

중국 천진시 구매자 주택구매 결정요인 분석

Determinants for Housing Consumers' of House Tianjin City in China

이 기 영* · 서 윤 규**

Lee, Ki Ryoung · Seo, Yun Keuy

目次

- I. 서론
 - II. 천진시 주택시장 시장발전환경 분석
 - 1. 천진시 지역경제 환경
 - 2. 천진시 부동산시장 환경
 - III. 천진시 주택구매 결정요인 분석
 - 1. 선행연구
 - 2. 자료수집 및 변수의 조작적 정의
 - IV. 실증분석 및 가설검증
 - 1. 연구모형 및 가설
 - 2. 연구대상 기초분석
 - 3. 모형의 신뢰성 & 타당성 검증
 - 4. 주택구매의도 회귀분석 결과
 - V. 결론
- 〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

China real estates market passed through overheating periods of three times in 2004, 2007, and 2009 while being grown with quick speeds after full-scale marketization from 1998. In this process, leading the surge of sharp rises in house prices was made by 4 cities such as 'Beijing', 'Shanghai', 'Guangzhou', and 'Shenzhen' called first-tier cities. These areas showed trends of taking leads on nationwide housing prices, so China government commanded adjusting policies of house prices strictly regarding these areas especially, and market participants gathered together to house markets of these areas showed aspects to be spread to 2nd-tier city gradually and 3rd-tier city partially because of balloon effect.

* 주 저 자 : 한국외국어대학교 중국연구소 토대사업단 전임연구원, 지역경제학박사, liqiring@hotmail.com

** 교신저자 : 명지대학교 금융지식연구소 연구원, 경영학박사, power92@mju.ac.kr

▷ 접수일(2014년 1월 17일), 수정일(1차: 2014년 2월 12일, 2차: 2014년 3월 3일, 3차: 2004년 3월 7일), 게재확정일(2014년 5월 20일)

(2) RESEARCH METHOD

This study carried out an analysis on decision factors of house purchases by consumers in relation with housing market of Tianjin City. For doing so, the study proceeded a previous research first, and then progressed an analysis on local economy and real estate market of Tianjin City surrounding housing market. After that, this study went on an empirical analysis based on a questionnaire objecting to consumers having real intents on house purchases in Tianjin City.

(3) RESEARCH FINDINGS

As consumptions are displaying observation trends while strong regulations on housing market by China government become protracted recently, housing market has been converted to consumer-driven market gradually, and researches on decision factors on house purchase by consumers becomes important.

2. RESULTS

From the results of empirical analysis, traffic, proximity to the city, educational environment, Feng Shui Chiri(Topographical divination), were analyzed as being significant statistically in location characteristics, and complex structure, scale, green landscape, logistics management were analyzed statistically too. In characteristics of individual house, interior structure, direction, stories, and exclusive area were turned out to have significance statistically.

3. KEY WORDS

- Chinese Real estates market, Chinese real estate development, Factors of housing Choice, Tianjin region economy, Regression

국문초록

중국주택시장은 1998년 전면적인 시장화이후 빠른 속도로 성장하면서 2004년, 2007년, 2009년의 세 번의 과열기를 거쳤다. 이 과정에서 주택가격의 급등을 주도한 것은 흔히 1선(線) 도시라 불리는 'Beijing', 'Shanghai', 'Guangzhou', 'Shenzhen'의 4개 도시였다. 이들 지역이 전국 주택가격을 선도역할을 하는 추세를 보였기 때문에 중국 정부는 대도시 중 특히 이들지역에 대해서 엄격한 주택가격 조정정책을 구사하였고 이에 대한 풍선효과로 이들 지역 주택시장에 몰렸던 시장참여자들은 점차 2선 및 일부 3선 도시로 전이되는 양상을 보이고 있다.

중국 2선도시를 대표하는 천진시 주택시장에 있어서 소비자의 주택구매 결정요인에 대한 분석을 진행한 결과, 입지특성에서는 생활편의를 제외한 교통, 시내근접, 교육환경, 풍수지리 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났고, 단지특성에서는 단지구조, 규모, 녹지경관, 물업관리가 통계적으로 유의한 것으로 분석되었으며 편의시설과 유대관계는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다. 개별주택특성에서는 실내구조 방향 층수 전용면적이 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

핵심어 : 중국부동산 시장, 중국부동산 개발, 주택구매요인, 천진시 지역경제, 회귀분석

I. 서론

중국은 계획경제 시기 동안 “先생산 后생활”¹⁾의 원칙아래 자원배분을 실시하였다. 이 기간 동안 중국에서는 중공업 우선 발전전략에 따라 자원배분의 우선순위가 정해졌고, 주택은 “생활”영역으로 분류되었기 때문에 자원배분에 있어서 상대적 중요성이 떨어졌다. 또한 이 당시 주택은 정부 혹은 직장단위에서 무상 혹은 거의 무상으로 분배되었기 때문에 주택을 개발하는 주체는 주택을 통해서 충분한 이윤추구행위를 할 수 없었고, 결국 주택의 시공품질은 조악했으며, 주거환경은 매우 열악했다.

1998년 중국정부는 주택에 대한 실물분배를 전면적으로 중단하였고 주택은 상품으로서 시장에서 거래되게 되었다²⁾. 계획경제시기 30년 동안 품질이 매우 낙후된 주택만이 공급되었기 때문에 주택시장화 당시 시점에서 주민들의 주거환경은 상당히 열악했고 신규주택을 통해서 주거환경 개선을 바라는 주택시장에 대한 거대한 강성수요가 누적되어 있었다.

이번 연구에서는 중국 2선 도시³⁾를 대표하는 천진지역 주택소비자들의 주택구매에 있어서 결정요인에 대해서 분석을 하였다. 중국의 경제력 규모가 날로 커지고 있는 상황에서 중국 주택소비자들의 주택구입의 결정요인을 분석하는 것은 매우 큰 의미가 있다고 할 것이다. 그러나 최근 중국 부동산시장에 대한 연구는 주로 1선 도시 소비자들의 주택구매 결정요인에 대해서는 이미 연구가 다수 진행되고 있지만, 2선 도시와 3선 도시 주택 구매자의 주택구매 결정요인에 대한 실증적 연

구는 현재 거의 전무한 실정이다. 부동산시장의 변화가 1선 도시와 2선, 3선 도시 변화의 모든 변수에 의한 유기적 관계가 존재한다는 점에서 중국 2선 도시를 대표하는 천진지역 주택구매를 의도하고 있는 예비 구매자들의 주택구매 결정요인에 대한 연구는 학술적 의의를 갖는다고 할 수 있다. 또한 중국의 도시화 전략에 따라 대규모 주택건설이 진행될 상황에서 중국에 진출하여 주택개발사업을 진행할 국내 기업들에게도 중요한 의미가 있을 것이다.

II. 천진시 주택시장 시장발전환경 분석

주택시장은 지역경제를 구성하는 일부분으로서 지역경제의 발전수준과 성장속도의 영향을 받게 된다. 따라서 본절에서는 우선 천진시 지역경제와 부동산시장에 대한 분석을 통해서 천진시 주택시장의 추세와 성장 가능성 등을 전체적으로 살펴보고자 한다.

1. 천진시 지역경제 환경

천진시의 경제상황을 개략적인 수치로 종합해보면 2010년 현황으로 볼 때, 지역총생산이 9,224억 위안, 인구는 1,294만 명의 인구 도시주민 평균임금은 51,489위안, 재정수입은 1068억8093만 위안, 재정지출 1376억 8395만 위안, 지역 최종소비지출액은 3530억 위안이다. 이와 같은 개략적인 수치를 통해서 천진시가 중국 도시들 중 상당히 높은 수준의 경제력을 갖춘 지역경제임을 알 수 있다.

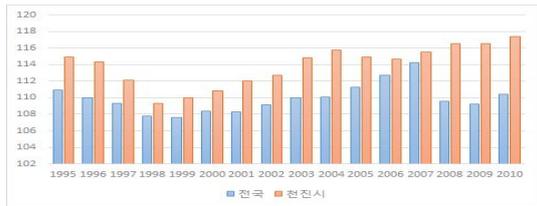
1) 계획경제시기 사회자원의 배분원칙으로 당시 자원이 희소했기 때문에 사회자원을 우선 생산영역에 배분하고 생활 소비 영역에 대한 자원 배분은 후순위로 배분되었다. 이에 대한 자세한 내용은 加生, “先生産, 后生活小議”, 經濟管理 1979, 年10期를 참조하라.

2) 1998년 중국 국무원은 “國務院關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知”을 발표하였다. 이 문건은 주택 실물분배의 전면적인 중단과 “주택분배의 화폐화” 즉 화폐를 통한 주택문제 해결을 등의 내용을 담고 있다. 이 문건은 중국에서 주택시장의 서막을 연 문건으로 평가받는다.

3) 1선 도시와 2선 도시는 중국 부동산 업계와 학계에서 사용되는 것으로 중국정부의 행정단위와는 다소 다를 수 있다. 1선 도시는 일반적으로 북경, 상해, 천진, 광주의 네 도시를 지칭하며 1선 도시에 비해 주변 지역경제에 대한 영향이 다소 작은 도시들을 2선 도시로 분류한다. 2선도시에는 천진, 심양, 대련, 남경 등이 있다. www.baidu.com/view/3001382.htm

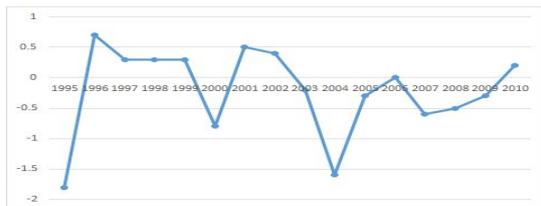
〈그림 1〉에서 보면 천진시의 GRDP의 전체적인 수준은 전국평균보다 명확하게 높은 수준을 보이며 전체적으로 천진시와 전국평균은 시간변화에 따라 같은 추세를 보이고 있다.

〈그림 1〉 전국GDP와 천진시 GRDP의 비교



〈그림 2〉는 천진시 CPI지수에서 전국 CPI지수를 차감한 값을 시계열 그래프로 나타낸 것이다. 즉 이 값이 양을 갖는다면 천진시의 물가수준이 전국수준보다 높은 것이며, 음의 값을 갖는다면 천진시의 물가수준이 전국수준보다 낮다는 것을 의미한다.

〈그림 2〉 천진시의 CPI와 전국 CPI의 차이 추세도



물론 중국의 물가수준 통계에 있어서 주택매매가격이 포함되어 있지 않기 때문에 이를 통해서 주택가격의 저평가 여부를 평가할 수는 없지만 천진시라는 경제가 발달지역에서 전국 수준보다 물가수준이 낮다는 것은 그만큼 주민들이 주택에 대한 소비여력이 크게 존재한다는 것을 의미한다고 할 수 있다.

〈표 1〉은 2001년부터 2007년까지 천진시의 연말기준 지역 총인구와 비농업인구 그리고 연말기준 지역 총인구 중에서 비농업인구의 비중을 나타낸 표이다. 2000년 이후 천진시의 도시화율은 약70%를 보이고 있다. 이는 중국 전체 평균이 약 50%를 조금 넘는

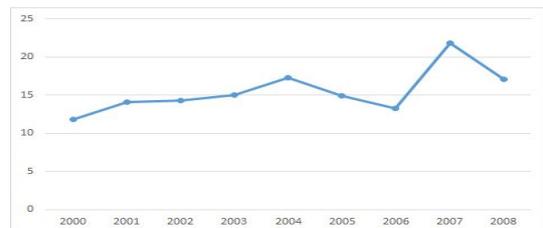
다는 것과 비교하면 상당히 높은 수준이다.

〈표 1〉 천진시 인구와 도시화율

연도	연말인구	연말 비농업인구	비농업인구 비율
2001	747.99	509.59	0.68
2002	752.21	514.53	0.68
2003	758.78	521.7	0.69
2004	764.37	527.27	0.69
2005	769.6	532.42	0.69
2006	777.91	540.02	0.69
2007	786.35	548.1	0.70

〈그림 3〉은 2000년 이후 천진시 2,3차 산업 종사자의 평균임금 상승률을 나타낸 것이다. 2001년부터 2006년까지 약15%의 높은 수준을 기준선으로 하여 움직이다가 2007년에는 20%가 넘는 큰 폭의 상승을 보였다. 비록 2008년에 큰 폭으로 하락하기는 했지만 여전히 15%를 넘는 높은 상승률을 보였다.

〈그림 3〉 천진시 2~3차 산업 종사자 평균 임금 상승률 추세도



종합적으로 말하면 천진시 지역자체의 경제규모는 전국평균보다 명확히 높은 수준에서 형성되고 있고 경제규모가 지속적으로 성장하고 있는 추세를 보이고 있다고 할 수 있다. 그리고 상품주택시장에서 유효수요로 작용할 수 있는 비농업인구 규모 자체가 크고, 또한 이들의 비농업 종사자들의 임금증가율이 지속적으로 높은 수준을 유지하고 있어 이들의 소득수준이 높아졌고, 동시에 물가는 전국수준에 비해 낮은 수준으로 형성되어 있기 때문에 천진 도시주민들은 상대적으로 높은 구매력을 갖춘 것으로 평가될 수 있다. 그리고 이처럼

높은 구매력은 천진시 상품주택 시장을 활성화시키는 역할을 할 것으로 예상해 볼 수 있다.

2. 천진시 부동산시장 환경

천진시의 부동산발전 단계는 크게 네 단계로 나누어 볼 수 있다⁴⁾. 1단계는 1993-1997년이다. 1994년에 천진시 정부차원에서 실시된 위험낙후주택에 대한 대규모 개량사업과 철거이주비용으로 화폐보상을 통해서 전통적인 주택공급 시스템이었던 직장단위를 통한 주택분배 체계가 시장을 통한 주택공급이라는 새로운 체계로 전환하기 위한 준비작업이 이루어졌다. 2단계는 1998-2002년이다. 1998년 중국 중앙정부가 직장단위를 통한 주택의 실물분배를 중지하고 전면적인 시장화를 선언하였고, 천진시 역시 1998년부터 주택이 기존의 분배에 의한 공급이 중단되었으며, 무상실물분배 방식이 아닌 수요에 의한 거래방식으로 공급이 이루어지게 되었다.

3단계는 2004-2010년까지이다. 이 시기의 특징은 가격 상승폭이 크게 증가하였다는 것이다. 특히 2004년과 2007년, 2009년에 주택가격의 높은 상승이 나타났다. 마지막은 2010년 하반기 이후 현재까지 나타난 정책적 조정과 회복의 시기이다.

금융위기를 극복하는 과정에서 중국정부가 적극적인 부동산부양정책을 펼친 결과 2009년 3분기에서 2010년 2분기 사이에 주

〈그림 4〉 천진시 부동산개발투자액과 투자증가율 추세도

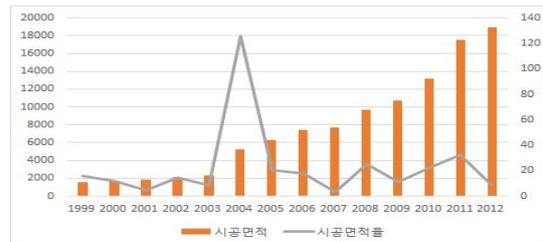


택가격이 예상을 초과하는 급등을 보이면서 중국정부는 2010년 하반기부터 강력한 부동산시장 조정정책을 구사하였다.

특히 2002년 이후부터는 꾸준히 20% 이상의 높은 투자증가율을 보였다. 2005년 이후로 중국에서 지속적인 부동산조정정책이 나왔음에도 불구하고 투자율은 금융위기 구간을 제외하고는 명확한 감소추세를 보이지 않고 지속적으로 높은 수준을 유지하고 있다.

건축물 시공면적증가율의 추세는 2004년 이전에는 비교적 안정적인 증가추세를 보이다가 2004년에 들어 전년대비 125%라는 매우 높은 증가율을 보였다. 이는 중국 천진 부동산시장에서 주택가격이 처음 급등하면서 수익을 노리고 부동산개발회사들이 시공면적을 대폭 증가시켰기 때문인 것으로 보인다.

〈그림 5〉 천진시 건축물시공면적과 시공면적증가율 추세도



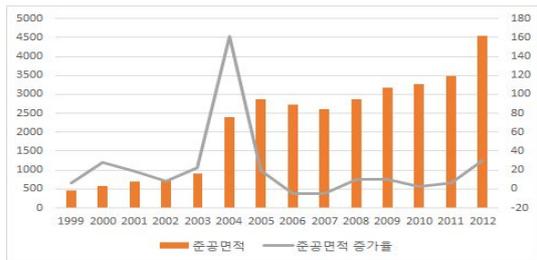
시계열자료 분석적 측면에서 보면 2004년의 125%라는 높은 수치는 일종의 특이치인 것으로 보이며, 이 특이치 구간을 제외하면 대체적으로 천진시의 건축물 시공면적 증가율은 대체로 20% 안팎에서 변동하면서 움직이고 있는 것으로 보인다. 그리고 최근 몇 년 동안의 수치를 보면 2009년 이후 2011년까지 지속적으로 시공면적 증가율이 증가하였고 2012년에 들어서는 시공면적 증가율이 큰 폭으로 하락하였다. 이는 지난 약 3년간 지속적으로 시공면적 증가율이 크게 증가한 이후 공급량 조정을 위해 시공면적에 대해 조정이

4) 孫維丰·陳立文, “天津市房地產發展研究”, 經濟科學出版社, 2012, pp.223~226.

들어갔기 때문인 것으로 보인다.

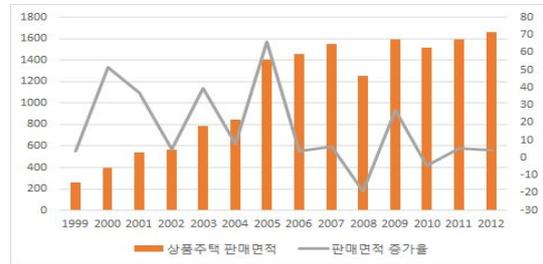
준공면적 규모의 증가율의 추세는 크게 보면 시공면적 증가율 그래프의 양상과 대체로 비슷한 추세를 나타낸다. 전체적으로 준공면적의 규모는 크게 2004년 이전과 이후가 평균자체가 다른 양상을 나타낸다. 즉 2004년을 지나면서 준공면적의 수준자체가 크게 증가하였다. 이는 앞에서 본 것과 마찬가지로 2004년을 지나면서 부동산개발회사들이 천진시 부동산시장에 대해 낙관적인 입장을 보이기 때문으로 보인다. 하지만 증가율 측면에서 보면 시공면적 증가율과 다소 다른 양상을 보인다. 시공면적 증가율과 비교하여 준공면적 증가율은 비슷한 양상을 보이지만 좀 더 부드러운 곡선을 보이면서 변화율 수치 자체가 낮은 수준에서 형성되어 있음을 알 수 있다.

〈그림 6〉 천진시 건축물준공면적과 준공면적 증가율 추세도



2004년 이후 시공면적 증가율이 대체로 20% 이상에서 변동하였던 것과는 달리 준공면적 증가율은 주로 0~20%사이에서 변동하였으며 특히 2006년과 2007년에는 음(-)의 증가율을 나타내기도 하였다. 그리고 가장 큰 차이는 주택가격이 다시 회복 상승하고 있는 2012년에 들어서 시공면적 증가율은 하락하였고 준공면적 증가율은 증가하는 부호자체가 다른 방향으로 움직이고 있음이 나타나고 있다. 이는 부동산개발회사들이 시공면적 증가율을 줄이고 준공면적의 확대를 통하여 높은 수익과 수급불균형을 통한 지속적인 주택가격 상승을 유도하고 있기 때문이다.

〈그림 7〉 천진시 상품주택판매면적과 판매면적 증가율 추세도



2006년 이후 증가율은 크게 떨어지면서 변동구간도 낮아졌는데 이는 2005년 이후 이미 판매면적의 수준자체가 높아진 상태에서 지속적으로 나타난 조정정책의 영향과 이후 금융위기, 주택구매제한 정책 등으로 인해 시장에 관망세가 나타나고 있기 때문인 것으로 보인다. 하지만 최근 주택구매제한 정책 등 조정정책의 정책효과가 힘을 다했다는 평가가 보편적으로 형성되고 있고 1선 도시에서의 주택투자가 이미 포화상태라는 인식으로 인해 2-3선 도시로 투자대상이 확장되고 있다는 점과 천진시의 경제발전수준 및 시민의 높은 가치분 소득, 상대적으로 낮은 물가로 인하여 높은 구매력 등을 감안하면 향후 판매면적의 수준 자체가 다시 한 번 높아질 가능성을 배제할 수 없다.

상품건물 평균가격은 2004년 이후 지속적으로 상승추세를 보였다. 상승률 측면에서 보면 2003년 1.23%에서 2004년 23.7%로 급격하게 상승하였고, 2005년에는 다시 큰 폭으로 상승하여 30.2%의 상승률로 정점을 찍었다.

2008년과 2011년을 제외하고는 지속적으로 두 자리 수의 상승률을 나타내었다. 이는 2008년에는 금융위기의 영향, 2011년에는 주택구매제한 정책 등의 영향으로 인해 주택구매수요가 감소하여 주택가격 상승률이 하락하였지만 천진시 주택시장에서 상품건물 가격상승률은 비교적 높은 수준을 유지하고 있다.

〈그림 8〉 천진시 상품건물 평균가격과 가격 상승률 추세도



종합하면 주택공급을 실제 평가할 수 있는 준공면적 증가율과 주택수요를 평가할 수 있는 판매면적 증가율을 비교해보았을 때 판매면적 증가율은 상당히 큰 변동폭을 가지고 움직이고 있는 것에 반해 공급증가율은 2006년도 이후 지속적으로 낮은 수준에서 좁은 변동폭 사이에서 움직이고 있음을 확인할 수 있었다. 이는 개발회사들이 준공면적을 의도적으로 조절하면서 공급량 조정하고 있는 것에 기인한다고 할 수 있다. 그리고 천진시 주택시장은 공급과 수요 모두 2004~2005년 사이에 정점을 찍은 이후 다소 위축된 모습을 보이고 있다. 이는 주택의 시장화 이후 1999년부터 실거주용 수요의 분출이 강하게 나타났고 이것이 2004에 판매면적의 커다란 증가로 나타난 것으로 보인다.

Ⅲ. 천진시 주택구매 결정요인 분석

1. 선행연구

한국의 경우 역시 주택이 공급자 위주의 시장에서 소비자 위주의 시장으로 전환된

1990년대 이후 주택구매행위에 있어 소비자 의사결정에 미치는 요인에 대한 분석들이 이루어졌다. 정현중⁵⁾은 서울지역 아파트의 실제 거주자들을 대상으로 하여 설문조사를 실시하여 아파트 구매결정요인에 대한 연구를 진행하였고 연구결과 주택구매 결정시 교통환경과 주변편의시설이 가장 중요한 영향을 끼쳤음을 도출하였다. 김용태 외⁶⁾에서는 서울 거주자에 대해서 실시한 설문조사를 통하여 아파트에 대한 주거만족도를 조사하였다. 결과에 의하면 서울지역 아파트 거주자들은 생활편의 시설, 주차공간, 교육환경 수준, 미래투자가치 등의 순서로 만족도에 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 손명곤⁷⁾은 인구통계적 속성을 참조하여 연령, 학력, 직업, 그리고 소득 등으로 나누어 소비자가 아파트를 구매함에 있어 고려하는 요인들에 대한 연구를 하였다. 연구 결과 소득수준이 높을수록 주변환경과 주택내부구조에 대한 고려를 많이 하는 것으로 나타났고, 소득이 낮을수록 가격에 민감하게 반응하는 것으로 나타났다. 그리고 교통여건은 전 소득계층에서 비슷한 비중으로 중요시하는 것으로 나타났다. 이승은⁸⁾은 서울시 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였고, 조사결과를 연령, 학력 등에 따라 주택구매 결정시 중요사항을 분류하였다. 이 연구에 의하면 서울시 거주자의 경우 주택유형으로 66%이상이 아파트를 선호하는 것으로 나타났다. 그리고 아파트 구입결정행위 시 고려하는 주요요인으로는 30대 이하의 경우 교통, 위치, 평수, 구조 등의 순으로 나타났고, 40대 이상의 경우 주변환경, 교통, 위치 등의 순서로 요인에 대한 중요도가 나타났다. 전병두⁹⁾는 수도권 공동주택 거주자에 대해서 실시한 설문조사를 바탕으로 하여 소비자가 주택구매

5) 정현중, "서울시 거주자의 아파트 選擇要因과 滿足에 관한 研究", 경희대학교 경영대학원 석사학위 논문, 1997, pp.47-98.

6) 김용태 외 3인, "수요자 만족을 위한 공공주택사업의 마케팅 체제 연구", 주택연구, 대한주택공사, 1995, pp.68-80.

7) 손명곤, "아파트 구매고객의 특성분석을 통한 마케팅 전략수립에 관한 연구-아파트 제품속성을 중심으로", 연세대 경영대학원 석사학위 논문, 1997, pp.25-78.

8) 이승은, "소비자의 아파트 구매결정의 요인에 관한 연구", 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 2005, pp.38-78.

9) 전병두, "부동산구매결정에 영향을 미치는 요인", 중앙대학교 사회개발대학원 석사논문, 2009, pp.44-67.

결정에 영향을 미치는 중요요인에 대한 연구를 진행하였다. 이 연구에서는 영향요인을 자연요인, 사회적 환경요인, 경제적 환경요인, 주택개별요인의 4개 영역으로 나누어 설문조사 항목을 구성하였다. 연구결과 자연적 요인 중에서는 주변소음, 경관조망 등, 사회적 요인 중에서는 교육여건, 문화 쇼핑시설, 의료 시설 등, 경제적 환경요인 중에서는 주택가격, 투자가치, 대중교통 이용편의 등, 주택개별요인 중에서는 시설의 편리성, 주차장시설, 주택내구구조 등이 영향력이 높은 것으로 나타났다.

중국에서 이루어진 관련 연구를 보면 楊建平, 張苗苗¹⁰⁾는 AHP 방법을 통해 소비자의 주택구매 결정에 미치는 요인 연구에 대한 방법론을 제시하였다. 이들은 주택구매에 있어서 고려요인을 효용계층과 비용계층으로 나누어 분석을 진행하였다. 또한 이 논문에서는 효용계층은 안전성, 적합성, 내구성, 환경성, 경제성의 5개의 하위계층을, 그리고 비용계층은 주택가격, 물업비, 교통비의 3개 하위계층을 갖는 것으로 구성되어 있다. 이를 통해 각 값을 행렬형태로 구하고 이 값을 계산하여 다수의 선택대상 주택 중 최적의 선택에 이르도록 하였다. 하지만 이 논문에서는 구체적 설문조사의 결과는 제공하고 있지 않다. 陸安生(2005)¹¹⁾은 무한(武漢)시의 주택중조사 자료를 가지고 5년 내 주택구매 의향이 있는 경우를 1, 주택구매의향이 없는 경우를 0으로 놓고 비선형회귀분석을 진행하였다. 회귀분석 결과 주택의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 끼치는 요인은 직업상황, 직장특성,

주택가격, 자금, 주택크기와 구조 등으로 나타났다. 杜海艷¹²⁾은 SPA(set pair analysis)을 사용하여 소비자의 주택구매 결정모형을 구축하였다. 이 논문에서는 주택가격, 건축면적, 직장과의 거리, 주택구조, 단지환경의 5개 항목을 평가영역으로 하여 선택대상 주택에 대하여 각각 점수를 매기고 이 점수가 Max 값인 주택을 선택하는 것이 합리적이라는 모형을 제시하였다. 하지만 이 논문에서는 가상의 수치를 이용한 시뮬레이션 결과만을 제시하였고 현실수치에 기반한 구체적인 실증분석은 진행하지 않았다. 廉金君, 王偉¹³⁾은 인구학적 특성을 반영하여 중국에서 새로운 소비세력으로 주목받는 80後세대¹⁴⁾의 주택구매 행위 경향에 대한 분석을 진행하였다. 이 논문에서는 특히 80後 세대가 상대적으로 경제력이나 저축이 아직 풍부하지 못하기 때문에 이들의 주택구매 행위가 주택담보대출 환경에 큰 영향을 받는다는 관점에서 특히 이들의 주택구매행위와 주택담보대출간의 관계에 대한 연구를 하였다. 특정 소비세력에 초점을 맞추어서 주택구매행위에 관한 연구를 한 측면에서 독창성을 가지고 있지만 이 논문 역시 80後 세대의 구체적인 주택행위 관련 수치를 통한 실증분석은 진행하지 않았고 정성적 연구 역시 다소 개괄적인 수준에 머무르는 한계를 보였다.

현재까지의 중국선행연구들은 대체로 소비자 주택구매의향 연구에 관한 모형과 방법을 소개한 이론적 연구들이 많았던 것으로 보인다. 이는 근래까지 중국의 주택시장이 공급자 위주의 시장이었기 때문¹⁵⁾에 주택소비자의 선호에 대한 분석에 대한 연구가 시도될

10) 楊建平, 張苗苗, “層次分析法在消費者購房中的應用”, 商場現代化, 2007. 2, 總第494期, pp.26-45.

11) 陸安生, “意向購房logistic 回歸分析”, 電腦知識與技術, 2004. 12, pp.56-66.

12) 杜海艷, “基于集對分析的購房決策模型優化”, 華北水利水電學院學報, 2004. 4, 第33卷 第2期, pp.69-79.

13) 廉金君, 王偉, “我國‘80 後’購房行為傾向研究”, 現代商業, 2009. 8, 總第24期, pp.102-111.

14) 1980년 이후에 태어난 젊은 세대를 일컫는다. 80後는 현재 20~30대로 성장하여 중국 소비 특히 주택의 주요 구매세력으로 떠올랐다. 이와 비교하여 90後는 1990년 이후 출생한 젊은이들을 말한다.

15) 계획주의 경제시기 약 30여 년 동안 중국은 단위에서 주택을 분배했다. 분배주택은 단위에서 거의 무상으로 분배되었기 때문에 주택의 품질을 고려하지 않았기 때문에 대부분 주민의 주거환경은 매우 열악했다. 따라서 1998년 주택상품화 이후 상품주택은 막대한 강성수요를 형성하고 있었고 2000년대에 공급자 위주의 시장을 형성하였다. 하지만 2007년과 2009년에 수요가 크게 분출되면서 시장은 1선도시를 중심으로 시장은 점차 소비자 위주의 시장으로 전환되었다.

유인이 크지 않았었기 때문인 것으로 보인다. 하지만 최근 들어서는 1선도시와 일부 2선도시의 주택시장이 소비자 위주의 시장으로 전환되었거나 전환 중에 있어, 부동산개발회사들이 먼저 본격적으로 주택소비자 선호에 관한 연구를 진행하여 내부적으로 사용하기 시작하였다. 주택시장이 소비자 위주의 시장으로 전환되면서 주택소비자 선호에 관한 연구들이 학계에서 많이 나왔던 한국의 경험을 비추어 보더라도 중국에서도 주택소비자들의 선호와 주택구매결정요인에 대한 연구가 향후 보다 활발하게 진행될 것으로 보인다.

이번 연구에서는 기존 한국에서 진행된 연구들이 주로 이미 주택구매행위를 완료한 주택거주자들에게 설문조사를 진행한 것과 달리 직접적으로 주택구매 의사결정 단계에 진입해 있는 소비자들을 대상으로 하여 진행하였다. 이는 이미 주택구매행위를 완료한 주거자의 경우 순수하게 주택구매 단계에 있을 시점와 투자재로서 주택을 보유하고 있는 단계¹⁶⁾에 있을 경우 관점과 생각에 있어서 변화와 교란이 있을 수 있다는 점을 가정하여, 순수하게 주택구매 결정요인을 측정하기 위하여 중국 천진시의 주택분양현장에서 주택구매 의향자들을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 그리고 주택분양현장을 방문한 잠재소비자 중 유효한 주택구매 의향자들을 분류하기 위하여 “주택구매 의향 보증금¹⁷⁾”을 실제로 지불한 사람들로 설문대상을 제한하였다. 이처럼 주택구매의사 결정단계에 있는 유효한 소비자들을 대상으로 진행한 실제 설문조사를 바탕으로 실증분석을 진행했다는 점에서 본문은 기존 선행연구들과 차별성을 갖는다고 할 수 있다.

2. 자료수집 및 변수의 조작적 정의

본 연구를 위한 자료 수집 및 분석은 2차

에 걸쳐 진행되었다. 중국 천진시 소재 주거목적으로 주택을 구매하려는 사람들을 대상으로 2013년 6월 4일-14일에 주택을 구매할 의사가 있는 20세 이상 성인남녀 100명을 대상으로 주택구매시 가장 중요하게 고려하는 요인에 관한 탐색조사(exploratory research) 형태의 분석을 위하여 예비설문 자료로 이용하고자 자료를 수집하였다. 이를 바탕으로 2013년 6월 17일-10월 28일까지 2차 설문조사를 진행하였다. 설문은 1:1 면접 방식으로 진행되었으며, 총 250 부의 설문 중 불성실한 설문 일부를 제외하고, 총 203부의 설문을 분석에 이용하였다. 특히 2차 조사에서는 기초조사를 위한 개인적인 신상에 대한 문항과 주택구입시 환경요인, 입지특성, 단지특성, 개별주택특성 요인 등을 설문을 포함하여, 중요도에 대한 조사를 하였다. 주택구매시 고려하는 주요 요인간 차이를 검증하기 위하여 리커트 5점 척도(매우 불만족 1점, 매우 만족 5점)를 사용하였으며, 자료분석에 사용한 프로그램은 SPSS 18을 이용하였다.

본 논문에서는 구매자가 주택구매 결정을 위하여 가장 중요하게 고려하는 입지특성, 단지특성 그리고 개별특성요인에 대한 결정요인을 찾고자 하는 연구이다. 선행연구들의 문헌 연구를 통하여 주택구매자들이 가장 중요하게 생각하는 구매의사결정요인들에 대한 사전적 검증을 통하여 크게 주택의 위치가 자리하게 될 입지적요인과 개별단지의 환경, 구조, 기능 등의 개별단지특성 그리고 개별 주택구매자들이 중요하게 생각하는 개인적 특성요인을 구분하여 주택구매의 결정요인을 도출하였다. 천진시를 연구의 대상으로 선택한 이유는 과거 중국부동산 시장의 변화를 가장 명확하게 보여주는 사례이기 때문이다. 과거 중국 부동산시장의 변화에 있어서, 1선도시를 위주로 하여 전국적으로 나타난 주택가격의 큰 폭의

16) 한국에서도 그런 현상이 나타났었지만 중국은 주택을 투자재로 보는 경향이 강하다.

17) 중국병칭은 “購房意向金”으로 공식적으로는 중국정부가 불법으로 규정하고 있다. 하지만 중국의 주택분양에서는 암암리에 구매의향금을 낸 사람에 대해서 구체적인 분양상담을 진행하는 관행이 많이 남아있다.

상승을 처음으로 경험한 자금능력이 있는 소비자들은 상품주택을 투자대상으로 보았고 투자를 목적으로 한 주택구매의 대상은 주로 1선 도시로 집중이 되는 현상이 나타났다. 따라서 천진과 하북성 등의 구매력있는 투자자들은 주로 북경에서 나타났고 이러한 특징은 이들 1선도시의 2007년과 2009년 주택가격 급등으로 귀결되었다. 하지만 현재 1선도시의 경우 투자성 수요에 의한 주택구매를 강력하게 억제하고 있어 시장참여 자체가 힘들고, 주택가격이 이미 매우 높은 수준에서 형성되어 가격 추가상승여력이 제한되는 것으로 판단되기 때문에 투자성 수요가 2선도시로 점진적으로 전이되는 움직임이 나타나고 있고 그 동안 실현되지 못한 실거주용 강성수요가 분출되고 있어 천진시의 주택시장이 크게 성장 및 확대될 것으로 예상된다.

1) 입지특성

입지특성은 소비자가 구매를 고려하고 있는 주택단지 위치적 특성을 나타낸다. 주택은 부동산의 속성을 가지고 있기 때문에 일단 구매행위가 완료되면 그 위치를 변경할 수 없는 특징을 가지고 있다. 따라서 주택구매에 있어서 해당 주택단지의 위치는 가장 소비자의 주택구매 결정에 있어서 가장 중요한 요인 중 하나이다. 본문에서는 입지특성에 대한 소비자의 반응을 보기 위해 입지특성을 교통편리, 시내근접, 교육환경, 풍수지리, 생활편리의 5개 영역으로 나누어서 설문조사를 진행하였다¹⁸⁾.

2) 단지특성

단지특성은 주택단지 자체가 가지는 특성을 의미한다. 소비자가 주택구매를 결정함에 있어 중요시 하는 것에는 주택단지의 위치 외에도 단지자체가 가지는 특성도 중요한 고려

대상이 된다. 과거 공급자 위주의 시장에서는 주택개발업자는 주택상품을 만들기만 하면 판매가 되었기 때문에 단지 내의 특성에 대한 차별화가 필요 없었지만 최근에 들어서 소비자의 상품주택에 대한 눈높이 자체가 높아졌기 때문에 주택단지 내의 차별화에 중시를 하고 있다. 본문에서는 단지특성을 단지구조, 단지규모, 녹지 및 경관, 단지 내 편의시설, 물업관리, 주민간 유대관계 등으로 나누어서 설문조사를 진행하였다.

3) 개별특성

개별특성은 주택단지 내의 개별주택이 가지는 특징을 의미한다. 주택구매자가 실질적으로 주거를 실현하는 곳은 단지 내의 개별주택이기 때문에 개별주택의 특징은 소비자의 실질적인 주거편의와 직결되는 중요한 고려사항이다. 예전의 경우 중국의 개발업자나 주택구매자 모두 주택의 내부인테리어나 구조 등 개별주택 특징 대해서 크게 신경을 쓰지 않았으나 개별주택의 특징에 따라 차후에 주택을 매도할 경우 가격차이가 크게 난다는 경험하면서 개별주택의 특징을 크게 중시하게 되었다. 본문에서는 개별특성을 실내구조, 방향과 층수, 준공연도, 내부 인테리어, 전용면적, 일조 통풍 방음으로 나누어서 설문조사를 진행하였다.

IV. 실증분석 및 가설검증

1. 연구모형 및 가설

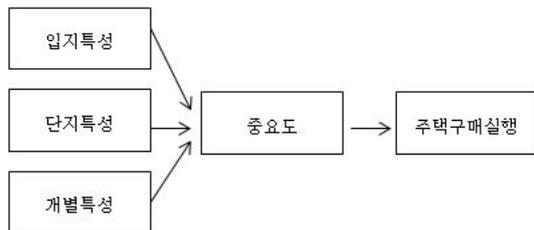
가설 1. 주택구매결정에 있어 입지특성(교통편리, 시내근접, 교육환경, 풍수지리, 생활편리)은 구매의사결정 중요도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

18) 설문지 작성에 있어서 중국소비자의 선호에 부합하기 위하여 설문지 문항작성은 중국 현지 부동산개발업체인 首創地產이 소비자에 대한 설문조사에서 사용하고 있는 문항들을 참조하였다. 그리고 입지특성 뿐 아니라 단지특성, 개별주택특성 역시 마찬가지로 首創地產이 소비자에 대한 설문조사 내용을 참조하여 진행하였다.

가설 2. 주택구매결정에 있어 단지특성(단지 구조, 규모, 경관, 편의시설, 물업관리)은 구매의사결정 중요도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

가설 3. 주택구매결정에 있어 개별주택특성(실내구조, 방향과 층수, 준공연도, 인테리어, 일조&통풍&방음)은 구매의사결정 중요도에 유의한 영향을 미칠 것이다.

〈그림 9〉 연구모형



2. 연구대상 기초분석

분석대상 설문자의 전체 수는 모두 203명이었다. 그 중 20대가 44명(21.7%), 30대 73명(35.9%), 40대 56명(27.6%), 그리고 50대 이상이 30명(14.8%)이었다. 설문대상자의 직업은 대기업 직장인이 14명, 일반 직장인이 60명, 전문직 종사자가 78명으로 가장 많은 수를 차지하였으며, 자영업자 42명 그리고 무직 9명이 설문에 참가하였다. 설문 참가자중 104명(51.2%), 여성은 99명(48.8%)이었다.

설문응답자의 주택구매력을 예상할 수 있는 경제적 능력에 대한 평가에서 본인의 월평균수입을 조사한 결과 40,000위안 이상으로 응답한 경우는 2명(0.98%) 20,000-40,000위안으로 응답한 수는 15명(7.39%), 15,000-20,000위안 21명(10.4%), 7,000-15,000위안 80명(39.4%), 3,000-7,000위안 77명(37.9%) 그리고 3,000위안 이하의 응답자가 8명이었다. 결과적으로 전체 203명

중 157명(77.35)이 3,000-15,000위안 사이의 월평균 소득을 구성하고 있는 것으로 파악되었다. 또한 주택구매에 가족의 경제적 영향력이 주는 부분을 고려하여 자신의 소득을 포함한 가족구성원 전체의 월소득 평균수입을 조사한 결과, 40,000위안 이상으로 응답한 경우는 11명(5.42%) 25,000-40,000위안으로 응답한 수는 13명(6.4%), 18,000-25,000위안 34명(16.7%), 10,000-18,000위안 94명(46.3%), 5,000-10,000위안 48명(23.6%) 그리고 5,000위안 이하의 응답자가 3명이었다.

3. 모형의 신뢰성 & 타당성 검증

주택구매의 결정요인 연구를 위한 측정변수에 대한 타당성 검증을 위하여 탐색적 요인 분석과 신뢰성 검증을 실시한 결과는 〈표 2〉와 같다.

측정변수는 입지특성, 단지특성 그리고 개별특성 3가지 요인으로 분류되었다. 신뢰성 검증의 기준이 되는 Cronbach's alpha의 계수에 있어서 기초과학분야와 중요한 의사결정의 경우를 제외하고는 일반적 사회과학분야의

〈표 2〉 변수에 대한 신뢰성 및 타당성 분석결과

변수	변수	요인			Cronbach's alpha
		1	2	3	
입지 특성	풍수지리	.581	-.013	.425	.793
	교육환경	.566	.057	.456	
	교통편리	.551	.472	.082	
	생활편리	.497	.466	.217	
	시내근접	.479	.476	-.095	
단지 특성	단지규모	.233	.706	.066	.859
	단지구조	.195	.701	.063	
	편의시설	.491	.626	.085	
	녹지 및 경관	.460	.624	.138	
	물업관리	.375	.602	.229	
	유대관계	.160	.572	.296	
개별 특성	일조, 통풍, 방음	.147	.122	.812	.835
	방향과 층수	.174	.201	.792	
	실내구조	.177	.000	.741	
	전용면적	.181	.355	.659	
	준공연도	.343	.246	.592	
	내부 인테리어	.274	.119	.541	

탐색적 연구에 있어서는 0.5이상이면 신뢰성이 존재한다고 할 수 있어 척도의 신뢰성은 있다고 볼 수 있다.(김계수 2007)¹⁹⁾

또한 주택구매 결정요인을 검증하는 과정에서 다중공선성(collinearity)이 존재하면, 주택결정요인에 있어서 통계적으로 유의미한 변수라도 영향력이 없는 변수로 선택될 수 있기 때문에 이러한 통계적 오류를 검증하고자, 다중공선성의 유무를 검증하고자 입지, 단지, 개별특성에 대한 VIF를 확인하였다. VIF 일반적으로 5이상이면 다중공선성 문제를 유발할 가능성이 있는 변수이며 10이상이면 다중공선성을 유발하는 변수로 판단한다. 입지요인은 1.432-1.827, 단지요인은 1.540-2.296, 그리고 개별요인은 1.693-2.161로 전체적인 VIF 결과로 주택결정요인으로 선정된 변수들 사이에는 다중공선성이 존재하지 않는다고 할 수 있다.

4. 주택구매의도 회귀분석 결과

중국 천진시에 거주하는 주택구매를 희망하는 유효구매자를 대상으로 주택구매시 가장 중요하게 고려하는 요인들에 대한 설문조사를 실시하였다. 결과적으로 입지특성, 단지특성 그리고 개별특성이라는 특징으로 구분되었다. 또한 중국의 경우 풍수지리에 관한 요인을 주택구매의 중요 변수로 인식하고 있음은 한국과는 다른 결정 고려요인임을 확인할 수 있었

다. 입지특성에서는 생활편리 변수를 제외한 교통, 시내근접, 교육환경, 풍수지리 등의 변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타나고 있다. 이는 교통, 시내접근성 그리고 교육환경은 한국 주택의 구매의사결정에 중요한 변수로 작용하고 있는 한국 선행연구의 결과와 같음을 알 수 있다.

단지특성에서는 단지의 구조, 규모, 녹지경관 그리고 물업관리²⁰⁾가 유의한 구매결정요인으로 나타났으며, 편의시설과 유대관계는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다. 이는 중국의 주택시장이 1998년 시장화 이후 짧은 기간 동안 빠른 발전을 하면서 단지 환경 중요성에 대한 인식은 크게 제고되었지만 천진의 경우 아직 발전단계의 한계로 인해 선진국형 소비자들이 추구하는 주택의 편의시설 및 네트워크를 배경으로 하는 유대관계까지 발전하지 못하였음을 보여주는 사례라 할 수 있다.

실내구조, 방향 및 층수 그리고 전용면적이 주택구매에 영향을 주는 주요한 요인으로 분석되었다. 중국 주택시장에서 상품주택이 본격적으로 개발된 것이 오래되지 않고 특히 천진의 경우 상품주택의 준공연도 자체가 오래되지 않았기 때문에 주택의 준공연도는 크게 중요시 되지 않는 것으로 보인다²¹⁾. 실내인테리어의 경우 대다수 구매자들이 자신들이 원하는 스타일의 인테리어로 재구성하는 현상

〈표 3〉 주택구매의도 결정요인 : 회귀분석 결과 - 입지, 단지, 개별특성 모형요약

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
입지특성	.665	.442	.428	.69778	.442	31.207	5	197	.000	1.872
단지특성	.686	.471	.455	.68654	.471	29.052	6	196	.000	1.868
개별특성	.649	.422	.404	.66788	.422	23.702	6	195	.000	1.828

†. 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, *. 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, **. 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

19) 김계수, "서비스 조직에서의 프로세스품질에 대한 이해와 6시그마 모형개발-구조방정식 모형분석 이용", 품질경영학회지, 한국품질경영학회, 2007, 제35권 제2호 pp.84-99.

20) 물업관리(property management)는 주택소유자의 위탁을 받아 물업관리회사가 계약을 통해 주택건축물 및 설비, 단지내 공용시설, 위생, 교통, 녹화, 치안 환경 등에 대해서 유지 보수의 서비스를 제공하는 것을 의미한다.

21) 중국 토지사용권에 70년의 기한이 있기 때문에 준공연도가 오래될수록 토지사용권의 연수가 줄어들기 때문에 최근의 경우에는 점차 준공연도를 중요시하는 경향이 나타나고 있어 이러한 결과는 향후 변화할 것으로 보인다.

〈표 4〉 주택구매의도 결정요인 : 회귀분석 결과 - 입지특성 계수

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	.259	.294		.882	.379		
1 입지1교통	.324	.077	.284	4.194	.000**	.619	1.614
입지2시내근접	.194	.074	.166	2.604	.010**	.698	1.432
입지3교육환경	.126	.061	.141	2.087	.038*	.622	1.609
입지4풍수지리	.187	.064	.195	2.938	.004**	.640	1.562
입지5생활편리	.109	.072	.108	1.508	.133	.547	1.827

† . 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, * . 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, ** . 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

〈표 5〉 주택구매의도 결정요인 : 회귀분석 결과 - 단지특성 계수

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	.418	.260		1.610	.109		
2 단지1구조	.188	.058	.210	3.253	.001**	.649	1.540
단지2규모	.270	.073	.269	3.714	.000**	.516	1.938
단지3녹지경관	.151	.084	.134	1.792	.075†	.484	2.067
단지4편의시설	.077	.078	.077	.984	.326	.436	2.296
단지5물업관리	.129	.068	.133	1.887	.061†	.547	1.828
단지6유대관계	.055	.063	.057	.874	.383	.628	1.593

† . 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, * . 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, ** . 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

〈표 6〉 주택구매의도 결정요인 : 회귀분석 결과 - 개별특성 계수

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	.775	.268		2.892	.004		
3 개별1실내구조	.338	.068	.354	5.001	.000**	.591	1.693
개별2방향층수	.183	.072	.202	2.529	.012**	.463	2.161
개별3준공연도	.026	.064	.029	.405	.686	.565	1.771
개별4인테리어	.090	.065	.096	1.394	.165	.620	1.614
개별5전용면적	.123	.072	.128	1.717	.088*	.535	1.870
개별6일조통방음	.021	.078	.022	.275	.783	.477	2.096

† . 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, * . 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, ** . 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

〈표 7〉 주택구매의도 결정요인 : 회귀분석 요약

종속변수	변 수	채택/기각 여부	종속변수	변 수	채택/기각 여부	종속변수	변 수	채택/기각 여부
입지특성	교통편리	채택	단지특성	구조	채택	개별특성	실내구조	채택
	시내근접	채택		규모	채택		방향&층수	채택
	교육환경	채택		녹지경관	채택		준공연도	기각
	풍수지리	채택		편의시설	기각		인테리어	기각
	생활편리	기각		물업관리	채택		전용면적	채택
				유대관계	기각		일조통방음	기각

이 주택구매자들의 관행으로 존재하며 이에 따라 개발회사들도 고급 주택을 제외하고는 구매자가 주택개발에 있어서 인테리어를 크게 중시하지 않고 상품을 공급하는 것이 보편적이 추세였기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 보인다²²⁾.

연구수행의 과정에서 천진시를 특정하여 주택구매자들의 구매결정요인을 찾으려 했던 이유는 천진시가 2선 도시로서의 중국내에서 가장 주택구매 증가율이 커지고 있기 때문이다. 도시의 성장속도가 중국 경제의 성장속도를 능가하는 시점에서 천진시에 대한 연구를 통해서 중국 부동산시장의 각 도시의 성장가능성과 이유를 찾아보려는 의미였다. 따라서 이러한 이유 때문에 각 도시들이 가지고 있는 개별도시들의 특성이나 경제, 정치, 사회적 차이에서 발생하는 개별도시간의 차이는 연구에 반영하지 못하는 점이 연구의 한계이다.

또한 이러한 문제를 해결하기 위해서는 조금 더 많은 중국 1-3선 도시들을 선정하여 각 도시에서 나타날 수 있는 부동산시장의 입지, 단지, 개별적 요인에 대한 비교연구가 이루어져야 할 것이다. 따라서 향후 연구의 방향은 중국내 대표적 1선, 2선, 3선 도시를 선정하여, 각 도시별 부동산시장의 특징 및 차별점 등을 비교분석하는 연구를 수행할 계획이다.

V. 결론

본 연구는 2008년 금융위기 이후 전 세계 건설경기가 매우 어려운 상황이며, 이를 극복하기 위한 국내 건설사들의 중국 부동산 시장 진출에 많은 정보와 시사점을 제공한다고 할 수 있다. 특히 우리나라와 중국 부동산

시장의 차이를 구별할 수 있으며, 또한 구매자들의 주택구매결정요인의 차이를 비교함으로써 경영상의 위협을 줄일 수 있게 되었다.

중국 부동산시장에 대한 국내 건설기업들의 진출은 국내 부동산시장의 활성화와 해외 시장 개발을 통한 국내 경기회복의 선순환적 의미를 가진다고 할 것이다. 따라서 중국 부동산 시장에 대한 분석에서 개별 주택구매자들의 주택구매 의사결정에 가장 중요하게 영향을 미치는 변수들을 파악하는 것이 가장 먼저 선행되어야 할 사안이며, 이번 연구의 핵심과제이다.

주택구매자의 구매결정에 중요한 변수로 입지특성에서는 교통, 시내근접, 교육환경, 풍수지리 등의 변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타나고 있다. 중국의 경우 우리나라와 달리 풍수지리에 관한 요인을 주택구매의 중요한 변수로 인식하고 있음을 확인한 결과였다. 중국의 경우 풍수지리라는 변수가 통계적으로 유의한 결과로 부각되었다는 점에서 이후 한국기업이 중국에서 주택사업을 추진하는 과정에서 이를 중요한 구매자 선호변수로 고려해야 할 것이다. 단지특성에서는 단지를 구성하는 건축구조, 단지의 면적 및 규모, 단지의 수목을 비롯한 자연환경 등의 경관 그리고 청소, 경비, 기타 생활편리 지원 기능인 물업관리가 주요 결정요인으로 나타났다. 개별특성에서는 실내구조, 방향 및 층수 그리고 전용면적이 주택구매에 영향을 주는 주요한 요인으로 분석되었다.

천진시 주택시장에서 구매자의 주택구매 결정요인은 한국이나 다른 선진국 주택시장 구매자의 결정요인과 대체로 비슷한 양상과 함께 몇 가지 다른 점을 동시에 보이고 있는 것으로 나타났다. 이러한 특징은 2선도시를 대표하는 천진시 주택시장에서 이미 나타나고

22) 이러한 결과가 중국인들이 인테리어를 중시하지 않는다는 것은 아니며 중국인들의 경우 인테리어를 자신이 직접 업체를 통해서 하는 것이 전문성과 비용적 측면에서 합리적으로 인식하는 경우가 많기 때문이다. 그리고 고급주택의 경우에는 개발회사에서도 인테리어에 크게 신경을 쓰고 있다. 설문조사 대상자가 고려하는 주택상품이 보통주택인지 고급주택인지에 따라서 인테리어에 대한 중요도는 달라질 것으로 예상된다.

있지만 지금 천진과 비슷한 지역경제 수준과 부동산시장 발전수준으로 향후 성장할 다른 2선 3선 도시들에서도 유사하게 나타날 가능성이 크다. 따라서 중국 2선 및 3선 도시 주

택시장으로 진출할 한국부동산개발기업들의 경우 성공적인 개발사업을 수행을 위해서 이러한 비슷한 양상과 다른 점에 대해서 분명히 인식을 하여 전략을 수립해야 할 것이다.

參考文獻

- 강희만의 1인, "자가비접유자의 아파트 매수, 매도 선택요인에 관한 연구" 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
- 김용태 외 3인, "수요자 만족을 위한 공공주택사업의 마케팅 체제 연구", 대한주택공사, 1995.
- 김계수, "서비스 조직에서의 프로세스품질에 대한 이해와 6시그마 모형개발—구조방정식 모형분석 이용", 품질경영학회지, 한국품질경영학회, 2007, 제35권 제2호.
- 김명섭, 여홍구, "공동주택구매결정요인 분석에 관한 연구", 국토계획, 국토연구원, 2010, 제44권 제3호.
- 박성식의 1인, "중국과 한국의 토지제도 및 토지평가 특성 비교" 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집.
- 윤순옥의 1인, "아파트 소비선택에 미치는 결정요인에 관한 연구" 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 이기영, "신호접근법에 의한 중국주택시장 조기경보시스템 연구", 한중사회과학연구, 한중사회과학학회, 2013.
- 이기영의 1인, "중국 주택가격 지수간의 상호관계 실증연구" 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 정인호의 1인, "신규주택 수요자의 주거입지 결정요인에 관한 연구" 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 정현중, "서울시 거주자의 아파트 選擇要因과 滿足에 관한 研究", 경희대학교 경영대학원 석사학위 논문, 1997.
- 손명곤, "아파트 구매고객의 특성분석을 통한 마케팅 전략수립에 관한 연구—아파트 제품속성을 중심으로", 연세대 경영대학원 석사학위 논문, 1997.
- 이승은, "소비자의 아파트 구매결정의 요인에 관한 연구", 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 2005.
- 전병두, "부동산구매결정에 영향을 미치는 요인", 중앙대학교 사회개발대학원 석사논문, 2009.
- Wheaton, "The Cyclic Behavior of the Greater London Office Market", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1997.
- Kaiser, "The Long cycle in Real Estate", *Journal of Real Estate Research*, 1997.
- Box, G E P and Jenkins, G M. "Time Series Analysis: Forecasting and Control", San Francisco: Holden - Day, 1976.
- Clapp J M and Giaccotto C. "The influence of economic variable on local house price dynamics", *Journal of Urban Economics*, 1994.
- C Nelson, CI Plosser, "Trends and random walks in macroeconomic series", *Journal of Monetary Economics*, 1982.
- 楊建平, 張苗苗, "層次分析法在消費者購房中的應用", 商場現代化, 2007. 2, 總第494期.
- 陸安生, "意向購房logistic 回歸分析", 電腦知識與技術, 2004. 12.
- 杜海艷, "基於集對分析的購房決策模型優化", 華北水利水電學院學報, 2004. 4, 第33卷 第2期.
- 廉金君 · 王偉, "我國"80 後"購房行為傾向研究", 現代商業, 2009. 8, 總第24期.
- 孫維豐 · 陳立文, "天津市房地產發展研究", 經濟科學出版社, 2012. 3.
- 姚進 · 杜子平, "天津房地產發展現狀及趨勢研究", 建築經濟, 2006. 10, 總288期.
- 申健, "天津房地產市場現況及前景", 重慶大學校 碩士學位論文, 2006. 4.
- 石岩, "天津房地產市場泡沫預警研究", 天津財經大學 碩士學位論文, 2008. 5.
- 王建廷 · 熊翼飛, "基於特徵價格法的天津房地產價格指數研究", 房地產市場, 2011. 11, 下半月刊學術版.
- 沈悅, "房地產價格與宏觀經濟的關係研究", 中國水利水電出版社, 2006.
- 沈悅 · 劉洪玉, "房地產價格與經濟基本面: 1995至2002年中國14城市的實證研究", 經濟研究, 2004.
- 謝志超, "應用計量經濟學: 時間序列分析", 中國高等教育出版社, 1999.