

가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 주거입지 선호에 미치는 영향

박원석*

Effects of the Residential Area and Personal Characteristics of Households on the Preference of Residential Location Factors

Wonseok Park*

요약 : 본 연구는 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역에 거주하는 가구를 대상으로, 가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 주거입지 선호에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 개별 주거 입지요인의 선호도에 미치는 영향에 대한 다중회귀분석 결과를 통해, 개별 입지요인별로 가구의 거주지역 및 인적 특성에 따라 입지요인의 선호도가 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있었다. 둘째로, 주거 입지요인이 가구의 거주지역 및 인적 특성에 미치는 영향에 대한 이항로지분분석 결과를 통해, 역시 가구의 거주지역 및 인적 특성에 따라 선호하는 입지요인이 차별적임을 확인할 수 있었다. 따라서 가구의 거주지역 및 인적 특성과 입지요인은 상호적으로 영향을 미치고 있으며, 각각의 특성에 따라 차별적인 영향을 주고 받는 것으로 판단된다.

주요어 : 입지요인, 입지선호, 다중회귀모형, 이항로지분모형

Abstract : This paper aims to analyze the effects of the residential area and personal characteristics of households on the preference of residential location factors. The main results of this study are as follows. Firstly, considering the results of multiple regression analysis, it can be seen that preference of location factors is differentiated according to the residential area and personal characteristics of households by individual location factors. Secondly, considering the results of binomial logistic regression analysis, it can be also elucidated that the preferred location factors are differentiated according to the residential area and personal characteristics of the households. Therefore, it is judged that the residential area and personal characteristics of household and the location factors of the household are mutually influencing each other.

Key Words : Location Factor, Location Preference, Multiple Regression Analysis, Binomial Logistic Regression Analysis

이 논문은 2016년도 대구대학교 학술연구비의 지원에 의하여 연구되었음.

* 대구대학교 부동산학과 교수(Professor, Department of Real Estate, Daegu University, wspark@daegu.ac.kr)

1. 서론

개인의 주거입지에 관한 문제는 학술적으로나 정책적으로 중요한 이슈가 되어 왔으며, 이에 따라 국내·외적으로 주거입지에 관한 많은 연구들이 진행되어 왔다. 이는 주거입지가 개인의 삶에서 중요한 관건일 뿐만 아니라, 가구의 주택수요를 파악하기 위한 주택정책의 관점에서도 중요한 이슈이기 때문이다.

그런데 지금까지 주거입지 선호에 관한 연구들을 보면, 주거입지 선호는 연령, 소득, 교육수준, 직업 등 가구의 사회·경제적 지위와 개인적 특성에 따라 차별적인 것을 볼 수 있다. 또한, 주거입지 선호 특성은 지역적으로도 차별화되는 경향이 나타나는 것을 확인할 수 있다. 따라서 주거입지 선호의 관점에서 이러한 주거입지의 지역적 특성과 인적 특성을 감안한다면, 주택시장 구조의 특성을 규명하고 주택수요를 추정하기 위해서는 주거입지 선호의 지역적 차별성과 인적 특성을 분석할 필요가 있는 것이다.

지금까지 주거입지 선호의 지역적 및 인적 차별성에 대한 연구는 주로 지역, 연령과 같은 하나의 변수만 가지고 부분적으로 분석한 연구가 주류를 이루었다. 또한, 지역이나 인적 요인이 주거입지 선호의 차별성에 미치는 일 방향적인 측면의 연구가 대부분이었다. 하지만 주거 입지요인과 지역적 인적 특성과의 관계를 규명하기 위해서는, 지역적 인적 특성요인이 개별 주거입지 선호특성에 미치는 영향에 대한 종합적인 분석뿐만 아니라, 주거 입지요인이 지역적 인적 특성요인에 미치는 영향에 대한 분석도 아울러 쌍방향으로 규명할 필요가 있다. 이를 통해 지역별 집단별 주거입지 선호 특성 및 주택수요에 대한 입체적인 분석이 가능할 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역에 거주하는 가구를 대상으로

가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 주거입지 선호에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이러한 연구목적 하에서 본 연구에서는 첫째로, 해당 사례지역 가구를 대상으로 주거 입지요인 선호에 대한 설문을 실시하여 주거 입지요인별 선호도를 분석하고, 둘째로, 설문결과를 토대로 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 입지요인의 선호도에 미치는 영향을 분석하고, 셋째로, 개별 입지요인의 선호도가 가구의 거주지역 및 인적 특성에 미치는 영향을 분석하고, 마지막으로, 연구결과를 토대로 한 차별적인 주거입지 전략 및 정책적 시사점을 도출한다. 사례지역을 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역으로 선정한 것은 이들 지역이 국내 주택시장을 대표하는 지역이기 때문인데, 이를 통해 주거입지의 수도권과 지방간의 지역적 특성에 대한 보편적인 시사점을 확인할 수 있을 것이다.

2. 선행연구 검토 및 연구모형의 설계

1) 선행연구 검토

주거 입지요인과 관련된 연구는 국내외적으로 다양한 차원에서 많은 연구들이 진행되어 왔다. 우선, 주거입지 가구의 주거입지를 선택할 때 선호하는 입지요인에 관한 연구들이 있는데, 여기에는 김재홍(2006), 이백진 외(2012), 박원석(2010, 2014), 한영은·이승철(2012), 성현곤(2012), 전희정(2015), Bayoh, Irwin and Haab(2006) Frenkel, Bendit and Kaplan(2013), Vejlin(2013) 등이 대표적이다. 이들 연구를 종합하면, 주거입지 선택에 영향을 미치는 입지요인들로는 첫째로, 주택가격, 임대료, 정부 재정지원과 같은 경제적 요인, 둘째로, 생활환경, 자연환경, 학군, 안전성과 같은 지역환경 요인, 셋째로, 교통여건, 직주근접과 같은

접근성 요인, 넷째로, 주택 내부시설, 주차장, 조망권, 일조권과 같은 주택의 물리적 여건 요인 등이 있는 것으로 나타났다(박원석, 2015a).

한편, 주거 입지요인의 선호도가 연령, 소득, 교육수준, 직업 등 가구의 사회·경제적 지위와 개인적 특성에 따라 차별적으로 나타난다는 점은 여러 선행연구를 통해 확인할 수 있다. 여기에는 고령자를 대상으로 한 연구(김준형·한정훈, 2012; 이훈·안건혁·이소윤, 2013), 대학생 집단을 대상으로 한 연구(박원석, 2009; 2010), 소득수준을 대상으로 한 연구(김재홍, 2006; 전희정, 2015), 이주민을 대상으로 한 연구(박원석, 2012; 2015c, 2015d; Scott, Coomes and Izyumove, 2005), 생애주기를 대상으로 한 연구(이백진 외, 2012), 지방정부의 재정지원 여부를 대상으로 한 연구(Bayoh, Irwin, and Haab, 2006) 등을 들 수 있다.

또한, 주거입지 요인의 선호도가 지역에 따라 차별적으로 나타난다는 점 역시 여러 선행연구를 통해 확인할 수 있다. 특히, 박원석(2014; 2015a; 2015b)에서는 각각 대구·경북, 수도권, 부산·경남 가구를 대상으로 AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 통해 가구의 주거입지 선호에서 지역적 차별성이 나타나는 것을 밝힌 바 있다.

지금까지의 선행연구를 종합해 보면, 가구의 주거선택에 미치는 입지요인으로는 경제적 요인, 지역환경 요인, 접근성 요인, 주택의 물리적 여건 요인이 있으며, 이러한 입지요인의 선호도는 가구의 인적 특성과 거주지역에 따라 차별적임을 확인할 수 있다. 이러한 선행연구의 기반 하에서 본 연구는 다음과 같은 점에서 선행연구들과의 차별성을 가지고 연구를 진행하였다. 첫째로, 단편적인 변수가 아닌 가구의 지역적 인적 특성과 관련된 요인을 복합적으로 동시에 포함하는 연구모형을 구축하여 종합적인 관점에서 주거입지의 선호특성에 미치는 영향을 분석하였다. 둘째로 연구자료 및 분석방법으로 리커트 척도 설문을 통한 회귀모형 및 로짓모형을 활용하여, 쌍방향 분석을 활용

하였다. 즉, 회귀모형과 로짓모형을 통해 가구의 지역적 인적 특성요인이 주거입지 선호특성에 미치는 영향과 주거 입지요인의 선호가 지역적 인적 특성요인에 미치는 영향을 상호적으로 분석함으로써, 주거입지 선호 및 주택수요 규명에 대한 입체적인 접근을 시도하였다.

2) 연구모형의 설계

본 연구는 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역에 거주하는 가구를 대상으로 가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 주거입지 선호에 미치는 영향을 살펴보는 것을 목적으로 한다. 이러한 맥락에서 본 연구는 그림 1에서 보는 바와 같이 3단계의 과정을 통해 진행할 것이다.

1단계에서는 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역에 거주하는 가구를 대상으로 리커트 척도 설문조사를 실시하고, 설문응답 가구를 대상으로 거주지역 및 인적 특성별로 개별 주거 입지요인의 선호도를 비교·분석한다. 이를 통해서 거주지역별 인적 특성별 입지요인 선호도의 차별성과 특성을 살펴보는 것이다. 이를 위해, 선행연구 검토의 바탕 하에 주거입지 요인을 경제적 요인(주택가격, 시세차익), 지역환경 요인(학군, 생활환경, 자연환경, 지역명성, 안전성), 접근성 요인(대중교통 접근성, 자가용교통 접근성, 직주근접), 주택의 물리적 여건 요인(주택 내부시설, 단지편의시설, 주차장, 조망·일조권) 등 14개 요인을 추출하였으며, 설문조사를 통해 각각의 입지요인에 대한 리커트 척도를 측정한다.

2단계에서는 설문자료를 토대로 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 주거 입지요인의 선호도에 미치는 영향을 분석하여, 가구의 주거 입지요인의 선호도가 가구의 인적 특성과 거주지역에 따라 차별적인지, 그리고 어떤 특성을 가지고 있는지를 살펴본다. 이를 위해, 개별 입지요인을 종속변수로, 거주지역과 인적 특성요인과 관련된

변수를 독립변수로 한 다중회귀모형을 구축하고, 이를 통해 규명할 것이다.

3단계에서는, 역시 설문자료를 토대로 개별 주거 입지요인의 선호도가 가구의 거주지역 및 인적 특성에 미치는 영향을 분석하여, 거주지역 및 인적 특성별로 영향력이 차별적인 입지요인을 확인하고자 한다. 또한 1~3단계 연구결과를 종합하여, 주거 입지요인 선호도에 영향을 주는 지역적 인적 특성을 종합하고, 이를 통해 지역적 인적 특성을 반영한 차별적인 주거입지 전략 및 주택정책에 대한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

3) 연구자료

앞서 언급한 연구목적 달성을 위해 본 연구에서는 기본적으로 리커트 척도 설문자료를 활용하였다. 이를 위해, 연구 사례지역으로 선정된 수도권, 부산·경남, 대구·경북 가구를 대상으로 대인면접 방식으로 설문조사를 실시하였다. 이러한 설문조사 결과, 수도권 134부, 부산·경남 104부, 대구·경북 197부 등 총 435부의 유효한 설문지를 회수했다. 본 설문내용은 응답자의 인적 및 재무적 특성에 관한 사항과 주거 입지요인별 응답자의 선호도에 대한 리커트 척도에 관한 사항으로 구성되었다.

3. 실증분석-1: 가구의 입지요인별 선호도 분석

1) 응답자의 기본특성

수도권, 부산·경남 및 대구·경북 가구를 대상으로 한 설문조사를 통해 나타난 응답자의 인적 특성을 살펴보면 표 1과 같다. 응답자의 연령대를 보면, 40대 37.7%, 30대 32.2%, 50대 20.9%로 나타나, 비교적 각 연령대별로 골고루 분포해 있음을 볼 수 있다. 성별로는 여성의 비율이 59.3%로 나타나, 남성보다 많은 것으로 확인된다. 혼인 여부에서는 기혼의 비율이 83.4%로 대다수인 것으로 나타나는데, 이는 본 설문조사가 가구주 또는 가구를 대표하는 구성원을 대상으로 한 만큼, 이에 따른 결과로 판단된다.

다음으로 응답자의 재무적 특성을 보면 표 2와 같다. 먼저, 가구소득 현황을 살펴보면, 가구소득이 3천만~6천만 원인 응답자의 비율이 51.2%로 가장 높으며, 다음으로 6천만 원~1억 원 27.8% 순으로 나타난다. 가구의 주 소득원을 보면, 근로소득의 비중이 73.1%로 가장 높게 나타난다. 가구자산을 보면, 3억 원 미만이 44.3%로 가장 높고, 다음으로 3억~5억 원 미만이 27.1% 순이다. 주택

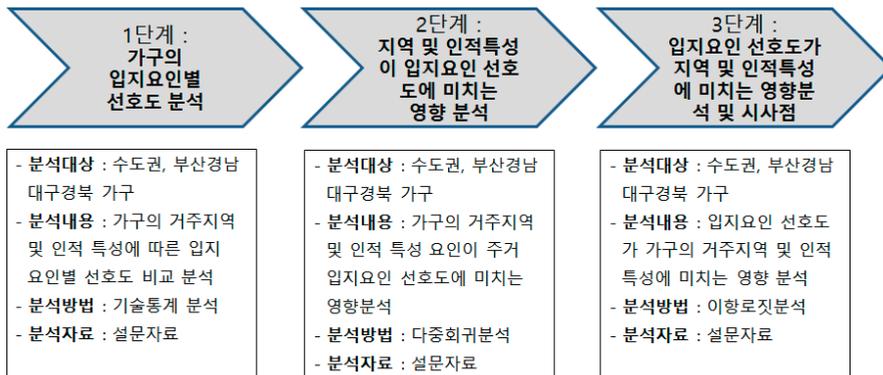


그림 1. 연구모형의 설계

표 1. 응답자의 인적 특성

		수도권		부산·경남		대구·경북		총계	
		응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)
연령	20대이하	2	(1.5)	8	(7.7)	9	(4.6)	19	(4.4)
	30대	25	(18.7)	28	(26.9)	87	(44.2)	140	(32.2)
	40대	64	(47.8)	30	(28.8)	70	(35.5)	164	(37.7)
	50대	32	(23.9)	32	(30.8)	27	(13.7)	91	(20.9)
	60대이상	11	(8.2)	6	(5.8)	4	(2.0)	21	(4.8)
	총계	134	(100.0)	104	(100.0)	197	(100.0)	435	(100.0)
성별	남자	55	(41.0)	46	(44.2)	76	(38.6)	177	(40.7)
	여자	79	(59.0)	58	(55.8)	121	(61.4)	258	(59.3)
	총계	134	(100.0)	104	(100.0)	197	(100.0)	435	(100.0)
혼인 여부	미혼	18	(13.4)	27	(26.0)	27	(13.7)	72	(16.6)
	기혼	116	(86.6)	77	(74.0)	170	(86.3)	363	(83.4)
	총계	134	(100.0)	104	(100.0)	197	(100.0)	435	(100.0)

표 2. 응답자의 재무적 특성

		수도권		부산·경남		대구·경북		총계	
		응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)
가구 소득	3천만미만	14	(10.5)	10	(9.8)	30	(15.5)	54	(12.6)
	3천-6천만	55	(41.4)	52	(51.0)	112	(58.0)	219	(51.2)
	6천-1억	45	(33.8)	31	(30.4)	43	(22.3)	119	(27.8)
	1억-2억	17	(12.8)	6	(5.9)	6	(3.1)	29	(6.8)
	2억이상	2	(1.5)	3	(2.9)	2	(1.0)	7	(1.6)
	총계	133	(100.0)	102	(100.0)	193	(100.0)	428	(100.0)
소득 유형	근로소득	92	(68.7)	71	(68.3)	155	(78.7)	318	(73.1)
	사업소득	32	(23.9)	28	(26.9)	37	(18.8)	97	(22.3)
	배당이자	2	(1.5)	2	(1.9)	2	(1.0)	6	(1.4)
	기타소득	8	(6.0)	3	(2.9)	3	(1.5)	14	(3.2)
	총계	134	(100.0)	104	(100.0)	197	(100.0)	435	(100.0)
자산	3억미만	47	(35.6)	49	(50.0)	87	(47.5)	183	(44.3)
	3억-5억	31	(23.5)	25	(25.5)	56	(30.6)	112	(27.1)
	5억-10억	29	(22.0)	18	(18.4)	28	(15.3)	75	(18.2)
	10억-20억	22	(16.7)	5	(5.1)	9	(4.9)	36	(8.7)
	20억이상	3	(2.3)	1	(1.0)	3	(1.6)	7	(1.7)
	총계	132	(100.0)	98	(100.0)	183	(100.0)	413	(100.0)
주택 소유	자가	85	(63.9)	77	(74.8)	129	(65.8)	291	(67.4)
	임대	48	(36.1)	26	(25.2)	67	(34.2)	141	(32.6)
	총계	133	(100.0)	103	(100.0)	196	(100.0)	432	(100.0)

소유 형태를 보면, 자가 67.4%로 나타난다. 따라서 응답자의 인적 재무적 특성을 종합하면, 응답자의 절대다수는 30~50대의 기혼이며, 가구소득이 3천만~1억 원이고, 봉급생활을 하고, 자가주택을 보유한 중산층임을 볼 수 있다.

2) 입지요인별 선호도 비교분석

주거 입지요인별 선호도에 대한 리커트 척도분석 결과를 보면 다음과 같다. 리커트 척도분석의 경우, 주거 입지와 관련된 주요한 입지요인을 14개 추출하고, 입지요인별로 응답자의 선호도를 1~5점의 리커트 척도점수를 부여하는 방식을 활용하였는데, 따라서 입지요인에 대한 선호도가 높을수록 척도점수는 높게 나타난다.

첫째로, 응답자들의 거주지역별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수를 보면 그림 2와 같다. 우선, 응답자들이 선호하는 입지요인은 대중교통(4.00), 조망·일조권(4.00), 안전성(3.96), 자연환경(3.93) 순으로 나타난다. 지역별로 보면, 수도권의 경우 대중교통(4.15), 안전성(4.13)을, 부산·경남의 경우 조망·일조권(4.13),

자연환경(3.93)을, 대구·경북의 경우 시세차익(3.99), 대중교통(3.94)을 가장 선호하는 것으로 나타난다. 따라서 거주지역에 따라 응답자들의 입지요인 선호도가 차별적인 것을 확인할 수 있는데, 수도권의 경우 거주의 편의성을, 지방의 경우 거주의 쾌적성을 상대적으로 더 선호하는 것을 볼 수 있다.

둘째로, 응답자들의 연령별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수를 보면 그림 3과 같다. 30대의 경우 생활환경(4.03), 자가용교통(3.98)을, 40대의 경우 대중교통(4.03), 안정성(4.02)을, 50대의 경우 조망·일조권(4.21), 자연환경(4.11)을, 60대 이상의 경우 조망·일조권(4.33), 자연환경(4.33)을 가장 선호하는 것으로 나타난다. 따라서 연령에 따라 응답자들의 입지요인 선호도가 차별적인 것을 확인할 수 있는데, 청장년층의 경우 거주의 편의성을, 고령층의 경우 거주의 쾌적성을 상대적으로 더 선호하는 것을 볼 수 있다.

셋째로, 응답자들의 주택소유 형태별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수를 보면 그림 4와 같다. 자가의 경우 시세차익(4.09), 조망·

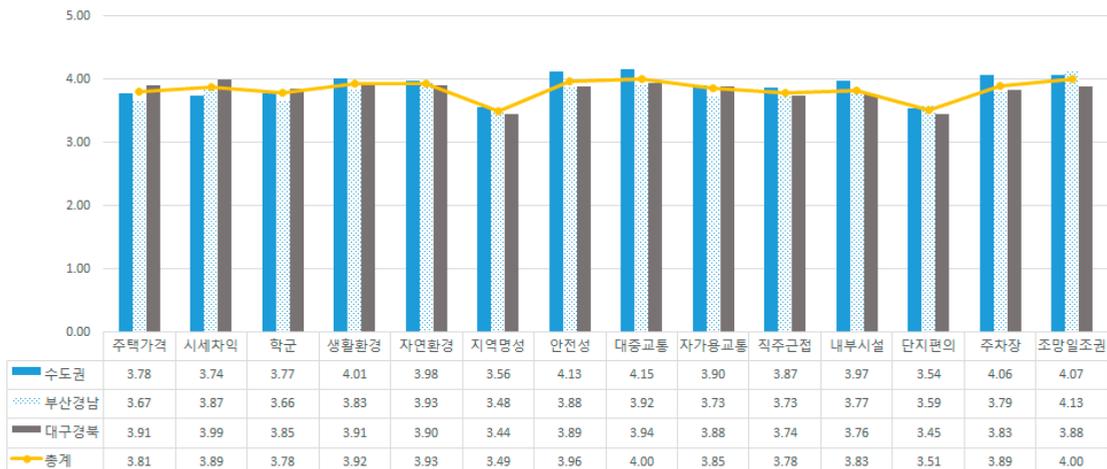


그림 2. 응답자의 거주지역별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수

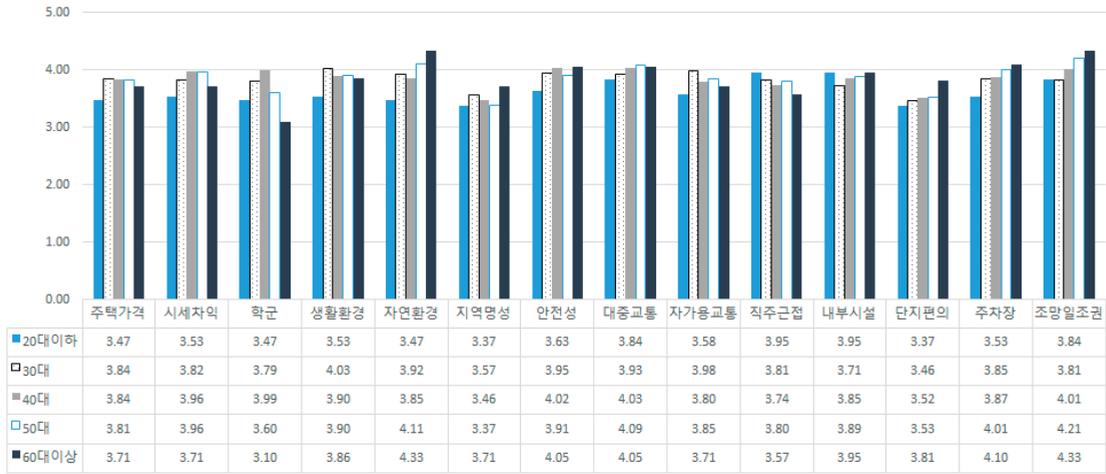


그림 3. 응답자의 연령별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수

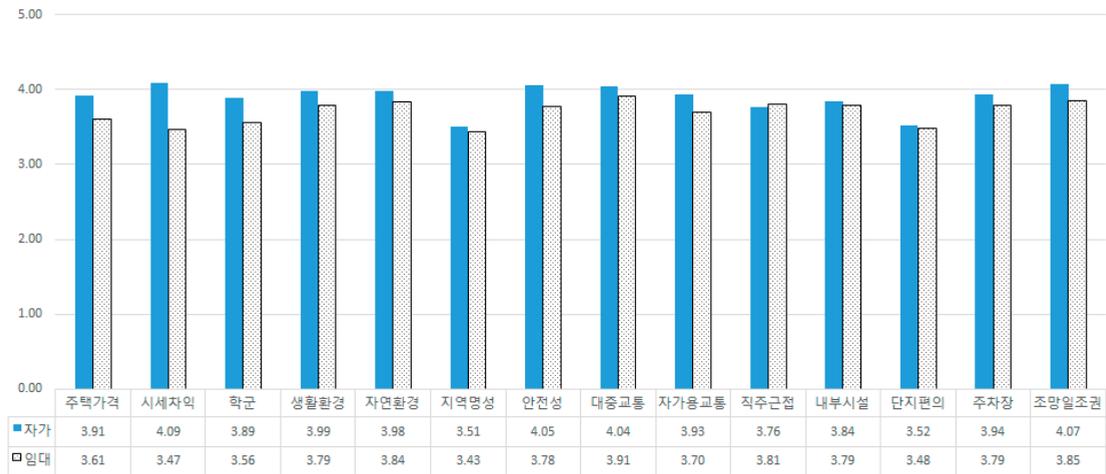


그림 4. 응답자의 주택소유 형태별 주거 입지요인의 선호도에 대한 리커트 척도점수

일조권(4.07)을, 임대인 경우 대중교통(3.91), 조망·일조권(3.85)을 가장 선호하는 것으로 나타난다. 따라서 주택소유 형태에 따라 응답자들의 입지요인 선호도가 차별적인 것을 확인할 수 있는데, 자가 주택을 보유한 응답자의 경우 경제성을, 임대주택 거주자는 거주 편의성을 상대적으로 더 선호하는 것을 볼 수 있다.

4. 실증분석-2: 지역 및 인적 특성이 입지요인 선호도에 미치는 영향

1) 다중회귀모형의 구축

2단계에서는 가구의 주거 입지요인의 선호도가 가구의 거주지역과 인적 특성에 따라 차별적인지,

그리고 어떤 특성을 가지고 있는 지를 살펴보기 위해, 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 주거 입지요인에 미치는 영향을 분석한다. 이를 위해 다중회귀모형을 구축하여 분석하였다. 다중 회귀모형의 종속변수는 개별 주거입지 요인이, 독립변수는 거주지역과 인적 특성요인과 관련된 변수가 된다.

다중회귀모형의 독립변수로는 응답자의 인적 특성 변수(더미30대이하, 더미40대, 더미50대, 더미남성, 더미기혼), 재무적 특성 변수(가구소득, 자산규모, 더미근로소득, 더미주택소유), 응답자의 거주지역 변수(더미수도권, 더미부산경남)를 선정하였다. 따라서 가구의 거주지역과 인적 특성이 개별 주거 입지요인에 차별적으로 영향을 미치는 지 여부를 확인²⁾할 수 있다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

종속변수(Y): 입지요인(요인1-주택여건, 요인2-지역환경, 요인3-경제성, 요인4-접근성)

- 독립변수(X₁~X_n): ① 응답자의 인적 특성(더미30대이하, 더미40대, 더미50대, 더미남성, 더미기혼)
 ② 응답자의 재무적 특성(가구소득, 자산규모, 더미근로소득, 더미주택소유)
 ③ 응답자의 거주지역 (더미수도권, 더미부산경남)

각각의 다중회귀모형에서 회귀모형에 포함될 독립변수를 결정하기 위해 후진제거법(backward elimination method)을 활용하였다. 여기에 독립 변수 간의 상관관계 분석 등을 종합적으로 참조하여, 최종 모형을 결정하였다.

2) 요인분석 결과

다중회귀분석을 실시하기에 앞서, 설문조사 결과에서 나타난 14개 입지요인별 척도점수를 토대로 요인분석을 실시하여, 입지요인간의 공통적인 성질을 가진 입지요인들을 유형 분류하여 집단화

표 3. 요인분석 결과

	요인 1: 주택여건	요인 2: 지역환경	요인 3: 경제성	요인 4: 접근성
주택(전·월세)가격			0.851	
향후 시세차익			0.767	
학군		0.534		
생활환경		0.675		
자연환경		0.659		
지역명성		0.733		
치안·안전성		0.543		
대중교통 접근성				0.511
자가용교통 접근성				0.671
직장 근접				0.811
내부시설	0.741			
단지내 편의시설	0.698			
주차장	0.767			
조망·일조권	0.703			
고유치	2.499	2.493	1.899	1.674
총 분산에 대한 설명량(%)	17.850	17.805	13.567	11.955
누적 설명량(%)	17.850	35.655	49.222	61.177

하고, 이를 통해 새로운 요인을 추출³⁾하였다. 이렇게 추출된 새로운 요인들은 다중회귀분석과 이항로지분석을 위한 독립변수(종속변수)로 사용된다. 요인추출 방법은 주성분 분석, 요인 회전 방법은 통상적으로 활용되고 있는 Kaiser 정규화가 있는 베리맥스 방법을 활용하였다.

이러한 요인분석 결과에 따라 다음과 같은 총 4개의 요인을 추출하였다. 첫 번째 요인에는 내부시설, 단지내 편의시설, 주차장, 조망·일조권 요인이 묶이는데, 이를 주택여건 요인으로 명명하였다. 두 번째 요인에는 학군, 생활환경, 자연환경, 지역명성, 치안·안전성 요인이 묶이는데, 이를 지역환경 요인으로 명명하였다. 세 번째 요인에는 주택가격, 향후 시세차익의 요인이 이 묶이는데, 이를 경제성 요인으로 명명하였다. 네 번째 요인에는 대중교통 접근성, 자가용교통 접근성, 직장 근접 요인이 묶이는데, 이를 접근성 요인으로 명명하였다.

3) 다중회귀분석 결과

입지요인별로 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 주거 입지요인에 미치는 영향에 대한 다중회귀분석 결과는 표 4와 같다. 첫째로, 요인 1-주택여건에 영향을 미치는 요인에 대한 다중회귀분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 유의한 변수는 없는 것으로 도출된다. 따라서 주택여건과 관련된 입지요인의 경우, 응답자의 거주지역이나 인적 특성에 따른 차별적인 선호 특성은 나타나지 않는 것으로 확인된다.

둘째로, 요인2-지역환경에 영향을 미치는 요인에 대한 다중회귀분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 자산규모 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 자산이 많은 부자일수록 생활환경, 자연환경, 치안·안전성과 같은 지역환경과 관련된 입지요인을 통계적으로 유의한 수준으로 더 많이 선호하는 것으로 확인된다.

셋째로, 요인3-경제성에 영향을 미치는 요인에 대한 다중회귀분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 더미남성, 더미주택소유, 더미수도권 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 주택을 소유한 집단, 여성, 비수도권 거주가구의 경우, 주택가격 및 시세차익과 같은 경제성과 관련된 입지요인을 통계적으로 유의한 수준으로 더 많이 선호하는 것으로 확인된다. 이를 통해 주택의 투자 가치에 대한 관심은 유주택자, 여성, 비수도권 거주자들이 더 높은 것을 볼 수 있는데, 특히 비수도권 거주자의 경우 수도권보다 주택가격 수준이 낮기 때문에 오히려 주택투자를 통한 자산형성과 경제적 계층상승의 욕구가 더 큰 것으로 판단된다. 한편, 경제성 입지요인은 거주지역별 차별성과 인적 특성별 차별성이 동시에 나타나는 입지요인으로 확인된다.

넷째로, 요인4-접근성에 영향을 미치는 요인에 대한 다중회귀분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 더미남성, 더미기혼, 더미주택소유, 더미수도권, 자산규모 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 여성, 기혼자, 주택소유자, 수도권 거주자, 자산규모가 적은 집단의 경우, 대중교통, 자가용 교통과 같은 접근성과 관련된 입지요인을 통계적으로 유의한 수준으로 더 많이 선호하는 것으로 확인된다. 이를 통해 교통수단 등 접근성에 대한 관심은 여성과 저자산보유자 등 교통약자 집단에서 더 높은 것을 볼 수 있으며, 또한 대중교통 수단에 대한 의존도가 높은 수도권 거주자에서도 접근성에 대한 선호가 더 높은 것을 볼 수 있다. 한편, 접근성 입지요인 역시 거주지역별 차별성과 인적 특성별 차별성이 동시에 나타나는 입지요인으로 확인된다.

이러한 다중회귀분석 결과를 종합하면, 가구의 거주지역 및 인적 특성에 따라 입지요인의 선호도가 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 특히, 거주지역의 경우, 경제성 요인과 접근성 요인에서는 차별성이 나타나지만, 주택여건 요인과

표 4. 다중회귀모형 추정 결과

모형		비표준 계수		표준 계수	t
		B	표준 오차	베타	
요인1-주택여건	(상수)	-0.065	0.133		-0.485
	더미30대이하	-0.191	0.109	-0.090	-1.751
	더미근로소득	-0.186	0.100	-0.092	-1.859
	더미수도권	0.194	0.108	0.091	1.787
	자산규모	0.087	0.048	0.093	1.810
요인2-지역환경	(상수)	-0.313	0.144		-2.176*
	더미30대이하	0.233	0.130	0.110	1.783
	더미40대	0.122	0.121	0.060	1.009
	자산규모	0.099	0.048	0.106	2.053*
요인3-경제성	(상수)	-0.164	0.123		-1.331
	더미남성	-0.250	0.098	-0.123	-2.550*
	더미주택소유	0.287	0.107	0.135	2.676**
	더미수도권	-0.310	0.113	-0.145	-2.740**
	더미부산경남	-0.200	0.124	-0.084	-1.619
	자산규모	0.120	0.049	0.127	2.467*
요인4-접근성	(상수)	-0.383	0.189		-2.028*
	더미30대이하	0.190	0.111	0.089	1.712
	더미남성	-0.253	0.098	-0.125	-2.578**
	더미기혼	0.420	0.142	0.148	2.957**
	더미주택소유	0.359	0.107	0.170	3.349**
	더미수도권	0.233	0.114	0.109	2.044*
	더미부산경남	-0.145	0.124	-0.061	-1.165
	자산규모	-0.114	0.049	-0.122	-2.327*

지역환경 요인에서는 유의미한 차별성이 나타나지 않는 것으로 확인된다. 따라서 입지요인의 지역적 차별성은 입지요인의 유형에 따라 상이한 특성을 보이는 것으로 판단된다.

5. 실증분석-3: 입지요인 선호도가 지역 및 인적 특성에 미치는 영향

1) 이항로짓모형의 구축

3단계에서는 개별 주거 입지요인이 가구의 거주 지역 및 인적 특성에 미치는 영향을 분석하기 위한 이항로짓모형을 구축한다. 이항로짓모형을 통해서 거주지역 및 인적 특성별로 유의한 영향력을 가진 주거 입지요인을 도출하여, 거주지역별, 인

적 특성별로 차별적인 선호도를 가진 입지요인을 확인할 수 있는 것이다. 이항로짓모형의 종속변수로는 ① 거주지역 변수(더미수도권, 더미대구·경북, 더미부산·경남), ② 인적 특성 변수(더미50대 이상, 더미남자, 더미기혼), ③ 재무적 특성 변수(더미소득6천만원이상, 더미근로소득, 더미자산5억이상, 더미주택소유)⁴⁾를 선정하였다. 이에 따라 선정된 종속변수 개수만큼 이항로짓모형을 구축하여 분석을 시행하였다. 독립변수는 앞서 도출한 4개의 입지요인(요인1-주택여건, 요인2-지역환경, 요인3-경제성, 요인4-접근성)이 된다.

$$\log \frac{P}{1-P} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$$

종속변수: ① 거주지역(더미수도권, 더미대구·경북, 더미부산·경남)

② 인적 특성(더미50대이상, 더미남자, 더미기혼)

③ 재무적 특성(더미소득6천만원이상, 더미근로소득, 더미자산5억이상, 더미주택소유)

독립변수(X₁~X_n): 입지요인(요인1-주택여건, 요인2-지역환경, 요인3-경제성, 요인4-접근성)

분석모형이 이항로짓모형인 만큼, 종속변수

의 값은 0과 1의 더미변수 값으로 전환하였다. 한편, 각각의 이항로짓모형에서 회귀모형에 포함될 독립변수를 결정하기 위해 후진제거법(backward elimination method)을 활용하였다. 여기에 Hosmer와 Lemeshow 검정결과와 독립변수 간의 상관관계 분석 등을 종합적으로 참조하여, 최종 모형을 결정하였다.

2) 이항로짓분석 결과

우선, 응답자의 거주지역에 영향을 미치는 입지요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면 표 5와 같다. 첫째로, 수도권 거주지역에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인1-주택여건, 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 수도권에 거주할 승산이 주택여건 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지며, 접근성 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 수도권 거주자들은 주택여건 요인과 접근성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

둘째로, 부산·경남 거주지역에 영향을 미치는

표 5. 이항로짓분석 결과-1: 응답자의 거주지역에 영향을 미치는 입지요인

		B	S.E	Wald	Exp(B)
더미 수도권	요인1-주택여건	0.237	0.107	4.872*	1.268
	요인3-경제성	-0.158	0.105	2.264	0.854
	요인4-접근성	0.235	0.107	4.865*	1.265
	(상수)	-0.834	0.106	61.617**	0.434
더미 부산·경남	요인3-경제성	-0.100	0.113	0.790	0.905
	요인4-접근성	-0.247	0.114	4.724*	0.781
	(상수)	-1.202	0.115	109.277**	0.301
더미 대구·경북	요인1-주택여건	-0.253	0.099	6.489*	0.777
	요인3-경제성	0.222	0.100	4.932*	1.248
	(상수)	-0.176	0.098	3.265	0.838

주: *는 유의수준 5%에서 유의한 독립변수

**는 유의수준 1%에서 유의한 독립변수

요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 부산·경남에 거주할 승산이 접근성 입지요인을 선호할수록 0.78배로 낮아지는 것으로 나타난다. 따라서 부산·경남 거주자들은 접근성 요인을 선호하지 않는 것으로 확인된다.

셋째로, 대구·경북 거주지역에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인1-주택여건, 요인3-경제성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 대구·경북에 거주할 승산이 경제성 입지요인을 선호할수록 1.2배 높아지며, 주택여건 입지요인을 선호할수록 0.78배로 낮아지는 것으로 나타난다. 따라서 대구·경북 거주자들은 경제성 입지요인은 차별적으로 선호하지만, 주택여건 입지요인은 선호하지 않는 것으로 확인된다.

다음으로, 응답자의 인적 특성에 영향을 미치는 입지요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면 표 6과 같다. 첫째로, 50대 이상 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인1-주택여건 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 50대 이상 집단에 포함될 승산이 주택여건 입지요인을 선호할수록 1.5배

높아지는 것으로 나타난다. 따라서 고령자층은 주택여건 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

둘째로, 남성 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인3-경제성, 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 남성 집단에 포함될 승산이 경제성 입지요인을 선호할수록 0.79배로 낮아지며, 접근성 입지요인을 선호할수록 0.74배로 낮아지는 것으로 나타난다. 따라서 남성은 여성보다 경제성 요인과 접근성 요인을 선호하지 않는 것으로 확인되는데, 다시 말하면 여성들이 주거입지 선택시 투자가치와 접근성을 더 많이 고려하는 것으로 판단된다.

셋째로, 기혼 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인3-경제성, 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 기혼 집단에 포함될 승산이 경제성 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지며, 접근성 입지요인을 선호할수록 1.4배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 기혼자들은 미혼자들보다 경제성 요인과 접근성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

표 6. 이항로짓분석 결과-2: 응답자의 인적 특성에 영향을 미치는 입지요인

		B	S,E	Wald	Exp(B)
더미 50대이상	요인1-주택여건	0.412	0.117	12.467**	1.510
	요인4-접근성	-0.120	0.112	1.156	0.887
	(상수)	-1.102	0.114	93.830**	0.332
더미 남자더미 남자	요인3-경제성	-0.234	0.100	5.517*	0.791
	요인4-접근성	-0.308	0.102	9.156**	0.735
	(상수)	-0.389	0.099	15.256**	0.678
더미 기혼	요인3-경제성	0.296	0.126	5.499*	1.345
	요인4-접근성	0.313	0.129	5.876*	1.368
	(상수)	1.679	0.135	153.491**	5.358

주: *는 유의수준 5%에서 유의한 독립변수

**는 유의수준 1%에서 유의한 독립변수

마지막으로, 응답자의 재무적 특성에 영향을 미치는 입지요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면 표 7과 같다. 첫째로, 가구소득 6천만원 이상 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인3-경제성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 가구소득 6천만원 이상 집단에 포함될 승산이 경제성 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 고소득자들은 경제성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

둘째로, 근로소득 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 근로소득 집단에 포함될 승산이 접근성 요인을 선호할수록 1.3배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 봉급생활자들은 여타 소득자들보다 접근성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

셋째로, 자산 5억 이상 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수

준 5%에서 요인1-주택여건, 요인3-경제성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 자산 5억 이상 집단에 포함될 승산이 주택여건 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지며, 경제성 입지요인을 선호할수록 1.5배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 자산이 많은 부자일수록 주택여건 요인과 경제성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

넷째로, 주택소유 집단에 영향을 미치는 요인에 대한 이항로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 요인1-주택여건, 요인3-경제성, 요인4-접근성 변수가 유의한 요인인 것으로 도출된다. 따라서 주택소유 집단에 포함될 승산이 주택여건 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지며, 경제성 입지요인을 선호할수록 1.5배 높아지며, 접근성 입지요인을 선호할수록 1.3배 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 자가주택을 소유한 집단의 경우, 주택여건 요인, 경제성 요인, 접근성 요인을 차별적으로 선호하는 것으로 확인된다.

표 7. 이항로짓분석 결과-3: 응답자의 재무적 특성에 영향을 미치는 입지요인

		B	S,E	Wald	Exp(B)
더미 소득 6천만원 이상	요인1-주택여건	0.112	0.103	1.196	1.119
	요인3-경제성	0.231	0.104	4.925*	1.259
	(상수)	-0.601	0.101	35.324**	0.548
더미 근로소득	요인1-주택여건	-0.177	0.100	3.125	0.838
	요인4-접근성	0.257	0.101	6.438*	1.292
	(상수)	0.400	0.099	16.174**	1.492
더미 자산 5억 이상	요인1-주택여건	0.248	0.113	4.791*	1.282
	요인3-경제성	0.242	0.114	4.549*	1.274
	(상수)	-1.016	0.110	84.484**	0.362
더미 주택소유	요인1-주택여건	0.233	0.105	4.914*	1.262
	요인3-경제성	0.385	0.105	13.349**	1.469
	요인4-접근성	0.269	0.106	6.482*	1.309
	(상수)	0.698	0.105	44.159**	2.011

주: *는 유의수준 5%에서 유의한 독립변수

**는 유의수준 1%에서 유의한 독립변수

6. 시사점 및 결론

지금까지 수도권, 부산·경남 및 대구·경북 지역에 거주하는 가구를 대상으로, 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 주거입지 선호에 미치는 영향을 살펴보았다. 이를 위해 본 연구에서는 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 주거 입지 요인의 선호도에 미치는 영향에 대한 분석과 개별 주거 입지요인의 선호도가 가구의 거주지역 및 인적 특성에 미치는 영향에 대한 분석을 쌍방향으로 상호 입체적으로 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

우선, 가구의 거주지역 및 인적 특성 요인이 개별 주거 입지요인의 선호도에 미치는 영향에 대한 다중회귀분석 결과, 개별 입지요인별로 가구의 거주지역 및 인적 특성에 따라 입지요인의 선호도가 차별적으로 나타나고 있음을 확인할 수 있었다. 또한, 주거 입지요인이 가구의 거주지역 및 인적 특성에 미치는 영향에 대한 이항로짓분석 결과를 통해, 가구의 거주지역 및 인적 특성에 따라 선호하는 입지요인이 역시 차별적임을 확인할 수 있었다. 따라서 가구의 거주지역 및 인적 특성과 입지요인은 상호적으로 영향을 미치고 있으며, 각각의 특성에 따라 차별적인 영향을 주고 받는 것으로 판단된다.

이러한 연구결과를 종합하면, 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다. 첫째로, 가구의 거주지역 및 인적 특성과 입지요인은 상호적으로 영향을 주고 받는 것으로 보이는 만큼, 최적 주거입지 선정에 관한 연구에서는 이러한 상호작용을 감안한 분석을 할 필요가 있다는 점이다. 즉, 개별 입지요인의 관점에서는 이를 차별적으로 선호하는 지역이나 인적 특성집단이 있으며, 개별 지역이나 인적 특성집단의 관점에서도 이들이 차별적으로 선호하는 입지요인이 있다는 점이다. 전자는 입지요인의 관점에서 접근하는 연구라면, 후자는 입지요인의

종합인 입지여건에 관점에서 접근하는 연구가 될 수 있을 것이다. 따라서 입지요인에 대한 연구의 완결성이 높이기 위해서는 이러한 입지요인과 입지여건의 관점을 종합하는 연구가 뒷받침 되어야 할 것이다. 이러한 맥락에서 본 연구는 쌍방향 종합적 연구라는 측면에서 학술적 의의가 있다고 하겠다.

둘째로, 정부의 주택정책의 관점에서는 주택공급 시에 지역별로 그리고 인적 특성집단별로 차별적인 입지선호를 고려한 주택수요의 예측이 필요하다. 예를 들면, 수도권의 경우 대중교통과 생활편의에 대한 선호도가 높기 때문에, 역세권이나 기존 도심재생을 중심으로 한 주택공급 정책이 유효하고, 부산·경남과 대구·경북의 경우 시세차익에 대한 선호가 높기 때문에, 신도시 위주의 주택공급 정책이 유효(박원석, 2015b)할 것이다. 또한, 주택공급 정책을 시행할 시에 각각의 입지별로 가장 선호하는 표적집단을 면밀히 분석하여 이를 반영하는 정책을 구사할 필요가 있을 것이다.

셋째로, 주택시장 분석의 관점에서는 지역별로 가구의 인적 특성별로 차별적인 주택시장 구조를 반영한 분석이 감안되어야 한다는 점이다. 지역별로 그리고 인적 특성집단별로 차별적인 입지선호를 반영한다면, 주택시장은 지역별로 그리고 인적 특성집단별로 구분된 부분시장으로 존재할 수 있다는 점이다. 따라서 경영전략적 관점에서도 이러한 입지요인의 차별적 선호를 감안한 주택시장 분석을 통해서, 표적시장을 선정하고 그에 따른 주택공급 및 마케팅이 이루어져야 할 것이다.

주

- 1) AHP 기법을 활용한 연구로는 박원석(2014; 2015a; 2015b)의 선행연구가 있는데, AHP 기법의 경우는 입지요인별 선호도의 가중치를 도출하는데 초점이 맞춰져 있다. 따라서

- 입지요인의 선호도와 지역적 인적 특성요인의 상호 영향 관계를 분석하기 위해서는 리커트 척도 자료를 통한 회귀 분석을 활용하는 것이 필요하다.
- 2) 예를 들어, 거주지역 변수가 유의한 것으로 나타난다면, 주거입지 선호에 있어서 지역적 차별성이 나타난다고 해석할 수 있다.
 - 3) 요인분석의 목적은 입지요인별로 존재하는 공통적인 구조를 파악하고, 이후 다중회귀분석과 이항로지분석을 위한 상호 독립적인 설명변수를 추출하기 위함이다.
 - 4) 본 이항로지모형에서 연령은 50대 이상, 소득은 6천만원, 자산은 5억원을 기준으로 설정하였는데, 이는 가구당 평균 소득 및 자산 규모, 설문응답자의 분포 등 종합적으로 감안한 것이다. 물론 이 기준을 다르게 설정할 경우, 결과가 다소 차이가 날 수 있다.

참고문헌

- 김재홍, 2006, “명시선호실험을 이용한 소득계층별 주거입지 속성가치의 격차 분석”, *지역연구* 22(2), pp. 3-26.
- 김준형·한정훈, 2012, “은퇴 이후의 주거입지-서울거주 인구를 중심으로”, *국토계획* 47(3), pp.159-173.
- 박원석, 2009, “미국 대학생들의 주택 및 입지요인 선호 특성에 관한 연구”, *국토지리학회지* 43(4), pp. 599-610.
- 박원석, 2010, “국내 대학생들의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지 선호 특성에 관한 연구”, *한국지역지리학회지* 16(5), pp.559-571.
- 박원석, 2012, “한인 이주민의 주택 소유구조 및 주거입지 선호 특성-미국 워싱턴 주 사례를 중심으로”, *한국경제지리학회지* 15(4), pp.660-675.
- 박원석, 2014, “대구·경북 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석”, *한국경제지리학회지* 17(4), pp. 702-717.
- 박원석, 2015a, “수도권 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석”, *한국지역지리학회지* 21(3), pp.515-528.
- 박원석, 2015b, “부산·경남 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석”, *국토지리학회지* 21(3), pp.411-423.
- 박원석, 2015c, “미국 LA지역 한인 이주민의 정착경로 및 주거입지 특성”, *한국경제지리학회지* 18(1), pp.17-44.
- 박원석, 2015d, “런던지역 한인 이주민의 정착경로 및 주거입지 특성”, *한국경제지리학회지* 18(4), pp.467-491.
- 성현근, 2012, “주거입지선택에서의 대중교통 접근성과 직주균형의 구조적 관계가 가구수준의 통행행태에 미치는 영향”, *국토계획* 47(4), pp.265-282.
- 이백진·서민호·김혜란·정일호, 2012, “주거입지 선호의 식 분석-주거입지 요소별 한계수준과 가구특성별 격차를 중심으로”, *국토연구* 74, pp.17-33.
- 이충기·이주석, 2008, “주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향 분석-다항로지모형을 활용하여”, *경제학연구* 56(3), pp.55-73.
- 이훈·안건혁·이소운, 2013, “고령화 계층의 주거소비 및 주거입지 변화에 관한 연구-수도권 지역의 고령화 계층을 중심으로”, *한국도시설계학회지* 14(5), pp.5-16.
- 전희정, 2015, “교차소득 주거입지결정 요인에 관한 연구: 미국 오하이오주 프랭클린 카운티의 사례”, *한국경제지리학회지* 18(4), pp.450-466.
- 한영은·이승철, 2012, “안양시 평촌 학원가의 교육 서비스 실태 및 공간 범위에 관한 연구”, *한국경제지리학회지* 15(4), pp.721-734.
- Bayoh, I., Irwin, E. G. and Haab, T., 2006, “Determinants of Residential Location Choice: How Important Are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City Locations”, *Journal of Regional Science* 46(1), pp.97-120.
- Frenkel, A., Bendit, E. and Kaplan, S., 2013, “Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle”, *Cities* 35, pp. 33-41.
- Scott, D. M., Coomes, P. A. and Izyumove, A. I., 2005, “The Location Choice of Immigrants among U.S. Metro Areas”, *Journal of Regional Science* 45 (1), pp.113-145.
- Vejlin, R., 2013, “Residential Location, Job Location, and

Wages: Theory and Empirics”, *Review of Labour Economics & Industrial Relations* 27(2), pp.115-139.

교신: 박원석, 38453, 경북 경산시 진량읍 대구대로 201
대구대학교 행정대학 부동산학과, 전화: 053-
850-6381, 이메일: wspark@daegu.ac.kr

Correspondence: Park, Wonseok, Department of Real
Estate, Daegu University, Jillyang, Gyeongsan,
Gyeongbuk 38453, Tel: 82-053-850-6381, e-mail:
wspark@daegu.ac.kr

최초투고일 2017년 4월 24일
수 정 일 2017년 6월 2일
최종접수일 2017년 6월 7일