

(사)대한부동산학회 제18대 임원 명단(2016~2017)

고 문	오진모 한국관광개발원 원장 김정호 KDI 국제정책 대학원 교수 김무원 주택문제연구소 소장 도희섭 서울대학교 교수	
자문위원	강경규 명지대학교 부동산대학원 원장 김선덕 HUG주택도시보증공사 사장 김영우 한국도로협회 상임부회장 박상우 LH한국토지주택공사 사장	이성근 경희대학교 교수 장희순 강원대학교 교수 조인창 명지대학교 부동산대학원 부원장 최제호 명지대학교 부동산대학원 교수
명예회장	이범관 경일대학교 교수	
회 장	권대중 명지대학교 교수	
학술부회장	강정규 동의대학교 교수 김대명 대구과학대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김학환 숭실사이버대학교 교수 서진형 경인여자대학교 교수 신우진 전남대학교 교수	엄수원 전주대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 이상근 서강대학교 교수 이상영 명지대학교 교수 최인호 남서울대학교 교수 김택진 국토교통부 국가공간정보센터장
당연직부회장	어명소 국토교통부 토지정책과장	
산업수석부회장	강충원 (주)세원 플러스 대표이사 양중희 서울대학교 교수	이광균 경희대학교 교수
산업부회장	김연례 W타워 공인중개사 사무소 대표 박진규 대화감정평가법인 감정평가사 설용균 이원 공인공개사 사무소 대표 오영순 원 공인중개사 사무소 대표 장용동 코리아헤럴드 대기자	정의창 동원 R&C(주) 대표이사 정장영 세울토건(주) 대표이사 정찬국 와이즈 홀딩스 대표이사 최중환 장암 재개발정비조합 조합장 하용성 이글인터내셔널 대표이사
감 사	김동재 (주)건축사사무소 광장 부사장	
이 사	강은택 서남대학교 교수 강현호 성균관대학교 교수 곽미정 김포대학교 교수 구찬립 우리은행 매경미디어 금융센터장 권용일 대구한의대학교 교수 김기돈 주택도시보증공사 경영전략본부장 김기운 경인여자대학교 교수 김영미 상명대학교 교수 김영혜 서해대학교 교수 김용민 강남대학교 교수 김종진 전주대학교 교수 김주영 상지대학교 교수 김지석 공주대학교 교수 김판기 충북대학교 교수	김홍택 한국복지사이버대학교 교수 남영우 나사렛대학교 교수 도희윤 한국국토정보공사 이사 민창기 평택대학교 교수 박 인 송실사이버대학교 교수 박정열 나사렛대학교 교수 백승철 대구과학대학교 교수 서정렬 영산대학교 교수 송필근 창원문성대학교 교수 송석만 중부대학교 교수 신국미 청주대학교 교수 신동훈 창신대학교 교수 심우섭 한국국토정보공사 인천본부장 오정석 SH공사 수석연구원
	윤창훈 영진사이버대학교 교수 이명훈 한양대학교 교수 이성화 대구대학교 교수 이원백 한국주택금융공사 실장 이재순 한국부동산연구원 연구위원 이재용 서울사이버대학교 교수 이호영 (주)그린개발컨설팅 대표이사 이희연 서울대학교 환경대학원 교수 장재일 경일대학교 교수 정희근 남서울대학교 교수 조남성 명지대학교 부동산대학원 교수 진미유 한국토지주택공사 연구원	
운영위원회	학술위원회	
위원장 김동환 서울사이버대학교 교수	위원장 한상훈 중원대학교 교수	
부위원장 김천태 전주대학교 외래교수	부위원장 김기영 인천도시공사	
국제위원회	편집위원회	
위원장 김 진 성결대학교 교수	위원장 김행조 나사렛대학교 교수	
부위원장 엘리스임 중국상해 부동산방 대표	부위원장 서진형 경인여자대학교 교수	
산학협력위원회 위원장 안경환 (주)시티씨엠 대표이사	부동산연구소	
부동산정책위원회 위원장 현무준 현무준 부동산연구소 소장	연구소장 김준환 서울디지털대학교 교수	
	부 소 장 강중용 지지경매교육원 부원장	
사 무 국	기동원 레피드 경제연구소 수석연구원 김성숙 명지대학교 부동산대학원 교수	
사무간사	박희영 광운대학교 대학원 박사과정 변정연 레피드경제연구소 책임연구원	
	안상현 레피드경제연구소 연구원 이정훈 광운대학교 대학원 박사과정	

ISSN 1225-1054

大韓不動產學會誌

第34卷 第2號(通卷 第43號)

2016年 12月



社團 大韓不動產學會
法人 KOREA REAL ESTATE SOCIETY

한국연구재단 등재 학술지

목 차

◆ 논문

- 성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민활동 인지차이에 관한 연구 5
/ 신우진·신우화
- 鐵道 不動産 空間文化의 一考察 / 김순성·장희순 23
- 안양지역 원룸주택 거주자의 주거가치와 주거만족도간의 탐색적 연구 / 이무선 ... 47
- 부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구 69
/ 문상철·김연태·김철수
- 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표의 유사성에 관한 연구 87
/ 임보영·마강래·김찬호·허재완
- 부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안 / 김동환·서진형 107
- KSP·ODA제도를 활용한 주택선분양제도와 주택분양보증제도 공유방안 모색 131
/ 권혁신·방두완
- 아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구 / 노용자·양윤규 157
- 부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인 연구 175
/ 김상진·박윤태·권대중
- 아파트시장의 순환주기 특성 분석 / 마승렬 197
- 河川法에 관한 判例 研究 / 양홍열 217
- 불법 중개행위 근절 및 부동산직거래 위험성 분석 / 김동환·김준환 241
- 공동주택 디자인요인의 가격영향 / 이인화·이상직 265
- 주거가치가 주거선택에 미치는 영향 / 김준환 289

- 고급인력의 인구이동패턴과 인적자원의 지역 불균형 305
/ 강은택 · 강정구 · 안아림 · 마강래
- 준고령자와 고령자의 군집유형별 주거만족도 분석 323
/ 이한나 · 김승희
- 전세가격 변동요인과 서민주거 안정정책 / 배영균 339
- 부동산중개 모바일 앱의 정보품질과 사용자 만족 / 조용근 · 김경훈 365
- 물류부동산 임대료 결정요인에 관한 연구 / 강신아 · 이재순 389
- 단독이용 불가능한 국·공유지 관리방안 / 고순덕 · 김승욱 · 권대중 409
- 공동주택관리법의 분쟁조정기관과 지원기구에 관한 연구 / 김승욱 431
- A Study on Residential Environment of the Low Birthrate 447
and Aging Society and Political Measures / 김진
- 부동산시장에 있어서 스왑옵션의 가치와 위험성 평가에 관한 연구 / 김행조 463
- Efficiency of Contract Modification 479
/ Jong Il Park · Kimoon Cheong · Seongyoo Kim · Yoonki Choi · Sangwook Suh
- 아파트의 사회적 자본이 아파트 가격에 미치는 영향 분석 489
/ 여창환 · 조덕호 · 신민식

-
- 學會誌 發刊規定 / 507
 - 學會 研究倫理規定 / 521
 - 學會入會案内 / 525

성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민활동 인지차이에 관한 연구*

신 우 진** · 신 우 화***

A Study on the Difference of Perceptions on Residential Environments and Community Activities based on Gender and Residence Periods

Woo-Jin Shin · Woo-Hwa Shin

목 차

I. 서론

II. 선행연구 검토

III. 연구방법

1. 연구대상
2. 분석방법

IV. 분석결과

1. 응답자 특성
2. 독립표본 T검정 결과
3. 분산분석 및 사후분석 결과

V. 결론

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out the differences of perceptions on residential environments and community activities depending on gender and residence periods in Daegu. Survey questionnaires were composed of 29 questionnaires in 5 fields - traffic environment, residential environment, safety environment, community activities, community organization participation, and total 3,000 surveys were collected for analyses. The independent-sample t-test, ANOVA, and post-hoc analysis were applied. Results showed that the gender and residence periods influenced the perceptions on residential environments and community activities. Especially, the degree of women's perception was highly affected by residence periods compared to that of men's perception. In general, men and women whose residence periods were between 10 to 20 years showed higher dwelling satisfaction, lower anxiety, higher level of attachments to neighbors, and higher community activity participations. It is expected that study results would be helpful for urban policy makers to consider the difference by gender and residence periods in perceptions on residential environments and community activities when they prepare for urban regeneration plan.

Keywords : Differences in Perceptions, Residential Environments, Community Activities, Gender, Residence Periods

* 본 연구는 대구광역시 도시재생전략계획 수립을 위해 시행한 설문 중 일부를 활용하였음.

** 전남대학교 경영대학 경제학부 조교수 (주저자)

*** 대구경북연구원 연구위원 (교신저자)

【국문요약】

본 연구에서는 대구광역시 시민 3,000명을 대상으로 응답자의 성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민 간 교류정도에 대한 인식차이와 주민조직 참여정도를 알아보고자 하였다. 설문지는 응답자 특성, 거주공간의 교통 환경, 주거 환경, 안전 환경, 주민 간 교류, 주민조직 참여 등 총 29개 문항들로 구성되었다. 독립표본 T검정(t-test)과 분산분석(ANOVA)을 연구방법으로 사용하였으며, 통계적으로 유의한 문항별 거주기간 차이에 대해서는 사후분석(Post-hoc analysis)을 실시하였다. 분석 결과, 성별 및 거주기간에 따라 거주환경 및 주민 간 교류에 대한 인지 및 주민조직 참여정도가 상이하다는 점을 발견하였다. 특히 남성보다는 여성이 거주기간에 따른 인지차이가 큰 것으로 분석되었다. 대체로 남녀 모두 거주기간이 10년 이상 20년 이하인 경우 거주환경에 대한 만족감이 높고 불안감은 낮으며 주민 간 친밀도 및 주민조직 참여현황이 높은 것으로 분석되었다. 본 연구를 통해 정책입안자들이 낙후 공간에 대한 재생계획 수립 시 주민들의 세부특성을 충분히 반영하기를 기대한다.

주제어 : 인식차이, 거주환경, 주민활동, 성별, 거주기간

I. 서 론

거주공간은 사람들의 삶에 지속적으로 영향을 준다. 태어나서 청소년기와 성인기를 거쳐 노년기에 이르기까지 이어지는 생애주기 동안 거주하는 공간은 한 곳일 수도 있고 여러 지역이 될 수도 으며, 위치 및 규모가 달라지기도 한다. 혹은 동일한 거주공간이라 할지라도 거주기간, 가족구성원의 변화, 거주민의 성별 및 연령변화 등에 의해 다르게 느껴지기도 한다. 한 동네에서 오래 동안 거주한 사람들은 새롭게 이사 온 전입자보다는 거주공간을 친숙하게 느낄 것이며, 전입자는 새로운 환경에 대한 적응기를 거치는 동안 기존 거주자보다는 전입한 동네에 대해 낯설고 좋지 않은 점들을 더 강하게 느낄 수 있다. 이와 같이 거주공간은 거주자의 특성에 따라 다르게 인지되고 생활패턴에 영향을 미치기도 한다. 특히 성별과 거주기간은 거주자가 동일한 거주공간을 다르게 느끼게 할 수 있는 주된 요인이 될 수도 있다.

최근 노후화된 기성시가지지를 중심으로 도시 기능을 회복하고자 하는 도시재생사업이

활발하게 진행되고 있다. 많은 지자체에서는 지역주민들의 의견을 충분히 반영한 계획을 수립한다는 목표 하에 도시재생전략계획 및 활성화계획을 수립하고 있다. 도시재생계획을 수립하는 데 있어 노후화된 거주 환경에 대한 객관적이고 면밀한 분석도 중요하지만 그 공간에서 거주하고 있는 주민들이 거주환경에 대해 어떻게 느끼는지를 파악하는 것은 매우 중요하다. 또한 동일한 공간에 대해서도 거주자 특성별로 차이점을 살펴보고, 이를 계획에 반영하는 것은 매우 중요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 대구광역시 시민 3,000명의 의견을 통해서 전반적인 도시공간 인지와 주민 간 교류정도 및 주민조직 참여 정도를 알아보고, 성별 및 거주기간별로 거주환경 및 주민 간 교류에 대한 인식차이와 주민조직 참여의사를 조사 및 분석하였다.

II. 이론적 고찰

자신이 거주하는 공간을 긍정적 혹은 부정적으로 인지하는데 영향을 주는 요인을 살펴보는 것은 중요하다. 거주환경에 대해 만족감을 느끼게 하거나 거주공간에 애착심을 갖게 하는 요인과 관련해서 지금까지 다양한 각도에서 많은 연구가 진행되었다. 먼저 거주환경의 만족도에 영향을 주는 환경요인에 관한 연구를 살펴보면, 권창기 외(2005)는 울산광역시 시민 983명의 설문결과를 통해 거주환경의 쾌적성, 소음상태, 녹지 및 조경 시설 유무는 주민만족도를 높이는 반면, 상가이용 및 주차장의 불편함은 만족도를 낮추는 요인으로 나타났다. 특히, 거주환경에 대한 주민만족도는 울산광역시 내 지역별로 차이가 있는 것으로 분석하였다.¹⁾ 장한두(2009)는 분당신도시 1,122세대를 대상으로 주민의 생활범위 인지에 영향을 주는 거주환경 및 거주자 특성과의 관계를 분석한 결과, 생활범위 인지에 영향을 주는 거주환경 특성은 공원까지 거리(+)가 가장 크고, 의료시설까지 거리(+), 대형할인점까지 거리(+), 간선도로까지 거리(+)²⁾가 뒤를 이었다. 생활범위 인지에 영향을 주는 거주자 특성은 거주년수(-)가 가장 크고 가장의 연령(-), 첫 자녀의 연령(-), 지역의 거주년수(-) 순으로 나타났다.²⁾

거주환경에 대한 만족도는 거주민의 특성에 의해 결정되기도 한다. 임준홍 외(2003)는 대구광역시 남구 단독주택거주자 187명을 대상으로 현 거주환경에서의 지속적 거주

1) 권창기·정현욱·이주영, “주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 「한국지방자치연구」, 제7권 제2호, 2005, pp.113-128.

2) 장한두, “주민의 생활범위 인식과 거주환경의 평가,” 「대한건축학회논문집 계획계」, 제25권 제6호, 2009, pp.3-14.

희망을 조사한 결과, 50대 이후 연령층, 4인 이상 가족 거주, 1주택 1세대 거주하는 경우에는 현 거주지에서 계속 거주를 희망하는 것으로 나타났다.³⁾ 김소희(2009)는 서울과 경기도 등 대도시에서 거주하는 노인 512명을 대상으로 주거만족도 영향요인을 분석한 결과, 생활수준이 높거나, 주택크기가 크거나, 건축연한이 짧거나, 거주기간이 길거나, 건강수준이 높거나, 아파트에 거주하는 경우에 주거만족도가 높은 것으로 분석되었다.⁴⁾

거주 공간에 대한 애착심 형성, 주민 간 활발한 교류 및 공동체 형성은 특히 거주자 특성에 크게 영향을 받는 것으로 나타났다. 최열·임하경(2005)은 부산광역시 거주자 444명을 대상으로 분석한 결과, 남성이거나, 거주기간이 긴 경우에 장소애착성이 높은 것을 발견하였다⁵⁾. 이경환(2009)은 서울특별시민 321명을 대상으로 시행한 설문결과에서 소득수준이 높고, 여성이며, 아파트에 거주하고, 지역에 오래 살고, 이웃과의 교류가 높은 지역의 주민은 공동체의식이 높은 것을 발견하였다.⁶⁾ 김동근(2011)은 서울특별시 구시가지 거주자 407명을 대상으로 주거환경개선사업을 위한 주민참여 의사를 분석한 결과, 거주자 특성 중 나이와 소득은 통계적인 의미를 갖지 못하였으나, 자가 주택에 거주하거나 지역에 대한 관심이 높을수록 주민참여 의사가 높다는 것을 밝혀냈다.⁷⁾ 조소영·민규식(2014)은 인천경제자유구역의 거주 외국인 156명(2012년)과 194명(2013년)을 대상으로 이들이 느끼는 정주환경 만족도를 분석한 결과, 약 90% 이상이 만족 또는 보통인 것으로 응답하였다. 특히 응답자의 50% 이상이 20대라는 점과 약 86%가 2년 미만의 거주기간을 갖는다는 점에서 젊은 층의 만족도가 높다고 볼 수 있다.⁸⁾ 또한 강은택·권대중(2014)은 한국노동패널조사 자료에 기초하여 주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 결과, 남성의 만족도가 더 낮고 거주기간이 길수록 만족도는 낮아지는 것으로 분석되었다.⁹⁾

이상과 같이 기존 연구에서 거주환경의 만족도 및 애착심에 영향을 주는 물리적 환경 요소 및 거주자 특성에 대한 분석이 많이 진행된 것을 볼 수 있었다. 그럼에도 불구하고

3) 임준홍·김한수·이철흠, “기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 주거이동 요인에 관한 연구,” 「한국주거학회논문집」, 제14권 제6호, 2003, pp.15-22.

4) 김소희, “지역사회거주 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구,” 「사회복지정책」, 제36권 제1호, 2009, pp.117-142.

5) 최열·임하경, “장소애착 인지 및 결정요인 분석,” 「국토계획」, 제40권 제2호, 2005, pp.53-64.

6) 이경환, “근린의 보행 환경이 지역 주민의 커뮤니티 의식 형성에 미치는 영향,” 「대한건축학회논문집 계획계」, 제25권 제7호, 2009, pp.203-210.

7) 김동근, “주거환경 개선을 위한 지역주민의 참여의식 분석,” 「국토계획」, 제46권 제3호, 2011, pp.5-17.

8) 조소영·민규식, “인천경제자유구역의 외국인 정주환경만족도에 관한 연구,” 「대한부동산학회지」, 제39호, 2014, pp.179-186.

9) 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향,” 「대한부동산학회지」, 제40호, 2015, pp.215-230.

거주환경이나 주민활동 참여에 대한 연구들도 거주기간을 구간별로 구분하여 살펴볼 수 없었다는 한계점이 있다. 또한 거주환경도 교통환경, 거주환경, 안전환경 등으로 구분하여 구체적인 분석이 수행되지 못해 일반론적 결과를 도출한 점이 아쉬우며, 장소에 대한 애착심 및 공동체 형성에 영향을 미칠 수 있는 주민조직 참여에 대한 조사는 수행되지 못하였다. 주민참여 의사를 분석한 김동근(2011)의 연구에서도 아쉽게도 거주자 특성에 나이만 포함되어 성별과 거주기간은 살펴보지 못하였다. 따라서 본 연구는 대구광역시 전체의 주민 3,000명을 대상으로 거주자 특성 중 성별과 거주기간의 각 구간에 따른 거주환경 및 주민활동에 대한 인지차이를 분석한다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구대상

최근 대구광역시에서는 도시재생 전략계획 수립을 위한 기초조사의 일환으로 시민을 대상으로 거주환경에 대한 물리적 환경 및 주민 간 교류 정도에 대한 설문조사를 시행하였다. 약 250만 인구가 거주하는 대구광역시에 대한 거주환경 인지 정도를 알아보기 위해 3,000명의 표본대상수를 선정하였다.¹⁰⁾ 8개 구·군 139개 읍·면·동의 인구 규모를 고려하여 표본수에 맞게 성별 및 연령별로 가능한 고루 분포될 수 있도록 응답자를 선정하였다.¹¹⁾ 단, 다른 연령대에 비해 상대적으로 거주 환경에 대한 경험이 짧을 것으로 예견되는 10대 이하는 선정대상에서 제외하였다. 설문조사는 선정된 시민을 대상으로 2015년 9월부터 11월까지 약 석 달간 수행하였으며, 구조화된 설문지를 통한 교육받은 조사자가 직접면접조사법을 통해 자료를 수집하였다.

2. 분석방법

설문문항은 응답자 특성, 거주공간의 교통환경(4개 문항), 거주환경(8개 문항), 안전환경(8개 문항), 주민 간 교류(5개 문항), 주민조직 참여(4개 문항) 등 총 29개 문항들로 구성되었다(〈표 1〉 참조). 설문문항의 구성은 선행연구에서 주거만족도에 영향을 미치

10) 본 연구에서 사용된 설문조사 자료는 95% 신뢰수준에 $\pm 1.8\%$ 의 표본오차를 가진다.

11) 구·군별 표본수를 보면, 중구 240명(8.0%), 동구 420명(14.0%), 서구 350명(11.7%), 남구 260명(8.7%), 북구 515명(17.2%), 수성구 505명(16.8%), 달서구 515명(17.2%), 달성군 195명(6.5%)이다.

〈표 1〉 설문문항 구성

	설문문항
교통 환경	A1. 보행환경 안전성 A2. 도로환경 편리/편의성 A3. 대중교통수단 다양성 A4. 버스노선의 다양성 및 정류장 시설 편의성(벤치, 노선표 등)
주거 환경	B1. 풍부한 공원, 녹지, 어린이놀이터 B2. 상가이용의 편리성 B3. 관리가 안 되는 많은 빈집/공터 B4. 좋은 교육환경 B5. 편리한 문화 및 복지시설 B6. 우수하고 깨끗한 경관 B7. 많은 낡고 오래된 건물 B8. 잘 갖춰진 체육 및 운동시설
안전 환경	C1. 지지분한 길거리 C2. 많은 어둡고 후미진 곳 C3. 어두운 밤거리 C4. 밤에 많은 취객 C5. 많은 불량청소년 C6. 낮에 많은 보행자 C7. 많은 거칠고 몰상식한 사람들 C8. 많은 노숙자
주민 간 교류	D1. 동네 사람들 잘 알고 지냄 D2. 동네 사람들 상호 왕래함 D3. 동네 사람들 상호 마을 일 자주 이야기함 D4. 동네 사람들 어려운 일 서로 도움 D5. 동네 사람들 상호 신뢰함
주민조직 참여	E1. 친목조직 E2. 사회봉사조직 E3. 이익증진조직 E4. 행정(정치) 협조조직

는 요인과 안전마을 조성 시 거주환경에 대한 인지정도를 평가하는 문항¹²⁾ 등을 참조하여 1차 구성한 뒤 포커스 그룹인터뷰(FGI)를 통해 거주환경에 대한 평가시 필요한 문항을 선별하였다. 이 후 설문 문항의 이해도 및 적절성 등을 체크하기 위해 2번의 파일럿 테스트를 실시하였다. 5개 분야 29개 설문의 각 문항은 모두 4점 척도(‘매우 그렇다’, ‘그런

12) 신우화·최용준(2013) “주민참여형 안전마을 만들기 기초연구”에서 거주지역에 대해 평가하는 문항의 일부를 활용하였다.

편이다’, ‘그렇지 않은 편이다’, ‘매우 그렇지 않다’)로 설계되었다.¹³⁾

각 설문문항에 대해서 먼저 성별에 따른 차이가 있는지를 알아보기 위해 독립표본 T검정(t-test)을 시행하였으며, 거주기간별 거주환경에 대한 인지차이를 알아보기 위해 분산분석(ANOVA)을 실시하였다. 다음으로 통계적으로 유의한 문항별 거주기간 차이에 대해서는 사후분석(Post-hoc analysis)을 실시하여 그룹 간 평균값에 차이를 분석하였다.¹⁴⁾

IV. 분석결과

1. 응답자 특성

거주환경 인지에 대해 설문에 응답한 3,000명의 특성은 <표 2>와 같다. 여성(56.7%)이 남성(43.3%)보다 많았으며, 연령대는 50대(27.5%), 40대(24.7%), 30대(20.2%) 순으로 나타났다. 거주기간은 2년 이상 5년 미만(24.7%)과 10년 이상 20년 미만(24.6%)이 약 50%를 차지하였고 2년 미만이 약 11%로 가장 적은 것으로 분석되었다. 소유형태는

<표 2> 응답자 특성

		빈도(%)			빈도(%)
성별	남성	1,300(43.3)	거주기간	2년 미만	323(10.8)
	여성	1,700(56.7)		2년 이상 5년 미만	740(24.7)
연령	20대	321(10.7)		5년 이상 10년 미만	591(19.7)
	30대	605(20.2)		10년 이상 20년 미만	737(24.6)
	40대	741(24.7)		20년 이상	609(20.3)
	50대	825(27.5)		건축물 용도	아파트
	60대 이상	508(16.9)	단독주택		730(24.3)
주택소유 형태	자가	1,717(57.2)	그 이외		1,134(37.8)
	그 이외	1,283(42.8)			

13) 5점 척도 문항의 경우에는 중립적인 의견(3점)을 제시하는 응답자가 많아서 분석결과와 활용도가 낮다는 단점이 있어서 긍정/부정 의견을 담을 수 있도록 4점 척도로 문항을 작성하였다.

14) 사후분석에는 등분산을 가정하는 Tukey 방법과 등분산을 가정하지 않는 Games-Howell 방법에 따른 결과에 기초하여 실시하였다. Tukey는 표본 수가 많을 때 다른 방법에 비해서 통계력(Statistical Power)이 좋으며, Games-Howell 방법은 표본 수가 집단 간 서로 다를 때 적절한 방식이다(Field, 2005). 본 연구에서 성별, 연령별 표본 수는 많으나, 표본수가 서로 다르다는 점에서 두 방법을 선정하였다.

자가 소유(57.2%)가 많았으며, 그 이외에 전세, 월세, 전월세 등으로 나타났다. 건축물 용도는 아파트(37.9%), 단독주택(24.3%)이 많았고, 그 이외에 다가구, 다세대, 연립, 상가 등으로 분석되었다.

2. 독립표본 T검정 결과

총 29개 문항에 대해 성별에 따른 인지 차이를 알아보기 위해 독립표본 T검정(t-test)을 실시하였다. 분석결과, 전체 항목 29개 중 12개 문항에서 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났다(<표 3> 참조).

<표 3> 평가항목별 성별 독립표본 T검정 결과

평가항목		평균값		t-value
		남자	여자	
교통 환경	A2. 불편한 도로 환경	2.86	2.78	2.599**
주거 환경	B2. 편리한 상가이용	2.63	2.68	-1.749*
	B3. 관리가 안 되는 많은 빈집 및 공터	2.28	2.23	1.673*
	B7. 많은 낡고 오래된 건물	2.66	2.60	2.080*
안전 환경	C5. 많은 불량청소년	2.31	2.26	1.857*
	C6. 낮에 많은 보행자	2.65	2.73	-3.630**
	C8. 많은 노숙자	1.88	1.94	-2.161**
주민 간 교류	D1. 동네사람들 간 잘 알고 지냄	2.51	2.56	-2.034**
	D5. 동네 사람들 간 상호 신뢰함	2.41	2.47	-2.341**
주민조직 참여	E2. 사회봉사조직	1.92	1.86	2.038**
	E3. 이익증진조직	1.83	1.76	2.301**
	E4. 행정(정치)협조조직	1.76	1.66	3.277**

※ * : p<0.1, ** : p<0.05

먼저 교통 환경에 4개 항목 중 도로환경 편의성에 대해 남성이 여성보다 불편함을 느끼는 것으로 나타났다.¹⁵⁾ 다음으로 주거 환경에서는 8개 항목 중 3개 항목에서 성별 인지 차이가 보였다. 남성은 여성에 비해 상대적으로 관리가 안 되는 빈집 및 공터와 낡고 오래된 건물이 많다고 인지하는 것으로 나타났다. 이에 반해 여성은 상가이용에 대해 남성

15) 응답자는 1~4 척도로 응답하기 때문에 분석의 편의상 이항분석처럼 평균값이 2.5점을 기준으로 이 값보다 높으면 해당 항목에 대해서 영향이 높은 것으로, 이 값보다 적으면 영향이 낮은 것으로 분석하였다.

성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민활동 인지차이에 관한 연구

보다 편리함을 느끼는 것으로 조사되었다. 안전 환경에서는 총 8개 항목 중 3개 항목에서 성별에 따른 인지 차이가 분석되었다. 남성은 여성에 비해 불량청소원을 더 많이 인지하는 것으로 나타났다. 한편, 여성의 경우 남성에 비해서 낮 시간의 보행자와 노숙자가 많은 것으로 인지하는 것으로 조사되었다. 주민 간 교류정도에 대해서는 남성보다는 여성이 동네 사람들 간 알고 지내는 정도와 상호 신뢰정도가 더 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 주민조직 참여정도에서는 남성이 여성보다 사회봉사조직, 이익증진조직, 행정협조조직에 참여하는 정도가 높은 것으로 나타났다.

3. 분산분석(ANOVA) 및 사후분석(Post-hoc Analysis) 결과

1) 교통 환경

교통 환경에 대해 거주기간별 인지 차이를 분석한 결과, 4개 항목 중 교통 환경의 불편함에 대한 인지정도가 다른 것으로 나타났다(〈표 4〉 참조). 거주기간이 5년 이하로 짧

〈표 4〉 교통환경 인지

평가항목	전체			남성			여성			
	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	
A1. 보행환경이 안전함	1.02	모든 구간	2.52	0.14	모든 구간	2.52	2.38*	2년 미만	2.42	
								2~5년	2.47	
								5~10년	2.52	
								10~20년	2.58	
								20년 이상	2.52	
A2. 불편한 교통환경	3.16*	모든 구간	2년 미만	2.90	2.00	모든 구간	2.86	3.60*	2년 미만	2.84
			2~5년	2.88					2~5년	2.88
			5~10년	2.77					5~10년	2.77
			10~20년	2.77					10~20년	2.67
			20년 이상	2.77					20년 이상	2.79
A3. 다양한 대중교통수단	1.31	모든 구간	2.63	0.63	모든 구간	2.61	1.28	모든 구간	2.64	
A4. 다양한 버스노선과 좋은 정류장	1.16	모든 구간	2.63	0.54	모든 구간	2.62	1.18	모든 구간	2.64	

※ * : p<0.05

※ 사후분석결과 다른 거주기간그룹과 차별을 보이는 그룹을 굵은색으로 표시함

은 경우 5년 이상 거주한 사람들보다 상대적으로 불편함을 더 느끼는 것으로 나타났다. 성별에 따른 거주기간을 다시 분석한 결과 남성은 교통환경 전반에 걸쳐 거주기간에 크게 영

〈표 5〉 거주환경 인지

평가항목	전체			남성			여성		
	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값
B1. 풍부한 공원, 녹지, 어린이놀이터	2.01	모든 구간	2.36	0.54	모든 구간	2.36	1.62	모든 구간	2.36
B2. 편리한 상가이용	3.26*	2년 미만	2.63	1.58	모든 구간	2.63	1.93	모든 구간	2.68
		2~5년	2.66						
		5~10년	2.68						
		10~20년	2.72						
		20년이상	2.58						
B3. 관리가 안 되는 많은 빈집 및 공터	6.38*	2년 미만	2.38	2.11	모든 구간	2.28	6.37*	2년 미만	2.32
		2~5년	2.31					2~5년	2.34
		5~10년	2.21					5~10년	2.20
		10~20년	2.16					10~20년	2.10
		20년이상	2.25					20년이상	2.25
B4. 좋은 교육환경	1.48	모든 구간	2.40	1.05	모든 구간	2.39	0.56	모든 구간	2.40
B5. 편리한 문화 및 복지시설	1.27	모든 구간	2.38	0.09	모든 구간	2.36	1.85	모든 구간	2.40
B6. 우수하고 깨끗한 경관	1.75	모든 구간	2.39	0.80	모든 구간	2.40	1.83	모든 구간	2.39
B7. 많은 낡고 오래된 건물	8.32*	2년 미만	2.77	2.83*	2년 미만	2.76	6.56*	2년 미만	2.79
		2~5년	2.65		2~5년	2.63		2~5년	2.67
		5~10년	2.53		5~10년	2.61		5~10년	2.49
		10~20년	2.54		10~20년	2.58		10~20년	2.51
		20년이상	2.70		20년이상	2.77		20년이상	2.65
B8. 좋은 체육 및 운동시설	4.89*	2년 미만	2.31	1.17	모든 구간	2.36	4.28*	2년 미만	2.32
		2~5년	2.31					2~5년	2.30
		5~10년	2.38					5~10년	2.41
		10~20년	2.44					10~20년	2.47
		20년이상	2.45					20년이상	2.48

※ * : p<0.05

※ 사후분석결과 다른 거주기간 그룹과 차별을 보이는 그룹을 굵은색으로 표시함

향을 받지 않는 것으로 나타났다. 반면, 여성의 경우 보행 환경과 교통 환경에 대해 거주기간별로 인지정도가 상이한 것으로 나타났다. 특히 거주기간이 10년 이상 20년 미만인 경우 보행환경과 교통 환경에 대해 각각 가장 안전하고 편리하게 느끼는 것으로 응답했다.

2) 주거 환경

주거 환경의 경우, 8개 항목 중 상가이용, 빈집 및 공터, 오래된 낙후건물과 운동시설 등 4 개 항목에 대한 인지정도가 거주기간별로 다르게 나타나는 것으로 분석되었다(〈표 5〉 참조). 분석에 따르면 거주기간이 10년 이상 20년 미만인 경우 상가 이용에 대해 가장 편리하게 느끼는 것으로 나타났으며, 빈집 및 공터에 대해서는 5년 미만의 거주자들이 상대적으로 빈집 및 공터를 더 많은 것으로 인지하는 것으로 응답하였다. 오래된 낙후 건물에 대해서는 거주기간이 5년 이상 20년 미만인 경우, 다른 그룹들보다 상대적으로 적게 인지하는 것으로 나타났으며, 체육 및 운동시설에 대해서는 거주기간이 10년 이상의 경우 다른 그룹에 비해 상대적으로 잘 갖춰진 것으로 인지하고 있었다.

성별에 따른 거주기간을 다시 분석한 결과 남성은 건물의 낙후정도 외에는 거주환경에 대해 거주기간에 크게 영향을 받지 않는 것으로 나타났다. 거주기간이 2년 미만이거나 20년 이상의 그룹이 다른 그룹들보다 상대적으로 오래된 노후건물을 많이 인지하는 것으로 조사되었다. 한편, 여성의 경우 빈집, 낙후 건물 및 운동시설 등 3개 항목에 대해 거주기간별 인지차이를 보였다. 빈집과 낙후 건물 항목에서는 대체로 거주기간이 짧을수록 더 많은 것으로 인지하고 있었으며, 운동시설은 거주기간이 5년 이상인 경우 체육 및 운동시설이 잘 갖춰진 것으로 인지하였다.

3) 안전 환경

안전 환경의 경우, 8개 항목 중 길거리 위생상태, 어둡고 후미진 공간, 밤거리 조명정도, 취객, 거친 사람들 등 5개 항목에 대해 거주기간별 차이를 보였다(〈표 6〉 참조). 전반적으로 거주기간이 5년 이상 20년 미만인 경우 5년 미만이나 20년 이상의 그룹에 비해 동네 환경이 안전하다고 응답하였으며, 대체로 2년 미만의 거주자들의 부정적 응답정도가 높은 것으로 나타났다.

성별에 따른 거주기간을 다시 분석한 결과 남성은 거주기간에 전혀 영향을 받지 않는 것으로 나타났다. 이에 반해 여성의 경우 길거리 위생상태, 어둡고 후미진 공간, 밤거리 조명정도, 취객, 거친 사람들 등 5개 항목에 대해 거주기간별 인지차이를 보였다. 거주기

〈표 6〉 안전환경 인지

평가항목	전체			남성			여성		
	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값
C1. 지저분한 길거리	3.03*	2년 미만	2.50	0.75	모든 구간	2.44	3.04*	2년 미만	2.53
		2~5년	2.45					2~5년	2.47
		5~10년	2.40					5~10년	2.41
		10~20년	2.39					10~20년	2.37
		20년이상	2.51					20년이상	2.52
C2. 많은 어둡고 후미진 곳	7.18*	2년 미만	2.74	1.75	모든 구간	2.60	5.88*	2년 미만	2.75
		2~5년	2.62					2~5년	2.63
		5~10년	2.54					5~10년	2.53
		10~20년	2.50					10~20년	2.47
		20년이상	2.63					20년이상	2.65
C3. 어두운 밤거리	5.54*	2년 미만	2.77	1.32	모든 구간	2.60	4.98*	2년 미만	2.83
		2~5년	2.64					2~5년	2.66
		5~10년	2.57					5~10년	2.58
		10~20년	2.55					10~20년	2.55
		20년이상	2.64					20년이상	2.65
C4. 밤에 많은 취객	2.51*	2년 미만	2.46	0.58	모든 구간	2.36	2.98*	2년 미만	2.47
		2~5년	2.40					2~5년	2.44
		5~10년	2.36					5~10년	2.34
		10~20년	2.31					10~20년	2.29
		20년이상	2.36					20년이상	2.38
C5. 많은 불량청소년	0.09	모든 구간	2.28	0.48	모든 구간	2.31	0.58	모든 구간	2.26
C6. 낮에 많은 보행자	1.76	모든 구간	2.70	0.45	모든 구간	2.65	1.54	모든 구간	2.73
C7. 많은 거칠고 물상식한 사람들	3.84*	2년 미만	2.36	1.48	모든 구간	2.27	3.12*	2년 미만	2.34
		2~5년	2.29					2~5년	2.30
		5~10년	2.23					5~10년	2.24
		10~20년	2.20					10~20년	2.16
		20년이상	2.26					20년이상	2.25
C8. 많은 노숙자	0.25	모든 구간	1.91	0.88	모든 구간	1.88	0.32	모든 구간	1.94

※ * : p<0.05

※ 사후분석결과 다른 거주기간그룹과 차별을 보이는 그룹을 굵은색으로 표시함

성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민활동 인지차이에 관한 연구

간이 10년 이상 20년 미만의 경우 5개 항목에 대해 모두 가장 낮은 인지 값을 나타내어 거주환경을 대체로 안전한 곳으로 인지하고 있는 것으로 분석되었다. 이에 반해 2년 미만의 거주여성들은 5개 항목에 대해 모두 가장 높은 값을 나타내며 거주환경에 대한 불안함을 나타내었다.

〈표 7〉 주민활동 인지

평가항목	전체			남성			여성		
	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값	F-value	통계적 유의미 구간	평균값
D1. 동네 사람들 잘 알고 지냄	49.9*	2년 미만	2.39	20.2*	2년 미만	2.45	32.1*	2년 미만	2.35
		2~5년	2.37		2~5년	2.31		2~5년	2.41
		5~10년	2.46		5~10년	2.42		5~10년	2.49
		10~20년	2.62		10~20년	2.59		10~20년	2.64
		20년이상	2.82		20년이상	2.76		20년이상	2.88
D2. 동네 사람들 상호 왕래함	24.1*	2년 미만	2.15	10.9*	2년 미만	2.23	15.0*	2년 미만	2.09
		2~5년	2.15		2~5년	2.11		2~5년	2.17
		5~10년	2.21		5~10년	2.18		5~10년	2.22
		10~20년	2.31		10~20년	2.26		10~20년	2.34
		20년이상	2.47		20년이상	2.46		20년이상	2.48
D3. 동네 사람들 상호 마을 일 자주 이야기함	22.7*	2년 미만	2.30	11.3*	2년 미만	2.32	11.8*	2년 미만	2.29
		2~5년	2.26		2~5년	2.24		2~5년	2.28
		5~10년	2.30		5~10년	2.29		5~10년	2.31
		10~20년	2.39		10~20년	2.35		10~20년	2.41
		20년이상	2.58		20년이상	2.58		20년이상	2.58
D4. 동네 사람들 어려운 일 서로 도움	12.8*	2년 미만	2.35	5.29*	2년 미만	2.38	8.30*	2년 미만	2.32
		2~5년	2.28		2~5년	2.26		2~5년	2.94
		5~10년	2.31		5~10년	2.33		5~10년	2.30
		10~20년	2.40		10~20년	2.36		10~20년	2.42
		20년이상	2.52		20년이상	2.51		20년이상	2.53
D5. 동네 사람들 상호 신뢰함	11.9*	2년 미만	2.40	4.96*	2년 미만	2.44	8.30*	2년 미만	2.36
		2~5년	2.36		2~5년	2.32		2~5년	2.39
		5~10년	2.39		5~10년	2.35		5~10년	2.42
		10~20년	2.47		10~20년	2.41		10~20년	2.51
		20년이상	2.59		20년이상	2.54		20년이상	2.62

※ * : p<0.05

※ 사후분석결과 다른 거주기간그룹과 차별을 보이는 그룹을 굵은색으로 표시함

4) 주민 간 교류정도

주 공간 내 주민 간 교류정도의 경우, 5개 항목 모두에 대해 거주기간별로 다르게 인지하는 것으로 분석되었다(〈표 7〉 참조). 거주기간이 20년 이상인 그룹이 모든 항목에 대해 월등하게 높은 값을 보였다. 한편 전체 그룹 중 2년 이상 5년 미만의 거주자들은 모든 항목에서 가장 낮은 평균값을 보이며 주민 간 교류활동이 상대적으로 원활하지 못한 것으로 나타났다.

성별에 따른 거주기간별 인지정도를 다시 분석한 결과, 남성과 여성 모두 전체 항목에 대해 거주기간에 따른 인지정도가 다른 것으로 분석되었다. 20년 이상 거주남성들이 전반적으로 교류가 활발한 반면, 2년 이상 5년 미만 거주남성들은 교류활동을 가장 낮게 인지하는 것으로 나타났다. 여성의 경우도 20년 이상 거주자들은 주민 간 교류가 활발한 것으로 인지하였으며, 2년 미만의 거주자들은 주민 간 교류를 낮게 인지하는 것으로 나타났다. 특이하게도 “동네사람들 간 어려운 일을 서로 돕는다”는 항목에 대해서는 2년 이상 5년 미만 거주여성들이 가장 높게 인지하는 것으로 나타났다.

5) 주민조직 참여현황

주민조직 참여현황에 조사한 결과, 4개 항목 모두에서 거주기간별로 다르게 나타나는 것으로 분석되었다(〈표 8〉 참조). 주민 간 교류에 대한 인지와 마찬가지로 거주기간이 20년 이상인 그룹이 모든 형태의 주민조직에 대한 참여정도가 높은 것으로 나타났다.

또한 전체 그룹 중 2년 이상 5년 미만의 거주자들이 친목조직을 제외한 모든 조직형태에서 가장 참여도가 낮은 것으로 나타났다¹⁶⁾. 성별과 거주기간에 따른 인지정도를 다시 분석한 결과, 남성은 모든 항목에서, 여성은 행정협조조직을 제외한 모든 항목에서 거주기간별 차이를 보였다. 남성은 20년 이상 거주자들이 모든 형태의 조직 활동에 참여하는 반면, 거주기간이 2년 미만 10년 이하의 경우 조직 활동에 참여정도가 낮은 것으로 분석되었다. 여성도 20년 이상 거주자들이 친목, 사회봉사, 이익증진 등 조직 활동에 참여도가 높은 반면 2년 미만 거주자들은 상대적으로 조직활동 참여도가 낮은 것으로 분석되었다.

16) 친목조직에는 계모임, 취미활동모임, 종교모임 등이 포함되고, 사회봉사조직에는 자원봉사회, 새마을부녀회, 자율방범대 등이 포함되며, 이익증진조직에는 노인회, 여성단체, 학부모회, 상가번영회, 직업관련 조직 등이 있으며, 행정(정치)협조조직에는 주민자치위원회, 정당 및 정치인후원회 등이 포함된다.

〈표 8〉 주민조직 참여현황

평가항목	F값 (거주기간별 평균)								
	전체			남자			여자		
E1. 친목조직	34.9*	2년 미만	1.94	13.5*	2년 미만	1.97	22.8*	2년 미만	1.91
		2~5년	2.03		2~5년	2.10		2~5년	1.98
		5~10년	2.15		5~10년	2.07		5~10년	2.19
		10~20년	2.27		10~20년	2.27		10~20년	2.27
		20년이상	2.54		20년이상	2.52		20년이상	2.55
E2. 사회봉사조직	13.9*	2년 미만	1.83	4.14*	2년 미만	1.97	11.6*	2년 미만	1.71
		2~5년	1.77		2~5년	1.82		2~5년	1.73
		5~10년	1.83		5~10년	1.84		5~10년	1.83
		10~20년	1.91		10~20년	1.94		10~20년	1.89
		20년이상	2.09		20년이상	2.08		20년이상	2.11
E3. 이익증진조직	9.37*	2년 미만	1.72	6.20*	2년 미만	1.82	4.91*	2년 미만	1.64
		2~5년	1.69		2~5년	1.74		2~5년	1.66
		5~10년	1.75		5~10년	1.71		5~10년	1.77
		10~20년	1.84		10~20년	1.84		10~20년	1.83
		20년이상	1.94		20년이상	2.02		20년이상	1.86
E4. 행정협조조직	4.32*	2년 미만	1.73	2.86*	2년 미만	1.86	2.00	전체	
		2~5년	1.65		2~5년	1.69			
		5~10년	1.64		5~10년	1.66			
		10~20년	1.72		10~20년	1.76			
		20년이상	1.80		20년이상	1.86			

※ * : p<0.05

※ 사후분석결과 다른 거주기간그룹과 차별을 보이는 그룹을 굵은색으로 표시함

V. 결 론

본 연구에서는 대구광역시 시민 3,000명을 대상으로 응답자의 성별 및 거주기간에 따른 거주환경 및 주민 간 교류정도에 대한 인지차이와 주민조직 참여정도를 조사하고 성별 및 거주기간별로 인지정도에 대한 차이가 있는지를 알아보았다. 먼저, 성별 응답특성을 비교해 보면, 남성은 도로환경의 불편함, 빈집, 공터 및 낡은 건물, 그리고 불량청소년에 대한 인지도가 높고 다양한 주민활동 참여에 긍정적인 것으로 나타났다. 반면, 여성은 남성보다 상가이용 편리성, 낮 시간의 보행자 수, 노숙자에 대한 인지 정도가 높고 동네 사람들과의 관계성이 높은 것으로 나타났다. 다음으로 성별과 거주기간에 따른 거주환경 및 주민 간 교류 정도, 주민조직 참여현황의 차이를 분석하면 다음과 같다. 첫째, 교통환경의 경우 거주기간이 5년 이하로 짧은 경우에 상대적으로 불편함을 더 느끼는 것으로 분석되었다. 성별 차이를 보면, 남성은 거주기간에 크게 영향 받지 않는 반면, 여성은 보행환경 및 도로환경에 대해 거주기간에 따라 인지가 상이한 것으로 나타났다. 둘째, 거주환경 측면에서는 상가이용, 빈집 및 공터, 낙후건물, 운동시설에 대한 인지정도가 거주기간에 따라 차이를 보이는 것으로 분석되었다. 남성은 낙후건물 외에는 거주기간에 크게 영향을 받지 않았으나, 여성은 빈집, 낙후건물, 운동시설 등 3가지 항목에서 거주기간에 따른 차이를 보였다. 셋째, 안전 환경 측면에서 보면 길거리 위생상태, 어둡고 후미진 공간, 밤거리 조명정도, 취객, 거친 사람들에 대해 거주기간에 따라 인지정도가 상이하게 나타났다. 특히 남성은 안전 환경의 모든 항목에 있어 거주기간에 전혀 영향 받지 않은 반면, 여성은 거주기간에 따라 길거리 위생상태, 어둡고 후미진 공간, 밤거리 조명정도, 취객, 거친 사람들 등 5개 항목에서 인지 차이를 보였다. 넷째, 주민 간 교류정도에 대해서는 동네사람 인지, 상호왕래, 잦은 대화, 상호 도움, 상호 신뢰 등 모든 항목에서 거주기간에 따른 인지차이를 보였다. 이 경우에는 남성과 여성 모두 거주기간에 따른 인식차이를 보였다. 다섯째, 주민조직 참여 측면에서는 친목조직, 사회봉사조직, 이익증진조직, 행정(정치)협조조직 모두에서 거주기간에 따른 참여정도의 차이를 보였다. 남성은 모든 항목에서 거주기간에 따른 참여정도의 차이를 보였고, 여성은 행정(정치)협조조직을 제외한 3개 조직에 대해 거주기간별로 참여정도의 차이를 보였다.

분석결과를 통해서 볼 때, 거주환경 및 주민 간 교류 정도, 주민조직 참여현황은 성별 및 거주기간에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다. 특히 남성보다는 여성이 거주기간에 따른 인지차이가 큰 것으로 분석되었다. 대체로 남녀 모두 거주기간이 10년 이상 20년 이하인 경우 거주환경에 대한 만족감이 높고 불안감은 낮으며 주민 간 친밀도 및 주민조

직 참여현황이 높은 것으로 분석되었다. 이는 10년 이상 동일한 공간에 거주하면서 거주 환경에 익숙해지고 이웃들과 관계성을 잘 유지하는 것으로 해석된다. 한편, 여성의 경우 거주기간이 20년 이상일 경우 오히려 교통 환경 및 안전 환경에 대해 불안감을 나타냈다. 거주기간이 20년 이상인 여성을 분석한 결과 50대가 약 35%(116명), 60대 이상이 약 37%(318명)로 50대 이상이 약 72%를 차지하는 것으로 미루어 거주기간보다는 연령이 높아질수록 불안정도가 증가하는 것에 영향을 받은 것으로 판단된다. 분석 결과를 통해 성별 및 거주기간에 따라 거주환경에 대한 인지가 다르다는 것과 주민 간 교류에 대한 인지 및 주민조직 참여정도가 상이하다는 점을 발견하였다. 이러한 결과는 향후 낙후된 도시 공간의 재생사업에 대한 계획서 작성과정과 사업 시행 및 관리 시 반드시 고려되어야 할 사항이라 할 수 있다. 다시 말해 해당 도시의 주된 성별과 거주기간별 타겟에 맞게 거주 환경에 대한 다양한 의견 수렴이 필요하며, 도시재생사업에 대한 주민 만족도 제고를 위한 구체적인 분석이 요구된다 할 수 있다.

본 연구의 한계로는 첫째로는 대구광역시 139개 읍·면·동에서 20~25명을 샘플로 추출하여 거주환경에 대한 인지차를 분석하였기에 객관적 관점에서 읍·면·동 간에 존재하는 물리적 환경차이는 분석내용에 포함되지 못하였다는 것이며, 둘째로는 대구광역시의 시민을 대상으로 분석을 수행하여 연구결과를 대한민국 도시 전체로 일반화하기 어렵다는 것이다. 따라서 향후에는 연구의 공간적 범위를 좁혀 객관적으로 물리적 환경이 확연히 다른 읍면동을 대상으로 비교연구를 할 필요가 있다고 보여진다. 예를 들어, 두 개의 행정동 간 물리적 환경의 차이가 큰 경우 거주민들의 인지차이에 대한 분석과 동일한 행정동에 대한 성별 및 거주기간에 따른 차이 등 좀 더 세부적으로 인지차이에 대한 연구가 진행되어야 할 것이다. 이러한 단점에도 불구하고 본 연구의 결과는 도시재생과 관련하여 주민의견 수렴 시 성별 및 거주기간 차이를 반영하여 계획을 수립해야 한다는 필요성을 분석을 통해 제기했다는 점에서 의의를 찾을 수 있다. 본 연구를 통해 정책입안자들이 낙후 공간에 대한 재생계획 수립 시 주민들의 세부특성을 충분히 반영하기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향,” 「대한부동산학회지」, 제40호, 2015, pp.215-230.
- 권창기·정현욱·이주영, “주거만족도 결정요인에 관한 연구: 운산광역시 사례,” 「한국지

방자치연구」, 제7권 제2호, 2005.

- 김규리·이연숙·김주석, “주거환경개선지역 주민의 인지 및 애착 장소에 관한 연구: 광주 양림동 지역 사례연구,” 「한국생태환경건축학회논문집」, 제8집 제6호, 2008.
- 김동근, “주거환경 개선을 위한 지역주민의 참여의식 분석,” 「국토계획」, 제46권 제3호, 2011.
- 김소희, “지역사회거주 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구,” 「사회복지정책」, 제36권 제1호, 2009.
- 박정희·김미희, “인지도(Cognitive Map)를 활용한 아동의 주거환경 인지 특성 분석,” 「한국주거학회논문집」, 제23권 제2호, 2012.
- 이경환, “근린의 보행 환경이 지역 주민의 커뮤니티 의식 형성에 미치는 영향,” 「대한건축학회논문집 계획계」, 제25권 제7호, 2009.
- 임준홍·김한수·이철흠, “기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구,” 「한국주거학회논문집」, 제14권 제6호, 2003.
- 장한두, “주민의 생활범위 인식과 거주환경의 평가,” 「대한건축학회논문집 계획계」, 제25권 제6호, 2009.
- 조소영·민규식, “인천경제자유구역의 외국인 정주환경만족도에 관한 연구,” 「대한부동산학회지」, 제39호, 2014.
- 최열·임하경, “장소애착 인지 및 결정요인 분석,” 「국토계획」, 제40권 제2호, 2005.
- Field, Andy., 2005. *Discovering Statistics Using SPSS*, 2nd edition, SAGE Publications.

〈투고(접수)일자 2016.03.30. 심사(수정)일자 2016.05.23. 게재확정일자 2016.06.23〉

鐵道 不動産 空間文化의 一考察

김 순 성* · 장 희 순**

Meaning of Railway space Culture

Kim, Soon Sung · Jang, Hee Soon

목 차

I. 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 문화의 의미
2. 철도문화의 의미
3. 선행연구

III. 조사설계

1. 연구모형

2. 측정변수 및 도구

3. 모집단과 표본
4. 응답자의 특성
5. 기술통계량

IV. 분석결과 및 해석

1. 모형의 타당성분석 및 측정항목
2. 분석결과 및 해석

V. 결론

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the meaning of railway space culture in our lives, and how we should interpret its meaning based on the railway and its space experience of citizens. Railway has great importance in modern history and is one of the most essential infrastructures in our lives. This paper aims to interpret railway space culture under the premise that it is a cultural category which has greatly influenced our lives from past to present.

Despite its importance, there hasn't been any research conducted on the concept or the meaning of railway space culture so far. Thus this paper aims to compare and study similar domestic and foreign discussions on the concept of railway space culture based on nationwide surveys. Based on such analysis, it was concluded that the interpretation on railway space culture can be summarized in four basic features : closeness, mobility, symbolism, and historicity.

Keywords : Railway culture, Emotion, Mobility, Symbolism, Historicity

* 정희원, 강원대학교 부동산학과 박사과정 수료, ssung2004@hanmail.net.(주저자)

** 정희원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 교수, kkyoul@kangwon.ac.kr.(교신저자)

【국문요약】

본 연구의 목적은 철도문화라는 것을 우리 삶에서 어떻게 해석할 수 있는지, 시민들의 철도이용 경험을 관찰하여 그 함의를 규명하는 것이다.

철도는 우리 근대사에 중요한 역사적 산물일 뿐만 아니라, 우리 생활과 불가불리의 중요한 인프라 중 하나이며, 과거에서 현재까지 우리생활을 지탱해 온 하나의 문화범주로서 이해해야 하기 때문이다.

그러나 철도문화의 개념이나 의미가 무엇인지 학술상 논의한 사례가 희소하기 때문에, 지금까지 논의한 유사한 개념을 검토하고, 이용자들의 경험을 관찰하여 철도문화가 무엇인지 설문조사하여 규명하였다. 분석결과 철도문화는 i) 여행·휴가·풍경의 정감성, ii) 볼거리, 쇼핑 등 다양한 경험을 할 수 있는 이동성의 공간, iii) 사이드·우동·달걀의 상징성, 그리고 iv) 근대화의 출발점이라는 역사성으로 해석할 수 있었다.

주제어 : 철도문화, 정감성, 이동성, 상징성, 역사성

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

문화는 역사의 표출이다.¹⁾ 철도는 우리 역사를 품고 진행중인 문화 그 자체이다. 1899년 9월 18일 개통된 경인선 철도²⁾는 현대적인 대중교통수단이 없었던 그 시대에 우리의 경제, 사회 그리고 문화 등 국가발전에 크게 기여하여 국민의 생활에 영향을 미쳤다. 지금은 수없이 많은 철도노선³⁾이 전국을 연결하여 생활 속에서 없어서는 안되는 중요한 인프라 중 하나로 철도문화유산의 80%가 역과 급수탑 등 부동산으로 구성되어 있다.

철도는 사람과 사람, 지역과 지역을 잇는 본원적 기능이 있고, 사회·문화적 경험을

1) 유발하라리, 사피엔스, 조현욱 역(2014), 김영사.

2) 철도는 도시계획시설로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」의 지목이 “철도용지”이고, 철도문화유산은 역이 41%, 차량 20%, 급수탑 15%, 교량 8%, 기타 15%를 차지하고 있다.

3) 95개 노선(철도거리 3,873.5km), 역수 632개소(보통역 339개소, 간이역 293개소), (한국철도공사, 2016. 1. 1. 기준).

제공하는 공간이고 만나고 헤어지며 생기는 정서의 장(場)이며, 일상생활 및 문화를 창출하는 시설⁴⁾로서 시대성을 반영하는 유·무형의 복합체이다.

또한 철도는 그것을 중심으로 중요한 시설물이나 문화시설 등이 표출되는 지역사회의 중심 공간이기도 하며,⁵⁾ 집 없는 사람의 잠자리 역할을 하기도 하고,⁶⁾ 거주복지자원으로서 역할⁷⁾ 등 과거에서 현재까지 우리를 문화생활을 이끌고 있다.

이와 같이 철도문화는 생활 속에서 이용자가 경험하고 느끼는 어떠한 생각이나 행동들이 모여 형성된 생활양식 시스템 자체이며, 그것이 만들어 낸 문화산물이다. 이와 같이 철도에도 분명히 문화⁸⁾가 있다. 그럼에도 불구하고 이러한 철도문화가 무엇을 의미하는지 관념적인 논의나 연구는 발견하기 어렵다.

철도가 우리생활의 일부분으로 깊게 자리잡고 우리의 관념체계에 내재하는 한 그것이 무엇인지 규명하는 것은 현대생활을 이해하기 위해 필요한 일이다. 이제는 철도문화⁹⁾를 독립된 하나의 연구 대상으로 삼아 철도문화가 무엇을 의미하는지 함의를 규명해야 한다. 철도문화를 올바르게 정립하고 체계적으로 정리하여 할 시기가 되었기 때문이다.

철도문화는 인문적 혹은 물리적 대상으로서 다양하게 논의할 수 있으나 철도문화를 구체적으로 논의하려면 철도의 속성에 근거하여 철도문화가 무엇인지 정초하는 절차가 필요하다. 그래서 본고는 철도문화란 본질적으로 무엇인지, 철도문화에 대한 객관적 인식은 무엇인지, 철도문화는 어떤 의미가 있는지를 밝혀내는데 연구의 목적을 두었다.

왜냐하면, 철도가 더 이상 교통의 중심지가 아닌 삶의 터전이고 지역사회의 문화교류의 거점 및 중심지¹⁰⁾로서 우리들 삶의 한 시대상을 진단하고 가능하면 미래의 비전을 제시하는데 의의가 있을 뿐만 아니라 철도공간에 대한 문화적 의미를 규명함에 따라 부동산 문화 해석에 기여할 수 있기 때문이다.

철도문화를 통해서 우리의 삶을 더욱 잘 이해할 수 있게 되면 우리의 삶의 질 향상을 위한 올바른 기초자료가 될 수 있을 것이다. 또한 철도문화의 개념을 정립하고 미래를

4) 김순성, “철도공간의 인식론적 함의”, 주거환경, 제14권 제1호, 한국주거환경학회, 2016.3.

5) 盛晖·刘云强·黄咏梅, “武汉火车站现代化交通枢纽”, 时代建筑, 2009年 第5期.

6) Jesook Song, “Historicization of Homeless Spaces : The Seoul Train Station Square and the House of Freedom,” Anthropological Quarterly, Volume 79, Number 2, 2006, pp.193-223.

7) 早川和男, 居住福祉, 東京:岩波新書, 1997.

8) 117여년 되는 철도 역사에는 분명 값진 문화가 형성되어 있다. 철도문화를 제대로 알아냄으로써 해서 철도문화에 대한 현실을 올바르게 정립하고 미래를 향한 지표를 바르게 설정할 수 있는 계기가 되기 때문이다.

9) 1952년 문화인류학자인 Clyde Klukhohn & Alfred Kroeber는 문화의 개념정의에는 문화의 연구와 이해하는 방법에 따라 170여 가지가 있다고 하였음. 이것은 문화가 다원성, 다의성, 다가성(多價性) 등 다양한 의미가 있다는 것을 말한다.

10) 기차를 이용하기 위하여 모여드는 곳이면서 전국의 사람들이 쉬일 수 있는 장소성이다.

향한 지표를 바르게 설정할 수 있는 계기가 된다면 이에 대한 보전방법을 알 수 있게 되고, 우리 삶의 질을 더 향상시킬 수 있을 뿐만 아니라 우리의 삶을 더욱 잘 이해할 수 있기 때문이다.

2. 연구범위 및 방법

철도는 시설물로서 물리적인 측면, 경영적인 측면, 환경적인 측면, 인적인 측면, 기술적인 측면, 문화적인 측면 등 다양한 측면에서 논의할 수 있다. 본 연구에서는 부동산학 입장에서 철도를 문화적 측면의 정서, 이동, 상징, 역사내용에 한정하여 논의한다.

문헌분석 및 선행연구 고찰과 설문으로 조사·분석하여 서술하는 방법으로 진행하였다.

철도를 이용하는 사람들을 대상으로 경험체계를 탐색하여 철도문화를 어떻게 생각하는지 질문하여 그 내면의 의식세계를 드러내고자 하므로, 철도이용경험자의 내재된 인식을 도출하기 위해 설문조사 방법을 이용하였다. 경험적 행동은 인식으로 표출되므로 행태과학 접근방법의 경험주의 사고¹¹⁾에 입각하여 분석하는 심리·사회학적 측면에서 논의한다.

Ⅱ. 이론 및 선행연구 고찰

1. 문화의 의의

문화(culture)개념은 라티어의 말을 “경작하다”, 혹은 신체를 “훈련하다” 등을 의미하는 colo(형용사 cultus, 명사 cultura)에서 나온 말이다.¹²⁾ 또한 17세기와 18세기에 “쿨트라(cultura)” 개념은 인간이 주위 환경에 부가되는 것, 인간이 자기자신의 완성에 도달하는 데 필요한 것을 포괄할¹³⁾뿐만 아니라 학습을 통한 “정신적 경작”이라는 의미로 확대되었고, 사회적 행동양식의 의미까지 그 영역이 확장되었다.

문화는 그 사회나 시대에 따라 다양하게 해석한다. 문화는 인간 사회생활의 산물이고, 인간의 사회생활은 문화의 테두리 안에 있는 삶의 질과 수준까지도 결정짓는 잣대이다.¹⁴⁾ 인류학자 에드워드 테일러(Tylor, E. B)는 그의 저서 「원시문화」(Primitive

11) 방경식·장희순, 부동산학총론, 부연사, 2013. p.258.

12) 원승룡·김종현, 문화이론과 문화일기, 서광사, 2005, p.21.

13) 이소라, “한국 철도차량 객실공간의 문화적 특성 규명에 관한 연구”, 한국디자인학회, 통권 제57호, 2004. p.434.

Culture, 1871)에서 문화를 “지식·신앙·예술·법률·도덕·관습 그리고 사회 구성원의 능력이나 습관들을 포함하는 복합적 총체”라고 하였다. 허스틴(Zora Neale Hurston, 1901-1960)도 문화를 “환경의 인위적 부분이며, 인류가 창조하는 물질, 재화 및 정신의 총화”라 하였다.

1982년에 멕시코시티에서 열린 「세계문화정책회의」에서도 문화를 “사회와 사회집단을 특정짓는 뚜렷한 정신적, 물질적, 지적, 정서적 특성의 총체”로 정의하였다.¹⁵⁾

문화는 인간 삶의 생활양식을 지칭한다고 말할 수 있고 광범위한 개념임을 알 수 있다.

또한 UNESCO는 2002년 “문화는 한 사회 또는 사회적 집단에서 나타나는 예술, 문학, 생활양식, 더부살이, 가치관, 전통, 신념, 등의 독특한 정신적, 물질적, 지적 특징”으로 정의하였다(정영환, 2013).

인간이 창조한 모든 종류의 지식·예술·음악·기술 그리고 정치적·가족적 조직체 등을 모두 포함하며, 신념과 가치까지도 의미한다고 할 수 있다.¹⁶⁾ 특히 문화에서 가치는 중요하다. 그것은 인간의 상징이며 문화의 특질로 발현되기 때문이다.¹⁷⁾

이렇게 문화의 개념은 시대적·문화적 배경에 따라서 다양하게 규정될 수 있다. 이것이 문화의 다양성이다. 그러나 일반적으로 사용하는 문화의 의미는 세 가지로 함축하여 이해할 수 있다.

첫째 “전통적인 것” 즉, 시간 및 공간과 관계된 역사적인 것이다. 시간적으로 오래된 것을 지칭하는 경우가 많다. 오랜 역사문화 유산이나 전통문화 등 시간 속에 정체된 것을 우리는 문화라 한다.

둘째로 “미학적인 것”으로 아름다운 것과 관련되어 있다. 예술품이나 공연활동, 전시 등을 문화라고 한다.

셋째는 “현재의 습관, 정체된 의식”과 관계되어 있다.¹⁸⁾ 이것은 인간의 가치관, 신념, 신앙, 도덕 등 정신적 특징으로 발현되는 것이다.

이렇게 문화는 시간과 공간, 미학이나 가치관 및 정신세계가 형성되는 영역이고, 전통과 현재, 보편적인 가치와 개별적이고 주관적인 가치를 포함하는 모든 영역, 즉 보편적인 인간의 삶, 삶의 총체가 문화라고 할 수 있다. 즉 문화는 시공간, 가치관 그리고 삶의

14) 이보희, 문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구, 단국대학교 석사학위논문, 2007. p.5.

15) Huo Xiao-ping and QIAO Yi-qing, "Residential Culture Under Perspective Market Consciousness," Journal of Architecture and Civil Engineering Vol.23 No.2, 2006. p.82.

16) 추용욱, "문화도시의 가로경관재생을 위한 연계전략 연구", 홍익대학교 박사학위논문, 2007. p.24.

17) 青木 保, 異文化理解, 東京:岩波新書, 2001. pp.16~17.

18) 이보희, "문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구", 단국대학교 석사학위논문, 2007. pp.6~7. 재정리.

태도를 공유하는 사람들의 집단으로부터 성립하는 개념이라 할 수 있다.¹⁹⁾

2. 철도문화의 의의

문화는 동시대 사람들의 가치관, 신념, 생활태도, 관습, 경험체계인식 등의 총화이다. 철도문화도 기차여행을 포함하는 우리생활의 한 부분이고 우리 근대사에 중요한 존재일 뿐만 아니라, 현재까지 우리 생활을 지배해 온 문화의 한 부분으로 이해할 수 있다. 기차여행으로 습득, 공유하는 경험, 몰랐던 것을 알게 되고 서로 전달되는 기차안에서 지켜야 할 행동양식과 생활양식은 물론 기관사 복장(의), 오징어땅콩(식), 침대차나 야간열차(주) 등 모든 경험체계는 철도문화의 대상이 될 수 있는 것으로 볼 수 있다.

또한 철도에서만 쓰는 용어나 표현들은 철도문화 중 철도언어에 해당될 것이고, 철도 운행중에 미신적인 전설같은 것은 풍습에, 그리고 철도 사진전 등은 예술에 해당되어 철도문화는 언어, 풍습, 종교, 학습, 예술, 제도 등을 포괄한다고 볼 수 있다.²⁰⁾

이러한 것을 유·무형으로 설명할 수 있다.

(1) 철도문화의 유형

철도문화를 규명하기 위한 방법으로 유형철도문화와 무형철도문화를 구분하는 방법이 있다.

먼저 유형철도문화이다.

유형철도문화란 유형측면의 철도, 역사, 차량 등의 일부가 근대문화재로 등록된 것을 말한다. 차량자체를 보면 최초 제작된 기관차, 증기기관차, 침대차, 귀빈열차, 병원열차 등 종류를 열거하기 힘든 여러 가지 차량들이 유형철도문화에 해당된다.

이외에도 철도관사, 오래된 철도차량사무소나 철도병원같은 건축물²¹⁾과 수동식전철기, 신호기, 의미있는 터널, 건널목 대피소, 통표와 통표걸이, 완목식신호기 같은 시설이 있다. 또한 철도여행이나 여객업무의 상징성이 있는 집표가위, 역명판, 간이역벤치 뿐만 아니라 철도원 제복이나 모자 등 철도원 생활과 밀접한 관계가 있는 것도 있다. 이런 것들이 유형철도문화로서 크고 작은 의미가 있다.

19) 강인호·한필원, 주거의 문화적 의미, 서울:세진사, 2001. pp.36~37. 이규목 역, 주거형태와 문화, Amos Rapoport, House Form and Culture, 서울:설화당 미술신서, 1985. pp.73~74.

20) 네이버 카페 철도동호회 칼럼(임병국, 2013). 재정리.

21) 철도지정 등록문화재의 경우 역이 41%, 차량이 20%, 급수탑이 15%, 교량이 8%, 기타가 15%를 차지하고 있으며, 이 중 동산은 총 59개중 14개를 차지하여 대부분 부동산이다(한국철도시설공단, 한국철도문화재단, 2012).

한편 유형철도문화를 좀 더 폭넓게 해석해보면 철도역 주변의 풍경으로 역전광장, 역전식당, 역전방앗간, 소화물창고인 대한통운(구) 창고와 철도차량과 관련된 크고 작은 시설들로 차량내에서는 여러 가지 먹거리들과 화장실, 방송실도 빼놓을 수 없다.

다음으로 무형철도문화이다.

무형철도문화는 인간문화재가 그렇듯 철도인들이 각 소속 분야에서 일하는 모든 행동양식과 철도를 이용해 온 사람들의 이동이나 여행·휴가·만남·헤어짐·휴식 등과 같은 요소들이다(김순성, 2016). 이런 요소들은 철도인 뿐만 아니라, 철도이용자들의 인식체계에 기억으로 남아있다. 군대에 입대하기 위하여 입영열차에 몸을 실어야하는 아들과 어머니의 아픔이 있다. 또한 새로운 직장을 찾아서 서울로 향하는 기차에 올라 서울에서 일한다는 설레임도 느낄 수 있다.

철도를 이용하면 테마여행도 할 수 있고, 다양한 경험도 할 수 있다(김순성, 2016).

무궁화호 열차에서 사먹던 삶은 달걀과 사이다가 있다. 역전광장 시계탑은 만남의 상징이다(김종운: 2011, 유상용: 2007, 이길재: 2013). 역사적으로 보면 근대화의 출발점이고, 일제강점기에는 수탈수단으로 이용되었다(한국철도: 1982, 1999).

(2) 철도문화의 구성요소

철도문화는 정감성, 이동성, 상징성 그리고 역사성을 구성요소로 볼 수 있다(김순성, 2016).

첫째, 정감성 요소이다. 이것은 사람과 사물, 사람과 자연 그리고 사람과 사람이 교감하면서 생각과 느낌을 공유하는 것이다. 정감성은 정서적인 측면으로 i) 체험요소로 이별·만남, 추억·낭만, 입영·설레임과 ii) 여가요소로 여행, 휴가, 바다, 풍경, 그리고 iii) 이동요소로 고향, 가족, 명절, 친구 등으로 삶을 체험하는 경험세계로 인식된다.²²⁾

둘째, 이동성 요소이다. 이것은 사람과 사람, 사람과 물건, 지역과 지역 간, 사람 혹은 집단 간에 일정한 시간의 연속선상에서 일어나는 역동적인 관계를 말한다.²³⁾ 이동성은 본원적인 측면으로 i) 시설요소로 KTX, iTX, 새마을호, 무궁화호, 입석, 코레일과 승무원 등과 ii) 영업요소로 기차, 기차표, 역, 기차길 등 출발지점과 도착지점을 매개하는 것을 말한다.²⁴⁾

셋째, 상징성 요소이다. 이것은 철도를 대표하는 어떤 것으로 문화 창조 과정의 산물이다. 상징성은 심상적인 측면으로 i) 체험의 재현 요소로 달걀, 사이다, 우동과 ii)

22) 김순성, 전계논문, pp.157~158.

23) 상계논문, p.158.

24) *Loc. cit.*

고유가치 요소로 정시성, 시계탑, 역 광장 등 지역의 랜드마크 이면서 가치와 위상을 내포하는 상징적 역할을 한다.²⁵⁾

넷째, 역사성 요소이다. 이것은 우리나라의 철도가 일제하에서 침략과 수탈의 수단으로 이용되고, 근대화와 산업화에 기여한 것이라는 인식을 말한다.²⁶⁾

3. 선행연구

철도가 급속하게 현대화되고 발전하면서 철도문화에 대한 인식의 필요성(한국철도, 1978)이 논의되었고, 철도문화를 경영자의 입장에서 의식측면과 역사성으로 구분하여 한국전쟁에서 기여한 사실도 논의되었다(한국철도, 1999).

또한 철도문화를 디자인측면에서 전통성이나 다양성, 비유사성, 고부가치성 등으로 전략적으로 시나리오를 구축하여 분석하기도 하였으며(진미자 외, 2002), 철도를 이동수단만이 아니라 정보교환, 공공시설, 지역의 문화활동을 상징하는 문화적, 예술적 문화공간으로서 역할이 중요한 점(구은하, 2001), 철도역사 내 문화전시공간은 문화적 기능을 하기 때문에 바람직한 활용을 모색해야 한다(이인구, 2009)는 연구도 있다. 뿐만 아니라 철도문화와 지역사회를 열어가는 역사건축도 논의의 대상이 되어야 한다(이준호, 2014)는 주장도 있다.

경인선철도와 인천의 문화지리적 변화인 문화적 전환(Cultural turn)의 시기가 있었기 때문에 거주민들의 삶의 질 문제가 사회적 관심사로 부상하여 그것을 분석한 연구도 있다(이영민, 2005). 철도와 문화의 융합을 통한 연계성으로 이동편리성을, 정서적·공간 측면에서 문화가 어떻게 변화할 것인가도 논의하였다(정진규, 2010).

고속철도의 성공적인 운영과 함께 기술적인 측면에서 안전문화의 변화를 측정할 수 있는 기준도 논의되었다(교통안전공단, 2011). 철도문화재의 보존실태를 분석하고, 해외 선진국의 보존관련 법 제도의 분석을 통한 철도문화재의 효율적인 보존과 체계적인 활용 및 관리방안을 제시하기도 하였다(한국철도문화재단, 2013).

시간·기술적 측면에서 철도문화의 안전성(U.S, Dep of TFRA, 2015) 연구도 진행되었다.

또한 철도문화의 인식 필요성, 기업문화측면에서 근면성과 희생정신을, 역사적측면에서 철도박물관 건립필요성을, 디자인측면에서는 전통성과 고부가치성을, 기술적인 측면에서는 안전성 등을 논의한 내용도 있다(교통안전공단, 2011).

이러한 다양한 논의에도 불구하고 철도문화의 구조적 함의를 논의한 내용은 전무하다.

25) 상계논문, pp.159~160.

26) 상계논문, pp.159~160.

〈표1〉 선행연구

연구자	내 용
한국철도 134호(1978)	철도문화의 인식 필요성과 철도문화재를 보호해야 함을 강조
한국철도 181호(1999)	한국근대사에 비친 철도문화 및 산업발전 기여성
한국철도 380호(1999) 구은하(2001)	철도문화를 기업측면에서 해석 -의식면에서 희생정신과 근면성 -한국전쟁에서 기여성 등
진미자(2002)	디자인측면의 철도문화
이영민(2005) 이인구(2009)	경인선 철도와 인천의 문화지리적 변화로지역과 장소의 고유성에 바탕한 거주민의 삶의 질에 문제가 사회적 관심사로 전면 부상
정진규(2010)	철도와 문화의 융합 연계성
교통안전공단(2011)	기술적인 측면에서 안전문화 변화를 측정할 수 있는 기준 제시 등
한국철도문화재단(2013)	철도문화재의 체계적 활용 및 관리방안 연구
이준호(2014) U.S. Dep. of TFRA(2015)	시간, 기술적측면의 안전성 철도문화

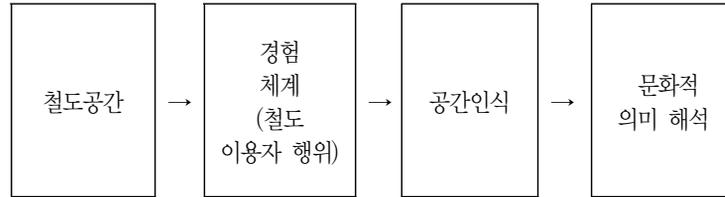
본 연구가 선행연구와 다른 점은 철도문화의 의의를 유형문화재나 간행물(잡지·시·노래)에서 발견하고 이론적인 문화속성요소를 고찰하여 철도공간에 대한 문화의 의의는 정감성, 이동성, 상징성, 역사성이 내재한다는 것을 구조적으로 파악하여, 이것을 실증적으로 검증하여 철도문화가 본질적으로 무엇인지, 철도문화의 함의를 해석하는데 있다.

Ⅲ. 조사설계

1. 연구모형

철도공간을 대상으로 철도이용자의 경험체계를 통해서 형성된 철도문화가 우리 삶과 어떤 관계가 있으며, 어떤 의미가 있는지 규명하려면, 철도공간을 대상으로 하는 행위나 그 결과로 나타나는 현상을 파악하면 될 것이다. 본 고에서는 문화속성요소를 고찰하여 철도공간에 정감성, 이동성, 상징성, 역사성을 파악하면 가능할 것이다. 이러한 네 가지 요소의 의미가 무엇인지 파악할 수 있다면 철도공간의 문화적 의미를 규명할 수 있을 것이다. 따라서 철도 이용자들로부터 내재된 경험을 청취하면 철도공간에 대한 문화적 의미를 알 수 있을 것이다. 이것을 설문하여 그곳에 내재된 함의를 해석하면 철도공간에 대한 문화적 인식에 대한 시사점을 도출할 수 있을 것이다. 이것을 그림으로 나타내

면 [그림 1] 과 같다.



[그림 1] 연구모형

2. 측정변수 및 도구

측정변수는 이론검토와 선행연구를 분석하여 추출하였으며<표 2>, 7차례 수정보완하여 설문설계를 완성하였다. 변수의 주요항목 요인은 한국철도(1999), 이영민(2005) 및 철도문화재단이 사용한 것 중 철도의 정감성, 철도의 이동성, 철도의 상징성 그리고 철도의 역사성 네 가지를 선별하여 채용하였으며, 각 항목요인을 측정하기 위해 5점 Likert 척도를 이용하였다. 측정변수는 <표 3>과 같이 정감성요인 6문항, 이동성요인 4문항, 상징성요인 4문항, 역사성요인 5문항으로 구성하였으며, 변수는 각각 선행연구를 토대로 선정하였다(김순성, 2016).

<표 2> 요인추출

요 인	관 점	연 구 자
필요성	경영적 측면	허린(1978)
기여성	역사적 측면	이현희(1982)
정서성	정서적 측면	백경석(1986)
역사성, 기여성, 정서성	전시적 측면(박물관)	한국철도(1999)
연계성, 상징성	인천지역 문학연구 측면	이영민(2005)
상징성, 역사성, 가치성, 기여성, 연계성	종합적인 측면(문화재)	철도문화재단(2012)

또한 응답자의 특성을 파악하기 위하여 성별, 연령, 월소득, 거주지, 직업, 가장 많이 타본 기차를 변수로 채용하여 측정하였다.

<표 3> 요인항목의 측정변수

요 인	측 정 변 수	측정도구	근 거
정감성	이별·만남	5점 Likert 척도	김순성(2016) 한국철도문화재단(2013) 장영환(2013) 한국철도 230호(1986)
	추억·낭만		
	여행·휴가·풍경		
	즐거움		
	기다림·설레임		
	명절·고향·친구		
이동성	다양한 이동수단	“	김순성(2016) 장영환(2013)
	테마 여행		
	다양한 경험(볼·먹을거리 등)		
	사람, 물자, 지역 연결		
상징성	시계탑, 역 광장	“	김순성(2016) 이길재(2013) 김중운(2011) 유상용(2007)
	정시성		
	추억(사이다, 우동, 달걀, 등)		
	간이역(평화로움 이미지)		
	정서이미지(향수)		
역사성	근대화의 출발점	“	한국철도 380호(1999) 한국철도 181호(1982)
	공업화, 산업화에 기여		
	6.25전쟁 시 기여		
	침략과 수탈(일제)		
	민족의 애환		
인구, 사회특성	성별, 연령, 월소득, 거주지, 직업, 가장 많이 타본기차	명목척도	김순성(2016) 김중운(2011) 유상용(2007)

3. 모집단과 표본

설문조사는 서울특별시, 경기도(인천광역시포함), 충청도(대전광역시), 경상도(부산, 대구, 울산광역시), 전라도(광주광역시) 총 5개 지역으로 분류하여 성인을 대상으로 조사하였다. 2016년 3월 기준 5개 지역 주민등록상 인구수는 20,052,661명이다. 이것을 모집단으로 추정하고 연구를 진행하였다. 표본은 500부를 배포하여 유효표본 397개를 확

보하였다. 표본분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 95% 신뢰수준에서 최대표본 허용오차는 ± 4.92 이다.

설문에 대한 신뢰도 분석과 기초통계량분석, 빈도분석 및 회귀분석을 하였으며, 분석 도구는 SPSS 12.0을 이용하였다.

4. 응답자의 특성

응답자의 특성은 아래와 같다. 성별은 남자가 70%로 여자보다 많았으며, 연령은 20대 21%, 30대 17%, 40대 25%, 50대 22%, 60대 12%, 70대 이상 3%인 것으로 나타났다. 직업은 학생 20%, 회사원 40%, 공무원 9%, 자영업 12%, 전문직 1%, 주부 7%, 은퇴자 10%, 기타 1%이다. 월 소득은 100만원 이하 24%, 101만원~200만원 9%, 201만원~300만원 18%, 301만원~400만원 16%, 401만원~500만원 17%, 500만원 이상 16%이다. 또한 거주지는 서울특별시 39%, 경기도 13%, 충청도 28%, 경상도 2%, 전라도 18%이다. 그리고 가장 많이 타본 기차는 KTX 59%, 새마을호 17%, 무궁화호 21%, 기타 3%이다.

5. 기술통계량

기술통계량은 아래 <표 4>와 같다. 평균이 대부분 3 이상으로 대체로 긍정적으로 평가하였다. 표준편차는 0.6-0.8정도로 나타났다.

<표 4> 기술통계량

	N	최소값	최대값	평균	표준편차
이별1	397	1	5	3.8161	0.8127
추억낭만2	397	1	5	3.9018	0.8575
여행휴가3	397	1	5	4.2519	0.6373
즐거움4	397	1	5	3.8363	0.7693
설레임5	397	1	5	3.9144	0.7539
고향가족6	397	1	5	4.0378	0.8047
다양이동7	397	2	5	4.1662	0.7018
여러곳8	397	1	5	4.0756	0.6624
다양경험9	397	1	5	3.8388	0.8129
연결10	397	2	5	4.2872	0.6015
약속만남11	397	1	5	3.8665	0.7653

	N	최소값	최대값	평균	표준편차
정확안전12	397	1	5	4,3224	0.6489
우동달걀13	397	1	5	3,9144	0.8151
간이역14	397	1	5	3,8489	0.7469
독특이미지15	397	1	5	4,1411	0.6818
근대화출발16	397	1	5	4,1159	0.6755
산업화기여17	397	2	5	4,2393	0.5779
피난민수송18	397	1	5	4,1637	0.6203
자본수탈19	397	1	5	4,1209	0.7558
민족애환20	397	2	5	4,1713	0.6363

IV. 분석결과 및 해석

1. 모형의 타당성 분석 및 측정항목

본 연구의 회귀식 모형의 설명력은 52.6%이며, 분산분석의 F 값은 6.878, 유의수준 0.000으로 F 분포의 기각 역에 해당되어 관계식은 “예측에 도움이 되지 않는다”는 영가설을 기각하므로 모형식은 추정에 도움이 된다고 할 수 있다.

〈표 5〉 회귀식 모형의 설명력

회귀식모형요약 R 제곱값	분산분석	
	F 값	유의확률
.526	6.878	.000

또한 자료의 타당성여부를 확인하려고 각 항목의 신뢰도분석을 하였다. 그 결과 크론바하 알파(Cronbach's α)값은 정감성 0.735, 이동성 0.702, 상징성 0.749, 그리고 역사성 0.786으로 모두 기준치 0.7을 초과하므로 설문지 구성내용은 자료의 내적 일관성이 있는 것으로 판단된다. 그리고 요인분석 결과 KMO와 Bartlett 검정결과 Kaiser-Meyer-Olkin측도는 0.864로 측정변수의 선정이 바람직하다고 볼 수 있다. 또 Bartlett의 구형성 검정 근사 카이제곱 값은 2592.185, 유의확률은 0.000로 “상관관계행렬이 단위행렬이다”라는 귀무가설을 기각하여, 변수간의 상관행렬은 단위행렬이 아님을 알 수

있으며, 변수들 간의 연관성이 있으므로 변수에 공통요인이 있다고 보아 요인분석을 할 수 있다.

측정변수 요인을 추출하기 위해 주성분분석을 하였다. 구성성분의 고유값(egen-value)은 1.0이상, 문항의 요인 적재 값은 0.4이상을 기준으로 하였다. 항목요인을 4개로 묶어 적재 값을 단순화하기 직교회전방식을 채택했다. 총20개 변수 총분산 설명력은 52.709로 4개 요인으로 묶였다(표6 참조).

〈표 6〉 요인분석결과

요인	변수	성분				cronbach's α
		1	2	3	4	
정감성	이별·만남1	.738				0.735
	즐거움4	.709				
	추억·낭만2	.709				
	기다림·설레임5	.657				
	여행·휴가·풍경3	.530				
	다양한 경험6	.509				
이동성	지역과 사람 연결10		.725			0.702
	다양한 이동7		.717			
	여러곳8		.603			
	명절·고향·가족9		.575			
상징성	간이역14			.743		0.749
	사이다·우동·달걀13			.667		
	독특한 이미지15			.611		
	정시성·안전12			.514		
	약속·만남11			.492		
역사성	민족애환20				.763	0.786
	피난민 수송18				.760	
	자본수탈19				.732	
	산업화 기여17				.697	
	근대화 출발16				.689	
회전제곱합적재값(egen-value)		3.049	2.663	2.606	2.224	
분산설명력		15.245	13.314	13.028	11.122	
누적설명력		15.245	28.559	41.586	52.709	

2. 분석결과 및 해석

(1) 정감성

정감성은 행위경험으로 느끼는 정서적인 감정이다. 이것은 철도에서 느끼는 정감적인 것으로 철도문화를 드러내는 특징이다. i) 철도에는 여행·휴가·풍경이 있고($\beta = .122^{***}$), ii) 먹는 즐거움, 옆 사람과 담소하는 즐거움, 책을 읽는 즐거움 그리고 영화를 보는 즐거움이 있으며($\beta = -.080^*$), iii) 철도여행은 기다려지고 마음도 설렌다($\beta = .150^{***}$), iv) 명절에는 기차를 타고 고향에 가서 가족·친구들을 만날 수 있는($\beta = .138^{***}$) 것이 유의미한 것으로 나타났다. 이별·만남($\beta = .053$)과, 입영·추억·낭만($\beta = -.016$) 변수는 유의미하지 않았다.

이러한 연구결과는 행위적 측면에서 자연과 교감의 장이며 사건이 발생하는 장소로서 역할을 하는 공간이라는 견해(장영환, 2013)와 차이가 없다.

정감성 요인 중 이용자의 거주지, 소득에 따라 집단 간에 특성이 드러난 변수는 i) 여행·휴가·풍경이 ii) 명절·고향·가족의 변수였다.

먼저 “철도에는 여행·휴가·풍경이 있다”는 견해는 92.9%(그리함, 58.9%, 정말그리함, 34.0%)가 그렇다고 답하여 철도를 정감적인 것으로 인식하고 있으며 <표7 참조>, 충청도·전라도 거주자가 서울·경기도의 수도권에 거주하는 자보다 더 긍정적으로 평가하였으며($x^2 = 39.841^{***}$), 소득이 많은 사람들이 소득이 적은 사람들보다 더 긍정적으로 인식하고 있다($x^2 = 35.220^{***}$) <표9 참조> .

다음으로 명절·고향·가족 변수 즉, “명절에는 기차를 타고 고향에 가서 가족, 친구 등을 만날 수 있다”는 견해는 85.1%(그리함, 59.7%, 정말그리함 25.4%)가 그렇다고 하였으며, 충청도나 전라도에 거주하는 사람들보다 수도권인 서울에 거주하는 사람들이 더 긍정적으로 평가하였으며($x^2 = 30.356^{***}$), 소득이 많은 사람보다는 소득이 적은 사람들이 명절에 기차를 타고 고향에 가서 가족이나 친구를 만날 수 있다는 견해에 더 긍정적인 견해를 표출하였다($x^2 = 42.748^{**}$).

(2) 이동성

이동성은 사람과 사람, 사람과 물건, 지역과 지역간, 사람 혹은 집단 간에 일정한 시간의 연속선상에서 일어나는 역동적인 관계를 말한다. i) 철도로 테마 여행을 하면 여러 곳에 데려다 주고($\beta = .123^{***}$), ii) 철도를 이용하면 볼거리, 먹거리, 쇼핑 등 다양한 경험을 할 수 있는($\beta = .173^{***}$) 것으로 나타났다.

그러나 고속철도나 테마열차 등 다양한 이동수단($\beta = -.070$), 사람과 사람, 사람과 물자, 지역과 지역을 연결해 준다는($\beta = .033$) 변수는 유의미하지 않았다. 이러한 연구결과는 철도는 이동의 기능이 있으며(송복섭외, 2010), 이동수단이 기차(조성면, 2005)라는 선행연구와 차이가 없다.

이동성요인 중 집단간에 특성이 드러난 변수는 i) 여러 곳 ii) 다양한 경험 변수였다. “테마여행을 하면 여러 곳에 데려다 준다”라는 이동성의 견해에 84.9%(그러함, 60.7%, 정말그러함 24.2%)가 긍정하고 있으며, 충청도나 경상도에 거주하는 사람들보다 서울이나 전라도에 거주하는 사람들이 더 긍정적으로 평가했으며($x^2 = 29.421^*$), 소득이 적은 사람들보다는 소득이 많은 사람들이 테마여행을 통해서 여러 곳을 데려다 주는 것으로 인식하고 있으며 ($x^2 = 36.741^*$), KTX나 새마을호열차를 타본 사람들이 무궁화호열차를 타본 사람들보다 테마여행을 통해서 여러곳에 갈 수 있다고 인식하고 있었다($x^2 = 21.638^*$).

다음으로 “철도를 이용하면 볼거리 등 다양한 경험을 할 수 있다”라는 견해에 72%(그러함, 53.4%, 정말그러함, 18.6%)가 긍정하고 있으며, 서울이나 전라도에 거주하는 사람들이 경기도나 충청도에 거주하는 사람들보다 더 긍정적으로 평가하였다($x^2 = 27.112^*$).

(3) 상징성

상징성은 철도를 대표하는 어떤 것으로 문화창조 과정의 산물이다 i) 기차역, 광장, 시계탑은 약속과 만남의 장소이고($\beta = .099^*$), ii) 사이다·우동·달걀 같은 추억이 있고($\beta = -.112^*$), iii) 경강역 등 간이역에는 평화로움의 이미지가 있으며($\beta = .165^{***}$), iv) 정동진역 같은 역에는 특별한 정서적 이미지($\beta = .130^{***}$)가 있는 것으로 나타났다.

이러한 연구결과는 시계탑 등은 기차역의 상징물로 철도나 그 역사는 바로 시계탑이고 장소성이라는 선행연구(송복섭, 2010)와 차이가 없다.

이 중 사이다·우동·달걀 변수는 선행연구에서 논의하지 않았으나 본 연구에서 확인한 결과 유의미한 것으로 나타났다. 철도고유 특징의 음식문화가 철도에도 있으며 이것이 추억이라는 상징성으로 자리잡고 있다는 것을 시사한다. 정확한 시간에 안전하게 이용할 수 있는 교통수단($\beta = .043$)의 변수는 유의미하지 않았다.

상징성요인 중 집단간에 특성이 드러난 변수는 i) 사이다·우동·달걀, ii) 간이역, iii) 독특한 이미지의 변수였다. 철도에는 “사이다나 우동 그리고 달걀 같은 추억이 있다”라는 견해는 80.1%(그러함, 60.5%, 정말그러함 19.6%)가 긍정하고 있으며, 충청도나 경상도에서 거주하는 사람들보다 경기도나 서울에서 거주하는 수도권사람들이 사이다·우

동·달갈을 더 긍정적으로 평가하였으며($x^2=34.025^{**}$), 소득이 높은 사람들이 소득이 낮은 사람들보다 더 긍정적으로 생각하고 있으며($x^2=37.575^*$), 무궁화호열차나 새마을호열차를 타본 사람들이 KTX를 타본 사람들보다 더 긍정적으로 평가하였다($x^2=26.316^*$).

다음으로 “경강역 등 간이역에는 평화로운 이미지가 있다”라는 견해에 71.3%(그리함, 53.9%, 정말그리함 17.4%)가 상징성으로 인식하는데 더 긍정적이었으며, 지방에 거주하는 사람들이 수도권에 거주하는 사람들보다 더 긍정적이었고($x^2=31.115^*$), 소득이 높은 사람들이 소득이 낮은 사람들보다 ($x^2=40.587^{**}$), KTX나 새마을호열차를 타본 사람들이 무궁화호열차를 타본 사람들보다 ($x^2=62.553^{***}$) 더 긍정적으로 평가하였다.

“정동진역 같은 역에는 독특한 이미지가 있다”라는 견해에 86.9%(그리함, 57.9%, 정말그리함 29.0%)가 긍정적으로 평가하였으며, 서울에 거주하는 사람들이 지방에 거주하는 사람들보다($x^2=35.168^{**}$), KTX나 새마을호열차를 타본 사람이 무궁화호열차를 타본 사람보다($x^2=103.504^{***}$) 각각 더 긍정적으로 평가하였다.

(4) 역사성

역사성은 철도가 일제강점기 시대에 건설되어 침략과 수탈의 도구로 이용되었고, 근대화와 산업화에 기여한 것인지 구별하는 것이다 i) 철도를 처음으로 건설한 것이 우리나라 근대화의 출발점이 되었고($\beta = .189^{***}$), ii) 6.25전쟁 때 철도가 피난민이나 군수물품 등을 수송하는데 기여했고($\beta = .078^*$), iii) 일본이 철도를 건설한 목적이 침략과 자본수탈에 있었고($\beta = -.117^{***}$), iv) 철도에는 우리민족의 애환의 역사가 서려있는($\beta = .112^{***}$) 것으로 나타났다. 철도의 대량수송이 공업화나 산업화에 기여($\beta = -.059$)한 변수는 유의미하지 않았다.

이러한 결과는 철도문화를 경영자의 입장에서 의식측면과 역사성으로 구분하여 한국 6.25전쟁에서 기여한 사실을 분석한 선행연구(한국철도, 1982, 1999)와 일치한다.

경부선, 전라선, 장항선 등은 일제강점기에 한반도 자본수탈을 목적으로 철도를 건설한 것이다. 그러나 한편 경인선의 경우는 적어도 수탈목적이 아니고 서울과 인천항의 연결로 근대화 상징으로 산업화에 기여했다고 인식하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

역사성요인 중 집단간에 특성이 드러난 변수는 i) 근대화 출발, ii) 자본수탈의 변수였다.

“처음 철도를 건설한 것이 우리나라의 근대화의 출발점이 되었다”라는 견해에 86.9%(그리함, 60.2%, 정말그리함 26.7%)가 역사성으로 인식하는데 더 긍정적이었으며, 서울

에 거주하는 사람들이 지방에 거주하는 사람들 보다 더 긍정적으로 평가하였다($x^2=30.648^*$). 또한 고소득자가 저소득자보다 철도 건설이 근대화의 출발이라고 긍정적으로 생각하고 있으며($x^2=51.789^{***}$), KTX나 새마을호열차를 타본 사람이 무궁화호열차를 타본 사람보다 더 긍정적으로 평가하였다(=25.520*).

85.2%(그리함, 54.2%, 정말그리함 31.0%)가 긍정하고 있다. 서울에 거주하는 사람들이

〈표 7〉 빈도분석 결과

구 분	전혀아님	아님	모르겠음	그리함	정말그리함	합계
이별1	1,3(5)	5,0(20)	21,2(84)	55,9(222)	16,6(66)	100(397)
추억낭만2	2,3(9)	4,5(18)	14,9(59)	57,4(228)	20,9(83)	100(397)
여행휴가3	0,3(1)	1,3(5)	5,5(22)	58,9(234)	34,0(135)	100(397)
즐거움4	0,3(1)	5,3(21)	21,7(86)	56,2(223)	16,6(66)	100(397)
설레임5	0,3(1)	3,8(15)	20,2(80)	55,9(222)	19,9(79)	100(397)
고향가족6	2,0(8)	2,8(11)	10,1(40)	59,7(237)	25,4(101)	100(397)
다양이동7	1,8(7)	12,3(49)	53,4(212)	32,5(129)	0,0(0,0)	100(397)
여러곳8	0,3(1)	1,0(4)	13,9(55)	60,7(241)	24,2(96)	100(397)
다양경험9	0,8(3)	5,3(21)	21,9(87)	53,4(212)	18,6(74)	100(397)
연결10	0,5(2)	6,3(25)	57,2(227)	36,0(143)	0,0(0,0)	100(397)
약속만남11	0,8(3)	4,5(18)	18,6(74)	59,4(236)	16,6(66)	100(397)
정확안전12	0,3(1)	1,5(6)	4,0(16)	54,2(215)	40,1(159)	100(397)
우동달걀13	1,3(5)	5,8(23)	12,8(51)	60,5(240)	19,6(78)	100(397)
간이역14	0,3(1)	3,3(13)	25,2(100)	53,9(214)	17,4(69)	100(397)
독특이미지15	0,5(2)	0,8(3)	11,8(47)	57,9(230)	29,0(115)	100(397)
근대화출발16	0,5(2)	1,0(4)	11,6(46)	60,2(239)	26,7(106)	100(397)
산업화기여17	0,3(1)	6,8(27)	61,7(245)	31,2(124)	100(397)	100(397)
피난민수송18	0,3(1)	0,5(2)	9,3(37)	62,5(248)	27,5(109)	100(397)
자본수탈19	0,3(1)	3,5(14)	11,1(44)	54,2(215)	31,0(123)	100(397)
민족애환20	0,3(1)	12,3(49)	57,4(228)	30,0(119)	0,0(0,0)	100(397)

지방에 거주하는 사람들보다 더 긍정적으로 평가하였으며($x^2=103.456^{***}$), 고소득자들이 저소득자보다 ($x^2=46.999^{***}$), KTX나 새마을호열차를 타본 사람이 무궁화호열차를 타본 사람보다 더 긍정적으로 평가하였다($x^2=22.018^*$). 종합해보면 철도문화는 서울특별시·경상도·전라도에 거주하며 소득이 비교적 많은 사람들이, 그리고 KTX나 새마을호열차를 많이 이용하는 사람들이 철도의 정감성, 이동성, 상징성, 역사성의 문화를 더 긍정적으로 이해하고 있음을 알 수 있었다.

〈표 8〉 철도문화의 함의

요인	변 수	표준화 계수		F	P
		β	표준오차		
정 감 성	이별·만남	0.053	0.045	1.430	0.241
	추억·낭만	-0.016	0.042	0.139	0.709
	여행·휴가·풍경	0.122	0.048	6.502	0.000***
	즐거움	-0.080	0.046	3.120	0.026*
	기다림·설레임	0.150	0.047	10.141	0.000***
	명절·고향·가족	0.138	0.043	10.503	0.000***
이 동 성	다양한 이동	-0.070	0.044	2.496	0.060
	여러곳	0.123	0.047	6.755	0.000***
	다양한 경험	0.173	0.043	16.092	0.000***
	지역과 사람 연결	0.033	0.044	0.545	0.461
상 징 성	약속·만남	0.099	0.042	5.430	0.005*
	정시성·안전	0.043	0.041	1.091	0.361
	사이다·우동·달걀	-0.112	0.049	5.346	0.005**
	간이역	0.165	0.045	13.150	0.000***
	독특한 이미지	0.130	0.047	7.784	0.000***
역 사 성	근대화 출발	0.189	0.049	14.686	0.000***
	산업화 기여	-0.059	0.049	1.439	0.239
	피난민 수송	0.078	0.048	2.667	0.048*
	자본수탈	-0.117	0.042	7.734	0.000***
	민족애환	0.112	0.045	6.145	0.000***

주: *** $p < .001$, ** $p < .01$, * $p < .05$

〈표 9〉 철도문화의 의미 특징

요인	변수	x^2	P	특성
정감성	여행·휴가·풍경	39.841	0.001***	거주지
		35.220	0.001***	소득
	명절·고향·가족	30.356	0.016*	거주지
		42.748	0.002**	소득
이동성	여러 곳	29.421	0.021*	거주지
		36.741	0.013*	소득
		21.638	0.042*	타본 기차
	다양한 경험	27.112	0.040*	거주지
상징성	사이다·우동·달걀	34.025	0.003***	거주지
		37.575	0.010*	소득
		26.316	0.010*	타본 기차
	간이역	31.115	0.013*	거주지
		40.587	0.004***	소득
		62.553	0.000***	타본 기차
	독특이미지	35.168	0.004***	거주지
		103.504	0.000***	타본 기차
역사성	근대화출발	30.648	0.015*	거주지
		51.789	0.000***	소득
		25.520	0.013*	타본 기차
	자본수탈	103.456	0.000***	거주지
		46.999	0.001***	소득
		22.018	0.037*	타본 기차

주: *** $p < .001$, ** $p < .01$, * $p < .05$

V. 결론

본 연구의 목적은 철도이용자들의 경험체계의 인식을 통해서 철도문화의 본질적 함의가 무엇인지를 문화적 관점에서 규명하는데 있다.

철도문화의 구성요소를 정감성, 이동성, 상징성 그리고 역사성으로 보고 그것이 어떻

게 인식되고 있는지 분석하였다.

분석결과는 다음과 같다.

첫째, 철도문화의 정감성 요인은 여행·휴가·풍경, 즐거움, 기다림·설레임, 명절·고향·가족의 변수가 유의미한 요소로 나타났다. 정감성은 행위적 측면으로 자연과 교감의 장이며 사건이 발생하는 장소로서 역할을 하는 공간이며 철도문화의 정서적 요인임을 확인하였다(장영환, 2013).

둘째, 이동성요인은 테마여행을 통해서 여러 곳에 데려다 주고, 볼거리 등 다양한 경험을 할 수 있는 변수가 유의미한 문화 요인으로 나타났다. 물리적 측면에서 지역을 연결하고 통과하는 연결 개념이 철도문화라는 것을 확인하였다.

셋째, 상징성의 요인은 약속·만남의 장소, 사이다·우동·달걀, 간이역에는 평화로움의 이미지, 정동진역의 독특한 정서적 이미지로 이러한 변수들이 유의미한 문화요인으로 나타났다. 이는 기차역의 상징물로 시계탑과 역광장처럼 상징성이 있다는 점을 확인시켜주는 결과이다. 또한 철도만이 가지는 음식문화가 추억으로 자리잡고 있다는 것을 시사한다.

넷째, 철도의 역사적 사실은 일제강점기 한반도 수탈의 목적으로 철도가 건설된 것이며, 근대화의 출발이고 6.25 피난민 수송과 민족의 애환이 서려있는 공간이다. 이것이 철도문화의 역사성을 노정하는 것이다.

이상의 연구결과와 같이 철도공간에 대한 문화적 의미를 규명함에 따라 철도의 이용과 발전에 기여하는 시사점과 철도문화를 올바르게 체계적으로 정리하기 위한 기초자료로서 부동산 문화해석에 유용하게 활용에도 불구하고 본 연구는 일정한 한계점이 있다. 전국 5개지역에 한정하여 조사하였다는 점이 그것이다. 향후 연구에서는 전국의 인구분포에 맞게 연령대별, 성별 등을 고려하여 분석할 필요성이 있다.

〈참고문헌〉

- 구은하, “한국철도 문화상품 개발 연구”, 석사학위논문, 서울산업대학교 대학원, 2001.
- 김동진, “제주도 신규간 이주풍속의 주거문화 형성”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2009.
- 김순성, “철도공간의 인식론적 함의”, 『주거환경』, 제14권 제1호, 한국주거환경학회, 2016.
- 김종운·정인서, “철도시스템 정서성 요구조건을 만족하기 위한 서비스 신뢰도 목표값

- 설정”, 『한국철도학회논문집』, 제14권 제1호, 한국주거환경학회, 2011.
- 문지영, “조선시대 교량의 문화경관 해석”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2012.
 - 민정현, “동양문화의 시원을 이룬 한민족의 정원 생물적 예술공간인 관자정의 조성배경과 의장기법”, 『대한부동산학회지』, 제12호, 대한부동산학회, 1994.
 - 석민재, “철도 문화유산의 보존 실태와 향후 관리방안 연구”, 석사학위논문, 부경대학교 대학원, 2015.
 - 손창훈, “문화공간으로소의 도시철도역사 활용방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2014.
 - 송경현, “고속철도건설에 따른 지역개발 효과”, 『대한부동산학회지』, 제11호, 대한부동산학회, 1993.
 - 송복섭외, “보행중심 대전역광장시장 조성계획에 관한 연구”, 『한국도시설계학회지』, 제11권 제1호, 한국도시설계학회, 2010.
 - 신동혁, “마케팅요소를 적용한 철도 문화유산의 활용방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2014.
 - 신용우외, “문화적접근에 의한 대마도 영토 근거 연구”, 『대한부동산학회지』, 제31권 제1호, 대한부동산학회, 2013.
 - 원승룡·김종현, 『문화이론과 문화일기』, 서광사, 2005.
 - 유상용외, “정시성 계량화를 이용한 철도 편익산출”, 『대한교통학회학술대회지』, 제56권, 대한교통학회, 2007.
 - 이길재, “철도역사 공간분석에 의한 지역문화공간 계획에 관한 연구”, 석사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2013.
 - 이보희, “문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구”, 석사학위논문, 단국대학교 대학원, 2007.
 - 이소라, “한국 철도차량 객실공간의 문화적 특성 규명에 관한 연구”, 『한국디자인학회지』, 통권 제57호, 한국디자인학회, 2004.
 - 이용상외, “한국 및 일본의 철도문화유산 보존제도 비교연구”, 『한국철도』, 제14권 제2호, 한국철도학회, 2011.
 - 이영민, “경인선 철도와 인천의 문화지리적 변화”, 『인천문학연구』, 인천대학교 인천연구원, 제4호, 2005.
 - 정영환, “지역의 문화자산가치를 위한 도심지내 폐선철도부지 재활용에 관한 연구”,
 - 정진규, “철도와 문화의 융합”, 한국철도기술, vol. 30, 2010.
 - 조성면, “철도와 문학-경인선 철도를 통해서 본 한국의 근대문학”, 인천대학교 인천학

- 연구원, 제4권, 2007.
- 조한욱, 『문화로 보면 역사가 달라진다』, 책세상, 2013.
 - 진미자, “철도문화디자인의 정체성 구현 연구”, 박사학위논문, 서울산업대학교 대학원, 2006.
 - 최준식, 『한국인에게 문화는 있는가』, 사계절, 1997.
 - 추용욱, “문화도시의 가로경관재생을 위한 연계전략 연구”, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2007.
 - 교통안전공단, 『철도안전문화 측정기준 및 프로세스 개발연구』, 2011.
 - 한국철도공사, 『철도백년사』, 2010.
 - 한국철도, 『한국철도편』, 380호, 1999.
 - 한국철도문화재단 『철도문화재의 체계적 활용 및 관리방안 연구』, 2013.
 - 한국철도시설공단·한국철도문화재단, 『철도문화유산의 수집·보존 및 활용을 위한 연구 용역』, 2012.
 - 盛暉·刘云强·黄咏梅, “武汉火车站现代化交通枢纽”, 时代建筑, 第5期, 2009.
 - 早川和男, 居住福祉, 東京:岩波新書, 1997.
 - 青木 保, 異文化理解, 東京:岩波新書, 2001.
 - Jesook Song, “Historicization of Homeless Spaces : The Seoul Train Station Square and the House of Freedom,” *Anthropological Quarterly*, Volume 79, Number 2, 2006.
 - U.S. Department of Transportation Federal Railroad Administration :An evaluation of safety culture initiatives at BNSF Railway, 2015.

〈투고(접수)일자 2016.04.30. 심사(수정)일자 2016.05.23. 게재확정일자 2016.06.23〉

안양지역 원룸주택 거주자의 주거가치와 주거만족도간의 탐색적 연구

이 무 선*

Oneroom residential dweller's Housing Values and Housing Satisfaction on Anyang Area

Lee, Mu Seon

목 차

- | | |
|--|---|
| I. 서론
1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법 | 1. 연구모형 및 가설설정
2. 측정도구
3. 자료수집 및 분석방법 |
| II. 이론적 배경
1. 원룸주택
2. 주거가치
3. 주거만족도
4. 선행연구 검토 및 차별성 | IV. 연구 결과
1. 조사대상자의 특성
2. 타당도 분석 및 상관관계 분석
3. 가설검증
4. 논의 및 정책적 제언 |
| III. 연구설계 | V. 결론 및 시사점 |

ABSTRACT

The purpose of this study is whether there is any difference between housing values and residential satisfaction targets those who live in the studio, depending on personal factors, and identified as the relationship between housing values and residential satisfaction. This result is significant in providing important information to build a company that plans to build one-room studios have supported the plan decisions. Research methods used were surveyed one-room dwelling people of Anyang area, leading researchers to refer to the study of the residential housing values and satisfaction revised or supplemented. The collected data were analyzed using SPSS program Win10.0. Analysis method was used as the frequency, percentage, mean, t-test, ANOVA, multiple regression analysis, factor analysis.

The results are values of residential housing residents living in one room castle, indoor and outdoor environmental and economic benefits castle, ionizing transportation, it was analyzed by five factors of internal functionality, transportation ionizing showed the highest was pure sincerity indoor and outdoor environmental and economic benefits. Residential Satisfaction of one-room dwelling is location showed the highest environment, economy was the order of the facility. The Higher Education is particularly location work shorter hours, higher values for higher resident satisfaction by gender.

Keywords : One-Room, Housing Values, Housing Satisfaction, Housing Characteristic, Anyang Area

* 성결대학교 파이데이아 학부 조교수(pleems@naver.com)

【국문요약】

본 연구의 목적은 원룸에 거주하는 자들을 대상으로 개인변인에 따라 주거가치관과 주거만족도는 어떠한 차이가 있는지, 그리고 주거가치관과 주거만족도와의 관계를 규명함에 있다. 이러한 연구 결과는 원룸건설을 계획하는 건설회사들이 원룸계획 의사결정을 지원하는 중요한 정보를 제공하는데 의의가 있다. 연구방법은 안양지역의 원룸주택거주자 303명을 대상으로 설문조사를 실시하였고, 주거가치관과 주거만족도의 선행연구를 참조로 연구자가 수정·보완하여 사용하였다. 수집된 자료는 SPSS Win10.0 프로그램을 사용하여 분석하였다. 분석방법으로는 빈도, 백분율, 평균, t-test, ANOVA, 다중회귀분석, 요인분석 등을 사용하였다.

분석결과는 원룸주택 거주자의 주거가치관은 거주성, 실내외 환경성, 경제편익성, 교통편리성, 내부기능성의 5요인으로 분석되었고, 교통편리성이 가장 높게 나타났고, 실내외 환경성과 경제편익성의 순이었다. 원룸주택 거주자의 주거만족도는 입지성이 가장 높게 나타났고, 환경성, 경제성 순이었다. 특히 입지성은 학력이 높을수록 출근시간이 짧을수록, 거주성에 대한 가치관이 높을수록 만족도가 높게 나타났다.

주제어 : 원룸, 주거가치, 주거만족도, 주거특성, 안양지역

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

원룸주택(One-room system)은 방 하나에 생활에 필요한 최소한의 설비를 갖춘 방식의 집을 가리키는 단어로서 현대인의 기호에 맞게 주로 젊은세대에 인기가 있다. 독신자나 신혼부부가 살기에 알맞으며 크기도 상이하나 보통 화장실(분리), 싱크대, 에어컨이 기본적으로 설치되어 있으며 원룸형 주택이 보급되면서 기존형태의 소규모주택은 투룸으로 불리게 되었다. 주택법 시행령 제10조 제1항 제1호에는 도시형 생활주택이라 칭하고 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것과 세대별 주거전용면적을 50제곱미터 이하로 할 것을 규정하고 있다. 특히 수도권 중 벤처밸 리가 있고 평촌신도시가 있으며 3~4개의 대학이 있는 인구 70만명의 안양시에는 도시형 생활주택의 규모가

평촌역만 해도 5000여개나 있고 안양역, 인덕원역, 내손동 등 만도 1500개나 있어 그 숫자 파악이 어려울 정도이다.

현재 우리나라의 주택문제, 사회인구학적 변화를 고려해볼 때 현대의 가족형태에도 적합하며 실제 주거생활에서 공간의 집약적이고 다목적이용이 가능한 소규모주거형태가 필요하다. 거주자들은 이러한 생활 속에서 주거생활에 대한 관심이나 잠재적인 태도를 갖게 된다. 즉 주거에 대한 기대 또는 열망수준을 평가하는 도구로서 주거선택이나 의사결정 시 판단기준이 되는 것을 주거가치라고 한다. 원룸주택 거주자는 한국사회에서 전통적으로 중요시되었고 주거가치로서 위신과 경제성의 것과는 다른 독특한 가치관을 가진 것으로 예상하고 그것을 알아보는 것은 아주 중요하다고 생각한다. 그리고 주거가치는 만족도와도 연결된다(박유현, 2016). 주거만족도에 대한 연구는 인간의 주거환경의 질적 측면에 대한 사회심리학적 접근으로서도 의미를 갖는다. 그럼에도 불구하고 원룸의 주거가치와 주거만족도 간의 관계를 연구한 연구가 잘 보이지 않는다. 골라트(Goulart, 1981)는 주거가치의 순위 평가 후 주거상황에서의 반영정도를 질문하고, 그 후 주거만족도를 조사하였는 바, 높은 주거만족도는 우세한 주거가치가 실제 주거에 반영 되었을 때 나타남을 발견하였다.

이와 같은 논의를 바탕으로 한 본 연구의 목적은 첫째, 원룸거주자의 주거가치 요인을 5가지 즉, 거주성, 실내외 환경성, 경제편익성, 교통편리성, 내부기능성으로 나누어 이에 대한 지표를 찾아 주택건설 주체가 제시하는 업무효율성을 높이는데 있다. 둘째, 주택특성에 따른 주거만족도가 어떠한지를 분석하고자 한다. 셋째, 주거특성이 주거가치와 주거만족도 사이에 조절효과가 있는지를 밝히고자 한다. 끝으로 건설업자에게 주거만족도가 높아지는 요인을 찾아 설계 및 전단계에 반영하도록 동기를 제공한다. 이러한 목적을 바탕으로 미래에 보다 적합한 원룸 주택이 정착되는데에 따른 지역의 주택계획에 자료를 제공하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구는 원룸주택에 거주하는 사람들을 대상으로 개인특성에 따라 주거가치관과 주거만족도는 어떠한 차이가 있으며, 주거가치관과 주거만족도와의 관계를 알아보고자 함에 있다. 주거가치관의 하위요인으로는 거주성, 실내외 환경성, 경제편익성, 교통편리성, 내부기능성을 들었다. 그리고 주거만족도의 하위변인으로는 입지성, 환경성, 경제성, 사회성을 들었다.

조사대상지역은 경기도 안양지역으로 한정하였다. 이는 신도시가 위치하고 있고, 벤

처벨 리가 있으며 수많은 기업들이 존재하고 있는 안양지역은 원룸수요가 아주 많기 때문에 이 지역을 본 연구의 관심대상으로 삼았다.

연구방법은 관련이론 및 선행연구의 고찰을 위해 문헌자료 수집과 내용분석을 수행하였다. 그리고 주거가치와 주거만족도의 관계를 파악하기 위하여 설문조사를 실시하였고, 수집된 자료는 회귀분석을 이용하여 상호관계를 확인하였다.

II. 이론적 배경

1. 원룸주택

원룸은 외래어로 “방 하나로 침실, 거실, 부엌, 식당을 겸하도록 설계한 주거형태”를 말한다.¹⁾ 한국여성정책연구원(2007)의 연구보고서에서 원룸은 일본식 영어인 완루만손(ワンルームマンション)에서 유래된 것을 확인할 수 있다.²⁾ 김유림(2016)에 따르면 설령 혼자살아도 각 연령층 별로 개성있게 사는 것을 선호하고 있으며 여성과 노인층은 오피스텔, 30대 이상 직장인은 원룸, 대학생은 셰어하우스를 선호하고 있다고 하였다.³⁾

이미숙·서귀숙(2013)은 원룸을 건축용어사전 어휘 및 방과실의 한자어를 통해서 정의하면서 원룸은 하나의 방을 의미한다고 하였다.⁴⁾ 원룸의 유형에 관하여 김동철(2013)은 건물 외관에 따른 기준과 방 내부구조에 따른 두가지 기준으로 나누었다. 건물 외관에 따른 분류에서는 빌라형, 오피스텔, 개조형, 다가구원룸이 있다.⁵⁾ 김나영(2016)은 원룸의 종류로 다가구주택형 원룸, 다세대주택형 원룸, 오피스텔형 원룸 등이 혼재되어 있는 것으로 보고 있다.⁶⁾

1) 네이버 국어사전, <<http://krdic.naver.com>>, (2016.6.22.)

2) 한국여성정책연구원, “미혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태 조사”, 2007 연구보고서-10, 2007, pp. 27-30.

3) 김유림, “나홀로 살아도 개성있게”, 동향/연구보고서, 동아일보사, 2016.

4) 이미숙·서귀숙, “원룸에 대한 의미 분석”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 2013. pp.45-46.

5) 김동철, “원룸형, 공동거주자의 도시주거환경만족도 연구”, 석사학위 논문, 서울과학기술대학교 주택대학원, 2013. pp.10-11.

6) 김나영, “대학가 원룸임대료 형성 원인에 관한 연구(서울S대학교를 중심으로)”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016. pp.11-12.

2. 주거가치

가치란 명백하게 드러나거나 그렇지 않거나 간에 사람이 행동의 방법과 목표를 선택할 때 그것을 지배하는 바람직한 것에 대한 개념이라면, 주거가치란 주거에 대한 의사결정을 지도하는 가치로운 개념이라고 정의된다(Rokeach, 1968; Rapport, 1969).⁷⁾

구혜경과 조희경(2015)은 주거가치에 관하여 가시적 또는 비 가시적 주거상황에 대해 지니는 바람직한 것에 대한 개념으로서 가족의 사회인구학적 요인의 영향을 받아 주거만족도에 심리적으로 영향을 미치며 현재의 주택에서 경험하는 만족과 불만족의 요인에 대하여 수정 보완될 수 있다고 하였다.⁸⁾

김병수와 정철모(2013)는 주거가치에 대하여 각 개인이 가지고 있는 내면적인 평가기준이며 개인의 여러 가지 특성이나 각 개인이 속한 지역사회, 시대, 문화, 계층, 성장배경, 관습, 경제적 특성 등에 따라 차이가 있을 수 있다고 하였다.⁹⁾

Meeks(1980)은 경제적가치, 사회적가치, 미적가치, 위치가치, 개인적가치의 5개가 주거가치를 구성한다고 하였다.¹⁰⁾

임선미(2016)은 주거가치를 환경, 지리적 가치, 거주성 가치, 경제·관리성 가치, 사회성 가치, 안전성 가치로 분류하였고¹¹⁾, 박유현(2016)은 주거가치의 유형을 편리성, 안전성, 심미성, 안락감, 사회성, 경제성 등으로 분류하고 도시청소년의 주거가치, 주거만족도와의 관계를 분석하였다.¹²⁾ 특히 홍석재(2016)에 의하면 혼자라도 혼자가 아니고 ‘공유월세’도 있다면서 원세주거는 늘지만 질은 낮다고 하여 공유공간가치를 극대화한 소담소담 프로젝트를 수행할 것을 제안하고 있다.¹³⁾ 정연택·김재태(2014)는 수원지역 20-30대를 중심으로 소형주택 임차인의 주거만족도와 주거가치, 계속거주 의향에 관하여 연구하였다.¹⁴⁾ 방택훈(2015)은 주거선호에 대하여 베이비붐세대와 에코세대를 중심으로 세대

7) Rokeach, M. Beliefs, "Attitudes, and Values, Sanfrancisco Jossey Bass", Rapport, A, House Form and Culture, Prentice-Hall, Inc. 1969, pp.28-29.

8) 구혜경·조희경, "주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구-주택 구입예정자를 중심으로", 「소비자연구」, 제26권 제2호, 한국소비자학회, 2015, pp.37-64.

9) 김병수·정철모, "주거환경 영향요인에 따른 주거가치, 주거지 신뢰가 긍정적 구전 의도에 미치는 영향에 관한 연구", 「한국주거환경학회논문집」, 제11권 제2호, 2013, pp.79-92.

10) Meeks, C. B. Housing, Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliff, N.J. 1980.

11) 임선미, "중장년층의 노후준비와 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향", 박사학위논문, 호서대학교 벤처대학원, 2016, pp.35-38.

12) 박유현, "주택재개발 사업이후 기대주택가격 결정요인분석", 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2016, pp.28-29.

13) 방택훈(2015), "주거선호에 대한 세대간 특성에 관한 연구", 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2015.

14) 홍석재, "혼자라도 혼자아니야 공유월세도 있다.", 동향/연구보고서, 한겨레신문사, 2016.

간 특성을 연구하였다.¹⁵⁾ 본 연구에서 주거가치는 거주성, 실내외 환경성, 경제편의성, 교통편리성, 내부기능성으로 나누어 설명할 수 있다.

3. 주거만족도

주거만족도란 여러 가지 다양한 거주개념과 형태 가운데 거주자의 만족과 주거의 질을 평가함에 가장 적합한 기준이며 이웃과의 친밀도에 따라 만족도가 좌우되기 때문에 주거만족이란 소득, 생애주기, 이웃관계, 사회적 지위 등이 주거의 비 사회적 환경에 반영되어 그 속에서 느끼는 총체적 반응이 된다고 할 수 있다(Oliver, 1980).¹⁶⁾ 이러한 맥락에서 Lu(1999)는 만족의 3가지 이론적 전제로 첫째, 어떤 표준에 의하여 삶의 질을 평가하는 것, 둘째, 열망은 만족감을 측정하는데 있어서 중요한 기준이며, 셋째, 인간의 열망이란 객관적 조건과 같이 고정적인 것이 아니라 변하는 것이라고 하였다.¹⁷⁾ 이는 인간의 만족감을 열망과 성취의 관계로 설명 한 것이다.

장세옥(2006)은 주거만족도를 주거환경 내에서 거주자의 선호와 만족에 따라 느끼는 만족의 정도를 뜻한다고 하였다.¹⁸⁾ 배남인, 정철모(2016)는 주거만족도는 주거환경 내에서 거주자의 선호와 만족에 따라 개인이 느끼는 만족의 정도를 의미하며, 주거욕구가 충족된 정도에 대한 주관적인 평가의 결과를 나타낸다고 하였다.¹⁹⁾

최열·김지현(2003)은 단독 및 공동주택을 대상으로 근린환경 상태와 공공 및 근린시설을 독립변수로, 주거만족도를 종속변수로 하는 연구모형으로 분석하였다.²⁰⁾

정병호·정재호(2015)는 주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에서 주거특성에 따라 주거자가 느끼는 주거만족도는 유의한 영향을 미친다고 하였다.²¹⁾

문창용 외(2015)는 원도심 지역의 사회적 자본과 주거만족도와의 관계를 규명하고 있

15) 정연택·김재태, “소형주택 임차인의 주거만족도 및 주거가치, 계속거주의향에 관한 연구”, 「주거환경」, 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp.267-285.

16) Oliver, R.L, “A cognitive model of the antecedents and consequences of satisfaction decisions”, 「Journal of Marketing Research」, Vol 17. 1980., pp. 460-469.

17) Lu, Max, “Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs Regression Models”, 「Growth and change」, Vol 30. 1999, pp. 264-287.

18) 장세옥, “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구: 울산지역을 중심으로”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2006, pp.21-25.

19) 배남인·정철모, “자가 주택소유자의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「한국지역 경제연구」, 제 33권, 2016, pp. 33-49.

20) 최열·김지현, “교외 주거지역 개발 방향에 관한 연구”, 「도시연구보」, 제 14권, 2003, pp.11-23.

21) 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제63권, 한국부동산학회, 2015, 256-267.

다. 여기서 원도심주거지역의 사회적 자본의 영향요인이 주거만족도에 영향을 주는 새로운 척도가 될 수 있음을 강조하고 있다.²²⁾

강은택·권대중(2015)은 주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향에서 통근편의, 평수조정, 편의시설의 이유로 이동할 때, 주거만족도에 영향을 미친다고 하였다.²³⁾

이영행(2010)은 청년 독신 가구가 원룸을 선호하며 만족하고 있음을 강조하고 있다.²⁴⁾

본 연구에서 주거만족도란 원룸주택에서 거주하는 입주자가 주관적으로 인식하는 입지성, 안전과 사생활보장, 경제성, 환경성,²⁵⁾ 내부시설의 편리성, 심미성, 사회성의 요인을 주거만족도로 구성하였다.

4. 선행연구 검토 및 차별성

원룸주택에 대한 연구는 주로 원룸임대로 형성요인, 원룸주거공간분석, 원룸주거의 현실과 과제, 그리고 최근에는 원룸선호도, 만족도에 관한 연구 등에 초점이 맞추어져 있다.

정재욱(2003)은 기존 도심의 원룸공간이 가지는 획일성과 차별화되는 원룸아파트의 공간계획방향을 제시할 수 있는 디자인시스템에 관하여 Hinged System을 적용한 원룸아파트 내부공간계획을 연구하면서 보다 효율적이고 기능적인, 주생활의 다양성과 변화에 대응할 수 있는 원룸아파트 공간의 설계방법의 필요성을 제시하였다.²⁶⁾ 석창식(2008)은 대구시 송현동 원룸거주자들을 대상으로 설문조사로 통해 원룸거주자들의 주거만족도를 조사분석하여 원룸주택이 가지는 문제점 파악 및 거주자의 욕구를 분석하고 공급자적 관점에서 다양한 거주자들에 맞는 원룸주택의 공급방안을 제공할 필요성을 제시하였다. 이로서 앞으로 원룸의 공급이 지속적으로 늘어나고 경쟁이 치열해짐에 따라 거주자의 요구에 맞는 원룸을 공급함으로써 공실률을 최소화하고 높은 수익률을 얻어 장기적인 임대수익목적을 달성하는데 도움이 될 것이다.²⁷⁾

22) 문창용·나주몽, “원도심지역의 사회적자본이 주거만족도에 미치는 영향”, 「한국지역개발학회지」, 제27권 제3호, 한국지역개발학회, 2015, pp.1-26.

23) 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산 학회지」, 제40호, 2015, pp.215-230.

24) 이영행, “청년독신가구의 원룸선호도·만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처정보대학원대학교, 2010, pp.11-15.

25) 아파트지역의 주거환경 만족도에 관하여는 박종오·정택승·성무용, “아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29호, 대한부동산학회, 2010, pp.223-240 참고.

26) 정재욱, “Hinged System을 적용한 원룸아파트 내부공간계획에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회 논문집」, 제37호, 2003, pp.21-28.

27) 석창식, “원룸의 주거만족도와 투지수익률에 관한 실증연구”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2008.

김한수는 주택평면을 통한 원룸주거공간 분석을 통해 현재의 주거공간이 가지고 있는 문제점이 무엇이며 여기에 대한 대안은 어느 방향으로 가는지를 알려주고 있다.²⁸⁾

문상철(2015)은 문헌분석과 국내외 사례분석, 현재 진행중인 경찰청의 원룸방범인증제를 중심으로 국내의 주택방범 인증제의 발전방향을 제시하고 있다. 이른 바 원룸의 방범성 제고에 그 시사점을 얻을 수 있다.²⁹⁾

김나영(2016)은 대학가 원룸의 임대료에 미치는 영향요인을 알아보면서 투자 및 원룸 계약 결정시에 도움이 될 것으로 기대된다.³⁰⁾

원룸주거만족도에 관한 연구는 전효진(2011)이 대학생의 주거만족도 및 원룸주택 주거선호도에 관한 연구에서 젊은 세대들이 선호하는 원룸주택의 문제점 즉 편리성, 독립성이 보장되어야 함에도 위상상, 보안상 여러 허점이 드러나고 있는 것 등을 통해 그에 대한 개선방향을 제시하고 있다.³¹⁾

선행연구 검토결과, 원룸주택의 주거만족도 영향요인 연구는 주로 주거임대료, 주거공간분석, 원룸선호도, 만족도 등에 국한하여 연구되어 진행되었다. 본 연구에서는 선행 연구에서 검토되었던 요인 이외에 주거특성에 따른 특성, 주거가치에 따라 주거만족도가 달라지는 점, 지역적 특수성을 판단하기 위해 안양지역을 대상으로 했다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구모형 및 가설 설정

1) 연구모형

본 연구는 원룸의 주거특성이 주거가치와 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하여 입주민의 주거만족도 제고를 위한 개선방안을 도출하고자 한다. 주거가치의 5가

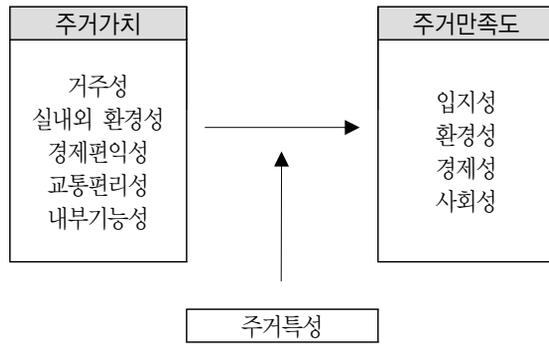
pp,23-25.

28) 김한수, “주택평면을 통한 원룸주거공간 분석: 사례를 중심으로”, 「한국주거학회 논문집」, 제25권 제3호, 2014, pp,143-153.

29) 문상철, “국내주택방범인증제 발전방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 용인대학교 대학원, 2015, pp,28-30.

30) 김나영, “대학가원룸 임대료 형성요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016, pp,1-10.

31) 전효진, “대학생의 주거만족도 및 원룸주택 주거선호도에 관한 연구”, 석사학위논문, 목원대학교 대학원, 2011, pp,21-26.



[그림 1] 연구모형

지 요인은 부동산가격 형성요인과는 별개의 문제이다. 다시말해서 부동산가격 형성요인은 일반적 요인으로 사회적요인(인구, 도시형성, 건축양식), 경제적요인(투자설비의 상태, 세부담정도), 행정적요인(토지이용계획, 가격통제), 을 들 수 있고, 지역적 요인(지역의 자연적 조건과 결합)과 개별적 요인(건물의 경우 면적, 설비시설, 공간, 건물과 부지의 균형성)을 말한다. 따라서 본 연구에서 주거가치 5가지 요인과 부동산가격 형성요인과는 구분된다. 선행연구를 참고하여 본 연구의 핵심을 이루는 실증분석을 위한 분석모형을 제시하면 [그림 1]과 같다.

2) 가설 설정

가설 I : 원룸 가치관의 하위요인들은 주거만족도의 하위요인에 영향을 미칠 것이다.

가설 II : 원룸가치관의 하위요인이 주거만족도에 미치는 영향은 주거특성에 따라 조절 효과가 다를 것이다.

2. 측정도구

선행연구 검토를 통해 독립변수는 거주성, 실내외 환경성, 경제편의성, 교통편리성, 내부기능성이다.

본 연구에서 사용된 측정도구는 개인변인 및 주거특성, 주거가치관, 주거만족도이다. 설문지는 총 58문항으로 이루어졌고 개인변인 및 주거특성을 측정하는 16문항과 조사대상자의 주거가치를 측정하는 21문항, 그리고 원룸주택에 대한 만족도를 측정하는 21문항으로 구성되었다.

커틀리(Cutler, 1947)와 베이어(Beyer, 1955), 홍성희(1984)의 연구를 기초로 연구자가 수정, 보완하여 제작하였고, 각 문항은 Likert's 5점척도로 '매우 그렇다'의 5점에서 '그렇지 않다'에 1점을 주었다.

본 연구는 주거가치관 유형을 파악하기 위하여 22문항에 대하여 요인분석을 실시하였다. 요인분석 결과 주거가치관은 전체 변량의 49.75%를 설명하고 있다. 주거가치관은 5개 요인으로 산출되었으며 조작적정의는 <표1>와 같이 나타낼 수 있다. 이러한 결과에 의해 요인 1은 거주성으로, 요인 2는 실내외 환경성으로, 요인 3은 경제·편익성으로, 요인 4는 교통편리성, 요인 5는 내부기능성으로 명명하였다.

<표 1> 조작적 정의

요인1	특성
거주성	실내외의 아름다움과 개성과 투자가치를 중요시함
실내외 환경성	가족의 프라이버시보장, 내부시설, 주변의 녹지지대, 실내외 채광정도
경제·편익성	주거비 저렴, 관리비 저렴, 편익시설 편리, 공공기관 이용의 편리성
교통편리성	대중교통수단이용과 통근, 통학의 요건
내부기능성	내부설비(불박이장, 에어컨), 이웃과의 관계에서 프라이버시 보장, 휴식공간의 역할

3. 자료수집 및 분석방법

본 연구에서는 경기도 안양시 원룸주택이 밀집된 지역인 평촌역, 안양역, 명학역 등 신도시 지역이나 대학가 주변에 거주하는 원룸주택 거주자들을 대상으로 조사를 실시하였다. 자료수집방법은 선행연구를 참조하여 연구자가 작성한 설문지로 하였으며 400부를 배부하였는데 미회수가 62부였으며 338부가 회수되었다. 회수된 338부 중 응답이 부실한 35부를 제외한 303부(89.6%)를 본 연구의 유효분석자료로 사용하였다. 예비조사는 2016년 1월 20일과 27일 간에 30명을 대상으로 이루어졌고, 이 기간을 통해 설문지를 수정하였다. 본 설문조사는 2016년 4월 1일부터 5월 30일까지 진행되었다.

본 연구에서 수집된 자료는 SPSS/win 프로그램을 사용하여 빈도 및 백분율을 산출하였으며 각 문항별 내지 일관성을 알아보기 위하여 Cronbach's α 계수를 산출하였다. 조사 대상자의 일반적 특성을 알아보기 위해 단순빈도, 백분율, 평균을 사용하였으며 일반적 특성 및 주거특성에 따른 주거가치관의 유형과 주거만족도의 차이를 알아보기 위해 t-test, 일원변량분석(One-way Anova), Duncan test를 실시하였으며, 원룸주택 거주자들의 주거가치가 어떠한 유형으로 나누어지는가를 알아보기 위해 요인분석(Factor

Analysis)을 실시하였다. 그리고 관련변인이 주거만족도에 미치는 영향력을 알아보기 위해 상관관계 분석을 한 후에 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)를 실시하였다.

IV. 연구결과

1. 조사대상자의 특성

다음 <표 2>는 조사대상의 일반적 특성 및 주거특성을 나타낸 것이다. 성별에 따라서는 남성보다 여성이 응답률이 높았으며, 연령대는 30세 이하가 높았다. 학력은 대졸이상이 많아쓰며 소득에 따라서는 100만원 이하가 가장 높았고, 거주인원은 2인이 가장 높았다. 직업은 학생이 제일 많았고, 출근시간은 30분 이내가 가장 높은 것으로 나타났다.

또한 주거특성으로는 전세가 가장 높았으며, 원룸용도로는 주거전용이 가장 높았고 원룸크기는 10평 이하가 가장 높았으며, 거주연한에 따라서는 1~2년이 가장 높았다. 희망거주인원에 따라서 1~2년이 가장 높았고, 선택동기에 따라서는 학교(직장)이 가까워서가 가장 높았다.

<표 2> 원룸주택 거주자의 특성(일반적+주거) (N=303)

변인	구분	N	%	변인	구분	N	%
성별	남	120		주거형태	자가	37	
	여	183			전세	153	
			월세		70		
			전세+월세		43		
연령	30세이하	250		원룸용도	주거	273	
	31-40세	48			사무실	23	
	40세이상	5			주거+사무실	7	
학력	고졸이하	40		원룸크기	10평이하	163	
	전문대졸	83			11-18이상	80	
	대졸이상	180			18평이상	60	
소득	100만원미만	170		거주연한	1년이하	131	
	100-200만원	100			1-2년	132	
	200만원	33			2년이상	40	
	이상						

변인	구분	N	%	변인	구분	N	%
거주인원	1인	15		희망거주 연한	1년이하	95	
	2인	168/			1-2년	158	
	3인	20			2년이상	50	
직업	전문직	40		선택동기	편리성		
	공무원	35			직장의	55	
	회사원	47			거리	200	
	자영업	21			경제적	23	
	학생	160			이유	25	
출근 (통학) 시간	30분이내	251		희망주택 유형	원룸	31	
	30분-1시 간	33			단독주택	101	
	1시간이상	19			아파트	90	
					빌라	38	
					쉐브레	43	

2. 타당도 분석 및 상관관계 분석

1) 타당도 분석

타당도 검증을 위해 탐색적 요인 분석을 실시하였다. 모든 측정변수는 구성요인을 추출하기 위해서 주성분 분석을 사용하였으며, 요인적재치의 단수 위하여 직교회전방식을 채택하였다. 일반적으로 사회과학분야에서 요인과 항목의 선택기준은 고유값은 1.0 이상, 요인적재치는 0.40 이상이면 유의한 변수로 간주하며, 0.50이 넘으면 아주 중요한 변수로 본다. 따라서 본 연구에서는 이들의 기준에 따른 고유값이 1.0 이상, 요인적재치가 0.40 이상을 기준으로 하였다.

다음 <표 3>은 주거가치관 요인분석결과를 나타낸 것이다. 설명된 총 분산은 %로 나타났다. 전체적으로 원룸주택의 주거가치는 5개의 요인으로 추출되었다. 추출된 요인은 거주성, 실내외환경성, 경제·편의성 4문항, 교통편리성 2문항, 내부기능성 3문항을 분석에 이용하였다.

한편 주거만족도를 구성하는 21문항에 대한 요인분석을 실시한 결과 고유값1.0이상인 4개 요인이 도출되었고, 모든 문항의 요인 부하량이 0.5이상으로 나타났으며, 이들 4개의 요인(입지성, 경제성, 환경성, 사회성)이 전체변인의 87.501%로 나타났다.

〈표 3〉 주거가치관의 요인분석 결과

항목	요인1	요인2	요인3	요인4	요인5
	거주성	실내외환경성	경제편익성	교통편리성	내부기능성
실내장식의 아름다움	.553	.346	.170	.124	.135
바깥전망	.442	.322	.097	.034	.366
주차공간의 확보	.604	.166	.057	-.110	.113
위신과 체면유지	.468	-.076	-.105	.143	.384
개성있는 실내장식	.418	.400	.127	-.178	-.070
건설회사 지명도	.760	.026	-.005	.032	.140
재산증식과 투자가치	.721	-.006	.089	.29	-.140
개인 사생활 보장	-.165	.422	.086	.355	.103
환기, 방음상태	-.066	.472	.459	.183	-.179
냉방, 난방설비	.135	.662	.086	.027	.247
급수, 배수설비	.023	.796	.033	.071	.220
안심하고 집 비우기	.169	.515	.132	.104	-.129
주택내부 관리가 편리	.485	.539	.069	-.084	-.219
주거비(집 값) 저렴	-.020	.157	.681	.010	-.060
주거관리비 저렴	-.013	.141	.736	.056	-.095
주변 편의시설	.135	.041	.648	.209	.237
공공기관 이용	.353	.001	.535	.121	.235
대중교통수단 이용	.111	.084	.157	.798	-.053
통근 통학	-.034	.079	.154	.846	.011
내부설비(블박이장, 에어컨 등)	.187	.209	-.139	.105	.604
이웃과의 관계	.393	-.098	.248	-.254	.422
주택은 휴식공간이면 충분	-.077	.013	.158	-.094	.707
고유치	3,091	2,560	2,278	1,766	1,747
분산의 백분율(%)	13,44	11,13	9,90	7,68	7,60
누적 백분율(%)	13,44	24,57	34,48	42,15	49,75

2) 신뢰도 분석

커틀러(Cuttler, 1947)와 홍성희(1984) 연구를 기초로 연구자가 수정·보완하여 제작하였다. 각 문항은 Likert식 5점 척도로 '매우그렇다'의 5점에서 '그렇지않다'에 1점을 주었다. 본 연구도구의 신뢰도는 Cornbach's α 계수:8904로 나타났다. 각 영역의 신뢰도는 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉 신뢰도계수(Cornbach's α)

주거가치관(.8163)		주거만족도(.8904)	
거주성	.8163	입지성	.6808
환경성	.7529	환경성	.5623
경제성	.7052	사회성	.5111
교통편리성	.6842		
내부기능성	.4566		

3) 상관관계 분석

다음의 〈표 5〉는 상관관계분석결과를 나타낸 것이다. 주거가치관과 주거만족도 간에는 아주 낮은 상관관계가 나타났고, 주거만족도에 대해서 거주성, 내부기능성은 아주 낮은 상관관계가 나타났으며, 교통편리성, 실내외 환경성, 경제·편익성에 대해서도 거의 상관이 없는 것으로 나타났다. 주거가치의 하위요인에서는 거주성이 가장 상관관계가 높았으며 다음으로 내부기능성, 실내외 환경성과 상관관계가 높았다. 그러나 경제편익성과 교통편리성은 상관성이 없는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 상관관계 분석

	주거만족도	입지성	환경성	경제성	사회성
주거가치관	.143* (.013)	.146* (.011)	.071 (.215)	.014 (.814)	.115* (.047)
거주성	.359*** (.000)	.259*** (.000)	.233*** (.000)	.232*** (.000)	.240*** (.000)
실내외환경성	.110* (.057)	.153** (.008)	.062 (.280)	-.007 (.908)	.020 (.729)
경제편익성	.021 (.717)	.050 (.391)	-.058 (.315)	-.092 (.111)	.063 (.274)
교통편리성	-.126 (.029)	.011 (.850)	-.085 (.142)	-.121* (.035)	-.150** (.009)
내부기능성	.149* (.010)	.012 (.834)	.094 (.102)	.042 (.468)	.190** (.001)

3. 가설검증

1) 가설 I 의 검증

원룸 주택의 입주자가 인식하는 주거가치는 주거만족도의 하위요인에 영향을 미칠 것이다. 라는 가설 I 의 검증결과는 다음 <표 6>과 같이 나타났다.

본 연구는 가설 1인 주거가치가 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 인구통계학적을 통계변수로 하는 위계적 회귀분석을 실시하였고, 1단계에서는 인구통계학적 특성을 투입하였고, 2단계에서는 주거가치를 구성하는 거주성, 실내외환경성, 경제편익성,

<표 6> 주거가치가 주거만족도에 미치는 영향

종속변수 독립변수		입지성				환경성				경제성				사회성			
		1단계		2단계		1단계		2단계		1단계		2단계		1단계		2단계	
		β	t	β	t	β	t	β	t	β	t	β	t	β	t	β	t
인구 통계학적 특성	연령	-.076	-1.215	-.022	-.410	-.114	-1.904	-.061	-1.349	-.052	-.938	-.016	-.363	-.113	-1.870	-.057	-1.223
	학력	0.64	1.466	.035	.922	.043	1.065	.009	.273	-.055	-1.010	-.022	-.517	-.055	-.929	.015	.333
	소득	.184	3.042	.239	4.502	-.100	-1.805	-.026	-.582	-.083	2.114	.041	1.349	.104	2.426	.068	2.091
	출근시간	.231	4.498	.086	1.587	.560	11.916	.220	4.881	.549	11.912	.132	3.056	.455	9.128	.089	1.912
	원룸크기	-.039	-.596	-.099	-1.740	-.107	1.772	.015	.313	.048	.814	-.024	-.518	.087	1.366	.012	.235
	거주연한	.068	.730	.051	.637	.120	1.412	.109	1.621	.075	.901	.058	.901	-.014	-.157	-.021	-.296
	희망거주 연한	.126	1.429	.072	.957	.143	1.772	.099	1.564	.088	1.110	.059	.977	.025	.291	-.026	-.398
주거가치	거주성			.182	2.183			.355	5.081			.538	8.050			.131	1.813
	실내외 환경성			.244	4.102			.375	7.539			.214	4.492			.293	5.681
	경제 편익성			.175	2.403			-.110	-1.814			-.085	-1.466			.016	.252
	교통 편리성			.062	.828			.110	1.753			.1331	2.164			.136	2.079
	내부 기능성			-.017	-.210			-.051	-.751			-.100	-1.547			.066	.953
F		15.159		23.942		24.945		45.165		27.307		51.415		18.056		40.352	
R ²		.296		.490		.410		.645		.431		.674		.334		.618	
ΔR ²				.194				.235				.243				.284	

교통편리성, 내부기능성 요인을 추가로 투입하였다. 인구통계학적 특성 중에서 불연속변수인 성별, 직업, 거주지, 주거형태는 데이터변수화하여 투입하였으며, 주거만족도를 구성하는 요소를 각각 종속변수로 하여 분석을 실시하였다. 그 결과 <표 6>과 같이 나타났다. 그 결과 교통편리성에 대한 가치관이 가장 높았으며, 그 다음으로 실내외환경, 경제편익성 순이었다. 따라서 본 연구의 가설 I 은 부분적으로 채택되었고, 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5는 부분적으로 채택되었다.

2) 가설 II의 검증

본연구는 가설 II인 주거가치와 주거만족도간 주거특성의 조절효과를 분석하기 위해 인구통계학적을 통제변인으로하는 위계적 회귀분석을 실시하였다. 1단계에서는 인구통

<표 7> 주거가치와 주거만족도간 주거특성의 조절효과

독립변수		종속변수	주거만족도			
			1단계		2단계	
			β	t	β	t
인구통계학적 특성	연령	-.032	-1.079	-.031	-1.022	
	학력	.002	.108	.001	.053	
	소득	.025	.855	.028	.937	
	출근시간	.075	2.517	.062	2.066	
	원룸크기	.003	.107	.002	.053	
	거주연한	-.016	-.487	-.026	-.778	
	희망거주연한	-.018	.740	.017	.684	
주거가치	거주성	.002	.064	-.001	-0.20	
	실내외환경성	.235	5.068	.155	2.888	
	경제편익성	.051	1.269	.042	.997	
	교통편리성	.006	.142	-.003	-.071	
	내부기능성	.102	2.279	-.049	-.929	
주거특성		.618	21.508	.628	20.106	
거주성 * 주거특성				.119	2.800	
실내외환경성 * 주거특성				-.005	-.180	
경제편익성 * 주거특성				.000	-.004	
교통편리성 * 주거특성				.058	1.442	
내부기능성 * 주거특성				.003	.069	
F		129.4361		102.104		
R ²		.845		.859		
ΔR ²				0.14		

계학적특성을 통제변인으로 하고 주거가치의 5개요인과 주거특성을 독립변수로 투입하였다. 2단계에서는 인구통계학적 특성을 통제변인으로 하고 주거가치의 상호작용 항에서 주거만족도에 영향을 미치는 변인을 확인하여 주거특성의 조절효과를 판단하였다. 상호작용항의 경우 평균중심화(Mean centering)방법을 이용하여 구하였으며, VIF값의 경우 1단계 1.1710~4.890, 2단계 1.192~6.358로서 10 이하의 값을 보여 다중공선성의 문제는 발생하지 않았다.

주거특성의 조절효과를 분석한 결과는 <표 7>과 같다. 주거특성이 높을수록 _이 주거만족도에 미치는 영향이 커진다고 할 수 있다. 따라서 본 연구의 가설 H는 부분적으로 채택되었고, 4-1은 채택, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5는 기각되었다.

4. 논의 및 제언

1) 가설검증결과 요약 및 논의

분석결과 첫째, 원룸주택 거주자들의 원룸 선택동기는 학교나 직장이 가까움 이유가 가장 높았으며, 대부분 주거전용으로, 전세가 가장 높았다. 원룸크기는 10-15평 이내이고, 미래에 희망하는 주택유형은 아파트가 가장 높았다. 이는 최근 국내에서 수행되고 있는 선행연구와도 유사한 결과이다. 따라서 원룸은 1인가구의 증가, 혼인율 감소, 출산율 저하, 경제적 능력의 결여 등으로 앞으로 주택시장은 원룸이 될 수 있다는 가정에 따라 원룸은 영구적인 주거형태로 될 수 있는 가능성을 엿볼 수 있다. 둘째, 원룸주택 거주자의 주거가치는 요인분석을 통해 5개의 요인이 추출되었다. 주거가치관은 교통편리성이 가장 높게 나타났고, 실내환경성과 경제편의성의 순이었다. 특히 교통편리성에 대한 주거가치관은 원룸크기가 작을수록, 남자보다는 여자가, 주거전용으로 사용할 때 높게 나타났다.

셋째, 원룸주택거주자의 주거만족도는 입지성, 환경성, 경제성, 사회성의 하위변인이 추출되었다. 분석결과 입지성이 가장 높게 나타났고, 다음으로 환경성, 경제성, 사회성의 순이었다. 원룸주택 거주자들의 입지성에 대한 주거만족도는 소득이 많을수록, 자가형태, 학력이 높을수록, 원룸크기에 대해 좁게 느껴지지 않을수록 높게 나타났다. 넷째, 주거가치에 대한 주거만족도의 영향력은 $r=.143$ 으로 낮은 상관관계가 나타났다. 하위요인으로는 거주성, 실내의 환경성, 내부기능성과 상관관계가 나타났으며, 거주성은 주거만족도의 모든 변인과 상관관계가 나타났다. 회귀분석 결과 주거만족도에 대한 입지성은 높게 나타났다. 입지성은 학력이 높을수록 출근시간이 짧을수록, 거주성에 대한 가치관

이 높을수록 만족도가 높게 나타났다.

2) 정책적 제언

이러한 분석결과를 토대로 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다.

첫째, 원룸의 수요가 급증할 것으로 예측되는 미래 주택시장에서 각 계층별, 연령별, 직업별에 따른 요구수준에 부응할 수 있는 맞춤형 계획이 필요할 것으로 요구된다. 원룸 크기가 10-15평 이내인데도, 크기가 적당하다고 느끼는 점과 앞으로 미래의 주택시장은 1인가구의 증가 저출산·고령화 등으로 인해 원룸이 30%정도를 차지한다고 가정했을 때 영구적인 형태임을 방증해 주는 자료인 것이다.

둘째, 원룸주택에 대한 주거가치척도가 일반화되어있지 않기 때문에 보다 정교한 측정도구의 개발이 요구된다. 주거만족도에 대한 주거가치의 영향력은 낮은 상관관계가 나타났다지만, 앞으로는 거주형태나 사후평가를 보다 실증적으로 연구하여 주거만족도에 대한 문제점을 규명할 필요가 있다.

셋째, 가구 수의 증가는 소규모지구 및 개발자들의 경제적 논리와 부합되어 원룸주택 공급 활성화의 분위기를 조성시킴으로서 역세권을 중심으로 급증하는 1인가구의 주택부족문제를 해결하는 방안이 될 것이다.³²⁾

V. 시사점 및 결론

물질문명의 발달, 정보화사회의 도래 등은 사회문화적으로 급격한 변화 속에서 주거 문화에도 많은 변화를 가져다 주었다. 현대인의 주거의식과 새로운 주생활의 요구에 따라 과도기적 주택인 원룸주택이 오늘날 크게 증가하고 있는 추세이다. 따라서 원룸주택이 갖고있는 문제점 도출을 통한 주거가치와 주거만족도를 파악하는 것은 아주 중요한 일이다.

본 연구는 원룸주택 거주자의 주거에 대한 인구사회학적 특성, 주거가치, 주거만족도, 주거특성의 영향력을 알아보려고 시도되었다. 이를 위해 연구의 장소적 범위는 안양시 원룸지역이며, 시간적 인적 범위는 원룸주택거주자 303명을 대상으로 하였으며, 설문지를 통해 자료를 수집하고, SPSS/win 프로그램을 이용하여 분석하였다.

32) 최차순, “부동산정책이 부동산시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제31호, 대한부동산학회, 2010, pp.69-91.

분석결과, 먼저 원룸거주자의 선택동기는 교통편리성과 적은 소득을 꼽은 것으로 나타났다. 다음으로 거주자의 주거가치는 요인분석을 통해 5가지 요인이 추출되었으며 교통 편리성을 가장 높게 꼽았다. 또한 주거만족도는 입지성, 환경성을 꼽았다. 마지막으로 주거가치에 대한 주거만족도의 영향력은 낮게 나타났다.

이는 원룸주택을 선호하는 이유가 교통편리성과 적은 소득때문이라는 기존의 연구결과와 비슷하다. 입지성과 환경성이 주거만족을 높인다는 본 연구의 결과는 이러한 점을 간과한 기존연구와는 상이하다.

이상의 분석결과를 감안할 때 앞으로의 주택시장이 1인가구의 증가에 따른 원룸이 영구적인 주택선호라는 것을 예측할 때 정부와 건설업체의 원룸주택 수요를 유인할 수 있을 것이다.

본 논문은 원룸주택 재고에 대한 시계열자료를 충분히 확보하지 못하여 안양이라는 특정지역의 효과만을 분석하였다는 한계가 있다. 앞으로는 안양지역을 넘어 수도권 전체 시장을 대상으로 하는 연구확장이 선결되어야 할 것이다. 그리고 주거가치와 주거만족도에 국한한 한계가 있다. 환경문제, 교육문제 등과 같은 여건변수가 추가 될 필요가 있다.

〈참고문헌〉

- 한국여성정책연구원, “미혼 1인가구의 가족의식 및 생활실태 조사”, 2007 연구보고서 -10, 2007.
- 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산 학회지」, 제40호, 2015.
- 구혜경·조희경, “주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구-주택구입예정자를 중심으로”, 「소비자연구」, 제 26권 제 2호, 2015.
- 김병수·정철모, “주거환경 영향요인에 따른 주거가치, 주거지 신뢰가 긍정적 구전의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국주거환경학회 논문집」, 제11권 제2호, 2013.
- 김한수, “주택평면을 통한 원룸주거공간 분석(사례를 중심으로)”, 「한국주거학회 논문집」, 제25권 제3호, 2014.
- 문창용·나주몽, “원도심지역의 사회적자본이 주거만족도에 미치는 영향”, 「한국지역개발학회지」, 제27권 제3호, 한국지역개발학회, 2015.
- 박종오·정택승·성무용, “아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학

- 회지」, 제29호, 대한부동산학회, 2010.
- 배남인·정철모, “자가 주택 소유자의 주거환경 만족도에 관한 연구”, 「한국지역경제연구」, 제33권, 2016.
 - 이미숙·서귀숙, “원룸에 대한 의미 분석”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 제33권 제2호, 2013.
 - 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제63권, 한국부동산학회, 2015.
 - 정연택·김재태, “소형주택 임차인의 주거만족도 및 주거가치, 계속거주의향에 관한 연구”, 「주거환경」, 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014.
 - 정재욱, “Hinged System을 적용한 원룸아파트 내부공간계획에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회 논문집」, 제37호, 2003.
 - 최열·김지현, “교외 주거지역 개발 방향에 관한 연구”, 「도시연구보」 제14권, 2003.
 - 최차순, “부동산정책이 부동산시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제31호, 대한부동산학회, 2010.
 - 김나영, “대학가 원룸 임대료 형성요인에 관한 연구(서울 S대학교를 중심으로)”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016.
 - 김동철, “원룸형 공동거주자의 도시주거환경만족도 연구”, 석사학위논문, 서울과학기술대학교 주택대학원, 2013.
 - 문상철, “국내주거방법인증제 발전방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 용인대학교 대학원 2015.
 - 박유현, “주택재개발사업 이후 기대 주택가격 결정요인”, 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2016.
 - 방택훈, “주거선호에 대한 세대간 특성에 관한 연구”, 박사학위논문, 영산대학교 대학원, 2015.
 - 석창식, “원룸의 주거만족도와 투지수익률에 관한 실증연구”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2008.
 - 이영행, “청년독신가구의 원룸선호도·만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처정보대학원대학교, 2010.
 - 임선미, “중장년층의 노후 준비와 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향”, 박사학위논문, 호서대학교 벤처대학원, 2016.
 - 장세욱, “국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구: 울산지역을 중심으로”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2006.

- 전효진, “대학생의 주거만족도 및 원룸주택 주거선호도에 관한 연구”, 석사학위논문, 목원대학교 대학원, 2011.
- 홍성희, “주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구, 아파트거주자를 중심으로”, 석사학위 논문, 이화여자대학교 대학원, 1985.
- 네이버국어사전, <<http://Krdic.naver.com>>, (2016.6.22.)
- Beyer, G.H, 「Housing and Personal Values」, New York, Agricultural Experiment Station Memoir, 1959.
- Cutler, V. 1947, 「Personal and Family Values in the choice of a Home」, New York Agricultural Experiment Station Bulletin, 1947.
- Meeks, C. B. 「Housing」, Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliff, N.J. 1980.
- Rapport. A, 「House Form and Culture」, Prentice-Hall, Inc. 1969.
- Rokeach. M. Beliefs, 「Attitudes, and Values」, Sanfrancisco Jossey Bass, 1968.
- Lu Max, "Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs. Regression Models", 「Growth and Change」, Vol.30, 1999.
- Oliver, R.L, “A cognitive model of the antecedents and consequences of satisfaction decisions”, 「Journal of Marketing Research」, Vol 17. 1980.
- Goulart. Lx, “The effect of the concordance between Housing Values and Housing condition on Satisfaction”, published master’s thesis, Iowa state university, 1976.

<투고(접수)일자 2016.07.29. 심사(수정)일자 2016.11.23. 게재확정일자 2016.12.26>

부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구

문상철* · 김연태** · 김철수***

A Study on Factors Affecting Satisfaction of Real Estate Investment Property by Auction Investors

Moon, Sang-chul · Kim, Yon-tae · Kim, Chul-soo

목 차

- | | |
|--|--|
| I. 서론 | III. 연구모형 및 연구가설
1. 연구모형
2. 연구가설 |
| II. 선행연구와 이론적 고찰
1. 경매시장의 환경요인
2. 경매 시장의 투자 장애요인
3. 경매시장의 컨설팅 기여요인
4. 경매 투자자의 행동 요인
5. 투자 만족도 요인
6. 재투자 의지 요인
7. 투자 유형의 부동산 | IV. 분석 결과
1. 데이터 특성
2. 신뢰성 및 타당성 검증
3. 가설검정 분석결과

V. 결론 및 향후 연구방향

<참고문헌> |

ABSTRACT

This paper studies the impact of factors on the satisfaction of the type of real estate investors. Analysis Auction Investments Satisfaction with external and internal factors and investment barriers and consulting contributing factors that influence on the risk preferences and information reliability, internal and external controllability Factors and differentiate the real estate residential and commercial land and real estate by type it was confirmed that it affects the investment satisfaction vary. In addition, investors were satisfied with the auction Investment affects reinvestment will.

Keywords : Real estate, Auction Investment, Consulting, Investment Satisfaction, Reinvestment Intention

* 인하대학교 경영대학 경영학과 박사과정(mscm12@hanmail.net, 주저자)

** 인하대학교 경영대학 경영학과 강의교수(bsicall@nate.com, 공동저자)

*** 인하대학교 경영대학 경영학과 교수(cskim@inha.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향 요인을 외부환경, 내부환경, 투자장애, 컨설팅기여, 위험선호도, 정보신뢰성 그리고 내외 통제성으로 하고 부동산 특성별로 경매만족도에 영향을 미치는 요인이 어떻게 다르게 나타나는지를 분석한 것이다. 부동산특성은 주거용, 상업용, 토지 등으로 구분하였다. 본 연구의 결과는 주거용 부동산은 외부환경, 내부환경, 그리고 투자장애 요인들이 투자만족도에 영향을 미치고 있음을 확인하였고, 상업용 부동산은 투자만족도에 미치는 요인이 없었으며, 토지의 경우는 정보 신뢰성과 함께 컨설팅 기여 요인이 투자만족도에 영향을 주고 있음을 확인하였다. 이는 경매 투자자는 부동산특성에 따라 고려하는 주요 영향 요인이 다르다는 것을 의미한다. 특히, 토지의 경우 정보의 불확실성이 커서 컨설팅이 필요하다는 것을 투자자들이 인식하고 있다는 것이다.

주제어 : 부동산, 경매투자, 컨설팅, 투자만족도, 재투자 의지

I. 서 론

최근 한국보건사회연구원에서 통계청 자료를 토대로 2014년도 우리나라 한 가구의 평균 총자산을 조사하였다. 이 보고서에 따르면 가구당 총자산의 평균 금액은 3억 3,364만원이고, 이 중 금융자산은 8,931만원, 부동산 자산은 2억 4,433만원이고 총 부채는 5,994만원으로 나타났다. 이는 총 자산에서 부동산 자산의 비율이 73.2% 이며 순 자산에서 부동산 자산을 제외하면 2,937만원의 여유 밖에 없으므로 부동산 자산이 한 가구의 절대적 자산임을 알 수 있다. 이러한 결과에서 알 수 있는 것은 우리나라 국민들이 부동산에 대한 관심이 높고 사회적 관심 또한 높으며 국가 경제 정책의 중요한 부분을 차지하고 있다는 것이다. 개인들의 관심이 부동산에 집중됨에 따라 부동산을 가장 저렴하게 매입하는 방법의 하나인 부동산 경매와 공매 제도는 매우 중요하다고 할 수 있다. 최근 IT 기술의 발전과 인터넷 환경으로 인하여 경매 투자가 활성화되고 있지만 대부분 경매 시장에서 투자자는 만족을 하지 못하고 단기성 투자 특성이 나타나고 있다. 이에 대한 대안을 마련하기 위하여 투자활성화에 영향을 미치는 원인분석을 통하여 경매 시장의 활성화를 위한 대안 마련이 필요하다. 또한 부동산 투자의 유형별로 투자 만족의 영향 요인이 다르

게 나타나는가를 분석하여 투자자들의 투자 성향과 애로를 해결할 필요성이 있다.

본 연구는 투자자의 만족에 영향을 미치는 영향 요인에 관한 기존의 이론적, 실증적 고찰을 바탕으로 경매투자자의 만족에 미치는 영향 요인과 경매투자자의 투자만족 간의 관계에서 부동산 유형별로 차이가 있는지 알아보는데 목적이 있다. 본 연구의 목적을 성취하기 위하여 다음과 같이 순서로 연구하였다. 첫째 기존의 선행 연구의 고찰을 통하여 경매 시장의 특성을 재정의하고 경매 투자자의 만족에 미치는 영향 요인과 부동산 유형별 차이점을 알아본다. 둘째 경매 투자자들을 대상으로 직접적인 설문조사를 통하여 경매투자자의 만족 요인과 만족도 수준을 알아본다. 셋째 설문 조사 분석을 이용한 실증 연구를 통하여 경매 투자자의 만족에 미치는 영향 요인과 각 요인 간의 영향 관계를 알아본다. 설문 조사 대상의 범위는 현재 수도권에서 경매를 하고 있는 투자자와 미래의 투자자인 경매를 공부하는 수강생, 과거 경매 투자를 한 적이 있는 경험자, 경매 투자를 권유하는 경매 컨설팅회사의 컨설턴트 등 경매 투자에 관련된 모든 투자자를 대상으로 하였다. 2015년 1월부터 4월까지 설문 조사를 시행하였으며, 조사는 직접 방문전달과 이메일로 전달하였으며 총 321개의 회수 설문지 중 유효한 설문지 310개를 대상으로 분석하였다.

Ⅱ. 선행연구와 이론적 고찰

국내 연구 중에서 부동산 경매와 관련된 연구들 중에 경매 낙찰에 영향을 주는 요인 연구가 진행되었다. 조상용·박승록(2015)은 아파트 낙찰가율에 대해 경매특성 변수가 어떻게 영향을 미치는지를 연구하였다. 이 논문의 결론은 낙찰가율 결정에 미치는 위험요인이 낙찰에 영향을 미친다고 하였다. 전용은(2012)은 부동산경매정보 서비스의 요소별 중요도와 재이용 영향요인 연구를 하였는데 부동산 경매정보가 매우 중요한 것으로 연구 결과를 도출하였다. 김재필(2012)은 부동산경매 위험유형별 요인 중에 매각가격에 영향을 미치는 연구를 하였으며, 이 연구에서도 위험요인이 경매투자자의 만족도에 영향을 미친다는 결론을 내렸다.

육태영·민규식(2014)은 중개업소의 물리적 요소, 인적 요소, 중개서비스 과정 요소, 고객관계요소로 나누고 중개업소에서 제공하는 서비스에 대하여 소비자 만족도를 결정하는 요소를 파악하는 연구는 하였는데 고객과의 관계 요인과 만족도 간의 관계가 중요하고, 중개업소 정책이 재방문 및 추천 의도와 연관성이 높다는 것과 고객의 만족도가 높아질수록 재방문 및 추천 의도는 매우 높아진다는 연구결과를 도출하였다. 양화석(2003)

은 부동산 투자자의 행동요인이 투자 만족도와 재투자 의도에 미치는 영향 분석을 통해 수익의 중요성, 투자의 안정성, 투자의 환금성 그리고 산출의 확실성을 만족도 요인으로 보았다. 이 외에도 부동산 경매와 부동산 중개와 관련된 연구가 많이 진행되었는데, 경매 대상인 물적 투자 유형에 따라 경매 투자자의 만족요인에 대한 연구는 없었다. 따라서 본 연구는 부동산 경매와 재테크 투자와 관련된 선행 연구를 토대로 부동산 경매 만족도에 영향을 미치는 요인들을 도출하였으며, 이를 토대로 연구에 필요한 연구모형을 설계하였다. 본 논문에서 인용한 선행 연구의 이론적 고찰 내용은 다음과 같다.

1. 경매시장의 환경 요인

경매시장의 환경 요인이라 함은 경매를 둘러싼 모든 주위 여건을 말하는 것으로서 본 연구에서는 경매 시장에 영향을 주는 외부환경 요인과 내부환경 요인으로 분류하였다.

1) 외부환경 요인

외부적 환경요인은 크게 행정적 요인, 경제적 요인, 사회적 요인으로 나누어 볼 수 있다. 부동산은 공익적 성격이 있으므로 행정적 규제를 통해서 부동산 환경을 관리 통제하게 되는 경우도 있게 된다. 이러한 행정적 규제는 부동산 정책과 세제 변화를 통해 나타나며 이러한 것을 행정적 요인이라고 한다. 경매 시장도 부동산 시장의 일부이므로 일반 재화와 같이 경제 객체로서 경제 정세의 변화는 직, 간접적으로 매각 가격에 영향을 미쳐 경매투자를 둘러싼 중요 환경이 된다. 이 중 실물 경기의 변동과 시중 금리의 변동, 주가의 변동은 부동산의 가격에 영향을 미치고 경매 투자에도 영향을 미치게 되는데 이를 경제적 요인이라고 한다. 부동산은 그 자체보다 주위의 환경에 영향을 받게 되기 때문에 특정지역이 침체되어 경매 물건이 많이 나타나거나 교통 시설이나 공공시설처럼 주위의 여건에 따라 낙찰 부동산의 이용과 경매 투자에 영향을 미치는데 이를 사회적 요인이라고 한다.

〈표 1〉 외부 환경요인의 조작적 정의와 선행 연구자

측정 항목	의 미	연구자
행정적 환경	부동산 정책과 세제	안정근, 강금옥, 박정기
경제적 환경	실물 경기의 변동과 시중 금리와 주가의 변동	안정근, 강금옥, 박정기
사회적 환경	지역과 교통 및 공공시설의 중요도	안정근, 강금옥, 박정기

외부환경 요인을 측정하기 위하여 사용한 변수는 부동산 정책의 중요성, 부동산 관련 세제의 변화의 중요성, 실물경기의 변동의 중요성, 시중 금리의 변동이나 주가의 변동의 중요성, 경매물건이 많은 지역에 대한 투자 중요성, 그리고 마지막으로 교통시설 및 공공 시설의 중요성 등을 사용하였다.

2) 내부환경 요인

내부환경 요인이라고 함은 현재 민사집행법상 경매 절차에 관한 정보와 절차에서 매수인이 전적으로 책임을 부담토록 규정함으로써 발생하는 환경 요인을 말한다. 즉 법원에서 제공되는 모든 서류의 공신력을 인정하지 않고 경매 절차와 배당 및 부동산 인도 매수인이 이를 전적으로 책임지게 된다. 이러한 환경이 경매 투자에 영향을 미치게 되는데 이를 내부환경 요인이라고 한다. 법원에서 제공하고 있는 매각물건명세서, 점유 및 임대차 조사서, 감정평가서, 세대 열람 등은 경매 기록으로 남아 경매 참여의 의사결정기준이 된다. 이러한 법원 기록이 형식적 조사에 따른 부실한 정보인 경우와 유치권이나 선순위 전입자에 대한 열람 제한 등 제공되지 않는 정보가 존재하는데 이러한 것들을 법원 정보 요인이라고 한다. 경매 투자를 위해 입찰을 준비한다고 해도 새로운 사실이나 송달의 미흡으로 인하여 경매 사건이 변경이나 정지가 있을 수 있고 최저가 미만으로 취소될 수 있다. 또한 설사 낙찰 받았다고 해도 낙찰자가 매각 허가 결정과 이에 대한 항고 기간 중에는 잔금을 납부 할 수 없고 이 기간이 끝나도 잔금을 지불하기 전에는 언제든지 채무자가 변제 할 수 있기 때문에 낙찰자는 불안한 입장에 놓이게 되는데 이를 경매 절차 요인이라고 한다. 잔금을 납부한 후에 발생하는 추가 부담이 존재한다면 이는 낙찰자에게 투자 실패로 나타나게 된다. 또한 낙찰 받은 부동산을 실제로 인도 받기까지의 기간은 점유자와의 관계에서 결정되기 때문에 기간을 특정 할 수 없는데 이러한 내부적 요인을 배당과 인도 요인이라고 한다. 내부환경 요인은 기존연구에서 사용하였던 연구변수를 사용하였으며, 사용한 변수는 법원에서 제공하는 물건 정보의 영향력, 입찰자에게 제공되거나 열람되지 않는 정보의 영향성, 채무자의 변제로 인한 경매 취하의 영향성, 경매절차

〈표 2〉 내부 환경요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
법원 정보	법원에서 제공한 물건 정보	문희명
경매 절차	경매를 진행하면서 발생하는 제반 절차	문희명
배당과 인도	법원의 경매절차 이후에 실질적 인도	문희명

의 변경 및 정지, 취소의 영향성, 배당의 불신 및 배당 후 인수비용의 영향성, 인도 및 명도기간의 불투명의 영향성 등의 변수를 사용하였다.

2. 경매시장의 투자 장애요인

경매 투자는 다른 투자와 달리 법원 절차 및 법적 규제로 인하여 투자를 저해하는 장애 요인이 존재한다. 이러한 투자 장애 요인은 절차적 위험 요인, 실체적 위험 요인, 공법적 위험 요인으로 나눌 수 있다. 일반 부동산 절차와 달리 경매 투자는 강제 매각 절차를 거쳐야한다. 낙찰이 되어도 즉시 대금을 납부 할 수도 없고 소유권을 완전히 취득할 때까지 여러 절차를 거쳐야한다. 이러한 것을 절차적 위험 요인이라고 한다. 경매 투자시 서류만 열람하고 실제 부동산을 살펴보기가 어렵다. 외관은 볼 수 있지만 토지를 제외하면 대부분의 경우 부동산의 내부를 볼 수 없게 된다. 따라서 내부를 보지 못하고 입찰하게 되며 이에 따라 낙찰 후에 발견된 부동산의 하자 발생 가능성은 투자 장애 요인으로 작용하게 된다. 이것을 실체적 위험 요인이라고 한다. 온전한 법적 절차에 따라 낙찰되었다고 해도 해당 부동산에 어떠한 공법적 규제가 있다면 제대로 이용 할 수도 없고 또한 낙찰된 물건이 수용이 되거나 일부 사용이 제한된다면 잘못된 투자가 될 것이다. 이러한 가능성은 투자의 장애 요인이 될 것이며 이러한 것을 공법적 요인이라고 한다.

〈표 3〉은 투자 장애요인의 의미와 선행연구자에 대한 내용이다. 투자장애 요인을 측정하기 위해서 각 요인별 2개의 변수를 사용하였으며, 현재의 법원 입찰절차, 소유권을 취득하기 전까지 행정절차, 입찰물건의 내부 파악의 어려움, 낙찰 후 예상치 못한 물건의 하자 발생 가능성, 낙찰물건의 공법 규제 그리고 낙찰물건의 수용 및 사용 제한 등을 사용하였다.

〈표 3〉 투자 장애요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의미	연구자
절차적 위험	소유권을 완전히 취득하기까지의 위험	박정기, 김재필
실체적 위험	경매이후에 발견된 하자의 위험	박정기, 김재필
공법적 위험	공법으로 인하여 발생된 위험	박정기, 김재필

3. 경매시장의 컨설팅 기여요인

경매 투자에 있어서 대부분 전문지식을 갖추고 투자하기 때문에 부동산 컨설팅업체나

경매 전문 컨설팅업체에게 자문을 얻어서 투자하게 된다. 이를 컨설팅 기여 요인이라고 하는데 이를 컨설팅 회사의 정보관리체계와 컨설팅업체의 서비스에 대한 신뢰성, 컨설팅업체의 직원인 컨설턴트들에 대한 확신성으로 구분할 수 있다<표 4>. 정보관리체계란 온라인이나 오프라인을 막론하고 종합정보망을 구축하여 관련 업종과 유기적 협조 체계를 유지하여 정보를 충분히 활용하는 시스템을 말한다. 이는 경매투자자에게 경매정보를 종합적으로 활용하게 하는 것은 컨설팅업체의 기여 부분이 된다. 경매 투자자에게 제공되는 컨설팅업체의 서비스 중 가장 중요한 서비스가 권리 분석과 관련된 서비스이다. 따라서 의뢰 고객이 제시하였던 문제를 컨설팅업체가 해결할 능력을 보유하는 것이나 컨설팅업체가 최종적으로 제시한 컨설팅 결과에 따라 투자를 결정하는 것, 컨설팅업체의 입찰 대리 행위 및 낙찰 후 등기 및 명도 등 부차적인 서비스도 컨설팅의 기여 요인이라고 할 수 있다. 컨설팅업체에 근무하며 투자자와 직접 대면하는 컨설턴트들은 경매투자에 있어서 중요 요인이 된다. 이 컨설턴트들에게 느끼는 경매 투자자들의 확신성을 말하는 것으로 컨설턴트들은 투자 자문에 대하여 책임의식을 가져야 하며 경매 투자자의 요구사항을 체계적으로 분석하여야 한다. 또한 의뢰 고객의 투자 자문 변경 시에 그에 맞는 자문을 능동적으로 대처 할 수 있는 능력을 가져야 하고 컨설팅 진행 상황에 대하여 주기적으로 모니터링하고 의뢰고객에게 알려주는 것들이 컨설턴트에 대한 확신성의 요인이 될 것이다.

〈표 4〉 컨설팅 기여 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
정보관리 체계	컨설팅업체가 제공하는 경매정보서비스 관리체계	이희정
컨설팅 서비스의 신뢰성	제공된 권리분석 서비스의 신뢰성	이희정
컨설턴트에 대한 확신성	컨설턴트들에게 느끼는 경매투자자의 확신성	이희정

4. 경매 투자자의 행동 요인

경매 투자자의 행동요인은 위험선호도, 정보신뢰성, 내외통제성으로 나누어 볼 수 있다. 위험선호도란 투자 수익성이나 금융 위험, 인플레이션 위험 등 여러 요인에 대한 선호도가 행동 요인으로 작용한다. <표 5>에서 보는 바와 같이 위험선호도 요인을 측정하기 위해서 총3가지 측정 변수를 사용하였다. 이는 경매 투자시 수익성에 대한 위험부담 감안 정도, 금융 위험에 대한 고려 정도, 인플레이션에 대한 위험부담 고려 정도 등을 측정하였다.

〈표 5〉 경매투자자의 위험선호도 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
수익성 위험	경매투자에서 수익성에 대한 위험부담 고려	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
금융 위험	경매투자에서 금융 위험 고려	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
인플레이션 위험	경매투자에서 인플레이션 위험부담 고려	송동근, 류성희, 김성우, 이민우

정보신뢰성이란 개인적으로 얻은 경매 투자 정보이거나 매체를 통해 얻은 정보를 얼마나 신뢰하는가 하는 것을 말한다. 〈표 6〉은 정보신뢰성을 측정하기 위한 변수와 선행연구자를 나타낸 것이다. 투자자의 정보 신뢰성은 개인적으로 얻은 경매 투자 정보에 대한 신뢰 수준과 매체를 통해 얻은 경매 정보에 대한 신뢰 수준 등으로 나누어지면 본 논문은 이를 활용하여 정보신뢰성 요인을 측정하였다.

〈표 6〉 경매투자자의 정보신뢰도 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
개인적 획득 정보 신뢰	개인적으로 얻은 경매투자 정보의 신뢰	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
매체 정보 신뢰	매체에서 얻은 경매 정보로부터 금융 위험 고려	송동근, 류성희, 김성우, 이민우

내외통제성이란 개인적인 성향을 말하는 것으로 투자자의 신념이나 가치관으로 인한 경매 투자 요인을 말한다. 자신이 주관적으로 투자를 하는 경우도 있고 다른 전문가에게 의존 할 수도 있으며 투자 결과에 대한 책임에 대하여도 자신이 책임지려고 하는 통제성도 투자가 결정되는 요인이 될 것이다. 〈표 7〉은 내외통제성을 측정하기 위한 변수들을 의미하며, 각 측정변수를 사용한 선행연구자를 구분하여 서술하였다.

〈표 7〉 경매투자자의 내외통제성 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
운을 믿음	노력대신 운수를 믿을 때 결과가 안 좋음	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
합리적 투자	합리적 투자를 해도 손해 발생 인정	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
운이 나빠 손해 발생	계획을 잘 짜도 손해볼 수 있음	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
노력해야 좋은 결과	노력했을 때 결과가 양호	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
컨설팅업체 업무수행 동의	경매 컨설팅업체의 업무수행 방식이 바람직함	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
투자자 권리 주장	투자자 스스로 권리를 지켜야 함	송동근, 류성희, 김성우, 이민우
정책당국의 이해와 노력 필요	경매투자자의 불평해소를 위해 정책 당국의 이해와 노력이 필요	송동근, 류성희, 김성우, 이민우

5. 투자 만족도 요인

만족이란 개념은 다차원적이고 포괄적인 개념이지만 일반적으로 제품이나 서비스를 구매 비교 평가 선택하는 과정에서 얼마만큼 호의적이나 비호의적 감정을 공유하는가 하는 것이다. 투자 만족이란 투자의 결과가 기대에 충족되거나 그 이상일 때를 말하고 투자 성과가 기대에 못 미치는 경우는 불만족을 나타내게 될 것이다. 경매투자의 성과가 다른 금융 상품이나 주식 상품에 투자한 결과보다 성과가 높을 때 만족도도 높게 나타날 것이다. 투자만족도에 대한 요인을 측정하기 위하여 주식이나 부동산 투자와 관련된 선행 논문에서 측정변수를 가져왔으며, 많은 측정변수 중에 <표 8>에서 보는 바와 같이 3가지의 측정변수를 사용하였다. 즉 경매투자 성과가 타투자 상품보다 우수한 수준의 만족도, 경매투자 기대성과 보다 실제 투자성과의 만족도, 국내 경매시장에 대한 전반적인 만족도 등을 사용하였다.

<표 8> 투자만족 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정 항목	의 미	연구자
경매투자성과만족	경매투자 성과에 대한 만족	서진형, 이태준, 김정교
기대성과 만족	경매투자에 대한 기대성과에 만족	서진형, 이태준, 김정교
경매시장 만족	경매시장 전반에 대한 만족	서진형, 이태준, 김정교

6. 재투자 의지 요인

재투자 의지란 투자에 대한 긍정적인 관계 유지의 결과로 미래 투자의지를 행동으로 나타나는 태도나 자세를 말한다(김상현, 오상현, 2000). 경매 투자자의 재투자는 투자 부동산을 기준으로 장래의 이익을 얻기 위한 현재의 노력을 말한다. 즉 재투자는 투자자의 경제적이고 개인적인 목표를 이루면서 만족을 제공한 경매 시장에 다시 투자하는 것을 말한다. 경매 재투자 의지를 측정하기 위하여 3개의 측정변수를 사용하였는데 이 변수들

<표 9> 재투자여의지 요인의 조작적 정의와 선행연구자

측정항목	의 미	연구자
경매투자 권유	경매투자 권유를 받았을 때 재투자 의사	강금옥, 서진형, 이광균, 김성규, 이창석
경매투자 지속	경매투자 만족에 의한 자발적인 재투자 의사	서진형, 이광균, 김성규, 이창석, 김정교
경매재산증식 효과	지속적인 경매투자로 재산증식 효과 인정	송동근, 서진형, 이광균, 김정교

도 만족도를 측정하기 위한 변수처럼 선행 연구에서 인용 하였으며, 그 변수는 주변사람에게 경매 투자 권유 정도, 향후 지속적인 경매투자 의지, 그리고 경매 투자가 재산 증식에 효과가 있다는 인지 등이 변수로 집약하였으며 이를 통해 재투자 의지를 측정하였다.

7. 투자 유형의 부동산

본 논문이 기존 경매투자와 관련된 연구와의 커다란 차별점은 경매투자의 투자 대상에 따라 투자자의 만족도가 다를 것이라는 것이 기본적인 가정이다. 이를 증명하기 위하여 경매투자자가 투자하고자 하는 대상 부동산을 구분하였다. 투자 종류가 다양하겠지만 부동산 유형을 주택의 개념을 갖는 주거용 부동산과 임대수익을 목표로 투자되는 상가와 토지 개발이나 지가 상승을 기대하는 토지로 구분하였다.

1) 주거용 부동산

단독주택이나 다가구주택 다중주택 등 소유자가 1인인 주택과 연립을 포함한 다세대주택, 주거용 부분이 5층 이상인 주상복합 아파트와 주거용 오피스텔 및 도시형 생활주택 등 경매 부동산의 대다수를 차지하는 주거용 부동산을 의미한다.

2) 상업용 부동산

상업용 부동산인 상가를 의미하는 것으로 주로 임대를 목적으로 투자하는 부동산이다. 상가는 임대료 인한 고정 수익과 가격 변동에 따른 시세 차익도 기대하며 투자한다. 그러나 상가의 경우 타 부동산에 비해 안정적이고 높은 수익률을 기대할 수 있지만 상권의 변동이나 건물의 노후화 및 높은 공실률 등 특성상 많은 위험 부담을 안고 있다.

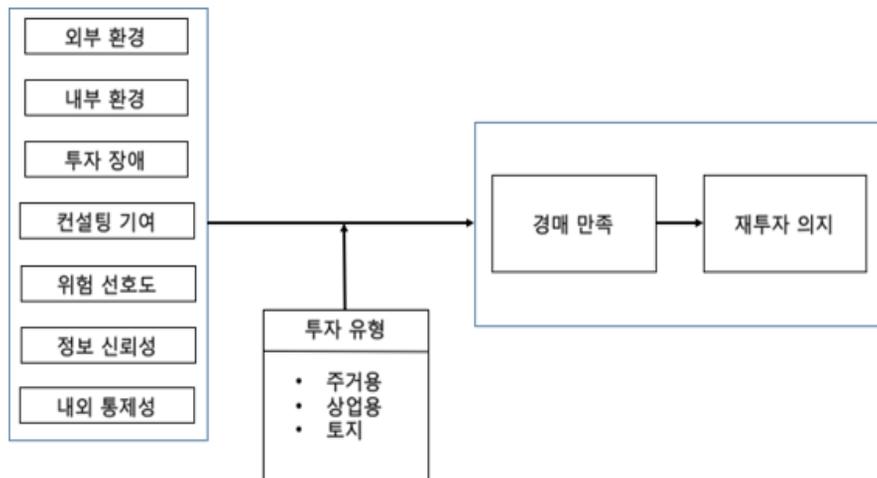
3) 토지

토지는 일반 재화와 달리 여러 가지 용도로 이용될 수 있는 다용성이 있고 위치의 고정성이 있으며, 토지 공급의 한정성이 있어 희소하며 장기간에 걸쳐 각종 재화와 용역을 제공할 수 있는 내구성이 있다. 경매투자에서 부동산에 투자하는 것은 형질 변경이나 지목변경 등 개발을 위한 투자가 대부분이나 저가 낙찰을 통한 시세 차익을 기대하는 투자도 많이 이루어진다.

Ⅲ. 연구모형 및 연구가설

1. 연구모형

투자유형별 투자만족도를 알아보기 위하여 앞서 서술된 요인들을 이용하여 다음과 같은 연구모형을 구성하였다[그림 1].



[그림 1] 연구 모형

2. 연구가설

연구모형을 기반으로 다음과 같은 연구가설을 설정하였으며, 이를 투자 유형별로 구분하여 각각의 가설을 검증하는 방법으로 연구를 진행하였으며, 각각의 투자 유형별 어떻게 다르게 나타나는지를 조사하였다.

- H1. 외부환경 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H2. 내부환경 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H3. 투자장애 요인은 투자만족에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.
- H4. 컨설팅 기여 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H5. 위험선호도 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H6. 정보신뢰성 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H7. 내외통제성 요인은 투자만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H8. 투자만족은 재투자 의지에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

IV. 분석 결과

1. 데이터 특성

본 연구의 가설을 검증하기 위하여 부동산경매를 하고 있거나 해본 경험이 있는 사람들을 대상으로 설문을 수집하였으며, 총 310부의 설문이 실증분석을 위하여 사용되었다. 설문에 응답자들을 주로 투자하고자 하는 투자유형을 기준으로 데이터를 구분하면 주거용 투자자가 56.1%, 상업용 투자자가 24.2%, 그리고 토지 투자자가 19.7%로 구성되었다.

2. 신뢰성 및 타당성 검증

척도의 신뢰성은 내적 일관성 분석방법(Internal Consistency Method)을 사용하여 변수들의 신뢰성을 검증하였다. 독립요인 중 투자장애 요인은 부정적인 질문이기 때문에 값은 반대로 치환하여 분석하였다. 독립요인과 종속요인의 척도의 신뢰성 분석 결과는

〈표 10〉 독립요인 탐색요인분석 결과

변수	성분							크론바하 알파
	1	2	3	4	5	6	7	
위험선호도2	0.859	0.139	0.135	0.047	-0.074	0.062	0.124	0.790
위험선호도1	0.771	0.276	0.084	0.074	0.080	0.086	0.169	
위험선호도3	0.758	0.009	0.138	0.198	-0.141	0.197	0.014	
컨설팅기여2	0.042	0.825	0.087	0.057	-0.171	0.031	0.015	0.741
컨설팅기여1	0.129	0.772	0.133	0.126	-0.050	0.152	0.107	
컨설팅기여3	0.249	0.696	0.149	-0.106	0.004	0.172	0.157	
외부환경3	0.146	0.023	0.843	0.091	-0.073	0.118	-0.033	0.733
외부환경2	0.078	0.153	0.790	-0.080	0.033	-0.015	0.167	
외부환경1	0.140	0.270	0.652	-0.129	0.133	0.105	0.280	
정보신뢰도2	0.082	0.044	-0.089	0.893	-0.071	0.010	0.062	0.790
정보신뢰도1	0.159	0.035	0.023	0.883	-0.027	0.038	0.009	
투자장애2	-0.067	-0.154	0.037	0.023	0.858	-0.144	0.024	0.670
투자장애1	-0.042	-0.037	0.005	-0.129	0.817	0.055	-0.224	
내외통제성6	0.143	0.169	0.117	0.030	0.096	0.826	-0.014	0.602
내외통제성7	0.140	0.125	0.039	0.022	-0.216	0.782	0.187	
내부환경2	0.064	0.037	0.243	0.131	-0.088	0.046	0.771	0.518
내부환경1	0.184	0.183	0.040	-0.046	-0.111	0.104	0.760	

〈표 10〉과 〈표 11〉에 표현하였다. 독립요인의 모형 적합도의 측정 항목으로 KMO와 Bartlett의 검정을 하였는데 KMO가 0.777으로서 0.7이상이고 유의확률이 0.00이므로 독립요인의 모형은 적합하다고 할 수 있다. 종속요인 분석에 있어서도 크론바하 알파값이 모두 0.5이상이고 KMO가 0.711으로서 0.7이상이며 유의확률은 0.000이므로 모형이 적합하다고 할 수 있다.

측정모델의 확인요인분석의 결과는 〈표 12〉에 각각 정리하였다. 개념 신뢰도를 나타내는 CR값이 모두 0.7 보다 크며 분산 추출값을 나타내는 AVE가 0.5이상이므로 독립요인과 종속요인들의 판별 타당성은 입증되었다.

〈표 11〉 종속요인 탐색요인분석 결과

변수	성분		크론바하 알파
	변수1	2	
재투자지의지2	0.901	0.112	0.749
재투자지의지3	0.846	0.147	
재투자지의지1	0.616	0.417	
투자만족2	0.109	0.849	0.547
투자만족3	0.212	0.755	

〈표 12〉 독립요인과 종속요인의 확인요인분석 결과

요인	최초변수	최종변수	CR	AVE
외부환경	3	3	0.843	0.644
내부환경	3	1	-	-
투자장애	3	2	0.739	0.587
컨설팅기여	3	3	0.877	0.704
위험선호도	3	3	0.868	0.688
정보신뢰성	2	2	0.834	0.720
내외통제성	7	2	0.724	0.569
투자만족	3	2	0.834	0.720
재투자지의지	3	3	0.843	0.644

측정척도들에 대한 신뢰성과 타당성이 검증되었기 때문에 독립요인과 종속요인으로 구성된 구조방정식 모형을 이용하여 요인 간의 경로 분석을 하였다. 구조방정식 모형적합도 검증을 위한 적합도지수는 NFI = 0.911, IFI = 0.911, CFI= 0.909로 1에 가깝기 때문에 구조방정식 모형이 적합하다고 할 수 있다.

3. 가설검정 분석결과

1) 주거용 투자에 대한 가설검증 결과

주거용 경매투자자에 대한 투자만족도에 대한 가설 분석결과는 <표 16>과 같다. <표 16>에서 보는 바와 같이 4개의 가설이 채택되었다. 경매 투자만족에 정(+)의 영향을 주는 요인으로는 외부환경 요인, 내부환경 요인이며, 투자만족에 음(-)의 영향을 주는 요인은 투자장애 요인으로 분석되었다. 그러나 컨설팅 기여 요인, 위험선호도 요인, 정보신뢰성 요인 그리고 내외통제성 요인은 투자만족에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거용 경매 투자만족은 재투자 의지에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

<표 13> 주거용 투자의 가설검증 결과

구 분			Estimate	S.E.	C.R.	P	가설검정
경매만족	<---	외부환경	0.181	0.107	1.689	0.091	채택
경매만족	<---	컨설팅영향력	-0.022	0.065	-0.33	0.741	기각
경매만족	<---	위험선호도	-0.05	0.048	-1.04	0.298	기각
경매만족	<---	내부환경	0.049	0.029	1.655	0.098	채택
경매만족	<---	정보신뢰성	0.016	0.019	0.82	0.412	기각
경매만족	<---	내외통제성	-0.017	0.054	-0.305	0.76	기각
경매만족	<---	투자장애	0.105	0.058	1.812	0.07	채택
재투자 의지	<---	경매만족	2.415	1.156	2.089	0.037	채택

2) 상업용 투자에 대한 가설검증 결과

상업용 경매투자자에 대한 투자만족도 분석결과는 다음 <표 14>와 같다. <표 14>에서 보는 바와 같이 7개의 가설 전부 기각되었다. 즉, 경매만족에 영향을 미치는 독립요인도 없으며, 경매만족과 재투자 의지와의 관계에서도 통계적 유의 수준이 나타나지 않았다.

〈표 14〉 상업용 투자자의 가설검증 결과

구 분			Estimate	S.E.	C.R.	P	가설검정
경매만족	<---	외부환경	0.083	0.124	0.67	0.503	기각
경매만족	<---	컨설팅영향력	0.072	0.106	0.68	0.496	기각
경매만족	<---	위험선호도	0.005	0.024	0.208	0.836	기각
경매만족	<---	내부환경	0.02	0.03	0.664	0.506	기각
경매만족	<---	정보신뢰성	0.044	0.068	0.648	0.517	기각
경매만족	<---	내외통제성	-0.115	0.158	-0.729	0.466	기각
경매만족	<---	투자장애	-0.032	0.067	-0.48	0.631	기각
재투자여지	<---	경매만족	8.313	10.204	0.815	0.415	기각

3) 토지 투자에 대한가설검증 결과

토지에 대한 경매투자자의 투자만족도 분석결과는 다음 〈표 15〉과 같다. 총 3개의 연구가설이 채택되었다. 경매 투자만족에 정(+)의 영향을 주는 요인으로서는 컨설팅기여 요인과 정보신뢰성 요인이며, 외부환경 요인, 내부환경 요인, 위험선호도 요인 그리고 내외통제성 요인은 투자만족에 영향을 미치는 않는 것으로 나타났다. 그리고 토지에 대한 경매 투자만족은 재투자 의지에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

〈표 15〉 토지 투자의 가설검증 결과

구 분			Estimate	S.E.	C.R.	P	가설검정
경매만족	<--	외부환경	-0.053	0.197	-0.27	0.787	기각
경매만족	<--	컨설팅영향력	1.236	0.612	2.019	0.044	채택
경매만족	<--	위험선호도	-0.147	0.271	-0.542	0.588	기각
경매만족	<--	내부환경	-0.014	0.195	-0.072	0.943	기각
경매만족	<--	정보신뢰성	0.692	0.296	2.34	0.019	채택
경매만족	<--	내외통제성	-0.163	0.233	-0.699	0.485	기각
경매만족	<--	투자장애	0.449	0.474	0.946	0.344	기각
재투자여지	<--	경매만족	0.578	0.182	3.176	0.001	채택

V. 결론 및 향후 연구방향

본 논문은 경매 투자자들의 투자만족도에 영향을 미치는 요인들이 부동산 유형에 따라 어떠한 차이가 있는가를 연구하는 것이다. 연구 결과로서 주거용 부동산의 경우에는 외부환경과 내부환경, 투자장애 요인들이 투자 만족에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 이는 주거용 부동산의 경우에는 재테크 보다는 거주 목적으로 실제 수요자가 많이 참여하고 있고 경매 투자에 있어서도 초보 투자자인 경우가 많아 경매 시장의 외적/내적 환경 요인에 투자 영향을 받고 있음을 확인할 수 있었다. 투자장애 요인도 경매 투자에 대한 경험이 많을수록 투자에 영향을 적게 미치지만 경매 초보자일수록 영향을 많이 받는다고 할 수 있다. 주거용 부동산에 투자하는 투자자는 주로 초보자가 많으며, 이는 주거용 부동산 투자에 영향을 미친다고 할 수 있다. 한편, 컨설팅 기여요인이 영향이 없는 것은 경매에 대한 정보가 일반화되어 전문적인 지식이 없이 투자자가 직접 입찰하고 있다는 것을 의미한다. 투자자의 개인적 성향인 위험 선호도와 정보 신뢰성 및 내외 통제성이 투자 만족에 영향이 없다는 것은 주거용 건물의 경우에는 투자자간의 개인차가 거의 없이 투자가 일반화되었고, 일반적인 부동산 시장에서 쉽게 주거용 부동산 가격을 확인할 수 있기 때문에 경매 투자자의 개인적 특성은 무시된다고 볼 수 있다.

상업용 부동산의 경우에는 경매 투자 만족에 영향을 미치는 요인이 없는 것으로 나타났다. 상업용 부동산에 투자하는 것은 임대료를 목적으로 투자하는 것인데 임대료가 높게 나오는 부동산의 경우는 권리금도 있기 때문에 경매로 나오는 경우는 거의 없으며, 투자자의 경우에도 일정한 자금력을 갖추고 다른 투자 대상에 이미 많은 투자 경험이 있어서 상업용 부동산에 대한 정보도 어느 정도 잘 알고 있다고 할 수 있다. 상업용 부동산에 대한 경매 투자에 있어서 투자자의 만족에 영향을 주는 요인이 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타난 것은 모든 상가용 투자자가 영향 요인과 관련성이 없다라고 보기보다는 영향을 받는 투자자와 영향을 받지 않는 투자자가 혼재되어 나타나는 현상을 의미한다. 따라서 상업용 부동산에 대해서는 좀 더 집중적이고 세밀한 연구를 통해서 만족도 영향 요인에 대한 검증이 필요하다고 할 수 있다.

토지 경매투자에 대한 검증 결과를 보면 컨설팅 기여 요인과 정보신뢰성이 정(+)^의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 토지가 가지는 특수성과 관련이 있다. 토지에 투자 판단은 전문성을 요구하고 있기 때문에 투자자 개인이 독자적으로 투자를 결정하기보다는 전문 컨설팅의 지원이나 정확한 정보가 매우 중요하다. 즉, 토지 투자는 단기적인 환금성이 적고 중장기적인 관점에서 투자가 이루어지기 때문에 중장기적인 토지개발 계획

등에 의해서 토지의 미래 가치가 상승할 수 있느냐가 투자에서 매우 중요하다. 따라서 토지와 관련된 정보가 투자 가치 판단에 영향을 주기 때문에 정보와 관련된 요인들이 투자 만족에 영향을 미친다고 할 수 있다. 3가지 투자 유형 모형에서 만족과 재투자 의지에 대한 부분을 보면 투자자가 만족을 하면 재투자 의지가 있고, 투자만족을 하지 못한다면 재투자 의지가 없는 결과도 도출되었는데 이는 당연한 결과라고 할 수 있다.

본 논문은 부동산 투자 유형별로 투자자 만족에 영향을 미치는 요인이 다르다는 결론을 도출하였다. 이 결과는 정책이나 제도를 만드는 조직에서 경매 시장의 안정적 활성화를 하기 위한 대안을 수립할 때 고려하여야 한다는 의미를 시사하고 있다. 경매 투자 대상이 모두 부동산이라는 공통점은 있지만 투자자의 투자 목적과 특성, 투자 대상의 특성에 따라 투자자의 투자 만족과 재투자 의지가 다르다는 것은 경매활성화 정책 입안시 반드시 고려되어야 한다는 것이다. 본 논문은 경매부동산 유형 전체를 대상으로 연구되었다. 부동산 경매시장을 활성화하기 위한 대책을 마련하기 위하여 각각의 부동산 유형별로 좀 더 세분화하고 만족도에 영향을 미치는 요인들의 변화를 통해서 지속적인 연구가 필요하다.

〈참고문헌〉

- 강금옥, 부동산시장의 환경요인에 대한 투자자인식에 관한 연구”, 경기대학교 대학원 박사학위논문, 2005.
- 김상현·오상현, "고객 재구매의도 결정요인에 관한 연구 : 고객가치, 고객만족, 전환비용, 대안의 매력도," 「마케팅연구」, 제17권 제2호, 한국마케팅학회, 2000
- 김성규·이창석, “부동산 담보부 부실채권의 투자만족도에 관한 실증연구”, 「부동산학보」, 제59집, 한국부동산학회, 2014
- 김재필, “부동산경매 위험유형별 요인이 매각가격에 미치는 영향”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2012
- 김정교, “신뢰가 부동산 투자자의 만족과 재투자에 미치는 영향에 관한 연구”, 부산대학교 대학원 석사학위논문, 2010.
- 류성희·김성우, “개인투자자의 투자행동에 관한 연구”, 「생산성논집」, 제18호, 한국생산성학회, 1997
- 문희명, “부동산경매 참여자의 의사결정특성 분석”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원,

2010

- 박정기, “부동산시장의 환경요인과 행동요인이 투자자 만족에 미치는 영향”, 석사학위 논문, 조선대학교 대학원, 2010
- 서진형, “프랜차이즈중개업의 성과결정요인”, 「부동산학연구」, 제7집 제2호, 한국부동산분석학회, 2001
- 송동근, “주식투자자의 만족과 재투자에 미치는 영향 요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 안양대학교 대학원, 2011
- 안정근, 「현대부동산학」, 법문사, 1998
- 양화석, “부동산 투자자의 행동요인이 투자만족도에 미치는 영향 분석”, 「대한부동산학회지」, 제21권, 대한부동산학회, 2003
- 육태영·민규식, “부동산 중개업소 소비자 만족도 결정에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제39권, 대한부동산학회, 2014
- 이민우, "신뢰가 부동산 투자자의 만족과 재투자에 미치는 영향에 관한 연구", 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2010
- 이태준, “서비스 품질이 고객만족과 재이용의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 서경대학교 대학원, 2013
- 이희정, “부동산 컨설팅 성과와 고객만족도에 영향을 미치는 요인분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2012
- 조상용·박승록, “아파트경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구”, 「한국주거환경학회지」, 제13권 제4호, 한국주거환경학회, 2015.
- 전용은, “부동산 경매정보 서비스의 요소별 중요도와 재이용 영향 요인 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2012.

<투고(접수)일자 2016.09.22. 심사(수정)일자 2016.11.14. 게재확정일자 2016.12.26>

도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표의 유사성에 관한 연구*

임보영** · 마강래*** · 김찬호**** · 허재완*****

A Relationship between Measures of Urban Decline and Quality of Life indicators

Im, Bo-Yeong · Ma, Kang-Rae · Kim, Chan-Ho · Hur, Jae-Wan

목 차

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| I. 서론 | III. 삶의 질 지표와 도시쇠퇴지표의 연관성 |
| II. 도시쇠퇴지표에 대한 논의 | 1. 삶의 질 지표의 특성 |
| 1. 도시쇠퇴지표의 현황과약 | 2. 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표 유사성에 대한 논의 |
| 2. 삶의 질 향상 지표로서의 도시쇠퇴지표 | 3. 도시재생 목표 달성을 위한 삶의 질 개선
시물레이션 |
| | IV. 요약 및 결론 |

ABSTRACT

It has clearly been stated in the Urban Regeneration and Assistance Act that the main purpose of urban regeneration is to improve the quality of life of citizens. A variety of measure of urban decline have actively been used to diagnose the degree of decline of cities and to determine the effectiveness of urban regeneration projects. However, compared with the extensive use of urban decline indicators, there has been little discussion of how measures of urban decline can be used to contribute to the enhancement of quality of life. The purpose of study is to investigate the similarities and differences between measures of urban decline and quality of life indicators. This study found that firstly, urban decline measures focus on particular aspects of macro indicators such as population and business growth, while quality of life indicators pay attention on measures that can be derived from individual characteristics. These indicators include life satisfaction, civil participation, and health status. This study argued that some of the quality of life indicators can be incorporated into the measures of urban decline in order to achieve the ultimate goal of urban regeneration.

Keywords : Urban Regeneration, Measures of Urban Decline, Quality of Life Indicators, BLI, OECD.

* 본 연구는 국토교통부 도시건축연구사업의 연구비지원(14AUDP-B077107-03)에 의해 수행되었습니다.

** 중앙대학교 도시계획부동산학과 박사과정(dlaqhdud91@naver.com, 주저자)

*** 중앙대학교 도시계획부동산학과 교수(kma@cau.ac.kr, 공동저자)

**** 중앙대학교 도시공학과 교수(chkim@cau.ac.kr, 공동저자)

***** 중앙대학교 도시계획부동산학과 교수(hur5358@cau.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

「도시재생법」 제1조에서는 도시재생사업의 궁극적인 목적을 “도시경쟁력 제고와 지역공동체 회복을 통한 주민들의 삶의 질 향상”으로 규정하고 있다. 이를 반영하듯, 국가도시재생기본방침에도 도시재생의 비전(vision)을 ‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시의 재창조’로 규정하며, 삶의 질 향상과 생활복지를 구현해야 함을 여러 목표중 하나로 설정하고 있다. 「도시재생법」과 국가도시재생기본방침은 도시쇠퇴지표의 적극적 활용을 강조하고 있지만, 지금까지는 도시쇠퇴지표가 도시재생의 궁극적인 목표인 삶의 질 향상에 어떻게 기여할 수 있는지에 대한 논의는 상대적으로 부족하였다. 본 연구는 주민들의 삶의 질 향상이라는 목적을 앞세운 또 다른 지표인 “삶의 질 지표”를 검토하여 ①도시쇠퇴지표들과 어떠한 유사점을 가지고 있는지, ②도시재생지표를 보완하는데 어떻게 활용될 수 있는지를 살펴보았다. 이를 통해 본 연구는 도시쇠퇴지표가 재생의 궁극적 목적인 삶의 질을 어떠한 방식으로 제고할 수 있는지에 대한 논의를 지속해야 함을 역설하였다. 또한 도시쇠퇴지표에 삶의 질을 반영하는 지표들이 부족하기 때문에, 삶의 질 지표가 도시쇠퇴지표의 부족한 측면을 채워줄 수 있는 보완적 지표로서 활용될 수 있음을 주장하였다.

주제어 : 도시재생, 도시쇠퇴지표, 삶의 질 지표, OECD, BLI

I. 서론

저출산 및 고령화의 추세와 더불어 저성장시대로 접어들면서 과거의 물리적 개발 방식의 한계에 대한 지적이 봇물 터지듯 쏟아져 나오고 있다. 성장 중심의 패러다임 속에서 나타났던 개발이익의 창출을 위한 물리적 개발 등(홍인옥, 2004)은 이제 새로운 패러다임으로 대체될 필요성이 커진 것이다. 이러한 배경아래, 기존의 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」의 한계를 극복하려는 다양한 정책들이 2013년 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」에 포함되었다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 「도시재생법」) 제1조에서는 도시재생사업의 궁극적인 목적을 “도시경쟁력 제고와 지역공동체 회복을 통한 주민들의 삶의 질 향상”으로 규정하고 있다. 이를 반영하듯, 국가도시재생기본방침에도 도시재생의 비전(vision)을 ‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시의 재창조’로 규정하며, 삶의 질 향상과 생활

복지를 구현해야 함을 여러 목표중 하나로 설정하고 있다. 이러한 궁극적 비전과 목표를 달성하기 위해 「도시재생법」과 국가도시재생기본방침은 도시쇠퇴지표의 적극적 활용을 강조하고 있다.

현재 가장 일반적으로 사용되고 있는 도시쇠퇴지표는 해당되는 도시의 인구사회, 산업경제, 물리환경 등의 세 가지 측면이 어느 정도 악화되었는지를 측정하는 것을 핵심적 내용으로 하고 있다. 쇠퇴지표는 ‘지역의 쇠퇴가 어느 정도 진행되었는지’에 대한 진단(diagnosis)을 주된 목적으로 한다(이세규, 2011). 하지만 최근에는 도시재생사업의 추진 성과 등을 평가하는 데에도 이러한 쇠퇴지표가 활용되어지고 있는 추세이다. 도시쇠퇴의 심각성이 날로 부각되면서, 이러한 쇠퇴지표는 도시쇠퇴의 내용과 양상에 맞추어 기존에 비해 더욱 체계화, 종합화되는 양상을 보이고 있다.

하지만 보다 정밀하고 다양한 도시쇠퇴 지표에 대한 기존의 많은 노력에도 불구하고, 현재 사용되고 있는 쇠퇴지표가 시대적 패러다임에 맞춰져 있는지에 대한 논의는 상대적으로 부족하였다. 본 연구는 도시재생의 궁극적 목적인 삶의 질을 제고하기 위해서는 어떠한 방식의 지표체계 개선이 필요한지를 논의할 것이다. 본 연구는 보다 구체적으로, 주민들의 삶의 질 향상이라는 목적을 앞세운 또 다른 지표인 “삶의 질 지표¹⁾”를 검토하여 ①도시쇠퇴지표들과 어떠한 유사점을 가지고 있는지, ②도시재생지표를 보완하는데 어떻게 활용될 수 있는지를 살펴보고자 하였다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 이어지는 2장에서는 도시쇠퇴지표가 담고 있는 내용 및 문제점 등을 확인하였고, 3장에서는 도시쇠퇴지표의 문제점들을 삶의 질 지표를 활용하여 보완할 수 있는지에 대해 논의하고자 하였다. 추가적으로 대표적인 삶의 질 지표 중 하나인 OECD BLI(Better Life Index) 세부지표의 개선을 가정한 시뮬레이션을 바탕으로 우리나라가 삶의 질 강국에 진입하기 위해 어느 정도의 노력을 경주해야 하는 지를 확인하였다. 마지막 4장 결론 부분에서는 이상의 내용을 바탕으로 향후 도시쇠퇴지표에 대한 정책적 시사점을 정리하였다.

1) 삶의 질 지표의 궁극적 목적은 쇠퇴하는 도시지역의 활성화에 대한 내용은 아니지만, 도시쇠퇴지표와 상당한 유사점을 보여주고 있으며, 때때로 도시쇠퇴지표와 상호 보완할 수 있는 형태로 활용되어져 왔다. 박대식 외(2007)의 연구에서는 도시·농촌 간의 삶의 질 격차를 측정할 수 있는 지표를 개발하기 위해 삶의 질 지표 뿐 만 아니라 도시의 여러 사회경제적 특성에 대해 정리한 자료를 활용할 필요성을 강조하고 있다.

Ⅱ. 도시쇠퇴지표에 대한 논의

1. 도시쇠퇴지표의 현황파악

우리나라의 「도시재생법」은 도시재생의 목적, 정의, 다른 법률과의 관계, 추진체계의 역할 등에 관한 전반적인 방향을 제시하고 있다. 이 중 국가의 도시재생 정책방향을 다루고 있는 ‘국가도시재생기본방침’은 우리나라 도시재생 정책이 품어야 할 비전과 세부적 목표들을 제시하고 있다. 보다 구체적으로 도시재생기본방침은 ‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시 재창조’라는 비전하에, 다섯 개의 세부적 목표들²⁾을 담고 있다. 이 기본방침은 도시재생이 기존의 도시 재개발 방식이 추진해오던 물리적 재생방식을 벗어나 사회, 경제, 문화 등의 다양한 측면을 포괄해야 함을 천명하고 있다.

도시재생기본방침에서 “일자리 창출 및 도시경쟁력 강화”는 도시재생의 경제적 측면을 다루고 있고, “삶의 질 향상 및 생활복지의 구현” 및 “주민 역량 강화 및 공동체 활성화 사회”는 재생의 사회적 측면을, “쾌적하고 안전한 정주환경 조성”은 재생의 물리적 측면, “지역 정체성 기반 문화 가치·경관 회복”은 재생의 문화적 측면의 목표로 볼 수 있다.

〈표 1〉 국가도시재생기본방침의 영역별 쇠퇴지표 예시

대분류	중분류	쇠퇴기준으로서 쇠퇴지표 예시
인구·사회	인구	인구변화율, 순이동률, 노령화지수, 독거노인가구 비율 등
	사회	기초생활보장수급자수, 소년소녀가장수, 평균 교육년수, 범죄율, 주야간 인구비율, 통행량 등
산업·경제	산업	사업체수증감율, 종사자증감율, 고차사업종사자비율 등
	재정	1인당 지방세액, 의료보험료, 재정자립도, 자가변동률 등
	소득	실업률, 사업체별 매출액 등
물리·환경	건축물	노후건축물 비율, 노후주택비율, 공가율, 최저주거기준 미달가구 비율 등
	환경	토지이용현황, 과소필지 비율, 1인당 도로연장, 접도율 등 공공시설 및 도시기반시설 접근성 등

이와 같은 도시재생 세부 목표를 효율적으로 달성하기 위해, 「도시재생법」과 국가도시재생기본방침에서는 도시쇠퇴지표의 활용을 강조하고 있다. 구체적인 내용으로는 도시

2) 국가도시재생기본방침에서의 다섯 가지 세부적 목적은 다음과 같다: ① 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화; ② 삶의 질 향상 및 생활복지 구현; ③ 쾌적하고 안전한 정주환경 조성; ④ 지역 정체성 기반 문화 가치·경관 회복; ⑤ 주민역량 강화 및 공동체 활성화 사회

쇠퇴지표의 조사·관리, 도시재생 목표에 부합하는 평가지표 제시 및 모니터링 계획 수립, 지방자치단체의 쇠퇴지표 발굴 등이 있다. 무엇보다도 국가도시재생기본방침에서는 도시 쇠퇴지표에 대한 세부 사항에 대해서 설명하고 있는데, 쇠퇴지표는 인구·사회, 산업·경

〈표 2〉 인구사회, 산업경제, 물리환경 영역에 따른 쇠퇴지표 분류

영역	세부 지표	외 (09) 김 준 용	단 (10) 생 사 업	도 시 재	외 (10) 이 영 영	외 (10) 이 희 연	외 (12) 이 소 영	외 (10) 조 수 희	(14) 조 윤 애	횟 수
인구 사회 영역	인구증가율	●	●	●	●	●	●	●		6
	순이동률		●	●	●	●	●			3
	노령화지수	●	●	●	●	●	●	●		6
	평균교육연수		●	●	●	●	●			3
	독거노인가구비율		●	●	●	●	●			4
	인구 천명당 소년소녀가장 가구원 수		●	●	●	●	●			3
	인구 천명당 기초생활보장 수급자 수		●	●	●	●	●		●	4
산업 경제 영역	인구 천명당 종사자 수	●	●	●	●	●	●			5
	사업체당 종사자 수	●	●	●	●	●	●		●	6
	제조업 종사자 비율	●	●	●	●	●	●			5
	고차서비스 산업 종사자 비율		●	●	●	●	●			3
	인구 천명당 도소매 종사 자수		●	●	●	●	●			2
	1인당 지방세 징수액		●	●	●	●	●	●	●	5
	1인당 건강 보험료		●	●	●	●	●			2
	지가변동률(주거용지, 상 업용지)				●	●	●			1
	재정자립도		●	●	●	●	●		●	4
	소형주택 가구 비율					●	●			1
	생활활력지수					●	●			1
국민연금가입자변화율							●		1	
물리 환경 영역	노후주택비율		●	●	●	●	●		●	5
	신규주택비율		●	●	●	●	●			4
	공가율		●	●	●	●	●	●		4
	아파트비율							●		1
추가 지표	변화율 혹은 증감률 사용여부	●	●	●	●	●	●	●		6

제, 물리·환경적 측면의 각 영역별 쇠퇴를 합리적이고 객관적으로 설명할 수 있어야하고, 지방자치단체는 시간적·공간적 관점에서 파악할 수 있는 쇠퇴기준으로서 지표를 활용할 수 있다고 언급하고 있다.

도시쇠퇴지표에 관한 대부분의 기존 연구들은, 측정지표를 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경으로 나누어 살펴보고 있다. 본 장에서는 조운애(2014) 연구에서 사용한 도시쇠퇴지표 분류 방법을 활용하여, 도시쇠퇴지표에서 어떤 세부 항목들을 활용하였는지 구체적으로 확인해보도록 한다(〈표 2〉참조).

기존문헌에서 제시하고 있는 도시쇠퇴지표의 특징은 기본적으로 특정 지역·도시 즉, 공간적 맥락을 반영한 지표들이 대부분이다. 기존 지표들은 인구사회, 산업경제, 물리환경 각 영역별로 해당도시에 관한 다양한 정보를 담고 있다. 기존 연구에서는 인구사회 영역에서 가장 자주 사용되는 지표로서 인구증가율, 노령화 지수, 독거노인가구비율 등을 사용하였다. 산업경제 영역에서는 인구천명 당 종사자 수, 사업체당 종사자 수, 인구천명 당 종사자 수, 제조업 종사자 비율 등을 자주 사용하는 것으로 나타났다. 또한, 물리·환경 영역에서 흔히 사용하고 있는 지표로는 노후주택 비율, 신규주택비율 그리고 공가율 등을 들 수 있다.

기존 연구들은 쇠퇴 현상이 한 시점에서 발생하는 정적 개념이 아니라 시간적 흐름을 반영하는 동적 개념임을 잘 알고 있다. 단순히 특정 시점의 세부 지표에 대한 정보로만으로 도시의 쇠퇴의 동적 양상을 판단할 수 없기 때문에, 기존의 지표 연구에서는 변화율(rate of change)과 같은 추가적 지표를 통해서 시간적 변화 양상을 반영하고 있다.

2. 삶의 질 향상 지표로서의 도시쇠퇴지표

국가도시재생기본방침에서 규정된 도시재생의 비전(vision)은 ‘국민이 행복한 경쟁력 있는 도시의 재창조’이다. 이는 「도시재생법」에서 천명하고 있는 재생의 궁극적인 목적인 “도시경쟁력 제고와 지역공동체 회복을 통한 주민들의 삶의 질 향상”을 위한 비전으로 볼 수 있다. 비전과 목적이 이렇게 설정된 배경에는, 도시재생을 위한 노력이 ‘삶의 질 제고’와 이를 통한 ‘도시 경쟁력 강화’이어질 수 있다는 믿음에 기반을 둔 것이다. 결국, 도시재생지표 속에는 주민 삶의 질 향상을 측정하기 위한 내용들이 녹아들어 있어야 하는 것이다.

하지만 삶의 질 향상 지표로서 도시쇠퇴지표는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 먼저, 내용적 측면에서의 문제점으로서, 도시쇠퇴지표가 삶의 질 향상이라는 도시재생의 정책 목표의 달성정도를 가늠할 수 있는 기간별·단계별 하위개념으로서의 역할을 수행³⁾

3) 대부분의 공공정책의 목표는 “삶의 질”을 향상하는데 두고 있으며, 삶의 질 개념이 모호하고 또 그 측정이

하지 못한다는 점이다. 「도시재생법」과 국가도시재생기본방침에서 주민의 삶의 질 제고라는 명백한 목적과 비전을 천명하고 있지만, 해당지표들이 어떠한 메커니즘에 의해 삶의 질을 높일 수 있는지가 명확히 드러나 있지 않다. 물론, 인구사회, 산업경제, 물리환경 등을 총체적으로 고려한 현행 지표들이 도시경쟁력 제고 및 국민의 삶의 질 향상에 기여(이인희, 2008)하지 않는 것은 아니다. 하지만 인구증가율, 사업체당 종사자수, 노후주택 비율 등이 주요한 항목으로 구성되어 있는 기존의 지표들이 어떻게 주민의 삶의 질과 연계될 수 있는지는 모호한 부분으로 남아 있는 상황이다.

둘째로, 현행 도시쇠퇴지표는 공동체, 의견표출, 주민복지 등과 관련된 측면을 간과하고 있다는 점이다. 도시재생사업은 기존의 정비사업과는 달리, 주민복지, 사회약자에 대한 배려, 지역 공동체 활성화 등의 사회·복지적 측면(송기백, 2010)도 강조하고 있다. 이와 같은 측면을 다루기 위해서, 해당지역의 복지 수준, 공동체, 지역 거주민들의 삶의 만족감 등의 측면을 고려할 수 있는 항목들이 필요하다. 도시를 재생시키기 위해 ‘인구’, ‘인구 천명당 종사자’, ‘신규아파트비율’을 증가시키는 것도 중요하지만, 공동체를 활성화하고 주민참여를 높이는 등의 방안도 매우 중요하게 다루어져야 한다.

마지막으로 지적될 수 있는 도시쇠퇴지표의 한계점은, 대부분이 측정이 용이하거나 구득이 쉬운 항목들로 한정되어 있다는 점이다. 이러한 지표들은 무엇보다도 데이터 구득 과정에서 발생하는 비용이 절감될 수 있다는 장점이 있기에 흔히 사용되고 있다. 하지만 공동체, 거주민들의 삶의 만족도, 시민참여, 복지 등의 측정이 어려운 항목들은 삶의 질을 구체화하는 매우 중요한 지표라 볼 수 있다. 삶의 질은, 주민복지와 만족감, 시민참여 등을 포함하는 포괄적 개념이니만큼, 이러한 지표를 고려할 방법에 대해서 고민할 필요가 있다.

이에 본 연구는 이와 같은 도시쇠퇴지표의 한계점을 극복할 수 있는 방안으로서, 삶의 질 지표에 주목하였다. 삶의 질 지표는 도시재생과 지향점이 비슷할 뿐만 아니라 도시쇠퇴지표에서 부족한 부분인 공동체, 주관적 삶의 만족감 등의 측면을 상당부분 포함하고 있다. 이어지는 3장에서 삶의 질 지표가 도시쇠퇴지표 문제점을 보완하는데 어떻게 활용될 수 있는지 구체적으로 살펴보도록 하자.

쉽지 않기 때문에 삶의 질은 공동의 노력으로 달성해야할 목표로서의 명분이 약하다. 따라서 공공정책은 삶의 질이라는 가치를 실현하기 위한 보다 하위개념의 목표를 필요로 한다(소진광, 2000).

Ⅲ. 삶의 질 지표와 도시재생지표의 연관성

1. 삶의 질 지표의 특성

삶의 질 지표의 등장배경은 도시재생 지표가 등장하게 된 배경과 유사하다. 저출산, 사회갈등 심화, 자살 증가 등의 사회문제가 대두됨에 따라 정책적 관심이 경제발전 중심에서 국민 삶의 질 제고로 전환되면서, 삶의 질과 사회발전에 대한 측정노력이 국제적으로 확산되기 시작하였다. 이에 따라 국내외적으로 삶의 질 지표를 개발하려는 움직임이 빠르게 전개되었는데, 대표적으로 국제기구 수준에서 발표한 삶의 질 지표에는 OECD BLI, UN Post-2015, EU GDP and Beyond가 있고, 국가 수준에서 개발된 삶의 질 지표⁴⁾로는 미국(KNIS), 호주(MAP), 캐나다(CIW), 영국(MNWB), 일본(MNWB), 네덜란드(LSI) 등이 있다(통계청, 2014). 최근에는 우리나라에서도 삶의 질의 중요성이 강조됨에 따라, 2000년대 후반부터 많은 연구자들이 삶의 질·행복을 키워드로 한 지표연구를 진행해왔고⁵⁾, 가장 최근에는 서울연구원에서 서울형 행복지표 체계를 구축한 사례가 있다.

삶의 질 지표의 특성을 파악하기 위해 본 절에서는, 대표적인 삶의 질 지표인 OECD의 BLI와 서울형 행복지표를 살펴보았다. BLI의 경우 공신력 있는 기관인 OECD에서 2011년부터 꾸준히 발표되는 자료로서 주요 선진국들의 삶의 질 수준을 가늠할 수 있게 한다. 반면에 서울형 행복지표는 서울연구원에서 2015년에 개발한 지표로 서울시민의 삶의 질을 모니터링할 뿐만 아니라 삶의 질에 영향을 주는 요인을 파악하여 정책적 개선책을 찾는 것으로 목적으로 하고 있다.

먼저 BLI는, 생산측면에 집중된 GDP의 한계를 보완하고자 개발된 지수로서, 2011년부터 OECD국가들을 대상으로 웰빙과 관련된 11개 영역(주거, 소득, 직업, 공동체, 교육, 환경, 시민참여, 건강, 삶의 만족, 안전, 일과 삶의 균형)의 국가별 행복지수와 순위를 산출하고 있다. 11가지의 영역은 크게 “물질적 삶의 조건 차원”과 “삶의 질 차원”으로 구분할 수 있는데, 전자의 경우 주거, 소득, 자산, 직업이 있으며, 후자의 경우 건강상태, 일과 삶의 균형, 교육과 기술, 공동체, 공공참여, 환경, 안전, 삶의 만족 영역이 포함된다(정해식 외, 2015).

4) 통계청 국민 삶의 질 지표에서는 삶의 질 지표와 관련된 다양한 서비스(e.g. 해외사례, 국내사례 등)를 제공하고 있다.

5) 삶의 질 향상위원회-삶의 질 지역발전지수, 삶의 질 실태조사, 경제인문사회연구회-경제사회발전지표, 보건사회연구원-한국인의 행복결정요인과 행복지수, 한국인의 삶의 질 수준에 관한 연구, 한국청소년정책연구원-청소년이 행복한 마을지표개발 및 조성방안 연구, 부산여성가족개발원-부산아동청소년 행복지표, 국가미래연구원-국민행복지수 등이 있다.

〈표 3〉 2015년 BLI의 주제별 지표 구성내용 및 우리나라 세부지표별 순위

주 제	세부지표	표준화 값	세부지표 순위	주제별 순위
주거	기본시설이 없는 가구	0.669	28	16
	주거관련지출	1	1	
	개인당 방수	0.2667	24	
소득	가구당 순가처분소득	0.227	24	24
	가구당 금융순자산	0.181	20	
직업	고용률	0.455	20	16
	직업안정성	0.948	5	
	장기 실업률	1	1	
	개인소득	0.502	18	
공동체	지원관계망의 질	0	34	34
교육	교육 성취	0.8	15	5
	학생들의 기술	1	1	
	기대교육기간	0.574	19	
환경	대기의 질	0.4324	29	27
	수질	0.457	26	
시민참여	규칙제정에서의 협의	0.884	6	4
	투표 참여율	0.614	11	
건강	기대수명	0.779	14	28
	자기보고 건강상태	0.0833	33	
삶의 만족	삶에 대한 만족도	0.370	27	27
안전	범죄피해율	0.930	6	6
	살인률	0.965	20	
일과 삶의 균형	장시간 근로자	0.548	31	31
	여가와 개인적 돌봄에 쓴 시간	0.458	23	

주1) 표준화 값은 소숫점 셋째자리까지 나타냄

11가지 영역은 각 각 1~4개의 세부지표로 구성되어 있고, 이에 대한 내용은 〈표 3〉에 요약·정리되어 있다. 주거 영역의 경우 주택의 물리적 측면(방수, 기본시설이 없는 가구 비율)에서부터 주거비 관련 항목을 포함하고 있고, 소득 영역은 가구원당 순 가처분 소

득, 가구원당 금융순자산을 포함하고 있으며, 공동체 영역은 사적 지원관계망의 질이라는 세부지표로 구성되어 있다. 특히, 대부분의 삶의 질 지표에서 발견할 수 있는 항목인 전반적인 삶의 만족도 항목 역시 BLI에서 확인할 수 있었다. 전반적인 삶의 만족도 평가는 0점(매우 불만족)에서 10점(매우 만족)으로 사이의 값으로 측정되며, 2015년 기준으로 우리나라의 삶의 만족도가 OECD회원국 중에서 가장 낮은 것으로 나타났다.

마지막으로 BLI의 특징은 연구자의 연구 목적에 따라 세부지표의 가중치를 자유롭게 조정할 수 있게 하였으며, 모든 세부지표에 동일한 가중치 부여를 기본으로 하고 있다. 국가별로 세부지표의 총 순위를 산정할 때에는 세부지표 별로 최댓값과 최솟값을 이용한 표준화 방법⁶⁾을 사용하여 0에서 1사이의 값을 갖도록 변환한다. 다만 11개 영역에 대한 별도의 가중치를 제공하고 있지 않기 때문에, 세부지표를 많이 가진 주제가 전체 BLI 순위에 미치는 영향력이 커지게 된다는 한계점이 존재한다.

둘째로 서울형 행복지표는 전 세계 행복지표들에서 공통적이고 빈번하게 나타나는 10여개의 지표를 텍스트 분석을 바탕으로 추출하였다. 선정된 지표들은 앞서 소개한 OECD BLI와 거의 유사하다는 특징이 있다. 이러한 점 때문에 세계 다른 도시와 삶의 질을 비교할 때, 몇 가지 지표를 OECD 지표에서 사용하는 영역을 대체하여 활용하기도 하였다(변미리, 2015). <표 4>는 서울형 행복지표를 보여주고 있다.

<표 4> 서울형 행복지표와 OECD BLI 체계 비교

주 제	BLI 세부지표	서울형 행복지표
주 거	기본시설이 없는 가구	기본시설 측면
	주거관련지출	주거비
	개인당 방수	1인당 평균사용 방수
소득(경제)	가구당 순가처분소득	소득 만족도, 경제활동 인구
	가구당 금융순자산	
직업(일자리)	고용률	고용률
	직업안정성	직업안정성
	장기 실업률	실업률
	개인소득	개인수입
공동체	지원관계망의 질	사회적 유대

6) 순위에 긍정적 영향을 미치는 세부지표의 경우 (해당국가지표-최소값)/(최대값-최소값)의 식을 사용하고 있으며, 부정적 영향을 미치는 세부지표의 경우에는 1-(해당국가지표-최소값)/(최대값-최소값)의 식을 사용하여 표준화하고 있다.

주 제	BLI 세부지표	서울형 행복지표
교육	교육 성취	교육정도
	학생들의 기술	-
	기대교육기간	교육능력
환경	대기의 질	환경오염
	수질	수질오염
시민참여	규치제정에서의 협의	자원봉사율, 투표율
	투표 참여율	
건강	기대수명	기대여명
	자기보고 건강상태	주관적 건강상태
삶의 만족	삶에 대한 만족도	생활만족도
안전	범죄피해율	살인율, 폭행률
	살인률	
일과 삶의 균형	장시간 근로자	삶의 균형
	여가와 개인적 돌봄에 쓴 시간	문화여가시간

주1) 변미리(2015)의 서울형 행복지표와 OECD 지표 체계 비교 내용을 참고하여 작성

한 가지 주목할 점으로는, 서울형 행복지표와 BLI 세부지표가 상당히 유사하다는 점이다. 보다 구체적으로는, BLI와 서울형 행복지표 모두 주거, 소득, 직업, 교육 등의 영역을 지표체계로 포함시킴으로써 인구사회, 산업경제, 물리환경 측면을 다각적으로 살펴보고 있었다. 특히, 공동체, 삶의 만족, 주거 만족도, 환경에 대한 만족도 등 다소 추상적이고, 주관적성이 강한 항목들은 설문조사⁷⁾를 통해 계량화하려는 노력이 돋보였다.

2. 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표 유사성에 대한 논의

지금까지 OECD BLI와 서울형 행복지표를 통해 삶의 질 지표의 내용과 특성을 확인할 수 있었다. 두 지표는 성장패러다임에 대한 반성에서 등장한 것으로 거주민들의 삶의 질 향상을 궁극적인 목적으로 삼고 있다는 점에서 도시재생과 지향하는 바가 동일하다. 하지만 앞서 살펴보았듯이, 현재 사용되고 있는 도시쇠퇴지표는 도시재생의 최종적 목표인

7) 서울형 행복지표의 경우 삶의 질을 “선생님께서 10년 전, 2015년 현재 그리고 10년 후를 각각 생각할 때 얼마나 행복하십니까? 가장 행복한 삶을 100점 가장 불행한 삶을 0점으로 하여 선생님의 행복정도를 점수로 말씀해 주십시오. 중간 점수는 50점입니다”라는 설문항목을 활용하였고, 사회적 유대에 대한 질문은 “사회적 연계망을 통한 지지가 전혀 중요하지 않음(0점)~매우 중요함(5점)”으로 확인하고 있다.

삶의 질 향상과의 부합성이 떨어지고, 삶의 질의 일부 측면(e.g. 공동체, 시민참여, 삶의 만족 등)에 대한 논의가 부족한 것이 현실이다.

이 절에서는 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표와의 유사성과 차별성을 인구·산업·물리적 측면으로 나누어 살펴본 후, 향후 도시쇠퇴지표가 나아가야할 방향에 대한 제언을 하고자 한다. 먼저, 인구사회 측면에서는 두 지표 모두 교육, 복지 등의 주제를 다루고자 하는 의지를 나타내고 있었다. 예를 들어 도시쇠퇴지표에서는 평균교육연수율, 삶의 질 지표에서는 기대교육기간 지표를 통해 교육이라는 주제를 다루고 있었고, 도시쇠퇴지표는 기초생활수급자 수, 독거노인가구 비율, 삶의 질 지표는 기대수명, 건강상태 등에 대한 정보를 활용정보를 활용하여 사회복지 측면을 평가하였다. 다만, 차이가 있다면 삶의 질 지표에서는 공동체, 삶의 만족도, 시민참여 등 다소 추상성이 높은 주제를 설문조사 등의 방법을 통해 계량화하여 지표로 활용하고 있었다는 점이다. 도시재생에서도 거주민의

〈표 5〉 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표의 비교

영역	도시쇠퇴지표 (세부 내용 <표2>참조)	BLI 세부지표 (세부 내용 <표3>참조)	서울형 행복지표 (세부 내용 <표4>참조)
인구 사회	인구증가율, 순이동률, 노령화지수, 평균교육연수, 독거노인가구 비율, 인구 천명당 소년소녀가장 가구원 수, 인구 천명당 기초생활보장수급자 수 등	교육성취, 학생들의 기술, 기대교육기간, 규칙제정에서의 협의, 투표 참여율, 기대수명, 자기보고 건강상태, 지원관계망의 질, 삶의 만족도	교육정도, 교육능력, 사회적 유대, 자원봉사율, 투표율, 기대여명, 주관적 건강상태, 생활만족도
산업 경제	인구 천명당 종사자 수, 사업체당 종사자 수, 제조업 종사자 비율, 고차서비스 산업 종사자 비율, 인구 천명당 도소매 종사자 수, 1인당 지방세 징수액, 1인당 건강 보험료, 재정자립도, 자가변동률, 실업률, 생활활력지수, 국민연금가입자변화율 등	개인소득 수준, 장기실업률, 직업안정성, 고용율, 가구당 순가처분 소득, 가구당 금융자산, 장기간 근로자, 여가와 개인적 돌봄에 쓴 시간	개인소득수준, 소득 만족도, 경제활동 인구, 고용율, 직업안정성, 실업률, 문화여가시간
물리 환경	노후주택비율, 신규주택비율, 공가율, 대지비율, 아파트비율, 대지비율, 도로비율, 범죄율, 토지거래허가량변화율,	기본시설이 없는 가구, 주거비지출, 개인당 방수, 범죄율, 대지의 질, 수질	기본시설 측면, 주거비, 1인당 평균사용 방수, 환경오염, 수질오염, 살인율, 폭행률,
지표 특징	정량적 지표	← 보완 정성적 지표 + 정량적 지표	

만족도, 장소 중심 도시재생⁸⁾, 공동체, 시민참여 등의 키워드가 강조되고 있는 현시점에서 이와 같은 지표들이 어떻게 재생지표로 녹아들어갈 수 있는지에 대한 고민이 필요하다고 판단된다.

둘째로, 산업경제 측면에서는 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표 모두 지역 사회의 일자리, 재정 등과 같은 경제적 측면을 다루고 있었다. 도시쇠퇴지표는 제조업 종사자 비율, 도소매 종사자수 지표, 실업률, 1인당 지방세 등과 같은 지표를 활용하고 있었고, 삶의 질 지표는 장기실업률, 고용률 등의 지표를 활용하여 경제적 측면을 살펴보고 있었다. 다만 도시쇠퇴지표는 재생사업을 통해 '성장위주의 거시적 지표'를 향상시키는 데 집중된 측면이 있었다. 삶의 질 지표에서 다루고 있는 '일과 삶의 균형', '여가와 개인적 돌봄에 쓴 시간' 혹은 '가구당 순가처분 소득'과 같은 미시적 세부지표가 보완된다면, 산업경제적 효과로 인한 삶의 질 제고효과를 보다 현실적으로 측정할 수 있을 것으로 보여진다.

마지막으로, 물리환경 측면에서는 도시쇠퇴지표와 삶의 질 지표 모두에서 주택 혹은 주거와 관련된 세부지표들을 빈번하게 확인할 수 있었다. 도시쇠퇴지표에서는 주택의 물리적 측면 즉, 연수가 얼마나 되었고, 어느 정도 노후화되었는지 그리고 해당 지역에서 폐·공가 비율이 몇 퍼센트인지를 확인하는데 집중하고 있다. 반면에 삶의 질 지표에서는 본인이 거주하고 있는 주택에 대한 만족도가 높은지, 주택을 둘러싸고 있는 환경(보행환경, 범죄율)은 어떤지, 주택이 최저주거기준을 만족하고 있는지 등을 통해 주택의 안정성, 쾌적성, 편리성 측면까지도 고려하고 있었다. 게다가 삶의 질 지표는 지역사회의 수질, 환경오염, 대기 질을 다루는 지표를 포함하고 있다. 영국, 독일과 같은 몇몇 선진국의 도시재생과정에서 주민 건강을 고려한 다양한 교통문제, 대기오염, 공원 및 녹지 부족, 보건의료시설 등을 개선할 수 있는 도시재생프로그램을 도입(이경환 외, 2011)하고 있다는 점을 고려한다면, 이러한 지표들을 중요성은 매우 크다고 할 수 있다.

삶의 질 지표를 도시쇠퇴지표에 대한 논의로 끌어들이려는 노력은 실제로 국가도시재생기본방침에서 명시한 세부 목표를 달성할 수 있게 도울 수 있다. BLI와 서울형 행복지표의 경우 도시재생기본방침의 다섯 가지 세부 목표 중 네 가지 세부 목표 달성과 관련이 깊다. <표 6>은 삶의 질 지표와 도시재생의 세부 목표가 연계가능성에 대해 보여주고 있다. 세부목표1(일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 도시재생)은 쇠퇴지역에서 양질의 일자리 창출을 목적으로 하고 있는데, 이는 삶의 질 지표에서 지역주민의 소득, 직업, 개인 재정

8) 장소중심도시재생이란, 장소가 갖고 있는 다양한 맥락을 이해하고 쇠퇴지역의 활력과 매력을 되찾아 자발적으로 커뮤니티의 지속적인 발전을 도모하기 위한 정책으로 지역의 다양한 쇠퇴양상과 원인을 파악하여 장소 중심으로 통합적인 처방을 하는 것이다(도시재생종합정보체계).

〈표 6〉 도시재생의 세부목표와 BLI주제의 연계

도시재생의 세부목표	BLI, 서울형 행복지표의 주제
세부목표1 (일자리 창출 및 도시경쟁력 강화)	소득, 직업
세부목표2 (주민역량 강화 및 공동체 활성화)	공동체, 시민참여
세부목표3 (삶의 질 향상 및 생활복지 구현)	교육, 건강, 일과 삶의 균형, 삶의 만족도
세부목표4 (쾌적하고 안전한 정주환경 조성)	주거, 환경, 안전

부문과 깊은 관계가 있다. 또한 주민교육 프로그램 운영, 주민협의체 및 마을기업 조직 등 지역기반의 공동체 조직을 육성하여 지역주민 스스로 문제를 해결하는 능력을 강화하고자 하는 세부목표2(주민역량 강화 및 공동체 활성화)는 삶의 질 지표에서 공동체, 시민참여, 거버넌스와 연관된다. 세부목표3(삶의 질 향상 및 생활복지 구현)은 도시재생사업을 통하여 교육 및 건강과 관련된 다양한 프로그램을 운영을 통하여 주민들의 복지 수준 향상을 목표로 하고 있는데, 이는 교육, 건강, 일과 삶의 균형뿐만 아니라 삶의 만족감을 높이는 노력과 긴밀한 관계가 있다. 마지막으로 지역의 물리적 환경의 개선 및 생활 기반 시설 확충을 꾀하고 있는 세부목표4(쾌적하고 안전한 정주환경 조성)는 삶의 질 지표에서 논의하는 주거, 환경, 안전 부문과 연계된다.

3. 도시재생 목표 달성을 위한 삶의 질 개선 시뮬레이션

지금까지 삶의 질 지표가 도시쇠퇴지표의 어떤 측면을 보완할 수 있는지에 대해서 논의하였다. 「도시재생법」과 국가도시재생기본방침에서 명시하고 있는 도시재생의 궁극적 목적은 ‘삶의 질 향상’과 ‘경쟁력 제고’이다. 서울형 행복지표에서도 도시의 경쟁력은 단순히 경제성장만으로 해결될 수 없는 것으로서, 시민들의 삶의 질과 도시 사회의 질적 성장을 통해 높일 수 있음을 표명하고 있다. 본 절에서는 삶의 질 지표의 개선이 어떠한 방식으로 경쟁력을 제고와 연계될 수 있는지에 대해 살펴보고자 한다. 특히 삶의 질이 OECD BLI지표를 통해 삶의 질 제고가 국가경쟁력과 직결되고 있음을 논의하려 한다.

OECD는 BLI를 통해 삶의 질이 국가경쟁력과 긴밀한 연관성이 있음을 강조하고 있다. 이 지표는 36개⁹⁾국가들을 대상으로 측정되고 있으며, 2015년 기준으로 우리나라의 종합

9) OECD회원 국가는 34개국이지만, BLI에서는 비회원국인 브라질과 러시아를 포함하여 순위를 제시함(보건

지표 순위는 27위로 나타나고 있다. 우리나라는 교육, 시민참여, 안전 부문이 상대적으로 양호한 것으로 분석된 반면, 환경, 건강, 삶의 만족도, 일과 삶의 균형 특히 공동체 부문이 매우 열악한 것으로 나타나고 있다(〈표 3〉을 참조). 본 절에서는 시뮬레이션을 통해 국가 경쟁력 향상이 어느 정도의 지표개선과 맞물려 있는지를 검증하고자 하였다. 시뮬레이션에서는 년 평균 증가율을 구하여 장래 지표 값을 추계하는 방법인 “등비급수법”을 활용하였다.¹⁰⁾

$$y = y_0(1 + r)^x$$

y: 기준 년으로부터 x년 후의 지표 값

y₀: 기준년도 지표 값

r: 년 평균 지표 변화율

x: 기준년으로부터 경과년수

등비급수법에 근거한 지표 추계 시점은 2015년을 기준으로 10년 후인 2025년(중기)과 20년 후인 2035년(장기)이다. r에 해당하는 년 평균 지표 변화율은 2014년도에서 2015년도 동안의 변화율을 사용하였다. 다음으로 BLI의 11개 주제는 각각 2~4개 정도의 세부 지표로 구성되어있는데, 각 주제별로 하나의 지표 값으로 나타내기 위해 세부지표의 값의 평균을 계산하여 활용하였다.¹¹⁾ 모든 국가들이 과거 추세대로 지표값이 증감된다는 가정 하에 국가별 2025년, 2035년의 장래추정 값을 산출하였다. 여기서 더 나아가서 만약, 우리나라가 다른 국가에 비해 모든 지표 값이 10%씩(2035년의 경우 15%) 더 개선된다고 가정했을 때, 우리나라의 국가적 경쟁력은 어떻게 나타나는지 확인해 보았다.

사회연구원, 2015). OECD회원국에는 우리나라를 포함한 그리스, 네덜란드, 노르웨이, 뉴질랜드, 덴마크, 독일, 룩셈부르크, 멕시코, 미국, 벨기에, 스웨덴, 스위스, 스페인, 슬로바키아, 아이슬란드, 아일랜드, 영국, 오스트레일리아, 오스트리아, 이탈리아, 일본, 체코, 캐나다, 터키, 포르투갈, 폴란드, 프랑스, 핀란드, 헝가리, 칠레, 슬로베니아, 이스라엘, 에스토니아가 있다.

10) 장래의 지표 값을 수학적으로 추정하는 방법에는 대표적으로 등차급수법, 등비급수법, 최소자승법, 지수 곡선식, Logistic 곡선법 등이 있으나, 본 연구에서는 등비급수법을 활용하였다. BLI 연구 자체가 3개 시점으로 한정되어 있었기 때문에 등비급수법이 가장 적합하다고 판단하였다.

11) 예를 들어, 소득은 가처분소득 지표와 순 금융자산 지표로 구성되어 있는데, 가처분 소득 지표 값이 0.227273이고, 순 금융자산 지표 값이 0.18131일 경우, 소득 지표는 두 가지 세부지표의 평균값인 0.204292를 사용하게 된다.

〈표 7〉 BLI개선 시뮬레이션 분석 결과

지 표	2015년		2025년				2035년			
	지표값	순위	장래추정		추정지표 (변화율10%개선)		장래추정		추정지표 (변화율15%개선)	
			지표값	순위	지표값	순위	지표값	순위	지표값	순위
주거	0.57	20	0.64	16	0.68	8	0.64	16	0.71	8
소득	0.22	24	0.19	24	0.23	23	0.19	24	0.26	21
직업	0.73	16	0.62	16	0.72	16	0.62	20	0.77	13
공동체	0	34	0.00	34	0.34	31	0	34	0.52	29
교육	0.79	7	0.79	5	0.96	1	0.80	5	1.00	1
환경	0.48	27	0.46	27	0.60	26	0.46	28	0.68	21
시민참여	0.75	4	0.75	4	0.89	2	0.75	3	0.94	1
건강	0.47	32	0.45	28	0.58	16	0.45	28	0.60	10
삶의 만족	0.37	27	0.38	27	0.59	22	0.38	26	0.69	20
안전	0.95	6	0.94	6	0.95	6	0.94	7	0.96	5
일과 삶의 균형	0.50	31	0.44	31	0.75	14	0.44	33	0.76	7
전체	0.53	27	0.53	26	0.65	18	0.52	26	0.72	8

주1) 장래추정: OECD회원국의 평균적 지표 변화율을 반영하여 해당 시점 기대 지표 값을 산출
 주2) 추정지표변화율 10%, 15% 개선: 우리나라 기존 지표변화율이 10%, 15% 개선되었을 때 나타날 것으로 기대 되는 지표 값

〈표 7〉의 시뮬레이션 분석 결과표에서 2025년과 2035년 장래추정 값을 확인해보면, 2015년의 지표 값과는 큰 차이가 없다는 것을 알 수 있다. 주거, 교육 부문은 다소 순위가 상승하지만, 환경, 일과 삶의 균형, 공동체와 같이 우리나라가 취약한 지표는 개선되지 않은 채 여전히 하위권에 머물고 있다는 것을 보여준다. 반면, 도시재생과 같은 선제적 대응을 통해, 다른 OECD국가들 보다 지표 값을 10% 더 개선했을 경우에는 가장 취약한 공동체 지표의 경우 34위에서 31위, 삶의 만족도 지표는 27위에서 22위로 개선되었으며, 전체 국가 순위 역시 18위로 상승하여 국가 경쟁력 제고에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이와 같은 결과는 2035년 시뮬레이션 분석에서도 동일하게 나타나고 있다. 단순히 장래 추정에 기반 할 경우, 2025년에 비해 대부분의 지표 값이 개선되지 않았으나 다른 OECD국가보다 15% 개선의 노력 더 기울였을 때, 공동체, 환경, 건강, 삶의 만족도, 일과 삶의 균형 부문에서 큰 성장을 나타냈으며, 전체 순위 역시 빠르게 성장하였다. 특히 우리나라가 삶의 질 10대 강국으로 진입하기 위해서는 15% 지표값 개선 시나리오에 기반을 두어야 함을 보여주고 있다.

IV. 요약 및 결론

우리나라는 도시 쇠퇴현상과 저출산, 고령화 등의 저성장시대로 접어들면서, 기존의 도시 관련법이 다루지 못한 쇠퇴지역에 대한 논의를 「도시재생법」을 통해 본격적으로 진행하기 시작하였다. 「도시재생법」에서는 쇠퇴하는 도시의 지역역량강화, 새로운 기능의 도입 등을 바탕으로 도시경쟁력 제고와 주민들의 삶의 질 향상의 궁극적인 목적을 달성하기 위해 노력하고 있다. 도시재생 사업의 대상이 되는 쇠퇴도시에 대한 선정은 도시쇠퇴 지표를 통해 이루어져왔고, 최근에는 그 활용의 폭을 넓혀 도시재생사업 진행과정을 모니터링하는 지표로도 활용되어지고 있다. 그러나 도시쇠퇴지표가 도시재생사업을 평가·관리하는 모니터링 지표로서의 역할을 수행하고, 도시재생의 궁극적인 목표인 삶의 질 향상을 달성하기 위한 수단으로써 어떻게 사용될 수 있는지에 대한 논의는 상대적으로 부족하였다.

기존에 논의된 도시쇠퇴지표는 인구사회, 산업경제, 물리환경 영역을 다양하게 살펴 보기 위해 각 영역별 세부지표를 구성하고 있지만, 도시재생에서 반드시 다루어야 할 거주민들의 삶의 질, 공동체, 환경, 안정 등의 부문을 고려하지 못하였고, 주로 사회의 양적·기능적 측면을 평가하려는 흐름이 지배적이었다. 이에 따라 본 연구는 국가 경쟁력 및 삶의 질 제고라는 목표를 가진 삶의 질 지표가 도시쇠퇴지표와 어떤 유사점이 있는지 그리고 도시쇠퇴지표의 한계점을 어떤 방식으로 보완할 수 있을지에 대해 살펴보았다. 국내외적으로 다양한 삶의 질 지표가 존재하지만, 본 연구에서는 국제적으로 대표적인 삶의 질 지표인 OECD BLI와 우리나라의 서울형 행복지표를 활용하였다.

먼저, 도시쇠퇴지표가 가지고 있는 문제점은 크게 세 가지로, 첫째 도시쇠퇴지표는 도시쇠퇴지역을 진단하고, 더 나아가 도시재생사업을 평가 및 모니터링 하는 지표로서 활용하려는 움직임이 나타나고 있지만, 여전히 도시쇠퇴지표가 어떻게 재생의 궁극적 목적인 삶의 질을 제고하는지에 대한 논의는 부족한 것으로 나타났다. 둘째, 도시쇠퇴지표에는 삶의 질을 측정할 수 있는 지표들이 부족한 것으로 판단된다. 도시재생은 다른 정비사업과는 달리 주민 복지, 지역 공동체, 삶의 질 측면을 고려하는 개념이지만, 도시쇠퇴지표는 이러한 측면을 평가할 수 있는 체계가 마련되어 있지 않다. 마지막 문제점은 앞서 지적한 문제점과 밀접한 연관성이 있는 것으로, 도시쇠퇴지표는 대부분 정량적인 지표들로만 구성되어 있어 공동체, 삶의 질 등의 개념을 측정하지 못하고 있다는 한계점을 확인할 수 있었다.

이와 같은 문제점을 보완하기 위해 삶의 질 지표의 특성을 확인해보았다. 삶의 질 지

표는 도시쇠퇴지표와 공통적으로 다양한 세부지표를 활용하여 사회의 인구사회, 산업경제, 물리환경 측면을 다각적으로 살펴보려는 노력을 확인할 수 있었다. 다만, 도시쇠퇴지표는 지역적 특성을 다루는 지표를 더 많이 활용하고 있었고, 삶의 질 지표는 해당지역의 개인들의 특성을 확인할 수 있는 미시적 지표(건강상태, 삶의 만족도, 시민참여 등)를 활용하고 있었다. 또한, 최근 도시재생사업에서 중요시 되고 있는 환경 측면도 세부 지표(환경오염, 수질·대기 오염 지표 등)로 포함하고 있었다. 이러한 측면에서 볼 때, 삶의 질 지표는 도시쇠퇴지표의 부족한 측면을 채워줄 수 있는 보완적 지표로서 활용 될 수 있을 것으로 보여 진다.

이상의 논의를 바탕으로 도출된 시사점은 다음과 같다. 첫째, 도시의 재생을 위한 정책 방향은 단순히 인구사회, 산업경제, 물리환경의 거시적 지표 값을 증가시키는데 집중할 것이 아니라, 쇠퇴도시에 거주하는 거주민들의 삶의 질, 건강, 환경 등을 어떻게 개선할 것인지에 대한 실질적인 논의가 필요하다. 둘째, 도시재생을 위한 정책이 삶의 질 제고를 위한 정책과 맞물리고 있음을 확인함에 따라 기존의 도시재생 정책과 삶의 질 정책을 동시에 살펴보는 것 또한 필요하다. 물론 도시재생에서 이와 같은 다양한 주제를 다루기에는 재정적, 행정력 측면의 한계가 있기 때문에 이와 같은 다양한 정책과 사업을 동시에 고려하기 위해서는 도시재생사업을 담당하고 있는 국토교통부와 다른 타 부처와의 협력이 요구되어진다.

〈참고문헌〉

- 국토교통부, 「국가도시재생기본방침」, 2013
- 김준용·박병호, “복합쇠퇴지수를 활용한 지방도시 분석”, 「한국지역개발학회지」, 제21권 제4호, 한국지역개발학회, 2009
- 도시재생사업단, 「2010 도시쇠퇴 실태 자료 구축 및 종합시스템 구축」, 2010
- 박대식·마상진, “도시와 농촌 주민의 삶의 질 지수화 방안 연구”, 「농촌경제」, 제30권 제4호, 한국농촌경제연구원, 2007
- 변미리, 「메가시티 삶의 질과 서울형 행복지표」, 서울연구원, 2015
- 소진광, “지방자치와 사회적 자본”, 「한국지방자치학회보」, 제12권 제4호, 한국지방자치학회, 2000
- 양도식·피터 타일러, “피터 타일러: 영국 도시재생사업과 모니터링 평가체계”, 「국토」,

제387호, 국토연구원, 2014

- 이경환·김성길, “도시재생 과정에서 활용가능한 건강도시 계획지표 개발 및 전문가 의식 차이에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 제12권 제5호, 한국도시설계학회, 2011
- 이세규, “주민지향적 도시재개발 및 재생정책을 위한 실증연구: 쇠퇴지표에 의한 지각 차이를 중심으로”, 「지방행정연구」, 제25권 제2호, 한국지방행정연구원, 2011
- 이소영·오은주·이희연, 「지역쇠퇴분석 및 재생방안」, 한국지방행정연구원, 2012
- 이영성·김예지·김용욱, “특집논문: 도시차원의 쇠퇴실태와 경향”, 「한국도시지리학회지」, 제13권 제2호, 한국도시지리학회, 2010
- 이인희, 「우리나라 중소도시 쇠퇴실태와 특성」, 충남발전연구원, 2008
- 이종근·김륜희·김홍주·이삼수, “도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구: 13개 도시재생 선도지역을 대상으로”, 「도시정책연구」, 제7권 제1호, 도시정책학회, 2016
- 이희연·심재현·노승철, “특집논문: 도시 내부의 쇠퇴실태와 공간패턴”, 「한국도시지리학회지」, 제13권 제2호, 한국도시지리학회, 2010
- 정해식·김성아, 「OECD BLI지표를 통해 본 한국인의 삶의 질」, 한국보건사회연구원, 2015
- 조수희·정재호, “쇠퇴지방도시 유형화와 재생과제”, 「부동산학보」, 제40집, 한국부동산학회, 2010
- 조윤애, “도시 쇠퇴지수 개발에 관한 연구”, 「국토계획」, 제49권 제7호, 대한국토도시계획학회, 2014
- 통계청, 「국민 삶의 질 지표 서비스 실시보도자료」, 2016
- 홍인옥, “주택재개발사업의 갈등에 관한 연구”, 「공간과 사회」, 제21호, 한국공간환경학회, 2004
- 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)
- 도시재생 종합정보체계 홈페이지(<http://www.city.go.kr>)
- OECD Better Life Index(<http://www.oecdbetterlifeindex.org>)

〈투고(접수)일자 2016.10.05. 심사(수정)일자 2016.11.23. 게재확정일자 2016.12.26〉

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안*

김 동 환** · 서 진 형***

Realtors Competitiveness Improvement of Real Estate Market Opening

Kim, Dong-Hwan · Seo, Jin-Hyeong

목 차

- | | |
|---|---------------|
| I. 서론 | 1. 설문조사 방법 |
| II. 법률시장 개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고를 위한 이론적 검토 | 2. 분석방법 |
| 1. 법률시장 개방 현황 및 실태 분석 | IV. 실증분석 결과 |
| 2. 부동산중개업 중심의 부동산거래 원스톱 시스템 구축 방안 | 1. 응답자 특성 |
| III. 분석의 설계 | 2. 실증분석 결과 |
| | V. 결론 |
| | 1. 연구결과 및 시사점 |
| | 2. 연구의 한계 |

ABSTRACT

This research studied empirically through a direct survey of the nation-wide opened realtors across the country for enhancement of competitiveness of them according to opening the real estate market. As a result of research in it is as follows.

We must prepare a comprehensive real estate companies as a way to enhance the competitiveness of the opened realtors, and increase the satisfaction of professional education and mediation services that can enhance the professionalism of the opened realtors.

We must strengthen the punishment of unqualified brokers and illegal brokers, and need to improve and advance the real estate brokerage system to activate exclusive contract system and allow the opened realtors to engage in the trading business.

It is necessary to allow trafficking permission, enrollment analysis, escrow system and management-oriented conversion.

In conclusion, in order to enhance the competitiveness of the opened realtors to the opening real estate market, a comprehensive real estate company should be established, and government, associations and opened realtors must actively deal with them through raising the professionalism and increasing the satisfaction of intermediary service users and improving the structure of the real estate industry in developed countries

Keywords : real estate market open, realtor, realtor industry, competitiveness improveness

* 본 연구는 (사)대한부동산학회가 한국공인중개사협회로부터 의뢰 받은 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고 방안 연구(2015년 12월)”의 연구내용 중 일부를 발췌해서 정리한 것임.

** 정회원, 서울사이버대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사(DHKim@iscu.ac.kr, 주저자)

*** 정회원, 경인여자대학교 교수, 행정학박사(hyung01@kiwu.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 부동산시장 개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안에 대해서 개업공인중개사들을 대상으로 설문조사를 통해 연구했으며, 연구한 결과는 다음과 같다.

첫째, 개업공인중개사의 경쟁력을 높이기 위한 방안으로 종합부동산회사를 준비해야 하며, 개업공인중개사들의 전문성을 높일 수 있는 전문적인 교육과 중개서비스에 대한 만족도를 높여야 한다는 점이다.

둘째, 전문성과 경쟁력을 확보하기 위해서는 무자격 중개행위와 불법중개행위의 처벌을 강화해야 하며 전속계약제도를 활성화하고 개업공인중개사로 하여금 매매업을 할 수 있게 하는 등 부동산중개제도를 개선하고 선진화 시켜야 한다는 점이다.

셋째, 부동산시장변화에 적응하기 위해서는 부동산산업의 관리중심 전환과 개업공인중개사에게 매매업 허용 및 권원분석과 에스크로우제도를 의무화하고 부동산 컨설팅 업무를 할 수 있도록 하는 자격증제도가 신설되어야 한다는 점이다.

결론적으로, 부동산시장 개방에 따른 개업공인중개사들의 경쟁력 제고를 위해서는 종합부동산회사가 설립되어야 하고 전문성을 높여서 중개서비스 수요자들의 중개서비스 만족도를 높이고 부동산산업구조의 선진국형 개선 등을 통해서 정부와 협회 및 개업공인중개사들이 적극적으로 대처해야 한다는 것이다.

주제어 : 부동산시장 개방, 개업공인중개사, 부동산중개업, 경쟁력 제고 방안

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

2012년 3월 15일 한·미 FTA 발효 후 우리나라 법률시장이 3단계로 개방될 예정에 있으며, 이에 따라서 부동산중개업계에서는 물론 부동산시장 전반에 걸쳐서 법률시장 개방에 따른 대응 및 개업공인중개사의 경쟁력 제고를 위한 종합부동산서비스를 제공할 수 있는 시스템을 갖춰야 하는 등의 필요성이 제기되고 있다. 특히 모든 부동산 업무의 원스톱 서비스가 가능하도록 부동산 산업 전반에 걸쳐서 정부와 민간차원의 대안 및 제도개선안이 마련되어야 한다는 목소리가 더욱더 커지고 있는 시점에 와 있다.¹⁾

따라서 한·미 FTA 발효와 우리나라의 법률시장의 개방에 따른 국내 부동산시장의 대외 개방을 계기로 부동산산업을 더욱더 선진국형으로 발전시키는 기회로 삼아야 한다. 이를 위해서 우리나라 법률시장의 개방이 부동산시장 전반에 미칠 영향을 정확히 분석해서 대처해야 하며 여러 가지 방안을 모색해야 한다. 특히 법률시장 개방에 따른 부동산중개업을 보호하고 개업공인중개사들의 경쟁력을 제고하기 위한 방안들이 마련되어야 한다.

본 연구에서는 법률시장개방에 따른 개업공인중개사들의 업무영역에 미칠 법률시장 개방현황 및 실태를 분석해본다. 이를 기초로 부동산중개업 중심의 부동산거래 윈스톱 시스템을 구축함으로써 국내 부동산시장이 외국의 종합부동산회사들과 경쟁해서 경쟁력을 갖출 수 있기 위해서는 정부는 물론 개업공인중개사들이 준비해야 할 대응방안이 무엇 인지를 제시하는 데 본 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 시간적 범위로는 2015년 현재 부동산중개제도와 개업공인중개사에 대한 조사 자료를 기초로 하며, 공간적 범위로는 전국의 개업공인중개사에 대한 조사자료를 기초로 분석하므로 전국을 공간적 범위로 설정했다. 내용적 범위로는 법률시장 개방 현황과 실태 등을 조사하고 부동산중개업 중심의 부동산거래 윈스톱 시스템 구축방안에 대한 개업공인중개사들의 생각을 조사해서 실증적으로 분석한다.

연구방법으로는 정량적, 정성적 연구방법을 혼합한 문헌조사, 해외사례, 실증분석을 통한 연구를 병행한다. 설문을 기초로 개업공인중개사들이 답변한 설문내용을 설문자 특성에 따라서 어떤 차이가 있는지 교차분석, ANOVA분석, T검정을 실시했으며, 설문자의 특성에 따른 차이에 대해서 그 원인을 확인하였다.

3. 선행연구의 검토

한국부동산정책학회(2001)²⁾는 부동산중개제도 선진화 방안으로 한 차원 높은 거래문화 및 종합부동산 서비스제공의 실행을 위한 종합부동산서비스법이 필요하고, 비용면에서 효율적이고 거래과정의 투명성이 제고되어야 한다고 주장하고 있다. 또한 공인중개사의 업무범위 확대 및 거래질서를 확립하여야 하며 부동산시장개방 등의 부동산시장변화

1) “부동산거래 전자계약시스템”, 국토교통부, 2015.

2) 한국부동산정책학회, “부동산중개제도 선진화 방안-현행부동산중개업법을 (가칭)부동산유통거래업법으로 제정하기 위한 연구용역 보고서”, 한국공인중개사협회, 2001.

에 적절히 대응할 수 있도록 하여야 한다고 주장하고 있다.

주행중(2006)³⁾은 부동산관련 종합서비스수행이 가능하도록 업무영역을 확대하고 부동산환경변화에 대처하기 위한 교육과 연수 프로그램이 필요하고 특히 부동산전문가양성을 위한 정부의 지원과 투자가 이루어져야 하며, 부동산시장이 선진국들처럼 투명화 되고 윈스톱서비스와 전반적인 부동산서비스를 제공하기 위해서 종합부동산서비스업의 도입이 이루어져야 한다고 했다.

조춘만·정문섭(2012)⁴⁾은 우리나라 부동산거래 선진화의 방향은 실제 부동산을 편리하고 자연스러운 부동산거래절차를 전자상거래로 구현해 낸 표준부동산거래시스템을 구축해야 하며, 다수의 공공 및 민간부문 부서와 부처들이 협력을 해야 가능하며, 이를 위해서 민·관 협력적 부동산유통기구 설립 및 전국표준 부동산거래선진화시스템 개발과 전국보급이 시급한 문제이며 부동산정책 상 불가피한 미래과업이라고 주장했다.

본 연구는 한·미 FTA 발효 등으로 법률시장의 전면 개방에 따른 부동산시장의 여건변화와 부동산산업 전반에 미칠 영향이 개업공인중개사들의 생존권에 어떻게 영향을 미칠 것인지를 개업공인중개사들로부터 직접적으로 설문을 통해서 확인해서 분석했으며, 이에 대한 대안으로 부동산 중개업중심의 부동산거래 윈스톱 시스템구축 방안을 개업공인중개사들로부터 설문을 통하여 실증적으로 분석했다는 점이 차별성이라고 할 수 있다.

Ⅱ. 법률시장 개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고 방안을 위한 이론적 검토

1. 법률시장 개방현황 및 부동산시장 여건 변화

1) 법률시장개방 현황 및 한·미 FTA의 단계별 개방 정책

법률시장 개방이란 국가에서 인정받은 변호사 등 법률전문직의 자격을 취득·보유한 사람이 그가 자격을 취득하지 아니한 다른 국가에서 법률서비스를 제공하도록 허용하는 것을 말한다.

3) 주행중, "새로운 부동산시장 변화에 따른 부동산중개업제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구", 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2004, pp.71~78

4) 조춘만·정문섭, "공간정보기반 부동산거래선진화시스템 구축방안" 「한국공간정보학회지」, Vol. 21, No. 6, 2013. 12, pp.69~80.

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

세계적으로 법률시장 개방에 대한 논의가 시작된 것은 1980년도 후반 우루과이 라운드(UR, Uruguay Round)이다. 한국은 2001년 도하개발아젠다(DDA) 시점부터 논의에 참여하기 시작하였으며, WTO(세계무역기구)를 중심으로 한 통상 자유화의 흐름 속에 국내 법률시장 개방도 추진되고 있다.

2012년 11월 현재 통상협상을 통해 우리나라와 법률시장 개방을 약속한 국가들은 <표 1>과 같다.

<표 1> FTA상 양허에 따른 각 국가 별 법률시장 개방시기

국가	FTA 발표 시기	1단계 개방	2단계 개방	3단계 개방
칠레	2004년 4월	미개방		
싱가포르	2006년 3월			
EFTA	2006년 9월	발효즉시	해당사항없음	해당사항없음
인도	2010년 1월	발효즉시	해당사항없음	해당사항없음
ASEAN	2009년 5월	발효즉시	2011년 5월	해당사항없음
페루	2011년 8월	발효즉시	2013년 8월	해당사항없음
EU	2011년 7월	발효즉시	2013년 7월	2016년 7월
미국	2012년 3월	발효즉시	2014년 3월	2017년 3월
콜롬비아	미발효	미발효		

우리나라 법률시장에 진출하고자 하는 외국 로펌들은 주로 영국계와 미국계 로펌들이다. 한·미 FTA와 한·EU FTA의 유보목록의 형식은 각각 Negative 방식과 Positive 방식으로 차이가 있지만 핵심 내용은 사실상 상호 동일하다 할 수 있으므로 한·미 FTA를 중심으로 주요 내용을 검토해야 한다.

한·미 FTA 및 한·EU FTA에 의하여 법률시장은 3단계로 나뉘어 개방되며, 1단계 개방과 2, 3단계 개방 사이에는 질적 차이가 있다. 이를 요약하면 <표 2>와 같다.

1단계 개방은 발효일을 기준으로 하는 개방으로, 미국 로펌의 대표사무소 개설 및 미국에서 자격을 취득한 변호사가 그 자격을 취득한 관할지역에 관한 법 및 국제공법에 관하여 대한민국에서 외국법자문사(FLC)로서 법률자문서비스를 제공할 수 있도록 허용한다.

2단계 개방은 협정 발효일 후 2년을 기점으로 한다. 외국법자문법률사무소는 대한민국 로펌과 특정한 협력약정을 체결하여 국내법사무와 외국법사무가 혼재된 사건을 처리

하고 그로부터 연계 되는 수익을 분배받을 수 있다.

3단계 개방은 협정 발효일 후 5년을 기점으로 하며, 한국 로펌과 미국 회사의 합작투자기업 설립이 허용된다. 합작투자기업이 일정한 요건을 조건으로 대한민국 변호사를 파트너 또는 소속 변호사로 고용할 수 있으나 이 경우에도 미국 로펌이 한국 변호사를 직접 고용할 수 있는 것은 아니다.

〈표 2〉 우리나라의 단계별 법률시장 개방 정책

1단계	FTA 발효시까지 - 외국법자문사법 제정 (2009년 9월 26일 시행) 자격승인 받은 외국 변호사에게 자격을 취득한 외국법(원자격국법) 및 국제공법에 관한 자문을 허용하고, 외국 로펌에게 외국법자문법률사무소 개설을 허용 국내 로펌과 업무제휴 및 국내 변호사 고용 불가
2단계	FTA 발효 후 2년 내 시행 - 외국법자문사법 1차 개정 (2011년 4월 30일 시행) 외국법자문법률사무소가 국내 로펌과 사안별로 협력하며 국내법 사무와 외국법사무가 혼재된 사건을 공동처리·수익분배 가능 EU 로펌에 2013년 7월 1일, 미국 로펌에 2014년 3월 15일 2단계 개방
3단계	FTA발효 후 5년 내 시행 - 외국법자문사법 개정 예정 (2016년 6월 30일까지 개정) 외국 로펌과 국내 로펌 간 합작 사업체 설립 허용 위 합작사업체의 국내 변호사 고용 가능 EU 로펌에 2016년 7월 1일, 미국 로펌에 2017년 3월 15일 3단계 개방

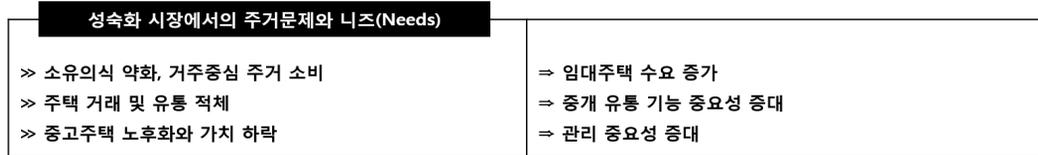
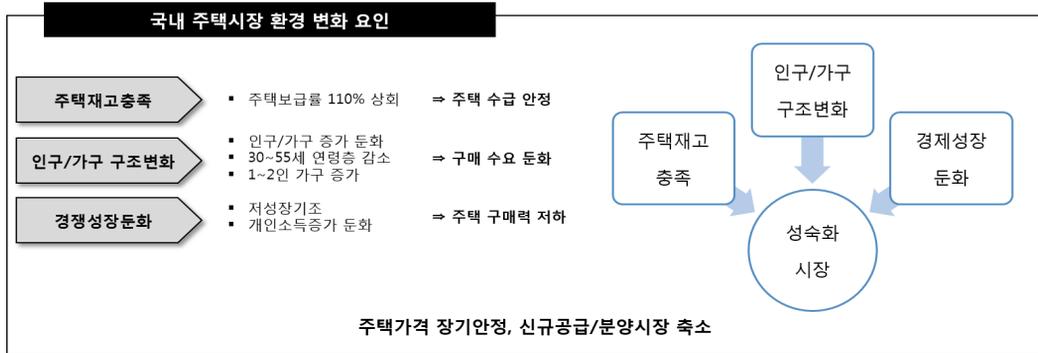
2) 부동산시장 여건 변화 및 부동산중개업의 대응방안

FTA는 투자자의 재산 또는 투자에 대한 수용을 금지하고 있고, 만약 수용하게 되면 즉각적이고 완전한 보상을 요구하도록 했으며, 정부가 FTA의 부속서를 통해 공공의 건강·안전·환경·부동산 가격 안정화 등의 공공복리목적을 위한 정부규제나 행위는 간접수용에 해당되지 않는다는 조항을 삽입하여 우리나라 토지이용규제의 특수성을 반영하려고 노력했음에도 불구하고, ‘극히 드문 경우(rare circumstance)’라는 또 다른 불명확한 예외조항을 둬으로써 여전히 협정문 해석의 모호함을 남겨 두고 있다. 따라서 우리나라의 주택 및 부동산 정책과 제도들이 한·미 FTA의 간접 수용 조항과 투자자-국가 소송제도로 인해 미국법과 국제법에 의해 제소될 가능성이 열리게 되었다.

또한 우리나라 부동산거래 서비스 실태와 문제점 및 대응방안을 살펴보면, 중개보수의 불균형이 심화되어 있고 규제 위주의 중개 제도와 개업공인중개사들의 전문성이 한계

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

에 다달았으며 부동산지식이 대중화됨에 따라서 중개서비스의 만족도가 저하되고 있는 등의 문제점을 드러내고 있다. 이러한 문제점에서 벗어나서 부동산시장 개방에 따르는 경쟁력 확보를 위한 대응 방안으로는 개업공인중개사의 업역확대를 통한 경쟁력을 확보하고 부동산거래 원스톱 체계를 구축하며, 임대관리업 및 부동산투자 분야에 진출해야 하고 부동산컨설팅의 경쟁력의 강화 및 부동산정보를 시스템화하고 빅데이터 인프라를 구축해야 부동산시장의 개방에 따른 개업공인중개사의 경쟁력을 강화하고 생존권을 수호할 수 있다. 부동산시장개방에 따르는 변화와 대응 방안을 그림으로 요약하면 <그림 1>과 같다.



주택사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대



자료 : 부동산산업 육성 및 활성화 방안, 주택산업연구원.

[그림 1] 부동산시장 여건 변화 전망

2. 부동산중개업 중심의 부동산거래 원스톱 시스템 구축 방안

1) 종합부동산회사 설립 방안 및 제도개선 방안

종합부동산회사는 자본력을 바탕으로 부동산을 개발하고 운영하는 회사이며, “투자·개발 → 유통화를 통한 투자회수 → 관리·운영”을 모태로 하는 순환형 사업구조를 가진

다. 일본의 경우 미쓰이부동산, 미쓰비시지쇼, 스미토모부동산 등이 일본을 대표하는 종합부동산회사들이지만 우리나라는 이렇다 할 종합부동산회사가 없는 실정이다. 일본의 종합부동산회사와 우리나라의 대형 건설회사의 사업특징을 비교하면 <표 3>과 같다.

<표 3> 일본 종합부동산회사와 우리나라 건설회사의 사업특징 비교

구분	(일본) 종합부동산회사	(한국) 대형건설사
핵심역량	- 자본력과 개발역량을 바탕으로 부동산투자를 통한 부가가치 창출	- 토목, 플랜트 등 건설기술 - 고층빌딩 등 건축기술
사업구조	- 개발, 분양, 임대, 중개, 관리, 주거서비스 등 부동산업 전 영역	- 도급사업 중심 - 시행사 지급보증을 통한 간접적인 형태의 개발사업 참여
선호하는 사업방식	- 일정비용 보유(임대)를 통한 안정적, 계속적 수익모델 추구 - 매각 및 유동화를 통한 수익 창출	- 분양을 통한 단기수익 추구
금융 및 리스크 부담	- 자체 자본력과 금융방식 활용 - 부동산 개발 및 보유 리스크 부담 (부채비율 500~1000%)	- 부채비율 200% 이상이 되면 각종 공공 건설공사 수주 제약

자료: 주택산업연구원.

정부는 부동산시장 선진화와 부동산산업 활성화를 위해 종합부동산회사의 육성이 필요하다고 보고 있는 입장이지만, 정부의 이러한 명분보다는 국내 부동산업계의 생존이 더 절실하고 중요하기 때문에 중개업생존을 위한 대안을 찾는 차원에서 접근을 해야 한다.

개업공인중개사 입장에서 성공적으로 종합부동산 서비스사업 분야 진출을 하기 위해서는 시장을 세분화하고 선택과 집중을 해야 한다. 개업공인중개사가 종합부동산 서비스사업 분야에서 대규모 자금 동원력을 가진 대기업들보다 경쟁력을 확보하기가 현실적으로 불가능해 보이기 때문이다. 그나마 다행인 것은 대기업은 기본적으로 규모가 작고 부가가치가 낮은 서민주택 중심의 사업영역에 진출하기가 어렵다는 것이다.

부동산시장을 사업규모에 따라 대/중/소규모 사업으로, 사업형태에 따라 개발형/매입형 사업으로 세분화하여 대기업 진출이 예상되는 사업영역과 개업공인중개사들이 진출 가능한 사업영역을 나누고, 영역별로 회사 구조, 설립자본금 규모 및 자산 운영 기준에 대한 조건을 달리 책정하도록 법·제도를 수립할 필요가 있다. 이렇게 함으로써 특정 대기업 내지는 외국 기업들의 시장 독식을 차단하고, 중소 중개법인의 종합부동산업 진출을 확대하는 효과를 기대할 수 있다.

궁극적으로 대기업형 종합부동산회사는 대규모 복합개발 형태의 고급임대시설을 공

급하고 운영하며, 중소기업 서민임대주택의 공급과 운영은 개업공인중개사들의 사업영역으로 육성될 수 있도록 정책적 기반을 마련해야 한다.

2) 부동산거래 원스톱 시스템 구축 방안

첫째로는 국토교통부가 추진 중인 부동산 전자계약시스템 도입이다. 전자계약시스템 구축 및 시범 운영 기간을 거쳐 2017년부터 전국 단위 서비스를 제공할 계획이며, 전자계약시스템이 도입되면 전자계약 체결과 동시에 온라인으로 확정일자를 교부받을 수 있고 체결된 계약서는 전자문서 보관서에 자동 보관된다.

둘째는 케이렌(K-REN)을 통한 웹 기반 거래정보망 프로그램운영 방안이다. 케이렌(K-REN)은 협회가 사설 부동산 중개망을 대체할 목적으로 개발한 부동산 매물 거래정보망 사이트이며, 케이렌(K-REN)에 부동산 정보를 올려놓으면 개업공인중개사들끼리 공유해 공동 중개를 할 수 있다. 한국공인중개사협회는 최근에는 모바일 케이렌(K-REN) 앱까지 출시하였다.

셋째는 케이렌(K-REN)과 전자계약시스템 간 시스템 통합을 통한 부동산 거래 원스톱 시스템 구축방안이다. 케이렌(K-REN)은 중개업무 활용도가 높은 고객관리, 일정관리 기능 뿐 아니라 탐색·교섭 과정에 필요한 매물관리, 공동중개 및 매물홍보지원 기능을 보유하고 있다. 따라서 케이렌(K-REN)과 국토부가 개발을 추진 중인 전자계약시스템을 연계하여 시스템 통합이 이루어진다면, 온라인으로 부동산 거래 전 과정을 원스톱 처리할 수 있는 부동산 전자상거래 시스템의 면모를 갖출 수 있을 것이다.

Ⅲ. 분석의 설계

1. 설문조사 방법⁵⁾

설문조사 기간은 2015년 11월 10일부터 2015년 12월 10일까지 한 달 동안 실시했으며, 설문조사방법은 전자설문은 홈페이지를 방문한 회원들로 하여금 설문을 하도록 했으며, 또한 인쇄된 설문지를 전국 지부로 보내서 설문을 하도록 해서 수거했다.

전체 설문지는 625부를 회수해서 질문에 불성실하게 답변을 했거나 답변을 누락한 설

5) 설문조사는 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고방안 연구”의 pp.91~93의 설문지의 구성 및 내용 중 본 연구에 해당되는 부분만 발췌해서 표로 작성한 것임.

문지는 다 제외시켜서 326부를 최종적으로 선정해서 분석에 사용했다. 조사대상은 전국의 개업 중인 개인인 공인중개사, 중개법인, 중개인을 대상으로 설문을 실시했다. 설문의 전체 구성 및 문항은 설문자의 인적사항 및 전자계약시스템 도입에 따른 업계영향 및 대응방안에 대한 내용을 <표 4>와 같이 구성해서 조사했다.

<표 4> 설문지의 구성 및 내용

제목	내용	문항수	척도
설문자 인적사항	설문자 인적사항 질문	6	명목
부동산 시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제 고 방안	부동산 서비스 시장 개방 현황 및 실태 분석	4	명목, 리커트7점
	부동산 중개업 중심의 부동산거래 윈스톱 시 스템 구축 방안	6	명목, 리커트7점

2. 분석의 방법

설문 문항 전체에 대해서 먼저 빈도분석을 해서 그 결과를 기초로 교차분석 및 ANOVA 분석과 T검정을 실시했으며, 사후검정⁶⁾으로는 Scheffe 검정을 실시해서 집단 간 차이와 크기를 분석했다.

전체적인 연구진행은 빈도분석 결과를 기초로 모든 설문내용에 대해서 집단 간의 차이점을 보기위해서 교차분석, ANOVA분석 및 T검정을 실시했다. 값이 유의한 집단 간의 차이가 있는 분석결과는 교차분석표로 작성해서 제시하고 그 의미를 설명했으며, ANOVA 분석결과 F값에 유의한 집단 간에 차이가 있는 분석결과는 Scheffe 검정을 실시해서 결과를 표로 작성해서 제시하고 그 의미를 설명했다.

특히 집단 간의 차이를 보기 위해서 6가지 인적사항을 기초로 집단을 다시 구분했는데, 중개사무소 소재지는 서울(1), 수도권(2), 광역시(3), 도(4)로, 연령은 30대 이하(1), 40대(2), 50대(3), 60대 이상(4)으로, 부동산중개업 경력은 3년 미만(1), 3년 이상~10년 미만(2), 10년 이상~20년 미만(3), 20년 이상(4)으로, 고용인 수는 1명 이하(1), 2명 이상~5명 이하(2), 6명 이상(3)으로 다시 조정해서 구분했다.

6) 사후검증에는 Tukey법, Scheffe법, Bonferroni법, Duncan법 등이 있는데, Tukey법은 일반적으로 각각의 cell의 크기가 같을 때 사용하며, Scheffe법과 Bonferroni법은 각각의 cell의 크기가 같거나 다르거나 상관없이 사용할 수 있다(여운승, 「다변량행동조사」 민영사, 2006 : pp.438-443).

IV. 실증분석 결과

1. 응답자 특성⁷⁾

중개사무소의 종별은 개인인 개업공인중개사 95.7%, 중개법인 0.9%, 중개인 3.4%, 성별은 남자 62.6%, 여자 37.4%, 중개사무소 소재지는 서울 27%, 경기도 17.8%, 대구광역시 7.4%, 경상남도 7.4%, 연령은 40대 38.0%, 50대 37.4%, 60대 12.3%, 중개업 경력은 10년 이상~20년 미만 27.0%, 5년 이상~10년 미만 26.7%, 1년 이상~3년 미만 15.3%, 고용인 수는 1명 42.9%, 0명 38.3% 2명~3명 16.9%의 순서로 나타났다. 분석결과를 표로 나타내면 <표 5>와 같다.

<표 5> 응답자 특성

구 분	유 형	응답자수(%)	구 분	유 형	응답자수(%)
중개사무소 종별	개업공인중개사	312(95.7)	성별	남	204(62.6)
	중개법인	3(0.9)		여	122(37.4)
	중개인	11(3.4)		합계	326(100.0)
	합계	326(100.0)	연령	30대 이하	34(10.4)
중개사무소 소재지	서울특별시	88(27.0)		40대	124(38.0)
	경기도	58(17.8)		50대	122(37.4)
	부산광역시	10(3.1)		60대	40(12.3)
	인천광역시	12(3.7)		70대 이상	6(1.8)
	대구광역시	24(7.4)		합계	326(100.0)
	대전광역시	14(4.3)	중개업 경력	1년 미만	42(12.9)
	광주광역시	18(5.5)		1년~3년 미만	50(15.3)
	강원도	14(4.3)		3년~5년 미만	42(12.9)
	경상북도	11(3.4)		5년~10년 미만	87(26.7)
	경상남도	24(7.4)		10년~20년 미만	88(27.0)
	전라북도	5(1.5)		20년~30년 미만	15(4.6)
	전라남도	9(2.8)		30년 이상	2(0.6)
	충청북도	2(0.6)		합계	326(100.0)
	충청남도	15(4.6)	고용인 수	0명	125(38.3)
	세종특별시	10(3.1)		1명	140(42.9)
	제주도	12(3.7)		2명~3명	55(16.9)
합계	326(100.0)	4명~5명		5(1.5)	
		10명 이상		1(0.3)	
		합계		326(100.0)	

7) 응답자 특성 분석결과는 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고방안 연구”의 pp.93~97의 분석결과를 취합해서 표로 작성한 것임.

2. 실증분석 결과

1) 부동산 서비스 시장 개방 현황 및 실태 분석

첫째, 향후 부동산시장 환경의 변화와 관련하여 가장 큰 영향을 미칠 것이라 생각되는 것은 무엇인지에 대한 응답 결과로, “종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화”가 35.9%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “핵가족화에 따른 부동산의 변화(1인 가족 증가)” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 6>과 같다.

<표 6> 환경변화 관련 가장 큰 영향을 미칠 것이라 생각되는 것

구분	빈도	퍼센트
한-미 FTA, 한-EU FTA에 따른 법률서비스 시장 개방	60	18.4
종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화	117	35.9
저성장, 저금리 및 인구구조 변화에 따른 시장 환경의 변화	49	15.0
금리인상, 가계 부채 증가 등으로 인한 부동산경기 침체	73	22.4
불법 중개 행위 증가	23	7.1
기타	4	1.2
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “성별($\chi^2=15.765$, $p=.008$), “중개사무소 소재지($\chi^2=31.852$, $p=.007$)”가 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

먼저 “성별”과의 교차분석 결과를 보면 “남자”가 73.5%로 가장 높게 나타났는데, 특히 “남자”가 종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화에 가장 큰 영향을 미칠 것이라는 생각을 더 많이 가지고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 7>과 같다.

<표 7> 성별 집단 교차분석 결과

구분	성별		전체
	남	여	
종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화	86	31	117
	26.4%	9.5%	35.9%
	73.5%	26.5%	100.0%
전체	204	122	326
	62.6%	37.4%	100.0%

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

다음으로 “중개사무소 소재지”와의 교차분석 결과를 보면 “도”가 35.9%로 가장 높게 나타났는데, 특히 도에서 종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화에 가장 큰 영향을 미칠 것이라는 생각을 가장 크게 하고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 8>와 같다.

<표 8> 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화	25	29	21	42	117
	7.7%	8.9%	6.4%	12.9%	35.9%
	21.4%	24.8%	17.9%	35.9%	100.0%
전체	88	70	66	102	326
	27.0%	21.5%	20.2%	31.3%	100.0%

둘째, 한·미 FTA 등 법률시장 개방에 따라 개업공인중개사가 준비해야 할 사항은 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “종합부동산서비스에 대한 준비를 해야 한다”가 54.0%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “협회차원에서 이에 대비 또는 준비에 대한 교육이 필요하다” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 9>와 같다.

<표 9> 법률시장개방 관련 개업공인중개사가 준비해야 할 사항

구분	빈도	퍼센트
개인 위주의 중개사무소를 법인위주의 중개사무소로 개편	48	14.7
종합부동산서비스에 대한 준비	176	54.0
전문성 제고를 위한 교육	95	29.1
해외시장 진출을 준비	4	1.2
기타	3	0.9
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “종별($\chi^2=31.071, p=.002$)”, “중개사무소 소재지($\chi^2=29.028, p=.004$)”가 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

먼저 “종별”과의 교차분석 결과를 보면 “개인인 개업공인중개사”가 97.2%로 가장 높게 나타났는데, 특히 “개인인 개업공인중개사”가 종합부동산서비스에 대한 준비를 해야 한다고 가장 많이 생각하고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 10>과 같다.

〈표 10〉 종별 집단 교차분석 결과

구분	종별			전체
	개인인 개업공인중개사	중개법인	중개인	
종합부동산서비스에 대한 준비.	171	0	6	176
	52.5%	0.0%	1.5%	54.0%
	97.2%	0.0%	2.8%	100.0%
전체	312	3	11	326
	95.7%	0.9%	3.4%	100.0%

다음으로 “중개사무소 소재지”와의 교차분석 결과를 보면 “서울”과 “도”가 30.7%로 가장 높게 나타났는데, 특히 서울과 도에서 종합부동산서비스에 대한 준비를 해야 한다는 점이 가장 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 〈표 11〉과 같다.

〈표 11〉 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
종합 부동산회사 도입에 따른 시장 구조의 변화	54	40	28	54	176
	16.6%	12.3%	8.6%	16.6%	54.0%
	30.7%	22.7%	15.9%	30.7%	100.0%
전체	88	70	66	102	326
	27.0%	21.5%	20.2%	31.3%	100.0%

〈표 12〉 중개업 전문성과 경쟁력을 위한 규제완화 조치 여부

구분	빈도	퍼센트
부동산중개업무외의 업무영역 확대.	71	21.8
부동산중개보수 인상	42	12.9
중개의뢰계약의 서면계약의무화 및 전속계약제도 활성화	87	26.7
무자격중개행위를 포함한 불법중개행위 처벌강화	103	31.6
구도부지정 K-REN(케이렌) 부동산거래정보망 활성화	21	6.4
기타	2	0.6
합계	326	100.0

셋째, 국내 부동산중개업의 전문성과 경쟁력 확보를 위해 가장 선행되어야 할 규제완화조치는 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “무자격 중개행위를 포함한 불법 중개행위 처벌 강화”가 31.5%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “상대평가(선발인원 제

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

한)+격년제 시행으로 공인중개사 선발”, “협회가 주관하는 부동산저자계약 시스템 도입” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 12>와 같다.

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. “중개사무소 소재지($\chi^2=27.516, p=.025$)”만 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

결과를 보면 “무자격 중개행위를 포함한 불법 중개행위 처벌 강화”의 31.6%에 대한 답변에 대해서 “도”가 34.0%로 가장 높게 나타났는데, 이는 특히 신도시개발이나 혁신도시 개발 등이 많이 이루어짐으로써 속칭 ‘뗏다방’ 등이 등장하는 불법 중개행위가 만연된 도에서 무자격 중개행위를 포함한 불법 중개행위의 처벌을 강화해야 한다고 높게 생각하고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 13>과 같다.

<표 13> 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
무자격 중개행위를 포함한 불법 중개행위 처벌 강화	25	19	24	35	103
	7.7%	5.8%	7.4%	10.7%	31.6%
	24.3%	18.4%	23.3%	34.0%	100.0%
전체	88	70	66	102	326
	27.0%	21.5%	20.2%	31.3%	100.0%

넷째, 개업공인중개사가 실질적으로 하고 있는 업무 중 어떤 업무가 가장 우선적으로 확대되어야 한다고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “매매업”이 39.0%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “알선 중개”, “부동산 계약서는 무조건 개업공인중개사가” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 14>와 같다.

<표 14> 가장 우선적으로 확대되어야 하는 개업공인중개사 업무

구분	빈도	퍼센트
매매업	127	39.0
주택임대관리업	34	10.4
계약대리업무	23	7.1
부동산대부중개업	4	1.2
상담자문 등 부동산권설업	115	35.3
부동산 분양대행업(전속)	21	6.4
기타	2	0.6
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 모두가 개업공인중개사가 실질적으로 하고 있는 업무 중 어떤 업무가 가장 우선적으로 확대되어야 한다고 생각하는지와는 유의성이 없는 것으로 나타났다.

2) 부동산 중개업 중심의 부동산 거래 원스톱 시스템 구축 방안

첫째, 주택재고 확대, 인구 및 가구구조 변화 등 국내 부동산시장 환경이 빠르게 변화하고 있는 상황에서 국내 부동산산업도 아파트 공급 중심에서 운용, 유통, 관리가 중심이 되는 주거서비스 산업으로의 빠른 전환이 필요한 시기라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “보통이다”가 31.9%로 가장 높았다. 그 외에도 “매우 그렇다”가 27.3%, “조금 그렇다”가 21.5%의 순으로 높게 나타났다. 분석결과는 <표 15>와 같다.

<표 15> 운용 등 중심의 주거서비스산업으로의 전환 시기 여부

구분	빈도	퍼센트
전혀 그렇지 않다	3	0.9
그렇지 않다	4	1.2
조금 그렇지 않다	6	1.8
보통이다	104	31.9
조금 그렇다	70	21.5
그렇다	50	15.3
매우 그렇다	89	27.3
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA분석과 T검정⁸⁾을 실시했다. 6개의 집단 모두 주택재고 확대, 인구 및 가구구조 변화 등 국내 부동산시장 환경이 빠르게 변화하고 있는 상황에서 국내 부동산산업도 아파트 공급 중심에서 운용, 유통, 관리가 중심이 되는 주거서비스 산업으로의 빠른 전환이 필요한 시기라고 생각하는지와는 유의성이 없는 것으로 나타났다.

둘째, 법무사법, 세무사법, 공인중개사법 등 개별 법률로 규정하고 있는 상황에서 각종 법률과 관련된 부동산거래원스톱서비스가 가능하다고 생각하는지에 대한 응답 결과

8) 집단이 3개 이상일 때는 ANOVA분석을 실시한 후 유의성이 있는 집단에 대해서 집단 내의 차이점의 크기를 알아보기 위해서는 Scheffe 검정을 실시했으며, 집단이 2개일 때는 T검정을 실시해서 크기를 비교해야 한다. 따라서 본 연구에서는 성별 집단만 T검정을 실시했으며, 기타 모든 집단은 ANOVA분석 후 Scheffe 검정을 실시했음을 밝혀둔다.

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

로, “보통이다“가 31.9%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 16>과 같다.

<표 16> 각종 법률 관련 부동산거래원스톱서비스 가능 여부

구분	빈도	페센트
전혀 그렇지 않다	38	11.7
그렇지 않다	22	6.7
조금 그렇지 않다	36	11.0
보통이다	104	31.9
조금 그렇다	42	12.9
그렇다	31	9.5
매우 그렇다	53	16.3
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA분석과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 모두 법무사법, 세무사법, 공인중개사법 등 개별 법률로 규정하고 있는 상황에서 각종 법률과 관련된 부동산거래원스톱서비스가 가능하다고 생각하는지와 유의성이 없는 것으로 나타났다.

셋째, 개업공인중개사에게 매매업을 허용하는 것이 중개업의 업역 확대에 도움이 되는 시급한 정책과제라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “매우 그렇다“가 34.4%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 17>과 같다.

<표 17> 매매업의 허용이 업역 확대의 시급한 정책과제인지의 여부

구분	빈도	페센트
전혀 그렇지 않다	14	4.3
그렇지 않다	5	1.5
조금 그렇지 않다	13	4.0
보통이다	92	28.2
조금 그렇다	52	16.0
그렇다	38	11.7
매우 그렇다	112	34.4
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “부동산중개업 경력”만 집단 간에 차이가 있는 것으로 나타났다.

부동산중개업 경력에 대한 ANOVA 분석결과 F=4.515, p=.004로서 $p < .01$ 수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. Scheffe 검정을 실시한 결과를 보면 “10년 이상~20년

미만”이 “3년 이상 ~ 10년 미만”보다 개업공인중개사에게 매매업을 허용하는 것이 중개업의 업역 확대에 도움이 되는 시급한 정책과제라고 생각하는 것으로 나타났다($p < .01$). 특히 이는 개업공인중개사에게 매매업을 허용하는 것이 중개업의 업역 확대에 도움이 되는 시급한 정책과제라고 생각하는지와 부동산중개업 경력과는 상관성이 높다는 점을 말해주고 있으며 특히 10년 이상~20년 미만에서 매우 그렇다고 생각하는 것으로 나타났다. ANOVA분석과 F검정 및 Scheffe 검정표는 <표 18>과 같다.

<표 18> 부동산중개업 경력 집단 ANOVA 분석 표

구 분		협회에서 부동산정보제공을 요청한다면 얼마나 응하겠는지?				
		N	평균	표준편차	F(p)	사후검증
부동산중개업 경력	3년 미만(1)	92	5.07	1.413	4.515 (.004**)	3)2***
	3년 이상~10년 미만(2)	129	4.95	1.676		
	10년 이상~20년 미만(3)	88	5.73	1.652		
	20년 이상(4)	17	5.53	2.065		

* $p < 0.05$ ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

넷째, 중개업의 업무영역확대 및 부동산거래 원스톱서비스를 하는데 있어서 권원분석과 에스크로우제도를 의무화하고 개업공인중개사에게 별도의 보수를 받을 수 있도록 추진해야 된다고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “매우 그렇다”가 39.6%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 19>와 같다.

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “성별”만 집단 간에 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 19> 권원분석과 에스크로우 의무화 및 별도 보수 수령 여부

구분	빈도	퍼센트
전혀 그렇지 않다	4	1.2
그렇지 않다	2	0.6
조금 그렇지 않다	11	3.4
보통이다	76	23.3
조금 그렇다	57	17.5
그렇다	47	14.4
매우 그렇다	129	39.6
합계	326	100.0

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

성별에 대한 T검정 결과 $t=2.364$, $p=.019$ 로서 $p<.05$ 수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. 권원분석과 에스크로우제도를 의무화하고 개업공인중개사에게 별도의 보수를 받을 수 있도록 추진해야 된다고 생각하는지는 성별 집단 간에 차이가 있다. 분석결과는 남자의 평균이 5.71로 여자의 평균 5.33보다 높게 나타나고 있어서 남자가 여자보다 권원 분석과 에스크로우제도를 의무화하고 개업공인중개사에게 별도의 보수를 받을 수 있도록 추진해야 된다고 생각 매우그렇게 생각하는 것으로 나타났다. T검정 분석표는 <표 20>과 같다.

<표 20> 연령 집단 T검정 표

구 분		협회가 조사·통계 분석 기능을 강화해야 하는지?			
		N	평균	표준편차	t(p)
성별	남	204	5.71	1.425	2.364(.019*)
	여	122	5.33	1.399	

* $p<0.05$ ** $p<0.01$, *** $p<0.001$

다섯째, 주택임대관리업이 부동산중개업과 업무연관성이 매우 큰 사업이라는 점과 관련하여 주택임대관리업 등록기준(현재 1억원 이상)을 지금 수준보다 낮추어야 한다고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “보통이다”가 52.1%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 21>과 같다.

<표 21> 주택임대관리 등록기준을 낮추어야 하는지 여부

구분	빈도	페센트
전혀 그렇지 않다	25	7.7
그렇지 않다	6	1.8
조금 그렇지 않다	19	5.8
보통이다	170	52.1
조금 그렇다	29	8.9
그렇다	25	7.7
매우 그렇다	52	16.0
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 모두 주택임대관리업이 부동산중개업과 업무연관성이 매우 큰 사업이라는 점과 관련하여 주택임대관리업 등록기준을 지금 수준보다 낮추어야 한다고 생각하는지와 유의성이 없는 것으로 나

타났다.

여섯째, 부동산컨설팅업의 전문성과 신뢰성을 강화하기 위하여 공인중개사와 같은 부동산분야 전문자격사들이 자격증 취득 후 컨설팅업무를 할 수 있도록 자격증 제도가 신설되어야 한다고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “전혀 그렇지않다”가 24.5%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 22>와 같다.

<표 22> 컨설팅업무가 가능하도록 자격증제도의 신설 여부

구분	빈도	페센트
전혀 그렇지 않다	80	24,5
그렇지 않다	11	3,4
조금 그렇지 않다	14	4,3
보통이다	58	17,8
조금 그렇다	49	15,0
그렇다	37	11,3
매우 그렇다	77	23,6
합계	326	100,0

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “성별”만 집단 간에 차이가 있는 것으로 나타났다.

성별에 대한 T검정 결과 $t=2,761$, $p=.006$ 로서 $p<.01$ 수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. 부동산컨설팅업의 전문성과 신뢰성을 강화하기 위하여 공인중개사와 같은 부동산분야 전문자격사들이 자격증 취득 후 컨설팅업무를 할 수 있도록 자격증 제도가 신설되어야 한다고 생각하는지는 성별 집단 간에 차이가 있다. 분석결과는 여자의 평균이 4.68로 남자의 평균 3.98보다 높게 나타나고 있어서 여자가 남자보다 공인중개사와 같은 부동산분야 전문자격사들이 자격증 취득 후 컨설팅업무를 할 수 있도록 다른 자격증 제도가 신설되어야 한다고 전혀 그렇지 않게 생각하는 것으로 나타났다. T검정 분석표는 <표 23>과 같다.

<표 23> 연령 집단 T검정 표

구 분		협회가 조사·통계 분석 기능을 강화해야 하는지?			
		N	평균	표준편차	t(p)
성별	남	204	3,98	2,299	-2,761(.006**)
	여	122	4,68	2,110	

* $p<.05$ ** $p<.01$, *** $p<.001$

V. 결 론

1. 연구의 결과 및 시사점

본 연구는 법률시장 개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고 방안에 대해서 전국의 개업공인중개사들을 대상으로 직접 설문조사를 통해서 실증적으로 연구가 실시되었다. 설문에 대해서 빈도분석을 실시했으며 집단 간 차이분석을 위해 교차분석과 ANOVA분석 및 T검정을 실시해서 유의성이 있는 문항에 대해서는 차이에 대한 의미를 밝힘으로써 대응방안을 찾고자 했다. 본 논문의 연구목적에 따라서 연구한 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 부동산시장 개방에 따른 개업공인중개사의 경쟁력을 높이기 위한 방안으로 정부와 민간이 협력해서 종합부동산회사를 준비를 해야 하며, 이를 위해서는 개업공인중개사들의 전문성을 높일 수 있는 전문적인 교육이 이루어 져야 하고 수요자들의 개업공인중개사 서비스에 대한 만족도를 높여야 한다는 것이다.

둘째, 부동산 중개업의 전문성과 경쟁력을 확보하기 위해서는 무자격 중개행위를 포함한 불법 중개행위의 처벌을 강화해야 하며 중개의뢰계약도 서면계약을 의무화하며 전속계약제도를 활성화하고 개업공인중개사로 하여금 매매업을 할 수 있게 하는 등 부동산 중개제도를 개선하고 선진화 시켜야 한다는 것이다.

셋째, 부동산시장의 빠른 변화에 적응하기 위해서는 부동산 산업도 관리 중심으로 전환이 필요하고 개업공인중개사에게 매매업을 허용하고 권원분석과 에스크로우제도를 의무화하여 부동산 컨설팅 업무를 할 수 있도록 자격증 제도가 신설되어야 한다는 것이다.

결론적으로, 부동산시장 개방에 따른 개업공인중개사들의 경쟁력 제고를 위해서는 종합부동산서비스를 제공할 수 있는 종합부동산회사가 설립되어야 하고 개업공인중개사들의 전문성을 높여서 중개서비스를 이용하는 수요자들의 중개서비스 만족도를 높이고 부동산산업구조를 선진국형으로 개선함으로써 부동산시장 개방에 따르는 외국의 종합부동산회사들과의 경쟁에서 살아남을 수 있도록 정부와 협회 및 개업공인중개사들이 적극적으로 대처해야 한다는 것이다.

시사점으로는 개업공인중개사들의 생존권이 달려있는 부동산시장 개방에 따른 개업공인중개사들의 경쟁력 제고방안을 전국의 개업공인중개사들을 대상으로 직접적으로 설문을 실시해서 개업공인중개사들이 부동산시장의 해외 개방에 따른 위기의식을 얼마나 크게 느끼고 있는지 그리고 이에 대응하기 위한 방안들은 무엇이며 어떻게 대처해야 하는

지 등에 대해서 당사자들을 대상으로 직접 설문을 해서 실증적으로 분석을 했다는 점이다.

2. 연구의 한계

본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

첫째, 자료구득의 한계로 심도 있는 경쟁력 제고방안을 도출하는데 어려움이 있었다. 이는 자료구득방안의 확보와 개선을 통한 후속연구과제로 남긴다.

둘째, 실증분석을 위한 설문조사 과정에서 전국을 대상으로 설문이 실시되었지만 응답자가 개인인 개업공인중개사, 중개법인 및 중개인의 비율이 일치하지 않는 점의 보완과 설문지의 개선과 설문에 응답이 빠진 부분을 최소화함으로써 보다 풍부한 의견개진을 득한다면 보편성과 객관성이 높은 실증분석결과와 도출이 가능할 것이다.

이러한 한계점을 위해서 후속적인 보완 연구가 이루어져야 할 것이며, 특히 부동산전자계약시스템도입이 완료되었을 때 부동산업계에 미치는 영향이 우려했던 것과 어떤 차이점들이 나타나고 있는지와 대응방안에 대한 후속연구가 계속되어야 한다.

〈참고문헌〉

- 건국대학교 부동산정책연구소·한국부동산분석학회, 「공인중개사 자격제도 개선방안에 관한 연구」, 건설교통부, 2005. 11.
- 건설교통부, 「부동산 거래질서 확립 및 투명성 확보방안 연구」, 2003.
- 건설교통부, 「부동산서비스와 거래의 선진화방안」, 건설교통부 정책보고서, 한국형사정책연구원, 2001. 12.
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통부, 「부동산거래전자계약시스템」, 2015.
- 국토연구원, 「부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구」, 2004. 12.
- 김동환·권대중, “부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제1호(통권 제42호), 대한부동산학회지, 2016. 6.
- 서진형·권대중, “월·전세 전환배율의 적정성 검토 및 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제1호(통권 제42호), 대한부동산학회지, 2016. 6.
- 여운승, 「다변량행동조사」, 민영사, 2006.

부동산시장개방에 따른 개업공인중개사 경쟁력 제고방안

- 육태영·민규식, “부동산 중개업소 소비자 만족도 결정에 관한 연구“, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호(통권 제39호), 대한부동산학회지, 2014. 12.
- 조춘만·정문섭, “공간정보기반 부동산거래선진화시스템 구축방안” 「한국공간정보학회지」, Vol. 21, No. 6, 2013.
- 주행중, “새로운 부동산시장 변화에 따른 부동산중개업제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2004.
- 최재연·현무준·김영우, “부동산거래정보에 대한 개업공인중개사와 일반인 의식 비교-서울특별시 은평구를 중심으로-“, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호(통권 39호), 대한부동산학회지, 2014. 12.
- 한국감정원, 「거래정보망사업 진출 타당성 검토」, 1994.
- 한국공인중개사협회 홈페이지(<http://www.kar.or.kr>)
- 한국부동산정책학회, 「부동산중개제도 선진화 방안」, 2001.

〈투고(접수)일자 2016.10.08. 심사(수정)일자 2016.11.18. 게재확정일자 2016.12.26〉

KSP·ODA제도를 활용한 주택선분양제도와

주택분양보증제도 공유방안 모색*

권혁신**·방두완***

Ways to share Housing Pre-sale and Housing Guarantee Schemes through KSP and ODA

Kwon, Hyuck Shin·Bang, Doo Won

목 차

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| I. 서론 | 2. 주택선분양제도를 운영중인 한국의 국가 현황 |
| II. 주택선분양제도 개관 | 3. 한국과 개도국의 주택선분양 제도 비교 및 주택분양보증제도 수요 |
| 1. 주택선분양제도 채택 배경 | IV. 한국의 주택분양제도 공유방안 모색 |
| 2. 후분양제도와의 비교 | 1. 경제발전경험 공유사업(KSP)을 활용한 정책컨설팅 강화 |
| 3. 주택선분양의 장단점 분석 | 2. KSP-ODA 연계를 활용한 주택보증기관 설립 재원지원 |
| 4. 주택선분양제도하에서 주택분양보증제도 도입의 중요성 | V. 결론. |
| III. 한국과 주요국의 주택선분양제도 비교 | |
| 1. 한국의 주택선분양 및 주택분양보증제도 | |

ABSTRACT

The housing pre-sale system permits the sale of housing which is not built yet. Under this system, housing developers can get necessary funds directly from buyers, while home buyers pay the purchase price in installments according to the progress of housing construction. In practice, however, construction is often halted due to developers' bankruptcy and other problems that prevent the transfer of housing ownership to home buyers. Therefore, housing guarantee scheme in Korea was introduced to adopt policy measures to protect home buyers who signed pre-sale contracts.

Each government of Vietnam, Malaysia, Kazakstan and Indonesia etc, has tried to increase its housing supply through pre-sale system, but is in need of safeguards for home buyers such as Korea's. To solve this issues, we need to share practical and useful Korea's experience of Korea regarding housing guarantee with other countries through KSP and ODA.

To this end, it is necessary to reinforce policy consulting to developing countries and to assist policy recommendations by enhancing technical cooperation and equity investment among ODA measures.

Keywords : Housing Pre-sale System, Housing Sale Guarantee Scheme, Housing Supply, KSP, ODA

* 2016년 8월 경영관련학회 통합학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임
** 정회원, 주택도시보증공사 차장, 행정학박사(hskwon@khug.or.kr, 주저자)
*** 정회원, 주택도시보증공사 연구위원, 경영학박사, (doowoan@khug.or.kr, 교신저자)

【국문요약】

금융제도(financial system)가 발달하지 못하여 주택건설 자금 조달이 어려운 저개발 국가의 경우 선분양제를 통해 주택공급자가 주택수요자로부터 공사 자금을 직접 조달할 수 있도록 하는 것이 주택공급을 위해 효과적이다. 그러나 선분양제는 건설사에게 자금 조달 및 미분양 리스크를 감소시켜주는 장점이 있으나, 수요자는 건설사 부도위험·공사 지연 등의 위험에 노출되게 된다. 이를 해결하기 위하여 한국은 HUG 설립 및 주택분양보증제도를 도입하였으며, 이를 통해 외환위기와 글로벌 금융위기 기간 동안 주택수분양자를 보호하고, 주택시장 및 국가경제의 안전판 역할을 수행하며 그 제도의 필요성을 증명하였다.

현재 개도국 역시 선분양제도를 운영하고 있지만 수분양자를 보호하기 위한 장치는 미흡하여, 한국식의 주택분양제도를 도입하려고 노력하고 있다. 이를 지원하기 위해 KSP(Knowledge Sharing Program)와 ODA(Official Development Assistance)제도를 활용하여 개도국에 실질적인 공헌을 할 수 있는 방안의 검토가 필요하다. 구체적으로 KSP의 정책컨설팅을 강화하고, ODA형태 중 기술협력을 통해 보증기관 운영을 위한 노하우 및 전문지식을 전수와 보증기관 설립지원을 위한 주식출자 방안 검토가 필요하다.

주제어 : 주택선분양제도, 주택분양보증제도, 주택공급, KSP, ODA

I. 서 론

국민의 주거안정을 위한 신규주택 공급과 관련하여, 신규주택을 분양하는 방법은 주택사업자와 수요자간에 계약이 주택의 준공 전에 이루어지느냐 준공 후에 이루어지느냐에 따라 선분양제와 후분양제로 나눌 수 있다. 즉 주택선양제도는 주택이 완공되기 전에 분양계약을 체결하고, 주택후분양제는 준공 또는 일정부분 공사가 진행된 후에 분양계약 체결 하는 것을 의미한다.

주택선분양제도는 주택건설사업자가 아파트 준공 전에 수분양자¹⁾로부터 분양가의 일부분을 미리 받을 수 있도록 허용함으로써 주택건설사업자의 건설자금에 충당할 수 있도록

1) 주택사업자와 신규주택에 대한 분양계약을 체결한자를 수분양자라고 부른다.

록 허용하고, 이렇게 조달된 자금을 활용하여 주택공급을 확대하기 위해 도입된 제도이다. 즉 주택의 대량공급이라는 정책목표를 달성하고 제도권 금융의 건설금융 부족문제를 보완하기 위하여, 수요자들의 자금을 주택건설에 활용하게 하고 주택의 수요를 미리 확보하는 등 주택건설사업자를 지원하는 제도라고 할 수 있다. 수요자 역시 제품을 구입할 때 완성된 제품을 살펴보고 검토한 후에 구입여부를 결정하지만, 제품의 수급불균형이 발생하여 시세차익이 기대되는 경우 선금을 주고서라도 미리 확보하려고 한다. 더욱이 주택과 같이 필수재이면서도 수익성이 높은 경우 선금을 지불할 의사가 높다고 할 수 있다. 한국의 경우 주택선분양제도를 통해 주택공급 확대와 민간주택산업의 양적 성장을 이루어 왔다.

주택선분양제도의 특징은 주택건설을 위한 자금 융통기능으로 작용하며, 특히 금융기관을 거치지 않으므로 비제도권 금융이라고 할 수 있으며, 선분양제도는 제도금융권에서 충분한 자금지원이 어려운 상황에서 자원배분의 효율성을 가져올 수 있다는 것이다.

하지만 주택선분양에는 주택사업자의 부도로 주택이 준공되지 못하면 주택을 분양받은 수분양자들은 그동안 납부한 계약금과 중도금을 환급받지 못하거나 건물의 소유권을 확보하지 못할 리스크가 존재한다. 또한 건설업체의 건설지연으로 인한 입주지연이 발생할 리스크도 존재한다. 한국은 공기업인 주택도시보증공사²⁾를 통해 주택분양보증을 제공함으로써 이러한 위험을 방지하고 있다.

선분양제도가 가지는 유용성 때문에 한국 뿐만 아니라 말레이시아, 베트남, 인도네시아, 카자흐스탄, 홍콩 등의 많은 나라에서 선분양제도가 도입되어 운영되고 있으나 한국처럼 안정적으로 선분양 제도를 운용하고 있는 나라는 없다. 즉 한국은 30년 이상 주택 선분양제도를 운영하면서 선분양과 관련된 다양한 정책수단이 만들어졌으며, 특히 선분양에서 발생할 수 있는 문제점들을 수정·보완하고 리스크를 해소하기 위한 주택분양보증 제도를 운영해왔다.

그러나 선분양과 관련된 그간의 연구들은 후분양제로의 이행에 대한 논의나 분양시장에 대한 논의가 주로 이루어져 왔다. 한국의 성공적인 선분양제도 운영과 이를 통한 주택 부족 문제 해결한 경험에 대한 각국의 수요가 증대함에 따라, 한국의 선분양제도 및 분양제도를 체계적으로 공유할 수 있는 방안이 필요한 시점이다.

이에 본 연구에서는 한국의 선분양제도 도입배경, 한국의 선분양 제도에 대한 공과평가를 논의한 후 현재 선분양제도를 운영중인 국가와 한국의 제도 비교를 통해 주택분양

2) 주택분양보증은 주택도시보증공사외에도 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사도 할 수 있으나, 현재까지 지정받은 보험회사는 없다.

제도 도입의 필요성을 살펴보고자 한다. 그리고 최종적으로 해외 개도국들이 도입을 희망하는 한국식 선분양제도를 도입을 지원하기 위한 방안을 모색하고자 한다.

본 연구는 다음과 같이 구성되어 있다. 제 I 장의 서론에 이어 제 II 장에서는 주택선분양제도의 개관을 살펴보고 제 III 장에서는 한국과 주요국가의 분양제도 비교사례연구를 살펴본다. 제 IV 장에서는 한국 주택선분양 제도의 공유방안을 모색하고, 마지막으로 제 V 장에서는 연구의 결론과 한계를 논의한다.

II. 주택선분양제도 개관 및 선행연구 검토

1. 주택선분양제도 채택 배경

주택선분양제도는 앞서 설명한대로 건설사들이 제도권 금융을 거치지 않고 수분양자들로부터 직접 무이자로 주택건설자금을 조달할 수 있는 방안이다. 이상영·손진수(2015)는 주택 선분양제도를 “정부가 주택시장에 재정부담을 하지 않으면서 일종의 무임승차자(free rider)로 참여하는 방안이 된다. 한편으로는 각종 주택공급과 관련된 제도적 규제와 관리시스템으로 주택시장에 적극적으로 개입할 수 있는 권한은 대폭 확대 시킬 수 있는 새로운 유형의 분양제도이다”라고 설명하고 있는 것에서 알 수 있듯이, 선분양제도가 도입되면 정부는 특별한 재정투자 없이 주택의 대량공급이라는 정책목표가 달성가능하다는 것을 의미한다.

과거 산업화시기의 한국이나 현재의 산업화를 추진하는 저개발국가의 정부의 입장에서는 급속히 진행되는 도시화에 따라 증가되는 주택수요를 충족하기 위해 주택의 대량공급이 필수적이거나, 국가재정이 부족하고 금융제도가 발달하지 못한 상황에서 주택공급이라는 정책목표 달성을 위해 채택할 수 있는 유용한 정책수단이 바로 주택선분양제도인 것이다.

2. 후분양제도와 비교

후분양은 전체공정 또는 일정공정을 완성한 후 주택을 분양하는 것으로, 주택수요자가 완공된 제품을 보고 구매하는 방식이다. 후분양은 시공사 부도로 인한 수요자 피해감소 및 건설사와 수요자간의 품질·분양대금 납부 등과 관련한 분쟁을 감소시킨다는 장점이 있으나, 건설사는 금융권으로부터 자금조달 및 이자를 지불해야하는 부담이 발생한다.

특히 건설과 관련된 금융이나 보증제도가 발달하지 못한 저개발국의 경우 건설사가 자체신용으로 부지매입과 공사비용을 조달하기 어려워짐에 따라 주택공급이 감소하는 문제가 발생하며, 주택에 대한 초과수요 상태에서 주택공급 감소로 인한 기존 주택가격의 급등이 발생하는 부작용이 예상된다. 또한 분양가능성을 최우선을 고려할 때 중심지 위주의 주택공급이 진행되어 지역별 주택공급의 불균형을 초래할 가능성이 높아진다.

3. 주택선분양의 장단점 분석

1) 주택선분양제도의 장점

주택선분양은 국가적으로 주택공급을 활성화하기 위한 주택건설 지원의 역할을 한다. 즉 주택의 초과 수요가 있는 경우 주택수요자의 자금을 통한 주택건설 초기에 필요한 자금지원이 이루어져 주택건설 촉진 및 주택공급의 증대를 가져오게 된다. 또한 주택의 공급 확대를 통해 주택가격의 안정을 가져오는 효과가 존재한다.

주택시장의 참여자의 입장에서 선분양제도의 장점을 살펴보면, 먼저 건설사 입장에서는 매출규모 확대와 수익성을 동시에 극대화할 수 있는 방안이다. 또한 주택수요자들을 미리 확보함으로써 미분양 리스크를 줄일 수 있다. 수요자 입장에서는 주택 초과수요 및 가격 상승기에는 선분양을 통해 주택을 선점하고 향후 입주시에 주택가격 상승에 따른 프리미엄을 얻을 수 있다. 또한 목돈 마련의 부담을 경감시키는 효과가 있다. 금융기관 관점에서 보면 중도금 대출을 통한 건설금융의 간접 확대 및 업무영역 확대도 기할 수 있다.

2) 주택선분양제도의 단점

국가적으로 보면 주택가격상승기에 분양가격과 시장가격간의 시세차익을 목적으로 실수요 뿐만 아니라 투자 수요까지 시장에 참여하여 가수요가 발생하고, 분양권 전매 등을 통한 주택시장의 교란이 발생할 수 있다. 또한 주택선분양제도하에서는 물량위주의 주택공급과 주택품질관리에 어려움이 있다. 즉 비용극소화를 위한 획일적인 주택 공급이 이루어지고, 주택수요 초과상태에서 주택수요자가 확정된 이후에는 건설사는 품질향상을 위한 유인이 약화되게 된다.

수요자 입장에서는 비용의 선지급에 따른 위험부담 문제, 완제품을 보지 못한 채로 선택하는 문제, 건설업체의 부도 또는 입주지연에 따른 위험부담을 지게 된다. 즉 수요자의 선택권이 침해되는 문제가 발생한다. 또한 선분양제도가 건설사에게는 미분양 리스크

를 감소시켜 주지만, 이는 리스크를 수요자에게 전가하는 데서 얻어지는 것이다.

그리고 수요자가 분양계약 후 입주까지 모든 진행과정을 건설사가 정한대로 따를 수밖에 없는 공급자 우위 시장이다. 즉 수요자는 계약금을 지불한 이후에는 계약해지가 어렵고, 계약해지 요건이 발생하더라도 실제 계약금과 중도금, 이자에 대한 보상이 제대로 이루어지지 못하는 문제점이 있다.

4. 주택선분양제도하에서의 주택분양보증제도 도입의 중요성

잘 알려진 것처럼 주택선분양제는 주택공급의 확대를 위해서 유용한 제도이나, 공급자 중심의 제도로 인해 주택사업에서 발생하는 많은 리스크를 수요자에게 전가하는 문제점이 존재하게 된다. 즉 선분양제도 하에서 업체의 부도가 발생하는 경우 진행 중인 여러 개의 사업장이 동시에 부도가 발생하는 문제점이 있으며 이로 인해 발생하는 피해의 상당 부분을 수요자가 떠안게 되는 문제점이 존재한다. 따라서 주택선분양제도에 많은 주택수요자들이 참여하고 안정적인 주택선분양제도를 운영하기 위해서는 주택수요자들의 리스크를 감소시킬 필요성이 존재한다.

5. 선행연구 검토

선분양과 관련된 기존의 연구를 살펴보면, 먼저 후분양제도로의 이행 또는 후분양제도 활성화를 위한 주택개발금융의 활성화에 대한 연구이다. 김혜승(2003)은 선분양이 장단점을 모두 가지지만, 선분양의 시장교란 문제와 정부정책의 편향성을 해소하기 위해서는 후분양제도의 도입이 필요하고 보았으며, 두성규·김현아(2012)는 주택공급제도의 문제점을 논의하고 그에 대한 대안을 논의하였다. 고승현·이창석(2013)은 주택경기가 침체기에 신규주택 수분양자들에게 발생하는 손해에 대하여 논의하였다. 또한, 후분양제를 위한 주택금융과 관련하여 박원석·박재룡(1999)은 후분양제를 위한 PF 활성화 방안에 논의하였고, 임경숙(2004)은 후분양제도 도입을 위해 공급자 금융으로서의 PF활성화와 소비자 금융으로서의 장기주택담보대출의 필요성을 주장하였다. 황지영·문영기(2005)은 후분양제로 전환시 중소건설업체에 대한 금융지원에 대한 분석을 실시하였다. 성무용·이범관(2009) 및 이봉철·엄수원(2012)는 PF에 대한 연구를 진행하였다.

두 번째 측면은 선분양에 따른 분양과 관련된 연구이다. 이충우·민규식(2015)은 서울, 수도권권을 중심으로 신규 아파트 구매 의사 소비자를 대상으로 분양률 제고를 위한 결정계수를 파악하고자 하였으며, 이종규(2011)는 주택개발사업의 리스크에 대한 분석을 실시

하였다.

하지만 그동안 선분양과 관련된 장점과 이를 활용한 연구가 부족하다는 측면이 존재한다³⁾. 조만외(201)의 선분양제도의 해외진출을 논의하거나, 이상영·손진수(2015)가 선분양제도를 체계화하여 활용하는 방안을 모색하였으나, 구체적인 실현방안 마련은 부족하였다.

이에 본 연구에서는 선분양제도와 분양보증을 연계하여 관련 제도의 도입을 희망하는 국가에 효율적으로 실행할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

Ⅲ. 한국과 주요국의 주택선분양제도 비교

1. 한국의 주택선분양 및 주택분양보증제도

1) 주택선분양제도 및 주택분양보증제도의 의의

국가적으로 보면 주택가격상승기 한국의 경우 아파트 분양가를 규제하면서 건설사의 재무구조 악화를 고려하여 1977년 주택 선분양제도를 법제화하였다. 앞서 설명한 것처럼 1993년도에 주택분양보증제도를 도입하기 전까지는 주택분양보증제도 없이 선분양이 이루어져 왔다.

1993년도에 주택사업공제조합(주택도시보증공사 전신) 설립 및 주택분양보증제도를 도입한 이후로는, 주택법 제38조⁴⁾ 및 주택공급에 관한 규칙 제15조⁵⁾에 따라 신규주택의 공급은 후분양을 원칙으로 하되 사업주체가 대지소유권을 확보하고 주택도시보증공사의

3) 손진수, “한국 디벨로퍼의 특성과 경쟁력 분석”, 「명지전문대학 논문집」, 제33집, 명지전문대학, 2009, pp155-172

4) 주택법 제38조(주택의 공급)

① 사업주체는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다.

1. (생략)

2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 조건·방법·절차, 입주금의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

5) 주택공급에관한규칙 제15조(입주자모집 시기)

① 사업주체는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자를 모집하는 선분양을 할 수 있도록 하여, 주택의 선분양과 주택분양보증제도를 연계하도록 하고 있다⁶⁾. 주택수요자는 주택분양보증이 되어 있으므로 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이다.

주택분양보증은 주택도시보증공사가 사업주체의 파산 등의 사유로 수분양자와 체결한 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 사업장의 분양 이행(사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인과 소유권보전등기를 포함) 또는 기 납부한 계약금 및 중도금의 환급(입주자의 3분의2 이상이 원하는 경우에만 해당)에 대한 책임을 지는 것이다.



자료 : 주택공급에 관한 규칙 제60조 재구성

[그림 1] 선분양 및 공사진행

6) 이하에서는 주택분양보증제와 결합된 주택선분양제도를 구조화된 선분양제도라 부르기로 한다.

사업주체는 선분양을 하는 경우 주택공급에 관한 규칙 제60조⁷⁾에 따라 수분양자에게 주택가격의 20% 범위 내에 해당하는 계약금, 주택가격의 60% 범위 내의 중도금을 받을 수 있다. 이를 자세히 나타낸 것이 [그림1]과 같다.

2) 주택분양보증제도의 구조 및 내용

(1) 분양보증기관

현재 주택분양보증을 취급할 수 있는 기관은 주택도시보증공사이다. 주택도시보증공사는 1993년 주택건설업체들이 출연하여 설립한 민간기구인 ‘주택사업공제조합’(이하 공제조합)으로 출발하였다. 공제조합은 각종 주택사업 관련 보증을 통해 주택건설을 촉진하고 국민의 주거복지 향상에 기여하는 것을 설립목적으로 하였다.

공제조합은 외환위기 당시 주택경기 침체로 인한 건설사 연쇄부도 상황에서 1999년부터 2002년까지 약20만세대의 주택분양보증이행(분양이행 또는 환급이행)을 완료하였다. 그러나 외환위기 당시 주택분양보증상품보다는 건설사에 대한 대출보증상품의 부실화로 인해 공제조합이 위기에 처하여 지게 되었고, 위기시 수분양자 보호를 위한 안전판으로써의 주택분양보증제도 운영의 중요성 때문에 정부는 국민주택기금을 출자하고 공제조합을 정부가 55% 지분을 소유한 공기업으로 전환하여 1999년도에 대한주택보증주식회사(이하 대주보)가 출범하게 되었다. 또한 공제조합 부실화의 원인이었던 대출보증을 금지하였다.

7) 주택공급에 관한 규칙 제60조(입주금의 납부)

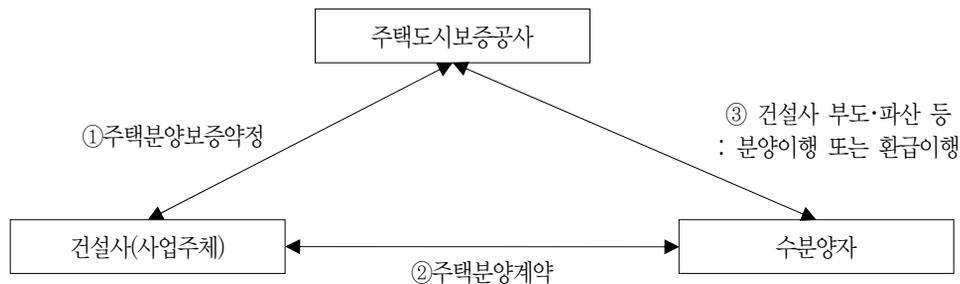
- ① 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받는 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.
- ② 분양주택의 청약금은 주택가격의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20퍼센트, 중도금은 주택가격의 60퍼센트(계약금을 주택가격의 10퍼센트 범위 안에서 받은 경우에는 70퍼센트를 말한다)의 범위 안에서 받을 수 있다.
- ④ 입주금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당되는 시기에 받을 수 있다.
 1. 청약금: 입주자 모집시
 2. 계약금: 계약 체결시. 이 경우 계약체결은 입주자로 선정된 날부터 5일이 지난 후 3일 이상의 기간을 정하여 그 기간 동안에 계약을 체결하도록 하여야 한다.
 3. 중도금: 다음 각 목에 해당하는 때
 - 가. (생략)
 - 나. 분양주택의 경우에는 다음의 기준에 의할 것
 - (1) 건축공정이 가목(1) 또는 (2)에 달한 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상 분할하여 받을 것. 다만, 기준시점 이전에는 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받을 수 없다.
 4. 잔금: 사용검사일 이후(생략)

이후 주택시장의 구조적 변화에 대처하기 위해 국민주택기금을 주택도시기금으로 개편함과 동시에, 기금 운영의 전문성을 강화하기 위한 기금 전담 운영기관 지정의 필요성이 높아지자 대주보를 주택도시보증공사(HUG)로 개편하였다.

(2) 보증발급시기

주택분양보증서는 「주택공급에 관한 규칙」 제8조에 의거 사업주체가 미완성 주택을 선분양하기 위해 관할구청에 입주자 모집공고 승인신청을 하는 경우 구비되어야 하는 필수서류이다. 분양보증서는 사업주체가 관할구청에 입주자모집공고 승인신청 전에 보증서 발급신청을 하며 HUG는 보증심사 후 주택분양보증서를 발급한다.

(3) 주요 보증절차 및 내용



자료 : 주택도시보증공사 업무안내, 2016

[그림 2] 주택분양보증 절차 및 내용

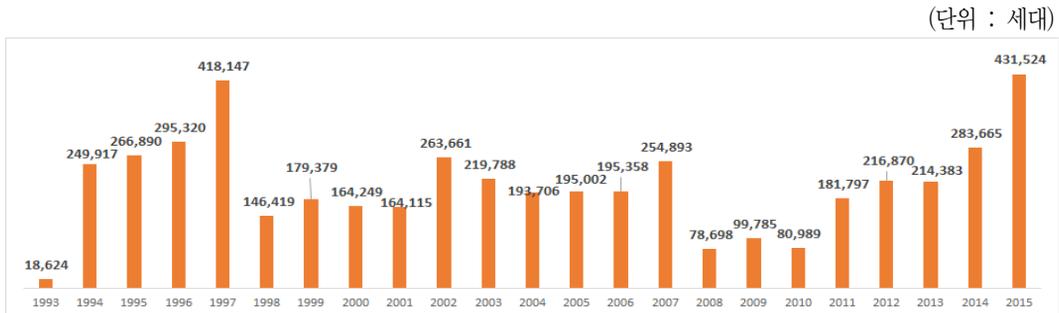
주택분양보증은 주택법상 사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설 포함) 사업을 보증대상으로 한다⁸⁾. [그림2]에서 보는바와 같이 주택도시보증공사의 주택분양보증서를 발급 받은 후에 수분양자와 주택분양계약을 체결하며, 주택건설 중에 건설사(사업주체)가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 주택도시보증공사는 당해 주택의 분양 이행(주택의 준공) 또는 환급이행(납부한 계약금과 중도금의 환급)을 실시한다. 따라서 보증금액은 사업주체가 당해 주택사업의 분양계약자에게 받게 될 계약금과 중도금의 합계액이며, 보증기간은 당해 주택사업의 입주자 모집공고 승인일로부터 소유권보전등기(사용검사를 포함)까지이다.

8) 다만, 지역주택조합·직장주택조합·주택재건축정비조합 또는 주택재개발정비조합의 조합원들에게 분양되는 주택은 제외된다.

(4) 주택분양보증의 법적성질

주택분양보증계약은 주택사업자와 주택도시보증공사간에 체결하지만, 수분양자를 위해 체결되기 때문에 제3자를 위한 계약이다. 제3자를 위한 계약이란 계약으로부터 생기는 권리가 계약당사자가 아닌 제3자가 취득하도록 하는 것을 의미한다. 대법원 판례(대판 2006.2.25. 2003다 45267)에 따르면 주택분양보증의 법적 성질을 “사업주체가 분양계약상의 주택공급의무를 이행할 수 없게 되는 경우 주택도시보증공사가 수분양자가 이미 납부한 계약금 및 중도금의 환급 또는 주택의 분양에 대하여 이행책임을 부담하기로 하는 조건부 제3자를 위한 계약”이라고 명시하고 있다⁹⁾.

(5) 주택분양보증의 발급실적 및 보증이행 실적



자료 : 주택도시보증공사 통계연보, 2016

[그림 3] 주택분양보증 발급세대수

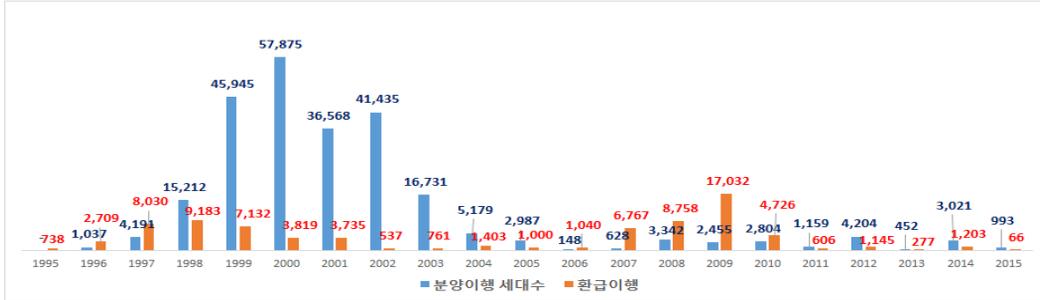
[그림3]과 같이 분양보증세대수를 살펴보면 1993년부터 2015년 말까지 주택분양보증의 총 발급세대수는 약 481만 세대이다. 주택분양보증 발급세대수의 변화는 신규주택시장의 변화를 나타내는 것으로, 2015년이 약43만세대로 가장 높은 수치를 나타냈으며, 1997년이 약 42만세대로 그 다음을 나타내고 있다. 1997년 외환위기와 2008년 글로벌 외환위기 직후에는 주택경기 침체로 보증발급세대수 즉 주택공급이 감소하였음을 알 수 있다.

[그림4]는 주택분양보증이행(분양이행 또는 환급이행) 세대수를 나타내고 있는데, 1995년부터 2015년까지 총 326,541세대에 대해 분양보증이행 책임을 완료하였으며, 1세대당 4명의 세대원을 가정하였을 때 약 130만 명에 대해 사회적 안전망을 제공한 것이다.

주택분양보증이행실적을 시기별로 살펴보면 1997년 외환위기 이후 2002년까지 주택분양보증이행이 급증하였고, 또한 2008년 글로벌 금융위기 이후 2008~2009년 동안 주택분양보증이행이 증가하였다. 이는 외환위기와 글로벌 금융위기가 발생하는 사회적 충

9) 주택분양보증은 “사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우”를 발생요건으로 하고 있으므로 ‘조건부’ 제3자를 위한 계약이라고 할 수 있다.

(단위 : 세대)



자료 : 주택도시보증공사 통계연보, 2016

[그림 4] 주택분양보증 이행세대수

격이 발생하였을 때 주택분양보증은 수분양자 보호를 위한 안전판으로서의 역할을 해왔음을 알 수 있다. 구체적인 주택분양보증제도 도입효과에 대해서는 이후 단락에서 살펴보기로 한다.

3) 주택분양보증의 리스크 관리

이미 언급한 것과 같이 주택 선분양제도와 주택분양제도는 표준 주택의 단기간 대량 공급을 가능하게 하지만, 이러한 공급자 중심의 주택공급 제도로 인해 주택사업에서 발생하는 많은 리스크를 수요자에게 전가하는 문제점이 존재할 수 있다.

또한 거시경제의 충격으로 발생할 수 있는 주택담보대출 손실은 금융기관의 건전성 관점에서 검토해야할 중요한 리스크이다. 따라서 예상치 못한 거시충격하에서 금융기관 등이 보유하고 있는 주택담보대출의 예상손실율(expected loss rate)을 추정하여 리스크를 합리적으로 관리하는 것은 중요하다.

바젤 II의 자본규제에 따르면 고급내부등급기반 접근법(Advanced Internal Rating Based Approach)에 근거하여 금융자산의 평가를 요구하고 있는데, 이를 위한 중요한 모수는 부도율(probability of default: PD), 부도시 손실률(loss of given default: LGD), 부도시 노출액(exposure at default: EAD)이다.

Wong, Choi and Fong(2008)의 연구에 의하면 실증자료가 없는 경우 주택담보대출의 부도시 회수율을 0-50%로 가정할 수 있음을 보고하고 있다. 따라서 Wong, Choi and Fong의 연구에 의하면 부도시 손실률(LGD)은 50%에서 100%로 가정할 수 있다. 그러나 선행연구와는 다르게 한국 주택담보대출 시장을 대상으로 부도율과 부도시 손실율을 연구한 방두완·박연우(2012)의 연구에 의하면, 한국 모기지 시장에서 선순위 주택담보대출

의 부도시 손실률(LGD)은 6.18%로 매우 낮은 것으로 보고되고 있다.

또다른 중요한 모수인 한국 주택담보대출 30일 연체율 또한 2015년 12월 기준 0.41%로 낮은 수준으로 보고되고 있다¹⁰⁾. 이런 실증 분석결과를 종합하면, 주택담보대출의 예상손실률(EL; expected loss rate)은 $PD \times LGD$ 로 계산되기 때문에 국내주택담보대출 예상손실률은 매우 낮다고 할 수 있다.

한편, 주택도시보증공사 내부자료에 의하면 주택선분양 제도와 주택분양보증제도가 도입된 후 발생한 부도율(PD)은 2015년도의 경우 0.08%, 글로벌 위기가 발생한 2008년 1.98%로 매우 낮은 수준이며 부도발생시의 손실률(LGD)은 평균 52.8%로 추정되었다. 따라서 예상손실률(EL; expected loss rate)은 국내주택담보대출의 부도 손실율보다는 높지만 대체적으로 낮은 것을 확인할 수 있다.

그러나 예상손실률이 낮다고 하여도 주택분양보증 리스크를 적절히 통제하지 못한다면 실제 수요자에게로 전이되는 피해와 분양보증기관의 동반부실 등이 문제가 될 수 있다. 따라서 리스크의 적절한 관리는 제도도입의 중요한 핵심이라고 할 수 있다. 이는 결국 리스크의 적절한 통제가 이루어지지 못하면, 개도국에서 도입하려는 주택분양보증 제도가 안정적으로 운영되기 어렵다는 의미이며, 따라서 선분양을 통한 주택공급의 확대라는 정부의 정책목표 달성에도 어려움이 발생할 수 있다. 다만 한국의 사례에서 확인할 수 있듯이 주택선분양제도와 주택분양보증제도에 내재된 리스크는 매우 낮은 수준임을 확인하였고, 따라서 리스크를 적절히 통제할 수 있음도 확인하였다.

4) 주택분양보증제도 도입의 효과

(1) 주택수요자 보호

주택분양보증의 최우선 목적은 주택수요자의 재산권 보호이다. 한국에서 가계 자산의 70~80%가 주택인 점을 고려할 때, 주택분양보증제도라는 사회적 안전판이 부재한 경우 건설사의 부도·파산 등으로 인해 발생하는 피해는 주택수요자가 고스란히 부담하는 문제점이 존재한다. 따라서 이러한 주택수요자의 피해를 예방하기 위해 주택분양보증제도가 필요하며, 주택분양보증제도가 구축되어야 주택수요자가 좀 더 주택선분양 시장에 적극적으로 참여할 수 있다.

앞서 [그림1]에서 살펴보았듯이 주택분양보증제도 없이 선분양을 실시하는 경우 주택수요자의 위험회피 성향으로 인해 주택공급확대에는 한계가 있으며, [그림5]에서 살펴본

10) 세부내용은 한국주택금융공사 주택금융월보 2015년 12월호 MBS 기초자산의 상황 및 연체현황 참고.

바와 같이 경제적인 충격이 발생하였을 때 주택분양보증제도는 주택수요자 보호를 위한 중요한 안전망이 된다는 것에서 그 중요성은 확인된다고 할 수 있다.

(2) 주택의 공급확대 및 중소건설사 육성

주택분양보증은 분양보증 없이 선분양이 가능한 대기업외에도 중소 건설사가 신규주택시장에 참여할 수 있는 기회를 제공함으로써, 주택공급자의 양적 증가와 이를 통한 주택공급의 확대를 가져올 수 있다. 즉 브랜드가 부족한 중소 건설사도 주택분양보증제도를 통해 시장에 참여할 수 있는 기회를 제공한다. 한국에서 주택사업공제조합 설립 후 주택분양보증제도를 통해 주택사업을 전문으로 하는 중견건설사가 많이 육성되었으며, 건설업이 GDP에서 차지하는 비중 등을 고려할 때 경제 활성화 및 일자리 창출에 많은 기여를 하였음을 알 수 있다. 이와 함께 사업성이 낮고 인구가 적은 소규모 지역은 대형 건설사들이 주택공급을 기피하여 이들 지역은 중소건설사가 주로 담당하게 되는데, 중소 건설사들이 주택분양보증제도를 활용하여 낙후지역에도 아파트 1~2동 규모의 소규모 주택공급이 가능하도록 하는 효과가 있다.

(3) 주택시장의 충격완화

앞선 [그림5]에서 살펴본 바와 같이 주택선분양 제도하에서는 외환위기나 글로벌 금융위기와 같은 사회적 큰 충격 발생이 발생하는 경우, 주택경기 침체로 건설사의 부도위험이 증가한다. 이러한 시기에 주택분양보증은 주택업체의 연쇄도산으로 인한 충격을 흡수함으로써 주택시장의 안정화를 가져왔다.

5) 선분양제도 보완을 위한 기타 정책수단

주택분양보증제도와 선분양제도를 도입하면 언급한 다양한 장점도 존재하지만 일부 단점도 존재한다. 주택분양보증제도와 선분양제도 도입·운용으로 주택시장의 주택가격 상승추세와 함께 투기가 발생하면, 투기발생지역에 대한 통제정책 실시 및 부실시공 방지를 위한 상주감리제도를 도입하여 운영하고 있다. 즉 신규아파트 분양과 관련하여 신규아파트를 분양을 신청할 수 있는 청약자격의 강화·완화를 통해 신규시장에 대해 투기 수요 차단을 실시하고 있다. 또한 건설사들의 부실시공을 방지하기 위해 시군구청에서 선임한 감리가 관할관청에 제출한 설계도면대로 공사가 이행되는지 감독을 하고 분기별로 그 결과를 보고하도록 하며, 부실시공이 이루어지는 지는 경우 이에 대해 제대를 가할 수 있는 제도를 구축하고 있다.

또한 하자보수보증의 의무가입제도를 법제화하여 준공이후에 건설사가 부도·파산 등

의 이유로 하자보수 의무를 불이행하는 경우 보증기관이 하자보수를 실시하도록 하고 있다. 현재 하자보수보증제도는 주택도시보증공사, 서울보증보험, 건설공제조합 3곳에서 관련 보증을 제공하고 있으나, 서울보증보험과 건설공제조합에서는 중소건설사에 대한 하자보수보증 발급을 기피하여 대부분 주택도시보증공사에서 발급하고 있다.

2. 주택선분양제도를 운영중인 한국외 국가 현황

경제성장이 이루어지고 도시화가 급속히 이루어지는 국가들의 경우 급증하는 주택수요를 충족하기 위해 주택의 대량공급이 필요한 상황이다. 최근 주택의 원활한 공급과 주택문제를 해결하기 위한 방안으로 주택의 선분양제도 도입을 통해 신규주택의 공급증대를 추진하고 국가가 증가하고 있다. 2015년말 기준으로 주택공급확대를 위해 선분양제도를 채택하고 있는 나라는 한국 이외에 베트남, 말레이시아, 카자흐스탄, 인도네시아, 홍콩 등이 있다.

1) 베트남

베트남의 경우 주택공급은 <표1>에서 보듯이 연평균 80백만㎡씩 증가하여 1999년도에 709백만㎡에서 2009년도에 1,415백만㎡로 2배로 증가하였다. 1인당 주거면적이 1999년 9.7㎡에서 2013년 19.6㎡로 1인당 주거면적도 2배 이상 증가하였으며, 도시화율이 2014년 현재 34.5%(2013년 대비 1.03%p증가)로 나타내고 있다¹¹⁾.

도시화에 따른 주택부족 문제를 해결하기 위해 베트남 정부는 주택공급 증대를 추진하고 있다. 먼저 2005년 주택법, 2006년에 부동산산업 및 시행령을 시행하였는데, 이 법들의 중요한 입법 목적이 미완성 주택의 판매를 허용하는 주택선분양제도이다. 베트남 정부는 주택선분양과 관련해서 “① 주택사업의 승인을 받은 사업장이고, 기초공사가 완

<표 1> 베트남 주택시장 현황

(단위 : 백만㎡)

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
전체 주택면적(㎡)	885	937	985	1,036	1,415	1,496	1,605	1,689	1,768
도시전체 주택면적(㎡)	214.2	262.1	280.4	309.2	476.3	-	-	-	-
지방전체 주택면적(㎡)	644.1	674.7	704.3	726.9	938.9	-	-	-	-

자료 : 권혁신·Vu Van Phan ·Van Thu Nguyen, 2014-2015 베트남 KSP보고서, KDI, p.193.

11) 권혁신·Vu Van Phan ·Van Thu Nguyen, 2014-2015 베트남 KSP보고서, KDI, p.192-193

료된 때에 수분양자로부터 분양대금을 수납할 수 있으며, 최대 분양가의 70%까지 수납가능하다. ② 건설공정이 예정공정보다 늦어지는 경우, 지연된 일자만큼 상업은행의 이자율을 계산하여 지체상금의 책임을 부담하여야 한다. ③ 계약자가 예정 수납일에 분양대금을 납입하지 못하는 경우, 지연된 일자만큼 상업은행의 이자율로 계산된 지연금을 지불하여야 한다.”고 규정하고 있다¹²⁾.

베트남은 한국과 같이 관할관청의 입주자 모집공고 승인, 분양가격 규제 등에 대하여 자세히 규정하지는 않고 있다. 그러나 최근 건설업체의 도산 및 자금 유용 등으로 수요자의 피해가 발생하자, 주택도시보증공사와 교류협력 및 2014~2015년도 베트남 KSP과 제¹³⁾ 수행을 통해 주택분양보증제도 도입을 추진하였다. 그 결과 베트남 정부는 2014년도 11월에 부동산산업법을 개정하여 주택분양보증제도 도입을 위한 근거를 마련하였다. 하지만 한국의 주택도시보증공사와 같은 보증기관설립은 자본금 부족을 이유로 실행하지 못하였다. 대신 베트남 정부는 중앙은행이 지정하는 은행이 주택분양보증을 발급하도록 하였으나, 현재 지정된 은행들이 주택사업의 리스크를 이유로 분양보증 발급을 회피하여 정상적인 운영이 되지 못하고 있다.

2) 말레이시아

말레이시아는 평균적으로 연 14만세대의 주택이 완공되고 있고, 2020년까지 추가적으로 1백만세대가 필요한 “수요 > 공급”상황으로 주택공급 증대를 위해 2011년 NHP(National Housing Policy)를 실시하였다¹⁴⁾. 동 정책은 근본적으로 주택공급은 시장에 맡겨두고, 공공영역은 저비용 주택에, 민간은 중고가 주택에 집중하는 전략을 취하고 있다. 저소득층을 위해서는 PHP(People’s Housing Program)을 통해 주택을 제공하고 있으며, 말레이시아 정부는 중간소득계층의 주택구입을 지원하기 위해 생애최초구입(My First Home Scheme)을 실시하였다¹⁵⁾.

12) 상계서, pp 197

13) KSP(Knowledge Sharing Program)은 우리의 독특한 경제발전경험을 개도국 등과 공유하는 사업으로, 기재부에서 주관하며 KDI가 사업총괄담당을 하고 있다. 경제발전 경험공유 사업은 정책자문사업, 발전경험정리사업, 공동 정책자문(세계은행, 아시아개발은행, 아프리카개발은행 등 국제기구와 공동으로 수행)으로 나누어 진다. 2014년도 베트남 KSP 정책자문사업과제 4개중 1개로 “한국의 주택 분양 메커니즘 및 보증제도 연구: 베트남에 적합한 모델 제언”이 채택되어, 주택도시보증공사에서 과제 수행을 담당하였다.

14) 말레이시아 주택개발자협회(REHDA)자료

15) 구매자에게 100% 대출 및 Cagamas Berhad를 통해 90%이상의 보증을 받을 수 있다.

〈표 2〉 말레이시아 주택수요

주 택 수 요	호수
연평균 가계형성(Annual Household Formation)	142,657
연간 평균 거래량(Average transactions per annum)	220,000
연간 평균 주택완공(Average housing completions per annum)	135,000

자료 : 말레이시아 주택개발자협회(REHDA)- 말레이시아 Census 2010.

말레이시아 역시 주택초과수요 상태를 주택대량 공급으로 해소하고자 선분양제도를 채택하고 있으며, 선분양제도는 주택개발법(HDA : the Housing Development (Control & Licensing) Act 1966)에 근거하고 있다. 주택개발법에서는 표준화된 매매계약서(standardizes sale and purchase agreement)를 사용하도록 하고 있는데, 표준계약서에는 단독주택(landed house)은 24개월 이내, 아파트나 콘도미니엄은 36개월이내에 완공하며, 분양대금지급은 공정단계별로 지급하도록 규정하고 있다.

말레이시아 역시 선분양으로 인한 주택수요자의 피해 및 품질 저하문제가 심각해지는 부작용이 발생하였다. 이에 따라 말레이시아 정부에서는 후분양제를 의무적으로 적용하기로 정책을 변경하였다¹⁶⁾. 그러나 후분양제 전환으로 인한 주택사업자의 재무적 부담가중문제가 발생하자, 선분양제도의 보완제도로서의 주택분양보증제도를 재검토하기 시작하여¹⁷⁾, 말레이시아 정부는 2015년 상반기에 주택지역부 장관 기자회견을 통해 주택도시보증공사와 같은 주택보증전문기관 설립을 추진하기로 결정하였다.

3) 카자흐스탄

카자흐스탄의 경우 지분참여법에 선분양 근거를 규정하고 있는데 법에 정한 선분양요건을 충족하는 경우 선분양이 가능하며, 이후 소비자 보호를 위해 요건을 강화한 신지분참여법을 2007년부터 실시하고 있다¹⁸⁾. 신지분참여법에 따르면 사업장 1개당 SPC 1개를 설립해야 하며, 건설사, 은행이 참여하여야 지분참여를 통한 선분양이 가능하다¹⁹⁾.

카자흐스탄 정부는 지분참여자가 납부하는 계약금·중도금을 준공시까지 은행에 예치하고 은행은 지분참여자에게 이자를 지급하며, Project 회사 부도시 지분참여자에게 투

16) 당초 2015년부터 주택후분양제를 의무시행할 예정이었으나 현재는 유보하고 있다.

17) 말레이시아 주택개발자 협회와 주택도시보증공사는 2013년 6월에 말레이시아에 주택분양보증제도 도입과 관련된 교류협력을 위해 MOU를 체결하였다.

18) 카자흐스탄은 주택의 구입개념이 아니라 투자의 개념으로 접근하여, 주택 1세대 구입을 건물 일부에 대한 지분참여로 보고 있다.

19) 카자흐스탄 국영기관인 바이ટે렉 제공 자료

자금액을 환급하도록 하여 지분참여자를 보호하고 있다. 지분참여자의 계약금·중도금을 예치한 은행은 예치금을 기반으로 사업장에 공사비를 대출하며, 지분참여자에게 지불하는 이자와 Project회사로부터 받는 이자의 차액을 수입원으로 한다²⁰⁾.

법 시행이후 카자흐스탄은 2007년 미국발 서브프라임과 2008년 글로벌 금융위기의 영향으로 전 세계와 같이 부동산시장에 큰 충격을 받게 되었다. 글로벌 금융위기 직후 알마티시 부동산 매매가격이 2008-2009년 기간 대비 60% 이상 하락되었고 매물량이 40% 감소하였다²¹⁾. 이때 발생한 피해를 위해 2008년~2009년 정부의 건설시장 안정화 조치를 위한 미완공 신축아파트에 대해 약 40억 달러의 국가보조금이 지원되었으며, 이로서 카자흐스탄 건설시장의안정화를 도모할 수 있었다.

그러나 2008년 글로벌 금융위기때 건설사 부도가 증가한 후, 은행들은 예치금을 지분 참여자에게 환급하였으나 주택 건설공사 대출금을 회수하지 못하는 사례가 증가하자 은행들이 계약금·중도금 예치를 기피하는 현상이 발생하고 있다. 현재 카자흐스탄은 건설사가 자체자금으로 소규모 주택을 건설하거나 불법적으로 선분양을 하는 문제가 발생하고 있다. 이에 카자흐스탄 정부 역시 한국식의 주택분양보증제도 도입을 검토 중에 있다²²⁾.

3. 한국과 개도국의 주택선분양 제도 비교 및 주택분양보증제도 수요

한국과 개도국간의 주택선분양 관련제도를 비교한 결과는 <표3>과 같다. 표에서 본바와 같이 베트남, 말레이시아, 카자흐스탄 등이 선분양제도를 채택하고 있으나, 한국과 같은 주택분양보증제도를 운영하고 있지 않다. 카자흐스탄은 앞서 설명한 바와 같이 은행에 선분양자들의 납부한 금액을 환급하도록 하고 있으나, 발급의무가 없는 은행들이 회피하는 문제가 발생하고 있어 한국과 같이 공공기관을 활용한 주택분양보증 발급을 검토하고 있다. 베트남의 경우 HUG의 KSP자문결과에 따라 한국과 같은 공적 보증기관 설립을 희망하였으나, 공적 보증기관 설립을 위한 자원마련 문제 때문에 중앙은행이 지정한 은행이 분양보증 발급을 하도록 하였다. 그러나 카자흐스탄과 마찬가지로 은행들의 분양보증서 발급 기피로 인하여 분양보증이 제대로 운영되지 못하고 있다. 말레이시아는 현재 주택분양보증제도는 아직 미도입 상태이나 한국식의 주택분양제도 도입을 검토 중에 있다.

20) 보통의 경우 지분참여자에게 지급하는 이자보다 대출이자 13%p 높다고 알려져 있다.

21) 코트라 카자흐스탄 현황보고서, 2015

22) 카자흐스탄의 국영기관인 바이테렉과 주택도시보증공사는 2014년 6월에 주택분양보증제도 도입과 관련된 교류협력을 위해 MOU를 체결하였다.

〈표 3〉 국가별 주택선분양제 관련 비교

구 분	한 국	베트남	말레이시아	카자흐스탄
선분양제도 채택	○	○	○	○
주택분양보증제도 도입	○	○	×	○
주택분양보증 발급기관	HUG(공사)	은행	×	은행
한국식 주택분양보증제도 도입	○	×	검토중	검토중

자료 : 주택도시보증공사

이처럼 한국식의 구조화된 선분양제도를 도입하고자 하는 개도국의 수요는 많이 존재하고 있으나, 체계적인 지원이 되지 못하고 한국의 주택분양보증 전담기관인 주택도시보증공사에서는 선분양제도를 운영하는 각국의 요청을 받아 한국의 주택분양보증제도 운영 경험을 지식공유 차원에서 협력을 진행하고 있으나, 아직 초기 단계에 머무르고 있다. 따라서 대부분의 국가들은²³⁾ 한국식 주택분양보증제도의 관심은 매우 높으나 각국의 현실에 맞는 주택분양보증제도 도입을 위한 방안 마련에는 어려움을 겪고 있다.

IV. 한국의 주택분양제도 공유방안 모색

1. 경제발전경험 공유사업(KSP)을 활용한 정책컨설팅 강화

KSP는 한국의 독특한 경제발전경험을 개도국 등과 공유하는 사업으로 2004년도에 2개국으로 시작하여 현재 55개 협력국에서 KSP 지원을 요청하는 등 수요가 급증하고 있다. 또한 G20 등 국제개발협력 논의에서도 개도국 발전을 위한 “지식공유”의 역할과 중요성이 강조되고 있다. KSP의 주관 부처는 기획재정부이며, 매해 국회의 예산편성 절차를 거쳐서 사업규모가 확정되고, 사업은 양자간 정책자문사업, 한국정부와 국제기구의 공동 컨설팅, 한국발전경험을 체계화하는 모듈화 사업으로 나누어진다.

KSP사업은 KDI에서 2004년 이후 사업총괄·수행기관을 담당하고 있으며, 정책자문 사업은 협력국에서 한국정부에 정책자문 수요조사서를 제출하면, 기재부가 협력국과 협의하여 자문주제를 선정한 후 한국측의 실제 정책자문을 담당할 연구진을 설정하여 정책자문을 실시하게 된다. KSP는 원칙적으로 물적·재정적 지원을 전제하지 않는 상호학습

23) 이란, 인도네시아, 방글라데시 등 많은 아시아 국가들이 주택도시보증공사에 주택분양보증제도에 관련된 관심을 표명하고 협력을 요청하고 있다. 이란의 도로도시개발부(MRUD)와도 2015년 5월에 주택분양보증제도를 포함한 주택분양의 다양한 교류협력을 위해 MOU를 체결하였다.

프로그램이다. 즉 무형의 지식공유를 통해 협력국에서 스스로의 문제점을 진단하고 해결 방안을 모색하는 과정을 통해 역량을 강화하는 것이다. 2004년부터 2014년까지 도시 및 주거와 관련한 KSP과제는 교통시스템·인프라(GIS, DB포함) 17개, 도로항만공항 6개, 국토개발 및 지역발전 계획 16개, 도시계획 2개, 주택·주거정책 9개로 많은 부분이 이루어지고 있다²⁴⁾.

다만, KSP를 통해 이루어지는 정책자문을 넘어서 실제 정책효과로 연계되기 위하여 실행에 필요한 추가적인 지원이 필요하다. 정책자문 초기의 문제점 진단부터 재원마련, 정책집행 모니터링 및 정책효과 평가·환류의 정책 순환과정 전반에 대한 자문과 지원이 필요하다. 저자가 베트남과 공동으로 수행한 KSP과제의 경우 저자 및 베트남 건설부 역시 한국식 주택보증제도 도입 및 보증기관 설립에 공감하였으나, 1년 단위 정책자문의 사업의 한계로 인해 주택보증제도 도입을 위한 법령개정을 실시하였을 뿐, 실제 주택분양 보증제도 도입을 위한 실무 검토와 보증기관 설립방안을 지원 등의 실제 정책효과를 연계하는데 어려움이 존재하였다.

따라서 앞서 언급한 것처럼 협력국이 궁극적으로 도달하고자 하는 정책목표가 뚜렷한 경우에 정책목표 달성을 위한 장기적인 정책컨설팅까지 지원하는 방안의 모색이 필요하다.

2. KSP-ODA 연계를 활용한 주택보증기관 설립 재원지원

ODA(Official Development Assistance)는 개도국의 경제발전과 복지향상을 위해 제공되는 자금이다²⁵⁾. ODA는 전 세계 글로벌 측면에서 인류의 공존번영이라는 목적달성을 위해 시작되었으며, 유·무상의 기금지원으로 양자간 또는 다자간의 국제협력을 통해, 수원국의 정치·사회 구조의 성장과 더불어 경제발전의 기여를 목표로 하고 있다.

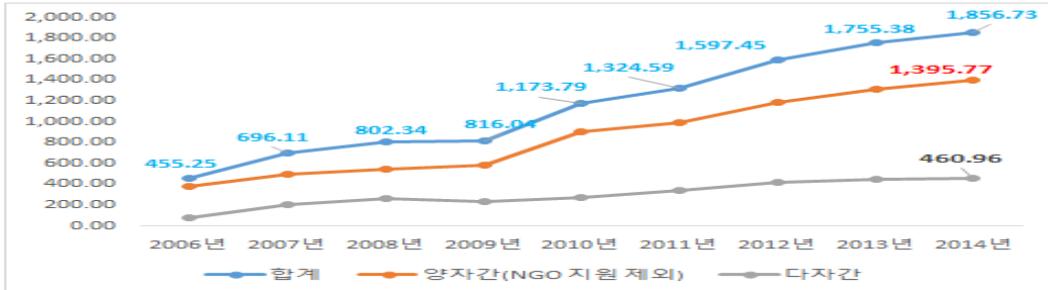
한국은 2010년 OECD의 DAC(Development Assistance Committee : 개발원조위원회)에 가입하여, 세계 최초로 수원국에서 공여국으로 전환되었다. [그림5]와 같이 한국의 ODA규모를 살펴보면 그 규모를 지속적으로 증대시켜 왔는데, 2014년도는 1,856.7백만 불로 GNI 대비 0.13%를 운영하고 있다. 양자간 원조비중은 1,395.8백만불로 전체 ODA의 75.2%를 차지하고 있다.

24) 홍성창·노인혜·정우용·최현이, “SDGs 실현을 위한 한국발전경험 활용 방안 : KSP사업을 중심으로”, 「한국의 개발협력」 No 2., 대외경제협력기금(EDCF), 2016.

25) ODA는 해외원조와 구별하여야 한다. 해외원조는 외국인 직접투자, 군사지원, 인도적 지원, ODA 등을 포함하는 포괄적 개념이다(정미경외 2010, pp.115-116)

KSP·ODA제도를 활용한 주택선분양제도와 주택분양보증제도 공유방안 모색

(단위 : 백만불)



자료 : 외교통상부 ODA KOREA 홈페이지

[그림 5] 한국의 ODA규모

개도국들이 주택분양보증제도를 도입하고 운영하기 위하여 가장 필요한 부분이 주택분양보증발급 기관의 설립이다. 보증기관 설립을 위해서는 선행되어야 하는 부분이 주택시장에 대한 리스크 분석 및 리스크를 기반으로 한 적정 설립자본금의 산출이다. 개도국은 리스크를 분석할 정책역량이 부족한 것이 현실이며 또한 보증기관 설립을 위한 자본금 조달에 어려움을 겪고 있다.

이와 관련하여 정책컨설팅으로서의 KSP와 자금조달을 위한 ODA의 연계를 통해 개도국이 실질적으로 원하는 주택보증기관의 설립을 지원할 수 있다. 구체적인 방안을 살펴보면 KSP과제를 통해 개도국의 주택시장 현황 파악 및 이를 통한 정책제안 및 정책로드맵을 제안할 수 있다. 즉 법령개정사항, 리스크 요인 및 리스크 관리방안, 리스크에 기반한 보증기관 설립 자본금 산출 등의 정책제안을 할 수 있다.

이렇게 산출된 결과물이 실제 정책집행으로 이루어 질 수 있도록 ODA와 연계하는 방안이 필요하다. <표4>에서 보듯이 ODA형태는 다양한 형태로 이루어지는데, 주택분양보증기관설립을 위해서는 유상원조에서의“주식취득”과 보증기관 운영을 지원하기 위한 “기술협력” 부분이 필요하다.

<표 4> ODA형태

사업주체	상환조건	형태	설명
양자간	무상원조	프로젝트 및 프로그램 원조	공여를 통해 수원국의 유형자본 증대 및 개선을 목적으로 하는 원조재원의 사용에 대한 특별한 제한 없이 농업, 교육, 운송 등의 특정 부문의 개발계획을 위해 제공되는 원조
		기술협력	일반적으로 교육 및 훈련을 매개수단으로 인적 자원을 개발하기

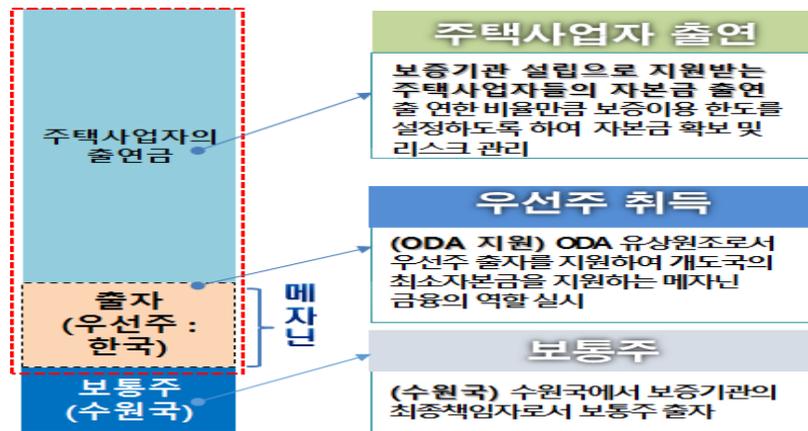
사업 주체	상환 조건	형 태	설 명
			나 전문지식을 제공하는 원조
		예산지원	프로그램 원조의 형태로 수원국의 금융관리, 책임성과 조달시스템을 활용해 개발을 위한 자금을 투입함
		식량원조	식량 및 식량구입이나 운반을 위한 현금, 중간재(비료, 씨앗 등)의 지원이며, 긴급식량 지원과 개발식량지원으로 구분됨
		긴급지원 및 고통경감	개도국이 자연재해와 전쟁, 질병 발생, 인간적 고통·피해 등으로 긴급지원을 요청한 경우의 지원
		부채경감	채권자 동의하에 채무국에 대한 원금과 이자를 포기(부채탕감)하거나, 상환기간 조정 또는 새로운 재융자를 확대하는 등으로 이뤄짐
		NGO에 대한 지원	개도국의 개발을 목적으로 하는 비영리사업을 수행하는 민간단체(국내 NGO, 국제 NGO)에 대한 지원비용(증명 및 보조금)
		공공-민간 파트너십에 대한 기부금	특정 개발문제를 다루기 위해 정부, 민간단체, 국제기구 및 기업 등이 체결한 공동협약의 일종인 공공-민간 파트너십에 대한 기부금
		개발에 대한 인식확산	공여국의 개발원조에 대한 대중적인 지지기반 형성을 위해 ODA 수행기관이 사용한 비용
	행정비용	원조전담 및 집행기관의 행정비용	
유상 원조		차 관	수원국에 대한 현금 또는 현물 이전으로 법적 채무를 동반함. 공공차관은 공여국 정부 및 공공기관이 수원국 앞으로 제공한 것으로 증여율에 따라 ODA와 OOF ²⁶⁾ 로 분류됨
		주식취득	
다자간		국제기구 출연(분담금) 및 출자	
		국제기국에 대한 양허성 차관	

자료 : 개경통·정진섭, “한국 공적개발원조(ODA)의 배분전략 : 한국의 對아시아 국가 ODA 실증분석을 중심으로”, 「전문경영인연구」 제15권 제3호, 2012, pp.85

보증기관 설립을 방안으로 [그림6]과 같은 리츠형태를 구상할 수 있으며, 한국은 수원국 보증기관설립을 위한 메자닌 금융으로서의 우선주 취득 형태의 ODA를 제공할 수 있

26) 기타 공적자금의 흐름(OOF, Other Official Flows)은 ODA에 의한 세가지 고전을 만족시킬 수 없는 정부 부문에 의한 자금공여를 의미하며, 주로 ① 상업적 목적으로 제공된 증여, ② 증여율 25% 이하의 양자간 원조자금, ③ 공적기관의 수출신용, ④ 지원국 민간부문이 개도국에 제공하는 신용조건을 완화하기 위해 제공하는 보조금(증여), ⑤ 공적기관의 해외투자자금지원 등이 포함된다(개경통외, 2012, pp.85 재인용)

다. 즉 보증기관 설립을 위한 적정 자본금 중 사업완충률 수준의 최소 자본금은 수원국에서 보통주로 출자를 하여 보증기관의 최종책임을 부여하고, 또한 주택분양보증제도로 인해 혜택을 받는 주택사업자들의 출연금으로 자본금을 조달한다. 주택사업자들의 출연에 대한 동기부여를 위해 출연금에 비례하여 주택분양보증제도를 운영할 수 있도록 한다. 한국은 수원국의 보통주 출자와 주택사업자의 출연금만으로 적정자본금 조달이 어려운 경우 메자닌 금융의 형태로 우선주 출자를 통하여 지원할 수 있다. 이를 통해 한국정부의 위험부담 및 금융부담은 최소화하면서 수원국에 혜택을 줄 수 있다. 주택분양보증기관이 보증료 수입 등을 통해 자본축적이 이루어지고 안정화된 이후에는 한국은 출자한 우선주를 처분하고 자본을 회수하면 위험부담을 완전히 해소할 수 있다. 또한 보증기관 설립 후 보증기관 운영지원을 위해 ODA 형태중 기술협력을 통해 보증기관 운영을 위한 노하우 및 전문지식을 전수함으로써 안정적인 주택분양보증기관의 운영을 이룰 수 있다.



[그림 6] ODA 자금지원 : 리츠제도를 활용한 보증기관 설립방안

V. 결 론

본 연구에서는 경제성장기에 증대하는 주택수요를 충족하기 위한 주택선분양제도에 대해 살펴보았다. 즉, 주택선분양제도는 금융제도가 발달하지 못하여 주택건설 자금 조달이 어려운 저개발의 현실을 고려할 때, 주택의 초과수요 상태에서 대규모 주택공급이 필요한 저개발국에 적절한 제도임을 확인하였다. 그러나 주택선분양제도는 수요자 입장에서선 분양제도가 건설사에게는 미분양 리스크를 감소시켜 주지만, 이는 리스크를 수

요자에게 전가하는 데서 얻어진다고 볼 수도 있다. 따라서 선분양제도 하에서 업체의 부도가 발생하는 경우, 진행중인 사업장이 동시에 부도가 발생할 수 있으며 이로 인해 발생하는 피해의 상당부분을 수요자들이 떠안게 되는 문제점이 존재할 수 있다. 이러한 문제를 해결하기 위한 방안으로 한국 정부는 주택분양보증제도를 도입하였다. 즉 주택분양보증제도 없이 선분양제도만 도입할 경우 수분양자들의 리스크 우려 때문에 주택공급을 확대하는데 한계가 존재하였다.

주택분양보증제도를 도입한 이후에 외환위기와 글로벌 금융위기의 커다란 사회적 충격을 경험하였다. 두 차례의 사회적 위기 기간 동안 주택분양보증제도를 통해 주택수분양자를 보호하고, 주택시장의 안전판 역할을 수행하였다.

주택분양보증제도 운영과 관련하여 리스크 관리가 중요한 사항이다. 하지만 주택분양보증 리스크는 한국의 사례에서 확인할 수 있듯이 크지 않으며, 따라서 주택분양보증제도에 내재된 리스크는 적절히 통제될 수 있음을 확인하였다.

본 연구에서 살펴본 베트남, 말레이시아, 카자흐스탄 역시 과거 한국과 같이 주택분양보증제도 없는 선분양제도를 운영하고 있으며, 주택건설사의 부도·파산으로 인한 사회적 문제로 고민 중에 있다. 또한 정부가 목표로 하는 주택공급확대에도 한계가 발행하고 있다. 따라서 각국의 정부가 주택분양보증제도 도입의 필요성을 인지하고 한국의 경험을 토대로 한 주택분양보증제도 도입을 검토하고 있다. 이를 위해 주택도시보증공사와 개별적인 교류협력을 진행하고 있으나 아직까지는 정보교환 수준에 머무르고 있다²⁷⁾. 개도국의 주택공급 확대를 위해서는 정부차원의 활발한 교류협력을 진행하는 것이 필요하다. 즉 동제도가 가지는 주택공급의 유용성 등을 고려할 때, 제도 정착을 위해서는 KSP를 통한 긴밀한 정책자문과 이를 통해 얻어진 자문결과를 현실에 적용할 수 있는 ODA 사업과의 연계가 시급하다고 하겠다.

이를 위해서 KSP의 정책컨설팅을 강화하고, 이를 토대로 ODA형태 중 기술협력을 통해 보증기관 운영을 위한 노하우 및 전문지식을 전수와 보증기관 설립지원을 위한 주식출자 방안을 검토하는 것이 필요하다.

본 연구는 금융제도가 발달하지 못한 국가에서 주택선분양제도를 도입하여 대규모 표준주택을 공급할 수 있는 방안을 모색하였다는 점과 KSP 정책컨설팅 강화 및 ODA 협력 등을 제안하였으나 주택선분양제도를 도입한 국가의 실제사례를 실증분석하지 못한 한계

27) 인도네시아, 이란 등은 공사 직원 초청 세미나를 개최하여 주택분양제도 필요성을 각국의 국내 이해관계자에게 공유하고 도입방안을 위해 공사에 관련 자료를 요청하고 있다. 카자흐스탄도 대통령까지 관심을 보이며 추진하고 있지만 구체적인 방안 마련을 위한 협력에는 한계가 존재하며, 제도 도입에 가장 적극적인 인도네시아도 실무협력 추진 단계까지는 이르지 못하고 있다

점이 있으며 이는 향후의 연구과제로 남겨두기로 한다.

〈참고문헌〉

- 개경통·정진섭, “한국 공적개발원조(ODA)의 배분전략 : 한국의 對아시아 국가 ODA 실증분석을 중심으로”, 「전문경영인연구」, 제15권 제3호, 한국전문경영인학회, 2012
- 고승현·이창석, “부동산개발사업의 분양제도 개선방안에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제55집, 한국부동산학회, 2013
- 권혁신·Vu Van Phan ·Van Thu Nguyen, 「2014-2015 베트남 KSP보고서」, KDI, 2015
- 김혜승, 「주택후분양제도의 조기정착방안 연구」, 국토연구원, 2003
- 두성규·김현아, 「주택공급제도 개선 방안 연구-주택공급에 관한 규칙의 개선 방안을 중심으로」, 한국건설산업연구원, 2012
- 박원석·박재룡, 「후분양제도 정착을 위한 주택 개발금융 활성화 방안」, 삼성경제연구소, 1999
- 방두완·박연우, “국내 주택담보대출 LGD의 기본특성과 결정요인 분석: 아파트시장을 중심으로”, 「경제분석」, 제18권 4호, 한국은행 경제연구원, 2012
- 성무용·이범관, “프로젝트 파이낸싱의 발전방향에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제28호, 사단법인 대한부동산학회, 2009
- 손진수, “한국 디벨로퍼의 특성과 경쟁력 분석”, 「명지전문대학 논문집」, 제33집, 명지전문대학, 2009
- 이봉철·엄수원, “부동산 프로젝트 파이낸싱의 실패요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제34호, 사단법인 대한부동산학회, 2012
- 이상영·손진수, “주택선분양시스템의 활용방안에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제63집, 한국부동산학회, 2015
- 이종규, “시물레이션을 통한 주택개발사업의 리스크 관리효과 분석”, 「대한부동산학회지」, 제32호, 사단법인 대한부동산학회, 2011
- 이충우·민규식, “신규 아파트 분양 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41호, 사단법인 대한부동산학회, 2015
- 임경숙, “주택후분양제 활성화를 위한 정책과제-주택금융을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제10집 1호, 한국부동산분석학회, 2004

- 정미경·김동열, “공적개발원조의 지원분야 및 행위자별 유형분석 : 아시아지역 중심”, 「아시아연구」, 제13권 제2호, 한국아시아학회, 2010
- 조만 외 4인, 「부동산서비스업의 경쟁력 강화 및 해외진출 방안 연구: 업권별 정책과제 중심으로-부동산개발업의 발전을 위한 제도 개선 및 지원방안」, 한국개발연구원, 2014
- 주택도시보증공사, 「업무안내」, 2016
- 주택도시보증공사, 「통계연보」, 2016
- 코트라, 「카자흐스탄무역관 현황보고서」, 2015
- 한국주택금융공사, 「주택금융월보」, 2015년 12월호
- 홍성창·노인혜·정우용·최현이, “SDGs 실현을 위한 한국발전경험 활용 방안 : KSP사업을 중심으로”, 「한국의 개발협력」, No 2, 대외경제협력기금(EDCF), 2016
- 황지영·문영기, “공동주택 후분양에 따른 주택건설업체의 자금조달 활성화 방안”, 「지역개발연구」, 제13권, 강원대학교 지역개발연구소, 2005
- Wong, Y., K. Choi and P. Fong, “A Framework for Stress Testing Banker’s Credit Risk,” 「Journal of Risk Modeling Validation」 3, 2008
- 말레이시아 주택개발자협회(REHDA) 자료

〈투고(접수)일자 2016.10.19. 심사(수정)일자 2016.11.23. 게재확정일자 2016.12.26〉

아파트 주거만족도의 결정요인에 관한 연구

- 전북 혁신도시를 중심으로 -

노용자* · 양윤규**

The Study on the Determinants of Housing Satisfaction of Apartment

- Focused on Jeonbuk Innovation City -

Roh, Yong Ja · Yang, Yun Kyu

목 차

I. 서론

II. 아파트 주거만족 고찰

III. 분석방법 및 가설설정

IV. 실증분석

V. 결론

참고문헌

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate the predisposing factors of the residents' housing satisfaction and their intention of the recommendation of Jeonbuk Innovation City, proceeded by the plan in accordance with balanced national development of the government. To do this, the residents are divided into two groups. One group is involuntary migrants of residents moved from Seoul Metropolitan area(i.e. public institution's employees) and the other group is voluntary migrants of the residents moved from Jeonju area. This study focuses whether the satisfaction is affected by the residents' former residential area and whether their satisfaction affects their recommendation on the housing. This study shows that each group's satisfaction is affected by their former residential area and that recommendation on the housing is highly related with the housing satisfaction. According to the result of the analysis through structure equation modeling, the coefficient of the intention of recommendation on the housing with the housing satisfaction of Jeonbuk Innovation City is very high as 0.575. The value of the housing satisfaction of the residents moved from Seoul Metropolitan area is a little lower than that of the residents moved from Jeonju area although they live under the same housing environment. And the value of the housing satisfaction of residents living in their own house is higher than that of residents in rent house.

Keywords : housing satisfaction, innovation city, recommendation, housing environment.

* 노용자 : 전주대학교 부동산학과 박사과정(주저자)

** 양윤규 : 전주대학교 부동산학과 박사과정(교신저자)

【국문요약】

본 연구는 정부의 국토균형발전을 위한 혁신도시 개발에 따라 조성된 전북혁신도시 거주민을 대상으로 주거 만족의 결정요인과 현거주지에 대한 추천의도를 연구하였다. 혁신도시는 공공기관 임·직원들의 비자발적 이동과 보다 나은 주거지를 찾아 이동한 자발적인 이동이 동시에 어우러진 특수한 지역이라고 할 수 있다. 따라서 전북혁신도시를 대상으로 전주권에서의 이주자와 수도권에서의 이주자(주로 공공기관 임·직원) 두 집단으로 나누어 그동안 서로 다른 지역에서 생활했던 주민에 따라 주거만족도에 차이가 있는지, 또 주거만족에 따른 타인에게 이주 추천의도가 있는지를 관련지어 연구를 진행하였다. 이주 전 생활지역에 따라 주거만족도가 달랐으며, 주거만족도에 따른 추천의도는 관련이 있었다. 구조방정식을 통한 분석결과 주거만족도에 의한 추천의도 계수 값이 0.575로, 전북혁신도시의 주거만족에 따른 추천의도가 매우 높게 나왔다. 또 공공기관 임·직원의 만족도는 다소 떨어져 같은 환경을 접하면서도 두 지역 주민들의 주거만족도에 차이가 있었으며, 거주유형으로는 자가입주자의 만족도가 임대입주가보다 높았다.

주제어 : 주거만족도, 혁신도시, 추천의도, 주거환경.

I. 서 론

인간생활의 세 가지 기본요소인 의·식·주 가운데 ‘주거’는 인간생활에서 가장 필요한 요소이면서 삶의 질을 결정하는 중요한 척도로 이 문제가 해결되어야 건강한 삶을 보장 받을 수 있다고 할 수 있다. 그동안 우리나라에서 주택은 공급문제가 최우선시 되다보니 이를 해결하는 방안으로 대도시를 중심으로 아파트 위주의 주택을 건설하기 시작했으며, 서민주택의 대량 건설정책으로 시작한 주택의 물량적 공급개념의 아파트(59.33%)가 이제는 가장 보편적인 주거유형으로 자리잡게 되었다.¹⁾ 물량적인 부족현상이 어느 정도 해소(주택 보급률은 103.5%에 도달하여 수급문제는 안정화 됨²⁾)되고 생활수준이 향상되면서 삶의 질에 대한 관심과 함께 주거환경과 공간의 질적인 향상에 관심이 높아지고,

1) 통계청 2014년 개인별 주택소유 통계 자료(재편집)

총 주택수 : 15,925,000호, 아파트 : 9,449,000호로 아파트가 차지하는 비율 : 59.33%

2) 국토교통부 통계누리 (통계청 인구주택 총 조사 결과 활용자료, 2014년 기준).

주거만족도에 대한 문제가 삶의 중요한 척도로 등장하게 되었다.

한편 우리나라는 급격한 산업화로 수도권과 지방간의 불균형이 심화되었고, 국토의 균형발전과 지역경제의 활성화를 촉진하고자 지난 2003년 참여정부에서는 수도권에 집중된 공공기관을 지방으로 이전하는 “혁신도시” 개발을 추진하게 되었다. 마무리 단계에 이른 전북혁신도시를 중심으로 주거만족도와 그에 따른 타인의 추천의도와 관련지어 연구를 진행하였다. 같은 지역 안에서 주거만족도에 차이가 있는지를 비교·연구해봄으로써 그동안 생활해왔던 공간이 다름으로 인해 같은 환경을 접하면서도 두 지역³⁾ 거주자들의 주거만족도 차이를 도출해보고, 만족도에 따른 타인의 추천의도에 대해 파악하고자 했다.

II. 아파트 주거만족 고찰

1. 선행연구의 검토

‘주거만족도’에 관한 연구는 1960년대 후반부터 주거만족을 결정짓는 요인과 주거만족에 영향을 미치는 환경적 특성, 인구 사회학적 특성간의 차이에 대한 연구가 활발히 이루어지고 있다. 주거만족도 평가 방법은 일반적으로 이용자인 거주자로부터 주택과 주거환경에 대하여 평가해 보고 장래 주거환경의 질을 향상시킬 수 있는 구체적인 방향성을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다.⁴⁾

한충남(2015)은 주거실태조사를 이용하여 주거 점유형태에 따라 만족도의 차이가 있으며, 만족도의 영향요인으로 주거지역과 교육만족도가 가장 많은 영향을 준다고 했다.⁵⁾

임선미·이보영(2016)은 중장년층의 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향을 분석한 결과 유의한 영향을 미친다고 했으며, 중장년층의 주거환경과 삶의 만족도간에 사회적자본의 조절효과를 분석한 결과 부분적으로 유의한 영향을 미친다고 하였다.⁶⁾

김부성·정재호(2015)는 세종시에 주거하고 있는 시민을 모집단으로 설문대상을 설정

3) 전북권, 수도권

4) 차용섭, “공공주택관리서비스품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향 연구-수도권 분양아파트를 중심으로-”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2013, pp.137,154-158.

5) 한충남, “주거실태조사를 이용한 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 목원대학교 산업정보인문대학원 석사학위논문, 2015, pp.88~92.

6) 임선미·이보영, “중장년층의 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향”, 「벤처창업연구논문집」, 제11권 제1호, 한국벤처창업학회, 2016, pp.49~63.

하고, 주거결정요인과 세종시 전체 만족도와의 관계를 알기 위해서 구조방정식모형을 이용하여 가설을 검증한 결과, 경제적 요인과 환경적 요인, 교육적 요인, 사회·도시 인프라적 요인이 세종시 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 교육적 요인이 환경적 요인에 영향을 미친다고 하였다. 또 자발적 이동을 한 집단이 비자발적 이동을 한 집단보다 사회·도시 인프라적 만족도가 높다고 하였다.⁷⁾

황영규(2014)는 주거공간과 조망권이 가장 많은 영향을 미친다고 분석했으며, 주택외부 환경의 경우에는 아파트 관리, 주차시설, 공용시설, 접근성이 고르게 영향을 미치고 있어 외부환경에 대한 전반적인 주거만족도 요구가 점점 높아지고 있다고 했다.⁸⁾

박병훈(2014)은 주거실태조사(2012년) 자료를 토대로 순서형 로짓모형을 활용하여 주택 점유형태에서 자가 소유에 따른 만족도가 월등히 높게 나타난다며 경제적인 안정을 이루며 소유할 수 있도록 다양한 면적의 주택공급을 주장하였다.⁹⁾

김희봉(2013)은 한국토지주택공사에서 실시(2010.7~8월)한 입주고객만족도 조사를 활용하여 공공분양주택은 단지환경만족→내부품질만족→경제적만족 순으로 나타나 단지환경이라는 쾌적성(Comfort -ability)이, 국민임대주택은 경제적만족→단지환경만족→내부품질만족 순으로 경제적 만족이라는 저렴성(Affordability)이 주거만족에 영향을 미치는 것으로 나타나 입주자 계층이 상이한 두 유형 입주자의 주거만족에 영향을 미치는 요인이 있음을 실증적으로 보여준다고 하였다.¹⁰⁾

이재현(2012)은 분양주택 거주자와 임대주택 거주자의 거주유형별, 그리고 지역별 특성을 고려한 주거만족도에 차이가 있다고 했다. 분양주택 거주자가 임대주택 거주자에 비하여 모든 영역에서 만족도가 높게 나타남으로써 임대주택 거주자를 위한 주거 만족도를 높일 수 있는 개발사업에 중점을 둘 필요성이 있다고 주장했다.¹¹⁾

2. 이론적 고찰

7) 김부성·정재호, “세종시의 주거이동 및 주거만족도 요인분석”, 「부동산연구」, 제25권 제4호, 한국 부동산연구원, 2015, pp.21~32.

8) 황영규, “주거만족도에 영향을 미치는 환경요인에 관한 연구”, 부산대학교 대학원 석사학위논문, 2014, pp.26~65.

9) 박병훈, “순서형로짓 모형을 이용한 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문, 2014, pp.34~39.

10) 김희봉, “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교 연구-한국토지주택공사의 공공분양주택과 국민임대주택을 중심으로-”, 서울대학교 행정대학원 석사학위논문, 2014, p.76.

11) 이재현, “공공주택에 대한 주거만족도 결정 요인에 관한 연구-분양주택과 임대주택의 비교·분석을 중심으로-”, 전주대학교 행정대학원 석사학위논문, p.63.

주택법상 ‘주택¹²⁾은 세대의 세대원이 장기간 독자적인 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 건축물의 일부이다(주택법 1장 2조).’라고 명시되어 있으며, 주택은 인간생활의 중심으로 심신의 생리, 정서 등의 기본적 욕구와 생존, 쾌적의 최저수준을 만족하는 물적 동기라 볼 수 있다. 현대사회에서는 주택이 단순한 은신처 개념을 넘어서 경제적 재화, 사회적 신분의 상징, 사회적 갈등의 한 부분을 차지하며, 때로는 정치적 정책과도 깊은 관련을 지녀, 주택은 복지수준을 나타내는 지표라고도 할 수 있다.¹³⁾

주거에 대한 개념은 인간의 삶에 대한 욕구가 증가하고 생활이 윤택해짐에 따라서 단순히 건축물의 물리적인 시설부분에서만 느끼는 주거만족감에서 벗어나 주거공간의 자연환경과 주변 인프라의 외부효과에 이르기까지 높은 수준의 주거만족도를 주거가치로 여기는 시대가 되었다.

3. 본 연구의 차별성

주거의 개념이 이제는 삶을 재충전하는 공간을 넘어, 자산상품으로서의 가치증대로 투자개념으로까지 인식의 변화가 일고 있다. 주거환경 수준에 대한 실질적인 평가와 더불어 삶의 질 증대를 위한 주거만족도에 대한 집중적인 검토가 필요한 시점이다.

선행연구의 검토 결과, 주거만족도에 관한 연구는 우리 실생활과 밀접하게 관련된 만큼 매우 활발하게 이루어졌으며, 다양하게 진행되었음을 확인할 수 있었다.

본 연구는 정부의 국토균형발전을 위한 혁신도시 개발에 따라 조성된 전북혁신도시 이주민에 대하여 주거만족도의 결정요인과 주거만족에 따른 타인의 추천의도와 관련지어 연구를 진행하였다. 지금까지 신도시 건설이 단순히 주거지의 공급을 위한 것이었다면, 혁신도시는 공공기관 임·직원들의 이주를 포함한 비자발적 이동과 보다 나은 주거지를 찾아 이동한 자발적인 이동이 동시에 어우러진 특수한 지역이라고 할 수 있는데, 같은 지역의 범위 안(전북혁신도시 내 아파트)에서 생활환경이 크게 변화하지 않은 전북권 내(주로 전주시내)에서의 이주자와 수도권(주로 공공기관소속 임·직원)에서 이주해온 주민들의 주거 만족도를 비교·검토해봄으로써 같은 환경을 접하고 있는 두 집단의 주거만족도 차이를 도출하고, 타인에 대한 추천의도를 연구하였다. 그동안 서로 다른 주거 환경을 접하고 생활했던 거주민에 따라 똑같은 환경을 접하면서도 주거만족도가 달라질 수 있다는 것을 밝힌 연구는 없다는 점에서 차별성을 갖는다고 하겠다.

12) 주택법상 “주택”이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다(주택법 1장 2조).

13) 김용민 외 3인, 부동산 정책론, 형설출판사, 2005, p.273.

Ⅲ. 분석방법 및 가설설정

1. 설문구성 및 방법

전북혁신도시의 주거만족과 주거만족에 따른 타인의 추천의사에 대한 조사를 위해 물리적 특성을 세 가지 그룹으로 나누었고, 아파트 주변의 환경과 교육특성, 사회·문화적 특성은 외부로 통하는 주변과의 연계성을 통해 만족도를 측정하였다. 마지막으로 전북혁신도시의 향후 아파트 가격의 상승에 대한 기대치를 반영한 경제적 요소를 바탕으로 투자성을 고려하였다.

특히 전북혁신도시 거주자들의 주거만족도를 측정함에 있어 전주와 전주 외 지역에

〈표 3-1〉 본 연구 설문지 구성

구분		설문지 구성	문항수
물리적 환경 특성	주거공간 특성	각 실의 배치 상태, 수납공간의 적정성, 방향 및 채광의 적정성, 방의 수, 현관에서 내부로의 진입방식, 소음의 차단성, 주거 공간의 편리성	6
	공용설비 특성	주차장의 안정성(보안), 엘리베이터 수와 안정성, 단지 규모, 건물의 색채 및 형태, 방법 및 외부 출입자 경비상태	5
	유지관리 특성	하차 처리 서비스, 주택관리비 및 수탁 관리수준, 부대시설 이용료 및 관리수준, 외부공간 관리수준	4
주변 환경특성		주변경관, 공원조경, 부대시설, 청소, 쓰레기 처리시설, 외부 환경적 특성	5
교육특성		초등학교 교육환경, 중·고등학교 교육환경, 사립교육(학원 등) 시설 환경, 교육수준	4
사회·문화적특성		대중교통 이용 편리성, 직장과의 통근 거리, 자녀의 통학 거리, 마트나 시장과의 거리, 공공시설(관공서, 은행 등)과의 거리, 의료시설(병원 등)과의 거리, 문화시설(문화센터, 극장 등)과의 거리	7
경제적특성		혁신도시 미래가치, 아파트 가격, 생활비, 중·장기 투자성	4
만족도 및 추천		만족도, 추천의도	2
기초자료특성문항		성별, 연령, 직전 거주지역, 학력, 소득, 직업, 거주유형, 이사전·후 평형대, 이사전·후 가족 수, 자녀 수, 주거이동선택	14
합계			51

서 이주해온 타지인의 주거만족도를 비교하는데 주안점을 두었으며, 전북혁신도시 이주시 가족이 다 함께 이주하였는지를 비교하기 위하여 이주 전의 가족거주수와 혁신도시로의 이주 후 거주가족수를 파악하고자 하였다.

설문의 측정은 설문의 장점을 최대한 살릴 수 있고, 설문지를 받아 든 설문 응답자가 거부감이 가장 덜한 “리커드식 5점” 척도를 활용하였으며, 이는 집단 간의 차이점을 분석하는데 있어서 문항의 세부정도나 분석의 용이점이 극대화되어 있는 방법이라고 할 수 있다.

2. 조사 설계

본 연구의 조사 대상 모집단은 타 지역에서 전북혁신도시로 이주한 사람과 전주지역에서 전북혁신도시로 이주한 사람들을 대상으로 자기기입식 방법과 필요시 동석자가 설문문의 취지 및 문항에 대한 부연 설명을 하여 미응답률을 줄였으며, FGI(Focus Group Interview)형식으로 설문에서 파악하지 못하는 질문을 진행하여 상세 반영하였다. 설문지 개별항목의 주요 만족도 측정은 “매우 불만족한다”에서 “매우 만족한다”의 “리커드식 5점 척도”를 사용하였다. 설문지 중 통계적 자료로 사용하기 힘든 무성의한 응답과 문항에 기재가 누락된 설문은 제외하고 분석을 진행하였다. 최종 분석에 사용된 설문지 수는 전북혁신도시에 이주하여 거주하는 주민들이며, 413부의 응답자를 대상으로 95% 신뢰구간에서 오차 범위는 $\pm 4.8\%$ 로 나타났으며, 설문기간은 2016년 6월에서 7월까지 총 2개월에 걸쳐 면접과 자기기입방법을 선택하여 진행하였다.

3. 연구분석 방법론

본 연구의 실증분석을 위한 분석도구는 PASW Statistics 21.0 프로그램과 AMOS 21.0을 사용하였다. 전북혁신도시 주거만족도를 측정하기 위해 먼저 성별, 연령, 전북 혁신도시 이주 전 거주지역, 학력, 소득, 거주유형, 평형, 자녀수, 주거이동 선택 원인 등의 인구통계학적 분포와 기초현황을 분석한다.

설문은 1차적 자료를 생성하는 것으로 설문에 대한 신뢰성과 타당성 확보가 중요하여 신뢰성과 타당성 확보와 변수의 축약을 위해 신뢰성검증 지수인 Cronbach's α 계수 값을 통해 문항의 신뢰도를 평가하였으며, 반복되거나 문항이 분석 변수에 사용되기 힘든 것 제거하기 위하여 요인분석을 통해 변수의 축약을 진행하였다.

〈표 3-2〉 분석 방법론

분석내용	분석방법
설문 자료의 일반적 특성 (성별, 연령, 학력, 소득 등)	빈도분석
설문의 신뢰도	Cronbach's α 계수에 의한 신뢰성 분석
타당성 검증과 변수 축약	요인분석
구조화된 요인에 따른 결정계수 분석	구조방정식

4. 특성분석 및 신뢰성과 타당성 검증

설문을 통해 진행된 본 연구는 1차 자료 수집에 따라 신뢰성과 타당성 검증을 1차적으로 진행하였고, 신뢰성은 0.753~0.884로 높게 나타났으며, 요인분석을 통해 변수의 축약과 타당성을 확보하고, 주거공간특성, 공용설비특성, 유지관리특성, 주변환경특성, 교육특성, 사회·문화적특성, 경제적 특성으로 요인을 분류하였다.

〈표 3-3〉 신뢰성과 타당성 검증

요인명	변수명	타당성				신뢰성
		요인값	공통성	고유값 (전체 분산)	KMO (Bartlett 구형성검정)	신뢰도 α
주거공간 특성	각실의 배치상태	0.811	0.658	3,095 (61.189)	0.846 ($\chi^2=752.64$ 2, $p=0.000$)	0.840
	수납공간의 적정성	0.800	0.640			
	방향 및 채광의 적정성,	0.754	0.569			
	현관에서 내부로의 진입방식	0.782	0.611			
	소음의 차단성	-	-			
	주거 공간의 편리성	0.762	0.581			
공용설비 특성	주차장의 안정성(보안)	0.777	0.603	2,660 (66.494)	0.786 ($\chi^2=628.07$ 4, $p=0.000$)	0.753
	엘리베이터 수와 안정성	0.845	0.714			
	단지 규모	0.858	0.736			
	건물의 색채 및 행태	0.779	0.607			
	방법 및 외부 출입자 경비 상태	-	-			
유지관리 특성	하자 처리 서비스	0.748	0.560	2,855 (71.382)	0.789 ($\chi^2=848.92$ 8, $p=0.000$)	0.856
	주택관리비 및 수탁 관리수준	0.899	0.809			

요인명	변수명	타당성				신뢰성
		요인값	공통성	고유값 (전체 분산)	KMO (Bartlett 구형성검정)	신뢰도 α
	부대시설 이용료 및 관리수준	0.886	0.785			
	외부 공간 관리수준	0.838	0.702			
유지관리 특성	주변 경관	0.864	0.747	3.422 (68.448)	0.821 ($\chi^2=1,215.617$, $p=0.000$)	0.884
	공원 조경	0.870	0.756			
	부대시설	0.855	0.732			
	청소·쓰레기 처리 시설	0.773	0.597			
	외부 환경적 특성	0.768	0.590			
교육 특성	초등학교 교육환경	0.871	0.758	2.319 (77.285)	0.683 ($\chi^2=588.629$, $p=0.000$)	0.852
	중·고등학교 교육환경	0.925	0.855			
	사립교육 시설 환경	0.840	0.706			
	교육 수준	-	-			
사회·문 화적 특성	대중교통 이용 편리성	0.738	0.544	3.040 (60.803)	0.788 ($\chi^2=825.097$, $p=0.000$)	0.838
	직장과의 통근 거리	-	-			
	자녀의 통학 거리	-	-			
	마트나 시장과의 거리	0.791	0.625			
	공공시설과의 거리	0.801	0.642			
	의료시설과의 거리	0.817	0.667			
	문화시설과의 거리	0.749	0.562			
경제적 특성	혁신도시 미래가치	0.828	0.686	2.843 (71.085)	0.805 ($\chi^2=794.428$, $p=0.000$)	0.864
	아파트 가격	0.871	0.759			
	생활비	0.780	0.609			
	중·장기 투자성	0.889	0.790			

특성분석 결과 성별, 연령, 소득 등 인구통계학적 분포와 주거이동과 관련한 기초 설문에 대한 응답현황결과 자발적이 52.8%, 비자발적이 47.2%이며, 직전 거주지역은 전주 외 지역이 230명(55.9%)으로 전주 내에서 혁신도시 이동으로 인한 지역의 슬럼화는 없는 것으로 판단된다.

〈표 3-4〉 이주민 특성분석

(단위 : 명, %)

구분	구 성분 포				
성별	남성			여성	
	193(46.8)			219(53.2)	
연령	30세미만	30~39세	40~49세	50~59세	60세 이상
	41(10.0)	106(24.8)	174(42.2)	76(18.4)	15(3.6)
학력	고졸이하		전문대졸	대졸	대학원이상
	30(7.3)		60(14.6)	208(50.5)	114(27.7)
소득	200만원 미만	200~400 만원 미만	400~600 만원 미만	600~800 만원 미만	800만원 이상
	52(12.7)	109(26.5)	136(33.1)	77(18.7)	37(9.0)
직전 거주지역	직전 거주지역			전주지역	
	182(44.1)			230(55.9)	
주거이동	주거이동			자발적	
	218(52.8)			195(47.2)	
주거선택 계기	물리적 특성	주변환경 특성	교육특성	사회·문화적특성	경제적특성
	97(23.5)	124(30.0)	30(7.3)	65(15.7)	97(23.5)

전북혁신도시 공공기관 이주민들이 가족과 함께 전주에 정착한 가정은 서울 및 수도권에 비하여 거주평형을 늘려 정착한 것으로 보이며, 20평 이하의 인원이 늘어난 이유는 홀로 전주에 정착한 사람들로 양분되기 때문이다. 따라서 교육과 생활에 대한 정착을 유도하는 정책과 전북혁신도시의 미래에 대한 가치를 심어주어야 할 것으로 판단된다. 혁신도시 이주 전·후 동거인수에 대한 분석을 진행한 결과 전체적으로 혁신도시에 정주한 인원에서는 동거인수가 늘어났음을 추론할 수 있다. 그러나 3인, 4인, 5인가구가 1인가구로 줄어든 이주민은 아직까지 전체적으로 가족이 전부 거주하지 않는 것으로 파악되며, 이는 전체 설문자 중 20% 정도로 파악된다. 교차분석 결과 카이제곱(Chi-square)값은 681.999로, $P < 0.01$ 에서 차이가 있는 것으로 나타났다.

〈표 3-5〉 혁신도시 이주 전·후 평형대

(단위 : 명, %)

구 분	이주 전			이주 후		
	전주	전주 외	총계	전주	전주 외	총계
20평미만	6	26	32	4	40	44
	3.3	11.3	7.8	2.2%	17.4%	10.7%
20평대	41	60	101	10	39	49
	22.5	26.1	24.5	5.5%	17.0%	11.9%
30평대	98	126	224	108	134	242
	53.8	54.8	54.4	59.3%	58.3%	58.7%
40평대	28	12	40	54	15	69
	15.4	5.2	9.7	29.7%	6.5%	16.7%
50평대이상	9	6	15	6	2	8
	4.9	2.6	3.6	3.3%	.9%	1.9%
총계	182	230	412	182	230	412
	100.0	100.0	100.0	100.0%	100.0%	100.0%
$\chi^2(P)$	21,271(0,000***)			68,796(0,000**)		

* : p<0.05 ** : p<0.01

〈표 3-6〉 혁신도시 이주 전·후 가족인원

(단위 : 명, %)

이주전 \ 이주후	1인	2인	3인	4인	5인이상	합계	유의확률(P)
	1인	30	5	3	3	0	
	41.1	7.6	3.0	2.4	0.0	9.9	
2인	4	37	7	5	2	55	
	5.5	56.1	6.9	3.9	4.3	13.3	
3인	8	9	75	11	0	103	
	11.0	13.6	74.3	8.7	0.0	24.9	
4인	27	13	15	105	2	162	
	37.0	19.7	14.9	82.7	4.3	39.2	
5인이상	4	2	1	3	42	52	
	5.5	3.0	1.0	2.4	91.3	12.6	

* : p<0.05 ** : p<0.01

〈표 3-7〉 지역에 따른 차이분석

(단위 : 명, %)

유형	성별	N	평균(M)	표준편차	t	유의확률(P)
주거공간 특성	전주	182	3.66	0.73	2.79	0.006**
	전주 외	230	3.47	0.65		
공용설비 특성	전주	182	3.67	0.75	3.61	0.000**
	전주 외	230	3.41	0.68		
유지관리 특성	전주	182	3.25	0.70	3.06	0.002**
	전주 외	230	3.03	0.77		
주변환경 특성	전주	182	3.72	0.83	5.19	0.000**
	전주 외	230	3.30	0.78		
교육특성	전주	182	3.46	0.82	3.19	0.002**
	전주 외	230	3.21	0.78		
사회·문화적 특성	전주	182	2.62	0.83	2.80	0.005**
	전주 외	230	2.40	0.81		
경제적특성	전주	182	3.42	0.81	6.93	0.000**
	전주 외	230	2.86	0.82		

* : p<0.05 ** : p<0.01

지역에 대한 차이분석을 실시한 결과 모든 특성에서 전주지역에서 이동한 혁신도시의 이주자들이 전주 외 지역에서 이주한 거주자에 비하여 상대적으로 높은 만족도를 나타내고 있다. 이는 전주의 지리를 잘 알고 있고, 전북혁신도시가 타 전주지역보다 조성된 상황이나 환경이 전반적으로 더 좋다는 것을 알고 있어 만족도가 더 높은 것으로 판단된다.

5. 혁신도시 주거만족도 연구가설

기초분석을 바탕으로 이루어진 요인 특성은 주거공간특성, 공용설비특성, 유지관리특성, 주변환경특성, 교육특성, 사회·문화적특성, 경제적특성이며, 주거만족도와 추천의도에 미치는 영향을 분석하는 분석의 흐름도와 15가지의 가설은 다음과 같다.

1) 전북혁신도시 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 분석

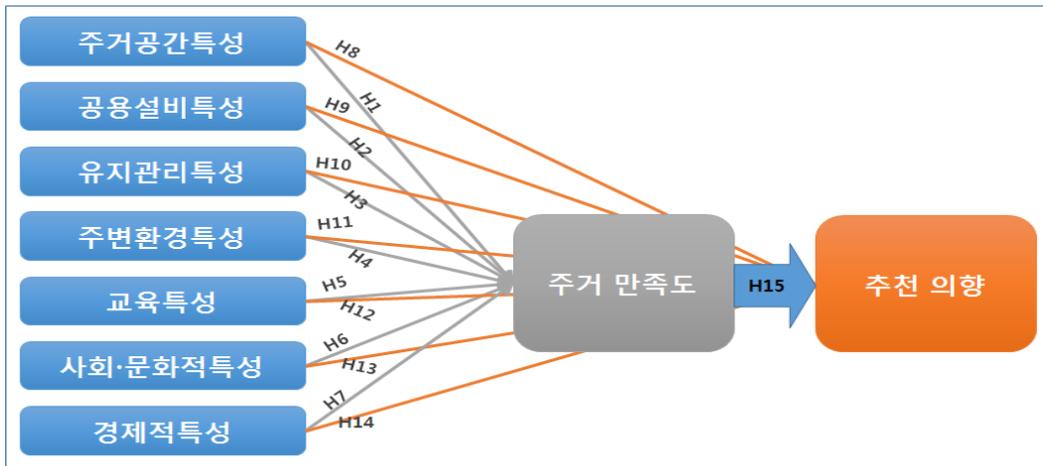
- 연구가설 1 : 주거공간특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 2 : 공용설비특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 3 : 유지관리특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 4 : 주변환경특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 5 : 교육특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 6 : 사회·문화적특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 7 : 경제적특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.

2) 추천의사에 미치는 영향 분석

- 연구가설 8 : 주거공간특성은 추천의도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 9 : 공용설비특성은 추천의도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 10 : 유지관리특성은 추천의도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 11 : 주변환경특성은 추천의도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 12 : 교육특성은 추천의도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 13 : 사회·문화적특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.
- 연구가설 14 : 경제적특성은 주거만족도에 영향을 미칠 것이다.

3) 거주자 주거만족도가 향후 추천의도에 대한 영향 분석

- 연구가설 15 : 주거만족도는 추천의도에 영향을 미칠 것이다.



[그림3-1] 가설 및 분석 흐름도

IV. 실증분석

1. 요인별 상관관계 분석

상관관계분석결과 모든 요인간의 값은 신뢰수준 $p < 0.01$ 에서 의미를 가지고 있다. 주거공간특성과 공용설비특성간의 상관관계는 0.700으로 상당히 높았으며, 주변환경특성과 공용설비특성간의 상관관계는 0.678, 주변환경특성과 주거공간특성은 0.644, 유지관리특성 경특성과 교육특성간의 상관관계는 0.606으로 0.6이상으로 높게 나타났다. 나머지 요인간의 관계는 0.6이하로 다소 상관관계가 떨어진다.

〈표 4-1〉 요인별 상관관계

구분	주거공간 특성	공용설비 특성	유지관리 특성	주변환경 특성	교육 특성	사회·문 화 적 특성	경제적 특성
주거공간특성	1						
공용설비특성	0.700**	1					
유지관리특성	0.548**	0.629**	1				
주변환경특성	0.644**	0.678**	0.626**	1			
교육특성	0.488**	0.579**	0.463**	0.606**	1		
사회·문화적특성	0.259**	0.343**	0.347**	0.323**	0.371**	1	
경제적특성	0.553**	0.540**	0.455**	0.585**	0.503**	0.469**	1

* : $p < 0.05$ ** : $p < 0.01$

2. 전북혁신도시 주거만족도 분석

구조방정식의 모형 적합도 결과 CMIN/P 553.449, CMIN/DF 32.539, RMR 0.073, GFI 0.921, AGFI 0.814., CFI 0.911, NFI 0.915, IFI 0.913, RMSEA 0.098로 적합지수가 대부분 기준수치보다 높게 나타나고 있으며, 모든 적합지수를 종합적으로 판단하였을 때 모형을 사용하는 데는 적합한 것으로 판단되었다.

〈표 4-2〉 제안가설 모형 평가

통계량	분석결과	적합도 기준 값	적합여부
CMIN/P	553.449/0.000	> 0.05	부적합
CMIN/DF	2.539	3 <	적합
RMR	0.073	0.08 <	적합
GFI	0.921	> 0.8	적합
AGFI	0.814	> 0.8	적합
CFI	0.911	> 0.9	적합
NFI	0.915	> 0.8	적합
IFI	0.913	> 0.9	적합
RMSEA	0.098	0.1 <	적합

〈표 4-3〉 전주혁신도시 주거만족도에 대한 경로계수 유의성 분석

구분	항목	추정값	표준 오차	임계값	가설채택 여부	
주거만족도	주거공간 특성	주거공간특성 → 주거만족도	0.049	0.056	0.380	H1 가설기각
	공용설비 특성	공용설비특성 → 주거만족도	0.404	0.066	0.000**	H2 가설채택
	유지관리 특성	유지관리특성 → 주거만족도	-0.106	0.052	0.041*	H3 가설채택
	주변환경 특성	주변환경특성 → 주거만족도	0.271	0.053	0.000**	H4 가설채택
	교육특성	교육특성 → 주거만족도	0.021	0.036	0.573	H5 가설기각
	사회·문화적 특성	사회·문화적특성 → 주거만족도	0.074	0.055	0.178	H6 가설기각
	경제적 특성	경제적특성 → 주거만족도	0.740	0.053	0.000**	H7 가설채택

* : p<0.05, ** : p<0.01

〈표 4-4〉 전북 혁신도시 추천의사에 대한 경로계수 유의성 분석

구분		항목	추정값	표준 오차	임계값	가설채택 여부
추천 의도	주거공간 특성	주거공간특성 → 추천의도	-0.065	0.043	0.131	H8 가설기각
	공용설비 특성	공용설비특성 → 추천의도	0.016	0.046	0.736	H9 가설기각
	유지관리 특성	유지관리특성 → 추천의도	-0.036	0.040	0.374	H10 가설기각
	주변환경 특성	주변환경특성 → 추천의도	0.700	0.041	0.045*	H11 가설채택
	교육특성	교육특성 → 추천의도	0.046	0.029	0.112	H12 가설기각
	사회·문화적 특성	사회·문화적특성 → 추천의도	0.117	0.043	0.007**	H13 가설채택
	경제적 특성	경제적특성 → 추천의도	0.469	0.053	0.000**	H14 가설채택
주거만족도		주거만족도 → 추천의도	0.575	0.044	0.000**	H15 가설채택

* : p<0.05, ** : p<0.01

〈표 4-2〉 제안가설 모형 평가 전북혁신도시 주거만족도 및 추천의도에 대한 요인에 대하여 경로계수 유의성 검정을 실시하였다. 분석결과 전북혁신도시 주거만족도에 영향을 주는 요인으로는 유지관리특성은 -0.106으로 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 공용설비특성 0.404, 주변환경특성 0.271, 경제적특성 0.740으로 나타나 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타나, 향후 발전가치 등 여러 경제적 여건을 보았을 때 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치며, 그 비중은 0.740으로 타 특성에 비하여 매우 높다.

전북혁신도시의 주거에 대한 추천의도에 영향을 주는 경로계수 유의성 검정을 실시한 결과 주변환경특성 0.070, 사회·문화적특성 0.117, 경제적특성 0.469로 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 경제적 특성은 추천의도에서도 정(+)으로 나타나고 그 비중도 0.469로 매우 높아 경제적 만족도가 추천의도에서도 높게 나타났다.

주거만족도에 의한 추천의도는 계수 값이 0.575로 매우 높으며, 이는 전북 혁신도시의 만족도가 추천의도로 매우 높게 이루어지고 있음을 분석의 결과로 알 수 있다.

V. 결 론

전북혁신도시에 대한 주거만족도, 추천의도를 구조방정식모형을 통해 분석한 결과 주변환경 특성, 사회·문화적 특성, 경제적 특성이 정(+)의 영향을 주며, 유지관리 특성은 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 전북혁신도시의 환경이 주변과의 조화를 통한 초기개발과 배후지 조성, 그리고 수려한 자연환경과 전통·문화적인 부분을 고려하고, 미래의 경제적 가치를 내재하고 있어 주거만족도 측면에서도 매우 바람직한 결과를 보이고 있다고 해석된다. 분석결과 주거만족도에 의한 추천의도 계수 값이 0.575로, 주거만족에 따른 추천의도가 매우 높게 나왔다. 또 공공기관 임·직원의 만족도는 다소 떨어져 같은 환경을 접하면서도 두 지역 주민들의 주거만족도에 차이가 있었으며, 거주유형으로는 자가입주자의 만족도가 임대입주가보다 높았다.

본 연구는 정부의 국토균형발전과 지방경제의 활성화라는 전제하에 공공기관의 이주가 진행되고 있는 혁신도시에 대한 진단을 전북혁신도시를 통해 만족도를 측정하고 이에 따른 타인의 추천의도와 관계된 연구를 진행하였다는 점과 이를 통한 개선점들을 도출하여 시사점과 정책적 함의를 제공한다는 점이 의미가 있다고 하겠다. 따라서 전북혁신도시와 유사한 문제점과 개선을 가지는 타 혁신도시에서도 적용이 가능하다는 것이며, 기준제시를 통한 자료의 활용이 가능할 것이다. 그럼에도 불구하고 본 연구의 한계는 전북혁신도시만을 대상으로 진행하였기에 타 지역의 환경이나 제도적 지원 등이 다른 여타 혁신도시들과의 절대비교는 할 수 없다는 것이다. 이에 따라 혁신도시의 비교를 통한 개선점과 활용에 대한 연구가 필요할 것이다. 또한 현재의 주거만족도는 시간의 경과에 따라 전북혁신도시에의 주거가 정착되어짐에 따라 달라질 수 있기 때문에 추적조사를 통한 주거만족도의 변화에 대한 연구도 필요하며, 방문자에 대한 만족도를 통해 객관화하는 작업도 필요하다고 본다.

〈참고문헌〉

- 강은택·김진, “지역 아파트 가격이 삶의 만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」 제34권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2016.
- 김부성·정재호, “세종시의 주거이동 및 주거만족도 요인분석”, 「부동산연구」, 제25권 제4호, 한국부동산연구원, 2015.

- 김성일, “퍼지이론을 이용한 임대아파트 계약결정 요인 및 주거만족도 평가모델에 관한 연구”, 박사학위논문, 경남대학교 대학원, 2015.
- 김용민 외 3인, 「부동산 정책론」, 서울형설출판사, 2005.
- 김희봉, “공공주택의 주거만족도 영향요인 비교연구”-한국토지주택공사의 공공분양 주택과 국민임대주택을 중심으로-, 석사학위논문, 서울대학교 행정대학원, 2014.
- 박병훈, “순서형 로짓모형을 이용한 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2014.
- 박인석·강인호·강부성, “주거만족도에 의한 주거환경의 개선 우선순위 분석방법 연구”, 「대한건축학회논문집」, 제9권 제6호, 대한건축학회, 1993.
- 변상천, “혁신도시 개발이 부동산시장에 미치는 영향에 관한 연구-대구혁신도시를 중심으로-”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2014.
- 이재현, “공동주택에 대한 주거만족도 결정 요인에 관한 연구-분양주택과 임대주택의 비교·분석을 중심으로”, 석사학위논문, 전주대학교 행정대학원, 2012.
- 임선미·이보용, “중장년층의 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향”, 「벤처창업연구 논문집」, 제11권 제1호, 한국벤처창업학회, 2016.
- 차용섭, “공공주택관리서비스품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향 연구-수도권 분양아파트를 중심으로-”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2013.
- 한충남, “주거실태조사를 이용한 주거 만족도 영향요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 목원대학교 언론대학원, 2015.
- 황영규, “주거만족도에 영향을 미치는 환경요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2014.
- 국토교통부 (<http://www.molit.go.kr/>)
- 국토교통부 공공기관 지방이전추진단(<http://innocity.mltm.go.kr>)
- 국토교통부 주거누리(<http://www.hnuri.go.kr/>)
- 국회전자도서관 (<http://dl.nanet.go.kr/>)
- 통계청 (<http://www.kostat.go.kr/>)

〈투고(접수)일자 2016.10.20. 심사(수정)일자 2016.10.25. 게재확정일자 2016.12.26〉

부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인 연구

김상진* · 박윤태** · 권대중***

A Study on the Determinants of Simultaneous Investment by Type of Products based on the REITs

Kim, Sang Jin · Park, Yoon Tae · Kwon, Dae Jung

목 차

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| I. 서론 | 4. 상관분석 |
| II. 이론적 고찰 및 선행연구 | IV. 실증분석 |
| 1. 부동산투자회사의 개념 및 현황 | 1. 기술통계량 |
| 2. 부동산투자회사의 동시투자 특성 | 2. 동시투자 유형별 특성 분석 |
| 3. 선행연구 검토 | 3. 상품 유형별 특성 분석 |
| 4. 연구의 차별성 | 4. 비 오피스 동시투자 결정요인 분석 |
| III. 분석의 틀 | 5. 오피스 동시투자 결정요인 분석 |
| 1. 분석자료 및 변수 설정 | 6. 종합 비교 |
| 2. 연구의 방법 | V. 결론 |
| 3. 연구모형의 설정 | |

ABSTRACT

After enactment of 「Real Estate Investment Company Act」 in 2001, this research investigated the REITs data using financial statements focused on C,R REITs and managed REITs from 2002 to 2015, excepted self-managed REITs of the insufficient sample size. It divided product types that were office and non-office, considering characteristics of investment product in REITs market based on review of theory and reference about REITs. It empirically analyzed determinants of simultaneous investment by products focused on significant variables of internal and financial characteristics of REITs, through reference review. Therefore, the determinants of simultaneous investment of non-office have more valuable financial sector in the largest shareholder and over 100 billion won in total asset, have higher total debt ratio and surplus of return on equity, the investors are more likely to select simultaneous investment. The determinants of simultaneous investment of office have higher managed REITs, more valuable over 100 billion won in total asset, have higher total debt ratio and dividend rate, the investors is more likely to select simultaneous investment.

Keywords : REITs, Simultaneous Investment, Products, internal and financial characteristic

* 정회원, 한양대학교 도시대학원 박사과정 수료(happy38@hanmail.net, 주저자)
** 정회원, 한양대학교 도시대학원 석·박사통합과정(june4me@naver.com, 공동저자)
*** 학회장, 명지대학교 부동산대학원 교수, 부동산학박사(djk1129@mju.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 2001년 「부동산투자회사법」 제정 이후, 2002년부터 2015년 말기까지 부동산투자회사의 재무제표를 활용하여 표본 수가 부족한 자기관리 유형을 제외하고, 구조조정 및 위탁관리를 중심으로 자료를 조사하였다. 이에 부동산투자회사에 대한 이론 및 선행연구를 고찰하고, 리츠 시장의 투자 상품 특성을 고려하여 오피스와 비 오피스로 분석 유형을 구분하였다. 또한 부동산투자회사의 내부 및 재무 특성 중 선행연구에서 유의한 변수를 중심으로 상품 유형별 동시투자 결정요인을 실증 분석하였다. 따라서 비 오피스의 동시투자 주요 결정요인은 최대주주 성향이 금융권일수록, 자산 규모 중 1,000억 이상일수록, 부채비율이 높을수록, 자기자본이익률이 흑자일수록 동시투자를 더 선택하는 것으로 나타났다. 오피스의 동시투자 주요 결정요인은 위탁관리, 자산 규모 중 1,000억 이상일수록, 부채비율과 배당수익률이 높을수록 동시투자를 더 선택하였다.

주제어 : 부동산투자회사, 동시투자, 상품 유형, 내부 특성, 재무 특성

I. 서 론

1998년 IMF 외환위기 이후, 정부는 개인과 기관투자자의 간접투자를 목적으로 부동산 시장의 유동화를 위하여 2001년 「부동산투자회사법」을 제정하였다. 부동산투자회사는 주식회사의 형태로 다수의 투자자에게 자금을 모집하여 부동산 사업에 효율적으로 투자·운용하고, 그에 해당하는 수익을 주주에게 배당하고 있다.¹⁾ 이는 발행주식의 30% 이상을 일반 청약에 제공하고, 상장요건을 충족하면 상장을 의무로 하고 있으며, 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하고 있다.²⁾ 최근 부동산투자회사의 설립 인가에 대한 상승 추이는 2000년대 초·중반, 오피스 중심에서 주택, 리테일, 물류 등 다양한 리츠 상품을 활용한 간접투자가 증가하면서 부동산 금융 변화에 많은 영향을 주고 있다. 투자형태는 간접투자의 수익성을 위해 자본금(자기자

1) 강민석·윤용건·권대중, “부동산투자회사의 투자활성화 방안에 관한 연구 : 일반 투자자의 투자의식을 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2011, pp.77~80.

2) 박병태, “부동산 선도산업으로 리츠 활성화 방안”, 「국토연구」, 통권 제415호, 국토연구원, 2016, pp.34~35.

본) 모집과 대출금(타인자본)을 동시에 투자하는 형태가 자주 나타나고 있다. 이에 투자자는 2가지 측면에 있어서 주주와 채권자의 위치를 공유하고 있지만, 개별 특성을 고려하면 선·후순위 청구권 등 그 차이가 분명하다.³⁾ 따라서 부동산투자회사는 경영 전반에 필요한 자본금과 대출금 투자를 어떠한 방식으로 하고 있고, 투자 자본금의 회수 및 대출금 상황에 따른 투자 효율성의 실현가능성에 대해서 고민이 필요한 시점이다.

본 연구의 목적은 부동산투자회사의 개념 및 현황을 살펴보고, 부동산 간접투자시장에서 나타나고 있는 동시투자의 특성에 대해서 정리하고자 한다. 이는 과거에 운용하던 상업용부동산 뿐만 아니라 최근에 성장하고 있는 주택, 물류 등을 포함하고 상품 유형을 오피스와 비 오피스로 분석 유형을 구분하여 투자 방식에 따른 차이를 검증하고자 한다. 또한 각 유형별로 내부 및 재무 특성에 관한 분석지표를 설정하여 상품 유형에 따른 동시투자 결정요인을 도출하고, 향후 부동산투자회사의 활성화를 위한 연구의 함의를 제언하고자 한다.

시간적 범위는 2001년 4월 「부동산투자회사법」 제정 이후, 부동산 간접투자시장에 진입한 2002년부터 2015년 말기까지 설정하였고, 회계단위를 반기(6개월) 기준으로 자료를 구득하였다. 공간적 범위는 전국을 대상으로 하고 있고, 내용적 범위는 부동산투자회사의 관리유형 중 배당금 관련 법인세를 납부하고 있으며 표본 수가 부족한 자기관리를 제외하고, 구조조정과 위탁관리를 포함하여 실증 분석하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 부동산투자회사의 개념 및 현황

1) 부동산투자회사의 개념

「부동산투자회사법」 제1조(목적)는 ‘부동산투자회사의 설립과 부동산투자회사의 자산 운용 방법 및 투자자 보호 등에 관한 사항을 정함으로써 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 정의하고 있다.’ 이에 부동산투자회사는 영업과 자산 운용에서 임대 및 개발 등을 진행하고 있고, 다수에게 자금을 공모하여 높은 수익을 목표로 이익을 배당

3) 이석희, “부동산 간접투자시장에서 동시투자의 매커니즘”, 박사학위논문, 세종대학교 대학원, 2016, pp.30~32.

하고 있다. 4) 「부동산투자회사법」 제2조(정의) 제1호는 설립 목적에 따라 기업구조조정, 위탁관리, 자기관리로 구분한다. 기업구조조정과 위탁관리는 명목형(SPC 형태)으로 최소자본금이 50억원이고, 배당가능이익의 90% 이상 배당 시 법인세를 공제해주는 장점이 있다. 하지만 자기관리는 실체형으로 최저 자본금이 70억원이고, 배당가능이익의 90% 이상 배당 시 법인세 부과 대상으로 그 차이가 분명하다. 5)

2) 부동산투자회사의 자산규모 변화

부동산투자회사의 자산규모 변화는 <표 1>에서 다음과 같이 정리하였다. 2002년에는 자산총계가 5,584억원으로 시작하여 2007년까지 지속적으로 상승세를 나타냈지만, 2008년에는 글로벌 금융위기로 인하여 증가 추이가 잠시 멈추었다. 그 이후부터는 신규 인가, 운용 리츠, 자산규모의 수가 급속도로 증가하였고, 2015년에는 부동산투자회사가 125개, 자산총계가 약 18조 1천 억원으로 성장하였다.

<표 1> 부동산투자회사의 자산규모 변화

년도	신규 인가(개)	운용 리츠(개)	자산총계(억원)
2002	4	4	5,584
2003	4	8	11,460
2004	2	10	14,360
2005	2	11	17,439
2006	4	14	33,296
2007	6	18	49,819
2008	5	20	48,724
2009	19	36	69,891
2010	17	50	76,312
2011	32	69	82,308
2012	18	71	95,291
2013	20	80	117,876
2014	27	98	149,682
2015	43	125	180,180

자료 : 한국리츠협회 홈페이지(www.kareit.or.kr), 2016.

4) 조규수·이상호·김재준, “리츠의 투자위험 분산화 효과에 대한 실증연구”, 「한국건설관리학회지」, 제14권 제1호, 사단법인 한국건설관리학회, 2013, p.24.

5) 한국리츠협회 홈페이지(http://www.kareit.or.kr/), 2016. 9. 20. 방문하여 참조 작성.

3) 부동산투자회사의 관리 유형별 자산 규모

부동산투자회사의 관리유형별 자산 규모는 <표 2>에서 다음과 같이 정리하였다. 위탁 관리는 리츠 85개, 자산규모가 약 12.0조원(66.6)으로 가장 높은 비중을 나타냈고, 기업 구조조정은 리츠 32개, 자산규모가 약 5.6조원(31.1), 자기관리는 리츠 8개, 자산규모가 약 0.4조원(2.3)으로 그 비중이 가장 낮다.

〈표 2〉 부동산투자회사의 관리유형별 자산 규모

관리유형	리츠(개)	자산 규모(조 원)	자산 비율(%)
위탁관리	85	12.0	66.6
구조조정	32	5.6	31.1
자기관리	8	0.4	2.3
계	125	18.0	100.0

자료 : 한국리츠협회 홈페이지(www.kareit.or.kr), 2016.

4) 부동산투자회사의 상품 유형별 자산 규모

부동산투자회사의 상품 유형별 자산 규모는 <표 3>에서 다음과 같이 정리하였다. 오피스는 다른 투자 상품과 비교하여 리츠 43개, 자산규모가 약 9.0조원(50.2)으로 그 비중이 가장 높았다. 주택은 최근 기업형 임대주택의 영향으로 증가 추세에 있으며, 리츠 36개, 자산규모가 약 4.4조원(24.7)으로 그 비중은 높아지고 있다. 리테일은 리츠 21개, 자산규모가 약 2.9조원(16.1), 물류는 리츠 11개, 자산규모가 약 0.7조원(3.7), 호텔은 리츠

〈표 3〉 부동산투자회사의 상품유형별 자산 규모

상품 유형	리츠(개)	자산 규모(조원)	자산 비율(%)
오피스	43	9.0	50.2
주택	36	4.4	24.7
리테일	21	2.9	16.1
물류	11	0.7	3.7
호텔	9	0.6	3.5
기타	5	0.3	1.9
계	125	18.0	100.0

자료 : 한국리츠협회 홈페이지(www.kareit.or.kr), 2016.

9개, 자산규모가 약 0.6조원(3.5)을 차지하고 있다. 이는 부동산투자회사가 다양한 투지 상품을 활용하여 자산을 구성하고 있는 것으로 확인하였다.

2. 부동산투자회사의 동시투자 특성

부동산투자회사의 동시투자에 대한 개념은 다음과 같다. 첫째, 투자 대상의 자본구조와 동일한 비율로 대출금과 자본금을 동시에 투자하는 경우, 둘째, 자본금 보다 대출금의 비율이 높은 경우, 셋째, 대출금 보다 자본금의 비율이 높은 투자 방식으로 구분한다. 부동산투자회사는 주로 대출금 비율이 높은 상태에서 투자하는 경우가 많았다. 이는 선순위 담보대출에서 자금을 운용하여 수익을 창출하기 때문이다.

부동산투자회사의 동시투자 특성은 다음과 같다. 첫째, 기관투자자는 시장 환경의 변화로 인해 안정적이고 장기적으로 자금운용이 가능한 선순위 담보대출을 필요로 한다. 둘째, 기관투자자는 간접투자시장에서 모집하기 어려운 자본금을 투자하여 선순위 담보대출의 기회를 얻는다.⁶⁾

3. 선행연구 검토

박정호 외(2007)는 부동산투자회사의 총수익 중 배당금에 대한 비중이 높고, 배당수익률은 채권수익률과 비교하여 상당히 높다고 주장하였다.⁷⁾

조현민 외(2011)는 부동산투자회사의 가격 변동에 대하여 단기적인 시장 보다 장기적인 자산 가치의 중요성을 지적하였다.⁸⁾

유상철(2012)은 2002~2010년 부동산투자회사의 운용성과를 분석하였고, 체계적 요인으로 KOSPI 소형주, 환율, 이자율 등을 수익률에 유의미한 변수로 제시하였다.⁹⁾

허정석(2013)은 부동산투자회사의 성과를 자본이득과 운용수익으로 구분하여 영향요인을 도출하였다. 연구결과는 임차인 수, 최대주주 지분, 금융자산 등이 유의한 변수로 나타났다.¹⁰⁾

6) 이석희, 전계서, pp.45~58.

7) 박정호·김관영, “부동산투자회사의 수익-위험 특성에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제13집 제2호, 사단법인 한국부동산분석학회, 2007, pp.18~19.

8) 조현민·김경민, “부동산시장 및 자본시장과 부동산투자회사 간의 연관성 분석”, 「국토연구」, 통권 제71권, 국토연구원, 2011, pp.82~83.

9) 유상철, “리츠(REITs)의 운영성과 및 특성”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2012, pp.93~94.

10) 허정석, “국내 리츠의 내부 특성이 운용성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2013, pp.53~55.

서원형(2014)은 미국 리츠 지수와 직접 산출한 한국 리츠 지수 간의 비교를 통해 리츠 시장의 수익률, 변동성, 운용 성과 등을 분석하였다. 연구결과는 미국의 경우, 금융위기 이전에 리스크 프리미엄이 나타났지만, 한국 리츠 시장은 전 기간에 걸쳐서 리스크 프리미엄이 발생하지 않는다고 주장하였다.¹¹⁾

여수진 외(2014)는 부동산투자회사의 내부요인과 운용기간 평균 수익률 간의 영향관계를 확인하였다. 연구결과는 보유부동산의 업무시설, 영업일수, 자산규모 등이 수익률에 영향을 미치는 요인으로 도출하였다.¹²⁾

Paul Brockman et al.,(2014)는 미국 부동산투자회사를 대상으로 1985~2007년까지 1,924개 자료를 구득하여, 부동산 간접투자시장을 실증 분석하였다. 연구결과는 기관투자자의 비율에 따라 총자산, 자본의 시장가치, 차입금 대비 이자 비용, 레버리지 비율 등이 수익성에 대한 유의한 변수로 도출하였다.¹³⁾

이석희(2016)는 부동산 간접투자시장에서 유인과 보상을 통해 동시투자가 이루어지고 있다고 제안하였다.¹⁴⁾

4. 연구의 차별성

첫째, 2002~2015년까지 부동산투자회사의 사업내용, 재무제표, 손익계산서에 대한 분석 자료를 전수 조사하여 리츠 시장의 일반적 현황을 기술하였다. 둘째, 기관투자자의 투자 성향에서 나타나는 동시투자를 중심으로 분석 유형을 구분하여 특성 분석을 하였다. 셋째, 부동산투자회사의 상품 유형 중 지속적으로 자산 규모가 상승하고 있는 비 오피스와 기존의 투자 대상인 오피스에 대하여 유형을 구분하여 특성 분석을 하였다. 넷째, 부동산투자회사는 부동산 금융에서 특수한 성질을 나타내고 있기 때문에 상품유형별로 내부 및 재무 특성을 반영하여 동시투자에 대한 영향관계를 도출하였다. 다섯째, 분석결과는 향후 리츠 시장의 방향 및 정책 수립에 있어서 기초자료로 활용될 것이다.

11) 서원형, “리츠의 특성 및 투자성과 비교 분석 : 한국과 미국의 리츠시장을 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2014, pp.90~93.

12) 여수진·유상철·신동훈, “리츠(REITs) 수익률의 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제32권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2014, pp.205~206.

13) Brockman, Paul · French, Dan W · Tamm, Chris, “REITs Organizational Structure, Institutional Ownership, and Stock Performance”, 「Journal of Real Estate Portfolio Management」, vol.20, no.1, 2014, pp.21~36.

14) 이석희, 전계서, pp.79~80.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 분석자료 및 변수 설정

분석자료는 2002년부터 2015년 말기까지 사업 완료된 부동산투자회사를 포함하여 국토교통부와 한국리츠협회가 공시한 투자 및 사업보고서 등을 기반으로 구득한 자료이다. 이것은 부동산투자회사의 회계단위 반기(6개월) 기준으로 구성하였으며, 총 995개 중 자기관리 86개를 제외하고, 구조조정 492개, 위탁관리 417개를 포함하여 909개를 분석대상으로 설정하였다.

변수의 구성은 <표 4>에서 다음과 같이 정리하였다. 선행연구 중 유상철(2012)¹⁵⁾, 여수진 외(2014)¹⁶⁾, 허정석(2014)¹⁷⁾, 이석희(2016)¹⁸⁾, 최광성(2016)¹⁹⁾의 연구에서 리츠 시장 변화에 유의한 영향을 주는 변수를 기반으로 부동산투자회사의 동시투자 결정요인에 관한 최종 변수를 설정하였다. 따라서 종속변수는 동시투자, 독립변수는 부동산투자회사의 내부 특성을 중심으로 글로벌 금융위기, 관리유형, 투자기간, 최대주주 비중, 최대주주 성향, 투자지역을 포함하였다. 재무 특성은 자산규모, 부채비율, 배당수익률(반기), 자기자본이익률을 선정하였다.

2. 연구의 방법

연구의 방법은 첫째, 선행연구를 검토하여 부동산투자회사의 개념 및 현황을 기술하였다. 둘째, 부동산투자회사의 기술통계량을 분석하여 일반적 특성을 정리하고, 변수 간의 상관분석을 실시하여 다중공선성을 확인하였다. 셋째, 부동산투자회사의 동시투자 및 상품 유형별 변수 차이를 도출하기 위해 t검정 및 교차분석(χ^2)을 실시하고, 연구모형 설정 및 변수의 적합성을 확인하였다. 넷째, 부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인을 분석하기 위해 이항 로지스틱 회귀분석을 사용하여 분석결과에 대해서 종합하였다.

15) 유상철, 전계서, pp.60~90.

16) 여수진·유상철·신동훈, 전계서, pp.193~204.

17) 허정석, 전계서, pp.35~50.

18) 이석희, 전계서, pp.35~55.

19) 최광성, “부동산투자회사 특성에 따른 부채비율 결정요인 : K-REITs를 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2016, pp.17~26.

〈표 4〉 변수의 구성

구분	변수		척도	설명	기준 범주
종속변수	동시투자		명목	단일투자(자본금)	단일투자(자본금)
				동시투자(자본금 및 대출금)	
독립변수	내부 특성	글로벌 금융위기	명목	금융위기 이전	금융위기 이전
				금융위기 이후	
		관리유형	명목	기업구조조정	기업구조조정
				위탁관리	
		투자기간	연속	년	-
		최대주주 비중	비율	최대주주 / 총 주주	-
	최대주주 성향	명목	비 금융권	비 금융권	
			금융권		
	투자지역	명목	수도권 및 지방	수도권 및 지방	
			서울		
	재무 특성	자산규모	명목	1,000억원 미만	1,000억원 미만
				1,000억원 이상	
		부채비율	비율	부채총계 / 자산총계	-
		배당수익률(반기)	비율	배당금 / 자본총계	-
자기자본이익률		명목	적자(-)	적자(-)	
	흑자(+)				

3. 연구모형 설정

본 연구는 선행연구를 바탕으로 유의한 변수를 종합하여 상품 유형별 내부 및 재무 특성에 따라 차이를 나타낼 것이라는 연구가설을 설정하였다. 또한 부동산투자회사의 동시투자 선택대안을 2가지 범주로 단일투자(자본금)와 동시투자(자본금 및 대출금)로 구분하여 상품 유형 간의 차이를 분석하고, 연구모형을 최종적으로 선정하였다.

분석결과는 전체 909개 중에서 비 오피스/단일투자가 214(58.2), 비 오피스/동시투자가 154(41.8), 오피스/단일투자가 257(47.5), 오피스/동시투자가 284(52.5)로 구분하였다. 이는 상품 및 투자형태 간의 특성이 통계적으로 $\chi^2=9.945$, $p=0.000$ 로 유의미한 차이를 나타냈고, 부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인을 도출하기 위해 분석모형의 적합성을 검증하였다(표 5).

〈표 5〉 상품 유형과 투자형태 간의 차별성 검정

구분		단위	단일투자	동시투자	합계	검정 통계량
투자 상품	비 오피스	n(%)	214(58.2)	154(41.8)	368(100.0)	t=9.945*** p=0.002
	오피스		257(47.5)	284(52.5)	541(100.0)	
	합계		471(0.52)	438(0.48)	909(100.0)	

p<0.05, *p<0.01

4. 상관분석

본 연구에서 〈표 6〉은 변수의 적합성을 검토하기 위해 다중공선성을 기준으로 상관분석을 활용하여 검증하였다. 상관계수는 $-1.0 \leq r \leq +1.0$ 의 값을 추정하여 절대값 0에 근접할수록 상관관계는 낮아지고, 절대값 1에 근접할수록 상관관계는 높아진다. 이에 대한 기준은 ± 0.9 이상인 경우, 상관관계가 매우 높고, $\pm 0.7 \sim \pm 0.9$ 미만은 높은 것으로

〈표 6〉 변수 간 상관분석 결과

	동시투자	금융위기	관리유형	투자기간	최대주주 비중	최대주주 성향	투자지역	자산규모	부채비율	배당 수익률	자기자본 이익률
동시투자	1	-0.224***	-0.097***	0.190***	-0.308***	0.230***	0.106***	0.303***	0.246***	0.020	0.114***
금융위기	-0.224***	1	0.258***	-0.154***	0.267***	-0.216***	-0.205***	-0.161***	0.135***	-0.087***	-0.177***
관리유형	-0.097***	0.258***	1	-0.272***	0.018	-0.333***	0.029	0.000	-0.161***	-0.050	-0.071**
투자기간	0.190***	-0.154***	-0.272***	1	-0.076**	0.109***	0.334***	0.184***	-0.011	0.137***	0.288***
최대주주 비중	-0.308***	0.267***	0.018	-0.076**	1	-0.092***	-0.080**	-0.002	-0.179***	-0.092***	-0.084**
최대주주 성향	0.230***	-0.216***	-0.333***	0.109***	-0.092***	1	-0.071**	0.069**	0.140***	0.072**	-0.038
투자지역	0.106***	-0.205***	0.029	0.334***	-0.080**	-0.071**	1	0.284***	-0.035	0.102***	0.301***
자산규모	0.303***	-0.161***	0.000	0.184***	-0.002	0.069**	0.284***	1	-0.029	-0.015	0.029
부채비율	0.246***	0.135***	-0.161***	-0.011	-0.179***	0.140***	-0.035	-0.029	1	0.012	-0.101***
배당 수익률	0.020	-0.087***	-0.050	0.137***	-0.092***	0.072**	0.102***	-0.015	0.012	1	0.197***
자기자본 이익률	0.114***	-0.177***	-0.071**	0.288***	-0.084**	-0.038	0.301***	0.029	-0.101***	0.197***	1

p<0.05, *p<0.01

판단하지만, ± 0.2 미만은 상관관계가 낮은 것으로 추정한다. 통계적으로 변수 간의 상관 계수가 ± 0.7 이상으로 나타나는 것은 다중공선성을 의심해야 하고, 분석 결과는 불확실한 추정치가 발생한다.²⁰⁾

따라서 상관분석 결과를 살펴보면, 동시투자와 독립 변수 간의 상관관계는 정(+)^{의 방향으로 투자기간, 최대주주 성향, 투자지역, 자산규모, 부채비율, 자기자본이익률이 유의한 변수로 나타났고, 음(-)의 방향으로 금융위기, 관리유형, 최대주주 비중을 도출하였다. 이는 대부분의 변수가 유의수준 5% 내에서 유의미한 결과를 나타냈고, 변수 간 상관 계수는 ± 0.4 이하로 다중공선성이 없는 것을 확인하였다. 따라서 부동산투자회사의 동시투자 결정요인에 있어서 상관성에 대한 변수의 적합성을 검증하였다.}

IV. 실증분석

1. 기술통계량

본 연구에서 단일투자는 51.8(471), 동시투자는 48.2(438)로 그 비중이 상당히 유사하였다. 내부 특성 중 금융위기는 이전에 14.1(128), 이후에 85.9(781), 투자기간은 평균 5.2년, 최대주주 비중은 평균 59.03, 최대주주 성향은 비 금융권이 60.5(550), 금융권이 39.5(359), 투자지역은 수도권 및 지방이 27.3(248), 서울이 72.7(661)을 차지하고 있다. 재무 특성 중 자산규모는 1,000억 미만이 39.8(362), 1,000억 이상이 60.2(547), 부채비율은 평균 51.19를 나타내고 있다. 반기 배당수익률은 평균 4.14를 기록하고 있고, 자기자본이익률은 적자가 22.0(200), 흑자가 78.0(709)으로 나타났다<표 7>.

20) 채구묵, 「사회과학 통계분석」, (파주 : 양서원), 2007, pp.313~317.

〈표 7〉 분석 자료의 일반적 현황

변수 구분		빈도 수 / 평균	%		
동시투자	단일투자(자본금)	471	51.8		
	동시투자(자본금 및 대출금)	438	48.2		
내부 특성	금융위기	금융위기 이전	128	14.1	
		금융위기 이후	781	85.9	
	관리유형	기업구조조정	492	54.1	
		위탁관리	417	45.9	
	투자기간	년도	5.20	-	
	최대주주 비중	비율(%)	59.03	-	
	최대주주 성향	비 금융권	550	60.5	
		금융권	359	39.5	
	투자지역	수도권 및 지방	248	27.3	
		서울	661	72.7	
재무 특성	자산규모	1,000억원 미만	362	(1,832억)	39.8
		1,000억원 이상	547		60.2
	부채비율	비율(%)	51.19	-	
	배당수익률(반기)	비율(%)	4.14	-	
	자기자본이익률	적자(-)	200	(13.68)	22.0
		흑자(+)	709		78.0

2. 동시투자 유형별 특성 분석

본 연구에서 〈표 8〉은 t 검정 및 χ^2 검정을 실시하여 모든 변수를 1% 유의수준에서 유의미한 차이를 도출하였다. 금융위기 이전은 동시투자(75.8)가 단일투자(24.2) 보다 상당히 높았다. 최대주주 비중은 동시투자(49.12)가 단일투자(68.24) 보다 낮았지만, 자산규모 1,000억원 이상, 부채비율, 배당수익률은 동시투자가 단일투자 보다 더 높은 것으로 나타났다. 자기자본이익률은 적자인 경우, 동시투자(37.5)가 단일투자(62.5) 보다 더 낮았지만, 흑자인 경우는 동시투자(51.2)가 단일투자(48.8) 보다 더 높았다. 이는 부동산투자회사가 투자 수익성을 고려하여 나타난 결과이다.

〈표 8〉 동시투자 유형별 특성 분석

변수 구분		단위	단일투자 (n=471)	동시투자 (n=438)	전체 (n=909)	검정 통계량	
내부 특성	금융위기	금융위기 이전	n(%)	31(24.2)	97(75.8)	128(100.0)	$\chi^2=45.442^{***}$ p=0.000
		금융위기 이후		440(56.3)	341(43.7)	781(100.0)	
	관리유형	기업구조조정	n(%)	233(47.4)	259(52.6)	492(100.0)	$\chi^2=8.535^{***}$ p=0.000
		위탁관리		238(57.1)	179(42.9)	417(100.0)	
	투자기간(년)	M		4.74	5.70	5.20	t=-5.808^{***} p=0.000
		S,E		0.112	0.121	0.117	
	최대주주 비중(%)	M		68.24	49.12	59.03	t=9.680^{***} p=0.000
		S,E		1.245	1.533	1.389	
	최대주주 성향	비 금융권	n(%)	336(61.1)	214(38.9)	550(100.0)	$\chi^2=47.991^{***}$ p=0.000
		금융권		135(37.6)	224(62.4)	359(100.0)	
투자 지 역	수도권 및 지방	n(%)	150(60.5)	98(39.5)	248(100.0)	$\chi^2=10.265^{***}$ p=0.001	
	서울		321(48.6)	340(51.4)	661(100.0)		
재무 특성	자산 규 모	1,000억원 미만	n(%)	255(70.4)	107(29.6)	362(100.0)	$\chi^2=83.598^{***}$ p=0.000
		1,000억원 이상		216(39.5)	331(60.5)	547(100.0)	
	부채비율(%)	M		45.13	57.71	51.19	t=-7.661^{***} p=0.000
		S,E		1.180	1.141	1.161	
	배당수익률(반기)	M		3.93	4.36	4.14	t=8.241^{***} p=0.000
		S,E		0.607	0.318	0.463	
	자기자본 이익률	적자(-)	n(%)	125(62.5)	75(37.5)	200(100.0)	$\chi^2=11.725^{***}$ p=0.000
		흑자(+)		346(48.8)	363(51.2)	709(100.0)	

p<0.05, *p<0.01

3. 상품 유형별 특성 분석

본 연구에서 〈표 9〉는 t 검정 및 χ^2 검정을 실시하여 모든 변수를 1% 유의수준에서 유의미한 차이를 도출하였다. 금융위기 이후, 오피스와 비 오피스는 운용 리츠의 수가 이전 보다 상당히 높았고, 최대주주 성향은 비 금융권에서 오피스(64.4) 투자 비중이 가장 높았다. 부채비율은 비 오피스(55.79)가 오피스(48.07) 보다 높았고, 반기 배당수익률은

오피스(4.27)가 비 오피스(3.94) 보다 높았다. 자기자본이익률은 흑자(+)인 경우에 오피스(67.7)가 비 오피스(32.3) 보다 높았다. 이는 사업 초기에 비 오피스의 건설기간, 임대 등으로 투자와 수익의 시차가 발생하여 오피스 비중이 더 높은 것으로 분석된다.

〈표 9〉 상품 유형별 특성 분석

변수 구분		단위	비 오피스 (n=368)	오피스 (n=541)	전체 (n=909)	검정 통계량	
내부 특성	금융위기	금융위기 이전	n(%)	31(24.2)	97(75.8)	128(100.0)	$\chi^2=16.358^{***}$ p=0.000
		금융위기 이후		337(43.1)	444(56.9)	781(100.0)	
	관리유형	기업구조조정	n(%)	226(45.9)	266(54.1)	492(100.0)	$\chi^2=8.535^{***}$ p=0.000
		위탁관리		142(34.1)	275(65.9)	417(100.0)	
	투자기간(년)		M	4.28	5.83	5.20	t=-9.065^{***} p=0.000
			S.E	0.145	0.091	0.118	
	최대주주 비중(%)		M	64.32	55.42	59.03	t=4.416^{***} p=0.000
			S.E	1.442	1.406	1.424	
	최대주주 성향	비 금융권	n(%)	196(35.6)	354(64.4)	550(100.0)	$\chi^2=13.538^{***}$ p=0.000
		금융권		172(47.9)	187(52.1)	359(100.0)	
투자 지역	수도권 및 지방	n(%)	212(85.5)	36(14.5)	248(100.0)	$\chi^2=286.628^{***}$ p=0.000	
	서울		156(23.6)	505(76.4)	661(100.0)		
재무 특성	자산 규모	1,000억원 미만	n(%)	175(48.3)	187(51.7)	362(100.0)	$\chi^2=15.419^{***}$ p=0.000
		1,000억원 이상		193(35.3)	354(64.7)	547(100.0)	
	부채비율(%)		M	55.79	48.07	51.19	t=4.245^{***} p=0.000
			S.E	1.565	0.925	1.245	
	배당수익률(반기)		M	3.94	4.27	4.14	t=8.473^{***} p=0.000
			S.E	0.754	0.288	0.521	
	자기자본 이익률	적자(-)	n(%)	139(69.5)	61(30.5)	200(100.0)	$\chi^2=89.599^{***}$ p=0.000
흑자(+)		229(32.3)		480(67.7)	709(100.0)		

p<0.05, *p<0.01

4. 비 오피스 동시투자 결정요인 분석

비 오피스 동시투자에 대한 선택확률 결과는 <표 10>과 같다. 모형의 적합성을 위한 -2Log likelihood 는 349.863, Model χ^2 은 150.467, p-value는 0.000으로 유의수준 1% 내에서 모형의 유의성을 검증하였고, 분류예측결과는 77.2로 도출하였다. 모형의 설명력은 Cox & Snell R^2 이 0.336, Nagelkerke R^2 이 0.452로 변수 반응에 대해 45.2%를 설명하고 있다. 주요 분석결과는 내부 특성에서 투자기간이 길수록, 최대주주 성향이 금융권 일수록 동시투자를 더 선택한다. 반면에 최대주주 비중과 서울지역은 높을수록 동시투자의 선택확률이 낮은 것으로 나타났다. 재무 특성에서 자산 규모는 1,000억원 이상 일수록

<표 10> 비 오피스 동시투자 결정요인

비 오피스(n=368), 기준 범주 : 단일투자(자본금)							
기준 범주 : 금융위기 이전, 기업구조조정, 비 금융권, 수도권 및 지방, 1,000억 미만, 적자(-)							
구분	변수		β	S.E.	Wald	Exp(β)	p-value
내부 특성	금융위기	이후	-0.343	0.617	0.308	0.710	0.579
	관리유형	위탁관리	0.160	0.386	0.172	1.173	0.679
	투자기간(년)		0.217	0.081	7.256	1.243	0.007***
	최대주주 비중(%)		-1.671	0.592	7.972	0.188	0.005***
	최대주주 성향	금융권	1.052	0.289	13.275	2.863	0.000***
	투자지역	서울	-1.591	0.366	18.917	0.204	0.000***
재무 특성	자산규모	1,000억 이상	1.402	0.301	21.664	4.065	0.000***
	부채비율(%)		3.352	0.684	24.044	28.556	0.000***
	배당수익률(%)		-1.060	5.873	3.247	0.122	0.160
	자기자본이익률	흑자(+)	2.141	0.399	28.741	8.508	0.000***
상수항			-3.430	0.877	15.308	0.032	0.000***
모형의 적합성	$-2\text{Log likelihood}=349.863$, Cox & Snell $R^2=0.336$, Nagelkerke $R^2=0.452$						
	Model $\chi^2=150.467$, $p=0.000$						
	Classification Accuracy=77.2%						

** p<0.05, *** p<0.01

동시투자를 선택할 확률이 4.065배 높았고, 부채비율은 높을수록 동시투자를 선택할 확률이 28.556배 높았고, 자기자본이익률은 적자 보다 흑자에서 동시투자를 8.508배 더 선택하는 것으로 나타났다. 이는 부채를 활용하는 Leverage 효과와 수익률을 고려하는 투자안정성을 기반으로 비 오피스의 동시투자를 결정하고 있다.

5. 오피스 동시투자 결정요인 분석

오피스 동시투자에 대한 선택확률 결과는 <표 11>과 같다. 모형의 적합성을 위한 -2Log likelihood 는 511.001, Model χ^2 은 237.636, p-value는 0.000으로 유의수준 1% 내에서 모형의 유의성을 검증하였고, 분류예측결과는 79.7로 도출하였다. 모형의 설명력은 Cox & Snell R^2 이 0.355, Nagelkerke R^2 이 0.474로 변수 반응에 대해 47.4%를 설명

<표 11> 오피스 동시투자 결정요인

오피스(n=541), 기준 범주 : 단일투자(자본금)							
기준 범주 : 금융위기 이전, 기업구조조정, 수도권 및 지방, 비 금융권, 1,000억 미만, 적자(-)							
구분	변수		β	S.E.	Wald	Exp(β)	p-value
내부 요인	금융위기	이후	-1,852	0,391	22,467	0,157	0,000***
	관리유형	위탁관리	1,169	0,269	18,889	3,220	0,000***
	투자기간		0,122	0,051	5,827	1,130	0,016***
	최대주주 비중(%)		-2,055	0,393	27,385	0,128	0,000***
	최대주주 성향	금융권	0,178	0,256	0,482	1,195	0,487
	투자지역	서울	2,414	1,048	5,302	11,175	0,021**
재무 요인	자산규모	1,000억 이상	1,517	0,243	39,095	4,561	0,000***
	부채비율(%)		3,791	0,665	32,526	44,295	0,000***
	배당수익률(%)		4,906	2,043	5,765	62,048	0,016***
	자기자본이익률	흑자(+)	-0,964	0,374	6,642	0,382	0,032**
상수항			-3,019	1,281	5,558	0,049	0,018**
모형의 적합성		$-2\text{Log likelihood}=511.001$, Cox & Snell $R^2=0.355$, Nagelkerke $R^2=0.474$					
		Model $\chi^2=237.636$, $p=0.000$					
		Classification Accuracy=79.7%					

p<0.05, *p<0.01

하고 있다. 주요 분석결과는 내부 특성에서 위탁관리가 많을수록, 투자기간이 길수록, 투자지역이 서울일수록 동시투자를 더 선택한다. 반면에 금융위기 이후와 최대주주 비중은 높을수록 동시투자의 선택확률이 낮은 것으로 나타났다. 재무 특성에서 자산 규모는 1,000억원 이상 일수록 동시투자를 선택할 확률이 4.561배 높았고, 부채비율은 높을수록 동시투자를 선택할 확률이 44.295배 높았다. 배당수익률은 높을수록 동시투자를 선택할 확률이 62.048배 높았다. 이는 서울에 입지한 오피스 자산과 수익률 차이를 고려하여 동시투자가 이루어진 결과이다.

6. 종합 비교

본 연구에서는 부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인에 대한 종합비교 결과를 <표 12>에서 정리하였다.

내부 특성에서 금융위기 이후는 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 0.157배 낮았고, 관리유형은 구조조정 보다 위탁관리일수록 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 3.220배 높았다. 이는 연기금과 공제회 등이 위탁관리를 통해서 동시투자를 하고 있기 때문에 최대주주 성향이 반영된 결과이다. 투자 기간은 사업이 길수록 비 오피스와 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 1.243배, 1.130배 높은 것으로 나타났고, 최대주주 비중은 높을수록 비 오피스와 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 0.188배, 0.128배 낮은 것으로 나타났다. 최대주주 성향은 비 금융권 보다 금융권일수록 비 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 2.863배 높았고, 투자지역은 서울일수록 비 오피스에서 동시투자의 선택확률이 0.204배 낮았고, 오피스는 서울일수록 동시투자를 선택할 확률이 11.175배 높은 것으로 추정하였다.

재무 특성에서 자산규모는 1,000억원 미만 보다 1,000억원 이상 일수록 비 오피스와 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 4.065배, 4.561배 높았다. 부채비율은 높을수록 비 오피스와 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 28.556배, 44.295배 높은 것으로 도출하였다. 배당수익률은 높을수록 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 62.048배 높은 것으로 나타났고, 자기자본이익률은 적자 보다 흑자일수록 비 오피스에서 동시투자를 선택할 확률이 8.508배 높았지만, 오피스는 동시투자를 선택할 확률이 0.382배 낮은 것으로 추정하였다.

〈표 12〉 상품 유형별 동시투자 결정요인 종합분석

전체(n=909) / 기준 범주 : 단일투자(자본금)										
기준 범주 : 금융위기 이전, 기업구조조정, 비 금융권, 수도권 및 지방, 1,000억 미만, 적자(-)										
구분	변수		비 오피스(n=368)				오피스(n=541)			
			β	Exp(β)	+ / -		β	Exp(β)	+ / -	
내부특성	금융위기	이후	-0.343	0.710			-1.852	0.157***		(-)
	관리유형	위탁관리	0.160	1.173			1.169	3.220***	+	
	투자기간		0.217	1.243***	+		0.122	1.130**	+	
	최대주주 비중(%)		-1.671	0.188***		(-)	-2.055	0.128***		(-)
	최대주주 성향	금융권	1.052	2.863***	+		0.178	1.195		
	투자지역	서울	-1.591	0.204***		(-)	2.414	11.175**	+	
재무특성	자산규모	1,000억 이상	1.402	4.065***	+		1.517	4.561***	+	
	부채비율(%)		3.352	28.556** *	+		3.791	44.295***	+	
	배당수익률(%)		-1.060	0.122			4.906	62.048**	+	
	자기자본이익률	흑자(+)	2.141	8.508***	+		-0.964	0.382**		(-)
상수항			-3.430	0.032***		(-)	-3.019	0.049**		(-)
모형의 적합성			-2Log likelihood=349.863 Cox & Snell R ² =0.336 Nagelkerke R ² =0.452				-2Log likelihood=511.001 Cox & Snell R ² =0.355 Nagelkerke R ² =0.474			
			Model $\chi^2=150.467$, p=0.000				Model $\chi^2=237.636$, p=0.000			
			Classification Accuracy=77.2%				Classification Accuracy=79.7%			

V. 결 론

IMF 외환위기 이전, 건설경기의 호황으로 부동산 가격은 지속적으로 상승하였고, 투자자들은 높은 수익률을 고려하여 간접투자 보다 직접투자를 선호하였다. 하지만 2001년 「부동산투자회사법」 제정 이후, 리츠 시장은 부동산을 중심으로 안정된 수익을 창출하는 투자 시장으로 변하고 있으며, 위험과 보상을 동시에 고려하여 임대수익의 상호연결성을 통해 자본시장의 효율성을 높이고 있다. 최근 부동산투자회사의 자산 규모는 2002년

5,500억원에서 2015년 18조원으로 성장하였고, 상업용 부동산과 임대주택 등을 활용하여 지속적으로 투자가 이루어지고 있다. 따라서 본 연구는 부동산투자회사의 상품 유형에 따른 동시투자 결정요인을 도출하여 분석결과를 제시하고자 한다.

첫째, 동시투자 유형별 특성 분석의 주요 결과는 내부 특성 중 최대주주 비중이 동시투자(49.12) 보다 단일투자(68.24)가 높은 것으로 나타났고, 최대주주 성향은 금융권에서 단일투자(37.6) 보다 동시투자(62.4)가 더 높은 비중을 차지하고 있다. 재무 특성 중 자산규모 1,000억원 미만은 동시투자(29.6) 보다 단일투자(70.4)가 높았고, 1,000억 이상은 단일투자(39.5) 보다 동시투자(60.5)가 더 높은 것으로 나타났다. 이는 자산총계가 자기자본과 타인자본으로 구성되어, 동시투자자의 의사결정과정에서 타인자본의 규모에 따른 이자율 수익을 고려하고 있기 때문이다.

둘째, 상품 유형별 특성 분석의 주요 결과는 내부 특성 중 금융위기 이전에는 비 오피스(24.2) 보다 오피스(75.8)의 비중이 상당히 높았고, 최대주주 비중은 오피스(55.42) 보다 비 오피스(64.32)의 비중이 높았다. 최대주주 성향은 비 금융권에서 오피스의 투자 비중(64.4)이 높았고, 금융권은 비 오피스와 오피스의 투자 비중이 유사하였다. 부채비율은 오피스(48.07) 보다 비 오피스(55.79)의 비중이 더 높았다. 자기자본이익률의 경우, 적자는 오피스(30.5) 보다 비 오피스(69.5)가 더 높았고, 흑자는 비 오피스(32.3) 보다 오피스(67.7)가 높은 것으로 나타났다. 이는 최대주주 성향 중 비 금융권에서 수익성이 높은 안정적인 오피스에 투자를 하고 있고, 부채비율과 자기자본이익률이 적자인 경우는 사업 및 건설기간 등이 반영되어 수익 창출에 시간이 소요되기 때문이다.

셋째, 비 오피스 동시투자 결정요인의 주요 결과는 내부 특성에서 투자기간이 길수록, 최대주주 성향이 금융권일수록 동시투자를 더 선택하였고, 최대주주 비중이 높을수록, 서울 지역일수록 동시투자를 선택할 확률이 낮은 것으로 나타났다. 재무 특성 중 자산규모는 1,000억 이상일수록, 부채비율은 높을수록, 자기자본이익률은 높을수록 동시투자를 더 선택하였다.

넷째, 오피스 동시투자 결정요인의 주요 결과는 내부 특성에서 금융위기 이전에 동시투자를 더 선택하였고, 관리유형은 구조조정 보다 위탁관리일수록 동시투자를 더 선택하는 것으로 나타났다. 이는 구조조정의 최대주주가 법인 중심으로 이루어진 반면에 위탁관리는 연기금, 공제회 위주로 구성되어 최대주주의 성향 차이를 반영하고 있다. 투자기간은 길수록 동시투자를 선택할 확률이 높은 것으로 추정하였고, 최대주주 비중은 높을수록 동시투자를 선택할 확률이 낮은 것으로 도출하였다. 이는 주주의 안정적인 현금 흐름을 바탕으로 대출금 보다 자본금 투자의 비중이 높기 때문에 동시투자를 선택할 확률이

낮은 것으로 나타났다. 투자지역은 수도권 및 지방 보다 서울이 높을수록 동시투자를 더 선택하는 것으로 나타났다. 재무 특성에서 자산규모는 1,000억 이상일수록, 부채비율은 높을수록, 배당수익률은 높을수록 동시투자를 더 선택하는 것으로 나타났다.

따라서 연구의 함의는 다음과 같다. 투자는 기간에 따른 수익과 위험에 대한 적절한 보상을 기대하는 행위이고, 부동산투자회사를 설립하면서 동시투자자는 자본금 및 대출금 투자를 동시에 수행할 수 있는 여건을 제공받는다. 이는 어떠한 투자 방식이 보다 효율적인지 다양한 환경적 요인에 따라 투자 방식이 차이가 난다. 부동산투자회사의 상품 유형과 투자지역은 부동산 시장의 호황과 불황, 공실률, 임대료, 영업이익 등에 영향을 받으며 동시투자의 안정성을 필요로 하는 투자 대상을 중심으로 선택한다. 이에 동시투자자는 자본금에 따른 배당 이익과 대출금에 따른 이자수익을 동시에 창출하여 운용하는 것을 의미한다. 또한 부동산투자회사의 경영은 최대주주의 투자의사결정과 상호 연결되면서 동시투자자에게 적절한 유인과 보상이 이루어지고 있다. 향후 연구에서는 비 오피스의 개별 특성을 반영하여 보다 세부적인 분석이 요구되며, 부동산투자회사의 시계열적 특성과 외부 충격인 거시경제변수를 반영하여 연구를 진행하겠다.

〈참고문헌〉

- 김건우, 「투자론」, (서울 : 홍문사), 2012.
- 채구묵, 「사회과학 통계분석」, (파주 : 양서원), 2007.
- 강민석·윤용건·권대중, “부동산투자회사의 투자활성화 방안에 관한 연구 : 일반 투자자의 투자의식을 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2011.
- 박병태, “부동산 선도산업으로 리츠 활성화 방안”, 「국토연구」, 통권 제415호, 국토연구원, 2016.
- 박정호·김관영, “부동산투자회사의 수익-위험 특성에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제13권 제2호, 사단법인 한국부동산분석학회, 2007.
- 여수진·유상철·신동훈, “리츠(REITs) 수익률의 결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제32권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2014.
- 이현석, “부동산간접투자 활성화 방안 : 리츠를 중심으로”, 「국토」, 통권 제404호, 국토연구원, 2015.

부동산투자회사의 상품 유형별 동시투자 결정요인 연구

- 조규수 · 이상효 · 김재준, “리츠의 투자위험 분산화 효과에 대한 실증연구”, 「한국건설관리학회지」, 제14권 제1호, 사단법인 한국건설관리학회, 2013.
- 조현민 · 김경민, “부동산시장 및 자본시장과 부동산투자회사 간의 연관성 분석”, 「국토연구」, 통권 제71권, 국토연구원, 2011.
- 서원형, “리츠의 특성 및 투자성과 비교 분석 : 한국과 미국의 리츠 시장을 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2014.
- 유상철, “리츠(REITs)의 운영성과 및 특성”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2012.
- 이석희, “부동산 간접투자시장에서 동시투자의 매커니즘”, 박사학위논문, 세종대학교 대학원, 2016.
- 최광성, “부동산투자회사 특성에 따른 부채비율 결정요인 : K-REITs를 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2016.
- 허정석, “국내 리츠의 내부 특성이 운용성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2013.
- 현정원, “한국 리츠의 현황과 특성 및 발전방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 한국항공대학교 대학원, 2016.
- Brockman, Paul · French, Dan W · Tamm, Chris, “REIT Organizational Structure, Institutional Ownership, and Stock Performance”, 「Journal of Real Estate Portfolio Management」, vol.20, no.20, 2014.
- Ferreira, Miguel A · Matos, Pedro, “Universal Banks and Corporate Control : Evidence from the Global Syndicated Loan Market”, 「Review of Financial Studies」, vol.25, no.9, 2012.
- Luo, Wei · Zhang, Yi · Zhu, Ning, Bank, “Ownership and Executive Perquisites : New Evidence from an Emerging Market”, 「Journal of Corporate Finance」, vol.17, no.2, 2011.
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/>)
- 통계청 홈페이지(<http://www.kostat.go.kr/>)
- 한국리츠협회 홈페이지(<http://www.kareit.or.kr/>)

〈투고(접수)일자 2016.10.26. 심사(수정)일자 2016.11.27. 게재확정일자 2016.12.26〉

아파트시장의 순환주기 특성 분석

마 승 열*

Cyclical Characteristics of Housing Market

Seungryul Ma

목 차

- | | |
|---|---|
| I. 서론
II. 선행연구

III. 분석모형 및 자료
1. 분석모형
2. 자료 | IV. 분석결과
1. 수급불균형모형 추정결과
2. 아파트시장 변수들간의 관계 분석
3. 아파트시장 사이클 예측
4. 그랜저 인과검정 결과
5. 아파트 수요량의 추세 및 순환주기 예측

V. 결론 |
|---|---|

ABSTRACT

In this analysis, we estimated demands for APT and then confirmed the long-term relationship between each APT market variable including quantity of demand and business cycle by the spectral analysis method. According to the result of this analysis, we could confirm that a common 4 year-circulation cycle has existed in both business cycle and APT market variables, and they have moved under lead-lag relationship on this cycle. More concretely, we confirmed that the movement of APT demand, under certain time lag, was followed by that of APT price; the movement of APT price was followed by that of unsold APT. The result of demand forecasting showed that APT market would be in an excessively supplied state in 2017 and 2018. The spectral analysis which we adopted in this paper has methodological merits because it can show the lead-lag relationship among variables visually more clearly compare to existing methodologies in time domain.

Keywords : Demand for APT, APT Market, Business Cycle, Spectral Analysis, Cycle, Excess Supply

* 정회원, 주택도시보증공사 연구개발처 연구위원(samhan12@hanmail.net, 주저자)

【국문요약】

본 연구는 아파트수요량을 추정한 후 수요량을 포함한 아파트시장변수들과 경기 간의 장기적 관련성을 스펙트럴분석법을 통하여 확인하였다. 분석결과 아파트시장변수들과 경기시계열은 공통적인 4년의 순환주기 하에서 상호 밀접한 관련성을 가지면서 선행하는 관계에 있음을 확인하였다. 구체적으로 아파트수요(또는 경기순환주기)의 움직임 이후에 일정 시차를 두고 아파트가격이 움직이며, 아파트가격의 움직임 이후에 일정 시차를 두고 아파트미분양물량이 움직이는 관계에 있음을 확인하였다. 아파트수요량 예측결과에 의하면 2017년도와 2018년도 경에 아파트시장은 초과공급상태에 놓여지게 될 것으로 분석되었다. 본 연구의 스펙트럴분석법은 시간영역 분석방법론에 비해 변수들간 선행행 관련성을 시각적으로 더욱 명확히 확인시켜준다는 점에서 방법론상 장점을 가진다.

주제어 : 아파트수요량, 아파트시장, 경기, 스펙트럴분석, 순환주기, 초과공급

I. 서 론

아파트의 입주예정물량은 2016년 8월말 기준으로 2017년도 372,380호, 2018년도 380,972호가 예정되어 있는데 2016년 9월 이후 분양물량 중 일부는 2018년도에 입주할 것이므로 2018년도 실제 입주물량은 380,972호를 초과할 것으로 예상된다. 이는 2017년 이후의 입주물량이 2000년도 이후 최대물량이 될 것임을 말해 준다.¹⁾ 이와 같은 상황에서 2017년도 이후의 아파트공급 과잉에 대한 우려의 목소리가 높아지고 있으며 선제적인 대응을 위한 다양한 대응방안이 논의되고 있다.

공급과잉은 미분양물량을 증가시키고, 아파트경기(아파트가격)를 침체시키는 요인으로 작용할 수 있는데 공급과잉이 현실화될 경우 국가경제에 미치는 영향 또한 매우 클 것으로 판단된다. 주택시장의 안정화를 위해서는 주택의 수요량과 공급량 간의 균형 여부 진단과 예측이 필요하다. 이때 주택의 공급량은 시장에서의 재고량(stock)으로 파악할 수 있지만 주택의 수요량은 관찰되지 않는 변수인 관계로 그 값을 추정하여야 한다. 본 연구는 1차적으로 계량모형을 설정²⁾하여 관찰되지 않는 변수인 아파트수요량을 추정한

1) 2000년도 이후 입주물량이 가장 많았던 해는 2004년도인데 당해년도에 355,257호가 입주하였다(부동산 114 reps 참조).

후, 2차적으로 추정된 아파트수요량이 외적 타당성을 가질 수 있는지를 확인하기 위해 추정된 수요량과 다른 시장변수들 간의 장기적 관련성을 순환주기적 특성을 중심으로 분석한다. 아울러 국가경제 전체의 경기 순환주기(business cycle)와 아파트시장변수들 간의 관계도 분석한다. 아파트시장변수들과 경기 시계열의 장기적 관련성 분석에는 빈도영역(frequency domain)에서의 분석법인 스펙트럴분석법(spectral analysis)을 유용하게 활용할 수 있다. 스펙트럴분석법은 시계열간에 공통적인 순환주기(period or cycle length)가 있는지를 식별해 주고, 공통적인 순환주기 하에서 변수들 간의 관련성의 정도 및 선·후행 관계를 시각적으로 명확히 확인할 수 있게 해준다. 기존연구들은 시간영역(time domain)에서의 분석방법론을 주로 이용하여 분석하였으며, 순환주기의 특성을 이용하여 빈도영역의 분석법인 스펙트럴분석법을 이용하여 주택시장변수들 간의 관련성을 분석한 연구는 없었다³⁾. 복잡하고 불확실하게 움직이는 주택시장의 분석에 있어서 분석방법론의 다각화를 통한 다양한 시각에서의 분석은 아무리 강조해도 지나치지 않을 것이다. 이러한 점에서 본 연구는 관찰되지 않는 변수인 아파트수요량을 추정하고 예측한 연구라는 점과 아울러 빈도영역에서의 새로운 분석방법론을 제시하고 있는 연구라는 점에서 기존의 시간영역에서의 분석방법론에 의한 연구들과 차별성을 가진다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제 I 장 서론에 이어 제 II 장은 선행연구를 개관한다. 제 III 장은 본 연구에서 사용한 분석모형 및 자료에 대하여 설명하고 제 IV 장에서는 변수들 간의 관련성에 대한 분석결과를 제시하고 마지막 제 V 장은 본 연구의 결론을 제시한다.

II. 선행연구

주택시장의 장기적인 수요와 공급관계를 분석한 연구에 있어서 국내외의 다수의 연구들은 stock-flow모형을 이용한 분석을 시행하였다. 이들의 연구에서는 주택의 수요와 공급 관계는 시간의 흐름에 따라 균형(equilibrium)상태를 향해 수렴해가는 관계에 있으므로 어떤 특정시점에서 주택시장이 초과수요 또는 초과공급의 상태에 있다고 하더라도 이러한 상태가 한쪽 방향으로만 지속되는 것이 아니라 일정 시차를 가지면서 수급불균형(초과수요 또는 초과공급) 상태가 상호 반복되는 형태를 가지게 되는 것으로 파악한다.

2) 본 연구에서는 Steiner(2010)가 제안한 주택수급불균형모형을 이용하여 한국의 아파트시장을 진단하고 예측한다. 구체적 내용은 제 II 장 이하에서 설명한다.

3) 시간영역의 분석방법론을 이용하여 주택시장변수들 간의 관련성을 분석한 연구로는 김동환(2014, 2015)의 연구와 성백영·김홍택(2008)의 연구를 참조할 수 있다.

McCarthy and Peach(2002)는 미국의 주택시장 자료를 이용하여 주택의 수급부문을 분석하였는데 현재의 주택재고와 수요유발변수들(demand shifting variables)에 의해 결정되는 주택의 균형가격을 오차수정모형을 설정하여 추정하였다. Demers(2005)는 캐나다의 자료를 이용하여 주택시장의 장단기 동태를 분석하였는데 주택투자의 모델링과 예측에 초점을 맞추어 분석하였다. 공적분방정식에 의한 분석결과와 시차변수모델(leading-indicator model)에 의한 분석결과의 비교를 통해 단기예측에 있어서 시차변수모델의 예측력이 우수함을 확인하였다. Steiner(2010)는 장기적인 관점에서 볼 때 주택수요량(요구되는 주택재고량)과 주택공급량(실제의 주택재고량) 수준이 상호 균형을 이루는 형태로 움직이는 것으로 보고 McCarthy and Peach(2002)에서 제시한 분석의 틀과 유사한 stock-flow모형을 설정하고 스위스의 주택시장을 분석하였다. Andrew and Meen(2003)은 영국의 주택시장의 불균형을 거시경제적 관점에서 분석하였는데 그들의 연구에 있어서도 실제 주택재고와 요구되는 주택재고가 일치하는 상태를 균형상태로 보았으며, 양자가 일치하지 않는 상태를 주택시장의 불균형으로 보았다.

주택시장의 수급불균형모형을 이용한 국내연구로는 조만·손재영(2013)과 정의철(2013)의 연구가 있다. 조만·손재영(2013)은 주택시장에서의 수급불일치는 시장가격 및 물량의 조정과정을 거쳐서 새로운 균형점을 형성하게 되는 것으로 보고 주택재고와 주택 매매가격 추이를 이용하여 분석하였다. 분석모형은 Steiner(2010)를 참조하여 설정하였으며 추정된 잔차항(수급불균형)을 이용하여 재고물량 및 가격의 변동률을 각각의 오차수정모형(error correction model)을 설정하여 추정하였다. 정의철(2013)은 주택시장의 고유한 특성을 고려할 때 주택의 수요와 공급요인의 변화에 따라 주택시장은 즉시 청산되지 않으며 새로운 균형에 도달할 때까지 수요와 공급의 불균형 상황은 일정기간 동안 지속될 수 있고 이에 따라 주택가격의 조정도 지속적으로 이루어지는 것으로 보았다. 이러한 관점에 기초하여 주택시장의 수급불균형 지표들이 주택가격변화를 설명하는 모형을 설정한 후 수급불균형이 주택가격변화에 미치는 영향을 분석하였다.

한편 본 연구의 분석대상 변수들 간의 장기적 관련성 분석은 스펙트럴분석법을 이용하여 분석하였는데 주택시장변수들 간의 관련성을 동 분석법을 이용하여 분석한 연구는 발견할 수 없으나, 주택가격과 금리 간의 장기적 관련성 분석에 동 분석법을 이용한 연구로서 Cho and Ma(2006), 김갑태·마승렬(2006)의 연구가 있고, 국제금리 동조화현상 분석에 동 분석법을 사용한 Ma and Park(2004)의 연구를 참조할 수 있다⁴⁾.

4) 부동산시장 분석 이외의 사회과학분야 연구에서 스펙트럴분석법을 이용하여 순환주기를 찾고자 시도된 연구는 보험시장의 위험인수주기(underwriting cycle)를 찾는 연구에서 다수 발견할 수 있는데 Doherty and Kang(1988), Grace and Hotchkiss(1995), Cassidy et al.(1996) 등의 연구가 있다.

Ⅲ. 분석모형 및 자료

1. 분석모형

1) 아파트 수급불균형모형

본 연구에서는 식(1)과 같이 Steiner(2010)가 제안한 주택수급불균형(housing market imbalance)모형을 이용하여 한국의 아파트시장을 진단하고 예측해 보기로 한다.

$$s_t = \alpha_1 + \alpha_2 p_t + \alpha_3 gdp_t + \alpha_4 w_t + \varepsilon_t^s \dots\dots\dots (1)$$

여기서 s_t : 로그변환 아파트재고, p_t : 로그변환 실질아파트가격지수, gdp_t : 로그변환 실질GDP, w_t : 로그변환 실질임금지수, ε_t^s : 수급불균형을 각각 나타낸다.

본 연구에서는 주택재고량의 대응변수로 아파트재고량을 사용하였으며 분석에 사용한 아파트재고량은 다음과 같이 생성하였다. 즉, 2004년 1분기 아파트총재고수는 직전분기인 2003년 4분기 기준 총재고수에서 2004년 1분기 신규입주물량을 더하고 여기에서 2004년 1분기 멸실아파트수를 차감하여 구하였다. 2004년 2분기 이후의 아파트총재고수도 동일한 방법으로 생성하였다. 본 연구에서는 Steiner(2010)를 참조하여 독립변수에는 수요 유발변수들(demand shifting variables)인 로그변환 실질아파트가격지수(p_t)와 소득의 척도인 로그변환 실질GDP(gdp_t), 노동시장환경의 척도인 로그변환 실질임금지수(w_t)를 사용하였다⁵⁾. 따라서 식(1) 우변의 ($\alpha_1 + \alpha_2 p_t + \alpha_3 gdp_t + \alpha_4 w_t$) 주택수요량(즉, 시장에서 요구되는 주택재고량)을 나타내며 오차항(ε_t^s)의 값은 주택공급량과 주택수요량의 차이인 주택의 수급불균형을 의미한다. 이와 같이 Steiner(2010)의 수급불균형모형은 주택공급과 주택수요 간의 장기적인 균형관계(cointegration)를 파악하기 위해 식(1)과 같이 종속변수인 주택공급을 독립변수인 주택수요로 설명하는 모형이기 때문에 식(1)에 적용되는 변수들의 값은 모두 동일한 적분차수(예: 모두 $I(1)$ 인 적분과정)를 가지는 원시계열들이 적용되어야 하며, 이때 추정모형에서의 오차항(ε_t^s) 시계열이 안정적 과정($I(0)$)과

5) 실질아파트가격지수(rH)는 명목아파트가격지수(H)와 소비자물가지수(C)를 이용하여 2004년 1/4분기 가치와 동일하게 조정된 값이다. 예를 들어 2015년 1/4분기 명목아파트가격지수($H_{15(1)}$)와 2004년 1/4분기 소비자물가지수($C_{04(1)}$) 및 2015년 1/4분기 소비자물가지수($C_{15(1)}$)를 이용하면 2015년 1/4분기 실질아파트가격지수($rH_{15(1)}$)를 구할 수 있다. 즉, $rH_{15(1)} = H_{15(1)} \times (C_{04(1)} / C_{15(1)})$. 다른 변수들도 동일한 방법으로 실질가치를 생성하였다.

정)으로 추정되면 분석에 사용된 주택공급량과 주택수요량 시계열들이 불안정 시계열이지만 이들의 선형관계는 장기적인 균형관계에 있다는 결론을 도출할 수 있다.

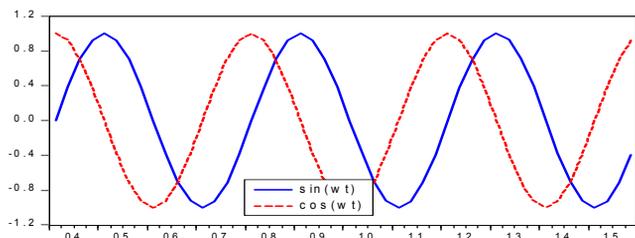
2) 스펙트럴분석법

분석대상 시계열의 순환주기가 이미 알려져 있는 경우에는 시계열의 순환성분을 모형화하기 위해 조화분석(harmonic analysis)을 시행할 수 있는데 조화분석의 일반식은 식(2)와 같이 표현된다. 그러나 실제분석에서는 파라미터를 용이하게 추정하기 위하여 식(3)과 같이 사인(sin)항과 코사인(cos)항을 모두 포함하는 변환식을 이용하여 분석한다.

$$Y_t = \mu + R \cos(\omega t + \phi) + \varepsilon_t \dots\dots\dots (2)$$

$$Y_t = \mu + A \cos(\omega t) + B \sin(\omega t) + \varepsilon_t \dots\dots\dots (3)$$

여기서 Y_t : 시점 t 에서의 변수 Y 의 관찰값, μ : 시계열의 평균값, R : 진폭(amplitude), $\omega = 2\pi/\tau$ (τ =각빈도수(angular frequency)), τ : 순환주기(period or cycle length), t : 관찰치($t = 0, 1, \dots, N$), ϕ : 위상(phase), ε_t : 평균이 0이고 분산이 σ^2 인 백색 잡음과정을 각각 의미한다. 식(3)에서의 사인(sin)곡선과 코사인(cos)곡선 형태를 그림으로 확인해보면 [그림 1]과 같다(그림에서 τ : 4년(16분기)으로 가정하였으며 이 경우 코사인곡선은 $\cos(\omega t) = \cos(2\pi t/16)$ 이고, 사인곡선은 $\sin(\omega t) = \sin(2\pi t/16)$ 을 예시한 것이다).



[그림 1] 사인(sin)곡선과 코사인(cos)곡선의 관계

주기도모형(periodogram)은 시계열을 $N/2$ 개($i = 0, 1, 2, \dots, N/2$)의 주기성분의 합으로 표현한 것으로서 조화분석의 다수의 집합으로 이루어진다. 주기도분석(periodogram analysis)에서의 표본추출오류(sampling error)를 줄이기 위해서 표본 스펙트럼을 평활화하는 기법인 스펙트럴분석(spectral analysis)을 사용한다. 주기도분석과 스펙트럴분

석법을 이용하면 분석대상 시계열자료에서 상대적으로 큰 분산(variance)부분으로 설명되는 하나 또는 다수의 순환주기의 근사치를 식별(identify)할 수 있게 된다. 두 시계열간의 밀접한 관련성에 대한 정보를 얻기 위해서는 교차스펙트럴분석(cross-spectral analysis)을 시행할 수 있는데, 특정 빈도대(frequency bands)에서 양 시계열간의 관련성의 정도는 제곱결합도(squared coherence)의 통계량⁶⁾으로, 양 시계열간의 위상(phase relationship) 또는 시차관계는 위상(phase) 통계량으로 확인할 수 있다⁷⁾. 시계열 x 와 y 의 개별 평활스펙트럼과 양 시계열의 평활화된 교차스펙트럼을 이용하면 각각의 빈도 w 에서의 양 시계열간의 결합도(squared coherence; $S_{x,y}(w)$)³⁾ 값을 추정할 수 있다.

$$S_{x,y}(w)^2 = \frac{g_{x,y}(w)^2}{g_{x,x}(w)g_{y,y}(w)} \dots\dots\dots (4)$$

여기서 $S_{x,y}(w)$: 양시계열간의 제곱결합도, $g_{x,y}(w)$: 평활화된 교차스펙트럼, $g_{x,x}(w)$: 시계열 x 의 평활스펙트럼, $g_{y,y}(w)$: 시계열 y 의 평활스펙트럼을 각각 의미한다.

교차스펙트럼의 위상(phase; $\Phi_{x,y}(w)$) 값은 식(5)와 같이 교차스펙트럼의 허수(Im)와 실수(Re)부분을 이용하여 계산한다.

$$\Phi_{x,y}(w) = \arctan \left[\frac{Im g_{x,y}(w)}{Re g_{x,y}(w)} \right] \dots\dots\dots (5)$$

2. 자료

1) 아파트 수급불균형모형에 적용할 자료

본 연구에서는 식(1)의 추정에 2004년1분기~2015년4분기까지의 분기별 자료를 이용하였다. 시계열의 안정성검정 결과 s_t , p_t , gdp_t 시계열은 ADF검정과 PP검정 모두 불안정 시계열이라는 분석결과를 보여주었으나 w_t 시계열은 ADF검정결과는 불안정시계열임

6) 선행연구에서는 “제곱결합도”를 “제곱일관도”로 표현하기도 한다(김갑태·마승렬(2006) 등).
 7) 제곱결합도와 위상은 분석대상 시계열간의 관련성의 정도를 나타내는 통계량 들인데 결합도는 스펙트럼에서의 각각의 N/2개의 빈도 중 특정빈도대에 있어서의 두 시계열간의 분산의 공유된 정도(percentage of shared variance)를 나타내며 이는 마치 시간영역(time domain)의 회귀분석에서 R^2 값과 유사한 개념이다. 위상은 주어진 빈도에 있어서 시계열 x 의 정점(peak)과 시계열 y 의 정점 간의 타이밍(timing)을 나타내는데 시간영역에서의 시차(time lag)와 유사한 개념이다. 보다 상세한 내용은 Warner(1998) 참조.

을 나타내지만 PP검정결과는 1% 유의수준에서 해당시계열이 안정적인 시계열인 것으로 나타났다. 한편 1차차분된 시계열에 대한 단위근검정 결과에 있어서 Δp_t , Δgdp_t , Δw_t 시계열은 ADF검정과 PP검정 모두 안정적 시계열인 것으로 나타났으나 Δs_t 시계열은 ADF검정결과는 불안정시계열, PP검정결과는 1% 유의수준에서 해당시계열이 안정적인 시계열인 것으로 나타났다. Steiner(2010)의 수급불균형모형을 추정하기 위해서는 분석대상 시계열의 적분차수가 같아야 하는데 본 연구에서는 w_t 시계열은 ADF검정결과에 근거하고, s_t 시계열의 경우에는 PP검정결과에 근거하여 양시계열 모두 1차차분된 시계열이 안정적 시계열인 I(1)과정으로 가정하여 분석하였다. 이 경우 수급불균형모형에 적용될 분석대상 시계열들은 모두 동일한 적분차수인 I(1)과정을 가지는 시계열이 된다.

2) 스펙트럴분석에 적용할 자료

본 연구에서는 Steiner(2010)모형을 이용하여 아파트수요량을 추정한 후 아파트시장 변수인 아파트가격 및 아파트미분양물량과의 관련성을 순환주기 특성을 고려하여 분석하고, 추가적으로 경기순환주기와의 관련성을 스펙트럴분석법을 이용하여 분석한다. 2004년1분기~2015년4분기까지의 분기별 자료를 이용하여 분석하였으며⁸⁾ 각각의 분석대상 시계열들에 내재되어 있는 순환주기 특성을 추출해내기 위해 HP(Hodrick-Prescott)필터를 사용하여 원시계열에서 추세를 제거한 시계열을 분석에 사용하였으며 실제 분석에서는 표준화한 자료⁹⁾를 이용하여 분석하였다.

8) 스펙트럴분석에서의 표본수는 식별해내고자 하는 순환주기의 정수배(integer multiple of the cycle length)에 해당하여야 한다. 그렇지 않은 경우에는 누손현상(leakage)으로 인해 실제의 순환주기를 제대로 찾아낼 수 없게 된다. Warner(1998)는 분석대상 시계열의 관측치가 찾고자하는 순환주기의 최소한 5배가 될 것을 제안하고 있다. 결론적으로 본 연구에서 분석대상 변수들에서 식별해낸 순환주기는 4년이므로 분석에 사용한 12년간의 자료가 순환주기의 정수배에 해당되어 누손현상은 문제될 것이 없으나 시계열의 관측치가 조금 짧다는 한계점은 가지고 있다.

9) 표준화된 시계열(Zx)은 원시계열(x)에서 평균값(μ)을 차감한 후 이를 표준편차(σ)로 나누는 방법을 통해 생성할 수 있다($Zx = (x - \mu) / \sigma$).

IV. 분석결과

1. 수급불균형모형 추정결과

Steiner(2010)의 수급불균형모형은 분석대상 시계열들 간의 장기적 균형관계를 이용하여 분석하는 모형이므로 동일한 적분차수(I(1)과정)를 가지는 시계열들을 이용하여 추정하였으며 추정결과는 <표 1>과 같다.

<표 1> 수급불균형모형 추정결과

$s_t = -0.2157 + 0.1892p_t + 1.1054gdp_t + 0.0992w_t + \varepsilon_t^s$ $t\text{값: } (-0.2200)(2.4621) (11.7199) (0.7678)$ $AdjR^2: 0.9767$

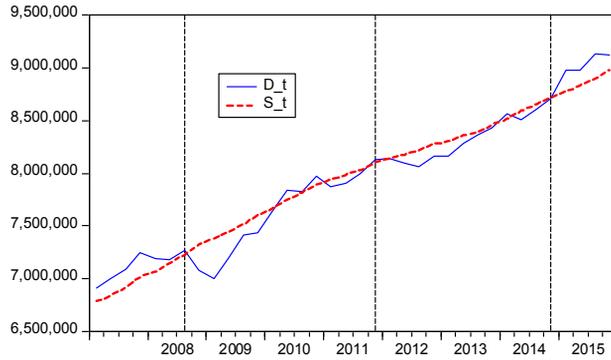
<표1>의 수급불균형모형에 적용된 분석대상 시계열간에 장기적 균형관계가 성립되기 위해서는 잔차시계열인 ε_t^s 시계열이 안정적 시계열이어야 하는데, 단위근 검정결과 대체로 안정적 시계열임을 확인할 수 있었다¹⁰⁾. 수급불균형(ε_t^s)값을 이용하면 아파트수요량(d_t)을 추정할 수 있는데, 로그변환된 아파트수요량은 식(6)과 같이 산정된다.

$$d_t = s_t - \varepsilon_t^s \dots\dots\dots (6)$$

여기서 d_t : 추정된 로그 아파트수요량, s_t : 로그 아파트재고량, ε_t^s : 아파트 수급불균형을 각각 의미한다. 식(6)의 s_t , d_t 시계열들을 지수(exponential)변환하면 아파트재고량(S_t)과 아파트수요량(D_t)을 구할 수 있는데, 2007q1~2015q4까지의 S_t 와 D_t 시계열을 생성한 후 동일 평면 위에 나타내면 [그림 2]와 같다.

[그림 2]에 의하면 아파트 수요량(요구되는 재고량)은 시간이 경과함에 따라 공급량(실제 재고량)을 기준으로 등락하면서 움직이고 있음을 확인할 수 있다. 여기서 추가적으로 확인할 수 있는 사항은 수요량의 움직임을 공급량의 움직임과 비교하였을 때 수요량의 움직임이 공급량의 움직임에 비해 현저히 더 큰 변동성을 보여주고 있다는 사실이다.

10) ADF검정은 5.7%, PP검정 통계량은 4.4% 유의수준에서 안정적 시계열이라는 분석결과를 보여주었다.



[그림 2] 아파트재고량(S_t)과 아파트수요량(D_t) 추이

시점별로 살펴보면 글로벌 금융위기 시점인 2008년도 이전에 수요량이 재고량에 비해 더 큰 초과수요 상황이 유지되었으나 2008년도 이후 수요량이 재고량에 미치지 못하게 되는 초과공급 상태로 전환되었음을 확인할 수 있다. 2010년도와 2011년도에는 수요와 공급이 대체로 균형상태에 있었던 것으로 보이며 2012년도 이후에는 다시 초과공급 상태로 전환되었음을 확인할 수 있다. 이후 2014년말 초과수요 상태로 다시 전환되어 2015년도는 초과수요상황에 있었음을 확인시켜 준다.

2. 아파트시장변수들 상호 간의 관련성 분석

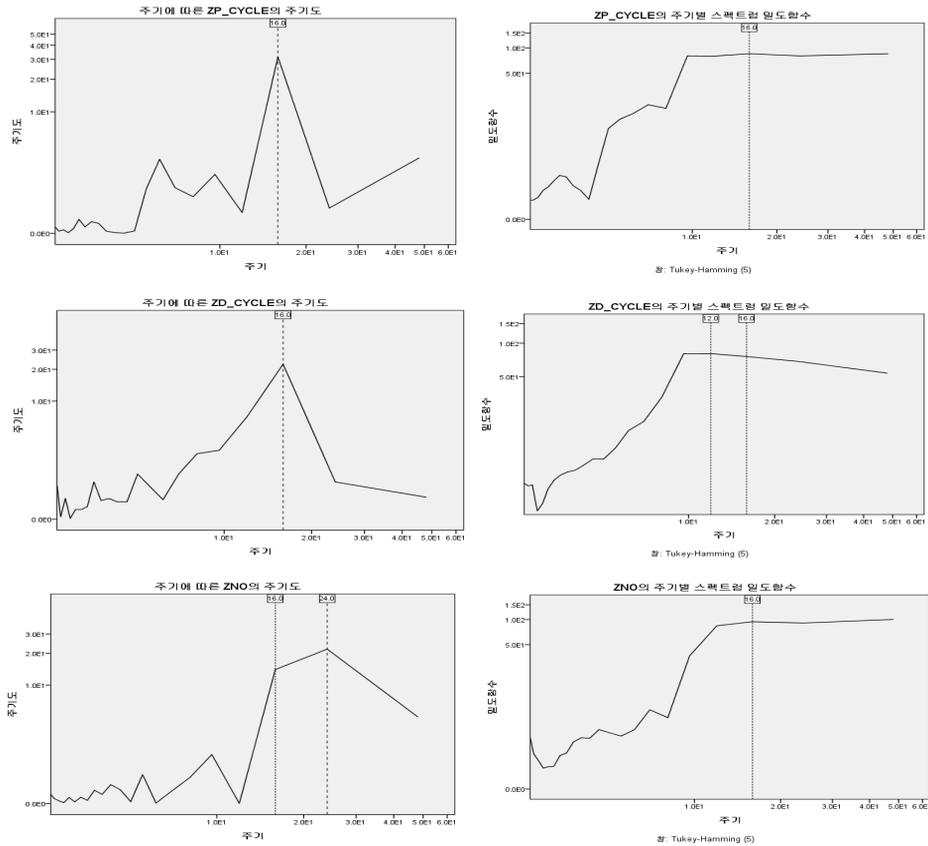
주택시장에서의 주요지표들은 대부분 순환주기를 가지면서 움직이는 특성을 가지고 있는데, 본 연구에서는 추정된 아파트수요량과 아파트가격 및 아파트미분양물량 간에 유사한 순환주기가 존재하며, 이들 유사한 순환주기 하에서 상호 밀접한 관련성을 가지면서 움직이는 현상이 있음을 발견할 수 있었다.¹¹⁾ 이하의 논의에서는 아파트수요량과 아파트가격, 아파트미분양물량 간의 관계를 보다 심도있게 살펴보기로 한다.

본 연구에서 확인한 아파트가격사이클(ZP_Cycle), 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트미분양물량사이클(ZNO_Cycle)의 주기도와 평활스펙트럼은 [그림 3]에서와 같고 <표 2>는 [그림 3]에서 식별된 주기를 정리한 것이다¹²⁾.

11) 이외에도 아파트수요량과 아파트거래량 및 아파트분양물량과의 관계도 확인해 보았으나 이들 변수들에서는 공통되는 유사한 순환주기가 발견되지 않았기 때문에 분석대상에서 제외하였다.

12) [그림 3]의 주기도 또는 평활스펙트럼에서 아파트가격, 수요, 미분양사이클 모두 4년(16분기)의 순환주기에서 가장 높은 봉오리를 보여주고 있음을 확인할 수 있다.

아파트시장의 순환주기 특성 분석

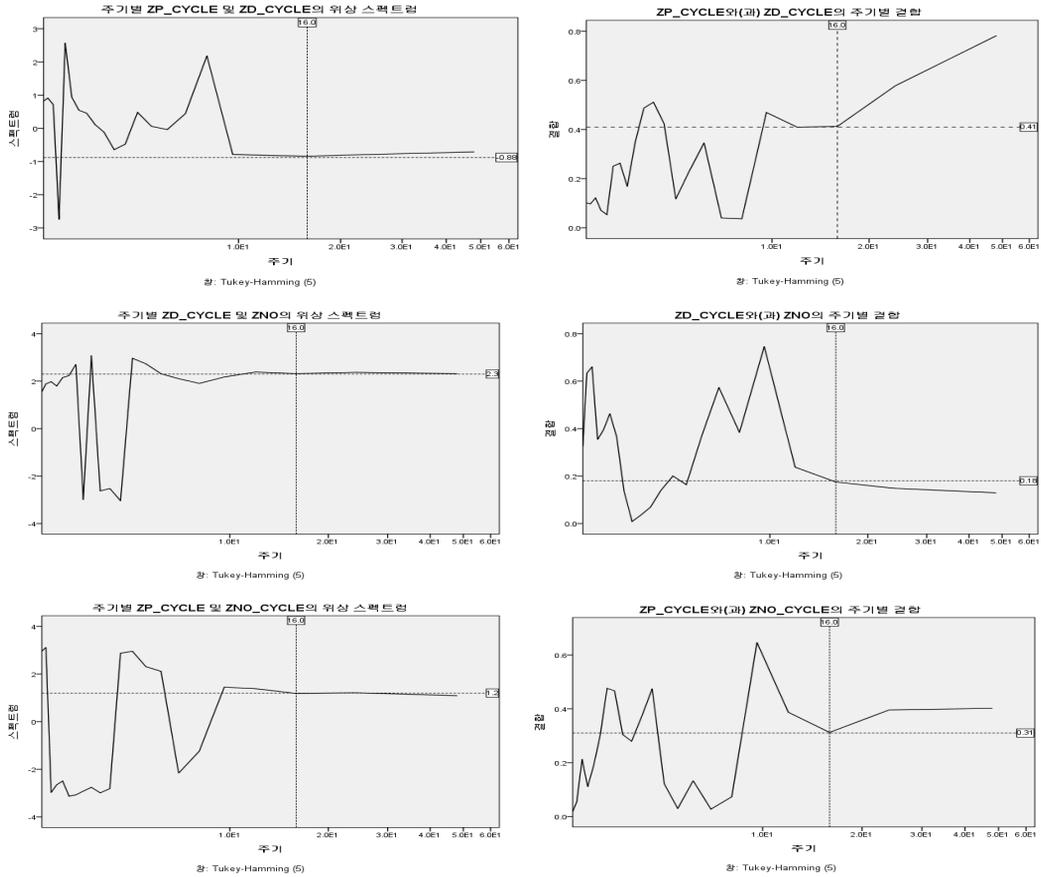


[그림 3] 아파트가격사이클(ZP_Cycle), 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트미분양물량사이클(ZNO_Cycle)의 주기도와 평활스펙트럼

<표 2> 식별된 순환주기

	주기도	평활스펙트럼
아파트가격사이클(ZP_Cycle)	16분기	16분기
아파트수요사이클(ZD_Cycle)	16분기	12분기
아파트미분양사이클(ZNO_Cycle)	24분기	16분기

본 연구의 주기도와 평활스펙트럼 분석결과에 의하면 이들 분석대상 시계열들은 모두 4년(16분기)의 공통적인 순환주기를 가지는 시계열이라는 결론을 도출할 수 있다. 식별된 공통의 순환주기(4년)에서 양시계열간의 밀접한 관련성은 교차스펙트럼분석으로 확인할 수 있다. 교차스펙트럼분석에 의한 결함도(coherency)와 위상(phase) 스펙트럼은 [그림 4]와 같고, 통계량을 정리하면 <표 3>과 같다.



[그림 4] 위상스펙트럼과 결합도 (위로부터 ZP_Cycle과 ZD_Cycle, ZD_Cycle과 ZNO_Cycle, ZP_Cycle과 ZNO_Cycle의 위상스펙트럼과 결합도)

<표 3> 결합도(coherency)와 위상(phase) 통계량

	결합도	위상	비고
가격과 수요사이클	0,41	-0,88	수요가 가격사이클에 약 2.2분기 선행 ¹³⁾
수요와 미분양사이클	0,18	2,30	수요가 미분양사이클에 약 5,8분기 선행
가격과 미분양사이클	0,31	1,20	가격이 미분양사이클에 약 3,1분기 선행

13) [그림 4]에서 아파트가격(ZP_Cycle)과 아파트수요사이클(ZD_Cycle)간에는 -0.88정도의 위상(phase)스펙트럼값을 확인할 수 있다. 이는 양 시계열이 4년의 공통되는 주기에서 수요사이클(ZD_Cycle)의 움직임이 가격사이클(ZP_Cycle)의 움직임에 약 2.2분기(= $(-0.88/\pi)*8$) 정도 선행하면서 움직이는 시계열임을 말해 준다. 나머지의 경우도 동일한 방법으로 선행행관계를 해석할 수 있다.

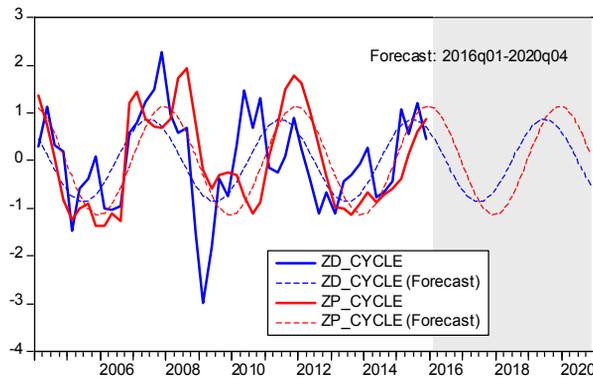
스펙트럴분석에서 찾아낸 4년(16분기)의 순환성분을 이용하여 추정한 조화분석결과는 <표 4>와 같다.

<표 4> 조화분석결과(2004q01-2015q04(12년))

	CS16		SN16		Adj R ²
	추정계수	t값	추정계수	t값	
ZD_Cycle	0.4602	(2,8478)	-0.7389	(-4.5753)	0.3736
ZP_Cycle	1.1037	(9,3392)	-0.3139	(-2.6578)	0.6649
ZNO_Cycle	0.2832	(1,6404)	0.7120	(4,1254)	0.2847

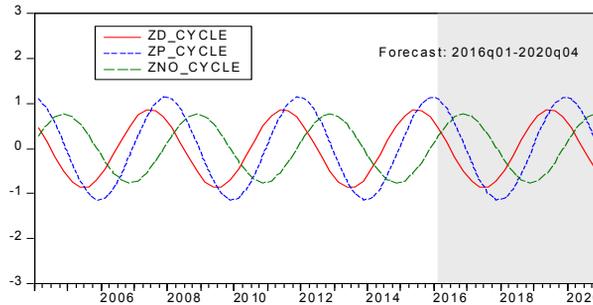
- (주) 1. $CS16 = \cos(2\pi t/16)$, $SN16 = \sin(2\pi t/16)$
 2. 괄호안 수치는 t통계량임

조화분석에 의해 추정된 계수를 이용하여 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트가격사이클(ZP_Cycle)의 2016q01-2020q04(5년)까지의 순환주기를 예측한 후 동일 평면에 나타내면 [그림 5]와 같다. [그림 5]와 같이 분석대상 시계열들에서 각각 적합된 주기(fitted cycle)의 그림을 동일평면 위에서 확인하면 공통의 주기(4년) 하에서 분석대상 시계열간의 밀접한 선, 후행 관계를 시각적으로 확인할 수 있게 된다.



[그림 5] 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트가격사이클(ZP_Cycle)

동일한 방법으로 미분양사이클(ZNO_Cycle)의 순환주기를 예측한 후 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트가격사이클(ZP_Cycle)과 함께 적합된 순환주기만을 동일 평면에 나타내면 [그림 6]과 같다.



[그림 6] 아파트수요사이클(ZD_Cycle), 가격사이클(ZP_Cycle) 및 미분양사이클(ZNO_Cycle)간의 선·후행 관계 및 예측치 추이

[그림 6]에서 확인할 수 있는 바와 같이 이들 분석대상 시계열들은 공통되는 4년의 주기에서 선·후행의 관계를 가지면서 움직이는 것을 알 수 있는데, 아파트수요사이클(ZD_Cycle)의 움직임 후에 아파트가격사이클(ZP_Cycle)이 약 6개월의 시차를 두고 후행하며, 아파트가격사이클(ZP_Cycle)의 움직임 이후에 약 1년간의 시차를 두고 아파트미분양사이클(ZNO_Cycle)이 움직이고 있는 관계를 확인할 수 있다. 이들 시계열의 움직임이 상당한 시차를 두고 움직이는 관계로 아파트수요사이클(ZD_Cycle)과 아파트미분양사이클(ZNO_Cycle)은 공통적인 4년의 순환주기를 가지면서 움직이되 상호 반대방향으로 움직이는 형태를 보여준다.

3. 경기와 아파트시장변수들 간의 관련성 분석

아파트시장의 가격과 수요량 및 미분양물량의 장기적 움직임은 국가경제 전체의 경기순환(Business Cycle)과도 밀접한 관련성을 가지면서 움직일 것으로 추론해볼 수 있다. 최근 약 12년간의 경기동행지수 순환변동치의 사이클을 살펴보면 본 연구에서 분석의 대상으로 한 아파트가격과 아파트수요량 및 아파트미분양물량에 내재되어 있는 공통적인 주기인 약 4년과 유사한 주기를 가지면서 등락하는 형태를 띠고 있었음을 확인할 수 있다. 본 연구에서는 경기동행지수¹⁴⁾ 순환변동치사이클의 분기별 자료를 대상으로 경기와 아파트가격, 수요량 및 미분양물량 간의 관계를 분석하며 실제의 분석에서는 앞의 분석에서와 마찬가지로 표준화된 시계열자료를 사용하여 분석하였다. 2004q1-2015q4까지의 자료를 이용하여 스펙트럴분석을 시행한 결과 경기동행지수 순환변동치의 순환주기도 4

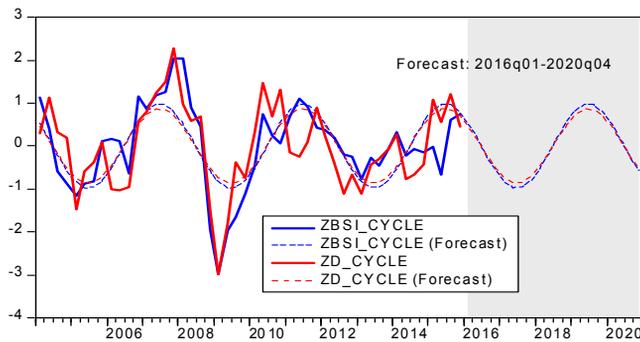
14) 경기동행지수는 현재의 경기흐름을 파악하기 위해 광공업생산지수, 구인구직비율, 수입액, 서비스업생산지수, 소매판매액지수, 건설기성액, 내수출하지수 등 7개항목을 종합하여 작성한다.

년의 주기를 가지는 것으로 확인되었으며 이를 이용하여 조화분석을 시행한 결과는 <표 5>와 같다.

<표 5> 조화분석결과(2004q01-2015q04(12년))

	CS16	SN16	Adj R ²
ZBSI_Cycle	0.6035 (4.2626)	-0.8199 (-5.7935)	0.5190

경기사이클(ZBSI_Cycle)과 아파트수요사이클(ZD_Cycle)의 순환주기는 [그림 7]과 같이 4년의 순환주기 하에서 거의 동시에 움직이는 시계열 형태를 보여주고 있는데, 2016년도에 하강국면에 접어든 이후 2017년말경에 저점에 도달하고, 이후 다시 회복되는 형태의 예측결과를 보여준다.



[그림 7] 경기동행지수사이클과 아파트수요사이클

따라서 본 연구의 분석결과에 의하면 통계청에서 매월 공표해주는 경기동행지수순환변동치가 아파트수요량사이클의 대용변수로 사용될 수 있다는 중요한 정보를 얻을 수 있다. 즉, 향후 통계청에서 매월 공표해주는 경기동행지수순환변동치를 아파트수요량의 상승 또는 하락을 나타내는 지표로 활용할 수 있다는 결론을 도출할 수 있다. 본 연구의 분석결과에 의하면 국가경제 전체의 경기는 2016년도 중반부터 침체국면으로 접어들고 있으며 2017년도 말경에 저점에 도달한 후 다시 회복세로 전환되어 2019년도에는 호황국면에 도달해 있을 것으로 예측되었다.

4. 그랜저 인과검정 결과

본 연구는 추가적으로 경기와 분석대상 아파트시장변수들 간의 움직임이 일방향의 움

직입(one-way causation)인지 아니면 양방향의 움직임(two-way causation)인지 여부를 그랜저 인과검정법(Granger causality test)을 이용해 확인해 보았다. 2003.11~2016.06간의 월별자료를 이용하여 분석하였는데 경기사이클은 경기동행지수 순환변동치를 사용하였고, 아파트가격사이클은 아파트매매가격지수에서 HP추세선을 제거한 순환성분을 사용하였으며 아파트미분양사이클은 아파트미분양물량에서 HP추세선을 제거한 순환성분을 사용하였다. <표 6>은 그랜저 인과검정 결과를 보여준다.

<표 6> 그랜저 인과검정 결과

Granger causation	lag 2	lag 3	lag 4	lag 5	lag 6	lag 7	lag 8
경기사이클 → 가격사이클	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.003	0.000
가격사이클 → 경기사이클	0.276	0.240	0.166	0.185	0.432	0.444	0.646
가격사이클 → 미분양사이클	0.033	0.003	0.012	0.012	0.120	0.268	0.344
미분양사이클 → 가격사이클	0.350	0.127	0.202	0.345	0.425	0.220	0.317
경기사이클 → 미분양사이클	0.033	0.003	0.002	0.003	0.085	0.223	0.282
미분양사이클 → 경기사이클	0.012	0.007	0.001	0.020	0.092	0.074	0.267

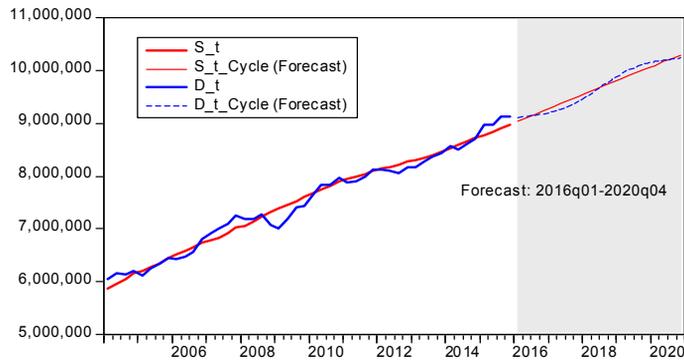
- (주) 1. 첫 번째 회귀분석에서의 귀무가설은 “변수 x가 변수 y를 그랜저인과하지 않는다” 이며 두 번째 회귀분석에서의 귀무가설은 “변수 y가 변수 x를 그랜저인과하지 않는다” 임
 2. 음영처리한 셀은 “변수 x가 변수 y를 그랜저인과하지 않는다” 또는 “변수 y가 변수 x를 그랜저인과하지 않는다” 는 귀무가설을 5% 유의수준에서 기각하는 경우를 나타냄

먼저 경기사이클과 가격사이클간의 관계에 대한 분석결과는 경기사이클 → 아파트가격사이클 방향으로의 일방향의 움직임(one-way causation)을 지지해 주는 결과를 보여주었다. 이는 경기의 움직임 이후 일정 시차를 두고 아파트가격이 움직인다는 스펙트럴 분석에서의 분석결과를 재차 확인시켜주는 결과로 볼 수 있다. 다음으로 아파트가격사이클과 미분양사이클간의 관계에 대한 분석결과는 가격사이클 → 미분양사이클 방향으로의 일방향의 움직임을 지지해 주는 결과로 볼 수 있으며, 아파트가격의 움직임 이후 일정 시차를 두고 아파트미분양의 움직임이 일어난다는 스펙트럴분석에서의 분석결과를 재차 확인시켜주는 결과로 볼 수 있다. 마지막으로 경기사이클과 미분양사이클간의 관계에 대한 분석결과는 경기사이클↔미분양사이클 방향으로의 양방향의 움직임(two-way causation)을 지지해 주는 결과로 볼 수 있다. 이는 앞의 스펙트럴분석에서 경기의 움직임과 아파트미분양의 움직임이 상호 반대방향으로 움직이는 관계에 있음을 확인할 수 있었는데 움직임의 방향은 경기사이클 → 미분양사이클 또는 미분양사이클 → 경기사이클

의 일방향이 아닌 양방향의 관계를 가지고 있음을 말해주는 것이다. 즉, 경기↑이면 미분양↓이고 미분양↓이면 경기↑이며, 반대로 경기↓이면 미분양↑이고 미분양↑이면 경기↓의 관계에 있음을 말해주는 결과이다.

5. 아파트수요량의 추세 및 순환주기 예측

주택시장의 안정성 유지를 위해서는 주택의 수급간 균형 여부 진단과 예측이 필요하다. 본 연구에서는 아파트재고량(S_t)과 수요량(D_t)의 추이를 예측한 후 이들 예측치를 포함한 아파트재고량과 아파트수요량간의 장기적 관련성을 시각적으로 확인해보았다. 먼저 아파트재고량 추이 예측에는 동 시계열 형태의 특성을 고려하여 HW(Holt-Winters)의 지수평활법(exponential smoothing method)을 이용하여 미래 아파트재고량의 추이를 예측하였다. 다음으로 아파트재고량(S_t) 예측치에서 아파트수급불균형물량(E_t) 예측치¹⁵⁾를 차감하면 추세와 사이클을 가지는 아파트수요량(D_t)의 예측치를 구할 수 있게 된다. 아파트수요량의 예측치는 [그림 8]과 같이 아파트재고량 예측치를 중심으로 4년의 주기를 가지면서 등락하는 형태로 추정되었는데 사이클 주기를 보면 아파트시장은 2017년과 2018년경에 초과공급(공급량>수요량)상태에 놓이게 될 것으로 예측되었다.



[그림 8] 아파트재고량과 아파트수요량의 예측치 추이

15) $E_t = S_t - D_t$ 시계열이며 조화분석을 통해 E_t 시계열의 미래값을 예측하였다.

V. 결 론

본 연구에서는 Steiner(2010)의 주택수급불균형모형을 이용하여 주택시장변수들 중 관찰되지 않는 변수인 아파트수요량 및 아파트수급불균형 정도를 추정하였다. 추정된 아파트수요량을 포함하여 아파트가격, 아파트미분양물량 등 아파트시장변수들 간의 장기적 관련성을 스펙트럴분석을 통하여 확인하였는데 분석대상 아파트시장변수들 간에 공통적인 4년의 순환주기가 존재하며, 공통적인 순환주기 하에서 상호 밀접한 관련성을 가지면서 선후행 하는 관계에 있음을 확인할 수 있었다. 또한 국가경제 전체의 경기사이클도 약 4년간의 순환주기 특성을 가지고 있으며 경기시계열과 아파트수요사이클은 거의 시차를 두지 않고 함께 움직이는 시계열임을 확인할 수 있었다. 이러한 분석결과는 아파트 수요량의 증감을 추정하기 위한 대응변수로 향후 경기사이클을 유용하게 이용할 수 있음을 의미한다. 이 경우 계량모형을 이용하여 관찰되지 않는 변수인 아파트수요량을 추정해야 하는 번거로움에서 벗어날 수 있다. 본 연구의 분석대상 시계열들은 4년의 공통적인 순환주기 하에서 아파트수요사이클(또는 경기순환주기)의 움직임 이후에 일정시차(약 6개월)를 두고 아파트가격사이클이 움직이며, 아파트가격사이클의 움직임 이후에 일정시차(약 1년)를 두고 아파트미분양사이클이 움직이는 관계에 있음을 확인하였다. 결과적으로 아파트수요와 미분양물량은 서로 반대방향으로 움직이는 형태를 띠고 있음을 알 수 있었다. 마지막으로 아파트수요량의 예측결과에 의하면 2017년도와 2018년도 경에 아파트시장은 초과공급상태에 놓여지게 될 것으로 분석되었다.

본 연구는 스펙트럴분석법을 이용한 주택시장 분석방법론을 제시하여 기존에 사용되었던 분석방법론들과는 차별성이 있는 새로운 분석방법론의 영역을 제공하였으며, 본 연구에서 시행한 스펙트럴분석결과는 주택시장의 다양한 변수들간의 선후행의 관련성을 시각적으로 보다 명확히 확인시켜줄 수 있는 방법이라는 점에 있어서 독자들의 가독력을 높여줄 수 있는 방법론상의 장점을 가진다. 그러나 여기서 주의하여야 할 점은 스펙트럴 분석에서 추출한 순환성분을 이용한 사이클분석은 결정론적(deterministic) 분석방법론이기 때문에 실제의 값은 조화분석에서 생성된 사이클의 움직임에서 다소간 벗어난 움직임을 가지게 될 것이라는 점과 사이클 성분 또한 시간의 경과에 따라 주기(cycle length)가 변할 수 있다는 점이다. 따라서 미래 예측치의 해석에 있어서는 보다 유연한 접근이 필요하며 일정주기(예: 1년)를 정해두고 주기적으로 예측결과를 갱신하면서 이들 변수들의 움직임 변화를 모니터링 할 필요가 있는 것으로 판단된다.

〈참고문헌〉

- 김갑태·마승렬, “주택가격과 금리시계열의 순환주기와 역모기지 리스크”, 「보험개발연구」, 제17권 제2호, 보험연구원, 2006
- 김동환, “ARIMA모형을 이용한 주택시장의 가격예측 분석”, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호, 대한부동산학회, 2014
- 김동환, “VECM모형을 이용한 주택시장과 거시경제변수 관계 분석”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015
- 성백영·김홍택, “시장 금리변동과 지가변동률과의 상관관계 연구”, 「대한부동산학회지」, 제27권, 대한부동산학회, 2008
- 정의철, “수급불균형이 주택가격에 미치는 영향 분석”, 「지역별 주택시장의 수급불균형에 관한 실증적 연구」 제5장 (KDI), 2013
- 조만·손재영, “주택시장 수급불균형: 거시·미시적 지표, 실증분석, 정책시사점”, 「지역별 주택시장의 수급불균형에 관한 실증적 연구」 제1장 (KDI), 2013
- Andrew, Mark and Geoffrey Meen, “House Price Appreciation, Transactions and Structural change in the British Housing Market: A Macroeconomic Perspective,” 「Real Estate Economics」 vol.31, no.1, 2003
- Cassidy, Steven M., Donald W. Hardigree, and Arthur M. B. Hogan, “Underwriting Cycles in Health Insurance,” 「Journal of Insurance Regulation」 Vol.14 No.4, 1996
- Cho, Deokho and Seungryul Ma, “Dynamic Relationship between Housing Values and Interest Rates in the Korean Housing Market,” 「The Journal of Real Estate Finance and Economics」 vol.32, no.2, 2006
- Doherty, Neil A. and Han Bin Kang, “Interest Rates and Insurance Price Cycles,” 「Journal of Banking and Finance」 vol.12, 1988
- Grace, Martin F. and Julie L. Hotchkiss, “External Impacts on the Property-Liability Insurance Cycle,” 「The Journal of Risk and Insurance」 vol.62, no.4, 1995
- Ma, Seungryul and Sangbum Park, “An Analysis of Co-Movements and Causality of International Interest Rates: The Case of Korea, Japan, and the U.S.,” 「International Journal of Applied Economics」, vol.1, no.1, 2004
- Steiner, Elizabeth, “Estimating a Stock-Flow Model for the Swiss Housing Market,” 「Swiss National Bank Working Papers 2010-8」, 2010

大韓不動產學會誌 第34卷 第2號(通卷 第43號)

- Warner, Rebecca M., 「Spectral Analysis of Time-Series Data」, The Guilford Press, 1998

〈투고(접수)일자 2016.10.27. 심사(수정)일자 2016.11.23. 게재확정일자 2016.12.26〉

河川法에 관한 判例 研究

- 河川區域에 속하는 土地의 所有權關係를 中心으로 -

양 홍 열*

A Case Study on river Law

- Focused on the ownership relationship of the belonging to the river zone -

Yang, Hong Yeol

목 차

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| I. 序論 | 2. 取得時效 |
| II. 公物의 成立과 消滅 | 3. 浦落 |
| 1. 公物 및 國公有 財産의 分類 | IV. 河川地域의 國有化 規定의 違憲 與否 및 代案 |
| 2. 自然公物 成立과 消滅 | 1. 國有化 規定의 違憲與否 |
| III. 河川區域에 속하는 土地의 所有權關係 | 2. 判例의 動向 및 法律的 代案 |
| 1. 河川區域의 所有權 變動 | V. 結論 |

ABSTRACT

In this paper, a law-recognized right existing before rivers in a natural state are formed as a tribute is subject to public restrictions in principle as long as there is no extinction of special private ownership of acceptance others even after being river area according river law but the researcher studied if land, the subject of private ownership is incorporated into river zone or enveloped in a river, or if a river is abolished, the results private ownership is acquired and destroyed happen as its reflective effect.

In the river law the river side from the outskirts of state-owned rivers is nationalized as a river zone, if the purpose of making rivers nationalized is that a state manage them uniformly, the land nationalized as river zone is sufficient in case of 'the land showing the trace water flows once a year', if making outskirts not water flowed-trace land nationalized is the infringement of citizens rights excessively out of the principle of excessive prohibition exceeding the purpose of river management, the researcher studied it will be a problem, regarding the decision system of 'river area' there was a revision that the system was changed and the structural characteristics and terms of rivers are unfamiliar, in regard to the history of river law rivers are formed and destroyed as a tribute appeared in a precedent and structural characteristics of rivers, the infringement of citizens ' rights in relation to nationalization provisions of outskirts, the researcher investigated them.

Keywords : river area, state-owned shared property, natural tribute, envelopment, outskirts

* 정희원, 동국대학교 법학과 박사과정(hongyeol1018@daum.net, 주저자)

【국문요약】

본 논문에서는 자연 상태의 하천이 공물로서 성립하기 이전부터 그에 존재하던 사권은 「하천법」상의 하천구역이 된 후에도 수용 기타 특별한 사적 소유권의 소멸 행위가 없는 한 공용제한을 받은 채로 그대로 존속함이 원칙이나 사적 소유권의 대상이던 토지가 하천구역에 편입되거나 하천에 포락되는 경우, 또는 하천이 용도 폐지되는 경우, 그 반사적 효력으로서 사적 소유권이 취득·소멸되는 결과가 발생하는 경우를 연구해 보고자 한다. 「하천법」상 국유하천의 제외지로부터 하심 측은 ‘하천구역’으로서 국유가 되도록 규정되어 있는데, 국가가 하천을 일률적으로 관리하기 위한 목적으로 하천을 국유로 규정하는 것이라면, 하천구역으로서 국유가 되는 토지는 매년 1회 이상 물이 흐른 형적을 나타내고 있는 토지에 한하면 충분할 것임에도, 이러한 우수형적 토지가 아님에도 제외지까지 국유화한다는 것은 하천관리의 목적을 과도하게 초과하는 과잉금지의 원칙을 벗어난 국민의 사권을 침해 한 경우의 문제가 되는지 연구해 보았으며, 하천구역의 결정제도와 관련하여 그 체계가 바뀌는 개정이 있었고 하천의 구조적 특성과 그 용어가 생소한 경우가 적지 아니한 바, 판례에 나타난 하천의 공물로서의 성립과 소멸하는 하천법의 연혁과 하천의 구조적인 특성 제외지의 국유화 규정에 관련하여 사권의 권리침해 등을 고찰하고자 한다.

주제어 : 하천구역, 국·공유재산, 자연공물, 포락, 제외지.

I. 序 論

하천(河川)은 흐르는 물 유수와 그 부지(敷地)로 구성된 복합체로서의 자연공물이고, 그 부지는 토지로서 「민법」 제99조의 부동산에 해당되어 사인(私人) 소유권의 객체가 되고 있으며, 하천부지에 관하여 규율하고 있는 「하천법(河川法)」¹⁾은 「민법」에 대하여 「특

1) 「하천법(河川法)」 1963.12.5. 법률 제1475호로 이어서 1963.12.5. 법률 제1475호로 기하여 1963.12.16 각 령 제1753호로 하천법시행령 제8조의 2가 신설되었는데, 제1항은 「하천법」 제12조 단서의 규정에 의하여 관리청이 제기하는 구역에 의하여야 한다.

i) 하수가 계속하여 흐르고 있는 토지 및 지형, 초목의 생 무의 상황 기타의 상황이 하수가 미치는 부분으로서 홍수 기타 이상의 천연현상에 의하여 일시적으로 그 상황을 나타낸 토지를 제외하고, 매년 1, 2회 이상 상당한 유속으로 흐른 형적을 나타낸 구역.

별법」적인 지위에 있어 우선적으로 적용되는 결과 「사법」상 소유관계에 영향을 미치고 있다.

자연 상태에 하천이 공물(公物)로서 성립하기 이전부터 그에 존재하였던 사권(私權)은 하천법(河川法)상의 ‘하천구역(河川區域)’이 된 후에도 수용 기타 특별한 사적(私的) 소유권의 소멸 행위가 없는 한 공용제한을 받는 채로 그대로 존속함이 원칙이나,²⁾ 사적 소유권의 대상이던 토지가 「하천법(河川法)」상 ‘하천구역’에 편입되는 경우, 하천에 포락(浦落)되는 경우, 또는 하천이 용도 폐지되는 경우, 그 반사적(反射的) 효력으로서 사적 소유권이 취득·소멸되는 결과가 초래하기도 한다.

따라서 공유재산 중에서 행정재산에 대하여 까지 시효취득의 대상이 되지 아니한다고 규정하는 것은 그 권리 주체가 누구냐에 따라 차별대우가 있어서는 아니된다 할 것이므로 사권의 권리를 제한하는 것은 국민의 기본권을 침해한다고 볼 수 있다.

현행 「하천법(河川法)」과 「소하천정비법」에 의하여 국토 보전상 또는 국민경제상 중요한 하천으로서 국가가 관리하는 1급 하천과 지방의 공공 이해에 밀접한 관계가 있는 하천으로서 특별시장·광역시장·도지사가 관리하는 지방1급 하천·국가하천·지방1급 하천에 유입하거나 이에서 분기되는 수류(水流)로서 국가하천 또는 지방1급 하천에 준하여 특별시장·광역시장·도지사인 지방자치단체가 관리하는 지방2급·3급 하천³⁾과는 다르게, 권리 주체가 개인 사권으로 되어있는 「소하천정비법」의 규율을 받은 소하천⁴⁾은 공공목

ii) 하천부속물(河川附屬物)의 부지(敷地)인 구역.

iii) 제방이 있는 곳에 있어서는 그 제외지(堤外地)는 제방으로부터 하심 측의 토지 또는 관리청이 지정하는 이와 유사한 토지의 구역.

2) 「국유재산법」 제10조; 사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸된 후가 아니면 이를 국유재산으로 취득하지 못하는 것이다.

3) 경기도 제2청, 관할구역 내의 모든 하천은 한강수계에 포함된다. 2015년 현재, 경기도 제2청, 관할구역내의 국가하천으로는 임진강(하천지정근거: 대통령 16535호, 경기 연천군 왕징면 휴전선을 기점, 한강합류점을 종점, 하천연장 81km)과 공릉 천, 문산 천이 있고, 지방1급 하천으로는 한탄강(강원 철원군 김화읍 경계를 기점, 임진강 합류점을 종점, 하천연장 81.35km, 대통령령 165355호), 남대천, 영평천, 사직천이 있고, 지방2급 하천으로는 부용천(의정부시 금오동을 기점, 중량천 합류점을 종점, 하천연장 8.5km, 경기 제3148호, 1965.3.1.지정) 외 159개 하천이 있다. 경기도 제2청 관할구역내의 하천일람표 참고하였고, 자세한 것은 국토교통부 발행 2011. 5. 발행 ‘한국하천일람’ 참조.

4) 소하천은 「소하천정비법」[1995.1.5. 법률 제4873호]의 규율을 받으며, 자연적 상태에서의 하천은 「소하천정비법」상의 소하천에 해당되는 경우까지를 공물의 범위로 볼 수 있겠는데, 참고적으로 소하천정비법은 1995. 1. 5. 법률 제4873호로 제정되었고, 그 후 수차례에 걸쳐 일부개정 되어 [2016. 1. 27. 법률 제13919호] 현재 시행되고 있는바, 「소하천정비법」은 소하천의 정비, 이용, 관리 및 보전에 관한 사항을 규정함으로써 재해를 예방하고 생활환경을 개선을 목적으로 제정된 것으로서(제1조), ‘소하천구역’을 「하천법(河川法)」상의 ‘하천구역’과 유사하게 분류하고 있고(제2조), 소하천은 시장, 군수 또는 자치구의 구청장이 지정하고 명칭과 구간을 고시하도록 하고 있다. 그 규모를 짐작하여 보면, 예컨대 경기 파주시에 경우, 임진강 지류인 수내 천(기점 : 파주시 군내면 방목리 539, 종점 ; 파주시 군내면 정자리 629의1 까지 6km 구간)의

적으로 수해나 하천의 흐름을 국가나 지방자치단체가 하천용도로 사용하면서도 사권의 권리를 전혀 보호할 의무를 하고 있지 아니하는 규정에 맞는 새로운 제정이 마련되어지기를 바라는 마음으로 본 연구에서는 이러한 전제하에서 「하천법(河川法)」의 법리에 관한 종전의 연구 및 학설, 그리고 판례의 동향을 살펴보고 문제점을 찾아 그 대안을 전개하는 것을 연구의 목적으로 한다.

그리고, 이 논문을 작성함에 있어서 「하천법(河川法)」의 이론적인 면을 고찰하기 위하여 이를 토대로 오래 전부터 토지소유권의 상실원인이 되는 포락·제외지의 개념과 토지에 대한 사적 소유권의 성립 여부, 그리고 하천 및 해수에 의해 포락·제외지가 된 경우에 토지소유권 상실 여부와 포락·제외지로 인한 소유권 상실의 판단기준을 명확히 할 수 있도록 포락·제외지와 관련한 법리구성 및 법률관계 등에 관한 법례와 판례이론을 검토하고 분석하여 문제점과 법률적 대안을 제시하여 보기로 한다.

현행 판례(判例)의 입장대로 포락·제외지에 대해 소유권을 멸실시키는 것 이외에 새로운 대안이 없는가에 대한 견해로, 지적공부 및 등기부를 말소하지 아니하고 해당 소유권을 인정하여 토지를 이용하게 하는 방안도 모색해 보았다.

Ⅱ. 公物의 成立과 消滅

1. 公物 및 國·公有財産의 分流

1) 行政法上 公物

직접 일반 공중의 공동사용에 공용된 물건인 공공용물(公共用物), 직접적으로 행정주체 자신의 사용에 제공된 물건인 공용물(公用物), 그 물건 자체를 보존의 주안으로 하는 것으로 구분되는 공적보존물(公的保存物)며, 그 중에 특히 공공용물은 성립과정의 차이에서 자연 상태에 있어서 공공용에 이미 제공될 수 있는 실체를 갖추고 있는 하천·호구·해면 등의 자연공물(自然公物)과 행정주체가 인공을 가하여 공공에 제공함으로써 비로서 공물이 되는 도로·공원 등의 인공공물(人工公物)로 구별되어 있다.

2) 國·公有財産

국·공유재산은 용도에 따라서 행정재산(行政財産)·보존재산(保存財産)·일반재산(一

77개 하천(총연장 길이 125,505km)을 소하천으로 지정하고 있다.(2015년 현재).

般財産)으로 구분된다. 여기서 행정재산은 국가 또는 지방자치단체가 직접 그 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 공용재산(公用財産), 국가 또는 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하기로 결정한 공공용재산(公共用財産), 정부기업이나 공기업이 직접 그 사무용·사업용 또는 당해 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 기업용재산(企業用財産) 또는 1년 이내에 사용하기로 결정한 일반재산(一般財産)을 말하는 것이다.⁵⁾

3) 公物과 國·公有財産의 相互關係

공물의 개념은 「행정법」 강학상(講學上) 개념으로 그 물건의 소유권 귀속과는 직접적인 관련 없이 어떠한 물건이 사유재산이라도 공적목적에 제공됨으로써 공법적 규율을 받게 되는 점에 착안하여 이루어진 것이다.

공물을 소유권의 귀속주체에 따라 ① 소유권이 국가에 귀속되는 국유공물(國有公物), ② 소유권이 지방자치단체에 귀속되는 공유공물(公有公物), ③ 소유권이 사인에게 있는 사유공물(私有公物)로 구분할 수도 있고,⁶⁾ 소유주체와 관리주체와의 관계의 따라 ① 공물관리주체가 자기 소유의 물건을 공물로 지정하는 경우의 자유공물(自由公物), ② 타인 소유의 물건을 공물로 지정하는 경우인 타유공물(他有公物)로도 분류되어진다.

2. 自然公物の 成立과 消滅

1) 自然公物の 成立

공공용물이 성립하기 위하여 원칙적으로 그 물건이 일반 공중의 사용에 제공될 수 있는 형체적(形體的)요소의 실체와 이것을 공물로서 일반 공중의 사용에 제공한다는 취지의 행정주체의 의사적(意思的)행위인 공용지정행위(公用指定行爲)를 필요로 하지만 바다·하천 등과 같이 자연적 상태에 의하여 당연히 공물로서의 성질을 취득하는 자연공물

5) 「국유재산법」 제4조제2항, 같은 법 시행령 제2조제1항.

6) 「부동산등기법」 제35조, 제36조; 사유공물에 있어서는 그 본래의 행정목적을 달성하기 위하여 필요한 한도 내에서 공법적 법률을 받지만 그 밖에 있어서는 일반적으로 사법의 적용을 받고, 사유공물에 있어서 공물목적에 방해하지 아니하는 범위 내에서 소유권이전 등 「민법」 법률행위의 목적이 될 수 있다. 국유공물에 관하여도 이 경우 국·유공물인 부동산의 등기에 있어서 권리자의 명칭은 “國”으로 하되 관리청의 명칭을 첨기(添寄)한다. 또한私人에게 특허 또는 허가된 공물사용에 관한 권리와 이익은 일종의 사인재산권이라는 의미에서 일반사권에 있어서와 같이 이에 관한 양도·침해 등의 행위는 「민사소송법」을 적용하는 것이다.

의 경우에는 행정주체에 의한 공용지정행위를 필요로 하지 아니한다는 것이 통설적 견해이나,⁷⁾ 자연공물인 경우에도 법률·법규·명령·행정행위에 의한 공용지정행위가 이루어지는 경우가 있으며, 「하천법(河川法)」이 그 대표적인 경우이다.

2) 自然公物로서의 河川

(1) 自然 狀態의 河川과 公物로서의 河川

자연 상태의 하천은 그 규모가 천차만별이고, 이에 따라 유수(流水)로 인한 피해나 하천 사용의 이익 등 공공의 이해관계에 미치는 영향도 다르다는 점이다.

그러나, 국가나 지방자치단체는 그 재정능력상 모든 자연 상태의 하천을 모두 공물로 지정·관할할 수 없고, 공공의 이해관계상 중요하다고 인정되는 일정한 규모 이상의 하천만을 공물로 관리할 필요성이 있게 된다. 따라서 사실상 하천의 형태를 갖추었다 하더라도 「하천법(河川法)」이나 기타 법규가 규정하는 하천에 해당되지 아니하다는 것은 자연공물인 하천에 속하지 아니한다는 것이다. 즉 자연 상태의 하천이 모두 공물이 되지 아니한다. 그러므로 「하천법(河川法)」에 의한 구간지정 행위는 창설적(創設的) 행위라고 보아야 할 것이고, 「하천법(河川法)」이 적용되는 하천이 되기 위하여는 「하천법(河川法)」상의 구간(區間) 및 구역(區域)의 지정행위가 필요하거나 또는 「하천법(河川法)」이 규정하고 있는 요건을 갖춘 하천에 해당되어야 하는 것이다.

(2) 河川의 分類

가. 「하천법(河川法)」의 적용을 받는 하천인지, 단지 준용되는 하천인지 또는 예 하천법(河川法)이 적용대상이 아닌 하천인지에 따라 ① 적용하천(適用河川), ② 준용하천(準用河川), ③ 보통하천(普通河川)으로 나누어진다.

나. 현행 「하천법(河川法)」 규정에 의한 하천의 관리청(管理廳)이 누구인지에 따라 ① 국토교통부장관이 관리하는 직할(直轄)하천, ② 대통령령으로 지정하는 하천으로 관할도지사가 관리하는 지방(地方)하천으로 나누어진다.⁸⁾

(3) 公物로서의 河川의 特定の 要素

하천은 유수(流水)와 하천의 부지로 구성되어진 복합체로서 그 종적 구역인 구간(區間)과 횡적 구역인 하천구역(河川區域)으로 나누어지고, 후자의 하천구역 즉 하천부지는 유수(流水)밑에 잠겨있는 하상(河床)·수유지(流水地)와 하천부속물(河川附屬物)의 부지

7) 김종수, “부동산취득시효에 관한 연구”, 호남대학교 박사논문, 2000.

8) 현행 「하천법(河川法)」 제12조 규정, 구(舊) 「하천법(河川法)」은 제11조에서 규정.

(敷地) 및 제방과 유수 사이에 제외지(堤外地)⁹⁾로 구성된다. 따라서 공물로서의 하천을 특정하기 위하여도 위 두 가지 요소인 하천구간과 하천구역을 정할 필요가 있게 되는데, 이중 하천구간은 기점(起點)과 종점(終點)에 의하여 쉽게 특정할 수 있고 가변성이 적은 반면, 하천구역은 그 구성요소가 많고 유수(流水)에 흐름에 따라 변동될 수도 있어 그 특정이 쉽지 않기 때문에 특히 하천구역의 결정에 어려움이 따르게 되는 것이다.

3) 河川區域의 決定方法과 「河川法」의 沿革

(1) 河川區域의 決定方法

조선하천령(朝鮮河川令)과 구(舊) 「하천법(河川法)」¹⁰⁾은 하천구역은 관리청이 그 명칭과 구간을 지정·공고하더라도 이로써는 종적인 구역인 하천구간만 결정될 뿐, 횡적인 구역인 하천구역은 관리청이 이를 따로 결정·고시(告示)함으로써 정해지는 이른바 결정고시제도(決定告示制度)를 채택하고, 위 규정에 해당하는 구역은 당연히 하천구역으로 되는 이른바 하천구역법정제도(河川區域法定制度)를 채택하여 오다 현행 하천법에 이르고 있다는 점이다.¹¹⁾ 다만 현행 「하천법(河川法)」 제2조 제3항에서는 ‘가·나·다·라’로 독립시켜 규정하고 있으며, 결정고시제도를 유지하고 있을 뿐이다.

(2) 「河川法」의 沿革

가. 조선하천령은 조선총독이 공공의 이해관계상 중요하다고 특히 인정하고 그 명칭이나 구간을 지정한 하천을 이 영상의 하천이라고 정의하고, 이 영은 조선총독이 정하는 바에 따라 위 하천 이외의 하천이나 그에 유입 또는 분지하는 수면에도 그 일부를 준용할 수 있도록 하고 있다. 하천의 종적 구역인 하천 구간은 조선총독부의 명칭 및 구간의 지정에 의해 결정되고, 그 횡적 구역인 하천구역은 당해 구역에 관하여 위 시행규칙 제21조에 따른 관리청에서의 하천구역 인정행위인 고시 및 통지가 없는 이상 하천구역으로 되었다고 할 수 없다.¹²⁾

나. ① 구(舊) 「하천법(河川法)」에 의하면, 하천이라 함은 공공의 이해에 밀접한 관

9) 「소하천정비법」 제방에 의하여 보호되는 논밭을 제내지(堤內地)라 한다.

10) 하천에 관한 법률 조선하천령(朝鮮河川令)이 제정시행되다가, 구(舊) 「하천법(河川法)」이 제정시행되면서 조선하천령은 폐지되었고, 그 후 제10회 차에 걸쳐 전면개정 및 일부개정 되었는데, 그 1971.1.19. 법률 제2292호로 하천법(河川法)이 전문(全文) 개정되어 시행되다가 다시 1999.2.8. 법률 제5893호로, 법률 제5893호로, 다시 2007.4.6. 법률 제8338호로 현행 「하천법(河川法)」이 전면제정되어 2007.04.06. 시행되다가 2008.06.09.부터 2016.01.09.일까지 제4회 차 일부개정되었다.

11) 대법원 1994.11.18. 선고 93다30686 판례; 대법원 1997.04.11. 선고 95다18017 판결.

12) 조선하천령 제11조 및 同령 시행규칙 제21조(1927.05.07. 조선총독부령 제46호).

계가 있는 하천으로서 각령으로 그 명칭과 구간이 지정된 것을 말하고 각령이 정하는 바에 의하여 위 하천이외의 하천이나 그에 유입 또는 분지되는 수면에 이를 준용할 수 있도록 하였다. 하천관리청은 하천의 구역을 결정 하였을 때에는 기획재정부가 정하는 바에 의해 이를 고시하고 일반에게 그 도면을 열람시켜야 할 것이다. 하천의 구역을 변경하였을 경우에도 같다고 규정하고, 이른바 하천구역 결정고시제도를 취하고 있는 것이다. 따라서 관리청이 이를 결정 고시하지 아니하는 경우에는 설사 제방부지나 제외지 안에 있는 토지도 하천구역이 될 수 없다.

② “다만, 관리청이 하천의 구역을 결정한 관계도면이 정비될 때까지 하천의 구역은 각령으로 정하는 바에 따라 관리청이 인정하는 바에 의한다.”는 단서가 신설되었다.

③ 이 단서에 기하여 「하천법(河川法)」 시행령이 신설되었는데, 단서의 규정에 의하여 관리청이 하천의 구역을 인정함에 있어서는 계기하는 하천구역에 의하여야 한다. 제2항은 “관리청이 전항 제3호의 구역을 지정할 때에는 건설부령(현, 국토교통부)이 정하는 바에 의하여 이를 공고하여야 한다. 이를 변경하거나 폐지할 때에도 또한 같다.”고 규정하였다.

④ 결국 위 구(舊) 「하천법(河川法)」 단서가 신설되고, 「하천법(河川法)」 시행령이 신설되어, 정비될 때까지는 관계도면이 하천구역으로 결정된 구역의 도면을 관리청이 일반에게 열람시키지 아니한 채로 하천구역을 지정할 수 있게 되었다.

⑤ 그리하여 구(舊) 「하천법(河川法)」 규정에 의하여 건설부장관(現 국토교통부)이 관리하는 하천의 구역을 하수가 계속하여 흐르고 있는 토지 및 지형, 초목의 생 무의 상황 기타의 상황이 하수가 미치는 부분으로서 매년 1·2회 이상 상당한 유속으로 흐른 형적을 나타낸 토지의 구역, 하천부속물의 부지인 토지의 구역, 경기도2청 관할 한수이북 지역 한강수계의 표시되어있는 119개의 제방이 있는 곳에 있어서는 그 제외지(堤外地)의 구역, 단 제1항의 토지의 구역을 제외한 제외지에 있어서는 등기된 사유 토지의 구역은 이를 제외한다고 결정·고시한 것이다.

⑥ 이 고시 당시 하천구역으로 결정된 곳의 도면이나 지적이 고시된 바 없다.¹³⁾

다. 「하천법(河川法)」에서 하천이라 함은 공공의 이해에 밀접한 관계가 있는 하천으로서 대통령령으로 그 명칭과 구간이 지정된 것을 말하고, 대통령령이 정하는 바에 의하면 하천 이외의 하천이나 그에 유입 또는 분지되는 수류에 이를 준용할 수 있도록 하였다.¹⁴⁾ 하천은 지표면에 내린 빗물 등이 모여 하천의 유수가 계속하여 흐르고 있는 토지

13) 「하천법(河川法)」 제12조 1963.12.16, 각령 제1753호로 하천법시행령 제8조의 2가 신설됨으로 1964. 6.1. 건설교통부장관(現, 국토교통부)은 건설부(現, 국토교통부)고시 제897호로 구 「하천법(河川法)」 제12조 및 동법시행령 제8조의 2 규정.

및 지형과 당해 토지에 있어서 초목생장의 상황 기타의 상황이 하천의 물의 흐름이 미치는 부분으로서 매년 1회 이상 물이 흐른 형적을 나타내고 있는 토지·대홍수 기타 이상한 천연현상에 의하여 일시적으로 그 상황을 나타내고 있는 토지를 제외한다.¹⁵⁾

(3) 현행 「하천법(河川法)」의 하천

현행 「하천법(河川法)」의 하천¹⁶⁾에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다.

가. 하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는데 필요한 단면을 가지고 있어서 구조적 안전성이 이미 확보된 제방을 말한다.¹⁷⁾ 이는 다만 대홍수(大洪水) 기타 이상한 천연현상(天然現象)에 의하여 일시적으로 그 상황을 나타내고 있는 토지를 제외하는 토지(土地) 및 지형(地形), 당해 토지에 있어서 식물(植物)이 자라는 상황이 매년 1회 이상 물이 흐른 흔적을 나타내고 있는 토지이다.

나. 제방을 보강하거나 새로이 축조하도록 계획된 제방 하천부속물(河川附屬物)의 부지(敷地)인 토지의 구역(區域)이다.¹⁸⁾

다. 하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는데 필요한 양안(兩岸) 사이에 폭을 말하며,¹⁹⁾ 제방으로부터 하심 측(河心側)의 토지인 제외지(堤外地)를 말하는 것이다.

라. 하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는 경우 그 수위를 말한다. 또한 하천의 관리청이 지정하는 토지의 구역인 것이다.

14) 「하천법(河川法)」 1971. 1. 9. 법률 제2292호, 「하천법(河川法)」 1999.2.8. 법률 제8338호 위 「하천법(河川法)」은 제2조1항, 제2호, 동법 제2조1항.

15) 「하천법(河川法)」 제2조 제3항

가. 제방·호안(護岸)·수제(水制)하천의 부속물인 토지의 구역, 같은 항.

나. 댐·하구 둑 방조제.

다. 운하·안벽(岸壁)·堤外地(제외지) 또는 관리청이 지정하는 유사한 토지.

16) 「하천법(河川法)」 개정 2007.04.6. 법률 제8338호. 하천(河川)이란 지표면에 내린 빗물 등이 모여 흐르는 물길로서 공공의 이해에 밀접한 관계가 있어 그 수계(水系)의 '하천구역'과 '하천(河川)의 부속(附屬)을 포함하는 것을 말하며, "하천구역"이라 함은 「하천법(河川法)」에 따라 결정된 토지의 구역을 말하는 것이다.

17) 대법원 1992.11.24. 선고 92다11176 판결: 「하천법(河川法)」 제2조제1항제2호 가. 목 규정의 하천구역으로부터 제외되는 토지 중의 홍수(洪水) 또는 대홍수(大洪水)라고 하는 것은 매년 1, 2회 이상 나타나는 것이 통례로 되어 있어 해마다 장마철에는 으레 나타날 것으로 예측되는 정도의 수위를 유지하고 흐르는 물은 포함되지 않는 것이고, 여러 해 동안 수위측정기록에 비추어 보아 매년 1, 2회보다 훨씬 적은 빈도로 예외적으로 나타나는 일시적인 높은 수위로 유지하고 흐르는 물만을 말하며, 어느 토지가 1년 빈도수 위보다 낮은 지반고를 나타낸다면 토지의 지반고와 1년 빈도수위는 토지가 '매년 1회 이상 물이 흐르는 형적을 나타내는 토지'에 해당되는지 여부를 가늠할 일응(一應)의 자료가 되는 것이다.

18) 대법원 1991.6.28. 선고 91다10046 판결.

19) 대법원 1990.2.27. 선고 88다카 7030 판결.

다. 제3호 “하천시설”이라 함은 하천의 기능을 보전하고 효용을 증진하며 홍수피해를 줄이기 위하여 설치하는 하천관리에 필요한 댐,²⁰⁾ 하구 독, 제방(堤防),²¹⁾ 호안(護岸),²²⁾ 수제(水制),²³⁾ 보(洑),²⁴⁾ 갑문(閘門),²⁵⁾ 수문(水門),²⁶⁾ 수로(水路)터널,²⁷⁾ 운하(運河),²⁸⁾ 관측시설(觀測施設),²⁹⁾ 기타 이법에 의하여 설치된 시설 또는 공작물을 말한다. 다만, 관리청(管理廳)외의 자가 설치한 시설 또는 공작물에 관하여는 관리청이 당해 시설 또는 공작물을 하천부속물로 관리하기 위하여 당해 시설 또는 공작물 설치자(工作物設置者)의 동의(同意)를 얻은 것에 한한다고 볼 수 있다.

(4) 要約

이상의 「하천법(河川法)」 규정에 비추어 볼 때, 자연 상태의 사실상 하천구역이 공물로서의 하천으로 성립하였는지 여부는 결국 당해 토지가 위와 같은 「하천법(河川法)」의 관련 규정에 의한 하천구역에 해당하느냐의 여부에 따라 결정된다고 할 것이다. 따라서 계쟁(係爭)토지가 하천구역에 해당하느냐의 여부에 관하여는 ① 먼저 구(舊) 「하천법(河川法)」에 의하여 관리청이 토지를 하천구역으로 결정, 고시한 사실이 있는지 여부에 관하여 심리한 후, ② 만일 그러한 사실이 없다면 나아가 위 토지가 1971년 「하천법(河川法)」 소정의 하천구역에 해당하느냐의 여부에 관하여 “심리한 다음에 비로서 그 토지가 하천구역에 편입되었는지를 판단하여, 자연 상태의 사실상 하천구역이 공물인 하천으로 성립한 것인지 여부를 판단하여야 한다.” 는 입장을 취하고 있다.³⁰⁾

20) 이순자, “댐 수해에 대한 판례 검토 토지공법연구”, 「한국토지공법학회」, 46집, 2011, p.29; 수력발전, 수도, 관개(灌漑)등 목적으로 강, 바닷물, 하천 따위의 흐름을 막기 위해 돌, 콘크리트로 쌓아올린 독.
21) 상계논문, p.29; 홍수를 예방하거나 물을 저장하기 위하여 하천이나 호수 바다 돌레를 돌이나 흙 따위로 높이 쌓아 만든 언덕.
22) 상계논문, p.29; 호안 또는 제방을 유수로 인한 파괴와 침식으로부터 직접 보호하기 위하여 그 비탈에 설치하는 구조물이다.
23) 상계논문, p.29; 하천에서 물이 흐르는 형태 및 방향을 전환하거나 유속을 저감시켜 흐름에 상태를 규제하기 위한 목적으로 하천의 내부에 설치하는 공작물이다.
24) 상계논문, p.29; 하천에서 관개(灌漑)용수를 수로에 끌어드리려고 독을 쌓아 만든 저수시설이다.
25) 상계논문, p.29; 강이나 바다, 운하 따위에서 물의 흐름을 막거나 유량을 조절하기 위해 여단을 수 있게 만든 시설.
26) 상계논문, p.29; 물의 흐름을 막거나 유량(流量)을 조절하기 위해 여단을 수 있게 만든 시설이며, 취수의 역류 방지 등 다양한 목적으로 하천에 설치되는 수리(水理)구조물이다. 수문은 조석(潮汐)의 역류 방지, 내수에 배제 각종용수(농업용수, 공업용수, 관개(灌漑), 하천유지용수 등)취수 등을 위해 하천의 흐름을 횡단하여 설치하는 수공 구조물이다.
27) 상계논문, p.29; 상하수도, 관개(灌漑), 발전 등의 목적으로 물을 한 지역에서 다른 지역으로 수송하기 위해 지하에 매설한 물길이다.
28) 상계논문, p.29; 육지를 파서 인공적으로 강을 내고 배가 다닐 수 있게 한 수로이다.
29) 상계논문, p.29; 기상, 천문 등의 자연현상을 관찰하여 그 움직임을 측정한다.
30) 대법원 1997. 4. 11. 선고 95다18017 판결.

4) 自然公物の 消滅

(1) 공물(公物)의 소멸(消滅)이란 공물이 형체적 요소의 소멸이나 공용폐지(公用廢止)에 의하여 공물로서의 성질을 상실(喪失)하는 것을 말한다. 자연공물에 있어서는 그 성립에 있어서 공용지정을 요하지 않으므로 그 자연적 상태의 영구 확정적 멸실(滅失)에 의하여 당연히 공물로서의 성질을 상실하며 반드시 공물 주체에 의한 특별한 의사표시를 요건으로 하지 않는다는 것이 통설이나 자연공물이 아닌 공물의 경우에는 공용폐지행위 즉 공물 주체가 앞으로 당해 물건의 공공목적에 위한 공용을 폐지하려는 의사표시가 있음으로서 소멸한다고 한다.³¹⁾

(2) 하천구역(河川區域)의 공물성(公物成) 소멸(消滅)에 관한 판례(判例)는 국유의 하천구역에 관하여 공용폐지가 없는 한 당연히 공물성(公物成)을 상실하는 것은 아니라는 태도를 유지하고 있다.³²⁾

판례(判例)는 “국유 하천부지는 공공용 재산이므로 그 일부가 사실상 대지 화(垓地 化)되어 그 본래의 용도에 공여되지 아니하는 상태에 놓여있더라도 국유재산법(國有財産法)에 의한 용도폐지(用途廢止)를 하지 아니한 이상 당연히 일반재산으로 된다고는 할 수 없고, 공용폐지의 의사표시가 있어야 하며 명시적(明示的)이든 묵시적(默示的)이든 상관없으나 적법(適法)한 의사표시가 있어야 하며, 행정재산이 사실상 본래의 용도에 사용되고 있지 아니하다는 사실만으로 공용폐지의 의사표시가 있었다고 볼 수 없다.”³⁴⁾고 하여, 공공용 재산이 본래의 용도에 공여되지 않은 것이 묵시적 공용폐지로 보여지는 경우에는 공물이 소멸하는 듯이 해석될 가능성도 있으나, 이에 관해 묵시적인 공용폐지가 인정되려면 관리청의 ‘적법(適法)한 의사표시’가 있어야 한다는데 주 복점(主 服點)이 있다고 보여 진다.³⁵⁾³⁶⁾

31) 김종수, 전계서, p.53.

32) 대법원 1969.6.24. 선고 68다2165판결; 대법원 1972.10.31. 선고 72다1346 판결; 1993.4.13. 선고 92누18528 판결; 대법원 1997. 8. 22. 선고 96다10737 판결 등 참조.

33) 「국유재산법」 국유재산법 제30조 제1항에 의하면 관리청은 ‘대통령령이 정하는 기준에 의하여 행정재산 등의 용도를 폐지하고, 제2항 전단에 의하면, 관리청은 제1항의 규정에 의하여 용도폐지를 한 때에는 지체 없이 총괄 청에 인계하여야 하며, 같은 법 시행령 제32조 제1항 제1호는 도로, 하천, 제방, 구거 등 공공용 재산이 사실상 공공용으로 사용되지 아니하게 된 때에는 관리청은 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 한다.’고 규정하고 있다.

34) 대법원 1997. 8. 22. 선고 96다10737 판결.

35) 대법원 판례 중 드물게 묵시적 공용폐지를 인정하여 시효취득의 대상이 되었다고 본 대법원 1999. 7. 23. 선고 99다15924 判決의 사안도 ‘학교 교장이 학교 밖에 위치한 관사를 용도폐지한 후 재무부(현, 企劃財政部)로 귀속시키라는 국가의 지시를 어기고 사친회 이사회의 의결을 거쳐 개인에게 매각한 경우, 위와 같이 교장이 국가의 지시대로 위 부동산을 용도폐지한 다음 비록 재무부에 귀속시키지 않고 바로

Ⅲ. 河川區域에 속하는 土地의 所有權關係

1. 河川區域의 所有權 變動

“하천을 구성하는 토지와 그 밖에 하천 시설에 대하여는 사권(私權)을 행사할 수 없지만, 소유권을 이전하는 경우, 지당권을 설정하는 경우, 「河川法」에 따른 하천점용 허가자의 어느 하나에 해당할 경우는 그러하지 아니하다.”고 규정하고 있다.³⁷⁾

따라서 사인의 소유권의 대상이었던 토지라도 그것이 국가하천(國家河川)이나 지방1급 하천(地方1級 河川)의 제방·호안(護岸)·수제(水制)·댐·방조제·하구 독·운하·안벽(岸壁)·제외지(堤外地)에 해당되면 국유(國有)가 되고 사인은 그 반사적 효과로써 소유권을 상실하게 되나, 위 하천 이외에 지방2급 하천 또는 소 하천구역(小 河川區域)은 공용목적 을 위한 제한(制限)을 받을 뿐 사인(私人)의 소유권(所有權)이 부정되는 것은 아니다. 이는 2007. 4. 6. 「하천법(河川法)」 全面 改正 이전의 「하천법(河川法)」들에 의하더라도, 당시 준용하천(準用河川)의 경우에 준용하천의 제방부지는 하천구역에 속하더라도 「하천 법(河川法)」에 따라 국유로 되는 것은 아니어서 1971년 이전에 그 토지에 대한 종전의 소유권 등 사권은 소멸되지 아니하였다.³⁸⁾

2. 取得時效

1) 公物과 取得時效의 與否에 關한 學說

공물에 대하여 점유로 인한 부동산의 취득시효에 관한 「민법」 규정이 적용되느냐에 관하여 학설은 부정설(否定 說)과 긍정설(肯定 說) 나뉘고, 긍정설은 다시 제한적취득시효설(制限的 時效取得 說)과 완전시효취득 설(完全時效 取得 說)로 나뉜다. 판례(判例)는 공물은 공용폐지가 없는 한 취득시효의 목적이 될 수 없다고 하여 부정설의 입장을 취하

매각하였다고 하더라도 위 용도폐지 자체는 국가의 지시에 의한 것으로 유효하다고 아니할 수 없고, 그 후 오랫동안 국가가 위 매각절차상 문제를 제기하지도 않고, 위 부동산이 관사등 공공용도에 전혀 사용된 바가 없다면, 위 부동산은 적어도 묵시적 공용 폐지되어 시효취득 대상이 되었다고 봄이 상당하다'고 하여 적절한 공용폐지 의사는 있었던 것이다.

36) 대법원 1999.1.15. 선고 98다49548 판결; 원래의 행정재산이 공용 폐지되어 취득시효의 대상이 된다는 입증책임(立證責任)은 시효취득을 주장하는 자에게 있다.

37) 「하천법(河川法)」 제33조. 하천점용허가 자.

38) 대법원 1981.5.26. 선고 80다710판결; 대법원 1982.9.14 선고 80누535판결; 대법원 1990.4.10. 선고 89다카15182 판결.

고 있다고 한다.³⁹⁾

한편 「국유재산법」 본문 및 「지방재정법」 본문은 국·공유재산은 「민법」의 규정에 불구하고 시효취득의 대상이 되지 않는다고 하는 한편, 그 단서에서는 일반재산의 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하여 국·공유재산 중 행정재산 및 보존재산에 대한 시효취득을 배제하고 있다.⁴⁰⁾

그러나 공물의 취득시효 대상이 될 수 없다는 근거로 들고 있는 판례(判例)들이 대부분 국유(國·有)의 행정재산(行政財産)에 관한 것들이어서 과연 계쟁부동산(係爭不動産)이 공물(公物)이기 때문에 공용폐지가 없는 한 취득시효의 대상이 될 수 없다는 것인지, 아니면 국유재산이기 때문에 「국유재산법」 제5조 2항의 용도부지규정(用途敷地規定)의 적용으로 인하여 행정재산이 공용폐지 되어 일반재산이 되지 않는 이상 시효취득이 대상이 될 수 없다는 것인지에 관하여, 대법원 判例가 태도를 표명한 것으로 보기는 어렵다고 보여 진다.⁴¹⁾ 이 요지는 “행정목적에 위하여 공용되는 행정재산의 공용폐지가 되지 아니한 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 시효취득의 대상도 될 수 없다.”는 것인바, 이는 행정재산이기 때문에 그것이 국유재산이고 「국유재산법」 규정에 따라 공용폐지가 되지 않는 한 사법상 거래의 대상이 될 수 없다는 것이지 이러한 취지를 사유공물인 경우에도 확장하여 적용할 수는 없다고 보여 진다.

2) 私的인 意見

종래 공물의 취득시효에 관하여 논할 경우, 그 공물의 점유주체와 공물의 종류를 분류하지 아니하고 단지 공물이 취득시효의 대상이 될 수 있는가에 관하여 논의되어 온 경향이 있다. 이는 아마도 사인(私人)이 국가를 상대(相對)로 공물에 관하여 취득시효를 주장하는 경우만을 상정(想定)하고 논의하였기 때문인 것으로도 보여진다.

39) 「민법」 제245조 ① 부정설은 공물의 특수성에 비추어 공용폐지가 없는 한 공물은 취득시효의 목적이 될 수 없다고 한다 ② 완전시효취득 설은 공물의 점유가 계속되고 관리자도 그대로 방치한 경우에는 공물에 대한 묵시적 공용폐지가 있었던 것으로 인정되므로, 공물에 대한 완전한 시효취득이 가능하다고 한다. ③ 제한시효취득설은 공물에 관하여 융통성이 인정되는 한도 내에서 행정목적의 제공은 방해하지 않을 법적 제한이 붙은 채로 시효취득이 가능하다는 견해이다. 이 학설은 서울대학교 고 김도창교수(1922~2005)에 의하여 주장되는 학설인데, 이 견해의 전제로서 하천은 절대적 융통제한 공물이므로 이에 하천구역은 시효취득대상이 될 수 없다는 견해와 같다.

40) 원래 국유재산법 및 지방재정법은 일반재산을 포함한 국·공유재산 전체에 대하여 시효취득의 대상에서 배제하는 규정을 두었다가 일반재산까지 취득시효의 대상에서 배제하는 규정을 둔 것은 일반재산까지 취득시효의 대상에서 제외시키는 것에 대하여 평등원칙에 이배된다는 헌법재판소의 위헌결정에 따라 위 단서가 신설된 것이다.

41) 대법원 1983.6.14. 선고 83다카181 판결.

그러나 공물이라고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 사유공물(私有公物)과 국유공물(國有公物)이 있고, 공물의 점유주체(占有主體)도 사인과 국가가 있을 수 있어 취득시효(取得時效)의 주장자(主張者)도 사인 또는 국가가 될 수 있고, 그 상대방(相對方)도 국가 또는 사인 모두 가능하다. 예컨대 과거 하천부지였다가 현재는 과수원이나 대지화된 토지에 관하여(특히 등기부상의 지목(地目)이 하천으로 되어 있는 토지) 이와 같은 주장이 종종 제기되고 있다. 따라서 위와 같은 공물에 분류에 따른 조합으로 모든 경우의 수가 가능하기 때문에 점유주체가 사인이고 취득시효 주장의 상대방이 국가인 경우, 사인이 점유주체이고 상대방도 사인인 경우, 국가가 점유주체이고 상대방이 사인인 경우를 모두 살펴 보아야 할 것이다.

(1) 占有主體가 私人이고 相對方이 國家인 경우

예컨대, 계쟁부동산이 종래에는 하천부지였으나 사실상 대지화(垜地化) 되어 있고, 국가가 계쟁부동산의 소유자로 등기부상 등재되어, 점유자인 사인이 시효취득을 주장하는 경우에는 「국유재산법」의 적용을 받기 때문에, 「국유재산법」 규정에 의한 용도폐지(用度廢止)가 있어야 일반재산 되어 시효취득의 대상이 될 수 있을 것인데, 이는 공물의 공용폐지 여부와는 무관하게 「국유재산법」의 적용 결과라고 볼 수 있다.⁴²⁾

(2) 占有主體가 國家이고 相對方이 私人인 경우

예컨대, 사인이 사정(査定)받았다는 등의 사유로 사인에게 소유권이 인정되나, 지적공부(地籍公簿)가 멸실(滅失)되어 미복구(未復舊)인 토지여서 소유권보존등기를 경료하지 않고 있는 사이에 국가가 적법(適法)한 취득절차(取得節次) 없이 그 명의로 소유권보존등기를 경료 하였는데 그 토지가 하천부지인 사안에서, 사인이 국가에 대한 소유권보존등기말소청구에 대하여 국가가 시효취득의 항변을 하는 경우, 그 토지가 준용하천 내지는 지방하천의 하천구역이어서 당연히 국가의 소유권이 인정되지 않는 경우에는, 우선 국가의 점유는 적법한 권원의 집행절차 없이 이루어진 무단점유(無斷占有)여서 소유(所有)의 의사(意思)가 부정되거나,⁴³⁾ 과실(過失)있는 점유(占有)가 될 것이다.⁴⁴⁾ 하천구역

42) 「국유재산법」 제5조제2항, 같은 법 제30조.

43) 하천에 대한 국가점유에 관한 참고적인 판례.

① 대법원 1979.8.31. 선고 79다961 판결.

“서울특별시 하천변에 위치한 사유농경지에 대하여 토지소유권이나 사용권을 취득하는 법적절차를 취함이 없이 제방축조공사를 시행하여 제방부지로서 이를 점유하고 있다면 비록 위 공사시행 이전에 그 하천이 준용하천으로 고시되었다 하더라도 그로써 정당한 권원에 의한 점유라고 볼 수 없다.”

② 대법원 1990.4.10. 선고 89다카15182 판결.

“제방의 부지가 하천법 제2조 제1항 제2호 나.목 소정의 하천부속물의 부지인 토지의 구역으로서 하천구역에 해당하여도 그 부지가 사유지인 경우에는 하천관리청 등이 당해 토지의 소유자로부터 소유권이나사

이라고 볼 수 없는 토지부분에 대하여까지 국가가 종전 등기부를 폐쇄하고 소유권보존등기를 마친 것이라면 설사(設使) 이 부분에 대한 점유가 있었다 하더라도 그 점유가 선의·무과실이라고 보기 어렵고, 제방축조로 토지가 제내지(堤內地)가 되었다하여 그 점유의 태양이 달라지는 것도 아니라고 하여 위 토지부분에 대한 등기부취득시효 주장을 배척한 사례이다. 따라서 취득시효는 인정되지 아니할 것이다. 반면에 그 토지가 국가하천 등의 하천구역에 해당되어 「하천법(河川法)」에 의하여 국유로 인정되는 토지라면 당연히 그 토지는 시효취득과 관계없이 국가에게 소유권이 귀속될 것이다.

(3) 占有主體가 私人이고 相對方도 私人인 경우

어떤 토지가 종전에는 준용하천구역(準用河川區域)이었다가 사실상 대지 화(垸地 化)되었는데, 사인이 그 토지를 소유의 의사로 20년 이상 점유하여 왔고, 상대방은 그 토지의 등기명의자인 경우, 이때에는 종전에 준용하천구역에 대한 국가의 공용폐지행위는 필요 없이 당연히 시효취득의 대상이 된다고 보아야 할 것이다. 이점에서 보면 하천은 공용폐지가 없어도 하천의 특성을 상실하면 당연히 공 물성을 상실한다고 보아야 할 것이다. 즉, 공물의 시효취득의 대상이 되기 위하여 용도폐지(用度廢地)가 필요한 것은 국유재산으로서 공물인 경우이고 이는 국유재산법의 규정 때문이라고 보여 진다.

3. 浦落

1) 浦落의 意義

오래 전부터 대법원 판례(判例)는 토지소유권의 상실 원인으로 포락의 개념을 인정하고 포락으로 인한 소유권상실의 판단기준을 제시하여 오고 있다. 포락은 실정법(實定法)상 개념이 아닌 판례(判例)에 의하여 형성된 개념(概念)이다. 주로 홍수(洪水)의 범람으로 황폐화되었던 토지를 후에 국가 또는 타인에 의하여 매립된 경우 포락 전에 소유자가 소유권을 주장함으로써 토지에 대한 소유권분쟁이 발생하는 경우, 종전에 그 토지가 포락되어 소유권이 상실되었는지가 쟁점(爭點)이 되고 있다.⁴⁵⁾

용권 등의 적법한 권원을 취득하지 않는 한 그 소유자에 대한 관계에서 관리청 등이 하는 제방부지로서의 토지점유를 정당한 권원에 의한 점유라고 볼 수는 없다.

③ 대법원 1991.5.28. 선고 91다8531 판례.

지방자치단체의 준용하천의 경우가 권원의 성질상 타주점유에 해당한다 하여 시효취득의 주장을 배척한 사례.

44) 대법원 1992.6.9. 선고 91다43640 판결.

45) 상세한 것은 부산판례연구회 제7집 이 동준 저 '해수에 의한 토지 포락(浦落)과 그 소유권상실의 판단기준' 참조.

2) 浦落의 概念 및 判斷基準

판례에 의하면, 토지 소유권의 상실 원인이 되는 포락이라 함은 토지가 바닷물이나 하천법상 적용하천의 물에 개(漑)먹어 무너져 바다나 적용하천(適用河川)⁴⁶⁾에 떨어져 그 원상복구(原狀復舊)가 과다한 비용이 요하는 등 사회통념상(社會通念上) 불가능(不可能)한 상태(狀態)에 이르렀을 때를 말한다. 따라서 위와 같은 의미의 포락이 있었다고 하기 위하여는 ① 토지가 하천의 흐르는 물에 개(漑)먹어 유수지(流水地)를 이룰 것, ② 그 원상복구가 사회통념상 불가능할 것을 요건으로 하고 있고 포락 여부를 판단하기 위하여는 현장검증(現場檢證)을 하거나 증인(證人) 또는 기타 여러 가지 증거방법(證據方法)으로 그 토지가 하천에 무너져 내린 정도, 포락 지점의 위치(제방 가까운 곳 부분인지 또는 강 한가운데인지 여부), 수심(水深)의 정도(程度), 유속(流速) 등을 밝혀 우선 그것이 물리적(物理的)으로 복구가 가능한지 여부를 밝혀야 함은 물론, 원상회복에 소요될 비용(費用), 그 토지의 회복으로 인한 경제적(經濟的) 가치(價値)등을 충분히 비교 검토하여 사회통념상 회복이 불가능한지 여부를 조사 판단하여야 하고,⁴⁷⁾ 원상복구비용과 복구 후 토지 가액은 원상복구가 완료된 시점을 기준으로 동일 시점에서 비교되어야 하며 구체적으로는 원상복구비용과 복구 후의 토지 가액을 비교하여 원상복구비용이 복구 후의 토지 가액보다 적은 경우와 같이 원상복구에 과다한 비용을 요하지 아니하여 복구할 경제적 가치가 있는 경우에는 원칙적으로 사회통념상 원상복구가 가능하다고 보아야 한다.⁴⁸⁾ 한편 지적법시행령(地籍法施行令) 제26조 제1항 제3호의 규정취지에 비추어 토지와 수면의 경계선은 그 토지 일대의 최대만수위(最大滿水位) 또는 최대만조위(最大滿潮位)가 되는 선을 기준으로 삼아야 하는 것이므로, 예컨대 댐이 만수위(滿水位)에 이르러 수면에 잠기고 다른 경우에는 잠기지 않거나 만조시(滿潮時)에만 바닷물에 잠기고 천조시(千潮時)에는 갯벌이 된다 하더라도 그 원상복구가 사회통념상 불가능하다고 인정되면 포락(浦落)이 인정된다.⁴⁹⁾

46) 대법원, 1979. 8. 28. 선고 79다726 판결; 대법원, 1995. 12. 22. 선고 93다42153; 적용하천 즉, 「현행법」상으로는 국가하천 이외의 사실상의 하천(보통하천)이나 「하천법(河川法)」 제10조 소정의 준용하천의 물에 무너져 내린 경우에는 포락을 인정하지 않고, 한편 토지가 적용하천에 의하여 하천부지화될 경우에는 하천에 관한 관계법령에 규정된 요건에 따라 하천구역에 편입됨으로 인하여 국유로 되고, 그 반사적 효과로 사권(私權)이 상실하고 이 경우 포락된 그 사실만으로 소유권이 소멸하고, 달리 「하천법(河川法)」이 정하는 하천구역결정 등 하천부지로 편입시키는 절차를 거칠 필요는 없고, 다만 조선하천령 시행 당시 는 그 령의 특별한 절차에 따라 하천구역으로 인정된 때에 비로서 사권이 소멸한다.

47) 대법원 1994.12.31. 선고 94다25209 판결.

48) 대법원 2000. 12. 8. 선고 99다11687 판결.

49) 대법원 1992. 9. 25. 선고 92다24677 판결.

3) 浦落의 효과

어떤 토지가 포락되어 국유하천의 부지 화 되어 그 위로 물이 항시 흐르고 있기 때문에 복구가 어려워 토지로서의 효용을 상실하였을 때에는 그 토지에 관한 사권(私權)은 포락으로 인하여 소멸(消滅)하며, 사권의 소멸여부는 국유하천에 포락된 경우가 되었다는 그 당시를 기준으로 하여 가려야 하고 그 이후의 사정(事情)은 이를 참작할 여지가 없는 것이므로 그 후 제방축조 등으로 다시 성토화(成土化)되었다고 할지라도 종전(從前)의 사권이 되살아날 수 없다.⁵⁰⁾ 어떤 토지가 포락으로 인하여 소유권이 소멸되었다는 주장에 관하여는 그 주장자(主張者)가 입증(立證)하여야 한다.⁵¹⁾ 어떤 토지가 포락으로 인하여 지방2급 하천의 유수(流水)에 포락되어 물이 흐르는 상태로 되었다고 하더라도 사권은 소멸되지 아니한다.⁵²⁾ 즉, 어떤 토지가 준용하천의 유수에 포락되어 물이 흐르는 상태로 되었다거나 그 명칭과 구간이 지정 고시되어 준용하천부지로 되었다 하더라도 「하천법(河川法)」 시행령 제9조제3항이 「하천법(河川法)」 제3조 규정을 준용하지 아니함에 따라 사권은 소멸되지 아니한다는 의미이다.

IV. 河川區域의 國有化 規定의 違憲 與否 및 法律的 代案

1. 河川區域의 國有化 規定의 違憲 與否

「하천법(河川法)」에 의하면 제외지(堤外地)·포락지(浦落地)의 지적공부에 등록된 토지의 소유권은 「헌법」상 재산권은 보장되는데, 자연현상의 변화로 공유수면에 경계가 변하였다고 하여 그 아래에 있는 토지소유권이 소멸하고 국유화시키는 것이 과연 타당한 것인지가 의문이다. 환경에 변화나 인위적인 공유수면의 매립 결과 재성토화 된다면 그 소유권은 원소유자에게 복구할 수 있는가가 역시 문제가 된다는 점이다. 토지소유권을 인정할 수 있는지와 관련하여 긍정설과 부정설의 대립하고 있다. 따라서, 수년간 물이 흐르지 않는 제외지(堤外地)나 포락지(浦落地)의 자연현상 변화로 공유수면에 경계가 변하였다고 국유지로 한 것은 「헌법」의 비례성을 벗어난 국민의 재산권을 침해한 것인지가 문제가 된다고 본다.⁵³⁾

50) 대법원 1984. 11. 27. 선고 84다카1072 판결.

51) 대법원 1992. 6. 9. 선고 91다43640 판결.

52) 대법원 1992. 2. 14. 선고 91다26089 판결.

53) 「헌법」 제37조[국민의 자유와 권리의 존중 제한].

2. 判例의 動向 및 法律的 代案

1) 判例의 動向

비례의 원칙⁵⁴⁾ 즉 과잉금지의 원칙의 내용으로서 목적의 정당성·방법의 적절성·피해의 최소성·법익의 균형성을 들 수 있으며 이는 법률에 대한 위헌성 판단의 기준이며,⁵⁵⁾ 국가작용 중 특히 입법 작용에 있어서의 과잉금지의 원칙이란 국가가 국민의 기본권을 제한하는 내용의 입법 활동을 함에 있어서 준수하여야 할 기본원칙 내지 입법 활동의 한계를 의미하는 것으로서, 국민의 기본권을 제한하려는 입법의 목적이 「헌법」 및 법률의 체제상 그 정당성이 인정되어야 하고, 그 목적의 달성을 위하여 그 방법이 효과적이고 적절하여야 하며, 입법권자가 선택한 기본권 제한의 조치가 입법목적달성을 위하여 적절하다 할지라도 가능한 한 보다 완화된 형태나 방법을 모색함으로써 기본권의 제한이 필요한 최소한도에 그치도록 피해를 최소화하여야 한다.

「헌법」은 ‘국민의 자유와 권리는 「헌법」에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니 한다’라고 하였고 ‘국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장, 질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.’라고 선언하여 입법권의 한계로서 과잉입법금지의 원칙을 명문으로 인정하고 있다.⁵⁶⁾

「하천법(河川法)」은 합목적성과 기술성의 요청에 민감할 수 밖에 없다는 점과 제외지(堤外地)가 가진 특성을 고려할 때, 국민의 재산권에 대한 제약의 정도가 큰 국유화의 방법을 채택하였다고 하는데,⁵⁷⁾ 이는 하천의 보다 효율적 관리 및 이용이라는 공익목적에 비추어 볼 때 적절한 보상이 수반되는 한 이를 두고 현저히 자의적이거나 비례성을 벗어난 것으로서 위헌이라고 할 수 없는 것이라 해석된다.

또한, 법률에 의하여 직접 수용이 이루어지는 소위 ‘입법적 수용’이 헌법에 위반되는지에 관하여는 “헌법적 수용은 법률에 근거하여 일련의 절차를 거쳐 별도의 행정처분에

제1항 국민의 자유와 권리는 헌법에 열거 되지 아니한 이유로 경시 되지 아니한다.

제2항 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

54) 그 입법에 의하여 보호하려는 공익과 침해되는 사익을 비교 형량할 때 보호되는 공익이 더 커야 한다는 법익의 균형성은 법치국가의 원리에서 당연히 파생되는 「헌법」상의 기본원리의 하나인 비례원칙을 말하는 것이다.

55) 김옥기, “형법상 징벌제도의 적정성에 관한 연구”, 전북대학교 박사논문, 2007, p.56.

56) 성낙인, 「비례원칙·과잉금지의 원칙」, 헌법학 기본권이론 13판, 법문사, 2013, p.377.

57) 헌법 1998.3.26. 선고 93헌바12결정.

의하여 이루어지는 소위 행정적 수용과 달리 법률에 의하여 직접 수용이 이루어지는 것이므로 법률에 의하여 수용하라는 헌법적 요청을 충족 한다.”라는 견해⁵⁸⁾로 보았는데 이는 국민의 기본권을 제한하는 내용의 입법 활동을 함에 있어서는 그 입법에 의하여 보호하려는 공익과 침해되는 사익을 비교 형량 할 때 보호되는 공익이 더 커야한다는 의미이다. 따라서 국유하천의 제외지를 국유로 하는 위 「하천법(河川法)」 규정이 위헌이라고 하기는 어려울 것으로 보인다.

하천관리청이 특정 토지를 하천대장(河川臺帳)에 등재한 것만으로 그 토지가 하천구역이 되지 않는다. 현행 「하천법(河川法)」 제2조 제3항 나. 소정의 하천부속물의 부지인 토지에 해당하는지’에 대해서는 그 제방이 하천관리자 이외의 자가 설치하였을 경우에는 같은 항 제3조에 의해 관리청(管理廳)이 제방설치자의 동의를 얻어야 비로서 당해 제방을 하천부속물(河川附屬物)로 관리할 수 있게 되므로, “관리청이 제방 설치자의 동의를 얻지 않았을 때에는 위 나. 소정의 하천구역에 해당한다.”고 볼 수 없다는 사실이다.⁵⁹⁾ 하천관리청이나 그 허가 또는 위탁을 받은 자가 설치한 것이 아니라도 같은 항 제3호에 따라 관리청이 당해 제방을 하천부속물로 관리하기 위하여 당해 제방설치자의 동의를 얻은 것은 역시 위의 제방에 포함 된다.”⁶⁰⁾는 점에 근거한 것이다. 이 요지는 자연공물로서 공물로 성립하기 위한 특별한 공용지정행위가 필요한 하천이 아니고 1954. 12. 30. 토지대장상 하천으로 지목이 등록된 때 이미 하천부지로서 공공용 재산으로 성립되었다고 판시하고 있어서 이는 주류적인 판례(判例)에서 벗어난 것이라 볼 수 없다는 사실이다.

그리고, 「지방재정법」 제74조 제2항이 동법 제72조 제2항에 정한 공유재산 중 일반재산에 대하여 까지 시효취득의 대상이 되지 아니한다고 규정한 것은 사권을 규율하는 법률 관계에 있어서는 그 관리주체가 누구냐에 따라 차별 대우가 있어서는 아니되며 비록 지방자치단체라 할지라도 사경제적 작용으로 인한 민사관계에 있어서는 사인과 대등하게 다루어져야 한다는 「헌법」의 기본권리에 반하고 공유재산의 사유화로 인한 잠식을 방지하고 그 효율적인 보존을 위한 적합한 수단도 되지 아니하여 법률에 의한 기본권 제한에 있어서 비례의 원칙 또는 과잉금지의 원칙이 위배된다고 명시⁶¹⁾한 것은, 동법 제74조 제2항에서 동법 제 72조 제2항에 정한 일반재산에 대하여까지 이를 적용하도록 한 것은 동법 제11조 제1항, 동법 제23조 제1장, 비례의 원칙 또는 과잉금지의 원칙을 정하고 있는 일반적 법률유보에 관한 헌법 제37조 제2항에 위배된다. 그러므로 국가는 포락으로

58) 헌재 2003.6.26. 2002헌마677 결정.

59) 대법원 1997. 5. 16. 선고 97다485 판결.

60) 대법원 1995. 4. 28. 선고 94다60882 판결.

61) 헌재 1992.10.1. 선고 92헌가7,7 결정.

인하여 구(舊) 사권이 소멸되었다가 추후 용도폐지로 인하여 토지대장상 지목이 답이나 잡종지로 변경되어 등재 되었다면 포락이전 토지대장상 소유자에게 통보하여 구(舊) 사권을 부활하는 것은 위법을 적용할 수 있는 것이다.

2) 法律的 代案

제외지(堤外地)·포락지(浦落地)에 관한 소유권 인정여부를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 수면하의 토지라고 하더라도 그 토지에 대한 잠재적 지배 가능성이 안정된다면 재산적 가치성은 그에 부수하는 것으로서 별도의 검토를 요하지 않고서도 사적 소유권을 인정할 수 있을 것이다. 둘째, 지배 가능성과 재산적 가치의 유무의 판단 시점을 포락(浦落)당시를 기준으로 하되, 다소 우연하게 결정하여야 할 것이다. 셋째, 자연환경의 변화로 수면하의 토지로 포락(浦落)된 토지가 그 후에 다시 성토화되었을 경우에는 공공의 필요에 의해 공유수면으로 이용되는 동안 잠재화되어 있던 토지소유권이 부활하여 종전의 소유자에게 다시 귀속된다고 보아야 할 것이다.⁶²⁾

이를 토대로 법률적 대안을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 「공유수면관리 및 매립에 관한 법률」 제5조 제2호에서 포락지(浦落地)를 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말하며 「동법 시행령」 제5조에서 포락지(浦落地)의 범위 및 요건을 지적공부에 등록된 소유자와 등기부상의 소유자가 서로 일치하는 곳, 토지조성이 물리적으로 가능한 곳, 토지의 조성에 드는 비용을 고려할 때 경제적 가치가 있거나 인접토지의 활용도 등을 고려할 때 토지조성이 필요하다고 인정되는 곳으로 정하고 있다. 이를 개정하면 「동법 시행령」 제5조에서 포락지(浦落地)의 범위 및 요건을 지적공부에 등록된 소유자와 등기부상의 소유자가 서로 일치하는 곳, 토지이용이 물리적으로 가능한 곳으로 하여 동법 시행령」 제5조 제3호 “토지의 조성에 드는 비용을 고려할 때 경제적 가치가 있거나 인접토지의 활용도 등을 고려할 때 토지조성이 필요하다고 인정되는 곳” 을 삭제하여야 한다.

둘째, 현행 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」⁶³⁾ 제82조 제1항에서 “지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형에 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에

62) 최창렬, “포락의 법리의 재고”, 「한국환경법학회」, 2008, pp.575~610.

63) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」은 2014. 6. 3. 법률 제12738호 「공간정보구축 및 관리 등에 관한 법률」로 개정되었으며, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」은 공간정보의 구축을 위한 측량 및 수로조사의 기준 및 절차와 지적공부의 작성 및 관리 등에 관한 사항을 규정하고 2015.6.4.부터 시행되었다.

게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.”는 규정을 “지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소신청을 하도록 통지하여야 한다. 다만, 해당 토지소유자가 이용가능성이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.”는 단서조항을 추가하도록 하여야 한다.

셋째, 「부동산등기법」 제39조에서 “토지가 멸실된 경우에는 그 토지의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다.”는 규정을 “토지가 멸실된 경우에는 그 토지소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 하지만, 토지소유자가 이용 가능한 경우에는 멸실로 보지 아니한다.”로 개정함이 추가되어야 할 것이다.

V. 結 論

우리 「민법」은 ‘소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상·하에 미친다.’고 규정하고 있으나 토지가 무엇을 의미하는 것인지에 대한 토지의 개념과 소유권이 미치는 정당한 이익의 범위에 관하여 명확하고 구체적인 정의를 내리고 있지 아니하여 판례(判例)나 해석에 의하여 결정될 수밖에 없는 실정임을 본 논문에서 검토한 바 있다.

또한 국가는 자연환경(自然環境) 보전을 위하여 적극적으로 노력할 의무와 책임이 막중함에도 불구하고 해수면 상승으로 인하여 해몰(海沒)된 토지소유권을 국가에 일방적으로 귀속시키는 것은 「헌법」상 보장된 국가의 국민의 보호 및 의무를 저버리는 것이며, 시대에 발맞추지 못하고 고립된 태도를 고수하는 것이므로, 변화된 환경을 고려하여 포락지(浦落地)에 대한 기존의 판례(判例)에 반하여 변경될 필요성이 절실히 요구되는 바이다. 즉, 소유권을 인정하고, 인정요건도 재산적 가치에 비중을 두기보다는 지배 가능성 등으로 판단하되 판단 시점을 포락(浦落) 당시 기준으로 유연하게 판단되어야 할 것이며, 이를 위한 포락지(浦落地)와 관련된 현행 법령의 개정이 마련되어야 할 것이다.

그리고, 공유재산 중에서 행정재산에 대하여 까지 시효취득의 대상이 되지 아니한다고 규정하는 것은 그 권리 주체가 누구냐에 따라 차별대우가 있어서는 아니 된다 할 것이므로 사권의 권리를 제한하는 것은 국민의 기본권을 침해한다고 본다.

현행 「하천법(河川法)」과 「소하천정비법」에 의하여 국토 보전상 또는 국민경제상 중요한 하천으로서 국가가 관리하는 1급 하천과 지방의 공공 이해에 밀접한 관계가 있는

하천으로서 특별시장·광역시장·도지사가 관리하는 지방1급 하천·국가하천·지방1급 하천에 유입하거나 이에서 분기되는 수류(水流)로서 국가하천 또는 지방1급 하천에 준하여 특별시장·광역시장·도지사인 지방자치단체가 관리하는 지방2급·3급 하천⁶⁴⁾과는 다르게, 권리 주체가 개인 사권으로 되어있는 「소하천정비법」의 규율을 받은 소하천⁶⁵⁾은 공공목적으로 수해나 하천의 흐름을 국가나 지방자치단체가 하천용도로 사용하면서도 사권의 권리를 전혀 보호할 의무를 하고 있지 아니하는 규정에 맞는 새로운 제정이 마련되어지기를 바라는 마음이다.

그리고, 지구의 온난화와 자연재해로 인하여 홍수, 해일, 해수면 상승의 문제가 심각하고 이에 대처하기 위한 관련법규의 필요성이 커지고 있는 실정에 부합하여, 「하천법(下川法)」은 「사방법」, 「산림법」, 「해안법」, 「수방법」, 「환경기본법」, 「공유수면매립법」, 「자연환경보전법」, 「수질오염방지법」, 「공업용수법」, 「자연재생추진법」, 「하수도법」, 「농지법」, 「토지개발법」, 「도시계획법」이 「하천법(河川法)」과 관련된 많은 상호유기적인 관계가 고려되어진 법률이 제정되어 지나치게 부분적이고 단편적인 개별법의 문제점을 해결할 수 있는 법안이 시급히 규정되어지기를 바란다.

64) 경기도 제2청, 관할구역 내의 모든 하천은 한강수계에 포함된다. 2015년 현재, 경기도 제2청, 관할구역내의 국가하천으로는 임진강 (하천지정근거: 대통령 16535호, 경기 연천군 왕징면 휴전선을 기점, 한강합류점을 종점, 하천연장 81km)과 공릉 천, 문산 천이 있고, 지방1급 하천으로는 한탄강(강원 철원군 김화읍 경계를 기점, 임진강 합류점을 종점, 하천연장 81.35km, 대통령령 165355호), 남대천, 영평천, 사직천이 있고, 지방2급 하천으로는 부용천(의정부시 금오동을 기점, 중량천 합류점을 종점, 하천연장 8.5km, 경기 제3148호, 1965.3.1.지정) 외 159개 하천이 있다. 경기도 제2청 관할구역내의 하천일람표 참고하였고, 자세한 것은 국토교통부 발행 2011. 5. 발행 ‘한국하천일람’ 참조).

65) 소하천은 「소하천정비법」[1995.1.5. 법률 제4873호]의 규율을 받으며, 자연적 생태에서의 하천은 「소하천정비법」상의 소하천에 해당되는 경우까지를 공물의 범위로 볼 수 있겠는데, 참고적으로 소하천정비법은 1995. 1. 5. 법률 제4873호로 제정되었고, 그 후 수차례에 걸쳐 일부개정 되어 [2016. 1. 27. 법률 제13919호] 현재 시행되고 있는바, 「소하천정비법」은 소하천의 정비, 이용, 관리 및 보전에 관한 사항을 규정함으로써 재해를 예방하고 생활환경을 개선을 목적으로 제정된 것으로서(제1조), ‘소하천구역’을 「하천법(河川法)」상의 ‘하천구역’과 유사하게 분류하고 있고(제2조), 소하천은 시장, 군수 또는 자치구의 구청장이 지정하고 명칭과 구간을 고시하도록 하고 있다. 그 규모를 짐작하여 보면, 예컨대 경기 파주시에 경우, 임진강 지류인 수내 천(기점 ; 파주시 군내면 방목리 539, 종점 ; 파주시 군내면 정자리 629의1 까지 6km 구간)외 77개 하천(총연장 길이 125.505km)을 소하천으로 지정하고 있다.(2015년 현재).

〈참고문헌〉

- 고상룡, 「민법총칙」, 법문사, 2005.
- 국토교통부, “물과 미래”, K-Wather, 2013.
- 김영학, “해양지적과 육지지적의 비교 연구”, 「한국지적학회지」, 제28권 제1호, 한국지적학회, 2012.
- 김옥기, “형법상 징벌제도의 적정성에 관한 연구”, 박사학위논문, 전북대학교 대학원, 2007.
- 김외, “해양관리를 위한 해양등록부설계 연구”, 「한국지적학회지」, 제29권 제2호, 한국지적학회, 2013.
- 김용진, “포락된 토지가 다시 성토화된 경우의 소유권귀속”, 「판례연구」, 제1집, 1968.
- 김종수, “부동산취득시효에 관한 연구”, 박사학위논문, 호남대학교 대학원, 2000.
- 김행종·김영학, “해양지적 개념정립에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제22권 제2호, 한국지적학회, 2006.
- 배병일, 「토지의 포락」, 사법행정, 1992.
- 법률구조공단, “하천구역의 사권 위헌여부”, 「헌법」, 생활법률 상권, 2003.
- 법원행정처 “하천관련 판례”, 「하천법」 법 고을 LX, 2013.
- 성낙인, 「헌법학」, 법문사, 2013.
- 신현기·배종국, 「등기청구권과 시효제도」, 법률서원, 2011.
- 오세경, 「하천관련법」, 법전사, 2013.
- 이순자, “토지공법 연구”, 「한국토지공법학회지」, 46집, 한국토지공법학회, 2011.
- 이영준, 「물권법」, 박영사, 2004.
- 이재기, “해양지형 및 시설물의 3차원 지적등록방안”, 「한국지적학회지」 제24권 제1호, 한국지적학회, 2010.
- 전광석, 「헌법론」 제10판, 집현재, 2015.
- 최창렬, “포락의 법리에 재고”, 「환경법연구」, 제30권 제2호, 2008.
- 황적인, 「현대 민법론 2」, 박영사, 1980.

〈투고(접수)일자 2016.10.28. 심사(수정)일자 2016.11.21. 게재확정일자 2016.12.26〉

불법 중개행위 근절 및 부동산직거래 위험성 분석*

김 동 환** · 김 준 환***

Analysis of Illegal Brokerage Eradication and Real Estate Direct Deal Risks

Kim, Dong-Hwan · Kim, Joon-Hwan

목 차

- | | |
|--------------------|---------------|
| I. 서론 | IV. 실증분석 결과 |
| II. 이론적 검토 | 1. 응답자 특성 |
| 1. 불법행위 개관 | 2. 실증분석 결과 |
| 2. 부동산직거래 위험성 및 피해 | V. 결론 |
| III. 분석의 설계 | 1. 연구결과 및 시사점 |
| 1. 설문조사 방법 | 2. 연구의 한계 |
| 2. 분석방법 | |

ABSTRACT

This research studied empirically through a direct survey of the nation-wide opened realtors for eradication of illegal brokerage and risks of real estate direct deal. As a result of research in it is as follows.

In order to eradicate unregistered and illegal brokerage activities, the government gives the authority to control the illegal brokerage and strictly enforce it to KAR(Korean Association of Realtors). It is necessary to abolish the intermediary assistance system so as to stabilize the market and to make it more professional staff than general staffs.

The reason that people make directly real estate transactions is to pay brokerage fees and lack of expertise of the opened realtors, so it is necessary to increase the satisfaction of the users by enhancing the expertise of the opened realtors and enhancing the brokerage industry.

The direct real estate transactions cause a lot of damage to people by causing crime such as fraud. So transaction must be made through the opened realtors to build awareness and trust that it is safe to do so.

In conclusion, by establishing a legal system to prevent illegal brokerage and raising the professionalism of the opened realtors, the trust and satisfaction of the public are raised, so that the real estate transaction must be made through the opened realtors, and by eradicating illegal brokering and blocking real estate transactions, it is possible to raise the competitiveness of the opened realtors.

Keywords : illegal brokerage, real estate direct deals, impact of real estate brokers and brokerage industry, countermeasures

* 본 연구는 (사)대한부동산학회가 한국공인중개사협회로부터 의뢰 받은 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고 방안 연구(2015년 12월)”의 연구내용 중 일부를 발췌해서 정리한 것임.

** 정회원, 서울사이버대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사(DHKim@iscu.ac.kr, 주저자)

*** 정회원, 서울디지털대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사(japanjoon@hanmail.net, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 불법중개 행위 및 부동산직거래가 부동산업계에 미칠 영향과 정부, 협회 및 중개업에 종사하는 사람들의 대응방안에 대해서 현업에 종사하는 개업공인중개사들을 대상으로 설문조사를 통해 연구했으며, 연구한 결과는 다음과 같다.

첫째, 무등록 및 불법 중개행위 근절방안으로 정부에서 협회에 불법 중개행위를 지도 단속할 수 있는 권한을 부여해서 철저히 단속해야 하며, 중개보조원 제도를 폐지해서 시장의 안정을 꾀하고 사용인도 보다 전문적인 직원으로 구성해야 한다는 점이다.

둘째, 일반인들이 부동산직거래를 하는 이유가 중개보수를 지불해야하고 공인중개사들의 전문성이 떨어진다는 점이기 때문에 개업공인중개사의 전문성을 높이고 중개업의 선진화를 통해서 일반인들의 이용만족도를 높여야 한다는 점이다.

셋째, 부동산직거래는 자칫 사기 등 범죄를 발생시켜서 국민들에게 많은 피해를 발생시키기 때문에 이에 대한 대비책으로 개업공인중개사들의 전문성을 키워서 거래는 반드시 개업공인중개사들을 통해서 해야 안전하다는 인식과 신뢰를 심어 주어야 한다.

결론적으로, 불법중개 행위를 막을 수 있는 법적 제도를 마련하고 개업공인중개사들의 전문성을 향상시켜서 이용자들에게 신뢰와 이용만족도를 높이고 부동산거래는 반드시 개업공인중개사들을 통해서 해야 피해를 막을 수 있고 안전하다는 인식을 심어주는 것이 불법중개 행위 근절과 부동산직거래를 차단할 수 있고 개업공인중개사의 경쟁력을 키울 수 있다는 점이 밝혀졌다.

주제어 : 불법중개 행위, 부동산직거래, 개업공인중개사 및 중개업계 영향, 대응방안

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

현재 우리나라의 부동산 중개업은 대외적으로는 2012년 3월 15일 한·미 FTA 발효 후 부동산시장 개방에 따르는 많은 어려움이 예상되고 있으며, 대내적으로는 불법중개 행위와 부동산직거래의 만연으로 부동산시장은 혼탁해지고 경쟁은 날로 심화되어 가고 있는 실정이다.

우리 중개업이 외국의 전문 부동산중개업체들과 경쟁해서 살아남고 우리 중개업을 선진화시키고 발전시켜서 대·내외의 여러 어려운 환경들을 극복하고 부동산중개업의 생존권을 지켜내기 위해서는 반드시 불법중개행위는 근절되어야 하고 부동산직거래 또한 개업공인중개사들의 업무 영역으로 끌어 들여야 한다.

따라서 불법중개 행위와 부동산직거래가 부동산시장 전반에 미칠 영향을 정확히 분석해서 대처방안을 마련해야 하며 개업공인중개사들의 생존권 수호를 위한 경쟁력을 높일 수 있는 방안을 찾아야 한다. 특히 불법중개행위 근절과 부동산직거래 방지를 통한 부동산 중개업을 보호하고 개업공인중개사들의 생존권을 지킬 수 있는 실질적인 방안이 강구되어야 한다.

본 연구에서는 불법중개 행위와 부동산직거래를 개업공인중개사들은 어떻게 생각하고 있으며, 불법중개 행위나 부동산직거래가 개업공인중개사들의 업무나 수익에 얼마나 위협이 되고 있는지를 분석하고, 개업공인중개사와 중개업을 보호하고 국제적인 경쟁력을 갖추기 위해서는 정부는 물론 협회와 개업공인중개사가 준비해야 할 대응방안이 무엇인지를 밝히는 것이 본 연구의 목적이다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 범위는 시간적 범위로는 2015년 현재 부동산중개제도와 개업공인중개사에 대한 조사 자료를 기초로 하며, 공간적 범위로는 전국의 개업공인중개사에 대한 조사 자료를 기초로 분석하므로 전국을 공간적 범위로 설정했다. 내용적 범위로는 불법중개 행위와 부동산직거래의 현황과 피해사례 등을 설문을 통해서 개업공인중개사들의 불법중개 행위와 부동산직거래에 대한 인식을 조사해서 실증적으로 분석한다.

연구방법으로는 정량적, 정성적 연구방법을 혼합한 문헌조사, 현황과 피해사례, 실증 분석을 통한 연구를 병행한다. 설문을 기초로 개업공인중개사들이 답변한 설문내용을 설문자 특성에 따라서 어떤 차이가 있는지 교차분석, 분산분석(ANOVA)을 실시했으며, 설문자의 특성에 따른 차이에 대해서 그 원인을 확인하였다. 이를 위해서 SPSS 22.0패키지가 사용되었다.

3. 선행연구의 검토

한국부동산정책학회(2001)¹⁾는 부동산에 관한 광고를 규제하여야 하며 부동산중개업

1) 한국부동산정책학회, “부동산중개제도 선진화 방안-현행부동산중개업법을 (가칭)부동산유통거래업법으로

등록증을 제시한 사람만이 부동산영업 광고를 할 수 있도록 해 부동산거래사고 예방은 물론 불법중개행위를 사전에 예방할 수 있도록 하여야 하고, 중개보조원에 대한 역할과 책임을 명문화하고 교육을 통하여 거래 시 책임범위를 명확히 해서 부동산거래시장의 안정화를 꾀해야 한다는 것이다.

한국감정평가연구원(2003)²⁾은 허위·과장 광고에 대해서는 「부동산중개업법」에 부동산과 관련된 허위·과장 광고의 구체적인 내용에 대한 조항을 마련하여 엄격하게 처벌하도록 해야 하며, 불법중개행위에 대해서는 개업공인중개사 무등록 중개업자 단속 공무원에 대한 사법경찰관 등의 부여에 대해 고려해 볼 필요가 있다고 주장하고 있다.

고덕철(2011)³⁾은 부동산거래사고 방지에 대해 불법 중개행위는 무등록이나 무자격자에 의한 불법 중개행위가 특히 문제가 된다는 점을 확인하였는데, 이를 방지하기 위해서는 중개수수료율 체계의 단순화, 권리취득 확인을 위한 체크리스트제 시행, 전속중개계약제도의 활성화를 제시하였고, 그 외에도 부동산범죄 형사처벌 강화 등의 필요성을 주장하였다.

본 연구는 불법중개행위와 부동산직거래가 개업공인중개사들의 생존권에 직접적인 영향을 줄 수 있는 문제점에 대해서 개업공인중개사들과 중개업체에 미칠 영향을 분석했으며, 당사자들인 개업공인중개사들로부터 직접 설문을 통하여 불법중개 행위와 부동산직거래 위험성을 개업공인중개사들은 어떻게 인식하고 있는지와 대책방안 등을 실증적으로 분석했다는 점이 다른 연구와의 차별성이라고 할 수 있다.

II. 이론적 검토

1. 불법행위 개관

1) 불법중개행위의 의미

불법 중개행위는 무등록·무자격업체에 의한 중개행위 뿐만이 아니라 개업공인중개사나 중개사무소가 공인중개사법을 위반하여 중개행위를 하는 것을 의미한다. 여기에서 개업공인중개사란 부동산중개를 의뢰한 타인의 부동산을 매매·교환·임대차 등의 알선·중

제정하기 위한 연구용역 보고서”, 한국공인중개사협회, 2001.

2) 한국감정평가연구원, “부동산 거래질서 확립 및 투명성 확보 방안 연구”, 건설교통부, 2003.

3) 고덕철, “부동산거래의 안전성 제고방안 : - 판례 및 설문분석을 중심으로”, 강원대학교, 박사학위논문.

개 등으로 거래를 성립시키기 위하여 이를 조정하는 전문직업인으로서 일정한 장소에 사무소를 두고 일정한 요금을 받으며 영업을 영위할 목적으로 중개사무소의 개설등록을 한 전문자격자이다.⁴⁾ 따라서 개업공인중개사 외의 모든 중개업무는 불법 중개행위가 되며 이들을 무등록·무자격업체라고 할 수 있다.

부동산중개업을 하려면 국가가 실시하는 공인중개사 자격시험에 합격해서 공인중개사 자격이 있는 사람이 해당 시·군·구청에 등록을 해야 하고, ○○○공인중개사사무소 또는 ○○○부동산중개라는 상호로 간판을 걸어야 하며, 이런 절차에 의해서 중개업무를 하는 것 이외의 모든 중개행위는 불법 중개행위가 된다.

특히 부동산컨설팅회사가 문제가 되는데, 부동산컨설팅회사는 부동산을 어떻게 사용하는 것이 가장 효율적인가 등에 대해서 자문을 해주는 것을 업으로 삼는 회사이기 때문에 부동산중개는 할 수 없으며 부동산컨설팅 업무에 대해서는 특별한 자격기준도 없다. 만일 공인중개사 자격이 없는 사람이 ○○○컨설팅이라는 상호를 걸어놓고 부동산중개를 하면 불법이며 무등록중개업에 해당되어 처벌을 받게 된다.

이러한 무등록·무자격업체에 의한 불법 중개 행위는 물론 개업공인중개사가 범할 수 있는 불법중개 행위의 종류를 좀 더 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 무등록 중개행위자 또는 무자격 중개행위자인 경우(벌칙), 둘째, 개업공인중개사가 중개보수외의 웃돈을 요구하거나 법정요율을 초과하여 징수하는 경우(중개보수 과다요구 적발 시 업무정지 6개월 및 벌칙), 셋째, 개설등록증, 공인중개사 자격증, 중개보수요율표, 손해배상 업무보증서를 중개사무소에 미게시한 경우(게시 의무사항 미이행시 과태료 30만원), 넷째, 개업공인중개사가 아닌 자(중개보조원 등)가 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위(전화행위 등)를 알선하는 경우(무등록 중개행위 또는 등록대여 행위로 등록취소 및 벌칙)⁵⁾, 손해배상 업무보증서 미게시, 미설명, 사본 미교부인 경우(업무정지 3월 및 과태료 30만원)⁶⁾, 다섯째, 개업공인중개사가 부동산중개 시 개업공인중개사가 반드시 부동산거래계약 신고하여야 하나 쌍방계약으로 위장하기 위하여 법무사 등을 통하여 신고하는 경우(과태료 처분) 등이다.

4) 공인중개사법, 제2조 제4항,

5) 중개보조원이란 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말함(공인중개사법, 제2조, 제6항).

6) 개업공인중개사의 과실로 피해를 본 경우 손해배상을 받을 수 있는 제도임(공인중개사법, 제30조, 제1항)

2) 불법중개 행위 현황

불법중개 행위는 무등록·무자격업체에 의한 불법중개 행위뿐만 아니라 개업공인중개사에 의해서도 이루어지는데, 무등록·무자격업체에 의한 불법중개 행위 단속 결과는 구체적으로 나타나 있지 않다. 하지만 무등록·무자격 개업공인중개사의 특징은 다음과 같다.

첫째, 컨테이너박스, 가설건축물 등에 사무실을 설치하거나 부동산컨설팅 등의 간판을 걸고 영업을 한다. 중개업자는 건축물대장이 있는 적법한 건물에 ‘○○○공인중개사사무소 또는 ○○○부동산중개’라는 상호를 사용해야 한다.

둘째, 세무서에 컨설팅업으로 등록하거나 또는 무등록 상태로 주로 개발호재가 있는 지역에서 중개행위를 한다.

셋째, 보수는 법정 중개수수료보다 크게 높은 수수료를 요구하며 거래사고가 발생해도 손해배상책임 등이 보장되어 있지 않다.

한편, 개업공인중개사도 불법 중개행위를 하는 경우가 있는데, 주로 중개업자나 중개보조원이 중개를 하였을 때 조사·설명 등의 의무 위반을 이유로 손해배상 청구에 대한 사안과 각종 부담이나 제한을 은폐한다든지 또는 그 점을 허위로 설명하는 경우, 권리금 내지 임차보증금을 편취하는 경우, 무권리임을 알면서 그것을 은폐하고 중개하는 경우 등 여러 가지형태가 있다. 이러한 개업공인중개사들에 대해서는 국토부와 국세청 및 한국공인중개사협회 등이 매년 단속을 실시하는데, 2013년에 서울을 중심으로 실시한 일제 단속한 결과를 살펴보면 다음과 같다.

2013년 10월 10일 국토교통부는 서울지역의 부동산중개업소를 대상으로 국토교통부, 서울시, 국세청, 공인중개사협회 등의 관계기관들이 합동하여 35개 업소를 일제 단속을 실시하여 14개 업소 28건의 불법행위를 단속했다고 밝혔다.

이러한 서울지역 중개업소 특별단속은 8.28부동산 대책관련으로 불법 중개행위를 사전에 예방하고 가을 이사철을 맞이하여 세입자 피해 예방을 도모하고자 실시했다. 단속지역은 전·월세 수요가 많거나 가격급등 지역인 송파구, 강남구, 영등포구, 노원구로 선정하였고 강남지역 지하상가 주변 일대의 상가임대차 불법중개행위 여부도 지도·단속을 실시했다.

이러한 단속에서 적발된 불법 중개행위 유형들을 구체적으로 살펴보면 중개업자가 중개보조원 등을 통해 중개업무행위를 하게 하는 등 자격증대여사례가 2건이 있었고, 거래계약서와 중개대상물 확인 설명서 관련 위반사항 사례(미교부, 미보관, 서명 날인 누락 등)가 17건으로 가장 많았으며 고용인 미신고 사례, 수수료율표 미게시 등도 9건이 단속되었다.

국토교통부는 이러한 불법 중개행위로 적발된 중개업자 등에 대해서는 서울시(해당 자치구)에 관련 자료를 인계하여 형사고발 또는 업무정지 등 행정제재를 취하도록 했다고 밝혔다. 국토교통부 관계자는 건전한 부동산거래질서 확립을 위해서는 불법 중개행위는 근절되어야 하며 앞으로도 불법 중개행위가 우려 되는 지역에 대해서는 단속을 계속해 나갈 것이라고 밝혔다. 단속된 불법 중개행위 결과는 <표 1>과 같다.

<표 1> 불법행위 및 처벌내용

위반내용	건수	제재내용	조치사항
자격증 대여	2건	1년 이하 징역, 1천만원 이하 벌금	형사고발
계약서, 확인설명서 위반(미교부, 미보관, 서명날인 누락 등)	17건	업무정지 3개월	행정처분
고용인 미신고	6건	업무정지 1개월	행정처분
간판표기 부적정	1건	과태료 50만원	행정처분
수수료율표 등 미게시	2건	과태료 30만원	행정처분

<자료출처 : 국토교통부>

2. 부동산직거래 위험성 및 피해

1) 부동산직거래 개념

부동산거래는 당사자일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 부동산 매매거래가 가장 일반적이다. 이러한 부동산 매매이외의 권리가 이전되는 거래원인으로는 환매, 교환, 증여, 상속, 임대차, 사용대차, 전세권, 지상권, 지역권, 저당권 등이 있다.⁷⁾

부동산거래는 부동산권의 이동을 수반하게 되는 이해관계적인 행위를 말하며 부동산 거래는 본질적으로 거래의 일방이 부동산의 이용권능을 향유하기 위하여 이루어지는 것이다. 그러므로 부동산매매, 교환, 임대차 등이 흔히 이루어지는 것을 부동산 거래라 할 수 있으며 이에 비하여 부동산의 중개, 평가, 권리분석, 개발, 관리업, 경영, 컨설팅 등은 부동산 거래라고 하지 않는다.

한편 부동산직거래란 개업공인중개사나 부동산중개사무실 등의 개입이 없이 이루어지는 거래 당사간의 직접적인 거래를 의미한다. 즉, 부동산직거래란 매매, 교환, 임대차

7) 민법 제563조

등의 부동산 거래를 개업공인중개사나 부동산중개사무소 등을 거치지 않고 거래당사자가 직접 거래하는 모든 부동산거래 행위를 의미한다.

이러한 부동산직거래의 가장 큰 목적은 개업공인중개사나 부동산사무소 등을 통해 거래를 할 때 지불해야 하는 중개보수료를 절감하고자 하는 것이다. 부동산직거래의 이용자들은 무료나 또는 매물에 대한 광고료만 지불함으로써 부동산 거래비용을 최소화하려고 주로 부동산직거래 방법을 이용한다.

하지만 부동산직거래는 비용을 최소화하는 대신에 개업공인중개사가 하는 업무를 거래 당사자가 처리하여야 하고 만일의 경우에 발생할 수 있는 거래사고에 대한 책임도 당사자가 모두 책임져야 한다. 이러한 부동산직거래는 주로 지인이나 생활정보지를 통해 부동산직거래가 이뤄졌는데, 인터넷과 스마트폰 등이 발달한 지금은 주로 인터넷 카페, 전문웹 사이트를 이용하거나 스마트폰 앱을 이용하여 부동산직거래가 이루어지고 있다.

특히 요즘에는 인터넷을 통한 생활정보지 사업자나 부동산 포털사이트의 내부게시판을 통해서 부동산직거래가 일반화되어가고 있으며, 갈수록 전문적인 웹사이트, 인터넷 카페 등이 계속해서 증가하고 있는 추세이다. 앞으로 인터넷을 찾는 인구가 늘어날수록 직거래 서비스와 이를 이용하는 소비자의 숫자는 증가할 것이며, 그 증가폭은 전자상거래의 활성화와 비례할 것으로 추측되고 있다.

2) 부동산직거래 현황

부동산직거래 사이트와 관련해서, 우리나라의 부동산직거래 웹사이트 이용현황을 네이버를 토대로 살펴보면, 종합 포털사이트 중에 2011년 말 현재의 경우 네이버의 디렉토리 가운데 경제, 재테크>부동산>임대, 매물에는 총 2,981개의 사이트가 있고 이 중 직거래 사이트는 186개로 전체의 약 16%정도의 비중을 차지하고 있는 것을 볼 수 있다.

전체적으로 부동산 업계에 따르면, 현재 개설된 부동산 직거래 커뮤니티는 2천400여개로 추산하고 있으며, 특히 젊은 층 사이에선 스마트폰을 통한 부동산 직거래도 늘어나는 추세로, 전·월세 중개 애플리케이션도 200여개에 달한다고 주장하고 있다.

부동산직거래 사이트에서 거래되는 부동산직거래 매물과 관련해서, 2015년 9월 부동산업계에 따르면 중개 애플리케이션업체인 A사 앱에 개인이 올린 직거래 매물 수는 올 들어 지난 10일까지 7만21건에 달하는 것으로 나타났다. 이는 지난해 총 직거래 매물 수, 2만869건의 3.4배에 이르는 수치로, 올 연말까지 5배 이상 늘어날 것으로 예상된다. B사 앱의 경우 전체 3만 여건 가운데 3000여건이 부동산직거래 매물이다. 200여만 명의 회원을 거느리며 부동산 직거래 인터넷 카페로 유명세를 타고 있는 ‘피터팬의 중

은 방 구하기'에는 하루 평균 3000여건의 매물이 올라온다.

2009년부터 인터넷에서 직거래 서비스를 시작한 부동산114 관계자는 “하루 150~200건의 물건이 직거래 매물로 등록된다. 상가나 땅 같은 투자용 매물은 전국을 대상으로 하기 때문에 직거래를 통해 홍보하는 주인이 많다”고 설명했다.

2) 부동산직거래 위험성 및 대비책

부동산 직거래사고의 위험성은 사기와 같이 적극적으로 기망하여 피해자를 유발할 수 있는 것으로서, 당하는 피해자 측의 관점에서 보면 피해자 측에도 여러 원인이 있는데 그중에서도 특히 직거래의 경우가 위험성이 크다.

그러나 일반인들이 생활정보지, 신문, 인터넷 등의 광고에 기재된 것만 보고 직거래를 하게 되면 그 부동산의 권리분석이나 입지분석, 수익분석 등을 제대로 하지 못한 상태에서 거래하게 될 가능성이 있으며, 거래사고가 발생하더라도 책임을 져야할 제3자가 없고 그 정보에 대한 진정한 검증방법도 없다. 최근엔 부동산 직거래 사이트를 통해 개인정보를 수집하거나 이를 악용하거나, 범죄를 저지르는 경우도 있어 주의가 요구된다.

특히 처음부터 사기나 범죄를 목적으로 직거래를 선택하는 경우도 있는데, 있지도 않은 매물을 올려놓고 직거래를 진행하면서 계약금이나 전체 금액을 받아서 잠적한다든지, 매물을 보러 왔다고 하면서 집안에 들어가서 성폭행을 하는 등의 범죄행위를 하는 것 등이 위험한 직거래의 유형들이다.

이러한 부동산산 직거래 웹사이트를 통해서 발생하고 있는 피해 실태들을 부동산 직거래의 인터넷 카페 이용자의 후기와 신문 보도자료를 검색하여 부동산직거래의 피해유

〈표 2〉 부동산 직거래 웹사이트의 피해 상황

피해 유형	건수
약속 불이행	10
허위 매물 및 하자있는 매물 게재	10
개인정보 노출	10
개업공인중개사의 고객유인 행위	9
부동산 사기	5
기타	9
계	53

〈자료 : 인터넷 카페에서 자료 수집 후 분류〉

형을 살펴보았다. 총 수집된 53건의 사례 중에는 약속 불이행, 허위매물 및 하자있는 물건, 개인정보 노출, 부동산 중개업자의 고객유인 행위, 부동산 사기, 기타 등으로 분류될 수 있었다. 이를 표로 나타내면 <표 2>와 같다.

이러한 부동산직거래로 인한 위험성들에 대한 대비책들을 살펴보면, 첫째, 등기부등본을 확인할 것, 둘째, 가능하면 대리인과의 계약은 하지 않을 것, 셋째, 주민등록증을 확인할 것, 넷째, 계약서를 쓸 때 확인사항을 잘 체크할 것, 다섯째, 잔금 입금 전과 잔금 때 확인사항을 잘 체크할 것 등이다.

Ⅲ. 분석의 설계

1. 설문조사 방법⁸⁾

설문조사 기간은 2015년 11월 10일부터 2015년 12월 10일까지 한 달 동안 실시했으며, 설문조사방법은 전자설문은 홈페이지를 방문한 회원들로 하여금 설문을 하도록 했으며, 또한 인쇄된 설문지를 전국 지부로 보내서 설문을 하도록 해서 수거했다.

전체 설문지는 625부를 회수해서 질문에 불성실 하게 답변을 했거나 답변을 누락한 설문지는 다 제외시켜서 326부를 최종적으로 선정해서 분석에 사용했다. 조사대상은 전국의 개업 중인 개인인 공인중개사, 중개법인, 중개인을 대상으로 설문을 실시했다. 설문 의 전체 구성 및 문항은 설문자의 인적사항 및 불법중개 행위 및 부동산직거래 위험성에 대한 내용을 <표 3>과 같이 구성해서 조사했다.

<표 3> 설문지의 구성 및 내용

제목	내용	문항수	척도
설문자 인적사항	설문자 인적사항 질문	6	명목
불법중개 행위 및 부동산직거래 위험성	불법중개행위 근절 방안	5	명목, 리커트7점
	부동산직거래 위험성 및 피해사례	5	명목, 리커트7점

8) 설문조사는 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고방안 연구”의 pp.91~92의 설문지의 구성 및 내용 중 본 연구에 해당되는 부분만 발췌해서 표로 작성한 것임.

2. 분석의 방법

설문 문항 전체에 대해서 먼저 빈도분석을 실시했다. 응답자 특성별 차이가 있는지를 확인하기 위해서 교차분석 및 ANOVA 분석과 T검정을 실시했으며 사후검정⁹⁾으로는 Scheffe 검정을 실시해서 집단 간 차이와 크기를 분석했다.

전체적인 연구진행은 빈도분석 결과를 기초로 모든 설문내용에 대해서 집단 간의 차이를 확인해서 χ^2 값이 유의미한 차이가 있는 분석결과는 교차분석표로 작성해서 제시하고 그 의미를 설명했으며, ANOVA 분석결과 F값에 유의미한 차이가 있는 분석결과는 Scheffe 검정을 실시해서 결과를 표로 작성해서 제시하고 그 의미를 설명했다.

특히 집단 간의 차이를 보기 위해서 6가지 인적사항을 기초로 집단을 다시 구분했는데, 중개사무소 소재지는 서울(1), 수도권(2), 광역시(3), 도(4)로, 연령은 30대 이하(1), 40대(2), 50대(3), 60대 이상(4)으로, 부동산중개업 경력은 3년 미만(1), 3년 이상~10년 미만(2), 10년 이상~20년 미만(3), 20년 이상(4)으로, 고용인 수는 1명 이하(1), 2명 이상~5명 이하(2), 6명 이상(3)으로 다시 조정해서 구분했다.

IV. 실증분석 결과

1. 응답자 특성¹⁰⁾

중개사무소의 종별은 개인인 개업공인중개사 95.7%, 중개법인 0.9%, 중개인 3.4%, 성별은 남자 62.6%, 여자 37.4%, 중개사무소 소재지는 서울 27%, 경기도 17.8%, 대구광역시 7.4%, 경상남도 7.4%, 연령은 40대 38.0%, 50대 37.4%, 60대 12.3%, 중개업 경력은 10년 이상~20년 미만 27.0%, 5년 이상~10년 미만 26.7%, 1년 이상~3년 미만 15.3%, 고용인 수는 1명 42.9%, 0명 38.3% 2명~3명 16.9%의 순서로 나타났다. 분석결과를 표로 나타내면 <표 4>와 같다.

9) 사후검증에는 Tukey법, Scheffe법, Bonferroni법, Duncan법 등이 있는데, Tukey법은 일반적으로 각각의 cell의 크기가 같을 때 사용하며, Scheffe법과 Bonferroni법은 각각의 cell의 크기가 같거나 다르거나 상관없이 사용할 수 있다(여운승, 「다변량행동조사」 민영사, 2006 : pp.438-443).

10) 응답자 특성 분석결과는 “부동산거래시장 환경 변화에 따른 개업공인중개사의 경쟁력 제고방안 연구”의 pp.93~97의 분석결과를 취합해서 표로 작성한 것임.

〈표 4〉 응답자 특성

구 분	유 형	응답자수(%)	구 분	유 형	응답자수(%)
중개사무소 종별	개업공인중개사	312(95.7)	성별	남	204(62.6)
	중개법인	3(0.9)		여	122(37.4)
	중개인	11(3.4)		합계	326(100.0)
	합계	326(100.0)	연령	30대 이하	34(10.4)
중개사무소 소재지	서울특별시	88(27.0)		40대	124(38.0)
	경기도	58(17.8)		50대	122(37.4)
	부산광역시	10(3.1)		60대	40(12.3)
	인천광역시	12(3.7)		70대 이상	6(1.8)
	대구광역시	24(7.4)		합계	326(100.0)
	대전광역시	14(4.3)	중개업 경력	1년 미만	42(12.9)
	광주광역시	18(5.5)		1년~3년 미만	50(15.3)
	강원도	14(4.3)		3년~5년 미만	42(12.9)
	경상북도	11(3.4)		5년~10년 미만	87(26.7)
	경상남도	24(7.4)		10년~20년 미만	88(27.0)
	전라북도	5(1.5)		20년~30년 미만	15(4.6)
	전라남도	9(2.8)		30년 이상	2(0.6)
	충청북도	2(0.6)		합계	326(100.0)
	충청남도	15(4.6)		고용인 수	0명
세종특별시	10(3.1)	1명			140(42.9)
제주도	12(3.7)	2명~3명	55(16.9)		
합계	326(100.0)	4명~5명	5(1.5)		
		10명 이상	1(0.3)		
		합계	326(100.0)		

2. 실증분석 결과

1) 불법중개 행위 근절 방안 분석

첫째, 무등록 및 불법 중개행위가 일어나는 가장 큰 이유가 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “불법중개 행위를 단속할 강력한 법적 제도가 마련되어 있지 않기 때문이다”가 33.4%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “자격증 없이 부동산컨설팅업으로도

사업자등록이 가능하기 때문”, “개업공인중개사의 실무능력이 떨어지기 때문이라 생각됨” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 5>와 같다.

<표 5> 무등록 및 불법 중개행위가 일어나는 가장 큰 이유

구분	빈도	페센트
적발되어도 처벌되는 수위가 낮기 때문	93	28.5
불법중개행위를 단속할 강력한 법적 제도가 없기 때문	109	33.4
국토부나 현회 등의 합동단속이 정례화 되어 있지 않기 때문	22	6.7
협회차원의 윤리강령이나 교육 등이 부족하여 직업윤리의식이 떨어지기 때문	16	4.9
협회에 불법중개행위를 지도단속할 수 있는 권한이 없기 때문	81	24.8
기타	5	1.5
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “연령($\chi^2=31.012$, $p=.009$)”만이 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

“연령”과의 교차분석 결과를 보면 “40대”가 34.9%로 가장 높았는데, 특히 40대가 불법중개행위를 단속할 강력한 법적 제도가 마련되어 있지 않기 때문에 무등록 및 불법 중개행위가 일어난다고 생각하고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 6>과 같다.

<표 6> 연령 집단 교차분석 결과

구분	연령				전체
	30대 이하	40대	50대	60대 이상	
불법중개행위를 단속할 강력한 법적 제도가 없기때문	13 4.0%	38 11.7%	35 10.7%	23 7.1%	109 33.4%
전체	34 10.4%	124 38.0%	122 37.4%	46 14.1%	326 100.0%

둘째, 부동산거래시장에서 무등록 및 불법 중개행위가 이루어지는 비중은 어느 정도라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “20% ~ 30% 미만”이 28.8%로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “거의 모든 중개시장에 잠식하고 있음” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 7>과 같다.

〈표 7〉 무등록 및 불법 중개행위가 이루어지는 비중의 정도

구분	빈도	페센트
10% 미만	29	8.9
10~20% 미만	63	19.3
20~30% 미만	94	28.8
30~40% 미만	55	16.9
40~50% 미만	27	8.3
50% 이상	54	16.6
기타	4	1.2
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “중개사무소 소재지($\chi^2=40.439, p=.002$)”만 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

“중개사무소 소재지”와의 교차분석 결과를 보면 “서울”이 31.9%로 가장 높게 나타났는데, 특히 서울에서 무등록 및 불법 중개행위가 발생하는 것으로 가장 많이 생각하는 것으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 〈표 8〉과 같다.

〈표 8〉 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
20%~30% 미만	30	17	18	29	176
	9.2%	5.2%	5.5%	8.9%	28.8%
	31.9%	18.1%	19.1%	30.9%	100.0%
전체	88	70	66	102	326
	27.0%	21.5%	20.2%	31.3%	100.0%

셋째, 무등록 및 불법 중개행위를 막는 해결방법으로는 어떤 방법이 가장 효과적이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “정부에서 협회에 불법 중개행위를 지도 단속할 수 있는 권한을 이관해서 단속”과 “불법중개 행위자에게 형사처벌과 함께 높은 벌금 부과”가 28.2%의 같은 비율로 가장 많았다. 기타 의견으로는 “무자격자의 부동산컨설팅업종으로 사업자개설금지법 제정 및 벌금형”, “중개 서비스 수준을 올려야 함”, “윤리 의식 고취” 등의 의견이 있다. 분석결과는 〈표 9〉와 같다.

〈표 9〉 무등록 및 불법 중개행위를 막는 가장 효과적인 방법

구분	빈도	퍼센트
정부에서 협회에 불법중개행위를 지도 단속할 수 있는 권한을 이관해서 단속	92	28.2
불법중개행위단속 정례화, 정기적으로 관련기관들이 합동 단속하는 제도개선 방안 마련	78	23.9
1회 중개행위를 처벌할 강력한 법을 만들어야 함	42	12.9
불법중개행위자에게 형사처벌 및 높은 벌금 부과	92	28.2
홍보 등을 통해 불법중개행위를 하지 않도록 계몽	17	5.2
기타	5	1.5
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 모두가 무등록 및 불법 중개행위를 막는 해결방법으로는 어떤 방법이 가장 효과적이라고 생각하는지와 유의성이 없는 것으로 나타났다.

넷째, 불법 중개행위 근절을 위한 하나의 방안으로 중개보조원 제도를 폐지하는 것에 대해 어떻게 생각하는지에 대한 응답 결과로, “찬성”이 52.1%로 가장 많았다. 분석결과는 〈표 10〉과 같다.

〈표 10〉 중개보조원 제도를 폐지하는 것에 대한 찬반

구분	빈도	퍼센트
찬성	170	52.1
반대	99	30.4
잘 모르겠다	57	17.5
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “중개사무소 소재지($\chi^2=17.883, p=.007$)”만 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

〈표 11〉 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
찬성	37	28	46	59	176
	11.3%	8.6%	14.1%	18.1%	52.1%
전체	21.8%	16.5%	27.1%	34.7%	100.0%
	88	70	66	102	326
	27.0%	21.5%	20.2%	31.3%	100.0%

“중개사무소 소재지”와의 교차분석 결과를 보면 “도”가 34.7%로 가장 높게 나타났는데, 특히 도에서 불법 중개행위 근절을 위한 하나의 방안으로 중개보조원 제도를 폐지하는 것을 높게 찬성하는 것으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 <표 11>과 같다.

다섯째, 소속공인중개사 또는 중개보조원이 가족관계에 있는지에 대한 응답 결과로, “아니오”가 70.9%로 가장 많았다. 분석결과는 <표 12>와 같다.

<표 12> 중개보조원 제도를 폐지하는 것에 대한 찬반

구분	빈도	페센트
예	95	29.1
아니오	231	70.9
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “종별($\chi^2=16.335, p=.001$)”만이 집단 간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

먼저 “종별”과의 교차분석 결과를 보면 “개인인 개업공인중개사”가 69.6%로 가장 높게 나타났는데, 특히 개인인 개업공인중개사가 소속공인중개사 또는 중개보조원이 가족관계가 아닌 것을 알 수 있다. 교차분석에 대한 교차표는 <표 13>과 같다.

<표 13> 종별 집단 교차분석 결과

구분	종별			전체
	개인인 개업공인중개사	중개법인	중개인	
아니오	227	0	4	182
	69.6%	0.0%	1.2%	70.9%
	98.3%	0.0%	1.7%	100.0%
전체	312	3	11	326
	96.7%	0.9%	3.4%	100.0%

2) 부동산 직거래 위험성 및 피해사례 분석

첫째, 일반인들이 부동산 직거래를 하는 가장 큰 이유가 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “부동산 중개사무소를 통해서 거래를 하면 중개보수를 지불해야 하기 때문이다”가 52.5%로 가장 높았다. 기타 의견으로는 “중개보수와 중개사의 불신”, “2번과 4번사항이 원인” 등의 의견이 있다. 분석결과는 <표 14>와 같다.

〈표 14〉 일반인들이 부동산 직거래를 하는 가장 큰 이유

구분	빈도	페센트
직거래를 할 수 있는 인터넷사이트나 스마트폰 앱이 보편화되어 있기 때문	98	30.1
부동산중개사무소를 통해서 거래를 하면 중개보수를 지불해야 하기 때문	171	52.5
직거래 사이트에 가면 더 많은 정보와 좋은 거래 물건을 쉽게 찾을 수 있기 때문	13	4.0
정부차원의 직거래 방지를 위한 방안이나 대책, 홍보가 없기 때문	42	12.9
기타	2	0.6
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. “중개사무소 소재지($\chi^2=26.604, p=.009$)”만 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

“중개사무소 소재지”와의 교차분석 결과를 보면 “도”가 32.7%로 가장 높게 나타났는데, 특히 도에서 부동산 중개사무소를 통해서 거래를 하면 중개보수를 지불해야 하기 때문인 것으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 〈표 15〉와 같다.

〈표 15〉 중개사무소 소재지 집단 교차분석 결과

구분	중개사무소 소재지				전체
	서울	수도권	광역시	도	
부동산 중개사무소를 통해서 거래를 하면 중개보수를 지불해야 하기 때문	50 15.3% 29.2%	40 12.3% 23.4%	25 7.7% 14.6%	56 17.2% 32.7%	171 52.5 100.0%
전체	88 27.0%	70 21.5%	66 20.2%	102 31.3%	326 100.0%

〈표 16〉 개업공인중개사에게 미칠 부동산직거래영향의 심각성

구분	빈도	페센트
전혀 그렇지 않다	2	0.6
그렇지 않다	5	1.5
조금 그렇지 않다	2	0.6
보통이다	32	9.8
조금 그렇다	40	12.3
그렇다	57	17.5
매우 그렇다	188	57.7
합계	326	100.0

둘째, 부동산 직거래가 개업공인중개사에게 미칠 영향에 대해서 얼마나 심각하게 생각하는지에 대한 응답 결과로, “매우 그렇다”가 57.7%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 16>과 같다.

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정¹¹⁾을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “연령”만 집단 간에 차이가 있는 것으로 나타났다.

먼저 연령에 대한 ANOVA 분석결과 F=2.643, p=.049로서 p<.05 수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. Scheffe 검정을 실시한 결과를 보면 “60대 이상”이 “30대 이하”보다 부동산 직거래가 개업공인중개사에게 미칠 영향에 대해서 심각하게 생각하는 것으로 나타났다(p<.05). 이는 특히 60대 이상에서 더 매우 그렇다고 생각하는 것으로 나타났다. NOVA분석표는 <표 17>과 같다.

<표 17> 연령 집단 ANOVA 분석 표

구 분		협회에서 부동산정보제공을 요청한다면 얼마나 응하겠는지?				
		N	평균	표준편차	F(p)	사후검증
중개사 연령	3대 이하(1)	34	5.74	1.639	2.643 (.049*)	4)1*
	40대(2)	124	6.10	1.246		
	50대(3)	122	6.18	1.199		
	60대 이상(4)	46	6.50	0.837		

*p<0.05 **p<0.01, ***p<0.001

셋째, 부동산 직거래 피해 방지를 위한 정부의 노력이 얼마나 부족하다고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “매우 부족하다”가 62.9%로 가장 높았다. 분석결과는 <표 18>과 같다.

집단 간의 차이가 있는지 ANOVA검정과 T검정을 실시했다. 6개의 집단 모두 부동산 직거래 피해 방지를 위한 정부의 노력이 얼마나 부족하다고 생각하는지와 유의성이 없는 것으로 나타났다.

넷째, 부동산 직거래 위험성을 해결해야 하는 이유 중 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “사기 등 범죄 발생과 관련된 일반 국민들의 피해가 크

11) 집단이 3개 이상일 때는 ANOVA분석을 실시한 후 유의성이 있는 집단에 대해서 집단 내의 차이점의 크기를 알아보기 위해서는 Scheffe 검정을 실시했으며, 집단이 2개일 때는 T검정을 실시해서 크기를 비교해야 한다. 따라서 본 연구에서는 성별 집단만 T검정을 실시했으며, 기타 모든 집단은 ANOVA분석 후 Scheffe 검정을 실시했음을 밝혀둔다.

〈표 18〉 직거래 피해 방지를 위한 정부의 노력 여부

구분	빈도	페센트
전혀 부족하지 않다	14	4.3
부족하지 않다	5	1.5
조금 부족하지 않다	13	4.0
보통이다	92	28.2
조금 부족다	52	16.0
부족하다	38	11.7
매우 부족하다	112	34.4
합계	326	100.0

기 때문이다“가 46.6%로 가장 높았다. 기타 의견으로는 “부동산거래 시장이 혼탁해지고 일반 국민들의 피해가 크며, 또한 개업공인중개사들의 위상이 약화 될 우려가 크기 때문에”등의 의견이 있다. 분석결과는 〈표 19〉와 같다.

〈표 19〉 부동산직거래 위험성 해결의 가장 중요한 이유

구분	빈도	페센트
사기 등 범죄 발생과 관련된 일반 국민들의 피해가 크기 때문	152	46.6
무등록 및 무자격자의 불법중개 행위가 발생되기 쉽기 때문	85	26.1
개업공인중개사들의 경영난을 발생시키는 중요한 원인이 되기 때문	32	9.8
부동산거래 시장이 혼탁해지고 부동산중개업이 없어질 수도 있기 때문	56	17.2
기타	1	0.3
합계	326	100.0

집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 중에서 “연령($\chi^2=25.280$, $p=.014$)”만이 집단 간에 유의성 있는 차이가 있는 것으로 나타났다.

“연령”과의 교차분석 결과를 보면 “50대”가 44.7%로 가장 높았는데, 특히 50대에서 부동산 직거래 위험성을 해결해야 하는 이유 중 가장 중요한 것은 사기 등 범죄 발생과 관련된 일반 국민들의 피해가 크기 때문이라고 높게 생각하는 것으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 교차분석표는 〈표 20〉과 같다.

다섯째, 온라인 사이트를 이용한 부동산 직거래의 대비책으로는 어떤 방법이 가장 좋은 방법이라고 생각하는지에 대한 응답 결과로, “개업공인중개사들의 전문성을 키워 부동산거래는 개업공인중개사들을 통해서 해야 안전하다는 인식과 신뢰를 국민들에게 심어 주는 것이다“가 49.1%로 가장 높았다. 기타 의견으로는 “직거래를 유도하는 사이트 개설

〈표 20〉 연령 집단 교차분석 결과

구분	연령				전체
	30대 이하	40대	50대	60대 이상	
사기 등 범죄 발생과 관련된 일반 국민들의 피해가 크기 때문	16	57	68	11	152
	4.9%	17.5%	20.9%	3.4%	46.6%
	10.5%	37.5%	44.7%	7.2%	100.0%
	34	124	122	46	326
	10.4%	38.0%	37.4%	14.1%	100.0%

을 방관하고 관련 법률이 없다는 핑계로 손을 놓고 있음”, “직거래를 유도하는 카페 사이트 앱을 단속할 수 있는 법제도화” 등의 의견이 있다. 분석결과는 〈표 21〉와 같다.

〈표 21〉 부동산직거래 대비책으로 가장 좋은 방법

구분	빈도	퍼센트
네이버, 카카오와 협조하여 협회 K-REN을 활성화하는 방법	59	18.1
국토교통부의 전자계약시스템을 활성화 및 정착시키는 방법	18	5.5
부동산직거래 위험성의 광고 등을 국토부와 협회가 강력하게 홍보하는 것	84	25.8
전문성을 키워 개업공인중개사들을 통한 거래만이 안전하다는 인식과 신뢰를 주는 것	160	49.1
기타	5	1.5
합계	326	100.0

본 설문 내용에 대해서 집단 간의 차이가 있는지 교차분석을 실시했다. 6개의 집단 모두가 온라인 사이트를 이용한 부동산 직거래의 대비책으로는 어떤 방법이 가장 좋은 방법이라고 생각하는지와 유의성이 없는 것으로 나타났다.

V. 결 론

1. 연구의 결과 및 시사점

본 연구는 불법 중개행위 근절 및 부동산직거래 위험성에 대해서 전국의 개업공인중개사들을 대상으로 직접 설문조사를 통해서 실증적으로 연구가 실시되었다. 설문에 대해서 빈도분석을 실시했으며 집단 간 차이분석을 위해 교차분석과 ANOVA분석을 실시해서

유의성이 있는 문항에 대해서는 차이에 대한 의미를 밝힘으로써 대응방안을 찾고자 했다. 본 논문의 연구목적에 따라서 연구한 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 무등록 및 불법 중개행위가 일어나는 가장 큰 이유는 불법중개 행위를 단속할 강력한 법적 제도가 마련되어 있지 않기 때문이며, 무등록 및 불법 중개행위를 막는 해결 방법으로는 정부에서 협회에 불법 중개행위를 지도 단속할 수 있는 권한을 이관해서 단속해야 한다는 것이다.

둘째, 불법 중개행위 근절을 위한 하나의 방안으로 중개보조원 제도를 폐지해야 한다는 것이며, 소속공인중개사 또는 중개보조원이 가족관계에 있지 않음으로써 중개업이 경쟁에서 이기기 위해서 좀 더 전문업 위주로 되어 간다는 점이다.

셋째, 일반인들이 부동산직거래는 하는 가장 큰 이유는 부동산중개사무소를 통해서 거래를 하면 중개보수를 지불해야하기 때문이라는 점이며, 부동산직거래가 개업공인중개사에게 미칠 영향에 대해서 개업공인중개사들은 매우 심각하게 생각하고 있다는데 반하여, 정부는 부동산직거래 피해 방지를 위한 노력이 매우 부족하다는 점이다.

넷째, 부동산직거래 위험성을 해결해야 하는 이유 중 가장 중요한 것은 사기 등 범죄가 발생하면 국민들의 피해가 크기 때문이며, 온라인 사이트를 이용한 부동산직거래의 대비책으로 개업공인중개사들의 전문성을 키워 부동산거래는 개업공인중개사들을 통해서 해야 안전하다는 인식과 신뢰를 국민들에게 심어 주어야 한다는 것이다.

결론적으로, 불법중개 행위는 이를 단속할 법적 제도가 미비 되어 있기 때문에 법·제도적 시스템을 잘 갖추고 또한 협회에 불법 중개행위를 지도 단속할 수 있는 권한을 주어야 하고 중개보조원제도도 폐지해야 한다는 점이다. 특히 부동산직거래는 사기 등 범죄의 발생우려가 크고 사기 등의 범죄가 발생하면 국민들의 피해가 크기 때문에 개업공인중개사들의 전문성을 키워 부동산거래는 반드시 개업공인중개사들을 통해서 해야 안전하다는 인식과 신뢰를 국민들에게 심어 주고 정부도 부동산직거래 피해 방지를 위한 노력을 해야 한다는 것이다.

시사점으로는 개업공인중개사들의 생존권이 달려있는 불법중개 행위의 문제점과 부동산직거래가 국민들에게 미칠 사기 등의 범죄에 대해서 전국의 개업공인중개사들을 대상으로 직접적으로 설문을 실시해서 불법중개 행위나 부동산직거래를 방지하고 국민들로 하여금 개업공인중개사들을 통해서 거래를 해야 안전하다는 인식과 신뢰를 국민들에게 심어줄 수 있는 노력을 얼마나 해야 하며 불법중개 행위와 부동산직거래에 대해서 어떻게 대처해야 하는지 등에 대해서 당사자들을 대상으로 직접 설문을 해서 실증적으로 분석을 했다는 점이다.

2. 연구의 한계

본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

첫째, 불법중개 행위나 부동산직거래 상태에 대한 선행연구나 구체적인 데이터가 없어서 심도 있는 불법중개 행위와 부동산직거래 방지 및 대처방안을 도출하는데 어려움이 있었다. 이는 좀 더 많은 연구가 이루어지고 구체적인 데이터의 구축을 통한 후속연구과제로 남긴다.

둘째, 실증분석을 위한 설문조사 과정에서 전국을 대상으로 설문이 실시되었지만 응답자가 개인인 개업공인중개사, 중개법인 및 중개인의 비율이 일치하지 않는 점의 한계점이 있으며, 이러한 표본 추출의 보완과 설문지의 개선 및 설문에 응답이 빠진 부분을 최소화함으로써 보다 풍부한 의견개진을 득한다면 보편성과 객관성이 높은 실증분석결과의 도출이 가능할 것이다.

이러한 한계점을 위해서 후속적인 보완 연구가 이루어져야 할 것이며, 특히 부동산전자계약시스템도입이 완료되었을 때 부동산업계에 미치는 영향이 우려했던 것과 어떤 차이점들이 나타나고 있는지와 대응방안에 대한 후속연구가 계속되어야 한다.

〈참고문헌〉

- 건국대학교 부동산정책연구소·한국부동산분석학회, 「공인중개사 자격제도 개선방안에 관한 연구」, 건설교통부, 2005. 11.
- 건설교통부, 「부동산 거래질서 확립 및 투명성 확보방안 연구」, 2003.
- 건설교통부, 「부동산서비스와 거래의 선진화방안」, 건설교통부 정책보고서, 한국형사정책연구원, 2001. 12.
- 고덕철, “부동산거래의 안전성 제고방안 : - 판례 및 설문분석을 중심으로”, 강원대학교, 박사학위논문.
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통부, 「부동산거래전자계약시스템」, 2015.
- 국토연구원, 「부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구」, 2004. 12.
- 김동환·권대중, “부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제1호(통권 제42호), 대한부동산학회지, 2016. 6.

- 서진형·권대중, “월·전세 전환배율의 적정성 검토 및 개선방안에 관한 연구“, 「대한부동산학회지」, 제34권 제1호(통권 제42호), 대한부동산학회지, 2016. 6.
- 여운승, 「다변량 행동조사」, 민영사, 2006.
- 육태영·민규식, “부동산 중개업소 소비자 만족도 결정에 관한 연구“, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호(통권 39호), 대한부동산학회지, 2014. 12.
- 최재연·현무준·김영우, “부동산거래정보에 대한 개업공인중개사와 일반인 의식 비교-서울특별시 은평구를 중심으로-“, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호(통권 39호), 대한부동산학회지, 2014. 12.
- 한국감정원, 「거래정보망사업 진출 타당성 검토」, 1994.
- 한국공인중개사협회 홈페이지(<http://www.kar.or.kr>)
- 한국부동산정책학회, 「부동산중개제도 선진화 방안」, 2001.

〈투고(접수)일자 2016.10.29. 심사(수정)일자 2016.11.29. 게재확정일자 2016.12.26〉

공동주택 디자인요인의 가격영향

-서울특별시 한강이남 강남권 아파트의 10년 전·후를 비교하여-

이 인 화* · 이 상 직**

The Effect of Aesthetic Exterior Design Factors on the Price of Apartment Housing

- Focused on Gangnam Zone, by Comparing to Ten Years Ago -

Lee, In Hwa · Lee, Sang Jik

목 차

- | | |
|--|---|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구배경 및 목적2. 연구범위 및 방법 <p>II. 이론적 배경</p> <ol style="list-style-type: none">1. 선행연구2. 선행연구와의 차별성 | <p>III. 연구모형</p> <ol style="list-style-type: none">1. 가설설정2. 변수선정 및 정의3. 표본 <p>IV. 가격영향 분석</p> <ol style="list-style-type: none">1. 기술통계량 분석2. 가설검정 <p>V. 결론</p> |
|--|---|

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze whether the aesthetic design factors are still affecting the formation of housing prices after 10 years from the 2006 sale price. Therefore, it analyzed design value by applying the price of sale in 2016 with the 2008 study data which analyzed the high price apartments in Gangnam zone in 2006 based on the sale price. And then it compared the result of 2008 study result with 2016 study result.

It analyzed the following contents of study: whether there was a difference in the price of apartment housing between the aesthetic complex and the non-aesthetic complex: whether there was the higher price effect of aesthetics in high price apartment housing: whether there was still the impact of aesthetic factor compared with the 2008 study. It analyzed how much effect each trait had on the price by using hedonic function model.

It was found that the price difference of apartment housing between the aesthetic complex and the non-aesthetic complex existed in high priced apartment housing and it didn't exist in low priced apartment housing. This result is the same of that of 2008: The influence of the aesthetic variables on the formation of the apartment price showed that the price effect of the design value greatly increased in both the high

* 정희원, 도원건축사사무소 대표, 서울벤처대학원대학교 겸임교수(iinhwa@hanmail.net, 주저자)

** 정희원, 호서대학교벤처대학원 교수(sj999@hoseo.edu, 교신저자)

and low price zone compared with the 2008 results: It has been analyzed that it has various price influences on spatiality, formability, and landscape. As a result, it has been found that the price influence of the design value of apartment still exists even after 10 years.

Keywords : Exterior Design Value, Aesthetic Factors, Pricing Factors, Hedonic Function Model

【국문요약】

본 연구는 매매가격기준으로 10년이 지난 상황에서 심미적 디자인 요소가 주택가격형성에 여전히 영향을 미치고 있는가를 분석하고자 하는 연구이다. 따라서 매매가격 기준 2006년 서울특별시 강남권 고가아파트를 대상으로 분석한 2008년 연구자료를 가지고 2016년 매매가격을 적용하여 디자인가치를 분석한 후 그 결과를 비교하였다.

연구내용은 첫째, 심미단지과 비심미단지의 집단 간 가격의 평균차이가 있는지, 10년 전과 어떻게 다른지 둘째, 심미요인이 저가지역보다 고가지역에서 더 많은 가격영향을 미치고 있는지, 셋째, 2008분석결과와 비교하여 디자인요인이 아파트 가격형성에 더 많은 영향을 미치는지, 구체적인 심미특성변수별로 아파트가격결정에 미치는 영향이 어떻게 변화되었는지에 관한 것이다. 이를 규명하기 위해 특성가격함수를 이용하여 분석하였다.

분석결과 첫째, 심미특성요인으로 인하여 고가지역에서는 심미단지와 비심미단지 간 가격차이가 있는 것으로 나타났으나 저가지역에서는 없는 것으로 분석되었다. 이는 2008년 연구결과와 같은 분석결과이다. 둘째, 아파트가격형성에 대한 심미변수의 영향력 분석결과, 2008년 연구결과와 비교하여 고가지역과 저가지역 모두 디자인가치의 가격영향이 크게 증가한 것으로 나타났다. 셋째, 고가지역과 저가지역 모두 공간성, 조형성, 경관성 측면에서 가격영향을 받는 것으로 분석되었다. 이로써 아파트의 디자인가치의 가격영향이 10년이 경과한 시점에서 여전히 존재하고 있음이 규명되었다.

주제어 : 외관디자인가치, 심미요인, 가격요인, 헤도닉가격모형

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

도시는 건축물로 인해 창출되는 공간의 아름다움을 가진다. 다양한 건축형태는 도시에서 느끼는 시각적 즐거움을 넘어서 아름다운 공간을 느끼게 한다. 이러한 공간은 감각적이며 심미적인 즐거움의 체험을 제공한다. 즉 건축물의 배치와 형태는 도시의 아름다운 공간을 삶으로 끌어들이는 작업이다. 건축물의 공간체험을 통해 느끼게 되는 아름다움의 즐거움은 우리의 삶의 질을 높이고 삶을 더욱 풍요롭게 한다.

과거 문화융성시대를 살펴보면 국가는 정치적 경제적 안정기에 있을 때 역사에 길이 남는 아름다운 건축물과 위대한 도시를 건립하였다. 안정기일수록 문화에 대한 욕구가 융성해지고 아름다움을 향한 예술적 욕구가 증대되는 것은 인류문화의 발달과정을 통해 쉽게 짐작할 수 있다. 또한 문화에 대한 욕구는 도시의 경관과 도시가치에도 긍정적 효과를 미친다. 우리나라의 도시 중 가장 많은 영역을 차지하고 있는 지역이 주거지역이다. 우리나라 주거형태는 2014기준 총주택 15,921,000호 중 아파트가 9,449,000호로 59.35%를 차지하고 있다.¹⁾ 특히 서울의 주거지역 면적은 2012년 기준 서울토지면적의 50.1%에 해당한다.²⁾ 따라서 아파트의 디자인형태가 서울이란 도시의 디자인 형태를 대표하고 있다고 해도 과언이 아닐 것이다.

아파트를 대상으로 일정기간 전후의 디자인가치를 실증적으로 분석하는 것은 향후 아파트 이외 다른 용도 건축물의 디자인가치를 추정할 수 있는 단초가 될 수 있을 것이며 신축아파트가 아닌 기존아파트를 거래하고자 하는 소비자들에게 합리적인 판단을 할 수 있도록 도움을 줄 수 있을 것이다. 이와 더불어 도시창조의 선두에 있는 정책 결정자 및 전문가들에게 디자인요소의 중요성을 인식하고 디자인요소의 적용에 있어서 가이드라인의 제시가 가능하며 이를 통해 도시디자인의 발전에 기여할 수 있을 것이다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구(이하 '2016분석'으로 한다)는 본 연구자의 2008년 논문(이하 '2008분석'으로

1) 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/statisticsList>)

2) 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/statisticsList>), 2012년 기준으로 전 국토면적의 2.2%가 주거지역면적이다. 그 중 서울의 주거지역면적은 50.1%이며 상업지역면적 4%, 공업지역면적 3.1%, 녹지지역면적 36%, 기타면적이 6.9%이다.

한다)에서 적용된 아파트자료를 대상으로 2015년 12월~2016년 5월까지 6개월 동안의 국민은행 시세자료 중 매매가격을 평균한 가격으로 분석하였다.³⁾ 2008분석은 국민은행 시세자료 중 2006년 10월~2007년 3월까지 6개월 동안 가격을 평균하여 활용하였다. 2016분석의 아파트가격자료는 2008분석 분석대상아파트의 매매가격이 적용된 시점을 기준으로 10년이 지난 가격자료로서 이를 분석하는 것은 10년 주기를 살펴본다는 점에서 의의가 있다.

2008분석의 분석대상⁴⁾은 다음과 같다. 공간범위는 2001~2006년 상반기 준공, 300세대 이상 서울특별시 한강이남 강남권단지로서 2006년도 도급순위 1~30위의 건설사(공사포함)가 시공한 단지의 주택형 대상이다. 단 1개동 단지, 임대아파트 단지 및 주상복합아파트는 제외하였으며 선정표본 중 호수가 7개 이하인 주택형은 일반적인 주택형의 형태가 아닌 경우가 많으므로 제외하였다. 분석에 사용된 기초자료는 건설업체로부터 설계 준공도면을 구득하여 도상 분석하였으며 아파트백과⁵⁾를 참고하고 단지별 입장(臨場)활동을 통해 도출하였다.

본 연구는 아파트의 외관디자인을 요인으로 하여 가격영향을 분석하는 것이므로 개인의 정성적 판단이 개입되기 쉽다. 따라서 객관적인 검정이 필요하며 이를 위해 둘 이상 변량간의 상호관계의 본질을 파악하는 데 유용한 특성함수이론을 이용하였다.

본 연구의 주요 논점은 10년이 지나 시대환경과 여러 경제 환경이 변화한 시점에서도 2008분석과 같이 '심미요인을 채택한 아파트단지(이하 '심미단지'⁶⁾라 한다)가 그렇지 않은 단지(이하 '비심미단지'라 한다)와 가치차이가 있는지 검정하고 디자인요인의 가격영향이 있는지 분석하는 것이다. 분석도구는 t-test와 헤도닉모형의 다중회귀분석을 이용하였다. 분석과정은 2008분석과 비교하기 위해 첫째 2008분석에 사용된 서울특별시 한강이남 강남권 아파트의 분석대상 자료의 매매가격 기술통계량을 분석하여 단위가격별 아파트의 가격변화를 파악하였다. 둘째, t-test를 이용하여 심미단지와 비심미단지 간 가격차이가 10년 전과 비교하여 여전히 존재하고 있는지 분석하였다. 셋째, 2008분석당

3) 국민은행시세는 실거래가격에 매우 근접한 가격이다. 본 연구에서 실거래가격자료를 사용하지 않은 것은 분석대상아파트의 거래가 모두 이루어진 것이 아니므로 자료가 부족하기 때문이다.

4) 이인화, "아파트의 심미적 외관디자인 요인이 가격에 미치는 영향", 강원대학교 일반대학원 박사학위논문, 2008, pp.80-83 참조

5) 아파트백과, 세진사, 2006

6) 아파트단지 내 공간은 인간 생활과 밀접하게 연관된 여러 종류의 아름다움을 내포하고 있다. 아파트단지의 디자인여부를 논할 때는 서로 다른 영역의 아름다움이 다양하게 적용되어 있는가를 살펴보아야 한다. 이러한 영역은 본 연구에서 심미단지와 비심미단지를 분류하는 기준이 된다. 즉 심미단지는 심미특성요인인 공간성, 조형성, 경관성의 각 영역 중 심미변수가 각 영역별로 1개 이상씩 포함된 단지를 심미단지로 조작적 정의하였으며, 심미변수가 편향되어 있거나 하나도 없는 단지를 비심미단지로 정의하였다.

시와 같은 표본에 대해 2016년 매매가격을 적용하여 디자인요인의 가격영향을 분석하였다. 넷째, 단위가격별 아파트에 있어서 10년 전(2008분석)과 비교하여 외관디자인요인이 여전히 가격에 여전히 미치는지, 영향을 미친다면 어떤 요인이 어느 정도의 영향을 미치는지, 10년 전과 비교하여 같은 혹은 더 많은 정도의 가격영향을 미치는 디자인요인은 무엇인지 비교분석하였다.

II. 이론적 배경

1. 선행연구

공동주택의 디자인요소에 관한 연구나 가격에 대한 각각의 선행연구는 많은 연구가 있다. 일반건축물의 조형디자인요소에 관한 연구는 박규현·김정재(1987), Maitland Graves(1989), 안나연(1999), 한성훈(2004), 김지훈·정준현·이중우(2007) 등의 연구가 있다. 이들은 조형과 색채, 재료 등과 디자인의 관계를 연구하였다. 정한중·조현준(2005),

〈표 1〉 선행연구

구 분	변 수	기 준
일반건축물의 조형디자인 요소에 관한 연구	박규현·김정재	조형론
	Maitland Graves	디자인과 색채
	김지훈·정준현·이중우	대구지역 업무용건축물의 조형적 의미에 관한 연구
	안나연	시각적 선호특성에 의한 환경디자인 모형사례연구
	한성훈	건축 외장재료 변화에 따른 건축색채 디자인 경향에 관한 연구
공동주택 디자인요소에 관한 연구	정한중·조현준	AHP를 이용한 아파트 주동 입면 디자인 요소의 디자인 우선순위 분석에 관한 연구
	조양희·강미선	공동주택의 브랜드 차별화를 위한 외관디자인요소에 관한 연구
	전인목	세종시 아파트 주진입부 경관디자인에 관한 연구
	강라영·김주연·하은경	거주자의 유형을 고려한 공동주택 저층부 특화디자인에 관한 연구
공동주택 가격결정 요인에 관한 연구	장희순·신동훈	중·소규모도시의 아파트가격결정요인에 관한 연구
	장한섭	공동주택가격결정요인에 관한 연구
	김재성·조규만·김태훈	리모델링 공동주택의 가격결정요인에 관한 연구
	김현정	공동주택 구매자의 선호요인 변동에 관한 연구

조양희·강미선(2006), 전인목(2015), 강라영·김주연·하은경(2014) 등은 공동주택 디자인 요소에 관하여 연구하였다. 또한 장희순·신동훈(2004), 장한섭(2006), 김현정(2016), 김재성·조규만·김태훈(2015) 등은 공동주택의 가격결정요인에 관하여 연구하였다.

2. 선행연구와의 차별성

선행연구를 살펴보면 디자인가치를 가격과 연계하여 작성한 논문은 극히 드물다. 이는 디자인이라는 정성적 가치를 가격이라는 정량적 가치와 융합하여 연구하여야하기 때문이다. 본 연구자가 2008년 발표한 “아파트의 심미적 외관디자인요인이 가격에 미치는 영향”의 박사논문은 공동주택의 디자인요인을 도출하고 이를 가격과 연계·융합하여 연구하였다는 점에서 다른 연구와 차별성이 있다. 본 연구 또한 이러한 점에서 역시 디자인관련 선행연구와 차별된다할 것이다.

2008년에 작성된 본 연구자의 논문은 횡적 관점의 논문이다. 본 연구자는 이제 종적 관점의 연구를 통해 시간의 흐름에 따른 디자인가치의 변화를 살펴보아야 할 필요가 있다고 판단한다. 이에 2006년 아파트 가격자료와 2016년 아파트 가격자료를 활용하여 종적 관점에서 디자인가치의 변화를 연구하고자 한다.

Ⅲ. 연구모형

1. 가설설정

심미요인의 가격영향을 검증하기 위해서는 선행적으로 심미단지과 비심미단지의 가격차이가 있는지 분석하여야 한다. 분석결과 심미단지과 비심미단지 간 평균차이가 난다면 심미단지의 디자인가치가 가격에 환산되어 있는 것으로 추론할 수 있기 때문이다. 이는 또한 수요자들이 일정시간이 지난 아파트 단지를 선택할 시 하나의 판단기준으로서 도움을 줄 수 있을 것이다. 따라서 가설1 H1:H1을 설정한다.

H₁ : H1 일정시간이 경과한 후에도 심미요인을 채택한 단지는 그렇지 않은 단지(비심미단지)보다 가격이 높을 것이다.

일반적으로 사람들은 주택을 구입할 때 입지를 최우선 의사결정요건으로 여긴다. 따라서 우수한 입지지역에 대한 선호는 차별화된 가격에 의해서 그 가치가 표현된다. 따라

서 2008분석은 선호특성이 있는 지역에 가격특성이 있다는 점에 착안하여 단위가격별 특성을 기준으로 검증하였다. 이에 가설2 H1:H2을 설정한다.

H₁ : H2 일정시간이 경과한 후에도 단위가격이 큰 지역일수록 심미적 외관디자인요인의 가격영향이 클 것이다.

주택법은 15년 이상 된 공동주택의 리모델링을 허용하고 있다. 이는 건축물 준공 후 15년이 가까워지면 그만큼 노후화가 진행된다는 것을 의미한다. 노후화가 진행되면 시설 측면만큼 시각적 측면도 눈에 띄게 진행된다. 아파트의 외관디자인 요인으로 인해 가격 영향력도 달라질 것을 추정할 수 있다. 그러나 그럼에도 불구하고 준공 후 15년이 된 아파트의 디자인가치에는 큰 변화가 없을 것으로 예상된다. 왜냐하면 일반적인 콘크리트의 내구연한은 100년이며 주택법 상 재건축의 기준이 30년이기 때문에 15년이 경과된 아파트가 노후화되었다고 단정 지을 수 없기 때문이다. 따라서 10년 전과 비교하여 아파트의 심미특성요인의 가격영향의 정도를 분석하고 비교하였다. 이에 가설3 H₁:H3을 설정한다.

H₁ : H3 일정시간(10년)이 경과한 후에도 심미적 외관디자인 요인이 아파트 가격형성에 영향을 미칠 것이다.

2. 변수선정 및 정의)

주택가격은 매매가격과 3.3㎡당 가격(기존의 평당 가격)이 있다. 본 연구는 매매가격을 반응변수로 설정하였다. 이는 단위 면적당 가격인 3.3㎡당 가격을 반응변수로 설정할 경우 가격특성이 큰 지역에서는 단위(㎡)가격의 영향력이 커져서 분석 자료에 의한 연구모형의 오류를 발생시키기 때문이다.

독립변수를 구성하는 가격특성요인은 계량화가 가능한 정량적 특성요인과 계량화하기 어려운 정성적 특성요인으로 분류하였다. 정량적 특성요인은 물리특성요인, 단지특성요인, 지역특성요인으로 설정하였으며 정성적 특성요인은 심미특성요인으로 설정하였다.

물리특성요인은 전용면적, 향, 주동형태를 선정하였으며, 단지특성요인은 총세대수, 용적률, 건폐율, 층수, 녹지율, 호당주차대수, 주차방식, 시공사군을 설정하였다. 지역특성요인은 지역변수, 지하철역거리, 편의시설거리, 공원거리를 변수로 설정하였다.

심미특성요인은 아파트 외관디자인에 의한 경관요소들을 중심으로 설정하였으며 인테리어디자인 등의 아파트 내부 디자인 요인은 분석대상에서 제외하였다.⁸⁾ 심미특성요인

7) 이인화, 전계논문, p.5, pp.28~54, pp.68~73 참조

8) 내부 인테리어디자인에 대한 평가는 개인별 취향의 정도가 다변하고 종류가 광범위하여 계량화가 어려우

은 공간성, 조형성, 경관성으로 분류하였다. 이 중 공간성요인은 배치디자인, 옥외생활환경디자인, 시각적 개방성을 조형성요인은 주동디자인, 옥탑디자인, 자재디자인을 변수로 설정하였다. 경관성 요인은 정문디자인, 경관조명디자인, 브랜드디자인을 변수로 설정하였다. 아파트 가격형성요인의 특성변수는 <표 2>과 같다.

<표 2> 가격형성요인의 특성변수⁹⁾

요 인	변 수	더미변수	단위	기 준
반응변수	매매가		만원	국민은행 시세자료의 2015:M12-2016:M5의 6개월 평균값
물리 특성 요인	전용면적		m ²	안목전용면적
	향	○		정남향 : 1, 남동향, 남서향, 동향 : 0
	탑상형	○		탑상형: 1, 조합형: 0, 판상형 : 0
	조합형	○		조합형: 1, 탑상형: 0, 판상형 : 0
단지 특성 요인	총세대수		세대	
	용적률		%	지상연면적 / 대지면적
	건폐율		%	건축면적 / 대지면적
	녹지율		%	조경면적 / 대지면적
	호당주차대수		대	총주차대수 / 세대수
	주차방식	○		지하: 1, 지상: 0
	시공사 군	○		2006년도도도급순위 1위-5위: 1, 기타: 0
	층수		층	단지 내 최고층 기준
지역 특성 요인	지역변수	○		3.3m ² 당평균가격 2천만원 이상인 구: 1, 기타: 0
	지하철역거리		m	단지중심에서 입구까지의 거리
	편의시설거리		m	대형할인마트, 백화점까지의 직선거리
	공원거리		m	근린공원이상 규모의 공원까지의 직선거리
심미 특성 요인	공간성	배치디자인	○	(정면투시형 인동배치+녹지위주)배치: 1
		옥외생활환경디자인	○	수공간, 퍼팅그린, 대형체육시설 설치: 1
		시각적개방성	○	저층 필로티 설치 : 1
	조형성	주동디자인	○	(주출입구+코어옥탑)디자인 : 1
		옥탑디자인	○	옥상 경관 조형구조물 설치 : 1
		자재디자인	○	석재, 알루미늄쉬트 등 자재 적용 : 1
	경관성	정문디자인	○	기둥식, 로톤다식 등 정문설치 : 1
		경관조명디자인	○	옥탑, 정문, 분수대 등 경관조명 설치 : 1
		브랜드디자인	○	브랜드명의 조형디자인 : 1

므로 본 연구의 심미특성요소에서는 외관디자인만을 연구대상으로 설정하였다.

9) 이인화, 전개논문, p.80

3. 표본

강남권 연구표본은 213개 주택형이다. 이중 고가지역은 92개, 저가지역은 121개이다. 2008분석의 연구표본은 219개 주택형이었으며 고가지역은 92개, 저가지역은 127개 주택형이었다. 표본은 2008분석당시와 같이 적용하였다. 2008분석은 강남, 서초, 송파, 양천, 용산을 고가지역으로 하고 3.3㎡ 주택형당 매매가격 2,000만원¹⁰⁾을 기준으로 고가아파트와 저가아파트로 분류하였다.

IV. 가격영향 분석

1. 기술통계량 분석

기초통계량은 2016분석의 매매가격과 3.3㎡당 가격이 2008분석과 달라졌기 때문에 매매가격에 대해 분석하였다.

분석결과, 2016분석의 매매가격 평균가격은 2008분석에 비해 고가지역이 109,771만원, 저가지역이 57,189만원으로 2008분석 당시보다 고가지역이 약 16%인 21,081만원,

〈표 3〉 반응변수 기초통계량

요인	변수	지역구분	최소값	최대값	평균	표준편차
반응 변수	2016분석 매매가격(만원)	고가지역	34,715.00	427,325.00	109,770.72	64,868.38
		저가지역	30,983.00	103,055.00	57,188.62	14,379.29
	2008분석 매매가격(만원)	고가지역	27,250.00	426,111.00	130,851.84	78,267.08
		저가지역	22,189.00	135,972.00	63,576.46	25,785.98
참고 사항	2016분석 평당 가격(만원)	고가지역	1,187.51	5,853.77	2,617.08	932.44
		저가지역	1,059.73	2,221.59	1,537.31	239.61
	2008분석 평당 가격(만원)	고가지역	1,185.00	5,837.00	3,045.45	1,081.01
		저가지역	913.00	2,344.00	1,642.20	311.41

10) 2008년 연구 당시 고가지역과 저가지역 분류 기준은 버블세븐지역으로 명명되었던 강남, 서초, 송파, 양천과 버블세븐지역에 버금가는 상승세를 유지했던 용산을 고가지역으로 분류하였다. 또한 고가아파트와 저가아파트의 분류기준은 버블세븐지역의 평균가격으로 추정되었던 2,000만원을 기준으로 하였다. 따라서 2016분석에서도 2008분석 기준과 동일하게 적용하였다.

저가지역이 약 10%인 6,388만원 하락한 것으로 나타났다. 3.3㎡당 평균가격은 고가지역이 약 14%인 428만원, 저가지역이 약 6.4%인 105만원 하락한 것으로 나타났다. 매매가격의 최대값은 고가지역에서 거의 비슷하고 저가지역에서 24.2% 하락하였다. 그러나 매매가격의 최저값은 2008분석 당시와 비교하여 고가지역에서 1.27배, 저가지역에서 1.4배 상승하였고 3.3㎡당 매매가격은 저가지역 최소값이 1.16배 상승하였다. 이를 통해 고가아파트와 저가아파트의 가격편차가 크게 줄었음을 알 수 있다. 분석에 사용된 반응변수 기초통계량은 <표3>와 같다.

2. 가설검정

우리나라 주택보급율은 2014년 기준 수도권이 98.2%, 비수도권이 108.4%를 기록, 전국적으로 거의 100%에 달하고 있다.¹¹⁾ 따라서 공급현황이 충족됨으로써 향후 주택의 디자인가치에 대한 시장의 요구와 그 중요성이 더욱 커질 수 있을 것으로 예상할 수 있다. 공급이 일정수준에 이르면 한계효용체감법칙이 적용된다. 디자인가치 또한 예외는 아닐 것이다. 이에 본 연구는 심미적 디자인요인의 가격영향에 대해 한계효용체감법칙을 적용하였으며 로그함수식을 채택하였다. 다중회귀분석의 변수선택방식은 단계선택방식(Stepwise method)을 이용하였다. 또한 회귀분석의 기본가정에 부합하는 모형적합성 판단을 위해 다중공선성과 잔차를 검토하였다. 잔차의 정규성은 Kolmogorov-Smirnov 검정¹²⁾을 이용하였다.

1) 심미요인의 상관분석

심미변수 간의 상관분석결과 0.01 유의수준에서 상관관계를 나타내는 것은 다음과 같다. 고가지역에서는 매매가격과 배치디자인·주동디자인·옥탑디자인·자재디자인·정문디자인·경관조명, 옥외생활환경과 시각적개방성·자재디자인·정문디자인·경관조명, 시각적개방성과 자재디자인·정문디자인·경관조명, 주동디자인과 옥탑디자인·자재디자인·정문디자인·경관조명, 옥탑디자인과 자재디자인·정문디자인·경관조명·브랜드디자인, 자

11) 경인지방통계청, 「최근 수도권 주택동향 및 개인주택소유 현황 보도자료」, 2016.07, p.3

12) 회귀분석은 오차들이 평균 0을 갖는 정규분포를 따른다고 가정하고 있다. 따라서 정규성을 탐색하는 것은 매우 중요하다. 정규성 검정의 가장 흔한 방법은 잔차의 정규확률을 이용하는 것이다. 이에 대한 검정법은 정규확률도표를 그려보는 방법이 있으나 객관적으로는 Kolmogorov-Smirnov 검정법과 Shapiro-Wilk검정법을 이용하는 방법이 있다. 표본의 수가 51개 이상이면 Kolmogorov-Smirnov 검정법을 이용하고 50개 이하이면 Shapiro-Wilk검정법을 이용한다. 귀무가설은 '자료의 분포가 정규분포이다'이다.(김연형·김재훈(2006), 「SPSS와 사회과학 자료분석」, 서울, 교우사, pp.45-46)

재디자인과 정문디자인·경관조명·브랜드디자인, 정문디자인과 경관조명·브랜드디자인, 배치디자인은 모든 심미특성요인과 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 저가지역에서는 매매가격과 옥외생활환경, 배치디자인과 주동디자인, 옥외생활환경과 시각적개방성·정문디자인, 자재디자인과 시각적개방성·옥탑디자인과 양의 상관관계가 있는 것으로 분석되었다.

2016분석과 2008분석 중 상관분석이 0.01유의수준에서 공통적으로 나타나는 변수들

〈표 4〉 심미특성요인의 상관분석

지역구분	변수	매매가격	배치디자인	옥외생활환경	시각적개방성	주동디자인	옥탑디자인	자재디자인	정문디자인	경관조명
고가지역	매매가격	1,000								
	배치디자인	0,440**	1,000							
	옥외생활환경	0,257*	0,484**	1,000						
	시각적개방성	0,122	0,355**	0,454**	1,000					
	주동디자인	0,293**	0,527**	0,084	-0,064	1,000				
	옥탑디자인	0,498**	0,478**	0,201	-0,261*	0,601**	1,000			
	자재디자인	0,492**	0,442**	0,577**	0,182**	0,435**	0,653**	1,000		
	정문디자인	0,545**	0,670**	0,452**	0,332**	0,293**	0,639**	0,784**	1,000	
	경관조명	0,492**	0,697**	0,382**	0,280**	0,415**	0,691**	0,661**	0,844**	1,000
	브랜드디자인	0,185	0,293**	0,121	-0,148	0,246*	0,334**	0,349**	0,274**	0,231*
저가지역	매매가	1,000								
	배치디자인	0,087	1,000							
	옥외생활환경	0,281**	0,180*	1,000						
	시각적개방성	0,036	0,094	0,401**	1,000					
	주동디자인	0,179*	0,315**	-0,109	-0,028	1,000				
	옥탑디자인	-0,232	-0,049	-0,007	0,136	0,149	1,000			
	자재디자인	0,113	-0,161	0,212*	0,443**	-0,012	0,306**	1,000		
	정문디자인	-0,085	-0,116	0,316**	0,183*	0,012	-0,166	0,014	1,000	
	경관조명	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	브랜드디자인	0,030	0,118	-0,112	0,170	0,124	0,170	0,222*	0,115	-

주 : **, *는 각각 0.01, 0.05 수준에서 유의함을 의미

은 다음과 같다. 고가지역에서는 매매가격과 배치디자인·주동디자인·옥탑디자인·정문디자인·경관조명, 배치디자인과 주동디자인·옥탑디자인·경관조명·브랜드디자인, 옥외생활환경과 시각적개방성·정문디자인, 주동디자인과 옥탑디자인·정문디자인·경관조명, 옥탑디자인·자재디자인과 정문디자인·경관조명, 정문디자인과 경관조명이 공통적으로 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 저가지역에서는 매매가격과 옥외생활환경, 배치디자인과 주동디자인, 시각적개방성과 옥외생활환경·자재디자인이 공통적으로 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이로써 저가지역보다 고가지역에서 심미변수 간 상관관계가 더 많은 변수들 사이에서 나타난 것과 0.01 유의수준에서 상관관계가 있는 심미변수들은 모두 양의 상관관계가 있는 것을 알 수 있다. 따라서 고가지역이 저가지역보다 디자인에 대한 관심이 더 많을 것이라는 예측을 할 수 있다.

〈표 5〉 심미특성요인의 상관분석비교- 2008분석, 2016분석(0.01유의수준)

지역구분	변수	매매가격		배치디자인		옥외생활환경		시각적개방성		주동디자인		옥탑디자인		자재디자인		정문디자인		경관조명	
		2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016	2008	2016
고가지역	배치디자인	○	○																
	옥외생활환경				○														
	시각적개방성				○	○	○												
	주동디자인	○	○	○	○														
	옥탑디자인	○	○	○	○					○	○								
	자재디자인		○		○		○	○			○		○						
	정문디자인	○	○		○	○	○		○	○	○	○	○	○	○				
	경관조명	○	○	○	○		○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	브랜드디자인			○	○					○			○		○		○		
저가지역	배치디자인	○																	
	옥외생활환경	○	○		○														
	시각적개방성					○	○												
	주동디자인			○	○														
	옥탑디자인									○									
	자재디자인							○	○				○						
	정문디자인					○													
	경관조명							○		○		○							
	브랜드디자인																		

2) 가격영향검정

가설1 : 일정시간(10년)이 경과한 후에도 심미요인을 채택한 단지는 그렇지 않은 단지(비심미단지)보다 가격이 높을 것이다.

가설1을 분석하기 위해 심미단지와 비심미단지의 2016매매가격의 평균차이를 분석하였다. 평균분석 모형의 Levene의 등분산 검정 분석결과 고가지역과 저가지역의 유의확률 p가 각각 0.001과 0.433으로 고가지역에서는 유의수준 0.05보다 작으나 저가지역에서는 유의수준 0.05보다 컸다. 고가지역 매매가격 검정통계량 t값은 -4.127, 유의확률 p=0.000 < 유의수준 0.05 이므로 평균차이가 있을 것이라는 귀무가설(H1)을 기각한다. 저가지역 매매가격 검정통계량 t값은 -0.671, 유의확률 p=0.504 > 유의수준 0.05 이므로 귀무가설(H1)을 채택한다.

분석결과 고가지역은 심미단지와 비심미단지 간 매매가격의 평균차이가 있는 것으로 나타났으나 저가지역은 평균차이가 없는 것으로 분석되었다. 따라서 고가지역에서는 심미요인이 아파트 가격에 영향을 미치는 요인이 될 수 있음을 추정할 수 있다.

<표 6> 심미여부에 따른 매매가의 평균 차이

지역구분	심미여부	N	평균	표준편차	평균의 표준오차		
고가지역	비심미단지	33	81,595.63	25,253.884	4,396.137		
	심미단지	59	125,529.66	74,470.810	9,695.274		
저가지역	비심미단지	67	56,399.34	14,370.695	1,755.660		
	심미단지	54	58,167.91	14,464.044	1,968.307		
지역구분	등분산구분	Levene의 등분산검정		평균의 동일성에 대한 t-검정			
		F	유의확률	t	자유도	유의확률	평균차
고가지역	가정됨	11.982	0.001	-3.278	90.000	0.001	-43,934.038
	가정되지않음			-4.127	78.302	0.000	-43,934.038
저가지역	가정됨	0.619	0.433	-0.671	119.000	0.504	-1,768.569
	가정되지않음			-0.671	113.294	0.504	-1,768.569

매매가격 산정시점을 기준으로 10년이 경과한 아파트의 경우 심미단지와 비심미단지에 대한 가격영향을 살펴보면 건축물의 시간경과에 따른 일반 수요자들의 심미단지에 대한 인식변화를 추정할 수 있다. 여기에 착안하여 2008년 매매가격의 평균차이와 2016년

매매가격의 평균차이를 비교하였다. 2008분석결과는 <표 5>와 같다.

2008분석의 심미단지과 비심미단지 매매가격의 평균 차이는 고가지역에서 평균차이가 있으므로 대립가설은 기각되었다. 그러나 저가지역에서는 평균차이가 없는 것으로 나타나 대립가설이 성립되었다. 2016분석 또한 고가지역에서는 심미단지과 비심미단지 간 평균차이가 있으며 저가지역에서는 평균차이가 없는 것으로 분석되었으므로 일정시간이 지나도 심미단지과 비심미단지에 대한 심미요인의 가격영향은 변화하지 않을 것이라는 귀무가설은 채택되었다.

<표 7> 심미여부에 따른 매매가의 평균 차이- 2008분석¹³⁾

지역	등분산구분	Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정			
		F	유의확률	t	자유도	유의확률	평균차
고가지역	가정됨	8,224	0,005	2,860	90	0,005	49,906,824
	가정되지않음			3,911	89,335	0,000	49,906,824
저가지역	가정됨	9,970	0,002	2,068	125	0,041	9,596,329
	가정되지않음			1,930	80,287	0,057	9,596,329

가설2 : 일정시간(10년)이 경과한 후에도 단위가격이 큰 지역일수록 심미적 외관디자인 요인이 가격형성에 미치는 영향이 클 것이다.

<표 8> 최종모형 및 분산분석

지역	구분	R		R 제곱		수정된 R 제곱	
고가 지역	모형	0,993		0,985		0,981	
	분산분석	구분	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
		선형회귀분석	19,200	21	0,914	221,650	0,000
		잔차	0,289	70	0,004		
	합계	19,489	91				
저가 지역	모형	0,958		0,917		0,898	
	분산분석	구분	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
		선형회귀분석	6,900	23	0,300	46,753	0,000
		잔차	0,622	97	0,006		
	합계	7,523	120				

13) 이인화, 전계논문, p.129 참조

가설2를 검증하기 위해 회귀분석을 하였다. 추정은 $\ln(\text{매매가격})$ 을 종속변수로 설정하고, 설명변수는 단계선택방식으로 선택한 모형을 OLS 계수로 하였다. 추정된 회귀식은 고가지역이 전체 자료의 98.1%, 저가지역이 89.8% 설명할 수 있다. 두 지역의 유의확률은 모두 $p=0.000$ 으로서 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의하며 모형은 타당하다.

다중공선성 검정을 위한 VIF 값은 10을 넘지 않으므로 다중공선성은 없다. 표준화 잔차의 평균은 0으로서 선형회귀식의 기본가정에 만족한다. 또한 산점도 분석 결과 Y축 표준화 잔차 0을 중심으로 상하로 무작위로 분포하고 있으므로 등분산하는 것을 알 수 있다. Kolmogorov-Smirnov 검정결과 유의확률 $p=0.200$ 으로 유의수준 0.05보다 크므로 잔차의 분포가 정규분포를 이루는 것으로 분석되었다.

2) 검정해석

고가지역에 대한 분석 결과, 아파트 가격형성에 영향을 주는 요인은 브랜드디자인, 건폐율, 전용면적, 주차방식, 시각적개방성, 탑상형, 공원거리, 호당주차대수, 총세대수, 정문디자인, 조합형, 녹지율, 주동디자인, 시공사군, 향의 순으로 매매가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이중 주동디자인과 정문디자인이 부(-)의 영향을 미치고 다른 요인은 모두 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 심미특성요인은 시각적개방성, 주동디자인, 정문디자인, 브랜드디자인으로 공간성, 조형성, 경관성 측면에서 모두 영향을 미치고 있으며 특히 브랜드디자인의 가격기여가 가장 큰 것으로 분석되었다.

저가지역에 대한 분석 결과, 아파트 가격형성에 영향을 주는 요인은 전용면적, 호당주차대수, 조합형, 배치디자인, 탑상형, 용적률, 건폐율, 생활환경디자인, 공원거리, 자재디자인, 정문디자인, 녹지율, 주동디자인, 편의시설거리, 브랜드디자인, 향의 순으로 매매가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이중 탑상형, 향, 건폐율, 공원거리, 배치디자인, 생활환경디자인, 자재디자인, 정문디자인은 부(-)의 영향을 미치고 다른 요인은 모두 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 심미특성요인은 배치디자인, 생활환경디자인, 주동디자인, 자재디자인, 정문디자인과 브랜드디자인으로 공간성, 조형성, 경관성 측면에서 모두 가격 영향이 있음이 규명되었다.

고가지역 가격특성요인의 기여도는 물리특성요인이 23.72%, 단지특성요인이 39.48%, 지역특성요인이 7.83%로 분석되었으며, 심미특성요인의 가격영향 기여도는 28.97%정도로 분석되었다. 저가지역 가격특성요인의 기여도는 물리특성요인이 35.55%, 단지특성요인이 28.30%, 지역특성요인이 8.18%로 분석되었으며, 심미특성요인의 가격영향 기여도는 27.97%정도로 분석되었다. 이로써 단위가격이 큰 지역에서 심미적 외관

디자인 요인의 가격영향력이 클 것이라는 가설은 채택되었다.

심미요인이 가격에 미치는 영향정도는 <표 9>과 같다.

<표 9> 가격형성요인 분석

지역 구분	변수		비표준화 계수		표준화계수	t	유의확률	
			B	표준오차	베타			
고가 지역	(상수)		6.448	0.965		6.685	0.000	
	물리특성요인	전용면적	0.007	0.000	0.532	25.548	0.000	
		탑상형	0.596	0.080	0.436	7.499	0.000	
		조합형	0.251	0.087	0.237	2.904	0.005	
		향	0.051	0.017	0.055	2.935	0.005	
	단지특성요인	총세대수	0.000	0.000	0.348	7.920	0.000	
		건폐율	0.067	0.028	0.543	2.379	0.020	
		녹지율	0.018	0.007	0.235	2.716	0.008	
		호당주차대수	0.433	0.202	0.391	2.148	0.035	
		주차방식	0.523	0.046	0.477	11.412	0.000	
	시공사군	0.100	0.036	0.103	2.756	0.007		
	지역특성요인	공원거리	0.001	0.000	0.416	6.325	0.000	
	심미 특성 요인	공간성	시각적개방성	0.575	0.066	0.449	8.695	0.000
			조형성	주동디자인	-0.233	0.096	-0.228	-2.434
경관성		정문디자인	-0.226	0.068	-0.238	-3.321	0.001	
		브랜드디자인	0.923	0.136	0.624	6.793	0.000	
저가 지역	(상수)		9.671	0.263		36.765	0.000	
	물리특성요인	전용면적	0.006	0.000	0.742	21.337	0.000	
		탑상형	-0.386	0.077	-0.241	-5.019	0.000	
		조합형	0.397	0.068	0.317	5.811	0.000	
		향	-0.060	0.021	-0.116	-2.823	0.006	
	단지특성요인	용적률	0.002	0.001	0.241	2.311	0.023	
		건폐율	-0.023	0.008	-0.233	-2.744	0.007	
		녹지율	0.008	0.003	0.145	3.017	0.003	
		호당주차대수	0.444	0.076	0.508	5.873	0.000	
	지역특성요인	편의시설거리	0.000	0.000	0.133	2.537	0.013	
		공원거리	0.000	0.000	-0.193	-3.923	0.000	
	심미 특성 요인	공간성	배치디자인	-0.395	0.065	-0.283	-6.062	0.000
			생활환경시설	-0.111	0.034	-0.223	-3.226	0.002
		조형성	주동디자인	0.081	0.025	0.141	3.254	0.002
			자재디자인	-0.090	0.028	-0.179	-3.184	0.002
		경관성	정문디자인	-0.093	0.022	-0.168	-4.242	0.000
브랜드디자인			0.066	0.028	0.120	2.350	0.021	

주 : 반응변수 = ln(매매가격)

〈표 10〉 요인별 가격기여도

가격형성요인		고가지역		저가지역		
		표준화 계수	기여도(%)	표준화 계수	기여도(%)	
물리특성요인	전용면적	0.532	10.02	0.742	18.63	
	탑상형	0.436	8.21	-0.241	6.05	
	조합형	0.237	4.46	0.317	7.96	
	향	0.055	1.03	-0.116	2.91	
	계	1.260	23.72	1.416	35.55	
단지특성요인	층세대수	0.348	6.55			
	용적률			0.241	6.05	
	건폐율	0.543	10.22	-0.233	5.85	
	녹지율	0.235	4.43	0.145	3.64	
	호당주차대수	0.391	7.36	0.508	12.76	
	주차방식	0.477	8.98			
	시공사군	0.103	1.94			
	계	2.097	39.48	1.127	28.30	
지역특성요인	편의시설거리			0.133	3.34	
	공원거리	0.416	7.83	-0.193	4.84	
	계	0.416	7.83	0.326	8.18	
심미 특성 요인	공간성	배치디자인			-0.283	7.11
		시각적개방성	0.449	8.45		
		생활환경디자인			-0.223	5.60
	조형성	주동디자인	-0.228	4.29	0.141	3.54
		자재디자인			-0.179	4.49
	경관성	정문디자인	-0.238	4.48	-0.168	4.22
		브랜드디자인	0.624	11.75	0.120	3.01
계		1.539	28.97	1.114	27.97	
총 계		5.312	100.00	3.983	100.00	

가설3 : 일정시간(10년)이 경과한 후에도 심미적 외관디자인 요인이 아파트 가격형성에 영향을 미칠 것이다.

2008분석의 회귀분석 결과는 다음과 같다.¹⁴⁾ 2008분석에서 추정된 회귀식은 고가지

역이 전체 자료의 98.7%, 저가지역이 93.1% 설명할 수 있다. 두 지역의 유의확률은 모두 $p=0.000$ 으로서 유의수준 0.05에서 통계적으로 유의하며 모형은 타당하다.

2016분석과 2008분석의 비교결과로 고가지역에서 심미특성요인 중 주동디자인과 브랜드디자인이 저가지역에서는 배치디자인이 2016분석과 2008분석에서 여전히 가격영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 또한 2016분석에서 심미특성요인 중 공간성 측면의 시각적 개방성이 새로 추가되어 옥외공간의 시야에 대한 선호가 있음이 규명되었다.

〈표 11〉 참고-2008분석 최종모형 및 분산분석

지역	구분	R		R 제곱		수정된 R 제곱	
고가 지역	모형	0.994		0.988		0.987	
	분산 분석	구분	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
		선형회귀분석	24.522	12	2.044	563.775	0.000
		잔차	.286	79	0.004		
합계	24.809	91					
저가 지역	모형	0.968		0.937		0.931	
	분산 분석	구분	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
		선형회귀분석	19.729	11	1.794	154.364	0.000
		잔차	1.336	115	0.012		
합계	21.065	126					

심미특성요인 가격영향 기여도는 고가지역의 경우 2016분석이 28.97%, 2008분석이 20.54%로 10년 동안 약 8.43%가 더 증가한 것으로 나타났다. 저가지역의 경우는 2016분석 시 27.97%, 2008분석 시 15.91%로 저가지역도 약 12.06% 증가한 것으로 나타났다. 따라서 일정시간이 경과한 후에도 심미적 외관디자인 요인이 아파트 가격형성에 영향을 미칠 것이라는 가설은 성립되었다. 이러한 결과로 매매가격 기준, 10년이 지난 시점에서 심미특성요인의 아파트 가격영향 기여도가 상당함을 알 수 있으며 경제가 발전할수록 소비자들의 디자인가치에 대한 선호가 점점 증가하고 있음을 추론할 수 있다.

2008분석과 2016분석 비교결과 심미특성요인 중 고가지역에서는 공간성 측면이, 저가지역에서는 조형성과 경관성 측면이 추가되어 심미특성요인의 영향정도가 다양해진 것으로 나타났다.

14) 이인화, 전계논문, pp.129-133 참조

〈표 12〉 참고-2008분석 요인별 가격기여도

가격형성요인		고가지역		저가지역		
		표준화 계수	기여도(%)	표준화 계수	기여도(%)	
물리특성요인	ln(전용면적)	0.705	29.80	0.809	37.20	
	ln(탑상형)	0.081	3.42			
	ln(조합형)			0.126	5.79	
	계	0.786	33.22	0.935	42.99	
단지특성요인	ln(녹지율)	0.125	5.28	0.135	6.21	
	ln(호당주차대수)			0.253	11.63	
	ln(주차방식)	0.059	2.49			
	ln(층수)	0.268	11.33			
	ln(총세대수)	0.104	4.40	0.134	6.16	
	ln(시공사군)	0.136	5.75			
	ln(건폐율)			-0.111	5.10	
계	0.692	29.25	0.633	29.10		
지역특성요인	ln(지하철역거리)	-0.402	16.99	0.116	5.33	
	ln(편의시설거리)			0.145	6.67	
	계	0.402	16.99	0.261	12.00	
심미특성요인	공간성	ln(시각적개방성)			-0.142	6.53
		ln(배치디자인)			-0.060	2.76
	조형성	ln(주동디자인)	0.144	6.09		
		ln(옥탑디자인)	-0.174	7.35		
		ln(자재디자인)	-0.093	3.93		
	경관성	ln(브랜드디자인)	0.075	3.17		
		ln(경관조명)			0.144	6.62
	계	0.486	20.54	0.346	15.91	
총 계		2.366	100.00	2.175	100.00	

〈표 13〉 심미특성요인 가격기여도 비교- 2008분석, 2016분석

가격형성요인		기여도(%)				
		고가지역		저가지역		
		2008분석	2016분석	2008분석	2016분석	
물리특성요인	전용면적	29.80	10.02	37.20	18.63	
	탑상형	3.42	8.21		6.05	
	조합형		4.46	5.79	7.96	
	향		1.03		2.91	
	계	33.22	23.72	42.99	35.55	
단지특성요인	총세대수	4.40	6.55	6.16		
	용적률				6.05	
	건폐율		10.22	5.10	5.85	
	녹지율	5.28	4.43	6.21	3.64	
	호당주차대수		7.36	11.63	12.76	
	주차방식	2.49	8.98			
	층수	11.33				
	시공사군	5.75	1.94			
	계	29.25	39.48	29.10	28.30	
지역특성요인	지하철역거리	16.99		5.33		
	편의시설거리			6.67	3.34	
	공원거리		7.83		4.84	
	계	16.99	7.83	12.00	8.18	
심미특성요인	공간성	시각적개방성		8.45	6.53	
		배치디자인			2.76	7.11
		생활환경디자인				5.60
	조형성	주동디자인	6.09	4.29		3.54
		옥탑디자인	7.35			
		자재디자인	3.93			4.49
	경관성	정문디자인		4.48		4.22
		브랜드디자인	3.17	11.75		3.01
		경관조명			6.62	
	계	20.54	28.97	15.91	27.97	
총	계	100.00	100.00	100.00	100.00	

V. 결론

본 논문은 2008분석에서 적용되었던 한강이남 강남권 아파트단지의 주택형을 대상으로 가격자료 기준 10년이 경과한 시점에서 건축물의 심미적 디자인요소가 아파트가격형성에 어느 정도 영향을 주고 있는지, 디자인가치가 어느 정도 영향을 미치고 있는지 분석하였다. 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 심미요인에 대한 심미단지과 비심미단지 매매가격의 t-test 분석결과 고가지역에서 심미단지와 비심미단지 간 매매가격의 평균차이가 있는 것으로 나타났다. 그러나 저가지역에서는 평균차이가 없는 것으로 분석되었다. 이는 2008분석의 결과와 같은 결과이다. 이로써 아파트 가격형성에 있어서 심미변수의 가격영향이 있으며 10년이 경과한 후에도 심미단지에 대한 디자인요인의 가격영향이 유지된다는 것이 규명되었다.

둘째, 아파트 단위가격이 높을수록 심미적 디자인요인의 가격영향이 클 것이라는 가설에 대해 고가지역과 저가지역에서 영향을 미치고 있는 것으로 분석되었다. 심미특성요인은 고가지역에서 28.97%, 저가지역에서 27.97% 가격영향이 있는 것으로 나타났다.

셋째, 2008분석과 비교하여 심미특성요인이 고가지역에서는 20.54%에서 28.97%로 약 1.4배, 저가지역에서는 15.91%에서 27.97%로 약 1.8배 증가하였다. 매매가격기준, 10년이 지난 현 시점에서 디자인가치에 대한 선호가 더욱 커졌음이 규명되었으며 추후 심미적 디자인요인에 대한 소비자들의 선호가 점점 증가할 것이라는 예측을 할 수 있다.

넷째, 아파트가격형성에 대한 심미변수의 영향력 분석결과, 고가지역과 저가지역 모두 공간성, 조형성, 경관성의 가격영향 기여가 있는 것으로 나타났다. 2008분석에서는 고가지역에서 조형성과 경관성 측면에서, 저가지역에서는 공간성과 경관성 측면에서 가격영향 기여가 있는 것으로 분석되었다. 이로써 10년 전보다 심미적 디자인가치에 대한 선호도가 더 다양해지고 높아졌음을 알 수 있다. 이러한 경향은 더욱 확대될 것으로 예상된다.

본 연구결과로 향후 주택가치를 평가할 때 디자인가치에 대해 더 적극적으로 반영해야한다는 점이 규명되었다. 디자인가치에 따른 경쟁력 상승트렌드가 공동주택시장에서도 진행되고 있음이 본 연구를 통해 밝혀졌다. 도시디자인수준이 도시경쟁력으로 이어지고 있는 것이다. 본 연구결과를 토대로 주거시설의 디자인가치가 도시미관을 더 아름답게 창출할 수 있다는 근거가 제시되었다.

〈참고문헌〉

- 경인지방통계청, 「최근 수도권 주택동향 및 개인주택소유 현황 보도자료」, 2016.07.04.
- 김연형·김재훈, 「SPSS와 사회과학 자료분석」, 교우사, 2006
- 김재성·조규만·김태훈, “리모델링 공동주택의 가격결정요인에 관한 연구”, 「한국건설관리학회 논문집」, 한국건설관리학회, 2016
- 김지훈·정준현·이중우, “대구지역 업무용건축물의 조형적 의미에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 대한건축학회, 2007
- 김현정, “공동주택 구매자의 선호요인 변동에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2016
- 박규현·김정재 편, 「조형론」, 기문당, 1987
- 삼성경제연구소, 「2006민간건설백서」, 2007
- 세진기획, 「서울특별시아파트백과」, 2006
- 안나연, “시각적 선호특성에 의한 환경디자인 모형사례연구”, 이화여자대학교 대학원 석사학위논문, 1999
- 이인화, “아파트의 심미적 외관디자인 요인이 가격에 미치는 영향”, 강원대학교 일반대학원 박사학위논문, 2008
- 이종원, 「계량경제학」, 박영사, 2007
- 장한섭, “공동주택가격결정요인에 관한 연구”, 건국대학교부동산대학원 석사학위논문, 2016
- 장희순·신동훈, “중·소규모도시의 아파트가격결정요인에 관한 연구”, 「한국부동산학회 논문집」, 한국부동산학회, 2004
- 정무웅, 「사람·삶·삶터 건축·인간·행태」, 기문당, 2006
- 정한중·조현준, “AHP를 이용한 아파트 주동 입면 디자인 요소의 디자인 우선순위 분석에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 대한건축학회, 2005
- 조양희·강미선, “공동주택의 브랜드 차별화를 위한 심미적 외관디자인 요인에 관한 연구”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 대한건축학회, 2006
- 한성훈, “건축 외장재료 변화에 따른 건축색채 디자인 경향에 관한 연구”, 석사학위논문, 부경대학교 대학원, 2004
- Denise DiPasquale & William C. Wheaton, 조주현 역, 「부동산시장분석론」, 부연사, 2006

- Maitland Graves, 배만실 역, 「디자인과 색채」, 이대출판부, 1989
- 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/statisticsList>)
- KB국민은행시세자료(<http://est.kbstar.com>)
- www.surveysystem.com

〈투고(접수)일자 2016.10.30. 심사(수정)일자 2016.11.21. 게재확정일자 2016.12.26〉

주거가치가 주거선택에 미치는 영향

김 준 환*

The Impact Analysis of Value of Residence on Selection of Residence

Kim, Joon Hwan

목 차

- | | |
|-------------------------|------------------|
| I. 서론 | III. 실증분석 |
| II. 주거가치 및 주거선택의 일반적 고찰 | 1. 조사설계 |
| 1. 주거가치 및 주거선택의 개념 | 2. 분석결과와 해석 및 논의 |
| 2. 선행연구 고찰 | IV. 결론 |

ABSTRACT

This study focuses on the residential values for the past 2 years, the time when the short-term variations of residential values were quite serious, analyze the effect how residential values have affected the residential selection, and finally deduct how different the importance of residential values and residential selections were among the demand classes.

The results were found as following: First, the factor of investment value was the only factor which was statically significant among all factors. Second, the investment value was found to be positively correlated to the urban preference as well as to the new-town preference, yet the negatively correlated to the suburban preference. Third, investment values and trade preference are found to be positively correlated while the Joense and monthly rent type preference were shown to be the opposite(negative). Fourth, residential values of 20's and 50's were found to be significantly different. Fifth, possession-type preference was found to be statically different by age groups for residential prference.

Keywords : Value of Residential Properties, Selection of Residence, Residence Types, Residence Site Characteristic, Residence Possession Types

* 평생회원, 서울디지털대학교 부동산학과 교수(japanjoon@hanmail.net, 주저자)
이 연구는 2016년도 서울디지털대학교 대학연구비의 지원으로 연구되었음.

【국문요약】

본 연구는 주택가격의 단기적인 변화가 심했던 2015년과 2016년, 2년간의 기간 동안 수요자의 주거가치에 대해 파악하고 이를 정형화하여, 주거가치가 주거선택에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 분석하고 주거가치의 중요도와 주택 선호도가 수요자의 특성에 따라 어떤 차이가 있었는지를 분석하고자 하였다.

연구결과 첫째, 주거가치와 주택유형별 선호도 분석결과 투자가치요인만 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 둘째, 주거가치와 입지별 선호도와의 영향관계 분석 결과 투자가치는 도심선호도와 신도시 선호도와 정의 상관관계를 나타냈으나 교외선호도는 부의 상관관계를 나타냈다. 셋째, 주거가치와 보유 형태별 선호도와의 영향관계 분석한 결과 투자적 가치와 매매선호도가 정의 상관관계를 나타냈으며, 전세와 월세 선호도와는 부의 상관관계를 나타냈다. 넷째, 주거가치는 투자가치만 20대와 50대 간이 유의한 평균 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 다섯째, 주택선호도는 수요자 연령대별로 보유형태별 선호도에서만 차이가 존재하는 것으로 나타났다.

주제어 : 주거가치, 주거선택, 주택유형, 주택입지, 주택보유형태

I. 서 론

1998년 IMF사태 이후 지속적으로 가격이 상승했던 한국의 주택시장은 2008년 글로벌 금융위기 이후 기존 주택시장과 다른 새로운 패러다임을 보이기 시작했다. 주택시장은 2008년 직후부터 2013년까지 가격하락의 흐름을 보이다가 2014년 이후 다시 가격이 상승, 2015년 하반기부터 다시 하락을 보였으며, 이후 2016년 상반기 이후 주택가격은 다시 상승 기조를 보이고 있다.

2008년 이후 한국의 주택시장의 특징을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 과거에 비해 비교적 단기적으로 가격의 상승과 하락을 나타내고 있다. 둘째, 주택가격의 변동이 서울, 수도권, 5대광역시, 지방 대도시, 지방 중소도시 등 지역에 따라 양극화와 차별화를 보이고 있다. 셋째, 재개발·재건축 사업이 가능한 일부 지역을 제외하고는 기존 재고주택 보다 신규 분양주택에 대한 수요가 집중되고 가격상승의 폭도 크게 나타났다.

이러한 최근 주택시장의 새로운 변화기조는 주택시장의 불확실성을 증대시켜서 이로

인한 수요자와 공급자의 효율적인 선택에 다소 혼란을 주고 있으며, 정부의 정책 수립에 있어서도 혼선을 주고 있다.

따라서 이러한 최근의 기간 중에서 주택가격의 변화가 급격하게 일어났던 2014년과 2015년에 수요자는 어떤 주거가치를 가지고 있었으며, 이러한 주거가치가 주거선택에는 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 많은 의구심이 생기게 된다.

본 논문은 이러한 의구심에 시작하여 2014년과 2015년의 2년간의 기간에 수요자가 어떤 주거가치를 가지고 있었으며, 주거가치가 주거선택에는 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 실증분석을 통해 분석하고자 한다. 실증분석을 위해서 2년간 총 4회의 설문조사를 실시하여 조사된 설문내용을 분석하여 다음과 같은 연구 목적을 달성하고자 한다.

첫째, 수요자의 주거가치를 축약하고 정형화하여 주거가치가 주택의 유형별, 주택의 입지별, 주택의 보유형태별 주택선호도에 어떤 영향을 미치는지에 대해 분석하고자한다.

둘째, 주거가치의 중요도가 수요자의 연령대별로 어떠한 차이가 있는지를 분석하고자 한다.

셋째, 주택의 유형별, 주택의 입지별, 주택의 보유형태별 주택선호도가 수요자의 연령대별로 어떤 차이가 있는지를 분석하고자 한다.

Ⅱ. 주거가치 및 주거선택의 일반적 고찰

1. 주거가치 및 주거선택의 개념

하정순(2007)은 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구에서 주거가치란 개인이 가지고 있는 가치 중 하나로서 심미적 요인, 환경적 요인, 개인적 요인 등 많은 요소에 의해 지속적으로 형성되어 온 가치체계를 말하며 주거에 대한 인식, 중요도에 따른 가치체계의 형성을 의미한다고 기술하였다.

박경숙(1995)은 주거선택이란 한 가구가 주택의 소유형태를 결정하고, 주택의 유형을 결정하고, 주택 규모와 주거지역을 결정하는 일련의 과정을 포함한 개념이라고 기술하였다.

이태교·안정근(1999)는 아파트 선택과정에 있어 영향을 미치는 우선적 요소로 가격, 주거수준, 주택조건 등을 제시하였으며, 구매 이유로는 주거환경, 주거수준, 부동산 투자 등을 제시하였다.

2. 선행연구 고찰

주거가치에 관련된 선행연구로는 하정순(2007)의 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거 만족도에 관한 연구가 있다. 하정순은 아파트를 구매하는 구매자들의 주거가치 요인을 품질지향형, 안전·투자형, 과시·부정형, 편리·교육환경 지향형 등 4개 요인으로 유형화 하여 구분하였다. 또한 아파트 선택 요인으로는 이사 동기, 현재의 아파트 선택이유, 현재의 아파트 평수 선택 이유, 아파트 선택 시 중요요인, 주거정보 제공인, 신규 아파트 구매 시 불안요인, 정보탐색 기간, 선호하는 아파트형태, 선호하는 입지 조건 등 9개 요인으로 유형화 하여 구분하였다. 연구결과 주거가치 요인에 따라 주거선택 요인에는 차이가 있는 것으로 나타났다.

주거선택에 관련된 선행연구로는 박영근외(2006)의 주거환경이 주거선택 기준·가치·애호도에 미치는 영향에 관한 연구가 있다. 연구에서 주거선택기준과 주거가치요인, 주거만족요인을 유형화하고, 주거선택기준·주거가치요인·주거만족요인이 주거가치와 주거만족, 주거애호도에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였고, 이를 통해 주거애호도에 영향을 미치는 주거만족요인에 대해 분석하였다. 분석결과 주거가치는 주거만족·주거애호도에 정(+)¹의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 주거선택기준은 주거가치·주거만족도에 정(+)²의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

조현주·박경옥(2005)는 중도시 거주자의 주거선택요소 중요도 분석 연구에서 주거선택 요소를 자녀교육환경과 주택내부 마감재·설비수준 등 내부환경 요인, 녹지·전망 등 환경요인 등으로 유형화 하였다. 연구결과 거주자의 주거선택 요소 중 자녀교육환경을 가장 중요하게 인지하는 것으로 나타났고, 다음으로 환경과 내부환경 순으로 중요하게 인지하는 것으로 나타났다.

박남희·김준영(2004)는 분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구에서 주거환경을 주택환경과 주변환경으로 유형화하였다. 연구결과 주택환경 보다 주변환경에 대한 만족도가 더 큰 것으로 나타났으며, 주택규모가 클수록 거주자의 주거만족도는 더 높아지는 것으로 나타났다.

이 외에 주거가치와 주거선택에 관한 선행연구들은 다수 진행된 것으로 나타났다. 하지만 기존의 선행연구들 중 수요자의 주거가치를 실질적으로 정형화하고 축약하여, 이러한 주거가치가 주택의 유형·입지·보유 형태 등 실질적인 주택 선호 요소에 어떤 영향을 미치는가에 대한 분석을 구체적으로 진행한 논문은 없는 것으로 나타났으며, 본 논문은 이점에서 기존 논문과의 차별성을 가지고 있다.

본 연구는 이상의 선행연구들을 바탕으로 수요자의 주거가치가 실제 주거선택에 어떠

한 영향을 미치는지, 또한 수요자의 연령 등의 특성에 따라 어떤 차이가 있는지에 대해 실증분석하고자 한다.

Ⅲ. 실증 분석

1. 조사 설계

1) 조사대상과 자료 수집

본 연구는 소비자들이 주거시설을 선택할 때 주로 고려하는 요인에 차이가 있는지, 또 그러한 가치차이에 따라 주거선택에 차이를 보이는지를 살펴보는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 전국에 거주하는 20세 이상 성인 남녀 937명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이 중 주요 측정항목에 대해 불성실하게 응답한 샘플을 제외하고 최종분석에는 응답의 신뢰성이 높다고 판단되는 876샘플을 분석에 사용하였다. 설문조사 기간은 2014년 6월부터 2015년 12월까지 총 4회에 걸쳐 설문을 실시하였다. 포본추출방법은 무작위추출법을, 조사방법은 폐쇄형 설문지를 이용한 면접조사방법을 사용하였다.

2) 조사 내용

조사내용은 크게 4 부분으로 나뉜다. 첫 번째 파트에서는 주거시설 선택 시 고려하는 주거가치별 중요도에 대한 내용으로 구성되어 있다. 주거시설 선택 시 주로 고려하는 요인은 기존 선행 연구에서 사용된 변수를 종합하여 총 16개 변수를 선정하였다. 두 번째 파트에서는 주거시설의 형태별, 입지별, 보유형태별, 크기별 선호도에 대한 내용으로 구성되어 있다. 주거시설 형태별 선호도는 단독주택, 아파트, 연립/빌라로 구분하였으며 입지별 선호도는 도심 인근지역, 주거 밀집 변두리, 외곽 신도시, 교외지역으로 구분하였고, 보유형태별 선호도는 매입, 전세, 월세로 구분하였다. 세 번째 파트에서는 향후 5년간 부동산가격 전망에 대한 내용으로 구성하였다. 매매가격, 전세가격, 월세가격 별로 각각 상승/하락 가능성을 묻는 내용으로 구성하였다. 네 번째 파트는 인구통계적 요인에 대한 질문으로 구성되어 있다. 본 조사에 투입된 모든 변수 중 인구통계변수를 제외한 모든 변수에 대해서는 Likert의 7점 등간척도로 측정하였다.

3) 분석 방법

수집된 자료는 SPSS 18.0 프로그램을 이용하여 분석하였다. 먼저 응답자의 인구통계 특성을 분석하기 위하여 기술통계를 산출하였다. 다음으로 탐색적 요인분석(exploratory factor analysis)을 통해 16개의 주거가치를 축약하였고 축약된 주거가치 요인을 독립변수로 유형별 주거 선호도를 종속변수로 회귀분석을 실시하여 주거가치와 유형별 주거 선호도와와의 관계를 분석하였다. 마지막으로 주거가치 요인과 유형별 주거 선호도에 응답자 집단별 차이가 존재하는지, 차이가 존재한다면 어떤 집단에서 차이가 발생하는지 알아보기 위해 대표적인 인구통계변수인 연령대를 독립변수로 유형별 주거 선호도를 종속변수로 하여 일원분산분석(ANOVA)을 실시하였다.

2. 분석결과의 해석 및 논의

1) 조사대상의 인구통계 특성

〈표1〉은 본 연구의 조사대상 표본에 대한 인구통계 특성을 분석한 결과이다. 조사대상자는 각각 남자 434명(49.5%), 여자는 442명(50.5%)으로 구성되어 있다. 연령별로는 20대 이하가 129명(14.7%), 30대가 262명(29.9%), 40대가 292명(33.3%), 50대가 193명(23.1%)를 차지하고 있다. 직업별 분포는 단순 노무직과 기능직, 판매 및 서비스직이 각각 15명(1.7%), 37명(4.2%), 137명(15.6%)으로 비교적 비중이 적으며 사무 및 관리직이 352명(40.2%), 전문직이 186명(21.2%)로 비교적 높은 비율을 보였다. 이외에도 기타가 149명(17.0%)으로 나타났다. 현재 주택보유형태는 자가 606명(69.2%)으로 가장 높은 비율을 보이고 있으며 다음으로 전세가 212명(24.2%), 월세가 58명(6.6%)로 비교적 낮은 비율을 차지하고 있다. 주택의 형태는 아파트가 568명(64.8%)으로 가장 많았으며 다음으로 빌라·다세대(162명, 18.5%), 단독주택(122, 13.9%)이 뒤를 잇고 있다. 현재 거주하고 있는 주택의 규모는 20~30평형대가 전체의 75.2%를 차지하여 가장 높은 비중을 차지하고 있으며 생활주기는 비교적 고른 분포를 보이고 있다.

2) 주택 선호도와 주거가치간의 관계

본 연구에서는 16개의 주거결정 시 주거가치를 고려하였으나 변수의 수가 많아 효율적인 분석을 위해서는 먼저 변수를 의미 있는 단위로 축약할 필요가 있다. 이를 위해 분석에 사용된 16개의 주거가치 변수로 배리맥스(varimax) 회전방식에 의한 탐색적 요인분

석을 실시하였다. <표 2>에 탐색적 요인분석 결과와 내적 일관성 분석결과를 정리하였다. 요인분석을 통해 주거선택 시에 중시하는 주거가치 변수들을 3개 요인으로 요약하였다.

<표 1> 응답자 특성

특성	구분	빈도	비율(%)
성별	남자	434	49.5
	여자	442	50.5
연령	20대 이하	129	14.7
	30~39세	262	29.9
	40~49세	292	33.3
	50~59세	168	19.2
	60세 이상	25	2.9
직업	단순노무직	15	1.7
	기능직	37	4.2
	판매/서비스직	137	15.6
	사무/관리직	352	40.2
	전문직	186	21.2
	기타	149	17.0
주거형태	아파트	568	64.8
	빌라·다세대	162	18.5
	오피스텔	24	2.7
	단독주택	122	13.9
보유형태	월세	58	6.6
	전세	212	24.2
	자가	606	69.2
주택규모	10평대 이하	83	9.5
	20평대	272	31.1
	30평대	386	44.1
	40평대	86	9.8
	50평대 이상	49	5.6
생활주기	신혼기	39	1.4
	자녀 미취학기	114	4.5
	자녀 초등교육기	143	13.1
	자녀 중등교육기	152	16.4
	자녀 성년기	255	17.5
	기타(미혼, 독신 등)	167	29.3

요인1에는 ‘사생활보호’, ‘편리한 구조’, ‘보안·유지관리’, ‘공간변화 가능성’, ‘주거환경’, ‘저렴한 구입가격’ 등 실질적으로 주거시설의 실용성과 관련된 변수가 높은 적재량을 보이고 있어 요인명을 ‘실용가치’로 명명하였다. 요인2는 ‘향후 미래가치’, ‘거래용이성’, ‘지역발전 가능성’, ‘주변 문화시설 유무’, ‘출·퇴근 편리성’, ‘학군·자녀교육’ 등 주거시설의 장기적인 투자가치와 관련된 변수가 높은 적재량을 보이고 있어 요인명을 ‘거래·투자가치’로 명명하였다. 요인3은 ‘사회적 지위’, ‘이웃의 수준’, 주택 외관·디자인, 주택의 규모’ 등 외형적이거나 사회적 관계 측면의 변수들이 높은 적재량을 보이고 있어 요인명을 ‘사회적 가치’라고 명명하였다. 각 요인별로 구성변수간의 내적 일관성을 나타내는 크론바하 알파(Cronbach α)가 모두 Nunally(1978)가 제시한 수용기준인 0.7을 상회하고 있어 요인별 변수의 내적일관성을 확보한 것으로 판단된다.

〈표 2〉 주택선택 시 중시하는 주거가치에 대한 요인분석 결과

요인/변수1)		요인분석결과		크론바하 α
		적재값	아이겐값	
요인1 : 실용 가치	사생활보호	.741	3.022	.798
	편리한 구조	.731		
	보안·유지관리	.716		
	공간변화 가능성	.624		
	주거환경	.592		
	구입가격 저렴	.410		
요인2 : 거래·투자가치	향후 미래가치	.816	3.007	.805
	거래 용이성	.719		
	지역발전 가능성	.697		
	주변 문화시설	.555		
	출·퇴근편리	.524		
	학군·자녀교육	.410		
요인3 : 사회적 가치	사회적 지위	.794	2.610	.745
	이웃의 수준	.720		
	주택 외관·디자인	.674		
	주택의 규모	.652		

1) 고유값 1을 기준으로 요인을 추출하였으며 Varimax 회전을 하였음

요인분석의 결과를 이용하여 주택 형태별, 주택 입지별, 보유형태별 선호도와 영향관계를 분석하였다. 주거가치와 각 선호도와와의 관계분석을 위해 주거가치를 독립변수로 유형별 선호도를 종속변수로 하여 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석결과는 <표 3>, <표 4>, <표 5>에 정리하였다. 먼저 주택 유형별 선호도와 주거가치 중요도의 영향관계를 분석한 결과 투자가치요인만 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 영향의 방향성은 주택 형태별로 상이하게 나타났는데 투자가치와 아파트 선호도는 정의 상관성을 보였으나 단독과 연립·빌라의 선호도와는 부의 상관성을 보였다. 이를 통해 투자가치가 중요할 경우 아파트를 선호하고 단독이나 연립·빌라는 선호하지 않는다는 것을 알 수 있다. 입지유형별 선호도에 영향을 미치는 주거가치도 상이하게 나타나고 있다. 도심 선호도에는 투자가치가 유의한 정의 상관성을 보이고 있으며 변두리 선호도에는 실용가치와 사회적 가치가, 신도시 선호도에는 실용적 가치와 투자적 가치가 유의한 정의 상관성을 보이고 있다. 교외 선호도는 실용적 가치와 정의 상관성을 보이나 투자가치에는 부의 상관성을 보인다. 보유 형태별로 중시하는 주거가치가 상이하게 나타나고 있다. 매매에 대한 선호도는 실용적 가치 및 투자적 가치와 정의 상관성을 보인다. 전세선호도는 실용적 가치와 정의 상관성을 보이지만 투자가치와는 부의 상관성을 보인다. 즉 투자가치를 중시할수록 전세선호도가 낮아진다. 월세선호도는 사회적 가치와 정의 상관성을 보이지만 투자가치와 부의 상관성을 보인다. 이는 투자적 측면에서는 월세가 바람직하지 않지만 사회적 가치를 위해 월세라도 다소 크고 화려한 주택이라도 선호한다고 해석할 수 있다.

<표 3> 주택의 유형별 선호도에 미치는 주택선택 고려요인의 영향

구 분	단독선호도	아파트선호도	연립/빌라선호도
실용적 가치	.211	-.085	-.006
투자적 가치	-.042***	.254***	-.192***
사회적 가치	.031	-.009	.059
F	10.754***	12.165***	8.283***
R ²	.037	.042	.029

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

〈표 4〉 주택의 입지유형별 선호도에 미치는 주택선택 고려요인의 영향

구 분	도심선호도	변두리선호도	신도시선호도	교외선호도
실용적 가치	-.002	.106**	.092**	.169***
투자적 가치	.196***	-.067	.093**	-.085*
사회적 가치	.050	.105**	.065	.040
F	15,124***	5,660***	12,915***	6,131***
R ²	.051	.020	.044	.022

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

〈표 5〉 주택의 보유형태별 선호도에 미치는 주택선택 고려요인의 영향

구 분	매매선호도	전세선호도	월세선호도
실용적 가치	.074*	.081*	-.021
투자적 가치	.302***	-.124**	-.269***
사회적 가치	.011	-.045	.114***
F	41,941***	3,749**	16,733***
R ²	.129	.014	.058

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

3) 응답자 유형별 주거가치 및 선호도 차이 분석

주거 선호도에 영향을 미치는 주거가치가 응답자 집단별로 다르게 나타나는지를 분석하기 위해 인구통계변수인 연령대를 독립변수로 각 주거가치요인을 종속변수로 하여 일원분산분석(ANOVA)을 실시하였다. 〈표 6〉에는 연령대별 주거가치 중요도 분산분석 결과를 정리하였다. 분석결과 투자가치(F=2.963**)와 사회적 가치(F=2.525**)가 통계적으로 유의한 것으로 나타나 연령대별로 중요도를 다르게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 차이가 존재하는 하위집단의 확인을 위해 Scheffe 방식으로 사후검정을 실시하였다. 검정결과 투자가치에서는 20대(5.493)와 50대(5.820) 간에 유의한 평균차이가 존재하는 것으로 나타났다. 그러나 〈표 7〉에서 사회적가치의 경우 분산분석분석에서는 집단 간 평균 차이가 존재하는 것으로 나타났으며 20대(4.378)와 60대 이상(4.810) 집단 간에 평균 차이가 존재함에도 불구하고 사후검정에서는 유의미한 평균차이를 보이는 집단을 분리하지 못하였다.

〈표 6〉 연령별 주거가치 중요도 분산분석 결과

구 분		제공합	자유도	평균제공	F	
주거 가치	실용적 가치	집단간	6,425	4	1,606	2.154*
		집단내	648,907	870	.746	
	투자적 가치	집단간	9,447	4	2,362	2.963**
		집단내	687,900	863	.797	
	사회적 가치	집단간	10,650	4	2,663	2.525**
		집단내	910,985	864	1,054	

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

〈표 7〉 연령별 주거가치 중요도 차이에 대한 Scheffe 사후검정

구분	실용 가치					투자 가치					사회적 가치				
	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대
20대															
30대															
40대															
50대						*									
60대															
평균 차이															

주) * 집단 간 차이가 있음을 나타냄

한편 응답자 집단별 주택선호도에 차이가 있는지 알아보기 위해 연령대를 독립변수로 유형별 선호도를 종속변수로 하여 일원분산분석(ANOVA)을 실시하였다. 〈표 8〉에 연령별 주택선호도 차이를 분석한 분산분석표를 정리하였다.

분석결과 주거 형태별 선호도와 입지유형별 선호도는 연령대별로 차이를 보이지 않았으나 보유 형태별 선호도, 즉 매매 선호도(F=13.349***), 전세선호도(F=15.639***) 그

리고 월세 선호도(F=5.027***)에서는 연령대 집단별 차이가 존재하는 것으로 분석되었다. 보유형태별 선호도의 집단별 평균차이가 어떤 집단 간 차이에 기인하는지 알아보기 위해 Scheffe의 방법으로 사후검정을 실시하였다. 먼저 매매 선호도에서는 20대(5.325)와 40대(5.982), 50대(6.018) 집단 간에 평균차이를 보이는 것으로 나타나 40~50대가 매매를 통한 주택보유를 가장 선호하고 20대는 매매를 통한 주택보유를 그다지 선호하지 않는 것으로 나타났다. 전세 선호도는 20~30대와 40~50대 간에 차이를 보이는데 20대(4.546)가 전세를 가장 선호하고 50대(3.050)가 전세를 가장 선호하지 않는 것으로 나타났다. 월세의 경우에도 20대(2.492)와 50대(1.859)가 차이를 보여 전세 선호도와 비슷한 양상을 보였다. 전체적으로 20대를 중심으로는 전세나 월세를 선호하고 50대는 매매를 선호하는 것으로 나타났다.

〈표 8〉 연령별 주택선호도 차이 분산분석

구 분		제곱합	자유도	평균제곱	F	
형태	단독선호	집단간	.910	2	.455	.123
		집단내	3150,649	854	3,689	
	아파트선호	집단간	2,474	2	1,237	.450
		집단내	2339,686	851	2,749	
	연립·빌라선호	집단간	17,279	2	8,639	2,950
		집단내	2448,075	836	2,928	
입지	도심선호	집단간	1,045	2	.522	.228
		집단내	1971,273	860	2,292	
	변두리선호	집단간	2,869	2	1,435	.536
		집단내	2272,158	849	2,676	
	신도시선호	집단간	4,558	2	2,279	.889
		집단내	2189,961	854	2,567	
	교외선호	집단간	5,743	2	2,872	.733
		집단내	3344,035	854	3,916	
보유	매매선호	집단간	53,023	2	26,511	13,349***
		집단내	1715,955	864	1,986	
	전세선호	집단간	142,774	2	71,387	15,639***
		집단내	3815,970	836	4,595	
	월세선호	집단간	20,121	2	10,060	5,027***
		집단내	1664,962	832	2,001	

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

〈표 9〉 연령별 주택선호도 차이에 대한 Scheffe 사후검정

구분	매매					전세					월세				
	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대
20대															
30대															
40대	*					*									
50대	*					*	*				*				
60대															

구분	매매					전세					월세				
	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대	20대	30대	40대	50대	60대
평균 차이	5.325	5.749	5.982	6.018	5.583	4.546	4.027	3.587	3.050	3.478	2.492	2.133	2.040	1.859	2.217
평균	5.811					3.765					2.109				

주) * 집단 간 차이가 있음을 나타냄

IV. 결 론

본 연구에서는 수요자의 주거가치가 주거선택에 어떠한 영향을 미치고 있는가를 분석하였다. 특히 2008년 이후 새로운 패러다임을 보이고 있는 주택시장에 있어서 그 변화가 가장 크게 일어났던 2014년과 2015년의 2년간에 그 중심을 맞춰 2년간 수요자의 주거가치와 주거선택 요인에 대한 설문조사를 총 4회에 걸쳐 실시하여 실증분석을 실시하였다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 주거가치 변수 16개에 대한 배리맥스(varimax) 회전방식에 의한 탐색적 요인분석 결과 실용가치(요인1), 거래·투자가치(요인2), 사회적 가치(요인3) 등 3개 요인으로 요약되었으며, 각 요인별 변수의 내적일관성은 확보된 것으로 나타났다.

둘째, 주거가치와 주택유형별 선호도와와의 영향관계를 분석한 결과 투자가치요인만 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 세부 유형별로는 투자가치와 아파트 선호도는 정의 상관성을 나타냈으나, 연립·빌라는 부의 상관성을 보였다. 이 결과로부터 주거가치에 있어서 투자가치가 중요할 경우에는 아파트를 선호하고 연립이나 빌라는 선호하지 않는 것을 알 수 있다.

셋째, 주거가치와 입지별 선호도와와의 영향관계를 분석한 결과 투자가치는 도심선호도

와 신도시 선호도와 정의 상관관계를 나타냈으나 교외선호도는 부의 상관관계를 나타냈다. 또한 실용적 가치는 변두리·신도시·교외 선호도와 정의 상관관계를 나타냈으며, 사회적 가치는 변두리 선호도와 정의 상관관계를 나타냈다. 이 결과로부터 투자가치가 중요할 경우에는 도심과 신도시를 선호하고 교외를 선호하지 않으며, 실용적 가치가 중요할 경우에는 도시를 선호하지 않는 것을 알 수 있다. 그리고 사회적 가치가 중요할 경우에는 변두리를 선호하는 것을 알 수 있다.

넷째, 주거가치와 보유 형태별 선호도와의 영향관계를 분석한 결과 투자적 가치와 매매선호도가 정의 상관관계를 나타냈으며, 전세와 월세 선호도와는 부의 상관관계를 나타냈다. 또한 실용적 가치와 매매·전세 선호도는 정의 상관관계를 나타냈으며, 사회적 가치와 월세선호도는 정의 상관관계를 나타냈다. 이 결과로부터 투자가치와 실용적 가치가 중요할 경우에는 매매를 선호하고, 실용적 가치가 중요할 경우에는 매매와 전세를 선호하며, 사회적 가치가 중요할 때는 월세라도 다소 크고 화려한 주택을 선호하는 것을 알 수 있다.

다섯째, 주거가치는 수요자 연령대별로 투자가치와 사회적 가치가 통계적으로 유의한 것으로 나타났는데, 사후 검정 결과 투자가치만 20대와 50대 간이 유의한 평균차이가 존재하는 것으로 나타났다.

여섯째, 주택선호도는 수요자 연령대별로 보유형태별 선호도에서만 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 매매 선호도는 20대, 40대, 50대 집단 간의 평균차이를 보였는데, 40대와 50대는 매매를 통한 주택보유를 선호하고, 20대는 매매를 선호하지 않는 것으로 나타났다. 전세·월세선호도는 20대·30대와 40대·50대 간의 차이를 보였는데, 20대가 전세를 가장 선호하고, 50대가 전세를 가장 선호하지 않는 것으로 나타났다.

본 연구는 주거가치가 주거선택에 미치는 영향에 대해서 분석하였다. 하지만 데이터 분석을 진행하면서 주거가치 변화와 주거선택 변화 등 시계열적 분석을 통해 의미 있는 결과를 도출하지 못해 주거가치 변화가 주거선택에 미치는 시계열적 변화분석이 제외되어 있는 점을 연구의 한계로 들 수 있다. 따라서 향후 추가적인 데이터의 수정 및 보완 등을 통해 이러한 시계열적 변화에 대한 연구가 후속연구로 필요하리라 생각된다.

〈참고문헌〉

- 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한

- 부동산학회지」, 제40호, 대한부동산학회, 2015.
- 김상현, “부산시 고령가구 주거실태 분석 연구”, 「대한부동산학회지」, 제42호, 대한부동산학회, 2016.
 - 김성배·이주형, “도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경요인 분석”, 「부동산학보」, 제 53집, 한국부동산학회, 2013.
 - 김행종·오정석, “서울시 도시재정비사업에 대한 주민의식조사 연구”, 「주거환경」, 제10권 제1호, 한국주거환경학회, 2012.
 - 박순찬·전광섭, “소형주택의 만족도 분석과 개선방안에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제 50집, 한국부동산학회, 2012.
 - 오정석·박홍철·이현림, “서울시 매입임대주택의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41호, 대한부동산학회, 2015.
 - 윤순옥·이성근, “아파트 소비선택에 미치는 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제 49집, 한국부동산학회, 2012.
 - 이상수·하성규, “서울지역 거주민의 가구특성에 따른 주택유형 선택요인 분석에 관한 연구”, 「주거환경」, 제11권 제2호, 한국주거환경학회, 2013.
 - 이여정·정철모, “주거소비 불평등도 측정에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제42호, 대한부동산학회, 2016.
 - 정인호·서충원, “신규주택수요자의 주거인지 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제 51집, 한국부동산학회, 2012.
 - 최규연·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거만족도와 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제39호, 대한부동산학회, 2014.
 - 하정순, “주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구”, 「한국주거학회 논문집」, 제18권 제2호, 한국주거학회, 2007.
 - 홍경구, “대구시 주거이동 결정요인별 선호주거지역 분석”, 「한국주거학회 논문집」, 제 19권 제6호, 한국주거학회, 2008.

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.25. 게재확정일자 2016.12.26〉

고급인력의 인구이동패턴과 인적자원의 지역 불균형*

강은택** · 강정구*** · 안아림**** · 마강래*****

Migration of the Highly Educated and Regional Inequality of Human Capital

Kang, Eun-Taek, Kang, Jung-Ku·Ahn, Ah-Rim·Ma, Kang-Rae

목 차

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| I. 서론 | IV. 분석 결과 |
| II. 대졸자의 인구이동과 지역불균형에 관한 논의 | 1. 전국의 대학 및 직장 현황 |
| III. 분석 방법 | 2. 필요이동거리와 초과이동거리 |
| | V. 결론 및 시사점 |

ABSTRACT

It has generally been considered that accumulation of the highly educated has a significant role in the development of regional economies. Over the past few decades, the Seoul Metropolitan Area(SMA) has enjoyed a relatively large brain gain while non-SMA regions has suffered brain drain. The purpose of this study is to evaluate the level of human capital retainment by measuring the difference between the actual and the smallest possible migration distances of university graduates. The smallest possible average distances can be obtained by the linear programming that reassigns the locations of universities and jobs to minimize the total average migration costs to find the optimal migration flow. The main findings are that firstly, the amount of excess migration had increased between 2004 and 2009, indicating the growing mismatch between universities and work places. Secondly, higher excess migration rates are closely associated with years of education among the students in higher education institutions. Lastly, the university graduates from the non-SMA region tend to have a higher excess migration rate than those from the SMA area.

Keywords : Regional Development, Migration of University Students, Human Capital, Regional Inequality, Excess Migration

* 본 연구는 2015년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원(NRF-2015S1A5A2A01011792)에 의해 수행되었습니다.

** 서남대학교 부동산학과 교수(kangeuntaek@hanmail.net, 주저자)

*** 중앙대학교 도시계획부동산학과 석사과정(jk_sw0524@naver.com, 공동저자)

**** 중앙대학교 도시계획부동산학과 박사과정(anarim@cau.ac.kr, 공동저자)

***** 중앙대학교 도시계획부동산학과 교수(kma@cau.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

고급인력의 유입, 지원시설 및 상업시설 유치와 일자리 창출 등 대학은 지역의 경쟁력을 높이는데 매우 중요한 역할을 한다. 대학이 지역 경쟁력에 미치는 긍정적인 영향력이 제대로 발휘되기 위해서는 졸업생들이 해당 지역에 머물며 생산 및 소비 등의 경제활동을 할 수 있도록 지역 내에서 고용이 이루어지는 것이 무엇보다 중요하다. 그러나 졸업생들이 해당 지역에서 머무르는 비중은 지역에 따라 큰 차이를 보인다. 본 연구는 대학 졸업생들을 대상으로 대학과 직장지 간의 이론적 '최소이동거리'와 '실제이동거리'를 비교함으로써, 대학과 산업의 일치도가 지역에 따라 어떠한 차이를 보이는지 실증하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 초과통근(excess commuting) 분석 틀을 이용하여 최소이동거리와 실제이동거리를 계산하고 대학소재지와 직장지간의 불일치도를 살펴보았다. 분석 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 비수도권에 비해 수도권에 취업기회가 상대적으로 높게 나타났다. 둘째, 2004년에 비해 2009년 최소이동거리는 비슷한 반면 실제이동거리는 증가하였다. 이는 대학과 직장지의 불일치에 직장의 수가 아닌 다른 요인이 작용함을 시사한다. 셋째, 학력이 높을수록 대학과 산업의 일치성이 낮아지는 현상은 비수도권에서 특히 강한 것으로 분석되었다. 이상의 연구결과는 비수도권 지역의 인적자본 유출의 심각성과 지역 수준의 산·학·연 연계의 필요성을 시사한다.

주제어 : 지역발전, 대학생 인구이동, 인적자원, 지역불균형, 초과이동

I. 서론

대학은 고학력 인재들을 끌어들이는 역할을 할 뿐만 아니라, 이들을 대상으로 하는 상업시설 및 지원시설들을 새롭게 창출하는 역할을 한다. 또한 대학이 가지는 산학 연계 기능은 주변지역에 일자리를 창출하는 부수적 기능을 갖고 있기도 한다. 수도권정비계획법에서도 대학을 인구집중유발시설로 분류하고 있는데, 이는 대학이 갖고 있는 인구유발 효과의 크기를 인지하고 있기 때문이다.

이처럼 대학은 고학력 인구를 지역에 머물게 하여 지역경제를 발전시키는 기능을 한다. 또한 대학 소재지의 경우는 교육도시, 대학도시 등으로 불리며 긍정적 이미지를 심어 주기도 한다. 이러한 이유로 지방자치단체는 대학을 유치하기 위해 많은 노력을 기울이

고 있다. 일례로, 최근에는 로스쿨이나 의대, 약대 유치를 위한 대학별 경쟁이 지자체간 경쟁으로 비화되기도 했으며, 대학 이전 논의에 해당 지역주민들의 반발이 잇따르기도 했다. 최근에는 경기도 북부지역의 고양시와 파주시가 폴리텍대학 캠퍼스를 유치하기 위해 신경전을 벌이고 있는 실정이다.¹⁾

대학이 특정지역에 입지함으로써 갖는 긍정적 지역 효과는 졸업생들이 해당지역에서 고용될 때 더욱 커질 수 있다. 하지만, 졸업생들이 해당지역에 머무르는 비중은 지역별로 큰 편차를 보인다. 교육과학기술부와 한국교육개발원이 공동으로 발행한 2008년 『취업통계분석자료집』에 의하면 수도권 졸업자가 수도권 직장에 머무르는 비율이 90%를 상회하는 것으로 나타났다. 보다 구체적으로는 서울지역 대학졸업자는 7.3%, 인천지역 대학졸업자는 6.7%, 경기지역 대학졸업자는 4.5%만이 졸업 후 비수도권지역으로 취업한 것으로 나타났다. 반면에, 대다수의 비수도권지역들은 졸업생의 반 정도만이 해당지역에 머무르는 것으로 조사되었다. 이러한 비대칭적 이동경향은 권오규·마강래(2012)의 연구에서도 잘 드러나고 있다. 한국노동패널조사(KLIPS) 자료를 이용한 권오규·마강래(2012)의 연구에서는 비수도권에서 대학을 졸업하고 수도권으로 이주할 확률이, 수도권 대학을 졸업하고 비수도권으로 이주할 확률보다 압도적으로 높다는 점을 밝혔다. 또한 이 연구는 어릴 적 수도권에서 성장했는지의 여부가 수도권직장으로의 선택확률을 크게 높이고 있음을 실증하였다.

대학 졸업자의 유출현상은 크게 두 가지 이유로 나누어 살펴볼 수 있다. 먼저, 대학이 소재한 지역에 직장이 많이 분포되어 있지 않아, 졸업자들이 해당지역에서 구직의 기회를 얻지 못하는 경우이다. 직장이 상대적으로 적게 분포하고 있는 지역에 소재한 대학 졸업자들은 학업을 마친 후 직장이 많이 분포되어 있는 지역으로 이주할 가능성이 높을 수밖에 없다. 두 번째로, 대학과 직장의 수적인 일치도가 높지만, 졸업자들이 해당지역에 취업하지 않는 경우이다. 이런 경우에는 졸업자의 유출뿐만 아니라 유입도 많이 발생하고 된다. 우리나라의 비수도권지역은 이러한 두 가지 현상이 동시에 나타나는 지속적인 두뇌유출을 경험하고 있어 지역의 성장 잠재력이 크게 저하된 상태이다(문남철, 2010). 대학졸업지역과 취업지역의 상관성에 관한 사회경제적 중요성에도 불구하고, 두 지역의 일치성(degree of match)에 대한 연구는 그리 많지 않은 실정이다.

이에 본 연구에서는 대학과 직장지 간의 이론적 최소이동거리와 실제이동거리를 비교함으로써, 대학과 산업의 일치도에 대한 지역적 분석을 시도하였다. 여기서 최소이동거리란, 현재 주어진 대학과 산업의 공간적 분포 하에서, 모든 구성원들이 택할 수 있는 가

1) 우영식 (2015), 고양·파주, 폴리텍대학 캠퍼스 유치 경쟁 과열, 연합뉴스 (2015/1/27).

장 가까운 직장지를 택하는 시나리오 하에 계산된 거리이다. 대학과 산업의 연계가 가장 강화된 상황을 반영하는 이러한 최소이동거리가 실제이동거리와 비교된다면, ‘대학-산업의 일치도’를 가늠하는 데 유용하게 사용될 수 있다. 2장에서는 대학과 산업의 공간적 일치 및 대학졸업자들의 인구이동에 영향을 미치는 요인들에 관한 선행연구들을 살펴보았다. 이어지는 3장에서는 최소이동거리와 실제이동거리의 비교를 서로 다른 그룹별로 나누어 분석하였다. 마지막으로 4장에서는 결론 및 정책적 시사점을 도출하였다.

Ⅱ. 대졸자의 인구이동과 지역불균형에 관한 기존 논의

대학이 지역경제의 지식기반 경제(knowledge-based economy)에 긍정적인 영향을 미치고 있다는 것은 널리 알려진 사실이다(Nam and Lee, 2010). 대학이 지역경제에 미치는 영향을 단기와 장기로 나누어 설명한 Beck et al.(1995)의 연구에서는 대학을 통해 배출된 인적자원의 경우 해당지역의 장기적 발전에 지대한 영향을 미칠 수 있다고 주장하였다. 또한 Faggian and McCann(2009)는 대학졸업자의 지역유치가 해당지역의 혁신을 이끌어내는 데 도움을 준다고 역설하였다. 이러한 이유로 많은 지역들은 우수대학을 유치하기 위해 많은 애를 써왔다. 하지만 지역들의 노력과는 별개로, 개인들의 경우에는 학력이 높아질수록 더 큰 이동성향을 보이고 있다.

신고전파 경제학에서는 인구이동을 인적자본(human capital)에 대한 투자행위(Sjaastad, 1962)라 여기면서, 고학력자들은 더 큰 수익을 찾아 활발하게 이동하는 성향이 있다고 설명한다. 물론 이러한 투자적 관점의 인구이동은 이동으로 인해 발생하는 편익이 비용을 상회할 경우 발생하게 된다. 실제로 강은택·마강래(2014)는 인구이동과 경제적 투자행위와의 관계를 대학진학자들의 인구이동과 이들이 졸업 후 받는 경제적 보수를 통해 설명하였다. 이 연구에서는 상대적으로 우수한 대학에 진학한 경우 진학을 위한 이동확률이 크게 높아지는 것을 실증적으로 확인하였으며, 이러한 인구이동이 졸업 후의 경제적 편익을 대폭적으로 증가시키고 있음을 밝히고 있다. 또한 이상호(2010)의 연구에서는 고학력자가 저학력자에 비해 인구이동의 비율이 높고, 또한 더 먼 곳으로 이동함을 실증하였다. 이 연구에서는 고학력자가 높은 이동률을 보이는 것은 고학력자의 인구이동이 높은 임금편익과 밀접한 관련이 있기 때문이라고 지적하였다.

하지만, 이러한 고학력 인적자원의 이동이 전국적으로 균등하게 이루어지는 것은 아니다. 고학력 인적자원의 지역 유출로 인한 지역불균등 문제는 많은 국가들의 골머리를

않게 하는 사회적 문제로 남아있다. 특히, 두뇌유출(brain drain)이 지속적으로 발생하는 지역에서는 지역의 경제가 침체될 뿐만 아니라 전반적 지역쇠퇴를 경험하기도 한다. 이탈리아에서는 남부지역에서의 지속적인 두뇌유출(Fratesi and Percoco, 2009)로, 핀란드의 경우에는 농촌지역의 고학력자 유출(Ritsila and Haapanen, 2003; Haapanen and Tervo, 2012)로 어려움을 겪고 있다. 또한 미국 중소도시에서 나타나고 있는 두뇌유출은 해당 지역의 경제에 악영향을 주고 있음이 밝혀지고 있다(Artz, 2003; Carr and Kefalas, 2009). 특히 Carr and Kefalas(2009)는 미국 중부(Middle America)의 두뇌유출이 전 미국을 위협하고 있다고 주장하고 있다.

고학력자가 특정지역에서 지속적으로 유출되는 현상은 우리나라에서도 크게 드러나고 있다. 문남철(2010)은 수도권에 지식기반 산업의 집중으로 인해 상대적으로 풍부한 취업기회가 있어 지역에서 배출된 우수한 인재들을 잔류시키는 동시에, 비수도권의 고급인력들을 유입시키고 있다고 역설하였다. 이러한 제로섬 게임과 같은 고학력자의 인구이동은 비수도권의 성장 잠재력을 낮추고 있음을 지적하였다. 대학졸업자 직업이동 경로조사(GOMS)를 이용하여 대졸자의 출신지와 학업지 출신별 취업 행태를 살펴본 심재현·김의준(2012)은 수도권과 비수도권의 인적자본의 격차가 점차로 심화되어 왔음을 실증했다. 이들은 수도권 대학을 졸업한 수도권 출신자가 수도권에서 직장을 갖는 비율(94.9%)에 비해, 비수도권 대학을 졸업한 비수도권 출신자가 비수도권에서 직장을 갖는 비율(73.4%)이 매우 낮게 나타남을 밝혔다. 이 연구가 밝힌 흥미로운 사실은 수도권 출신자가 비수도권 대학을 졸업하면, 비수도권에서 직장을 택하는 비중이 17.07%로 증가했다. 하지만 그 반대의 경우, 즉 비수도권 출신자가 수도권 대학을 졸업하면 수도권에 직장을 가질 비율이 80.19%로 증가했다.

권오규·마강래(2012)는 자신이 거주했던 지역에 계속적으로 머무는 현상을 ‘공간종속성(location dependancy)’이라 일컬으면서, 고학력 인구와 관련하여 수도권이 비수도권에 비해 더 큰 공간종속성을 갖고 있음을 실증하였다. 한국노동패널조사 자료를 이용한 권오규·마강래(2012)의 연구에서도 ‘수도권 출신자 → 수도권 직장’의 비율이 92%, ‘비수도권 출신자 → 수도권 직장’의 비율이 34%임을 밝히고 있다. 이 연구에서는 대학이 공간종속성에 미치는 역할을 살펴보기 위해 ‘수도권 대학’졸업자 만을 별도로 뽑아 수치를 비교해 보았다. 그 결과, ‘수도권 출신자 중 수도권 대학을 나온 사람 → 수도권의 직장’ 비율이 92%에서 93%로 증가하고, ‘비수도권 출신자 중 수도권 대학을 나온 사람 → 수도권의 직장’의 비율은 34%에서 76%로 크게 증가하였다. 비수도권 출신자에게 수도권 대학은 수도권 직장을 택할 확률을 높이는데 결정적 역할을 하고 있는 것이다.

또 다른 유사 연구인 권오규·마강래(2014)는 수도권 지역의 지역경쟁력이 고학력 인구를 유입하는 힘보다 ‘인구의 유출을 막는 힘’을 강화해 왔다고 주장했다. 이 연구에서는 인구 이동은 수도권뿐만 아니라 비수도권에서도 활발하게 발생하고 있지만, 수도권에서 인적 자원 축적의 주된 힘은 인구 유출을 막는 힘에 있다고 분석하고 있다. 그리고 이러한 패턴은 과거 수십 년 동안 지속되어 왔고 그 추세도 꺾이지 않고 있다고 밝히고 있다. 이처럼 과거 수십 년간 지속된 이러한 인구이동 패턴은 수도권과 비수도권의 불균형 패턴을 ‘양적 불균형’이 아닌 ‘질적 불균형’으로 바꾸어 가고 있다.

Ⅲ. 분석 방법

본 연구는 대졸자의 취업이동 자료를 통해, 대학의 소재지와 직장지 간에 어느 정도의 공간적 불일치가 일어나는 지를 실증하고자 하였다. 실증분석을 위한 자료로는 한국교육개발원의 2004년, 2009년 ‘고등교육기관 졸업자 취업통계조사’를 활용하였다.²⁾ 이 조사는 전체 대학 졸업자 중 취업한 사람들만을 대상으로 하고 있다. 여기에서 졸업자는 2004년의 경우 전문대와 4년제 대학졸업자를 대상으로 하고, 2009년의 경우에는 여기에 대학원 졸업자도 포함하였다. 취업자는 조사기준일 시점에 “주당 18시간 이상 일하면서 노동력을 제공하고 그에 대한 일정 소득이 있는 자”를 의미한다. 또한 취업의 소재지가 해외인 경우는 분석대상에서 제외하였다.

본 연구의 공간적 범위는 16개 시도를 기본으로 하되, 서울특별시와 경기도, 인천광역시는 ‘수도권’이라는 하나의 공간적 범위로 묶어 분석하였다. 이는 수도권을 구성하는 세 지역간의 공간적 연계가 너무도 긴밀하여 하나의 생활권으로 간주해도 무리가 없기 때문이다. 결국 대학소재지와 직장지의 연계에 관한 분석을 위해 14개 지역이 사용되었다. 지역간 거리는 GIS를 통해 14개 지역 센트로이드간 거리를 사용하였다. 내부 이동의 경우 (e.g. 충청북도 소재 대학 → 충청북도 소재 직장 혹은 부산광역시 소재 대학 → 부산광역시 소재 직장)는 해당 지역을 원(circle)으로 간주하고 반지름(radius)을 계산하는 방식을 취했다. 이러한 방법은 지역의 내부 이동거리를 ‘0’으로 처리하지 않는 대안적 방법으로 서 흔히 사용되고 있다(Ma and Banister, 2006).

대학소재지와 직장지간의 불일치를 계산하기 위해, ‘주거지와 직장지의 불일치(jobs-housing mismatch)’를 측정하는 초과통근(excess commuting)의 분석틀을 이용

2) 시도 단위의 졸업지와 취업지의 연계를 파악한 정보는 2009년 이후로 제공되지 않고 있다.

하였다. White(1988)에 의해 최초로 제기되었던 초과통근은 선형계획법(linear programming)을 이용한 최적화(optimization) 기법을 기반으로 한다. 예를 들어, 선형 계획법을 통해 초과통근시간(거리)을 구하는 방법은 다음과 같다. 먼저, 교통존간의 통근 시간(거리)하에서 분석 대상지역 전체의 통근시간(거리)을 최소화하는 통근량 X^*_{ij} 를 구한다.

$$\begin{aligned} & \text{Minimize } \frac{1}{N} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n C_{ij} X_{ij}, \quad (i, j = 1, 2, \dots, n) \\ & \text{subject to} \\ & \sum_{j=1}^n X_{ij} = \sum_{j=1}^n X^*_{ij} = O_i, \quad \forall_i (i = 1, 2, \dots, n) \\ & \sum_{i=1}^n X_{ij} = \sum_{i=1}^n X^*_{ij} = D_j, \quad \forall_j (j = 1, 2, \dots, n) \\ & X_{ij} \geq 0, \quad (i, j = 1, 2, \dots, n) \end{aligned}$$

본 논문에서는, C_{ij} 를 대학졸업지 i 와 직장지 j 간의 이동거리로, X_{ij} 를 대학졸업지 i 와 직장지 j 간의 이동량으로, N 은 전체 이동자 수로 간주하였다. 이렇게 산출된 이동량 X^*_{ij} 를 통하여 전체의 최소이동거리 $\bar{\tau}$ 를 다음과 같이 산출될 수 있다.

$$\bar{\tau} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n C_{ij} X^*_{ij}$$

한편, 초과이동거리는 $\bar{t} - \bar{\tau}$ 로 계산될 수 있다. 여기서 \bar{t} 는 실제평균이동거리(이하 ‘실제이동거리’)를 의미한다. 즉 $\bar{t} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n C_{ij} X_{ij}$ 이며, $\bar{\tau} = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n C_{ij} X^*_{ij}$ 는 최소화된 필요 이동거리(이하 ‘최소이동거리’)를 의미한다. 결국 ‘초과이동률’은 다음의 식에 의해 구해질 수 있다.

$$E = \left(\frac{\bar{t} - \bar{\tau}}{\bar{t}} \right) * 100$$

이렇게 계산된 초과이동률은 이론적으로 가능한 대학-산업의 일치도가 실제와 어느 정도의 괴리를 보이는지 가늠하는 데 유용하게 사용될 수 있다.

IV. 분석 결과

1. 전국의 대학 및 직장 현황

졸업대학의 소재지와 취업지에 관한 실증분석에 앞서, 각 시도별 대학 및 사업체수의 일치현황을 살펴보면 <표 1>과 같다. 2004년의 대학수와 사업체수를 살펴보면, 전문대의 33.5%, 4년제의 39.2%가 수도권에 분포하고 있다. 수도권의 사업체 수는 전체 사업체의 46.3%로 나타나 대학에 비해 사업체수의 공간적 집중이 더욱 큰 것으로 나타나고 있다. 2009년에도 대학(전문대 32.2%와 4년제 38.4%) 및 사업체수(46.8%)의 수도권 집중양상은 2004년과 그리 큰 차이를 보이지 않았다. 대학원수가 포함된 2009년의 경우, 전문대 수도권 비중 32.2%, 4년제 38.4%, 대학원 50.1%로서, 보다 고차의 교육기관일수록 수도권에 집중되는 비율이 증가하는 특징을 보여주고 있다.

<표 1> 전국 대학 및 사업체 현황

(단위 : 개)

구분	2004년				2009년			
	전문대	4년제	대학원	사업체수	전문대	4년제	대학원	사업체수
수도권	53	67	n.a.	1,475,483	47	68	559	1,542,691
부산	10	11		267,478	9	12	71	259,973
대구	7	2		182,359	7	3	37	178,765
광주	7	8		95,950	7	8	41	99,148
대전	5	8		90,402	4	9	56	93,176
울산	2	1		64,715	2	2	7	68,654
강원	10	8		116,338	9	8	45	117,569
충북	6	8		96,771	5	9	33	102,969
충남	8	13		123,445	7	13	67	131,555
전북	10	9		120,165	9	9	53	122,658
전남	10	10		126,035	10	9	27	124,750
경북	18	18		180,444	17	18	69	184,153
경남	9	6		207,774	10	7	39	221,507
제주	3	2		42,531	3	2	11	45,990
계	158	171		3,189,890	146	177	1,115	3,293,558

자료 : 대학수는 한국교육개발원 & 사업체수는 통계청.

대학의 수와 사업체의 수를 시도별로 비교한 <표 1>은 ‘대학-사업’의 대략적 일치정도를 가늠하게 하고 있다. 하지만, 대학이나 사업체의 규모가 지역별로 편차를 가질 수 있는 만큼, ‘대학 졸업자 수’와 ‘취업자 수’의 시도별 비교 또한 유용한 정보를 줄 수 있다. 이를 정리해보면 <표 2>와 같다.

먼저, 2004년의 경우 수도권 전문대 졸업생은 전체 졸업생의 34.7%를, 4년제 졸업생의 경우는 40.3%를 차지하고 있다. 이는 앞서 살펴본 <표 1>에서의 전국대학 대비 수도권 대학 수와 패턴과 비슷하게 나타나고 있다. 졸업생에서 학교 수를 나누어 살펴보면, 전문대의 경우 평균적으로 한 학교에서 1,000명 내외의 졸업생들을, 4년제 대학의 경우

<표 2> 시도별 대학 졸업자 및 취업자 현황

구분	2004년						2009년					
	전문대			4년제			전문대			4년제		
	졸업자 (명)	취업자 (명)	졸업자 대비 취업자 비율									
수도권	55,793	72,919	1.31	52,904	76,322	1.44	64,147	80,594	1.26	59,092	89,204	1.51
부산	15,898	16,007	1.01	13,703	11,184	0.82	11,783	10,972	0.93	16,440	12,233	0.74
대구	12,054	11,617	0.96	4,257	6,401	1.50	12,223	10,018	0.82	5,089	7,246	1.42
광주	7,621	6,707	0.88	4,43	3,277	0.74	7,932	6,160	0.78	7,119	5,626	0.79
대전	6,188	4,749	0.77	5,956	4,438	0.75	7,058	5,309	0.75	7,872	5,956	0.76
울산	2,036	3,316	1.63	1,556	2,252	1.45	2,443	3,237	1.33	1,632	3,055	1.87
강원	5,259	3,559	0.68	4,969	2,717	0.55	4,741	3,459	0.73	8,700	4,817	0.55
충북	5,719	4,229	0.74	6,022	2,462	0.41	5,356	4,193	0.78	7,926	4,186	0.53
충남	6,703	4,474	0.67	11,274	3,838	0.34	6,026	4,812	0.80	16,342	5,958	0.36
전북	5,535	4,325	0.78	5,837	3,129	0.54	6,437	5,493	0.85	9,165	5,693	0.62
전남	8,307	5,940	0.72	3,121	2,566	0.82	8,887	6,002	0.68	5,200	5,261	1.01
경북	15,129	9,251	0.61	11,323	5,772	0.51	13,518	9,147	0.68	14,219	7,118	0.50
경남	11,508	10,909	0.95	4,963	6,005	1.21	8,649	10,011	1.16	7,381	9,935	1.35
제주	3,017	2,765	0.92	984	939	0.95	2,789	2,582	0.93	1,256	1,145	0.91
계	160,767	160,767	1.00	131,302	131,302	1.00	161,989	161,989	1.00	167,433	167,433	1.00

주 : 지면 관계상 2009년의 대학원에 관한 사항은 생략함.
 자료 : 한국교육개발원.

770명 정도의 졸업생들을 배출한 것을 알 수 있다. 흥미로운 점은 수도권에서는 취업할 수 있는 기회가 대학졸업생들에 비해 압도적으로 높다는 사실이다. 전문대의 경우 졸업자 대비 취업자의 비율이 1.31로 나타나고 있으며, 4년제의 경우 이보다 높은 1.44로 나타나고 있다. 이와는 반대로 비수도권의 경우에는, 졸업자의 수가 취업자의 비율보다 전반적으로 높게 나타나고 있다. 단, 전문대의 경우에는 부산과 울산에서, 4년제의 경우 대구, 울산, 경남의 경우에 취업기회가 상대적으로 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

2009년의 경우에도 전체적인 패턴은 2004년과 크게 다르지 않다. 다만, 졸업자와 취업자수의 불균형정도를 의미하는 졸업자 대비 취업자 비율이 수도권의 전문대는 2004년부터 5년간 1.31에서 1.26로 약간 줄어들긴 했으나 4년제의 경우에는 1.44에서 1.51로 증가하였다. 비수도권에서 전문대 졸업자의 경우에는 전남과 경북지역에서 상대적 구직기회가 적은 것으로 나타났으며, 4년제의 졸업자의 경우에는 충남, 경북, 충북, 강원 등에서 구직기회가 낮은 것으로 분석되었다.

2. 필요이동거리와 초과이동거리

앞서 언급하였듯이 대학-취업지의 필요이동거리는 대학의 소재지와 직장지가 주어졌다는 가정 하에 취업자들이 택할 수 있는 이론적으로 가장 짧은 이동거리를 의미한다. 이 거리는 선형계획의 최적화 기법을 통해 구해질 수 있다. 하지만, 대학졸업자라고 하더라도 모두 같은 종류의 직장을 택할 수 있는 것은 아니다. 예를 들어, 전문대 졸업자는 4년제 졸업자의 택하는 직장 성격과 달리할 수 있으며, 4년제 졸업자는 대학원 졸업자들과 다른 특성을 가질 수 있다. 따라서 졸업자의 특성에 따른 세부 그룹으로 초과 이동거리를 살펴보면, 졸업 후 이동 경로에 대한 보다 구체적이고 현실적인 정보를 제공할 수 있다. 이를 위해 먼저, 취업자 전체의 초과 이동에 양상을 파악한 후, 이동자의 특성을 세부그룹으로 나누어 보다 면밀한 분석을 수행하고자 한다. 취업자 세부 그룹은 졸업한 대학의 종류별, 성별, 직업별로 나누어 살펴본다.

1) 취업자 전체의 초과 이동률

〈표 3〉은 대졸 취업자 전체를 대상으로 계산한 실제이동거리와 초과이동거리를 보여주고 있다. 우선 2004년의 경우에는 대학 졸업후 취업을 위해 약 63.7km를 이동했음을 알 수 있다. 대학의 졸업자수와 취업지가 주어졌다고 가정할 때, 이 둘을 가장 효율적으로 일치시키는 최소이동거리는 47.4km로 나타나 초과이동률이 약 25.6%로 계산되었다.

〈표 3〉 취업자 초과이동률

구분	2004년	2009년
실제이동거리(km)	63.7	67.5
최소이동거리(km)	47.4	47.6
초과이동률(%)	25.6	29.6

주 : 2004년과 2009년 모두 전문대와 4년제 대학졸업생을 대상으로 함. 대학원 자료는 2009년만 제공되기에, 비교를 위해 2009년 자료는 대학원 졸업생을 제외하였음.

반면, 2009년의 경우 실제 이동거리는 67.5km로 2004년에 비해 3.8km 더 길게 이동한 것으로 나타났다. 하지만 최소이동거리는 47.6km로 거의 변화가 없어 초과이동률이 4%p 상승(25.6% → 29.6%)한 것으로 분석되었다. 이는 시간이 지남에 따라 대학졸업자와 취업지의 간의 일치성이 낮아져 가는 현상을 반영한다고 볼 수 있다. 달리 말해, 2004년부터 2009년간의 불일치의 증가는 대학-산업의 수직 불일치의 증가가 아닌 다른 요인(e.g. 졸업지 주변 직장보다 더 먼 곳의 직장을 택하게 하는 요인)들이 작용한다고 해석될 수 있다.

2) 취업자 학력별 초과이동률

〈표 3〉에서 계산된 최소이동거리는 전문대와 4년제 대학 졸업생들의 직장의 성격이 모두 동일하다는 가정 하에 나온 결과이다. 하지만 전문대와 4년제 졸업자들이 택하게 되는 직장은 질적으로나 양적으로 서로 성격이 상이할 수 있다. 이러한 이유로 취업자의 이동패턴을 전문대, 4년제, 대학원으로 나누어 분석한 결과는 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉 취업자 학력별 초과이동률

구분	2004년			2009년		
	전문대	4년제	대학원	전문대	4년제	대학원
실제이동거리(km)	56.0	73.1	-	59.0	75.8	69.5
최소이동거리(km)	44.6	51.6	-	45.3	50.8	36.3
초과이동률(%)	20.4	29.5	-	23.2	33.0	47.8

먼저, 2004년의 경우, 4년제 대학 졸업생들의 취업이동거리는 전문대보다 현저하게 길게 나타났다. 이는 전문대 졸업생이 4년제 졸업생에 비해 보다 국지적인 취업시장을

갖는 것을 의미한다. 최소이동거리의 경우 또한, 전문대 졸업생이 4년제 졸업생에 비해 짧게 나타나고 있다. 최소이동거리가 짧다는 의미는 전문대학이 ‘대학-직장’의 수적 불일치가 4년제보다 작음을 의미한다. 실제이동거리에서 최소이동거리를 뺀 초과이동거리는 전문대의 경우 11.4km, 4년제 대학의 경우 21.5km로 나타나고 있다. 이러한 초과이동거리가 실제이동에서 차지하는 비율인 초과이동률은 4년제가 전문대에 비해 약10%정도 높게 나타나고 있다.

대학원에 대한 정보를 포함한 2009년도의 경우도 2004년과 크게 다르지 않다. 대학 위치와 직장위치 간의 실제이동거리는 ‘전문대(59.0km) < 대학원(69.5km) < 4년제(75.8km)’ 순으로, 최소이동거리는 ‘대학원(36.3km) < 전문대(45.3km) < 4년제(50.8km)’ 순으로 조사되었다. 대학원의 최소이동거리가 4년제보다 짧은 원인은 대학원 졸업자들이 취업할 직장들이 학교 주변에 상대적으로 고르게 분포하고 있기 때문이다. 하지만, 이러한 상황에도 불구하고 대학원 졸업자들의 취업은 주변지역에서 이루어지지 않는 것으로 나타났다. 상대적으로 짧은 최소이동거리와 긴 실제이동거리는 초과이동률을 높이는 원인으로 작용하고 있다. 초과이동률은 ‘전문대(23.2%) < 4년제(33.0%) < 대학원(47.8%)’ 순으로, 학력이 가장 높은 대학원에서 초과이동률이 가장 높음으로 분석되었다.

취업자의 학력별 초과이동률을 계산한 본 분석에서는, 보다 높은 학력을 취득할수록 취업자의 초과이동률이 커짐을 보여주고 있다. 초과이동률이 커진다는 것은, 대학주변의 직장들이 고학력자들을 흡수하지 못하고 다른 지역으로 뺏기고 있음을 의미하는 것이다. 달리 말해 보다 높은 학력으로 갈수록 산학의 연계가 높지 못함을 의미하고 있다. <표 4>에서 극명하게 보여주듯이, 이러한 현상은 시간이 지남에 따라 더욱 심화되고 있다.

3)취업자 학력별, 성별 초과이동률

남성의 경우는 임금 수준을 기준으로 노동시장의 상층에 집중되어 있는 반면, 여성의 경우는 중간층이나 하층에 분포되어 있는 현상(허은, 2013)은 성별로 분절된 노동시장구조를 반영하고 있다. 이에 본 분석에서는 취업자의 이동패턴을 남성과 여성으로 나누어 추가적 분석을 시도하였다. 이에 대한 결과는 <표 5>와 같다.

먼저, 2004년의 경우, 전문대 졸업취업자 실제이동거리의 남녀차이(57.1km v.s. 55.1km)는 그리 크지 않게 나타났다. 하지만, 4년제의 경우에는 남녀 간 약 15km정도(=80.5-65.1)의 차이가 나타나고 있다. 흥미롭게도 남녀 간 최소이동거리의 차이는 학력과 무관하게 그리 큰 차이를 보이지 않고 있다. 최소이동거리의 차이는 전문대의 경우는

〈표 5〉 취업자 학력별, 성별 초과이동률

구분	성별	2004년			2009년		
		전문대	4년제	대학원	전문대	4년제	대학원
실제이동거리(km)	남성	57.1	80.5	-	59.9	82.6	74.9
	여성	55.1	65.1	-	58.3	68.0	60.2
최소이동거리(km)	남성	44.0	51.9	-	43.0	50.4	38.5
	여성	45.2	51.2	-	47.3	51.6	32.9
초과이동률(%)	남성	22.9	35.5	-	28.1	39.0	48.7
	여성	18.0	21.4	-	18.9	24.1	45.4

여성이 1.2km 정도, 4년제의 경우에는 남성이 0.7km정도 길게 나타나고 있다. 결국 2004년의 경우, 가장 작은 초과이동률을 보이는 집단은 전문대 졸 여성(초과이동률 22.9%)으로 나타났으며, 가장 긴 초과이동률을 보이는 집단은 4년제 남성(초과이동률 35.5%)으로 나타났다.

2009년의 경우도 2004년의 이동 패턴과 크게 다르지 않다. 성별에 따른 최소이동거리의 차이는 모든 학력에서 그다지 크게 나타나지 않았지만, 실제이동거리는 학력에 따라 다르게 나타나고 있다. 전문대의 경우 실제이동거리의 남녀별 차이가 크지 않으나, 4년제와 대학원의 경우 성별 간에 확연한 차이(약 15km정도)가 드러나고 있다. 〈표 5〉가 보여주는 흥미로운 사실은 남성과 여성의 실제 이동거리 격차가 학력이 높아질수록 커지고 있다는 점이다. 2009년 현재, 전문대 남성 취업자들은 여성에 비해 2%정도 길게 이동했지만, 4년제의 경우 21%, 대학원 24%로 학력과 이동격차는 더욱 크게 나타나고 있다.

4) 취업자 학력별, 지역별 초과이동률

취업자의 이동패턴을 학력과 지역으로 나누어 분석한 결과는 〈표 6〉과 같다.

먼저, 2004년의 경우 수도권에 소재한 대학의 졸업생들의 실제 취업이동거리가 비수도권에 비해 매우 짧은 것으로 나타나고 있다. 비수도권 전문대 졸업자 실제이동거리는 수도권에 비해 105%정도가, 4년제의 경우에는 124% 높은 것으로 분석되고 있다. 이러한 분석결과는 수도권 지역 대학 출신자들의 경우에는 수도권에 머무는 비중이 높지만, 비수도권 대학 출신자들의 상당수가 수도권으로 몰리는 현상을 보여준 권오규·마강래(2012), 심재현·김의준(2012)의 연구 결과와 맥을 같이 하고 있다고 할 수 있다.

대학교와 직장지가 얼마나 고르게 분포되어 있는지를 보여주는 지표인 최소이동거리의 수도권 v.s. 비수도권 격차는 실제이동거리보다는 작게 나타나고 있다. 하지만, 전문

〈표 6〉 취업자 학력별, 지역별 초과이동률

구분	지역	2004년			2009년		
		전문대	4년제	대학원	전문대	4년제	대학원
실제이동거리 (km)	수도권	33.2	42.0	-	34.5	45.6	51.9
	비수도권	68.2	94.1	-	75.0	92.3	89.6
최소이동거리 (km)	수도권	30.0	30.0	-	30.0	30.0	30.0
	비수도권	52.3	66.1	-	55.3	62.1	43.4
초과이동률 (%)	수도권	9.7	28.6	-	13.0	34.2	42.2
	비수도권	23.2	29.8	-	26.2	32.7	51.5

대와 4년제 모두 수도권의 최소이동거리가 비수도권보다 작게 나타나고 있는데, 이는 수도권에서 더욱 직업선택의 폭이 넓은 현실을 반영하고 있다고 볼 수 있다.

2009년은 2004년에 비해 전문대 졸업생들의 실제 취업이동거리가 증가하고 있다. 이러한 증가는 수도권에 비해 비수도권에서 크게 나타나고 있다. 대학원 졸업 취업자의 경우에도 실제 이동거리는 약 90km로 매우 길게 나타나고 있다. 하지만, 대학원의 경우에는 학교와 직장이 공간적으로 고르게 섞여 최소이동거리(42.2km)가 낮게 나타나고 있다. 다시 말해, 대학원 주변에 대학원졸업생들이 취업할만한 직장이 상대적으로 많이 분포하고 있다는 의미이다. 실제이동과 최소이동거리의 이러한 괴리는 대학원 졸업 취업자의 초과이동률(약50%)을 매우 높게 만들고 있다.

취업자의 학력과 지역을 함께 고려한 본 분석의 흥미로운 점은 학력에 따른 차이가 있음에도 불구하고 비수도권의 실제이동거리와 최소이동거리가 수도권에 비해 매우 길게 분석되었다는 것이다. 이는 곧 수도권과 비수도권 간의 취업기회와 두뇌유출의 양상이 대조적으로 나타나고 있음을 의미한다. 수도권의 경우 졸업자들이 대학이 있는 지역으로부터 크게 벗어나지 않고 인적자원이 잔류하는 반면, 비수도권에서는 졸업자들이 대학지역에 머무르지 않고 취업을 위해 멀리 떨어진 곳으로 이동하면서 인적자원의 유출이 발생하고 있는 것이다. 또한, 최소이동거리의 경우 지역간 실제이동거리에 비해 격차가 적긴 하지만, 비수도권이 상대적으로 길게 나타나는데, 이는 대학과 직장이 많이 분포하고 있어 취업기회가 풍부한 수도권에 비해, 대학과 직장이 적은 비수도권에서는 취업기회가 제한되어 있는 현실을 반영하고 있는 것으로 보인다.

5) 취업자 학력별, 지역별, 성별 초과이동률

마지막으로 <표 7>은 <표 6>의 내용을 성별로 다시 한 번 분류하여 분석한 결과를 보여주고 있다.

2004년의 전문대 졸업생 실제 취업이동의 경우, 지역에 상관없이 남녀별 이동거리의 차이가 나타나지 않았다. 하지만, 수도권 4년제 졸업생의 경우에는 남자가 여자에 비해 12.6km를, 비수도권의 경우에는 19.2km를 더 길게 이동하는 것으로 나타났다. 최소이동거리의 경우에도 지역의 따라 남녀별 격차가 그리 크지 않게 나타나고 있지 않다. 2004년에 비해 2009년에 실제 이동거리가 줄어든 집단은 비수도권 4년제 대학을 졸업한 남성 집단(-5.7km)이 유일하다. 실제 이동거리가 늘어난 상위 세 집단을 순서대로 살펴보면, 비수도권 전문대 졸업 여성(7.1km), 비수도권 전문대 졸업 남성 (6.6km), 수도권 4년제 남성(5.7km)로 나타났다.

<표 7> 취업자 학력별, 성별 초과이동률

구분	지역	성별	2004년			2009년		
			전문대	4년제	대학원	전문대	4년제	대학원
실제 이동거리 (km)	수도권	남성	34.7	47.9	-	36.8	53.6	55.3
		여성	32.1	35.3	-	32.8	36.9	46.6
	비수도권	남성	68.2	103.5	-	74.8	97.8	95.6
		여성	68.1	84.3	-	75.2	85.7	78.1
최소 이동거리 (km)	수도권	남성	30.0	30.0	-	30.0	30.0	30.0
		여성	30.0	30.0	-	30.0	30.0	30.0
	비수도권	남성	51.0	67.3	-	51.5	61.1	47.4
		여성	53.7	64.9	-	58.7	63.9	36.7
초과 이동률(%)	수도권	남성	13.5	37.3	-	18.4	44.0	45.8
		여성	6.5	15.0	-	8.5	18.7	35.7
	비수도권	남성	25.3	34.9	-	31.2	37.6	50.5
		여성	21.1	23.1	-	22.0	25.4	53.0

<표 7>은 전반적으로 남성이 여성에 비해 더 먼 곳으로 취업을 하고 있으며, 이에 따라 초과이동률도 높게 나타나고 있음을 보이고 있다. 하지만 남성이 여성에 비해 더 멀리 이동하는 경향이 있음에도 불구하고 비수도권의 여성이 수도권의 남성보다 실제이동거리가 더 길게 나타나고 있어 성별 차이는 지역에 따른 실제 이동거리의 차이에 비한다면 그다지 크지 않다고도 볼 수 있을 것이다.

V. 결론 및 시사점

최근 15년간 수도권으로의 총전입자 수는 꾸준히 감소하고 있지만, 수도권에서의 총 전출은 등락을 보이긴 하나 꾸준한 증가추세를 보여 왔다. 이에 수도권과 비수도권 간의 불균형이 완화되고 있다는 안도의 목소리도 고개를 들어왔다. 하지만, 통계자료가 보여주는 수도권 인구의 안정화 추세는 양적인 지역 균형을 보여줄 수는 있어도 질적인 균형을 나타내고 있지는 않다. 그 이유 중 하나로, 수도권에 집중되는 고학력자의 비율이 비수도권에 비해 높아져 왔으며, 이러한 추세가 꺾이지 않고 있기 때문이다.

본 연구는 선형계획법을 이용해 대졸자의 취업 이동과 관련한 지역간 불균형의 정도 파악을 시도하였다. 주요한 분석결과는 다음과 같다. 먼저, 기존에도 잘 알려져 있듯이, 대학졸업자가 수도권으로 유입되는 현상은 수도권에서의 취업기회가 상대적으로 높기 때문인 것으로 나타났다(〈표 1〉 참조). 둘째로, 2004년부터 2009년의 기간 동안, 취업이동 거리는 크게 증가하였다. 이러한 증가는 지역적 수준에서 졸업자수와 취업자수의 양적 불일치가 아닌, 다른 요인이 작용하고 있는 것으로 밝혀졌다(〈표 3〉 참조). 셋째로, 실제 이동거리뿐만 아니라 초과이동률은 전문대에 비해 4년제 졸업생이, 4년제에 비해 대학원 졸업생이 높게 나타나고 있다. 학력이 높아질수록 대학-산업의 공간적 일치성이 낮아지는 현상은 특히 비수도권에서 강하게 나타나고 있다(〈표 6〉 참조).

이상에서 분석한 대졸자의 비대칭적 인구이동은, 수도권 산업의 상대적 우세에 기인 하기도 하지만, 수도권 졸업자를 외부로 유출시키지 않는 수도권 특유의 공간중속성도 큰 몫을 담당한다고 할 수 있다. 앞서 강조했듯이, 지역적 수준에서 산학의 연계는 지역 경제를 발전시키는 중차대한 역할을 한다. 앞으로 지역간 격차에 관한 연구는, 비수도권 지역에서 나타난 인적자본의 유출에 대한 심각성을 인식하고, 지역대학과 지역산업의 공간적 연계를 높이는 요인들을 구명하는 데 힘을 쏟아야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강은택·마강래, "수도권 대학으로의 이동요인과 졸업 후 경제적 효과에 관한 연구", 「국토계획」, 제49권 제6호, 2014
- 권오규·마강래, "대학진학이 인구이동에 미치는 영향에 대한 연구", 「지역연구」, 제28권 제4호, 2012

- 권오규·마강래, "변이할당모형을 이용한 수도권 인구 유출입 분석", 「국토계획」, 제49권 제8호, 2014
- 문남철, "대학 졸업자의 지역간 취업이동과 지역발전", 「국토지리학회지」, 제44권 제4호, 2010
- 심재현·김의준, "대학 졸업자의 지역간 취업 이동 요인 분석: 수도권과 비수도권 간의 취업 이동을 중심으로", 「국토연구」, 제75권, 2012
- 이상호, "지역간 이동의 결정요인 및 임금효과", 「지역연구」, 제26호 제1호, 2010
- Artz, "Rural Area Brain Drain: Is It a Reality?", 「Choices」, vol.18, no.4, 2003
- Carr, P. J. and Kefals, M. J., 「Hollowing Out the Middle: The Rural Brain Drain and What It Means for America」, Boston, MA: Beacon Press, 2009
- Fratesi, U. and Percoco, M., Percoco, 「Selective Migration and Regional Growth: Evidence from Italy」, Bocconi Working paper(available at <http://www.unibocconi.it/>), 2009
- Haapanen and Tervo, "Migration of the Highly Educated: Evidence from Residence Spells of University Graduates", 「Journal of Regional Science」, vol.54, no.4, 2012
- Ma and Banister, "Extended Excess Commuting in Seoul", 「Urban Studies」, vol.43, no.11, 2006
- Nam and Lee, "Conceptualizing the Engagement of Universities in Regional Development in a Knowledge-based Society", 「Journal of the Economic Geographical Society of Korea」, vol.13, no.1, 2010
- Ritsila and Haapanen "Where Do the Highly Educated Migrate?: Micro-level Evidence from Finland", 「International Review of Applied Economics」, vol.17, no.4, 2003
- Sjaastad, "The Costs and Returns of Human Migration", 「Journal of Political Economy」, vol.70, 1962
- White, "Urban commuting journeys are not 'wasteful'", 「Journal of Political Economy」, vol.96, 1988

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.12.14. 게재확정일자 2016.12.26〉

준고령자와 고령자의 군집유형별 주거만족도 분석

- 강원도를 중심으로 -

이 한 나* · 김 승 희**

Analysis on Residential Satisfaction through Classification of Semi-aged and the Aged in Gangwon-do

Lee, Han Na · Kim, Seung Hee

목 차

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| I. 서론 | 2. 일반적 특성 |
| II. 준·고령자 주거만족도에 관한 이론적 고찰 | IV. 준·고령자의 군집유형별 주거만족도 분석 |
| 1. 선행연구 고찰 | 1. 자료처리 및 신뢰성 분석 |
| 2. 선행연구와의 차별성 | 2. 준·고령자의 군집유형 분류 |
| III. 연구방법 | 3. 군집별 주거만족도 분석 |
| 1. 조사개요 | V. 결론 |

ABSTRACT

The Republic of Korea is rapidly increasing in aging population because of a low birth rate and a rise in life expectancy. Especially, Gangwon-do has already entered the aged society in 2008, where the number of aging population at 65 or older is 14 percent or higher. This study focuses on the research for the residential satisfaction through classification of semi-aged and the-aged. When semi-aged will be old, it is expected that we will face serious, social and economic problems. Though they will be directly affected due to aging they are not ready for this. This study is analyzed for the semi-aged and the-aged in Gangwon-do, living in region, employment, family type, ages target and these clustering characteristics by groups are identified. As a result of dividing into two groups, they are classified into seven categories: semi-aged group(SA1,SA2,SA3) and the-Aged group(A1,A2,A3,A4)

Therefore, the following conclusions were derived. Firstly, Overall residential satisfaction category are found to higher in semi-aged than the-aged. Secondly, Residential satisfaction of semi-aged group are found to higher housing status than community, accessibility, residence cost. Thirdly, Residential satisfaction of the-aged group are found to higher community than housing status, accessibility, residence cost.

Keywords : Residential Satisfaction, the Aged, Semi-aged, Housing status, Residence Cost, Accessibility, Community

* 정회원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 박사과정 수료(rsales8@naver.com, 주저자)

** 정회원, 강원대학교 사회과학대학 부동산학과 교수(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 교신저자)

*** 2015년도 강원대학교 학술연구조성비로 연구하였음

【국문요약】

저출산 및 평균수명의 연장으로 우리나라의 고령화는 가속화 되고 있다. 특히 강원도는 2008년 이미 고령사회로 진입하였으며, 고령자의 대상 및 범위도 빠르게 변모하고 있다. 이에 강원도는 고령화에 대응한 선제적 주거정책이 매우 시급한 실정이다. 주거만족도와 관련하여 고령자를 대상으로 한 연구가 대부분이며, 준고령자와 고령자를 대상으로 주거만족도를 살펴본 연구는 전무하다. 본 연구는 고령화가 매우 빠른 강원도의 준·고령자를 대상으로 군집유형별 주거만족도의 차이를 분석하였다. 이를 통해, 상존하는 준·고령자 계층을 유형화하였고, 군집유형별 차별화된 정책을 마련하기 위한 의식차이를 분석하였다. 그 결과 준고령자 군집(SA₁, SA₂, SA₃), 고령자군집(A₁, A₂, A₃, A₄)과 주거수준, 주거비용, 접근성, 커뮤니티, 종합만족도 간 유의미한 차이가 있었다. 본 연구의 결과는 향후 지방정부의 계층적, 차별화된 주거정책 마련하는데 기여할 것으로 기대한다.

주제어 : 주거만족, 고령자, 준고령자, 군집, 주거수준, 주거비용, 접근성, 커뮤니티

I. 서 론

산업기술의 발전, 경제성장에 따른 소득의 향상, 평균수명의 연장으로 우리나라의 고령인구는 급속히 증가하고 있다. 2000년을 기점으로 고령인구비율이 전체인구의 7%를 넘는 고령화사회가 되었고, 2018년은 15.1%로 고령사회로 진입하며, 2026년에는 20.8%로 초고령사회가 될 것으로 전망한다¹⁾. 2040년이 되면 전국 16개 시·도의 고령인구비율은 25.0%를 초과할 것이다.

특히, 강원도는 2008년 이미 10년이나 앞서 고령사회가 되었으며, 2040년에는 고령인구비율이 39%로 전라남도과 경상북도를 이어 세 번째로 고령인구가 많은 지역이 될 것이다. 또한 강원도의 중위연령²⁾은 2015년 42.6세에서 2040년 58.0세로 가파르게 상승할 전망이다³⁾. 따라서, 강원도는 가속화 되고 있는 고령화에 기인한 경제·사회·문화

1) 통계청, 「장래추계인구」 2013-2040, UN이 정한 기준에 따르면, 고령자가 전체인구의 14%인 사회를 고령사회(the Aged Society)라 하며, 고령자가 20%인 사회는 초고령사회(the Super Aged Society)라 한다.

2) 총인구를 연령순서로 나열할 때, 중앙에 있게 되는 사람의 연령을 의미한다.

3) 통계청의 장래추계 인구가 가정하고 있는 수명연장의 정도는 현재 진행되고 있는 의료기술의 발달, 과학발달, 금연, 운동과 같은 습관변화 등을 충분히 반영하지 못함으로 앞으로 사망률 감소를 과소평가할 가능성

등에 미치는 영향과 문제에 대한 선제적 대응이 매우 필요하다.

고령자의 주거의식은 가구형태의 변화, 양질의 주택공급, 높은 교육수준 등 주거환경이 달라짐에 따라 과거보다 건강하고 독립적인 삶을 살고자 하는 주거욕구로 이어진다⁴⁾. 고령자는 노인시설에 입소하지 않고 친숙한 주택과 지역사회에 머물며 안정적으로 거주할 것을 원하고 있다⁵⁾. 그러나 고령자의 주거환경은 이전의 주거환경으로는 불충분⁶⁾하기 때문에 지방정부는 적절한 시기에 고령자용 시설과 설비를 갖추도록 유도해야 할 필요가 있다.

앞으로 고령자로 편입될 준고령자는 현재의 고령자와는 다른 특징을 가진 고령자가 될 가능성이 높다. 준고령자는 베이비붐 전 세대⁷⁾를 포함하며, 베이비붐 세대는 가치관 및 라이프스타일, 소비형태, 자산에 있어 고령자와 현격한 차이를 가지고 있다. 따라서 주거욕구나 주거의식에 있어서 차이를 가져올 것으로 판단되며, 지역사회는 국가차원의 고령화 정책과는 다르게 미시적 차원에서 현실을 반영한 주거정책을 수립할 필요가 있다.

인구고령화는 점진적인 과정에서 일어나고, 문제해결은 매우 중요한 정책적 과제이나, 문제의 성격상 조금하게 처방을 내리기 보다는 시간을 두고 체계적으로 해법을 모색하는 것이 필요하다. 실효성 있는 정책을 마련하기 위해 무엇보다 해야 할 일은 체계적인 조사와 연구를 통해 정확한 실태를 파악⁸⁾하는 것이다.

본 논문은 고령화 속도가 빠른 강원도의 준고령자와 고령자를 군집유형으로 나누고, 유형별 주거만족도 차이를 분석함으로써 고령자와 준고령자의 다양한 계층과, 계층 간 차이에서 발생하는 주거의식을 알아보고자 하였다. 고령인구의 계층별 주거실태 및 주거의식 파악을 통해 향후 지방정부의 차별화된 주거정책을 위한 기초자료로 제공하고자 한다.

이를 위해 SPSS18.0 통계패키지를 사용하여 알파계수(Cronbach's Alpha)를 이용한 자료의 신뢰성 분석과, K-평균군집(K-means cluster)을 이용한 군집분석, 일원분산분

이 높다. 조석주·이상목 “고령화 사회에 따른 지방자치 단체의 노인복지서비스 개선 방안” 「한국지방자치학회 학술대회 논문집」 한국지방자치학회, 2008, p.369

4) 이미 인구구조의 노화(aging)가 진행된 지역사회에서는 고령층을 사회문제를 야기하는 집단이 아닌, 다수의 건강하고 독립적인 삶을 살아가면서 사회에 기여하는 활동적 고령화(active aging)로 바라보려는 논의가 대두되고 있다. 김대진·이명석·김근세, “휴먼서비스 관점에서 본 고령화정책 프레임”, 「한국행정학보」 제46권 제4호, 한국행정학회, 2012, p.3

5) 안지은·김국선, “노인의 정주성을 위한 주거환경 요구조사 분석”, 「한국공간디자인학회 논문집」 제10권 제1호, 2015, p.96,

6) 박신영, “고령자 주거지원과 정책방향” 「경기논단」 제9권 제1호, 경기개발연구원, 2007, p.36

7) 베이비붐 세대는 1955년(62세)에서 1963년(54세) 사이에 출생한 내국인을 지칭한다. 본 연구의 대상인 준고령자는 50세부터 64세까지를 대상으로 한다.

8) 조석주 외(2008), 전거서 p.369 ; 김주원(2002) 재인용

석(ANOVA)을 실시하였다.

Ⅱ. 주거만족도에 관한 이론적 고찰

1. 선행연구 고찰

주거만족도와 관련하여 고령자를 대상으로 한 연구가 주를 이룬다. 고령자를 대상으로 ‘현재의 주거문제 해결을 위해 주거만족도에 영향을 미치는 요인이나 차이’에 초점을 두고 있다. 주거만족도는 물리적 환경, 근린환경적 특성만이 아닌 개인특성, 심리적 특성 및 지역사회 환경요소의 영향을 받는 통합적 성격⁹⁾을 갖고 있다. 일반적으로 고령자 주거¹⁰⁾욕구에서는 건강상태와 배우자 유무가 중요한 변인이다. 그러나 한국은 건강문제(65.9%)다음으로 경제적 문제(52.8%)가 고령자의 중요한 문제¹¹⁾로 조사된 바 있으며, 이는 주거비용(점유형태)과 주거환경·시설(시설수준)에 대한 만족도로 나타난다.

정영숙(1996)은 주거시설수준이 높은 경우, 도시의 자가고령자가 농·어촌에 거주하는 자가고령자 보다 주거만족도가 높았으며, 박인숙(1999)은 설비수준이 높은 경우, 주거비에 대한 경제적 부담이 적을 때, 공동주택에 거주할 경우, 건강상태가 양호할 때 주거만족도가 높았다. 천현숙 외(2013)는 자가 노인은 이웃과의 관계가 원만하고 병원에 접근하기 용이할수록 주거만족도가 높아진다고 밝힌 바 있으며, 강은택 외(2015)는 어려서부터 거주한 곳에서 자가인 경우, 편의시설 접근성이 높을수록 만족도가 높아진다고 밝혔다. 그러나, 이연숙 외(2015)는 소득수준(최저소득 60만원 이하)이 동일한 경우 농촌 노인단독가구가 도시 노인단독가구 보다 상대적으로 설비시설환경(채광, 통풍, 위생/ 전망, 조명)과 실외환경면에서 주거만족도가 높았다. 따라서 고령자의 소득수준, 가구구성, 거주지역에 따라 다양한 계층으로 구분하여 주거만족도를 살펴볼 필요가 있음을 시사한다.

준고령자는 ‘현 주거특성을 통해 주거선호도에 영향을 미치는 요인’을 밝히기 위해 고령자임을 가정하고 선호하는 주거환경에 관한 연구가 대다수이다. 중년층의 주거선호

9) 강은택·정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 『주거환경』 제13호 제1호, 한국주거환경학회 2013, p.112 ; 문현주(2013)재인용

10) 고령자에게 주거는 주택과 토지뿐만 아니라 사회적 이웃과 물리적 공간을 포함하는 의미로써, 올바른 주거와 환경은 고령자의 육체적, 심리적 활동을 확장시켜주고 건강을 증진시켜 주는 역할을 한다. 김상현, “부산시 고령가구 주거실태 분석 연구”, 『대한부동산 학회지』 제34권 제1호, 대한부동산학회 2016, p.31

11) 조성희·이태경, “예비노인의 노후상황별 주거환경선호에 관한 연구”, 『한국주거학회지』 제16권 제4호, 한국주거학회, 2005, p9 ; 오찬옥(1992) 재인용

연구는 전명숙 외(1992), 오찬옥 외(1993), 이준민 외(2004), 조성희 외(2005), 박정기 외(2012)가 있다. 이성재 외(2008)는 전북지역의 도시와 농촌 준고령자를 대상으로 선호하는 주거환경 특성을 연구하였다. 그러나 안지은 외(2015)는 고령자들은 주거환경 개선과 상관없이 현재 살고 있는 지역, 주택에서 지속적인 주거의사를 가지고 있다고 밝혔으며¹²⁾, 강은택 외(2003)는 주거이동과 관련하여 비노인가구의 88.9%, 노인가구의 96.4%가 주거이동 하지 않았다고 분석했다.

따라서, 준고령자 역시 현 주거상태에서의 주거만족도를 조사하여 현 상태의 주거문제를 파악하는 것이 중요하다. 더 나아가 준고령자와 고령자의 유형별 주거만족도 차이를 분석하여 지역사회에서 친숙한 주택과 지역사회에 계속 머물며 노화(Aging in place)할 수 있도록 지원해야 할 것이다.

〈표 1〉 주거만족도 관련 선행연구

구분	대상	구분	방법	내용
정영숙(1996) 지역별 주거만족도와 생활환경만족도	고령자	도시/농촌/ 어촌	설문	-지역별 주거만족도 분석
곽인숙(1999) 노인이 인지하는 주거문제와 주거만족도에 관한 연구	고령자	강원	설문	-고령자 주거문제 조사 -주거만족도 분석
홍형옥 외(1998) 도시여성의 주거환경실태와 만족도	여성 고령자	독신/부부/ 자녀	설문	-여성고령자 가구구성별 주거 실태 파악 -주거만족도 분석
천현숙 외(2013) 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구	고령자	자가/ 차가/	설문	-주택점유형태에 따른 주거 만족도 분석
강은택 외(2008) 노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향	전체	비노인/노인	통계	-대상별 주거특성과 주거 만 족도 분석
이성재 외(2008) 전북 고령진입층이 선호하는 주거환경 특성에 관한 연구	준고령자	전북	설문	-주거환경 선호도 분석
조성희 외(2005) 예비노인의 노후상황별 주거환경선호에 관한 연구	중년층	노후 상황 구분	설문	-주거환경선호도 분석

2. 선행연구와의 차별성

본 연구는 주거환경에 대한 주거만족도를 분석한다는 점에서 기존연구와 맥을 같이하

12) 고령자는 노화로 인한 신체적 변화에 주변환경의 불편함을 느껴도 심리적으로 익숙하고 친숙한 주변환경 및 거주공간을 고집한다. 안지은 외(2015), 전계서, p103

나 준고령자를 고령자와 함께 조사대상으로 고려한 점에서 선행연구와 차별성을 가진다.

둘째, 유의미하게 나타난 속성을 바탕으로 준·고령자를 군집별로 분류하여 군집 간 주거만족도 및 주거특성을 분석하였다.

셋째, 기존 연구범위가 도시와 농촌, 수도권/비수도권 중심으로 이루어진 점에 비해, 고령사회에 진입한 지방의 특수성을 고려한 연구는 상대적으로 많지 않다. 강원도 지역의 특수성을 고려한 준·고령자의 군집유형별 주거만족도를 분석하여 지역사정에 정통한 주거복지정책의 방향을 제시하고자 노력하였다.

Ⅲ. 연구방법

1. 조사개요

본 연구는 준고령자와 고령자의 주거만족도를 측정하기 위하여, 조사대상으로 준고령자¹³⁾는 50세 이상 65세 미만인 자로 설정하였으며, 고령자¹⁴⁾는 65세 이상인 자로 하였다. 연구의 공간적 범위는 고령화의 속도가 빠른 강원도 18개 시·군으로 설정하였다.

조사 방법으로는 강원도 18개 시·군의 주민등록인구수(2013)를 기준으로 준고령자와 고령자를 할당표집하여 배분하였다. 고령자는 강원도경로당광역지원센터의 협조로 도내 18개 시·군의 경로당을 중심으로 설문을 배포하고 회수하였다. 모집단은 준고령자 627부, 고령자 515부를 합한 총 1,142부이며, 미응답 또는 응답상태가 불량한 준고령자 34부, 고령자 37부를 제외한 1071부를 최종 유효표본집단(95% 신뢰수준에서±4.87)을 분석

〈표 2〉 조사개요

구분	내용
모집단	강원도 18개 시(7)·군(11) - 시 : 춘천, 원주, 강릉, 동해, 태백, 속초, 삼척 - 군 : 홍천, 횡성, 영월, 평창, 정선, 철원, 화천, 양구, 인제, 고성, 양양
표본크기	총 1071가구(시 705부, 군 366부)
표본오차	95%신뢰수준에서 ± 4.8이내

13) 준고령자는 「고령자고령촉진법」 제15조제1항에 의거 50세 이상 55세 미만인 자이다.

14) 「국민연금법」 「공무원연금법」에 의거 연금수급개시 연령인 60세 이상인자(노령자)와 「노인복지법」 제 26조에 의거 65세 이상인자 이다.

대상으로 한다. 조사방법은 설문응답의 신뢰성 확보 및 설문응답의 용이성을 위해 젊은 층에 속하는 준고령자는 응답자가 기입하는 자기기입식으로 조사하였으며, 고령자는 사전 교육을 받은 숙달된 설문조사원을 경로당에 파견하여 면대면 조사를 진행하였다.

2. 일반적 특성

전체응답자 성비는 남성 54.4% 여성 45.6%이며, 평균 연령은 준고령자 56.0세, 고령자 74.5세이다. 준고령자는 고등학교 졸업 이상의 학력이 87%로, 고령자는 중학교 졸업 이하의 학력이 87.5%로 교육격차가 심하다. 준고령자는 미혼, 별거, 이혼 등 개인적인 라이프 스타일에 따라 독거하는 비중이 높으며, 고령자는 사별에 의한 독거가 31.4%로 상대적으로 높다. 월평균 소득은 준고령자는 400만원 이상이 41.5%로 높은 수준이나, 고령자는 100만원 이하가 42.9%로 월평균 소득이 급격히 감소한다.

〈표 3〉 조사대상자의 일반적 특성

구분		준고령자		고령자	
		N	%	N	%
지역	시	392	61.1%	313	65.5%
	군	201	33.9%	165	34.5%
성별	남성 54.4%	342	57.7%	241	50.4%
	여성 45.6%	251	42.3%	237	49.6%
나 이		평균연령 56.0세		평균연령 74.5세	
학력	초등학교 졸업	26	4.4%	164	34.3%
	중학교 졸업	51	8.6%	127	26.6%
	고등학교 졸업	255	43.0%	136	28.5%
	대학교 졸업	261	44.0%	51	10.7%
결혼상태	기혼	516	87.0%	304	63.6%
	미혼/별거/사별/이혼	75	13.0%	174	36.4%
가구구성	부부	161	39.3%	248	52.0%
	부부+자녀	348	58.7%	52	10.9%
	독거	51	8.6%	141	29.6%
	독거+자녀	21	3.5%	34	7.1%
월 평균 수입	100만원 이하	43	7.6%	176	42.3%
	100-199만원	49	8.7%	125	30.0%
	200-299만원	83	14.7%	73	17.5%
	300-399만원	156	27.6%	26	6.3%
	400만원 이상	235	41.5%	16	3.8%

Ⅳ. 준·고령자의 군집별 주거만족도 분석

1. 자료처리 및 신뢰성 분석

측정변인은 주거만족도 구성항목인 주거수준, 주거비용, 접근성, 커뮤니티, 주거환경 종합만족도이다. 각 항목에 대하여 설문대상자들이 매우만족, 만족, 보통, 불만, 매우불만 등 5단계 리커트 척도로 응답하도록 구성되었다.

본 설문결과에 대한 신뢰도를 분석하기 위해 알파계수(Cronbach's Alpha)를 이용하여, 측정한 결과 주거수준만족도($\alpha=.911$), 주거비용 만족도($\alpha=.908$), 접근성 만족도($\alpha=.915$), 커뮤니티 만족도($\alpha=.860$)로서 내적 일치성이 매우 높아 조사도구로 적합한 것으로 파악되었다¹⁵⁾.

〈표 3〉 변수의 신뢰성 검증결과

변수	세부항목	α 값
주거수준	주택면적 방의개수 시설수준	.911
주거비용	주거비용(관리비 등) 보증금/임대료 생활비	.908
접근성	공원접근성 대중교통 편리성 관공서/문화시설접근성 구매시설 접근성 자녀/친지들과의 접근성 병원시설 접근성	.915
커뮤니티	치안·방범상태 주변지역 청결성 이웃주민과의 관계	.860

2. 준고령자 및 고령자 군집분석 결과

준고령자와 고령자를 군집분류하기 위해 지역, 경제활동, 가구구성을 속성으로 k-평균군집분석을 적용하였다. 그 결과 총 7개 군집으로 분류했을 때 군집간 수가 균형을 이

15) 학자마다 견해의 차이는 있으나 Cronbach's α 계수는 0.60이상이면 만족한다고 보는 견해가 일반적이다.

루고 분별력 있게 배치되었다. 분류과정에서 응답누락으로 분류할 수 없는 결측값 45부를 제외한 1,029부를 활용하였다. 이상과 같은 과정을 통해 정리된 준고령자와 고령자의 군집은 <표 4>와 같다.

준고령자(Semi-aged) 집단은 SA₁군집(CiYCuSA), SA₂군집(CiYAlSA), SA₃군집(CoYCCSA)이므로 구분되며, SA₁군집(CiYCuSA)이 가장 많은 유형이다.

SA₁군집(CiYCuSA)은 시에서 경제활동 하면서, 부부가 함께 사는 준고령자이며 총 271명, 전체의 26.3%로 준고령자의 대다수가 이에 속한다. SA₃군집(CoYCCSA)은 군에서 경제활동하면서 부부+자녀가 함께 사는 준고령자로, 총 162명으로 15.7%로 나타났다. 모든 군집에서 준고령자는 경제활동을 하며, 부부, 부부+자녀의 유형이 대부분이다. 이는 아직 은퇴시기가 도래하지 않았으며, 독립하지 않은 자녀를 키우는 세대가 많기 때문이다. SA₂군집(CiYAlSA)은 시에서 경제활동하면서 독거하는 준고령자로서 7.9%(81명)를 차지한다. 준고령자의 독거는 상대적으로 고령자보다 미혼·사별·별거·이혼 등 다

<표 4> 준고령자와 고령자의 군집분류

군집분류	지역	경제활동	가구구성	대상	조사 결과 빈도	비율
	City(시) County(군)	Yes(유) No(무)	Couple(부부) C+Child (부부와 자녀) Alone(독거) A+Child (독거와 자녀)	Semi_Aged (준고령자) the_Aged(고령자)		
SA1 군집(CiYCuSA)	Ci	Y	Cu	SA	271	26.3%
SA2 군집(CiYAlSA)	Ci	Y	Al	SA	81	7.9%
SA3 군집(CoYCCSA)	Co	Y	CC	SA	162	15.7%
A1 군집(CoYACA)	Co	Y	AC	A	44	4.3%
A2 군집(CoNCuA)	Co	N	Cu	A	297	28.9%
A3 군집(CiNCCA)	Ci	N	CC	A	80	7.8%
A4 군집(CoNAIA)	Co	N	Al	A	94	9.1%
SA1 군집(CiYCuSA) : 시(Ci)에서 경제활동하면서(Y) 부부(Cu)가 함께 사는 준고령자(SA) SA2 군집(CiYAlSA) : 시(Ci)에서 경제활동하면서(Y) 독거(Al)하는 준고령자(SA) SA3 군집(CoYCCSA) : 군(Co)에서 경제활동하면서(Y) 부부+자녀(CC)가 함께 사는 준고령자(SA) A1 군집(CoYACA) : 군(Co)에서 경제활동하면서(Y) 독거+자녀(AC)가 함께 사는 고령자(A) A2 군집(CoNCuA) : 군(Co)에서 경제활동안하고(N) 부부(Cu)가 함께 사는 고령자(A) A3 군집(CiNCCA) : 시(Ci)에서 경제활동안하고(N) 부부+자녀(CC)가 함께 사는 고령자(A) A4 군집(CoNAIA) : 군(Co)에서 경제활동안하고(N) 독거(Al)하는 고령자(A)						

양한 사유가 있었으며, 라이프스타일에 따른 독거유형이 점차 증가할 것이라는 고령자 실태조사의 연구결과(전북발전연구원, 2005; 김승희, 2009)와 일치한다.

고령자 집단(the-Aged)은 A₁군집(CoYACA), A₂군집(CoNCuA), A₃군집(CiNAIA), A₄군집(CoNAIA)이며, A₂군집(CoNCuA)이 가장 많다. A₂군집(CoNCuA)은 군 지역에서 경제활동을 하지 않고 부부가 함께 사는 고령자로서 총 297명, 28.9%로 대부분이 이 유형에 속한다. A₄군집(CoNAIA)은 군 지역에서 경제활동하지 않고 독거하는 고령자로서 9.1%(94명)를 차지한다. 고령자는 A₁군집(CoYACA)외에 경제활동을 하지 않으며 부부, 독거, 독거+자녀로 이루어진 유형이 대부분이다. 고령자는 군에서 많이 거주하며 은퇴 후 경제적 활동이 적으며, 질병에 따른 사망, 사별에 따라 독거 세대가 상대적으로 많다.

3. 군집별 주거만족도 및 주거특성 분석

각 군집은 주거만족도 각 항목에서 유의미한 차이를 가지고 있다. 준고령자 군집(SA₁, SA₂, SA₃)은 고령자 군집(A₁, A₂, A₃, A₄)보다 주거만족도가 높은 것으로 분석되었다. 준고령자는 주거비용 <접근성 <커뮤니티 <주거수준 순으로 만족도가 높으며, 고령자는 주거비용 <접근성 <주거수준 <커뮤니티 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다.

〈표 5〉 준·고령자의 군집별 주거만족도

항목	대상	구분	빈도	평균	표준 편차	대상 평균	평균	F(p)
주거수준	준고령자	SA1 군집(CiYCuSA)	265	3.58	.787	3.41	3.33	6.416*** (.000)
		SA2 군집(CiYAlSA)	74	3.26	.707			
		SA3 군집(CoYCCSA)	162	3.39	.799			
	고령자	A1 군집(CoYACA)	38	3.20	.807	3.27		
		A2 군집(CoNCuA)	275	3.48	.808			
		A3 군집(CiNCCA)	78	3.33	.781			
		A4 군집(CoNAIA)	90	3.05	.725			
	주거비용	준고령자	SA1 군집(CiYCuSA)	266	3.24	.871		
SA2 군집(CiYAlSA)			78	3.06	.781			
SA3 군집(CoYCCSA)			162	3.22	.73			
고령자		A1 군집(CoYACA)	41	2.76	1.223	2.97		
		A2 군집(CoNCuA)	282	3.07	.913			
		A3 군집(CiNCCA)	79	3.15	.813			
		A4 군집(CoNAIA)	91	2.89	.703			

준고령자와 고령자의 군집유형별 주거만족도 분석

항목	대상	구분	빈도	평균	표준 편차	대상 평균	평균	F(p)
집근성	준고령자	SA1 군집(CiYCuSA)	259	3.45	.754	3.23	3.20	5.616*** (.000)
		SA2 군집(CiYAlSA)	74	3.10	.764			
		SA3 군집(CoYCCSA)	159	3.14	.760			
	고령자	A1 군집(CoYACA)	38	3.28	.741	3.19		
		A2 군집(CoNCuA)	262	3.27	.752			
		A3 군집(CiNCCA)	74	3.11	.701			
		A4 군집(CoNAIA)	90	3.08	.66			
커뮤니티	준고령자	SA1 군집(CiYCuSA)	263	3.55	.715	3.40	3.34	5.460*** (.000)
		SA2 군집(CiYAlSA)	75	3.24	.629			
		SA3 군집(CoYCCSA)	162	3.41	.709			
	고령자	A1 군집(CoYACA)	39	3.37	.654	3.29		
		A2 군집(CoNCuA)	276	3.40	.705			
		A3 군집(CiNCCA)	79	3.27	.681			
		A4 군집(CoNAIA)	90	3.12	.596			
종합만족도	준고령자	SA1 군집(CiYCuSA)	261	3.52	.761	3.42	3.41	4.253*** (.000)
		SA2 군집(CiYAlSA)	76	3.30	.653			
		SA3 군집(CoYCCSA)	162	3.44	.739			
	고령자	A1 군집(CoYACA)	38	3.52	.761	3.41		
		A2 군집(CoNCuA)	280	3.51	.766			
		A3 군집(CiNCCA)	79	3.41	.652			
		A4 군집(CoNAIA)	92	3.19	.683			

* $p < 0.1$ ** $p < 0.05$ *** $p < 0.01$

1) 주거수준 만족도

주거수준은 시에서 경제활동하면서, 부부가 함께 사는 준고령자인 SA₁군집(CiYCuSA)은 3.58점으로 만족도가 가장 높다. 반면, 군 지역에서 살면서 경제활동 하지 않고 독거하는 고령자 A₄군집(CoNAIA)은 3.05점으로 가장 낮다. 가구구성별로 살펴보면 독거세대인 SA₂군집(CiYAlSA), A₄군집(CoNAIA), 독거와 자녀로 이루어진 A₁군집(CoYACA)은 각각 3.26점, 3.05, 3.20로 전체평균 3.33보다 낮은 만족도를 가진 것으로 나타났다. 이는 고령자 단독가구가 고령자 부부가구보다 불편한 주거시설에서 거주한다(송하승, 2005; 강혜경외, 2014; 이연숙, 2015)고 분석할 수 있다. 자녀와 거주하는 A₁군집은 방의 개수에서, SA₂군집과 A₄군집의 주거만족도는 시설수준에서 떨어지고 있었다. 따라서, 독거하는 고령자는 설비수준이 낮고, 미혼자녀와 동거하는 고령자는 사생활 공간을 확보하기 어려우며, 이러한 문제를 크게 인지한 가구일수록 주거만족도가 떨어진다(곽인숙,

1998)고 분석된다.

2) 주거비용 만족도

주거비용 만족도는 SA₁군집(CiYCuSA)이 3.24점으로 높다. 준고령자 군집의 전체평균은 3.17점으로 고령자 군집의 전체평균 2.97점 보다 월등히 높은 수준을 보여 준다.

군에서 경제활동하고 자녀와 동거는 고령자인 A₁군집(CoYACA)은 주거비용 만족도가 2.76점으로 현저히 낮다. 이 유형은 경제활동 하지않고 독거하는 A₄군집(CoNAIA)보다 만족도가 더 낮았다. 자녀가 있는 독거 가구는 홀로 독거하는 가구보다 경제적 활동을 하고 있음에도 주거비용에 대한 부담이 큰 것으로 분석된다. 또한 A₁군집과 A₄군집의 주거비용만족도는 임차에 따른 보증금·임대료·전세금이 생활비, 관리비 만족도에 비해 매우 낮게 나타나 임차형태의 거주가 많은 것으로 예상된다. 이는 차가 상태에 있는 고령자의 경우 대출상환금의 부담이 클수록 만족도가 감소하며(천현숙 외, 2013), 이는 준고령자보다 수입이 제한되는 고령자 가구에서 주거비 지출이 전체 생활비 지출에서 차지하는 비중이 매우 커지며(MEEK, 1980; 박재간, 1997), 주거비 부담이 클수록 주거만족도가 떨어진다(곽인숙, 1998)고 볼 수 있다¹⁶⁾. 따라서 고령 저소득계층은 주거불안정 상태에 있으며, 이 계층을 대상으로 한 주거안정 방안이 마련되어야 할 것으로 판단된다.

3) 주거접근성 만족도

접근성은 준고령자 SA₁군집과 고령자 A₁군집이 다른 군집에 비해 주거만족도가 높다. 가구구성별로 살펴보면 독거가구인 SA₂군집(CiYAISA)과 A₄군집(CoNAIA)의 주거만족도는 각각 3.10점, 3.08로 매우 낮다. 독거유형(SA₂, A₄)은 자녀와 동거하는 유형(SA₃, A₃)보다 접근성이 현저히 떨어지는 것으로 분석되었다¹⁷⁾. SA₂군집은 병원시설, 관공서·문화시설에 대한 주거만족도가 낮았으며, A₄군집은 공원, 쇼핑시설 같은 휴식, 편의시설에 대한 주거만족도가 낮았다. 이는 준고령자와 고령자의 주요 접근시설이 다른 데 따른 결과라고 분석된다.

16) 곽인숙(1998), 전게서, p.98

17) SA₂ 군집(CiYAISA)의 접근성 만족도를 세분화하여 분석한 결과 병원시설(3.00) <관공서·문화시설(3.02) <자녀·친지(3.08) <공원(3.12) <쇼핑시설(3.13) 순으로 높게 나타났으며, A₄ 군집(CoNAIA)의 경우 공원(3.00) <쇼핑시설(3.01) <자녀친지(3.07) <병원시설(3.08) <대중교통(3.12) <관공서·문화시설(3.18) 순으로 높게 나타났다.

4) 커뮤니티 만족도

커뮤니티 만족도는 SA₁군집(CiYCuSA)이 3.55점으로 가장 높고, 경제활동을 하면서 군 지역에 사는 집단(SA₃, A₁, A₂)이 대체로 만족도가 높게 나타났다. SA₁군집은 시 지역에 살고 경제활동을 하며 부부인 준고령자로서 주거비 부담이 적은 집단이며, 치안·방범이나 주변지역 청결성 부문에서 높은 만족도를 가진다. 반면 군 지역에 사는 집단(SA₃, A₁, A₂)은 이웃주민과의 관계에서 높은 만족도를 가진 것으로 분석된다.¹⁸⁾ 고령자에게 사회적 지지는 주거만족도를 높이는 주요한 심리적 요인(정영숙;1995, 강금희,2007)이며, 주거는 안정과 보호의 의미뿐만 아니라 이웃과 지역사회와의 상호작용을 통해 다양한 사회적 관계를 형성하는 장소로서 사회적 의미를 지닌다¹⁹⁾ 알 수 있다.

5) 종합 주거만족도

주거수준, 주거비용, 주거접근성, 커뮤니티의 항목과 마찬가지로 SA₁군집(CiYCuSA)이 주거만족도가 가장 높고, A₄군집(CoNAIA)이 가장 낮았다. 가구구성별로 살펴보면 독거가구 유형(SA₂, A₄)이 부부, 자녀와 구성된 가구보다 낮은 만족도를 가지고 있었다. SA₂군집은 향후 경제활동을 하지 못할 경우 A₄군집의 형태로 변모할 가능성이 있다. 즉, SA₂군집은 주거불안이 심한 저소득 준고령자 계층으로 보이며, 열악한 주거환경은 시간이 흐르면서 더욱 악화될 것으로 예상된다.

V. 결 론

본 연구는 고령화 속도가 빠른 강원지역의 준고령자와 고령자의 군집유형별 주거만족도를 분석하였다. 거주지역(시,군), 경제활동(유,무), 가구구성(부부, 부부와 자녀, 독거, 독거와 자녀) 속성을 바탕으로 총 7개의 군집을 도출하였다. 준고령자 집단은 SA₁(CiYCuSA), SA₂(CiYAlSA), SA₃(CoYCCSA)로, 고령자 집단은 A₁(CoYACA), A₂(CoNCuA), A₃(CiNCCA), A₄(CoNAIA)로 명명하여 분석하였다. 군집별 주거수준, 주거비용, 접근성, 커

18) SA₁ 군집(CiYCuSA)의 커뮤니티 만족도를 세분화하여 분석한 결과 치안·방범(3.51) <이웃주민과의 관계(3.55) <주변지역 청결성(3.56)으로 나타났으며, SA₃군집은 치안·방범(3.35) <주변지역 청결성(3.38) <이웃주민과의 관계(3.51)로 나타났으며, A₁군집은 치안·방범(3.07) <주변지역 청결성(3.35) <이웃주민과의 관계(3.69)로, A₂군집은 치안·방범(3.31) <주변지역 청결성(3.41) <이웃주민과의 관계(3.48)로 나타났다.

19) 강은택·정효미(2008), 전계서, p.112

뮤니티 항목을 측정된 결과, 유의수준 $p < 0.05$ 수준에서 모두 유의미한 차이가 있었다.

본 연구결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내릴 수 있다.

첫째, 준고령자 집단(SA₁, SA₂, SA₃)은 주거만족도 모든 항목에서 평균이상으로, 고령자 집단(A₁, A₂, A₃, A₄)은 모든 항목에서 평균이하로 나타났다. 이는 준고령자 보다 사회·경제적으로 더 열악한 고령자의 실상을 나타낸다고 할 수 있다.

둘째, 주거수준을 살펴보면 부부, 부부와 자녀로 구성된 가구(SA₁, A₂, A₃)가 독거유형(SA₂, A₄) 보다 주거만족도가 높다. 특히 강원도의 1인 가구 비율이 타 시·도 보다 높은 것²⁰⁾을 감안할 때 준·고령자 1인 가구에 대한 지역차원의 주거시설 수준에 대한 개선이 시급하다.

셋째, 주거비용을 살펴보면 고령자가 준고령자보다 주거만족도가 낮게 나타났으며, 특히, 고령자 독거가구 유형(A₁, A₄)이 고령자 부부가구 유형(A₂, A₃)보다 만족도가 더 낮았다. 특히 A₁군집은 경제활동을 하고 있음에도 주거비용 만족도가 최저로 나타나 경제활동여부와는 상관없이 주거비 부담이 큰 고령자로 예상된다. 세부 항목으로는 임차에 따른 보증금·임대료·전세금 부담이 큰 것으로 나타나 차가 단독가구(A₁, A₄) 집단에 대한 주거지원 방안이 필요하다.

넷째, 접근성은 준·고령자의 독거가구 유형(SA₂, A₄)이 타 유형보다 만족도가 낮았다. SA₂군집은 병원시설, 관공서·문화시설과 같은 생활밀착형 시설에 대한 높은 욕구가 주거만족도를 낮추고 있었다. 반면 A₄군집은 자주 가는 병원시설, 관공서 보다는 공원, 쇼핑시설과 같은 휴식·편의시설에 대한 높은 욕구가 주거만족도를 떨어뜨리고 있었다.

다섯째, 커뮤니티를 살펴보면 준고령자집단(SA₁, SA₂, SA₃)과 고령자 집단(A₁, A₂, A₃, A₄) 간 다른 특성을 볼 수 있다. 준고령자는 경제적 수준이 높고, 주변지역의 청결성이나 치안·방법과 같은 만족도가 높게 나타나, 상대적으로 좋은 주거환경에 거주하고 있었다. 따라서, 깨끗한 주거환경, 상대적으로 좋은 근린시설이 주거만족도를 높이고 있다. 그러나 고령자는 이웃 주민과의 관계에 대한 만족도가 높다. 지속적으로 거주하고 친숙한 주택을 중심으로 한 커뮤니티 활동에서 심리적·정서적 영향을 많이 받기 때문이다²¹⁾.

다섯째, 종합주거만족도를 살펴보면 결국 준·고령자 단독가구 유형(SA₂, A₄)이 전반적으로 주거만족도가 가장 낮은 집단임을 알 수 있다. SA₂군집은 시간이 흐르면서 A₄군집

20) 통계청, 「인구주택총조사」 2015, 1990년의 1인가구 비율은 9.0%(102만 가구)였으며, 25년 동안 18.2%p(418만 가구) 증가하였다. 시도별 1인가구 비율을 보면 강원이 31.2%로 가장 높고, 인천이 23.3%로 가장 낮다.

21) 고령기는 어느 때보다 주거환경에 대한 욕구가 강한 시기이며, 주거만족도는 고령자의 심리적·정서적 안정에 많은 영향을 끼치는 것으로 파악 될 수 있다. 강은택 외(2015) 전게서 p.115

으로 변모할 가능성이 높으며, 지역사회에서 가장 우선으로 고려해야할 준·고령자 집단으로 분석된다.

각 군집마다 주거만족도에 차이가 있으므로, 군집의 특성을 고려한 주거환경이 제공될 수 있어야 한다. 주거만족도는 연령이 증가함에 따라 감소하며 특히, 독거 준·고령자 유형(SA₂, A₄)은 경제활동유무와 관계없이 주거만족도가 낮았다. 지방정부는 저소득 독거 준·고령자를 대상으로 한 선제적 주거지원 방안을 조속히 마련해야 할 것이다. 예컨대 저소득 준고령자에게는 노후된 주거시설 정비, 저소득 고령자에게는 주거비용 지원이 효과적일 것이다. 또한 준고령자는 주거환경 개선사업을 통해 정주성을 높이도록 지원하고, 고령자는 커뮤니티 지원 사업을 통한 주거복지정책을 전개해야 할 것이다.

본 연구는 준·고령자를 다양한 군집으로 유형화 하고, 유형별 주거만족도를 살펴본다는 데 의의가 있다. 준·고령자를 대상으로 군집별 주거만족도를 세분화하여 선제적 주거정책이 필요한 집단을 도출하고, 현 실태를 실증적으로 분석함으로써 향후 주거복지정책을 수립하는 데 기초자료로 제공 할 수 있다. 위와 같은 결과를 토대로 준고령자와 고령자의 계층별 차이를 심층적으로 검토할 필요가 있으며, 주거만족도에 미치는 영향요인에 대한 후속연구가 진행되어야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강은택·권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015
- 강은택·정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향”, 「주거환경학회지」, 제13권 제1호, 사단법인 주거환경학회, 2013
- 김상현, “부산시 고령가구 주거실태 분석 연구”, 「대한부동산학회지」, 제34권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2016
- 김승희, “고령가구 주거실태에 관한 연구”, 「주거환경」, 제7권 제2호, 사단법인 주거환경학회, 2009
- 김용주·서정렬, “베이비붐 세대의 고령화에 따른 주거선호 특성 분석”, 「주거환경」, 제11권 제1호, 사단법인 주거환경학회, 2013
- 김용진, “개인-환경 적합성 모델을 이용한 노인의 주거만족도 및 거주의사 분석”, 「주거환경」, 제11권 제1호, 사단법인 주거환경학회, 2013

- 류현주·양세화, 노인주거 연구경향 분석, 「한국주거학회지」, 제21권 제5호, 사단법인 한국주거학회, 2010
- 박정기·노영학, "베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책방향 연구" 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2012
- 송하승 "고령화 사회 노인주거 실태와 주거의식", 「국토」, 제280권, 국토연구원, 2005
- 심준영 외, "단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구", 「국토지리학회지」, 제48권 제1호, 국토지리학회, 2014
- 안지은·김국선, "노인의 정주성을 위한 주거환경 요구조사 분석", 「한국공간디자인학회지」, 제10권 제1호(통권31호), 사단법인공간디자인학회, 2015
- 이연숙·김현정 외, "가구상황에 따른 단독가구의 주거환경 만족도 비교 연구", 「디자인융복합연구」, 제15권 제3호, 디자인융복합학회, 2015
- 이시영·이희정·임병호·심준영, "고령자를 위한 거주지 외부효과", 「한국조경학회지」, 제39권 제4호, 사단법인 한국조경학회, 2011
- 이창우, "농촌노인가구의 일반주택과 공동생활주택 주거만족도 비교 연구", 「농촌계획」, 제21권 제1호, 사단법인 한국농촌계획학회, 2015
- 최경희·조덕호, "도·농노인의 삶의 만족도 분석을 통한 지역별 노인복지정책 우선순위 결정" 「도시행정학보」, 제26집 제3호, 한국도시행정학회, 2013
- 조성희·이태경, "예비노인의 노후상황별 주거환경 선호에 관한 연구", 「주거환경」, 제16권 제4호, 사단법인 한국주거환경학회, 2005
- 이성재·채준섭·유응교, "전북 고령진입층이 선호하는 주거환경 특성에 관한 연구", 「대한건축학회지회 연합논문집」, 제10권 제1호, 대한건축학회지회연합회, 2008
- 조석주·이상묵, "고령화 사회에 따른 지방자치단체의 노인서비스 개선 방안", 「한국지방자치학회 학술대회 논문집」, 제1권, 한국지방자치학회, 2008
- 국가통계포털, www.kosis.kr

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.21. 게재확정일자 2016.12.26〉

전세가격 변동요인과 서민주거 안정정책*

배 영 균**

A Study on the Determinations of the Chonse Price and Housing Stabilization Policies toward Middle and Low Income Classes

Bae, Young-Kyun

목 차

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| I. 서 론 | 2. DWC모형에 의한 부동산정책 결과 예측 |
| II. 선행연구 검토 | IV. 서민주거안정을 위한 정책과제 |
| 1. DiPasquale·Wheaton(1996)의 정태모형 | 1. 부동산 보유세 |
| 2. DiPasquale·Wheaton(1996)의 동태모형 | 2. 개발규제 정책 |
| 3. Colwell(2002)의 연구 | 3. 국토 균형발전 정책 |
| 4. 이창무·이재우(2008)의 연구 | 4. 정책결정 구조와 정책에 대한 신뢰 |
| III. DWC모형에 의한 부동산정책 결과 예측 | 5. 부동산통계 생산 시스템 정비 |
| 1. 장기 비교정태분석 | V. 결 어 |

ABSTRACT

DiPasquale and Wheaton(DW) developed an elegant model of long-run equilibrium in the aggregate real estate market. It has tremendous pedagogical power and an attractive compactness of presentation. Unfortunately, however, it has drawbacks. The DW model does not reveal long-run equilibrium at a glance ; instead, equilibrium must be found by trial and error. A Few years later, Colwell added to the model several new devices to remove all of the drawbacks.

In this study, using DiPasquale-Wheaton-Colwell static model(DWC model), the results of all feasible real estate policy challenges are explored. Through its theoretical results of the DWC model and consideration of advanced research, several housing stabilization policies toward middle and low income classes are proposed.

Possible policy packages such as housing property tax cuts, an appeasement policy of consumer finance, reorganization & activation of real estate financial markets in the policies for increasing demand, and supply expansion of residential land & infrastructure, expansion of rental housing construction, an appeasement policy of construction finance, development deregulation in the policies for increasing supply are suggested.

Keywords : Housing Stabilization Policies, DW Model, DWC Model, Rent Price, Chonse Price

* 이 논문은 2016년도 청암대학교 학술연구비 지원에 의한 논문임.

** 정희원, 청암대학교 부동산학과 부교수, bae777@ca.ac.kr(단독저자)

【국문요약】

본 연구에서는 DiPasquale-Wheaton-Colwel 정태모형(DWC모형)을 이용하여 시행 가능한 모든 부동산정책들의 결과를 예측하였으며, 선행연구 고찰과 DWC모형을 이용한 이론적 결과를 통하여 서민주거 안정을 위한 정책과제들을 발굴하였다.

DWC모형을 이용하여 부동산정책들의 결과를 예측한 결과, 수요확대정책에서는 주택 보유세 인하, 소비금융 완화, 부동산금융시장 정비 및 활성화가, 공급확대정책에서는 택지와 기반시설 공급 확충, 임대주택 건설 확충, 건설금융 완화, 개발규제 완화 정책이 서민주거 안정을 위하여 주택 임대료를 하락 시킬 수 있는 정책대안으로 나타났다.

토지보유세 강화는 경제순손실이 작고 임차인에게 전가되지 않아 바람직할 수도 있지만, 주택보유세 강화는 주택시장을 위축시키며, 막대한 경제적순손실을 야기할 수 있다.

수도권에서 지역·지구제는 보다 완화되는 방향으로 규제를 합리화하는 한편, 지역발전은 지방이 주도하고 중앙정부가 지원하는 별도의 정책으로 접근해야 한다.

정부는 일반적으로 정부의 역할이 인정되는 영역을 넘어서서 부동산의 개발, 소유, 거래, 이용에 광범위하게 개입하였다. 부동산정책은 시장 친화적 정책이어야 한다.

주제어 : 서민주거 안정정책, DW모형, DWC모형, 임대가격, 전세가격

I. 서론

서울에 전세 사는 보통의 세대가 건축한지 20년이 넘는 복도식 24평 아파트를 계약한 지 2년 만에 전세가격이 6천만 원 올랐고¹⁾ 다른 전세매물도 없다. 6천만 원 올려줄 돈 없는 서민, 이미 전세금의 60퍼센트가 대출이고 대출을 더 받는 것은 무리다. 하늘 높은 줄 모르고 연일 치솟고 있는 서울 아파트 전세금, 지난 2012년 7월부터 시작된 상승세는 지난달까지 무려 50개월째 이어지고 있다. 매매가격 대비 전세가격 비율도 꾸준히 높아져 서울은 2016년 처음으로 75%까지 올랐으며, 내년 이후에는 80%대에 달할 것이라는

1) ○ 강남구 도곡동 역삼 우성아파트 1동, 전용면적 76.38㎡, 복도식, 1986년 12월 입주 : 2016년 8월 부동산 114 전세가격 54,000만원

○ KB주택가격동향 시계열-서울 강남구 아파트 전세가격지수 : 2014년 9월 90.7, 2016년 8월 101.5

○ 2014년 9월 전세가격=54,000만원×90.7/101.5=48,254만원

○ 2년간(2014.9~2016.8) 전세가격 상승액=54,000만원-48,254만원=5,746만원

전망도 나오고 있다. 기준금리가 사상 최저 수준으로 떨어지면서 가뜩이나 불안한 전세 시장에 거센 후폭풍이 예고되고 있다.

전세가격이 오르는 이유는 당연히 전세수요는 많은데 공급은 부족하기 때문이다. 집 없는 서민 처지에서야 억울하기 짝이 없는 일이지만, 경제원리는 물이 높은 곳에서 낮은 곳으로 흐르는 이치와 같아서 언제나 내 마음 같지는 않다. 아파트를 가진 사람들은 전세를 쥐 봐야 남는 게 없어서 현금수입이 얼마라도 생기는 월세로 바꾸려하고 있다.

본 연구에서는 임대가격 결정 메커니즘을 분석하고, 이를 바탕으로 서민들의 주거안정을 위한 해결책을 모색하고자 한다.

국내 부동산임대시장에는 전세라는 독특한 임대계약 형태와 순수월세 그리고 전세와 순수월세의 중간 형태라 할 수 있는 보증부월세가 공존하고 있다. 순수월세는 시장에서 많이 관측되지 않아, 일부 연구에서는 시장에서 관측되는 보증부월세로부터 보증금을 전월세전환율을 적용하여 월세로 환산한 후 이에 월세를 더한 전환월세를 구하여 순수월세 대신 사용하거나, 전세금에 전월세전환율을 적용하여 순수월세를 산정하기도 한다.

본 연구에서는 국내 부동산임대시장의 다양한 스펙트럼을 아우르기 위하여, 전세나 보증부월세가 순수월세로 환산이 가능하므로 모든 임대가격들을 순수월세로 통일하여 사용할 수 있음을 가정하고 있다. 따라서 본 연구에서 전세가격 변동요인이란 결국은 순수월세의 변동요인이며, 서민주거 안정정책이란 이러한 순수월세를 낮출 수 있는 정책들로서 이를 DWC모형을 이용하여 유추하고자 한다.

DiPasquale·Wheaton의 정태모형(DW모형)²⁾은 부동산시장을 부동산이용시장과 부동산자산시장으로 구별하며, 이들 시장을 연계하여 전체 부동산시장의 작동을 설명한다. DW모형은 부동산시장에 자본시장을 연결한 간결하고 정연한 부동산시장의 장기균형모형이지만 몇 가지 결점이 있다. 이러한 문제점들을 해결하기 위하여 Colwell³⁾은 장기공급함수(LRS)를 도입하는 등 몇 가지 해결책들을 DW모형에 추가하였다.

이 연구에서는 DiPasquale-Wheaton-Colwell 정태모형(DWC모형)을 이용하여 가능한 모든 부동산정책들의 결과를 예측하였으며, 선행연구 고찰과 DWC모형을 이용한 이론적 결과를 통하여 서민주거 안정을 위한 정책과제들을 발굴하고자 한다.

서민주거 안정을 위한 정책과제 발굴을 위하여 먼저 우리나라에서 지금까지 시행되어 왔던 수많은 부동산정책들을 수요측면과 공급측면의 정책으로 나누고, 이를 다시 확대정

2) DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, 「Urban economics and real estate markets」, Prentice Hall, Inc., 1996, pp.6~20

3) Colwell, Peter F., "Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model", 「Journal of Housing Economics」 11, No.1, 2002, pp.24~39

책과 억제정책으로 분류하여 우리나라에서 시행된 부동산정책들을 4가지 부문(수요억제 정책, 수요확대정책, 공급억제정책, 공급확대정책)으로 분류하였다.

그리고 각각의 범주에 속하는 주요 부동산정책들의 결과를 DWC모형을 기반으로 장기 균형 비교정태분석을 실시하여 예측하였으며, 분석결과 임대료에 장기적으로 하방 압력을 줄 수 있는 정책들을 서민주거 안정정책 제안의 근거로 삼고자 한다.

II. 선행연구 검토

1. DiPasquale·Wheaton(1996)의 정태모형

이 연구에서는 부동산시장을 부동산이용시장(the market for property use)과 부동산자산시장(the asset market)으로 구별하며, 이들 시장을 연계하여 전체 부동산시장의 작동을 설명한다.⁴⁾

임대료는 부동산이용시장에서 공간에 대한 이용 수요와 공급으로부터 결정되는데 이용 수요는 임차인이거나 소유자이거나에 관계없이 공간을 점유하려는 자로부터 발생되며, 임차인에게는 임대료가 소유자에게는 자산을 소유하는데 소요되는 연간비용이 공간 사용에 대한 비용이다. 공간의 공급은 부동산자산시장으로부터 주어진다.

부동산이용시장에서 결정되는 임대료는 부동산자산시장에서의 부동산가격결정에 영향을 주며, 부동산가격은 신규건설량과 재고수준을 결정하고, 재고는 부동산이용시장에서의 공급으로서 임대료 결정에 영향을 준다.

주어진 부동산재고와 이용 수요와의 상호작용으로부터 임대료가 결정되고, 임대료는 자산시장에서 시장가격으로 자본 환원시킬 수 있다. 가격수준에 따라 신규건축량이 결정되고, 신규건축량은 부동산시장에서 새로운 재고수준을 형성한다. 재고수준이 처음과 끝이 같다면 부동산시장은 균형이 되지만, 처음의 재고가 마지막의 재고보다 크다면 임대료, 가격, 건축량은 균형을 위하여 증가되어야 하며, 반대일 경우에는 감소하여야 한다.

2. DiPasquale·Wheaton(1996)의 동태모형

현재의 주택수요는 현재의 가구 수에 비례하며 주택을 소유하는데 드는 연간비용에 반비례한다고 가정한다.

4) DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, *ibid.*, pp.6~20

$$D_t = H_t (\alpha_0 - \alpha_1 U_t) \dots\dots\dots (1)$$

- D_t : 자가주택수요
- H_t : 가구 수
- α₀ : 연간 주택소유비용이 0일 경우 주택을 소유하고자하는 가구 비율
- α₁ : 연간 주택소유비용이 변화할 때 주택을 소유하고자하는 가구 비율의 반응 정도
- U_t : 연간 주택소유비용

연간 주택소유비용은 주택가격수준, 세후저당이자율, 주택가격의 기대상승률에 영향을 받는다.

$$U_t = P_t (M_t - I_t) \quad \text{여기에서, } M_t = (1 - t_y)i \dots\dots\dots (2)$$

- P_t : 주택가격수준
- M_t : 세후저당이자율
- I_t : t기에 형성된 미래 주택가격의 기대상승률
- t_y : 한계소득세율
- i : 명목저당이자율

주택가격은 현재의 주택저량과 사전적 주택수요가 같도록 조정된다고 가정한다.

$$D_t = S_t \dots\dots\dots (3)$$

- S_t : 주택저량

식 (1), (2), (3)을 P_t에 대하여 풀면 다음과 같다.

$$P_t = \frac{(\alpha_0 - \frac{S_t}{H_t})}{\alpha_1 (M_t - I_t)} \dots\dots\dots (4)$$

주택저량의 변화량은 1기전의 신규건축량에서 주택저량의 감가상각률을 제하면 된다. 주택건설기간으로 더 긴 기간을 가정하여도 모형의 기본은 변하지 않는다.

$$S_t - S_{t-1} = C_{t-1} - \delta S_{t-1} \dots\dots\dots (5)$$

- C_{t-1} : 1기전의 건축량
- δ : 감가상각률

장기균형 주택저량은 주택가격의 함수이다. 만일 주택가격이 상승하면, 장기균형 주

택저량은 증가하며, 신규건설도 확대될 것이다.

$$ES_t = -\beta_0 + \beta_1 P_t \dots\dots\dots (6)$$

$$C_t = \tau(ES_t - S_t) \geq 0$$

ES_t : 장기균형 주택저량

τ : 장기균형 주택저량과 실제 주택저량 차이에 반응하는 건축 속도

식 (5)와 식 (6)으로부터 현재의 주택가격수준과 주택저량의 변화량과의 관계를 도출할 수 있다.

$$S_t - S_{t-1} = \tau(-\beta_0 + \beta_1 P_{t-1} - S_{t-1}) - \delta S_{t-1} \quad \text{if } -\beta_0 + \beta_1 P_{t-1} > S_{t-1} \dots\dots\dots (7)$$

$$S_t - S_{t-1} = -\delta S_{t-1} \quad \text{if } -\beta_0 + \beta_1 P_{t-1} < S_{t-1}$$

주택저량이 더 이상 증가하지 않을 때(S_t = S_{t-1})를 주택저량의 균제상태라 한다.

S_t = S_{t-1}로 하여 식 (7)을 풀면 다음과 같다.

$$S^* = \frac{\tau(ES_{t-1} - S^*)}{\delta} = \frac{\tau(-\beta_0 + \beta_1 P_{t-1} - S^*)}{\delta} = \frac{\tau(-\beta_0 + \beta_1 P_{t-1})}{\delta + \tau} \dots\dots\dots (8)$$

S* : 주택저량의 균제상태(the steady-state level of the housing stock)

가격이 높으면 높은 수준, 낮으면 낮은 수준의 S*가 형성된다.

주택저량이 변하지 않는다는 조건(S_t = S_{t-1})과 함께 식(4)과 식(7)을 풀면 다음과 같이 저량-유량 모형에서의 완전 해를 구할 수 있다.

$$P^* = \frac{\alpha_0 - \frac{S^*}{H_t}}{\alpha_1(M_t - I_t)} \dots\dots\dots (9)$$

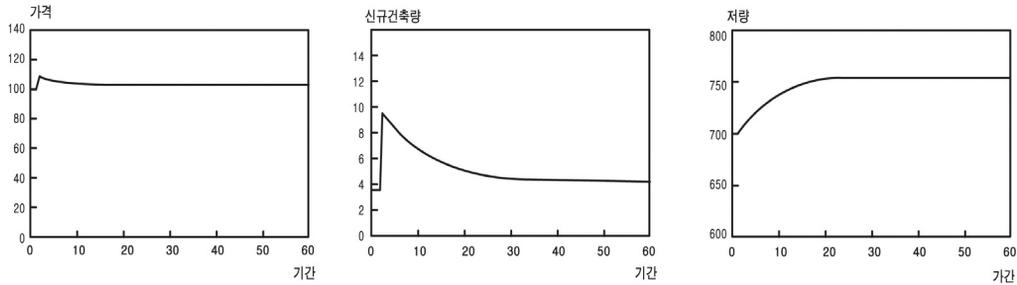
P* : 주택가격의 균제상태(the steady-state level of the housing price)

$$S^* = \frac{\tau(-\beta_0 + \beta_1 P^*)}{\delta + \tau}$$

식 (9)에서 주어진 동시 해는 t기에 형성된 미래 주택가격에 대한 기대상승률(I_t)에 영향을 받으며 합리적 기대를 가정하면 다음과 같다.

$$I_t = \frac{P_{t+1} - P_t}{P_t} \dots\dots\dots (10)$$

합리적기대하에서 외부충격은 순환변동을 야기하지 않는다. [그림 1]에서와 같이 가격은 단 한번 균형점을 초과(overshooting)하며, 이와 함께 한 번의 건설 붐이 발생한다.



[그림 1] 합리적 기대 하에서 정의 외부 수요충격에 대한 시장반응

합리적기대하에서는 오직 외생변수가 순환 변동할 때에만 시장이 순환 변동한다.⁵⁾

3. Colwell(2002)의 연구

DiPasquale-Wheaton 정태모형(DW모형)은 부동산시장에 자본시장을 연결한 간결하고 정연한 부동산시장의 장기균형모형이지만 다음과 같이 몇 가지 결점이 있다.

첫째, DW모형에서 장기균형을 파악을 위해서는 시행착오법을 사용하여야 한다.

둘째, DW모형은 ‘자본환원율’과 ‘조소득승수의 역수’의 차이를 간과하고 있으며, 임대료를 가격으로 자본 환원시키는 자본환원율을 자본시장에서 결정되는 외생변수라고 가정하고 있다.

셋째, DW모형은 장기균형으로의 조정과정상에 나타나는 중요한 특징들을 구체적으로 적시하고 있지 않다.

넷째, DW모형은 기대(expectation)와 공실을 무시하고 있다.

이러한 문제점들을 해결하기 위하여 Colwell⁶⁾은 몇 가지 해결책들을 DW모형에 추가하였다. 예를 들면, Colwell은 첫 번째 문제를 해결하기 위해서 장기공급함수(LRS)를 도입하였는데, 제1사분면에 장기공급곡선이 주어지면 시행착오를 거치지 않고도 수요곡선과 만나는 점을 기점으로 장기균형 해를 구할 수 있다.

5) DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, *ibid.*, pp.242~267

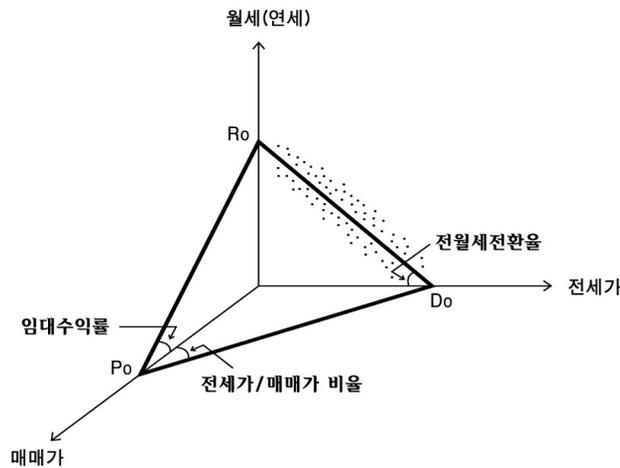
6) Colwell, Peter F., *Op. cit.*, pp.24~39

4. 이창무·이재우(2008)의 연구

기존의 임대시장과 매매시장이라는 양분법적인 해석의 틀에서 벗어나 두 시장의 중간적인 성격을 지닌 전세시장의 존재와 역할을 인정함으로써 새로운 해석의 가능성을 제시했다는 측면에서 이 연구의 가치를 평가할 수 있다.⁷⁾

전세를 과도기적인 시장불균형상태로 간주하기보다는 순수월세와 함께 전세와 보증부월세가 공존하는 시장을 수용하는 것이 국내 부동산임대시장을 해석하기 위한 실마리가 될 수 있다는 것이 이 연구에서의 기본적인 시각이다.

단순히 매매시장과 개념적인 월세에 기초한 임대시장의 양분적인 분석의 틀이 야기하는 문제점을 극복하기 위하여 이 연구에서는 국내 부동산시장이 매매시장, 전세시장, 그리고 순수월세시장의 세 개의 축으로 구성되는 3차원적인 분석의 틀을 제시하고 있다. 이러한 틀에서 전세시장은 매매시장과 순수월세시장의 특성이 복합적으로 영향을 미치는 중간적인 성격의 시장으로 이해된다.



[그림 2] 부동산시장의 3차원 모형

[그림 2]에서 보증부월세는 그림에서 표현된 점들과 같이 전월세전환율에 의하여 형성되는 선상에 다양한 스펙트럼으로 나타난다.

3차원 모형에 입각하여 부동산시장을 해석하기 위해 사용되는 시장분석지표는 가격지표와 하부시장 간 관계지표로 대별된다.

7) 이창무·이재우, 「한국 부동산 임대시장의 새로운 해석」, 부동산114, 2008, pp.15~244

가격지표는 매매가와 매매가지수, 전세가와 전세가지수, 그리고 전환월세와 전환월세 지수가 있다. 관계지표로는 임대수익률(자본환원율, capitalization rate), 전세가/매매가 비율, 전월세전환율이 있다.

순수월세의 경우는 시장에서 실질적으로 많이 관측되지 않는다. 따라서 실제로 시장에서 관측되는 보증부월세로부터 보증금 (D)을 전월세전환율 (r)을 적용하여 월세(연세)로 환산한 후 이에 월세(연세) (R)를 더한 전환월세(전환연세)를 구하여 순수월세(순수연세) (R_0) 대신 사용한다.

$$R_0 = R + rD \dots\dots\dots (11)$$

전월세전환율은 전세나 보증금 일부를 월세로 대신하고자 할 경우 적용하는 비율로서 다음과 같다. 여기에서 R 은 연세(월세×12)이며, C 는 단위전세금이다.

$$r = \frac{R}{C - D} \dots\dots\dots (12)$$

임대수익률 (i_c)은 순수월세를 매매가 (P)로 나누어 개별 임대수익률을 계산한 후 하부시장별로 평균하여 시장 임대수익률을 구한다. 이 지표는 다른 관리비용을 감안하지 않는다면 자본환원율의 개념으로 이해할 수 있다.

$$i_c = \frac{R_0}{P} \dots\dots\dots (13)$$

전세가/매매가 비율과 다른 지표와의 관계는 다음과 같다.

$$\frac{C}{P} = 1 - \frac{a}{k} = \frac{1}{1 + \frac{a}{R_0/P}} \dots\dots\dots (14)$$

a : 기대가격상승률, k : 자기자본 기대수익률

미국에서는 1~2개월분 월세를 보증금으로 받아두고 월세 미지불시 미지불된 월세를 대체하거나 퇴거 시 발생하는 주택 보수비용으로 충당한다. 이러한 성격이 한국 주택시장에서 관측되는 보증부월세의 보증금 역할이라고 보기에는 보증금의 비중이 너무 크다.

그렇다면 월세에 비하여 매우 높은 보증금, 또는 그 극한으로 볼 수 있는 전세금은 어떻게 해석할 수 있을까? 기존의 전세금 기능에 대한 이론적 해석은 전세금에 시장이자율을 적용하여 산출한 이자소득을 월세로 보고 임대시장을 분석하는 것이 일반적이었다. 이러한 시각은 전세를 순수월세와 동등한 성격의 임대계약으로 보는 것에 근거한다.

그러나 많은 경우 전세나 보증금은 은행에 예탁되지 않고 주택구입이나 신축에 이용

된다. 이와 같이 전세금이나 보증금이 레버리지효과를 추구하는데 이용된다는 가정 하에 서는 전세금이나 보증금의 기회비용은 시장이자율이 아니라 자기자본에 대한 기대수익률 이며 전월세전환율로 해석될 수 있다.

물론 국내 주택시장이 효율적이어서 시장이자율에 주택시장의 위험도를 반영한 수준 에서 재정조건이 유지되는 장기적인 시장균형조건을 가정한다면, 이러한 시각은 기존의 해석과 큰 차이가 없을 수도 있다. 그러나 정부규제 등으로 비효율적인 국내 부동산시장 에서 그러한 장기적인 재정조건을 시장분석을 위해 그대로 받아들일 수만은 없다고 판단 하여, 국내 부동산시장만의 부분시장균형이 유지되고 있다고 가정하고 논의를 전개한다.

자기자본만으로 주택을 구입하여 해당 주택을 임대하여 얻은 보증금을 시장이자율로 운영하는 것을 가정할 경우, 전월세전환율이 시장이자율을 크게 상회하므로 보증금 비중 이 커질수록 월세수입은 줄어들며 계약형태는 장기적으로 순수월세로 수렴되어야 한다. 하지만, 투자자가 자기자본과 전세금 또는 보증금을 이용하여 주택을 구입하는 레버리지 효과를 고려한다면 순수월세와 전세를 포함한 어떠한 스펙트럼을 선택하든지 자기자본에 대한 기대수익률은 동일할 수 있다. 이와 같은 상황에서는 보증부월세시장의 균형에서도 보증금과 월세의 다양한 스펙트럼이 존재할 수 있다.

Ⅲ. DWC모형에 의한 부동산정책 결과 예측

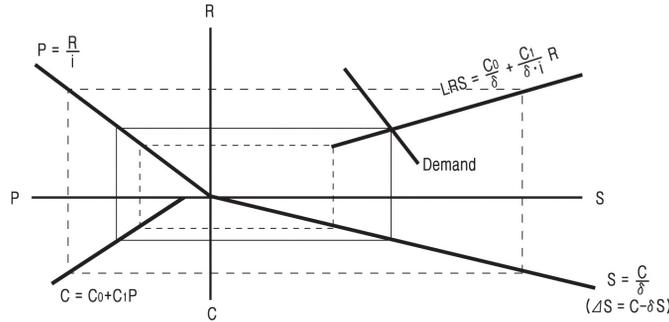
DiPasquale-Wheaton 정태모형(DW모형)⁸⁾의 결점을 극복하기 위하여 Colwel⁹⁾은 몇 가지 해결책을 제시하였다. DiPasquale-Wheaton-Colwel 정태모형(DWC모형)에서는 다 음과 같이 장기공급함수(LRS)를 도입하였다.

$$LRS = S = \frac{C}{\delta} = \frac{c_0 + c_1 P}{\delta} = \frac{c_0}{\delta} + \frac{c_1}{\delta} P = \frac{c_0}{\delta} + \frac{c_1}{\delta} \frac{R}{i} = \frac{c_0}{\delta} + \frac{c_1}{\delta \cdot i} R \dots\dots\dots (15)$$

제2, 제3, 제4 사분면을 연결하는 두개의 점선을 긋고 이들이 제1사분면에서 만나는 점들을 연결하면 [그림 3]에서와 같이 장기공급곡선을 그릴 수 있다.

8) DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, Op. cit., pp.6~20

9) Colwell, Peter F., Op. cit., pp.24~39



[그림 3] DWC모형에서의 장기공급함수(LRS)

장기공급곡선을 이용하면 새로운 균형을 구하기가 쉽다. 수요곡선과 장기공급곡선이 만나는 점을 기점으로 그림에서의 실선과 같이 사각형의 장기균형 해를 구할 수 있다.

한편, DW모형에서는 자본환원율에 대한 기술이 정확하지 않다. 대상 부동산의 수익률 개념으로서의 자본환원율은 총투자액 대비 순수익이다. 총투자액에 대비한 순수익이므로 순수익으로는 자기자본과 타인자본을 구별하지 않는 순영업소득을 사용하는 것이 바람직하다. DW모형에서는 영업경비를 공제하지 않은 임대료(R)를 가격(P)으로 나누는 값으로 자본환원율을 나타내고 있지만 조소득인 임대료(R) 대신 순영업소득(NOI)을 사용하여야 한다. 영업경비(OE)가 임대료와 영업경비비율(ω)로 비례한다고 가정하면, 자본환원율은 $R(1-\omega)/P$ 이 되며 장기공급곡선은 다음과 같아야 한다.

$$LRS = \frac{c_0}{\delta} + \frac{c_1(1-\omega)}{\delta \cdot i} R \dots\dots\dots (16)$$

1. 장기 비교정태분석

DWC모형에서의 장기공급곡선은 장기 정태분석을 용이하게 한다. 예를 들어, 임차수요가 증가하면 장기공급곡선은 불변이고 새로운 장기균형은 새로운 수요곡선과 장기공급곡선이 만나는 곳에서 형성된다. 이로부터 각각의 곡선들과 수직, 수평으로 연결하면 장기 저장량과 임대료 등의 변화를 파악할 수 있다.

초기의 저장량을 S_0 라 하면 감각상각량은 $D_0 = \delta S_0$ 가 되며, 신규건설량은 $C_1 = c_0 + c_1 P_1$, 저장량의 변동량은 $N_1 = C_1 - D_0$ 가 된다. 따라서 1기후의 저장량 S_1 은 S_0 에 N_1 을 더하면 된다.

이를 그래프로 표현하면, [그림 4] 제4사분면에서 S_0 와 D_0 가 만나는 점에서 45° 선을

[그림 5] 장기조정과정과 거미집

장기 조정과정은 초기에 새로운 균형점을 초과하면서 점차 새로운 장기균형으로 수렴하는 거미집 형태를 보일 수도 있으며, 거미집이 형성되지 않고 곧바로 새로운 장기균형으로 도달하는 경우도 가능하다.

한편, <표1>에서와 같이 단기공급, 감가상각률, 영업경비비율, 자본환원율이 변하면 수요곡선은 불변이며 장기공급곡선이 변한다. 새로운 장기균형은 불변인 수요곡선과 새로운 장기공급곡선과의 접점에서 발생한다.

<표 1> DWC모형에 의한 장기 비교정태분석

	장기공급곡선(LRS)	저량(S)	임대료(R)
임차수요 증가	불변	증가	증가
단기공급(C) 증가	증가	증가	감소
감가상각률(δ) 증가	감소	감소	증가
영업경비비율(ω) 증가	감소	감소	증가
자본환원율(i) 증가	감소	감소	증가

2. DWC모형에 의한 부동산정책 결과 예측

DWC모형에서는 균형에서 다음과 같은 연립방정식이 성립된다.

$$\text{부동산이용수요} = \text{부동산이용공간 공급} : D(R, Economy) = S \dots\dots\dots (17)$$

$$\text{자산가격} = \frac{\text{임대료}}{\text{자본환원율}} : P = \frac{R}{i} \dots\dots\dots (18)$$

$$\text{신규건축량} = \text{자산가격의 증가함수} : C = c_0 + c_1 P \dots\dots\dots (19)$$

$$\text{신규건축량} = \text{감가상각량(재고변동=0)} : C = \delta S \leftrightarrow S = \frac{1}{\delta} C \dots\dots\dots (20)$$

DWC모형에서는 식(15)에서와 같이 장기공급함수(LRS)가 추가되었으며, 영업경비(OE)가 임대료와 영업경비비율(ω)로 비례한다고 가정하면 장기공급곡선은 식(16)과 같아진다.

그래프를 이용하면 새로운 균형을 구하기가 쉽다. 수요곡선과 장기공급곡선이 만나는 점을 기점으로 [그림 3]에서의 실선과 같이 사각형의 장기균형 해를 구할 수 있다. 주어

진 부동산재고와 이용 수요와의 상호작용으로부터 임대료가 결정되고, 임대료는 자산시장에서 시장가격으로 자본 환원시킬 수 있다. 가격수준에 따라 신규건축량이 결정되고, 신규건축량은 부동산시장에서 새로운 재고수준을 형성한다.

부동산정책 등 외부 충격이 있을 때 식(15)부터 식(20)까지의 연립방정식을 풀면 매매가격, 신규건축량, 저량 그리고 임대료의 변화를 예측할 수 있으나, 그래프를 이용하면 장기 정태분석이 더욱 용이해진다. 예를 들어, 임차수요가 증가하면 장기공급곡선은 불변이고 새로운 장기균형은 새로운 수요곡선과 장기공급곡선이 만나는 곳에서 형성된다. 이로부터 각각의 곡선들과 수직, 수평으로 연결하면 장기 저량과 임대료 등의 변화를 파악할 수 있다.

DWC모형을 이용하여 가능한 모든 부동산정책들의 결과를 예측하면 <표 2>에서와 같다. <표 2>에서 알 수 있듯이 서민주거 안정을 위하여 임대료 하락을 유도하기 위해서는 수요확대정책 ③,④,⑤번과 공급확대정책 ⑪,⑫,⑬,⑭번이 가능하다.

1) 부동산 보유세(재산세, 종합부동산세) 인하

자본시장은 효율적이며, 투자에 대한 위험조정 세후수익률은 모든 자산에서 같다. 즉, 자본시장에서의 자산가격은 효율적으로 조정되고 있다고 가정한다.

재산세·종합부동산세 등 보유세의 인하는 투자자들이 요구하는 요구수익률(자본환원율)을 낮춰 제2사분면의 곡선은 시계반대방향으로, 장기공급곡선은 시계방향으로 회전한다. 요구수익률 하락으로 현재의 임대료 수준에서 매매가격이 높아지며, 장기적으로 신규 건축량이 증가하며 저량 증가, 임대료 하락을 야기한다.

임대료 하락으로 부동산소유수요가 일부 감소하여 매매가격이 다시 하락할 수도 있지만, 매매가격 하락은 신규건축량 감소, 저량 감소, 임대료 상승으로 이어져 매매가격은 또 다시 상승한다. 이와 같이 매매가격은 장기적으로 진동하면서 균형에 수렴하며, 새로운 장기균형에서의 매매가격은 최초의 매매가격을 상회한다.

신규건축량과 저량 그리고 임대료도 매매가격과 마찬가지로 진동하면서 새로운 장기균형에 도달할 것이다.

임대료 하락과 매매가격 상승의 메커니즘은 각각 이용시장과 자산시장에서의 조세의 전가와 귀착의 관점으로도 설명될 수 있다.

임대료는 이용시장(임대시장)에서 결정된다. 보유세가 인하되면 장기적으로 임대주택 저량은 인화된 보유세 부담만큼 증가한다. 임대공급의 증가로 임대료는 하락한다.

매매가격은 자산시장에서 결정된다. 보유세가 인하되면 자산시장에서 보유수요가 증

〈표 2〉 DWC모형에 의한 부동산정책 결과 예측

주요 부동산정책		장기 공급 곡선 (LRS)	매매 가격 (P)	신규 건축량 (C)	저량 (S)	임대료 (R)
수요 억제 정책	① 부동산보유세(재산세, 종합부동산세) 인상	감소	하락	감소	감소	상승
	② 소비금융 규제: 장기투자자금 감소(장기이자율 상승)	감소	하락	감소	감소	상승
수요 확대 정책	③ 부동산 보유세(재산세, 종합부동산세) 인하	증가	상승	증가	증가	하락
	④ 소비금융 완화: 장기투자자금 증가(장기이자율 하락)	증가	상승	증가	증가	하락
	⑤ 부동산금융시장 정비와 활성화	증가	상승	증가	증가	하락
	⑥ 가계대출 증가	불변	상승	증가	증가	미정
	⑦ 임대료 보조	불변	상승	증가	증가	상승
공급 억제 정책	⑧ 아파트 분양가 규제	감소	상승	감소	감소	상승
	⑨ 건설금융 규제: 단기건설자금 감소(단기이자율 상승)	감소	상승	감소	감소	상승
	⑩ 개발규제 강화	감소	상승	감소	감소	상승
공급 확대 정책	⑪ 택지와 기반시설 공급 확충	증가	하락	증가	증가	하락
	⑫ 공공임대주택 건설	불변	하락	감소	감소	하락
	⑬ 건설금융 완화: 단기건설자금 증가(단기이자율 하락)	증가	하락	증가	증가	하락
	⑭ 개발규제 완화	증가	하락	증가	증가	하락

가하며 가격이 상승한다. 한편, 기존의 다주택소유자들의 부담이 줄어들어 보유주택의 처분이 약간 감소할 수도 있다. 수요 증가와 함께 공급 감소로 매매가격은 더욱 상승한다.

새로운 주택수요자는 상대적으로 높은 가격으로 주택을 구입하지만, 실제 지불가격은 보유세 감소분의 현재가치의 합을 공제하여야 하므로 구입가격보다 낮다.

2) 소비금융 완화 : 장기투자자금 증가(장기이자율 하락)

장기이자율이 하락하면 보유세 인하와 마찬가지로 투자자들의 요구수익률을 낮춘다. 제2사분면의 곡선은 시계반대방향으로, 장기공급곡선은 시계방향으로 회전한다. 부동산 가격이 상승하고 신규건축량이 증가하며, 재고가 증가하며 임대료가 하락한다.

3) 부동산금융시장 정비와 활성화

1차, 2차 저당시장의 정비와 활성화는 저당대출비용을 효과적으로 낮출 수 있어 요구 수익률이 낮아진다. 요구수익률이 낮아지면 제2사분면의 곡선은 반대시계방향으로, 장기 공급곡선은 시계방향으로 회전한다. 부동산가격이 상승하고 신규건축량이 증가하며, 재고 증가, 임대료 하락을 야기한다.

4) 택지와 기반시설 공급 확충

택지와 기반시설 공급을 확충하면, 제3사분면의 단기공급곡선이 우측으로 이동하며 장기공급곡선도 우측으로 이동한다. 신규건축량과 저량은 증가하고 임대료와 매매가격은 하락한다.

5) 공공임대주택 건설

정부는 서민주거 안정을 위하여 공공임대주택의 건설, 임대료보조 등 다양한 정책들을 시행한다. 공공임대주택의 공급은 사적임대시장의 수요를 감소시켜 제1사분면의 수요 곡선이 왼쪽으로 이동하며 장기공급곡선은 불변이다. 사적임대시장에서의 임대료가 하락하고 사적임대주택가격이 하락하며 사적임대주택의 신규건축 및 재고가 감소한다. 즉, 공공에 의한 사적시장의 대체현상이 발생한다.

6) 건설금융 완화 : 단기건설자금 증가(단기이자율 하락)

신규건설은 다양한 경로를 통해서 영향을 받는다. 단기이자율이 낮을수록, 건설자금이 풍부할수록 건설비용이 감소하고 신규건설이 증가한다. 지역지구제와 건축 관련 규제가 완화될수록 개발비용이 감소하고, (부동산가격수준이 일정하다면)이윤이 증가한다. 이와 같이 공급측면에서의 긍정적인 변화는 제3사분면의 곡선을 오른쪽으로 이동시키며, 장기공급곡선 또한 증가한다.

같은 가격수준에서 신규건축량이 증가하고 궁극적으로 재고가 증가할 것이다. 재고증가는 임대료하락을 야기하며, 부동산가격이 하락한다.

새로운 균형에서는 신규건축량과 재고수준이 높아지며, 부동산가격과 임대료는 하락한다. 변화의 크기는 곡선들의 기울기 즉, 탄력성에 따라 달라진다.

지금까지 설명한바와 같이 4사분면 중 어느 한 부분의 변화를 야기하는 상황이 발생

하기도 하지만, 경제상황의 변화는 곡선들에 동시에 영향을 미치는 것이 일반적이다. 다
부문의 변화 결과는 복잡하게 보이지만 결국 단발적인 변화의 결합으로부터 새로운 균형을
구할 수 있다.

7) 개발규제 완화

개발규제가 완화되면 개발인가 과정에서의 시간비용 절약, 토지획득비용 감소 등으로
개발비용이 감소한다. 제3사분면의 단기공급곡선과 제1사분면의 장기공급곡선이 우측으로
이동하며 신규건축량 증가, 저량 증가, 임대료 하락 그리고, 매매가격이 하락한다.

이와 같이 균형이동의 결과는(비교정태분석) 간단한 4사분면의 틀로서 해결할 수 있
지만, 이러한 접근방법에서의 문제는 균형이동의 중간과정에 대한 추적이 어렵다는 것이
다. 중간과정의 파악을 위해서는 동태방정식의 개발이 필요할 것이다.

Ⅳ. 서민주거안정을 위한 정책과제

1. 부동산 보유세

1) 부동산 보유세 강화가 시장에 미치는 영향에 대한 이론적 예측

자본시장은 효율적이며 투자에 대한 위험조정 세후수익률은 모든 자산에서 같다고 가
정하면, 재산세·종합부동산세 등 부동산보유세와 양도소득세의 강화는 투자자들의 요구
수익률(자본환원율)을 높인다. 요구수익률 상승으로 현재의 임대료 수준에서 매매가격이
낮아지며, 장기적으로 신규건축량이 감소하며, 저량 감소·임대료 상승을 야기한다.

임대료 상승으로 부동산소유 수요가 일부 회복되어 매매가격이 다시 상승할 수도 있
지만, 매매가격 상승은 신규건축량 증가, 저량 증가, 임대료 하락으로 이어져 매매가격은
또 다시 하락한다. 이와 같이 매매가격은 장기적으로 진동하면서 균형에 수렴하며, 새로
운 장기균형에서의 매매가격은 최초의 매매가격을 회복하지는 못한다. 신규건축량, 저량
그리고 임대료도 매매가격과 마찬가지로 진동하면서 새로운 장기균형에 도달할 것이다.

2) 시장위축과 경제순손실

취득세·등록세 등 거래과세는 비과세 및 낮은 실효세율로 인하여 재정책충에 미흡하

고 거래비용을 크게 하여 시장을 위축시키므로 거래과세는 인하하고, 재정확충과 투기 근절을 위하여 보유과세를 강화하는 것이 정부의 일관된 정책이었다.

토지의 보유과세를 강화하는 것은 바람직할 수 있다. 총량적 토지공급은 완전 비탄력적이며, 토지수요는 상대적으로 탄력적이므로 토지관련 보유과세는 주로 비탄력적인 토지소유자에게 귀착된다. 즉, 공급자인 토지소유자의 보유세를 강화하면 경제적순손실(시장위축)이 작고, 소비자에게 전가되지 않는다.

하지만, 용도적 토지공급과 주택공급은 완전 비탄력적이지 않음을 상기하여야 한다. 주택관련 보유세를 강화하면 일반적으로 주택시장을 위축시키며, 바람직한 거래를 감소시켜 막대한 경제적순손실을 야기할 수 있다.

3) 정책과제

‘보유세 강화와 거래세 완화’라는 과세원칙은 필요에 따라 보유하되 보유에 따른 비용을 부담하도록 하고, 부담이 어려운 경우에는 쉽게 처분할 수 있도록 하는 것이다.¹⁰⁾

보유세 강화는 고가주택 및 다주택보유자의 세부담을 높여 서울 강남지역 등 주택가격 급등지역의 가격하락을 목표로 한 것인데 오히려, 주거선호지역의 아파트가격은 지속적으로 상승하였고, 비인기지역과 유형별로는 연립주택, 단독주택 가격의 상대적 하락을 가져와 바람직하지 못한 부의 재분배 현상을 야기하였다. 보유세 증과는 또한 부동산시장 전반의 저량 감소와 임대료 상승을 야기하여 서민주거복지를 정책의 최우선으로 삼았던 정부의 정책 방향과도 모순된다.

일정량 이상의 나대지에 과세하는 토지분 종합부동산세는 공급의 비탄력성 때문에 시장위축과 조세전가가 적으므로 현행대로 유지한다 하더라도, 자의적인 기준에 의한 수직적 형평성 문제 해결을 위해서는 주택외의 건물과 사업용 토지도 합산하여야 한다. 이렇게 하여 세원이 넓어지면 보유과세 세율을 전반적으로 인하하는 한편, 지방재정의 분권화 원리에 맞도록 종합부동산세를 국세에서 지방세로 바꾸는 방안도 검토할 만하다.

한편, 정부는 부동산 세제들을 시장의 동향에 따라 언제라도 변경시킬 수 있는 것으로 여기고 있다. 부동산정책 환경이 수시로 바뀔 수 있다는 사실은 부동산시장에 커다란 불확실성을 안겨준다. 이러한 불확실성은 시장의 기능을 저해한다.¹¹⁾ 부동산은 경제활동에

10) 조주현, “참여정부의 부동산정책 평가 및 중장기 방향”, 「정책연구」, 제152호, 국가안보전략연구원, 2007, pp.81~97

11) 손재영·김용경, “참여정부 주택정책의 파급영향 및 개선방안”, 「주택산업 위기극복과 주택시장 정상화를 위한 정책토론회」, 대한주택건설협회·주택산업연구원 공동세미나, 2005, pp.7~27

서 필수불가결한 재화이며, 부동산이 차지하는 비중은 매우 높다. 따라서 부동산 세제는 좀 더 신중하고 보수적이며, 예측 가능하게 운용되어야 한다.

2. 개발규제 정책

1) 선계획·후개발 체계

국민의 정부는 환경과 개발의 통합이념이 실현될 수 있도록 국토이용 및 관리체계를 ‘선계획·후개발’ 체계로 전면 개편하는 정책방향을 택하였으며, 이를 제도화하기 위하여 2002년 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’을 제정하였다. 2003년 1월 1일부터는 도시계획법과 국토이용관리법을 통합하여 비도시지역에도 도시계획법에 의한 도시계획기법을 도입할 수 있도록 하여, 난개발을 방지하고 환경 친화적인 국토이용체계를 구축하려 한 것이다.

전 국토를 4개 용도지역(도시·관리·농림·자연환경보전지역)으로 축소하고, 종전에 난개발 문제가 제기되었던 준농림지역이 편입되는 관리지역을 보전관리지역·생산관리지역·계획관리지역으로 세분하여 관리하도록 함으로써 과거에는 준농림지역 전체에서 민간개발이 시행될 수 있었던데 비해 이제는 계획관리지역으로 세분되는 지역에서만 시행될 수 있고, 생산관리지역이나 보전관리지역에서는 개발이 사실상 어렵게 되었다. 이 때문에 개발가능 대상지가 크게 축소되었으며 비도시지역에 대한 개발밀도 규제도 전반적으로 강화되었다. 결국 민간에 의한 택지개발은 사실상 어려워졌다.

이에 참여정부는 민간부문 공급위축에 대처하여 공공택지개발 확대 및 개발절차 간소화, 기존 도심의 광역적 재정비, 녹지율 완화정책 등을 추진하였다.

2) 정책과제

지역지구제와 건축관련 규제 등 개발규제가 강화될수록 개발비용이 증가하여 신규건축량 감소, 저량 감소, 임대료 상승, 매매가격 상승을 야기한다.

개발규제가 완화되면 개발비용 감소로 신규건축량 증가, 저량 증가, 임대료 하락 그리고, 매매가격이 하락할 수 있다. 따라서 이론적으로 매매가격 하락은 물론 임대료 하락까지 기대할 수 있는 바람직한 정책은 택지와 기반시설 공급 확충, 개발규제 완화 등을 통한 공급확대정책이다.

현행 상태에서는 향후 주택수요가 집중될 것으로 예상되는 수도권에서 개발가능지의 확보가 원천적으로 어렵다. 따라서 용도지역·지구제는 보다 완화되는 방향으로 재 지정

되어야 한다. 농림지역과 자연환경보전지역 중 지정목적에 부합되지 않는 곳은 좀 더 개발이 용이한 쪽으로 용도지역을 변경시키는 것이 필요하다.

타 지역에 비하여 주택가격이 일정 폭 또는 비율 이상 오른다면 지방정부가 용도지역 변경, 인허가 기준 완화 등을 통하여 일정 면적이상의 택지개발 가능지를 제공할 수 있도록 하는 장치가 필요하다. 지방정부가 실질적인 국토관리의 주체로서 계획 수립 및 집행에 주도적인 역할을 발휘할 수 있도록 더 많은 재량권을 가져야 한다.

3. 국토 균형발전 정책

1) 수도권 정책

1960년대부터 정부가 경제개발 최우선 정책과 거점개발 전략을 추진하면서 집적경제의 이점이 있는 서울과 수도권으로 각종 경제활동 집중이 가속화되었으며, 교통난 심화와 환경오염 등 수도권의 삶의 질 저하 문제가 대두되었다. 따라서 수도권 정책의 목표는 수도권의 집중억제 및 완화를 통해 국토의 균형발전을 도모하는 동시에 수도권 내부적 문제 해결을 위하여 공간구조를 재편성하는 것으로 정리될 수 있다.

집중억제 목표를 달성하기 위하여 수도권에 집중된 중앙행정기관 및 권한의 지방이전, 고용 창출원인 공장의 증가 억제, 고등교육기관의 신·증설 억제 등을 주요 관리수단으로 활용하여 왔으며, 이밖에도 대형건축물 등의 수도권 입지를 억제하기 위한 과밀부담금 제도, 공장 및 대학의 총량규제와 산업단지 등의 신규 조성 억제 등도 시행하여 왔다.

2) 정책과제

글로벌 경제에서 국가경쟁력은 대도시 경쟁력에 의해 좌우된다. 수도권의 경쟁대상은 비수도권이 아니라 중국, 일본 등 아시아 여타 지역의 대도시권이다.

나라 경제의 동력인 수도권에 대해서는 규제를 합리화하는 한편 지역발전은 지방이 주도하고 중앙정부가 지원하는 별도의 정책으로 접근해야 한다. 최차순¹²⁾은 '주택정책의 효과성에 관한 연구'에서 부동산정책은 대중적 요법보다 지역이나 대상에 따라 차별화된 정책수행이 필요하다고 지적한바 있다.

12) 최차순, "주택정책의 효과성에 관한 연구", 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2012

4. 정책결정 구조와 정책에 대한 신뢰

1) 공적간섭의 확대와 정책결정 구조

부증성, 공급시차 등과 같은 부동산 특성 때문에 시장이 제대로 작동하지 않는다는 생각은 정부의 부동산시장 개입을 확대하는 중요한 근거가 되었으며, 토지이용계획의 수립과 집행, 기반시설 공급, 재정수입을 위한 조세 등 일반적으로 정부의 역할이 인정되는 영역을 넘어서서 부동산의 개발, 소유, 거래, 이용에 정부가 광범위하게 개입하고 있다.

정부정책 결정의 많은 부분이 시장효과보다는 정책의도 중심으로 수립·시행되었으며, 부동산 문제가 지나치게 정치 쟁점화 함으로써 전문가에 의한 시장분석보다는 여론의 향배에 따라 정책이 수립·집행되는 경향을 보여 왔다. 이 과정에서 각 부처에서 부동산정책이 검토·입안되기 보다는 청와대와 여당 그리고 대통령 직속의 각종 위원회의 의견에 맞추어 정책이 입안되는 경우도 많았다.¹³⁾

2) 정책에 대한 신뢰

대중적 대책들의 발표와 서울 강남지역 아파트가격에 초점을 둔 대책들의 실패는 곧 정책에 대한 신뢰 저하라는 부작용을 낳았다.

또한, 국토교통부 등 전문지식을 갖춘 정부부처가 비전문가들에게 끌려 다니는 인상을 줌으로서 정책에 대한 국민들의 신뢰를 많이 저하시켰다.¹⁴⁾

3) 정책과제

시장개입은 시장실패를 전제로 자원배분에 영향을 미치려는 유형의 정책이다. 그러나 이제까지도 부동산가격은 시장에서 결정되었고, 가격신호가 수요와 공급을 결정하는 주요 요인이었던 것을 부정할 근거는 없다. 시장의 가격 메커니즘을 적절히 고려하지 않은 채, 여론의 향방과 관념적인 정책의지 중심으로 부동산정책을 강행한다면 많은 부작용을 초래할 수 있다. 시장의 장단기효과를 충분히 검토한 시장친화적 정책이어야 한다.

한편, 정책의 대상도 시장계층과 시장에서 소외되는 계층으로 구분하여 접근할 필요가 있다. 소외계층에 대한 보다 직접적인 배려와 아울러 시장기능을 활성화할 수 있는 대책들이 강구되어야 할 것이다.

13) 조주현, 전계서, pp.81~82

14) 조주현, 상계서, p.94

5. 부동산통계 생산 시스템 정비

올바른 부동산정책을 펴기 위해서는 무엇보다도 먼저 정책결정의 준거가 되는 통계생산제도의 정비를 통하여 정확한 기초통계가 확충되어야 한다.

박정기·노영학¹⁵⁾이 주거정책방향 연구에서 우리나라 인구의 14.5%를 차지하는 베이비부머 맞춤형 주택정책 방향을 제시한 바 있듯이, 향후 주택공급계획은 총량적 물량계획보다는 적시, 적지, 적량의 맞춤형계획이어야 한다. 적절한 중장기 주택수급 종합계획의 수립과 지속적인 보완을 위해서는 여러 기관에 분산된 각종 부동산정보시스템을 연계하여 부동산관련 기초통계를 생산할 수 있는 통합적인 시스템 정비가 필요하다.

V. 결 어

본 연구에서 제안하고 있는 서민주거 안정을 위한 부동산정책 방향을 요약 정리하면 다음과 같다.

첫째, 정부의 일관된 과세원칙은 ‘보유세 강화와 거래세 완화’이었다. 토지 보유세 강화는 경제적순손실이 작고 소비자에게 전가되지 않아 바람직할 수도 있지만, 주택 보유세 강화는 일반적으로 주택시장을 위축시키며 바람직한 거래를 감소시켜 막대한 경제적순손실을 야기할 수 있다. 또한, 주택 보유세 강화는 주택 가치를 떨어뜨린다. 주택정책의 목표는 오히려 주택의 가치를 올리는 방향이어야 한다. 주택가격이 오르기 위해서는 주변의 학교, 교통, 기타 공공 서비스가 좋아져야 하며, 우리나라 주택들의 가치가 총체적으로 높아진다는 것은 이런 여러 분야에서 국민들의 생활이 향상됨을 의미한다.¹⁶⁾

둘째, 부동산은 고가이기 때문에 사적주체들이 부동산에 대한 의사결정을 할 때에는 일반적으로 장기간 심사숙고하고 많은 위험을 감수한다. 그런데 의사결정의 성과를 가름하는 핵심요소 중의 하나인 부동산관련 세제가 수시로 바뀐다면 시장에 커다란 불확실성을 안겨주며, 시장의 기능을 저해한다. 정부는 부동산 세제들을 시장의 동향에 따라 언제라도 변경시킬 수 있는 것으로 여기고 있다. 부동산은 필수재화이며, 경제활동에서 부동산이 차지하는 비중은 매우 높다. 따라서 부동산 세제는 좀 더 신중하고 보수적이며 예측가능하게 운용되어야 한다.

15) 박정기·노영학, “베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2012

16) 손재영·김용경, 전게서, p.26

셋째, 환경과 개발의 통합이념 실현을 위하여 국토이용 및 관리 방향이 ‘선계획·후개발’ 체계로 되면서 개발가능 대상지가 크게 축소되었으며, 비도시지역에 대한 개발밀도 규제도 전반적으로 강화되었다. 결국 민간에 의한 택지개발이 어려워졌으며, 향후 주택 수요가 집중될 것으로 예상되는 수도권에서 개발가능지의 확보가 원천적으로 어렵다. 따라서 용도지역·지구제는 보다 완화되는 방향으로 재 지정되어야 한다. 농림지역과 자연환경보전지역 중 지정목적에 부합되지 않는 곳은 좀 더 개발이 용이한 쪽으로 용도지역을 변경시키는 것이 필요하다. 타 지역에 비하여 주택가격이 일정 폭 또는 비율 이상 오르면 지방정부가 용도지역 변경, 인허가 기준 완화 등을 통하여 일정 면적 이상의 택지개발 가능지를 제공할 수 있도록 하는 장치가 필요하다. 지방정부가 실질적인 국토관리의 주체로서 계획 수립 및 집행에 주도적인 역할을 발휘할 수 있도록 더 많은 재량권을 가져야 한다. 세계 대도시권간의 경쟁이 심화되는 가운데, 수도권이 국제적 대도시권으로 성장할 수 있도록 수도권 관리정책에 새로운 패러다임이 요구되고 있다. 글로벌 경제에서 국가경쟁력은 대도시 경쟁력에 의해 좌우된다. 수도권의 경쟁대상은 비수도권이 아니라 중국 등 여타 지역의 대도시권이다. 나라 경제의 동력인 수도권에 대해서는 규제를 합리화하는 한편 지역발전은 지방이 주도하고 중앙정부가 지원하는 별도의 정책으로 접근해야 한다.

넷째, 정부는 일반적으로 정부의 역할이 인정되는 영역을 넘어서서 부동산의 개발, 소유, 거래, 이용에 광범위하게 개입하였다. 부동산정책이 시장효과보다는 지나치게 정책적 접근과 함으로써 전문가에 의한 시장분석보다는 여론의 향배에 따라 정책이 수립·집행되는 경향을 보여 왔다. 시장개입은 시장실패를 전제로 자원배분에 영향을 미치려는 유형의 정책이다. 시장의 가격 메커니즘을 적절히 고려하지 않은 채, 여론의 향방과 관념적인 정책의지 중심으로 부동산정책을 강행한다면 많은 부작용을 초래할 수 있다. 부동산시장의 장단기효과를 충분히 검토한 시장 친화적 정책이어야 한다.

다섯째, 공공의 임대주택공급은 사적 임대주택가격 하락을 유도하지만, 장기적으로는 민간의 신규건축과 장기재고가 감소한다. 즉, 공공에 의한 민간공급의 대체현상이 발생한다. 공공은 민간공급자에 비하여 수요자의 선호에 상대적으로 민감하지 못하여 지역적으로나 유형적으로 수요자의 선호에 맞는 주택이 공급되지 못할 가능성이 높아 지역적, 유형적 불균형을 더욱 심화시킬 수 있다. 주택수급의 질적 부조화 문제를 해결하는 등 시장의 효율성 제고에는 시장수요에 민감한 민간공급자가 더 적합하다. 오정석·노정학¹⁷⁾

17) 오정석·김윤중, “저소득층의 주거안정을 위한 민간주택의 활용방안 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2011

은 ‘저소득층의 주거안정을 위한 민간주택의 활용방안 연구’에서 민간주택의 활용을 통해 공공임대주택 공급효과를 거둘 수 있는 공적임대주택을 제안한 바 있다.

여섯째, 올바른 부동산정책을 펴기 위해서는 무엇보다도 먼저 정책결정의 준거가 되는 통계생산제도의 정비를 통하여 정확한 기초통계가 확충되어야 한다. 향후 주택공급계획은 총량적 계획보다는 적시, 적지, 적량의 맞춤형계획이어야 한다. 적절한 증장기 주택수급종합계획의 수립과 지속적인 보완을 위해서는 여러 기관에 분산된 부동산정보시스템을 연계하여 부동산관련 기초통계를 생산할 수 있도록 통합적인 시스템 정비가 필요하다.

시장의 왕성한 생명력의 원천은 자유거래이다. 그리고 이를 뒷받침하는 것은 거래비용을 최소화할 수 있는 시장설계이다. 부동산 거래비용을 줄이기 위해서는 소유주가 분명하여야 하고, 가격과 질에 대한 정보가 자유롭게 소통되어야 하며, 건전한 경쟁이 이루어질 수 있어야 하고, 거래당사자 간에 상호 신뢰 시스템이 구축되어야 한다. 이와 같이 부동산 거래비용을 줄일 수 있는 방향으로 정부의 역할이 설정되어야 한다.¹⁸⁾ 주거복지의 실천은 시장의 지속적 성장을 바탕으로 하여야 한다. 그리고 지속적 성장을 위해서는 부동산 거래비용을 줄이는 정책들이 수반되어야 할 것이다.

본 연구에서는 우리나라에서 지금까지 시행되어왔던 수많은 부동산정책들을 수요억제정책, 수요확대정책, 공급억제정책, 공급확대정책으로 분류하여, 각각의 범주에 속하는 주요 부동산정책들의 시행 결과를 DiPasquale-Wheaton-Colwel 정태모형(DWC모형)을 기반으로 예측하였으며, 예측 결과를 토대로 임대료에 장기적으로 하방 압력을 줄 수 있는 정책들을 서민주거 안정정책 제안의 근거로 삼았다. 본 연구는 DWC모형에 기초한 장기 균형 비교정태분석이라는 점에서 기간별, 지역별, 유형별 부분시장별로 행태가 다르며 정부규제 등으로 비효율적인 우리나라 부동산시장을 설명하는데에는 한계가 있을 수 있다. 하지만, 장기적인 관점에서 우리나라 부동산정책들에 대한 판단의 틀을 제공할 수 있다는데 의의가 있을 것이다.

〈참고문헌〉

- 김경환, 「부동산 시장의 현황과 정책과제」, 서강대학교 출판부, 2005
- 박정기·노영학, “베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2012

18) John McMillan, 「Reinventing the Bazaar」, W.W. Norton & Co. Inc., 2003

- 손재영·김용경, “참여정부 주택정책의 파급영향 및 개선방안”, 「주택산업 위기극복과 주택시장 정상화를 위한 정책토론회」, 대한주택건설협회·주택산업연구원 공동세미나, 2005
- 오정석·김윤중, “저소득층의 주거안정을 위한 민간주택의 활용방안 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2011
- 이창무·이재우, 「한국 부동산 임대시장의 새로운 해석」, 부동산114, 2008
- 조주현, “참여정부의 부동산정책 평가 및 중장기 방향”, 「정책연구」, 제152호, 국가안보전략연구원, 2007
- 최차순, “주택정책의 효과성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2012
- Capozza, D. R., Hendershott, P. H., and Mack, C., "An Anatomy of Price Dynamics in Illiquid Markets : Analysis and Evidence from Local Housing Markets", 「Real Estate Economics」, Vol 32(1), 2004
- Colwell, Peter F., "Tweaking the DiPasquale–Wheaton Model", 「Journal of Housing Economics」 11, No.1, 2002
- DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, "Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices", 「Journal of Urban Economics」, Vol.35–1, 1994
- Glindro, Eloisa T., Tientip Subhanij, Jessica Szeto, and Haibin Zhu, "Determinants of House Prices in Nine Asia–Pacific Economies", BIS Working Papers, No. 263, 2008
- John McMillan, 「Reinventing the Bazaar」, W.W. Norton & Co. Inc., 2003
- DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, 「Urban economics and real estate markets」, Prentice Hall, Inc., 1996

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.20. 게재확정일자 2016.12.26〉

부동산중개 모바일 앱의 정보품질과 사용자 만족

조 용 근* · 김 경 훈**

Information Quality and User Satisfaction of Real-estate Brokerage Mobile App

Jo, Yong Geun · Kim, Kyoung Hoon

목 차

- | | |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구배경 및 목적2. 연구범위 및 방법 <p>II. 이론적 배경</p> <ol style="list-style-type: none">1. 부동산중개 모바일 앱2. 기대확신모형3. 정보품질과 기대확신모형4. 선행연구와의 차별성 <p>III. 조사 설계</p> | <ol style="list-style-type: none">1. 연구모형2. 가설설정3. 측정도구4. 연구대상 및 자료수집 <p>IV. 분석결과 및 해석</p> <ol style="list-style-type: none">1. 측정도구의 타당성과 신뢰성2. 가설검증 <p>V. 결론</p> |
|---|--|

ABSTRACT

This study attempted to analyze the relationship between the information quality and user satisfaction of real-estate brokerage mobile app based on the expectation-confirmation model. For this purpose, it attempted to analyze the relationship among information quality, confirmation, perceived usefulness and user satisfaction based on data on 515 ordinary adults using the real-estate brokerage mobile app. As a result, the following findings were obtained:

First, it was found that information quality directly had a significant effect on confirmation, perceived usefulness and user satisfaction.

Second, it was found that confirmation had a direct effect on perceived usefulness but an indirect effect on user satisfaction.

Third, it was found that perceived usefulness had a direct effect on user satisfaction. Based on this result of analysis, this study proposed the schemes for improvement of information quality, for continual analysis of user behavior and for revitalization of communication between user and real-estate brokerage agency from the user's perspective.

Keywords : Real-estate Brokerage Mobile App, Expectation-Confirmation Model, Information Quality, User Satisfaction.

* 정희원, 서울과학기술대학교 나노IT디자인융합대학원 박사과정, ygjo@naver.com, (주저자)

** 서울과학기술대학교 나노IT디자인융합대학원 교수, rain@seoultech.ac.kr, (교신저자)

【국문요약】

본 연구는 기대확신모형을 기반으로 부동산중개 모바일 앱의 정보품질과 사용자 만족 간의 관계를 분석하고자 하였다. 이를 위해 부동산중개 모바일 앱을 사용한 일반 성인 515명의 자료를 바탕으로 정보품질, 확신, 지각된 유용성, 사용자 만족 간의 관계를 분석하였다. 분석결과 첫째, 정보품질은 확신과 지각된 유용성, 사용자 만족에 직접적으로 유의한 영향을 미치고 있으며 둘째, 확신은 지각된 유용성에는 직접적인 영향을 미치지 않지만, 사용자 만족에는 간접적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 지각된 유용성은 사용자 만족에 직접적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과를 바탕으로 본 연구에서는 사용자 관점에서의 정보품질 향상, 사용자 행태에 대한 지속적인 분석, 사용자와 부동산중개업소 간의 커뮤니케이션 활성화를 제안하고 있다.

주제어 : 부동산중개 모바일 앱, 기대확신모형, 정보품질, 사용자 만족.

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

모바일 기술을 바탕으로 하고 있는 스마트폰의 급속한 보급 확대는 통신, 정보탐색 행동, 라이프스타일 등의 변화를 가져왔다. 이러한 변화는 모바일 기술을 바탕으로 하는 새로운 사업기회를 제공하고 있으며, 부동산중개 시장에서도 모바일 앱을 통한 거래가 활발하게 이루어지고 있다.

부동산중개 모바일 앱은 위치기반 서비스를 바탕으로 구매자와 부동산중개업소를 연결시켜 부동산 거래가 이루어지도록 하는 O2O(Oline To Offline)서비스이다.¹⁾ 따라서 판매자는 부동산매물 정보를 모바일 앱에 제공하고, 구매자는 제공된 정보를 바탕으로 자신이 원하는 매물을 선정하여 부동산 중개업소를 통하여 계약하게 된다. 대표적인 부동산중개 모바일 앱인 직방의 경우 서비스를 개시한 2012년에는 30만 건, 2013년 100만

1) Du, Y., & Tang, Y. . Study on the Development of O2O E-commerce Platform of China from the Perspective of Offline Service Quality, International Journal of Business and Social Science, Vol.5 No.4, 2014, p.308.

건, 2014년 400만 건으 급증하고 있으며, 2015년 10월 현재 누적다운로드가 1000만 건을 넘었으며, 부동산중개 모바일 앱도 250개로 증가하였으며, 사용자수도 2015년 8월 기준 사용자수도 196만 명이상으로 폭발적인 성장세를 이어가고 있다.²⁾ 더불어 국토교통부에서는 2017년부터 ‘부동산 전자계약시스템’의 구축으로 인하여 계약을 체결하고, 확정일자까지 제공하는 서비스가 제공됨으로 인하여 개인 간의 부동산 직거래가 대폭 증가할 것이라는 예측³⁾에 따라 부동산중개 모바일 앱의 사용자는 지속적으로 증가할 것으로 예측된다.

부동산중개 모바일 앱 사용자가 급격히 증가하는 현상은 1인 가구의 비율이 2015년 현재 27.1%에 달하고 있으며, 스마트폰 보급률이 2014년 80.4%까지 확대되는 등의 환경 변화⁴⁾와 스마트폰 사용자의 특성을 감안하여 원룸이나 투룸처럼 1-2인 가구 대상의 틈새시장을 적극적으로 공략한 것에 기인하고 있다.⁵⁾ 즉, 부동산중개 모바일 앱은 스마트폰을 기반으로 이동성과 접근성이 우수하며, 스마트폰에 익숙한 젊은 층을 대상으로 소형매물에 집중하면서 지역별은 물론이고 면적, 보증금, 임대료 등 다양한 조건별로 편리하게 부동산 매물에 대한 검색이 가능하기 때문이다. 또한 최근에는 가상현실(VR)기술을 도입하여 보다 실제적인 부동산매물 정보를 제공함으로써 부동산매물을 직접 방문하여 살펴보는 것과 같은 효과를 주고 있기 때문이다.⁶⁾

이와 같이 부동산중개 모바일 앱은 부동산매물에 관한 정보를 사용자가 용이하게 탐색할 수 있는 서비스를 기반으로 성장하고 있다는 점에서 정보품질은 부동산중개 모바일 앱의 성장에 가장 핵심적인 요인이라 할 수 있다. 따라서 부동산중개 모바일 앱의 지속적인 성장을 위해서는 사용자의 기대에 부응할 수 있는 정보품질을 바탕으로 만족을 제공함으로써 지속적인 사용을 유도하는 것이 무엇보다 중요하다 할 수 있다.

그러나 이에 부동산중개 모바일 앱에 관한 연구는 상대적으로 매우 부족한 실정이다. 그동안 부동산중개와 관련된 연구들은 대부분 오프라인을 중심으로 부동산거래 활성화를 위한 요인을 분석하여 대안을 제시하는 연구들이었다. 또한 부동산 분야의 인터넷 관련 연구 1990년 이후부터 등장하였지만, 대부분 부동산분야서의 웹에 대한 개념과 기술,

2) 이투데이, 2015. 6. 24

3) 김동환·권대중, “부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제42권, 대한부동산학회, 2016, p.207.

4) 통계청, www.index.go.kr

5) 이경아·김갑열, “부동산중개 모바일 앱의 지각된 가치가 사용자 만족에 미치는 영향”, 「주거환경 (한국주거환경학회논문집)」, 제13권, 한국주거환경학회논문집, 2015, p.282.

6) 정남호·이현애·김정만, “문화유산관광지에서 모바일 증강현실 어플리케이션의 만족과 지속사용에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”, 「관광·레저연구」, 제26권 제8호, 관광레저학회, 2014, pp.55~72.

부동산 중개 관련 정보의 형태 및 정보제공에 대한 인식 과 같은 현황 등을 중점적으로 다루고 있으며, 연구대상도 소비자 관점보다는 중개업소 관점에 초점을 두고 있다. 이후 부동산 구매자를 중심으로 부동산 웹사이트 관련 연구들이 최근에 이루지고 있는 형편이다. 특히 부동산 구매자 관점에서 부동산 웹사이트에 관한 연구들은 부동산관련 웹사이트가 부동산거래 활성화에 기여하고 있으며, 더 나아가 모바일 커머스에 대대응할 수 있는 전략의 필요성을 강조하고 있다(최민섭, 신종철, 2007; 임채관, 2012; 정미애, 김동현, 2012; 김정익, 2013).

이에 본 연구에서는 부동산중개 모바일 앱의 성장을 위해서는 사용자의 기대를 충족할 수 있는 정보를 제공함으로써 사용자 만족을 높이는 것이 무엇보다도 중요하다는 관점에서 정보품질이 사용자 만족에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 이를 위해 본 연구에서는 사용자 기대와 만족에 관한 기대확신모형을 기반으로 부동산중개 모바일 앱의 정보품질이 사용자 만족에 영향을 미치는 과정을 탐색하여 부동산중개 모바일 앱이 지속적으로 성장할 수 있는 이론적·실무적 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

부동산중개 모바일 앱의 사용자 만족에 영향을 미치는 요인은 다양하지만, 본 연구에서는 부동산중개 모바일 앱을 사용하는 핵심적인 목적은 부동산중개 정보탐색에 있다는 판단으로 정보품질이 사용자 만족에 미치는 영향관계를 분석하는데 중점을 두고 있다. 이를 위해 사용자 만족을 설명하는 대표적인 모형인 기대확신모형을 바탕으로 만족에 영향을 미치는 요인을 설정하였다.

기대확신모형에서는 정보시스템 사용자의 만족과 지속적 사용의도를 설명하는 모형으로, 정보시스템을 사용 후 결과에 대한 사용자의 기대충족은 성과에 대한 확신으로 이어지며, 이는 정보시스템에 대한 유용성지각과 만족에 영향을 미침으로써 지속적 사용의도가 형성된다는 것이다. 이에 본 연구에서는 부동산중개 모바일 앱에 대한 사용자 만족의 선행요인으로 확신과 지각된 유용성으로 하였으며, 확신과 지각된 유용성은 정보시스템을 사용한 경험에 대한 평가로 형성된다는 맥락에서 정보품질을 확신과 지각된 유용성의 선행요인으로 설정하여 인과관계를 분석하였다.

분석을 위한 연구대상은 부동산중개 모바일 앱을 직접 사용한 경험이 있는 일반 소비자를 대상으로 구조화된 설문지를 통하여 자료를 수집하였다. 수집된 자료는 구조방정식 모형을 활용하여 인과관계를 확인하였다.

Ⅱ. 이론 및 선행연구 고찰

1. 부동산중개 모바일 앱

부동산중개 모바일 앱은 모바일을 통한 부동산 거래정보를 제공하는 서비스로 중개대상물에 대한 다양한 정보와 부동산 관련 정보를 사용자들이 시간과 지역에 제한 없이 실시간으로 정보 제공하는 모바일 앱이다.⁷⁾ 부동산중개 모바일 앱의 서비스는 시스템 개발자, 부동산 정보 제공자, 정보 사용자로 구성된다. 시스템 개발자는 모바일 앱을 운영하며, 정보제공자는 주로 부동산중개업소로 구성되며 부동산거래에 관한 정보를 실시간으로 제공한다. 마지막으로 사용자는 부동산중개 모바일 앱을 통하여 자신의 목적에 부합되는 정보를 탐색하여 부동산 거래에 활용한다. 이러한 관점에서 부동산중개 모바일 앱은 대표적인 O2O서비스이다. O2O 서비스는 정보통신기술 기반으로 온라인을 통해 고객을 유치하여 오프라인으로 구매를 유도하는 방식이다.⁸⁾ O2O는 온라인과 오프라인이 상호 유기적으로 연결되면서 새로운 가치를 창출하는 것으로 현대인의 생활 속에 빠르고 깊숙이 자리 잡으면서 기존의 온·오프라인의 경계를 허물고 있다. O2O 서비스는 모바일 쿠폰을 비롯하여 음식배달, 교통, 부동산, 숙박, 의료분야까지 확장되고 있다.

부동산정보 모바일 앱은 2012년 ‘직방’이 최초로 서비스를 개시한 이후 현재까지도 급성장을 하고 있다. 코리아클릭의 자료에 의하면, 부동산정보 모바일 앱을 다운로드 받아 설치한 사람이 2014년 9월부터 2015년 10월 현재까지 매월 300만 명이 넘으며, 이용자도 월 평균 180만 명이 넘을 정도로 급증하고 있다. 또한 부동산 관련 전체 모바일 앱의 이용 현황을 살펴보면, 2015년 10월 한 달 동안 부동산관련 모바일 앱을 설치한 사람이 5백만 명을 넘어섰고, 이용자수도 250만 명을 넘고 있으며, 1회 평균 이용시간은 13.2분이고 평균적으로 재방문하는 사람의 경우 3일마다 재방문이 발생하는 것으로 집계되었다.⁹⁾

이와 같은 부동산중개 모바일 앱은 급성장을 하고 있다. 이러한 배경에는 부동산 시장에서 새로운 틈새시장 형성과 부동산중개 모바일 앱이 주는 혜택 때문이다. 최근 1-2인가구의 증가는 원룸과 투룸 등의 소형 부동산의 임대수요를 증가시켜 부동산 시장의 새로운 틈새시장이 형성되었다. 또한 스마트폰의 보급률의 급격한 증가는 사용자로 하여금 부동산중개 모바일 앱을 사용할 수 있는 기반을 제공하였으며, 이를 통하여 다양한 부동산거래 정보를 탐색할 수 있기 때문에 정보탐색을 위한 시간과 노력을 줄이면서 다양한

7) 이경아·김갑열, 앞의 논문, 2015, p.282.

8) 김대건, "O2O(Online-To-Offline) 동향과 시사점", 「정보통신방송정책」, 2014, p.3

9) 이경아, "부동산정보 웹과 앱의 품질요인과 지속적 사용의도", 강원대학교대학원 박사학위논문, pp.20~21.

정보를 바탕으로 합리적인 의사결정을 통해 구매위험을 줄일 수 있는 혜택이 있기 때문이다. 또한 부동산중개업소에서는 잠재고객을 확보하여 거래성사의 가능성을 높여주는 혜택을 제공하고 있다.

2. 기대확신모형

기대확신모형(Expectation-Confirmation Model: ECM)은 기대확신이론(Expectation-Confirmation Theory: ECT)을 기반으로 정보시스템 기술의 지속적 사용의도를 설명하고 있다. ECT는 소비자 만족과 구매, 그리고 구매 후 행동 간의 관계를 설명한 이론으로, 소비자들은 상품이나 서비스를 구매하기 전의 사전기대와 구매 후 사용 경험에 성과인식 간의 비교를 통하여 확신이 형성되며, 확신을 바탕으로 한 만족여부가 재구매 행동으로 이어지게 된다는 것이다.¹⁰⁾

그러나 Bhattacharjee(2001)는 정보시스템의 경우 기대와 확신은 실제적인 사용을 통하여 형성되며, 이를 통하여 정보시스템의 유용성을 지각하게 되어 만족이 형성되어 지속적 사용의도로 이어진다는 주장을 하면서 ECM을 <그림 1>과 제시하였다. 기대확신 모형에서 확신은 정보시스템을 실제로 사용한 결과에 대한 평가로서 평가결과와 자신의 기대를 충족하게 되면 성과에 대한 신념이 형성되어 정보시스템의 유용성을 지각하게 된다. 또한 만족은 사용자 욕구의 충족으로 정보시스템을 사용한 결과 자신의 욕구가 충족되었다는 지각이다. 따라서 만족은 확신과 지각된 유용성에 의해 형성하게 된다. 마지막으로 지속적 사용 의도는 만족과 지각된 유용성에 의해 형성된다. 특히 지각된 유용성은 정보시스템 사용에 따른 성과에 대한 믿음으로 이러한 믿음은 지속적으로 사용하고자 하는 동기를 추동하게 된다.

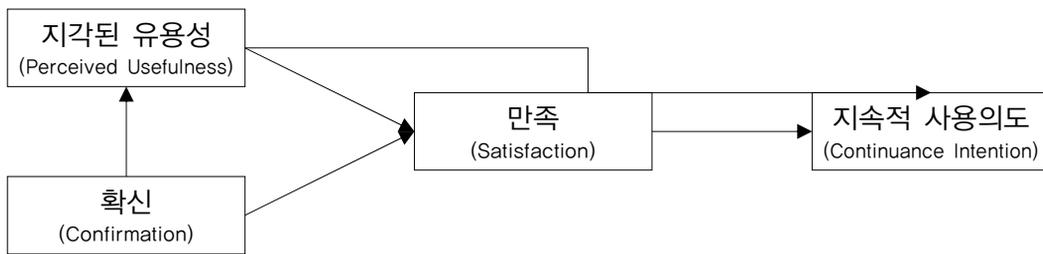
ECM은 정보시스템뿐만 아니라 웹사이트와 모바일 앱을 대상으로 지속적 사용의도를 설명하는 유용한 모형으로 간주되고 있다. Lin, Wu, 그리고 Tsai¹¹⁾는 웹 포털 분야에서 지각된 즐거움과 지속적 사용의도 간의 관계를 ECM을 바탕으로 분석하였으며, Thong, Hong, 그리고 Tam¹²⁾은 모바일 인터넷 사용자를 대상으로 모바일 인터넷의 지속적 사용

10) Bhattacharjee, A., "Understanding information systems continuance: an expectation-confirmation model", 『MIS quarterly』, Vol.25 No.3, 2001, p.203.

11) Lin, C. S., Wu, S., & Tsai, R. J., "Integrating perceived playfulness into expectation-confirmation model for web portal context.", 『Information & management』, Vol.42 No.5, 2005, pp.683~693.

12) Thong, J. Y., Hong, S. J., & Tam, K. Y., "The effects of post-adoption beliefs on the expectation-confirmation model for information technology continuance", 『International Journal of Human-Computer Studies』, Vol.64 No.9, 2006, pp.799~810.

의도를 분석하였다. 또한 Hung, Hwang, 그리고 Hsieh¹³⁾는 모바일 커머스의 지속적 사용의도를 ECM을 적용하여 분석하였다. 또한 국내에서 이선로와 정연오,¹⁴⁾ 김재전 등¹⁵⁾은 ECM을 적용하여 인터넷 쇼핑사이트의 지속적 사용의도를 분석하였으며, 정남호 등,¹⁶⁾ 한진성과 윤지환¹⁷⁾은 모바일 관광 애플리케이션의 지속적 사용의도를 분석하기 위하여 ECM을 활용하였다.



출처: Bhattacharjee, A. (2001). Understanding information systems continuance: an expectation-confirmation model, MIS quarterly, p.353.

[그림 1] 기대확신모형

3. 정보품질과 기대확신모형

정보품질이란 정보시스템을 통하여 제공받는 정보에 대하여 지각하는 효율성으로 정의된다.¹⁸⁾ 정보품질은 사용자에게 유용하고 가치 있는 정보를 제공함으로써 효과적인 구매를 도와주는 역할을 한다. 그러므로 정보품질은 사용자의 목적에 부합되는 정보를 정확하고 이해하기 쉽도록 제공함을 의미한다.

정보품질은 사용자에게 적합한 정보의 속성을 의미하는 내재적 차원¹⁹⁾과 정보를 효과

13) Hung, M. C., Hwang, H. G., & Hsieh, T. C., "An exploratory study on the continuance of mobile commerce: an extended expectation-confirmation model of information system use", 「International Journal of Mobile Communications」, Vol.5 No.4, 2007, pp.409~422.

14) 이선로·정연오, "가중화된 기대충족모형을 이용한 인터넷 쇼핑 사이트의 지속적 사용에 관한 연구" 「경영과학」, 제25권 제3호, 한국경영과학학회, 2008, pp.135-156.

15) 김재전·박경자·노희옥, "기대일치성이 인터넷 쇼핑몰의 전반적 만족과 지속사용 의도에 미치는 영향", 「인터넷전자상거래연구」, 제9권 제3호, 한국인터넷전자상거래학회, 2009, pp.313~336.

16) 정남호·이현애·김정만, 앞의 논문, 2014, pp.55~72.

17) 한진성·윤지환, "기대확신모형을 통한 모바일 관광 애플리케이션 사용자의 고착성 형성요인 분석", 「호텔경영학연구」, 제23권 제2호, 한국호텔외식관광경영학회, 2014, pp.195~217.

18) DeLone, W. H., & McLean, E. R., "Information systems success: The quest for the dependent variable" 「Information systems research」, Vol3, No1, 1992, pp.60~95.

적으로 해석하고 이해하도록 할 수 있게 해주는 정도인 표현적 차원²⁰⁾으로 구성된다. 그러므로 정보품질의 측정은 정보의 정확성, 일관성, 적시성, 활용성, 신뢰성, 최신성, 표현성 등과 같이 다양한 측면에서 측정된다.²¹⁾ 또한 부동산정보 웹사이트 및 모바일 앱의 정보품질에 관하여 최민섭과 신종철²²⁾은 정보품을 충분성, 명확성, 정확성, 신뢰성, 전문성 등으로 측정하였다. 경정익²³⁾은 정보의 관련성, 명확성 및 우수성 문제와 관련하여 관련성, 정보의 시간성과 연관하여 시기적절성, 신뢰할 수 있고 정확하고 일관된 정보 제공을 의미하는 신뢰성, 정보의 포괄성을 의미하는 범위, 정보의 가치를 의미하는 지각된 유용성을 구분하였다.

부동산 거래에는 소유권의 변동을 수반하는 매매, 교환, 증여와 임대차 등으로 분류되며, 부동산은 그 거래 자체가 잠재적 위험성을 내포하고 있다.²⁴⁾ 그러므로 부동산 거래 가격은 매우 고가이면서, 구매위험이 높은 고관여 상품으로 구매과정에서 정보탐색은 다양한 대안을 선정할 수 있으며, 이를 바탕으로 구매결정을 하는 기반이 되기 때문에 구매위험을 감소시키는 핵심적인 요인이 된다.²⁵⁾ 그러므로 부동산을 구매하고자 하는 구매자는 보다 다양한 부동산 매물에 대한 정보탐색에서 시간과 노력을 최소화하여 자신이 원하는 부동산 매물에 대한 정보를 탐색하기를 원하게 된다. 이러한 관점에서 부동산중개 모바일 앱은 다양한 정보원인 중개업소로부터 부동산 매물에 관한 정보를 집적하여 사용자가 시간과 공간의 제약 없이 용이하게 탐색할 수 있는 서비스를 제공함으로써 효과적인 정보탐색이 가능하게 한다. 또한 구매자와 중개업소 간의 직거래는 부동산 매물에 대한 허위 정보로 인한 문제를 발생시킬 가능성이 높기 때문에 구매자는 부동산중개 모바일 앱을 통하여 이를 방지할 수 있다는 기대충족이 가능하다.²⁶⁾ 또한 부동산중개 모바일 앱

19) Nelson, R. R., Todd, P. A., & Wixom, B. H., "Antecedents of information and system quality: an empirical examination within the context of data warehousing", 『Journal of Management Information Systems』, Vol.21 No4, 2005, p.202.

20) Wang, R. Y. & Strong, D. M., "Beyond accuracy: What data quality means to data consumers", 『Journal of management information systems』, 1996, pp.5~33.

21) Negash, S., Ryan, T., & Igbaria, M., "Quality and effectiveness in web-based customer support systems", 『Information and Management』, Vol.40 No8, 2003, pp.757~768.

22) 최민섭·신종철, "인터넷 부동산서비스품질이 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구", 『주택연구』, 제15권 제1호, 한국주택학회, 2007, pp.63-98.

23) 경정익, "부동산 포털사이트의 매물정보 품질개선에 관한 연구-부동산업 종사자를 대상으로", 『부동산학 연구』, 제19권 제3호, 한국부동산분석학회, 2003, pp.161~180.

24) 최수길·최형석, "부동산 거래사고 예방을 위한 에스스로우제도의 활성화에 관한 연구", 『대한부동산학회지』, 제30권 제1호, 대한부동산학회, 2012, p.166.

25) 이경아·김갑열, "부동산중개 모바일 앱의 지각된 가치가 사용자 만족에 미치는 영향", 『주거환경 (한국주거환경학회논문집)』, 제13권, 한국주거환경학회논문집, 2015, p.283.

26) 유원상·이창석, "부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계", 『대한부동산학회지』, 제26권 제1호, 대한부동

에서는 부동산 거래에 관련되어 다양한 정보를 제공하기 때문에 구매자와 부동산 중개업소 간의 정보의 비대칭성으로 인한 불공정거래를 사전에 방지할 수 있다.²⁷⁾

이때 사용자가 부동산중개 모바일 앱을 사용하여 자신이 원하는 부동산 매물을 검색하는 경우 사용에 따른 성과를 인지하게 되고, 이를 바탕으로 부동산중개 모바일 앱의 유용성을 지각하게 된다. 이는 기대확신모형에서 확신과 지각된 유용성은 정보시스템 활용의 성과에 대한 평가의 결과 인식되는 것으로, 사용자가 부동산중개 모바일 앱을 활용하여 자신이 원하는 부동산 매물에 관한 정보를 효과적으로 탐색하였다는 인식에 의해 확신과 지각된 유용성이 결정된다는 것이다. 또한 확신과 지각된 유용성은 부동산 중개 모바일 앱의 사용결과에 대한 평가로 결정되기 때문에 긍정적인 평가는 사용자 만족으로 이어진다.

종합하면, 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 사용자가 신뢰할 수 있는 다양한 최신의 정보를 보다 실제적으로 제공하는 것으로 이는 사용자로 하여금 자신이 원하는 부동산 매물에 대한 정보를 효율적이고 효과적인 탐색할 수 있는 기반이 된다. 또한 허위정보로 인한 거래위험을 줄일 수 있으며, 정보의 비대칭성을 해소할 수 있기 때문에 거래의 공정성도 기대할 수 있다. 따라서 정보품질은 사용자의 기대를 충족시키고, 모바일 앱의 유용성을 지각하게 하는 요인이 된다. 또한 확신과 지각된 유용성은 성과에 대한 긍정적인 평가를 바탕으로 형성되기 때문에 만족을 결정하는 요인으로 작용하게 된다. 이와 같은 맥락에서 기대확신모형을 바탕으로 정보품질, 확신, 지각된 유용성, 사용자 만족 간의 관계를 살펴보고자 한다.

4. 선행연구와의 차별성

부동산중개와 관련된 연구에서 인터넷 웹사이트를 통한 부동산중개 관련 연구는 다수 존재하고 있으나, 모바일 앱에 관한 연구는 최근부터 진행되고 있기 때문에 거의 찾아보기 힘들다.

부동산중개 관련 인터넷 웹사이트에 관한 연구에서는 주로 부동산중개업소를 대상으로 부동산중개 인터넷 웹사이트의 개념 및 기술적 접근, 관련 산업 및 정보제공업체의 현황 등에 초점을 두고 있으며(경정익, 2013; 김동환, 권대중, 2016; 심형석·임채관·김향란, 2008), 소비자 관점에서 부동산중개 웹사이트에 대한 만족도 및 사용의도 등에 관

산학회, 2008, pp.233-255.

27) 김혜성·현무준·김영우, "중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도 분석", 「대한부동산학회지」, 제32권 제1호, 대한부동산학회, 2014, pp.25-49.

한 연구(최민섭, 신종철, 2007)는 최근에서야 이루지고 있는 형편이다. 한편 부동산중개 모바일 앱과 관련된 연구(이경아, 김갑열, 2015; 이경아, 2015)에서는 부동산중개 인터넷 웹사이트와 모바일 앱의 품질을 정보품질, 서비스품질, 시스템품질로 구분하여 분석하고 있어 부동산중개 모바일 앱에서 가장 중요한 가치인 정보품질을 심도 있게 다루지 못하고 있는 실정이다.

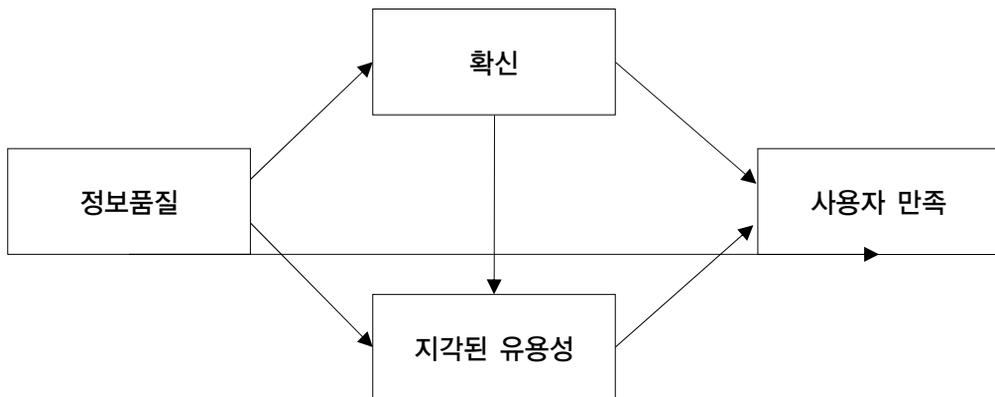
그러나 부동산분야 이외 모바일 banking(노미진, 장형유, 2011), 관광정보(박현지 외, 2011), 모바일 관광 어플리케이션(한진선, 윤진환, 2014) 분야의 연구에서는 정보품질을 심도 있게 다루고 있어 정보제공을 핵심 서비스로 하는 모바일 앱의 특성을 감안한 연구가 진행되고 있다.

따라서 본 연구에서는 기존 부동산중개 인터넷 웹사이트와 모바일 앱에 관련된 연구와는 다르게 정보품질을 중심으로 사용자 만족에 미치는 영향을 분석함으로써 부동산중개 모바일 앱이 정보중간상으로서의 역할 강화를 위한 시사점을 제공하고 있다는 점에서 차별성이 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구모형

이론적 논의를 바탕으로 한 연구모형은 <그림 1>과 같으며,



[그림 1] 연구모형

2. 가설 설정

정보품질은 모바일 앱의 사용자에게 의해 평가되는 것으로 정보의 정확성, 적시성, 현재성 등으로 평가된다. 이러한 정보품질은 사용자로 하여금 자신이 원하는 정보를 신속하게 검색할 수 있어 정보검색에 필요한 노력과 시간을 절약할 수 있기 때문에 성과에 대한 확신을 하게 되며, 모바일 앱의 유용성을 지각하게 된다. 이와 관련하여 문영주와 이종호²⁸⁾는 인터넷 쇼핑몰, 노미진과 장형유²⁹⁾는 모바일 banking 서비스, 박현지 등³⁰⁾은 모바일 관광정보 서비스를 최훈과 최유정³¹⁾은 스마트폰 애플리케이션을 대상으로 정보품질이 신뢰 및 확신, 지각된 유용성에 긍정적인 영향을 미치며, 이는 만족과 지속적 사용의도를 높이는 원인으로 작용한다는 결과를 제시하고 있다.

이러한 선행연구 결과를 바탕으로 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 확신과 지각된 유용성에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예측된다. 이는 부동산 거래에 있어서 매물에 대한 정보는 자신이 원하는 부동산 거래를 위해 필수적이기 때문에 부동산중개 모바일 앱에서 제공되는 정보의 품질수준이 높으면 사용자는 자신이 원하는 정보를 쉽게 검색할 수 있고, 이를 통하여 자신이 원하는 부동산 거래를 용이하게 할 수 있다. 따라서 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 사용자의 기대를 충족시키는 핵심적인 요인이 되며, 기대 충족을 통하여 사용자는 부동산중개 모바일 앱의 유용성을 지각하게 되어 결과적으로 만족을 높게 된다. 이와 같은 논의를 바탕으로 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 1. 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 확신에 정(+)²⁾의 영향을 미칠 것이다.

가설 2. 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 지각된 유용성에 정(+)²⁾의 영향을 미칠 것이다.

가설 3. 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 사용자 만족에 정(+)²⁾의 영향을 미칠 것이다.

28) 문영주·이종호, “인터넷 쇼핑몰에서 소비자 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구: 신뢰와 정보시스템 품질 중심으로”, 「경영교육연구」, 한국경영학회, 제40권, 2005, pp.211~231.

29) 노미진·장형유, “모바일banking 품질 및 지각된 신뢰가 재이용 의도에 미치는 영향”, 「산업경제연구」, 제24권 제2호, 한국산업경제학회, 2011, pp.927~952.

30) 박현지·박중환·이정실·김영하, “신뢰와 만족을 매개로 한 모바일 관광정보 서비스의 특성, 경험가치, 사용의도에 관한 관계분석”, 「호텔경영학회연구」, 제20권 제1호, 한국호텔외식관광경영학회, 2011, pp.245~265.

31) 최훈·최유정, “스마트폰 애플리케이션 품질이 신뢰 및 지속적 사용의도에 미치는 영향”, 「한국산업정보학회논문지」, 제16권 제4호, 한국산업정보학회, 2011, pp.151~162.

기대확신모형에서 확신은 정보시스템을 사용함으로써 자신의 기대를 충족시킬 수 있다는 신념과 믿음이기 때문에 이는 지각된 유용성을 높이는 원인으로 작용하게 된다고 하였다. Bhattacharjee는 기대확신이론을 기반으로 온라인 बैं킹의 지속적 사용의도를 설명하는 모형을 설정하고 실증분석 하여 사용자가 유용성에 대한 지각이 높은 경우 기대를 충족시키지 못한다는 인식을 감소시키는 것을 확인하여 확신이 지각된 유용성에 긍정적인 영향을 미친다는 주장을 하였다.³²⁾ 이와 같은 주장은 기대확신모형을 활용한 다양한 연구에서 실증분석을 통하여 확인되었다. 선행연구들은 사용자의 확신은 지각된 유용성을 비롯하여 사용용이성과 만족에 긍정적인 영향을 미친다는 결과를 제시하였으며, 또한 사지각된 유용성은 만족이나 지속적 사용의도에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 밝히고 있다.³³⁾ 이상과 같은 선행연구 맥락에서 부동산중개 모바일 앱에 대한 확신은 모바일 앱을 사용함으로써 자신이 원하는 부동산 매물에 대한 정보를 용이하게 검색할 수 있다는 신념과 믿음이기 때문에 지각된 유용성에 긍정적으로 작용할 것으로 예측된다. 이에 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 4. 부동산중개 모바일 앱에 대한 확신은 지각된 유용성에 정(+)^{의 영향을 미칠 것이다.}

기대확신모형에서는 확신과 지각된 유용성은 만족에 영향을 미치는 중요한 요인이라 설명하고 있다. Bhattacharjee³⁴⁾에 의하면 확신과 지각된 유용성은 정보시스템의 사용성과가 사용자의 기대를 충족시켰다는 평가에 의해 형성되기 때문에 만족으로 이어진다는 것이다. 이는 선행연구에서도 실증분석을 통하여 주장하고 있다. 그들의 주장에 의하면, 웹과 모바일 앱의 사용을 통하여 사용자의 기대가 충족되면 확신과 지각된 유용성이 형성되어 만족하는 경향이 있다는 것이다.³⁵⁾ 이에 본 연구에서도 선행연구의 결과를 바탕으로 확신과 지각된 유용성을 사용자 만족의 형성 요인으로 예측하고 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설 5. 부동산중개 모바일 앱에 대한 확신은 사용자 만족에 정(+)^{의 영향을 미칠 것이다.}

32) Bhattacharjee, op. cit., 2001, pp.201~214.

33) Lin, Wu & Tsai, 2005; Hong, Thong & Tam, 2006; Hsieh & Wang, 2007

34) Bhattacharjee, op. cit., 2001, p.201~214

35) Lin, Wu & Tsai, 2005; Thong, Hong & Tam, 2006

가설 6. 부동산중개 모바일 앱에 대한 지각된 유용성은 사용자 만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

3. 측정도구

본 연구의 핵심개념은 정보품질, 확신, 지각된 유용성, 사용자 만족이다.

정보품질의 측정문항은 Wang³⁶⁾의 연구에서 활용한 문항을 바탕으로 정보의 유용성 4문항, 최신성 3문항, 정확성 3문항의 총 10개 문항으로 측정하였다. 확신의 측정문항은 Bhattacharjee,³⁷⁾ Lin 등³⁸⁾의 연구에서 활용된 문항을 바탕으로 사용자의 기대충족, 사용자의 요구충족, 사용자의 신뢰충족의 3문항으로 구성하였다. 지각된 유용성은 Thong 등³⁹⁾의 연구에서 활용된 문항을 바탕으로 부동산 거래시 유용, 원하는 매물을 신속하게 찾음, 거래를 위한 노력의 감소, 편리한 부동산 거래 가능한 4개 문항으로 구성하였다. 사용자 만족은 Wu와 Wang⁴⁰⁾, Lin 등⁴¹⁾의 연구에서 활용된 문항을 바탕으로 선택에 대한 만족, 서비스에 대한 만족, 경험에 대한 만족, 전반적인 만족의 4개 문항으로 측정하였다. 측정은 전혀 그렇지 않다(1)에서 매우 그렇다(5)까지의 리커트 5점 척도로 측정하였다.

4. 연구대상 및 자료수집

본 연구의 목적은 부동산중개 모바일 앱의 정보품질과 사용자 만족 간의 관계를 기대 확신모형을 중심으로 분석하는 데 있다. 따라서 연구대상은 부동산중개 모바일 앱을 통하여 부동산 매물을 검색한 경험이 있는 20세 이상 일반 성인을 대상으로 하였다. 자료수집은 부동산 거래와 관련된 블로그, 카페 등의 회원에게 설문요청을 하여 부동산중개

36) Wang, Y. S., "Assessing e-commerce systems success: a respecification and validation of the DeLone and McLean model of IS success", 『Information Systems Journal』, Vol.18 No.5, 2008, pp.529~557.

37) Bhattacharjee, op. cit., 2001, p.201~214.

38) Lin, T. C., Wu, S., Hsu, J. S. C. & Chou, Y. C., "The integration of value-based adoption and expectation-confirmation models: An example of IPTV continuance intention", 『Decision Support Systems』, Vol.54 No.1, 2012, pp.63~75.

39) Thong et. al., op. cit., 2006, pp.799~810.

40) Wang, H. Y., & Wang, S. H., "Predicting mobile hotel reservation adoption: Insight from a perceived value standpoint", 『International Journal of Hospitality Management』, Vol.29 No.4, 2010, pp.598~608.

41) Lin et. al., op. cit., 2012, pp.63~75.

모바일 앱을 직접 사용한 경험이 있는 회원을 대상으로 자료를 수집하였다. 자료 수집을 위해 설문에 동의한 회원 중 지방에 거주하는 회원에게는 이메일을 통하여 자료 수집을 하였으며, 수도권 거주 회원에게는 직접 방문하여 설문을 진행하였다. 자료 수집 기간은 2016년 4월 3일부터 5월 5일까지 약 1개월이 소요되었으며, 회수된 설문지는 538부였다. 그 중 무응답 항목이 많은 설문지와 불성실하게 응답한 설문지 23부를 제외한 515부가 분석에 활용되었다.

응답자는 남자가 51.1%, 여자가 48.9%로 비슷한 분포를 보였으며, 연령은 30대가 42.1%로 가장 많았으며, 다음으로 20대, 25.8%, 40대 23.5%의 순이었다. 학력은 대졸이 64.9%로 가장 많은 분포를 보였으며, 전문대졸 13.8%, 고졸 11.3%, 대학원 이상 10.1%의 순으로 나타났다. 직업은 회사원이 61.2%로 가장 많은 분포를 보였고, 다음으로 주부 및 기타 12.8%, 전문직 12.0%, 자영업 9.3%였다. 거주 지역은 서울 및 경기가 50.3%였으며, 광역시 37.3%, 기타 지방 12.4%의 분포였다. 부동산중개 모바일 앱을 통한 정보검색 내용은 투룸 29.9%, 원룸 27.2%, 3룸 이상 22.7%, 기타 20.2%로 나타나 원룸과 투룸을 검색한 경우가 50% 이상으로 나타났다.

Ⅵ. 분석결과

1. 측정도구의 타당성과 신뢰성

본 연구에서는 측정문항들의 신뢰성과 타당성 검증을 위해 수렴타당성과 판별타당성, 신뢰도 분석을 실시하였다. <표 1>은 LISREL 9.1를 이용한 확인적 요인분석(confirmatory factor analysis)결과와 Cronbach's α 값을 보여주고 있으며, <표 2>는 개념간 상관계수와 판별타당성 분석결과를 보여주고 있다.

<표 2>에서 각 개념의 측정치의 적재값(λ)은 모두 유의하며 상당히 큰 것으로 나타나고 있다. 또한 복합신뢰도(composite reliability)는 모든 개념이 기준치인 0.6보다 큰 것으로 나타났다. 평균추출분산(AVE) 값은 자율성을 제외하고는 모두 기준치인 0.5보다 크며, Cronbach's α 도 허용기준인 0.7보다 높거나 약간 낮은 것으로 나타났다. 이상의 통계분석 결과는 각 개념의 측정치가 수렴타당성과 신뢰성을 충족시키고 있음을 보여주고 있다.

〈표 1〉 확인적 요인분석과 신뢰성 분석결과

개념	문항	표준화 적재값 (λ)	t-값	Composite Reliability	AVE	Cronbach's α
정보품질	유용성	.785	20.310	.853	.660	.851
	최신성	.812	21.314			
	정확성	.839	22.363			
확신	확신1	.733	18.239	.784	.548	.783
	확신2	.772	19.667			
	확신3	.714	17.709			
지각된 유용성	유용성1	.708	17.720	.823	.537	.822
	유용성2	.728	18.409			
	유용성3	.752	19.255			
	유용성4	.742	18.894			
사용자 만족	만족1	.764	19.658	.842	.571	.822
	만족2	.728	18.369			
	만족3	.792	20.693			
	만족4	.737	18.664			

판별타당성에 대한 검증을 위해 우선, Anderson과 Gerbing⁴²⁾의 검증방법을 따라 모든 개념의 상관계수가 1.0으로 제약된 모델(constrained model)과 제약되지 않은 모델(unconstrained model) 간의 χ^2 값 차이 검증을 실시하였다. 분석결과, 제약모델의 χ^2 값은 429.66(df=76, p=.000), 비제약모델의 χ^2 값은 214.01(df=71, p=.000)로, 두 모델 간의 χ^2 값의 차이 215.65(Δ df=5)는 통계적으로 유의적인 것으로 확인되었다. 또한, Fornell과 Larcker⁴³⁾의 검증방법을 따라 평균분산추출값(average variance extracted: AVE)을 계산하여 이의 제곱근 값과 개념 간 상관계수의 값과 비교한 결과, 〈표 3〉과 같

42) Anderson, J. C., & Gerbing D. W., "Structural equation modeling in practice: a review and recommended two-step approach", 「Psychological Bulletin」, Vol.103 No.3, 1988, pp.411~423.

43) Fornell, C. & Larcker, D. F., "Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error", 「Journal of Marketing Research」, Vol.18 No.1, 1981, pp.39~50.

이 모든 개념의 AVE 제공근 값이 해당 개념과 여타 개념 간의 상관계수 값보다 큰 것으로 나타났다. 이상의 분석결과에 따라 연구모형에 포함된 개념의 측정치는 어느 정도 판별타당성을 지닌 것으로 평가되었다.

〈표 2〉 개념간의 상관관계

개념	정보품질	확신	지각된 유용성	사용자 만족
정보품질	.812			
확신	.551 (20,407)	.740		
지각된 유용성	.506 (20,240)	.651 (31,000)	.733	
사용자 만족	.592 (22,769)	.662 (27,583)	.672 (33,600)	.756

()안은 t값, 대각선은 AVE의 제공근 값임.

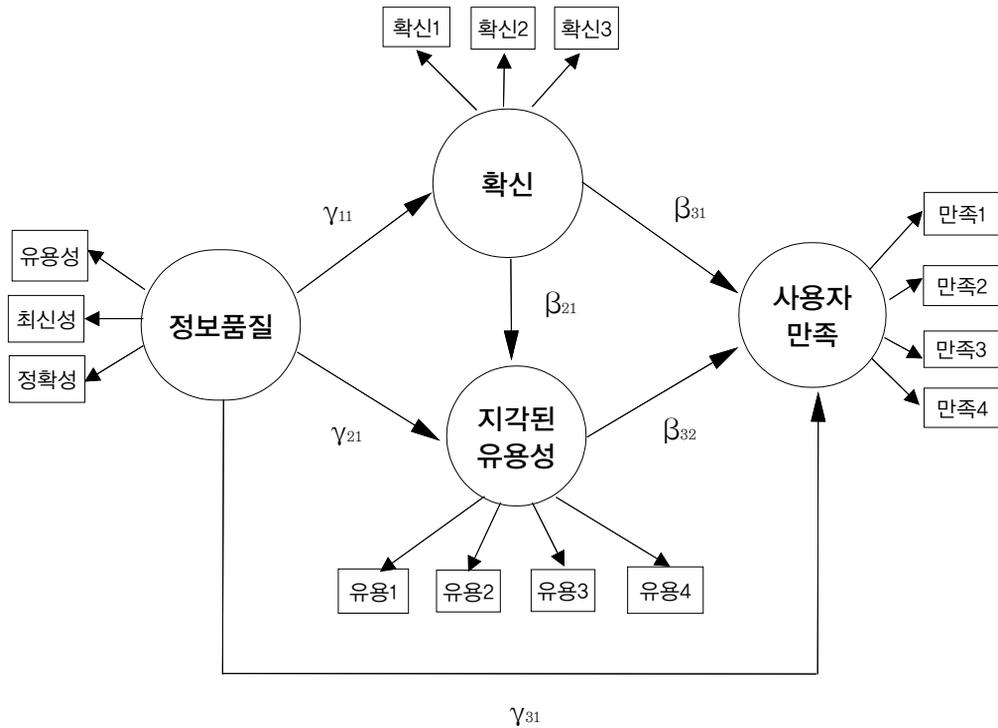
2. 가설검증

본 연구의 주요 개념간의 상관관계를 살펴보면 〈표 2〉와 같이 모든 상관계수는 $p=.001$ 수준에서 유의적인 값을 갖는 것으로 나타났다. 정보품질은 확신과 지각된 유용성, 사용자 만족과 모두 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났으며, 확신은 지각된 유용성과 사용자 만족에 모두 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 지각된 유용성은 사용자 만족과 높은 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

가설검증을 위한 구조방정식모형은 〈그림 2〉와 같으며, 각 개념간의 인과관계를 분석한 결과는 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉과 같이 가설검증을 위한 구조방정식모형의 적합도는 $\text{Chi-Square}=214.01$ ($\text{df}=71$, $p=.000$), $\text{GFI}=.943$, $\text{NFI}=.982$, $\text{CFI}=.988$, $\text{IFI}=.9988$, $\text{RMR}=.036$, $\text{RMSEA}=.063$ 으로 양호한 것으로 나타났다.

각 개념간의 관계를 살펴보면, 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 확신($\beta=.797$, $t=14.643$, $p<.001$), 지각된 유용성($\beta=.179$, $t=2.270$, $p<.05$), 사용자 만족($\beta=.166$, $t=2.378$, $p<.05$)에 모두 직접적으로 유의한 정의 영향을 미치는 것으로 나타나 이와 관련된 가설 1, 가설 2, 가설 3은 채택되었다.



[그림 2] 분석모형

부동산중개 모바일 앱에 대한 확신은 지각된 유용성($\beta=.781$, $t=8.338$, $p<.001$)에는 직접적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 사용자 만족에는 직접적으로 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타나 이와 관련된 가설 4는 채택되었지만, 가설 5는 기각되었다. 그러나 확신은 지각된 유용성을 통하여 사용자 만족에 미치는 간접효과($\beta=.454$, $p<.01$)는 유의한 것으로 나타났으며, 총효과($\beta=.640$, $p<.001$)도 유의한 것으로 나타나 지각된 유용성이 확신과 사용자 만족 간의 관계를 매개할 가능성이 높은 것으로 밝혀졌다.

마지막으로 지각된 유용성은 사용자 만족($\beta=.581$, $t=3.409$, $p<.001$)에 직접적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나 이에 관한 가설 6은 채택되었다.

〈표 3〉 구조모형에 대한 분석결과

가설 경로	β	t	p	가설채택 여부	효과		
					직접	간접	총효과
정보품질→확신	.797***	14.643	.000	채택	.797***		.797***
정보품질→지각된 유용성	.179*	2.270	.023	채택	.179*	.623***	.802***
정보품질→사용자 만족	.166*	2.378	.017	채택	.166*	.614***	.780***
확신→지각된 유용성	.781***	8.338	.000	채택	.781***		.781***
확신→사용자 만족	.185	1.111	.267	기각	.185	.454**	.640***
지각된 유용성→사용자 만족	.581***	3.409	.001	채택	.581***		.581***
적합도 지수	Chi-Square=214.01(df=71, p=.000), GFI=.943, NFI=.982, CFI=.988, IFI=.988, RMR=.036, RMSEA=.063						

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

V. 결 론

본 연구에서는 부동산중개 모바일 앱이 부동산중개 관련 정보를 제공함으로써 사용자의 만족 향상에 기여한다는 예측하에 기대확신모형을 기반으로 정보품질과 확신, 지각된 유용성, 사용자 만족 간의 관계를 분석하여 부동산중개 모바일 앱이 지속적으로 성장할 수 있는 이론적·실무적 시사점을 제공하고자 하였다. 이를 위해 부동산중개 모바일 앱을 사용한 경험이 있는 일반성인 515명의 자료를 분석하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 사용자 기대를 충족할 것이라는 확신과 지각된 유용성, 그리고 만족에 모두 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타나, 정보품질이 확신에 긍정적 영향을 미칠 뿐만 아니라 지각된 유용성에도 긍정적으로 영향을 줌으로써 사용자 만족 향상에 기여한다는 것을 규명하였다. 또한 정보품질은 사용자 만족에 직접적인 영향을 미치고 있어 부동산중개 모바일 앱이 부동산 중개 관련 정보제공을 핵심으로 하고 있다는 모바일 앱의 특성을 보여주고 있다. 부동산 구매과정에 있어 부동산 매물에 대한 정보탐색은 자신의 욕구충족과 구매위험을 감소시키기 위한 필수적인 과정이다. 그러므로 구매자는 정보탐색을 위해 많은 시간과 노력을 기울이게 되는데, 부동산중개 모바일 앱에서 제공하는 부동산 매물에 관한 정보는 정보탐색을 위한 노력을 최소한으로 할 수

있는 서비스이다. 따라서 사용자들은 부동산중개 모바일 앱을 통하여 자신이 원하는 정보를 탐색하는 것에 대한 기대를 가지고 있으며, 이를 충족하는 경우 부동산중개 모바일 앱에 대한 신뢰와 확신, 유용성 지각, 그리고 만족을 형성하게 된다는 것이다.

둘째, 부동산중개 모바일 앱에 대한 확신은 지각된 유용성에 직접적인 영향을 미칠 뿐만 아니라 지각된 유용성을 통하여 만족에 간접적인 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다. 이는 정보시스템의 사용 성과에 대한 기대충족은 정보시스템의 유용성을 지각하게 되는 근간이 된다는 기대확신모형⁴⁴⁾과 일치하는 결과이다. 따라서 부동산중개 모바일 앱의 사용자가 이를 통하여 자신이 원하는 부동산 매물에 관한 정보를 탐색하게 되는 경우 사용자는 부동산중개 모바일 앱을 통하여 자신의 기대를 충족할 수 있다는 확신을 가지게 되며, 이를 통하여 모바일 앱에 대한 유용성을 지각하게 된다는 것이다.

셋째, 지각된 유용성은 사용자 만족에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 밝혀져 기대확신모형을 지지하고 있다. 기대확신모형에서 지각된 유용성은 정보시스템 사용 성과에 대한 평가가 긍정적일 경우 유용성을 지각하는 것으로 이는 만족에 직접적인 영향을 미친다고 설명하고 있다. 따라서 부동산중개 모바일 앱의 사용자가 성과에 대하여 긍정적으로 인식하는 경우 모바일 앱에 대한 유용성을 지각하게 되어 만족을 형성한다는 것이다.

이상과 같은 분석결과를 바탕으로 한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 부동산중개 모바일 앱의 정보품질은 사용자 만족을 형성하는데 있어 가장 핵심적인 요인이라는 것을 확인하였다. 부동산중개 모바일 앱의 가장 핵심적인 역할은 부동산 매물에 대한 정보를 사용자에게 시·공간의 제약 없이 제공한다는 측면에서 사용자는 부동산중개 모바일 앱에서 원하는 정보를 탐색하고, 결과에 대한 평가를 통하여 만족이 형성된다는 것이다. 따라서 부동산중개 모바일 앱은 부동산 매물에 대한 다양한 정보는 물론, 허위매물과 같은 부정확한 정보의 통제 및 선별, 보다 실제감이 있는 정보의 제공을 위해 노력해야 한다. 이를 위해서는 다양한 정보원 즉, 정보제공자인 부동산중개업소의 참여를 촉진하기 위한 전략과 증강현실과 같은 실제감 있는 정보를 제공하기 위한 기술의 개발, 허위매물을 사전에 차단하기 위한 방안의 수립이 필요하다.

둘째, 확신과 지각된 유용성은 사용자 만족을 결정하는 중요한 요인임이 밝혀졌다. 확신과 지각된 유용성은 사용성과에 대한 사용자의 평가에 의해 형성되는 것으로 부동산중개 모바일 앱은 사용자 관점에서 필요한 정보를 제공할 수 있어야 한다. 사용자는 단지 많은 정보를 원하는 것이 아니라 자신이 원하는 정보를 쉽고 빠르게 검색하기를 기대하고 있다. 이러한 사용자 기대에 부응하기 위해서는 사용자의 특성에 따라 검색하는 정보의

44) Bhattacharjee, op. cit., 2001, pp.201~214.

내용을 분석하여 이를 바탕으로 사용자 개개인에 최적화된 정보를 제공할 수 있는 시스템을 갖추어야 한다.

셋째, 부동산중개 모바일 앱은 대표적인 O2O 서비스이다. 즉, 구매자가 부동산중개 모바일 앱을 통하여 정보를 검색하고, 구매는 부동산중개업소를 방문하여 계약을 체결하게 된다. 따라서 부동산중개 모바일 앱에서는 정보를 탐색하는 사용자가 정보탐색과 동시에 부동산중개업소와의 연결이 가능할 수 있는 서비스의 제공은 구매를 위한 노력의 감소와 정보제공자인 부동산중개업소의 성과에도 직접적으로 영향을 미칠 수 있다. 이를 위해 부동산거래 정보제공자와의 직접적인 커뮤니케이션을 강화하기 위한 SNS(Social Network Service)의 개발 등이 요구된다.

넷째, 부동산중개 모바일 앱은 사용자와 중개업소를 연결시켜주는 O2O의 기능을 보다 확실하게 유지하여야 한다. 최근 부동산전자계약서의 도입으로 인하여 개인 간의 직거래가 활성화 될 수 있다는 우려가 높아지고 있다. 이와 같은 우려가 부동산중개 모바일 앱에서 현실화 될 경우 부동산중개업소의 이탈이 급속도로 이어질 수 있으며, 이는 부동산중개 모바일 앱에서 부동산 정보를 제공하는 정보원의 상실로 인하여 보다 다양한 정보의 제공이 불가능할 수 있기 때문이다. 따라서 부동산중개 모바일 앱에서는 개인 간 직거래보다는 중개업소를 통한 거래의 장점을 부각시키는 전략도 필요하다.

이상과 같은 분석결과와 시사점에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점이 있다. 첫째, 본 연구에서는 사용자의 확신과 지각된 유용성에 영향을 미치는 요인을 정보품질로 한정하여 분석하고 있다. 그러나 모바일 앱에서 제공되는 서비스는 정보만이 아니라 사용자와 운영자 간의 상호작용과 같이 다양한 서비스 요인들이 있다. 따라서 향후 연구에서는 다양한 서비스 요인을 포함한 연구가 필요하다. 둘째, 본 연구에서는 부동산중개 모바일 앱의 사용자를 대상으로 분석하고 있으나, 그들이 단순 정보검색만 하는 경우도 많기 때문에 구매과정을 전반적으로 분석하는데 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 부동산 구매과정을 전반적으로 살펴볼 수 있는 연구의 필요성이 제기된다.

〈참고문헌〉

- 정정익, “부동산 포털사이트의 매물정보 품질개선에 관한 연구-부동산업 종사자를 대상으로”, 「부동산학연구」, 제19권 제3호, 한국부동산분석학회, 2013.
- 김대건, “O2O(Online-To-Offline) 동향과 시사점”, 「정보통신방송정책」, 2014.

- 김동환·권대중, “부동산전자계약 시스템 도입의 중개업계 영향 및 대응방안”, 「대한부동산학회지」, 제42권, 대한부동산학회, 2016.
- 김재전·박경자·노희옥, “기대일치성이 인터넷 쇼핑몰의 전반적 만족과 지속사용 의도에 미치는 영향”, 「인터넷전자상거래연구」, 제9권 제3호, 한국인터넷전자상거래학회, 2009.
- 김혜성·현무준·김영우, “중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도 분석”, 「대한부동산학회지」, 제32권 제1호, 대한부동산학회, 2014.
- 노미진·장형유, “모바일뱅킹 품질 및 지각된 신뢰가 재이용 의도에 미치는 영향”, 「산업경제연구」, 제24권 제2호, 한국산업경제학회, 2011.
- 문영주·이종호, “인터넷 쇼핑몰에서 소비자 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구: 신뢰와 정보시스템 품질 중심으로”, 「경영교육연구」, 한국경영학회, 제40권, 2005.
- 박현지·박중환·이정실·김영하, “신뢰와 만족을 매개로 한 모바일 관광정보 서비스의 특성, 경험가치, 사용의도에 관한 관계분석”, 「호텔경영학연구」, 제20권 제1호, 한국호텔외식관광경영학회, 2011.
- 유원상·이창석, “부동산업에 있어 윤리·도덕의 상관관계”, 「대한부동산학회지」, 제26권 제1호, 대한부동산학회, 2008.
- 이경아, “부동산정보 웹과 앱의 품질요인과 지속적 사용의도”, 강원대학교대학원 박사학위논문, 2015.
- 이경아·김갑열, “부동산중개 모바일 앱의 지각된 가치가 사용자 만족에 미치는 영향”, 「주거환경 (한국주거환경학회논문집)」, 제13권, 한국주거환경학회논문집, 2015.
- 이선로·정연오, “가중화된 기대충족모형을 이용한 인터넷 쇼핑 사이트의 지속적 사용에 관한 연구” 「경영과학」, 제25권 제3호, 한국경영과학학회, 2008.
- 이투데이, 2015. 6. 24.
- 정남호·이현애·김정만, “문화유산관광지에서 모바일 증강현실 어플리케이션의 만족과 지속사용에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”, 「관광·레저연구」, 제26권 제8호, 한국관광레저학회, 2014.
- 정남호·이현애·김정만, “문화유산관광지에서 모바일 증강현실 어플리케이션의 만족과 지속사용에 영향을 미치는 요인에 대한 연구”, 「관광·레저연구」, 제26권 제8호, 관광레저학회, 2016.
- 최민섭·신종철, “인터넷 부동산서비스품질이 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 제15권 제1호, 한국주택학회.
- 최수길·최형석, “부동산 거래사고 예방을 위한 에스스크로우제도의 활성화에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제1호, 대한부동산학회, 2012

- 최훈·최유정, “스마트폰 애플리케이션 품질이 신뢰 및 지속적 사용의도에 미치는 영향”, 「한국산업정보학회논문지」, 제16권 제4호, 한국산업정보학회, 2011.
 - 통계청, www.index.go.kr
 - 한진성·윤지환, “기대확신모델을 통한 모바일 관광 애플리케이션 사용자의 고착성 형성요인 분석”, 「호텔경영학연구」, 제23권 제2호, 한국호텔외식관광경영학회, 2014.
 - Bhattacharjee, A., “Understanding information systems continuance: an expectation–confirmation model”, 「MIS quarterly」, Vol.25 No.3, 2001.
- DeLone, W. H., & McLean, E. R., “Information systems success: The quest for the dependent variable”, 「Information systems research」, Vol.3. No1, 1992.
- Du, Y., & Tang, Y., “Study on the Development of O2O E-commerce Platform of China from the Perspective of Offline Service Quality”, International Journal of Business and Social Science, Vol.5 No.4, 2014.
 - Hung, M. C., Hwang, H. G., & Hsieh, T. C., “An exploratory study on the continuance of mobile commerce: an extended expectation–confirmation model of information system use”, 「International Journal of Mobile Communications」, Vol.5 No.4, 2007.
 - Lin, C. S., Wu, S., & Tsai, R. J., “Integrating perceived playfulness into expectation–confirmation model for web portal context”, 「Information & management」, Vol.42 No.5, 2005.
 - Lin, T. C., Wu, S., Hsu, J. S. C. & Chou, Y. C., “The integration of value–based adoption and expectation–confirmation models: An example of IPTV continuance intention”, 「Decision Support Systems」, Vol.54 No.1, 2012.
 - Negash, S., Ryan, T., & Igbaria, M., “Quality and effectiveness in web–based customer support systems”, 「Information and Management」, Vol.40 No8, 2003.
 - Nelson, R. R., Todd, P. A., & Wixom, B. H., “Antecedents of information and system quality: an empirical examination within the context of data warehousing”, 「Journal of Management Information Systems」, Vol.21 No4, 2005.
 - Thong, J. Y., Hong, S. J., & Tam, K. Y., “The effects of post–adoption beliefs on the expectation–confirmation model for information technology continuance”, 「International Journal of Human–Computer Studies」, Vol.64 No.9, 2006.
 - Wang, H. Y., & Wang, S. H., “Predicting mobile hotel reservation adoption: Insight from a perceived value standpoint”, 「International Journal of

Hospitality Management」, Vol.29 No.4, 2010.

- Wang, R. Y. & Strong, D. M., “Beyond accuracy: What data quality means to data consumers”, 「Journal of management information systems」, 1996.
- Wang, Y. S., “Assessing e-commerce systems success: a respecification and validation of the DeLone and McLean model of IS success”, 「Information Systems Journal」, Vol.18 No.5, 2008.

〈투고(접수)일자 2016.11.01. 심사(수정)일자 2016.11.18. 게재확정일자 2016.12.26〉

물류부동산 임대료 결정요인에 관한 연구

강 신 아* · 이 재 순**

A Study on Rent Determinants of Logistics Properties

Kang, Shin Ah · Lee, Jae Soon

목 차

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| I. 서론 | III. 연구설계 |
| II. 물류부동산 시장 동향 및 선행연구 검토 | 1. 분석모형과 자료 |
| 1. 물류부동산 개요 | 2. 변수의 구성 |
| 2. 물류부동산 시장 동향 | IV. 물류부동산 임대료 결정요인 실증분석 |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 | V. 결론 |

ABSTRACT

As the online consumer market expands, not only the growth of the logistics industry but also the demand for logistics properties in the real estate market is increasing rapidly. However, studies on logistics real estate have not been actively conducted yet. Especially, there are insufficient studies on the rent determinants of logistics properties which affects the return rate on logistics properties. Therefore, this study was to offer the basis of the information on the rent determinants of the logistics properties. This study used hedonic Price model (linear model) and the data used for analysis was the rent data of individual warehouse in Seoul Metropolitan Area. For the multi-regression analysis, the dependent variable was the converted rent, and the independent variables were the locational characteristics, the physical characteristics, and the economic characteristics. As a result, this study showed that accessibility to highway IC(-) and wide of the ramp(+) could have a more significant effect on the rent of warehouse. In the physical characteristics, the factor of negative (-) effect on the rent was the floor area ratio, and the positive (+) effect on the freezing and refrigerating facilities were analyzed. In the economic characteristics, it was found that contracts of large tenants have a significant effect on the rent of logistics properties.

Keywords : Logistics Properties, Rent Determinants, locational characteristics,
Physical characteristics, Economic Characteristics

* 정희원, 상명대학교 대학원 부동산학과 박사과정(ksa3038@naver.com, 주저자)

** 정희원, 한국부동산연구원 연구위원(jenney73@kreri.re.kr, 교신저자)

【국문요약】

최근 온라인 소비시장의 급격한 성장과 3PL(Third Party Logistics)의 시장 점유 확대 등에 힘입어 물류 부동산에 대한 수요가 꾸준히 증가하고 있고, 투자자들의 관심도 확대되고 있다. 그러나 아직까지 물류부동산에 대한 연구는 활발히 이루어지고 있지 않으며, 특히 수익형 부동산의 투자대상으로서 물류부동산의 시장특성이나 수익률에 영향을 미치는 임대료 결정요인에 대한 실증연구는 미흡한 실정이다. 이에 본 연구는 전체 물류시설의 40% 이상이 집중되어 있는 수도권의 물류부동산을 대상으로 임대료 결정요인을 분석하였다. 이를 위해 본 연구에서는 물류부동산 임대료에 영향을 미치는 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성 변수들을 설정한 후 헤도닉 가격모형을 사용하여 다중회귀분석을 실시하였다.

분석 결과 입지적 특성 변수들 중 교통접근성을 나타내는 고속도로인터체인지에 가까울수록, 진입로가 넓을수록 임대료가 상승하는 것으로 분석되었다. 또한 경부, 중부, 영동고속도로를 따라 물류부동산의 지리적 영역이 확장되고 있어 배후도시와의 거리 변수는 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 물리적 특성변수에서는 연면적, 경과연수는 임대료에 음(-)의 영향을, 용적률, 냉동냉장시설여부는 양(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 경제적 특성 변수에서는 대기업테넌트 입점 여부가 물류부동산의 임대료에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다.

주제어 : 물류부동산, 임대료 결정요인, 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성

I. 서 론

지난 몇 년 전부터 소셜커머스 업체들의 배송 전쟁이 한창이다. 2014년 9,800원 이상 지정 품목 주문 시 24시간 내에 별도의 배송비 없이 소비자가 상품을 받아볼 수 있는 ‘로켓배송’ 서비스를 선보인 쿠팡을 시작으로 티몬의 ‘슈퍼배송’, 위메프의 ‘바로도착’ 등 소셜커머스 3사가 각자의 배송 서비스를 내세우며 물류센터 확보에 나서고 있다.¹⁾ 이는 소비자가 원하는 물건을, 원하는 시간에, 원하는 곳으로 빠르게 보내기 위해 인구밀집지역

1) 미디어펜, “ ‘로켓배송 vs 슈퍼배송 vs 바로도착’ 소셜커머스 무한경쟁, 끝은 어디?”, 2016.09.25.

에 대규모 물류센터를 확보하는 것이 핵심전략이 되고 있기 때문이다.

온라인 소비시장 확대에 따라 물류산업의 성장 뿐 아니라 부동산 시장에서 투자대상으로 물류부동산에 대한 수요도 급증하고 있다. 특히 그동안 투자대상으로 선호되던 오피스빌딩의 수익성이 악화되면서 금융기업 등 국내 기관투자자들의 관심이 물류부동산으로 옮겨감에 따라 부동산 간접투자시장의 핵심 상품으로 각광 받고 있다. 이는 물류부동산에 대한 수익률이 오피스빌딩 수익률을 추월하면서 수익형 부동산의 새로운 투자대안이 되고 있기 때문이다. 또한 물류산업의 성장과 물류부동산에 대한 관심 증대에 따라 국토교통부도 2015년 8월 한국리츠협회, 한국통합물류협회와 물류와 리츠분야 업무협력을 위한 협약을 체결하여 부동산투자 활성화 지원을 확대하고, 국가물류통합정보센터 및 물류창고정보시스템을 운영하고 있다.

기업의 물류전략에 있어서 가장 중요한 것은 “물류비 절감”이다. 이를 위해 기업은 물류서비스의 아웃소싱을 통해 핵심역량부문에 모든 자원을 집중시켜 저비용, 고효율구조로 전략을 전환하고, 나머지 활동은 전문 아웃소싱 공급자에게 위탁하여 조직기능의 슬림화 등을 도모하고 있다.²⁾ 이에 따라 물류시장에서는 3PL 형태의 다자간 물류 방식이 선호되고 있다.³⁾ 3PL(Third Party Logistics) 방식은 생산자-판매자 사이에서 발생하는 상품의 이동을 제3자(물류전문업체)가 대행하는 것을 말한다. 3PL 방식의 경우 화주기업은 물류전문업체인 제3자 기업을 통해 물류비용 절감 및 서비스 경쟁력 강화를 도모할 수 있어 물류시장에서 선호도가 높다. 3PL의 시장 점유 확대 등에 힘입어 물류시설에 대한 수요는 급증하는데 반해 시장에서의 공급은 충분하지 않아 신규물류시설에 대한 투자자들의 투자경쟁이 심화되고 있으며, 물류부동산의 매매가격과 임대료도 꾸준히 상승하고 있는 추세이다.⁴⁾

이와 같이 온라인 소비시장의 급격한 성장과 3PL의 시장 점유 확대 등에 힘입어 물류부동산에 대한 수요가 꾸준히 증가함에 따라 현대식 대형 물류센터의 개발 및 공급이 활발하게 일어나고 있고, 투자자들의 관심이 확대되고 있음에도 불구하고 아직까지 물류부동산에 대한 연구는 활발히 이루어지고 있지 않다. 특히 수익형 부동산의 투자대상으로서 물류부동산의 시장특성이나 수익률에 영향을 미치는 가격결정요인에 대한 실증연구는 미흡한 실정이다.

2) 백종실, “건설탱제공·SCM전체 관리가능한 능력이 4PL의 조건 : 4PL 이용으로 운용비용·운전자본·고정자본 감소, 수입은 증대”, 「물류매거진」 통권 125호, 유통정보사, 2002, p.122.

3) 자사에서 모든 물류 업무를 직접 처리하는 1PL(First Party Logistics), 물류전문업체가 물류전체 업무를 넘겨받아 다시 제3의 업체에 일부 업무 또는 업무전체를 위탁하는 4PL(Fourth Party Logistics)이 방식도 이루어지고 있으나 일반적으로 2PL과 3PL방식이 주가 되고 있다.

4) 세빌스코리아, “한국 물류 마켓”, 「스포트라이트 2015 하반기」, 2015.9.2.

따라서 본 연구에서는 새로운 투자대안으로 각광받고 있는 물류부동산 가격에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하는 것으로 목적으로 한다. 구체적으로는 수도권에 입지한 물류부동산 시장조사 자료를 활용하여 투자수익률에 영향을 미치는 임대료 결정요인을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 부동산투자시장의 참여자들에게 의사결정을 위한 정보를 제공하고, 나아가서는 물류부동산의 개발 및 관련정책 수립에 필요한 시사점을 제공하고자 한다.

II. 물류부동산 시장 동향 및 선행연구 검토

1. 물류부동산 개요

1) 물류부동산의 개념

최근 온라인 소비시장 확대에 따른 물류산업의 성장으로 물류창고, 물류센터 등의 다양한 물류부동산 용어가 사용되고 있다. 전통적인 의미의 물류부동산은 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 5의2에서 정의하고 있는 물류창고를 말한다. 이에 따르면 “물류창고”란 화물의 저장·관리, 집화·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설을 말한다. 그러나 최근에는 전통적인 의미의 창고기능뿐 아니라 하차·입하, 가공, 포장, 출고 및 배송의 기능을 수행하는 다기능 복합창고 개념의 “물류센터”라는 이름으로 물류부동산의 기능이 확대되고 있다. 즉 물류센터는 상품의 재고를 보관하던 물류창고에 유통 및 그에 따른 정보처리 기능이 확대된 물류부동산으로, 최근에는 단순한 물류창고 보다는 복합기능을 갖춘 물류센터가 주로 공급되고 있다.

물류창고는 보관화물의 특성에 따라 일반상온창고, 냉동냉장창고, 위험물 창고로 분류할 수 있다. 일반상온창고는 상온에서 의류, 의약품 등과 같은 일반적인 물품을 보관하며, 특별한 설비시설 없이 보관기능이 추가 된다. 냉동냉장창고는 냉각설비(저온, 정온, 동결 포함)를 가진 단열된 창고로서 농산물, 축산물, 수산물 또는 냉동가공품 등을 10°C 이하로 보관하는 창고를 말한다. 최근 신선식품에 대한 온라인 구매 수요가 증가함에 따라 냉동냉장창고에 대한 수요도 증가하는 추세이다. 위험물창고는 위험물 종류에 따라 해당 규정에 의거하여 위치, 구조 및 시설기준에 적합해야 하며, LPG, LNG, 액체질소 등을 저장하는 고압가스탱크, 휘발유, 경유, 원유 등을 저장하는 저유탱크 등이 있다.⁵⁾

위험물 창고는 「화학물질관리법」상의 유해화학물질 보관·저장업⁵⁾을 수행하기 위한 창고 시설로 일반적인 물류창고와는 다르다. 또한 「관세법」 제183조에 따라 외국물품이나 통관이전의 수입물품을 보관하기 위한 보세창고도 있다. 그러나 통상적으로는 일반상온창고와 냉동냉장창고의 형태로 분류해 시장에서 통용되고 있다.

2) 물류부동산 현황

국토교통부의 국가물류통합정보센터 자료에 따르면 2016년 10월 현재 우리나라에는 4,260개의 창고가 있으며, 그 중 41.1%가 수도권에, 29.0%가 부산, 울산, 경남지역에 분포하고 있다. <표 1>에서와 같이 인구분포와 물류창고 분포비율을 비교해하면, 인구가 많이 밀집되어 있고, 항구 및 고속도로와 같은 물류인프라가 잘 구축되어 있는 지역에 물류창고가 집중되어 있음을 알 수 있다.

또한 임대용 물류창고업 등록현황에 따르면 2016년 10월 현재 전국에 2,399개의 임대용 물류창고가 분포하고 있다. 지역별로는 경기도에 704개, 경상남도에 418개, 인천광역시 198개 등으로, 인구가 밀집되어 있는 서울, 인천, 경기를 포함하는 수도권에 전체 물류창고의 40.2%가 집중되어 있는 것으로 나타났다. 보관물품에 따른 창고시설별로는 일반상온창고가 1,692개(70.5%)로 가장 많으며, 단순 보관장소가 387개(16.1%), 냉동냉장창고가 320개(13.3%)로 상온에 보관하는 일반물류창고가 월등이 많았다. 특히 일반상온창고의 경우 수도권에 45.3%가 집중되어 있는 것으로 나타났다.

물류회사는 생산지 및 소비지와와의 접근성, 인력수급의 용이성, 물류비 절감 등을 고려하여 입지를 결정한다. 이로 인해 경부고속도로, 영동고속도로, 중부고속도로의 주요IC를 기준으로 대부분의 물류창고가 분포하고 있으며, 그 중에서도 구매력을 갖춘 소비인구가 집중된 수도권이 핵심지역이 되고 있다. 경기도 용인, 수원, 이천, 여주 등 수도권 동남권역이 그 대상지역이며, 최근에는 지가상승에 따른 사업비 절감을 위해 안성, 평택, 천안 등 남쪽으로 대상지역이 확장되고 있는 추세이다.

5) 켄스타, 「Logistics Report 2015 3Q」, 2015, p.3.

6) 「화학물질관리법」 제27조(유해화학물질 영업의 구분) 유해화학물질 보관·저장업 : 유해화학물질 중 허가물질 및 금지물질을 제외한 나머지 물질을 제조, 사용, 판매 및 운반할 목적으로 일정한 시설에 보관·저장하는 영업

〈표 1〉 지역별 물류창고 현황

구 분	인구(2015)		물류창고		물류창고업(창고수)			
	인구(명)	비율(%)	창고수	비율(%)	일반창고	냉동냉장	보관장소	합계
전 국	51,529,338	100.0	4,260	100.0	1,692	320	387	2,399
서울특별시	10,022,181	19.4	141	3.3	58	3	1	62
부산광역시	3,513,777	6.8	501	11.8	67	8	34	109
대구광역시	2,487,829	4.8	61	1.4	38	4	8	50
인천광역시	2,925,815	5.7	475	11.2	130	13	55	198
광주광역시	1,472,199	2.9	90	2.1	70	21	2	93
대전광역시	1,518,775	2.9	51	1.2	42	7	26	75
울산광역시	1,173,534	2.3	105	2.5	42	5	15	62
세종특별자치시	210,884	0.4	17	0.4	15	0	1	16
경기도	12,522,606	24.3	1,135	26.6	579	29	96	704
강원도	1,549,507	3.0	140	3.3	43	3	4	50
충청북도	1,583,952	3.1	122	2.9	66	30	7	103
충청남도	2,077,649	4.0	195	4.6	72	11	9	92
전라북도	1,869,711	3.6	155	3.6	66	13	18	97
전라남도	1,908,996	3.7	148	3.5	45	41	29	115
경상북도	2,702,826	5.2	187	4.4	45	14	25	84
경상남도	3,364,702	6.5	628	14.7	283	80	55	418
제주특별자치도	624,395	1.2	109	2.6	31	38	2	71

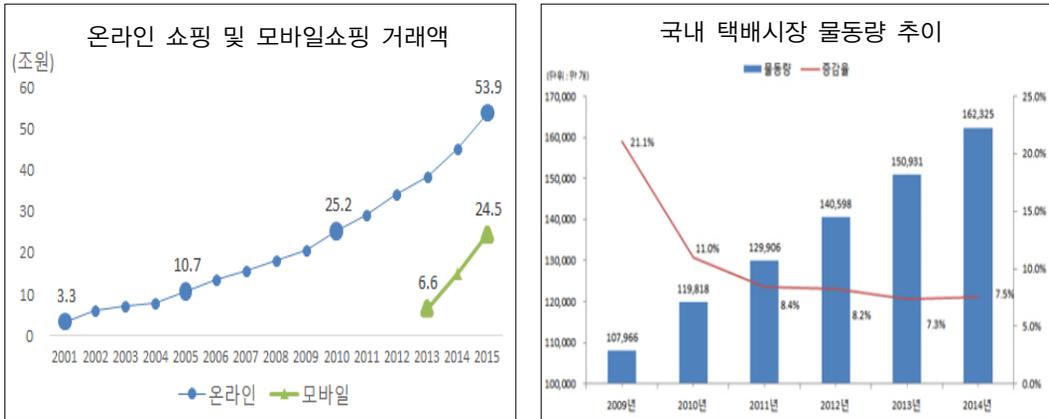
자료 : 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 국가물류정보센터(<http://www.nlic.go.kr>)

2. 물류부동산 시장 동향

소비자들의 쇼핑행태 변화에 따라 국내에서는 전자상거래 시장 및 택배시장이 지속적으로 성장함에 따라 물류수요도 꾸준히 증가하고 있다. 통계청에 따르면 2015년 온라인 쇼핑 거래액은 53조 8,883억원으로 2001년 3조 3,471억원의 16.1배에 달하며, 15년간 연평균 22.0% 성장한 것으로 나타났다. 2015년 기준 모바일쇼핑 거래액도 24조 4,645억원으로 2013년 6조 5,596억원의 3.7배에 달하며, 3년간 연평균 93.1%의 급격한 성장을 보이고 있다.⁷⁾ 온라인 쇼핑시장의 성장에 힘입어 2014년 국내 택배물량도 전년 대비 7.5%

7) 통계청 보도자료, “통계로 본 온라인쇼핑 20년”, 2016.06.16.

증가한 총 16억2,300만여개로 실적 최고치를 경신하였으며⁸⁾, 향후에도 지속적인 시장 확대가 전망됨에 따라 기업들은 효율적이고 빠른 배송을 위해 수도권의 물류창고를 임차 하거나 매입하는 등 물류부동산에 대한 수요는 꾸준히 증가하고 있다.



자료 : 통계청, “통계로 본 온라인쇼핑 20년”, 2016.06.16.; 한국통합물류협회

[그림 1] 국내 온라인쇼핑과 택배시장 성장 추이

한편 국내 물류업계는 화물 보관과 운송을 요청하는 화주기업과 그를 직접 수행하는 주체의 관계에 따라 구분되는데, 이를 다자간 물류라고 한다. 다자간 물류는 일반적으로 1PL(First Party Logistics), 2PL(Second Party Logistics), 3PL(Third Party Logistics)로 나눠설명할 수 있는데, 자사에서 생산한 제품을 직접 물류 업무까지 처리하는 1PL보다는 2PL과 3PL방식이 주가 되고 있다. 2PL은 화주인 모기업이 물류를 전담하는 자회사를 두고 본사의 물류 및 운송 서비스를 맡기는 것을 말한다. 2PL은 기본적인 물류 인프라를 갖춰야하기 때문에 3PL에 비해 비용이 많이 드는 구조이나 대부분 대기업에서 자회사 일감몰아주기를 통해 안정적으로 성장해왔다. 그러나 2013년 7월 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 개정으로 일감몰아주기 규제가 이루어지면서 기존 2PL 물량 중 상당량이 3PL로 옮겨가고 있으며⁹⁾, 2PL업체는 타 업체의 3PL 전문업체로서 새로운 수익구조를 창출하기 위해 변화하고 있다.

이와 같은 3PL의 시장 점유 확대 등과 같은 물류시장의 변화로 대부분 자가 사용 목적으로 물류센터를 확보했던 과거와 달리 최근에는 고속도로 IC인근의 신규 물류센터를 중심으로 임차수요가 증가하여 대기수요가 발생하는 반면 상대적으로 낙후된 물류창고의

8) 디지털타임스, “택배시장 규모 7.5% 성장...경제활동인구당 연 61.8회 이용”, 2015.01.28.

9) 물류신문, “일감몰아주기 규제법을 보는 물류업계의 시각”, 2013.7.18.

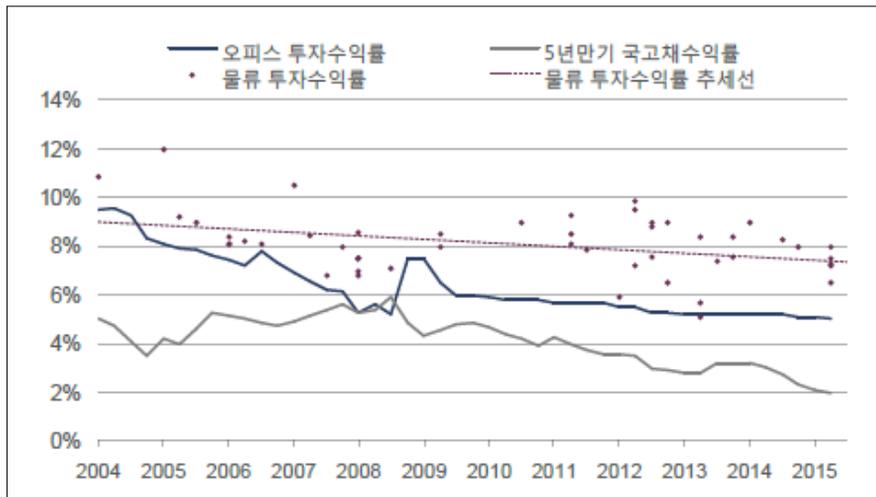
경우 공실이 장기화로 이어지는 등 양극화가 심해지고 있다.

물류부동산에 대한 수요 증가로 시장에서 공급도 계속되고 있는데, 가장 많은 물류시설이 입지한 경기도의 경우 매년 7.8%씩 공급규모가 증가하고 있으며, 2015년에만 약 160만㎡가 공급된 것으로 추정된다.¹⁰⁾ 그리고 최근까지 지속되고 있는 저금리로 인해 전통투자자산의 수익률 회복이 이뤄지지 않고 있기 때문에 시장의 수요에 따라 물류부동산의 공급은 이후에도 증가세가 유지될 것으로 전망되며,¹¹⁾ 상대적으로 수익률이 높은 물류시설에 대한 투자도 확대되고 있는 추세이다.

〈표 2〉 물류 리츠 및 펀드 동향

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	합계	
리츠	인가건	-	-	-	-	-	-	1	2	1	1	8	13	
	순자산	-	-	-	-	-	-	96	884	240	273	2,186	3,679	
	총자산	-	-	-	-	-	-	267	2,034	499	556	5,176	8,532	
펀드	인가건	2	3	3	2	2	4	1	0	5	3	2	10	37
	설정액	297	404	209	494	259	1,690	102	-	1,837	630	180	1,151	7,254

자료 : 젠스타, 「Logistics Report 2016 1st Half」, 2016., pp.14~15.



자료 : 세벨스코리아, “한국 물류 마켓”, 「스포트라이트 2015 하반기」, 2015.9.2., p.3.

[그림 2] 물류부동산 및 오피스 투자수익률 추이 비교

10) 젠스타a, 「Logistics Report 2015 3Q」, 2015., p.8.

11) 젠스타b, 「Logistics Report 2016 1st Half」, 2016., p.13.

실제로 리츠, 펀드 등을 통한 물류부동산 투자는 꾸준히 증가하고 있다. 2011년부터 물류부동산에 대한 투자가 시작된 리츠의 경우 2015년까지 13건을 인가받았으며, 총자산 규모는 8,532억원에 이른다. 펀드의 경우에도 2015년까지 총 37개가 설정되었는데, 자산 규모는 7,254억원에 이른다. 특이한 것은 물류부동산에 대한 간접투자가 2015년에 급격히 증가하였다는 것이다. 리츠의 경우 전체의 61.5%에 해당하는 8개의 리츠인가가 지난해에 이루어졌으며, 펀드도 전체 37개 중 10개가 2015년에 설정되었다.¹²⁾ 이는 시장에서 오피스 투자수익률 하락에 따른 새로운 대체투자상품으로 물류부동산을 인식하고 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

3. 선행연구 검토 및 차별성

전술한 바와 같이 부동산시장에서 투자의 대상으로 물류부동산에 관심을 갖기 시작한 것은 최근에 상업용 부동산에 대한 투자수익률이 하락하면서부터이다. 이에 따라 그동안 물류부동산에 관한 연구는 물류시설의 입지선정에 관한 것이 주를 이루었다. 물류부동산의 입지선정에 관한 연구는 크게 2가지로 구분할 수 있는데, 설문조사나 사례분석을 통해 물류시설의 입지결정에 영향을 미치는 요인들을 도출하거나 중요도를 분석하는 연구 [Azjargal외(2013), 강달원·김율성(2015), 권호근·김형진(2011), 김영운 외(2010), 김찬성 외(2007), 류인철(2012), 백선우·강경식(2015), 선일석·이원동(2012), 송재길 외(2016), 양광모(2011), 오선일 외(2012), 오성록 외(2011), 유한솔·김남석(2015), 이다예·임현우(2015), 이혁(2015) 등]가 대부분이다. 그리고 물류시설 입지에 따른 매출액, 지가 변화나 도시공간구조 변화 등과 같은 입지효과를 분석한 선행연구[김종진(2008), 김춘선(2012), 김형노(2010), 이혁(2015), 천동암(2012) 등]가 있다.

투자수익률에 영향을 미치는 물류부동산의 가격결정에 관한 연구는 초기 단계로 아직까지 미진한 상황이다. 특히 임대료 가격결정요인에 관한 연구는 미흡한 상황이다. 대표적인 선행연구로는 강웅(2015), 고용석(2016), 최문식(2016), 오세준(2016) 등의 연구가 있다. 강웅(2015)은 수도권 물류창고를 소비형으로, 울산권역의 물류창고를 생산을 위한 물류창고로 정의하고, 두 유형의 물류창고 매매가격 결정요인이 다를 것이라는 연구가설을 증명하였다. 고용석(2016)은 수도권 물류창고 실거래가 자료를 이용하여 물리적 특성, 공법적 제한, 시간적 요인 외에 구매자의 물류창고 구입목적(투자, 자가활용)에 따라 매매가격이 달라질 것이라고 가정하고 금융업, 제조업, 도매 및 소매업, 기타업종으로 세분하여 매매가격의 특성을 분석하였다. 최문식(2016)은 수도권내 30,000㎡이상 일반

12) 젠스타b, 위의 책, 2016., pp.14~15.

상온물류센터의 임대료를 조사하여 이들의 임대료 결정요인을 분석하였는데, 기존 연구와 달리 차량접안시설, 화물E/L 및 자동화설비, 기숙사 구비 등과 같이 운영에 영향을 미치는 시설요인들을 독립변수에 포함하였다. 오세준(2016)은 지식산업센터와 산업단지 공장과 더불어 물류창고를 산업용 부동산의 대표적인 유형으로 인식하고, 물류창고의 가격결정요인을 분석하였는데, 기존의 연구와 달리 매매가격과 임대료에 영향을 미치는 요인이 다를 것이라는 가정 하에 2개의 가격결정모형을 분석하였다.

지금까지 살펴본 기존 선행연구들은 물류창고 시설에 대한 구체적인 조사 없이 독립변수 대부분을 공시지가 특성항목의 더미변수를 그대로 사용하거나, 독립변수에 비해 표본수가 충분하지 않아 분석결과를 일반화하는 데 한계가 있다. 실제로 강웅(2015)의 경우 수도권 79개, 울산권 55개, 최문식(2016)은 55개 물류센터 자료를 갖고 가격결정요인을 도출하였다. 또한 물류부동산의 경우 보관화물의 특성에 따라 구비시설과 가격이 달라짐에도 불구하고 이에 대한 특성을 분석한 연구는 오세준(2016)의 연구가 유일하며, 부동산 시장에서 투자상품으로 투자수익률에 영향을 미치는 임대료 결정요인에 대한 연구도 부족하다.

이러한 측면에서 볼 때 수도권에 입지한 298개 물류부동산에 대한 시장조사를 통해 확보된 시설 특성항목과 임대료 자료를 바탕으로 물류부동산 임대료 가격결정요인을 실증 분석하였다는 점에서 본 연구는 선행연구와 차별성을 갖는다. 또한 바쁜 일상에서 간편한 냉동냉장가공식품에 대한 온라인 수요가 꾸준히 증가하고 있다는 점을 고려해 볼 때 향후 시설확대가 예상되는 냉동냉장창고와 일반상온창고의 특성을 구분하여 분석하였다는 점에서도 기존 연구들과 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 연구설계

1. 분석모형과 자료

본 연구에서는 수도권에 위치한 물류부동산의 임대료결정요인을 분석하기 위해 헤도닉 가격모형을 이용하였다. 헤도닉 가격모형은 이질적인 재화의 가치는 해당 재화가 내포하고 있는 특성들에 의해 결정된다는 가정을 전제로 하고 있다. 물류부동산의 임대료 역시 해당 시설이 지니고 있는 시설, 경과연수 등 물리적인 특성 외에도 고속도로IC와의 거리, 접면도로폭과 같은 입지적 특성뿐 아니라 공시지가, 핵심테넌트의 위상 등과 같은

사회경제적 요인에 의해 결정될 수 있기 때문에 본 연구에서도 헤도닉 가격모형을 이용한 회귀분석을 실시하였다.

따라서 본 연구에서 수도권내 물류부동산 임대료결정요인 분석을 위한 모형은 다음의 식과 같다. 여기서 R 은 물류시설의 임대료를, X_i 는 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성 변수를 의미한다.

$$R = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_{3i} X_{3i} + \epsilon_i$$

또한 수도권에 위치한 물류부동산의 임대료결정요인을 실증분석하기 위해 민간 부동산서비스 회사인 CBRE¹³⁾, Savills¹⁴⁾, Genstar¹⁵⁾ 등에서 관리하고 있는 물류부동산 자료와 한국산업단지공단의 물류창고 데이터를 기초로 시장조사를 통해 2차 자료를 구축하였다. 특히 실제 계약임대료 확보와 변수선정을 위해 이천물류포럼 소속 전문가 면담을 실시하였다. 이러한 과정을 통해 확보된 사례 343개 중 결측변수가 많은 데이터를 제거하여 최종 298개 사례를 분석에 사용하였다.

2. 변수의 구성

헤도닉 가격모형을 이용한 회귀분석을 위해 본 연구에서는 먼저 물류부동산의 m²당 환산임대료를 종속변수로 선정하였다. 일반적으로 부동산임대료는 보증금과 월임대료로 구성되어 있어, 이를 모두 가격에 반영해야 정확한 임대료를 산정할 수 있다. 그러나 주택, 상가나 오피스 등과 같은 상업용 부동산에 비해 물류부동산에 대한 시장조사가 활발히 이루어지지 않고 있어 정확한 시장상황을 반영한 환산임대료를 산정하는데 어려움이 있다. 따라서 본 연구에서는 물류부동산이 상업용 부동산을 대체할 투자대상으로 평가받고 있다는 점을 고려하여 「상가건물 임대차보호법」상의 월차임 전환율 상한선(한국은행 공시기준금리 1.25%×4.5=5.625%)을 적용하여¹⁶⁾ 단위면적당 환산임대료를 산정하였다.

13) <http://www.cbrekorea.com>

14) <http://www.savills.co.kr>

15) <http://www.mygenstar.com>

16) 「상가건물 임대차보호법」 제12조(월 차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없다.

1. 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 및 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율

「상가건물 임대차보호법 시행령」 제5조(월차임 전환 시 산정률) ① 법 제12조제1호에서 "대통령령으

독립변수는 물류부동산의 임대료를 결정하는 특성으로 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성 등으로 구성하였다. 입지적 특성에 속하는 변수에는 고속도로IC와의 거리, 인구 100만명 이상 배후도시와의 거리, 접면도로폭을 선정하였다. 이들은 모두 접근성에 관한 변수로 제2장에서 전술한 바와 같이 대부분의 물류부동산이 구매력을 갖춘 소비인구가 집중된 수도권 내 고속도로의 주요IC 인근에 분포하고 있기 때문이다. 또한 진입도로가 넓을수록 물품수송과 하역을 위한 대형트럭의 진출입이 용이하기 때문에¹⁷⁾ 이에 대한 영향력을 평가하기 위해 접면도로폭 변수를 포함하였다. 접면도로폭은 물류시설 부지가 접해 있는 도로의 폭을 지도상에서 측정하였으며, 각지 또는 2면 이상에 접한 경우에는 넓은 도로를 기준으로 측정하였다. 다만, 넓은 도로가 주된 역할을 하지 못하는 경우에는 주된 역할을 하는 도로를 기준으로 측정하였다.¹⁸⁾

〈표 3〉 변수 설명

구분	변수명	변수 설명	단위	
종속변수	단위면적당 환산임대료	월임대료+보증금×전월세전환율/12	원/m ²	
독립변수	입지적 특성	고속도로IC와의 거리	고속도로IC까지의 최단주행거리	km
		배후도시와의 거리	인구 100만명 이상 배후도시 시청까지의 직선거리	km
		접면도로폭	물류시설 부지가 접면하고 있는 도로의 폭	m
	물리적 특성	연면적	건축물대장상의 연면적	m ²
		용적률	건축물대장상의 용적률	%
		경과연수	기준년도(2015년) - 준공년도(리모델링 반영)	년
		층고(천장높이)	주건물의 기준층 높이	m
	냉동냉장시설여부	냉동냉장시설 1, 일반상온창고 0	더미변수	
	경제적 특성	공시지가	기준년도(2015년) 공시지가	원/m ²
		대기업테넌트 입점여부	시가총액 100대기업 테넌트 1, 그 외 0	더미변수
지역고용률		시·구별 고용률(2013년)	%	

로 정하는 비율"이란 연 1할2푼을 말한다.

② 법 제12조제2호에서 "대통령령으로 정하는 배수"란 4.5배를 말한다.

17) 오세준, 「산업용 부동산의 시장특성과 가격결정요인 연구」, 건국대학교 박사학위논문, 2016, p.126.

18) 이는 개별공시지가 조사산정시에도 동일하게 적용되는 방법으로, 조사대상필지가 어떤 도로에 몇 면이 접해 있는지 등 도로와의 관계를 조사하여 기재하되 각지 또는 2면 이상에 접한 경우에는 넓은 도로를 기준으로 기재함을 원칙으로 한다. 다만, 넓은 도로가 주된 역할을 하지 못하는 경우에는 주된 역할을 하는 도로를 기준으로 기재하도록 규정하고 있다.(국토교통부, 「2015년도 적용 개별공시지가 조사산정지침」, 2014, p.104.)

물리적 특성에 속하는 변수로는 연면적, 용적률, 경과연수, 층고(천장높이), 냉동냉장 시설여부를 포함하였다. 특히 경과연수의 경우 리모델링을 반영하여 산정하였는데, 이는 리모델링을 통해 부족한 차량접안도크나 엘리베이터의 확충 뿐 아니라 하이랙시스템, VNA(Very Narrow Aisle) 시스템과 같은 첨단시설 설치를 한 경우 시장에서 임대료 상승이 이루어지고 있기 때문이다. 또한 물류시설의 주요기능인 물품보관을 위해 층고가 높은 경우 물건적재시 활용도가 높아 선호되고 있어 이를 변수에 포함하였다. 그리고 일 반상온창고와 달리 냉동냉장창고의 경우 별도의 시설투자 및 관리가 요구되기 때문에 임대료가 다르게 형성될 것이라는 가정 하에 냉동냉장시설여부를 더미변수로 처리하였다.

경제적 특성 변수로는 공시지가, 대기업테넌트의 입점여부, 지역의 고용률을 포함하였다. 이 중 공시지가는 물류시설 임대료는 지가에 따라 달라진다는 통설을 증명하기 위해 변수에 포함하였다. 또한 상업용 부동산의 경우 넓은 면적을 임차하는 대기업테넌트가 저렴한 임대료를 지불하고 있는데, 물류부동산에서도 동일하게 적용되고 있는지 검증해 보기 위해 대기업테넌트의 입점여부를 변수에 포함하였다. 실제로 대기업이 화주인 경우 대규모 면적을 장기로 임대하는 경향이 많아 임대료 계약시 소규모 임차인에 비해 우위를 점하고 있는 것이 사실이다. 따라서 이를 분석하기 위해 시가총액 100대 기업이 임차인인 경우와 그렇지 않은 경우를 더미변수화하여 변수에 포함하였다. 그리고 물품분류와 정리 등을 담당하는 인력의 원활한 수급을 위해 값싼 노동력이 많은 지역을 선호하는 물류산업의 특성을 검증하기 위한 대리변수로 고용률 변수를 포함하였다.¹⁹⁾

〈표 4〉 용도지역과 지목 분포

용도지역			지목		
구분	빈도	비율	구분	빈도	비율
공 업	228	76.5	창고용지	164	55.0
자연녹지	35	11.7	잡 종 지	54	18.1
주 거	21	7.0	공장용지	44	14.8
상 업	14	4.7	대(塿)	22	7.4
-	-	-	기 타	14	4.7
합 계	298	100.0	합 계	298	100.0

19) 오세준(2016)은 고용률과 함께 GRDP 변수를 사용하였는데, 물류부동산이 집적된 이천의 경우 양질의 값싼 노동력이 풍부함에도 불구하고 SK하이닉스반도체, 롯데프리미엄아울렛 등의 입지로 타 지역에 비해 1인당 GRDP(2013년 기준 50,391천원 vs 서울 31,638천원)가 월등이 높아 연구결과를 왜곡할 수 있다. 평택 등의 경우에도 동일한 문제를 안고 있어 본 연구에서는 GRDP 변수를 사용하지 않았다.

한편 본 연구에서는 용도지역, 지목 등의 토지특성 변수를 제외하였다. 이는 다음의 <표 4>에서와 같이 분석대상 물류시설의 76.5%가 공업지역에 분포하고 있어 용도지역에 따른 임대료 차이가 나타나지 않았기 때문이다. 지목의 경우에도 창고용지와 잡종지, 공장용지에 물류시설의 87.9%가 분포하고 있는데, 이중에서도 창고용지가 분석자료의 절반이상(55.0%)을 차지하고 있어, 지목변수를 포함하는 경우 모형의 적합도가 낮고 유의한 결과를 보이지 않았기 때문이다.

IV. 물류부동산 임대료 결정요인 실증분석

1. 변수의 기초통계량

실증분석에 사용된 물류시설 자료는 총 298개로, 그 중 47.0%는 용인과 이천에 집중되어 있는 것으로 나타났으며, 광주(8.1%), 서울(6.7%), 안성(6.0), 여주(4.7%) 등에 고르게 분포하고 있다. 조사표본의 특성을 분석한 변수의 기초통계량은 다음과 같다.

먼저 보증금을 포함한 환산임대료(원/㎡)는 4,193원에서 31,444원까지 다양하게 분포하고 있는 것으로 나타났다. 고속도로IC와의 거리는 평균 4.78km로, 물류시설의 특성상 대부분 고속도로 접근성이 양호한 지역에 입지하는 것으로 나타났다. 배후도시와의 거리는 평균 20km, 평균 접면도로폭은 중로2류에 해당하는 15.7m로 양호한 것으로 나타났다.²⁰⁾ 또한 연면적은 최소 65.9㎡에서 최대 333,928㎡, 평균 24,714㎡로 다양한 규모의 물류시설 자료가 분석에 활용되었다. 용적률, 경과연수, 층고, 공시지가의 경우에도 자료의 분포가 광범위하게 퍼져 있는 것으로 나타났는데, 특히 공시지가의 경우 최대격차가 81배에 이른다.

2. 회귀분석 결과

본 연구에서는 수도권에 위치한 298개 물류부동산의 임대료결정요인을 분석하기 위해 헤도닉 모형을 이용한 다중회귀분석을 실시하였다. 일반적으로 헤도닉 함수를 이용하여 최적의 모형을 찾기 위해서는 선형 함수(linear function), 준로그함수(semi-log function), 역준로그함수(inverse log function), 이중로그함수(double-log function)

20) 「도시 군 계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 폭 15m이상 20m 미만 도로는 중로2류에 해당한다.

중 하나를 이용한다. 이에 따라 본 연구에서는 선형, 준로그, 역준로그 및 이중로그의 네 가지 함수형태의 모형을 이용하여 설명력이 가장 높은 모형을 결정하였다. 각 모형의 수정결정계수(R^2)는 이중로그(0.617) > 역준로그(0.603) > 선형(0.597) > 준로그(0.591) 모형의 순으로, 이중로그함수의 설명력이 가장 높게 나타났다.

다음의 <표 5>는 이중로그모형을 이용한 회귀분석결과를 보여주고 있는데, 수정결정계수($AdjR^2$)가 0.617로, 다중회귀모형이 충분한 설명력을 갖고 있으며, 모형의 유의성을 검정하는 F값은 44.708로 1% 유의수준에서 통계적으로 분석모형이 적합하였다. 또한 VIF 값을 고려할 때 다중공선성 문제도 크지 않은 것으로 나타났다.

분석결과를 구체적으로 살펴보면 먼저 입지적 특성 변수 중 배후도시와의 거리 변수를 제외하고 고속도로IC와의 거리와 접면도로폭 변수는 물류부동산 임대료에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 고속도로IC와의 거리는 물류시설의 광역교통접근성을 대리하는 변수로 고속도로IC에서 멀어질수록 임대료가 하락하는 것으로 나타났다. 반면 진입도로가 넓을수록 시설로의 진출입이 자유롭고, 물품의 선적과 하역이 용이하기 때문에 접면도로와의 접근성이 좋을수록 임대료는 상승하는 것으로 나타났으며, 변수의 영향력도 크게 나타났다. 배후도시와의 거리 변수는 거리가 멀어질수록 임대료가 하락하는 것

<표 5> 변수의 기초통계량

변수명	단위	최소값	최대값	평균	표준편차
단위면적당 환산임대료	원/㎡	4,192.0	31,443.6	14,023.71	6,866.17
고속도로IC와의 거리	km	0.2	15.0	4.78	3.61
배후도시와의 거리	km	2.9	62.2	20.05	11.77
접면도로폭	m	4.0	46.0	15.76	9.59
연면적	㎡	65.9	333,928.2	24,713.97	37,111.60
용적률	%	5.0	349.9	96.42	63.10
경과연수	년	1.0	35.0	11.08	6.97
층고(천장높이)	m	4.2	19.0	10.05	3.48
냉동냉장시설여부	-	0.0	1.0	0.18	0.39
공시지가	원/㎡	12,200	990,000	372,998.52	254,005.01
대기업테넌트 입점여부	-	0.0	1.0	0.21	0.41
지역고용률	%	55.8	65.4	59.42	3.04

으로 나타났으나 통계적으로 유의미하지 않은 결과를 보였다. 이는 공간적 범위를 수도권으로 한정하였다는 점과 상대적으로 거리가 먼 안성, 평택, 여주 등에 신규로 공급되는 물류시설들의 경우 첨단 기능을 갖추고 있어 기존 시설보다 임대료가 다소 높게 형성되어 있기 때문에 나타난 결과라 판단된다.

물류부동산 시설의 특성을 나타내는 물리적 특성 변수는 통계적으로 모두 유의미한 것으로 나타났는데, 연면적, 경과연수, 층고(천장높이)는 임대료에 음(-)의 영향을, 용적률은 양(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이 중 연면적은 물류부동산의 임대면적을 의미하는 것으로 임대규모가 늘어나면 단위면적당 가격이 하락한다는 부동산의 일반적 가설이 물류부동산에 있어서도 동일하게 적용되는 것을 알 수 있다. 층고의 경우 천장높이가 높을수록 화물의 적재량이 늘어나므로, 동일한 면적을 임대하는 경우 층고가 높은 물류시설이 선호되는데 본 연구에서는 반대의 결과가 도출되었다. 이는 층고에 대한 자료를 충분히 확보하지 못해 32.6%에 이르는 결측치에 따른 분석결과 오류라 판단된다.

〈표 6〉 헤도닉 가격모형(이중로그함수) 분석결과

변 수		비표준화 계수		표준화계수	T-value	공선성 통계량	
		B	표준오차			β	공차한계
(상수)		9.181	1,232		7.452		
입지적 특성	고속도로IC와의 거리	-0.033 *	0,020	-0.067	-1.704	0,827	1,209
	배후도시와의 거리	-0.021	0,028	-0.027	-0.753	0,970	1,031
	접면도로폭	0.281 ***	0,031	0.374	9.103	0,760	1,315
물리적 특성	연면적	-0.048 ***	0,018	-0.132	-2.622	0,509	1,965
	용적률	0.211 ***	0,036	0.271	5.862	0,602	1,662
	경과연수	-0.083 ***	0,028	-0.125	-3.018	0,752	1,329
	층고(천장높이)	-0.246 ***	0,064	-0.145	-3.835	0,898	1,114
	냉동냉장시설 ¹⁾	0.587 ***	0,047	0.470	12.481	0,907	1,102
경제적 특성	공시지가	-0.035	0,025	-0.064	-1.389	0,604	1,655
	대기업테넌트입점 ²⁾	-0.225 ***	0,048	-0.190	-4.725	0,798	1,254
	지역고용률	0.070	0,266	0.011	0.264	0,749	1,334
모형 추정결과		N=298, R ² =0.631, Adj R ² =0.617, F-Value=44,708(p<0.000)					

주1) 비교기준 : 일반상온시설 더미

2) 비교기준 : 비대기업테넌트 입점 더미

* p-value<0.1, ** p-value<0.05, ***p-value<0.01

또한 최근 적재량을 확대하기 위해 층고를 높여 팔레트를 5단 이상 적층하는 하이랙 시스템을 적용하는 경우에도 통상 10m를 기준으로 하는데²¹⁾ 본 연구의 경우 10m를 초과하는 사례가 37.2%로 높아 이와 같은 결과가 나타났다고 판단된다.

다음으로 일반상온창고와 달리 별도의 시설투자비와 유지비가 요구되는 냉동냉장창고의 경우 일반상온창고에 비해 임대료가 높게 형성되어 있는 것으로 나타났다. 이에 대한 회귀계수값도 젠스타가 경기도의 물류부동산 소유자를 대상으로 한 설문조사 결과와 유사하게 나타났다. 젠스타의 조사결과에 따르면 경기도의 상온 물류부동산의 평균임대료는 25,505원/3.3㎡원, 냉동냉장 물류부동산의 평균임대료는 53,049원/3.3㎡으로, 냉동냉장창고에 비해 상온창고의 임대료가 약 48.1% 저렴한 것으로 조사되었다.²²⁾

경제적 특성 변수의 경우 예상과 달리 공시지가는 임대료에 큰 영향을 주지 않는 것으로 나타났으며, 고용률 변수도 유의미하지 않게 나타났는데, 최문식(2016), 오세준(2016)의 선행연구에서도 동일한 결과가 나타났다. 특히 토지가격을 나타내는 공시지가는 전통적으로 부동산의 가격에 영향을 미치는 변수로 인식되기 때문에 물류부동산 임대료가 아닌 매매가격이나 개발비용 등을 종속변수로 한 추가적인 연구가 필요하다고 생각된다. 마지막으로 우량 앵커테넌트인 대기업이 물류부동산을 임차하는 경우 일반임차인에 비해 저렴한 임대료를 지불하는 것으로 나타났다. 이는 장기간 대규모 면적을 임차하는 대기업의 특성상 임대료 협상에서 우위를 점하고 있어 상대적으로 낮은 임대료에 계약을 체결하는 것이라 유추된다.

V. 결 론

최근 온라인 소비시장의 급격한 성장과 3PL의 시장 점유 확대 등에 힘입어 물류 부동산에 대한 수요가 꾸준히 증가함에 따라 현대식 대형 물류센터의 개발 및 공급이 활발하게 일어나고 있고, 투자자들의 관심이 확대되고 있음에도 불구하고 아직까지 물류부동산에 대한 연구는 활발히 이루어지고 있지 않다. 특히 수익형 부동산의 투자대상으로서 물류부동산의 시장특성이나 수익률에 영향을 미치는 임대료 결정요인에 대한 실증연구는 미흡한 실정이다. 이러한 문제점에서 출발한 본 연구는 전체 물류시설의 40% 이상이 집중되어 있는 수도권 물류부동산을 대상으로 임대료 결정요인을 분석하고자 하였다. 이

21) 물류신문, “물류창고 설계 시 꼭 알아야 할 바닥하중의 진실”, 2012.11.15.

22) 물류신문, “물류부동산 정보시장은 아직 성숙 되지 않아”, 2016.6.8.

를 위해 본 연구에서는 물류부동산 임대료에 영향을 미치는 입지적 특성, 물리적 특성, 경제적 특성 변수들을 설정한 후 헤도닉 가격모형을 사용하여 다중회귀분석을 실시하였다. 분석을 위해 사용한 데이터는 민간 부동산 서비스회사에서 관리하고 있는 물류부동산 자료와 한국산업단지공단 물류창고 데이터를 기초로 시장조사를 통해 구축한 임대료 및 시설 특성자료를 사용하였다.

수도권에 위치한 물류부동산 임대료 결정요인 분석결과 입지적 특성 변수들 중 교통 접근성을 나타내는 고속도로IC에 가까울수록, 진입로가 넓을수록 임대료가 상승하는 것으로 분석되었다. 또한 경부, 중부, 영동고속도로를 따라 물류부동산의 지리적 영역이 확장되고 있어 배후도시와의 거리 변수는 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 물리적 특성 변수에서는 연면적, 경과연수, 층고(천장높이)는 임대료에 음(-)의 영향을, 용적률, 냉동냉장시설여부는 양(+),의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 경제적 특성 변수에서는 대기업테넌트 입점 여부에 따라 임대료가 영향을 받는 것으로 나타났으나 공시지가는 그렇지 않은 것으로 조사되었다.

한편 본 연구에서는 기존의 연구나 부동산시장에서의 일반적 통설과 다른 결과가 일부 도출되었다. 대표적으로 층고와 공시지가의 경우 영향력의 정도와 부호가 기존 연구결과와 상반되게 나타났다. 이는 분석에 사용한 자료에 해당변수에 대한 결측치가 많아 결과를 왜곡시켰을 가능성이 있어 자료보완을 통한 후속연구가 필요하다. 또한 물류부동산의 입지결정요인의 하나로 알려진 배후도시와의 거리 변수가 통계적으로 유의미하지 않게 나타났다. 이는 연구의 공간적 범위를 소비자가 밀집된 수도권으로 한정하였다는 점과 최근 대규모 부지 확보를 위해 원거리에 새롭게 물류시설들이 공급되고 있고, 이러한 신규 물류시설의 경우 첨단 기능을 갖추고 있어 기존 시설보다 임대료가 높게 형성되고 있기 때문이라 생각된다. 다른 한편으로는 아직까지 주택이나 상업용 부동산에 비해 물류부동산에 대한 정보가 충분하지 않아 시장상황에 대한 객관적인 분석이 어려우며, 분석결과를 일반화하는 데에도 한계가 있다. 특히 차량접안도크나 엘리베이터, 자동화시설 등과 같은 핵심시설 뿐 아니라 첨단시설에 대한 정보의 부재로 실질적인 가격형성요인과 이에 대한 시사점을 도출하는데 어려움이 따른다. 따라서 수요가 급증하고 있는 물류부동산을 투기의 대상이 아닌 투자의 대상으로 견인하기 위해서는 체계적인 정보체계구축과 정보공개를 통해 관련 연구가 활발히 이루어질 수 있도록 정부가 그 토대를 마련해야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강 용, 「물류창고 가격 결정요인에 관한 연구」, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2015
- 고용석, 「수도권 물류창고 가격결정요인에 관한 연구」, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016
- 국토교통부, 「2015년도 적용 개별공시지가 조사산정지침」, 2014
- 디지털타임스, “택배시장 규모 7.5% 성장..경제활동인구당 연 61.8회 이용”, 2015.01.28
- 물류신문, “물류부동산 정보시장은 아직 성숙 되지 않아”, 2016.6.8
- 물류신문, “물류창고 설계 시 꼭 알아야 할 바닥하중의 진실”, 2012.11.15
- 물류신문, “일감몰아주기 규제법을 보는 물류업계의 시각”, 2013.7.18
- 미디어펜, “'로켓배송 vs 슈퍼배송 vs 바로도착' 소셜커머스 무한경쟁, 끝은 어디?”, 2016.09.25
- 방희석·이규훈·이충배·김승철, 「물류관리론」, 도서출판 청람, 2011
- 백종실, “컨설팅제공·SCM전체 관리가능한 능력이 4PL의 조건 : 4PL 이용으로 운용비용·운전자본·고정자본 감소, 수입은 증대”, 「물류매거진」 통권 125호, 유통정보사, 2002
- 세빌스코리아, “한국 물류 마켓”, 「스포츠라이트 2015 하반기」, 2015.09.02
- 오세준, 「산업용 부동산의 시장특성과 가격결정요인 연구」, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2016
- 이상운·김대운, 「종합물류관리론」, 도서출판 두남, 2014
- 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 「부동산학연구」 제14집 제1호, 2008
- 장성기, 「물류관리론」, 두남, 2014
- 정대준, “물류시장 현황 및 투자동향”, 「물류부동산 시장현황과 전망 자료집」, 2016
- 젠스타a, 「Logistics Report 2015 3Q」, 2015
- b, 「Logistics Report 2016 1st Half」, 2016
- 최문식, 「물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구」, 석사학위논문, 상명대학교 경영대학원, 2016
- 통계청 보도자료, “통계로 본 온라인쇼핑 20년”, 2016.06.16

단독이용 불가능한 국·공유지 관리방안

- 고양시 소재 한국농어촌공사 보유 토지를 중심으로 -

고순덕* · 김승욱** · 권대중**

The Scheme for Management of National· Public Land Incapable of Separate Use

- Focused on the Land Owned by Korea Rural Community Corporation
Located in Goyang City -

Ko soon Duck · Kim, Seung Wook · Kwon Dae Jung

목 차

- | | |
|---|--|
| I. 서론 | IV. 한국농어촌공사 고양지사 중심의
처분 사례 및 관리
1. 수의계약을 통한 매각 사례
2. 일반 공개경쟁 입찰을 통한 매각 사례
3. 단독이용 불가능한 토지 보유 현황
4. 문제점 및 개선방안 |
| II. 국·공유재산의 이론적 고찰
1. 국·공유재산의 의의
2. 국·공유재산의 종류 및 기능
3. 국·공유재산의 관리 체계 | |
| III. 한국농어촌공사의 국·공유재산 관리현황
1. 한국농어촌공사의 관리 현황
2. 한국농어촌공사 고양지사의 관리 현황 | v. 결론 |

ABSTRACT

National·public land, which national and local governments possess as their
Therefore, this study attempted to analyze the present situation and management system of national and public real property, to analyze the present situation of national and public real property managed(possessed) by Korea Rural Community Corporation, the semi-government body of commissioned-execution type under the umbrella of Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs and to present the scheme of improvement for the problem of land incapable of separate use among other things.
Land incapable of separate use is the real property whose special purpose is abolished due to the loss of the function of supplying agricultural water as the original agricultural production infrastructure. And it is the real property which has difficulties with facility management, such as its conversion to other special purposes due to its current small area, or its unlawful use in a form of the irregularly-shaped blind land. That is, it is referred to as the real property managed or possessed while left abandoned as the property

* 정회원, 한국농어촌공사 파주·고양지사 고양지부, key@ekr.or.kr(주저자)
** 정회원, 신한대학교 공법행정학과 교수, 미국감정평가사, ksw2142@naver.com(교신저자)
*** 회장, 명지대학교 부동산대학원 주임교수, djk1129@mju.ac.kr(공동저자)

in a state of non-utilization after the abolition of its special purpose.

As a problem in the method of disposing of land assets, First, there is no definition or description of land disposal in veterinary contracts. There is a need to establish the criterion for accurate specification and definition of the private contract in relation to land disposal. It is necessary to give the preferential right to the neighboring landowner to dispose of the small-area national or public land by making active use of the private contract.

Second, the public bidding procedure is used to dispose of national and public land in a general competitive open bidding method. The solution to it is to confer the authority of preferential bidding on the stakeholder, not all people, and to apply the electronic or private settlement method of entering into a contract by selecting a particular person while either using the restrictive bidding method, not the open bidding method, or not calling for the competitive bidding at the time of using Korea Online EProcurement System.

Third, land incapable of separate use should be systematically managed by judging its use and utilization values. It is necessary to determine how to keep and dispose of the land continuously, and apply the method of applying the donation to the facility and the method of granting the use right instead of the right to use the land.

Keywords : national property, public property, separate use, land disposal, management scheme

【국문요약】

본 연구는 한국농어촌공사에서 보유한 토지 중 기능 상실로 인하여 독자적으로는 이용하거나 단독이용 불가능한 국·공유재산에 대하여 관리와 처분 등 매각사례를 통해 문제점과 개선방안을 제시하고, 소유권 미확보 토지는 효율적 관리 방법을 제시하고자 한다. 연구 결과 첫째, 토지처분 시 수의계약에 대한 명확한 규정이 없다. 이를 위한 방법으로는 토지 처분에서 수의계약에 대한 정확한 명시와 정의의 기준이 필요로 하며, 적은 면적일 경우 수의계약을 적극 이용하여 인근 토지 소유자에 대하여 우선 권한을 적용하여 처분하는 방식을 적용한다. 둘째, 일반 공개경쟁 매각에 있어 제한입찰 방식 또는 전자수 의사담 방식을 적용하여야 한다. 해결방안으로는 모든 사람이 아닌 이해관계자에게 우선 입찰 권한을 부여, 나라장터 이용 시 공개경쟁 입찰이 아닌 제한입찰 방식 또는 경쟁 입찰에 부치지 않고 특정인을 선정하여 계약을 체결하는 전자수 의사담 방식을 적용하여 시행한다. 셋째, 단독이용 불가능한 토지 이용 가치에 대한 활용가치를 판단하여 체계적인 재산관리가 우선되도록 하여야 한다. 활용 토지에 대하여 계속적인 보유 및 처분을 결정 하여 보유결정에 의해서는 토지에 대한 사용권이 아닌 이용권을 주는 방법, 설치한 시설에 대하여 기부채납을 적용하는 방법을 적용하여 관리해야 한다.

주제어 : 국유재산, 공유재산, 단독이용, 토지처분, 관리방안

I. 서 론

연구의 목적은 농림축산식품부 산하 위탁집행형 준정부기관인 한국농어촌공사 고양지사에서 관리·보유하고 있는 국·공유재산을 파악하여 토지 처분에서 실제 시행한 처분 사례를 통한 관리 실태를 분석하여 공공성과 유용성 있게 활용할 관리 방법과 개선방안 등을 제시하고자 한다.

한국농어촌공사가 보유한 토지의 단독이용 불가능한 토지란 애초 본래의 목적인 농업생산기반시설로서 농업용수 공급의 기능이 상실되어 용도 폐지된 자산으로서 토지 면적이 작거나, 부정형, 세장형 또는 맹지 등의 형태로, 타인에 의해 무단으로 사용되고 있을 뿐 아니라 타 용도로 전용되는 등 시설관리에 있어 어려운 자산으로 용도폐지 이후 미활용 상태의 자산으로 현재 방치되어 관리 및 보유하고 있는 자산이다. 이러한 자산은 국가재정에 낭비를 일으키고 있다. 본 연구에서는 이러한 자산을 본 연구에서 단독이용 불가능한 자산으로 정의한다. 따라서 본 연구에서는 우리나라의 국·공유재산의 현황과 관리체계를 분석하고, 농림축산식품부 산하 위탁집행형 준정부기관인 한국농어촌공사에서 관리 및 보유하고 있는 국·공유재산에 대하여 살펴본다. 여기에서 국·공유재산은 한국농어촌공사에서 관리 및 보유하고 있는 자산으로 한정한다. 연구의 목적은 200m²이하의 토지에 대하여는 수의계약 방법을 통한 처분, 200m² 이상의 면적에 대해서는 일반공개 경쟁입찰방식을 통한 제한입찰방식으로의 처분, 그리고 무단점유 되고 있는 시설에 대하여는 원상복구 및 체계적 관리를 하여 공공성과 유용성 있게 활용할 관리 방법 등을 살펴봄으로써 국·공유재산의 효율적 관리방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

본 연구의 내용적 범위는 농림축산식품부 산하 위탁집행형 준정부기관인 한국농어촌공사 고양지사에서 관리 및 보유하고 있는 국·공유재산 중에 애초 농업생산 기반시설의 농업용수 기능 상실로 인하여 용도폐지 되어 관리하는 토지로 다른 용도로 전용되는 등 시설관리가 어려운 토지에 대하여 관리 및 보유만 하는 단독이용 불가능한 토지를 대상으로 하였다. 공간적 범위는 고양시로 한정하고 1차 신도시 개발로 인하여 2014년 8월 1일 우리나라 10번째 100만 대도시로 선정되어 농촌에서 도시화로 변화되면서 다른 지역보다 구도시와 신도시 간의 경제적 소득 차이가 심하여 점차 농업생산기반시설의 기능 상실로 인하여 용도폐지가 계속 증가가 예상되고 있다. 또한 일반자산으로 전환된 자산관리에서 민원인에 대한 매각 요청 증가로 인해 토지 분할, 처분에서 국·공유재산의 효율적 관리방안이 필요하여 선정하였다. 시간적 범위는 2008년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지로 하며, 2008년 1월 1일 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 의해 한국농어촌공사로

명칭 변경된 시작 시점부터 2015년 말까지 8개 동안의 고양시 소재의 한국농어촌공사 보유 국·공유재산 자산 관리현황을 활용하였다.

본 연구는 제시된 연구의 목적과 연구범위를 효율적으로 조사·분석함으로써 국유지 제도의 발전방향을 제시하기 위하여 학술적 접근방법과 법률적 접근방법 그리고 실증분석을 병행하여 진행하였다. 학술적 접근방법으로 국·공유재산과 관련된 이론적 고찰 및 선행연구를 검토하기 위해서 국·공유재산 관리현황과 관리 체계에 관한 연구내용과 관련된 자료 조사와 수집은 연구기간 및 학회 등의 인터넷 홈페이지에서 제공하는 데이터 및 정보를 활용함으로써 접근성 문제를 해소하고자 한다. 실증분석방법으로는 한국농어촌공사 고양지사에서 관리하고 있는 단독이용 불가능한 국·공유지의 관리 실태를 분석하였다.

Ⅱ. 국·공유재산의 이론적 고찰

1. 국·공유재산의 의의

재산이란 개인이나 단체에 속하는 경제적 가치가 있는 것으로 자본으로 이용되는 것을 자산이라 한다. 국·공유재산은 국가나 소유자가 지방자치단체이고 보호 및 관리자도 공무원이며 법규에 따라 관리되어야 한다는 점에서 사유재산에 비하여 재산의 사회성과 공공성이 크다. 그리고 소정의 법규와 절차에 따라야 하는 관리와 이용상의 소극성, 불·용통성이 큰 특징이다. 국유재산이란 「국유재산법」 제2조에 의하면 국가의 부담, 기부채납, 조약 또는 법령에 따라 국가 소유의 재산으로 국가가 행정 목적을 수행하는데 필요로 하여 소유하고 있는 일체의 재산을 말한다. 공유재산이란 「공유재산 및 물품관리법」 제2조에 의하면 지방자치단체의 부담, 법령이나 기부채납에 따라 지방자치단체의 소유로 된 재산을 말한다.

2. 국·공유재산의 종류 및 기능

1) 국·공유재산의 종류

국유재산과 공유재산은 그 용도에 따라 일반재산과 행정재산으로 크게 구분되며 행정재산은 공용재산, 공공용 재산, 기업용 재산 3가지로 분류되고, 일반재산은 행정재산 외

의 모든 재산을 말한다. 공용재산은 직접 사업용·사무용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산이다. 공공용재산은 국가나 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기간까지 사용하기로 결정한 재산이다. 기업용재산은 정부기업이나 지방자치단체가 직접 사업용·사무용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기간까지 사용하기로 결정한 재산이다.

1) 국·공유재산의 기능

(1) 국유재산의 기능

공간계획적기능 국가적 차원에서 보전이 필요한 토지를 사전에 국유화하여 사적 용도의 개발압력을 원천적으로 차단할 수 있으며 토지비축적기능 국유지의 비율이 상당 수준을 넘게 되면 토지의 이용권과 소유권의 분리를 통해 이용과 토지의 사적 소유 등에서 파생되는 문제점을 완화하는 기능을 발휘한다. 재정수입적 기능 국유재산의 관리와 처분, 대부, 매각, 양여 또는 교환 등을 통해 재정수입을 증대시키는 방안을 활용하고 있다.

(2) 공유재산의 기능

공유재산이 보유하고 있는 기능은 관리적 측면, 활용 측면, 재산 유형에 따라 다양하게 나타날 수 있는 특성이 있다. 다만 현행 공유재산법에서는 공유재산의 관리적 측면을 부각시키고 있다는 점에서 공공재산의 공공성과 수익성이 핵심 기능으로 판단된다. 다시 말해 공유재산은 공공의 이익을 위해 사용하는 한편 경제적 수익수단으로 활용하는 이중적인 특성이 있다. 이러한 이유로 종래에는 국공유재산에 대하여 보수적인 관리와 운영을 하였으나 오늘날에는 출자 등을 위시한 효율적 운용의 필요성을 중시하게 되었다. 그 결과 단순한 보유재산으로서 관리와 처분의 규제뿐만 아니라 활용을 촉진하는 추세에 있다. 이에 따라 최근 공유재산의 관리정책은 소극적인 재산의 관리 또는 임시적인 필요에 따라 처분하는 방식에서 탈피하여 적극적으로 관리 및 운용하고 있으며, 재산활용의 경제성과 효율성을 극대화하는 방향으로 전환되어 가고 있다.¹⁾

3. 국·공유재산의 관리 체계

기획재정부는 국유재산을 관리하는 기관으로서 국유재산에 관한 사무를 총괄하고, 중

1) 이삼주·김성주, 「공유재산 관리체계의 개선방안」, 국가정책연구원 제29권 제4호 343-269, 2015, p247

양관서의 장의 소관에 속하지 않는 일반재산을 관리·처분하는 총괄청(기획재정부장관)과 소관에 속하는 일반재산과 행정재산을 관리·처분하는 관리청이 있다²⁾. 공유재산의 관리는 재산의 확보행위로서 유지 및 취득, 보존과 그 운용을 의미하며, 현재 뿐만 아니라 미래의 재산거래 활동까지도 예견 하는 것이다. 경제적 관리는 현재적 가치의 재산을 미연에 파악하여 가치의 보존 및 가치하락의 보호를 보존하는 관리행위를 말한다.

행정적 관리는 재산상의 수익을 보호하고자 행정상의 처리를 하고, 법적인 보장을 최대한 구하려는 관리행위를 말하고 기술적 관리는 유지보존 및 재산의 하자를 위해 기능적·물리적인 힘을 가하는 관리행위를 말한다.

Ⅲ. 한국농어촌공사의 국·공유재산 관리 현황

1. 한국농어촌공사의 관리 현황

한국농어촌공사 농지은행사업과 환경친화적으로 농어촌정비사업을 시행하고 농업인의 영농규모 적정화를 촉진하며 농업기반시설을 종합관리 함으로써 농어촌의 사회·경제적 발전 및 농업 생산성의 증대에 이바지함을 목적으로 설립된 농림축산식품부 산하 위탁집행형 준정부기관이다. 본사 6본부 22처(실), 지방 4원, 9 지역본부(93 지사), 7 사업단의 조직 구성으로 2016년 3월 31일 기준 5,119명의 인원으로 운영되고 있으며 수행하고 있는 주요업무는 다음과 같다.

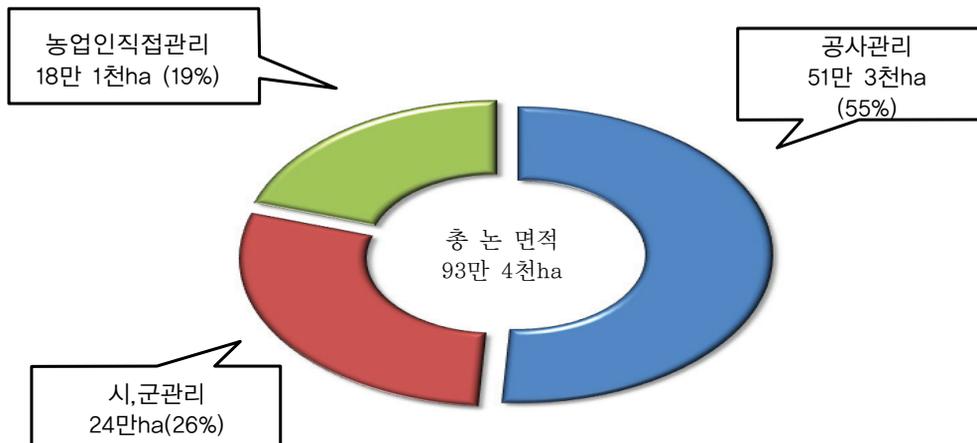
- 1) 농어업 생산기반 조성·정비 기능으로 쌀 위주의 생산기반정비 방식에서 탈피하여 축산기반정비, 원예·채소 등 미래 지향형 복합산업 공간 조성의 역할을 하고 있다.
- 2) 농어촌용수 및 수리 시설물 관리의 기능으로 농어촌 용수 및 지하구 자원 보존·이용·관리 및 저수지, 국가관리 방조제 등 농어업 기반시설의 유지관리 및 이용, 자연재해의 사전예방 및 재해복구 등 재난관리의 역할을 하고 있다.
- 3) 농어업 소득증대 및 경쟁력 제고의 기능으로 농어업 경쟁력 강화를 위한 영농 규모화 촉진, 농지은행을 통한 부채 농어가 경영회생지원, 농어업·농어가 소득증대 지원, 농어업·농어촌을 대상으로 다양한 직접지불제 등 소득안정 지원의 역할을 하고 있다.
- 4) 농어촌 지역개발 종합솔루션 제공의 기능으로 농어촌 공간을 새롭게 디자인하고

2) 황혜신·최순영·이정희·김철우, “효율적인 국유재산관리를 위한 연구” 한국행정연구원, 연구보고서, 2011-33호, 2011, p.9.

활력 있게 도모, 농어업인의 삶의 질 향상을 위한 프로그램 개발 및 실행, 지자체와 파트너십 구축 및 지역 농정 기원의 역할을 하고 있다.

5) 지역 경제 활성화 및 친환경 사업 주도의 기능으로 새만금 산업단지조성으로 도비도 관광·휴양단지 조성 등 대규모 지역산업 수행을 통하여 농촌 지역경제 활성화와 고용 창출의 역할을 하고 있다.

[그림3-1]에서와 같이 우리나라 전체의 9,340,000,000m²의 논 면적 중 55%인 5,130,000,000m²를 한국농어촌공사에서 직접 관리하고 있으며, 26%를 차지하는 2,400,000,000m²은 시·군에서 관리, 농업인이 직접 관리인 수리불안전답은 19%인 1,800,000,000m²을 관리하고 있다.



자료 : 한국농어촌공사, “주요업무수첩”, 2016, p.7.

[그림3-1] 한국농어촌공사 관리 지역

〈표 3-1〉에서와 같이 기업의 영업 목적을 달성하기 위하여 장기간에 걸쳐 계속 사용할 목적으로 보유하고 있는 2015년 12월 31일 기준의 유형 자산의 현황이다. 일반자산은 한국농어촌공사 명의 자산으로서 농업생산기반시설로서의 기능을 가지고 있는 시설이 아닌 토지, 건물, 구축물이 포함되어 있는 일반자산으로 그 중에서 토지가 6,176개의 수량으로 가장 많으며, 취득가액으로는 토지가 아닌 건물이 449,217백만 원으로 가장 많은 금액이다. 일반재산의 총 개수는 565,378 중 1%를 차지하는 7,193개의 수량, 총 취득가액 12,296,949백만 원 중 6%을 차지하는 703,789백만 원을 관리하고 있으며, 총 순자산 가액 1,262,897백만 원 중 46%인 580,291백만 원이다. 농업생산기반시설의 자산은 토지, 건물, 저수지설, 보, 용·배수로, 집수암거, 관정, 시설전기장치, TM/TC(Tele-Metering/Tele-Control), 방조제, 기타구축물을 포함하고 있는 농업생산기반시설 중 가

장 많은 시설수와 취득가액을 차지하고 있는 보는 27,516개의 시설 수 대비 5,513,059백만 원으로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 반면, 가장 적은 시설수와 취득가액을 차지하고 있는 집수암거는 20개의 시설 수 대비 1,316백만 원의 취득가액이다. 농업생산기반 시설은 전체적으로 일반자산보다 504,059개 많은 511,252의 수량과 일반자산보다 884,53백만 원 많은 1,588,323백만 원의 취득가액을 보유하고 있지만 순자산가액은 일반자산보다 적은 128,615백만 원이다.

〈표 3-1〉 한국농어촌공사 자산 현황

(단위 : 백만원)

구 분	수 량	취득가액	순자산가액
일반자산(계)	7,193	703,789	580,291
토지(필지)	6,176	199,660	184,517
건물(동)	644	449,217	361,096
건축물(개소)	373	54,912	34,678
농업기반시설(계)	511,252	1,588,323	128,615
토지(필지)	4,758	876,801	38,947
건물(동)	2,977	2,477,263	142,435
저수시설(개소)	4,030	95,495	10,371
보(개소)	27,516	5,513,059	318,077
용배수로(개소)	291	13,537	1,768
집수암거(개소)	20	1,316	151
관정(개소)	1,458	23,562	969
시설기전장치(개소)	4,633	816,658	39,323
TM/TC(대)	572	58,043	-
방조제(개소)	25	1,832	-
기타건축물(개소)	653	127,271	1,950
총 계	565,378	12,296,949	1,262,897

자료 : 한국농어촌공사 내부 자료를 바탕으로 재구성, 2016.

2. 한국농어촌공사 고양지사의 관리현황

〈표3-2〉에서와 같이 한국농어촌공사 고양지사의 국·공유지 위탁 관리 면적은 36,980,000㎡이다. 그리고 이에 해당하는 농업생산기반시설을 관리, 운영하고 있으며,

6,403명의 이용자가 농업용수를 공급받아 이용하고 있다. 고양시지만 파주시 관리면적이 있는 점은 농업용수 공급으로 인한 수계관리 때문이며, 파주시(산남동 870,000㎡, 상지석동 1,520,000㎡, 대원리 2,050,000㎡, 능안리 650,000㎡, 야당동 540,000㎡) 면적 일부분 포함 관리하고 있다.

〈표 3-2〉 한국농어촌공사 고양지사 관할 면적

구 분	관리면적(㎡)	농업용수이용자	관할시·군
고양지사	36,980,000	6,403명	2개시 (고양시 29개동 3,134ha 파주시 4개동 564ha)

자료 : 한국농어촌공사 내부 자료를 바탕으로 재구성, 2016.

〈표 3-3〉에서와 같이 총 4,261개, 면적 3,556,778㎡, 금액 10,437,037원의 국·공유지 중 농업기반시설(토지, 건물, 용·배수로, 시설기전장치)은 한국농어촌공사 명의 자산인 공유재산으로서, 총 관리 대비 60% 비율을 차지하는 2,573개 시설수와 면적 3,556,778㎡, 금액은 10,437,037천원의 취득가액의 자산을 관리 하고 있다. 자산내역 중 관리자산이라는 건 농림축산식품부 소유인 국유지를 말한다. 총 4,261개중 40% 비중을 차지하고 있는 1,688개의 시설과 1,705천원 취득가액을 위탁받아 관리하고 있다.

〈표 3-3〉 한국농어촌공사 고양시 자산내역

(단위: ㎡, 천원)

자산내역	수량	면적(㎡)	취득가액(천원)
토지	7	2,113	137,086
농업기반시설(토지)	2,475	1,081,795	2,152,428
농업기반시설(건물)	62	2,472,870	3,980,992
농업기반시설(용배수로)	16	-	3,926,866
농업기반시설(시설기전장치)	13	-	239,665
관리자산	1,688	-	1,705
계	잘못된 계산식	3,556,778	10,438,742

자료 : 한국농어촌공사 내부 자료를 바탕으로 재구성, 2016.

IV. 한국농어촌공사 고양지사 중심의 처분 사례 및 관리

1. 수의 계약을 통한 매각 사례

[그림 4-1]사례와 같이 일산서구 가좌동 A번지 지목 구거 면적 3㎡ 도시계획용도지역은 자연녹지지역으로 1969년 12월 13일 취득하여 관리해오던 자산이었으나, 1996년 10월 25일 경기도청에서 농업기반시설 폐지 된 일반자산이다. 폐지사유로는 풍리구역에 농업용수 공급이 되었으나, 경지정리사업의 시행으로 인하여 대체시설(용수로)이 설치되어 용수로 본래의 기능 상실되어 폐지되어 관리해오던 일반자산이다. 이러한 토지는 청구자의 토지와 부정형 형태의 맹지 형태로 끼어있어 필지 단독으로는 활용 가능성이 낮아 면적 또한 작아서 어떤 행위도 할 수 없이 관리하고 있는 자산으로 주변 도시화 및 택지개발 사업으로 수혜지역이 소멸하여 농업생산기반시설 기능을 상실한 상태이며, 대부분 지역 주민에 의해 다른 용도로 전용되는 등 시설관리에 어려워 효율적 자산관리를 실현하기 위하여 2014년 매각처분 하였다.



[그림 4-1] 매각이후 현황

수의계약 처분방법에 따라 인근 토지 3명의 소유자에게 토지매각 안내문을 발송, 2명의 매입 의사 포기, 1명 매입 의사 찬성 결정 의사 표시로 인해 한사람에게 계약처리하기로 했다. 매각 예정가격 결정 기초금액은 2곳의 감정평가기관의 감정평가금액에 대한 평균금액인 517,500원을 기초가격 결정하였다. 예정가격 548,550원 결정하였다. 계약대상자의 견적금액이 예정가격 이상인 550,000원을 견적 금액으로 인한 계약체결 완료 매각하였다. 현재 수의 계약 체결자에게 소유권 이전까지 완료되어 전에 구거에서 현재 대지로 지목변경이 되었으며, 인근 필지 합병(A-1, A-2, A-3, A-4)으로 면적이 800㎡이 되어

단독주택 신축하고 공사에서 매입한 땅을 주차장 목적으로 사용하고 있다.

사점으로는 수의 계약에 해당되는 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제8조 수의계약, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제26조 수의계약에 의할 수 있는 경우, 이법을 적용하기에는 정확한 해석이 없는 실정으로 수의 계약에 대한 명확한 정의와 수의계약 시 매각 필지의 인근 실사용자에 대해 대하여 조건부 우선순위 부여와 같은 조건부 수의계약을 할 필요성이 있다.

2. 일반 공개경쟁 입찰을 통한 매각 사례

[그림 4-2]의 사례와 같이 고양시 일산서구 가좌동 B 번지 지목 구거 면적 173㎡ 도시계획용도지역은 생산관리지역으로 1976년 7월 19일 취득하여 관리해오던 자산이었으나, 1996년 10월 25일 경기도청에서 농업기반시설 폐지 된 일반자산이다. 폐지사유로는 몽리구역에 농업용수 공급이 되었으나, 경지정리사업의 시행으로 인하여 대체시설(용수로)이 설치되어 용수로 본래의 기능 상실되어 폐지되어 관리해오던 일반자산이다. 토지는 주변 도시화 및 택지개발사업으로 수혜지역이 소멸하여 농업생산기반시설 기능을 상실한 상태이며 대부분 지역주민에 의해 다른 용도로 전용되는 등 시설관리가 어려워 효율적 자산관리를 실현하기 위하여 매각하였다. 일반 공개경쟁입찰 처분방법에 따라 감정평가 의한 가격 99,989,200원의 감정평가 금액 산정하였다. 인접 토지 소유자에게 공사 토지 매각 안내문을 발송한 결과 최종 2명 입찰에 참여 높은 가격을 제시한 한 명에게 102,650,000 원에 낙찰되어 계약체결까지 완료 매각처리 하였다. 현재 소유권 이전까지 완료되어 구거에서 대지로 지목 변경 인근 필지 합병(번지 B-1)으로 매각 시 173㎡에서 9㎡증가한 182㎡ 근린생활시설 신축으로 매입한 토지를 근린생활시설 상가로 사용하고 있다.



[그림 4-2] 매각이후 현황

시사점으로는 현재 한국농어촌공사는 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제6조에 의해 일반경쟁입찰을 원칙으로 하고 있다. 매각 전의 관리하고 있던 토지는 농업생산기반 시설의 기능을 했던 토지로서 모두가 입찰 가능한 공개경쟁입찰 방식이 아닌 제한된 사람만이 입찰 가능한 제한입찰방식을 할 필요가 있다.

3. 단독이용 불가능한 토지 보유 현황

단독이용 불가능한 토지란 애초 본래의 농업생산기반시설로서 농업용수 공급의 기능이 상실되어 용도 폐지된 자산으로서 현재 토지 면적이 작거나, 부정형 형태의 맹지 등의 형태로, 무단으로 사용되고 있어 다른 용도로 전용되는 등 시설관리가 어려운 자산으로 용도폐지 이후 미활용 상태의 자산으로 아무 기능을 행하고 있지는 않아, 현재 방치되어 관리(보유)하고 있는 자산을 말한다. 본 연구에서 한국농어촌공사 보유(단독이용 불가능한 토지) 토지 현황 중 토지의 소재지, 지번은 인근 지역 코지 소유자와의 이해관계인에게 지사에 영향을 미칠 수 있어 기호로 표시한다. 한국농어촌공사 고양지사 관리자산 중 농업생산 기반시설의 농업용수 기능이 상실되어 용도 폐지된 자산으로 현재 토지 면적이 작거나, 부정형 형태의 맹지 등의 형태로 무단으로 사용되고 있어 다른 용도로 전용되는 등 시설관리에 있어 어려운 자산으로 용도폐지 이후 미활용 상태의 자산으로 현재 관리(보유)하는 자산으로 총 46개의 필지에, 면적 11,180㎡를 보유하고 있다. 용도지역은 대부분이 자연녹지지역으로 경지정리 후 남은 토지, 주변 개발 등으로 인한 분할로 남은 토지로서, 세장형, 부정형, 장방형 등 여러 모양의 다양한 형태를 띠고 있으며 이용 현황은 맹지와 도로로 이용하고 있는 현황은 다음과 같다.

1) <표4-1>에서와 같이 가장 많은 필지와 면적을 보유하고 있는 A동 지역은 총 6개의 동으로 A동이 가장 많은 23필지에 면적 3,544㎡을 차지하고 있다. 지목은 총 필지 중에 22필지는 구거, 소재지 A-3만이 임야이다. 용도지역은 대부분이 자연녹지지역이며, A-3 한 필지만 제1종 일반주역지역이다. 토지의 형태는 여러가지 다양하게 나타나으며, 세로장방형 4필지, 부정형 4필지, 역사다리꼴형 3필지, 가로 세장형 2필지, 가로장방형 2필지, 사다리꼴형 2필지, 삼각형 2필지, 역삼각형 1필지이다. 공시지가는 대부분이 66,600원이 었으나, A1~3필지에 대해서만 44,800원과 62,100원으로 나타났다. 현재의 토지의 이용 상태로는 도로로 이용되고 있는 9필지, 맹지로 이용되고 있는 14필지이다. 면적으로는 가장 넓은 면적은 A-2 소재지에 578㎡, 가장 적은 면적은 A-11 소재지에 5㎡이다.

〈표4-1〉 단독이용 불가능한 토지 현황-1

(단위 : 면적 m², 원)

순번	소재지	면적	지목	용도지역	형태	이용현황	공시지가	비고
1	A-1	5	구거	자연녹지지역	삼각형	맹지	66,600	
2	A-2	15	구거	자연녹지지역	세로장방형	맹지	66,600	
3	A-3	16	임야	제1종일반주거지역	삼각형	도로	662,100	
4	A-4	26	구거	자연녹지지역	역삼각형	맹지	66,600	
5	A-5	32	구거	자연녹지지역	부정형	맹지	66,600	
6	A-6	49	구거	자연녹지지역	부정형	맹지	66,600	
7	A-7	53	구거	자연녹지지역	세로장방형	도로	66,600	
8	A-8	58	구거	자연녹지지역	역사다리끝형	도로	66,600	
9	A-9	79	도로	자연녹지지역	역사다리끝형	도로	66,600	
10	A-10	83	도로	자연녹지지역	사다리끝형	도로	66,600	
11	A-11	86	구거	자연녹지지역	가로세장형	맹지	66,600	
12	A-12	90	구거	자연녹지지역	사다리끝형	도로	66,600	
13	A-13	135	구거	자연녹지지역	부정형	맹지	66,600	
14	A-14	160	구거	자연녹지지역	가로장방형	도로	66,600	
15	A-15	160	구거	자연녹지지역	가로세장형	맹지	66,600	
16	A-16	188	구거	자연녹지지역	가로장방형	맹지	66,600	
17	A-17	192	구거	자연녹지지역	세로장방형	도로	44,800	
18	A-18	235	구거	자연녹지지역	가로장방형	맹지	66,600	
19	A-19	248	구거	자연녹지지역	가로장방형	맹지	66,600	
20	A-20	324	구거	자연녹지지역	세로장방형	도로	66,600	
21	A-21	360	구거	자연녹지지역	가로장방형	맹지	66,600	
22	A-22	372	구거	자연녹지지역	부정형	맹지	66,600	
23	A-23	578	구거	자연녹지지역	역사다리끝형	맹지	44,800	
소계		3,544						

자료 : 한국농어촌공사 내부 자료를 바탕으로 재구성, 2016.

2) 〈표4-2〉에서와 같이 B동 지역은 총 8필지에 면적 3,278m²이다. 지목은 8필지 모두 구거이다. 용도지역은 거의 대부분이 자연녹지지역 이었지만, B-1 한 필지만 자연녹지지역, 제2종 일반주거지역 이었다. 토지의 형태는 부정형 3필지, 세로 세장형 3필지, 세로장방형 1필지, 세장형 1필지이다. 현재의 토지 이용 상태로는 도로로 이용되고 있는

4필지, 맹지로 이용되고 있는 4필지이었다. 면적으로는 가장 넓은 면적은 B-7 소재지에 1,132㎡, 가장 적은 면적은 B-8 소재지에 6㎡ 이었다.

〈표4-2〉 단독이용 불가능한 토지 현황-2

(단위 : 면적 ㎡, 원)

순번	소재지	면적	지목	용도지역	형태	이용현황	공시지가	비고
1	B-1	6	구거	자연녹지지역	세로세장형	맹지	136,900	
2	B-2	148	구거	자연녹지지역	세로장방형	맹지	136,900	
3	B-3	230	구거	자연녹지지역	세장형	맹지	136,900	
4	B-4	234	구거	자연녹지지역, 제2종일반 주거지역	부정형	도로	457,900	
5	B-5	265	구거	자연녹지지역	부정형	도로	136,900	
6	B-6	534	구거	자연녹지지역	세로세장형	맹지	136,900	
7	B-7	729	구거	자연녹지지역	부정형	도로	181,500	
8	B-8	1,132	구거	자연녹지지역	가로세장형	도로	183,100	
9	C-1	93	잡종지	농림지역	부정형	도로	358,800	
10	C-2	132	잡종지	농림지역	역삼각형	도로	358,800	
11	C-3	311	잡종지	농림지역	부정형	도로	358,800	
12	D-1	106	구거	계획관리지역	세장형	맹지	133,800	
13	E-1	70	구거	계획관리지역	가로장방형	맹지	52,400	
14	E-2	78	구거	계획관리지역	부정형	맹지	52,400	
15	E-3	131	구거	계획관리지역	부정형	맹지	52,400	
16	E-4	178	구거	계획관리지역	가로장방형	맹지	52,400	
17	E-5	195	구거	계획관리지역	부정형	맹지	52,400	
18	E-6	207	구거	계획관리지역	역삼각형	맹지	33,000	
19	E-7	255	구거	계획관리지역	가로세장형	맹지	52,400	
20	E-8	301	구거	계획관리지역	세로장방형	맹지	52,400	
21	E-9	413	구거	계획관리지역	가로장방형	맹지	52,400	
22	E-10	453	구거	계획관리지역	부정형	맹지	33,000	
23	E-11	1,449	구거	계획관리지역	가로장방형	도로	63,600	
소계		7,650						

자료 : 한국농어촌공사 내부 자료를 바탕으로 재구성, 2016.

3) <표4-2>에서 나타난것과 같이 C동 지역은 총 3필지에 면적 522㎡이다. 지목은 3필지 모두 잡종지이다. 용도지역은 거의 모두 농림지역이다. 토지의 형태는 부정형 2필지, 역삼각형 1필지이다. 현재의 토지 이용 상태로는 모두 도로로 이용되고 있다. 면적으로는 가장 넓은 면적은 C-3 소재지에 311㎡, 가장 적은 면적은 C-1 소재지에 79㎡이었다.

4) <표4-2>에서 D동 지역은 1필지에 면적 106㎡이다. 지목은 구거이며, 토지의 형태는 세장형으로 용도지역은 계획관리지역이다. 현재 토지의 이용 상태로는 맹지로 이용하고 있다.

5) <표4-2>에서 E동 지역은 총 11필지에 면적 3,730㎡이다. 지목은 11필지 모두 구거이다. 용도지역은 모두 계획관리지역이다. 토지의 형태는 가로 장방형 5필지, 부정형 4필지, 가로 세장형 1필지, 역삼각형 1필지이다. 현재의 이용현황은 10필지가 맹지로 이용되어지고 있으나, E-11는 도로로 이용하고 있다. 면적으로는 가장 넓은 면적은 E-11 소재지에 1,449㎡, 가장 적은 면적은 E-10 소재지에 70㎡이었다.

4. 문제점과 개선방안

한국농어촌공사 고양지사는 2015년 12월 31일 기준 현재 46개의 필지, 면적 11,149㎡의 토지를 농업생산기반시설의 기능을 상실되어 용도폐지 후 일반 자산으로 전환되어 관리하고 있는 단독이용 불가능한 토지에 대하여 관리하고 있다.

면적으로는 최소 면적 5㎡부터 최고 1,449㎡의 면적을 가진 필지로서 50㎡이하의 면적의 필지는 7개, 50㎡ 이상~100㎡ 이하의 면적은 9필지, 100㎡ 이상 ~ 200㎡ 이하의 면적 포함으로는 11필지, 200㎡ 이상 ~ 300㎡ 이하 면적 포함으로는 7필지, 300㎡이상 ~ 500㎡ 이하의 면적 포함으로는 7필지, 500㎡이상 면적은 3필지, 1000㎡ 이상의 면적은 2필지이다. 지목으로는 구거가 가장 많은 40개의 필지, 도로 2개, 잡종지 3개, 임야는 1개의 필지가 있었다.

이런 토지에 대한 관리 방법은 보유만 하고 있을 뿐 어떠한 다른 방법으로는 관리를 하고 있는 않고 있는 실정이다. 보유하고 있을시 방치로 인한 무단 점유 되고 있는 실정이며, 매년 보유로 인한 세금의 납부로써 국민의 세금 낭비로 인한 국가재정에 낭비를 일으키고 있다

관리 방법에 있어서 보유는 올바른 방법이 아니다. 기능 상실된 토지에 대한 적극적이고 공공의 자산으로서 효율적 관리 방법에 위한 적극적인 관리 방안이 필요하다.

현재 처분 방법으로는 민원인의 요청에 의한 매각으로서 수의계약에 대한 매각, 일반 공개경쟁으로 인한 공개경쟁 입찰 방식으로서의 방법으로 2008년~2015년 8년 동안 총

186개중 185개 매각과 1개의 폐지로 처분금액으로는 12,751,741,783원이었다. 자산 처분 중에 있어서 매각의 이용 방법으로는 한국자산관리 공사에서 운영하는 온비드를 통한 공고 등록을 통한 입찰방식을 이용하고 있다.

1) 문제점

(1) 수의계약 매각의 문제점

자산 처분에서의 수의계약에 대한 문제점은 명확한 명시와 정의에 대한 규정이 없는 점이다. <사례1>의 경우 3m²의 작은 면적으로 어떠한 행위도 할 수 없는 토지의 처분 방법에서 수의계약으로 자산을 처분하였으나, 매각방법 중 하나인 수의계약에서는 현재 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제8조 수의계약은 국가·지방자치단체와 계약, 공기업·준정부기관이 그 자회사 또는 출자회사와 계약 등으로 명시, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제26조 수의계약에 의할 수 있는 경우는 경쟁에 부쳐서는 계약의 목적을 달성하기 곤란하다고 판단되는 경우, 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우, 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인뿐인 경우 등 경쟁이 설립될 수 없는 경우 등으로 명시, 제27조 재공고입찰과 수의계약에서는 입찰참가자격을 갖춘 자가 1인밖에 없음이 명백하다고 인정되는 경우, 낙찰자가 없는 경우로 명시되어 있다.

위에서 명시한 법들을 적용하여 시행하고 있으나, 이러한 경우는 포괄적인 의미의 수의계약에 대해서만 명시되어 있을 뿐 현재의 경우인 토지 처분에서의 매각에 대한 수의계약에 대한 명시 및 내용은 없으므로 처분에서의 수의계약에 대한 정확한 명시와 정의에 대한 기준 마련이 시급한 실정이다.

(2) 일반 공개경쟁 매각의 문제점

일반 공개경쟁을 통한 자산 매각처리에 대한 문제점으로 자산 처분에서의 입찰 참여에 대한 매각 입찰 시 제한이 없이 모든 사람에게 입찰 가능한 공개적 입찰방식을 적용하여 시행하고 있다. 현재 모든 정부기관은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조를 적용 자산관리공사에서 운영하는 온비드 사이트를 이용해 자산처분 방법이 적용되어 시행하고 있는 상황으로 매각 입찰시 제한이 없이 모든 사람에게 입찰 가능한 공개적 입찰방식을 적용하고 있다. 공공기관에서는 모든 사람에게 공정한 입찰이 이루어져야 하나, 이러한 자산 처분 입찰에서 제한이 없으면 일명 “알박이”에 이용되어 투기의 목적으로 사용되어 이용 및 활용되고 있으며, 정작 이 땅을 꼭 필요로 하는 사람에게 혜택이 돌아가지 않는 부작용이 발생하여 개인 땅의 가치 하락

및 재산권 행사의 어려운 상황이 발생하므로 민원 분쟁의 소지가 된다.

(3) 단독이용 불가능한 토지의 문제점

단독이용 불가능한 토지에 대한 제일 큰 문제점은 보유(방치)만 하는 점이 가장 큰 문제이다. 토지이용의 사회성, 공공성의 강조로 이용의 가치가 중요하여 적극적 활용으로 국민의 공공이익 증대를 시켜야 한다.

① 단독이용 불가능한 토지의 면적이 작다는 문제점을 가지고 있다. 총 46개의 필지 중에 200㎡ 이하의 면적을 차지하고 있는 필지가 27개의 필지가 이에 해당한다. 200㎡를 기준으로 하는 이유는 농지법상의 최소면적제한 면적이기 때문이다.

② 토지 옆 도로와의 접근성이 떨어져서 이용가치가 낮다. 46개의 필지 중에 도로와의 떨어져 있는 토지가 29개의 필지가 이에 해당한다. 이 필지는 도로와의 거리가 멀리 떨어져 있어 이용가치가 현저히 떨어진다.

③ 맹지는 도로와의 접하지 않고 있으므로 도로로 빠져 나갈 수가 없기에 이는 통행의 문제 및 건축행위를 할 수가 없어 이용가치의 하락이 된다.

④ 애초 농업용수의 기능 상실로 인한 폐지되어 관리하는 토지 자산에 대하여 관리자로서의 관리업무가 효율적으로 이뤄지지 않아 관리 소홀로 인하여 현재 방치됨으로써 무단 점유되어 이용하고 있다는 것이다. 관리 부실화를 초래함과 동시에 생산성 저하, 부가가치 창출의 장애요인으로 발생된다.

2) 개선방안

(1) 수의계약의 개선방안

일정 규모의 작은 면적의 단독 이용 불가 토지의 경우 수의계약을 적극적으로 활용하여 매각할 필요가 있다. 현재 한국농어촌공사 고양지사에서 관리하는 단독이용 불가능 토지 중에서도 200㎡ 이하에 해당하는 필지가 총 46개의 필지 중에 34개의 필지가 이에 해당한다. 작은 면적의 매각에서 인근 토지 소유자에 대하여 우선 매입권한을 적용하여 수의 계약에 의해 매각 시키는 방법을 주장한다. 여기에서 작은 면적이란 토지분할의 최소면적제한은 「농지법」 상 경지 정리된 농지(농업진흥구역)인 경우에 2,000㎡ 이하로의 분할이 금지되며, 그린벨트의 경우 200㎡ 이하로의 분할이 금지되어 있어, 200㎡ 이하의 면적으로 한다. 공정성을 위해서는 해당 토지의 주변 건축물대장을 파악하여 인근 사용자에게 또는 실사용 예정자를 파악하여 해당 이용자에게 매각 공고를 알리고, 희망자의 경우 수의계약에 대한 참여권을 부여하여 불능 토지에 대한 매각 우선권을 주는 것이다.

(2) 일반 공개경쟁 매각의 개선방안

단독이용 불가능한 토지에 대하여 보유하는 것이 적합하지 않다고 판단하여 처분의 대상이 되면 처분에서 법적 기준, 자산의 규모, 형상 등을 따져보아 국가재정수입의 증대 및 토지의 유효이용을 확인 후 처분하여야 한다. 정부기관에서의 토지 매각에서 모든 사람의 공개입찰방식이 아닌 이해관계자에게 우선 입찰 권한을 부여, 조달청에서 운영하는 사이트 나라장터 이용 시 공개경쟁 입찰이 아닌 제한입찰 방식 또는 경쟁 입찰에 부치지 않고 특정의 대상을 선정하여 계약을 체결하는 전자수의시담 방식을 적용하는 것이다. 여기서 이해관계자란 수의 계약의 해결방법과 주변 건축물대장을 파악하여 처분할 토지 인근 사용자에게 또는 실사용 예정자, 농업생산기반시설의 기능은 상실되었지만, 주변 농업인까지를 말한다. 이 사람들에게 우선 입찰권을 부여하는 방법을 적용, 한국자산관리공사에서 운영하는 온비드 사이트 이용하여, 공매 시 조달청에서 운영하는 나라장터 사이트에서 적용하여 시행하고 있는 전자수의시담 또는 지명경쟁입찰 제도를 도입하여 입찰방식 변경(다양화)을 통한 입찰참가에 제한을 주는 방법이 필요하다.

(3) 단독이용 불가능한 토지에 대한 개선방안

단독이용 불가능한 토지의 미활용 재산에 대하여 활용가치가 낮아 폐지가 되었다 하여 원칙적으로 무조건 처분하는 것이 아니라 공사의 토지와 인근 소유자 간의 교환하는 방식이다.

① 기부 채납하는 방식이며, 토지에 대하여 소유권이 아닌 기간을 설정하여 이용자에게 토지 이용에 필요한 시설을 설치하여 시설물에 대하여 기부채납을 받는 것으로 토지 사용이용권 주는 것이다. 사용 기간은 최소 3년 단위로 최대 10년 이내로 한다. 여기에서 사용 기간은 농업생산기반시설 목적 외 사용의 계약에서의 사용 기간을 말한다.

② 통행의 문제 해결방안은 인근 구거(농로) 부지의 이용으로 인한 진입로 확보이다. 이는 농업생산기반시설 목적외 사용이라고 개인이 국·공유지를 이용하는 사용방안이 있다.

③ 처분방법에 있어서 면적 200㎡ 이하의 작은 면적은 수의계약의 방법으로 처분하는 방법과 면적 200㎡ 이상의 면적 처분에서는 일반경쟁 매각의 개선방법과 같이 모든 사람의 공개입찰방식이 아닌 제한입찰방식 또는 전자수의시담 방식을 이용하여 처분하는 것이다.

④ 무단 점유되고 있는 토지에 관하여 현장조사를 통한 체계적인 관리로 인하여 원상 복구 조치를 해야 하며, 국·공유재산은 국민의 재산으로 그 활용이나 관리는 국민복지 증진과 공공의 목적으로 이용되어야 하며 시의 적절하게 이용하게 해야 한다.

V. 결 론

한국농어촌공사는 농어촌 정비사업과 환경친화적 농업생산기반 구축, 농업인의 영농 규모 적정화 촉진, 농업기반시설의 종합 관리 등으로 농업 생산성을 증진하고 농업인의 소득 증가를 통해 농어촌의 사회적·경제적 발전에 기여하고자 설립한 된 준정부기관으로 농림축산식품부 산하의 기관으로 국·공유재산에 대하여 위탁 관리하고 있다. 한국농어촌 공사 고양지사에서 관리하고 있는 국·공유재산 중 미활용 되어 지고 있는 국·공유재산 중 단독이용 불가능한 토지에 대하여 2008년부터 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지 8개 년 동안 동안의 46개의 필지, 면적 11,149㎡에 대하여 단독이용 불가능한 토지에 대하여 보유하고 있다.

본 연구에서 단독이용 불가능한 토지란 한국농어촌공사 고양지사에서 보유한 토지 중 애초 본래의 목적인 농업생산기반시설로서 농업용수 공급의 기능이 상실되어 용도 폐지 된 자산으로서 (현재) 토지 면적이 작거나, 부정형, 세장형 또는 (형태의) 맹지 등의 형태로, 타인에 의해 무단으로 사용되고 있을 뿐 아니라 타 용도로 전용되는 등 시설관리에 있어 어려운 자산으로 용도폐지 이후 미활용 상태의 자산으로 현재 방치되어 관리(보유) 하는 자산이다.

단독이용 불가능한 토지에 대하여 보유하는 것이 적합하지 않다고 판단하여 처분의 대상이 될 경우 처분에 있어서 법적 기준, 자산의 규모, 형상 등을 따져보아 국가재정 수입의 증대 및 토지의 유효이용을 확인 후 처분하여야 한다. 우선 단독이용 불가능한 토지 관리의 문제점과 처분방법으로는 수의계약에 관한 처분 방법과 일반 공개경쟁 매각에 의한 처분방법이 있으나 현재 시점에서의 문제점 제기와 개선방안으로는 다음과 같다.

첫째, 토지처분 시 수의계약에 대한 명확한 규정이 있어야 한다.

단순이용 불가능한 토지에서 단순 보유(방치)하고 있어 재정수입에 부정적인 효과를 미치고 있다. 처분에서 토지처분에 대한 수의계약에 대하여 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제8조 수의계약, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제26조 수의 계약에 의할 수 있는 경우, 제27조 재공고입찰과 수의계약을 적용하고 있으나 이는 포괄 적인 수의계약에서의 적용만 가능한 실정으로 토지 매각에서의 정확한 명시와 정의에 대한 기준 마련이 시급한 실정으로 수의계약에 대해 적극적으로 활용하여야 한다.

둘째, 일반 공개경쟁 매각에 있어 제한입찰 방식 또는 전자수위의시담 방식을 적용하여야 한다. 일반 공개경쟁 매각에서 입찰에서 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조를 적용하여 이에 따라 모든 사람에 대하여 제한

없는 국민 누구나 이용 가능 공개입찰방식을 적용하고 있다. 정부기관에서의 토지 매각 시에는 공개입찰방식이 아닌 이해관계자에서 우선 입찰 권한 부여 또는 공개경쟁 입찰이 아닌 제한입찰 방식 또는 전자수의시담 방식을 적용 방법을 적용하여 활용해야 한다.

셋째, 단독이용 불가능한 토지 이용 가치에 대한 활용가치를 판단하여 체계적인 재산 관리가 우선되도록 하여야 한다. 미활용 재산에 대하여 활용가치를 판단하여 작은 토지의 경우 단계적으로 어떤 토지에 대하여 매각 및 처분하고, 어느 곳의 토지를 매입하여 잠재적 활용도를 파악하여 적극적인 활용이 필요하다. 활용에서는 지방자치단체와 개인 소유 등의 재산에 대하여 이관, 교환, 기부채납 등의 방법을 활용하여 농업인의 생활에 도움이 되는 주민 편의시설 신축, 지역 여권 활성화 할 수 있도록 체계적인 재산 관리가 우선시 되어야 하겠다. 본 연구는 국·공유재산의 관리에 있어서 단순이용 불가능한 토지에 대하여 보유(방치)와 처분에 있어 매각에 치중하던 문제점을 도출하였으며, 미활용 자산의 향후 기대가치를 고려한 현실에 맞는 토지 매입 및 활용을 통하여 잠재적 가치에 따른 토지이용방안을 질적 연구를 통해서 정책적으로 제안하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 국·공유재산의 현황과 관리체계를 분석하고, 농림축산식품부 산하 위탁집행형 준정부기관인 한국농어촌공사에서 관리(보유)하고 있는 국·공유재산 중 공간적 범위를 경기도 고양시를 대상으로 일부 지역을 한정하여 분석하였다는 점에서 연구의 한계가 존재한다.

향후 과제는 국민의 알 권리를 충족하고 공공정보를 개방하여 공유할 수 있도록 모든 국민이 편리하게 국유재산을 확인할 수 있도록 시스템 개발중에 있지만 빠른시일에 개방토록하는 것이 시급한 시점이다. 이르기 위해서는 중앙기관의 주도하에 자산에 대한 통일적이고 체계적인 대장에 의한 실태조사가 먼저 이루어진 다음에 시스템 연계가 필요하다. 전국 국·공유재산의 단독이용 불가능한 토지에 대해서 지역을 구분하여 토지 관리 및 이용체계의 차이를 살펴보고, 앞으로 보다 세부적인 연구가 계속되기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 김류경, “국공유지 대한지적공사 위탁관리 방안 연구”, 경희대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2010.
- 김범수, “국공유자 활용에 관한 연구”, 명지대학교 부동산·유통경영대학원, 석사학위논문, 2013.

- 김영욱, “국·공유지 관리 개선방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2010.
- 김용표, “우리나라의 토지관리 현황과 문제점” 토지자원의 효율적 관리를 위한 심포지엄, 대한국토도시계획학회, 1995
- 김용호, “공유재산의 가치증대 방안 연구”, 강원대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2011.
- 김준호, “지적정리를 통한 국유지 관리의 효율화 방향”, 청주대학교 사회복지행정대학원, 석사학위논문, 2014.
- 김진외 4인, “국공유지 필지 관리의 문제점 및 개선방안”, 한국산학기술학회논문지 제16권 제1호, 한국산학기술학회, 2015
- 문희산, “공유재산의 가치증대 방안 연구 전라남도교육청 소관 일반재산을 중심으로”, 전남대학교 정책대학원, 석사학위논문, 2015.
- 박우진, “지방자치단체 소유 공유재산의 효율적 관리방안에 대한 연구”, 건국대학교 부동산 대학원 석사학위논문, 2012.
- 배병욱, “지방정부의 국공유지 관리의 개선방안에 관한 연구”, 전북대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2011.
- 이삼주·김성주, “공유재산 관리체계의 개선방안”, 국가정책연구원 제29권 제4호 343-269, 2015
- 이정우, 「국유자산관리 및 실무」, 부연사, 2014.
- 장지현, “공유재산 위탁관리에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2010.
- 정창운·이봉주, “무단점유 국공유지의 효율적 발굴 방안”, 정책개발연구지, 제12권제1호, 한국정책개발학회, 2012
- 최순영·조임곤, “국유재산의 효율성 제고를 위한 활용방안”, 한국행정연구원, 2013-34, 2013
- 국가지표체계, <http://www.index.go.kr>
- 기획재정부, <http://www.mosf.go.kr>
- 한국농어촌공사, <http://www.ekr.or.kr>
- 한국자산관리공사, <http://www.kamco.or.kr>

〈투고(접수)일자 2016.11.24. 심사(수정)일자 2016.12.13. 게재확정일자 2016.12.26〉

공동주택관리법의 분쟁조정기관과 지원기구에 관한 연구*

김 승 욱**

A Study on Dispute Resolution Commission and Support Organization of Apartment Housing Management Law in Korea

Kim, Seung Wook

목 차

- | | |
|---|---|
| I. 서론
1. 연구배경과 목적
2. 연구범위와 방법
3. 선행연구분석 | III. 분쟁조정기관과 지원기구의 문제점
1. 지방 분쟁조정위원회의 부실운영
2. 분쟁조정위원회의 실효성 및 홍보부족 |
| II. 공동주택관리법의 분쟁조정기관과 지원기구
1. 공동주택관리 분쟁조정위원회
2. 공동주택관리 지원기구
3. 외국사례 및 시사점 | IV. 분쟁조정기관과 지원기구의 개선방안
1. 광역자치단체 단위로의 재정립
2. 독자적인 공동주택관리 행정조직의 신설 |
| | V. 결론 |

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the problem of Dispute Resolution Commission and Support Organization of Apartment Housing Management Law in Korea and to present the improvement scheme of it.

Legal institutional approach method, man to man interview method and social research analysis method were employed as the research method.

The findings could be summarized as follows:

First, Dispute Resolution Commissions at basic local government(Si·Gun·Gu) should to be transformed to them at Metropolitan municipality, and Use of local Public enterprise (like Seoul Housing Cooperation) as Support Organization for Apartment Housing Management will be good.

Second, Establishment of independent government organization for Apartment Housing Management is necessary in Korea.

This study has its significance in that it presented the policy improvement scheme for apartment housing management in Korea, and I think it is the goodc solution to make Apartment Housing Management Law better in Korea.

Keywords : apartment housing management, Apartment housing management law, Dispute Resolution Commission for apartment housing management, Support Organization for Apartment Housing Management

* 본 논문은 2016년도 신한대학교 학술연구비에 의해 연구되었음.(This work was supported by Shinhan University Research Fund)

** 정회원, 신한대학교 공법행정학과 교수, 부동산학박사, 미국감정평가사(ksw2142@naver.com, 주저자)

【국문요약】

신설된 공동주택관리법 중 분쟁조정위원회와 지원기구를 중심으로 그 내용을 살펴보고 일본의 사례를 검토하여 현황 및 문제점을 파악하여 개선방안을 모색해 보았다.

우선 시·군·구에 설치하도록 되어있는 지방 공동주택 분쟁조정위원회의 경우 과거에 제대로 운영되지 않고 있는 경우가 대부분이었다. 이는 예산과 인력 부족의 문제와 더불어 선출직 기초단체장이 차기 선거에 영향을 받을 것을 의식하여 공동주택분쟁의 해결에 적극적이지 않은 현상을 원인으로 분석하였다. 또 분쟁조정위원회나 지원기구가 강제적인 조사권한이 없어 비리나 분쟁의 원인이 되는 사실관계의 확인이 어려운 점이 두 기관의 존재의 실효성을 제약하는 요인으로 지적되었다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서 현재 기초자치단체에 설치되어 지방 분쟁조정위원회를 폐지하고 광역자치단체 단위로 재정립하고 지원기구는 지방공기업을 활용하는 방안을 제시하였다. 다음으로 장기적인 과제에서는 공정거래위원회나 금융위원회·금융감독원과 같은 조직을 벤치마킹하여 공동주택관리와 관련한 독자적인 행정기관을 설립하는 것이 바람직하다고 주장하였다.

주제어 : 공동주택관리, 공동주택관리법, 공동주택관리 분쟁조정위원회, 공동주택관리 지원기구

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

공동주택은 우리 국민의 70% 이상이 거주하고 있는 생활공간이나 주민들의 무관심속에 입주자대표회의 선거 및 운영과 관리소의 관리제도 등에서 많은 부정과 문제가 발생하고 있다.

과거 공동주택관리를 규정하고 있는 「주택법」은 주택의 건설·공급·관리·거래와 주택자금의 조달·운용 등을 주요 내용으로 하고 있어 일반 국민이 「주택법」을 이해하기 어렵고, 주택관리부분이 주택의 건설·공급·거래와 주택자금의 조달·운용의 부분에 비해 상대적으로 소홀히 다루어지는 측면이 있었다.

저자는 이러한 문제점을 지적하면서 주택법에서 공동주택관리를 규율한 독자적인 법률의 제정이 필요하다는 주장을 제기하였다.¹⁾

그 후 그러한 필요성에 따라 「공동주택관리법」이 제정되어 국회에서 통과되어 2016년 8월 12일부터 새로운 법률이 시행되고 있다.

새로이 제정된 「공동주택관리법」은 여러 가지 새로운 내용을 담고 있으나 “중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회”의 신설과 “공동주택관리 지원기구”의 설립이 그 중에서 부각되는 내용이다.

공동주택관리상의 부정과 비리 및 갈등이 주요한 사회문제로 대두되고 공동주택과 관련한 문제와 갈등이 나날이 다양해지고 있어 공동주택주민간의 갈등과 비리 문제를 해결하기 위한 분쟁조정기관이나 지원기구의 필요성이 더욱 증가하고 있다.

공동주택관리에 대한 규율의 미비상태에서 새로운 법률이 제정된 것은 일단 환영할 만한 일이나 법령과 제도에 아직도 미흡한 부분이 있어 공동주택관리법의 분쟁조정기관이나 지원기구를 중심으로 이에 대한 문제점과 개선책을 논의해 보고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 내용은 새로 제정된 공동주택관리법의 내용 중 공동주택관리 분쟁조정기관과 지원기구에 한정하여 현재 법령 및 제도상의 규정 및 실제 현황을 살펴보고 제도적 개선방안을 제시하는 것을 목표로 한다. 이를 위하여 관련 법령 조사와 관련 기관의 해외 사례를 검토하여 문제점을 도출하고 공동주택관리 분쟁조정기관 및 지원기구의 법·제도적 합리화방안을 모색하는 것을 주요 논의로 한다.

공간적 범위로는 전국적인 공동주택 분쟁조정기관과 지원기구에서 발생하는 문제점과 정책적인 개선방안의 도입을 범위로 하였으나 지방의 구체적인 사례는 서울특별시와 부산광역시의 사례를 중심으로 연구를 진행하였다.

시간적 범위는 2016년 8월 이후에 시행된 공동주택관리법이 제정되기 직전인 2011년부터 현재까지의 범위에서 문제점을 규명하고 그에 대한 대안을 제시하였다.

연구방법은 법·제도적 접근방법을 주로 사용하고 연구자가 실제 거주하는 공동주택관리의 비리와 문제점을 해결하기 위해 직접 행정관청을 탐문하여 조사한 것과 실제로 겪은 것을 바탕으로 연구가 진행되었다. 따라서 연구자의 실제의 경험과 직접 대면인터뷰로 얻는 내용이 연구에 포함되어 있다. 여기에 언론에 보도된 사례와 자료를 이용하여 분석하는 분석방법을 가미하여 수행하였다.

1)김승욱, “공동주택관리제도”, 전문가보고서, 대한민국국회 도서관, 2015.

3. 선행연구 분석

공동주택관리 분쟁조정기관이나 지원기구에 관한 연구는 제도적으로 도입된 역사가 매우 짧고 그러한 기관이나 기구가 있다는 것조차 모르는 경우가 많아서 선행연구가 거의 없었으나 최근에 이에 관련되어 진행된 연구가 존재한다.

우선 공동주택관리 분쟁조정기관에 대한 연구로는 정춘희(2015)의 연구가 있다. 정춘희는 공동주택관리법이 제정되기 이전에 부산광역시를 중심으로 자치구별로 설치된 공동주택관리 분쟁조정기관이 잘 운영되지 않는 실태를 살펴보고 이를 해결하기 위해 아파트단지마다 공동주택관리 분쟁조정기관을 설치하자는 제안을 하고 있다.²⁾

다음으로 공동주택관리 지원기구에 대한 연구로는 최근에 한국토지주택공사(LH공사)의 토지주택연구원에서 연구과제로 진행된 주관수와 5인의 연구(2015)가 있다. 이는 뒤에서 언급하겠지만 한국토지주택공사가 공동주택관리 지원기구 위탁기관으로 지정되기 위해 필요한 지식을 수집하기 위해 연구용역을 수행한 연구보고서이다. 이 연구보고서에서는 한국토지주택공사가 공동주택 지원기구로 활동하는 데 필요한 현재의 공동주택 관리 현황에 대한 조사 및 연구를 주로 진행하고 있다.³⁾

본 연구는 이러한 선행연구에서 파악된 현황을 참고로 하여 최근에 신설된 공동주택관리법상의 분쟁조정기관과 지원기구의 문제점을 저자가 직접 경험하고 조사한 것을 바탕으로 선행연구들과는 다른 관점에서 이와 관련된 문제점에 대한 독자적인 원인분석과 개선방법을 제시하는 것을 주된 내용으로 하고 있다.

Ⅱ. 공동주택관리법의 분쟁조정기관과 지원기구

1. 공동주택관리 분쟁조정위원회

공동주택과 관련한 분쟁양상이 나날이 다양해지고 있어 분쟁을 해결하는 방법도 기존의 분쟁해결 방식인 민·형사적인 분쟁 해결방법으로는 근원적으로 해결하는데 한계가 있다. 공동주택과 관련한 분쟁을 해결하기 위해서는 지방자치단체의 적극적 예방적인 행정, 분쟁 양상에 따른 다양한 분쟁해결 방안의 모색, 아파트 관련 전문가의 결합이 절실

2) 정춘희 “공동주택관리 분쟁조정 위원회 설립·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015

3) 주관수와 5인, “공동주택관리 지원기구의 역할 설정에 관한 연구”, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2015

히 필요하다. 분쟁조정위원회는 현재에 있어서 공동주택과 관련한 문제를 해결하는 바람직한 제도적 장치이다.⁴⁾

공동주택관리법 제71조 제1항에서는 “공동주택관리 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.” 라고 규정하여 “중앙 분쟁조정위원회”와 “지방 분쟁조정위원회”의 설치에 대해서 규정하고 있다.

이 중 지방 분쟁조정위원회는 과거 주택법에 존재 했던 것이지만 중앙 분쟁조정위원회는 공동주택관리법이 제정되면서 새로이 국토교통부에 신설된 것이다.

공동주택관리 분쟁조정위원회의 업무는 동법 제71조 제2항에서 다음과 같이 규정하고 있다.

- ① 입주자대표회의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
- ② 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
- ③ 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
- ④ 공동주택(공용부분만 해당)의 유지보수 개량 등에 관한 사항
- ⑤ 공동주택의 리모델링에 관한 사항
- ⑥ 공동주택의 층간소음에 관한 사항
- ⑦ 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
- ⑧ 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
- ⑨ 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정)로 정하는 사항

중앙 분쟁조정위원회는 국토부에 설치되며 분쟁 당사자가 조정안 수락시 재판상 화해 효력을 인정하는데 반해 시·군·구 공동주택관리 분쟁조정위원회의 조정은 민사상 화해 효력을 인정하는 점에서 서로 다르다.⁵⁾

4) 하성규외 13인, 현대 공공주택관리론, 부연사, 2014, p.304

5) 국토교통부, “「공동주택관리법」 제정안, 국회 통과”, 보도자료, 2015. 7. 24.

중앙분쟁조정위원회의 구성은 다음과 같이 하도록 동법 제73조에서 규정하고 있다.⁶⁾

- (구성) 위원은 15명 이내로 하되, 다음과 같이 공동주택 관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토부장관이 임명 또는 위촉한다.
- ① 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
- ② 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직할 사람
- ③ 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직할 사람(반드시 3명 이상 포함)
- ④ 공인회계사·세무사·건축사·감정평가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무할 사람
- ⑤ 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무할 사람
- ⑥ 그 밖에 공동주택관리에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

공동주택의 현장에서 공동주택관리와 관련한 분쟁이 있는 경우 분쟁조정을 의뢰하려면 분쟁신청서를 작성한 후 분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

분쟁조정위원회는 분쟁사건의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정위원회의 위원 또는 관계 공무원에게 관련 문서를 조사·열람 또는 복사하게 하거나 당사자 등 또는 참고인의 의견을 들을 수 있으며, 필요하다고 인정될 경우 관계 공무원 또는 관계 전문가·분쟁조정 당사자 등 참고인을 출석시켜 의견을 들을 수 있으며, 관계 기관 또는 단체에 대하여 자료 및 의견제출 등의 협조를 요청할 수 있다.

2. 공동주택관리 지원기구

공동주택관리 지원기구는 공동주택관리법에서 공동주택관리 민원상담, 공사·용역 자문, 관리상태 진단 등 업무 지원하기 위해서 신설된 것이다. 국토교통부 장관이 위탁기관을 지정하도록 되어있다.

과거 주택법에는 “공동주택관리지원센터”라는 것이 있었다. 2014년 6월 25일, 개정 주택법 제45조의 2 및 주택법 제52조의 2에 의거 공동주택 관리의 투명성과 효율성을 제고하기 위한 진단·자문서비스 제공과 이해당사자간 갈등해소를 위한 민원상담실을 운영하여 국민행복의 증진에 기여코자 국토교통부의 주관으로 주택관리공단을 운영기관으

6) 지방분쟁조정위원회의 구성은 대통령령(공동주택관리법 시행령 제87조)에서 중앙분쟁조정위원회와 유사하게 정하고 있다.

로 지정하여 공동주택관리지원센터를 설립하였으며, 이는 뒤에서 살펴볼 일본의 맨션관리센터와 그 역할이 유사하였다.⁷⁾

공동주택관리지원센터 사업범위와 내용은 일반관리, 회계업무, 시설업무로 분류하는 관리업무진단과 공사기술자문을 주 업무로 다루며 지자체 입주자대표회의 운영교육 지원과 투명하고 효율적인 관리선진화기법의 개발 및 교육 등 교육개발 사업도 진행하였다. 아파트 관리 분쟁 및 민원을 사전에 예방하여 불필요한 사회적 비용을 줄이고 관리비 집행의 효율성과 투명성을 확보하는 역할을 하게 되며, 공동주택관리지원센터의 역할을 통하여 공동주택관리와 관련된 분쟁이 감소될 것으로 기대하였으나 저자가 판단하기에는 그런 기관이 있었는지 아는 사람도 드물었고 공동주택관리 지원의 역할을 잘 수행했다고 평가되기는 어렵다고 생각된다.

이에 공동주택관리법을 제정하면서 “공동주택관리 지원기구”로 명칭을 변경하고 업무내용을 약간 조정하였다. 구체적인 업무내용은 다음과 같다.(동법 제87조)

- (업무) 공동주택관리 민원상담 및 교육, 공사·용역 자문, 관리상태 진단, 공동체 활성화 지원 등의 업무를 중앙 정부차원에서 체계적 지원
 - ① 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
 - ② 관리규약 제·개정 지원
 - ③ 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
 - ④ 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
 - ⑤ 공동주택 관리상태 진단 및 지원
 - ⑥ 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
 - ⑦ 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
 - ⑧ 공동주택 관리실태 조사·연구
 - ⑨ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰·위탁하는 업무
 - ⑩ 그 밖에 입주자등의 권익보호, 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위해 대통령령으로 정하는 업무

한편 국토교통부는 공동주택관리법 제79조 및 제86조에 따라, 「공동주택관리 지원기구」 및 「중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 사무국」의 업무를 위탁받아 수행할 기관으로

7) 정춘희 “공동주택관리 분쟁조정 위원회 설립·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015.

한국토지주택공사(LH공사)를 지정하여 고시하였다.⁸⁾

3. 외국사례(일본) 및 시사점

우리나라와 같이 인구가 많으면서 공동주택거주 비중이 높은 나라는 많지 않다. 공동주택관리 문제가 큰 사회문제 및 이슈가 되고 있는 것은 우리나라의 특성에 기인 한 것으로 보여 우리가 직접적으로 참고할 만한 해외사례는 한정적이다.

참고할 만한 사례로 일본의 경우 비영리 공익법인인 “맨션관리센터”라는 공동주택 유지·관리 전문지원기구를 설립하여 운영하고 있다.

일본의 “맨션관리센터”는 맨션소유자이며 맨션관리의 주체인 관리조합과 관리조합만으로 해결이 불가능한 전문적 관리부분을 서비스하는 관리회사사이에서 공동주택관리의 적정화를 위해 관리조합을 지원하는 한편 관리회사와의 중재·감시를 담당한다.

일본에서는 아파트를 “맨션”이라고 부르며 일본의 맨션 관리체계는 한국과 유사한 점이 많으며, 관리조합(우리의 입주자대표회의)과 관리회사가 공동주택 관리의 두 축을 맞고 있다.

1985년 8월 출범한 맨션관리센터는 관리조합을 지원하고 관리회사를 감시하는 역할을 맡은 비영리 재단이며, 국토교통성의 주도하에 주택금융지원기구(한국의 주택금융공사)의 자본 참여를 유도하여 공익법정법인으로 설립하였으며, 입주민과, 관리주체, 주택건설업자들을 이용 대상으로 하고 있고, 아파트 관리민원 대응 및 아파트 관련 분쟁중재, 아파트 수선공사에 대한 지도상담은 물론 맨션미래넷(한국의 k-apt)운영 등을 통하여 분쟁을 사전에 예방하기 위함은 물론, 건전한 아파트 관리문화 정착을 위하여 그 역할의 중요성과 함께 우리나라에서도 제도개선 및 법령개정 추진을 위하여 단계적으로 도입 추진을 모색하고, 공청회를 개최하기도 하였다.⁹⁾

특히, 맨션관리센터는 맨션의 외벽도장, 옥상방수, 급배수시설 등의 수선, 주차장신설 및 중설 등 공용부분 대규모 수선공사시 필요한 자금을 주택금융지원기구로부터 차입할 때, 관리조합이 무담보로 대출받을 수 있도록 보증업무를 실시하고 있다.

2000년 맨션관리의 적정화에 관한 법률이 제정된 이후에는 맨션관리센터는 국토교통대신이 지정한 맨션관리적정화 추진센터가 되었으며, 2013년 4월 1일에는 재단과 관련된 법률이 변화되면서 법적인 성격으로는 공익재단법인이 되었다.¹⁰⁾

8) 국토교통부, “「공동주택관리 지원기구」 및 「중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 사무국」 업무 위탁기관 지정 고시”, 국토교통부고시 제2016 - 491호, 2016. 7. 22.

9) 정춘희 “공동주택관리 분쟁조정 위원회 설립·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015.p.25

이외에 일본의 도쿄도 및 요코하마시의 경우 공동주택 관리 전문가 파견제도가 공동주택관리에 필요한 지식을 해설하거나 조합을 대상으로 강좌를 하거나 상담을 해주고 있다.¹¹⁾

한국의 공동주택은 전체 주택수의 70%이상을 차지하고 있으며, 일본의 공동주택은 전체주택의 약 40%정도를 차지하고 있다. 따라서 공동주택관리에 대한 필요성은 한국이 일본보다 더 높다고 볼 수도 있다. 한국의 주택관리사제도가 1987년도에 도입된 반면, 일본은 맨션관리사제도가 2000년에야 도입된 사실을 보아도 그렇다.

그러나 일본의 맨션관리센터의 경우는 역사가 한국보다 훨씬 앞서서 1985년에 출범한 것을 보면 지원기구에 대한 경험은 일본이 한국보다 훨씬 많다고 볼 수 있다.

또 일본의 경우 맨션관리센터는 비영리재단법인으로서 관련 업무만을 위해 독자적으로 운영되는 조직인데 반해, 한국의 경우 현재 국토교통부가 기존에 있는 한국토지주택공사를 위탁기관으로 지정하여 기존의 업무에 추가로 공동주택관리 중앙 분쟁조정위원회의 사무와 공동주택관리 지원기구의 역할을 하도록 지정하였다는 점이 다르다.

생각건대 일본의 경우처럼 한국도 나중에라도 공동주택관리의 분쟁조정 및 지원을 전담하는 기관을 독립하는 것이 더 바람직하다고 생각한다.

공동주택관리는 건설 관련 분야 뿐만 아니라 주민자치·선거관리·공동체지원 등 다양한 분야에 걸쳐 있는데 한국토지주택공사는 공동주택의 개발 및 건설·공급에 중점을 둔 조직이지 주민자치나 행정, 선거관리, 감사, 분쟁조정, 주민공동체의 활성화 등에는 전문성이 떨어질 수밖에 없다. 현재 위탁기관으로 지정된 지 얼마 되지 않아서 일단은 잘 운영되는 지 지켜보아야 하겠지만 장기적으로 공동주택관리와 관련된 독립된 기관을 설립해야 한다고 생각한다. 이를 위해서 더 논의하도록 한다.

Ⅲ. 분쟁조정기관 및 지원기구의 문제점

1. 지방 분쟁조정위원회의 부실운영

앞에서 살펴본 대로 공동주택관리법의 제정으로 국토교통부 산하에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회가 신설되었다. 이는 일단 과거보다 개선된 사항으로 보여 진다. 그러

10) 하성규외 13인, 현대 공공주택관리론, 부연사, 2014, pp.253-254

11) 김승욱, “공동주택관리제도”, 전문가보고서, 대한민국 국회 도서관, 2015.

나 각 시·군·구에 설치하도록 되어있는 지방공동주택 분쟁조정위원회는 공동주택관리법의 제정 이전에도 이미 존재하고 있었는데 제대로 설치되어 있지 않거나 분쟁조정위원회의 운영을 위한 조례도 제정되지 않는 시·군·구가 존재한다.

국토교통부자료에 의하면 2016년 10월 현재 228개의 시·군·구의 기초지방자치단체 중 30곳이 지방분쟁조정위원회와 위원회의 운영을 위한 조례가 존재하지 않는다. 이들 중에서 관내에 공동주택이 많지 않아 설치의 필요성을 느끼지 못하는 곳도 있으나 부산광역시와 같은 대도시의 경우도 총 16개의 구중에서 2곳이 아직 지방분쟁조정위원회와 운영조례가 존재하지 않는다.

또 지방분쟁조정위원회가 존재하는 지방자치단체도 설치 이후로 제대로 활동하지 않는 곳이 대부분으로 알려져 있다.

부산광역시의 경우 2011년부터 2013년 사이에 분쟁조정위원회의 회의개최현황을 살펴보면 16개의 부산광역시의 구에서 분쟁조정위원회가 개최된 적은 한 번도 없는 것으로 조사되었다.¹²⁾

서울특별시의 경우도 2015년도에 저자가 총 25개의 구를 전수조사하지는 못하고 몇 개의 구의 관계부처에 직접 찾아가거나 전화로 질의한 결과 대부분 제대로 운영되는 경우가 없었다. 담당자들과 만나서 얘기를 들어보면 위원회를 운영하는 데 필요한 예산과 인력이 부족해서 제대로 운영되지 못한다는 얘기를 하고 있는 경우가 많았다.

물론 예산과 인력이 부족한 문제도 있겠지만 저자가 생각하는 다른 문제로는 시·군·구에 해당하는 기초자치단체장인 시장·군수·구청장의 기본적인 태도에 근본적이 원인이 있다고 보여 진다.

구청장과 같은 선거에 의한 선출직 기초자치단체장의 경우 아파트 주민들의 갈등에 개입하였다가 한쪽에 잘못보이면 다음 선거에서 차기 구청장선거의 당락에 영향을 받을 지도 모른다는 불안감이 있어 주민들끼리 처리해야 하는 사적자치라는 것을 내세우며 분쟁개입에 극도로 소극적이다.¹³⁾

일례로, 서울특별시 모구청의 경우 입주자대표들이 부정을 저질러 입주자등의 1/10이상이 서명하여 해임건의가 발의되었는데도 아파트선관위원들이 고의로 사퇴하여 선관위가 존재하지 않아 해임절차를 진행하지 못하게 되자 아파트관리규약에 근거하여 주민들이 구청장에게 아파트 선거관리위원회 구성에 관여해 달라고 요청을 해도 구청장이 사적자치를 내세우며 이를 거부를 한 사례를 저자 본인이 직접 목격하고 관련 자료도 가지고

12) 정춘희 “공동주택관리 분쟁조정 위원회 설립·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015.p.25, p.40

13) 김승욱, “공동주택관리제도”, 전문가보고서, 대한민국 국회 도서관, 2015.

있다.

또한 분쟁조정위원회를 제대로 운영하려면 이를 뒷받침할 실무인력이 제대로 보좌를 해 주어야하는 데, 주택관리는 입주자대표회의 선거에 관한 것은 공직선거관리위원회와 관련, 입주자대표회의와 관리소장 등의 감독에 관한 것은 감사원, 공사나 용역의 입찰에 관한 것은 조달청, 주민들의 다툼에 관한 것은 민법과 부동산 공법 등 다양하고 전문적인 영역에 걸쳐져 있는 데, 서울특별시의 경우 저자가 직접 구청에 가서 관련 부서를 가서 방문하거나 전화로 질의해 보면 현실은 구청의 9급 공무원(특히 기술직 출신이 다수) 1명이 처리를 하고 있는 경우가 많다.

이들의 능력에 벗어나는 사항과 전문적인 지식이 요구 되는 사항이 많아 담당공무원 한두 명이 공동주택분쟁을 처리하기에는 역부족으로 보여 진다.

2. 분쟁조정기관과 지원기구의 실효성 및 홍보의 부족

2013.6.19. 부산경실련 보도에 따르면 조정이 이루어지기까지 너무 오래 걸리는 단점 때문에 소송으로 진행하는 경우가 많으며, 지자체 담당공무원의 분쟁조정위원회의 소집과 조정과정의 번거로움으로 인해 조정신청을 회피하고 관련법규의 설명과 관리규약에 맞추어 잘 해결할 것을 유도한다고 한다.¹⁴⁾ 또 분쟁조정위원회의가 직접 조사권이나 수사권이 없기 때문에 현실적으로 실효성있는 해결을 제시하기가 어렵다는 문제가 있다.

공동주택 분쟁은 대부분 비리나 부패, 선거부정과 같은 문제점이 함께 존재한다. 이에 대한 시시비비를 가리려면 강제조사권이 필요하다. 비리와 부정에 대한 합리적인 의심이 생기면 이를 제대로 조사하여 사실관계를 확실히 하게 하는 수단을 분쟁조정위원회나 지원기구가 가지지 못하기 때문에 실효적인 해결을 하는 것을 기대하기가 어렵다.

또, 공동주택 지원기구에 대한 홍보와 인지의 부족도 문제점으로 대두되고 있다.

최근에 공동주택관리법에 의한 공동주택관리 지원기구의 인지 여부를 묻는 설문조사에 답한 결과를 보면 일반주민인 입주민의 21.3%만이 인지하고 있다고 답했다. 반면 관리소장 88.0%, 동대표 55.0%로 매우 큰 차이를 보이고 있다.¹⁵⁾

그럼에도 불구하고 전체적으로 모두 지원기구의 신설에 압도적인 찬성(80.6%)을 보이며 집단별로는 전문성 정도가 높은 관리소장(87.0%), 동대표(84.0%), 입주민(78.0%)

14) 정춘희, “공동주택관리 분쟁조정 위원회의 설치·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015. p. 48

15) 주관수의 5인, “공동주택관리 지원기구의 역할 설정에 관한 연구”, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2015. p.60에서 인용. 서울, 광주, 포항시에서 총 600명의 관리소장(100명), 동대표(200명), 주민(300명)을 대상으로한 설문조사결과임.

순으로 찬성 비율이 높은 것으로 나타나 지원기구의 존재의 필요성은 있으나 홍보부족의 문제가 제기된다. 이는 관련기관의 의지와 주민들의 접근성과 관련이 있다.

또 과거 2015년, 국토교통부의 주관으로 주택관리공단을 운영기관으로 지정하여 공동주택관리지원센터를 설립하였으나 그 존재조차도 모르는 경우가 일반적이었던 사실도 이와 관련이 있다고 보여 진다.

Ⅳ. 분쟁조정기관 및 지원기구의 개선방안

1. 광역자치단체단위로의 역할 재정립

앞에서 살펴본 대로 기초지방자치단체인 시·군·구에 있는 지방 공동주택분쟁조정위원회의 경우 제대로 운영되는 경우가 별로 없었다. 공동주택의 분쟁 발생 시에 분쟁당사자들의 접근성 측면에서는 기초자치단체인 시·군·구에 분쟁조정위원회가 있는 것이 바람직하나 현실적으로 시·군·구에서 이들을 내실있게 운영하기에는 관련 예산과 인력이 부족하다. 또 구청장같은 선출직 기초지방자치체장의 경우 아파트주민들의 분쟁에 개입하였다 다음 선거에 영향을 받을 지도 모른다는 불안감에 사적자치를 내세우며 공동주택 분쟁개입에 소극적이라는 문제가 존재한다.

따라서 시·군·구에 있는 지방분쟁조정위원회를 기초자치단체에 설치하도록 하는 규정을 폐지하고 특별시·광역시·도와 같은 광역자치단체로 통합하여 운영하는 것을 제안해 본다.

기초자치단체에 있는 지방분쟁조정위원회를 폐지하고 대안기관을 만들지 않으면 중앙 분쟁조정위원회만 남게 되는 데, 이는 너무 이곳에 과중한 업무부담을 줄 뿐만 아니라 주민들의 접근성의 기준에서도 바람직하지 못하다. 따라서 특별시·광역시·도와 같은 광역자치단체로 통합하여 지방 분쟁조정위원회를 운영하면 운영의 내실도 기하고 주민의 접근성도 어느 정도 확보할 수 있는 합리적인 방안이라고 본다.

또 공동주택지원기구의 경우도 현재 국토부에서 위탁기관으로 지정한 한국토지주택공사가 업무를 시작하였는데 광역자치단체의 경우 서울주택도시공사(SH공사), 경기도시개발공사, 충북도시개발공사 등 지방관련 공기업들이 존재한다. 이들로 하여금 지방 분쟁조정위원회의 사무국의 업무를 처리하게 하고 지방 공동주택지원기구의 업무를 처리하도록 하는 것을 고려할 수 있다. 또는 현재 공동주택지원기구로 지정된 한국토지주택공

사의 지역지부를 확대하여 이러한 역할을 하도록 하는 것도 고려해 볼 수 있다.

2. 독자적인 공동주택관리 행정조직의 신설

다음으로 장기적인 과제로 공동주택관리청이나 공동주택관리 위원회와 같은 독자적인 공동주택관리 행정조직의 신설을 검토하는 것도 필요하다.

공동주택관리는 입주자대표회의 선거에 관한 것은 공직선거관리위원회와 관련 된 것이고, 입주자대표회의와 관리소장 등의 감독에 관한 것은 감사원, 공사나 용역의 입찰에 관한 것은 조달청, 주민들의 다툼에 관한 것은 민법과 부동산 공법 등 다양하고 전문적인 영역에 걸쳐져 있다. 어떤 의미에서는 가장 작은 단위의 지방자치라고 볼 수 있다.

이를 담당하는 업무를 현재 건설교통부와 한국토지주택공사에서 도맡아서 하고 있는데 사실 건설교통부나 한국토지주택공사는 공동주택의 개발 및 건설·공급에 중점을 둔 조직이지 주민자치나 행정, 선거관리, 감사, 분쟁조정 등에는 전문성이 떨어질 수밖에 없다.

공동주택관리 상의 비리를 척결하는 데 많이 거론되는 공동주택주민간의 커뮤니티의 활성화 등도 국토교통부나 한국토지주택공사가 전문성이 있다고 보기 어렵다.

따라서 공동주택관리를 위한 독립적인 행정조직을 신설하여 건설교통부 산하에 두더라도 독립된 청이나 위원회로 만들어 어느 정도의 독자성과 전문성을 인정하여 다양하고 종합적인 지식을 가진 관련 인력의 충원 및 구성이 필요하다.

공동주택관리 분쟁조정위원회의 경우도 경우에 따라서는 분쟁당사자와 사법적인 대등한 관계보다는 공법적인 우월적 지위를 가지고 직접 조사권 및 수사권을 가지고 비리를 저지른 당사자에게 직접 재재를 가하거나 행정벌을 부과하고 형사고발 조치를 취하여 그 조정과 결정의 실효성을 높여야 하는데 현재와 같은 조직과 운영으로는 공동주택관련 비리를 척결하는데 그 실효성이 높지 않다. 이와 관련하여 일본의 사례에서 보듯이 일본의 맨션관리센터가 공동주택관리에 대한 지원의 역할 뿐만 아니라 공동주택 관리회사의 감시를 맡고 있다는 사실을 참고로 할 사항이다.

따라서 현재 공정거래위원회나 금융위원회·금융감독원과 같은 조직을 벤치마킹하여 공동주택관리와 관련한 조사권 및 수사권을 가진 독자적인 행정기관을 설립하는 것이 바람직하다.

이러한 예는 다른 나라에서 찾기가 어려우나 대한민국처럼 인구가 많고 공동주택의 거주 비중이 높은 국가는 전 세계에서 거의 없다는 점에서 그 독자적인 필요성을 인정해야 할 것이다.

공동주택이 전체 주택수의 70%이상을 차지하고 있고 공동주택관련 예산이 연간 12조 원이 넘는 대한민국의 현실은 현재까지도 민간아파트 관리비리 및 분쟁을 계속 증가하고 있으나 이를 해결할 수 있는 근본적인 해결책과 제도개선이 시급한 현실이며, 이를 해결하기 위한 일환으로 독자적인 공동주택관리를 담당하는 행정조직의 신설이 필요하다.

현재 일정규모이상의 공동주택에서 의무적으로 받도록 하고 있는 회계감사의 경우도 회계감사의 주체를 감사를 받을 대상인 입주자대표회의가 선정하도록 하고 있어 유착과 부실의 가능성이 있으며, 고가의 회계감사비용의 문제가 대두되어 저가의 금액으로 회계감사가 이루어지다 보니 아무 쓸모도 없는 부실 감사로 관리비만 낭비되고 있다는 비판이 제기된다.¹⁶⁾

따라서 공동주택관리 전담기관에서 회계사와 변호사, 부동산전문가 등을 직접 고용해 이들이 회계감사를 맡아서 하게하면 고비용의 문제와 회계감사의 유착이나 공정성의 문제가 해결될 것으로 보인다.

V. 결 론

본 연구는 새로 제정되어 시행되고 있는 공동주택관리법 중 분쟁조정기관과 지원기구를 중심으로 그 내용을 살펴보고 현황 및 문제점을 파악하여 개선방안을 모색해 보았다.

공동주택관리에 대한 규율의 미비상태에서 새로운 독자적인 공동주택관리법이 제정된 것은 일단 환영할 만한 일이나 분쟁조정기관과 지원기구의 설치 및 운영에 개선할 점이 있었다.

우선 시·군·구에 설치하도록 되어있는 지방공동주택 분쟁조정위원회의 경우 과거에 제대로 운영되지 않고 있는 경우가 대부분이었다. 이는 예산과 인력 부족의 문제와 더불어 선출직 기초단체장이 차기 선거에 영향을 받을 것을 의식하여 공동주택분쟁의 해결에 적극적이지 않은 현상을 원인으로 분석하였다. 또 분쟁조정위원회나 지원기구가 강제적인 조사권한이 없어 비리나 분쟁의 원인이 되는 사실관계의 확인이 어려운 점이 두 기관의 존재의 실효성을 제약하는 요인으로 살펴보았다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서 현재 시·군·구와 같은 기초자치단체에 설치되어 있는 지방 분쟁조정위원회를 폐지하고 광역자치단체 단위로 재정립하고 SH공사와 같은 지방공기업을 지원기구로서 활용하는 방안을 제시하였다. 다음으로 장기적인 과제에서는

16) 저자가 직접 거주하는 아파트에서의 사례임.

공동주택관리를 담당하는 독자적인 행정조직을 공정거래위원회나 금융위원회·금융감독원과 같은 조직을 벤치마킹하여 설립하는 것을 주장하였다.

이러한 연구가 공동주택이 주거의 다수의 비중을 차지하는 한국인의 주거생활을 개선하는 데 이바지하기를 기대해 본다.

〈참고문헌〉

- 국토교통부, “「공동주택관리 지원기구」 및 「중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 사무국」 업무 위탁기관 지정 고시”, 국토교통부고시 제2016 - 491호, 2016. 7. 22.
- 국토교통부, “「공동주택관리법」 제정안, 국회 통과”, 보도자료, 2015. 7. 24.
- 김승욱, “공동주택관리제도”, 전문가보고서, 대한민국 국회 도서관, 2015.
- 김승욱, “공동주택대표자선거의 문제점과 개선방안”, 부동산학보 제56집, 한국부동산학회, 2014.12.
- 정춘희, “공동주택관리 분쟁조정 위원회의 설치·운영에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 2015.
- 주관수의 5인, 「공동주택관리 지원기구의 역할 설정에 관한 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2015.
- 하성규외 13인, 「현대 공공주택관리론」, 부연사, 2014
- KBS, 취재화일K, 2014. 3. 23 “10조원 관리비가 쏜다”, 주저자(김승욱)의 방송인터뷰 내용(KBS 1TV)

〈투고(접수)일자 2016.12.13. 심사(수정)일자 2016.12.16. 게재확정일자 2016.12.26〉

A Study on Residential Environment of the Low Birthrate and Aging Society and Political Measures

김 진*

저출산 · 고령화사회의 주거환경과 정책대안에 관한 연구

Kim Jin

목 차

- | | |
|--|---|
| I. Introduction | III. Implications and Policy Alternatives |
| II. The problem of low birthrate and aging society | 1. Low Birth Rate |
| 1. Social Problems About Low Fertility | 2. Implications for Aging |
| 2. Social Problems on Aging | IV. Conclusion |
| 3. Problems of Low Fertility Aging Plan | |

ABSTRACT

In this paper, we will present the problems and diagnose the government's housing environment and policies for the low fertility aging society in South Korea, then examine the implications of the government policies and suggest suggestions for successful policy implementation in the future.

In order to cope with rapidly aging population in the future, it is necessary to cope with the aging of the population balanced with the quantity of increase of the elderly population and the quality and structural changes at the same time. Since the effects of low fertility and the aging society appear throughout society, it is necessary to approach a universal plan in all relevant areas from the limited approach of some classes and some areas. In order to utilize potential human resources, it is necessary to build an infrastructure and system to improve sustainable manpower and to improve social structure in the mid- to long-term perspective in preparation for future aging society. As downsizing is proceeding rapidly, it is necessary to systematically implement specific action plans.

Keywords : Low birthrate, Aging Society, Residential Environment, Political Measures.

* 정희원, 성결대학교 파이데이아학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr, (주저자)

※ This Research was supported by the Sungkyul University Research Grants, 2016

【국문요약】

이 연구에서는 향후 빠르게 진행되는 인구 고령화에 대응하기 위해서는 노인인구의 양적 증가와 질적·구조적 변화를 동시에 고려한 균형있는 고령화 대응이 필요하다. 저출산·고령사회 파급효과가 사회 전반에 걸쳐 나타나므로, 일부 계층과 일부 영역에 대한 한정적 접근에서 벗어나 관련 모든 영역에서 종합적·보편적으로 접근해야 할 것이다. 잠재인력 활용과 관련하여 현재적 접근에서 벗어나 미래 고령사회에 대비한 중장기 관점에서 지속가능한 인력활용을 위한 인프라·시스템 구축 및 사회체질 개선이 필요하다. 다운사이징이 빠르게 진행되고 있는 만큼 구체적인 실천계획을 마련하여 체계적인 추진이 필요하다. 본 논문에서는 우리나라의 저출산·고령화 사회를 위한 정부의 주거환경과 정책방안에 관하여 문제점을 진단하고, 이어서 정부의 정책들에 관한 시사점과 향후 성공적인 정책 추진을 위한 제언을 하고자 한다.

주제어 : 저출산, 고령화사회, 주거환경, 정책방안

I . Introduction

In the 2000's, South Korea has been pursuing policies to cope with low birth rate and aging society. The government has been pushing policies since 2006 to recover the fertility rate as the total fertility rate has fallen to less than 1.2 since 2001 and to cope with the social and economic impact of the prolonged low fertility rate. The first Low Fertility Aged Social Basic Plan (2006 ~ 2010) and the second Low Fertility Aged Social Basic Plan (2011 ~ 2015) were promoted, followed by the third Low Fertility Aged Social Basic Plan (2016 ~ 2020).

Rather than focusing only on promoting childbirth due to the response to the low birthrate, active efforts should be made to promote marriage, which is the main cause of low fertility in our society in South Korea. To this end, social structure approaches to organizations, such as education, employment and housing should be strengthened. As a main characteristic of Korean society, it is necessary to break away from the microscopic approach, such as cost support

to combat the high cost of social structure of child care and to fundamentally eliminate the cause of low birthrate.¹⁾

The socio-cultural approach needs to be strengthened to overcome the inherent limitations of the work-family reconciliation system and narrow the gap between policy and reality. The institutional approach should be strengthened so that these values can be practiced in real life, while enhancing gender equality values. In order to raise the sufficient conditions for raising the fertility rate, efforts should be made to create a synergy effect by balancing the policies by ensuring the necessary budget sustainable. In order to cope with rapidly aging population in the future, it is necessary to cope with the aging of the population balanced with the quantity of increase of the elderly population and the quality and structural changes at the same time. Since the effects of low fertility and the aging society appear throughout society, it is necessary to approach a universal plan in all relevant areas from the limited approach of some classes and some areas. In order to utilize potential human resources, it is necessary to build an infrastructure and system to improve sustainable manpower and to improve social structure in the mid- to long-term perspective in preparation for future aging society. As downsizing is proceeding rapidly, it is necessary to systematically implement specific action plans. In this paper, we will present the problems and diagnose the government 's housing environment and policies for the low fertility aging society in South Korea, then examine the implications of the government policies and suggest suggestions for successful policy implementation in the future.

1) Kim Jin, "The Study of a Practical Application of a Reverse Mortgage System", Residential Environment Institute of Korea 2(1), 2004, p1-12

Ⅱ. The problem of low birthrate and aging society

1. Social Problems About Low Fertility

Over the past decade, low-birthrate measures have not only limited the causes of low fertility to social phenomena or individual or family problems, but have also recognized systematic responses from the mid-to long-term perspective.²⁾ Specifically, through the universal support for childcare services, the state and society share the burden of care that had been transferred to the past family. Pregnancy and childbirth are guaranteed for health and safety by establishing a national medical support system such as prenatal screening, postpartum screening, and newborn immunization.

As the introduction and improvement of the work-family reconciliation system, the number of users of vacation and leave is continuously increasing, and the number of users who use flexible work systems, such as commuting system by time lag, is continuously increasing. It is true that the number of companies practicing childcare centers and family-friendly certifications are increasing, and the atmosphere of work-family coexistence society is also increasing. Despite these efforts, however, the phenomenon of low fertility continues for a long time. The number of newborns was the lowest at 435,031 in 2005, and the number of babies increased or decreased repeatedly at 400,000. However, in 2014, the number of babies reached 435,435, an increase of 404 over the past decade. The total fertility rate has never fallen below 1.0 yet until reaching a low of 1.08 in 2005, but in 2014 it has only increased by 0.13 over the past decade to 1.21. In particular, the total fertility rate for the period from 2013 to 2014 increased by 0.02 from 1.19 to 1.21, but the number of births decreased by 1,020. This is because the rate of decline in the fertility rate of women is faster than the rate of decline in births.

The reason for the inability of the total fertility rate to rebound is that the

2) Han, K. W, "A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Public Rental Housing Tenants", Doctoral dissertation, Graduate School of Environmental Studies Seoul National University, 2006.

birth rate after marriage is low and the marriage is too late or non-married. In South Korea, where childbirth is mostly well practiced within the legal marriage, the increase of marriage postponement and non - marriage act more directly to lower the birth rate.

The reason that the marriages and non-marriages are getting worse is due to social structural problems such as employment instability and high housing costs. Access to families with children is limited to a micro approach that supports some of the burden rather than fundamentally healing its causes. The most important reason for the discontinuation of childbirth is the recognition of child support and education burden, which is the main cause of the suspension of the education market due to the prevalence of educationalist and discrimination in the labor market. And it was limited to the microscopic approach. Various systems have been introduced and improved to enhance work-family compatibility, but it has been difficult to realize universal work-family compatibility due to the gap between system limitations and society and culture. It is still difficult to use the related system in a considerable number (irregular workers, SME workers, self-employed persons, men, etc.) at the limit of the policy of the vacation leave system, low level of leave of absence, Finally, countries that have successfully rebounded their fertility rates have been long-term balanced and active investment in the region, but the Korean society has limited investments in other areas except for childcare due to budget limitations²⁾. As a result, most countermeasures have been limited in their scope and the level is not sufficient. As a result, the development of policy was unbalanced, and the synergy effect for raising birth rate did not appear visibly.

2. Social Problems on Aging

In order to cope with the declining population and the aging of society in the future for the past 10 years, related systems such as guarantee of old age income and guarantee of healthy old age have been prepared. Specifically, a multi - layered income guarantee system was established to promote economic stability

of the old age due to the extension of life expectancy. Indeed, with the introduction of various income security sources such as basic pension, retirement pension, housing pension, farmland pension, and personal pension, the number of people preparing for retirement has increased rapidly. In order to guarantee the health of the elderly, we changed the health insurance system to aged - friendly. The transition from a post - treatment approach to a preventive approach to disease, and the introduction of a long - term care insurance has transformed the burden of individuals and families into increasing social and emotional care.

However, these efforts are countermeasures against the increase of the elderly population, and the balanced responses regarding the qualitative and structural changes of the elderly population are insufficient. There is a lack of a customized approach considering diversification of elderly people 's characteristics such as diversification of elderly people' s disease, increase of single elderly households, and widening gap between the rich and poor. In addition, the emphasis was on post-retirement income and health insurance, and there was a lack of multifaceted and comprehensive approach to culture, leisure, transportation, housing, safety, industry, and finance. As for the use of potential manpower, the current policies are being pursued as a lack of jobs (measures against unemployment), and there is a limit to the approach to prepare for labor shortage in future low birth rate and aging society. In the case of youth employment, it focuses on solving unemployment from the current perspective. In the case of women employment, it focuses only on raising the employment rate, and has not made efforts to actively utilize female workers as a main body to cope with future labor shortage. In the case of employment of the elderly, it is limited to welfare approach, but it was passive to improve the social constitution (such as eliminating the age discrimination) and development of human capital considering the change of the characteristics of elderly people. In the case of foreign nationals and foreign workers, it is limited to mismatching countermeasures against shortage of manpower such as SMEs from the current point of view. In addition, it is a comprehensive policy considering the

characteristics of the population and social integration And the systematic promotion was insufficient.

3. Problems of Low Fertility Aging Plan

Without focusing only on encouraging childbirth as a response to the low birth rate, active efforts should be made to mitigate the phenomenon of marriage that is the main cause of the low birth rate in Korean society.³⁾ To this end, social structure approaches such as education, employment and housing should be strengthened. As a main characteristic of South Korean society, it is necessary to break away from the microscopic approach center such as cost support to combat the high cost social structure of child rearing and to fundamentally eliminate the cause of low birthrate. The sociology-cultural approach needs to be strengthened to overcome the inherent limitations of the work-family reconciliation system and narrow the gap between policy and reality. The institutional approach should be strengthened so that these values can be practiced in real life while enhancing gender equality values. In order to raise the sufficient conditions for raising the fertility rate, efforts should be made to create a synergistic effect by balancing the policies by ensuring the necessary budget sustainable. In order to cope with rapidly aging population in the future, it is necessary to cope with the aging of the population balanced with the quantitative increase of the elderly population and the qualitative and structural changes at the same time. The impact of low birthrate and aging society.

Therefore, it is necessary to approach comprehensive and universal approach in all relevant areas, away from the limited approach to some hierarchies and some areas. In order to utilize potential human resources, it is necessary to build an infrastructure and system to improve sustainable manpower and to improve social structure in the mid- to long-term perspective in preparation for future aging society. As downsizing is proceeding rapidly, it is necessary to systematically implement specific action plans.

3) Harpham, T. Grant, E. Thomas, E, "Measuring Social Capital within Health Surveys", Health Policy and Planning, Oxford University Press, 17(1), 2002, p106-111.

Ⅲ. Implications and Policy Alternatives

1. Low Birth Rate

In this section, In the future, the government plans to adopt four strategies for low birthrate measures. These include eliminating socioeconomic causes that hesitate or give up marriage, strengthening social responsibility for birth and nurturing, improving education and childcare environment to alleviate the burden of childcare, and eliminating the gap between work and family. Each strategy is carried out in detail through many policies.

As a first strategy, we want to eliminate socio-economic causes of reluctance or abandonment. For this purpose, I will support the employment preparation from the education period to expand opportunities for participation in the labor market, to shorten the period of unstable employment, and to ease the burden of housing for young people and newlyweds. The increase in youth employment and employment instability makes it difficult to form assets, which makes the housing necessary for marriage difficult. As a result, the marriage becomes intensified. In order to ensure that young people have stable jobs early, it is necessary to create youth employment through labor reform, to strengthen tax and financial support for young recruitment companies, to promote youth employment abroad and to improve the working environment of SMEs, and plans to expand the program. For the problem of housing, which is the biggest burden of marriage, we will support the formation of assets by supporting them from the adolescence, and provide customized housing for newly married couples to increase the sense of policy. Specifically, this includes the expansion of lease rental for college students, the expansion of student couple dormitories, the increase in loan limits for newly-married couple housing loans, preferential interest rates, the creation of specialized housing complexes for the preference of newlyweds, and expansion of public and private rental housing.

As a second strategy, we want to strengthen social responsibility for birth and nurture. As the number of newly married couples increases, the spontaneous

abortion and stillbirth due to health problems are occurring. In the case of cohabiting couples and single mothers, the tendency is to choose an infant feeding or adoption even if giving birth or giving birth due to socio-cultural disadvantage or difficulty in caring due to discrimination. Therefore, we intend to build a comprehensive support system for economic and socio-cultural protection as well as health care in pre-pregnancy and post-natal care. Specifically, the introduction of a happy birth package will greatly reduce the burden of pregnancy and childbirth medical expenses, support the provision of high-risk maternal medical care do. I plan to build a comprehensive support system for the elderly couple through the application of health insurance for temporary surgery, introduction of the leisure leave system (free of charge for 3 days), and so on. In order to increase the inclusion of various families, we will support the upbringing of the child single parents and the right of the parents to learn (establishment of facilities for single parents) and raise the social acceptance of non-living and living households through the enactment of the Anti-Discrimination Act. In the end, we will create a safe environment through the establishment of a 'children's right to play' and the establishment of an integrated child care system so that all born children can grow up healthily and happily.

The third strategy is to improve the education and childcare environment in order to alleviate the burden of childcare. In spite of widespread support for childcare fees, the provision of uniform services has led to inefficiencies such as disadvantages in the use of dual-income families, increased waiting time, increased reliance on child care (undermining the importance of home care), and lower sustainability of childcare finances . In addition, caregiver blanking of elementary school children has caused disconnection of career, increase of private education expenses, increase of child safety problems, and abandonment of additional births. We plan to reorganize it into a customized support system that will expand the scope of caring and increase the demand for children in order to increase the actual birth rate, to develop infant growth, to promote economic activities for women (to prevent career interruption), to reduce private

education costs, We will revise childcare services to customize the needs of our customers, expand childcare centers for childcare centers, extend time-based childcare services, and expand part-time childcare centers to respond to temporary short-term childcare needs. We intend to expand childcare centers with high publicity such as public, public, and workplace daycare centers, and to provide reliable and reliable childcare education services by converting the evaluation and certification system into the evaluation system among consumers. In order to reduce the burden of private education expenses, I would like to fully implement the free school term for junior high school students to pursue a career that meets their aptitude. The revision of the "Special Act on Promotion of Normalization of Public Education and Regulation of Preceding Education" and the introduction of absolute evaluation of the SAT will be promoted.

As a fourth strategy, we want to resolve the blind spot. The introduction of social insurance schemes for vacation and leave benefits, the introduction of a fixed rate system, the introduction of claims for shortening working hours for childcare, and the activation of flexible work arrangements have been introduced. However, unemployment benefits are widespread, a wide range of blind spots, long- And the exclusion of men from use.⁴⁾

Therefore, in the 3rd Basic Plan, the existing system of work-family reconciliation should be improved and expanded so as to be suitable for the Korean situation, and the system should be reformed to eliminate the blindness in the medium and long term. It plans to distribute maternity leave and childcare leave integrated forms to enable automatic childcare leave system, and establish an automatic alarm system for maternity leave use through data linkage and data analysis of pregnancy and childbirth insurance of health insurance. We will expand the family-friendly certification companies and diversify working environment (self-led working hours, telecommuting, etc.) to spread the work-family compatibility practice atmosphere. It plans to expand the subsidy for childcare leave to SMEs and build a comprehensive support system for

4) Lee Sam Sik, "Current State and Challenges of Policy Response to Low Fertility and Population Aging", Korea Institute for Health and Social Affairs, Health and Welfare Policy Forum, 2016, p51-65

replacement workers nationwide. We will increase the monthly incentive for dad from 1 month to 3 months, and raise the upper limit of the leave allowance from 1 million won to 1.5 million won to expand male participation. In the mid- to long-term, the government plans to revise the paternity leave system to eliminate blind spots such as irregular workers and self-employed workers.

2. Implications for Aging

The aged society measures are adopting the main strategy as strengthening income guarantee system for stable aging, improving the quality of life for the elderly, seeking to utilize the manpower to reduce the production of population, and making a leap into aged friendly economy.⁵⁾ As the first strategy, we intend to strengthen the income guarantee system for a stable old age. As the average life expectancy increases and the old age becomes longer, the problem of old age poverty can be further intensified. Therefore, the Third Basic Plan seeks to strengthen the system of guaranteeing public and post-welfare income. In order to resolve the blind spots of public pensions, the government plans to expand the pension entitlement of women and expand the subscription to national pensions such as daily and part-time employment. We intend to expand the number of subscribers by mitigating the requirements for housing pension and agricultural pension subscription. We will improve the financial system in preparation for the longevity risk caused by the bias of the safety assets of elderly people and expand the service for the aged so that we can prepare for our own aging.

The second strategy is to expand the conditions for improving the quality of life for the elderly. In order to improve the quality of life for the elderly, Expansion of opportunities for social participation, and efforts to create a safer living environment. Specifically, it promotes health mileage system, strengthens chronic disease management, extends comprehensive nursing care service, strengthens quality control of long-term care insurance system, and establishes hospice relief medical service. To ensure the healthy living of the elderly. We

5) Bullen, P. & Onyx, J, " Measuring Social Capital in Five Communities in NSW", The Journal of Applied Behavioral Science, Sage Publications Ltd, 36(1), 2000, p23-42.

plan to expand the opportunities for social participation, such as the development of customized leisure culture for elderly people and participation in volunteer support, to support vigorous retirement. We intend to create a safe living environment by expanding the supply of rental housing for the elderly, the safety of elderly drivers, the obligation of education, and the reduction of traffic accidents for elderly pedestrians by setting up elderly protection zones.

As a third strategy, we are trying to find ways to utilize the labor force in order to reduce the production of population. As the production of population starts to decrease in earnest starting from 2016, measures are being taken to utilize women, middle-aged and foreign workers. Time selection system, diversification of working forms such as work, and reinforcement of support system for re-employment of women who are disconnected from the career. We intend to strengthen the working base of middle-aged people through the spread of the wage peak system to settle the 60-year retirement system, In order to expand the attractiveness of overseas talent, we will provide opportunities for long-term employment and settlement, focusing on areas lacking domestic experts, and establishing mid- to long-term immigration policies to utilize foreign workers.⁶⁾

As a fourth strategy, we plan to make a leap into an aging friendly economy. Active aging of the elderly friendly industry is necessary due to the aging population. Therefore, the third basic plan is to nurture industries such as medical care, tourism, and food related to elderly affinity, and to support the development of universal design and user-oriented aged-friendly products. On the other hand, in order to cope with the decline in the school-age population due to the low birth rate, we will promote the reform of the university structure, teacher training, and readjustment of the supply and demand plan. Race. In order to cope with the declining population in rural areas due to aging and

6) Lim, Sun Mi, Lee, Bo Young, (2016) "Effects of Residential Environment on Life Satisfaction Among the Middle-aged : Focused on the Moderating Effects of Social Capital", Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship 11(1), Korean Society, The Forms of Capital. In Richardson, J.(ed.). Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education, Westport, CT, Greenwood Press, 1986.

urbanization, measures such as revitalization of earnest villages are suggested.

Finally, in order to manage the financial risk of social insurance due to the aging society, the government plans to reform the national pension system, stabilize the health insurance income base, In order to utilize the national finances effectively, it is suggested to establish similar duplicated financial projects, to expand the revenue base, and to manage mid and long term financial risk.

IV. Conclusion

According to the data of the National Statistical Office (2011), the proportion of the elderly population to the total population reached 7% in 2000 and entered the aging society, 14% in 2018 and aged society in 2026 20% will enter the super aged society.

We have already tried to restore the fertility rate for the past 10 years, but we are still in a very low birth rate situation. The reason for this is that the policy itself is not a failure, but rather there is a definite limit to changing the social structure and culture that is reluctant to give birth, the social structure and culture to be abandoned, and the values that are firmly established in parallel with the declining fertility rate. This is an easy way to understand the society and culture of France and Sweden as well as the perceptions of people, which are often mentioned as countries that have succeeded in rebounding birthrate. Although Korea has achieved remarkable economic growth, no one can deny that social systems and culture are still distinctly different from France and Sweden. In short, to raise the total fertility rate to the level of population replacement, we should not just look at the policies of countries that succeeded in rebounding birthrate. Indeed, the fertility rate is not a demographic phenomenon that can be recovered with only a few policies. The low birth rate phenomenon is a product of long-term accumulation of social environment, economic system, family form, culture, etc. It can not be reversed in a short

period with only a few policies. Policies have attributes as a means to help the childbirth and parenting behavior harmonize with social and economic change. In the end, policies should be able to play a role in reforming the social structure and facilitating culture in the medium and long term, rather than a short – term provisional means. In this sense, policy alternatives for the low fertility and aging society of the government are very important. On the other hand, the government 's basic plan for low birthrate and aging society still lacks the pursuit of more complete social structural reforms, considering the limitations of the time and the financial input, and the difficulty of forming national consensus. However, if the plan is successfully achieved in the future, it will be able to pursue higher goals. Finally, the success of government policy depends on the active and active involvement of various social factors such as people, corporations, civil society organizations and local governments as well as the organic efforts of government departments.

〈References〉

- Bullen, P. & Onyx, J, “ Measuring Social Capital in Five Communities in NSW”, The Journal of Applied Behavioral Science, Sage Publications Ltd, 36(1), 2000.
- Han, K, W, “A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Public Rental Housing Tenants”, Doctoral dissertation, Graduate School of Environmental Studies Seoul National University, 2006.
- Harpham, T. Grant, E. Thomas, E, “Measuring Social Capital within Health Surveys”, Health Policy and Planning, Oxford University Press, 17(1), 2002.
- Kim Jin, “The Study of a Practical Application of a Reverse Mortgage System”, Residential Environment Institute of Korea 2(1), 2004.
- Lim. Sun Mi, Lee, Bo Young, “Effects of Residential Environment on Life Satisfaction Among the Middle-aged : Focused on the Moderating Effects of Social Capital”, Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship 11(1), Korean Society, The Forms of Capital. In Richardson, J.(ed.). Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education,

A Study on Residential Environment of the Low Birthrate and Aging Society and Political Measures

Westport, CT, Greenwood Press, 1986.

- Lee Sam Sik, “Current State and Challenges of Policy Response to Low Fertility and Population Aging”, Korea Institute for Health and Social Affairs, Health and Welfare Policy Forum, 2016.

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.14. 게재확정일자 2016.12.26〉

부동산시장에 있어서 스왑옵션의 가치와 위험성 평가에 관한 연구

김 행 조*

A Study on the Value and Risk Assessment of Swat Options in the Real Estate Market

Kim, Haeng Jo

목 차

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| I. 서론 | 2. 스왑의 평가 |
| II. 채무불이행 옵션 | 3. 채무 불이행 후의 전환 사채 청산 |
| III. 부도 스왑옵션의 평가 | IV. 보장매도자와 매수자의 신용위험 수수료 분석 |
| 1. 채무불이행까지 보장매도자의 현금 유동성 | V. 결 론 |

ABSTRACT

In this paper, we studied about a default swap option on the credit-risk of a convertible bond. In this context, drives a pricing formula for a valuation of default swap option that an investment bank in japan produced.

In this default swap option contract, a protection buyer not only obtains a full hedge for the principal of the CB against a default of Issuer but also owns the option of starting an interest swap between the buyer and a protection seller when a credit event happens.

This option gives protection buyer an opportunity to recover the interests from the CB as well.

When protection buyer starts the swap after a default, the floating rate is associated with the protection premium.

In this default swap option valuation formular, when we include the downward rating as one of the default events in addition to bankruptcy, the problem becomes dramatically difficult to treat theoretically.

After a certain simplification, this paper makes a no-arbitrage valuation for the premium in a discrete time approach.

Keywords : Default Swap Option, Convertible Bond, Protection Seller, Protection Buyer

* 정희원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net 주 저자)

※ This Research was supported by the Korea Nazarene University Research Grants, 2016

【국문요약】

이 연구에서는 부동산시장에 있어서 전환 사채의 신용 위험에 관한 연구를 하였으며 일본의 한 투자 은행이 개발한 부도 스왑옵션의 평가에 관한 공식을 도출하는데 목적이 있다. 이 부도 스왑 옵션 계약에서 보장매입자는 채무 불이행 시 전환 사채의 원금 전액을 보장받을 뿐 아니라 신용 사건이 발생할 경우 보장매도자와 금리를 맞바꿀 수 있는 옵션을 갖는다. 이 옵션을 통해 보장매입자는 전환 사채로부터 이자 또한 회수할 수 있으며 보장매입자가 채무 불이행 시 금리를 맞바꿀 경우, 변동 이율은 보장 수수료와 결합하게 된다. 이러한 부도 스왑 옵션 평가 공식에서는 부도 상황 이외에 채무 불이행 상황들로서 금리 하향률을 포함 시켰을 때 이론적으로 대처하기 곤란해질 정도로 극적인 문제가 발생한다.

이 연구에서는 어느 정도 단순화 과정을 거친 후, 이산 시간 접근법으로 수수료에 대한 무 차익 거래 평가를 할 수 있었다.

주제어 : 부도 스왑옵션, 전환 사채, 보장매도자, 보장매수자

I. 서 론

부동산시장에 있어서 부도 스왑옵션은 여러 가지 평가 문제에 직면하게 된다. 여기에서는 이와 동등하게 일본의 일부 사례를 들어서 매도된 자산 스왑옵션의 평가 문제에 대해 논의하고자 하였다. 이 발행자의 전환사채 채무 불이행시 특정한 전환 사채 원금을 보장받을 뿐만 아니라, 계약서에 명시되어 있는 채무 불이행 사건 중의 하나가 발생할 때, 자산 스왑을 시작할 수 있는 권리의 옵션을 제공한다. 이 계약에서의 보장매입자는 발행자의 채무 불이행시까지 분기별로 보장 수수료를 지불하고, 채무 불이행시 스왑 옵션을 행사할 수도 있는 위치에 있다. 스왑이 시작될 때, 발행 기업에 의해 발행된 전환사채의 발단은 원금 금액으로 변환되고, 그리고 난 후 스왑 금리는 스왑율로서 전환사채 표면 이자율과 함께 발생한다. 스왑에서 전환사채의 보장매입자인 고정금리 수령인은 스왑 시작의 권리를 위해 3개월분의 리보(LIBOR)금리에 옵션료를 더해 지불하게 된다. 이러한 경우에 옵션료는 스왑율과 연관되어 있다. 다시 말해 표면 이자율에서 옵션료를 감한 것이 3개월분의 리보(LIBOR)금리에 변환된 스왑율인 것이다. 이 성과의 흥미로운 특

정은 보장 수수료의 이율과 옵션 수수료가 공통점이라는 것이다.

여기에서 우리는 이산 시간 설정에서의 공통 할증률 평가에 대해 관심을 가지게 되며 어느 의미로는 이산 시간 설정은 신용 위험 분석 면에서 지속 시간 설정보다 더 적합하다. 실상은 회수가 필요한 현금 유동성은 채무 불이행 후에 때로는 지연되기도 한다. 지속 시간 설정에서는 이 실상이 잘 다루어지지 않는 반면에 이산 시간 설정에서는 흑여 지연의 불확실성이 필요할 경우 직접적으로 모델에 통합된다. 대표적인 부도 스왑은 제 3자가 채무를 불이행할시 채권 원금을 보증하는 것으로서 제 3자에 의해 발행된 회사채의 신용위험에서 파생된 것이다. 이 종류의 부도 스왑들은 국채와 사채에 관한 신용 위험 거래 시장에서 인용되어진다. 신용 위험 거래로는 국채와 사채에 관한 것이 있으며 그 인용구는 시장가치의 신용위험이 발견되는 형태로 각 채권 보전의 문제뿐만 아니라 여기에 해당까지도 포함하고 있다. 이 부도 스왑에 비해 위에 표현한 부도 스왑옵션은 채무 불이행시 금리에 대한 스왑 계약을 포함하고 있는 점이 다르다.

제 2장에서는 부도 스왑옵션에 대해 보다 상세하게 기술하여 분석하였다. 이 연구에 따르면 계약 파기 조항을 포함하고 스왑 금리를 다양하게 유발하는 계약서에 명시된 사항들이 포함되어 있기 때문에 오히려 더 복잡하다.

제 3장에서는 이산 시간 설정에서의 간소화된 부도 스왑옵션 수수료를 평가하고자 하였다. 이 모델이 불완전하기 때문에 평가 시에는 실제 측정을 통하여 사용한다.

제 4장에서는 보장매수자와 보장매도자의 신용도를 고려하여 평가 분석한다.

II. 채무 불이행 옵션

여기서는 채무 불이행 스왑 옵션에 대하여 상세하게 분석하고자 하였다.

다음과 같이 투자은행 A가 자산 스왑 상품을 발행사의 신용을 바탕으로 수립했다.

채무 불이행 스왑 옵션 (2013.10.1)

AS의 보장매도자 회사 B

AS의 보장매입자 투자은행 A

보험료 40bp (분기별 지불, 일수/365)

만기 2015/3/31

추상적 금액 25억 엔
거래 신용 회사 C
스왑의 개시와 계약 중단 권리 행사
만기일 전이나 만기일에 아래 명시된 채무 불이행 상황이 발생 하고 투자은행 A가 권리를 행사할 때

- (1) A는 누적된 보험료 (지난 지불 날로부터 행사 날에 상응하는) 를 내고
- (2) 다음 자산 스왑은 행사일 로부터 만기일까지의 기간을 위해 시작한다.

B의 지불액	25억 엔
A의 납품	C가 발행한 전환 사채 (채권 6.5%, 만기 2015/3/31) 액면가 25억
납품일	채무 불이행 해지 기간 이후 ()일 내

보장매입자는 채무 불이행이 발생하기 전까지는 언제든지 계약을 해지할 수 있다. 보장매입자의 경우 지난 납품일로부터 해지일까지 누적된 수수료를 지불한다.

채무 불이행 상황의 정의:

- a) 회사 C가 전환 사채의 원금과 채권뿐만 아니라 다른 종류의 부채를 포함하여 유예 없이 계획된 부채의 일부를 납부 하지 못한다.
- b) 회사 C가 법에 의거하여 법률상의 해소, 부도, 구조 조정 등을 한다.
- c) 회사 C의 우선순위부채는 Moodys' Rating 회사로부터 낮은 C의 등급을 얻는다. 현재 등급은 B이다.

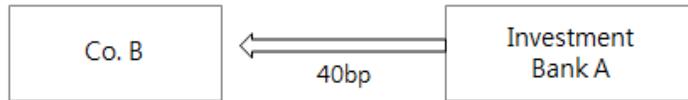
계약서에는 채무 불이행의 정의 및 판결 등에 대한 기록 외에 다른 조건들이 포함되어 있다.

계약서에 기재된 이자 스왑에 대한 내용은 반대되는 당사자들 보장매도자와 보장매수자이다. 보장매도자가 C의 채무 불이행 이후에 스왑을 시작할 권리를 행사할 때 스왑은 시작된다. 스왑 중단일 은 2015. 3. 31이며 추상적 원금은 25억 엔이다.

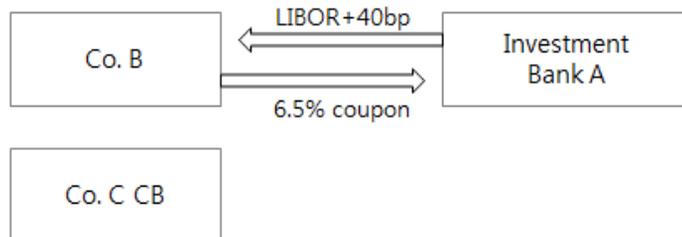
보장매수자의 납부액은 전환 부채의 채권 지불액(6.5%/년) 에 상응한다. (세전, 최초 이자) 보장매수자의 영수액은 (LIBOR+40bp) 에 추상적 금액을 곱한, 즉 보장매도자가 분기별로 (3월, 6월, 9월, 12월 말에) 지불한 값에 해당 한다.

다음 그림은 이러한 상황을 나타내고 있다.

Before default(채무 불이행 전)



After default(채무 불이행 후)



Ⅲ. 부도 스왑 옵션의 평가

이 장에서는 제 2장에서 설명된 부도 스왑 옵션의 평가 문제에 대해 다루고 이러한 문제를 분석하였다. 이렇게 하여 스왑 변동 이율의 일부분으로서의 보장 수수료와 옵션 수수료로 약정된 수수료(0.004)의 합리성을 판단할 수 있다. 일반적인 가격 책정의 문제는 반대되는 당사자들의 급료 지불 문제를 처음으로 명확히 함으로서 해결될 것이다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 아래와 같은 사항이 전제 되어야 한다.

- 1) 회사 C가 거의 채무 불이행 상황에 직면하게 될 때 전환 사채의 변환 권리값은 거의 0에 가까울 것이고 전환 사채는 단순 기업 이자부 채권으로 분류된다.
- 2) 전환 사채의 회수율은 일반적으로 부도상황에서는 낮다.
- 3) 세금은 보장매도자에게 또 다른 요소가 될 수도 있다.

첫째로, 모델링과 평가를 위한 기호들을 표시하고 가설들을 세워 나타낸다. 수수료 평가 문제가 개념상의 원금 변동에서 변함이 없는 관계로 25억 엔 대신 100 엔을 사용한다.

0을 부도 스왑 옵션 계약 시기라고 표시하고, N을 만기(2015. 3. 31)로 표시하며, 시간은 일일 단위로서 연이율로 표시한다.

예를 들어, $n=5$ 는 5/365 년이다.

또한 J 는 채무 불이행의 초회로 표시한다.

채무 불이행에 따른 사고발생을 실행하고자 스왑의 개시를 다양하게 유발시키는 관계로, 채무 불이행 시간 J 는 채무 불이행의 초회에서 채무 불이행 사고 중의 하나로서 정의된다.

$$\text{즉, } J = \min(J_1, AJ_k), \dots \dots \dots (3.1)$$

J_k 가 k th 사고 발생의 첫 번째로 이렇게 나타내어진다.

사고 발생에 따른 정의의 총 수 K 는 채무 불이행 사건들의 개념이 완전히 분리될 수 없음에도 불구하고, 3으로 간주될 수 있다. 그러나 이 연구에서 $J=J_1$ 는 간단히 나타내고 있으며 그것을 파산으로 간주하고 있다. 왜냐하면 일반적인 사건들은 처리하기 어렵기 때문이다. 이것은 채무 불이행 상황의 과정들이 크게 연관되어 있는 상황들의 근사치로 여겨질 수 있다. 하지만 채무 불이행 상황들에 따라 현금 유동성은 부도 스왑 옵션의 매입자로 바뀔것 이고 이런 이유로 계약의 가치에 영향을 미칠 것이다.

사실상 계약에 기재된 채무 불이행 가운데 앞에서 전제로 했던 c)건에선 발행자는 무디(Moody)의 순위 에서 C로 매겨져 있고 보장매도자가 스왑을 시작할 권리를 행사하게 되면 발행자가 전환 사채의 이자와 원금을 미지급 하지 않는 이상 보장매수자는 어떠한 손실도 입지 않을 것이다.

이와 반대로, 스왑이 시작하고 보장매수자가 소유한 전환사채의 가치가 전환사채의 교환성으로 인해 굉장히 커지기 때문에 발행자가 회복 할 가능성이 있다. 그 후 보장매수자가 자본 이익을 얻기 위해 그것들을 시장에서 팔 수 있으며 또한 시장 금리 수준이 전환 사채의 가치에 영향을 미치게 된다.

두 번째로, 부도 스왑 옵션의 평가 문제를 보장매도자의 관점에서 논의 하고자 한다. 만약 스왑에 착수 시킨 채무 불이행이 단순하다고 추정하더라도 직접적으로 문제를 해결하는 것은 어렵기 때문에 다음과 같이 가정한다.

〈가 정〉

- 1) 채무 불이행 상황이 J 시간 에 발생하면 보장매입자는 반드시 권리를 행사하고 스왑을 시작한다.
- 2) 계약은 보장매도자로 하여금 스왑을 시작하는 선택권을 취소하지 못 하게 하지만 위 계약은 보장매도자로 하여금 그렇게 할 수 있게 한다. 즉, 한번 계약이 만들어지면 보장매입자는 발행자가 파산하지 않더라도 지속적으로 분기별 수수료 β ($=0.004$ 위 상황의 경우)/4 를 지불해야한다.

계약으로 인해 발생한 현금 유동성의 날짜를 명시하며 옵션료의 분기별 납부 날짜는 사전 계약으로부터 확정되기 때문에 계약 날로부터 알 수 있다. 그러므로 다음과 같이 나타난다.

$$0 < m_1 < m_2 < A < m_K = N,$$

여기서 m_j 's 는 계약일 (시간 0) 로부터 계산된 달력 일수이다. 연이은 날짜 사이의 기간은 연이율로 인해 아래와 같이 측정된다.

$$u_i = (m_i - m_{i-1}) / 360 \quad (i = 1, A, K).$$

그리고 파산되기 전에 매입자 m_k 에게 지불된 보장 수수료는 $100\beta u_k$ 엔이다.

$$J=j \text{ 에서 } m_{k-1} \leq j < m_k, \dots\dots\dots (3.2)$$

파산이 (3.2) 와 같이 일어나면 부도 스왑 옵션 계약이 매입자가 pp $100\beta u_j$ 엔을 J 에 받고 100엔을 전환사채의 액면가 100엔 $u_j = (J - m_{k-1}) / 360$. 과 교환함으로써 지불한다. 채무 불이행이 (3.2) 와 같이 $J=j$ 에 발생했을 때 보장매도자는 수수료를 지불해야하고 이로써 보장매수자가 $100\beta u_j^k$ 을 $u_j^k = (J - m_{k-1}) / 360$. 와 함께 받게 된다.

(3.2) 와 같이 $J=j$ 에 발행자의 파산 이후에 이자 스왑이 m_k 에 시작 하고 스왑의 현금 유동성은 m_k, A, m_K . 에서 교환된다. 더 나아가 보장매수자가 보장매도자로부터 100 엔에 받는 전환사채에서 보장매수자는 회복률이 $100\gamma\%$ 임과 같이 시간 m_k 에 원금 $100\gamma\%$ 을 회복한다.

세 번째로, 발행자의 채무 불이행으로 발생한 스왑을 나타낼때 $\{\tilde{r}_n\}$ 가 3개월간의 리보르(LIBOR) 과정이 된다. m_k 에서 고정금리 c 와 바뀐 변동 이율 $\tilde{r}_{m_{k-1}} + \beta$ 과 같이 c ,와 바뀐 소수 m_{k+1} , $\tilde{r}_{m_k} + \beta$ 인 채권의 표면 이자율이 있다. Vanilla 이자 스왑과 마찬가지로 다음 교환이 만들어 진다.

$$\tilde{r}_{m_{k-1}+i} + \beta \leftrightarrow c \quad \text{at } m_{k-1+i} \quad (i = 1, \Delta, K-k), \dots \dots \dots (3.3)$$

이것은 변동 이율 $\{\tilde{r}_n + \beta\}$ 가 고정금리 c 와 바뀌었다는 것을 의미한다.

이러한 공식화와 가정들을 토대로 부도 스왑옵션의 정산을 명시하고 그것들의 가치를 0으로 한다. 이러한 과정을 거쳐서 채무 불이행 발생 과정을 이와 같이 나타낼 수 있다.

$$L_n = \sum_{j=1}^n \chi_j = \chi_{\{J \leq n\}} = \begin{cases} 1 & \text{if } J \leq n \\ 0 & \text{otherwise,} \end{cases} \dots \dots \dots (3.4)$$

χ_k 가 채무 불이행에 대한 $\{J=k\}$ 의 지표를 나타낸다. $\chi_0 = L_0 = 0$, $\chi_k \chi_j = 0 (k \neq j)$,와 $E(\chi_j) = \rho(J=j)$ 을 기준으로 L_n 은 $\{J \leq k\}$ 의 축적된 채무 불이행 지표를 나타낸다. 명확하게 $\{L_n\}$ 이 0이나 1을 취하게 되고 그것은 줄어들지 않는 서브마팅게일(sub-martingale)이 된다.

더 나아가 $\{r_n\}$ 가 할인율 진행하는 이자 과정 이라고 가정 하면

$$D(n, N) = E_n^* [d(n, N)] \dots \dots \dots (3.5)$$

$$\text{와 } d(n, N) = \exp\left(-\sum_{j=n}^{N-1} r_j h\right) \text{ whee } h = 1/360$$

당연히 $D(n, N)$ 가 N 에서 현금 유동성을 n 의 가치로 할인하는 과정을 나타낸다. 채무 불이행 과정 $\{L_n\}$ 과 이자 과정 $\{r_n\}$ 은 독립적이라고 추정이 가능하다.

1. 채무 불이행까지 보장매도자의 현금 유동성

발행자가 m_k 를 통해 소득을 확보하여 회생하게 되고 m_{k-1} 와 m_k 중에 채무가 이행되지 않았을 때 시간 m_k 에서 보장 매도자를 위한 보장 수수료의 현금 흐름 소득은 소득

$100\beta u_k$ 의 합계로 표현된다.

$$I_k = 100\beta u_k(1 - L_{m_k}) + 100\beta u_{J^C}(1 - L_{m_{k-1}})L_{J^C} \quad \text{이기에 } m_{k-1} \leq J^C < m_k \quad \dots\dots\dots (3.6)$$

이로 인해 시간의 흐름과 무관한 개인 무차익 이론을 적용하는 것은 0으로부터 기인된 (3.6) 의 정산 가치를 제공한다.

$$V_{k^c} = 100\beta u_k \rho(J^c > m_k) D(0, m_k) + 100\beta u_k G_k D(0, m_k), \quad \dots\dots\dots (3.7)$$

여기서

$$G_k = \sum_{j=1}^{m_k - m_{k-1}} \rho(J = m_{k-1} + j) \frac{j}{360} \frac{D(0, m_{k-1} + j)}{D(0, m_k) u_k} \quad \dots\dots\dots (3.7b)$$

이자율과 신용 거래의 독립성 추정에 따라서 이는 다음과 같이 정리된다.

$$V_1 = \sum_{k=1}^K 100 [\rho(J^c > m_k) + G_k] \beta u_k D(0, m_k). \quad \dots\dots\dots (3.8)$$

2. 스왑의 평가

채무 불이행 상황이 발생하면 (3.3)식에서 서술된 바와 같이 스왑이 시작한다. 채무 불이행 건이 시간 m_{k-1} 과 m_k 에 발생할 때 이 스왑의 정산은 (3.9)와 같이 나타낸다.

$$F_{ki} = 100(\bar{r}_{m_{k-1}+i} + \beta - c) u_{k+i}, \quad \dots\dots\dots (3.9)$$

이때 0의 이론값이 제공된다.

$$V_{ki} = E_0^* [F_{ki} d(0, m_{k+i}) (1 - L_{m_{k-1}}) L_{mk}] \quad \dots\dots\dots (3.10)$$

그러므로 시작되는 스왑은 이와 같이 0으로 부터 평가된다.

$$V_k = \sum_{i=0}^{K-k} V_{ki} = E_0 \cdot \left[\left(\sum_{i=0}^{K-k} F_{ki} d(0, m_{k+i}) \right) (1 - L_{m_{k-1}}) L_{mk} \right] \dots\dots\dots (3.11)$$

부도 스왑 옵션에서 스왑의 총 가치는 이론상의 값에 불과하다.

$$V_{II} = \sum_{k=1}^K \sum_{i=0}^{K-k} E_0 \cdot [F_{ki} d(0, m_{k+i}) (1 - L_{m_{k-1}}) L_{mk}] \dots\dots\dots (3.12)$$

독립성이라는 가정 하에 이것은 아래 (3.13)과 같이 평가된다.

$$V_{II} = \sum_{k=1}^K \left\{ \sum_{i=0}^{K-k} E_0 \cdot [100(\tilde{r}_{m_{k-1+i}} + \beta - c) u_{k+i} d(0, m_{k+i})] \right\} \rho(m_{k-1} < J \leq m_k) \dots\dots\dots (3.13)$$

3. 채무 불이행 후의 전환 사채 청산

채무 불이행이 부도일 때 전환 사채의 채권은 지불되지 않으며 γ 의 비율로 발행사로 부터 원금만 회수된다.

한편 매도자는 액면가 100엔의 전환사채를 구입해야 하고, 이런 이유로 m_k 에서의 청산 즉, 부도가 발생할 때 당시 m_{k-1} 와 m_k 가 아래와 같이 주어진다.

$$III_k = 100(\gamma - 1) L_{m_k} (1 - L_{m_{k-1}}) \dots\dots\dots (3.14)$$

그러므로 매도자에게 부도로부터의 0의 총 가치는 아래와 같이 주어진다.

$$V_{III} = \sum_{k=1}^K E_0 \cdot [I_k d(0, m_k)] = 100(\gamma - 1) \sum_{k=1}^K D(0, m_k) \rho(m_{k-1} < J \leq m_k) \dots\dots\dots (3.15)$$

제 I 부터 제 III까지, 보장 매도자에게 있어서 자산 스왑의 0에서의 가치는 (3.16)과 같이 나타낸다.

$$V = V_I + V_{II} + V_{III} \dots\dots\dots (3.16)$$

V_I 과 V_{II} 는 리보르(LIBOR)의 과정에 의존하지 않지만 V_{II} 는 의존한다. 이러한 이유에서 우리는 (3.13)에서 V_{II} 의 평가를 보다 발전시켜 나갈 수 있다.

V_{II} { }안에 있는, m_{k-1} 선물 이자 스왑의 청산에 부합한 것을 유념하여야 한다. 이 때문에 m_{k-1} 선물 이자 스왑을 시작은 리보르(LIBOR)와 스왑율을 만족시키는 y_{k-1} 로 표시된다.

$$\sum_{i=0}^{K-k} E_0^* [(\tilde{r}_{m_{k-1}+1} - y_{k-1})u_{k+i}d(0, m_{k+i})] = 0. \dots\dots\dots (3.17)$$

그러므로 여기에서 유의할 것은

$$\tilde{r}_{m_{k-1}+1} + \beta - c = \tilde{r}_{m_{k-1}+1} - y_{k-1} + (y_{k-1} + \beta - c).$$

V_{II} { }안에 있는 것은 선물 이자 스왑율로서, $\{y_k\}$, 이는 0에서 결정되어지고 평가되어지며 (3.18)과 같이 표현할 수 있다.

$$\sum_{i=0}^{K-k} E_0^* [(y_{k-1} + \beta - c)u_{k+i}d(0, m_{k+i})] = \sum_{i=0}^{K-k} (y_{k-1} + \beta - c)u_{k+i}D(0, m_{k+i}). \dots\dots\dots (3.18)$$

$$V_{II} = \sum_{k=1}^K \left[\sum_{i=0}^{K-k} D(0, m_{k+i})u_{k+i} \right] (y_{k-1} + \beta - c)\rho(m_{k-1} < J \leq m_k)100. \dots\dots\dots (3.19)$$

(3.8), (3.15) 와 (3.19)의 결합, 그리고 $V=0$ 이득에 대한 설정은 다음과 같이 정리할 수 있다.

<정 리 3.1>

이자율과 채무 불이행 사건이 독립적일 경우 0에서의 부도 스왑 옵션(자산 스왑)은 아래와 같이 평가되어진다.

$$V = \sum_{k=1}^K 100D(0, m_k)H_k, \dots\dots\dots (3.20)$$

$$H_k = \beta u_k \left[1 - \sum_{i=1}^k q_i^c + G_k \right] + \delta_k (y_{k-1} + \beta - c) q_k^c + (\gamma - 1) q_k^c, \quad \dots\dots\dots (3.21)$$

$$\delta_k = \left[\sum_{i=0}^{K-k} D(0, m_{k+i}) u_{k+i} \right] / D(0, m_k),$$

$$q_k^c = \rho(m_{k-1} < J^c \leq m_k) \text{ with } J^c \equiv J.$$

(G_k 가 (3.7b)에 의해 주어질 때)

그러므로 수수료의 공정 가치는 V^B 에 의해 아래와 같이 주어진다.

$$\beta = \frac{\sum_{k=1}^K D(0, m_k) [(1-\gamma)q_k^c + (c-y_{k-1})\delta_k q_k^c]}{\sum_{k=1}^K D(0, m_k) \left[u_k (1 - \sum_{i=1}^k q_i^c + D_k) + \delta_k q_k^c \right]} \quad \dots\dots\dots (3.22)$$

이 결과로 인해, (3.2)에서의 β 이율은 보장 수수료와 변동이율의 확산, 그리고 고정 금리 또는 발행자의 부도 이후의 스왑에서 역할을 하는 이론상의 수수료를 제공하게 된다.

그 결과 다음과 같은 사항들로 산출이 되었다.

- 1) 책정되어진 국채를 통해 0에서 산출된 대출 금리 이자율 기간구조 $\{D(0, n)\}$
- 2) 채무 불이행 개연성 q_k^c 's 와 G_k^c 's
- 3) 추후 3달치 리보르(LIBOR)를 개시할 선물 스왑을 $\{y_k\}$.

다만, (3.22)에서 $c - y_{k-1}$ 표시는 확실치 않다.

IV. 보장매도자와 매수자의 신용위험 수수료 분석

수수료 평가에서 보장매도자와 보장매수자의 신용위험을 고려했을 때 3장의 결과를 수정할 필요성이 있다.

첫째로, (3.6)에서, 보장매도자는 보장 매입자가 m_k 에 있을 경우 I_k 만 받을 수 있다.

보장매도자가 (m_{k-1}, m_k) , 에서 채무 불이행을 하고, 보장매수자가 아무런 지불을 하지 않았다고 가정하면, 보장매수자는 (3.6)에서 I_k 와 함께 $I_k^B = I_k(1 - L_{m_k}^A)$ 이라는 금액을 받게 된다.

반면에, 만약 발행자가 채무 불이행을 하기 전에 보장매수자가 채무 불이행을 하고, 계약 자체가 무효가 되고 보장매도자가 수수료를 상실한다고 가정하면 보장매도자는 m_k 의 금액만큼 지불한다.

그러면 m_k 에서 지불하는 보장매도자의 금액은 $I_k^A = -I_k(1 - L_{m_k}^B)$, 이 된다. 즉, 보장매수자가 차후에 채무 불이행을 한다 할지라도 회수할 수 없게 되는 것이다.

이 상황에서, (3.8)의 V_I 값은 각각 보장매도자와 B에 V_I^A 와 V_I^B 로 변환된다.

$$V_I^A = -\sum_{k=1}^K 100(\rho_k^c + G_k)\rho_k^B \beta u_k D(0, m_k), \quad V_I^B = \sum_{k=1}^K 100(\rho_k^c + G_k)\rho_k^A \beta u_k D(0, m_k). \quad \dots\dots\dots (4.1)$$

$\rho_k^D = \rho(J^D > m_k)$ 와 J^D , 채무 불이행 시기 D (D =보장매도자, 보장매수자, 발행자)

다음으로 발행자 채무 불이행 시기에 보장매도자와 보장매수자가 생존할 때, 스왑은 시작된다. 보장매도자나 보장매수자 중 하나의 채무 불이행이 스왑 이후 중단 되고, 어느 쪽이던 더 이상 지불의 필요성이 없을 것으로 가정한다.

그렇게 되면 (3.9)에서 F_{k_i} 에 의해 주어진 보장매수자의 급료 지불은 $F_{k_i}^B = F_{k_i}(1 - L_{m_{k+i}}^A)$ 에 의해 대체되고, 보장매도자의 급료지불은 $F_{k_i}^B = F_{k_i}(1 - L_{m_{k+i}}^A)$ 가 된다.

그러므로 (3.13)에서 V_{II} 의 값은 보장매수자와 보장매도자 각각 V_{II}^B 와 V_{II}^A 로 변환된다.

$$V_{II}^A = \sum_{k=1}^K \left[\sum_{i=0}^{K-k} D(0, m_{k+i}) u_{k+i} \right] (c - \beta - y_{k-1}) \rho_k^B 100. \quad \dots\dots\dots (4.2)$$

$$V_{II}^B = \sum_{k=1}^K \left[\sum_{i=0}^{K-k} D(0, m_{k+i}) u_{k+i} \right] (y_{k-1} + \beta - c) \rho_k^A 100,$$

결국 발행자가 m_{k-1} 와 m_k 사이에 채무 불이행을 할 때, 전환 사채의 보장매도자와 보장매수자의 스왑과 100 모두 생존하고 보장매수자는 m_k 에서 $\gamma\%$ 의 액면가로 회수를 하며, 이러한 이유로 (3.14)에서 변환된 보장매도자의 급료지불은 $III_k^B = III_k(1 - L_{m_k}^A)(1 - L_{m_k}^B)$ 이 되고 보장매수자의 급료지불은 $III_k^A = -III_k(1 - L_{m_k}^B)(1 - L_{m_k}^A)$ 이 된다.

그러므로 (3.15)에서 V_{III} 는 다음과 같이 대체될 수 있다.

$$V_{III}^B = 100(\gamma - 1) \sum_{k=1}^K D(0, m_k) q_k^c \rho_k^A \rho_k^B, \quad V_{III}^A = 100(1 - \gamma) \sum_{k=1}^K D(0, m_k) q_k^c \rho_k^A \rho_k^B. \quad \dots\dots\dots (4.3)$$

이 설정에서는, 총 보장매도자와 보장매수자의 0에서의 급료지불액은 (4.4)와 같이 나타난다.

$$V^D \equiv V_I^D + V_{II}^D + V_{III}^D \quad (D = A, B) \quad \dots\dots\dots (4.4)$$

보장매도자와 보장매수자의 가치를 동등화 시키면, $V^A = V^B$, 이며 보장매도자와 보장매수자의 신용 위험도를 고려한 부도 스왑 옵션의 β 에 공정 가치 수익을 내게 된다.

<정 리 4.1>

반대되는 보장매도자와 보장매수자의 위험들을 고려할 때, 부도 스왑 옵션의 수수료는 아래와 같이 나타난다.

$$\beta = \frac{\sum_{k=1}^K D(0, m_k) \{ (c - y_{k-1}) q_k^c \delta_k (\rho_k^A + \rho_k^B) + 2(1-r) q_k^c \rho_k^A \rho_k^B \} (\rho_k^A + \rho_k^B)}{\sum_{k=1}^K D(0, m_k) \{ \rho_k^c u_k + G_k u_k + \delta_k q_k^c \} (\rho_k^A + \rho_k^B)} \quad \dots\dots\dots (4.5)$$

이것은 제 3자의 입장에서 본 공정 가치이다.

그러나 D의 입장에서 보면, D는 본인이 채무 불이행을 하지 않을 것이라 생각하기 때문에 (D=보장매도자 or 보장매수자) $\rho_k^D = 1$ 로 여겨질 수 있다.

자연스럽게 $\rho_k^D = 1$ ($D = A, B$), 가 되었을 때, 그 공식은 (3.1)과 같이 감소하게 된다.

V. 결 론

이 연구에서는 간소화된 부도 스왑 옵션 평가 공식을 제안하고자 하였으며 전환사채의 신용 위험에 관하여 분석하였다. 이것은 근본적으로 부도 스왑 옵션 평가 문제의 첫 단계일 뿐이며 이를 위해 일본의 한 투자 은행이 개발한 부도 스왑옵션의 평가에 관한 공식을 도출하고자 하였다.

제 2장에서는 부도 상황 이외에 채무 불이행 상황들로서 금리 하향율을 포함 시켰을 때, 이론적으로 대처하기 곤란해질 정도로 극적인 문제가 발생하게 되었다.

이 결과 전환 사채의 평가 과정은 평가에 적합하게 될 것이며 그에 더해 (3.1)은 둘

중 하나의 상황에 대처하기 힘든 첫 문제가 된다. 이 부도 스왑옵션 계약에서 보장매입자는 채무 불이행 시 전환사채의 원금 전액을 보장받을 뿐 아니라 신용 사건이 발생할 경우 보장매도자와 금리를 맞바꿀 수 있는 옵션을 갖게 된다. 또한 이 옵션을 통해 보장매입자는 전환사채로부터 이자 역시 회수할 있게 된다.

이 연구에서는 어느 정도 단순화 과정을 거친 후 이산 시간 접근법으로 수수료에 대한 무차익 거래 평가를 통해 분석하였다. 또한 평가 시 보장매입자와 보장매도자의 신용도를 고려할 때 부도 스왑옵션의 공정 가치를 도출할 수 있었다.

이 연구에서 계약 해지 조항은 어떤 가정이 없이는 고려할 수 없기 때문에 이 문제에 대해서는 향후의 연구과제로 남겨 두기로 하였다.

〈참고문헌〉

- 성무용, 이범관, “금융기관의 프로젝트 파이낸싱에 관한 리스크 관리 연구”, 대한부동산학지, 제28권 2호, 대한부동산학회, 2010.
- Ammann, M. (1999) Pricing Derivative Credit Risk, Springer
- Backman, AC. et al (1995) Derivative Credit Risk; advances in measurement and management and Management, Risk Publications.
- Das, S.R. (1995) Credit Risk Derivative, Journal of Derivatives 2(3)
- Duffie, D. (1996) on measuring credit risks of derivative instruments, Journal of Banking and Finance 20
- Kariya, T. (1999) Default probabilities implied by corporate bonds.
- Kariya, T. (1999) Valuation of a Default Swap Option
- Longstaff, F. and Schwartz, E. (1995) Valuing credit derivatives, Journal of Fixed Income.
- Risk (1996) Credit Derivatives, Risk Publication.

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.20. 게재확정일자 2016.12.26〉

계약변경의 효율성

Efficiency of Contract Modification

Jong Il Park*·Kimoon Cheong**·Seongyoo Kim***·Yoonki Choi****·

Sangwook Suh*****

목 차

I. Introduction

II. An Example

III. The Model

IV. Equilibrium

V. Concluding Remarks

ABSTRACT

The contract law is based on the premise of the bilateral voluntary exchange. In a market economic system, such exchanges involve a process in which the parties bargain voluntarily, each seeking to maximize his own economic advantage on terms that are acceptable to the other party. The presumption is that this process yields a "Pareto improvement" in which at least one party is better off and neither party is worse off than the case without exchange. The same logic can be applied to the contract if the parties to a contract want to modify it due to some changes in circumstances.

Breach of contract is generally made when a change in the circumstance occurs after the contract is signed but not yet performed. In some cases, it may be possible that breach of the contract can be avoided if the court enforces to renegotiate and modify the contract. Traditionally, however, courts have not enforced such contract modifications under the pre-existing duty rule. This paper shows that when the performance of the original contract incurs too much cost due to the change in the circumstances, the enforcement of contract modification may be more efficient than the enforcement of the original contract or breach of it under some conditions.

Keywords : Contract, Contract Modification, Efficient Breach of Contract, Damage

* First Aauthor, Haenglim Architecture Co., Ltd., Dept. of CM & Supervision

** Corresponding Aauthor, Dept of Economics, Kangwon National University

*** Second Aauthor, Dept of Arch Engineering, Kangwon National University

**** Third Aauthor, Dept. of Arch Engineering, Soongsill University

***** Fouth Aauthor, Dept. of Arch Engineering, Gachon University

【국문요약】

계약법은 계약 쌍방 당사자 사이의 자발적 교환이라는 전제를 기초로 한다. 시장경제 구조에서 이러한 교환은 당사자들의 자발적 협상과 상대 당사자가 받아들일 수 있는 즉 그 자신의 이익을 극대화하는 절차를 포함한다. 이 가정은 이러한 교환이 교환 전의 경우보다 적어도 한 당사자에게 좀 더 유익하고 다른 한당사자에게 더 악화되지 않은 "Pareto Improvement"를 달성한다. 동일한 논리가 환경변화로 인하여 계약 당사자들이 계약변경을 원하는 계약에 적용될 수 있다. 계약의 위반은 계약이 성립되고 계약이 이행되기 전에 환경조건이 변하였을 때 일반적으로 발생한다. 어느 경우에는 법원이 재협상이나 계약변경을 지시하는 경우 계약의 위반을 피할 수 있다. 그러나 전통적으로 법원은 "Pre-existing duty(선존의무)"규칙에 따라 이러한 계약의 변경을 강제할 수 없다. 이 논문은 원래 계약의 이행이 환경조건으로 과도한 비용이 발생한 때에는 계약의 변경의 강제가 원 계약의 원래대로의 이행이나 조건변경에 따른 계약 위반보다 효율적임을 보인다.

주제어 : 계약, 계약의 변경, 효율적 계약위반, 손해배상

I. Introduction

Property rights and voluntary exchange are two most important conditions for the function of market system. However, voluntary exchange is not guaranteed for free. It requires various transaction costs, especially contract costs. And many of the institutions are designed to lower the transaction costs. Thus the objectives of contract law are to economize the contracting activities and to minimize transaction costs or contract costs.

Contract law is based on the freedom of bilateral voluntary exchange. In a market economy, such exchanges involve a process in which the parties bargain voluntarily, each striving to maximize his own economic advantage on terms that are acceptable to the other party. The presumption is that this process yields a "Pareto improvement" in which at least one party is better off and neither party

is worse off than the case without the exchange. The same logic suggests that if the parties to a contract want to modify it due to some changes in circumstances, the modifications should yield Pareto improvement.

Breach of contract is generally made when a change in the circumstances occurs after the contract is signed but not performed yet. In some cases, breach of the contract can be avoided if it is possible to renegotiate the contract. Suppose a Seller makes a contract to supply a Buyer with some goods at a certain price. But the Seller found that the cost of production unexpectedly rose above the contracted price. Seller may still be induced to perform for Buyer if the price can be adjusted. Traditionally, however, courts have not enforced such contract modifications under the pre-existing duty rule¹⁾: the promise by Buyer to pay a higher price is not supported by new consideration from Seller.[1]

This paper is going to show that when the performance of the original contract incurs too much cost due to the change in the circumstances, the enforcement of contract modification may be more efficient than the enforcement of the original contract or breach of it under some conditions.

II . An Example

Suppose that two parties enter into a construction contract. The contract is such that a Seller promises to construct a building at the price of \$50,000 to be paid when the contract is successfully performed. The estimated cost of construction was \$40,000 when the contract was signed. The (subjective) value of the building to the client is \$80,000 when it is successfully built. However, soon after the contract was signed, Seller learned that the cost has increased to \$60,000 unexpectedly. If he performs the contract, he is going to make loss of \$10,000 = \$60,000 - \$50,000. If he breaches the contract, he may be enforced

1) Generally, performing a legal duty which is already owed under a contract does not constitute consideration, unless that duty is unclear or honestly disputed. That is, once a party agrees to do something under a contract, that party cannot change the terms without consideration and expect the new terms to be enforceable. Wikipedia

to pay some amount of damages by court (say, \$10,000). If renegotiation is possible, however, he may have some incentive to suggest modification of the contract on price adjustment.

When a party to a contract fails to perform as promised, the victim may ask the court for a remedy. Remedies fall into three general types: party-designed remedies, court-imposed damages, and specific performance²⁾.

The contract stipulates a remedy when it contains explicit terms prescribing what to do if someone breaches.

Because negotiating and drafting are costly, an efficient contract is not expected to explicitly cover every contingency. In fact, most contracts do not specify remedies for breach. When the contract omits a remedy, the court must supply an appropriate remedy. The courts may supply a remedy in the form of damages. Or the courts may order the breaching party to specifically perform the contractual promise. Damages and specific performance are the two general types of court-designed remedies for breach of contract.

III. The Model

Suppose that two parties, a Buyer and a Seller are to make a contract: the Seller should construct a building for the Buyer by a specified future date. The price P is set when the contract is signed and is payable at the time of performance. Suppose that V is the (subjective) value of the building to Buyer when it is successfully built, where $V > P$. It is assumed that Buyer is not able to get a substitute easily because of the unique characteristics of the building and Seller's ability to perform it when Seller fails to successfully provide the building. Assume also that Seller knows this, as well as the value of V .

For the construction of the building, the cost of C is incurred to Seller. When the contract is signed, the cost of construction, C , is not known with certainty, although its distribution is assumed to be known to both parties. It is assumed

2) See [2] Coater, R. & T. Ulen, Law and Economics, 5th ed., Addison Wesley, 2008, Ch. 6.

that $P > E(C)$, in other words, the contract is expected to be mutually beneficial. At some time before the contract is completely performed, the cost C is assumed to be known by Seller (and possibly by Buyer).

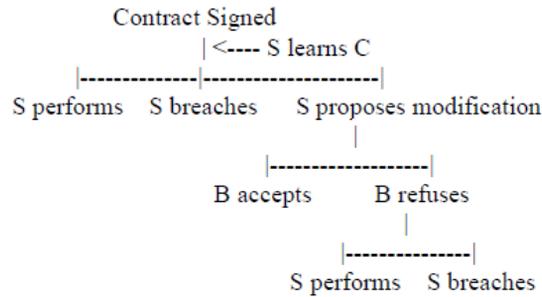
If the contract is a complete one, it would include all possible cases of C , perhaps in the form of a price adjustment schedule for each C or the cases for nonperformance (e.g. liquidated damages). However, because complete contracts are too costly to write in general, incomplete contracts are common in reality [3].

When the value of increased cost is known, Seller has three options: (i) to perform the contract as written, (ii) to breach the contract, or (iii) to propose modification of the contract on price adjustment. If Seller chooses to perform the contract, Buyer receives a payoff of $V - P$ and Seller receives a payoff of $P - C$. If Seller breaches the contract, Seller will pay Buyer damages of D , and both parties will incur litigation costs. If the remedy is expectations damages, and it perfectly compensates Buyer for performance, $D = V - P$. However, in reality, expectation damages may not be a substitute for performance. Therefore, it is assumed that $D \leq V - P$ ³⁾.

Finally, Seller can propose a third option, the modification of the contract on price adjustment: Buyer pays adjusted price $P' = P + \Delta P$ as a condition for performance. Faced with this proposal, Buyer can either reject or accept it. If he rejects it, Seller must either perform or breach the contract, yielding the payoffs from cases (i) or (ii). If Buyer accepts it, Seller performs at the new adjusted price $P' = P + \Delta P$. Buyer's payoff in this case is thus $V - P - \Delta P$, and Seller's payoff is $P + \Delta P - C$, assuming that there is no costs for renegotiation.

Figure 1 shows the sequence of events and decision tree. And Table 1 summarizes payoffs of Buyer and Seller for each case.

3) About alternative remedies, especially expectation damage and reliance damage, see [2] Cooter, R. and T. Ulen, *Law and Economics*, 5th ed., Addison Wesley, 2008, pp. 247–251.



[Figure 1] Sequence of Events

<Table 1> Payoffs of Seller and Buyer

	S	B	SW=S+B
Contract performed	$P - C$	$V - P$	$V - C$
Contract breached	$- D$	D	0
Contract modification	$P + \Delta P - C$	$V - P - \Delta P$	$V - C$

IV. Equilibrium

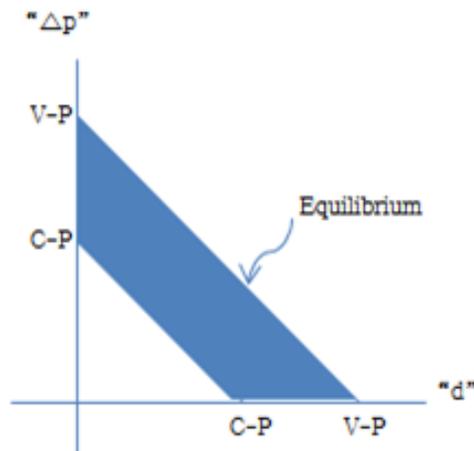
To make the equilibrium⁴⁾ be a sub-game perfect, begin at the final stage of the game and work in reverse sequence. First, consider the final stage at which Buyer has refused Seller's proposal to renegotiate. Seller must decide whether to perform or breach the contract. Seller's payoff from performing is $P - C$, and his payoff from breach is $- D$. Thus, Seller will perform if

$$(1) P - C \geq - D \text{ (or } D \geq C - P),$$

and breaches if the reverse is true. Since $D > 0$, the equation (1) implies that a sufficient (but not necessary) condition for performance is $P - C > 0$. In other words, whenever the contract is profitable for the Seller, he will perform.

4) About subgame equilibrium, see [3] Robert Gibbons, Game Theory for Applied Economists., Princeton University Press, 1992, pp. 210-333.

Next consider the previous stage at which Buyer decides whether to accept or refuse to pay ΔP . Since Buyer knows the value of C , she knows what Seller will do if she refuses. Suppose that (1) is satisfied, so Buyer knows that Seller will perform if she refuses ΔP . In this case, Buyer will only accept ΔP if it yields a higher return than performance; that is, if $V - P - \Delta P \geq V - P$, or if $\Delta P \leq 0$. Thus, if (1) holds, Buyer will never accept Seller's demand for a higher price.



[Figure 2] Equilibrium

Now suppose that the equation (1) does not hold, so Buyer knows that Seller will breach the contract if he refuses ΔP . In this case, the payoffs imply that Buyer will accept ΔP if and only if

$$(2) D \leq V - P - \Delta P \text{ or } (\Delta P \leq V - P - D).$$

Given that modification may occur, consider Seller's choice among his three options: performance, breach, or proposing modified performance. First suppose the case that $P - C \geq -D$. In this case, Seller prefers performance to breach, and that Buyer would refuse any proposal to renegotiate⁵⁾ a higher price. Thus,

5)About renegotiation, see [4] Eric Rasmusen, Game Theory and Information., Blackwell Publishing,

Seller performs.

Now suppose the case that $P - C < -D$. In this case, Seller would choose to breach the contract, and Buyer can be induced to renegotiate a higher price when (2) holds. Then the question is whether Seller will propose that Buyer pays adjusted price of $P' = P + \Delta P$ or choose to breach the contract at the cost of D . The condition for Seller to propose $P + \Delta P$ is given by

$$(3) -D \geq P + \Delta P - C \text{ (or } \Delta P \geq C - P - D).$$

Note that condition (3) defines a lower bound on $\Delta P + D$, while condition (2) defines an upper bound.

Combining the above conditions, it can be shown that a positive range exists if $V \geq C$. Therefore, modified contract will never be performed when performance is inefficient, i.e., $C > V$.

Figure 2 illustrates that the outcomes of the contracting process as a function of the realized cost of performance. For example, performance at the original price occurs when $C \leq P + D$, since Buyer will never accept a price increase over this region. The region where Buyer accepts a price increase in exchange for performance is given by the shaded area between lower bound and upper bound. Notice that the size of this region depends on the magnitude of damage, D . As D increases (or as Buyer expects to obtain a larger share of any pretrial settlement), the region of modified performance shrinks.

The following conclusions can be drawn from the above analysis. First, modified performance can only occur for the values of C , where $P + D < C < V$. Modification will not occur for low values of C because Buyer knows that Seller will perform if he refuses to pay ΔP ; and it will not occur for high values of C because the maximum ΔP that Buyer will accept leaves Seller worse off than breaching the contract. Second, modification of the contract is mutually beneficial if it occurs. Third, the opportunism is not possible because Buyer also observes realized cost C . But when Buyer cannot observe the cost, opportunistic

2013, pp. 218-222.

behavior of Seller may be possible.

The conditions under which modification will occur in equilibrium have been derived. Does the modification increase the efficiency of contracting? We can conclude that performance is efficient if and only if the value of performance to Buyer exceeds the cost of performance to Seller, that is, if and only if $V \geq C$.

It was shown that performance occurs without modification up to $C = P + D$, and then with modification up to a point somewhere in the shaded area in Figure 2.

Recall that the particular point depends on the bargaining power between the parties over the value of ΔP . Notice that as C increases, the range for ΔP narrows to a single point exactly when $C = V$, the limit of efficient performance. Thus, modified performance potentially occurs up to that point. After that point, Seller will breach the contract.

V. Concluding Remarks

It has been shown that enforcement of contract modifications can enhance the efficiency of contract, given costless bargaining, when Buyer observes the realized cost of performance. This is true because there is no threat of opportunistic behavior by Seller. Modification can only occur when performance is efficient. Thus enforcement of modifications is socially desirable, provided that Buyer can observe Seller's cost of performance.

It was shown that when Buyer can observe the cost of performance of Seller, renegotiation could occur only in those cases where it results in a Pareto improvement. Thus enforcement of modifications under these conditions is desirable. However, when Buyer cannot observe Seller's cost of performance, opportunistic renegotiation by Sellers is possible.

〈References〉

- Cooter, R. and T. Ulen, Law and Economics, 5thed., Addison Wesley, 2008.
- Eric Rasmusen, "Games and Information", Blackwell Publishing, 2013.
- Posner, R. "Gratuitous Promises in Economics and Law", Journal of Legal Studies, 6, 1977.
- Robert Gibbons. "Game Theory for Applied Economists", Princeton University Press, 1992.
- Shavel, S. "The Design of Contracts and Remedies for Breach", Quarterly Journal of Economics, 1984.

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.12.13. 게재확정일자 2016.12.26〉

아파트의 사회적 자본이 아파트 가격에 미치는 영향 분석*

여창환** · 조덕호*** · 신민식****

The Effects of Complex-social Capital on Apartment's Prices

Yeo, Chang-Hwan · Cho, Deokho · Shin, Min-Sik

목 차

I. 서론

II. 선행연구 검토

1. 주택가격결정 모형: 헤도닉 가격모형
2. 주택가격결정 모형과 공간적 자기상관성
3. 사회자본과 주택가격

III. 연구방법

1. 자료

2. 변수 및 모형

IV. 개별 아파트 가격 결정요인 분석

1. 공간적 자기상관성 검증
2. 모형 검증

V. 결론

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the effects of social capital on individual apartment prices. In order to do so in this research, spatial lag regression model in the spatial econometrics models has been applied to improve problems on spatial autocorrelation that can't be fixed in the traditional hedonic price regression model. Especially, social capital variables such as social network of high schools and the apartment construction firm's brand have been involved as independent variables with physical variables of individual apartment and the variables concerning access to public services.

The results of this research is as follows. First, the model fit of SLM(spatial lag model) has been better than that of OLS considering the various statistical indicators. Second, the variables concerning social capital have highly affected individual apartment prices. It means that social capitals should be consider as determinant factors for apartment value. In addition, the various variables on social capital that might affects the apartment price should be included in housing survey.

Keywords : social capital, hedonic price model, spatial autocorrelation analysis, spatial lag model

* 이 논문은 2015년 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임
(NRF-2015S1A3A2046745)

** 대구대학교 행정학과 연구교수(ych3720@gmail.com, 주저자)

*** 대구대학교 행정학과 교수(chodh@daegu.ac.kr 공동저자)

**** 정회원, 대구과학대학교 금융부동산과 겸임교수(jisansms@hanmail.net, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 지금까지 전통적인 헤도닉 모형에서 설명하지 못했던 개별 아파트 가격에 영향을 주는 사회적 자본 변수를 고려하여 아파트 가격결정 요인을 분석하였다. 이때 아파트간 입지에 의해 발생할 수 있는 공간적 자기상관성의 통계적 오류를 개선하기 위해 공간시차모형(spatial lag model)을 적용하여 아파트 가격결정 모형을 구축하였다.

아파트 가격에 영향을 주는 인자로서 전통적인 헤도닉 모형에 포함되는 독립변수와 더불어 개별 아파트에 해당되는 고등학교의 수준과 아파트 건설 회사의 브랜드 가치를 정량화하여 독립변수에 포함시켰다. 분석결과를 요약하면, 첫째, 공간시차모형의 설명력이 전통적인 헤도닉 회귀모형보다 개선된 것으로 확인되었다. 둘째, 사회적 자본변수들은 일관성 있게 아파트 가격에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 따라서 향후 아파트 가격 요인을 파악함에 있어서 기존 헤도닉 모형의 독립변수와 더불어 사회적 자본과 관련된 변수를 포함하여 모형을 개선하는 것이 요구된다.

주제어 : 사회적 자본, 헤도닉 가격 모형, 공간적 자기상관성, 공간시차모형

I. 서 론

주택 실거래가격 자료 등 주요한 부동산 자료가 국가통계로 구축되면서 그 활용도가 높아졌고, 최근 들어 공간계량모형이 보편화되면서 주택가격을 결정하는 요인이 무엇인지 밝히고자 하는 연구들이 다시 활발하게 이루어지고 있다. 주택가격에 영향을 미치는 요인들은 국민소득, 고용, 이자율, 재정지출, 경기, 물가 등의 거시적 요인과 주택의 물리적 상태, 주변 환경, 접근성 등과 같은 미시적 요인으로 구분할 수 있다. 이 중 입지에 의해 결정되는 요인들은 접근성(평균통근거리/시간, 대중교통이용률)과 주거환경(주거밀도, 주요공원 및 수변 공간, 학군 등)을 들 수 있다. 이러한 미시적, 거시적 요인들을 파악하고 이들의 가격에 미치는 영향력을 분석하는 전통적인 기법이 헤도닉 가격모형이라고 할 수 있다. 헤도닉 가격모형은 주택의 거래가 단순한 물리적 주택뿐 아니라 주변의 모든 환경을 꾸러미로 거래한다는 특성을 감안하여 각 특성이 주택가격을 결정하는데 얼마나 기여 하는가를 규명하는데 유용하다.

우리나라는 주택가격이 주택 주변지역의 물리적 환경뿐만 아니라 아파트의 브랜드,

학군에 의한 우열의 사회관계망 등 사회적 구조의 영향도 많이 받는다. 그러나 사회자본, 사회적 구조 등을 파악하는데 어려움이 있기 때문에 기존의 많은 연구에서 이러한 변수들을 더미변수로 적용할 수밖에 없는 연구의 한계가 지적되었다. 본 연구는 아파트 브랜드 가치와 학군 등 주택가격에 지대한 영향을 미치는 사회적 변수들을 등간척도화하여 모형을 구축하고 이들 변수들이 주택가격에 미치는 영향을 파악하는데 의의가 있다.

최근 아파트 가격을 비롯한 주택가격을 결정하는 요인에 관한 연구에서 주택특성, 근린환경, 접근성 등이 지역에 따라 큰 차이가 나는 특성을 모형에 반영하기 위하여 공간적 동질성, 이질성 등을 고려한 가격결정모형 등이 발전하고 있다. Basu and Thibodeau(1998), Sunding and Swaboda(2010) 등 다수의 선행연구에서 전통적인 헤도닉 모형은 심각한 공간자기상관성 문제가 존재하는 것이 규명되었다. 그래서 이러한 공간적 자기상관의 문제를 해결하기 위해서 다양한 형태의 공간계량모형이 연구되어지고 활용되고 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 기존의 선행연구와 비교하여 두 가지 주요한 차별성과 의의가 있다. 첫째, 서울특별시 강남구에 밀집된 아파트를 대상으로 등간척도화된 아파트 브랜드 가치와 학군의 사회관계망에 대한 접근성 변수를 적용하여 아파트 가격결정에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 둘째, 아파트 단지의 공간적 자기상관성으로 인한 가격모형의 오차를 개선하고 모형의 설명력을 향상시킨다. 즉, 개별 아파트 가격은 개별 단지 및 주변 환경적 특성뿐만 아니라 단지간의 이격과 연결 등의 공간적 자기상관성 등에 의해 영향을 받을 수 있다.

본 연구의 목적은 자료 등 여러 가지 이유에서 기존 헤도닉 모형에서 규명하기 어려웠던 사회적 자본이 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하여 아파트 가치를 결정하는 다양한 요인을 제시하고 가치 평가 또는 재해석 하는데 기여하고자 한다. 그리고 최근 빈번하게 이슈가 되고 있는 아파트 내·외적으로 나타나는 사회적 갈등 문제를 궁극적으로 해소할 수는 없지만 사회적 자본을 공평하게 공유할 수 있도록 아파트 공급계획 과정에서 고려될 수 있도록 의미있는 아파트 가격결정 요인을 제시하고자 한다.

II. 선행연구 검토

1. 주택가격결정 모형: 헤도닉 가격모형

주택가격의 결정요인에 관한 기존의 선행연구들은 개별주택의 특성에 초점을 둔 분석과 하위 공간시장의 특성에 초점을 둔 분석으로 구분할 수 있다. 본 연구는 전자의 개별주택의 특성이 주택가격에 미치는 영향을 분석하고 관련 선행연구를 다음과 같이 검토하였다. 주택의 내재된 가치는 주택가격에 영향을 주며, 이러한 요인을 규명하기 위한 대표적인 연구결과가 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Method)이다. Rosen(1974)¹⁾에 의해 체계화된 헤도닉 모형은 주택의 이질적 특성을 수요함수에 도입하는 방법으로 많은 선행연구들이 이론적 기반으로 삼고 있다. 부동산 가격에 영향을 주는 요인을 규명하고자 하는 헤도닉 모형은 보편적인 접근방법이며 대표적인 국내연구 동향은 다음과 같다.

강충구 외(2001)는 도심과의 거리와 한강조망여부, 양성돈 외(2003)는 한강과의 접근성이 주택가격에 미치는 영향력을 분석하였고, 정유진 외(2002)는 사회·경제적 변수들이 서울시 강북지역과 강남지역에 미치는 영향이 서로 상이하고 이러한 지역 간 주택가격의 차이는 입지한 지역의 근린효과의 영향을 받는다는 것을 설명하였다. 강영욱(2004)은 주택규모, 근린환경특성, 재건축아파트 여부 등이 주택가격결정에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석하였고, 문태현 외(2008)는 진주시의 공동주택가격결정요인을 공동주택속성, 거리속성, 개별속성 등 다양한 변수를 사용하여 분석한 결과 경과연수, 연면적, 대로접합 여부, 대학교 및 병원접근성, 계단식 등이 유의한 변수로 도출되었다.

장충용(2015)은 서울시 단독주택 가격 결정 요인을 도출하기 위해 접근성(공원과의 거리, 지하철과의 거리, 산과 한강과의 거리, 대학과의 거리), 토지 면적, 방위, 단독 주택 비율, 근린생활시설 비율, 용도지역, 고저, 방위, 도로 주차 여부 등을 중심으로 분석하였다. 이재명 외(2015)는 수도권 전체에 대하여 지상에 건설된 전철역을 대상으로 주변 주택가격에 부정적 영향이 전철역의 어떠한 역세권에서 더 강하게 나타나는가를 스플라인 분석과 다수준 회귀분석을 실시하였다. 김청운 외(2014)는 지역별로 주택 가격에 영향을 미치는 요인과 각 요인들의 지역별 특성을 파악하기 위해 빅 데이터를 수집하여 아파트 가격 결정에 미치는 영향을 서울시 구로구를 대상으로 회귀분석모형을 적용하였다. 김진희(2014)는 헤도닉 모형을 보완하는 분위회귀모형을 이용하여 전국의 아파트 특성이

1) Rosen, S., "Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition", 『Journal of Political Economy』 82(1), 1974, pp.34-55.

아파트 가격에 미치는 효과를 분석하였다.

김선주와 권기욱(2014)은 현재 정부가 공개하고 있는 공공데이터 중에서 부동산 공공 데이터를 활용하여 공동주택 전세가격에 영향을 미치는 결정요인을 분석하는데, 전세가격 상승을 주도하는 강남구, 서초구, 송파구인 강남3구의 아파트 전세가격과 해당아파트의 물리적 특성과 단지적 특성, 관리비용적 특성들과의 관계를 분석하였다. 강은택 외(2015)는 개인적 수준(individual level)에서 나타나는 이스털린의 역설이 지역적 수준(regional level)에서도 관측되는지에 대한 실증분석하였다. 이를 위해서 개인의 소득과 삶의 만족감의 관계성에 대해 규명하고자 하였으며, 이후 개인단위의 분석을 지역단위의 분석으로 확장하여, 지역측면에서의 소득과 삶의 만족도의 관계를 분석하였다.

이상과 같이 초기 연구들은 주로 주택가격결정요인이 무엇인지 밝히려는 연구가 활발하였고, 점차 접근성의 중요성에 대한 연구가 많이 수행되었으며, 자연환경 및 경관 또한 주택가격결정에 영향력을 가지고 있음을 설명하였다.

2. 주택가격결정 모형과 공간적 자기상관성

공간계량경제모형(spatial econometrics)들은 도시범죄, 주택가격 등 어떤 사회적 현상의 위치에 따른 유사성과 이질성에 대한 문제를 계량적으로 개선하기 위해 다양하게 개발되었다. 전통적인 OLS(ordinary least squares) 회귀모형은 자료의 독립성, 잔차의 정규분포, 동분산이라는 제가정하에 사회현상을 추정, 예측하는 기법이다. 그러나 공간적 자기상관에 의한 공간적 의존성과 이질성이 존재할 경우 표준회귀분석으로는 오차를 제어할 수 없는 한계가 있다.

전통적인 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Method)은 공간적 자료에서 발생할 수 있는 공간 종속성(spatial dependence)과 공간 이질성(spatial heterogeneity)을 고려하지 못한다. 주택가격추정모형에서 사용하는 공간자료는 유사한 근린주구의 구조적 특성을 가지고 있고 공유된 입지 어메니티(amenity)를 이용하기 때문에 공간 자기상관(spatial autocorrelation)이 존재할 가능성이 높다²⁾. 이때 공간적 자기상관성은 여러 가지 방법으로 측정할 수 있는데 그 대표적인 것이 Moran's I와 Geary's C이다. Moran's I는 -1~+1의 범위를 가지며 그 값이 높을수록 자기상관이 높고 또 양의 자기상관을 나타낸다. Geary's C는 0~2의 값을 가지며 1~2의 값을 가지면 양의 공간적 자기상관, 1보다 낮으면 음의 공간적 자기상관을 갖는 것으로 해석된다.

2) Basu, S. & T. Thibodeau, "Analysis of spatial autocorrelation in housing prices", 『Journal of Real Estate Finance and Economics』 17(1), 1998, pp.61-85.

GIS(Geographical Information System)와 공간통계 연구가 발전하면서 2000년 이후부터 본격적으로 공간적 자기상관을 고려한 주택가격 결정모형에 관한 연구가 진행되고 있다. 박헌수 외(2003)는 공간시차모형(Spatial Lag Model)과 공간오차모형(Spatial Error Model)을 사용하여 아파트가격에 대해 실증분석 하였다. 주택가격 형성요인으로 물리적 요인(평, 경과연수, 층, 출입구 형태), 입지적 요인(초등학교거리, 한강거리, 지하철거리), 환경적 요인(향, 조망, 소음)을 변수로 사용하였다. 최열 외(2006)의 연구에서는 주거지역주변의 용도지역과 시설에서의 접근성을 고려하여 주거지역의 지가를 추정하고 영향요인을 분석한 결과 공간오차모형(Spatial Error Model)이 가장 설명력이 높았다. 허윤경(2007)은 서울과 부산의 아파트 시세자료를 활용하여 공간계량모형인 SAR, SEM, SAC를 비교 분석한 결과 서울의 주택가격 영향력이 부산보다 넓은 공간범위를 가진다고 설명하였다.

김태경 외(2008)는 서울시, 경기도, 인천시, 버블세븐지역 등 세분화된 하위시장들의 주택시장가격 형성의 메커니즘을 종합적으로 비교분석하고, 시계열적인 분석을 통해 시간의 경과에 따라 다른 각 내재적 요인들의 영향력 변화를 설명함으로써 기존 연구들과의 차별성을 가지도록 하였다. 정건섭(2011, 2012)은 부산시 주택매매 실거래가격자료를 법정동 기준 평균값을 이용하여 분석한 결과, SAC(General Spatial Models)가 가장 설명력이 높은 것으로 나타났으며, 변수로는 주택면적, 역세권, 재건축, 총세대수, 경과연수를 사용하였다. 김동환(2014)은 주택시장의 예측을 시계열분석과 ARIMA 모형을 기초로 분석하였고, 김승욱 외(2014)는 가격의 결정모형을 만들고 미분을 통해서 주택가격결정요인으로 고려된 변수들과 주택매매가격과의 관계를 유추하였다.

오윤경 외(2014)는 부동산과 같은 공간 데이터를 분석하기 위한 공간계량모델들 가운데 가장 많이 활용되고 있는 지리가중회귀모델을 통해 주택가격을 추정함에 있어 공간적 다양성에 의한 지역별 가격결정요인을 설명하였다. 부산광역시의 공동주택을 대상으로 지역별 주택가격을 형성하는 공간회귀모형을 구축하여 공간적 변이 분석을 통해 주택 매매가격 및 전세가격에 미치는 영향의 다양성을 분석하였다. 김민성 외(2014)는 국민은행의 아파트 단지 시세가격을 이용하여 지하철로 인한 도시 내 접근성 향상이 가져다주는 간접효과 중 주택가격에 초점을 두고 그 영향력을 공간회귀모형을 통하여 분석하였다.

3. 사회자본과 주택가격

Putnam연구에 의하면 사회자본은 사회구성원 상호간의 이익을 위해 조정 및 협동을 촉진하는 규범, 신뢰, 네트워크로 정의한다. 여기서 사회자본은 물리적 자본, 인적 자본

과 같이 생산활동을 증기시키는 역할을 하며 사회구성원들에게 공유된 행동 규범 및 공통적인 문화적 정체성을 부여함으로써 사회 질서를 가능하게 하는 역할을 하기 때문에 매우 중요하다³⁾.

사회자본이 주택가격에 미치는 영향에 대해서는 계량적인 측면에서의 개념정의와 측정이 필요하나, 주택과 사회자본 간 선행연구는 주택(단지) 및 주거지구를 중심으로 근린공동체 형성에서의 사회자본의 의의를 사회구조적 측면에서 이론적으로 논의한 경우가 일반적이다. 국내의 대표적인 연구로는 하성규(2009)가 주택의 점유형태별로 사회자본 형성의 특징과 주택공급주체 및 주택유형에 따른 사회자본의 인식차이를 분석한 바 있다. 이 연구에서는 Putnam(1995) 등에 의해 사회학 및 정치학 분야에서 논의되어온 사회자본의 3가지 요인, 즉 네트워크, 규범, 신뢰로 구분하여 설문을 실시하고 점유형태(자가/차가), 공급주체(민간/공공), 주택유형(단독/공동)에 따라 각 요인별로 분산분석과 교차분석을 하였다. 분석결과를 토대로 사회자본형성에 "규범"이 가장 영향이 크고 "신뢰"가 가장 영향이 낮으며, 거주기간 또는 소유주의 연령이 높을수록, 장기(50년) 공공임대주택 가구와 자가 집단가구가 사회자본이 강한 것으로 논의되었다. 그러나 해당논문에서는 규범 및 상기한 기타변수들이 특히 사회자본형성에의 설명력(영향)이 높은 것으로 논의되었음에도 설명력을 논의하기 위해서는 실시된 분석 외에 (로지스틱)회귀분석 등 (결정)계수 등을 통해 통계적으로 상세한 분석이 추가로 보완될 필요가 있으며, 주택과 사회자본 간 관계를 다룬 드문 선행연구임에도 본 논문에서 초점을 맞춘 가격결정요인으로서의 사회자본과는 다소 거리가 있다.

국외 선행연구에서도 이러한 차이는 대동소이하다. 이 중에서는 주택선택의 한 요인으로서 중산층 간 사회네트워크의 배태성(embeddedness)의 중요성을 이론적으로 강조한 Karsten(2007)⁴⁾의 경우가 가장 본 논문의 주제와 관련이 높다고 할 수 있으나, 사회자본과 주택선택 간 계량적 측정이 이루어지지 않았기 때문에 본 연구가 분석적으로 시도하는 주택가격 결정요인으로서의 사회자본의 효과측정은 특히 의의가 있다고 할 수 있다. 본 논문에서는 사회자본을 정의하는 데 있어 네트워크, 규범, 신뢰 중, 네트워크에 주목하고 있다. 즉, 사회자본 논의에 대한 활성화의 계기가 된 Coleman(1988)⁵⁾이 강조했던 "인적자본 형성과정에서의 사회자본(의 역할)"에 주목하고, 이러한 역할이 학교 및 공동

3) Putnam, R. D., "Bowling alone: America's declining social capital", 『Journal of democracy』 6(1), 1995, pp.65-78.

4) Karsten, L., "Housing as a way of life: towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location", 『Housing Studies』 22(1), 2007, pp.83-98.

5) Coleman, J. S., "Social capital in the creation of human capital", 『American journal of sociology』, 1988, pp.95-120.

체에서 네트워크를 통해 사회적으로 학습, 누적, 강화된다는 기본가설에 입각하여 국내 실정에서 주택가격에 영향력이 크다고 알려진 교육여건 또는 학군효과를 측정해보고자 한다.

Ⅲ. 연구방법

1. 자료

본 연구에서 사용하는 자료는 2007년 시점의 자료라는 한계는 있으나, 부동산 114에서 조사한 개별 아파트 가격을 포함하여 아파트의 브랜드 가치와 학군에 의한 사회자본의 가치가 등간척도로 측정되어 있다는 장점이 있다. 분석시점인 2007년은 서브 프라임 모기지 위기이전에 아파트 가격이 정점이었던 시기로서 서브 프라임 모기지 사태 등 주택가격에 영향을 미치는 결정적인 거시적 상황을 피할 수 있어 연구에서 주요하게 고려하고 있는 사회자본과 아파트 브랜드의 영향을 파악하는데 오히려 유리하다. 분석자료 전체는 472개의 단지별 평형별 자료이고, 좌표정보가 저장되지 않은 17개를 다시 제외하여 최종적으로 455개의 2007년 횡단면 자료를 적용하여 분석하였다. 단지별 평형별 자료는 455개로 구성되어 있고 단지 정보는 173개가 반영되어 있다.

교육여건 및 학군 관련 사회자본 자료의 측정은 다음과 같은 조작적 정의에 의해 이루어졌다. 첫째, 중앙일보 데이터베이스상의 31,852명의 엘리트 정보 중 이규연 외(2006)에 의해 제시된 자료를 토대로, 코호트별(1950년대 이전 출생, 1950년대 출생, 1960년대 출생, 1970년대 출생)로 상기 엘리트를 배출한 고교의 점유율을 산출하고 아파트단지에서 반경 2km 내에 위치한 고교의 점유율을 단지가 접근 가능한(accessible) 사회자본의 규모로 정의하였다. 20세기 후반 이후 2~5km 라는 서울시의 "근거리배정" 원칙과 인구 및 주택밀도가 높은 강남구의 현황을 고려하여 단지별로 반경 2km 내의 학교의 엘리트 점유율을 명문고 재학 및 졸업을 통해 잠재적으로 확보가 가능한 사회자본으로 보았다. 이에 대한 접근성을 계량적으로 반영하여 주택가격에 미치는 효과가 고교별 사회자본의 규모와 접근성에 비례하며 이러한 학교들이 공간적으로 근접 및 밀집되어 있을수록 가격에 미치는 효과가 크다고 가정한 것이다. 이러한 접근은 Coleman(1988)이 강조한 대로, 학교가 대표적인 사회화 과정에서 인적자본(human capital) 확대 시 사회자본이 중요한 역할을 하며, 2가지 자본이 누적적으로 증가할 수 있다는 논의와 맥락을 같이 하고 있다.

둘째, 측정 시 복합지수를 적용하였으며, 지수화는 다음과 같이 이루어졌다. 우선 중앙일보 데이터베이스 상의 전코호트에 대해 각 고교의 (전코호트에 걸친) 평균 엘리트 점

유율(CI: Intergenerational Common Index)에 2007년 기준 최근의 경향을 가중하여 반영하기 위해 실질적으로 고교인식에 있어서 중요한 역할을 하는 명문대 최근 입학자 수를 기준으로 상위 10개 고교가 배출한 최근엘리트인 1970년대 출생 엘리트 점유율을 평균 엘리트점유율인 CI에 더하여 이를 다시 평균하기 위해 2로 나누었다.⁶⁾

아파트 브랜드 지수는 Park and Kwon(2008)에서 적용한 계산식을 적용하여 계산되었다. 즉, 브랜드 스톡지수(700점으로 중복이 가능한 연인원 100만명 참여하여 평가) + 300점(인식, 호의성, 신뢰성, 만족도, 구매의향의 5가지 평가 섹션별 각 200명의 패널이 참여하여 평가)으로 산정된 결과이다. 다만, 기본점수 500점은 해당 패널 조사에서 최저 점수가 500점을 초과하는 점을 고려하여, 브랜드점수가 매겨지지 않은(대기업 브랜드가 없는) 일반 아파트의 기본 브랜드 가치를 적용된 것이다.

마지막으로 공간통계 분석을 위해 단지별로 위치정보를 획득한다. 즉, 고유 단지별 평행별 x, y 경위도 좌표를 한국 측지계 중부원점으로 변환하여 공간자료를 구축하며 이 과정에서 좌표정보가 정확하지 않거나 입력되지 않은 자료 17개는 분석에 반영하지 않았다. 자료구축, 처리를 위해 SAS 9.1, Excel, ArcGIS 10.0 등의 소프트웨어를 활용하였다.

2. 변수 및 모형

공간회귀모형은 대표적으로 공간자기회귀 종속변수를 활용하는 공간시차모형(spatial lag model, SLM 혹은 spatial autoregressive regression, SAR)과 잔차의 공간적 자기상관성을 고려하는 공간오차모형(spatial error model; SEM), 그리고 종속변수와 오차항의 공간적 자기상관성을 동시에 고려하는 일반적인 공간모형(spatial lagged term with spatially correlated error structure model, SAC)으로 구분할 수 있다. 공간시차모형은 인접한 지역의 관측치에 대한 영향력을 통제하기 위하여 주변지역들이 종속변수에 미치는 영향력을 변수화하여 새로운 설명변수로 회귀모형에 추가하는 모형이다.

$$y = \rho W y + \beta X + \epsilon \quad (1)$$

식 (1)에서 W 는 공간가중행렬로 대상지역 내 다수의 지점들이 서로 공간적으로 인접하고 있는 가의 여부를 파악할 수 있도록 행렬로 나타낸 것으로, 모든 행의 합이 1이 되도록

6) 여기서 최근 명문대학 진학자배출 상위 10개 고교들은, 2004년-2007년 간 서울대학교 입학자 수를 학급 수로 나누어 배출인원의 상대비교를 기준으로 한 상위 10개 고교이다.

록 횡단표준화(row-standardized)된 것이다. Wy 는 공간적으로 시차된 종속변수이고, ρ 는 공간적으로 시차된 공간자기회귀계수이다. 공간오차모형은 오차들 사이에 존재하는 공간적 자기상관성을 통제하기 위하여 각각의 오차 공분산을 만들어서 회귀모형 내에서 고려한 모형이다.

$$y = \beta X + \lambda W\epsilon + \mu \quad (2)$$

식(2)를 살펴보면, 오차의 공분산이 반영되어 오차항이 변화되어 있음을 알 수 있다. λ 는 오차의 공간자기회귀계수이고, μ 는 IID(independent and identically distributed) 오차이다. 마지막으로 종속변수와 오차항에 동시에 공간적 자기상관성을 통제하기 위한 식은 다음의 식 (3)과 같이 나타낼 수 있다.

$$y = \rho W_1 y + \beta X + \lambda W_2 \epsilon + \mu \quad (3)$$

최근까지의 많은 연구들은 기존 OLS 모형과 SAR, SEM 등 공간계량모형의 적합도를 비교·분석하여 최적의 모형을 규명하는 연구들이 주를 이루고 있다. 본 연구는 단지의 공간적 인접성의 가격효과를 통제하여 분석하기 위하여 공간시차모형을 기본모형으로 적용한다. 분석의 과정을 정리하면, 우선, 종속변수의 공간적 자기상관성을 Moran's I 지

〈표 1〉 변수의 기초 통계량

변수명	정의	평균	표준편차
price_py	단위 평형당 아파트 가격(원/3.3㎡)	32266501.69	15773239.07
size	아파트 평형(3.3㎡)	35.60	17.29
tmic2	건축 경과수(개월)	36465.26	42408.11
tau	단지규모(주택수)	542.35	727.42
tstory	해당동의 층수(층)	17.94	13.49
parking	단지내 주차장수(대)	692.33	873.05
subway	지하철까지의 접근성(분)	5.98	3.25
parks	공원과의 인접성(수)	5.89	33.34
brand	아파트 브랜드 가치지표	529.48	89.88
school	학군의 사회관계망 지표	4.67	4.34

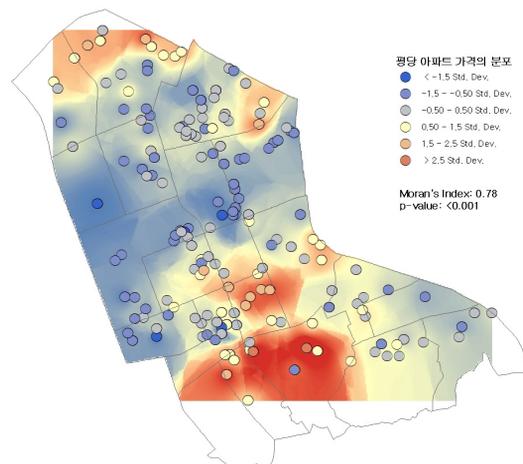
표를 적용하여 살펴본다. 다음으로 OLS 회귀모형과 공간시차모형을 각각 적용하여 모형을 검증한 후 잔차의 공간적 자기상관성을 검증하여 최종적으로 공간시차모형의 적합성을 살펴본 후 아파트 가격결정에 영향을 미치는 요인들을 추정한다.

〈표 1〉은 모형에서 적용하고 있는 변수들을 나타내며, 종속변수는 아파트 면적을 통제할 단위 평형당 아파트 가격으로 구축하였고, 독립변수는 헤도닉 가격결정 모형에서 일반적으로 적용하고 있는 주택의 물리적 상태, 주변 환경, 접근성 등으로 구성되어 있다. 마지막으로 등간척도로 적용된 아파트 브랜드(brand)와 학군의 사회관계망 지표가 독립변수로 구성되어 있다.

IV. 개별 아파트 가격 결정요인 분석

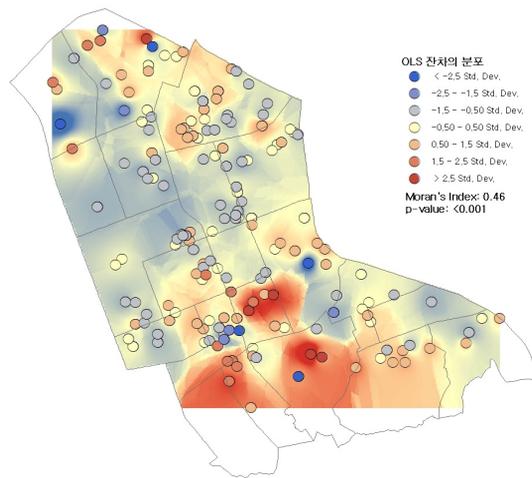
1. 공간적 자기상관성 검증

기존 주택가격 모형에서 밝혀진 바와 같이 아파트 가격은 주택의 물리적 조건과 외부 환경적 요인 등 복합적인 영향에 의해 결정되며, 이와 더불어 아파트 단지간의 공간적 이질성과 종속성의 공간적 자기상관성도 가격에 영향을 미칠 수 있다. 아래의 [그림 1]은 종속변수인 아파트 가격의 공간적 분포를 보여주고 있다. 강남구 남쪽의 개포동과 대치동을 중심으로 아파트 가격이 높게 형성되고 있고 상대적으로 논현동, 역삼동은 낮은 가격대를 형성하고 있다.



[그림 1] 평당 아파트 가격의 공간적 분포와 자기상관성

아파트 가격의 공간적 분포 패턴에서도 알 수 있듯이 상대적으로 높은 가격대와 낮은 가격대가 밀집되거나 연결하여 분포하고 있어 헤도닉모형에서 언급하고 있는 가격결정요인 외에 아파트 단지의 위치의 연결성과 이질성이 어떠한 형태로든 가격에 영향을 줄 가능성이 높다. 아파트 가격의 공간적 자기상관성을 Moran's I 로 측정된 결과, '0.78'로 측정되었고 통계적으로 유의한 결과가 도출되어 강력한 (+)양의 공간적 자기상관성이 존재하는 것으로 나타났다. 따라서 전통적인 헤도닉 가격결정모형에 공간계량모형을 적용하게 되면 모형 및 계수의 설명력이 개선될 수 있을 것이라 판단된다.



[그림 2] OLS 검증의 잔차의 공간적 분포와 자기상관성

한편, 공간계량모형에서 종속변수의 공간 자기상관과 더불어 잔차의 자기상관도 중요하게 논의되었고, 이러한 통계적 오류를 개선하기 위해 공간오차모형(Spatial Error Model)이 개발된 바 있고, 상당수의 선행연구에서 공간오차모형으로 추정된 결과가 통계적으로 양호한 결과치를 보였다.

[그림 2]는 OLS 회귀모형의 추정결과에서 도출된 잔차의 공간적 분포를 보여주고 있다. Moran's I는 '0.46'으로 양(+)의 공간적 자기상관성이 존재하지만 '0.5'이하의 지수를 보이고 있어 종속변수의 자기상관도처럼 강력한 영향을 미친다고 할 수는 없다. 종속변수와 잔차의 자기상관성 검증의 결과를 고려하여 최종적으로 SLM 공간계량모형을 적용하여 가격결정요인을 파악하였고, OLS 추정모형과 비교하여 개선된 모형의 설명력을 제시하였다.

2. 모형 검증

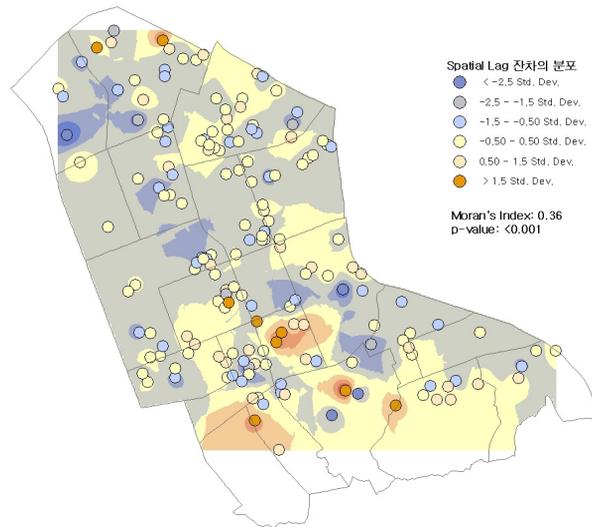
모형의 추정결과는 <표 2>에 제시하였다. 독립변수 중에 주택의 물리적 특성이 주택에 미치는 영향은 기존 연구의 결과와 유사한 방향성과 영향력이 추정되었다. 즉, 단지내 주차장 규모 변수를 제외하고 모든 변수가 95% 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 추정결과가 도출되었다.

<표 2> 추정결과(OLS vs. SLM)

Variable	OLS 회귀모형		SLM 공간시차모형		VIF
	Coef	Prob	Coef	Prob	
Intercept	-6045654.26	0.1088	-11638890.00	<0.01	-
SIZE	124980.38	<0.01	78692.41	0.0250	1.72
TMIC2	195.20	<0.01	141.45	<0.01	1.52
TAU	10499.08	<0.01	7154.78	<0.01	3.74
TSTORY	152417.18	0.0107	145793.60	<0.01	2.48
PARKING	-1471.11	0.2501	-1633.15	0.1554	4.80
SUBWAY	103741.61	0.5335	8656.93	0.9540	1.13
PARKS	-20234.97	0.1969	-17342.69	0.2186	1.05
BRAND	31932.63	<0.01	27931.03	<0.01	1.13
SCHOOL	412154.96	<0.01	300868.60	<0.01	1.14
RHO			0.45	<0.01	-
R ²	0.537		0.617		

기존 연구와 다른 특징을 살펴보면, 강남지역의 아파트 가격은 주택의 물리적 환경, 외부·환경적 요인과 더불어 아파트 브랜드와 학군과 관련되는 사회자본에도 영향을 많이 받는 것으로 분석되었다. 오히려, OLS와 SLM 두 모형 모두에서 대중교통과의 접근성, 공원 등 외부 환경적 요인의 설명력은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 반면, 아파트 브랜드와 사회자본은 통계적으로도 유의하게 아파트 가격결정에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이러한 결과가 모든 지역의 아파트 단지에 적용될 수는 없지만, 학군의 특수성, 우월한 사회자본의 집결지역이라는 강남지역의 특수한 사회자본 형성지역의 경우, 특별하게 사회자본이 아파트 가격에 일관성이 있게 영향을 미치고 있다고 해석할 수 있다.

이러한 분석결과는 다양한 사회자본의 집결지역이라고 할 수 있는 대도시 지역에는 확대하여 적용할 수 있을 것이다. 즉, 우리나라 대도시 아파트 가격은 주택의 물리적 조건, 외부·환경적 요인 등 선행연구에서 익히 제시된 요인과 더불어 학군 등의 사회적 관계망과 건설회사의 브랜드 등 사회 자본도 중요한 요인으로 작용할 수 있다. 심지어, 여타 다른 요인보다 사회자본이 주요한 요인으로 작용하고 있다는 것을 확인할 수 있다.



[그림 3] SLM 검증의 잔차의 공간적 분포와 자기상관성

한편, 두 모형을 비교해보면, 전반적으로 OLS 회귀모형도 양호한 추정결과를 도출하였고 모형의 설명력도 나쁘지 않은 결과를 보였다. Moran's I를 감안하면 아파트 단지간의 위치적 특징이 어떠한 형태로든 아파트 가격에 영향을 줄 수 있리라 예상되었고, SLM 공간시차모형 결과에서도 단지의 위치적 특징이 가격에 영향을 미치는 결과가 도출되었다. SLM 모형에서 종속변수의 공간적 자기상관도를 나타내는 RHO 계수는 '-1~1' 사이의 값으로 계산되며, '0'에 가까워질수록 공간적 자기상관성에 의한 영향은 낮아진다. 본 연구의 모형에서는 Moran's I와 같이 RHO 계수값도 '0.45'로 도출되어 단지의 공간적 자기상관성이 개별 아파트 가격 결정에 영향을 미친 것으로 분석되었다. SLM 모형을 통해 종속변수의 공간적 자기상관성을 고려했을 때, OLS 회귀모형보다 전체적으로 모형 설명력도 양호해졌다는 것을 확인할 수 있다. [그림 3]을 통해서도 알 수 있듯이 SLM 모형의 잔차의 공간적 자기상관성이 '0.46'(OLS 모형 잔차의 Moran's I)에서 '0.36'으로 낮아져 SLM 모형의 추정결과가 통계적으로 개선되었다는 것을 뒷받침하고 있다.

V. 결 론

본 연구의 차별성은 측정하기 어려운 사회자본이라는 변수를 정량화하여 아파트 가격 결정모형의 독립변수로 설정하였고 실제 사회자본이 아파트 가격결정에 영향을 미치고 있음 밝혔다는 점이다. 그러나 2007년 시점의 자료를 사용하고 있고, 강남지역이라는 특수한 지역만을 대상으로 분석하였다는 점에서 연구의 시의성과 연구 결과의 일반화 오류의 문제점을 동시에 갖고 있다. 또, 사회자본 변수 이외 이미 기존 연구에서 밝혀진 다양하게 고려될 수 있는 아파트의 물리적, 외부·환경적 변수들을 제어하지 못하고 있는 연구의 한계도 있다.

그럼에도 불구하고 본 연구결과에서 제시하고 있는 개별 아파트 가격과 사회자본간의 인과관계를 규명한 것은 최근 아파트 단지내외의 사회적 갈등, 사회계층 분화의 심화 등 주거환경의 사회적 변화 측면에서 매우 의의가 크다. 또, 아파트 가격이 주택의 물리적 특성, 외부환경 특성뿐만 아니라 단지 상호간의 위치적 특성에 따라 그 영향의 정도가 달라 질수 있다는 점을 고려하여 실증적 분석과정을 통해 최적의 모형을 선별하고 모형을 개선한 점도 연구의 성과라고 할 수 있다. 즉, 본 연구에서는 공간시차모형을 통해 단지의 공간 자기상관성이 개별 아파트 가격에 미치는 영향을 파악할 수 있었다.

아파트 가격결정 요인을 규명하는 것은 단순히 아파트 가치평가에만 국한되는 것이 아니다. 이미 많은 국내외 선행연구들이 아파트 등 주택가격 결정요인이 무엇인지 규명하고자 하였고, 유의한 분석결과를 바탕으로 주택공급 과정에서 민간 및 공공부문 할 것 없이 아파트 가치를 높일 수 있는 방안들을 모색하고 있다. 특히, 아파트의 물리적 여건과 더불어 외부적 환경요인들은 아파트 가치 상승의 요인이기도 하지만, 거주민의 삶의 질을 높이는 것이기도 하다. 이러한 점은 주택정책, 도시정책 등 공간정책에서 시사하는 바가 크다

분석지역인 강남지역의 경우, 학군, 인적 네트워크 등 사회자본 측면에서 매우 특별한 사회지역 중 하나이다. 이러한 점을 반영하듯 사회자본과 아파트 브랜드 변수가 외부 환경적 요인보다 아파트 가격결정에 미치는 영향력이 유의한 것으로 분석되었다. 아파트의 가치는 거주민의 삶의 질을 대변하는 지표가 될 수가 있다는 점을 감안하면, 주택공급과 택지의 입지결정, 임대주택의 입지, 재개발 및 재건축 등 공공부문의 주택공급 정책이 사회자본의 공평한 배분에 이바지할 수도 있고 반대로 불균형을 가속시킬 수 있다. 이러한 점에서 주택공급은 단순히 주거 서비스를 제공하는 것이 아니라, 세대간 계층간 삶의 질의 불균형을 해소할 수 있는 정책의 일환이기도 하다.

〈참고문헌〉

- 강영옥, “주택가격 결정인자의 공간적 다양성 모델링”, 「대한지리학회지」 39(6), 2004
- 강은택·홍석동·마강래, “지역의 소득과 주관적 삶의 만족도 관계 분석”, 「대한부동산학회지」 33(2), 2015
- 강충구·정창무, “주택가격결정요인의 경제적 가치변화에 관한 정태적·동태적 연구”, 「국토계획」 36(6), 2001
- 김동환, “ARIMA 모형을 이용한 주택시장의 가격예측 분석”, 「대한부동산학회지」 32(2), 2014
- 김민성·박세운, “공간회귀모형을 이용한 아파트 가격 결정요인에 관한 연구”, 「한국산업경제학회 춘계국제학술발표대회 논문집」, 2014
- 김선주·권기욱, “공공데이터를 활용한 전세가격 결정요인”, 「한국지적정보학회지」 16(3), 2014
- 김승욱·성주환, “주택가격결정의 이론 및 실증적 분석에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 32(2), 2014
- 김진희, “우리나라 아파트의 특성과 아파트 가격”, 「산업경제연구」 27(1), 2014
- 김청운·구본상, “헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 이용한 주변 환경이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한토목학회 학술대회논문집」, 2014
- 김태경·박현수, “주택가격을 결정하는 공간적 특성들의 시계열적 영향력 변화 분석”, 「국토계획」 43(3), 2008
- 문태현·정운영, “공간지리적 요인과 주거특성을 고려한 공동주택 가격결정 분석”, 「한국지리정보학회지」 11(1), 2008
- 박현수·정수연·노태욱, “공간계량경제모형을 이용한 아파트가격과 공간효과분석”, 「국토계획」 38(5), 2003
- 양성돈·최내영, “한강시민공원이 주변 아파트가격에 미치는 영향에 관한 연구: 독섬지구 한강시민공원을 중심으로”, 「국토계획」 38(3), 2003
- 오윤경·강정규·김종민, “지리가중회귀모형을 이용한 주택가격 결정요인의 지역별 특성에 관한 연구 : 부산광역시를 중심으로”, 「한국세무회계학회지」 통권 제40호, 2014
- 이재명·김진유, “다수준 회귀분석을 활용한 수도권 지상 전철역이 주변 주택가격에 미치는 영향 실증 분석”, 「국토계획」 50(2), 2015
- 장충용, “서울시 단독주택 가격결정요인에 관한 연구 : 실거래 사례를 기반으로”, 「감정평가학논집」 제14권 제1호, 2015

- 정건섭, “공간계량분석방법을 이용한 부산 주택특성가격 모형 비교”, 「한국비교정부학보」 15(1), 2011
- 정건섭, “공간적 탐색기법을 이용한 부산 주택시장 다이내믹스 분석”, 「한국콘텐츠학회논문지」 12(2), 2012
- 정유진·최막중, “서울시 주택시장간 주택가격결정요인의 차이에 관한 연구”, 「대한국토·도시계획학회 추계학술대회논문집」, 2002
- 최열·이백호, “공간자기상관과 주변용도지역에서 접근성을 고려한 주거지내 지가추정에 관한 연구”, 「국토계획」 41(5), 2006
- 하성규, “주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화”, 「주택연구」 17(4), 2009
- 허윤경, “도시별 주택가격의 공간적 영향력 검증: 서울과 부산의 아파트가격을 중심으로”, 「주택연구」 15(4), 2007
- Basu, S. and T. Thibodeau, “Analysis of spatial autocorrelation in housing prices”, 「Journal of Real Estate Finance and Economics」 17(1), 1998
- Brisson, D. S., & Usher, C. L., “Bonding Social Capital in Low-Income Neighborhoods”, 「Family Relations」 54(5), 2005
- Coleman, J. S., “Social capital in the creation of human capital”, 「American journal of sociology」, 1988
- Karsten, L., “Housing as a way of life: towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location”, 「Housing Studies」 22(1), 2007
- Kleinhans, R., Priemus, H., & Engbersen, G., “Understanding social capital in recently restructured urban neighbourhoods: two case studies in Rotterdam” 「Urban studies」, 44(5-6), 2007
- Krishna, A., “Enhancing Political Participation in Democracies What is the Role of Social Capital?”, 「Comparative Political Studies」 35(4), 2002
- Park, Gil-Hwan and Kwon, Sung-Moon, “Something Special vs. Something Common in a Wealthy District: The Price Determinants of the Agglomeration of Apartment Complexes as Branded Housing”, 「한국지역개발학회지」 제20권 제4호, 2008
- Putnam, R. D., “Bowling alone: America's declining social capital”, 「Journal of democracy」 6(1), 1995
- Rosen, S., “Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in

pure competition”, 「Journal of Political Economy」 82(1), 1974

- Sunding, D. L. and A. M. Swoboda, “Hedonic Analysis with Locally Weighted Regression: An Application to the Shadow Costs of Housing Regulation in Southern California”, 「Regional Science and Urban Economics」 40, 2010
- Ziersch, A., & Arthurson, K., “Social capital and housing tenure in an Adelaide neighbourhood”, 「Urban Policy and Research」 25(4), 2007

〈투고(접수)일자 2016.10.31. 심사(수정)일자 2016.11.21. 게재확정일자 2016.12.26〉

社團法人 大韓不動產學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의·의결은 타 규정보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

제2장 편집위원회

제3조 (구성)

- ① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
- ② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
- ④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
- ⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
- ⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

제4조 (권한과 의무)

- ① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사

결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.

- ② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.
- ③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정성을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.
- ④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.
- ⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.
- ⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

제6조 (투고 자격)

- ① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.
- ② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

제7조 (저자 유형)

- ① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.
- ② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.
- ③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.
- ④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

제8조 (논문 내용)

- ① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.
 - 1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
 - 2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문
- ② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

제9조 (논문 접수)

- ① 논문은 편집위원회에서 수시로 접수하되, 발행일을 기준으로 2개월 이내 투고논문은 긴급 심사로 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정)
- ② 접수일은 논문을 이메일 접수 또는 업로드 한 날로 한다.
- ③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 제출한다.
- ④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장한다. (2016. 10. 1 개정)

구분	접수일
1호	2월 28일(29일)
2호	6월 30일
3호	10월 30일

제10조 (심사료 및 게재료)

- ① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.
- ② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 15만원을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 별쇄본은 20부를 원칙으로 하며 희망자에 한해 인쇄비는 투고자가 부담하여야 한다.
- ④ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.
- ⑤ 심사료는 논문 투고시에, 게재료는 게재확정시에 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

① 학회지는 년 3회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정)

구분	발간일
1호	4월 30일
2호	8월 31일
3호	12월 31일

② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지

(<http://www.kres.or.kr/>)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.

③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집 위원회에 있을 경우에는 논문게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

제4장 투고 논문의 심사

제12조 (투고논문의 심사)

① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.

② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

*** 심사 기준표**

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심

심사결과조합	심사결과
△ △ ×	계재불가
○ × ×	계재불가
△ × ×	계재불가
× × ×	계재불가

○ : 현상태 계재 / 수정후 계재 △ : 수정후 재심 × : 계재불가

- ③ 심사자는 수정후 계재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시 하고, 계재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.
- ④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현 상태 계재, 수정후 계재, 수정후 재심, 계재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 계재 또는 수정후 계재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 계재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계 없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.
- ⑤ 종합 판정결과가 현상태 계재 또는 수정후 계재인 경우에는 논문계재가 확정된다.
- ⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.
- ⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 계재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 계재여부를 결정한다.
- ⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와 심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.
- ⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

제5장 투고 논문 작성지침

제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

- ① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.
- ② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

제14조 (논문의 분량) 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

제15조 (논문의 구성)

- ① 논문은 다음의 순서로 구성한다.
 1. 국문 제목, 저자
 2. 영문 제목, 저자
 3. 영문 요약문, 주제어
 4. 국문 요약문, 주제어
 5. 본문
 6. 참고문헌
 7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.
- ② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

제16조 (논문의 편집)

- ① 논문제목 및 각주
 1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
 2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.
 3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 “-”기호로 표기한다.
 4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.

▶예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...

5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특
기사항은 국문제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자
* 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.

▶예 : (제목)도시형태의 에 관한 연구*

▶예 : (각주)

* 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을
수정·보완한 것임.

* 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·
보완한 것임.

* 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

* 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자께 감사를 드림.

② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이
에 “·”기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한
경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 “,”를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에
각각 저자 순서대로 위첨자 *, **, *** 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서
처리한다. 단, 논문제목에 각주가 있는 경우 위첨자 기호는 ** 에서 시작한다.

▶예 : 홍길동* · 김길동** · 이길동***

Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong

6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며,
학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “(
)”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.

▶예 : * 정회원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)

7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회
원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로

표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.

8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.
9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 *, **, *** 다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.
 - ▶예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ▶예 : * 정회원, 한국대학교 교수
 - ** 정회원, 한국대학교 교수
 - *** 정회원, 한국대학교 교수
10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 "Abstract"를 제목으로 하고 국문은 "국문요약"을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.
3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.
4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.
 - ▶예 : 이 연구는..... , 본 연구는
 - ▶예 : This paper examines..... , The pupose of this study is

④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.
2. 주제어는 국문은 "주제어", 영문은 "keywords" 다음에 ":"기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 ","로 구분한다.
3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.
 - ▶예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본론, 결론의 형식으로 구성하며, 본론은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.
2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

I. 서론

1.

1)

(1)

①

II.

IV. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,” 를 삽입하고 약어를 표기한다.
▶예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)
5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」 등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.

2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “ $\frac{1}{3}$ ”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.
5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를수 없을 경우에는 “+”, “-”, “×” 등의 기호부터 줄을 바꾼다.
6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.
7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet- pound 법등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 폭에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 <표 1> 제목, <표 2> 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 <표 1>, <표 2> 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

〈표 4〉 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칙	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 + 「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도, 페이지.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
 - 이대한·이중환, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원,

2000, p.10.

3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대환, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, “제목”, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
 - 이대환, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
 - 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」, 대한부동산학회, 2010. pp.31~41.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
 - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
 - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 “a”, “b”, “c” 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “,”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name

- 을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 “.”를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
 6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 “저자·저자”로, 영어 등 로마자는 “last name, first name second name and last name, first name second name”, “last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name”
 7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
 8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 “~”로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.
▶예 : pp.332~334
 9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도.
- 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011.
- E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
- 이대한·이중한, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문: 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
- 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
- Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
- 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위 논문, 한국대학교 대학원, 2008.
5. 학술대회 발표논문: 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도.
- 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 학술대회논문집

」, 대한부동산학회, 2010.

6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도.
- 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011.

7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
- 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>)

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

社團法人 大韓不動產學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적을 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

제1장 학술연구 관련 윤리규정

제1조(목적) 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(표절, 위·변조 금지) ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.

② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의

연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.

③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신 저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구 성과를 부동산 학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공정하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보 교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리학술단체입니다.
2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.
3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대화의 한마당입니다.
4. 본 학회는 내실있고 비중있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

■ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

■ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.
 - ▶ 주소 : 서울시 서초구 잠원동 34-20
ICM빌딩 4층
 - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
 - ▶ FAX : 02) 3446-8840
 - E-mail : kres2002@hanmail.net

■ 회비내역

- 입회비 : 20,000원
- 연회비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

■ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여 주시면 더욱 감사하겠습니다.

접 수	20 × × . . .	입 회 원 서			회원 번호	
인 준	20 × × . . .					
성 명	(한문)				사 진 (3×4cm)	
주민등록 번호						
현주소			전 화			
			휴대폰			
			E-mail			
근무처	기관명		직 위		전 화	
	주 소					
학 력	졸업년도	학교명	전공과목	학 위		
경 력	근무기간	직장명	직 위			
자격증	취득일	자격증명	발행기관			
추천인	성 명	소속 및 직위				
<p>본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입 회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: right;">20×× 년 월 일</p> <p style="text-align: right;">성 명</p> <p>.....</p> <p>..... (인)</p> <p style="text-align: center;">사단법인 대한부동산학회장 귀하</p>						

입회원서(단체)

본 단체(기업)는 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하여 특별회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 청허하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일

단체명	국 문				
	한 문				
	영 문				
소재지	주 소				
	전화번호		FAX		우편번호
대표자 성명				주민등록번호	
사업자등록번호				설립년월일	

단체(기업)명 :

 (인)

대표자 성명 :

 (인)

※ 첨 부

- (1) 연혁서 1부
- (2) 사업자등록번호사본 1부
- (3) 사업내역서
 - 설립목적
 - 사업내용
 - 조직 및 기구
 - 정기간행물 현황

사단법인 대한부동산학회장 귀하

사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등
2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.
③ 연구내용은 다음과 같다.
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것
라. 부동산감정평가 및 중개에 관한 것
마. 부동산금융, 세제에 관한 것
바. 기타 부동산에 관한 것
3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)
1호 : 2월 28일(29일)
2호 : 6월 30일
3호 : 10월 31일
(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)
4. 제출방법 : 편집위원회 이메일로 제출 (kangeuntaek@hanmail.net)
5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 303-1호
(부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강 은택
[☎ 041) 539-5640 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속			
	(영문)	직위			
주 소					
전 화			이메일		
논문제목					
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><u>원 고 내 용 요 약</u></p>					
논문 심사비(10만원)			기업은행 650-020939-04-011 (대한부동산학회)		
원 고 매 수		제 출 일 시		성 명	(인)
접 수 일 자		접 수 순 서		계재호수	금번 제 호
					차기 제 호

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

■ 주요 기재사항 및 기재요령 ■

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 준비속 포함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

■ 보 낼 곳 ■

주소 : 서울시 서초구 잠원동 34-20 ICM빌딩 4층 TEL. (02) 3446-2101
사단법인 대한부동산학회 사무국 FAX. (02) 3446-8840
E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글)

직위(학회) :

연락처 : (자택)
(한자)

사항란(해당란에 ○표)		기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.



社團 大韓不動產學會
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 303-1호

☎ (041)539-5640 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

심사 위원님께

안녕하세요?

(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여 감사드립니다.

심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제34권 제2호(2016년 12월 31일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록 크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2016년 12월 31일

사단법인 대한부동산학회

편집위원회 위원장 김행주



社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

편집위원회(2016년~2017년)

위원장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	서진형	(인천, 경인여자대학교 교수)
위원	김동환	(서울, 서울사이버대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김진	(경기, 성결대학교 교수)
	김승욱	(경기, 신한대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강은택	(충남, 서남대학교 교수)
	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	이범관	(경북, 경일대학교 교수)
	엄수원	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간사	강은택	(서남대학교 교수)

2016년 大韓不動產學會誌

-제 34권 제2호 (통권 제43호) -

2016년 12월 26일 인쇄

2016년 12월 31일 발행

발행인 : 권 대 중

편집인 : 김 행 조

발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울시 서초구 잠원동 34-20 ICM빌딩 4층

[사]대한부동산학회 사무국

Homepage : <http://www.kres.or.kr>

E-mail : kres2002@hanmail.net

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48

나사렛대학교 (부동산학과 내)

[사]대한부동산학회 편집위원회

E-mail : kangeuntaek@hanmail.net

TEL. (041) 539-5640

인쇄처 : 세종기획인쇄

TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880

