

# 아파트 분양가 산정을 위한 구매 고려 항목별 평가 방법 및 적용에 관한 연구

## A Study on Evaluation Method and Application of Purchase Consideration Items for Estimation of Apartment Price

김 기 혁\*  
Kim, Ki-Hyuk

편 수 정\*\*  
Pyeon, Su-Jeong

이 동 훈\*\*\*  
Lee, Donghoon

### Abstract

Every construction company should consider the apartment price when building apartment houses because the sales price has a great impact on the rate of apartment sales. Here, the average apartment price and characteristics of an apartment complex are factors that determine the sales price. However, the existing apartment pricing method fails to properly reflect the weight of each factor. Therefore, the study investigates factors that impact the apartment price and importance of each factor. It examines the apartment pricing method taking into account of the weight.

키 워 드 : 아파트, 분양가, 분양률, 고려 요인

keywords : apartment, pre-sale price, pre-sale rate, considerations

## 1. 서 론

아파트 분양가는 아파트 분양률에 결정적인 역할을 하며 각 건설사들은 아파트 건설 사업을 진행할 때 분양가 산정을 중요하게 검토해야 한다. 이 때 분양가를 결정하는 요인은 인근 지역의 평균 아파트 시세와 아파트 단지의 특성이다. 하지만 많은 기존의 분양가 산정 방법은 각 요인들의 가중치를 활용하지 못하는 오류를 범하고 있다. 따라서 본 논문에서는 아파트 구매 결정에 영향을 미치는 요인들을 조사하고 구매자가 생각하는 요인별 중요도를 조사하여 가중치를 부여하는 방법을 통한 분양가 산정 방법을 위한 기초 연구에 대한 연구를 진행하고자 한다.

## 2. 이론 고찰

### 2.1 문헌 고찰

박재경(2014)은 연구를 통해 실무적으로 활용 가능한 분양가 추정 방법을 제시하고 지방 중소 도시의 아파트 분양가는 기존의 일반 아파트에 비해 높게 산정될 수 있다는 사실을 확인하였다. 박철민(2008)은 브랜드, 지역, 아파트 평수 등이 아파트 실거래가와 분양가에 영향을 미치는 반면 청약경쟁률은 분양가에는 영향을 미치지 않지만 실거래가에 영향을 미치지 못하는 것을 확인하였다.

### 2.2 아파트 구매 결정 요인과 각 요인별 중요도

1990년 대한주택공사에서 실시한 조사에 따르면 아파트 구매를 결정하는 요인 및 요인별 중요도는 다음과 같다. 이 조사는 제주도를 제외한 전국의 아파트 거주자 3000명을 조사한 결과이다. 표 1은 조사된 자료 중 가격을 제외한 항목들에 대해 재구성한 자료이므로 실제 가격을 제외하여 조사한 결과와는 차이가 있을 수 있다.

## 3. 본 론

아파트 분양가 산정에는 많은 방법들이 제시돼 왔지만 기존의 방법들은 아파트 구매 결정 요인들의 요인별 중요도에 의한 가중치가 왜곡된다는 문제점이 있다. 이와 같은 문제점에 따라 본 논문에서는 각 구매 결정 요인별 점수 산정을 통한 아파트 분양가 결정 방법을 제안한다.

아파트 분양가를 정할 때 가장 많이 고려하는 요소는 인근 지역의 아파트 분양가다. 따라서 아파트 분양가의 기준으로 인근 지역의 아파트 분양 시세를 적용한다. 그 이후에 건설하고자 하는 아파트를 다른 아파트들과 비교하여 각 항목별 평가를 진행하며 평가를 진행하는 항목은

\* 국립한밭대학교 건설환경조형대학 건축공학과, 학사과정

\*\* 국립한밭대학교 건설환경조형대학 건축공학과, 석사과정

\*\*\* 국립한밭대학교 건설환경조형대학 건축공학과 교수, 교신저자(donghoon@hanbat.ac.kr)

표 1의 정리와 같이 구분 될 수 있다. 이 때 평가 항목들의 중요도에 따라 가중치를 주어야 한다. 표 1에 따르면 구매자들은 아파트 구매를 결정 할 때 주거 환경을 가장 많이 고려하며 방음에 대해서는 많은 고려를 하지 않는다. 즉, 같은 점수라면 실제로 주거 환경의 점수가 전체 점수에서 차지하는 비중이 가장 크다고 할 수 있다. 또한 각 항목별 가중치를 적용하기 위해서는 각 요인별 점수 구간의 조정이 필요하다. 예를 들어 조사된 주거환경의 점수가 5~7점 사이일 확률이 90%고 아파트의 향의 점수가 6~9점일 확률이 90%라고 가정 했을 때 주거환경은 아파트 향과 비교했을 때 중요도가 높음에도 불구하고 아파트 가격 결정에 더 적은 영향을 끼칠 수 있다.

표 1. 아파트 구매 결정 요인 및 각 요인별 중요도

순위	고려요인	%	순위	고려요인	%
1	주거환경(시장, 편의시설)	18.69	10	실내마감재/부품의 질	2.58
2	주택의 규모(평형/방의 개수)	17.28	11	층수	1.53
3	내부구조(평면구성방식)	12.15	12	브랜드	1.49
4	교통 편의	11.91	13	외관 및 옥외 시설	0.65
5	아파트의 향	10.82	14	발코니의 크기	0.61
6	학군	6.86	15	주차시설	0.44
7	실평수	6.66	16	수도물	0.12
8	투자가치	4.20	17	단지 규모	0.12
9	난방 방식	3.84	18	방음	0.04



그림 1. 각 항목별 평가를 통한 분양가 산정 절차

이와 같은 과정을 통해 아파트 분양가를 산정한다면 각 건설사들은 기존 방식의 문제점을 개선한 보다 신뢰도 있는 분양가를 산정 할 수 있을 것으로 기대된다.

#### 4. 결 론

본 논문은 기존 아파트 분양가 산정의 문제점인 가중치의 왜곡된 적용을 개선하기 위한 새로운 방법의 분양가 산정 방식을 제안하였으며, 새로운 방식을 통해 아파트 구매 고려 요인들의 가중치를 고려한 신뢰도 있는 분양가 산정이 가능 할 것으로 판단된다. 하지만 본 논문에서 제시된 방식을 활용하기에는 각 요인별 평가 방법이 명확하지 않으며 사용되는 통계적 방법에 대한 지속적인 연구가 필요하다.

#### Acknowledgement

이 성과는 2018년도 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. NRF-2017 R1C1B5076057).

#### 참 고 문 헌

1. 통계청, 인구주택 총 조사, 2015
2. 박재경 외, PSM기반 중소도시 주상복합 아파트의 분양가 추정에 관한 연구, 한국건설관리학회 논문집 제15권 제4호, pp.86~94, 2014
3. 박철민, 아파트 가격결정요인에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2008
4. 대한주택공사, 아파트 입주자 선호도 조사, 1990