

CST분석을 통한 주택분양시장의 권역설정에 관한 연구

- 아파트 분양계약자를 중심으로

이승우, 장희순(강원대학교 대학원박사과정, 강원대학교 부동산학과 교수)
Lee Seung -woo, Jang Hee-sun(Assistant Professor, Ph. d. candidate)

The district creation of the housing market through
CST(Consumer Spotting Technique) of apartments'
contractors.

Abstract : The most important rule of the residential movement is the inclination of people. They move to the region which has similar social and economic situation as before. That means, the residential movement is closely connected with the investment value of houses. Most movement, up to 70%, happens between similar social and economic census tracks. It is impossible to fix geographical and spacial conclusions about the residential movement. But it seems to be connected with one's living standard, family characteristics, vicinal circumstances, approachability of schools and workspaces. Particularly, the income level is the most important condition for the residential movement. In particular it is very important for housing suppliers to understand the users' spacial ranges in the housing market. As if the analysis of commercial districts, it would be possible to create geographical and spacial ranges of users in the housing market. The purpose of this research is to make an attempt of creating geographical districts for house merchandising by understanding the users' spacial range and the sales absorption rates which is classified by market districts. It will be analyzed by CST(Consumer Spotting Technique) and market share models which are commonly used for analyzing commercial districts.

중요어: 주택시장에서의 수요자의 공간적 분포 범위 파악
understand the users' spacial ranges in the housing market.

I. 서론

대부분의 개인적 혹은 가구단위 주거이동은 거리 및 방향에 관한 중점을 두고 있는데, 일반적으로 모든 도시들에 대해 방향성을 일반화 하려는 노력은 실패하였다. 그 주요인은 주거이동 방향이 어떤 도시에서는 새로운 주택공급의 특정한 위치에 민감하기 때문이다. 주거이동패턴에 가장 중요한 규칙성은 유사한 사회경제적 상태의 지역으로 이동하려는 성향이며, 이는 주택이 갖고 있는 투자가치로서의 측면과도 밀접한 관계를 갖고 있는데, 대부분 많게는 70%까지 유사한 사회경제적 특성의 센서스트랙내 혹은 트랙간에 이동이 이루어지고 있다.¹⁾ 이러한 성향으로 인해 주거이동이나 주거선택은 매우 복잡한 의사결정 과정을 거쳐게 되고, 특히 주택의 개별성은 소비자의 의사결정을 더욱 어렵게 한다.

주택수요자의 구매의사결정은 주거공간의 가치, 자산가치의 여부에 대한 판단 및 주택공급자의 판매노력 등이 결부되어 이루어지게 되며, 이러한 결정에 입각해서 최종적으로 주거이동이 발생하는 것으로 생각된다. 하지만, 주거이동에 대한 지리적·공간적인 확정은 사실상 불가능하며, 개인의 경제적인 수준, 가구의 특성, 근린환경, 학교 및 직장과의 접근성에 관련되어 있는 것으로 판단되며, 특히 소득수준은 공간적 이동을 제약하는 요인이라 생각할 수 있다. 특히, 주택공급자가 주택시장내에서 수요자의 공간적 분포범위를 파악한다는 것은 대단히 중요하다. 공간적 표적시장을 정의하는 가장 기본적인 자료가기 때문이다.

따라서 이 연구는 상권분석에와 같이 1,2,3차 상권으로 구분하여 해당상점에 대한 이용고객의 지리적 위치를 분석할 수 있다면 주택시장내에서

도 주택수요자의 공간적·지리적 범주의 설정이 가능하지 않을 것인가라는 점에 착안하였다. 이를 위해 CST(Consumer Spotting Technique : 고객배치기법)을 사용하였다. 본 연구방법은 해당상점과 이용고객의 지리적 위치를 각각 분석하는 방법으로 특정시설의 이용고객조사를 통하여 상권범위와 고객특성을 파악하고 매출실적과 연계하여 지역별 시장점유율까지 파악할 수 있는 조사기법이다. 기존연구에서는 주택시장에서 주택수요자의 파악을 위한 공간적·지리적 분포에 대한 분석이 거의 없고, 특히 주택공급자에게 있어 표적시장의 지리적 범위의 설정을 통한 주택 판매행위는 사업의 성패를 결정짓는 가장 중요한 요인임에도 불구하고 이에 대해 연구는 거의 없는 실정이다.

본 연구는 상권분석에 사용하는 CST와 시장점유모형등을 이용하여 주택분양계약자의 공간적 분포와 시장권역별 판매흡인율의 파악을 통해 주택상품의 마케팅전략의 수립 및 실행을 위한 표적시장의 지리적 권역설정을 시도하는데 연구의 목적이 있다.

이를 위해 서울을 포함한 수도권 2000년 이후 공급된 공동주택, 주상복합의 주거부문, 주거용 오피스텔 등 총 16개 사업을 선정하였다. 다음에 사업지가 속한 지역의 인구가동통계를 통해 거시적 이동패턴을 추적조사하였으며, 최종분양계약자의 주소지와 사업지와의 상관관계를 분석하여 거시적 이동패턴과 비교하였다. 그리고, 사업지별 주소지의 접근성과 평균시세를 기준으로 CST에 의한 분석을 시도하였다. 여기서, 분양계약자가 실거주를 고려하여 주택을 선택했다는 가정하에 아파트, 주상복합, 오피스텔의 가격 및 상품특성을 최대한 배제하여 동일성을 확보한 상품이라는 관점에서 분석하였다.

1) 이외희, 박은경, 택지개발사업지 유입인구의 유출지 및 이동요인에 관한 연구, 경기개발 연구원, 2001.8, p.26.

II. 이론적 배경

1. 주거이동 이론

주거이동에 관해서는 각 학문별로 다기한 입장을 취하고 있다. 대표적 주거이동 이론은 다음과 같다. 1) 주거이동의 결과로 나타나는 공간적 구조에 관심을 두는 도시생태학적 주거지분화이론, 2) 주거이동에 영향을 주는 사회적 제도에 관심을 둔 사회학적 주거지분화이론, 3) 경제학적 주거지선택이론, 4) 주거지선택의 과정에 중심을 두는 지리학적 주거지행태이론, 5) 가구특성을 중심으로 주거규범에 근거한 주거학적 접근 등이다.

최근에는 도시학, 사회학, 경제학, 지리학, 주거학 등 학문간 통합연구가 이루어지고 있으며, 이러한 연구들은 터너(Turner, 1982)가 제안한 주거이동을 사회의 제도적 여건으로 설명하려는 시도, 브라운과 무어(Brown & Moore, 1971)가 제안한 행태적 모델로 주거입지를 결정하는 단계를 장소효용의 감소로 인한 압박과 긴장, 정보탐색, 광고탐색의 선정 등 주거지 선정의 과정에 관한 연구 등이 있다.

2. 주거선택 이론

주거이동에 대한 대부분의 연구는 이동가구의 특성 즉 생애주기에 따른 주거이동, 주거이동의 동기와 요인을 추적하려는 연구와, 다른 측면에서 주거선택에 관심을 두는 주거입지, 주택규모, 교통비, 또는 주택소유관계의 선택을 지불할 수 있는 가구소득의 기능으로 보고 이들 사이의 교량(trade-off) 관계를 중점적으로 다루는 연구로 볼 수 있다. 반면, 최근의 구조주의적 연구방법은 가구가 다양한 근린환경(Neighbourhood Environment)과 주거를 대상으로 하는 선택과정에서 그들의 선호에 의해서 선택하는 것이 아니며 외부적인 조건들, 즉 제도적인 정책, 주택업자

등의 역할에 의해서 주거의 배분이 조절된다고 한다. 이에 대한 통합적인 가설로 이경희(1984)는 도시가구의 주거이동 의사결정과정과 주거선택과정을 하나의 연속적인 개념적 모형으로 발전시키고자 하는 시도를 하였다²⁾.

주거이동에 있어 가구는 주거기대수준을 설정하게 되는데, 이는 새로운 주택에서 기대하는 각 요소들의 한계를 말하며, 바람직한 근린환경, 단위주택의 특성, 학교 또는 직장과의 접근성 등에 대한 기준이라 할 수 있다. 이러한 기준설정의 범위는 각 가구의 특성 즉 경제적 특성, 생활주기, 생활양식 등에 따라 결정된다. 이러한 근거에 따라 가구는 탐색을 하게 되는데, 탐색의 범위는 가구가 기대하는 주거를 발견할 수 있는 가능한 범위에 국한되며, 또한 가구의 접근이 용이하고 잘 알려진 지역에 집중하게 된다. 한편, 소득계층간의 차이도 뚜렷하여, 저소득층의 경우 활동공간이 제한되어 있으나, 고소득층은 근린환경과 직장, 또는 다른 지역에 대한 정보를 충분히 가지므로 더욱 넓은 공간을 대상으로 탐색작업이 가능하다. 또한 각 가구는 각각 다른 정보에 의존하므로 일정가구가 얻을 수 있는 정보와 탐색시간은 제한되어 있고, 정보와 탐색시간은 중요한 제한요소들이다³⁾.

3. 시장권역 이론

본고에서는 주거상품의 표적시장 선정을 위한 근거로, 특히 지리적 시장세분화의 근거가 되는 시장권역의 이론적 근거에 접근하고자 한다. 주거상품에 대한 연구 및 이론이 부재한 바 상업시설의 시장권역 설정에 사용되는 상권의 분석 이론을 접합하여 지리적 시장의 권역을 설정할 수 있는 가능성에 대해 추정하는 방안을 검토하였

2) 이경희, 도시가구의 주거이동 행동에 관한 이론적 접근, 한국가정관리학회지 : 제2권 제1호, 1984, p.152.

3) 전계서, p.160.

다. 상업시설의 시장권역, 즉 상권분석이론의 집합가능성의 대전제는 주택이 투자목적의 요인이라는 측면도 강한 하나의 상품이라는 가정하에서이다. 따라서 백화점과 같은 대규모상업시설과 주거상품이라는 집적된 주거상품이 동질적인 상품특성을 가진다는 접근하에서 출발하여 그 적용가능성을 검토하였다.

상권이란 상업시설이 미치는 세력 범위라고 정의할 수 있다. 혹은 상권이라 함은 특정한 상업점 또는 특정한 상업점에 방문하는 고객들이 거주하는 지역을 말한다.⁴⁾

상권분석은 몇 개의 후보지를 사전에 정해 놓고 이에 대한 시장 잠재력을 분석하는 부지 분석 기법과, 주어진 입지에 있어서 적합한 업종과 상권의 범위 그리고 매출액을 추정하는 상권 획정 기법으로 대별할 수 있다. 특히 상권획정을 위한 접근법은 업종에 따라 공간독점법(spatial monopoly), 시장침투법(market penetration), 분산시장접근법(dispersed market)의 세 가지로 나누어 볼 수 있다. 공간독점법은 지역독점에 의한 확정 상권의 경우에 적용가능하고, 분산시장접근법은 특정지역만 공급하는 불연속 상권에 적용하며, 시장침투법은 중첩부분을 인정하여 가구수 비율에 의한 확률상권을 추정하므로⁵⁾, 본고의 연구대상이 되는 주거상품의 경우 중첩부분이 존재하고 가구를 기준으로 형성되므로 시장침투법에 대한 방법을 중심으로 검토하였다.

시장침투법에서 공간획정의 방법은 총매출액의 60%를 기준으로 1,2차상권을 구분하는 방법으로 CST(Consumer Spotting Technique; 고객배치기법)와 시장점유모형에 기반한다. CST는 해당상점과 해당상점의 이용고객의 지리적 위치를 각각 분석하는 방법으로, 특정시설의 이용고객 조사를 통하여 상권범위와 고객특성을 파악하고 매출실적과 연계하여 지역별 시장점유율까지 파

악할 수 있는 조사기법이다. CST에 의해 인당 매출액이 높은 지역부터 합산하여 총매출의 60%에 이르는 지역을 1차 상권으로 하고 기타 지역은 2차상권으로 구분하는 방법이다.

상권의 종류와 위계에 관하여는 많은 이론적 실증적 연구가 있었다. 시장점유모형으로는 첫째, 소비자 및 판매자의 관점에서 본 W. Christaller의 중심지 이론, 둘째, 소비자의 흡수범위를 중심으로 한 W.Applebaum의 1,2,3차 상권, 셋째, Stern과 El-Ansery의 소비자, 판매자, 판매량의 관점에서 정의되는 상권, 넷째, Huff의 확률적 상권이론이 있다.⁶⁾

따라서 본고에서는 상권분석에서 쓰인 CST와 시장점유모형등에 관한 연구를 주거상품에도 적용하여 주거상품의 시장권역의 공간획정과 권역별 판매흡인율의 정도에 대하여 사례에 기초한 실증연구를 진행하였으나, 상권분석과 달리 주거시설의 시장권역은 생활권이라는 측면도 고려되어야 할 것으로 보이며, 동심원적인 모형보다는 동일생활권에 대한 접근을 중심으로 접근하였다.

III. 주택분양시장의 권역설정을 위한 가정설정 및 자료 수집

1. 기본가정의 설정

현실의 주거상품은 다양한 제도와 구입목적, 상품특성을 가지고 있기 때문에 다음과 같은 몇 가지 전제조건하에서 연구를 진행하였다.

첫째, 공공의 주거상품공급제나 민간의 주거상품공급방식이 기본적으로 청약통장과 같은 법적인 제한과 추첨이라는 경쟁의 구조를 가지고 진행되나, 본 연구에서는 청약 및 추첨에 의해 결정된 계약자가 주거상품의 최종수요자를 모두

4) 이재웅, 부동산개발기획의 이론과 실무, 서울:부연사, 2004, p183.

5) 조주현, 부동산학개론, 건국대학교. 2000, p136.

6) 조주현, 부동산시장, 상권분석, 1995, p117.

로 하는 집단에서 임의로 추출되었으며, 그 모집단의 특성을 반영한다는 전제에서 출발하였다.

둘째, 현 주택시장하에서 계약자는 다양한 방식에 의해 분양권을 이전하거나, 입주시 임대등으로 실사용을 하지 않는 경우도 빈번히 발생하므로, 계약자가 실거주를 목적으로 하여 주거상품을 선택하지 아닐 가능성도 존재한다. 본 연구에서는 확률적으로 계약자가 실거주로 연결될 가능성이 높다는 전제 아래, 실거주를 목적으로 하지 않더라도 실거주를 고려하여 투자행위를 하였다고 전제하였다.

본 연구는 이러한 전제하에서 CST를 사용하여 사업지와 주거지와와의 관계를 고려하여 다음의 연구가설에 따라 진행하였다.

첫째, 주거상품의 선택에 있어서 가장 중요한 요인 중의 하나는 거시적 인구이동 패턴 또는 생활권의 영역이다. 따라서 사업지와 현 주거지 사이에서 일어나는 거시적 인구이동이 개별상품의 구매행동에도 영향을 미친다.

둘째, 주거상품의 선택에 있어 동일한 행정구역과 유사한 경제수준을 가지는 연접 행정구역에서 주거상품을 구매할 확률이 높아지며, 행정구역은 동일한 생활수준을 가지는 가구들의 구성을 상당한 수준에서 반영한다. 단, 거시적 주거이동 패턴과 주거상품 구매패턴에는 경제적인 요소들이 더 많이 반영된다.

셋째, 주거상품의 침투율은 기본적으로 동일 행정구역 또는 유사한 경제수준(평균 주택평당가를 기준으로 표현되는)을 가지는 연접 행정구역에서 전체 수요의 상당부분을 소화하며, 거리가 멀어질수록 침투율은 현저하게 떨어진다. 연접행정구역이라 하더라도 주거상품의 평당가 수준에 따라 그 접근가능성은 달라진다.

2. 자료수집 및 분석기준

주택분양시장의 권역설정을 위한 분석자료는 아파트분양가가 안정되고 시장이 회복세를 띠기 시작한 2000년도 이후에 공급된 아파트 16개단지

의 분양계약자를 대상으로 하였다. 이에 관한 분양계약자의 명세자료는 사업을 시행한 시행사와 건설회사로부터 제공받았다. <표1>에서 보는 바와 같이 분석에 사용된 아파트단지는 서울시 소재 12단지, 경기도내 4개단지 총 16개 단지이며, 공동주택 7개단지, 주거용 오피스텔 2개단지, 주상복합아파트 7개단지로 선정하였다. 분석에 사용된 가구수는 2,556가구의 자료를 사용하였다.

<표1> 조사에 사용된 주거상품 및 확보명단수

시도	시군구	위치	물건명	구분	확보명단수	평형
서울시	강남구	역삼동	S	주상복합	53	27~34
	강남구	역삼동	SO	오피스텔	40	20~24
	광진구	화양동	KO	오피스텔	307	-
	광진구	자양동	H	주상복합	98	18~27
	광진구	노유동	T	주상복합	119	32~64
	노원구	월계동	S	아파트	83	23~32
	동작구	사당동	K	아파트	107	31~42
	동작구	동작동	K	아파트	165	24~51
	동작구	태화동	K	아파트	275	25~41
	송파구	가락동	S	아파트	95	32~46
	송파구	거여동	S	아파트	92	31~38
	영등포구	문래동	T	주상복합	68	34~37
경기도	고양시	토당동	K	아파트	380	29~32
	성남시	금곡동	R	주상복합	212	49~66
	성남시	정자동	R	주상복합	259	34~49
	성남시	정자동	P	주상복합	203	34~67
계				2556		

IV. 주택분양시장권역의 분석

1. 거시적 주거이동실태 분석

분석한 자료의 시군구간 주거이동현황은 2004

년 기준으로 서울시와 경기도로 나누어 분석하였으며, 수도권에서 해당지역에 대한 전입자수에 대한 전출지의 비율을 분석하였다. <표2>에서 보듯이 분석에 사용된 사례의 해당 사업지 서울시 6개구의 전입자 분석에 의하여 수도권 대비 전입 비율 5%이상의 지역을 분석하였다. 동일시

군구내 이동비율은 송파구(46.4%)>노원구(27.3%)>강남구(33.8%)=광진구(33.8%)>동작구(31.1%)>영등포구(29.2%) 순으로 나타났으며, 시군구별로 주거이동의 방향성은 다음과 같다. 광진구는 성동구, 송파구, 중랑구에서 이동, 노원구는 도봉구, 중랑구, 성북구에서 이동, 영등포구는

<표2> 서울시 사업지 시군구의 전입 분석

전출W전입	광진구	노원구	영등포구	동작구	강남구	송파구
종로구	0.7%	0.8%	0.7%	0.6%	0.9%	0.4%
중구	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	1.0%	0.4%
용산구	0.8%	0.7%	1.6%	2.0%	1.6%	0.6%
성동구	6.8%	1.6%	1.0%	0.9%	2.5%	1.5%
광진구	33.8%	2.3%	0.9%	1.1%	2.2%	2.9%
동대문구	3.6%	3.1%	0.9%	0.8%	1.1%	1.0%
중랑구	5.8%	6.3%	0.6%	0.8%	1.0%	1.0%
성북구	1.4%	5.3%	0.9%	1.0%	1.3%	0.9%
강북구	1.0%	3.9%	0.5%	0.7%	0.7%	0.6%
도봉구	1.1%	6.4%	0.6%	0.7%	0.9%	0.6%
노원구	2.4%	37.3%	1.2%	1.4%	1.8%	1.5%
은평구	0.9%	0.8%	1.1%	1.0%	0.9%	0.6%
서대문구	0.9%	0.8%	1.6%	1.0%	1.2%	0.8%
마포구	1.0%	0.9%	3.5%	1.4%	1.5%	0.8%
양천구	0.6%	0.5%	5.8%	1.3%	1.3%	0.7%
강서구	0.9%	0.8%	4.6%	1.5%	1.0%	0.9%
구로구	0.7%	0.5%	4.8%	2.2%	0.8%	0.5%
금천구	0.4%	0.3%	2.0%	1.7%	0.4%	0.3%
영등포구	0.9%	0.6%	29.2%	6.5%	1.3%	0.8%
동작구	1.0%	0.9%	6.3%	31.1%	2.0%	1.1%
관악구	1.5%	1.0%	3.8%	9.4%	2.5%	1.6%
서초구	1.5%	0.8%	1.6%	7.6%	8.4%	1.8%
강남구	3.4%	1.5%	1.9%	3.2%	33.8%	6.1%
송파구	6.0%	2.0%	1.6%	1.9%	8.3%	46.4%
강동구	4.0%	1.6%	0.8%	1.0%	1.9%	7.2%
인천광역시	1.7%	1.4%	3.6%	2.5%	1.7%	1.4%
경기도	16.5%	17.6%	18.2%	16.3%	18.1%	17.4%
수도권	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료 : 2005 인구이동통계연보(2004년말 기준)

<표3> 경기도 사업지 시군구의 전입분석

전출/전입	고양시	성남시	고양시	성남시	고양시	성남시
수원시	0.70%	1.60%	0.80%	0.20%	0.20%	0.30%
성남시	0.90%	54.40%	0.20%	0.30%	0.50%	0.60%
의정부시	0.80%	0.40%	0.20%	3.00%	0.10%	0.20%
안양시	0.70%	1.00%	0.60%	0.20%	0.50%	0.40%
부천시	1.40%	0.70%	0.30%	0.20%	0.40%	0.50%
광명시	0.60%	0.30%	0.10%	0.30%	0.20%	0.20%
평택시	0.20%	0.40%	0.10%	0.10%	0.10%	0.30%
동두천시	0.20%	0.10%	0.10%	0.10%	0.70%	5.40%
안산시	0.60%	0.70%	0.10%	0.20%	6.30%	0.20%
고양시	47.40%	1.30%	31.70%	24.00%	0.20%	0.60%
파천시	0.20%	0.30%	3.00%	1.60%	0.10%	0.20%
수도권	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

동작구, 양천구에서 이동, 동작구는 관악구, 서초구, 영등포구에서 이동, 강남구는 서초구, 송파구에서 이동, 송파구는 강동구, 강남구에서 이동한 것으로 나타.

<표3>에서, 경기도의 두 개 사업지 소속 시군구를 보면 시군구내 이동은 성남시(54.4%)가 고양시(47.4%)보다 높은 것으로 나타났으며, 고양시의 경우 파주시와 부천시에서 이동이, 성남시의 경우 용인시, 광주시, 고양시, 안양시 등의 이동이 강한 것으로 나타났다. 이상의 분석을 통해 볼 때, 사업지가 속한 8개 시군구의 이동에서 보면, 시군구내 이동의 비율은 최소 29.2%에서 최대 54.4%로 나타났으며, 경기도가 서울시보다 강한 것으로 나타났고, 주거중심지인 송파구, 노원구, 성남시 등이 높고, 주거중심성이 약한 동작구, 영등포구 등이 낮은 것으로 분석되었다. 시군구간 이동은 지역적으로 인접할수록 높은 이동성향을 보이는 것으로 나타났으나, 지역별로 보면, 꼭 연접지역이라도 시세 등에 있어서 유사한 수준을 보이는 지역에서의 이동비율이 높은 것으로 보이며, 또한 단순한 동심원적 분포보다는 일정

부분 생활권 내지는 이동의 권역성을 가지고 있는 것으로 분석된다.

상기 사업지의 생활권은 서울시의 경우 광진구+성동구, 노원구+도봉구+중랑구, 영등포구+양천구, 동작구+관악구, 강남구+서초구, 송파구+강동구, 고양시+파주시, 성남시+용인시+광주시 등으로 추정이 가능하다.

2. 분양계약자의 주거지 분포현황

주거이동 패턴과 사례사업의 지역분포패턴의 비교 및 권역의 범위 파악을 위하여, 분양계약자의 지역별 5순위까지 계약비율 및 누적비율을 분석하였다.

<표4> 아파트 계약자의 주거지 분포현황

아파트	부동산	위치	지역별 계약자 5순위					비율(%)				
			강남구	서초구	외국인	성동구	강서구					
역삼동 S7)	주상복합	강남구	강남구	서초구	외국인	성동구	강서구	18.9	18.9	9.4	5.7	3.8
역삼동 SO	오피스텔	강남구	강남구	서초구	관악구	성남시	용인시	25.0	15.0	10.0	7.5	7.5
자양동 H	주상복합	광진구	광진구	송파구	강남구	성동구	중랑구	31.6	7.1	6.1	4.1	4.1
노유동 T	주상복합	광진구	광진구	강남구	성남시	성동구	마포구	16.8	11.8	5.0	5.0	4.2
화양동 KO	오피스텔	광진구	광진구	성동구	강남구	송파구	강동구	26.9	7.8	6.8	6.5	5.5
월계동 S	재건축	노원구	노원구	강북구	성북구	동대문	광진구	20.5	16.9	8.4	7.2	6.0
사당동 K	재건축	동작구	동작구	서초구	관악구	구로구	동대문	41.1	14.0	9.3	3.7	3.7
동작동 K	재건축	동작구	서초구	동작구	관악구	강남구	안양시	26.1	23.0	7.3	4.8	4.2
태화동 K	재건축	동작구	동작구	서초구	강남구	관악구	안양시	34.2	32.0	4.0	4.0	2.2
가락동 S	신축아파트	송파구	송파구	강남구	강동구	광진구	노원구	48.4	8.4	7.4	5.3	5.3
거여동 S	신축아파트	송파구	송파구	강남구	노원구	성동구	광진구	50.0	7.6	5.4	4.3	3.3
문래동 T	신축아파트	영등포	영등포	양천구	서초구	강서구	구로구	33.8	5.9	4.4	4.4	4.4
토당동 K	신축아파트	고양시	고양시	서대문	은평구	마포구	성북구	59.2	5.5	4.2	3.2	2.4
금곡동 R	주상복합	성남시	성남시	용인시	서초구	강남구	송파구	39.2	10.8	5.2	3.8	3.8
정자동 R	주상복합	성남시	성남시	용인시	강남구	서초구	송파구	44.4	11.7	6.4	6.4	2.9
정자동 P	주상복합	성남시	성남시	강남구	용인시	송파구	서초구	63.4	9.4	4.5	3.5	2.5

자료 : 사업별 사업시행자 및 시공사로부터 취합 분석

사업지의 시군구내 계약자비율은 서울시에서는 송파구(48.4% ~ 50.0%) > 동작구(26.1% ~ 41.1%) > 영등포구(33.8%) > 광진구(16.8%~31.6%) > 강남구(18.9%~25.0%) > 노원구(20.5%) 로 나타났으며, 경기도의 경우 성남시(39.2%~63.4%) > 고양시(59.2%) 로 나타났다.

전체적인 비율에 있어서는 인구가동통계와 유사한 수준을 보이나, 전체적으로 상품별로 다소

편차를 나타냈다.

계약자를 통헤서본 지역별 계약자 분포를 보면 다음과 같다.

강남구는 서초구, 관악구등에서, 광진구는 송파구, 강남구, 성동구에서, 노원구는 강북구, 성북구에서, 동작구는 서초구, 관악구, 강남구에서, 송파구는 강남구, 강동구에서, 영등포구는 양천구에서, 고양시는 서대문구, 은평구, 마포구에서, 성남시는 용인시, 강남구, 서초구, 송파구에서의 계약자 비율이 높은 것으로 나타났다.

7) 역삼동 S - 주상복합의 외국인 비율은 마케팅상 특별한 상황으로 간주하여 분석비교대상에서는 예외로 함

<표5> 수도권 주거상품 계약자 주요 주거지 누적분포

아파트명		위치	지역별 계약자 5순위					누적비율				
역삼동 S	주상복합	강남구	강남구	서초구	외국인	성동구	강서구	18.9	37.7	47.2	52.8	56.6
역삼동 SO	오피스텔	강남구	강남구	서초구	관악구	성남시	용인시	25.0	40.0	50.0	57.5	65.0
자양동 H	주상복합	광진구	광진구	송파구	강남구	성동구	중랑구	31.6	38.8	44.9	49.0	53.1
노유동 T	주상복합	광진구	광진구	강남구	성남시	성동구	마포구	16.8	28.6	33.6	38.7	42.9
화양동 KO	오피스텔	광진구	광진구	성동구	강남구	송파구	강동구	26.9	34.7	41.6	48.1	53.6
월계동 S	재건축	노원구	노원구	강북구	성북구	동대문	광진구	20.5	37.3	45.8	53.0	59.0
사당동 K	재건축	동작구	동작구	서초구	관악구	구로구	동대문	41.1	55.1	64.5	68.2	72.0
이수교 K	재건축	동작구	서초구	동작구	관악구	강남구	안양시	26.1	49.1	56.4	61.2	65.5
태화동 K	재건축	동작구	동작구	서초구	강남구	관악구	안양시	34.2	66.2	70.2	74.2	76.4
가락동 S	신축아파트	송파구	송파구	강남구	강동구	광진구	노원구	48.4	56.8	64.2	69.5	74.7
거여동 S	신축아파트	송파구	송파구	강남구	노원구	성동구	광진구	50.0	57.6	63.0	67.4	70.7
문래동 T	신축아파트	영등포	영등포	양천구	서초구	강서구	구로구	33.8	39.7	44.1	48.5	52.9
토당동 K	신축아파트	고양시	고양시	서대문	은평구	마포구	성북구	59.2	64.7	68.9	72.1	74.5
금곡동 R	주상복합	성남시	성남시	용인시	서초구	강남구	송파구	39.2	50.0	55.2	59.0	62.7
정자동 R	주상복합	성남시	성남시	용인시	강남구	서초구	송파구	44.4	56.1	62.6	69.0	71.9
정자동 P	주상복합	성남시	성남시	강남구	용인시	송파구	서초구	63.4	72.8	77.2	80.7	83.2

수도권 주거상품 계약자의 주거지의 누적분포를 보면, 중요한 부분인 2순위까지의 비율은 강남구, 광진구, 노원구, 영등포구의 경우 28.6%에서 40.0% 수준으로 제일 낮으며, 동작구, 송파구의 경우 49.1%에서 66.2%로 높은 수준이며, 고양시와 성남시의 경우도 50.0%에서 72.8%로 가장 높은 수준으로 나타났다.

주거상품의 선택에 있어서는 연접 시군구까지가 하나의 생활권으로 인식된다. 일반 인구이동은 구 단위 내에서의 이동비율이 높으나 계약비율에서는 구내이동이 다소 낮고 연접 시군구에서 이동이 높아지는 경향이 보여진다. 계획된 대규

모 신개발지가 많은 지역인 동작구, 송파구, 고양시, 성남시의 경우 연접행정구역까지를 포함한 계약자 분포가 50%에서 70%수준으로 현저히 높은 것으로 나타났다. 반면, 소규모 개발 위주인 강남구, 광진구, 노원구, 영등포구의 경우에도 30%에서 40% 수준은 동일 생활권(연접행정구역 포함)에서 분양된 것으로 나타났다.

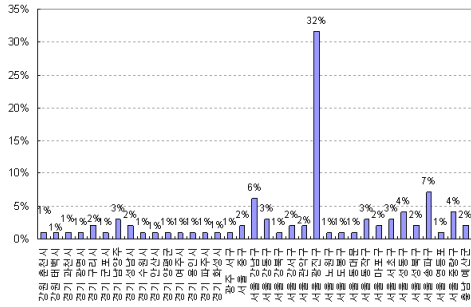
3. 시세를 고려한 시장권역의 CST분석

시세를 고려한 시장권역을 크게 한강 이북권(광진구, 노원구), 한강이남 동부권(강남구, 송파

구), 한강이남 서부권(동작구, 영등포구), 경기도 신도시권(고양시, 성남시) 등 4개 권역으로 나누어 CST 분석을 수행하였다⁸⁾.

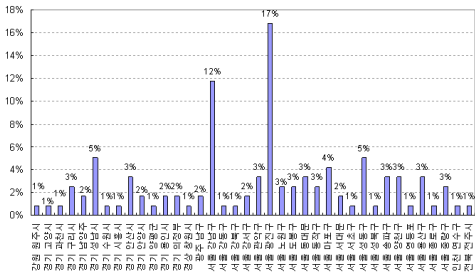
(1) 한강 이북권

자양동H 8,704~9,174천원/평, 노유동T 15,798~17,794천원/평, 화양동KO 6,579~6,800천원/평으로 광진구 평균은 12,878천원/평, 월계동S 7,283~7,656천원/평으로 노원구 7,017천원/평으로 지역평균시세와 근접하거나 시세보다 대상물건이 저렴한 경우 인구가동과 유사한 비율의 계약자 분포를 보이는 것으로 나타났다. 반면, 현저히 지역평균시세보다 높은 상품의 경우 연접행정구역 중 시세로 접근이 가능한 지역의 비율이 현저히 높았다.

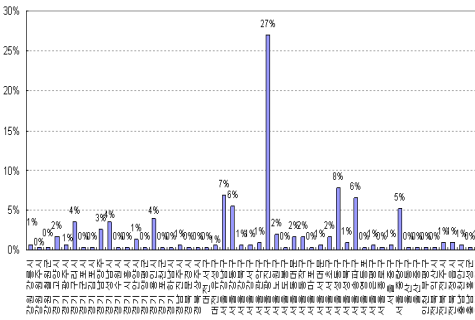


<그림1> 광진구 자양동 H CST 분석도

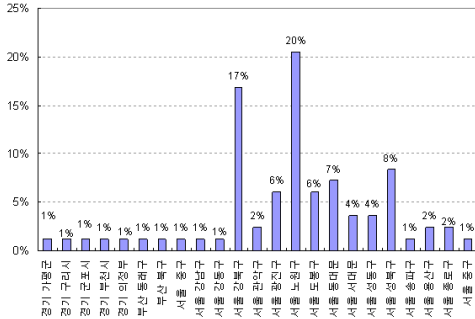
8) 4개 권역의 구분은 첫째로, 서울시내와 서울시 외로 나누어 두 개 권역을 나누고, 학군등과 아파트 시세등이 유사한 지역을 묶어 나누었으나, 이는 각 사업을 지역별로 파악하고자 한 조작적 분류이며 지역 자체를 생활권으로 정의하고자 나는 것은 아니다.



<그림2> 광진구 노유동 T CST 분석도



<그림3> 광진구 화양동 KO CST 분석도



<그림4> 노원구 월계동 S CST 분석도

(2) 한강 이남 동부권

역삼동S는 14,943~15,338천원/평, 강남구 평균 시세는 25,554천원/평으로 강남구 구내 이동이 33.8%인 점을 고려하면 구내 계약자비율이 현저

<표6> 상품 가격과 지역(구)평균 아파트 시세 비교

시군구	위치	물건명	상품가격 (평균가) [천원/평]	지역시세 (평균가) [천원/평]	인구이동 (구내이동) A	계약비율 (구내계약) B	B-A
강남구	역삼동	S	13,943-15,338	25,554	33.8%	18.9%	-14.9
강남구	역삼동	SO	-	25,554	33.8%	25.0%	-8.8
광진구	화양동	KO	6,579-6,870	12,878	33.8%	31.6%	-2.2
광진구	자양동	H	8,704-9,174	12,878	33.8%	16.8%	-17.0
광진구	노유동	T	15,798-17,794	12,878	33.8%	26.9%	-6.9
노원구	월계동	S	7,283-7,656	7,017	37.3%	20.5%	-16.8
동작구	사당동	K	10,238-10,645	10,633	31.1%	41.1%	+10.0
동작구	동작동	K	11,806-14,947	10,633	31.1%	26.1%	-5.0
동작구	태화동	K	-	10,633	31.1%	34.2%	+3.1
송파구	가락동	S	15,152-17,727	19,208	46.4%	48.4%	+2.0
송파구	거여동	S	16,063	19,208	46.4%	50.0%	+3.6
영등포구	문래동	T	-	-	29.2%	33.8%	+4.6
고양시	토당동	K	7,344-7,586	6,690	47.4%	59.2%	+11.8
성남시	금곡동	R	13,294-18,939	16,287	54.4%	39.2%	-15.2
성남시	정자동	R	17,289-19,412	16,287	54.4%	44.4%	-10.0
성남시	정자동	P	17,388-20,147	16,287	54.4%	63.4%	+9.0

러한 방법은 GIS 툴 등을 통해 보다 정교화할 필요성을 있을 것으로 사료된다.

이상 4개 권역 내 사례의 CST 사례등을 통해 보면, 단순한 인접성 내지 거리라는 요소나 동일 생활권이라는 문화적인 요소 뿐만이 아니라 경제적이 측면을 반영하는 가격이라는 요소가 개별 상품에 있어서는 상당히 중요한 작용을 하는 것으로 보인다. 결국 개별적인 사례를 통해 보면, 평균시세를 기준으로 가장 유사한 가격대에 분포 하면서도 상품수준이 지역의 기대수준에 근접하는 경우, 동일구역내에서 가장 소화가 많이 되고, 통계상 이동비율보다 높은 수준을 나타내는 결과를 보여주고 있는 점으로 볼 때, 동일구역 및 주변지역의 시세 뿐만이 아니라 소비자들의 가격접

근 가능성과 심리적 기대수준 등의 요인에 따라 동일구역내에서의 소화비율이 큰 편차를 보이는 것으로 나타났다.

계약비율 대비 인구이동의 비율(B-A)는 일반적인 인구이동 패턴과 당해사업과의 편차를 보여주기 위한 것으로, 음의 값일 때 일반적인 인구이동에 비해 계약비율이 떨어졌음을 의미한다. 이와 상품가격 및 지역시세와의 관계는 앞에서 다소 언급되었으며, 향후 보완연구를 통해 많은 변수를 도입하여 분석할 필요성이 있는 것으로 보인다.

오피스텔인 SO와 KO의 경우, 구내계약이 다소 떨어지는 현상을 보였으며, 자양동과 노유동, 금곡동과 정자동 등 주상복합 프로젝트도 구내계

약이 전반적으로 떨어지는 현상을 보이고 있다. 이는 이 사업들이 일반 아파트에 비해 실거주목적보다는 투자성향이 강한 데 기인한 것으로 판단된다.

V. 맺음말 및 시사점

주택수요자의 공간적 분포 및 시장권역의 분석은 행동과학적 접근으로 주택의 선택과 탐색에 대한 과정이론이 주요한 접근방법이라 사료되며, 상권분석에 사용되는 CST를 통해 구체적인 시장권역의 범위와 침투율을 판단하는데 유용할 것으로 생각된다.

본 연구에서 수도권 16개 단지의 아파트, 주상복합, 오피스텔의 CST 분석결과, 기본적으로 주택의 구매는 가장 기본적으로 지역적 접근성과 경제수준에 기초하여 파악할 수 있을 것으로 나타난다. 특히, 주택의 구매에 있어서는 거시적 인 구이동, 생활권, 주택구매력의 3가지 요소가 관계가 있을 것으로 추정된다. 주택의 구매행동이 인 구이동과 직접적인 관련성이 떨어지는 것은 동일 생활권에 대한 인식과 가격에 대한 반응이 강하게 나타나 인근지역이라도 주택분양가격이 시장 권역 내에서 수용가능한가 여부 및 분양가격이 지역내 수요자가 요구하는 수준의 고·저비율에 의해 동일 행정구역내에서 매매가능성에 현저한 차이가 발생하는 것으로 나타났다.

인근지역 내 시세와 유사하거나 다수 낮은 수준의 주택은 동일지역 내에서 높은 침투율을 보여주고 있다. 동일행정구역내 시세보다 높을 경우 최인접지역의 고가지역에서 침투율이 현저히 높았고, 동일행정구역내 시세보다 현저히 낮은 경우 최인접지역의 저가지역으로 침투율이 높아지는 것으로 분석되었다. 따라서 주택의 마케팅을 고려함에 있어 지역간 인구이동과 시세형성구조를 통해 동일구역과 생활권내에서 판매해야 할 목표수준을 정하는 방안의 강구가 필요하다.

CST와 같은 이론적 모형들이 공급자의 주택 공급에 있어 중심적인 화두인 시장권역에 대한 문제에 한 측면의 방향제시는 가능할 것으로 판단되나, 통합적인 분석기법으로서의 접근은 다소 어려움이 있고, 상권분석의 기법으로 주택시장의 권역을 완전하게 설명하는데 한계가 있을 것으로 생각된다. 하지만, 상권분석에 사용되는 중심지이론이나 중력모형, CST등도 주택이라는 상품의 고객에 대한 공간적 분포를 설명하는데 유용할 것으로 판단되며, 주거지의 시장권역분석은 물리적·지리적인 범위의외에도 생활권이라 측면의 접근이 필요할 것으로 생각되며, 주택시장내의 많은 수의 고객자료분석을 통해 시장권역에 따른 구매특성의 정의가 요구된다.

단, 본고에서 분석한 공동주택, 주상복합, 오피스텔등은 주거상품이기는 하나 법적으로 각각 다른 인허가 절차와 시설 성격을 가지고 있다. 또한, 각 지역의 상품과 상품별 시설 내역에 따라 가격도 다양한 변인을 갖고 구성되어 있다. 본 연구에서는 동일한 주거상품으로 전제하여 분석하였으므로, 이는 본 논문의 한계라고 정의할 수 있다. 이는 보다 많은 유형별 상품 분석을 통해 보완되어야 할 점이다.⁹⁾

참고문헌

- 류연택, '하위주택시장과 이주에 관한 연구, 서울 근교 신도시(분당,일산)를 사례지역으로', 대한지리학회지 제32권 2호 1997
- 문태현, '주택시장 멀티에이전트 모형 및 시뮬레이션', 대한건축학회논문집 계획계 21권 8호(통권202호) 2005. 8.
- 서승환, 한국부동산시장의 거시계량분석, 서울 : 홍문사, 1994

9) CST 분석표 및 그림에 대한 원자료(Low Data)가 제시되어야 하나, 전체적인 분량이 많은 관계로 본고에서는 생략하였다.

- 이경희, '도시가구의 주거이동 행동에 관한 이론적 접근', 한국가정관리학회지 제2권 제1호, 1984이재웅, 부동산개발기획의 이론과 실무, 서울, 부연사, 2003.2.
- 이호병, 부동산입지론, 서울 : 형설출판사, 2005
- 유복자, 유완, 김혜정, '서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형', 대한건축학회논문집 9권1호 통권51호 1993.1
- 윤주현, 한국의 주택, 대전 : 통계청, 2002
- 이외희, 박은경, '택지개발사업지 유입인구의 유출지 및 이동요인에 관한 연구', 경기개발연구원, 2001.8.
- 조주현, 부동산학개론, 건국대학교출판부, 2001
- 최열, '도시내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역 분석', 대한국토도시계획학회지 '국토계획', 제34권 제5호(통권104호). 1999.10
- 박원갑, '2.17 사교육비 경감대책이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구', 건국대학교 부동산대학원 부동산금융투자전공 석사학위논문, 2005