

관광지 생애주기와 부동산 평가

김 상 한*

I. 서론

III. 근린지역의 평가

II. 관광지 생애주기

IV. 결론

I. 서론

생애주기는 다른 학문분야와 마찬가지로 관광지연구나 부동산평가에 있어서 중요한 개념이다. 대부분의 사상(事象)이 생성과 성장, 안정, 소멸의 단계를 겪는다는 점에서 생애주기는 널리 호소력을 가진다. 그러한 단계의 파악은 관광지의 마케팅 전략을 수립하는데 필수적이고(한경수, 1997), 부동산평가의 시장지역분석에 있어서 하나의 중요한 과정이다(안정근, 1999). 더구나 단계변화의 요인을 파악할 수 있을 때, 생애주기는 예측의 도구로도 사용될 수 있다(Day, 1981; Haywood, 1986; Cooper, 1989; Fritz, 1989; Benedetto & Bojanic, 1993).

관광지연구의 생애주기는 많은 비판을 받고 있다. 무엇보다도 분석의 공간적 범위와 측정단위가 일정하지 않다는 것이다. 연구대상이 특정한 도시 또는 지역이기도 하고, 도시 내의 근린지역이기도 하다. 어떤 관광지역이 쇠퇴기에 있다고 하더라도, 그 지역내의 특정 근린지역은 성장단계에 있을 수도 있다. 따라서 분석의 공간규모에 따라 상이한 생애주기가 가능한 것이다.

그리고 측정단위도 다양하다. 가장 흔히 이용되고 있는 것은 관광객의 수이지만,

* 경북과학대학 교수, 본 학회 정회원

그 외에 지역인구수, 수용능력(Meyer-Arendt, 1985; Martin & Uysal, 1990), 체류일자(Strapp, 1988), 관광객 지출액(Deggage, 1990) 등 여러 가지이다. 상이한 측정단위가 상호간에 어떠한 연관성을 갖는가에 대한 언급이 필요하다.

생애주기는 그 형태 또한 다양각색이다. 외부적 요인에 의해 어떤 단계가 연장 또는 단축되기도 한다. 그럼에도 불구하고 생애주기는 어떤 일반적인 형태를 가지는가, 그렇다면 개별적인 주기곡선은 어떤 요인에 의해 일반적인 형태에서 이탈되고 있는가는 흥미있는 주제이다.

본 연구는 관광지 생애주기의 기존연구를 다음의 관점에서 논의하고자 한다. 관광지연구에서 생애주기는 어떤 공간적 수준에서 적용되고 있는가? 생애주기를 측정하는 별개의 측정단위는 서로 어떠한 연관성을 갖는가? 어떠한 요인이 생애주기의 각 단계를 특징지우는가? 그리하여 관광지 부동산을 평가할 때, 생애주기는 어떠한 공간적 스케일, 측정단위, 단계별 요인에서 연구될 수 있는가를 살펴보고자 한다.

II . 관광지 생애주기

1. 생애주기의 개념

생애주기는 지형과 같은 자연현상에서부터 상품과 같은 인공물, 그리고 아이디어에 이르기까지 폭넓게 적용되고 있는 개념이다. 생애주기는 그 대상의 종류나 시장 조건에 따라 다양한 형태가 있을 수 있지만, 일반적으로 성장기, 안정기, 쇠퇴기를 거치며 S자 형태를 띤다. 생애주기의 개념을 관광지와 관련하여 처음으로 제시한 대표적인 지리학자는 Christaller (1963)이다. 유럽의 지중해 지역에 있어서 관광지의 개발과정을 다음과 같이 기술하였다.

- 화가가 그림을 그리기 위해 미개척의 이례적인 장소를 찾는다. 같은 부류의 다른 사람 즉 시인, 영화제작자, 미식가가 그 장소를 방문한다.
- 그 장소는 인기를 얻게 되어 기업가의 주의를 끌기 시작한다. 음식점, 호텔 등이 들어선다.
- 화가들은 그 장소를 떠나 다른 미개척지를 찾는다. 상업적 성향의 화가들만 남는다. 점차 더 많은 도시인들이 그곳을 찾으며, 그 장소는 신문에 광고된다. 여행사가 단체관광객을 이끌고 온다.

- 그곳을 탐닉했던 대중들이 떠나기 시작한다. 한편, 다른 미개척의 장소가 위의 주기를 시작한다. 이처럼 Christaller는 관광매력물의 개발정도에 따라 관광객의 유형과 규모가 달라짐을 기술하였다. Plog(1972)는 관광지 생애주기를 관광객의 성격에 유의하여 더욱 분명히 하였다. 즉,
- 어떤 관광지의 개발초기에는 소수의 외향적 관광객(allocentrics)이 그곳의 특별하고도 모험적인 목적지를 찾는다.
- 접근이 용이해지고 관광서비스가 개선되며 점차 인기를 얻게 되면서, 많은 수의 중간적 성향의 관광객(midcentrics)이 그곳을 방문한다.
- 그곳이 노후화되고 유행에 뒤지어, 관광객 송출지와 다를 바 없게 된다. 이렇듯 안전한 목적지를 소수의 내향적 관광객(psychocentrics)만이 찾을 뿐이다.

이것은 주로 심리학적 관점에서 파악된 것이며, 관광지의 사회경제적 특성이 구체화된 것은 1980년대 이후의 일이다.

Butler(1980)는 관광 수요와 공급의 수준에 따라 탐험기, 개발초기, 성장기, 성숙기, 정체기, 쇠퇴기의 6단계로 세분하였다<표 1>. 탐험기(exploration)는 소수의 모험적 관광객에 의해 어느 지역이 관광목적지로 발견되는 시기이다. 훼손되지 않은 자연경관이나 원주민 문화 등이 주요 매력물이다. 소수의 관광객이 비정기적으로 방문한다. 교통과 편의시설의 부족으로 관광객의 수는 제한되어 있다. Plog의 allocentric에 해당된다.

개발초기(involve)에는 관광객이 증가하고 다소 정기적으로 방문한다. 지역 주민들이 관광자원의 중요성을 깨닫고, 최소한의 관광시설을 갖추려고 한다. 정부는 기반시설의 개선 또는 제공에 관심을 갖는다. 다소의 광고가 이루어지지만, 관광시장은 아직 제한적이다. 이에 반해 성장기(development)에는 관광시장이 분명해지며, 집중적인 광고가 실시된다. 관광객이 대량으로 유입된다. 외부로부터 훌륭한 관광시설(특히 호텔)의 투자가 이뤄지며, 관광지의 물리적 경관이 눈에 띄게 달라진다. 정부가 기반시설과 관광시설의 제공에 적극적이다. 시즌의 관광객수는 지역주민의 수와 같거나 능가한다. Plog의 midcentric에 해당된다.

성숙기(consolidation)는 관광객이 계속 증가하나 그 증가율은 둔화되는 시기이다. 관광지는 프랜차이즈 및 체인 형태의 관광업체로 채워지고 확고한 명성을 얻는다. 관광이 지역의 대표적 산업이다. 마케팅과 광고가 광역적으로 이뤄진다. 관광도시는 뚜렷한 관광업무지구(Recreational Business District, RBD)를 갖는다. 관광객의 수가 절정에 달하는 것은 정체기(stagnation)이다. 관광객의 수용능력이 많은 부

문에서 한계에 이르기 때문이다. 지역의 이미지는 확고해졌지만, 더 이상의 인기는 없다. 환경적, 사회적, 경제적 문제가 노출된다. 재방문객과 컨벤션에 크게 의존한다. 지역의 자연적 문화적 매력물은 외래의 인공적 매력물에 능가당한다. Plog의 psychocentric에 해당된다.

마지막으로 쇠퇴기(decline)는 시장지역이 공간범위나 관광객수에 있어서 감퇴하는 시기이다. 당일 또는 주말 관광객만이 찾을 정도로 인기가 떨어진다. 시장축소에 따라 종업원이나 다른 주민이 관광시설을 헐값으로 구입하는 등 지역주민의 참여가 활발해진다. 많은 시설은 다른 관련시설로 전환된다. 예를 들어, 호텔은 콘도미니엄이나 노년층의 아파트로 바뀐다. 이 지역은 관광 슬럼화되면서 관광기능을 전적으로 상실한다. 이때 관광지를 회생(rejuvenation)시킬 목적으로 새로운 시설(카지노 등)을 도입하거나, 지역의 미개발 자원을 활용(온천, 동계스포츠 등)하여 기존의 지명도를 연장시키기도 한다.

<표 1> 관광지 생애주기(Butler, 1980)와 단계별 주요요인

단 계	물리적 요인	사회적 요인	경제적 요인	행정적 요인
1. 탐험기	자연적 매력물, 문화적 매력물	소수의 관광객 allocentrics		기반시설 미비
2. 개발초기		관광객 증가 관광자원의 중요성 인식	지역주민의 투자 시장지역 형성 관광계절성 광고 실시	기반시설 투자
3. 성장기	인공적 매력물	관광객수>지역주민의 수 mid- >allo-centrics	외부로부터의 투자 시장지역의 확립 집중적인 광고	적극적 시설투자
4. 성숙기		관광객 성장을 둔화 psychocentrics 유인 관광산업의 중요성	광역적 광고 관광계절성 극복	관광업무지구 정비
5. 정체기	수용능력 한계 인공적 매력물	관광객수의 절정 재방문객에 의존 관광지 이미지 퇴락 인기 감소	단기채류 잡은 소유권 변동 공실률 증가	주변지역 개발
6. 쇠퇴기/ 회생기		관광객의 절대감소 당일/주말 관광객	시장지역 축소 관광시설의 용도변경 외부인의 투자회피 지역주민의 투자	기반시설 노후
	새로운 매력물			회생계획

2. 생애주기의 형태

1) Niagara Falls, New York

성장요인이 지속적으로 우세한 성장주도형은 대체로 전국적 명성의 관광지를 포함한다. 미국과 캐나다의 국경에 위치하는 Niagara Falls가 대표적인 사례이다. 폭포가 처음으로 발견된 것은 1678년이지만, 그 자연적 매력물의 개발은 1820-1880년대이다. 특히 캐나다 측에서 먼저 관광취락이 형성되기 시작했으며, 1827년 당시 관광객은 10,000명 정도였다. 1850년대에 철도가 개설되자 연60,000명의 관광객이 이곳을 방문하였으며, 주로 허니문 관광지로서 명성을 얻었다.

1880년경 관광이 주된 산업으로 등장하였고, 미국 측이 먼저 국립공원(1885년)으로 지정하는 등 기반시설에 대한 정부투자를 시작하였다. 특히 1920년대 이후 자동차교통의 급속한 확대와 더불어 Niagara Falls는 방문객의 수가 급증하여, 호텔, 레스토랑, 쇼핑센터 등을 포함하는 관광업무지구(Recreational Business District, RBD)를 넓게 형성하였다. 주 정부는 1970년대 이후 Tourism Center를 지정하여 이러한 업무지구를 재개발하고 있다.

여기에서 관광업무지구란 폭포(또는 해변, 호수)와 같은 매력물에 인접하여 호텔, 쇼핑 센터, 레스토랑, 위락단지 등이 집중하고 있는 구역을 일컫는다. 관광매력물의 위치와 접근로의 유용성에 따라 토지이용의 집약도가 달리 나타난다(Lavery, 1971). 예를 들어, 관광 매력물과 평행하여 산책로나 도로가 생기고 그 노변에 호텔과 쇼핑센터가 집중하며, 여기에서 멀어질수록 숙박서비스의 집약도가 낮아지고 지가도 하락한다.

Niagara Falls는 관광객이 계속 증가중이다. 특히 재방문객의 비중이 높은 편이며 단기체류가 주도적이다. 호텔객실의 수는 1991년 현재 캐나다 쪽 10,000실 이상, 미국 측 3,148실이며, 객실점유율에서도 별 문제를 보이지 않는다. 그리고 일부의 관광업체가 쇠퇴하긴 하지만, 아직 시장지역이 축소되는 조짐이 없다. 이 관광지의 경우 혼잡이 유일한 문제이며, 수용능력이 한계에 달한 것으로 보이지는 않는다. 요컨대 Niagara Falls는 여전히 생애주기의 성숙기에 있으며, 아직 정체기나 쇠퇴기의 조짐이 없다(Getz, 1992).

2) the Grand Isle, Louisiana

많은 관광지의 경우 사회경제적 요인의 영향을 크게 받고 있는데 반해, the

Grand Isle은 인간-환경 관계가 관광지 생애주기에 밀접하게 관련된 사례이다. 미국 남부의 the Grand Isle은 플란테이션 농업(사탕수수, 면화)을 주로 하는 농어촌이었으며, New Orleans 부유층이 하계 휴양차 자가용 선박으로 방문하는 정도이었다. 그러나 1866년 이후 토양염화와 남북전쟁으로 인해 플란테이션 시대가 끝나자, 관광지로서 개발되기 시작하였다. 기존의 농가는 호텔이나 여관으로 전환되고, 부두, 해안, 호텔을 연결하는 도로가 개설되었다.

the Grand Isle의 본격적인 성장은 1890-1960년의 70년에 해당된다. 섬이 New Orleans와 철도로 연결되고 해안선을 따라 호텔과 여관이 들어서면서, 관광지로서의 성장이 가속화되었다. 이러한 성장이 1893년의 허리케인 폭풍, 세계대전 그리고 1930년의 경제공황에 의해 한때 중단되기도 했지만, 특히 2차 세계대전 이후 1960년 사이에 지역인구와 숙박업소의 수가 크게 증가하였다. 섬은 하계의 주말 방문객이 10,000명에 이를 만큼 급속한 성장세를 보였으나, 숙박업소가 해안에 근접하고 있어서 항상 해안선 침식에 따른 위협에 노출되어 있었다.

관광지로서의 성숙기는 1960~1975년의 기간에 해당된다. 1965년 허리케인 Betsy에 의해 섬의 건축물 85%가 손상 및 파괴되고 도로가 유실되는 등 관광업무지구는 완파되었다. 폭풍 피해로부터 곧 회복되기는 했지만, 인구 성장률은 1975년까지 크게 둔화되었다. 해안선의 침식을 방지하는 어떤 대책도 별다른 효과를 거두지 못하면서, 해안에 인접한 캠프의 건축이 저조한 수준에 머물렀다. 섬의 방문객도 감소하는 추세였다. 연인원 600,000명을 수용할 수 있는 수용능력을 가지고 있지만, 1983년 현재 불과 연인원 200,000명에 불과하다. the Grand Isle은 1975년 이후 정체기이며, 취락 및 관광의 패턴이 해안침식과 폭풍 피해와 같은 환경적 요인에 직결되어 있음을 보여준다(Meyer-Arendt, 1985).

3) Lancaster County, Pennsylvania

미국동부의 Lancaster County는 성숙정체기에 있다. 초기에는 Philadelphia, Baltimore 등으로부터 소수의 관광객이 이곳의 자연적 매력물과 문화적 매력물(the Amish)에 이끌리어 비정기적으로 방문하는 정도였다. 그러나, 1945년(제2차 세계대전)이후 지역주민에 의해 레스토랑, 모텔 등의 관광시설에 대한 투자가 이루어지기 시작했다. 모텔은 1951년에 1개소에 불과했으나, 1961년에는 30개소 이상으로 증가하였다. 여행사의 판매촉진이 시작되면서, 신문광고, 뮤지컬 공연, 관광안내서가 제작되었다. 관광객이 크게 증가하여, 1954년 25,000명, 1958년 약 75,000명, 그리고 1961년에는 약 100만 명에까지 이르렀다.

Lancaster County의 성장기는 지역의부로부터 대규모적 투자가 이루어진 1960-1975년의 기간이다. 관광객이 1965년 200만 명, 1969년 300만 명, 1973년 400만 명, 1975년 500만 명 이상으로 증가하였다. 환경오염에 대한 지역주민의 우려가 증폭되었다.

그러나, 1975년 이후 관광객은 증감을 반복하고 있다. 감소의 직접적 원인은 the Amish 사이에 번졌던 유행병(polio), 인근의 핵사고, 석유파동 등이었다. 관광객이 1978년에 5,160,000명이었으나, 1979년에는 2,180,000명으로 감소하였다가 1980년에 다시 3,890,000명으로 증가하였다. 그러나 전반적으로 성장세는 둔화되었다. 이 시기는 Butler 모형의 성숙기와 정체기를 총칭하는 성숙정체기라고 할 수 있을 것이다. 관광산업은 물리적 심리적 수용능력에 따라 쇠퇴할 수도 있다. 그러나, 부정적 영향을 최소화하는 관광계획의 유효성, 대도시에 인접한 유리한 위치, 지역의 다양한 관광자원에 의해 지속적으로 발전할 가능성이 크다(Hovinen, 1982).

4) the Isle of Man, England

영국의 the Isle of Man은 쇠퇴기에 있는 사례이다. 섬이라는 지리적 조건은 높은 교통비를 초래하고 장기체류 관광객 시장에 의존하였다. 단기간 또는 당일 관광객 위주의 시장수요 변화에 부응하지 못하여 쇠퇴의 길에 접어든 것이다(Cooper & Jackson, 1989).

이 섬의 개발초기는 18세기 후반에서 1880년대에 이르는 기간이다. 소수의 관광객이 선박으로 섬을 방문하는 정도이었으나, 관광객의 꾸준한 증가에 따라 1830년대와 1840년대에 많은 저택들이 호텔로 전용되었다. 기반시설에 대한 공공의 투자가 시작되었으나, 아직 관광업은 하나의 산업분야에 불과하였다.

성장기는 1880년대에서 1910년대(제1차 세계대전)까지이다. 1873년에 약 90,000명이었던 관광객이 1913년에는 무려 615,726명으로 증가했다. England 북서부로부터의 대규모적 유입과 더불어 기반시설에 대한 본격적인 투자(항만개발, 도심 재계획)가 이뤄지고 위락쇼핑시설 등의 사적 투자가 뒤따랐다.

the Isle of Man의 성숙기는 1920년대-1950년대이다. 제1차 세계대전 직후 휴양객 시장은 연 50만 명에서 한계에 달하였고, 1930년대 이후로는 경기침체와 뒤따른 회복으로 부침을 거듭하였다. 1960년대에 들어서서, 카지노를 설치하고 Summerland라는 위락단지를 조성하는 등 관광산업 활성화를 위해 정부가 일련의 조치를 내렸으나, 그러한 노력은 관광객 유치의 한계를 크게 극복하지 못하였다. 이것은 부분적으로 위락단지의 대화재(1973년)때문이기도 했으나, 보다 중요한 것은 1970년대 이

후 대안적 여행상품(저렴한 해외여행패키지)이 등장하였고, 섬에 이르는 교통비가 높은 수준이어서 소규모 호텔의 경영수지를 악화시켰기 때문이다. 대규모적 투자로서도 수익률을 만족하기 어렵다는 전망은 이 관광지가 1980년대 이후 쇠퇴기에 들어서고 있음을 시사한다.

5) Atlantic City, New Jersey

쇠퇴기에서 회생한 대표적 관광지는 근해의 사주에 세워진 Atlantic City이다. 농업 기반이고 인구도 희소하였으나, 이곳의 백사장, 청정한 해수, 시원한 해풍 등 자연적 매력물이 Philadelphia, New York City 등으로부터 관광객을 끌기 시작했다.

본격적인 개발은 철도건설(1856년)에 뒤따랐다. 인구가 증가하고 지가가 크게 상승하였는데, 1853년에 에이커 당 17.5달러에 불과했던 것이 1865년에는 1000달러를 호가하는 정도였다. 이러한 집중적인 부동산투기 외에도 Atlantic City의 개발기는 호텔, 레스토랑, 교통시설 등 최선의 관광기반시설과 부유한 휴양객의 방문으로 특징지워 진다. 관광업체는 적극적인 홍보를 하고, 이곳은 관광지로서 명성을 얻게 된다. 제1차 세계대전 이후 자동차와 철도 교통의 발달로 여행시간과 비용이 저렴해짐에 따라 중상류층 이외에 보다 많은 대중이 이곳을 방문하게 되었다.

Atlantic City의 정체기는 2차대전 이후의 일이다. 기존의 호텔, 레스토랑, 오락시설이 노후화되고 특히 고가의 관광시설에 대한 수요가 줄게 되어, 더 이상의 새로운 투자는 없어졌다. 고속도로와 자동차 교통의 발달로 말미암아 이곳은 대도시의 당일 관광권에 편입되고, 자동차 여행객에게 적합한 새로운 형태의 숙박지 즉 모텔이 들어선다.

쇠퇴기는 1960년 이후이다. 1964-1969년 사이에 수많은 호텔이 철거되었다. 많은 모텔(객실 약 1000개)이 신축되었지만 노후화된 호텔객실이 약 3500개 철거됨에 따라, 이 기간동안 객실의 수는 거의 20% 감소하였다. 자연 매력물도 심각하게 오염되어 더 이상 명성을 유지해주지는 못하였다. 그 대안으로서 역사적 매력물(빅토리아 시대의 건축물)의 개발, 고속도로망의 확충, 주립대학의 유치에 다소의 도움을 주기도 했지만, Atlantic City가 전적으로 회생할 수 있었던 것은 무엇보다도 카지노의 유치에 있다(Stansfield, 1978).

이상에서와 같이 관광지 생애주기는 다양한 패턴을 보였다. Niagara Falls가 지속적인 관광객 증가를 보이는 유형이라면, the Grand Isle은 환경적 요인에 의해 정체기를, 그리고 Lancaster County는 다른 외부적인 힘에 의해 관광객의 증감을 반복하는 형태이다. the Isle of Man은 성숙기 이후 새로운 관광매력물의 개발에도 불구

하고 섬이라는 지리적 조건으로 시장변화에 적응하지 못하여 정체 및 쇠퇴의 길에 접어든 반면, Atlantic City는 심각한 쇠퇴기 이후 새로운 매력물(Casino)의 개발로 전적으로 회생한 대표적인 사례이다.

또한 관광지 생애주기는 여러 가지 지표에 의해 측정되고 있다. 주로 관광객수, 관광객의 성격, 지역인구이지만, 그 외에도 취락형태, 체류일자, 현금수지, 부동산 가치 등으로 다양하다. 개개의 지표들이 상호간에 갖는 연관성은 경제기반이론에 의해 설명할 수 있다. 지역성장은 기반산업활동의 함수이다(안정근, 1999, p.191). 어떤 관광지의 관광객과 관광수입은 지역의부로부터 오는 것이므로, 관광산업은 일종의 기반산업이다. 관광객의 수가 증가할수록, 지역의 관광수입이 늘고, 지역인구도 증가한다. 뒤따른 부동산 수요증가는 부동산 가치를 상승시킬 것이다. 이처럼 관광객의 수, 관광수입, 지역인구, 그리고 부동산 가치는 상호 연관되어 있다. 관광지 생애주기에 대한 많은 연구가 관광객수와 인구적 특성에 의존하는 것은 관련자료를 장기간에 걸쳐 수집하기에 용이하기 때문이다.

Ⅲ. 근린지역의 평가

1. 근린분석

부동산평가에서의 시장지역분석은 자료의 공간적 범위나 성격에 따라 지역분석, 근린분석, 부지분석, 수요분석과 공급분석으로 세분된다. 지역분석은 도시 및 지역의 수준에서 행해지며, 근린분석은 관광업무지구나 관광단지와 같은 근린적 수준에서 행해지는 분석이다. 부지분석은 호텔, 위락시설, 쇼핑센터, 레스토랑 등의 대상부동산에 대한 개별적 자료를 분석하는 것이다. 평가사는 개괄적으로 지역분석을 한 뒤 공간범위를 좁혀 근린분석 그리고 부지분석을 실시한다.

근린분석은 대상부동산이 위치하는 근린지역의 제 특성을 분석하는 것이다. 주거용 부동산의 경우 <표 2>의 근린지역 평가양식을 이용할 수 있다. 근린지역의 특성을 물리적, 사회적, 경제적, 행정적 요인별로 살펴보면 다음과 같다. 물리적 요인은 지형, 경관, 접근성, 물리적 배열상태, 주변의 토지이용 등을 포함한다(표 2의 항목 1, 2, 10, 11). 경사도, 배수상태, 토양 등은 건축비용과 밀접한 관련이 있으며, 경관은 대상부동산의 시장가격의 차이를 설명하는 하나의 요인이다. 도심, 쇼핑센터, 직장으

로의 접근성이 좋으면, 지가가 상승한다. 도로 및 획지의 물리적 모양도 중요하다. 주거근린지역의 경우, 격자형 도로보다는 곡선형이 선호된다. 교통위험을 방지할 수 있을 뿐만 아니라 개별획지의 모양에 다양한 변화를 줄 수 있기 때문이다. 주변의 토지이용 상황도 부동산의 가치에 영향을 미친다. 주변에 공지가 있거나 어울리지 않는 토지이용이 있으면, 대상부동산의 가치가 하락된다.

<표 2> 근린지역의 평가양식: 주거용 부동산의 경우

항 목	내 용		
1. 위치	<input type="checkbox"/> 도시	<input type="checkbox"/> 교외	<input type="checkbox"/> 농촌
2. 개발지역의 비율	<input type="checkbox"/> 75%	<input type="checkbox"/> 25~75%	<input type="checkbox"/> 25%
3. 성장률	<input type="checkbox"/> 급격	<input type="checkbox"/> 안정	<input type="checkbox"/> 완만
4. 부동산 가치	<input type="checkbox"/> 상승	<input type="checkbox"/> 안정	<input type="checkbox"/> 하락
5. 수급전망	<input type="checkbox"/> 공급부족	<input type="checkbox"/> 균형	<input type="checkbox"/> 공급초과
6. 마케팅기간	<input type="checkbox"/> 3개월	<input type="checkbox"/> 3~6개월	<input type="checkbox"/> 6개월
7. 점유형태	<input type="checkbox"/> 소유자	<input type="checkbox"/> 임대	<input type="checkbox"/> 공가율(-5%)
8. 단독주택의 가격	최고 _____	최저 _____	전형적 _____
9. 현재의 토지이용	단독가구__% 2~4가구__% 다가구__% 상업지구__%		
10. 토지이용의 변화	<input type="checkbox"/> 변화 없음	<input type="checkbox"/> 변화 가능	<input type="checkbox"/> 변화중
11. 근린지역의 경계와 특성	_____		
12. 근린지역 부동산의 시장성 요인	_____		
13. 대상 근린지역의 시장상황	_____		

자료) 안정근(1999, p.209)의 [그림7-2]에서 정리

사회적 요인은 주로 주민의 욕구나 인구통계적 특성을 말한다(표 2의 항목 3, 9). 나이, 직업, 자녀의 수, 교육수준 등에 있어서 고도의 사회적 동질성이 확보되어 있으면, 그 지역은 그만큼 부동산의 가치도 높게 형성된다. 이 같은 근린지역의 이점이 있으면, 설령 주택자체는 불만족스럽더라도 그 주택을 선호하는 이유가 바로 여기에 있다. 근린지역이 주민욕구에 얼마나 잘 부응하고 있는가에 따라 근린지역은 성장 또는 쇠퇴의 과정을 겪게 된다.

경제적 요인에 따라서도 주민이 선호하는 주거양식, 유지수선 상태, 공가율 등이 달라질 수 있다. 근린지역은 그 구성원이 갖는 소득, 직업, 실업률 등 내재적인 것뿐만 아니라, 지역전체의 인구변동, 고용기회, 교통비용, 범죄율, 정부개발사업 등의 외부적인 힘에 의해서도 변화한다. <표 2>의 항목 4-8이 여기에 해당된다.

마지막으로 행정적 요인도 근린지역의 변화를 야기하는 중요한 변수이다. 각종의

편익시설(전기, 상하수도, 가스 등)이나, 행정서비스(교통, 소방, 경찰, 학교, 위락시설 등)가 유용성과 적절성에 있어서 주민의 요구수준에 미치지 못할 때, 주민의 감소를 초래하고, 수요의 감소는 부동산 가치를 하락시킬 수 있다. 그 외에도 지역지구제, 건축법규, 주택법규, 환경규제 등의 토지이용규제와 토지거래제한, 과도한 세금부과 등의 과세정책에 따라서도 부동산의 가치가 달라진다.

2. 근린지역의 생애주기

부동산평가에서는 생애주기를 근린적 수준에서 적용하고 있다. 여기에서 근린 또는 근린지역(neighborhood)이란 토지이용이 매우 동질적인 소규모 지역사회를 일컫는다. 예를 들면, 주거근린지역, 상업근린지역, 공업근린지역 등이 있다. 주거근린지역의 경우 생애주기는 <표 3>과 같다.

주거용 부동산은 개발의 잠재력과 가능수요가 갖춰진 지역부터 개발되기 시작하여, 쇼핑, 교육, 행정, 교육 등의 근린시설이 확충됨에 따라 양호한 주거지역으로 명성을 얻게 된다. 지가상승률이 가장 높은 단계이다.

개발이 충분히 진행되어 더 이상의 가용토지가 없게 되면, 가치안정단계에 접어든 것이다. 개발기에 건립된 건물들이 증축 또는 개축되고, 내부시설도 새로운 모델로 대체되는 등 그 유지상태가 양호하다. 공공서비스도 우수한 편이다. 주민의 전출입도 드물다.

그러나, 근린지역의 경쟁력이 상대적으로 쇠퇴하면, 주거용 부동산은 가치하락의 단계에 접어든다. 건물소득과 운영유지비의 증감에 따라 초기하락기, 명백하락기, 가속하락기, 그리고 부동산 방기기로 세분된다. 초기하락기의 근린지역은 대부분 노후 건물로 이루어지고, 그 기능적 효용성이 떨어지며, 주민 중에서 소유자보다는 저소득의 임차자 비중이 점차 높아진다. 그리하여 건물소득이 운영유지비에 미치지 못하여 경제적 수명이 다하게 되면, 명백하락기에 이르게 된다. 이 시기에는 충분한 유지수선이 이루어지지 못하므로 부동산은 쇠락하게 되고, 또한 저소득의 임차자가 가속적으로 증가하게 된다. 편익시설, 소방, 경찰 등 공공서비스의 수준이 주민들의 요구수준에 미치지 못한다.

가속하락기는 다른 대안을 강구할 수 있는 임차자는 떠나고 어쩔 수 없는 사람들만 남게되어, 인구가 절대 감소하는 시기이다. 공가, 반달리즘, 부동산의 방기가 증가하기 시작한다. 마지막으로 부동산 방기기에 이르면, 건물의 소유자는 저당지불액이나 재산세의 납부를 중단하며, 더 이상의 임차자를 받아들이지 않고 부동산의 방기

가 본격화된다. 범죄와 반달리즘은 위험수준에 이른다. 영세민이나 실업자가 이곳을 점유하게 된다.

<표 3> 주거근린지역의 생애주기

단계	가치상승단계		가치안정단계	가치하락단계			방기기
	개발기	성장기	가치안정기	초기하락기	명백하락기	가속하락기	
특성	개발잠재력, 가능수요	근린시설확충, 지가상승, 지명도 증가	가용토지회소, 유지상태양호, 전출입 근소	경쟁력 쇠퇴, 유지상태불량, 입차자 증가	경제적수명, 입차자 증가	유지수선전무, 입차자 점유	영세민, 실업자

주) 안정근(1999) 부동산평가이론. 서울: 법문사, pp. 202-208

관광지연구와 부동산평가는 각각 생애주기를 상이한 공간 스케일에서 분석하고 있다. 관광지연구는 주로 지역적 수준을 택하였다. Niagara Falls가 호텔, 레스토랑, 쇼핑센터 등을 포함하는 Tourist Business Districts(직경 4km)를 대상으로 하고 있어서 유일한 근린적 수준이며, 나머지는 모두 시(City)나 군(County), 또는 도서(직경 10-50km)를 대상으로 하여 도시적·지역적 수준이었다. 이처럼 관광지연구가 대체로 도시 및 지역을 대상으로 하고 있는 것은 초기 Christaller의 연구가 그러했기 때문으로 보인다. 물론 연구목적에 따라 공간규모를 지역, 도시, 근린지역, 또는 특정한 부동산으로 할 수도 있다. 그러나, 생애주기의 개념이 동질의 시장을 가정하고 있기 때문에 근린적 수준에서 분석하는 것이 훨씬 적절해 보인다.

IV. 결 론

생애주기의 개념은 관광지연구나 부동산마케팅 및 부동산평가 등에서 널리 원용되고 있다. 이 개념은 여러 가지 점에서 모호하다. 특히 분석의 공간규모, 측정단위, 주기곡선의 형태, 단계의 확인 등에서 그러하다. 본 연구는 기존 경험적 연구의 검토를 통하여 이들 각각에 대해 논의하였다.

첫째, 관광지 연구는 생애주기를 지역적 수준에서 그리고 장기간에 걸쳐 분석하고 있다. Niagara Falls의 경우는 관광업무지구를 근린적 수준에서 다루었지만, 나머지 모두는 생애주기를 도시 및 지역적 수준에서 고려하였다. 생애주기의 개념이 동

질의 시장을 전제로 하고 있다는 점에서, 분석의 공간규모는 토지이용이 매우 동질적인 근린지역이 훨씬 적합할 것이다. 또한 지역적 스케일에서의 생애주기는 대부분 수 백년 이상에 걸쳐있으므로, 관련자료의 수집이 결코 용이하지 않을 것이다. 이 점을 감안하더라도, 효율적 선택은 근린지역의 분석 또는 대상부동산의 부지분석이 될 것이다.

둘째, 관광지 생애주기는 다양한 지표에 의해 측정되고 있다. 주로 자료획득이 용이한 관광객수, 관광객 유형, 지역인구를 이용하고 있지만, 취락형태, 체류일자, 현금수지 등에 의거하기도 한다. 이들 지표는 별개의 것이라기보다는 상호 긴밀히 연관된 것이다. 관광을 일종의 기반산업으로 간주할 때, 관광객수가 많으면 관광수입이 증대될 것이고, 따라서 지역인구와 지역의 부동산가치도 증가할 것이기 때문이다.

셋째, 생애주기는 다양한 형태를 보인다. Niagara Falls처럼 관광객수가 지속적인 증가를 보이는 유형이 있는가 하면, the Grand Isle이나 Lancaster County처럼 어떤 외부적인 힘에 의해 성숙침체에 머물러 있는 형태도 있다. the Isle of Man의 경우처럼 관광산업 활성화의 조치에도 불구하고 지리적 조건과 경쟁력 약화 때문에 쇠퇴 주도적인 타입도 있고, Atlantic City처럼 극심한 쇠퇴기에서 재도약하여 전적으로 회생한 관광지도 있다. 그럼에도 불구하고 생애주기곡선은 대체로 S자형을 띠고 있다.

넷째, 개개 요인은 생애주기의 각 단계에서 상이한 중요성을 보이는 것 같다. 탐험기에는 자연적이건 문화적이건 이색적인 매력물의 발견이 우선되며, 개발초기에는 관광객의 유인을 위해 접근성의 개선이 무엇보다도 강조된다. 만약 접근성이 불량하다면 탐험기와 개발초기는 그만큼 길어질 것이다. 성장기의 주된 특징은 집중적인 관광시설 투자이다. 주역주민의 반대나 지역외부의 관심결여로 관광시설의 개발이 늦추어진다면, 성장기 또한 지연될 것이다. 정체기의 특징은 관광지 이미지 퇴락과 수용능력의 한계일 것이다. 수용능력은 상당히 모호한 개념이긴 하지만, 관광매력물을 대체로 재생불가능한 자원으로 간주할 때 개발의 한계를 부정할 수는 없을 것이다. 마지막으로 쇠퇴기는 관광시설의 노후화와 관광객의 절대감소로 특징지워지며, 이것은 관광업체의 폐업 또는 전업으로 나타난다.

<참고 문헌>

1. 문영철 (1997) 한국 관광지리학의 연구동향과 과제, 한국지역지리학회지 3 (2) 89-103

2. 안정근 (1999) 부동산 평가이론. 서울: 법문사, 194-219
3. 조성호, 이경자 (1998) 한국 온천관광목적지의 수명주기. 한국지역지리학회지 4 (2) 165-181
4. 한경수(1997) 관광마케팅의 이해. 서울: 학문사
5. Benedetto, C. Anthony di and Bojanic, David C. (1993) Tourism Area Life Cycle Extensions. *Annals of Tourism Research* 20, 557-570
6. Butler, R.W. (1980) The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. *Canadian Geographer* 24 (1) 5-12
7. Christaller, W. (1963) Some Considerations of Tourism Location in Europe: the Peripheral Regions-Underdeveloped Countries-Recreation Areas. *Regional Science Association Papers* 12, pp. 95-105
8. Cooper, Chris (1989) Tourist Product Life Cycle. in *Tourism Marketing and Management Handbook*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall, 577-581
9. Cooper, Chris and Jackson, Stephen (1989) Destination Life Cycle: the Isle of Man Case Study. *Annals of Tourism Research* 16, 377-398
10. Day, George S. (1981) The Product Life Cycle: Analysis and Applications Issues. *Journal of Marketing* Fall, 60-67
11. Debbage, Keith G. (1990) Oligopoly and the Resort Cycle in the Bahamas. *Annals of Tourism Research* 17, 513-527
12. Fritz, Richard G. (1989) Strategic Planning with a System Dynamics Model for Regional Tourism Site Development. *Review of Regional Studies* 19 (1) 57-71
13. Getz, Donald (1992) Tourism Planning and Destination Life Cycle. *Annals of Tourism Research* 19, 752-770
14. Haywood, K. Michael (1986) Can the Tourist-area Life Cycle be made Operational ? *Tourism Management* September 154-167
15. Hovinen, Gary R. (1982) Visitor Cycles: Outlook for Tourism in Lancaster County. *Annals of Tourism Research* 9, 565-583
16. Lavery, P. (1971) *Regional Geography*. New York: John Wiley & Sons. pp.97-111
17. Martin, Bonnie S. and Uysal, Muzaffer (1990) an Examination of the Relationship Between Carrying Capacity and the Tourism Lifecycle:

- Management and Policy Implications. *Journal of Environmental Management* 31, 327-333
18. Meyer-Arendt, Klaus J. (1985) The Grand Isle, Louisiana Resort Cycle. *Annals of Tourism Research* 12, 449-465
 19. Stansfield, Charles (1978) Atlantic City and the Resort Cycle: Background to the Legalization of Gambling. *Annals of Tourism Research* 5, 238-251
 20. Strapp, James D. (1988) The Resort Cycle and Second Homes. *Annals of Tourism Research* 15, 504-516