

소비자의 주거만족도와 투자가치가 매입의도에 미치는 영향

황인성(호서대학교 벤처대학원 박사과정)*

하규수(호서대학교 교수)**

국 문 요 약

최근 주택 시장에서 소비자의 투자가치가 미치는 영향력이 증가하고 있으나 투자가치와 구매 의사결정에 사이의 관련성을 규명한 연구는 제한적이다. 본 연구의 목적은 주거가치, 주거만족도, 투자가치, 그리고 매입의도에 미치는 영향력을 분석하는 것이다.

본 연구를 통해, 주거가치의 요인이 주거 만족도와 투자가치에 어떻게 영향을 미치는지를 파악한다. 마지막으로, 매입의도의 영향 관계를 분석하기 위해 585명 거주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 분석방법은 SPSS 21.0, AMOS 18.0을 사용하여 기초통계, 신뢰도, 구조 방정식을 수행하였다.

연구결과는 다음과 같다. 첫째, 주거가치의 요인분석 결과 주거품질, 경제성, 브랜드, 접근성의 4개의 요인으로 분석되었다. 둘째, 주거가치 요인 중 주거품질과 브랜드는 주거만족도와 투자가치에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 주택시장에서 구매자의 긍정적인 투자가치와 주거만족도는 매입의도를 증가시키는 것으로 나타났다. 본 연구결과는 주택 구매자의 긍정적 투자가치와 주거만족도는 주택시장에서 매입의도를 증가시키는 것으로 나타났으며, 이는 결국 주택 수요자의 투자가치의 긍정적 전망이 주택 시장을 더욱 활성화시킬 것임을 시사한다.

핵심주제어: 주거가치, 주거만족도, 투자가치, 매입의도

1. 서론

현재 주택시장의 공급과잉과 소비자들의 주거가치 변화와 주택의 자산가치 감소에 따른 시장환경 변화로 인해 주택시장은 공급자 중심에서 소비자 중심으로 전환되고 있다. 이에 따라 주택시장은 공급규모 및 공급량과 같은 양적 문제에서 쾌적성과 심미성 같은 질적 문제로 관심이 옮겨가고 있다. 즉, 주거공간의 물리적인 질적 향상 외에도 교육·편의시설 등의 생활환경에 대한 욕구와 주변 경관·조망 등, 주거환경의 질적 향상에 대한 선호가 급격히 증가하고 있다. 주택시장에서의 소비자의 삶의 질이 강조되면서 주택환경 등은 주택선택의 중요한 기준이 되고 있는 상황이다.

또한 현대사회의 주택은 주거공간에서 소유재산 가치의 증대를 위한 투자의 대상이다. 거주자는 주택을 소유함으로써 주택 임대료를 통한 소득 또는 시장에서의 주택 가치상승을 통하여 이익을 얻을 수 있다. 그동안은 다른 유형의 투자대상보다 주택이 비교적 많은 이익이 창출되었으며, 더욱이 주택은 대부분의 사람들에게 있어 평생 동안 구매하게 되는 재화 중 가장 고가이기 때문에 소비자는 주택 구매시 주택의 투자

가치를 중요시하게 된다.

따라서 주택의 투자가치는 시장의 수요와 공급을 통하여 결정되기 때문에 주택의 투자가치는 수요와 공급 측면 모두에서 검토되어야 할 것이다. 그동안 부동산 투자가치는 공급자 측면에서 주도적으로 계획되어 왔으나, 미분양 아파트의 증가는 주택시장에서 소비자 중심의 영향력이 증가했으며, 따라서 소비자들은 자신의 주거가치를 반영하지 않은 주택에는 관심을 보이지 않고 자신의 주거가치에 일치하는 주택을 선택하고자 한다.

그러나 지금까지 진행되어온 선행연구들은 소비자 중심의 가치판단의 패러다임의 변화보다는 제도 및 정책에 의한 공급문제, 금융 제도 등 정책위주의 연구가 진행되어 왔으며, 소비자 변화한 패러다임에 대한 경험적 연구는 극히 미미한 실정이다.

또한 현재의 주택 공급과잉 현상은 주택에 대한 소비자의 주택 가치평가 패러다임의 변화와 맞물리면서 공동주택 사업자 간의 과열 경쟁을 유도하게 되었다. 이로 인하여 주택사업을 진행하고 있는 사업자들은 단순 공급자의 역할에서 소비자들의 삶의 질을 높이고 자산가치를 증대시킬 수 있는 고

* 주저자, 호서대학교 벤처전문대학원 박사과정, his4139@hanmail.net

** 교신저자, 호서대학교 벤처전문대학원 교수, Ksh@hoseo.edu

· 투고일: 2015-11-20 · 수정일: 2015-12-21 · 게재확정일: 2015-12-22

객지향의 주택 계획 및 건설과 소비자의 자산 가치를 증대시킬 수 있는 역할의 중요성이 증대하고 있다.

본 연구는 부동산 시장에서의 주거선택 의사결정의 문제는 개인적 주거가치와 투자가치 등 주어진 환경에 따라 다양하게 나타난다. 이에 본 연구에서는 주거가치와 주거만족도, 투자가치 등의 관련성을 규명하고자 하며, 주거만족도와 투자가치가 주택시장의 매입의도에 미치는 영향력을 규명하고자 한다. 이러한 자료는 주택 사업자가 사업 초기에 고려해야하는 소비자들의 욕구가 무엇이며, 이를 근거로 어떻게 사업계획에 반영해야 하는지에 대한 방향을 제시할 수 있을 것이다.

또한 본 연구에서는 단순히 소비자 중심의 주거 선호요인 및 만족도뿐만 아니라 소비자의 투자가치가 실질적인 매입의도에 미치는 영향력을 분석하여 주택 구매시 어떤 점을 고려하는지를 파악하여 소비자의 다양한 욕구충족과 주택 구매행동에 대한 이해와 주택시장의 활성화를 위한 기초자료를 제공하고자 한다.

II. 기존문헌 연구

2.1 주거가치

주거가치는 국내외학자들에 따라 다양하게 정의가 이루어지고 있으나, 공통된 개념을 정리하면 주거가치는 주택을 둘러싸고 있는 유무형의 다양한 변수들의 특성에 따른 주거선택에 대한 의사결정이라고 할 수 있다. 대표적으로 McCray & Day(1977)은 주거가치는 대부분 주거선택의 의사결정을 하는 가치체계라 하였으며, 그것에 영향을 미치는 주거환경의 특성은 유무형적인 것이라고 하였다. Meeks(1980)는 인간의 욕구체계를 바탕으로 주거가치를 분석한 결과 개인별로 욕구단계에 따라 중점을 두는 주거가치는 다를 수 있다고 하였다. Ha(2005)은 주거가치는 주택을 선택, 결정, 평가할 때 거주자들이 주거환경의 특성에 중요성을 부여하는 개인적 가치라고 하였으며, Kim & Jung(2003)은 주택은 소비자들에게 다양한 가치를 제공하며, 주택은 소비자들에게 편안한 생활과 재산증식 등의 기능적 가치, 이웃과의 교감이나 지위상징 등과 같은 사회적 가치, 생활 속에서 느끼는 만족감이나 행복감과 같은 정서적 가치, 새로움과 호기심의 충족과 같은 진귀적 가치 등의 여러 유형의 가치를 제공한다.

따라서 주택유형에 따라 이러한 가치들이 제공되는 정도는 상이하다. 소비자들은 주택을 선택할 때 각 주택유형이 제공하는 여러 가치들을 평가해보고, 소비자가 자신의 삶이나 생활속에서 중요시하는 가치를 가장 많이 제공하는 주택유형을 선택할 것이다.

주거가치 관련 연구를 보면 연구자들마다 나름대로의 주거가치 분류 기준을 제시하고 그것에 따라 하위요인으로 구분하고 있다. McCray & Day(1977)는 주거가치를 미, 안락함, 편리성, 입지, 건강 및 안전, 개인과 가족, 프라이버시, 경제성,

사회성, 위신 등으로 분류하여 도시와 농촌의 가치 선호도(순서)를 측정하였다.

Shim(2010)은 아파트 거주자들이 지각하고 있는 주거가치가 지각가격에 미치는 영향을 분석하고 있으며, 그 영향요인으로 생활편의성, 주거품질, 단지품질, 상징적 가치, 구입상의 가치, 처분상의 가치, 커뮤니티 가치 등으로 구분하였다. Ha(2005)은 주거가치가 아파트 구매에 있어 의사결정과 구매행동에 관한 연구를 진행하였으며, 그 요인으로 편리성, 교육환경, 위치, 안정성, 품질, 심미성, 파시욕, 투자가치 등을 바탕으로 분석하였다.

2.2 주거만족도

거주자의 주거만족도 연구는 초기에는 단위 주택의 물리적 환경 분석에 머물렀으나 시간이 경과함에 따라 분석의 범위가 점차 근린과 지역 사회로 확장되고, 주택 내부뿐 아니라 건물 외부와 단지 내외, 지역 사회 시설의 특징을 반영하기 시작하였다. 그러므로 주거만족의 연구 영역은 확장되고 연구자에 따라 다양한 관점으로 접근하고 있다.

Han(2006)은 거주하고 있는 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미하며, 만족의 정도는 당연히 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다 고 주장하였으며, Kim(2011)는 주거만족이란 거주하고 있는 주택에 대한 주관적인 평가 상태를 의미하며, 주거만족의 과정은 주거열망(Housing aspiration)과 주거기대(Housing expectation)에 의하여 설명하였다. 주거만족도란 거주자가 자신들이 사는 곳에 대한 긍정적 또는 부정적 느낌으로서 주거에 대한 정서적 반응이라고 할 수 있다. 거주자가 주거환경에 대해 갖는 만족의 정도는 거주자 자신이 느끼고 판단하는 과정을 통해 결정된다. 이러한 평가행위에는 어떠한 기준이 따르게 되는데, 그 기준에는 법규나 기술적인 성능과 같은 객관적인 기준과 개인의 감정, 행태적 특성과 같은 주관적 기준이 있다(Yang, 2010).

주거만족도에 관한 연구가 본격화되면서 주거만족에 영향을 미치는 요인을 발견하기 위한 연구자들의 노력이 시도되었다. 인간이 주거를 통해 느낄 수 있는 만족이라는 것은 물리적 환경과 심리·행태의 관계성을 바탕으로 한 공간적·심미적 만족뿐만 아니라 경제적인 만족까지 반영되는 것으로 이해할 수 있다(Nam & Choi, 2007). 이러한 노력은 전통적으로 주택의 적정성을 평가하는 기준으로 사용될 뿐만 아니라, 사회적 경제적, 심리적, 물리적 요인으로 발견되기도 하였다. 그리고 아직까지도 다양한 분류방법과 접근방법으로 끊임없이 검증되고 있다. 이것은 주거만족도의 인과관계가 주거만족도의 차이의 존재유무를 확인해 줄 뿐만 아니라 주거만족도에 영향을 미치는 개별변수들의 상대적 중요도를 측정하고, 주거단지 설계, 주택정책 수립의 중요한 자료로 제공되기 때문이다(Jong, 1999). Marans & Rodgers(1975)의 주거환경 만족도에 대한 모델을 기초로 주거환경만족도 형성과정 모델을 제시하였

다. 이 모델에서는 물리적 환경을 명시적으로 제시하고 있다. 즉, 환경의 객관적 특성이 이러한 환경적 속성을 지각하고 평가하는 사람을 통해 그 사람의 만족도에 영향을 미친다는 것이다. 주거만족의 대한 연구로서 Elsigna & Hoekstra(2005)의 연구를 들 수 있는 데, 주거만족도의 측정요소로서 보유형태, 주택형태, 방 개수, 가족 수 경제성 등을 들었다.

Shin(2006)의 연구에서는 주거환경요인을 외부환경요인, 단지 환경요인, 실내공간요인, 사회경제적 가치요인으로 나누어, 환경요인별 중요도와 인지가치의 차이가 전체만족도에 영향을 미친다는 것을 분석하였다.

Kang & Kim(2010)의 연구에서는 주거선택 중요도와 단위주호에 대한 주거만족도를 분석하였다.

Lee(2001)와 Kim(2006)은 주거만족에 대한 요인으로 녹지환경과 대중교통, 공공서비스 등을 제안하였으며, Park & Kim(2004)은 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구에서 주거환경을 주택환경과 주변 환경으로 나누었으며, 주택환경보다 주변 환경에 더 만족하였으며, 아파트에 거주하고 주택규모가 클수록 주거만족도가 올라간다고 분석하였다.

Lim et al.(2003)은 기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구에서 기성시가지내의 주거환경 요소 중에는 문화시설과 지구교통(주차공간부족, 골목길의 보행환경과 안전 등) 등에 큰 불만을 가지고 있으며, 휴식공간부족, 소음-대기오염 등에 대해서도 만족도가 낮아 우선적으로 정비되어야 하는 주거환경 요소인 것으로 분석되었다.

Nam & Choi(2007)은 국민임대주택을 중심으로 대상지의 외부-내부 환경 평가와 경제성평가를 통해 주거만족도와 이주의향에 관한 연구를 진행하여 실증 분석하였다. Kim(2009)은 다가구매입 임대주택 입주자의 만족도에 영향을 미치는 요인을 입지적 환경과 거주자 특성 등으로 구분하여 만족도에 미치는 영향요인을 규명하였으며, Kim(2013)는 주거만족도에 대한 영향요인을 외부, 내부, 경제, 거주특성 등으로 구분하여 그 영향관계를 실증 분석하였다.

따라서 소비자들은 객관적 속성 그 자체에 의해서 만족도에 영향을 받으므로, 만족도의 척도는 주거환경의 질을 평가하는 평가기준이 될 뿐만 아니라 구매행동을 예측하는 예측변수가 된다는 것이다.

이러한 선행연구에서는 주거만족도에 미치는 영향요인과 주거선택요소 중요도를 분석하였을 뿐, 이러한 요인들이 투자가치와 주거매입의도에 대한 분석한 연구는 없다.

2.2 투자가치

주택은 시장에서 다양한 가치를 지니게 되는데, 대표적으로 주생활의 공간으로서의 사용가치와 매매와 교환이 가능한 경제체로서의 교환가치가 있다. Harvey(2006)은 부동산은 장기적으로 다른 어떤 분야의 상품투자보다 부와 경제적 안정을 창출하는 가장 효과적인 수단중 하나라고 했다. 경기순환이나 일시적 경기변동과 관계없이 시간이 흐르면서 부동산 가치는

지난 수십년간 계속 상승해 왔고, 특히 위험물이라는 기준에서 볼 때 이것이 창출하는 수익률은 상당한 경쟁력을 갖고 있다고 하였다. 그럼으로 우리나라의 주택수요는 거주목적보다도 자산을 위한 투자목적의 수요가 더 크게 작용하고 있다. 그러므로 특정 지역에 대한 부동산 가격이 상승할 것이라는 기대심리에 의해 가격이 상승하면 할수록 수요는 더욱 확대된다.

Choi & Cheon(2006)도 우리나라의 주택은 단순히 거주 목적 외에도 자산의 축적 수단으로 사용되고, 사회적 지위의 척도로 까지 보는 경향이 있다고 하였다. 따라서 주택의 투자가치에 영향을 미치는 요인을 파악하는 것은 삶의 편의를 추구하기 위한 의미뿐만 아니라 주택을 투자대상으로 평가하는 과정에서도 중요한 의미를 가질 수 있다. 그러나 주택은 그 자체가 가지고 있는 가치만으로 가격을 결정할 수는 없는 것이며, 해당주택에 대한 개별적인 요인은 물론 주택이 속해있는 단지지역적인 요인 그리고 도시-경제 등 사회변화적인 요인에 의해 그 가격이 형성되어진다.

Yang(2003)은 부동산의 취득은 주거를 위해서만이 아니라 투자가치 측면에 더욱 비중을 두는 경향이 심화되고 있다고 보았다. 부동산 투자기회의 탐색요인으로는 호재가 있는가, 규제 정도, 세금, 자금조달능력, 이자율 등이라 하였다. 수익의 중요한 요인으로는 인플레이 헷지 보장, 기회비용 보장, 자산 가치 보장 등 효용가치를 우선시 했다. 안전성 중요 요인으로는 소유권취득 안전성, 이용개발 가능성, 자본가치 상승 기대성을 제시하였으며 환금성 요인으로는 용도전환 가능성, 투자확대 또는 축소 가변성, 임대 또는 판매 가능성, 조기 환금 가능성을, 지역중요성 요인으로는 자연 경관, 학군, 공공시설, 교통, 소득수준, 이웃수준 등을 들었다.

Youn & Jung(2013)은 서울지역 사례를 중심으로 위계적 선형모형을 활용하여 주택가격에 영향을 주는 다양한 현상들을 분석하면서, 주택의 개별적 특성이나 지역적 특성에 따라 주택가격에 미치는 효과는 다르고, 동일한 개별적 특성이나 지역적 특성이라도 중재변수가 교통환경, 쾌적환경 등에 따라 주택가격에 미치는 영향력은 다르다. 이 현상은 주택가격을 이해하는데 매우 중요한 요소이나 그 동안의 연구가 간과해 온 연구주제이다. 따라서 주택가격에 미치는 영향력을 파악할 때, 지역적 차원과 개별적 차원이 포섭된 구조로 분석함으로써 주택가격에 영향을 주는 복잡한 현상을 체계적으로 이해할 수 있다.

이에 따라 주택의 가치를 나타내는 가격에 미치는 영향요인들을 규명한 연구들이 많은데, 국내의 연구로는 Woo & Hong(2002)은 수도권지역 주택가격 결정요인이 교통축과 도심의 교통접근성에 있다고 했다. 특히 주거환경이 뛰어난 강남지역은 주택가격이 상승할수록 주택수요가 증가하는 특성이 있다. 이는 가격상승으로 인한 투자요인이 주택수요를 증가시키기 때문으로 보인다(Shin, 2003). Song & Knaap(2003)는 도시계획을 하는 경우 주택가격 결정요인을 도로설계와 순환체계, 인구밀도, 토지이용, 접근성, 교통시설, 보행친화성 등으

로 분류하였다. Yiu & Wong(2005)은 교통시설의 기공이나 완공 전에 합리적 기대가설에 입각한 가격의 기대효과로 인하여 부동산 가격은 상승한다고 하였다.

Lee(2001)는 강남지역 아파트가격 영향요인으로 재건축요인을 들었다. 그 중에서도 영향력이 상당히 미치는 요인으로는 아파트 평수 크기와 주택연령, 경과년수, 개발밀도, 단지규모, 재건축계획 유무, 학군 시장, 병원 등의 접근성, 지하철, 한강 또는 양재천 등 수변접근성, 구룡산, 우면산, 대모산, 청계산 등의 조망권 및 접근성으로 보았다.

Koh et al.(2001)은 서울시의 주택 하위시장별 주거환경이 공동주택 가격에 미치는 영향 분석에서 기존의 관련연구들을 종합하여 독립변수를 주거특성, 근린환경 특성, 지역 환경특성으로 나누고, 근린환경특성 중 대중교통 접근성(지하철)이 가까울수록 가격이 높게 나타나고 있음을 분석하였다.

Jang et al.(2009)은 주택특성, 단지특성, 입지특성, 인지특성으로 아파트 가격에 영향을 미치는 요인으로 구분하고 헤도닉 가격모형을 설정하여 강남구 삼성동, 대치동, 도곡동, 역삼동을 대상으로 주택특성, 단지특성, 입지특성 뿐만 아니라 인지요인이 아파트 가격 형성에 영향이 있음을 밝혔다.

최근 자연경관이 양호하고, 강이나 공원, 녹지공간과의 접근성이 우수한 조망경관을 가진 주택에 대한 선호도가 증가하여 그런 조건을 갖춘 주택과 그렇지 못한 주택 간에 가격 격차가 점점 심해지고 있다. Yoon & Yu(2001)에 의한 도시경관의 조망 특성이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구에서 도시경관자원들의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향을 분석하고 조망정도가 주택가격과 선택에 미치는 영향과 거주자의 소득수준에 따른 조망가치 차이를 검증하였다.

서울시의 대표적 경관대상인 한강 주변에 위치한 아파트를 대상으로 한강조망이 주택 가격에 미치는 영향을 추정한 결과, 경관조망이 가능한 경우 주택가격에 양(+)의 영향을 미치며, 조망지점에 따른 개별조망정도 모형의 분석결과 대부분의 조망 변수들이 통계적으로 양의 유의한 영향을 나타내고 있어 주택 구매자들은 실제 시장에서 거래되는 주택의 특성 중 경관조망여부를 많이 고려하고 있으며, 그에 따른 조망가치에 대한 지불가격 또한 크다는 점을 보여주고 있다(Hwang, 2008). Mansfield & McDow(2005)는 North Carolina의 근린주구 내의 숲과 거주지 인근의 대규모 숲이 인근의 주택가격에 어떤 영향을 미치는지 분석하였다. 사적 숲과 공공 숲으로 나누어 비교한 결과 사적 숲과 공공 숲 모두 주택필지에서 가까울수록, 수목이 필지에서 차지하는 비율이 높을수록 주택가격이 상승하는 것으로 나타났다.

Hui et al.(2007)은 거주자들이 바다 경관과 더 나은 대기질, 소음수준이 낮은 아파트에 대해 가격지불의사가 더 크다는 것을 보여주었다.

Bae(2000)은 분당과 일산의 아파트단지를 대상으로 녹지요소가 주택가격에 미치는 영향을 특성가격모형을 이용하여 추정한 결과 분당과 일산 모두 녹지요소가 아파트가격에 유의한 영향을 미친 것으로 나타났으며, 주택규모에 따라 녹지가격의

차이를 분석한 결과는 대형아파트가 소형아파트보다 주택가격에 훨씬 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. Bengochea-Morancho, et al.(2001)는 도심지 녹지에 대한 가치를 판단하는 연구를 하였다. 그는 주택의 가격을 설명하는 여러 요소들과 함께 세 가지 환경요소로서 공원이나 대중정원이 보이는지의 여부, 녹지로부터 거주지까지의 거리, 오픈 스페이스(open space)의 규모를 선정하였으며, 스페인의 카스텔론 시에 거주하는 810명을 대상으로 조사하였다. 조사결과 주택의 가격에 가장 큰 영향을 미치는 요소는 주택의 규모로 파악되었으며, 헤도닉 변수가 연관된 조건상에서는 주택의 매각대금의 녹지 사이의 거리상에는 반비례 관계가 성립되고 있다고 조사되었다.

Oh & Lee(2003)은 서울의 강변북로에 인접한 아파트 단지를 대상으로 매매사례자료를 분석하여 한강 조망과 층별 요인이 아파트가격에 미치는 영향을 분석한 결과 층별 요인과 조망 요인 두 변수 모두 아파트가격에 통계적으로 유의한 영향을 미쳤음을 규명하였다. Jeong(2010)은 서울시 강남구의 아파트를 대상으로 어메니티 요소가 주택가격에 미치는 영향을 분석한 결과 개방감이 좋을수록, 양호한 일조시간을 가질수록, 조망이 잘되는 세대일수록 주택가격에 양(+)의 영향력을 주는 것으로 밝혔다.

교육적 환경입지와 주택가격과의 관계를 다룬 연구도 있다(Joung & Bae, 2004; Choi & Kwon, 2004). Choi & Kwon(2004)은 위계선형모형을 이용한 교육환경이 주택가격에 미치는 영향력을 분석하였으며, 소득수준이 낮은 경우에는 아파트에 대하여 주거목적이 더 강할 수밖에 없고, 교육요인이나 환경요인은 사치재에 가깝다(Joung & Bae, 2004). Reback(2004)은 주택가격 결정요인을 학교특성, 학군규모, 입지 특성 등으로 분류하였다. 선호하는 공립학교의 프로그램에 의해 학생들이 이동하기 때문에 좋은 학군이 주택가격을 상승시킨다고 하였다. Thomas & Jeffrey(2001)도 주택가격 결정요인을 교육과 관련된 요인으로 분류하고, 학교의 질에 따라 주택가격이 영향을 받는다고 하였다.

Jang & Lee(2006)는 부동산 가격변동과 투자인식에 관한 연구로서 가격에 영향을 미치는 요인을 정부의 부동산 정책, 지역 내 교육 및 문화환경, 주택공급량, 도로·교통 등 기반 및 공공시설 등의 순으로 발표하였다.

Kang(2003)은 아파트 단지의 내부적 특성들이 아파트 가격 변동에 미치는 영향을 분석하고자 하였으며, 아파트 시공사의 지명도가 가격에 미치는 영향이 지대하다는 결과가 나왔다. Kim(2002)은 Hedonic 모형을 이용하여 일산신도시의 아파트를 대상으로 평형, 현관구조, 사용연수 등의 구조특성, 총세대수, 대로접변, 초기입주 년수, 건설회사 지명도 등의 단지특성, 지하철 거리, 학교, 대형 할인마트 등의 입지특성으로 구분하여 아파트 가격에 미치는 영향을 파악하였다.

Lee et al.(2011)은 아파트 시장에서 브랜드가 아파트의 경쟁력을 높일 수 있는 요소로서 중요성이 부각됨에 따라 본 연구에서는 헤도닉 모형의 함수적 형태를 적용하여 아파트 브

랜드가 아파트 가격에 미치는 영향력을 살펴보았다.

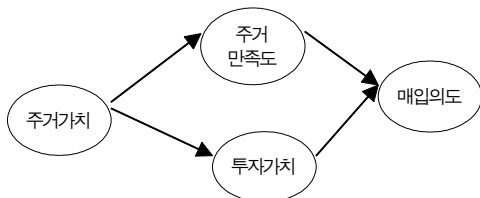
So & Jang(2009)는 아파트의 브랜드가 주택소비자의 구매결정에 직·간접적으로 영향을미치고 있다는 점에 착안하고, 아파트브랜드가 주택구매결정에 어떠한 영향을 분석하였다.

이상과 같은 선행연구를 통해서 주택은 자체가 갖고 있는 개별적인 특성이나 수요·공급의 이론만으로 가격이 결정되지 않으며 주택을 둘러싸고 있는 입지환경, 경제·사회적 환경, 법적·제도적인 제 요인에 영향을 받게 되며 특히 우리나라는 주택이 단순히 거주하는 곳만이 아니라 재산의 증식수단이라는 인식이 팽배하여 주택가격의 결정은 환경요인과 함께 투자가치가 동시에 고려되고 있음을 알 수 있다. 따라서 소비자가 인식하는 투자가치는 개별적인 특성뿐 아니라 소비자의 주거가치에 따라 영향을 받을 것으로 예측된다.

III. 연구방법

3.1 연구모형 및 가설설정

본 연구는 기존의 선행연구를 바탕으로 주거가치와 주거만족도 및 투자가치와 어떠한 영향관계에 있는지, 또한 주거만족도와 주거가치가 매입의도에 어떠한 관계를 가지는지 살펴보고자 한다. 따라서 이들 간의 관계구조를 다음 <그림 1>과 같이 설정하였다. 이와 같은 연구모형을 토대로 경로 간 다음과 같은 가설을 설정하여 살펴보고자 한다.



<그림 1> 연구모형

가설은 다음과 같다.

가설1 : 주거가치는 주거만족도에 정적영향을 미칠 것이다.

- 1-1 : 주거품질은 주거만족도에 정적영향을 미칠 것이다.
- 1-2 : 경제성은 주거만족도에 정적영향을 미칠 것이다.
- 1-3 : 브랜드는 주거만족도에 정적영향을 미칠 것이다.
- 1-4 : 접근성은 주거만족도에 정적영향을 미칠 것이다.

가설2 : 주거가치는 투자가치에 정적영향을 미칠 것이다.

- 2-1 : 주거품질은 투자가치에 정적영향을 미칠 것이다.
- 2-2 : 경제성은 투자가치에 정적영향을 미칠 것이다.
- 2-3 : 브랜드는 투자가치에 정적영향을 미칠 것이다.
- 2-4 : 접근성은 투자가치에 정적영향을 미칠 것이다.

가설3 : 주거만족도는 매입의도에 정적영향을 미칠 것이다.

가설4 : 투자가치는 매입의도에 정적영향을 미칠 것이다.

3.2 자료의 수집

설문은 2015년 9월 1일부터 9월 30일까지 서울과 경기도에 거주하는 소비자를 대상으로 총 30일에 걸쳐 설문을 실시하였으며, 응답자는 자기기입식 설문지를 통하여 설문에 응답하였다.

설문결과 총 600부 중 590부가 회수되었으나 유의하지 않은 설문을 제외한 유효설문 총 585부를 바탕으로 분석을 실시하였다.

3.3 변수의 정의와 측정

주거가치, 주거만족, 투자가치, 매입의도 등과 같은 구성개념의 측정항목은 마케팅과 부동산학 분야의 기존연구에서 사용한 측정항목들을 추출해서 본 연구에 맞게 재조정하여 반영하였다.

주거가치들의 측정항목은 Meeks(1980), McCray & Day(1977), Ha(2004), Kim & Jung(2003) 등을 반영하여 제시한 Shim(2010)의 연구를 바탕으로 주거품질, 경제성, 브랜드, 접근성의 구성개념으로 구분하였다. 이를 Likert 5점 척도로 측정하였다.

주거만족은 마케팅 연구의 Oliver(1981), Ha(2004), Kim & Jung(2003), Jong(1999), Han(2006), Kim(2011) 등 연구에서 사용한 측정항목인 전반적인 주거만족도와 기대수준과 비교한 만족도, 다른 거주지에 비해 비교 만족도 등으로 구성하여 이를 Likert 5점 척도로 측정하였다.

투자가치는 Shim(2010)의 연구를 대상으로 현 거주지의 가격이 오를 가능성, 주변지역의 발전 가능성, 투자가치, 가격대비 가치 등을 묻는 문항으로 구성하여 이를 Likert 5점 척도로 측정하였다.

마지막으로 매입의도는 Zeithaml et al.,(1996), Hwang(2005) 등에서 사용한 측정항목을 반영하여 현 거주지의 추가매입 의도와 재구매 의도를 묻는 문항으로 구성하여 이를 Likert 5점 척도로 측정하였다.

3.4 분석방법

분석은 SPSS 21.0 및 AMOS 18.0을 활용하여 조사대상자의 특성을 분석하기 위해 기술통계분석과 신뢰도분석을 수행하였으며, 타당성 분석을 위해 확인적 요인분석을 수행하였고, 가설검증을 위해 구조모형분석을 실시하였다.

IV. 연구결과

4.1 연구대상자의 일반적인 특성

조사대상자의 일반적 특성을 살펴보면 <표 1>과 같다.

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

	구분	빈도	%
성별	남자	207	35.6
	여자	375	64.4
연령	20세~29세	51	8.7
	30세~39세	84	14.4
	30세~39세	180	30.8
	50세~59세	186	31.8
	60세 이상	84	14.4
학력	고등학교 졸업 이하	204	34.9
	전문대학 졸업	150	25.6
	대학 졸업	162	27.7
	대학원 졸업 이상	69	11.8
직업	전문기술직	75	12.8
	회사원	156	26.7
	자영업	81	13.8
	주부	177	30.3
	기타	96	16.4
결혼 여부	기혼	486	83.1
	미혼	81	13.8
	기타	18	3.1
주거 소유 형태	자가	396	67.7
	전세	117	20.0
	전세+월세	33	5.6
	월세	33	5.6
	기타	6	1.0
평형 (면적)	9평(29.7㎡) 이하	30	5.1
	10평~19평(33㎡~62.7㎡)	51	8.7
	20평~29평(66㎡~95.7㎡)	150	25.6
	30평~39평(99㎡~128.7㎡)	246	42.1
	40평 이상(132㎡ 이상)	108	18.5
주거 형태	아파트	351	60.0
	주상복합	36	6.2
	다세대	54	9.2
	연립 및 빌라	78	13.3
	단독주택	51	8.7
	도시형생활주택	15	2.6

4.2 변수의 타당성과 신뢰성

주거가치, 주거만족도, 투자가치, 매입의도의 측정항목의 개념타당성과 수렴타당성, 판별타당성 검증을 위하여, 확인적 요인분석(CFA: Confirmatory Factor Analysis)을 실시하였으며, 모수 추정방법은 최대우도법(Maximum Likelihood Method)을 이용하였다.

확인적 요인분석을 통한 모형의 적합도를 평가하기 위해서는 기초부합치인 χ^2 통계량, 모형의 설명력을 나타내는 지수인 GFI(Goodness of Fit Index), 표준적합도지수인 NFI(Normed Fit Index), 증분적합도지수인 IFI(Incremental Fit Index), TLI(Tucker-Lewis Index), 비교적합지수인 CFI(Comparative Fit Index), 평균제곱근 근사오차인 RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation) 등을 이용하였다. χ^2 통계량은 $p > 0.05$ 면 좋은 모형으로 평가되나 표본 수에 민감하므로 다른 적합도 지수와 함께 고려하는 것이 바람직하다. GFI, NFI, IFI, TLI, CFI는 0.9이상, RMSEA는 0.08보다 작으면 괜찮은 적합도이며 0.05보다 작으면 좋은 적합도 라고 인정된다.

확인적 요인분석결과 모든 잠재변인에 대한 모든 측정항목들의 요인적재량은 유의하였고, 표준 적재치가 0.5이상이기 때문에 개념타당성(Construct validity)은 확보되었다고 할 수

있다. 또한 표준화된 요인부하량이 1이상이거나, 측정오차의 분산이 0보다 작아 이론적으로 부적합한 음분산 오차(heywood case)는 나타나지 않았다.

다음으로 연구개념의 수렴타당성(Convergent Validity)을 살펴 보기 위하여 개념 신뢰도(Construct Reliability)와 분산추출지수(Variance Extracted)를 산출하였다. 먼저 수렴타당성은 하나의 잠재요인에 대한 두 개 이상의 측정항목들의 상관 정도를 나타내며 개념 신뢰도가 0.7이상이고, 분산추출지수가 0.5이상이면 수렴타당성이 있다고 할 수 있다.

<표 2>는 측정모형에 나타난 각 요인들의 개념 신뢰도와 분산추출지수를 공식에 의해 표로 나타내었다. 각 요인들의 표준적재치(Standardized Regression Weights)값이 0.5 이상이기 때문에 개념타당성(Construct Validity)은 확보되었다고 할 수 있다.

주거가치, 만족도, 투자가치, 매입의도의 평균분산추출지수(Average Variance Extracted: AVE)는 0.5 이상으로 나타나 수렴타당성(Convergent Validity)이 확보되었다고 할 수 있다. 각 개념의 신뢰도가 0.7이상이기 때문에 수렴타당성(Convergent Validity) 및 내적일관성(Internal Consistency)이 있다고 할 수 있다(Hair et al., 2006).

<표 2> 확인적 요인분석

변수	문항	SRW	t-value	SMC	CR	AVE
주거 품질	주거품질3	0.918	-	0.842	0.923	0.740
	주거품질2	0.847	29.249	0.718		
	주거품질1	0.848	29.346	0.720		
	주거품질4	0.826	27.763	0.682		
	경제성	경제성1	0.844	-		
경제성2	0.916	20.150	0.839			
경제성3	0.547	13.497	0.299			
브랜드	브랜드2	0.875	27.604	0.766	0.897	0.755
	브랜드3	0.862	26.955	0.744		
	브랜드1	0.87	-	0.757		
접근성	접근성3	0.511	11.875	0.261	0.801	0.565
	접근성2	0.841	17.801	0.707		
	접근성1	0.852	-	0.726		
투자 가치	투자가치3	0.863	20.684	0.744	0.931	0.666
	투자가치2	0.881	21.112	0.777		
	투자가치4	0.735	-	0.541		
	투자가치1	0.776	18.543	0.603		
주거 만족	주거만족3	0.901	28.466	0.812	0.903	0.774
	주거만족2	0.885	27.722	0.783		
	주거만족1	0.853	-	0.728		
매입 의도	매입의도2	0.916	30.490	0.839	0.841	0.841
	매입의도1	0.918	-	0.843		

Goodness-of-fit: $\chi^2=730.838$, $p < 0.00$; GFI=0.906; NFI=0.924; CFI=0.942; RFI=0.907; IFI=0.943; TLI=0.929; RMR=0.046; RMSEA=0.070

<표 3> 신뢰도

구분		Cronbach's α
주거가치	주거품질	.977
	경제성	.885
	브랜드	.902
	접근성	.746
투자가치		.886
주거만족		.910
매입의도		.914

<표 4>는 각 변인간의 상관관계를 통해 판별타당도(Discriminant Validity)를 측정 결과이다. 본 연구에서는 나타난 각 요인과 분산추출지수의 구성 개념들간의 상관계수의 제곱값이 보다 크기 때문에 판별타당성은 확보되었다고 할 수 있다(Fornell & Larcker, 1981).

<표 4> 상관관계

	경제성	주거품질	브랜드	접근성	투자가치	주거만족	매입의도
경제성	.785*						
주거품질	0.363	.860*					
브랜드	0.421	0.612	.868*				
접근성	0.28	0.302	0.356	.751*			
투자가치	0.278	0.577	0.652	0.523	.816*		
주거만족	0.369	0.489	0.686	0.289	0.635	.879*	
매입의도	0.299	0.427	0.651	0.4	0.674	0.735	.917*

*=Symmetrical value is square root of AVE

4.3 가설 검증

주거가치, 주거만족도, 투자가치, 매입의도와와의 관계를 살펴보기 위해 설정된 연구가설을 검증하기 위해 구조방정식 모형 분석을 실시한 결과는 다음 <그림 2>와 <표 5>와 같다.

본 연구에서는 구조방정식모형을 통해 모델의 적합도를 평가하였다. 공분산 구조모형의 연구가설에 적합한 정도를 알아보기 위하여 적합도 지수를 이용한 적합도 평가를 실시하였다.

구조방정식 적합도 지수는 크게 절대적 적합도 지수(Absolute Fit Index : χ^2 , GFI, AGFI, RMSR)와 기초모형에 대해 제한모형의 적합도를 비교하는 증분적합지수(Incremental Fit Index : NNFI, NFI), 그리고 모형의 간명도와 관련된 간명적합지수(Parsimonious Fit Index : PGFI, PNFI, AIC)등이 있다.

대부분이 적합도 지수는 0.0(부적합) ~ 1.0(완벽한 적합)의 값을 지니고 있으며, 대부분의 경우 임계치를 0.9이상으로 최적모형 적합도를 나타내지만 0.8 이상의 모형에 대해서도 수용하고 있다(Bentler & Bonett, 1980).

본 연구에서 연구모형을 검증하기 위하여 공분산구조 분석(Covariance Structure Analysis)을 실시하였다. 각 요인에 대한 경로분석을 실시하여 연구모형의 각 요인들간의 인과관계를 분석하였다. <그림 2>은 연구모형의 전체 경로 분석결과이다.

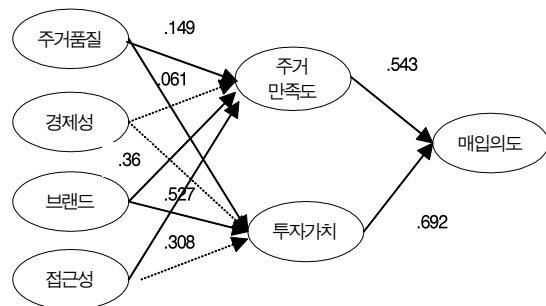
평가기준에 있어서는 GFI(Goodness of Fit Index: 0.9 이상이 바람직함), RMR(Root Mean Square Residual : 0.05 이하가 바람직함), NFI(Normed Fit Index : 0.9 이상이 바람직함), CFI(Comparative Fit Index : 1에 가까울수록 바람직함), RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation : 0.05이하인 경우 양호하다고 평가, 0.08 이하인 경우 어느 정도 양호, 0.1 이상인 경우 모형의 채택여부에 대해서 생각해 볼 필요가 있음)등의 기준을 참조하였다.

본 연구의 확인적 요인분석의 결과를 보면, $\chi^2=722.22$, $p=0.000$, RMR=.05, NFI=.925, CFI=.944, GFI=.903, TLI=.932로 분석되어, 전체적으로 경로계수의 적합도는 검증되었음을 알 수 있다. RMSEA는 .05 이하, IFI, CFI, TLI는 .90 이상이면 적합하다. 또한 NFI는 표본 수에 따라 값이 달라질 수 있는 NFI 값을 조정된 값으로 .90 이상이면 적합하다. 따라서 본 연구에서 설정한 요인에 대한 이론적 모형의 전반적인 적합도는 양호하다는 것이 검증되었다. 그러므로 본 연구모형은 구성개념, 즉 요인들 간의 인과관계를 설명하기에 무리가 없는 것으로 판단된다.

<표 5> 가설검증결과

가설		Estimate	C.R.	채택 여부
가설 1-1	주거품질 → 주거만족도	0.149***	5.329	채택
가설 1-2	경제성 → 주거만족도	-0.077	-2.178	기각
가설 1-3	브랜드 → 주거만족도	0.36***	9.367	채택
가설 1-4	접근성 → 주거만족도	0.308***	8.196	채택
가설 2-1	주거품질 → 투자가치	0.061*	1.94	기각
가설 2-2	경제성 → 투자가치	0.072	1.804	기각
가설 2-3	브랜드 → 투자가치	0.527***	10.877	채택
가설 2-4	접근성 → 투자가치	0.028	0.696	기각
가설 3	주거만족도 → 매입의도	0.543***	9.826	채택
가설 4	투자가치 → 매입의도	0.692***	12.393	채택

*p<.05 **p<.01 ***p<.001
Goodness-of-fit: $\chi^2=722.220$, $p<0.00$; GFI=0.903; NFI=0.925; CFI=0.944; RFI=0.910; IFI=0.944; TLI=0.932; RMR=0.051; RMSEA=0.069



<그림 2> 가설검증 결과

가설검증 결과 주거품질, 브랜드, 접근성은 주거만족도에 정적인 유의미한 영향을 미쳤으며, 주거품질, 브랜드가 투자가치에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거만족도와 투자가치는 매입의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 판단해보면 주거품질, 브랜드는 주거만족도와 투자가치를 강화시켜 주는 요인이며, 접근성은 투자가치에는 유의미한 영향을 미치지 않는으나 주거만족도에는 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

V. 결론

주거에 대한 평가는 주거만족도와 가치에 대한 평가로 나뉠 수 있으며, 주거만족도와 가치는 소비자들의 주택선택에 대한 인식의 패러다임이 무엇인지를 파악할 수 있는 중요한 척도이다. 그러므로 주택시장에서의 주거선택 의사결정의 문제는 개인적 가치와 주어진 환경에 따라 다양하게 나타난다.

그동안 주거평가는 주거만족도를 중심으로 연구되어 왔으며, 연구결과 주거품질에 대한 전반적인 가치뿐만 아니라 교통, 학군 등 복합적인 요인에 의해 많은 영향을 받는 것으로 나타났다. 그러나 현실적으로 주거선택은 거주목적 뿐만 아니라 자산가치가 중요한 선택기분으로 영향을 미침에도 불구하고 투자가치가 구매 의사결정에 미치는 영향력에 관한 연구는 극히 미미한 실정이다. 주거선택이나 매입의도에 있어서 투자가치에 대한 전망이 미치는 영향이 매우 중요한데도 불구하고 이에 대한 연구는 아직까지 미흡한 편이다. 본 연구는 부동산 투자에 대한 매입의도에 영향을 미치는 요인에 대해서 분석하였다.

기존의 연구들에서 제시하는 주거만족도와 투자가치의 중요성과 영향력에 관한 선행변수의 파악으로 시작된 본 연구에서는 주택 매입의도에 영향을 미치는 변인들간의 관계를 고려하여 주거만족도와 투자가치 형성과정에 대한 모형을 제시하고, 매입의도에 영향을 미치는 변인간의 관계를 파악하였다. 연구결과 다음과 같은 특성을 파악할 수 있었다.

가설검증 결과 주거품질, 브랜드, 접근성은 주거만족도에 정적인 유의미한 영향을 미쳤으며, 주거품질 브랜드가 투자가치에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Aaker(1996)는 소비자들이 특정 제품에 대하여 지각하고 있는 품질은 제품에 대한 눈에 보이지 않는 전반적인 감정으로 하나의 종합적이고 전반적인 구성개념이라고 하였다. 본 연구에서도 소비자가 지각한 상대적으로 높은 지각된 주거품질은 주거만족도에 직접적인 영향을 미치는 것으로 파악된다.

본 연구는 지각된 품질과 브랜드가 투자가치에 영향을 미치므로 주택시장의 활성화를 위해서는 이러한 요인에 대한 관리가 필요하다. 즉, 본 연구결과 주거 품질이 주거만족도와 투자가치에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 판단해 보면, 주거품을 소비자가 원하는 수준으로 높여나가는 전략이 필요하며, 또한 소비자의 주거욕구가 증가하고 있는 현실을 고려

하여 1차적으로 주거품질 향상에 대한 주거계획이 요구된다. 이를 위해서 공급자는 고객의 욕구를 조사하고 반영하여 주거를 설계하고, 이러한 주택시공을 통해 만족도를 증가시켜야 하며, 주거품질 개선을 위한 지속적인 관리가 요구된다. 더불어 주택 공급자는 거주자의 주거가치를 창조할 수 있도록 가치제안을 하여야 할 것이다.

또한 주택시장에서 투자가치는 주거품질뿐만 아니라 브랜드에 대해서도 영향을 받는 것으로 나타났는데, 이는 주택 거래시 단순히 기능적 가치보다는 거주지역 및 아파트의 브랜드 등은 사회, 경제적 상징성을 표현함으로써 상징적 가치에 더 비중을 두고 있음을 보여주고 있다.

마지막으로 주거만족도와 투자가치는 매입의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 판단해보면 주거품질, 브랜드는 주거만족도와 투자가치를 강화시켜 주는 요인이며, 접근성은 투자가치에는 유의미한 영향을 미치지 않는으나 주거만족도에는 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 일반적인 제품에 비하여 주택상품은 내구성이 길고, 큰 자금이 소요되며 주거가치와 자산가치가 복합적으로 작용하기 때문에 소비자들이 인식하는 주거의 투자가치가 실질적인 주택 구매나 매입의도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

지금까지 대다수의 많은 연구들이 주거만족도에 미치는 영향력 있는 변수들을 규명하고, 또한 최근 이슈가 되고 있는 브랜드가 중요해지면서 브랜드 자산 형성과정에 대한 연구들이 많았으나 본 연구는 주거만족도와 브랜드 강화를 통해서 형성된 투자가치가 실질적인 주거 매입의도와와의 관련성을 규명함으로써 주택 매매와 관련된 공급자들에게 주택거래를 활성화하기 위해서 활용할 수 있는 여러 가지 시사점을 제공해주고 있으며, 더불어 구매 수요자들이 실질적인 투자가치에 영향을 미치는 요인 규명을 통해서 수요자의 욕구를 파악할 수 있다.

본 연구의 결과는 잠재적 구매자들은 주거만족도와 향후의 투자에 따른 가치 증대를 고려하여 매입 의도를 반영하는 것으로 분석되어 주택 공급업자들은 이를 고려할 필요가 있다.

REFERENCE

- Aaker, D. A.(1996). *Building Strong Brands*, New York: The Free Press.
- Bae S. J.(2000). *A study on a Measurement of the Price of Green Space Inhered in the Price of Houses*, Seoul National University Master Degree Thesis.
- Bengochea-Morancho, Aurelia, Francisco Higon-Tamarit, and Inmaculada Martinez-Zarzoso(2001). Economic Growth and CO2 Emissions in the European Union, *Environmental and Resource Economics*, 19(2), 165-72.
- Bentler, P. M., & Bonett, D. G.(1980). Significance tests and goodness-of-fit in the analysis of covariance structures. *Psychological Bulletin*, 88, 588-600.
- Choi, Y. & Kwon Y. H.(2004). The Impact of Educational Environment on Multi-family Attached House Prices

- Using Hierarchical Linear Model, *Journal of Korea Planning Association*, 39(6), 71-82.
- Choi, S. Y. & Cheon, J. H.(2006). A Study on the Effect of the Region Environment with Apartment Housing Prices - Focused on the Hadang Peace Park in Mokpo City, *Korea Real Estate Academy Review*, 28, 228-245.
- Elsigna & Hoekstra(2005). Home ownership and housing satisfaction, *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 410-429.
- Fornell, C. & Larcker, D. F.(1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research* 18 (1), 39-50.
- Ha, J. S.(2005). *A Study on the Apartment Purchasing Decision Making Process and Purchasing Behavior by the Type of Housing Value*, Catholic University of Daeg Doctoral Degree Thesis.
- Hair, J., Black, W., Babin, B., Anderson, R., & Tatham, R. (2006). *Multivariate data analysis(6th ed.)*. Uppersaddle River, N.J.: Pearson Prentice Hall.
- Han, K. W.(2006). *(A)Study on the determinants of residential satisfaction of public rental housing tenants*, Seoul National University Doctoral Degree Thesis.
- Harvey E. G.(2006). *The Best Real Estate Advice I Ever Received*, Rutledge Hill Press.
- Hui, E. C., Chau, C. K., Pun, L. & Law, M. Y.(2007). Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix. *Building and environment*, 42(6), 2333-2343.
- Hwang, T. S.(2005). *The Effects of Housing Environment on Choice Criteria, Value, Satisfaction and Loyalty of Housing*, Changwon National University.
- Hwang, H. K.(2008). *A Study on the Landscape Views to Affect on the Housing Price*, Hanyang University Master Degree Thesis.
- Jang, T. J. & Lee, C. S.(2006). A Study on the Fluctuations of Real Estate Price and the Recognition of Real Estate Investment, *Korea Real Estate Academy Review*, 28 300-323.
- Jang, S. W., Lee, S. H. & Kim, J. J.(2009). Impact of Cognition Factors on an Apartment Housing Price, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 25(3), 207-214.
- Jeong, W. S.(2010). *(An) analysis of amenity factors on the apartment housing price : focusing on sunshine time and scenic view*, Hanyang university Master Degree Thesis.
- Jong, S. Y.(1999). Living in Residential Environmental Improvement Districts, *The Social Science Research Institute Taegu University*, 6(1), 499-523.
- Joung, S. Y. & Bae, J. H.(2004). A Study on the Method of Measurement on a View's Value, *Journal of Korea Planning Association*, 14(2), 65-86.
- Kang, S. D.(2003). *Site characteristics as a price determinant of apartment dwellings*, Yonsei University Master Degree Thesis.
- Kang, H. K. & Kim M. H.(2010). Priority of Residential Choice and Housing Satisfaction among Studio-type Multi-family Housing Dwellers in the City of Gwangju, *Journal of the Korean Housing Association*, 21(3), 11-21.
- Kim, B. S.(2013). *Study on the Influence Factors of Residential Satisfaction of Multi-family Housing Dwellers: Focused on the Newly-developed Residential Areas in Jeonju*, Jeonju University Doctoral Degree Thesis.
- Kim, D. J.(2002). *A Study on Determinants of Apartment Price And Implicit Price by Hedonic pricing Model*, Komkuk University Master Degree Thesis.
- Kim, K. S.(2006). *Research on the apartment brads and consumer housing satisfaction*, Hanyang university Doctoral Degree Thesis.
- Kim, J. S.(2009). *A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Public Rental Multi-family Housing: Focused on the Case in Seoul*, Sejong University Doctoral Degree Thesis.
- Kim, M. H. & Jung, M. Y.(2003). Housing values and housing satisfaction from the perspective of urban adolescents, *Journal of the Korean Housing Association*, 14(3), 9-18.
- Kim, Y. K.(2011). *The effect of apartment brand image on residential satisfaction and the brand preferences*, Seokyeong University Doctoral Degree Thesis.
- Koh, W. Y., Kim, H. K. & Yu, W.(2001). The Influence of Residential Environment Factors on Multi-Family Housing Prices in Seoul Housing Sub-Market, *Korean Journal of Regional Science*, 17(2), 9-27.
- Lee, M. S., Huh, J. H. & Park, S. B.(2011). A Study on Influence Apartment Brand on Apartment Price, *Journal of Commodity Science and Technology*, 29(1), 139-149.
- Lee, J. M.(2001). *A study on the hedonic factors that determine the apartment prices of the seoul's river south area: With special reference to the cases of reconstruction*, Hong Ik University Doctoral Degree Thesis.
- Lee, C. H.(2001). Analysis of Residential Satisfaction and Personal Characteristics of New Town in Seoul Metropolitan Area, *Journal of Korea Planning Association*, 36(6), 191-204.
- Lim, J. H., Kim, H. S. & Lee, C. H.(2003). A Study on Residential Satisfaction and Residential Choice: The Case of A Residential Area in the Built-up Area, *Journal of the Korean Housing Association*, 14(6), 15-22.
- Mansfield, C., Pattanayak, S. K., McDow, W., McDonald, R., & Halpin, P.(2005). Shades of green: measuring the value of urban forests in the housing market. *Journal of forest economics*, 11(3), 177-199.
- Marans, R. W. & Rodgers, W.(1975). Toward an understanding of community satisfaction. In: Hawley, A., Rock, V.(Eds.), *Metropolitan America in Contemporary Perspective*. Halsted Press, New York.
- McCray, J. W. & Day, S. S.(1977). Housing Values, Aspiration, and Satisfaction as Indicators of Housing Needs, *Home Economics Research Journal*, 5(4), 244-254.

- Meeks, C. B.(1980). Housing, Prentice-Hall, Inc.,*Englewood Cliffs*, N. J.
- Nam, Y. W. & Choi, M. S.(2007). Study on Residential Satisfaction and Moving Intention of National Rental Housing Residents, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 13(3), 89-103.
- Oh, D. H. & Lee, C. B.(2003)., An Analysis on the Effect of View and Story on the Price of Hanriver Riverside Apartments, *Journal of Korea Planning Association*, 38(5), 247-257.
- Oliver, R. L.(1981). A cognitive model of the antecedents and consequences of satisfaction decisions. *Journal of Marketing Research*, 17(Nov), 460-469.
- Park, N. H. & Kim, J. Y.(2004). The Evaluation of the Residential Environmental Qualities in Bundang Residents, *Journal of the Korean Housing Association*, 15(6), 27-35.
- Reback, R.(2005). House prices and the provision of local public services: Capitalization under school choice programs. *Journal of Urban Economics*, 57(2), 275-301.
- Song, Yan & Knaap, Gerrit-Jan(2003). New Urbanism and Housing Values: a Disaggregate Assessment, *Journal of Urban Economics*, 54, 213-238.
- Stoekeler, H. S. & Hasegawa, M.(1974). A technique for identifying values as behavioral potentials in making consumer housing decisions. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 2(4), 268-280.
- Shim, J. H.(2010). *effect of perceived housing value on the apartment*, Hong Ik University Doctoral Degree Thesis.
- Shin, D. M.(2003). The Determinants of Housing Purchasing Demand and Characteristics of Consumer's Preference in Capital Region of Korea, *Journal of Korea Planning Association*, 38(3), 339-341.
- Shin, S. H.(2006). A Study on the Residential Satisfaction by the Perception Value of the Residents at Multi-Family Housing, Chosun University Doctoral Degree Thesis.
- So, H. S. & Jang, H. S.(2009). Effects of Apartment Brand Image on Residence Purchase Attitudes, *Journal of Social Science*, 48(2), 135-164.
- Thomas, A. D and Jeffrey, E. Z.(2001). The Impact of School Characteristics on House Prices, *Journal of Urban Economics*, 52, 1-25.
- Woo, K. & Hong, K. Y.(2002). A Study on the Hedonic Analysis of Seoul Metropolitan Housing Market, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 14(3), 1-22.
- Yang, K. S.(2010) A Study on the Correlationship between the Construction Cost affected with Quality of Apartment House and it's Residential Satisfaction, Changwon National University Master Degree Thesis.
- Yang, H. S.(2003). A Study on the effect factors of investment satisfaction in real estate marketing, Kyungnam University Doctoral Degree Thesis.
- Yiu, C. Y. & Wong, S. K.(2005). The Effect of Expected Transport Improvements on Housing Prices, *Urban Studies*, 42(January), 113-125.
- Yoon, J. J. & Yu, W.(2001). The Influence of Landscape Outlook Characteristics, *Journal of Korea Planning Association*, 36(7), 67-83.
- Youn, H. M. & Jung, S. Y.(2013). The Effects of Regional Characteristics of Housing Environment in Seoul upon Housing Prices, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 19(4), 235-253.
- Zeithaml, V. A.(1988). Consumer Perceptions of Price, Quality, and Value: A Mean-End Model and Synthesis of Evidence, *Journal of Marketing*, 52(3), 2-22

The Effect of the Consumers' Residential Satisfaction and Investment Value on the Purchase Intention

Hwang, In Sang*

Ha, Kyu Soo**

Abstract

The purpose of this study is to analyze the relation between the housing value and residential satisfaction, housing' investment value, and also the effect the purchase intention. Recently it has been argued that the consumers' investment value can have influence on the housing market, however it is extremely rare to find research market.

Through this study, influencing relationship on how the factors of housing value can affect the residential satisfaction and investment value is figured out. Last, in order to analysis the influencing relationship of purchase intention, the questionnaire for residents were conducted. The analysis is done based on 585 significant research materials gathered from the questionnaires.

For analysis methodology, this research is using SPSS 21.0, AMOS 18.0, along with analytic techniques, such as implementation of basic statistical analysis, reliability, and structural analysis. Following is the results summary of the research:

First, results of a factor analysis extracted four factors of housing value: residential quality factor, economic factor, brand factor, accessibility factor. Second, we find from the residential quality, brand of the housing value were statistically effect of the residential satisfaction and investment value. Finally, residential satisfaction and investment value had a positive influence on purchase intention. The result indicates the housing buyers' positive investment value and residential satisfaction increase the purchase intention in housing market. The better the housing buyers' investment value on the real estate market, the higher the market activity.

Keywords: housing value, residential satisfaction, investment value, purchase intention

* Ph D. Candidate, The Graduate School of Venture, Hoseo University

** Professor, The Graduate School of Venture, Hoseo University. Ksh@hoseo.edu