



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



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

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

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

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

[Disclaimer](#)

석사학위논문

보증자리주택

청약 결정 요인에 관한 연구

-청약 희망집단 및 비희망집단간의 인식 차이를 중심으로-



한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

여 대 환

석사학위논문
지도교수 백성준

보금자리주택
청약 결정 요인에 관한 연구
-청약 희망집단 및 비희망집단간의 인식 차이를 중심으로-

A Study on Determinants of *Bogeumjari* Housing
-Based on the difference of awareness between the group that
wants to apply for '*Bogeumjari*' and the group who do
not wish to apply-

2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

여 대 환

석사학위논문
지도교수 백성준

보금자리주택
청약 결정 요인에 관한 연구
-청약 희망집단 및 비희망집단간의 인식 차이를 중심으로-

A Study on Determinants of *Bogeumjari* Housing
-Based on the difference of awareness between the group that
wants to apply for '*Bogeumjari*' and the group who do
not wish to apply-

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

여 대 환

여대환의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2011년 6월 일



HANSUNG
UNIVERSITY

심사 위원장_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

국 문 초 록

보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 연구

-청약 희망집단 및 비희망집단간의 인식 차이를 중심으로-

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

여 대 환

자가 보유 촉진과 임대주택 공급을 병행해 무주택자와 저소득층의 주거 문제를 해결하겠다는 이명박 정부의 주택 공급 정책에서 출발한 보금자리주택은 2009년 10월 시범단지(세곡·우면·미사·원흥지구)와 2010년 3월 위례신도시 사전예약을 거치면서 서민들의 내 집 마련 꿈을 실현시켜 줄 주택유형으로 인식, 중소형 분양시장을 주도하고 있고, 정부도 금융위기 이후 줄어든 민간주택 공급이 2~3년 후 집값 상승 등 주택시장의 불안을 초래하지 않도록 하기 위해서는 공공부문(보금자리주택)이 민간에 저렴한 가격(감정가) 공급하여 침체된 민간부문 회복에도 기여할 것이라고 밝히고 있다.

주택시장의 변화에 따라 기존에 짓기만 하면 팔리던 공급자 위주의 시장은 수요자 위주의 시장으로 변화하고 있다. 이러한 변화의 결과 과거에는 수요가 공급을 초과하는 유리한 위치를 점하며 공급자 우위에 있던 건설회사는 보다 다양하고 수준 높은 잠재고객층의 니즈(needs)를 따라 입지 레이아웃, 마감재 등 주택 고유의 속성 뿐만 아니라 건설사의 브랜드 이미지도 중요한 요소로 고려하여야 한다.

이에 본 연구에서는 보금자리주택 청약을 희망하는 집단(특별공급을 희망하는 집단과 일반공급을 희망하는 집단으로 분류)과 비희망집단간의 인

식 차이를 중심으로 어떤 요인들이 보금자리주택 청약 결정에 영향을 끼치는지 알아보고, 해당 요인들을 통해 효율적인 공급을 할 수 있는가에 대해 밝혀내는데 목적을 두었다.

연구 목적을 달성하기 위하여 보금자리주택 및 일반주택과 관련된 국내외 문헌과 연구 자료를 분석하여 통합적인 체계로 정리하고, 실증적 연구를 위한 연구모형과 가설을 도출하였다. 자료를 분석하기 위하여 일원분산분석(One-way ANOVA)을 실시하였고 청약 희망집단과 비희망 집단에 따라 청약 결정 요인의 차이를 검증하였다.

분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 환경적 요인 중 공원 및 산책로 조성, 경관 및 조망권, 단지내 조경시설 등이 청약 결정에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 따라서 공급주체는 분양 받을 소비자들에게 단지 조성 시 쾌적한 공원 및 산책로 조성, 확트인 경관 및 조망권 제공과 함께 단지 내 조경시설 확충을 통한 높은 녹지율을 제공하려는 노력이 있어야 할 것이다.

둘째, 사회적 요인 중 의료시설, 공공시설, 교육여건 등이 청약 결정에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 따라서 지구 설계 시 편리한 의료시설 조성, 주민들의 복지 증진을 위한 공공시설 제공 및 만족도 높은 교육여건이 제공 될 수 있도록 노력을 하여야 할 것이다.

셋째, 경제적 요인 중 관리비 부담, 이자율 등 금융비용 부담, 지역 발전 가능성, 분양가 등이 청약 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 입주주민들의 관리비 부담을 줄일 수 있는 서비스 제공, 분양 받을 소비자들에게 보다 저렴한 금리 및 장기대출을 받을 수 있는 금융 서비스를 제공, 해당 지역의 발전을 위한 노력, 저렴하게 분양받을 수 있는 분양가 산정 등이 필요할 것이다.

넷째, 주택개별요인 중 단지내부시설, 주차장 면적, 향배치, 내부구조 등이 청약결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 입주민들에게 보다 쾌적한 단지내부시설 제공, 불편함이 없는 단지내 주차 면적 제공, 입주민들이 선호하는 향배치 제공의 노력, 편리한 내부 구조를 제공 등이 필요할 것이라 판단된다.

본 연구에서는 보금자리주택 청약 결정에 미치는 요인에 관하여 여러 가지 시사점을 제공 하고 있지만 다음과 같은 몇 가지 한계점을 가지므로 후속 연구가 필요하다고 본다.

첫째, 실제 분양 받은 사람들을 대상으로 연구하지 못하였다는 것이 한 계로 지적될 것이다. 청약을 희망하는 집단과 비희망집단의 인식 차이를 바탕으로 설문을 표현했지만, 실제 분양 받은 사람들과 차이가 발생하기 때문에 정확히 측정하는데 한계가 있다고 판단된다. 따라서 향후 연구에서는 실제 분양 받은 사람들을 대상으로 보다 근접한 상황에서 연구를 진행 하는 시도가 필요하다고 생각된다.

둘째, 연구 대상을 보금자리 주택의 청약을 희망하는 집단과 비희망 집 단으로 한정하여 보다 심층적인 연구를 진행했지만, 다양한 조사 결과를 측정할 수 없었다. 따라서 앞으로 다양한 계층과 아이টে으로 추가적인 연 구가 수행되어야 할 필요성이 있다.

셋째, 본 연구에서 통계적 유의성이 관찰되지 않은 변수에 대해서도 보 다 진지하게 새로운 척도를 개발하고, 보금자리주택 청약 결정과의 인과관 계를 증명하여 더욱 심도 깊은 연구를 통하여 추가적인 검증이 이루어져 야 할 것이다.

【주요어】 보금자리주택, 청약, 결정 요인, 요인의 차이

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경과 목적	1
제 2 절 연구의 범위와 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 방법	6
3. 연구의 구성	7
제 2 장 이론적 배경	8
제 1 절 주거시설의 정의 및 특징	8
1. 아파트의 정의	8
2. 아파트의 특징	8
3. 아파트 시장의 특성	9
4. 아파트 시장 구조의 전망	10
제 2 절 보증자리주택의 이론적 고찰	13
1. 보증자리주택의 정의	13
2. 보증자리주택의 청약자격 및 공급방법	14
3. 보증자리주택 공급 현황 및 향후 공급 계획	19
제 3 절 보증자리주택 청약에 관한 소비자들의 행태	21
제 4 절 보증자리주택 청약결정	22
1. 소비자 의사결정	22
2. 보증자리주택 청약의사 결정 과정	22
제 3 장 연구 모형의 설계 및 가설	28
제 1 절 연구모형	28
제 2 절 연구 문제 및 가설	29
1. 자연적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설	29

2. 사회·환경적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설	30
3. 경제적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설	30
4. 주택개별요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설	31
제 3 절 조사 대상 및 자료 수집 방법	33
1. 표본 설계 및 자료 수집 방법	33
2. 설문지 구성	33
3. 자료 분석방법	35
제 4 장 연구결과 및 해석	36
제 1 절 자료분석	36
1. 표본분석	36
2. 측정도구의 신뢰성 및 타당성 분석	39
제 2 절 가설의 검정	44
1. 환경적 요인에 대한 가설 검정	44
2. 사회적 요인에 대한 가설 검정	48
3. 경제적 요인에 대한 가설 검정	52
4. 주택개별요인에 대한 가설 검정	56
5. 가설검정 종합	61
제 5 장 결론 및 한계점	63
제 1 절 연구결과의 요약 및 시사점	63
제 2 절 연구의 한계와 향후 연구 방향	65
참고문헌	66
부록	70
ABSTRACT	76

【 표 목 차 】

[표 II-1] 수도권 공공택지 및 보금자리주택에 대한 전매제한기간	15
[표 II-2] 보금자리주택 사전예약 시행절차	16
[표 II-3] 사전예약제와 기존 청약제도(민간공급) 비교	17
[표 II-4] 보금자리주택 사전예약 공급대상(일반/특별) 구분	18
[표 III-1] 연구문제의 가설	32
[표 III-2] 설문지 구성	34
[표 IV-1] 조사 대상의 인구 통계적 분포(1)	37
[표 IV-2] 조사 대상의 인구 통계적 분포(2)	38
[표 IV-3] 조사 대상의 보금자리주택에 관한 유형	39
[표 IV-4] 보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 신뢰성	40
[표 IV-5] 보금자리주택 청약 결정 요인 특성에 관한 요인분석	43
[표 IV-6] 공원 및 산책로 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과 ...	45
[표 IV-7] 경관 및 조망권 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과 ...	46
[표 IV-8] 단지 내 조경시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과 ...	46
[표 IV-9] 주변 소음정도 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	47
[표 IV-10] 생활·편의시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과 ...	48
[표 IV-11] 의료시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	49
[표 IV-12] 공공시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	50
[표 IV-13] 이웃관계 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	51
[표 IV-14] 교육여건 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	51
[표 IV-15] 관리비 부담 정도 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	52
[표 IV-16] 금융비용 부담 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	53
[표 IV-17] 지역발전 가능성 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	54
[표 IV-18] 분양가 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	55
[표 IV-19] 교통상황 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	56
[표 IV-20] 관리상태 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	57
[표 IV-21] 단지내부시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	58

[표 IV-22] 주차장 면적 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	59
[표 IV-23] 향배치 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	59
[표 IV-24] 내부 구조 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과	60
[표 IV-25] 설문조사 결과의 평균 및 표준편차	61
[표 IV-26] 보금자리주택 청약 결정 요인의 가설검정 종합	62



【 그림 목 차 】

[그림 I-1] 보금자리주택 후보지별 위치도	5
[그림 II-1] 총인구 증가 둔화 및 고령사회 진입	11
[그림 II-2] 보금자리주택 공급 추진 계획	19
[그림 III-1] 연구모형	28



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경과 목적

주택 소유는 단순히 물리적 공간을 확보한다는 의미 뿐 아니라 가족의 가치, 선호, 규범 등을 반영하는 것이며(유병선, 1997), 주거만족감·지위·심리적 안정감에 기여하고(Rossi et al., 1982), 법적·경제적 보상을 획득할 수 있는 것(Clara & Michael, 1998)으로서 궁극적으로는 주거생활에 대해 높은 만족을 가져올 수 있는 것이다(임정빈 외, 1995; Lam, 1985; 홍형욱·박영선, 2000에서 재인용). 이러한 이유로 주택을 소유하고자 하는 욕구는 국내외의 구분 없이 강하다.

하지만 주택 구매결정이 간단한 행위는 아닌데, 특히 최초 주택 구매의 경우 단기적으로는 개인자산 처분에, 장기적으로 가구자산 축적에 영향을 미치는 중요한 결정(Clara H. Mulder & Pieter H., 1995)이며, 상대적으로 높은 거래비용으로 인해 임차거주자가 주택을 구입하기까지는 경제능력, 가족구성, 주거환경에 대한 불만족 여부, 노동경력, 주택시장환경, 주택정책 등의 여러 가지 요인들을 고려하여 주택구입을 결정하게 된다(안중현, 2009). 또한 주택시장측면에서는 단기변동으로 인한 개인의 주거불안정에, 장기변동은 주택소비시장의 구조에 영향(Clara H. Mulder & Pieter H., 1995)을 미치기 때문에, 첫 주택구매자를 위한 주택정책은 가구와 시장측면에서 중요하다. 주택을 소유하는 가장 기본적인 목적은 안정적인 주거활동을 영위하기 위함이지만, 주택의 투자재적 속성을 이해한다면 현재보다 나은 가치를 추구하기 때문에 투기적 목적을 배제할 수 없다(안중현, 2009).

자가 보유 촉진과 임대주택 공급을 병행해 무주택자와 저소득층의 주거문제를 해결하겠다는 이명박 정부의 주택 공급 정책에서 출발한 보금자리

주택은 2009년 10월 시범단지(세곡·우면·미사·원흥지구)와 2010년 3월 위례신도시 사전예약을 거치면서 서민들의 내 집 마련 꿈을 실현시켜 줄 주택유형으로 인식, 중·소형 분양시장을 주도하고 있다(함영진, 2011). 정부 측에서도 보금자리주택이 저렴하게 공급돼 주택시장을 안정시키고 민간주택의 분양가 인하를 유도하는 긍정적 효과가 크다고 자평하는 실정이다(국토해양부, 2010).

하지만 보금자리주택의 사전예약방식이 도심반경 20km내에서 인근 시세 대비 80~85% 수준에 공급되는가 하면 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)까지 선보이고 있어 경쟁구도에 있는 수도권 민간분양시장의 위축을 우려하는 목소리도 높다(이용만, 2009).

그러나 정부는 금융위기 이후 줄어든 민간주택 공급이 2~3년 후 집값 상승 등 주택시장의 불안을 초래하지 않도록 하기 위해서는 공공부문(보금자리주택)의 확대 공급이 불가피하다는 주장이다. 오히려 민간주택의 미분양 발생 요인은 침체된 주택경기와 높은 분양가에 원인이 있으며, 보금자리지구 내에서 민간주택사업용지 25% 수준을 민간에 저렴하게(감정가) 공급하여 침체된 민간부문 회복에도 기여할 것이라고 밝히고 있다(국토해양부, 2010).

보금자리주택 정책은 현 정부의 주택공급정책을 주도하는 상징적인 의미를 띄고 있으며, 단기적으로 공급량 탄력조정은 있겠지만, 당초 계획(2012년까지 수도권 60만호, 지방 14만호)하에 사업승인 등 장기적 추진은 기존 공급 계획을 고수하겠다는 것이 정부 입장이다.

하지만 주택시장의 변화에 따라 기존에 짓기만 하면 팔리던 공급자 위주의 시장은 수요자 위주의 시장으로 변화하고 있다. 이러한 변화의 결과 과거에는 수요가 공급을 초과하는 유리한 위치를 점하며 공급자 우위에

있던 건설회사는 보다 다양하고 수준 높은 잠재고객층의 니즈(needs)를 따라 입지 레이아웃, 마감재 등 주택 고유의 속성 뿐만 아니라 건설사의 브랜드 이미지도 중요한 요소로 고려하여야 한다(강우석, 2008).

이런 점에서 본 연구는 어떤 요인들이 보금자리주택 청약 결정에 영향을 끼치는지 알아보고 해당 요인들을 통해 효과적인 공급을 할 수 있는가에 대해 밝혀 낸다면, 청약 미달사태 등의 금전적 손실을 최소화 할 수 있을 것이라고 예상된다.

보금자리주택 공급지역이 대부분 수도권에 밀집되어 있고, 청약을 희망하는 소비자들도 수도권에 편중되어 있으므로, 본 연구에서는 서울 및 수도권 거주자들을 주 대상으로 보금자리주택 청약 결정 요인들에 대한 연구를 하고자 한다.



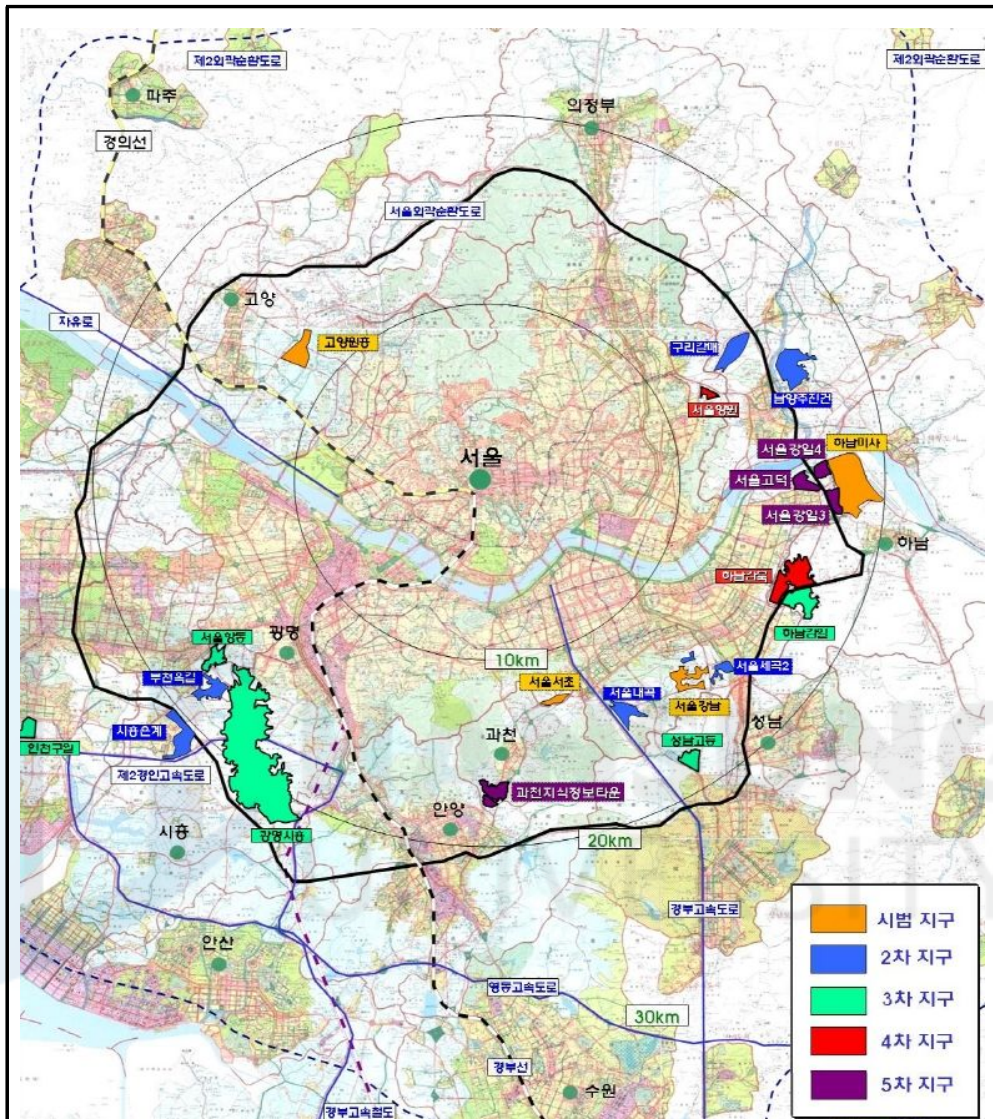
제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

보금자리주택은 이명박 정부의 주택 공급 정책으로써 도심 접근이 우수한 개발제한구역 조정 가능지, 산지·구릉지 등을 활용하여 내 집 마련이 어려운 서민들에게 저렴하게 공급하기 위한 정책이다(국토해양부, 2008).

본 연구에서는 보금자리주택 및 일반주택과 관련된 국내외 문헌과 연구 자료를 분석하여 통합적인 체계로 정리하고, 실증적 연구를 위한 연구모형과 가설을 도출하였다. 실증적 조사는 보금자리 주택 청약결정 요인을 살펴보기 위한 설문조사 결과를 토대로 검증하고자 한다.

본 연구에 적용된 공간적 범위는 서울특별시와 경기도 등 수도권 주택 시장으로 한정했다. 보금자리주택 정책의 대상은 전국이지만, 총 보급예정 물량 150만호 중 수도권에 100만호가 공급예정 될 만큼 수도권 주택수요층에 많은 영향을 주고 있기 때문이다. 특히 시범지구 및 위례신도시·2차·3차 지구 등 사전예약 및 본 청약으로 공급된 대상지와 2010년 하반기 선정된 4차 지구, 2011년 5월 예정지구로 선정된 5차 지구 또한 모두 수도권에 위치하고 있어 심층적으로 연구할 수 있을 것이다.



[그림 I -1] 보금자리주택 후보지별 위치도

2. 연구의 방법

본 연구는 이명박 정부의 주택 공급 정책의 핵심인 보금자리주택에 대한 청약 결정에 작용되는 요인의 여부를 다음과 같은 방법으로 분석하고자 한다.

첫째, 기존문헌 연구와 각종 자료를 통하여 보금자리주택의 공급계획 및 공급 방법을 알아보고, 보금자리주택의 청약의사결정에 관하여 조사하였다.

둘째, 보금자리주택의 중점적 연구 대상의 공간적 범위인 서울 및 수도권 거주자 중 청약 희망 집단과 비희망 집단 등을 대상으로 설문을 통해 보금자리주택의 청약 결정 요인은 무엇인지에 대하여 살펴보았다.

이 같은 각종 자료와 응답 분석을 통해 보금자리주택 청약 결정에 영향을 끼치는 요인을 통해 효율적인 공급이 될 수 있도록 제시하는데 목적이 있겠다.

분석도구로는 PASW Statistics 18(SPSS)와 MINITAB 14 Korean을 사용하여 요인분석(Factor analysis) 및 신뢰성검증(Reliability analysis), 빈도분석(Frequency analysis), 일원분산분석(One-way ANOVA) 등을 실시하였다.

3. 연구의 구성

본 연구의 수행을 위하여 본 논문은 모두 5장으로 구성되어 있다.

제1장은 서론으로 연구목적, 연구방법 및 구성에 관하여 다루고 있다.

제2장에서는 아파트의 정의 및 특징, 보증자리주택의 이론적 고찰, 보증자리주택 청약에 관한 소비자들의 행태, 보증자리주택 청약결정 등에 관하여 다루었다.

제3장에서는 실증 분석을 위한 연구 모형 및 가설을 설정하고 자료 수집을 위한 조사 대상의 설정에 대해 살펴본다.

제4장에서는 수집된 자료에 대한 분석 및 통계적 가설 검증을 실시한다.

제5장에서는 연구 결과를 통하여 밝혀진 내용을 요약·정리하고, 결과를 바탕으로 시사점을 도출한다. 또한 본 연구의 한계점과 이를 보완할 수 있는 앞으로의 연구방향을 제시할 것이다.

제 2 장 이론적 배경

제 1 절 주거시설의 정의 및 특징

1. 아파트의 정의

주거시설 중 공동주택의 대표인 아파트의 원명은 ‘아파트먼트 하우스 (Apartment house)’로서 두 가구 이상 수백 가구가 칸을 막아 각기 독립된 주거생활을 할 수 있도록 한 공동주택의 형식을 말하며, 주택건설촉진법에서는 5층 이상의 주택, 인구 및 주택 총 조사보고서에서는 하나의 건물 내에 다수의 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 4층 이상 영구건물로서 원칙적으로 한 가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택을 말한다(박정환, 2003)

2. 아파트의 특징

우리나라의 아파트의 역사는 1932년도 서울 충정로 유림아파트로부터 시작되어 생활의 편리성을 소비자의 욕구충족을 만족시켰고, 또한 정부의 주택공급정책이라는 목적을 효율적으로 달성함으로써 아파트 보급이 크게 확산되면서 아파트가 우리나라의 대표적인 주택이 되었으며, 현재는 도시주택의 절반을 차지할 정도로 많이 보급되어 있는 실정이다. 하지만 계속적인 수요의 급증으로 공급 부족현상이 나타나게 되면서 아파트 가격의 지속적인 상승과 투기목적의 수요발생으로 주택공급이라는 순수 목적이 왜곡되어 사회적인 문제를 일으키고 있다.

아파트의 특징을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 부동산의 자연적 특성이다. 즉, 위치의 고정성으로 인하여 일정 지

역에서의 과잉공급이 다른 지역의 수요를 충족시키지 못할므로 공급의 유연성이 전혀 없다.

둘째, 표준화가 어렵다. 물론 최근에는 상당한 표준화를 이루고 있지만 아파트는 토지를 바탕으로 형성되기 때문에 토지의 형태에 맞게 설계 및 시공을 해야 하므로 근본적으로 상품의 표준화가 곤란한 특징을 갖고 있다.

셋째, 다액자금이 필요하므로 시장에서 유통거래 내용의 공개를 꺼린다. 즉, 매매 쌍방이 상호 이익을 위해 사실상의 거래 가격을 변경하는 예가 많으며, 자금 출처 조사의 대상이 되기 때문에 거래의 비공개 및 거래내용 조작을 더욱 조장하는 원인이 되기도 한다.

넷째, 가격 폭등기를 거치면서 사용가치와 교환가치의 괴리가 심화되었다. 즉, 사용가치와 괴리된 또 다른 가격이 형성되면서 환금성 측면에서 유리한 투자 대상으로 아파트가 등장함으로써 투자의 대상이 되어 주택공급의 순수 목적이 왜곡되는 사회적 물의를 일으키고 있다(윤혁권, 2002).

3. 아파트 시장의 특성

아파트 시장은 부동산의 자연적 특성, 즉 지리적 위치의 고정성으로 인하여 국지적 시장 형태를 이루고 있기 때문에 주택 상황과 주거 수준은 전국적으로 평준화되어 있는 것이 아니라 지역 하위 시장에 따라 천차만별로 차이가 있다(이내영, 1999). 즉 일정 지역에서의 과잉공급은 다른 지역에서의 수요를 충족시키는데 도움이 되지 못한다. 또한, 아파트 시장은 동일한 업자가 동일한 재료로 건축했다 하더라도 위치, 방향, 접근성, 주변의 환경 등이 서로 다를 수 밖에 없어 동일한 상품으로 그 가치를 평가할 수 없다(하성규, 1998).

일반상품은 표준화로 인하여 대량 생산이 가능하고 원가 절감 및 견본 거래가 가능하지만 아파트의 특성인 개별성은 상품의 표준화를 불가능하게 하고 있다.

아파트 시장의 또 하나의 특성은 다른 주택형태에 비하여 시장의 조직화가 가능한 것이다(한국산업연구원, 1998). 단독주택과 같은 주택의 경우 하나하나의 거래가격이나 내용 등에 가지각색의 변화를 가져오지만 아파트 시장의 경우는 최근 경영 기술의 향상과 정보 전달 수단의 발달로 주택 고유의 특성에서 오는 장애를 극복하고 각 지역 시장 내에서 모든 거래 뿐만 아니라 한 지역 사회를 통해 시장의 비조직성을 점차 개선하려는 경향으로 나타나고 있다.

아파트는 다른 일반 상품에 비하여 반영구적인 내구성이 있기 때문에 시장의 수요, 공급의 빈도가 낮으며 전술한 지역성, 비표준화성 및 비조직성 등의 원인으로 주택시장의 수급조절이란 극히 어려운 일이다(전재열, 1999).

주택수요가 갑자기 증가하는 경우는 주택 공급이 탄력성이 없어 시장이 공급자 시장(Seller's market)이 되고, 공급이 초과되고 수요가 적은 경우는 결과적으로 소비자 시장(Buyer's market)이 되고, 주택건설업체는 불황이 되어 시장기능이 저하하게 된다(박정환, 2003).

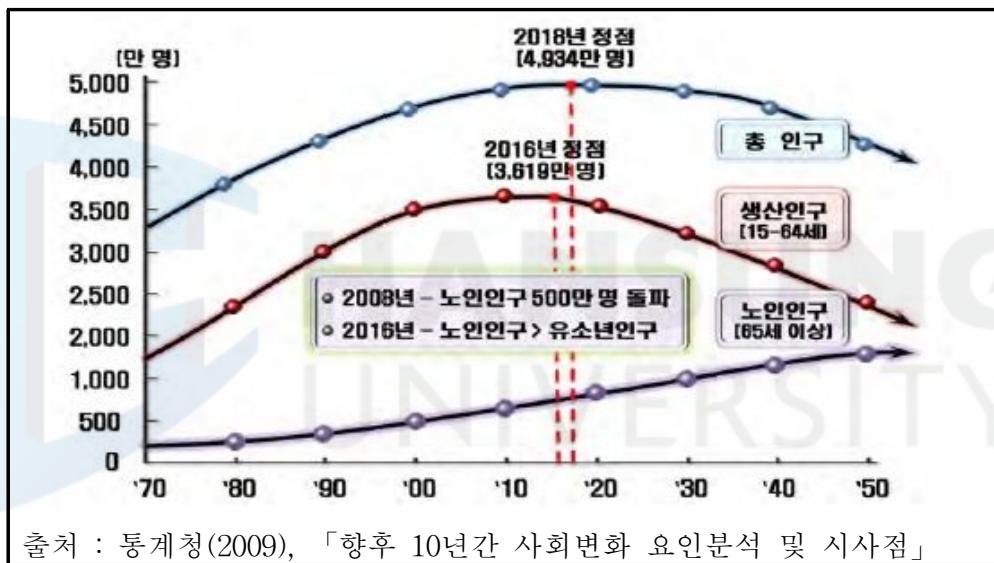
4. 아파트 시장 구조의 전망

그동안의 만성적인 주택 부족과 그로 인한 주택가격 상승으로 특징 지워진 우리나라의 주택시장 구조는 1990년대의 대량공급주택 시대를 거치면서 구조적인 변화가 이루어졌다. 주택시장 구조의 변화를 요약하면 첫째 공급자 중심시장에서 수요자 중심시장으로의 변화, 둘째 양적 주택수요에서 질적 주택수요 시장구조로의 변화를 들 수 있다. 이러한 주택시장 구조

의 현황과 전망은 다음과 같다.

1) 수요자 중심의 시장구조

현재 주택보급률이 100%를 넘고, 주택의 기본 수요를 결정하는 인구증가율과 가구증가율이 둔화되고 있다. 다만, 여성 인구의 사회 참여 증가, 결혼관의 변화에 따른 독신가구의 증가, 핵가족화에 의한 가구 분화 등은 일부 주택 수요의 증가 원인으로 작용할 전망이지만 수요자 중심 시장으로의 전환에 큰 영향을 끼치지 못할 것으로 전망된다.



[그림 II-1] 총인구 증가 둔화 및 고령사회 진입

그리고 과거보다 주택을 소유라는 개념보다는 주거 개념으로 생각하고 있다는 점도 수요자 중심시장으로의 변화 요인이라고 할 수 있다. 이는 2000년대 중반 주택공급 과잉으로 미분양주택이 발생하는 등 주택수요가 위축된 가운데 글로벌 경제위기를 맞이하면서 주택가격의 하락 및 자산디플레의 우려도 경험한 바 있기 때문이다.

2) 질적 주택수요의 시장구조

아파트 시장 구조의 변화를 촉진시키는 또 다른 중요한 요소는 수요구조의 변화라고 볼 수 있다. 아파트 수요 구조가 변화하는 이유로는 가장 먼저 주택가치관이 소유에서 주거개념으로 전환되고 있다는 점이다. 2000년대 중반 이후부터 아파트 공급이 넘쳐 아파트의 희소가치가 줄어든 데다가 아파트 구입의 기회가 많아지고, 아파트가격 안정세로 과거와 같은 높은 매매차익을 기대하기 어렵기 때문이다. 우리나라는 글로벌 경제위기 이후 아파트가격이 안정세를 나타내고 투자수단으로서의 매력이 떨어졌다.

한편 소득증가로 개개인의 개성이 중시되고 쾌적한 삶에 대한 욕구가 높아지면서 단순히 물리적 기능을 갖추거나 획일적인 형태의 아파트에서 벗어나 주거 환경 등 주택의 질적 수준에 대한 기대 욕구가 증대되고, 아파트 수용의 다양화가 이루어질 것이다. 예를 들어 건물구조의 다양화, 홈 오토메이션 등 첨단시설의 성치, 고급내장재의 사용은 물론 문화적이고 환경적 요소에 대한 선호가 강화될 것이다. 이 밖에도 산업 구조와 노동 시장의 변화로 대도시의 광역화가 한계에 이르면서 도시형생활주택, 오피스텔 등의 수요증가와 더불어 주택 보유보다는 거주 개념이 확산되면서 장기형전세주택 및 임대주택의 수요도 증대될 것이다. 최근에 와서 보면 저소득층 뿐만 아니라 중산층 및 고소득층들의 임대주택 수요도 증가하고 있다(김창식, 2001). 이에 따라 소형 임대주택이나 중대형 자가 주택에 대한 수요의 편중 현상도 완화되고 있어 아파트 수요 구조에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 보인다.

제 2 절 보금자리주택의 이론적 고찰

1. 보금자리주택의 정의

보금자리주택이란 공공이 짓는 중·소형분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념의 주택이다(보금자리주택 홈페이지). 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 중·소형 분양주택과 임대주택을 공급하는 제도인 셈이다. 기존 공공주택 정책과 다른 점은 본 청약 전에 미리 선택할 수 있는 사전 예약제 등을 도입하고, 도심반경 20km 내에서 인근 시세 대비 80~85%수준에 공급하는가 하면 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)을 선보이고 있다는 점이다.

특히 입지는 도심이나 개발제한구역 등 주거지 인근 선호지역으로 선정하고 서민들이 부담 가능한 가격에 공공이 직접 건설, 신속하게 공급한다는 것이 모토이다. 도시 근교에서는 개발제한구역 중 보존가치가 낮은 곳 등과 조정 가능지, 산지, 구릉지 등을 활용해 보금자리주택 지구를 조성하고 외곽지역은 2기 신도시(송파, 검단 등) 등의 공공택지 중 입지여건이 양호한 곳 위주로 공급된다. 또 도로와 청도 등 인프라가 잘 갖춰진 곳은 중소 규모로 개발하고 기반시설 확충이 필요한 지역은 중대규모 지구를 조성해 확대 개발한다.

2. 보금자리주택의 청약자격 및 공급방법

보금자리주택에 첫 적용된 사전예약은 통상적인 ‘청약-입주자’ 선정인 본 청약 절차에 비해 1년가량 앞당긴 것으로 입주예정자의 선호를 반영해 건설·공급하는 제도다(국토해양부, 2009). 청약수요자들이 여러 단지 중에서 입주시기, 분양가, 입지 등을 감안해 일괄 비교 후, 선택할 수 있도록 본 청약에 앞서 사전예약제를 도입했다.

다만, 현행 청약방식과의 혼선이나, 사전예약에 따른 불확실한 분양정보로 인한 청약자의 피해를 최소화하기 위해 사전예약단계에서 보금자리 주택 건설호수의 80% 수준을 공급하고 잔여 물량은 1년 뒤 본 청약 접수를 받는다.

사전예약 방식은 인터넷 사전예약시스템으로 운영되는데, 최대 3지망까지 단지를 선택·신청할 수 있고 [지역우선 > 지망 > 청약순위] 순으로 당첨자를 선정한다. 인터넷 사전예약 신청절차는 [공인인증서 로그인 > 공급구분 선택 > 신청순위 선택 > 무주택서약서 작성 > 주소 및 연락처 입력 > 세대원 정보입력 > 지망 선택 > 신청서 제출]로 이루어 진다.

사전예약 당첨자는 특별한 사정이 없는 경우 본 청약 단계에서 입주예정자로 확정되는데, 본 청약은 확정 분양가 등이 제시되는 정식 입주자 모집단계로, 예비당첨자의 당첨자격을 최종 확인하는 자리다. 부적격 당첨자로 분류되거나 당첨을 포기·취소한 경우에는 과밀억제권역은 2년, 기타지역은 1년간 사전예약 신청이 제한된다. 거래질서 확립을 위하여 사전 예약된 지위의 양도·양수를 금지라고 위반 시 3년 이하 징역 또는 3,000만원 이하 벌금형에 처해진다. 다만, 사전예약 당첨자와 당첨자의 세대에 속한 자는 타 단지 본 청약에 신청할 수 있는데 이 경우 타 지구 본 청약에 당첨될 경우 사전예약 당첨은 취소된다.

본 청약 시점에서 부여되는 의무도 있다. 본 청약 후 계약체결일로부터 7~10년간 전매가 제한된다. 수도권 개발제한구역을 해제하여 조성된 공공택지(기주면적 50%이상이 개발제한구역을 해제하여 조성된 경우 포함)에서 공급하는 보금자리주택 및 주거전용면적 85㎡ 이하의 민간주택에 대해서는, 전매제한기간이 5년(과밀억제권역, 기타지역은 3년)에서 7년으로 강화됐고, 동 주택의 분양가가 인근지역 주택매매가격의 70% 미만인 경우에는 10년으로 강화된다. 다만, 구체적인 전매제한 기간은 계약시점에 인근 주택매매가격 등에 대한 분양가심사위원회 심의를 거쳐 한국토지주택공사·지방공사 등이 결정한다. 그리고 관계법령에 따라 ‘5년 거주 의무’도 부과된다(함영진, 2011).

구 분			현 행	개 정 안	
수 도 권 공 공 택 지	주거 전용 면적 85㎡ 이하	과밀억제 권역	5년	일반	5년
				GB 해제	7년
		10년 (분양가가 시세 70%미만)			
		기타 지역		3년	일반
	GB 해제		7년		
		10년 (분양가가 시세 70%미만)			
- 수도권 공공택지 85㎡초과 : 과밀억제 3년, 기타 1년(투기과열지구 3년) - 전매제한기간은 계약체결가능일로부터 기산하여 7~10년을 적용하게 되며, 이 경우 소유권이전등기가 완료되면 3년이 경과한 것으로 간주.					

자료 : 국토해양부(2009)

[표 II-1] 수도권 공공택지 및 보금자리주택에 대한 전매제한기간

구 분		주 요 절 차	비 고
공표 단계	1. 단지선정	○ 주택지구계획 승인이 완료된 택지 대상 ○ 공공부문 85㎡이하 주택(전체 물량의 80%) ○ 대상단지 공표(수개 단지를 묶어 공표)	
	2. 단지공표	○ 개략적인 분양정보 공개 - 주택정보(위치, 면적, 추정 분양가격 등) - 분양일정(신청접수 일정, 입주예정 시기 등)	
신청 접수 및 선정 단계	1. 신청접수	○ 예약자격 : 무주택 세대주 (청약저축/주택청약종합저축) - 예약횟수 제한 없음 ○ 신청접수 : 인터넷 접수 원칙	한국토지 주택공사 홈페이지
	2. 예약자선정 및 자격심사	○ 예약자 선정 : 1~3지방까지 예약, 선호반영 ○ 자격심사 : 무주택세대주 여부, 청약통장 순위, 과거 당첨사실 등 - 예약당첨자는 타 사전예약 금지	물량의 80%
	3. 예약자관리	○ 예약자 명단 DB관리 ○ 예약포기자, 부적격자 등 사전예약 제한 ○ 예약권의 양도는 원칙적으로 불가	이중예약 방지
분양 단계	1. 분양정보 통 보	○ 세부 분양정보를 사전예약자에게 통보 - 단지배치도, 세대평면도, 조감도, 분양가격 등 - 본 청약 등 분양일정	
	2. 본 청약 및 동호추첨	○ 본 청약 신청접수(주택청약의사 재확인) ○ 청약자격 재확인(무주택 등 기본요건만 심사) ○ 잔여세대 일반분양(예약포기자 등+ 20%) ○ 동호추첨(일반분양 물량과 동시추첨)	한국토지 주택공사, 금융 결제원

자료 : 국토해양부(2009)

[표 II-2] 보금자리주택 사전예약 시행절차

구 분	보급자리주택 사전예약제도	기존 청약제도(민간공급)
단지선정	◎ 보급자리주택 지구계획 승인 받은 택지 내 단지	◎ 주택사업계획 승인받은 단지
모집공고	◎ 수개의 단지를 묶어서 공표	◎ 1개 단지를 공표, 입주자 모집
분양정보	◎ 개략적 정보: 위치, 공급면적, 추정 분양가격, 개략설계도, 본청약 시기, 입주예정월 등	◎ 확정된 정보 : 단지배치도, 세대평면도, 조감도, 세부옵션, 분양가격, 분양 일정 등
신청접수	◎ 사전예약제 홈페이지 인터넷 접수 원칙 ◎ 1~3지망 단지까지 예약신청	◎ 국민은행(www.kbstar.com), 금융결제원(www.ap2you.com) 인터넷 접수 원칙 ◎ 1개 단지만 청약
신청자격	◎ 무주택 세대주 ◎ 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자	◎ 무·유주택자 구분 없이 청약가능 ◎ 청약예·부금 또는 주택청약종합저축 가입자
선정기준	◎ 지망 > 순위 기준으로 선정 * 현행 청약저축 입주자 선정 기준 적용	◎ 전용 85㎡이하 75%가점제·25%추첨제, 전용 85㎡초과는 50%가점제·50%추첨제 (가점제는 무주택기간·부양가족수·입주자저축가입기간 순차제 적용)
당첨자 관리	◎ 사전예약권 양도 불인정 - 다만, 사망 시에만 인정 ◎ 예약 포기자/부적격자 예약 참여 제한 - 과밀억제권역 2년, 그 외 지역 1년, 예약당첨자는 다른 단지의 사전예약 참여제한	◎ 분양권전매 예외적 허용 - 세대원 전원이 상속 받은 주택으로 이전 또는 다른 광역시/해외로 이전 등 ◎ 분양권전매 제한 - 과밀억제권역 3년, 그외 지역 1년
본청약	◎ 사전예약 물량(80%) + 본청약 물량(잔여물량 20%)	◎ 본청약 물량(100%)

[표 II-3] 사전예약제와 기존 청약제도(민간공급) 비교

사전예약제 청약 자격은 무주택 세대주 중 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자가 대상이다. 공급 대상은 특별공급과 일반공급 두 가지 대상으로 분류되는데, 전체 사전예약 물량 중 65%를 특별공급으로, 35%는 일반 청약자들을 대상으로 공급한다. 특별공급의 종류는 신혼부부(15%), 3자녀 이상 가구(10%), 생애최초 주택 구입자(20%), 노부모 부양자(5%), 그리고 기타 기관추천자(15%)를 대상으로 공급한다.

일반공급	특별공급
- 일반공급 : 무주택 세대주로서 청약저축(주택청약종합저축 포함) 1~3순위자	- 3자녀 특별 : 3자녀 이상 무주택 세대주 - 신혼부부 특별 : 혼인기간 5년 이내이고 그 기간에 출산하여 자녀가 있는 무주택 세대주 - 생애최초 특별 : 생애최초 주택 구입자 - 노부모부양 특별 : 만 65세 이상 노부모 부양자 - 기타 특별 : 국가유공자, 장애인 등

[표 II-4] 보금자리주택 사전예약 공급대상(일반/특별) 구분

특별공급 청약자격 요건은 다음과 같다.

1) 3자녀 가구 특별공급

입주자모집 공고일 현재 해당 주택 건설지역에 거주하는 만20세 미만인 자녀 3명 이상을 둔 무주택 세대주인자가 청약 가능하다. 만일 동점일 경우 미성년 자녀수가 많은 자를 선정하고 미성년 자녀수가 같을 경우 세대의 연령(년월일 계산)이 많은 자를 선정한다.

2) 신혼부부 특별공급

입주자모집 공고일 현재 혼인 기간이(혼인신고일 기준) 5년 이내이고 그 기간에 출산(임신 중이거나 입양한 경우 포함)하여 자녀가 있는 무주택세대주로서, 해당 세대의 월 평균소득이 전년도 도시 근로자 가구 당 월평균 소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%를 의미함)이하인 자가 대상자다. 더불어 청약저축 및 주택청약종합저축 가입 후 6개월(6회 이상 납입)이상 경과해야 신청 가능하고, 1순위는 혼인기간이 3년 이내인자, 2순위는 혼인기간이 3년 초과 5년 이내인 자를 의미한다.

3) 생애최초 특별공급

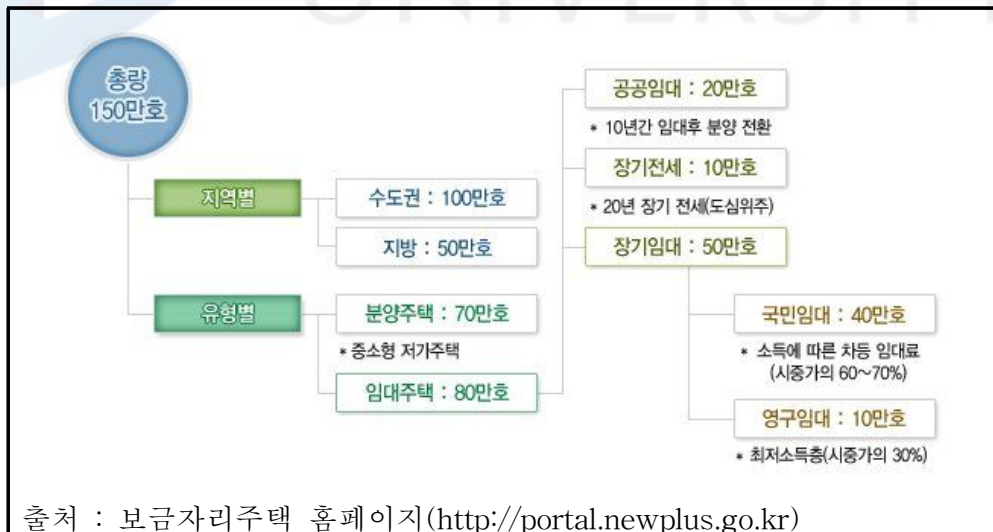
입주자모집 공고일 현재 생애최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정함)로 주택을 구입하는 자로 다음의 자격

요건을 충족해야 한다. 첫째 청약저축 및 주택청약종합저축 1순위 가입자로서 저축액이 선납금을 포함 600만원 이상인 자. 둘째 혼인중이거나 자녀가 있는 자. 셋째 현재 근로자 또는 자영업자이거나 최근 1년 이내에 소득세를 납부한 자로, 과거 5년 이상 소득세를 납부한 자. 넷째 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 자가 청약 가능하다. 당첨자 선정 기준은 추첨이다.

4) 노부모 부양 특별공급

주택청약종합저축 및 청약저축 1순위 요건을 갖춘 자로서 입주자모집 공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 계속 부양(같은 세대 주민등록표상)하고 있는 무주택 세대주인자가 청약 가능하다. 당첨자 선정 기준은 일반공급 당첨자 선정 기준과 동일하되, 피부양 직계존속(피부양 직계존속의 배우자가 있을 경우 배우자도 포함)을 포함하여 무주택세대주 기간을 산정한다.

3. 보금자리주택 공급 현황 및 향후 공급 계획



[그림 II-2] 보금자리주택 공급 추진 계획

보금자리주택은 2018년까지 중·소형 분양주택 70만호, 10년 공공임대 20만호, 장기전세주택 10만호, 국민임대 및 영구임대 50만호 등 총 150만호 공급될 예정이다. 지역별로는 수도권이 100만호, 지방은 50만호가 공급될 예정이다.



제 3 절 보금자리주택 청약에 관한 소비자들의 행태

보금자리주택을 포함한 아파트는 고가의 내구재이며, 주거선택 결과는 소비자의 생활 전반에 중요한 영향을 미치므로 청약 결정시 관여도가 높다. 미국 등 구라과 소비자들은 아파트를 소유의 개념보다는 주거의 개념으로 중시하는데 비하여 우리나라 소비자들은 이전보다는 덜해졌지만, 지금도 단순한 주거생활의 터전으로서 뿐만 아니라 재테크의 가장 중요한 수단이고 남들에게 과시할 수 있는 수단으로 인식되고 있다(박정환, 2003). 즉, 서구와는 달리 주거의 개념보다는 소유의 개념이 훨씬 강하다. 따라서 보금자리주택 청약 결정시 해당 아파트에 관한 정보수집 활동에 매우 적극적이다. 이때의 정보는 아파트 이미지 뿐만 아니라 부동산 경기, 주변 환경, 지역발전 가능성, 학군 등 다양한 정보를 수집하게 된다. 그리고 보금자리주택의 구매의사결정과정은 남편 혹은 아내 한 사람에 의존하지 않고 대부분 공동구매의사결정을 내리게 된다.

대부분의 소비자는 주거선택 시 지역을 먼저 결정하고, 경제적 부담능력과 가구 특성을 감안하여 구매하게 된다. 구체적 주택 정보의 수집은 모델하우스와 주변 의견의 순서로 정보수집이 이루어지고 있다. 미국 소비자들의 경우 실물을 보지 않고 가상의 모델하우스만을 보고 구매의사결정을 내리는 사람은 거의 없는 것과는 매우 대조적이다. 즉 미국소비자들은 아파트 자체(예를 들어 물은 잘 나오는지 등)에 비중을 높이 두고 있는 반면, 우리나라 소비자들은 아파트 자체 보다도 지역을 더 우선시 하기 때문에 모델하우스를 보고서도 아파트라는 고가의 내구재를 구입하게 되는 것이다(전재열, 1999).

제 4 절 보금자리주택 청약결정

1. 소비자 의사결정

사람들은 현재의 생활보다 항상 좀 더 안전하고 풍요로운 생활을 하고자 하는 욕구를 갖고 있다. 소비자의 다양한 욕구를 현실적으로 충족시킬 수 있는 것은 시장에서 재화나 서비스를 구매하여 사용하는 것이다.

그러나 안타깝게도 소비자는 시장에서 자신이 원하는 재화나 서비스를 선택하는 것이 쉽지 않다. 왜냐하면 소비자는 자신의 욕구를 충족시킬 만큼 충분한 자원은 갖고 있지 못할 뿐 아니라 시장에서 자신의 욕구를 충족시켜 줄 수 있는 재화나 서비스를 찾는 데 필요한 정보가 부족하기 때문이다. 소비자 의사결정은 소비자가 시장에서 여러 가지 대안 가운데 하나의 재화나 서비스를 선택해야 할 때 일어나게 된다.

소비자가 의사결정을 어떻게 하느냐 하는 것은 소비자 자신의 복지뿐만 아니라 기업의 경쟁력, 국민경제에도 영향을 미치게 된다. 소비자는 자신의 욕구 충족을 위하여 소비를 하며, 이를 통하여 얻어지는 만족감은 소비자 복지에 중요한 요소가 된다. 또한 소비자의 선택은 기업의 경영에 상당한 영향을 미치며 가격, 품질 등 기업의 경쟁력에도 영향을 미치게 된다. 더 나아가 소비자의 소비행태는 사회 전반에도 영향을 미치게 된다. 우리는 소비자의 무분별한 소비, 비합리적인 소비가 국민 경제를 악화시키며 궁극적으로 소비자 개개인에게도 부정적인 영향을 미친다는 것을 알고 있다(김영신의 4인, 2002).

2. 보금자리주택 청약의사 결정 과정

우리나라 사람들이 독립된 가정을 꾸리기 시작하면서 가장 중요하게 생각하는 구매계획이 바로 ‘내 집 마련’이다. 이는 집이 우리에게 주는 의미

가 단순히 먹고 자는 공간 이상으로 가족의 결속을 다지고 내 집이라는 심리적 안정감을 주기 때문일 것이다. 특히 심리적 안정감은 월세 혹은 전세를 살면서 자주 이사를 다녀야 하며 생활 편의를 위하여 주택 구조를 임의로 개조할 수 없는 등의 구속에서 자유로워질 수 있기 때문이며, 좀 더 나아가 주택은 훌륭한 경제적 투자대상 중의 하나로서 우리에게 든든한 자산의 역할을 한다. 그러나 주택구매는 많은 자금을 필요로 하며, 구매과정의 복잡하고 비용이 많이 들기 때문에 주택을 구매하는 데에는 소비자의 철저한 사전 구매 계획을 필요로 한다.

어떤 사람이 특정 욕구를 충족 시킬 필요가 생겼을 때 그는 먼저 그 욕구 충족을 위하여 재화를 구입할 것인지 아닌지를 생각하게 되고, 재화의 구입을 결정하게 되면 어떤 것을 언제, 어디서, 어떻게 구입하며 어떤 방법으로 지불할 것인지와 관련된 문제들을 단계적으로 결정해야 한다. 여기서 특정 욕구를 느끼는 단계를 문제인식의 단계라고 하며 그 다음으로 그것을 해결하기 위한 방법(어떤 것을 언제, 어디서, 어떻게 지불)을 모색하기 위하여 정보를 탐색한 다음 그 정보를 바탕으로 대안을 평가한 후 구매결정을 내리게 된다. 그리고 구매한 제품을 사용한 후 제품에 대한 느낌을 갖게 되는데, 이를 구매 후 만족·불만족으로 표현하게 된다(김영신의 4인, 2002).

1) 주거문제 인식

주택을 구매 할 의사가 생기게 되는 것은 생활향상, 분가 및 합가 등 만족도와 관계없는 것도 있지만 대부분의 가구에 있어서는 주거 불만족도에 의한 이주 욕구가 커져 이주 행동 의도가 결국 이주 행동으로 옮기게 되며(Rossi, 1980) 이러한 주거 이동의 필요성은 결국 다른 주택을 구입하게 된다. 따라서 구매 의도는 이사 동기의 필요성을 느낄 때 더욱 더 커지게 되고 이사 동기는 가구가 갖고 있는 주된 요구에 현재의 주거가 부합되는지 아닌지의 정도에 달라질 수 있다.

Morris & Winter(1978)는 주거 결함이 주거에 대한 불만족을 초래하고, 다음으로는 높은 이동 성향을 보이다가 결국은 주거 이동으로 이어진다고 하면서, 거주공간의 결함(Space deficit), 소유의 결함(Tenure deficit), 구조 및 형태의 결함(Structure-type deficit), 질 및 주거비용의 결함(Quality and expenditure deficit)의 4가지 주거 결함이 주거 이동을 초래한다고 보았다.

청약의사 결정 과정의 첫 단계를 주거 문제 인식으로 보는 이유는 소비자의 청약 결정 과정 자체가 문제 해결의 과정이라고 보기 때문이다. 문제를 인식한다는 말 속에는 소비자가 어떤 문제를 풀기 위해서 인지적이고 합리적인 의사결정 단계를 거칠 것이라는 전제 즉, 소비자는 합리적 경제인이라는 전제가 깔려있다(하정순, 2004). 그러므로 문제 인식 단계에서는 전에 살던 주택에서의 이사 동기, 기존 아파트와의 차이를 인지할 수 있는 보금자리주택 선호 이유, 보금자리주택 선택 동기가 속한다고 볼 수 있다.

2) 주거정보 탐색

소비자는 주택 정약을 결정하면, 여러 행동의 대안 평가에 필요한 정보를 수집하는 정보탐색 과정으로 이어지며, 이때 탐색된 정보는 태도 변화에 영향을 미친다. 수집하는 정보의 양과 종류는 주택의 종류에 따라 차이가 나는데 친구, 친척, 직장동료, 이웃 등의 비전문적인 정보 제공원은 주관적인 정보에 주로 이용되는데, 이러한 개인적인 접촉에 의한 비공식적인 정보의 이용이 비교적 높는데 비하여 실제 기여도는 낮다고 한다. 주관적인 정보는 탐색 지역을 종종 현재의 주거지역이나 친밀한 지역 등 지역적으로 제한하여 탐색하는 경향이 있다. 이러한 정보탐색 과정은 청약을 결정하기 전 주택 청약에 필요한 정보를 여러 가지 정보 원천에서 찾을 수 있도록 노력하는 정신적·육체적 활동이라고 할 수 있다.

3) 주거대안 평가

대안평가는 정보 탐색을 통하여 획득한 정보를 토대로 문제 해결책으로

확인된 대안들을 평가하는 과정이며 소비자가 주택을 청약할 때 고려하는 기본적인 속성이다. 또한 소비자가 주택을 청약할 때 고려하는 기본 속성으로써 소비자 청약 행동에서 매우 높게 고려하는 특성 중의 하나로 청약 의사 결정에 직접적으로 영향을 주는 요인이다. 주택에 대한 평가 기준은 소비자가 주택에 대하여 기대하는 주택 속성을 의미하며, 주택의 속성은 일반적으로 주거 공간 내에서 생활하는 모든 요소를 말한다. 소비자의 주거 욕구를 파악하는데 있어서 소비자가 주택의 어떤 속성을 중요시 하는지에 대한 이해가 중요하게 된다. 이러한 주거 대안 평가란 주거정보 탐색을 통하여 획득한 정보를 토대로 소비자가 주택을 구입할 때 기본적으로 고려하는 기준들이며 중요 요소라고 보면 선호하는 아파트 형태, 선호하는 입지조건, 아파트 구입 시 고려하는 속성 등이 포함된다(하정순, 2004).

이와 같은 주거 대안 평가를 주택에 적용해보면 주거 정보 탐색을 통하여 획득한 정보를 바탕으로 소비자가 주택을 청약할 때 기본적으로 고려하는 기준들이며 중요 요소라고 할 수 있다. 즉, 주거 대안 평가 과정에서는 주택 구매 시 소비자가 기본적으로 고려하는 것은 아파트의 물리적인 시설과 같은 주거특성과 가족 수, 가족 소득 등과 같은 가족 특성이라고 볼 수 있다.

4) 청약

대안의 평가과정을 통하여 소비자는 자신이 가장 선호하는 주택을 청약할 의도를 갖게 될 것이다. 그러나 청약 의도를 갖고 있다고 하여 반드시 청약 결정이 이루어지는 것은 아니다. 소비자가 어떤 제품에 대하여 지니고 있는 선호도는 대상물에 대한 주변인의 부정적 또는 긍정적 태도와 그 강도 및 주변인의 기대에 부응하려는 구매자의 동기 유발에 달려있다. 따라서 주변인의 태도가 부정적 또는 긍정적일수록, 그리고 자기와 가까운 사이 일수록 청약 예정자의 청약 의도는 감소 또는 증가할 것이다. 또한 예기치 않은 상황 요인들도 청약에 영향을 미친다. 청약시점에서 청약 조건이 맞지 않을 수도 있고 시공사의 태도가 못마땅할 수도 있다. 그리고

갑자기 청약 예정자가 실업을 당하거나 또는 전쟁, 천재지변 등이 일어나는 경우에는 청약 결정이 저하 또는 연기되거나 없어질 수 있다. 그러므로 어떤 주택을 선호하든가 구매할 의도가 있다는 것만으로 실제로 청약이 이루어질 것으로 보기는 어렵다. 다만 그것은 청약 행위로 옮길 방향만을 제시해 주는 것이다

어떤 대상이 특정 상황에서 한 개인에게 관련된 정도 혹은 부여하는 의미의 정도를 ‘관여도’라고 한다. TV, 냉장고, 승용차, 주택 등과 같은 상품을 일반적으로 소비자의 관여도가 높은 고관여제 상품이라고 하며, 특히 주택은 전형적인 고관여제 상품이며 지역상품으로서 제품 정보가 충분히 제공되는 경우가 적고, 제품의 통일성이 결여되어 제품 간 비교도 어렵다. 그러므로 기존 입주자 및 거주 경험자의 평가가 제품 및 기업 이미지 형성에 미치는 영향이 크다(이승은, 2005). 또한 주택은 고가격이며 가족 전체가 소비하는 재화이기 때문에 청약 예정자 단독으로 청약이 결정되지 않고 부부가 공동으로 청약을 결정하는 경우가 많다.

5) 평가

청약의사 결정 과정은 청약에서 끝나지 않고 아파트 구매 후 사용 결과의 평가를 피드백 하는 마지막 단계를 거치게 된다. 이 단계에서 소비자는 아파트를 구매한 후 주거에 대한 만족과 불만족을 경험하게 된다. 주거 만족은 거주자가 욕구를 만족시켜 주는가 하는 문제에 좌우되며 거주자들이 느끼는 만족의 정도로 기대와 열망 등의 성취 정도에 대한 거주자의 평가에 달려있다. 또한 주거 불만족도가 높아질수록 이주 의도가 생성되며 결국 이주 행동으로 옮겨진다.

아파트는 다른 일반상품에 비하여 반영구적인 내구성이 있기 때문에 시장의 수요, 공급의 빈도가 낮으며, 지역성, 비표준화성 및 비조직성 등의 원인으로 주택시장의 수급 조절이란 극히 어려운 일이다. 주택 수요가 갑자기 증가하는 경우는 주택 공급이 탄력성이 없어 시장이 공급자 시장이

되고 수요가 적은 경우는 결과적으로 소비자 시장이 되고, 주택건설업체는 불황이 되어 시장 기능이 저하하게 된다. 이에 대하여 소비자는 아파트 가격에 대하여 비싸다고 인식하며 주택시장 환경에 대해서는 판매자 중심이라고 인식하고 있다(하정순 2004).

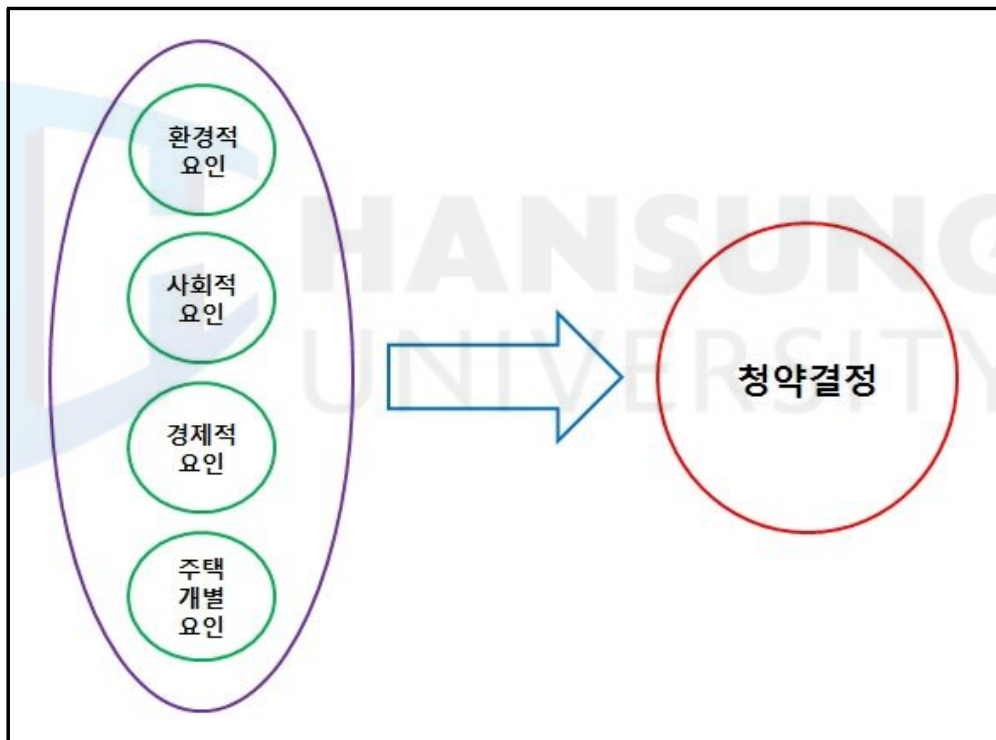
소비자의 의사결정 과정은 이러한 구매 후 평가 및 행동이 소비자 심리에 피드백되어 다음 의사결정 과정에도 영향을 미친다. 따라서 주택을 구매 후 느낄 수 있는 주거만족도와 불만족 요소, 환경, 분양가격 등에 대한 것들이 다음 번 의사결정 과정에 영향을 미치는 것이다(전병두, 2009).



제 3 장 연구 모형의 설계 및 가설

제 1 절 연구모형

본 연구는 서울 및 수도권 거주자들 중 청약 희망집단과 비희망집단을 주 대상으로 보금자리주택 청약 결정 요인들에 대한 연구를 하기 위하여 [그림 Ⅲ-1]과 같은 연구 모형을 작성하였다.



[그림 Ⅲ-1] 연구모형

제 2 절 연구 문제 및 가설

본 연구는 서울 및 수도권 거주자들을 주 대상으로 이명박 정부의 주택 공급 정책의 핵심인 보금자리주택 청약 결정에 영향을 주는 요인들을 실증적으로 분석함으로써, 향후 효율적인 공급이 될 수 있도록 제시하기 위한 자료를 제공하고자 한다.

1. 환경적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설

보금자리주택의 청약 결정에 영향을 미치는 요인 중 하나가 환경적 요인이다. 단순히 아파트를 짓는 것에서 끝나는 것이 아니라 산책로 및 조경 시설의 중요성이 부각되고 있고, 단지 인근 공원과 조망권도 청약 결정에 큰 영향을 주고 있다.

오수호(2005)는 산책로, 조망권, 조경시설 등이 잘 갖춰진 친환경 아파트일수록 거주 만족도가 거주 만족도가 높은 것으로 나타났다고 제시하였고, 조정연(2003)은 문헌고찰과 실증분석을 통하여 근경은 공원이 원경은 산이 소비자가 선호하는 경관인 것으로 분석하였다. 주변의 경관이 쾌적한 곳일수록 선호도가 높아지는 것은 사실이다. 과거 서울시에서 공급한 택지개발 지구 내 아파트의 경우를 보더라도 주변에 월드컵 공원이 조성된 상암지구의 선호도가 높은 것으로 나타났다(이상호, 2004).

환경적 요인이 주거 생활의 쾌적성을 높이는 요인으로써, 청약 결과에도 영향을 미치기 된다. 그러므로 쾌적성에 영향을 주는 자연적 요인의 만족도가 높을수록 청약 결정에도 영향을 미칠 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

[가설 1] : 보금자리주택의 환경적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.

2. 사회적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설

보금자리주택을 청약 하는데 있어 공공시설, 생활·편의시설 및 교육여건 등이 잘 갖춰졌는지를 확인 후 결정을 내리게 된다. 그만큼 사회적 요인은 청약 결정의 중요한 요인으로 작용하고 있다.

허영숙·조성희(1994)는 부산지역 아파트 거주자들을 대상으로 주거환경에 대한 태도와 인식을 주거만족을 이용하여 그 체계를 연구하였는데, 분석 결과 편의시설, 물리적인자, 실내환경인자 순으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다.

사회적 요인은 청약 결정에 크게 좌우되는 요인이면서 향후 주거 만족도와 매매가격에도 크게 좌우된다. 그러므로 사회적 요인의 만족도가 높을수록 청약 결정에도 영향을 미칠 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

[가설 2] : 보금자리주택의 사회적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.

3. 경제적 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설

보금자리주택 또는 다른 주택을 구매하는 데 있어 다른 요인들도 감안해야 하겠지만, 특히 분양가, 관리비, 금융비용 등 경제적 요인이 청약 결정에 큰 영향을 주고 있다. 높은 분양가와 매월 관리비의 지출이 높다면 사람들이 청약 결정을 내리기는 쉽지 않을 것이다.

강인덕(2002)은 아파트 분양시장이 소비자 주도의 시장으로 변화하는 상황에서 기존의 문제점을 희석화하고 특장점을 부각하는 전략과 더불어 소비자가 지불 가능한 금액을 제시하여야 하는 가격전략을 제안하고 있고,

홍재학(2001)은 차별화된 마케팅을 통하여 신규아파트의 판매성과를 높이는 방법으로 계약금 및 중도금의 납부비율 축소 전략으로 판매성과를 높일 수 있음을 주장하였다. 더불어 부가적인 마케팅 성공요인으로 다양한 금융지원과 중도금의 비율 축소 등을 언급하였고, 우경(2002)은 설문조사를 통한 주거환경만족도 결정요인 분석 결과 교통의 편리성, 의료 및 근린편의시설, 주거환경, 쾌적성, 교육환경, 공동체요인, 경제성 순으로 나타났다고 주장하였다.

경제적 요인은 청약 결정에 크게 좌우되는 요인이면서 매매 가격에 크게 좌우된다. 그러므로 경제적 요인의 만족도가 높을수록 청약 결정에도 영향을 미칠 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

[가설 3] : 보금자리주택의 경제적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.

4. 주택개별요인이 청약 결정에 미치는 영향에 대한 가설

내부 시설이 잘 갖춰져 있는지는 보금자리주택을 청약 하는데 있어 중요한 요인이다. 아무리 자연 환경이 쾌적하고, 분양가가 저렴한 아파트라도 내부 시설이 열악하다면 주거 만족도가 높지 않을 것이다.

이정석(2004)은 고객이 부동산상품의 구매를 통하여 얻을 수 있는 혜택을 파악하고, 고객에게 차별화된 상품을 구성하여 제공함으로써 효과적으로 부동산을 판매할 수 있다고 주장하였고, 손명곤(1997)은 부동산 구입시 소비자가 중요하게 생각하는 속성과 주택 소비자의 인식 및 행동상의 특성을 실증적으로 분석하면서, 품질을 우선하는 고품질 전략을 전개하는 것이 고객만족도를 높이는 방법이라고 주장하였다. 또한 Field(1975)의 연구에 의하면 사회·경제적 요인, 물리적 요인, 사회·심리적 요인 등 가운

데 물리적 요인이 주거 만족이 상대적으로 가장 중요했으며, Stillwater(1975)는 주택의 내부구조를 포함한 주택의 크기가 주거만족에 가장 많은 영향을 보였다고 주장하였다.

주택개별요인은 청약 결정에 크게 좌우되는 요인이면서 향후 주거만족도에 크게 좌우된다. 그러므로 주택개별요인의 만족도가 높을수록 청약 결정에도 영향을 미칠 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

[가설 4] : 보금자리주택의 주택개별요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.

청약 결정 요인	청약 결정 요인 가설
환경적 요인	1. 보금자리주택의 환경적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.
사회적 요인	2. 보금자리주택의 사회적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.
경제적 요인	3. 보금자리주택의 경제적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.
주택개별요인	4. 보금자리주택의 주택개별요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이다.

[표 III-1] 연구문제의 가설

제 3 절 조사 대상 및 자료 수집 방법

1. 표본 설계 및 자료 수집 방법

본 실증적 연구는 환경적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인, 주택개별요인 등이 보금자리주택의 청약 결정과의 연관 관계를 알아보기 위한 것으로, 예비조사는 2011년 5월 11일부터 13일 사이에 30부의 설문지로 실시하였으며 설문 문항의 내적 타당도를 검증하여 설문 내용이 모호하거나 부적절한 문항을 수정·보완하였다.

본 조사의 자료 수집은 2011년 5월 16일에서 5월 20일까지 이루어졌으며, 자료 수집의 효율성을 높이기 위하여 서울 및 수도권 거주자들을 위주로 한 인터뷰 설문조사를 실시하였다. 총 130부를 배포하고 회수하였는데 이중 불성실한 설문 7부를 제외한 123부를 연구의 최종 분석 자료로 사용하였다.

2. 설문지 구성

본 연구를 위한 설문지의 각 문항은 문헌연구를 기초로 선정된 변수와 연구모형에 의해 선정되었으며, 아래 [표 III-2]와 같이 크게 6개의 부분으로 구성하였다.

설문지는 크게 세 부분으로 나누어 구성하였다. 첫 번째 부분은 보금자리주택에 관한 질문으로 구성하였으며, 두 번째 부분은 보금자리주택 청약 결정과의 연관으로 구성하였다. 세 번째 부분은 인구 통계적 특성을 나타내는 질문으로 구성하였다.

설문지 구성은 다음과 같다.

구 분		측 정 문항수	측 정 요 소 내 용	설문지 문 항	출 처
보금자리주택		6	● 보금자리주택 정책 ● 보금자리주택 관심도 ● 보금자리주택 청약의사 ● 청약하고자 하는 공급형태 ● 특별공급 중 청약 형해 ● 보금자리주택 청약목적	1~6	연구자
청약 결정 요인	환경적	4	● 공원 및 산책로 조성 ● 경관 및 조망권 ● 단지내 조정시설 ● 주변 소음정도	7~10	이승은 (2005)
	사회적	5	● 생활·편의시설 ● 의료시설 ● 공공시설 ● 이웃관계 ● 교육여건	11~15	전병두 (2009)
	경제적	5	● 관리비 부담 정도 ● 금융비용 부담 정도 ● 지역발전 가능성 ● 분양가 ● 대중교통 및 도로 상황	16~20	박정환 (2003)
	주택 개별	5	● 관리상태 ● 단지내부시설 ● 주차장 면적 ● 향배치 ● 내부 구조	21~25	김명섭 (2009)
인구통계적 특성		9	● 성별 ● 연령 ● 학력 ● 소득 ● 청약통장 ● 결혼여부 ● 거주지 ● 직업 ● 거주형태	26~34	연구자

[표 III-2] 설문지 구성

3. 자료 분석방법

수집된 자료는 사회과학을 위한 통계패키지인 PASW Statistics 18(SPSS)와 MINITAB 14 Korean을 이용하여 분석하였으며 사용된 통계 처리 방법은 다음과 같다.

첫째, 표본 특성을 포괄하기 위해 인구 통계적 변수를 기초로 빈도분석(Frequency analysis)을 실시하였다.

둘째, 가설 검증에 앞서 각 요인들을 측정하기 위하여 사용된 설문문항들은 연구 맥락등을 고려하여 신뢰도 분석(Reliability analysis)과 요인 분석(Factor analysis)을 다시 실시하였다.

셋째, 환경적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인, 주택개별요인 등이 보금자리주택의 청약 결정과의 연관성이 있는지를 알아보기 위한 가설검정을 위해 일원분산분석(One-way ANOVA)을 실시하였다.

제 4 장 연구결과 및 해석

본 장에서는 보금자리주택 청약 결정 요인의 변수들로 상정된 공원 및 산책로 조성, 경관 및 조망권, 단지 내 조정시설, 주변 소음정도, 문화·생활·편의시설, 의료시설, 공공시설, 이웃관계, 교육여건, 관리비 부담 정도, 금융비용 부담 정도, 지역발전 가능성, 분양가, 대중교통 및 도로 상황, 관리 상태, 건물 시설, 주차장 면적, 향배치, 내부구조가 청약 결정에 미치는 영향에 대하여 일원분산분석(One-way ANOVA)을 통하여 각 요인이 청약 결정에 미치는 영향에 관하여 조사하였다.

그런 일원분산분석(One-way ANOVA)의 결과를 통하여 본 연구의 가설이 지지되는지 아니면 지지되지 못하는지를 판단할 것이다.

제 1 절 자료분석

1. 표본분석

1) 조사대상자의 인구 통계적 분포

본 연구의 분석에 사용된 조사 대상의 인구통계학적 분포는 [표 IV-1], [표 IV-2]에 제시하였다. 간단히 [표 IV-1]를 설명하면, 성별은 남자가 83명(67.5%)이고 여자가 40명(32.5%)으로 나타났다. 연령은 만 30~39세의 빈도가 52명(42.3%)으로 가장 많았으며, 만 40~49세의 빈도가 44명(35.8%)으로 나타났다. 직업은 사무/기술직이 70명(56.9%)이 가장 많았으며, 전문직이 22명(17.9%), 자영업이 14명(11.4%)으로 나타났다.

인구 통계적 특성		빈도(명)	구성비(%)
성 별	남 성	83	67.5%
	여 성	40	32.5%
결 혼	기 혼	78	63.4%
	미 혼	45	36.6%
연 령	만 20~29세	18	14.6%
	만 30~39세	52	42.3%
	만 40~49세	44	35.8%
	만 50~59세	8	6.5%
	만 60세 이상	1	0.8%
거주지	서울특별시	87	70.7%
	경 기 도	32	26.0%
	인천광역시	4	3.3%
학 력	중졸이하	0	0.0%
	고졸	4	3.3%
	전문대졸	16	13.0%
	대학재	1	0.8%
	대졸	88	71.5%
	석사이상	14	11.4%
직 업	자영업	14	11.4%
	대학(원)생	2	1.6%
	전문직	22	17.9%
	주부	4	3.3%
	사무/기술직	70	56.8%
	공무원	5	4.1%
	무직	0	0.0%
	기타	6	4.9%

[표 IV-1] 조사 대상의 인구 통계적 분포(1)

인구 통계적 특성		빈도(명)	구성비(%)
소 득	200만원 미만	8	6.5%
	200~300만원 미만	33	26.8%
	300~400만원 미만	37	30.1%
	400~500만원 미만	13	10.6%
	500만원 이상	32	26.0%
점유형태	자가	58	47.2%
	전세	49	39.8%
	월세	9	7.3%
	보증부 월세	1	0.8%
	기타	6	4.9%
청약통장	청약저축	14	11.4%
	청약예금	27	22.0%
	청약부금	7	5.7%
	주택청약종합저축	53	43.1%
	없음	22	17.8%

[표 IV-2] 조사 대상의 인구 통계적 분포(2)

2) 보금자리주택에 관한 유형

[표 IV-3]은 보금자리주택에 관한 유형의 설문을 통하여 측정된 결과이다. 보금자리주택의 알고 있는 정도는 알고 있다가 43.9%(54명)로 가장 많았으며, 보통이 30.0%(37명)로 나타났다. 보금자리주택의 관심 정도는 비교적 높다가 46명(37.4%)으로 나타났다.

보금자리주택 청약 의향은 있다가 73명(59.3%), 없다가 50명(40.7%)로 나타났으며, 보금자리주택 청약 의향이 있는 사람들을 대상으로 물어본 청약하고자 하는 형태는 일반공급이 36명(49.3%), 특별공급이 37명(50.7%)으로 나타났으며, 청약목적은 실제 거주 목적이 53명(72.6%), 투자 목적이 20명(27.4%)으로 조사되었다.

보금자리주택에 관한 유형		빈도(명)	구성비(%)
알고 있는 정도	전혀 모른다	0	0.0%
	모른다	12	9.8%
	보통	37	30.0%
	알고 있다	54	43.9%
	잘 알고 있다	20	16.3%
관심도	매우적다	9	7.3%
	비교적 적다	25	20.3%
	보통	25	20.3%
	비교적 높다	46	37.4%
	매우 높다	18	14.7%
청약의사	있다	73	59.3%
	없다	50	40.7%
청약형태	일반공급	36	49.3%
	특별공급	37	50.7%
특별공급 중 청약형태	3자녀 특별	0	0.0%
	신혼부부 특별	27	62.8%
	생애최초 특별	12	27.9%
	노무모부양 특별	3	7.0%
	기타	1	2.3%
청약목적	실제 거주 목적	53	72.6%
	투자 목적	20	27.4%

[표 IV-3] 조사대상의 보금자리주택에 관한 유형

2. 측정도구의 신뢰성 및 타당성 분석

자료 분석에 들어가기 전에 측정 항목들의 적절성을 평가하기 위하여 신뢰성 분석과 타당도 분석을 실시하였다. 즉 변수들의 다 항목 척도간의 신뢰성 분석(Reliability analysis)을 Cronbach's Alpha 계수에 의하여 분

석하였고 타당성 분석(Validity analysis)를 요인 분석에 의해 검토하였다.

1) 신뢰성 분석(Reliability analysis)

신뢰성은 측정된 결과치의 일관성, 정확성, 의존가능성, 안정성, 예측 가능성과 관련된 개념으로써 측정 결과에 오차가 들어 있지 않은 정도를 의미한다. 이는 변수의 타당성을 주장하기 위한 필수 조건으로서 일반적으로 여러 측정 항목들로 구성된 변수의 경우는 Cronbach's Alpha 계수를 많이 이용하여 신뢰도를 검증하고 있다. Cronbach's Alpha는 동일한 개념을 측정하기 위하여 여러 개의 항목을 이용하는 경우 신뢰도를 저해하는 항목을 찾아내어 측정도구에서 제외시킴으로서 측정도구의 신뢰도를 높이기 위해서 사용하는 계수이다. Cronbach's Alpha 계수에 의한 신뢰성 측정치 계수가 어느 정도여야 하느냐에 대한 통일된 기준은 없으나, 일반적으로 0.6~0.7 이상이면 큰 문제는 없다고 한다.

보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 신뢰성 분석을 한 결과, 환경적 요인의 신뢰도는 0.842, 사회적 요인의 신뢰도는 0.855, 경제적 요인의 신뢰도는 0.802, 주택개별요인의 신뢰도는 0.869로 나타났다. 따라서 본 연구에서 사용된 잠재요인은 신뢰성이 높은 것으로 분석된다.

청약결정 요인의 항목	청약결정 요인의 내용	문항수	Cronbach's Alpha
7~10	환경적 요인	4	0.842
11~15	사회적 요인	5	0.855
16~20	경제적 요인	5	0.802
21~25	주택개별요인	5	0.869

[표 IV-4] 보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 신뢰성

2) 타당성 분석(Validity analysis)

타당성(Validity)은 연구조사에서 사용하려는 측정 도구가 측정하고자

하는 개념이나 속성을 얼마나 정확히 측정하였는가 하는 정도를 나타낸다. 타당서는 신뢰성의 높낮이와는 관계가 없다. 이는 측정값들의 신뢰도가 아무리 높게 나타났다고 할지라도 측정된 값 자체가 다른 개념이나 속성을 측정한 것이라면 아무 의미가 없기 때문이다. 타당성은 그 평가방법에 내용 타당성, 기준에 의한 타당성, 구성개념 타당성 등 세 가지로 나누어 진다.

첫째, 내용타당성은 특정한 측정도구의 대표성에 관한 개념으로 측정도구가 갖추어야 할 최소한의 타당성이다.

둘째, 기준에 의한 타당성은 특정한 요인 사이의 통계적인 관계를 규명하는 것으로 측정도구에 의해 얻어진 측정치와 기준과의 상관관계에 그 초점을 맞춘다.

셋째, 구성개념 타당성은 측정도구가 실제로 무엇을 측정하였으며, 측정하고자 하는 추상적인 개념이 실제로 측정도구에 의하여 적절하게 측정되었는가에 관한 문제이다. 이러한 구성개념 타당성은 측정값 자체보다는 측정하고자 하는 속성에 초점을 둔 측적의 타당성으로 이는 이론적 분석과 이론적 체계 하에서 구성개념간의 조작적 정의의 적절성 여부를 판단하는 근거자료가 된다. 구성개념 타당성은 특정 개념의 이해와 관계된 이해 타당성, 동일 개념의 측적은 측정방식에 관계없이 상관관계가 높아야 한다는 집중타당성, 서로 다른 개념과는 상관관계가 판이하게 낮아야 한다는 판별 타당성 등을 모두 갖추어야 한다. 이러한 구성개념 타당성을 측정하는 방법으로는 요인분석과 다속성, 다측정방법 등이 있다.

본 연구에서는 구성개념 타당성으로 측정도구의 타당성을 검증하고자 하며, 구성개념에 대한 타당성을 평가하기 위하여 확인적 요인분석을 사용하였다.

보금자리주택 청약 결정 요인을 [표 IV-5]와 같이 사전적으로 4개의 요

인을 설정 하였고, 실제 분석 결과도 이에 부합하였다.

Kaiser-Mayer-Olkin(KMO)의 표본 적합성 측정은 관찰 자료가 요인분석에 적절한가를 평가한다. 일반적으로 요인분석시 요인과 요인의 선택 기준은 아이겐 값(Eigen value)이 1.0이상, 요인적재량 0.4 이상인 것으로 한다.

본 연구에서는 연구의 중요 구성 개념인 보금자리주택 청약 결정 요인이 얼마나 일관적으로 의미가 있는지에 대하여 확인을 하고자 확인적 요인분석을 실시한 결과는 [표 IV-5]와 같다.



보금자리주택 청약결정 요인		요인1	요인2	요인3	요인4
환경적 요인	공원 및 산책로 조성	0.745			
	경관 및 조망권	0.760			
	단지내 조정시설	0.826			
	주변소음 정도	0.929			
사회적 요인	생활·편의시설		0.845		
	의료시설		0.785		
	공공시설		0.824		
	이웃관계 정도		0.898		
	교육여건		0.884		
경제적 요인	관리비 부담			0.707	
	이자율 등 금융비용 부담			0.677	
	지역 발전 가능성			0.809	
	분양가			0.773	
	대중교통 및 도로 상황			0.900	
주택 개별 요인	관리상태				0.606
	단지내부시설				0.813
	주차장 면적				0.803
	향배치				0.827
	내부구조				0.800
Eigen Value		2.793	3.269	2.846	3.351

[표 IV-5] 보금자리주택 청약 결정 요인 특성에 관한 요인분석

제 2 절 가설의 검정

본 연구에서는 보금자리주택을 청약 결정 요인을 살펴보기 위하여 일원 분산분석(One-way ANOVA)을 이용하였다. 일원분산분석은 케이스가 다른 세 개 이상의 집단들에 대한 평균을 비교하기 위하여 사용되며, 또한 한 요인이 종속변수에 영향을 주는지 분석할 수 있다.

특히 이번 연구에서 요인들을 5점 척도를 이용해 측정 하였고, 측정된 결과를 일원분산분석 하기 위해 청약 희망집단 중 일반공급 청약 희망집단과 특별공급 청약 희망집단, 그리고 청약 비희망집단으로 나누어 분석을 실시하였다.

본 연구에서의 가설을 크게 4부분으로 구분된다. 첫째, 환경적 요인이 보금자리주택 청약 결정에 영향이 있는지 조사하기 위한 가설이다. 둘째, 사회적 요인이 보금자리주택 청약 결정에 영향이 있는지 조사하기 위한 가설이다. 셋째, 경제적 요인이 보금자리주택 청약 결정에 영향이 있는지 조사하기 위한 가설이다. 넷째 주택개별요인이 보금자리주택 청약 결정에 영향이 있는지 조사하기 위한 가설이다.

1. 환경적 요인에 대한 가설 검정

1) 공원 및 산책로 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.83, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.57, 청약 비희망집단의 평균은 3.04로 나타났다.

환경적 요인 중 공원 및 산책로 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-6]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 환경적 요인에서 공원 및 산책로 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있

을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받을 소비자들에게 보다 쾌적한 공원 및 산책로를 제공 하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.83	0.811	8.016	0.001
특별공급 청약 희망집단	37	3.57	0.899		
청약 비희망집단	50	3.04	1.049		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-6] 공원 및 산책로 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

2) 경관 및 조망권 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.67, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.57, 청약 비희망집단의 평균은 3.00으로 나타났다.

환경적 요인 중 경관 및 조망권 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-7]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 환경적 요인에서 경관 및 조망권 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받을 소비자들에게 보다 확트인 경관 및 조망권을 제공 하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.67	1.014	5.772	0.004
특별공급 청약 희망집단	37	3.57	0.959		
청약 비희망집단	50	3.00	1.010		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-7] 경관 및 조망권 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

3) 단지 내 조경시설 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.86, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.68, 청약 비희망집단의 평균은 2.82로 나타났다.

환경적 요인 중 단지 내 조경시설 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-8]과 같이 유의도가 신뢰 수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 환경적 요인에서 단지 내 조경시설 요인은 청약 결정에 집단 간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받을 소비자들에게 보다 높은 녹지율을 제공 하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.86	0.867	16.382	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.68	0.915		
청약 비희망집단	50	2.82	0.941		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-8] 단지 내 조경시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

4) 주변 소음정도 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.03, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.08, 청약 비희망집단의 평균은 2.90으로 나타났다.

환경적 요인 중 주변 소음정도 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는 지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-9]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의하지 않음을 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 환경적 요인에서 주변 소음정도 요인은 청약 결정에 집단간의 차이는 존재하지 않을 것으로 나타났다. 처음에 세웠던 가설과 검증결과는 약간의 차이가 있었는데, 이 결과는 요즘 건설사들이 분양하는 아파트들의 대부분이 소음에 대한 방음시설을 어느 정도 갖추고 있다고 생각한다. 대부분이 방음시설을 갖추고 있어 청약 희망자들이 방음 설비에 대해 민감도 자체가 떨어졌다고 생각이 된다. 물론 타 아파트에 비해 방음 시설을 소홀히 한다면 분명히 청약에 부정적인 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.03	1.055	0.381	0.684
특별공급 청약 희망집단	37	3.08	0.894		
청약 비희망집단	50	2.90	1.035		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-9] 주변 소음정도 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

2. 사회적 요인에 대한 가설 검정

1) 생활·편의시설 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.56, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.43, 청약 비희망집단의 평균은 3.12로 나타났다.

사회적 요인 중 생활·편의시설 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-10]과 같이 유의도가 신뢰 수준 5%에서 통계적으로 유의하지 않음을 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 사회적 요인에서 생활·편의시설 요인은 청약 결정에 집단간의 차이는 존재하지 않을 것으로 나타났다. 처음에 세웠던 가설과 검증결과는 약간의 차이가 있었는데, 이 결과는 요즘 주거지역 주변으로 생활·편의시설이 어느 정도 갖추고 있다고 생각한다. 대부분이 생활·편의시설을 갖추고 있어 청약 희망자들이 생활·편의시설에 대해 민감도 자체가 떨어졌다고 생각이 된다. 물론 신규로 조성되는 지구에 생활·편의시설을 소홀히 한다면 분명히 청약에 부정적인 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.56	1.054	2.665	0.074
특별공급 청약 희망집단	37	3.43	0.689		
청약 비희망집단	50	3.12	0.940		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-10] 생활·편의시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

2) 의료시설 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.44, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.46, 청약 비희망집단의 평균은 2.94로 나타났다.

사회적 요인 중 의료시설 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-11]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 사회적 요인에서 의료시설 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 신규로 조성되는 지구에 편리한 의료시설을 제공 하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.44	1.027	4.212	0.017
특별공급 청약 희망집단	37	3.46	0.691		
청약 비희망집단	50	2.94	1.077		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-11] 의료시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

3) 공공시설 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.64, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.43, 청약 비희망집단의 평균은 2.92로 나타났다.

사회적 요인 중 공공시설 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-12]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 사회적 요인에서 공공시설 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고

나타났다. 따라서 신규로 조성되는 지구에 입주하는 주민들의 복지 증진을 위한 공공시설의 제공 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.64	1.099	6.469	0.002
특별공급 청약 희망집단	37	3.43	0.765		
청약 비희망집단	50	2.92	0.986		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-12] 공공시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

4) 이웃관계 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 2.75, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 2.84, 청약 비희망집단의 평균은 2.58로 나타났다.

사회적 요인 중 이웃관계 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-13]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의하지 않음을 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 사회적 요인에서 이웃관계 요인은 청약 결정에 집단간의 차이는 존재하지 않을 것으로 나타났다. 처음에 세웠던 가설과 검증결과는 약간의 차이가 있었는데, 이 결과는 신규로 조성되는 지역인 만큼, 입주민들의 성향을 알기 어렵다고 생각하는 것으로 예상된다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	2.75	0.841	1.103	0.335
특별공급 청약 희망집단	37	2.84	0.727		
청약 비희망집단	50	2.58	0.883		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-13] 이웃관계 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

5) 교육여건 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.67, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.73, 청약 비희망집단의 평균은 2.82로 나타났다.

사회적 요인 중 교육여건 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-14]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 사회적 요인에서 교육여건 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 신규로 조성되는 지구의 만족도 높은 교육여건이 제공될 수 있도록 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.67	1.014	12.024	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.73	0.990		
청약 비희망집단	50	2.82	0.941		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-14] 교육여건 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

3. 경제적 요인에 대한 가설 검증

1) 관리비 부담 정도 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.94, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.54, 청약 비희망집단의 평균은 3.22로 나타났다.

경제적 요인 중 관리비 부담 정도 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-15]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 경제적 요인에서 관리비 부담 정도 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받을 소비자들에게 보다 관리비 부담을 덜 수 있는 시설 제공을 하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.94	0.955	6.015	0.003
특별공급 청약 희망집단	37	3.54	0.869		
청약 비희망집단	50	3.22	1.016		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-15] 관리비 부담 정도 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

2) 금융비용 부담 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 4.17, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.59, 청약 비희망집단의 평균은 3.32로 나타났다.

경제적 요인 중 금융비용 부담 요인이 청약 결정에 영향에 영향이 있는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-16]과 같이 유의도가 신뢰수

준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 경제적 요인에서 금융비용 부담 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받을 소비자들에게 보다 저렴한 금리 및 장기대출을 받을 수 있는 금융 서비스를 제공하려는 노력이 있어야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	4.17	0.910	8.522	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.59	0.896		
청약 비희망집단	50	3.32	0.999		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-16] 금융비용 부담 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

3) 지역발전 가능성 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.83, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.43, 청약 비희망집단의 평균은 3.26으로 나타났다.

경제적 요인 중 지역발전 가능성 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-17]과 같이 유의도가 신뢰 수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 경제적 요인에서 지역발전 가능성 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 단순히 주거시설만 확충하기 보다는 해당 지역의 발전을 위한 장기 발전계획을 실행에 옮겨야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.83	0.811	3.899	0.023
특별공급 청약 희망집단	37	3.43	0.959		
청약 비희망집단	50	3.26	1.026		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-17] 지역발전 가능성 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

4) 분양가 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 4.36, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.78, 청약 비희망집단의 평균은 3.40으로 나타났다.

경제적 요인 중 분양가 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-18]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 경제적 요인에서 분양가 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 분양 받고자 하는 사람들의 대부분이 무주택 서민들인 만큼 저렴하게 분양받을 수 있도록 분양가 산정을 해야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	4.36	0.798	10.129	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.78	1.004		
청약 비희망집단	50	3.40	1.069		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-18] 분양가 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

5) 교통상황 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.06, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.00, 청약 비희망집단의 평균은 2.96으로 나타났다.

경제적 요인 중 교통상황 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-19]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의하지 않음을 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 경제적 요인에서 교통상황 요인은 청약 결정에 집단간의 차이는 존재하지 않을 것으로 나타났다. 처음에 세웠던 가설과 검증결과는 약간의 차이가 있었는데, 이 결과는 신규로 조성되는 지역인 만큼, 현 상황에서는 대중교통 및 도로상황 등의 광역교통망의 변화에 대해 알기 어렵다고 생각하는 것으로 예상된다. 물론 타 지구에 비해 광역교통대책을 소홀히 한다면 분명히 청약에 부정적인 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.06	0.924	0.099	0.906
특별공급 청약 희망집단	37	3.00	1.054		
청약 비희망집단	50	2.96	0.968		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-19] 교통상황 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

4. 주택개별요인에 대한 가설 검정

1) 관리상태 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 2.92, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 2.81, 청약 비희망집단의 평균은 2.78로 나타났다.

주택개별요인 중 관리상태 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-20]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의하지 않음을 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 주택개별요인에서 관리상태 요인은 청약 결정에 집단간의 차이는 존재하지 않을 것으로 나타났다. 처음에 세웠던 가설과 검증결과는 약간의 차이가 있었는데, 이 결과는 신규로 조성되는 아파트들의 대부분이 양호한 관리 상태를 갖추고 있다고 생각한다. 대부분이 뛰어난 관리 상태를 보여주고 있어 청약 희망자들이 관리 상태에 대한 민감도 자체가 떨어졌다고 생각이 된다. 물론 타 아파트에 관리 상태를 소홀히 한다면 분명히 청약에 부정적인 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	2.92	0.906	0.296	0.745
특별공급 청약 희망집단	37	2.81	0.739		
청약 비희망집단	50	2.78	0.840		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-20] 관리상태 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

2) 단지내부시설 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.58, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.43, 청약 비희망집단의 평균은 2.80으로 나타났다.

주택개별요인 중 단지내부시설 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-21]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 주택개별요인에서 단지내부시설 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 보다 편리한 단지 시설을 제공할 수 있도록 노력을 해야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.58	0.996	9.747	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.43	0.647		
청약 비희망집단	50	2.80	0.948		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-21] 단지내부시설 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

3) 주차장 면적 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.61, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.43, 청약 비희망집단의 평균은 2.60으로 나타났다.

주택개별요인 중 주차장 면적 요인이 청약 결정에 영향을 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-22]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 주택개별요인에서 주차장 면적 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 입주민들의 주차시설 부족에 따른 불편함이 없도록 단지내 주차 면적 주차시설을 제공해야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.61	1.103	14.896	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.43	0.801		
청약 비희망집단	50	2.60	0.881		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-22] 주차장 면적 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

4) 향배치 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.61, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.41, 청약 비희망집단의 평균은 2.76으로 나타났다.

주택개별요인 중 향배치 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-23]과 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 주택개별요인에서 향배치 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 입주인들이 선호하는 향배치 형태로 제공해야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.61	0.964	11.474	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.41	0.686		
청약 비희망집단	50	2.76	0.916		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-23] 향배치 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

5) 내부 구조 요인에 관한 일원분산분석

검정결과를 살펴보면 일반공급 청약 희망집단의 평균은 3.64, 특별공급 청약 희망집단의 평균은 3.51, 청약 비희망집단의 평균은 2.62로 나타났다.

주택개별요인 중 내부 구조 요인이 청약 결정에 영향을 미치는지에 대하여 일원분산분석 검정결과 [표 IV-24]와 같이 유의도가 신뢰수준 5%에서 통계적으로 유의한 차이를 보여주고 있다. 즉 보금자리주택의 주택개별요인에서 내부 구조 요인은 청약 결정에 집단간의 차이가 있을 것이라고 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 입주자들이 선호하는 주택 구조를 연구·개발 후 편리한 내부 구조를 제공해야 할 것이다. 하지만 조사 대상이 청약을 희망하고자 하는 사람들 중심이므로 모집단 전체로 확대 해석하는 것은 주의하여야 할 것이다.

구 분	응답자	평균	표준 편차	F	Prob
일반공급 청약 희망집단	36	3.64	1.099	16.533	0.000
특별공급 청약 희망집단	37	3.51	0.768		
청약 비희망집단	50	2.62	0.855		

*p<0.05, **p<0.01

[표 IV-24] 내부 구조 요인과 청약결정과의 일원분산분석 결과

아래의 [표 IV-25]는 설문조사를 실시한 후 기술적 통계량을 평균과 표준편차를 중심으로 간략하게 정리한 것이다. 위의 일원분산분석 결과를 해석할 때 아래의 [표 IV-25]를 참고한다면, 더욱 도움이 될 것이다. 한 예로 사회적 요인 중 생활·편의시설의 결과는 유의하지 않은 것으로 나왔지만, 평균을 중심으로 한 표준편차가 다른 변수에 비하여 넓지 않게 나타났는데, 이는 응답자의 대부분이 생활·편의시설이라는 변수가 청약 결정에 크게 영향을 주지 않는다고 볼 수 있을 것이다.

구 분		평 균	표준편차
환경적 요인	공원 및 산책로 조성	3.43	0.992
	경관 및 조망권	3.37	1.034
	단지내 조정시설	3.38	1.020
	주변소음 정도	2.99	0.996
사회적 요인	생활·편의시설	3.34	0.992
	의료시설	3.24	0.986
	공공시설	3.28	1.004
	이웃관계 정도	2.71	0.827
	교육여건	3.34	1.062
경제적 요인	관리비 부담	3.53	0.994
	이자율 등 금융비용 부담	3.65	1.000
	지역 발전 가능성	3.48	0.970
	분양가	3.80	1.048
	대중교통 및 도로 상황	3.00	0.975
주택 개별 요인	관리상태	2.83	0.827
	건물시설	3.22	0.946
	주차장 면적	3.15	1.030
	향배치	3.20	0.941
	내부구조	3.19	1.019

[표 IV-25] 설문조사 결과의 평균 및 표준편차

5. 가설검정 종합

본 연구에서는 보금자리주택 청약 결정 요인이 무엇인지에 관한 연구의 가설을 검증하기 위하여 일원분산분석을 실시하였다.

본 연구 모형의 가설 검정 결과 전체 19개의 문항 중 5개가 기각 되었고 14개의 문항이 채택 되었다. 채택률은 73.7%이고, 기각률은 26.3%이다. 환경적 요인을 나타내는 4가지 변수 중 3가지가 채택이 되었고, 사회적 요

인을 나타내는 5가지 변수 중 3가지가 채택이 됐으며, 경제적 요인을 나타내는 5가지 변수 중 4가지가 채택 되었고, 주택개별요인을 나타내는 5가지 변수 중 4가지가 채택 되었다. 가설검정의 채택 및 기각 여부를 종합하면 다음과 같다.

가 설	세 부 내 용	채택여부
환경적 요인	공원 및 산책로 조성	채택
	경관 및 조망권	채택
	단지내 조경시설	채택
	주변소음 정도	기각
사회적 요인	생활·편의시설	기각
	의료시설	채택
	공공시설	채택
	이웃관계 정도	기각
	교육여건	채택
경제적 요인	관리비 부담	채택
	이자율 등 금융비용 부담	채택
	지역 발전 가능성	채택
	분양가	채택
	대중교통 및 도로 상황	기각
주택개별요인	관리상태	기각
	단지내부시설	채택
	주차장 면적	채택
	향배치	채택
	내부구조	채택

[표 IV-26] 보금자리주택 청약 결정 요인의 가설검정 종합

제 5 장 결론 및 한계점

제 1 절 연구결과의 요약 및 시사점

자가 보유 촉진과 임대주택 공급을 병행해 무주택자와 저소득층의 주거 문제를 해결하겠다는 이명박 정부의 주택 공급 정책에서 출발한 보금자리주택은 서민들의 내 집 마련 꿈을 실현시켜 줄 주택유형으로 인식, 중·소형 분양시장을 주도하고 있으며, 정부 측에서도 보금자리주택이 저렴하게 공급돼 주택시장을 안정시키고 민간주택의 분양가 인하를 유도하는 긍정적 효과가 있을 것으로 예상하고 있다.

본 연구는 보금자리주택 청약 희망집단과 비희망집단의 인식 차이를 중심으로 보금자리주택 청약 결정에 영향을 준 요인이 무엇인지를 밝혀내는데 본 연구의 주 목적이 있다.

본 연구의 결과와 그를 통한 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 환경적 요인 중 공원 및 산책로 조성, 경관 및 조망권, 단지내 조경시설 등이 청약 결정에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 따라서 공급 주체는 분양 받을 소비자들에게 단지 조성 시 쾌적한 공원 및 산책로 조성, 확트인 경관 및 조망권 제공과 함께 단지 내 조경시설 확충을 통한 높은 녹지율을 제공하려는 노력이 있어야 할 것이다.

둘째, 사회적 요인 중 의료시설, 공공시설, 교육여건 등이 청약 결정에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 따라서 지구 설계 시 편리한 의료시설 조성, 주민들의 복지 증진을 위한 공공시설 제공 및 만족도 높은 교육여건이 제공 될 수 있도록 노력을 하여야 할 것이다.

셋째, 경제적 요인 중 관리비 부담, 이자율 등 금융비용 부담, 지역 발전 가능성, 분양가 등이 청약 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 입주민들의 관리비 부담을 줄일 수 있는 서비스 제공, 분양 받을 소비자들에게 보다 저렴한 금리 및 장기대출을 받을 수 있는 금융 서비스를 제공, 해당 지역의 발전을 위한 노력, 저렴하게 분양받을 수 있는 분양가 산정 등이 필요할 것이다.

넷째, 주택개별요인 중 단지내부시설, 주차장 면적, 향배치, 내부구조 등이 청약결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 공급 주체에서는 입주민들에게 보다 쾌적한 단지내부시설 제공, 불편함이 없는 단지내 주차면적 제공, 입주민들이 선호하는 향배치 제공의 노력, 편리한 내부 구조를 제공 등이 필요할 것이라 판단된다.



제 2 절 연구의 한계와 향후 연구 방향

본 연구는 보금자리주택 청약 결정에 미치는 요인에 관하여 여러 가지 시사점을 제공 하고 있지만 다음과 같은 몇 가지 한계점을 가지므로 후속 연구가 필요하다고 본다.

첫째, 실제 분양 받은 사람들을 대상으로 연구하지 못하였다는 것이 한계로 지적될 것이다. 청약을 희망하는 집단과 비희망집단의 인식 차이를 바탕으로 설문을 표현했지만, 실제 분양 받은 사람들과 차이가 발생하기 때문에 정확히 측정하는데 한계가 있다고 판단된다. 따라서 향후 연구에서는 실제 분양 받은 사람들을 대상으로 보다 근접한 상황에서 연구를 진행하는 시도가 필요하다고 생각된다.

둘째, 연구 대상을 보금자리 주택의 청약을 희망하는 집단과 비희망 집단으로 한정하여 보다 심층적인 연구를 진행했지만, 다양한 조사 결과를 측정할 수 없었다. 따라서 앞으로 다양한 계층과 아이টে으로 추가적인 연구가 수행되어야 할 필요성이 있다.

셋째, 본 연구에서 통계적 유의성이 관찰되지 않은 변수에 대해서도 보다 진지하게 새로운 척도를 개발하고, 보금자리주택 청약 결정과의 인과관계를 증명하여 더욱 심도 깊은 연구를 통하여 추가적인 검증이 이루어져야 할 것이다.

【참고문헌】

1. 국내문헌

- 강우석(2008), 「건설시장 환경변화에 따른 마케팅 전략에 관한 연구」, 서울시립대학교 경영대학원 석사학위논문, 1-2.
- 강인덕(2002), 「복합건물 내 주거용 부동산의 마케팅 전략에 관한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.
- 국토해양부(2008), 『국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안』 보도 참고자료.
- _____ (2009), 『보금자리주택 전매제한 강화』 보도자료.
- _____ (2009), 『주택 공급에 관한 규칙 개정안』 (167).
- _____ (2010), 『보금자리주택과 민간분양은 수요계층이 다르다』 보도 참고자료.
- 김명섭(2009), 「지역간 공동주택의 구매결정요인 차이에 관한 연구」, 한양대학교 대학원 박사학위 논문, 142.
- 김영신외 4인(2002), 『소비자 의사결정』, 교문사, 18.
- 김창식(2001), 「IMF이후 아파트가격 변동추이 분석에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위 논문, 28.
- 박수남(2006), 「친환경건축 인증 획득이 거주자 만족도에 미치는 영향」, 단국대학교 경영대학원 석사학위 논문.
- 박정환(2003), 「아파트 구매결정의 특성연구」, 세종대학교 대학원 석사학위 논문, 23-24.
- 보금자리주택 홈페이지, <http://www.newplus.go.kr>
- 손명곤(1997), 「아파트 구매고객의 특성분석을 통한 마케팅 전략수립에 관한 연구」, 연세대학교 경영대학원 석사학위 논문.
- 안종현(2009), 「가구생애주기에 따른 첫 주택구매 결정요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문, 1-2.
- 오수호(2005), 「친환경 건축물 인증평가 사례」, 『대한건축학회 회지』,

(2006.3).

우 경(2002), 「도심접근성이 수도권지역 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구」, 『토지연구』, 제13권 제1호, 113-135.

유병선·홍형옥(1997), 「주거학의 접근방법에 관한 연구」, 『경희대학교 교황논집』, ('97.8), 303-324.

윤혁권(2002), 「구매의사결정에 미치는 요인에 관한연구」, 『산격논집』, 20, 391-407.

이내영(1999), 『부동산 경영론』, 기공사, 93.

이상호(2004), 「공공아파트 입주민의 주거만족도 영향요인 연구」, 국민대학교 대학원 박사학위 논문, 48.

이승은(2005), 「소비자의 아파트 구매결정의 요인에 관한 연구」, 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 51.

이용만(2009), 「이명박 정부의 주택 정책 전환과 보금자리 주택」, 『KREAA·한국주택학회세미나』, 15.

이정석(2004), 「부동산 개발사업 사례를 통한 마케팅차별화 전략 및 기법에 관한 연구」, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.

전병두(2009), 「부동산 구매결정에 영향을 미치는 요인」, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위 논문, 27

전재열(1999), 「아파트 마케팅 전략 수립에 관한 연구」, 홍익대학교 대학원 석사학위 논문, 7-8

통계청(2009), 『향후 10년간 사회변화 요인분석 및 시사점』, 4-5

하성규(1998), 『주택정책론』, 박영사, 124.

한국산업연구원(1998), 『아파트 특성에 따른 가격결정 모형연구』, 23.

하정순(2004), 「주거가치 유형에 따른 아파트 구매의사 결정 과정 및 구매 행동에 관한 연구」, 대구가톨릭대학교 대학원 박사학위 논문, 18-24.

함영진(2011), 「보금자리주택 사전예약이 수도권 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구」, 한성대학교 부동산대학원 석사학위 논문.

허영숙·조성희(1994), 「부산시 집합주택계획의 기본방향 설정을 위한 거

주 후 평가」, 『대한건축학회지』, 63('94.1), 61-72.

홍재학(2001), 「아파트 분양촉진을 위한 마케팅 전략에 관한 연구」, 용인
대학교 석사학위 논문.



2. 국외문헌

Clara H. Mulder & Pieter H.(1995), "Moving into owner-occupation; Compositional and contextual effects on the propensity to become a homeowner", HOusing and the Built Environment, Vol.10, no.1, pp5-255.

Morris, E. W. & Winter, M.(1978), Housing, Family and Society. N.Y.; John Wiley and Sons.

Rossi, P.H.(1980), Why Families Move; A study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility, Russell Sage, Beverly Hills, CA.



부록 : 설 문 지

보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 연구

- 청약 희망집단 및 비희망집단 간의 인식 차이를 중심으로 -

안녕하십니까?

바쁘신 중에도 불구하고 본 연구에 참여해 주셔서 감사합니다. 본 설문지는 ‘보금자리주택 청약 결정 요인에 관한 연구’를 목적으로 작성된 것입니다. 귀하의 답변은 본 연구에 있어서 귀중한 자료로 활용될 것입니다.

본 설문지의 질문 하나 하나가 본 연구와 매우 중요한 관련성을 맺고 있습니다. 바쁘시더라도 각 질문에 대한 답변을 빠짐없이 성실히 해주시면 감사하겠습니다.

회수된 응답 자료는 오직 학문적 목적만을 위하여 활용될 것이며, 통계적으로 일괄 처리되므로 익명성이 보장됨을 약속 드립니다. 아울러 어떠한 문항에도 정답이 존재하지 않으므로 단지 귀하께서 생각하시는 대로 답변해 주시면 됩니다.

설문에 대해 궁금한 점이 있거나 문의 하실 사항이 있을 경우 아래의 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

다시 한번 본 연구에 협조해 주신데 대해 감사 드립니다.

지도교수 : 백 성 준

석사과정 : 여 대 환

010-3110-6647 / astonish27@naver.com

1	귀하는 보금자리주택 정책에 대하여 알고 있는 정도를 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 전혀 모른다 ② 모른다 ③ 보통 ④ 알고 있다 ⑤ 잘 알고 있다
---	--	---

※ 보금자리주택이란

보금자리주택이란 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 중소형 분양주택과 임대 주택을 공급하는 제도다. 기존 공공 주택 정책과 다른 점은 본 청약 전에 미리 선택할 수 있는 사전 예약제 등을 도입하고, 도심반경 15~20km내에서 주변시세 대비 80~85% 수준에서 공급하고 있다. 특히 청약자의 소득 및 선호도에 따라 다양한 주택유형(공공분양, 지분형, 분납형, 10년 공공임대, 전세형, 영구·국민임대 주택 등)을 선보이고 있다.

사전예약 및 본청약을 통해 분양 했거나 신규 공급 예정인 보금자리주택지구는 아래와 같다.

- | | | | |
|-----------|--------------|-----------|-----------|
| 1) 서울강남 | 2) 서울서초 | 3) 고양원흥 | 4) 하남미사 |
| 5) 시흥은계 | 6) 서울세곡2 | 7) 서울내곡 | 8) 부천옥길 |
| 9) 남양주진건 | 10) 구리갈매 | 11) 위례신도시 | 12) 성남고등 |
| 13) 광명시흥 | 14) 하남감일 | 15) 인천구월 | 16) 서울향동 |
| 17) 하남감북 | 18) 서울양원 | 19) 서울고덕 | 20) 서울강일3 |
| 21) 서울강일4 | 22) 과천시식정보타운 | | |

2	귀하는 보금자리주택에 대한 관심도가 어느 정도 인지 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 매우 적다 ② 비교적 적다 ③ 보통 ④ 비교적 높다 ⑤ 매우 높다
---	--	--

3	귀하는 향후 보금자리주택에 청약을 할 의향이 있으신지요?	① 있다	=> 4번 문항부터
		② 없다	=> 7번 문항부터
4	보금자리주택 청약하고자 하는 공급 형태는 무엇인지 선택하여 주십시오.	① 일반공급	=> 6번 문항부터
		② 특별공급	=> 5번 문항부터
5	보금자리주택 특별공급 중 청약하고자 하는 공급 형태는 무엇인지 선택하여 주십시오.	① 3자녀 특별 ② 신혼부부 특별 ③ 생애최초 특별 ④ 노부모부양 특별 ⑤ 기타(국가유공자, 장애인)	
6	보금자리주택에 청약을 한다면 그 목적은 무엇인지 선택하여 주십시오.	① 실제 거주 목적 ② 투자 목적	

※ 답변은 보금자리주택 청약 결정할 경우 아래의 사항이 청약결정에 어느 정도 영향을 끼쳤는지에 대한 중요도를 답변해 주시기 바랍니다.

※ 다음 질문은 보금자리주택 환경적 요인에 관한 질문입니다.		매우 영향을 미치지 않는다	보통 이다	매우 영향을 미친다
7	보금자리주택은 타 주택에 비해 공원 및 산책로 조성이 양호하다.	← ① — ② — ③ — ④ — ⑤ →		
8	보금자리주택은 타 주택에 비해 경관 및 조망이 양호하다.	← ① — ② — ③ — ④ — ⑤ →		
9	보금자리주택은 타 주택에 비해 단지 내 조경시설이 양호하다.	← ① — ② — ③ — ④ — ⑤ →		
10	보금자리주택은 타 주택에 비해 주변 소음이 작다.	← ① — ② — ③ — ④ — ⑤ →		

※ 다음 질문은 보금자리주택의 사회적 요인에 관한 질문입니다.		매우 영향을 미치지 않는다	보통 이다	매우 영향을 미친다
11	보금자리주택은 타 주택에 비해 주변 문화·생활·편의시설이 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		
12	보금자리주택은 타 주택에 비해 의료 시설이 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		
13	보금자리주택은 타 주택에 비해 공공 시설이 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		
14	보금자리주택은 타 주택에 비해 이웃 관계가 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		
15	보금자리주택은 타 주택에 비해 교육 여건이 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		

※ 다음 질문은 보금자리주택의 경제적 요인에 관한 질문입니다.		매우 영향을 미치지 않는다	보통 이다	매우 영향을 미친다
16	보금자리주택은 타 주택에 비해 관리비 부담이 저렴하다.	←①—②—③—④—⑤→		
17	보금자리주택은 타 주택에 비해 이자율 등 금융비용 부담이 저렴하다.	←①—②—③—④—⑤→		
18	보금자리주택은 타 주택에 비해 지역 발전 가능성이 높다.	←①—②—③—④—⑤→		
19	보금자리주택은 타 주택에 비해 분양가가 저렴하다.	←①—②—③—④—⑤→		
20	보금자리주택은 타 주택에 비해 대중교통 및 도로 상황이 양호하다.	←①—②—③—④—⑤→		

※ 다음 질문은 보금자리주택의 주택개별요인에 관한 질문입니다.

		매우 영향을 미치지 않는다	보통 이다	매우 영향을 미친다
21	보금자리주택은 타 주택에 비해 관리 상태가 좋다.	←①—②—③—④—⑤→		
22	보금자리주택은 타 주택에 비해 단지 내부시설이 좋다.	←①—②—③—④—⑤→		
23	보금자리주택은 타 주택에 비해 주차 장 면적이 크다.	←①—②—③—④—⑤→		
24	보금자리주택은 타 주택에 비해 향 배 치가 좋다.	←①—②—③—④—⑤→		
25	보금자리주택은 타 주택에 비해 내부 구조가 좋다.	←①—②—③—④—⑤→		

※ 마지막으로 다음은 인구통계 관련 질문입니다.

26	귀하의 성별을 선택하여 주십시오.	① 남성	② 여성
27	귀하의 결혼여부를 선택하여 주십시오.	① 기혼	② 미혼
28	귀하의 나이를 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 만20~29세 ③ 만40~49세 ⑤ 만60세이상	② 만30~39세 ④ 만50~59세
29	귀하의 거주지를 다음 중에서 선택하 여 주십시오.	① 서울특별시 ③ 인천광역시	② 경기도
30	귀하의 최종 학력을 다음 중에서 선택 하여 주십시오.	① 중졸이하 ④ 대학재 ⑤ 대졸 ⑥ 석사이상	② 고졸 ③ 전문대졸
31	귀하의 직업을 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 자영업 ③ 전문직 ⑤ 사무/기술직 ⑦ 무직	② 대학(원)생 ④ 주부 ⑥ 공무원 ⑧ 기타()

32	귀하의 월 평균 가구 총 소득은 얼마인지 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 200만원 미만 ② 200~300만원 미만 ③ 300~400만원 미만 ④ 400~500만원 미만 ⑤ 500만원 이상
33	귀하의 거주주택 점유형태를 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 보증부 월세 ⑤ 기타
34	귀하가 갖고 있는 입주자저축(청약통장) 종류를 다음 중에서 선택하여 주십시오.	① 청약저축 ② 청약예금 ③ 청약부금 ④ 주택청약종합저축 ⑤ 없음



ABSTRACT

A Study on Determinants of *Bogeumjari* Housing

-Based on the difference of awareness between the group that wants to apply for '*Bogeumjari*' and the group who do not wish to apply-

Yeo, Dae-hwan

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate
Hansung University

The '*Bogeumjari*' project launched from the housing policy of Lee Myung-bak's administration was established in order to solve the housing problems of non-homeowners and low-income people through promoting housing possession and providing rental housings. After going through demonstration site(Segok, Woomyun, Misa, Wonheung district) in October, 2009 and Wirye new town pre-booking in March, 2010, the '*Bogeumjari*' project became recognized as a type of housing that will fulfill the "home ownership" dreams of common citizens and have become the leading force of small or medium-sized lot market. Also, the government is forecasting that it would contribute to reviving

the depressed private sectors by providing public sectors to the common people at a cheap price (valued price). This way, unstable factors in the housing market such as increase of house price due to decrease of private housings since financial crisis will not occur within 2-3 years.

Along with the changing housing market, the market is also changing from supplier based market (houses were sold as soon as they were built) to consumer based market. As a result of this change, construction companies which were in dominant position in the past due to exceeding demand are now in the position where they have to consider not only the qualities of housings such as position layout and finishing materials but also the brand image of the company according to the needs of more diverse and sophisticated potential consumers.

Therefore, this study's main purpose focuses on identifying the factors that influence the '*Bogeumjari*' project decision and using these factors to identify how to carry out effective provision, based on the difference of awareness between the group that wants to apply for '*Bogeumjari*' (divided into two groups: group that wants special provision and group that want normal provision) and the group who do not wish to apply.

In order to achieve the objective of the study, domestic/foreign references and study data related to '*Bogeumjari*' and regular housings were analyzed, and then arranged in combined format. Moreover, hypothesis was drawn for the actual study. One-way ANOVA was implemented for data analysis and the difference of determinants was verified according to group that wish to apply and group that do not wish to apply.

Analysis result summary:

First, results showed that environmental factors such as construction of park and trail, scenery and prospect right, and landscape facility within the complex are factors that influence the application decision. Therefore, suppliers should make efforts to construct pleasant park and trail, provide open scenery and prospect right, while providing a high greenbelt area by expanding the landscape facility within the complex.

Second, social factors such as medical facility, public facility, and education environment are factors that influence the application decision. Therefore, when designing the complex, suppliers should make efforts to construct convenient medical facility, provide public facility that will enhance the well-being of the residents, and provide satisfactory education environment.

Third, economic factors such as financial cost (maintenance fee, interest rate), potential of regional development, and sales price are factors that influence the application decision. Therefore, suppliers need to provide services that could lower the residential maintenance fee and provide financial service that offers lower interest rate to consumers, while making efforts to bring about regional development and lower the sales price.

Fourth, housing factors such as facilities within the complex, parking lot size, public image, and interior structure are factors that influence the application decision. Therefore, suppliers should provide residents with pleasant facilities within the complex, conveniently sized parking lot within the complex, public image preferred by the residents,

and convenient interior structure.

This study provides many implications related to factors that influence the application decision of '*Bogeumjari*'. However, there are some limitations to the result which need follow-up study. The limitations include the following:

First, the fact that the study was not done on actual buyers will be pointed out. Although the study was targeted on the recognition difference between the group that wants to apply and the group that does not want to apply, the result will have some differences from the group who actually bought the '*Bogeumjari*'. So there are some limitations to accurate measuring. Therefore, the follow-up study should attempt to carry out the study, targeting the actual buyers.

Second, although the study was targeted on the recognition difference between the group that wants to apply and the group that does not want to apply, various survey results could not be measured. Therefore, there should be additional study done based on more diverse range of social classes and items.

Third, new measures should be developed in matters of the variables which did not show their statistical significance in this study. Furthermore, additional verification should be composed through intensified study identifying its cause-and-effect relationship with the '*Bogeumjari*' application decision.