

# 임대주택단지 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향 분석: 대구광역시를 중심으로

Analysis on the Effect of Public Housing Complex's Location Conditions on the Neighborhood Apartment Prices in Daegu

김정훈  
Kim Junghoon

영남대학교 지역 및 복지행정학과 조교수  
Assistant Prof., Regional Development and  
Welfare Administration, Yeungnam Univ.  
(junghkim@ynu.ac.kr)

## 목 차

### I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

### II. 선행연구의 고찰

### III. 분석의 틀

1. 자료 수집
2. 변수 선정

### IV. 실증분석 결과

1. 자료 분석
2. 회귀분석 결과

### V. 결론

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라 주택의 양적 부족문제는 정부의 주택공급 확대정책에 힘입어 크게 개선되었다. 현재 우리나라의 주택보급률은 이미 100%를 넘어섰다.<sup>1)</sup> 또한 저소득 서민의 주거복지 향상을 위해 장기공공임대주택(임대기간 10년 이상) 공급도 적극 추진해왔다. 장기공공임대주택 공급은 ‘주택 200만 호 공급계획(1988~1992년)’부터 시작되었으며, 2000년에 27만 호, 총주택수의 2.3%에서 2012년 80만 호, 총주택수의 5%까지 증가하여 저소득 서민의 주거안정에 크게 기여해왔다.

우리나라의 공공임대주택 정책은 노태우정부의 주택 200만 호 공급계획 중 영구임대주택 19만 호가 공급되었고, 김영삼정부에 들어와 50년 공공임대주택 8만 호가 공급되었다. 김대중정부에서는 국민임대주택 100만 호 공급계획이 수립·시행되었으며 노무현정부에서 이를 승계·시행하였다. 이명박정부에서는 개발제한지역이나 도시외곽에 보급자리주택 150만 호 공급계획을 수립하여 시행하였다. 여기에 공공임대주택 80만 호가 포함되어 있다. 박근혜정부에서는 행복주택을 도심 내에 건설하여 서민층이 필요한 주택을 좀 더 현실성 있게 공급하며 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등에게 우선 공급한다고 한다.<sup>2)</sup>

이처럼 공공임대주택을 공급하기 위한 정부의 지속적인 노력이 진행되고 있으나 임대주택은 주변의 주거환경 악화와 지역 이미지 하락 등의 부정적 이미지를 가지고 있는 것으로 파악되고 있다(서수정 외,

2004). 또한 몇몇 연구에서는 임대주택단지가 택지개발지구나 양호한 지역에 입지할 경우는 긍정적인 영향을 미칠 수 있다는 연구도 나타나고 있다(심상운, 2012). 이처럼 임대주택의 외부효과가 주변 아파트 가격에 부정적 혹은 긍정적 영향을 미치는지는 일관된 결과로 나타나지 않고 있다.

따라서 본 논문에서는 임대주택의 외부효과를 규명하기 위해 임대주택단지의 입지여건을 중요한 변수로 보고 임대주택단지의 입지여건 여부를 종합적으로 파악하기 위해 주요 시설과의 근접성을 측정하여 선행연구를 통해 밝혀진 제 변수들과 함께 독립변수에 포함하였다. 본 논문의 연구 목적은 임대주택단지의 주변 아파트 가격형성 요인들 중 임대주택의 입지가 주변 분양아파트 가격에 얼마나 영향을 미치는지 실증분석을 통해 알아보고 그 시사점을 제시하고자 한다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 논문의 공간적 범위는 대구광역시 택지개발지구에 입지한 임대주택 25개 단지를 전수조사하였다. 대구광역시는 영구임대, 국민임대, 50년 공공임대주택 등이 골고루 분포되어 있고, 주변 아파트 가격표본도 적절히 분포되어 있으며 자료 취득도 비교적 용이한 지역이다. 또한 연구의 시간적 범위는 2012년 12월 말 시점을 기준으로 하여 국민은행 등에서 제공하는 3.3m<sup>2</sup> 당 아파트 평균가격을 활용하였다. 연구방법은 문헌연구와 실증분석을 수행하였다. 임대주택단지의 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 통계적 방법으로 특성가격모형(Hedonic

1) 우리나라의 주택보급률은 새로운 주택보급률을 적용할 경우 전국 기준으로 2010년 101.9%, 2011년 102.3%, 2012년 102.7%이고, 대구지역은 2012년 기준으로 102.7%임(국토교통부 주택정책과, e-나라지표 2013년 8월 6일 현재).

2) 통통이네: 국토교통부 블로그(<http://korealand.tistory.com/1679#>).

Price Model: HPM)을 이용한다. 각 모형별로 실증분석을 위해 SPSS 18.0의 통계프로그램을 사용하였다.

## II. 선행연구의 고찰

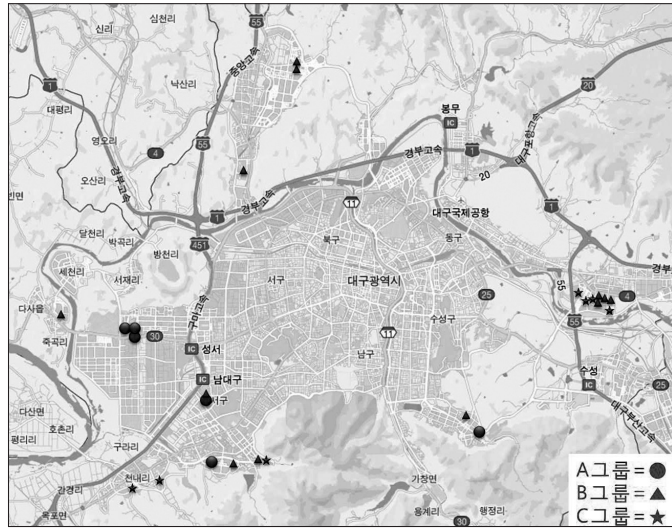
국내의 선행연구를 살펴보면 우아영(2005)과 김주진(2008)은 서울의 50년 공공임대주택의 혼합배치가 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 특성가격모형을 이용하여 연구한 결과 임대규모/임대거리를 동시에 고려할 경우에는 임대주택의 단지규모가 크거나 임대주택과의 거리가 가까울수록 주변 분양아파트 가격이 하락하는 것으로 보고하고 있다.

이에 비해 홍종문·이주형(2006)에 의하면 국민임대주택의 입지로 인한 분양아파트 가격의 하락효과는 원거리(500~1,000m) 범위에서만 나타나고, 오히려 근거리(500m 이내)에서는 아파트 가격이 상승하는 긍정적 효과가 발견되었다. 박관민(2011)의 연구에서는 대단위로 개발된 택지개발지구에 임대주택이 입지할 경우에는 국민임대거리변수는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

한편 문장혁 외(2006)는 공공임대주택과의 거리가 가까울수록 지가상승률이 낮아지는 경향이 있지만, 통계적으로 유의하지 않은 것으로 결론 내리고 있다. 또한 심상운(2012)은 임대주택단지가 택지개발지구나 양호한 지역에 입지할 경우에는 임대주택의 규모나 거리, 임대유형, 임대혼합방식 등의 영향력이 미미하고 근린지역의 여건이 중요한 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다.

국외의 경우 임대주택의 외부효과는 미미한 것으로 나타났으며, 다른 제 요인에 비해 영향력은 크지 않은 것으로 조사되었다(Mai Thi Nguyen, 2005).

그림 1\_ 임대주택단지 위치



그리고 임대주택단지의 규모나 공간밀집도, 주변여건, 개발방식 등에 따라 임대주택이 주변 지가에 미치는 영향력이 차이가 날 수 있다고 하였다(Galster, 2004).

## III. 분석의 틀

### 1. 자료 수집

주변 아파트 가격 표본조사의 범위는 총 25개 단지 각각을 기준으로 반경 1천m 내의 아파트 1,120개 단지의 평형을 대상으로 가격표본을 수집하였다. 자료 수집은 부동산뱅크, KB 부동산 웹사이트(<http://nland.kbstar.com>) 등 인터넷사이트에 있는 자료를 기준으로 실제 거래가격이 아닌 호가 기준가격으로 조사하였다.

개별 아파트 가격은 평균 거래금액을 3.3m<sup>2</sup>당 금액으로 환산하여 종속변수로 활용하였다. 임대주택의 입지 특성 및 임대주택과 주변 아파트와의 거리를 조사하기 위해 네이버 지도의 '길이 재기' 기능을 활용하여 임대주택단지과 관련 시설, 건물과의 가장 가까

운 직선거리를 조사하였으며, 부족한 부분은 현장조사 등을 통해 보완하였다.

## 2. 변수 선정

독립변수는 선행연구를 통해 밝혀진 제 변수를 기반으로 연구의 목적에 맞는 변수를 추가하여 세대 특성, 단지 특성, 임대 특성, 지역 특성, 입지 특성으로 분류하고 총 15개의 각 특성별 하위 독립변수들을 선정하

표 1\_ 특성별 변수선정 목록

구분	변수명	
종속변수	3.3m <sup>2</sup> 당 주택가격(단위: 만 원)	
독립변수	세대 특성	분양 면적(m <sup>2</sup> )
		지역난방 여부
		계단식 여부
	단지 특성	단지 동(洞)수
		단지 총세대수
		단지 층수
		경과연수
		세대당 주차대수
		브랜드 여부
	임대 특성	임대주택 총세대수
		임대주택 거리
		임대주택 초고공유 여부
	지역 특성	동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격
		동(洞)별 주민등록인구수
	입지 특성	교통시설
지하철역		
30m 이상 도로		
편의시설		주민센터
		대형마트 및 시장
		근린상업지구
여가시설		근린공원
		자연공원(산/하천)
		문화체육시설
교육시설		초등학교
		중학교
		고등학교

였다. 선정된 독립변수 및 종속변수는 <표 1>과 같다.

입지 특성은 임대주택단지의 입지를 종합적으로 고려하기 위해 교통시설, 편의시설, 여가시설, 교육시설 등 4개 분야로 분류하여 각 분야별로 임대주택단지와 가장 가까운 직선거리를 측정하였다. 측정된 거리를 바탕으로 관련 시설과 거리가 가장 가까울수록 높은 점수를 부여하는 방식으로 1~4점으로 차등부여하였으며, 이를 통해 특성별 평균점수와 총점을 계산하였다. 특성별 점수를 평균점으로 환산하여 3개 등급으로 분류하고 최종적으로 3개 임대주택단지 그룹으로 분류하였다. 25개 단지는 A그룹(평균 10.1 이상,

표 2\_ 임대주택단지별 입지점수 및 그룹

그룹	임대주택단지	총점	평균점수
A그룹	A1	45	11.25
	A2	43	10.75
	A3	42	10.50
	A4	42	10.50
	A5	41	10.25
	A6	41	10.25
B그룹	B1	40	10.00
	B2	40	10.00
	B3	40	10.00
	B4	40	10.00
	B5	40	10.00
	B6	40	10.00
	B7	39	9.75
	B8	39	9.75
	B9	39	9.75
	B10	39	9.75
	B11	37	9.25
	B12	36	9.00
C그룹	C1	35	8.75
	C2	35	8.75
	C3	35	8.75
	C4	34	8.50
	C5	31	7.75
	C6	30	7.50
	C7	29	7.25

총점 41~45점), B그룹(평균 9~10점, 총점 36~40점), C그룹(평균 7~8점, 총점 29~35점)으로 가장 입지가 좋은 임대주택단지부터 차례로 A, B, C 그룹으로 분류하였다. 세부 임대주택단지별 그룹은 <표 2>와 같다.

입지 특성을 제외한 독립변수들 중 연구목적에 부합하고 독립변수 간 상관관계를 파악하기 위하여 상관분석을 실시한 결과 <표 3>과 같은 내용이 도출되었다. 분석 결과 단지 동(洞)수 변수와 단지 총세대수 변수와의 상관관계수가 0.659로 나타났으며, 경과연수 변수와 단지 층수, 경과연수 변수와 세대당 주차대수 변수와의 상관관계가 각각 -0.604, -0.745로 나타났다. 임대주택의 특성을 나타내는 임대주택 총세대수, 임대주택거리, 임대주택 초교공유 여부 변수와 동(洞)별 주민등록인구수의 경우 유의확률이 유의수준 0.05에서 유의하지 않은 것으로 나타났다.

변수 간 상관관계수가 0.6 이상으로 나타나 다중공

선성이 우려되는 변수들은 종속변수인 3.3m<sup>2</sup>당 가격과의 상관관계수가 높은 독립변수를 선정하였으며, 따라서 단지 총세대수, 단지 층수, 세대당 주차대수 변수는 분석 기준에서 제외하고 단지 동(洞)수와 경과연수를 변수로 선정하였다.

종속변수와의 상관관계가 유의하지 않게 나온 임대주택 총세대수, 임대주택 거리, 임대주택 초교공유 여부, 동(洞)별 주민등록인구수 변수 역시 분석에서 제외하였다.

상관분석을 바탕으로 유의한 변수들을 선정한 결과, 세대 특성에는 분양 면적, 지역난방 여부, 계단식 여부가 변수로 선정되었으며, 단지 특성에서는 경과연수와 아파트 브랜드 여부, 단지 동(洞)수가 선정되었다. 지역 특성에서는 동(洞)별 3.3m<sup>2</sup>당 가격을 선정하였으며 입지 특성은 교통, 편의, 여가, 교육시설과 임대주택과의 거리를 고려하여 A그룹, B그룹,

표 3\_ 변수 간 상관분석 결과

변수	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3.3m <sup>2</sup> 당 주택가격(1)	1													
분양 면적(m <sup>2</sup> )(2)	.249	1												
지역난방 여부(3)	.214	.219	1											
계단식 여부(4)	.245	.388	.024	1										
단지 동(洞)수(5)	.286	-.097	.269	.005	1									
단지 총세대수(6)	.235	-.044	.411	-.251	.659	1								
단지 층수(7)	.545	.417	.432	-.003	-.004	.400	1							
경과연수(8)	-.786	-.329	-.181	-.190	-.256	-.166	-.604	1						
세대당 주차대수(9)	.626	.531	.183	.405	.149	.006	.454	-.745	1					
브랜드 여부(10)	.397	.230	.204	.114	.067	.222	.387	-.313	.342	1				
임대주택 총세대수(11)	.041	.243	.193	-.070	-.182	.041	.202	.095	-.041	.155	1			
임대주택 거리(12)	-.008	.099	-.050	.145	-.248	-.200	.075	.073	.107	.115	-.023	1		
임대주택 초교공유 여부(13)	-.046	-.149	-.192	.024	.147	-.151	-.297	-.095	.029	-.198	-.169	-.365	1	
동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격(14)	.438	.194	.037	.106	.150	-.025	.129	-.497	.358	.025	-.130	-.090	.136	1
동(洞)별 주민등록인구수(15)	-.057	.117	.247	-.098	-.231	-.042	.174	.136	-.078	.087	.148	.275	-.419	.093

주: 음영 표시된 칸은 유의수준 0.05에서 만족하는 변수.

표 4\_ 선정된 독립변수의 구성

변수		단위	변수 내용	
종속변수	3.3m <sup>2</sup> 당 가격	만 원	아파트 상, 하한 가격의 산술평균 가격을 분양평형으로 나눈 가격	
독립변수	세대 특성	분양 면적	m <sup>2</sup> 아파트 분양면적	
		지역난방 여부	더미 더미변수(0: 기타, 1: 지역난방)	
		계단식 여부	더미 더미변수(0: 복도식, 1: 계단식)	
	단지 특성	경과연수	년	2012년 12월 말 기준
		브랜드 여부	더미	더미변수(0: 비브랜드, 1: 10대 브랜드)
		단지 동(洞)수	동	단지 동수
	지역 특성	동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격	만 원	동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격
입지 특성	단지 그룹	더미	교통시설, 편의시설, 여가시설, 교육시설 점수별 A, B, C, 그룹(기준: C그룹)	

C그룹의 3개 그룹으로 분류하여 더미변수화하였다.  
 최종 선정된 변수는 <표 4>와 같다.

IV. 실증분석 결과

1. 자료 분석

선정된 변수들의 기초통계량은 <표 5, 6>과 같다.  
 3.3m<sup>2</sup>당 가격은 309만9천 원~858만9천 원으로 평균 509만 4천 원으로 나타났다.

세대 특성 부문에서 분양면적은 최저 36m<sup>2</sup>에서 261m<sup>2</sup>까지 있었으며 평균 106.9m<sup>2</sup>로 나타났다. 지

역난방 여부와 관련해서는 전체의 23.8% 정도가 지역난방을 사용하고 있었으며 기타 난방을 사용하는 경우가 나머지 76.3%를 차지하고 있었다. 전체 아파트의 82.9%가 계단식 아파트의 형태로 이루어져 있었으며 17.1%가 복도형 아파트인 것으로 나타났다. 단지 특성 부문에서 경과연수는 평균 15.3년으로 최

표 6\_ 독립변수 빈도분석 결과

구분	빈도	비율(%)
지역난방 여부	기타	854 76.3
	지역난방	266 23.8
	합계	1,120 100.0
계단식 여부	복도식	191 17.1
	계단식	929 82.9
	합계	1,120 100.0
브랜드 여부	기타 브랜드	1,053 94.0
	10대 브랜드	67 6.0
	합계	1,120 100.0
입지 특성	A그룹	331 29.6
	B그룹	564 50.4
	C그룹	225 20.1
	합계	1,120 100.0

표 5\_ 독립변수 기술통계분석 결과

구분	N	최솟값	최댓값	평균	표준 편차
3.3m <sup>2</sup> 당 가격	1,120	309,919	858,860	509,400	118,772
분양 면적(m <sup>2</sup> )	1,120	36	261	106.94	39.714
단지 동(洞)수	1,120	1	21	6.49	3.639
경과연수	1,120	1.603	30.436	15.286	7.0509
동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격	1,120	393.390	687.606	531.986	68.538

3) 2012년도 건설업체 시공능력 평가공시에 따른 순위는 현대건설(힐스테이트), 삼성물산(래미안), 대우건설(푸르지오), GS건설(자이), 포스코건설(더샵), 대림건설(e-편한세상), 롯데건설(캐슬), 현대산업개발(i-Park), SK건설(SK뷰), 두산중공업(위브) 순위(국토해양부, 2012년 건설업체 시공능력 평가공시자료).

소 1.6년에서 최대 30.4년으로 나타났으며, 아파트의 6%가 10대 브랜드 아파트인 것으로 나타났다.<sup>3)</sup>

지역 특성에서는 동별 3.3m<sup>2</sup> 당 가격이 최소 393만 4천 원에서 687만 6천 원으로 평균 532만 원으로 나타났다.

단지별 입지점수에서는 A그룹은 331개로 전체의 약 29.6%를 차지하고 있었으며, B그룹은 564개로 50.4%, C그룹은 225개로 20.1%를 차지하는 것으로 나타났다.

## 2. 회귀분석 결과

선정된 독립변수를 바탕으로 회귀분석을 실시하였다. 종속변수는 3.3m<sup>2</sup> 당 가격이며 각 독립변수가 임대주택단지 주변 아파트 가격에 미치는 영향력을 분석하고자 하였으며, 입지 특성 변수는 더미변수화하여 C그룹을 기준으로 분석함에 따라 A, B그룹을 변수로 투입하였다.

회귀분석 결과 수정된 R<sup>2</sup>이 0.695로 약 69.5%를

설명할 수 있는 회귀식이 추정되었으며, F통계량은 284.966(유의확률 0.000)으로 추정된 회귀식이 유의한 것으로 나타났다.

### 1) 세대 특성

세대 특성 변수 중 분양 면적은 주택 규모의 크기에 비례하여 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격에 양(+)의 영향을 미칠 것으로 예상하였으나 분석 결과 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아파트 면적이 증가할 때 3.3m<sup>2</sup>당 가격은 3천 원 하락하는 것으로 나타나는 데 이러한 원인은 최근 아파트 거래가 대형 아파트보다는 중소형 아파트 거래를 선호하는 시장상황을 반영한 결과라고 할 수 있다.

계단식 여부의 경우 계단식 아파트가 복도식 아파트에 비해 가격이 높게 나왔으며, 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격이 약 46만 2천 원이 높은 것으로 나타났다. 이는 계단식 아파트가 공간 활용이 편리하고 복도식에 비해 사생활 보장이 용이하여 가격이 높게 형성된 것

표 7\_ 대주택단지 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향요인 회귀분석 결과

모형	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	
	B	표준오차	베타			
(상수)	532,819	22,989		23.177*	.000	
세대 특성	분양 면적(m <sup>2</sup> )	-.341	.060	-.114	-5.664*	.000
	지역난방 여부	1,704	5,301	.006	.321	.748
	계단식 여부	46,192	5,761	.146	8.018*	.000
단지 특성	단지 동(洞)수	2,395	.596	.073	4.021*	.000
	경과연수	-11,557	.364	-.686	-31.746*	.000
	브랜드 여부	84,270	9,033	.168	9.329*	.000
지역 특성	동(洞)별 3.3m <sup>2</sup> 당 가격	.174	.034	.100	5.191*	.000
입지 특성	A그룹	60,353	6,142	.232	9.827*	.000
	B그룹	39,591	5,251	.167	7.539*	.000
R <sup>2</sup>		0.698				
수정된 R <sup>2</sup>		0.695				
F		284.966*				

주: 종속변수는 3.3m<sup>2</sup> 당 가격. \*은 유의수준 0.01 수준에서 유의함.

으로 보인다.

그러나 지역난방과 기타 난방요인을 고려한 지역 난방 여부 변수는 회귀분석 결과 유의확률이 0.748로 유의수준 0.05에서 유의하지 않은 것으로 나타났다.

## 2) 단지 특성

경과연수는 아파트의 노후화를 나타내는 것으로 경과연수가 오래될수록 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아파트가 1년 노후화될 때마다 3.3m<sup>2</sup>당 약 11만 6천 원이 하락하는 것으로 나타났다. 브랜드 여부 변수의 경우 상위 10위 내에 있는 브랜드 아파트가 기타 브랜드 아파트 가격에 비해 3.3m<sup>2</sup>당 84만 3천 원 정도 높은 것으로 나타났다. 단지 동(洞)수의 경우 1동이 증가할 때 약 2만 4천 원이 증가하는 것으로 나타났다.

## 3) 지역 특성

지역 특성은 지역적 특성이 해당 동(洞)의 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하기 위한 것으로 동(洞)별 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격 변수는 3.3m<sup>2</sup>당 아파트 가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

## 4) 입지 특성

임대주택의 입지환경이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하기 위해 선정한 변수로 교통, 여가, 편의, 교육 등 종합적 입지 접근성이 좋을수록 입지 접근성이 낮은 임대주택단지 주변 아파트보다 가격이 높을 것이라고 가정하였다.

입지 특성의 3개 그룹(A, B, C) 중 임대주택의 입지환경이 가장 낮은 것으로 추정되는 C그룹을 기준으로 회귀분석을 실행하였으며, 분석 결과 유의수준

0.05에서 두 변수 모두 유의한 것으로 나타났다. C그룹에 비해 A, B그룹의 주변 아파트 가격이 높은 것으로 나타났으며, A그룹이 B그룹보다 높은 것으로 나타났다.

B값은 C그룹에 비해 A, B그룹이 각각 60만 4천 원, 40만 원이 높은 것으로 나타났는데, 이는 상대적으로 입지환경이 나쁜 C그룹에 비해 입지환경이 좋은 A, B그룹의 주변 아파트 가격이 높다는 것을 나타내며 따라서 임대주택단지의 입지환경이 좋을수록 주변 아파트 가격 역시 높아진다는 것을 알 수 있다.

## V. 결론

본 논문은 임대주택단지의 입지여건이 양호할수록 주변 아파트 가격에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 밝혔다. 본 논문에서는 세대, 단지, 지역 특성과 함께 임대주택의 종합적 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 교통시설, 편의시설, 여가시설, 교육시설 등 임대주택의 입지환경을 종합적으로 고려하여 입지가 가장 좋은 순으로 A, B, C그룹으로 분류하였다. 분석 결과 세대 특성에서는 분양 면적, 계단식 여부가 유의하게 나타났으며, 단지 특성에서는 단지 동(洞)수, 경과연수, 브랜드 여부가 유의한 것으로 나타났다. 지역 특성에서는 동(洞)별 3.3m<sup>2</sup>당 가격이 유의하게 나타났다. 입지 특성의 분석 결과 B, C그룹에 비하여 입지환경이 상대적으로 양호한 A그룹 주변의 아파트 가격이 각각 B, C그룹보다 20만 4천 원, 60만 4천 원 높은 것으로 나타났으며, B그룹은 C그룹에 비해 약 40만 원 높은 것으로 나타났다.

본 논문은 대상범위를 대구광역시로 한정하여 분석하였기 때문에 연구 결과를 다른 지역으로 확대 적용하기는 한계가 있을 것이다. 그러나 입지여건이 양호한 시설이 주변 아파트 가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인된 것이 본 연구의 의의가 될 것이

다. 또한 주변 아파트와의 거리를 조사하기 위하여 네이버의 '길이재기' 기능을 활용하였으나 실측상의 오류가 발생할 수 있음을 밝힌다. 그리고 주변 아파트 가격 변동조사를 위한 표본 선정을 임대주택단지 반경 1천m로 설정하였는데 향후 도보권에 해당하는 500m를 기준으로 분석하는 것도 의미 있는 연구가 될 것이다.

본 논문의 정책적 시사점으로는 최근 보금자리주택이 개발제한지역이나 도시외곽에 건설되어 주거인들의 직주근접이 곤란하고 출·퇴근 시 교통난 등 부작용이 많이 발생하고 있다. 따라서 본 논문의 연구 결과처럼 향후 공공임대주택단지를 입지시킬 때 주변에 양호한 교통, 교육, 문화, 여가시설을 병행 건설한다면 주변 분양아파트에 긍정적인 영향을 미칠 수 있고 임대주택단지의 외부효과도 완화될 수 있다고 판단되기 때문에 향후 임대주택 건설 시 참고가 될 수 있을 것이다.

홍종문·이주형. 2006. “국민임대주택 입지가 주변 아파트가격에 미치는 영향분석”. 한국도시계획학회지 제7권 제3호, pp23-32.

Galster, G. C. 2004. “The Effects of Affordable and Multifamily Housing on Market Values of Nearby Homes”. ed. Anthony, Downs. in *Growth Management and Affordable Housing*, pp176-201

Mai Thi Nguyen. 2005. “Does Affordable Housing Detrimentially Affect Property Values? A Review of Literature”. *Journal of Planning Literature* vol.20, no.1. pp15-26.

2012년 건설업체 시공능력 평가공시자료. 국토교통부 ([http://www.mltm.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?id=95070712](http://www.mltm.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95070712)). [2013.7.15].

국토교통부 주택정책과. 2013 e-나라지표(<http://www.index.go.kr>). [2013.8.6].

보금자리주택 홈페이지(<https://portal.newplus.go.kr>). [2013.8.6].

해외의 도시계획 이야기(행복주택프로젝트 편). 토틀이네: 국토교통부 블로그(<http://korealand.tistory.com/1679#>). [2013.8.6].

KB 부동산 웹사이트(<http://nland.kbstar.com>). [2013.7.15].

## 참고문헌 •••••

김주진. 2008. “사회적 혼합이 거주자의 사회적 배제와 주변 주택가격에 미치는 영향: 서울시 50년 공공임대주택을 중심으로”. 서울대학교 박사학위 논문.

문장혁·서경천·이성호. 2006. “공공임대주택이 커뮤니티 지가에 미치는 영향에 관한 연구”. 국토계획 제41권 제4호, pp103-115.

박관민. 2011. “공공임대주택단지에 대한 사회적 배제와 외부효과에 관한 연구: 용인동백지구를 사례로”. 단국대학교 박사학위 논문.

서수정·김주진·정경임·설정임. 2004. 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구. 경기: 대한주택공사 주택토지연구원.

심상운. 2012. “공공임대주택 입지가 주변 아파트가격에 미치는 영향: 대구광역시를 대상으로”. 영남대학교 박사학위 논문.

우아영. 2005. “임대주택의 혼합이 주택가격에 미치는 영향”. 서울대학교 석사학위 논문.

- 논문 접수일: 2013. 8. 25
- 심사 시작일: 2013. 9. 26
- 심사 완료일: 2013. 10. 31

## Analysis on the Effect of Public Housing Complex's Location Conditions on the Neighborhood Apartment Prices in Daegu

**Keywords:** Public Housing, External Effects, Location Conditions, Hedonic Price

The purpose of this study is to analyze empirically the effect of public housing complex's location conditions upon the neighborhood apartment prices in Daegu. The dependent variable is the price per 3.3m<sup>2</sup> of Sales House, and for the independent variables this study identified the variable revealed by previous studies, with correlation analysis and selected it with household properties, complex properties, regional characteristics, and location characteristics. For research methods, this study used HPM (Hedonic Price Model) in statistical method to grasp the effect of public housing complex's location conditions upon the neighborhood apartment prices from 25 public houses located in Daegu's land development district. This study used statistical program of SPSS 18.0 for the empirical analysis by each model. The analysis resulted in that the normal public housing complex's location conditions has the positive effect upon the neighborhood apartment prices. Just in the research result of this paper, it is judged to have a positive effect upon the surrounding condominium if traffic and education and culture and leisure facilities are built parallel for its surrounding to which would be referred when further buildings of public housing.

### 임대주택단지 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향 분석 : 대구광역시를 중심으로

**주제어:** 임대주택, 외부효과, 입지여건, 특성가격

본 논문의 목적은 임대주택단지의 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 본 논문은 그동안 수도권 위주로 분석되어오던 임대주택의 입지가 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 대구지역을 대상으로 실증분석하였다. 종속변수는 분양주택의 3.3m<sup>2</sup>당 가격이며, 독립변수는 선행연구를 통해 밝혀진 제 변수를 상관분석으로 검증하여 세대 특성, 단지 특성, 임대 특성, 지역 특성, 입지 특성으로 선정하였다. 연구방법은 대구광역시 택지개발지구에 입지한 임대주택 25개 단지를 기준으로 임대주택단지의 입지여건이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 통계적 방법으로 특성가격모형(Hedonic Price Model: HPM)을 이용했다. 각 모형별로 실증분석을 위해 SPSS 18.0의 통계프로그램을 사용하였다. 분석 결과 임대주택단지의 입지여건이 양호할수록 주변 아파트 가격에 긍정적인 영향을 보인다고 분석되었다. 본 논문의 연구 결과처럼 공공임대주택단지를 입지시킬 때 주변에 양호한 교통, 교육, 문화, 여가시설을 병행 건설한다면 주변 분양아파트에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다고 판단되므로 향후 임대주택 건설 시 참고가 될 수 있을 것이다.