

# 대구시 아파트 공급 및 가격 특성에 관한 연구

강 태 환 · 최 덕 근

대구미래대학 부교수 · 강사

kangth@mirae.dmc.ac.kr · k16661@kab.co.kr

## A Study on the Price and Supply Characteristics of Condominium Apartments in Daegu

Kang, Tae-Hwan · Choi, Deok-Keun

Assitant Professor · Lecturer

**Abstract:** This study is to analyze the factors which affect the apartment prices and the characteristics of apartments supply in Daegu. The results are as follows.

First, this is the analyses on the characteristics of apartment supply. 1)The proportion that the apartment occupies in the whole of Daegu, is more than half and the type of apartment is representative in the city now. 2)The apartment occupies more than half in all residence over Daegu as a representative residential type. 3)Those apartments were supplied by mainly private sectors and the small scale site(below 300 houses) occupies the first of three in total. 4)Those have been mass-supplied from the late 1980s when a quantitative-supply-policy was driven. 5)Most of them are regionally distributed in Dalseogu, Susonggu, Bukgu where a large-scale development has been carried out lately.

Second, this is the analyses on the characteristics of apartment price. 1)Prices are relatively high in large scale sites (over 1,000 houses) composed of over nine buildings and 132m', which were built after 1996. In regional analysis, Suseonggu positions highest zone in apartment prices and the distance from downtown does not have a big influence on the prices. Also the prices nearby parks and department stores are high. Especially, they are affected more by internal factors than by external factors in Daegu.

중요어: 아파트, 공급 · 가격특성, 대구시

apartment condominium, supply and price characteristics, Daegu City

## I. 서론

아파트는 주택 수요계층의 요구, 공급자의 정책과 의도, 토지의 효율적 이용 등의 여러 조건과 부합하여, 최근에는 도시의 대표적인 주택형식으로 자리잡고 있다. 우리 나라의 아파트 건립 비율은 아파트가 도입된 1960년대에는 총 건립 주택의 5%수준이었으나 1970년대에는 32.9%, 1980년에는 60.1%로 증가하였다. 그리고 2002년 현재에는 도시가구의 36.9%가 아파트에서 생활하고 있다<sup>1)</sup>. 이러한 추세는 지난 40여년 동안 지속적인 아파트의 보급에 따라 한국인의 주거유형에 대한 인식이 단독주택에서 아파트로 바뀐 것을 의미한다.

대구광역시(이하 대구시)에서도 1960년대 후반부터 아파트를 위주로 한 주택건설이 일어나 주택의 대량공급시대를 맞이하였고 그 결과 현재에는 전체 주택수에서 아파트가 차지하는 비중이 절반(50.0%)에 이르고 있다<sup>2)</sup>.

따라서 현시점에서 지난 40여년간 공급된 아파트의 공급특성과 특성별 가격을 분석하는 것은 향후 주택정책방향의 정립을 위해 중요한 의미를 지닌다.

특히, 주택가격의 상승이 최근 단독주택보다는 아파트에 의해 좌우되고 있으며, 1997년 외환위기 이후 미분양사태, 소비자 요구의 다양화, 건설업체의 차별화 등으로 아파트별로 다양한 가격차이를 보이고 있다.

그 예로 최근에 대구에서 분양된 특정 아파트의 경우 평당 분양가격이 661만원(36평형)으로 기존 아파트 분양가의 몇 배에 달하고 있으며, 이는 아파트 가격 차별화를 설명해주고 있다<sup>3)</sup>.

아파트 가격은 소비자의 형태와 주택특성을 집약하는 변수로서 큰 의미를 갖는다. 이런 의미에서 본 연구는 아파트 단지의 내·외부공간 특성에 따라 가격 차이가 어떤가를 분석함으로써 다음의 목적을 기대하고 이루어 졌다.

아파트 가격의 특성분석은 향후 아파트 가격변화를 예측하는 변수로 이용할 수 있다. 또한, 아파트 가격 분석을 통해 시민 및 건설업체들의 선호특성을 간접적으로 알 수 있으며, 아파트 공급 및 계획의 기초자료로 이용할 수 있다. 뿐만 아니라 아파트 가격과 주거환경과의 관계를 분석함으로써 미래지향적 주택계획, 시장 적용형 아파트 개발이 가능할 것이다.

그밖에 아파트 가격을 결정하는 요인을 분석함으로써 주택건설사업자의 경우 공급 가능한 주택가격을 사전에 예측하여 체계적인 사업계획 수립의 자료로 활용할 수 있으며, 아파트의 과열 투기 방지와 주택경기 부양책 등의 정책 자료로서 이용할 수 있을 것이다. 그리고 아파트를 주로 취급하는 중개업소의 경우 객관적인 자료를 토대로 설득력 있는 상담으로 계약 성사율을 높이는 자료로도 활용할 수 있을 것이다.

## II. 연구의 방법과 범위

본 연구는 아파트의 특성과 이에 따른 가격차이를 분석하기 위한 실증연구로서 대구시를 사례지역으로 선정하여 조사·분석하였다.

연구방법은 먼저, 대구시 아파트를 대상으로 대구시에서 매년 발간되고 있는 대구시 주택통계연보(2001년 12월)와 현장조사(2002년 2월)를 바탕으로 아파트의 공급특성을 분석한다.

다음은 아파트단지 중 가격조사가 가능한 아파트를 샘플링하여 가격특성을 분석하였다. 샘플링 방법은 국내의 대표적인 부동산 평가기관인 한국감정원에서 제공하고 있는 평형별 아파트 시세자료(2002년 2월)를 이용하였다<sup>4)</sup>. 분석에 이용한 아파트 가격은 한국감정원에서 전국을 대상

1) 통계청, 2000년 인구주택총조사 표본집계결과, 2002 참고.

2) 대구광역시, 주택통계연보, 2001 참고.

3) 대구의 건설회사인 (주)태왕이 지난 2002년 3월에 분양한 수성구에 위치한 태왕아너스의 경우 36평형이 661만원, 46평형이 670만원, 55평형이 686만원, 67평형이 691만원, 75평형이 699만원, 87평형이 706만원으로 기존 아파트 분양가의 2배 정도로 높게 분양되었다(자료:http://www.taewang.co.kr/).

4) 아파트 시세자료는 한국감정원에서 제공된 자료를 이용함(http://www.ret.co.kr/ret/apt/index.htm).

으로 회원제로 운영하고 있는 전국 부동산 중개업소가 실제 현장에서 조사하여 제공한 가격이다. 이용된 가격의 적절성을 검증하기 위하여 사례지역 내에 위치한 부동산 중개업소를 방문하여 현장조사 한 결과 실거래 가격과 일치하는 것으로 조사되어 활용에 큰 무리가 없는 것으로 판단된다.

본 연구를 위하여 이용된 아파트 단지는 <표 1>에서 보는 바와 같이 총409개 단지로 대구시 전체 아파트 단지의 39.0%에 해당하고, 평형별 사례 아파트수는 1,419개로 분석을 위한 샘플링 수는 충분하다고 판단되어 진다.

<표 1> 연구를 위한 아파트 현황과 사례 단지수

구 분	중 구	동 구	서 구	남 구	북 구	수 성 구	달 서 구	달 성 군	대 구 시
대구시 아파트 단지수	49	182	65	65	187	191	232	55	1,026
사례 단지수	5	44	24	21	84	97	112	22	409
평형별 아파트수	24	250	76	71	250	316	371	61	1,419

한편, 분석에 있어 해당 아파트에서부터 도심까지의 거리산정에서 도심은 대구시 중심상점가를 형성하고 있고, 유동인구가 가장 많으며, 최고지가치점(2001년 공시지가)인 대구백화점을 기준으로 하여 해당 아파트 단지까지의 거리로 산정하였다. 그리고 생활 관련 편의시설은 해당 아파트 단지의 중심으로부터 1km이내의 해당 시설 유무 및 수량을 조사하였다. 이러한 거리산정에 있어 1km로 세분한 이유는 도심으로부터의 떨어진 거리의 차이를 세분화하여 살펴보기 위해서이며, 생활관련 시설조사에서 1km로 한 이유는 1km정도면 일반적으로 보행 생활권내에 있다는 판단에서이다.

통계분석을 위한 도구로는 SPSS10.0과 EXCEL2000을 이용하였으며, 거리산정과 시설분포 분석을 위해서는 상용 지리정보시스템(GIS) 프로그램인 ArcView3.1을 이용하였다. 통계분석기법으로는 기

본적인 기술적 통계분석과 다변량 분석인 군집분석을 이용하였다.

### III. 아파트의 가격분석 요인 선정

주택 가격은 어떤 특정 요인에 의해 좌우되기 보다는 주택의 복잡한 성격이나 기능만큼 다양한 요인에 의해 결정된다. 일반적으로 아파트의 경우는 아파트의 위치, 아파트를 둘러싼 주변환경, 아파트의 규모 및 질적 수준 등에 따라 결정된다. 뿐만 아니라 그 아파트에 같이 사는 거주민의 성향 등 매우 다양한 사회적·심리적 요인이 결부되어 있다. 따라서 아파트의 가격을 결정하는 요인을 선정하고 분석하는 것은 쉽지 않다. 따라서 본 연구에서는 자료수집의 한계와 연구 목적에 따라 단지내·외부의 물리적 요인을 중심으로 살펴본다.

본 연구에서 아파트의 특성 및 가격분석에 사용한 변수는 <표 2>와 같다. 표에서 보는 바와 같이 아파트 특성을 나타내는 단지 내·외부공간 특성에 대해 조사하였다.

<표 2> 아파트 가격 특성 분석을 위한 변수

구 분	변 수
단지내부 변수	- 평형(분양면적, 전용면적)
	- 단지내 세대규모
	- 단지내 동수규모
	- 아파트의 층수
	- 공급주체
	- 관리주체
	- 난방방식
- 준공연도(경과연수)	
단지외부 변수	- 행정구역
	- 도심거리대별
	- 생활관련 시설

여기에서 조사된 항목은 전술한 바와 같이 한국감정원자료와 대구광역시 주택통계연보, 현장 조사를 기본으로 한 자료이다. 구체적으로 살펴보면 단지내부변수에는 주택의 규모를 나타내는 평형변수, 단지의 규모를 나타내는 세대수 등을,

그리고 아파트의 층수, 단지의 규모에 관련된 자료를 수집하였다. 그리고 세부항목의 구분 기준은 주택통계연보의 세부 구분기준을 따랐으며, 어떤 항목은 사례수가 적어 통합하기도 하였다.

단지의부변수로는 아파트가 위치해 있는 행정구역과 도심으로부터 떨어져 있는 거리변수 그리고 단지주변의 시설인 초등학교, 중·고등학교, 대학교 등의 교육시설과 생활관련 시설인 백화점, 시장 등의 상업시설, 그리고 공원 등의 휴식공간의 존재유무와 수량을 조사하였다.

한편, 아파트 가격특성을 분석하는 선행 연구 방법에는 기술적 통계와 분산분석 등의 단순 통계적 기법을 이용한 경우와 아파트 가격을 종속변수로 하고 각각의 요인을 독립변수로 하여 단순선형회귀분석(simple linear regression analysis)이나 대수선형회귀분석(log-linear regression analysis)을 이용하여 방법, 가격특성모형을 이용하여 분석하는 방법 등이 있다. 그 예로 정홍주(1995), 구달모(1998) 등은 다중회귀분석을 이용하였으며, 김재익(1998), 김명호(1994) 등은 가격특성모형을 이용하였다. 특히, 본 연구에서는 전술한 바와 같이 기초적인 기술적인 통계와 분산분석 등의 기존 방법과 지금까지 선행연구에서 이용되지 않은 군집분석을 통해 아파트 가격을 분석한다.

## IV. 아파트 공급 및 가격 특성

### 1. 아파트 단지 내부

대구시에서 지난 40여년간 공급된 아파트를 대상으로 단지 내부 특성을 살펴보면 <표 3>과 같다. 표에서 보는 바와 같이 아파트공급은 공공보다는 민영이 주체가 되어 이루어졌으며, 공급된 아파트들의 대부분(약 70%)은 1990년대 이후에 건축된 것을 알 수 있다. 단지규모에 있어서는 절반이상이 500세대 이상의 비교적 대단지에 거주하고 있으나 아파트 단지수로 분석할 경우 101-300세대 정도의 소규모 단지도 전체 단지의 33%로 나타나 상당한 비중을 차지하고 있다<sup>5)</sup>.

아파트의 층수는 11층 이상의 고층 아파트가 주로 건축되었고, 평수는 20평대가 가장 많은 것으로 나타났다. 아파트의 관리는 대부분이 자치관리가 이루어지고 있으며, 난방방식은 중앙난방보다 개별난방으로 건설되고 있다.

이러한 아파트의 공급에 따른 가격특성을 분석하면 <표 3>과 같다.

먼저, 아파트 공급의 주체에 따른 가격은 민영보다는 오히려 공공에 의해 공급된 아파트의 가격이 높게 나타났다. 이는 공공에서 건축한 아파트가 높은 가격을 형성하고 있는 최근에 조성된 대규모 단지에 주로 분포되어 있기 때문으로 판단된다.

아파트 준공연도에 따라 아파트 가격은 많은 차이를 나타내고 있다. 특히, 1995년 이후 최근에 건축된 아파트와 이전에 건축된 아파트의 가격차이가 뚜렷이 나타나고 있다. 이는 건축 후 5년이 지나면 신규주택으로의 매력을 잃고 가격하락의 폭이 커지는 것으로 판단된다. 한편, 재건축의 대상이 되는 경과연도 20년 정도 지난 아파트도 상당히 높은 가격을 형성하고 있는 것으로 나타났다. 그 이유는 이들 아파트들이 향후 고층의 아파트로 재건축의 가능성이 높아 투자나 투기 목적의 기대심리가 가격 상승에 영향을 미친 결과라고 판단된다.

단지의 규모 즉, 단지가 수용하는 세대규모에 따른 가격차이는 단지의 규모가 클수록 높은 가격을 형성하고 있다. 특히, 500세대 이상의 단지가 높은 가격을 형성하는 것은 거주민은 물론 건설회사에서도 가장 선호하는 단지규모인 것파 맥을 같이 하고 있다<sup>6)</sup>. 이는 결국 500세대 규모 이상의 일정세대를 유지해야 아파트내의 편의시설이나 상업시설 등이 설치되어 아파트내의 자립적·기초적 근린생활을 유지할 수 있기 때문이라 판단된다.

5) 300세대 이하의 아파트 단지를 단지수로 분석할 경우 전체 1302단지 중 429단지로 33.0%에 해당하는 것으로 분석되었다.

6) 건설교통부, 한국토지공사. (2000.8). 『환경친화적 택지개발 편람』, p.93에 의하면 입주민의 만족도가 가장 높으며, 건설회사의 선호도가 가장 높은 단지규모는 500~1,000세대인 것으로 나타났다.

<표 3> 아파트 단지 내부 특성과 가격

아파트 특성		공급비중 세대수(%)	아파트 평균가격	
			매매가격 (만원/평)	F-Value
공급 주체	민영	72.7	314	16.958**
	공공	27.3	338	
준공 연도	1975년이전	1.3	264	51.756**
	1976-1980	6.2	253	
	1981-1985	13.0	291	
	1986-1990	10.4	311	
	1991-1995	35.4	304	
단지 세대 규모	1995년이후	33.8	353	31.182**
	50세대이하	3.0	301	
	51-100	3.2	257	
	101-300	15.7	289	
	301-500	20.9	323	
단지 동수 규모	501-1000	30.7	335	25.883**
	1001세대이상	26.6	350	
	1동	6.1	279	
	2동	6.4	285	
	3-4동	19.8	314	
아파트 층수	5-8동	36.3	322	55.508**
	9-12동	14.0	338	
	13동이상	17.5	360	
	5층이하	24.1	292	
	6-10	2.9	250	
평형	11-15	37.1	311	24.912**
	16-20	32.1	351	
	21층이상	3.6	309	
	20평이하	31.3	308	
	21-30	39.0	299	
관리 주체	31-40	21.1	322	64.546**
	41-50	7.2	342	
	51-60	1.0	345	
	61평이상	0.5	386	
난방 방식	위탁	17.6	309	49.407**
	의무	6.5	383	
	임의	12.5	266	
	자치	63.4	325	
난방 방식	개별	83.1	305	49.407**
	중앙 지역	16.9	334 352	

\* 공급비중의 난방방식구분은 지역난방과 중앙난방으로 구분하였으며, 비중은 단지수의 비율임.  
\* F-Value의 \*는 유의수준 90%, \*\*는 유의수준 95%를 나타냄.

아파트 단지를 형성하고 있는 동의 수 즉, 몇 개의 동의 하나의 단지로 이루어져 있는냐에 따른 가격차이를 분석하면 3개 이상의 동으로 형

성된 아파트의 주택가격이 상대적으로 높게 나타나고 있는 것을 알 수 있다.

층수별 아파트 가격의 차이에서는 11층 이상의 고층아파트들이 높은 가격을 형성하고 있으며, 특히 16층~20층의 아파트들이 가장 높은 가격을 형성하고 있다. 이처럼 고층아파트들이 높은 주택가격을 형성하고 있는 것은 이들 아파트들이 비교적 최근에 건설된 아파트들이기 때문이다.

아파트 내부공간의 면적(분양면적)의 차이에 따라 가격 차이를 분석하면 30평 이하와 그 이상에서 많은 차이를 나타내고 있다. 이는 최근 아파트를 찾는 수요자들이 넓은 평수를 선호하는 것과는 관련이 있다고 보며, 좁은 평수일수록 저소득층이 밀집하여 사는 공간이라는 인식도 고려되었다고 본다. 또한, 분양면적이 넓은 아파트일수록 평당 분양가격이 높은 것도 하나의 원인으로 볼 수 있을 것이다.

아파트의 관리주체에 따라서는 의무관리아파트들이 높은 주택가격을 형성하고 있다. 아파트에 공급되는 난방방식에 따른 가격차이를 분석한 결과 개별난방보다는 중앙·지역난방의 아파트가 높은 가격을 형성하고 있었다.

## 2. 아파트 단지 외부

행정구역에 따른 아파트의 공급특성을 살펴보면 1990년대 이후 대규모 아파트 단지가 건설된 달서구, 북구, 수성구에 주로 분포되어 있고, 이러한 아파트 외부 특성에 따른 가격차이를 분석하면 <표 4>와 같다.

행정구역별로 아파트 가격의 차이를 분석하면 아파트 밀집지역인 수성구와 달서구가 가장 높은 가격을 형성하고 있으며, 농촌적 성격이 강한 달성군과 기성시가지인 중구, 남구, 서구에서도 낮은 가격을 형성하고 있다.

특히, 지가가 높은 것으로 알고 있는 중구의 경우 오히려 낮은 가격을 형성하고 있다. 일반적으로 도심에 근접할수록 접근성이 좋기 때문에 지가가 높고 이에 따라 아파트 가격도 높은 것으로 생각할 수 있다. 그러나 분석결과는 도심 이격거리에 따른 가격의 규칙성은 나타나지 않

고 있다. 오히려 도심부근이 2km내에 위치한 아파트의 가격이 오히려 낮은 것으로 나타났다. 이는 도심부근의 아파트들이 건설연도가 오래되고 낡은 데도 원인이 있겠지만 일반적인 지대이론과는 차이를 나타내고 있다.

<표 4> 아파트 단지 외부 특성과 가격

아파트 특성		공급비중 세대수(%)	아파트 평균가격 매매가격 (만원/평)	F-Value
아파트 행정 구역	중구	1.9	275	60.898**
	동구	10.5	290	
	서구	4.7	275	
	남구	3.2	267	
	북구	19.1	301	
	수성구	20.6	363	
	달서구	33.1	331	
도심 이격 거리	2km이내	-	275	18.734**
	2-3	-	351	
	3-4	-	318	
	4-5	-	348	
	5-6	-	321	
	6-7	-	333	
	7-8	-	301	
	8-9	-	328	
	9-10	-	311	
	10-11	-	331	
생활 관련 시설	11km이상	-	254	5.367**
	공원유	-	322	
	공원무	-	313	15.662**
	재래시장유	-	305	
	재래시장무	-	323	8.294**
	백화점유	-	328	
	백화점무	-	315	8.563**
	종합병원유	-	313	
	종합병원무	-	324	0.539**
	초등학교유	-	317	
	초등학교무	-	308	6.734**
	중학교유	-	319	
	중학교무	-	301	2.113**
	고등학교유	-	319	
고등학교무	-	312	2.665**	
대학교유	-	313		
대학교무	-	320		

※ "-"는 전수조사의 어려움으로 조사에서 제외된 항목  
 ※ F-Value의 "\*"는 유의수준 90%, "\*\*"는 유의수준 95%를 나타냄.

한편, 단지주변에 분포한 생활관련 시설의 유무에 따른 아파트 가격의 차이를 분석한 결과 휴식공간인 공원이 위치한 주변의 아파트들이 높은 가격을 형성하고 있으며, 백화점에 인접하고 있는 아파트들도 높은 가격을 유지하고 있다. 그러나 재래시장이나 종합병원에 인접한 아파트의 가격은 오히려 낮은 가격을 형성하고 있는 것으로 나타났다.

최근, 교육환경은 일반적으로 주거환경을 결정하는 주요 인자로 인식되고 있다. 이런 의미에서 과연 교육시설의 입지가 아파트 가격의 차이에 반영되는가를 분석한 결과 중학교를 제외하고는 큰 영향을 주지 않는 것을 통계적으로 알 수 있었다. 그러나 실제적으로 일부지역에서는 학군이 주택가격에 큰 영향을 미치는 것도 부인할 수 없을 것이다.

### 3. 매매가격과 전세가격

대구시 아파트의 평당 매매가격과 전세가격의 관계를 살펴보면 <표 5>에서 보는 바와 같이 매매가격은 평당 318만원이며, 전세가격은 평당 225만원으로 전세가가 매매가의 70.7%에 이르는 것으로 나타났다.

<표 5> 평당 매매가격과 전세가격

구분	가격(백만원)	표준편차	사례수(N)
평당매매가	318	68.9896	1302
평당전세가	225	52.4751	1302

※ 평당전세가/평당매매가 = 70.7%

한편, 매매가격과 전세가격의 상관관계는 <표 6>과 같이 상관계수가 0.817로 상관관계가 매우 높으며, 통계적으로도 유의한 것으로 나타났다.

<표 6> 평당 매매가격과 전세가격의 상관관계

구분	평당매매	평당전세
평당매매	1	.817**
평당전세	.817**	1

※ "\*\*"는 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의.

### V. 가격 차이와 아파트의 특성

여기에서는 아파트의 특성과 가격과의 관계를 보다 명확히 분석하기 위해 어떤 특성을 가진 아파트들이 높은 가격을 형성하고 있는가를 분석한다.

분석방법은 아파트의 가격에 따라 단지내·외부 공간 특성을 군집으로 묶는 군집분석을 이용한다. 즉, 아파트의 가격을 고·중·저로 나누어 각각의 분류에 속하는 아파트들이 주로 어떤 특성을 지니고 있는가를 군집분석을 통해 살펴본다. 그 결과 군집간을 구분하는 거리는 <표 7>과 같다.

<표 7> 군집중심간 통계량

구 분	1군집	2군집	3군집
1군집	-	44.311	51.643
2군집	44.311	-	95.954
3군집	51.643	95.954	-

한편, 그룹화 된 아파트간의 가격차이는 <표 8>에서 보는 바와 같이 저가 아파트와 고가 아파트간의 가격차이는 평당 95만원 정도인 것으로 나타났다.

<표 8> 군집중심

단위 : 만원/평

군 집	1(중)	2(고)	3(저)
평당매매	314.68	358.99	263.04

그리고 군집분석의 결과는 <표 9>에서 보는 바와 같이 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

<표 9> 분산분석

구 분	군집		오차		F	유의 확률
	평균 제곱	자유도	평균 제곱	자유도		
평당매매	36302.8	2	195.8	72	185.4	0.0000

분석결과 가격 구분에 따른 아파트의 특성을 살펴보면 <표 10>과 같다. 표에서 보는 바와 같이 높은 가격의 아파트가 갖는 특성은 공간적으로는 수성구에 위치하고 있으며, 도심에서부터 3km내지 5km떨어진 지역에 위치하고 있다. 평형별로는 40평 이상의 아파트들이 높은 평당가격을 유지하고 있으며, 난방방식은 지역난방을 하고 있는 아파트가, 동수 규모는 9개이상의 동이 하나의 아파트 단지를 형성하고 있는 아파트들이 높은 주택가격을 형성하고 있다.

<표 10> 매매가격의 특성

구 분	높은 가격	중 가격	낮은 가격	
단 지 내 부	평형	40평이상 전용면적 86㎡이상	39평이하 전용면적85㎡이 하	-
	난방 방식	지역	개별, 도시가스, 중앙	-
	층수	16-20층	층이하 10-15층 21층이상	6-10층
	동 규모	9개동이상	4-8개동	2개동이하
	세대	1001세대 이상	50세대이하 101-1000세대	50-100세대
	공급 주체	도시개발공사, 대한주택공사	민영, 시영	-
	관리 주체	의무관리	위탁, 자치관리	임의관리
	건설 연도	1995년이후	1981-1995년	1980년 이전
	행정 구역	수성구	달서구, 동 구 북 구	남 구, 달성군 서 구, 중 구
	단 지 외 부	도심 거리	2-3km 4-5km	3-4km 5-11km
편의 시설		-	공원, 시장, 백화점, 병원	-
교육 시설		-	초등, 중등, 고등, 대학	-

※ “-”는 해당 가격차이 구분에 큰 영향을 주지 않는 경우임.

이에 반해 저가의 아파트가격을 형성하고 있는 아파트들은 지역별로는 기성시가지인 남구, 서구, 중구와 농촌적 성격이 강한 달성군에 위치하고

있는 아파트이며, 도심에 따른 위치별로는 도심에 인접한 2km 이내이거나 도시외곽에 해당하는 12km 이상에 위치하고 있는 아파트들인 것으로 나타났다. 아파트의 규모는 단동이나 2동이하의 소규모 아파트이며, 100세대정도의 아파트들이 저가를 형성하고 있다. 그리고 준공연도별로는 1980년 이전에 건설된 아파트들이 낮은 가격을 형성하고 있다.

## VI. 결 론

본 연구는 대구시를 중심으로 아파트의 공급특성을 분석하고, 아파트 가격에 영향을 미칠 수 있는 요인을 단지내부요인과 단지외부요인으로 구분하여 요인에 따른 가격형성의 특성을 분석하였다. 연구결과는 다음과 같다.

먼저, 대구시의 아파트의 공급특성을 분석한 결과 대구시 전체 주택에서 아파트가 차지하는 비중이 전체 주택의 절반을 넘어서 도시의 대표적인 주거형식으로 자리잡고 있었으며, 이들 아파트 공급의 대부분이 민간부분에 의해 이루어졌다. 아파트의 규모는 300세대 이하의 소규모 단지가 전체 단지의 1/5로 많은 비중을 차지하고 있으며, 시기별로는 1967년 남구 대명동의 대명 공무원 아파트가 건립된 것을 효시로 지속적으로 건립되었다. 특히 주택 200만호 건설 등 양적 공급정책이 추진된 1980년대 후반부터 지금까지 대량으로 공급된 것으로 나타났다.

그리고 아파트가 지역별 분포 특성에서는 최근 대규모 택지개발사업이 시행된 달서구, 수성구, 북구에 집중되어 있었다

둘째, 아파트의 특성에 따른 가격 차이를 분석한 결과 다음과 같다.

아파트의 매매가격을 분석한 결과 상대적으로 높은 가격을 형성하는 단지내부변수에는, 평형별로는 분양면적 40평 이상이 높은 가격을 형성하고 있으며, 단지의 규모에 따라서는 9개 동 이상으로 구성된 1000세대 이상의 대규모 단지이면서 16-20층 정도의 고층아파트가 상대적으로 높은 가격을 형성하고 있었다. 그리고 이들 아파트

들은 대부분 1996년 이후 건설되었다.

그리고 단지의부변수로는 지역에 따라서는 수성구가 가장 높은 가격을 형성하고 있으며, 도심으로부터의 이격거리에 따라서는 다른 요인에 비해 큰 차이가 없는 것으로 분석되었다. 그리고 생활관련 시설 중에서 공원, 백화점 등의 입지와 관련이 있을 뿐 전반적으로는 아파트 가격 형성에 큰 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 이는 대구시의 아파트 가격은 단지외부요인보다 단지내부요인에 더 큰 영향을 받는다고 할 수 있다.

본 연구는 대구시 아파트의 공급 및 가격 특성을 분석한 연구로서 가격 결정 요인에 있어 물리적 요인을 토대로 하였으며, 최근 부각되고 있는 조망권, 경관 등 환경의 질적인 측면은 반영하지 못하였다. 그리고 아파트에서 생활하고 있는 주민들의 의사가 반영되지 못하였다는 한계를 갖고 있다. 이에 대한 연구는 물리적 요인을 토대로 이루어진 연구와 병행되어 이루어져야 할 차후의 과제이다.

## 참고문헌

- 대구광역시(2001), 주택통계연보. 대구광역시.  
 통계청(2002), 2000 인구주택총조사 표본집계결과. 통계청.  
 건설교통부·한국토지공사(2000), 환경친화적 택지개발 편람. 한국토지공사.  
 임준홍(2001), 도심 주거지 평가와 개발방향에 관한 연구. 계명대학교 대학원 박사학위논문.  
 김재익(1998), 주거 만족도 구성 요인의 가격 추정에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 제33권 제2호. pp.105-p.118.  
 구달모(1998), 아파트가격 결정요인에 관한 연구: 광주광역시의 아파트 매매가격을 중심으로. 조선대학교 산업대학원 석사학위논문.  
 김명호(1994), 주택가격 결정요인에 관한 연구: 청주시를 중심으로. 단국대학교 박사학위논문.  
 정홍주(1995), 아파트 가격결정모형에 관한 실증

- 연구: 서울지역 한강변 아파트를 중심으로. 건국대학교 석사학위논문.
- Bishop, Ian D.(1996), Comparing Regression and Neural Net Based Approaches to Modelling of Scenic Beauty. 34 : 125-134
- Oh, Kyushik(1994), A Perceptual Evaluation of Computer-Based Landscape Simulations. Landscape and Urban Planning. 28 : 201-216.
- Kwak, Seong-Jun, Gye-Pyeong Lee and Young-Sub Chun(1994), Benefit Estimation of Air Quality Improvement in Seoul : An Application of Hedonic Price Technique to Seoul Housing Market. IEAS International Conference.