 장시간 통근시간을 감내하기 싫어한다는 점도 자가용교통 접근성, 직장 접근성 입지요인에 대한 높은 선호 경향을 반영한다고

하겠다.

2) 연령별 비교분석 결과

다음으로 수도권 가구와 대구·경북 가구의 연령별 입지요인 선호도를 비교분석한 결과를 보면 <그림 3>과 같다. 첫째로, 30대 이하의 경우, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 대중교통 접근성, 생활환경, 조망권/일조권을 들 수 있다. 이러한 결과를 보면, 수도권 30대 이하 응답자들은 대중교통에 대한 의존도가 매우 높아, 이를 주거입지 선택에 있어서 최우선적으로 고려하고 있음을 볼 수 있다. 또한, 현재 주거환경에서 부족함을 느끼고 있는 생활환경, 조망권/일조권 요인에 대한 관심이 높은 선호도로 반영되었다고 할 수 있다. 대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 향후 시세차익, 자가용교통 접근성을 들 수 있다. 따라서 대구·경북 30대 이하 응답자들은 주택 가격상승에 대한 기대와 관심이 상대적으로 크며, 수도권보다 자가용 교통에 대한 의존도가 높아, 이들 입지요인에 대한 선호도가 높게 반영되었다고 할 수 있다.

둘째로, 40대의 경우, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 안전성, 자연환경, 지역명성/주민지위를 들 수 있다. 경제활동과 가족의 주체가 되는 수도권 40대 응답자들은 안전한 주거환경의 필요성을 가장 절실하게 느끼고 있

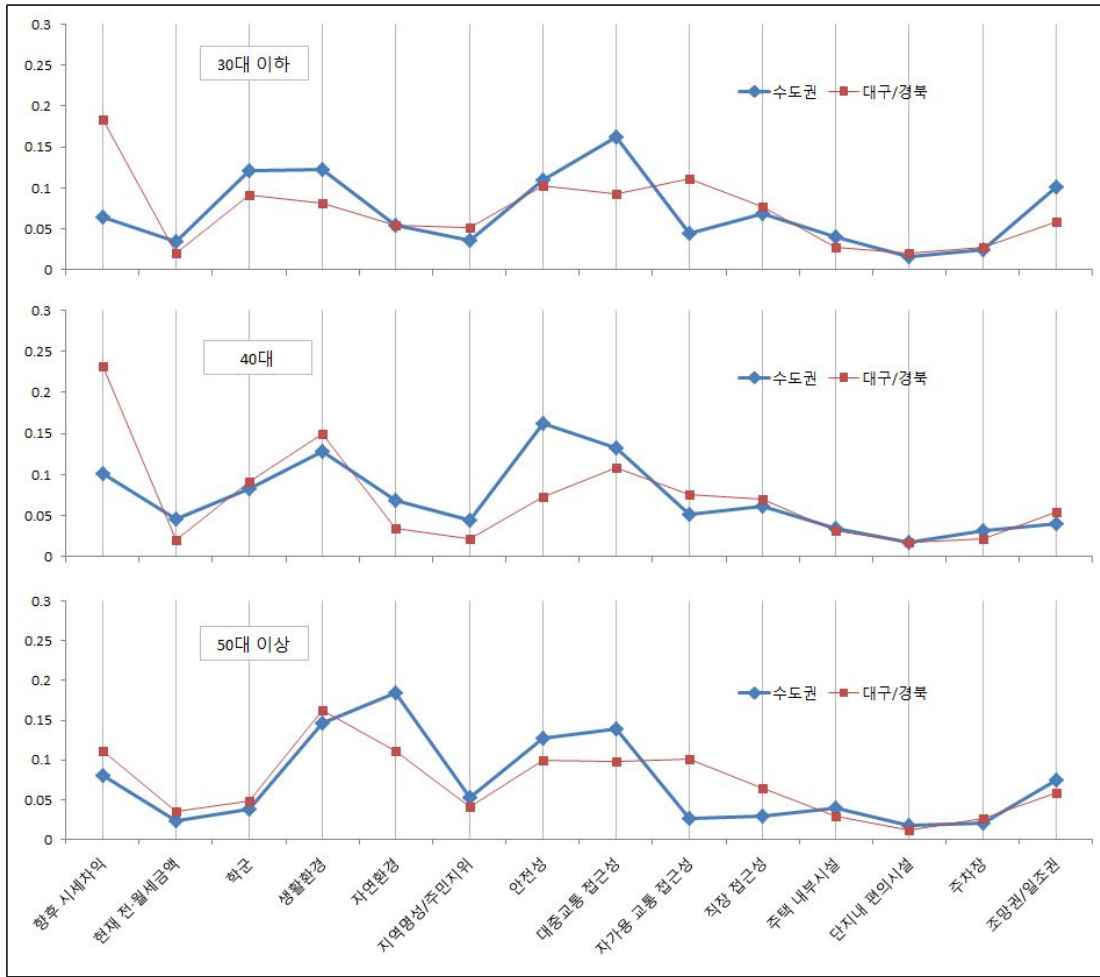


그림 3. 수도권 가구와 대구·경북 가구의 AHP 비교분석 결과-2: 연령별

다는 점인데, 이는 수도권의 주거기간 치안의 편차가 크다는 점을 반영한 결과이기도 하다. 또한, 수도권 40대 응답자에서 특이하게도 지역명성/주민지위 요인에 대한 상대적으로 더 높은 선호도가 나타나는데, 이는 사회·경제적 지위 향상과 주류 계층 주거지로의 공간적 동화에 대한 욕구가 이들 집단에서 강하게 나타나고 있음을 반영한다고 하겠다. 대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 향후 시세차익을 들 수 있다. 대구·경북 40대 응답자에서 향후 시세차익에 대한 관심은 다른 집단들에 비해 매우 높게 나타나는데, 이는 주거입지 선택시 경제적 투자가치에 대한 고려, 그리고 경제적 계층상승에 대한 욕구가 대구·경북 40대에서 가장 강력하게 나타나는 점을

반영한다고 하겠다.

셋째로, 50대 이상의 경우, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 안전성, 자연환경, 대중교통 접근성을 들 수 있다. 쾌적한 자연환경과 편리한 대중교통에 대한 선호는 일반적으로 고령자층에서 나타나는 현상이지만, 수도권 응답자들이 대구·경북 응답자들보다 그 필요성을 상대적으로 강하게 느끼는 것을 확인할 수 있다. 대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 자가용 교통 접근성과 직장 접근성을 들 수 있다. 따라서 대구·경북 고령자들은 자가용 교통에 대한 활용도가 더 높아, 이것이 상대적으로 높은 입지 선호도로 반영되었다고 하겠다.

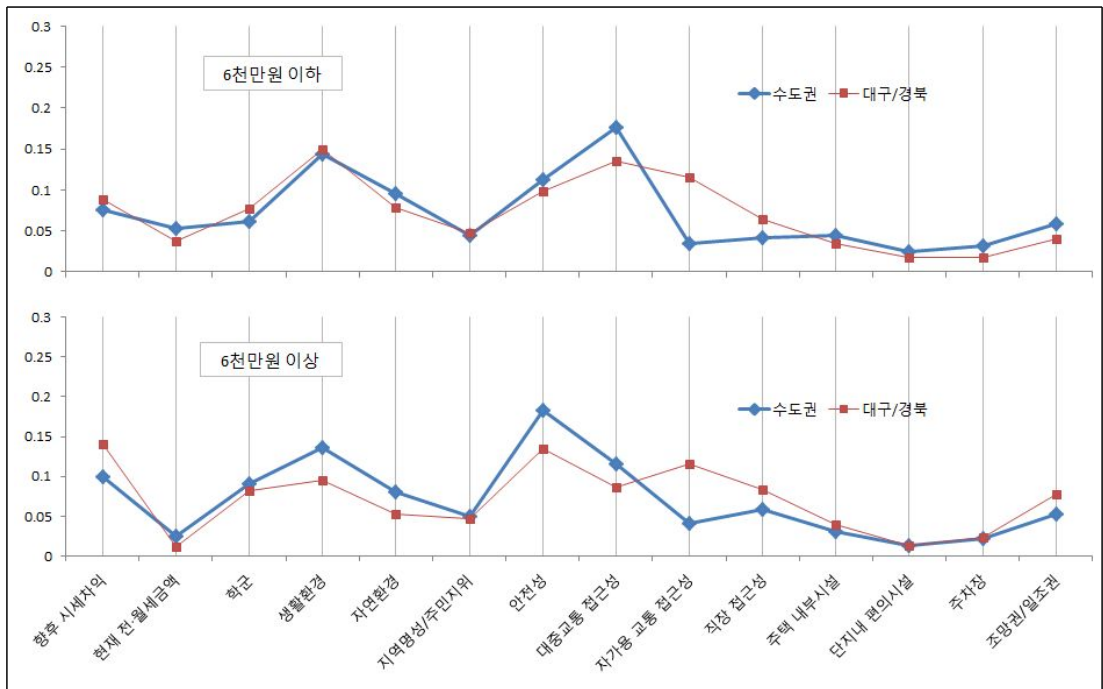


그림 4. 수도권 가구와 대구·경북전체 가구의 AHP 비교분석 결과-3: 소득수준별

3) 소득수준별 비교분석 결과

마지막으로 수도권 가구와 대구·경북 가구의 소득수준별 입지요인 선호도를 비교분석한 결과를 보면 <그림 4>와 같다⁵⁾. 첫째로 가구소득 6천만원 미만의 경우, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 대중교통 접근성을 들 수 있다. 일반적으로 저소득층에서 대중교통에 대한 선호도가 높게 나타나지만, 그 선호도가 수도권 가구에서 상대적으로 더 강하게 나타남을 볼 수 있다. 대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 자가용교통 접근성, 직장 접근성을 들 수 있다. 따라서 대구·경북 응답자들은 중·저소득층 가구에서 상대적으로 자가용 교통에 대한 의존도가 더 높고, 짧은 통근시간에 대한 선호가 더 높음을 확인할 수 있다.

둘째로, 가구소득 6천만원 이상의 경우, 수도권 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 안전성, 생활환경, 자연환경, 대중교통 접근성을 들 수 있다. 따라서 수도권 고소득층은 주거입지 선택에서 안전하고 쾌적한 삶의 질과 생활의 편리

성이 높은 입지를 상대적으로 더 강하게 선호하고 있음을 확인할 수 있다. 대구·경북 가구의 선호도가 상대적으로 높은 입지요인으로는 자가용 교통 접근성, 향후 시세차익, 직장 접근성을 들 수 있다. 따라서 대구·경북 고소득층은 주거입지 선택에서 경제적 투자가치에 대한 동기 부여가 더 강하게 나타나며, 일상생활에서 자가용 교통에 대한 의존도가 매우 강함을 확인할 수 있다.

4) 종합적 검토 및 정책적 시사점

지금까지 살펴본 바를 종합하면, 대체적으로는 수도권 가구와 대구·경북 가구간의 입지요인 중요도의 우선순위가 큰 틀에서는 유사성과 일관성을 보이고 있지만, 세부적으로는 특정한 입지요인에서 상대적인 중요도와 순위의 지역적 차별성이 뚜렷하게 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 이러한 경향은 응답자 전체는 물론, 연령별 소득수준별 비교분석에서도 잘 나타난다.

전반적으로 수도권 가구는 대중교통 접근성과 안전성, 자연환경 등 쾌적하고 안전한 삶의 질에

대한 선호도가 상대적으로 높은 반면, 대구·경북 가구는 향후 시세차익과 자가용교통 접근성 등 주택의 경제적 투자가치에 대한 선호도가 높은 것으로 나타난다. 특이한 점은 접근성 요인에서 수도권은 대중교통에 대구·경북은 자가용 교통에 방점이 찍혀 있는데, 이는 지역별 가구의 교통수단 활용도의 차이를 반영한다고 하겠다. 이러한 점은 연령대별이나 소득수준별 비교분석에서도 대체적으로 일관되게 나타난다.

이러한 입지요인 선호도의 지역적 차별성의 존재는 정부의 주택 및 부동산정책의 방향과 전략을 수립하는데 있어서 중요한 정책적 시사점을 줄 수 있다. 첫째로, 택지공급 등 주택정책 수립에 있어서 지역별로 차별적인 입지선호를 고려한 접근방법이 필요하다는 점이다. 예를 들면, 수도권의 경우 대중교통과 삶의 질에 대한 선호도가 높기 때문에, 역세권이나 기존 도심재생을 중심으로 한 주택공급 정책이 유효하고, 대구·경북의 경우 시세차익과 자가용 교통에 대한 선호도가 높기 때문에, 신도시 위주의 주택공급 정책이 유효할 수 있다는 점이다. 이러한 지역별로 차별적인 주택정책을 통해, 주택정책이 기존의 공급자 중심에서 수요자 중심, 즉 수요자의 생애주기, 소득수준 그리고 생활동선을 고려한 주택정책으로 전환되는 계기를 마련할 수 있다.

둘째로, 주거환경 개선사업 등 기존 재고주택의 입지여건을 개선하는 정책에서도 지역별로 차별적인 전략을 마련할 필요가 있다는 점이다. 예를 들면, 수도권의 경우 주거입지 여건의 개선전략이 안전성을 높이고 대중교통수단을 확충하는 방향으로 타겟을 잡을 필요가 있고, 대구·경북의 경우 주택 가치를 제고시키고 도로여건을 개선할 수 있는 재개발 위주로 타겟을 잡을 필요가 있을 것이다.

셋째로, 주택사업자의 경우는 비즈니스 측면에서 주택 개발 및 마케팅에 있어서 본 연구결과를 면밀히 고려할 필요가 있을 것이다. 즉, 수도권 가구가 연령별로 가구소득별로 선호하는 입지요인이 차별적이고, 대구·경북 가구가 연령별로 가구소득별로 선호하는 입지요인이 차별적인 만큼, 각 지역의 주택시장에서 연령별 소득수준별로 표적시장을 분리하는 접근방법을 개발할 필요가 있다는 점이다. 또한, 김용창·이성호(2010)의 연구에서 보는

바와 같이, 주택수요의 미래를 분석하는 틀로서도 본 연구결과를 활용할 수 있을 것이다.

5. 결론

지금까지 수도권 가구를 대상으로 가구특성별로 주거입지 선호요인을 분석하고, 이를 대구·경북 가구사례와 비교분석하여 주거입지 선호의 지역별 차별성을 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 수도권 가구들이 중요하게 고려하는 주거입지 요인은 대중교통 접근성, 안전성, 생활환경 순으로 나타난다. 따라서 수도권 가구는 편리하고 안전한 삶의 질에 대한 선호도가 높은 것을 볼 수 있다.

둘째로, 연령별 AHP 분석결과를 보면, 30대 이하는 대중교통 접근성 요인에서, 40대는 안전성 요인에서, 50대 이상은 자연환경 요인에서 최우선적인 선호도를 보이고 있고, 가구소득별 AHP 분석결과를 보면, 가구소득 6천만원 미만 중·저소득층은 대중교통 접근성 요인에서, 가구소득 6천만원 이상 고소득층은 안전성 요인에서 최우선적인 선호도를 보이는 것으로 나타난다. 따라서 수도권 가구는 연령별 생애주기와 소득수준에 따라 선호하는 입지요인이 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

셋째로, 수도권 가구와 대구·경북 가구의 비교 분석 결과를 보면, 수도권 가구와 대구·경북 가구간의 입지요인 중요도가 큰 틀에서는 유사성과 일관성을 보이고 있지만, 세부적으로는 특정한 입지요인에서 지역적 차별성이 나타난다. 즉, 수도권 가구는 대중교통 접근성과 안전성, 자연환경 등 쾌적하고 안전한 삶의 질에 대한 선호도가 높은 반면, 대구·경북 가구는 향후 시세차익과 자가용 교통 접근성 등 주택의 경제적 투자가치에 대한 선호도가 높은 것으로 나타난다. 마지막으로, 이러한 연구결과를 바탕으로 주택정책의 방향과 전략을 수립하는데 있어서 중요한 정책적 시사점을 제시하였다.

지금까지 살펴본 바와 같이 본 연구는 나름의 연구 성과가 있지만, 한계도 존재한다. 대표적인 것이 설문조사 표본의 대표성의 문제다. 설문조사는 최대한 객관적으로 표본을 무작위로 추출하였

지만, 이들 표본이 수도권 가구를 대표할 수 있는 가하는 문제는 여전히 남아 있다. 아울러, 본 연구 결과는 수도권과 대구·경북 이외의 여타 지역 연구를 추가함으로 지역별 입지요인의 차별성 규명에 대한 완성도가 높아질 것으로 판단되는데, 이 점은 향후 국내 여타지역과의 비교 분석연구를 통해 보완해 갈 것이다.

주

- 1) 주거입지 연구의 구체적인 내용에 대한 소개는 박원석(2014)에 자세히 나와 있다.
- 2) 본 연구는 박원석(2014)의 연구와의 비교분석을 목적으로 하는 만큼, 기본적으로 박원석(2014) 연구와 동일한 연구모형과 방법을 사용하였다. 따라서 연구 모형의 설계 및 연구모형에 대한 내용은 박원석(2014)의 내용을 그대로 인용하였다.
- 3) 이하 AHP로 약칭한다. AHP 분석에 대한 구체적인 내용은 박원석(2014)에 자세히 언급되어 있다.
- 4) 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.
- 5) 대구·경북 가구의 경우, 선행연구에서 6천만 미만 집단에 대한 분석결과가 없기 때문에, 차선의 대안으로 비교대상을 3천만원 미만 집단으로 선택하였다.

문헌

김용창·이성호, 2010, 미래예측기법을 이용한 주택의 미래분석, *지리학논총*, 55·56, 69-90.

김재홍, 2006, 명시선호실험을 이용한 소득계층별 주거입지 속성가치의 격차 분석, *지역연구*, 22(2), 3-26.

김준형·한정훈, 2012, 은퇴 이후의 주거입지-서울 거주 인구를 중심으로, *국토계획*, 47(3), 159-173.

박원석, 2009, 미국 대학생들의 주택 및 입지요인 선호 특성에 관한 연구, *국토지리학회지*, 43(4), 599-610.

박원석, 2010, 국내 대학생들의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지 선호 특성에 관한 연구, *한국지역지리학회지*, 16(5), 559-571.

박원석, 2012, 한인 이주민의 주택 소유구조 및 주거입지 선호 특성, *한국경제지리학회지*, 15(4), 660-675.

박원석, 2014, 대구·경북 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석, *한국경제지리학회지*, 17(4), 702-717.

윤복자·박남희·진미윤, 1999, 신세대 소비자·대학생의 주거와 주거입지환경 선호에 대한 연구, *대한건축학회논문집 계획계*, 15(3), 33-43.

이백진·서민호·김혜란·정일호, 2012, 주거입지 선호의식 분석-주거입지 요소별 한계수준과 가구특성별 격차를 중심으로, *국토연구* 74, 17-33.

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.

Chapela, J. G., 2012, The Effect of Residential Location on Retirement Age: Theory and Some Evidence on Male Behaviour in the US, *Urban Studies*, 49(10), 2153-2168.

Frenkel, A., E. Bendit, and S. Kaplan, 2013, Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle, *Cities*, 35, 33-41.

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.

Vejlin, R., 2013, Residential Location, Job Location, and Wages: Theory and Empirics. *Review of Labour Economics & Industrial Relations*, 27(2), 115-139.

수도권 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석

- **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, Tel : 053-850-6381, E-mail : wspark@daegu.ac.kr

(접수: 2015.07.02, 수정: 2015.07.11, 채택: 2015.07.15)