



저작자표시-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권으로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

아파트 단지 세대별 면적 구성과 거래 가격의 상관성 연구



2007년 2월

부경대학교 대학원

건축공학과

김성훈

공학석사 학위논문

아파트 단지 세대별 면적 구성과 거래 가격의 상관성 연구

지도교수 이 재 용

이 論文을 工學碩士 學位論文으로 提出함

2007년 2월

부경대학교 대학원

건축공학과

김 성 훈

김성훈의 공학석사 학위논문을 인준함

2006년 12월 22일



주 심 공학박사 이 수 용



위 원 공학박사 김 영 찬



위 원 공학박사 이 재 용



목 차

Abstract

I. 서 론	1
1.1 연구 목적	1
1.2 연구 방법 및 범위	2
II. 이론적 고찰	3
2.1 아파트의 가격 형성	3
2.1.1 아파트 가격의 개념 및 특성	3
2.1.2 아파트 가격에 영향을 미치는 요인	4
2.1.3 아파트 가격요인에 관한 선행연구	7
2.2 미분양 아파트 요인	11
2.2.1 미분양 아파트의 정의	11
2.2.2 미분양 아파트의 원인 및 실태	12
2.2.3 미분양 아파트에 대한 대책	14
III. 조사내용 및 분석	16
3.1 조사 자료 현황	16
3.2 조사대상 아파트의 건축적 특성	17
3.3 아파트 단지의 단위세대 구성비와 거래가격 형성	20
3.4 단지별 세대형식 수와 거래가격	30
3.5 아파트의 건축적 특성과 가격형성의 상관성	32
IV. 결 론	37
참고문헌	39

표 목차

<표 2.1> 가격에 영향을 미치는 아파트 특성 요인	4
<표 2.2> 아파트 구입시 소비자의 선호요인	8
<표 2.3> 특성가격함수이론에 적용된 아파트 특성 요인	10



그림 목차

[그림 3.1] 세대형식별 세대수비율과 평균단가	17
[그림 3.2] 단위세대별 면적과 거래가격 평균	18
[그림 3.3] 단위세대별 평균 경과년수와 단위가격	19
[그림 3.4] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례1	20
[그림 3.5] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례2	21
[그림 3.6] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례3	22
[그림 3.7] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례4	23
[그림 3.8] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례5	24
[그림 3.9] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례6	25
[그림 3.10] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례7	26
[그림 3.11] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례8	27
[그림 3.12] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례9	28
[그림 3.13] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례10	29
[그림 3.14] 단지별 세대형식 수와 거래 단가(1)	30
[그림 3.15] 단지별 세대형식 수와 거래 단가(2)	31
[그림 3.16] 세대형식별 평균가격 표준편차	32
[그림 3.17] 경과년수와 세대별 면적의 상관성	33
[그림 3.18] 경과년수와 최고층수의 상관성	34
[그림 3.19] 경과년수와 면적단가의 상관성	35
[그림 3.20] 최고층수와 면적단가의 상관성	35
[그림 3.21] 세대수와 면적단가의 상관성	36

A Study on the Correlation between Housing Unit Area and Market Price in Apartment

by Sung - Hun, Kim

*Department of Architectural Engineering,
Graduated School,
Pukyong National University*

Abstract

I have conducted actual case study and have examined in order to find out correlation between architectural characteristics and price formation of apartment buildings. The object buildings were about 130,000 households of apartments located in Nam-gu, Suyoung-gu, and Haeundae-gu of Busan region. Architectural characteristics of apartment building were limited to unit area per household, years of passage, and numbers of the highest stories and I have tried to find out the degree of these characteristics relating to the price formation posted in daily newspapers. It is believed that these study results will provide data that can contribute to the planning of housing unit area and number of household in the apartment development project of the future.

Summary of the study results is as the follows.

(1) Formation of market price of apartments can be regarded to be initiated by the preference of customers according to the market

principle. Therefore, in planning the development of apartments, it is very important to find out correlation elements between the characteristics of buildings and formation of market prices. The results of case studies analyzed in this viewpoint, the size of housing unit area, years of passage, and numbers of the highest stories showed mainly meaningful correlation in the formation of market prices.

(2) Composition ratio per the size of housing unit area was very high in 72.7% in case of PY 20~30 types and the formation of market price was high in case of over PY 40 types.

(3) Within the same complex, in case of high total composition ratio of the combination of area per housing unit and the number of households showed the characteristics of forming higher transaction price per unit area. That is, even though the composition ratio of the number of household was low, market price per unit area was formed at relatively high when total area composition ratio was high.

(4) Seeing as a whole, correlation coefficients between the market price per unit area of apartments and years of lapse, the number of the highest stories, and the number of household showed very low level in each 0.12, 0.17, and 0.09 respectively. This result is believed to be because total number of households of investigation was analyzed as a limited variable and it can be interpreted as other elements among the characteristics of buildings contribute to the formation of market price.

I. 서 론

1.1 연구 목적

우리나라에서는 그동안 정부의 적극적인 주택공급정책으로 인하여 민간 또는 공공부문에서 여러 가지 개발방식으로 주택보급률을 증가시켜 왔다. 특히 공동주택의 빠른 증가추세가 주택보급률을 높이는데 일조하였다는 견해가 많다.

1990년대 초반까지 우리나라 주택시장은 수요에 비해 공급이 부족한 주택수급 불균형으로 인하여 공급자 중심의 시장을 형성하여 건설사 입장에서 분양은 별 어려움이 없었다.¹⁾

그러나 최근 주택보급률이 100%를 넘어서면서 미분양 되는 아파트들이 늘어나고 있다. 이는 주택난을 해소하기 위해 질적인 측면을 무시하고 양적인 면을 중요시 한 결과이다. 이러한 상황은 건설사로 하여금 소비자의 욕구를 충족시킬 수 있는 아파트를 제공하기 위해 건설계획 시점부터 소비자의 욕구를 최대한 반영하게 하는 긍정적인 방향으로 작용하고 있다. 이에 따라 이러한 문제를 해결하기 위해 평면계획, 단지계획, 단지 주변의 여러 가지 사항을 충분히 고려한 아파트가 건립되고 있다.

그런데 소비자에 따라서는 실제적으로 원하는 단위세대 면적에 차이가 날 것이다. 소득수준에 따라 큰 차이를 보일 것이며 가족 구성원이나 다른 여러 가지 요인들에 의해서도 차이가 날 것이다. 또한 발코니 확장이 가능해짐에 따라 본래 원하던 단위세대면적보다 작은 단위세대면적을 원할 수도 있을 것이다. 소비자들이 원하는 단위세대면적은 지역별로 차이가 날 것이며, 소비자들이 선호하는 단위세대면적의 아파트는 거래가격이 높게 나타날

1) 이영래, 아파트 구매에 미치는 주거선택영향요인, 부경대학교 대학원 석사학위논문, 2005.9

것이다. 따라서 사업시행자는 소비자가 선호하는 아파트의 단위세대 면적별 세대수 비율을 고려하여 세대별 면적과 구성비율을 결정하면 건설사의 입장에서 분양률을 높일 수 있으며, 소비자의 입장에서 요구충족 수준이 높아지는 효과로 인해 거래가격의 형성에 영향을 미칠 것이다.

따라서 본 연구는 소비자가 선호하는 단위세대 면적의 거래가격은 높게 형성될 것이라는 관점에서 부산지역 아파트 단지의 단위세대별 면적과 세대수 비율을 조사하여 분석하였다. 분석은 세대의 단위 면적과 거래가격, 연면적비율과 거래가격 및 단위세대수 구성 비율과 거래가격의 상관성을 파악하는 것으로 하였다. 이러한 결과는 향후 아파트 단지개발 프로젝트의 단위세대 면적 구성과 세대수 계획에 대한 기초 자료를 제시하는데 본 연구의 목적이 있다.

1.2 연구 방법 및 범위

본 연구는 기존 아파트 단지의 단위세대별 거래가격과 세대수 비율 및 연면적비율의 비교, 분석을 통해 소비자가 선호하는 아파트 단위세대 면적의 공급을 통해 건설사의 경쟁적 우위를 확보하고, 미분양의 문제를 해결하기 위한 대안 마련 기초자료 제시를 목적으로 다음과 같은 내용으로 진행하였다.

사례조사의 지역 범위는 부산광역시로 한정하였다. 부산시에 위치한 15개 구 중에서 해운대구, 남구, 수영구 아파트 단지의 단위세대별 세대수 비율과 단위면적당 거래가격을 조사한다. 거래가격은 아파트의 건축계획적 특성인 세대별 면적, 세대수, 층수, 경과연수 등 아파트 자체특성에 한정하였으며, 그 이외의 사회적, 도시계획적 특성은 제외하였다.

거래가격의 조사는 2001년부터 2005년까지에 걸쳐 부산시 지역 OO일간지에 게재된 자료를 기준하였다.

II. 이론적 고찰

2.1 아파트 가격형성

2.1.1 아파트 가격의 개념 및 특성

상품을 구입하는 소비자는 상품 그 자체보다는 상품이 주는 효용을 구입한다. 아파트 역시 그 자체보다는 아파트가 주는 서비스를 보고 구입한다. 따라서 구매자는 아파트를 구입할 때 그 아파트가 가지는 속성에 가치를 부여함으로써 다른 아파트와 비교하여 어떠한 속성들을 상대적으로 얼마나 가지고 있는가를 평가하게 된다. 이러한 구매자의 상대적인 평가를 통해 특정 아파트의 가격이 결정된다.²⁾

그러나 아파트는 이질성을 지니고 있어서 원하는 종류의 서비스를 원하는 만큼만 구입하는 것이 아니라 다양한 서비스가 하나의 묶음으로 구성된 주택의 한 단위를 구입하는 것이다. 따라서 아파트는 평수, 방의 수, 구조 등 아파트의 물리적 특성과 단지규모, 도심과의 거리, 대기오염, 소음, 경관 등 아파트를 둘러싼 외부환경 특성과 함께 그 가치를 평가할 수밖에 없다. 또한 구매자는 아파트를 선택하는데 있어 아파트가 지닌 다양한 속성과 자신의 가구 특성 및 사회·경제적 특성 등을 종합적으로 감안하여 아파트 상품을 선택하게 된다.

아파트 서비스는 그 서비스를 필요로 하는 구매자들의 소비행태, 선호 등에 따라 달라질 수 있고 여러 특성들 중에서도 선호도가 높은 특성이 가격에 많은 영향을 미치게 된다. 따라서 아파트의 선호도 및 수요를 분석하고 아파트 가격을 형성하는 요인간의 관계를 파악할 수 있다면 각 요인들이 아

2) 이왕기, 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정 및 분석, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 1996

파트 가격에 미치는 영향의 정도와 각 요인에 지불된 가격이 갖는 특성을 해석하고 평가하는 것이 가능할 것이다.³⁾

2.1.2 아파트 가격에 영향을 미치는 요인

아파트 가격에 영향을 미치는 요인은 크게 단위주호 특성, 단지 특성, 입지적 특성으로 나눌 수 있다. 이에 대한 세부내용은 표 2.1과 같다.

<표 2.1> 가격에 영향을 미치는 아파트 특성 요인

단위주호 특성	층수, 향(일조), 조망(경관, 개방감), 평수, 방의 수, 욕실수, 코어 유형, 경과년수, 실내 마감재, 유지관리, 측벽 여부, 난방방식
단지 특성	단지 규모(세대수), 건설회사 지명도, 동의 위치(부대시설과의 접근성)
입지적 특성	상권, 대중교통수단•공공시설•시장•도심•의료시설의 접근성 초등학교 접근성•학군, 혐오시설 존재 여부

(1) 단위주호 특성

아파트 가격에 영향을 미치는 단위 주호 특성 중 첫째로 층수, 향 및 조망 요인을 들 수 있다. 아파트는 단독주택과 달리 수백 세대가 밀집되어 있고, 층수 또한 15층 내외의 고층으로 구성되어 층수에 따른 가격 차이는 중요한 의미를 가진다. 특히 층수에 따라 일조권, 통풍, 조망, 개방감 확보가 좌우되며⁴⁾ 접지성 및 사회적 교류성의 약화 등 사회 심리학적인 측면에도 영향을 미친다. 또한 기후 조건과 향의 위치는 매우 밀접한 관계를 가져 아파트의 방향이 남향, 남동향, 남서향, 동향, 서향이냐에 따라서 일조 및 실내 온도 취득 문제로 인한 가격차이가 상당하다.⁵⁾ 한편 경관은 인간의 눈에 보이는 자연과 인공풍경 모두를 포함하며 토지, 동식물 생태계, 인간의 사회,

3) 강수동, 아파트 단지특성이 아파트 가격변동에 미치는 영향, 연세대학교 석사학위논문, 2003

4) 윤병실, 아파트 분양가 현실화를 위한 효용격차지수 모형의 연구, 연세대학교 행정대학원 석사학위논문, 1996

5) 임영근, 아파트 주민의 주의식이 부동산가격형성에 미치는 영향에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문, 1985

문화적 활동을 내포한다. 경관을 구성하는 요소 중 자연적 요소(산, 물, 호수 등)는 랜드마크적 가치 및 환경, 생태적 가치를 지니기 때문에 경관선호에 있어서 중요한 결정인자가 되고 있다. 또한 경관자원이 존재할 때 이를 바라볼 수 있는 개방감이 확보되어야 한다. 이러한 경관자원의 존재와 개방감의 확보는 삭막하고 폐쇄적인 건물 주동군이 주는 심리적 압박감을 해소하는 역할을 하고 있다.⁶⁾

둘째, 방의 규모 및 구조 요인이다. 아파트 가격의 수준은 국민주택 규모를 기준으로 정해지고 평당 분양가격이 책정되기 때문에 평수가 증가할수록 가격은 높아지게 된다. 또한 평면 구조와 평수에 따른 방의 수 및 욕실수의 증가는 가격 차등 요인이 된다. 그리고 전용면적 비율이 높고 공용면적을 최소화하는 계단식이 복도식보다 높게 선호되고 있어 가격 차이가 나타난다. 한편 아파트는 시간이 경과할수록 노후화되어 가격이 낮아지는 것이 원칙이나 실제로는 시장가격에 따라가는 양상을 보인다. 특히 최근에는 개발 택지의 부족으로 입지상의 이점이 증대되어 지은 지 대개 10년까지는 계속 상승하며, 그 이후에는 재개발의 가치가 반영되어 구조상 문제가 없는 한 가격은 좀처럼 떨어지지 않는다.⁷⁾

셋째, 실내의 마감 및 유지관리의 상태 요인으로 신규가 아닌 아파트의 경우에 특히 큰 의미를 지닌다. 신규 분양 아파트의 경우는 시공업체가 제공한 동일한 마감재와 설비를 사용하기 때문에 이로 인한 가격 차이는 거의 없다. 그러나 일정 기간이 지나면 실내 마감재나 설비의 교체가 거주자에 의해 발생하며, 이로 인해 기존 아파트는 세대별로 효용이 달라진다.

넷째, 단열 및 난방 요인으로 단열은 내부 마감재에 의해서도 많은 영향

6) 김원필, 아파트 단지계획 과정에서 가격영향요인을 고려한 주요 환경요소 및 측정방법에 관한 연구, 대한건축학회논문집, pp. 159-168, 1999

7) 이경우, 아파트 특성이 가격결정에 미치는 영향에 관한 실증적 연구, 경남대학교 경영대학원 석사학위논문, 1998

을 받지만 난방방식에 의한 영향이 절대적이다. 또한 동일층 내에서 측벽에 위치한 세대의 경우 보온 및 단열이 잘 되지 않고 습기가 차기 때문에 특단의 설비와 조치가 필요하다. 그러나 이러한 조치가 취해지지 않았을 때 측벽 세대를 기피하게 되며 가격차이가 발생한다.⁸⁾

(2) 단지 특성⁹⁾

단지 특성은 총 세대수, 건설회사 지명도, 부대시설과의 접근성을 들 수 있다.

첫째, 단지 규모 요인은 단지의 총 세대수를 의미하는 것으로 단지가 주민들에게 제공하는 서비스와 관련된다. 일반적으로 단지의 규모가 클수록 아파트의 가격은 높아지는데, 이는 많은 양의 거래가 가능하고 아파트의 인식이 높아지기 때문이다. 또한 대규모 아파트일수록 동질적인 상권이 발달할 가능성이 높기 때문이기도 하다.

둘째, 건설회사 지명도 요인으로 동일 지역의 아파트라도 건설회사에 따라 내부구조, 시공, 공법이 상이하므로 건설회사는 가격형성에 많은 영향을 미친다. 건설회사의 등급은 현실적으로 아파트의 재료 선정에서부터 마감에 이르기까지 거의 모든 건물에 대한 요인들을 결정한다. 이는 주로 거주자들의 경험에 의해 형성되는 여론의 한 형태라고 볼 수 있으며 이는 아파트 가격에 직접적으로 관여하게 된다.

셋째, 부대시설 접근성 요인으로 아파트 단지가 대형화되면서 동일 단지 내에서도 당해동의 위치가 어느 곳에 자리잡고 있는가에 따라 단지 내의 부대시설인 상가, 노인정, 어린이 놀이터, 유치원과 초등학교로부터의 거리에 따라 효용의 차이가 난다.

(3) 입지적 특성

8) 정기영, 아파트 분양가격 산정에 관한 연구 -동일 아파트 단지내 세대별 가격차등화를 중심으로-, 경원대학교 대학원 박사학위논문, 2000

9) 남대식, 근린환경특성을 중심으로한 아파트 가격모델에 관한 연구 -대구지역 아파트를 중심으로-, 경북대학교 석사학위논문, 1992

입지적 특성 중, 첫째, 상권 요인을 들 수 있다. 아파트는 흔히 대규모일수록 단지 내부의 상가보다는 주변의 상가들이 경쟁력을 발휘하는 경우가 대부분이다. 이는 내부 상가의 경우 제한된 업종과 근린 서비스를 위주로 하기 때문이다. 따라서 주변 상가가 어떠한 업종과 다양성으로 구성되느냐는 아파트 가격에 크게 영향을 미친다.

둘째, 대중교통수단, 공공시설, 시장, 도심, 의료시설의 접근성 요인으로 이들은 현대 도시 문제 중 가장 핵심이 된다고 할 수 있는 교통서비스에 관련된 요인들이다. 과거 교통이 지금처럼 범비지 않을 때에 비해 오늘날과 같이 이동에 많은 시간을 소모해야 하는 경우에는 집 주변에서 거의 모든 생활의 서비스를 충족하기를 원한다.

셋째, 초등학교의 접근성과 학군 요인으로 초등학교 아동들은 일단 집밖으로 나오게 되면 범죄, 사고 등 많은 위험에 노출되기 때문에 부모들은 가까운 초등학교에 자녀를 보내기 원하며 아파트 선택시에 이를 고려하게 된다.

또한 대학 진학률이 높을수록 아파트 가격이 높게 형성되어 해당지역의 교육의 질이 가격에 중요한 결정 요인이 되고 있다.

넷째, 혐오시설 존재여부 요인으로 쓰레기 소각장, 차량 및 비행기 소음, 매연공장의 근접입지는 아파트 가격을 낮추는 요인으로 작용하고 있다. 오늘날 건강에 대한 관심이 높아지면서 도시에서 주로 발생하는 소음공해와 대기오염으로부터 거주자들은 자신의 안식처만은 이런 공해로부터 벗어날 수 있는 곳을 원하고 있다.

2.1.3 아파트 가격요인에 관한 선행연구

아파트 가격결정요인에 관한 연구는 1980년 중반 이후부터 활발하게 이루어지고 있다. 각 연구들은 가격결정요인을 규명하는 동일한 목적을 갖고 있

긴 하지만 그 분석에 대한 접근방법은 다양하다. 이는 크게 두 가지로 구분할 수 있는데 우선 아파트 구입시 중요하게 여기는 요인과 선호하는 아파트 특성을 파악하는 방법을 들 수 있다. 그리고 다른 방법은 특성가격함수이론에 따라 매매가격의 예측 및 특성가격 추정에 초점을 두고 있다.¹⁰⁾ 표 2.1은 아파트 구입시 소비자의 선호 요인을 규명한 선행 연구 결과를 요약한 것이다. 신영완(1997)과 김영복(1999)은 아파트 구매시 중요요인의 우선 순위를 조사하였는데, 매매가격(분양가격)이 가장 중요한 것으로서 공통적인 결과를 보였다. 또한 자녀 교육환경, 교통의 편리성, 투자가치 상승, 쾌적한 환경(전망, 공기, 소음), 근린생활 편의시설의 중요성이 유사하게 나타났다. 김형돈(2001)은 향, 일조 및 채광, 조망, 단열, 방수, 편의시설 인접·의료시설 인접·단지 내 보행시설, 가격상승기대, 자연환경과의 인접 등이 소비자가 중요하게 인식하는 요인임을 강조하였다. 그리고 김윤정과 강미선(2001)은 소비자의 구매가치의 평가요소로써 규모, 향, 자연환경, 교육환경, 대중교통수단 이용의 편리성, 가격, 직장과의 거리, 주변의 안전성 등이 비교적 중요하게 고려되고 있음을 지적하였다. 한편 이 경우(1998)는 방향, 경관, 층수에 따른 소비자의 선호도를 조사하였는데, 층수로는 6층에서 10층을 선호하였고, 경관에 따라서는 바다와 산을 선호하였으며, 방향은 대부분이 남향을 선호하는 것으로 나타났다.

<표 2.2> 아파트 구입시 소비자의 선호요인

연구자	변수	분석모형
신영완 (1997)	분양가격, 자녀 교육환경, 주변지역 환경, 교통의 편리성, 투자가치 상승, 공동주차장 확보, 평수, 근린생활시설/문화시설 접근성, 구조, 도심지와 거리, 시공회사 지명도, 대출조건, 층수, 단지배치·단지규모	순위나열법
이경우 (1998)	아파트 층수, 아파트 방향, 경관	ANOVA

10) 허진선, 단지 내 아파트 단위주거 특성이 구매가격 결정에 미치는 영향, 울산대학교 대학원 석사학위논문, 2003

김영복 (1999)	분양가격, 쾌적한 환경(전망, 공기, 소음), 교통편리, 투자가치, 근린생활 편의시설(쇼핑, 금융, 문화), 자녀 교육환경, 평수, 단지규모, 대출조건, 단지 내 편의시설, 지하주차시설 유무, 층수, 향(방향), 실내 마감재, 혐오시설 유무	순위나열법
김형돈 (2001a,b)	초등학교까지의 거리, 전철역과의 거리, 근린생활시설과의 거리, 공원과의 인접, 공공시설과의 인접, 자연환경과의 인접, 중·고교와의 인접, 편의시설과의 인접, 의료시설과의 인접, 직장까지의 거리, 학군, 주택 밀집지역, 상가 밀집지역, 아파트 밀집지역, 단지규모, 단지내 평형비율, 건폐율, 용적율, 조정면적 비율, 보행안전성, 단지 내 운동시설, 지상주차장 비율, 향, 조망, 프라이버시, 일조, 소음, 단열, 통풍 및 환기, 층수, 방의 수, 화장실 수, 안방/거실/부엌/발코니의 크기·넓이, 드레스룸 여부, 실내 인테리어 정도, 코아유형, 건설사명·설계사명, 매매회전율, 전세회전율, 가격상승기대, 관리비	$\chi^2 - test$ 순위상관계수
김윤정 외 (2001)	평형, 향, 층수, 건물의 외관/형태/색채, 실의 배치 및 형태, 첨단부대설비(통신시설), 실내인테리어수준, 단지규모, 주차장, 단지시설(상가, 노인정 등), 단지 내 녹지 및 조경상태, 건물의 밀집정도, 건물의 노후도, 도로교통소음 및 기타소음, 자연환경, 교육환경, 경관, 조망, 주변의 안전성(방법), 사생활 보호, 이웃의 수준, 공공시설/대중교통수단/편의시설/문화시설/공원/산책로 이용 편리성, 직장/자녀학교와의 거리, 주택 구입 가격, 주택 현 시장가치, 융자금 대출정도, 분양조건, 관리 난방비 부담액수, 매매 용이성, 지역발전 가능성, 재건축의 가능성, 주거지에 대한 이미지, 주택 브랜드의 이미지, 업체 지명도 및 신뢰도	순위나열법

두 번째 접근방법인 특성가격함수이론은 소비자의 주택선호를 유발하는 것이 주택이라는 상품에 가격으로 투영되어 있고, 소비자의 주택매매가 자유롭다는 가정하에 소비자들은 더욱 쾌적한 주택을 선호함으로써 주거 서비스의 질적 차이가 주택가격에 영향을 미친다고 보고 있다. 이 기법을 통해 각 주택 관련 변수들이 가격에 미치는 영향의 정도를 비교 분석할 수 있으며, 기존 주택의 이질성, 근린지구의 특성, 지역간 가격차이등을 분석하는데도 유용하다.¹¹⁾ 특성가격함수는 다음과 같은 식으로 표현될 수 있다.

$$P = f(C)$$

여기서 p 는 주택의 판매가격이며, C 는 가격에 영향을 미치는 주택의 특성을 말한다.(Goodman, 1978) 또한 주택 특성을 나타내는 설명변수는 물리

11) 윤정중, 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 토지개발기술 봄호

적 특성 변수, 단지 및 입지 특성 변수, 환경 특성 변수 등으로 구분할 수 있다. 선행연구에서 각 연구자들이 설명변수로 추출한 아파트 특성 변수는 다음 표 2.3과 같다.¹²⁾

<표 2.3> 특성가격함수이론에 적용된 아파트 특성 요인

연구자	변수
제미경 외 (1990)	향, 난방방식, 평수, 거실유무, 대중교통수단 이용 편의성, 학군, 주변동네 거주수준, 주택구조, 실내환경, 옥외환경, 편의시설
남대식 (1992)	단지 규모, 경과년수, 난방방식, 단지 내 조정, 주위경관요건, 시공회사, 단지 내 주차공간여유, 이웃의 주거수준, 시장까지의 접근성, 공공시설까지 접근성, 대중교통수단 접근성, 도심까지의 접근성, 의료시설까지 접근성, 초등학교까지 접근성, 고등학교 학군, 소음, 공기
김명호 (1994)	건물면적, 층수, 방의 수, 욕실유무, 화장실형태, 부엌시설, 난방방식, 경과년수, 주변환경, 대지면적, 혐오시설유무, 주변환경쾌적도, 소음, 시장과의 거리, 버스정류장, 백화점, 시장, 종합병원, CBD까지의 거리
허세립 외 (1994)	평수, 방의 수, 화장실 겸 욕실수, 건축년도, 지역용도 특성, 주거주인 특성, 교육의 질, 대로확보율, 도심까지의 거리, 병상수, 분진
정홍주 (1995)	평수, 층, 경과년수, 교육의 질, 도심거리, 아파트 위치, 수면조망
구달모 (1997)	거리, 도로면적, 학교수, 쇼핑센터수, 단지규모, 건폐율, 용적율, 조정면적, 거주세대수, 건물사이 거리, 주차대수, 복지시설면적, 편의시설면적, 건물사용년한, 건물층수, 주동수, 아파트 규모, 거주층
이왕기 (1997)	조망여부, 평수, 층, 향, 소음, 경과년수, 총세대수, 전철역과의 거리, 도심과의 거리, 경관유형, 학교, 공원
주산연 (1998)	규모, 향, 층, 소음, 개방감, 버스정류장까지의 거리
이현용 외 (1999)	평수, 거주층, 경과년수, 방의 수, 화장실수, 욕실수, 취사연료, 난방형태, 혐오시설유무, 소음, 악취, 통풍, 일조량, 주변경관, 버스정류장·전철역까지의 거리, 시청/구청/동사무소까지의 거리, 우체국까지의 거리, 시장/대형슈퍼까지의 거리, 1차 진료기관, 근린공원까지의 거리, 위락체육시설까지의 거리, 가구주의 직장까지의 거리, 가구주의 직장위치, 지역의 발전가능성 평가
고원용 (2000)	세대수, 주차대수, 평수, 건축년도, 향, 층수, 근린공원, 산, 강, 도심까지의 거리, 대중교통의 접근성, 지역특성, 동별 인구밀도, 동별 시장/백화점수, 동별 의료기관수
김원필 (2000)	층수, 향, 개방감, 소음
윤정중 (2001)	평수, 방수, 층수, 향, 건축연수, 총 세대수, 단지면적, 용적률, 전철역 거리, 대로접면여부, 초기입주여부, 건설회사지명도, 산/하천/근린공원까지의 거리와 조망여부 및 조망각
주산연 (2001a)	대지면적, 용적률, 지형, 개방감, 주차장면적, 경관, 세대평균규모, 층수, 복도 형태, 입주연도, 향, 동간거리, 초등학교 인접 여부, 역세권 여부, 종합버스터미널 인접, 아파트 밀집지역, 상가 인접 여부, 근린공원 인접 여부, 건설회사 지명도, 소음, 혐오시설(공장, 발전소)

12) 앞 쪽 참고문헌과 동일

2.2 미분양 아파트 요인

2.2.1 미분양 아파트의 정의

미분양 아파트는 분양을 하였지만, 청약이 이루어지지 않아 매매계약이 체결되지 않은 아파트를 이른다. 준공 후에도 계약이 이루어지지 않은 아파트는 「준공 후 미분양 아파트」라고 하여 별개의 자료로 관리되고 있다. 여기서 검토하는 미분양 아파트는 분양을 개시하였지만, 아직 매매계약이 체결되지 않은 아파트 일체를 이른다.

아파트의 대량공급과 부동산 경기침체로 우리나라의 주택시장은 아파트의 대량 미분양 사태가 계속되자 건설업체들이 분양대금을 깎아주거나, 무이자 융자, 배란다 새시 무료설치 등을 내세우며 미분양 아파트의 세일에 나서고 있다. 그러나 주택이 다른 상품에 비해 매우 비싼 재화이며, 주택은 소비 혹은 사용 목적 외에도 투자대상으로서의 교환가치를 지니고 있다는 점을 고려한다면 현재 시중의 건설업체가 시행하고 있는 세일방식정도로는 주택수요를 크게 확장시킬 것으로 기대되지 않는다.¹³⁾

지난 20여 년간 한국의 주택산업은 다른 사업에 비해 매우 안일한 자세로 기업을 경영해 왔다. 주택을 필요로 하는 사람은 많은데 토지개발 및 주택 건설에 대한 정부의 규제가 심하여 주택공급이 부족했던 까닭에 집을 짓는 것이 문제이지 지어진 집을 분양하는 데는 아무 문제가 없었다. 이러한 여건 속에서 주택공급자는 택지의 주변 환경이나 소비자의 선호는 고려하지도 않은 채 성냥 꺾 모양의 아파트를 지었다. 이러한 주택생산은 분양가 규제가 유발한 결과였으며 주택분양가 상한제 하에서 업계는 어떻게 하면 보다 우수한 주택을 지을 수 있을까, 보다 어떻게 하면 기업의 수지타산을 맞출

13) 강병주, 대전지역 주택 미분양 실태와 대책, 주택연구 제3권 제1호, pp.5~26, 1994

수 있을까 하는 것이 고민의 대상이 되었을 것 같다.

1970년대와 80년대의 한국 주택건설 산업은 여타 산업에 비해 자금의 동원과 상품의 판매 면에서 매우 각광받는 산업이었으며, 지역의 고용증대 및 경제 활성화에 크게 기여한 산업이었다. 지난 20년간의 대규모 주택건설 결과는 우리나라 전역의 주택 유효수요를 어느 정도 충당하게 되었으며 1992년 초부터 시작된 부동산 경기침체의 여파로 미분양 주택의 숫자는 크게 늘어나고 있다.

2.2.2 미분양 아파트의 원인 및 실태

주택 미분양의 원인은 크게 두 가지로 구분할 수 있는데, 우선 거시적인 관점에서의 가장 큰 주택 미분양 원인은 수요에 비해 공급이 과다하기 때문이라 하겠다. 그러나 미시적인 관점에서 보면 수용 공급 이외에도 몇 가지 원인을 더 찾아 볼 수 있다. 이들 미시적인 관점에서의 원인들을 열거해 보면, 부동산 투기근절로 인한 가수요 감소, 공급은 과다하지 않지만 주택 구매를 희망하는 사람들의 소득이 낮거나, 주택이 소비자의 선호를 별로 충족시키지 못하고 있음 등을 들 수 있다.

주택의 공급이 과다해진 경위를 살펴보면 우리나라는 지난 30년간 급격한 도시화 및 산업화로 인하여 도시와 농촌간의 인구구성이 3대7에서 7대3으로 바뀌는 현상을 경험하게 되었다. 이러한 현상은 도시지역의 주택부족, 집값 및 임대료 상승문제를 일으켰으며, 정부의 엄격한 토지이용 규제 및 아파트 분양가 규제와 맞물려 70년대 말과 80년대 말의 두 차례에 걸친 부동산 투기라는 심각한 사회문제를 낳았다. 급격한 도시화는 도시에서의 주택수요를 급증시켰으나 정부의 경리적인 토지이용규제와 분양가 규제로 주택공급이 원활하지 못하여 주택가격이 상승하는 것은 당연한 일이었으며 주택을 구매

하는 것이 기타 재화를 구입하는 것보다 훨씬 높은 수익을 보장했기 때문에 주택가수요가 크게 늘었으며 이는 부동산 투기로 발전되었다.¹³⁾

정부에서는 주택부문에서의 부동산투기의 근본원인 가운데 하나가 주택 공급량이 부족하기 때문이라고 판단하고 택지개발촉진법 및 주택건설촉진법을 제정하기에 이르렀고 1989년부터 200만호 주택건설 사업을 추진하게 되었고 토지공개념이 도입되면서 토지초과 보유세가 부과되자 비업무용 토지위에 건축물이 일시에 들어서게 되었다. 전국적으로 볼 때 전국일원에 주택 공급은 대규모로 확대되었으나 주택전산망의 구축으로 인하여 투기수요는 크게 차단되어 주택수요에 비해 주택공급이 과다하게 되었다.

미시적인 관점에서의 주택 미분양 원인 가운데 하나는 가수요의 차단에 기인한다. 1993년 8월 12일에 단행된 금융실명제의 실시는 주택가수요를 줄이는데 크게 기여 했다. 정부는 금융 실명제를 성공시키기 위해 부동산 부문의 투기가 억제되어야 한다는 전제하에 주택 및 토지를 집중적으로 관리했다. 토지거래 허가제의 전국 확대와 국민주택 규모 이상의 주택거래에 대한 자금출처 조사로 요약되는 투기 억제책은 주택 수요자에게 심리적 부담감을 주고 그 동안 자연스럽게 이루어져 온 부모와 자녀간의 증여 등을 곤란하게 하여 주택구입자금의 동원을 어렵게 하고 있다. 따라서 자금출처가 조사되는 국민주택규모 이상의 대형주택은 최근에 거래가 극히 적은 편이다. 전국평균 아파트 중도금 납입률이 금융실명제 발표 이전에는 75% 정도였는데, 실명제 발표 이후에는 55%정도로 떨어져 실명제 실시와 더불어 자금출처의 조사가 주택구입 가수요에 커다란 충격을 주고 있는 것으로 분석된다.

다음으로 주택공급 관행이 미분양을 초래한 경로를 살펴보면 1970년대와 80년대에 걸쳐 전국의 주택공급 관행은 정부의 엄격한 도시용 토지이용 규제 때문에 시가지에서의 공지확보가 어려웠기 때문에 대규모 빈터가 있으면

아파트가 건설되고 소규모 공터에는 사무실 임대를 위한 빌딩 및 단독 연립 주택이 설립되었다. 주택보급률이 낮은 상황에서는 건축업자가 주택을 공급하는 것이 자금의 동원 및 상품의 판매 면에서는 가장 안전하고 상당한 수익도 보장되는 사업이었다. 그러나 주택 보급률이 높은 상태에서는 신규 주택에 대한 유효수요는 그렇게 많지 않을 것이다. 현재 주택보급률이 100%를 넘어섰으나 주택건설업자들의 주택공급 관행은 주택보급률이 50~60%일 때와 동일하여 주택이 과다 공급되어 미분양이 발생된다.

2.2.3 미분양 아파트에 대한 대책

아파트 미분양에 대한 대책방안을 살펴보면 다음과 같다.

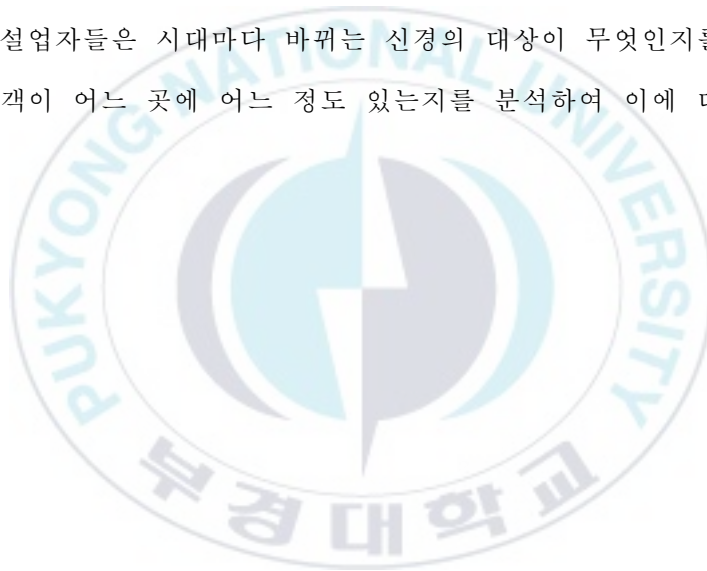
첫째, 아파트공급가격을 낮추는 것으로, 이러한 접근법에는 택지공급가격의 절감, 각종 주택건설관련 조세의 합리화, 표준건설도면의 채택 등이 필요하다.

둘째, 아파트 공급 및 소비를 촉진시키기 위한 융자 및 대출제도의 개선이다. 우리나라의 주택금융시장은 종류나 규모면에서 아직 매우 미약한 단계에 있고 융자금 대부 상환시기와 방법이 획일적으로 적용되고 있어 개별 수요자의 개인적 사정을 고려한 융통성 있는 주택 금융제도가 필요하다.

셋째, 아파트 상품의 개발이다. 현재처럼 아파트 공급자의 일방적인 실내 및 설비제공 방식 하에서는 상당수의 입주자가 아파트 입주 후 소비자의 취향대로 새로운 투자를 불러 일으켜 자재의 낭비는 물론이고 소비자의 비용도 크게 높이고 있다.

과거 20여 년간 우리나라의 주택산업은 생산 면에서는 어느 정도 능력을 보였으나, 그간 건설도중에 무너진 아파트도 더러 있었으며, 건축하자가 너무 심하여 입주자의 강력한 항의를 받은 적도 허다했다. 이러한 환경 속에

서도 주택산업이 꾸준히 성장할 수 있었던 것은 아직 집을 가지지 못한 사람이 많아서 더 많은 주택건설이 요청되었기 때문이다. 그러나 주택보급률이 크게 향상되고 소득수준과 소비자의 의식수준이 높아진 지금에도 과거와 동일한 방식의 아파트 건설을 고집하게 되면 아파트 미분양을 초래할 것은 명백하다. 앞으로 건설업계에서 살아남기 위해서는 건설회사마다 특별히 자신 있게 내놓을 수 있는 아파트 상품을 개발하고 이 상품을 선호하는 고객을 대상으로 아파트를 건설해야 할 것이다. 주택은 다른 재화에 비해 너무나 비싼 상품이기에 소비자들은 구매에 각별한 신경을 쓰게 마련인데, 아파트 건설업자들은 시대마다 바뀌는 신경의 대상이 무엇인지를 파악하고 자기의 고객이 어느 곳에 어느 정도 있는지를 분석하여 이에 대처해야 할 것이다.



Ⅲ. 조사내용 및 분석

3.1 조사 자료 현황

본 연구는 부산시의 남구와 수영구, 해운대구 아파트 단지의 단위면적당 세대수 비율과 연면적비율 및 거래가격을 비교, 분석하여 대상 지역의 차후 아파트 개발 프로젝트에 있어 아파트 세대별 면적 구성을 결정하는데 하나의 자료로서 활용되기 위한 것이다.

대상 지역 아파트 단지의 단위면적별 세대수 비율은 부동산114에서 2005년 12월에 작성한 부산광역시 아파트 통계자료를 제공받아 구하였으며, 세대수 비율에서 나타낸 단지의 수는 같은 동이라도 여러 차로 나뉘어 건립이 되었다면 하나의 단지가 아닌 개개의 단지로 계산하였다.

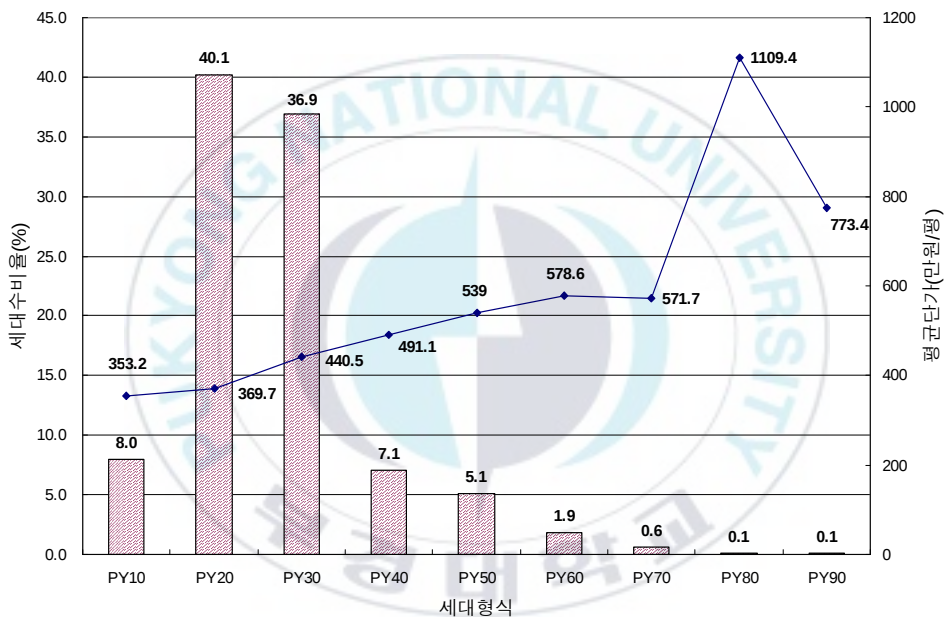
본 연구에서 이용한 아파트 거래가격은 2001년 하반기부터 2005년까지 OO일보의 아파트 시세에 게재된 자료를 이용하였다. 이 일간지의 아파트 시세는 부동산 씨브, 한화리츠, 부동산 투유에서 매월 단위로 조사된 자료를 제공받아 게재한 것이다. 그러나 여기에 게재된 아파트 시세는 부산시 아파트의 일부만을 게재한 것으로, 일간지상에 나타나지 않은 아파트 시세는 부동산114에서 자료를 제공받았다.

일간지에 게재된 아파트 시세자료는 아파트 시세의 하한값과 상한값으로 나타나있다. 본 연구에서는 하한값과 상한값의 중간값을 계산하여 이용하였고, 제공되는 자료가 층별, 동별 자료는 세분되어 있지 않았기에 평균시세(중간값)를 사용하여, 단위면적당 거래가격을 구하였다. 그러나 본 연구에서 사용된 단위면적당 거래가격의 분석은 평수, 세대수, 층수 등 아파트 자체특성만 변수로 하여 결과를 고찰하였다.

3.2 조사대상 아파트의 건축적 특성

부산시의 남구, 수영구, 해운대구의 아파트 단지는 총 305단지, 13만세대의 아파트가 건립되어 있다.

그림 3.1은 조사대상 단지의 세대형식에 따른 세대수 비율과 거래가격의 평균단가를 나타낸 것이다.

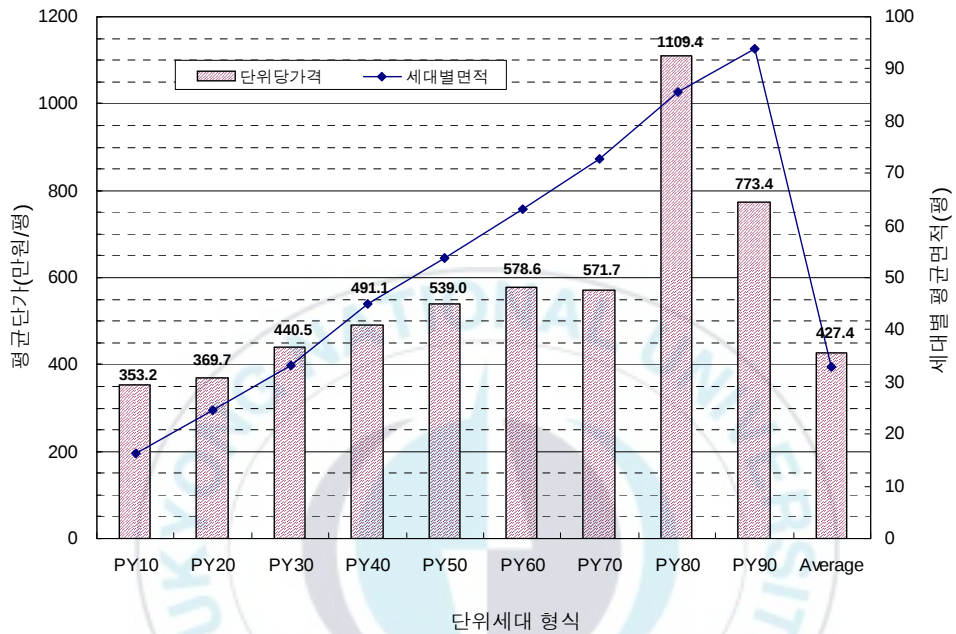


[그림 3.1] 세대형식별 세대수비율과 평균단가

조사대상 지역의 단위세대 면적별 구성비율은 PY20형이 40.1%, PY30형이 36.9%로 조사대상 단지의 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

그리고 PY40형과 PY50형이 7.1%, 5.1%의 세대수 비율을 가지고 있는 것으로 조사되었다.

그림 3.2는 단위세대형식에 따른 세대별 평균면적과 거래가격의 평균을 나타낸 것이다.

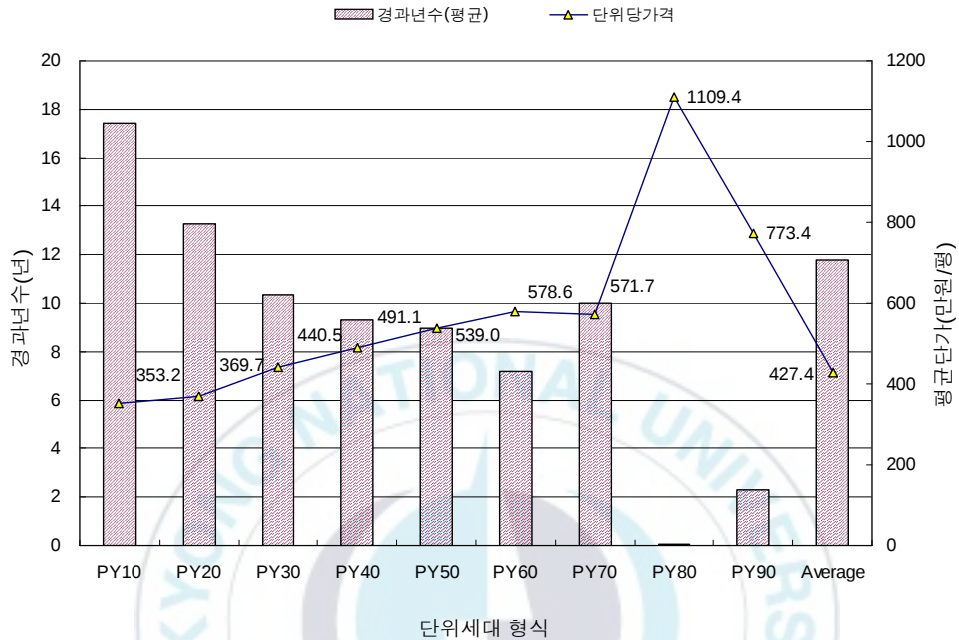


[그림 3.2] 단위세대별 면적과 거래가격 평균

그림을 살펴보면 단위세대 형식이 커질수록 거래가격도 증가함을 알 수 있다. PY30형 미만의 아파트는 300만원대의 거래가격을 보이고 있으며 PY30형과 PY40형은 400만원대, PY50~70형은 500만원대의 거래가격을 보이고 있음을 알 수 있다. PY형이 커질수록 거래가격이 증가하는 것은 소비자가 중·대형의 PY형을 선호하기 때문으로 판단된다.

조사지역의 아파트 세대별 평균면적은 33평으로, 평균 거래가격은 427만원/평으로 조사되었다.

그림 3.3은 단위세대 형식별 평균 경과년수와 단위가격을 나타낸 것이다.



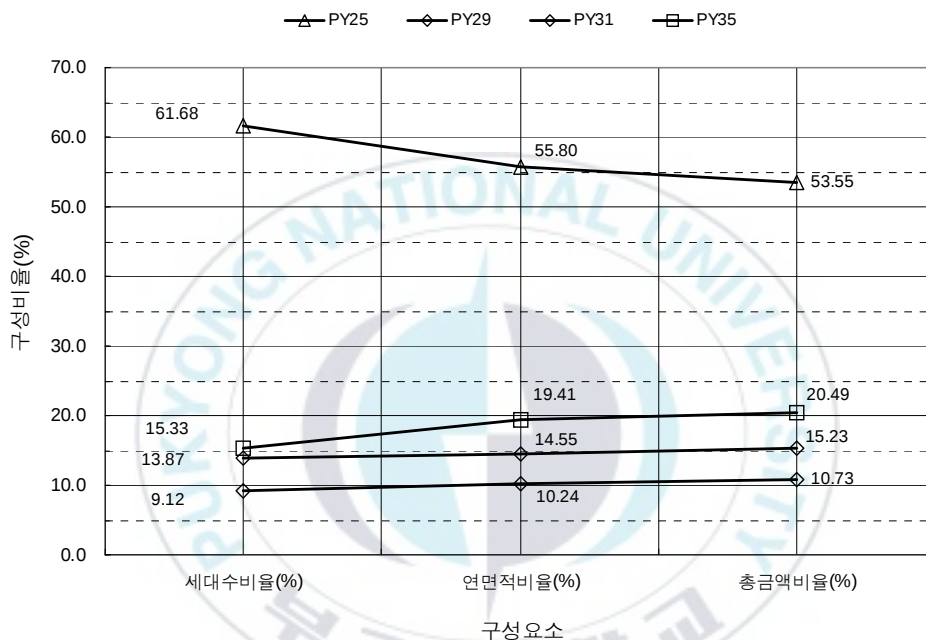
[그림 3.3] 단위세대별 평균 경과년수와 단위가격

그림 3.3을 살펴보면 알 수 있듯이 예전에는 단위면적이 작은 아파트가 많이 건립되었으나 시간이 경과함에 따라 큰 단위면적을 가진 아파트가 건립되고 있음을 알 수 있는데, 이는 소비자의 선호 PY형이 갈수록 커지고 있음을 반영한 것으로 볼 수 있다.

조사대상지역 아파트 단지의 평균 경과년수는 11년 8개월로 나타났다.

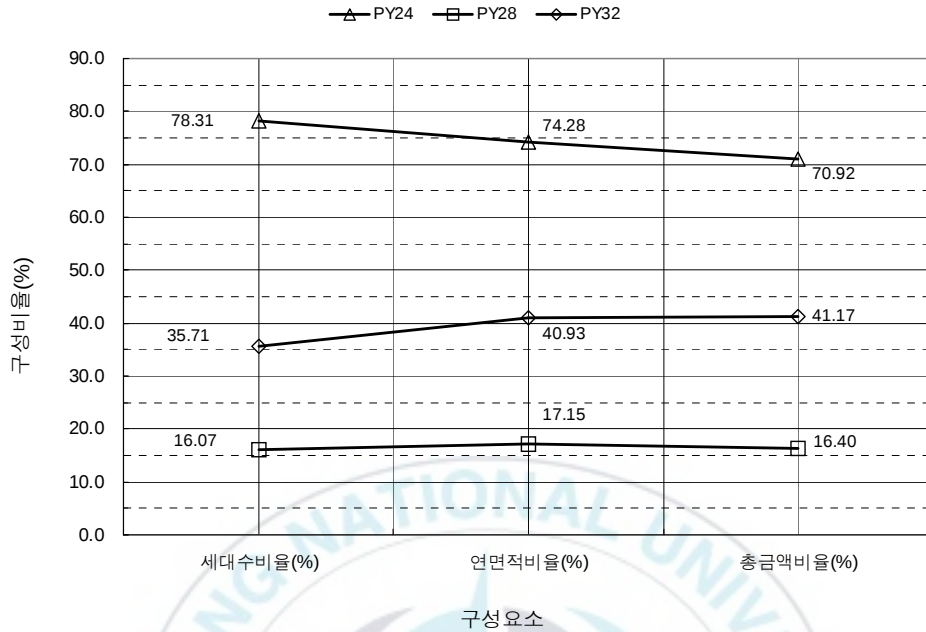
3.3 아파트 단지의 단위세대 구성비와 거래가격 형성

조사대상지역의 아파트 단지 중 임의의 11단지를 선택하여 단지의 단위면적당 세대수 비율과 연면적비율 및 총금액비율을 구하였다.



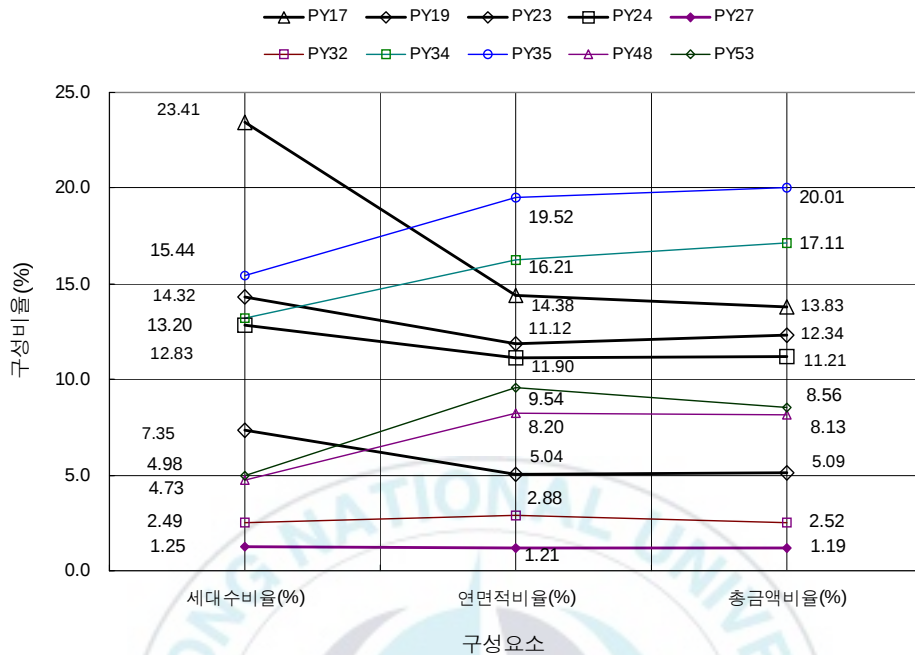
[그림 3.4] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례1

그림 3.4의 단지는 PY25형은 세대수 비율과 연면적 비율은 단지에서 높은 비율을 차지하나 총금액비율은 세대수 비율에 비해 낮게 형성되고 있음을 알 수 있다. 그러나 PY29형 이상은 총금액의 비율이 세대수 비율과 연면적 비율과 비슷한 비율을 보이고 있으므로 거래가격이 안정적인 것으로 볼 수 있다. 그리고 총금액비율의 값은 세대수비율의 값보다 연면적비율의 값과 비슷한 수준을 나타내고 있다.



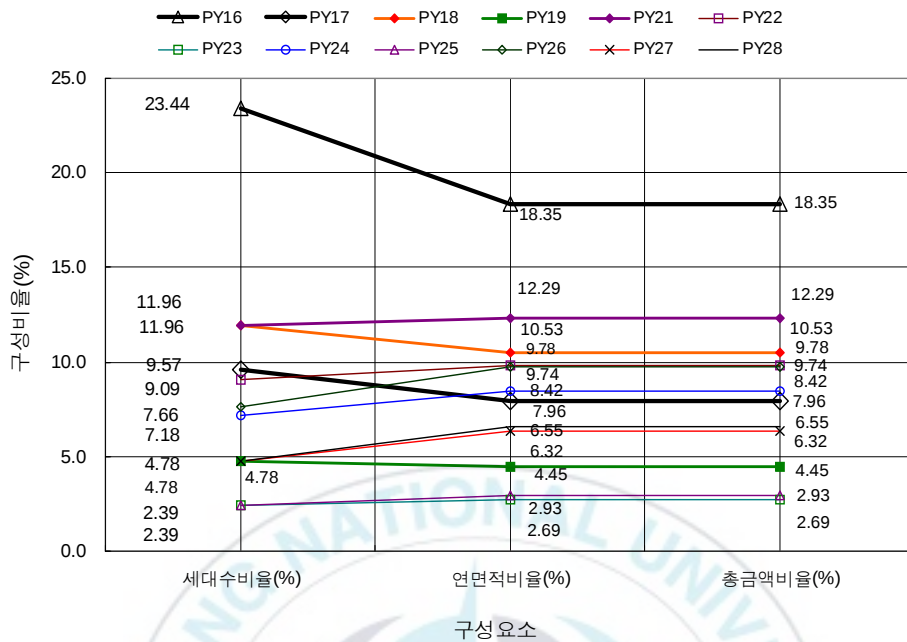
[그림 3.5] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례2

그림 3.5의 단지는 사례1의 단지와 인접해 있는 단지로 대상단지에서 가장 작은 PY24형의 경우는 세대수 비율이 78.3%, 연면적비율이 74.28%로 높게 나타나고 있으나, 총금액의 비율은 70.9%로 세대수 비율과 연면적 비율에 비해 조금 낮게 나타나고 있다. PY32형의 경우는 세대수 비율이 35.7%이나 총금액비율은 41.1%로 나타나므로 소비자의 선호도가 가격에 반영된 것으로 판단된다.



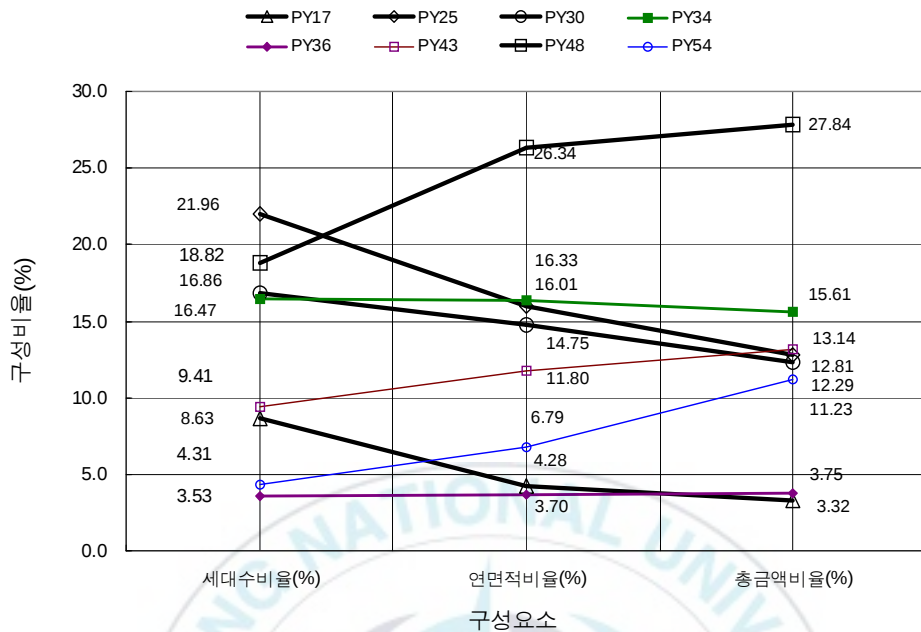
[그림 3.6] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례3

그림 3.6의 단지는 사례1의 단지와 같은 지역에 위치한 단지로서 다양한 단위세대면적을 가진 단지이다. 그림 3.6을 살펴보면 사례1의 단지와 마찬가지로 PY24형 이하인 평형대는 세대수 비율이 PY24형 이상보다 높게 나타나고 있으나 연면적 비율은 세대수 비율에 비해 낮게 나타나고 있다. 또한 연면적 비율과 비슷하게 총금액의 비율도 낮게 형성되고 있다. 그러나 PY48형을 보면 세대수 비율은 4.73%이나 연면적비율과 총금액비율은 세대수 비율의 두 배에 가까운 8.2%, 8.13%로 나타나 소비자가 선호하는 단위세대면적이 갈수록 증가함을 알 수 있다.



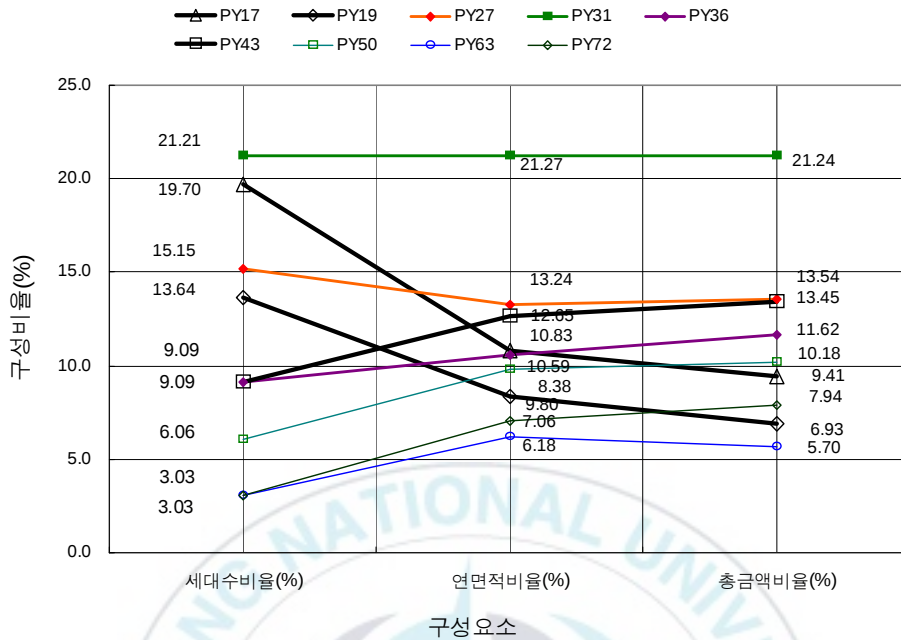
[그림 3.7] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례4

그림 3.7의 단지는 경과년수가 20년이 넘는 단지로서 현재 재개발 대상단지이다. 재개발 대상 단지의 경우는 단위면적당 거래가격이 높게 형성되는데 대상 단지의 가장 작은 PY형의 총금액비율이 세대수 비율에 비해 낮게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 소비자가 원하는 단위면적이 커지고 있음으로 아파트의 재건축시 큰 단위세대면적을 원하는 소비자의 의도가 반영된 것이라 할 수 있다.



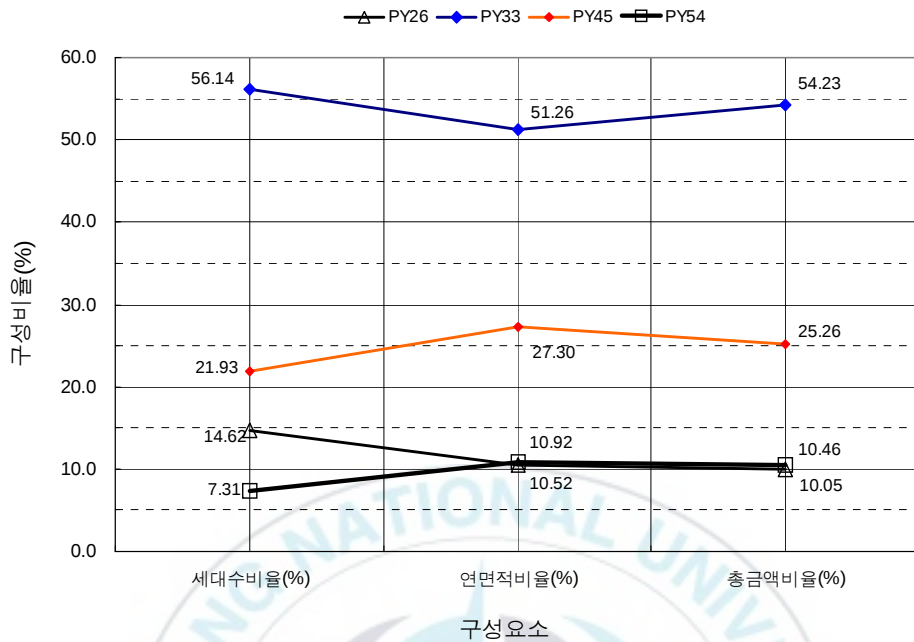
[그림 3.8] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례5

그림 3.8의 단지도 재건축 예정인 단지이다. 이 단지는 경과년수가 오래 되었으나 PY17형에서 PY54형까지 다양한 PY형을 가진 단지이다. 형성사례 4의 단지와 마찬가지로 작은 단위세대 면적인 PY17형과 PY25형, PY30형의 총금액비율이 세대수비율과 연면적비율보다 낮게 형성되고 있다. 그러나 PY34,36형은 연면적비율과 총금액의 비율이 비슷한 값을 보이고 있다. 그리고 PY43형 이상의 평형대는 세대수비율과 연면적비율에 비해 총금액비율은 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 사례4의 단지와 마찬가지로 아파트 재건축시 소비자가 큰 단위세대면적의 아파트를 원하기 때문인 것으로 볼 수 있다.



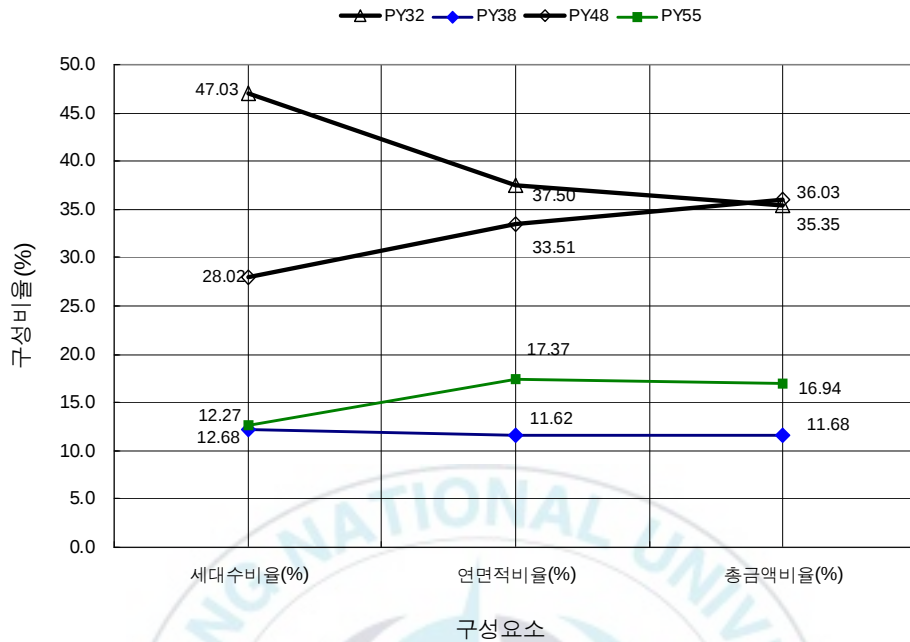
[그림 3.9] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례6

그림 3.9의 단지는 경과년수가 오래된 1,000세대 규모의 단지이다. 사례6의 단지 또한 재건축이 예상되는 단지로 PY17형과 PY19형의 세대수비율은 높게 나타나고 있으나 연면적비율과 총금액비율은 낮은 비율을 보이는 것을 알 수 있다. 그러나 PY43형 이상의 경우는 세대수 비율은 낮으나 연면적비율과 총금액비율은 높게 나타나고 있으므로, 거래가격은 연면적비율의 영향을 세대수비율보다 많이 받는 것으로 판단된다.



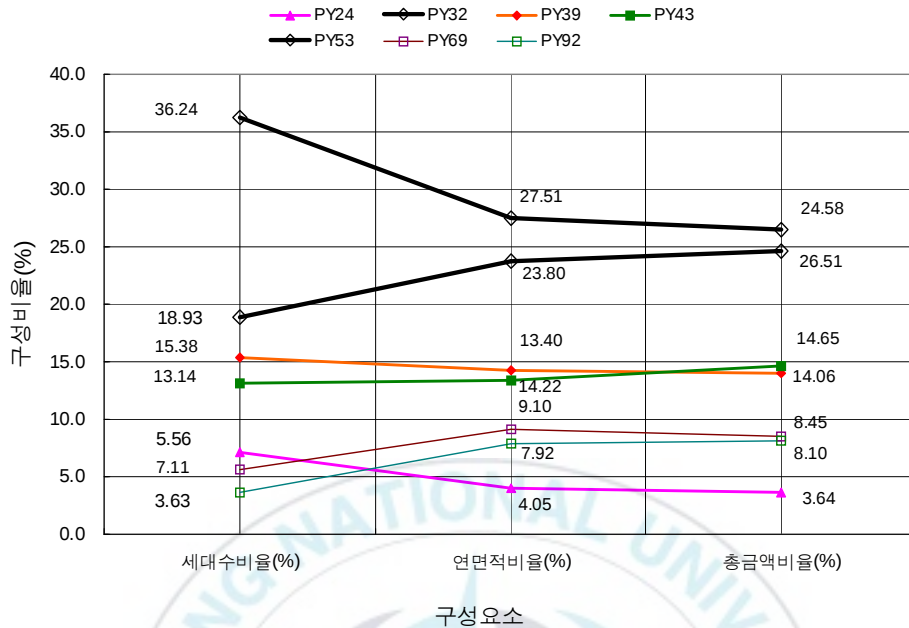
[그림 3.10] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례7

그림 3.10의 단지는 경과년수가 1년이 조금 지난 단지로서 PY26형의 세대수 비율과 연면적 비율이 경과년수가 오래된 아파트들에 비해 낮음을 알 수 있다. 이는 소비자가 선호하는 단위세대면적이 커지고 있음을 반영한 것으로 볼 수 있다. 그림을 살펴보면 PY33형과 PY45형의 총금액비율은 세대수 비율, 연면적비율과 비슷한 값을 보이고 있다. 이는 PY33, 45형의 연면적비율이 단지에서 적정한 비율을 가지고 있음에서 기인하는 것으로 판단된다.



[그림 3.11] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례8

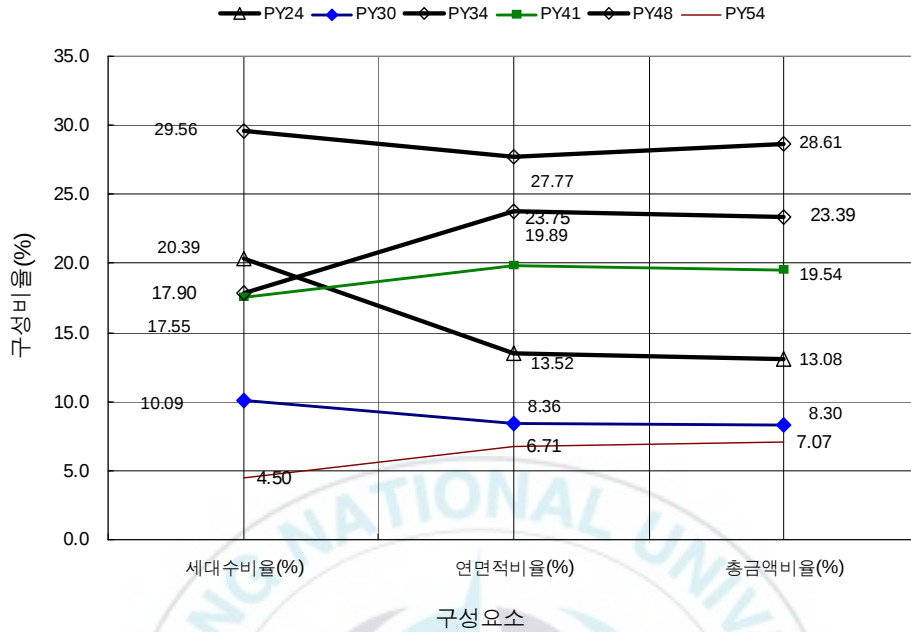
그림 3.11의 단지는 단지에서 가장 작은 단위세대면적이 PY32형임을 알 수 있다. 이 단지는 시간이 경과함에 따라 아파트 건립시에 PY20형의 세대 수 비율이 낮아지고 있음을 보여주는 단지이다. 이 단지에서 가장 작은 PY32형의 경우 세대수비율은 전체 세대의 47%로 절반을 차지하고 있으나, 연면적비율은 37%, 총금액비율 36%로 세대수 비율보다 낮게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 소비자가 큰 단위세대 면적을 원하는 것을 반영한 것이며, 또한 아파트 거래가격에 있어 세대수 비율보다는 연면적비율이 거래 가격에 많은 영향을 미치고 있음을 나타내는 것이다.



[그림 3.12] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례9

그림 3.12의 단지는 2,500세대의 대단지로서 PY24형에서 PY92형까지 다양한 단위세대 면적을 가진 단지이다. 이는 사례8의 단지와 마찬가지로 PY24형의 세대수 비율이 다른 PY형에 비해 낮음을 알 수 있다. 그리고 PY32형의 경우에도 세대수 비율에 비해 연면적비율과 총금액비율이 낮음을 알 수 있는데 이는 세대수 비율보다 연면적비율이 거래가격에 더 많은 영향을 끼치는 것으로 볼 수 있다.

그리고 PY53형은 세대수비율에 비해 연면적비율과 총금액비율이 높은 값을 보이고 있는데 이는 소비자가 대상 단지에서 가장 선호하는 PY형임을 나타내는 것으로 볼 수 있다.

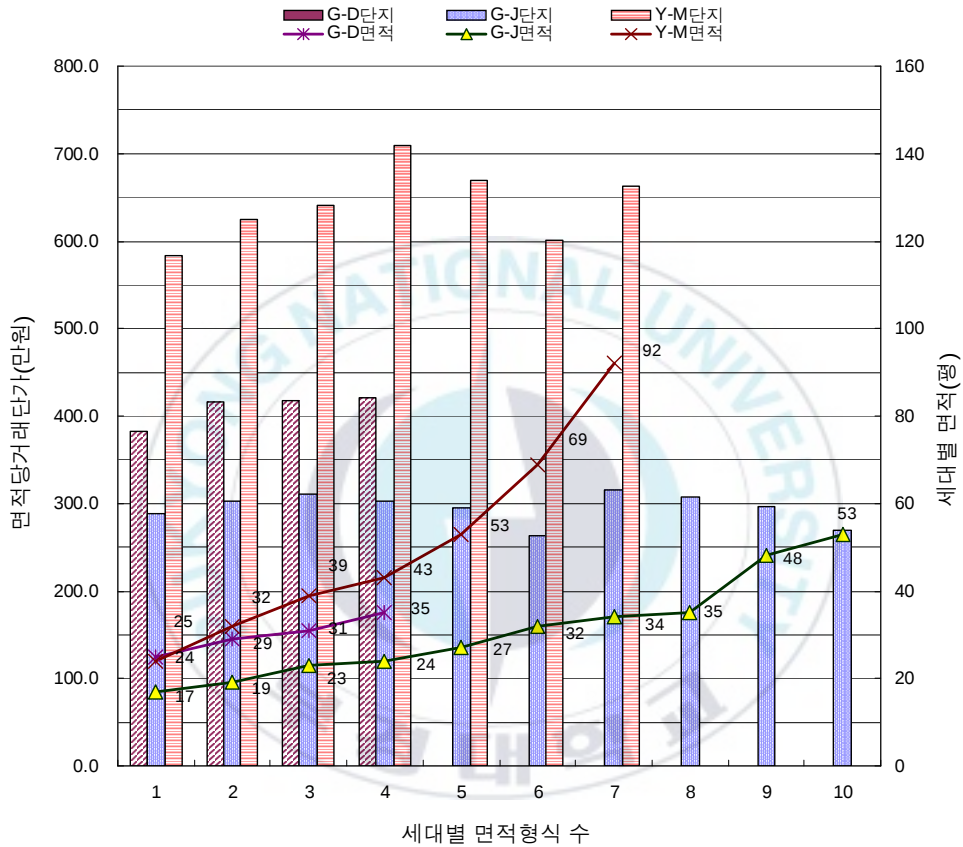


[그림 3.13] 단위세대 구성비와 거래가격 형성사례10

그림 3.13의 단지는 사례9의 단지와 비슷한 경과년수와 세대수를 가진 단지이다. 그림을 살펴보면 PY24형은 사례9의 단지보다 높은 세대수 비율을 나타내고 있는데 이는 단지의 주변지역 여건을 고려한 것이다. 그러나 세대수비율에 비해 연면적비율과 총금액비율이 낮은 비율을 보이고 있다. 이는 세대수비율이 높다고 연면적비율이 높은 것을 나타내는 것은 아니며, 총금액비율은 연면적비율과 관계가 있음을 보여주는 것이다. 그리고 PY34형은 세대수비율, 연면적비율 및 총금액비율이 비슷하게 나타나고 있는 것으로 보아 소비자가 선호하는 PY형이며 거래가격이 안정적이라고 볼 수 있다.

3.4 단지별 세대형식 수와 거래가격

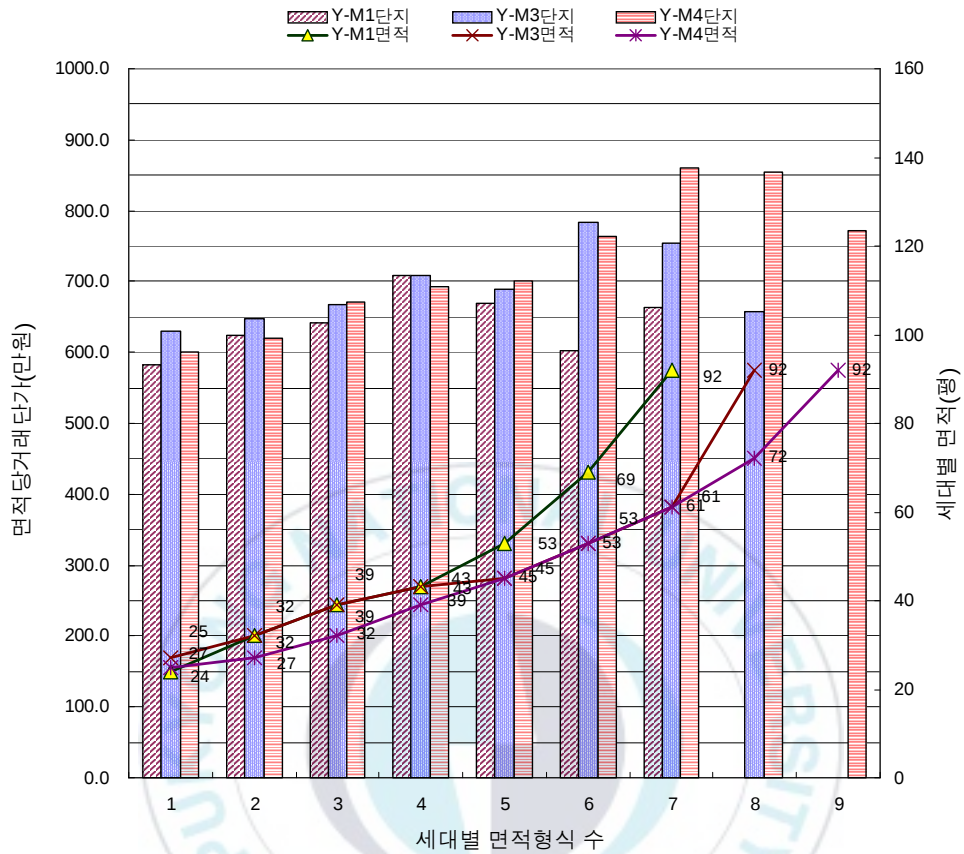
그림 3.14는 세대별 면적형식 수와 거래가격의 관계를 나타낸 그림이다.



[그림 3.14] 단지별 세대형식 수와 거래가격 단가(1)

그림 3.14를 보면 알 수 있듯이 단위세대 면적형식수가 많다고 아파트의 거래가격이 높은 것은 아니다. G-J단지는 그림에 나타난 세 단지중에서 가장 많은 PY형식을 가지고 있으나 가장 낮은 거래가격을 가지고 있다.

이는 아파트 단지의 세대별 면적형식수가 거래가격과는 상관성이 없는 것으로 볼 수 있다.

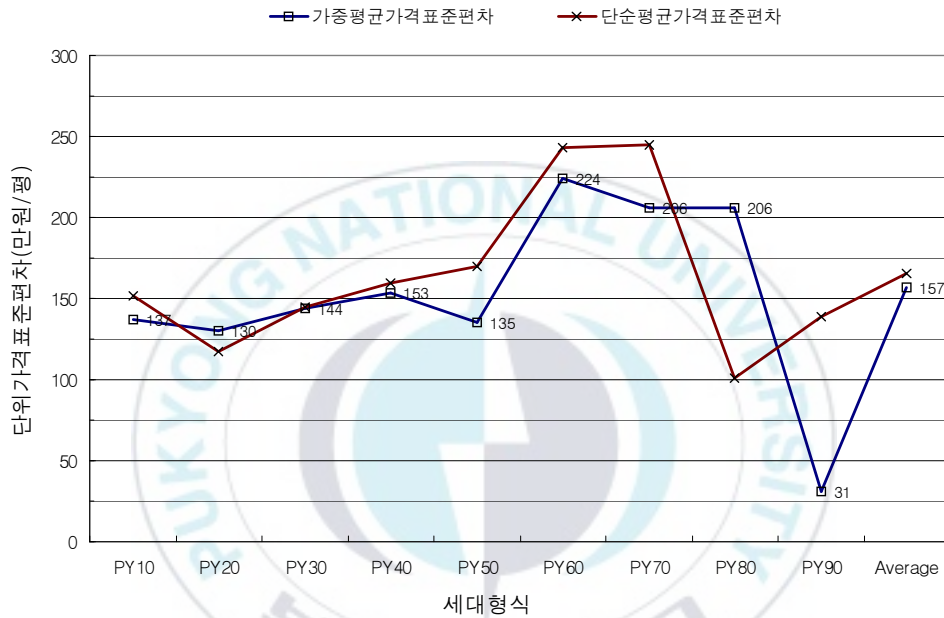


[그림 3.15] 단지별 세대형식 수와 거래가격 단가(2)

그림 3.15의 단지는 동일한 단지이나 입주시기에 따라 1, 2, 3, 4차로 나눠어진 대단지의 아파트이다. 이는 세대별 면적형식의 수가 비슷하다 하더라도 입주시기, 즉 경과년수에 따라 거래가격이 조금씩 차이가 나는 것을 알 수 있다. 그러므로 경과년수가 거래가격 형성에 유의한 수준의 상관성을 나타내는 것으로 볼 수 있다.

3.5 아파트의 건축적 특성과 가격형성의 상관성

그림 3.16은 세대형식별 가중평균가격과 단순평균가격의 표준편차를 나타낸 그림이다.

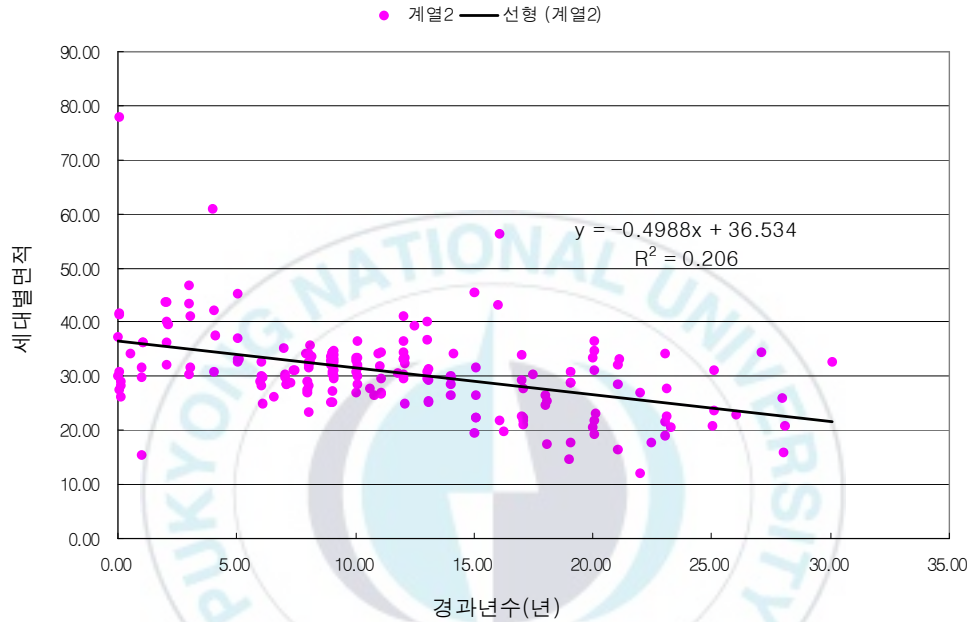


[그림 3.16] 세대형식별 평균가격 표준편차

PY10~50형은 비슷한 값의 가격표준편차를 보이고 있으나 PY60~80형은 조금 높은 값의 표준편차를 보이고 있다. 이는 경과년수가 오래된 아파트는 단위세대 면적이 크더라도 세대수 비율과 가격은 낮게 형성되어 있지만, 최근에 건립된 단위세대 면적이 큰 아파트는 자재의 고급화 및 고층화로 인해 거래가격이 높게 형성되어 있기 때문으로 판단된다. 이는 최고층수가 거래가격에 영향을 미치는 요소로 작용하기 때문으로 사료된다. 그리고 PY90형의 표준편차값이 작게 나타나는 것은 PY90형의 아파트는 조사대상지역에서

경과년수에 따라 1~5차로 나누어진 동일단지에만 건립되어진 PY형이기 때문으로 판단된다.

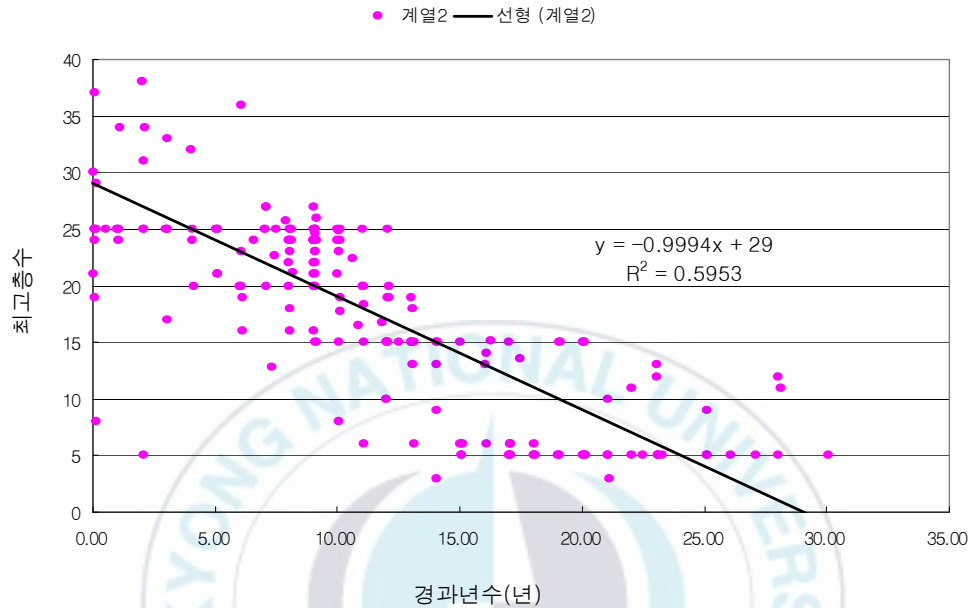
그림 3.17은 경과년수와 세대별 면적의 관계를 나타낸 것이다.



[그림 3.17] 경과년수와 세대별 면적의 상관성

그림 3.17을 살펴보면 경과년수가 작을수록 세대별 면적은 조금씩 증가하는 것을 알 수 있다. 경과년수와 세대별면적의 상관계수는 0.206으로 매우 낮아 유의한 수준으로 보기 어려운 상관관계로 나타났다.

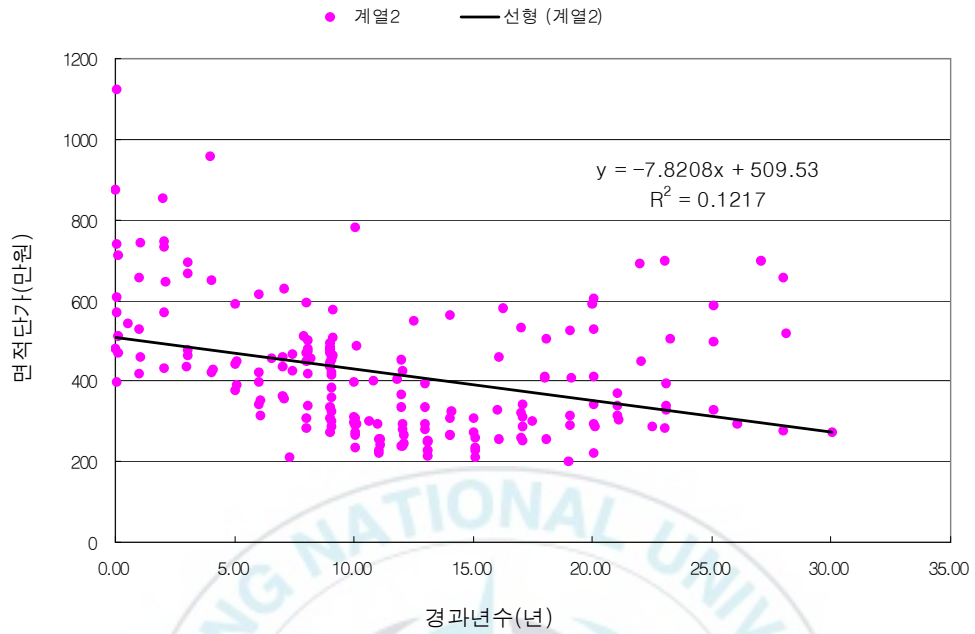
그림 3.18은 경과년수와 최고층수의 추세를 나타낸 것이다.



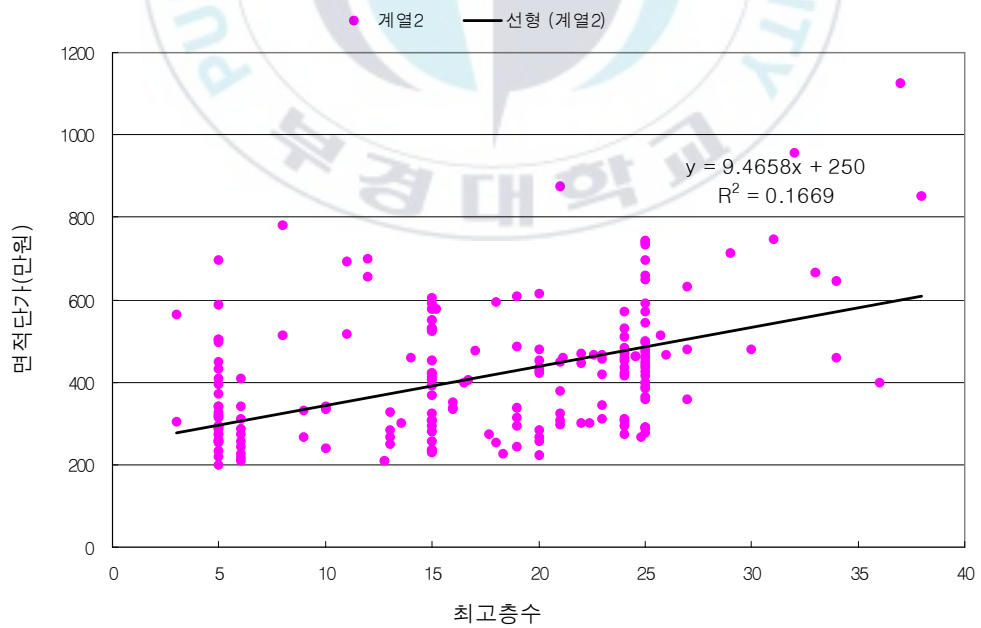
[그림 3.18] 경과년수와 최고층수의 상관성

그림 3.18을 살펴보면 결정계수가 0.5953으로 나타나 경과년수와 최고층수는 밀접한 관계가 있음을 알 수 있으며, 추후 건립될 아파트의 경우 갈수록 초고층화가 될 것으로 사료된다.

그림 3.19와 그림 3.20은 단위면적당 면적단가와 경과년수, 최고층수의 상관 관계를 나타낸 그림이다.



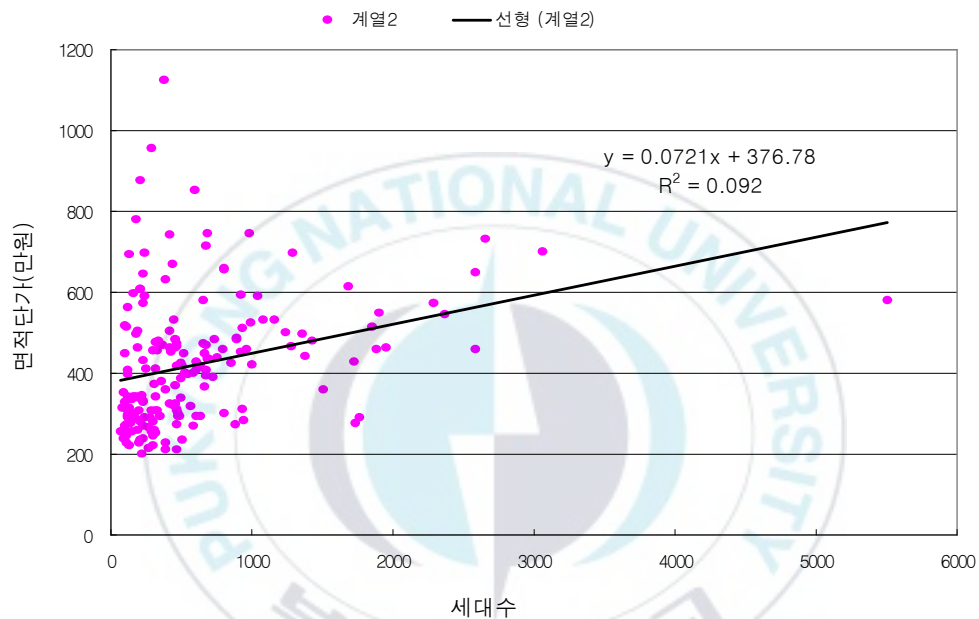
[그림 3.19] 경과년수와 면적단가의 상관성



[그림 3.20] 최고층수와 면적단가의 상관성

그림 3.19와 그림 3.20을 보면 알 수 있듯이 면적단가와 경과년수, 최고층수의 상관계수가 0.12, 0.17로 나타나므로 경과년수와 최고층수는 면적단가와 상관성이 떨어지는 것으로 보인다.

그림 3.21은 세대수와 면적단가의 상관성을 나타낸 그림이다.



[그림 3.21] 세대수와 면적단가의 상관성

그림 3.21을 보면 알 수 있듯이 상관계수가 0.092의 값을 나타내고 있으므로 세대수와 면적단가의 관계는 상관성이 거의 없는 것으로 판단된다.

그림 3.19, 3.20, 3.21에서 나타난 바와 같이 아파트 단위면적당 거래가격과 아파트의 경과년수, 최고층수 및 세대수와 상관계수는 각각 0.12, 0.17, 0.09의 수준으로 매우 낮게 나타났다. 이러한 결과는 조사대상 전체 세대를 제한된 변수로 분석하였기 때문인 것으로 사료된다.

IV. 결 론

아파트 건물의 건축적 특성과 가격형성의 상관성에 대한 것을 파악하기 위해 실제 사례조사를 실시하여 고찰하였다. 대상 건물은 부산지역 남구, 수영구, 해운대구에 소재한 아파트 약 130,000세대를 대상으로 하였다. 아파트 건물의 건축적 특성은 세대별 단위면적, 경과연수, 최고층수로 한정하였고, 이러한 특성들이 일간지에 게재되는 거래가격 형성에 상관되는 정도를 파악하고자 하였다. 이러한 연구 결과는 차후 아파트 개발 프로젝트의 단위세대 면적과 세대수 계획에 참고자료로서 기여할 수 있는 자료를 제공할 것으로 본다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다.

(1) 아파트 거래가격의 형성은 시장원리에 따라 소비자의 선호도가 주도하는 것으로 볼 수 있을 것이다. 그러므로 아파트 개발 계획시 건물의 특성과 거래가격 형성의 상관요인을 파악하는 것은 매우 중요한 것으로 볼 수 있다. 이러한 관점에서 분석한 사례 조사의 결과 주로 단위세대 면적의 크기, 경과연수, 최고층수 등이 거래가격 형성에 유의한 수준의 상관성을 나타내었다.

(2) 조사대상 지역의 단위세대 면적별 구성 비율은 PY20~30형이 72.7%로 매우 높으나, 거래 가격 형성은 PY40형 이상인 경우가 높게 나타났다.

(3) 동일 단지 내에서는 세대별 면적과 세대수를 종합한 총연면적 구성 비율이 큰 경우가 단위 면적당 거래가격이 높게 형성되는 특성을 나타내었다.

즉, 세대수 구성비율이 낮더라도 총연면적 비율이 높으면 단위면적 거래가격이 다소 높게 형성되고 있었다.

(4) 전체적으로 보면, 아파트 단위면적당 거래가격과 아파트의 경과년수, 최고층수 및 세대수와의 상관계수는 각각 0.12, 0.17, 0.09의 수준으로 매우 낮게 나타났다. 이러한 결과는 조사대상 전체 세대를 제한된 변수로 분석하였기 때문인 것으로 사료되며, 건물의 특성치 중 다른 요소가 거래가격 형성에 기여하고 있다는 의미로 해석된다.

본 연구에서는 차후 아파트 개발 프로젝트의 단위세대 면적과 세대수 계획에 참고자료로서 기여할 수 있는 자료를 제시하였다.

그러나 부산시 전체를 대상으로 하지 못하고, 단위세대 면적의 거래가격을 구함에 있어 아파트의 주변특성, 아파트 자체특성과 아파트 단지특성 및 지역적 특성을 제외한 단위세대 면적의 평균 거래가격으로 구한 것은 본 논문의 문제점으로 남는다. 따라서 여러 특성을 고려한 아파트의 단위세대 면적 평균 거래가격을 구하고, 부산시 전체에 대한 아파트 단위세대 면적의 세대수 비율과 평당 거래가격을 비교, 분석하는 연구가 요구된다.

참고 문헌

1. 이영래, “아파트 구매에 미치는 주거선호영향요인”, 부경대학교 대학원 석사학위논문, 2005
2. 이왕기, 아파트 가격에 내재한 경관조망 가치의 측정 및 분석, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 1996
3. 강수동, 아파트 단지특성이 아파트 가격변동에 미치는 영향, 연세대학교 석사학위논문, 2003
4. 윤병설, 아파트 분양가 현실화를 위한 효용격차지수 모형의 연구, 연세대학교 행정대학원 석사학위논문, 1996
5. 임영근, 아파트 주민의 주의식이 부동산가격형성에 미치는 영향에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문, 1985
6. 김원필, 아파트 단지계획 과정에서 가격영향요인을 고려한 주요 환경요소 및 측정방법에 관한 연구, 대한건축학회논문집 15권 6호, pp. 159~168, 1999
7. 이경우, 아파트 특성이 가격결정에 미치는 영향에 관한 실증적 연구, 경남대학교 경영대학원 석사학위논문, 1998
8. 정기영, 아파트 분양가격 산정에 관한 연구 -동일 아파트 단지내 세대별 가격차등화를 중심으로-, 경원대학교 대학원 박사학위논문, 2000
9. 남대식, 근린환경특성을 중심으로 한 아파트 가격모델에 관한 연구 -대구지역 아파트를 중심으로-, 경북대학교 석사학위논문, 1992
10. 허진선, 단지 내 아파트 단위주거 특성이 구매가격 결정에 미치는 영향, 울산대학교 대학원 석사학위논문, 2003
11. 윤정중, 도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향, 토지개발기술 봄호
12. 강병주, 대전지역 주택 미분양 실태와 대책, 주택연구 제3권 제1호, pp.5~26, 1994

감사의 글

어디가 끝인지, 어디로 가야되는지도 몰라 헤매던 저에게 따뜻한 마음으로 열과 성의를 다하여 시종일관 지도해주신 이수용 교수님과 이재용 교수님께 진심으로 감사의 마음을 전합니다.

아울러 심사과정 중에서 보다 좋은 결실을 맺게끔 유익한 조언과 격려로 본 논문을 심사해주신 김영찬 교수님께도 감사의 마음을 전합니다.

또한 본 논문을 완성하는데 아낌없는 협력과 성원을 보내주신 이승철 선배님과 남기용 선배님께도 깊은 감사의 마음을 전합니다.

그리고 본인이 논문작성중임에도 불구하고 많은 도움을 준 후배 지현이와 바쁜 학업중에도 도움을 준 후배 정은이에게도 감사의 뜻을 전합니다.

논문을 쓰는 동안 고락을 같이한 신삼성 형에게도 감사의 마음을 전합니다.

많은 격려로 힘이 되어주는 두 누님과 매형에게도 감사의 뜻을 전하며, 끝으로 제가 나아가고자 하는 길에 정진할 수 있도록 힘이 되어주시고, 늘 무한한 사랑과 믿음을 보내주신 어머님께 이 작은 결실을 바칩니다.

2007년 1월

김 성 훈