

(사)대한부동산학회 제20대 임원 명단

고 문	오진모 한국관광개발원 원장 김정호 KDI 국제정책대학원 교수 김무원 주택문제연구소 소장 도희섭 서일대학교 교수		
자문위원	서승환 연세대학교 교수 김선덕 주택도시보증공사 사장(전) 이성근 경희대학교 교수 이인수 한국부동산신문 대표	이재웅 서울사이버대학교 총장(전) 이주형 경기도시공사 감사 전경구 대구대학교 교수	
명예회장	이범관 경일대학교 교수		
이 사 장	권대중 명지대학교 교수		
회 장	서진형 경인여자대학교 교수		
학술부회장	김택진 LX국토정보공사 본부장 강정규 동의대학교 교수 김대명 대구과학대학교 교수 김준환 서울디지털대학교 교수 김학환 송실사이버대학교 교수	김병조 나사렛대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 이상근 서강대학교 교수 신상화 한국국제대학교 교수 한상훈 중원대학교 교수	
당연직부회장	김복환 국토교통부 토지정책과장		
정책수석부회장	강충원 (주)세원 플러스 대표	이광균 경희대학교 교수	
산업부회장	김연례 마크스피드공인중개사 대표 곽은상 (주)엔탑자산관리 대표 박종근 (사)경기스페이스 올림피아 코리아 감사 정철우 강남부동산이카데미원장 이여정 (주)WC&C 대표이사 이상포 (주)아라건축 대표이사 이정재 신동아건설(주) 전무이사 임석우 (주)세븐탑코리아 대표이사	임종욱 (주)알에셋부동산자산관리 소장 조득현 한양대학교 박사과정 조진희 (사)상도복합커뮤니티센터 이사장 주민호 (주)SM리얼티홀딩스 대표이사 박관우 파란아이티(주) 대표이사 하상호 (주)씨엔디자인종합건축 대표이사 최종환 중앙재개발정비조합 조합장	
감 사	박세용 신한은행(준법감사부) 전임감사팀장	하용성 이글인터내셔널(주) 대표이사	
이 사	강은택 한국주택관리연구원 책임연구원 강현호 성균관대학교 교수 고종완 교수 곽미경 김포대학교 교수 권영수 서일대학교 교수 권용일 대구한의과대학교 교수 김기영 인천도시공사 부장 김기운 경인여자대학교 교수 김경한 대구과학대학교 교수 김동재 (주)건축사사무소 광장 사장 김동환 서울사이버대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김승욱 신한대학교 교수 김승희 강원대학교 교수 김영미 상명대학교 교수 김영혜 서해대학교 교수 김우주 주택도시보증공사 홍보차장 김용길 원광대학교 교수 김종진 전주대학교 교수 김주영 삼지대학교 교수 김지석 공주대학교 교수 김 진 한국국토정보공사 연구위원	김판기 충북대학교 교수 김호철 단국대학교 교수 김홍택 한국복지사이버대학교 교수 남영우 나사렛대학교 교수 류병욱 경인대학교 교수 류현욱 신한대학교 교수 박 인 송실사이버대학교 교수 박정열 나사렛대학교 교수 박철규 미국변호사 박사 백민석 세명대학교 교수 백승철 대구과학대학교 교수 서정렬 영산대학교 교수 서철수 서일대학교 교수 성정환 한국토지주택공사 수석연구원 송석만 중부대학교 교수 신국미 청주대학교 교수 신우진 전남대학교 교수 여옥경 한양사이버대학교 교수 오정석 SH공사 수석연구원 유한수 국동대학교 교수 윤창훈 영진사이버대학교 교수 이명훈 한양대학교 교수	이성화 대구대학교 교수 이용석 의정부문화원 부원장 이재순 호서대학교 교수 이정만 공주대학교 교수 이종환 LX국토정보공사 본부장 이춘원 광운대학교 교수 이현준 경일대학교 교수 이호영 (주)GDC 대표이사 이홍렬 부천대학교 교수 임윤수 서일대학교 교수 장성대 건국대학교 미래지식교육원 교수 장재일 경일대학교 교수 전경은 경희대학교 교수 정우형 명지전문대학 교수 정재호 목원대학교 교수 정한수 SH공사 박사 정희근 남서울대학교 교수 조민성 LX국토정보공사 부사장 조현진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 진미윤 N+한국토지주택공사 연구원 진창하 한양대학교 교수 최인호 남서울대학교 교수
운영위원회	위 원 장 김천태 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 부위원장 조용철 대우건설 부장	편집위원회 위 원 장 김병조 나사렛대학교 교수 부위원장 한상훈 중원대학교 교수 부위원장 이춘원 광운대학교 교수 간 사 강은택 한국주택관리연구원 책임연구원	
학술위원회	위 원 장 금상수 세명대학교 교수	국제위원회 위 원 장 김 진 성결대학교 교수 부위원장 엘리스임 중국상해 방지산(부동산) 대표	
산학협력위원회	위 원 장 고통현 (주)켄들스퀘어 과장 부위원장 이기호	부동산연구소 연구소장 김준환 서울디지털대학교 교수 부 소 장 강중용 지지경매교육원 부원장	
부동산정책위원회	위 원 장 모현숙 한국부동산리츠투자자문협회 회장 부위원장 서창호 유일그룹 대표이사	상담분과위원장 오찬진 대림대학교 겸임교수 금융분과위원장 김성진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 행정분과위원장 오영순 원공인중개사사무소 대표 법률분과위원장 황숙희 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 중개분과위원장 채현길 국민대학교 겸임교수 교육분과위원장 장 진 김포대학교 겸임교수 국제분과위원장 신대철 (주)DAIA 대표이사 정보분과위원장 박호진 머니투데이 산업부장 도시재생분과위원장 안명규 파주시의회 부의장	
학술위원회	홍보분과위원장 구찬림 우리 P&S 신개발사업부 본부장 정책분과위원장 정경만 (주)그리소프트 대표 평가분과위원장 조현진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 개발분과위원장 박현민 삼성공인중개사 대표 관리분과위원장 최수범 철도청 부장 회계분과위원장 김영준 (주)교리인타세널 이사 경영분과위원장 이정현	사무국 사무국장 권오성 명지대학교 부동산대학원 조교	

표지면지

목 차

◆ 논문

- 소매기업의 장기성과와 추월전략에 관한 연구 5
-월마트, 까르푸 및 테스코를 중심으로-
박문수
- 아파트거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향 27
김홍범 · 권대중
- 상업용지 입찰금액 결정요인에 관한 연구 47
- 택지개발지구를 중심으로 -
차희범 · 권대중
- 재개발 투자요인이 투자 만족도와 재투자 의도에 미치는 요인분석 65
-인천광역시 재개발사업을 중심으로-
김필현 · 김규원 · 김경환 · 민규식
- 코로나19(COVID-19) 이후 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인 85
김승희 · 이한나 · 설동진
- 직업군인의 주거만족도 영향요인 및 특성분석 105
노영호 · 김승희
- 친환경교통지구 활성화를 위한 구조형성 요인분석 125
김종백 · 민성훈
- 개업공인중개사의 직업존중감에 관한 연구 143
채현길 · 서진형
- 소규모 주택 공급확대를 위한 개발결정요인에 관한 연구 161
이천재 · 반승주 · 김재태

- 토지시장의 교섭에 관한 고찰 187
김행조
- 지식산업센터 지원시설이 업무지원 만족도에 미치는 영향에 관한 연구 211
- G밸리를 중심으로 -
정택수 · 최민섭

- 學會誌 發刊規定 / 237
- 學會 研究倫理規定 / 251
- 學會入會案内 / 254

소매기업의 장기성과와 추월전략에 관한 연구

-월마트, 까르푸 및 테스코를 중심으로-

박문수*

A study on long-term performance and catch-up strategies of retailers

-Focused on Walmart, Carrefour and TESCO-

Park, Mun Su

목 차

I. 서론

1. 연구배경
2. 연구목적

II. 이론적 고찰

1. 소매유통 부동산
2. 내부화 및 차별화
3. 장기성과
4. 선행연구와의 차별성

III. 분석방법 및 자료

1. 개념적 체계 및 연구가설
2. 자료 및 변수의 측정

VI. 분석결과 및 추월전략

1. 기술통계량
2. 가설 검증 : 일반 전략
3. 강건성 검증 : 차별화 전략

V. 결론

ABSTRACT

This study is on long-term performance and catch-up strategies of retailers. The main factors of TNRs' decision making are as follows: 1) CRE expansion through On-Off line store, 2) revenue expansion, 3) internalization advantage, 4) differentiation factors, and 5) long-term performance.

The analysis results in terms of the general strategies of TNRs are as follows. First, CRE expansion through on-off line store has a positive influence on the long-term performance. Second, revenue expansion has a positive influence on the long-term performance. Thirdly, internalization advantage has a positive influence on the long-term performance. Lastly, in terms of the differential strategies of TNRs, it was found that Walmart prefers the complete ownership method; Carrefour engages in decision-making for high-potential markets; and TESCO focuses its decision-making on its preparations of pre-entry planning period and exchange rates.

In the early stages of their expansion, TNRs face disadvantages and handicaps in local markets. They seek to acquire competitive and valuable CRE, establish competitive advantages by creating value in the CRE, and eventually seek to catch up with local indigenous retailers in the local markets through general and differential strategies of TNRs.

Keywords : Transnational retailers (TNRs), corporate real estate (CRE) expansion, on-off line store, revenue expansion, internalization and differentiation, Long-term performance.

* 정희원, 레딩대학교 헨리경영대학원 부동산&도시계획학과 부동산경영학 박사
(parkssu848@naver.com, 주저자)

【국문요약】

본 연구는 다국적 소매기업의 장기성과 및 추월전략에 관한 것이다. 다국적 소매기업의 주요한 의사결정요인은 1) 온오프라인(On-Off line) 점포를 통한 부동산확장, 2) 매출확장, 3) 내부화우위, 4) 차별화 요인, 5) 장기성과이다.

본 연구의 다국적 소매기업의 일반적인 전략에 관한 분석결과에 따르면, 첫째, 온오프라인 점포를 통한 부동산확장이 소매기업의 장기성과에 긍정적 영향을 미친다. 둘째, 매출확장이 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 셋째, 내부화우위가 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 마지막으로, 다국적 소매기업의 차별화 전략의 측면에서, 월마트는 완전 소유 방법에, 까르푸는 잠재력이 큰 시장에, 그리고 테스코는 사전 준비와 환율에 초점에 둔 의사결정을 하는 것으로 나타났다.

다국적 소매기업은 진입 초기에는 현지 국가에서 후발 소매기업의 약점과 열위를 갖는다. 그들은 일반 및 차별화 전략을 통하여 가치 있는 기업부동산을 확보하고, 기업부동산 가치창조를 통하여 경쟁우위를 구축하며, 종국적으로 현지 국가에서 토착 소매기업을 추월하고자 한다.

주제어 : 다국적 소매기업, 부동산확장, 온오프라인 점포, 매출확장, 내부화 및 차별화, 장기성과.

I. 서 론

1. 연구배경

다국적 소매기업은 세계 소매시장에서 세 차례의 시대 큰 조류에 따라 각각 1) 1970년 초부터 1980년대 말까지, 인접 우호 국가로의 진출, 2) 1990년대 초부터 2010년대 말까지 신흥국인 아시아, 동유럽 및 남미 국가로의 진출, 3) 2010년대 초부터 저개발국가로의 진출 등의 확장 방향성을 갖고, 소매업의 국제화 과정을 통하여 진입, 확장 및 철수과정을 경험하고 있다.¹⁾ 1970년대 초부터 까르푸와 같은 유럽소매기업은 해외 확장을 가속화 하였고, 1990년대 초부터 월마트 및 테스코와 같은 다국적 소매기업의 해외 확장하였다. 2006년 기

1) Wrigley, Neil, and Michelle Lowe. "The globalization of trade in retail services." Organisation for Economic Co-operation and Development, 2010, pp.1~39.

준으로 월마트 17개, 까르푸 49개, 테스코 17개 국가에서 그들은 진입, 확장 및 정착하고자 하였다. 하지만 테스코의 프랑스 및 미국, 월마트의 한국 및 독일, 까르푸의 영국 및 멕시코 등의 현지 국가에서 실패하고 철수하였다.²⁾

소매업의 국제화 과정³⁾에서, 월마트 및 까르푸는 2006년 한국소매시장에서 철수하였고, 테스코는 장기성과⁴⁾를 거두고, 한국 소매시장의 대형마트 2위인 홈플러스를 16년간 소유 관계를 접고 MBK 파트너스에게 매각하고 전략적으로 철수했다. 2006년의 월마트와 까르푸는 점포 숫자 등의 오프라인 점포 확장 및 매출 저조로 인하여 한국시장에서 전략적으로 철수한 것에 비하여 홈플러스는 온오프라인 점포를 통한 부동산확장과 매출확장을 통하여 한국 소매 시장에서 절반의 성공을 했다는 평가받았으며, 홈플러스는 하이퍼마켓 점포, 온라인 점포, 물류센터 및 상품공급체인을 구축하였다. 이는 월마트, 까르푸 및 토착 소매기업의 점포와는 차별화한 전략이었다.⁵⁾

테스코는 월마트, 까르푸에 비하여 늦게 진입하여 활발한 부동산확장을 거쳐 상대적으로 늦게 철수하였다. 2016년 테스코가 홈플러스 매각을 통하여 자국의 경영악화와 부채문제를 해결한 사례에서와 같이 다국적 소매기업이 현지 국가에서 이룬 부동산 확장에 대한 부동산 가치를 활용하여 자산유동화 혹은 자회사 매각하여 그 모기업의 위기를 극복하거나 새로운 투자재원으로 활용하였다. 이는 기업 부동산이 그 기업의 충격을 완화시키는 안전장치, 보험과 같은 효과가 있음을 보여주었다.

2. 연구목적

한국에서 테스코의 철수는 2006년 월마트와 까르푸의 철수와 비슷한 이슈를 제기하였고, 다국적 소매기업의 진입, 확장 및 철수에 관한 다양한 연구와 논쟁이 이루어지고 있다. 본 연구는 테스코가 월마트 및 까르푸에 비하여 상대적으로 현지 소매시장에 늦게 진입하였음에도 어떻게 부동산 및 매출의 확장을 이룰 수 있었는지에 관한 의문에서 출발하였다. 따라서 본 연구는 이에 대한 해답을 찾기 위하여 본 연구는 다국적 소매기업의 일반화 및 차별화된 전략

2) Park, Thomas Mun Su. Transnational retailers and corporate real estate management: cases of Wal-Mart, Carrefour, and TESCO. Diss. University of Reading, 2017.

3) 소매업의 국제화는 소매기업이 현지 국가에 진입, 확장 및 정착하는 과정을 의미하며, 소매기업의 국경을 넘어 사업을 전개하는 일련의 과정을 의미한다.

4) 장기성과의 10년 기준은 월마트, 까르푸 및 테스코의 다국적 소매기업의 현지 국가에서의 철수여부와 진입연도와 철수연도 차감한 값이며, 까르푸(9.75년) 및 월마트(8년)는 장기성과를 거두지 못하였고, 테스코(16년)는 장기성과를 거두었다고 보았다.

5) Suh, Y. G., and Howard, E., "Restructuring retailing in Korea: the case of SAMSUNG TESCO Co, Ltd.", 『Asia Pacific Business Review』, Vol15. No.1, 2009, pp.29~40.

이 그 기업의 장기성과에 어떠한 영향을 미치는지를 검증하고, 토착 소매기업을 추월하는 전략을 제시하는 데 그 목적이 있다. 구체적으로 본 연구는 1) 부동산 확장(온오프라인점포), 2) 매출 확장, 3) 내부화 우위, 4) 차별화 등의 전략들이 그 현지 기업의 장기성과에 어떠한 영향을 미치는지를 82개 현지기업(59개 현지 국가)의 자료를 바탕으로 이항 로지스틱 회귀분석을 통하여 검증하는 것이다.

II. 이론적 고찰

1. 소매유통 부동산

소매유통업의 국제화 과정은 자원기반견해(resource-based view)에서 그 이론적 근거를 찾을 수 있다. 기업이 보유한 이질적인 유무형의 자원을 효율적으로 활용하면 경쟁우위를 창출할 수 있다.⁶⁾ 기업의 경쟁력 있는 자원은 희소성, 수요 및 적절성 때문에 발생하고, 전략적 소매유통부동산은 1) 모방이 어렵고 2) 가치저하가 늦고 3) 통제할 수 있고 4) 쉽게 대체할 수 없고, 5) 경쟁사보다 월등해야 한다.⁷⁾

소매기업의 FDI 및 주문대량생산의 흐름에 따라 기업은 다국적 소매유통 부동산⁸⁾의 취득, 운영 및 처분 활동에 주목하고 있다.⁹⁾ 특히 다국적 소매기업은 현지국가에서 기업부동산의 취득과 가치증가를 가져오는 입지선정 등의 전략적 의사결정과 점포네트워크 구축 및 확장에 중점을 둔 의사결정을 한다.¹⁰⁾ 또한 소매 기업부동산(Retail CRE)은 소매기업을 경영하기 위한 필수적인 부동산으로서 점포 등 기업이 임대 혹은 소유로 점유하여 경영에 이용하는 부

6) Wernerfelt, Birger. "A resource-based view of the firm." Strategic management journal Vol.5. No.2, 1984, pp.171-180; Barney, Jay. "Firm resources and sustained competitive advantage." Journal of management Vol.17. No.1, 1991, pp.99~120.

7) Collis, David J., and Cynthia A. Montgomery. "Competing on resources." Harvard business review 86. Vol.7. No.8, 2008, p.140.

8) 점포, 물류센터, 창고시설 및 기타 지원시설 등과 같은 다국적 산업부동산, 특히 소매유통 부동산은 새로운 연구 분야로 대두하고 있으며, 상품의 판매점포, 생산 공급 및 유통 채널의 다양화와 맞물려 심도 있는 연구가 요구된다.

9) Patrick Lecomte, William Whitaker and Willard McIntosh, "Butterfly Spotting: An Industrial Real Estate Perspective on Globalization and Transnational Economies." Journal of Real Estate Literature, Vol.18. No.1, 2010, pp.55~75.

10) Wood, Steve, and Jonathan Reynolds. "Managing communities and managing knowledge: strategic decision making and store network investment within retail multinationals." Journal of Economic Geography Vol.12. No.2, 2012, pp.539~565.

동산이며, 소매 유통 부동산은 상품생산(공장 등), 상품유통(물류센터 등) 및 상품판매(대형마트 등)와 관련한 부동산이다.¹¹⁾ 소매 점포는 고객의 흡입력과 이용 빈도로 인하여 부동산의 가치가 갈수록 높아지는 경향을 갖는다. 따라서 소매유통 부동산의 경쟁우위는 바로 부동산의 가치창조활동과 밀접한 관련이 있다.¹²⁾

GPN 모델(Global Production Network-GPN)에 따르면, 소매기업이 현지 정착을 위하여 영토적, 네트워크 및 문화적 뿌리내림(embeddedness)과정을 제시하였으며, 온라인의 전자상거래 발달로 가상적 뿌리내림 과정도 제시되었다.¹³⁾ 그들은 GPN 모델의 현지기업화 과정에 추가적으로 가상적 자리매김은 온라인 및 오프라인 점포를 통한 확장 및 디지털화를 통하여 장기성과를 얻는다고 보았다.

2. 내부화 및 차별화

내부화 이론은 Dunning의 OLI모델과 교환비용경제에 근거를 두고 있다. 이는 각 기업이 교환비용을 최소화하는 방법을 선택하게 되므로 현지기업에 대한 소유권인 재무적 자산과 상품, 고객 및 활동 등의 비재무적 자산을 외부거래보다 내부거래를 통하여 취득함으로써 현지 국가에서의 거래비용과 위험과 불확실성을 줄이는 것이다.¹⁴⁾ 다국적 소매기업은 거래편익과 비용을 고려하여 JV 등의 진입방법을 통하여 점증적 지분권을 소유해가는 내부화 방법을 선호한다.¹⁵⁾ 게다가 서비스업의 국제화가 빠르게 진전에 따라 소매기업은 회사설립보다 M&A와 JV 방법을 통하여 핵심역량 및 필요자원을 취득하며 위험과 불확실성 문제를 해결하고자 한다.

11) Virginia, Gibson, and Barkham Richard. "Corporate real estate management in the retail sector: investigation of current strategy and structure." *Journal of Real Estate Research* Vol.22. No.1-2, 2001, pp.107~128; Hiang, L. K., & NAPPI-CHOULET, I. "Corporate Real Estate: Perspectives, Evidence and Issues," National University of Singapore, 2007, pp.1~27.

12) Ali, Z., McGreal, S., Adair, A., & Webb, J. R. "Corporate real estate strategy in the UK and Malaysia," *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.8. No.4, 2006, pp.168~177.

13) Fowler, Sally W., Thomas B. Lawrence, and Eric A. Morse. "NEW VENTURES IN THE INFORMATION ECONOMY: EXPLOITING VIRTUAL EMBEDDEDNESS AND KNOWLEDGE-BASED ASSETS." *Academy of Management Proceedings*. Vol.2004. No.1, 2004, pp.1-8; 김진·전하진. "가상화폐가 부동산 거래시장에 미치는 영향에 관한 연구." *대한부동산학회지* 제36호, 2018, pp.227~240.

14) Petersen, B., Welch, L. S., & Benito, G. R. "Managing the internalisation process," *Management International Review*, Vol.50. No.2, 2010, pp.137~154.

15) Park, Seung Ho, and Dongsheng Zhou. "Firm heterogeneity and competitive dynamics in alliance formation." *Academy of Management Review*, Vol.30. No.3, 2005, pp.531~554.

한국의 1997년 IMF 아시안 외환위기 이후 1999년 테스코는 삼성물산 소유의 홈플러스 51% 지분을 인수하는 조인트벤처(JV) 진입방법으로 한국시장에 진입하였다. 2011년, 대한민국은 유통산업발전법 개정을 통하여 1990년대 초에 도입한 외국인 직접투자(FDI) 장려와 소매시장의 외국인 투자 개방, 유통산업의 경쟁유도 및 현대화에 따른 규제완화의 마침표를 찍었다. 대규모 소매기업의 점포 출점과 영업시간 제한하는 규제로 전환되면서 하이퍼마켓의 점포 확장과 매출의 확장 추세는 온라인점포, 모바일 전자상거래시장의 확장과 더불어 하향 추세로 전환되었다. 테스코는 홈플러스의 소유지분을 삼성과의 JV 당시 51% 확보, 1999년 6월 81% 확보, 2002년 2월 89%, 2007년 9월 94%, 2011년 2월 99.32%, 2013년 6월 100%로 완전자회사소유권(wholly own subsidiaries)을 획득했다.¹⁶⁾

다국적 소매기업은 현지국가특성에 따라 차별화된 의사결정을 달리하는 경향을 갖는다. 세다국적 소매기업의 차별화된 전략으로써, 월마트는 대체적으로 선발주자 전략과 M&A 및 JV의 진입방법을 선호하였다. 까르푸는 선발주자 전략과 1990년 이전에는 JV, 1990년부터 2000년까지 M&A 및 JV 병행, 2000년부터 프랜차이즈 방법을 선호하였으며, 테스코는 후발주자 전략과 1990년 이전에는 JV, 1990년부터 2000년까지 M&A 및 JV의 병행하였다.¹⁷⁾ 한국 소매시장 개방과 1997년 아시안 외환위기 시기에 즈음하여, 월마트, 까르푸 및 테스코는 기업부동산 확장경로 및 전략적 포맷의 시험(Testing)을 선호하였고, 월마트는 투자비용 이익, 까르푸는 시장 개방의 유인, 테스코는 삼성과의 JV 등의 이점 때문에 한국 소매시장에 진입하였다.¹⁸⁾

3. 장기성과

GPN 모델의 이러한 뿌리내림은 온-오프 점포네트워크 구축뿐만 아니라 기업의 장기성과와 밀접한 관련이 있다. 이러한 밀접한 장기성과에 대한 지표는 1) 시장점유율 및 생존,¹⁹⁾ 2)

16) Coe, Neil M., and YongSook Lee. "The strategic localization of transnational retailers: The case of Samsung-Tesco in South Korea." *Economic Geography* Vol.82. No.1, 2006, pp.61~88.

17) Chang, Sea-Jin, and Philip M. Rosenzweig. "The choice of entry mode in sequential foreign direct investment." *Strategic management journal* Vol.22. No.8, 2001, pp.747~776.

18) 박문수. "다국적 소매기업의 부동산확장경로가 시장점유율에 미치는 영향분석." *대한부동산학회지* Vol.36. No.1, 2018, pp.171~191.

19) Mitchell, W. "Dual clocks: Entry order influences on indigenous and newcomer market share and survival when specialized assets retain their value," *Strategic Management Journal*, Vol.12. No.2, 1991, pp.85~100.

점포매출 및 효율,²⁰⁾ 3) 생존과 철수의 장기성과,²¹⁾ 4) 소유우위 성과²²⁾ 등이다. 다국적 소매기업은 자국의 포화시장과 지나친 경쟁으로 인해 해외시장을 진출하게 되며, 그 현지 국가에서 생존을 위한 전략은 1) 진입규모, 2) 진입방법, 3) 진입순서, 4) 현지국가에서의 유행하는 점포포맷, 5) 모기업의 유사한 전략적 포맷 등이다. 부동산 확장이 현지 기업의 매출과 점포효율이 그 기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다고 주장하였지만, 높은 매출과 점포효율은 후발 진입보다 선발진입 때 더 긍정적인 영향을 미친다고 보았다.²³⁾

4. 선행연구와의 차별성

본 연구는 상술한 바와 같이 소매업의 국제화 과정과 자원기반견해(resource-based view)에 근거를 두고, 소매유통부동산의 효율적 활용과 기업의 경쟁우위 관점에 초점을 두었다. 다국적 소매기업의 상품 판매를 위한 온오프라인 점포의 네트워크 구축과 부동산 확장을 다루었다. 특히 본 연구는 소매기업부동산(Retail CRE)인 상품판매(대형마트 등) 부동산을 연구대상으로 부동산의 가치창조 활동과 관련이 깊고, GPN 모델(Global Production Network-GPN)의 영토적, 네트워크 및 문화적 뿌리내림(embeddedness) 과정에 온라인의 가상적 뿌리내림 과정도 포함시켜 디지털화 흐름을 반영하였다.

본 연구는 Dunning의 OLI 모델과 교환비용경제 이론에 근거를 두고, 다국적 소매기업은 현지 기업에 대한 소유권 등을 외부거래보다 내부거래를 통하여 취득함으로써 현지 국가에서의 거래비용과 위험과 불확실성을 줄이는 소매기업의 내부화 관점에 초점을 두었다. 특히 월마트와 까르푸의 진입 및 철수 과정과 테스코의 홈플러스 지분 인수 과정 및 철수 과정이 그 내부화과정의 좋은 예라고 할 수 있다.

선행연구는 상술한 바와 같이 후발 진입보다 선발진입 때 더 긍정적인 영향을 미치고, 개별 독립변수와 점포매출, 효율, 부동산가치 등의 종속변수와의 관계를 검증한 연구이지만 본 연

20) Gielens, K., & Dekimpe, M. G. "Do international entry decisions of retail chains matter in the long run?" *International Journal of Research in Marketing*, Vol.18. No.3, 2001, pp.235~259.

21) Delios, A. Makino, S. "Timing of Entry and the Foreign Subsidiary Performance of Japanese Firms," *Journal of International Marketing*: Vol.11. No.3, 2003, pp.83~105.

22) Dunning, J. H. "Location and the multinational enterprise: John Dunning's thoughts on receiving the Journal of International Business Studies 2008 Decade Award." *Journal of International Business Studies*, Vol.40. No.1, 2009, pp.20~34.

23) Gielens, Katrijn, and Marnik G. Dekimpe. "Do international entry decisions of retail chains matter in the long run?." *International Journal of Research in Marketing* Vol.18. No.3, 2001, pp.235~259.

구는 다국적 소매기업의 현지 국가에서 후발주자로서 전략적인 추월전략을 통하여 그 기업의 장기성과를 거둘 수 있음을 검증하였다. 다국적 소매기업에 관한 연구는 신경제지리학(New economic geography), 국제경영학 등의 분야에서 많이 연구되고 있지만 부동산경영학적 연구라는 점과 다국적 소매기업의 전략적 의사결정이 그 기업의 장기성과에 미치는 영향과 토착 소매기업을 추격, 추월하는 일반 및 차별화 전략을 제시하였다.

Ⅲ. 분석방법 및 자료

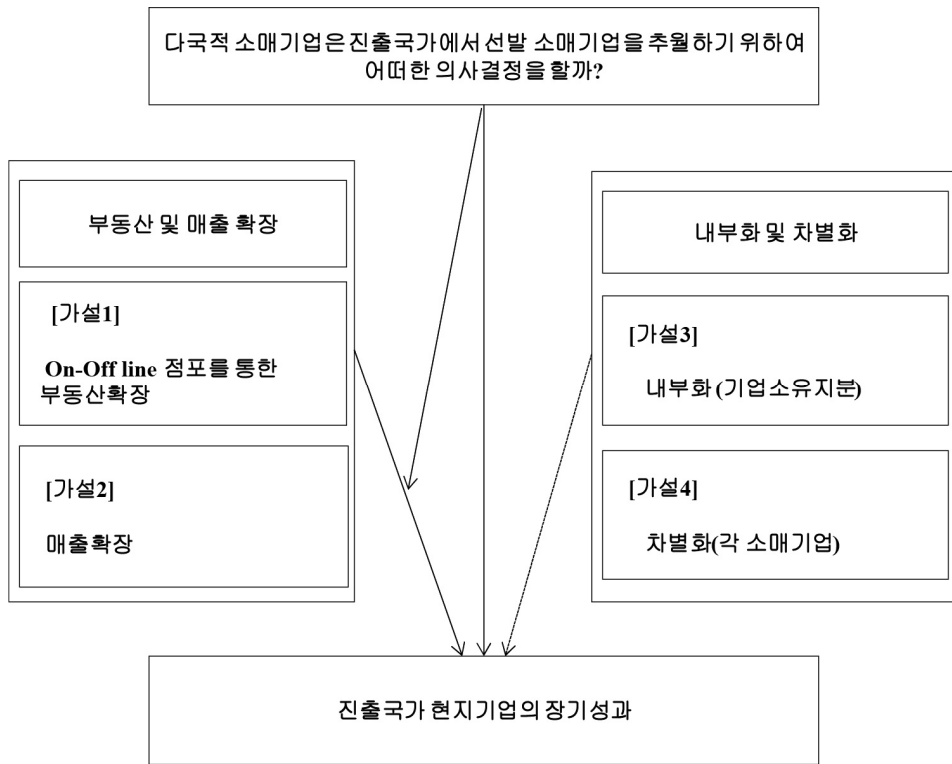
1. 개념적 체계 및 연구가설

본 연구는 다국적 소매기업이 현지 국가에서 후발 소매기업일 수밖에 없다. 왜냐하면, 다국적 소매기업이 목표 현지국가를 진입할 때, 이미 토착 소매기업이 존재해 있고, 기업이 새로운 신규시장에 진입의 경우 후발기업이라는 주장 때문이다.²⁴⁾

일반적으로 다국적 소매기업은 자국에서 매출 및 부동산 확장을 통한 내부적 성장과 기업 인수를 통한 외부적 확장을 통하여 선도 기업이 되고, 이를 바탕으로 초기에는 대체로 인접국가로 진출하게 된다. 그들은 체득한 학습과 경험을 바탕으로 자신감을 갖고 더 먼 해외 시장까지 확장 기회를 찾게 되고, 토착 소매기업의 추격과 추월과정에 성공 및 실패를 경험한다. 이러한 후발 다국적 소매기업의 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장과 매출확장 과정에서 축적된 지식과 학습을 통하여 그들은 핵심역량과 경쟁우위를 갖추게 된다.

〈그림1〉에서와 같이, “다국적 소매기업은 진출 국가에서 선발 소매기업을 추월하기 위하여 어떠한 의사결정을 할까”라는 의문에서 출발한다. 본 연구의 개념적 체계는 연구 질문 및 연구 목적, 다국적 소매기업의 네 가지 가설, 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장과 매출 확장, 내부화 우위 및 차별화 전략, 장기성과로 구성되어 있다. 이는 다국적 소매기업이 부동산 확장 등의 전략적 선택을 통하여 경쟁우위를 확보하여 장기성과를 거두고 종국적으로 경쟁기업인 토착 소매기업을 추격하여 추월하는 전략에 관한 것이다.

24) Lieberman, M. B., & Montgomery, D. B. (1988): "First?mover advantages," Strategic management journal, Vol.9. No.S1, 1988, pp.41~58; Mitchell, W. "Dual clocks: Entry order influences on indigenous and newcomer market share and survival when specialized assets retain their value," Strategic Management Journal, Vol.12. No.2, 1991, pp.85~100.



[그림 1] 개념적 체계

후발 소매기업의 관점에서 본 연구는 다국적 소매기업이 부동산 확장을 통하여 상품공급 및 판매 네트워크를 효과적으로 구축할 경우 장기성과를 거둘 수 있다는 것이다. 소매업의 국제화는 단순한 진입방법의 사전적 선택이 아니라 점증적 학습과정, 순차적인 접근과정, 전략적 접근과정이라고 할 수 있으며, 다국적 소매기업이 현지국가로의 전략적 오프라인 점포포맷을 통하여 진입한 후 전환비용을 고려한 온라인 점포 등의 추가포맷 채택의 중요성을 강조하였다.²⁵⁾

다국적 소매기업의 지속적인 매출 확장이 그 소매기업의 장기성과를 가져온다는 것이다. 다국적 소매기업의 경쟁우위는 그 소매기업의 매출과 그 기반이 되는 하이퍼마켓 점포(대형마트)의 지속적인 매출이 기반이 된다. 프랜차이즈 방법에 따른 선발주자 우위를 주장하면서, 선발기업은 점포 숫자 확장을 이끌고, 점포 숫자는 시장점유율을 끌어올리고, 결국 초과이익을 얻는다고 주장한다.²⁶⁾ 프랜차이즈 점포는 선발 진입하면 높은 아울렛 점유율을 달성하고,

25) Swoboda, B., Berg, B., & Dabija, D. C. "International transfer and perception of retail formats: A comparison study in Germany and Romania," *International Marketing Review*, Vol.31. No.2, 2014, pp. 155~180.

높은 아울렛 점유율은 높은 시장점유율을 달성하며, 중국적으로 높은 시장점유율은 높은 수익률을 달성한다고 주장했지만 지나치게 선발기업 우위를 강조하였다.

다국적 소매기업이 내부화 우위 및 차별화 전략을 선택할 때 그 소매기업의 장기성과는 어떤가에 관한 가설이다. 다국적 소매기업은 현지국가를 진입하기 위하여 사전준비 및 학습의 기간, 기업소유지분(내부화 과정) 등의 기업특성과 GDP, 환율 등의 국가특성을 고려하여 전략적 선택을 한다. 월마트 및 까르푸는 다음의 사유로 한국소매시장에서 장기생존하지 못하고 철수하였다: 1) 한국 소비자의 요구에 부응하지 못한 사유, 2) 매력적인 중국 시장에 집중투자를 목적으로²⁸⁾, 4) 부동산 처분이익 조기실현을 위하여²⁹⁾ 등이다.

이러한 이론적 고찰 및 개념적 체계를 통하여 다음은 가설을 설정하였다. 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장[가설1]은, 매출 확장[가설2]는, 내부화 우위 전략[가설3]은, 차별화 전략[가설4]는 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다.

본 연구는 이항 로지스틱 회귀분석을 사용하였다. 자세한 후술 예정인 다국적 소매기업의 부동산 확장(온오프라인 점포), 매출 확장, 내부화 우위 및 차별화의 전략에 관한 독립변수는 그 소매기업의 장기성과에 대하여 다음의 함수식으로 표현하였다. Y_{it} =종속변수, X_{it} =독립변수, B_k = 회귀계수, B_0 =상수항을 각각 의미한다.

$$Y_{it} = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3 + B_4X_4 + \epsilon_{it}$$

Y_{it} : 장기성과기업, X_1 : 부동산 확장(온오프라인 점포),

X_2 : 매출 확장, X_3 : 기업요인, X_4 : 국가요인, ϵ_{it} : 오차

이항 로지스틱 회귀분석은 최대우도추정법을 통하여 다국적 소매기업이 현지국가에서 장기 성과를 거두는 가능성을 최대화하는 값을 찾는 방법이다. 회귀계수(B_k)는 다른 독립변수의 수준을 일정하게 하였을 때, 해당 독립변수(X_{it})를 한 단위 증가시키면 어떤 사건이 발생할 가능성이 발생하지 않을 가능성보다 $\text{Exp}(B_k)$ 만큼 증가함을 의미한다. 추정된 B_k 로지스틱 회귀

26) Michael, S. C. "First mover advantage through franchising," Journal of business venturing, Vol.18. No.1, 2003, pp.61~80.

27) Suh, Y. G., & Howard, E. "Restructuring retailing in Korea: the case of SAMSUNG TESCO Co, Ltd ," Asia Pacific Business Review, Vol.15. No.1, 2009, pp.29~40.

28) Siebers, L. Q. "Foreign retailers in China: The first ten years," Journal of Business Strategy, Vol. 33, 2011, pp.27~38.

29) Delios, Andrew, and Shige Makino. "Timing of entry and the foreign subsidiary performance of Japanese firms." Journal of International Marketing Vol.11. No.3, 2003, pp.83~105.

계수가 정(+)의 값을 가질수록 부동산 확장(온오프라인 점포), 매출 확장, 내부화 우위 및 차별화 전략이 다국적 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 주며, 그 전략은 선발 소매기업을 추월하는 가치를 가질 것이다.

2. 자료 및 변수의 측정

본 연구에서는 가설을 검증하기 위하여 월마트, 까르푸 및 테스코 세 다국적 소매기업과 관련한 자료를 수집하였다. 소수의 기업에 초점을 둔 것은 여러 분야의 산업, 기업의 이질성 때문에 여러 분야 기업에 적용하는 것보다 소수 선두 다국적 소매기업을 사례로 잡은 것이 더 유용 할 수 있다는 연구 추세를 반영한 것이다.³⁰⁾

표본자료는 글로벌 선두기업인 월마트, 까르푸 및 테스코와 현지국가(총 59개국), 현지기업(총82개)에 관한 것이며, 자료의 출처는 자료출처는 UNCTAD Statistics, 영국 IGD Retail Analysis, Planet Retail을 비롯하여 한국체인스토어협회의 유통업체연감, 한국토지정보시스템, 각각의 기업연차보고서 자료를 활용하였다. 본 연구는 세 다국적 소매기업의 일반 및 차별화 전략에 초점을 맞추고 온오프라인 점포 등의 기업부동산, 매출, 현지 기업, 국가변수 및 장기생존에 관한 세부적인 정보를 수집하였다.

82개 기업 자료를 바탕으로 한 다국적 소매기업의 부동산 확장 등의 독립변수가 그 기업의 장기성과의 종속변수에 어떠한 영향을 주는지를 분석할 것이다. 이항 로지스틱 회귀분석은 SPSS 22 패키지가 사용되었다. 본 연구와 관련하여 변수구성은 <표1>와 같이 종속변수와 독립변수로 나누어 변수명, 정의 및 공식, 그리고 척도를 나타냈다.

본 연구는 가설 검증을 위하여 종속변수를 <표1>와 같이 장기성과기업은 2012년 장기성과 및 생존기업인 경우를 1의 값으로, 그 외는 철수기업을 0의 값으로 산정한 더미변수이다. 다음은 독립변수에 관한 변수측정에 관한 것이다. 첫째, 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장과 관련한 독립변수이다. 오프라인 점포와 관련한 변수로서, 부동산확장률은 다국적 소매기업의 2001년부터 2012년까지 12년간의 점포숫자의 증가율을 말한다. 평균부동산확장은 2012년 표본 다국적 소매기업별 점포숫자를 2012년에서 진입연도를 차감한 사업연수로 나눈 값이다. 온라인점포는 현지기업에서 추가적인 포맷 채택의 일환으로 온라인 점포를 운영하는 경우와 그렇지 않은 경우에 대한 더미변수이다. 이는 추가포맷 채택에 따른 전환비용이 낮다는 주장³¹⁾과 소매기업이 추가적 포맷 채택하는데 큰 전환비용 때문에 추가포맷 확장을 선택

30) Kirca, Ahmet H. "The impact of mode of operation on sales performance in international services." *Journal of Services Marketing* 2005, pp.1~8.

31) West, D. S. "Testing for Market Preemption Using Sequential Location Data," *Journal of*

하는데 상당한 어려움이 있다.

〈표 1〉 변수의 구성

변수	변수명	정의/공식	척도	
종속변수	장기성과기업	2012년 현지국가에서 철수 여부	더미	
독립변수	부동산 확장	부동산확장률	2001년부터 2012년까지 부동산확장률	숫자
		평균부동산확장	평균매년오픈점포숫자=[점포숫자/(2012-진입연도)]	숫자
		온라인점포	온라인점포 채택 여부	더미
	매출 확장	매출확장률	2001년부터 2012년까지 매출확장률	숫자
		평균매출확장	평균매년매출확장=[매출/(2012-진입연도)]	숫자
	기업 요인	사전준비기간	경제위기연도*로부터 3년에서 5년까지 여부	더미
		학습경험기간	철수연도 혹은 2012년-진입연도	숫자
		기업소유지분	진입시점의 현지기업 소유권 획득비율	숫자
	국가 요인	GDP	2001년부터 2012년까지 자국과 현지국가의 GDP격차 (현지국가GDP변동/모기업국가GDP변동)	숫자
		환율	2001년부터 2012년까지 자국과 현지국가의 환율격차 환율변동차이(현지국가환율변동/모기업국가환율변동)	숫자

*경제위기연도(1973, 1979, 1989, 1997, 2007)

더미변수는 항목에 해당되면 =1, 그렇지 않으면 = 0의 값을 가짐

둘째, 매출확장과 관련한 독립변수이다. 매출확장률은 다국적 소매기업의 2001년부터 2012년까지 12년간의 매출의 증가율을 말한다. 평균매출확장은 2012년 표본 다국적 소매기업별 매출을 2012년에서 진입연도를 차감한 사업연수로 나눈 값이다. 셋째, 현지기업과 관련한 독립변수이다. 사전준비기간은 Siebers(2011)의 중국 진출을 위한 관망연수 및 불안정시기 신규진입 주장³²⁾을 반영하여 다국적 소매기업이 현지국가로의 진입연도에서 각국의 경제위기 연도를 차감한 값을 말한다. 학습경험기간은 다국적 소매기업이 현지국가에서 철수한 연도(혹은 장기성과기업의 경우 2012년)에서 진입한 연도를 차감하여 산정하였다. 기업소유지분의 변수는 다국적 소매기업이 진입단계에서 현지기업을 직접설립, 프랜차이즈, JV, M&A 등의 진입방법을 선택하면서 그 기업의 최초 소유권에 대한 지분 비율을 말한다. 마지막으로, 현지국가와 관련한 독립변수이다. GDP 및 환율은 2001년부터 2012년까지 표본 다국적 소

Economics, Vol.13. No.2, 1982, pp.585~586.

32) Eaton, B. C., & Lipsey, R. G. "The theory of market pre-emption: the persistence of excess capacity and monopoly in growing spatial markets," *Economica*, Vol.46. No.182, 1979, pp.149~158.

대기업의 자국과 각 현지국가의 GDP 및 환율의 격차를 비율로 산정한 값이다. 이는 현지국가의 변동률을 자국 변동률로 나눈 값을 말하며, 국가자원격차이론에 바탕을 둔 변수이다.

VI. 실증결과 및 추월전략

1. 기술통계량

본 연구에 활용된 변수의 기초통계량은 <표 2>과 같다. 종속변수의 평균값은 장기성과기업 70%, 철수기업 30%이다. 온오프라인 점포를 통한 부동산확장 변수로서, 부동산확장률은 평균 5.58배 성장하였으며, 그 범위는 0배에서 72.8배로 나타났다. 평균부동산 확장은 매년 평균 1.71개의 점포를 확장한 것으로 나타났으며, 그 범위는 -0.57개에서 14.11개로 나타났다. 일부 현지국가에서는 부동산확장이 아닌 저매출 점포를 폐점한 경우가 있음을 알 수 있다. 온라인점포는 39%가 추가 포맷 확장을 채택하였다. 매출확장 변수로서, 매출확장률은 평균 3.12배 성장하였으며, 그 범위는 0배에서 73.48배로 나타났다. 평균매출확장은 매년 평균 2.4이며, 그 범위는 0개에서 31.67로 나타났다. 기업특성 변수로서, 44%의 기업이 3년에서 6년까지 사전준비 기간을 거치며, 학습경험기간은 평균 15.59 년이고, 그 범위는 1년에서 43 년이다. 기업소유지분은 평균 65%이고, 그 범위는 6%에서 100%의 지분을 갖는 것으로 나타났다. 이는 진입시점에 지분율이 다양함을 보여준다. 국가특성 변수로서, GDP는 평균 2.61 배의 격차를 보였고, 그 범위는 20%에서 963%의 차이를 보였다. 환율은 평균 1.02배의 격차를 보였고, 그 범위는 48%에서 147%의 차이를 보였다.

2. 가설검증 : 일반 전략

본 연구는 <표3>와 같이 다국적 소매기업의 온오프라인점포를 통한 부동산확장, 매출확장, 내부화 및 차별화 전략과 관련한 독립변수가 장기성과기업의 종속변수에 어떠한 영향을 이항로지스틱 회귀분석을 통하여 검증하였다.

1) 온오프라인 부동산 확장 전략

[가설1]은 다국적 소매기업의 온오프라인 점포를 통한 부동산확장의 독립변수가 장기성과기업의 종속변수에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 검증이다. 먼저, <표3>과 같이 부동산확장

률의 B 및 Exp(B) 값이 각각 5.88 및 358.98로, 평균부동산확장의 값이 각각 -4.74 및 0.01, 온라인점포의 값이 7.74 및 2,296.84로 분석되었다. 통계적으로도 유의한 수준이다.

〈표 2〉 기술통계량

		변수기호	최소	최대	평균	표준편차
종속변수		장기성과기업	0.00	1.00	0.70	0.46
독립변수	부동산 확장	부동산확장률	0.00	72.80	5.58	11.91
		평균부동산확장	-0.57	14.11	1.71	3.10
		온라인점포	0.00	1.00	0.39	0.49
	매출 확장	매출확장률	0.00	73.48	3.12	9.56
		평균매출확장	0.00	31.67	2.40	6.03
	기업 특성	사전준비기간	0.00	1.00	0.44	0.50
		학습경험기간	1.00	43.00	15.59	10.76
		기업소유지분	0.06	1.00	0.65	0.37
	국가 특성	GDP	0.21	9.63	2.61	1.84
		환율	0.48	1.47	1.02	0.16

이러한 분석결과는 다음과 같다. 먼저 오프라인 점포를 통한 부동산확장 전략이다. 첫째, 다국적 소매기업의 부동산확장은 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. Exp(B) 값은 소매업의 점포기반특성을 잘 설명해주는 결과이다. 둘째, 평균적 부동산 확장보다 순차적이고 지속적인 부동산 확장은 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 이는 매년 평균부동산 확장보다 장기적인 부동산확장 계획에 따라 기업의 내부 및 외부적 확장을 할 필요가 있다는 것이다. 내부적 확장은 기업의 매출 및 부동산 확장이고, 후자는 현지 토착기업 혹은 경쟁 소매기업을 M&A 및 제휴를 통하여 부동산을 확장하는 것이다. 이러한 부동산 확장 역시 단기적 사전적 의사결정이 아니라 소매업의 국제화는 순차적 선택 과정임을 확인하는 결과 값이다. 다음은 다국적 소매기업의 온라인 점포를 통한 부동산확장 전략이다. 온라인 점포를 통한 추가 포맷 확장이 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 새로운 경영모델 채택에 관한 전환비용이론에 따르면, 소매기업이 추가포맷(온라인점포)의 신규 경영모델을 채택하는데 전환비용이 대규모이고, 잠수비용으로 작용할 수 있기 때문에 채택이 쉽지 않다. 본 연구의 온오프라인 점포의 결과 값은 다국적 소매기업이 현지국가로 진입할 때 그들의 소수의 전략적 점포포맷(오프라인 점포)을 통하여 진입하고, 일정기간을 거친 후 추가포맷을 채택할 경우에는 전환비용이 크지 않을 뿐만 아니라 온라인 점포의 추가포맷을 통한 부동산 확

장이 그 기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다.

따라서 가설1은 채택 가능한 결과 값을 얻었다. 다국적 소매기업은 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장이 무엇보다 중요하며, 지속적이고 장기적인 계획에 따라 순차적인 계획에 따른 부동산 확장 할수록, 특히 온라인점포 및 전자상거래와 같은 추가포맷을 채택하면 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 최근 월마트는 온라인 점포를 강화하고 있고, 아마존은 온오프라인 융복합한 점포인 아마존고(Amazon Go)를 선보였다. 그러므로 다국적 소매기업의 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장 전략은 토착 소매기업을 추격, 추월하는 소매기업의 보편적인 일반 전략이라 할 수 있다.

2) 매출 확장 전략

[가설2]는 다국적 소매기업의 매출확장의 변수가 장기성과기업의 변수에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 검증이다. <표3>의 결과 값에 따르면, 매출확장률의 B 및 Exp(B) 값이 각각 6.32 및 555.63로, 평균매출확장 값은 각각 -5.09 및 0.03로 분석되었다. 통계적으로도 유의미한 수준이다.

이러한 분석결과는 부동산 확장의 변수와 유사한 결과로 다음과 같다. 첫째, 다국적 소매기업의 매출확장은 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 매출확장의 Exp(B) 값은 점포의 지속적인 매출확장이 부동산 자원의 가치를 증가시킬 뿐만 아니라 그 현지기업의 성장을 견인하며, 이러한 매출확장이 기업의 경쟁우위의 원천이 된다. 둘째, 매출확장 역시 부동산 확장과 마찬가지로 단기적 매출확장보다 지속적인 매출확장이 소매기업의 장기생존에 긍정적인 영향을 미친다. 이는 매년 평균매출확장보다 장기적이고 지속적인 매출확장을 장기계획에 따라 부동산 확장과 마찬가지로 기업의 내부적 그리고 외부적 성장을 병행할 필요가 있다. 소매기업의 국제화 과정에서 아마도 부동산 확장보다 지속적이고 영속적인 매출확장이 더 중요하다.

따라서 [가설2]는 채택 가능한 결과 값을 얻었다. 다국적 소매기업은 온오프라인 점포 및 상품공급 네트워크를 활용하여 매출확장을 할수록, 장기계획에 따른 매출확장을 할수록 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 그러므로 다국적 소매기업의 매출확장 전략은 토착 소매기업을 추격, 추월하는 소매기업의 보편적인 일반 전략이라 할 수 있다.

3) 내부화 우위 전략

[가설3]은 다국적 소매기업의 내부(기업특성) 및 외부(국가특성)의 변수가 장기성과기업의 변수에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 검증이다. <표3>의 결과 값에 따르면, 사전준비기간의

B 및 Exp(B) 값이 각각 -3.05 및 0.05, 기업소유지분 값은 각각 -7.33 및 0.00으로 분석되었고, 통계적으로도 유의미한 수준이다. 하지만 그 외의 기업특성 및 국가특성 변수는 통계적으로 무의미하므로 추가적인 분석을 통하여 월마트, 까르푸 및 테스코의 차별화 전략을 도출할 것이다.

〈표 3〉 이항 로지스틱 회귀분석 결과

		장기성과기업		
		B	Sig.	Exp(B)
부동산확장	부동산확장률	5.88**	0.01	358.98
	평균부동산확장	-4.74*	0.07	0.01
	온라인접포	7.74**	0.01	2,296.84
매출확장	매출성장률	6.32**	0.01	555.63
	평균매출확장	-5.09**	0.03	0.01
기업특성	사전준비기간	-3.05*	0.05	0.05
	학습경험기간	0.03	0.72	1.03
	기업소유지분	-7.33**	0.01	0.00
국가특성	GDP	0.12	0.71	1.12
	환율	0.90	0.84	2.47
모델요약	-2 로그 우도/예측값	21.815/0.939		
	Cox & Snell R2	0.619		
	Nagelkerke R2	0.874		
	카이제곱/자유도	79.035***/10		

***: p<0.01, **: p<0.05, *:p<0.1

내부 및 외부적 요인의 변수는 다음과 같이 해석할 수 있다. 첫째, 다국적 소매기업은 현지국가의 경제위기시점부터 3년부터 6년까지의 사전준비기간은 그 소매기업의 장기성과에 부정적인 영향을 미친다. 다국적 소매기업은 사전준비기간을 좀 더 앞당기거나 더 늦은 진입이 유리하다고 해석할 수 있지만 다국적 소매기업의 현지국가로의 진입시기의 선택은 명확하게 입증하기가 쉽지 않았다. 둘째, 다국적 소매기업의 현지기업 소유지분이 크면 클수록 그 소매기업의 장기성과에 부정적인 영향을 미친다. Dunning의 절충이론(OLI 모델)에 따르면, 기업소유지분의 결과 값은 다국적 소매기업이 적은 소유지분을 확보하는 JV 등의 진입방법을 택한 후 점차적인 소유지분의 내부거래를 통하여 지분의 늘리는 내부화 우위를 입증하였다. M&A 방식보다 JV방식의 전략적 선택이 그 현지기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다.

따라서 [가설3]은 부분적으로 채택 가능한 결과 값을 얻었다. 다국적 소매기업의 내부화 우위 전략은 토착 소매기업을 추격, 추월하는 소매기업의 보편적인 일반 전략이라 할 수 있다.

3. 강건성 검증 : 차별화 전략

[가설4]는 다국적 소매기업별로 차별화 전략이 <표4>와 같이 <모델1> 월마트, <모델2> 까르푸, 그리고 <모델3> 테스코의 종속변수에 어떠한 영향을 미치는지를 이항 로지스틱 회귀분석을 통하여 강건성 분석을 하였고, 다음과 같은 소매기업의 채택할 수 있는 차별화 전략을 도출하였다.

1) 월마트의 차별화 전략

월마트에 대한 분석결과는 <표4> <모델1>과 같이 월마트의 종속변수에 긍정적인 변수는 기업소유지분이며, 부정적인 변수는 학습경험기간과 GDP이다.

월마트는 상대적으로 상품공급, 유통물류 및 상품판매채인에 대한 기업 역량이 이미 경쟁 우위를 점한 세계 최고의 소매기업이다. 따라서 월마트는 위험이 높지만 성과가 큰 완전소유 방법(M&A)을 선호하며, 학습경험기간이나 현지국가의 특성에 많은 제한 받지 않고 진입하는 차별화된 전략을 선택한다. 월마트는 1) JV진입방법보다 M&A의 진입방법과 확장방법을 선호하는 경향 2) 진입 시기 선택이 자유롭고 후발, 선발 및 늦은 후발기업으로서 다양하게 선택하는 방안, 3) 제조기업, 서비스 기업, 태생적 글로벌 기업의 기능을 흡수하여 소매업의 국제화를 선도하는 새로운 M&A, 신기술(디지털화 등) 및 전략적 점포포맷 등의 다양한 측면에서 소매산업 분야를 선도하는 전략, 4) 경쟁기업 및 현지화 과정으로부터 모방활동과 새로운 경영모델을 창조하는 활동을 결합하는 차별화 전략을 선택하였다.

2) 까르푸의 차별화 전략

까르푸에 대한 분석결과는 <표4> <모델2>와 같이 긍정적인 변수는 학습경험기간, GDP이며, 부정적인 변수는 사전준비 기간과 환율이다.

까르푸는 후발 소매기업의 전제조건이 되는 학습경험을 통한 핵심 역량을 활용하고, GDP 격차가 큰 시장규모의 현지 국가를 선호하였다. 또한 긴 경험을 활용하여 빠른 추격자 전략을 채택하였다. 까르푸는 1) 진입 및 철수에 대한 신속한 의사결정 2) 현지 국가의 거리적 측면보다 시장매력에 초점을 둔 의사결정 3) 중동지역 등의 진출의 경우 프랜차이즈 및 계약방식에 의한 위험도가 낮은 진입방법 채택하는 방안, 4) 상대적으로 짧은 사전준비 및 융통성을

발휘하는 차별화 전략을 선택하였다.

〈표 4〉 이항 로지스틱회귀분석 결과

구분		〈모델1〉 윌마트			〈모델2〉 까르푸			〈모델3〉 테스코		
		B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
부동산 확장	부동산확장률	0.06	0.18	1.07	0.02	0.69	1.02	-0.29**	0.01	0.75
	평균부동산확장	0.03	0.94	1.03	-0.03	0.95	0.97	1.08**	0.04	2.95
	온라인점포	-0.71	0.39	0.49	0.52	0.51	1.69	0.06	0.96	1.06
매출 확장	매출성장률	0.08	0.21	1.08	-0.22	0.20	0.80	0.19*	0.07	1.21
	평균매출확장	-0.15	0.49	0.86	0.00	0.99	1.00	-0.35	0.13	0.71
기업 특성	사전준비기간	-0.12	0.87	0.88	-1.25*	0.09	0.29	1.57*	0.09	4.79
	학습경험기간	-0.14**	0.02	0.87	0.12**	0.01	1.13	-0.05	0.50	0.95
	기업소유지분	2.59*	0.05	13.34	-1.71	0.10	0.18	-0.53	0.75	0.59
국가 특성	GDP	-1.39***	0.00	0.25	1.03***	0.00	2.79	-0.52	0.11	0.59
	환율	-3.57	0.14	0.03	-5.68*	0.06	0.00	14.34**	0.00	1,683.067
모델 요약	-2 로그 우도/예측값	54.301/0.866			60.610/0.793			34.478/0.915		
	Cox & Snell R2	0.301			0.456			0.404		
	Nagelkerke R2	0.471			0.616			0.644		
	카이제곱/자유도	29.401**/10			49.924****/10			42.467****/10		

***: p<0.01, **: p<0.05, *:p<0.1

3) 테스코의 차별화 전략

테스코에 대한 분석결과는 〈표4〉 〈모델3〉과 같이 긍정적인 변수는 사전준비기간 및 환율이다.

테스코는 후발 소매기업의 차별화 전략을 채택하여 사전준비 기간 동안 사전조사, 실사 및 평가활동을 더 중시하며, 사전준비기간을 거쳐 진입 시기 및 진입방법을 신중하게 선택하였다. 까르푸는 빠른 추격자적 성격이라면 테스코는 일정기간의 신중한 관망 전략을 선택하였다. 테스코는 한국소매시장을 진출할 때 세 표본기업 중에 제일 늦게 진입한 것은 그만큼 긴 사전준비 기간을 거쳤음을 알 수 있다. 그러므로 테스코는 현지국가를 진입할 때 현지국가의 경제위기시점 이후 일정기간의 사전준비기간을 거쳤다. 또한 테스코는 현지 국가와의 환율 격차를 최대한 활용하여 진입과 철수를 결정하였다. 대체로 현지 국가는 경제위기를 극복

하기 위하여 자국화폐가치의 하락시키는 환율인상(평가절하)을 통하여 자국의 수출기업에게 인센티브를 주고, 이를 통하여 경기를 부양시키고자 한다. 특히 테스코는 다른 변수에 비하여 환율격차를 적극적으로 활용하였다. 따라서 테스코는 후발 소매기업으로서 사전준비 및 환율 등을 통하여 그들의 기업자원의 가치향상과 경쟁우위를 활용하고, 이는 토착 소매기업을 추격, 추월하는 소매기업의 차별화 전략이라 할 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 다국적 소매기업의 장기성과 및 추월전략에 관한 것이다. 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장, 매출 확장, 내부화 우위 및 차별화 전략을 통하여 그 현지 소매기업의 장기생존을 가져오는지를 분석하고 검증하여 후발 소매기업이 토착 소매기업을 추격, 추월하는 전략을 제시하였으며, 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 다국적 소매기업의 온오프라인 점포를 통한 부동산 확장 전략이 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 다국적 소매기업의 순차적인 오프라인 점포를 통한 부동산확장을 통하여 경쟁우위를 확보하고 종국적으로 토착 소매기업을 추월할 수 있다는 것이다. 또한, 온라인점포와 같은 추가포맷을 통한 확장이 그 소매기업의 장기생존에 긍정적인 영향을 미친다. 둘째, 다국적 소매기업의 매출 확장 전략이 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 특히 장기적이고 지속적인 매출확장이 소매기업의 장기성과를 견인한다. 셋째, 다국적 소매기업의 내부화 우위 전략이 그 소매기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 특히 M&A보다 JV방식의 전략적 선택이 그 현지기업의 장기성과에 긍정적인 영향을 미친다. 넷째, 월마트는 완전 소유 방법을, 까르푸는 GDP 격차가 큰 시장규모의 현지국가를, 테스코는 후발주자의 사전준비 전략 및 환율 격차를 활용하는 차별화 전략을 선호한다.

향후 연구과제는 1) 다국적 소매기업의 정착 및 철수 전략, 2) 다국적 소매기업의 자산유동화 전략, 3) 태생적 글로벌 소매기업의 디지털화와 현지화 등에 관한 것이다. 본 연구결과는 다양한 연구로의 확장 가능성을 내포하고 있다. 하지만 연구의 범위는 소매업에서 서비스 산업으로 확장하지 못하였다. 또한 본 연구가 나타내지 못한 현지국가의 특수성과 문화적 거리감 및 기업의 특수성이 존재할 수 있다.

본 연구가 소매기업이 현지 국가에서 갖게 되는 후발 소매기업의 불이익과 단점을 극복할 수 있는 방안을 찾는 데 활용되고, 또한 소매업의 국제화 연구에도 활용되길 기대해 본다. 소매기업은 국제경영환경의 변화에 따라 단순한 부동산 확장을 넘어 소매업의 국제화, 디지털

화 및 현지화 전략을 통하여 진정한 현지 기업이 되어야 장기성과를 거둘 수 있을 것이다.

〈참고문헌〉

- 강수현, “후발기업의 추격 및 추월전략 연구,” 박사학위논문, 가톨릭대학교 대학원, 2007.
- 김정선. "개인투자자의 해외부동산 투자선호요인 분석-베트남 하노이시 아파트를 중심으로." 「대한부동산학회지」, 제37권, 사단법인 대한부동산학회, 2019.
- 김진·전하진. "가상화폐가 부동산 거래시장에 미치는 영향에 관한 연구." 「대한부동산학회지」, 제36권 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 노택환, 「다국적기업 경제학」, 울곡출판사, 2012.
- 박문수, “다국적 소매기업의 부동산확장경로가 시장점유율에 미치는 영향분석”, 「대한부동산학회지」, 제36권, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 박문수·노승한, "소매기업의 점포선택경로가 부동산가치에 미치는 영향분석" 「주거환경」, 제14권 제1호, 사단법인 한국주거환경학회, 2016.
- 박문수·Neil Crosby·노승한, "후발소매점포의 추월 전략." 「부동산경영」, 제19권, 사단법인 한국부동산경영학회, 2019.
- 박인, "해외부동산투자를 위한 부동산시장분석모형에 관한 연구-아시아 국가를 중심으로." 「대한부동산학회지」, 제29권, 사단법인 대한부동산학회, 2011.
- 전경구, "산업단지 쇠퇴와 이에 따른 생산성 변화 분석." 「대한부동산학회지」, 제36권, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- Crosby, Neil. "Valuation accuracy, variation and bias in the context of standards and expectations." 「Journal of Property Investment & Finance」, Vol.8. No.2, 2000.
- Gielens, Katrijn, and Marnik G. Dekimpe. "Do international entry decisions of retail chains matter in the long run?," 「International Journal of Research in Marketing」, Vol.18. No.3, 2001.
- Juste, Victoria Bordonaba, Laura Lucia-Palacios, and Yolanda Polo-Redondo. "Franchise firm entry time influence on long-term survival." 「International Journal of Retail & Distribution Management」, 2009.
- Lecomte, Patrick, William Whitaker, and Willard McIntosh. "Butterfly spotting: An industrial real estate perspective on globalization and transnational

- economies." 「Journal of Real Estate Literature」, 2010.
- Lee, Y. S. and N. M. Coe. "The strategic localization of transnational retailers: the case of Samsung-Tesco in South Korea." 「Economic Geography」Vol.82, 2006.
 - Magnusson, Peter, Stanford A. Westjohn, and David J. Boggs. "Order-of-entry effects for service firms in developing markets: An examination of multinational advertising agencies." 「Journal of International Marketing」, Vol.17. No.2, 2009.
 - Mathews, J. A. "Competitive advantages of the latecomer firm: A resource-based account of industrial catch-up strategies." 「Asia Pacific Journal of Management」Vol.19. No.4, 2002.
 - Mitchell, W. "Dual clocks: Entry order influences on incumbent and newcomer market share and survival when specialized assets retain their value.", 「Strategic Management Journal」, Vol.12. No.2, 1991.
 - Park, A. and J. L. Glascock. "Review Articles: Corporate Real Estate and Sustainable Competitive Advantage." 「Journal of Real Estate Literature」, Vol.18. No.1, 2010.
 - Park, Thomas Mun Su., "Transnational retailers and corporate real estate management: cases of Wal-Mart, Carrefour, and TESCO, PhD Thesis, University of Reading, 2017.
 - Siebers, L. Q., "Foreign retailers in China: the first ten years." 「Journal of business strategy」, Vol.33. No.1, 2011.
 - Virginia, Gibson, and Barkham Richard, "Corporate real estate management in the retail sector: investigation of current strategy and structure, 「Journal of Real Estate Research」, Vol.22. No.1-2, 2001.
 - 한국체인스토어협회 홈페이지(<http://www.koca.or.kr>)
 - 한국토지정보시스템 홈페이지(<http://www.klis.seoul.go.kr>)
 - UNCTAD Statistics 홈페이지(<http://unctadstat.unctad.org/EN/>)
 - Planet Retail 홈페이지(<http://www1.planetretail.net>)
 - Retail Analysis 홈페이지(<http://retailanalysis.igd.com>)

〈투고(접수)일자 2020.07.16. 심사(수정)일자 2020.08.27. 게재확정일자 2020.09.28.〉

아파트거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향

김홍범* · 권대중**

The Effect of Purchasing Decision Factors on Residential Satisfaction of Apartment Residents

Kim, Hong Bum · Kwon, Dae Joong

목 차

- | | |
|---------------|-----------------|
| I. 서론 | 2. 설문지의 구성 |
| II. 이론 및 선행연구 | IV. 실증 분석 |
| 1. 구매결정요인 | 1. 표본의 특성 |
| 2. 주거만족도 | 2. 타당도 및 신뢰도 검토 |
| 3. 선행연구 및 차별성 | 3. 구매결정요인 분석 |
| III. 연구 설계 | V. 결론 |
| 1. 연구 범위 및 방법 | |

ABSTRACT

This study analyzed the impact of purchasing decision factors on residential satisfaction of apartment residents. The buying determinants and the form of housing satisfaction will change as the times change. Through this study, we wanted to confirm the awareness of residential satisfaction among residents living in apartments, which are currently representative types of housing. If you decide to buy an apartment and the residents of the apartment live in the apartment and have a high level of residential satisfaction, you can say that the individual's living environment increases. Conversely, if the residential satisfaction of apartment dwellers is significantly reduced, the residential environment of apartment dwellers will also be reduced. The supplier who wants to supply apartments should be aware of these relationships and be able to improve the residential environment of apartment dwellers by providing quality apartments to future apartment dwellers. Apartment suppliers will be able to reduce risks and proceed with successful apartment supply by recognizing the purchasing determinants and housing satisfaction relationship suitable for consumers' times, while apartment residents who are consumers will be able to improve housing satisfaction.

Keywords : Apartment, Purchase Decision, Housing Satisfaction, Residential Environment, Apartment Supply.

* 광운대학교 대학원 도시계획부동산학과 박사과정(hyung487@naver.com, 주저자)

** 명지대학교 부동산대학원 교수, 부동산학박사(djk1129@mju.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향을 분석하였다. 시대적 환경의 변화에 따라 구매결정요인과 주거만족의 형태는 변화 될 것이다. 이 연구를 통하여 현재 대표적인 주거형태인 아파트에 거주하고 있는 거주자들의 주거만족의 인식을 확인해 보 고자 하였다. 아파트를 구매결정하고 아파트 거주자가 그 아파트에 살면서 주거만족도가 높 으면 개인의 주거환경이 높아진다고 할수 있다. 반대로 아파트 거주자의 주거만족도가 현저 히 낮아진다면 아파트 거주자의 주거환경 또한 낮아 질 수 밖에 없을 것이다. 아파트를 공급 하고자 하는 공급주체는 이러한 관계를 잘 인식하고 미래의 아파트 거주자들에게 양질의 아 파트를 공급함으로써 아파트 거주자의 주거환경을 향상시 킬 수 있어야 할 것이다. 아파트 공급주체는 소비자들이 시대에 적합한 구매결정요인, 주거만족 관계를 잘 인식함으로써 리스 크를 줄이고 성공적인 아파트 공급을 진행 할 수 있을 것이며, 소비자인 아파트 거주자들은 주거만족이 향상 될 것이다.

주제어 : 아파트, 구매결정, 주거만족도, 주거환경, 아파트공급.

I. 서 론

주거는 거주자의 신체적·정신적·사회적 건강과 인격 형성, 가족생활, 아동의 발달과 학업 성취도, 범죄로부터의 가족 안전뿐만 아니라 교육이나 고용 기회와 안정성 같은 사회적 기회 와도 밀접하게 연관되는 등 거주자의 삶에 미치는 영향이 막대하다. 인간 삶에 있어 가장 기 본적인 욕구는 의·식·주로 범주화 될 수 있다. 공동주택은 현재 주거형태의 주요부분을 차지 하고 있고, 주거환경에 대한 기대는 더욱 증가하고 있다. 우리나라 주택의 약 60%를 차지하 고 있는 아파트는 우리나라 주택의 대표적인 유형이라고 할 수 있다. 특히 주거의 기능은 인 간생활의 기본적인 욕구를 충족하는 수단과 동시에 사회적 자본 형성의 기초를 제공함으로써 삶의 질을 결정하는 매우 중요한 요인이 된다.¹⁾우리나라는 1960년대 이후 인구의 급속한 도 시집중으로 극심한 주택난이 야기되었다. 이를 해결하기 위하여 정부차원에서 1977년 [주택 건설촉진법]을 제정하면서 공동주택이 보편화 되기 시작했다.²⁾ 부동산에 관한 수요는 경제

1) 김윤옥, 박병남, 김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 「부동산학보」, 제64집, 한국부동산학회, 2016, p.229.

성장으로 인한 도시화가 증가하였고, 우리나라의 경우 1960년대부터 부동산의 수요가 급격히 증가하였으나 공급이 이에 미치지 못해 주택 양적 부족현상이 극심하였다.³⁾ 따라서 주택의 질적인 문제보다 공급문제를 우선시하였고, 이를 해소하기 위한 방안으로 주택을 보다 용이하고 효율적으로 공급하기 위해 공동주택인 아파트를 대도시 중심으로 건설하였다. 아파트의 거주비율이 계속해서 늘어나는 요인은 여러 가지가 있을 것이며, 향후에도 주택의 거주형태는 아파트가 차지하는 비중이 늘어갈 것으로 예측되며 아파트 거주자의 주거만족과 관련된 학술적 연구가 더욱더 필요한 실정이다.

이에 본 연구의 목적은 아파트 거주자의 구매결정요인이 거주자의 주거만족도에 영향을 주는 요인이 무엇인지 분석하고자 한다. 이 같은 연구를 통하여 아파트 분양업체 및 시행사, 중개업자에게 아파트 거주자들이 원하는 아파트 구매결정요인을 제시함으로써 효율적인 마케팅 방안과 판매 방안에 긍정적인 영향을 미치며, 아파트 거주자의 주거만족도 향상을 위한 기초자료를 제공하는데 의의가 있다.

II. 이론 및 선행연구

1. 구매결정요인

주택은 물리적인 건축물을 의미하며, 주거는 주택을 기반으로 나타나는 생활적·심리적·사회적·문화적 측면을 포함하는 의미를 담고 있다. 개인이나 가족은 생활을 영위하기 위한 주택이라는 물리적 공간으로부터 연장하여 주변환경, 이웃, 지역과의 관계를 통해 주거의 의미를 확장하며 주거요구를 갖게 된다. 일반적으로 주택의 구분은 형태에 따른 분류와 용도에 따른 분류로 구별된다. 주택법 제2조 제1호에 따른 형태에 따른 분류로는 단독주택과 공동주택으로 구별할 수 있다. 용도에 따른 분류로는 건축법 시행령 3조의 5의 분류로 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 구분되며 자금지원 여부에 따른 분류로 주택법 제2조 제5호-7호에 따라 국민주택, 민영주택으로 구별할 수 있다.⁴⁾아파트란 주택법에 따르면 공동주택 중 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층⁵⁾ 이상인 주택을 아파트라 하여 다른 공동주택과 구별한다. 아파트 층

2) 정의창, 권대중, “소규모 공동주택 관리에 대한 인식연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2017, p.169.

3) 심재현, “중소도시 아파트의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「경영건설학회지」, 제6권 제6호, 한국경영건설학회, 2006, p.56.

4) 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/>), 2020년 07월07일 방문.

5) 이 경우 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분

수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하면 필로티 부분을 층수에서 제외한다. 아파트는 국민주택기금의 지원 여부 및 주거의 용도로만 쓰이는 면적 등에 따라 민영아파트, 국민아파트, 임대아파트로 구분한다.⁶⁾ 소비자의 소득수준이 크게 향상되면서 아파트를 선택하는데 있어 다양해지고 있는 소비자의 기호와 구매기준에 따라 소비자들은 다양한 주거공간을 제공받기를 원한다.⁷⁾ 소비자의 구매의사결정 과정은 관여도 수준에 의해 달라질 수 있으며, 이는 각 개인이 추구하는 정보 및 사고능력이 상이하므로 모든 상황에서 동일한 비율의 관심을 보이지 않기 때문이다. 즉, 소비자가 제품 구매를 할 경우 제품에 관한 관심의 정도에 따라 제품관련 정보를 추구 및 처리하는 소비자의 구매행동은 다르게 나타날 것이다. 특히, 아파트와 같은 주택의 경우 소비자에게 현실적으로 가장 큰 경제적 문제임과 동시에 개인 및 가족의 가장 기본적인 생활공간이므로 소비자들은 주택 구매 시에 신중한 구매의사결정을 하게 된다. 따라서 소비자가 만족할 수 있는 아파트를 공급하기 위하여 소비자의 구매행동 특성 파악이 우선적으로 이루어져야 할 것이다. 구매의사결정과정은 구매결정을 함으로써 끝나는 것이 아니라, 자신이 구매한 제품을 사용해가면서 만족 또는 불만족을 경험하게 되고 자신의 구매결정에 대한 잘잘못을 평가하며 나아가 그 제품에 대한 재구매여부를 결정하는 일련의 과정을 포함하는 것이다. 소비자의 구매후 행동은 매우 다양한 형태로 나타난다. 예를 들어, 똑같은 제품을 구매한 사람일지라도 어떤 사람은 만족해하고, 어떤 사람은 불만족을 표시하기도 한다. 또한 어떤 이는 불만족을 스스로 해소해가면서 그 제품을 사용하는 반면, 어떤 이는 다른 제품으로 교환 혹은 환불을 요구하는 등 적극적 행동을 하기도 한다. 구매후 만족/불만족은 소비자가 느끼는 불일치 정도에 의해 결정되는데, 여기서 불일치라 함은 제품에 대한 기대수준과 제품사용경험을 통해 소비자가 지각하게 되는 제품성과(Perceived performance)와의 차이를 말한다. 소비자는 지각된 성과가 자신의 기대수준과 차이가 없거나 기대수준 이상이면 제품에 대하여 만족한다. 그러나 지각된 제품성과가 자신의 기대수준 이하일 때는 소비자는 그 제품에 대하여 불만족을 하게된다.⁸⁾

소비자 구매행동은 조직, 집단, 개인 등 의사결정단위가 소비자의 구매욕구 충족을 위하여 서비스 및 재화를 획득해서 사용하기까지의 구매결정 단계를 거치는 것이며, 이와 같은 구매결정에 선행되는 과정에 소비자 의사결정과정도 포함된다.

을 층수에서 제외하고, 지하층을 주택의 층수에서 제외합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제2호 단서)

6) 김효경, 홍원화, 김영찬, “공동주택의 세대 구성유형과 면적에 따른 MSW 발생량 추정모델 개발”, 「한국주거학회 논문집」, 한국주거학회, 2012, p.42.

7) 박정열, “아파트구매선택과 행동시 체면의식과의 상관관계 연구”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2020, p.192.

8) 이학식, 안광호, 하영원, 「소비자 행동-마케팅전략적 접근-」 법문사, 2004, p.137.

2. 주거만족도

세계적인 주거권의 논의는 1976년 ‘인간정주에 대한 벤쿠버 선언’, 1986년 ‘UN경제 이사회 결의’, 1996년 ‘인간정주에 관한 이스탄불 선언’ 등으로 이어졌으며, 1991년 UN 사회권규약위원회에서 발표한 ‘적절한 주거의 일곱 가지 요건’은 주거권에 적합한 구체적인 주거 조건에 대하여 명시하였다. 직접적으로 주거권이라는 용어를 언급하지는 않지만, 우리나라 헌법에서 ‘행복을 추구할 권리(제10조)’, ‘인간다운 생활을 할 권리(제34조1항)’, ‘쾌적한 환경에서 생활할 권리(제35조)’ 등의 내용을 통하여 간접적으로 주거권을 국민의 권리로 보장하고 있으며, ‘국가가 주택 개발정책을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다(제35조 제3항)’고 명시함으로써 국민의 주거권⁹⁾을 보장하기 위하여 적극적으로 노력하는 것이 국가의 의무임을 규정하고 있다.¹⁰⁾ 주거만족도는 주거욕구의 충족정도를 주택에 관한 경험, 열망, 기대감 등에 비교하는 것으로, 현재의 주거상태에 관한 평가의 결과이자 주거선호 경향을 예측할 수 있는 것이라고 정의할 수 있다.¹¹⁾ 즉, 주거만족이란 주거욕구가 충족되는 정도에 관한 주관적 평가의 결과이자, 거주자가 행하는 평가의 과정에서 발생하는 것이다. 또한 주거선택 과정을 하나의 조직적인 의사결정 과정으로 파악하고, 개인의 동기 및 문화적 배경, 가치관 등과 가족의 사회적 배경이 작용해 주거가 선택되고 주거만족이라는 평가가 나타나게 되는 것이다. 주거만족도를 어떠한 측면에서 접근하느냐에 따라서, 사회계층의 분류에 따른 주거만족도, 주변지역의 특성을 고려한 주거만족도, 주택의 물리적 환경에 따른 주거만족도 등 다양한 측면에서의 연구가 진행되고 있다.¹²⁾ 주거만족도는 주거가 가지는 조건에 대한 만족 혹은 불만족의 상태이고, 거주자가 생활하고 있는 주택에 관한 긍정적 혹은 부정적 느낌을 의미한다고 볼 수 있다.¹³⁾ 즉, 주거환경에 관한 이미지와 비교평가가 주거환경에 관한 만족도이고, 궁극적으로는 더 바람직한 주거환경의 선택여부를 결정하게 하는 것이

9) 주거권 관련 대한민국헌법 조항

제10조 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다. 제34조 ① 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다. 제35조 ① 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다. ② 국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.

10) 박경옥외, 「사회속의 주거 주거속의 사회」 교문사, 2016, p.76.

11) 김창완, 김판준, 김춘수, “아파트 주거환경요인이 주거 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국마케팅학회 학술대회 발표논문집」, 한국마케팅학회, 2003, p.125.

12) 강은택, 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015, p.216.

13) 박종오, 정택승, 성무용, “아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제27권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2009, p.230.

다. 단, 주거만족도는 현실적이고 실제적인 상황인식이기 때문에 거주자가 경험하지 못한 환경에 관한 평가는 불가능하고, 주택에 관한 경험을 기반으로 판단하는 거주자의 주관적인 평가이기 때문에 거주자의 욕구수준 변화에 따라 평가에 변화가 생길 수 있다. 주거만족도는 주택이 가진 특징으로 인하여 일반적인 상품에 관한 고객만족과는 다음과 같이 차별화된다.

첫째, 주택은 단기 소비재가 아닌 장기내구재이기 때문에 주거만족에 관한 욕구와 기대가 현재 상태뿐만 아니라 미래에 관한 평가가 반영된다는 점이다. 주거만족은 거주자의 주거 욕구 및 필요와 현재 주거생태 간의 지각된 차이라고 정의하면서 거주자들은 그들의 실제상태 외에도 그들의 미래에 관한 욕구도 함께 평가한다.

둘째, 주거만족도는 주택이라는 물질적 상품 가치 외에도 거주자들이 느끼는 외부환경과 사회적 상호관계에 관한 정서적 반응의 표현이기 때문에 주거환경의 다양한 변수와 연관성을 가지게 된다. 따라서 주거 만족도는 주거환경의 물리적 측면 외에도 형태적, 사회적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다.¹⁴⁾

주거의 개념은 매우 복잡하다. 주거를 단순히 안전 및 은신처 등의 기본적인 욕구 충족을 위한 기능적, 물리적인 것으로 보는 견해부터 자아실현 등의 사회적 욕구 등의 고도의 욕구가 충족되는 형태적, 사회적인 것으로 보는 견해까지 있기 때문이다.¹⁵⁾ 오늘날 주거만족도의 개념은 단순히 주거의 물리적 속성에 관한 만족만을 의미하는 것이 아니며, 주거의 주변 환경을 포함한 주거의 전반적인 것에 관한 만족을 의미한다. 따라서 주거환경의 물리적 속성은 거주자들의 개인적, 문화적 요인을 통해 지각되므로 주거만족도는 개인적인 행태심리 요소 및 심리적, 사회적 환경요인의 영향을 받는 총체적인 특성을 가진다.¹⁶⁾ 주거만족은 거주자가 거주하는 주거환경에서 느끼는 주관적인 만족의 정도라고 표현 할 수 있다.¹⁷⁾

3. 선행연구 및 차별성

구매결정은 소비자가 구매할 때 거치는 과정이며, 소비자가 구체적 특성에 관하여 좋아하는 경향 및 원하는 것을 선택하여 결정하는 것을 의미한다. 다양한 구체적 특성에 관한 수용 및 거부를 선택하는 것으로도 정의할 수 있다.¹⁸⁾

14) 진선진, 하규수, “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 「한국벤처창업학회 학술대회」, 한국벤처창업학회, 2009, p.92.

15) 최형식, “주거환경개선사업에 대한 주민만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2009, p.13.

16) 신은진, 남진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제47권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2012, p.144.

17) 김해숙, 정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2015, p.210.

아파트 구매결정요인의 선행연구에서 이현철(2009)¹⁹⁾은 소비자들이 공동주택 구매 시에 고려하는 속성을 분석한 결과 평당 가격, 단지특성, 주택특성, 입지, 투자가치가 중요한 요인인 것으로 나타났다. 강충구(2001)²⁰⁾은 아파트 구매결정요인에 영향을 미치는 요인으로 환경특성, 지역특성, 주거특성 등 3가지 범주로 구분하였고, 김명섭(2009)²¹⁾은 공동주택 구매결정요인에서 분양가가 가장 중요도가 높고, 교통 및 환경 등 입지요인, 전망 및 조망 순으로 중요한 요인이라고 하였다.

송인규(2016)²²⁾는 기존 선행연구의 신규 공동주택의 구매 결정요인(입지환경, 단지 사회환경, 단지 구조적 환경, 경제적 환경, 직원 설명에 대한 만족도)을 독립변수로 하고 수요자의 구매의도를 종속 변수로 정했으며 라이프스타일을 조절변수로 하는 연구모형 및 연구가설을 설정하고 검증하였다. 이경구(2018)²³⁾는 소형주택 거주자의 구매결정요인이 주거만족도 및 계속거주의향에 미치는 영향에 대한 브랜드이미지의 조절효과에 대한 가설을 검증한 결과, 실내환경요인과 가격특성요인에 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 인간이 살기 위해 가장 필요한 3가지 요소를 의식주라고 볼 때, 주(主)는 인간을 외부의 위협으로 보호하고 안전에 대한 욕구 충족을 시켜주는 공간일 뿐만 아니라, 오락, 친교, 휴식, 교육, 육아 등 다양한 활동이 이루어지며, 나아가 자아실현 및 자기존중의 욕구를 충족시키는 등 여러 가지 기능을 담당한다.²⁴⁾

이와 같이 일상생활을 위하여 거주하고 있는 아파트에 관해 거주자가 개인적으로 인지하는 욕구 및 기대감 등에 관한 주관적인 만족은 우리 삶에 미치는 영향이 매우 크다.²⁵⁾정병호(2016)²⁶⁾는 주택소비자들의 주거욕구 등을 충족 시킬 수 있는 교통·문화적환경, 교육환경,

- 18) 박인숙, 김정학, 김재준, “아파트의 주거만족과 브랜드 이미지가 고객충성도에 미치는 영향”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 대한건축학회, 2008, p.59.
- 19) 이현철, 박한구, 고성석, “컨조인트 분석을 통한 공동주택 구매시 주거환경 선호도 연구 - 광주광역시 를 대상으로”, 「한국주거학회 논문집」, 한국주거학회, 2009, pp.27-35.
- 20) 강충주, 정창무, “주택가격결정요인의 경제적 가치 변화에 관한 정태적·동태적 연구”, 「국토계획」, 제36권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2001, pp.217-224.
- 21) 김명섭, “공동주택 구매결정요인 분석에 관한 연구”, 「국토계획」, 제44권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2009, pp.57-67.
- 22) 송인규, “신규 공동주택의 구매 결정요인에 관한 실증적 연구”, 박사학위논문, 서경대학교 대학원, 2016, p.97.
- 23) 박재용, “소형주택의 구매결정요인이 거주자 만족도 및 계속 주거의향에 미치는 영향”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2018, p.101.
- 24) 최용부, “아파트주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석 -가중치부여방법을 이용한 진주시 사례를 중심으로”, 박사학위논문, 부산대학교 대학원, 2005, p.22.
- 25) 이유재, 문선희, “아파트 주거만족도 평가모형의 개발과 적용, KARS(Korea Apartment Resident Satisfaction Index)모형을 중심으로”, 「소비자학연구」, 제27권 제2호, 한국소비자학회, 2016, p34.
- 26) 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학

주변환경, 주차 및 청소 등 주거특성을 만족을 시킬 수 있는 정책이 필요하다고 하였고, 1~2인가구의 증가, 베이비붐 세대의 은퇴와 저출산, 고령화 인구 증가 등에 따라 무주택 서민의 주거안정을 위하고 인간다운 삶을 살 수 있도록 향후 공공임대주택의 공급과 소형주택 건설을 많이 공급하는 주택정책을 펼쳐야 한다고 하였다. 오수철(2016)²⁷⁾은 단독주택과 공동주택 거주자를 대상으로 주택유형별 주거만족도를 조사하여 거주자들의 주거만족도를 높이는 수단으로서 주택 선택과 어떤 요인에 따라 만족도의 차이가 발생하는지 등 주택 유형 간 만족도와 이에 영향을 주는 요인의 차이를 제시하였다. 반승주(2018)²⁸⁾는 인간의 만족감에 관하여 열망 및 이에 관한 성취의 관계로 설명하였는데, 삶의 경험을 평가할 경우, 열망은 만족감을 측정하는 기준이 되고, 인간의 열망은 객관적 조건과 같이 고정된 것이 아닌 변화하는 것이라고 가정하였다. 이와 같은 개념에서 주거만족도는 일회성의 고정된 개념이 아닌, 열망 및 욕구수준의 정도에 따라 지속적으로 변화하는 동적인 개념이라고 보았다. 권소혁(2019)²⁹⁾은 국민임대주택과 민간임대주택의 입주자들을 대상으로 주거만족도와 장기거주 의사, 추천 의도의 영향 관계를 연구하였고 두 임대주택 유형간의 차이점 분석을 통하여 민간임대주택의 공급 및 활성화를 위한 시사점을 도출하였다.

이처럼 선행연구들을 검토한 결과, 기존의 구매결정요인이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향에 대한 연구가 다양하게 이루어졌다. 이에 본 연구는 선행연구에서 검토되었던 주거만족요인에 더해서 사전적 구매결정요인이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 연구하고 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 제시하여 기존 연구와 차별성을 두었다. 첫째, 아파트 구매 결정에 있어서 선택속성을 조사함과 동시에 실제 거주를 통한 주거속성을 동시에 조사하여 아파트를 선택할 때 비교 가능한 방법 제시에 대한 차별성을 가진다. 아파트 거주자들이 주거지를 선택할 때 시행착오를 줄일 수 있도록 대안을 제시하고자 한다. 둘째, 지금까지의 논문들 대다수가 주거만족이 재구매의사, 추천의도, 지속상주 의사등을 연구의 주제로 삼았다면 구매결정의 속성이 주거만족과 어떠한 영향관계에 있는지 실증적으로 분석하고 한다.

원, 2016, p.121.

27) 오수철, “주택유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2016, p.94.

28) 반승주, “중·고령 1인가구의 주거특성과 삶의 만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2018, p.10.

29) 민규식, “주거만족도가 장기거주 의사와 추천 의도에 미치는 영향 분석”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2019, p.182.

III. 연구설계

1. 연구 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 일반적특성, 아파트 거주자의 일반적 내용, 주거만족도에 관한 내용, 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향으로 구성하였고, 본 연구의 공간적 범위는 서울, 경기, 인천 수도권 아파트 거주자를 연구 대상으로 선정하였다. 각 연구방법에 대한 내용을 정리하면 다음과 같다. 실증분석은 아파트 구매결정요인이 주거만족에 어떠한 영향을 미치는지 분석하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 이 과정에서 조사대상자의 일반적 특성(성별, 연령, 학력, 소득 등)이 이들 간의 관계에 어떤 영향을 미치는지, 어떤 차이를 보이는지도 함께 분석하였다. 실증분석을 위한 설문조사는 아파트 거주자를 대상으로 하며, 연구의 공간적 범위는 수도권(서울, 인천, 경기 포함) 소재 아파트에 거주하는 성인 남녀를 모집단으로 하였다. 설문조사의 시간적 범위는 2020년 04월30일부터 2020년 06월 20일까지 총 50일 간 진행하였고, 총 460부의 설문지를 배부하여, 최종적으로 회수된 413부를 연구 자료로 사용하였다. 설문지는 구조화된 설문지를 통하여 온라인 설문조사와 대면조사를 병행하였다.

2. 설문의 구성

아파트 구매결정요인이 거주자의 주거만족에 미치는 영향을 분석하기 위하여 구매결정요인과 관련 선행연구를 중심으로 다음과 같은 변수를 선정하고 조작적 정의하였다. 본 연구의 독립변수는 아파트 구매결정요인으로, 경제적특성, 개별적특성, 단지적특성, 입지적특성, 실내환경특성등 총 5개의 하위요인으로 구성하였다. 경제적특성은 거주하고 있는 아파트의 경제적 가치에 대한 평가요소이고, 아파트 생활을 통해 느끼는 경제적 요소에 대한 내용을 측정하는 변수이다. 아파트의 가격, 주변 지역 아파트 가격차이, 관리비 및 난방비 적정성, 가격상승요소 가능성, 대출 조건 등의 적정성을 측정하고자 하였다. 개별적특성은 거주하고 있는 아파트의 개별특성에 대한 평가요소로서 아파트층수와 방향, 조망권 및 일조권 양호, 층간소음, 단지 내 공원, 조경 등의 녹지 공간, 주차 공간 적정성, 아파트 외관 디자인 및 색상에 대한 내용을 측정하는 변수이다. 단지적특성은 아파트 구매결정시 영향을 미치는 요인 중 개별 세대가 아닌 아파트 단지 전체와 연관된 요인으로 아파트 거주자의 지각 정도라고 조작적 정의할 수 있다. 입지적특성은 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인 중 아파트 입지와 연관된 요인으로 아파트 거주자의 지각 정도라고 정의한다. 실내환경특성은 아파트 구매 결정에 영

향을 미치는 요인 중 아파트 실내환경과 연관된 요인으로 아파트 거주자의 지각 정도라고 정의하였다. 만족은 어떠한 상태에 대한 주관적인 평가 상태를 의미하며, 주거만족은 거주하는 주택에 대한 평가자의 주관적 상태를 의미한다. 다시 말해 현재 거주하고 있는 주택이나 거주했던 주택에서 주거환경이나 주거생활에 대한 다양한 요인을 고려하고 실제경험을 통해 느꼈던 부분들에 대한 주관적 평가이다. 본 연구에서 주거만족도는 현재 거주하고 있는 아파트에 대한 주거만족 정도에 대한 평가요소로서 경제적특성, 개별적특성, 단지적특성, 입지적특성, 실내환경특성에 대하여 주거만족도를 측정하는 변수이다.

설문지의 구성은 아래 <표 1>과 같다.

<표 1> 변수 및 설문지의 구성

변수		문항수	측정척도
구매결정요인	경제적특성	20	7점 리커트
	개별적특성		
	단지적특성		
	입지적특성		
	실내환경특성		
주거만족도	주거만족도	5	7점 리커트
일반적 특성	성별, 나이, 교육수준, 직업, 월평균소득, 결혼여부, 가구수, 평수, 세대수, 소유형태, 아파트연령, 아파트구입시기, 거주지	13	명목

IV. 실증분석

1. 표본의 특성

1) 조사대상자의 일반적 특성

본 연구는 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향을 분석하기 위하여 서울, 경기, 인천 아파트 거주자를 대상으로 표본을 수집하였다. 조사대상의 일반적 특성은 <표 2>와 같다. 성별은 남자 281명(68.0%), 여자 132명(32.0%)으로 나타났다. 나이는 41세-50세 239명(57.9%), 50세-60세 94명(22.8%), 31세-40세이하 56명(13.6%), 30세이하 10명

아파트거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향

(2.4%), 60세-70세 9명(2.2%), 71세이상 5명(1.2%)으로 나타났다. 교육수준은 대학교졸업 230명(55.7%), 대학원졸업 80명(19.4%), 전문대학교졸업 64명(15.5%), 고등학교졸업 39명(9.4%)으로 나타났다. 직업은 회사원 205명(49.6%), 자영업 85명(20.6%), 전문직 74명(17.9%), 주부 30명(7.3%), 공무원 14명(3.4%), 학생 5명(1.2%)으로 나타났다. 월평균소득은 600만원 107명(25.9%), 800만원 99명(24.0%), 1000만원초과 73명(17.7%), 1000만원 72명(17.4%), 400만원 48명(11.6%), 200만원 14명(3.4%)으로 나타났다. 결혼여부는 기혼 368명(89.1%), 미혼 45명(10.9%)으로 나타났다. 가구수는 4명 197명(47.7%), 3명 99명(24.0%), 2명 40명(9.7%), 1명 37명(9.0%), 5명 37명(9.0%), 6명이상 3명(0.7%)으로 나타났다.

아파트평수는 전용30평-40평 152명(36.8%), 전용20평-30평 141명(34.1%), 전용10평-20평 85명(20.6%), 전용10평미만 15명(3.6%), 전용40평-50평 15명(3.6%), 전용50평이상 5명(1.2%)으로 나타났다. 단지세대수는 1000세대미만 134명(32.4%), 2000세대미만 132명(32.0%), 500세대미만 57명(13.8%), 2000세대초과 50명(12.1%), 300세대미만 40명(9.7%)으로 나타났다. 소유형태는 자가 321명(77.7%), 전세 68명(16.5%), 반전세 17명(4.1%), 월세 7명(1.7%)으로 나타났다. 아파트연령은 10년미만 115명(27.8%), 15년미만 100명(24.2%), 5년미만 90명(21.8%), 20년초과 55명(13.3%), 20년미만 53명(12.8%)으로 나타났다. 아파트구입시기는 10년미만 182명(44.1%), 5년미만 119명(28.8%), 15년미만 79명(19.1%), 20년미만 33명(8.0%)으로 나타났다. 거주지는 경기남부권 133명(32.2%), 경기북부권 64명(15.5%), 서울동북권 60명(14.5%), 서울동남권 53명(12.8%), 서울서남권 35명(8.5%), 서울서북권 32명(7.7%), 인천광역시 19명(4.6%), 서울도심권 17명(4.1%)으로 나타났다.

〈표 2〉 조사대상자의 일반적 특성

구분		빈도(명)	비율(%)
전체		413	100.0
성별	남자	281	68.0
	여자	132	32.0
나이	30세이하	10	2.4
	31세-40세이하	56	13.6
	41세-50세	239	57.9
	50세-60세	94	22.8
	60세-70세	9	2.2
	71세이상	5	1.2

구분		빈도(명)	비율(%)
교육수준	중학교졸업	0	0.0
	고등학교졸업	39	9.4
	전문대학교졸업	64	15.5
	대학교졸업	230	55.7
	대학원졸업	80	19.4
직업	회사원	205	49.6
	자영업	85	20.6
	전문직	74	17.9
	공무원	14	3.4
	주부	30	7.3
	학생	5	1.2
	기타	0	0.0
월평균소득	200만원	14	3.4
	400만원	48	11.6
	600만원	107	25.9
	800만원	99	24.0
	1000만원	72	17.4
	1000만원초과	73	17.7
결혼여부	미혼	45	10.9
	기혼	368	89.1
가구수	1명	37	9.0
	2명	40	9.7
	3명	99	24.0
	4명	197	47.7
	5명	37	9.0
	6명이상	3	0.7
아파트평수	전용10평미만	15	3.6
	전용10평-20평	85	20.6
	전용20평-30평	141	34.1
	전용30평-40평	152	36.8
	전용40평-50평	15	3.6
	전용50평이상	5	1.2
단지세대수	300세대미만	40	9.7
	500세대미만	57	13.8

아파트거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향

구분		빈도(명)	비율(%)
	1000세대미만	134	32.4
	2000세대미만	132	32.0
	2000세대초과	50	12.1
소유형태	자가	321	77.7
	전세	68	16.5
	반전세	17	4.1
	월세	7	1.7
	기타	0	0.0
아파트연령	5년미만	90	21.8
	10년미만	115	27.8
	15년미만	100	24.2
	20년미만	53	12.8
	20년초과	55	13.3
아파트구입시기	5년미만	119	28.8
	10년미만	182	44.1
	15년미만	79	19.1
	20년미만	33	8.0
	20년초과	0	0.0
거주지	서울동남권	53	12.8
	서울서남권	35	8.5
	서울동북권	60	14.5
	서울서북권	32	7.7
	서울도심권	17	4.1
	인천광역시	19	4.6
	경기북부권	64	15.5
	경기남부권	133	32.2

2) 일반적 특성에 따른 주거만족도 차이

조사대상의 일반적 특성에 따라서 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족도의 차이를 분석하였다. 성별에 따른 각 변수에 대한 t-test분석 결과 주거만족도는 유의수준 0.05에서 유의한 차이가 나타나지 않았다($p>0.05$). 평균을 보면 남자는 5.13, 여자는 5.24로 각각 나타났다. 나이별 각 변수에 차이 분산분석을 이용해 분석한 결과 주거만족도는 유의수준 0.05

에서 유의한 차이가 나타났다($p < 0.05$). 응답평균을 보면 30세이하는 4.84, 31세-40세이하는 4.97, 41세-50세는 5.20, 50세-60세는 5.27, 60세-70세는 5.09, 71세이상은 4.52로 각각 나타났다. 교육수준별 각 변수에 차이 분산분석을 이용해 분석한 결과 주거만족도는 유의수준 0.05에서 유의한 차이가 나타나지 않았다($p > 0.05$). 응답평균을 보면 고등학교졸업은 5.12, 전문대학교졸업은 5.15, 대학교졸업은 5.16, 대학원졸업은 5.20로 각각 나타났다. 직업별 각 변수에 차이 분산분석을 이용해 분석한 결과 주거만족도는 유의수준 0.05에서 유의한 차이가 나타났다($p < 0.05$). 응답평균을 보면 회사원은 5.09, 자영업은 5.08, 전문직은 5.32, 공무원은 5.07, 주부는 5.56, 학생은 5.20로 각각 나타났다. 월평균소득별 각 변수에 차이 분산분석을 이용해 분석한 결과 주거만족도는 유의수준 0.05에서 유의한 차이가 나타났다($p < 0.05$). 응답평균을 보면 200만원은 4.57, 400만원은 5.05, 600만원은 5.16, 800만원은 5.15, 1000만원은 5.36, 1000만원초과는 5.19로 각각 나타났다. 일반적 특성에 따른 주거만족도 차이는 아래 <표 3>와 같다.

<표 3> 일반적 특성에 따른 주거만족도 차이

구분		N	평균	표준편차	t-value	p
성별	남자	281	5.13	0.71	-1.366	0.173
	여자	132	5.24	0.85		
나이	30세이하	10	4.84ab	0.79	2.302	0.044*
	31세-40세이하	56	4.97ab	0.71		
	41세-50세	239	5.20a	0.77		
	50세-60세	94	5.27a	0.74		
	60세-70세	9	5.09ab	0.57		
	71세이상	5	4.52b	0.54		
학력	고등학교졸업	39	5.12	0.85	0.119	0.949
	전문대학교졸업	64	5.15	0.89		
	대학교졸업	230	5.16	0.74		
	대학원졸업	80	5.20	0.65		
직업	회사원	205	5.09a	0.71	2.989	0.012*
	자영업	85	5.08a	0.65		
	전문직	74	5.32a	0.84		
	공무원	14	5.07a	0.99		
	주부	30	5.56a	0.87		
	학생	5	5.20a	0.87		

	구분	N	평균	표준편차	t-value	p
월평균소득	200만원	14	4.57b	0.38	3.036	0.011*
	400만원	48	5.05a	0.71		
	600만원	107	5.16a	0.85		
	800만원	99	5.15a	0.67		
	1000만원	72	5.36a	0.75		
	1000만원초과	73	5.19a	0.76		

2. 타당도 및 신뢰도 검토

1) 탐색적 요인분석 및 신뢰도분석

본 연구를 위해 수집된 자료의 통계 처리는 통계 프로그램을 이용하여 분석하였다. 구매결정요인, 주거만족도 변수들의 타당도와 신뢰도를 검증하기 위하여 탐색적 요인분석(EFA)과 신뢰도분석을 수행하고자 하며, Cronbach's α 계수를 산출하고자 한다. 요인분석시 요인적 재치(factor loading)는 0.6 이상을 기준으로 하고자 하며, 고유치(eigen value)는 1.0 이상을 기준으로 할 것이다. 마지막으로, 변수 간의 상관관계 분석을 수행하고자 하며, 각 변수들 간의 영향관계를 통계적으로 측정하고자 한다. 본 연구에 사용되는 독립변수의 신뢰성과 타당성을 측정하였다. 연구변수로는 구매결정요인의 경제특성 4개문항, 개별적특성 4개문항, 단지적특성 4개문항, 입지적특성 4개문항, 실내환경특성 4개문항으로 구성되었다. 타당성이란 특정 개념이나 속성을 측정하기 위해서 개발된 측정도구나 해당 속성을 얼마나 잘 반영하고 있는가를 측정하는 개념이다. 본 연구에서는 요인적재량을 단순화시키기 위해서 베리맥스 회전(Varimax rotation)방식을 적용해서 요인분석을 하였다. 요인의 축돌이 직각을 유지하면서 요인을 추출하기 때문에 요인들 간의 상관관계가 0이 되어 요인들 간의 독립성을 확보할 수 있다. 요인분석을 실시하면 여러 변수들에 대한 정보가 몇 개의 핵심 내재 요인으로 간추려진다. 이렇게 되면 정보를 좀 더 쉽게 이해할 수 있으며, 추가 분석을 진행하기도 쉽다.³⁰⁾ 총 5개의 요인이 도출되었으며, 전체 누적설명력은 65.009%가량으로 나타났다. KMO는 0.864, Bartlett검정은 $\chi^2=3872.691$ 로 유의한 모형으로 파악되었다($p<0.05$) 요인1은 고유값 2.744로 나타났으며, 설명력은 13.720%로 파악되었다. 요인2은 고유값 2.649로 나타났으며, 설명력은 13.244%로 파악되었다. 요인3은 고유값 2.601로 나타났으며, 설명력은 13.004%로 파악되었다. 요인4은 고유값 2.588로 나타났으며, 설명력은 12.939%로 파악되

30) 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 한빛 아카데미, 2019, p.141.

었다. 요인5은 고유값 2.420로 나타났으며, 설명력은 12.101%로 파악되었다. 독립변수의 탐색적 요인분석은 아래 <표 4>와 같다.

<표 4> 독립변수의 탐색적 요인분석

변수	요인						신뢰도
	요인1	요인2	요인3	요인4	요인5	공통성	Cronbach' α
입지적특성	0.826	0.132	-0.016	0.155	0.04	0.726	0.742
	0.801	0.157	0.299	0.162	0.218	0.829	
	0.692	0.207	0.206	0.237	0.286	0.702	
	0.68	0.133	0.328	0.302	0.097	0.687	
개별적특성	0.114	0.828	0.187	0.011	0.087	0.741	0.802
	0.07	0.765	0.099	0.106	0.108	0.623	
	0.185	0.761	-0.023	0.155	0.028	0.639	
	0.104	0.751	0.141	0.011	0.127	0.611	
경제적특성	0.192	0.151	0.757	0.072	0.319	0.74	0.748
	0.029	0.103	0.719	0.036	0.341	0.646	
	0.164	0.113	0.694	0.334	0.073	0.638	
	0.245	0.12	0.618	0.248	0.021	0.518	
실내환경특성	0.209	0.068	-0.011	0.803	0.262	0.762	0.742
	0.31	0.149	0.205	0.738	0.19	0.742	
	0.077	0.054	0.238	0.678	0.221	0.574	
	0.291	0.086	0.368	0.642	0.181	0.672	
단지적특성	0.043	0.13	0.128	0.164	0.743	0.614	0.765
	0.115	0.066	0.04	0.207	0.71	0.567	
	0.184	0.083	0.189	0.123	0.63	0.488	
	0.105	0.071	0.237	0.171	0.616	0.481	
고유값	2.744	2.649	2.601	2.588	2.42		
KMO=0.864, Bartlett 구형성 검정 $\chi^2=3872.691$, 유의확률 0.000							

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

2) 상관관계 분석

아파트 거주자의 주거만족도 분석시 고려되는 경제적특성, 개별적특성, 단지적특성, 입지적특성, 실내환경특성간 상관관계를 확인하기 위해 살펴본 결과 아래 표(5)와 같이 모두 통계적으로 유의하게 도출되었다. 또한 독립변수간의 상관관계는 모두 유의하지만 최대 상관계

수가 0.590으로서 회귀분석 과정에서 나타날 수 있는 다중공선성 수준이 0.85보다 낮게 나타나고 있어 이러한 문제는 발생하지 않을 것으로 판단된다.

〈표 5〉 요인간 상관관계 분석

변수	평균	표준 편차	경제적 특성	개별적 특성	단지적 특성	입지적 특성	실내환경 특성	주거 만족도
경제적특성	5.47	0.92	1					
개별적특성	5.21	0.87	0.340***	1				
단지적특성	5.29	0.91	0.500***	0.280***	1			
입지적특성	5.48	0.90	0.510***	0.380***	0.430***	1		
실내환경특성	5.51	0.83	0.530***	0.280***	0.530***	0.590***	1	
주거만족도	5.16	0.76	0.340***	0.180***	0.260***	0.380***	0.380***	1

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

3. 구매결정요인 분석

독립변수가 종속변수인 주거만족도를 설명하는 정도는 약 19.5%($R^2 = 0.195$)로 나타났으며, 본 회귀모형은 통계적으로 유의한 것으로 파악되었다($F=19.780$, $p<0.05$).

독립변수가 종속변수에 유의한 영향을 미치는 변수를 파악한 결과, 경제적특성, 입지적특성, 실내환경특성이 유의수준 0.05에서 유의한 영향을 미치는 것으로 파악되었다($p<0.05$). 반면 개별적특성, 단지적특성은 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다. 경제적특성, 입지적특성, 실내환경특성이 높을수록 종속변수인 주거만족도에 정(+)적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 종속변수에 영향을 미치는 변수 중 영향력의 크기를 파악한 결과, 입지적특성 ($t=3.331$) > 실내환경특성($t=3.116$) > 경제적특성($t=2.220$) 순으로 파악되었다. 또한 독립변수간의 다중공선성 문제를 파악한 결과 VIF값은 1.220~ 1.881 수준으로 나타나 10보다 작아 큰 문제는 아닌 것으로 판단된다. 주거만족도에 영향을 미치는 독립변수로 입지적특성, 실내환경특성, 경제적특성이 통계적으로 유의함을 나타냈으며 아파트 소비자들은 좋은입지와 편안하고 실용적인 실내환경, 아파트 구매시 경제적특성을 주거만족에 중요한 요인들로 생각하고 있었다. 구매결정요인이 주거만족도에 영향을 미치는 회귀분석은 아래 〈표 6〉와 같다.

〈표 6〉 구매결정요인 분석

종속변수	독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
		B	표준오차	베타			
주거만족도	상수	2.646	0.283		9.335	0.000***	
	경제적특성	0.105	0.047	0.128	2.220	0.027*	1.668
	개별적특성	0.005	0.043	0.006	0.113	0.910	1.220
	단지적특성	0.010	0.046	0.012	0.224	0.823	1.560
	입지적특성	0.166	0.050	0.198	3.331	0.001**	1.782
	실내환경특성	0.173	0.056	0.190	3.116	0.002**	1.881
$R^2 = 0.195$, $Adj.R^2 = 0.186$, $F\text{-value} = 19.780$, $p = 0.000$							

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

V. 결 론

본 연구에서는 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족에 미치는 영향을 알아보기 위해서 서울, 경기, 인천지역 거주자를 대상으로 하였다. 첫째, 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족도에 미치는 영향을 확인하였는데, 경제적특성, 입지적특성, 실내환경특성은 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 둘째, 아파트 거주자의 일반적특성에 따른 주거만족도의 차이를 분석한 결과, 나이, 직업, 월평균소득에 따라 주거만족도가 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났다. 구매결정요인중 입지적특성이 가장 중요한 영향관계로 통계적으로 나타내고 있다. 또한 경제적특성도 중요한 영향요인으로 생각함으로써 현 소비자들의 구매결정요인의 일면을 볼 수 있었다. 즉 아파트를 구매결정하는데 있어서 경제적요인이 많은 영향을 주고 있음을 알 수 있다. 최근들어 아파트시장의 가격상승에 따른 환경들이 영향을 주고있을 것이라고 생각된다. 본 연구에서의 결과와 같이 소비자 특성에 따른 구매결정 요인의 우선순위를 정확히 파악한다면 아파트중개나 분양시 판매참고 자료로 사용할수 있을 것으로 생각한다. 아파트 공급주체는 소비자들의 현 시대에 느끼고 있는 구매결정요인, 주거만족과의 관계를 잘 인식함으로써 리스크를 줄이고 성공적인 아파트 공급을 진행 할 수 있을 것이다. 추후 아파트 거주자의 구매결정요인이 주거만족의 관계뿐만 아니라 주거만족이 주거부분의 삶의질에 어떤 영향관계를 미칠 것 인가로 연구를 확장한다면 더 의미있는 연구가 될 것이다. 본 연구의 한계점과 향후과제로는 첫째, 본 연구에서 설정한 변수 이외에도 구매자에 대한 설명력이 있는 조사를 위해 관련 지표등을 사용하여 구매자의 특성을 파악해 볼 필요가 있

다. 둘째, 본 연구에서는 아파트 거주자를 서울, 경기, 인천 수도권 아파트 거주자 기준으로 구매결정요인이 주거만족에 영향관계를 측정하였다. 하지만 전국 단위의 지역도시가 포함되었다면 전국적인 연구가 될 수 있었을 것이다. 표본의 샘플이 더 많았다면 아파트 소유자, 전세, 반전세, 월세 거주자들의 그룹별 영향관계에 대해서도 분석하였다면 좋았을 것으로 생각된다. 추후 연구에서 이러한 부분들이 보완된다면 현재의 주택시장의 선호경향으로 미래의 주택시장의 경향을 예측할 수 있는 자료가 될 것이라 판단한다.

〈참고문헌〉

- 강은택, 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015,
- 강충주, 정창무, “주택가격결정요인의 경제적 가치 변화에 관한 정태적·동태적 연구”, 「국토계획」, 제36권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2001,
- 김명섭, “공동주택 구매결정요인 분석에 관한 연구”, 「국토계획」, 제44권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2009,
- 김윤옥, 박병남, 김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 「부동산학보」, 제64집, 한국부동산학회, 2016.
- 김창완, 김판준, 김춘수, “아파트 주거환경요인이 주거 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국마케팅과학회 학술대회 발표논문집」, 한국마케팅과학회, 2003,
- 김해숙, 정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2015,
- 김효경, 홍원화, 김영찬, “공동주택의 세대 구성유형과 면적에 따른 MSW 발생량 추정모델 개발”, 「한국주거학회 논문집」, 한국주거학회, 2012,
- 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 한빛 아카데미, 2019.
- 민규식, “주거만족도가 장기거주 의사와 추천 의도에 미치는 영향 분석”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2019,
- 박경옥외, 「사회속의 주거 주거속의 사회」, 교문사, 2016,
- 박인숙, 김정학, 김재준, “아파트의 주거만족과 브랜드 이미지가 고객충성도에 미치는 영향”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 대한건축학회, 2008,
- 박재용, “소형주택의 구매결정요인이 거주자 만족도 및 계속 주거의향에 미치는 영향”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2018,

- 박정열, “아파트구매선택과 행동시 체면의식과의 상관관계 연구”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2020.
- 박종오, 정택승, 성무용, “아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제27권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2009,
- 반승주, “중·고령 1인가구의 주거특성과 삶의 만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원 대학교, 2018,
- 송인규, “신규 공동주택의 구매 결정요인에 관한 실증적 연구”, 박사학위논문, 서경대학교 대학원, 2016,
- 신은진, 남진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제47권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2012,
- 심재현, “중소도시 아파트의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 「경영컨설팅연구」, 제6권 제6호, 한국경영컨설팅학회, 2006,
- 이유재, 문선희, “아파트 주거만족도 평가모형의 개발과 적용, KARS(Korea Apartment Resident Satisfaction Index)모형을 중심으로”, 「소비자학연구」, 제27권 제2호, 한국소비자학회, 2016,
- 이학식, 안광호, 하영원, 「소비자 행동-마케팅전략적 접근-」, 법문사, 2004,
- 이현철, 박한구, 고성석, “컨조인트 분석을 통한 공동주택 구매시 주거환경 선호도 연구”, 「한국주거학회 논문집」, 한국주거학회, 2009,
- 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2016,
- 정의창, 권대중, “소규모 공동주택 관리에 대한 인식연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2017,
- 진선진, 하규수, “아파트 거주자의 변인에 따른 주거환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 「한국벤처창업학회 학술대회」, 한국벤처창업학회, 2009,
- 최용부, “아파트주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석 -가중치부여방법을 이용한 진주시 사례를 중심으로”, 박사학위논문, 부산대학교 대학원, 2005,
- 최형식, “주거환경개선사업에 대한 주민만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2009,
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/>)

〈투고(접수)일자 2020.07.31. 심사(수정)일자 2020.08.18. 게재확정일자 2020.09.28.〉

상업용지 입찰금액 결정요인에 관한 연구

- 택지개발지구를 중심으로 -

차희범* · 권대중**

Commercial Land Bidding Factor Analysis

- Focused on Housing Site Development District -

Cha, Hee Bum · Kwon, Dae Jung

목 차

- | | |
|---------------|--------------------|
| I. 서론 | 2. 설문지의 구성 및 분석 방법 |
| II. 이론 및 선행연구 | IV. 실증 분석 |
| 1. 이론적 배경 | 1. 신뢰도 분석 및 요인 분석 |
| 2. 선행연구 및 차별성 | 2. 상관관계 분석 및 회귀 분석 |
| III. 연구 설계 | V. 결론 |
| 1. 연구 범위 | |

ABSTRACT

Commercial land sold at a high selling price is due to the rise of raw materials. In other words, the increase in the cost of land naturally affects the sale price, such as the supply price of the mall. The successful bidder will have to set a high selling price for the planned project.

Therefore, this study deduced what factors are involved in bidding at a high price of 190~250% through a questionnaire about the factors that determine the bid amount of commercial land for experienced bidders and successful bidders. As a result, individual factors, regional factors, business factors, and policy factors influenced the bid amount decision.

The results of the study show that commercial land in residential areas adjacent to Seoul and the metropolitan area can win more than 200% of the high price. Rather than development projects with a large number of landowners, such as reconstruction and redevelopment, winning bids for commercial land in the residential development zone where infrastructure is formed is an alternative to the company's various risks. As a developer of residential land development, the development of commercial land for business in a new city will be an important profit. Therefore, it is necessary to supply a reasonable amount of commercial land in order to meet the originally planned purpose of commercial land in the development of housing land supplied by the state.

Keywords : Commercial Land, Housing Development District, Bid Amount, High Selling Price, Winning Bid.

* 광운대학교 일반대학원 도시계획부동산학과 박사과정(chars001@naver.com, 주저자).

** 명지대학교 부동산학과 교수(djk1129@mju.ac.kr, 교신저자).

【국문요약】

고분양가로 낙찰 된 상업용지는 토지원가의 상승으로, 낙찰 받은자가 상가, 오피스, 호텔 등의 사업을 계획하여 일반인에게 분양함에 있어 사업의 수익을 위해서는 계획한 사업의 고분양가 책정이 불가피하게 된다. 이렇게 형성된 고가의 상가 등의 분양가격은 높은 임대료를 받을 수밖에 없게 됨에 따라 택지개발지구가 준공이 되고 아파트 등의 주택 및 업무시설이 입주 하였으나, 상권형성이 늦어지면서 처음 국가 등의 공급자가 계획하였던 신도시로서 혹은 사업지구의 목표와는 전혀 다른 모습으로 도시가 형성이 되고 있다.

이에 본 연구는 관련 문헌 및 선행연구를 통한 독립변수 도출 후, 상업용지 입찰참여 경험자 및 낙찰자를 대상으로 상업용지 입찰참여시 어떠한 요인을 고려하여 낙찰을 받기 위해 입찰금액을 결정하였는지, 그 결정하는 요인에 대해 설문을 진행하고 결과에 대해 실증분석을 진행하였다. 그 결과 독립변수 6개 요인 중, 개별요인, 지역요인, 사업요인, 정책요인이 입찰금액 결정에 영향을 주었다. 입찰금액 결정에 영향을 주는 요인들은 결국에는 토지원가의 상승을 불러일으키는 요인으로, 본 연구의 통계 결과와 같이 실무적으로도 지역요인과 개별요인 보다는 정책요인과 사업요인이 입찰금액결정에 많은 영향을 준다. 이에 입찰 참여자 요건을 강화하여 투기수요가 아닌 실수요자가 입찰에 참여할 수 있도록 제도의 보완 필요성을 느끼며, 경쟁 입찰에 따른 최고가 낙찰 방식이 아니라 공급자 내부적으로 택지개발지구 조성 후 공급 전에 상업용지의 분양성을 검토 및 조사하여 과열경쟁이 예상 되는 필지에 대해서는 일정 낙찰율 이상에서는 추첨하는 방법 혹은 공급자 내부적으로 예상 낙찰가를 선정하여 제일 유사하게 입찰금액을 제출한 참여자에게 공급하는 방법 등의 적정가 낙찰이 유도될 수 있도록 개선방안을 마련하여야 한다.

택지개발에 있어 상업용지는 택지개발의 공급주체에게는 주요한 수익원이다. 그렇지만 국가 및 지자체가 주도하여 공급하는 택지개발지구 내 상업용지에 대해 당초 계획한 목적에 부합하기 위해서는 적정한 금액의 상업용지의 공급이 필요하다.

주제어 : 상업용지, 택지개발지구, 입찰금액, 고분양가, 낙찰.

I. 서 론

과거 우리 정부는 서울 및 경기도권을 중심으로 신도시를 지정하면서 대규모 택지개발사

업을 통해 주택난을 해결하고, 서울의 인구집중을 분산하고자 하였다. 여기서 택지란 건축물을 건축할 수 있는 토지를 의미하며, 감정평가상 용어로서 주거용·상업용·공업용으로 이용중이거나 이용 가능한 건축 용지를 의미한다.¹⁾ 1980년대 노태우 정부는 주거 안정을 위해 분당, 일산, 산본, 중동, 평촌에 29만호를 건립하면서 1기 신도시를 만들었으며, IMF를 지나고 1999년부터 다시 서울을 중심으로 집값이 오르자, 정부는 2001년 판교신도시 지구 지정, 2004년 광교신도시 지구 지정, 2006년 위례신도시 지구 지정 2등 2기 신도시를 지정하여 수도권 집값을 안정화 시키려 노력하였다. 2007년 2기 신도시의 대표로 불리는 판교신도시의 경우, 우월한 지리적 입지로 아파트 청약과열과 더불어 상업용지의 토지분양은 공급예정가의 200%를 훌쩍 넘어 고가의 금액으로 낙찰이 되었다²⁾. 아파트 등 주택시장의 투자과열은 중심 상업지의 상업용지에도 영향을 주게 되었고, 이에 택지개발지구에서 공급하는 상업용지에 대해 수요가 상승하게 되어 고가로 낙찰되는 결과를 낳게 되었다.

이렇게 고분양가로 낙찰된 상업용지를 낙찰 받은 민간기업 등은 상가, 오피스, 호텔 등을 건축하여 일반인투자자에게 공급한다. 통상 1층 상가를 기준으로 전용면적 약 35㎡으로 1개 호실을 구성하는데, 임차인의 경우 이와 같은 작은 공간에 예를 들면, 주방 설치 후 남은 공간에 테이블 6개 정도 설치하여 영업을 하는데, 자재 및 인건비, 판촉비 등과 월임차료 약 300만원 (전용 면적 기준 30만원/3.3㎡)을 지급하면서 사업을 운영하기에는 어려운 조건이 된다.

한편 분양 받은 임대인은 통상적으로 잔금 납부를 은행의 대출을 받아 납부 하게 됨으로써 담보대출에 대한 이자가 발생하게 된다. 개인신용에 따라 다르겠지만 매달 납부하게 될 이자는 연 3~4% 사이가 되는데, 임대인은 최소 매월 이자납부를 감당할 수 있는 임대료는 임차인에게 받아야 상가 등을 분양 받은 이유가 생기기 때문에 실제 임차인이 지급할 수 있는 임대료와 분양자, 즉 임대인이 받아야 하는 임대료에 대한 차이가 발생하게 되는 것이고, 2019년 마곡지구, 위례신도시, 미사지구, 고덕지구 등 공영개발된 택지지구의 상가 공실 발생의 근본적인 원인이라 하겠다. 이에 본 연구의 목적은 택지개발지구 내 상업용지 입찰참여자가 입찰참여시 입찰금액을 결정하는 요인이 무엇인지 도출하고, 분석하고 그 결과를 토대로 택지개발지구 내 상업용지의 적절한 금액의 공급가형성으로 시장의 안정화 및 활성화에 도움이 되고자 한다.

1) 권대중·서진형·김행조·최인호, 『부동산학의 이해』, 부연사, 2018, p.27.

2) LH청약센터, <https://apply.lh.or.kr>, 최종검색일 2020. 07. 13.

II. 이론 및 선행연구

1. 이론적 배경

1) 부동산 가격의 형성 요인

「감정평가에 관한 규칙」 제2조에 따르면 부동산의 경제적 가치 형성요인으로 일반요인, 지역요인, 개별요인이 있다. 일반요인이란 경제사회에서의 부동산 상태로 부동산 가격에 영향을 주는 요인을 말하며, 부동산 가치에 영향을 미치는 요인으로서 부동산이 입지한 지역 전반에 작용하는 것을 말한다. 일반요인은 통상적으로 자연적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인으로 구별 된다.³⁾

자연적 요인은 지질 및 지반, 토양 및 토층, 지세, 지리적 위치, 기상 상태를 말하며, 사회적 요인은 인구의 상태, 가족구성, 가구분리 상태, 도시형성 및 공공시설 등의 정비 상태, 교육 및 사회 복지 등의 상태, 부동산 거래 및 사용수익의 관행, 건축양식 등의 상태, 정보화의 진전 상태, 생활양식 등의 상태가 있다.

경제적 요인은 소비·저축·투자 등의 수준 및 국제 흐름의 상태, 재정 및 금융 등의 상태, 물가·임금 및 고용 등의 상태, 조세 부담의 상태, 기술 혁신 및 산업 구조 등의 상태, 국제화 상태, 교통 체계의 정비 상태 등이 있으며, 행정적 요인은 토지이용에 관한 계획 및 규제 등의 상태, 토지 및 건축물의 구조·방재 등에 관한 규제 상태, 택지 및 주택 정책, 부동산 세제, 지가 및 임료 등에 관한 통제의 상태, 기타 각 종 부동산 규제 조치의 상태 등이 해당된다.⁴⁾

지역적 요인은 부동산의 부동성 특성으로, 부동산은 구성되는 지역별로 일반요인과 결합하여 서로 영향을 받으며, 어느 지역에 속하는 부동산이 지역 내에서 상호 가격형성에 영향을 주는 요인을 말한다. 한편, 개별적 요인이란 그 부동산의 고유한 요인, 부동산의 개별성으로 인해 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인으로서 표준적이용을 전제로 한 가격수준에서 개별적으로 차이를 발생하게 하는 가격 형성요인을 말한다.⁵⁾

3) 문명성, “상업용 토지의 가치형성요인에 관한 연구”, 중부대학교 대학원 박사논문, 2018, p.13.

4) 권대중·서진형·김행조·최인호, 전계서, 2018, p.373.

5) 홍진석 외, “공공택지개발사업지구 내 상업용지의 공급가격과 낙찰가격 비교연구”, 한국주거환경학회지 제16권 제3호, 2018, p.20.

2) 상업용지의 공급제도

(1) 「택지개발촉진법」에 따른 공급제도

「택지개발촉진법」제1조에서는 도심으로의 인구가 집중됨에 따라 “도시지역 시급한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지향상에 이바지함”을 목적으로 국가가 주택건설 및 공공시설에 필요한 택지에 대해 사업지구를 선정하여 사업지구 내 모든 토지를 보상 및 수용하고 개발 완료 후 실수요자에게 공급하는 내용을 규정하고 있다.

1980년대 이전까지의 택지공급은 토지구획정리사업을 통해 진행하였으나, 토지구획정리사업은 환지방식을 취함에 따라 장시간 소요되어 신규 택지 공급량 확보에 한계가 있었다. 1981년 「택지개발촉진법」의 제정으로 비도시지역을 대상으로 한 대규모 택지개발사업이 가능해졌다.⁶⁾ 「택지개발촉진법」에 근거한 택지개발사업은 공공부문이 주도적으로 토지의 취득, 개발, 공급, 관리를 담당하므로, 그 과정 전체가 하나의 행정과정이라고 봐도 과언이 아니다⁷⁾.

「택지개발 촉진법」에서는 개발한 택지를 공급함에 있어 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2 택지의 공급방법 등에서 택지공급 방법을 규율하고 있다. 법률에서는 시행자가 미리가격을 정하고, 추첨의 방법으로 분양 또는 임대的方法으로 공급을 하지만, ① 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용할 택지 ② 주택법 제15조 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택의 건설용지 외의 택지 등은 경쟁입찰 방식으로 공급하도록 하고 있다. 이를 구체화하기 위하여 「택지개발업무처리지침」 제22조 택지의 공급가격 및 방법에서는 상업·업무시설 용지를 판매시설, 업무시설, 의료시설, 유통시설, 호텔업시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설로 토지이용계획의 용지 분류를 하고 있다.

(2) 「도시개발법」에 따른 공급제도

「도시개발법」제2조 제1항 제2호에서는 도시개발법의 목적에 대해 “도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다”고 규정하고 있다. 일반적으로 도시개발이라 함은 도시적 형태와 기능이 부족한 토지에 도시적 기능을 부여하거나 그 같은 목적으로 행하

6) 윤정란, “택지개발 촉진법 35년, 회고와 과제”, 「토지보상법연구」, 제16집, 한국토지보상법연구회, 2016, p.120.

7) 최혜민, “택지개발사업에서 행정의 역할에 대한 연구:촉진과 절차를 중심으로”, 「공간과사회」, 통권 제66호, 한국공간환경학회, 2018, p.126.

여지는 일련의 개발행위라고 할 수 있으며⁸⁾ 오늘날의 도시개발사업은 주거뿐만 아니라 상업, 산업, 유통 등 종합적이고 체계적인 도시개발을 목적으로 영위되는 사업이라고 정의할 수 있다.^{9) 10)}

「도시개발법」제18조 1항에서의 조성토지 등의 공급방법은 지구단위계획을 포함하는 실시계획에 따라 공급하여야 하며, 조성토지 등의 공급은 경쟁입찰의 방법으로 공급하게 한다. 단, 예외조항으로 ① 국민주택규모 이하의 주택건설 용지 ② 공공택지 ③ 국토교통부령으로 정한 면적 이하 단독주택 용지 및 공장용지에 대해서는 추첨의 방법으로 분양 할 수 있으며, ④ 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양 할 수 없는 공공용지를 국가, 지방자치단체에 공급하는 경우 ⑤ 임대주택 건설용지를 국가나 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 단독 또는 50%초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 경우 ⑥ 실시계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우 ⑦ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률」에 따라 협의하여 도시개발구역 안의 조성토지등의 전부를 시행자에게 양도한자에게 토지를 공급하는 경우 ⑧ 토지상환채에 의하여 토지를 상환하는 경우 ⑨ 토지의 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 토지이용가치가 현저히 낮은 토지로서, 인접 토지 소유자 등에게 공급하는 것이 불가피한 경우 ⑩ 「외국인투자 촉진법」에 따라 외국인투자기업에게 공급할 필요가 있다고 인정하는 경우 ⑪ 경쟁입찰 또는 추첨결과 2회이상 유찰된 경우 등으로 한정하여 추첨의 방법으로 공급한다.

(3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 공급제도

「산업입지 및 개발에 관한 법률」제1조에서는 산업입지를 원활히 공급하고 산업을 합리적으로 배치하기 위해 산업단지를 조성하는 법률로, 공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·첨단과학기술산업 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성, 도로·전기·통신 등 수급시설사업¹¹⁾ 등을 규율하고 있다.

「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 사업시행자가 개발된 토지 또는 시설 등을 분양하는 경우 그 분양가격은 조성원가에 적정이윤을 곱하여 공급하는 것을 기본원칙으로 한다. 만약 적정이윤 15% 이상 금액으로 협의하여 이윤을 정하고 공급하였다면 창업·기술개발 지원

8) 박재길, "도시개발법제 정비방안 연구", 「국토연구원」, 1997, p.12.

9) 홍성진, "도시개발법 상 도시개발사업의 입법 개선방안 연구", 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2013, p.6.

10) 이상대, "도시개발법 제정의 의의와 한계", 「공간과사회」, 통권 제13호, 한국공간환경학회, 2000, p.299.

11) 이재탁·김동일, "산업단지 입지 결정요인 분석", 「한국융합학회논문지」, 제8권제12호, 한국융합학회, 2017, p.344.

등을 위한 기업 지원시설 및 근로자 지원시설의 건축으로 사용하여야 하며, 기업을 효율적으로 유치하거나 공익사업의 시행으로 이전하는 공장이나 물류시설을 소유하고 있는 자에게 산업시설 용지를 원활하게 공급하기 위해 발생한 이익을 전부 사용하여야 한다.

이러한 기본원칙이 적용되지 않는 산업시설 용지 외의 용도로 공급하는 용지는 감정평가업자가 행한 감정평가 금액이 적용하지 않는 경우를 예외로 정하고 있는데, 산업단지에 입주하는 자의 생산활동의 지원에 필요한 용지로서 공용 화물터미널 용지 등 물류시설 용지와 직업훈련시설 용지를 공급하는 경우는 조성 원가로, 학교시설 용지·어린이집 용지·공공의료시설용지·공공청사용지·공공문화시설용지·공공복지시설용지·임대주택용지 및 연구시설 용지를 공급하는 경우 조성원가 또는 그 이하의 금액으로 공급한다. 한편, 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 용지에 대해서는 경쟁입찰의 낙찰가격으로 공급가격을 정하고 있다.

2. 선행연구 및 차별성

본 연구와 관련된 주요 선행연구의 내용은 다음과 같다. 이희수·안유정·이만형(2010)¹²⁾은 택지개발지구 내 상업용지 토지이용계획 수립방안에서 택지개발지구 내 상업용지의 토지이용계획에 따른 매각가격 현황을 분석하여 택지개발사업의 수익성 창출을 위한 방안을 제시하였는데, 종속변수로는 상업용지의 공급예정 가격을 선정하였으며, 독립 변수로는 입지요인, 접근요인, 기타요인으로 구분하였다. 입지요인으로는 용도지역, 주거지로부터의 거리, 공원거리, 지하철 거리로 선정하고, 접근요인으로는 면접 도로의 수, 최대 접면 도로의 폭, 보행자 도로의 유무로 선정하였으며, 기타요인으로는 필지의 규모와 가격비율을 선정하였다.

연구 결과 수익창출을 위해서는 소비자 선호도를 고려한 상업용지의 배치 계획의 수립이 필요하며, 그러한 소비자의 선호도는 접근성, 인지성, 중심성이 강할수록 증가하며, 지역 중심이 되는 신도시 중심상업지역의 경우 집중형으로 배치 계획하고, 100만㎡ 내외의 중·소규모 택지개발지구의 상업용지는 집중형보다는 노선형으로 계획하여야 새로운 수요를 창출할 수 있다고 하였다.

윤성현 외1(2015)¹³⁾ 공공택지개발사업지구의 특성에 따른 낙찰영향 요인을 분석하기 위해 종속변수로 낙찰가율을 선정하고 독립변수로는 획지요인, 단지요인, 환경요인을 선정하였다. 획지요인으로는 필지별 면적, 접면도로 폭, 필지와 접하는 도로 수, 건폐율, 용적율, 감정

12) 이희수·안유정·이만형, “택지개발지구 내 상업용지 토지이용계획 수립방안”, 『부동산학보』42권, 한국부동산학회, 2010.

13) 윤성현·이성근, “공공택지개발사업지구 내 입찰대상토지의 낙찰가율에 미치는 영향요인 분석”, 『부동산 연구』, 제25권제3호, 한국부동산연구원, 2015.

평가금액으로 접근요인으로는 아파트와의 최단 거리, 주차장과의 최단 거리, 공원과의 최단 거리, 주간선도로와의 최단 거리, 중심상업지구와의 거리를 단지 요인으로는 단지 면적, 단지 내 총 세대 수, 단지 내 거주 예정 인구, 입찰대상 토지의 비율을 환경으로는 지역 인구, 토지 거래 면적을 선정하였다. 실증분석을 위해서 다중회귀분석을 사용하였으며, 획지요인에서는 접면 도로폭, 필지와 접하는 도로 수, 건폐율, 용적율 등의 변수가 유의하였고, 접근 인에서는 주차장과의 최단 거리, 주간선도로와의 최단 거리, 중심상업지구와의 거리 등의 변수가 유의하였다. 단지요인에서는 단지 내 총 세대 수 등의 변수가 유의하였으며, 환경요인은 해당 사업 지구가 속해있는 지자체의 토지 거래 면적 변수가 유의한 결과를 얻었다.

홍진석·김종진(2018)¹⁴⁾은 공공택지개발사업지구 내 상업용지의 공급가격과 낙찰가격 비교 연구에서 광주 전남공동혁신도시를 대상으로 2005년부터 2007년까지 245필지에 대한 공급가격 및 낙찰가격 자료를 수집하여 상업용지¹⁵⁾의 가격 형성요인을 분석하였다. 가격 형성요인의 이론적 고찰을 통하여 연구모형을 설정하고 다중회귀분석을 통하여 영향을 미치는 요인을 도출하고, 공급가격에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 낙찰가격에 영향을 주는 요인을 분석하였다.

상업용지의 공급가격 가격 형성요인 분석 결과 행정요인 >개별요인> 환경요인> 접근 요인 순으로 나타났으며, 독립변수들 간 공급가격에 영향을 미치는 순서는 용도지역, 배후 공공기관의 수, 층수 제한 순위였으며, 낙찰가격 분석결과 상업용지의 가격 형성에 영향을 주는 특성변수는 행정요인> 환경요인> 개별요인> 접근요인 순으로 나타났다.

장인규, 장희순(2019)¹⁶⁾은 상업용지 공급가격 결정요인에서 선행연구인 홍진석, 김종진(2018)과 다르게 강원도 원주혁신도시를 대상으로 공급예정가격과 공급가격의 형성 요인을 분석하였다. 감점평가액(공급 예정가)과 낙찰가격을 각각 종속변수로 하고 변수 정화 과정을 거쳐 독립변수들의 상대적 영향력의 크기를 파악할 수 있는 위계적 선행모형을 이용하였다. 공급예정가격인 감점평가액에 의한 가격의 형성요인의 영향력은 환경요인> 접근요인> 개별요인> 행정요인으로 나타났고, 공급가격인 낙찰가격의 가격 형성 요인의 영향력의 크기는 환경요인> 개별요인> 접근요인> 행정요인으로 분석되었다. 선행 연구인 홍진석, 김종진(2018)과는 행정요인이 가장 큰 영향력 인데 반해, 이 연구에서는 환경요인이 가격 형 요인 중에 제일 큰 요인으로 나타났으며, 이는 도시의 규모 및 지역에 따라 다른 결과를 나타낼 수 있음을 의미한다는 결론을 얻었다.

14) 홍진석·김종진, “공공택지개발사업지구 내 상업용지의 공급가격과 낙찰가격 비교연구”, 「한국주거환경학회논문집」제16권제3호, 한국주거환경학회, 2018.

15) 상업용지는 일반상업용지, 근린생활시설용지 및 준주거용지로 한정하였다.

16) 장인규·장희순, “상업용지 공급가격 결정요인”, 「한국주거환경학회지」제17권제3호, 한국주거환경학회, 2019.

박몽섭(2013)¹⁷⁾은 택지개발지구 상업용 필지 입지특성별 사용시기 분석 연구에서 상업용 필지의 필지별 사용시기와 매각에 영향을 미치는 물리적인 여건을 분석하였다. 2000년 이후 경기도 내에서 준공 된 65개 택지개발지구 중 100ha 이상 9개 지구를 선정하였으며, 연구 대상지의 사업지역의 입지특성에 따라 집중형과 혼합형(집중형+선형)으로 지구를 구분하였다.

선행 연구를 통하여 공시지가, 필지 면적, 연면적, 지상 층수, 건축 면적을 입지성관련 변수로 선정하였고, 상업용지 배치 형태 중 선형과 집중핵형으로 터미 변수를 선정하였으며, 보행자 도로, 접면로 수, 접면 도로 최대 폭에 대한 터미변수를 선정하여 접근성관련 변수로 분석 하였다. 중심성과 관련변수로는 전체 깊이 값, 연결도, 국부 깊이 값, 통제고, 전체 통합도, 국부 통합도 변수를 선택하였다. 매각 소요기간을 분석하기 위해서는 다중회귀 분석을 사용하였으며, 매각여부에 대한 분석은 로지스틱 회귀분석을 사용 하였다. 매각여부에 영향을 미치는 것으로 건축면적, 연면적, 개별필지의 공시지가가 있으며, 필지 가격은 낮을수록, 면적이 클수록, 선형의 상업 용지의 배치 형태가 매각 될 가능성이 높게 결과를 얻었다.

이처럼 기존의 상업용지 입찰금액에 대한 연구는 다양한 연구가 진행되었다. 그러나 기존 연구는 택지개발지구의 상업용지에 대한 감정평가금액(공급 예정가)과 낙찰금액 등을 자료를 통해 어떠한 요인이 입찰금액에 영향을 있는지를 분석한 연구라면, 본 연구는 입찰 참여 경험 이 있거나, 낙찰의 경험이 있는 자, 즉 수요자에게 어떠한 요인(독립변수) 때문에 입찰금액 결정하여 입찰금액에 영향을 주었는지 설문을 통해 그 요인을 분석하고 분석한 결과를 토대로 개선방안을 제시하여 기존 연구와 차별성을 두었다.

Ⅲ. 연구 설계

1. 연구 범위

시간적 범위로는 현재로부터 과거 5년 이내 택지개발지구 내 상업 용지 입찰을 참여한 경험이 있거나, 낙찰 경험이 있거나, 앞으로 입찰에 참여 예정인 국토교통부 부동산개발업 등록 업체 2,357건¹⁸⁾의 임직원을 대상으로 2020년 04월~06월까지 설문을 진행하여, 200명으로부터 응답받았으나, 무성의 응답 및 정규분포를 고려하여 179명의 응답을 대상으로 하였다. 그 이유는 일반인을 대상으로 응답 할 수 없는 연구의 주제이며, 택지개발지구 내 낙찰을 받

17) 박몽섭, “택지개발지구 상업용 필지 입지특성별 사용시기 분석 연구”, 「대한건축학회 논문집」 제29권 제2호, 대한건축학회, 2013.

18) 국가공간정보포털, (<https://nsdi.go.kr>), 부동산개발업 등록 전국 등록현황. 최종검색일 2020.06.30

은 자연인 및 시행사, 건설회사 등의 입찰 참여 및 낙찰 경험 혹은 참여예정자 이어야 설문지의 응답이 가능하기 때문이다. 설문은 리커드 11점 척도를 사용하였다. 그러한 이유는 일반적으로 5점척도를 사용하나, 질문에 대한 중요도 정도를 더욱 치밀하게 파악하기 위함이다.

공간적 범위로는 전국의 택지개발지구 내 상업 용지를 대상으로 한다. 그 이유는 수도권 택지개발지구를 한정하면, 서울 인근 택지개발지구의 경우 지리적인 위치로 인해 과열 경쟁이 예상 되는 바, 전국의 각 택지개발지구 내 상업 용지를 대상으로 하여야 응답자의 답변 객관성이 유지 될 것으로 생각되기 때문이다.

내용적 범위로는 첫째, 선행 연구 및 문헌을 통하여 상업 용지의 가격 결정 요인, 즉 부동산 가격과 가치에 대한 문헌적 조사를 통하여 가격 결정 요인에 대한 이론적 구성을 진행 한다. 둘째, 우리나라 택지 공급 방법에 대한 내용을 검토 한다. 셋째, 택지개발지구 내 상업 용지 입찰 금액 결정할 때, 고려 한 여러 가지 항목 및 요인에 대해 설문지를 통하여 질의하고 응답 받은 내용을 토대로 상업 용지 입찰 금액 결정에 대한 요인을 분석 한다.

2. 설문의 구성 및 분석 방법

일반적 특성은 성별, 상업용지 입찰참여 참여 경험 및 기간, 입찰정보 확인으로 구분하였으며, 상업용지 입찰금액 결정요인에 대해서는 선행 연구 및 문헌을 참고하여, 개별요인, 지역요인, 행정요인, 환경요인, 사업요인, 정책요인으로 구분하였다.

세부적으로 살펴보면 첫째, 개별요인은 면적, 접면도로의 폭, 대로 접면, 소로 접면, 필지의 향, 모양, 위치로 구분하였고, 지역요인은 공공시설과의 거리, 주차시설과의 거리, 버스역과의 거리, 간선도로와의 거리, 지하철과의 거리, 도심과의 거리, 부심과의 거리, 배후세대와의 접근성으로 구분하였다.

행정요인으로는 용적률 및 건폐율, 건물의 규모, 용도제한, 주차대수로 구분하였고, 환경요인으로는 상업용지 비율, 상업용지 규모, 상업용지 형상, 배후 주거 세대수, 배후 공공기관의 수로 구분하였으며, 정책요인은 부동산 관련 세제의 상태 및 변동, 대출 금리의 변동, 대출 규제, 택지 공급의 상태 및 변동, 부동산 가격에 대한 규제 상태, 부동산 임료에 대한 규제 상태로 구분하였고, 사업요인으로는 사업구상 단계의 토지확보, 사업구상 단계의 토지비 확보여부, 사업구상단계의 분양시기, 인허가 단계의 인허가 지연, 단일 토지주에 따른 사업 진행의 편리성, 동종업체와의 경쟁으로 구분하였다.

분석 방법으로는 R프로그램 기반의 통계프로그램인 DATA-IN을 이용하여 조사대상자의 일반적 특성을 파악하기 위하여 빈도분석을 실시하였으며, 문항별 계량적인 통계량을 파악하기 위하여 기술통계분석을 실시하였다. 변수들의 타당도와 신뢰도를 측정하기 위하여 탐색적

요인분석과 신뢰도 분석을 실시하였다. 각 요인들이 상업용지 입찰 금액 결정에 어떠한 영향을 미치는지와 독립변수가 종속변수에 미치는 영향력의 크기를 파악하기 위해 상관계분석 및 다중회귀분석을 실시하였다.

IV. 실증 분석

1. 신뢰도 분석 및 요인분석

1) 신뢰도 분석

신뢰성이란 동일한 개념에 대하여 측정을 되풀이했을 때 동일한 측정값을 얻을 가능성을 말한다. 일반적으로 Cronbach's α 가 0.6 이상이면 신뢰도에 문제가 없다. 19) 개별요인 7개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.782으로 나타나, 일반적인 기준 0.6 보다 높은 것으로 파악되었다. 따라서 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준으로 파악되었다. 지역요인 8개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.825으로 나타나, 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준으로 파악되었다.

행정요인 4개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.752으로 나타나, 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준으로 파악되었다. 행정요인4 항목은 전체 신뢰도 0.752보다 항목 제거시 신뢰도가 높게 나타나 신뢰도를 저해하는 항목으로 파악되었다.

환경요인 5개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.789으로 나타나, 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준으로 파악되었다. 환경요인5 항목은 전체 신뢰도 0.789보다 항목 제거시 신뢰도가 높게 나타나 신뢰도를 저해하는 항목으로 파악되었다.

정책요인 6개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.894으로 나타나, 서 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준으로 파악되었다.

사업요인 6개 항목에 대한 신뢰도분석 결과 Cronbach's α 계수는 0.824으로 나타나, 전반적인 응답의 내적 일관성인 신뢰도는 적합한 수준이라고 할 수 있다.

19) 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 한빛아카데미, 2019, p.140.

〈표 1〉 신뢰도 분석

요인	변 수 명	주요결과				신뢰도
		N	상관계수	평균	표준편차	Cronbach's α
개별요인	개별요인1 - 면적	179	0.670	7.23	2.04	0.782
	개별요인2 - 접면도로의 폭	179	0.791	7.85	2.13	
	개별요인3 - 대로 접면(20m 전후, 4차선)	179	0.702	7.35	2.13	
	개별요인4 - 소로 접면(10m 전후, 2차선)	179	0.635	6.51	2.18	
	개별요인5 - 필지의 향	179	0.628	6.06	2.35	
	개별요인6 - 모양	179	0.672	7.62	1.88	
	개별요인7 - 위치	179	0.513	9.18	1.36	
지역요인	지역요인1 - 공공시설(주민센터 등)과의 거리	179	0.649	6.00	2.29	0.825
	지역요인2 - 주차시설과 거리	179	0.690	7.04	2.28	
	지역요인3 - 버스역(광역)과의 거리	179	0.726	7.20	2.05	
	지역요인4 - 간선도로(도시의 주요지점을 연결하는 도로) 와 거리	179	0.694	7.18	1.92	
	지역요인5 - 지하철과의 거리	179	0.631	8.51	1.73	
	지역요인6 - 도심과의 거리	179	0.738	8.04	1.74	
	지역요인7 - 부심과의 거리	179	0.701	6.91	1.89	
	지역요인8 - 배후세대와의 접근성	179	0.562	8.40	1.80	
행정요인	행정요인1 - 용적률 및 건폐율	179	0.812	8.49	1.78	0.752
	행정요인2 - 건물의 규모(층수)	179	0.780	7.96	1.92	
	행정요인3 - 용도제한(허가용도)	179	0.759	8.67	1.55	
	행정요인4 - 주차대수	179	0.689	7.91	1.84	
환경요인	환경요인1 - 상업 용지 비율	179	0.770	8.05	1.77	0.789
	환경요인2 - 상업 용지 규모	179	0.831	7.73	1.77	
	환경요인3 - 상업 용지 형상	179	0.743	7.21	1.94	
	환경요인4 - 배후 주거 세대수	179	0.696	8.54	1.71	
	환경요인5 - 배후 공공기관의 수	179	0.663	7.00	2.09	
정책요인	정책요인1 - 부동산 관련 세제의 상태 및 변동	179	0.785	7.40	2.01	0.894
	정책요인2 - 대출 금리의 변동	179	0.836	7.35	1.93	
	정책요인3 - 대출 규제	179	0.839	7.63	1.97	
	정책요인4 - 택지공급의 상태 및 변동	179	0.808	7.22	1.78	
	정책요인5 - 부동산 가격에 관한 규제 상태	179	0.848	7.53	1.95	
	정책요인6 - 부동산 임료에 관한 규제 상태	179	0.742	7.45	1.96	

요인	변 수 명	주요결과				신뢰도
		N	상관계수	평균	표준편차	Cronbach's α
사업 요인	사업요인1 - 사업구상 단계의 토지 확보	7.40	2.01	8.30	1.71	0.843
	사업요인2 - 사업구상 단계의 토지비 확보(PF가능성) 여부	7.35	1.93	8.54	1.59	
	사업요인3 - 사업구상단계의분양시기	7.63	1.97	8.27	1.71	
	사업요인4 - 인허가단계의인허가지연	7.22	1.78	7.80	2.02	
	사업요인5 - 단일 토지주에 따른 사업진행의 편리성	7.53	1.95	7.25	2.04	
	사업요인6 - 동종업체와의 경쟁	7.45	1.96	7.10	2.03	

2) 요인분석

상업용지 입찰금액 결정요인을 측정하기 위한 변수들의 타당도를 검증하기 위하여 총 36개의 변수에 대해 탐색적 요인분석 실시하였으며, 도출된 요인들의 구성항목들 간 내적 일치도를 알아보기 위하여 신뢰도 검증을 실시하였다.

요인 추출 방법은 주성분 분석을 사용하였으며, 요인 적재치의 단순화를 위하여 베리맥스의 방법으로 요인회전을 실시하였다. 연구 결과 <표 1>에 따르면, 총 36개의 변수에 대해 주성분 분석을 한 후 이론구조에 맞지 않은 2개의 변수는 제거하고 최종적으로 34개의 변수를 분석에 이용하였다. KMO값²⁰⁾은 0.886, p값이 0.000으로 요인분석에 적합한 것으로 나타났다.

요인 적재치 0.4이하의 변수의 경우 관측변수 질문에 대한 타당성을 고려하여 삭제 하였으며, 탐색적 요인분석 결과 총 정책요인, 지역요인, 개별요인, 사업요인 4개의 요인이 도출되었고, 전체 누적설명력은 64.802%가량으로 나타났다. KMO는 0.886, Bartlett검정은 $\chi^2=1115.524$ 로 유의한 모형으로 파악되었다($p<0.05$)

요인1은 고유값²¹⁾ 3.977로 나타났으며, 설명력은 26.513%로 파악되었다. 요인2은 고유값 2.457로 나타났으며, 설명력은 16.377%로 파악되었다. 요인3은 고유값 1.672로 나타났으며, 설명력은 11.144%로 파악되었다. 요인4은 고유값 1.615로 나타났으며, 설명력은 10.768%로 파악되었다.

20) KMO와 Bartlett의 검정은 변수들 간의 상관성을 나타내는 것으로 요인분석 모형의 적합도를 파악하는 것이다. KMO 값은 0.6 이상일 때 모형이 적합함을 알 수 있다. Bartlett 검정에서는 p값이 0.05 미만으로 나타나면 요인분석 모형으로 적합한 것으로 판단된다.

21) 고유값은 한 요인의 설명력을 나타내는 것으로 한 요인에 들어있는 요인적재값의 제곱합을 의미한다. 고유값이 클수록 그 요인이 변수들의 분산(정보)을 잘 설명함을 의미하며, 보통 1이상의 고유값을 갖는 요인으로 요인수를 결정한다.

〈표 2〉 탐색적 요인 분석 및 수정요인 분석 결과

KMO와 Bartlett의 검정		
KMO	0.886	
Bartlett의 구형성 검정	x2	1115.524
	자유도	105.0
	유의확률	0.000

변수	요인1	요인2	요인3	요인4	공통성
정책요인3 (대출의 규제)	0.843	0.020	0.231	0.093	0.773
정책요인5 (부동산 가격에 관한 규제상태)	0.815	0.110	0.078	0.198	0.721
정책요인2 (대출 금리의 변동)	0.777	0.134	0.194	0.200	0.700
정책요인4 (택지공급의 상태 및 변동)	0.772	0.325	0.018	0.082	0.709
정책요인1 (부동산 관련 세제의 상태 및 변동)	0.701	0.232	0.160	0.202	0.611
정책요인6 (부동산 임료에 관한 규제 상태)	0.633	0.231	-0.036	0.342	0.573
지역요인1 (공공시설과의 거리)	0.036	0.779	0.175	0.038	0.641
지역요인7 (부집과의 거리)	0.097	0.727	0.017	0.120	0.553
지역요인2 (주차시설과의 거리)	0.259	0.678	0.123	0.043	0.543
지역요인4 (간선도로와의 거리)	0.288	0.649	0.203	0.137	0.565
개별요인3 (소로 접면)	0.180	0.106	0.775	0.093	0.653
개별요인1 (면적)	0.015	0.146	0.745	0.185	0.611
개별요인6 (모양)	0.355	0.368	0.502	-0.014	0.514
사업요인2 (사업구상 단계의 토지확보)	0.224	0.103	0.188	0.823	0.773
사업요인3 (사업구상단계의 분양시기)	0.374	0.132	0.127	0.779	0.780
고유값	3.977	2.457	1.672	1.615	
설명력	0.265	0.164	0.111	0.108	
누적설명력	0.265	0.429	0.540	0.648	

2. 상관관계 분석 및 회귀 분석

1) 상관관계 분석

본 연구의 주요 변수인 지역요인, 정책요인, 개별요인, 사업요인과 입찰금액 간 상관관계를 확인하기 위해 피어슨의 상관관계 분석을 실시한 결과, 모두 통계적으로 유의하게 도출되었다.

지역요인과 정책요인($r=0.460$, $p<0.001$), 개별요인($r=0.460$, $p<0.001$), 사업요인($r=0.330$, $p<0.01$), 입찰금액($r=0.330$, $p<0.01$)와 모두 유의한 정(+)적 상관관계를 보였다. 정책요인과 개별요인은($r=0.430$, $p<0.001$), 사업요인($r=0.560$, $p<0.001$), 입찰금액($r=0.610$, $p<0.001$)와 모두 유의한 정(+)적 상관관계를 보였다. 이는 지역요인이 개별요인, 사업요인, 입찰금액에 영향을 주는 것으로 해석된다.

개별요인과 사업요인은($r=0.380$, $p<0.001$), 입찰금액($r=0.500$, $p<0.001$)와 모두 유의한 정(+)적 상관관계를 보였으며, 사업요인과 입찰금액은($r=0.600$, $p<0.001$)와 유의한 정(+)적 상관관계를 보였다. 이는 개별요인이 사업요인과 입찰금액에 영향을 주며, 사업요인이 입찰금액에 영향을 주는 것으로 해석 된다.

〈표 3〉 입찰금액 결정요인 간 상관관계

변 수	평 균	표준편차	지역요인	정책요인	개별요인	사업요인	입찰금액
지역요인	6.78	1.57	1				
정책요인	7.43	1.57	0.460***	1			
개별요인	7.40	1.51	0.460***	0.430***	1		
사업요인	8.41	1.47	0.330***	0.560***	0.380***	1	
입찰금액	7.80	1.37	0.330***	0.610***	0.500***	0.600***	1

* $p<0.05$ ** $p<0.01$ *** $p<0.001$

2) 선형회귀 분석

요인분석 및 신뢰도 분석을 통한 지역요인, 정책요인, 개별요인, 사업요인이 입찰금액에 미치는 영향을 검증하기 위해 선형회귀분석을 실시한 결과, 선형회귀분석 결과 독립변수가 종속변수인 '입찰금액'을 설명하는 정도는 약 51.5%($R^2 = 0.515$)로 나타났으며, 본 회귀모형은 통계적으로 유의한 것으로 파악되었다($F=46.252$, $p<0.05$). 이는 입찰금액을 결정할 때 4 가지 독립변수가 지역요인, 정책요인, 개별요인, 사업요인이 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

각 독립변수가 종속변수에 유의한 영향을 미치는 변수를 파악한 결과, 정책요인, 개별요인, 사업요인이 유의수준 0.05에서 유의한 영향을 미치는 것으로 파악되었다($p<0.05$). 이는 정책요인이 입찰금액에, 개별요인이 입찰금액에 사업요인이 입찰금액에 각각의 변수가 영향을 주고 있다 판단 할 수 있는 근거가 된다. 반면 지역요인은 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다. 이는 지역요인만 개별적으로 볼 때 입찰금액에 영향을 미치지 않는 것으로 해석

이 된다. 정책요인, 개별요인, 사업요인이 높을수록 종속변수인 '입찰금액'에 정(+)적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

종속변수에 영향을 미치는 변수 중 영향력의 크기를 파악한 결과, 사업요인(t=5.177) > 정책요인(t=4.814) > 개별요인(t=3.941) 순으로 파악되었다. 또한 독립변수간의 다중공선성 문제를 파악한 결과 VIF값은 1.417~ 1.718 수준으로 나타나 10보다 작아 큰 문제는 아닌 것으로 판단된다.

〈표 4〉 결정요인이 입찰금액에 미치는 영향

구 분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	VIF
	B	표준 오차	베타			
(상수)	1.619	0.484		3.343	0.001**	
지역요인	-0.038	0.055	-0.044	-0.695	0.488	1.424
정책요인	0.291	0.060	0.333	4.814	0.000***	1.718
개별요인	0.224	0.057	0.248	3.941	0.000***	1.417
사업요인	0.312	0.060	0.337	5.177	0.000***	1.519
R ² = 0.515, Adj.R ² = 0.504, F-value= 46.252, p= 0.000						

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001

모형	R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차	Durbin-Watson	이분산성	
						x ²	p
1	0.718	0.515	0.504	0.96159	2.018	4.472	0.034

V. 결 론

택지개발지구 내 상업용지 입찰에 참여하여 예정 공급가의 200% 이상의 고가로 낙찰이 되었을 경우, 낙찰 받은 자는 지구단위계획 지침에 따라 인허가를 받아 상가 및 오피스, 오피스텔 등을 공급하게 된다. 그러나 토지 원가가 높다 보니 수익을 위해서는 고분양가로 상가 등을 공급 할 수밖에 없고, 이렇게 형성된 고분양가의 상가 등은 높은 임대료를 받아야 하는데, 각자의 사정에 따라 임차인과 임대인간의 임차료 괴리율이 높다 보니 흔히 말하는 유령상가가 등장하게 되는 것이고, 이는 당초 택지개발지구 계획의 취지와도 부합하지 않는 결과를

초래하게 된다.

이에 본 연구는 입찰금액에 영향을 미치는 요인들을 입찰에 참가하는 자를 상대로 설문을 받아 실증 분석하였는데, 그 결과 지역요인, 정책요인, 개별요인, 사업요인이 입찰금액결정에 영향이 미치는 결과가 도출되었다.

지역요인은 공공시설과의 거리, 부심과의 거리, 주차시설과의 거리, 간선도로와의 거리가 통계적으로 유의하게 분석되었으며, 정책요인으로는 대출의 규제, 부동산 가격에 관한 규제 상태, 대출 금리의 변동, 택지공급의 상태 및 변동, 부동산 관련 세제의 상태 및 변동, 부동산 임료에 관한 규제 상태가 입찰금액 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다. 개별요인으로는 소로 접면, 면적, 모양이, 사업요인으로는 사업구상 단계의 토지확보, 사업구상단계의 분양시기가 통계적으로 유의하였다.

이러한 결과가 의미하는 바는 입찰참여자가 입찰금액결정 시 직접적으로 고려되는 요인으로 해석할 수 있으며 첫째, 해당 필지의 입찰 참여시 지역요인이 입찰금액 결정에 영향을 주는 요인으로 해당 택지개발지구 내 상업용지 입찰시 해당필지와 공공시설과의 거리, 간선도로와의 거리 등이 고려되는 요인으로 해석 된다.

둘째, 해당 필지에 입찰하여 낙찰 되었을 경우 낙찰 전 상가, 오피스, 호텔 등 입찰 참여자는 사업구상을 하게 되는데 사업 가능한 토지확보와 부동산의 경기 등의 사유로 분양시기가 적절하여야 사업의 성공도가 높아지기 때문에 사업요인이 입찰금액결정에 영향을 주는 것으로 해석 된다.

셋째, 정부의 부동산 관련 대출의 규제와 대출금일의 변동은 입찰 참여자에게 지역요인과 사업요인 외에도 입찰참여자가 일반인들에게 상가, 오피스, 호텔 등 분양 시 분양성에 영향이 있기 때문에 입찰금액 결정에 중요시 고려되는 요인으로 판단된다.

따라서 입찰금액 결정에 영향을 주는 요인들은 결국에는 토지원가의 상승을 불러일으키는 요인으로, 본 연구의 통계 결과와 같이 실무적으로도 지역요인과 개별요인 보다는 정책요인과 사업요인이 입찰금액결정에 많은 영향을 준다.

이에 입찰 참여자 요건을 강화하여 투기수요가 아닌 실수요자가 입찰에 참여할 수 있도록 제도의 보완 필요성을 느끼며, 경쟁 입찰에 따른 최고가 낙찰 방식이 아니라 공급자 내부적으로 택지개발지구 조성 후 공급 전에 상업용지의 분양성을 검토 및 조사하여 과열경쟁이 예상되는 필지에 대해서는 일정 낙찰율 이상[공급자 결정&보안유지]에서는 추첨하는 방법 혹은 공급자 내부적으로 예상 낙찰가를 선정하여 제일 유사하게 입찰금액을 제출한 참여자에게 공급하는 방법 등의 적정가 낙찰이 유도될 수 있도록 개선방안을 마련하여야 한다.

〈참고문헌〉

- 박몽섭, “택지개발지구 상업용 필지 입지특성별 사용시기 분석 연구”, 「대한건축학회 논문집」 제29권 제2호, 대한건축학회, 2013.
- 박재길, “도시개발법제 정비방안 연구”, 국토연구원, 1997.
- 이상대, “도시개발법 제정의 의의와 한계”, 「공간과사회」, 통권 제13호, 한국공간환경학회, 2000.
- 이재탁·김동일, “산업단지 입지 결정요인 분석”, 「한국융합학회논문지」, 제8권 제12호, 한국융합학회, 2017.
- 이희수·안유정·이만형, “택지개발지구 내 상업용지 토지이용계획 수립방안”, 「부동산학보」 42권, 한국부동산학회, 2010.
- 윤성현·이성근, “공공택지개발사업지구 내 입찰대상토지의 낙찰가율에 미치는 영향요인 분석”, 「부동산 연구」제25권 제3호, 한국부동산연구원, 2015.
- 윤정란, “택지개발 촉진법 35년, 회고와 과제”, 「토지보상법연구」, 제16집, 한국토지보상법연구회, 2016.
- 장인규·장희순, “상업용지 공급가격 결정요인”, 「한국주거환경학회지」제17권 제3호, 한국주거환경학회, 2019.
- 최혜민, “택지개발사업에서 행정의 역할에 대한 연구:촉진과 질차를 중심으로”, 「공간과사회」, 통권 제66호, 한국공간환경학회, 2018.
- 홍성진, “도시개발법 상 도시개발사업의 입법 개선방안 연구”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2013.
- 홍진석·김종진, “공공택지개발사업지구 내 상업용지의 공급가격과 낙찰가격 비교연구”, 「한국주거환경학회논문집」제16권 제3호, 한국주거환경학회, 2018.
- 권대중·서진형·김행조·최인호, 「부동산학의 이행」, 부연사, 2018.
- 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 한빛아카데미, 2019.
- LH청약센터 홈페이지, (<https://apply.lh.or.kr>)
- 국가공간정보포털, (<https://nsdi.go.kr>)

〈투고(접수)일자 2020.07.27. 심사(수정)일자 2020.08.18. 게재확정일자 2020.09.28.〉

재개발 투자요인이 투자 만족도와 재투자 의도에 미치는 요인분석

- 인천광역시 재개발사업을 중심으로 -

김필현* · 김규원** · 김경환*** · 민규식****

Factor Analysis of Redevelopment Investment Factors on Investment Satisfaction and Reinvestment Intention

- Focused on the Redevelopment Project of Incheon -

Kim, Pil Heon · Kim Guy won · Kim, Kyung Hwan · Min Guy Sik

목 차

- | | |
|---|---|
| <p>I. 서론</p> <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재개발 투자의 수익과 투자결정 요인 2. 인천광역시의 주택 재개발 사업 3. 선행연구 고찰 및 차별성 <p>III. 연구의 방법 및 분석설계</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 설문지 구성 및 측정항목 | <ol style="list-style-type: none"> 2. 조사표본 선정 및 설문조사 3. 연구모형 및 연구가설 <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 타당성 및 신뢰성 검증 2. 연구대상자의 특성 3. 모형적합도 분석 및 연구가설 검증 <p>V. 결론</p> |
|---|---|

ABSTRACT

The real estate market in Korea has developed around the city center. Over time it has become an old city. Therefore redevelopment is required. Redevelopment projects are spreading nationwide, starting with Seoul. In particular, Incheon has the characteristics of Seoul and the region, so it can be used as a national agency.

This study targets investors who have experience in redevelopment investment, mainly in the Incheon area. We analyzed the extent to which investment decisions and investor behaviors influence investment satisfaction and reinvestment intentions. To this end, macro-environmental factors, micro-environmental factors, risk factors and investor behavior factors have been independently established. And investment performance, satisfaction, and reinvestment intention were set as dependent variables. As a result of empirical analysis, it was found that redevelopment investment influenced investment performance by risk factors and micro-environment factors.

* 정희원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(feelhoney@naver.com, 주저자)

** 정희원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(weon0001@hanmail.net, 공동저자)

*** 정희원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(sinbee012@naver.com, 공동저자)

**** 정희원, 전주대학교 부동산학과 교수(gsmin@jj.ac.kr, 교신저자)

Therefore, It is a good idea to consider risk management (risk management, cancellation of redevelopment) and micro-environmental factors (investment timing, government regulations) when investing.

Keywords : Urban Redevelopment, Real state Investment, Satisfaction of Investment, Willingness to Reinvest, Redevelopment Project of Incheon

【국문요약】

한국의 부동산시장은 도심지를 중심으로 발전되어 왔으며, 시간이 지나며 노후화되어 현재는 재개발사업이 필요한 시점이다. 하지만 과거 부동산 경기가 악화되었을 때 많은 구역이 해제되거나 보류되는 사례에서 볼 수 있듯이 재개발 사업은 부동산 경기가 좋아져 사업성이 개선되어야만 사업이 추진되는 특징이 있다. 특히 인천이 서울과 지방의 특성을 가지고 있어 인천을 본 연구의 대상으로 선정한 것은 충분한 학문적 가치가 있다.

본 연구에서는 인천지역을 중심으로 재개발 투자 경험이 있는 투자자들을 대상으로 투자 결정요인 중 어느 요인이 투자만족도와 재투자의도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 이를 위해 거시적 환경요인, 미시적 환경요인, 위험요인, 투자자 행동요인을 독립변수로 설정하고, 투자성과와 만족도, 재투자의도를 종속변수로 설정하였다. 실증분석 결과 재개발 투자는 위험요인과 미시적 환경요인이 투자성과에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 재개발 해제와 사업지연 등의 위험관리와 투자시기, 정부의 규제 등 미시적 환경요인을 중점적으로 고려하며 투자함이 바람직하다.

주제어 : 재개발투자, 부동산투자, 투자만족도, 재투자의도, 인천광역시재개발사업

I. 서 론

한국의 부동산시장은 짧은 시간 동안 산업화가 진행되면서 도심 집중화 현상이 한국 부동산시장의 가장 두드러진 특징이다. 이미 형성되어 있는 도심에서 새로운 주택 공급을 가능하게 하는 방법은 도시정비 사업이 유일하다. 특히 주요 도심 중심지에 대한 접근성 및 교통의 편의가 좋은 지역은 이미 주거지역으로 활용되고 있을 확률이 높기 때문에 재개발 사업, 재건

축 사업 등의 도시정비 사업을 통해 추가로 주택 물량을 공급하는 방식이 주로 활용되고 있다. 1) 현재 정부에서는 부동산 가격을 안정화시키고자 주택공급이 중요하다는 생각되는 수도권에 13만호의 아파트를 공급하기 위해 재건축 아파트의 용적률을 상향하거나 군 부지를 신규 택지로 지정하는 등 현실적인 방식을 검토하고 있다. 2) 하지만 과거 부동산 경기가 악화되었을 때 많은 구역이 해제되거나 보류되는 사례에서 볼 수 있듯이 재개발 사업은 부동산 경기가 좋아져 사업성이 개선되어야만 사업이 추진되는 특징이 있다. 이러한 특징으로 인해 부동산 투자 및 부동산 가격 상승에 기대감은 재개발 사업 추진에 있어 필수적인 요소가 된다. 3)

재개발 사업은 서울을 시작으로 지방지역으로 확산되고 있으며, 투자자들이 서울을 중심으로 지방의 재개발 지역까지 관심을 이어가고 있다. 4) 특히 인천은 지리적으로 서울에 인접한 도시로서 서울 부동산 가격 변동의 직접적인 영향을 받는 지역이다. 또한 인천은 낙후된 지역이 많아 서울과 지방의 특성을 모두 가지고 있고, 재개발 사업은 서울에서 시작되어 지방으로 확산되는 과정에 있어, 인천을 본 연구의 대상으로 선정한 것은 충분한 학문적 가치가 있다.

재개발 투자는 일반 부동산 투자에 비해 위험이 높으며, 다음과 같은 특징들이 있다. 첫째, 재개발사업의 진행 여부 자체가 재개발 투자의 수익에 영향을 준다. 재개발 지역에 투자를 했음에도 불구하고 재개발 사업 자체가 진행되지 않으면 재개발 투자로부터 수익을 기대할 수 없다. 둘째, 건설사·시행사의 재개발 사업 추진에 따른 예상 수익은 재개발 개인투자자의 투자 수익에 영향을 미친다. 재개발 사업의 수익성이 낮을 경우 분담금을 통해 그 부족한 사업비를 감당하기 때문에 이는 투자수익에 직접적으로 부정적인 영향을 미친다. 셋째, 재개발 사업의 복잡한 과정에 대한 이해와 각 사업 단계별로 기대할 수 있는 수익과 위험에 대한 정확한 분석으로 재개발 투자의 만족도를 높일 수 있다. 5)

본 연구의 목적은 재개발 투자에 영향을 주는 투자 결정요인 및 투자자 행동 요인 중에서 어느 요인이 투자만족도와 재투자 의도에 영향을 미치는지를 분석하는데 있으며, 실증분석을 통해 연구결과가 갖는 학술적 의의를 도출하고자 한다.

연구의 목적을 달성하기 위해 2006년부터 2020년까지 재개발 구역으로 지정된 인천 재개발 사업에만 투자하였던 개인투자자를 대상으로 인구통계적 문항과 재개발 투자요인의 문

1) 광명신, “주택재개발 제도의 변화와 연속성”, 박사학위논문, 고려대학교 대학원, 2020, pp.29~30.
 2) 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr), 2020.8.8 방문하여 참조 작성(서울권역등 수도권 주택공급 확대방안, 2020.8.4)
 3) 조주현, 「부동산학원론」 건국대학교출판부, 2002, pp.125~143.
 4) 도시계획학회, 「도시개발론」 보성각, 2008, pp.200~210.
 5) 김두진, “재개발, 재건축사업의 단계별 정비사업비 변화 특성에 대한 연구”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2020, pp.23~39

항을 리커드식 5점 척도 설문을 진행하였다. 설문 항목은 독립변수로는 거시적 환경요인, 미시적 환경요인, 위험요인, 투자자 행동요인으로 구성하고 종속변수로는 투자만족도, 재투자 의도를 각각 선정하였다. 분석방법으로는 요인분석, 타당성·신뢰성 분석, 빈도분석, 분산분석을 실시하여 재개발 투자 결정요인이 투자만족도에 미치는 요인을 분석하고자 하였다.

II. 이론적 고찰

1. 재개발 투자의 수익과 투자결정 요인

주택재개발 투자에서 기대할 수 있는 수익은 크게 네 가지로 나눌 수 있다. 첫째, 재개발 사업구역으로 지정되면 감정평가를 통해 기존 부동산의 가격을 결정하는데, 결정된 가격이 매입한 금액보다 높을 경우 투자자는 매입금액과 결정금액과 차액만큼을 수익을 얻게 된다. 둘째, 비례율 적용을 통한 수익이다. 조합원은 사업시행 인가 후, 현금청산을 받을 것인지 분담금을 지불하고 조합원 분양을 받을 것인지 결정하게 된다. 이때 분담금을 산정하기 위해 적용하는 것이 비례율과 권리가액이다. 비례율이 100%를 초과하면 그만큼 자신이 보유하고 있는 부동산의 권리가액이 높아지고, 이에 따라 사업에 투입되는 분담금이 줄어들고 그 만큼의 수익을 실현할 수 있다. 셋째, 일반분양가와 조합원 분양가의 차액에서 발생하는 수익이다. 조합원 분양가는 일반적으로 일반분양가보다 저렴하게 책정되기 때문에 그 차액만큼 일반분양 물건에 대비 수익을 창출할 수 있다. 마지막으로 시세차액에 의한 수익이다. 주택재개발사업이 진행되면 해당 지역의 주거환경이 개선되고, 이는 주변지역까지 영향을 미쳐 도시 전체의 주거환경개선에 도움이 된다. 이로 인해 주변 부동산 시세가 상승하게 되고, 투자자는 자본수익을 기대할 수 있다.⁶⁾

재개발 투자결정요인은 사업관련 요인과 투자관련 요인으로 구분할 수 있다. 재개발 사업 관련 요인은 사업 계획 관련 요인으로 용적률 건폐율, 층수, 사업추진단계 등이 있고, 사업절차 관련 요인으로 비례율, 권리가액, 시공사, 조합원 수 등이 있다.⁷⁾ 부동산 투자에 관한 관련 요인은 거시적 환경요인, 미시적 환경요인, 위험요인, 투자자 행동요인으로 구분한다. 첫째, 거시적 환경요인의 예로는 정부의 부동산 정책, 부동산 경기의 변동, 인구통계학적 변화,

6) 하수형, “부동산 투자자의 투자결정 영향요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 광주대학교 대학원, 2020, pp.45~53

7) 배경란, “재개발지역 개인투자자의 투자결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 성균관대학교 대학원, 2006, pp.24~32

부동산 투자 결과에 직·간접적인 영향을 미치는 요인을 들 수 있다.⁸⁾ 둘째, 미시적 환경요인의 예로는 물리적 위치나 접근성, 법적요인 등을 들 수 있다. 셋째, 위험요인의 예로는 사업성 악화나 주민반대 등에 의해 재개발구역에서 해제되거나 사업지연위험 및 투자한 자본의 손실 위험 등을 들 수 있다. 넷째, 투자자 행동요인의 예로는 수익성, 환금성, 주변입지 등을 들 수 있다.

2. 인천광역시의 주택재개발사업

인천 재개발 정책은 서울의 배후 지역으로서 활발하게 추진되었다. 하지만 2008년 금융 위기를 기점으로 부동산 경기하락과 수익성 악화라는 이유로 재개발 사업은 더 이상 추진되지 못하고 해제되거나 지연되었다. 2013년을 기점으로 부동산 경기는 활성화되고, 주택가격이 다시 반등하면서 재개발 사업은 다시 주목받게 되었다.

인천시는 2010 정비기본계획 현황과 2030계획의 재개발 사업을 비교해 보면, 141개소에서 63개소로 78개소가 감소하였고, 이 중 3개소는 준공된 구역이다. 이를 감안하면 75개소가 감소하였고, 현재 추진 중인 재개발 사업의 단계별 추진 현황은 다음과 같다.

〈표 1〉 사업별 정비(예정)구역 진행현황

구분	합계	정비구역지정	추진위구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분계획인가	착공
합계	63	4	-	15	26	13	5
중구	5	1	-	4	-	-	-
동구	7	-	-	1	5	-	1
미추홀	16	2	-	4	7	3	-
연수구	1	-	-	-	1	-	-
남동구	5	1	-	-	3	1	-
부평구	25	-	-	6	9	8	2
계양구	4	-	-	-	1	1	2
서구	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 인천광역시, 『2030 인천광역시 도시주거환경정비기본계획 보고서』, 2020년 3월 기준, p.32.

8) 안정근, 「현대부동산학」 법문사, 1998, pp.9~10.

3. 선행연구 고찰 및 차별성

본 연구의 목적은 재개발사업 지정구역을 대상으로 투자자의 투자만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하는데 있다. 선행연구 탐색은 재개발사업 및 부동산투자에 관한 연구에 집중되고 있다.

박순애(2003)⁹⁾는 재개발의 투자유형을 살펴보고 타 투자 대안과의 비교를 위하여 실증분석을 실시하여 성공적인 재개발 투자를 위해서는 재개발 추진과정에 대한 충분한 정보를 통하여, 재개발사업의 진행의 초기에 시장에 진입을 하는 것이 높은 수익을 얻을 수 있는 방법이 될 것이라고 분석하였다.

배정란(2006)¹⁰⁾은 투자자의 교육수준이 높으면 부동산가치상승을 중요시하고, 투자자의 투자경험이 많을 경우 투자기간을 중요하다고 분석하였다.

정대택(2012)¹¹⁾은 투자 그룹, 전문가 그룹, 공무원 그룹으로 구분하여 각 그룹별 재개발 지역투자 의사결정요인을 분석하였다.

백준석(2016)¹²⁾은 PLS분석을 통해 개인투자자의 부동산투자선호요인을 규명하여 수익성, 안전성, 입지특성이 유의한 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

김원식(2019)¹³⁾은 투자자의 기대나 다른 상품(부동산 또는 금융상품)과 비교하여 성과가 있는지 및 만족하는지 그리고 다시 투자할 의향이 있는지를 중심으로 분석하였다.

곽명신(2020)¹⁴⁾은 국내재개발사업의 연혁을 정리하고 현재 적용되는 합동개발방식에서 공공과 민간의 역할비중이 개선될 필요가 있다고 분석하였다.

김두진(2020)¹⁵⁾은 재개발·재건축사업 26개 구역의 사업추진 단계별 정비사업비 변화사례를 수집하고, 사업의 종류, 사업기간 등 특성에 따른 정비사업비 변화에 대해 실증분석을 실시하였다.

하수형(2020)¹⁶⁾은 부동산 투자에 관한 환경요인 및 행동요인이 투자자의 투자만족과 재투자에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

9) 박순애, “주택재개발지역 내 부동산투자에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2003.

10) 배정란, 전계논문, 2006

11) 정대택, “재개발 지역에서의 부동산 투자에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2012

12) 백준석, “개인투자자 특성별 부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 대학원, 2016

13) 김원식, “부동산 투자자의 심리요인이 투자성과 및 재투자에 미치는 영향”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2019.

14) 곽명신, 전계논문, 2020

15) 김두진, 전계논문, 2020.

16) 하수형, 전계논문, 2020.

본 연구는 재개발 투자 연구에 관한 다음과 같은 차별성을 가진다.

첫째, 부동산 투자에 대한 대부분 선행연구는 아파트 투자, 경매 투자, 해외 부동산 투자에 집중되어 왔으며, 재개발 투자에 관한 연구는 부족한 실정이었다. 본 연구에서는 부동산 투자방법 중 재개발 투자로 한정하고 투자결정요인이 투자자의 만족도 및 재투자에 미치는 요인을 탐색하고자 하였다.

둘째, 기존 재개발에 관한 연구는 재개발 사업방식이나 도시정비사업 관련 정책 연구 및 제도개선, 사업 수익성 등에 관한 것이었다. 특히 재개발 투자는 수익을 일원화하여 분석하는데 어려움이 따른다. 재개발 사업의 추진 단계별 투자비용이 다르고, 투자자의 매도 시점에 따른 기대 수익도 다르기 때문이다. 이 점을 감안한 재개발 투자에 투자결정요인을 제시하고자 하였다.

셋째, 인천은 서울 인근에 위치한 낙후된 지역이 많은 지역으로 서울과 지방의 성격을 모두 가지고 있는 지역이다. 서울은 2010년 초, 인천은 2010년 중후반, 지방은 2010년 후반부터 본격적으로 재개발 사업이 추진되고 있다. 따라서 인천은 서울과 지방의 특성을 모두 가지고 있고 때문에 인천을 본 연구의 대상으로 선정하였다. 또한 실제 인천 재개발 투자에만 집중적으로 투자자를 대상으로 설문조사를 실시하여 연구의 신뢰성과 유효성을 높이고자 하였다.

Ⅲ. 연구의 방법 및 분석 설계

1. 설문지 구성 및 측정항목

본 연구에서는 재개발 투자결정요인을 결정하기 위해 'B. R. Bruce, Real Portfolio Management (Chicago, Illinois : Probus Publishing Co.)'¹⁷⁾의 부동산 투자요인을 바탕으로 김원식(2019), 백준석(2016), 정명교(2018)¹⁸⁾, 신동수(2011)¹⁹⁾, 배정란(2006), 정대택(2012), 박순애(2003), 박정기(2010)²⁰⁾, 하수형(2020), 문상철(2017)²¹⁾, 박종선(2013)²²⁾의

17) Brian. R. Bruce, 「Real Estate Portfolio Management: Analysis and Evaluation for Fund Managers, Sponsors and Consultants」, Probus Publishing Company, 2001.

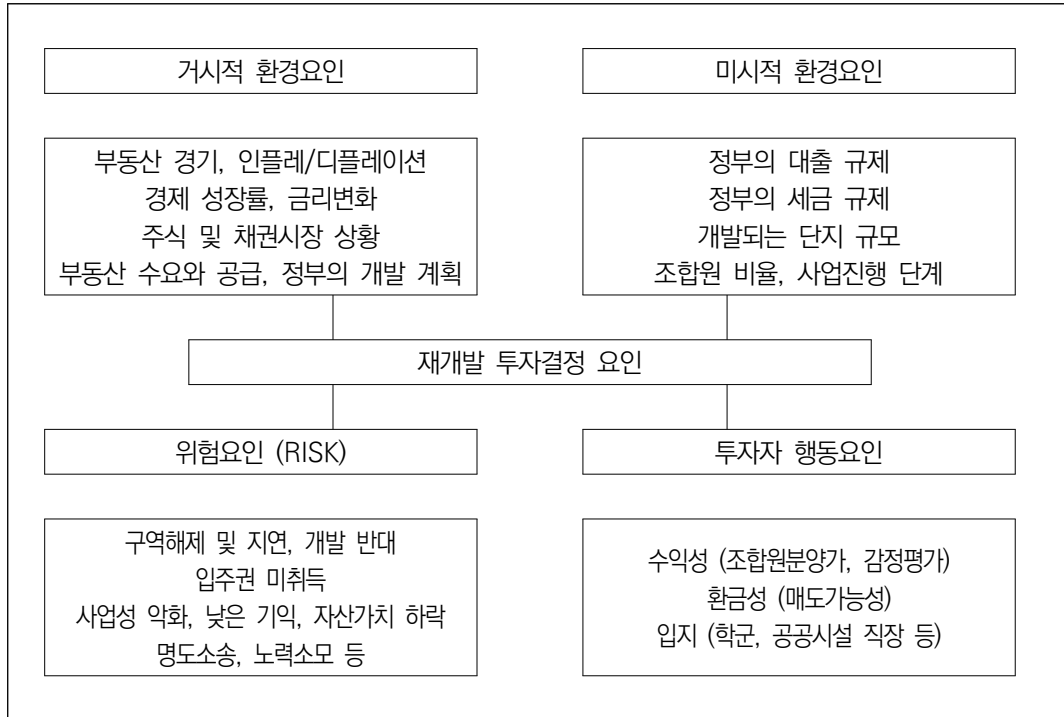
18) 정명교, “부동산 투자 결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 강남대학교 대학원, 2018.

19) 신동수, “주택재개발사업의 추진단계별 상대적 중요성에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2010.

20) 박정기, “부동산 시장의 환경요인과 행동요인이 투자자 만족에 미치는 영향”, 석사학위논문, 조선대학교 대학원, 2010.

21) 문상철, “경매 투자자의 투자 만족도에 미치는 영향요인에 관한 실증적 연구”박사학위논문, 인하대학

연구에서 제시한 요인으로 투자결정요인을 설정하였다.



[그림 1] 재개발 투자 결정요인

<표 2> 선행연구의 설문지 항목

변수구분	구분	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	본연구
거시적 환경요인	부동산 국면						○		○				○
	경제 상황	○	○	○		○			○	○	○		○
	경제 성장률									○			○
	금리변화					○							○
	주식 및 채권시장										○		○
	수요와 공급					○	○						○
	정부의 개발계획			○	○								○
미시적 환경요인	대출규제		○	○		○	○		○	○	○		○
	세금규제		○	○		○	○		○	○	○		○

교 대학원, 2017.

22) 박종선, “베이비붐세대 고령화에 따른 부동산 투자행동에 관한 연구”박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2013.

재개발 투자요인이 투자 만족도와 재투자 의도에 미치는 요인분석

변수구분		구분	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	본연구	
		주변 개발 계획			○	○	○				○		○	○	
		단지 규모		○											○
		조합원 비율					○								○
		사업진행 단계					○	○							○
위험요인		구역해제		○							○			○	
		사업지연													○
		개발 반대						○							○
		입주권 미취득		○			○				○	○			○
		사업성 악화				○		○							○
		기대수익 가능		○							○				○
		노력소모									○	○			○
		추가부담금				○		○							○
		자산가치 하락		○				○			○	○			○
		가격의 적정성										○		○	○
투자자 행동 요인	수 익 성	낮은 조합원 분양가				○								○	
		높은 감정평가 금액					○							○	
		높은 비례율				○	○							○	
		주변 시세상승				○								○	
		시공사 브랜드 가치					○						○	○	
		사업시행 방식					○							○	
	환 금 성	매도 가능성			○						○	○		○	
		매도 금지			○						○			○	
	입 지	학군									○	○		○	○
		공공시설		○			○				○	○	○	○	○
		대중교통		○			○				○	○	○	○	○
		직장의 거리												○	○
		녹지공간						○						○	○

A : 김원식(2019), B : 백준석(2016), C : 정명교(2018), D : 신동수(2011), E : 배경란(2007), F : 정대택(2012), G : 박순애(2003), H : 박정기(2010), I : 허수형(2020), J : 문상철(2017), K : 박종선(2013)

거시적 환경요인에 관한 요인은 다음과 같은 선행연구를 바탕으로 선정하였다. 배경란(2006)은 부동산의 가치 상승이 부동산 투자에서 가장 중요한 요인으로 분석했고, 수요와 공급 등 시장 환경도 중요한 요인으로 분석하였다. 또한 재개발 투자에서 위치와 교통이 가장

중요한 요인으로 분석하였다. 정명교(2018)는 대출 및 세금 규제, 개발계획 등으로 구분하여 투자 결정요인을 분석하였다.

미시적 환경요인에 관한 요인은 다음과 같이 선행연구를 바탕으로 선정하였다. 문상철(2017)은 부동산 특성을 주거용, 상업용, 토지 등으로 구분하였고, 주거용 부동산의 경우 외·내부환경 그리고 투자방해 요인들이 투자만족도에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 하수형(2020)은 외부요인이 투자자만족에 미치는 영향을 분석하였고, 그 결과 부동산환경이 주거용 부동산의 투자만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

위험요인에 관한 요인은 다음과 같이 선행연구를 바탕으로 선정하였다. 박정기(2010)는 소유권을 취득하지 못할 위험, 예상기대수익에 밀도는 위험, 자산가치 하락 위험 등을 위험요인으로 선정하였다. 정대택(2012)은 재개발 반대세력과 사업의 수익성 악화, 과도한 추가 부담금 제시 등을 위험요인으로 선정하였다.

투자자 행동 요인에 관한 요인은 다음과 같이 선행연구를 바탕으로 선정하였다. 신동수(2011)는 조합원 분양가와 비례율 주변 시세 상승요인을 투자자 행동요인으로 선정하였고, 박종선(2012)은 시공사의 브랜드와 입지(학군, 공공시설, 대중교통 등)를 투자 행동요인으로 선정하였다.

이를 바탕으로 본 연구에서는 총 36가지 요인을 설문항목으로 선정하여 연구를 진행했다.

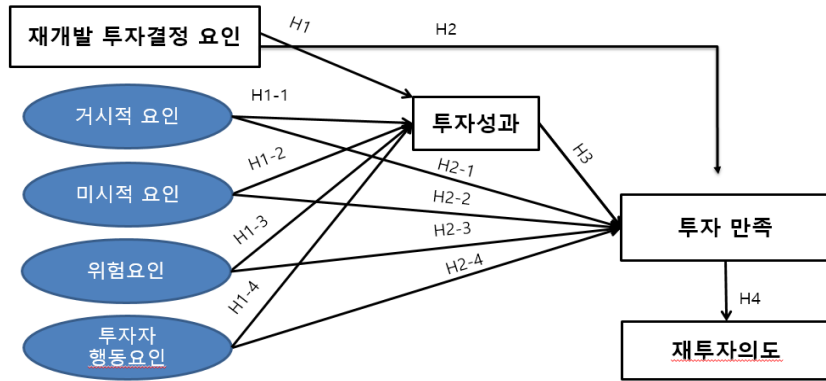
2. 조사표본 선정 및 설문조사

본 설문지 구성은 일반적인 질문과 인구통계적 질문을 제외한 주요 변수 측정은 설문 분석에 적합한 리커트식 5점 척도를 사용하였다. 본 설문 방식은 자가 기입 설문지 방식으로 설문자가 해당사항에 기재하는 것을 원칙으로 하며, 설문의 이해도를 높이고 미 응답자를 방지하기 위해 설문의 취지 및 설문문항에 대해 부연설명을 실시하였다.

본 연구의 자료 수집은 2019년 12월 1일부터 2020년 1월 30일까지 약 2개월 동안 면접과 자가 기재방법 및 전자설문지를 이용해 실시하였다. 설문은 총 400명을 대상으로 실시하였으며, 그중 설문조사를 완료하지 않았거나, 불성실한 설문 27부는 제외하고 최종적으로 유효한 설문지 373부를 분석 자료로 사용하였으며, 총 373부 중 전자설문은 295부(79%), 대면 설문은 78부(21%)로 조사하였다.

3. 연구모형 및 연구가설

본 연구에서는 재개발 투자 결정요인을 독립변수로, 투자 성과와 만족도 그리고 재투자 를 종속변수로 선정하였다. 재개발 투자 결정요인이 투자성과, 투자 만족도, 재투자에 미치는 연 관성을 실증분석 하였고 연구모형과 연구가설은 다음과 같이 설정하였다.



[그림 2] 가설모형 설정

〈표 3〉 연구가설

구분	가 설 내 용
H1	재개발 투자결정 요인은 투자성과에 영향을 미칠 것이다.
	H1-1 : 거시적 환경요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H1-2 : 미시적 환경요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H1-3 : 위협요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H1-4 : 투자자행동요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
H2	재개발 투자결정 요인은 투자만족도에 영향을 미칠 것이다.
	H2-1 : 거시적 환경요인은 투자만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H2-2 : 미시적 환경요인은 투자만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H2-3 : 위협요인은 투자만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H2-4 : 투자자 행동요인은 투자만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
H3	투자성과는 투자만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
H4	투자만족도는 재투자 에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
H5	재개발 투자결정 요인과 투자만족도에 관계에서 투자성과는 영향을 미칠 것이다.
	H5-1 : 거시적 환경요인과 투자만족도의 관계에서 투자성과는 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H5-2 : 미시적 환경요인과 투자만족도의 관계에서 투자성과는 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H5-3 : 위협요인과 투자만족도의 관계에서 투자성과는 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
	H5-4 : 투자자 행동요인과 투자만족도의 관계에서 투자성과는 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

IV. 실증분석

1. 타당성 및 신뢰성 검증

본 연구에서 가설검정에 필요한 각 요인들이 타당성과 신뢰도를 측정하였고, 요인들 간에 상관관계가 이루고 있는지를 확인하기 위해 요인분석(Exploratory Factor Analysis)을 실시했다. 요인분석을 실시하는 과정에서 각 요인이 적절하게 묶이지 않거나 전체적인 상관관계를 검토한 결과 요인 간 상관관계는 낮게 나타났으며, 크론바하 알파(Cronbach's alpha)값을 상당히 저하하는 항목은 분석결과에서 제외하였다. <표 4>에 따르면 분석결과 모두 크론바하 알파 계수가 0.60 이상으로 나타나 설문항목의 신뢰도에 문제가 없는 것으로 판정되었다.

<표 4> 요인분석 결과

	측정 문항	요인	공통성	비 고
거시적 환경요인	② 경제의 인플레이 또는 디플레이	0.760	0.577	고유값(eigen value) : 2.359 누적분산(%) : 58.976 Cronbach's α : 0.767 KMO 측도=0.756, Bartlett $\chi^2=373.620(p<0.001)$
	③ 국가 경제 성장을	0.818	0.669	
	④ 기준금리 및 대출금리의 변화	0.697	0.485	
	⑤ 주식 및 채권시작의 변화	0.792	0.628	
미시적 환경요인	③ 주변 개발 계획	0.693	0.480	고유값(eigen value) : 2.070 누적분산(%) : 51.754 Cronbach's α : 0.689 KMO 측도=0.705, Bartlett $\chi^2=238.338(p<0.001)$
	④ 개발 후 APT 단지규모	0.752	0.565	
	⑤ 조합원 비율	0.757	0.573	
	⑥ 사업진행 단계	0.673	0.452	
투자자 위험요인	② 사업의 지연	0.651	0.424	고유값(eigen value) : 3.182 누적분산(%) : 45.457 Cronbach's α : 0.799 KMO 측도=0.819, Bartlett $\chi^2=655.811(p<0.001)$
	③ 사업의 반대 정도	0.687	0.472	
	⑤ 이주지연에 따른 사업성 악화	0.689	0.475	
	⑥ 기대수익의 가능성	0.674	0.454	
	⑧ 세입자 명도소송	0.660	0.435	
	⑨ 과도한 추가분담금	0.684	0.468	
투자자 행동요인	② 높은 감정평가 금액	0.685	0.469	고유값(eigen value) : 3.261 누적분산(%) : 46.581 Cronbach's α : 0.805 KMO 측도=0.821, Bartlett $\chi^2=717.929(p<0.001)$
	③ 높은 비례율	0.701	0.491	
	⑤ 시공사 브랜드	0.652	0.425	
	⑥ 이사비 지급	0.655	0.429	
	⑦ 환급 가능성	0.677	0.459	
	⑩ 공공시설 접근성	0.692	0.479	
	⑬ 주변 공원 접근성	0.714	0.510	

2. 연구대상자의 특성

본 연구는 재개발 투자자의 투자 결정요인이 투자 성과와 투자 만족도, 재투자 에 미치는 영향을 확인하고 일반화와 동질성을 높이기 위해 설문조사자들의 특성을 확인하였다. 설문 대상자는 인천 재개발 투자에 참여했던 인원을 대상으로 했기 때문에 직업, 연령, 거주지역등은 다양하게 나타났다.

〈표 5〉 연구대상의 특성

일반적 특성				부동산 투자관련 특성			
항목	구분	빈도 (명)	백분율 (%)	항목	구분	빈도 (명)	백분율 (%)
성별	남성	164	44.0	투자 경험	1회	40	10.7
	여성	209	56.0		2~5회	171	45.8
연령	20대	6	1.6		6~10회	116	31.1
	30대	114	30.6		11~20회	36	9.7
	40대	196	52.5		21회 이상	10	2.7
	50대	47	12.6	1건의 평균 투자 금액	1억원 미만	105	28.2
	60대 이상	10	2.7		1~2억원 미만	137	36.7
최종 학력	고졸 이하	26	7.0		2~5억원 미만	113	30.3
	전문대 졸	48	12.9		5~10억원 미만	18	4.8
	대학교 졸	254	68.1		재개발 투자 시점	구역지정 전	37
	대학원 졸 이상	45	12.1	구역지정		63	16.9
연 소 득	3천만원 미만	54	14.5	추진위 설립		26	7.0
	3천~5천만원 미만	94	25.2	조합설립		62	16.6
	5천~8천만원 미만	146	39.1	사업시행인가		83	22.3
	8천~1억원 미만	42	11.3	관리처분인가	74	19.8	
	1억원 이상	37	9.9	이주 및 철거 이후	28	7.5	
직업	전문직	63	16.9	선호 하는 투자 기간	1년 미만(단기투자)	28	7.5
	사무관리직	127	34.0		1년~3년 미만(단기투자)	207	55.5
	기능서비스직	26	7.0		3년~7년 미만(중기투자)	107	28.7
	자영업	61	16.4		7년 이상(장기투자)	31	8.3
	전업주부	57	15.3		실제 평균 보유 기간	1년 미만	22
	무직	4	1.1	1~3년 미만		188	50.4
	기타	35	9.4	3~5년 미만		84	22.5
거주 지역	경기	120	32.2	5~7년 미만		38	10.2
	인천	48	12.9	완공시까지 보유		41	11.0
	기타	55	14.7	전 체	373	100.0	

3. 모형적합도 분석 및 연구가설 검증

1) 모형적합도 분석

측정모형의 모수 추정을 위해 최대우도법(Maximum likelihood)을 사용하였다, 구성 항목이 많은 위험요인과 투자자 행동요인은 적합도를 향상시키기 위해 잠재변인의 탐색적 요인 분석 결과를 바탕으로 요인적재 값이 고루 반영된 묶음지표(Item parceling)로 관측변인을 구성하였다.

측정 모형의 적합도를 보면, $\chi^2(df=186)$ 값은 479.597($p<0.001$)로 나타났으나, χ^2 값은 표본의 크기와 모형의 복잡성에 많은 영향을 받기 때문에 다른 적합도 지수를 확인하였다 (Hair et al., 2006). 그 결과, RMSEA=0.065, RMR=0.033으로 적합했으며, IFI=0.926, TLI=0.907, CFI=0.925로 모두 양호한 수준으로 나타나 측정 모형이 적합한 것으로 판단되었다.

〈표 6〉 측정모형의 적합도

적합도 지수		측정치	적합도 판단 기준	적합도 지수		측정치	적합도 판단 기준
절대 적합 지수	$\chi^2(p)$	479.597 ($p<0.001$)	$p>0.05$	충분 적합 지수	IFI	0.926	≥ 0.90
	RMSEA	0.065	≤ 0.08		TLI	0.907	≥ 0.90
	RMR	0.033	≤ 0.08		CFI	0.925	≥ 0.90

2) 수렴타당도 및 판별타당도 검증

수렴 타당도를 검증하기 위해 각 변수에 대한 개념 신뢰도(Construct Reliability: CR)와 평균분산 추출값(Average Variance Extracted: AVE)를 산출하였다. 개념 신뢰도는 0.70 이상, 평균분산추출값은 0.50 이상이면 수렴타당도가 양호한 것으로 판단하는데, 모든 항목에서 기준치를 상회하고 있으므로 본 모형은 수렴타당도가 높은 것으로 판단되었다.

판별타당도를 검증하기 위해 잠재변인 간 상관계수와 그 95% 신뢰구간을 산출하였다. 상관계수의 95% 신뢰구간이 1 또는 -1을 포함하지 않으면 판별타당도가 수용 가능한 것으로 판단하는데, 모든 변인 간 상관계수의 신뢰구간이 -1 또는 1을 포함하지 않아 판별타당도는 양호한 것으로 판단할 수 있다.

3) 경로분석

본 연구에서의 연구모형의 적합도를 보면, $\chi^2(df=191)$ 값은 496.495($p<0.001$)로 나타났으나, χ^2 값은 표본의 크기와 모형의 복잡성에 많은 영향을 받기 때문에 다른 적합도 지수를 확인하였다(Hair et al., 2006). 그 결과, RMSEA=0.066, RMR=0.034로 적합했으며, IFI=0.923, TLI=0.906, CFI=0.922로 모두 양호한 수준으로 나타나 연구모형이 적합한 것으로 판단되었다.

각 변인들 간의 직접효과, 간접효과 및 전체효과를 살펴보기 위해 모형의 효과분석을 실시하였다. 부트스트랩(Bootstrap)을 통해 직접효과, 간접효과, 총효과의 크기를 산출하고, 그 유의성을 검증하였다. 간접효과 분석 결과, 위험요인은 투자 만족도에 간접적으로 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다($\beta=0.295$, $p<0.05$). 따라서 위험요인이 투자 만족도에 미치는 영향에서 투자성과는 완전 매개 역할을 한다고 볼 수 있다. 즉, 위험요인은 직접적으로는 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치지 않지만 투자성과를 통해서 투자 만족도에 정(+)의 영향을 미친다고 할 수 있다.

〈표 7〉 경로의 직·간접효과 분해

경로	직접효과	간접효과	총효과
거시적 환경요인 → 투자성과	-0.171	-	-0.171
미시적 환경요인 → 투자성과	0.0203	-	0.203
위험요인 → 투자성과	0.0451**	-	0.451**
투자자 행동요인 → 투자성과	-0.173	-	-0.173
거시적 환경요인 → 투자 만족도	-0.059	-0.112	-0.172
미시적 환경요인 → 투자 만족도	0.506**	0.133	0.638**
위험요인 → 투자 만족도	-0.292*	0.295*	0.003
투자자 행동요인 → 투자 만족도	-0.014	-0.113	-0.127
투자성과 → 투자 만족도	0.654***	-	0.654***
투자 만족도 → 재투자	0.878***	-	0.878***

* $p<0.05$ ** $p<0.01$ *** $p<0.001$

〈표 8〉 구조모형의 간접효과 분석결과

경로	간접효과 크기	95% 신뢰구간		p
		하한	상한	
거시적 환경요인 → 투자성과 → 투자 만족도	-0.112	-0.263	0.061	0.183
미시적 환경요인 → 투자성과 → 투자 만족도	0.133	-0.128	0.428	0.243
위험요인 → 투자성과 → 투자 만족도	0.295*	0.057	0.576	0.027
투자자 행동요인 → 투자성과 → 투자 만족도	-0.113	-0.315	0.069	0.213

* p<0.05

4) 연구가설 검증

본 앞서 진행한 가설검증 결과를 요약하면 다음과 같다. 먼저 구조모형의 직접적인 영향 관계를 살펴보면, 위험요인은 투자성과에 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 미시적 환경요인은 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 투자 성과는 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 투자 만족도는 재투자 에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 구조모형의 매개효과를 검증한 결과, 위험요인이 투자 만족도에 미치는 영향에서 투자성과는 완전 매개 역할을 하는 것으로 나타났다.

〈표 9〉 가설검증 결과요약

구분	가 설	결과
1-1	거시적 환경요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-2	미시적 환경요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-3	위험요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
1-4	투자자 행동요인은 투자성과에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-5	거시적 환경요인은 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-6	미시적 환경요인은 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
1-7	위험요인은 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-8	투자자 행동요인은 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	기각
1-9	투자성과는 투자 만족도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택
1-10	투자 만족도는 재투자 의도에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	채택

구분	가 설			결과		
2-1	거시적 환경요인	→	투자성과	→	투자 만족도	기각
2-2	미시적 환경요인	→	투자성과	→	투자 만족도	기각
2-3	위험요인	→	투자성과	→	투자 만족도	채택
2-4	투자자 행동요인	→	투자성과	→	투자 만족도	기각

V. 결 론

본 연구는 재개발 투자에 영향을 주는 투자 결정요인 및 투자자 행동 요인 중에서 어느 요인이 투자 만족도와 재투자의도에 영향을 미치는지를 분석하는데 있으며, 실증분석을 통해 연구결과가 갖는 학술적 의의를 도출하고자 하였다.

연구결과 재개발 투자결정요인 중 위험요인은 투자성과에 유의하고, 미시적 환경요인은 투자 만족도에 유의한 것으로 분석되었다. 또한 투자성과는 투자만족도에 유의하고 투자만족도는 재투자의도에 유의한 영향을 주는 것으로 분석되어 이 3가지 요인은 서로 인과관계 있는 것으로 분석되었다. 또한 연구대상 특성분석을 통해 재개발 투자자들은 1~3년 미만의 투자기간의 투자시점을 가장 선호하였고, 투자시점은 사업시행인가 라는 것을 알 수 있었다.

본 연구의 결과로부터 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 투자성과를 높이기 위해서 중요하게 생각하여야 할 재개발 투자결정요인은 위험요인이다. 이것은 투자결정 판단 시 고려되는 여러 요인 중 위험요인을 중요하게 생각하고 가능한 안전하게 투자할수록 투자 성과가 높다는 것을 의미 한다. 재개발 투자의 특성상 사업진행의 불확실성에 대한 위험(RISK)이 크기 때문에 위험요인을 가장 중요하게 생각하고 투자해야 한다고 볼 수 있다. 또한 투자 만족도가 높으려면 미시적 환경요인을 중요하게 고려해야 한다. 대출이나 세금 등 정부의 부동산 규제 등에 민감하게 반응하고, 사업진행 단계나 조합원 비율 등 재개발 사업에 관심을 갖고 투자를 하여야 만족도가 높다는 것을 알 수 있다. 즉, 위험요인과 미시적 환경요인에 중요도를 두고 투자결정을 해야 투자성과와 만족도가 높다는 것을 알 수 있다.

둘째, 재개발 투자기간의 변화를 확인 할 수 있었다. 과거 재개발 투자방식은 좋은 입지의 낙후된 지역을 재개발 될 거라는 기대심리로 매수하여 오랫동안 보유하고자 하였다. 내 세대 동안 재개발 투자성과가 발생하지 않으면 자손에게 양도하려는 성향이 있어서 재개발 투자성과가 10년 이상 소요되는 경우가 많았다. 하지만 연구결과를 통해 재개발투자를 3년 미만의

로 보유하려는 투자자가 전체 63%를 차지하고 있다. 이는 재개발 투자지역을 오랫동안 보유하였다가 당초 기대했던 수익이 발생하면 수익청산을 하는 투자자들이 많아졌다는 것을 의미한다.

셋째, 투자 성과는 투자 만족도에 영향을 주고, 투자 만족도는 재투자 의도에 영향을 준다는 가설은 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 기존 선행연구에서도 이와 같은 가설이 통계적 유의한 것으로 분석된 것처럼 실증 분석을 통해 투자 성과는 투자 만족도에 영향을 주고, 투자만족도는 재투자 의도에 영향을 준다는 가설검증을 다시 한번 확인하는데 의의가 있다.

연구의 한계점으로는 다양한 재개발 투자 지역과 많은 투자요인을 있음에도 불구하고 인천 재개발 투자 경험이 있는 투자자만을 대상으로 설문조사를 실시했다는 것과 재개발 투자 결정요인을 4가지로만 한정했다는 것이다. 향후 인천이외 다른 지역으로 대상을 확장하는 연구와 본 연구에서 보다 세분화된 재개발 투자결정요인을 선정하여 연구한다면 더 좋은 성과가 있을 것으로 기대된다.

〈참고문헌〉

- 광명신, “주택재개발 제도의 변화와 연속성”, 박사학위논문, 고려대학교 대학원, 2020.
- 김기남, “주택재개발정비사업의 조합원유형에 따른 단계별 전매특성 연구”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2011.
- 김두진, “재개발, 재건축사업의 단계별 정비사업비 변화 특성에 관한연구”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2020.
- 김원식, “부동산 투자자의 심리요인이 투자성과 및 재투자 의도에 미치는 영향”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2019.
- 도시계획학회, 「도시개발론」 보성각, 2008.
- 문상철, “경매 투자자의 투자 만족도에 미치는 영향요인에 관한 실증적 연구”박사학위논문, 인하대학교 대학원, 2017.
- 박금화, 고성석, “주택재개발사업의 추정사업비 예측에 관한 연구”, 「대한건축학회연합논문집」, 제18권 6호, 대한건축학회지연합회, 2016.
- 박순애, “주택재개발지역 내 부동산투자에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2003.
- 박정기, “부동산 시장의 환경요인과 행동요인이 투자자 만족에 미치는 영향”, 석사학위논문, 조선대학교 대학원, 2010.

- 박종선, “베이비붐세대 고령화에 따른 부동산 투자행동에 관한 연구”박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2013.
- 배경란, “재개발지역 개인투자자의 투자결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 성균관대학교 대학원, 2006.
- 백준석, 임석우, “개인투자자 유형별 부동산 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향 요인 분석”, 「부동산경영」 제13호, 한국부동산경영학회, 2016.
- 안정근, 「현대부동산학」 법문사, 1998.
- 이창석 외, 「부동산 투자론」 형성출판사, 2002.
- 인천광역시, 「2030 인천광역시 도시주거환경정비기본계획 보고서」, 2020.
- 정대택, “재개발 지역에서의 부동산 투자에 관한연구”, 석사학위논문, 건국대학교 석사학위 논문, 2012.
- 정대택, 민규식, “재개발지역 부동산 투자 기피요인에 관한 연구”, 「부동산학보」 59권, 한국부동산학회, 2014.
- 조주현, 「부동산학원론」 건국대학교출판부, 2002.
- 하수형, “부동산 투자자의 투자결정 영향요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 광주대학교 대학원, 2020.
- Brian. R. Bruce, 「Real Estate Portfolio Management: Analysis and Evaluation for Fund Managers, Sponsors and Consultants」, Probus Publishing Company, 2001
- Pyhrr, A. et, al, 「Real Estate Investment, Strategy, Analysis, Decisions」, John Wiley & Sons, Inc, 1989.
- MichaelI S. Gibson, “An introduction to urban renewal by MICHAEL S. GIBSON”, 「International Journal of Transport Economics」, 1983.
- 국가법령정보센터 홈페이지(www.law.go.kr)
- 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)

〈투고(접수)일자 2020.08.11. 심사(수정)일자 2020.09.22. 게재확정일자 2020.09.28.〉

코로나19(COVID-19) 이후 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인

김승희* · 이한나** · 설동진***

Analysis of Factors Influencing Residential Stress In Single Parent Families After COVID-19

Kim, Seung Hee · Lee, Han Na · Seol, Dong Jin

목 차

- | | |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <p>II. 이론적 배경</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거환경 스트레스 2. 한부모 가족의 주거 스트레스 <p>III. 연구방법</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연구개요 2. 조사항목 | <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 한부모 가족의 일반적 특성 2. 주거 스트레스 영향요인 3. 주거 스트레스 유형 분류 4. 군집유형별 특성 <p>V. 결론</p> |
|---|--|

ABSTRACT

The residential stress of single-parent families is not simply a matter of housing expenses, but is linked to survival. The employment status of single parents is mostly temporary, daily workers, self-employed, etc., and they are in a position that is highly likely to experience unpaid leave, unemployment, or discontinuation due to Corona 19. Because it is directly connected to. Single-parent families have to give up caring for their children because their caregivers must perform economic activities to make a living. There is no choice but to create a gap in care. Moreover, the absence of the primary care giver's ability to guide learning and management of learning while the place of education has been moved to the residence will inevitably aggravate the relative inequality in education.

The purpose of this study is to identify factors that affect residential stress after COVID-19 in single-parent families. The purpose of this study was to derive factors influencing single-parent families' residential stress to identify the causes, and to classify cluster types according to residential stress to find housing support suitable for the stress types of single-parent families. As for the analysis method, factor analysis of SPSS was performed to derive the factors influencing residential stress, and cluster analysis was performed using the factors as a variable to classify the types of residential stress of single-parent families. This will contribute to seeking policy support suitable for the housing situation of single-parent families after the COVID-19 outbreak.

Keywords : COVID-19, Single-Parent Family, Residential Stress, Influencing factors

* 정회원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 교수(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 주저자)

** 정회원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학 박사(rsales8@naver.com, 공동저자)

*** 정회원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(seoldj78@naver.com, 교신저자)

【국문요약】

코로나19(COVID-19) 이후 주거환경의 변화는 주거복지 사각지대에 있는 취약계층에게 매우 심각한 스트레스를 야기한다. 특히 한부모는 비정규직, 일용직, 자영업자 등 고용상태가 불안정하고 주거의 질이 열악한 상태에 놓여있으므로, 주거에서 발생하는 문제에 적절히 대처할 수 없다. 즉, 한부모 가족은 코로나19 이후 소득의 상실, 주거환경의 노후·협소·과밀, 돌봄 및 양육의 공백, 교육의 부재 등 다양한 원인으로 주거 스트레스를 받고 있으나, 이에 대한 대처방식은 무적응 또는 비적응의 태도로 주거적응을 할 수 밖에 없는 실정이다. 또한 한부모 가족의 주거문제는 아동의 주거 빈곤, 교육 및 돌봄의 상대적 불평등으로 이어질 수 있기 때문에 적절한 지원이 필요하다. 본 연구는 코로나19 이후 변화 된 주거환경에 초점을 두고 한부모 가족의 주거 내 발생하는 스트레스와 이의 영향요인을 규명하고자 하였다. 이를 통해 포스트 코로나 시대, 국가와 지역사회의 한부모 가족의 주거지원 방향을 모색하는 데 기초자료로 활용하고자 한다.

주제어 : 코로나19, 한부모 가족, 주거 스트레스, 영향요인

I. 서 론

코로나19(COVID-19)는 주거환경의 변화를 가져왔으며, 새로운 주거환경은 거주자가 적응해야 하는 자극을 끊임없이 유발함으로써 스트레스를 생산해 낸다. 코로나19(COVID-19) 이후의 주거문제는 주거공간이 더 이상 잠만 자고 나가는 곳이 아니라는 데 있다. 고강도 사회적 거리두기로 외부활동이 단절되면서 주거공간에서 재택근무가 실시되었고, 학교 및 교육기관에서 담당하던 돌봄 및 양육이 집에서 수행되고, 더 나아가 아동의 교육까지 담당하게 되었다. 즉, 주거환경은 세계보건기구(WHO)에서 제시한 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성뿐만 아니라 작업의 효율성·능률성, 교육의 계획성·지도성, 학습의 능률성까지 고려해야 하는 상황에 놓여있다. 여기에 각 조건에 맞는 역할을 수행하기 위해서는 많은 시간과 비용이 든다. 근무일수가 조정되거나, 무급휴직, 실직 등과 같이 근로활동이 줄어드는 가운데, 가정 내 돌봄 및 양육시간 증가로 인한 돌봄비용의 증가, 생계를 이어가기 위한 식료품비의 지출 증가, 비대면 학습의 실시로 위해 인터넷 노출 가능성 증가, 스트레스로 인한 가정불화, 가정폭력 증가 등 주거공간 내에서 발생하는 스트레스가 동시다발적으로 발생하고 있는 것이다.

이러한 시점에서 코로나19(COVID-19)로 인한 주거환경 변화는 주거복지 사각지대에 있는 취약계층에게 매우 심각하게 나타날 것으로 예상된다. 특히 한부모 가족은 형성 직후부터 비자발적 주거이동으로 주거취약계층에 진입하고, 여러 번의 하향 주거이동을 통해 주거빈곤이 심화되는 과정을 겪는다¹⁾. 이러한 상태에서 예기치 못한 주거환경의 변화는 한부모 가족에게 극심한 주거 스트레스를 야기할 것으로 판단된다.

한부모 가족의 주거 스트레스는 단순히 주거비 문제가 아닌 생존과 결부되어 있다. 한부모의 고용상태는 대부분 임시·일용직, 자영업자 등으로, 코로나19(COVID-19)로 인해 무급 휴직, 실직, 폐업을 경험할 가능성이 높은 지위에 있다²⁾. 이러한 경제적 빈곤 외에 한부모 가족의 주거빈곤이 문제가 되는 이유는 아동의 주거빈곤과 직결되기 때문이다. 한부모 가족은 양육자가 경제적 활동을 수행해야 생계가 유지되므로, 자녀 돌봄을 포기해야 하는 상황이 발생한다. 더욱이 교육의 장소가 주거로 옮겨진 상태에서 주 양육자의 학습지도 능력 및 학습관리 부재는 교육의 상대적 불평등을 심화시킬 수 밖에 없다. 따라서 한부모 가족의 스트레스 원인을 파악하고 이의 해결을 위한 적절한 주거지원이 필요한 실정이다.

이에 본 연구는 한부모 가족을 대상으로 코로나19(COVID-19) 이후 주거 스트레스 실태와 주거 스트레스에 미치는 영향요인을 규명하는 것을 목적으로 한다. 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인을 도출하여 원인을 파악하고, 주거 스트레스에 따른 군집유형을 분류하여 한부모 가족의 스트레스 유형에 적합한 주거지원을 모색하고자 하였다. 분석방법은 SPSS를 이용한 요인분석을 실시하여 주거 스트레스 영향요인을 도출하고, 영향요인을 변수로 군집분석을 실시하여 한부모 가족의 주거 스트레스 유형을 분류하였다. 이는 코로나19(COVID-19) 이후 한부모 가족의 주거상황에 적합한 정책적 지원을 모색하는 데 기여할 것이다.

II. 이론적 배경

1. 주거환경 스트레스

주거환경 스트레스 이론에 따르면 주거환경은 배경 스트레스 원인으로 지속적이고, 반복적

1) 이한나·김승희, “한부모 가족의 주거이력에 관한 연구:한부모 형성과정의 주거경험을 중심으로”, 『주거환경』, 제17권 제3호, 한국주거환경학회, 2019. pp.79~80.

2) 김태완, “코로나19로 인한 영향 및 사회정책 대응방안”, 『보건복지 이슈&포커스』, 제385호, 2020. pp.5-6. 코로나19 피해계층을 추정된 결과 소득2-3분위의 임시·일용직, (종업원 없는)자영업자, 실업 및 비경제활동인구가 다수를 차지함. 이들 계층의 지원방안이 한층 더 강화될 필요가 있음.

이고, 일상적인 것으로 간주된다. 대기오염처럼 인식조차 되지 않는 것이 있는 반면(Evans & Jacobs, 1981), 소음의 장기적 노출(Cohen, Glass, & Singer, 1973; Evans, Hygge, & Bullinger, 1995)과 같이 심각한 것도 있다³⁾. 또한 코로나19 이후 근린환경 내 이웃과의 관계(White 등, 1987)는 마주치면 불편한 것이 되었다. 주거환경 스트레스의 성격 상 '최악의 상태가 끝나는' 시점을 확인하기 곤란하고, 호전되고 있는지 분명하지 않기 때문에 실제로는 상황이 더욱 악화되고 있을 수도 있다⁴⁾.

또한 주거환경 스트레스는 새로운 주거환경에 적응하기 위한 가족의 주거요구와 현 주거 환경이 맞지 않을 때 발생하게 된다(문숙재·곽인숙, 1992). 가족의 주거요구는 가족 구성의 형태, 가족원의 가치관, 경제적 수준, 생활방식에 따라 주거의 규모와 성능에 차이가 발생하므로 인지하는 스트레스에 대한 정도 및 대처방식이 차이가 발생한다⁵⁾. 예를 들면 소득수준이 높은 경우 계획적인 소유나 구매가 가능하지만 소득수준이 낮은 경우 원하는 주거환경보다 훨씬 낮은 수준의 주택에서 거주하기 때문에(Coupe외, 1981), 월평균 소득에 따라 인지하는 주거환경 스트레스에 대해 차이가 존재한다. 또한 가구의 가족생활주기에 따라 인지하는 스트레스에 대해 차이가 있다. 미취학 아동이나 자녀 교육기 가족은 자녀교육에 적합한 이웃환경, 돌봄 서비스 시설에 대한 주거환경이 중요하나, 자녀 교육기 이후의 가구는 소음이나 공해와 같은 물리적 환경에 관심이 더 많기 때문이다(곽인숙, 1992). 이밖에 자가가 아닌 경우, 주택의 평수가 작을수록, 거주기간이 길수록, 구조 및 내부시설에 대한 스트레스에 대한 인식이 높은 것으로 나타났다(고경필, 1997).

이러한 주거 스트레스에 대한 대처방식 역시 차이가 존재할 수밖에 없다. 주거 스트레스에 대한 대처방식은 교육수준이 높고 안정된 직업에 종사할 경우 적극적으로 반응하나, 교육수준이 낮고, 농업에 종사할 경우 낮은 반응을 가지고 있다(신동규·김미섭, 2003). 또한, 자가 거주자는 대처방식에서 임대 거주자보다 환경개선, 개조, 사용의 변화가 적극적이거나 임대 거주자는 주거적응으로 주거환경에 대한 기대수준을 낮춰 그냥 참고 사는 것을 택할 가능성이 높다. 더 이상 스트레스 수준을 감소시킬 수 없다면 거주자는 환경 스트레스에 대한 반응으로 주거이동을 선택하게 된다.(Deane, 1990).

3) 노세희, “아파트 거주자의 주거환경 스트레스와 대처방식”, 석사학위논문, 전남대학교 대학원, 2007, p.94

4) 노세희, 상계서, p.94

5) 대처방식은 크게 주거적응과 주거조절로 구분되어 있으나 본 연구는 스트레스에 대한 대처방식으로 통칭하여 사용하였다.

2. 한부모 가족의 주거 스트레스

한부모 가족의 주거 스트레스는 형성 직후 적절한 주택을 탐색하는 것에서 시작한다 (Mulder & Wagner, 2010). 그러나 기존 주택 보다 더 좋은 주택을 찾을 시간이 부족하고, 가족의 수입 상실, 규모의 경제가 사라지면서 발생하는 경제적 제약으로 열악한 주거환경에 거주한다. 한부모 가족은 월평균 소득이 약 129.59만원으로 고용형태가 계약직, 일용직이 대부분이며 총 가구원수는 2.96명, 한부모 형성기간이 9.5년으로 평균 3.04회의 주거이동을 한다⁶⁾. 점유형태 역시 형성이전 자가 비율은 22.8%였으나 형성직후에 3.5%로 급감하였고, 월세 비율은 형성이전 26.7%에서 형성직후 42.1%로 급증하였다. 또한 월세 형태로 5회 이상 주거이동을 한 가구 비율은 45.8%⁷⁾나 되었다.

한부모 가족의 주거문제는 이에 그치지 않는다. 자녀들은 주거공간에서 코로나19와 외부 스트레스로부터 보호받고, 건강, 발달, 정서지원, 교육 등을 받아야 한다. 그러나 한부모 가족은 경제활동을 주 양육자가 담당해야 하므로 돌봄의 공백이 발생할 수 밖에 없다⁸⁾. 또한 비대면 학습의 특성 상 교수자 및 지도자 역할을 담당할 수 있는 주 양육자가 부재할 경우, 자녀들은 주거공간에서 학습능력의 저하, 사이버폭력, 디지털 성착취 노출 등 인터넷 위해 환경에 더욱 노출될 가능성이 크다. 결국 코로나19 이후의 한부모 가족의 주거에서 이루어지는 모든 상황 즉, 열악한 주거환경(노후, 협소, 과밀), 소득의 상실, 생계비 부족, 돌봄 양육의 공백, 돌봄비용 증가, 학습의 부재는 주거위기를 끊임없이 만들어내고, 이는 한부모 가족의 주거 스트레스를 야기시켜 주거공간이 더 이상 안전한 곳이 될 수 없게 만든다⁹⁾.

그러나 문제는 한부모 가족이 현재 취할 수 있는 대처방식은 무관심 또는 비적응 밖에 없다는 데 있다. 이러한 형태는 규범적 기준에 못 미치는 시설·설비수준 상태에 있지만 주거이동이나 증개축을 할 수 없을 경우 나타나는 주거조절기제라고 할 수 있다(홍형욱, 1994). 주거 스트레스는 높아지고 있으나 무관심한 적응태도, 무관심한 적응행동, 주거욕구를 낮추어 스트레스를 낮추는 주거태도 이 모두가 스트레스에 대한 대처행동일 수밖에 없는 것이다.

6) 이한나·김승희, 전게서, p.72

7) 4차-5차 주거이동을 한 전체 한부모 가족 중 (보증부)월세-(보증부)월세로 이동한 한부모 가족의 비율을 의미한다. 이한나·김승희, 상게서, p.74

8) 정익중, “코로나19로 인한 아동돌봄문제에 대한 해외 대응과 그 시사점”, 「국제사회보장리뷰 여름호」, 제13권, 2020. p.48코로나19로 세계에 닥친 또 하나의 커다란 변화는 돌봄 공백이다. 어린이집·유치원·학교가 문을 닫아 가정에서는 경제적 어려움, 돌봄 부담까지 이중고를 겪고 있다.

9) 구테흐스 UN총장은 모든 학생들이 학교에 가지 않음에 따라 가족의 스트레스가 늘어나고, 가계수입이 줄고 가정폭력이 늘어 아이들에게 부정적 영향을 미친다고 지적했다. UN ‘코로나 팬데믹 아동위기로 옮겨가 잠재적 재앙’(세계일보 2020.04.17)

Ⅲ. 연구방법

1. 연구개요

이 연구는 코로나19 이후 주거환경의 변화로 발생한 한부모 가족의 스트레스 영향요인을 분석하고자 하였다. 왜냐하면 한부모 가족은 자력으로 개선할 수 없는 주거환경 속에서 근로 소득의 감소, 주거비 부담, 자녀돌봄 및 양육의 공백, 돌봄 비용의 증가, 학습의 어려움 등 다차원적인 요인에 의해 주거 스트레스가 가중되기 때문이다.

본 연구방법은 한부모 가족이 인식하는 주거 스트레스에 대한 영향요인을 도출하고, 영향요인을 변수로 군집유형을 분류하여 한부모 가족의 주거 스트레스 유형과 특성을 분석하였다. 연구대상은 전국에 거주하는 한부모 가족으로 설정하여 비대면 설문조사 하였다. 고강도 사회적 거리두기를 시행하는 시기에 진행하였으며 비대면으로 연구를 진행하였다. 5월 1일부터 6월 30일까지 구글 모바일 설문지를 이용하여 218부를 회수하였다. 이중 미응답 또는 부실 응답이 우려되는 3부를 제외한 215부(95% 신뢰수준±4.8)를 분석하였다.

2. 조사항목

한부모 가족이 인식하는 주거 스트레스에 대한 영향요인을 규명하기 위하여 조사항목은 <표 1>과 같이 설정하였다.

본 연구의 스트레스 개념은 코로나19 이후 주거 내에서 발생한 스트레스를 의미한다. 한부모 가족의 주거 스트레스는 주거에 초점을 두고 스트레스 원인을 찾기 위한 것이므로 주거환경, 주거비 관련 스트레스뿐만 아니라 자녀돌봄에 소요되는 생활비, 식료품비, 돌봄비용 스트레스까지 포함시켰다. 또한 비대면 학습으로 인해 온라인교육이 주거 내에서 수행되는 것을 감안하여 학습관리 스트레스, 인터넷 위해환경 노출 우려와 같은 스트레스까지 추가하여 스트레스 영향요인을 분석하고자 하였다. 스트레스 측정방법은 코로나19 이전과 비교하여 현재 본인이 느끼는 주거 스트레스를 5점 리커트 척도를 이용하여 기입하도록 하였다. 1점은 이전과 비교하여 전혀 스트레스가 증가하지 않은 것을 의미하고, 5점은 이전보다 매우 스트레스가 증가한 것을 의미한다.

조사항목은 한부모 가족의 일반적 특성을 파악하기 위하여 인구·사회적, 경제적, 주거특성 항목과 주거 스트레스 측정 항목으로 구성하였다. 인구·사회적 특성을 파악하기 위하여 가구유형, 자녀수, 첫째자녀 취학연령, 막내자녀 취학연령을 조사하였고, 경제적 특성을 파악하

코로나19(COVID-19) 이후 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인

기 위해 근로유무, 고용상태, 코로나19 이후 소득변화, 월소득, 복지급여, 한부모 가족 양육수당 등 전체 월평균 소득을 기입하도록 하였다. 주거특성 항목은 현 주택의 점유형태, 주택유형, 주택구조, 월평균 주거비, 월 임대료 지불방법으로 구성하고, 코로나 19 이후의 주거 스트레스를 측정하기 위해 주거 및 생활비 부담 스트레스, 주거환경 스트레스, 자녀돌봄 및 양육 관련 스트레스로 구성하여 조사하였다.

〈표 1〉 조사항목

구분	내용
모집단	전국 한부모 가족 대상
표본크기	총215부 (이혼 한부모112부, 미혼 한부모 103부)
표본오차	95%신뢰수준에서 ± 4.8이내
조사항목	① 인구사회적 특성 (가구유형, 자녀수, 가구원수, 첫째자녀 취학연령, 막내자녀 취학연령) ② 경제적 특성 (근로활동 유무, 고용상태, 코로나19 이후 소득변화, 월평균 소득, 총 소득) ③ 주거 특성 (점유형태, 주택유형, 주택구조, 월평균 주거비, 월 임대료, 지불방법) ④ 주거 스트레스 (주거비 부담 스트레스, 주거생활 스트레스, 자녀돌봄 및 양육 관련 스트레스)

IV. 실증분석

1. 한부모 가족의 일반적 특성

한부모 가족의 일반적 특성은 〈표 2〉과 같다. 인구·사회적 특성 중 가구유형을 살펴보면 모자가구가 50.2%, 미혼모 가구는 47.9%로 여성 한부모가 97.9%를 차지하고 있다. 자녀수는 평균 1.53명으로 한부모 가족은 약 2명의 자녀를 키우고 있으며, 첫째 자녀의 취학연령이 미취학인 경우는 32.1%, 초등학교 재학중인 경우는 30.2%, 중·고등학교 재학 중인 경우 20.0%, 대학생인 경우 17.7%를 차지하고 있다. 막내 자녀의 취학연령은 초등학교 재학 중이 36.7%로 가장 많고, 미취학이 10.5%, 중학교 재학이 8.4% 순으로 나타났다. 대부분의 한부모 가족은 자녀가 초등학교 재학 중이거나 미취학연령에 해당하고 있어, 가정 내 부모의 역할과 지지, 돌봄이나 양육이 매우 중요한 시기를 겪고 있음을 알 수 있다. 코로나19 이후 한부

〈표 2〉 한부모 가족의 일반적 특성

구분		빈도	비율	
가구유형	모자가구	108	50.2	
	부자가구	4	1.9	
	미혼모가구	103	47.9	
	합계	215	100	
자녀수	1명	133	61.9	
	2명	58	27.0	
	3명	17	7.9	
	4명	7	3.3	
	합계	215	100	
첫째자녀 취학연령	미취학	69	32.1	
	초등학교	65	30.2	
	중학교	30	14.0	
	고등학교	13	6.0	
	대학생	38	17.7	
	합계	215	100	
막내자녀 취학연령	미취학	87	10.5	
	초등학교	79	36.7	
	중학교	18	8.4	
	고등학교	13	6.0	
	대학생	18	8.0	
	합계	215	100	
고용상태	일하고 있음	110	51.4	
	일하지 않음	104	42.1	
	합계	214	100	
고용형태	정규직	30	14.0	27.0
	계약직	33	15.3	29.7
	임시/일용직	43	20.0	38.7
	자영업/동업	5	2.3	4.5
	무직	104	48.4	-
	전체	215	100	100
월 평균 총 소득	월평균 근로소득(만원)	67.78 만원		
	복지급여	36.16 만원		
	한부모가정 양육수당	11.77 만원		
	후원금/장학금	7.36 만원		
	전 배우자 양육비	4.73 만원		
	총 소득	122.90 만원		

주1)유의수준 * p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

모 가족의 고용상태는 현재 일하고 있음이 51.4%, 일하고 있지 않음이 42.1%로 나타났다. 이는 코로나19 이전 한부모 가족의 고용상태는 일하고 있음이 68.6%, 일하고 있지 않음 30.4%로 나타난 것과 비교하여 고용상태가 악화되었음을 알 수 있다¹⁰⁾. 특히 코로나 19로 인한 무급휴직, 실직이 약 20%에 달하는 것으로 분석된다. 코로나19 이후 한부모 가족의 평균 근로소득은 67.78만원으로 나타났는데, 이는 코로나 이전 평균 근로소득 129.59만원과 비교하여 약 50% 감소한 것을 알 수 있다¹¹⁾. 근로상태에 따라 근로활동이 있는 한부모 가족은 156.49만원, 근로활동이 없는 한부모 가족은 87.72만원으로 나타나 근로활동 유무에 따른 소득의 격차가 크게 나타났다. 또한 근로활동이 있는 한부모 가족 중에서 임시일용직의 비율은 38.7%, 계약직이 29.7%로 소득이 안정적으로 확보되지 못하는 직업에 종사하고 있는 것으로 나타났다.

한부모 가족의 주거특성은 <표 3>와 같다. 구체적으로 살펴보면 점유형태의 경우 자가, 민간부문의 임차유형, 공공부문의 임차유형, 무상으로 구분된다. 자가의 경우 6.5%를 차지한 반면 임차유형의 경우 82.4%로 매우 높은 비율을 나타내고 있다. 전세, 반전세, 보증부 월세와 같은 민간부문의 임차유형은 약 27%를 차지하고 있으며, 영구임대, 국민임대, 공공임대, 매입임대, 전세임대 등은 55.4%로 매우 높은 비율을 차지하고 있었다. 주택유형은 연립주택/다세대 주택에 거주하는 경우가 37.7%로 가장 많았고, 아파트의 거주하는 경우는 35.3%, 단독/다가구 주택에 거주하는 경우는 21.4%로 나타났다.

월평균 주거비에 지출하는 금액은 44.36만원으로 월평균 소득 대비 36.0%를 차지하여 주거비 부담이 매우 큰 것으로 나타났다. 이는 통상적으로 근로활동이 없을 경우 총 소득 87.82만원에서 절반 이상이 주거비로 지출된다는 의미이므로 주거비 지출이 매우 부담임을 알 수 있다. 코로나19 이후 주거비 지출 방법은 소득범위 내에서 지출한다는 45.1%를 차지했으며, 그 외 연체 중인 경우 19.5%, 은행 보험약관대출 등 빌려서 지출 12.6%, 친척 친지에게 빌려서 지출하는 경우가 6.0%로 총 38.1%의 한부모 가족이 주거비가 연체되거나 빌릴 수밖에 없는 현실임을 나타내고 있다.

10)이한나·김승희, 전계서, p.72

11)이한나·김승희, 상계서, p.72

〈표 3〉 한부모 가족의 주거특성

구분		빈도	비율	
점유 형태	자가	14	6.5	
	민간부분 임차	전세	9	4.2
		반전세	4	1.9
		보증부월세	45	20.9
	공공부분 임차	영구임대	2	0.9
		국민임대	18	8.4
		공공임대	4	1.9
		매입임대	29	13.5
		전세임대	66	30.7
	무상	24	11.2	
합계	215	100		
주택 유형	아파트	76	35.3	
	단독/다가구	46	21.4	
	연립주택/다세대	81	37.7	
	상가주택	5	2.3	
	한부모 가족시설	6	2.8	
	여관, 쪽방, 고시원, 쉼터 등	1	0.5	
	합계	215	100	
주거비	평균	44.36 만원		
주거면적	주거전용면적	18.51 평		
주거비 지출방법	소득(근로소득 및 수당)범위 내 지출	97	45.1	
	은행, 보험약관대출 등 빌려 지출	27	12.6	
	친척, 친지에게빌려 지출	13	6.0	
	연체중임	42	19.5	
	임대료 지출 없음	36	16.7	
	합계	215	100	

2. 주거 스트레스 영향요인

먼저 변수의 내적 일관성 및 동질성 관계를 검증하기 위하여 〈표 4〉와 같이 신뢰도 분석을 실시하였다. 주거 스트레스 영향요인의 각 하위 요인의 Cronbach's α 값은 '자녀돌봄 및 양육' 요인은 $\alpha=.838$, '주거비 및 생활비 부담' 요인은 $\alpha=.723$, '주거환경' 요인은 $\alpha=.698$ 로 나타나 모든 항목에서 내적일치성이 높아 조사도구로 적합하였다.

〈표 4〉 신뢰도 분석

구분	자녀돌봄 요인	주거비용 요인	주거환경 요인
Cronbach's α	$\alpha=.838$	$\alpha=.723$	$\alpha=.698$

주거 스트레스 영향요인 측정항목은 분석결과(표 5)와 같이 KMO 표본적합도가 0.750으로 나타나 괜찮다고 할 수 있는 값을 충족시키고 있었다. $\chi^2=1118.015$, $p=0.000$ 으로 유의수준 0.01에서 상관관계수 행렬이 단위행렬이라는 귀무가설을 기각함으로써 측정변수 간 상관성이 인정되어 요인분석이 가능한 것으로 나타났다.

〈표 5〉 주거 스트레스 영향요인

요인	세부항목	공통성	성분		
			1	2	3
자녀돌봄 및 양육	학습관리에 대한 스트레스	.740	.851		
	인터넷 위해환경 노출 우려	.678	.822		
	돌봄양육 스트레스	.587	.759		
	영양상태 부실 우려	.493	.723		
	돌봄비용 부담 스트레스		.670		
주거비 및 생활비 부담	생활비 부담 스트레스	.723		.836	
	식료품비 부담 스트레스	.727		.820	
	관리비 부담 스트레스	.597		.763	
	월 임대료 부담 스트레스	.460		.669	
	주거비 증가 우려	.453		.459	
주거환경	주택의 노후화	.707			.832
	주거공간의 협소	.701			.813
	층간소음 발생에 대한 우려	.443			.657
고유값			4.010	2.272	1.620
누적분산비율			30.847	48.322	60.786
KMO표본적합도(MSA)			0.750		
Bartlett의 단위행렬검증			1118.015***(0.000)		

* <0.1 , ** <0.05 , *** <0.01

※ Extraction Method : Common Factor Analysis

※ Rotation Method : Oblimin with Kaiser Normalization¹²⁾

12)이종환, 상계서, p.245. 사람의 속성이나 태도를 다루는 사회과학에서의 사회현상요인들은 상호연관성이 존재한다. 주거 스트레스 타 요인과 연관이 예상되기 때문에 상호 독립성을 유지하도록 요인이 추출되는 배리맥스(Varimax), 쿼티맥스(Quartimax) 등 직각회전 방식은 적합하지 않다. 이에 본 연구는 오블리민(Oblimin), 사각회전 방식을 사용하였다.

주거 스트레스 영향요인은 크게 3가지 요인으로 도출되었다. 모든 요인이 정(+)의 인자부하량을 가지므로 요인값이 증가하면 스트레스가 증가하는 정(+)의 관계로 볼 수 있다. 제 1요인은 '자녀돌봄 및 양육'과 관련한 요인으로 주거 스트레스에서 차지하는 분산비율은 30.847%로 나타났으며, 특히 자녀의 학습관리 및 잦은 인터넷 위해환경 노출에 대한 요인이 설명력이 큰 것으로 나타났다. 제 2요인은 '주거비 및 생활비 부담'과 관련된 요인으로 분산비율이 17.475%로 나타났으며 생활비 및 식료품비 부담에 대한 스트레스에서 설명력이 상당히 큰 것으로 나타났다. 제 3요인은 '주거환경'과 관련된 요인으로 분산비율이 12.467%로, 주택의 노후화, 공간의 협소와 같은 물리적인 주거환경 스트레스에 대한 설명력이 큰 것으로 나타났다.

이를 통해 한부모 가족은 코로나 19 이후 가정에서 돌봄의 주 양육자, 자녀의 보호자로서 감당해야 하는 역할에 대한 스트레스가 상당히 큰 것으로 해석할 수 있으며, 동시에 생계도 책임져야 하는 가장으로서 겪는 주거비 및 생활비 관련 스트레스, 열악한 주거환경에 대처할 수 없는 주거환경 스트레스가 중첩되어 주거 스트레스를 가중시키고 있는 상태로 판단된다.

3. 주거 스트레스 유형 분류

앞서 도출한 주거 스트레스 영향요인을 변수로 한부모 가족의 주거 스트레스 유형을 파악하기 위하여 비계층적 K-평균 군집분석(K-means Cluster)을 실시하였다¹³⁾. 한부모가족의 영향요인에 따라 분류된 군집유형은 4개로 도출되었고, 군집유형에 따른 중심값은 <표 6>과 같이 나타났다.

제 1군집은 모든 요인에서 군집 중심값이 평균보다 매우 큰 군집으로 모든 면에서 주거 스트레스가 가장 많이 증가한 군집이다. 코로나19 이후 한부모 가족의 주거 스트레스가 3가지 영향요인이 모두 증가한 유형으로 주거 스트레스 고(高) 유형으로 명명하였다.

제 2군집은 주거환경 요인의 군집 중심값이 평균보다 크고, 주거비용 요인의 군집 중심값이 평균보다 가장 낮은 군집으로 주거비 스트레스 요인은 다른 군집보다 낮으나 주거환경 스트레스 요인이 높은 군집이다. 주거환경 스트레스의 속성에는 노후화, 공간협소 등 주거 스트레스의 배경 스트레스 원인으로 볼 수 있다. 코로나19 발생 이후 주거환경에 대한 욕구가 증가한 유형으로 주거환경 스트레스 유형으로 명명하였다.

제 3군집은 자녀돌봄 요인의 군집 중심값이 평균보다 크고 주거환경 영향요인에 의한 스





13) 본 연구는 한부모 가족의 주거스트레스 영향요인에 따른 스트레스 군집유형을 파악하고 유형별 군집 특성을 비교·분석하여 이의 지원을 위한 시사점을 제시하고자 하였다. 비계층적 K-평균 군집분석결과 4개 군집으로 분류했을 때 군집 간 수가 균형을 이루고 분별력 있게 배치되었다.

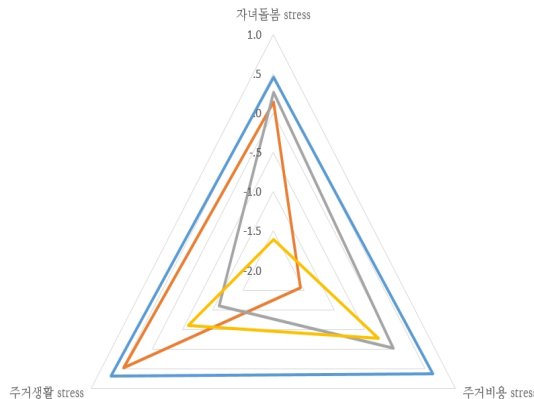
코로나19(COVID-19) 이후 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인

트레스가 가장 낮고 자녀돌봄 영향요인에 의한 스트레스가 큰 군집이다. 코로나19 이후 주거 내에서 자녀돌봄에 대한 스트레스가 급격히 증가한 유형으로 자녀돌봄 스트레스 유형으로 명명하였다.

제 4군집은 자녀돌봄 요인의 군집 중심값이 다른 군집과 비교하여 가장 낮고, 주거환경 스트레스와 주거비용 스트레스의 군집중심 값이 평균보다 낮은 군집이다. 코로나19 이후 스트레스에 비교적 잘 대처하고 있는 유형으로 판단되며, 주거 스트레스가 낮은 군집이므로 주거 스트레스 저(低)유형으로 명명하였다.

〈표 6〉 군집유형 분류

구분	군집1	군집2	군집3	군집4
자녀돌봄 요인	.45270	.14131	.26485	-1.60250
주거비용 요인	.62804	-1.55912	-.02357	-.26656
주거환경 요인	.68194	.46328	-1.10710	-.59696
	▽	▽	▽	▽
군집유형 분류 (215)	주거 스트레스 고(高) 유형 (95)	주거환경 스트레스 유형 (31)	자녀돌봄 스트레스 유형 (51)	주거 스트레스 저(低) 유형 (38)
				



4. 군집유형별 특성

군집유형별 일반적 특성을 분석하기 위하여 차이분석을 실시하였다. 분석결과는 〈표 7〉과 같다. 군집별 유의미한 차이를 갖는 특성은 첫째 취학연령, 막내 취학연령, 월평균 소득으로

〈표 7〉 군집유형별 특성 차이

구분	주거 스트레스 고(高) 유형 (95)	주거환경 스트레스 유형 (31)	자녀돌봄 스트레스 유형 (51)	주거 스트레스 저(低) 유형 (38)
가구유형	모자	모자	미혼모	미혼모
자녀수	1.61	1.35	1.47	1.53
첫째취학연령*	초등학교/ 미취학	미취학/ 대학교	미취학/ 초등학교	미취학/ 초등학교
막내취학연령*	미취학/ 초등학교	미취학/ 고등학교	미취학/ 초등학교	미취학/ 초등학교
고용상태	파트타임/ 비정규직	파트타임/ 정직원	무직/ 파트타임	무직/ 비정규직
근로소득	54.63만원	95.54만원	65.46만원	81.05만원
월평균 소득*	116.4만원	121.7만원	121.8만원	141.3만원
점유형태	전세임대/ (보증부) 월세	무상/ (보증부) 월세	전세임대/ (보증부) 월세	전세임대/ (보증부) 월세
주택유형	연립·다세대/ 단독·다가구	연립·다세대/ 아파트	연립·다세대/ 단독·다가구	연립·다세대/ 아파트
지출방법	소득범위 내/ 연체중임	소득범위 내/ 임대료없음	소득범위 내/ 연체중임	소득범위 내/ 임대료없음
주거비	45.0만원	36.2	48.7	43.2
전용면적	19.26	18.8	18.0	17.02

주1) 1순위 / 2순위 기재

나타났다. 이는 자녀 취학연령에 따라 군집유형에 차이가 발생한다는 것은 한부모 가족의 생애주기에 따라 주거 스트레스 인식에 차이가 있음을 나타내는 결과이다. 또한 월평균 소득에서 나타나는 유의미한 차이는 소득 정도에 따라 주거 스트레스 인식의 차이가 발생함을 보여주는 결과로서 선행연구 결과와 동일하게 나타났다.

제 1군집은 주거 스트레스 고(高) 유형으로, 자녀돌봄요인, 주거비용 요인, 주거환경 요인 모든 요인에서 주거 스트레스가 증가한 군집이다. 가구유형은 모자가구 비율이 높고, 자녀수가 1.61명으로 다른 군집보다 상대적으로 많으며, 첫째 취학연령은 초등학교 재학 중이며, 막내취학 연령은 미취학으로 구성된다. 고용상태는 파트타임 및 아르바이트, 비정규직 형태이며, 월평균 소득 116.4만원으로 가장 낮은 반면 주거비가 45.0만원으로 비교적 높은 주거비를 지출하고 있다. 점유형태는 전세임대에 거주하거나, 보증부 월세의 임차유형이 높은 비율을 차지한다. 주거비 지출방법은 소득범위 내 지출이 가장 많고, 연체 중인 비율이 그 다음으

로 높았다.

제 2군집은 주거환경 스트레스 유형으로 모자가구로 구성되고, 자녀수는 1.35명이며, 첫째 취학연령은 미취학, 대학교 재학 순으로 나타났으며, 둘째 취학연령은 미취학, 고등학교 순으로 나타났다. 2 군집의 경우 자녀의 취학연령이 비교적 높게 나타남을 알 수 있다. 고용상태는 파트타임 및 아르바이트, 정직원 순으로 나타나 비교적 고용이 안정된 상태에 놓여 있었다. 월평균 소득은 121.7만원으로 나타났다. 점유형태는 무상, 보증부 월세 순으로 나타나 상대적으로 주거비가 지출이 없는 주택에 거주하는 비율이 높았다. 주택유형은 연립/다세대 의 거주비율이 높고, 주거비는 36.2만원으로 나타났다.

제 3군집은 자녀돌봄 스트레스 유형으로 미혼모 구성이 많고, 자녀수는 평균 1.47명 나타났다. 첫째와 둘째 취학연령은 미취학, 초등학교 순으로 나타나 돌봄과 양육이 필요한 한부모 가족이 많았다. 한부모의 고용상태는 자녀를 돌보기 위해 무직이나 파트타임 및 아르바이트 형태로 근무하는 경우가 많았다. 월평균 소득은 121.8만원, 주거비 48.7만원으로 주거비가 비교적 높은 군집에 속했다. 점유형태는 연립/다세대 주택에 전세임대로 거주하거나 (보증부)월세로 연립/다세대, 단독/다가구에 거주하는 경우가 많다. 주거비 지출방법은 소득 범위 내에서 지출하거나 연체중인 경우도 많았다.

제 4군집은 주거 스트레스 저(低) 유형으로 미혼모로 구성되고, 첫째 및 둘째자녀가 미취학 및 초등학교에 재학 중으로 역시 돌봄 및 자녀양육이 필요한 한부모 가족이 많음을 알 수 있다. 고용상태는 무직, 비정규직 순으로 나타났으며, 월평균 소득은 141.3만원으로 나타나 상대적으로 다른 군집보다 월평균 소득이 높은 것으로 나타났다. 점유형태는 전세임대가 가장 높은 비율을 차지하고, 보증부 월세 순으로 나타났으며 주택유형은 연립/다세대, 아파트 순으로 나타났다. 4군집의 경우 전용면적이 17.02평으로 가장 작았고, 아파트에 거주하는 비율도 높은 것으로 나타났다.

군집유형별 특성은 주거 스트레스를 인지하는 정도에도 차이를 가지는 것으로 분석된다. 군집유형별 주거 스트레스 차이를 분석한 결과 <표 8>과 같이 모든 요인에서 차이를 가지고 있었다. 다시 말하면 한부모 가족의 군집특성에 따라 주거 스트레스에 미치는 영향요인이 다름을 의미하는 것이다.

제 1군집 주거 스트레스 고(高) 유형은 생활비 부담이 4.99점, 식료품 부담이 4.94점으로 코로나19 이후 주거생활에 필요한 전반적인 생활비 및 식료품비 부담에 대한 스트레스가 심각함을 의미한다. 전반적인 주거 스트레스는 4.48점으로 전 요인에 걸쳐 주거 스트레스가 증가했음을 보여준다. 제 1군집에 해당하는 한부모 가족은 긴급 생활자금 지원, 긴급 돌봄기관 확대, 가정 내 돌봄 지원, 학습관리 서비스 지원 등 당면한 문제를 시급히 해결해 나가야 할 것이다.

제 2군집 주거환경 스트레스 유형은 물리적 환경과 관련된 주택의 노후화, 주거공간의 협소와 같은 주거환경 스트레스가 증가하였으며, 동시에 인터넷 위해 환경 노출 등 자녀의 비대면 학습으로 발생할 수 있는 주거 스트레스가 심각한 것으로 나타났다. 2군집의 일반적 특성에서 자녀의 취학연령은 대학교 재학 및 고등학교에 재학하고 있는 청년 및 청소년기 자녀가 다수 존재하였다. 비교적 취학연령이 높고 학업에 충실해야 할 시기에 주거공간의 협소로 인해 온라인 학습이 불충분하게 이루어질 가능성이 높고, 주택의 노후화로 인해 불편함이 크게 인식되는 시기로 판단된다. 따라서 제 2군집에 해당하는 한부모 가족은 가족의 주거요구를 수렴하고 이에 걸맞는 주거공간을 제공할 필요가 있다. 공공부문의 임대주택을 지원하고 활용하여 주거수준을 향상시킬 수 있도록 지원해야 할 것이다.

제 3군집은 자녀 돌봄 스트레스 유형으로 생활비부담 및 식료품비 부담, 학습관리 어려움, 돌봄양육 스트레스가 증가하였다. 일반적 특성에서 자녀의 취학연령이 미취학, 초등학교 재학이 다수를 차지하고 있었다. 한부모는 자녀의 돌봄, 비대면 학습 수업 관리를 동시에 진행해야 하는 동시에, 자녀의 건강상태 및 영양상태를 관리해야 하므로 자녀돌봄 및 식료품비 지출에 대한 스트레스가 증가할 수밖에 없다. 제 3군집의 경우 긴급 자녀돌봄 기관의 확충, 가정내 돌봄 지원 및 아동 양육비 지원 등 자녀양육비 부담을 경감하기 위한 제도적 지원이 필요하다¹⁴⁾.

제 4군집은 주거 스트레스 저(低) 유형으로 전반적인 스트레스 증가 정도가 3.27점으로 보통 이상의 값을 가지고 있다. 다른 군집과 달리 상대적으로 주거 스트레스를 잘 견디고 있는 유형이기도 하다. 그러나 코로나19 이후 근로일수 감소, 무급휴직, 실직에 따라 불가피하게 수입이 감소할 수 밖에 없는 상황 속에서 생활비 부담과 식료품비 부담, 관리비에 대한 스트레스가 증가하는 것으로 판단된다. 제 4군집 역시 긴급 생활자금 지원이나 먹거리 지원을 통해 생활비 및 식료품 부담을 경감시키는 방안을 강구할 필요가 있다.

14) 정익중, 전계서, p.51. 독일에서는 아동수당과 소득이 낮은 경우 받는 자녀보충지원금 외에도 한부모 가정을 위한 지원이 따로 제공된다. 한부모 가정에 기존 세금 감면을 두배 이상 혜택을 줌으로써 양육비 부담을 경감하고자 하였다.

〈표 8〉 군집유형별 주거 스트레스 차이

구분	주거 스트레스 고(高) 유형 (95)	주거환경 스트레스 유형 (31)	자녀돌봄 스트레스 유형 (51)	주거 스트레스 저(低) 유형 (38)
월임대로 부담***	4.24	2.71	3.76	3.89
관리비(냉난방)***	4.68	3.16	4.20	4.05
생활비 부담***	4.99	3.81	4.75	4.50
식료품비 부담***	4.94	3.87	4.69	4.45
주택노후회***	4.31	4.13	2.41	2.95
주거공간협소***	4.40	4.23	2.63	2.84
주거비 증가***	4.57	3.48	3.53	3.34
층간소음***	4.16	3.90	2.55	3.21
학습관리 어려움***	4.64	4.32	4.59	2.66
인터넷 위해환경 노출***	4.47	4.42	4.41	2.74
영양상태 부실***	4.43	3.90	4.10	2.76
돌봄비용 부담***	3.86	3.65	3.43	2.24
돌봄양육 스트레스***	4.59	4.39	4.47	2.82
전반적 스트레스***	4.48	3.84	3.81	3.27

* $\langle 0.1$, ** $\langle 0.05$, *** $\langle 0.01$

V. 결 론

코로나19 이후 주거환경은 빠르게 변화하고 있으며 거주자에게 새로운 대처방식을 요구하고 있다. 소득수준이 높으면 자력으로 대처방법을 모색하겠지만 한부모 가족은 주거환경이 열악한 상태에 놓여 있기 때문에 주거 스트레스에 대처하기 쉽지 않다. 또한 한부모의 주거문제는 아동의 주거빈곤으로 이어지기 때문에 주거를 초점으로 주거 스트레스에 미치는 영향요인을 규명할 필요가 있다. 본 연구는 이에 착안하여 전국 한부모 가족을 대상으로 주거 스트레스를 발생시키는 항목을 측정하여 영향요인을 도출하고, 영향요인을 변수로 군집유형을 도출하여 주거 스트레스 유형별 지원방안을 모색하였다.

주요 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 한부모 가족의 주거 스트레스 영향요인은 제 1요인:자녀돌봄 및 양육 요인과 제 2

요인:주거비 및 생활비 부담 요인, 제 3요인:주거환경 요인으로 도출되었다. ‘자녀돌봄 및 양육’ 요인은 자녀의 학습관리, 인터넷 위해 환경 노출 우려, 양육 스트레스 증가 등 돌봄 관련 요인으로 구성되었다. ‘주거비 및 생활비 부담’ 요인은 주거비용과 관련한 생활비 부담, 식료품비 부담, 주거관리비 부담 등 비용과 관련한 요인으로 구성되었다. ‘주거환경’ 요인은 주택의 노후화, 공간의 협소, 층간소음 등 주택의 물리적 환경과 관련한 요인으로 구성되었다.

둘째, 한부모 가족의 주거 스트레스 유형을 분류한 결과 4개 군집으로 분류되었다. 분류된 군집은 각각의 특성에 따라 군집1: 주거 스트레스 고(高)유형, 군집2: 주거환경 스트레스 유형, 군집3: 자녀돌봄 스트레스 유형, 군집4: 주거 스트레스 저(低)유형으로 명명하였다. 스트레스에 미치는 영향요인에 따라 전반적인 스트레스가 매우 높은 집단, 주거환경 스트레스가 주거환경 스트레스가 가장 높은 집단, 자녀돌봄이 스트레스 요인인 집단, 비교적 주거 스트레스가 가장 낮은 집단으로 분류되었다. 따라서 스트레스 영향요인에 따라 고르게 분류 되었다.

셋째, 군집유형별 특성은 다음과 같다. ‘주거 스트레스 고(高)’ 유형은 코로나19 이전과 비교하여 높은 주거 스트레스 증가를 경험한 집단으로 월평균 소득이 116.4만원으로 가장 낮은 반면 주거비가 45만원으로 매우 높은 비중을 차지하고 있다. 또한 주거비 지출방법은 소득범위 내 지출에 이어 연체중인 비율이 높은 집단이다. 생활비 부담 스트레스가 4.99점, 식료품 부담이 4.94점으로 주거비 관련 항목에서 스트레스가 많이 증가하였음을 알 수 있다. ‘주거환경 스트레스’ 유형은 주거환경요인에 의한 주거 스트레스가 큰 집단이다. 첫째, 막내 취학연령을 살펴보면, 대학교 재학, 고등학교에 재학하고 있는 청년, 청소년의 비율이 비교적 높다. 이는 주거의 물리적 환경이 적절하게 갖춰지지 않은 주거환경에서 거주하는 비율이 높고, 이전보다 주거환경에 대한 스트레스가 증가한 상태임을 알 수 있다. ‘자녀돌봄 스트레스’ 유형은 미혼모 가구비율이 높고 첫째, 막내자녀의 구성이 초등학교, 미취학아동으로 구성된 집단이다. 아동의 돌봄 및 양육 스트레스가 증가하고, 초등학교 자녀의 온라인 학습관리가 어려움에 따라 스트레스가 증가하였으며, 생활비 및 식료품비 증가로 부담을 느끼고 있는 상태이다. ‘주거 스트레스 저(低)’ 유형은 상대적으로 스트레스가 가장 낮은 군집이다. 자녀의 돌봄 및 주거환경 관련 항목은 보통 정도의 스트레스 를 가지지만 현 생활비, 식료품비, 주거비 등 경제적 스트레스가 매우 증가한 상태이다.

따라서 코로나 19이후 한부모 가족의 주거 스트레스는 아동의 돌봄 및 양육 스트레스, 경제적 부분의 주거 스트레스, 주거환경 스트레스가 중첩되어 스트레스를 가중시키고 있었다. 그러므로 한부모 가족의 주거 특성을 감안한 적절한 지원이 필요함을 시사한다. ‘주거 스트레스 고(高)’ 유형은 자녀돌봄, 주거비, 주거환경 스트레스가 복합적으로 작용하여 주거 스트레스를 가중시키고 있으므로 한부모 가족의 생존기반이 무너지지 않도록 돌봄기관 확충, 가정내 돌봄 지원, 긴급 생활자금 융자 및 지원이 필요하다. ‘주거환경 스트레스’ 유형은 가구

성, 자녀의 취학연령, 성별 등을 감안하여 공공부문의 임대주택을 지원하는 방안이 필요하다. '자녀돌봄 스트레스' 유형의 한부모 가족은 주거 내에서 자녀 돌봄 및 학습의 공백이 발생하지 않도록 하는 것이 중요하다. 긴급 돌봄기관의 확충, 학습·돌봄 서비스를 지원할 필요가 있다. '주거 스트레스 저(低)' 유형의 한부모 가족은 비교적 스트레스에 잘 대처하고 있으나 경제적 문제로 곤란을 겪고 있으므로 긴급 생활자금 융자, 먹거리 지원을 통해 생활비 및 주거비 부담을 줄여주는 것이 필요하다.

이 연구는 코로나19 이후 한부모 가족의 주거빈곤이 아동의 주거빈곤으로 이어질 가능성이 높은 상황에서 주거빈곤의 악순환이 되풀이되지 않도록 주거 지원방안을 주거 스트레스 유형에 따라 모색하였다는 데 의의를 가진다. 그러나 기존 선행연구에서 나타난 주거 스트레스와 의미상 차이가 발생할 수 밖에 없는 한계를 가지고 있다. 주거 스트레스를 주거에 초점 두고 주거 내에서 발생하는 모든 스트레스라고 해석하였기 때문이다. 따라서 자녀돌봄, 양육, 생활비, 식료품비 등 기존 선행연구에서 주거 스트레스라고 한정지을 수 없는 요인까지 포함하고 있다. 따라서 후속 연구를 통해 주거 스트레스의 변인을 검토하고 파악하여 주거취약계층의 다각적인 주거지원 방안을 마련할 필요가 있다.

코로나19로 지역사회 안전망이 무너지고 있는 이때, 주거가 생존을 위한 최소한의 안전망이 되도록 지역사회 및 국가는 지원을 아끼지 말아야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 박인숙, “주거환경 스트레스가 주거관리 행동에 미치는 영향”, 박사학위논문, 이화여자대학교 대학원, 1991.
- 고경필, “주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」 제8권 제2호, 한국주거환경학회, 1997.
- 김송이, “코로나 바이러스감염증-19 유행으로 인한 스트레스와 삶의 질, 긍정심리자본에 관한 융합적 연구”, 「한국융합학회 논문지」, 제11권제6호, (2020)
- 김오남·김경신, “편모가족의 가족 스트레스와 심리적 복지”, 「한국가정관리학회지」. 제16권제4호, 한국가정관리학회, 1998.
- 김유경·김양희·임성은, 「한국가족의 위기변화와 사회적 대응방안 연구: 경제위기 이후 가족 생애주기별 위기유형을 중심으로」, 한국보건사회연구원, 2009.
- 김태완, “코로나19로 인한 영향 및 사회정책 대응방안”, 「보건복지 ISSUE & FOCUS」, 제 385호, 한국보건사회연구원, 2020.

- 노세희, “아파트 거주자의 주거환경 스트레스와 대처방식”, 석사학위논문, 전남대학교 대학원, 2007.
- 이종환, 「SPSS를 이용한 조사방법 및 통계분석의 이해와 적용」, 3판 2쇄, 공동체
- 이한나·김승희, “한부모 가족의 주거이력에 관한 연구”, 『주거환경』, 제17권제3호, 2019.
- 정익중, “코로나 19로 인한 아동돌봄 문제에 대한 해외 대응과 그 시사점”, 『국제사회보장리뷰』, 제13호, 2020.
- 최정선, “주거지역 근린양육환경 사례 연구”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2019.
- 코로나19 이후 주거 디자인 트렌드; 현재의 모습과 확연히 달라질 미래의 주거공간, 디자인프레스(<https://blog.naver.com/designpress2016/221986419311>), 2020.06.02.
- UN, ‘코로나 팬데믹 아동위기로 옮겨가 잠재적 재앙’, 세계일보, 2020.04.17.
(<https://www.segye.com/newsView/20200417514834>)

〈투고(접수)일자 2020.08.14. 심사(수정)일자 2020.09.22. 게재확정일자 2020.09.28.〉

직업군인의 주거만족도 영향요인 및 특성분석

- 군관사에 거주하는 직업군인을 대상으로 -

노영호* · 김승희**

The Analysis of the Characteristics and the Factors Affecting Residential satisfaction of the Military Personnel

- Focused on Military Family House Residents -

Nho, Young Ho · Kim, Seung Hee

목 차

- | | |
|---------------|------------------------|
| I. 서론 | IV. 분석결과 |
| II. 이론적 배경 | 1. 주거만족도 영향요인 |
| 1. 주거만족도 | 2. 주거만족도에 미치는 영향 |
| 2. 선행연구 고찰 | 3. 주거만족도 영향요인에 따른 군집유형 |
| 3. 군관사 정책의 흐름 | 4. 군집 유형별 특성 |
| III. 조사방법 | V. 결론 |
| 1. 조사개요 | |
| 2. 일반적 특성 | |

ABSTRACT

In order to stabilize the housing of military personnel who frequently move their work places, the government-led military housing welfare policy is under the initiative of the government, but the financial burden is high due to the large inventory of old military family houses and the high cost of building new houses. Moreover, personnel residing in the military are less satisfied with their housing compared to the budget and efforts spent. Based on a large-scale survey of military personnel nationwide, as a result of 4,712 responses, this study analyzed the differences between the factors affecting the residential satisfaction of the military personnel and the corresponding satisfaction level by the type of cluster. As a result, military personnel across the country were categorized into 4 clusters, and the difference between residential and policy satisfaction levels was identified by the type of clusters. In consequence, significant differences were identified between residential level, accessibility, community, comprehensive housing satisfaction for each cluster.

Keywords : Military family house, Residential Satisfaction, Residential Satisfaction Influencing Factor, Military housing Policy

* 정희원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 박사수료(iziup@naver.com, 주저자)

** 정희원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 교수(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

국가는 자주 근무지를 옮기는 직업군인의 주거 안정을 위해 군 주거복지사업을 시행하고 있지만 노후한 기존 군관사의 재고량이 많고 관사 건립예산도 많이 소요되어 재정부담이 크다. 더구나 지출되는 예산이나 노력에 비해 군관사에 거주하는 군인들의 주거만족도가 높지 않은 실정이다. 본 연구는 전국의 군관사 거주자를 대상으로 주거만족도 영향요인을 도출하고 이를 변수로 군관사의 군집별 특성을 파악하는 것을 연구의 목적으로 한다. 실증분석으로 군관사에 거주하는 직업군인 4,712명을 대상으로 주거만족도 영향요인과 주거만족도의 차이를 분석하였다. 그리고 전국의 군관사를 4개 군집으로 유형화하였고 군관사 유형별로 주거만족도의 특성을 파악하였다. 그 결과 각 군집별로 주거수준, 접근성, 지역사회요인, 전반적 주거만족도간 유의미한 차이를 확인하였다. 군관사 거주자의 주거만족도 영향요인은 접근성 > 주거수준 > 지역사회요인 순으로 나타났다. 군관사의 접근성이 좋다면 주거수준이 미흡해도 거주자의 주거만족도는 높고, 반대로 접근성이 낮으면 주거수준이 높아도 주거만족도는 낮아지는 원인을 이번 연구를 통해서 확인하였다.

주제어 : 군관사, 주거만족도, 주거만족도 영향요인, 군 주거정책

I. 서 론

국가는 군인의 주거 안정을 위해 군관사나 간부숙소 등의 군인 주거복지지원¹⁾을 하고 있다. 군관사는 직업군인이 근무지역에 가족을 동반할 경우 지원하는 공동주택 혹은 단독주택의 형태로서, 군(軍)이 직접 공급하면서 관리운영을 통제하는 방식이다. 군관사는 400만원에서 1,000만원 내외의 보증금으로 입주가 가능하고, 퇴거시에는 보증금을 환불받기 때문에 민간시장보다 저렴한 가격으로 지원하고 있으며, 근무지 인근에 건립되어 직장까지 출퇴근이 용이하고 치안도 안전하여 여러 가지 장점을 가지고 있다. 하지만 군관사에 거주하는 군인들의 주거만족도는 높지 않다. 2013년 군인복지실태조사에 의하면 직업군인의 주거만족도 설

1) 군인복지기본법에 의거, 국가는 직업군인이 안정된 주거생활을 함으로써 근무에 전념할 수 있도록 하기 위하여 관사 또는 독신숙소를 제공하며, 관사를 제공받지 못한 군인에게에는 임대차보증금 또는 전세금의 대부원금, 임대차보증금 또는 전세금 용도로 대출한 자금을 대한 이자, 월차임을 지원하도록 되어 있다. 또 앞서 기술한 주거지원을 받지 못하는 직업군인에게에는 공무원 수당 등에 관한 규정에 의거 월 8만원의 주택수당을 지급한다.

문조사 결과는 만족보다는 불만족하는 비율이 높은 편이다.²⁾ 따라서 군관사 거주자의 주거만족도 영향요인과 특성을 정확히 규명해 볼 필요가 있다.

본 연구는 전국의 군관사 거주자를 대상으로 주거만족도 영향요인을 도출하고 이를 변수로 군관사 거주자의 주거만족도 특성을 파악하는 것을 연구의 목적으로 한다. 본 연구를 통해 어떤 요인이 군관사 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는지, 군관사 거주자 유형별로 어떤 요인을 더 중요하게 생각하는지, 주거만족도 영향요인의 차이를 파악하여 군관사 거주자의 주거만족도 향상을 위한 정책적 시사점을 제안하고자 한다. 더 나아가 전국 규모의 군관사 거주자의 주거만족 특성과 군 주거정책 요구사항을 도출하여 전국 단위의 중앙집권적인 정책 서비스를 제공하는 군 주거정책에 큰 도움을 줄 수 있을 것이다.

연구방법은 전국의 군관사 거주자를 대상으로 주거만족도에 미치는 영향요인을 요인분석(Factor Analysis)과 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)으로 분석하고 이를 토대로 전국 군관사를 4개의 군집으로 나누어 군집별 주거만족도 특성을 파악하였다. 이를 위해 전국 단위 설문조사를 통해 지역적 특성이 나타나도록 하였으며 도출된 결과를 바탕으로 군 주거정책 제도개선에 대한 시사점을 제시하였다. 설문조사는 군관사에 거주하는 직업군인 4,712명이 대상이며, 자료는 SPSS 18.0 통계 패키지를 이용하였다.

II. 이론적 배경

1. 주거만족도

주거만족이란 주택에 대한 거주자의 주관적 만족의 정도이며 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 주관적 평가와 연관된다.³⁾ 주택에 대한 평가는 주거욕구가 충족되는 정도에 대한 거주자의 주관적인 평가로서 측정 가능한 지표와 평가요인은 오랜 기간 연구되었다. 주거만족도 평가요인은 일반적으로 주택의 물리적 요인이나 사회적 요인으로 구분된다. 물리적 요인에는 집의 크기나 방의 개수, 내부 구조, 욕실/부엌 수준, 일조/채광, 공기질, 난방, 소음이 포함되고 사회적 요인에는 이웃과의 관계, 지역사회요인이 있다.

군관사 정책이나 공공임대주택 등의 국가 주도의 공공주택정책에서 주거만족도는 매우 밀접하게 연계되어 있는데, 공공주택정책의 목표는 정책 대상자의 주거환경을 개선하고 주거의

2) 국방부(2013), 『군인복지실태조사』, 주거환경에 대한 만족도 : 만족한다 3.7%, 대체로 만족한다 18.4%, 보통 36%, 대체로 불만족한다 27.1%, 불만족한다 14.9%

3) 한경원(2006), 공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구, 서울대학교 박사학위논문, p.23.

질적 향상을 도모하는 것으로 주거환경 개선을 위해서 거주자의 주거만족의 측정이 필요하다. 즉 주거정책을 수립하기 위해서 거주자의 주거만족도의 측정이 필요하다.⁴⁾

2. 선행연구 고찰

직업군인의 주거만족도 연구의 차별성을 부여하기 위하여 기존 군관사 주거만족도 선행연구와 더불어 공공임대주택의 연구사례를 함께 검토하였다. 공공임대주택에 대한 연구사례를 검토한 이유는 공공임대주택이 사회적 공공재이며 국가주도의 주택공급정책이라는 측면에서 군관사와 유사점이 많기 때문이다. 공공임대주택에 대한 선행연구들은 대부분 거주자의 주거만족도와 주거만족도 영향요인을 중심으로 분석하였다.

한경원(2006)⁵⁾은 공공임대주택의 입지와 시설, 주거환경요인들이 주거만족도에 영향을 준다고 연구하였고, 남영우(2007)⁶⁾는 입지, 물리적 환경, 임대료, 관리비, 주거생활지원, 각종 서비스가 주거만족도에 영향을 준다는 것을 입증하였다. 이재현·고봉성(2012)⁷⁾은 입지요인, 외부적 요인, 내부적 요인, 관리적 요인, 사회적 요인이 영향을 준다고 하였다. 정병호(2016)⁸⁾는 입지, 시설수준, 주차여건, 치안, 청결요인이 영향요인이라고 분석하였다. 공공임대주택의 선행연구결과 주택 내·외부의 물리적 환경과 접근성 요인, 사회심리적 요인, 비용적 요인이 거주자의 주거만족도에 영향을 미치고 있음이 확인되었다.

군관사 거주자의 주거만족도 연구로 백승륜(2001)⁹⁾은 계룡대 근무군인 129명을 대상으로 주거만족도를 조사하여 군 주거시설의 노후화로 인하여 주거만족도는 대체로 불만족하다고 하였다. 홍성범(2010)¹⁰⁾은 서울 공릉동과 신길동, 강원 인제군의 군관사 거주자 150명 대상으로 군관사 주거만족도에 대한 연구를 하여 군관사의 협소한 실내공간과 군관사 공급부족이 주거불만족의 원인이라고 지목하였다. 박인규(2012)¹¹⁾는 강원도 인제, 양구, 원통에 위치한 BTL 군인아파트 거주자 780세대로 주거만족도를 연구하였으며 군관사의 노후화·협소 문제로 인해 거주자의 주거불만족이 심화되고 있다고 하였다. 최동기(2013)¹²⁾는 직업군인의 주

4) 주택법 시행령 제6조에서도 거주자의 주거환경 만족도 측정을 포함한 주거실태조사를 규정하고 있다.

5) 한경원(2006), 공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구, 서울대학교 박사학위논문, p.51.

6) 남영우(2007), 국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 관한 연구, 건국대학교 박사학위 논문, p.72.

7) 이재현·고봉성(2012), 공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구 : 전북지역을 중심으로, 주거환경, p.241.

8) 정병호(2016), 주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향연구, 목원대학교 박사학위 논문

9) 백승륜, “아파트형 군관사의 주거환경 및 공간계획 기준에 관한 연구”, 석사학위논문, 한남대학교 정보산업대학원, 2001, pp.93~95.

10) 홍성범, “군인관사 주거만족도에 관한 연구”, 석사학위논문. 세종대학교 산업대학원, 2010, pp.45~52.

11) 박인규, “군인 아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 석사학위논문. 강원대학교 일반대학원, 2012, pp.42~44.

거복지 실태와 개선방안 연구에서 군인 주거만족도 저하요인을 주거시설 공간의 비효율과 군관사의 부족, 관사 관리·운영상의 문제로 보았다.

군관사 선행연구 검토결과 수 개의 군관사 단지에 국한되어 지역적인 특수성 위주로서 정책 범위가 전국적인 군 주거정책의 시사점 제시에는 성급한 일반화의 한계가 있고, 시간적인 배경도 1990년대에서 2000년대에 머물러 있어 정책자료로 활용하기에 적시성이 저하되는 문제점이 있다. 또 대부분의 선행연구에서 군관사 거주자의 주거 불만족 원인을 노후 및 협소 문제와 주거시설의 부족, 군관사 관리운영의 미흡을 제시하였는데, 이는 주거만족도 영향요인을 내부환경 요인 위주로만 해석하는 한계를 가진다.

따라서 이번 연구의 차별성으로 공간적으로는 제한된 지역 단위 연구에서 벗어나 전국적인 규모의 연구를 통해 폭넓은 정책적 시야를 제공하고, 시간적으로는 기존 연구인 1990~2000년대 시점에서 벗어나 2016년대의 시간적 적시성을 제공한 점, 내용적으로는 선행연구가 주거수준 위주로 분석한 일차적인 관점에서 벗어나, 분석의 관점을 접근성, 지역사회요인으로 다양화하여 종합적인 분석을 시도한 점에서 연구의 차별성이 있다.

3. 군관사 정책의 흐름

직업군인 주거지원은 1963년 육군본부에서 군인주택 위원회를 설치하면서 시작되었다.¹³⁾ 당시 국가재건최고회의에서 주택자금 1,000만원을 지원하여 군속소 건립사업을 시작하였다. 1965년 서울지역에 432세대를 시작으로 군부대 PX적립금을 이용하여 전방지역에 150세대를 건립하였다. 1970년대부터 국가예산을 투입하기 시작하였고, 연 평균 30억원 규모로 940세대를 건립하였다. 1979년에는 전군 차원의 군속소 건립 7개년 추진계획을 수립하여 주거정책의 모습을 갖추었고 연립주택과 단독주택은 군 직영으로 건립하고 아파트는 민간위탁하였다. 1980년대에는 아파트 건립 붐을 따라 아파트 위주로 건립하였으며 1983년에는 공무원수당 등에 관한 규정¹⁴⁾에 의거 직업군인 주택수당이 신설되었다. 1990년에 들어서 기존 군관사가 노후화되면서 대통령의 지시에 따라 군속소 종합발전계획이 수립되었고 정책방향은 민간주택 매입이나 임대방식으로 지원하되, 군관사 건립이 반드시 필요한 지역은 가급적 단지화로 조성한다는 내용이다. 이후 군관사 건립예산 부족에 대한 보완으로 2001년부터 군간부 전세금 원금대부 사업¹⁵⁾이 시작하였으나 현재까지 군관사 예산을 충분히 편성하지 못하고

12) 최동기, “직업군인의 주거복지실태와 개선방안 연구”, 석사학위논문, 한성대학교 국방과학대학원, 2013, pp.75~80.

13) 최은희, “직업군인의 복지정책에 관한 연구”, 석사학위논문, 경희대학교 행정대학원, 2006, pp.19~20.

14) 하사 이상 중령 이하의 군인과 재외공무원에게는 별표 6의2에 따른 주택수당을 지급한다.(현재 군인은 월 8만원 정액으로 지급하고 있다.)

다수의 군관사가 노후화되어 있다.

과거 군관사 정책은 직업군인의 주거안정을 위해 국가차원에서 노력하고 있지만 주택공급에만 치우쳐 거주자의 주거만족도는 깊이 고려하지 않았다. 또 예산 부족으로 빠른 속도로 노후화되는 기존 군관사를 개선하는 것에도 어려움이 있고 군관사 운영에도 많은 부담이 되고 있어 거주자의 주거만족도를 고려한 정책으로 근본적인 변화가 필요하다.

Ⅲ. 조사방법

1. 조사개요

본 연구의 조사대상은 군관사에 거주하는 직업군인 전체이며, 설문조사에 응한 군관사 거주자 4,712명 중에서, 응답이 미흡한 136명을 제외한 4,576명을 최종 유효 표본집단으로 하였다. 연구의 공간적 범위는 대한민국 전체(서울특별시, 광역시급에서 시·군·읍·면까지)이며 시간적 범위는 2016년이다. 자료는 국방부『2016년 직업군인의 주거실태 및 주거수요 결과』¹⁶⁾의 설문결과를 학술적 목적으로 제공받아 연구에 이용하였다.

〈표 1〉 설문조사 개요

구 분	내 용
제목	2016년 직업군인의 주거실태 및 주거수요 결과
조사목적	직업군인의 주거실태 및 수요조사를 통한 의견수렴
조사기간	2016. 8. 17. ~ 10. 31.
조사방법	국방부 인트라넷을 통한 전수조사(개인별 인트라넷 접속 및 설문참여)
회수부수	군관사 거주자 4,712명

2. 일반적 특성

이번 연구에서 군관사 거주자의 일반적인 모습은 다음과 같다. 육군 소속의 40대 남성으

15) 전세금 대부사업은 군인이 주거목적으로 민간주택을 임차할 때 국가가 전세보증금 대부를 지원하는 사업으로 2001년 처음 도입시에는 원금을 지원하였고 이후 이자지원방식을 병행하여 지원하고 있다.

16) 국방부(2016),『2016년 직업군인의 주거실태 및 주거수요 조사』, 주거실태와 현황 등 총 78문항의 설문조사

로 상사 계급의 부사관이다. 경기도 북부 접경지역의 군부대에서 근무하고 있으며 가족과 동거하고 있다. 자녀는 2명으로 부부와 합하여 4인 가족이 군관사에서 생활하고 있다.

세부적으로 살펴보면 성비는 남성 95.1%, 여성 4.9%로 남성이 압도적으로 많다. 연령대는 30대와 40대가 각각 38.7%와 43.6%로 가장 많고 50대 이상이 12.5%이다. 20대도 5.2%가 관사에 거주하고 있었다. 소속은 육군이 65.5%로 가장 많고 공군 17.2%, 해군 10.2%, 해병대 4.2%, 국직 2.8% 순이다. 계급은 하사·중사 26.0%, 상사 27.4%로 부사관 계급이 많고, 이어서 영관 20.8%, 위관 11.8%, 원사 7.3%, 준사관 5.6% 순이었다. 장군과 군무원은 0.1% 미만이다. 군관사 거주 직업군인의 근무지는 서울·경기권이 44.5%로 가장 많았고 강원권 19.0%, 충청권 14.9%, 경상권 14.3%, 전라권 5.7%, 제주권 1.7% 순으로 나타났다. 가족이 동거를 해야 하는 군관사 규정에 의해 가족이 동거하는 형태가 88.3%이고, 가족 미동거 형태도 11.7% 있었다. 자녀가 없는 경우가 24.6%, 자녀 1명이 22.0%, 2명이 39.7%, 3명 이상이 13.7% 이다. 세대구성은 부부와 자녀의 경우가 68.8%로 가장 많고 부부만 있는 경우 13.1%, 1인세대 7.3%, 기타 10.8%이다.

〈표 2〉 조사대상자의 일반적 특성

구 분	구 분	빈 도 수(명)	구 성 비 율(%)
성 별	남성	4,482	95.1
	여성	230	4.9
연 령	20대	249	5.2
	30대	1,824	38.7
	40대	2,057	43.6
	50대 이상	582	12.5
소 속	육군	3,087	65.5
	해군	479	10.2
	공군	812	17.2
	해병대	199	4.2
	국직	135	2.8
계 급	하사, 중사	1,228	26.0
	상사	1,295	27.4
	원사	348	7.3
	준사관	265	5.6
	위관	557	11.8

구 분	빈 도 수(명)	구 성 비 율(%)	
	영관	984	20.8
	장군	6	0.1
	기타(군무원 등)	29	0.1
근무지	서울·경기권	2,096	44.5
	강원권	893	19.0
	충청권	702	14.9
	경상권	672	14.3
	전라권	268	5.7
	제주권	81	1.7
동거여부	가족 동거	4,162	88.3
	가족 미동거	550	11.7
자녀수	없음	1,158	24.6
	1명	1,036	22.0
	2명	1,872	39.7
	3명 이상	646	13.7
세대구성	1인 세대	344	7.3
	부부	617	13.1
	부부, 자녀	3,242	68.8
	기타(조부모, 비혈연)	509	10.8

IV. 분석결과

1. 주거만족도 영향요인

군관사 주거만족도에 미치는 요인을 도출하기 위하여 주거만족도 항목(접근성, 주거수준, 지역사회요인)을 측정변수로 하여 요인분석을 실시하였다.¹⁷⁾ 분석결과 KMO(Kaiser Meyer Olkin) 값이 0.947로 상당히 좋은 수치¹⁸⁾를 보이고 있으며, 근사 카이제곱(χ) 값이 63675.467,

17) 요인분석간 측정변수는 주성분 분석(principle component analysis)을 사용하였고 직교회전방식(varimax)으로 분석하였다. 사회과학에서는 고유값 1.0 이상, 요인적재치 0.40 이상이면 유의한 변수로 간주한다.

18) KMO값이 0.90 이상이면 매우 좋은 수치, 0.80~0.89는 꽤 좋은 수치, 0.70~0.79는 적당한 수치, 0.60~0.69는 평범한 수치, 0.50~0.59는 바람직하지 못한 수치, 0.5 미만은 받아들일 수 없는 수치이다

p=0.000 으로 유의수준 0.01에서 요인분석으로 적합한 것으로 나타났다.

〈표 3〉 직업군인의 군관사 주거만족도 요인분석 결과

요 인	세 부 항 목	공통성	성 분		
			1	2	3
접근성 (Accessibility)	A1. 의료시설	.740	.857		
	A2. 교육환경	.741	.841		
	A3. 상가시설	.715	.839		
	A4. 사회복지시설	.652	.771		
	A5. 유치원보육시설	.608	.752		
	A6. 생활환경 만족도	.692	.729		
	A7. 문화체육시설	.589	.703		
	A8. 대중교통이용	.520	.698		
	A9. 민간사회와 접근성	.402	.507		
주거수준 (Housing Level)	L1. 부엌, 화장실, 난방	.815		.888	
	L2. 내부시설 만족도	.832		.886	
	L3. 구조상태	.802		.885	
	L4. 악취, 해충, 곰팡이	.603		.739	
	L5. 화재, 전기, 가스안전	.638		.727	
	L6. 층간소음, 방음, 진동	.516		.690	
	L7. 통풍, 환기	.584		.683	
	L8. 일조, 채광	.461		.550	
지역사회요인 (Community)	Co1. 주차여건	.513			.679
	Co2. 치안	.546			.640
	Co3. 교통안전	.599			.611
	Co4. 녹지공원	.513			.502
	Co5. 주변청소, 쓰레기	.456			.488
고유값			5.832	5.157	2.546
누적분산비율			26.51	23.44	11.57
KMO 표본적합도			0.947		
Bartlett의 단위행렬검증			63675.467 (0.000 ***)		

* < 0.1, ** < 0.05, *** < 0.01

※ 요인추출방법 : 주성분 분석 회전방법 : Kaiser 정규화가 있는 직교회전방식(varimax)

※ L : 주거수준(Housing Level), A : 접근성(Accessibility), Co : 지역사회요인(Community)

(송지준, “논문작성에 필요한 SPSS / AMOS 통계분석방법”, 21세기사, 2015, p.81.)

전체적으로 군관사의 주거만족 요인은 3개의 요인¹⁹⁾으로 추출되었다. 추출된 요인은 접근성, 주거수준, 지역사회요인이며, 요인분석의 설명력은 접근성이 26.5%, 주거수준이 23.4%, 지역사회요인이 11.5%로 나타나서 접근성 > 주거수준 > 지역사회요인 순이다.

선행연구에서 군관사와 공공임대주택²⁰⁾ 거주자의 경우 물리적 상태를 가장 중요하게 생각하였는데 이번 연구에서 군관사 거주자는 접근성을 가장 중요한 요인으로 고려하고 있었다. 이것은 도심지에 위치한 공공임대주택에 비해 군관사는 상당수가 읍면이하 지역에 위치한 지역적인 특수성에 기인한 것으로 생각된다. 두번째 원인으로 거주기간으로 임대주택이 비교적 장기간(10년~영구) 거주하는데 반해 군관사는 단기간(장교는 1~5년, 부사관은 10년 내외) 거주하다 보니 군관사를 임시 거주지로 생각하는 것이고, 잠깐 살다 갈 집인데 시설물 상태보다는 생활 편의성과 관련된 접근성을 더 중요하게 인식하는 것이다. 세번째 원인은 시대변화로써 이번 연구(2016년 시점)의 군관사 거주자들은 선행연구(1990~2000년대 시점)의 군관사 거주자와 비교하여 중요시하는 가치가 변화하였다는 것을 유추할 수 있다. 과거의 전통적 직업가치(임무수행, 작전반응시간, 출퇴근 편의성)보다 가족관계나 자녀교육, 생활여건 등 생활편의에 더 중요성을 부여하고 있었다.

접근성 요인은 정(+)의 인자부하량을 가지며 총 9개의 하위요인을 분석에 이용하였다. 그 중에서 의료시설, 교육환경, 상가시설이 특히 큰 설명력을 가진다. 접근성 항목 중에서 생활환경 만족도와 민간사회와 접근성 등 지역생활과 관련된 요인이 포함되어 있는데 이것은 생활환경 만족도나 민간사회와의 접근성이 군관사 단지 내부사회(군관사 단지내 공동체나 자치조직 미형성)에서 해결하지 못하고 외부 민간 지역사회와 접촉으로 만족도를 해소하는 것으로 보인다. 따라서 관사내 다양한 지역사회활동을 지원할 필요성이 있다.

주거수준 요인은 정(+)의 인자부하량을 가지며 총 8개의 하위요인을 분석에 이용하였다. 하위요인 중 부엌·화장실·난방, 구조상태, 악취·해충·곰팡이가 큰 설명력을 가진다. 지역사회 요인은 정(+)의 인자부하량을 가지며 총 5개의 하위요인을 분석에 이용하였다. 지역사회요인에는 주차여건, 치안, 교통안전이 포함되며 큰 설명력을 보이는데 이것은 거주자들이 주차여건이나 치안, 교통안전의 요소도 군관사 단지의 내부문제(지역사회)로 인식하고 있다는 것으로 연구결과 확인되었다. 주거비용요인(경제성)은 민간주택의 연구에서는 대부분 포함된 중요한 요인이지만 군관사 거주자들은 경제적인 부담을 많이 느끼지 않고 군관사가 개인 소유물

19) 알파계수(Cronbach's Alpha)를 활용한 신뢰성 검증결과 접근성의 α 값 0.919, 주거수준의 α 값 0.917, 커뮤니티의 α 값 0.769로 내적 일치성이 높게 나타난다.

20) 공공임대주택의 주거만족 요인이 단지부대시설 > 내부구조 > 내부자재품질 > 주거비 부담 > 근린생활 시설(이성근·심상운·이관률, 2012) 순이고, 장기전세주택 거주자의 주거만족 요인은 단지내부 환경요소 > 단지외부환경요소 > 단지주변환경요소(편의시설, 공공시설, 교육시설, 대중교통) > 경제적요소 > 사회심리적요소(오정석, 2010) 순이다.

이 아니고 재산증식의 수단이 아니기 때문에 제외하였다.²¹⁾

2. 주거만족도에 미치는 영향

주거만족요인이 군관사 거주자의 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 접근성, 주거수준, 지역사회요인 등 3개의 주거만족도 영향요인을 변수로 투입하여 다중회귀분석을 실시하였다. 공차값이 각각 0.713, 0.717, 0.592로 0.1 이상이기 때문에 다중공선성에는 문제가 없었다. 분석결과 독립변수(접근성, 주거수준, 지역사회요인)와 종속변수(주거만족도)의 상관계수는 0.547로 다소 높은 상관관계를 보이며, $R^2 = 0.298$ 로 독립변수인 접근성, 주거수준, 지역사회요인이 종속변수인 주거만족도를 29.8% 설명하고 있다. Durbin-Watson은 1.946으로 2에 가까운 수치이고, 0 또는 4에 가깝지 않기 때문에 잔차들간의 상관관계가 없다. 역시 F값은 543.738이고 유의확률은 0.000($p < 0.001$)이다.

독립변수인 3가지 요인의 회귀계수는 각각 0.146, 0.444, 0.146으로 모두 0보다 크다. 따라서 회귀계수가 0인지 검정하기 위한 p-value는 매우 유의한 수준인 0.001 이하인 p-value가 나와야 하며, 이번 연구에서는 .000(***)으로 나타나 유의미한 연구결과로 판단된다. 또 종속변수인 주거만족도와 독립변수들간의 상관계수도 0.546으로 이것도 0보다 크기 때문에 p-value가 .000(***)으로 유의미한 회귀모델이라고 할 수 있다.

〈표 4〉 독립변수가 주거만족도에 미치는 영향

독립변수	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준오차	β			공차	VIF
(상수)	.572	.061		9.336	.000 ***		
접근성 요인	.146	.021	.121	6.803	.000 ***	.713	1.403
주거수준 요인	.444	.018	.407	24.824	.000 ***	.717	1.395
지역사회요인	.146	.026	.113	5.651	.000 ***	.592	1.690
통계량	R = 0.546, $R^2 = 0.298$, 수정된 $R^2 = 0.298$, F = 543.738 (0.000 ***)						

* < 0.1, ** < 0.05, *** < 0.001

분석결과 접근성($t=6.803$), 주거수준($t=24.824$), 지역사회요인($t=5.651$)으로 나타나 접근성, 주거수준, 지역사회요인은 3가지 모두 유의수준 0.001에서 주거만족도에 유의미한 영향

21) 군관사에 입주할 때 소정의 주거지원 보증금을 납부하고 퇴거시 돌려 받는데, 급지에 따라 400만원에서 1,000만원 정도의 비용이다. 민간주택 비용과 비교하여 경제적인 부담이 대체로 없다는 응답을 받았다.

을 미치는 것으로 분석되었다. 구체적으로 접근성, 주거수준, 지역사회요인 모두 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 즉, 군관사 거주자의 접근성, 주거수준, 지역사회요인이 상승할수록 주거만족도가 높아지는 것으로 입증되었으며 표준화 계수의 크기를 비교하면 주거수준요인($\beta=.407$), 접근성요인($\beta=.121$), 지역사회요인($\beta=.113$) 순으로 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 요인분석의 설명력은 접근성이 가장 컸지만, 다중회귀분석에서 표준화 계수값은 주거수준 요인이 가장 컸다. 이는 직업군인의 주거만족도에서 주거수준의 영향력이 매우 크지만, 접근성 영향요인의 차이도 군집유형의 주거만족도 수준을 결정하는 큰 고려요소인 것으로 판단되며 주거만족도를 높이기 위해서 3가지 요인을 적절히 고려하는 정책적 검토가 필요하다.

3. 주거만족도 영향요인에 따른 군집유형

군관사 거주 직업군인들의 주거만족도 영향요인(접근성, 주거수준, 지역사회요인)이 주거만족도에 미치는 영향을 확인하였다. 전국의 군관사 대상으로 군집분석을 실시하여 군집에 대한 주거만족도 특성을 알아보려고 하였으며 주거만족도 영향요인인 접근성, 주거수준, 지역사회요인을 변수로 하여 총 4가지 군집²²⁾으로 구분하였다.

〈표 5〉 군집유형 분류

구 분	1군집 (n=979)	2군집 (n=1,042)	3군집 (n=1,242)	4군집 (n=1,303)	F값	유의확률
접근성	3.77	1.97	3.34	2.46	2179.727	.000
주거수준	4.06	1.80	2.29	3.28	3767.993	.000
지역사회요인	4.16	2.24	3.34	3.01	2337.098	.000
군집명	전반적 만족	전반적 불만족	주거수준 불만족	접근성 불만족		

※ 주거만족도 : 1점(매우 불만족), 2점(약간 불만족), 3점(보통), 4점(약간 만족), 5점(매우 만족)

1군집은 접근성에 대한 만족도가 높고, 주거수준도 만족도가 높으며 지역사회요인에 대한 만족도도 높은 군집이다. 접근성이 좋은 지역에 위치하고 양호한 주거환경으로 주거만족도가 높아서 ‘전반적 만족’ 군집으로 명명하였다. 2군집은 접근성에 대한 만족도가 매우 낮고 주거

22) 4가지 군집으로 분류하였을 때 군집간 수가 대체적으로 균형(n=979, n=1,042, n=1,242, n=1,303)을 이루고 군관사의 지역적 차이를 적절하게 나타낼 수 있어서 4가지 군집으로 분석하였다.

수준과 지역사회요인도 낮은 군집으로 특히 주거만족도가 매우 낮아 ‘전반적 불만족’ 군집으로 명명하였다. 3군집은 접근성과 지역사회요인은 보통 이상의 높은 만족도를 보이고 있지만, 주거수준은 낮은 수준을 보이는 군관사 군집으로 ‘주거수준 불만족’ 군집으로 명명하였다. 4군집은 접근성이 불만족하고 주거수준은 높고 지역사회요인이 보통인 수준으로 ‘접근성 불만족’ 군집으로 명칭을 정하였다.

4. 군집 유형별 특성

1) 1군집의 특성(전반적 만족형)

1군집은 접근성 上, 주거수준 上, 지역사회요인 上의 특징을 보인다. 연령대는 50대 분포가 17.7%로 가장 많고, 계급은 상사·원사가 33.2%, 영관·장군이 27.1%로 군 고위계급에 해당하는 비율이 높으며 지역으로는 서울·경기가 50.2%로 가장 많다. 접근성이 좋은 광역시 이상의 지역에 위치하여 배후지 교육이나 쇼핑, 병원 등의 생활여건이 편리하고 최근 10년 이내 지어진 양호한 주거수준의 군관사가 많다. 수도권에 위치한 민간주택의 주거비용에 비교하면, 군관사 주거비용 부담이 저렴하여 비용 측면에서도 만족도가 높으며 타 군집과 비교하면 주거환경이 매우 높다. 1군집은 주거만족도가 높고 인기가 좋아서 입주경쟁이 치열하여 한번 입주하면 잘 나가려고 하지 않으므로 입주 대기자도 많다.

2) 2군집의 특성(전반적 불만족형)

2군집은 접근성 下, 주거수준 下, 지역사회요인 下의 특징을 보인다. 연령이 30대가 45.0%로 높은 편이고 소속으로 육군이 70.2%로 매우 높은 편이다. 하사·중사가 29.9%, 상사·원사가 34.4%로 부사관이 많고 강원도 지역이 26.7%로 타 군집에 비해 높은 편이다. 과거에 지어진 군관사는 출퇴근 시간의 편의성이나 긴급출동 반응시간을 고려하여 부대 인근(격오지)에 건립한 경우가 많아서, 대중교통, 치안, 생활편의시설이 낙후되었다. 그래서 군인 가족들이 2군집 군관사는 매우 불만족하게 평가하고 거주를 기피한다. 2군집의 군관사는 상당수가 공실로 비어있고, 관리비 부족으로 인한 관리 저하문제나 공실로 인한 겨울철 동파사고, 군 품위손상 등 2차 피해도 발생한다.

3) 3군집의 특성(주거수준 불만족형)

3군집은 접근성 上, 주거수준 下, 지역사회요인 上의 특징을 보인다. 연령대가 30대 39.6%로 가장 많고 소속으로는 공군이 22.3%로 많은 편이다. 계급으로는 하사·중사가

28.9%, 상사·원사가 33.5%로 부서관 계급이 많다.

접근성이 좋은 광역시나 중소도시에 건립된 건령이 20~30년 정도된 노후아파트 단지가 많은데 건립 당시에는 위치가 도심지 외곽이었지만 시간이 지나면서 도시가 커지고 현재는 도심지에 포함되어 접근성, 교통, 상권, 생활편의시설이 좋아진 지역이다. 주변의 세련된 민간주택과 비교하여 노후된 주택시설에 불만²³⁾을 느끼고 있지만 도심지에 위치하여 인근 생활 환경이 좋고 민간주거시장에 비해 주거비용도 저렴하여 그래도 살 만하다고 평가한다. 3군집은 시설수준은 높여 전반적인 주거만족도를 높일 필요성이 있는데, 해당 지자체와 연계하여 소셜믹스(social mix)²⁴⁾등 다양한 방법을 활용할 수 있다.

4) 4군집의 특성(접근성 불만족형)

4군집은 접근성 下, 주거수준 上, 지역사회요인 中의 특징을 보인다. 타 군집과의 차이점으로는 군집 자체의 빈도가 가장 많은 비율이 나타나며 연령으로는 40대가 45.4%로 가장 많고 소속으로는 공군이 22.9%로 높은 편이다. 계급으로는 하사·중사가 28.0%, 상사·원사가 37.9%로 부서관이 많이 거주하고 있다. 지역으로는 충청이 16.2%, 경상이 16.1%로 타 군집에 비해 높은 편이다. 4군집은 주거수준은 만족하고 지역사회요인도 보통 수준이지만 접근성이 낮은 수준으로 인접한 민간주거단지에 비해 접근성 부족에 따른 불편한 생활로 인해 불만족한 상태로 거주한다. 낮은 접근성에 비해 주거수준이나 지역사회요인은 높은 편으로 접근성을 높이는 방식으로 주거만족도를 향상시킬 필요가 있다.

5) 군집간 주거만족도 차이검정

주거만족도 요인과 종합 주거만족도의 유의확률은 각 0.000으로 유의수준 하에서 각 군집별 차이가 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 보면 1군집은 접근성, 주거수준, 지역사회요인과 종합 주거만족도에서 가장 높은 만족도를 보였으며, 2군집은 접근성, 주거수준, 지역사회요인과 종합 주거만족도에서 가장 낮은 만족도를 보인다. 접근성에 대한 만족도는 1군집 > 3군집 > 4군집 > 2군집 순이며 만족도에 차이가 있다. 주거수준에 대한 만족도는 1군집 > 4

23) 실제 사례로 육군 ○○사 예하 ○○사단 관사인 ○○아파트의 경우 1990년에 건립된 노후된 저층 20평형 아파트인데, 길 하나만 건너면 은평구 최신 민간아파트가 수천 세대 건립되어 있다. 군관사와 민간주택을 단순 비교할 수는 없으나 거주자 입장에서는 불편함을 느끼고 있는 것이 사실이다.

24) 소셜믹스(social mix) : 같은 주거단지 안에 분양세대와 임대세대를 함께 거주하도록 하여 사회적으로 빈부에 따른 지역분화를 막고 사회계층간 격차를 최소화하는 부동산 정책의 하나로, 여기서는 접근성이 좋은 노후 군관사 단지를 청년임대주택 등과 통합하여, 임대주택의 부지선정의 정책적 어려움과 도심지 군관사의 시설향상 예산확보의 어려움을 동시에 해결하려는 정책적 아이디어의 하나로 제시하였음.

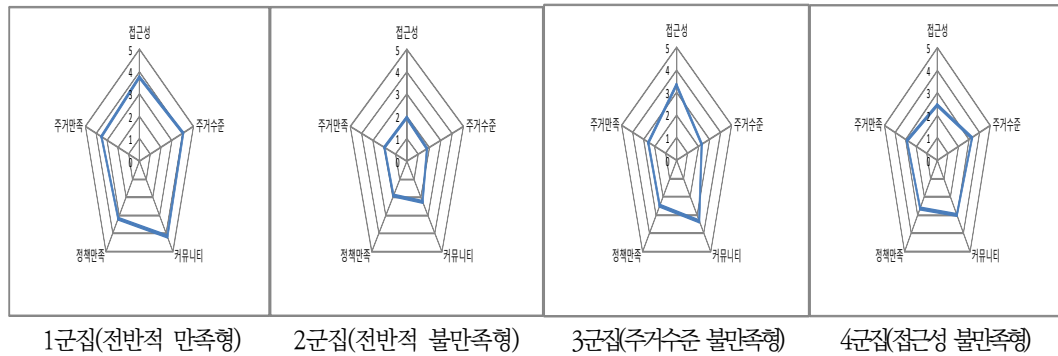
군집 > 3군집 > 2군집 순으로 만족도에 차이가 있었다. 지역사회요인에 대한 만족도는 1군집 > 3군집 > 4군집 > 2군집 순으로 차이가 났으며 3군집은 낮은 주거수준에 비해 높은 지역사회요인 만족도를 보인다.

군관사에 대한 정책만족도는 1군집 > 4군집 > 3군집 > 2군집 순으로 만족도에 차이가 있었다. 1군집은 좋은 시설과 높은 접근성으로 전반적으로 정책에 만족하고 있었으며, 2군집은 낮은 주거수준과 접근성으로 매우 낮은 정책 만족도를 보이고 있다. 3군집과 4군집은 중간 정도의 비슷한 정책만족도를 보이고 있다.

군관사에 대한 종합 주거만족도는 1군집 > 4군집 > 3군집 > 2군집 순으로 차이가 나타났으며 종합 주거만족도와 정책만족도의 군집별 순위가 동일한 것으로 볼 때, 거주자가 느끼는 주거만족도와 군주거정책에 대한 만족도 사이에 유의한 상관관계가 있는 것으로 보이며 군주거정책에 대한 만족도를 높이기 위해 종합 주거만족도를 높여야 한다.

〈표 6〉 군집간 주거만족도 차이검정

항 목		평균	표준편차	F값 / 유의확률
접근성	1군집	3.76	.647	2179.727 / .000
	2군집	1.96	.587	
	3군집	3.34	.515	
	4군집	2.46	.543	
주거수준	1군집	4.05	.568	3767.993 / .000
	2군집	1.79	.519	
	3군집	2.28	.529	
	4군집	3.27	.517	
지역사회요인	1군집	4.15	.499	2337.098 / .000
	2군집	2.23	.575	
	3군집	3.33	.536	
	4군집	3.00	.489	
군주거정책 만족도	1군집	3.17	.941	366.738 / .000
	2군집	1.90	.855	
	3군집	2.48	.879	
	4군집	2.63	.824	
종합 주거만족도	1군집	3.51	1.047	394.317 / .000
	2군집	1.97	.919	
	3군집	2.58	.949	
	4군집	2.86	.875	



[그림 1] 군집간 주거만족도 차이

V. 결 론

이 연구는 전국의 군관사 거주자를 대상으로 주거만족도 영향요인에 따라 이를 변수로 유형화하였고 주거만족도의 차이를 규명하였다. 이를 통해 향후 군 주거정책의 개선과 군관사 거주자 주거만족도 향상을 위한 정책적 시사점을 제안하고자 하였다.

본 연구의 분석결과를 요약하면 아래와 같다.

첫째, 선행연구(1990년대 ~ 2000년대 시점)와는 달리 이번 연구(2016년 시점)에서는 군관사 거주자의 주거만족도 영향요인 중에서 접근성 영향요인의 차이가 군집유형의 주거만족도 수준을 결정하고 있다는 것을 확인하였다. 연구결과에서 요인분석의 설명력은 접근성이 가장 크고, 다중회귀분석에서 표준화계수값은 주거수준 요인이 가장 컸다. 이는 직업군인의 주거만족도에서 주거수준의 영향력이 매우 크지만, 접근성 영향요인의 차이도 군집유형의 주거만족도 수준을 결정하는 큰 고려요소인 것으로 판단되며 자주 근무지와 주거지를 이전하는 직업군인의 거주 불안정성에 근본원인이 있다고 생각된다. 직업군인에게 군관사는 개인 소유 주택이 아니고 2~3년 마다 옮겨가는 임시 거주지로 인식하기 때문에 집의 물리적 상태(주거수준)이나 주민 공동생활(지역사회요인) 가치보다 접근성에 기반한 생활의 편리성에 가장 큰 가치를 두는 것이 이번 연구를 통해 확인되었다.

둘째, 이번 연구에서 군관사 거주자의 군집유형을 4개의 유형으로 구분하여 군관사 거주자의 주거만족 특성을 분석하였으며 군관사 거주자의 상황과 지역적 특성을 종합하여 주거만족도와 정책만족도를 설명하였다. 1군집(전반적 만족)은 지역적 상황이 도심지에 위치하고 시설물 상태도 좋은 군집으로 접근성, 주거수준, 지역사회요인, 종합 주거만족도에서 모두 높은

만족도(上)를 가지고, 2군집(전반적 불만족)은 지역적 상황이 격오지에 위치하고 시설물 상태도 좋지 않은 군집으로 접근성, 주거수준, 지역사회요인, 종합 주거만족도가 모두 낮고(下) 특히 접근성 수준이 매우 낮았다. 3군집(주거수준 불만족)은 도심지에 위치하지만 시설물 수준이 낮은 군집으로 접근성과 지역사회요인은 높고(上) 주거수준은 낮았다(下). 4군집(접근성 불만족)은 도심지와 읍면이하 지역의 중간 수준에 위치하고 시설물 수준은 보통인 군집으로 접근성은 낮지만(下) 주거수준은 높고(上) 지역사회요인은 중간 수준(中)이다.

셋째, 군관사 군집 유형별로 주거만족도에서 유의미한 차이를 확인하였다. 1군집은 접근성, 주거수준, 지역사회요인과 종합 주거만족도, 정책만족도에서 가장 높은 만족도를 보이는 것에 반해, 2군집은 접근성, 주거수준, 지역사회요인과 종합 주거만족도, 정책만족도에서 가장 낮은 만족도를 보인다. 접근성에 대한 만족도는 1군집 > 3군집 > 4군집 > 2군집 순이며, 주거수준에 대한 만족도는 1군집 > 4군집 > 3군집 > 2군집 순으로 차이가 있었다. 종합 주거만족도와 정책만족도 차이는 1군집 > 4군집 > 3군집 > 2군집 순으로 동일했다. 이는 종합 주거만족도와 군 주거정책에 대한 만족도 사이에 유의한 상관관계가 있는 것으로 보이며 정책 만족도를 높이기 위해 주거만족도를 높여야 할 것이다.

이상의 연구결과를 토대로 한 정책적 시사점은 아래와 같다.

첫째, 기존 군관사 정책 수립시 고려하지 않았던 접근성 요소를 고려할 필요가 있다. 이번 연구에서 보듯이 군관사 거주자의 주거만족도에서 많은 영향을 미치는 고려요소는 접근성이다. 접근성이 좋고 주거수준도 좋은 군관사가 당연히 최고지만, 주거수준이 불만족해도 접근성이 좋으면 그래도 생활여건이 좋기 때문에 비교적 만족하며 거주한다. 하지만 접근성이 불만족하면 주거수준이 좋더라도 주거만족도가 낮고 군가족은 외면한다. 따라서 접근성이 열악한 읍면이하 지역에 군관사를 건립하는 정책은 재고할 필요가 있다. 이제는 임무수행이나 출퇴근 편의성을 위해 부대 인근(산간오지)에 최신 관사를 공급하는 것보다 시설수준은 조금 낮지만 접근성이 우수한 지역에 군관사를 리모델링하여 제공하는 정책이 더 효과적이다.

둘째, 군집간의 주거만족도 차이를 인식하고 이 간격을 줄이기 위해 노력해야 한다. 주거만족도 차이를 좁히지 못한다면 주거만족도가 높은 1군집에만 사람이 몰리고, 나머지 군집은 외면받는 상황이 생긴다. 그렇다고 무작정 주거수준만 개선시킬 수는 없다. 왜냐하면 2군집의 경우 접근성, 주거수준, 커뮤니티, 주거만족도가 모두 낮지만 특히 접근성이 나쁘기 때문에 주거수준을 높여도 주거만족도가 향상되지 못하기 때문이다. 이런 군집에서는 군관사는 가급적 보유량을 줄이고, 독신 간부숙소(가족없이 독신거주) 위주로 재개발하여 충분한 간부숙소 물량을 제공하는 방안이 더 효율적이다.

본 연구에서는 전국 규모의 군관사 거주자를 대상으로 주거만족 영향요인이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하고 군집별 유형화 분석을 하여 군관사 거주자의 주거만족도 향상을 위

한 정책적 시사점을 제시하였다. 다만 군관사 거주자 대상 전국 단위의 대규모 설문조사가 2016년에만 일회성으로 이루어져서 그 이후에는 전국적 규모의 설문조사가 없다. 따라서 군관사 거주자의 주거만족도 변화와 원인을 파악하기 위해 정기적으로 전국적 규모의 주거만족도 설문조사가 필요하다. 설문조사 결과를 분석하여 군관사 거주자들이 사회의 발전속도에 맞추어 군 주거정책에 어떤 변화를 요구하고 있고 주거요구는 어떻게 다양화하는지 더 연구해 볼 필요가 있다.

〈참고문헌〉

- 국방부, 「2016년 직업군인 주거실태 및 주거수요 조사」, 2016.
- 국방부, 「군 주거정책 종합발전계획」, 2017.
- 국방부, 「군인복지기본정책서」, 2009.
- 권대철·고진수, “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택 정책 비교연구”, 「국토계획」 제45권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2010.
- 김소희, 「노인의 주거환경 욕구에 관한 연구」, 「노인복지연구」, 제43집, 한국노인복지학회, 2009.
- 김승희 등 4명, 「부동산학개론」, 이루, 2017.
- 김승희, “지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석:강원도 공공임대주택 입주자를 중심으로”, 「주거환경」, 제5권 제2호, 사단법인 주거환경학회, 2007.
- 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2007.
- 박서현·전희정, “공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 주거만족도 비교연구”, 「도시행정학보」, 제31집 제4호, 한국도시행정학회, 2018.
- 박인규·최완호·장희순, “군인아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 「한국주거환경학회지」, 제11권 제3호, 사단법인 주거환경학회, 2013.
- 송지준, 「SPSS/AMOS 통계분석 방법」, 21세기사, 2008.
- 오정석, “장기전세주택 거주자의 주거만족도 결정요인 분석 : 서울시 Shift의 주거환경을 중심으로”, 「사회과학논집」제41집 제2호, 연세대학교 사회과학연구소, 2010.
- 이성근·심상운·이관률, “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”, 「도시행정학보」제25권 제1호, 사단법인 한국도시행정학회, 2012.
- 이재현·고봉성, “공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구 : 전북지역을 중심

- 으로”, 「주거환경」제10권 제3호, 사단법인 주거환경학회, 2012.
- 이한나, “주거만족특성에 따른 주거행동의사에 관한 연구(강원도 고령자와 준고령자 비교를 중심으로)”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2018.
 - 이한나·김승희, “준고령자와 고령자의 주거만족도 영향요인 비교 분석(강원도를 중심으로)”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
 - 정병호, “주거특성이 주거의 만족도와 가치관에 미치는 영향연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2016.
 - 최용부, “가중치를 부여한 아파트의 주거만족도 분석”, 「한국행정학보」 제38권 제6호, 한국행정학회, 2004.
 - 한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2006.

〈투고(접수)일자 2020.08.15. 심사(수정)일자 2020.09.17. 게재확정일자 2020.09.28.〉

친환경교통지구 활성화를 위한 구조형성 요인분석

김종백* · 민성훈**

A study on structure formation in the activated environmentally friendly traffic improvement zone

Kim, Jong Back · Min Seong Hun

목 차

- | | |
|---------------------|-------------|
| I. 서론 | 3. 설문지의 구성 |
| II. 이론적 고찰 | IV. 실증분석 |
| 1. 친환경 교통지구 | 1. 적합성 분석결과 |
| 2. 선행연구의 검토 | 2. 실증분석 |
| III. 활성화 형성요인의 연구모형 | V. 결론 |
| 1. 변수의 선정 | |
| 2. 인과관계 모형 도출 | |

ABSTRACT

This study is for efficient management of eco-friendly traffic improvement zones. Specifically, a study was conducted on the formation of the structure of activation of the earth by software aspects and physical aspects. For this study, Myeong-dong pedestrian-only roads and Yonsei-ro public transportation-only zones were selected as the sites for research. Prior to conducting the survey, the assessment variables of prior research related to eco-friendly improvement zones were reviewed. As a result, 21 evaluation variables were derived that affected the revitalization of eco-friendly traffic improvement zones. The derived valuation variables were then divided into physical factors and software potentials. Additionally, activation potentials have been set. Based on this, it was intended to identify the structural formation and the factors influencing the revitalization of eco-friendly traffic improvement zones.

As a result of the analysis of the structure formation of eco-friendly traffic improvement zones, the active structure of eco-friendly traffic improvement zones was formed only by software factors. On the other hand, physical factors were rejected. In addition, if you look at the variables that showed high influence in software factors, the events of the street, the connection with the park, the connection with the nearby area, and the image of the street were high. On the other hand, the impact factors related to activation factors were high in commercial districts, public transportation, etc.

Keywords : Street environment, Vitalize, Business district, Public transport, Environmentally friendly traffic improvement zone.

* 정희원, 수원대학교 대학원 도시부동산학과 박사과정(jbk57@hanmail.net, 제1저자)

** 정희원, 수원대학교 건축 도시부동산학과 부교수(smin@suwon.ac.kr , 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 친환경 교통개선지구의 효율적인 관리를 위해 소프트웨어적 측면 및 물리적 측면과 지구의 활성화 구조형성에 대한 연구를 실시하였다. 본 연구를 위해 명동 보행자 전용도로 및 연세로 대중교통 전용지구를 연구의 대상으로 선정하였다. 우선 설문조사 실시 전에 친환경 개선지구와 관련된 선행연구의 평가변수들을 검토하여 친환경 교통개선지구의 활성화에 영향을 미치는 21개의 평가변수를 도출하였다. 도출된 평가변수를 물리적 요인 및 소프트웨어적 잠재변수로 구분하였으며 추가적으로 활성화 잠재변수를 설정하였다. 이를 기반으로 친환경 교통개선지구 활성화의 구조형성 및 영향요인을 파악하고자 하였다.

친환경 교통개선지구 구조형성 분석 결과, 친환경 교통개선지구의 활성화 구조형성은 소프트웨어적 요인에서만 형성되었으며 물리적 요인의 경우에는 기각되었다. 또한 소프트웨어적 요인에서 영향력이 높게 나타난 측정변수들을 살펴보면, 거리의 이벤트, 공원과 연계성, 인근 지역과의 연계성, 거리의 이미지 등이 높게 나타났다. 반면에 활성화 요인과 관련된 영향요인을 살펴보면, 상권, 대중교통 등에서 높게 나타났다.

주제어 : 가로환경, 대중교통, 상권, 활성화, 친환경교통지구

I. 서 론

18세기부터 시작된 자동차의 대량 생산은 자동차의 대중화로 발달되었으며 이는 시민들의 도심 생활에서 이동성(Mobility)이라는 가치를 더욱 중요시하는 시대로 전환하게 되었다(Jeffrey al etc, 1988)¹⁾. 하지만 이러한 이동성이라는 가치도 지구의 환경오염 문제성이 언급되기 시작하면서 새로운 가치인 지속가능성(Sustainability)으로 변화되기 시작하였다. 이에 도시의 친환경적 개발을 실현하기 위해 도심 재생(Urban Renewal)이 등장하였다. 이러한 친환경적 개발 추세는 해외 선진국에서 도시의 지속가능성 확보를 위해 대중교통 이용을 확대하고 승용차의 이용을 억제하는 TOD(Transit Oriented Development) 정책을 실시하는 계기가 되었다(윤대식, 2015)²⁾. 이러한 대표적인 일례로 스마트 성장(Smart Growth)³⁾의

1) Jeffrey, G. and Williamson. Migrant Selectivity, "Urbanization, and Industrial Revolutions", 『Population and Development Review』, 14(2), 1988, p.287.

2) 윤대식, "대중교통전용지구와 도시재생", 『월간교통』, 2015, pp.55~58.

선두주자인 독일은 함부르크시를 20년 내로 ‘자동차 없는 도시’로 만들 계획을 2014년에 발표하였다. 또한 독일 외에도 세계 각국의 다양한 도시에서 유사한 정책⁴⁾이 시행되고 있는 상황이다.

이러한 세계적인 추세에 따라 국내의 경우에도 정부에서 교통 및 도시의 친환경적 발전을 도모하기 위한 정책으로 친환경 교통개선지구를 도입하였다(지우석 외, 2016)⁵⁾. 이러한 친환경 교통개선지구의 유형 중 보행자 전용지구⁶⁾는 이미 서울특별시에서만 100개 이상의 지구에서 지정되어 운영 중에 있다. 또 다른 유형인 대중교통전용지구의 경우에는 2020년 기준 총 3곳⁷⁾에서 지정되어 운영 중에 있다. 그 외에도 수원시, 전주시, 위례신도시 등의 각 지방자치단체에서 지구지정 예정 및 검토 중에 있는 상황이다. 이러한 해외 및 국내의 추세를 본다면 향후 지속적으로 친환경 교통개선지구가 지정될 것으로 예상된다.

그럼에도 불구하고, 친환경 교통개선지구인 보행자전용지구 및 대중교통 전용지를 이용하는 시민들의 만족도가 낮게 나타나고 있다(정현영, 2016)⁸⁾. 특히, 대중교통전용지구 및 보행자전용도로 지정으로 발생하는 문제점개선을 위해 운영시스템인 배차시간 개선, 주정차 관리, 우회도로 등의 측면을 물리적 측면인 편의시설의 추가 설치보다 강조하였다(홍평화, 2017; Lim et al 2012)⁹⁾. 따라서, 지구 지정되어 운영 중에 있는 친환경 교통개선지구의 효율적인 관리를 위한 연구는 지속적으로 지구의 지정이 증가할 것으로 판단되는 친환경 교통개선지구의 관리적 측면에 있어 기여될 것으로 판단된다.

본 연구의 목적은 첫째, 친환경 교통개선지구 활성화 구조형성을 관리적 측면에서의 연구를 위해 소프트웨어적 요소 및 물리적 요소로 구분하여 연구하고자 한다. 둘째, 이러한 연구를 통해 지방자치단체들의 친환경교통개선지구 지정 및 운영에 있어 관리방안에 대한 정책적 자료로 활용될 것으로 판단된다.

-
- 3) 20세기 도시계획의 여러 복합적인 문제를 해결하기 위해서 1980년대 말 미국에서 제시된 도시성장관리기법 수단.
 - 4) 친환경교통지구는 약 50개국의 도시에서 트램형, 버스형, 혼합형의 교통수단으로 구도심 활성화 및 친환경 도시 조성을 위한 방안으로 지정되어 운영 중에 있음.
 - 5) 지우석·최서윤, “경기도 친환경교통개선지구 활성화 계획”, 「정책연구」, 2016, pp.11~14.
 - 6) 서울시 보행자전용도로의 행정구역 별 운영유형 (서울특별시, 2015).
 - 7) 대구광역시 중앙로, 서울특별시 연세로, 부산광역시 동천로에서 운영 중에 있음.
 - 8) 정현영, “시민 만족도 분석을 통한 대중교통전용지구 도입 평가 연구”, 「대한교통학회지」, 제34권 제4호, 사단법인 대한교통학회, 2016, pp.333~336.
 - 9) 홍평화, “연세로 대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석”, 「감정평가학논집」, 제16권 제3호, 감정평가학회, 2017, pp.161~162.

II. 이론적 고찰

1. 친환경 교통지구

급격한 산업화의 영향으로 차량 증가에 따른 대기 질의 영향은 도심의 대중교통전용지구 (Transit Mail)의 이용객들의 만족도가 떨어지게 하여 자동차의 통행이 편리보다는 사람들이 쾌적하고 안전하게 살아갈 수 있도록 하는 친환경 교통개선지구 지정이 필요성이 대두하고 있다.

따라서, 친환경 교통개선지구에서는 직접적인 영향을 미치는 물리적 요인과 서비스 측면의 활성화에 영향을 미치는 소프트웨어적인 요인으로 구분하여 도심 상권에 대중교통을 효과적으로 운영할 수 있는 방안 중 하나이다.

2. 선행연구의 검토

본 장에서는 앞서 언급한 바, 보행자 전용지구 및 대중교통 전용지구와 관련된 선행연구 분야의 부족한 점을 파악하고 이를 바탕으로 본 연구의 차별성을 도출하기 위하여 선행연구 검토를 실시하고자 한다.

〈표 1〉 대중교통전용지구 관련 선행연구

연구자 (연도)	연구 제목	실증분석 대상지	분석방법
김수현 (2008)	만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 분석	부산 동천로	구조방정식
김사리 (2014)	시가지 활성화 영향 분석	서울 연세로	다중회귀분석
김성은 (2015)	이용자 만족도 변화요인	서울 연세로	다중회귀분석
정현영 (2016)	이용자 만족도 평가	부산 동천로	판별분석
홍평화 (2017)	이용자 만족도 영향요인	서울 연세로	다중회귀분석

이용자 만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 의식구조 분석에서 김수현(2008)¹⁰⁾은 부산광역시 동천로를 이용자를 대상으로 대중교통전용지구가 지정될 경우 상권활성화에 미치는

영향에 관한 연구를 실시하였다. 구체적으로 대중교통전용지구 지정 이후 만족도를 보행환경 만족, 접근성만족, 상업점포만족, 가로경관만족 등의 네 요인으로 구분하여 분석하였다. 연구 결과 4개의 요인 모두 영향을 미치며 상업점포만족, 접근성만족, 보행환경만족, 가로경관만족 순으로 영향력이 큰 것으로 나타났다. 이에 대중교통 전용지구의 지정과 상권 활성화의 관련성은 매우 밀접하다고 주장하였다. 김사리(2014)¹¹⁾는 연세로 대중교통 전용지구 내 상가입주 업체를 대상으로 지구지정이 기성시가지 활성화에 미치는 영향에 대한 연구를 실시하였다. 연구 결과, 지구 내 상권 활성화에 미치는 영향요인 보행환경 개선, 도심활성화, 교통수요관리, 대중교통이용 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 김성은 외1인(2015)¹²⁾은 연세로 대중교통전용지구 이용자들에게 지구지정 전후로 구분하여 가로환경 및 보행자 만족도 평가를 실시하였다. 만족도 평가를 위해 다양성, 연결성, 쾌적성, 안전성, 편리성으로 구분하여 설문조사를 실시하였고 연결성, 쾌적성, 안전성의 문제점 개선이 이용자 만족도를 향상시킨다고 주장하였다. 정현영 (2016)¹³⁾은 가장 최근에 지구 지정되어 운영 중에 있는 부산광역시 동천로를 실증분석 대상으로 대중교통 전용지구의 이용자 만족도를 만족 및 불만족을 판별하기 위한 연구하였다. 연구의 방법으로는 보행환경, 교통여건, 상권으로 구분하여 조성 목적인 교통수요관리, 보행공간 정비, 상권 활성화를 달성여부를 파악하기 위해 판별모형분석을 실시하였다. 그 결과 버스이용 편의 증대, 교통위험성, 보행자 수 증가, 상가 방문자 증가가 만족도가 높은 것으로 도출되어 일반차량 통행제한 시간 확대, 도시철도와 연계한 교통여건 개선 등의 필요성을 주장하였다. 홍평화 (2017)¹⁴⁾는 지구 지정되어 운영 중에 있는 서울특별시 연세로를 실증분석 대상으로 대중교통 전용지구의 이용자 만족도를 종합적 측면에서 연구하였다. 연구의 방법으로는 가로환경 개선, 상권활성화, 대중교통활성화가 대중교통 전용지구에 미치는 영향요인을 파악하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 보행환경, 대중교통이용 편의성, 지구의 장소성, 승용차 이용 편의성, 상권 경쟁력 순으로 영향력이 크게 도출되었다. 이에 연세로의 경우 제한된 예산 투자에 있어 보행환경, 대중교통이용 편의성 등의 개선이 대중교통 전용지구의 활성화를 극대화 할 수 있다고 주장하였다.

10) 김수현, “이용자만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 외식구조 분석”, 석사학위논문, 부산대 대학원, 2018, pp.49~51.

11) 김사리, “대중교통전용지구 조성이 기성시가지 활성화에 미친 영향”, 석사학위논문, 홍익대 대학원, 2014, pp.46~86.

12) 김성은·이제선, “대중교통전용지구 조성 사업 전후의 가로환경 및 보행자 만족도 변화에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 2015, pp.51~57.

13) 정현영, “시민 만족도 분석을 통한 대중교통전용지구 도입 평가 연구”, 「대한교통학회지」, 제34권 제4호, 사단법인 대한교통학회, 2016, pp334~339.

14) 홍평화, “연세로 대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석”, 「감정평가학논집」, 제16권 제3호, 감정평가학회, 2017, pp.162~164.

〈표 2〉 보행자전용지구 관련 선행연구

연구자 (연도)	연구 제목	실증분석 대상지	분석방법
이상규 (2002)	이용자 만족요인 분석	서울 연세로	회귀분석
박상수 (2005)	보행환경 개선	서울 연세로	집단평균분석
전영재 (2007)	가로공간 구성요소 및 만족도 분석	서울 연세로	회귀분석
조윤희 (2009)	이용자 만족도 평가	대구 동성로	다중회귀분석
염성진 (2011)	이용자 만족요인 분석	토요가오카지구 카이도리지구	상관/교차분석
정대훈 (2013)	원도심 활성화를 위한 개선방안	광주광역시	집단평균분석
박성준 (2014)	이용실태와 이용자 만족도 연구	화성봉담	다중회귀분석

전영재 외(2007)¹⁵⁾은 이대 보행자전용지구를 대상으로 이용자 만족도를 분석하기 위해 이용관련 요소, 가로시설 요소, 접근 요소로 구분하여 연구하였다. 그 결과, 가로시설물, 편리성, 안전성, 상업시설 부분을 개선하여 만족도를 향상시켜야 한다고 주장하였다. 대구시 동성로 보행자 전용지구의 이용자 만족도 평가에서 조윤희 외 2인(2009)¹⁶⁾은 선행연구를 전제로 총 8개의 영향요인을 도출하였으며 이를 기반으로 만족도 영향요인 분석을 실시하였다. 연구 결과, 8개의 요인 중 대중교통이용, 인근지역과의 연계, 주차장이용, 업종의 다양성, 지역이미지 등 5개 요인이 유효한 것으로 나타났다. 박성준(2014)¹⁷⁾은 황성봉담택지지구에 설치된 보행자 전용지구를 대상으로 실제 이용자에게 이용실태를 대중교통이용, 여가활동, 생활이용 등의 목적별로 구분하여 보행자 전용지구의 전체적인 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 그 결과, 근린시설과의 연계, 주거단지와의 연계, 이용자의 수요, 이동경로 등의 구체적인 부분이 보행자전용지구 설계에 적용되어야 한다고 주장하였다. 정대훈(2011)¹⁸⁾은 광주광역시

15) 전영재, “도심재생을 위한 가로공간 구성요소 및 만족도 분석”, 석사학위논문, 전남대 대학원, 2007, pp.9~13.

16) 조윤희, “대구 동성로 보행자전용도로의 이용자 만족도 평가 연구”, 석사학위논문, 경북대 대학원, 2009, pp.20~23.

17) 박성준, “보행자전용도로의 이용실태와 이용자 만족도 연구”, 석사학위논문, 한경대 대학원, 2014, pp.7~10.

18) 정대훈, “원도심 활성화를 위한 보행자전용지구의 개선방안”, 석사학위논문, 전남대 대학원, 2013, p.93.

시의 원도심을 대상으로 통행목적인 단순통과, 문화생활, 식음, 직장업무, 쇼핑 등으로 구분하여 만족도 분석을 실시하였다. 그 결과, 보행의 안전성 향상, 상업시설의 다양성, 보행의 접근성 등의 부문을 개선하여야 한다고 주장하였다.

기존의 선행연구를 살펴본 결과, 친환경 교통개선지구와 관련된 보행자 전용지구 및 대중교통 전용지구는 상당 수 지구 지정되어 운영 중에 있으며, 이용객들의 만족도와 관련된 연구가 어느 정도 진행되어 왔음을 확인할 수 있었다. 그럼에도 불구하고, 관리적 측면이 강조된 선행연구가 미흡한 것을 파악할 수 있었다. 향후 친환경 교통개선지구의 지정이 증가할 추세에 따른다면, 친환경 교통개선지구의 관리적 측면에 대한 연구는 향후 지구개선에 대한 기여도가 높을 것으로 판단된다. 따라서 다음과 같은 차별성을 갖고 진행하고자 한다. 친환경 교통개선지구 활성화 구조형성을 관리적 측면에서의 연구를 위해 소프트웨어적 요소 및 물리적 요소로 구분하여 연구하고자 한다. 이러한 관리적 측면을 구분하여 진행하는 연구는 기존 연구와의 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 활성화 형성요인의 연구모형

1. 변수의 설정

본 연구의 방법론을 설정함에 있어 친환경 교통개선지구의 활성화에 영향을 미치는 변수의 도출 및 설정이 가장 중요한 부분이다. 이를 위하여 보행자 전용지구 및 대중교통 전용지구와 관련된 선행연구를 검토하였다. 그 다음 검토한 선행연구에서 적용된 평가변수를 빈도수별로 정리한 결과가 <표 3>과 같이 도출되었다.

〈표 3〉 선행연구의 평가변수 빈도분석 결과

항목	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	빈도	채택
보도의 폭 및 청결도	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	11	●
소음척도	●			●			●	●		●		●	6	●
주정차 관리 서비스	●		●	●	●					●			5	●
간판관리	●	●					●						3	●
가로시설물의 관리서비스	●			●			●		●				4	●
가로시설물의 구성	●	●	●	●	●		●					●	7	●
건축물 외관 및 높이	●	●		●	●							●	5	●
대기오염 척도	●		●	●									3	●
주차장	●			●	●		●					●	5	●
상업시설의 다양성	●			●	●		●		●		●	●	7	●
상업시설의 서비스	●			●	●						●	●	5	●
인근지역과의 연계성	●	●	●	●	●	●	●					●	8	●
지역의 이벤트	●				●		●		●	●		●	6	●
거리의 이미지	●			●	●		●		●	●		●	7	●
야간 경관			●					●			●		3	●
거리의 안전성			●			●	●	●		●	●	●	7	●
노점상 관리				●			●						2	
인근 공원과의 연계성					●	●						●	3	●
대중교통과의 연계성						●	●	●	●	●	●	●	7	●
혼잡성											●		1	

1. 이상규(2002), 2. 박상수(2005), 3. 전영재(2007), 4. 김수현(2008), 5. 조윤희(2009), 6. 염성진(2011), 7. 정대훈(2013), 8. 박성준(2014), 9. 김사리(2014), 10. 김성은(2015), 11. 정현영(2016), 12. 홍평화(2017).

그 다음 본 연구에서는 기존 선행연구와의 차별성 그리고 심도 깊은 연구를 위해 도출된 변수들을 물리적 요인 및 소프트웨어적 요인으로 구분하여 그룹화 하였다. 최종적으로는 결국 두 개의 잠재변수그룹과 각 그룹 내에서 빈도수가 높은 변수들을 최종변수로 선정하였다.

〈표 4〉 측정변수의 구성

구분		측정변수
잠재 변수	물리적 요인(9)	보도의 폭 및 청결도, 간판관리, 가로시설물의 구성, 건축물 외관 및 높이, 주차장, 야간경관, 거리의 안전성, 대기오염 척도, 소음 척도
	소프트웨어적 요인(9)	주정차 관리서비스, 가로시설물의 관리서비스, 상업시설의 다양성, 상업시설의 서비스, 인근지역과 연계성, 대중교통 연계성, 공원과의 연계성, 거리의 이벤트, 거리의 이미지

2. 인과관계 모형 도출

친환경 교통개선지구 활성화를 위한 변수들 간의 인과관계 분석을 위한 방법론 선행연구를 살펴보면, 이전에는 주로 만족도 관련 변수들을 독립변수로 규정하고 만족도를 종속변수로 하는 다중회귀분석을 실시하여 인과관계를 도출하였다. 최근에 특정 장소의 활성화 도모와 관련된 선행연구를 살펴보면, 잠재변수들 간의 인과관계를 좀 더 다면적이고 종합적으로 분석할 수 있도록 구조방정식을 이용한 기법들이 적용되고 있고 학문적 검증도 충분히 이루어지고 있다(Chen et al., 2013)¹⁹⁾. 이와 같은 구조방정식 관련 연구로 안우영·이솔(2015)²⁰⁾은 버스이용자를 대상으로 이용객들의 만족도와 관련된 영향 분석의 연구에서 변인들을 외생잠재변인과 내생잠재변인으로 구분하고 외생잠재변인으로는 운영적 요인, 시설적 요인, 추가적 서비스로 정하였다. 또한, 이들 외생잠재변인에 의하여 직접 또는 간접적으로 영향을 받는 내생잠재변인에는 만족도로 설정하여 연구를 진행하였다.

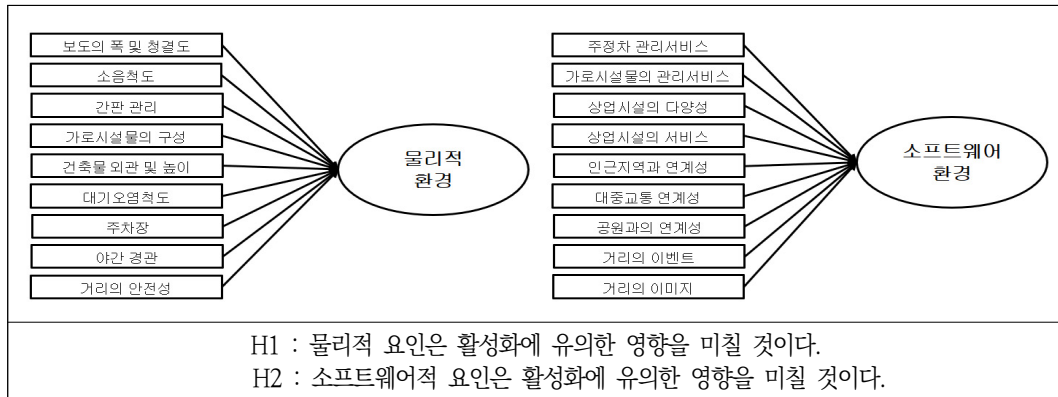
본 연구에서는 친환경 교통개선지구 활성화의 인과관계를 분석을 위해 이미 대중교통 이용객들의 만족도와 관련된 구조모형 연구에서 검증된 안우영·이솔(2015)의 인과관계 모형을 기본 틀로 설정하였다. 또한 활성화에 영향을 주는 요인을 외생잠재변수와 내생잠재변수로 구분하고, 외생잠재변수로는 〈표 3〉에서 도출된 측정변수들의 그룹변수인 물리적 요인, 소프트웨어적 요인으로 설정하고, 내생잠재변수로는 활성화로 설정하였다. 물리적요인은 친환경 교통지구에서 직접적인 영향을 미치는 것을 근거로 설정하였고, 소프트웨어요인은 친환경 교통지구에 활성화를 위한 서비스측면의 근거로 설정하였다.

활성화 변수의 측정변수로는 보행자 전용지구 및 대중교통 전용지구의 지정 목적인 상권 활성화, 대중교통 활성화, 가로환경 개선 등의 세 가지 목적으로 구분하여 활성화의 측정변수로 설정하였다.

19) Chen, Y. C., Li, R. H., Chen, S. H., "Relationships Among Adolescents' Leisure Motivation, Leisure Involvement, and Leisure Satisfaction: A Structural Equation Model, *Soc Indic Res*, 110, 2013, pp.1187~1192.

20) 안우영·이솔, "구조방정식모형(SEM)을 활용한 버스 이용자의 통행시간 중요도-만족도 분석(IPA), 『대한토목학회논문집』, 제35권 제3호, 대한토목학회, 2015, pp.667~669.

〈표 5〉 연구가설의 설정



3. 설문의 구성

본 연구에서는 친환경 교통개선지구 활성화의 구조형성 연구를 위해 연세로 대중교통 전용지구 및 명동 보행자 전용지구를 대상지로 선정하였다. 우선 연세로의 경우에는 국내에서 운영 중에 있는 세 곳²¹⁾의 대중교통 전용지구 중 유일하게 대학로의 역할을 하고 있는 지역에 지구 지정되어 운영 중에 있다. 또한 친환경 교통개선지구는 대중교통 전용지구 외에 보행자 전용지구가 있어 연구의 신뢰성을 향상시키기 위해 지역적 특성이 유사한 보행자 전용지구를 선정했다. 본 연구에서는 보행자 전용지구의 대표지역으로 서울특별시에 위치하고 있으며 연세로와 인접한 보행자 전용지구를 선정하기 위해 명동 보행자 전용지구를 본 연구의 대상지로 선정하였다. 결과적으로 본 연구의 대상지로 연세로 대중교통 전용지구 및 명동 보행자 전용지구로 선정하였다.

〈표 6〉 설문의 개요

주 제	친환경교통개선지구 활성화의 구조모형 연구	
실시일자	2020. 5. 16 ~ 6. 30	
대 상 지	명동 및 연세로	
설문방법 및 척도	일대일 면접조사, 5점 리커트 척도	
설문부수	총 310부	
데이터 활용	총 300부(장소별 150부)	
주요설문내용	일반사항	1) 인구통계학적 특성: 성별, 연령, 직업 2) 대중교통전용지구 특성: 방문횟수, 방문목적, 이용교통수단
	측정변수	총 21개의 채택된 변수

21) 2020년 5월 기준 국내에서 대중교통전용지구로 지정되어 운영 중에 있는 곳은 대구광역시 중앙로, 서울특별시 연세로, 부산광역시 동천로가 있음.

본 연구의 분석체계를 적용하여 구조방정식 분석구조로 설계된 설문지로 설문조사를 실시하였다. 설문대상 및 방식은 연세로 대중교통 전용지구 이용자를 대상으로 1:1 면접방식을 통해 진행하였으며, 설문기간은 2020년 5월 16일에서 6월 30일까지로 46일 동안 총 설문조사 총310부를 실시하였으나 설문대상자의 참여 태도로 인하여 설문의 신뢰성이 결여된 10부는 제외하고 총 300부를 회수하여 데이터로 사용하였다. 수집된 자료를 바탕으로 경로분석을 실시하여 친환경 교통개선지구 활성화의 인과관계를 도출하기로 한다. 이를 위하여 AMOS프로그램을 통한 경로 분석을 실행하여 전체 그리고 각 대상지별로 인과관계분석의 결과를 분석하고자 한다.

〈표 7〉 이용객 특성

변수	특성	빈도	백분율 (%)	변수	특성	빈도	백분율 (%)
성별	남성	204	68	방문 목적	만남	102	34
	여성	96	32		쇼핑	81	27
연령	10대	9	3		대중교통이용	24	8
	20대	48	16	출퇴근	93	31	
	30대	69	23	주 방문 횟수	1	99	33
	40대	132	44		2~3	93	31
	50대 이상	42	14		4~5	105	35
6~7					3	1	
직업	주부	16	4	이용 교통 수단	버스	69	23
	자영업	30	10		지하철	207	69
	직장인	237	79		자전거	9	3
	학생	21	7		도보	15	5

친환경 교통개선지구 이용객 특성을 살펴보면, 성별의 경우 남성이 68%로 여성의 32%보다 많이 방문하고 있는 것으로 나타났다. 연령대의 경우에는 40대, 30대, 20대, 50대 이상, 10대 순으로 44%, 23%, 16%, 14%, 3%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 직업의 경우에는 직장인이 79%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 그 다음으로 자영업 10% 학생이 7%, 주부가 4%로 차지하고 있었다. 방문목적의 경우에는 만남 34%, 출퇴근 31%, 쇼핑 27%, 대중교통 이용의 경우에는 8%에 미치고 있었다. 주 방문 횟수의 경우에는 주 4~5회의 방문이 35%, 주1회의 방문이 33%, 주 2~3회의 방문이 31%, 주 6~7회가 1%를 차지하고 있었다. 마지막으로 이용교통수단의 경우에 지하철 및 버스를 통한 방문이 92%를 차지하고 있음을 알 수 있

었다. 결과적으로 친환경 교통개선지구는 상업시설 이용을 위한 만남 및 쇼핑을 위한 방문 외에 출퇴근을 목적으로 하는 이용객들이 많은 비중을 차지하고 있음을 파악할 수 있었다.

IV. 실증분석

1. 적합성 분석 결과

친환경 교통개선지구의 물리적 요인, 소프트웨어적 요인 그리고 활성화 등 3개 잠재변수의 측정변수들이 각 잠재변수를 대변할 수 있는 자료인지에 대한 적정성 여부를 측정하기 위하여 잠재변수별 신뢰도 분석을 실시하였다. 우선, 친환경 교통개선지구 활성화 요인의 인과 구조 분석을 위한 경로모형을 구축하기에 앞서 잠재변수를 구성하는 측정변수의 적합도 검증을 위하여 최대우도법(maximum likelihood estimation)을 이용한 탐색적 요인분석을 실시하였다. 분석결과, 소프트웨어적 요인에 9개, 물리적 요인에 9개, 활성화에 3개 등 총 21개의 측정변수들 중에서 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.²²⁾

그 다음으로 선택된 측정변수들을 통해 만들어진 요인구조모형의 적합도를 평가하였다. 모형의 적합도 평가를 위한 확인적 요인분석을 실시한 결과, 전체에서는 적합도 관련지수가 RMR=0.062, RMSEA=0.072, NFI=0.904, CFI=0.913, GFI=0.908, AGFI=0.911로 나타나 본 요인구조모형은 적합한 것으로 판명되었다. 또한 적합도 지수 역시 수용 가능한 것으로 산출되어 본 모형을 최종경로모형으로 채택하였다.

본 연구 자료의 기술통계를 살펴보면, 친환경 교통개선지구의 활성화를 위해 이용객들은 가로환경(4.09), 대중교통(3.78), 상권(3.74) 순으로 중요시 하고 있음을 파악할 수 있었다. 물리적 요인 측면에서는 보도의 폭 및 청결도(4.25), 거리의 안전성(4.20) 요인들이 상대적으로 중요하다는 것을 파악할 수 있었다. 소프트웨어적 요인 측면을 살펴보면, 주차 관리(3.94), 거리의 이미지(3.92)가 상대적으로 중요하게 나타났다. 전반적으로 이용객들은 소프트웨어적 측면보다는 물리적 측면에 있어 만족도가 높게 나타나고 있음을 파악할 수 있었다.

22) 측정변수들의 유의성은 통상 C.R.(Critical Ratio)를 통하여 판단하는데 C.R.값이 절대값 1.96보다 낮아 유의수준에 못 미치는 측정변수는 제거한다는 기준을 적용하였다.

〈표 8〉 평가변수들의 요인분석 계수 값

잠재 변수	측정변수	Estimate	C.R (결정비율)	P (유의확률)	평균	표준편차
물리적 요인	간판 관리	1.000			3.56	.993
	보도의 폭 및 청결도	.293	2.100	.036	4.25	.771
	소음척도	.407	2.736	.006	3.77	.806
	가로시설물의 구성	.880	4.868	*	3.70	.868
	건축물 외관 및 높이	.944	4.847	*	3.43	.938
	대기오염척도	.806	4.309	*	3.08	.938
	주차장	.459	2.193	.028	3.71	1.153
	야간 경관	.776	4.075	*	3.76	.970
	거리의 안전성	.591	3.629	*	4.20	.850
소프트웨어적 요인	인근지역과 연계성	1.000			3.64	.938
	가로시설물의 관리서비스	.587	4.409	*	3.74	.817
	상업시설의 다양성	.507	3.737	*	3.85	.840
	상업시설의 서비스	.596	4.170	*	3.70	.880
	주정차 관리서비스	.527	3.241	.001	3.94	1.011
	대중교통 연계성	.587	4.416	*	3.8	.816
	공원과의 연계성	.855	5.496	*	3.56	.938
	거리의 이벤트	1.126	6.285	*	3.45	1.062
	거리의 이미지	.692	4.803	*	3.92	.880
활성화	대중교통	1.000			3.78	.906
	가로환경	.676	2.935	.003	4.09	.790
	상권	.998	3.313	*	3.74	.974

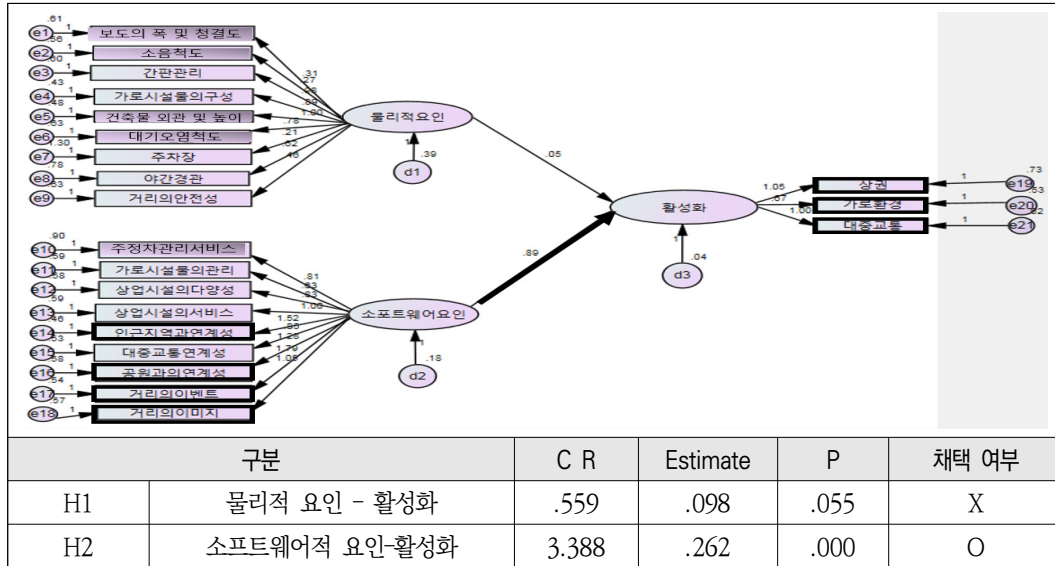
* p<0.001, ** p<0.01, *** p<0.05

2. 실증분석

친환경 교통개선지구의 경로모형 분석은 〈표 9〉와 같이 나타났다. 소프트웨어적 요인만 활성화 인과관계가 형성되는 것으로 나타났으며 물리적 요인에 대한 가설은 기각되는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 친환경 교통개선지구의 이용객들이 물리적인 요소들 보다 소프트웨어적인 요소들을 통해 체감하는 정도가 높다는 것을 추측할 수 있다. 결과적으로 친환경 교통개선지구가 활성화를 위해서는 소프트웨어적인 차원의 관리적 측면이 더욱 더 중요하다는 것을 확인할 수 있었다. 따라서 친환경 교통개선지구의 근거법인 「도시교통정비 촉진법 시행령」

제14조의 지구 지정 시 고려되는 사항의 중요도를 물리적 요인 및 소프트웨어적 요인으로 세분화하고 그에 따른 중요도 순위를 정립의 필요성을 제시하고자 한다. 이는 정부의 제한적인 예산의 효율성 제고에 기여할 것으로 판단된다.

〈표 9〉 인과관계 구조형성



* p<0.001, ** p<0.01, *** p<0.05

구체적으로 잠재변수별 설명변수의 중요도²³⁾에서는 거리의 이벤트(1.793), 인근 지역과의 연계성(1.516), 공원과 연계성(1.282), 거리의 이미지(1.051) 순으로 중요도가 높은 것으로 나타났다. 이는 대중교통 전용지구의 이용객들이 보행자 전용지구의 이용객들과 마찬가지로 쇼핑보다는 전용지구에서 진행되는 다양한 이벤트를 위해 방문하는 것으로 반증된 결과로 파악된다. 반면에 대중교통 연계성 및 가로시설물의 관리 및 주차 관리 측면에서 중요도가 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 친환경 교통개선지구 지정으로 주차 및 가로시설물의 관리에 있어 미흡한 결과가 반증된 것으로 판단된다. 또한, 지구의 지정 목적별 측정변수가 활성화에 미치는 중요도를 살펴보면, 상권(1.047), 대중교통(1.000), 가로환경(.667) 순으로 활성화에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 친환경 교통개선지구의 장소성 형성을 위해서는 단순한 가로환의 개선보다는 상권과 관련된 다양한 요소를 개선하고 대중교통의 편리성을 확보하는 것이 중요하다는 것을 파악할 수 있었다.

23) 가설이 기각된 잠재변수인 물리적 요인의 설명변수는 제외하였다.

〈표 10〉 측정변수 중요도

잠재 변수	측정변수	Estimate	C.R(결정비율)	P(유의확률)	순위
소프트웨어적 요인	인근지역과 연계성	1.516	4.479	*	2
	가로시설물의 관리	.630	2.810	.005	9
	상업시설의 다양성	.828	3.375	*	7
	상업시설의 서비스	1.000		*	5
	주정차 관리	.810	2.897	.004	8
	대중교통 연계성	.851	3.508	*	6
	공원과과의 연계성	1.282	4.132	*	3
	거리의 이벤트	1.793	4.560	*	1
	거리의 이미지	1.051	3.825	*	4
활성화	대중교통	1.000		*	2
	가로환경	.667	2.747	.006	3
	상권	1.047	3.222	.001	1

* p<0.001, ** p<0.01, *** p<0.05

종합적으로 이벤트, 공원, 인근 지역과의 연계성이 중요하게 나타난 것으로 보아 대다수의 이용객들이 보행을 통해 지구 내 또는 지구 인근에 위치한 공원에서 진행되는 이벤트를 체험 하러 방문하는 것으로 예측된다. 따라서 친환경 교통개선지구의 장소성 형성을 위해 이벤트 및 공원 등의 측면이 강조된 설계를 제안하고자 한다.

V. 결 론

19세기 이후 산업발달 및 자동차의 대중화로 인해 지구의 환경오염 문제성이 언급되기 시작하면서 새로운 가치인 지속가능성(Sustainability)이 대두되기 시작하였다. 이에 선진국에서 도시의 지속가능성 확보를 위해 대중교통 이용을 확대하고 승용차의 이용을 억제하는 TOD(Transit Oriented Development) 정책을 실시하는 계기가 되었다. 이러한 세계적인 추세에 따라 국내의 경우에도 정부에서 교통 및 도시의 친환경적 발전을 도모하기 위한 정책으로 친환경 교통개선지구를 도입하였다.

그럼에도 불구하고, 친환경 교통개선지구인 보행자 전용지구 및 대중교통 전용지구에 대한 연구가 미흡한 실정이다. 특히, 지구 지정되어 운영 중에 있는 친환경 교통개선지구의 효

울적인 관리를 위한 연구가 미흡한 것을 파악할 수 있었다. 따라서 본 연구에서는 지구 지정 되어 운영 중에 있는 친환경 교통개선지구의 효율적 관리를 위해 물리적 측면 및 소프트웨어적 측면이 활성화 구조형성에 대한 연구를 실시하였다.

친환경 교통개선지구의 구조형성 분석 결과, 소프트웨어적 요인만 활성화 인과관계가 형성되는 것으로 나타났다. 반면에 물리적 요인에 대한 가설은 기각되는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 친환경 교통개선지구의 이용객들이 단순히 물리적인 요소들의 개선을 통해 체감하는 만족도가 소프트웨어적인 요소들의 개선을 통해 체감하는 만족도에 비해 낮다는 것을 추측할 수 있다.

친환경 교통개선지구의 평가변수 중요도 분석 결과, 거리의 이벤트(1.793), 인근 지역과의 연계성(1.516), 공원과 연계성(1.282), 거리의 이미지(1.051) 순으로 중요도가 높은 것으로 나타났다. 이는 대중교통 전용지구의 이용객들이 보행자 전용지구의 이용객들과 마찬가지로 쇼핑보다는 전용지구에서 진행되는 다양한 이벤트를 위해 방문하는 것으로 반증된 결과로 파악된다. 또한, 지구의 지정 목적별 측정변수가 활성화에 미치는 중요도를 살펴보면, 상권(1.047), 대중교통(1.000), 가로환경(.667) 순으로 활성화에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 친환경 교통개선지구의 장소성 형성을 위해서는 단순한 가로환의 개선보다는 상권과 관련된 다양한 요소를 개선하고 대중교통의 편리성을 확보하는 것이 중요하다는 것을 파악할 수 있었다.

이와 같은 결과를 바탕으로 한 정책적 시사점으로, 친환경 교통개선지구의 근거법인 「도시교통정비 촉진법 시행령」제14조의 지구 지정 시 고려되는 사항의 중요도를 물리적 요인 및 소프트웨어적 요인으로 세분화하고 그에 따른 중요도 순위의 정립 필요성을 제시하고자 한다. 이는 정부의 제한적인 예산의 효율성 제고에 기여할 것으로 보인다.

4차산업 시대의 다양한 요구에 부응하기 위해서는 다양한 물리적요인과 소프트웨어적 요인의 많이 생겨나고 있어 이에 대한 다양한 방면의 연구가 필요하며, 이는 향후 과제로 남겨두도록 한다.

〈참고문헌〉

- 김사리, “대중교통전용지구 조성이 기성시까지 활성화에 미친 영향”, 석사학위논문, 홍익대학교원, 2014.
- 김성은-이제선, “대중교통전용지구 조성 사업 전후의 가로환경 및 보행자 만족도 변화에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」제16권 제2호, 한국도시설계학회, 2015.

- 김수현, “이용자만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 외식구조 분석”, 석사학위논문, 부산대 대학원, 2018.
- 박상수, “보행자 중심의 보행환경 개선에 관한 연구”, 석사학위논문, 서울대 대학원, 2005.
- 박성준, “보행자전용도로의 이용실태와 이용자 만족도 연구”, 석사학위논문, 한경대 대학원, 2014.
- 박인, “경기도 도시지역의 토지이용의 효율성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제28권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2010.
- 심재국·김호철, “구조방정식모형(SEM)을 활용한 기술창조인재 선호입지의 중요도-만족도 분석(IPA)”, 「대한부동산학회지」, 제37권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2019.
- 안우영·이솔, “구조방정식모형(SEM)을 활용한 버스 이용자의 통행시간 중요도-만족도 분석(IPA)”, 「대한토목학회논문집」, 제35권 제3호, 대한토목학회, 2015.
- 윤대식, “대중교통전용지구와 도시재생”, 「월간교통」, 2015.
- 이상규, “도심 상업지역 가로 이용자 만족요인 분석에 관한 연구”, 석사학위 논문, 연세대 대학원, 2002.
- 염성진, “보행자전용도로의 이용목적에 따른 만족요인 연구”, 「한국환경과학회지」, 제20권 제9호, 한국환경과학회, 2011.
- 전영재, “도심재생을 위한 가로공간 구성요소 및 만족도 분석”, 석사학위논문, 전남대 대학원, 2007.
- 정대훈, “원도심 활성화를 위한 보행자전용지구의 개선방안”, 석사학위논문, 전남대 대학원, 2013.
- 정현영, “시민 만족도 분석을 통한 대중교통전용지구 도입 평가 연구”, 「대한교통학회지」, 제34권 제4호, 사단법인 대한교통학회, 2016.
- 조윤희, “대구 동성로 보행자전용도로의 이용자 만족도 평가 연구”, 석사학위논문, 경북대 대학원, 2009.
- 지우식·최서윤, “경기도 친환경교통개선지구 활성화 계획”, 「정책연구」, 2016.
- 홍평화, “대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인에 관한 연구: 연세로 및 중앙로 비교분석을 대상으로” 박사학위논문, 수원대 대학원, 2018.
- 홍평화 박재홍, “대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석” -대구광역시 중앙로를 중심으로-, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 홍평화, “연세로 대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석”, 「감정평가학논집」, 제16권 제3호, 감정평가학회, 2017.
- Chen, Y. C., Li, R. H., Chen, S. H., "Relationships Among Adolescents' Leisure

大韓不動産學會誌 第38卷 第3號(通卷 第57號)

Motivation, Leisure Involvement, and Leisure Satisfaction: A Structural Equation Model, *Soc Indic Res*, 110, 2013.

- Jeffrey, G. and Williamson. Migrant Selectivity, “*Urbanization, and Industrial Revolutions*”, 『*Population and Development Review*』, 14(2), 1988.

〈투고(접수)일자 2020.08.16. 심사(수정)일자 2020.09.21. 게재확정일자 2020.09.28.〉

개업공인중개사의 직업존중감에 관한 연구

채현길* · 서진형**

A Study on Job Esteem of Licensed Real Estate Agent

Chae, Hyeon-Gil · Seo, Jin Hyeong

목 차

- | | |
|------------|----------------|
| I. 서론 | 3. 자료수집 및 분석방법 |
| II. 이론적 고찰 | IV. 실증분석 |
| 1. 개업공인중개사 | 1. 가설의 설정 |
| 2. 직업존중감 | 2. 신뢰도분석 |
| 3. 직무만족 | 3. 상관관계분석 |
| III. 연구설계 | 4. 다중회귀분석 |
| 1. 모집단과 표본 | V. 결 론 |
| 2. 측정변수 | |

ABSTRACT

This study is to establish and verify a hypothetical model that explains the relationship between job esteem and job satisfaction by deriving the factors of job esteem of real estate agents operating real estate brokerage office. To achieve the study objective, a questionnaire survey was conducted on 224 licensed real estate agents in Seoul. For the data on the questionnaire, correlation analysis and multiple regression analysis were conducted using the SPSS 22.0 statistical program, and the following conclusions were drawn.

Self-esteem factor was found to have a statistically significant influence. On the other hand, it was analyzed that the factor of value recognition and negative recognition did not affect job satisfaction. In order to improve job esteem of real estate agents, it is necessary to enhance the pleasure and value of existence, pride, growth of themselves through their job, and to feel pride of their job. Therefore, Korea Association of Realtors(KAR) needs to develop and provide a variety of professional education programs to real estate agents to strengthen their expertise and to put various efforts to improve consumers' perception of realtors.

Key Words : Licensed Real Estate Agent, Real Estate Brokerage, Job Esteem, Job Satisfaction.

* 국민대학교 법무대학원 겸임교수(주저자).

** 경인여자대학교 교수(교신저자).

【국문요약】

본 연구는 부동산중개업을 개설등록하여 중개사무소를 운영 중인 개업공인중개사가 느끼는 직업에 대한 존중감의 요인을 도출하여 직업존중감과 직무만족과의 관계를 설명하는 가설적 모형을 구축하여 검증하는데 목적이 있다.

이러한 연구목적을 달성하기 서울지역 개업공인중개사 224명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문에 대한 자료처리는 SPSS 22.0 통계프로그램을 이용하여 상관관계분석 및 다중회귀분석을 실시하여 다음과 같은 결론을 도출하였다.

그 결과 자긍심 요인은 통계적으로 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 가치인식 요인과 부정인식 요인은 직무만족에 영향을 미치는 않는 것으로 분석되었다. 따라서 개업공인중개사의 직업존중감을 높이기 위해서는 직업을 통한 즐거움과 존재가치, 자랑스러움, 직업을 통한 내 자신의 성장, 좋은 직업이라 생각, 직업에 대한 자긍심을 제고해야 할 것이다. 이를 위해 개업공인중개사에 대한 소비자의 사회적 인식이 제고되고 전문가로 성장할 수 있도록 경력에 맞는 다양한 전문교육프로그램 개발과 공인중개사의 직업에 대한 위상을 제고하기 위한 협회의 노력이 필요하다 할 것이다.

주제어 : 개업공인중개사, 직업존중감, 직무만족, 부동산중개업.

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

공인중개사제도는 1983년 12월 31일 제정되어 1985년 제1회 시험시행 이후 2019년 제 30회 시험까지 450,035명의 공인중개사 시험 합격자가 배출되었고, 2019년 12월말 기준 한국공인중개사협회¹⁾에 자료에 따르면 공인중개사 자격자 중 부동산중개업을 개설등록 한 개업 공인중개사는 106,482명으로 약 23.7%가 부동산중개업에 종사하고 있다.²⁾ 과다한 공인중개사 배출로 인해 개업공인중개사는 부동산중개시장에서 이미 포화상태에 이르렀으며³⁾ 부동

1) 이하 '협회'라 한다.

2) 서진형·채현길, "공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향", 「대한부동산학회지」, 제38권 제2호, 대한부동산학회, 2020, p.74.

3) 윤동건·오세준, "공인중개사에 대한 사회적 인식 제고에 관한 연구", 한국주거환경학회, 「住居環境」, 제16권 제2호, 한국주거환경학회, 2018, p.12.

산거래 관련 업종 간에 경쟁 심화와 개업공인중개사 간의 과당경쟁이 불가피한 환경이다. 또한 영세성으로 인하여 수익성 악화, 고객서비스의 지속성 악화, 업무 의욕의 상실, 직무 불만족 등의 문제가 발생하고 있다. 이러한 부동산중개시장의 환경에서 개업공인중개사가 중개업을 영위하는데 있어 긍지와 만족을 가지고 직무를 수행하고 있는지는 확인되지 않았다. 따라서 본 연구는 개업공인중개사의 직업존중감과 직무만족에 인과관계를 파악하고자 하였다.

최근 개업공인중개사에 대한 연구가 활발히 진행되고 있으나 기존의 연구는 공인중개사의 업무만족에 미치는 요인에 관한 실증적 분석(한 마크 만균, 2014)⁴⁾, 부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안(김동환·서진형, 2016)⁵⁾, 개업공인중개사 생존서비스품질이 경쟁력제고와 서비스개선을 통한 개업공인중개사 발전에 미치는 영향(김동환, 2017)⁶⁾, 공인중개사 과다배출이 부동산중개업 경영난에 미치는 영향(김동환·권대중, 2017)⁷⁾, 부동산중개업 종사자의 직무환경만족이 경영성과에 미치는 영향(김미숙·오정석, 2017)⁸⁾, 개업공인중개사의 감정노동과 직무스트레스가 이직의도에 미치는 영향(채현길, 2020)⁹⁾ 등을 중심으로 이루어지고 있으며 개업공인중개사의 직업존중감에 관련된 연구는 전무한 실정이다. 이에 다른 연구와의 차별성이 있다.

개업공인중개사는 고객과의 최접점에 있는 사람으로 그들이 지각하는 직업존중감은 중개 서비스에 영향을 줄 수 있으므로 직업존중감에 대한 연구가 필요하며, 개업공인중개사가 본인의 직업에 대해 부여하는 가치나 기대는 직업에 대한 자긍심을 높여 직무에 대해 만족을 높일 수 있을 것이다.

본 연구는 부동산중개업을 개설등록하여 중개사무소를 운영 중인 개업공인중개사가 느끼는 직업에 대한 존중감의 요인을 도출하여 직업존중감과 직무만족과의 관계를 설명하는 가설적 모형을 구축하여 검증하는데 목적이 있다. 본 연구의 목적을 효율적으로 달성하기 위해 직업존중감의 개념을 활용하여 개업공인중개사들의 직업에 대한 평가와 기대의 차이를 측정하고자 한다. 연구대상은 개업공인중개사의 직업존중감과 직무만족 요인으로 한정하고, 연구범

4) 한 마크 만균, “공인중개사의 업무만족에 미치는 요인에 관한 실증적 분석”, 「인문사회과학연구」, 제15권 제3호, 2014, pp.415~451.

5) 김동환·서진형, “부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 2016, pp.107~129.

6) 김동환, “개업공인중개사 생존서비스품질이 경쟁력제고와 서비스개선을 통한 개업공인중개사 발전에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 대한부동산학회, 2017, pp.177~196.

7) 김동환·권대중, “공인중개사 과다배출이 부동산중개업 경영난에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 2017, pp.103~125.

8) 김미숙·오정석, “부동산중개업 종사자의 직무환경만족이 경영성과에 미치는 영향”, 「한국지적학회지」, 제33권 제1호, 2017, pp.115~129.

9) 채현길, “개업공인중개사의 감정노동과 직무스트레스가 이직의도에 미치는 영향”, 「부동산경영」, 제21집, 한국부동산경영학회, 2020, pp.55~72.

위는 개업공인중개사의 직업존중감이 직무만족에 미치는 영향을 통계적으로 분석한다. 이상과 같은 연구범위를 효율적으로 조사·분석하기 위하여 문헌적 연구방법과 실증적 연구방법을 병행한다. 문헌적 연구는 선행연구 고찰을 통해 개업공인중개사, 직업존중감, 직무만족의 개념을 정립하고, 실증적 연구는 서울지역 개업공인중개사로 2020년 6월 17일~8월 14일까지 협회에서 실시한 전무교육과 매수신청대리 교육생과 협회 방문 개업공인중개사를 대상으로 설문지법(Questionnaire)을 실시하며, 회수된 설문의 분석은 통계분석 프로그램 SPSS 22.0을 이용하여 분석을 실시한다.

II. 이론적 고찰

1. 개업공인중개사

부동산중개업이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다.¹⁰⁾ 개업공인중개사¹¹⁾란 「공인중개사법」에 의해 공인중개사 자격증을 취득하고 중개사무소의 개설등록을 한 자¹²⁾를 말하며, 부동산중개를 의뢰한 거래당사자의 중개대상물을 매매·교환·임대차 등의 소개알선으로 거래를 성립시키기 위하여 이를 조정하는 전문직업인으로서 일정한 장소에 사무소를 두고 일정한 보수를 받으며 영업을 목적으로 중개사무소의 개설등록을 한 자라고 정의할 수 있다.¹³⁾

개업공인중개사는 부동산거래를 위한 고객과의 상호활동을 통해 중개의뢰, 현장안내, 중개대상물 확인·설명, 계약서 체결, 계약사항 이행 등 전문적인 업무를 수행한다. 특히 부동산 중개업은 고객과의 상호관계에 따른 긍정적인 자세 등은 고객과의 신뢰형성과 만족에 영향을 미치는 직업이다.¹⁴⁾

급변하는 부동산정책과 변경되는 제도로 인하여 부동산시장 속에서 부동산거래는 더욱 복잡해지고 있다. 이에 따라 중개업무를 수행하기 위해서는 부동산 관련 전문지식이 필요하다.

10) 「공인중개사법」 제2조 제2호 참고.

11) 여기서 '개업공인중개사'란 중개활동을 하는 주체를 말하는 것으로 중개법인, 개인인 공인중개사, 중개인을 총칭하는 말이다. '중개대상물'이란 토지 및 그 정착물과 부동산에 관한 권리와 준부동산으로 넓은 의미의 부동산을 말한다. '거래당사자'란 부동산의 거래주체인 매도인과 매수인을 말하며, '소개알선'이란 중개의뢰를 받은 개업공인중개사가 물건이나 상대방을 물색하고 마땅한 물건이나 고객을 획득하여 양 당사자의 의견을 조정한다는 의미이다.

12) 「공인중개사법」 제2조 제4호 참고.

13) 문영기·채현길, 『부동산중개론』, 부연사, 2019, p.20.

14) 채현길, 전계논문, p.56.

부동산거래는 부동산을 둘러싼 법률뿐만 아니라 사회, 경제 등 여러 문제가 복잡하게 개입되어 있으며, 일반적인 사항 외의 지식도 요구된다. 또한, 개업공인중개사는 물리적 제반 요건을 비롯한 부동산거래 당사자 사이에서 적절한 정보제공을 하여야 하고 의견 조정 등의 업무를 수행함에 있어 신의·성실·공정 중개 의무와 주의의무를 다하고 거래에 관련된 상황들을 충분히 숙지하고 있어야 하며, 부동산에 관련된 각종 전문지식을 사전에 습득하고 이를 중개업에 활용해야 하는 전문가영역이다.¹⁵⁾

2. 직업존중감

직업존중감은 자아존중감과 유사한 개념으로 이는 한 개인(본인)이 하고 있는 특정한 일에 대한 태도(attitude), 감성(feeling), 감정(emotions)을 포함하고 있다.¹⁶⁾ 자신의 일에 대한 존경(respect)과 긍지(dignity)는 개인의 자아존중감에 영향을 주며, 개인의 자아존중감의 수위는 개인이 관련된 직업의 존경과 긍지의 수위에도 영향을 주게 된다(Miller, 1999).¹⁷⁾ 따라서 직업존중감(job esteem)의 개념은 직무 태도(job attitudes)의 개념으로 측정 가능한 구체적인 변수보다는 추상적인 개념으로 이해된다.¹⁸⁾

고동우·전병길(2002)¹⁹⁾은 직업존중감을 구조적으로 존중감을 결정하는 핵심요인으로 업무의 구조, 보수, 조직의 환경 특성 등을 제시하고, 해당 직업을 바라보는 가족, 동료, 친구 등 조망자(viewers)의 시각에 의해 직업을 평가하여 결국, 자긍심 같은 심리적 차원을 결정하며, 직업의 구조가 과제를 수행하는데 동기를 유발할 수 있다면 그 직무는 재미를 유발하여 사회적 관계를 증진하는 데 도움을 줄 수도 있다고 보았다.

이민순(2009)²⁰⁾은 직업존중감에 대해 자기의 현재 혹은 장래 직업에 대하여 나름대로 부여하는 가치평가 및 기대의 정도라고 정의하였고, 이정윤(2015)²¹⁾은 직업존중감이 고양되었

15) 윤병수, “시장환경변화에 따른 부동산중개업의 발전방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 동의대학교 대학원, 2013, p.5.

16) 홍경옥, “바리스타의 직업존중감이 직무만족에 미치는 영향 - 고용형태의 조절효과를 중심으로”, 「관광레저연구」, 제30권 제10호, 한국관광레저학회, 2018, p.381.

17) Miller, D. G., Effect of value-based Training on Job-Esteem and Hospitality Values of Frontline Hotel Employees. Unpublished Ph. D. dissertation, The University of Utah, 1999, p.56.

18) 정우철·이연숙, “항공사 승무원의 직업존중감이 직무만족, 이직성향에 미치는 영향 - 대형항공사와 저비용항공사의 비교연구”, 「관광레저연구」, 제22권 제5호, 한국관광레저학회, 2010, p.167.

19) 고동우·전병길, “직업 존중감의 개념과 척도 관광 전공 대학생을 중심으로”, 「관광학연구」, 제26권 제3호, 한국관광학회, 2002, pp.279~297.

20) 이민순, “항공운항서비스전공 대학생의 직업존중감”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제9권 제6호, 한국콘텐츠학회, 2009, pp.370~378.

을 때 근로자는 자신이 하고 있는 직무에 대한 애착을 갖고, 성취를 할 수 있도록 적극적으로 나서게 되며, 자신이 수행한 직무에 대해 자부심을 갖게 되고 이러한 고양된 존중감을 바탕으로 효율적으로 자신의 업무를 수행할 수 있게 된다고 주장하였다.

본 연구에서는 직업존중감을 개업공인중개사 부동산중개업에 종사하면서 느끼는 태도, 감성, 감정을 포함한 자신의 일에 대한 개인의 자아존중감과 자기의 현재 혹은 장래 직업에 대하여 부여하는 가치평가 및 기대로 정의하고자 한다. 그리고 본 연구에서는 자긍심, 가치인식, 부정인식을 직업존중감 요인으로 채용하여 측정하고자 한다.

3. 직무만족

Locke(1976)²²⁾는 직무만족(job satisfaction)을 개인의 직무나 직무 경험에서 얻게 되는 즐겁고 긍정적인 감정 상태라고 하였고, 직장 내에서 개인이 가지게 되는 자신의 직무경험에 대해 직장 내 평가에 따라 얻어지는 그 자신의 성취감과 그로 파생되는 자신에 대한 긍정적인 심리상태의 정도로 정의하였다. McCormick(1980)²³⁾는 직무만족을 개인으로서의 직업인이 자신의 직업에 대해 가지게 되는 특정한 경향을 나타내는 태도로 정의하였다.

Robbins & Coulter(1999)²⁴⁾는 직무만족을 본인 자신의 직무에 대한 태도와 마음가짐을 의미하며, 종사원이 본인 직무를 좋아하는 정도로서 직무 자체에 대한 만족이라고 정의하였고, 최현정 외(2014)²⁵⁾는 직무만족을 조직에서 구성원들이 스스로 자기직무를 평가하여 본인의 직무경험에 의한 기대욕구의 충족에 대한 여부를 지각한 개인감정, 태도, 신념, 성취감 등의 심리적인 상태로 보았다.

본 연구에서는 직무만족을 개업공인중개사가 부동산중개업 경험을 통해 경험하고 있는 기쁨, 보람, 행복, 성취감, 발전가능성, 직업 권유 등 긍정적인 감정, 태도, 정신자세와 주관적 개념의 직무에 대한 심리적 반응으로 정의하고자 한다.

21) 이정윤, “피부미용사의 직업존중감이 직무만족도에 미치는 영향”, 「미용예술경영연구」, 제9권 제3호, 한국미용예술경영학회, 2015, p.114.

22) Locke, E. A., The nature & causes of job satisfaction, in Dunnette, M. D.(Eds.), Handbook of Industrial & Organizational Psychology, Chicago, Rand McNally, 1976.

23) McCormick, Industrial Psychology. 7th ed NF;Prentice-Hall, 1980, pp.12~32.

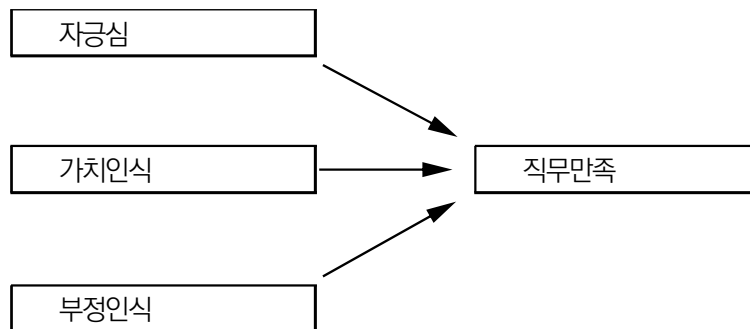
24) Robbins, S. P. & Coulter, M. Management., Prentice-Hall, 1999, pp.56~58.

25) 최현정 외, “병원의 내부마케팅이 직무만족, 직무몰입, 조직몰입 및 고객 지향성에 미치는 영향”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권 제11호, 한국콘텐츠학회, 2014, pp.783~797.

Ⅲ. 연구 설계

1. 모집단과 표본

본 연구에서는 개업공인중개사의 직업존중감이 직무만족에 영향을 미치는지에 대해 실증적으로 분석하고자 하였다. 따라서 독립변수인 개업공인중개사의 직업존중감을 자긍심, 가치인식, 부정인식 3개 요인을 구성요소 측면에서 선행연구를 토대로 도출하였다. 그리고 종속변수인 직무만족은 선행연구와 현재 영업 중인 개업공인중개사의 경험을 토대로 구성하였다. 연구모형은 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 연구모형

2. 측정변수

본 연구는 Miller(1999), 고동우·전병길(2002), 이민순 (2009), 정우철·이연숙(2010), 이정윤(2015), 홍경옥(2018)의 연구에서 개업공인중개사의 직업존중감 요인을, Locke(1976), McCormick(1980), Robbins & Coulter(1999), 최현정 외(2014)의 연구에서 직무만족 요인을 도출하여 실증분석하였다. 이러한 목적을 달성하기 위해 설문지의 측정 차원과 문항을 다음과 같이 설정하였다.

개업공인중개사의 자긍심은 즐거움, 존재가치, 성장, 직업인식, 직업자랑 5개 항목, 가치인식은 사회가치, 사회공헌, 지적능력, 사회존중, 보수 5개 항목, 부정인식은 사회평가, 부당대우, 직업평가, 고객무시, 직업 색안경을 “매우 그렇다”~“매우 그렇지 않다”에 이르는 리커

트(Likert) 5점 척도를 활용하였다. 그리고 직무만족은 기쁨보람, 행복감, 성취감, 직업발전성, 직업권유 5개 항목에 대한 문항을 제시하여 측정하였다. 직무만족 문항에 대하여 각 응답자들의 “매우 그렇다”~“매우 그렇지 않다”에 이르는 5점 척도를 활용하였다. 측정변수는 <표 1>과 같다.

<표 1> 측정변수

항목(4)	측정변수(15)	척도	문항수	참고문헌	
자긍심	즐거움	리커트 5점 척도	5	Miller(1999), 고동우·전병길(2002), 이민순 (2009), 정우철·이연숙(2010), 이정윤(2015), 홍경옥(2018)	
	존재가치				
	성장				
	직업인식				
	직업자랑				
가치인식	사회가치	"	"		
	사회공헌				
	지적능력				
	사회존중				
	보수				
부정인식	사회평가	"	"		
	부당대우				
	직업평가				
	고객무시				
	직업 색안경				
직무만족	기쁨보람	"	"		Locke(1976), McCormick(1980), Robbins & Coulter(1999), 최현정 외(2014)
	행복감				
	성취감				
	직업발전성				
	직업권유				

3. 자료수집 및 분석방법

1) 설문조사

본 연구에서는 공간적 범위는 서울지역을 대상으로 부동산중개업을 개설등록하여 중개사무소를 운영 중인 개업공인중개사들을 표본으로 선정하여 설문조사를 실시하였다. 설문의 기

초자료는 2020년 6월 17일~8월 14일까지, 협회에서 실시한 전문교육 및 매수신청대리 교육생 및 협회 방문 개업공인중개사를 대상으로 자기기입식 설문지를 통해 설문에 응하였고, 응답자에 의해 작성된 설문지를 회수하는 방법을 이용하였다. 회수된 설문은 무응답이 있거나 불성실하다고 판단되는 설문을 제외하고 224부의 유효설문지를 표본으로 확정하였다.²⁶⁾

2) 표본의 특성

표본의 특성은 개업공인중개사의 성별, 연령, 경력, 직원 수이며, 통계량 특징은 다음과 같다. 성별은 여성(51.3%)이 남성(48.7%)보다 조금 더 많았다. 연령은 50대(42.4%)와 60대(24.1%)가 가장 많았고, 다음으로 40대(19.2%), 30대 이하(13.8%), 70대 이상(0.4%) 순이다. 중개업 경력은 1~5년(31.3%)이 가장 많고, 다음으로 1년 미만(25.9%), 5~10년(18.3%), 10~15년(17.4%), 15~20년(4.9%), 20년 이상(2.2%) 순이다. 직원 수는 0명(47.8%)가 가장 많고 다음으로 1명(31.7%), 2~3명(16.5%), 6명 이상(2.2%), 4~5명(1.8%) 순이다.

〈표 2〉 표본의 인구통계학적 특성

항목	구분	빈도수	구성비율(%)
성별	남자	115	51.3
	여자	109	48.7
	계	224	100
연령	30대 이하	31	13.8
	40대	43	19.2
	50대	95	42.4
	60대	54	24.2
	70대 이상	1	0.4
	계	224	100
경력	1년 미만	58	25.9
	1년 이상 ~ 5년 미만	70	31.3
	5년 이상 ~ 10년 미만	41	18.3
	10년 이상 ~ 15년 미만	39	17.4
	15년 이상 ~ 20년 미만	11	4.9
	20년 이상	5	2.2

26) 응답하지 않은 자료는 결측 처리하였기 때문에 전체 사례 수는 구간에 따라 차이가 있다.

항목	구분	빈도수	구성비율(%)
	계	224	100
직원 수	0명	107	47.8
	1명	71	31.7
	2~3명	37	16.5
	4~5명	4	1.8
	6명 이상	5	2.2
	계	224	100

3) 분석방법

설문을 통해 수집된 자료를 바탕으로 응답자의 일반적 특성과 문항별 특성을 통계량으로 파악하기 위해 빈도분석(Frequency analysis) 과 기술통계량분석을 실시하였고, 설문지에서 활용된 측정척도의 신뢰성과 타당성을 측정하기 위한 목적으로 연구모형에 선정된 변수들을 신뢰도분석(reliability analysis)을 실시하였다. 또한, 각 요인들을 활용하여 상관성분석을 실시하여 독립변수와 종속변수의 상관성을 살펴보았다. 직무만족은 종속변수로 개업공인중개사의 직업존중감에 대한 자부심, 가치인식, 부정인식을 독립변수로 회귀분석(regression analysis)을 실시하였다. 이상의 분석을 위해 사회과학통계 패키지인 SPSS 22.0을 사용하였다.

IV. 실증분석

1. 가설의 설정

개업공인중개사의 직업존중감이 직무만족에 영향을 미치는가를 검증하고자 연구가설을 설정하였다.

h1 : 개업공인중개사의 직업에 대한 자긍심 요인은 직무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

h2 : 개업공인중개사의 직업에 대한 가치인식 요인은 직무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

h3 : 개업공인중개사의 직업에 대한 부정인식 요인은 직무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2. 신뢰도분석

신뢰성이란 동일한 대상을 반복적으로 측정할 때 같은 결과를 가져올 수 있는 정도를 의미한다. 이러한 신뢰성을 측정하는 방법으로는 검사-재검사법, 동등형 검사법, 내적 일관성법(반분 검사법, 크론바흐알파 계수: Cronbach's α coefficient), 상호채점자 법 등이 있다.²⁷⁾ 이 가운데 가장 널리 사용하는 것은 내적일관성법의 크론바흐 알파 계수이다.²⁸⁾ 따라서 본 연구에서 자긍심, 가치인식, 부정인식, 직무만족에 대한 신뢰성을 측정하기 위한 도구로서 신뢰도 분석을 통한 크론바흐 알파계수를 사용하고 그 기준을 일반적으로 내적 일관성을 갖춘 것으로 판단하는 0.6이상으로 선정하였다.²⁹⁾ 신뢰도분석을 실시한 결과 <표 3>과 같이 나타났다.

<표 3> 신뢰도분석 결과

설문 문항		평균	표준편차	신뢰도 값
자긍심	즐거움	3.77	.614	.904
	존재가치			
	성장			
	직업인식			
	직업자랑			
가치인식	사회가치	3.62	.537	.763
	사회공헌			
	지적능력			
	사회존중			
	보수			
부정인식	사회평가	2.87	.740	.876
	부당대우			
	직업평가			
	고객무시			
	직업 색안경			
직무만족	기쁨보람	3.55	.664	.904
	행복감			
	성취감			
	직업발전성			
	직업권유			

27) E. Babbie, "The Practice of Social Research", 9th ed, (CA: Wadsworth Publishing Company), 2001, pp.10~132.

28) 박용치 외, 『조사방법론』, 대영문화사, 2008, pp.383~387.

29) 이학식·임지훈, 『SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설』, 법문사, 2006, p.123.

3. 상관관계분석

앞서 분석방법에서 언급한 바와 같이 개업공인중개사의 직업존중감이 직무만족과의 상관관계의 유무 및 그 강도를 파악하고 독립변수 간의 유사성, 즉, 다중공선성을 방지하기 위하여 상관분석(correlation analysis)을 실시하였다. 신뢰성분석을 통해 각 요인의 단일성 차원에서 부정적인 영향을 미치는 변수들을 제외시키고, 상관분석을 한 결과 양의 상관관계에서 독립변수간의 유의도는 0.01로서 통계적으로 유의한 것으로 파악되었으며 <표 4>와 같이 나타났다.

<표 4> 상관관계분석 결과

연구단위	구성개념 간 상관관계			
	자부심	가치인식	부정인식	직무만족
자부심	1			
가치인식	.788**	1		
부정인식	-.110	-.036	1	
직무만족	.832**	.691**	-.094	1

** p<0.01

4. 다중회귀분석

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 설정한 연구모형을 토대로 개업공인중개사의 직업존중감 요인을 구성하는 3가지 요인을 독립변수로, 그리고 직무만족을 종속변수로 선정하여 다중회귀분석을 실시하였다. 분석결과는 <표 5>와 같으며, R²값은 .696로 회귀모형에서 69.6%의 설명력을 나타내며, 분산을 이용한 F검증의 결과 F값은 .000에서 167.865로 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

<표 5> 회귀분석 결과

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률
		B	표준오차	베타		
직업존중감	(상수)	.069	.202		.339	.735
	자부심	.818	.066	.757	12.423	.000
	가치인식	.117	.075	.095	1.565	.119
	부정인식	-.007	.034	-.008	-.217	.828
		R ² = .696	F = 167.865	P = 0.000		

** p<0.01. *p<0.05

직업존중감이 강하면 개업공인중개사는 직무에 만족할 것이다. 이와 같은 사고방식에 근거하여 전술한 연구가설 h1, h2, h3의 지지여부를 검증하였다.

h1 : 개업공인중개사의 직업에 대한 자긍심 요인은 직무만족에 정(+)^{의 영향을 미칠 것이다.}

측정변수 ‘내 직업을 통해 즐거움을 느낀다’는 의견에 그렇다(44.6%)의 의견이 많았으며, 보통이다 37.5%, 매우 그렇다 14.3%, 그렇지 않다 2.7%, 전혀 그렇지 않다 0.9%의 순으로 의견이 나타났다.

‘내 직업을 통해 스스로 가치 있는 존재라고 느낀다’는 의견에 그렇다(50.9%)의 의견이 많았으며, 보통이다 29.9%, 매우 그렇다 17.0%, 그렇지 않다 2.2%의 비율을 보였다.

‘내 직업을 통해 성장하고 있다고 생각한다’는 의견에 그렇다(58.0%)의 의견이 많았으며, 보통이다 25.9%, 매우 그렇다 15.2%, 그렇지 않다 0.9%의 비율을 보였다.

‘내 직업은 여러 면에서 좋은 직업이라고 생각한다’는 의견에 그렇다(52.7%)의 의견이 많았으며, 보통이다 30.8%, 매우 그렇다 14.3%, 그렇지 않다 2.2%의 비율을 보였다.

‘가족들은 내 직업을 자랑스럽게 생각한다’는 의견에 그렇다(48.2%)의 의견이 많았으며, 보통이다 36.6%, 매우 그렇다 11.6%, 그렇지 않다 3.1%, 전혀 그렇지 않다 0.4%의 비율을 보였다.

자긍심의 β 값은 .818이며 가설과 같은 정(+)^{의 방향이고, p값이 .000으로 유의하여 연구 가설 h1를 채택한다.}

h2 : 개업공인중개사의 직업에 대한 가치인식 요인은 직무만족에 정(+)^{의 영향을 미칠 것이다.}

측정변수 ‘내 직업은 사회적으로 중요한 가치가 있다’는 의견에 그렇다(58.5%)의 의견이 많았으며, 보통이다 25.9%, 매우 그렇다 15.2%, 전혀 그렇지 않다 0.4%의 순으로 의견이 나타났다.

‘내 직업은 이 사회에 공헌하는 것이 많다’는 의견에 그렇다(44.2%)의 의견이 많았으며, 보통이다 37.9%, 매우 그렇다 15.2%, 그렇지 않다 2.7%의 비율을 보였다.

‘내 직업은 지적능력을 필요로 한다’는 의견에 그렇다(54.9%)의 의견이 많았으며, 매우 그렇다 29.5%, 보통이다 14.3%, 그렇지 않다 1.3%의 비율을 보였다.

‘내 직업은 사회적으로 존중받는다고 생각한다’는 의견에 보통이다(54.5%)의 의견이 많았으며, 그렇다(26.8%) 그렇지 않다 10.7%, 매우 그렇지 않다 5.8%, 매우 그렇다 2.2%의 비율

을 보였다.

‘내 직업은 다른 직종에 비해 평균 이상의 보수를 받는다고 생각한다’는 의견에 보통이다(48.7%)의 의견이 많았으며, 그렇다(30.8%) 그렇지 않다 13.4%, 매우 그렇다 4.0%, 전혀 그렇지 않다 3.1%의 비율을 보였다.

가치인식의 β 값은 .117이며 가설과 같은 정(+)의 방향이고, p값이 .119로 유의하지 못하여 연구가설 h2을 채택하지 못한다.

h3 : 개업공인중개사의 직업에 대한 부정인식 요인은 직무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

측정변수 ‘내 직업은 사회적으로 낮은 평가를 받고 있다’는 의견에 보통이다(45.5%)의 의견이 많았으며, 그렇다(33.0%) 그렇지 않다 15.2%, 매우 그렇다 4.0%, 전혀 그렇지 않다 2.2%의 순으로 의견이 나타났다.

‘내 직업 때문에 사회에서 부당한 대우를 받은 적이 있다’는 의견에 대해 그렇지 않다(46.0%)로 많았으며, 보통이다 33.5%, 그렇다 9.8%, 전혀 그렇지 않다 9.8%, 전혀 그렇지 않다 0.9%의 비율을 보였다.

‘사람들은 내 직업을 보잘 것 없는 것으로 생각한다’는 의견에 보통이다(37.9%)의 의견이 많았으며, 그렇다(28.1%) 그렇지 않다 22.8%, 전혀 그렇지 않다 6.7%, 매우 그렇다 4.5%의 비율을 보였다.

‘내 직업의 업무특성상 고객으로부터 무시당한 적이 있다’는 의견에 보통이다(39.3%)의 의견이 많았으며, 그렇지 않다(33.5%) 그렇다 17.4%, 전혀 그렇지 않다 6.3%, 매우 그렇다 3.6%의 비율을 보였다.

‘사람들은 내 직업에 대해 색안경을 끼고 있다’는 의견에 대해 그렇지 않다(35.3%)의 의견이 많았으며, 보통이다 34.4%, 그렇다 22.3%, 매우 그렇다 5.4%, 전혀 그렇지 않다 2.7%의 비율을 보였다.

부정인식의 β 값은 -.007이며 가설과 반대인 부(-)의 방향이고, p값이 .828로 유의하지 못하여 연구가설 h3을 채택하지 못한다.

V. 결 론

본 연구는 부동산중개업을 개설등록하여 중개사무소를 운영 중인 개업공인중개사가 느끼는 직업에 대한 존중감의 요인을 도출하여 직업존중감과 직무만족과의 관계를 설명하는 가설적 모형을 구축하여 검증하고자 하였다.

이상의 연구목적을 효율적으로 달성하기 위해, 연구대상을 「공인중개사법」 제9조에 따른 개업공인중개사로 한정하고, 연구의 범위는 개업공인중개사의 직업존중감이 직무만족에 미치는 영향요인을 분석하였다. 이상과 같은 연구범위를 효율적으로 조사·분석하기 위한 조사방법으로는 문헌적 연구방법과 실증적 연구방법(Empirical Study)인 설문지법을, 분석방법으로는 통계적 분석방법을 실시하였다.

본 연구는 그동안 진행되지 않았던 개업공인중개사의 직업존중감에 대한 실증적 분석을 진행했으며, 직업만족에 영향을 주는 요인을 추출하였다. 직업존중감의 3개 요인 자긍심, 가치인식, 부정인식을 결정요인으로 하였으며, 이에 따라 개업공인중개사의 직업존중감을 구성하는 3요인을 독립변수로 선정하고 직업만족을 종속변수로 채택하여 회귀분석을 실시한 결과, 자긍심(** $p < .000$)은 통계적으로 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 가치인식($p < .119$)과 부정인식($p < .828$)은 직무만족에 영향을 미치는 않는 것으로 분석되었다. 즉 개업공인중개사의 직무만족에 영향을 미치는 중요한 직업존중감 요인은 자긍심으로 도출되었다. 따라서 개업공인중개사는 내 직업을 통해 직업을 통한 즐거움과 존재가치, 자랑스러움, 직업을 통한 내 자신의 성장, 좋은 직업이라 생각, 직업에 대한 자긍심이 직무만족을 높이는 것으로 나타났다. 이를 위해 개업공인중개사를 바라보는 소비자의 사회적 인식이 제고되고 전문가로 성장할 수 있도록 경력에 맞는 다양한 전문교육프로그램 개발과 공인중개사의 직업에 대한 위상을 제고하기 위한 협회의 노력이 필요하다 할 것이다.

본 연구는 개업공인중개사의 직업존중감 요인을 보다 세분화하지 못한 한계와 조사대상지역을 서울지역으로 한정하여 다소 연구결과를 일반화하지 못한 한계가 있다. 향후 연구에서는 요인을 보다 세분화하고 지역을 확대한 연구가 필요하며, 소비자의 개업공인중개사에 대한 사회적 인식 등에 대한 연구가 진행되기를 기대해 본다.

〈참고문헌〉

- 고동우·전병길, "직업 존중감의 개념과 척도 관광 전공 대학생을 중심으로", 「관광학연구」, 제26권 제3호, 한국관광학회, 2002.
- 김미숙·오정석, "부동산중개업 종사자의 직무환경만족이 경영성과에 미치는 영향", 「한국지적학회지」, 제33권 제1호, 2017.
- 김동환·권대중, "공인중개사 과다배출이 부동산중개업 경영난에 미치는 영향", 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 2017.
- 김동환·서진형, "부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안", 「대한부동산학회지」, 제34권 제2호, 2016.
- 문영기·채현길, 『부동산중개론』, 부연사, 2019.
- 박용치 외, 『조사방법론』, 대영문화사, 2008.
- 서진형·채현길, "공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향", 「대한부동산학회지」, 제38권 제2호, 대한부동산학회, 2020.
- 윤동건·오세준, "공인중개사에 대한 사회적 인식 제고에 관한 연구", 「住居環境」, 제16권 제2호, 한국주거환경학회, 2018.
- 윤병수, "시장환경변화에 따른 부동산중개업의 발전방안에 관한 연구", 석사학위논문, 동의대학교 대학원, 2013.
- 이민순, "항공운항서비스전공 대학생의 직업존중감", 「한국콘텐츠학회논문지」, 제9권 제6호, 한국콘텐츠학회, 2009.
- 이정윤, "피부미용사의 직업존중감이 직무만족도에 미치는 영향", 「미용예술경영연구」, 제9권 제3호, 한국미용예술경영학회.
- 이학식·임지훈, 『SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설』, 법문사, 2006.
- 정우철·이연숙, "항공사 승무원의 직업존중감이 직무만족, 이직성향에 미치는 영향 - 대형항공사와 저비용항공사의 비교연구", 「관광레저연구」, 제22권 제5호, 한국관광레저학회, 2010.
- 채현길, "개업공인중개사의 감정노동과 직무스트레스가 이직의도에 미치는 영향", 「부동산경영」, 제21집, 한국부동산경영학회, 2020.
- 최현정 외, "병원의 내부마케팅이 직무만족, 직무몰입, 조직몰입 및 고객 지향성에 미치는 영향", 「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권 제11호, 한국콘텐츠학회, 2014.
- 한 마크 만균, "공인중개사의 업무만족에 미치는 요인에 관한 실증적 분석", 「인문사회과학

- 연구」, 제15권 제3호, 2014.
- 홍경옥, “바리스타의 직업존중감이 직무만족에 미치는 영향 - 고용형태의 조절효과를 중심으로”, 「관광레저연구」, 제30권 제10호, 한국관광레저학회, 2018.
 - E. Babbie, “The Practice of Social Research”, 9th ed, (CA: Wadsworth Publishing Company), 2001.
 - Locke, E. A., The nature & causes of job satisfaction, in Dunnette, M. D.(Eds.), Handbook of Industrial & Organizational Psychology, Chicago, Rand McNally, 1976.
 - McCormick, Industrial Psychology. 7th ed NF;Prentice-Hall, 1980.
 - Miller, D. G., Effect of value-based Training on Job-Esteem and Hospitality Values of Frontline Hotel Employees. Unpublished Ph. D. dissertation, The University of Utah, 1999.
 - Robbins, S. P. & Coulter, M. Management., Prentice-Hall, 1999.

〈투고(접수)일자 2020.08.25. 심사(수정)일자 2020.09.22. 게재확정일자 2020.09.28.〉

소규모 주택 공급확대를 위한 개발결정요인에 관한 연구

이천재* · 반승주** · 김재태***

A Study on the Development Decision Factors for Expansion of Small House Supply

Lee. Chun Jae · Ban, Seoung Ju · Kim, Jae Tae

목 차

- | | |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구의 배경 및 목적2. 연구의 범위 및 방법 <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none">1. 소규모 주택의 개념과 현황2. 선행연구 고찰3. 연구의 차별성 <p>III. AHP 분석모형의 설계와 구성</p> <ol style="list-style-type: none">1. AHP의 개념과 설계2. AHP분석모형의 구성 | <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none">1. 자료의 수집 및 표본의 특성2. 소규모 주택 개발 시 주요구성요인의 중요도 및 영향값 분석3. 소규모 주택 개발 시 전문분야별 중요도 및 영향값 분석4. 소규모 주택 개발시 고려되는 중요요인 선정 <p>V. 결론</p> |
|---|--|

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the importance and priority of factors to be considered from the supplier side in a small-scale house development project, and comprehensively compare and analyze them to derive the fused important factors of both.

For this purpose, variables were selected through prior research review and FGI by classifying them as business feasibility (supplier-side), and the results obtained after establishing relevant data for a group of experts were comprehensively compared and analyzed.

The implications of this study are that the importance of the factors of sale is perceived to be relatively higher than that of the factors of business.

This can be interpreted as thinking that residential facilities should be provided to meet the needs of consumers for the success of small-scale house projects.

Based on this study, it is believed that applying the convergence of important factors derived from both suppliers and consumers will greatly help small-scale house development projects succeed.

Keywords : Small House, Supply expansion, Development Decision Factors, Importance

* 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정(conco0407@hanmail.net, 주저자)

** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사(bjs0322@hanmail.net, 공동저자)

*** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수(jtk365@naver.com, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 대량주택의 공급지가 거의 고갈된 현실에서 소규모주택의 공급확대로 주거난을 개선하기 위하여, 해당시설 개발 시 개발자가 주로 고려하는 요인들의 중요도와 우선순위를 파악하고, 종합적으로 비교·분석하여 살펴보고자 한다. 개발사업은 사업성과 분양성 모두를 살펴보아야 하는 바 이들을 선행연구 검토와 FGI를 통해 변수를 선정하고, 전문가 그룹을 대상으로 관련 자료를 구축한 후 도출된 결과를 종합적으로 비교·분석하였다. 본 연구의 분석 결과, 분양성요소가 사업성요소보다 상대적으로 중요도를 높게 인식하고 있었다. 이는 소규모 개발사업도 궁극적으로는 수요자의 니즈에 맞는 주거시설을 제공하여야 분양이 되고 결국 사업성이 확보되기 때문으로 여겨진다.

본 연구를 바탕으로 사업성과 분양성 요인의 중요도와 우선순위를 종합적으로 비교·분석하여, 양측의 융합된 중요요인을 도출한다면 개발사업의 궁극적인 목표달성에 큰 도움이 될 수 있으리라 생각한다. 또한 시스템적인 측면에서 본 연구가 주는 시사점을 기반으로 입지분석 및 수지분석, 경제상황 여부보다는, 대출제한 여부에 따라 시장성의 차이가 크게 나타나는 소규모 개발사업의 특징을 고려하여 금융시장 활용방안 등, 제반 여건의 활용으로 소규모 주택개발도 원활히 이루어질 것이 필요하다고 여겨진다.

주제어 : 소규모 주택, 공급확대, 개발결정요인, 중요도

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

현대사회는 산업화로 대도시로의 인구가 집중됨에 따라 사회 경제적으로 집약적 토지이용이 요구되면서 종전 단독주택이 주를 이루던 주택지역이 아파트 또는 연립 다세대 주택 등 주거형태가 점차 고밀도화 되어가고 있다. 고밀도 개발의 형태로 종전 재개발 재건축이 주를 이루면서 지금까지 아파트가 주택시장의 중심역할을 해왔다. 하지만 지난 30년간 대규모 택지 개발 방식의 아파트 위주의 주택공급으로, 도심지의 택지가 고갈되고, 이는 높은 분양가격, 전세가격 고공행진 등으로 이어져 상대적으로 저렴한 다세대·연립주택에 대한 수요가 증가하고 있다.

도시지역 내에서 다세대·연립주택 신축이 가능한 부지에 대한 개발수요 역시 증가추세에 있으며, 이러한 개발예정 부지로서 적절한 규모를 가진 저밀도 노후 다세대·연립주택에 대하여 개발 사업자의 수요도 증가하고 있다. 향후에는 대규모 공공주택건설은 감소하고, 도시재생사업으로의 전환이나 가로정비사업이나 리모델링 등 도심의 소규모 택지를 이용한 건설 등으로 주거시설의 공급방식이 증가될 것이다.

일부시각에선 인구의 감소가 빈집의 증가로 이야기되고 있다. 하지만 통계청(2020)에 의하면 수도권 인구는 2011년부터 순유출된 후 2017년부터 다시 순유입으로 전환되면서 수도권인구는 증가세¹⁾이다. 또한 고령화, 핵가족화 등 1인가구의 증가로 인한 주택수의 증가는 2040년까지 계속 될 것으로 예측²⁾하고 있다. 인구수가 주택의 숫자를 의미하는 것이 아니고, 가구 수가 주택의 수와 연관이 있기 때문이다.

사회적으로 최근 젊은 2세대들의 빠른 분가, 여성의 사회진출, 이혼의 증가, 고령화로 인한 1인 가구 증가, 직업유형의 다양화, 개인 생활 중심의 가치관 변화 등 다양한 형태의 비전형적인 가족 유형이 형성되고 있다. 따라서 가구의 수는 당분간 계속 증가할 것으로 보인다.

이러한 도시의 물리적 환경과 사회적 구조의 변화에 맞추어, 향후에는 대규모 택지개발의 일률적인 형태의 아파트 공급보다는 소규모의 주거시설 공급이 증가할 것으로 보이며, 거주민들의 주거시설에 대한 욕구는 생활의 편리함이나 시설의 고급화 등 각 삶의 유형에 맞는 시설의 다양화가 요구될 것이다.

이와 같이 소규모 주거시설개발과 공급의 증가는 개발자측면에서 사업의 진행과 분양을 위하여 중요하게 고려해야하는 요인들이 어떤 것인지 연구할 필요성이 제기된다.

본 연구의 목적은 수도권 도시에 거주하는 거주민들의 요구에 맞는 주거시설의 제공과 소규모 개발사업의 성공을 위하여, 주거시설 개발 시 사업성과 분양성측면에서 고려해야할 요인들의 중요도와 우선순위를 파악하고, 종합적으로 비교 분석하여, 그 결과로 사업성과 분양성의 양측의 관점에서 융합된 중요요인을 도출하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 소규모주택의 개발 시 수요자 니즈를 고려한 건축물의 제공과 개발사업의 성공을 위하여 고려되어야 할 요인들의 중요도를 분석하기 위하여 소규모 주거시설개발에 관련된

1) 통계청, "2018 인구주택 총조사", 「최근20년간 수도권인구이동과 향후 인구전망」, 2018년 11월 기준 수도권인구는 2,571만명으로 전체인구의 49.8%를 차지하며 2017년(2,552만명) 대비 19만명(0.8%p) 증가, 2020, p.4.

2) 통계청, 「장래가구특별추계: 2017~2047」, 2020, p.1.

업무를 종사하는 전문가 그룹(시행사, 건설사, 중개·분양, 설계사관계공무원)을 선정하여 각 주체 간 인식의 차이를 조사·분석하였다.

본 연구의 공간적 범위는 서울, 인천, 경기를 포함한 수도권에서 소규모주거시설 개발 관련 사업체 종사자, 설계사, 공무원, 공인중개사 등을 포함한 전문가들을 대상으로 하였고, 시간적 범위는 조사가 이루어진 2020년 5월 01일부터 5월 31일까지의 시점으로 한다. 연구대상은 AHP 분석을 위한 전문가 그룹을 선정하여 진행하였으며, 다음과 같은 방법으로 본 연구를 진행하였다.

첫째, 선행연구 검토를 통해 소규모주거시설 개발 시 고려해야하는 요인들을 1차적으로 정리하였다.

둘째, 관련분야 개발업무에서 종사하는 전문가 그룹 중 일부를 선정하여 FGI(Focus Group Interview)로 변수를 토론하여 선정하였다.

셋째, 전문가그룹(개발사, 건설사, 공인중개·분양, 설계사, 관계공무원)을 대상으로 1:1 대면 접촉방식과 온라인으로 설문조사를 실시하여, 관련 자료를 구축하였다. 구축된 자료는 Excel 프로그램을 이용하여 AHP분석을 실시하였다.

넷째, AHP분석 결과에서 도출된 결과를 전문가 전체그룹의 결과와 관련 업무에 따른 전문분야 그룹별 결과를 종합적으로 비교·분석하여 정리하였다.

마지막으로 연구결과를 정리하고 소규모주거시설 개발 시 고려해야 할 중요요인의 우선순위를 제시하였다.

II. 이론적 고찰

이론적 고찰에서는 관련분야의 개념과 현황에 대하여 알아보고, 개발사업측면과 분양측면에서 고려되어야 할 주요요인을 도출하기 위하여 소규모주거시설에 관련된 선행연구를 함으로써 주요요인을 파악하고 연구의 차별성을 제시하고자 한다.

1. 소규모 주택의 개념과 현황

1) 소규모주택의 개념

소규모 주택 또는 소규모주거시설은 법상 근거가 있는 개념은 아니고 본 연구자가 정의하는 개념이다. 현행법상 주거시설은 주택법에서는 단독주택과 공동주택으로 구분되며, 건축법

에서는 건축물의 물리적 측면인 이용행태 및 면적 층수 등의 용도에 따라 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 세분화된다.

본 연구에서의 소규모 주택은 5층 이하의 다세대주택, 다가구주택 및 다중주택을 대상으로 한다.

2) 주택의 유형

본 연구에서의 소규모 주택은 연면적 660㎡이하의 주거용 건축물로, 4개 층 이하 19세대 이하의 규모로 한정한다. 건축법상 다중주택은 건물의 층수가 3개층 이하이며, 연면적은 330㎡ 이하로 학생 직장인 등 다수가 장기간 거주 가능한 구조이다. 하지만 각 실에 욕실설치는 가능하나 취사시설은 설치가 불가능한 구조로 독립된 주거형태라고 할 수 없다. 다가구주택은 지하주차장을 제외한 주택용도의 층수가 3개 층 이하이어야 하며, 1개동의 바닥면적은 660㎡이하(지하주차장 제외)인 19세대 이하인 건축물이다. 다세대주택은 지하주차장을 제외하고, 주거용도로 사용하는 4개층 이하의 건축물로 1개동 바닥 면적이 660㎡ 이하이다.

〈표 1〉 주택의 유형³⁾

용도	분류	주요 내용	본 연구
단독 주택	단독 주택	1세대 또는 개인 구성원이 독립된 주거 가능한 구조의 건축물 전부 또는 그 일부 및 부속 토지	X
	다중 주택	1. 학생 직장인 등 다수가 장기간 거주 가능한 구조. 2. 독립된 주거형태 아님(각실 욕실설치가능, 취사시설 설치불가) 3. 3층 이하, 연면적 330㎡ 이하	○
	다가구 주택	1. 주택용도 3개층 이하 (1층 주차장 용도 필로티 산정 제외) 2. 1개동 바닥면적 660㎡이하(지하주차장 제외) 3. 19세대 이하	○
공동 주택	다세대 주택	1. 주택용도 4개층 이하(지하주차장 제외) 2. 1개동 바닥면적 660㎡ 이하	○
	연립 주택	1. 주택용도 4개층 이하(지하주차장 제외) 2. 1개동 바닥면적 660㎡ 초과	X
	아파트	1. 주택용도 5개층 이상	X
	기숙사	1. 학교, 공장의 학생, 종업원 이용용도 2. 공동취사가 가능한 구조(독립된 주거형태는 안됨)	X

3) 주택법 제2조, 건축법 제2조 제2항 제1호 및 건축법시행령 별표 제1~2호

3) 주택의 현황

통계청(2020)⁴에 의하면 우리나라의 주택은 2018년 기준으로 전국의 총 주택 수는 1,763만호이며, 이중 단독주택과 다세대주택은 609만호로써 총 주택수 대비 34.53%를 차지한다. 서울을 포함한 수도권은 총 주택수는 806만호이며, 이중 단독주택과 다세대주택의 수는 256만호로 총 주택수 대비 약32%를 차지한다.

우리나라 주택보급률은 전국이 104.2%이며, 수도권은 99.0%에 이른다. 하지만 수도권엔 총 주택의 17.5%인 99만 6천호가 30년 이상 된 노후주택으로 재건축이나 재개발 등의 필요한 주택으로, 99%의 주택보급률에 안심할 수 없다.

이와 같이 30년 이상의 노후주택이나 수도권 인구의 꾸준한 증가세, 사회적 환경에 의한 가구 수 증가, 대규모 택지 부족 등은 소규모주거시설의 공급에 대한 중요성을 인식해야할 필요성을 뒷받침해주는 자료들이다.

〈표 2〉 주택유형별 주택 수

(기준: 2018년, 천호, %)

구분		계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
주택	전국	17,633	3,949	10,826	509	2,140	210
	수도권	8,061	928	5,164	265	1,632	72
30년 이상 노후주택	전국	3,084	1,947	779	171	126	61
	수도권	997	372	432	83	88	22
노후률	전국	17.5	49.3	7.2	33.6	5.9	29.2
	수도권	12.4	40.2	8.4	31.3	5.4	30.3

출처: 통계청, 「2018 주택총조사」, 2020.

2. 선행연구 고찰

소규모 주택과 관련된 선행연구는 현재까지 많은 논문을 찾아볼 수 있다. 그러나 본 연구의 특성상 소규모주택의 개발사업성에 관련된 선행연구로는 사업리스크, 수익성, 자금조달 등에 관련된 논문을 검토하고, 분양성에 관한 내용으로는 수요자들의 주거지선택이나 주거 환경에 관련된 주제로 하는 논문을 중심으로 검토하였다.

4) 통계청, 「2018 주택총조사」, 2020,

1) 소규모 주택의 사업성관련 선행연구

소규모 공동주택에 대한 연구는 아파트가 양적으로 대량 공급되면서 소규모 집합주택의 필요성과 가능성에 대해 꾸준히 제기되 오면서, 2000년 후반부터 최근까지 많이 이루어지고 있다. 주로 다세대·다가구주택에 대한 소규모 공동주택과 저층주거지, 동단의 소규모 아파트에 대한 연구로 정책의 개선방안이나, 사업성공, 개발 위험에 따른 금융위기나 인허가 리스크 등의 내용의 연구가 주를 이룬다.

송대철(1987)⁵⁾의 다세대주택정책의 개선방안에 관한 연구에서는 다세대 주택의 필요성과 보급배경을 살펴보고 다세대주택의 실태를 분석하였다. 분석결과를 토대로 다세대주택이 지니는 법적문제점과 금융지원문제, 분양 및 매매문제에 대한 개선점을 제안하였다.

우현혜(2009)⁶⁾의 연구에서는 주택과 도시의 상관관계를 파악하고, 다가구다세대주택의 환경적인 면에 대한 연구를 진행하였다. 그 결과 다세대다가구주택은 저소득층의 부차적 주거선택의 가능성을 가지며, 일부특정수요층이나 소형평형대를 선호하는 이들의 대안적 주거선택의 가능성을 가진다고 하였다.

박기창(2007)⁷⁾은 공동주택 개발사업 시 발생할 수 있는 위험요인을 시공사, 시행사, 실무자의 설문조사와 인터뷰를 통해 도출하고 관리방안을 제시하였으며, 이종규·서진형(2011)⁸⁾은 주택개발사업을 하는데 있어서 발생할 수 있는 다양한 리스크 요인들을 개발단계와 리스크 속성별로 분류하고, 관련 업무 전문가들을 대상으로 설문을 실시하여 리스크 발생가능성과 영향력을 고려한 종합적인 리스크요인을 도출하였다.

심상준(2013)⁹⁾은 소규모공동주택의 사례를 통해 건축의 성공요건을 개발자는 건축에 대한 풍부한 지식과 분석능력, 자금력이라고 하였다. 토지선택과 가격은 사업성에 중요한 영향을 미치며, 분양가 산정은 객관적으로 주위 분양가변화에 따라 대처해야 한다고 밝혔다.

주명현(2014)¹⁰⁾은 일반주거지역 내 다세대 다가구 주택의 건축사례를 중심으로 소규모건축업자의 사업유형과 건축계획특성에 대한 연구를 진행하였다. 그 결과 다세대·다가구주택이 비교적 저소득층의 주거유형이라는 점과 건축주에게는 사업성과 경제성, 합리성의 수단으로,

- 5) 송대철, “다세대 주택정책의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대행정대학원, 1987.
- 6) 우현혜, “다세대 다가구주택의 지역적 특성 비교연구-은평과 강남 다세대다가구 밀집주거지를 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학원, 2009.
- 7) 박기창, “공동주택 개발사업의 리스크 관리방안에 대한 연구”, 석사학위논문, 한양대학교, 2007.
- 8) 이종규 서진형, “시뮬레이션을 통한 주택개발사업의 리스크 관리효과 분석”, 「대한부동산학회」, 29권 1호, 대한부동산학회지, 2011, pp.37~60.
- 9) 심상준, “소규모 공동주택 개발사례연구: 창동 소규모 공동주택을 중심으로”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2013.
- 10) 주명현, “소규모건축업자의 사업유형과 건축계획특성에 관한 연구”, 석사논문, 고려대학교대학원, 2014.

입주자에게는 주변 인프라와 임대가격의 기준으로 택해질 수 있는 점은 소규모 건축업자의 개발방식이 대중적 시장성이 있는 점에 가치가 있다고 하였다.

2) 소규모 주택의 분양성관련 선행연구

분양성에 대한 연구는 실제 수요자들이 주택을 선택할 시 고려하는 요인으로 이와 관련된 주거입지결정이나 주거환경의 중요도에 관한 연구를 살펴보고자 한다.

Brown & Moore(1970)¹¹⁾에 따르면 주거입지 결정에서 고려해야 할 요인으로 직장까지의 교통비용과 주거비용의 상쇄관계 속에서 최대의 효용을 위한 주거지를 선택한다는 상쇄모형을 주장하였고, 이 모형은 아직까지도 도시공간이용 패턴의 중요한 모형으로 평가받고 있다.

최윤아(2007)¹²⁾의 주거환경요소의 중요도 가치에 대한 연구에서 지역과 경제적 요소의 중요도가 크게 증가하고, 입지적 요소로 교육과 교통요인이 중요한 가치를 가지는 것으로 나타나고 있다. 또한 물리적 특성보다는 건축적요소인 조경 및 단지계획, 조망 등의 중요도가 증가하고 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 최근의 주택의 가치를 결정짓는 특성은 주택의 규모를 결정짓는 요소들보다는 주거환경의 질적 수준을 결정하는 요소들로 변화되고 있음을 주장하였다.

김준환·최영문(2008)¹³⁾는 서울의 지역별 주거환경에 대한 만족과 주거선택요소 중요도의 변화연구에서 지역별 차이는 유의미하지 않으며, 자연환경과 조망, 생활편의시설, 문화시설 등에 대한 주거환경만족도가 주거선택 요소의 중요도에 영향을 미치는 것을 확인하였다.

박정훈(2012)¹⁴⁾은 도심의 주거 선택요인으로 출·퇴근의 편리성, 교통의 편리성, 생활편의시설의 중요성, 자연경관과 도심의 공기의 질과 같은 쾌적성 및 교육환경은 도심재생 등을 통하여 꾸준히 개선하고, 건물 내·외관 디자인 등 거주유닛을 개선하는 것이 바람직하다고 하였다.

이정수(2015)¹⁵⁾는 빠른 고령화속도로 노인주거형태로 실버타운이 활성화될 것으로 예상하여 주거환경특성이 실버타운선택에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과, 중장년층은 주거환경특성 중 안전성과 신체적 건강을 고려한 도심과의 접근성을 중요시 하는 것으로, 이를 고려

11) Brown, L. & Moore E. "The intra-urban migration process: a prospective", 『Geografiska Annaler: Series B, Human Geography』, vol 52, No.1, 1970, pp.1~13.

12) 최윤아, "공동주택 주거환경 요소의 중요도 가중치를 고려한 의사결정 지원 모델 개발", 박사학위논문, 홍익대학교대학원, 2007.

13) 김준환·최영문, "주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도 변화에 관한 연구", 『한국주거학회논문집』 19권 3호, 한국주거학회, 2008, pp31~38.

14) 박정훈, "도심거주자의 주거선택요인 및 주거만족도 분석-도시환경정비구역 주상복합건물을 중심으로", 석사학위논문, 서울시립대학교 도시과학대학원, 2012.

15) 이정수, "중·장년층의 실버타운 선택요인 : 노후준비도와 주거환경선호특성을 중심으로", 박사학위논문, 전주대학교대학원, 2015.

한 실버타운의 개발 및 운영관리가 필요하다고 결론내고 있다.

한준희(2016)¹⁶⁾의 연구에서는 연립다세대주택 가격형성에 영향을 미치는 지하철역과의 거리, 주변환경의 쾌적성과 주차문제, 지역 잠재개발력 등의 요인이 유의미하게 분석되었다.

3. 연구의 차별성

위의 선행연구와 같이 소규모 주택 개발에 대한 연구는 꾸준히 이루어지고 있으나, 개발 사업의 성공을 위한 개발 시 발생하는 위험성에 대한 리스크관리, 개발금융, 건축계획 등에 관련된 연구가 주를 이루고 있다. 개발사업의 전체적인 연구라기보다는 부분적인 측면에서의 연구가 대부분이다.

하지만 소규모 주택 개발의 성공은 토지매입시점부터 설계과정, 건축공사와 분양완료에 이르기까지 일련의 과정을 통하여 완성된다고 할 수 있다. 따라서 입주자들의 선택을 받을 수 있도록 입주자의 니즈를 파악하여 입지의 편리성이나 주변 환경, 주택의 물리적 구조 등에 반영하여야 개발사업을 성공적으로 이끌 수 있을 것이다.

이에 다음과 같은 차별성을 가지고 본 연구를 진행하고자 한다.

첫째, 개발자측면에서 개발사업 시 중요하게 고려해야할 주요요인과 원활한 분양을 위한 수요자 측면에서의 주요요인을 함께 진행함으로써 개발 시 사업성과 분양성에 대한 주요요인들의 중요도를 종합적으로 파악하였다.

둘째, 시행사, 건설사, 중개·분양사, 설계사, 관계공무원 등 주거시설 개발사업에 관련된 각 분야의 전문가들을 선정하였고, 개발 시 고려해야할 주요요인에 대해 각 전문분야별로 중요도를 분석 진행하였다.

셋째, AHP분석을 통해 도출된 결과를 단순히 나열하는 것이 아니라 전문가 그룹의 전체 순위와 전문분야 그룹별 중요도 순위의 총 5개 순위를 종합적으로 비교·분석하여 공통적으로 중요한 요인으로 도출된 변수를 우선순위로 제시하고자 하였다. 이를 통해 소규모주거시설 개발 시 최우선적으로 고려가 필요한 중요요인을 객관적으로 제시하고자 하였다.

이와 같은 연구의 차별성을 확보하여 진행하는 본 연구는 AHP분석을 통해 도출된 주거시설개발 시 고려해야하는 중요요인들을 통해 소규모주거시설을 개발하는 개발자에게 도움이 될 수 있는 실질적인 참고자료를 제시하고자 하는 점에서 실무적 의의를 찾고자 한다.

16) 한준희, “연립다세대주택의 가격형성요인에 관한 연구-서울특별시 동대문구 장안동을 중심으로”, 석사논문, 상명대학교 경영대학원, 2016.

Ⅲ. AHP분석모형의 설계와 구성

1. AHP(계층분석적 의사결정방법)의 개념과 설계

1) AHP의 개념

AHP(Analytic Hierarchy Process: AHP)는 의사결정의 목표나 평가기준이 다수이고 복잡한 경우에 사용하는, 대안들의 체계적인 평가를 지원하는 의사결정기법의 하나이다.

AHP분석의 가장 큰 특징은 복잡한 문제를 계층화하여 주요요소와 세부 요소들로 나누고, 이러한 요소들을 쌍대비교를 통하여 각 대안의 우선순위를 도출하는데 있다. 이러한 계층적 분석은 불확실한 상황을 명확하게 설명하고, 간단하게 사용할 수 있어 기업들의 전략계획의 수립이나 경영문제, 입지선정 등 다양한 의사결정을 하는데 사용되고 있다. 결국 AHP분석은 속성에 대한 중요도가 주어졌을 때 이 중요도를 고려하여 효용이나 편익을 극대화할 수 있는 대안을 선택하는 과정이라고 할 수 있다.

따라서 본 논문은 소규모 주택을 개발하는데 있어 공급자측면과 수요자측면의 주요요인의 복합적인 의사결정에 대하여 계층화하고 각 요인에 대한 중요도의 우선순위를 파악하기 위한 수단으로 AHP분석 기법을 사용하였다.

2) AHP분석모형의 설계

(1) 평가자의 선정과 기준

본 연구는 소규모 주택 개발 시 고려해야할 주요요인의 중요도와 우선순위를 도출하는데 목적이 있다. 이를 위해 <표 3>과 같이 전문가 그룹을 선정하고 AHP분석을 위한 평가자로 선정하였다. 전문가집단에게 계층분석에 활용할 수 있는 요인에 대하여 자문을 실시하고, 선행연구를 통하여 요인을 구성하였으며, 개발자측면과 수요자측면에서 가장 중요한 요인들을 평가기준으로 설정하였다.

<표 3> FGI 설문참가 전문가 그룹의 현황

전문 분야	업무경력	학력	특징
시행사	10년 이상	대졸	다세대·다가구주택 전문개발
건설사	20년 이상	대졸	다세대, 상가주택, 근생시설 건축전문
공인중개사	10년 이상	대졸	분양대행업무 수행 그룹

전문 분야	업무경력	학력	특징
설계사	20년 이상	대졸	다세대 등 소규모주택 전문
공무원	20년 이상	대졸	수도권 지자체 인허가 공무원

(2) 일관성 검정

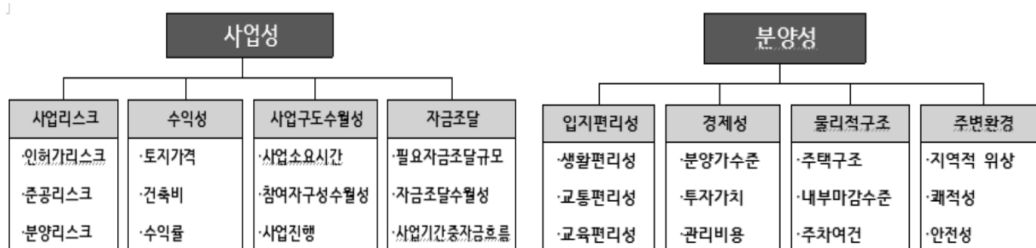
AHP기법의 장점은 일관성지수를 활용하여 응답자의 신뢰성을 검증할 수 있다는 것이다. 일관성검정은 설문응답자가 요인비교와 응답에 얼마만큼의 일관성을 가지고 답하였는가를 확인하는 단계로, AHP분석과정에서 가중치를 적용하여 산출된 중요도 값의 논리적 모순을 측정하기 위하여 실시하는 것이다.

일관성 검정의 기준은 일관성 비율(Consistency Ratio)을 이용하여 산출하는데, 일반적으로 CR이 0.1 보다 낮을 경우 일관성을 확보했다고 할 수 있다. 0.1이상일 경우에는 재검토가 필요하다고 할 수 있다.¹⁷⁾ 따라서 본 연구에서는 단계별 중요도 항목에 대한 일관성 비율을 검정하여 일관성지수가 10%이상인 표본을 제외하고 AHP분석을 진행하였다.

2. AHP분석모형의 구성

본 연구는 AHP기법 평가항목의 선정은 선행연구검토를 통해 1차적으로 소규모주거시설 개발사업 성과에 영향을 미치는 요인들로 정리하였고, 주택개발사업에 관련된 업무에 종사하는 전문가들과의 인터뷰를 통하여 중요요인을 <표 4>와 같이 최종적으로 평가항목으로 설정하였다. 평가요인 추출과정은 <표 5>와 같이 정리하였다.

대분류항목에는 사업성(공급자측면)과 분양성(수요자측면)으로 설정하고, 사업리스크, 수익성, 사업구도수월성, 자금조달, 입지편리성, 경제성, 물리적 구조, 주변환경으로 중분류항목을 설정하여 [그림 1]과 같이 계층적 구조를 구성하였다.



[그림 1] 계층 모형도

17) 조근태외 공저, 「앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정」, 동현출판사, 2003. p.99.

1) 사업성 요소

사업성은 공급자측면에서 고려해야할 주요요인으로 개발사업 시 발생할 수 있는 위험성과 수익성, 원활한 사업진행 및 자금력 등에 대한 내용이다.

사업성에는 인허가리스크, 준공리스크, 분양리스크, 토지가격, 건축비, 수익률규모, 사업 소요시간, 참여자구성 수월성, 사업진행, 필요자금조달규모, 자금조달 수월성, 사업기간 중 자금흐름 등과 같은 항목들이 있으며, 이종규(2009)¹⁸⁾, 김진성(2018)¹⁹⁾, 민경호(2020)²⁰⁾ 등 선행연구에서 제시되었다.

〈표 4〉 소규모 주택 개발 시 고려해야 할 중요요인

대분류	중분류	소분류	변수 설명
사업성	사업 리스크	인·허가 리스크	인·허가 요건 불충분, 행정상 인허가 지연, 정부정책의 변화 등
		준공 리스크	준공신청지연 및 인허가권자의 조건부 준공허가 등
		분양 리스크	주택공급과잉, 경제 환경의 악화 및 수요 감소 등
	수익성	토지가격	토지구입비
		건축비	공사비, 설계비, 자재비, 인건비 등
		수익률규모	분양수입, 임대수입, 세금관리 등
	사업구도 수월성	사업 소요기간	사업기획부터 토지매입, 건축, 분양, 준공까지 기간
		참여자구성수월성	사업과 관련한 참여자의 구성의 정도
		사업진행	공사인허가, 민원, 분양 등 사업진행과정
	자금조달	필요자금조달규모	금융상품 이용 가능여부, 금리
		자금조달 수월성	건축주의 신용 및 담보제공 능력 등
		사업기간 중 자금흐름	토지매입자금 유출부터 분양수입의 Cash Flow
분양성	입지 편리성	생활편리성	은행, 병원, 슈퍼마켓, 편의점, 미용실 등 편의시설
		교통편리성	직장과의 거리, 버스, 지하철 등 대중교통 접근성 등
		교육수월성	어린이집, 학교, 학원 등과의 접근성
	경제성	분양가수준	주변 대비 분양가격의 경쟁력
		투자가치	지역의 발전 잠재력
		관리비용	주거관리비용, 월세 등

18) 이종규, “주택개발 사업의 리스크 요인과 관리 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교도시대학원, 2009.

19) 김진성, “서울시 소규모 맞춤형 공공주택의 특성과 발전방안”, 박사학위논문, 중앙대학교대학원, 2018.

20) 민경호, “소규모주택 개발사업의 중요리스크 요인에 관한 연구”, 『주거환경』, 18권 1호, 한국주거환경학회, 2020, pp.333~348.

대분류	중분류	소분류	변수 설명
	물리적 구조	주택구조	평면의 배치, 동선, 환기, 채광 등
		내부마감수준	건축물의 내부의 사용재료
		주차여건	차량동선, 주차장 및 여유주차대수
	주변환경	지역위상	지역(주민)의 사회적 위상
		쾌적성	공원 등의 인접성, 소음, 대기오염 등으로부터 보호
		안전성	주변지역의 방범, 보안, 범죄에 대한 안정성

2) 분양성 요소

분양성은 수요자들이 고려해야 할 주요항목들로 주택선택 시 영향을 미치는 요인들이다. 분양성은 <표 5>와 같이 생활편리성, 교통편리성, 교육수월성, 분양가수준, 투자가치, 관리비용, 주택의 구조, 내부마감수준, 주차여건, 지역위상, 쾌적성, 안전성과 같은 항목들이 있으며, 고원용(2000)²¹⁾, 김준환·최영문(2008), 박정훈(2012), 한준희(2016), 김진성(2018) 등의 선행연구에서 제시되었다.

<표 5> 평가항목의 추출과정

대분류	중분류	소분류	고원용 (2000)	김준환 최영문 (2008)	이종규 (2009)	박정훈 (2012)	한준희 (2016)	김진성 (2018)	민경호 (2020)	본연구
사업성 (공급자 측면)	사업리스크	인허가 리스크			●				●	●
		준공 리스크			●				●	●
		분양 리스크			●				●	●
	수익성	토지가격						●	●	●
		건축비						●	●	●
		수익률규모							●	●
	사업구도 수월성	사업 소요기간			●			●	●	●
		참여자구성 수월성			●					●
		사업진행			●				●	●
	자금조달	필요자금조달규모			●				●	●
		자금조달 수월성			●				●	●
		사업기간중자금흐름			●				●	●

21) 고원용, “도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향”, 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2000.

대분류	중분류	소분류	고원웅 (2000)	김준화 최영문 (2008)	이종규 (2009)	박정훈 (2012)	한준희 (2016)	김진성 (2018)	민경호 (2020)	본연구	
분양성 (수요자 측면)	입지편리성	생활편리성	●	●		●		●		●	
		교통편리성	●	●	●	●	●	●		●	
		교육수월성		●		●	●			●	
	경제성	분양가수준	●			●				●	●
		투자가치				●	●	●			●
		관리비용				●					●
	물리적구조	주택구조	●			●					●
		내부마감수준				●					●
		주차여건	●			●	●	●			●
	주변환경	지역위상		●		●		●			●
		쾌적성	●	●		●	●				●
		안전성				●					●

IV. 실증분석

1. 자료의 수집 및 표본의 특성

본 연구의 분석을 위해 소규모 주택 개발과 관련된 전문가그룹 61명을 선정하여, 2020년 5월 01일부터 5월 31일까지 약 1개월에 걸쳐 1:1 면접조사를 진행하였다. 설문분석을 위한 코딩단계에서 결측치와 응답일관성 비율²²⁾ 10%를 초과하는 24부를 제외하고 37부를 유효표본으로 선정하여 AHP분석을 진행하였다. 이들 표본의 특성을 정리하면 <표 6>과 같다.

22) AHP분석에서는 설문응답자의 요인 비교와 응답의 일관성을 CR(Consistency Ratio) 값을 통해 확인하는데, 통상 CR값이 0.1미만이면 응답자는 일관성을 유지한 것으로 보나 0.1이상이면 응답 일관성이 부족한 것으로 판단함.

〈표 6〉 표본의 일반적 특성

구 분		전체 (37명)		시행·건설사 (20명)		분양·중개사 (5명)		설계사 (8명)		관계공무원 (4명)	
		빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)
성별	남	32	86.5	20	100.0	2	40.0	7	87.5	3	75.0
	여	5	13.5	-	-	3	60.0	1	12.5	1	25.0
연령대	30대 이하	10	27.0	2	10.0	1	20.0	6	75.0	1	25.0
	40대	9	24.3	6	30.0	2	40.0	1	12.5	-	-
	50대	15	40.5	10	50.0	2	40.0	-	-	3	75.0
	60대 이상	3	8.1	2	10.0	-	-	1	12.5	-	-
학력	전문대졸	1	2.70	1	5.0	-	-	-	-	-	-
	학사	23	62.2	12	60.0	2	40.0	7	87.5	2	50.0
	석사	13	35.1	7	35.0	3	60.0	1	12.5	2	50.0
전공	전공	20	54.1	12	60.0	4	80.0	-	-	4	100.0
	비전공	17	45.9	8	40.0	1	20.0	8	100.0	-	-
경력	3년 이하	3	8.1	2	10.0	-	-	-	-	1	25.0
	3.1년~5년	4	10.8	2	10.0	2	40.0	-	-	-	-
	5.1년~10년	6	16.2	3	15.0	-	-	2	25.0	1	25.0
	10.1년~20년	16	43.2	8	40.0	3	60.0	5	62.5	-	-
	20년 초과	8	21.6	5	25.0	-	-	1	12.5	2	50.0

응답자의 성별에 따른 특성은 전체 37명중 남성은 32명(86.5%), 여성이 5명(13.5%)으로 대부분이 남성이다. 연령대는 30대 이하는 10명(27.3%)이며, 40~50대가 64.8%로 가장 많았다. 개발관련 전문가들의 업무에 대한 경력은 10년~20년 사이(43.2%)가 가장 많았으며, 시행·건설사(25%), 관련공무원(50%)은 21년 이상 경력자도 포함되어있다.

2. 소규모 주택 개발 시 주요구성요인의 중요도 및 영향값 분석

소규모 주택 개발 시 고려하는 요인의 중요도를 분석하기 위하여 특성요인의 계층구조와 쌍대비교 행렬을 구성하여 상대적중요도를 분석한 결과 〈표 7〉과 같이 분석되었다.

1) 대분류 항목의 중요도 결과

우선 대분류항목의 상대적 중요도를 분석한 결과를 살펴보면, 전문가들은 분양성 요소가 사업성 요소보다 상대적으로 중요도를 높게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 이는 개발 사업의 성공을 위해서는 공급자측면인 사업시행과 건축을 하는 과정도 중요하지만 성공적인 분양을 위한 수단으로 수요자측면에서 중요하게 생각하는 요인들에 더 무게를 두는 것으로 생각된다.

2) 중분류 항목의 중요도 결과

중분류 다음은 중분류 항목에 대한 분석 중 공급자 입장에서 우선순위를 살펴보면, 사업리스크< 수익성> 자금조달> 사업구도수월성의 순으로 중요도가 높게 나타났으며, 수요자측면에서는 입지편리성> 주변 환경> 경제성> 물리적 구조 순으로 중요도가 높게 나타났다. 이는 사업을 진행하는 입장으로서 사업진행시 발생할 수 있는 위험에 대한 중요도가 높게 인식되고 있으며, 실 수요자측면에서는 거주지에 대한 편리성이나 쾌적하고 안전한 주변환경의 중요도를 더 높게 평가하고 있는 것으로 나타났다.

3) 소분류 항목의 중요도 결과

소분류항목의 중요도 분석결과를 살펴보면, 사업성요인 중 사업성리스크의 상대적 중요도 결과에서는 분양리스크(.4759)가 가장 높게 나타났고, 다음으로 인허가 리스크(.3415), 준공리스크(.1826) 순으로 나타났다. 수익성의 상대적 중요도는 토지가격이 가장 높은 것으로 나타났고, 다음으로 수익률>건축비용 순으로 나타났다. 사업구도수월성의 상대적 중요도는 사업 소요시간이 .3905로 가장 중요한 요인으로 꼽았으며, 자금조달요소에서는 사업기간 중 자금흐름(.3729)이 가장 중요도가 높은 요인으로 나타났다.

〈표 7〉 소규모 주택 개발 시 주요고려요인의 중요도 및 영향 값

대분류	중분류				소분류					전체 순위
	중요도	요인	중요도	순위	요인	중요도	순위	영향값	순위	
사업성	0.4510	사업리스크	0.3338	1	인허가리스크	0.3415	2	0.0514	2	8
					준공리스크	0.1826	3	0.0275	8	17
					분양리스크	0.4759	1	0.0717	1	2
		수익성	0.2667	2	토지가격	0.4193	1	0.0504	3	9

소규모 주택 공급확대를 위한 개발결정요인에 관한 연구

대분류	중분류				소분류					전체 순위
	중요도	요인	중요도	순위	요인	중요도	순위	영향값	순위	
					건축비용	0.1788	3	0.0215	11	20
					수익률	0.4018	2	0.0483	4	11
					사업구도 수월성	0.1487	4	사업소요시간	0.3905	1
		참여자구성	0.2564	3	0.0172			12	23	
		사업진행	0.3532	2	0.0237			10	19	
		자금 조달	0.2508	3	필요자금조달규모	0.3336	2	0.0377	6	14
					자금조달수월성	0.2935	3	0.0332	7	15
					사업기간 중 자금흐름	0.3729	1	0.0422	5	12
		분양성	0.5486	입지 편리성	0.3439	1	생활편리성	0.3109	2	0.0587
교통편리성	0.4093						1	0.0772	1	1
교육수월성	0.2798						3	0.0528	6	7
경제성	0.2618			3	분양가수준	0.4340	2	0.0623	4	5
					투자가치	0.4387	1	0.0630	2	3
					관리비용	0.1273	3	0.0183	11	22
물리적 구조	0.1168			4	주택구조	0.4339	1	0.0278	9	16
					내부마감수준	0.2305	3	0.0148	12	24
					주차여건	0.3356	2	0.0215	10	21
주변 환경	0.2775			2	지역위상	0.4108	1	0.0626	3	4
					쾌적성	0.2713	3	0.0413	8	13
					안전성	0.3179	2	0.0484	7	10

소규모 주택의 성공적 개발을 위한 분양성 요소 중 입지편리성의 상대적 중요도는 교통 편리성(.4093)이 가장 높게 인식되고, 생활편리성>교육수월성 순으로 중요한 것으로 나타났다. 경제성에서는 미래에 대한 투자가치가 가장 중요도가 높게 나타났고, 주변시세 대비 분양가 수준이 다음으로 중요도가 높았으며, 주거에 대한 관리비용이 그 다음이다. 물리적 구조에서는 주택의 구조>주차여건>내부마감수준의 순으로 상대적 중요도가 나타났다. 마지막으로 주변환경에서는 지역적위상이 가장 중요하며, 주거지의 치안, 방법등의 안전성>쾌적성 순으로 중요도가 높은 것으로 평가되고 있다.

4) 소규모 주택 개발 시 고려요인의 영향 값 분석

AHP분석에서의 영향값은 각 단계의 중요도 값을 곱한 값으로 소규모주거시설 개발 시 고려해야 할 요인들의 중요도에 따라 적용·판단할 수 있는 근거가 된다.

영향값 분석결과는 <표 7>과 같이 고려 주요요인 중 입지편리성이 .0772로 가장 우선순위로 나타났으며, 다음으로 분양리스크 .0717, 투자가치 .0630으로 순위가 나타났다. 그리고 지역위상(.0626), 분양가수준(.0623)도 5개의 우선순위로 중요하게 고려되는 요인이다.

이처럼 상위 5개 항목 중 4개의 항목이 모두 분양성인 수요자측면의 입지편리성, 경제성, 주변환경으로 확인되었고, 사업성의 공급자측면에서의 상위 우선순위 항목은 분양리스크로 이러한 결과는 분양에 관련한 요인들이 매우 중요한 요소임으로 확인되었고, 소규모주거시설 개발사업은 중국적으로는 분양에 성패가 달려있다고 인식하는 것으로 생각된다.

3. 전문 분야별 중요도 및 영향 값 분석

AHP분석에서의 영향값은 각 단계의 중요도 값을 곱한 값으로 소규모주거시설 개발 시 고려해야 할 요인들의 중요도에 따라 적용·판단할 수 있는 근거가 된다. 전문가 그룹은 각자의 수행업무와 업무경력에 따라 중요도를 바라보는 시각이 다를 것으로 판단되어, 전문분야별 요인에 대한 차이를 분석하고, 전문가 별로 나누어 소규모주거시설의 중요도를 분석하였다.

1) 전문분야별 차이분석

전문가 그룹은 소규모 주택 개발의 고려요인의 중요도 인식의 차이는 일원배치분산분석을 통하여 <표 8>과 같은 분석결과를 확인하였다. 전문분야에 따라 소규모주거시설 개발 시 주요고려요인의 중요도에 대한 인식은 $p < 0.1$ 수준 하에서 경제성과 사업리스크, 사업구도수월성을 지각하는 데는 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 8> 주요요인의 전문분야별 차이분석

항목		평균	표준편차	F값/ 유의확률	Scheffe	항목		평균	표준편차	F값/ 유의확률	Scheffe
입지 편리 성	시행건설사	.3791	.1512	1.326 /.282		사업 리스크	시행건설사	.2864	.1709	2.297* /.096	d)a
	분양중개사	.2929	.2261				분양중개사	.3885	.1262		
	설계사	.2664	.0983				설계사	.3433	.1121		
	관계공무원	.3865	.1480				관계공무원	.4835	.0645		

항목		평균	표준편차	F값/ 유의확률	Scheff e	항목		평균	표준편차	F값/ 유의확률	Scheff e
경제 성	시행건설사	.2751	.1346	3.016** /.044	c>b	수익 성	시행건설사	.2649	.1388	.692 /.564	
	분양중개사	.1797	.0596				분양중개사	.2453	.1850		
	설계사	.3398	.1390				설계사	.3194	.1571		
	관계공무원	.1418	.0994				관계공무원	.1970	.0888		
물리 적 구조	시행건설사	.1058	.0353	.773 /.517		사업 구도 수월 성	시행건설사	.1865	.1104	2.778* /.057	a>b, a>c
	분양중개사	.1298	.1271				분양중개사	.1049	.0288		
	설계사	.1166	.0626				설계사	.1006	.0366		
	관계공무원	.1561	.0788				관계공무원	.1105	.0355		
주변 환경	시행건설사	.2400	.1147	1.738 /.178		자금 조달	시행건설사	.2622	.1700	.165 /.919	
	분양중개사	.3977	.1572				분양중개사	.2613	.1817		
	설계사	.2772	.1709				설계사	.2367	.0976		
	관계공무원	.3156	.1984				관계공무원	.2090	.1061		

주1): a=시행건설사, b=분양중개사, c=설계사, d=관계공무원,

주2): *p<0.1, **p<0.05

2) 전문분야별 중요도 및 영향 값 분석

전문분야별 소규모 주택의 개발 시 대분류항목의 중요도를 살펴보면 <표 9>와 같다. 시행·건설사를 제외한 모든 그룹에서는 분양성 요인들이 더 중요하다고 나타났는데, 이는 건축 후 분양을 위해 수요자의 니즈에 부합되는 요인들이 더 중요하다고 인식하는 것으로 생각된다.

사업성의 하위분류항목을 보면 모든 전문가그룹에서 사업리스크를 가장 중요도가 높은 것으로 인식하고 있으며, 분양성에서는 시행·건설사그룹과 공무원은 입지편리성을 가장 중요한 요인으로, 분양·교통편리성(.084), 분양리스크> 토지가격>투자가치>지역위상 순으로 나타났다. 분양중개사는 지역위상>인·허가리스크>분양리스크>교통편리성>토지가격 순으로 나타났다. 설계사 그룹의 영향값의 순위는 분양가수준>투자가치>안전성>교통편리성>생활편리성 순으로 나타났다. 마지막으로 관계공무원의 영향값은 인·허가리스크>생활편리성>분양리스크>안전성>교통편리성의 순으로 나타났다.

〈표 9〉 주거환경요인의 직업별 중요도 및 영향 값 분석

항목	대분류 중요도				중분류 중요도				소분류 중요도 및 영향값									
	시행·건설사	분양·중개사	설계사	관계 공무원	시행·건설사	분양·중개사	설계사	관계 공무원	시행·건설사	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값	
사업성					항목				항목									
					인·허가리스크				인·허가리스크	0.322	0.048	0.560	0.105	0.231	0.019	0.388	0.091	
					준공리스크	0.286	0.388	0.343	0.483	준공리스크	0.184	0.028	0.137	0.026	0.178	0.015	0.242	0.057
					분양리스크				분양리스크	0.494	0.074	0.303	0.056	0.591	0.048	0.370	0.087	
					토지가격				토지가격	0.447	0.062	0.464	0.055	0.265	0.020	0.533	0.051	
					건축비용	0.265	0.245	0.319	0.197	건축비용	0.184	0.026	0.164	0.019	0.159	0.012	0.209	0.020
					수익률				수익률	0.369	0.051	0.372	0.044	0.575	0.044	0.258	0.025	
					사업구도				사업 소요시간	0.464	0.045	0.271	0.014	0.267	0.006	0.417	0.022	
					사업성수월성	0.187	0.105	0.101	0.110	참여지구성	0.228	0.022	0.260	0.013	0.291	0.007	0.327	0.018
					사업성수월성				사업진행	0.308	0.030	0.469	0.024	0.442	0.011	0.255	0.014	
분양성					자금조달				필요자금조달규모	0.328	0.045	0.251	0.031	0.286	0.016	0.558	0.057	
					자금조달	0.262	0.261	0.237	0.209	자금조달수월성	0.297	0.041	0.385	0.048	0.275	0.015	0.196	0.020
					사업기간중자금흐름				사업기간중자금흐름	0.374	0.051	0.364	0.046	0.439	0.025	0.246	0.025	
					생활편리성				생활편리성	0.280	0.051	0.284	0.043	0.337	0.068	0.444	0.088	
					임지편리성	0.379	0.293	0.266	0.386	교통편리성	0.465	0.084	0.368	0.056	0.341	0.069	0.321	0.064
					교육수월성				교육수월성	0.255	0.046	0.348	0.053	0.322	0.065	0.236	0.047	
					분양기수준				분양기수준	0.408	0.054	0.472	0.044	0.462	0.120	0.463	0.034	
					투자가치	0.275	0.180	0.340	0.142	투자가치	0.465	0.061	0.417	0.039	0.435	0.113	0.342	0.025
					경제성				관리비용	0.127	0.017	0.112	0.010	0.103	0.027	0.195	0.014	

대분류 중요도			중분류 중요도			소분류 중요도 및 영향값							
항목	시행·분양·건설회사	관계·설계사·공무원	항목	시행·건설회사	분양·중개사	시행·건설회사		분양·중개사		설계사		관계공무원	
						중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값
			주택구조	0.461	0.023	0.428	0.029	0.390	0.035	0.393	0.031		
			내부마감수준	0.215	0.011	0.266	0.018	0.181	0.016	0.364	0.029		
			주차여건	0.324	0.016	0.305	0.021	0.430	0.038	0.243	0.019		
			지역위상	0.487	0.056	0.530	0.110	0.198	0.042	0.307	0.050		
			쾌적성	0.262	0.030	0.265	0.055	0.308	0.065	0.251	0.041		
			안전성	0.251	0.029	0.205	0.042	0.494	0.104	0.442	0.072		

소규모 주택 개발 관련 전문분야별 영향값 우선순위 5개 항목에 대한 분석결과 공통점과 차이점이 나타나고 있다. 교통편리성의 경우 모든 전문가 그룹에서 영향값이 높게 나왔으며, 그 외 항목에서는 그룹별 차이가 존재함을 확인하였다. 이는 개발관련 전문가마다 소규모주거시설 개발에 대한 업무와 경력에 따라 바라보는 시각과 이해도의 차이에 기인한 것으로 볼 수 있다.

4. 소규모 주택 개발 시 고려되는 중요 요인 선정

위의 분석결과를 토대로 전문가집단의 전체 순위와 전문분야별 순위를 상위순위 5개 항목을 비교 정리해보면 <표 10>과 같다.

<표 10> 전문분야별 중요 우선순위 (영향값 기준)

순위	전체	시행·건설사	분양중개사	설계사	관계공무원
1	교통편리성	교통편리성	지역위상	분양가수준	인·허가리스크
2	분양리스크	분양리스크	인·허가리스크	투자가치	생활편리성
3	투자가치	토지가격	분양리스크	안전성	분양리스크
4	지역위상	투자가치	교통편리성	교통편리성	안전성
5	분양가수준	지역위상	토지가격	생활편리성	교통편리성

실제로 소규모 주택을 개발 공급하는 시행·건설사에서는 교통편리성과 분양리스크를 가장 큰 중요요인으로 인식하는 것으로 나타났다. 이 두 요인은 모두 수요자가 분양을 받을 것인가, 수요자가 해당 지역을 편하게 인식하는가 등으로 수요자의 마인드를 중시하는 것으로 보인다. 그 외에도 사업의 기초가 되는 토지가격, 투자가치 등의 순으로 나타나 결국 분양성이 가장 큰 요인으로 보여진다.

이들 외에 각 집단별로 살펴보면 분양중개사는 지역위상>인·허가리스크>분양리스크.>교통편리성>토지가격 순으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다. 설계사의 중요순위는 분양가수준>투자가치>안전성>교통편리성>생활편리성 순이다. 개발관계공무원은 인·허가 리스크를 가장 중요하게 평가하고, 다음으로 생활편리성>분양리스크>안전성>교통편리성의 순으로 중요도를 인식하고 있었다.

이를 종합적으로 분석해보면, 4개 그룹 모두에서 중요요인으로 도출된 항목은 교통편리성이며, 설계사 그룹을 제외한 3그룹에서 공통적으로 나타난 중요요인은 분양리스크인 것으로 확인되었다. 이처럼 모든 그룹에서 소규모 주택 개발의 성공을 위해서는 수요자의 교통 및 생

활이 편리한 입지편리성과 분양에 대한 리스크를 우선적으로 중요하게 고려해야할 요인으로 인식하는 것으로 나타났다.

V. 결 론

본 연구는 소규모 주택 개발사업의 부분적인 측면이 대부분이었던 그동안의 연구와는 다르게, 토지매입 시점부터 설계과정, 건축공사와 준공, 분양 완료에 이르기까지의 일련의 과정에 대한 체계적인 연구로서의 의의가 있다. 소규모주택 개발사업에 대한 중요요인을 밝히고 개발자와 소비자 모두의 니즈를 파악하여 반영하여야 개발사업을 성공적으로 이끌 수 있기 때문이다. 이를 위해 사업성과 분양성으로 분류하여 연구를 진행하였으며, 사업성의 경우 선행연구 검토를 통해 고려요인들을 1차 정리, 관련된 전문가를 선정하여 FGI 변수선정, 전문가 그룹을 대상으로 관련 자료를 구축한 후 도출된 결과를 종합적으로 비교, 분석하여 정리하였다.

본 연구의 결과 시행사를 비롯한 건설사, 공인중개사, 설계사 등 건축 유경험자들 및 관계자들을 대상으로 살펴보면 분양성요소의 상대적 중요도를 높게 인식하고 있다는 점이다. 우선 교통이 편리한지를 중요한 요인으로 꼽으며 분양이 될 수 있는지에 대한 분양리스크, 투자 가치, 지역의 위상과 분양가 수준 등, 모두 분양성에 대한 걱정을 가장 크게 하고 있는 것으로 판단된다. 결국 사업을 하면 수요자에게 분양이 되어야 투자자금이 회수되기 때문으로 소규모 주거시설의 수요자가 대부분 저소득자로 출퇴근의 영향을 많이 고려하는 현실을 반영하는 것이기에 교통이라는 부분이 매우 중요한 역할을 하는 요소라 여겨진다. 즉, 소규모 개발사업의 궁극적인 목표인 수요자의 요구에 맞는 주거시설을 제공하기 위함으로 생각되어진다.

대규모 주택 개발사업에 비해 소규모 주택 개발사업은 건축개발 관련 전문지식이 부족하고 참고할 수 있는 정보의 양이 현저히 적은 것이 현실이다. 본 연구를 바탕으로 사업성과 분양 측면에서 고려하는 요인들의 중요도와 우선순위를 파악하여 종합적으로 비교 분석하고, 양측의 융합된 중요요인을 도출한다면 개발사업의 궁극적인 목표달성에 큰 도움이 될 수 있으리라 생각한다. 더 나아가 소규모 주택개발 관련자들이 겪을 수 있는 사업상의 시행착오를 줄일 수 있는 보완 연구가 필요할 것이며, 또한 시스템적인 측면에서 본 연구가 주는 시사점을 기반으로 입지분석 및 수지분석, 경제상황 등의 여부보다는, 대출 제한 여부에 따라서 시장성의 차이가 크게 나타나는 소규모 주택 개발사업의 특징을 고려하여 금융시장 활용방안 등, 본인만의 '소규모 주택개발 플랫폼' 구축이 필요할 것이며, 본 연구가 그 단초가 되고자 한다.

〈참고문헌〉

- 고원용, “도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향”, 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2000.
- 김준환·최영문, “주거환경 만족도와 주거선택요소 중요도 변화에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제19권 제3호, 한국주거학회, 2008,
- 김진성, 서울시 소규모 맞춤형 공공주택의 특성과 발전방안, 박사학위논문, 중앙대학교대학원, 2018.
- 민경호, 소규모주택 개발사업의 중요리스크 요인에 관한 연구, 「주거환경」제18권 제1호, 한국주거환경학회, 2020.
- 박기창, “공동주택 개발사업의 리스크 관리방안에 대한 연구”, 석사학위논문, 한양대학교, 2007.
- 박정훈, “도심거주자의 주거선택요인 및 주거만족도 분석-도시환경정비구역 주상복합건물을 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교 도시과학대학원, 2012.
- 송대철, “다세대 주택정책의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대행정대학원, 1987.
- 심상준, “소규모 공동주택 개발사례연구: 창동 소규모 공동주택을 중심으로”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2013.
- 우현혜, “다세대 다가구주택의 지역적 특성 비교연구-은평과 강남 다세대다가구 밀집주거지를 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교대학원, 2009.
- 이정수, “중·장년층의 실버타운 선택요인: 노후준비도와 주거환경선호특성을 중심으로”, 박사학위논문, 전주대학교대학원, 2015.
- 이종규 서진형, “시뮬레이션을 통한 주택개발사업의 리스크 관리효과 분석”, 「대한부동산학회」, 제29권 제1호, 대한부동산학회지, 2011.
- 이종규, “주택개발 사업의 리스크 요인과 관리 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2009.
- 조근태외 공저, 「앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정」, 동현출판사, 2003.
- 주명현, “소규모건축업자의 사업유형과 건축계획특성에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교대학원, 2014.
- 주택법 제2조, 건축법 제2조 제2항 제1호 및 건축법시행령 별표 제1~2호
- 최윤아, “공동주택 주거환경 요소의 중요도 가중치를 고려한 의사결정 지원 모델 개발”, 박

사학위논문, 홍익대학교대학원, 2007.

- 통계청, 「2018년 인구주택총조사」, 2020.
- 통계청, 「장래가구특별추계:2017~2047」, 2020.
- 통계청, 「최근20년 간 수도권인구이동과 향후 인구전망」, 2020.
- 한준희, “연립다세대주택의 가격형성요인에 관한 연구-서울특별시 동대문구 장안동을 중심으로-”, 석사학위논문, 상명대학교 경영대학원, 2016.
- Brown, L. & Moore E., " The intra-urban migration process: a prospective", Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, vol.52, No.1, 1970, pp1~13.
- 통계청 홈페이지(<http://kostat.go.kr>)
- 국가통계포털(KOSIS, <http://kosis.kr>)

〈투고(접수)일자 2020.08.25. 심사(수정)일자 2020.09.11. 게재확정일자 2020.09.28.〉

토지시장의 교섭에 관한 고찰

김행조*

A Study on Bargaining in the Land Market

Kim, Haeng Jo

목 차

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| I. 서 론 | 2. 교차점 분석 |
| II. 이론적 고찰 | 3. 거래의 유보가격 |
| 1. 모델의 가정 | 4. 동등 이익곡선 |
| 2. 각 주체의 이익 | IV. 교섭을 통한 실증분석 |
| 3. 최상의 이익 | 1. 거래시기 교섭 |
| III. 토지소유자와 개발업자의 최적의 분석 | 2. 거래가격 교섭 |
| 1. 양자가 구하는 거래 시기 | V. 결 론 |

ABSTRACT

The price of land is an important factor that forms the supply curve in the housing market, and the land price is one of the important determinants of housing prices.

As a way to analyze these factors, it is very important to consider the structure and characteristics of the land market first.

The purpose of this study is to analyze the land market that affects the housing market and to clearly analyze each position and characteristics by developing and reviewing the timing and price of transaction from different perspectives between landowner and developer.

In addition, not only the transaction price but also the time of the transaction is important for landowners and developers to make transactions.

Therefore, they would like to reach a point in time when the best benefits are generated through negotiations.

The results of the study analyzed the negotiation process and resulted in the best profit for the time of transaction and transaction price.

In addition, the analysis was made clear that the point of contact of the equivalent profit curve for both landowners and developers was the same as the result of the best profit.

The analysis was also clarified that the contact point of the two equivalent profit curves was the same as the result of the best profit.

Keywords : Landowner, Developer, Optimal Development Time, Bargaining

* 정회원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net 주저자)

※ This Research was Supported by the Korea Nazarene University Research Grants, 2020

【국문요약】

토지의 가격은 주택 등의 분양시장에서 공급곡선을 구성하는 중요한 요소이며 토지가격이 주택가격의 중요한 결정요인의 하나이다.

이러한 요인을 분석하기 위한 방법으로서는 먼저 토지시장의 구조와 특징을 고찰하는 것은 아주 중요하며 그 의미가 크다고 하겠다.

이 연구의 목적은 개발에 있어서 주택시장에 영향을 미치는 토지시장에 대해 분석하여 토지소유자와 개발업자가 서로의 각기 다른 입장에서의 거래시기와 거래가격에 대해 고찰하고 분석함으로써 각각의 입장과 특징을 명확하게 분석하고자 한다.

또한 토지소유자와 개발업자는 거래를 할때에 거래가격 뿐만이 아니라 거래시기가 중요하다. 그러므로 교섭을 통하여 최상의 이익이 발생하는 시점을 도출하고자 한다.

연구결과 교섭 과정을 분석하고 교섭을 통해 거래시기와 거래가격은 최상의 이익을 창출하는 결과를 도출하였다. 그리고 양자의 동등이익곡선이 접하는 점은 최상의 이익의 결과와 동일하다는 분석을 명확히 하였다.

주제어 : 토지소유자, 개발업자, 최적개발시기, 교섭

I. 서 론

토지의 가격은 주택 등의 분양시장에서 공급곡선을 구성하는 중요한 요소이며 토지가격이 주택가격의 중요한 결정요인의 하나이다. 이러한 요인을 분석하기 위한 방법으로서는 먼저 토지시장의 구조와 특징을 고찰하는 것은 아주 중요한 요인 중에 하나이며 그 의미가 크다고 하겠다.

토지는 대체로 교섭시장에서 거래되고 있다. 각각의 거래가격에 있어서 토지소유자의 최적매각시기와 개발업자의 최적구입·개발 시기는 서로 다르다.

이 연구의 목적은 개발을 할 때에 주택시장에 영향을 미치는 토지시장에 대해 분석하여 토지소유자와 개발업자의 서로의 각기 다른 입장에서의 거래시기와 가격에 대해 고찰하고 분석함으로써 각각의 입장과 특징을 명확하게 분석하고자 한다. 또한 토지소유자와 개발업자는 거래에 있어서는 거래시기와 거래가격이 서로 간에 이해관계가 복잡하므로 교섭을 통하여 최상의 이익이 발생하는 시점을 분석하고자 한다.

이 연구에서는 저밀도로 토지이용을 하고 있는 토지소유자로부터 교섭을 통해 개발업자가 토지를 구입하여 개발하는 모델을 통한 이론적 분석을 통하여 연구한다.

먼저 경제성 논리에 의해 매도자와 매수자가 상호간에 만족할만한 거래가격으로써 양자가 거래를 통해 얻게 되는 이익의 합계가 최대가 되는 거래시기와 가격을 검토한다.

다음으로는 토지소유자와 개발업자의 이익을 정의하고 각각의 입장에서의 최적 의사결정을 검토한다. 또한 거래 시기를 고려하는 경우 어떠한 교섭이 이루어지는가를 검토한다. 양자에 있어서 거래가격과 시기에 있어서는 최적 의사결정은 서로 다르겠지만 이 논리를 전개하기 위해서는 각각의 최적 의사결정의 시기와 이익을 동일하게 하는 거래가격과 거래 시기를 맞추어서 설정한다. 이러한 조건을 통하여 교섭의 논리를 분석하고자 한다. 최적의 개발시기나 매각시기에 대하여는 여러 가지 견해의 선행연구는 많이 있지만 이 연구의 차별성으로는 ① 각 주체의 최적거래시기(매각시기와 구입·개발 시기)를 동시에 분석할 것, ② 거래시기와 거래가격을 동일이익곡선에 의해 연결하여 교섭의 논리를 분석하고자 한다.

교섭에 있어서 경쟁조건은 각 주체가 거래할 것인지 하지 않을 것인지는 유보가격으로 표시되고 이 연구에서는 유보가격을 기초로 하여 교섭을 분석하고자 한다.

유보가격과 관련한 선행연구로서 Lippman, S. and J. McCall(1976)¹⁾의 Search 모델과 前川·曹(2010)²⁾의 모델을 참고하였으며 교섭에 관해서는 Rubinstain(1982)³⁾의 완비정보 모델을 참고하여 분석하였다.

토지개발의 최적개발시기에 관한 연구에서 Arnott and Lewis(1979)⁴⁾, Anderson(1986)⁵⁾, 野口(1989)⁶⁾, 金本(1990)⁷⁾ 등은 각각 조건설정과 초점이 다르지만 재산세 등이 개발의 최적시기에 영향을 주는 효과에 대하여 분석하였다.

토지소유자의 최적매각시기에 대하여는 前川(2003)⁸⁾가 토지소유자의 보유가치와의 관련

1) Lippman, S. and J. McCall (1976), "The Economics of Job Search : A Survey", Economic Inquiry, Vol. 14, pp.155-189

2) 前川俊一·曹雲珍, 住宅流通市場における売り手と仲介業者間のエージェンシー問題, 「應用經濟學研究」, 第2巻, 日本應用經濟學會, 2010. pp.110-111

3) Rubinstain, A.(1982), "Perfect Equilibrium in a Bargaining Model", Econometrica 50. 1982. pp.97-109

4) Arnott, R. J. and F. D. Lewis. (1979), "The Transition of Land to Urban Use", Journal of political Economy, 87, pp.161-170

5) Anderson, J. E. (1986) "Property taxes and the timing of urban land development", Regional Science and Urban Economics, 16, pp.483-492

6) 野口悠紀雄, 「土地の経済学」, 日本經濟新聞社, 1989. pp.111-128

7) 金本良嗣, 「土地税制の土地供給阻害効果と地価」三輪·西村編『日本の株価・地価』東京大学出版会, 1990. pp.135-166

을 포함하여 분석함과 동시에 수요자의 최적구입시기에 대하여도 투자가치와 관련하여 분석하여 일반화하고 있지만 이 분석은 각각의 개별적인 분석에 그치고 있다.

공급자의 매각시기와 수요자의 구입, 개발 시기를 고려하여 종합적으로 최적화를 분석한 연구는 없으며 이 연구에서는 이러한 각각의 입장에서 교섭을 통하여 최적화를 구하고자 하는데 에서 연구의 의미가 있으며 선행연구와의 차별성이 있다고 하겠다.

II. 이론적 고찰

1. 모델의 가정

이 연구에서는 토지시장의 거래시기와 거래가격에 관한 분석에 초점을 맞추어서 분석하고자 한다. 분석을 위해 모델을 단순화하여 아래와 같이 가정한다.

(가정1) 토지소유자의 평가(효용)관수 (u_S) 및 개발업자의 평가관수 (u_D)은 각각의 이익의 현재가치의 선형관수로서 표기한다. 이에 따라서 토지소유자의 평가를 $\pi_S(0)$ 으로 하고 개발업자의 평가를 $\pi_D(0)$ 으로 전환하여 분석이 가능하게 된다.

$$u_S = a\pi_S(0), \quad u_D = a\pi_D(0), \quad (1)$$

$\pi_S(0)$ 은 토지매각으로 얻게 되는 토지소유자의 이익의 현재가치 (3)식 이며 $\pi_D(0)$ 은 토지를 구입하여 개발을 통해 얻을 수 있는 개발업자의 이익의 현재가치 (5)식 이다.

(가정2) 개발업자의 개발후의 단위당 순이익 (R_1) 및 토지소유자가 스스로 개발하는 경우의 단위당 순이익 (R_3)은 정률에 따라 $g(0 \leq g < r)$ 로 변화하고 개발후의 구축물의 내용연수는 무한대이다.

단위당 순이익(임료수준)은 수요쇼크에 의해 외생적으로 결정되어 진다고 가정하고 장래의 수요변화는 매기마다의 늘어나는 (g)에 반영한다. 또한 토지소유자의 현상이용의 단위당 순이익 (R_2)은 변화하지 않는다고 가정한다. 그리고

8) 前川俊一, 「不動産経済学」, プログレス, 2003. pp.58-101

$R_1 > R_3 > R_2 > 0$ 을 가정한다.

- (가정3) 순이익 ($R_i, (i = 1, 2, 3)$) 및 이자율 (r)에 관한 불확실성은 없다고 가정한다.
- (가정4) 토지소유자 및 개발업자의 이익을 창출하는데 있어서 제한은 없는 것으로 가정한다. 즉 개발에 있어서의 자금의 제약조건은 없으나 토지소유자의 최적개발규모 (q_3), 개발업자의 최적개발규모 (q_1)은 기준용적률 이내에 국한한다.
- (가정5) 토지소유자와 개발업자는 토지거래의 가격과 시기에 관한 교섭은 현시점에서 이루어진다고 가정한다.
- (가정6) 토지의 거래가격은 당사자의 교섭에 의해서 결정되어지지만 일반적인 시장의 상황에 따라서 영향을 받는다고 가정한다. 그 상승률은 개발후의 부동산의 순이익의 상승률 (g)은 독립하며 h 라고 하면 $0 \leq h \leq g$ 라고 가정한다. 따라서 시장이 현 상태에서 변화할 때 토지소유자의 임의의 시점(T_S)의 매각가격(공급가격) ($P_S(T_S)$)의 현재가치 ($P_S(0)$)와 개발업자의 임의의 시점(T_D)의 구입가격(수요 가격)($P_D(T_D)$)의 현재가치($P_D(0)$)는 (2)식과 같이 된다.

$$P_S(0) = P_S(T_S)e^{-hT_S}, P_D(0) = P_D(T_D)e^{-hT_D} \quad (2)$$

2. 각 주체의 이익

1) 토지소유자

현 상태에서 저밀도의 이용 상황에 있는 토지에 대하여 장래매각을 검토하는 시점에서 최대화를 위한 토지소유자의 이익 $\pi_S(0)$ 의 모델은 다음과 같이 나타난다.

$$\pi_S(0) = V_S(0) - V_{SD}(0) \quad (3)$$

$$V_S(0) = \int_0^{T_S} q_2 R_2 e^{-rt} dt + P_S(T_S) e^{-rT_S} \quad (3a)$$

$$V_{SD}(0) = \int_0^{T_{SD}^*} q_2 R_2 e^{-rt} dt + L_{SD}(T_{SD}^*) e^{-rT_{SD}^*} \quad (3b)$$

$$L_{SD}(T_{SD}^*) = \frac{q_3 R_3 e^{g T_{SD}^*}}{r - g} - A q_3^\varnothing \quad (3c)$$

(3)식 우변의 제1항은 T_S 시점에서 매각했을 때 매각가치의 현재가치이며 제2항은 토지소유자가 스스로 최적시기 T_{SD}^* 에 개발했을 때 보유가치의 현재가치이다. 전자의 현재가치가 후자의 현재가치 이상이 될 때에 매각을 고려하게 된다.

(3a)식(매각가치)의 우변 제1항은 T_S 시점까지의 현재이용 순이익의 현재가치이며 q_2 은 현 상태로의 이용규모이며 R_2 은 규모단위당 순이익이다. r 은 이자율이며 (가정2)에서 불확실성이 존재하지 않기 때문에 이자율을 할인율로 한다. 제2항이 T_S 시점에서의 매각액의 현재가치이다.

(3b)식(보유가치)의 우변 제1항은 개발 시기 T_{SD}^* 시점까지의 현 상태로 이용하는 순이익의 현재가치이며 제2항이 최적시기 T_{SD}^* 에 최적규모로 개발한 토지소유자의 개발가치의 현재가치이다. 개발 시기 T_{SD}^* 를 스스로 개발한 경우의 보유가치를 최대화 하는 최적시기이며 매각시기 T_S 가 변화해도 변하지 않는다.

(3c)식(토지소유자 개발가치)은 우변 제1항의 개발부동산가치에서 제2항의 전용비용을 제외한 나머지의 개발토지가치가 된다. q_3 는 개발규모, R_3 는 현 시점에서의 규모 단위당 순이익이며, g 는 그 성장률이다. T_{SD}^* 기의 규모 단위당 순이익은 $R_3 e^{g T_{SD}^*}$ 이다. $A q_3^\varnothing$ 은 전용비용이며 규모 q_3 에 의존하고 있으며 A, \varnothing 는 전용비용을 이끌어 내는 계수이다. 한계비용 ($\varnothing > 1$)을 가정하기 때문에 다음과 같이 된다.

$$\frac{\partial A q_3^\varnothing}{\partial q_3} = A \varnothing q_3^{\varnothing - 1} > 0, \quad \frac{\partial^2 A q_3^\varnothing}{\partial q_3^2} = A \varnothing (\varnothing - 1) q_3^{\varnothing - 2} > 0 \quad (4)$$

2) 개발업자

토지를 구입하여 개발을 검토하는 경우에 이익을 극대화하기 위한 개발업자의 이익 $\pi_D(0)$ 의 모델은 다음과 같이 된다. 단순화를 위해 구입하여 곧바로 개발한다고 가정하면 (구입 시기=개발 시기)와 같이 된다.

$$\pi_D(0) = -P_D(T_D) e^{-r T_D} + L_D(T_D) e^{-r T_D} \quad (5)$$

$$L_D(T_D) = \frac{q_1 R_1 e^{gT_D}}{r-g} - Aq_1^\emptyset \quad (5a)$$

(5)식 우변 제1항은 T_D 기에 구입하는 토지구입가격의 현재가치이며 제2항은 T_D 기에 최적규모로 개발하는 개발토지가격의 현재가치이다.

(5a)식은 개발부동산가치에서 전용비용을 제외한 후의 개발토지가치이며 개발업자가 토기에 투자할 때 기준으로 하는 가치이며 “투자가치”인 것이다. g 는 그 성장률이며 T_D 기의 규모 단위당 순이익은 $R_1 e^{gT_D}$ 이 된다. 일반적으로 개발능력은 개발업자가 토지소유자 보다 높기 때문에 다음과 같이 된다.

$$R_1 > R_3 \therefore q_1 > q_3 \quad (6)$$

제2항은 전용비용이며 규모 q_1 에 의존한다. 전용비용은 한계비용($\emptyset > 1$)을 가정하기 때문에 1차, 2차 미분의 가치 부호는 (4)식과 같은 형식이 된다.

투자가치의 현재가치가 구입가격의 현재가치 이상이 될 때 구입, 개발이 계획된다.

3. 최상의 이익

여기에서는 토지거래에 따라서 사회적 이익이 최대가 되기 위한 거래 시기, 거래가격에 대하여 분석하고자 한다.

매각시의 토지토유자의 이익(3)식과 구입, 개발 시의 개발업자의 이익(5)식을 합하여 다음의 (7)식을 최대가 되도록 하기 위한 거래시기와 거래가격을 구하면 가능하다.

$$\begin{aligned} \pi_S(0) + \pi_D(0) = & \int_0^{T_S} q_2 R_2 e^{-rt} dt + P_S(T_S) e^{-rT_S} \\ & - V_{SD}(0) - P_D(T_D) e^{-rT_D} + L_D(T_D) e^{-rT_D} \end{aligned} \quad (7)$$

거래가 성립한 때에는 매각가격과 구입가격, 매각시기와 구입시기가 같아지게 되어 $P_S(T_S) = P_D(T_D)$, $T_S = T_D (= T)$ 과 같이 되기 때문에 (7)식은 다음과 같이 된다.

$$\pi_S(0) + \pi_D(0) = \int_0^T q_2 R_2 e^{-rt} dt + L_D(T) e^{-rT} - V_{SD}(0) \quad (8)$$

(8)식이 양자의 거래를 통해 실현되는 잉여이익이 되며 매각가격, 구입가격은 소멸하는 거래가격에 관계없이 잉여이익은 같아지게 되어 다음과 같은 명제가 성립하게 된다.

(명제1) 거래가 성립할 때에 $T_S = T_D$, $P_S(T_S) = P_D(T_D)$ 가 되고 (7)식에서 거래가격의 항은 사라지게 되어 (8)식과 같이 되므로 최상의 이익은 최적 거래 시기 결정하게 될 뿐이다. 그 시기는 다음의 (9)식이 성립되는 시기이다.

$$r = \frac{q_2 R_2}{L_D(T)} + \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} \quad (9)$$

(9)식은 $\frac{q_2 R_2}{L_D(T)} > 0$ 이므로 $r > \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}$ 을 조건으로 하여 성립된다.

(증명) 먼저 개발업자의 최적행동의 전제가 되는 각기에 있어서 최적개발규모는 (10)식으로 표기할 수 있다.

$$\frac{\partial L_D(T)}{\partial q_1} = \frac{R_1 e^{gT}}{r-g} - \emptyset A q_1^{\emptyset-1} = 0 \quad \therefore q_1 = \left(\frac{1}{\emptyset A} \frac{R_1 e^{gT}}{r-g} \right)^{\frac{1}{\emptyset-1}} \quad (10)$$

다음으로 최상의 이익이 되기 위한 총 잉여이익이 최대가 되는 거래 시기는 (8)식을 T 로 미분하여 0이 되게 함으로 인해 얻게 되는 (11)식이 성립하는 때이다.

$$\begin{aligned} r &= \frac{q_2 R_2}{L_D(T)} + \frac{\partial L_D(T)}{\partial T} \frac{1}{L_D(T)} = \frac{q_2 R_2}{L_D(T)} + \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} \\ \therefore \frac{\partial L_D(T)}{\partial T} &= g \frac{q_1 R_1 e^{gT}}{r-g} + \frac{R_1 e^{gT}}{r-g} \frac{\partial q_1}{\partial T} - \emptyset A q_1^{\emptyset-1} \frac{\partial q_1}{\partial T} \\ &= \left(g + \frac{g}{\emptyset - 1} \right) \frac{q_1 R_1 e^{gT}}{r-g} - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} A q_1^{\emptyset} = \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} L_D(T) \end{aligned} \quad (11)$$

또한, (10)식에서 $\frac{\partial q_1}{\partial T} \frac{1}{q_1} = \frac{g}{\emptyset - 1}$

즉, 토지소유자의 현 상태로 이용할 때의 순이익의 개발업자의 투자가치에 대한 비율에 투자가치의 성장률을 포함한 가치가 이자율과 동등해 질 때 거래가격에 관계없이 양자의 총 잉여이익이 최대가 된다. (11)식을 충족할 때 (T^*) 최상의 이익은 최적의 거래시기이며 이것은 (9)식과 같아진다. 또한 2차 미분의 조건은 다음과 같이 성립한다.

$$\frac{\partial^2(\pi_S(0) + \pi_D(0))}{\partial T^2} = -\left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing - 1}\right)^2 L_D(T) < 0$$

III. 토지소유자와 개발업자의 최적의 분석

토지 소유자는 “토지소유자의 이익”을 최대하기 위한 최적의 매각시기와 매각가격이 되도록 교섭을 하게 되고 또한 개발업자도 “개발이익”을 최대하기 위한 최적의 구입, 개발시기와 구입가격이 되도록 교섭을 하게 된다. 이 장에서는 양자가 구하고자 하는 최적시기와 가격의 관계를 각각의 입장에서 분석하고자 한다.

1. 양자가 구하는 거래 시기

1) 토지소유자의 최적 매각시기

“토지 소유자의 이익”을 최대하기 위한 최적 매각 시기는 임의의 매각가격 $P_S(T_S)$ 을 부여하여 (3)식을 T 로 미분하여 0이 되게 함으로 인해 얻게 되는 (12a)식이 성립하는 때이다.

$$\frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} = q_2 R_2 e^{-r T_S} - r P_S(T_S) e^{-r T_S} + \frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} e^{-r T_S} = 0 \quad (12)$$

$$\therefore r P_S(T_S) = q_2 R_2 + \frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} \quad (12a)$$

즉, (12a)식의 좌변은 매각을 연기했을 때의 손실이며 우변은 연기했을 때의 이익이 된다. 이것이 같을 때에 최대의 이익이 달성하게 된다. 2차 미분의 조건은 아래의 각주와 같이 성립한다⁹⁾. (12a)식을 정리하면

$$P_S(T_S) = P_S(0) e^{h T_S} \quad \therefore \frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} = h P_S(0) e^{h T_S} \quad \text{이 되므로 (13)식이 되어 최적매각시}$$

9) 본문의 (12)식의 2차 미분은 다음의 (1)식과 같이 되며 가운데변의 제1항은 본문 (12)식의 1차 미분에서 0, 제2항은 $\frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} = h P_S e^{h T_S}$, $\frac{\partial^2 P_S(T_S)}{\partial T_S^2} = h^2 P_S e^{h T_S}$ 을 대입하여 정리하면 (1)식 우변과 같이 되며 2차 미분의 조건을 충족하게 된다.

기가 현시점(0)에 보면 장래 ($T_S > 0$)이 되어 매각가격에 의해 변화하는 것을 알 수 있다.

$$e^{hT_S} = \frac{1}{r-h} \frac{q_2 R_2}{P_S(0)} > 1 \quad \therefore T_S = \frac{1}{h} \log \left(\frac{1}{r-h} \frac{q_2 R_2}{P_S(0)} \right) > 0 \quad (13)$$

(13)식을 $P_S(0)$ 으로 미분하면 (14)식이 되기 때문에 매각가격 $P_S(0)$ 이 높아지게 되면 최적매각 시기는 빨라지게 되고 $P_S(0)$ 이 높을수록 매각시기의 변화는 작아지는 것을 알 수 있다.

$$\frac{\partial T_S}{\partial P_S(0)} = \frac{1}{h} \frac{(r-h)P_S(0)}{q_2 R_2} \frac{\partial \frac{q_2 R_2}{(r-h)P_S(0)}}{\partial P_S(0)} = -\frac{1}{hP_S(0)} < 0 \quad (14)$$

또한 2차 미분의 조건은 다음과 같이 된다.

$$\frac{\partial^2 T_S}{\partial P_S(0)^2} = \frac{1}{hP_S(0)^2} > 0 \quad (14a)$$

2) 개발업자의 최적 구입·개발시기

“개발업자의 이익”이 최대가 되기 위한 최적구입·개발시기는 임의의 구입가격 $P_D(T_D)$ 을 부여하여 (5)식을 T_D 로 미분하여 0이 되게 함으로 인해 얻게 되는 (15a)식이 성립하는 때이다.

$$\frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} = e^{-rT_D} \left(rP_D(T_D) - \frac{\partial P_D(T_D)}{\partial T_D} - rL_D(T_D) + \frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} \right) = 0 \quad (15)$$

$$\therefore rL_D(T_D) = \left(rP_D(T_D) - \frac{\partial P_D(T_D)}{\partial T_D} \right) + \frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} \quad (15a)$$

즉, (15a)식의 우변은 구입, 개발을 연기할 때의 손실이며 우변 제1항()안의 토지구입 연기에 따른 이익, 제2항은 연기에 의한 투자가가치가 증가하는 이익이다. 이것이 같아질 때에 최대의 이익을 달성하게 된다. 2차 미분의 조건은 아래의 각주와 같이 성립 한다¹⁰⁾.

$$\begin{aligned} \frac{\partial^2 \pi_S(0)}{\partial T_S^2} &= -r \left(q_2 R_2 - rP_S(T_S) + \frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} - \frac{\partial V_{SD}(0)}{\partial T_S} \right) e^{-rT_S} \\ &+ \left(-r \frac{\partial P_S(T_S)}{\partial T_S} + \frac{\partial^2 P_S(T_S)}{\partial T_S^2} \right) e^{-rT_S} = -hP_S e^{-(r-h)T_S} (r-h) < 0 \end{aligned} \quad (1)$$

$$r = \frac{(r-h)P_D(T_D)}{L_D(T_D)} + \frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} \frac{1}{L_D(T_D)} = \frac{(r-h)P_D(0)e^{hT_D}}{L_D(0)e^{\frac{\varnothing g}{\varnothing-1}T_D}} \quad (16)$$

$$+ \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} e^{\left(h - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1}\right)T_D} = \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1}\right) \frac{L_D(0)}{(r-h)P_D(0)} < 1$$

$$\left(h \leq g \therefore h - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} < 0, \text{ 11식에서 } r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} > 0\right)$$

(15a)식을 정리하면 (16a)식과 같이 되며 최적구입, 개발시기가 현 시점(0)을 기준으로 장래 ($T_D > 0$)가 되며 구입가격에 의해 변화하는 것을 알 수 있다.

$$T_D = \frac{1}{h - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1}} \log_e \left(\left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) \frac{L_D(0)}{(r-h)P_D(0)} \right) > 0 \quad (16a)$$

(16a)식을 $P_D(0)$ 로 미분하면 (17)식과 같이 되므로 구입가격 $P_D(0)$ 이 높아지게 되면 최적구입, 개발시기는 늦어지게 되고 $P_D(0)$ 이 크면 클수록 최적구입, 개발시기의 변화는 작아지는 것을 알 수 있다.

10) 본문 (15)식의 1차 미분은 $\frac{\partial P_D(T_D)}{\partial T_D} = hP_D e^{hT_D}$ 및 본문 (11)식에서 설명한

$$\frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} = \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} L_D(T_D) \text{을 이용하면 아래 (2)식과 같이 된다.}$$

$$\frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} = e^{-rT_D} \left(rP_D(T_D) - \frac{\partial P_D(T_D)}{\partial T_D} - rL_D(T_D) + \frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} \right) \quad (2)$$

$$= (r-h)P_D e^{-(r-h)T_D} - \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) L_D(T_D) e^{-rT_D} = 0$$

따라서 2차 미분의 조건은 (3)식과 같이 성립한다.

$$\frac{\partial^2 \pi_D(0)}{\partial T_D^2} = -(r-h)^2 P_D e^{-(r-h)T_D} + \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right)^2 L_D(T_D) e^{-rT_D}$$

여기에서 (2)식으로부터 얻어지는

$$(r-h)P_D e^{-(r-h)T_D} = \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) L_D(T_D) e^{-rT_D} \text{을 대입하여 (3)과 같이 되며 2차 미분의 조건이 성립한다.}$$

$$\frac{\partial^2 \pi_D(0)}{\partial T_D^2} = -(r-h) \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) L_D(T_D) e^{-rT_D} + \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right)^2 L_D(T_D) e^{-rT_D} \quad (3)$$

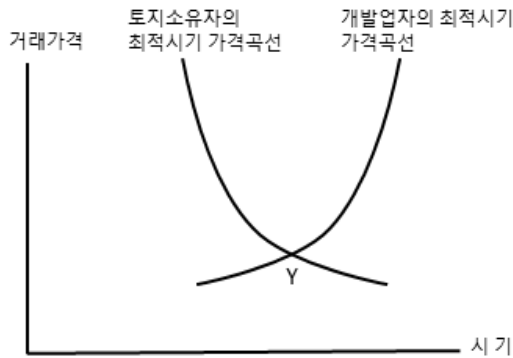
$$= \left(r - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) L_D(T_D) e^{-rT_D} \left(h - \frac{\varnothing g}{\varnothing-1} \right) < 0$$

$$\begin{aligned} \frac{\partial T_D}{\partial P_D(0)} &= \frac{1}{h - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}} \frac{(r-h)P_D(0)}{\left(r - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}\right)L_D(0)} \frac{\partial \left(r - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}\right) \frac{L_D(0)}{(r-h)P_D(0)}}{\partial P_D(0)} \\ &= \frac{1}{h - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}} \frac{(r-h)P_D(0)}{\left(r - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}\right)L_D(0)} \left(- \frac{\left(r - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}\right)L_D(0)}{(r-h)P_D(0)^2} \right) = \frac{1}{\left(h - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}\right)P_D(0)} > 0 \end{aligned} \quad (17)$$

또한 2차 미분의 조건은 다음과 같이 된다.

$$\frac{\partial^2 T_D}{\partial P_D(0)^2} = \frac{1}{\left(\frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} - h\right)P_D(0)^2} < 0 \quad (17a)$$

지금까지의 거래가격과 최적거래시기의 관계는 [그림1]과 같이 나타낼 수 있다.



[그림 1] 거래가격과 최적시기의 관계

토지소유자의 경우에 매각가격이 높으면 높을수록 최적 매각시기는 빨라지게 되고 개발업자의 경우에는 구입가격이 높으면 높을수록 최적구입, 개발시기가 늦어지게 되는 것을 나타낸다.

2. 교차점 분석

[그림1]에서 교차점 Y의 의미를 정리하자면 토지소유자와 개발업자의 최적시기, 가격곡선은 각각의 가격을 기초로 하여 최적매각시기 또는 구입, 개발 시기를 구한 값이며 각매각시

기 또는 구입·개발시기를 기초로 하여 각 주체의 이익을 최대로 하기 위해 구한 값은 아니다. 그 교차점 Y 점은 이 거래가격을 기초로 한 개발업자와 토지소유자의 최적시기가 동일하다는 것을 나타내는 것뿐이며 Y 점이 안정적인 균형점을 나타내는 것은 아니다. 당연히 토지소유자에 입장에서는 Y 점이 높은 가격이 유리하지만 개발업자의 입장에서는 Y 점이 낮은 가격이 유리하다. 그러므로 가격은 상호간에 교섭에 의해 결정되어진다.

교차점 Y 가 확정적인 답을 나타내고 있는 것이 아니라는 것을 명확하게 하기 위해 교차점 Y 가 토지소유자의 보유가치보다 낮은 가격일 가능성이 있다는 것을 아래에 나타내고 있다. 확정적인 답이 보유가치보다 낮은 가능성은 없기 때문이다.

교차점 Y 에 있어서는 $T_S = T_D$, $P_S(T_S) = P_D(T_D)$ 이며 (13)식, (16)식으로부터 다음과 같은 식을 얻게 된다.

$$P_S(T_S) = \frac{q_2 R_2}{r-h} = P_D(T_D) \frac{r - \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1}}{r-h} L_D(T_D) \quad (18)$$

한편 보유가치는 $V_{SD}(0) = \int_0^{T_{SD}} q_2 R_2 e^{-rt} dt + L_{SD}(T_{SD}) e^{-r T_{SD}}$ (3)식 이므로 최적시기의 조건은 (19)식과 같이 된다.

$$r = \frac{q_2 R_2}{L_{SD}(T_{SD})} + \chi \quad \text{또한} \quad \chi = \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} \quad (19)$$

최적개발시기에서 개발 토지의 가치는 (20)식이 된다.

$$L_{SD}(T_{SD}) = \frac{q_2 R_2}{r - \chi} \quad (20)$$

(18)식의 (T_S)시점의 교차점 Y 의 매각가격 $P_S(T_S)$ 와 보유가치 $V_{SD}(T_S)$ 를 비교 분석해 보면 $T_S \geq T_{SD}$, $r > h$ 이며 T_S 시점에서의 개발 토지의 가치와 보유가치는 동일하므로 (21)식과 같이 된다.

$$P_S(T_S) = \frac{q_2 R_2}{r-h} < \frac{q_2 R_2}{r-\chi} e^{r(T_S - T_{SD})} = L_{SD}(T_S) = V_{SD}(T_S) \quad (21)$$

이러한 경우에는 교차점의 가격은 반드시 토지소유자의 보유가치보다 밑에 형성이 된다.

$T_S < T_{SD}$ 일 때에 보유가치 $V_{SD}(T_S)$ 는 (22)식과 같이 된다.

$$\begin{aligned} V_{SD}(T_S) &= \int_{T_S}^{T_{SD}} q_2 R_2 e^{-r(t-T_S)} dt + \frac{q_2 R_2}{r-\chi} e^{-r(T_{SD}-T_S)} \\ &= \frac{q_2 R_2}{r} (1 - e^{-r(T_{SD}-T_S)}) + \frac{q_2 R_2}{r-\chi} e^{-r(T_{SD}-T_S)} \end{aligned} \quad (22)$$

이것을 Y 점의 가격과 비교하여 (23)식이 성립될 때 그 값은 크게 형성된다.

$$\begin{aligned} P_S(T_S) &= \frac{q_2 R_2}{r-h} < V_{SD}(T_S) = \frac{q_2 R_2}{r} (1 - e^{-r(T_{SD}-T_S)}) + \frac{q_2 R_2}{r-\chi} e^{-r(T_{SD}-T_S)} \\ \therefore \frac{h}{r(r-h)} &< \frac{\chi}{r(r-\chi)} e^{-r(T_{SD}-T_S)} \\ T_{SD} - T_S &\leftarrow \frac{1}{r} \log \left(\frac{h}{\chi} \cdot \frac{r-\chi}{r-h} \right) > 0 \end{aligned} \quad (23)$$

즉, 교차점 Y 의 가격이 보유가치보다도 작아지는 경우가 있을 수 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 교차점 Y 가 확정적인 답을 나타내고 있지 않고 있다는 것을 명확하게 밝혔으며 이하의 분석에서는 교차점 Y 에 국한하지 않고 토지의 거래가격은 양자의 보유가격에 기초를 두고 상호간에 교섭에 의해 결정되어진다는 것을 전제로 하여 분석한다.

3. 거래의 유보가격

유보가격은 거래에 있어서 거래를 할까 하지 않을까에 대한 기준이 되는 가격이 되며 토지소유자의 유보가격은 매각해도 좋다고 생각하는 시점의 하한가이며 개발업자는 매입해도 좋다고 생각하는 시점의 상한가에 해당한다. 유보가격의 결정은 상호간에 경쟁조건에 의해서 결정된다. 경쟁이 없는 경우(쌍방 독점시장) 토지소유자의 유보가격은 보유가치(공급가격)가 되고 개발업자의 유보가격은 투자가치(수요가격)가 된다. 하지만 경쟁이 있는 시장에 있어서는 토지소유자의 유보가격은 보유가치보다 높게 되고 개발업자의 유보가격은 투자가치보다 낮아지게 된다. 완전경쟁시장은 시장에 참가할 수 있는 모든 주체의 유보가격이 동일(일물일가)하게 된다. 토지시장은 불완전한 시장이며 각 주체의 유보가격은 공급가격(보유가치), 수요가격(투자가치)에 있어서 상대적으로 괴리가 발생한다.

개발업자의 유보가격이 토지소유자의 유보가격을 상회할 때에 거래가 성립한다. 거래의 교섭은 이러한 가운데 이루어지지만 [그림1]에 나타난 것처럼 토지소유자와 개발업자는 거래 가격 뿐만이 아니라 거래시기에도 중점을 두고 있다. 아래 분석에서는 거래가격과 거래 시기

를 고려한 분석을 하기 위해 [그림1]의 위에 이익곡선을 추가하여 거래의 교섭을 분석하고자 한다.

4. 동등 이익곡선

거래가격이 교차점 Y 이외의 수준에 있을 때에는 양자의 최적 거래 시기 다르게 된다. 토지소유자는 최적시기, 가격곡선의 위에 있을수록 이익이 커지게 되고 개발업자는 최적시기, 가격곡선의 아래에 있을수록 이익이 커지게 된다. 어떤 거래가격도 최적거래시기와 최적시기, 가격곡선상의 점의 위치에 있지만 거래시기가 거기에서부터 달라지게 되면 그 점과 동등한 이익을 얻기 위해서 토지소유자의 입장에서는 거래가격이 높아져야할 필요가 있으며 반대로 개발업자의 입장에서는 거래가격이 낮아져야만 할 것이다. 최적시기, 가격곡선상의 어느 점에 있는 이익과 동등의 이익을 얻을 수 있는 거래시기와 거래가격의 조합의 점의 합계가 “동등이익곡선”이며 이 곡선을 사용하여 거래의 교섭을 분석할 수가 있다.

1) 토지소유자의 동등 이익곡선

토지소유자의 동등이익곡선은 최적시기·가격곡선상의 임의의 점[그림2의 X_1]에 있어서 토지소유자의 이익과 동등한 이익이 되는 거래시기와 거래가격의 조합을 나타내는 X_1 을 통과하는 실선과 같은 곡선이다. 동등이익곡선의 형태는 토지소유자의 이익(3)식을 T_S 와 $P_S(0)$ 를 전미분하여 0으로 만들어서 얻을 수 있다.

$$\begin{aligned} d\pi_S(0) &= \frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} dT_S + e^{-(r-h)T_S} dP_S(0) = 0 \\ \frac{dP_S(0)}{dT_S} &= \frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} e^{(r-h)T_S} \end{aligned} \quad (24)$$

최적시기·가격곡선상은 각 매각가격에 대하여 $\pi_S(0)$ 이 최대치가 되는 최적매각시기(T_S^*)을 나타내는 $\left(\frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} = 0\right)$ 이므로 각 매각가격에 있어서 최적매각시기 (T_S^*)를 중심으로 하여 다음과 같이 분석이 가능하다.

$$\text{if } T_S < T_S^* \quad \frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} > 0 \quad \therefore \quad \frac{dP_S(0)}{dT_S} > 0$$

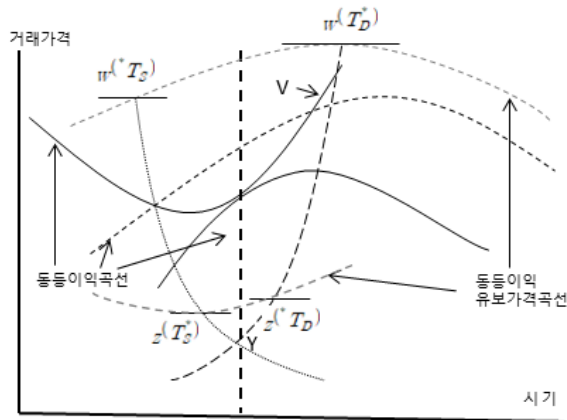
$$\text{if } T_S > T_S^* \frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} < 0 \quad \therefore \frac{dP_S(0)}{dT_S} < 0 \quad (25)$$

따라서 토지소유자의 동등이익곡선은 각 매각가격에 있어서 최적시기 X_1 을 하한선으로 하여 볼록하게 곡선을 이루고 있다.

2) 개발업자의 동등 이익곡선

개발업자의 동등이익곡선은 최적시기·가격곡선상의 임의의 점[그림2의 X_2]에 있어서 토지소유자의 이익과 동등한 이익이 되는 거래시기와 거래가격의 조합을 나타내는 X_2 를 통과하는 실선과 같은 곡선이다. 동등이익곡선의 형태는 토지소유자의 이익(5)식을 T_D 와 $P_D(0)$ 를 전미분하여 0으로 만들어서 얻을 수 있다.

$$\begin{aligned} d\pi_D(0) &= \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} dT_D + e^{-(r-h)T_D} dP_D(0) = 0 \\ \frac{dP_D(0)}{dT_D} &= \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} e^{(r-h)T_D} \end{aligned} \quad (26)$$



[그림 2] 양자의 동등이익 곡선

최적시기·가격곡선상은 각 구입가격에 대하여 $\pi_D(0)$ 이 최대치가 되는 최적구입시기(T_D^*)을 나타내는 $\left(\frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} = 0\right)$ 이므로 각 구입가격에 있어서 최적구입시기 (T_D^*)를 중심으로 하여 다음과 같이 분석이 가능하다.

$$\begin{aligned}
& \text{if } T_D < T_D^* \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} > 0 \quad \therefore \frac{dP_D(0)}{dT_D} > 0 \\
& \text{if } T_D > T_D^* \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} < 0 \quad \therefore \frac{dP_D(0)}{dT_D} < 0
\end{aligned} \tag{27}$$

따라서 개발업자의 동등이익곡선은 각 구입가격에 있어서 최적시기 X_2 를 상한선으로 하여 볼록하게 곡선을 이루고 있다.

3) 양자의 동등 이익곡선의 접점

[그림2]의 실선이 양자의 최적시기·가격곡선상의 임의의 점 X_1 , X_2 에 기초하여 동등이익곡선을 나타내고 있다. 물론 동등이익곡선은 무수하게 존재한다. 토지소유자의 임의의 점 X_1 을 하한선으로 하여 동등이익곡선은 수많은 개발업자의 동등이익곡선 V 점과 교차하지만 X_2 점을 상한선으로 하는 동등이익곡선과 X 에서 만나게 된다. 이와 같이 개발업자의 임의의 점 X_2 을 상한선으로 하여 동등이익곡선은 수많은 토지소유자의 동등이익곡선과 교차하지만 X_1 점을 하한선으로 하는 동등이익곡선과 X 에서 만나게 된다.

즉 토지소유자의 임의의 점 X_1 의 때에 이익을 보장해 주면서 개발업자의 이익이 최대가 되는 것은 접점 X 이며, 개발업자 임의의 점 X_2 의 때에 이익을 보장해 주면서 토지소유자의 이익이 최대가 되는 것은 접점 X 이다. 따라서 접점 X 는 최적점이 되며 다음과 같은 명제가 성립된다.

(명제2) 토지소유자와 개발업자의 모든 동등이익곡선의 접점은 거래가격에 관계없이 동일한 시기가 되며 최적점이 된다.

(증명) 토지소유자의 동등이익곡선의 접선(24)식 $\frac{dP_S(0)}{dT_S} = \frac{\partial \pi_S(0)}{\partial T_S} e^{(r-h)T_S}$ 과 개발업자의 동등이익곡선의 접선(26)식 $\frac{dP_D(0)}{dT_D} = \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D} e^{(r-h)T_D}$ 은 접점에 있어서는 양자가 동일한 $\frac{dP_S(0)}{dT_S} = \frac{\partial \pi_D(0)}{\partial T_D}$ 이므로 이러한 식에 (12)식과 (15)식을 대입하여 정리하면 (28)식이 성립된다.

$$\begin{aligned}
 & -e^{(r-h)T_S}(q_2R_2e^{-rT_S} - (r-h)P_S e^{-(r-h)T_S}) = e^{(r-h)T_D} \\
 & \times \left((r-h)P_D e^{-(r-h)T_D} - \left(rL_D(T_D) - \frac{\partial L_D(T_D)}{\partial T_D} \right) e^{-rT_D} \right) \quad (28)
 \end{aligned}$$

접점에 있어서는 $P_S = P_D, T_S = T_D (= T^*$ 라 한다.)이므로 (28)식은 정리된 (29)식이 성립한다.

$$r = \frac{q_2R_2}{L_D(T^*)} + \frac{\partial L_D(T^*)}{\partial T^*} \frac{1}{L_D(T^*)} = \frac{q_2R_2}{L_D(T^*)} + \frac{\emptyset g}{\emptyset - 1} \quad (29)$$

이 식은 최상의 이익이 되는 (9)식과 동일하게 된다. 즉, 동등이익곡선이 접하는 것은 최상이익과 동일한 거래가격 (P_S, P_D)이 제거되어 있기 때문에 거래가격에 관계없이 모든 T^* 선 위에 존재하게 된다.

또한 토지소유자의 유보가격을 최적시기·가격곡선상의 $z(T_S^*)$ 로 하고, 개발업자의 유보가격을 최적시기·가격곡선상의 $w(T_D^*)$ 로 하면 이것을 기초로 하여 만들어진 동등이익곡선을 동등이익유보가격곡선이라고 한다. 이런 동등이익유보가격곡선의 사이에는 교섭이 이루어지게 된다.

IV. 교섭을 통한 실증분석

교섭은 거래가격 뿐만 아니라 거래 시기에 대해서도 이루어지게 되므로 복잡한 관계를 형성하고 있다. 교섭의 순서에 대해서는 다음을 2가지를 고려해 볼 수 있다.

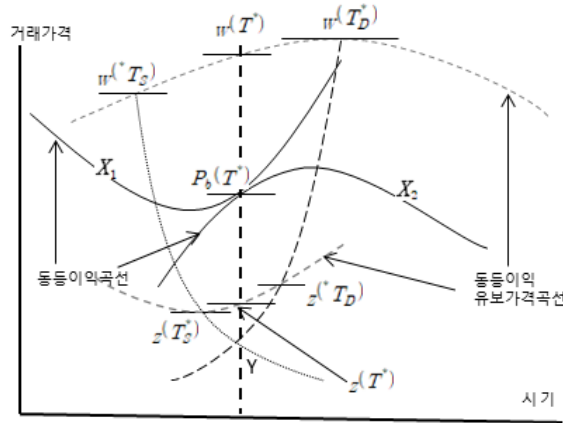
첫 번째는, 양자의 이익이 최대가 되는 최상의 이익을 거래 시기를 합의하여 거래 시기 있어서 거래가격을 동등이익 유보가격곡선으로부터 구하게 되는 교섭을 하게 된다.

두 번째로는, 양자의 유보가격에 기초하여 가격의 교섭을 하여 잠정적인 거래가격을 정하고 그 가격에 있어서 양자의 최적거래시기를 조정하는 교섭을 행하게 된다.

1. 거래 시기 교섭

양자의 이익이 최대가 되는 거래 시기인 최상의 이익식이 성립하는 시기는 (9)식이며 거래 시기를 이 시기로 하는 것은 양자의 합의를 도출해 내기는 쉬운 일이다.

이것이 성립하는 최적시기 T^* 에서 거래가격의 교섭이 이루어진다. 교섭은 양자의 유보가격의 사이에서 이루어지게 되지만 T^* 선상에서의 양자의 유보가격은 동등이익 유보가격곡선과 T^* 선의 교차점 $z(T^*)$ 와 $w(T^*)$ 가 된다.



[그림 3] 거래시기를 결정한 교섭

거래가격에 관한 교섭은 상호간에 유보가격등의 정보를 갖는 완전정보하에서 이루어지는 것으로 하여 Robinstain(1982)의 모델을 적용하면 교섭에 있어서 할인인자를 토지소유자 δ_S , 개발업자 δ_D 로 하면 교섭에 대한 산식은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\text{토지소유자가 우선일 경우 } P_b(T^*) = \frac{(1 - \delta_D)w(T^*) + \delta_D(1 - \delta_S)z(T^*)}{1 - \delta_D\delta_S} \quad (30)$$

$$\text{개발업자가 우선일 경우 } P_b(T^*) = \frac{\delta_S(1 - \delta_D)w(T^*) + (1 - \delta_S)z(T^*)}{1 - \delta_D\delta_S} \quad (31)$$

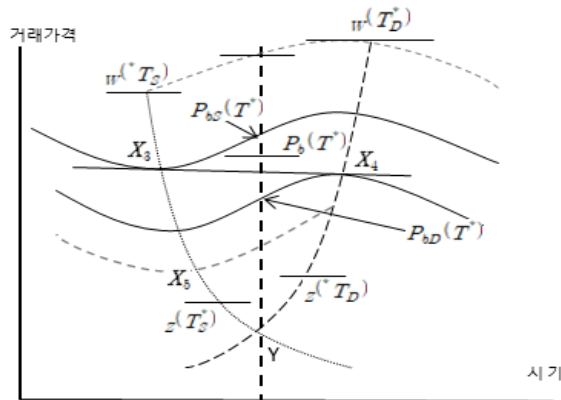
할인인자가 양자모두 제한 없이 1에 가까워질 때 교섭의 결과가 양자의 유보가격의 중간 점이 되고 할인인자가 상대보다 큰 경우에는 교섭의 결과는 자기에게 있어서는 유리하게 된다. 동일한 경우라 하더라도 1에서부터 멀어지게 되면 우선적으로 유리한 상황이 된다.

여기에서는 이러한 조건에 의해서 결정되어진 교섭의 결과를 $P_b(T^*)$ 로 하여 [그림3]으로 표현하였다. 이 교섭의 결과에서는 토지소유자가 X_1 점에서 달성하는 이익과 동일하게 되고 개발업자가 X_2 점에서 달성하는 이익과 동일하게 된다.

2. 거래가격 교섭

이 장에서는 거래가격의 교섭이 우선적으로 이루어지고 각각의 최적거래시기에 기초하여 조정이 이루어지는 경우를 [그림4]에서 표현하고 있다.

토지소유자는 거래가격의 상한에 대하여 개발업자의 동등이익유보가격곡선과 자신의 최적시기·가격곡선이 교차하는 점을 $w^*(T_S)$ 라고 생각하고, 개발업자는 거래가격의 하한에 대하여 토지소유자의 동등이익유보가격곡선과 자신의 최적시기·가격곡선이 교차하는 점을 $z^*(T_D)$ 라고 생각하게 된다.



[그림 4] 거래가격을 결정한 교섭

1) 최초의 거래가격에 관한 교섭

최초에 이루어지는 교섭은 토지소유자가 생각하는 거래가격의 상한 $w^*(T_S)$ 과 개발업자가 생각하는 거래가격의 하한 $z^*(T_D)$ 의 사이에서 이루어지게 된다.

교섭은 이전과 동일하게 Robinstain(1982)모델의 완전정보이론에 의해 이루어지는 것으로 하여 그것에 의해 잠정적으로 교섭의 결과를 [그림4]의 직선 X_3 , X_4 로 표기하였다. 또한 잠정적인 교섭의 결과는 $w^*(T_S)$ 와 $z^*(T_D)$ 을 (30)식과 (31)식의 양자의 유보가격에 대입한 값이 된다.

2) 최초의 교섭결과에 대한 거래시기의 조정

최초의 교섭의 결과가 거래시기의 조정을 통해서 어느 정도 수정이 될 가능성이 있는지를

분석하고자한다.

최초의 잠정적인 교섭의 결과에 대해서는 토지소유자의 최적매각시기 (X_3)와 개발업자의 매입 시기 (X_4)는 상호간에 다르게 된다.

토지소유자의 X_3 의 상황에 있는 이익과 동등한 이익을 보장한 개발업자의 이익을 최대가 되도록 한다면 개발업자의 동등이익곡선이 X_3 을 통과하는 토지소유자의 동등이익곡선과 접하는 지점 $P_{bS}(T^*)$ 에서 개발업자의 이익이 최대가 된다. 토지소유자의 X_3 의 요구를 받아들이지 않을 수 없을 때 개발업자는 $P_{bS}(T^*)$ 의 지점에서 거래할 것을 제안하고 토지소유자는 이것을 수락하게 된다. $P_{bS}(T^*)$ 의 지점은 (명제2)에서 최적지점이 되며 최상의 이익에 있어서 최적거래시기이다.

다음으로 개발업자 X_4 의 상황에 있는 이익과 동등한 이익을 보장한 토지소유자의 이익을 최대가 되도록 한다면 토지소유자의 동등이익곡선이 X_4 을 통과하는 개발업자의 동등이익곡선과 접하는 지점 $P_{bD}(T^*)$ 에서 토지소유자의 이익이 최대가 된다. 개발업자의 X_4 의 요구를 받아들이지 않을 수 없을 때 토지소유자는 $P_{bD}(T^*)$ 지점에서 거래할 것을 제안하고 개발업자는 이것을 수락하게 된다. 이 지점도 (명제2)에서 최적지점이 되며 최상의 이익과 동일하게 된다.

두 번째의 교섭에 있어서 X_3 과 X_4 의 어느 쪽을 택할지는 교섭력이 크게 차이가 없는 경우에 있어서는 다음과 같이 X_3 또는 X_4 의 거래시기의 조정에 대신하여 X_3 보증의 경우가격 $P_{bD}(T^*)$ 과 X_4 보증의 경우가격 $P_{bS}(T^*)$ 의 사이에서 이루어지는 것이 가능하게 된다. 거래시기의 교섭을 가격의 교섭으로 전환한 것이 된다. 그 교섭도 Robinstain(1982)모형을 응용하여 가능하다. 이것을 [그림4]에 $P_B(T^*)$ 으로 표기하고 있다.

결과적으로 거래가격을 선행하는 경우와 거래 시기 선행하여 교섭하는 경우와 유사한 결과를 얻게 된다.

V. 결 론

이 연구에서는 토지시장의 거래에 있어서 거래가격 뿐만이 아니라 거래 시기를 동시에 교섭을 통해 이루어지는 경우를 비교분석하였다.

먼저 양자에 있어서 거래의 최상의 이익을 검토한 결과 거래가격은 관계없이 거래시기만

이 결정되어진다. 즉 거래가격은 이익의 배분을 나타내는 것이며 이익의 합에 영향을 주는 것이 아니라는 것을 증명하였다.

각 주체의 최적행동을 검토하여 토지소유자, 개발업자의 거래가격과 최적거래시기의 조합을 나타내는 최적시기·가격곡선을 도출하고 최적시기·가격곡선상의 임의의 점과 동일한 이익을 갖는 거래시기와 거래가격의 조합의 집합인 동등이익곡선을 합하여 도출하고 거래가격과 거래시기를 동시에 교섭하는 것이 가능한 논리를 이론적으로 정리하였다. 그리고 양자의 동등이익곡선이 접하는 점은 최상의 이익의 결과와 동일하다는 분석을 명확히 하였다(명제2).

교섭에 있어서는 2가지의 경우를 들어서 분석하였다. 하나는 최상의 이익의 거래 시기를 먼저 정하여 그 거래 시기에 있어서 유보가격과의 사이에서 가격의 교섭을 분석하였다. 다른 하나는 거래가격의 교섭을 우선적으로 행하고 잠정적으로 결정한 거래가격에 대하여 거래 시기에 관한 조정을 하는 것이다. 거래시기의 조정의 가능성을 분석한 결과 잠정적으로 결정된 거래가격에서 양자의 최적거래 시기는 서로 다르지만 한편으로는 최적거래시기에서의 이익을 보장받으면서 또 하나의 이익을 최대한으로 하는 지점이 최상의 이익을 달성하는 최적거래시기가 되는 것을 나타낸다. 한편 이익에 대한 보장이 어려운 경우에는 거래시기의 조정을 가격의 교섭하는 방향으로 전환하는 방법에 대해서도 분석하였다.

이러한 교섭결과는 무엇보다도 최상의 이익을 위한 교섭의 결과라는 것을 분석을 통하여 명확하게 하였다.

이상과 같이 매각시기와 구입 시기를 병행하여 분석하고 토지거래의 거래시기와 가격의 최적화를 분석한 결과로써 이러한 분석은 각 주체의 입장에서는 필요한 시기에 상호간에 희망하는 이익에 대한 합의를 유도 할 수 있는 이론적인 분석 결과이다. 이와 같이 토지거래에 있어서 이론적인 구조를 분석을 통하여 명확하게 밝히게 된 것은 이 연구가 사회적, 경제적으로 시사 하는 의미가 있다고 하겠다.

토지소유자와 개발업자가 실현하는 이익을 고려 할 때에 많은 공공투자의 효과에도 영향을 미치며 이러한 활용(과세)에 의해 토지가격을 낮추게 되는 가능성이 있으며 이것은 주택시장에 긍정적인 영향을 기대할 수 있으며 이러한 연구는 향후 토지시장과 주택시장의 상호 관련성에 대하여 추가적인 연구가 필요할 것이다.

다만, 이 연구에서는 토지거래의 가격과 시기에 대하여 이론적으로 명확하게 분석하였지만 어느 정도까지의 수준에서 최상의 이익이 결정되는지에 대한 모든 시장을 분석한 것은 아니므로 추가적인 연구가 필요하다.

〈참고문헌〉

- 김행조, “일본의 부동산 버블에 대한 고찰”, 『대한부동산학회지』, 제35권, 제3호, 대한부동산학회, 2017
- 김행조, “Option 이론을 통한 토지 이용방법이 지가에 미치는 영향분석”, 『대한부동산학회지』, 제37권, 제3호, 대한부동산학회, 2019
- 서광채, “실물옵션을 이용한 개발예정부동산의 감정평가모형 구축 및 최적 임계점 영향요인의 효과분석: 만기무한의 아메리카형 옵션모형을 중심으로”, 『감정평가학 논집』, 제18권 제2호, 한국감정평가학회, 2019.
- 野口悠紀雄, 『土地の経済学』, 日本経済新聞社, 1989.
- 金本良嗣, 『土地税制の土地供給阻害効果と地価』三輪・西村編『日本の株価・地価』東京大学出版会, 1990.
- 前川俊一・曹雲珍, 住宅流通市場における売り手と仲介業者間のエージェント問題, 『應用經濟學研究』, 第2巻, 日本應用經濟學會, 2010.
- Arnott, R. J. and F. D. Lewis. (1979), “The Transition of Land to Urban Use”, Journal of political Economy, 87.
- Anderson, J. E. (1986) “Property taxes and the timing of urban land development”, Regional Science and Urban Economics, 16.
- Lippman, S. and J. McCall (1976), “The Economics of Job Search : A Survey”, Economic Inquiry, Vol. 14
- Rubinstain, A.(1982), “Perfect Equilibrium in a Bargaining Model”, Econometrica 50.

〈투고(접수)일자 2020.08.15. 심사(수정)일자 2020.09.22. 게재확정일자 2020.09.28.〉

지식산업센터 지원시설이 업무지원 만족도에 미치는 영향에 관한 연구

- G밸리를 중심으로 -

정택수* · 최민섭**

A Study on the Effect of Work Support Satisfaction on Knowledge Industry Center Support Facilities

- Focused on the G valley -

Jung, Taig Soo · Choi, Min Seub

목 차

- | | |
|--|---|
| I. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 변수 선정 및 조작적 정의
2. 연구모형 및 가설설정 |
| II. 이론적 고찰
1. G밸리 지식산업센터 지원시설의 현황
2. 업무지원 만족도
3. 주요 선행연구 검토 및 연구의 차별성 | IV. 실증분석
1. 설문 응답자의 일반적 특성
2. 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석
3. 상관관계분석
4. 연구모형 및 가설 검증 |
| III. 연구설계 | V. 결론 |

ABSTRACT

This study recognized problems that are repeated and sustained in support facilities in G Valley Knowledge Industry Center and conducted research to find alternatives to improve them. For this purpose, variables that affect satisfaction level of work support were selected using existing prior research and expert FGI, and research models and hypotheses were set. In addition, a survey was conducted on employees working for companies operating in the G Valley Knowledge Industry Center for research model and hypothesis verification, and 607 copies were selected as valid samples and used as data for empirical analysis.

The main results of the empirical analysis conducted using multiple regression analysis are summarized as follows. First, the support facilities that have the greatest impact on the satisfaction of work support were found to be public community facilities. Second, it was found that the satisfaction level of work support had a significant impact on the work facilities. Third, the support facilities used for personal reasons of the employees of the tenant companies did not have much influence on the satisfaction of the work support.

* 정희원, 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정(mojoo9000@naver.com, 주저자)

** 정희원, 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수(choi@svu.ac.kr, 교신저자)

Based on the above major results, a policy alternative was proposed to improve the problems repeated and continued in support facilities in the G Valley Knowledge Industry Center.

Keywords : G valley, Knowledge industry center, support facility, Work support satisfaction, Multiple regression analysis

【국문요약】

본 연구는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에서 반복·지속되고 있는 문제점을 인식하고 이를 개선할 수 있는 대안을 찾는 연구의 필요성을 확인하고 연구를 진행하였다. 이를 위하여 기존 선행연구와 전문가 FGI를 활용하여 업무지원 만족도에 영향을 미치는 변수를 선정하고, 6개의 독립변수와 1개의 종속변수로 구성되는 연구모형 및 가설을 설정하였다. 그리고 연구모형 및 가설 검증을 위하여 G밸리 지식산업센터에 입주한 기업에 근무하는 종사자를 대상으로 설문조사를 진행하였고, 607부를 유효표본으로 선정하고, 실증분석의 데이터로 활용하였다.

다중회귀분석을 이용하여 진행한 실증분석의 주요 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 업무지원 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 지원시설은 공공커뮤니티시설로 나타났다. 둘째, 업무지원 만족도에 업무시설도 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 입주기업 종사자의 개인적인 이유로 이용하는 지원시설들은 업무지원 만족도에 미치는 영향력이 크지 않은 것으로 나타났다. 이상의 주요 결과를 토대로 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에서 반복·지속되고 있는 문제점을 개선하기 위하여 법률 개정을 통한 의무설치기준의 마련과 공공커뮤니티시설 설치면적에 따른 수익성 보증을 위한 용적률 완화, 세금감면 등의 인센티브 제도 시행 필요성에 대한 정책적 시사점을 제안하였다.

주제어 : G밸리, 지식산업센터, 지원시설, 업무지원 만족도, 다중회귀분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 한국 수출을 책임지던 우리나라 최초의 국가산업단지인 구로공단은 1967년에서 1973년까지 공업단지가 처음 조성된 이후, 1990년에 국가산업단지로 지정되었다.¹⁾ 그리고 2000년에 서울디지털산업단지로 명칭이 변경되었으며, 2008년에 ‘G밸리’라는 브랜드 네임이 개발²⁾된 이후부터는 G밸리³⁾라는 명칭이 대표명사처럼 사용되고 있다.

G밸리 내 지식산업센터는 2000년대 초부터 본격적으로 조성되기 시작했다. 2020년 5월 기준 132개의 지식산업센터가 조성된 상태이며, 지금도 건설중이거나 착공예정인 지식산업센터는 20여개 정도로 확인되고 있다. 이러한 G밸리 내 지식산업센터에는 현재 1만 여개 이상의 기업이 입주하고 있고, 16만여 명 이상의 종사자가 근무하고 있다.

정부에서는 다가올 4차 산업혁명 시대의 첨단 산업의 메카로서 G밸리 및 지식산업센터의 중요성을 인식하고 지식산업센터 입주기업 유치 확대, 생산 증대 등을 지원하고, 업무환경을 개선할 수 있는 관련 법규 및 제도를 보완해나가고 있다. 가장 최근인 2019년 9월에는 입주기업의 생산활동을 지원하기 위한 목적인 지원시설에 대하여 입주기업의 업무지원 기능 향상 및 입주자 편의성 증대 등을 위한 완화 법률을 시행하였다.

지식산업센터 내 지원시설은 관련 법에서 지식산업센터 입주기업의 생산 활동을 지원할 수 있도록 다양한 입주가능시설을 허용하고 있다. 하지만 지식산업센터 공급자들은 수익성만을 고려하여 지원시설 대부분을 상업시설로 개발해왔으며, 입주기업의 생산활동에 지원효과가 높은 커뮤니티시설이나 다른 지원시설들은 형식적으로 설치해왔다. 이러한 상황은 G밸리 내에 초기에 공급된 지식산업센터에서부터 최근에 공급된 지식산업센터에 이르기까지 반복되어 왔으며, 최근에는 종사자들의 문화, 복지, 편의시설 부족 문제와 지식산업센터 내 업무지원시설 부족에 따른 기업체의 G밸리 이탈현상으로 이어지는 상황을 초래하고 있다. 하지만 지원시설에 대한 업종 및 비율에 대해서만 명시하고 있는 현재의 법규 상황으로는 앞으로도 이러한 문제점이 근본적으로 개선되기는 힘든 상황이다. 이는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에 업무지원기능을 위한 다양한 지원시설이 설치되지 않는 상황이 지속될 수 밖에 없음을 의미하는 것이다. 결국 현재의 상황이 개선되지 않는다면 G밸리 지식산업센터 내 지원시설은

1) 금천구청 홈페이지 G밸리 현황 자료 참조(<https://www.geumcheon.go.kr>)

2) 한국산업단지공단 공식블로그 참조(<https://m.blog.naver.com/kicox1964>)

3) G는 구로구(Guro) 구로동(Guro), 금천구(Geumcheon) 가산(Gasan)동의 공통된 영문이니셜 'G'를 의미함

본래의 목적과 기능을 제대로 수행하지 못하는 문제점이 반복·지속되면서 G밸리 전체의 매출 성장 약화, 지식산업센터 비활성화 문제의 주요 원인으로 작용하게 될 것이다. 따라서 이를 개선하기 위한 근본적인 대안을 찾는 것이 필요한 상황이다.

지식산업센터와 관련한 연구는 지식산업센터의 중요성을 인식하고 다양한 내용의 선행연구가 진행되었다. 주로 제도 개선, 발전방향, 가격결정요인, 입주만족도 등의 주제를 중심으로 진행되었으며, 지식산업센터 내 공장을 연구대상으로 하였다. 반면 지원시설에 대한 연구는 미흡한 실정이다. 가장 큰 이유는 지식산업센터에서의 비중이나 역할이 크지 않다는 인식이 많았기 때문에 상대적으로 중요성에 대해 크게 고려되지 않았기 때문이다. 하지만 관련 법에서 명시하고 있는 지원시설의 설치목적은 매우 중요한 기능과 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 또한 현재 G밸리에서 반복되고 있는 수익성 위주의 지원시설 설치문제는 개선이 시급한 부분으로서 이와 관련한 개선방안을 찾는 연구를 진행하는 것은 의미가 크다고 할 것이다.

이에 본 연구는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에 대한 현황 및 문제점을 인식하고, 이를 개선할 수 있는 실증적 대안을 도출하고자 한다. 이를 위해 G밸리 지식산업센터에 입주한 기업에 근무하는 종사자를 대상으로 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종의 영향력을 분석하고, 연구결과를 토대로 G밸리 지식산업센터 내 지원시설의 문제점을 근본적으로 개선할 수 있는 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구를 위하여 다음과 같은 연구대상 및 연구의 범위를 설정하고 연구를 진행하였다. 연구대상은 G밸리 내 지식산업센터 지원시설을 대상으로 하였다.

시간적 범위는 2020년 5월을 기준으로 하였고, 공간적 범위는 G밸리를 대상으로 하였다. 내용적 범위는 G밸리 내 지식산업센터에 입주한 기업의 종사자들을 대상으로 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종별 영향력을 분석하였다.

연구의 방법은 전문가 FGI 및 설문조사를 활용한 데이터 구축, 통계분석을 진행하였다. 설문조사는 2020년 7월 한달 간 진행하였고, 모집단은 G밸리 내 지식산업센터 입주기업으로 선정하였다. 그리고 표본은 G밸리 1, 2, 3단지 내 지식산업센터 중에서도 지원시설이 상대적으로 다양하게 설치된 30곳(1단지 5곳, 2단지 6곳, 3단지 19곳)의 지식산업센터 내 입주 기업을 선정하고 설문조사를 진행하였다. 설문조사는 720부를 진행하여 683부가 회수되었으며, 이상치와 결측치를 제외한 607부를 최종 유효표본으로 활용하였다.

분석방법은 SPSS 22.0 프로그램을 이용하여 입주기업 종사자들의 업무지원 만족도에 영향을 미치는 영향요인 도출을 위한 다중회귀분석을 실시하였다.

II. 이론적 고찰

1. G밸리 지식산업센터 지원시설의 현황

1) 지식산업센터 내 지원시설 현황

2020년 5월 기준 G밸리 지식산업센터의 공장 및 지원시설에 대한 면적과 비율을 <표 1> 과 같이 정리하였다. 지식산업센터 연면적 규모는 3단지가 4,533,985㎡로 가장 큰 것으로 조사되었다. 지원시설 면적은 1단지는 17.25%, 2단지는 19.64%, 3단지는 19.28%로 확인되었다. 그리고 본 연구의 설문조사의 표본으로 선정한 30개 지식산업센터의 지원시설 업종을 정리한 결과 <표 2>와 같이 총 34개의 시설이 설치되어 있는 것으로 조사되었다.

<표 1> G밸리 지식산업센터 연면적 현황(2020년 5월 기준)

구분	공장		지원시설면적		연면적	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
1단지(구로)	1,570,459	82.75	327,413	17.25	1,897,772	100.00
2단지(금천)	931,375	80.36	227,698	19.64	1,159,073	100.00
3단지(금천)	3,659,950	80.72	874,080	19.28	4,533,985	100.00
계	6,161,684	81.17	1,429,190	18.83	7,590,830	100.00

자료 : 연구자 직접 정리

<표 2> G밸리 내 분석대상 지식산업센터 지원시설

대분류	중분류	소분류
상업시설	제1종 근린생활시설	휴게음식점/편의점/헤어샵
	제2종 근린생활시설	일반음식점/커피숍/사무용품점
업무시설	일반업무시설	금융업소/사무소/부동산중개사무소
	공공업무시설 (관공서)	우체국/보건소
문화 및 집회시설	공연 및 관람시설	인터넷게임업소
	집회 및 전시시설	집회장/전시장
운동시설	운동시설	배드민턴장/탁구장
	레저시설	골프연습장/당구장
의료시설	진료시설	의원/치과의원
	치료시설	물리치료실/건강검진센터
공공 커뮤니티시설	입주기업시설 (스타트업)	제품전시장/접견실/창작스튜디오
	근로자 및 지역주민시설	세미나실/회의실/휴게실/샤워실/기숙사/체력단련장/ 도서관 및 북카페/어린이집/공개공지

자료 : 연구자 직접 정리

2. 업무지원 만족도

업무지원 만족도에 대한 개념을 정의한 선행연구는 아직까지 없는 상황이다. 하지만 업무지원 만족도의 개념을 확대해서 생각해보면 지식산업센터 입주만족도의 개념과 연계될 수 있다. 지식산업센터 입주만족도에 대한 개념은 황은식(2014), 허승현(2017), 이상길(2019)의 연구 등에서 제시하고 있으며, 이를 응용하면 업무지원 만족도의 개념을 정리해볼 수 있다.

업무지원 만족도는 기업에 근무하는 종사자가 자신의 주 업무를 수행하는 과정에서 근무환경, 근무제도 등이 업무수행을 지원하는 정도에 대한 만족이나 불만족을 느끼는 정도를 의미한다고 할 수 있다. 이는 욕구가 충족된 정도에 대한 주관적인 평가의 결과와 이전 근무환경에서 경험과 현재의 상태를 비교하는 기준이 되는 조건들에 대한 평가이기도 하다. 따라서 지식산업센터 지원시설의 업무지원 만족도는 지식산업센터 입주기업에 근무하는 종사자들이 지식산업센터 지원시설에 설치된 업종에 대한 이용 및 경험을 토대로 자신의 업무와 지원시설의 업무지원 상호작용에서 발생하는 이용만족의 개념으로 정리할 수 있다.

3. 주요 선행연구 검토 및 연구의 차별성

선행연구 검토를 통해 본 연구의 차별성을 찾고, G밸리 내 지식산업센터 입주기업 종사자들의 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종 변수를 추출하고자 하였다. 이를 위하여 지식산업센터 지원시설 관련 연구, 지식산업센터 입주만족도 관련 연구로 구분하여 선행연구를 고찰하였다.

1) 지식산업센터 지원시설 관련 연구

박영권(2010)은 서울디지털단지(G밸리)를 중심으로 지식산업센터의 지원시설이 수익성을 위한 상업시설 위주로 구성되어 입주업체의 편의와 복지증진을 위한 지원시설이 부족한 문제점의 개선책을 제시하기 위해 지원시설이용자의 만족도 조사를 진행하였다. 그 결과 높은 분양가와 임대료로 인한 입주지원시설의 편향성 문제가 나타났으며 이는 지원시설의 법령기준을 만족하면 업종구분과 수에 제한없이 입주 가능한 것을 원인으로 분석하였으며 이에 대한 개선책으로 입주지원시설의 업종별 비율제한을 해결책으로 제안하였다. 또한 설립신고 시 분양계획을 탄력적으로 운영하여 업무지원시설의 공장입주 등을 수용할 수 있는 제도적 개선이 필요하며 지식산업센터를 지역발전과 환경개선의 역할을 할 수 있도록 지원시설에 대한 법적 제도적 개선이 필요하다고 주장하였다.

이태호(2012)는 경기도지역의 지식산업센터를 대상으로 지원시설의 상업화를 문제점으로 분석하고 제도 개선과 입주기업 및 근로자의 편의, 복리증진을 위해 입주자의 설문조사를 통해 지원시설 허용 규모의 축소하고 지자체의 과대한 공공시설 확보를 요구하는 인허가 조건 완화를 통해 불필요한 시설을 제외하여 적정수익성 확보가 가능하도록 하여 민간분양사업이 지원시설의 수익성을 상업적 계획 보다는 근로자의 편의성확보라는 기본 취지에 부합한 제도의 개선이 필요하다고 주장하였다.

최형구(2016)는 서울디지털산업단지 제1단지의 지식산업센터를 대상으로 설정하여 근로자의 근로환경 개선을 위하여 내부 지원시설을 정량적 측면에서 규모, 개수, 종사자분석 및 정성적 측면에서 법제도, 위치, 연계성 분석과 근로자 선호도(AHP분석)을 실시하였다. 그 결과 디지털산업단지 내 지식산업센터에 대한 계획적관리가 필요하다는 결론을 내리고 지구단위계획을 통해 도시계획적 측면에서부터 단지규모의 계획 수법의 적용 및 건축물의 세부적인 계획기준을 적용할 필요성을 주장하고 이를 통해 근로환경의 개선을 도모하여야 한다고 결론 내었다.

김현복(2019)은 서울디지털산업단지에서 나타나는 편의시설 부족 등의 문제를 해결하기 위한 개선사항을 제시하기 위해 가산동 G밸리의 지식산업센터 내 편의시설 현황을 조사하고 입주자 설문조사를 통해 편의시설에 대한 실증분석을 실시하여 필요시설을 파악하고 편의시설의 적정규모를 산정하며 커뮤니티 시설 설치 기준을 구상하였다. 이를 바탕으로 지식산업센터의 설계에 직접 반영함으로써 커뮤니티 시설의 활성화를 위해 소통을 지원하는 장치적 역할을 하는 도시의 공공성 지원시설의 필요성을 시사점으로 제시하였다.

이상의 지식산업센터 지원시설 관련 주요 선행연구 검토 결과 지식산업센터 지원시설 내 도입이 필요한 업종들에 대해 확인할 수 있었다. 하지만 필요업종이 상업적 편중성에 대한 문제점에 대한 대안시설로 제시되었다. 따라서 본 연구에서는 지원시설로 도입이 필요한 업종을 지원시설의 기능 및 역할을 수행하는데 필요한 시설을 중심으로 변수를 정리할 필요가 있다.

2) 지식산업센터 입주민만족도 관련 연구

왕정현(2011)은 수도권 및 비수도권의 지식산업센터를 대상으로 입주업체의 종사자, 관리자, 공급자에게 입지제한 요인, 지원시설 요인, 개발 및 관리운영 요인, 금융 및 세제지원 요인으로 만족도 분석을 실시하였다. 그 결과 이해주체별로 상반되는 만족도 평가요인은 지원시설 종류제한, 종사자 전매불가 2가지 요인으로 분석되었고 이해주체별로 일치된 만족도 평가요인은 종사자 세제지원, 종사자자금지원, 공급자세제지원, 공급자자금지원 요인으로 분석되었다. 일치된 평가요인은 제도의 지속적인 확대가 필요하며 상반된 평가요인에 대해서는 제도 개선이 필요한 것으로 판단되었다.

황은식(2014)은 서울디지털산업단지(G밸리)내 지식산업센터를 대상으로 입주환경요인, 운영관리요인으로 구분하여 만족도 설문을 실시하고 분석하였다. 그 결과 입주환경 만족도에 영향을 미치는 요인으로 경제적, 제도적, 입지 및 환경, 사업적 요인이 입주만족도에 유의미한 요인으로 작용됨을 확인 하였고, 운영관리요인의 만족도에 영향을 미치는 요인으로는 관리, 청결, 보안안전, 주차관리 등이 작용함을 확인하였다. 서울디지털단지 1~3 단지별로 조금씩 상이한 결과가 도출되었으나, 전체적으로 청결, 관리, 입지 및 환경, 주차관리 등을 개선하여 지식산업센터 종사자의 만족도를 향상시켜야 한다고 주장하였다.

허승현(2017)은 지식산업센터를 입지 유형(계획입지형: 판교지역, 개별입지형: 안양지역) 및 업무형태(연구개발, 사무기술, 기타서비스)로 구분하여 종사자 만족도 영향요인을 유지관리, 내부시설, 외부환경 측면에서 비교분석 하였다. 그 결과 종사자의 업무유형별로 인식하고 있는 내부시설과 외부환경의 중요도가 확연히 차이를 분석하고 향후 지식산업센터의 개발에 있어 도출된 주용도 결과를 반영하여야 한다고 주장하였다.

이상길(2020)은 성수동 지역의 지식산업센터의 입주형태에 따른 입주만족도 특성을 분석하고 연구하여 그 결과를 통해 지식산업센터의 활성화를 위한 시사점을 제시하였다. 특히, 자가 및 임대 그룹으로 나누어 입주만족도에 미치는 영향요인을 분석하였다. 그 결과로, 성수동 지식산업센터의 입주만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것은 입지 및 사업환경 특성이란 연구 결과를 제시하였다. 또한 입주업종에 따른 비교분석을 통해서도 업종에 따른 입주만족도에 차이가 있음을 규명하였다. 이는 부동산에서 가장 중요한 입지적 관점에서 개별입지에 위치하고 있는 성수동 지역을 대상으로 지식산업센터를 연구하였다는 점은 연구의 다양성 측면에서 학술적 의미가 있다고 하겠다.

이상의 지식산업센터 입주만족도 관련 주요 선행연구 검토 결과 지식산업센터 입주만족도에 영향을 미치는 주요 요인을 확인할 수 있었다. 지원시설과 관련해서는 내부환경이나 내부시설로서 입주만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 확인되었다. 하지만 지원시설에 대한 세부적인 내용으로 연구가 진행되지 않았다. 따라서 본 연구에서 지원시설을 중심으로 세부적인 연구를 진행하는 것은 연구의 차별성을 가질 수 있는 부분이 될 수 있다.

3) 본 연구의 차별성

G밸리 지식산업센터 내 지원시설 업종이 입주기업 종사자의 업무지원 만족도에 미치는 영향력을 분석하는 본 연구는 다음과 같은 연구의 차별성을 가지고 있다.

첫째, 연구주제에 대한 차별성이다. 본 연구는 지식산업센터 내 지원시설에 초점을 두고 지원시설이 업무지원 만족도에 미치는 영향을 분석하는 연구이다. 이는 기존의 지식산업센터

관련 선행연구와는 차별화되는 주제이며, 지식산업센터 선행연구 중 연구가 활발히 진행되지 않았으나, 현재 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에서 반복 및 지속되고 있는 문제점을 개선하기 위한 대안을 찾는 연구라는 점에서 의미가 큰 연구이다.

둘째, 연구내용에 대한 차별성이다. 기존 지원시설 관련 연구에서는 상업적 편중성 배제에 초점을 둔 대안을 제시하고, 보완적인 관점에서 필요한 지원시설을 제시하였다. 하지만 본 연구에서는 입주기업 종사자들의 업무지원에 영향을 미치는 지원시설을 포괄적으로 찾아서 업무지원 만족에 영향을 미치는 우선순위 시설을 찾고자 하였다. 그리고 이를 토대로 현재 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에서 반복·지속되고 있는 문제점을 근본적으로 개선하기 위해 필요한 방안을 시사점을 제시하고자 하였다는 점에서 연구의 차별성이 있다.

셋째, 변수선정 방법에 대한 차별성이다. 본 연구에서는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설 중에서 업무지원 만족도에 영향을 미치는 주요 요인을 찾기 위하여 표본에 대한 전수조사를 실시하여 현황을 정리하고, 선행연구 고찰 및 전문가 FGI 분석을 통해 독립변수 및 설문문항을 정리하였다. 이는 기존의 지식산업센터 관련 연구에서 선행연구 검토만을 통해 변수를 선정한 것보다 심도있는 접근으로서 변수선정의 방법에 대한 차별성이 있다.

이상의 뚜렷한 차별성을 가지고 진행되는 본 연구는 다중회귀분석을 활용한 실증분석 결과를 통해 G밸리 지식산업센터 내 지원시설의 기능 및 역할을 온전히 수행하기 위해 필요한 정책적, 실무적 시사점을 제언할 것이다.

III. 연구설계

1. 변수 선정 및 조작적 정의

본 연구는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에 대한 입주기업 종사자들의 업무지원 만족에 영향을 미치는 중요 지원시설을 도출하는 것이 목적이다. 이를 위해 지식산업센터 관련 선행연구를 통해 관련 변수를 도출하여 정리하고, 지식산업센터 관련 전문가를 대상으로 FGI를 진행하여 본 연구를 위한 독립변수와 종속변수를 선정하였다.

1) 변수 선정의 프로세스

본 연구에서는 변수 선정의 논리성 확보를 위하여 [그림 1]과 같은 프로세스를 통해 변수를 선정하였다. 1단계로는 지식산업센터 관련 선행연구 검토를 통한 지원시설 업종을 정리하

였고, 2단계로는 현재 G밸리 내 분석대상 지식산업센터에 입주해 있는 지원시설 업종을 정리하였다. 3단계로는 지식산업센터 관련 전문가(개발, 분양, 관리 분야)를 대상으로 FGI를 진행하여 1, 2단계를 통해 정리한 지원시설 업종의 적정성 및 필요시설을 보완하였다. 그리고 최종적으로 4단계에서 본 연구에서 필요한 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종을 선정하였다.

1단계	선행연구 검토를 통한 지원시설 업종 정리
2단계	G밸리 내 분석대상 지식산업센터 지원시설에 입주해 있는 업종 분석
3단계	지식산업센터 관련 전문가(개발, 분양, 관리 분야)의 FGI 분석을 통한 지원시설 적정성 검토 및 보완시설 추가(G밸리 내 시설 기준)
4단계	본 연구의 업무지원 만족도에 영향을 미치는 업종 선정

[그림 1] 변수 선정 프로세스

2) 업무지원 만족도 영향시설

지식산업센터 지원시설은 입주기업의 생산 활동을 지원하기 위한 목적으로 허용되는 시설이다. 따라서 지식산업센터 입주기업에 근무하는 종사자들의 업무지원에 도움을 줄 수 있어야 한다. 업무지원 만족도 영향 시설은 입주기업이나 입주기업에 근무하는 종사자들이 업무를 수행하는데 있어 직·간접적으로 도움을 주는 지원시설을 의미한다. 본 연구에서는 변수 선정의 4단계 과정을 통해 <표 3>과 같이 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설이 정리되었다.

3) 업무지원 만족도

지식산업센터 내 지원시설은 입주기업의 생산 활동을 지원하기 위한 목적으로 법적으로 입주를 허용하는 시설이다. 따라서 지식산업센터 입주기업에 근무하는 종사자들의 업무지원에 도움을 줄 수 있어야 한다. 하지만 업무지원 만족도에 대한 개념을 직접적으로 밝힌 선행연구가 없어 본 연구에서는 황은식(2014), 허승현(2017), 이상길(2019) 등이 연구한 지식산업센터 입주만족도에 대한 개념을 응용하여 업무지원 만족도의 개념을 도출하고 종속변수로 선정하였다.

〈표 3〉 업무지원 만족도 영향시설 정리(G밸리 내 시설 기준)

구분		G밸리 내 전체 시설	분석 대상 센터 시설	선행연구				본 연구 선정 (FGI)
				박영권 (2010)	이태호 (2012)	최형구 (2016)	김현복 (2019)	
1.상업시설	1.제1종 근린생활 시설	(1) 휴게음식점	○	○	○	○	○	○
		(2) 편의점	○	○	○	○	○	○
		(3) 세탁소	○		○	○	○	○
		(4) 헤어샵	○	○	○	○	○	○
		(5) 사우나	○		○	○	○	○
	2.제2종 근린생활 시설	(6) 일반음식점	○	○	○	○	○	○
		(7) 커피숍	○	○	○	○	○	○
		(8) 사무용품점	○	○	○	○	○	○
		(9) 서점	○			○	○	○
		(10) 사진관	○			○	○	○
2.업무시설	3.일반업무시설	(11) 금융업소	○	○	○	○	○	○
		(12) 사무소	○	○		○	○	○
		(13) 부동산중개사무소	○	○		○	○	○
	4.공공업무시설	(14) 주민센터	○		○	○	○	○
		(15) 지구대	○		○	○	○	○
		(16) 우체국	○	○	○	○	○	○
		(17) 보건소	○	○	○	○	○	○
3.문화 및 집회시설	5.공연 및 관람시설	(18) 영화관	○			○	○	
		(19) 극장	○			○	○	
		(20) 비디오물감상실	○			○	○	
		(21) 인터넷게임업소	○	○		○	○	
	6.집회 및 전시시설	(22) 집회장	○	○		○	○	○
		(23) 전시장	○	○		○	○	○
4.운동시설	7.운동시설	(24) 테니스장	○			○	○	
		(25) 배드민턴장	○	○		○	○	
		(26) 탁구장	○	○		○	○	
	8.레저시설	(27) 골프연습장	○	○	○		○	○
		(28) 클라이밍	○		○		○	○
		(29) 당구장	○	○	○	○	○	○
(30) 볼링장	○		○		○	○		
5.의료시설	9.진료시설	(31) 의원	○	○	○	○	○	○

구분			G밸리 내 전체 시설	분석 대상 센터 시설	선행연구				본 연구 선정 (FGI)	
					박영권 (2010)	이태호 (2012)	최형구 (2016)	김현복 (2019)		
		(32) 치과의원	○	○	○	○	○		○	
		(33) 한의원	○		○	○	○		○	
		10.치료시설	(34) 물리치료실	○	○	○		○		○
			(35) 건강검진센터	○	○	○				○
6.커뮤니티 시설	11.입주기업시설 (스타트업)	(36) 제품전시장	○	○			○	○	○	
		(37) 제품판매장	○				○	○	○	
		(38) 접견실	○	○				○	○	
		(39) 창업지원센터	○						○	
		(40) 수출지원센터	○						○	
	12.근로자 및 지역 주민시설	(41) 창작스튜디오	○	○					○	
		(42) 세미나실	○	○				○	○	
		(43) 회의실	○	○				○	○	
		(44) 휴게실	○	○				○	○	
		(45) 사위실	○	○				○	○	
		(46) 기숙사	○	○	○			○	○	
		(47) 체력단련장	○	○				○	○	
		(48) 도서관 및 북카페	○	○		○		○	○	
		(49) 어린이집 및 방과후교실	○	○				○	○	
(50) 공개공지	○	○				○	○			

4) 최종 변수 선정 및 조작적 정의

〈표 3〉을 통해 정리 된 지원시설 업종과 업무지원 만족도를 최종적으로 정리하여 〈표 4〉와 같이 최종 변수를 선정하였고, 각 변수에 대한 조작적 정의를 하였다. 독립변수는 총 6개의 지원시설 업종(상업시설, 업무시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 의료시설, 커뮤니티 시설)로 선정하였고, 종속변수는 업무지원 만족도로 선정하였다. 그리고 변수들에 대한 측정은 리커트 5점 척도를 이용하여 구조화하였다.

〈표 4〉 최종 변수선정 및 조작적 정의

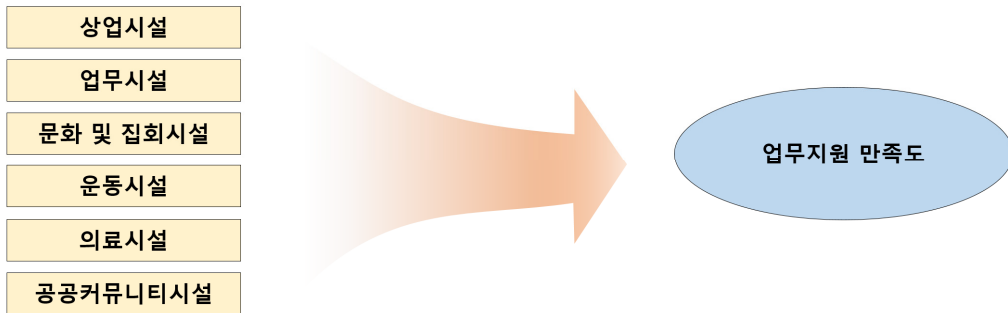
구분		조작적 정의	비고
상업시설	제1종 근린생활시설	· 입주기업 및 종사자들의 생활편의 부분에서 업무지원에 영향을 미치는 지원시설 업종	리커트 5점 척도
	제2종 근린생활시설		
업무시설	일반업무시설	· 입주기업 및 종사자들의 업무편의 부분에서 업무지원에 영향을 미치는 지원시설 업종	
	공공업무시설		
문화 및 집회시설	공연 및 관람시설	· 입주기업 및 종사자들의 여가 및 문화편의 부분에서 업무지원에 영향을 미치는 지원시설 업종	
	집회 및 전시시설		
운동시설	운동시설	· 입주기업 및 종사자들의 운동 및 레저편의 부분에서 업무지원에 영향을 미치는 지원시설 업종	
	레저시설		
의료시설	진료시설	· 입주기업 및 종사자들의 의료편의 부분에서 업무지원에 영향을 미치는 지원시설 업종	
	치료시설		
커뮤니티시설	입주기업시설	· 입주기업 및 종사자들의 업무 홍보/마케팅, 주민 편의 제공 부분에서 만족에 영향을 미치는 지원시설 업종	
	근로자 및 지역주민시설		
업무지원 만족도		· 입주기업 및 입주기업 종사자들이 지식산업센터 지원시설이 업무와 관련한 직·간접적인 지원을 통해 느끼는 만족 정도	

2. 연구모형 및 가설 설정

본 연구의 목적인 G밸리 지식산업센터 입주기업 종사자의 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종의 영향력 및 우선순위를 파악하기 위하여 다중회귀분석을 위한 연구모형 및 가설을 설정하였다.

1) 연구모형

설문조사 표본의 지원시설 설치 현황, 선행연구 고찰, 전문가 FGI 분석을 통해 선정된 지원시설 업종(독립변수)이 업무지원 만족도(종속변수)에 미치는 영향력을 파악하기 위해 [그림 2]와 같이 연구모형을 도식화하였다.



[그림 2] 연구모형

2) 연구가설

연구모형을 검증하기 위하여 다음과 같은 6개의 연구가설을 설정하였다.

- 가설 1 - 지원시설 중 상업시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 가설 2 - 지원시설 중 업무시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 가설 3 - 지원시설 중 문화 및 집회시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 가설 4 - 지원시설 중 운동시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 가설 5 - 지원시설 중 의료시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- 가설 6 - 지원시설 중 커뮤니티시설 업종은 업무지원 만족도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

IV. 실증분석

1. 설문 응답자의 일반적 특성

설문조사를 통해 구축한 607명의 유효표본에 대한 일반적 특성은 <표 5>와 같다. 입주기업의 업종특성 상 성별은 남성이 더 많았고, 연령대는 30대와 40대의 비율이 높았다. 최종학력은 대학교 졸업이 가장 많았고, 직책은 과장 이하가 많았다. 입주형태는 자가가 임차보다 조금 많았으며, 입주업종은 제조업이 가장 많았고, 다음으로 정보통신산업, 서비스업, 벤처기업 순으로 많았다.

〈표 5〉 설문 응답자의 일반적 특성

구분		빈도(명)	퍼센트(%)
성별	남성	352	58.0
	여성	255	42.0
연령	20대	119	19.6
	30대	205	33.8
	40대	180	29.7
	50대 이상	103	17.0
최종학력	고졸 이하	16	2.6
	전문대 졸업	74	12.2
	대학교 졸업	501	82.5
	대학원 졸업 이상	16	2.7
직책	과장 이하	334	55.0
	차장/부하	82	13.5
	임원	43	7.1
	대표/대표이사	148	24.4
입주형태	자가	308	50.7
	임차	299	49.3
입주업종	제조업	193	31.8
	지식산업	21	3.5
	정보통신산업	109	18.0
	연구개발업	23	3.8
	벤처기업	95	15.7
	서비스업	107	17.6
	기타	59	9.7
합계		607	100.0

2. 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석

연구모형 및 가설 검증에 앞서 데이터의 적정성을 검증하기 위하여 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석을 실시하였다. 먼저 6개의 독립변수를 설명하는 50개의 설문항목에 대한 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석 결과를 〈표 6〉과 같이 정리하였다. KMO값은 0.942로 양호한 것으로 나타났다. Bartlett 구형성 검정 결과에서는 $\chi^2=25,587.558(df=820)$, 유의확률이 0.001보다 작아 요인분석의 사용이 적합하며 공통요인이 존재하는 것으로 판단할 수 있다. 요인분

석 과정에서 연구개념이 상이한 요인에 높은 적재량을 보이거나 독립변수를 설명하는 설문문항의 요인적재량이 0.5미만으로 나타난 변수는 9개 항목이었으며, 요인분석 과정에서 모두 제거하였다. 최종적으로 고유치가 1 이상인 6개의 요인이 추출되었고, 추출된 요인들의 전체 분산비율은 71.921%로 나타났다. 그리고 요인화 된 6개의 요인을 설명하는 설문문항에 대한 각각의 신뢰도 분석 결과 6개의 요인 모두 Cronbach's α 값이 0.6이상으로 나타나 신뢰도에 대한 문제는 없는 것으로 확인되었다.

다음으로 종속변수를 설명하는 4개의 설문항목에 대한 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석결과를 <표 7>과 같이 정리하였다. KMO값은 0.807로 나타났다. Bartlett 구형성 검정결과에서는 $\chi^2=1,036.384(df=6)$, 유의확률이 0.001보다 작아 요인분석의 사용이 적합하며 공통요인이 존재하는 것으로 판단할 수 있다. 요인분석을 통해 최종적으로 고유치가 1 이상인 1개의 요인이 추출되었고, 전체 분산비율은 68.651%로 나타났다. 신뢰도 분석 결과에서는 1개 요인에 대하여 Cronbach's α 값이 0.860으로 나타나 신뢰도에 대한 문제는 없는 것으로 확인되었다.

<표 6> 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석(독립변수)

설문문항	구성요소					
	1	2	3	4	5	6
커뮤니티시설 - 창작스튜디오	.796	.258	.244	.161	-.008	.194
커뮤니티시설 - 도서관 및 북카페	.787	.217	.179	.150	.161	.156
커뮤니티시설 - 제품전시장	.778	.289	.214	.093	.157	.078
커뮤니티시설 - 공개공지	.770	.232	.158	.182	.229	.095
커뮤니티시설 - 샤워실	.768	.184	.171	.153	.291	.135
커뮤니티시설 - 기숙사	.761	.245	.240	.150	.015	.209
커뮤니티시설 - 휴게실	.758	.253	.218	.189	.051	.173
커뮤니티시설 - 수출지원센터	.757	.255	.190	.167	.201	.058
커뮤니티시설 - 세미나실	.721	.262	.133	.143	.245	.171
커뮤니티시설 - 접견실	.701	.213	.193	.191	.191	.173
커뮤니티시설 - 어린이집 및 방과후 교실	.695	.213	.257	.120	.056	.211
커뮤니티시설 - 제품판매장	.694	.237	.197	.215	.099	.222
커뮤니티시설 - 체력단련장	.659	.197	.163	.169	.346	.175
커뮤니티시설 - 회의실	.579	.181	.100	.283	.303	.213
상업시설 - 커피숍	.251	.773	.129	.153	.213	.210
상업시설 - 사우나	.276	.773	.089	.142	.242	.171

지식산업센터 지원시설이 업무지원 만족도에 미치는 영향에 관한 연구

설문문항	구성요소					
	1	2	3	4	5	6
상업시설 - 세탁소	.255	.771	.216	.136	.059	.189
상업시설 - 편의점	.320	.769	.208	.194	.072	.112
상업시설 - 헤어샵	.374	.747	.186	.217	.082	.111
상업시설 - 사무용품점	.277	.745	.117	.129	.191	.202
상업시설 - 휴게음식점	.248	.670	.161	.106	.081	.057
상업시설 - 일반음식점	.186	.654	.190	.060	.258	.165
업무시설 - 우체국	.237	.109	.818	.153	.102	.177
업무시설 - 금융업소	.240	.154	.773	.187	.104	.181
업무시설 - 보건소	.240	.230	.746	.131	.268	.107
업무시설 - 주민센터	.213	.260	.718	.142	.289	.113
업무시설 - 사무소	.318	.172	.698	.150	.114	.081
업무시설 - 부동산중개사무소	.255	.204	.667	.102	.226	.173
의료시설 - 치과의원	.266	.190	.095	.741	.097	.207
의료시설 - 한의원	.172	.131	.119	.741	.220	.070
의료시설 - 의원	.209	.251	.160	.727	.107	.021
의료시설 - 물리치료실	.154	-.006	.170	.663	.179	.253
의료시설 - 건강검진센터	.285	.255	.188	.621	-.018	-.031
운동시설 - 배드민턴장	.228	.221	.219	.167	.772	.158
운동시설 - 골프연습장	.226	.211	.233	.145	.746	.185
운동시설 - 탁구장	.289	.194	.227	.198	.725	.151
운동시설 - 당구장	.269	.244	.292	.123	.589	.056
문화 및 집회시설 - 영화관	.269	.266	.201	.177	.132	.767
문화 및 집회시설 - 인터넷게임업소	.229	.255	.160	.152	.145	.733
문화 및 집회시설 - 전시장	.336	.166	.170	.077	.185	.713
문화 및 집회시설 - 집회장	.335	.278	.246	.125	.121	.668
고유치(Eigen Value)	9.373	5.971	4.532	3.366	3.237	3.008
설명된 분산비율(%)	22.861	14.563	11.054	8.211	7.895	7.337
누적분산비율(%)	22.861	37.424	48.479	56.689	64.584	71.921
신뢰도(Cronba's α)	0.968	0.942	0.922	0.837	0.892	0.890

주 : Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 값 : 0.942, Bartlett의 구형성 검정 : $\chi^2=25,587.558$, $df=820$, $p<0.001$

〈표 7〉 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석(종속변수)

설문문항	구성요소
	1
업무지원 만족1(행복감)	.873
업무지원 만족2(즐거움)	.859
업무지원 만족3(기분)	.835
업무지원 만족4(만족도)	.741
고유치(Eigen Value)	2.746
설명된 분산비율(%)	68.651
누적분산비율(%)	68.651
신뢰도(Cronba's α)	0.846

주 : Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 값 : 0.807, Bartlett의 구형성 검정 : $\chi^2=1,036.384$, $df=6$, $p<0.001$

3. 상관관계분석

본 연구모형에서 설정한 독립변수와 종속변수의 상관관계에 대한 분석결과는 〈표 8〉과 같다. 독립변수 간의 상관관계분석에서는 0.7이하로 확인되어 다중공선성에 문제가 없는 것으로 확인되었다. 그리고 독립변수와 종속변수 간의 상관관계분석에서는 독립변수마다 차이는 있지만 0.6~0.7 정도의 상관성을 나타내어 다중회귀분석을 진행하는 것에 무리가 없는 것으로 판단할 수 있다.

〈표 8〉 상관관계분석

구분	상업시설	업무시설	문화 및 집회시설	운동시설	의료시설	공공커뮤 니티시설	업무지원 만족도
상업시설	1						
업무시설	.552**	1					
문화 및 집회시설	.598**	.555**	1				
운동시설	.566**	.604**	.535**	1			
의료시설	.513**	.497**	.468**	.494**	1		
공공커뮤니티시설	.666**	.624**	.644**	.607**	.574**	1	
업무지원 만족도	.699**	.707**	.607**	.676**	.644**	.821**	1

**는 $p<0.01$ 을 의미함

4. 연구모형 및 가설 검증

설문조사를 연구모형 및 가설을 통해 설정한 지식산업센터 내 지원시설과 업무지원 만족도의 영향관계를 검증하기 위해 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다. 본 연구의 목적이 업무지원 만족도에 영향을 미치는 지원시설 업종별 영향력 차이를 도출하는 것이기 때문에 연구모형 및 가설 검증 결과를 통해 도출된 독립변수의 영향력 크기에 대한 결과를 비교하였다.

1) 연구모형 및 가설 검증 결과

독립변수와 종속변수의 다중회귀분석 결과에서 연구모형에 대한 내용을 살펴보면 <표 9>와 같다. 모형 적합도를 나타내는 F값은 369.777 ($p < 0.001$)로 나타나 연구모형은 적합한 것으로 확인되었다. 다중공선성을 검증한 공차한계와 분산팽창계수(VIF) 결과에서는 공차한계는 0.1보다 크고 분산팽창계수(VIF)는 10보다 작아 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다. 그리고 종속변수에 영향을 미치는 독립변수 영향력 크기에 대한 설명력을 나타내는 R^2 값은 0.787로 나타나 연구모형 결과들에 대하여 78.7%를 설명하는 것으로 확인되었다.

독립변수와 종속변수의 가설검증 결과를 살펴보면 문화 및 집회시설을 제외한 상업시설, 업무시설, 운동시설, 의료시설, 공공커뮤니티시설의 5개 변수가 유의확률 $p < 0.01$ 보다 작은 것으로 나타나, 지원시설이 업무지원 만족도에 영향을 미칠 것이라는 5개의 연구가설이 채택되었다.

<표 9> 연구모형 및 가설 검증 결과

모형	비표준화 계수		표준화 계수 β	t	p	다중공선성 통계량		검증 결과
	B	SE				공차한계	VIF	
(상수)	-.232	.087	.	-2.663	.008	.	.	-
상업시설	.146	.026	.153	5.555	.000	.469	2.131	채택
업무시설	.196	.026	.203	7.611	.000	.498	2.006	채택
문화 및 집회시설	-.023	.025	-.024	-.921	.357	.504	1.985	기각
운동시설	.129	.025	.138	5.250	.000	.511	1.959	채택
의료시설	.166	.025	.159	6.589	.000	.608	1.644	채택
공공커뮤니티시설	.420	.030	.433	14.180	.000	.380	2.630	채택

$R^2=0.787$, $F=369.777$ ($p < 0.001$)

2) 연구결과 해석

다음에서는 연구가설 검증 결과를 통해 채택 된 5개의 독립변수에 대한 업무지원 만족도 영향력 순위를 표준화계수값(β)를 기준으로 비교하고, 그 결과를 해석하였다. 5개의 독립변수에 대한 영향력 순위는 <표 10>과 같이 1위 공공커뮤니티시설(0.433), 2위 업무시설(0.203), 3위 의료시설(0.159), 4위 상업시설(0.153), 5위 운동시설(0.138)로 나타났다.

<표 10> 업무지원 만족도 영향력 순위 비교

영향력 순위	구성요소
1	공공커뮤니티시설 (0.433)
2	업무시설 (0.203)
3	의료시설 (0.159)
4	상업시설 (0.153)
5	운동시설 (0.138)
기각	문화 및 집회시설

영향력 1위인 커뮤니티시설은 기업활동을 위한 시설과 근로자 및 지역주민을 위한 시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 도서관 및 북카페, 창작스튜디오, 휴게실, 제품전시장, 제품판매장, 수출지원센터, 기숙사, 샤워실, 세미나실, 접견실, 회의실, 체력단련장, 어린이집 및 방과 후 교실, 공개공지의 14개 시설을 설명하고 있다. 14개의 시설은 대부분 지식산업센터 입주 기업 종사자들의 업무환경과 밀접한 관련이 있는 시설들로서 크게 업무 지원기능을 하는 시설, 종사자들의 휴식 지원기능을 하는 시설, 취미 및 출퇴근 지원 기능을 하는 시설로 구분 가능하다.

업무 지원기능을 하는 시설은 제품전시장, 제품판매장, 수출지원센터, 세미나실, 접견실, 회의실이다. 이 시설들은 입주업체나 종사자들이 효율적인 업무 추진을 위해 반드시 필요한 시설이라고 할 수 있다. 만약 지식산업센터 내부에 이러한 시설이 없는 경우에는 커피숍이나 외부공간을 매번 찾아서 이용해야 하는 번거로움이 계속 발생하게 된다. 따라서 업무 지원기능을 하는 시설들이 지원시설 내 설치되어 있는 것은 입주업체 및 종사자들의 업무향상 및 업무효율 측면에서 큰 만족을 느끼게 해주는 중요 시설일 수 밖에 없다.

휴식 지원기능을 하는 시설은 휴게실, 샤워실, 공개공지이다. 이 시설들은 입주업체 종사자들이 점심이나 저녁식사 후 잠깐 휴식을 취할 수 있는 곳이며, 근무 중에도 개인적인 전화 통화나 직장 동료끼리 사담을 나누는 장소로 이용된다. 휴식 지원기능은 모든 오피스 시설 내

에 필수시설처럼 갖추어져 있다. 왜냐하면 종사자들이 다른 어떤 시설보다 자주 이용하게 되는 시설이며 근무시간 동안 종사자들의 잠깐의 휴식에 반드시 필요한 시설이기 때문이다. 그렇기에 휴식 지원기능을 하는 시설이 지원시설 내 설치되어 있는 것은 종사자들의 업무능력 재충전 측면에서 큰 만족을 느끼게 해주는 중요 시설이라고 하겠다.

취미 및 출퇴근 지원기능을 하는 시설은 도서관 및 북카페, 창작스튜디오, 체력단련장, 어린이집 및 방과 후 교실, 기숙사이다. 이 시설은 종사자들이 휴식시간 또는 출근 전이나 퇴근 후 시간에 이용하는 시설이다. 업무라는 것이 회사 내에서만 끝나는 것이 아니기 때문에 직장인에게 출·퇴근 시간, 퇴근 후 개인활동, 취침 등 하루의 모든 시간이 업무활동과 컨디션과 연계되어 있어서 직장 내에서 뿐만 아니라 그 외의 시간에서도 좋은 컨디션을 유지하는 것이 개인 뿐만 아니라 입주업체에게도 중요한 부분이다. 그렇기에 취미 및 출·퇴근 지원기능을 하는 시설들은 매우 중요한 것이다. 최근 워라밸(work-life balance)에 대한 관심이 높아지면서 개인의 취미활동이나 자기계발에 대한 시간투자가 많아졌다. 이러한 맥락에서 도서관, 북카페, 창작스튜디오 등은 종사자들의 취미 및 여가활동을 할 수 있는 시설이 있는 것은 종사자들의 업무지원에 긍정적으로 작용하게 된다. 또한 회사에서 직원들의 출·퇴근의 부담을 줄여주고자 기숙사를 제공하는 경우가 많은데 이러한 것들도 야근이 많은 입주업체 특성상 필요한 시설이다. 그리고 맞벌이 부부가 많은 경우 육아의 부담을 조금이나마 덜어줄 수 있는 어린이집이나 방과 후 교실도 지원시설 내 설치되어 있다면 육아나 자녀에 대한 스트레스가 줄어 업무효율을 높일 수 있는데 효과적일 것이다. 업취미 및 출퇴근 지원기능을 하는 시설들이 지원시설 내 설치되어 있는 것은 사자들의 업무향상 및 업무효율 측면에서 만족을 주는 중요한 시설이다.

영향력 2위인 업무시설은 일반업무시설과 공공업무시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 우체국, 금융업소, 보건소, 주민센터, 사무소, 부동산 중개사무소의 6개 시설을 설명하고 있다. 6개의 시설은 입주기업 종사자들이 근무하는 동안 주로 개인적인 용무로 짧은 시간 동안 이용하게 되는 시설이다. 이러한 시설은 지식산업센터 내 입주하고 있어 종사자들이 많은 시간의 빼앗기지 않고 이용할 수 있어야 하는 시설이다. 예를들어 주민센터나 우체국은 외부에 있는 경우가 많은데, 아주 가끔이라도 이 시설들을 이용하기 위해서 근무시간이나 휴식시간에 찾아가는 것은 매우 번거롭고 불편함을 느끼게 만든다. 그렇기에 업무시설은 꼭 필요한 경우에 편리하게 이용할 수 있어야 하는 시설이라는 점에서 지원시설로 입주되어 있으면 큰 만족도를 느끼게 되는 시설로 볼 수 있다.

영향력 3위인 의료시설은 진료시설과 치료시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 의원, 치과 의원, 한의원, 물리치료실, 건강검진센터의 5개 시설을 설명하고 있다. 5개의 시설은 업무시설과 같은 맥락으로 종사자들이 근무하는 동안이나 휴식시간에 개인적인 용무로 이용하게 되

는 시설이다. 하지만 업무시설에 비해서는 이용시간을 좀 더 길며 지식산업센터 내부가 아니더라도 주변에 비교적 많은 시설들이 위치하고 있어서 업무지원 만족도에 영향을 미치지만 업무시설에 비해서는 상대적으로 영향력 크기 낮다고 볼 수 있다.

영향력 4위인 상업시설은 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 편의점, 커피숍, 헤어샵, 사무용품점, 휴게음식점, 일반음식점, 사우나, 세탁소의 8개 시설을 설명하고 있다. 8개의 시설은 지식산업센터 내에 대부분 필수적으로 도입되어 있는 시설이라고 할 수 있으며, 종사자들에게도 너무나도 익숙한 시설들이다. 또한 이 시설들은 지식산업센터가 아니더라도 주변에서 쉽게 이용할 수 있는 시설들이기 때문에 다른 시설들에 비해서 업무지원 만족도에 미치는 영향력이 가장 적다고 볼 수 있다.

영향력 5위인 운동시설은 운동시설과 레저시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 배드민턴장, 탁구장, 당구장, 골프연습장의 4개 시설을 설명하고 있다. 지식산업센터 입주기업 종사자들이 4개 시설을 이용하는 시간은 점심시간이나 퇴근 이후이다. 그 중에서도 당구장과 골프연습장은 퇴근 이후에 이용하는 비중이 높은 시설이다. 이 시설들은 회사와 같은 건물 내 위치하고 있으면 이동시간이 짧아 편리할 수 있지만 직장인들은 퇴근 이후에는 굳이 회사와 같은 건물에 위치하고 있지 않아도 주변의 가까운 곳을 이용하는 것을 더 좋아할 수도 있다. 그렇기에 운동시설은 업무지원 만족도에 영향을 긍정적인 영향을 미치기는 하지만 상대적으로 영향력이 크지 않은 것으로 볼 수 있다.

마지막으로 기각된 문화 및 집회시설은 공연 및 관람시설과 집회 및 전시시설에 대한 것이다. 본 연구에서는 영화관, 인터넷 게임업소, 전시장, 집회장의 4개 시설을 설명하고 있다. 이 시설들은 다른 시설들에 비해서 입주기업 종사자들의 이용률이 매우 낮은 시설들로 근무시간이나 퇴근시간 이후에도 특별한 이유가 있을 때 이용하게 되는 시설들이라고 할 수 있다. 영화관, 전시장, 집회장은 혼자서 이용하는 것보다는 친구나 연인, 가족과 함께 이용하는 경우가 많다. 그리고 단순히 이 시설들을 이용한 후 귀가하는 것이 아니라 주변의 맛있는 식당이나 멋진 카페 등을 함께 이용하는 경우가 빈번하다. 그렇기에 주요 상권이나 집 근처의 역세권 주변에서 이용하려는 경향이 높다. 또한 퇴근 시간 이후 불이꺼진 지식산업센터 내의 분위기는 삭막하고, 퇴근 이후까지 회사 내 시설에서 데이트 등을 하고 싶어하는 직장인을 거의 없기 때문에 이 시설들에 대한 업무지원 만족은 기각된 것으로 해석이 가능하다.

V. 결 론

본 연구는 G밸리 지식산업센터 내 지원시설에서 반복·지속되고 있는 문제점을 인식하고 이를 개선할 수 있는 대안을 찾는 연구의 필요성을 확인하고 연구를 진행하였다. 다중회귀분석을 이용하여 진행한 실증분석의 주요 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 업무지원 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 지원시설은 공공커뮤니티시설로 나타났다. 공공커뮤니티시설은 지식산업센터 입주기업 종사자들의 업무환경과 가장 밀접한 관련을 가지는 시설들이다. 그렇기에 지식산업센터 내에 필수적으로 갖추어져 있어야 하는 시설들이라고 할 수 있다. 하지만 현재의 법적 기준으로는 지식산업센터 공급자의 자율적 판단에 따라 설치여부가 결정되고 있는 상황이기에 이러한 부분을 개선할 수 있는 대안을 마련하는 것이 필요하다.

둘째, 업무지원 만족도에 업무시설도 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 업무시설은 입주기업 종사자들이 근무시간 내에 개인적인 용무로 짧은 시간 동안 이용하려는 시설들이다. 그렇기에 지식산업센터 내에 필수적으로 설치되어 있는 것이 입주기업 종사자들의 업무지원 효과를 높일 수 있을 것이다.

셋째, 입주기업 종사자의 개인적인 이유로 이용하는 지원시설들은 업무지원 만족도에 미치는 영향력이 크지 않은 것으로 나타났다. 의료시설, 운동시설, 상업시설은 입주기업 종사자들이 개인적인 용무로 이용하게 되는 시설들이다. 의료시설은 업무시설에 비해 오랜시간이 소요되는 시설이고, 운동시설은 주로 퇴근 이후에 이용하는 시설이며, 상업시설은 주변에도 많이 갖추어져 있는 시설이기 때문에 지식산업센터 내 갖추어져 있지 않더라도 공공커뮤니티 시설이나 업무시설에 비해 불편함을 느끼는 정도가 낮다고 할 수 있다. 그렇기에 업무지원 만족도에 미치는 영향력이 크지 않은 것이라고 할 수 있다. 또한 기각된 문화 및 집회시설의 경우에도 이용빈도가 낮기 때문에 지식산업센터 내에 설치되어 있지 않더라도 불편함을 느끼지 않기에 업무지원 만족도에 영향을 미치지 않은 결과가 도출된 것이라고 하겠다.

이상의 주요 결과 및 시사점을 토대로 G밸리 지식산업센터 내 지원시설이 반복·지속되고 있는 문제점을 개선하기 위해서는 보다 다양한 공공커뮤니티시설이 설치되는 것이 필요함을 알 수 있게 되었다. 따라서 이를 위한 제도적 장치가 마련되어야 할 것이며 크게 두 가지 방식으로 대안을 생각해볼 수 있다.

첫째는 법률 개정을 통한 의무설치기준을 마련하는 것이다. 이 대안은 현재 G밸리에서 반복·지속되어온 지원시설의 문제점을 근본적으로 해결할 수 있는 방법이 될 수 있다. 하지만 수익성과 직결되는 부분으로서 과도한 의무설치기준은 낮은 수익성으로 인해 민간 공급자들

이 지식산업센터 개발을 하지 않으려고 할 수 있기 때문에 적절한 기준을 마련하도록 하는 것이 중요하다.

둘째는 공공커뮤니티시설 설치면적에 따른 수익성 보존을 위한 용적률 완화나 세금감면 등의 인센티브 제도를 시행하는 것이다. 최근 청년주택 공급자에게 종상향의 인센티브를 주는 조건으로 용적률 인센티브의 일정 비율을 임대주택으로 기부채납하도록 하는 제도는 지식산업센터 지원시설에 반드시 필요한 시설을 설치하도록 유도하는데 좋은 사례가 될 수 있다. 따라서 유연한 인센티브 제도를 도입하여 민간에서 보다 많은 관심을 가지고 적극적으로 공공커뮤니티시설을 설치하도록 유도하는 것이 필요하다.

본 연구는 아직까지 연구가 미흡한 지식산업센터 내 지원시설을 대상으로 연구를 진행하였다는 점에서 연구의 다양성 확대라는 학술적 의미가 있다고 할 수 있다. 다만 본 연구가 업무지원 만족도에 미치는 영향이 다양하지만 지원시설에 한정하여 분석하였다는 점은 연구의 한계로 지적될 수 있으며, 향후 지원시설 이용자들의 특성 등을 더미변수 또는 그룹별 분석 등의 방법을 이용하여 연구를 진행하는 것이 의미가 있을 수 있다.

〈참고문헌〉

- 김현복, “산업단지의 커뮤니티시설 실증분석에 따른 개선방안에 관한 연구 :가산동 G-밸리 지식산업센터를 중심으로”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2019.
- 박영권, “아파트형공장 지원시설 만족도 조사와 문제점 개선에 관한 연구 :서울디지털산업단지 중심으로”, 석사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2010.
- 왕정환, “지식산업센터의 만족도 평가를 통한 제도개선에 관한연구 :입주자, 공급자, 관리자의 만족도 차이를 중심으로”, 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2011.
- 이상길, “지식산업센터의 입주형태에 따른 입주만족도에 관한 연구 :성수동 지식산업센터를 중심으로”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2020.
- 이태호, “지식산업센터 지원시설 규모의 적정성 분석 :경기도 지식산업센터를 중심으로”, 석사학위논문 연세대학교 대학원, 2012.
- 최형구, “지식산업센터 입주만족도 향상을 위한 근로자 지원시설 개선 방안 연구 :서울디지털산업단지 1단지를 중심으로”, 석사학위논문, 서울과학기술대학교, 2015.
- 허승현, “지식산업센터 종사자의 만족도 영향요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 수원대학교 대학원, 2018.
- 황은식, “지식산업센터의 입주환경 요인과 운영관리 요인이 입주만족도에 미치는 영향 :서

지식산업센터 지원시설이 업무지원 만족도에 미치는 영향에 관한 연구

올디지털단지를 중심으로”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2014.

- 금천구청 홈페이지(www.geumcheon.go.kr)
- 법제처 (www.moleg.go.kr)
- 한국산업단지공단 공식블로그(<https://blog.naver.com/kicox1964>)

〈투고(접수)일자 2020.09.11. 심사(수정)일자 2020.09.22. 게재확정일자 2020.09.28〉

社團法人 大韓不動產學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
2017. 02. 18 개정
2018. 02. 08 개정
2018. 07. 06 개정
2019. 04. 30 개정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의·의결은 타 규정보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

제2장 편집위원회

제3조 (구성)

- ① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
- ② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
- ④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
- ⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
- ⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

제4조 (권한과 의무)

- ① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.
- ② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.
- ③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정성을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.
- ④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.
- ⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.
- ⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) ① 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

- ② 투고논문의 저자들은 논문의 작성 및 출판에 공동의 책임을 지며, 저작권 이용 동의서에 자필 서명하여 편집위원회에 제출하여야 하며 투고된 논문의 저작권은 학회에 귀속된다. (2019. 04. 30 개정)

제6조 (투고 자격)

- ① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.
- ② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

제7조 (저자 유형)

- ① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.
- ② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.

- ③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.
- ④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

제8조 (논문 내용)

- ① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.
 - 1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
 - 2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문
- ② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

제9조 (논문 접수)

- ① 논문은 편집위원회에서 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)
- ② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)
- ③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고 시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)
- ④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장 한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

- ⑤ 발행일을 기준으로 45일 이내에 투고한 논문과 투고 후 2주일 이내에 심사결과를 받기를 원하는 논문은 긴급 심사로 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정),(2018. 02. 08 개정)

제10조 (심사료 및 게재료)

- ① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.
- ② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 18만원(별쇄본 20부포함)을 납부하여야 한다.
(2015. 06. 13 개정), (2019. 04. 30 개정)
또한, 논문인쇄 분량이 15쪽을 초과하는 경우 1쪽당 초과 게재료를 납부하여야 한다.
초과게재료는 20쪽까지 1쪽당 20,000원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 30,000원으로 한다.
- ③ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.
- ④ 심사료 및 게재료는 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

- ① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	12월 31일

- ② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지 (<http://www.kres.or.kr/>)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집위원회에 있을 경우에는 논문게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

제4장 투고 논문의 심사

제12조 (투고논문의 심사)

- ① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.

- ② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부 사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

*** 심사기준표**

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재 △ : 수정후 재심 × : 게재불가

- ③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.
- ④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.
- ⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 확정된다.
- ⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.
- ⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재

심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 게재여부를 결정한다.

- ⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와 심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견 교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.
- ⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

제5장 투고 논문 작성지침

제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

- ① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.
- ② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

제14조 (논문의 분량) 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

제15조 (논문의 구성)

- ① 논문은 다음의 순서로 구성한다.
 1. 국문 제목, 저자
 2. 영문 제목, 저자
 3. 영문 요약문, 주제어
 4. 국문 요약문, 주제어
 5. 본문
 6. 참고문헌
 7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.
- ② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

제16조 (논문의 편집)

① 논문제목 및 각주

1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.
3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 “-”기호로 표기한다.
4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.

▶ 예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...

5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기 사항은 국문제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자 * 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.

▶ 예 : (제목)도시형태의 에 관한 연구*

▶ 예 : (각주)

* 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

* 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·보완한 것임.

* 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

* 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자께 감사를 드림.

② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이에 “.”기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한 경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 “,”를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에 각각 저자 순서대로 위첨자 *, **, *** 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각주가 있는 경우 위첨자 기호는 ** 에서 시작한다.

▶ 예 : 홍길동*.김길동**.이길동***

Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong

6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며, 학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “()”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.
 - ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)
7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로 표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.
8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.
9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 *, **, ***....다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.
 - ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ** 정회원, 한국대학교 교수
 - *** 정회원, 한국대학교 교수
10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 "Abstract"를 제목으로 하고 국문은 “국문요약”을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.
3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.
4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.
 - ▶ 예 : 이 연구는..... , 본 연구는
 - ▶ 예 : This paper examines..... , The pupose of this study is

④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.
2. 주제어는 국문은 “주제어”, 영문은 “keywords” 다음에 “:”기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 “,”로 구분한다.
3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.
 - ▶ 예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본문, 결론의 형식으로 구성하며, 본문은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.
2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

I. 서론

1.

1)

(1)

①

II.

IV. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.
▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)
5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」 등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.
2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “ $\frac{1}{3}$ ”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.

5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를 수 없을 경우에는 “+”, “-”, “x” 등의 기호부터 줄을 바꾼다.
6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.
7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet-pound법 등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 쪽에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 <표 1> 제목, <표 2> 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 <표 1>, <표 2> 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

<표 4> 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칩	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 +「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도, 페이지.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
 - 이대한·이중한, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, “제목”, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
 - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
 - 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」,

대한부동산학회, 2010. pp.31~41.

6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
- 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
- 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 "a", "b", "c" 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 ","를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 "."를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 "저자·저자"로, 영어 등 로마자는 "last name, first name second name and last name, first name second name", "last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name"
7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 "~"로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.
▶ 예 : pp.332~334
9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
 - 이대한·이중한, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
 - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학회, 2010.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도.
 - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
 - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>)

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

社團法人 大韓不動產學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적에 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

제1장 학술연구 관련 윤리규정

제1조(목적) 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(표절, 위·변조 금지) ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.
② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.
③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구 성과를 부동산학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공정하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리학술단체입니다.
2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.
3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대화의 한마당입니다.
4. 본 학회는 내실있고 비종있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

▣ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

▣ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.
 - ▶ 주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 242
열린M타워2. 11층 1113호
 - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
 - ▶ FAX : 02) 3446-8840
 - E-mail : kres2002@hanmail.net

▣ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

▣ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여
주시면 더욱 감사하겠습니다.

접 수	20××. . .	입 회 원 서			회원 번호	
인 준	20××. . .					
성 명	(한문)				사 진 (3×4cm)	
주민등록 번호						
현주소			전 화			
			휴대폰			
			E-mail			
근무처	기관명		직 위		전 화	
	주 소					
학 력	졸업년도	학교명	전공과목	학 위		
경 력	근무기간		직장명	직 위		
자격증	취득일		자격증명	발행기관		
추천인	성 명		소속 및 직위			
<p>본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">20×× 년 월 일</p> <p style="text-align: center;">성 명 (인)</p> <p style="text-align: center;">사단법인 대한부동산학회장 귀하</p>						

입회원서(단체)

본 단체(기업)는 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하여 특별회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 청허하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일

단체명	국 문						
	한 문						
	영 문						
소재지	주 소						
	전화번호		FAX		우편번호		
대표자 성명				주민등록번호			
사업자등록번호				설립년월일			

단체(기업)명 : (인)

대표자 성명 : (인)

※ 첨 부

- (1) 연혁서 1부
- (2) 사업자등록번호사본 1부
- (3) 사업내역서
 - 설립목적
 - 사업내용
 - 조직 및 기구
 - 정기간행물 현황

사단법인 대한부동산학회장 귀하

사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등
2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.
③ 연구내용은 다음과 같다.
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것
라. 부동산감정평가 및 증개에 관한 것
마. 부동산금융, 세제에 관한 것
바. 기타 부동산에 관한 것
3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템
5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
(국제금융 부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속			
	(영문)	직위			
주 소					
전 화			이메일		
논문제목					
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><u>원 고 내 용 요 약</u></p>					
논문 심사비(10만원)			카카오뱅크 3333-11-4301587 (강은택)		
원 고 매 수		제 출 일 시		성 명	(인)
접 수 일 자		접 수 순 서		계재호수	금번 제 호 차기 제 호

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

■ 주요 기재사항 및 기재요령 ■

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 포함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

■ 보 낼 곳 ■

주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

사단법인 대한부동산학회 사무국

E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글)

직위(학회) :

연락처 : (자택)

(한자)

	사항란(해당란에 ○표)	기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.



社團 大韓不動産學會
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422

☎ (041)570-7788 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

심사 위원님께

안녕하세요?

(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여 감사드립니다.

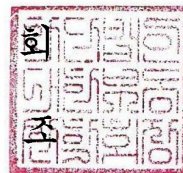
심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제38권 제3호(2020년 9월 30일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록 크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2020년 9월 30일

사단법인 대한부동산학회

편집위원회 위원장 김 행



社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

편집위원회

위원장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(서울, 광운대학교 교수)
위원	권대중	(서울, 명지대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김진	(경기, 성결대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	김종진	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간사	강은택	(한국주택관리연구원)

2020年 大韓不動產學會誌

- 제38권 제3호 (통권 제57호) -

2020년 9월 28일 인쇄

2020년 9월 30일 발행

발행인 : 서진형

편집인 : 김행조

발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호

[사]대한부동산학회 사무국

Homepage : <http://www.kres.or.kr>

E-mail : kres2002@hanmail.net

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48

나사렛대학교 (국제금융 부동산학과 內)

[사]대한부동산학회 편집위원회

E-mail : kres199199@gmail.com

TEL. (041) 570-7788

인쇄처 : 세종기획인쇄

TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880
