

碩士學位論文

제주시 아파트특성이 아파트가격에
미치는 영향에 관한 연구

-특성가격모형(Hedonic Price Model)을 이용하여-



제주대학교 대학원

경제학과

박 선 희

2005年 12月

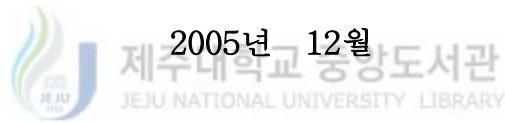
제주시 아파트특성이 아파트가격에 미치는 영향에 관한 연구

-특성가격모형(Hedonic Price Model)을 이용하여-

지도교수 정수연

박선희

이 논문을 경제학 석사학위 논문으로 제출함



박선희의 경제학 석사학위 논문을 인준함

심사위원장 _____

위 원 _____

위 원 _____

제주대학교 대학원

2005년 12월

- 목 차 -

I. 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위와 방법	3
II. 주택산업 현황	6
1. 주택건설실적	6
1) 유형별 주택건설실적	6
2) 시도별 주택건설실적	9
2. 주택보급률과 주택공급	11
1) 전국적 주택보급률	11
2) 지역별 주택보급률	13
3) 주택공급	14
3. 아파트현황	17
1) 규모별 아파트	17
2) 지역별 아파트	19
4. 미분양 현황	21
1) 지역별 미분양	21
2) 월별 미분양	24
3) 민간부문과 공공부문간의 미분양 비교	26
III. 아파트가격 현황	28
1. 전국적 아파트 매매·전세가격	28
2. 제주도 아파트가격	30
3. 규모별 아파트매매가격 증감률	33
4. 규모별 아파트전세가격 증감률	36
5. 아파트 매매·전세가격 전월대비 증감률	37

IV. 우리나라 부동산 정책의 개관	39
1. 정부개입의 필요성	39
2. 참여정부 부동산 정책	41
V. 특성가격함수 및 선행연구 고찰	52
1. 특성가격함수	52
2. 주택시장의 균형	56
3. 주택가격에 영향을 미치는 요인	59
4. 선행연구 고찰	60
VI. 모형설정 및 변수의 정의	67
1. 모형설정	67
2. 특성분석	68
1) 물리적 특성	68
2) 단지 특성	70
3) 환경 특성 및 입지 특성	71
3. 기존 연구에서 이용된 변수	74
VII. 아파트가격에 미치는 영향요인 분석	77
1. 기초 통계량	77
2. 분석결과에 해석	79
VIII. 결론	85
참고문헌	87
Abstract	90

- 표 목 차 -

<표 II-1> 유형별 주택건설실적	8
<표 II-2> 시도별 주택건설실적	10
<표 II-3> 연도별 주택보급률	12
<표 II-4> 지역별 주택보급률(2000년)	13
<표 II-5> 신규 주택건설 및 주택투자율 추이	15
<표 II-6> 전국기준 규모별 아파트 현황(2005년 5월 31일)	18
<표 II-7> 지역별 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율(2000년)	20
<표 II-8> 지역별 미분양 현황	22
<표 II-9> 월별 미분양 현황	25
<표 II-10> 민간부문과 공공부문 미분양률 비교	27
<표 III-1> 아파트 매매·전세가격 전년말 대비 증감률 : 전국(1987~2004)	29
<표 III-2> 제주도 읍·면동별 매매/전세 평당가(2005년 10월 7일)	31
<표 III-3> 제주도 평균 평당가 추이	33
<표 III-4> 규모별 아파트 매매가격 증감률 : 제주도(1986~2004)	35
<표 III-5> 규모별 아파트 전세가격 증감률 : 제주도(1986~2004)	36
<표 III-6> 아파트 매매·전세가격 전월대비 증감률 : 제주도(2004.10~2005.9)	38
<표 IV-1> 8·31부동산 종합대책	43
<표 V-1> 특성가격함수의 구체적 형태	55
<표 V-2> 기존연구에서 채택한 아파트가격 결정요인	66
<표 VI-1> 선정된 변수의 내용	73
<표 VI-2> 기존 연구에서 이용된 변수의 중요도 순위	75
<표 VI-3> 특성가격함수의 설정 가능 변수들	76
<표 VII-1> 변수의 기초 통계량	78
<표 VII-2> 각 모형별 추정결과	81
<표 VII-3> 선형함수모형의 추정결과	84

- 그림 목 차 -

<그림 II-1> 유형별 주택건설실적	9
<그림 II-2> 시도별 주택건설실적	11
<그림 II-3> 전국의 연도별 주택보급률 추이	12
<그림 II-4> 지역별 주택보급률	14
<그림 II-5> 주택건설호수의 연평균 추이	16
<그림 II-6> 주택투자율 추이	16
<그림 II-7> 규모별 아파트 현황	19
<그림 II-8> 지역별 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율(2000년)	20
<그림 II-9> 전국적 미분양률 추이	23
<그림 II-10> 지역별 미분양률 추이	23
<그림 II-11> 월별 미분양률 추이	26
<그림 II-12> 민간부문과 공공부문 미분양률 비교	27
<그림 III-1> 아파트 매매·전세가격 전년말 대비 증감률 : 전국	30
<그림 III-2> 제주시 읍·면동별 매매/전세 평당가	31
<그림 III-3> 제주시 평균 평당가 추이	33
<그림 III-4> 규모별 아파트 매매가격 증감률 : 제주도	35
<그림 III-5> 규모별 아파트 전세가격 증감률 : 제주도	37
<그림 III-6> 아파트 매매·전세가격 전월대비 증감률 : 제주도	38
<그림 VII-1> 연구의 공간적 범위 : 해오름, 한화, 증흥S클래스(노형동)	77

국 문 초 록

본 연구의 목적은 아파트가격 결정요인을 분석하고 이러한 결정요인들이 아파트가격에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 본 연구의 대상지는 제주도 노형동에 위치한 아파트로서 2000년 택지개발로 조성된 신시가지에 위치한 아파트이다. 표본수는 949세대이며 매매가격을 종속변수로 하였고 설명변수는 구조특성, 환경특성, 입지특성으로 분류하였다. 구조특성은 평형, 층, 연면적을 고려하였으며 환경특성은 소음, 조망을 고려하였고 입지특성으로 초등학교까지 거리, 공원까지 거리를 고려하였다.

특정재화의 가치추정에 대해서 경제학적 관점에서는 그 재화가 시장에서 거래되는 화폐적 가치에 기초하지만 주택은 일반재화와는 달리 물리적 특성, 지역적 특성, 환경적 특성 등을 갖춘 복합재이므로 이러한 주택이 지닌 각 개별특성의 가격은 주택시장에서 관찰되지 않는다.

이러한 시장에서 거래되지 않은 비시장재화를 구성요소로 하는 주택의 가격을 추정하는 데에는 보통 특성가격함수(Hedonic Price Function)를 이용하는데 본 연구도 특성가격함수를 이용하여 아파트 개별특성들이 아파트가격에 어느 정도 영향을 미치는지 분석하였다.

먼저 수집된 아파트가격과 특성자료를 이용하여 주택특성가격함수모형을 설정하여 회귀분석을 이용하여 각 특성변수값인 아파트가격결정요인을 추정하였다. 함수의 형태는 종속변수와 독립변수간에 직선의 관계를 갖는 선형함수와 로그변환식을 이용한 이중로그함수, 역준로그함수, 준로그함수를 비교분석하였으며 이중에서 선형함수가 모형의 적합도를 나타내는 결정계수(R^2)와 계수값의 부호, t값, 유의수준이 가장 적절하게 나왔으므로 선형함수모형을 최종모형으로 채택하였다.

분석결과 모형의 적합도를 나타내는 결정계수(R^2)는 99.7%로 양호하게 나왔으며 계수값의 부호도 예상대로 나왔다. t값도 적절하게 나와 모든 변수가 1% 유의수준에서 유의하게 나타났다. 아파트가격에 가장 크게 영향을 미치는 변수는 평형으로 나왔으며 다음으로 층, 조망, 소음, 공원까지 거리, 초등학교까지 거리, 연면적 순으로 나타났다.

제주시를 대상으로 한 본 연구도 다른 지역과 마찬가지로 평형이 아파트가격에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 층, 조망 역시 적지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 소음은 별로 영향을 미치지 않은 것으로 나타났는데 이는 수요자들이 어느정도 소음을 감수하더라도 한라산이 보이는 전망 있는 아파트를 선호하는 것으로 판단된다.

이러한 연구결과는 향후 신규 아파트 건설을 할 때 보다 나은 단지배치계획과 건축계획에 도움이 될 것이며 분양가격 산정시에도 도움이 될 것이다.



I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

의식주의 하나인 주택은 인간의 활동을 위해서 없어서는 안 될 요소이며 우리 삶을 영위시켜 주는 생활공간이다. 그리고 자연적·인위적 위험으로부터 인간을 보호하는 은신처 역할을 하며 다른 재화와는 달리 여러 특성들을 갖추고 있는 이질적인(heterogeneous) 재화이며 한번 구매하면 다른 장소로 이동이 불가능한 고정성(immobile)과 그리고 어떤 재화보다 내구성(durability)이 강한 소비재이다. 또한 동시에 교환가치를 동시에 지니고 있어 수익을 창출하는 자산으로서의 역할을 하는 투자재이기도 하다. 이처럼 주택은 소비재일 뿐만 아니라 투자재이기도 하다.¹⁾

주택의 유형으로는 주로 단독, 아파트, 연립, 다세대 등이 있는데 이중 아파트가 2004년 현재 87.3%로 다른 주택에 비해 훨씬 많은 비율을 차지하고 있다. 이렇게 아파트가 전체주택에서 차지하는 비율이 많은 것은 택지공급 고갈로 주택을 지을 공간이 부족하고, 택지면적 대비 아파트가 차지하는 면적이 높기 때문에 다른 주택보다 효율적이기 때문이다.

아파트는 이러한 택지 및 주택 부족을 해소시켜 주는 대안적 주거 형태가 되었다. 또한 산업화와 더불어 핵가족현상과 개인주의 경향이 나타나면서 전통적인 집단주의적 단독주택보다는 개인주의적인 독립된 주거양식인 아파트를 선호하게 되고 다른 주택보다는 상대적으로 투자가치가 높기 때문에 아파트 수요가 증가하게 되었다. 이제 아파트는 우리나라에서 가장 선호하는 주택형태가 되었다.

1) 김경환·서승환, 『도시경제』, 홍문사, 2004년, pp.184~185. 참고

한편 1990년대 이후 생활수준이 향상되고 환경에 대한 관심이 급증되면서 주택을 보는 관점은 물리적인 단위주택의 개념으로부터 점차 환경, 사회적인 측면을 포함하는 보다 폭 넓은 주거 생활공간의 개념으로 확대 인식되고 있다. 이렇게 볼때 주택의 가치는 개개의 물리적인 특성이나 주택이 입지 한 부지에 관련된 요소만으로 결정되는 것이 아니고 근린환경 요인도 많은 영향을 미치고 있다고 하겠다.²⁾

아파트 가격에 영향을 미치는 요인은 다양하다. 주로 평형, 향, 층, 소음, 조망 등인데 이외에도 여러 요인들이 있다. 또한 계량화하기 어려운 여건도 상당부분 포함된다. 과거 주택가격을 안정시키고 저소득층의 내집 마련 기회를 확대하기 위해 분양가 규제를 실시하다가 1998년에 이르러 신규아파트 분양가가 자율화되면서 각 건설회사측에서는 획일적인 아파트가 아닌 아파트 특성들 중 일부를 특화한 아파트를 짓기 시작하였으며 아파트 분양가격도 평형, 향, 층, 소음, 조망에 따라 가격을 차별화하기 시작하였다. 이에 따라 아파트가격에 영향을 미치는 요인별로 아파트가격이 상이하게 되었다. 예를 들면 같은 단지의 아파트라도 남향이 비남향보다 가격이 높고 로얄층이 비로얄층보다 가격이 높아졌으며 조망 있는 곳은 없는 곳보다 선호도가 높아 가격이 높게 형성되었다.

소비자들은 주택구조물 자체보다는 주택이 제공하는 서비스 즉 평형, 향, 층, 소음, 조망 등과 같은 특성에 대해 가격을 지불하는 셈인데 하지만 이러한 주택의 각 특성의 가치가 화폐적 가치로 어느 정도인지는 모르는 것이 일반적이다. 이에 이러한 특성에 대한 바람직한 가격을 정할 수 있는 표준이 필요하게 되었고 주택특성을 화폐적 가치로 밝혀내기 위한 연구는 계속되어 왔다.

특정재화의 가치 추정에 대하여 경제학적 관점에서는 그 재화가 시장에

2) 양성돈, “근린주거환경에서 발생하는 양과 부의 외부효과간의 상호작용에 관한 연구:광진구 한강 시민공원을 중심으로”, 홍익대 도시계획학과 도시경제 전공, 2002, p. 1.

서 거래되는 화폐적 가치에 기초하고 있다. 그러나 주택은 일반재화와는 다른 물리적 특성(평형, 향, 층 등), 지역적 특성(학교까지의 거리, 도심까지의 거리 등), 환경적 특성(소음, 조망 등) 등을 갖춘 복합재이므로 이러한 주택이 지닌 각 개별 특성의 가격은 주택시장에서 관찰되지 않는다.

그래서 보통 주택의 특성과 같은 비시장재의 가격을 추정하는 데에는 특성가격함수가 많이 이용되어 왔다. 따라서 본 연구에서도 특성가격함수(hedonic price function)를 이용하여 아파트가격에 미치는 요인들은 무엇이며 각 요인별로 아파트가격에 어느 정도 영향을 미치는지를 분석하는데 본 연구의 목적이 있다.

지금까지 선행연구들을 살펴보면 대부분의 연구가 부동산시장의 중심인 서울에 집중되어 있다. 이에 비해 다른 지역에 관한 연구는 매우 희소하고 제주도의 경우는 거의 전무한 실정이다. 본 연구는 제주시를 중심으로 아파트 가격의 결정요인을 분석한 최초의 연구라는 데에 부족하나마 그 의의가 있을 것이다. 제주시를 중심으로 한 본 연구는 서울지역을 중심으로 한 기존의 연구와 비교하는데 중요한 역할을 할 수 있다는 점에서 그 유용성이 있을 것으로 판단된다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 범위는 다음과 같다.

첫째, 연구의 시간적 범위는 2005년 6월 15일부터 22일까지이다. 기존연구들을 보면 대부분 인터넷 부동산 서비스업체에 등록된 매매가격자료를 이용하지만 본 연구는 제주도 특성상 인터넷 부동산 서비스업체에 등록된 자료수가 거의 없어 직접 인근 부동산 중개업소를 방문하여 자료를 작성하였다. 아파트 특성 역시 각 단지내에 있는 관리사무실을 방문하여 수집

하였고 몇 차례 실사를 병행하여 단지내 각 동의 배치와 주변 환경을 살펴본 후 자료를 수정하였다.

둘째, 연구의 공간적 범위는 2000년도에 택지개발로 조성된 신시가지로서 제주시내의 노형동에 위치한 한화엘르빌, 해오름, 중흥S클래스아파트 등이다. 노형동에 위치한 이 세 아파트단지를 연구대상으로 선정한 것은 노형동이 2000년에 택지개발로 조성된 신시가지로서 아파트가 다른 동에 비해 많이 밀집한 지역이고 건설시기가 비슷해 입주시기가 비슷하고 여러 편의시설들이 있어서 인프라가 잘 돼 있으며 제주시내의 다른 지역 보다 아파트가격이 고가로 형성되어 아파트 투자가치가 높다고 인식되는 지역이기 때문이다. 서울은 한번 오른 아파트 가격은 좀처럼 잘 내리지 않은 데 비해 제주도는 특성상 토지가격은 오르지만 아파트가격은 좀처럼 오르지 않은 편이다. 그런데 신시가지에 있는 노형동에 위치한 아파트는 제주시내 다른 지역에 비해 가격이 유독 많이 올라 투자자들의 관심을 받고 있는 지역이다.

본 연구의 방법은 다음과 같다.

첫째, 아파트가격에 미치는 특성변수들을 이용하여 주택가격모형을 설정하였다. 모형의 형태는 비시장재의 가치추정에 일반적으로 사용되고 있는 특성가격함수(Hedonic Price Function)를 이용하였다.

모형은 주택가격을 종속변수로 하고 구조특성, 환경특성, 입지특성 등을 독립변수로 한 다중회귀모형의 형태를 가진다. 먼저 설정된 모형의 함수 형태는 종속변수와 독립변수간에 직선의 선형적인 관계를 갖는 선형함수로 분석하였고 종속변수와 독립변수들에 대하여 로그 변환한 형태의 변환식을 이용하여 모형을 다시 추정한 후 적절한 함수형태를 채택하였다. 로그변환식의 형태는 종속변수와 독립변수 모두 로그 변환한 이중로그모형과 종속변수만을 로그 변환한 역준로그모형, 독립변수만을 로그 변환한

준로그모형이 있는데 본 연구에서는 선형모형, 이중로그모형, 역준로그모형을 이용하여 비교분석하였다.

본 연구의 제1장에서는 연구의 배경 및 목적과 연구의 범위와 방법을 서술하였다. 제2장에서는 전국을 대상으로 주택건설실적과 주택공급을 살펴보고, 아파트현황과 미분양률을 지역별로 그리고 민간부문과 공공부문간 비교해 보았다. 제3장에서는 본 연구대상 지역인 제주도 아파트가격 현황을 살펴보고 부동산 시장의 중심인 서울과 차이점을 비교분석해 보았다. 제4장에서는 부동산 정책의 정부개입의 필요성과 지난 2005년 8월 31일 참여정부가 발표한 부동산정책의 내용을 중심으로 그 이전과 비교하여 보았다. 제5장에서는 아파트 가치 추정에 많이 이용되는 특성가격함수에 대해 설명하였고 또한 주택가격에 영향을 미치는 요인이 어떠한 것들이 있는지 살펴보았으며, 특성가격함수를 이용한 선행연구를 고찰해 보았다. 제6장에서는 본 연구의 분석의 틀인 모형을 설정하고 변수들을 정의해 보았으며 기존연구에서 이용된 변수들은 어떠한 것들이 있는지 살펴보았다. 제7장에서는 아파트가격에 미치는 영향요인을 다중회귀분석(multiple regression analysis)으로 분석하고 분석결과를 해석하였다. 제8장에서는 본 연구의 내용을 요약하고 결론을 내렸다.

II. 주택산업 현황

본장에서는 우리나라의 주택산업 현황을 주택건설실적, 주택 보급률과 주택공급, 또는 전체주택에서 아파트가 차지하는 아파트현황과 그리고 미분양현황 등을 살펴보고자 한다.

제1절에서는 주택건설실적을 유형별과 시도별로 살펴보고 제2절에서는 주거수준의 양적지표를 나타내는 주택보급률을 전국과 지역별로 살펴보고 주택공급을 나타내는 지표로 신규주택건설 호수와 국민총생산에 대한 주택 투자액의 비율 즉 주택투자율을 살펴본다. 제3절에서는 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율을 규모별, 지역별로 살펴보고 제4절에서는 미분양률을 지역별과 그리고 민간부문과 공공부문간 비교해 본다.

1. 주택건설실적



1) 유형별 주택건설실적

다음 <표 II-1>은 주택 유형별로 1979년부터 2004년까지의 주택건설실적을 나타낸 것이다. 단독, 아파트, 연립, 다세대 모두 합친 전체 주택수는 1990년에 750,378호로 가장 높고 1981년에 149,837호로 가장 낮게 나타났다. 1990년에 가장 높게 나타난 것은 정부의 주택확대 공급정책에 기인한 것으로 보이고 1981년에 가장 낮게 나타난 것은 1979년 석유2차파동으로 세계경제가 전반적으로 침체에 들어서면서 그 영향을 받은 것으로 보인다. 한편 IMF기간인 1998년에는 306,031호로 10년전인 1988년 316,570호 수준으로 떨어졌다. 이는 전반적인 경제가 침체되면서 많은 건설회사들이 건설경기가 나빠짐에 따라 파산했기 때문인 것으로 보인다.

주택유형으로는 다세대, 연립보다 아파트가 현저하게 많아 가장 선호되는 주택유형임을 알 수 있다. 우리나라에서 아파트가 건설되기 시작한 것은 1950년대 후반이고 아파트가 본격적으로 지어지기 시작한 시기는 1970년대 이후이다.

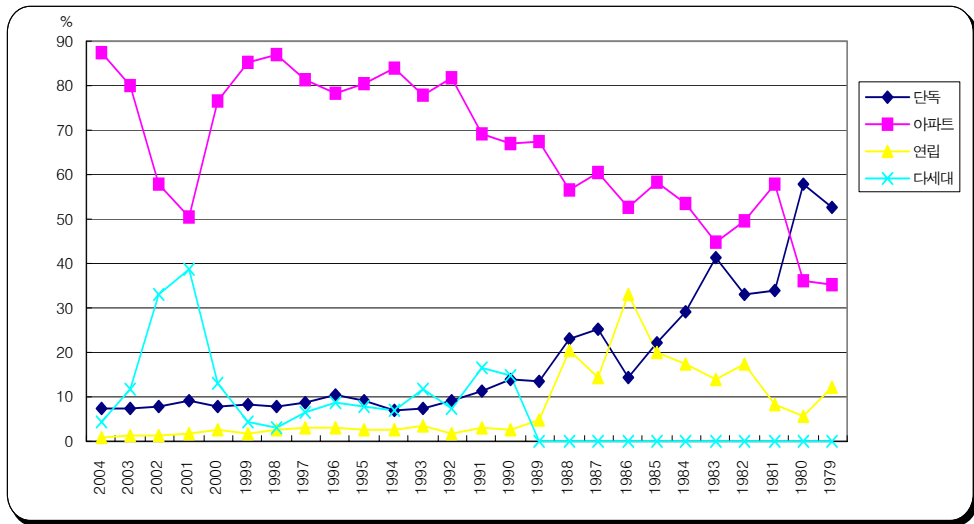
1981년 이전인 1979년과 1980년을 보면 단독이 아파트 보다 많다가 1981년부터 아파트가 단독보다 많아지게 됐는데 이는 서울시가 단독주택보다 아파트 건설에 치중하였던 탓으로 보인다. 서울시가 아파트 건설에 치중한 이유는 서울의 인구집중화현상이 심화되면서 택지와 주택이 부족했기 때문이다. 아파트는 이러한 택지 및 주택부족을 효과적으로 해소시켜주는 주거형태가 되었다. 또한 인구의 급속한 증가와 더불어 가구수의 증가도 급속하게 나타났는데 가구수의 증가가 인구의 증가에 정비례하여 나타난 것이 아니라 훨씬 상회하여 나타났고 산업화와 더불어 핵가족화현상과 개인주의 경향이 나타나면서 전통적인 집단주의적 단독주택 보다는 개인주의적인 독립된 주거양식인 아파트를 선호하여 아파트 수요가 증가하였다. 또한 단지 자체가 상당한 정도의 가구수를 포함하고 있어 집적의 이익을 실현시킬 수 있기 때문에 건설업자들에게 있어서도 수익성이 큰 사업이 될 수 있었다.

<표 II-1> 유형별 주택건설실적

(단위 : 호, %)

유형별 년도	계	단독		아파트		연립		다세대	
	호수	호수	%	호수	%	호수	%	호수	%
2004	463,800	34,237	7.4	404,878	87.3	3,697	0.8	20,988	4.5
2003	585,382	42,173	7.2	468,763	80.1	6,265	1.1	68,181	11.6
2002	666,541	53,323	8.0	384,692	57.7	7,963	1.2	220,563	33.1
2001	529,854	49,454	9.3	267,401	50.5	8,592	1.6	204,407	38.6
2000	433,488	34,777	8.0	331,579	76.5	10,242	2.4	56,890	13.1
1999	404,715	33,772	8.3	345,345	85.3	7,640	1.9	17,958	4.4
1998	306,031	23,773	7.8	265,701	86.8	7,418	2.4	9,139	3.0
1997	596,435	52,948	8.9	484,949	81.3	19,219	3.2	39,319	6.6
1996	592,132	61,263	10.3	462,548	78.1	18,210	3.1	50,111	8.5
1995	619,057	55,701	9.0	497,273	80.3	17,212	2.8	48,862	7.9
1994	622,854	42,380	6.8	521,322	83.7	16,604	2.7	42,548	6.8
1993	695,319	52,004	7.5	540,006	77.7	22,878	3.3	80,431	11.6
1992	575,492	53,276	9.3	469,551	81.6	9,248	1.6	101,622	7.5
1991	613,083	69,189	11.3	424,082	69.2	18,190	3.0	125,583	16.6
1990	750,378	105,445	14.1	501,036	66.8	18,314	2.4	68,634	14.9
1989	462,159	61,883	13.4	310,377	67.2	21,265	4.6	-	-
1988	316,570	73,005	23.1	178,496	56.4	65,069	20.6	-	-
1987	244,301	61,377	25.1	147,748	60.5	35,176	14.4	-	-
1986	288,252	41,300	14.3	152,047	52.7	97,905	32.9	-	-
1985	227,362	50,210	22.1	132,114	58.1	45,038	19.8	-	-
1984	222,047	64,583	29.1	118,867	53.5	38,597	17.4	-	-
1983	225,990	93,548	41.4	101,509	44.9	30,933	13.7	-	-
1982	191,420	63,498	33.2	94,849	49.6	33,073	17.3	-	-
1981	149,837	50,861	33.9	86,693	57.9	12,283	8.2	-	-
1980	211,537	122,683	58.0	76,889	36.3	11,965	5.7	-	-
1979	251,048	132,354	52.7	88,432	35.2	30,262	12.1	-	-

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 II-1> 유형별 주택건설실적

2) 시도별 주택건설실적



다음 <표 II-2>는 시도별 주택건설실적을 2004년 8월부터 2005년 7월 까지 나타낸 것이다. 전국적으로 볼때는 2004년 12월이 124,015호로 가장 많고 2005년 2월에는 17,458호로 가장 적다. 지역별로 볼때는 경기도가 가장 높게 나타났는데 2005년 1월과 5월은 무려 각각 50.9%, 50%로 50% 약간 넘게 나타났다. 다른 지역에 비해 많은 차이가 남을 알 수 있다. 다음은 서울, 대구, 부산, 경남 순으로 높게 나타났다. 이처럼 주택건설실적이 경기와 대도시인 서울, 대구, 부산 등이 높게 나타난 것은 대도시로 인구가 많이 몰리면서 공급보다 수요가 많기 때문에 아직도 공급해야 할 주택이 많아서인 것으로 보인다. 제주도는 전국에서 최하로 대부분 1% 미만으로 나타나다가 2004년 9월에 2.7%로 약간 높아진 것으로 나타났다.

이처럼 제주도가 주택건설실적이 낮게 나타난 것은 인구밀도가 낮고 공공기관의 수도 다른 지역에 비해 적기 때문에 부진한 것으로 보인다. 향후 국제자유도시 일환으로 개발이 많아지고 공공기관이 이전되면 지금 보다는 많아질 것으로 보인다

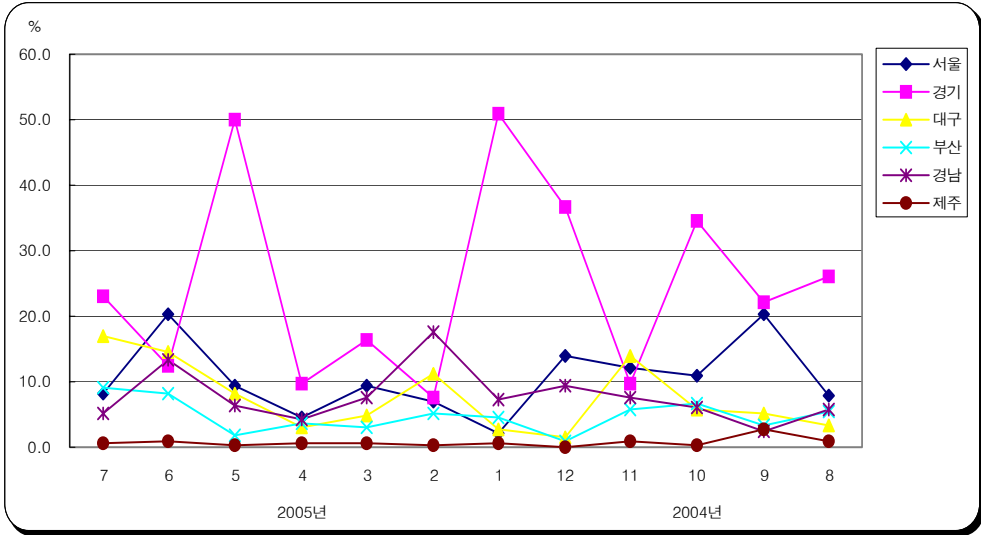
<표 II-2> 시도별 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	2005							2004				
	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8
전국	26,642	32,145	56,039	25,115	30,743	17,458	30,048	124,015	38,706	49,055	32,985	30,103
서울	2,167 8.1	6,493 20.2	5,337 9.5	1,140 4.5	2,920 9.5	1,214 6.9	601 2.0	17,141 13.8	4,678 12.1	5,418 11.0	6,712 20.3	2,398 7.9
인천	689	151	227	4,527	3,739	1,359	741	5,869	2,139	1,637	665	3,942
경기	6,131 23	3,979 12.4	27,859 50	2,429 9.7	5,107 16.5	1,330 7.6	15,318 50.9	45,645 36.8	3,770 9.7	16,921 34.5	7,257 22.0	7,862 26.1
부산	2,403 9.0	2,602 8.1	986 1.8	913 3.6	883 2.9	906 5.2	1,388 4.6	1,000 0.8	2,192 5.7	3,329 6.8	1,074 3.3	1,689 5.6
대구	4,481 16.9	4,674 14.5	4,597 8.2	786 3.1	1,520 4.9	1,953 11.1	852 2.8	1,737 1.4	5,342 13.8	2,781 5.7	1,694 5.1	958 3.2
광주	931	231	100	946	1,142	189	1,286	6,246	1,594	74	136	126
대전	109	127	524	1,222	761	172	398	975	2,273	706	97	2,783
울산	878	1,114	156	427	3,767	2,369	351	2,608	1,280	379	200	2,487
강원	2,401	2,986	1,253	2,921	2,441	9,321	383	5,914	634	1,474	2,057	2,071
충북	453	1,009	1,323	1,415	1,955	573	1,469	5,560	2,390	2,717	2,828	176
충남	1,000	2,128	3,154	2,417	2,421	535	408	5,515	3,362	3,902	971	1,874
전북	1,687	1,794	3,306	1,110	980	972	955	4,566	3,327	2,097	771	781
전남	207	925	249	202	226	252	1,386	3,781	1,651	2,962	254	347
경북	1,568	-650	3,177	3,404	360	1,557	1,210	5,707	853	1,502	6,620	561
경남	1,392 5.2	4,319 13.4	3,621 6.5	1,085 4.3	2,335 7.6	3,075 17.6	2,158 7.2	11,577 9.3	2,898 7.5	2,981 6.1	770 2.3	1,800 5.9
제주	145 0.5	261 0.8	170 0.3	171 0.7	186 0.6	70 0.4	144 0.5	174 0.14	323 0.8	175 0.4	877 2.7	248 0.8

주 : 전국대비 %임

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 II-2> 시도별 주택건설실적

2. 주택보급률과 주택공급



1) 전국적 주택보급률

주거수준의 양적지표로 우리나라에서 가장 많이 사용되는 통계는 주택 보급률이다. 주택보급률은 전체 가구수에서 단독가구와 비혈연가구를 제외한 보통가구의 수를 주택호수의 백분율로 나타낸 것이다. 다음 <표 II-3>는 1970년부터 2003년까지 우리나라 전국의 주택보급률 추이를 나타낸 것이다. 1970년에는 78.2%, 1975년에는 74.4%, 1980년에는 71.2%, 그리고 1985년에는 69.8%로 하락하였다. 이 기간에 주택보급률이 하락한 것은 급속한 경제성장과 도시화 및 핵가족의 진전으로 인한 주택수요의 증가를 공급이 따르지 못하였기 때문이다.³⁾

3) 김경환·서승환, 『도시경제』, 홍문사, 2004, p. 219.

그러나 주택 200만호 건설계획이 추진되면서 1990년부터 주택보급률이 상승하기 시작하였다. 1990년에는 72.4%, 1995년 80.6% 그리고 2000년에는 96.2%로 높아졌고 2002년에는 100%를 넘어섰다.

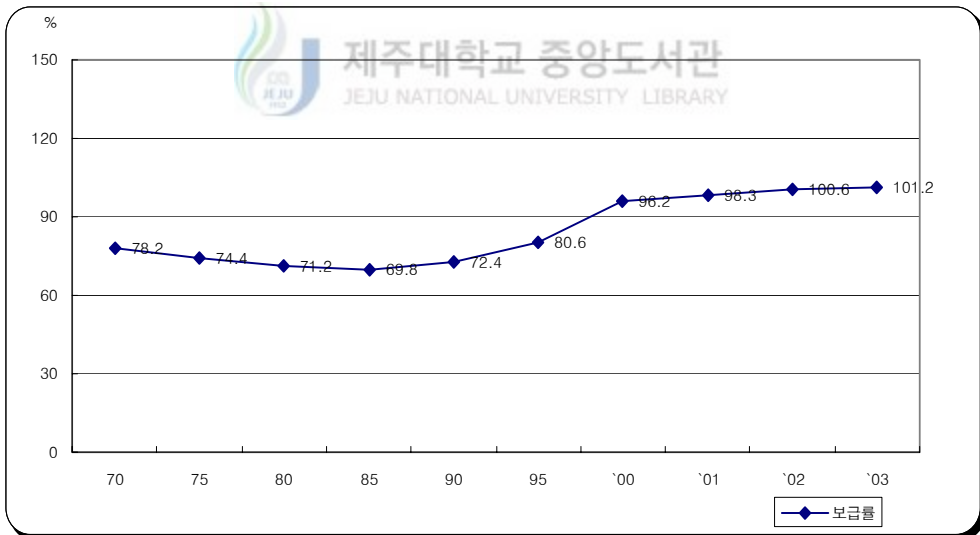
<표 II-3> 연도별 주택보급률

(단위 : %, 천호, 천가구)

구분	70	75	80	85	90	95	00	01	02	03
보급률	78.2	74.4	71.2	69.8	72.4	80.6	96.2	98.3	100.6	101.2
주택수	4,360	4,734	5,319	6,105	7,357	9,205	11,472	11,892	12,358	12,669
가구수	5,576	6,367	7,470	8,750	10,167	11,133	11,928	12,099	12,286	12,515

주 : 주택보급률=주택수/가구수*100

자료 : 건교부 주택국




자료 : 건교부 주택국

<그림 II-3> 전국의 연도별 주택보급률 추이

2) 지역별 주택보급률

다음 <표 II-4>은 2000년도 지역별 주택보급률을 나타낸 것이다. 주택보급률이 지역별로 가장 높은 곳은 전남이 122.6%로 가장 높게 나타났고 다음으로 충남, 강원, 경북, 전북, 충북, 순으로 100% 넘게 나타났다. 대도시인 서울, 부산보다는 지방으로 갈수록 주택보급률이 높음을 알 수 있다.

가장 주택보급률이 낮은 지역은 서울로 77.4%로 나타났고 그다음 대구, 부산, 각각 84.5%, 86.6%로 낮게 나타났다. 제주는 98.7%로 100% 조금 밑돌게 나타났다. 특히 서울이 77.4%로 가장 낮게 나타났는데 서울은 인구집중화 현상으로 택지공급이 유입되는 인구에 비해 부족하여 초과수요가 주된 원인으로 보인다.

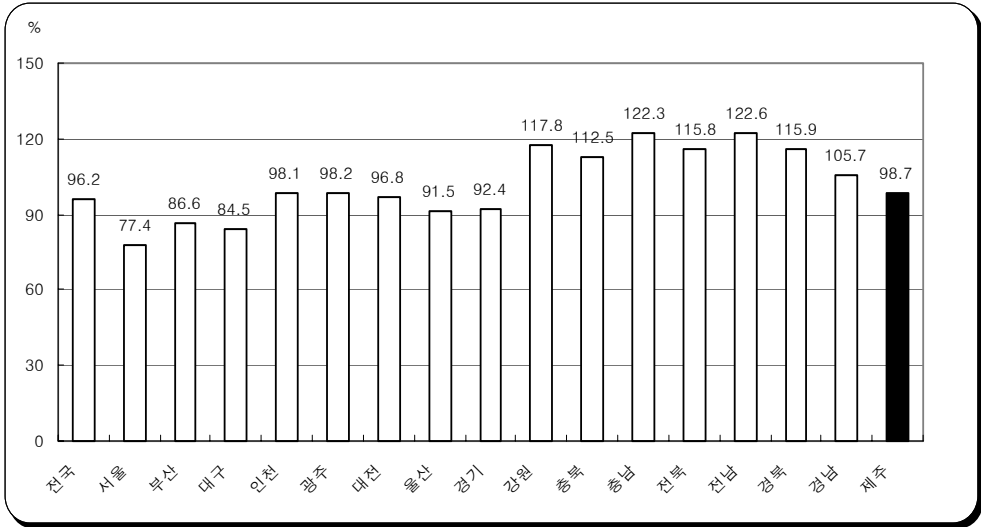

제주대학교 중앙도서관
 <표 II-4> 지역별 주택보급률(2000년)

(단위 : %, 호, 가구)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
보급률	77.4	86.6	84.5	98.1	98.2	96.8	91.5	92.4	117.8	112.5	122.3	115.8	122.6	115.9	105.7	98.7
주택수	1,973	830	545	632	338	334	239	2,126	458	422	585	567	647	825	822	128
가구수	2,548	959	646	644	644	345	261	2,302	388	375	478	491	528	711	778	129

주 : 주택보급률=주택수/가구수*100

자료 : 건교부 주택국



자료 : 건교부 주택국

<그림 II-4> 지역별 주택보급률

3) 주택공급



주택공급을 나타내는 지표로는 신규주택 건설호수와 국민총생산에 대한 주택 투자액의 비율 즉 주택투자율이다. 다음 <표 II-5>은 1962년부터 2000년까지 기간 중 주택건설호수와 주택투자율 추이를 정리한 것이다.

주택 공급호수를 보면 1962~71년 기간 중에는 연평균 약 90만호, 1972~81년 기간 중에는 약 19만호였다가 1982~86년 기간 중에는 약 23만호로 증가하였으나 가구수의 증가속도에는 미치지 못하였다. 주택 투자율 역시 1980년대 중반까지 GNP의 4~5% 수준에서 머물렀다.

1980년대 중반까지 주택공급이 부진했던 이유 중의 하나는 수출산업의 육성을 통한 경제성장정책을 추진하는 과정에서 정부가 주택부문에 대해 충분한 자원을 배분하지 않은 데 있다.

당시 우리나라의 주택투자율은 우리보다 주택사정이 더 나은 선진국들에 비해 미흡하였을 뿐 아니라 주택과 여타 부문간의 자원배분의 효율성에 비추어 보아도 너무 낮았던 것으로 분석된다.⁴⁾ 그러나 주택 200만호 건설계획이 추진되면서 신규 주택건설호수가 계획 이전의 두배가 되고 주택 투자율이 일시에 많아졌다. 1989년의 5.4%에서 1990년에는 8.0%, 1991년에는 8.4%까지 상승하여 건설경기 과열과동을 겪기까지 하였다. 1992~96년 사이에도 연평균 62만호의 주택이 건설되었고 주택투자율은 평균 7.3%를 기록하였다. 1997년에는 주택건설이 다소 위축되었으며 1998년에는 경제위기의 영향으로 주택공급이 1997년의 절반수준인 30만호로 줄었다. 이후 1999년에는 40.5만호, 2000년에는 43.4만호로 다소 회복되었다.

<표 II-5> 신규 주택건설 및 주택투자율 추이

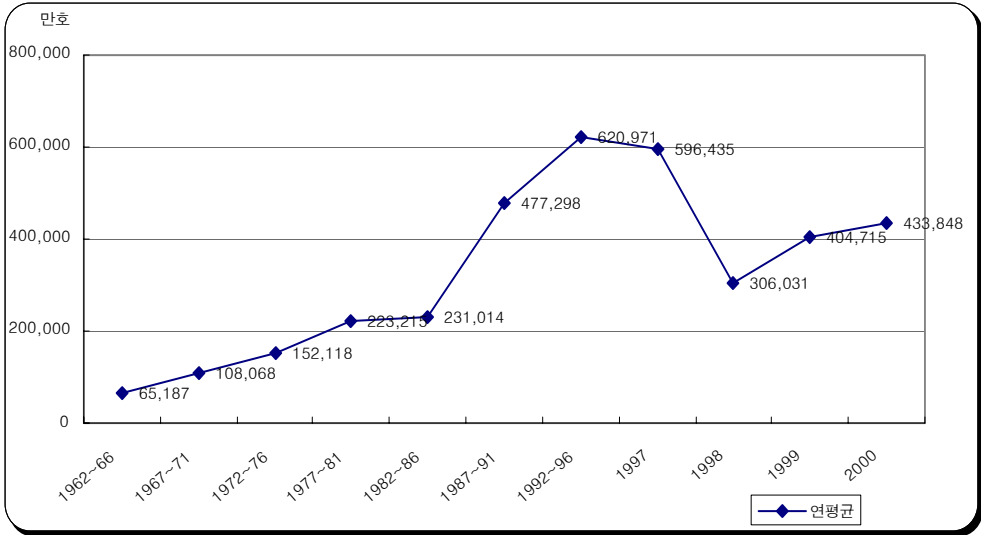
(단위 : 호, %)

구분	62~66	67~71	72~76	77~81	82~86	87~91	92~96	97	98	99	2000
연평균	65,187	108,068	152,118	223,215	231,014	477,298	620,971	596,435	306,031	404,715	433,848
주택투자율	2.4	3.0	4.5	2.3	4.7	6.4	7.3	6.3	6.2	4.7	3.8

주 : 주택투자율은 GNP대비 %임

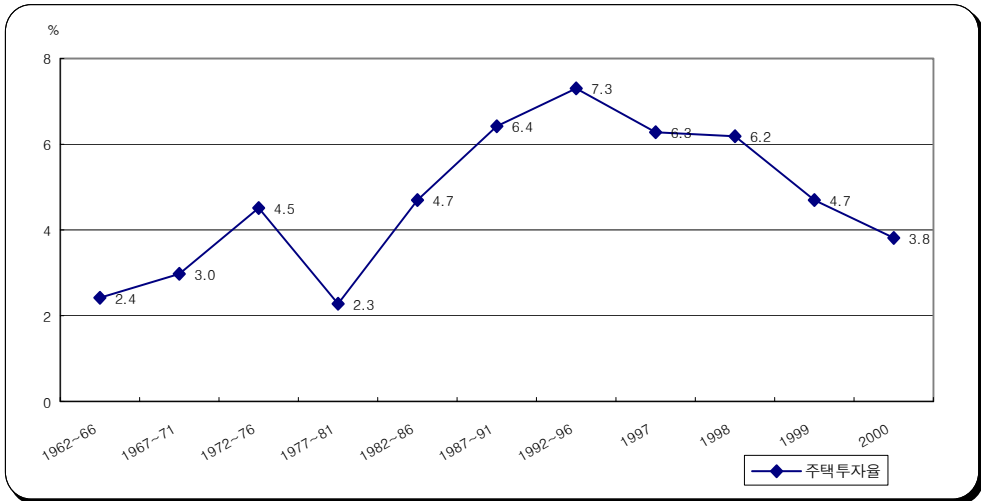
자료 : 대한주택공사

4) 김경환 · 서승환, 『도시경제』, 홍문사, 2004, p.220.



자료 : 대한주택공사

<그림 II-5> 주택건설호수의 연평균 추이



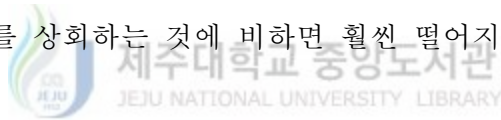
자료 : 대한주택공사

<그림 II-6> 주택투자율 추이

3. 아파트 현황

1) 규모별 아파트

다음 <표 II-6>은 2003년 5월 31일 기준으로 전국적, 그리고 규모별로 아파트 현황을 나타낸 것이다. 규모별 전국적으로 보면 소형이 84.79%로 가장 많고 다음은 대형 8.20%, 중형 4.15%, 초대형 2.86% 순으로 나타났다. 지역별로 보면 경기도가 25.84%, 서울 20.11%, 부산 8.14%, 인천 6.62%, 대구 6.05% 순으로 높게 나타났다. 경기지역과 대도시인 서울, 부산, 인천, 대구도 마찬가지로 소형비율이 가장 많은 것으로 나타났다. 제주도 역시 소형이 0.29%로 가장 높고 대형, 중형, 초대형은 별 차이가 없이 나타났다는데 전부 합쳤을때의 비율은 0.32%로 0.5%에도 못 미치는 수치이다. 다른 지역이 2%를 상회하는 것에 비하면 훨씬 떨어지는 수치이다.

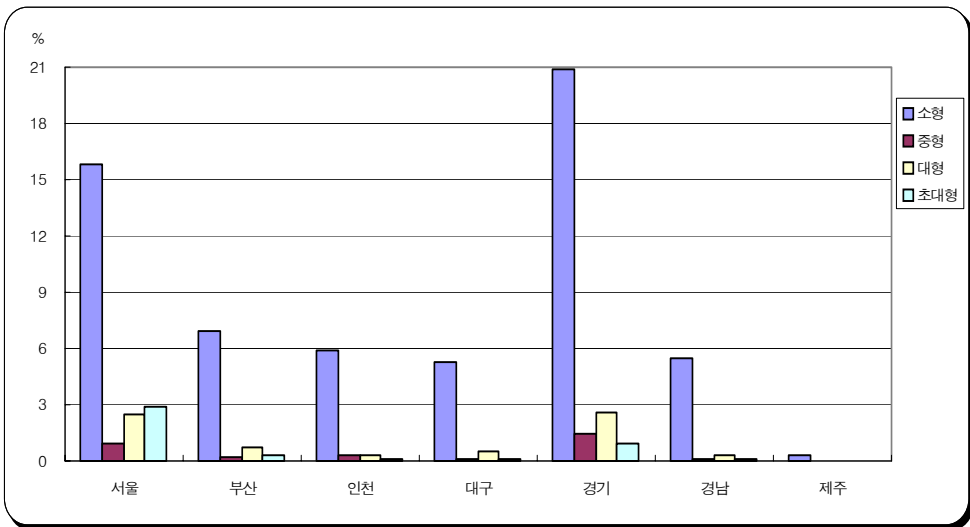


<표 II-6> 전국기준 규모별 아파트 현황(2003년 5월 31일)

(단위 : 세대, %)

구분	소형		중형		대형		초대형		계	
	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
서울	844,683	15.86	47,858	0.90	130,344	2.45	48,530	0.91	1,071,415	20.11
부산	368,966	6.92	12,370	0.23	37,129	0.70	15,156	0.28	433,621	8.14
인천	314,573	5.90	14,270	0.27	18,852	0.35	5,268	0.10	352,963	6.62
대구	278,803	5.23	7,440	0.14	27,491	0.52	8,846	0.17	322,580	6.05
대전	163,243	3.06	12,520	0.23	17,533	0.33	5,334	0.10	198,630	3.73
광주	197,378	3.70	12,945	0.24	14,163	0.27	5,258	0.10	229,744	4.31
울산	118,246	2.22	2,160	0.04	4,044	0.08	1,308	0.02	125,758	2.36
강원	108,130	2.03	5,381	0.10	4,265	0.08	1,479	0.03	119,255	2.24
경기	1,111,805	20.86	77,894	1.46	137,014	2.57	50,447	0.95	1,377,160	25.84
경남	292,786	5.49	6,964	0.13	13,598	0.26	3,503	0.07	316,851	5.95
경북	194,440	3.65	5,211	0.10	8,512	0.16	2,491	0.05	210,654	3.95
전남	112,495	2.11	1,390	0.03	4,440	0.08	715	0.01	119,040	2.23
전북	162,084	3.04	5,632	0.11	9,245	0.17	1,772	0.03	178,733	3.35
충남	112,224	2.11	5,315	0.10	4,452	0.08	678	0.01	122,669	2.30
충북	123,213	2.31	3,157	0.06	4,746	0.09	1,534	0.03	132,650	2.49
제주	15,362	0.29	561	0.01	1,027	0.02	295	0.01	17,245	0.32
전국	4,518,432	84.79	221,068	4.15	436,855	8.20	152,614	2.85	5,328,968	100

자료 : 건교부 주택국



자료 : 건교부 주택국

<그림 II-7> 규모별 아파트 현황

2) 지역별 아파트



다음 <표 II-7>은 2000년도 지역별로 전체 주택에서 아파트가 차지하는 비율을 나타낸 것이다. 유형별로 볼때 아파트는 45.6%, 단독 35.5%, 연립 7.1%, 다세대 3.9%, 영업용 건물내주택 3.4%, 빈집수 4.5%로 아파트가 가장 많다. 이렇게 아파트가 전체주택에서 차지하는 비율이 많은 것은 택지공급 고갈로 주택을 지을 공간이 부족하고 택지면적 대비 아파트가 차지하는 면적이 높기 때문에 다른 주택보다 효율적이고 시공사측에서도 아파트가 다른 주택에 비해 수익성이 높기 때문인 것으로 보인다. 지역별로는 경기가 22.1%로 가장 높게 나타났는데 다른 지역에 비해 훨씬 높다. 다음으로 서울, 부산, 인천, 경남, 대구 순으로 높게 나타났다. 이처럼 대도시일수록 아파트 수가 많고 지방은 대도시에 비해 낮음을 알 수 있다. 제주는 1%도 못 미치는 0.42%로 전국에서 가장 낮다.

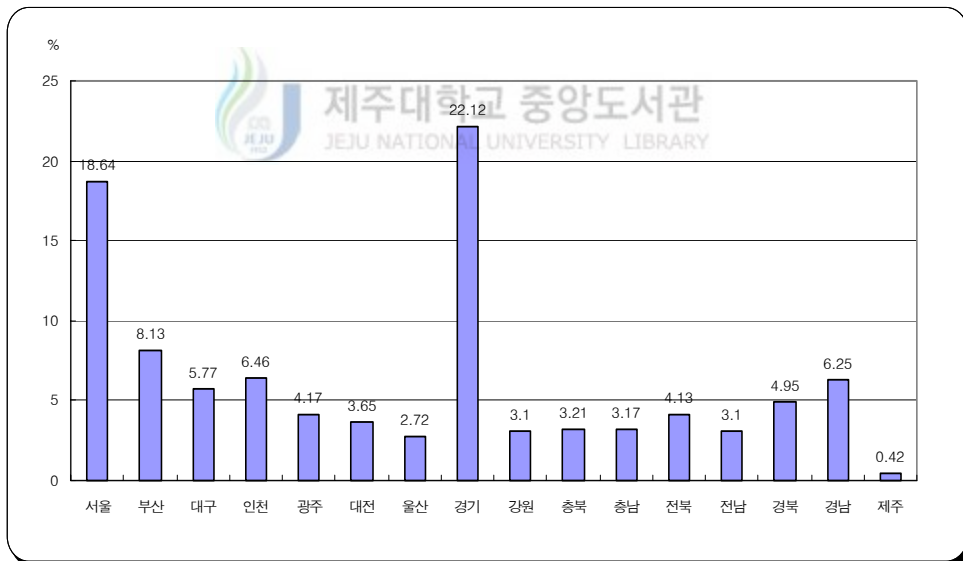
다음으로 낮은 지역은 울산으로서 2.72%에 불과하다. 이처럼 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율이 낮은 제주, 울산을 제외하고 다른 지역은 모두 3%를 상회하고 있음을 알 수 있다.

<표 II-7> 지역별 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율(2000년)

(단위 : 호, %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
5,230	975	425	302	338	218	191	142	1,157	162	168	166	216	162	259	327	22
45.6	18.64	8.13	5.77	6.46	4.17	3.65	2.72	22.12	3.10	3.21	3.17	4.13	3.10	4.95	6.25	0.42

주 : 전국대비 %임
 자료 : 건교부 주택국



자료 : 건교부 주택국

<그림 II-8> 지역별 전체주택에서 아파트가 차지하는 비율(2000)

4. 미분양 현황

1) 지역별 미분양

다음 <표 II-8>은 지역별로 1995년 12월~2004년 12월까지 10년동안의 미분양 현황을 나타낸 것이다. 주택미분양은 90년대초부터 점차 나타나기 시작했는데 1992년 이후 누적하기 시작한 미분양주택은 1995년 전국적으로 약 152,313호로 최고점을 보이다가 다시 IMF기간인 1998년에 전산업에서 경제가 침체되면서 주택 수요가 급감함에 따라 증가하였다. 그 이후 서서히 감소하다가 2004년말에는 전국적으로 69,133호로 1999년 수준까지 다시 증가하였다.

지역별로 보면 경기지역의 미분양률이 가장 많고 다음은 경남, 부산, 충남, 강원 순으로 높게 나타났다. 서울의 미분양율을 보면 전국적으로 최고점에 달했던 1995년말에 0.2%로 타 지역에 비해서는 낮은 편이다. 서울지역의 미분양율이 타 지역에 비해 낮은 것은 주택 보급률이 높지 않기 때문인 것으로 보인다. 서울지역은 1998년말 IMF시기에는 5.4%로 미분양율이 큰 폭으로 증가하다가 2002년에 이르러서야 0.21%로 급격히 낮아졌다. 제주는 미분양율이 전국적으로 최고점에 달했던 1995년에 1.13%로 1%를 조금 넘어섰고 2000년말과 2003년말에 각각 1.26%, 1.13%로 1%를 넘어섰을 뿐 그 외는 전부 1% 미만으로 나타났다. 또한 IMF기간인 1998년에는 뚜렷한 변동이 없이 다른 년도와 비슷하게 나타났다. 오히려 2000년과 2003년에 각각 1.26%, 1.13%로 미분양율이 높은 편이다. 이시기에 미분양율이 높은 것은 정부의 정책으로 인하여 공급이 과다했기 때문인 것으로 보인다.

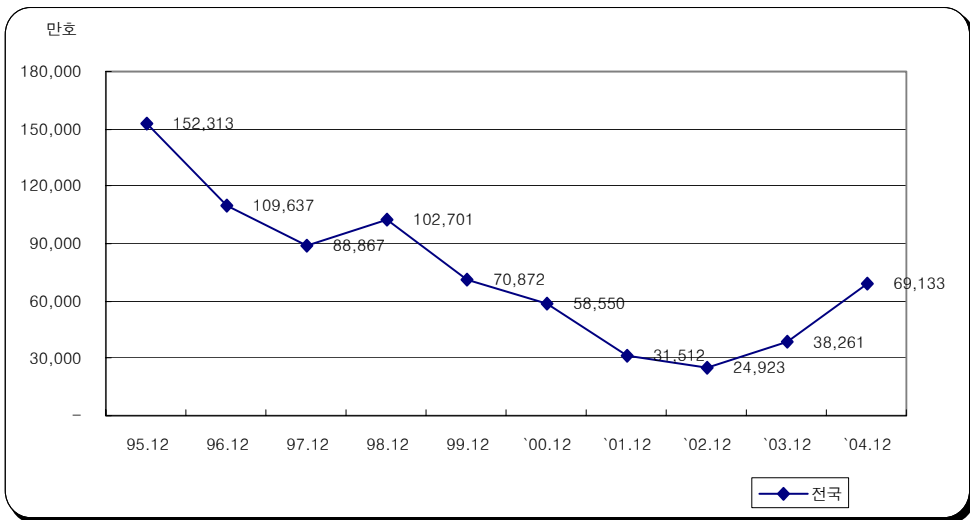
<표 II-8> 지역별 미분양 현황

(단위 : 호, %)

지역별	95.12	96.12	97.12	98.12	99.12	00.12	01.12	02.12	03.12	04.12
전국 (준공후)	152,313 17.919	109,637 12,304	88,867 7,567	102,701 18,102	70,872 17,810	58,550 16,272	31,512 8,834	24,923 5,425	38,261 5,874	69,133
민간부문 공공부문	91,450 60,863	69,434 40,203	62,734 26,133	81,098 21,603	57,121 13,751	38,941 19,609	20,741 10,771	14,168 10,755	31,894 6,367	
서울	311 0.20	1,408 1.28	401 0.45	5,588 5.44	2,795 3.94	3,037 5.19	1,771 5.62	52 0.21	735 1.92	612 0.88
부산	15,733 10.33	15,031 13.71	10,005 11.26	10,945 10.66	60,20 8.49	6,046 10.33	3,797 12.05	1,936 7.77	3,657 9.56	6,895 9.97
대구	4,940	3,898	4,735	5,770	3,357	2,944	1,198	2,250	4,159	3,250
인천	8,301	4,911	864	2,712	1,618	1,862	329	17	467	1,770
광주	7,858	4,436	6,725	5,551	4,015	2,704	564	868	1,870	5,609
대전	4,922	265	2,041	2,617	2,982	3,500	1,071	965	1,069	2,192
울산	-	-	5,353	4,811	3,918	1,596	1,693	3,456	872	839
경기	26,381 17.32	17,576 16.03	10,906 12.27	19,181 18.68	16,542 23.34	14,886 25.42	7,260 23.04	1,318 5.29	6,168 16.12	13,076 18.91
강원 충북	13,630 10860	9,227 4,066	6,607 3,475	7,237 3,652	4,626 3,130	2,570 1,798	1,309 956	1,52 1,657	2,785 2,021	3,628 4,652
충남	12,390 8.13	13,324 12.15	5,924 6.67	5,339 5.20	3,131 4.42	4,545 7.76	2,826 8.97	2,270 9.11	3,675 9.61	9,715 14.05
전북	7,471	6,478	7,607	7,630	2,739	1,081	454	997	1,437	4,562
전남	8,838	5,217	5,002	4,291	3,291	1,758	955	1,031	1,562	2,133
경북	8,511	10,169	8,750	7,915	5,497	3,552	2,253	3,054	4,101	2,790
경남	20,442 13.42	13,556 12.36	9,612 10.82	8,690 8.46	6,834 9.84	5,932 10.13	4,771 15.14	3,306 13.26	3,247 8.49	6,954 10.06
제주	1,725 1.13	1,075 0.98	860 0.97	772 0.75	374 0.53	739 1.26	305 0.97	194 0.78	433 1.13	456 0.66

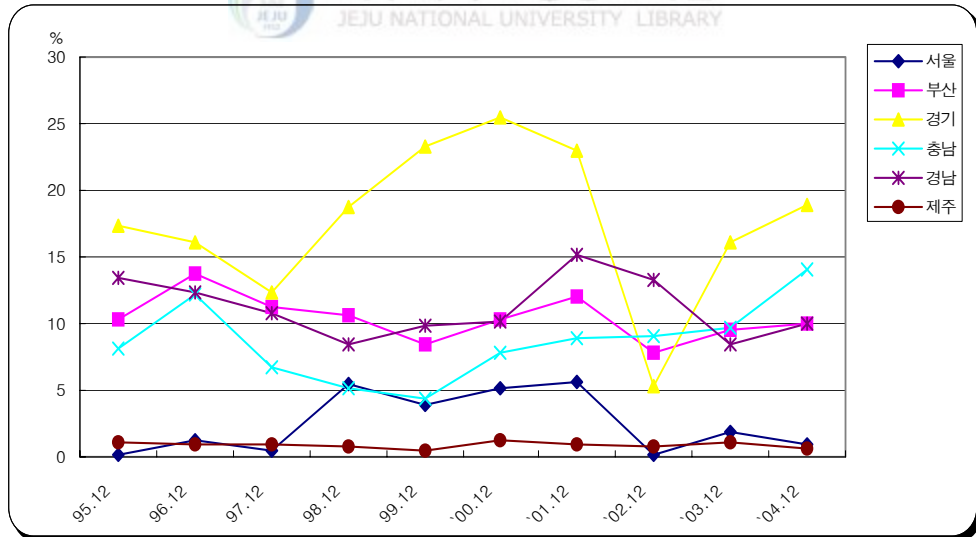
주 : 전국대비 %임

자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원



자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원

<그림 II-9> 전국적 미분양률 추이



자료 : 건설교통부, 한국건설산업연구원

<그림 II-10> 지역별 미분양률 추이

2) 월별 미분양

다음 <표 II-9>은 2004년 6월부터 2005년 5월까지의 월별 미분양현황을 나타낸 것이다. 지역별로 미분양율을 보면 경기지역이 가장 높게 나타났다. 다음은 충남, 경남, 부산, 광주 순으로 높게 나타났다. 미분양율이 가장 높은 경기는 15%를 상회하고 있으며 다음으로 높은 충남은 12%를 상회하고 있다. 가장 낮게 나타난 곳은 제주이며 1% 미만이다. 다음은 울산, 서울 순으로 낮게 나타났다.

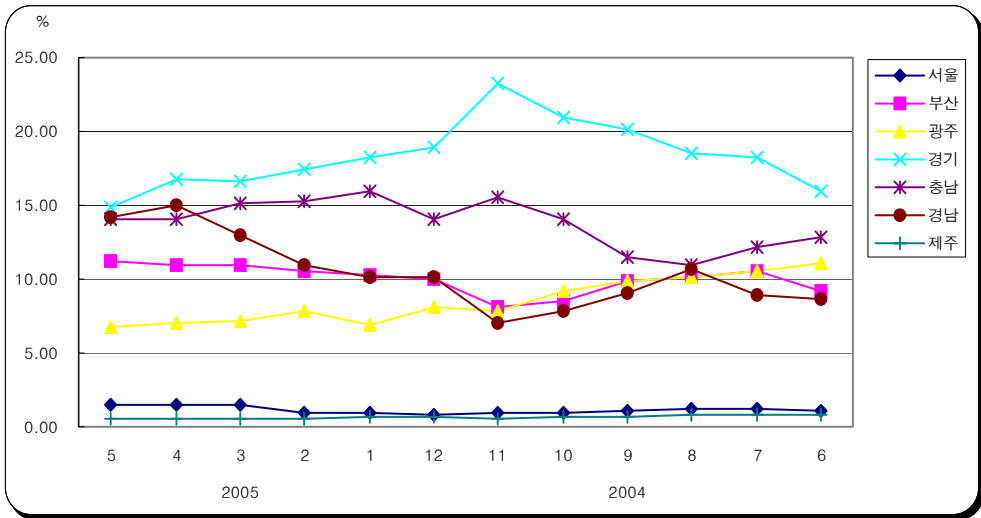
주택보급율이 낮은 서울, 부산, 대구의 대도시보다는 지방인 경기, 충남, 경남이 미분양율이 높게 나타난 것을 알 수 있다. 이렇게 지방이 대도시보다 미분양율이 높은 것은 지방이 대도시처럼 인구밀도가 높지 않아 초과수요가 발생하지 않으므로 수요보다 공급이 많은 탓으로 보인다. 또한 서울은 타 지역보다 미분양율이 1% 안팎으로 비교적 낮는데 전국에서 미분양률이 가장 낮은 제주보다 약간 높다. 이는 인구집중화현상으로 초과수요가 가장 주된 원인으로 보인다.

<표 II-9> 월별 미분양 현황

(단위 : 호, %)

구 분	2005					2004						
	05	04	03	02	01	12	11	10	09	08	07	06
전국	52,071	56,460	58,447	64,644	67,353	69,133	64,660	58,905	52,674	50,584	49,568	50,097
서울	796 1.53	805 1.42	852 1.46	605 0.94	594 0.88	612 0.86	628 0.97	552 0.94	572 1.09	612 1.21	593 1.20	526 1.05
부산	5,829 11.2	6,229 11.0	6,455 11.0	6,882 10.6	6,949 10.3	6,895 9.98	5,280 8.17	5,007 8.50	5,191 9.86	5,131 10.14	5,213 10.52	4,630 9.24
대구	1,239	1,152	1,912	2,645	2,865	3,250	2,686	3,292	2,904	3,009	3,386	3,414
인천	1,269	1,698	1,043	1,225	1,585	1,770	1,644	2,102	1,685	1,490	1,737	1,921
광주	3,551 6.82	3,955 7.0	4,226 7.2	5,043 7.8	4,707 6.9	5,609 8.1	5,098 7.9	5,417 9.2	5,166 9.8	5,166 10.2	5,233 10.6	5,568 11.1
대전	736	957	1,711	2,182	2,166	2,192	2,717	2,898	2,211	717	351	427
울산	546	241	445	666	781	839	1,592	323	356	343	413	462
경기	7,763 14.9	9,456 16.7	9,716 16.6	11,306 17.5	12,287 18.2	13,076 18.9	15,016 23.2	12,395 21	10,680 20.2	9,383 18.5	9,024 18.2	8,017 16.0
강원	4,475	4,758	4,348	4,143	3,755	3,628	3,040	2,940	3,002	3,015	2,725	2,687
충북	2,164	2,732	3,022	3,918	4,410	4,652	2,772	2,287	2,358	2,386	1,936	1,936
충남	7,295 14.0	7,935 14.1	8,852 15.1	9,886 15.3	10,762 16.0	9,715 14.1	10,052 15.5	8,189 14.0	5,617 11.5	5,496 10.9	5,893 12.1	6,452 12.9
전북	3,476	3,626	3,989	4,304	4,523	4,562	4,083	3,248	2,895	2,711	2,809	3,391
전남	2,985	1,977	1,612	2,006	2,143	2,133	2,017	2,269	2,145	2,133	2,113	2,569
경북	2,256	2,185	2,315	2,440	2,594	2,790	3,182	3,033	2,779	3,169	3,324	3,367
경남	7,401 14.2	8,437 15.0	7,624 13.0	7,029 10.9	6,802 10.1	6,954 10.1	4,513 6.98	4,582 7.8	4,724 9.0	5,434 10.7	4,421 8.92	4,303 8.59
제주	290 0.56	320 0.57	325 0.56	364 0.56	430 0.64	456 0.66	340 0.53	371 0.63	389 0.73	389 0.77	370 0.75	427 0.85

주 : 전국대비 %임
자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 II-11> 월별 미분양 현황

2) 민간부문과 공공부문간의 미분양 비교

다음 <표 II-10>은 민간부문과 공공부문간의 미분양율을 비교한 것이다. 민간부문과 공공부문을 비교해 보면 전체적으로 민간부문이 공공부문보다 많다. 미분양율이 높았던 1998년 IMF기간에는 민간부문이 79%, 공공부문이 21%로 거의 4배 수준으로 민간부문이 높은 것으로 나타났다.

다음해인 1999년에도 역시 민간부문이 80.6%, 공공부문이 19.4%로 민간부문이 4배 이상 높으며 2003년에는 민간부문 83.4%, 공공부문 16.6%로 민간부문이 공공부문보다 5배까지 높게 나타났는데 가장 큰 격차가 벌어진 해이다. 이처럼 민간부문이 공공부문보다 미분양율이 높은 것은 민간부문이 공공부문보다 공급이 많기 때문인 이유이기도 하지만 1998년 IMF기간에 경기가 침체되면서 건설업체들의 잇따른 부도로 소비자들은 인지도가 높은 시공사를 선호하게 되면서 규모가 크고 인지도가 높은 브랜드

아파트는 분양이 잘 되었지만 인지도가 낮은 민간건설사업체가 지은 아파트는 분양이 잘 안 되었기 때문이다. 특히 IMF시기인 1998년과 1999년에 두드러지게 차이가 나는 걸로 나타났는데 1998년 일반 건설업체의 부동산 수는 524개로 다른 어느 해 보다도 큰 폭으로 가장 많다.

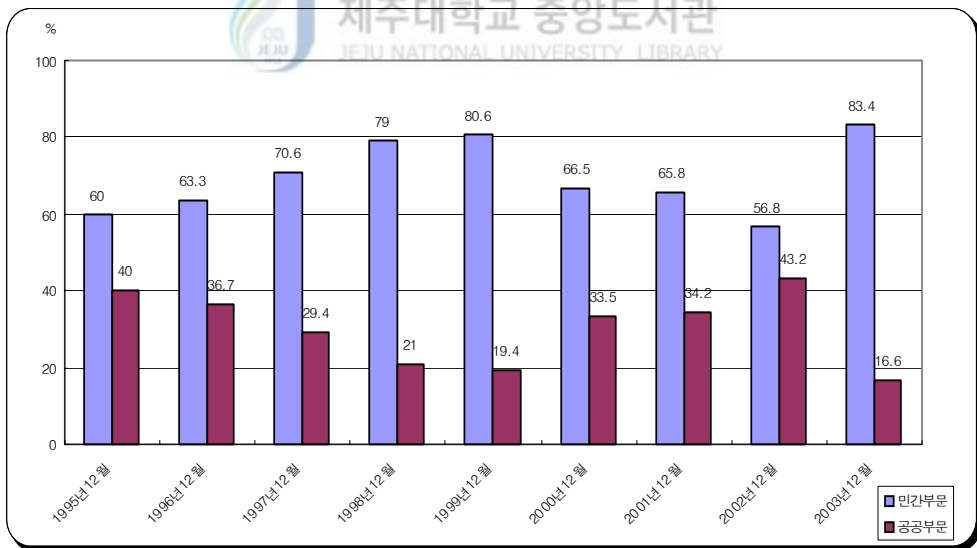
<표 II-10> 민간부문과 공공부문 미분양율 비교

(단위 : 호, %)

구분	95.12	96.12	97.12	98.12	99.12	00.12	01.12	02.12	03.12
전국	152,313	109,637	88,867	102,701	70,872	58,550	31,512	24,923	38,261
민간 부문	91,450 60	69,434 63.3	62,734 70.6	81,098 79	57,121 80.6	38,941 66.5	20,741 65.8	14,168 56.8	31,894 83.4
공공 부문	60,863 40	40,203 36.7	26,133 29.4	21,603 21	13,751 19.4	19,609 33.5	10,771 34.2	10,755 43.2	6367 16.6

주 : 전국대비 %임

자료 : 건교부



자료 : 건교부

<그림 II-12> 민간부문과 공공부문 미분양율 비교

Ⅲ. 아파트가격 현황

본장에서는 먼저 전국적 아파트 매매·전세가격을 부동산 시장의 중심인 서울을 중심으로 살펴보고 다음은 본연구 대상지역인 제주시 읍·면동별로 아파트 매매·전세가격을 살펴본 다음 서울과 차이점을 비교분석해보겠다.

1절에서는 전국적 아파트 매매·전세가격을 서울을 중심으로 살펴보고 2절에서는 제주시 읍·면동별로 평당 매매가와 전세가를 살펴보고 또한 제주시 전체적으로 아파트 평당평당가 추이를 살펴보고 서울과 비교해 보겠다.

3절과 4절에서는 규모별로 제주의 아파트매매·전세가격 증감률을 살펴보고 5절에서는 제주의 아파트매매·전세가격을 전월대비 증감률을 비교하여 살펴보겠다.



1. 전국적 아파트 매매·전세가격

우리나라의 도시주택가격에 대한 공식적인 통계자료가 주택은행(국민은행)에 의해 발표되기 시작한 것은 1986년부터이다. 다음 <표 III-1>은 1987년부터 2004년까지 18년동안 전국적으로 아파트 매매가격과 전세가격의 전년말 대비 증감률을 나타낸 것이다. 매매가격은 1988년부터 상승세가 가속되어 1990년에 32.3%로 정점에 이른 후 1991년부터는 -1.8%로 큰 폭으로 하락하였다. 1991년부터 1995년까지는 상승세가 저조하여 하향 안정된 시기였고 1996년, 1997년에는 약간 상승하였으나 IMF기간인 1998년에 다시 -13.6%로 큰 폭으로 하락하였다.

1999년에는 다시 반전되어 올랐으며 2002년에는 22.8%까지 올랐다. 이

처럼 큰 폭으로 오른 가격을 안정시키기 위해 2003년 10·29대책을 발표하였는데 그 이후 2004년말까지는 하향 안정세를 보였다.

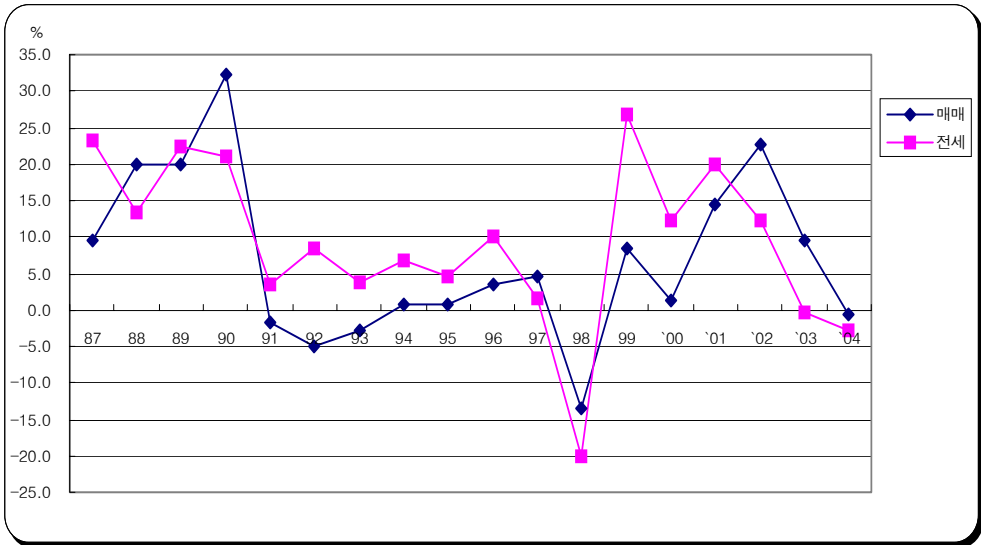
부동산 시장은 서울의 강남을 중심으로 움직이는데 1991년부터 1995년까지 가격이 하락한 이유는 ‘강남대체지’로 서울 주변에 일산, 분당 등 신도시가 생겨나 1991년부터 입주하기 시작하면서 강남에 몰리는 초과수요를 이들 신도시로 분산시킬 수 있어서 아파트 가격이 하락한 것으로 보인다. 또한 2002년에 많이 오른 이유는 2001년부터 서울 강남지역의 재건축 아파트를 중심으로 부동산 투기붐이 불기 시작하면서 올랐다. 이런 오른 가격을 안정시키기 위해 2003년 10월 29일 대책을 발표하였는데 그 영향으로 2004년말까지는 하향안정세를 보였다. 이처럼 전국은 서울의 영향을 많이 받는다는 것을 알 수 있다. 한편 전세가격은 매매가격과 그 추이는 유사하지만 매매가격보다 증감률 폭이 큰 것으로 나타났다. 매매가격이 하락한 기간인 1991년부터 1995년 사이를 비교해 보면 전세가격이 매매가격보다 큰 폭의 오름세를 보였던 것을 알 수 있었고 1998년에는 매매가격 감소율(-13.6%)보다 전세가격 감소율(-20.2%)이 더 큰 폭으로 감소했음을 알 수 있다. 이상 1987년부터 2004년까지 18년 동안의 전국적 아파트 매매가격과 전세가격의 전년말 대비 증감률을 살펴보았는데 전국의 아파트 가격은 서울을 중심으로 움직이는 것을 알 수 있었다.

<표 III-1> 아파트매매·전세가격 전년말대비 증감률:전국(1987~2004)

(단위 : %)

구분	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04
매매	9.4	20.0	20.0	32.3	-1.8	-5.0	-2.7	0.7	0.7	3.5	4.7	-13.6	8.5	1.4	14.5	22.8	9.6	-0.6
전세	23.1	13.3	22.3	20.9	3.4	8.4	3.8	6.7	4.7	10.2	1.6	-20.2	26.7	12.2	20.0	12.2	-0.4	-2.7

주 : 전년말 대비 증감률
 자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-1> 아파트매매·전세가격 전년말 대비 증감률:전국

2. 제주시 아파트가격



다음 <표 III-2>은 제주시 읍·면동별로 평당 아파트 매매가와 전세가의 2005년 10월 7일 시세를 나타낸 것이다. 본 연구의 대상지인 노형동이 평당 매매가 480만원, 전세가 309만원으로 가장 높고 다음은 연동이 평당 매매가 446만원으로 높으며 전세가는 연동보다 도남동이 약간 높게 나타났다. 반면 아라동이 평당 224만원으로 매매가가 가장 낮고 전세가로는 건입동이 136만원으로 가장 낮다. 이처럼 아라동과 건입동의 매매가와 전세가가 가장 낮은 것은 제주시내의 외곽지대에 있어서 도심으로부터 거리가 멀고 각종 편의시설이 없기 때문인 것으로 보인다.

반면 노형동과 연동이 평당 매매가가 가장 높게 나타났는데 이는 각종 기반편의시설이 잘 갖춰져 있고 주변 환경이 좋기 때문인 것으로 보인다. 또한 가까운 곳에 한라수목원이 있는데 아침운동하기에 좋은 곳이어서 많

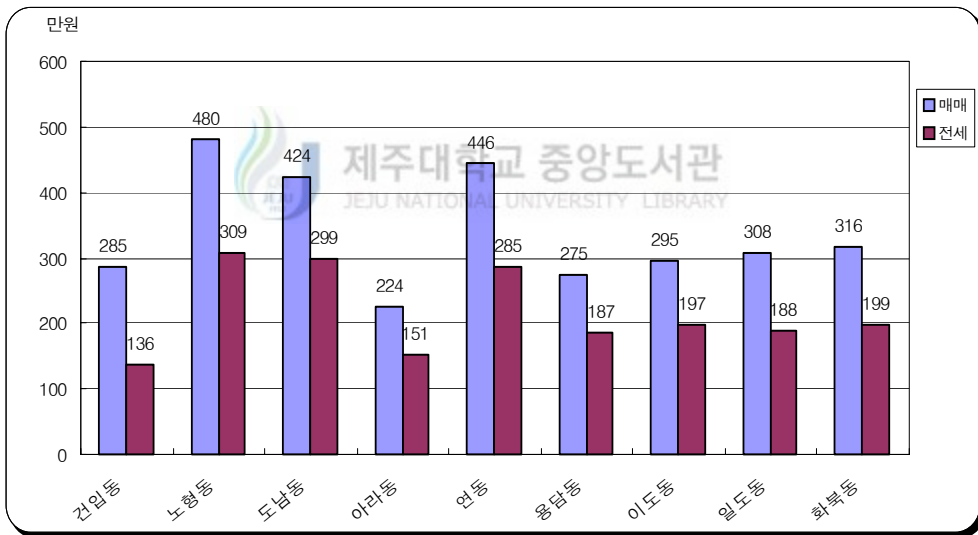
이 찾는 곳이고 한라산도 다른 동네 비해 가까워서 좋은 입지조건이 되는 것으로 보인다.

<표 III-2> 제주시 읍·면동별 매매/전세 평당가 (2005년 10월 7일)

단위 : 만원

동별 평당가	건입동	노형동	도남동	아라동	연동	용담동	이도동	일도동	화북동
매매가격	285	480	424	224	446	275	295	308	316
전세가격	136	309	299	151	285	187	197	188	199

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-2> 제주시 읍·면동별 매매/전세 평당가

다음 <표 III-3>는 제주시 평균 평당가 추이를 나타낸 것이다. 시세갱신 일은 2005년 8월 15일부터 2005년 10월 3일까지이며 매매가는 보통 362만원이며 전세가는 230만원으로 뚜렷한 변동이 없다. 부동산 시장의 중심이라 할 수 있는 서울의 아파트가격과 비교해 보면 서울은 평당 1,000만원이 넘는 경우가 많은 편인데 비해 제주의 아파트가격은 상당히 낮은 편이고 등락이 심하지 않은 편이다.

서울은 아파트를 단순히 주거개념이 아닌 자산증식 목적으로 투자(투기)하기 위해 구매하기 때문에 거래가 거의 증권거래처럼 활발하지만 제주는 서울처럼 자산증식 목적으로 투기하는 경향이 거의 드물다. 투기목적보다는 단순히 주거공간의 목적으로 구매한다고 볼 수 있으며 즉, 투자(투기)라기 보다는 소비하기 위하여 구매한다. 그렇기 때문에 서울처럼 아파트 매매가 활발하지는 않다.

반면 토지가격은 아파트에 비하여 상승률도 높고 거래도 활발한 편인데 향후 국제자유도시 일환으로 개발이 많아지면 토지거래가 더욱 더 활발해질 것으로 보인다. 또한 제주도는 서울처럼 부동산이 소수의 특정부류에게 집중된 것이 아니기 때문에 빈부격차의 양극화가 심하지 않은 편이다.

서울은 강남을 중심으로 초과수요가 존재하고 투기로 인하여 아파트가격이 폭등하기도 하지만 반면 제주도는 특성상 토지가격은 오르지만 아파트가격은 좀처럼 잘 오르지 않고 오히려 가격이 떨어지는 편이다.

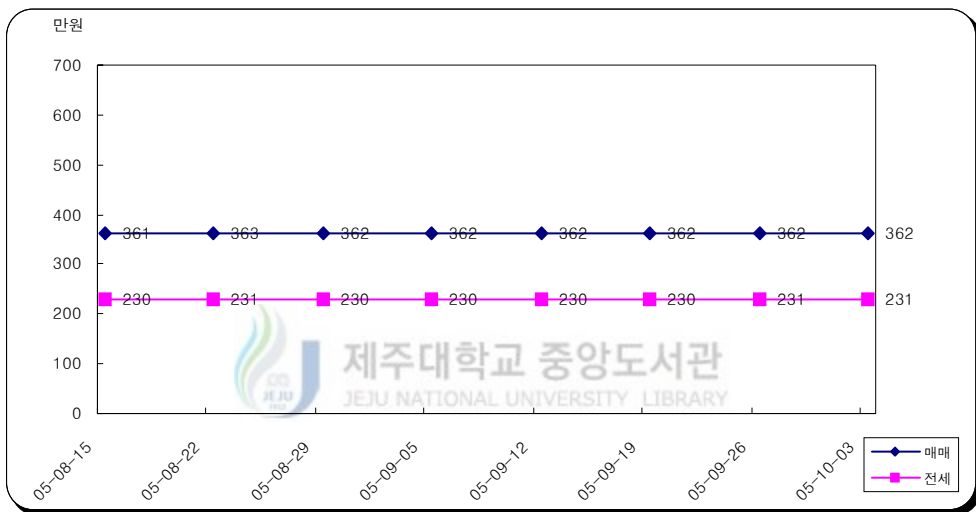
하지만 본 연구 대상지역인 신시가지에 위치한 노형동과 바로 옆에 인접한 연동은 제주시내에서 가격상승이 빈번하게 관찰되는 지역이다. 하지만 그럼에도 불구하고 제주시는 인구밀도가 높지 않기 때문에 초과수요가 거의 없고 투기가 일어나지 않기 때문에 서울처럼 가격이 폭등하거나 급격하게 오르는 않는다. 아파트가격이 오른 노형동과 연동도 다른 지역에 비해 상대적으로 완만하게 올랐을 뿐이다.

<표 III-3> 제주시 평균 평당가 추이

(단위 : 만원)

시세갱신일 평당가	8/15	8/22	8/29	9/5	9/12	9/19	9/26	10/3
매매가격	361	363 ▲ 2	362 ▼ 1	362	362	362	362	362
전세가격	230	231 ▲ 1	230 ▼ 1	230	230	230	231 ▲ 1	230

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-3> 제주시 평균 평당가 추이

3. 규모별 아파트 매매가격 증감률

다음 <표 III-4>는 1986년부터 2004년 19년간 동안의 제주도의 규모별 아파트 매매가격 증감률을 각 년도 평균치로 나타낸 것이다. 1986년에는 대형, 중형, 소형 각각 (-)로 하락하다가 1988년에 각각 1.1%, 1.3%, 1.7%로 증가하였고 1990년에는 각각 2.3%, 2.5%, 2.2%로 정점에 이르렀다. 그 이후 1991년부터 1995년까지 (-)하락률에서 벗어나지 못하다가 다

시 1996년, 1997년 소폭 올랐으나 IMF기간인 1998년에 다시 가장 큰 폭으로 내려갔다.

제주도 역시 1998년에 가장 큰 폭으로 내려감을 알 수 있었다. 소형 -1.3%, 중형 -1.0%, 대형 -0.9%로 소형이 가장 많이 내려갔다. 그러다가 다시 1999년에 각각 0.6%, 0.7%, 0.9%로 증가하고 2002년에 전부 1.7%까지 상승하였다.

1991년부터 1995년 동안에 하락한 이유는 부동산시장의 중심이라 할 수 있는 서울이 1991년부터 분당과 일산 등 신도시가 생기면서 강남의 초과수요를 일산, 분당 등 신도시로 분산시킬 수 있었으므로 아파트가격이 내려갔는데 그 영향으로 제주도도 가격이 내려간 것으로 판단된다.

2002년에는 다시 많이 오른 것을 알 수 있는데 이 기간에 오른 이유는 2001년부터 강남지역의 재건축아파트를 중심으로 부동산 투기붐이 일기 시작했기 때문이었는데 제주도도 그 영향으로 가격이 오른 것으로 보인다. 또한 2003년 10·29대책이 있었는데 그 이후 2004년 12월말까지 가격이 하향 안정세를 보였다. 이처럼 제주도 역시 서울의 영향을 받는다는 것을 알 수 있다.

1986년부터 2004년 동안 제주도의 아파트 매매가격 증감률을 종합해 보면 대형 0.39%, 중형 0.41%, 소형 0.47%로 소형이 가장 많이 올랐고 다음은 중형, 대형 순으로 나타났다. 대도시인 서울, 부산, 대구는 소형보다는 중대형이 아파트가격이 상승률이 높는데 반해 제주도는 대형보다는 소형이 많이 오른 것을 알 수 있다.

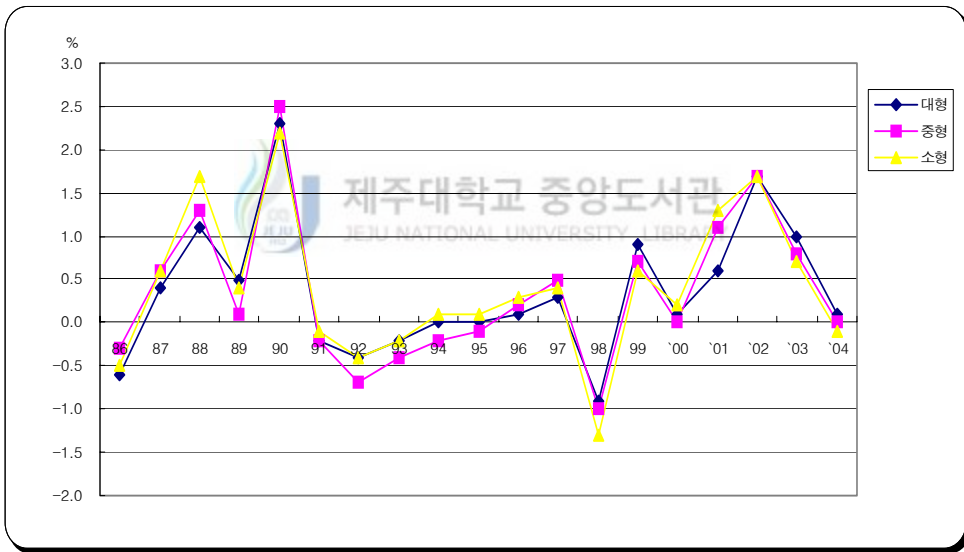
<표 III-4> 규모별 아파트 매매가격 증감률 : 제주도(1986~2004)

(단위 : %)

년도 규모	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04
대형	-0.6	0.4	1.1	0.5	2.3	-0.2	-0.4	-0.2	0.0	0.0	0.1	0.3	-0.9	0.9	0.1	0.6	1.7	1.0	0.1
중형	-0.3	0.6	1.3	0.1	2.5	-0.2	-0.7	-0.4	-0.2	-0.1	0.2	0.5	-1.0	0.7	0.0	1.1	1.7	0.8	0.0
소형	-0.5	0.6	1.7	0.4	2.2	-0.1	-0.4	-0.2	0.1	0.1	0.3	0.4	-1.3	0.6	0.2	1.3	1.7	0.7	-0.1

주 : 각 년도 평균치

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-4> 규모별 아파트 매매가격 증감률 : 제주도

4. 규모별 아파트 전세가격 증감률

다음 <표 III-5>는 제주도의 1986년부터 2004년까지 19년 기간 동안 제주도의 규모별 아파트 전세가격 증감률을 각 년도 평균치로 나타낸 것이다. 매매가격과 비교해보면 1986년에 매매가격은 (-)로 하락하였지만 전세가격은 그 보다는 약간 오름을 알 수 있다. 아파트가격이 안정된 시기인 1991년부터 1995년 기간도 매매가격보다 전세가격이 오른 것을 알 수 있다.

IMF기간인 1998년에는 매매가격보다 전세가격이 더 큰 폭으로 내려갔으며 1999년에는 대형, 중형, 소형 각각 2.1%, 2.1%, 1.9%로 정점에 이르렀다. 1986년부터 2004년 동안 전세가격 증감률을 종합해보면 대형은 0.61%, 중형은 0.56%, 소형은 0.25%로 대형이 가장 높게 나타났다.

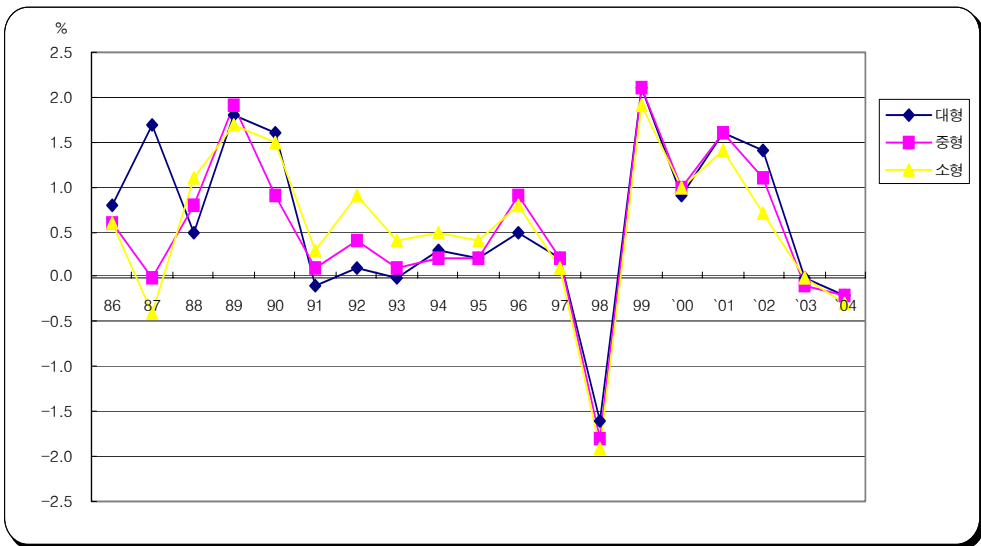
<표 III-5> 규모별 아파트 전세가격 증감률 : 제주도(1986~2004)

(단위 : %)

년도 규모	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04
대형	0.8	1.7	0.5	1.8	1.6	-0.1	0.1	0.0	0.3	0.2	0.5	0.2	-1.6	2.1	0.9	1.6	1.4	0.0	-0.2
중형	0.6	0.0	0.8	1.9	0.9	0.1	0.4	0.1	0.2	0.2	0.9	0.2	-1.8	2.1	1.0	1.6	1.1	-0.1	-0.2
소형	0.6	-0.4	1.1	1.7	1.5	0.3	0.9	0.4	0.5	0.4	0.8	0.1	-1.9	1.9	1.0	1.4	0.7	0.0	-0.3

주 : 각 년도 평균치

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-5> 규모별 아파트 전세가격 증감률 : 제주도



5. 아파트 매매·전세가격 전월대비증감률

다음 <표 III-6>은 2004년 10월부터 2005년 9월 기간 중 제주도의 아파트매매·전세가격 전월대비 증감률을 나타낸 것이다.

매매가격은 2005년 8월달에 -0.3%로 가장 낮았고 2005년 6월달에 0.2%로 가장 높았다. 대체로 변동폭이 크지 않음을 알 수 있다. 전세가격 역시 매매가격과 같이 변동폭이 크지 않음을 알 수 있다. 그나마 2005년 4월 0.3%로 가장 높았으며 2005년 2월에 -0.2%로 가장 낮았다. 제주도는 서울처럼 투기목적으로 아파트를 구매하지 않고 부동산 중에서 아파트보다는 토지를 선호하므로 전세가격이 매매가격보다 오른 것으로 보인다.

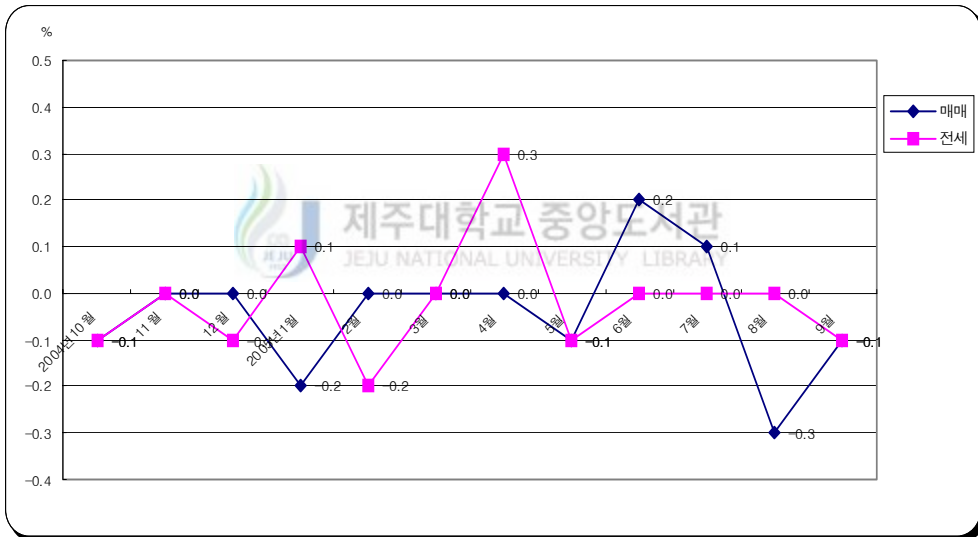
<표 III-6> 아파트매매·전세가격 전월대비 증감률:제주도

(단위 : %)

구분	2004년			2005년								
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매	-0.1	0.0	0.0	-0.2	0.0	0.0	0.0	-0.1	0.2	0.1	-0.3	-0.1
전세	-0.1	0.0	-0.1	0.1	-0.2	0.0	0.3	-0.1	0.0	0.0	0.0	-0.1

주 : 전월대비 증감률

자료 : 국민은행



자료 : 국민은행

<그림 III-6> 아파트 매매·전세가격 전월대비 증감률 : 제주도

IV. 우리나라 부동산정책의 개관

본장에서는 부동산정책의 필요성과 부동산정책에 대해서 살펴보겠다. 부동산 부문은 국가경제에서 차지하는 비중이 크기 때문에 국민들에게 많은 영향을 미친다. 따라서 1절에서는 부동산부문이 시장에만 맡기지 말고 왜 정부가 시장에 개입해야 하는 이유를 설명하였고, 2절에서는 부동산정책 범위가 넓기 때문에 축소하여 지난 2005년 8월 31일 ‘서민주거 안정과 부동산 투기억제를 위한 부동산 제도개혁 방안’이라는 긴 이름의 부동산 종합대책을 발표한 참여정부 부동산정책에 대해서 그 이전과 비교하여 살펴보겠다.

1. 정부개입의 필요성

참여정부 들어서는 2003년 ‘10·29대책’ 이후 2004년말 까지 하향 안정세를 보이던 주택가격이 최근 강남과 분당을 넘어 경기, 수도권 지역으로 투기열풍이 커지면서 폭등하고 있다. 부동산 투기열풍의 진원지는 판교이다. 판교개발은 애초 ‘강남대체지’로서 수요분산을 통해 집값을 안정시키기 위한 사업이었다. 그런데 판교개발이 오히려 집값 폭등과 투기조장의 주범으로 꼽히면서 참여정부 부동산정책에 대한 근본적 회의가 급속히 확산되고 있다.⁵⁾ 이를 방지할 경우 일본과 같은 부동산 거품을 초래할 수 있다는 우려가 심각하게 제기되었다. 저금리가 유지되면서 마땅한 투자처를 찾지 못하는 유동자금이 부동산에만 몰리게 되면서 주식이나 은행에 흘러들어 기업의 생산적 부문에 투입되지 못하여 자원의 배분을 왜곡하여 경제 전반의 효율성을 저하시키고 부동산 거품이 금융회사 부실로 이어져

5) 한겨레21, 2005. 6.24.

경제 기반을 흔들게 될 수도 있다. 따라서 이러한 시장실패(market failure)를 개선하기 위하여 공적인 간섭이 이루어져야 하는 필연적인 여건에 놓이는 경우 부동산정책이 개입되어야 한다.

또한 형평성 측면에서 시장을 통한 자력으로 주거문제를 해결할 경제적 부담능력이 낮은 소득계층에 대해 최소한 주거 서비스를 보장하기 위해 정부의 개입이 필요하다 할 수 있다.⁶⁾ 즉 부동산 투기로 인해 빚어지는 불법성의 문제나 형평성 상실의 문제를 개선하는데 있다. 부동산 배분을 시장에 맡겨 둘 경우 현저하게 불공정행위가 반발하게 되고 또는 불평등 문제가 불거져 사회적인 저항을 불러일으킬 수 있다.⁷⁾ 이렇듯 정부가 개입하지 않고 시장에만 맡겨 둘 경우 빈익빈 부익부 양극화 현상이 심화되어 서민·중산층의 주거생활은 불안정하고 기업들은 근로자의 주거안정을 위해 높은 임금을 지불하게 돼 기업 경쟁력을 악화시키는 요인으로 작용한다.

그동안 부동산부문에 정부의 시장개입은 너무 미약하다는 평가를 받고 있다. 정책입안자들이 부동산을 많이 보유했기 때문에 부동산정책을 개혁할 의지가 없었다는 의혹도 제기되고 있다. 부동산가격의 폭등은 서민·근로자의 근로의욕을 상실시키고 또 다른 한편 부동산을 많이 보유한 기득권층은 더욱더 재산이 축적되어 양극화가 심화시키며 기업은 임금상승 등 비용을 절감하기 위해 산업을 비용이 낮은 해외로 이전하여 산업공동화현상을 야기한다. 또한 부동산거품이 금융회사의 부실화로 이어져 국가의 경제 기반을 흔들 수도 있다는 것을 생각해 보면 부동산정책의 필요성은 매우 지대해진다.

6) 김경환·서승환, 『도시경제』, 2004년, p. 206.

7) 조주현, "부동산시장 동향분석 및 전망을 위한 기초 연구", 한국감정평가연구원, 2003, p. 25.

2. 참여정부 부동산정책

아파트가격은 참여정부에 들어서서 2003년 '10·29 대책' 이후 2004년말까지 하향 안정세를 보였다. 그러다가 2005년 2월부터 강남과 분당을 시작으로 강북과 수도권, 남부지역 등으로 확산되는 모습을 보여 왔고 토지시장의 경우는 개발예정지역을 중심으로 가파르게 상승하는 지역이 늘고 있다. 지난 2005년 6월 17일 대통령 주재 당·정·청 토론회에서 그동안의 부동산 정책을 근본적으로 재검토하기로 하고 8차례에 걸친 당정협의회를 거쳐 지난 2005년 8월 31일 '서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안'이라는 긴 이름의 부동산 종합대책을 발표하였다. 이번 부동산정책의 주요내용은 서민주거안정, 부동산거래의 투명화, 부동산투기수요의 억제, 주택 및 토지공급의 확대를 들 수 있다.

먼저 서민주거안정으로 국민주택기금의 주택 구입자금 지원 예산을 1조 5천억에서 2조원으로 5천억원 증액하고 영세민과 근로자에 대한 전세자금 대출금리를 인하하였다. 또한 실수요자 위주로 주택이 공급되도록 무주택기간·소득·자산·가구현황 등을 감안해 우선순위를 부여하는 등 주택청약제도를 개편할 계획이다.

부동산거래의 투명화로는 현재 우리 부동산시장은 이중계약서 작성 등 후진적 거래 관행이 만연되어 있어 실제 거래가격과 신고가격, 과세당국의 공시가격이 혼재되어 있다. 이에 따라 부동산 거래가 투명하게 이루어지도록 하기 위해 내년부터 부동산을 거래할 때에는 거래당사자나 부동산중개인이 실제 거래가격을 시·군·구에 신고하도록 의무화하도록 하였다. 부동산 투기수요의 억제로는 부동산 세제를 개혁하여 투기이익을 적절히 환수할 수 있도록 하였다. 우리나라의 GNP대비 부동산 보유세 비율은 0.6%로 영국의(33%), 미국(2.8%), 일본(2.1%)에 비하여 현저히 낮은

수준이며, GNP대비 총 부동산 세금 비율은 2.4%로 일본(2.2%)보다는 높고 영국(3.8%)과 미국(2.9%)보다 낮다.

특히, 보유세와 거래세 비중이 주요국은 9대 1정도인 데 비하여 우리나라는 2대8로 보유세 비중이 낮고 거래세 비중이 크게 높은 실정이다. 또한 모든 국민에게 적용되는 재산세는 현행 체계를 유지하되 국세인 종합부동산세를 개편하여 다주택, 고가주택 보유자나 비사업용 토지 과다 보유자에 대하여 보유에 상응하여 세부담이 되도록 조정하였으며 부동산 상승에 따른 과도한 자본이득을 환수하기 위해 양도소득세를 강화하였다.

또한 개인간 주택거래의 경우 현재 4% 수준인 취득세·등록세를 1% 인하하여 거래가 활성화되도록 하였다.

주택 및 토지 공급의 확대로는 현재 수도권에 공급되는 주택은 연간 24만호인데 비하여 주택수요는 연간 30만호로서 매년 6만호가 부족하며, 공공부문에서 연간 5만호의 주택공급이 필요하다. 따라서 수도권에서 이미 확보된 택지에 추가하여 연간 300만평 정도의 공공택지를 공급할 수 있도록 국·공유지를 우선 활용하고 현재개발 중인 택지지구의 규모도 확대해 나갈 계획이다. 민간택지 분양주택에 대해서는 현재 분양가를 자율화하되 공공 택지내 분양아파트의 분양가격 결정방식을 개선하여 25.7평이하 아파트에 대하여 원가연동제를 적용하여 서민의 내집 마련 부담을 경감하고 25.7평 초과 아파트에 대하여는 원가연동제와 함께 주택채권입찰제도를 적용하여 최초 분양가의 시세차익을 적절히 환수 임대주택 건설재원으로 활용할 것이다. 주택시장의 가수요 차단을 위하여 25.7평 이하 주택의 경우 분양권의 전매제한 기한을 수도권의 경우 현행 5년에서 10년, 지방의 경우 3년에서 5년으로 강화하고, 판교지역과 같이 투기가 우려되거나 공공의 주도적 역할이 필요한 지역은 주택공사 등 공공부문이 주택을 건설·분양하는 공영개발방식을 확대해 나갈 계획이다.

다음 <표 IV-1>는 지난 2005년 8월 31일 부동산 종합대책을 중심으로 그 이전과 비교하여 보았다.

<표 IV-1> 8·31부동산 종합대책

구 분	8·31이전 현황 및 현행제도	8·31이후 개선방안
<ul style="list-style-type: none"> •국민주택기금 5천억원 증액 •영세민, 근로자전세자금인하 •주택담보대출비용 •청약제도 개편 	<p>□연소득3천만원이하계층을 위해 국민주택기금에서 저금리(5.2%)로 구입자금지원(2005년계획:1.5조원)</p> <p>-영세민 전세자금:호당 2,100~3,500만원대출금리 3.0%</p> <p>•근로자 전세자금:호당 6,000만원 대출금리 5.0%</p> <p>•주택금융공사의유동화연계(MBS)장기. 고정금리부 모기지론은 2004년3월 공사 출범 이후 2005년 7월까지 6조5천억원공급</p> <p>•주택담보대출비용규제(LTV)⁸⁾</p> <p>-2002년 9월이후 일반지역 60%이내, 투기지역아파트 40%이내 등</p> <p>•무주택기간(5년), 납입회수(60회) 동일시 저축총액이 많은자 우선</p> <p>-민영주택은 청약예금(예치) 및 부금(월납)가입자에게 공급</p>	<p>□국민주택기금을 통한 서민주거안정자금확대 1조5천억원→2조원(주택구입자금예산 5천억증액)</p> <p>-연소득2천만원이하 또는 1억5천만원이하 주택은 1%p 내외 인하</p> <p>-영세민 전세자금:3.0%→2.0%</p> <p>-근로자 전세자금:5.0%→4.5%</p> <p>•주택금융공사의 저소득, 무주택서민에 대한 모기지론 지원확대</p> <p>-대상:일정소득(예:연2천만원)이하 가구주(최초 주택구입자)</p> <p>-지원:금리우대(일반 모기지론보다 0.5~1%p인하) 및 신청시 우선지원 조치</p> <p>-무주택자 등이 투기지역내 25.7평이하 주택지원을 위한 모기지보합제도 도입</p> <p>-차입자가 모기지보합에 가입할 경우 통상보다 높은 주택담보대출비용 적용</p> <p>•실수요자 중심의 청약제도 개편</p> <p>-실수요자 위주의 주택공급을 위해 무주택기간, 소득, 자산, 가구현황 등을 감안, 청약 우선순위 부여</p>
<ul style="list-style-type: none"> •공공임대건설 확대 	<p>□국민임대주택 재고 및 건설실적</p> <p>•2004년말 현재 10년 장기 임대가능한 공공임대주택재고는 33만호로 이중 국민임대주택은 4만7천호</p> <p><공공임대주택유형별재고현황(2004년말)> (단위:만호)</p>	<p>□국민임대주택의 원활한 공급 기반 마련</p> <p>•환경적 보전가치가 낮은 개발제한구역 해제예정지를 활용하여 국민임대단지(현재 60개소, 1900만평)을 추가 확대</p> <p>•국민임대주택특별법 적용 지역의 면</p>

	<table border="1"> <tr> <td>계</td> <td>영구 (1989-1992)</td> <td>50년 (1992-)</td> <td>국민(30년) (1998년-)</td> </tr> <tr> <td>33.0</td> <td>19.0</td> <td>9.3</td> <td>4.7</td> </tr> </table> <p>•임대주택 재고를 선진국⁹⁾ 수준으로 재고하기 위해 국민임대 100만호 건설</p> <table border="1"> <tr> <td>총계 만호</td> <td>2003</td> <td>2004</td> <td>2005</td> <td>2006</td> <td>2007</td> <td>2008- 2012</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>11</td> <td>50</td> </tr> </table> <p>계획(2003-2012년)을 수립, 추진 중</p> <p>•국민임대주택 100만호 건설이 필요한 택지 1억4천만평 중 6천2백만평만 확보된 상태</p>	계	영구 (1989-1992)	50년 (1992-)	국민(30년) (1998년-)	33.0	19.0	9.3	4.7	총계 만호	2003	2004	2005	2006	2007	2008- 2012	100	8	10	10	11	11	50	<p>적기준을 현행 최대 30만평에서 최대 50만평 규모로 확대</p> <p>-30만평 초과분에 대해서는 국민임대주택 비중을 현행 50%에서 40%로 낮추고 10%p물량을 중형임대 등으로 건설</p> <p>•국민임대주택 지원 확대를 통한 입주자 부담 완화</p> <p>-입주자부담:건설비의10~40%에서10~30%로 경감</p> <p>-올해(2005년) 500호 시범사업, 2015년까지 매년 1천호씩 총1만호</p>
계	영구 (1989-1992)	50년 (1992-)	국민(30년) (1998년-)																					
33.0	19.0	9.3	4.7																					
총계 만호	2003	2004	2005	2006	2007	2008- 2012																		
100	8	10	10	11	11	50																		
<p>•민간임대주택 활성화</p>	<p>□민간임대주택재고 및 건설실적</p> <p>•2004년말 현재 민간임대주택 재고는 70만4천호</p> <p>(단위:만호)</p> <table border="1"> <tr> <td>계</td> <td>5년 (1992년-)</td> <td>민간건설 (1982년-)</td> <td>매입 (1993년-)</td> </tr> <tr> <td>70.4</td> <td>46.7</td> <td>11.4</td> <td>12.5</td> </tr> </table> <p>•민간의 장기임대 재고 확보를 위해 10년 임대주택제도를 도입(2003.9)하고, 2012년까지 50만호로 건설계획</p> <p>-현행 5년 임대는 임대의무기간 1/2</p> <table border="1"> <tr> <td>총계 (만호)</td> <td>03</td> <td>04</td> <td>05</td> <td>06</td> <td>07</td> <td>08-12</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>30</td> </tr> </table> <p>경과 후 분양 전환이 가능하여 재고 확보 곤란</p> <p>•임대기간 장기화(5년-10년)로 투자자본회수기간이 길어지고 사업위험이 증대하여 건설업체 참여 저조</p> <p>-대기업은 수익성 부족, 분양전환시 민원 등을 우려하여 참여를 기피</p>	계	5년 (1992년-)	민간건설 (1982년-)	매입 (1993년-)	70.4	46.7	11.4	12.5	총계 (만호)	03	04	05	06	07	08-12	50	-	3	5	6	6	30	<p>□10년 장기 민간건설임대주택 활성화</p> <p>•장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자가 중심이 되는 spc의 사업참여를 유도</p> <p>-사업참여 spc지급 배당 소득공제 등 세제 혜택 부여 추진</p> <p>•장기 임대주택 건설시 당해 용도지역 용적률의 20%까지 인센티브 제공(국도계획법 시행령 개정 중)</p> <p>*예:2종 일반주거지 현행 용적률 200%→인센티브 적용 후 240%</p>
계	5년 (1992년-)	민간건설 (1982년-)	매입 (1993년-)																					
70.4	46.7	11.4	12.5																					
총계 (만호)	03	04	05	06	07	08-12																		
50	-	3	5	6	6	30																		
	<p>□중개업자는 부동산 매매시</p>	<p>□부동산 거래시 시·군·구에 실제 거래</p>																						

<p>•부동산거래 투명화 정책</p>	<p>•거래 당사자에게는 실거래가액이 기재된 계약서를 작성하여 교부(부동산중개업법) •등기를 위한 시·군·구의 검인 신청시 -대부분 별도의 계약서(시가표준액 기재)를 작성하여 시·군·구의 검인을 받은후 법원에 제출(부동산등기특별조치법) <검인신청> •신청자:거래당사자, 중개업자, 법무사 등 •신고가격:계약서 기재가액 •신청기간:등기를 위해 잔금청산일부 터 2개월내 검인 신청 ⇨이중 계약서 작성으로 실거래가액 파악이 어려워 과세 불평등 ⇨실거래가액이 아닌 호가 위주의 불완전한 민간 통계에 의해 시장이 좌우되고 부동산투기에 신속하게 대처 곤란</p>	<p>가격 신고의무화 *2006년1월1일부터 시행(부동산중개업법개정) •신고방식:거래 당사자 또는 중개업자가 부동산 거래시 실거래가액을 30일 이내에 시·군·구에 신고 •위반시:거래 당사자가 과태료(취득세 3배 이하), 중개업자 영업정지(임의등록 취소 또는 6개월이내 자격정지 등 처벌) •부동산 등기부에 시·군·구에 신고된 실거래가를 기재 •올 하반기에<부동산 등기법>개정10) (법무부) •전자신고시스템 구축(2006년 시행) •부동산 보유, 거래, 과세관련 통계체제 정비</p>																								
<p>•보유세:주택 보유에 따른 부담 합리화</p>	<p>□일정액 이하 보유에 대해서는 재산세, 일정액 이상 보유에 대해서는 종합부동산세 과세 •인별로 소유주택가액을 합산해 공시가격이 9억원(실거래가 11억수준)이상인 경우 9억원 초과분에 종합부동산세 과세 •과세표준:공시가격*과표적용률 50%p •세부담상한적용:전년총세액부담대비 1.5배한도 ⇨보유세 실효세(부동산 시가대비 보유세)부담수준이 낮아 고가주택을 보유하거나 다주택을 보유하는 경우에도 부담으로 작용하지 아니함</p>	<p>□주택에 대한 종합부동산세 과세강화 •과표적용률을 2006년에 20%p, 2007년부터는 매년 10%p씩 상향 조정하여 2009년에 100%p달성 •중부세 과세방법, 기준금액,세율조정 -과세방법:인별합산→세대별합산 *현행:본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성 -기준금액:공시가격9억원→6억원초과 -중부세 세율구간 신설 및 세율 조정</p> <table border="1" data-bbox="751 1416 1171 1615"> <thead> <tr> <th colspan="2">현행</th> <th colspan="2">조정</th> </tr> <tr> <th>공시가격</th> <th>세율</th> <th>공시가격</th> <th>세율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9-20억원</td> <td>1%</td> <td>6-9억원</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>20-100억원</td> <td>2%</td> <td>9-20억원</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>100억원 초과</td> <td>3%</td> <td>20-100억원</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>100억원 초과</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>•중부세 세부담 상한 조정:전년대비 1.5배→3배 한도</p>	현행		조정		공시가격	세율	공시가격	세율	9-20억원	1%	6-9억원	1%	20-100억원	2%	9-20억원	1.5%	100억원 초과	3%	20-100억원	2%			100억원 초과	3%
현행		조정																								
공시가격	세율	공시가격	세율																							
9-20억원	1%	6-9억원	1%																							
20-100억원	2%	9-20억원	1.5%																							
100억원 초과	3%	20-100억원	2%																							
		100억원 초과	3%																							

<p>• 양도소득세: 투기이익의 환수</p>	<p>□ 1세대1주택(3년 이상 보유)을 제외하고 양도세 과세</p> <table border="1" data-bbox="340 622 740 911"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>기본세율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2년 이상 보유</td> <td>양도차익 1,000만원 이하</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보유 자산</td> <td>양도차익 1,000-4,000만원 이하</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>양도차익 4,000-8,000만원 이하</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">양도차익 8,000만원 초과</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2년미만 보유자산</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1년미만 보유자산</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1세대 3주택</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">미등기 양도자산</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table> <p>• 양도소득세 세율은 양도차익, 보유기간 등에 따라 차등 적용 - 1세대1주택인 경우에도 실거래가 6억원을 초과하는 고가주택은 6억원 초과분에 대한 양도세 과세 - 주택장기 보유자를 위한 장기 보유 특별공제제도 운영 * 1세대2주택 이하인 경우 주택장기 보유시 양도차익의 10-30% 감면 - 양도세 산정기준가격: 공시가격(실거래가의 80%수준) • 다만 투기지역, 고가주택, 1세대3주택 이상인 경우에는 실거래가 과세(현재 전체 과세 대상의 약 30%수준) ⇒ 실가과세가 되지 않아 과세 실효성이 낮고 가격 급등시에는 부동산 가격 상승 이득을 세금으로 제대로 환수하기 어려움</p>	구분		기본세율	2년 이상 보유	양도차익 1,000만원 이하	9%	보유 자산	양도차익 1,000-4,000만원 이하	18%	양도차익 4,000-8,000만원 이하	27%	양도차익 8,000만원 초과		36%	2년미만 보유자산		40%	1년미만 보유자산		50%	1세대 3주택		60%	미등기 양도자산		70%	<p>* 고가주택 및 다주택 보유자에 대한 과세강화는 중부세 단계에서 이루어지므로 재산세는 현행세부담 상한(전년대비 1.5배)을 유지 ⇒ 중부세 대상자에 대한 평균실효세 부담률이 2009년까지 1%수준 달성예상</p> <p>□ 양도세 과세를 실거래가 기준으로 전환</p> <p>• 2006년부터 1세대2주택에 대해 실거래가 과세 • 2007년부터 모든 주택에 대해 실거래가 과세로 전면 전환</p> <p>□ 1세대2주택에 대한 양도세 과세 강화</p> <p>• 세율: 9-36% → 50% • 대상: 수도권, 광역시소재 기준시가 1억원 초과주택, 기타지역 소재 기준시가 3억원 초과 주택</p> <p>* 이사, 근무, 혼인, 노부모 봉양 등 불가피한 사유로 1세대2주택이 된 경우에는 중과세 대상에서 제외</p> <table border="1" data-bbox="757 1159 1166 1255"> <tr> <td>* 매물유도를 위해 1세대2주택자에 대한 양도세 강화는 1년간 유예기간을 부여하여 2007년부터 실시</td> </tr> </table> <p>• 장기 보유 특별공제를 상향 조정 • 15년 이상 장기 보유자에 대해 45% 공제 신설 - 대상: 1세대1주택</p>	* 매물유도를 위해 1세대2주택자에 대한 양도세 강화는 1년간 유예기간을 부여하여 2007년부터 실시
구분		기본세율																											
2년 이상 보유	양도차익 1,000만원 이하	9%																											
보유 자산	양도차익 1,000-4,000만원 이하	18%																											
	양도차익 4,000-8,000만원 이하	27%																											
양도차익 8,000만원 초과		36%																											
2년미만 보유자산		40%																											
1년미만 보유자산		50%																											
1세대 3주택		60%																											
미등기 양도자산		70%																											
* 매물유도를 위해 1세대2주택자에 대한 양도세 강화는 1년간 유예기간을 부여하여 2007년부터 실시																													

<p>•거래세(취득세·등록세)인하</p>	<p>□2005년부터 거래세 과표를 종전면 기준 에서 공시가격으로 대폭 현실화함에 따라</p> <p>•등록세 세율은 3%→2%(개인간 주택거래 1.5%)로 인하</p> <table border="1" data-bbox="348 465 738 639"> <thead> <tr> <th>세목</th> <th>개인간주택 거래</th> <th>기타거래 *</th> <th>세수(2003)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>취득세</td> <td>2%</td> <td>2%</td> <td>4.6조원</td> </tr> <tr> <td>농특세(취득세10%)</td> <td>0.2%</td> <td>0.2%</td> <td>0.5조</td> </tr> <tr> <td>등록세</td> <td>1.5%</td> <td>2%</td> <td>6.원</td> </tr> <tr> <td>교육세(등록세2%)</td> <td>0.3%</td> <td>0.4%</td> <td>1.3조원</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>4.0%</td> <td>4.6%</td> <td>12.6조원</td> </tr> </tbody> </table> <p>*개인간 토지거래, 법인간거래, 법인과 개인간 거래등⇒2006년부터 실거래가 신고시 개인간 거래세 부담이 증가</p>	세목	개인간주택 거래	기타거래 *	세수(2003)	취득세	2%	2%	4.6조원	농특세(취득세10%)	0.2%	0.2%	0.5조	등록세	1.5%	2%	6.원	교육세(등록세2%)	0.3%	0.4%	1.3조원	합계	4.0%	4.6%	12.6조원	<p>□개인간 주택거래시 거래세 1%p 내</p> <table border="1" data-bbox="760 301 1167 498"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2005년(현행)</th> <th>2006년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">취득세</td> <td>개인간주택거래</td> <td>2.0%</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>기타거래</td> <td>2.0%</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">등록세</td> <td>개인간주택거래</td> <td>1.5%</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>기타거래</td> <td>2.0%</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">합계</td> <td>개인간주택거래</td> <td>3.5%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>기타거래</td> <td>4.0%</td> <td>4.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>외(취득세 0.5%p, 등록세 0.5%p)인하</p> <p>•향후 보유세 강화수준에 맞추어 거래세 추가 인하</p> <p>•지방세수 감소분은 보유세 강화분으로 보전</p>			2005년(현행)	2006년	취득세	개인간주택거래	2.0%	1.5%	기타거래	2.0%	2.0%	등록세	개인간주택거래	1.5%	1.0%	기타거래	2.0%	2.0%	합계	개인간주택거래	3.5%	2.5%	기타거래	4.0%	4.0%
세목	개인간주택 거래	기타거래 *	세수(2003)																																																
취득세	2%	2%	4.6조원																																																
농특세(취득세10%)	0.2%	0.2%	0.5조																																																
등록세	1.5%	2%	6.원																																																
교육세(등록세2%)	0.3%	0.4%	1.3조원																																																
합계	4.0%	4.6%	12.6조원																																																
		2005년(현행)	2006년																																																
취득세	개인간주택거래	2.0%	1.5%																																																
	기타거래	2.0%	2.0%																																																
등록세	개인간주택거래	1.5%	1.0%																																																
	기타거래	2.0%	2.0%																																																
합계	개인간주택거래	3.5%	2.5%																																																
	기타거래	4.0%	4.0%																																																
<p>•종합부동산세 세수(지역균형발전에 활용)</p>	<p>□2005년부터 종합부동산세 세수를 지자체의 재산세 결손분과 지방재정확충 재원으로 교부</p> <p>•2005년 중부세(추정):7,000억원 -재산세 결손보전:4,000억원 -지방재정확충:3,000억원</p>	<p>□2006년부터 부동산 지방 교부세를 신설하여 중부세 강화에 따른 세수가 지역균형발전과 연계, 운영될 수 있도록 시스템 구축</p> <p>•추가 확보되는 중부세 재원을 거래세 감소분 보전과 재정력이 취약한 지자체의 재원확충을 위해 전액 교부</p> <p>*지자체별로 재정력, 지방세 징수, 노력 등을 감안하여 일정기준에 따라 배분</p>																																																	
<p>•재개발 사업</p>	<p>□재개발은 기반시설이 낙후된 지역 내 노후 단독주택을 정비</p> <p>•개별적인 소규모 단위의 사업(1만평 내외)시행으로 광역기반시설 설치 곤란</p> <p>•용적률, 층고제한, 소형건설의무비율 등 엄격한 건축규제로 인해 주택공급 확대에 한계</p> <p>•토지, 주택소유자로 구성된 조합 중심으로 진행되어 사업추진이 지연</p> <p>*최근 10년간 서울에서 건설된 아파</p>	<p>□재개발 사업 시행시 광역적 공공개발 체계 확립</p> <p>•개별 소규모 정비 사업을 통합한 광역지구(최소 15만평)지정</p> <p>•교통, 문화 교육인프라 투자로 수준 높은 주거여건 마련</p> <p>•공공이 시행하는 경우 규제완화 및 용적률 상향 조정</p> <p>•소형의무비율완화(85㎡이하) 현행 80%→60%이상</p> <p>층고제한(해발에 따라 5-25층)을 완</p>																																																	

	트(연5만7천호)중 재개발은 19%수준	화, 용도지역 변경을 통해 용적률을 현행(200-250%)보다 50-100%p상향 조정 -증가되는 용적률의 일정비율을 임대 주택으로 건설
•재건축사업	<input type="checkbox"/> 재건축은 기반시설이 양호한 지역 내 아파트 등을 정비 <ul style="list-style-type: none"> •서울의경우 최근 10년간 건설된 아 파트 물량(연5만7천호)중 재건축은 26%차지 •개발이익환수장치를 마련하지 않은 상황에서 규제 완화시 집값 상승으로 이어질 우려가 있음 	<input type="checkbox"/> 기반시설부담금제 도입 등을 통해 개발이익의 철저한 환수가 전제되고 주택가격의 안정세가 정착된 후 재건 축에 대한 규제완화를 신중하게 검토
•주택공영개 발 확대	<input type="checkbox"/> 현재 공공택지는 토공, 주공 등이 개발하고 공공택지내 아파트는 주공, 건설업체 등이 건설	<input type="checkbox"/> 공공택지내에서는 주택공사 등 공공 기관이 주택을 건설하여 분양, 임대하 는 주택공영개발방식을 확대 <ul style="list-style-type: none"> •대상지역:투기가 우려되거나 주택정 책 목적상 공공의 주도적 역할이 필 요한 지역(주택공영개발지구로 지정) •주택 획일화, 공공부문 비대화 등의 문제점에 대한 보완책 마련 •경영감독강화, 독립회계제도 도입으 로 경영 건전성 제고
•공공택지내 아파트분양 가격 결정 방식 개선	<ul style="list-style-type: none"> •공공택지내 25.7평이하 *원가연동제로 분양가 규제 -분양가=택지비(감정가)+ 표준건축비 (339만원) *최초 분양자에게 과도한 시세차익이 발생 •공공택지내 25.7평초과 -일반지역:분양가는 자율화하고 택지 채권경쟁입찰을 통해 개발이익 환수 •민간택지:분양가 자율 	<input type="checkbox"/> 공공택지내 25.7평이하,초과 모두 원가연동제방식으로 분양가를 규제하 여 분양가 안정을 유도 <ul style="list-style-type: none"> •25.7평초과에 대해서는 주택채권입 찰제도를 도입하여 최초 분양자의 시 세차익을 환수 •25.7평이하는 서민부담 완화를 위해 주택채권입찰제 도입 배제 •민간택지는 현행대로 분양가 자율
•분양권 전 매제한 강 화	<input type="checkbox"/> 투기과열지구내 아파트분양권 전매 제한 충청권:소유권이전등기시까지 <ul style="list-style-type: none"> •지방:분양계약일로부터 1년 •다만, 분양가규제 적용주택은 투기 과열지구 여부에 상관없이 분양권 전 매제한 강화 	<input type="checkbox"/> 투기과열지구내 아파트 분양권 전매 제한은 현행 유지 <ul style="list-style-type: none"> •분양가 규제 적용 주택 중 채권매입 의무가 없는 25.7평 이하는 전매제한 을 강화 :수도권(과밀, 성장)은 분양계약일로부

	<ul style="list-style-type: none"> •수도권(과밀, 성장):분양계약일로부터 3년 ↳소유권 이전 제한이 짧아 청약과열 완화에 한계 	<ul style="list-style-type: none"> 터 10년, 그 외 지역은 5년 •채권매입의무가 있는 25.7평 초과는 현행유지(수도권 5년, 기타3년) *재당첨 금지기간은 전매기간과 동일하게 설정 												
<ul style="list-style-type: none"> • 판교 주택 공급 방안 개선 	<ul style="list-style-type: none"> •282만평에 주택2만7천호, 인구 8만명 수용(86인/ha) -아파트 중 분양 1만4천호(58%), 25.7평 초과 6천6백호(45%) *아파트의 45%인 1만1천호(국민임대 5천7백호 포함)를 주공이 건설 *총사업비 7조9천억원(용지비 3조1천억원, 조성비3조4천억원, 간접비1조4천억원) *광역교통비용 1조6천억원 부담(신분당선 5천억원, 광역도로 4천억원 등) 	<ul style="list-style-type: none"> •25.7평 초과 아파트는 주공이 공영 개발방식으로 건설, 분야 -공공물량의30%내외를 임대아파트(전세형임대 포함)로 건설 •25.7평이하:원가연동제 -분양권 전매제한:분양계약일로부터 10년간 •25.7평초과:원가연동제+ 주택채권입찰제 *택지채권입찰제는 폐지 -분양권전매제한:분양계약일로부터 5년간 •25.7평이하는 2006년 3월, 25.7평초과는 8월 분양 												
<ul style="list-style-type: none"> • 토지거래 허가제 실효성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> □투기억제 및 실수요 위주의 토지거래 유도 •토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 허가구역으로 지정 -수도권과 주요 개발사업지역 등을 중심으로 전 국토의 20.9%를 토지거래허가구역으로 지정 -허가단계에서 시·군·구가 대부분의 신청에 대해 허가하여 불허가율이 3-4%에 불과 •토지거래 허가 후 사후관리 현화 •부정한 허가취득등에 대해서는 제재 조치 -부정한 허가취득:2년이하 징역 또는 토지가격의 30%이하 벌금 -이용계획 불이행(미이용, 전용, 임대 	<ul style="list-style-type: none"> □시·도지사에게 위임되어 있는 1개 시·군·구 전체에 대한 토지거래허가구역 지정 권한을 건교부장관의 행사하도록 개선 •농지 및 임야에 대한 토지거래허가요건 강화 •농지 및 임야 취득을 위한 사전거주요건을 세대원 전원이 당해지역에 1년이상 거주해야 하도록 강화(현행:6개월) •임야의 취득을 위한 거주지 요건을 농지와 같이 토지 소재 시·군에 거주해야 하도록 강화(현행:토지소재+연접시군거주) •허가받은 토지의 의무이용기간 강화 <table border="1" data-bbox="755 1611 1163 1667"> <tr> <td></td> <td>현행</td> <td>개선</td> <td></td> <td>현행</td> <td>개선</td> </tr> <tr> <td>농지</td> <td>6개월</td> <td>2년</td> <td>개발사업</td> <td>6개월</td> <td>4년</td> </tr> </table>		현행	개선		현행	개선	농지	6개월	2년	개발사업	6개월	4년
	현행	개선		현행	개선									
농지	6개월	2년	개발사업	6개월	4년									

	<p>등):500만원이하 과태료 ⇨토지이용의무이행 확보를 위한 사 후관리 인력이 부족하여 의무 불이행 시 조치 방안이 미흡</p>	<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>임야</td> <td>1년</td> <td>3년</td> <td>용기타</td> <td>6개월</td> <td>5년</td> </tr> </table> <p>•허가 받은 토지의 이용의무 위반시 과태료 500만원→취득가액 10% 이내 로 상향조정</p>	임야	1년	3년	용기타	6개월	5년																																
임야	1년	3년	용기타	6개월	5년																																			
<p>•토지보유세 합리화</p>	<p>□토지에 대해 3단계로 구분하여 과 세</p> <p>①분리과세:단일세율로 재산세 부과</p> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <th>과세대상</th> <th>세율</th> </tr> <tr> <td>-농지 -공장 -골프장, 고급 오락장</td> <td>(재산세) -농지 0.07% -공장 0.2% -골프장, 고급오락장 4.0%</td> </tr> </table> <p>②사업용토지(별도합산과세):누진세율 로 재산세,중부세 부과</p> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <th>과세대상</th> <th>세율</th> </tr> <tr> <td>상가, 사무실 등 사업용토지 *인별합산 공시지가 40억원 초과부터 중부세 과세</td> <td>(재산세) -0.2-0.4% (중부세) -0.6-1.6%</td> </tr> </table> <p>③비사업용토지(중합부동산과세):누진 세율로 재산세, 중부세 부과</p> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <th>과세대상</th> <th>세율</th> </tr> <tr> <td>나대지, 잡종지, 도시지역임야 등 비사업용토지 *인별합산공시지가 6억원 초과부터 중부세 과세</td> <td>(재산세) -0.2-0.5% (중부세) -1.0-4.0%</td> </tr> </table> <p>•과세표준:공시가격*과표적용률(50%) •세부담상한:전년총세부담의 1.5배 한도 •보유세율 지속적으로 강화하여 2017년까지 평균 실효세율을¹¹⁾ 1% 수준으로 강화(2005.5.4대책)</p>	과세대상	세율	-농지 -공장 -골프장, 고급 오락장	(재산세) -농지 0.07% -공장 0.2% -골프장, 고급오락장 4.0%	과세대상	세율	상가, 사무실 등 사업용토지 *인별합산 공시지가 40억원 초과부터 중부세 과세	(재산세) -0.2-0.4% (중부세) -0.6-1.6%	과세대상	세율	나대지, 잡종지, 도시지역임야 등 비사업용토지 *인별합산공시지가 6억원 초과부터 중부세 과세	(재산세) -0.2-0.5% (중부세) -1.0-4.0%	<p>□비사업용토지에 대한 중합부동산세 과세</p> <p>•과표적용률 2006년에 20%p상향 조 정하고 2007년부터 매년 10%p씩 상 향조정 *재산세는 당초 계획대로 매년 5%p 씩상향 조정</p> <p><비사업용토지에 대한 과표적용률 강화계획> (단위:%)</p> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td>2005</td> <td>2006</td> <td>2007</td> <td>2008</td> <td>2009</td> </tr> <tr> <td></td> <td>년</td> <td>년</td> <td>년</td> <td>년</td> <td>년</td> </tr> <tr> <td>재산세</td> <td>50</td> <td>55</td> <td>60</td> <td>65</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>중부세</td> <td>50</td> <td>70</td> <td>80</td> <td>90</td> <td>100</td> </tr> </table> <p>-과세방법:인별합산→세대별합산 -기준금액:공시지가 6억원→3억원 초 과</p> <p>⇨2009년까지 중합부동산세 과세 대 상 비사업용토지에 대한 평균 실효세 율 1%수준 달성 예상</p> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td colspan="2">*사업용토지는 생산에서 사용되는 점을 감안, 재산세 및 중부세 과표적용률을 매년 5%p씩 상향 조정</td> </tr> </table>		2005	2006	2007	2008	2009		년	년	년	년	년	재산세	50	55	60	65	70	중부세	50	70	80	90	100	*사업용토지는 생산에서 사용되는 점을 감안, 재산세 및 중부세 과표적용률을 매년 5%p씩 상향 조정	
과세대상	세율																																							
-농지 -공장 -골프장, 고급 오락장	(재산세) -농지 0.07% -공장 0.2% -골프장, 고급오락장 4.0%																																							
과세대상	세율																																							
상가, 사무실 등 사업용토지 *인별합산 공시지가 40억원 초과부터 중부세 과세	(재산세) -0.2-0.4% (중부세) -0.6-1.6%																																							
과세대상	세율																																							
나대지, 잡종지, 도시지역임야 등 비사업용토지 *인별합산공시지가 6억원 초과부터 중부세 과세	(재산세) -0.2-0.5% (중부세) -1.0-4.0%																																							
	2005	2006	2007	2008	2009																																			
	년	년	년	년	년																																			
재산세	50	55	60	65	70																																			
중부세	50	70	80	90	100																																			
*사업용토지는 생산에서 사용되는 점을 감안, 재산세 및 중부세 과표적용률을 매년 5%p씩 상향 조정																																								
<p>•양도세 강 화</p>	<p>□개인</p> <p>•1년미만(50%), 미등기시(70%)→실 거래가 과세 •2년이상(9-36%),1-2년미만(40%)→</p>	<p>□양도세 과세를 실거래가 기준으로 전환</p> <p>•2006년부터 비사업용내대지, 잡종지 및 부채지주, 소유농지, 임야, 목장용</p>																																						

	<p>공시지가 과세</p> <p>□법인</p> <ul style="list-style-type: none"> •토지는 지가급등지역의 경우 -법인세(25%)에 추가해 특별부과세 10%(미등기 20%)별도 과세 *지가급등지역 •직전분기 3%이상 직전 1년간 10% 이상 상승한 대도시권과 개발사업지역 및 그 인근지역으로서 재정부장관이 지정하도록 되어 있으나 현재 지정된 지역이 없어 사실상 유보 •토지장기보유자를 위한 장기보유특별공제제도 운영 	<p>지에 대해 실거래가 과세</p> <ul style="list-style-type: none"> •2007년부터 실거래가 과세로 전면 전환 •부채지주 소유농지 등의 양도소득에 대해 1세대3주택에 준한 양도세율 60%적용 •장기보유특별공제(양도차익의 10-30%공제)적용 배제 •법인 부동산 양도시 특별부과세 과세제도 개선 •법인의 경우도 개인과 비슷한 수준으로 과세할 수 있도록 비상업용 내지, 잡종지와 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 농지, 임야, 목장용지에 대해 법인세, 특별부과세 30%부과 *법인세25%+ 특별부과세30%→합계 55%
--	---	--

자료:최원목, “8·31부동산 종합대책-서민주거안정과 부동산투기억제-”, 나라경제 10월호, pp.124~140.



8)주택담보대출비율(LTV:Loan To Value ratio): 담보가치의 얼마만큼 인정할 것인가 하는 것인데 시세가 1억2천만원, 감정가 1억원인 아파트를 예를 들면 감정가 기준 얼마만큼 담보대출을 할 수 있는가 하는 것인데 담보인정비율이 60%라고 하면 감정가 1억원의 60%인 6천만원까지 대출이 가능하다는 것(자료:네이버)

9) 장기임대주택 비중 : 한국 2.5%, 네덜란드 35%, 영국 21%, 일본 7%

10) 등기부에 기재하는 나라 : 미국, 영국, 프랑스, 싱가포르

① 11)실효세율은2003년0.12%에서 2005년0.15%로 2008년0.24%에서 2013년0.5%로 그리고 2017년는 최종적으로 1%까지 상승시킬 계획이다.

V. 특성가격함수 및 선행연구고찰

1. 특성가격함수

주택서비스의 경제적 가치를 추정하기 위해서는 먼저 주택가격에 영향을 주는 요인들을 추출하고 이들을 설명변수로 한 주택가격결정모형을 수립하여야 한다. 일반적으로 주택가격결정모형에 있어서 가장 기본적인 가설은 주택의 수요, 공급가설이다. 주택시장이 완전경쟁시장과 정보가 완벽하게 제공, 획득된다고 가정할 때 주택가격을 결정하는 요인은 주택의 수요와 공급에 의해서 결정된다는 가설이다.

그러나 현실의 주택시장에 있어서 주택은 수요에 대해서 공급이 택지부족, 건설비용, 건설기간소요 등으로 인하여 비탄력적이기 때문에 가설의 한계를 가지고 있다. 이러한 한계를 보완하기 위한 방법으로 특성가격함수가 등장하였다. 특성가격함수는 주택의 가격을 종속변수로 하고 주택을 구성하는 각 특성들 즉, 일반적으로 물리적특성을 나타내는 변수, 단지가속한 단지특성, 입지특성을 나타내는 변수 등을 독립변수로 하여 주택의 가격을 실증적으로 분석하는 계량적인 분석모형이다. 또한 각 주택관련 변수들이 주택가격의 결정에 미치는 영향의 정도를 비교 분석할 수 있도록 해주며 기존 주택의 이질성, 근린지구의 특성, 지역간 가격차이 등을 분석하는데 유용한 기법이라 할 수 있다.

최근의 대부분의 연구들은 특성가격함수를 통해 주택가격결정요인을 분석하였다. 외국에서는 70년대 이후 도시경제학 분야에서 특성가격함수를 이용한 주택, 토지시장에 대한 연구가 활발하게 이루어졌다. 특성가격함수에 대한 초기 공헌으로는 Court(1941), Houthakker(1952), Griliches(1961)의 연구 등이 있으나 정형화된 형태의 특성가격함수를 제

시한 연구는 Rosen(1974)의 연구가 그 시작이다. 로젠(Rosen) 연구 이후 주택, 토지시장 분석에 있어 부동산 시장의 전반적인 부동산 가격결정 함수개발을 위한 연구나 특정속성의 부동산 가격에의 영향에 초점을 맞춘 연구 등을 주축으로 하여 활발한 연구가 이루어졌다.

특성가격함수는 잠재가격모델, 또는 헤도닉가격모형 등 여러 가지 이름으로 불리고 있다. 이 모델은 부동산에만 한정하여 제안된 모델은 아니며 어떤 상품군에서 개별상품의 차별화를 가능하게 하는 상품의 질적특성들의 내재가격을 추정하는 방법으로 고안된 모델이다. 다만 부동산이 다양한 특성을 지닌 복합재로 인식이 가능한 바, 주택의 특성가격추정에 이 개념적용이 타당하다는 판단하에 지금까지 많은 연구에서 이 모델을 주택의 특성가격추정에 이용해왔다.¹²⁾

주택은 다른 상품과 다른 여러 가지 특성으로 구성돼 있는데 특성으로는 보통 물리적특성, 단지특성, 입지특성으로 구성돼 있는 차별상품이다. 주택의 특성들은 각각의 내재가격을 가지고 있고 주택의 가격은 이들 주택특성들의 내재가격의 총합으로 정의된다는 것이다. 내재가격이란 쾌적성 요소 한 단위의 가치를 말한다. 즉 내재가격이란 실제하지만 가격화되지 않는 특성들에 대한 추정치들이다.

소비자들은 주택 구조물 그 자체 보다는 주택이 생산하는 주택특성을 소비하고 그 특성에 대한 가격을 지불한다는 것이다. 로젠(Rosen)은 상품을 소비함으로써 얻을 수 있는 효용은 여러 가지 있을 수 있다고 보고 이러한 효용가치를 내재가치(Implcit Price)로 정의하였다. 상품을 소비함으로써 얻을 수 있는 효용은 아파트를 예를 들면 넓은 평형, 남향, 쾌적한 조망, 일조와 같은 것을 들 수 있다. 아파트 하나를 소비하면서 그로부터

12) 정수연 외, "재개발·재건축시 아파트 가치 산정기법에 관한 연구", 한국감정평가연구원, 2003, p. 58.

얻는 효용은 다수가 존재하게 된다는 것인데 이에 대해 로젠(Rosen)은 각각의 요인별로 즉 평형, 향, 조망, 일조 각각의 별도의 내재시장이 존재한다고 주장하였다.

그렇지만 아파트 구매자가 그 중 한 요인에 대해서만 관심이 있고 그 외의 요인에는 주관적 효용이 없다고 해서 하나의 요인만을 구매한다는 것은 불가능하다. 즉 아파트는 모든 요인들을 하나의 묶음으로서 매매될 수밖에 없으며 이는 모든 주택이라는 재화에 공통으로 성립하는 속성이라는 것이다. Rosen에 의하면 주택은 소비자가 느끼는 효용은 각각 가지고 있는 여러 가지 요인들의 묶음이라는 것인데 이 각 효용들을 한 마디로 정의하면 쾌적성(amenity)이라고 할 수 있다. 즉 주택이라는 재화를 소비하는 소비자가 누리는 효용은 한마디로 쾌적성이라고 할 수 있다. 넓은 평형, 탁 트인 조망, 해가 잘 드는 남향, 그로부터 발생하는 일조 등은 모두 쾌적성을 유발하고 쾌적성에 영향을 주는 요인으로서 함수식을 구성하는 인자라고 한다.

그 함수식은 쾌적성 요인들의 함수로서 표현될 수 있다. 주택 그 자체가 여러 쾌적성 요소들로 구성된다고 가정하면 주택가격은 이 쾌적성요소들의 가치 즉 내재가격들의 합으로 표현된다. 이들 함수형태로 나타내면 다음과 같다.

$$P(Z) = P(Z_1, Z_2, Z_3, \dots, Z_n) \quad (5-1)$$

여기서 P(Z)는 주택가격이고, Z₁ 등은 쾌적성의 i번째 속성이다. 이 함수가 나타내는 것은, 주택가격은 여러 쾌적성들의 종합가치들의 합이다¹³⁾ 이 함수의 구체적인 형태를 정의해보자. Q를 전용면적, 경관 등 세대특성

13) 김명호, “Hedonic Price Method를 이용한 주택가격 결정요인에 관한 연구 -청주시를 중심으로-”, 한국지역개발학회지 제6권 제2호, 1994, 12/6(2).

변수들의 특성변수로, R을 대지면적, 용적률 등 단지특성변수들의 특성변수로, S를 역세권, 혐오시설 인접 등 입지특성변수들의 벡터로 정의하면 추정을 위해 회귀식으로 표시되는 특성가격함수는 다음 식과 같다.

$$P = a + q \cdot Q + r \cdot R + s \cdot S + e \quad (\text{식5-2})$$

여기서 a는 상수항이고 q, r, s는 각각 세대특성, 단지특성, 입지특성에 대한 계수벡터를 표시하며 e는 오차항이다. 아파트 특성과 가격자료를 수집한 후 회귀분석 결과 얻어진 q, r, s 각 계수값은 임의의 주택특성변수의 내재가격, 즉 특성 한 단위를 변화시킬 때 아파트 가격이 얼마나 변동하는가를 표시한다¹⁴⁾. 이와 같은 모형을 이용하여 가치에 영향을 주는 여러 가지 요인들을 종합함으로써 부동산 가치가 계량적으로 추산될 수 있다. 특성가격함수의 형태는 선형뿐 아니라 비선형까지도 고려하여야 하는데 적용함수형태로는 선형, 준로그, 역준로그, 이중로그 등이 있으며, 구체적 형태는 다음의 <표 V-1>과 같다.

<표 V-1> 특성가격함수의 구체적 형태

명 칭	함 수 형 태
선형(linear)	$Y=a+ b \cdot X$
준로그(semi-logarithm)	$Y=a+ b \cdot \ln X$
역준로그(inversed semi-logarithm)	$\ln Y=a+ b \cdot X$
이중로그(double-logarithm)	$\ln Y=a+ b \cdot \ln X$

14) 구분창, “아파트특성이 가격에 미치는 효과 : 분당신도시를 대상으로”, 「국토연구」 제34권, 2002, pp.115~116.

2. 주택시장의 균형

일반적으로 경제학에서는 균형상태에서 한 상품의 균형가격은 하나만이 존재함을 전제한다. 그러나 토지나 주택가격의 경우에는 그 위치적 특성에 따라 다양한 질을 지니게 되고 따라서 동일한 균형가격이 존재할 수 없게 되어 있다.

이처럼 하나의 상품에 대해 하나의 균형가격이 존재하지 않는 즉, 일물일가의 법칙이 적용되지 않는 상품을 경제학이론에서는 차별상품이라고 한다. 이러한 차별상품은 여러 가지 속성으로 구성되며 내재가격이란 이러한 각 속성들 한 단위의 가치를 의미한다.¹⁵⁾

Rosen(1974)의 글은 내재시장 모형을 확립한 글로 평가된다. 로젠은 특성가격함수(hedonic price function)와 이와 관련된 경제주체의 행태를 규정하는데 이론적 기반을 제공하였다. 경제주체인 소비자와 생산자가 있다고 할 때 주택시장에서 소비자의 지불의사함수(bid function)는 주어진 소비자의 기호와 소득제약하에서 다음 (식 5-3)과 같다.

$$\theta = \theta(Z_1, \dots, Z_n, u, y) \quad (5-3)$$

θ : 지불의사함수

u : 소비자의 기호

y : 소득

개개의 소비자는 서로 다른 지불의사함수를 가지는데 동일 속성량에 대해 최대한 낮은가격을 지불할수록 소비자의 효용은 증대된다. 주택시장이 균형상태라면 특정의 속성묶음을 갖는 주택에 대한 균형가격이 존재하며

15) 양성돈, “근린 주거환경에서 발생하는 양과 부의 외부효과 간의 상호작용에 관한 연구 : 광진구 한강시민공원을 중심으로”, 홍익대 석사학위논문, 2002, p. 16.

이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$P = P(Z_1, Z_2, \dots, Z_n) \quad (\text{식 5-4})$$

P : 주택의 단위가격

Z_1, Z_2, \dots, Z_n : 각 속성의 크기

특성속성 묶음의 주택에 대한 균형가격이 $P(Z)$ 이므로 $P(Z)$ 는 Z_1 에 대한 시장에서 소비자가 지불해야 하는 최소치가 되며 소비자들은 소득제약하에서 최대한 적은가격을 지불하려고 한다. 따라서 효용극대화되는 경우는 주택에 대한 균형가격함수 $P(Z)$ 와 소비자의 지불의사함수와 서로 접하는 경우이다.

또한 공급자 측면에서도 소비자측면과 유사한 과정을 거칠수 있다. Rosen은 일정한 이윤과 기술수준하에서 기업이 받아들일 만한 의사를 갖는 함수를 제의함수(offer function)라 정의하였다. 이를 식으로 나타내면 다음 (식 5-5)와 같다.

$$\Phi = \Phi(Z_1, \dots, Z_n ; \pi, \beta) \quad (\text{식 5-5})$$

π : 이윤수준

β : 기술수준

개개의 공급자는 주어진 이윤수준과 기술 수준하에서 서로 다른 제의함수를 가지는데 동일 속성량에 대해 더욱 높은 가격을 받을려고 한다. 공급자는 높은 가격을 받을수록 이윤이 극대화된다. $P(Z)$ 는 제의함수의 제약조건이 되며 이러한 제약하에서 공급자의 이윤이 극대화되는 경우는 $P(Z)$ 와 $\Phi(Z ; \pi, \beta)$ 가 서로 접하는 경우이다. 이처럼 소비자와 공급자

는 각각 최대효용과 이윤을 얻음으로써 균형을 이루는 경우는 소비자의 지불의사함수와 공급자의 제의함수가 $P(Z)$ 와 접하는 경우에 발생한다. n 개의 각 속성시장에 대한 균형상태는 각 속성에 대한 지불의사함수와 제의함수의 접점이 된다. 이처럼 모든 속성에 대해서 균형이 이루어지면 주택시장 또한 균형이 이루어지게 된다. 즉 주택에 대한 지불의사는 주택이 지닌 속성들에 대한 지불의사의 합이므로 모든 속성시장의 균형은 주택에 대한 시장균형을 보장한다. 그러나 이와는 반대로 주택에 대한 시장균형만으로 모든 속성에 대한 시장균형이 보장되지는 않는다.

주택시장 균형 하에서 모든 속성시장이 균형을 이루지 못했을 경우에는 모든 속성시장이 균형을 이루기 위하여 조정과정이 일어난다. 즉 균형이 이루어지지 못한 속성시장에서 새로운 지불의사 및 제의, 다른 주택의 공급 등 균형을 이루기 위한 조정이 일어나며 이에 따라 새로운 가격체계가 나타난다. 이러한 과정을 반복하여 모든 속성시장들은 최종적으로는 균형을 이루게 된다.

이러한 과정을 통해 관찰되는 주택에 대한 균형가격함수 $P(Z)$ 는 지불의사함수와 제의함수의 결합포락선을 나타내며 그 자체로는 개별가계 및 공급자의 특성에 대한 어떠한 정보도 나타내지 못한다. 즉 $P(Z)$ 상의 각 점들은 특성속성 묶음에서 특성속성에 대한 균형가격만을 나타내는 균형가격의 궤적일뿐 속성량의 변화에 따른 수요함수와 공급함수를 나타내지는 않는다.¹⁶⁾ 개개의 효용함수와 생산자의 이질상품 또는 차별상품의 균형교환비율 결정에 있어서 개개인의 효용함수와 생산자의 이윤함수의 역할에 대한 그의 서술은 특성가격함수와 경제주체의 행태사이의 관계를 규정하는 데에 논리적 기반을 제공한다는 평가를 받고 있다.

16) 양성돈, “근린 주거환경에서 발생하는 양과 부의 외부효과 간의 상호작용에 관한 연구:광진구 한강시민공원을 중심으로”, 홍익대 석사학위논문, 2002, p. 21.

3. 주택가격에 영향을 미치는 요인

시장경제하에서 주택가격을 결정하는 가장 기본적인 메카니즘은 수요·공급의 이론이다. 주택도 하나의 상품으로써 시장에 존재하는 다른 상품들과 같이 주택의 수요·공급에 가격이 영향을 받게 되는 것이다. 또한 사회·경제적 변화도 주택의 수요, 가격, 선호 등에 적지 않은 영향을 미치게 된다. 1998년 외환위기와 같은 커다란 변화는 우리나라 주택시장과 소비자의 주택선호특성에 상당한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이외에도 정부의 분양가 규제, 사람들의 저축성향, 물가, 소비형태, 조세 부담, 임금, 실업률 등의 요인들도 주택시장과 주택가격에 영향을 미치는 것으로 알려져 있다.¹⁷⁾ 이러한 거시적 요인들 이외에도 주택의 물리적 요인, 단지적 요인, 입지적 요인, 환경적 요인 등이 있다. 물리적 요인으로는 평형, 방수, 화장실수, 향, 층수 등이 있으며 단지적 요인으로는 건축년수, 평면구조, 난방방식, 용적률, 건폐율, 대지면적, 주차장수 등이 있으며 입지적 요인으로는 통근거리, 도심 또는 부도심에의 접근성, 지하철역까지 거리, 시장까지 거리, 버스정류장까지 거리, 의료시설, 문화시설, 공공시설 등 생활편의시설 등이 있고 환경적 요인으로는 소음, 개방감, 조망, 프라이버시, 대기오염도, 분진, 녹지면적, 조경면적 등이 있다.

이처럼 주택가격을 결정하는 요인들은 주택의 수요·공급, 사회·경제적 변화 등 거시적 요인들과 물리적 요인, 단지적 요인, 입지적 요인, 환경적 요인 등 다양하다. 기존연구를 보면 이러한 거시적 요인들을 제외하고 대부분 일반적으로 물리적 요인, 단지적 요인, 입지적 요인, 환경적 요인 등만을 이용하여 특성가격함수모형으로 분석한 예가 많다. 일반적으로 어떤 단일의 지역 주택시장을 대상으로 주택가격에 내재한 각 요인들의 특성가

17) 김덕중, “Hedonic모형을 이용한 아파트 가격결정요인과 가치추정에 관한 연구:일산신도시를 중심으로”, 2002, p. 25.

격을 추정하는 데에는 주택의 수요·공급이나 사회·경제적요인 등 거시적인 요인들은 제외하였다. 즉 특성가격모형의 경우는 모든 거시적인 요인들이 주택의 물리적특성이나 입지적특성 또는 환경적특성 등의 미시적인 요인들에 투영되어 가격으로 반영되는 것으로 가정하고있기 때문이다.

4. 선행연구 고찰

1980년대 중반 이후부터 국내에서 진행된 특성가격함수모형을 이용한 주택가격에 대한 연구는 사용된 변수나 방법론상에서 많은 발전이 이루어져왔다.

초기의 연구에서는 주택의 물리적 특성, 접근성, 학군 등을 주요변수로 사용하였으나 1990년대 중반 이후의 연구에서는 대기환경, 경관조망가치, 녹지 등과 같은 희소가치를 지닌 환경변수들이 분석에 포함되었다. 또한 재개발·재건축에 대한 관심이 높아짐에 따라 재건축 관련변수(용적률, 경과년수, 재건축 여부)등을 특성가격함수에 포함시켜 분석하는 연구들이 많았으며 브랜드 특성 또한 분석에 포함하는 경우도 있었다. 다음은 특성가격함수모형을 이용한 주택가격 결정요인을 분석한 선행연구들을 살펴보았다.

주택산업연구원(1998)은 서울시 양천구 목동 5, 6단지를 선정하여 아파트 각 특성별로 아파트가격에 어느 정도 영향을 미치는지 연구하였다. 독립변수는 규모, 향, 층, 소음, 개방감, 버스정류장까지의 거리 등을 채택하여 특성가격함수를 이용하여 추정하였다. 추정결과 규모의 영향이 가장 크고 다음으로 향, 층, 소음, 개방감 순으로 나타났고 버스정류장까지의 거리는 예상과 다른 정(+)의 부호가 나타났으나 계수값이 0.003이므로 0에 가까워 아파트가격에 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.

주택산업연구원(2001)은 분당 신도시내 77개 민간 아파트 단지를 대상으로 아파트 가격에 미치는 결정요인을 연구하였다. 이용된 독립변수는 전용면적, 향, 층, 소음,경관, 단지구분, 버스정류장까지 거리, 지하철까지 거리, 상가까지 거리 등이다. 프리미엄이 존재하는지 파악하기 위해 5개 규모군(전용 18평, 21평, 31평, 40평 내외, 50평 내외, 26평 기준)을 더미변수로 취급하여 추정한 결과 31평형대에서 유의한 2.5%의 프리미엄이 존재하였다.

김덕중(2002)은 일산 신도시에 있는 아파트를 대상으로 107개 단지의 1,095세대를 추출하여 특성가격함수를 이용하여 아파트 가격결정요인을 분석하였다. 아파트의 매매가와 평당가를 종속변수로 하였고 독립변수는 13개로 구조특성, 단지특성, 입지특성으로 구분하여 추정하였는데 평당가보다 매매가인 경우가 결정계수가 높게 나왔는데 이것은 평형이 주택가격에 미치는 영향이 절대적으로 크기 때문으로 판단하였다. 층의 경우도 로얄층의 경우가 준로얄층보다 매매가에 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다, 입지특성중에서 대형할인점은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

윤정중(2001)은 분당 신도시내의 경관자원을 조망할 수 있는 아파트만을 대상으로 경관특성이 아파트 가격에 어느 정도 영향을 미치는지를 분석하였다. 특성은 주택특성, 단지특성, 경관특성을 고려하여 설정하였고 또한 주택의 규모, 조망의 방향, 조망높이 등 조망가치에 영향을 미칠 것으로 추정되는 요인들로 인하여 조망가치에 차이가 있는지 가설을 설정하여 검정하였다. 분석결과 주택규모가 크고 조망대상이 전면에 위치해 있으며 조망높이가 고층인 경우에 경관조망이 주택가격에 더욱 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

서윤희(2003)는 대구지역을 대상으로 대구시 전체를 대표하는 경관중에

서 대구시민의 높은 인지도를 나타내는 앞산, 신천·금호강(자연경관), 두류공원(인공경관) 등의 조망경관을 조망할 수 있는 18개의 아파트 거주자를 대상으로 설문조사를 통해 대표경관의 유형에 따라 거주민들의 느끼는 만족도와 향후 이주시 희망하는 조망유형, 추가지불의사를 파악하고 조망특성이 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 추정결과 앞산인 경우 가장 높은 만족도를 보였고 신천·금호강, 두류공원 순으로 나타났고 경관조망에 대한 지불의사는 앞산이 신천·금호강에 비해 약간 낮은 값이 나왔다. 향후 이주시 희망하는 경관조망은 산, 공원, 강 순으로 나타났으며 거주민의 원하는 조망에 대해 96% 지불의사가 있는 것으로 나타났다.

또한 조망여부가 평당가격에 미치는 영향을 분석한 결과 조망되지 않은 아파트 평당가격에 비해 조망되는 조망가치는 490만원으로 나타났으며 경관별 조망유형에 따른 분석결과는 조망되지 않는 아파트에 비해 자연경관이 조망되는 아파트의 조망가치는 410만원이며, 인공경관의 조망가치는 370만원으로 나타났다.

양성돈(2002)은 서울시 광진구 한강시민공원 및 강변북로 인근 아파트 단지 212개의 표본을 추출하여 분석하였다. 평당가격을 종속변수로 하였고 설명변수는 전용면적, 대지면적, 용적률, 세대당 주차대수, 로얄층 및 근린환경요인인 한강시민공원의 거리변수, 교통소음(방음벽)의 거리변수로 설정하였는데 근린환경요인인 한강시민공원과 교통소음의 거리변수를 중점으로 아파트가격에 어느 정도 영향을 미치는지 분석하였다. 분석결과 한강시민공원(출입구)과의 거리가 멀어질수록 주택가격이 하락하였고 강변북로가 위치하고 있어 고속주행차량에서 발생하는 교통소음으로 인해 인근의 아파트의 평당가격을 하락시키는 것으로 나타났다.

이제영(2003)은 서울시 남동생활권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구)의 아파트 1714표본을 대상으로 아파트가격 결정요인을 분석하였다. 특성은 물

리적특성, 단지특성, 지역특성, 브랜드특성을 고려하였으며 이 연구의 대상지역인 남동생활권은 브랜드 아파트가 많은 지역이어서 브랜드 특성을 포함시켜 아파트 가격에 어느 정도 영향을 미치는지 분석하였다. 분석결과 NCSI(National Customer Satisfaction Index)에서 선정한 아파트 부문 5대 건설회사가 건설한 아파트는 그렇지 않은 아파트 보다 높은 가격을 형성하며 약 6.4%의 가격프리미엄을 가지며 브랜드가 있는 아파트 또한 브랜드가 없는 아파트 보다 높은 가격을 형성하였고 약 4.3%의 가격 프리미엄을 형성하였다.

이석하(2003)는 서울의 동북지역인 광진, 성동, 동대문, 중랑, 강북, 성북, 노원, 도봉의 8개구의 지하철 역세권의 범위 이내의 아파트로 한정하여 지하철역사와 역세권 특성이 아파트의 가격형성에 어떠한 영향을 미치는가를 연구하였다. 특성은 물리적특성, 단지특성, 접근성특성, 역세권특성, 역사특성으로 설정하였다. 추정결과 접근성 측면에서 도심으로의 운행시간이 길어질수록, 공원과 거리 멀어질수록 부(-)의 영향을 미치며 대학의 존재여부는 모든 지역에서 아파트가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

특히 노원구는 역사와 아파트 단지와 거리 멀수록 가격이 높게 형성되는 이외의 결과가 나왔는데 그 이유는 14개나 되는 역이 집중되어 역이 조밀하고 그 간격이 짧아서 여러 개의 역을 이용할 수 있는 편리함과 역주위는 건축시기가 오래된 노후화된 건물이 많기 때문인 것으로 판단하였다.

강수동(2003)은 서울에서 아파트가 가장 많은 지역인 강남구(45개단지)와 노원구(53개단지)를 대상으로 비교분석하였다. 년 평균 아파트가격 변동률을 종속변수로 하였고 설명변수는 단지의 내부특성(평형, 입주년도, 총세대수(강남구), 총동수(노원구), 현관구조, 주차대수, 전용률, 시공사, 지

하철거리, 재건축 여부)을 중심으로 특성가격함수를 이용하여 분석하였다. 분석결과 강남구는 단지 및 세대의 설계 등 내부적인 특성보다는 재건축의 진행여부, 시공사의 지명도 등 외적인 요인이 아파트 가격변동에 더 많은 영향을 미치는 것으로 나타났고 노원구는 전용률, 총동수 등 단지 및 세대의 내부적인 요인이 가격변동에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

김우희(2003)는 부동산 시장의 중심이라 할 수 있는 서울지역의 아파트를 대상으로 전세가격의 형성요인을 분석하였다. 평당전세가격, 평당매매가격, 전체전세가격, 전체매매가격을 종속변수로 설정하여 추정하였는데 평당전세가격을 종속변수로 하는 것보다 전체전세가격을 종속변수로 하는 모형의 신뢰도가 더 높게 나왔으며 전체전세가격에 영향을 미치는 요인들로는 아파트 규모를 나타내는 평수, 학군 같은 지역을 나타내는 지역변수, 교통의 편이성을 나타내는 지하철 노선변수 등임을 알 수 있었다. 또한 전세의 경우 건축경과년수는 부(-)의 부호가 나왔는데 이는 매매의 경우 보통 노후된 아파트는 향후 재건축의 기대감으로 정(+)의 부호로 나오지만 전세의 경우 세입자들이 노후된 아파트는 선호하지 않는다는 점에서 부(-)의 부호로 나타났다고 판단하였다.

신현철(2004)은 재건축아파트와 일반아파트가 혼재해 있는 강남구를 중심 대상으로 주변에 재건축아파트가 있을 경우 주변에 일반아파트가격에 어떤 영향을 주는지에 대해 분석하였다. 평당매매가를 종속변수로 하였고 일반아파트의 가격결정에 영향을 미치는 재건축아파트의 특성변수는 재건축아파트가격과 재건축단지세대수로 설정하였다. 연구결과 일반아파트가격에 영향을 미치는 아파트는 거리상으로 가까운 재건축아파트 뿐만이 아니라 먼 거리에 있는 재건축아파트도 영향을 미치는 것으로 나타났고 일반아파트 주변에 있는 재건축아파트 단지가 가격이 높고 세대수가 많은

단지일수록 그 영향력이 큰 것으로 나타났다. 재건축아파트가격과 세대수 사이에는 재건축아파트가격보다는 세대수에 의한 영향력이 더 큰 것으로 분석하였다. 또한 비교연구를 위해 반대의 가정을 하여 일반아파트의 입지가 주변지역에 있는 재건축아파트의 가격결정에 영향을 줄 것이라는 가정을 세우고 검증을 실시하였는데 그 결과는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

이상의 선행연구들을 종합하여 표로 정리해 보면 그 내용은 아래의 <표 V-2>와 같다.



<표 V-2> 기존 연구에서 채택한 아파트가격 결정요인

연구자	년도	대상지역	주택 특성	강조점 및 내용
주택산업연구원	1998	서울	규모, 향, 층, 소음, 개방감, 버스정류장까지의 거리	버스정류장까지의 거리는 유의하지 않은것으로나타남
주택산업연구원	2001	분당	규모, 층, 향 경관 및 개방감, 현관구조, 소음, 대지면적, 용적률, 세대평균규모, 건설실적, 입주년도, 내부단지, 아파트공장인접, 발전소인접, 근린공원인접, 초등학교인접, 고속도로까지거리, 역세권, 지형적요인	전용 103m ² 에서 2.5% 프리미엄존 재확인
김덕중	2002	일산	평형, 층, 현관구조, 준공연수, 총세대수, 대로접면여부, 부실시공여부, 건설회사지명도, 지하철역거리, 공원까지거리, 학교수, 대형할인판매점	평형의 영향이 평당가보다 매매가에 더 큰 영향을 미침
윤정중	2001	분당	평수, 층수, 향, 건축연수, 총세대수, 용적률, 전철역과의 거리, 대로접면여부, 초기입주여부, 건설회사지명도, 산·하천·근린공원조망가능여부, 조망각, 이용거리	경관특성
서윤희	2003	대구	평형, 층, 향, 경과연수, 총세대수, 소음, 학교유무, 대로너비, 조망가치, 조망여부, 조망거리	경관특성
양성돈	2002	서울 (광진구)	한강시민공원의거리, 교통소음, 초등학교거리, 지하철거리, 전용면적, 대지면적, 용적률, 세대당주차대수, 로얄층	한강시민공원의거리, 교통소음
이제영	2003	서울 (남동지역)	평형, 방수, 현관구조, 건축연수, 가구당 주차대수, 단지세대수, 난방방식, 재건축 여부, 지하철까지의 도보시간, 학군, 브랜드_d1, 브랜드_d2	브랜드 특성
강수동	2003	서울 (강남구, 노원구)	평형, 입주년도, 총세대수(강남구), 총동수(노원구), 현관구조, 주차대수, 전용률, 시공사, 지하철거리, 재건축여부	강남구는 재건축여부, 시공사, 노원구는 전용률, 재건축여부의 영향을 많이 받음
이석하	2003	서울 (동북지역)	평형, 세대수, 현관출입방식, 경과연수, 난방방식, 도심·강남까지의 지하철운행시간, 상업지역의여부, 대학의여부, 아파트와 공원과과의거리, 외부역사(고가, 지상)의여부, 환승역여부, 이용가능역	역세권, 역사특성

VI. 모형설정 및 변수의 정의

1. 모형설정

일반적으로 아파트가격에 영향을 미치는 특성으로는 크게 물리적 특성과 아파트가 속한 단지특성 및 입지특성 등으로 구분할 수 있다. 이러한 분류는 연구자의 의도와 대상지역에 따라 조금씩 다르지만 기본적인 형태는 유사한 것으로 나타나고 있다. 요즘은 환경에 대한 관심이 많아지면서 소음, 조망 등 환경요인도 중요한 요인으로 특성가격함수에 포함시켜 연구를 하고 있으며, 브랜드특성 또한 중요한 요인으로 연구대상이 되고 있다.

본 연구에서는 아파트가격에 미치는 영향요인을 추정하기 위해 구조특성, 환경특성, 입지특성 등 크게 세 가지로 구분하였다. 물리적 특성은 평형, 층, 연면적 등이고 환경특성은 소음, 조망 등이며 입지특성은 학교까지 거리, 공원까지 거리 등으로 설정하였다. 다음 (식 6-1)은 본 연구에서 선정한 특성을 함수식으로 나타낸 것이다.

$$P = f (Q, R, S) \quad (\text{식 6-1})$$

P : 아파트가격

Q : 구조특성(평형, 층, 연면적)

R : 환경특성(소음, 조망)

S : 입지특성(학교까지의 거리, 공원까지의 거리)

2. 특성 분석

1) 물리적 특성

평형은 분양면적과 전용면적(실평수)으로 구분하는데 본 연구에서는 분양면적으로 하였다. 평형은 주택규모를 설명하는 변수로서 직접적으로 주택가격에 큰 영향을 미치는 것으로 기존연구에서도 평가하고 있다. 보통 평형이 커질수록 방수와 화장실수가 비례하여 늘어나므로 평형과 방수, 화장실수가 상관관계가 높기 때문에 실제 분석시 방수와 화장실수는 변수에서 제외하여 잘 사용하지 않는다. 따라서 본 연구에서도 세 변수 중 평형만을 아파트가격 영향요인으로 설정하였다.

향은 주로 일조와 관련되어 가격에 영향을 미치는데 정수연 외(2002)의 연구에 의하면 일조는 쾌적함 뿐만 아니라 자외선에 의한 살균, 소독, 복사열에 의한 난방, 방습 등에 영향을 미침으로서 건강한 주거환경 조성에 영향을 미친다고 하였다. 본 연구대상이 되는 아파트는 모두가 남향이므로 분석에서 제외하였다.

층은 일조, 채광, 조망 및 개방감, 프라이버시 등 다양한 원인으로 주택가격에 영향을 미친다. 류현숙(2000)의 연구에 의하면 서울 용산구에 있는 원효로 강변 삼성아파트는 1층과 11층(30,000만원, 40,000만원)간 1억원 차이가 나는 것으로 나타났다. 이는 아파트 가격이 층에 따라 적지 않은 차이를 나타내고 있음을 알 수 있다.

일반적으로 1층과 최상층은 다른 층들에 비해 가격이 가장 낮게 나타나고 있으며 이에 반해 소위 로얄층은 선호도가 다른 층에 비해 매우 높게 나타나고 있다. 이는 적절한 조망성의 제공과 프라이버시 유지 및 편리성 등에 기인한 것으로 판단된다.

주택산업연구원(1998)에서 제시된 아파트 층별 분류자료에 의하면 각 아파트동의 층에 따라 층별 분류가 다르며 20층 아파트의 경우 로얄층은 7~18층으로, 15층 아파트의 경우는 5~14층 등으로 제시하고 있다. 본 연구대상이 되는 제주시의 아파트들은 15층이 가장 높은 층인데 이는 제주도 특성상 다른 지역에 비해 층이 높지 않은 편이다.

기존연구에서 보면 1층과 최상층을 합하여 끝층으로 분류하고 가장 선호도가 높은 층을 로얄층으로 그리고 끝층과 로얄층을 제외한 층을 준로얄층으로 분류하는데 비해 본 연구 대상이 되는 제주시의 아파트는 최상층을 선호하는 사람들이 많아서 최상층을 준로얄층(층보통)으로 분류하였다. 본 연구는 층양호(로얄층), 층보통(준로얄층), 층불량(저층 1~2층)으로 구분하였으며 이중 층양호와 층보통은 더미변수(dummy variable)로 사용하였다.

현관구조는 보통 계단식과 복도식으로 구분하는데 본 연구대상이 되는 아파트는 모두 계단식이므로 본 연구에서 제외하였다. 양성돈(2002)의 연구에 의하면 전용면적 비율에 따른 가격으로 같은 평형의 아파트라도 공용면적의 비율이 크면 상대적으로 가격이 낮다.

따라서 아파트 평면계획에서는 공용면적을 최소화하기 위한 구조가 선호되는데 복도식보다 계단식이 전용면적(실평수) 비율이 높아 선호되어 가격이 높다.

연면적은 각 층 바닥면적의 합으로 아파트가격에 영향을 미칠 것으로 판단되어 본 연구에서 포함시켰다. 김명호(1994)의 연구결과에 의하면 일반적으로 연면적이 클수록 주택가격은 비싸고 작을수록 적게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 단지특성

건축년수는 당해연도에서 최초 입주년도를 뺀 연수로 산정하는데 일반적으로 건물 노후화의 지표로서 새로 지은 아파트일수록 주택가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 알려져 있다. 아파트는 시간이 경과할수록 노후화되어 가격이 낮아지는 것이 원칙이나 실제로는 시장가격에 따라가는 양상을 보인다.

따라서 분양 후 일단 시장 최고가격까지 상승한 다음에는 시장의 수급 조건에 따라 움직이는 것이 보통이다. 특히 최근에는 개발택지의 부족으로 입지상의 이점이 갈수록 증대되어 건설 된지 대개 10년까지는 상승하는 것이 보통이며 그 이후에는 재개발의 가치가 반영되어 구조상 문제가 없는 한 아파트 가격은 좀처럼 떨어지지 않는다.¹⁸⁾ 본 연구에서는 입주시기가 비슷하기 때문에 별 영향이 없을 것으로 판단되어 분석에서 제외하였다.

총세대수와 단지면적은 단지의 규모를 설명하는 변수로서 일반적으로 총세대수가 증가하게 되면 단지면적이 크기 때문에 상관관계가 높아 두 변수 중 한 변수만 선택하여 분석하는 것이 일반적이다. 총세대수가 클수록 단지규모가 크므로 근린시설서비스 및 공공서비스 등이 집적되어 제공되므로 주택가격에 영향을 미치는 것으로 알려져 있다. 본 연구에서는 건축년수와 마찬가지로 단지의 규모가 비슷하기 때문에 역시 분석에서 제외하였다.

용적률은 건축연면적(각 층 바닥면적의 합)에 대한 단지면적의 비율로서 아파트 건물의 층수를 평가하는 변수이다. 다른 조건이 동일할 경우 용적률이 증가하면 아파트별 대지지분은 작아지게 되고 단지내의 공지도 줄어

18) 양성돈, “근린 주거환경에서 발생하는 양과 부의 외부효과 간의 상호작용에 관한 연구:광진구 한강시민공원을 중심으로”, 2002, 홍익대 석사학위논문, p.12.

들게 되어 아파트 가격과 단지의 쾌적성에 영향을 미치게 되는 변수라 할 수 있다.

조주현(1998)은 서울의 주요 아파트 단지를 대상으로 용적률이 주택가격에 미치는 영향을 분석한 결과 단지면적이 클수록 용적률이 작을수록 주택의 매매가격은 높게 나타났다고 밝혔다. 이 변수 역시 본 연구의 분석에서 제외시켰다.

3) 환경특성 및 입지특성

소음은 주로 아파트 단지에 인접한 단지 주변의 차도의 차량에서 발생한다. 소음이 발생하는 곳에서 멀리 떨어져 있을수록 그 영향이 감소하게 되며 차도와의 중간에 다른 건물이나 아파트 동이 가로막고 있는 경우 소음의 전달이 제한되므로 소음의 영향이 줄어들게 된다. 또한 주거환경의 쾌적성과 만족도를 떨어뜨리는 요인의 하나로 주거환경에 부정적인 영향을 미치게 되어 주택가격은 상대적으로 낮아지게 된다. 주택산업연구원(1998)의 연구결과에 의하면 소음이 없는 아파트 가격을 100이라 할 경우 소음이 심한 경우의 아파트는 96.0, 소음이 보통인 아파트는 97.6으로 1.6의 차이를 나타낸 것으로 분석되었다.

소음 여부를 변수로 사용하기 위해서는 직접 측정하는 것이 정확하나 시간과 비용의 제약이 따르므로 소음 여부를 판단은 차도와 인접하여 차도와의 사이에 아무런 건축물이 없고 또한 차도와 평행하게 위치한 아파트는 소음이 심한 것으로 판단하였으며 차도와의 사이에 소음을 차단할 건축물이 있거나 도로와 평행하게 위치하지 않은 아파트 동은 소음이 적거나 없는 것으로 판단하였다. 따라서 본 연구에서도 더미변수로 사용하여 소음양호는 1을, 소음불량은 0으로 설정하여 분석하였다. 본 연구는 차

도와 인접한 동을 소음불량으로 설정하였지만 차도와 인접한 동 사이에는 어느정도 일정거리 간격을 두고 있어서 그렇게 심하지는 않은 것으로 보였다.

박전자(1990)에 의하면 조망에 관한 인간의 심리는 장애물 높이와 밀접한 관계를 가지며 인간은 주위를 둘러싸고 있는 장애물의 높이와 인동간격의 비가 2:1 내지 3:1 정도는 유지되어야 심리적 압박감이 없어진다고 한다. 이와 같이 조망에 대한 인간의 심리는 전면에 놓인 물체의 높이와 밀접한 관계를 갖고 있으며 조망점이 높은 경우에 전면 물체에 의한 시각적 장애와 심리적 폐쇄감이 다소 완화될 수 있을 것이다.

아파트 단지의 주거환경에 대한 만족도를 조사한 김기수와 양동양(2000)의 연구결과에 따르면 경관에 대한 외부 주거환경의 만족도가 저층(1~5층)과 중층(6~15층)의 거주자 보다 고층(16층 이상)의 거주자가 다소 높게 나타났다. 이는 일반적으로 중·고층에 거주할수록 주위의 다른 건물들에서 건너다 보이는 것이 줄어들게 되고 저층 보다 옥외 주거환경에 대해 비교적 양호한 시각적 개방감 확보가 가능하기 때문으로 추정된다. 특히 산, 근린공원 등 대규모 조망대상의 경우 저층에 비해 중·고층의 조망지점이 높아 멀리까지 더 넓은 범위를 조망할 수 있을 것이다.¹⁹⁾

본 연구대상이 되는 아파트는 노형동에 위치한 곳으로 제주시내에서도 한라산이 가깝고 다른 곳보다 비교적 잘 보이는 곳이다. 제주시는 특성상 위치적으로 한라산이 가운데 있어서 어느 곳에서나 보이는데 차도와 인접한 동(앞동)들이 남향인데 남쪽으로 한라산이 보이고 제일 뒤에 있는 동들은 북쪽으로 바다가 보인다.

따라서 차도에 인접한 앞동과 바다가 보이는 제일 뒤에 있는 동은 고층일 경우 조망양호로 설정하였고 앞동과 뒤에 있는 동 사이에 있는 동들은

19) 윤정중, “도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향”, 연세대학교 건축공학과 박사학위논문, 2001, p. 56.

가려져서 조망불량으로 설정하였다. 그리고 한화엘르빌 아파트는 바로 옆에 공원이 인접해 있어서 공원이 바라다 보이는 동도 조망양호로 설정하였다. 따라서 조망양호와 조망보통을 더미변수로 설정하여 분석하였다.

학교까지의 거리는 생활편의시설로 아파트 가격에 적지 않게 영향을 미칠 것으로 판단하여 본 연구에 포함시켰다. 거리는 단지중심에서 학교입구까지 거리로 설정하였다. 공원까지의 거리도 단지 중심에서 공원입구까지로 설정하였다. 요즘 도시는 개발로 인해 녹지가 많이 훼손되어 녹지가 많은 공원도 아파트가격에 영향을 미칠 것으로 판단되어 본 연구에 포함시켰다.

다음 <표 VI-1>는 본 연구에서 선정된 변수의 내용 및 형태이다.

<표 VI-1> 선정된 변수의 내용

구 분	변 수 명		주 요 내 용	단 위	변수형태	
종속변수	시세가		인근 공인중개업소에서 거래되는 가격	원	수준변수	
독립 변수	구조 특성	평형	분양면적 기준	평	수준변수	
		층	층양호(로얄층)	층양호(로얄층):1, 기타:0	-	더미변수
			층보통(준로얄층)	층보통(준로얄층):1, 기타:0	-	더미변수
		연면적		각 층 바닥면적의 합	m ²	수준변수
	환경 특성	소음양호		소음양호:1, 소음불량:0	-	더미변수
		조 망	조망양호	조망양호:1, 기타:0	-	더미변수
			조망보통	조망보통:1, 기타:0	-	더미변수
	입지 특성	초등학교까지의 거리		단지중심에서 학교입구까지의 거리	m	수준변수
공원까지의 거리		단지중심에서 공원입구까지의 거리	m	수준변수		

3. 기존연구에서 이용된 변수

<표 VI-2>에서 보는 바와 같이 주택가격에 영향을 미치는 변수들은 다양하다. 다음의 변수들은 지역의 특성에 따라 또는 시대가 변함에 따라 조금씩 다르게 분석되어왔다. 최근에는 기존연구에서 드물었던 조망, 개방감 등 환경요인과 건설사의 브랜드요인 등을 특성가격함수에 포함시켜 연구하고 있다. 이러한 조망, 개방감 등 환경요인이 선호됨에 따라 층이 아파트가격에 많은 영향을 미치고 있다. 즉 로얄층이 저층과 준로얄층에 비해 높은 가격을 형성하고 있다.

< 표VI-2>에는 없지만 매매회전율, 가격상승기대, 실내인테리어 정도도 주택 선택시 중요한 고려요인이 되고 있다. 기존연구나 최근의 연구결과를 보면 주택가격에 영향을 미치는 변수들 중에는 평형이 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택가격에 영향을 미치는 변수들은 평형, 향, 층, 조망, 개방감, 소음, 공원인접, 현관구조, 총세대수, 건설회사지명도, 지하철역 인접, 부실시공여부, 건축년수, 용적률, 도심까지의 거리, 브랜드, 학군, 난방방식, 재건축여부, 방수, 가구당 주차대수, 전용률, 입주년도, 대지면적, 연건평, 혐오시설인접, 고속도로까지 거리 등이다.

<표 VI-2> 기존 연구에서 이용된 변수의 중요도 순위

중요도 순위	연구자 변수	주택산업 연구원 (1998)	김덕중 (2002)	주택산업 연구원 (2001)	이제영 (2003)	강동수 (2003)	서윤희 (2003)	김명호 (1994)
1	주택규모(평형)	1	1		1	5		
2	향	2					3	
3	층	3	2					
4	조망						1	
5	개방감	5						
6	소음	4					4	
7	공원인접		6	6				
8	현관구조				4			
9	총세대수		7		6			
10	건설회사지명도		5	6		3		
11	지하철역거리		3	5	8			
12	학교인접						2	
13	부실시공여부		4					
14	건축년수						5	5
15	용적률			3				
16	도심거리							4
17	브랜드				7			
18	학군				2			
19	난방방식				9			
20	재건축여부				3	2		
21	방수				5			2
22	가구당주차대수				10			
23	전용률					1		
24	입주년도			1		4		
25	대지면적			8				1
26	연건평							3
27	협오시설인접			2				
28	고속도로거리			4				

주택가격에 영향을 미치는 요인들은 일반적으로 크게 물리적요인, 환경적요인, 입지적 요인으로 구분할 수 있다. 물리적요인은 주택자체의 특성(주거특성)과 단지특성으로 구분지어질 수 있고 물리적요인, 환경적요인, 입지적요인의 세 가지 이외에 건설사의 브랜드명과 같은 것까지 고려한다면 기타요인이 추가될 수 있다. 이와 같은 요인들을 그 특성별로 다시 묶으면 아래의 <표 VI-3>과 같다.

<표 VI-3> 특성가격함수의 설정가능 변수들

분 류		변 수
물리적 요인	주거특성	평형, 층, 경과년수, 방수, 화장실수, 욕실수, 취사연료, 난방형태
	단지특성	단지규모, 건폐율, 용적률, 조경면적비율, 단지내평형비율, 지상주차장비율, 노인정, 아파트의 유지관리, 보행 안정성 단지내 운동시설
입지적요인		초등학교까지의 거리, 전철역까지의 거리, 근생(점포약국, 개인병원, 유치원 등)과의 거리, 공원과의 인접, 공공시설(동사무소, 우체국, 은행, 시청 등)과의 인접, 인접자연환경(산, 하천, 강)과 인접, 중고교와의 인접, 편익(판매)시설과의 인접, 의료시설과의 인접, 직장까지와의 거리, 학군주변의 주택밀집지역 주변이 상가 밀집지역, 주변이 아파트 밀집지역, 문화시설(영화관, 도서관), 대기오염, 지역주민특성, 도심까지의 거리, 안정성(범죄, 교통사고)
환경적요인		향, 조망, 프라이버시, 일조, 소음, 단열 통풍 및 환기, 층수, 발코니의 크기, 넓이, 실내인테리어, 코어유형
기타요인		건설사명, 설계사명, 매매회전율, 전세회전율, 가격상승기대, 관리비

주 : 정수연 외, 「재개발·재건축시 아파트 가치 산정기법에 관한연구」, 한국감정평가연구원2003.

Ⅶ. 아파트가격에 미치는 영향요인 분석

1. 기초통계량

본 연구의 대상지인 제주시 노형동 신시가지에 위치한 해오름, 중흥S클래스, 한화엘르빌 아파트의 위치는 <그림 VII-1>과 같다.

조사된 표본수는 949세대이며 표본의 각 변수들의 기초통계량은 아래의 <표 VII-1>과 같다.



<그림 VII-1> 연구의 공간적 범위 : 해오름, 한화, 중흥S클래스(노형동)

<표 VII-1> 변수의 기초통계량

변수명	표본수	최소값	최대값	평균	표준편차	단위	
매매가격	949	10,000	35,000	16,700	65,057	만원	
평당가격	949	438	625	511	59	만원	
평형	949	24	52	31.04	7.449	평	
방수	949	2	3	2.96	.206	개	
화장실수	949	1	2	1.64	.481	개	
층	층양호	488(51%)	0	1	.51	.500	더미
	층보통	322(34%)	0	1	.34	.474	더미
	층불량	139(15%)	0	1	.15	.354	더미
소음	소음양호	562(59%)	0	1	.59	.492	더미
	소음불량	387(41%)	0	1	.41	.492	더미
조망	조망양호	290(31%)	0	1	.31	.461	더미
	조망보통	372(39%)	0	1	.39	.488	더미
	조망불량	287(30%)	0	1	.30	.460	더미
총세대수	949	234	370	327.38	54.537	세대	
건축연수	949	2.5	3.6	3.146	.5185	년	
연면적	949	29,107	36,878	33,518	3,440.70	m ²	
초등학교까지거리	949	290m	848m	560.49	214.209	m	
공원까지거리	949	49m	619m	477.36	245.189	m	

먼저 종속변수인 아파트가격은 1억에서 3억5천만원이며 평균은 1억6천7백만원이며 평당가격은 438만에서 625만원이며 평균은 511만원이다. 평형은 24~52평까지 분포되어 있으며 방수는 평균이 2.96개, 화장실수는 1.64개이다. 층양호(로얄층)와 층보통(준로얄층), 층불량(저층 1~2층)은 각각 51%, 34%, 15%로서 층양호가 가장 많고 소음양호와 소음불량은 각각 59%, 41%이며, 조망양호, 조망보통, 조망불량은 각각 31%, 39%, 30%로

비슷하다.

총세대수는 평균이 327.38세대이며, 건축년수는 3.146년이다. 연면적은 평균이 33.518m^2 이며, 초등학교까지의 거리는 290m(도보4분)에서 848m(도보11분)이며 평균은 560.49m(도보8분)이다. 공원까지 거리는 49m(도보2분)에서 619m(도보9분)이며 평균은 477.36m(도보6분)이다.

본 연구에 사용된 표본의 아파트는 비슷한 시기에 입주하였기 때문에 각 변수는 대부분이 표준편차가 심하지 않은 것으로 보인다.

2. 분석결과의 해석

본 연구는 제주시를 대상으로 아파트가격 결정요인을 분석하기 위하여 아파트가격을 종속변수로 하고 7개의 변수를 독립변수로 설정하여 특성가격함수를 이용하여 다중회귀분석을 하였다. 최적의 모형을 찾아보기 위해 선형함수(Linear logarithm), 준로그함수(Semi logarithm), 역준로그함수(inverse Semi logarithm), 이중로그함수(double logarithm) 4가지 함수형태로 추정해 보았다. 4가지 함수형태 중 준로그함수형태가 변수의 회귀계수 부호가 예상 이외로 나와 적절하지 못한 것으로 분석되어 이를 제외하고 나머지 3가지 함수식인 선형함수, 이중로그함수, 역준로그함수로 주택가격을 추정하여 비교분석하였다.

분석결과 먼저 회귀모형의 설명력을 나타내는 조정된 결정계수(adjusted R^2)는 매우 높게 나타났고 선형 0.997, 이중로그 0.996, 역준로그 0.989 순으로 선형함수가 가장 높게 나타났고 각 변수의 회귀계수 부호도 예상대로 적절하게 나타났으며 3가지 함수식 모두 통계적으로 0.01의 유의수준에서 유의하게 나왔다.

일반적으로 여러 개의 독립변수를 가지는 다중회귀분석에서는 결정계수 보다는 조정된 결정계수를 이용하는 것이 바람직하다고 보는데 그 이유는 변수의 수가 증가할 때마다 결정계수가 함께 커지는 현상을 막기 위해서이다. 일반적인 결정계수는 종속변수와 관련이 없는 독립변수가 모형에 추가되더라도 그 값이 커질 수가 있는데 조정된 결정계수는 모형에 도움이 되지 않는 변수가 추가되는 것에 대해 벌칙(Penalty)을 가함으로서 그 크기를 조정한다. 따라서 다중회귀분석을 할 때에는 결정계수 보다는 조정된 결정계수를 모형의 적합도 판정에 이용한다.²⁰⁾

일반적으로 기존 연구에서는 대부분 평형이 아파트 가격에 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났는데 본 연구의 3가지 함수식 모두 마찬가지로 평형이 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 층, 조망도 아파트 가격에 적지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났다.



20) 정수연 외, “재개발·재건축시 아파트 가치 산정기법에 관한 연구”, 한국감정평가연구원, 2003, p. 25.

<표 VII-2> 각 모형별 추정결과

함수형태 변 수		선형	이중로그	역준로그
		계수값	계수값	계수값
constant		-1.1E+ 08 (-15.465)*	7.133 (13.538)*	16.102 (219.057)*
구조 특성	평 형	7303761 (206.849)*	1.358 (178.567)*	0.039 (102.569)*
	층양호(로알층)	6906434 (14.639)*	0.046 (15.386)*	0.052 (10.197)*
	층보통(준로알층)	3484367 (8.321)*	0.026 (9.724)*	0.031 (6.836)*
	연면적	2062.777 (8.279)*	0.784 (13.347)*	5.744E-05 (21.330)*
환경 특성	소음양호	1791534 (7.016)*	0.005 (2.847)*	0.015 (5.367)*
	조망양호	6483699 (16.041)*	0.036 (14.124)*	0.032 (7.342)*
	조망보통	3218118 (8.798)*	0.019 (8.315)*	0.018 (4.587)*
입지 특성	초등학교까지거리	-25848.5 (-6.492)*	-0.148 (-10.141)*	-0.001 (-17.292)*
	공원까지거리	-38767.8 (-29.212)*	-0.034 (-21.641)*	-4.9E-05 (-3.441)*
adjusted R ²		0.997	0.996	0.989

주 : 1. ()는 t값
 2. *는 1% 유의수준에서 유의함

본 연구에서는 3가지 함수식에서 선형함수형태가 결정계수(R^2)가 가장 높고 각 변수의 계수값이 적절하게 나온 것으로 분석되어 선형함수모형으로 아파트 가격결정요인을 분석해 보고자 한다.

분석결과 먼저 모형의 적합도를 나타내는 결정계수가 99.7%로 매우 높게 나타나 이 모형이 적합하게 나온 것임을 알 수 있고 모두 0.01 유의수준에서 유의하게 나타났으며, 각 변수의 회귀계수 부호도 예상대로 나타났다. 그리고 개개 변수의 유의성은 해당 변수의 t값을 가지고 판단하는데 자료의 수가 30개가 넘는 경우 t값의 절대값이 2보다 크면 그 변수는 유의하다고 볼 수 있는데 다음 <표 VII-3>에서 t값은 모두 그 절대값이 2를 상회하고 있어서 모형에 포함된 모든 변수는 아파트가격에 유의한 영향을 미친다고 볼 수 있다. t값의 경우 계수값을 표준오차로 나눔으로써 계산되는 값이므로 분모인 표준오차 값이 커진다는 것은 t값(절대값)의 크기를 감소시켜 계수 추정치의 유의성을 떨어뜨린다고 볼 수 있다.²¹⁾

본 연구도 기존연구에서와 마찬가지로 평형이 아파트가격에 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났는데 이는 우리나라가 아파트들의 가격이 평형이 클수록 그 가격이 증가하는 특수한 이유에 그 원인이 있다고 볼 수 있다. 그 다음 층, 조망, 소음, 공원까지의 거리, 초등학교까지의 거리, 연면적 순으로 나타났다.

층의 경우 층양호(로얄층), 층보통(준로얄층), 층불량(저층 1~2층)으로 구분하였으며, 이 중 층양호, 층보통을 더미변수로 사용하였다. 층양호 층보통 모두가 (+)의 값으로 아파트 가격에 정의 영향을 끼치는 것으로 나타났다는데 계수값을 보면 층불량에 비해 층양호가 층보통 보다 아파트 가격에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 층양호가 층보통보다 높은 가격임을 알 수 있다. 로얄층을 선호하는 이유는 적절한 조망과 프라

21) 정수연 외, “재개발 · 재건축시 아파트 가치 산정기법에 관한 연구”, 한국감정평가연구원, 2003, p. 28.

이버시 유지 및 편리성 등에 기인한 것으로 판단된다. 앞서 설명했지만 제주시를 대상으로 한 본 연구에서는 최상층을 선호하는 사람들이 많아서 최상층을 층불량에 포함시키지 않고 층보통으로 포함시켜 분석하였다.

연면적은 각 층의 합한 면적을 말하는데 기존 연구(김명호, 1994)에서와 마찬가지로 (+)의 값으로 아파트 가격에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 연면적이 넓을수록 아파트 가격은 높다는 것을 알 수 있다.

소음의 경우 주로 차량소음으로 인해 주거환경에 부정적 영향을 주어 주거 만족도를 떨어뜨리는 요인으로서 소음양호는 1, 소음불량은 0으로 더미변수로 사용하였는데 (+)의 값으로 나타나 소음양호가 소음불량에 비해 아파트 가격이 상승한다는 것을 알 수 있다. 그러나 본 연구결과에서는 다른 변수들에 비해 많은 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.

본 연구 대상지역인 아파트는 차도와 인접한 동들이 차도와 어느 정도 일정거리 간격을 두고 있어서 많은 영향을 미치지 않은 것으로 보인다. 단지 계획시 차도와 인접한 동들이 소음의 영향을 고려하여 어느 정도 일정거리 간격을 두고 계획한 것으로 보인다.

조망의 경우 조망양호, 조망보통은 (+)의 값으로 나타났는데 아파트 가격에 정의 영향을 미치는 것임을 알 수 있다. 조망양호가 조망보통보다 계수값이 큰 것으로 나타났는데 조망양호가 조망보통보다 아파트가격에 더 많은 영향을 미치는 것임을 알 수 있는데 이는 주거 선택시 조망이 중요한 요소임을 알 수 있다.

기존연구 결과에서도 나타났듯이 조망은 아파트가격에 많은 영향을 미치는 변수가 되고 있다. 이는 단순한 주거기능에서 벗어나 쾌적한 주거환경을 지닌 주택에 대한 선호도 및 수요가 증가되고 있음을 알 수 있다. 본 연구의 대상지역인 아파트는 노형동에 위치한 신시가지인데 제주 시내에서도 다른 지역에 비해 한라산이 비교적 잘 보이고 가까운 곳이어서 다

른 지역의 아파트 보다 조망이 많은 영향을 미치것으로 보인다.

초등학교까지의 거리는 거리변수로 하였는데 부(-)의 값으로 나타났다. 이것은 거리가 멀면 멀수록 아파트 가격이 낮아진다는 것을 의미하며 이것 역시 주거 선택시 중요한 고려사항임을 알 수 있다.

공원까지의 거리도 부(-)의 값이 나왔는데 역시 거리가 멀면 멀수록 아파트가격이 낮아짐을 알 수 있다. 이것은 도시의 고층화, 고밀도, 녹지 부족 등 쾌적한 환경요소가 희소하여 주거 선택시 적지 않은 영향을 미치는 것으로 보인다.

<표 VII-3> 선형함수모형의 추정결과

선형함수모형		비표준화계수		t	유의확률
		B	표준오차		
constant		-1.1E+ 08	6800878	-15.465	.000
구조 특성	평형	7,303,761	35309.589	206.846	.000
	층양호	6,906,434	471787.9	14.639	.000
	층보통	3,484,367	418762.5	8.321	.000
	연면적	2,062.777	249.147	8.279	.000
환경 특성	소음양호	1,791,534	255342.7	7.016	.000
	조망양호	6,483,699	404195.5	16.041	.000
	조망보통	3,218,118	365788.6	8.798	.000
입지 특성	초등학교까지거리	-25,848.5	3981.644	-6.492	.000
	공원까지거리	-38,767.8	1327.117	-29.212	.000
adjusted R ²		0.997			

VIII. 결론

본 연구에서는 제주시 노형동 신시가지에 위치한 아파트를 대상으로 아파트가격 결정요인을 분석하였다. 표본수는 949세대이며 매매가격을 종속변수로 하였고 독립변수는 구조특성, 환경특성, 입지특성으로 분류하였다.

구조특성은 평형, 층, 연면적이며 환경특성은 소음, 조망을 고려하였고 입지특성은 학교까지의 거리, 공원까지의 거리로 고려하였다.

함수의 형태는 종속변수와 독립변수 간에 직선의 관계를 갖는 선형함수(Linear logarithm)와 로그 변환식을 이용한 이중로그함수(double logarithm), 역준로그함수(inverse semi logarithm), 준로그함수(semi logarithm)를 비교분석하였으며 이중에서 선형함수가 모형의 적합도를 나타내는 결정계수(R^2)와 계수값의 부호, t값, 유의수준이 가장 적절하게 나왔으므로 선형함수모형으로 채택하였다.

분석결과 모형의 적합도를 나타내는 결정계수(R^2)는 99.7%로 양호하게 나왔으며 계수값의 부호도 예상대로 나왔다. t값도 적절하게 나왔으며 유의수준도 모든 변수에서 1%에서 유의하게 나타났다. 아파트가격에 가장 크게 영향을 미치는 변수는 평형으로 나왔으며 다음으로 층, 조망, 소음, 공원까지 거리, 초등학교까지 거리, 연면적 순으로 나타났다.

제주시를 대상으로 한 본 연구도 다른 지역과 마찬가지로 평형이 아파트가격에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 층, 조망 역시 적지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났는데 이것은 제주시는 특성상 어느 곳에서도 한라산이 보이기 때문인 것으로 보인다. 또한 소음은 별로 영향을 미치지 않은 것으로 나타났는데 조망이 소음을 상쇄한 것으로 보인다. 즉 수요자들이 어느 정도 소음을 감수하더라도 한라산이 보이는 전망 있는 아파트를 선호하는 것으로 보인다.

또한 학교까지의 거리와 공원까지의 거리도 유의한 변수로 나타났는데 기존연구에서와 같이 두 변수 모두 거리가 멀면 멀수록 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구의 대상지역은 2000년에 택지개발로 조성된 아파트이기 때문에 입주시기가 거의 비슷하고, 향도 모두 남향이며, 난방방식, 현관구조 등 조건이 비슷한 아파트여서 다른 기존연구에서 연구한 이러한 건축년수, 향, 난방방식, 현관구조와 같은 중요한 변수들을 본 연구에 추가시키지 못하였다. 또한 연구범위도 제주시의 넓은 지역을 대상으로 하지 않고 특정 지역인 좁은 범위로 한정하여 제주도 여러 지역으로 하지 못한 아쉬움이 있지만 이번 제주시를 대상으로 한 연구가 처음 시도했다는 점에서 의의가 있을 것이다.

향후 연구에는 본 연구에서 추가시키지 못한 중요한 변수들을 추가해야 할 것이고 대상지역도 제주도 넓은 지역으로 추가 연구가 필요할 것이다.

이러한 연구결과는 향후 신규 아파트 건설을 할 때 보다 나은 단지배치 계획과 건축계획에 필요할 것이며 분양가격 산정시에도 도움이 될 것이다.

참 고 문 헌

- 강수동, 「아파트 단지특성이 아파트가격변동에 미치는 영향」, 연세대학교 도시계획전공 석사학위논문, 2003.
- 김경환·서승환, 『도시경제』, 홍문사, 2004.
- 김기수·양동양, 「공동주택단지 주거환경 만족도에 영향을 미치는 사용자 특성에 관한 연구」, 국토계획, 35(5), 대한민국도·도시계획학회.
- 김덕중, 「Hedonic모형을 이용한 아파트가격결정요인과 가치추정에 관한 연구」 -일산신도시를 중심으로- 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2002.
- 김명호, 「Hedonic Price Method를 이용한 주택가격 결정요인에 관한 연구」, -청주시를 중심으로- 한국지역개발학회지 제6권 제2호, 1994. 12/6(2).
- 김우희, 「특성가격접근법을 통한 서울지역 아파트 임대료 결정요인 분석」, 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2003.
- 김현아, 「최근 부동산 시장불안의 원인과 대책」, 한국건설산업연구원, 2005, 6.24.
- 김현아·강민석, 「2005년 하반기 주택부동산 시장 전망」, 한국건설산업연구원, 2005,
- 김현아, 「강남지역 주택시장 분석」, 한국건설산업연구원, 2002.8.
- 구분창, 「아파트 특성에 따른 가격결정모형 연구」, 주택산업연구원, 1998.
- 구분창·송현영, 「아파트 특성에 따른 가격결정모형」 -분당신도시를 대상으로- 주택산업연구원
- 방경식·장희순 공저, 『부동산학개론』, 부연사·북메이트, 2004, p.563.
- 박전자, 『주거단지계획의 원리 및 방법론』, 서울: 세진사
- 서윤희, 「대구지역 아파트의 조망가치에 관한 연구」, 대구대학교 부동산학과 석사학위 논문, 2003.
- 신현철, 「재건축아파트 입지가 주변지역 아파트시장 가격에 미치는 영향」, 서울대학교 도시계획학과 석사학위논문, 2004.
- 신재영·조성기, 「Hedonic Price Model을 이용한 아파트의 개별요인 추정」, MAI감정평가사, (주) 나라감정평가법인 부산지사, 동의대학교 경제학부 교수

- 이제영, 「아파트 브랜드특성이 가격에 미치는 영향에 관한 실증연구」, 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2003
- 윤정중, 「도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향」, 연세대학교 건축공학과 박사학위논문, 2001.
- 이석하, 「지하철 역사와 역세권 특성이 아파트 가격에 미치는 영향에 대한 연구」, 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2003.
- 양성돈, 「근린 주거환경에서 발생하는 양과 부의 외부효과간의 상호작용에 관한 연구」, 홍익대학교 도시계획학과 석사학위논문, 2002
- 유현숙, 「조망권이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구」, 건국대학교 국제통상학과 석사학위논문, 2000.
- 우수명, 『마우스로 잡는 SPSS 12.0』, 인간과복지, 2005.
- 정수연·박현수, 「잠재가격모델을 이용한 아파트가치추정에 관한 연구」, 한국감정평가 학회, 감정평가학논집, 통권 제2호, 2003. 12 별책논문.
- 정수연·박현수, 「협오시설 입지가 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구」, - 노원구 쓰레기 소각장을 대상으로- 부동산학 연구 제9집 제2호(별쇄), 2003. 12.
- 정수연, 「Hedonic Price Model을 이용한 아파트가격결정 연구」, 2002 SPSS사용자 사례발표집 논문집 Vol. 7 2002. 9. 26.
- 정수연 외, 「재개발·재건축시 아파트가치 산정기법에 관한 연구」, 한국감정평가연구원, 2003.
- 정수연·배재흠, 「조망가치 산정방법에 관한 연구」, 한국부동산연구원책임연구원, 가람평가법인, 감정평가사
- 정수연, 「Hedonic Price Model을 이용한 아파트가격결정 연구」, 2002 SPSS사용자 사례발표집 논문집 Vol. 7 2002. 9. 26.
- 조주현, 「부동산 시장 동향분석 및 전망을 위한 기초 연구」, 한국감정평가연구원, 2003.
- 최원목, 「8·31부동산 종합대책」, -서민주거 안정과 부동산 투기 억제-, 재정경제부 정책조정총괄과장, 나라경제 10월호, 2005.
- 황태영, 「수도권 아파트 가격의 지역간 인과성 분석」, 건국대학교 부동산학과 석사학위논문, 2003.

Rosen, Sherwin, “Hedonic Price and Implicit Markets Product Differentiation in Pure Competition”, Journal of Political Economy, vol. 82, no. 1, Janury/February, 1974.

자료 : 국민은행, 건설교통부, 한국건설산업연구원, 나라경제 10월호, 한겨레21, 네이버.



ABSTRACT

A Study on the Effect of Jeju City's Apartment House Characteristics on the Price of Apartment Houses -By Using Hedonic Price Model-

Park Sun-hee

Dept. of Real Estate Studies

Graduate School

of Cheju National University

Supervised by Prof. Jeong Su-yeon



The purpose of this study is to do research about the determination factors of apartment houses' price, and analyze the effects on the price of apartment houses. Different from other properties, apartment houses contain various attributes such as the characteristics of physics, complex, location and environment. Although the prices of apartment houses can be decided at markets, the individual characteristics are not traded at markets. That is, the individual characteristics cannot be valued by currency.

Therefore, this study tries to estimate the value of the individual characteristics which cannot be traded at markets.

For this purpose, hedonic price function model is set up on the basis of the collected prices of apartment houses and the individual characteristics. By using regression analysis, regression coefficients, variable value, are estimated. Its function analyzes linear logarithm which has a relation of beeline between subordinate and independent variables, double logarithm using logarithm transformation, inverse semi logarithm and semi logarithm. Among them, linear function is adapted, for determination coefficient(R^2) and the value of "t" are meaningful.

The apartment houses, located in Nohyongdong, Jeju City, are the target of this study. The building sites of these apartment houses were created by the development plan of the building sites in 2000. The number of the sample apartment houses is 949, the sale price was determined as the subordinate variables and the characteristics of structure, environment and location as independent variables.

The structure is characterized by its size(pyong), story, and the entire size including the floor space. The environment is characterized by noise and view. the location is characterized by the distances to elementary schools and the driveways and the parks.

The analysis shows the determination coefficient(R^2) as 99.7%. Also it shows the marks of the coefficient as expected. The standard level and the value of "t" were meaningful by 1%. The critical factors for the effects on the prices

of apartment houses are the type of the size, the floor, view, the degree of noise, the distances to elementary schools and the entire size in order, In this study, the type of the size is a critical factor which can influence the determination of apartment houses' prices.

The floor and view can also have a lot of effects on the determination of apartment houses' prices. This is caused by the fact that Mt.Halla is in sight from any residences. Noise has almost no effect on the price determination. It seems that customers prefer apartment houses having a nice view of Mt.Halla. The result of this study can help to construct apartment houses when planning to locate apartment houses and calculating the prices of apartment houses.

