(사)대한부동산학회 제21대 임원

고 문
오진모 한국관광개발원 원장
김정호 KDI 국제정책대학원 교수
김무원 주택문제연구소 소장
도희섭 서일대학교 교수
이범관 경일대학교 교수

자문위원
이인수 한국부동산신문 대표
이성근 경희대학교 교수
서승환 연세대학교 교수
이상엽 건국대학교 (전)부총장

명예회장
권대중 명지대학교 교수
서진형 경인여자대학교 교수

회 장
김 진 성결대학교 교수

학술부회장
김학환 숭실사이버대학교 교수
김준환 서울디지털대학교 교수
이춘원 광운대학교 교수
김승희 강원대학교 교수
강정규 동의대학교 교수
김택진 LX국토정보공사 본부장
김행조 나사렛대학교 교수
김동환 서울사이버대학교 교수
한상훈 중원대학교 교수
금상수 세명대학교 교수
윤용건 동국대학교 행정대학원 교수
신상화 한국국제대학교 교수

당연직부회장
김복환 국토교통부 토지정책과장

정책수석부회장
강충원 (주)세원 플러스 대표
이광균 (주)성진리얼티 대표

산업부회장
김연례 마곡스피드공인중개사 대표
곽은상 (주)엔탑자산관리 대표
정철우 강남부동산아카데미학원 원장
이여정 (주)WC&C 대표
이상포 (주)아라건축 대표
이정재 신동아건설(주) 대표
임석우 (주)선인피앤엠 대표
조득현 동국대학교 교수
조진희 (사)상도복합커뮤니티센타 이사장
최종환 장암재개발정비조합 조합장
김천태 원광디지털대학교 교수
한연숙 국민부자협동조합 이사장
최봉현 경기대학교 겸임교수
최수석 헬로펀딩(주) 대표

감 사
남영우 나사렛대학교 교수
하용성 이글인터내셔날(주) 대표

이 사
강은택 한국주택관리연구원 연구위원
강충원 (주)세원플러스 대표
강현호 성균관대학교 교수
권소혁 롯데건설(주) 부장
권영수 서일대학교 교수
권용일 대구한의대학교 교수
금상수 세명대학교 교수
김기운 경인여자대학교 교수
김경한 대구과학대학교 교수
김동재 (주)건축사사무소 광장 대표
김동환 서울사이버대학교 교수
김상근 전주대학교 교수
김상명 제주국제대학교 교수
김승욱 신한대학교 교수
김승희 강원대학교 교수
김윤호 천안농협 지점장
김영혜 서해대학교 교수
김옥주 주택도시보증공사 홍보처장
김재환 공주대학교 교수
김종진 전주대학교 교수
김주영 상지대학교 교수
김지석 공주대학교 교수
김 진 성결대학교 교수
김천태 원광디지털대학교 교수
김판기 충북대학교 교수
김행조 나사렛대학교 교수
김현진 법무법인 K&B 대표변호사
김홍택 한국복지사이버대학교 교수
남영우 나사렛대학교 교수
류병조 경민대학교 교수
류안나 서일대학교 교수
박병주 전국고속버스운송조합 이사장
박 인 숭실사이버대학교 교수
박정열 나사렛대학교 교수
박철규 미국변호사 박사
백민석 세명대학교 교수
백성준 한성대학교 교수
서영천 고려사이버대학교 교수
서은영 한국부동산학박사회 재무국장
성주한 창신대학교 교수
성장환 한국토지주택공사 수석연구원
신국미 청주대학교 교수
신우진 전남대학교 교수
여옥경 한양사이버대학교 교수
오정석 SH공사 수석연구원
유한수 극동대학교 교수
윤창훈 영진사이버대학교 교수
이광균 (주)성진리얼티 대표
이명훈 한양대학교 교수
이상윤 (주)준앤준이앤씨 대표
이석원 목원대학교 교수
이성화 대구대학교 교수
이정만 공주대학교 교수
이춘원 광운대학교 교수
이호진 제주대학교 교수
이홍렬 부천대학교 교수
이한나 강원대학교 연구교수
임준홍 충남연구원 연구위원
장성대 건국대학교 미래지식교육원 교수
전경운 경희대학교 교수
정우형 명지전문대학교 교수
정재호 목원대학교 교수
정회근 남서울대학교 교수
진미윤 LH한국토지주택공사 연구원
최석림 법무법인 아인 대표변호사
최인호 남서울대학교 교수
한연숙 국민부자협동조합 이사장

운영위원회
위 원 장 **서영천** 고려사이버대학교 교수
부위원장 **서은영** 한국부동산학박사회 재무국장

편집위원회
위 원 장 **김행조** 나사렛대학교 교수
부위원장 **한상훈** 중원대학교 교수
이춘원 광운대학교 교수
간 사 **강은택** 한국주택관리연구원 연구위원

학술위원회
위 원 장 **김승희** 강원대학교 교수
부위원장 **배동학** 열린사이버대학교

국제위원회
위 원 장 **김천태** 원광디지털대학교 교수
부위원장 **엘리스임** 중국상해 방지산(부동산) 대표

대외협력위원회
위 원 장 **김상근** 전주대학교 교수
부위원장 **김현진** 법무법인 K&B 대표변호사

부동산연구소
연구소장 **김준환** 서울디지털대학교 교수
부 소 장 **강중용** 지지경매교육원 부원장

부동산정책위원회
위 원 장 **모현숙** 한국부동산리츠투자자문협회 회장
부위원장 **서창호** 유일그룹 대표이사

사무국 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호 (TEL : 010-2356-5555)

표지면지

목 차

◈ 논 문

- 개별입지 공장 경매 매각가율 결정요인 -화성시를 중심으로- ····· 5
  진원겸 · 전해정
- 역세권 공공임대주택에 대한 선호도 및 수요특성 연구 - 서울시 장기전세주택을 중심으로 - ····· 27
  박신태 · 김홍배
- 주택시장과 거시경제의 관계에 관한 실증분석 ····· 51
  전현진
- 토지투자 결정 영향요인 중요도 분석 ····· 71
  심재성 · 반승주 · 김재태
- 공동주택 과태료 부과 실태 및 개선방안 연구 -수도권을 중심으로- ····· 95
  강은택 · 안아림
- 중소형 오피스빌딩의 월차임 결정요인 분석 - 서울특별시 강남구, 송파구, 서초구 사례를 중심으로 - ····· 111
  서영천 · 김상근
- 도시재생의 마을관리사회적협동조합 활성화에 관한 연구 ····· 127
  김상근 · 서영천
- 지역의 소득수준과 주택가격이 출산율에 미치는 영향 ····· 141
  김지현 · 최숙희
- 빈집 발생 결정요인 분석을 통한 활용방안에 관한 연구 ····· 161
  송옥자 · 이춘원

■ 學會誌 發刊規定 / 177
■ 學會 研究倫理規定 / 191
■ 學會入會案內 / 194

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.5

개별입지 공장 경매 매각가율 결정요인
- 화성시를 중심으로 -

진원겸* · 전해정**

Determinants of Unplanned Factory Auction Sale Price Rate
- Focused on Hwaseong City -

Jin, Won Gyeom · Chun, Hae Jung

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위와 방법

Ⅱ. 이론적 검토
1. 산업단지 및 공장의 개념
2. 공장경매의 법적 성질
3. 우리나라 산업단지 및 공장 현황
4. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성

Ⅲ. 연구의 설계
1. 연구 모형
2. 변수의 선정 및 데이터 분석

Ⅳ. 실증분석
1. 기초통계량 분석
2. 다중회귀분석 결과

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

In this study, an empirical analysis was conducted by utilizing multiple regression analysis to determine the factors affecting the sale price rate of unplanned factory auctions in Hwaseong city.

The sale price rate of unplanned factory auctions was used as the dependent variable. The inherent characteristics of the factory such as land price ratio, presence of unauthorized buildings and mechanical equipment, construction periods the width of the road, planning management for use district, and standard auction characteristics showing the presence or absence of lien, active bids, and liquidity used as independent variables in this study. As a result of multiple regression analysis, factories with higher equity to land price ratio, constructed in less than 10 years, and liquidity of an underlying asset had a positive (+) effect on the auction sale price rate. On the contrary, factories that had road widths less than 4 meters, with more machinery, active liens, and failed to meet the bids had a negative (-) effect on the auction sale price rate. The significance of variables that impected the auction sale price rates are in the following order: failure to meet bids, land price ratio, constructed in less than 10 years, presence of lien, machinery, roads with a width less than 4m, and liquidity of the underlying asset. The contribution of this study is that at a time when auction research on factories was lacking, the factors influencing the sale price rate of individual location factories were identified by using successful bids in court auctions, and the determinant of the auction sale price rate is provided for reliable

* 정회원, 상명대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(jhjh772@naver.com, 주저자)
** 정회원, 상명대학교 부동산학과 교수(hjchun6807@smu.ac.kr, 교신저자)

decision-making to end users and medium-sized enterprises participating in factory auctions.

Keywords : Auction selling rate, Bid failures, Land Price, Unplanned Factory, Multiple Regression Analysis

【국문요약】

본 연구에서는 화성시 개별입지 공장 경매 매각가율에 영향을 미치는 요인을 헤도닉가격모형(hedonic pricing model)을 이용하여 실증분석을 하였다. 본 연구의 종속변수는 개별입지 공장 경매 매각가율로 설정하고 독립변수는 공장 고유특성인 토지가격비율, 제시외 건물 유무, 기계기구 유무, 건물경과연수, 도로 폭, 용도지역 계획관리 유무와 경매 일반특성인 유치권 유무, 유찰 유무, 유동화 유무로 하였다. 다중회귀분석 결과, 토지가격 비율이 높을수록, 건물경과연수가 10년 미만일수록, 유동화 채권이 있을수록 공장 경매 매각가율에 정(+)의 영향을 미쳤고 기계기구가 있을수록, 도로 폭이 4m미만인 경우와 유치권이 있을수록, 유찰이 될수록 공장 경매매각가율에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 개별입지공장 경매 매각가율에 미치는 영향력의 크기는 유찰 유무, 토지가격 비율, 유치권 유무, 건물연수 10년 미만, 도로폭 4m 이하, 기계기구 유무 및 유동화 유무의 순으로 나타났다. 본 연구의 기여점은 공장에 대한 경매연구가 부족한 시점에서 법원경매에서 낙찰된 사례를 활용하여 개별입지 공장의 변수들이 매각가율에 미치는 영향 요인을 확인했다는 점과 경매 매각가율 결정요인을 공장경매에 참여하는 실수요자와 중소기업 등에 신뢰성 있는 의사결정을 위해서 제공했다는 점이다.

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

제조업[1]은 기업 생산활동의 원천이며 우리나라 경제 성장의 중추적 역할을 하고 있다. 한국은행 국내총생산 자료에 따르면 2021년 우리나라의 경제 성장을 주도했던 제조업은 코로나19 국면에서도 비중이 6.6% 증가한 516조 원을 기록했으며, 전체 산업별 명목 GDP 비중 중 제조업 비중은 27.2%를 차지함으로써 모든 업종 중 가장 높은 비중을 차치하고 있다.[2] 이

1) 제조업이란 대분류 A~F 중 C(중분류 10~34)에 해당되는 산업을 말하는 것으로 원재료에 물리적·화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환 시키는 산업 활동을 말한다(「한국표준산업분류」(통계청고시 제2017-13호, 제10차 개정) 참고)

처럼 우리나라 국내총생산(GDP) 중 제조업이 차지하는 비중이 가장 높았는데, 이러한 제조활동이 이루어지고 있는 곳이 주로 공장이다.

공장은 산업용 부동산[3]으로 분류할 수 있으며, 입지형태에 따라 계획입지 공장설립과 개별입지 공장설립으로 구분되어 진다. 일반적으로 기업체가 개별입지를 선호하는 것은 공장수요에 대하여 원하는 지역에 공장 규모를 선택할 수 있고, 인·허가 업종의 제약이 크게 없으며 비교적 저렴한 비용으로 자유롭게 선택하여 공장을 설립할 수 있는 장점이 있기 때문이다. 특히 입지선택의 다양함이 도시지역과 수도권 내에 인접한 위치로 개별입지 공장들이 집중되어 설립되면서, 도심이라는 입지에 따른 공장부지 가격상승의 기대심리와 안정적이고 높은 임대수익률이 공장 운영을 위한 수요뿐만 아니라 투자수요 또한 높아지고 있는 상황이다.

하지만 코로나19 이후로 전 세계적으로 기준금리 상승 등으로 인해서 유동성이 감소되고 있는 상황에서 기업이 보유하고 있는 공장 매물이 증가하고 있으며 자금난을 해소하기 위해서 공장을 매각하려고 해도 시장의 수요절벽에 막혀 매물이 쌓이고 결국 경매시장에 공장경매 접수 건수는 계속 늘어나고 있는 실정이다. 신한옥션에 의하면 기업이 소유한 대지, 공장 등 경매로 나온 물건은 총 3,739건이고, 2022년 9월에 290건이던 경매 건수는 10월 327건, 11월 380건으로 계속적으로 증가세를 나타내고 있는 상황이다.

그러나 대부분의 부동산 경매에 대한 연구는 주거용 부동산에 한정되어 있고 자료구득의 한계 등으로 인해서 공장경매에 대한 연구는 거의 없는 실정이다. 따라서 개별입지 공장에 대한 경매를 활성화시키고 경매입찰자에게 공장경매에 대한 지식은 물론 개별입지 공장의 가격을 결정하는 요인들이 무엇인지에 대한 보다 많은 정확한 정보를 제공해 주는 연구가 절실히 필요한 시점이라고 할 수 있다. 이에 본 연구에서는 개별입지 공장에 대한 경매와 관련하여 매각가율을 결정하는 요인들이 무엇인지를 분석해서 개별입지 공장의 경매입찰자들에게 공장경매에 필요한 정확한 정보를 제공해 줌으로써 특히 개별입지 공장경매에 참여하는 실수요자와 기업체에 신뢰성 있는 의사결정을 할 수 있도록 하는데 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 위에서 살펴본 문제점들을 중점적으로 분석함으로써 개별입지 공장경매에서 매각가율을 결정하는 요인들이 뭔지를 확인하기 위한 방안으로 법원경매 정보사이트에서 관련 데이터를 확보하여 실증분석을 하였다.

---

2) 2021년 4/4분기 및 연간 실질 국내총생산 보도자료, 한국은행, 2022년 1월 25일.
3) 부동산은 용도별로 분류하면 주로 주거용부동산, 상업용부동산, 산업용부동산 및 특수목적용부동산으로 분류한다.

이론적 고찰을 하기 위해서 먼저 산업단지 및 공장에 대한 개념을 관련 서적과 법률을 중심으로 살펴보고, 공장 가격에 미치는 영향요소들을 정리함으로써 공장경매에서 낙찰가격에 영향을 미치는 요인들을 정리하였다.

연구의 공간적 범위로는 공장밀집도가 가장 높은 경기도 화성시를 중심으로 개별입지 공장을 선정했으며, 일반적으로 개별입지 공장은 수도권 내에 집중되어 있고 경매입찰자들이 가격상승의 기대심리와 안정적이고 높은 임대수익에 관심이 많기 때문이다.

시간적 범위로는 2016년 1월부터 2020년 12월까지 경기도 화성시를 중심으로 법원에서 매각된 개별입지 공장사례에 대한 데이터를 수집했으며, 주로 공장 고유특성과 경매 일반특성이 공장 매각가율에 미치는 요인을 분석하고자 하였다.

분석방법은 헤도닉가격모형(hedonic pricing model)을 기초로 다중회귀분석을 통하여 공장의 고유특성과 경매 일반특성이 공장 매각가율에 미치는 인과관계를 SPSS 통계패키지를 이용해서 실증분석을 하고자 한다.

Ⅱ. 이론적 검토

1. 산업단지 및 공장의 개념

'산업단지'란 공장은 물론 지식산업, 문화산업, 정보통신산업, 물류시설 등과 관련된 시설 및 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서, 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지를 의미한다.[4] 즉, 산업단지란 제조 활동을 위하여 일정한 지역을 따로 지정하여 다수의 공장들이 대규모로 집적한 장소로, 크게 두 가지 목적을 위해서 지정한다. 첫째로는 국가적·도시적 토지이용계획 측면에서 지정하는 경우이다. 즉, 도시계획이 일반화된 오늘날의 사회에서 제조 활동을 위한 일정한 공간을 따로 지정함으로써 환경오염을 최소화하고 효과적인 관리를 하기 위함이다. 둘째로는 여러 공업 활동에 필요한 각종 인프라 등 사회간접자본(SOC) 등의 공통적 사용 및 여러 제조 활동의 효율적 운영과 관련 업종들의 집적으로 인한 시너지효과를 얻기 위해서 설치하는 경우이다.

'공장'이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고「통계법」제22조에 따라 통계청장이 고시하는 표준 산업분류에 따른 제조업

4)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조(정의), 제7호.

을 하기 위한 사업장으로 그 범위는 다음과 같다.[5] 첫째, 제조업을 하기 위하여 필요한 제조시설(물품의 가공·조립·수리 시설을 포함), 둘째, 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 부대시설, 셋째, 제조업을 하는 경우 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설, 넷째, 상기 시설이 설치된 공장부지 등이다.

즉, 공장이란 건축물 또는 제품의 제조공정에 필요한 제조시설 등을 갖추고 제조업을 영위하기 위한 사업장으로, 공장의 범위에는 제조시설(제품의 가공·조립·수리 시설 등) 및 시험생산시설, 관리 및 지원시설, 복리후생을 위해 해당 부지 안에 설치하는 부대시설 및 공장 부지가 포함된다. 공장은 입지형태에 따라 계획입지 공장설립과 개별입지 공장설립으로 구분되어 지는데 이들의 장·단점을 비교하면 〈표 1〉과 같다.

〈표 1〉 계획입지와 개별입지 공장의 장·단점 비교

구 분	계획입지	개별입지
장점	■ 각종 조세 감면, 금융지원 등 혜택 ■ 산업기반시설 등 사회간접자본(SOC) 여건 양호 ■ 공장설립 관련 허가절차 용이 ■ 건폐율·용적율 적용이 완화됨 ■ 「건축법」에 따른 조경 의무 면제 ■ 공동방지시설 설치로 공해배출업종 입주 용이 ■ 집적화로 기업 상호 간 정보·기술교환 편리	■ 저렴한 토지확보가 가능함 ■ 적기·적소에 입지선정이 가능함 ■ 제품판매시장과 가까운 곳에 위치가 가능함 ■ 소규모 입지선택이 가능함(탄력적 입지확보) ■ 공장용지의 처분·확장(증축)이 용이함 ■ 쾌적한 환경을 갖춘 입지선택이 용이함(첨단기술 업종만 가능)
단점	■ 장기간 단지개발로 적기·적소에 입지의 확보가 어려움 ■ 개별입지에 비해 분양가격이 높음 ■ 입주 후 공장 등 시설확장에 한계가 있음 ■ 입주업종에 제한이 있음 ■ 공장부지의 매각 등 처분에 제한이 있음	■ 공장설립 관련 인·허가 절차가 복잡함 ■ 공장부지의 용도 전용이 어려움 ■ 기업 간 정보교환에 제약이 있음 ■ 계획입지에 비해 각종 조세감면, 금융지원 등 혜택이 부족함 ■ 산업기반시설 및 교육문화 등 지원시설 미비 ■ 입지 주변의 환경요소 통제가 어려움

자료 : 「공장입지 선택, 계획입지 VS 개별입지」, 토지이음

따라서 본 연구에서도 개별입지 공장의 개념과 범위를 위 공장의 개념과 범위의 규정에 근거해서 연구에 활용하기로 한다.

2. 공장경매의 법적 성질

공장 소유자가 공장에 속하는 토지에 설정한 저당권의 효력은 건물을 제외한 그 토지에

5) 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "「산업집적법」"이라함) (제2조 제1호, 시행령 제2조)

부합된 물건과 그 토지에 설치된 기계, 기구 그 밖의 공장의 공용물에 미친다. 전조의 규정은 공장의 소유자가 공장에 속하는 건물에 설정한 저당권에 준용한다. 공장에 속하는 토지와 공작물, 기계·기구, 전주, 전선, 배관, 궤조 기타의 부속물까지 전부 또는 일부를 공장재단으로 구성할 수 있다.[6)]

공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 신청하려면 그 토지나 건물에 설치된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물로서 제3조 및 제4조에 따라 저당권의 목적이 되는 것의 목록을 제출하여야 한다.[7)] 저당권의 효력은 이에 부가하여 일체를 이루는 물건과 그에 설치된 기계, 기구 기타 공장의 공용물에도 미치므로 그에 대한 경매신청에 최저경매가격 경매허가결정의 선고 등은 반드시 일괄 해서 해야 한다.[8)]

실무에서는 저당권의 효력이 미치지 않는 기계·기구나 제시 외 건물이 감정평가금액에서 제외되었다면 낙찰받은 자는 소유권을 취득할 수 없게 되고 법정지상권 등의 문제가 발생 되어 다툼의 소지가 발생한다. 이런 경우에는 명도에 들어가는 시간적 부담과 추가적인 비용이 발생될 수 있으며 매각금액의 하락을 가져오는 원인이 되기도 한다. 따라서 저당권 설정에 의한 공장경매는 일체가 이루어지도록 일괄하여 경매신청을 하여야 가치를 보호할 수 있고, 현실적으로 이는 사회·경제적으로 유익하다 할 것이다.

공장경매를 신청하면 법원은 경매개시결정 후 3일 이내에 감정평가 명령을 발하고 감정평가기관에 감정평가를 의뢰한다. 의뢰를 받은 감정평가법인은 2주 이내에 감정평가를 완료하여야 한다. '감정평가'란 '토지 등'의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.[9)] 이때 '토지 등'이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유건 외의 권리를 말한다.[10)]

감정평가법인은 대상 물건의 저당권 설정 당시 제출한 목록을 확인하고 건물과 토지의 사용승인 연도와 면적, 기계·기구의 제작연도 및 수량, 가설건축물이나 그 외 설비시설 등을 세부적으로 구분하여 감정평가액을 산정하고 감정평가서를 작성해야 한다.

공장경매는 집합건물과 다르게 토지나 건물 외에도 생산 활동에 필요한 다양한 기계·기구 설비시설 유무나 건물 연수, 제시 외 건물, 도로의 너비 그밖에 다양한 변수들이 공장 가격에 영향을 미치게 된다. 따라서 공신력 있는 감정평가서 자료를 이용하여 본 연구를 위한 유용한 데이터베이스로 활용하고자 한다.

---

6) 「공장 및 광업재단 저당법」 제2장 제3조, 제4조, 제13조
7) 「공장 및 광업재단 저당법」 제6조, 제1항
8) 대법원 1971.2.19. 70마935 결정
9) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제2호
10) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호

3. 우리나라 산업단지 및 공장 현황

우리나라의 산업단지는 1995년도에「산업입지 및 개발에 관한 법률」의 개정으로 '공업단지'에서 '산업단지'로 변경되었다. 기존의 '공업단지'가 공장만을 수용하는 개념이었다면 '산업단지'는 공장에 더하여 주택, 의료, 휴양 등 다양한 시설을 수용하는 복합적 형태로 변화하는 산업의 흐름을 반영하는 것으로 진화하고 있다. 2022년 3분기 기준으로 우리나라의 산업단지를 단지유형별로 살펴보면 〈표 2〉와 같다.

〈표 2〉 단지유형별 산업단지 현황

단지유형	국 가	일 반	도시첨단	농 공	총 합
단지 수(개)	47	692	34	476	1,249

자료 : 2022년 3분기 전국 산업단지 현황 통계 요약, 한국산업단지공단(kicox.co.kr)

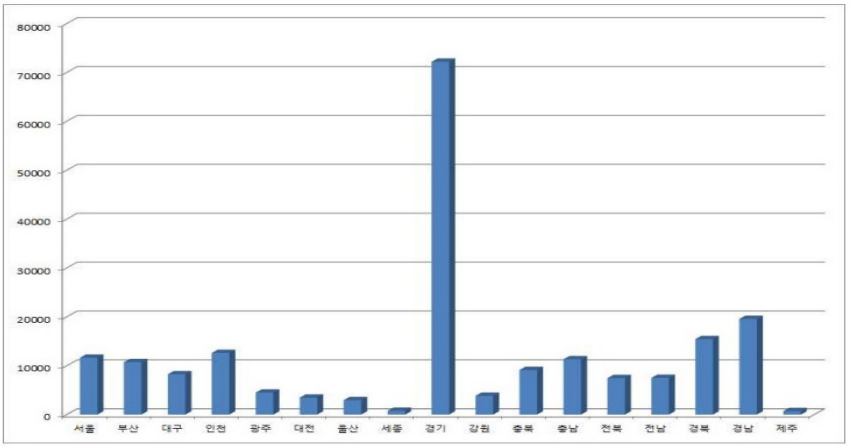
2022년 하반기 우리나라의 개별입지에 위치하고 있는 공장의 수는 전국 기준 약 66% 수준이고 수도권은 대략 90% 정도이다. 위에서도 살펴봤듯이 개별입지 공장이 수도권에 집중되어 있는 이유는 수도권은 산업단지 내 공장 부지 분양가가 비싸기 때문에 제조업을 하고자 하는 사람들이 개별입지 공장을 더 선호하기 때문이다. 개별입지에 위치한 공장은 토지가격은 저렴하지만 그 대신에 공장설립을 위한 인·허가 절차가 복잡하고 까다롭다는 점이 문제점으로 지적되고 있다. 우리나라 지역별 공장등록 현황을 살펴보면 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 지역별 공장등록 현황(2022년 6월 말 기준)

구 분	등록공장 수	구 분	등록공장 수
서울특별시	11,568	강원도	3,906
부산광역시	10,929	충청북도	9,327
대구광역시	8,286	충청남도	11,498
인천광역시	12,969	전라북도	7,457
광주광역시	4,583	전라남도	7,653
대전광역시	3,552	경상북도	15,562
울산광역시	3,020	경상남도	19,673
세종특별자치시	781	제주특별차치도	722
경기도	73,075	합계	204,561

자료 : 2022년 3분기 전국 산업단지 현황 통계 요약, 한국산업단지공단(kicox.co.kr)

〈표 3〉에서 보는 바와 같이 2022년 6월 말 현재 우리나라에는 약 20만여 개의 공장이 등록되어 있는 상황이다. 그 가운데서 특히 경기도에는 7만 3천여 개의 공장이 몰려 있는데 이것은 전국 공장 총수의 36%를 차지하고 있다. 이는 서울과 6대 광역시의 공장을 모두 합한 숫자인 54,174개 보다도 18,000여 개의 공장을 더 보유하고 있는 상황이다. 특히 경기도 중에서도 가장 많은 공장이 입지하고 있는 곳이 경기도 화성시이다. 2023년 1월 말 현재 화성시의 공장등록 현황을 살펴보면 약 12,090개의 공장이 입지하고 있는데[11], 본 연구에서 화성시를 중심으로 연구를 진행하려고 하는 이유도 이 때문이다. 이를 그래프로 나타내면 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 지역별 공장등록 현황(2022년 6월 말 기준)

4. 선행연구 고찰 및 연구의 차별성

1) 선행연구 고찰

정가연·유선종(2010)[12]은 버블세븐 지역으로 지목된 서울시 강남구, 송파구, 서초구, 목동, 용인, 분당, 평촌지역의 아파트를 대상으로 2008년 2월~8월까지, 2009년 2월~8월까지 낙찰된 사례를 수집하여 헤도닉가격모형으로 분석한 결과 응찰자 수, 유찰횟수, 평형과 대지지분이 클수록 낙찰가격에 영향을 준다는 점을 확인했다.

문희명·유선종·문영기(2012)[13]는 서울지역 5개 법원에서 진행하는 2011년 9월에 접수

11) 2023년 1월 말 화성시공장등록현황, 화성시, 도시주택국 허가민원1과.
12) 정가연·유선종, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구, -버블세븐 지역을 중심으로-,”「주택연구」, 18(호), 2010, pp.29~50.

건수를 파악하여 법원별로 비율에 적합한 464건 사례를 선정하여 아파트 경매 낙찰결정 특성을 로지스틱회귀모형으로 분석한 결과 감정가격보다 많은 채권이 설정된 경우 또는 건물 경과년수, 입찰인원수 등이 낙찰가격에 영향을 주는 것으로 분석되었다.

임의택·이호병(2017)[14]은 금융기관으로부터 매입한 담보부 대출채권 경매 아파트를 수도권 지역으로 선정하고 2014년 4월~2016년 3월까지 196개의 자료를 기초로 아파트에 실행한 제1순위 근저당 채권비율, 총채권비율 등의 부실채권 특성변수가 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향을 해도닉가격모형으로 분석한 결과 제1순위 근저당채권비율이 아파트 경매낙찰가율에 미치는 영향은 상당한 수준이나, 통계적으로 유의적이지 않음을 확인하였다.

이규태·김영일·김형근·신종칠(2018)[15]는 2006년 1월~2015년 10월까지의 서울시 소재 B컨설팅회사와 D컨설팅회사의 실제로 경락된 아파트, 주상복합, 오피스텔 사례에 대한 130건의 자료를 바탕으로 다중회귀모형분석을 활용하여 주거용 부동산이 낙찰 후 투자수익률에 미치는 결정요인을 분석한 결과 응찰자 수, 유찰횟수, 공실 기간, 보유 기간 등에 따라 월 투자수익률에 영향을 미친다고 분석하였다.

신창국·전해정(2021)[16]은 수도권 지역을 중심으로 2002년 2월~2021년 1월까지의 기간을 대상으로 아파트경매 낙찰가율과 공장경매 낙찰가율에 부동산시장과 거시경제적 요인이 어떠한 영향을 미치는지를 패널백터자기회귀모형을 이용하여 분석한 결과 아파트 낙찰률은 낙찰가율에 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을, 산업생산지수는 부(-)의 영향을 미치고, 공장낙찰률은 공장낙찰가율에 부(-)의 영향을 미친다고 분석하였다.

박호건·김진우·이장우(2017)[17]는 금융기관에 의한 임의경매신청의 기계비중이 파악된 부산 울산 경남지역의 남동임해공업단지에 속하는 지역 공장을 중심으로 글로벌 금융위기 직후인 2009년 7월~2014년 6월까지 5년간을 공장매각가율 결정요인에 관한 연구를 다중회귀분석을 통하여 분석한 결과 기일변경, 응찰자수는 정(+)의 영향을 미치고, 유찰횟수, 기계·가격비중이 높을수록 매각가율에 부(-)의 영향을 미친다고 분석하였다.

오세준·신종칠(2016)[18]은 시화·반월산업단지 내에 제조업을 하고 있는 공장을 중심으로

---

13) 문희명·유선종·문영기, “서울시 아파트의 경매 낙찰결정특성, 「한국주거환경」, 10(1), 2012, pp.73~90.
14) 임의택·이호병, ”수도권 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향 요인 연구, 「한국부동산학회」, 69, 2017, pp.116~130.
15) 이규태·김영일·김형근·신종칠, “주거용부동산 경매의 투자수익률 결정요인에 관한 연구, 「부동산학보」, 72, 2017, pp.59~73.
16) 신창국·전해정, “수도권 아파트와 공장 경매낙찰가율 결정요인에 관한 비교연구,” 「디지털융복합연구」, 19(11), 2021, pp.255~266.
17) 박호건·김진우·이장우, “금융기관에 의한 임의경매신청의 공장매각가율 결정요인에 관한 연구, - 기계비중이 파악된 부산 울산 경남지역 공장을 중심으로-,” 「부동산학연구」, 23(2), 2017, pp.49~62.
18) 오세준·신종칠, “산업단지 공장의 매매가격 결정요인 분석, -시화·반월산업단지를 중심으로-,” 「부동

2010년부터 2014년까지의 공장 매매사례 317개 자료를 확보하여 헤도닉모형으로 산업단지 공장의 매매가격 결정요인을 분석한 결과 공장의 입지 및 건물특성, 내부설비특성, 업종특성 및 거시환경특성이 매매가격에 유의적으로 영향을 미친다고 검증하였다.

권미영·김태훈(2019)[19]은 2006년 1월부터 2016년 12월까지 산업입지정보시스템에 등록된 소기업 산업용 부동산 중 매매가 일어난 강서구, 사상구 등 총 266개의 매매사례를 가지고 부산지역 개별입지 산업용 부동산의 가격에 영향을 미치는 요인에 대하여 헤도닉가격모형을 활용하여 토지면적이 넓을수록 가격이 하락하였고 전면 도로폭이 넓을수록 가격이 높다는 점을 분석하였다.

최창규·이원영(2008)[20]은 경기도 화성시 내 개별입지공장을 대상으로 개별 요인에 대한 만족도를 설문조사와 AHP분석을 활용하여 입지 요인들을 분석하였는데 개별입지공장들은 정부의 지원, 생산자 서비스 및 인력공급에 대한 수요가 존재함에도 현재의 만족도는 상대적으로 매우 낮은 상태임을 확인하였다.

2) 연구의 차별성

법원경매로 매각된 부동산은 다양하지만, 대부분의 부동산 경매에 대한 연구는 주거용 부동산에 대한 것이다. 상업용부동산도 경매시장에서 많은 비중을 차지하고 있고 투자수요가 높은데도 불구하고 법원경매로 매각된 부동산에 대한 가격 형성요인을 실증분석한 선행연구는 매우 부족한 실정이다.

특히 공장 선행연구들은 산업단지에 관한 입지 및 건물, 업종의 특성에 관한 연구들이고, 개별입지에 관한 논문들은 환경오염이나 난개발 등의 정치적 및 학술적 연구들이 다수이다. 본 연구의 차별성은 전국 17개 시·도 지역 전체 공장등록에 대해서 공장이 가장 많이 등록된 경기도 화성시를 대상으로 법원경매로 매각된 개별입지 공장 경매자료를 구축하여 개별입지 공장경매 입찰가율에 영향을 미치는 요인을 실증분석했다는 점이며, 특히 제시 외 건물[21]을 독립변수에 포함 시켜서 분석했다는 점이 본 연구가 다른 연구와 중요한 차별점을 가진다고 할 수 있다.

산학연구」, 22(4), 2016, pp.57~73.

19) 권미영·김태훈, “부산시 개별입지 공장의 가격 결정요인에 관한 연구”, 「한국감정원」, 5(1), 2019, pp.57~75.

20) 최창규·이원영, “수도권 교외지역 개별입지공장 입지 요인에 대한 연구: 경기도 화성시내 개별입지공장을 대상으로 AHP를 이용한 실증분석,” 「한국지역개발학회지」, 20(3), 2008, pp.21~38.

21) 제시외 건물의 저당권의 효력은 저당부 공장 동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 따른 약정이 있으면 그러하지 아니하다. 「민법 제358조 저당권의 효력의 범위」

Ⅲ. 연구의 설계

1. 연구 모형

본 연구에서 개별입지 공장경매 매각가율 결정요인을 분석하기 위해 헤도닉가격모형(hedonic pricing model)에 의한 다중회귀분석 방법을 사용하여 분석하였다. 헤도닉가격모형은 Lancaster(1966)[22]와 Rosen(1974)[23]의 연구에서 그 이론적 틀을 마련하였는데, 이보다 앞서 Court(1939)[24]와 Griliches(1961)[25]의 연구는 주택매매가격을 주택특성변수들에 회귀시켜서 주택가격의 변동을 설명함으로써 이것을 헤도닉가격모형이라고 명명하게 되었다. 이 분석방법은 어느 상품군에서 개별상품들의 차별화를 가능케 하는 상품의 질적인 특성들의 잠재가격을 추정하는 방법이다.

본 연구의 분석 대상인 개별입지 공장은 토지가격비율, 제시 외 건물, 기계 기구, 건물 경과 년 수, 도로 폭, 용도지역 등의 공장 고유특성과 유치권, 유찰, 유동화 등의 경매 일반특성 등이 경매낙찰가율을 결정할 것이라는데 기초하고 있다. 따라서 이 헤도닉가격모형은 특성감안가격함수(hedonic price function)로 불리우기도 한다.

이러한 특성감안가격함수를 개별입지 공장경매 매각가율에 적용한 식은 식(1)과 같다.

$$
\begin{aligned}
&Y = \alpha + \sum \beta X_i + \sum \gamma T_j + \epsilon \\
&\quad Y = \text{매각가율} \\
&\quad X_i = i\text{번째 공장특성정량변수} \\
&\quad T_j = j\text{번째 경매특성정성변수} \\
&\quad \epsilon = \text{교란항}
\end{aligned}
\qquad (1)
$$

따라서 공장경매 매각가율을 종속변수(Y)로 하여 식(1)은 식(2)와 같은 연구모형으로 구축할 수 있는데, 이를 식으로 쓰면 식(2)와 같다.

---

22) Lancaster, K., "A New Approach to Consumer Theory", 「Journal of Political Economy」, Vol. 74, 1966, pp.132~157.

23) Rosen, Sherwin, "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", 「Journal of political Economy」, Vol. 82, 1974, pp.34~55.

24) Court, Andrew T., "Hedonic Price Indexes with Automotive Examples", 「in The Dynamics of Automobile Demand」, The General Motors Corporation, 1939.

25) Zvi Griliches, "Hedonic Price Indexes for Automobiles: An Econometric Analysis of Quality Change", 「National Bureau of Economic Research and University of Chicago」, 1961, pp.173~196.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{토지가격비율} + \beta_2 \text{제시외건물 유무} + \beta_3 \text{기계기구 유무} + \beta_4 \text{건물연수 10년 미만} + \beta_5 \text{도로폭 4}m\text{이하} + \beta_6 \text{용도지역 계획관리 유무} + \beta_7 \text{유치권 유무} + \beta_8 \text{유찰 유무} + \beta_9 \text{유동화 유무} + \epsilon \quad (2)$$

특히 특성감안가격함수를 이용한 개별입지 공장경매 매각가율 결정요인 분석은 다음과 같은 활용도를 가진다고 할 수 있다.

첫째, 횡단면분석을 통해 개별입지 공장경매에서 중요하게 평가되는 요인들이 무엇인지를 파악하고 이들 요인들을 중심으로 정보를 축적함으로써 개별입지 공장경매에 대한 어려움을 해결할 수 있을 것이다.

둘째, 개별입지 공장경매에 관심을 갖는 입찰자들에게 최적의 입찰가격을 결정하는데 도움을 줄 수 있을 것이며, 매각가율의 횡단면분석은 개별공장의 공장 고유특성이 매각가율에 얼마나 영향을 주는지 예상할 수 있는 근거자료가 될 것이다.

셋째, 횡단면 매각가율 분석은 개별입지 공장의 공장 고유특성에 대한 데이터를 과학적이고 객관적으로 분석하고 관리하는데 기초가 되며, 지금까지 개별입지 공장에 대한 매각가율을 결정하는 중요한 요인을 파악할 수 있을 것이다.

2. 변수의 선정 및 데이터 분석

본 연구 자료의 한계점을 최소화하고 합리적인 표본 구축을 위하여 수원지방법원에 접수되어 경매로 매각된 2016년 1월부터 2020년 12월까지의 경기도 화성시의 개별입지 공장을 대상으로 법원경매정보 사이트 옥션원[26]과 감정평가서를 열람·활용하여 405개 데이터를 수집하였다.

본 연구에서 종속변수는 공장매각가격을 감정가격으로 나누고 백분율(%)로 산출한 경매 매각가율로 하였고, 독립변수는 선행연구에 기초하여 개별입지 공장에 대한 제시 외 건물을 포함해서 법원경매정보사이트와 감정평가서를 조사하여 독립변수를 선정했고 이들을 다시 공장 고유특성과 경매 일반특성으로 나누는 분류과정을 통하여 독립변수를 결정했다는 점이 기존 연구와 다른 점이며, 이를 표로 나타내면 〈표 4〉와 같다.

26) https://www.auctionone.co.kr/

〈표 4〉 변수의 선정

구분		변수명	단위	변수값 측정
종속변수		매각가율	%	(낙찰가/감정가)*100
독립변수	공장고유	토지가격비율	%	법원감정내용
		제시외건물	더미	유=1, 무=0
		기계기구	더미	유=1, 무=0
		건물경과연수	더미	10년미만=1, 10년이상=0
		도로폭	더미	4m미만=1, 4m이상=0
		용도지역	더미	계획관리=1, 그 외 지역=0
	경매일반	유치권	더미	유=1, 무=0
		유찰	더미	유=1, 무=0
		유동화	더미	유=1, 무=0

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량 분석

1) 기술 통계량

본 연구의 변수에 대한 기술통계량은 〈표 5〉와 같다. 먼저 종속변수인 매각가율의 평균은 0.77, 독립변수인 공장고유특성에서는 토지가격비율의 평균은 0.65, 제시 외 건물 유무의 평균은 0.90, 기계 기구 유무의 평균은 0.58, 건물 경과 연수의 평균은 0.46, 도로 폭의 평균은 0.17, 용도지역 계획관리의 평균은 0.82로 나타났다. 경매일반특성에서는 유치권 유무의 평균은 0.14, 유찰유무의 평균은 0.96, 유동화 유무의 평균은 0.74로 나타났다.

〈표 5〉 기술통계량

(N=405)

구분			최소값	최대값	평균	표준편차
종속변수		매각가율	0.43	1.23	0.77	0.13
독립변수	공장고유	토지가격비율	0.15	0.95	0.65	0.13
		제시외 건물 유무	0.00	1.00	0.90	0.31
		기계기구 유무	0.00	1.00	0.58	0.49
		건물경과연수	0.00	1.00	0.46	0.50
		도로폭	0.00	1.00	0.17	0.38
		용도지역 유무	0.00	1.00	0.82	0.38
	경매일반	유치권 유무	0.00	1.00	0.14	0.35
		유찰 유무	0.00	1.00	0.96	0.20
		유동화 유무	0.00	1.00	0.74	0.44

2) t-검정 분석결과

일반적으로 두 집단의 평균을 산출해 보면 어느 집단의 평균이 큰지 명확히 알수 있지만 t-검정을 하는 이유는 통계적 유의수준 관점에서 유의성 있는 차이가 있는지 검정하기 위해서 t-검정을 실시한다. 본 연구에서 공장고유특성과 경매일반특성에 따른 매각가율의 차이에 대해 독립표본 t-검정[27]을 실시했으며, 실시한 결과는 〈표 6〉과 같다.

제시 외 건물 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 0.02이였으나, 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다. 기계·기구 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 0.06으로 유의한 차이가 있은 것으로 나타났으며, 건물연수에 따른 매각가율의 차이를 보면 건물경과연수 10년 이상은 평균 0.75, 10년 미만은 평균 0.78로 평균 차이가 0.03으로 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

도로 폭에 따른 매각가율의 차이를 보면 4m이상은 평균 0.77, 4m 이하는 평균 0.74로 평균 차이가 0.03이였으며 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 용도지역 계획관리 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 무는 평균 0.78, 유는 평균 0.76으로 평균 차이가 0.02였으나 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다.

유치권 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 무는 평균 0.77, 유는 평균 0.72로 평균 차이가 0.05이였으며, 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 유찰 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 무는 평균 유는 평균 0.75로 평균 차이가 0.29이었으며, 통계적으로 유

27) 집단이 2개일 때는 t-검정을 실시해서 크기를 비교해야 하며, 따라서 본 연구에서는 독립변수 중 더미로 처리한 8개 변수에 대해서 매각가율의 차이를 검정하기 위해서 t-검정을 실시했다.

〈표 6〉 t-검정결과

(N=405)

변수명	구분	평균	표준편차	t	p
제시외건물 유무	무	0.78	0.15	0.856	0.393
	유	0.76	0.13		
기계기구 유무	무	0.80	0.13	4.145***	〈.0001
	유	0.74	0.13		
건물연수 10년 미만	아니오	0.75	0.13	-2.080**	0.038
	예	0.78	0.13		
도로폭 4m 이하	아니오	0.77	0.13	1.721*	0.086
	예	0.74	0.14		
유치권 유무	무	0.77	0.13	2.901***	0.004
	유	0.72	0.13		
용도지역 계획관리 유무	무	0.78	0.15	0.888	0.377
	유	0.76	0.13		
유찰 유무	무	1.04	0.07	16.624***	〈.0001
	유	0.75	0.12		
유동화 유무	무	0.75	0.14	-1.754*	0.080
	유	0.77	0.13		

***p〈0.001, **p〈0.01, *p〈0.5

의한 차이가 나타났다. 유동화 유무에 따른 매각가율의 차이를 보면 무는 평균 0.75, 유는 평균 0.77로 평균 차이가 0.02이었으며, 통계적으로 유의한 차이가 나타났다.

따라서 매각가율 차이에 유의미한 변수는 기계·기구 유무, 건물연수 10년 미만, 토로폭 4m 이하, 유치권 유무, 유치권 유무, 유동화 유무 등으로 다음에 분석한 다중회귀분석 결과 유의성이 있는 변수와도 일치함을 알 수 있다.

3) 상관관계 분석결과

본 연구에서 사용된 변수들의 상관관계[28]를 분석한 결과는 〈표 7〉과 같다. 보통 상관계수의 절대값이 0.2이하이면 상관관계가 없거나 무시해도 좋은 수준이며, 0.4정도이면 약한 상

28) 상관관계란 변수들 간의 관계를 말하는 것으로, 두 개 이상의 변수에 있어 한 변수가 변화함에 따라 다른 변수가 어떻게 변화하는지와 같은 변화의 강도와 방향을 상관관계라고 한다(송지준, 2012). 이는 관련성의 정도를 판단하기 위함이며 상관관계의 계수가 1에 가까울수록 높은 상관관계가 형성된다는 것을 나타내며 (+)는 정의 상관관계, (-)는 부의 상관관계를 의미한다.

관관계, 0.6 이상이면 강한 상관관계로 볼 수 있다. 분석결과, 매각가율은 토지가격비율, 건물연수 10년 미만, 유동화 유무와 통계적으로 유의미한 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 반면 매각가율은 기계·기구 유무, 유치권 유무, 도로폭, 유찰 유무와 통계적으로 유의미한 부(-)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 상관관계 분석결과

(N=405)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1									
2	.234***	1								
3	-0.043	-.123**	1							
4	-.202***	-.350***	.281***	1						
5	.103**	-.245***	-.208***	-0.095*	1					
6	-0.085*	0.080	-0.040	-0.049	-.099**	1				
7	-0.050	-0.069	-0.008	-0.028	0.058	-0.050	1			
8	-.143***	-.106**	-.115**	-0.062	.177***	-0.092*	0.022	1		
9	-.438***	-.130***	0.050	0.094*	0.019	-0.003	0.065	0.086*	1	
10	0.087*	-.108**	.108**	.131***	0.032	0.003	0.018	-0.075	-0.042	1

주) 1=매각가율, 2=토지가격비율, 3=제시 외 건물 유무, 4=기계·기구 유무, 5=건물연수 10년 미만, 6=도록폭 4m 이하, 7=용도지 역 계획관리 유무, 8=유치권 유무, 9=유찰 유무, 10=유동화 유무
***p〈0.001, **p〈0.01, *p〈0.5

2. 다중회귀분석 결과

다중회귀분석 결과를 표로 나타내면 〈표 8〉과 같다. 수정된 R제곱 값은 0.275로 나타났다. F검정의 통계량은 17.987, 유의확률은 0.01미만으로 모형이 적합함을 알 수 있다. 분석결과를 식으로 나타내면 식(3)과 같다.

$$Y = 0.874 + 0.187\text{토지가격비율} - 0.032\text{기계기구유무} + 0.043\text{건물연수10년미만} - 0.036\text{도로폭}4m\text{이하} - 0.046\text{유치권유무} - 0.257\text{유찰유무} + 0.027\text{유동화유무} + \epsilon \quad (3)$$

독립변수인 공장고유의 특성에 대한 분석결과를 살펴보면 토지가격비율은 매각가율에 정(+)의 영향을 미쳤다. 토지는 공장의 주요 고정자산으로서 공장 매각가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다.

제시 외 건물에 대한 분석결과는 유의하지 않는 것으로 나타났다. 통상적으로 제시 외 건

물은 공장건물에 종물과 부합물에 해당되는 경우가 일반적이어서 감정평가금액에 포함되어 평가가 되는 경우가 많다 보니 유의하지 않다는 결과로 해석된다.

기계·기구는 매각가율에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 물건을 운반하는 호이스트나 전력회사로부터 고압의 전기를 공급받는 수전설비를 제외하고는 동종업종이 아니라면 재사용할 수 있는 기계·기구는 많지 않다. 실전에서 간혹 기성품 기계를 구입한 다음 제품생산의 퀄리티를 높이고 편리성에 맞추어 기계를 변형·제작 하는 경우가 있다. 따라서 변형된 기계는 기계중고업자에게도 고철로 처리가 되는 경우가 적지 않음으로 결국 기계·기구는 통상적으로 고철가격으로 판단하여 공장 매각가율에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 해석된다.

공장 건물연수가 10년 미만의 경우 매각가율에 미치는 영향관계는 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 건물연수가 오래될수록 감가상각으로 가치가 지속적으로 소모되어 공장의 개보수 또는 리모델링에 대한 부담감이 매각가율을 감소시키는 것으로 해석된다.

도로 폭이 4m 이하의 도로는 매각가율에 음(-)의 영향을 미쳤다. 이러한 분석결과는 대형 차량의 진·출입 이동이 편리한 도로 폭 4m 이상의 넓은 도로일수록 매각가율이 높아진다고 볼 수 있다. 즉, 개별입지 공장의 도록폭은 매각가율에 중요한 영향을 미치고 도록 폭이 넓을수록 매각가율이 높아진다는 점을 알 수 있다.

용도지역의 계획관리 유·무는 분석결과 유의하지 않게 나타났다. 공장은 다른 용도지역에 속한 용지보다는 계획관리지역으로 편중되어 있다 보니, 용도지역별 가격 차이가 이론적인 가격 차이와 다르게 유의하지 않게 나왔다고 해석된다.

〈표 8〉 다중회귀 분석결과

(N=405)

변수명	B	SE	β	t	p	VIF	F	Adj R^2
(상수)	0.874	0.054	-	16.260	<.0001***	-	17.987 (<.0001)	0.275
토지가격비율	0.187	0.048	0.189	3.919	<.0001***	1.295		
제시외건물 유무	0.017	0.020	0.040	0.877	0.381	1.154		
기계기구 유무	-0.032	0.013	-0.120	-2.515	0.012**	1.267		
건물연수 10년 미만	0.043	0.012	0.164	3.555	<.0001***	1.188		
도로폭 4m이하	-0.036	0.015	-0.103	-2.397	0.017**	1.026		
용도지역 계획관리 유무	-0.010	0.015	-0.028	-0.656	0.512	1.015		
유치권 유무	-0.046	0.016	-0.124	-2.823	0.005***	1.069		
유찰 유무	-0.257	0.028	-0.391	-9.076	<.0001***	1.035		
유동화 유무	0.027	0.013	0.089	2.055	0.041**	1.040		

***p<0.001, **p<0.01, *p<0.5

경매 일반특성을 분석한 결과 유치권은 낙찰가율에 유의한 부(-)의 영향을 미쳤다. 유치권은 특수한 권리로 유치권 신고 원인에 따라서 낙찰자는 유치권을 인수 또는 법적 분쟁 등 낙찰자가 부담해야 하는 부담금이 발생할 가능성이 높아 예상치 못한 손해를 볼 수 있기 때문에 매각가율에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.
유찰은 매각가율에 유의한 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 입찰 참여자가 없어서 무효가 선언되어 유찰이 되고 다음 경매에 넘어가게 되는 것으로 통상적으로 20~30%를 저감하여 진행하게 된다. 따라서 유찰되는 경우에는 투자수익률이 낮거나, 임차인 인수권리를 갖게 되거나 또는 위험부담이 있는 경우로 볼 수 있으며, 매각가율을 감소시키는 방향으로 영향을 미치기 때문이다.

유동화채권이 있는 경우일수록 매각가율에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 같은 조건에 있는 부동산이라도 1순위 유동화 채권비율이 높을수록 경매 매각가율이 높다고 할 수 있고, 채권비율이 낮을수록 경매 매각가율이 낮게 형성된다고 해석할 수 있다. 채권비율이란 경매부동산에 대한 감정가격에서 제1순위 근저당채권의 행사권리금액이 차지하는 비중을 말하며, 채권행사 권리금액이란 채권자가 실제로 대출채권에 대하여 권리를 행사할 수 있는 금액으로서 채권액과 채권최고액 중에서 낮은 금액을 말한다. 채권액은 채권 잔존원금에다 연체발생일부터 배당기일까지의 연체이자를 합한 금액을 말한다.[29)]

결론적으로 종속변수인 매각가율에 미치는 유의성있는 독립변수의 영향력 크기를 순서대로 비교해 보면, 유찰 유무(-0.257)〉토지가격 비율(0.187)〉유치권 유무(-0.046)〉건물연수 10년 미만(0.043)〉도로폭 4m 이하(-0.036)〉기계기구 유무(-0.032)〉유동화 유무(0.027) 순으로 나타났다.

다중공선성 문제는 다중회귀분석에서 독립변수들 간에 강한 상관관계가 나타나 회귀분석의 기본 가정을 위배하는 것을 말한다. 일반적으로 VIF[30)]값이 10이상인 경우에는 다중공선성에 문제가 있다고 판단한다. 따라서 본 연구에서는 다중공선성 통계량인 VIF값이 모두 2 이하로 나타나 모든 독립변수가 함께 모형에 투입되었을 때 다중공선성 문제가 없는 것으로 나타났다.

---

29) 임의택·이호병, “부실채권 관련 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향 연구”, 「한국부동산학회」, 2017, pp,116~130.

30) 분산팽창요인(VIF): 다중회귀분석시에 독립변수 간에 종속적인 관계가 성립하는지 여부를 판단하는 지표로 공차한계의 역수로 표시되며, 보통 1에서 10사이의 값을 갖는데, 값이 작을수록 다중공선성이 낮고 (VIF=1/TOL), VIF 값이 클수록 독립변수들 간의 공선성이 높다. 공성성 판단을 위한 절대적인 기준은 없고, 공차한계 10 이하(VIF10 이상)이면 심각하다. 공선성을 낮추기 위해서는 상관관계가 높은 독립변수들 둥에서 한 변수를 제거하고 회귀모형을 구성하거나, 독립변수 입력방식을 단계선택방식으로 설정하여 설명력이 높은 독립변수만을 회귀모형에 삽입시키는 방법을 이용할 수 있다. 공차한계(tolerance)=1-R(이학식·임지훈, 「SPSS 24 매뉴얼」, 집현재, 2022. p. 341.

V. 결 론

본 연구에서는 개별입지 공장의 경매 매각가율에 영향을 미치는 요인에 대해서 헤도닉모형을 이용해 실증분석을 실시하였는데, 실증분석을 통하여 매각가율에 유의한 영향을 미치는 요인은 유찰유무, 토지가격 비율, 유치권 유무, 건물연수 10년 미만, 도로폭 4m 이하, 기계기구 유무, 유동화 유무 등으로 밝혀졌다. 자세한 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 공장고유 특성 및 경매일반 특성에 따른 매각가율과의 차이를 알아보기 위한 t-검증을 실시한 결과를 살펴보면, 매각가율 차이에 유의한 변수로는 기계·기구 유무, 건물연수 10년 미만, 토로폭 4m 이하, 유치권 유무, 유찰 유무, 유동화 유무 등으로 나타났는데 이는 매각가율에 영향을 미치는 영향 여부와 영향의 크기를 분석하기 위한 다중회귀분석 결과와도 일치함을 알 수 있다.

둘째, 매각가율에 영향을 미치는 공장고유 특성과 경매일반 특성으로 선정된 변수 중 다중회귀분석 결과, 경매 매각가율에 토지가격 비율이 높을수록, 공장 건물경과연수가 10년 미만일수록, 유동화 채권이 있을수록 정(+)의 영향을 미쳤고, 기계 기구가 있을수록, 도로폭이 4m미만인 경우와 유치권이 있을수록, 유찰이 될수록 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다만, 제시 외 건물 유무와 용도지역 계획관리 유무의 경우는 통계적인 유의성이 없는 것으로 나타났다.

셋째, 종속변수인 매각가율에 영향을 미치는 독립변수는 토지가격 비율, 기계·기구 유무, 건물연구 10년 미만, 도록폭, 4m 이하, 유치권 유무, 유찰 유무 및 유동화 유무 등의 요인이며, 이들 요인을 영향력의 크기 순으로 나타내면 유찰 유무, 토지가격 비율, 유치권 유무, 건물연수 10년 미만, 도로폭 4m 이하, 기계기구 유무 및 유동화 유무의 순으로 나타났다.

이러한 연구의 결과에도 불구하고 본 연구의 한계를 살펴보면, 독립변수를 좀 더 다양하게 선정하지 못함으로써 모형의 적합도가 다소 떨어진 결과가 나왔다는 점이다. 또한 횡단면 자료의 한계인 자료의 시간적 범위가 다소 긴데 따르는 시계열자료로 구축해서 연구하지 못한 문제가 있으며, 화성시를 중심으로 연구의 공간적 범위를 설정함으로써 분석결과를 전국을 대상으로 일반화하기에는 다소 문제가 있을 수 있다는 한계가 있다.

하지만 본 연구는 시기적으로 공장에 대한 연구가 부족한 시점에서 법원경매에서 낙찰된 사례를 활용하여 개별입지 공장의 다양한 변수들이 매각가율에 미치는 영향에 대해 분석했다는 점에서 연구의 의의가 있다고 할 수 있으며, 경매 매각가율 결정요인을 공장경매에 참여하는 실수요자와 중소기업 등에 더욱 신뢰성 있는 의사결정을 위한 연구결과를 제공했다는 점에서 의미있는 기여를 했다고 할 수 있다. 앞으로 좀 더 다양한 변수를 추가한 보다 발전된 후속 연구가 활발히 이루어지기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 권미영·김태훈, “부산시 개별입지 공장의 가격 결정요인에 관한연구”, 「한국감정원」, 5권 제1호, 2019.
- 진남영·이용만·민태욱, “부동산경매시장에서 매각가격은 할인되는가?”, 「주택연구」, 18권 제3호, 2010.
- 문희명·유선종·문영기, “서울시 아파트의 경매 낙찰결정특성, 「한국주거환경」, 10권 제1호, 2012.
- 박호건·김진우·이장우, “금융기관에 의한 임의경매신청의 공장매각가율 결정요인에 관한 연구: 기계 비중이 파악된 부산 울산 경남지역 공장을 중심으로,” 「부동산학연구」, 23권 제2호, 2017.
- 신창국·전해정, “수도권 아파트와 공장 경매낙찰가율 결정요인에 관한 비교연구,” 「디지털융복합연구」, 19권 제11호, 2021.
- 오세준·신종칠, “산업단지 공장의 매매가격 결정요인 분석: 시화·반월산업단지를중심으로,” 「부동산학연구」, 22권 제4호, 2016.
- 안진섭·이명훈, “부동산 경매절차상 매각가율에 미치는 영향요인 : 매수인이 인수하는 특수권리를 중심으로,” 「도시행정학보」, 31권 제4호, 2018.
- 임의택·이호병, ”수도권 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향 요인 연구, 「한국부동산학회」, 69권, 2017.
- 이규태·김영일·김형근·신종칠, “주거용부동산 경매의 투자수익률 결정요인에 관한 연구, 「부동산학보」, 72권, 2017.
- 이영복, “공장저당에 따른 경매절차에서의 일괄매각”, 「법조협회」, 60권 제8호. 2011.
- 정가연·유선종, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한연구, -버블세분지역을 중심으로-,” 「주택연구」, 18권 제3호, 2010.
- 전해정, “주택 매매시장과 경매시장간의 상관관계에 관한 실증연구 : 글로벌 금융위기 전·후를 중심으로,” 「부동산연구」, 23권 제2호, 2013.
- 황선근·이수기·박정일, “수도권 개별입지 공장의 시공간적 입지특성 분석”, 「지역연구」, 34권 제2호, 2018.
- Court, Andrew T., “Hedonic Price Indexes with Automotive Examples”, 「in The Dynamics of Automobile Demand」, The General Motors Corporation, 1939.
- Lancaster, K., “A New Approach to Consumer Theory”, 「Journal of Political Economy」;, Vol. 74, 1966.

- Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, 「Journal of political Economy」, Vol. 82, 1974.
- Zvi Griliches, “Hedonic Price Indexes for Automobiles: An Econometric Analysis of Quality Change”, 「National Bureau of Economic Research and University of Chicago」, 1961.
- https://www.auctionone.co.kr/

〈투고(접수)일자 2023.01.30. 심사(수정)일자 2023.03.22. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.27

역세권 공공임대주택에 대한 선호도 및 수요특성 연구

- 서울시 장기전세주택을 중심으로 -

박신태* · 김홍배**

Preference and Demand Characteristics for Public Rental Housing in Station Area

- Focusing on Long-term Rental Housing in Seoul, Korea -

Park, Sin-Tae · Kim, Hong-Bae

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위와 방법
3. 선행연구 분석

Ⅱ. 장기전세주택의 공급정책 고찰
1. 서울시 역세권 공공임대주택 공급 정책
2. 장기전세주택의 공급현황과 제도

Ⅲ. 계층별 선호도 조사와 수요특성
1. 설문조사방법 및 내용
2. 장기전세주택 계층별 선호도 및 수요특성

Ⅳ. 조사결과 및 시사점

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

The government and the Seoul Metropolitan Government are continuously increasing the supply of public rental housing mainly in large quantities, but vacancies are increasing. The reason is that it was supplied mainly in large quantities without considering the small equilibrium-oriented supply outside the city center and the characteristics of demand for policy targets. Public rental housing to achieve the purpose of stabilizing housing for the common people should be supplied according to the characteristics of consumers, such as location and accessibility. Therefore, this study analyzed the preference and demand characteristics by class for long-term rental houses in the station influence area of Seoul. Classification by stratum was divided into age, income, occupation, and living area. A survey on the preference of policy consumers by stratum was conducted to analyze supply policies suitable for demand characteristics. In addition, the purpose of this study is to analyze customized demand and supply plans based on the analysis of consumers' preferences and characteristics by class according to the location of the station influence area. In order to expand the supply of public rental housing in the station area, policy implications and improvement directions were presented so that customized supply based on demand characteristics by stratum.

Keywords : Public rental housing, long-term lease housing, monthly rent type, Demand characteristics, Preference

* 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과 박사수료 (archi9004@hanmail.net,주저자)
** 한양대학교 도시대학원 명예교수 (hokim@hanyang.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

정부와 서울시는 공공임대주택을 대규모 물량위주로 공급을 지속적으로 늘리고 있지만 공실이 늘어나고 있다. 그 이유는 도심외곽에 소형평형 위주의 공급과 정책대상의 수요특성을 고려하지 않고 대규모 물량위주로 공급을 하였기 때문이다. 서민 주거안정의 목적 달성을 위한 공공임대주택은 입지와 접근성등 수요자의 특성에 맞는 공급이 이루어져야 한다. 이에 본 연구는 서울시 역세권 장기전세주택을 대상으로 계층별 선호도와 수요특성을 분석하였다. 계층별 분류는 연령, 소득, 직업, 거주면적으로 분리하였다. 정책수요자의 계층별 선호도 설문조사를 실시하여 수요특성에 맞는 공급정책을 분석하였다. 그리고 본 연구에서는 역세권 입지에 따른 수요자들의 계층별 선호도와 특성을 분석을 바탕으로 맞춤형 수요공급 방안을 분석하는데 그 목적이 있다. 역세권에 공공임대주택 공급확대를 위해서 계층별 수요특성에 기반한 맞춤형 공급이 이루어지도록 정책적 시사점과 개선방향을 제시하였다.

주제어 : 공공임대주택, 장기전세주택, 월세형, 전세형, 수요특성. 선호도

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

서민 주거안정의 목적 달성을 위한 공공임대주택의 핵심요소는 입지와 접근성에 있다. 또한, 정책수요자의 소득, 나이, 주택규모, 가구특성등 계층별 선호도를 고려한 수요특성에 맞는 공급정책이 필요하다. 그러나 정부와 서울시와 정책은 공급량에만 중점을 두고 수요 계층별 특성에 따른 공급방안은 제시하고 있지 않다. 더구나, 관련연구를 살펴보면 임대주택의 만족도, 공급유형등의 분석에만 중점을 두고 정책 수요자의 계층별 특성을 고려한 대책과 연구는 부족한 실정이다. 그럼으로 장기전세형 임대주택을 역세권에 효율적으로 공급하려면 계층별 특성을 분석하여 이에 기반한 수요맞춤형 공급방안을 제시할 필요가 있는 시기이다.

서울시(2022)는 전월세시장 안정화 및 서민의 주거복지를 위하여 대중교통이 편리한 역세권에 고밀·복합 개발을 통하여 2026년까지 총 7만호의 중·소형주택의 장기전세주택을 공급하는 방안을 제시하였다. 이러한 서울시의 장기전세주택은 2007년 ‘시프트(Shift)’라는 이름으로 도입된 전세형의 공공임대주택으로 그 특징은 집을 사지 않고 주변전세 70~80%의 시

세로 20년에서 최대 40년간 안정적으로 거주할 수 있는 것이다. 서울시가 역세권에 대규모로 공급을 확대하는 이유는 직주근접으로 주거만족도와 선호도가 높아 신혼부부, 청년, 1~2인 가구, 중산층등 다양한 계층에 관심과 수요가 크게 높게 나타나고 있기 때문이다.[1)]

공공임대주택은 그동안 서울 외곽에 공공임대주택을 대량으로 공급하였지만 1만 2천가구(17%)의 공실이 발생하였다.[2)] 임대차 3법[3)]으로 부동산 시장이 불안한 시기에도 불구하고 시세보다 저렴한 공공임대주택이 기피대상이 된 것이다. 이렇게 공실과 기피대상이 발생한 원인은 대중교통이 불편하고 주택크기가 40㎡이하의 소형평형(97%)이기 때문이다. 또한, 임대라는 부정인식보다는 입지와 접근성이 불편하고 주택의 크기와 품질이 주된 원인이라고 할 수 있다[4)]. 구체적으로 살펴보면 공공임대주택의 수요특성이 계층별 로 다른데도 불구하고 이를 반영하지 않고 대규모의 물량위주의 공급을 하였기 때문이다.

공공임대주택 유형에는 월세형인 영구, 공공, 행복, 국민임대주택이 있고 전세형은 장기전세주택이 유일하다. 최근 전세형에서 월세형으로 급격히 임대시장 환경이 변동되었다.[5)] 국토교통부에 따르면 2022년 5월 기준 2011년 이후 처음으로 월세가 50%를 넘겨 59.5%(24만 321건)를 차지하였다. 월세형이 늘어난 이유는 임대차3법으로 전세 매물이 줄었고 임대인들이 인상분을 월세로 받는 경우가 급증한 것이 원인이다. 또한, 보유세 부담이 크게 늘어난 임대인들이 전·월세 부담을 임차인에게 전가하고 전세대출 금리가 오르면서 임차인들의 전월세부담이 커져 서민들의 주거안정에 문제가 되고 있다.

현재 서울시의 정책은 수요자의 가구특성, 주택유형, 소득등 계층이 매우 다양한데도 불구하고 동일한 기준으로 역세권에 신혼부부와 청년주택의 공급량에만 치중하고 있다. 장기전세형의 수요자 계층에 특성을 분석하기 위하여 본 연구에서는 역세권 장기전세주택을 대상으로 서울시민에게 설문조사를 실시하고자 한다. 정책대상인 수요자 계층에 따른 선호도를 분석하고 이에 기반한 수요특성을 분석하는데 그 목적과 의의가 있다. 이를 토대로 계층별 수요맞춤형 공급방안을 제시하고 서울시 역세권 장기전세주택 정책에 대한 시사점과 정책적 제언을 하고자 한다.

---

1) 임병호외, “임대주택 유형별 거주자의 주거인식 비교 연구”, 「국토계획」, 제48권 제2호, 2013.
2) 아시아경제 보도자료,“‘너무좁아못살겠어요” 행복주택 5곳중 한집은 ‘빈집’. 2022.08.29.
3) 전월세신고제·전월세상한제·계약갱신청구권제 등을 핵심으로 하는 ‘주택임대차보호법’ 개정안과 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’ 개정안을 말한다. 2020.07.31.
4) 김주현·안용진 “공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”, 주택도시연구, 제 8권 제1호, 2018, p.15.
5) 한국경제 보도자료 “전세대신 월세만 찾아” 2022.10.18., A3면.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 역세권이 가장 밀집된 서울시에 공급되는 역세권 장기전세대주택으로 한정한다. 그 이유는 장기전세주택은 공공임대주택 유형중 유일한 전세형이고 수요가 많은데도 불구하고 공급이 부족하여 공급량을 확대하고 있기 때문이다. 또한, 시간적 범위는 현재시점에서 역세권에 공급이 되는 것으로 가정하여 계층별 선호도와 수요특성을 분석하는 것으로 설정하였다. 그리고 내용적 범위는 일반시민을 대상으로 설문조사를 실시하여 연령, 직업, 소득, 거주면적등의 계층별 선호도를 조사하고 수요 대상자들의 특성을 분석하는 것이다.

본 연구는 설문지를 이용한 사회조사연구로는 실질적인 임대주택 수요자의 의사를 파악하는데 있다. 입지에 따른 선호도 및 장기전세형 임대주택 수요특성을 알아보기 위해서 서울시와 수도권에 거주하는 시민을 상대로 총 200명을 조사대상자로 선정하였다. 표집은 다양한 계층의 서울시 전 지역을 대상으로 표집하여 자료를 수집하였다. 본 조사는 2022년 09월 14일부터 16일까지 실시하였으며, 설문지는 총 200부를 배포하여 서울시 및 수도권에 비거주자인 10부를 제외하고 총190부를 유효표본으로 선정하였다. 조사 대상자의 응답자의 사회적, 경제적 특성등에 관한 내용은 성별, 연령, 결혼상태, 교육정도, 가족수, 거주지역, 주택소유형태, 주택유형, 소득등의 문항이 있다.

설문관련 조사내용은 입지, 유형등의 선호와 인식이 어떠한지 조사한다. 그리고 수요자의 대상과 특성을 분석하여 역세권의 공급방향과 정책방향이 무엇인지 문제점과 시사점을 도출하는 것이다. 분석방법은 서울 시민을 대상으로 한 설문자의 사회적인 특성을 파악하고 장기전세주택에 대한 선호 및 수요특성을 분석하기 위해 SPSS사의 PASW STATISTICS 18.0 통계프로그램을 이용하였다. 조사대상자의 일반적 특성, 만족도 평균값 비교를 위해 빈도분석을 사용하였고 요인분석을 통해 각 집단들의 특성에 따른 장기전세주택의 선호도와 수요특성을 파악하기 위하여 One Way Anova를 실시하였다.

3. 선행연구 고찰

그동안 정부는 공공임대주택의 공급량에만 치중하였고 입지, 소득수준과 전월세 변화등 입지와 접근성에 따른 선호도와 수요특성의 대응하는 공급 정책에는 미온적이었다. 또한, 선행연구에서 살펴보더라도 역세권에서 공공임대주택에 대한 연구는 부족한 실정이다. 공공임대주택의 인식과 주거환경만족도에 관한 연구는 다양한 관점에서 분석이 되었고 특정단지를 대상으로 거주자의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구가 대부분이었다. 최근 연구에서는 공공임대주택의 특성의 차이를 비교한 연구가 있었으나 장기전세주택에 대한 공급의 필요성과

수요특성에 대한 연구는 거의 없는 실정이다.

김상돈외(2009)[6]는 공공임대주택가구의 주거만족도를 다양한 항목으로 비교 분석한 연구에서도 두 계층사이에 가장 큰 편차를 보이고 있는 것은 대중교통 항목으로 나타났다. 공공임대주택 단지가 도시외곽지역에 입지하고 있거나 신규개발에 따른 교통이용체계가 확립되지 못했기 때문에 기피현상이 발생하고 있는 것이다.

김주현외(2018)[7]는 공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정 요인의 차이 연구에서 공공임대주택 유형별 거주민의 주거환경만족 제고를 위한 정책 실효성 정립이 필요하다고 하였다. 구체적으로 주거환경만족 결정요인으로 활용된 주택성능, 외부 접근성, 단지성능 순으로 모두 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났고, 사회적 커뮤니티 특성 요인은 주택성능이 중요한 결정요인으로 도출되었다. 김선엽 외(2012)[8]는 공공임대주택단지를 분석하여 단지환경, 심리적 만족, 단위주택, 단지관리, 친밀도, 쾌적성, 경제적요인이 주거환경만족도에 미치는 영향이 크게 미치는 것으로 확인되었다.

이상 선행연구를 살펴본 결과, 공공임대주택 거주자의 주거환경만족도에 관한 연구는 대부분 단지 내 물리적 환경에 초점을 두고 연구를 진행하고 있는 것으로 확인되었다. 일부 논문에서 사회적 특성을 반영하여 연구를 진행한 것으로 확인되지만, 이웃과의 관계만을 다룬 제한적인 측면이 있다. 또한, 서울외곽과 지방에 특정 임대주택단지 사례를 선정하여 연구사례가 있었다. 대부분 물리적, 비물리적 요인과 주거환경만족도 사이의 상관관계를 살펴보기 위해 다중회귀분석을 적용하여 연구를 진행하였다. 일부 연구에서 공공임대주택 유형을 공급기간이나 임차 유형으로 구분하여 비교한 연구가 진행되었지만, 최근 논의되고 있는 역세권 장기전세주택에 대한 연구는 매우 부족하였다.

본 연구는 선행연구에서 진행된 특정대상의 연구범위에서 벗어나 서울시 역세권장기전세주택을 대상으로 선호도 조사에 따른 계층별 수요특성을 파악하는데 초점을 두고자 한다. 이에 본 연구에서는 공공임대주택의 선호도에 따른 수요특성이 입주의사에 미치는 요인과 차이를 살펴보기 위한 방안으로 PASW 데이터분석을 적용하였다. 기존 선행연구를 살펴본 결과 역세권 장기전세형 임대주택의 선호도와 수요특성의 분석연구는 거의 없는 실정이었다. 그럼으로 본 연구가 공공임대주택중 역세권 장기전세주택의 실질적인 맞춤형 수요정책의 방향을 제시한 점에서 선행연구와 차별성이 있다.

---

6) 김상돈, “공공임대주택 유형별 거주만족도 비교분석에 관한 연구”, 한양대학교 박사학위논문, 2009, pp.83~84.

7) 김주현·안용진 “공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”, 「주택도시연구」, 제8권 제1호, 2018, pp.15~16.

8) 김선엽·박천일, “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구”, 「사회과학연구」, 제28권 제2호, 2012, pp.79~99.

Ⅱ. 장기전세주택의 공급정책 고찰

제 2장에서는 서울시의 공공임대주택중 공급정책과 장기전세주택의 개념 및 공급체계를 살펴보고 공급현황 분석과 관련된 정책을 고찰하였다.

1. 서울시 역세권 공공임대주택 공급정책

“역세권”이란 보행접근이 가능하고 대중교통이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 모든 개통된 역(사용승인시점에 개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 500m이내의 일단의 지역을 원칙으로 한다. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m이내의 범위로 하고, 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m에서 500m이내의 범위로 한다. 서울시는 1차 역세권의 범위를 확대하기 위하여 2024년까지 한시적으로 350m까지 확대하였다. “장기전세주택”이란 「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제4호의 임대주택을 말한다. 즉, 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택이다.

공동주택 건립과 관련하여 서울시 지구단위계획 수립 시 일반적으로 적용하는 용적률 체계에도 불구하고 본 기준을 적용하는 역세권 장기전세주택 사업대상지에 대한 용적률 적용체계는 〈표 1〉과 같이 공공임대주택 건립시 용적률은 종상향시 기준용적률에서 상향용적률까지 증가된 용적률의 50%를 장기전세주택으로 건립하도록 되어 있다. 이후 SH공사에서 표준건축비로 매입하여 전세형으로 임대를 하는 방식이다.

〈표 1〉 서울시 역세권 공공인대주택 용적률 적용체계

(단위 : % 이하)

구분	1차 역세권					2차 역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준 용적률	200	250	200	250	400	250	400	250
상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

자료: 서울시, 역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준, 2022

사업주체가 건설하는 장기전세주택 건립 서울시 2010년도 초반 지침에는 전용 59㎡~84㎡이상까지도 허용하였으나 2019년부터는 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것으로 방침을 변경하였다. 총 공급세대수를 기준으로 전용면적 45제곱미터 이하는 60%~80%, 45제곱미터 초과 60제곱미터 이하는 20%~40%를 계획하여야 하였다. 그러나, 2022년에는 전용 85㎡ 이하 주택으로 계획하도록 지침을 변경하였다. 또한, 사업대상지는 3,000제곱미터 이상이고 공동주택의 규모는 장기전세주택을 포함한 주택수가 100세대 이상으로 하여야 한다.

2. 장기전세주택의 공급현황과 제도

서울시 공공임대주택 유형은 크게 건설형, 매입형, 임차형으로 구분된다. 그 중 건설형의 영구임대, 공공임대, 국민임대, 행복주택은 임대기간이 최대 50년까지 월세형이다. 〈표 2〉와 같이 장기전세가 유일하게 20년간 전세형 임대주택으로 최대 40년까지 전세형으로 거주할 수 있다.

〈표 2〉 유형별 공공임대주택

구분	종류별	내 용	공급면적	임대 의무기간
건설형	영구임대	소득1분위 이하 생계;의료수급자용	전용 25㎡~49㎡;이하	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	전용 84㎡;이하	50년(특별), 20년(일반)
	국민임대	근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	전용 59㎡;이하	30년
	장기전세	중산층용 최대 20년 거주 전세형 임대주택	전용 129㎡;이하	20년(40년)
	행복주택	젊은층 주거안정 위한 신개념 임대주택	전용 19㎡~45㎡;이하	6년(젊은층)~20년 (고령자 등)

자료: SH공사, 내부자료 분리작성, 2019.1.1

서울시의 공공임대주택은 〈표 3〉과 같이 총183,215세대를 공급하였다. 그 중 장기전세주택은 총 56,995세대를 전세임대형으로 공급하였다. 구체적으로 지역별 공급현황을 살펴보면 택지개발지구에서는 총28,550세대가 공급하였고 정비사업지구는 총1,538세대를 공급하였다. 2020년에는 SH공사가 택지지구에서 총 2,180세대를 장기전세주택으로 공급하였으나 정비사업지구에서는 40세대, 역세권에는 불과 25세대만을 공급하였다[9].

9) 박신태·김홍배, "공공임대주택 특성에 따른 공급정책 개선방향 연구"「대한부동산학회」, 제39권 4호, 2022. pp. 144~145

〈표 3〉 서울시 공공임대주택 유형별 공급현황

(단위: 가구)

구분	월세형					전세형	합계
	영구임대	50년공공임대	국민임대	다가구매입임대	재개발임대	장기전세	
남부(강남.송파.관악)	8,771	4,657	9,944	1,552	11,721	**11,638**	48,283
서부(강서.양천)	14,882	8,243	6,642	2,825	7,374	**4,410**	43,951
중부(성동.마포.은평)	1,773	811	3,814	1,852	5,429	**22,796**	36,475
북부(노원,성북,동대문)	19,998	6,259	2,756	4,803	2,539	**18,151**	54,506
합 계	45,424	199,970	22,731	11,032	27,063	**56,995**	183,215

자료: SH공사 내부자료 분리작성, 2019.1.1. 기준

서울시에서는 〈표 4〉와 같이 장기전세주택이 공급되었으나 동부권인 강동구를 제외하고 모두 서부권역(강서,양천,금천,동작)에서 총 693세대만이 공급되었다. 특히, 강북권역에서는 2019년까지 역세권의 공공임대주택이 공급된 사례가 없는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 서울시 장기전세주택 역세권 공급현황

공급년도	위치(구)	위치(단지)	규 모 (전용㎡)	장기전세주택 세대수
13년	강서구	강서한강자이	59~102	81
15년	양천구	목동센트럴푸르지오	57~110	67
	동작구	상도동 효성해링턴 플레이스	59~84	55
16년	금천구	금천 롯데캐슬 골드파크1차	59~84	173
	동작구	상도 두산위브 트레지움	59~84	160
19년	강동구	힐스테이트 암사	59~84	147
총 공급세대수				693

자료: SH공사 내부자료 분리작성, 2019.1.1. 기준

SH공사에 따르면 장기전세주택 입주자격은 서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산(부동산,자동차)보유 기준 해당자, 65세이상 직계존속부양, 장애인, 65세 이상 고령자, 신혼부부, 3자녀 이상 자녀가구 등에게 공급하고 있다. 장기전세주택은 100% 서울시민에게만 공급되며, 입주자 모집 공고일 현재 서울시민이 아니라면 청약할 수 없다. 입주모집은 일반과 특별공급으로 나뉘며, 일반공급의 1순위는 신혼부부, 다자녀, 고령자, 주거약자로 모집을 한다. 동일순위의 가점은 세대주 나이, 서울시 거주기간, 청약통장 납입기간, 세대원 수, 미성년 자녀수 및 기타 부가 가점 등을 종합적으로 고려한다.

Ⅲ. 장기전세주택의 선호도분석과 수요특성

제 3장에서는 설문조사 대상자의 일반적인 특성과 계층별 선호도조사에 대한 구체적인 결과를 제시하고 이에 따른 수요특성을 파악하여 결과를 도출한다.

1. 조사 대상자의 일반적인 특성

본 연구의 조사대상은 서울시민을 대상으로 하였다. 조사기간은 2022년 09월14일부터16일까지 3일간 실시하였으며 네이버폼에서 설문조사지를 작성하여 총 200명이 제출하였다. 〈표 5〉와 같이 설문자의 특성을 12개 항목으로 조사하였고 구체적으로 살펴보면 남성이 67%, 기혼이 73.5%, 40~50대 연령이 72.5%로 각각 높았다.

〈표 5〉 설문자 계층별 특성

구분	구분	빈도(%)
성별	**남성**	**67**
	여성	33
연령	20대	5
	30대	7.5
	40대	**33.5**
	50대	**39**
	60대 이상	15
직업	자영업	20
	판매/영업/서비스	19
	사무/관리/전문직	**46**
	전업주부/학생	5.5
	무직/퇴직/기타	9.5
월소득	**300만원 미만**	**20.5**
	300-399만원	**19.5**
	400-499만원	16
	500-599만원	17
	600만원 이상	**27**

구분	내용	빈도(%)
점유형태	**자가**	**54**
	전세	30
	월세	14.5
	기타	1.5
거주면적	44㎡이하	17
	45㎡~59㎡이하	**31**
	60㎡~85㎡이하	**66**
	85㎡~120㎡이하	24
	120㎡ 초과	24
거주범위	역세권 250m이내	19.5
	역세권 500m이내	22.5
	역세권 700m 이내	18
	비역세권	**40**
주택유형	**아파트**	**67.5**
	단독/다가구주택	17.5
	다세대/연립주택	9.5
	오피스텔	4
	고시원/쪽방	0.5
	기타	1

구분	내용	빈도(%)
혼인상태	미혼	15.5
	기혼	**73.5**
	이혼/사별	11
자녀수	자녀없음	22.5
	1명	23.5
	2명	**46.5**
	3명	6
	4명이상	1.5
가구원수	1인	16
	2인	18
	3인	25.5
	4인	**33.5**
	5인이상	7
자녀학력	미취학	**27**
	초등학생	9.5
	중학생	7.5
	고등학생	12
	대학생이상	**42.5**
	응답없음	1.5

직업은 사무,관리,서비직이 46%, 주택유형은 아파트가 67.5%로 가장 많았다. 월소득은 600만원 이상이 27%, 300만원미만 20.5%, 300~399만원이 19.5%순으로 나타났다. 비역세

권에 거주가 40%, 500m이내에 역세권 거주가 42.5%로 비슷하게 조사되었다. 거주면적은 60~85㎡가 66%, 자가소유가 54%, 자녀수는 2명이 46.5%, 가구원수는 4인이 33.5%로 각각 높게 나타났다.

2. 계층별 선호도 및 수요특성 조사 결과

설문 대상자의 계층에 따라 역세권 장기전세주택에 대하여 공급정책 및 제도와 역세권 입지, 입주의사 및 주거여건에 따른 계층별 선호도를 분석하였다. 본 자료의 연구 분석을 위해 SPSS사의 PASW STATISTICS 18.0 통계프로그램을 이용하였다. 빈도, %, t-test를 실시하여 요인분석을 통해 각 변인들의 공통 요인들을 추출하여 장기전세주택의 선호도와 수요특성을 분석하기 위하여 One Way Anova를 실시하였다.

1) 공급과 정책의 계층별 특성

계층별 분류는 크게 연령, 직업, 소득, 거주면적으로 구분하고 각각을 세분하여 조사하였다.

서울시에서 2022년도 발표한 역세권 장기전세주택 7만호 공급확대에 대해서 적정한지에 대한 설문 조사 분석결과는 〈표 6〉 과 같다. 전체적으로 공급을 현재보다 확대하여야 한다가 52.5%로 가장 높았고 적정하다가 21.5%로 나타났다. 연령별로는 40대와 50대가 각각 15.5%, 21.5%의 순서이고 직업별로는 사무관리전문직이 22.5%, 소득별로는 월소득 600만원이상과 500~599만원의 구간에서 각 11.5%, 거주면적에서는 60㎡~85㎡이하, 85㎡~120㎡이하에서 각각 16%, 12%가 확대하여야 하는 것으로 나타났다.

〈표 6〉 공급 확대정책의 인식

계층	구분	적정하다	확대하여야 한다	줄여야 한다	모름	총 합계
연령	20대	0.50%	2.00%	0.5%	2.00%	5.00%
	30대	1.00%	5.00%	1.0%	0.50%	7.50%
	40대	**6.00%**	**15.50%**	**4.5%**	**7.50%**	**33.50%**
	50대	**11.00%**	**21.50%**	3.0%	3.50%	**39.00%**
	60대 이상	3.00%	8.50%	2.0%	1.50%	15.00%
직업	무직퇴직기타	3.0%	3.0%	1.0%	2.5%	9.5%
	사무관리전문직	**8.5%**	**22.5%**	**7.5%**	**7.5%**	**46.0%**
	자영업	4.5%	11.5%	1.5%	2.5%	20.0%
	전업주부/학생	1.5%	3.5%	0.5%	0.0%	5.5%
	판매영업서비스직	4.0%	12.0%	0.5%	2.5%	19.0%

계층	구분	적정하다	확대하여야 한다	줄여야 한다	모름	총 합계
소득	300만원 미만	5.0%	10.0%	1.5%	4.0%	20.5%
	300-399만원	**3.5%**	11.0%	1.5%	**3.5%**	**19.5%**
	400-499만원	3.0%	8.5%	**3.0%**	1.5%	16.0%
	500-599만원	2.0%	**11.5%**	2.0%	1.5%	17.0%
	600만원 이상	**8.0%**	**11.5%**	**3.0%**	**4.5%**	**27.0%**
거주면적	44㎡이하	1.0%	7.0%	0.0%	0.5%	8.5%
	45㎡~59㎡	2.5%	8.0%	1.5%	**3.5%**	15.5%
	60㎡~85㎡	**7.0%**	**16.0%**	**6.0%**	**4.0%**	**33.0%**
	86㎡~120㎡	7.5%	**16.5%**	2.5%	4.5%	**31.0%**
	120㎡ 초과	3.5%	5.0%	1.0%	2.5%	12.0%
총 합 계		21.5%	**52.5%**	11.0%	15.0%	100.0%

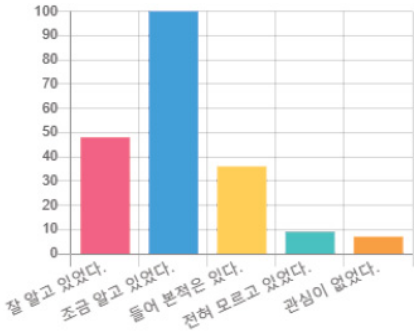
역세권 장기전세주택에 대한 주거환경 인식은 〈표 7〉과 같이 전체적으로 긍적적인 효과가 있는 것으로 보인다. 연령에서는 40~50대가 긍정적이고 직업계층에서는 사무관리직이 가장 긍정적이었다. 소득은 600만원이상, 500만원이상의 순이었고, 거주면적에서는 60~85㎡의 거주하고 있는 수요자가 긍정적으로 선호하고 있는것으로 조사되어 역세권 공급으로 주거 환경에 긍정적으로 작용할 것으로 조사되었다.

〈표 7〉 역세권 장기전세주택의 주거환경 인식

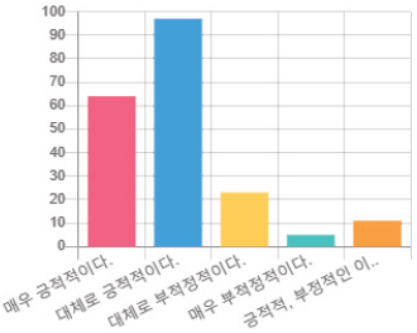
계층	구분	긍정적		변화없음	부정적		총합계
		매우 크다	조금크다		매우 크다	조금크다	
연령	20대	1.0%	2.5%	0.5%	0.0%	1.0%	5.0%
	30대	4.5%	1.0%	1.0%	0.5%	0.5%	7.5%
	40대	8.0%	**14.5%**	**8.0%**	0.5%	2.5%	33.5%
	50대	**18.5%**	13.0%	5.0%	0.5%	2.0%	39.0%
	60대 이상	6.5%	6.0%	1.5%	0.5%	0.5%	15.0%
직업	무직퇴직기타	3.5%	5.5%	0.0%	0.0%	0.5%	9.5%
	사무관리전문직	**13.5%**	**16.5%**	**10.0%**	1.0%	**5.0%**	46.0%
	자영업	**11.0%**	6.0%	2.5%	0.5%	0.0%	20.0%
	전업주부/학생	2.2%	2.5%	1.0%	0.0%	0.0%	5.5%
	판매영업서비스직	8.5%	6.5%	2.5%	0.5%	1.0%	19.0%
소득	300만원 미만	**9.0%**	**7.5%**	1.5%	0.5%	1.5%	20.5%
	300-399만원	6.5%	7.0%	4.0%	0.5%	1.5%	19.5%
	400-499만원	6.0%	7.0%	2.5%	0.0%	0.5%	16.0%
	500-599만원	**9.0%**	4.0%	2.0%	0.5%	1.5%	17.0%
	600만원 이상	8.0%	**11.5%**	**5.5%**	0.5%	1.5%	27.0%

계층	구분	긍정적		변화없음	부정적		총합계
		매우 크다	조금크다		매우 크다	조금크다	
거주 면적	44㎡이하	3.5%	3.5%	0.5%	0.0%	1.0%	8.5%
	45㎡~59㎡	4.5%	7.0%	3.0%	0.5%	0.5%	15.5%
	60㎡~85㎡	**10.0%**	**13.0%**	**8.0%**	0.5%	1.5%	33.0%
	86㎡~120㎡	**15.5%**	**10.0%**	2.5%	1.0%	2.0%	21.0%
	120㎡ 초과	5.0%	3.5%	2.0%	0.0%	1.5%	12.0%
총 합 계		**38.5%**	**37.0%**	16.0%	2.0%	6.5%	100.0%

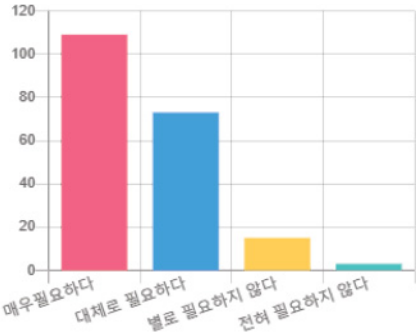
서울시 장기전세주택의 사회적 이미지는 [그림1]과 같이 89.5%가 매우 긍정적으로 생각하고 있으며 [그림2]와 같이 정책홍보와 관심으로 장기전세주택에 대하여 92%가 알고 있는 것으로 조사되었다. 또한, [그림3]을 살펴보면 장기전세주택 정책이 지속적으로 공급하여야 한다가 90.1%가 필요성을 인식하고 있었다.



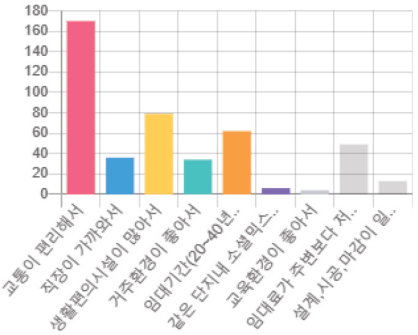
[그림 1] 장기전세주택 인식



[그림2]정책 인식



[그림3] 공급및정책의 필요성



[그림4] 역세권 선호 요인

[그림4]와 같이 서울시 장기전세주택은 교통의 편리가 37.5%로 가장 높고 생활편의시설 17.4%, 임대기간 13.7%, 임대료가 저렴해서 10% 순서로 선호도가 높았다. 이는 역세권의

교통과 편의시설을 최우선으로 고려하고 임대료와 임대기간도 중요하게 인식하는 요인으로 파악할 수 있다.

2) 역세권 장기전세주택의 입지와 주거여건 계층별 특성

장기전세주택의 공급입지로 가장 적합한 위치는 〈표 8〉과 같이 역세권이 55.5%로 가장 높았고 그 다음으로 정비구역 17.5%, 도시개발 및 택지개발지구 15%의 순서로 나타났다. 또한, 40~50대와 사무관리전문직, 그리고 소득이 600만원이상, 현재거주면적이 86~120㎡의 가구 특성을 가진 대상자가 역세권을 가장 선호하는 것으로 조사되었다.

〈표 8〉 공급 입지의 계층별 조사결과

계층	구분	도시개발/택지지구	도시외지역	신도시	역세권	정비구역	총합계
연령	20대	1.0%	0.5%	1.0%	2.0%	0.5%	5.0%
	30대	0.5%	0.5%	0.0%	5.5%	1.0%	7.5%
	40대	**6.5%**	0.5%	**2.0%**	**17.5%**	**7.0%**	**33.5%**
	50대	4.5%	**3.0%**	**2.0%**	**22.0%**	**7.5%**	**39.0%**
	60대 이상	2.5%	1.5%	1.0%	8.5%	1.5%	15.0%
직업	무직퇴직기타	2.0%	1.0%	1.5%	2.5%	2.5%	9.5%
	사무관리전문직	**6.0%**	**3.5%**	1.5%	**28.0%**	**7.0%**	**46.0%**
	자영업	4.0%	1.5%	0.5%	**11.0%**	3.0%	**20.0%**
	전업주부/학생	1.0%	0.0%	0.0%	3.5%	1.0%	5.5%
	판매영업서비스직	2.0%	0.0%	2.5%	**10.5%**	**4.0%**	**19.0%**
소득	**300만원 미만**	3.0%	2.0%	1.5%	**10.5%**	3.0%	**20.5%**
	300-399만원	**3.5%**	0.5%	1.0%	**10.0%**	4.5%	**19.5%**
	400-499만원	3.0%	0.5%	1.0%	7.5%	4.0%	16.0%
	500-599만원	2.5%	1.5%	1.5%	9.5%	2.0%	17.0%
	600만원 이상	3.0%	1.5%	1.0%	**17.5%**	4.0%	**27.0%**
거주 면적	44㎡이하	1.5%	0.0%	0.5%	6.0%	0.5%	8.5%
	45㎡~59㎡	3.5%	**2.0%**	0.0%	8.5%	1.5%	15.5%
	60㎡~85㎡	**4.5%**	1.0%	**3.0%**	**16.0%**	**8.5%**	**33.0%**
	86㎡~120㎡	4.0%	**2.0%**	1.5%	**20.0%**	3.5%	**31.0%**
	120㎡ 초과	1.5%	1.0%	1.0%	5.0%	3.5%	12.0%
총 합 계		15.0%	6.0%	6.0%	**55.5%**	17.5%	100.0%

장기전세주택의 입주의사는 〈표 9〉와 같이 52.8%가 장기전세에 입주의사를 표시하였고 반대로 집을 소유한다는 47.2%로 나왔다. 입주시 지불 가능한 금액은 2~3억 이하가 가장 많은 분포를 보였다. 장기전세주택의 입주시 가장 선호하는 공급면적은 85㎡이하가 55.5%로 가장 선호도가 높았고 그 다음으로 120㎡이하 15.2%, 70㎡이하 10.1%의 순서로 〈표 10〉과 같이 조사되었다.

〈표 9〉 입주시 지불의사 금액 조사결과

계층	구분	1억 이하	2억 이하	3억 이하	4억 이하	5억 이하	6억 이하	7억 이하	9억 이하	10억 이하	총합계
연령	20대	2.0%	2.5%	0.5%							5.0%
	30대	2.5%	1.5%	2.0%	0.5%	1.0%					7.5%
	40대	4.5%	**8.0%**	**9.0%**	3.0%	**5.0%**	**2.0%**	0.5%		1.5%	33.5%
	50대	**8.0%**	**9.5%**	**11.0%**	**4.0%**	**4.5%**		1.0%	0.5%	0.5%	39.0%
	60대 이상	2.5%	6.5%	4.5%		1.5%					15.0%
직업	무직퇴직기타	1.5%	3.5%	4.0%		0.5%					9.5%
	사무관리전문직	**9.5%**	**11.0%**	**9.5%**	**5.5%**	**7.5%**	1.5%		0.5%	1.0%	46.0%
	자영업	1.5%	6.0%	6.5%	0.5%	3.0%	0.5%	1.5%		0.5%	20.0%
	전업주부/학생	1.0%	1.0%						2.0%		3.5%
	판매영업서비스	5.5%	5.0%	5.5%	1.5%	1.0%				0.5%	19.0%
소득	300만원 미만	2.5%	**5.0%**	3.5%	0.5%	0.5%				0.5%	12.5%
	300-399만원	**4.5%**	**6.5%**	**6.0%**	2.0%	0.5%					19.5%
	400-499만원	3.0%	**5.0%**	4.5%	0.5%	1.5%	0.5%	0.5%		0.5%	16.0%
	500-599만원	3.5%	3.5%	**5.5%**	0.5%	3.5%		0.5%			17.0%
	600만원 이상	2.5%	5.5%	**6.0%**	**3.5%**	**6.0%**	1.5%	0.5%	0.5%	1.0%	27.0%
거주면적	44㎡이하	**4.0%**	2.5%	1.5%		0.5%					8.5%
	45㎡~59㎡	**5.0%**	**5.5%**	4.0%	0.5%					0.5%	15.5%
	60㎡~85㎡	3.5%	**8.0%**	**10.5%**	**5.0%**	**5.0%**	1.0%				33.0%
	86㎡~120㎡	2.5%	4.5%	2.5%	2.0%	1.5%	0.5%	1.0%	0.5%	1.5%	12.5%
	120㎡ 초과	1.5%	3.0%	2.5%		**4.0%**	0.0%	1.0%			12.0%
총 합 계		**19.5%**	**28.0%**	**27.0%**	7.5%	12.0%	2.0%	1.5%	0.5%	2.0%	100.0%

〈표 10〉 역세권 장기전세주택의 공급면적 계층별 선호조사결과

계층	구분	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~85㎡	~120㎡	무관	총합계
연령	20대	0.5%		1.0%	0.5%	1.5%	1.0%	0.5%	5.1%
	30대	0.5%		1.0%	1.0%	2.0%	1.5%	1.0%	7.1%
	40대	0.5%		3.5%	3.0%	**19.2%**	**5.6%**	1.5%	33.3%
	50대	0.5%		5.1%	3.5%	**22.2%**	**6.6%**	1.5%	39.4%
	60대 이상		0.5%	2.0%	2.0%	10.1%	0.5%		15.2%
직업	무직퇴직기타		0.5%	3.5%	1.0%	4.0%	0.5%		9.6%
	사무관리전문직	0.5%		**7.1%**	2.5%	**24.2%**	**8.1%**	3.0%	45.5%
	자영업			1.0%	3.0%	**12.1%**	3.0%	1.0%	20.2%
	전업주부/학생	0.5%			1.5%	2.5%	1.0%		5.6%
	판매영업서비스	1.0%		1.0%	2.0%	**12.1%**	2.5%	0.5%	19.2%
소득	300만원 미만	0.5%	0.5%	3.5%	3.0%	8.6%	2.0%	1.5%	19.7%
	300-399만원	0.5%		2.0%	3.0%	**10.6%**	2.5%	1.0%	19.7%
	400-499만원	0.5%		1.0%	2.5%	**10.6%**	0.5%	1.0%	16.2%
	500-599만원	0.5%		2.0%	1.0%	**10.6%**	3.0%		17.2%
	600만원 이상			4.0%	0.5%	**14.6%**	**7.1%**	1.0%	27.3%
거주면적	44㎡이하	1.0%		2.0%	1.5%	3.0%		0.5%	8.1%
	45㎡~59㎡			4.5%	3.0%	6.6%		1.0%	15.2%
	60㎡~85㎡		0.5%	2.5%	3.5%	**23.2%**	1.5%	2.0%	33.3%
	86㎡~120㎡	0.5%		2.5%	1.5%	**17.7%**	**8.1%**	1.0%	31.3%
	120㎡ 초과	0.5%		1.0%	0.5%	4.5%	5.6%		12.1%
총 합 계		2.0%	0.5%	12.6%	**10.1%**	**55.1%**	**15.2%**	4.5%	100.0%

Ⅳ. 조사결과 및 시사점

제4장에서는 연령대, 직업별, 소득별, 거주면적에 따른 장기전세주택 공급확대 인식과 주거환경 선호 그리고 지불의사 가능한 전세보증금과 공급면적 선호크기에 대하여 역세권 장기전세주택 계층별 선호도에 따른 수요특성 분석결과를 제시하고 시사점 도출을 다음과 같이 분석하였다.

〈표 11〉 직업에 따른 수요특성 비교 분석결과

종속변수	직업	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검증결과
장기전세주택 공급확대 인식	자영업	3.54	.741	1.431/.226	
	판매/영업/서비스직	3.67	.645		
	사무/관리/전문직	3.27	1.034		
	전업주부/학생	3.45	.934		
	무직/퇴직/기타	3.29	.726		
장기전세주택 주거환경 선호	**자영업**	**4.35**	**.893**	**2.864/.025***	
	판매/영업/서비스직	**4.13**	**1.018**		
	사무/관리/전문직	**3.79**	**1.054**		
	전업주부/학생	**4.18**	**.751**		
	무직/퇴직/기타	**4.26**	**.733**		
지불의사 가능한 전세보증금	**자영업**	**3.43**	**1.947**	**2.689/.032***	**자영업 〉전업주부/학생, 사무/관리/전문직 〉전업주부/학생 (Dunnett T3)**
	판매/영업/서비스직	**2.53**	**1.688**		
	사무/관리/전문직	**3.11**	**1.901**		
	전업주부/학생	**2.00**	**.775**		
	무직/퇴직/기타	**2.42**	**.961**		
장기전세주택 공급면적 선호크기	자영업	4.89	.727	2.326/.058	
	판매/영업/서비스직	4.70	1.127		
	사무/관리/전문직	4.75	1.028		
	전업주부/학생	4.55	1.368		
	무직/퇴직/기타	4.05	1.129		

*p<.05

〈표 11〉과 같이 직업에 따른 수요특성 비교 분석결과, 직업에 따라 장기전세주택 주거환경 선호와 지불의사 가능한 전세보증금이 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 장기전세주택 주거환경 선호와 지불의사 가능한 전세보증금의 유의확률은 각각 0.25와 0.32로 평균차이가 있음을 확인할 수 있으며, 장기전세주택 공급확대 인식과 공급면적 선호크기의 유의확률은 각각 0.226과 0.058로 직업에 따른 평균차이를 확인할 수 없었다. 세부적으로 보면 지불의 의사가 있는 부담가능 전세보증금의 경우 자영업과 전업주부/학생의 차이가 있었으며, 사무/관리/전문직과 전업주부/학생의 차이 또한 큰 것으로 나타났다.

〈표 12〉 연령대에 따른 수요특성 비교 분석결과

종속변수	나이	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검증결과
장기전세주택 공급확대 인식	**30대 미만**	**3.50**	**.889**	**.415/.661**	
	40대	**2.22**	**.985**		
	50대 이상	**3.45**	**.839**		
장기전세주택 주거환경 선호	30대 미만	3.96	1.207	3.312/.038*	50대이상〉40대 (Scheffe)
	40대	3.81	.941		
	50대 이상	4.19	.952		
지불의사 가능한 전세보증금	**30대 미만**	**2.16**	**1.214**	**5.445/.005***	**40대〉30대미만 (Dunnett T3)**
	40대	**3.43**	**2.076**		
	50대 이상	**2.81**	**1.632**		
장기전세주택 공급면적 선호크기	30대 미만	4.33	1.528	1.548/.215	
	40대	4.79	.970		
	50대 이상	4.70	.962		

*p〈.05

〈표 12〉와 같이 연령대에 따라 장기전세주택 공급확대정책 인식과 지불 가능한 전세보증금이 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 분석결과, 장기전세주택 주거환경에 대한 선호와 지불의사 가능한 전세보증금의 유의확률은 각각 0.38과 0.005의 수치를 보여 평균차이가 있음을 확인할 수 있으며, 장기전세주택 공급확대정책 인식과 장기전세 공급면적 선호크기의 유의확률은 각각 0.661과 0.215로 연령대에 따른 평균차이를 확인할 수 없었다. 세부적으로 살펴보면 장기전세주택 주거환경 선호의 경우 50대 이상과 40대의 차이가 있으며, 지불의사 가능한 전세보증금의 경우 40대와 30대 미만의 차이가 큰 것으로 나타났다.

〈표 13〉 선호 공급면적에 따른 수요특성 비교 분석결과

종속변수	선호 공급면적	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검증결과
장기전세주택 공급확대 인식	59㎡ 이하	3.63	.774	2.052/.132	
	60㎡~85㎡	3.26	.983		
	85㎡ 초과	3.43	.853		
장기전세주택 주거환경 선호	59㎡ 이하	4.00	.968	.914/.403	
	60㎡~85㎡	3.92	.933		
	85㎡ 초과	4.14	1.053		
지불의사 가능한 전세보증금	**59㎡ 이하**	**2.13**	**1.496**	**7.046/.001****	**60㎡~85㎡〉59㎡ 이하 85㎡ 초과〉59㎡ 이하 (Dunnett T3)**
	60㎡~85㎡	**3.09**	**1.309**		
	85㎡ 초과	**3.27**	**2.111**		
장기전세주택 공급면적 선호크기	**59㎡ 이하**	**4.00**	**1.091**	**15.518/.000*****	**60㎡~85㎡〉59㎡ 이하 85㎡ 초과〉59㎡ 이하 (Dunnett T3)**
	60㎡~85㎡	**4.73**	**.750**		
	85㎡ 초과	**5.01**	**1.047**		

**p<.01, ***p<.001

〈표 13〉 과 같이 선호 공급면적에 따라 지불의사 가능한 전세보증금과 장기전세주택 공급면적 선호크기가 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 분석결과, 지불의사 가능한 전세보증금과 장기전세주택 공급면적 선호크기의 유의확률은 각각 0.001과 0.000의 수치를 보여 평균차이가 있음을 확인할 수 있으며, 장기전세주택 공급확대 인식과 주거환경 선호의 유의확률은 각각 0.132과 0.403으로 선호 공급면적에 따른 평균차이를 확인할 수 없었다. 세부적으로 살펴보면 지불의사가 가능한 전세보증금의 경우, 60㎡~85㎡와 59㎡ 이하 선호 사이에 차이가 있었으며, 85㎡ 초과와 59㎡ 이하의 선호 사이에도 차이가 있었다. 장기전세주택 공급면적 선호 크기의 경우에도 동일하게 60㎡~85㎡와 59㎡ 이하 선호 사이에 차이가 있었으며, 85㎡ 초과와 59㎡ 이하 선호 사이에도 차이가 있었다.

〈표 14〉 소득에 따른 수요특성 비교 분석결과

종속변수	소득	평균	표준편차	F값/유의확률	사후검증결과
장기전세주택 공급확대 인식	월 300 미만	3.45	.833	.898/.466	
	월 300~400	3.59	.665		
	월 400~500	3.34	.897		
	월 500~600	3.52	.962		
	월 600 이상	3.24	1.004		
장기전세주택 주거환경 선호	월 300 미만	4.12	1.029	.650/.628	
	월 300~400	3.90	1.046		
	월 400~500	4.16	.808		
	월 500~600	4.15	1.132		
	월 600 이상	3.93	.949		
지불의사 가능한 전세보증금	**월 300 미만**	**2.32**	**1.572**	**5.881/.000***	**월600이상〉월300미만** **월600이상〉월300~400 (Dunnett T3)**
	월 300~400	**2.36**	**1.038**		
	월 400~500	**2.97**	**1.975**		
	월 500~600	**2.94**	**1.556**		
	월 600 이상	**3.80**	**2.078**		
장기전세주택 공급면적 선호크기	월 300 미만	4.36	1.175	1.799/.131	
	월 300~400	4.65	1.033		
	월 400~500	4.60	.932		
	월 500~600	4.76	1.075		
	월 600 이상	4.94	.958		

*p<.001

〈표 14〉 와 같이 소득에 따라 지불의사 가능한 전세보증금이 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 분석결과, 지불의사 가능한 전세보증금의 유의확률은 각각 0.000의 수치를 보여 평균차이가 있음을 확인할 수 있으며, 장기전세주택 공급확대 인식과 주거환경에 대한 선호 및 공급면적 선호크기의 유의확률은 각각 0.466과 0.628, 0.131로 소득에 따른 평균차이를 확인할 수 없었다. 세부적으로 살펴보면 지불의사가 가능한 전세보증금의 월 600이상과 월 300미만의 차이가 가장 컸으며, 월 600이상과 월 300~400의 차이 또한 큰 것으로 나타났다.

장기전세주택의 공급과 정책관련 한 계층별 선호도에 따른 수요특성 조사 분석 결과를 요약하면 공급은 현재보다 확대해야 하고 공급면적은 60㎡~85㎡이하가 가장 적정한 선호도로 나타났다. 이는 장기전세주택을 소형 평형에서 중대형으로 공급을 확대해야 하는 것으로 볼 수 있다. 주거환경에 대해서는 장기전세주택에 대한 인식은 대체적으로 긍정적이었고 주변

매매가 및 전세가에 대하여 긍정적인 효과가 있을것으로 조사되었다. 장기전세전주택은 월세형 공공임대주택에 비하여 인식과 선호도가 높고 주변 전세가 대비 저렴하고 안정적으로 장기로 거주할 수 있는 장점이 있기 때문이다.

장기전세주택의 정책에 대한 인식과 필요성이 각각 92%, 90.1%로 매우 높게 나타나 정책에 대한 관심이 상당히 있는 것으로 보여진다. 사회적 이미지도 매우 긍정적으로 나타나는 것으로 보아 월세형 보다는 전세형에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있다. 역세권 장기전세주택은 교통의 편리가 가장 높고 그 외 생활편익시설, 임대기간, 저렴한 임대료 순으로 선호하고 있었다. 외곽 보다는 역세권에 직주근접으로 접근성을 최우선적으로 고려하고 있는 것으로 파악된다.

역세권 장기전세주택의 계층별 수요특성에 따른 사사점을 살펴보면 첫째, 정기전세주택의 공급입지로 역세권이 정비구역과 도시개발 및 택지개발지구보다 높게 조사되었다. 서울시 지역안에서도 역세권을 선호하는 것은 공공임대주택의 입주 대상자들이 교통을 가장 우선시 하기 때문이다. 둘째, 전세형 공공임대주택을 역세권에 확대하는 계층별 특성을 살펴보면 40~50대, 사무관리전문직, 소득 600만원이상, 현재거주면적이 86~120㎡의 대상자가 가장 높아 이에 맞는 공급방향을 모색할 필요가 있다.

셋째, 입주의사는 소유보다는 안정적으로 거주할 수 있다면 전세형을 더 선호하고 있었다. 또한 2~3억정도의 입주시 지불가능한 금액으로 보여지고 있어 저렴한 전세가에 공급이 가능하도록 하여야 하나 서울시 강남권에서는 고가의 전세형이 문제점으로 지적할 수 있다. 넷째, 장기전세주택의 입주시 가장 선호하는 공급면적은 85㎡이하이고 입주시 가장 고려해야 할 계층은 신혼부부이다. 소형평형보다는 4인이 거주할 수 있는 공간과 다양한 계층중 신혼부부가 가장 수요도가 높은 것으로 젊은층의 안정적인 주거를 선호하는 것으로 보여진다. 또한, 공급면적은 120㎡이하와 취약계층의 선호도도 높아 이에 맞는 다양한 수요특성에 맞는 공급방향 정책을 수립할 필요가 있다.

V. 결 론

서울시의 역세권 장기전세주택 공급방향과 정책은 공급에 치중하고 있으나 이에 맞는 계층별 선호도와 수요맞춤형 공급과 연구는 미흡한 실정이었다. 더구나 역세권은 지가가 높아 공급을 늘리기가 쉽지 않고 용적률 상향으로 인센티브 형식으로는 서울시의 제도적 공급에는 한계가 있는 것으로 보인다. 또한, 기존의 공급을 살펴보더라도 다양한 공급유형과 정책대상

을 고려한 계층별 수요 맞춤형 공급에 대한 대책은 부족했다. 공공임대주택은 공급의 확대도 중요하지만 특히, 역세권에 공급이 많이 이루어질 수 있는 방안이 필요하다. 이를 위해서는 정책적인 개선과 층별별 수요특성을 반영한 맞춤형 공급방안이 수립되어야 할 것이다.

본 연구의 결과 계층별 수요에 맞는 공급과 정책방향 개선방향은 다음과 같이 도출할 수 있다. 첫째, 계층별 수요대상자는 신혼부부와 취약계층, 다자녀순으로 공급될 수 있도록 하여야 한다. 둘째, 공급면적은 85㎡이하, 120㎡이하의 중대형의 선호도와 수요가 높음으로 이에 따른 다양한 주거면적을 고려하여야 한다. 셋째, 장기전세주택의 전세가를 수요계층에 맞도록 설정하여야 한다. 전세가는 2~3억원 이하로 공급될 수 있어야 한다. 넷째, 수요 계층별 공급은 연령은 40~50대, 소득은 300~399만원, 직업은 사무관리직, 자영업순으로 공급되어야 하고 현재 60~85㎡이하, 86~120㎡이하에 거주자순으로 공급방안을 마련하여야 한다. 구체적으로 정리하면 계층별 수요특성에 맞춤형 공급을 하려면 지불가능한 전세보증금을 최우선 고려하여야 하고 선호하는 공급면적의 크기를 고려한 공급정책을 마련하여야 한다.

본 연구에서는 서울시 역세권의 장기전세주택에 대한 선호도와 이에 맞는 수요특성을 분석하여 수요특성에 맞는 공급방향과 정책적 개선방향을 제시하였다. 향후 역세권의 공급확대를 위한 수요에 따른 맞춤형 공급이 되도록 하는데 의의가 있다. 각 계층별 선호와 환경이 모두 다르기 때문에 역세권에 효과적인 공공임대주택을 공급하고 주거안정에 기여하려면 계층별 수요특성을 반영할 필요가 있는 것이다. 마지막으로, 역세권 공급확대를 위한 구체적인 제도적 개선방향의 추가적인 연구도 필요한 실정이고 역세권 장기전세주택이 서민들의 주거안정을 위하여 수요에 맞는 공급방향이 되기를 기대한다. 그러나, 본 연구는 역세권의 수요특성에 따른 계층별 공급방향을 제시하였으나 각 계층을 다양하게 세분화하여 그 수요특성을 분석할 필요가 있고 구체적인 공급유형과 공급제도의 문제점에 대한 실증적인 분석에는 한계가 있었다.

〈참고문헌〉

- 권소혁·김행조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회」, 제47호, 2018.
- 김상돈, "공공임대주택 유형별 거주만족도 비교분석에 관한 연구",한양대학교 박사학위논문, 2009.
- 김정섭·김준형·정지훈, “공공임대주택은 주변 주택가격을 실제로 떨어뜨리는가”, 학술대회

발표논문집,「한국주택학회」, 2016.
- 김정훈, “임대주택단지 입지여건이 주변아파트가격에 미치는 영향분석”,「국토연구원」, 2013.
- 김봉준·이현준, “공공임대주택 공급체계의 개선방안에 관한 연구”,「대한부동산학회」, 제27호, 2008.
- 김주현·안용진 “공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”,「주택도시연구」, 제8권 제1호, 2018.
- 문상철·김윤중, “장기전세주택 수익적 타당성 분석”,「SH도시연구원」, 2014.
- 박상우·박환용, “공공임대주택 공급의 지역전세시장에 대한 영향 분석”,「국토연구원」, 2014.
- 박신태·김홍배, “공임대주택 특성에 따른 공급정책 개선방향 연구”,「대한부동산학회」, 제39권 4호, 2021.
- 상남규·오동훈,“ 장기전세주택이 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구”,「한국부동산분석학회」, 2009.
- SH주택공사,「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」, 2016.
- 서진형·권대중, “월·전세 전환배율의 적정성 검토 및 개선방안에 관한 연구”,「대한부동산학회」, 제42호, 2016.
- 성진욱·이영민, “공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”,「서울연구원」, 2017.
- 안용진, “분양·임대 혼합 아파트단지 세대별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”,「한국부동산연구원」, 2019.
- 안치환, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2014.
- 양준석, “공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과”,「한국경제지리학회지」, 2017.
- 오정석, “장기전세주택이 주택가격에 미친 영향”,「한국지적학회」, 2010.
- 윤메솔, “서울시 공공임대주택의 입지현황 분석”,「한국주택학회」, 2018.
- 임병호·지남석·윤진성·이재우,“임대주택 유형별 거주자의 주거인식 비교 연구”,「국토계획」, 제48권 제2호, 2013.
- 임재석, “공공임대주택 제도개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2014.
- 진장익·이슬기·김재승·김정우, "공공임대주택의 지역적특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향",「한국감정원」, 2018.

- 천현숙, “서울시의 공공임대주택정책 목표와 발전 방향”, 「주택도시연구」, 2019.
- 국민은행 부동산시세(www.kbland.kr)
- 국토교통부 홈페이지 정책자료 및 통계자료(www.molit.go.kr)
- 네이버 부동산(land.naver.com)
- 서울특별시 홈페이지(www.seoul.go.kr)
- SH공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr)
- 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

〈투고(접수)일자 2023.02.15. 심사(수정)일자 2023.03.22. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.51

주택시장과 거시경제의 관계에 관한 실증분석

전현진*

An Empirical Analysis of the Relationship between the Housing Market and Macroeconomy

Jeon, Hyeon Jin

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구
1. 주택가격 변동의 실물경제 파급경로
2. 선행연구

Ⅲ. 분석모형 및 자료

Ⅳ. 분석결과
1. 충격반응 분석
2. 분산분해
3. 역사적 분해

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze the relationship between the housing market and the macroeconomy using macroeconomic variables, and housing price variables of South Korea from the first quarter of 1991 to the fourth quarter of 2021. In consideration of the macroeconomic transmission mechanism of housing price fluctuations, I built a VAR model with variables such as real GDP, private consumption, housing investment, private credit, policy interest rate, and housing transaction price.

In respect of the impulse response, the result of the analysis showed that housing prices rose when real GDP, private consumption, housing investment, and private credit had risen. When housing prices rose, real GDP, prices, private consumption, private credit, and policy interest rates rose. As a result of forecast error variation decomposition, I found that the contribution of changes in housing prices to changes in each variable was not significant, but changes in real GDP and interest rates had a major impact on changes in housing prices. In the historical decomposition I performed, the contribution of policy interest rates to fluctuations in housing prices was also high. In particular, private credit was considerably affected by the rapid increase in housing prices in 2020.

Based on the above results, I found that the increase in housing prices had a relatively long-term impact on the credit market but a poor impact on the real economy through increased consumption and housing investment, while I confirmed that the GDP and interest rates had a major effect on changes in housing prices.

Keywords : Housing Market, House Price, Macroeconomy, VAR, Impulse Response

* 정회원, 사단법인 김해시도시재생지원센터 과장(jeonjin22@gmail.com, 주저자)

【국문요약】

본 연구는 1991년 1분기부터 2021년 4분기까지의 거시경제 변수 및 주택가격 변수를 사용하여 이용하여 주택시장과 거시경제 간의 관계를 분석하였다. 주택가격 변동의 거시경제의 파급경로를 고려하여 실질 GDP, 민간소비, 주택투자, 민간신용, 정책금리, 주택매매가격 변수를 이용하여 VAR모형을 구축하였다.

충격반응 분석결과 실질 GDP, 민간소비, 주택투자, 민간신용이 상승할 경우 주택가격은 상승하는 반응을 보였다. 주택가격이 상승할 경우 실질 GDP, 물가, 민간소비, 민간신용 및 정책금리가 상승하는 반응을 보였다. 분산분해 결과 각 변수의 변화에 주택가격의 변동의 기여도는 크지 않았으며, 실질 GDP 및 금리의 변동은 주택가격에 주택가격의 변동에 주요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 역사적 분해 결과 또한 주택가격의 변동에 정책금리의 기여도가 높게 나타났으며, 특히 2020년의 급격한 주택가격 상승에 민간신용의 영향이 큰 것으로 나타났다.

이상의 결과를 종합하면 주택가격의 상승은 소비, 주택투자 증가 등을 통해 실물경제에 미치는 영향을 미비하며, 신용시장에 상대적으로 장기간 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, GDP 및 금리는 주택가격의 변동에 주요한 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

주제어 : 주택시장, 주택가격, 거시경제, 벡터자귀회귀모형, 충격반응

Ⅰ. 서 론

최근 급격한 실물경제 및 주택시장의 변동을 겪고 있다. 실물경제 및 주택시장의 변동은 양방향으로 영향을 주고받는다. 거시경제의 변동은 주택시장에 영향을 미치게 되며, 주택시장의 변화 또한 거시경제에 영향을 미치게 된다. 주택가격에 영향을 주는 주요 거시경제적 요인으로 통화정책의 변화를 들 수 있다.

통화정책 파급경로에 대해서 신용경로(credit channel)로 설명할 수 있으며, 신용경로는 은행대출경로(bank loan channel)와 대차대조표경로(balance sheet channel)로 설명된다. 은행대출경로를 주택시장과 연결하여 설명하면, 확정적 통화정책 충격이 발생할 경우 민간은행의 대출 공급 여력이 증가하게 되고 이는 가계대출의 증가로 이어지며, 주택 수요의 증가로 인하여 주택가격이 상승하게 된다. 차경수·배경환(2019)는 확정적 통화정책이 대차대조

표 경로를 통해 주택수요에 영향을 미치는 경로를 다음과 같이 설명한다. 확정적 통화정책충격은 명목금리를 하락시켜 가계의 대출비용 부담을 완화시켜 대차대조표를 개선시키는 효과를 유발하고 이는 주택수요의 증가로 이어져 주택가격의 상승한다는 것이다.

한편, 주택가격의 변동은 거시경제에도 영향을 미치게 된다. Dvornak and Kohler (2007), Calomiris, Longhofer and Miles(2009)는 주택가격 변동의 가계의 부(wealth)를 증가시켜 소비를 증가시킴을 주장한다. Sax Kaijser(2014)는 토빈의 q(Tobin' q)와 지역 주택 투자 사이에 양의 상관관계가 있음을 주장한다. 주택가격의 상승으로 기존 주택 가치가 상승하게 되며, q의 증가로 이어져 새로운 건설 투자가 증가하게 된다. 이러한 건설 투자의 증가는 총생산에 영향을 미치게 된다.

송인호(2014)는 주택가격채널의 작동원리를 다음과 같이 설명한다. 주택가격의 상승은 가계의 순자산의 증가로 이어지고, 이는 주택 담보여력의 확대를 의미하게 된다. 이에 따라 신용이 증가되어 소비 수요와 주택 수요 증가로 이어진다. 증가된 주택 수요는 다시 주택가격의 상승을 유발하고 이는 추가적인 담보여력 확대로 연결된다. 이는 다시 주택 수요로 재연결되어 주택가격으로의 순환으로 반복된다는 것이다.

본 연구는 이러한 주택가격의 실물경제 파급경로를 고려하여, 최근의 급격한 실물경제 및 주택시장이 변화하는 상황에의 주택시장과 거시경제 간의 장기적 관계를 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 위해 벡터자귀회귀(vector autoregression, VAR) 모형을 이용하였으며, 1991년 1분기부터 2021년 4분기까지의 GDP, 물가, 가계소비, 주택투자, 민간신용, 정책금리 및 주택가격 변수를 사용하여 분석결과를 제시한다.

본 장의 구성은 다음과 같다. 먼저 2장에서는 주택가격과 거시경제 간의 연관성에 관한 이론과 선행연구를 살펴보고, 3장에서는 분석모형 및 분석에 사용된 자료를 설명하며, 4장에서는 분석 결과인 충격반응(impulse response) 분석, 예측오차 분산분해(forecast error variance decomposition) 및 역사적 분해(historical decomposition)의 결과를 제시한다. 마지막 5장에서는 분석결과를 요약하며 결론을 제시한다.

Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구

1. 주택가격 변동의 실물경제 파급경로

주택가격은 거시경제적, 정책변화, 지역적 요인에 의해 변동하게 된다. 거시경제적 요인에는 경기변동, 금리변화 등과 같이 전국의 모든 주택가격에 공통적으로 미치는 구조적인 충격

을 의미한다. 주택가격 변동에 영향을 미치는 거시경제적 충격에 대한 연구들은 통화정책 충격의 전파경로 설명할 수 있다. 전통적은 금리경로에서는 확정적 통화정책은 가계의 주택 수요를 증가시켜 주택가격을 상승시키며 또한, 확정적 통화정책은 가계의 소득을 증가시켜 주택 수요를 증가시켜 주택가격을 증가시킨다.

통화정책 파급경로를 신용경로(credit channel)로 설명할 수 있다. 신용경로는 은행대출경로(bank loan channel)와 대차대조표경로(balance sheet channel)로 설명된다. 은행대출경로는 정부의 규제 및 통화정책의 변동에 의하여 은행의 대출 공급 능력의 변화로 인하여 자금을 조달하는 민간경제 주체에 영향을 미쳐 실물경제가 변동하는 경로를 의미한다. Keeton(1993)에 의하면 지급준비율의 변화 또는 통화정책의 변동으로 인하여 은행지준의 변동이 발생하고, 이는 민간은행의 대출 공급 능력이 변화하여, 민간의 대출공급 변화가 발생한다고 설명한다. 이러한 신용경로를 주택시장과 연결하면 확정적 통화정책 충격이 발생하는 경우 은행의 대출공급 여력이 증가하게 되고 이는 가계의 대출 증가로 이어지며, 주택 수요의 증가로 인하여 주택가격이 상승하게 된다.

대차대조표경로에 대해 Bernanke and Gertler(1989)는 통화정책 충격으로 인해 민간경제 주체의 순자산(net worth)의 변동으로 인해 그들의 재무상태에 영향을 미치는 경로를 다음과 같이 설명한다. 상대적으로 낮은 순자산은 담보가치가 낮다는 것을 의미하며, 이는 역선택(adverse selection)과 도덕적 해이(moral hazard)의 발생 가능성이 높음을 의미한다. 이는 외부자금 조달을 위하여 추가적인 외부자금조달 프리미엄을 지불해야 하므로, 외부 자금 조달을 어렵게하여 총수요가 감소하게 된다. Mishkin(1995)은 대차대조표 작동 경로를 다음과 같이 설명한다. 긴축통화정책 충격 발생 시 민간경제주체들이 보유한 자산의 순가치는 하락하게 되며, 채무 이자 비용 증가와 현금흐름의 악화로 인하여 경제주체들의 재무상태가 악화된다. 이에 따라 역선택 및 도덕적 해이의 발생 가능성이 높아지게 되며 대출이 축소되게 된다. 그 결과로 인하여 총수요가 위축된다.

차경수·배경환(2019)는 확정적 통화정책이 대차대조표 경로를 통해 주택수요에 영향을 미치는 경로를 다음과 같이 설명한다. 확정적 통화정책충격은 명목금리를 하락시켜 가계의 대출비용 부담을 완화시켜 대차대조표를 개선시키는 효과를 유발한다. 이러한 현금흐름의 개선은 역선택 및 도덕적 해이 발생 문제를 감소시키고 이로인해 외부자금조달 프리미엄이 감소되어 가계의 대출 증가를 유발하게 된다. 이러한 현금흐름의 개선은 주택수요의 증가로 이어지고 주택가격상승을 유발한다.

지금까지 통화정책의 파급경로를 통해 주택시장에 미치는 영향을 설명하였다. Anari and Kolari(2002) 및 이영수(2010)는 물가의 변화가 주택가격에 영향을 미치는 경로를 설명한다. 두 문헌에 따르면, 물가의 상승은 주택의 건설 비용의 증가를 유발하며 이는 주택 공급 가격

을 상승시키는 요인으로 작용한다. 기존에 건설된 주택과 신규 주택이 매우 높은 대체성을 지니기 때문에 신규 주택가격의 상승은 기존 주택의 수요를 증가시켜 기존 주택가격을 상승시킨다. 또 다른 경로로는 물가상승은 주택의 임차료를 증가시킨다. 이는 주택의 가치 상승으로 이어져 주택가격이 증가하게 된다.

한편, 주택가격의 변동은 거시경제도 영향을 미치게 된다. 대표적으로 주택가격의 변동은 가계의 소비지출에 영향을 미친다. Dvornak and Kohler(2007), Calomiris, Longhofer and Miles(2009), 송태정(2007) 등은 주택가격 변동의 가계의 부(wealth)를 증가시켜 소비를 증가시킴을 주장한다. 이를 부동산 가격의 부의 효과(housing wealth effect)라고 한다.

Goodhart and Hofmann(2008)은 주택가격의 변동이 소비에 미치는 영향에 대해 신용(credit)의 역할을 도입하여 다음과 같이 설명하고 있다. 주택가격과 신용(credit) 사이의 연결은 주택의 부의 효과와 신용공급과 수요에 대한 담보효과 및 주택가격에 대한 신용 공급의 영향을 통해 발생할 수 있다. 가계의 소비의 생애 주기(life cycle) 모형에 따르면, 주택 부의 영구적 증가는 주택 소유자가 생애주기 동안 소비를 원활히 하려고 할 때 가계의 지출과 차입의 증가로 이어진다. 이는 부의 효과(wealth effect)와 더불어 주택가격에 대한 담보효과(collateral effect)로 설명된다. 높은 주택가격은 주택 소유자의 지출의 증가와 함께 주택 소유자의 차입능력을 향상시켜 차입을 증가시키도록 유도한다. 한편, 주택 가격의 변동으로 인한 주택 부의 영향에 대한 논란이 존재한다. 이는 주택가격의 영구적 증가는 주택소유자에 대해서는 긍정적인 부의 효과와 담보 효과가 발생하나, 높은 임대료를 지불하는 세입자와 저축을하여 주택을 구매하려는 예비구매자에게는 음의 소득효과(income effect)가 발생하기 때문이다.

Sax Kaijser(2014) 및 차경수·배경환(2019)는 토빈의 q(Tobin' q)를 이용하여 주택가격 변동이 실물경제에 미치는 영향을 설명하고 있다. Sax Kaijser(2014)의 설명에 따르면 일반적인 기업의 투자 결정은 투자 차익의 실현 가능성에 의해 결정된다. 이를 주택시장에 적용하면 신규 주택 건설 투자로 인하여 차익 가능성이 높을수록 신규 주택투자가 증가하게 된다. 따라서 주택시장에서의 토빈의 q[1]는 기존 주택의 가치와 신규 주택 건설 비용의 비율로 정의할 수 있다. Sax Kaijser(2014)는 토빈의 q와 지역 주택 투자 사이에 양의 상관관계가 있음을 주장한다. 즉, q가 1보다 큰 경우 새로운 주택 투자가 증가하고, q가 1보다 작은 경우 신규 주택 투자가 감소함을 의미한다. 주택가격의 상승으로 기존 주택 가치가 상승하게 되며, q의 증가로 새로운 건설투자가 증가하게 된다. 이러한 건설 투자의 증가는 총생산에 영향을 미치게 된다.

---

1) 주택시장에서의 Tonbin's $q = \frac{\text{기존 주택의 가치}}{\text{주택 건설 비용}}$

송인호(2015)는 주택시장과 거시경제 사이의 관계를 종합적으로 제시하였다. 주택가격의 변동은 주택 대출, 소비, 건설투자, 금리, 물가 등에 영향을 미쳐 실물경제에 영향을 미치게 된다. 주택가격 변동으로 인한 실물경제의 변화는 다시 주택가격에 영향을 미치게 된다. 이러한 주택가격채널을 송인호(2014)는 다음과 같이 설명한다. 주택가격이 상승은 가계의 순자산을 증가시킨다. 순자산의 증가로 인해 담보여력의 확대로 신용이 증가되어 소비 수요와 주택 수요 증가로 이어진다. 증가된 주택 수요는 다시 주택가격의 상승을 유발하고 이는 추가적인 담보여력 확대로 연결된다. 이는 다시 주택 수요로 재연결되어 주택가격으로의 순환으로 반복된다.

지금까지의 논의를 정리하면 거시경제 변동은 주택수요에 영향을 미쳐 주택가격의 변동을 유발하며, 주택가격의 변동은 소비와 건설 투자, 금리에 영향을 미침으로써 실물경제 변화를 유발한다고 할 수 있다. 이상의 선행연구에 근거하여 본 연구에서는 국내 주택가격과 거시경제 변수 간의 관계 및 주택가격 충격의 거시경제 파급경로를 분석하고자 한다.

2. 선행연구

주택시장과 거시경제 사의의 관계를 연구한 실증연구를 보면, 거시경제 변수인 통화정책 변동이 주택시장에 미치는 연구를 분석한 연구가 활발히 진행되어왔다. 구재운·배진성(2012), 이영수(2019), 김대용 외(2022) 등의 연구 결과에서 공통적으로 통화정책 변수인 금리가 상승하는 경우 모두 주택가격이 하락하는 반응을 보이는 것으로 나타났다. 이에 대해 구재운·배진성(2012)은 상대적으로 대출이 많은 지역이 통화정책 변동이 주택가격에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났으며, 이를 통해 은행대출경로가 작동하고 있음을 주장하였다.

한편, 주택시장의 변동은 금융시장과 실물경제에도 영향을 미치게 된다. 이에 관한 국내 선행연구인 이영수(2008), 전해정·박헌수(2012), 김재경(2013), 차경수·황상연(2013), 송인호(2015)는 공통적으로 VAR류 모형을 사용하였다. 그러나 모형의 변수 선택에서는 차이가 나타난다. 이를 자세히 살펴보면, 이영수(2008), 전해정·박헌수(2012)는 월간 자료를 이용하여 주택가격과 거시경제 변수 간의 관계를 분석하였다. 주택가격 변수로는 공통적으로 주택매매가격지수를 사용하였으며, 경기변동을 대변하는 변수로는 산업생산지수를 사용하였다. 분석결과 두 연구 모두 주택가격의 상승은 생산을 증가시키는 것으로 나타났다.

차경수·황상연(2013), 송인호(2015)는 분기별 자료를 이용하여 주택가격 상승이 GDP에 미치는 영향을 분석하였다. 차경수·황상연(2013)은 주택가격이 GDP에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났으나, 송인호(2015)의 경우 주택가격의 상승이 총생산을 증가시키는 것으로 나타났으며, 분산분해 결과 총생산의 변동에 주택가격은 누적적 개념으로 23%의 영향을

미치는 것으로 나타났다.

이상의 연구에서 거시경제의 변동은 주택가격의 변동에 중요한 요인으로 작용하는 것으로 났으며, 주택가격의 변동은 산출량을 증가 시키나 그 효과의 중요도는 연구자마다 다르게 나타났다. 이와 같은 분석 결과의 차이는 VAR모형의 변수의 구성에 의한 것으로 판단된다. 송인호(2015)는 금리, 주택가격, 인플레이션 및 국내총생산을 변수로 사용한 반면, 차경수·황상연(2013)는 주택투자, 민간여신, 소비 등을 고려하여 7변수 VAR모형을 구축하였다. 이로 인하여 주택가격이 생산에 미치는 효과가 상대적으로 낮게 나타난 것으로 판단된다.

한편, 선행연구에서 거시경제를 나타내는 변수와 관련하여, 공통적으로 모형에 금리, 물가 및 생산을 나타내는 변수를 포함하였다. 그 외에 추가적으로 모형에 포함된 변수는 김재경(2013)은 주가지수를 사용하였으며, 전해정·박헌수(2012)는 주가지수와 주택담보대출금을 추가적으로 사용하였다. 기존의 연구는 거시경제 변동이 주택가격에 미치는 영향과 주택가격의 변화가 생산에 미치는 영향에 초점을 맞추어 분석하였다면, 본 연구에서는 주택가격 변동의 파급경로를 고려하여 주택가격과 거시경제 간의 양방향의 장기적 관계를 실증적으로 분석하고자 한다.

실물경제가 급격히 위축됨에도 불구하고 2020년과 2021년도의 주택가격의 급격한 상승을 반영하기 위해 분석 기간을 1991년 1분기부터 2021년 4분기까지로 설정하였다. 주택가격 변동의 거시경제의 파급경로를 고려하여 거시경제의 변화를 나타내는 변수로 GDP, 민간소비, 주택투자, 민간신용, 정책금리 변수를 사용한다. 기존의 연구에서 신용을 나타내는 변수는 주로 주택담보대출금을 사용하였다. 그러나 신용대출, 전세자금대출 등 다양한 경로의 민간대출이 주택시장에 영향을 미치므로 본 연구에서는 보다 광범위하게 정의된 신용 자료를 사용한다.

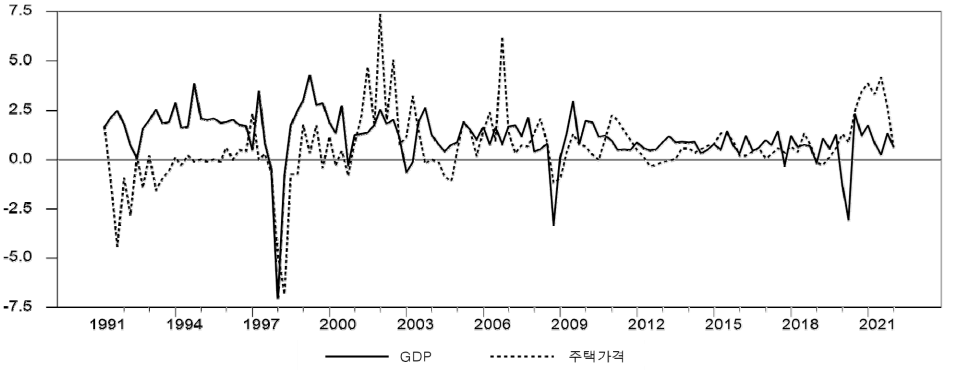
Ⅲ. 분석모형 및 자료

주택시장과 거시경제 간 관계를 분석하기 위해 벡터자귀회귀(Vector Autoregressive Regression; 이하 VAR) 모형을 사용하였다. VAR모형은 서로 인과관계가 있는 변수들의 현재 관측치를 종속변수로 하고 자신과 다른 변수들의 과거 관측치를 설명변수로 구성한 n개의 선형회귀방정식 시스템을 통하여 시계열 과정을 추론한다(김세완·박기정, 2006). 거시경제 변수와 주택가격 간의 관계를 분석하기 위해 실질 GDP, 소비자물가지수, 가계 소비, 주택투자액, 민간신용, 정책금리 및 주택가격을 이용하여 VAR 모형을 구축하였다.

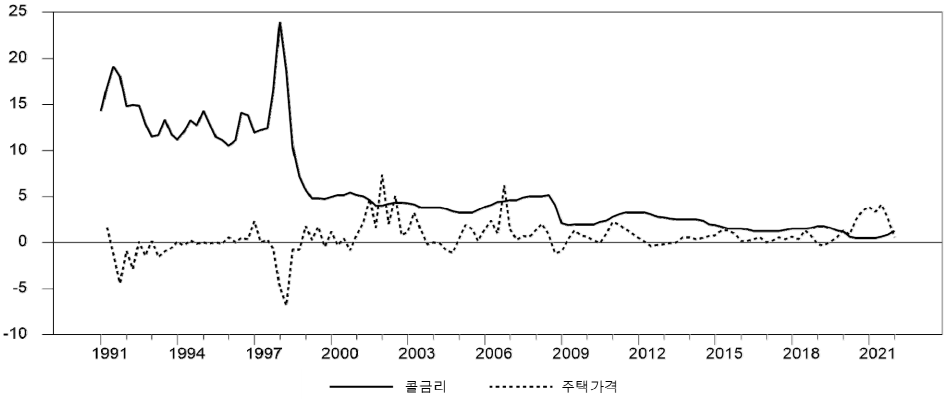
자료의 표본 기간은 1991년 1분기부터 2021년 4분까지의 자료이며, 민간신용은 Federal Reserve Economic Data에서 비금융 민간부문의 총 신용(Total Credit to Private Non-Financial Sector)을 사용하였으며, 나머지 변수는 한국은행 경제통계시스템에서 제공하는 자료를 사용하였다. GDP의 경우 계절조정된 실질GDP 자료를 사용하였으며, 가계소비의 경우 및 계절조정된 실질 민간 최종소비지출액, 주택투자의 경우 한국은행의 국민계정에서 제공하는 계절조정된 실질 건설투자액 중 주거용 건물 투자액만을 사용하였다. 정책금리의 경우 무담보 콜금리이며, 주택가격의 경우 국민은행의 주택매매가격지수를 사용하였다. 사용된 자료는 콜금리를 제외한 나머지 변수는 로그 변환하였다.

본 분석에 사용된 주택가격과 각 변수들 간의 증감율 추이를 [그림 1]부터 [그림 3]까지 나타내었다. [그림 1]은 GDP와 주택매매가격지수의 증감률 추이를 나타내었다. 앞선 선행연구에서 주택가격과 GDP는 일반적으로 양의 상관관계를 가지는 것으로 나타났다. [그림 1]에서 그 추이를 보면, 2020년과 2021년을 제외하고는 GDP와 주택가격 추이가 동행하는 모습을 보이고 있다. 특히 실물경제가 크게 위축된 시기를 보면, 1998년 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기 발생 시 GDP와 주택가격이 동시에 하락하는 반응을 보였다. 그러나, 2020년 코로나19 바이러스의 전 세계적인 확산으로 실물경제가 크게 위축되었으나, 주택가격은 급격히 상승하는 모습을 보였다.

[그림 2]에는 주택매매가격 증감율과 콜금리 추이를 나타내었다. 금리와 주택가격의 관계에 대해서는 금기조·김병량(2015), 김진영·장희순(2021) 등 많은 선행연구에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. [그림 2]의 추세를 보면, 금리가 높은 시기인 1990년대에는 주택가격 낮은 주택가격 상승률을 보였으며, 전 세계적인 전염병 확산으로 인한 2020년과 2021년의 초저금리 기간에 높은 주택가격 상승률을 보였다.



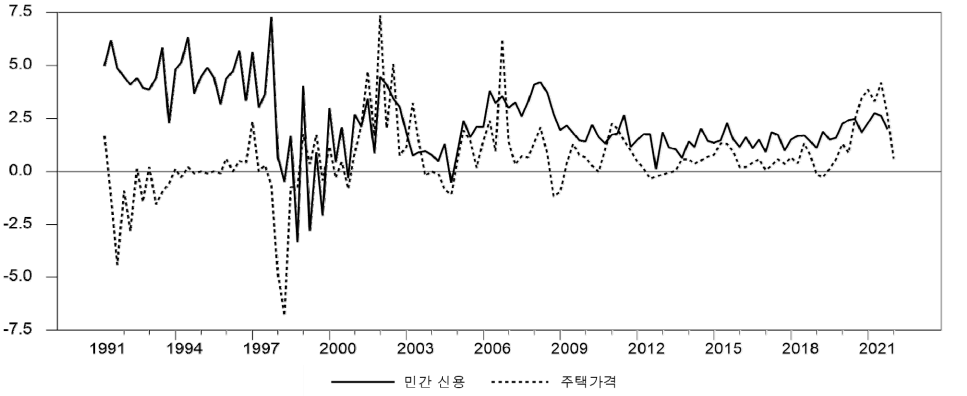
[그림 1] GDP와 주택매매가격 증감율 추이(단위:%)



[그림 2] 주택매매가격 증감률과 콜금리 추이(단위:%)

[그림 3]에는 민간신용과 주택가격의 증감률 추이를 나타내었다. 일반적으로 주택가격과 신용은 정의 상관관계를 가진다. 정규일(2006)은 자산가격의 상승은 주택의 담보가치를 상승시켜 유동성 지표 중 민간대출이 확대되는 경향이 있다고 하였으며, Gimeno and Martinez-Car ascal(2010), 전수민·이기성(2013)의 실증분석에서도 신용과 주택가격의 정(+)의 상관관계를 가지는 것을 확인하였다. 민간신용과 주택가격 증감률 추이를 보면 1990년대 초반을 제외하고서는 서로 동행하는 모습을 보이고 있다.

단순한 변수 간의 추이 비교만으로는 변수 간의 상관관계를 분석하기에 한계가 있으므로, 〈표 1〉에는 변수 간의 상관계수를 도출하였다. 분석결과를 보면 주택가격은 GDP와 민간신용과의 상관계수가 0.9 이상으로 강한 양의 상관관계를 가지며, CPI 및 민간소비와도 상관계수가 0.8 이상으로 강한 양의 상관관계를 가지는 것으로 나타났다. 반면 주택가격과 정책금리의 상관계수는 0.73으로 강한 음의 상관관계를 가지는 것으로 나타났다. 한편, 주택투자의 경우 GDP, CPI, 민간신용, 주택가격과의 상관계수가 0.6~0.5 사이로 각 변수들과 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났으며, 정책금리의 경우 모든 변수들과 음의 상관관계가 있는 것으로 확인되었다.



[그림 3] 민간신용과 주택가격 증감률 추이(단위:%)

〈표 1〉 변수 간의 상관관계

변수명	GDP	CPI	민간소비	주택투자	민간신용	정책금리	주택가격
GDP	1.0000						
CPI	0.99592	1.0000					
민간소비	0.99586	0.98942	1.0000				
주택투자	0.59920	0.56163	0.58779	1.0000			
민간신용	0.99241	0.99469	0.98557	0.59997	1.0000		
정책금리	-0.88550	-0.87735	-0.89105	-0.44877	-0.85558	1.0000	
주택가격	0.91001	0.89541	0.88693	0.64896	0.90089	-0.73171	1.0000

〈표 2〉에는 분석에 사용된 자료들의 기초통계량을 나타내었다. 콜금리의 경우 원자료를, 나머지 변수들은 로그 변환한 자료들이다[2]. 〈표 3〉에는 분석모형의 적정 시차를 결정하기 위한 Akaike 정보기준(Akaike information criterion, AIC)의 값을 나타내었다. 본 연구모형에서는 AIC 통계값이 최소가 되는 2기 시차를 적용하였다.

2) Sims(1980)은 VAR 모형에 단위근이 존재하는 변수를 안정인 시계열 변수로 변환하기 위하여 차분할 필요가 없음을 주장한다. VAR 모형을 이용한 선행연구들의 경우 불안정한 시계열을 이용한 연구가 다수 존재한다.

〈표 2〉 기초통계량

변수명	평균	표준편차	최소값	최댓값
GDP	12.54474	0.403147	11.71281	13.09241
CPI	4.293807	0.265486	3.710983	4.641984
민간소비	11.89197	0.310427	11.17947	12.2907
주택투자	9.684458	0.246308	9.317364	10.23265
민간신용	14.15114	0.768761	12.43696	15.32999
정책금리	5.694435	5.106129	0.49	23.93
주택가격	4.036449	0.272349	3.626632	4.602366

〈표 3〉 시차길이 결정을 위한 AIC 정보기준

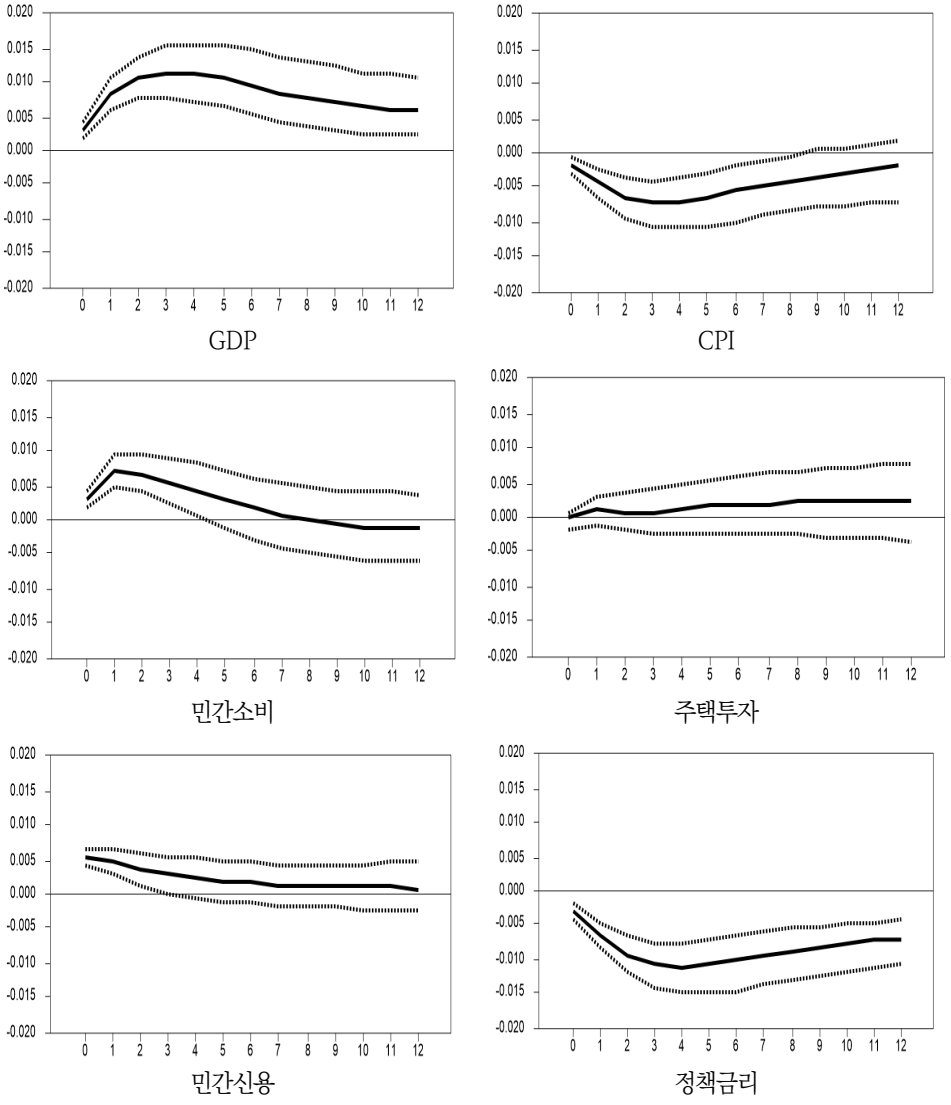
시차	0	1	2	3	4	5	6	7	8
AIC	-10.52	-31.91	-31.99	-31.56	-30.96	-30.68	-29.39	-27.92	-25.60

Ⅳ. 분석결과

1. 충격반응 분석

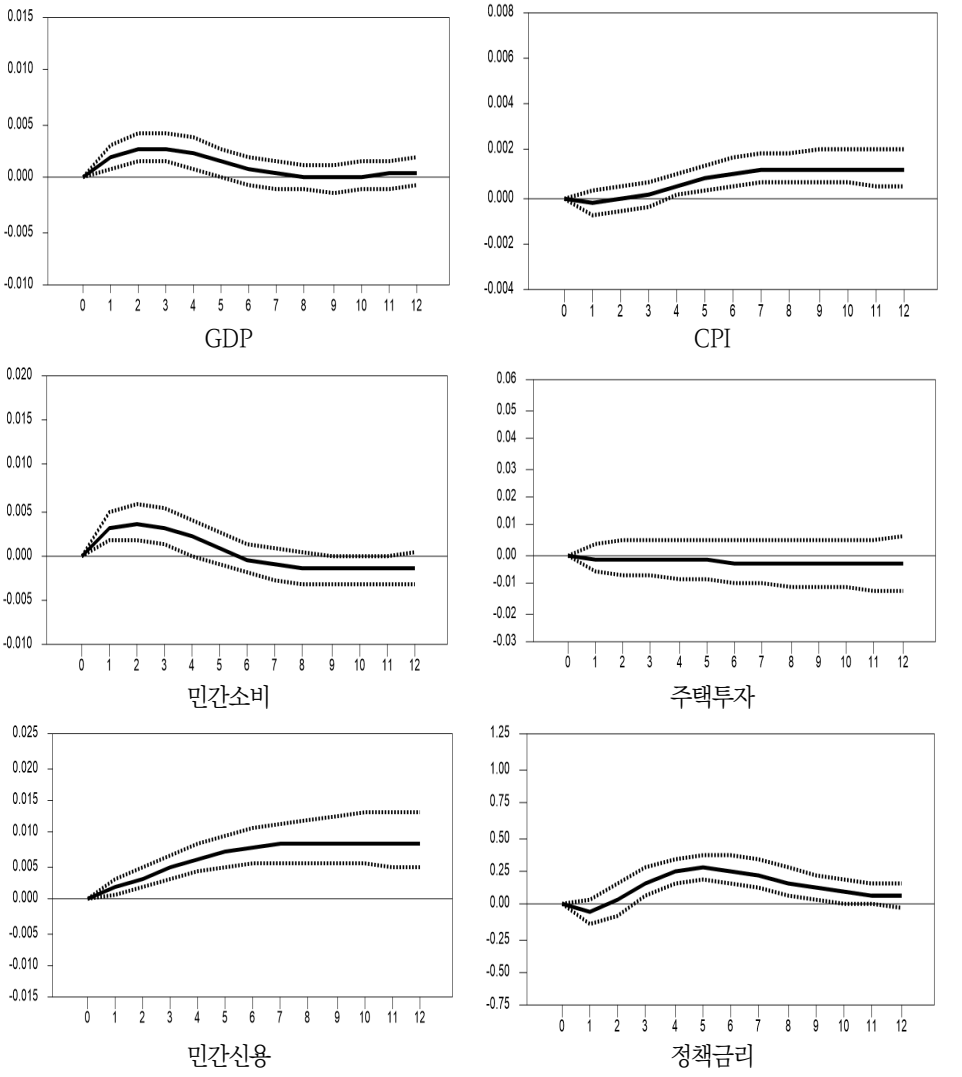
충격반응함수(impulse response function)는 특정 시점에서 충격(impulse)이 발생한 경우, 그에 대한 각 변수들의 시간 경과에 따른 반응(response)을 도출할 수 있다. 본 분석에서는 구조적 충격이 1단위 상승한 경우 12분기 동안의 각 변수들의 반응을 나타내었다.

본 연구의 목적은 주택가격과 거시경제 변수 간의 관계를 분석하는 것으로, 각 변수들이 상승하는 충격이 발생한 경우 주택가격의 충격반응을 [그림 4]에 나타내었다. 분석결과를 보면, GDP의 상승은 주택가격을 즉각적으로 상승시키며 그 효과가 12분기 이상 지속되는 것으로 나타났다. 물가가 상승하는 충격이 발생한 경우 주택가격은 하락하는 것으로 확인되었다. 민간소비가 상승하는 충격 발생 시 주택가격이 즉각적으로 상승하는 반응을 보였으며, 그 효과는 7분기까지 지속되었다. 주택투자의 상승 충격은 주택가격을 상승시키는 것으로 나타났으나, 그 효과가 상대적으로 크지 않은 것으로 나타났다. 민간신용 상승 충격의 경우 주택가격이 즉각적으로 상승하였으며, 충격의 효과는 12분기 시점에서 점차 소멸하는 것으로 나타났다. 마지막으로 정책금리의 상승 충격이 발생할 경우 주택가격이 즉각적으로 하락하는 것으로 나타났으며, 충격의 효과가 장기간 지속되는 것으로 나타났다.



[그림 4] 각 변수들의 충격에 대한 주택가격의 반응

[그림 5]에는 주택가격이 상승하는 충격에 대한 각 변수들의 반응을 나타내었다. 주택가격이 상승할 경우 GDP와 민간소비는 즉각적으로 상승하여 7분기에서 8분기 사이에 그 효과가 사라지는 것으로 나타났다.



[그림 5] 주택가격 충격에 대한 반응

민간신용 또한 즉각적으로 상승하는 반응을 나타내었으며, GDP와 민간소비와는 달리 충격의 효과가 장기간 지속되는 것으로 나타났다. 주택가격의 상승으로 인한 민간신용의 증가는 정규일(2006) 및 Goodhart and Hofmann(2008) 등의 주장과 같이 주택의 담보가치 상승을 유발하며 민간의 신용을 증가시킨 것으로 보인다. 또한 송인호(2015) 및 이론적 설명에 따르면, 주택가격의 상승으로 가계 신용 규모가 확대되고 이는 소비 증가로 이어지는 부의 효과로도 설명할 수 있다. 한편, 정책금리 및 물가의 경우 충격 초반에 약간 하락하는 반응을 보였으나 3분기, 4분기에서 상승하는 모습을 보였고, 주택투자의 경우 주택가격 상승 충격에

대해 거의 반응하지 않는 모습을 보였다.

2. 분산분해

다음으로는 실질 GDP 및 주택가격에 대한 예측오차 분산분해(forecast error variance decomposition) 결과를 나타내었다. 예측오차 분산분해는 변수들의 변화에 대한 각 충격의 상대적 기여도를 나타낸다. 이를 통해 어떤 변수의 변동을 설명하는데 있어 시기별로 각 변수의 상대적인 중요성을 충격반응함수에서 보다 구체적으로 확인할 수 있다(최윤영·김지현·조정철, 2017).

〈표 4〉는 GDP에 대한 예측오차 분산분해 결과를 나타내었다. GDP의 변화는 자체적인 충격의 영향이 전 시점에 걸쳐 가장 큰 것으로 나타났다. GDP의 자체적인 충격을 제외하고서는 4분기 시점부터 정책금리의 영향이 높게 나타났으며, 주택가격 및 주택투자는 각 GDP 변동의 약 1%~4%를 설명하는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 GDP에 대한 예측오차의 분산분해

	Std Error	GDP	CPI	민간 소비	주택 투자	민간 신용	정책 금리	주택 가격
2	0.015	93.416	0.401	2.734	0.460	0.592	1.1406	1.255
4	0.022	81.725	0.236	3.314	0.338	1.790	9.2386	3.358
6	0.025	72.983	0.784	2.736	1.156	3.109	15.716	3.516
8	0.027	67.287	3.144	2.747	2.278	3.835	17.495	3.214
10	0.028	63.380	6.333	2.939	2.863	4.076	17.416	2.992
12	0.028	60.857	9.005	2.956	2.995	4.136	17.213	2.835

〈표 5〉에는 주택가격에 대한 예측오차 분산분해 결과를 나타내었다. 주택가격의 변화를 자체적인 충격이 전 기간에 걸쳐 55%에서 41%를 설명하는 것으로 나타났다. 다음으로 GDP와 정책금리의 기여도가 2분기 시점에서는 각 12.7%, 8.6%로 나타났으며, 기여도가 점차 확대되었다. 한편, 민간신용 및 주택투자의 영향은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

〈표 5〉 주택가격에 대한 예측오차의 분산분해

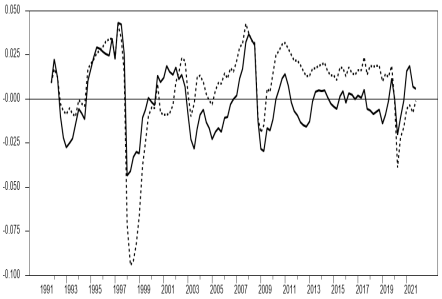
	Std Error	GDP	CPI	민간 소비	주택 투자	민간 신용	정책 금리	주택 가격
2	0.022	12.734	3.610	10.681	0.209	9.167	8.630	54.969
4	0.038	18.562	7.047	8.506	0.154	4.488	15.338	45.906
6	0.047	20.317	7.996	6.332	0.230	3.116	18.957	43.052
8	0.053	20.815	7.960	5.093	0.397	2.580	20.963	42.190
10	0.057	20.931	7.645	4.445	0.595	2.314	22.216	41.855
12	0.060	20.923	7.290	4.111	0.782	2.151	23.118	41.625

3. 역사적 분해

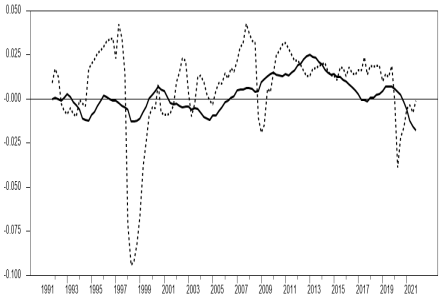
예측오차 분산분해는 추정 기간 동안의 각 구조 충격의 평균적인 역할을 보고하고 있으나, 예측 오차 분산 분해는 특정 기간 동안의 각 구조 충격의 역할을 추론할 수 없는 한계를 가지고 있다(김소영, 2012). 반면 역사적 분해(historical decomposition)는 실제 발생한 어떤 시계열의 변동이 어떤 변수 충격에 의해 어느 정도 발생했는지를 각 시기별로 분석하여 그래프로 시각화할 수 있다(최윤영·김지현·조정철, 2017).

따라서 본 절에서는 역사적 분해를 통해 분석기간 동안의 GDP, 물가, 민간소비, 주택가격, 민간신용, 정책금리 및 주택가격이 기여한 각 구조적 충격의 기도를 추론한다. [그림 6]은 GDP 변동의 역사적 분해 결과를 나타내었다. 그림에서 볼 수 있는 바와 같이 GDP 변동의 대부분은 자기 충격으로 설명되는 것으로 나타났다. 1998년의 GDP의 변동은 자기변동 외에 정책금리, CPI 및 민간소비에 의해 상대적으로 많은 부분을 설명하는 것이 관찰되었으며, 2000년 및 2001년도의 경우 정책금리와 주택가격의 영향을 큰 것으로 나타났다. 2010년부터 2016년까지는 CPI이 영향력이 확대되었으며, 2015년부터 2019년에는 GDP 변동에 대하여 주택투자의 영향력이 크게 증대하였다. 주택가격의 경우 일부 기간을 제외하고서는 GDP 변동에 대한 영향이 상대적으로 낮게 나타났다.

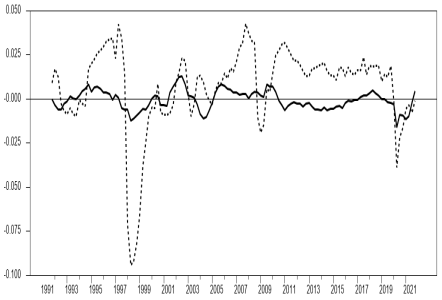
[그림7]은 주택가격 변동의 역사적 분해 결과를 나타내었다. 주택가격 변동에 정책금리가 많은 부문을 설명하는 것으로 나타났다. 정책금리 이외에 1997년부터 1998년 및 2008년에는 GDP의 영향이 확대되었으며, 2020년의 경우 민간신용 및 물가의 영향의 기여도가 큰 것으로 나타났다.



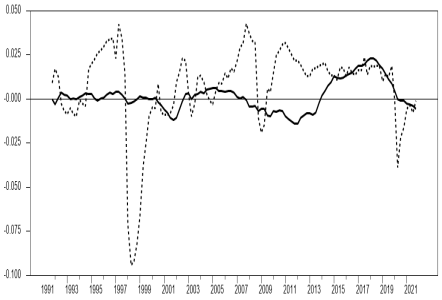
GDP



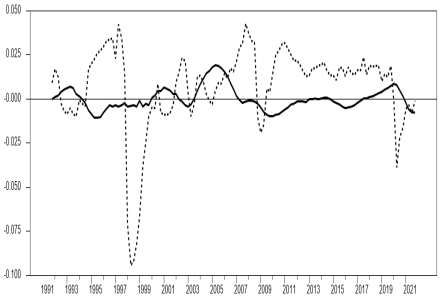
CPI



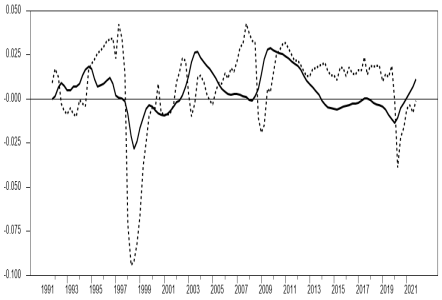
민간소비



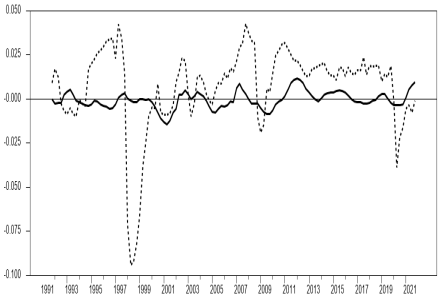
주택투자



민간신용

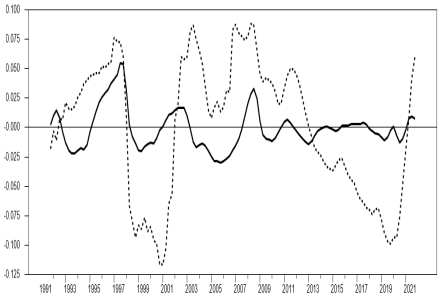


정책금리

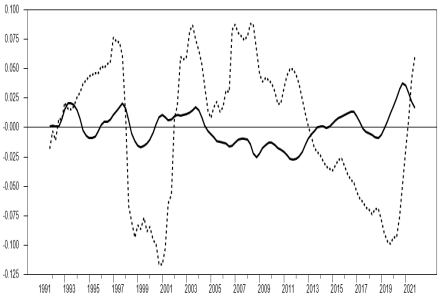


주택가격

[그림 6] GDP 변동의 역사적 분해

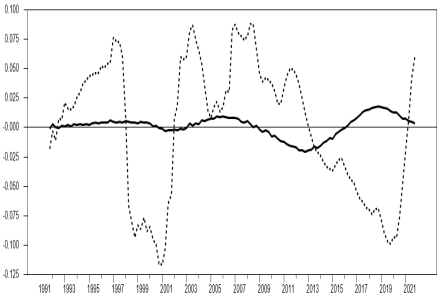


GDP

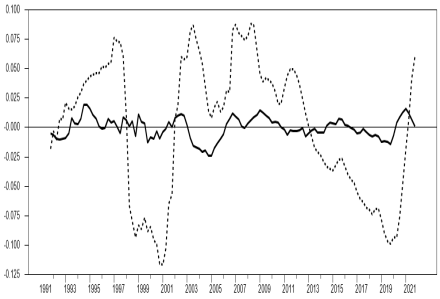


CPI

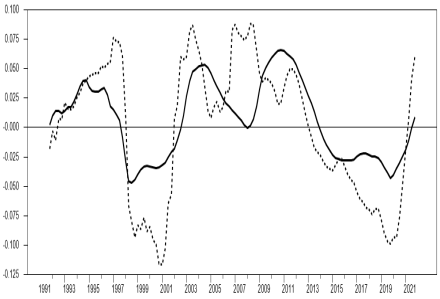
민간소비



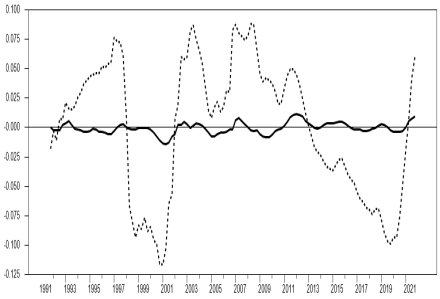
주택투자



민간신용



정책금리



주택가격

[그림 7] 주택가격 변동의 역사적 분해

V. 결 론

본 연구에서는 VAR모형을 이용하여 주택시장과 거시경제 간의 관계를 분석하였다. 분석에 사용된 자료는 1991년 1분기부터 2021년 4분까지의 실질 GDP, 소비자물가지수, 민간최종소비지출액, 실질 주택투자액, 비금융 민간부문의 총 신용, 콜금리, 주택매매가격지수를 사용하였다.

분석결과는 다음과 같다. 첫째, 충격반응 분석결과 실질 GDP, 민간소비, 주택투자, 민간신용이 상승 할 경우 주택가격은 증가하는 반응을 보였으며, 정책금리 및 물가에 대해서는 하락하는 것으로 나타났다. 이는 Anari and Kolari(2002) 및 이영수(2010)가 주장한 물가상승으로 주택가격이 상승하는 경로가 작동하지 않음을 의미한다.

주택가격이 상승하는 충격이 발생하는 경우, 실질 GDP, 물가, 민간소비, 민간신용 및 정책금리는 상승하는 반응을 보였으나, 주택투자는 거의 반응하지 않는 것으로 나타났다. 즉, 주택가격의 증가는 실질 GDP를 증가시키나 이는 민간의 신용증가에 따른 소비지출의 증가에서 발생했으며, Sax Kaijser(2014)가 주장하는 바와는 반대로 신규 주택투자에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단된다.

둘째, 분산분해 분석결과 실질 GDP 변동에 주택가격의 영향은 미미한 것으로 나타났다. 주택가격에의 변동에 미친 영향을 보면, 자체적인 충격 이외에 GDP 및 정책금리 변동이 높게 나타났으며, 12분기 시점에서 각 20%, 23%를 기여하는 것으로 나타났다.

셋째, 역사적 분해 결과 GDP 변동에 주택가격의 기여도는 상대적으로 낮게 나타났으며, 주택가격 변동의 경우 정책금리 변동의 기여도가 높게 나타났으며, 2020년의 급격한 주택가격 상승은 민간신용의 영향이 큰 것으로 나타났다.

이상의 결과를 종합하면 주택가격의 상승은 GDP 변동에 주택투자 증가 등을 통해 실물경제에 미치는 영향을 미비하며, 신용시장에 상대적으로 장기간 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, GDP 및 금리는 주택가격의 변동에 주요한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 특히, 최근 급격한 주택시장의 변동 요인은 실물경제의 변동이 아닌 신용, 금리와 같은 금융시장의 변동에 기인하는 것으로 확인되었다. 이는 주택시장의 안정화를 위해 통화정책이 중요한 정책 수단으로 작동할 수 있음을 시사한다.

한편, 본 연구는 전국 단위의 주택가격지수 및 거시경제 변수를 사용함으로써 지역별 차이를 고려하지 못하였다. 그러나 주택시장은 지역적인 요인에 영향을 받으므로, 향후 지역의 산업 구조 및 변동에 따른 효과를 연구해 볼 필요가 있다.

〈참고문헌〉

- 구재운 · 배진성, “통화정책과 주택가격: 지역별 차별효과”, 「한국지역경제연구」, 제21권, 한국지역경제학회, 2012.
- 김대용 · 김찬우 · 이혜경 · 이정혁 · 박경훈 · 이종용, 「주택시장 리스크 평가」, 한국은행, 2022.
- 김세완 · 박기정, “VAR 모형을 이용한 부동산가격결정요인의 상대적 효과에 대한 연구”, 「한국경제학보」, 제13권 제2호, 연세대학교 경제연구소, 2006.
- 김재경, “VAR모형을 이용한 주가, 금리, 물가, 주택가격의 관계에 대한 실증연구”, 「유통과학연구」, 제11권 제10호, 한국유통과학회, 2013.
- 김진영 · 장희순, “금리의 대출매개가 주택가격에 미치는 간접효과 분석 : 주택담보대출과 가계대출의 매개효과 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2021.
- 금기조 · 김병량, “VECM을 이용한 수신금리와 대출금리가 주택매매가격지수에 미치는 영향”, 「글로벌경영학회지」, 제12권 제2호, 글로벌경영학회, 2015.
- 송인호, “주택가격채널: 거시경제에 미치는 영향을 중심으로”, 「KDI Journal of Economic Policy」, 제36권 제4호, 한국개발연구원, 2014.
- 송인호, “주택시장과 거시경제의 관계 : 주택가격, 금리, 소비, 총생산을 중심으로”, 「부동산·도시연구」, 제8권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2015.
- 송태정, 「자산가격 상승이 소비에 미치는 영향」, LG경영연구원, 2007.
- 이영수, “한국의 주택가격과 거시경제: SVAR 분석”, 「부동산학연구」, 제14권 제3호, 한국부동산분석학회, 2008.
- 이영수, “국제경제 : 주택가격과 물가의 장기관련성에 관한 실증연구”, 「국제지역연구」, 제14권 제3호, 국제지역학회, 2010.
- 이영수, “통화정책과 주택시장: 부호제약을 이용한 베이지안 VAR 분석”, 「주택연구」, 제27권 제1호, 한국주택학회, 2019.
- 전수민 · 이기성, “주택가격과 가계대출간의 동태적 상관성 분석 -유럽 및 국내 선행연구와의 비교-”, 「유라시아연구」, 제10권 제3호, 아시아유럽미래학회, 2013.
- 전해정 · 박헌수, “주택시장과 거시경제 변수 요인들간의 동태적 상관관계 분석”, 「주택연구」, 제20권 제2호, 한국주택학회, 2012.
- 정규일, “자산가격과 유동성간의 관계분석”, 「한국경제연구」, 제17권, 한국경제연구학회,

2006.
- 차경수 · 배정환, 「거시경제의 구조적 충격이 주택시장에 미치는 영향」, 국회예산정책처, 2019.
- 차경수 · 황상연, "국내 주택매매가격 변동의 특징과 주요 거시경제변수와의 상호작용", 「經濟分析」, 제19권 제4호, 한국은행, 2013.
- 최윤영 · 김지현 · 조경철, "SVAR모형을 이용한 대출금리, 주택소비심리 주택시장 간의 파급효과 분석", 「국토연구」, 제95권, 국토연구원, 2017.
- Anari, A., & Kolari, J. "House prices and inflation", 「Real Estate Economics」, Vol.30, No.1, 2002.
- Bernanke, B., & Gertler, M. "Agency Costs, Net Worth, and Business Fluctuations". 「American Economic Review」, Vol.79, No.1, 1989.
- Calomiris, C., Longhofer, S. D., & Miles, W. "The (mythical?) housing wealth effect", 「National Bureau of Economic Research」, 2009.
- Dvornak, N., & Kohler, M. "Housing wealth, stock market wealth and consumption: a panel analysis for Australia", 「Economic Record」, Vol.83, No.261, 2007.
- Gimeno, R., & C. Martinez-Carrascal. "The relationship between house prices and house purchase loans: The Spanish case", 「Journal of Banking & Finance」, Vol.34, No.8, 2010.
- Goodhart, C., & Hofmann, B. "House prices, money, credit, and the macroeconomy", 「Oxford review of economic policy」, Vol.24, No.1, 2008.
- Keeton, W, R. "The impact of monetary policy on bank lending: The role of securities and large CDs", 「Economic Review-Federal Reserve Bank of Kansas City」, 1993.
- Mishkin, F. "Symposium on the Monetary Transmission Mechanism", 「The Journal of Economic Perspectives」, Vol.9, No.4, 1995.
- Sax Kaijser, P. "Tobin's Q theory and regional housing investment: Empirical analysis on Swedish data", 2014.
- Sims, C. "Macroeconomics and Reality", 「Econometrica」, Vol.48, No.1, 1980.

〈투고(접수)일자 2023.02.24. 심사(수정)일자 2023.03.15. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.71

토지투자 결정 영향요인 중요도 분석

심재성* · 반승주** · 김재태***

A Study on the Importance of Factors Influencing Land Investment Determination

Sim, Jae Sung · Ban, Seoung Ju · Kim, Jae Tae

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 토지투자
2. 선행연구 고찰

Ⅲ. AHP분석모형의 설계와 구성
1. AHP의 개념과 설계
2. AHP분석모형의 구성

Ⅳ. 실증분석
1. 자료의 수집 및 표본의 특성
2. 토지투자 결정 영향요인의 중요도 분석
3. 전문 분야별 중요도 및 영향값 분석

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study attempted to present major factors that should be considered first so that individual investors can minimize trial and error and risk and make reasonable investments suitable for the purpos. Implementation and construction companies, sales and brokers, related officials, and financial institution credit officials who are performing tasks related to land development, use, licensing, and management were selected as an expert group, and the importance and priority of factors influencing land purchase decisions were derived using the AHP methodology. In the order of cost and profit 〉characteristics〉 capital aspects〉 location aspects〉 land characteristics, and investment environment〉 experts commonly recognized that it is easy to invest and increase returns if funds are easily raised. Based on the results of this study, it is believed that the importance and priority of the main factors to be considered by individual investors when deciding to invest in land can be comprehensively comparatively analyzed, and if they are introduced and applied in practice, it will help to discover and select land that is likely to achieve the purpose of investment, and reduce the risk of future uncertainty about investment.

Keywords : land investment, land characteristics, investment environment, cost and profit, capital aspects, location aspects.

* 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정(didsjs@hanmail.net, 주저자)
** 동국대학교 행정대학원 대우교수(svu77@naver.com, 공동저자)
*** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수(jtk365@naver.com, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 개인투자자들이 토지에 투자를 결정하고자 할 때 시행착오와 리스크를 최소화시키고 투자의 목적에 맞는 합리적인 투자를 할 수 있도록 우선적으로 고려해야 하는 주요요인을 살펴보고자 하였다. 따라서 토지의 개발, 이용, 인허가, 관리 등과 관련된 업무를 수행하고 있는 시행·건설사, 분양·중개사, 관계공무원, 금융기관 여신관계자 등을 전문가그룹으로 선정하여, AHP 방법론을 활용하였다. 전문가들이 인식하는 토지투자 요인의 중요도를 도출한 결과, 비용·수익〉 자금측면〉 입지측면〉 토지특성〉 투자환경 순이었으며, 자금이 수월하게 조달되어야 투자가 용이하고 수익률도 높일 수 있다고 여기는 것으로 나타났다. 전문분야별 분석에서는 시행·건설사는 자금조달이 최우선으로 중요하게 인식하고, 분양·중개사는 투자금액에 따라 투자대상 토지가 결정되는 경우가 일반적으로 총투자금액이 중요요인이었다. 인·허가관련 업무를 담당하는 공무원은 토지에 대한 법적 제한사항을 가장 중요한 요인으로 생각하고 있으며 금융기관 여신관계자가 투자수익과 운용이나 처분 등을 통해 투자금액을 회수할 수 있는 환가용이성을 중요한 요인으로 나타나 전문분야별 차이를 확인하였다. 본 연구결과를 바탕으로 개인투자자들이 토지에 대한 투자를 결정할 때 고려해야 할 주요요인들의 중요도와 우선순위를 종합적으로 비교분석하여, 실무에 도입하고 적용한다면 투자의사결정에 참고하는 자료로 활용할 수 있으리라 사료된다.

주제어 : 토지투자, 토지특성, 투자환경, 비용·수익, 자금측면, 입지측면

Ⅰ. 서 론

부동산이나 주식 또는 채권 등과 같은 자산을 매입하는 활동을 투자활동이라고 한다. 이처럼 특정 자산에 투자하려는 목적은 장래에 보다 높은 이득을 통해 재산을 증식하는데 있다. 재산증식을 목적으로 투자하려는 투자자는 투자된 금액보다 회수금액이 더 큰 수익의 극대화를 목표로 하며, 그 투자목적에 적합한 대상을 찾는 것이 가장 중요하다.

부동산은 생산요소이자 소비재로 한 사회의 경제활동의 기반이 되는 중요한 재산이며, 투자대상으로 큰 가치재이다. 부동산은 유형의 실물재화로 소유에 따른 심리적 안정감을 주며 자산안정성 측면에서 주로 선호대상이라 할 수 있다. 또한, 부동산은 주기적인 소득, 양도로 인한 자본이익, 세금보호, 인플레이션에 대한 보호, 사회적 지위를 제공으로 부의 극대화를 목표로 하는 투자자들에게 실물투자인 부동산투자는 선호의 대상이 된다. 그러나 유동성이

떨어지는 단점을 지니고 있기도 하다.

부동산 투자는 보다 장기적이며, 많은 자본을 필요로 한다. 부동성이라는 특성으로 주변현상에 통제 불가능한 요인도 많기 때문에 다른 투자에 비해 투자대상을 찾기 위한 정보수집이나 탐색 등이 어려우며, 이에 따른 비용도 많이 발생하게 된다. 또한, 부동산은 투자단위가 크고, 환금성이 적어 장기간의 가격동향 예측이 필요하며, 다양한 속성으로 투자재의 속성을 정확히 파악하는데 시간이나 비용에 따른 경제적 소모가 많이 발생된다.

부동산 중에서 토지는 공급이 고정된 재화이지만 여러 용도로 사용될 수 있기 때문에 특정용도의 토지공급은 다른 용도로 사용하는 토지의 전용에 의해 변할 수 있다. 토지 투자는 매매수익으로 인한 자본이득이나, 지속적인 현금소득이 발생하는 운영수익 또는 개발이익 등을 기대할 수 있다.

부동산투자에 관한 부분은 관련 정책이나 금리, 경기변동, 인구통계학적 변화 등의 다양한 요인으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받으며, 투자의 개별조건, 입지, 자금조달, 조세혜택, 금융위험, 사업위험 등에도 세심한 주의를 필요로 한다.

부동산투자에 관한 기존 연구는 부동산 투자분석 관련연구와 거시적, 미시적 환경요인 및 제반 위험에 관한 이론적인 측면에서의 연구가 주를 이루고 있으며, 부동산투자 중 주택 및 상업용 등에 대한 연구가 주를 이루고 있으며, 특히 개인투자자를 위한 토지투자에 관련된 연구는 다소 미비한 실정이다.

본 연구는 토지 투자 의사결정을 하는 과정에서 고려해야 할 요소에 대하여 관련 분야 종사자들로 부터 투자결정영향요인의 중요도를 분석하였다. 그에 따라 관련 분야를 다루는 전문가들의 토지투자결정에 영향을 미치는 요인의 중요도에 대한 인식이 무엇인지 도출해 내고, 분석 결과는 관련 분야와 개인투자자들이 토지 투자 시 활용할 수 있는 참고 모형으로 살펴볼 수 있도록 하고자 함이다.

본 연구의 공간적 범위는 비교적 부동산 투자가 가장 많이 이루어지고 있는 서울, 인천, 경기를 포함한 수도권지역으로 한정하였으며, 시간적 범위로 설문조사는 2023년 1월 12일부터 19일까지 7일간 1차 설문을 진행하였고, 취합하여 분석한 설문에서 일관성 지수가 기준치에 미달하는 표본을 제거하고, 추가로 1월 20일 부터 2월 04일까지 2차 설문을 진행하였다. 내용적 범위는 토지구입 시 투자자의 이용, 개발 등 목적에 맞는 투자결정으로 경제적 이윤을 달성하기 위해 고려되어야 할 주요요인들의 중요도를 분석하기 위하여 토지 구입과 관련된 업무에 종사하는 전문가 그룹을 선정하여 각 주체 간 인식의 차이를 조사·분석하였다. 관련 전문가로 해당 업무를 수행하고 있는 시행·건설사 임직원, 분양·중개사, 관계공무원, 금융기관 여신관계자 등을 선정하였다. 이와 같이 토지투자의사결정의 중요도 연구를 관련 전문가들로 선정하고 연구한 이유는 개인투자자들은 토지를 구입하여 수익창출을 하는 과정에서 금

융기관을 이용한 대출투자나 토지개발 관련 허가 등의 법적 요인들에 대한 지식 및 정보, 비용 등에 따른 어려움을 관련전문가들의 의견을 참고하여 해소할 수 있다면, 토지투자에 대한 리스크를 최소화시키고, 합리적인 결정을 하는데 도움이 될 것으로 사료된다.

연구방법론은 AHP분석방법을 활용하여 토지구입 의사결정 시 영향을 미치는 요인의 중요도를 다음 5단계 과정으로 분석하였다. 우선, 1단계로 기존 연구와 문헌 검토를 통해 토지구입을 위한 의사결정 시 고려하는 요인들을 1차적으로 정리하였다.

2단계에서는 이렇게 도출한 요인에 대하여 국내 토지이용과 개발, 인허가, 분양 등과 관련된 업계에 종사하고 있는 전문가 그룹을 대상으로 FGI(Focus Group Interniew)를 실시하여 변수를 선정하였다. 3단계에서는 관계분야(시행사·건설사, 분양·공인중개사, 관계공무원, 금융기관 여신관계자) 종사자들을 대상으로 1:1 대면 접촉방식과 온라인으로 설문조사를 실시하여, 자료를 구축하였다. 구축된 자료는 Excel 프로그램을 이용하여 AHP분석을 실시하였다. 4단계에서는 AHP분석 결과에서 도출된 결과를 전체그룹의 결과와 관련 업무에 따른 전문분야 그룹별 결과를 종합적으로 비교·분석하여 정리하였다. 5단계에서는 연구결과를 정리하고 토지투자 의사결정 시 고려해야 할 중요요인의 우선순위를 제시하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 토지투자

부동산은 타 재화와 구별되는 중요한 자산인 동시에 생산요소라는 점에서 거시적인 경제활동과 밀접한 관계를 가지고 있으며, 시장경제적인 특성도 가지고 있다.

부동산 중에서 토지는 공급이 고정된 재화다. 하지만 특정용도의 토지공급은 토지의 용도전환으로 인하여 다른 용도로 사용될 수 있으며, 용도의 전환은 이용에 대한 규제의 내용과 강도에 의해 결정된다. 토지는 생산요소인 동시에 중요한 자산으로 가치중립적인 자산선택이론에 따르면 토지는 금융자산의 대안이 되는 자산이며, 위험을 감안한 투자수익률이 다른 자산보다 높게 나타난다면 투자자들의 토지에 대한 선호도는 높아질 것이다.

토지는 위치가 고정되어 있어 외부효과의 영향을 많이 받으며, 도심 또는 주요시설에 대한 접근성과 편리함에 따라 가치가 달라지는 이질적인 재화이다. 이는 시장의 실패를 초래할 가능성이 있는 토지시장의 특성 중 하나라고 할 수 있다. 외부효과는 인접 토지의 이용행태에 의해 좌우되며, 토지이용에 대한 규제가 없다면 주거지역에 공장이나 상업시설 등이 입지해

외부불경제를 야기할 수도 있다. 또한 토지시장은 불완전한 정보와 높은 거래비용으로 상대적으로 거래빈도가 낮으며, 유사 물건이 많지 않은 토지시장의 특성은 거래자의 협상력에 따라 토지가격이 형성하게 된다. 이때 거래자가 가진 정보가 비대칭적이라면 거래의 비효율성이 발생하게 된다.

투자란 현재의 현금지출과 미래의 현금수입을 교환하는 행위로, 미래의 불확실한 수익을 획득하기 위해 현재의 소비를 희생하는 행위이다.[1] 미국의 AIREA(American Institute of Real Estate Appraisers)는 부동산 투자는 이익의 획득을 목적으로 합리적인 안전성과 원금의 궁극적인 회수를 전제로 개발·제조한 투자성 부동산(investment property) 또는 타인에게 임대를 목적으로 한 수익성 부동산(income property) 등의 항구적 용도(Permanent use)를 갖는 부동산에 자금을 투입하는 행위라고 하고 있다.[2]

투자는 현재의 소비를 희생한 대가로 경제적인 보상을 받으려고 하는 것으로, 그 보상에 대한 기대 수익은 투자자의 성향에 다르게 나타나는데, 부동산투자는 주택의 소유나 거주 등으로 효용의 극대화를 목적으로도 하지만 대체로 미래에 수익을 얻기 위한 동기에서 투자가 이루어진다.[3]

부동산투자는 레버리지를 활용하여 투자할 수 있다는 장점도 있으며 위험도에 따라 기대수익률의 편차도 있는 투자재이다. 국내 전문가들을 대상으로 부동산투자의 스타일이나 기대하는 수익률 등을 조사한 연구에 의하면 레버지리 활용이 적합한 최대 LTV는 60% 이하가 55%선이었으며, 기대수익률도 위험의 정도에 따라 저위험인 경우, 6.41%, 중위험인 경우 9.83%, 고위험인 경우 13.53%로 점차 높은 IRR을 기대하고 있는 것으로 나타났다.[4]

부동산 투자 그중에서 토지투자는 장기간에 걸쳐서 이루어지므로 부동산 자산가격의 미래를 예측한다는 것은 매우 어렵다. 그러므로 투자의사 결정은 투자자가 어떤 마인드를 가지고 실행하느냐가 매우 중요하다. 막연한 과거의 경험이나 주관적인 느낌으로 비합리적인 투자의사결정을 하거나, 사두면 수익이 날 것이라는 막연한 기대로 투자하는 방식은 막대한 자산의 손실을 초래할 수도 있다. 따라서 부동산 투자의 의사결정은 투자대상 부동산가 내재하고 있는 고유한 특성을 자세히 파악하고, 조사·분석하는 과정을 통해 합리적인 의사결정이 중요하다.

토지투자에 미치는 영향은 거시적 요인과 미시적 요인으로 나눌 수 있는데, 거시적 요인은 부동산정책, 금리변동, 인플레이션, 디플레이션, 인구통계학적 변화 등을 들 수 있으며, 미

1) 백봉기(2004), 「부동산 투자 운용론」, 도서출판 부연사(서울), p.109.
2) Richard F. Muhlebach & Alan A. Alexander, Business Strategies for Real Estate Management Companies (Chicago : IREM, 1998), pp.53~58.
3) W. Brueggman & J. Fisher, Real Estate Finance Investment, Mcgraw-Hill, New York, pp.212~218.
4) 민성훈, 부동산투자의 스타일에 관한 전문가 인식조사, 부동산학연구 제26집 제2호, pp.113~128.

시적 요인으로는 부동산의 물리적 특성으로 위치나 쾌적한 상태, 그리고 접근성이나 법적인 요소, 자금의 조달이나 조세의 혜택의 정도 등이 있다. 이러한 요인들은 경제적·행정적·사회적으로 투자에 복합적인 영향을 미치고, 개별적인 토지투자 의사결정에서도 직·간접적으로 영향을 미치게 된다.

2. 선행연구 고찰

부동산투자결정에 영향을 미치는 요인으로 이동주 외(2017)[5]의 연구에서는 부동산 투자에 가장 중요하게 생각하는 요인으로 주거용 및 상업용에 관계없이 공통적으로 교통접근성을 중심으로 한 입지적 특성을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이 연구에서는 요인들의 구분은 수익성, 안전성, 위험성, 규제완화, 입지특성 그리고 시설특성을 구분하였다. 그리고 각각을 세분하였는데. 수익성은 시세차익과 임대수익 그리고 인플레이션방지로 세분류하였고, 안전성은 권리의 확보, 재무의 안전성 그리고 자본회수로 세분류하였다. 또한 위험성은 재무와 시장 그리고 성장성으로 세분류하였으며, 규제완화는 금융과 부동산 및 투자와 관련되는 사항으로 세분류하였다. 입지특성은 교통 및 편익시설 그리고 상권과 인구, 업무지역 및 가시성 및 위해시설 그리고 친환경분야로 세분류하였다. 시설특성은 시설 및 설비, 이용편의성 그리고 규모로 세분류하여 살펴보았다. 연구결과에서 입지적 특성이 좋은 경우에는 당장의 수익향유 보다 향후에 더 큰 수익을 확보할 수 있는 것으로 판단하고 있었다.

특정지역인 구미지역을 대상으로 연구한 심규열외(2006)[6]의 연구에서는 투자수익률, 안전성, 환금성, 법령과 규제성, 입지성, 웰빙성은 투자에 대한 만족에 영향을 주고 이는 또 재투자의도에로 연결되어 진다고 밝히고 있다. 그의 연구에서 부동산 투자자들은 투자를 할 때 물가상승에 대한 인플레이션과 투자에 대한 적정한 이율의 보장성, 그리고 자본가치와 임차가능성에 대한 효과 등을 고려하여 투자하는 경향이 있다고도 하였다. 부동산투자는 재테크의 수단으로 자본가치의 보존에서 비중이 비교적 많이 차지하고 있다고 하며 부동산정책의 잦은 변화를 큰 문제점이라 하였다.

백준석외(2016)[7]는 개인투자자의 유형별 부동산 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향을 분석하며 부동산 투자는 주식, 펀드와 같은 일반 투자상품과 달리 고유한 특성 및 고가의

5) 이동주, 황종규, 권대중, "부동산 투자선호요인에 관한 연구", 「대한부동산학회지」, 제45권 제2호, 대한부동산학회, 2017. pp.151~168.
6) 심규열, 김용만, 이승환, "구미지역 부동산 투자자 행도요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자의도에 미치는 탐색적 연구", 마케팅논집, 제14권 제5호, 한국마케팅학회, 2006. pp.179~203.
7) 백준석, 임석우, "개인투자자 유형별 부동산 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향 요인 분석", 부동산경영, 제14집, 한국부동산경영학회, 2016. pp.31~50.

투자자산으로 투자자의 성향이 중요하며, 자산에 대한 안정성이 중요시되고 있다고 하였다. 그 이유로 연구 당시의 부동산 시장침체로 인한 자산가치 하락과 거래감소로 불안감 등에 기인한다고 하였다. 또한 부동산투자자는 수익성과 관련 있는 입지특성을 다음으로 중요시 한다는 하였으며, 부동산의 특성인 고정성, 희소성 측면에서 자산가치가 입지에 따라 달라지게 됨을 인지하며 투자자는 내부적 특성 보다는 입지적 특성을 고려하여 투자하는 것을 선호하는 것으로 판단하였다.

김진·원영수(2011)[8]는 상업용부동산의 투자에 있어서 투자결정요인을 유동성, 이자율, 구매력, 법적 등의 위험요인과 기대수익성, 환금성, 인근 지역의 상권 등을 위주로 살펴보았다. 그는 연구에서 가장 중요한 요인으로 투자위험으로 꼽고 있으며, 이후 요인으로 수익성과 환금성(유동성) 및 입지 그리고 상권 순으로 중요하다고 밝히고 있다. 그러나 표준화계수를 비교하여 상업용부동산 투자자의 투자의도에 큰 영향을 미치는 변수로 상업용부동산 건설주체의 브랜드 신뢰도라고 밝히고 있어 상가의 경우에는 건물을 짓기 전에 분양을 하는 특성을 반영하는 것으로 인식된다.

박정기(2010)[9]는 개인투자자가 부동산 투자결정과정에서 투자행동요인 중 투자자 만족에 영향을 미치는 요인을 도출하고자 한 연구에서 투자환경, 투자지역 등이 중요하다고 밝히고 있다. 투자환경은 거시환경으로 경기순환 흐름, 관계법령, 세무변화 등으로 미시환경으로는 쾌적성, 접근성, 조세혜택, 자금조달의 문제 해결 등이 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 투자행동요인에서는 투자환금의 투자확대 및 축소가능성, 임대 등의 가능성, 판매 및 개발 가능성, 필요시 조기 환급가능성이 높을 때 투자자의 만족도가 높아진다고 하였다. 투자지역에서는 학군 및 접근도, 공공시설의 여부, 대중 교통수단편리와 유동인구가 많을수록 투자자의 만족도는 높아지는 것을 확인하였다.

김진(2012)[10]의 연구에서는 부동산투자결정요인을 투자위험, 수익성, 환금성(유동성), 입지, 상권, 정보 활용의 적극성 및 정보수용성향, 투자대상물에 대한 인식성향, 브랜드 신뢰도로 설정하고 분석한 결과, 부동산투자의 결정요인에는 특정한 요인뿐 아니라 다양한 요인들이 작용하고 있으며 이 요인들이 서로 상호작용으로 조화가 이루어질 때 부동산투자결정은 이루어진다고 하였다.

위와 같이 부동산 투자의사결정요인에 대한 연구는 기존 학자들에 의해 많은 연구가 진

8) 김진, 원영수, “상업용부동산 투자결정요인”, 주거환경, 제9권 제2호, 한국주거환경학회, 2011. pp.73~86.

9) 박정기, “부동산시장의 환경요인과 행동요인이 투자자만족에 미치는 영향”, 조선대학교 경영대학원 석사학위논문, 2010. pp47~54.

10) 김진, “부동산투자 결정과정과 의사결정 요인에 관한 연구”, 「한국전자통신학회 논문지」, 제7권 제3호, 한국전자통신학회, 2012. pp.625~632.

행되고 있으며, 선행연구를 통해 수익성, 안전성, 환금성 등의 경제적 요인과 입지, 시설, 규모, 환경과 같은 물리적 요인 등을 부동산투자의사 결정요인으로 규명하고 있다. 하지만 기존 연구는 주로 주택과 상업용 부동산에 초점이 맞추어져 있으며, 토지투자에 대한 연구는 미미하다. 본 연구는 부동산투자 중 토지투자를 중점으로 둔 연구로 선행연구들과는 다소 차별성을 갖는다고 하겠다.

Ⅲ. AHP분석모형의 설계와 구성

1. AHP(계층분석적 의사결정방법)의 개념과 설계

1) AHP의 개념

AHP(Analytic Hierarchy Process: AHP)는 현재 다목표 정책 결정법 중에서 가장 많이 사용되고 있는 의사결정기법으로 의사결정의 목표나 평가기준이 다수이고 복합적인 경우에 사용된다. AHP분석의 특징은 여러 복잡한 요소들을 계층화하여 주요요소와 세부 요소들로 나누고, 이러한 요소들을 쌍대비교를 통하여 각 대안의 우선순위를 도출할 수 있다.

이러한 계층적 분석은 복잡하고, 불확실한 상황을 명확하게 설명하고 간단하게 사용할 수 있어 기업들의 전략계획의 수립이나 경영문제, 입지선정 등 다양한 의사결정을 하는데 사용되고 있다. 결국 AHP분석은 속성에 대한 중요도가 주어졌을 때 이 중요도를 고려하여 효용이나 편익을 극대화할 수 있는 대안을 선택하는 과정이라고 할 수 있다.

따라서 본 논문은 토지투자를 할 때 고려해야 할 주요요인의 복합적인 의사결정에 대하여 계층화하고 각 요인에 대한 중요도의 우선순위를 파악하기 위한 수단으로 AHP분석 기법을 사용하였다.

2) AHP분석모형의 설계

(1) 평가자의 선정과 기준

본 연구는 토지투자의 의사결정을 하는데 주요하게 고려해야할 요인들에 대한 중요도와 우선순위를 도출하는데 목적이 있다. 따라서 〈표 1〉과 같이 토지투자에 직·간접적으로 토지투자에 관련된 사업이나 업무를 수행하고 있는 전문가 그룹을 선정하고 AHP분석을 위한 평

가자로 선정하였다.

부동산투자와 관련된 선행연구를 통하여 계층분석에 활용할 수 있는 요인을 구성하고, 전문가 그룹에게 2023년 1월 5일부터 5일간 자문을 실시하여 가장 중요한 요인들을 평가기준으로 설정하였다.

〈표 1〉 FGI 설문참가 전문가 그룹의 현황

전문 분야	업무경력	학력	특징
시행·건설사	20년 이상	대학원 이상	상가 및 다세대 다가구, 공동주택건설
분양·공인중개사	20년 이상	대학원 이상	토지,다가구, 다세대, 공동주택 전문
관계공무원	20년 이상	대학원 이상	수도권 지자체 인허가 관련공무원
금융기관 여신관계자	20년 이상	대학교졸업	금융기관 여신 관련 업무

(2) 일관성 검정

AHP기법의 장점은 일관성지수를 활용하여 응답자의 신뢰성을 검증할 수 있다는 것이다. 일관성검정은 설문응답자가 요인비교와 응답에 얼마만큼의 일관성을 가지고 답하였는가를 확인하는 단계로, AHP분석과정에서 가중치를 적용하여 산출된 중요도 값의 논리적 모순을 측정하기 위하여 실시하는 것이다. 일관성 검정의 기준은 일관성 비율(Consistency Ratio)을 이용하여 산출한다. 통상, 전문성이 부족한 사람은 일관성이 떨어지는 경향이 있고, 일관성비율은 그 값이 작을수록 큰 일관성을 갖으며, 일반적으로 CR이 0.1 보다 크면 일관성이 부족한 경우이다. 따라서 이 경우에는 신뢰성이 적은 자료라고 보며 신뢰성이 떨어지는 것이기에 일관성비율이 큰 자료는 제외하는 것이 자연스러운 접근방법이 될 것이다.[11)]

이에, 본 연구에서는 단계별 중요도 항목에 대한 일관성 비율을 검정하여 일관성지수가 0.1 이상인 표본을 제외하고 AHP분석을 진행하였다.

2. AHP분석모형의 구성

본 연구는 AHP기법 평가항목의 선정은 선행연구검토를 통해 1차적으로 토지투자 의사결정에 영향을 미치는 요인들로 정리하였고, 토지개발, 인허가, 대출 등 토지 구입에 관련된 업무에 종사하는 전문가들과의 인터뷰를 통하여 중요요인을 〈표 2〉와 같이 최종적으로 평가

11) 김성철, 어하준(1994), “AHP 가중치 결정에서의 다수 전문가 의견종합 방법”, 한국경영과학회지, 제19권 제3호, 1994, pp.41~51.

항목으로 설정하였다.

또한, 평가요인의 추출은 선행연구를 고찰하여 대분류항목에는 토지특성, 투자환경, 비용·수익, 자금측면, 입지측면으로 5개 항목으로 설정하고, 다시 각 항목의 하위요인으로 토지특성 4개 항목, 투자환경 4개 항목, 비용·수익 4개 항목, 자금측면 3개 항목, 입지측면 5개 항목으로 구성하여, [그림 1]과 같이 계층적 구조를 구성하였다.

〈표 2〉 토지투자 의사결정 시 고려 주요요인

대 분 류	소 분 류
토지특성	용도지역지구
	기타제한(건축규제, 환경규제 등)
	현재 이용 상태
	면적과 형태(지형, 지세 등)
투자환경	도시계획사항
	개발 잠재력(활용성)
	부동산 경기
	정부정책(규제, 세제 등)
비용·수익	토지가격 수준(가격 저렴성)
	투자 수익(운용, 처분 등)
	환가 용이성(수익·회수 용이성)
	보유·거래비용(세금 등)
자금측면	총 투자자금(필요자금 규모)
	자기자본 규모
	자금조달 수월성(대출 등)
입지측면 (위치)	도로 접근성(도로유무, 간선도로 등의 접근성)
	도심 접근성(편의시설 등의 접근성)
	인근환경(유익시설, 혐오시설 등)
	자연환경(환경, 일조·통풍, 조망 등)
	토지 소재지

[그림 1] 계층 모형도

1) 토지특성

토지특성 항목으로 용도지역지구, 기타 제한(건축규제나 환경규제 등), 현재 이용 상태, 토지의 면적과 형태, 지형, 지세 등의 항목 등으로 구성하였다. 측정항목은 심규열(2006), 박정기(2010), 김진(2012), 김진·원영수(2011), 백준석·임석우(2016) 등의 연구를 참고하여 본 연구에 적합하도록 수정 및 보완하여 총 4개 문항으로 설정하였다.

2) 투자환경

투자환경요인은 도시계획사항, 개발 잠재력(활용성), 부동산 경기, 정부정책(규제, 세제 등)의 항목으로 구성하였으며, 심규열(2006), 박정기(2010), 김진·원영수(2011), 백준석·임석우(2016) 등의 연구를 참고하여 본 연구에 적합하도록 수정 및 보완하여 총 4개 문항으로 설정하였다.

3) 비용·수익

비용·수익요인은 토지가격 수준(가격의 저렴성), 토지의 운영이나 처분으로 인한 투자수익, 환가 용이성(수익, 회수 용이성), 보유거래비용(세금 등) 등의 4개 항목으로 구성하였다. 심규열(2006), 김진(2012), 김진·원영수(2011) 등의 선행연구를 참고하여 본 연구에 적합하도록 수정 및 보완하여 설정하였다.

4) 자금측면

자금측면요인은 토지 구입시 필요한 총 투자자금의 규모, 자기자본규모, 토지 구입자금의 조달수월성(대출 등)항목으로 구성하였다. 김원식(2006), 김진·원영수(2011), 백준석·임석우(2016) 등의 선행연구를 참고하여 본 연구에 적합하도록 수정 및 보완하여 총 3개의 항목을 설정하였다.

5) 입지측면

입지측면은 토지로 접근하는 도로의 유무나 간선도로 등에로의 접근성인 도로접근성, 도심접근성(편의시설 등의 접근성), 유익시설이나 혐오시설 등의 인근 환경, 일조, 통풍, 조망 등의 자연환경, 토지의 소재지 등의 5개 항목으로 구성하였다. 심규열(2006), 박정기(2010), 백준석·임석우(2016) 등의 선행연구를 참고하여 본 연구에 적합하도록 수정 및 보완하여 설정하였다.

Ⅳ.실증분석

1. 자료의 수집 및 표본의 특성

본 연구의 분석을 위해 토지의 이용, 개발, 관리 등과 관련된 업계에 종사하고 있는 전문가그룹 84명을 선정하여, 2022년 1월 12일부터 2월 12일까지 약 30여일에 걸쳐 1:1 면접조사와 이메일을 통하여 설문조사를 실시하였다. 설문분석을 위한 코딩단계에서 결측치와 응답 일관성 비율[12] 10%를 초과하는 42부를 제외하고 42부를 유효표본으로 선정하여 AHP분석을 진행하였다. 이들 표본의 특성을 정리하면 〈표 3〉과 같다.

12) AHP분석에서는 설문응답자의 요인 비교와 응답의 일관성을 CR(Consistency Ratio) 값을 통해 확인하는데, 통상 CR값이 0.1미만이면 응답자는 일관성을 유지한 것으로 보나 0.1이상이면 응답 일관성이 부족한 것으로 판단함.

〈표 3〉 표본의 일반적 특성

구 분		전체 (42명)		시행·건설사 (11)		분양·중개사 (9)		관계공무원 (11)		금융기관 여신관계자(11)	
		빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)	빈도 (명)	비율 (%)
성별	남	29	69.0	9	81.8	5	55.6	7	63.6	8	72.7
	여	13	31.0	2	18.2	4	44.4	4	36.4	3	27.3
연령대	30대 이하	3	7.1	-	-	1	11.1	1	9.1	1	9.1
	40대	10	23.8	2	18.2	2	22.2	2	18.2	4	36.4
	50대	26	61.9	7	63.6	6	66.7	8	72.7	5	45.5
	60대 이상	3	7.1	2	18.2	-	-	-	-	1	9.1
학력	대학교졸	14	33.4	1	9.1	3	33.3	8	72.7	1	9.1
	대학원이상	28	66.7	10	90.9	5	55.6	3	27.3	10	90.9
경력	3년 이하	5	11.9	-	-	1	11.1	2	18.2	2	18.2
	4년~5년 이하	1	2.4	-	-	-	-	-	-	1	9.1
	6년~10년 이하	8	19.0	2	18.2	4	44.4	-	-	2	18.2
	11년~20년 이하	7	16.7	3	27.3	1	11.1	1	9.1	2	18.2
	21년 이상	21	50.0	6	54.5	3	33.3	8	72.7	4	36.4

전문가는 시행·건설사임직원 11명, 분양·중개사 9명, 관계 공무원 11명, 금융기관 여신관계자 11명으로 총 42명의 4그룹으로 구성되었다. 성별에 따른 특성은 남성은 29명(69%), 여성이 13명(31%)으로 대부분이 남성이다. 연령대는 30대 이하는 3명(7.1%)이며, 50대가 61.9%로 가장 많았다. 전문가들의 학력은 66.7%가 대학원이상이며, 업무에 대한 경력은 21년 이상의 경력자가 50%로 절반수준이며, 6년~20년 사이가 19%로 85%이상이 6년 이상의 전문경력을 갖춘 업계의 전문가들로 구성되었다.

2. 토지투자 결정 영향요인의 중요도분석

1) 토지투자 영향요인 중요도 분석

토지투자 의사결정 시 고려하는 요인의 중요도를 분석하기 위하여 특성요인의 계층구조와 쌍대비교 행렬을 구성하여 상대적중요도를 분석한 결과는 〈표 4〉와 같이 나타났다.

우선 대분류항목의 상대적 중요도를 분석한 결과를 살펴보면, 전문가들은 토지를 구입, 보유, 이용, 처분 등으로 발생되는 비용이나 수익 등의 비용·수익(0.256)을 상대적으로 가장 중

요하게 평가하는 것으로 나타났고, 그다음으로 토지를 구입하는데 필요자금의 자기자본이나 대출 등의 자금조달 등의 자금측면요인(0.213)〉 토지의 주변 환경 등의 입지측면(0.212)〉 토지의 용도지역이나 면적, 형태 등의 토지특성요인(0.162)〉 개발잠재력이나 부동산 경기, 정부정책 등의 투자환경(0.158) 순으로 중요도를 인식하는 것으로 나타났다.

주요요인 중에서 가장 높은 중요도를 나타낸 비용·수익의 하위구성요인들의 상대적 중요도 분석결과를 살펴보면, 투자수익(0.363)이 가장 중요한 요소로 나타났으며, 다음으로 환가용이성(0.244), 토지가격수준(0.235) 즉 현재 토지가격이 얼마나 저렴한지 등의 순으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다.

자금측면의 상대적 중요도 결과는 자기자본(0.368)의 규모가 얼마인지가 가장 중요한 요소이며, 토지의 이용으로 인한 수익이나 투자비용의 회수의 용이성(0.244), 현재의 토지 가격수준(0.235), 토지의 보유거래비용(0.158)의 순으로 중요도를 나타내고 있다.

입지측면의 경우 가장 중요도가 높게 나타나는 요인은 인근환경(0.236)으로 주변에 유익시설 및 혐오시설 등의 유무이다. 다음으로 중요한 요인은 편의시설 등을 쉽게 이용할 수 있는지에 대한 도심접근성(0.231), 도로 접근성(0.217)이며, 토지의 소재지(0.195), 일조나 통풍, 조망 등의 자연환경(0.120)순으로 나타났다.

토지특성 중에서는 건축규제나 환경규제 등의 기타제한(0.355)이 가장 중요한 요인으로 분석되었고, 용도지역지구요인(0.340), 현재 이용 상태(0.153), 면적과 형태(0.152) 순으로 나타났다.

대분류 항목 중 상대적으로 가장 낮게 중요도가 평가된 투자환경의 중요도 결과는 개발잠재력(0.304)이 가장 중요한 것으로 평가되며, 다음으로 도시계획 사항(0.236), 정부정책(0.235), 부동산 경기(0.225)의 순으로 나타났다.

이와 같이 토지투자 의사결정을 전문가 그룹의 관점에서 분석한 결과, 4개의 그룹 모두 입지나 토지특성, 투자환경보다는 투자 수익성이 최우선 순위로 중요하게 인식하는 것으로 나타나, 토지투자의 궁극적인 목표는 수익 창출이라는 것을 알 수 있었다.

2) 토지투자 결정 영향요인의 영향값 분석

AHP분석에서의 영향값은 각 단계의 중요도 값을 곱한 값으로 토지투자 시 고려해야 할 요인들의 중요도에 따라 적용·판단할 수 있는 근거가 된다.

영향값 분석결과는 〈표 4〉와 같이 주요요인 중 투자수익이 0.093으로 가장 우선순위로 나타났으며, 다음으로 자기자본(0.078), 자금수월성(0.070)으로 영향값이 높게 나타났다. 총투자금(0.064), 환가용이성(0.062)도 5순위 이내로 영향값이 높게 나타나 토지투자 시 중요

하게 고려되는 요인으로 보인다. 이처럼 상위 5개 항목 모두 비용수익과 자금측면요인에 속해 있어 토지투자에는 경제적 측면이 가장 우선순위로 고려되는 것으로 확인되었다. 또한, 주변 자연환경(0.025), 토지의 현재 이용 상태(0.025)나 면적, 형태(0.025) 등의 요인은 상대적으로 중요도가 낮은 것으로 나타났다.

이는 전문가 그룹에서는 법률적, 물리적인 측면에서 기술적인 보안이 가능하다고 판단되므로 현재의 이용 상태나 면적, 형태 등의 요인 보다는, 토지의 투자 수익 가치에 따라 자기자본 대비 부족한 자금을 조달하여 총 투자하는 것을 확인할 수 있었다.

〈표 4〉 토지투자 영향요인의 중요도 및 영향값 분석

대분류		소분류			
항목	중요도(순위)	항목	중요도(순위)	영향값	영향값 순위
토지특성	0.162 (4)	용도지역지구	0.340(2)	0.055	8
		기타제한	0.355(1)	0.058	7
		현재이용상태	0.153(3)	0.025	18
		면적과 형태	0.152(4)	0.025	19
투자환경	0.158 (5)	도시계획사항	0.236(2)	0.037	15
		개발잠재력	0.304(1)	0.048	11
		부동산경기	0.225(4)	0.036	17
		정부정책	0.235(3)	0.037	16
비용·수익	0.256 (1)	토지가격수준	0.235(3)	0.060	6
		투자수익	0.363(1)	0.093	1
		환가용이성	0.244(2)	0.062	5
		보유거래비용	0.158(4)	0.040	14
자금측면	0.213 (2)	총투자금	0.303(3)	0.064	4
		자기자본	0.368 (1)	0.078	2
		자금수월성	0.329(2)	0.070	3
입지측면	0.212 (3)	도로접근성	0.217(3)	0.046	12
		도심접근성	0.231(2)	0.049	10
		인근환경	0.236(1)	0.050	9
		자연환경	0.120(5)	0.025	20
		토지소재지	0.195(4)	0.041	13

3. 전문 분야별 중요도 및 영향값 분석

AHP분석에서의 영향값은 각 단계의 중요도 값을 곱한 값으로 토지투자 의사결정 시 고려해야 할 요인들의 중요도에 따라 적용·판단할 수 있는 근거가 된다. 전문가 그룹은 각자의 수행업무와 업무경력에 따라 중요도를 바라보는 시각이 다를 것(이천재, 2021)으로 판단되므로 전문분야별 요인에 대한 차이를 분석하고, 전문가 별로 나누어 토지투자 결정요인의 중요도와 우선순위를 도출하였다.

전문분야별 토지의 투자 시 대분류항목의 중요도를 살펴보면 〈표 5〉와 같다.

1) 대분류 항목의 중요도분석

우선 각 전문분야에 따라 가장 중요하게 인식하고 있는 요인은 차이를 나타내는데, 자금측면의 경우는 분양·중개사(0.234), 시행·건설사(0.226), 금융기관 여신관계자(0.207)의 경우는 중요도가 1, 2순위의 상위수준으로 인식하고 있으나, 관계공무원(0.182)은 최하위수준의 중요도를 나타내고 있다.

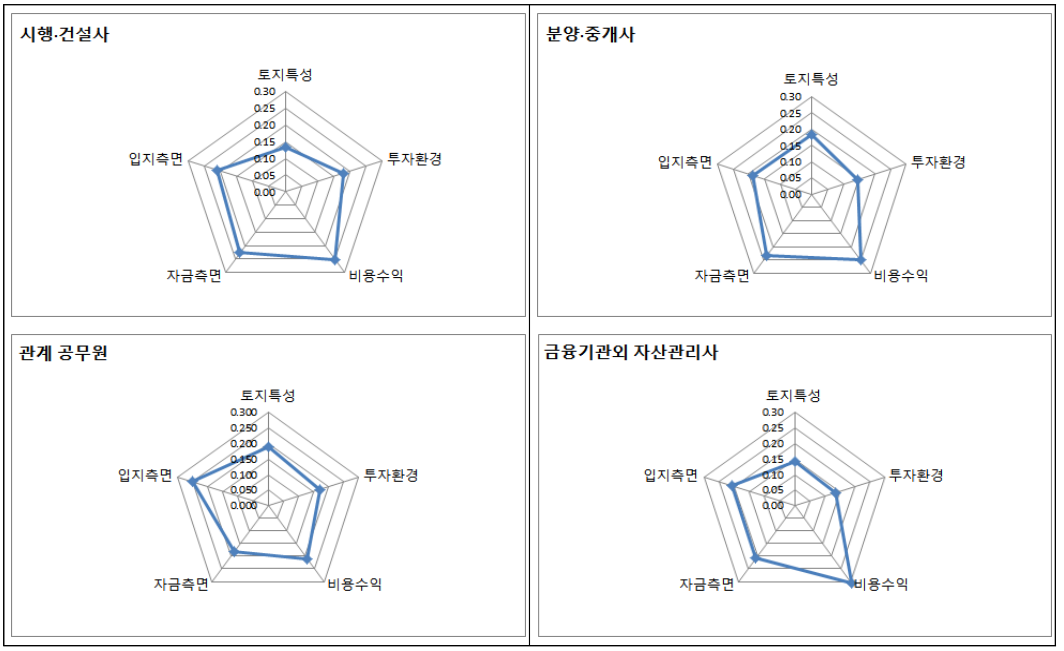
투자환경은 전체적으로 전문가들이 낮은 중요도를 보이고 있는데 특히, 금융기관 여신관계자(0.136)과 분양·중개사(0.147)에서는 중요도가 가장 낮게 나타나고 있다.

비용·수익요인은 전체적으로 중요도가 1~2순위로 높게 평가하고 있다. 자금측면의 경우는 분양·중개사(0.234), 시행·건설사(0.226), 금융기관 여신관계자(0.207)의 경우는 중요도가 1, 2순위의 상위수준으로 인식하고 있으나, 관계공무원(0.182)은 최하위 수준의 중요도를 나타내고 있다.

입지측면의 경우는 관계공무원(0.249)은 가장 중요한 요인으로 인식하고 있지만, 시행·건설사(0.209), 분양·중개사(0.186), 금융기관 여신관계(0.206) 전문가들의 응답은 모두 3순위로 다른 요인에 비해 상대적으로 중요도를 낮게 인식하는 차이가 나타났다.

〈표 5〉 전문분야별 대분류 항목의 중요도 분석

구 분	시행·건설사	분양·중개사	관계공무원	금융기관 여신관계자
토지특성	0.133 (5)	0.182 (4)	0.188 (3)	0.143 (4)
투자환경	0.180 (4)	0.147 (5)	0.170 (5)	0.136 (5)
비용·수익	0.252 (1)	0.251 (2)	0.211 (2)	0.308 (1)
자금측면	0.226 (2)	0.234 (1)	0.182 (4)	0.207 (2)
입지측면	0.209 (3)	0.186 (3)	0.249 (1)	0.206 (3)



이와 같이 전문가 그룹 별로 토지 투자 결정 요인의 중요도를 분석한 결과는 시행·건설사가 투자수익이나 환가용이성, 등이 포함된 비용·수익요인과 필요자금 규모나 자금조달 수월성의 자금측면을 상대적으로 중요한 요인으로 인식하는 것은 운용이나 처분 등의 투자수익과 환가용이성 뿐만 아니라 사업에 필요한 자금의 규모나 사업에 필요한 자금을 금융기관을 이용한 PF 등의 자금조달상황에 따라 사업진행 및 성패 여부가 결정되기 때문으로 해석된다. 분양·중개사는 자금측면의 중요도가 가장 높게 나온 이유는 고객의 투자금액에 따라 적합한 토지를 알선 할 수 있기 때문인 것으로 보이며, 알선한 토지의 가격이 저렴한 경우 중개를 성공할 수 있는 확률이 높아지므로 비용·수익요인을 중요하게 인식하는 것으로 보인다. 관계공무원은 입지측면을 가장 중요하게 인식하고 있는 이유는 위치적 측면에서 도로 접근성, 도심 접근성, 주변 환경, 토지의 소재지 등 기본적인 측면이 가장 중요하다고 판단하고 있으며, 금융기관에서 여신관련 업무담당자는 토지투자를 위한 자금을 금융기관을 통해 조달한 투자자들에게 대출금회수를 중요하게 생각하기 때문에 운용이나 처분 등으로 인한 투자수익이나 투자금의 회수용이성을 중요하게 인식하는 것으로 해석된다.

2) 소분류 항목의 중요도 및 영향값 분석

토지투자결정요인의 각 하위항목별 영향값을 분석하여 전문가 그룹의 순위를 분석한 결과 다음 〈표 6〉과 같이 나타났다.

영향값이 높은 상위 5개 항목을 전문가 그룹별로 살펴보면, 우선 시행·건설사그룹은 자금수월성(0.101)〉 투자수익(0.086)〉 자기자본(0.076)〉 토지가격수준(0.063)〉 용도지역지구(0.054)으로 상위4개 항목은 모두 경제와 관련된 요인으로 나타났다. 이는 시행·건설사는 사업에 필요한 자금의 많은 부분을 금융기관에 PF를 통해 조달하게 되므로 자금조달의 수월성에 따라 사업수행과정 및 사업성과에 영향을 미치게 되므로 최우선으로 중요한 요인으로 인식하고 있으며, 토지의 운용이나 처분 등으로 얻을 수 있는 수익도 중요한 요인이며, 자기자본의 규모가 어느 정도인가에 따른 수익률이 달라질 수 있으므로 중요도 순위는 상위수준에 위치하는 것으로 보인다. 분양·중개사그룹은 총투자금(0.099)〉 투자수익(0.094)〉 토지가격수준(0.073)〉 자기자본(0.071)〉 자금수월성(0.064)의 순으로 나타났는데, 분양·중개사는 토지를 중개하는 입장에서 투자금액에 따라 투자대상 토지가 결정할 수 있으며, 주변시세보다 토지가격수준이 저렴해야 중개가 쉽게 이루어지기 때문으로 풀이된다. 관계공무원 그룹은 기타제한(0.074)〉 도심접근성(0.071)〉 투자수익(0.070)〉 도시계획사항(0.070)〉 용도지역지구(0.066)순으로 높게 나타났다. 인·허가 관련 업무를 수행하고 있는 공무원은 건축규제나 환경규제 등의 기타제한사항을 가장 중요한 요인으로 평가하고 있는데 이는 개발, 건축 등의 행위를 위해서는 우선적으로 인·허가 문제를 해결해야만 사업진행이 가능하므로 인·허가 관련 담당자로서는 법률상의 리스크를 가장 중요하게 인식하는 것으로 판단된다. 금융기관 여신관계자 그룹은 투자수익(0.125)이 가장 중요도가 높게 나타났으며, 그 다음으로 환가용이성(0.084)〉 자기자본(0.084)〉 총투자금(0.063)〉 토지가격수준(0.061) 순으로 나타나, 금융기관에서 여신관련 업무를 담당하는 그룹은 사업이나 투자자금을 대출해준 입장에서 대출금의 회수가 가장 중요한 문제로 대출상환에 대한 위험을 줄이기 위해서는 투자수익이 가장 중요한 요인이며, 운용이나 처분 등에 따른 환가용이성 또한 중요한 요인으로 인식하는 것으로 해석된다.

〈표 6〉 전문분야별 소분류항목의 중요도와 영향값 분석

구 분	시행·건설사		분양·중개사		관계공무원		금융기관 여신관계자	
	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값
용도지역지구	0.406	0.054	0.275	0.050	0.351	0.066	0.333	0.048
기타제한	0.270	0.036	0.341	0.062	0.395	0.074	0.418	0.060
현재이용상태	0.176	0.023	0.158	0.029	0.136	0.026	0.139	0.020

구 분	시행·건설사		분양·중개사		관계공무원		금융기관 여신관계자	
	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값	중요도	영향값
면적과 형태	0.149	0.020	0.226	0.041	0.117	0.022	0.110	0.016
도시계획사항	0.191	0.034	0.159	0.023	0.403	0.068	0.198	0.027
개발잠재력	0.279	0.050	0.339	0.050	0.248	0.042	0.348	0.047
부동산경기	0.291	0.052	0.225	0.033	0.115	0.019	0.270	0.037
정부정책	0.239	0.043	0.277	0.041	0.235	0.04	0.184	0.025
토지가격수준	0.251	0.063	0.291	0.073	0.193	0.041	0.198	0.061
투자수익	0.339	0.086	0.374	0.094	0.332	0.070	0.406	0.125
환가용이성	0.268	0.068	0.190	0.048	0.25	0.053	0.272	0.084
보유거래비용	0.141	0.036	0.144	0.036	0.224	0.047	0.123	0.038
총투자금	0.215	0.049	0.422	0.099	0.258	0.047	0.306	0.063
자기자본	0.336	0.076	0.305	0.071	0.431	0.057	0.407	0.084
자금수월성	0.449	0.101	0.273	0.064	0.312	0.057	0.288	0.060
도로접근성	0.259	0.054	0.282	0.053	0.164	0.041	0.157	0.032
도심접근성	0.198	0.041	0.236	0.044	0.285	0.071	0.206	0.042
인근환경	0.257	0.054	0.210	0.039	0.209	0.052	0.270	0.056
자연환경	0.109	0.023	0.084	0.016	0.171	0.043	0.121	0.025
토지소재지	0.177	0.037	0.187	0.035	0.171	0.043	0.246	0.051

이처럼 영향값 분석을 통한 토지투자 시 고려요인 우선순위에는 공통점과 차이점이 나타나고 있다. 전문가집단의 전체 순위와 전문분야별 순위를 상위순위5개 항목을 정리해보면 〈표 7〉과 같다.

투자수익요인은 모든 그룹에서 5개 순위 중요항목에 포함되었고, 자기자본과 토지가격수준은 4개 그룹에서 상위 5순위로 나타났다.

〈표 7〉 전문분야별 중요우선순위(영향값 기준)

	전체	시행·건설사	분양·중개사	관계공무원	금융기관 여신 관계자
1	자금수월성	자금수월성	총투자금	기타제한	투자수익
2	투자수익	투자수익	투자수익	도심접근성	환가용이성
3	자기자본	자기자본	토지가격수준	투자수익	자기자본
4	환가용이성	환가용이성	자기자본	도시계획사항	총투자금
5	토지가격수준	토지가격수준	자금수월성	용도지역지구	토지가격수준

V. 결 론

본 연구의 목적은 개인투자자들이 토지에 투자를 결정하고자 할 때 그 토지의 용도, 주변 환경, 시세 등의 정보수집의 어려움이나 수집정보 오류로 인하여 발생할 수 있는 위험과 손실을 줄이고, 경제적 이윤창출을 증가시킬 수 있는 토지투자에 대한 의사결정을 하는데 우선적으로 고려해야 하는 주요요인을 제시함으로써 개인 투자자들이 시행착오와 리스크를 줄이고 투자의 목적에 맞는 합리적인 투자를 할 수 있도록 도움을 주고자 한다.

이에 본 연구는 부동산 투자가 가장 활발하게 이루어지고 있는 서울, 인천, 경기를 포함한 수도권지역으로 한정하여 토지의 개발, 이용, 인허가, 관리 등과 관련된 업무를 수행하고 전문가를 선정하였다. 토지투자의사결정의 중요도 연구를 관련 전문가들로 선정하고 연구한 이유는 개인투자자들은 토지를 구입하여 수익창출을 하는 과정에서 금융기관을 이용한 대출투자나 토지개발 관련 허가 등의 법적 요인들에 대한 전문적인 지식 및 정보 파악 등에 비용 등 여러 가지 어려움이 따른다. 이에 관련전문가들의 의견을 참고하여 어려움을 해소할 수 있다면, 토지투자에 대한 리스크를 최소화시키고, 합리적인 결정을 하는데 도움이 될 것으로 사료된다.

따라서 시행·건설사 임직원, 분양·중개사, 관계공무원, 금융기관 여신관계자 등을 전문가 그룹으로 선정하여, AHP 방법론을 활용하여 토지구입 의사결정 시 영향을 미치는 요인의 중요도와 우선순위를 다음과 같이 도출하였다.

첫째, 토지를 투자할 때 중요하게 고려하는 요인은 비용·수익특성을 상대적으로 가장 중요하게 평가하고, 그 다음으로 자금측면〉 입지측면〉 토지특성〉 투자환경 순으로 중요도를 인식하는 것으로 나타났다. 이는 전문가 4개의 그룹 모두 비즈니스 마인드 (Business Mind) 로 접근하여, 토지의 입지나 토지특성, 투자환경적인 측면보다는 투자하려는 토지가격이 얼마나 저렴한지. 운용이나 처분 시의 수익성이나 투자금의 회수가 얼마나 용이한지 등의 경제적인 측면에서 토지투자 수익 창출을 목적으로 한다고 할 수 있겠다.

둘째, 토지투자 시 고려해야 할 요인들의 중요도에 따라 적용·판단할 수 있는 근거가 되는 영향값 분석에서는 투자수익이 가장 우선순위로 나타났으며, 다음으로 자기자본〉 자금수월성〉 총 투자금〉 환가용이성 순으로 영향값이 높게 나타났다. 이와 같이 우선순위 상위 5개 항목 모두 비용·수익과 자금측면에 속해 있어 토지투자에는 경제적 측면이 가장 우선순위로 고려되는 것으로 확인되었다. 또한, 주변 자연환경, 토지의 현재 이용 상태나 면적, 형태 등의 요인은 상대적으로 낮은 중요도를 나타내고 있다. 이는 전문가 그룹에서는 법률적, 물리적인 측면에서 기술적인 보안이 가능하다고 판단되므로 현재의 이용 상태나 면적, 형태 등의 요인

보다는, 토지의 투자 수익 가치에 따라 자기 자본 대비 부족한 자금을 조달하여 총 투자하는 것을 확인할 수 있었다.

셋째, 전문분야별 중요도 및 우선순위를 살펴본 결과는 분양·중개사, 시행·건설사, 금융기관 여신관계자의 경우는 자금측면의 중요도가 1, 2순위로 높게 인식하고 있으나, 관계공무원의 경우는 최하위수준으로 나타나 중요도 인식의 차이를 보이고 있다. 투자환경은 전체적으로 전문가들이 낮은 중요도를 보이고 있는데 특히, 금융기관 여신관계자와 분양·중개사는 중요도가 가장 낮게 나타나고 있다.

비용·수익요인은 전체적으로 중요도가 1~2순위로 높게 평가하고 있으며, 입지측면의 경우 관계공무원은 가장 중요한 요인으로 인식하고 있지만, 시행·건설사, 분양·중개사, 금융기관 여신관계 전문가들의 응답은 모두 3순위로 상대적으로 중요도를 낮게 인식하는 차이가 나타났다. 이는 시행·건설사는 비용·수익 부분을 가장 중요하게 인식하고 있어 사업적인 측면에서 접근하고 있으며, 분양·중개사는 고객의 투자금액에 따라 적합한 토지를 알선 할 수 있기 때문인 것으로 해석된다. 또한, 금융기관 여신관계자 그룹이 비용·수익 부분을 가장 중요하게 인식하고 있는 이유는 투자금회수가 중요하기 때문으로 보인다.

넷째, 전문가집단의 전체 순위와 전문분야별 순위를 상위순위5개 항목을 정리해보면 투자수익요인은 모든 그룹에서 5개 순위 중요항목에 포함되었고, 자기자본과 토지가격수준은 4개 그룹에서 상위 5순위로 나타나, 영향값 분석을 통한 토지투자 시 고려요인 우선순위는 전문가 그룹별로 공통점과 차이점을 확인할 수 있었다.

전문가 그룹은 공통적으로 자금이 수월하게 조달되어야 투자가 용이하고 수익률도 높일 수 있다고 인식하고 있었다. 시행·건설사는 자금조달이 최우선으로 중요하고 수익을 창출하지 못하면 투자할 의미가 없다고 생각할 수 있으며, 분양·중개사는 투자금액에 따라 투자대상 토지가 결정되는 경우가 일반적이다. 관계공무원은 토지에 대한 법적 제한사항을 가장 중요한 요인으로 판단하고 있으며 이는 인·허가를 담당하는 업무로서 법률적 리스크를 중요하게 생각하기 때문으로 해석된다. 또한 금융기관 여신관계자가 투자수익과 운용이나 처분 등을 통해 투자금액을 회수할 수 있는 환가용이성을 중요한 요인으로 인식하는 것은 대출금의 회수에 대한 리스크가 줄어들기 때문으로 해석된다.

부동산은 투자단위가 크고, 환금성이 적어 장기간의 가격동향 예측이 필요하며, 다양한 속성으로 투자재의 속성을 정확히 파악하는데 시간이나 비용에 따른 경제적 소모가 많이 발생된다. 또한 위치가 고정되어 있어 외부효과의 영향을 많이 받으며, 도심 또는 주요시설에 대한 접근성과 편리함에 따라 가치가 달라지는 이질적인 재화로 이는 토지투자의 실패를 초래할 가능성이 크다.

따라서 본 연구를 바탕으로 개인투자자들이 토지에 대한 투자를 결정할 때 고려해야 할

주요요인들의 중요도와 우선순위를 종합적으로 비교분석하여, 실무에 도입하고 적용한다면 투자의 목적을 달성할 가능성이 높은 토지를 발견·선택하는데 도움이 되고, 투자에 대한 미래 불확실성에 대한 위험을 줄일 수 있을 것으로 사료된다.

본 연구의 한계점은 연구대상을 부동산에 직접 투자하는 개인투자자보다는 토지투자와 관련된 업무를 수행하는 사업장의 전문가 집단을 대상으로 조사·분석하였기에 투자자들의 의견이 반영되지 않았다는 점과 수도권에 위치한 토지를 대상으로 하였기 때문에 전국에 있는 토지를 대표하는 데는 무리가 있을 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 전문가그룹뿐 아니라 개인투자자들을 포함하고 토지의 지리적 범위를 확대하여 토지투자에 대한 연구를 계속 이어갈 필요성이 있다.

〈참고문헌〉

- 김성철·어하준, “AHP 가중치 결정에서의 다수 전문가 의견종합 방법”, 「한국경영과학회지」, 제19권 제3호, 한국경영과학회, 1994.
- 김진, “부동산투자 결정과정과 의사결정 요인에 관한 연구”, 「한국전자통신학회 논문지」, 제7권 제3호, 한국전자통신학회, 2012.
- 김진·원영수, “상업용부동산 투자의 결정요인”, 「주거환경」, 제9권 제2호, 한국주거환경학회, 2011.
- 민성훈, “부동산투자의 스타일에 관한 전문가 인식조사”, 「부동산학 연구」제26집 제2호, 한국부동산분석학회, 2020.
- 박정기, “부동산시장의 환경요인과 행동요인이 투자자만족에 미치는 영향”, 석사학위논문, 조선대학교 경영대학원, 2010.
- 백봉기, 「부동산 투자 운용론」, 부연사, 2004.
- 심규열·김용만·이승환, “구미지역 부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자의도에 미치는 영향”, 「마케팅논집」, 제14권 제5호, 한국마케팅학회, 2006.
- 심원미, “부동산세제가 부동산투자행동과 투자성과에 미치는 영향”, 박사학위논문, 광운대학교 대학원, 2012.
- 이동주·황종규·권대중, “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제45권 제2호, 대한부동산학회, 2017.
- Richard F. Muhlebach & Alan A. Alexander, “Business Strategies for Real Estate

Management Companies", 「IREM」, Chicago, 1998.
• William B. Brueggman & Jeffrey D. Fisher, "Real Estate Finance Investment" Mcgraw-Hill, New York, 2000.

〈투고(접수)일자 2023.03.10. 심사(수정)일자 2023.03.26. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.95

공동주택 과태료 부과 실태 및 개선방안 연구*

- 수도권을 중심으로 -

강은택** · 안아림***

A Study on the fines imposed for violations of the 「Multi-Family Housing Management Act」

- Focused on Seoul Metropolitan Area -

Kang, Eun Taek · Ahn, Ahrim

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 과태료의 법적 성격 및 유사자격제도 비교
1. 과태료의 법적 성격
2. 질서위반행위 성립 및 과태료 부과 요건
3. 유사 자격제도 비교

Ⅲ. 실증분석
1. 사용자료 및 분석방법
2. 실태 분석

Ⅴ. 결론 및 제언

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the status of administrative fines imposed for violations of the 「Multi-Family Housing Management Act」. This study used the audit performance of twenty six local governments in Seoul, Incheon and Gyeonggi. The data was collected through request "Public Information Disclosure Portal".

The main findings of this study can be summarized as below. First, only 5% of apartments were audited. Second, the audit implementation rates and results differed by districts and periods. Third, although the reasons for receiving administrative action were generally similar, the results of the housing management audit varied.

This study suggests the following measures: first, activating management guidance before imposing fines; second, establishing and operating a Deliberation Committee on Imposition of Fines for Multi-Family Housing Management by the government; and third, revising the criteria for fines in the 「Multi-Family Housing Management Act」 to conform with the「Act on the Regulation of Violations of Public Order」.

In the absence of objective data on the audit of multi-family housing management, the information on audit results collected for this study is meaningful in and of itself.

Keywords : Multi-Family Housing Management Act, Multi-Family Housing Management, Multi-Family Housing Management Audit, Administrative Fines, Housing Manager

* 본 연구는 한국주택관리연구원에서 수행한 「공동주택 과태료 부과 실태 및 개선방안 연구」 보고서의 일부를 수정·보완한 것임.

** 한국주택관리연구원 연구위원(kangeuntaek@hanmail.net, 주저자)

*** 한국주택관리연구원 책임연구원(anarim@hanmail.net, 교신저자)

【국문요약】

본 연구의 목적은 공동주택 과태료 처분 현황을 객관적으로 분석하여 문제점과 개선방안을 제시하는 것이다. 이를 위해 먼저, 타 유사자격과 법 조항의 구성을 비교하였다. 다음으로 지방자치단체에서 실시하는 감사의 빈도와 과태료를 비롯하여 감사에 따른 행정처분의 현황을 조사·분석하였다.

「공동주택관리법」은 타 유사자격 법과 비교할 때 법 조문의 개수, 과태료 개별기준 개수, 과태료 최고금액, 법 개정 횟수 모든 측면에서 2배 이상 많거나 높았다. 감사 실시 현황 및 처분을 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 의무관리대상 공동주택 가운데 감사를 받는 단지의 비율은 약 5%였으며, 자치구별, 시기별 감사 실시 비율의 지역 간 편차가 크게 나타났다. 둘째, 감사에 따른 처분 결과는 지역에 따라 차이를 보였다. 셋째, 행정처분 결과에 따른 위반행위가 중복되어 나타났다.

본 연구는「공동주택관리법」이 처벌보다는 공동주택 관리의 질을 높이는 방향으로 개선방안을 제시하고자 하였으며, 공동주택 감사에 대한 객관적 자료가 전무한 상황에서 본 연구를 통해 수집된 감사 현황 자료는 그 자체로도 의미가 있다.

주제어 : 공동주택관리법, 공동주택 관리, 공동주택 관리 감사, 과태료, 주택관리사

Ⅰ. 서 론

의무관리대상 공동주택의 연간 관리비는 2015년 약 16조원에서 2022년 22.3조원으로 7년간 약 40% 증가하였다[1)2)]. 2022년 서울시의 한 해 예산이 약 44.2조원[3)]임을 감안하면 공동주택의 관리비 규모에 비례하여 관리의 중요성에 대한 인식과 공공의 역할 강화가 중요해지는 시점이다. 공공에서는 입주민의 쾌적하고 안전한 주거환경을 만들고 유지하기 위해 공동주택에 대한 직접 관리를 하는 대신 하위기관으로 지도·감독의 역할을 위임하고 공동주택에서 발생하는 대부분의 업무처리의 책임은 관리주체에게 일임하고 있다. 지방자치단체에는 공동주택 감사를 실시하거나, 빈번한 민원이 발생하는 곳을 대상으로 민원사항에 대한 감사

1) 공동주택관리정보시스템(https://www.k-apt.go.kr/)(최종접속일 2023.2.7.)
2) 일반관리비, 개별사용료, 장기수선충당금 합계 금액임.
3) 서울특별시 홈페이지(https://www.seoul.go.kr/)(최종접속일 2023.2.7.)

를 통해「공동주택관리법」에 따라 관리가 잘 이루어지지 않는 부분에 대해 과태료를 부과하는 등 행정처분을 통해 간접적으로 관리하고 있다. 이는 공동주택의 관리가 사적자치에 우선순위를 두고 있는 현행 법 체계로 인해 발생하는 한계를 공적 관리·감독을 통해서 보완하는 부분이기도 하다[4].

관리 현장에서는「공동주택관리법」이 유사 자격제도에 비해 많은 과태료 규정과 높은 처분금액이 주택관리사의 원활한 업무수행과 경력관리에 지장을 줄 수 있다는 지적이 제기되고 있다[5][6]. 주택관리사 제도를 통해 공동주택 관리 전문가로서 자격을 인정받은 관리사무소장임에도 불구하고 수많은 과태료 개별기준은 과태료를 피하기 어렵게 만들고 있으며 때때로 무분별한 민원으로 인해 사전 지도나 충분한 계도 없이 과도한 과태료 부과 처분이 이루어지기도 한다.

공동주택 과태료 부과에 대한 관리 현장의 고충은 지속적으로 제기되고 있지만 어떠한 이유로, 어느 정도로 과태료가 부과 되는지에 대한 연구는 이루어지지 않고 있다. 기존의 문헌(이미옥·이동훈, 2022)에서 과태료 처분 사례 중 주요 위반항목을 분석하고 주택관리업자에 대한 행정처분의 문제점과 개선방안을 분석하여 공동주택 관리에 관한 논의의 저변을 확대하는데 기여하였지만, 주택관리사(보)를 관리사무소장으로 파견하는 주택관리업자의 관점에서 주택관리업자의 책임을 회피하려는 개선방안을 제시하는 한계점을 지니고 있다[7].

이에, 본 연구는 과태료 처분 현황을 객관적으로 분석하여 문제점과 개선방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 지자체에서 실시하는 감사의 빈도와 과태료를 비롯하여 감사에 따른 행정처분의 현황을 조사하고, 자료를 분석하고자 한다. 분석을 통해「공동주택관리법」이 처벌보다는 공동주택 관리의 질을 높이는 방향으로 개선방안을 제시하고자 한다. 공동주택 감사에 대한 객관적 자료가 전무한 상황에서 본 연구를 통해 수집된 감사 현황 자료는 그 자체로도 의의가 있을 것으로 기대된다.

---

4) 소기재, “공동주택 관리체계의 개선을 위한 법적 연구”, 박사학위논문, 동아대학교 대학원, 2021, p.37.
5) 서지영(2022.04.21.), “잇따른 민원 제기에 무분별한 과태료 부과 논란”, 아파트관리신문 (http://www.aptn.co.kr/news/articleView.html?idxno=91269)
6) 김경민(2023.01.09.), “아파트 공사비 44만원 지출에 천만원 과태료라니”, 한국아파트신문 (http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=157670)
7) 이미옥·이동훈, “공동주택 관리주체의 과태료 처분 사례분석 및 개선방안”, 「한국문화공간건축학회논문집」, 통권 80호, 문화공간건축학회, 2022, p.68.

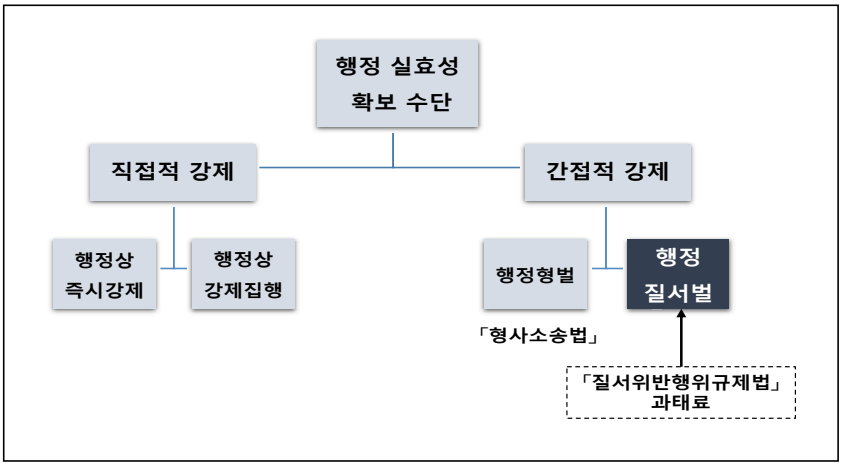
Ⅱ. 과태료의 법적 성격 및 유사 자격제도 비교

1. 과태료의 법적 성격

현재 과태료의 개념을 정의하는 법적 규정은 없는 상황이다. 다만, 학문적 정의로서 “행위주체가 일정한 행정상의 질서위반행위를 하였을 때 국가 또는 지방자치단체가 부과하는 금전적 제재”를 과태료라 한다(김현희 외, 2017). 과태료의 법적 정의는 없지만 과태료의 부과·징수 및 재판 등에 관한 사항은 2007년 제정된「질서위반행위규제법」을 통해 규정되고 있다. 아울러 질서위반행위의 성립요건에 관한 사항을 정하고 있어 과태료 처분에 관한 법률관계가 명확해졌다.

「질서위반행위규제법」은 질서위반행위의 성립요건을 정하는 것을 중심으로, 일반적인 적용원칙 및 절차 등 공통적인 사항을 다루고 있다. 즉, 과태료 처분에 관한 법률관계 및 공통적인 절차와 원칙은 「질서위반행위규제법」을 기반으로 하지만 과태료 처분 대상이 되는 구체적 행위와 금액은 개별법에 따라 적용된다.

과태료는 공익의 목적을 달성하기 위해 국가 또는 지방자치단체가 행위주체로 하여금 법률상 이행을 강제하거나 위반상태를 시정할 수 있게 하는 집행 수단의 하나로서, 큰 틀에서 ‘행정의 실효성 확보수단’에 해당한다. 행정의 실효성 확보수단 가운데서도 간접적 강제 제재로서의 성격을 갖는다.



8) 김현희 외(2017)의 논문을 참조하여 작성.

[그림 1] 과태료의 법적 성격

‘행정벌’은 대표적인 간접적 강제에 해당하는데 이는 행정형벌과 행정질서벌로 나눌 수 있으며 과태료는 행정질서벌에 해당한다([그림 1]). 간접적 강제는 간접적으로 압박을 가하여 의무를 이행하도록 한다는 점에서, 행위자의 의무 불이행에 대해 행정주체가 실력을 가하여 행위자에게 직접적으로 신체적, 금전적 의무를 이행하도록 하는 직접적 강제와 구별된다.

2. 질서위반행위 성립 및 과태료 부과 요건

「질서위반행위규제법」은 과태료를 부과하기 위한 질서위반행위로 성립되는 요건에 대해 명확하게 규정하고 있다. 첫 번째 요건은 “법률에 따르지 아니하고는 어떤 행위도 질서위반행위로 과태료를 부과하지 아니한다”는 질서위반행위 법정주의다[9]. 법에서 말하는 ‘법률’에는 ① 대통령령으로 정하는 사법(私法)·소송법, ② 대통령령으로 정하는 법률에 따른 징계사유, ③ 지방자치단체의 조례를 포함한다[10].

두 번째 성립요건은 “고의 또는 과실이 없는 질서위반행위는 과태료를 부과하지 아니한다”는 내용이다[11]. 질서위반행위규제법 해석사례집(법무부, 2011)에 따르면 “고의 또는 과실이 없는 질서위반행위”란 행위 당시 질서위반행위를 구성하는 사실을 인식하지 못한 경우로 풀이된다. 다만, 고의 또는 과실 중 하나만 있더라도 질서위반행위로 성립된다.

세 번째는 “자신의 행위가 위법하지 아니한 것으로 오인하고 행한 질서위반행위는 그 오인에 정당한 이유가 있는 때에 한하여 과태료를 부과하지 아니한다”는 위법성의 착오 요건이다[12]. 위법성의 착오 요건이 성립되기 위해서는 해당 행위가 법령에 의해 허용된 행위로서 질서위반행위가 아니라고 잘못 인식하고, 이에 대한 정당한 이유가 있는 경우여야 한다[13].

법에서는 과태료 부과 대상(또는 과태료 부과 대상의 예외)에 대해서도 명시하고 있다. 가장 먼저 책임연령에 관한 요건인데, 법에서는 14세 미만인 자의 질서위반행위에는 과태료를 부과하지 않도록 하고 있으면서도 “다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러지 아니하다”고 정하고 있다[14]. 아울러 14세 미만의 자가 질서위반행위를 한 경우 법정대리인 책임 또한 없는 것으로 적용된다(법무부, 2011).

두 번째로, “심신(心神) 장애로 인하여 행위의 옳고 그름을 판단할 능력이 없거나 그 판단

8) 김현희 외, 과태료 제도의 합리적인 정비를 위한 입법모델 연구. 2017, p.42.
9) 「질서위반행위규제법」제6조.
10) 「질서위반행위규제법」제2조.
11) 「질서위반행위규제법」제7조.
12) 「질서위반행위규제법」제8조.
13) 법무부, 「질서위반행위규제법 해석사례집」, 2011, p.28.
14) 「질서위반행위규제법」제9조.

에 따른 행위를 할 능력이 없는 자의 질서위반행위"에는 과태료를 부과하지 않으며, "심신장애로 인하여 제1항에 따른 능력이 미약한 자의 질서위반행위"는 과태료를 감경한다. 법에서는 심신장애 적용의 예외를 두고 있는데, "스스로 심신장애 상태를 일으켜 질서위반행위를 한 자"에 대해서는 과태료 예외 및 감경을 적용하지 않도록 하여 고의적인 과태료 회피를 막고 있다[15]. 세 번째로, 법에서는 법인의 처리와 관련하여 "법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 및 그 밖의 종업원이 업무에 관하여 법인 또는 그 개인에게 부과된 법률상의 의무를 위반한 때에는 법인 또는 그 개인에게 과태료를 부과한다"고 질서위반행위에 따른 과태료 부과 대상을 적시하였다[16].

과태료 부과 대상에 대한 네 번째 조항은 질서위반행위에 가담한 자가 다수인 경우를 다루고 있다. 구체적으로 "2인 이상이 질서위반행위에 가담한 때에는 각자가 질서위반행위를 한 것"이며, "신분에 의하여 성립하는 질서위반행위에 신분이 없는 자가 가담한 때에는 신분이 없는 자에 대하여도 질서위반행위가 성립한다"고 정하였다[17]. 법에서 말하는 신분은 내외국인의 구별, 친족 관계, 공무원의 자격 등 인정관계인 특수한 지위 또는 상태를 의미한다[18].

3. 유사 자격제도 비교

유사 자격제도 관련 법 조항의 구성은 조문의 개수, 과태료 규정의 개수 및 과태료 금액의 범위, 법 개정 횟수 등으로 구분하여 비교하고자 한다.「공동주택관리법」은 2015년「주택법」에서 분리되어 2016년부터 별도의 법으로 시행되었다. 2022년 12월 현재,「공동주택관리법」의 법령은 102개, 시행령은 100개 조문으로, 공동주택 관리에 필요한 사항을 비교적 세부적으로 담고 있다. 반면「공인중개사법」은 1984년「부동산중개업법」이 지속적으로 개정되고 2014년 현재와 같은 명칭으로 법 명이 바뀌면서 현재는 51개 조문, 시행령 38개 조문으로 시행되고 있다.

법 개정 횟수 또한「공동주택관리법」이 기간 대비 잦았다. 2016년「공동주택관리법」시행 이후 6년간 개정 횟수는 타법개정 포함 31회였다.「공인중개사법」이 1984년「부동산중개업법」으로 제정된 이후 현재까지 총 37회 개정된 것과 비교하면 짧은 기간에 비해 많은 개정을 거쳤다. 이처럼 잦은 법 개정은 주택관리사의 관리업무에 영향을 주었을 것으로 예상된다.

각 법에서 세분화하고 있는 과태료 부과 기준 또한「공동주택관리법」이 더욱 많이 담고

15)「질서위반행위규제법」제10조.
16)「질서위반행위규제법」제11조.
17)「질서위반행위규제법」제12조.
18) 찾기 쉬운 생활법령정보 (https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?csmSeq=618&ccfNo=2&cciNo=2&cnpClsNo=2) (최종접속일 2023.01.12.)

있다. 과태료 개별기준 항목은 가. 목부터 구. 목까지 42개이며, 지연신고 기간 또는 허위신고 등 개별기준을 세분화 한 것까지 모두 46개에 달한다. 이에 반해 「공인중개사법」에서 과태료를 부과하는 개별기준은 가. 목부터 버. 목까지 20개로, 세분화한 기준을 포함하더라도 25개로 「공동주택관리법」에 비해 적다.

과태료 금액에도 차이가 있는데, 「공동주택관리법」에서 과태료 부과 액수의 범위는 50만원부터 2천만원까지로 정하고 있다. 「공인중개사법」의 과태료는 20만원부터 시작하며, 1천만원 이상의 과태료 부과 조문은 없는 것으로 조사되었다.

〈표 1〉 유사 자격제도별 과태료 부과 조문 비교

부과기준	공동주택관리법*	공인중개사법**	감정평가법***
2천만원 이하	**1개 조문**	-	-
1천만원 이하	**7개 조문**	-	-
500만원 이하	34개 조문	11개 조문	1개 조문
400만원 이하			2개 조문
300만원 이하			2개 조문
150만원 이하			3개 조문
100만원 이하		8개 조문	
합계	42개 조문	19개 조문	8개 조문

주*: 공동주택관리법 [시행 2022.12.11.] [법률 제18937호, 2022.6.10., 일부개정]
주**: 공인중개사법 [시행 2021.12.30.] [법률 제17799호, 2020.12.29., 타법개정]
주***: 감정평가법 [시행 2022.7.21.] [법률 제18309호, 2021.7.20., 일부개정]

유사한 과태료 규정을 놓고 비교하였을 때 「공동주택관리법」의 과태료 처벌 수위가 높은 경우도 있다. 예를 들어, 두 자격 모두 자격취득 후 해당 분야에서 종사하기 위해서는 대부분 관련 교육을 이수하도록 법으로 정하고 있으며, 이를 위반하면 과태료 규정에 따라 과태료 처분을 받을 수 있는데, 이때 처분되는 과태료 금액이 큰 차이를 보인다. 「공동주택관리법」에서는 교육 미이수 시 과태료 150만원 이하인 반면, 「공인중개사법」에서는 기준일로부터의 교육 미이수 기간에 따라 20만원~100만원 이하로 정해져 있다[19].

19) 법 위반상태의 기간에 따라 1개월 이내(20만원), 1개월 초과 3개월 이내(30만원), 3개월 초과 6개월 이내(50만원), 6개월 초과(100만원)로 구분됨.

Ⅲ. 실증분석

1. 사용 자료 및 분석 방법

본 연구는 감사 빈도 및 행정처분 현황에 대한 분석을 위해 정보공개포털을 통해 최근 3년간 수도권의 시·군·구별 의무관리대상 공동주택 감사실시 단지수와「공동주택관리법 시행령」[별표9] 제2호 개별기준에 의한 행정처분 등 현황 자료를 요청하였다. 수도권의 52개 시·군·구에서 감사 결과에 따른 행정처분 자료를 제공하였으며, 그 중 정보가 미흡하여 분석에 활용하기 어려운 26곳의 자료를 제외하고 26곳의 자료를 분석에 활용하였다.

〈표 2〉 시·군·구별 과태료 부과 실태자료 제공 현황

시도	시·군·구		
	정보제공*	정보미흡**	정보부존재***
서울특별시	강동구, 강서구, 구로구, 금천구, 노원구, 동대문구, 동작구, 서대문구, 송파구, 양천구, 영등포구, 중구	강남구, 서초구, 관악구, 마포구, 은평구, 도봉구, 강북구, 성북구, 중랑구, 광진구, 성동구, 용산구, 종로구	-
	12 곳	13곳	-
경기도	고양시, 구리시, 군포시, 남양주시, 동두천시, 시흥시, 안양시, 양평군, 여주시, 이천시, 화성시	포천시, 안성시, 파주시, 의왕시, 과천시, 안산시, 평택시, 광명시, 부천시, 의정부시	가평군, 연천구, 양주시, 광주시, 김포시, 용인시, 하남시, 오산시, 성남시, 수원시
	11 곳	10 곳	10 곳
인천광역시	남동구, 동구, 미추홀구	서구, 연수구, 중구	강화군, 계양구, 부평구, 옹진군
	3 곳	3 곳	4 곳

주*: 정보제공 - 정보를 제공하였으며 실태조사 통계에 활용됨
주**: 정보미흡 - 정보를 제공하였으나 실태조사 통계에 활용하지 못함
주***정보부존재 - 정보를 제공하지 않음

지방자치단체에서 감사를 실시하는 경로는 두 가지이다[20]. 본 연구에서는 두 가지를 구분하지 않고 지자체에서 기록하고 있는 감사 건수와 행정처분 건수를 모두 취합하였다. 최근 3년간 감사 결과에 관한 실태자료를 활용하여 빈도분석을 실시하였다. 구체적으로, 감사에 따

20) 하나는「공동주택관리법」제93조 2항과 4항에 따라 입주자등 10분의 3 이상의 동의를 받아 입주자대표회의, 관리주체 등이 지방자치단체의 장에 요청하는 경우이며, 다른 하나는 지자체에서 필요하다고 판단하는 경우임.

른 행정처분 결과에 대하여 기본적인 현황을 살피기 위해 시·군·구별 의무관리대상 단지 중 수감(受勘)단지의 비율, 수감단지의 평균 행정처분 건수와 3년간 변화를 분석하였다. 또한 공동주택관리에 관한 과태료의 문제점과 개선방안을 도출하기 위해 과태료 부과 개별기준 가운데 어떠한 항목에 대한 과태료 처분이 많았는지 중점적으로 분석하였다. 분석을 통해 건전하고 효과적인 주택관리 측면에서 과태료 부과체계의 문제점을 도출하고 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 분석 결과

1) 감사 결과 기본현황

26개 시·군·구의 의무관리대상 단지수는 2019년 3,135개, 2020년 3,230개, 2021년 3,321개로 이 가운데 수감단지 수는 135개(4.3%), 175개(4.9%), 174개(5.0%)였다. 시·도별로 비교하면, 평균적으로 감사 비율이 높은 곳은 서울시로 조사되었으며, 인천시, 경기도의 순서로 분석되었다. 3년간 감사 비율이 가장 많이 증가한 곳은 인천시였는데, 이는 의무관리단지수가 적은 일부 자치구에서 감사실시 비율이 높아진 것이 반영된 것으로 분석된다. 처분결과를 비교하면, 서울시는 시정명령 처분이 절반 이상이었으나 인천시와 경기도는 과태료 처분 비율이 매우 높았다.

자치구별 감사실시 비율은 큰 차이를 보였다. 서울시의 구로구는 3년간 감사실시 비율이 0~1.5%였으나 노원구는 6.2~16.8%, 서대문구는 8.8~16.2%, 동작구는 10.8~12.5% 등으로 높게 나타났다. 인천시도 2020년 동구에서 의무관리대상 공동주택 21곳 중 4곳에 대한 감사를 진행하여 감사실시 비율이 19%로 가장 높았던 반면, 미추홀구는 78곳 중 한 곳도 감사를 진행하지 않아 감사실시 비율이 0%로 집계되는 등 자치구별, 시기별 감사실시비율의 지역 간 편차가 크게 나타났다.

〈표 3〉 시·군·구별 감사 현황

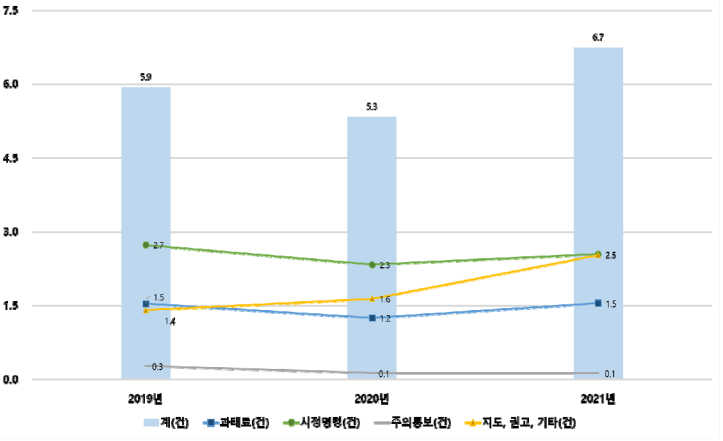
(단위 : 개, %)

구분		의무관리대상 공동주택			감사실시 단지			감사실시 비율		
		2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년
서울시	강동구	89	94	102	6	7	8	6.7	7.4	7.8
	강서구	154	156	159	3	2	2	1.9	1.3	1.3
	구로구	131	135	135	0	0	2	0.0	0.0	1.5
	금천구	37	38	39	4	2	2	10.8	5.3	5.1

구분		의무관리대상 공동주택			감사실시 단지			감사실시 비율		
		2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년	2019년	2020년	2021년
	노원구	194	196	198	12	33	30	6.2	16.8	15.2
	동대문구	90	90	94	10	7	7	11.1	7.8	7.4
	동작구	96	98	102	12	11	11	12.5	11.2	10.8
	서대문구	68	74	74	6	7	12	8.8	9.5	16.2
	송파구	120	122	126	8	6	9	6.7	4.9	7.1
	양천구	111	112	113	6	8	0	5.4	7.1	0.0
	영등포구	137	143	147	9	8	11	6.6	5.6	7.5
	중구	33	33	35	2	2	4	6.1	6.1	11.4
	소계	1,260	1,291	1,324	78	93	98	6.2	7.2	7.4
인천시	남동구	131	133	135	5	6	12	3.8	4.5	8.9
	동구	20	21	22	1	4	4	5.0	19.0	18.2
	미추홀구	76	78	81	1	0	1	1.3	0.0	1.2
	소계	227	232	238	7	10	17	3.1	4.3	7.1
경기도	고양시	376	387	391	10	9	11	2.7	2.3	2.8
	구리시	69	72	74	4	2	5	5.8	2.8	6.8
	군포시	86	86	86	2	5	1	2.3	5.8	1.2
	남양주시	281	286	297	9	10	14	3.2	3.5	4.7
	동두천시	39	40	41	2	2	2	5.1	5.0	4.9
	시흥시	200	217	224	4	6	6	2.0	2.8	2.7
	안양시	164	166	173	3	4	5	1.8	2.4	2.9
	양평군	16	16	16	1	1	1	6.3	6.3	6.3
	여주시	27	28	28	2	2	1	7.4	7.1	3.6
	이천시	81	84	87	2	2	1	2.5	2.4	1.1
	화성시	309	325	342	11	11	12	3.6	3.4	3.5
	소계	1,648	1,707	1,759	50	54	59	3.0	3.2	3.4
합계		3,135	3,230	3,321	135	157	174	4.3	4.9	5.2

감사결과에 따른 처분이 위반행위의 내용 및 경중 등 다양한 여건과 결과를 고려하여 내려지는 것일지라도 판단 주체에 따라 처분 결과가 달라질 수 있음을 간과해서는 안 될 것이다. 따라서 지자체는 일정 기간 동안 사전 지도·감독을 실시하여 사전에 바로잡을 기회를 부여하여 관리책임자의 역량을 향상하고 투명한 관리가 이루어질 수 있도록 계도과정이 필요하다.

감사 결과에 따른 행정처분[21] 현황을 분석해보면 행정처분 건수는 2019년도에 800건이었으나 2021년에는 1,172건으로 증가하였다. 감사를 받은 단지의 평균 처분 건수도 2019년 5.9건에서 2021년 6.7건으로 증가하였으며, 그 중 과태료는 단지당 평균 1.5건으로 분석되었다. 감사에서 어떠한 행정처분도 받지 않은 사례는 강서구(2021년), 동두천시(2019~2020년), 양평군(2019~2021년), 여주시(2019년)로 소수에 불과하였다.



[그림 2] 단지당 평균 처분 건수

행정처분 유형별로 구분해보면 과태료 처분은 3년간 207건(25.9%), 218건(23.4%), 269건(23.0%)으로 집계되어 처분 건수가 증가하였고, 비중은 큰 변화를 보이지 않았다. 시정명령 처분의 빈도는 2019년에 368건(46.0%), 2020년 407건(43.6%), 2021년 442건(37.7%)으로 행정처분 및 지도 가운데 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 분석되었다. 지도·권고·기타(지도 등) 처분은 2019년에 189건(23.6%)에서 매년 증가하였으며, 2021년에는 439건(37.5%) 처분되어 시정명령과 비슷한 수준의 비중을 차지하게 되었다.

〈표 4〉 행정처분 유형별 건수 및 비율

구분	2019		2020		2021	
	건수	비율(%)	건수	비율(%)	건수	비율(%)
과태료	207	25.9	218	23.4	269	23.0
시정명령	368	46.0	407	43.6	442	37.7
주의통보	36	4.5	22	2.4	22	1.9
지도·권고·기타	189	23.6	286	30.7	439	37.5
계	800	100.0	933	100.0	1,172	100.0

21) 본 연구에서 행정처분 및 지도는 과태료, 시정명령, 주의통보, 지도·권고·기타 총 네 가지로 구분하였음.

2) 위반행위별 처분 현황

본 연구에서는 「공동주택관리법 시행령」의 과태료 개별규정([별표9])을 기준으로 감사 현황 및 행정처분 현황자료를 수집하였다. 개별규정 가운데 위반행위를 기간으로 세부 구분하는 것을 고려하면 총 45개의 위반행위로 나눌 수 있다[22].

최근 3년간 가장 많은 행정처분을 받은 행위는 주택관리업자 또는 사업자 선정지침 위반에 관한 사항이었다. '법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우'에 해당하여 3년간 행정처분을 받은 건수를 집계하면 2019년 279건, 2020년 324건, 2021년 392건이었다. 이는 매년 행정처분 받은 건수의 30%를 상회하는 수준으로, 45개 위반행위가 있음을 고려할 때 매우 높은 비율이다.

두 번째로 행정처분을 많이 받은 조항은 '법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우'였다. 법 제63조는 관리주체의 업무 등에 관한 사항으로서 관리방법에 대한 포괄적 내용을 담고 있다. 해당 건으로 인한 행정처분은 2019년 82건, 2020년 164건, 2021년 174건으로 조사되었다.

처분 결과별로, 과태료 처분이 많았던 위반행위는 '법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우', '법 제27조 제2항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우', '법 제29조 제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우'가 순서대로 집계되었다. 특히, 주택관리업자 또는 사업자 선정 지침을 위반한 경우는 조사 기간 동안 매년 과태료 처분의 50%를 초과하였다.

〈표 5〉 처분 결과별 주요 위반행위*

위반행위		2019년		2020년		2021년	
		건수	비율(%)	건수	비율(%)	건수	비율(%)
합계	계	800	100.0	933	100.0	1,172	100.0
	법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정	279	34.9	324	34.7	392	33.4
	법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리	82	10.3	164	17.6	174	14.8

22) "법 제10조의2 제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 법 제11조 제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 법 제19조에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우", "법 제52조 제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우", "법 제64조 제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 않은 경우"는 기간에 따라 과태료를 달리 부과함.

위반행위		2019년		2020년		2021년	
		건수	비율(%)	건수	비율(%)	건수	비율(%)
	법 제93조 제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령 위반	79	9.9	65	7.0	71	6.1
과태료	계	207	100.0	218	100.0	269	100.0
	법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정	112	54.1	127	58.3	144	53.5
	법 제27조 제2항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 불응 또는 거짓 대응	29	14.0	24	11.0	43	16.0
	법 제29조 제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 미교체 또는 미보수	11	5.3	11	5.0	8	3.0
시정 명령	계	368	100.0	406	100.0	442	100.0
	법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정	107	29.1	112	27.5	121	27.4
	법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리	49	13.3	73	17.9	67	15.2
	법 제93조 제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령 위반	42	11.4	22	5.4	28	6.3
주의 통보**, ***	계	36	100.0	22	100.0	22	100.0
	법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개	8	22.2	3	13.6	3	13.6
	법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개	6	16.7	1	4.5	0	0.0
	법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	6	16.7	1	4.5	6	27.3
지도 등	계	189	100.0	286	100.0	439	100.0
	법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정	56	29.6	78	27.3	121	27.6
	법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리	36	19.0	42	14.7	42	9.6
	법 제93조 제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령 위반	24	12.7	83	29.0	100	22.8

주*: 2022.2.11.개정된 「공동주택관리법 시행령」을 기준으로 하였으며, 감사실시 단지수는 2019년 135개, 2020년 157개, 2021년 174개임

주**: 2019년 기준 상위 3개 위반행위 처분 현황임

주***: 2020년 상위 3개 위반행위는 '법 제7조 제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정' 및 '법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우'가 첫 번째로 많았음

시정명령 처분이 많았던 위반행위도 주택관리업자 또는 사업자 선정 지침을 위반한 경우가 첫 번째였다. 처분 건수는 2019년 107건(29.1%), 2020년 112건(27.5%), 2021년 121건(27.4%)이었다. 시정명령 처분에서 두 번째로 많았던 위반행위로는 '법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우', 즉 이 법 또는 이 법에 따른 명령 위반행위였다.

이와 같이 처분 결과에 따른 주요 위반행위를 살펴본 결과, 위반행위는 처분 결과에 따라 큰 차이가 없는 것으로 분석되었다. 행정처분을 받게 되는 주요 위반행위를 요약하면, 주택관리업자 또는 사업자 선정 관련, 이 법 또는 이 법에 따른 명령 위반 관련, 관리 관련 사항 보고 및 자료 제출, 장기수선충당금의 적립 및 사용에 관한 사항 등이다.

시행령 [별표9]의 행정처분 대상 행위 가운데 주요 위반행위가 일부 특정 조문으로 집중되어 있다는 사실은 해당 조문을 관리현장에서 적용할 때 발생하는 현실적 어려움이 있음을 시사한다. 특히, 이 법 또는 이 법에 따른 명령 위반 관련 조문은 관리업무에 대하여 포괄적으로 과태료를 부과할 수 있는 내용이다. 조문이 포괄적인 만큼 다양한 사유로 행정처분의 가능성도 높아진다. 법제처의 「법령 입안 심사 기준(2022)」에서는 이처럼 포괄적 벌칙규정은 조문을 특정해야 한다고 제시하고 있다[23]. 따라서 벌칙의 대상이 되는 행위가 명확하지 않은 해당 벌칙규정은 삭제하거나 개정이 필요하다.

한편, 공동주택관리정보시스템(K-apt)을 통해 확인되는 사업자 선정 수의계약 건수는 2022년 한 해 동안 21만 5,066건에 이른다[24]. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 문제는 이미 기존의 문헌에서도 공동주택 관리의 선진화를 위해 중요하게 다루어야 할 이슈 중 하나로 제시된 바 있다[25]. 주택관리업자 또는 사업자 선정 관련하여 수의계약을 위한 절차에 입주자 등의 과반수 동의 요건이 추가됨에 따라 향후 관리의 어려움이 가중될 것으로 우려된다. 사업자 선정 수의계약 기준 금액이 300만원에서 500만원으로 완화되는 부분이 있지만 입주자등의 동의 요건에 대한 충분한 안내와 교육이 이루어져야 한다.

V. 결론 및 제언

타 유사자격제도와 「공동주택관리법」의 조항 및 과태료 규정을 비교한 결과, 「공동주택관리법」은 상대적으로 많은 조항과 과태료 조문, 높은 과태료 금액으로 공동주택 관리에 관한

23) 법제처, 「법령 입안 심사 기준」, 2022, p.571.
24) 공동주택관리정보시스템 (http://www.k-apt.go.kr/) (최종접속일 2023.2.15.)
25) 김주현, "공동주택관리의 선진화와 주요 쟁점", 「집합건물법학」, 제17집, 한국집합건물법학회, 2016, p.23.

사항을 엄격하게 규제하고 있다. 실증분석을 통해 공동주택 감사 현황과 「공동주택관리법」에서 정하고 있는 과태료 개별기준에 따른 행정처분 현황을 과태료, 시정명령, 주의통보, 지도·권고·기타(지도 등)로 구분하여 자료를 수집하고 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 의무관리대상 공동주택 가운데 감사를 받는 단지의 비율은 약 5%수준이었으며, 자치구별, 시기별 감사 실시 비율의 지역 간 편차가 크게 나타났다. 둘째, 감사에 따른 처분 결과는 지역에 따라 차이를 보였다. 셋째, 행정처분 결과에 따른 위반행위가 중복되어 나타났다.

분석 결과를 바탕으로 공동주택 과태료 부과 제도 개선방안을 세 가지 측면에서 제안하고자 한다. 첫째, 과태료 부과 전 지도·감독을 활성화하는 것이다. 감사에 따른 위반사항 적발시 즉시 과태료를 부과하기 전에, 사후 이행이 가능한 경미한 의무 위반시에는 경고 또는 시정명령하고 이를 이행하지 않은 경우 과태료를 부과하는 방안이다. 예를 들어 기록·보존 의무, 검사 의무 등의 위반이나 일시적 시설·인력 기준 미비 등 사후 이행이 가능하고 정상참작 여지가 있는 사항에 대해서는 자율적인 시정 기회를 부여하는 것이다.

둘째, 공동주택 과태료 부과 심의위원회를 설치·운영하여 과다한 법률, 다양한 이해관계, 지역 및 담당자에 따른 과태료 부과 정도의 차이 등을 고려하고 합리적 수준에서 과태료 부가가 이루어지도록 유도하여야 한다. 행정안전부, 금융정보분석원, 환경부 등 일부 공공기관에서는 과태료 부과 심의 위원회를 설치하여 운영하고 있다.

셋째, 법령을 개정하는 방안으로서 「질서위반행위규제법」에서 정하는 과태료 부과 원칙에서 벗어나는 과태료 규정을 개정하고, 유사 자격제도와 비교하여 형평성에 맞지 않는 과태료 부과 기준을 개선하는 것이다. 특히, '이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우'와 같이 위반 행위가 명확하지 않고 포괄적인 벌칙규정은 과태료 구성 요건으로서 적절하지 않다[26]. 유사 자격제도와 비교하면 과태료 부과 규정 또한 2~5배 많은 것으로 나타났으며 과태료 최대금액 또한 높았던 점을 고려하여 「공동주택관리법」의 과태료 조문과 금액을 조정할 필요가 있다.

마지막으로, 지방자치단체는 과태료를 부과하기에 앞서 적극적으로 공동주택 관리에 필요한 업무를 지원하고 지도하여 투명하고 합리적인 의사결정을 할 수 있도록 그 역할을 수행하는데 충실해야 한다.

본 연구는 수도권을 대상으로 공동주택 감사 현황과 이에 따른 처분 결과를 분석하였다. 전국을 대상으로 하는 자료를 축적하지 못하였다는 점, 위반행위의 발생 원인과 사후 개선 실정에 대한 자료를 수집하지 못한 점에서 본 연구의 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 공동주택 관리에 대한 감사 현황과 위반행위에 대한 처분이 어느 정도로 어떻게 내려지는지 수치화하

26) 법제처, 「법령 입안 심사 기준」, 2022, p.571.

여 공동주택 관리에 관한 논의의 장을 넓혔다는 점에서 그 의의가 있다. 후속 연구를 통해 공동주택에서 위반행위가 일어나는 이유와 과정, 시정 과정 등에 대한 관계자 인터뷰를 통해 과태료 처분과 관련된 질적 연구가 이루어지기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 김경민, “아파트 공사비 44만원 지출에 천만원 과태료라니”, 한국아파트신문, 2023.
- 김주현, “공동주택관리의 선진화와 주요 쟁점”, 「집합건물법학」, 제17집, 한국집합건물법학회, 2016.
- 김현희·강문수·나채준, 「과태료 제도의 합리적인 정비를 위한 입법모델 연구」, 한국법제연구원, 2017.
- 법무부, 「질서위반행위규제법 해석사례집」, 2011.
- 법제처, 「법령 입안 심사 기준」, 2022.
- • 서지영, “잇따른 민원 제기에 무분별한 과태료 부과 논란”, 아파트관리신문, 2022.
- 소기재, “공동주택 관리체계의 개선을 위한 법적 연구”, 박사학위논문, 동아대학교 대학원, 2021.
- 이미옥·이동훈, “공동주택 관리주체의 과태료 처분 사례분석 및 개선방안”, 「한국문화공간건축학회논문집」, 통권 80호, 문화공간건축학회, 2022.
- 감정평가법
- 공동주택관리법
- 공동주택관리정보시스템 홈페이지(https://www.k-apt.go.kr/)
- 공인중개사법
- 서울특별시 홈페이지(https://www.seoul.go.kr/)
- 질서위반행위규제법
- 찾기 쉬운 생활법령정보 홈페이지(https://www.easylaw.go.kr/)

〈투고(접수)일자 2023.02.21. 심사(수정)일자 2023.03.22. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.111

중소형 오피스빌딩의 월차임 결정요인 분석

- 서울특별시 강남구, 송파구, 서초구 사례를 중심으로 -

서영천* · 김상근**

Determinants of Monthly Rent in Small and Medium Office Buildings

- Focusing on the cases of Gangnam-gu, Songpa-gu, and Seocho-gu in Seoul -

Seo, Young Cheon · Kim, Sang Geun

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 중소형 오피스빌딩의 개념
2. 선행연구 검토

Ⅲ. 연구모형 및 변수 설명
1. 연구의 모형
2. 변수의 설명

Ⅳ. 실증분석
1. 기초 통계량
2. 상관관계 분석
3. 회귀분석

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

Compared to the rent of the house, it is difficult to grasp objective information. Among them, the purpose of this study is to analyze the determinants of monthly rent for small and medium-sized office buildings with stronger individuality. The data used in this study are data from 288 small and medium-sized office buildings actually traded in Gangnam-gu, Seocho-gu, and Songpa-gu in Seoul.

According to the analysis results, the factor that most influences the monthly rent decision of small and medium-sized office buildings was the elapsed life of the building. Next, the number of basement floors, management costs, official land prices, parking spaces, deposits, number of elevators, and distance to the subway station were found to be valid factors.

Unlike previous studies that converted the deposit into monthly rent in the determinants of occupation cost of office buildings, this study analyzed the determinants of pure monthly rent for small and medium office buildings. This is a study to analyze only the determinants of monthly rent by reducing the error generated by converting the deposit to monthly rent in the event of a rapid interest rate hike.

Keywords : Small and medium office buildings, Monthly rent, Comparison of determinants, Number of elapsed years, Multiple regression analysis

* 정회원, 고려사이버대학교 외래교수 (since1992@hanmail.net, 주저자)

** 정회원, 전주대학교 산학협력단 연구교수 (springs@korea.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

오피스빌딩의 임대료는 그 특성상 주택의 임대료에 비해 객관적인 정보를 파악하는 데 어려움이 있다. 그중에서도 특히, 개별성이 강한 중소형 오피스빌딩에 대한 월차임 결정요인을 분석하고자 하는 것이 본 연구의 목적이다. 본 연구에 사용된 자료는 서울시 소재의 강남구, 서초구, 송파구에서 실제 거래된 중소형 오피스빌딩의 사례 288곳의 데이터이다.

분석 결과에 의하면 중소형 오피스빌딩의 월차임 결정에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 건물의 경과년수인 것으로 나타났다. 다음으로 지하층 수, 관리비, 공시지가, 주차대수, 보증금, 엘리베이터 수, 전철역까지의 거리가 유효한 요인으로 나타났다.

오피스빌딩의 점유비용 결정요인에서 보증금을 월 차임으로 환산한 이전의 선행연구와는 달리 본 연구에서는 중소형 오피스빌딩의 순수한 월차임 결정요인을 분석하였다. 이는 급격한 금리 인상 시 보증금을 월차임으로 전환하는 데서 발생하는 오차를 줄여 월차임의 결정요인만을 분석하기 위한 연구이다.

주제어 : 중소형 오피스빌딩, 월차임, 결정요인비교, 경과년수, 다중회귀분석

Ⅰ. 서 론

우리나라의 오피스빌딩 시장은 2008년 글로벌 경제위기로 인해 부동산 시장침체와 경기 악화로 공실률이 증가하였고 임대료도 하락하였다. 이로 인해 오피스빌딩 부문에 투자하던 일부 대형 외국계 투자운용사는 우리나라에서 영업 손실을 이유로 철수하기도 하였다. 이후 2017년부터 다시 외국계 투자운용사들이 우리나라의 오피스빌딩을 매입하기 시작하면서 대형 오피스빌딩 시장이 활성화되고 있다.

또한, 주택시장의 활성화로 인해 주택가격이 가파른 급등세를 보이던 2018년 이후 주택 수요를 규제하는 정책들이 시행되면서 국내 투자기관과 개인 자산가들도 중소형 오피스빌딩에 적극적으로 투자하면서 이른바 꼬마빌딩 열풍이 유행하기도 하였다. 이전 시기의 오피스빌딩은 주로 임대료와 관리비 등으로부터 영업이익(Income Gain)을 고려하여 투자하였으나, 최근에는 이와 더불어 향후 매각 시 발생하는 자본이익(Capital Gain)을 중요한 검토사항으로 두고 투자하고 있다.

다만, 오피스빌딩의 임대료는 주로 비공식적 협상으로 가격이 결정되고, 정형화되어 있지

않은 특성이 있어 객관적인 정보를 파악하는 데 어려움이 있다. 특히, 중소형 오피스빌딩 월차임 정보에 대한 접근이 어려워, 본 연구에서는 실제 거래 사례를 기반으로 중소형 오피스빌딩의 월차임 결정요인을 분석해 보고자 한다.

본 연구의 연구 대상 범위는 이른바 강남 3구라 불리는 서울특별시 강남구, 서초구, 송파구 소재의 중소형 오피스빌딩 임대사례를 바탕으로 하였고, 보증금, 임대료, 관리비, 개별공시지가 등의 가격자료는 2022년으로 한정하여 중소형 오피스빌딩 월차임 결정요인을 분석하였다.

본 연구는 다음과 같이 구성되었다. 이론적 고찰을 통해 제2장에서는 점유비용의 개념과 선행연구를 살펴보고, 선행연구와의 차이점을 설명하고, 제3장에서는 연구모형을 살펴보고 선행연구를 통해 가설을 세우며 연구에 사용할 변수를 설명하였다. 제4장에서는 연구 자료의 기초 통계량을 살펴보고, 각 변수의 상관관계 분석 및 다중회귀분석을 실시하였다. 제5장에서는 연구의 결과를 정리하여 그 시사점을 도출하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 중소형 오피스빌딩의 개념

오피스빌딩 개념은 다양하게 정의되고 있다. 주로 사무업무를 보는 공간을 의미하는데, 이러한 용도의 기준 이외에도 각종 사무업무를 지원하는 서비스 공간까지 포함하기도 한다. 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물의 종류를 기준으로 오피스빌딩은 일반업무시설로 볼 수 있는데, 이는 공공업무시설[1]과 일반업무시설[2]로 분류된다.

규모에 따른 분류를 살펴보면 주로 민간기업에서는 등급으로 구분을 하고 있고, 정부 관련 부처에서는 다음의 〈표2-1〉로 구분하고 있다.

---

1) 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물의 종류에서 공공업무시설은 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것으로 규정하고 있다.

2) 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물의 종류에서 일반업무시설은 ① 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것과 ② 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부 장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)로 규정하고 있다.

〈표 2-1〉 정부 관련 부처 오피스빌딩 규모 구분

기관		소형빌딩	중형빌딩	대형빌딩	초대형빌딩
국토교통부		5,000㎡ 미만	5,000 ~ 10,000㎡	10,000 ~ 15,000㎡	15,000㎡ 이상
한국감정원	층수	6 ~ 10층	11 ~ 24층	25층 이상	기준 없음
	면적	5,000㎡ 미만	5,000 ~ 15,000㎡	15,000㎡ 이상	

자료 : 오진석·이상엽, "서울시 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 연구", 「부동산학보」, 제64권, 「한국부동산학회」, 2016, p.130의 내용을 수정 보완함.

소형 오피스빌딩의 경우 면적이 작아 업무시설이 아닌 제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설로 건축물대장에 등재되어있는 경우가 많다. 층수 또한 5층 이하인 소형빌딩인 경우도 있다. 따라서, 본 연구에서는 중소형 오피스빌딩을 연면적 15,000㎡ 미만으로 건축물대장상 용도가 아닌 실지 주사용 용도가 사무업무를 중심으로 이용되는 건축물로 규정하였다.

2. 선행연구 검토

임대료 또는 점유비용 결정요인에 관하여 많은 선행연구가 있었다.

강영진 외(2022)[3]는 국토교통부 실거래가 시스템에 등록된 실거래가 자료를 사용해 상업용부동산 실거래가 결정에 영향을 미치는 요인과 정도를 분석하였다. 역세권, 대지면적, 다면각지, 경과년수, 용적률, 건폐율, 전체층수, 주차장, 엘리베이터, 종합주가지수 등이었으며 이는 생활권 별로 요인과 정도의 차이가 크다고 분석하였다.

김대현 외(2020)[4]는 점유비용을 종속변수로 한 모형에서 영향을 주는 독립변수는 연면적과 전용률로 나타남을 밝혔다. 이 연구에서는 건물특성의 경과년수는 유의하지 않는 결과를 나타냈는데, 이는 공유오피스의 특성상 내부 리모델링을 한 경우가 대부분이어서 유의하지 않는 변수로 나타난 것으로 보인다.

송선주 외(2020)[5]는 일반 오피스시장의 특성과 구분되는 공유오피스의 임대료 형성요인을 살펴보았는데, 실증분석결과 권역특성, 입지특성, 빌딩특성에 영향을 받을 뿐만 아니라 공간특성, 계약특성, 공용공간 및 어메너티특성, 서비스특성, 운영기업특성 등의 공유오피스의

3) 강영진·이범웅, "상업용부동산 실거래가에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 : 부산시를 사례로", 「감정평가학 논집」, 제21권 제3호, 한국감정평가학회, 2022, p.88.
4) 김대현·이재원·이상엽, "코워킹 스페이스 입점 건물의 점유비용 결정요인에 관한 연구", 「부동산연구」, 제30집 제4호, 한국부동산연구원, 2020, p.15.
5) 송선주·조경은·신종칠, "공유오피스 임대료의 영향요인에 관한 연구", 「부동산학연구」, 제26집 제2호, 한국부동산분석학회, 2020, p.76.

고유한 특성에 영향을 받는 것을 확인해 일반 오피스의 임대료 결정과는 차이가 있음을 보여주었다.

신민식(2021)[6]은 대구지역 오피스빌딩의 임대료에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 경과년수, 주 도로접면, 용도지역, 전용률이 유의함을 밝혔다.

이진형 외(2020)[7]는 서울시 소재 주요 권역의 중소형 오피스빌딩의 매매가격 결정에 영향을 미치는 요인을 지역권역, 공시지가, 용도지역, 접면도로너비, 지하철역 이동시간, 지하철역수, 경과년수, 용적률, 건폐율, 주차대수, 엘리베이터 수임을 보여주었다.

임석우 외(2018)[8]는 서울 및 인근 주요지역의 업무용빌딩 점유비용 결정요인을 분석하였는데, 입지 특성요인으로는 왕복차선수, 지하철역시간거리, 토지면적, 건물 특성요인으로는 건물연면적, 총층수, 전용률, 건폐율, 용적률 등 8개 요인이 유의한 것으로 분석하였다.

장래석 외(2021)[9]는 서울의 주요 오피스 3권역을 중심으로 한 연구에서 기존에 논의되었던 물리적인 특성과 거시적 경제 특성 이외에 권역별 토지이용 특성 등의 권역별 공간적인 입지특성의 차이가 있음을 입증하였다.

조훈희 외(2022)[10] 연구 모형에 현실 반영도를 높이고자 렌트프리와 전용률이 반영된 실질점유비용을 계산하여 분석하였다. 그 결과 경과년수는 모든 권역의 오피스빌딩 실질 점유비용에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 오피스빌딩의 규모가 클수록 경과년수가 실질점유비용에 미치는 영향이 증가하는 것을 확인하였다.

최종근 외(2018)[11]는 임대료시장의 상승기와 하락기의 임대료에 미치는 요인에 관해 연구하였는데, 상승기에는 건물의 규모와 경과년수가 큰 영향을 미치고 권역에 상관없이 하락기에서 상승기로 전환되면서 일관성 있게 변화한 개별회귀모수로서는 토지가격, 지하철역까지의 거리, 건물의 규모, 건물경과월수, 전환이율로 분석되었다.

---

6) 신민식, “대구지역 오피스빌딩의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제37권 제2호, 한국지적학회, 2021, p.119.

7) 이진형·이지연·양지영, “서울시 주요권역 중소형 오피스빌딩 가격결정요인에 관한 비교연구 - AHP분석과 헤도닉 가격모형을 중심으로 -”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제4호, 대한부동산학회, 2020, pp. 188~202.

8) 임석우·이춘원, “업무용 빌딩의 임대료와 점유비용 결정요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제3호, 대한부동산학회, 2018, p.84.

9) 장래석·엄현포·최창규, “권역별 특성에 따른 대규모 오피스빌딩의 순 실효 임대료에 영향을 미치는 주변 요인 분석 : 서울시 권역별 오피스빌딩의 차이를 중심으로”, 「국토계획」, 제56권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2021, p.212.

10) 조훈희·최창규, “등급별 오피스빌딩의 경과년수가 실질점유비용에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 도심(CBD)권역을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제28집 제1호, 한국부동산분석학회, 2022, p.35.

11) 최종근·김서경, “오피스 임대료 하락기 및 상승기의 임대료 결정모형 회귀모수의 변화 - 서울시 강남과 도심권역을 중심으로 -”, 「지역연구」, 제34권제1호, 한국지역학회, 2018, p.3.

위의 선행연구에서는 보증금을 일정 비율로 전환하고 관리비를 포함한 자료를 바탕으로 한 변수를 사용한 연구이다. 본 연구에서는 보증금을 월차임으로 전환하지 않는 순수한 월차임의 결정요인에 관해 실제 거래사례를 중심으로 분석하고자 한다. 변수는 선행연구에서 사용된 주요 변수에 중소형 오피스빌딩에서는 입지가 더욱 중요하다고 예상해 개별공시지가를 추가했고 이전의 주된 연구 모델인 대형 오피스빌딩이 아닌 중소형 오피스빌딩의 월차임에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다.

Ⅲ. 연구모형 및 변수 설명

1. 연구의 모형 및 가설

본 연구의 자료는 중소형 오피스빌딩 전문 중개회사인 ㈜휴앤코파트너스에서 서울특별시 강남구, 서초구, 송파구의 중소형 오피스빌딩 거래사례 데이터 326개를 제공 받아 사용하였다. 전체 326개의 중소형 오피스빌딩 데이터 중 보증금, 월차임, 관리비 항목이 모두 존재하는 288곳의 자료를 기반으로 구축하였다. 선행연구에서 도출된 요인별 변수로 구축한 연구가설은 〈표3-1〉과 같다.

〈표 3-1〉 연구가설

특성	가설 #	가설 내용
비용 요인	가설1	보증금이 많을수록 월차임도 클 것이다.
	가설2	관리비가 많을수록 월차임도 클 것이다.
입지 요인	가설3	전철역이 가까울수록 월차임도 클 것이다.
	가설4	건물에 인접한 차도 수가 많을수록 월차임도 클 것이다.
	가설5	개별공시지가 높을수록 월차임도 클 것이다.
건물 요인	가설6	기계식 주차 가능 대수가 많을수록 월차임은 작을 것이다.
	가설7	전체 주차 가능 대수가 많을수록 월차임도 클 것이다.
	가설8	전체 연면적이 클수록 월차임도 클 것이다.
	가설9	건물 1개층 면적이 클수록 월차임도 클 것이다.
	가설10	건물 지하 층수가 클수록 월차임도 클 것이다.
	가설11	해당 건물의 건폐율이 낮을수록 월차임도 클 것이다.
	가설12	새 건물일수록 월차임도 클 것이다.
	가설13	엘리베이터 수가 많을수록 월차임도 클 것이다.

2. 변수의 설명

본 연구에서의 종속변수는 전용면적 ㎡당 월차임이다. 대부분 선행연구에서 사용된 임대료 결정요인 종속변수는 점유비용(NOC)[12] 또는 통상임대료[13]이다. 하지만 이는 모두 임대보증금에 대한 금리는 반영해 도출해 낸 값이다. 2023년 2월 현재의 기준금리는 3.5%이고 이에 따라 적용되는 보증금의 환원율 역시 이전에 비해 큰 부분을 차지하게 된다. 예컨대 서울시 통상임대료의 경우 보증금을 상가건물임대차보호법 상 월차임 전환율을 적용해 도출하도록 되어 있어 현재의 금리가 적용되면 월 차임 전환율은 12%가 된다.[14] 따라서 보증금을 월차임으로 전환해 적용하게 되는 경우 월차임보다 보증금의 비중이 더 높게 영향을 주는 결과를 가져온다. 주택의 임대료는 보증금의 범위가 전세 계약에서부터 무보증 월세 계약까지 상당히 범위가 넓지만 본 연구에 사용된 업무용 오피스빌딩의 경우 보증금의 6.6% 선으로 월차임이 귀결된다. 따라서 본 연구에서는 월차임만을 종속변수로 채택하였다.

〈표 3-2〉 변수의 선정

변수			변수의 설명	단위
종속변수	월차임		전용면적 ㎡당 월차임	원/㎡
독립변수	비용요인	보증금	전용면적 ㎡당 보증금	원/㎡
		관리비	전용면적 ㎡당 관리비	원/㎡
	입지요인	전철역거리	전철 출입구까지의 거리	m
		접도수	건물에 인접한 차도 수	개
		공시지가	㎡당 개별공시지가	원
	건물요인	기계식 주차	기계식 주차 가능 대수	대
		주차대수	100㎡당 주차 가능 대수	대
		연면적	전체 건물 연면적	㎡

12) 점유비용은 임대료 외에 관리비까지 포함하여 해당 건물을 임차함으로써 발생하는 비용을 말하는 것으로 보증금도 월차임으로 전환하여 계산하는데, 이때 전환하는 비율은 무위험률을 보증금에 곱해 12개월로 나누는 과정을 거친다. 이때 무위험률은 통상 시중은행의 평균 예금금리를 활용한다.

13) 통상임대료는 서울특별시에서 관내의 주요상권 상가점포의 실질 시장조사를 통해 파악하는 것으로, 임차인이 해당 상가점포에서 영업하기 위해 매월 통상적으로 부담하는 임대료 성격의 비용을 말하는 것으로 보증금을 월차임으로 전환하고 공용부분의 관리비를 포함해 산출되는 비용을 말한다. 이때 보증금은 상가건물임대차보호법의 규정에 따른 월차임전환율이 적용되어 전환된다.

14) 규정에 따르면 기준금리X4.5와 연 12% 중 낮은 금리가 적용된다. 2023년 3월 현재 기준금리는 3.5%이고, 여기에 4.5배를 하면 15.75%가 된다. 따라서 월차임전환율은 둘 중 낮은 12%가 적용되고 있다.

변수			변수의 설명	단위
		1개층 면적	건물 1개층 연면적	㎡
		지하층수	건물 지하 층수	층
		건폐율	해당 건물의 건폐율	%
		경과년수	준공 후 경과 년수	년
		엘리베이터 수	건물에 설치된 엘리베이터 수	개

독립변수는 월차임에 영향을 미치는 변수로 비용요인, 입지요인, 건물요인 등 선행연구에서 나타난 주요 변수를 채택했다. 월차임에 영향을 미치는 비용요인은 보증금과 관리비다. 이때 월차임과 동일한 비교를 위해 모두 전용면적 ㎡ 금액으로 환산해 단위를 통일하였다. 지하철역 출입구와 가까울수록, 건물이 접하고 있는 차도의 개수가 많을수록, 개별공시지가가 높을수록 단위면적당 월차임은 올라가는지를 살펴보기 위해 입지요인으로 전철역과의 거리, 접도 수, 공시지가를 채택하였다.

특히, 입지요인에 있어서 개별공시지가는 중대형 오피스빌딩에 관한 선행연구에서 거의 사용되지 않은 변수이다. 그러나, 중소형 오피스빌딩에서는 개별공시지가가 입지의 우월성을 나타내는 중요한 요인이라고 생각해 본 연구에서는 서울특별시 서울부동산정보광장에서 조회한 2022년 개별공시지가를 독립변수로 채택하였다.

건물 자체의 요인이 월차임에 미치는 영향이 다양하게 나타날 것으로 예상하여 변수를 구체화하였다. 기계식 주차대수가 많으면 입주자의 불편함이 초래되어 월차임에는 부정적인 영향을 미친다. 연면적과 1개층 면적은 대규모 임차인의 입점에 영향을 줄 수 있는 주요 사항이고, 건폐율, 경과년수, 엘리베이터 수는 임차인의 입주 쾌적성을 나타내는 지표로 볼 수 있어 월차임에 긍정적인 영향을 미치는 변수라 가정할 수 있다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량

실제 사례로 수집된 288개의 기초 통계량을 살펴보면 〈표 4-1〉과 같다.

〈표 4-1〉 기초 통계량

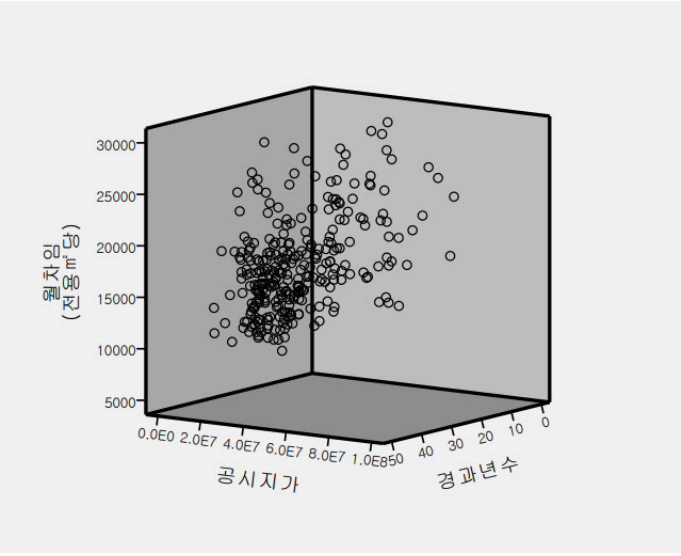
변수	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
월차임	원/㎡	288	8,102	29,394	17,039	4,485
보증금	원/㎡	288	16,667	606,061	256,782	99,940
관리비	원/㎡	288	909	13,030	7,245	2,178
전철역거리	원/㎡	288	10	1,200	363.30	250.63
접도수	개	288	1	3	1.51	0.54
엘리베이터 수	개	288	0	5	1.85	1.00
기계식 주차	대	288	0	160	28.59	31.72
100㎡당 주차	대	288	0.17	1.68	0.72	1.23
연면적	㎡	288	1,589	14,525	7,607	4,247
1개층 면적	㎡	288	98	791	224.80	84.47
지하층수	층	288	1	8	2.98	1.46
건폐율	%	288	26	98	51.86	8.43
경과년수	년	288	2	45	26.23	8.33
공시지가	원	288	6,600,000	90,540,000	28,340,062	18,308,314

㎡당 월차임은 평균 17,039원이고 최소 8,102원 최대 29,394원이다. ㎡당 보증금은 최소 16,667원 최대 606,061원 평균 256,782원이다. 평균액을 기준으로 살펴보면 보증금은 월차임의 약 15배에 해당한다. 통상 부동산 실거래에서는 관례상 보증금을 월차임의 10배 정도로 하는 계약이 이루어지고 있으나, 중소형 오피스빌딩의 경우 이보다 높게 보증금이 설정된 것으로 볼 수 있다. ㎡당 관리비의 경우 평균 7,245원이고 최소 909원에서 최대 13,030원이다. 지하철역과의 거리는 최소 10m 최대 1,200m로 평균 363.3m이다.

본 연구에서는 사례 데이터로 강남구, 서초구, 송파구를 한정하고 있는바, 다른 지역보다 단위면적 당 지하철역이 많아 평균값을 기준으로 보면 대부분 지하철역 500m 이내인 역세권 빌딩에 속하게 된다. 해당 건물이 접하고 있는 차도 수는 최소 1개에서 최대 3개에 이른다. 해당 빌딩에 설치된 엘리베이터 수는 없거나 최대 5개 이내이고, 기계식 주차는 최소 0대에서 최대 160대 평균 28.59대에 이른다. 기계식 주차는 자주식 주차보다 입 출차 대기 시간이 길어 이용자가 선호하지 않는 사항이다. 100m당 주차 가능 대수는 최소 0.17대에서 최대 1.68대이다. 지하 층수는 최소 1층에서 최대 8층이며, 평균 2.98층이다. 대부분 빌딩에서 지하층은 1개층 정도를 제외하고는 모두 주차장으로 이용한다. 건폐율은 최소 26%이고 최대 98% 평균 51.86%로 나타났다. 건폐율이 낮을수록 녹지 등의 공간이 넓고 인접하는 빌딩과의 거리도 멀어지게 된다.

건물의 경과년수는 최소 2년에서 최대 45년이고, 평균 26.23년이다. 경과년수가 짧을수록 내외부 시설물의 상태가 양호하고 건물의 구조 및 주차 등의 편리성이 임차인이 선호하는 사항이 되고 이에 따라 월차임에 큰 영향을 미치게 된다. 〈그림4-1〉의 월차임과 공시지가, 경과년수의 3차원 산포도 그래프에서 보면 경과년수가 낮을수록 월차임이 커짐을 확인할 수 있다.

공시지가는 최소 6,600,000원에서 최대 90,540,000원이고, 평균 28,340,062원이다. 이는 강남 3구의 특성과 주거용 건물이 아닌 업무용 빌딩의 특성상 다른 사례의 개별공시지가보다 높은 가격을 형성하고 있다. 〈그림4-1〉의 월차임과 공시지가, 경과년수의 3차원 산포도 그래프에서 공시지가가 높을수록 월차임 또한 높아짐을 알 수 있다.



[그림 4-1] 월차임과 공시지가, 경과년수의 3차원 산포도

2. 상관관계 분석

상관관계 분석을 통해 두 개의 변수 관계에서 하나의 변수가 변할 때 다른 변수의 변화 정도를 파악할 수 있다.[15] 〈표 4-2〉에서 2019년 월차임은 공시지가와 +0.366으로 가장 높은 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 공시지가가 높은 곳일수록 월차임이 높아진다는 것을 의미한다. 관리비와 +0.309, 엘리베이터수와 +0.318, 보증금과 0.251, 건폐율과는 +0.238, 기계식 주차대수와 +0.162, 지하층수와 +0.120, 접도수와 +0.112의 순으로 상

15) 성태제.「알기쉬운 통계분석」, 학지사, 2018, p.243.

관관계가 있는 것으로 나타났다. 기계식 주차대수 및 지하층수와 약하지만 정의 상관관계가 있는 것은 불편하더라도 많은 양의 주차가 가능할수록 월차임이 높아짐을 의미한다.

〈4-2〉 변수의 상관관계 분석

		월차임	전철역 거리	접도 수	E/V 수	기계식 주차	100㎡ 당 주차	연면적	1개층 면적	지하 층 수	건폐율	경과 년수	공시 지가	보증금	관리비
월차임	상관계수	1.000													
	유의수준	.													
전철역 거리	상관계수	-.224	1.000												
	유의수준	.000***	.												
접도 수	상관계수	.112	-.114	1.000											
	유의수준	.028**	.027**	.											
E/V 수	상관계수	.318	-.193	.159	1.000										
	유의수준	.000***	.001***	.003***	.										
기계식 주차	상관계수	.162	-.100	.088	.454	1.000									
	유의수준	.003***	.045**	.068*	.000	.									
100㎡당 주차	상관계수	-.150	.050	-.028	-.095	.426	1.000								
	유의수준	.005***	.199	.316	.053*	.000***	.								
연면적	상관계수	-.017	.030	.229	.351	.032	-.049	1.000							
	유의수준	.385	.304	.000***	.000***	.296	.204	.							
1개층 면적	상관계수	-.018	.030	.229	.350	.032	-.049	1.000	1.000						
	유의수준	.382	.303	.000***	.000***	.297	.204	.000***	.						
지하 층 수	상관계수	.120	-.135	.181	.543	.268	-.196	.320	.320	1.000					
	유의수준	.021**	.011**	.001***	.000***	.000***	.000***	.000***	.000***	.					
건폐율	상관계수	.238	-.058	.099	.228	.267	-.018	-.024	-.024	.185	1.000				
	유의수준	.000***	.163	.047**	.000***	.000***	.381	.344	.342	.001***	.				
경과 년수	상관계수	-.279	.008	-.026	-.178	.020	.077	-.042	-.042	-.237	-.276	1.000			
	유의수준	.000***	.448	.328	.001***	.371	.096*	.239	.240	.000***	.000***	.			
공시 지가	상관계수	.366	-.331	.213	.493	.295	-.204	.081	.080	.438	.171	.050	1.000		
	유의수준	.000***	.000***	.000***	.000***	.000***	.000***	.086*	.007***	.000***	.002***	.200	.		
보증금	상관계수	.251	-.076	.031	.146	.072	.073	-.068	.069	.091	.122	-.173	.150	1.000	
	유의수준	.000***	.098*	.298	.007***	.112	.107	.123	.123	.062*	.019*	.002***	.005***	.	
관리비	상관계수	.319	-.126	.134	.470	.298	-.097	.239	.239	.440	.084	.003	.570	.149	1.000
	유의수준	.000***	.016**	.012**	.000***	.000***	.050*	.000***	.000***	.000***	.079*	.483	.000***	.006***	.

* p<0.10 ** p<0.05 ***p<0.01

월차임은 경과년수와 -0.279로 가장 높은 부(-)의 상관관계가 있다. 즉, 해당 빌딩의 경과년수가 짧을수록 월 차임은 높아진다는 의미가 된다. 다음으로 전철역과의 거리 -0.224, 마지막으로 100㎡당 주차대수 -0.150의 순으로 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

또한, 연면적과 1개층의 면적은 월차임과 유의미한 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 이는 본 연구의 범위를 산정하는 데 중소형 오피스빌딩으로 한정 지은 결과에 따른 것으로 해석할 수 있다.

3. 회귀분석

본 연구에서는 서울특별시 강남구, 서초구, 송파구의 중소형 오피스빌딩 288곳의 실제 임대사례를 조사하여 월차임 결정요인을 추정하기 위해 회귀분석을 실시하였다.

〈표 4-3〉을 살펴보면 F value는 11.685이고, 유의수준이 각각 0.000으로 연구모형의 적합도는 모두 유의한 것으로 나타났다. 연구모형의 수정된 R 제곱 값은 0.309로 30.9%의 설명력을 가지는 것으로 나타났다. 자기 상관을 살펴볼 수 있는 Durbin-Waston 지수는 2.076으로 독립변수가 자기 상관없이 독립적인 것으로 확인되었다. 또한, 분산팽창인수인 VIF 값은 모든 변수에서 1~3 사이의 값으로 나타나 변수 간 다중공선성 문제는 없는 것으로 나타났다.

〈표 4-3〉 모형요약 및 분산분석

모형	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의수준
회귀분석	1,956,108,459	12	163,009,038	11.685	0.000
잔차	3,836,245,010	275	13,949,981		
총계	5,792,353,469	287			
R	R제곱	수정된 R제곱	표준 추정값 오류	유의수준 변화량	Durbin -Waston
0.581	0.338	0.309	3,734.96	0.000	2.076

〈표 4-4〉는 월차임과 각 변수와의 회귀분석 결과를 나타낸 표이다. 자료에 대한 분석 결과를 살펴보면, 1% 유의수준에서 관리비와 공시지가는 월차임과 정(+)의 관련성을 보인다. 또한, 경과년수와 지하층수는 1% 유의수준에서 월차임과 부(-)의 관련성을 보인다. 5% 유의수준에서는 보증금과 엘리베이터수는 월차임에 정(+)의 관련성을 보이고, 100㎡당 주차대수와 전철역까지의 거리는 부(-)의 관련성을 보인다.

각 변수가 월차임에 영향을 미치는 정도를 살펴보면, 경과년수(-0.276) → 지하층수(-0.270) → 관리비(0.195) → 공시지가(0.193) → 100㎡당 주차대수(-0.153) → 보증금(0.133) → 엘리베이터수(0.128) → 전철역까지의 거리(-0.107)의 순서로 나타났다. 접도수와 건폐율은 월차임에 대해 유의하지 않은 변수로 나타났다.

〈표 4-4〉 회귀계수

변수	비표준 계수		표준 계수	t	유의수준	VIF
	β	표준오차	β			
상수	16,927	2,421.65		6.990	0.000***	
전철역거리	-1.921	0.939	-0.107	-2.046	0.042**	1.145
접도수	350.78	425.33	0.043	0.825	0.410	1.115
엘리베이터	572.93	323.53	0.128	1.771	0.078**	2.171
기계식 주차	12.49	9.981	0.088	1.251	0.212	2.075
100㎡당 주차	-2,907.88	-0.153	-0.153	-2.452	0.015**	1.623
1개층 면적	-2.96	3.05	-0.056	-0.972	0.332	1.366
지하층수	-829.56	199.40	-0.270	-4.160	0.000***	1.747
건폐율	42.216	29.00	0.079	1.455	0.147	1.226
경과년수	-149.92	29.93	-0.276	-5.009	0.000***	1.259
공시지가	4.72E-5	0.000	0.193	2.724	0.007***	2.081
보증금	0.006	0.002	0.133	2.576	0.011**	1.111
관리비	0.408	0.135	0.195	3.030	0.003***	1.722

* p<0.10 ** p<0.05 ***p<0.01

이상의 회귀분석 결과를 살펴보면, 건물의 경과년수가 월차임에 가장 큰 영향을 미치는 요인임을 알 수 있다. 이는, 앞서 살펴본 조훈희 외(2022)[16]의 연구모형에서 경과년수는 오피스빌딩의 규모가 클수록 실질점유비용에 미치는 영향이 증가하고, 중소규모인 C등급과 D등급의 빌딩에서는 유의하지 않다는 다중회귀분석 결과와는 다르게 중소형 오피스빌딩에서 경과년수는 월차임에 가장 큰 영향을 미침을 확인하였다. 또한, 선행연구 결과와는 달리 중소형 오피스빌딩에서는 접도수와 건폐율이 월차임에 미치는 영향이 유의하지 않음을 알 수 있다.

16) 조훈희·최창규, "등급별 오피스빌딩의 경과년수가 실질점유비용에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 도심(CBD)권역을 중심으로", 「부동산학연구」, 제28집 제1호, 한국부동산분석학회, 2022, p.35.

V. 결 론

주택시장 과열에 대한 우려로 각종 규제책이 시행되면서, 국내외 투자기관과 개인 자산가들도 오피스빌딩에 적극적으로 투자하고 있다. 주택보다 상대적으로 공개된 객관적 자료가 부족한 오피스빌딩 중 중소형 오피스빌딩에 대한 월차임 결정요인을 분석하고자 하는 것이 본 연구의 목적이다. 본 연구의 자료는 서울특별시 강남구, 서초구, 송파구에서 실제 거래된 중소형 오피스빌딩의 사례인 326곳의 중소형 오피스빌딩 데이터 중 보증금, 월차임, 관리비 항목이 모두 존재하는 288곳의 자료를 기반으로 구축하였다.

분석 결과에 의하면 중소형 오피스빌딩의 월차임 결정에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 건물의 경과년수인 것으로 나타났다. 이전의 선행연구와는 달리 중소형 빌딩이라 하더라도 빌딩의 경과년수가 점유비용을 결정하는 가장 큰 변수인 것이다.

각 변수가 월차임에 영향을 미치는 정도를 살펴보면, 경과년수(-0.276) → 지하층수(-0.270) → 관리비(0.195) → 공시지가(0.193) → 100㎡ 당 주차대수(-0.153) → 보증금(0.133) → 엘리베이터수(0.128) → 전철역까지의 거리(-0.107)의 순서로 나타났다. 이 8개의 변수 중 100㎡당 주차대수의 변수를 제외한 7개의 변수는 모두 설정한 가설이 유효함을 입증하였다. 다만, 100㎡당 주차대수는 가설과는 반대되는 결과를 나타내 주차 가능 대수가 많을수록 월차임이 낮아지는 것으로 나타났다. 또한, 가설과 달리 접도수와 건폐율은 월차임에 대해 유의하지 않은 변수로 나타났다.

본 연구는 중소형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에서 보증금을 월 차임으로 환산한 이전의 선행연구와는 달리 순수한 월차임의 결정요인을 분석하였다. 이는 급격한 금리 인상 시 보증금을 월차임으로 전환하는 데서 발생하는 오차를 줄여 월차임의 결정요인만을 분석하기 위한 연구이다. 다만, 자료수집의 한계로 인해 시계열분석을 하지 못했다는 한계가 있다. 따라서, 향후 월차임 결정요인에 관하여 금리 변화기의 시기별 폭넓은 자료를 기반으로 한 연구가 필요하다.

〈참고문헌〉

- 강영진·이범웅, “상업용부동산 실거래가에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 : 부산시를 사례로”, 「감정평가학 논집」, 제21권 제3호, 한국감정평가학회, 2022.
- 김대현·이재원·이상엽, “코워킹 스페이스 입점 건물의 점유비용 결정요인에 관한 연구”, 「

부동산연구」, 제30집 제4호, 한국부동산연구원, 2020.
- 성태제, 「알기쉬운 통계분석」, 학지사, 2018.
- 송선주·조경은·신종칠, “공유오피스 임대료의 영향요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제26집 제2호, 한국부동산분석학회, 2020.
- 신민식, “대구지역 오피스빌딩의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「한국지적학회지」, 제37권 제2호, 한국지적학회, 2021.
- 이진형·이지연·양지영, “서울시 주요권역 중소형 오피스빌딩 가격결정요인에 관한 비교연구 - AHP분석과 헤도닉 가격모형을 중심으로 -”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제4호, 대한부동산학회, 2020.
- 임석우·이춘원, “업무용 빌딩의 임대료와 점유비용 결정요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제3호, 대한부동산학회, 2018.
- 장래석·엄현포·최창규, “권역별 특성에 따른 대규모 오피스빌딩의 순 실효 임대료에 영향을 미치는 주변 요인 분석 : 서울시 권역별 오피스빌딩의 차이를 중심으로”, 「국토계획」, 제56권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2021.
- 조훈희·최창규, “등급별 오피스빌딩의 경과년수가 실질점유비용에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 도심(CBD)권역을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제28집 제1호, 한국부동산분석학회, 2022.
- 최종근·김서경, “오피스 임대료 하락기 및 상승기의 임대료 결정모형 회귀모수의 변화 - 서울시 강남과 도심권역을 중심으로 -”, 「지역연구」, 제34권 제1호, 한국지역학회, 2018.
- 서울부동산정보광장 (https://land.seoul.go.kr).

〈투고(접수)일자 2023.03.06. 심사(수정)일자 2023.03.18. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.127

도시재생의 마을관리사회적협동조합 활성화에 관한 연구

김상근* · 서영천**

A Study on the Vitalization of Village Management Social Cooperatives for Urban Regeneration

Kim, Sang Geun · Seo, Young Cheon

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
1. 도시재생 의의 및 목적
2. 마을관리협동조합 기대효과
3. 선행연구 검토
Ⅲ. 마을관리협동조합 현황 및 사업운영 분석
1. 현황 분석
2. 사업운영 분석
Ⅳ. 활성화방안 분석
1. 문제점 분석
2. 활성화방안 연구
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

In order to continuously generate revenue for cooperatives, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport has presented business models by sector and type, but unlike the direction of self-sustaining businesses and the will of residents, most of them are public facility management and public service projects, making sustainable business difficult. situation. In order to solve this, it is necessary to prepare and utilize the space that can be owned by the concept of citizen property through institutional and legal improvements so that the village management social cooperative can purchase assets within the urban regeneration project site. It is necessary to recognize that it is a citizen asset and inspire a sense of ownership so that a successful urban regeneration project can continue even after the regeneration project is completed, so the village management social cooperative must take the lead in investing in local regeneration that guarantees asset investment and citizen participation.

In addition, by nurturing experts (citizen asset managers) for citizen asset development and granting a certification system, it is required to act as a participation leader for the vitalization of village management social cooperatives. It was suggested that it should be reflected and proceeded.

Keywords : Urban Regeneration Act, Village management social cooperative, Citizen Capitalization, Urban Regeneration New Deal Project, Community Revitalization

* 정회원, 전주대학교 산학협력단 연구교수(springs@korea.ac.kr, 주저자)
** 정회원, 고려사이버대학교 외래교수 (since1992@hanmail.net, 교신저자)

【국문요약】

협동조합의 지속적인 수익창출을 위해 국토부는 영역별·유형별 사업모델을 제시하였지만 주민의 자주적 의지와 자생적 사업을 영위해야 하는 방향성과 다르게 대부분 공공시설 관리 및 공공서비스 사업위탁이 대부분이어서 지속가능한 사업이 어려운 상황이다.

이를 해결하기 위해 마을관리사회적협동조합이 도시재생사업지 내에 자산매입이 가능하도록 제도적·법률적 개선을 통해 시민자산화 개념의 소유할 수 있는 공간마련과 공간활용을 진행해야 한다. 시민자산임을 인식하고 주인의식을 고취시켜야 재생사업종료 후에도 성공적인 도시재생사업이 계속 가능하므로 마을관리사회적협동조합이 앞장서서 자산투자와 시민참여가 보장되는 지역재생투자가 이뤄져야 한다. 또한 시민자산화를 위한 전문가(시민자산관리사) 육성 및 인증제도 부여 등으로 마을관리사회적협동조합의 활성화를 위한 참여 리더로 활동하도록 하며 활성화계획이나 사업계획 수립 시 연차별 교육프로그램에 시민자산화육성 전문과정을 비중있게 반영하고 진행해야 한다는 점을 제시하였다.

주제어 : 도시재생법, 마을관리사회적협동조합, 시민자산화, 도시재생 뉴딜사업, 공동체 활성화

Ⅰ. 서 론

박근혜정권부터 시작된 도시재생사업은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 재개발·재건축과 같이 물리적 환경개선뿐만 아니라 지역특색과 자원특화에 맞는 경제적·사회적·문화적 개선을 함께 이루는 쇠퇴한 도심의 활성화라는 종합적 관점에서 시작되었다.

도시재생은 주민과 지자체의 제안에 따라 지역경제와 주민공동체 등을 활성화하고자 해당 지역의 물리적, 사회적, 인적 자원을 활용하여 지자체의 도시재생 전략계획 수립을 시작으로 국토교통부[1]에 도시재생 뉴딜사업 활성화계획을 신청하면서 시작된다. 현재 도시재생 추진방향[2]이 개편되면서 약간의 변화는 진행 중이다.

과거 재생사업의 기간은 우리동네살리기 3년부터 경제기반형 6년 등 짧은 사업 기간으로 관련 중간지원기구인 도시재생지원센터 및 현장지원센터이 해체되며 중앙정부지원 또한 중단

1) 이하 '국토부'라 한다.
2) 국토교통부, 「22년 도시재생사업신청 가이드라인」, 2022, pp.3~9.

되어 주민과 공동체조직만 남는 문제를 해결하고자 국토부는 2019년 3월 「도시재생 마을관리협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」을 제정하였다.

도시재생 추진 지역 안에서 지속적인 마을관리를 위해 재생사업초기에 결성된 주민협의체와 지역공동체 등이 마을관리사회적협동조합[3]을 설립하고 조합원을 구성하여 「협동조합기본법」에 의거해 지원받을 수 있도록 국토부에서 설립 인가하도록 하였다.

국토부는 마을관리협동조합 초기 육성과 도시재생사업 예산을 통한 초기사업비, 재생사업으로 공급되는 기초생활인프라 위탁 운영 및 주요 사업에 대한 사업화 등을 주로 지원한다. 재생사업 규모에 따라 마을관리협동조합의 구성과 필요성이 다르게 나타나는데 주로 우리동네살리기(사업기간 3년)이상의 사업지역에 활성화 계획를 통한 공공지원을 담고 있다.

마을관리협동조합설립과 인가신청은 재생사업 초기 주민협의체 구성 및 조직 안정화를 이루고 본격적인 주민역량강화교육 등 활성화계획에 의한 단위사업 실행 후 사업 2년 차 이상에 이르러 진행되는 경우가 많다. 그러다 보니 공공지원을 통한 육성과 사업화 및 안정된 사회적경제 네트워크 구축에 취약할 수 밖에 없다. 더욱이 단순한 시설위탁이나 활성화계획에 따른 단기간의 지원으로 주민공동체인 마을관리협동조합의 안정과 성장을 기대할 수 없고 지속가능한 조직이 완성되지 않는 것이다. 이에 현재 마을관리협동조합 공공지원 현황과 운영의 문제점을 고찰하고 활성화를 위한 방안을 분석하고 대안을 찾고자 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 도시재생 의의 및 목적

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」[4]에서 정의한 “도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다. 목적으로는 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.[5]

---

3) 이하 ‘마을관리협동조합’이라 한다.
4) 이하 ‘도시재생법’이라 한다.
5) 도시재생법 제1장 제1조.

2. 마을관리협동조합 기대효과

1) 마을관리협동조합 목적

마을관리협동조합은 도시재생사업 추진 지역 안에서 지속적인 마을관리를 위해서 주민을 조합원으로 구성하는 사회적협동조합을 도시재생사업에 반영하여 소관 부처인 국토부에서 설립 인가받아 재생사업으로 조성된 공동이용시설, 복합문화공간, 공영주차장 등 기초생활인프라 시설을 운영·관리한다. 또한 도시 쇠퇴를 극복하고 지역활성화를 목표로 주민과 지역사회에 필요한 재화와 생활서비스를 제공하고 인적네트워크를 바탕으로 커뮤니티를 형성하며 지역의 유무형의 자산을 활용하여 물리적·경제적·사회적·환경적인 부분에 대한 활성화를 그 목적으로 한다.

조합 설립전 지자체는 도시·공동체 역량강화사업, 거버넌스 운영사업 등) 등을 활용하여 마을관리협동조합 설립교육, 주민설명회 및 간담회 등 지원을 하며 조합 설립 후에는 2년간 최대 5천만 원 한도 내에서 사무실운영비, 조합 사무국 인건비 등 초기사업비를 도시재생사업비로 지원한다.[6)]

2) 마을관리협동조합 기대효과

주민협의체는 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성된 자발적인 주민조직으로 마중물 사업추진 기간에 주요 역할을 한다. 반면, 마을관리협동조합은 마중물 사업 종료 후 도시재생사업을 통하여 조성된 기초생활인프라 운영관리와 물리적 환경개선을 지속적으로 추지할 자발적 주민사업체이다. 두 조직은 주민중심을 운영한다는 점에서 공통점이 있지만 조직의 성격과 역할에서 분명한 차이가 있다. 사업기간 내외 지속가능한 주민공동체를 위해 상호 공감대 형성을 통한 협력과 상생관계를 구축하며 다양한 주민들의 참여 및 성장을 도모하여 마을관리협동조합의 기능을 원할히 수행하도록 유도한다.[7)]

마을관리협동조합의 기대효과를 3가지의 기능을 통해 이해할 수 있다. 첫째, 물리적 기능으로 협동조합을 중심으로 기초생활인프라의 안정적 운영을 기대하고 주민이 직접 노후환경을 발굴, 자원 연계를 통해 지속적으로 개선활동을 전개하여 지역주민 연대를 강화할 수 있

6) 국토교통부, 「도시재생 마을관리협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2019, pp.7~12.
7) 국토교통부, 「도시재생 마을관리 사회적협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2021, p.4.

다. 둘째, 경제적 기능으로는 지역주민에게 다양한 유형의 일자리 창출과 제공이 가능하고 맞춤형서비스를 제공할 요소를 사전에 발굴하며 사업화를 통해 지역 생활환경을 개선할 수 있다. 셋째, 사회적 기능으로 기초생활인프라를 중심으로 주민커뮤니티가 가능하여 다양한 소통 활성화를 기대할 수 있다. 또한 지역변화의 방향성을 공유하고 체감하여 지역의 정주성을 강화하는 한편 운영과정에서 주민들 사이에 이해와 갈등 조율 등 화합과 협업의 토대를 구축할 수 있다.[8)]

〈표 1〉 마을관리협동조합 기대효과

구 분	세 부 내 용
물리적 기능	- 마을관리협동조합 중심으로 기초생활인프라의 안정적 운영 기대 - 주민의 자주적 노후환경을 발굴, 자원 연계를 통해 지속적인 개선활동 및 지역주민 연대 강화
경제적 기능	- 지역주민 맞춤형 다양한 유형의 일자리 창출 - 생활서비스를 제공할 필요 요소를 사전 발굴하고 사업화하여 지역 생활환경 개선
사회적 기능	- 기초생활인프라를 중심을 다양한 주민 간 소통 활성화 - 지역변화의 방향성을 공유, 체감하여 지역의 정주성 강화 - 마을관리협동조합 운영과정에서 주민 간 이해 및 갈등 조율 등 화합과 협업의 토대 구축

3. 선행연구 검토

마을관리협동조합의 주요 사업은 재생사업으로 조성된 기초생활인프라를 중심으로 이뤄지므로 이와 관련하여 도시재생 기초생활인프라시설과 마을관리협동조합 선행연구를 살펴보았다. 기존 선행연구에서는 도시재생 기초생활인프라시설과 마을관리협동조합 기본내용에 관한 유형이나 역할과 운영형태 등 다각적인 연구가 진행되어 왔다.

김보미 외(2019)[9)]는 최근 연구에서 마을관리협동조합의 공동이용시설관리 운영을 위한 진단지표 개발 연구를 진행하였다. 문재인정부의 국토교통부는 도시재생사업 새로운 전환점을 모색하기 위해 뉴딜 사업을 통해 만들어진 유·무형 자원을 주민의 적극적인 참여와 주도하여 스스로 운영하여 개선하고 유지할 수 있도록 법인의 형태인 마을관리협동조합을 육성·지원하는 계획을 발표하였고 2019년에 전국적으로 시행하기 시작하였다.

변해선(20202)[10)]은 행정의 지원과 주민주도로 시작한 마을관리협동조합은 운영 경험의

8) 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 「도시재생 마을관리 사회적협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2022, p.2.
9) 김보미·김명천·배기택, “마을관리협동조합 설립 및 운영을 위한 진단요소 도출 연구”, 「한국주거학회지」, 2019, pp.29~37.
10) 변해선, “지속가능한 도시재생사업을 위한 마을관리협동조합 운영 방안 연구”, 충청북도: CRI(충북연

부족과 사업화 모델 발굴 능력부족, 인력확보 문제 등 도시재생사업을 통해 지어진 시설을 운영·관리하는 데 다양한 어려움을 겪고 있다고 밝혔다.

박성은(2015)[11]은 사회적경제조직으로 자생력 확보를 위해 지역의 특성에 적합한 맞춤 사업을 발굴하고 재정지원 및 재정자립 시스템을 확보해야 한다고 하였다.

김영환(2020)[12]은 주민역량을 강화해 주민협의체 조직 안에 새로운 사회적경제 조직을 만드는 등 시설 유지와 주민의 일자리 창출을 위해서 다양한 수입 구조를 만들고 구체적인 사업계획 수립과 사업역량을 육성하여 전문가를 확보하여 사업의 실현 가능성과 자립 기반을 확보하는 경제적인 기능을 제시해야 하는 필요성을 보여주었다.

최아라 외(2022)[13]는 마을관리협동조합은 기초생활 인프라를 중심으로 주민 간 다양한 소통커뮤니티를 활성화하고, 지역변화의 방향성 공유와 주민참여를 바탕으로 지역을 관리하고 지역사회가 함께 협동할 수 있는 토대를 만들며 이 과정에서 지역 공동체를 형성하여 지역과 함께 발전해 나갈 수 있는 역할을 해야 한다고 분석하였다.

또한 노현준 외(2021)[14]는 유형별 사업 운영관리에 관한 선행연구로 거점시설 운영관리에서 거점시설은 마을관리협동조합은 조합을 설립하기 이전부터 지역 현황과 주민의 의견 및 합의 내용을 고려하여 지역에 필요한 용도·기능이 계획된 공간을 운영해야 한다고 밝혔다.

고계성(2021)[15]은 관광산업을 통해 지역 재생을 목표로 하는 지역에서는 공영주차장과 관광지를 연계해 여가, 레저, 캠핑, 등의 활동공간으로써 공영주차장을 활용할 수 있는 신규사업을 계획하는 등 지역에 맞는 사업을 계획해야 한다고 보여주었다.

황금연(2019)[16]은 거점시설을 기반으로 한 마을식당은 조합의 지속성을 위한 안정성 확보 목적과 사회적경제와 복지사업과의 연계를 통해 경제적 일자리 창출을 구축, 작은 공동체의 라포르 형성을 통한 지역의 거버넌스를 만들 수 있다고 분석하였다.

강현철 외(2019)[17]는 거점시설기반 노인돌봄서비스에서 커뮤니티케어형 도시재생의 핵심

구원), 2020, p.131.

11) 박성은, “도시재생 거점시설 운영진단을 통한 효율적 운영방안에 관한 연구: 부산시 거점시설을 중심으로”, 국토계획, 2015. pp.5~16.

12) 김영환, “도시재생사업에서 도시재생 어울림센터의 조성과 운영-충북지역 사례를 중심으로-”, 「한국지적정보학회지」, 2020, pp.111~123.

13) 최아라·김설인·김수연·구혜경, “대전시 유성구 어은동 안녕마을 사례를 통한 도시재생 마을의 지속가능성 방안 탐색 연구”, 「인문사회21」, 2022, pp.1339~1354.

14) 노현준·전용석, “도시재생 거점시설 계획 및 프로그램에 대한 기초연구”, 「한국공간디자인학회지」, 2021, pp.59~68.

15) 고계성, “관광특구 진흥을 위한 지역 재생 활성화 전략에 관한 연구-창녕 부곡온천 중심으로-”, 「지역산업연구지」, 2021, pp.335~352.

16) 황금연, “마을공동체형 아침식당산업을 통한 신사업 조성방안”, 「대학로문화연구원」, 2019, pp.109~115.

이 지역의 자산을 활용하여 지역 중심의 지속이 가능한 돌봄체계를 구축하는 것이 필요하다고 밝혔다.

Ⅲ. 마을관리협동조합 현황 및 사업운영 분석

1. 현황 분석

2019년 3월 국토부의 「도시재생 마을관리협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」을 추진하며 인천 만부마을('19. 4. 10), 제주 신산머루('19. 5. 13), 충주 사이길('19. 12. 2)등 3곳이 인가를 받았다. 이후 2021년 5월 기준 52개, 2022년 60개가 인가 받았으며 코로나19 팬데믹이 지난 2023년 2월 현재 기하급수적으로 성장하여 총 145곳이 설립인가를 마쳤다. 유형별 설립현황으로 일반근린형 57곳부터 경제기반형 1곳 등 다양한 분포형태로 나타났고 시도별 설립현황으로 전남 14곳과 경북·충남 각각 12곳씩 인가되었다.

〈표 2〉 마을관리협동조합 연도별 설립현황(2023년 2월 현재)

2019년	2020년	2021년	2022년
3	28	54	60

자료 : 국토교통부 도시재생종합정보체계

〈표 3〉 마을관리협동조합 유형별 설립현황(2023년 2월 현재)

우리동네살리기	주거지지원	일반근린	중심시가지	경제기반	기타 (인정사업 등)
25	33	57	21	1	8

자료 : 국토교통부 도시재생종합정보체계

17) 강현철·최조순, "지역자산을 활용한 커뮤니티케어 운영에 관한 탐색적 연구", 「한국주거학회지」, 한국주거학회, 2019, pp.39~54.

〈표 4〉 마을관리협동조합 시도별 설립현황(2023년 2월 현재)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기
4	6	6	9	5	10	7	2	18
강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	총합
9	8	12	3	14	12	15	5	145

자료 : 국토교통부 도시재생종합정보체계, 2023.

2. 사업운영 분석

마을관리협동조합의 사업은 물리적인 주거환경개선, 기초생활인프라 운영관리와 이를 기반으로 지역발전에 필요한 재화나 서비스를 공급하는 등 마을관리영역의 전반에 해당한다. 이 사업은 주민들의 적극적인 참여와 자주적 의지를 통해 실행해야 성공적으로 경쟁력 제고를 이룰 수 있고 지역사회 사회적경제기업 등과의 협력을 통한 전문성, 종합성, 일관성 등을 협업할 수 있다.

마을관리협동조합이 자생력을 확보하며 지역자산과 자원을 원활히 관리할 수 있게 마을관리영역의 구분을 공공영역과 민간영역으로 사업모델을 〈표 5〉과 같이 제시하고 이를 〈표 6〉과 같이 다시 6가지 유형별 운영관리로 나눴다.[18)]

〈표 5〉 마을관리협동조합 영역별 사업모델 예시

구 분	사 업 모 델
공공 영역	- 공영주차장 및 거점시설 운영관리
	- 공공임대주택(사회적주택, 순환형임대주택, 케어안심주택 등) 운영관리
	- 집수리사업 및 공공서비스(주거환경관리사업, 공원정비사업, 지역 축제행사 등)
	- 돌봄서비스, 마을관리소
민간 영역	- 시설물(앵커시설, 다가구·다세대 주택) 유지관리
	- 앵커시설 기반 마을레스토랑 및 카페, 민자시설(게스트하우스)
	- 주민출자형 재생에너지(태양광발전소 등)

자료 : 국토교통부 도시재생종합정보체계, 2020.

18) 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 「2020년 마을관리 사회적협동조합 사업모델 가이드북」, 2020, pp.13~22.

〈표 6〉 마을관리협동조합 유형별 사업모델 예시

구 분	사 업 모 델
거점시설	- 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공유부엌 등)로 공유공간 및 마을의 환견개선을 위해 필요한 시설 - 집객시설(마을카페, 마을펍, 공방·공연장, 문화예술시설 등)로 시민활력용도 시설
마을식당	- 거점시설활용한 자력적인 식당 - 지역자원과 특화를 재료로 특색있고 트랜드를 반영한 협동조합형 식당
공영주차장	- 주민소통 및 마을축제 등 공동체활성화 거점으로 활용 - 주차장 정보화를 통해 관련 서비스(세차, 주유, 경정비 등)와 연계한 부가적 수익창출
시설물/주거환경 유지관리	- 시설물유지관리(건물위생관리, 소독업, 건축/시설물 유지·관리 등) - 주거환경유지관리(가로청소, 경관관리, 마을관리소, 간단한 집수리 등)
태양광발전소	- 주민출자형 태양광발전소 운영(한국형FIT활용, 운영관리, 금융지원제도 활용 등)
노인돌봄서비스	- 다함께돌봄, 노일돌봄, 장애주간보호, 공동육아나눔터 등

자료 : 국토교통부 도시재생종합정보체계, 2020.

Ⅳ. 활성화 방안 분석

1. 문제점 분석

도시재생사업기간이 도래하면 정부의 지원 종료와 함께 중간지원조직인 지원센터의 폐쇄, 지자체의 지원 또한 종료되기에 재생사업지 내의 주민들은 자체조직인 마을관리협동조합이 마을관리를 위한 대표적 주민 자조 조직으로 유지되어야 한다. 현재 마을관리협동조합은 지역활성화에 지자체는 도시재생 사업계획 수립 시 조합을 통한 기초생활인프라 위탁관리 계획을 반영하고 실행하며 도시재생사업지 내 공영주차장 등 기초생활인프라시설의 운영·관리 경비를 지원하고 수의계약을 활용하여 마을조합의 사업화에 지원받고 있다.[19] 공공지원을 받으려면 운영지원 전문기관 선정, 표준정관의 필수 조항 반영 등의 절차가 필요[20]하고 지방계약법에서 정하고 있는 수의계약 한도[21] 내에서 관련 규정에 따라 처리하며 조합 설립 후 2년간 초기사업비 5천만 원은 자립할 수 있는 마중물 사업비로 매우 작은 지원을 받고 있다. 조합의 수익사업으로 주택관리와 마을상점(카페, 식당 등) 증 주민들에게 필요한 서비스를 추진하고 제공받을 수 있도록 유관기관과 협조를 통하고 있으나 수익에 기여하기는 역부족이며

19) 국토교통부, 「도시재생 마을관리협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2019, pp. 9~10.
20) 「도시재생특별법」제27조 제8호(사회적 협동조합에 대한 보조)를 위한 기준.
21) 「지방계약법시행령」제 1항 제 5호(용역·물품조달 5천만 원).

마을주민을 주택관리사로 양성하여 마을에 배치를 추진하나 현실적으로 소규모시설(중단위 공동주택 부재)과 고용가능 인원 부재로 한계에 부딪히고 있다. 또 다른 문제로 지자체와 마을조합이 태양광 발전사업에 공동으로 출자하고 지역 금융기관이나 에너지공단 등 협조를 통해 진행하려고 하지만 재생사업지 내 토지확보 어려움과 지역주민 반대, 사업성의 변화, 공동출자의 부담, 소규모 지원비 등으로 사업성이 낮고 사업수익에 대한 배당이 불가능하기에 실제 진행되는 사례는 많지 않다. 집수리서비스 사업도 재생사업지 내 노후화된 저층 주거지 주택이 대부분이며 집주인의 고령화에 따른 비용부담 및 필요성 결여, 전문건축업자 부재 등으로 사업추진이 어렵다.

마을관리협동조합의 활성화를 위해 지역주민들과 협동조합원의 역량을 높이고 지역자원과 특화를 통한 변화의 노력을 지속적으로 유지하기 위해서는 사업 기간인 3~4년보다 많은 시간과 정착 비용 지원도 절실하지만[22] 지속가능한 지역활성화를 유지하려면 시민이 주인이 되는 그리고 그들만의 소유인 공유공간을 마련하도록 해야할 필요가 있다. 일시적이고 한시적인 지원문제를 개선하기 위해서 관련된 법률적·제도적 개선이 필요하고 외국의 사례처럼 시민자산화를 위한 전문적인 조직결성의 지원이 절실하며 도시재생활성화계획이나 사업계획에 전문조직을 육성할 프로그램의 상설화 방향도 필요하다.

2. 활성화방안 연구

마을관리협동조합의 사업모델로 공공영역과 민간영역, 유형별 6가지로 구분하여 설명하였다. 앞서 문제점을 제기했듯이 협동조합의 사업은 주민의 자주적 의지에 의한 자생적 사업을 영위해야 하나 공공지원정책으로 대부분 공공시설 관리 및 공공서비스 사업위탁이 대부분이어서 지속가능한 사업이 어렵고 종국에는 사업을 종료하고 포기하는 경우가 많다.

도시재생사업이 지역경제활성화를 위해 공동체 단위의 사회적경제활동이 활발해야하며 '장소와 사람 모두의 가치향상으로 사람이 주체가 되고 책임성 부여, 재정의 독립, 지속가능성 확보되는 개발'이 되어야 한다고 밝혔다.[23] 사회적경제 기업의 육성에서 공공기관 우선구매 등의 지원정책만으로는 육성에 한계가 있으며 지역사회에서 생산자와 소비자를 연결하는 실질적 순환경제체계를 구축하게 하는 조치가 필요하다[24].

마을관리협동조합와 같은 사회적경제조직은 도시재생사업이 강조하는 핵심 콘텐츠를 제

22) 박주석·정남수, "지속가능한 도시재생사업을 위한 마을관리협동조합 지원방안", 「한국농공학회 학술대회초록집」, 한국농공학회, 2022, p.287.
23) 이영범·김은희, "사회적 기업을 이용한 주거지 재생", 「도시재생지원사업단기획」, 국토연구원, 2011, p.104.
24) 노대명, "사회적경제와 지역재생", 「보건·복지 Issue&Focus,」, 한국보건사회연구원, 2014, pp.1~4.

공할 수 있으나 대상사업지 지역을 기반으로 내생적 발전이 가능하게 토지(건물), 주민, 금융구조 및 개발주체 등이 선순환 구조화되어 있어야 지속가능성을 담보할 수 있다.[25]

이러한 문제의식의 일환에서 대두되는 용어로 시민자산화(유사용어로 공유자산화 또는 지역자산화)는 시민이 공적 서비스의 적극적 생산자로 움직이는 과정에서 공적 자산을 시민소유의 자산으로 귀속시키려는 것이다. 현실적으로 도시재생사업으로 조성된 공유자산은 지자체 소유인 경우가 대부분이고 이를 마을관리협동조합 이 임대 및 사용수익의 권리만을 단기적으로 확보하므로 지속가능성이 어렵다. 결국, 마을관리협동조합의 활성화를 위해서는 참여주체들이 활동하고 소유할 수 있는 자신만의 소유공간이 필요하다. 이런 애착과 주인의식이 담긴 공간 활용으로 주민들에게 애정과 관심을 가지고 왕성한 활동을 유도하고 그 비즈니스 결과물로 다시 선순환으로 나타낼 수 있도록 지속적인 기회를 부여해야 한다.

이에 자산소유와 공간개발이 가능하도록 지역 내 사회적경제조직들 특히, 마을관리협동조합이 앞장서서 자산투자와 시민참여가 보장되는 지역재생투자가 이뤄져야 한다. 현재 활성화계획이나 사업계획 수립 시 기본적으로 사업가능한 거점시설용지나 사업용지를 지자체가 우선 매입해야 사업신청이 가능하다. 동일하게 지자체가 토지를 매입하고 마을관리협동조합이 개발·운영하여 시범사업을 진행하도록 관련 법[26]과 특별법[27]을 개정하는 것이 필요하다. 조합원의 일정 부분 자부담 등 경제적 참여(기부, 조합비용 투자 등)를 유도하므로 시민자산임을 인식하고 주인의식을 고취시켜야 재생사업종료 후에도 성공적인 도시재생사업이 계속 가능할 수 있다. 이 에 따른 시민자산화를 위한 법률적·제도적 개선이 필요하다.

시민자산화는 주민들이 사회적경제의 공동체 일원이 아닌 주인이 되는 시작점이다. 이를 위해 활성화계획 수립 시 마을관리협동조합설립을 위한 교육과정에 시민자산화교육을 별건으로 상설화하여 지역자원을 활용한 사업모델발굴과 공동자산을 확보하고 관리·유지할 수 있는 역량을 만들 필요가 있다. 더불어 문화해설사와 같이 시민자산관리사 육성과 인증제도를 도입하고 마을관리협동조합 산하조직으로 시민자산관리사업단을 신설하여 공유재산 관리·운영에 관한 시스템을 갖출수 있도록 전문가를 육성해야한다. 가치창출의 시작은 소유권이므로 시민이 투자하고 사회적 공동체가 소유하는 시민자산화가 중요하다.

---

25) 김륜희·윤정란, “도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구”, LH토지주택연구원, 2017, pp.123~130.
26) 「공유재산 및 물품관리법」제20조, 제22조 (사용허가 및 사용료 면제 또는 경감).
27) 「도시재생특별법」제 30조 (국유재산·공유재산 등의 처분 등).

V. 결 론

본 연구는 도시재생사업의 사회적경제 조직인 마을관리협동조합의 활성화를 위한 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다. 도시재생이라는 한정된 분야에서 도시의 쇠퇴와 지방소멸을 최소화하기 위한 정부와 지자체, 주민의 노력이 하나되는 지속가능한 정책과 체감할 수 있는 대안이 필요하다. 단기적 사업기간의 제한과 결속력이 약한 주민 조직으로 영속성있는 도시의 활력을 기대하기는 어렵다.

이에 현실적인 활성화 방안으로 세 가지 방법을 제안한다. 첫째, 마을관리협동조합이 시민자산화를 실행할 수 있는 사업지 내에 자산매입이 가능하도록 제도적·법률적 개선을 통해 지원해야 한다. 앞서 언급한 바와 같이 마을관리협동조합의 사업은 시민이 공적 서비스의 적극적 생산자로 움직이는 과정에서 공적 자산을 시민소유의 자산으로 귀속함으로써 주민의 자주적 의지에 의한 자생적 사업을 영위할 수 있어 마을관리협동조합의 활성화를 기대할 수 있다. 자산증식의 대상으로 부동산을 최우선으로 생각하는 정서적 판단을 고려하고 소유권에 대한 애착을 반영한다면 공동체 공유의 개념을 통한 투자와 공동운영의 소속감으로 주인의식이 발현되어 영속성을 유지할 것으로 판단된다. 둘째, 마을관리협동조합 활성화를 위한 행정, 마을관리협동조합, 지원기구와 시민공동체의 사업화거버넌스 전문조직 결성이다. 도시재생지역에서 사회적경제 주체인 마을관리협동조합의 시작은 기존 도시재생 자생조직인 주민협의체를 기반으로 시작되었다. 주민협의체 구성원에는 지역의 경제·사회·문화분야 등에서 자생단체장과 지역전문가가 포진되어 있고 마을리더 역할을 하고 있다. 활성화계획수립 초기에 조직결성을 요하는 행정협의회나 주민협의체, 마을관리협동조합 내 갈등관리위원회와 같은 사례처럼 사업지 내 조직들을 거버넌스를 통해 자산화를 위한 전문조직 결성을 제도화하고 다양한 지원정책을 신설해야 한다. 셋째, 활성화계획이나 사업계획 수립 시 시민자산화에 대한 별도 육성 전문과정으로 상설해야 한다. 구성을 위한 초기교육뿐만 아니라 연차별 사업에 반영하여 사업종료 시점까지 전문가집단으로 양성하고 시민자산관리사 육성과 인증제도를 신설하고 도입한다. 더불어 마을관리협동조합설립 시 구성된 운영지원전문기관, 주택도시보증공사, 도시재생지원기구 등의 조직을 시민자산화과정에서도 공공지원의 개념을 적용하여 지원할 수 있도록 제도화 해야 한다.

〈참고문헌〉

- 강정민, “도시재생 공동이용시설관리 마을관리협동조합 운영을 위한 진단지료 개발 연구”, 충북대학교, 2022.
- 강현철·최조순, “지역자산을 활용한 커뮤니티케어 운영에 관한 탐색적 연구”, 「한국주거학회지」, 한국주거학회, 2019.
- 고계성, “관광특구 진흥을 위한 지역 재생 활성화 전략에 관한 연구–창녕 부곡온천 중심으로-”, 「지역산업연구지」, 2021.
- 김륜희·윤정란, “도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구”, LH토지주택연구원, 2017.
- 김보미·김명천·배기택, “마을관리협동조합 설립 및 운영을 위한 진단요소 도출 연구”,「한국주거학회지」, 2019.
- 김영환, “도시재생사업에서 도시재생 어울림센터의 조성과 운영-충북지역 사례를 중심으로-”, 「한국지적정보학회지」, 2020.
- 노대명, “사회적경제와 지역재생”, 「보건·복지 Issue&Focus,」, 한국보건사회연구원, 2014.
- 노현준·전용석, “도시재생 거점시설 계획 및 프로그램에 대한 기초연구”, 「한국공간디자인학회지」, 2021.
- 박성은, “도시재생 거점시설 운영진단을 통한 효율적 운영방안에 관한 연구: 부산시 거점시설을 중심으로”, 국토계획, 2015.
- 박주석·정남수, “지속가능한 도시재생사업을 위한 마을관리협동조합 지원방안”, 「한국농공학회 학술대회초록집」, 한국농공학회, 2022.
- 변해선, “지속가능한 도시재생사업을 위한 마을관리협동조합 운영 방안 연구”, 충청북도: CRI(충북연구원), 2020.
- 이영범·김은희, “사회적 기업을 이용한 주거지 재생”, 「도시재생지원사업단기획」, 국토연구원, 2011.
- 최아라·김설인·김수연·구혜경, “대전시 유성구 어은동 안녕마을 사례를 통한 도시재생 마을의 지속가능성 방안 탐색 연구”, 「인문사회21」, 2022.
- 황금연, “마을공동체형 아침식당산업을 통한 신사업 조성방안”, 「대학로문화연구원」, 2019.
- 국토교통부, 「도시재생 마을관리협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2019.

- 국토교통부, 「도시재생 마을관리 사회적협동조합 육성 및 공공지원 가이드라인」, 2021.
- 국토교통부, 「22년 도시재생사업신청 가이드라인」, 2022.
- 국토교통부 도시재생종합정보체계(https://www.city.go.kr), 마을관리 사회적협동조합 육성지원 안내.
- 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 「2020년 마을관리 사회적협동조합 사업모델 가이드북」, 2020.
- 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 「도시재생 마을관리 사회적협동조합 육성 및 공공지원」, 2022.
- 국가법령정보 홈페이지(https://www.law.go.kr).
- 서울특별시 도시재생지원센터(https://ko-kr.facebook.com/), 2019.
- 한국사회적기업진흥원(https://www.socialenterprise.or.kr).

〈투고(접수)일자 2023.03.06. 심사(수정)일자 2023.03.18. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.141

지역의 소득수준과 주택가격이 출산율에 미치는 영향

김지현* · 최숙희**

The Impact of Regional Income and Housing Price on Fertility Rate

Ji-hyun Kim · Sook-Hee Choi

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 혼인과 출산, 주거요인
2. 출산율의 지역적 차이
3. 착안점과 연구설계

Ⅲ. 분석방법과 자료
1. 분석방법
2. 변수와 자료

Ⅳ. 실증분석
1. 기초통계량
2. 혼인율 모형분석 결과
3. 출산율 모형분석 결과

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study constructed a regional panel data set in order to investigate the impact of regional income and house price on fertility rate in 17 cities and provinces from 2013 to 2021. The fixed effects regression model is used to estimate the effect of intrinsic characteristics of individuals in the panel data set. According to previous studies, the increase in housing prices in the region negatively affects the fertility rate, but it is necessary to analyze it in connection with the income level of the region rather than simply considering housing prices. The results show that PIR has statistically significant negative impact on fertility rate. GRNI per capita also shows significant negative effect on marriage rate and fertility rate. It implied that regions with active economic activities and high house prices are more likely to have low rates of marriage and childbirth. Furthermore, the age at which a woman first gets married and private education expenditure have corresponded negatively to fertility rates. Our results suggest that each city and province should monitor the supply and demand of housing in order to prevent housing prices from soaring and substantially provide housing financial support to lower PIR. We conclude that the high fertility of region might be achieved by stable jobs and affordable housing for the young people.

Keywords : House Price, Price to Income Ratio(PIR), Fertility Rate, Panel Fixed Effects Model

* 한양사이버대학교 부동산학과 부교수(kimjade@hycu.ac.kr, 주저자)
** 한양사이버대학교 실버산업학과 교수(sookheechoi@hycu.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구에서는 지역의 소득수준과 주택가격이 출산율에 미치는 영향을 분석하기 위하여 2013~2021년까지 17개 시도 패널데이터를 구축하여 패널 고정효과모형을 활용하였다. 분석결과, 시도별 소득대비주택가격비율(PIR)은 출산율에 유의한 부정적 영향을 미치는 변수임을 확인할 수 있었다. 이는 지역의 주택가격 상승은 출산율에 부정적 영향을 주지만, 단순히 주택가격만을 고려하기보다 해당 지역의 소득수준과 연계하여 분석할 필요가 있다는 점을 시사한다. 즉 경제활동이 활발하여 소득이 높은 대도시에서는 일 때문에 혼인이 뒤로 밀리고, 사람이 모이다 보니 주택가격은 상승하여 결과적으로 소득대비 높은 집값으로 인하여 혼인율과 출산율이 떨어지는 것이다. 또한 1인당 지역총소득(GRNI)은 혼인과 출산에 부정적 영향을 주고 있어 경제활동이 활발한 곳일수록 혼인과 출산이 저조하다는 것을 보여주었다. 그 외 여성의 초혼연령과 지역의 사교육비도 출산율에 부정적 영향을 주는 것으로 나타났다. 본 연구는 이와 같은 실증분석 결과에 근거하여 다음과 같이 정책제언을 하였다. 각 시도지역은 청년층에게 안정적인 일자리와 구입가능한 주택이 제공될 수 있도록 하여야 한다. 그리고 PIR을 낮추기 위해서는 주택가격이 급등하지 않도록 지역별 주택 수급 상황을 주시하면서 청년층과 신혼부부들의 주택구입이 가능할 수 있도록 주택금융지원을 할 필요성이 있다.

주제어 : 주택가격, 소득대비주택가격비율(PIR), 출산율, 패널 고정효과모형

Ⅰ. 서 론

한국의 저출산 문제는 매우 심각하다. 한 여성이 15~49세에 낳을 것으로 기대하는 평균 출생아 지수인 합계출산율(Total Fertility Rate)은 1970년 4.53명에서 1983년 2.1명, 1990년 1.57명, 2005년 1.09명으로 빠르게 감소하여 2021년에는 0.81명에 이르고 있다(통계청, 2022).[1] 이 수치는 2020년 OECD 평균 합계출산율 1.59에 비하여도 지나치게 낮은 것이다. 저출산 현상은 우리 사회를 급격하게 고령화시키면서 경제성장률 하락, 사회보장비 부담증가에 따른 국가재정수지 약화 등 경제적 문제뿐만 아니라 세대 간 갈등 등 여러 가지 문제를 초래하고 있다. 정부에서는 2001년 합계출산율이 1.3명 아래로 떨어지자, 2004년 저

1) 통계청, “2021 출생통계”, https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301020300&bid=204&act=view&list, 검색일, 2023.2.8.

출산 문제를 국가의제로 삼고 2005년 '저출산·고령사회기본법'을 제정하여 '저출산·고령사회기본계획'하에 5년마다 주기적으로 총 3회에 걸쳐 수립하면서 2021년까지 15년 동안 380조 2천억 원의 예산을 쏟아부었으나 결과는 처참하다.[2)]

저출산은 전국적으로 나타나는 보편적 현상이지만, 지역적 차이가 엄연히 존재한다. 통계청의 2021년 '인구동향조사'에 따르면 대부분의 시도는 전년도 대비 출생아 수가 감소하였으나, 광주(8.7%)와 세종(2.9%)은 오히려 증가하였다. 같은 시기 합계출산율도 세종은 1.28명인데 서울은 0.63명에 불과하다. Boyle(2003)[3)]은 비슷한 사회경제적 지위를 갖는 사람들도 거주하는 지역에 따라서 출산율이 다르기에 출산에 대한 지역의 영향력을 강조한 바 있고 윤성호(2010)[4)]도 한국사회의 지역 간 출산력이 뚜렷하게 차이가 난다고 하였다. 이처럼 지역에 따라 출산율이 다른 것은 출산이 각 지역의 고유한 특성에 영향을 받기 때문일 것이다(Franklin and Plane, 2004[5)]).

지역별 출산율의 차이를 분석한 연구 중에는 주택가격을 중요 요인으로 지목한 경우가 있다(김민영·황진영, 2016[6)]; 천현숙 외, 2016[7)]; 임보영 외, 2018[8)]; 변수정 외, 2018[9)]). 실제로 최근 몇 년간 수도권 주택가격 폭등은 청년층들에게 결혼과 출산을 포기시키게 하는 중요 요인으로 일컬어진다.[10)] 이처럼 주택가격은 지역 차이가 크지만, 어떤 지역 주택가격이 상승할 때 해당 지역의 소득수준이 함께 상승한다면, 주택구입 부담 정도가 비례하여 증가하지 않을 수 있기에 주택가격과 소득수준을 고려할 수 있는 지표를 함께 살펴봐야 할 필요가 있다. 하지만 대부분의 선행연구는 주택가격과 소득과의 관계를 나타내는 대표적 지표인 소득대비 주택가격비율(Price to Income Raio, PIR, 이하 PIR) 등을 분석대상에 포함하지 않았다. 또한 지역별 연구 중에는 데이터 확보로 인하여 전국에서 가장 높은 출산율을 보이는 세종시가

2) CBS 노컷뉴스, "무늬만 저출생 정책…기본계획은 왜 실패의 길을 걸었나?", 2022.6.29.
3) Boyle, P., "Population Geography: does Geography Matter in Fertility Research?", 「Progress in Human Geography」, vol. 27(5), 2003. pp.615~626.
4) 윤성호, "지역 간 차별 출산력과 지방자치단체의 대응", 「한국자치행정학회지」, 한국행정학회, 제24권 제2호, 2010, pp.457~480.
5) Franklin, R. and Plane, D.A., "A Shift-share Method for the Analysis of Regional Fertility Change: An Application to the Decline in Childbearing in Italy, 1952-1991", 「Geographical Analysis」, vol. 36(1), 2004, pp.1~20.
6) 김민영·황진영, "주택가격과 출산의 시기와 수준: 우리나라 16개 시도의 실증분석", 「보건사회연구」, 한국보건사회연구원, 제36권 제1호, 2016, pp.118~142.
7) 천현숙·이길제·김준형·윤창원, 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
8) 임보영·강정구·마강래, "지역의 주택가격이 결혼과 자녀 출산에 미치는 영향", 「국토계획」, 대한국토도시계획학회, 제53권 제1호, 2018, pp.137~151.
9) 변수정·조성호·이지혜, 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 한국보건사회연구원, 2018.
10) 파이낸셜뉴스, "평생 임대 살면서 애 낳으라고요?: 결혼·출산 포기 2030 절규", 2022.9.5.

분석대상에서 제외된 경우가 많다.

본 연구의 목적은 각 시도별 주택가격과 소득수준 및 PIR이 시도별 출산율에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이를 위하여 세종시를 포함한 시도 패널데이터를 구축하여 분석하고자 한다. 이때 장은진·송호신, 2015[11]; 천현숙 외, 2016[12]; 오삼권·권영주, 2018[13]; 변수정 외, 2018[14]에서 출산율에 영향을 미치는 주요 변수로 나타난 여성 초혼연령, 여성 고용률, 사교육비 지출을 추가하도록 한다. 분석자료는 세종시 통계가 집계되기 시작한 2013년부터 2021까지 17개 시도별 패널데이터이다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 혼인과 출산, 주거요인

저출산 문제의 심각성이 현저해지면서 국내에서는 청년층의 혼인과 출산에 관한 연구가 활발하게 이루어져 오고 있다. 여기에서는 혼인과 출산에 영향을 미치는 다양한 변수 중 경제요인과 주거요인을 중심으로 이론적 고찰을 하기로 한다.

이상호·이상헌(2010)[15]은 결혼 결정의 경제요인을 실증분석하여 외환위기 이후 급증한 고용불안정성은 소득불균형을 초래했고 젊은 남녀의 결혼 제약, 결혼 건수 감소 및 초혼연령을 상승시키는 요인으로 작용했음을 밝혔다. 특히 남성의 고용불안정성 증대에 따른 초혼연령 상승은 여성의 초혼연령 상승으로 이어졌고 주택마련 비용 상승은 결혼비용을 증가시켜 남성들의 결혼을 어렵게 만들고 있다고 하였다. 최필선·민인식(2015)[16]는 결혼사건 발생 시점을 이산 변수로 가정한 이산시간 해저드 모형을 적용하여 청년층의 만혼화 경향이 분명하게 나타나며 취업은 남녀 모두에게 결혼사건 발생확률을 유의하게 높이고 있음을 확인하였다.

---

11) 장은진·송호신, “한국 여성의 총 출산 결정요인 분석”, 「통계연구」, 통계개발원, 제20권 제2호, 2015, pp.31~45.
12) 천현숙·이길제·김준형·윤창원, 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
13) 오삼권·권영주, “지방자치단체별 출산율 영향요인 연구: 사회·문화적, 경제적, 정책적 요인을 중심으로”, 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제32권 제1호, 2018, pp.55~81.
14) 변수정·조성호·이지혜, 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 한국보건사회연구원, 2018.
15) 이상호·이상헌, “저출산·인구고령화의 원인에 관한 연구: 결혼결정의 경제적 요인을 중심으로”, 「금융경제연구」, 한국은행 금융경제연구원, 2010, pp.131~166.
16) 최필선·민인식, “청년층의 취업과 임금이 결혼이행에 미치는 영향: 이산시간 해저드 모형의 응용”, 「한국인구학」, 한국인구학회, 제38권 제2호, 2015, pp.57~83.

흥미로운 점은 임금이 높을수록 남자의 결혼은 유의하게 높아지나, 여자의 결혼은 유의한 영향력이 없다는 것이다.

정병삼(2021)[17]은 대학교육과 대학취업 지원이 고용안정에 영향을 주고, 고용안정은 주택소유 기대에 통계적으로 유의미하게 긍정적인 영향을 주고 있다고 하였다. 또한 대학교육과 고용안정은 주택 소유 기대를 매개로 결혼의사에 통계적으로 유의미하게 긍정적인 영향을 주었으며, 대학교육, 고용안정, 주택소유 기대가 결혼을 매개로 출산의사에 유의미한 영향을 주지만 성별 차이가 존재한다고 하였다. 장은진·송혼신(2015)[18]은 출산율 결정요인을 포아송 모형, 순위프로빗모형, 일반화된 적률법(GMM)을 적용하여 분석하였는데, 이들 3개 모형은 공통으로 여성의 소득이 증가할수록, 혼인 연령이 증가할수록, 출산에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 근거로 여성의 경제활동을 증대시켜 소득을 높이려는 정책은 출산에 부정적인 영향을 줄 수 있음을 주지하였다.

주거요인이 결혼과 출산에 미치는 영향에 관한 연구는 주택가격 상승과 주거비 부담이 클수록 결혼 가능성이 줄어들며, 궁극적으로 출산율에 악영향을 미친다고 하였다.

이삼식(2013)[19]은 '결혼 및 출산 관련 주거행태에 관한 국민인식조사' 결과를 사용하여 주택점유 형태가 출산에 미치는 영향을 분석하였는데, 자가나 월세, 무상의 경우는 비슷하게 나타났으나 전세의 경우 출산에 음(-)의 영향을 미친다고 하였다. 유진성(2020)[20]도 주택점유 형태의 영향력을 분석하였는데, 자가점유에 비하여 전세에 거주하면 결혼 가능성이 약 23.4% 낮아지며, 월세 거주는 약 65.1%가 낮아진다고 하였다. 또한 무자녀 가구의 첫째 자녀 출산 가능성은 전세 거주는 자가보다 약 10.1%p, 월세 거주는 약 19.1%p 감소한다고 하였다. 주택가격과 점유형태를 함께 살펴본 서미숙(2013)[21]은 아파트 주택매매가격이 상승할수록, 아파트에 전세로 사는 거주자의 자녀 출산확률이 자가로 사는 거주자보다 낮아짐을 발견하였다. 엄다원·홍경준(2019)[22]은 주거비 부담이 청년층(18~34세)의 결혼 이행에 미치는 영향을 분석한 결과, 주거비 부담이 클수록 결혼 가능성이 작아진다고 하였다. 유사한 맥락에

17) 정병삼, "한국 청년의 결혼 및 출산에 영향을 미치는 요인의 성별 차이 분석", 「여성연구」, 한국여성정책연구원, 통권 제108호, 2021, pp.193~223.
18) 장은진·송호신, "한국 여성의 총 출산 결정요인 분석", 「통계연구」, 통계개발원, 제20권 제2호, 2015, pp.31~45.
19) 이삼식, "주거환경이 출산에 미치는 영향과 정책과제", 「보건·복지 Issue & Focus」, 한국보건사회연구원, 2013, pp.1~8.
20) 유진성, "거주유형이 결혼과 출산에 미치는 영향", 「KERI 정책제언」, 20-10, 한국경제연구원, 2020, pp.1~25.
21) 서미숙, "주택가격 변화에 따른 여성 출산율에 관한 연구", 「여성경제연구」, 한국여성경제학회, 제10권 제1호, 2013, pp.63~79.
22) 엄다원·홍경준, "주거비 부담이 결혼 이행에 미치는 영향", 「사회복지정책」, 한국사회복지정책학회, 제46권 제3호, 2019, pp.33~61.

서 이다은·서원석(2019)[23]은 2017년 주거실태조사자료를 사용하여 주거빈곤은 결혼을 망설이는데 중요한 요인임을 확인하였다. 배호중(2019)[24]은 생존분석을 통해 월소득 대비 주택임대료 비율로 측정한 주거비 부담이 신혼부부의 출산 속도(혼인 후 첫 출산까지의 기간)에 미치는 영향을 분석하여 주거비 부담이 출산에 큰 걸림돌로 작용할 가능성을 확인하였다.

천현숙 외(2016)[25]는 2010~2014년 시도별 패널데이터를 분석하여 주택 매매가격과 전세가의 상승은 조혼인율과 합계출산율에 부정적인 영향을 미치고 있음을 밝혔으며 특히 주택담보 대출상환금의 영향력이 크다는 점을 강조하였다. 또한 주택점유 형태가 자가일 때 첫아이 출산뿐만 아니라 추가적 자녀 출산을 연기하지 않을 가능성이 커진다고 하였다. 따라서 신혼부부의 출산율을 높이기 위해서는 자가 소유 및 안정적인 자산 형성을 지원하는 정책이 효과가 있다고 주장하였다. 강동익·송경호(2022)[26]은 주택가격부담으로 인한 행태변화는 혼인을 결정하는 개인보다 출산을 고민하는 가구에서 더욱 크게 나타난다고 하였다. 이에 지방균형발전을 통한 수도권 인구의 지방분산을 통하여 가구들이 경험하는 주거비용을 낮추는 정책은 출산율 제고에 상당한 효과를 기대할 수 있을 것이라 주장하였다.

2. 출산율의 지역적 차이

국내에서 이루어진 출산율의 지역적 차이를 분석한 연구는 각 지자체의 출산지원정책과 자녀 양육을 위한 인프라 구축 등 정책효과를 검증하려는 시도가 많았는데 연구방법과 범위에 따라 결과에 차이가 있다. 즉 기초자치단체에 의해 시행되는 출산장려금 정책은 출산력 제고(提高) 효과가 있다는 주장도 있고(최정미, 2011[27]; 이충환·신준섭, 2013[28]; 이석환, 2014[29]; 박창우·송헌재[30], 2014, 오삼권·권영주, 2018[31]) 이와 반대로 신효영·방은령

23) 이다은·서원석, “결혼 및 출산에 영향을 미치는 주거빈곤 특성요인 분석”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, 제17권 제4호, 2019, pp.75~89.
24) 배호중, “주거비 부담이 출산에 미치는 영향: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로”, 「사회복지연구」, 한국사회복지연구회, 제50권 제1호, 2019, pp.35~70.
25) 천현숙 외, 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
26) 강동익·송경호, 「주택가격변동이 혼인율과 출산율에 미치는 영향과 정책적 함의」, 한국조세재정연구원, 2022.
27) 최정미, “지방자치단체의 출산장려금이 출생아 수 증가율에 미치는 영향”, 「정책과학연구」, 단국대학교 정책과학연구소, 제20권 제1호, 2011, pp.138~162.
28) 이충환·신준섭, “전국 지방자치단체 출산장려정책 현황과 출산율에 미치는 영향력 분석”, 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제27권 제1호, 2013, pp.97~124.
29) 이석환, “한국지방자치단체 출산장려정책의 효과 평가”, 「한국지방자치학회보」, 한국지방자치학회, 제26권 제1호, 2014, pp.23~51.
30) 박창우·송헌재, “출산장려금 정책이 출산에 미치는 영향 추정”, 「응용경제」, 한국응용경제학회, 제16권 제1호, 2014, pp.5~34.

(2008)[32]과 최분희·이창원(2017)[33]은 출산율을 올리는 효과가 거의 없다고 주장하였다. 서울시를 대상으로 출산장려금 정책효과를 실증분석한 석호원(2011)[34]과 김민곤·천지은(2016)[35]도 해당 정책은 출산율에 유의한 영향을 주지 않는다고 하였다. 김동현·전희정(2021)[36]은 출산장려금정책은 비수도권에서만 효과가 있을 뿐이며 수도권에서는 주택가격과 같은 경제요인과 의료, 교육 및 문화가 출산율에 유의한 효과가 있다고 하였다. 한편, 보육시설과 초등교육기관 등 자녀양육을 위한 인프라가 풍부한 지역은 상대적으로 출산율이 높게 나타난다는 보고도 존재하였다(성낙일·이명석, 2012[37]; 민영경·이명석, 2013[38]; 최상준·이명석, 2013[39]).

지역의 경제 여건 차이가 출산에 미치는 영향에 관한 연구는 주로 주택가격의 지역별 차이가 크다는 점에 집중하였다. 김민영·황진영(2016)[40]은 2009~2013년 시도 단위의 패널분석을 통해 높은 주택가격이 지역의 합계출산율에 부정적 영향을 주고 있다고 주장하였다. 변수정 외(2018)[41]는 수도권, 광역시, 그 외 시도를 구분하여 분석한 결과, 주거요인이 결혼에 미치는 영향은 지역별 차이가 뚜렷하다고 하였다. 수도권과 광역시에서 청년들에게 신혼집 유형(아파트)과 비용 등 신혼집 마련에 대한 조건이 결혼의향 차이를 유의하게 설명하는 변수로 나타났다. 특히 주택가격이 가장 비싼 수도권에서 내 집이 반드시 있어야 한다는 생각은 결혼의향에 영향력이 컸다. 이에 비하여 비수도권 도에 거주하는 경우는 신혼집 비용이나 희

31) 오삼권·권영주, “지방자치단체별 출산율 영향요인 연구: 사회·문화적, 경제적, 정책적 요인을 중심으로”, 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제32권 제1호, 2018, pp.55~81.
32) 신효영·방은령, “지방자치단체의 출산장려정책 분석”, 「한국가족복지학회지」, 한국가족복지학회, 제13권 제4호, 2008, pp.205~227.
33) 최분희·이창원, “우리나라 광역지방자치단체 출산장려 프로그램의 효과성에 관한 실증적 연구”, 「사회적경제와 정책연구」, 충북대학교 국제개발연구소, 제7권 제1호, 2017, pp.187~213.
34) 석호원, “출산장려금 정책의 효과성에 관한 연구 : 서울특별시를 중심으로”, 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제25권 제2호, 통권 85호, 2011, pp.143~180.
35) 김민곤·천지은, “저출산 정책으로써 출산장려금의 정책 효과성 연구: 서울 25개 자치구들을 중심으로”, 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제30권 제2호, 2016, pp.163~190.
36) 김동현·전희정, “기초지방자치단체의 지역환경요인이 출산율에 미치는 영향: 수도권과 비수도권 간 비교를 중심으로”, 「한국행정학보」, 한국행정학회, 제55권 제2호, 2021, pp.303~336.
37) 성낙일·이명석, “우리나라 지역별 자녀 양육환경과 출산율에 관한 실증분석”, 「한국인구학」, 한국인구학회, 제35권 제2호, 2012, pp.73~101.
38) 민연경·이명석, “지방자치단체 특성이 출산율에 미치는 영향에 관한 연구: 수도권 66개 기초자치단체를 중심으로”, 「GRI 연구논총」, 경기연구원, 제15권 제3호, 2013, pp.365~386.
39) 최상준·이명석, “지방자치단체 저출산 정책의 효과: 광역자치단체 출산·양육 사업을 중심으로”, 「정책분석평가학회보」, 한국정책분석평가학회, 제23권 제1호, 2013, pp.93~114.
40) 김민영·황진영, “주택가격과 출산의 시기와 수준: 우리나라 16개 시도의 실증분석”, 「보건사회연구」, 한국보건사회연구원, 제36권 제1호, 2016.
41) 변수정·조성호·이지혜, 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 한국보건사회연구원, 2018.

망하는 신혼집 유형이 결혼 의향에 유의한 영향을 미치지 않았다. 흥미로운 점은 비수도권에서 부모님과 현재 동거 여부가 주요한 결혼의향을 설명하는 주요 변수인데, 이는 결혼이 부모님으로부터의 독립 이벤트가 될 수 있기 때문이라고 하였다. 임보영 외(2018)[42]는 개인의 결혼과 출산에 영향을 미치는 지역별 여건의 차이 중 주택가격에 초점을 맞추어 분석한 결과, 주택가격은 결혼을 통한 간접효과 외 출산에 직접적인 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 즉 주택가격이 높은 지역에 거주하는 경우 자녀 수가 감소한다고 하였다.

3. 착안점과 연구설계

이제까지 살펴본 선행연구는 출산율의 지역적 차이를 인식하고 지역적 차원에서 저출산 해결을 위한 논의를 발전시켰다는 점에서 이바지한 바가 크다. 그런데 출산의 지역별 차이와 주택가격과의 관계를 분석한 이들 연구는 지역별 주택가격의 차이만을 분석대상으로 삼았을 뿐 지역별 소득수준을 함께 살펴보지 않았다. 하지만 집값이 비싸더라고 그에 상응하여 소득수준이 올라간다면 해당 지역 주택가격의 영향력이 감소할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 주택가격 변수로 PIR을 추가하고자 한다. 또한 선행연구는 세종시를 포함하지 않은 경우가 많다. 세종시는 현격히 결혼과 출산율이 높지만, 주택가격이 다른 광역시에 비하여 낮지도 않으므로 세종시를 포함한 지역 패널데이터를 구축하여 연구할 필요가 있다. 그런데 세종시의 행정단위는 읍면동으로 구성되어 있어 전국을 대상으로 시군구 단위의 패널데이터를 구축할 수 없었다. 패널분석은 관찰되지 않은 지역의 개별특성효과(individual effect)와 시간특성효과(time effect)를 통제할 수 있기에 출산율에 미치는 영향에 관찰되지 않은 오차를 제거한 순수한 효과를 추정할 수 있다는 장점이 있으므로 본 연구에서는 시도 데이터를 구축하여 패널분석 하고자 한다.

이처럼 본 연구는 지역의 주택가격과 함께 지역 소득수준을 고려하여 PIR을 변수로 추가하여 출산율에 미치는 영향을 살펴볼 때, 세종시를 포함한 시도 패널데이터를 구축하여 분석하였다는 점에서 선행연구와 차별성이 있다고 할 것이다. 이때 출산율에 영향을 주는 주요 변수로 보고되는 여성 초혼연령, 여성의 경제활동 참가 정도, 사교육비 지출, 주택전세가격을 추가하기로 한다.

42) 임보영·강정구·마강래, "지역의 주택가격이 결혼과 자녀 출산에 미치는 영향", 「국토계획」, 대한국토도시계획학회, 제53권 제1호, 2018, pp.137~151.

Ⅲ. 분석방법과 자료

1. 분석방법

본 연구의 분석방법인 패널 선형회귀모형은 다음의 식(1)과 같이 표현될 수 있다.

$$y_{it} = \alpha + \beta\chi_{it} + \epsilon_{it} \quad (1)$$

여기서 아랫첨자 i는 패널객체, t는 시간이며 오차성분(error component) ϵ_{it}는 오차항 u_i과 e_{it}로 구분된다. u_i는 시간에 따라 변화하지 않는 개별효과(individual effect), 즉 집단에 따라 변하는 요인이며 오차항 e_{it}는 시간과 집단에 따라 변화하는 요인으로 확률적 교란항이기에 가정한 순수한 오차(idiosyncratic error)를 의미한다. 식(1)은 식(2)로 표현할 수 있다.

$$y_{it} = \alpha + \beta\chi_{it} + u_i + e_{it} \quad (2)$$

식 (2)에서 오차항 u_i를 추정할 때는 u_i를 N-1개의 집단별 더미로 처리하여 직접 추정하는 고정효과모형(fixed effects model)를 적용하는 방법과 u_i를 χ_{it}와 독립인 확률변수로 가정하여 GLS(Generalized Least Square)를 적용하는 확률(임의)효과모형(random effetcs model)을 적용하는 방법으로 나뉜다. 이에 연구자는 시간불변의 집단특성효과가 독립변수와 관련이 있는가에 따라서 고정효과모형 또는 확률효과모형을 선택하게 된다. 그런데 두 모형은 장단점이 존재한다. 우선, 고정효과모형은 집단마다 개별특성효과를 구분하여 계수를 추정할 수 있지만, 집단특성효과를 반영하는 더미변수를 생성하는 과정에서 지나치게 많은 자유도를 소모하여 독립변수들에 대한 계수 값 추정의 정확성을 잃게 되는 문제가 있다(최충익, 2008)[43]. 이에 비하여 확률효과모형은 계수 값 추정의 정확성을 추구할 수 있으나, 독립변수와 개별특성효과가 완벽하게 독립적이라는 가정(Cov(χ_{it}, u_i)=0)을 사실상 충족시키기 어렵다(Ashenfelter et al., 2002[44]. 이에 어떤 모형을 적용하는 것이 더 적합한지를 결정하기 위하여 하우스만 검정(hausman Specification Test)을 시행하게 되는데 확률효과모형이 유효한 경우에도 고정효과모형에 의하여 산출된 계수 값은 일치 추정량(consistent estimates)

43) 최충익, "패널모형: 시계열 분석과 횡단면 분석을 한번에", 「국토」, 국토연구원, 제320호, 2008, pp.120~127.

44) Ashenfelter, O., Levine, B.P., and J.D. 「Zimmerman, Statistics and Econometrics: Methods and Application」, John Wiley & Sons. Inc., 2002, p.272.

을 제공하기에 Johnston(1997)[45]은 시간불변의 특정 요인이 독립변수와 관련이 있는가에 대한 정확한 정보가 없다면 고정효과모형이 선호된다고 하였다.

본 연구에서는 혼인율과 출산율의 모형에서 모두 독립변수와 개별특성효과의 독립성 가정이 1% 유의수준에서 귀무가설이 기각되어 고정효과모형을 선택하여 분석하였다.

2. 변수와 자료

1) 종속변수

시도 단위에서 지역의 소득수준과 주택 관련 변수가 혼인과 출산에 미치는 영향을 분석하기 위하여 패널 선형회귀모형을 추정하며 종속변수는 조혼인율, 조출생률, 합계출산율이다. 본 연구의 주된 관심은 시도별 PIR과 출산율의 관계이지만, 우리나라는 사회·문화적으로 결혼제도를 통해 혼인 이후 출산하기에(이철희, 2012[46]; 유진성, 2020[47]), 우선 시도별 PIR이 혼인율에 미치는 영향을 분석하기로 한다. 이때 변수는 지역의 인구 규모와 구조의 영향을 배제하기 위하여 특정 1년간 신고된 총혼인 건수를 해당 연도의 연앙인구로 나눈 수치를 1,000분비로 나타낸 조혼인률(CMR; Crude Marriage Rate)을 사용하였다. 출산력 수준을 보여주는 대표적 지표인 합계출산율((TFR; Total Fertility Rate)은 여자 1명이 평생 출산 가능하다고 예상되는 평균 출생아 수를 의미한다. 그러나 이 지표는 연령별 출산율을 단순 합산한 것이므로 합계출산율이 높다고 해서 출생아 수가 반드시 증가하지 않는다는 한계가 존재한다(김민곤·천지은, 2016)[48]. 이에 오삼권·권영주(2018)[49]는 해당연도의 인구 1천 명당 출생아 수를 나타내는 조출생률(CBR: Crude Birth Rate)이 출생률 지표로서 더 의미가 있다고 하였다. 조출생률은 각 시도의 인구규모와 인구구조의 영향을 배제할 수 있기에 본 연구는 합계출산율과 조출생률을 종속변수로 모두 선정하였다.

---

45) Johnston, J. and J. Dinardo, 「Econometric Methods」, McGraw-Hill International Editions., 1997, p.403.

46) 이철희, "한국의 합계출산율 변화요인 분해: 혼인과 유배우 출산율 변화의 효과", 「한국인구학」, 한국인구학회, 제35권 제3호, 2012, pp.119~146.

47) 유진성, "거주유형이 결혼과 출산에 미치는 영향", 「KERI 정책제언」, 20-10, 한국경제연구원, 2020, pp.1~25.

48) 김민곤·천지은, "저출산 정책으로써 출산장려금의 정책 효과성 연구: 서울 25개 자치구들을 중심으로", 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제30권 제2호, 2016, pp.163~190.

49) 오삼권, 권영주, "지방자치단체별 출산율 영향요인 연구: 사회·문화적, 경제적, 정책적 요인을 중심으로", 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제32권 제1호, 2018, pp.55~81.

〈표 1〉 변수와 자료출처

구분	변수명	내용	출처
종속변수	CMR	조혼인율=$\frac{\text{연간 혼인건수}}{\text{당해연도주민등록연앙인구}}\times 1{,}000$	통계청, 혼인이혼통계
	TFR	합계출산율=$\sum\frac{\text{모의 연령별 출생아수}}{\text{당해 연령별 여자 연양인구}}\times n$	통계청, 인구동향조사
	CBR	조출생율=$\frac{\text{특정1년간 총 출생아수}}{\text{당해연도 연앙인구}}\times 1{,}000$	통계청, 인구동향조사
독립변수	ln_GRNI	1인당 지역총소득의 로그값	통계청, 지역소득
	PIR	시도별 평균 주택가격/평균 연소득	한국주택금융공사
	Hp	종합주택유형 시도별 매매가격지수 (기준월 : 2021.06 = 100)	한국부동산원 부동산통계정보시스템
	Hj	종합주택유형 시도별 전세가격지수 (기준월 : 2021.06 = 100)	한국부동산원 부동산통계정보시스템
	f_age	여성 초혼결혼연령	통계청, 혼인이혼 통계
	f_empl	시도별 여성 고용률	통계청, 경제활동인구조사
	ln_edu	시도별 초중고 월평균 사교육비의 로그값(만원)	통계청, 초중고사교육비 조사

2) 독립변수

독립변수로 선정한 PIR은 이미 주택가격과 소득수준의 정보를 포함하고 있지만, 본 연구에서는 지역 주택가격의 추이를 함께 분석하고자 시도별 주택매매가격지수(주택종합)와 주택전세가격지수(주택종합)를 포함하였다.[50] 지역의 소득수준을 나타내는 변수는 1인당 지역총소득(GRNI per capita)의 로그값을 선택하였다. 지역총소득은 지역총생산(GRDP)에 '지역외로부터의 순(純)수취 본원소득'(지역주민이 외부에서 창출한 소득에서 외부인이 지역에서 창출한 소득을 차감한 순소득)을 더해 추계하기 때문에 지역의 소득수준과 지역 간 부의 격차를 설명하는 변수로 적합하기 때문이다(정재준, 2018: 322).[51] 추가로 장은진·송호신(2015)[52]과 오삼권·권영주(2018)[53]를 참고하여 여성 초혼연령과 여성 고용율을 포함하였고 석호

50) 시도별 패널자료로 혼인율과 출산율을 분석한 천현숙 외(2016)와 유진성(2020)을 참조하였다.

51) 우리나라는 대부분 지역 외로 소득이 순유출되는 경우가 많기에 지역총소득(GRNI)은 지역총소득(GRDP)보다 작은 것이 일반적 현상이다. 박경(2016)은 이 차이의 주된 원인으로 개인과 법인의 생산 활동지와 소득 기준지가 불일치하다고 설명하였다. 즉 직장과 주거가 같은 행정구역에 있지 않을 경우, 생산액은 직장을 기준으로 한 행정구역의 지역총생산 통계에 포함되지만, 소득은 주거지를 기준으로 파악되기 때문에 주거지의 지역총소득에 포함되는 것이다.

원(2011)[54]과 천현숙 외(2016)[55], Park and Na(2020)[56]에서 출산율 결정에 유의한 요인으로 지목된 월평균 사교육비 지출액의 로그값을 선택하였다.

3) 자료

본 연구의 시도 자료의 패널 개체 수는 17개이며, 시계열 관측 수는 2013년 1월부터 2021년 12월까지 108개월이다. 〈표 1〉은 변수와 자료의 출처를 정리한 것이다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량

〈표 2〉는 본 분석에 사용된 변수의 기초통계량이다.

〈표 2〉 기초통계량

변수명	최소값	최대값	평균	표준편차
CMR (‰)	3.00	8.20	5.00	0.98
CBR (‰)	4.20	14.80	7.36	2.02
TFR (명)	0.63	1.89	1.15	0.23
ln_GRNI	21,691	59,346	33,329	7,854
PIR	3.73	8.67	5.33	1.08
Hp	65.95	105.20	90.90	9.34
Hj	61.21	107.13	92.7832	8.70070
f-age (세)	28.84	31.91	30.17	0.59
f-empl (%)	40.20	65.00	50.8765	3.76695
ln_edu	2.76	3.97	3.1928	0.23802

주: n=153

52) 장은진·송호신, “한국 여성의 총 출산 결정요인 분석”, 「통계연구」, 통계청 통계개발원, 제20권 제2호, 2015, pp.31~45.
53) 오삼권, 권영주, “지방자치단체별 출산율 영향요인 연구: 사회·문화적, 경제적, 정책적 요인을 중심으로”, 「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제32권 제1호, 2018, pp.55~81.
54) 석호원, “출산장려금 정책의 효과성에 관한 연구 : 서울특별시를 중심으로”, 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제25권 제2호, 통권 85호, 2011, pp.143~180.
55) 천현숙 외 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
56) Park, J. and Na, W., “Does the increase in private education expenditures drive down the total fertility rate?”, 「Journal of Economic Research」, Hanyang Economic Research Institute, vol. 25, 2020, pp.249~269.

2. 혼인율 모형분석 결과

〈표 3〉은 혼인율 모형분석 결과로써, 모형 적합도는 2개 모형 모두 적합한 것으로 나타났다(Prob〉 F=0.0000). 개체 내 분산(within)의 R^2은 모형_1은 81.49%, 모형_2는 85.21%로 설명력이 모두 높았다.[57]

예상했던 것처럼 2개의 모형에서 독립변수와 혼인율의 관계를 보면 PIR, 주택매매가격지수, 지역총소득은 모두 통계적으로 유의미한 결과를 보이고 있었는데 PIR과 1인당 지역총소득은 모두 조혼인율에 음(-)의 영향을 미치고 있었다. 이는 경제활동이 활발한 지역일수록 청년들은 소득활동에 집중하여 혼인은 우선순위가 뒤로 밀리고, 이런 지역은 집값도 비싸서 혼인하기가 어려워진다는 현실을 보여주는 결과라 할 것이다.[58] 한편, 시도별 주택매매가격지수는 양(+)의 영향을 보이고 있는데, 매매가격지수는 2021년 6월을 기준(=100) 각 시도별 주택시장의 평균적인 매매가격변화를 측정하는 지표로 모형의 시계열이 짧아 신중한 해석이 필요하나, 2020~21년 급등한 주택가격이 혼인에 영향을 주기까지 시간적 차이가 있기 때문인 것 같다.[59] 즉 강동익·송경호(2022)[60]에 의하면 주택매매가격과 전세가격의 급격한 변동은 단기적으로는 혼인율과 출산율에 큰 영향을 미치지 못하지만, 장기적으로 누적되는 효과의 크기는 상당하다고 하였기 때문이다. 또한 본 분석에서 전세가격은 유의하지 않은 변수로 나타났는데, 매매가격지수와 마찬가지로 가격지수로서의 한계와 단기적 급등의 영향인 것 같다. 실질적으로 결혼을 준비하면서 주거공간을 마련하는 시점에는 전세가격에 민감하게 반응하지만, 청년층들은 주택마련과 자산축적 등 미래에 대한 준비를 고려하여 결혼과 출산을 계획하는 경향이 있어 전세가격 자체는 혼인에 크게 영향을 주지 않는다는 점을 반영한 것으로 생각된다. 지역의 사교육비 지출 수준을 변수로 포함하고 있는 모형_2는 분석 결과, 혼인율에 유의미한 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났지만, 여성 고용율은 유의미하지 않았다. 이미 우리나라에서 여성들의 경제활동 참여도가 높기 때문인 것 같다.

57) 혼인율과 출산율의 고정효과모형 모두 rho-값이 높아 u_i로 인한 변동 즉 지역의 변화에 따른 설명력이 높은 것으로 나타났다.

58) MBC 피디수첩은 2023년 2월에 방송한 “인구절벽: 우리가 아이를 낳지 않는 이유”에서 비수도권 출신의 청년들은 수도권과 대도시로 취업을 위하여 이동하는 경향이 높으나, 경제활동과 높은 집값으로 인하여 결혼과 출산을 포기하는 사례가 많음을 보여주었다. 또한 비수도권 지방에서 공무원과 같은 안정적인 직장을 가진 청년들이 결혼하여 자녀 1명 이상 출산하는 경우가 많다고 하였다.

59) 2020~21년 전국의 집값 상승은 세종시를 위시한 부산, 인천, 대전, 대구, 경기도, 제주도의 현저한 PIR 증가율을 보였지만, 전반적으로 시의 PIR이 도의 PIR보다 훨씬 높았다. 한편, 서울은 2017년부터 주택가격이 상승하였으나 PIR의 상승 정도가 완만하여 주택가격과 더불어 소득수준도 증가하였다는 것을 알 수 있다. 도 지역에서는 제주도의 PIR이 타 도에 비하여 현저하게 높고 변동 폭도 컸다.

60) 강동익·송경호, 「주택가격변동이 혼인율과 출산율에 미치는 영향과 정책적 함의」, 한국조세재정연구원, 2022.

〈표 3〉 조혼인율(CMR) 고정효과모형 분석결과

Variables		Model_l		Model_2	
		Coef.	t-value	Coef.	t-value
con		64.2629	13.607***	50.403	9.91***
PIR		-0.6629	-5.090***	-0.4827	-3.98***
Hp		0.0247	2.137**	0.2778	2.68***
Hj		0.0015	0.198	-0.0023	-0.33
ln_GRNI		-5.7221	-9.758***	-3.8155	-6.10***
f-empl		0.0240	0.787	0.3719	1.35
ln_edu				-2.3461	-5.63***
sigma_u		1.9831		1.9112	
sigma_e		0.3757		0.3373	
rho		0.9653		0.9698	
Adj-R2	within	0.8149		0.8521	
	between	0.6256		0.5810	
	overall	0.0001		0.0029	

주: *는 p=0.1, **는 p=0.05, ***는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미.
이분산성을 고려하여 강건성(robustness)을 위해 Robust 옵션을 사용함.

3. 출산율 모형분석 결과

〈표 4〉는 합계출산율 모형_3과 조출생율 모형_4의 분석결과이다. 두 모형 모두 적합하였고(Prob〉F=0.0000) 개체 내 분산(within)의 R^2는 합계출산율 모형_3이 88.66%, 조출생율 모형_4은 92.2%로 모두 설명력이 높은 것으로 나타났다.

〈표 4〉 출산율 분석결과: 고정효과모형

Variables	Mode_3 (TFR)		Mode_4 (CBR)	
	Coef.	t-value	Coef.	t-value
con_	9.162	9.757***	116.892	16.224***
PIR	-0.073	-3.256***	-0.432	-2.518**
Hp	0.0064	3.353***	0.025	1.672*
Hj	0.0015	1.237	0.0004	0.444
ln_GRNI	0.3378	2.068**	-1.092	-0.871
f-age	-0.368	-8.697***	-3.152	-9.720***

Variables		Mode_3 (TFR)		Mode_4 (CBR)	
		Coef.	t-value	Coef.	t-value
f-empl		0.0006	1.139	-0.017	-0.445
ln_edu		-0.261	-2.921***	0.401	0.585
sigma_u		0.2567		2.5414	
sigma_e		0.0613		0.4706	
rho		0.9461		0.9668	
Adj-R2	within	0.8866		0.9220	
	between	0.2935		0.1270	
	overall	0.5193		0.1710	

주: *는 p=0.1, **는 p=0.05, ***는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미.
이분산성을 고려하여 강건성(robustness)을 위해 Robust 옵션을 사용함.

주택 관련 변수와 출산율의 관계를 보면 모형_3과 모형_4 모두 PIR과 주택매매가격은 유의미하게 나타났지만, 전세가격은 유의하지 않았다. 앞서 혼인모형과 마찬가지로 PIR은 음(-)의 영향을, 주택매매가격은 양(+)의 영향을 보인다. 이 결과는 지역에서 소득대비 주택가격이 상승하면 혼인율과 마찬가지로 출산율도 감소할 수 있음을 보여주는 것이다. 주택매매가격지수가 양(+)의 효과를 보이는 것은 혼인율모형과 마찬가지로 2020~21년 집값 급등이 출산에 미치는 영향으로 나타나기까지의 시간적 차이로 인한 것으로 생각한다. 한편, 지역의 소득수준은 모형_3에서 양(+)의 유의한 영향이 있지만, 모형_4에서는 음(-)의 방향을 보이나 유의하지는 않았다. 이에 지역 소득수준이 높은 지역에서 청년들은 소득활동으로 인하여 혼인을 주저하나 일단 혼인하면 출산 가능성이 올라간다고 할 수 있지만, 본 분석에서는 개인의 소득이 아닌 지역의 소득수준 차원으로 분석을 한 것이기에 해석에 조심할 필요가 있다. 여성의 초혼연령은 모형_3과 모형_4 모두에서 음(-)의 유의한 효과를 주고 있었다. 2013년 여성의 전국평균 초혼연령은 29.59세였고 2016년 30.11세로 30대를 넘긴 이후 2021년 31.08세가 되었다. 여성의 초혼연령이 계속 올라가고 있는 우리나라에서 출산율을 높이기는 쉽지 않음을 시사한다고 할 것이다. 사교육지출비은 모형_2에서만 음(-)의 유의한 영향을 보이는데, 이를 통해서 지역의 사교육비는 출산율을 낮추는 원인 중의 하나라는 것을 알 수 있었으며 이 결과는 선행연구와 동일하다(석호원, 2011[61]; 천현숙 외, 2016[62]; Park and Na, 2020[63]).

61) 석호원, "출산장려금 정책의 효과성에 관한 연구 : 서울특별시를 중심으로", 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제25권 제2호, 통권 85호, 2011, pp.143~180.
62) 천현숙 외, 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
63) Park, J. and Na, W., "Does the increase in private education expenditures drive down the total fertility rate?", 「Journal of Economic Research」, Hanyang Economic Research Institute, vol. 25, 2020, pp.249~269.

V. 결 론

본 연구의 목적은 시도별 패널데이터를 이용하여 지역적 차원에서 해당 지역의 소득수준과 주택가격 관련 변수가 혼인율과 출산율에 미치는 영향을 분석하는 것이며, 그 결과는 다음과 같다.

우선, 시도지역의 소득수준과 PIR은 출산율에 유의한 영향을 미치고 있는 변수로 확인되었다. 즉 경제활동이 활발하여 소득이 높은 대도시에서는 일 때문에 혼인이 뒤로 밀리고 사람이 모이다 보니 주택가격은 상승하여 결과적으로 소득대비 높은 집값으로 인하여 혼인율과 출산율이 떨어지는 것을 확인할 수 있었다. 지역의 소득수준이 높은 곳에서 혼인과 출산이 저조하다는 결과는 청년층에게 소득이 보장되는 일자리와 아이를 낳아 키울 수 있는 여유로운 환경이 조화롭게 갖추어져야 할 필요가 있다는 것을 의미한다. 그 외 여성의 초혼연령은 혼인과 출산에 모두 유의한 부정적인 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 여성의 교육과 경제활동 참여가 증가하는 현재 상황을 고려할 때 초혼연령은 쉽게 떨어질 가능성이 작기에 이에 대한 고민이 필요하다고 본다. 그리고 지역의 사교육비도 출산에 부정적 영향을 준다는 것을 확인하였다. 경쟁적인 한국 사회에서 현재의 청년들은 일자리를 찾아서 대도시로 몰려들고 그로 인하여 대도시 주택가격이 상승하여 혼인과 출산은 포기되는 환경에서 궁극적으로 태어날 자녀의 미래를 위한 사교육비 지출이 또 하나의 출산을 막는 걸림돌이 되고 있다는 사실을 확인할 수 있었다.

이상의 시도별 주택가격과 소득수준이 출산율에 미치는 분석 결과를 기반으로 다음과 같은 정책적 제언을 제시한다. 첫째, 결혼과 출산을 장려하기 위해서는 청년층에게 안정적인 일자리와 구입가능한(affordable) 주택이 함께 제공되어야 한다. 강동익·송경호(2022)[64]은 지방균형발전을 통한 수도권 인구의 지방분산을 통하여 가구들이 경험하는 주거비용을 낮추는 정책은 출산율을 높이는 데 도움을 주었다고 주장하였다. 본 연구를 통해서 세종시의 출산율이 높은 이유는 공공기관 이전에 따른 일자리 창출과 신도시 개발로 아파트 위주의 좋은 주거환경이 조성되어 주변 지역에서 젊은 층이 유입되고 있다는 점에서 유추할 수 있다.[65] 둘째, 각 지역에서는 PIR의 부담을 줄여주는 청년층의 주택금융지원을 적극적으로 고려하여야 한다. 이와 함께 특히 경제활동이 활발한 지역은 주택가격이 급등하지 않도록 주택의 수급 상황을 주의 깊게 지켜볼 필요가 있다.

---

64) 강동익·송경호, 「주택가격변동이 혼인율과 출산율에 미치는 영향과 정책적 함의」, 한국조세재정연구원, 2022.

65) 동양일보(2023.2.22.), “대전 인구 유출 지속, 세종은 인구 유입 계속”, http://www.dynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=693565

출산은 한 가구의 향후 20~30년간에 걸친 장기간의 부담을 발생시키는 엄청난 사건이다. 이에 청년층이 장기 희망을 품고 일을 할 수 있으며 '내 집 마련'을 통하여 자산을 형성할 수 있도록 시도 차원의 여건이 조정될 필요가 있다고 할 것이다. 마지막으로 본 연구는 주택가격 상승이 혼인과 출산에 영향을 주기까지의 시간 차이를 고려하지 못하였다는 한계가 있다. 이는 추후 과제로 남긴다.

〈참고문헌〉

- 강동익·송경호,「주택가격변동이 혼인율과 출산율에 미치는 영향과 정책적 함의」, 한국조세재정연구원, 2022.
- 김동현·전희정, "기초지방자치단체의 지역환경요인이 출산율에 미치는 영향: 수도권과 비수도권 간 비교를 중심으로",「한국행정학보」, 한국행정학회, 제55권 제2호, 2021.
- 김민곤·천지은, "저출산 정책으로써 출산장려금의 정책 효과성 연구: 서울 25개 자치구들을 중심으로",「국가정책연구」, 중앙대학교 국가정책연구소, 제30권 제2호, 2016.
- 김민영·황진영, "주택가격과 출산의 시기와 수준: 우리나라 16개 시도의 실증분석",「보건사회연구」, 한국보건사회연구원, 제36권 제1호, 2016.
- 김성준, "왜 결혼이 늦어지는가?",「노동경제논집」, 한국노동경제학회, 제38권 제4호, 2015.
- 김영미, "스웨덴 인구 담론 전환이 한국 저출산 정책에 주는 함의: 뮈르달 부부의 인구정책 구상을 중심으로",「여성연구」, 한국여성정책연구원, 제109권 제2호, 2021.
- 김영주, "대도시 저출산 가정의 주거현황과 주거의식",「한국가정관리학회지」, 한국가정관리학회, 제23권 제2호, 2005.
- 김유선, "저출산과 청년 일자리",「klsi 이슈페이퍼」, 제8호, 한국노동사회연구소, 2016.
- 민연경·이명석, "지방자치단체 특성이 출산율에 미치는 영향에 관한 연구: 수도권 66개 기초자치단체를 중심으로",「GRI 연구논총」, 경기연구원, 제15권 제3호, 2013.
- 박경, "역외 소득 유출의 형태 및 방향과 지역 분배소득 통계의 신뢰성",「공간과 사회」, 한국공간환경학회, 제26권 제1호, 2016.
- 박창우·송헌재, "출산장려금 정책이 출산에 미치는 영향 추정",「응용경제」, 한국응용경제학회, 제16권 제1호, 2014.
- 변수정·조성호·이지혜,「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, 한국보건사회연구원, 2018.

- 배호중, “주거비 부담이 출산에 미치는 영향: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로”, 「사회복지연구」, 한국사회복지연구회, 제50권 제1호, 2019.
- 서미숙, “주택가격 변화에 따른 여성 출산율에 관한 연구”, 「여성경제연구」, 한국여성경제학회, 제10권 제1호, 2013.
- 석호원, “출산장려금 정책의 효과성에 관한 연구 : 서울특별시를 중심으로”, 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제25권 제2호, 통권 85호, 2011.
- 성낙일·이명석, “우리나라 지역별 자녀 양육환경과 출산율에 관한 실증분석”, 「한국인구학」, 한국인구학회, 제35권 제2호, 2012.
- 신효영·방은령, “지방자치단체의 출산장려정책 분석”, 「한국가족복지학회지」, 한국가족복지학회, 제13권 제4호, 2008.
- 엄다원·홍경준, “주거비 부담이 결혼 이행에 미치는 영향”, 「사회복지정책」, 한국사회복지정책학회, 제46권 제3호, 2019.
- 오삼권·권영주, “지방자치단체별 출산율 영향요인 연구: 사회·문화적, 경제적, 정책적 요인을 중심으로”, 「국가정책연구」, 중앙대 국가정책연구소, 제32권 제1호, 2018.
- 유진성, “거주유형이 결혼과 출산에 미치는 영향”, 「KERI 정책제언」, 20-10, 한국경제연구원, 2020.
- 윤성호, “지역 간 차별 출산력과 지방자치단체의 대응”, 「한국자치행정학회지」, 한국자치행정학회, 제24권 제2호, 2010.
- 이다은·서원석, “결혼 및 출산에 영향을 미치는 주거빈곤 특성요인 분석”, 「주거환경」, 한국주거환경학회, 제17권 제4호, 2019.
- 이삼식, “주거환경이 출산에 미치는 영향과 정책과제”, 「보건·복지 Issue & Focus」, 한국보건사회연구원, 2013.
- 이상호·이상헌, “저출산·인구고령화의 원인에 관한 연구: 결혼결정의 경제적 요인을 중심으로”, 「금융경제연구」, 한국은행 금융경제연구원, 2010.
- 이석환, “한국지방자치단체 출산장려정책의 효과 평가”, 「한국지방자치학회보」, 한국지방자치학회, 제26권 제1호, 2014.
- 이철희, “한국의 합계출산율 변화요인 분해: 혼인과 유배우 출산율 변화의 효과”, 「한국인구학」, 한국인구학회, 제35권 제3호, 2012.
- 이충환·신준섭, “전국 지방자치단체 출산장려정책 현황과 출산율에 미치는 영향력 분석”, 「지방행정연구」, 한국지방행정연구원, 제27권 제1호, 2013.
- 임보영·강정구·마강래, “지역의 주택가격이 결혼과 자녀 출산에 미치는 영향”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 제53권 제1호, 2018.

- 정병삼, “한국 청년의 결혼 및 출산에 영향을 미치는 요인의 성별 차이 분석”, 「여성연구」, 한국여성정책연구원, 통권 제108호, 2021.
- 장은진·송호신, “한국 여성의 총 출산 결정요인 분석”, 「통계연구」, 통계청, 통계개발원, 제20권 제2호, 2015.
- 정재준, “지역내총생산과 지역총소득 비교를 통한 소득의 역외 유출 분석”, 「한국경제지리학회지」, 한국경제지리학회, 제21권 제4호, 2018.
- 천현숙·이길제·김준형·윤창원, 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」, 한국보건사회연구원, 2016.
- 최상준·이명석, “지방자치단체 저출산 정책의 효과: 광역자치단체 출산·양육 사업을 중심으로”, 「정책분석평가학회보」, 한국정책분석평가학회, 제23권 제1호, 2013.
- 최분희·이창원, “우리나라 광역지방자치단체 출산장려 프로그램의 효과성에 관한 실증적 연구”, 「사회적경제와 정책연구」, 충북대학교 국제개발연구소, 제7권 제1호, 2017.
- 최정미, “지방자치단체의 출산장려금이 출생아 수 증가율에 미치는 영향”, 「정책과학연구」, 단국대학교 정책과학연구소, 제20권 제1호, 2011.
- 최충익, “패널모형: 시계열 분석과 횡단면 분석을 한번에”, 「국토」, 국토연구원, 제320호, 2008.
- 최필선·민인식, “청년층의 취업과 임금이 결혼이행에 미치는 영향: 이산시간 해저드 모형의 응용”, 「한국인구학」, 한국인구학회, 제38권 제2호, 2015.
- Ashenfelter, O., Levine, B.P., and J.D. 「Zimmerman, Statistics and Econometrics: Methods and Application」, John Wiley & Sons. Inc., 2002.
- Boyle, P., “Population Geography: does Geography Matter in Fertility Research?”, 「Progress in Human Geography」, SAGE Journals, Vol. 27(5), 2003.
- Franklin, R. and Plane, D.A., “A Shift-share Method for the Analysis of Regional Fertility Change: An Application to the Decline in Childbearing in Italy, 1952-1991”, 「Geographical Analysis」, Wiley Online Library, Vol. 36(1), 2004.
- Johnston, J. and J. Dinardo,『Econometric Methods」, McGraw-Hill International Editions, 1997.
- Park, J. and Na, W., “Does the Increase in Private Education Expenditures Drive down the Total Fertility Rate?”, 「Journal of Economic Research」, Hanyang Economic Research Institute, Vol. 25, 2020.
- 통계청, 인구동향조사, “2021 출생통계”

https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301020300&bid, 검색일: 2023.2.8.
- CBS 노컷뉴스, “무늬만 저출생 정책…기본계획은 왜 실패의 길을 걸었나?”, https://www.nocutnews.co.kr/news/5778615, 2022.6.29.
- 파이낸셜뉴스, “평생 임대 살면서 애 낳으라고요?: 결혼·출산 포기 2030 절규”, https://www.fnnews.com/news/202209021554504625, 2022.9.5.
- 동양일보, “대전 인구 유출 지속, 세종은 인구 유입 계속”, http://www.dynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=693565, 2023.2.22.

〈투고(접수)일자 2023.03.23. 심사(수정)일자 2023.03.27. 게재확정일자 2023.03.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.1.161

빈집 발생 결정요인 분석을 통한 활용방안에 관한 연구

송옥자* · 이춘원**

A study on the utilization methods through analysis of determinants of vacant house occurrence

Song, Ok Ja · Lee, Choon Won

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 선행연구의 검토
2. 빈집의 정의
3. 빈집 발생의 원인과 문제점

Ⅲ. 빈집 발생 결정요인 분석
1. 분석변수 선정
2. 분석변수의 분석
3, 분석결과

Ⅳ. 빈집의 활용방안
1. 국내 사례
2. 해외 사례
3. 시사점 및 활용방안

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

In Korea, since the 2000s, the number of vacant houses has exceeded 1.3 million due to the rapid decrease in population, low birth rate, aging population, and increase in single-person households.

Neglect of empty houses increases the possibility of causing safety problems such as waste of resources and collapse, harming the surrounding aesthetics, and causing serious crimes such as the 'broken windows theory'. Therefore, the cause of the empty house was analyzed, and the utilization plan was presented accordingly.

Among the determinants of vacant housing occurrence, the ratio of recipients of basic livelihood security (%), the ratio of aging population (%), the ratio of deterioration of housing (%), and the number of convenience facilities in the location (number) were found to have a significant positive (+) relationship with the ratio of vacant houses. On the other hand, the rate of moving outside (%) and the grade of accessibility to public transportation (grade) were found to have a significant negative (-) relationship with the rate of vacant houses.

The plan to utilize vacant houses analyzed based on domestic and overseas cases is, first, to transform vacant houses into tourism and accommodation facilities that reflect the characteristics of the region. Second, it is to be used as a unique and diverse cultural space. Third, it is used as a space for the socially underprivileged. Fourth, it is used as a space where foreigners can settle down stably.

Keywords : empty house, empty house utilization, population extinction, low birth rate, aging

* 정회원, 광운대학교 부동산법무학과 박사과정(주저자).

** 정회원, 광운대학교 법학과 교수(교신저자).

【국문요약】

우리나라는 2000년대 이후 인구의 급격한 감소와 저출산, 고령화, 1인 가구의 증가 등으로 전국의 빈집이 130만 채를 넘어서고 있으며, 2023년 현재 인구소멸, 빈집 발생 등의 다양한 문제가 현실화 되었다.

빈집의 방치는 자원 활용의 낭비와 붕괴 등의 안전상문제, 주변미관을 해치며, '깨진 유리창 이론'과 같은 심각한 범죄를 야기할 수 있는 가능성이 커진다. 따라서 빈집의 발생원인을 분석하고자 하였으며, 그에 따른 활용방안을 제시하고자 하였다.

빈집 발생 결정요인에서 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개)는 빈집의 비율과 유의한 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났고, 반면 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)은 빈집의 비율과 유의한 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

국내사례나 해외사례를 기반으로 분석한 빈집의 활용방안은 첫째, 빈집을 지역의 특성을 반영한 관광 및 숙박시설로 탈바꿈 하는 것이다. 둘째, 특색있는 다양한 문화공간으로서 활용하는 것이다. 셋째, 사회적 약자들을 위한 공간으로 활용하는 것이다. 넷째, 외지인이 안정적으로 정착할 수 있는 공간으로 활용하는 것이다.

주제어 : 빈집, 빈집 활용, 인구 소멸, 저출산, 고령화.

Ⅰ. 서 론

우리나라는 2020년부터 자연적 인구 감소인 '인구 데드크로스'를 맞이하여[1], 2023년 현재 시점으로 인구소멸, 빈집 발생 등의 다양한 문제가 발생되었다. 이는 2000년대에 들어 인구의 급격한 감소[2]와 저출산, 고령화, 1인 가구의 증가 등이 원인으로 분석되는데 특히 농어촌의 지방을 중심으로 급격하게 증가하였고 이제는 도심까지도 증가하여 전국에 빈집이 130만 채를 넘어서고 있다.

1) 인사이트, "집값 올랐다고 난리인데 빈집 넘치는 대한민국..전국에 130만채 넘어"(https://www.insight.co.kr).

2) 인구감소지역지정은 '국가균형발전 특별법 제2조 및 동법 시행령 제2조의3에 의하여 229개 기초자치단체와 특별자치시를 대상으로 89개의 지역을 선정하였다. 행정안전부, "인구감소지역 지정 개요"(https://www.mois.go.kr)

그런데 이러한 빈집의 방치는 자원 활용의 낭비와 붕괴 등의 안전상문제, 주변미관을 해치며, '깨진 유리창 이론'[3]과 같은 심각한 범죄를 야기할 수 있는 가능성이 커진다.

본 연구에서 빈집의 발생원인은 지역, 상황 등에 따라 다양하게 나타나겠지만 그 복합적인 원인 및 결정요인을 분석하고자 하였으며 그에 따른 활용방안을 제시하고자 하였다.

본 연구의 범위와 방법은 빈집 발생의 원인 및 결정요인을 국내의 현실상황을 기반으로 뉴스나 신문 등의 언론매체와 SNS나 블로그, 카페 등 국민들의 여론을 중심으로 파악하여 실제 통계청의 통계 자료들과 국내의 전문서적과 논문, 보고서 등 다양한 종류의 문헌조사 방법을 통해 활용방안을 제시하고자 하였다.

또한, 다양한 문헌들과 조사방법을 통해 빈집 발생의 결정요인을 종속변수와 독립변수로 구분하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 국내외 사례들과 분석결과 값을 통해 활용방안 및 시사점을 도출하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 선행연구의 검토

본 연구의 차별성은 기존의 현황조사나 대안제시에서 다양하게 다루지 못한 사항들을 유기적으로 논의하였는데 선행연구인 빈집 발생요인, 빈집 결정요인, 빈집 실태, 빈집 발생원인 등에 대한 연구를 토대로 빈집 활용 효과, 빈집 정비 및 활용 등에 연구를 종합하여 연구를 실시하였다. 따라서 본 논문은 이들에 대한 연구와 논의를 복합적으로 다루어 빈집 발생 결정요인 분석을 통한 활용방안을 수립하고자 하였다.

조정희·박미선·송하승·문근식(2020)[4]은 빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구를 통해 빈집 관리체계 개선을 위해 근린영향을 반영한 관리수준을 검토

3) 미국의 범죄학자 제임스 윌슨(James Q. Wilson)과 조지 켈링(George L. Kelling)이 1982년 《월간 애틀란틱 The Atlantic monthly》에 발표한 〈깨진 유리창 Fixing Broken Windows: Restoring Order and Reducing Crime in Our Communities〉에서 처음 소개되었다. 이 이론은 자동차의 작은 깨진 유리창과 같은 사소한 무질서가 더 큰 범죄와 무질서 상태를 가져올 수 있으며, 따라서 사소한 무질서에 대해서 경각심을 가지고 질서정연한 상태로 유지하는 것이 미래의 더 큰 범죄를 막는 데 중요한 역할을 한다는 이론이다.

4) 조정희·박미선·송하승·문근식, 「빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2020.

하고, 빈집의 군집화 경향을 위해소유자의 관리의무를 구체화 하였으며, 소유형태에 따른 영향을 위해 정책을 통한 관리 사각지대를 해소하고, 빈집에 따른 미조치 대응을 위한 공적개입을 요구하고, 빈집에 대한 종합적인 관리체계 구축을 제안하였다.

김수현(2021)[5]은 일본에 빈집이 많은 이유와 시사점에서 2010년대 이후 일본의 빈집에 대해 조사·분석하여 주택시장에서의 빈집의 원인과 구조에 대해 다양한 접근법으로 살펴보고, 국내 상황에서 맞게 방안을 도출하고자 하였으며, 이를 통해, 국내 주택정책의 해결방안을 제시하고자 하였다.

박의준·임미화(2020)[6]는 전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석을 통해 전주시의 빈집 자료를 기반으로 빈집이 집중되는 지역을 분석하였는데 이를 통해 빈집이 집중된 지역특성, 토지이용계획, 물리적 특성을 파악하여 빈집이 다수 발생된 지역의 현황을 분석하였으며, 차별화된 빈집 발생 요인을 분석하기 위해 주거급여 수급권자, 실거래 가격 등을 활용하여 빈집이 발생하는 특성을 파악하고. 빈집의 발생을 예방할 수 있는 시사점을 도출하고자 하였다.

이섬결·여창환(2022)[7]은 대도시 빈집의 발생 및 변화에 미치는 영향요인과 정책적 시사점을 통해 빈집의 현황과 특성을 파악하고, 시간의 변화에 따른 빈집에 영향을 미치는 요인을 특성별로 분석한 후 빈집의 정비에 대한 시사점을 도출하였는데 도시재생 등의 도시정책 요인을 중심으로 도시정책에 효과적으로 시행되도록 하는데 기여하고자 하였다.

이희옥·임종환(2018)[8]은 빈집 발생에 영향을 미치는 주거환경 요인 분석을 통해 주거환경 요인을 경제적, 사회적, 환경적 요인으로 구분하여 빈집의 발생을 완화할 수 있는 요인을 도출하였다.

장명준·권성문(2021)[9]은 빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석을 통해 빈집 문제는 각 특성별에 따라 그 영향이 다를 것이라는 가설을 기반으로 빈집의 등급을 구분하여 빈집에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

한상훈(2017)[10]은 효과적인 빈집 활용 정책수립의 법적 개선과제에 관한 연구를 통해 도

---

5) 김수현, “일본에 빈집이 많은 이유와 시사점”, 「주택연구」, 제29권 제1호, 한국주택학회, 2021, pp.127~154.
6) 박의준·임미화, “전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석”, 「주택연구」, 제28권 제2호, 한국주택학회, 2020, pp.131~150.
7) 이섬결·여창환, “대도시 빈집의 발생 및 변화에 미치는 영향요인과 정책적 시사점”, 「한국지역개발학회 학술대회」, 한국지역개발학회, 2022, pp.300~324.
8) 이희옥·임종환, “빈집 발생에 영향을 미치는 주거환경 요인 분석-전라남·북도를 중심으로”, 「지역사회개발연구」, 제43권 제1호, 한국지역사회발전학회, 2018, pp.41~55.
9) 장명준·권성문, “빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석”, 「도시행정학보」, 제34권 제2호, 한국도시행정학회, 2021, pp.77~96.
10) 한상훈, “효과적인 빈집 활용 정책수립의 법적 개선과제에 관한 연구”, 「토지공법연구」, 제79집, 한국토지공법학회, 2017, pp.969~1005.

시 관리의 측면에서 빈집에 대한 정비의 필요성을 통해 외국 사례를 비교하여 빈집에 대한 정비 원칙 및 고려사항 등을 도출하였다.

따라서 이에 대한 종합적이고도 복합적인 빈집 결정요인 분석을 통해 국내외 사례를 분석하여 그에 대한 다양한 활용방안을 검토해 보고자한다.

2. 빈집의 정의

1) 사전적 정의

빈집[11]의 사전적 의미는 '관청에서 마지막으로 확인한 때로부터 1년 이상 아무도 거주하거나 사용하지 않는 집'을 의미한다. 사전적 의미의 빈집은 그 시대의 상황과 변화에 따라 함께 변화하여 왔다.

2) 법률상 정의

빈집의 법률상 의미는 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(약칭: 소규모주택정비법) 제2조 제1호의 '특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수 등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다'고 규정하고 있다.[12]

3) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 제정이유는 첫째, 최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되고 있으며 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세이다.

둘째, 빈집 증가에 따라 안전사고나 범죄발생의 우려가 있고 도시미관이나 주거환경에 장해가 되는 등 다양한 사회문제가 유발되고 있으나, 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재한 실정이다.

---

11) 빈집의 연구 자료는 대부분 통계청의 '인구주택총조사'의 빈집 자료를 사용한다. 이섬결·여창환, 전게논문, p.300.

12) 국가법령정보센터, "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"(https://www.law.go.kr).

셋째, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 있으나 사업 활성화를 위한 지원 규정은 미흡한 수준임. 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구된다.

넷째, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 새로이 제정하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정을 신설하려는 것이다.

3. 빈집 발생의 원인과 문제점

1) 빈집 발생 원인

과거에는 빈집 발생 원인을 단순히 수요와 공급의 차이로 인한 시장 수요 예측 실패가 주요한 요인이라 생각했다. 하지만 현재의 급격하게 변화하는 환경에서의 빈집 발생원인은 매우 다양하다.[13)]

빈집 발생 원인으로 첫째, 인구구조의 변화로 인한 지역 및 도시쇠퇴의 과정에서 나타나는 재개발 지체 등의 부산물로서 방치된 빈집이라고 할 수 있다. 지역쇠퇴와 고령화로 도시지역의 독거노인들의 급증으로 빈집이 많이 발생한다. 대부분의 빈집은 인구 감소 지역에서 발생하지만 도시의 경우에도 인구가 급격하게 줄거나 정체되는 지역에는 빈집이 발생한다.

둘째, 외지인들이 투자의 목적으로 매입 후 활용하지 않는 것이다.[14)] 지역 주민이 아닌 외지인들은 직접 거주하지 않고 개발을 대비한 투자의 목적으로 주택을 매입 후 이를 활용하지 않고 주택의 주변 상황 변화에 대한 기대감을 가지고 방치하기 때문에 빈집이 발생한다.

셋째, 지역 수요를 반영하지 못한 재고 주택의 발생이다. 무분별한 주택의 공급이나 난개발로 인한 지역에서 소화하지 못한 주택의 여유분이다. 도시의 경우도 교통이 불편하거나 주택의 노후화 기간이 길어질수록 빈집이 발생한다.

넷째, 신축 중심의 주택공급이다. 기존의 주택은 두고 지속적인 신규주택의 공급이 빈집을 늘어나게 하는데 그 이유는 기존 주택의 재건축 보다는 신축 주택을 선호하기 때문인데 재개발 등은 주민동의 등 절차가 복잡하여 지양하는 편이고, 신축 주택을 공급하는 것을 지향하는 것이다.

13) 장명준·권성문, 전게논문, p.79.
14) 박의준·임미화, 전게논문, p.133.

2) 빈집의 문제점

빈집의 증가와 장기적인 방치는 다양한 문제를 야기 시킬 수 있다.

대표적인 사례로 다양한 강력 범죄 발생 장소의 제공, 화재 및 방화의 발생, 붕괴사고의 위험성, 주거환경 악화, 도시경관의 저해, 인구의 감소와 상권의 위축, 부동산 가치의 하락, 도시의 슬럼화 현상, 쓰레기 방치, 위생 문제 발생, 도시의 토지이용률 저하, 도시공간의 특성과 장소성 상실,[15] 자원 낭비, 청소년의 탈선 장소 등으로 문제는 점점 확대되어 간다.

Ⅲ. 빈집 발생 결정요인 분석

1. 분석변수 선정

본 연구의 분석변수 선정은 선행연구의 논문, 보고서, 신문기사 등의 문헌조사를 통해 선정하고 자료는 통계청의 자료를 기반으로 하였다.[16] 변수는 기본적으로 최근 3년의 전국을 대상으로 하였으며, 종속변수는 빈집의 비율(%)로 선정하고, 독립변수는 기초생활수급자 비율, 고령화 비율, 광역시에서 기초 지자체인 외부로부터의 이사 비율, 30년 이상의 주택 노후화 비율, 공공기관 및 주차장 등 입지 편의시설 수, 버스·기차· 등을 대중교통 접근성 등급으로 선정하였다.

〈표 1〉 분석변수 선정

구 분	변 수 명	단위	자료출처
종속변수	• 빈집의 비율	%	통계청
독립변수	• 기초생활수급자 비율	%	
	• 고령화 비율	%	
	• 외부로부터의 이사 비율	%	
	• 주택 노후화 비율	%	
	• 입지 편의시설 수	개	
	• 대중교통 접근성 등급	급	

15) 한상훈, 전게논문, p.971.
16) 이희옥·임종환, 전게논문, p.42.

종속변수로 선정한 빈집의 비율로 전국의 주택 대비 약 8%가 빈집이며, 점차 증가하고 있는 추세이다.

독립변수는 기초생활수급자 비율, 고령화 비율, 외부로부터의 이사 비율, 주택 노후화 비율, 입지 편의시설 수, 대중교통 접근성 등급으로 선정하였는데 빈집 발생에 대한 문헌조사를 통해 선정하였다.

첫째, 기초생활수급자 비율이다. 기초생활수급자 등 저소득 계층이 많을수록 주택의 증축, 개축, 보수 등을 하지 않고 가족의 구성도 약하기 때문에 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것이다.

둘째, 고령화 비율이다. 고령화 인구 비율이 높을수록 병원, 자식들의 집 등으로 이동하거나 사망 등의 사유로 인해 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것이다.

셋째, 외부로부터의 이사 비율이다. 외부로부터의 이사는 인구의 유입으로 인해 인구가 늘어나고 빈집 발생에 있어서는 약한 영향을 미칠 것이다.

넷째, 주택 노후화 비율이다. 주택 노후화는 안전 등의 문제로 인해 삶을 지속하기가 어렵다고 판단되어 외부로의 주거 이동을 통한 인구의 이탈이 발생할 것이고 이로 인한 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것이다.

다섯째, 입지 편의시설 수이다. 거주 주택의 입지에서 편의시설의 수가 많으면 많을수록 인프라의 이점으로 인해 빈집의 발생 요인에는 약한 영향을 미칠 것이다.

여섯째, 대중교통 접근성 등급이다. 교통이 편리하면 외부로부터의 인구 유입이나 유동인구의 증가로 빈집의 발생 요인에는 약한 영향을 미칠 것이다.

2. 분석변수의 분석

빈집 발생 결정요인 분석을 위한 빈집의 비율을 종속변수로 한 독립변수 기초생활수급자 비율, 고령화 비율, 외부로부터의 이사 비율, 주택 노후화 비율, 입지 편의시설 수, 대중교통 접근성 등급들의 다중회귀모형의 결과는 다음 〈표 2〉와 같다.

빈집 발생 결정요인에서 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개)는 빈집의 비율과 유의한 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났고, 반면 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)은 빈집의 비율과 유의한 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

모형 적합도 결과 F값은 유의하며, R^2값은 0.452로 45.2%의 설명력을 가지는 것으로 나타났으며, VIF는 10 이하로 나타나 분석모형에는 문제가 없이 적합하다.

기본 조건이 모두 같다고 가정할 때 기초생활수급자가 1% 증가하면 빈집은 13.7% 증가

〈표 2〉 분석변수의 분석

구 분	변 수 명	추정계수	t값	VIF
독립변수	• 기초생활수급자 비율(%)	0.137***	2.603	1.422
	• 고령화 비율(%)	0.092***	4.341	3.657
	• 외부로부터의 이사 비율(%)	-0.057***	-5.268	1.378
	• 주택 노후화 비율(%)	0.035***	2.727	2.771
	• 입지 편의시설 수(개)	0.063**	2.296	2.587
	• 대중교통 접근성 등급(급)	-0.147***	-3.078	1.227
*, **, ***은 각각 유의수준 〈0.1, 〈0.05, 〈0.001에서 유의함을 의미한다.				

하는데 이는 저소득층이 많을수록 주택을 돌보지 않고 지역의 활력 저하로 인해 인구유출이 일어나기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석된다.

고령화 비율이 1% 증가하면 빈집은 9.2% 증가하는데 이는 고령화 인구의 이동과 사망에 따른 빈집이 발생하기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석된다.

주택 노후화가 1% 증가하면 빈집은 3.5% 증가하는 것으로 나타났는데 이는 노후화로 인한 안전 문제 등으로 주거의 이동과 삶의 지속이 어렵다고 판단하기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석된다.

입지 편의시설 수는 1개가 늘어날 때 6.3% 증가하는 것으로 나타났는데 이는 의외의 결과로서 당연히 편의시설의 수가 많을수록 빈집이 없을것이라고 판단하였으나 편의시설이 잘 구축된 곳은 이미 잘 갖춰진 구도심으로 도심의 노후화로 인해 신도시나 교외지역으로 이주하였기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석된다.

외부로부터의 이사 비율과, 대중교통 접근성 등급은 각각 1%, 1등급 늘어날 때 5.7%, 14.7% 하락하는 것으로 나타났는데 이는 외부로부터의 이사로 인구가 늘어나고, 대중교통의 접근성이 높아짐에 따라 인구의 유입이 일어나기 때문에 음(-)의 관계가 있는 것으로 분석된다.

3. 분석결과

빈집 발생 결정요인은 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개), 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)에서 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개)는 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났고, 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)은 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

첫째, 기초생활수급자 비율에서 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것으로 예상했는데 주택을 돌보지 않고 지역의 활력 저하로 인해 인구유출이 일어나기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

둘째, 고령화 비율에서 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것으로 예상했는데 고령화 인구의 이동과 사망에 따른 빈집이 발생하기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

셋째, 외부로부터의 이사 비율에서 인구 유입은 인구가 늘어나고 빈집 발생에 있어서는 약한 영향을 미칠 것으로 예상했는데 외부로부터의 이사로 인구가 늘어나기 때문에 음(-)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

넷째, 주택 노후화 비율에서 안전 등의 문제로 인해 삶을 지속하기가 어렵다고 판단되어 인구의 이탈이 발생할 것이고 이로 인한 빈집 발생의 요인으로 많은 영향을 미칠 것으로 예상했는데 노후화로 인한 주거의 이동과 삶의 지속이 어렵다고 판단하기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

다섯째, 입지 편의시설 수에서 수가 많으면 많을수록 인프라의 이점으로 인해 빈집의 발생 요인에는 약한 영향을 미칠 것으로 예상했는데 의외의 편의시설이 잘 구축된 곳은 이미 잘 갖춰진 구도심으로 도심의 노후화로 인해 신도시나 교외지역으로 이주하였기 때문에 양(+)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

여섯째, 대중교통 접근성 등급에서 유동인구의 증가로 빈집의 발생 요인에는 약한 영향을 미칠 것으로 예상했는데 대중교통의 접근성이 높아짐에 따라 인구의 유입이 일어나기 때문에 음(-)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

Ⅳ. 빈집의 활용방안

1. 국내 사례

1) 정부 - 공가랑 서비스

정부의 빈집 문제 해결을 위한 방안으로 LX한국국토정보공사의 공가랑 서비스를 제공하고 있다. 공가랑 서비스는 빈집을 소유한 권리자와 빈집에 대하여 관심이 있는 소비자를 연결시켜주는 플랫폼 서비스이다.[17]

17) 공가랑(https://gongga.lx.or.kr).

공가랑 서비스를 통해 빈집에 대한 자세한 정보와 빈집 활용 및 인테리어 등에 대한 노하우를 서로 공유하며, 전문업체들의 정보를 찾아볼 수 있으며, 또한 지자체들의 다양한 지원정책 정보도 확인할 수 있다.

2) 서울 - 빈집 살리기 프로젝트

서울시는 '빈집살리기 프로젝트'를 진행하였다.[18] 서울 도심의 6개월 이상 비워진 빈집을 리모델링을 통하여 저소득층 등 주거 취약계층에게 시세의 약 80% 정도로 최소 6년 동안 임대해 주는 사업으로서 민간 영역의 사회적 기업, 비영리 법인 등의 참여를 통해 사업을 추진하였다.

프로젝트 사업을 진행하는 시행기관은 서울시로부터 리모델링 자금을 지원받아 기존의 빈집을 리모델링하고 입주자와 임대차계약을 통해 임대료를 집 소유주와 배분하는 방식이다.

3) 부산 - 햇살둥지사업

부산시는 '햇살둥지사업'을 진행하였다.[19] 빈집을 소유자와 시가 협력하여 리모델링을 통해 새로운 주거공간으로 재창출함으로서 방치된 빈집으로 인한 우범화 및 도시 환경저해 요인을 사전에 차단하고 생활환경이 어려운 지방학생, 저소득층 등에게 주변시세의 반값으로 전·월세 임대하는 사업으로 민·관 협력으로 추진되는 것이 핵심으로 2012년 전국최초로 시행하였다.

비용은 동당 1,800만원 한도의 지원을 통해 리모델링을 하여 전세나 월세로 5년간 임대하는 사업으로1순의는 지방대학생, 2순위는 신혼부부·저소득층서민, 3순위는 외국인 근로자 순이다.

2. 해외 사례

1) 미국 - 비어있는 부동산의 등록 조례

미국은 증가하는 빈집을 관리하기 위해 '비어있는 부동산의 등록 조례'(VPROs)를 제정하여 의무적으로 등록을 규정[20]하고 있으며, 정부, 각 기관, 단체, 회사들이 서로 협력하여 유

18) 서울주택도시공사(https://blog.naver.com).
19) 부산광역시청(https://www.busan.go.kr).
20) 조정희·박미선·송하승·문근식, 전게논문, 2020, p.154.

휴·방치 빈집 문제에 공동대응하고 있다. 특히, 지역사회의 비영리 커뮤니티 개발회사는 정부나 지자체에서 지원하는 다양한 프로그램을 활용하여 빈집과 관련한 사업이 커뮤니티 내에서 작동되도록 중간 역할을 하며 지역사회의 활성화를 도모하고 있다.

2) 영국 - 빈집 강제 매수 등 정책

영국은 빈집 문제 해결을 위해 지역 빈집 조사, 강제 매수 조치, 빈집 정비 세금 등 다양한 활용 정책과 지원 방안을 마련하고 있다.

영국은 공공의 자료와 기록관리 체계가 잘 되어 있어 빈집에 대한 조사는 잘 되어 있다, 이를 통해 빈집세금과 세금감면제도를 탄력적으로 활용하여 빈집을 감소시키고, 빈집 개보수에 대한 보조금과 융자를 지원하여 빈집 활용을 촉진하고, 빈집에 대해 강제 매매와 매수를 할 수 있도록 하고, 빈집관리 명령 등으로 다양한 대안적 조치를 취하고 있다.

3) 일본 - 빈집 뱅크 제도

일본[21]도 저출산, 고령화, 노후화 등으로 1990년 버블붕괴 이후[22] 빈집 발생이 급증하여 심각한 사회문제가 되었다. 이에 각 지자체들은 이러한 빈집 문제를 해결하기 위해 다양한 노력을 기울이고 있으며 대표적인 사례로 빈집 뱅크 제도인데 이는 지역주민으로 구성된 법인과 협력하여 빈집을 리모델링하고 거주를 희망하는 자를 연결해 주는 사업으로 민관협력 방식의 도시재생 사업인 빈집재생프로젝트이다. 이 프로젝트의 특징은 지역주민들의 참여를 유도하는 것이며 이를 통해 여행자들도 이용할 수 있어 지역홍보와 수익도 창출 할 수 있다는 것이다.

또한 지자체들은 빈집 문제를 해결하기 다양한 노력을 기울이고 있는데 빈집대책특별조치법을 통해 빈집을 강제철거 하거나 세금을 부과하여 빈집을 줄이고, 빈집을 소규모 보육원으로 활용, 빈집 해결 대출 상품 출시 등을 통해 정책과 제도를 펼치고 있다.

3. 시사점 및 활용방안

국내 사례에서 정부는 공가랑 플랫폼 서비스를 통해 빈집의 소유자와 소비자를 연결해주고 다양한 정보를 제공하고 있으며, 서울은 빈집살리기 프로젝트를 통해 리모델링 등 사업비의 50%를 자치구에서 지원하고 이를 통해 주변 시세의 50%에 준하는 조건으로 임대하는 사

21) 일본은 2014년에 빈집 문제 해결을 위한 '빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법'을 제정함.
22) 김수현, 전게논문, p.128.

업을 추진하고 있고, 부산은 햇살둥지사업을 통해 민·관협력사업으로 새로운 주거공간으로의 재창출을 지원하고 있다. 또한 최근 지역사회와의 연계를 강조한 교육과정의 변화에 따라 지역의 빈집을 활용한 교육이나 수업 방안의 개발하여 운영하고 있다.

해외 사례에서는 국내와는 다르게 오래 전부터 빈집 발생에 따른 정비 및 활용을 위한 대책을 마련하고 있었다. 미국의 경우 조례 제정을 통해 빈집을 의무 등록하게 하고 있으며, 정부, 기관, 단체, 기업 등이 공동대응하고 있다. 영국의 경우는 체계화 된 과세제도를 통해 관리하고 있으며, 문제의 발생 시 강제 매각과 매수를 통해 관리 하고 있다. 일본의 경우는 빈집 관련 DB구축을 통한 빈집 뱅크 프로젝트로 지자체, 지역주민, 기업이 연계하여 도시재생사업을 진행하고 있으며 새로운 정책과 제도를 발굴해 나아가고 있다.

분석결과에서는 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개)는 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났고, 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)은 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났으므로 기초생활수급자 비율에서 기초생황수급자에 대한 지원을 통해 주택을 관리하고 인구 유출을 방지하는 정책을 실행해야 하고, 고령화 비율에서는 젊은 인구 유입을 통해 지역 고령화를 방지하고, 외부로부터의 이사 비율에서는 지원 정책을 강화하여 더욱 인구 유입이 늘어나도록 하고, 주택 노후화 비율에서는 지속적인 안전 진단과 재건축 및 리모델링 등을 통한 주택관리를 하고, 입지 편의시설 수에서는 편의시설은 잘 구축되어 있지만 신도시 등에 의한 구도심으로의 발전될 가능성을 다양한 콘텐츠 등을 개발할 필요가 있고, 대중교통 접근성 등급에서는 대중교통의 편리성과 접근성을 강조하여 유동인구의 증가와 인구 유입이 잘 일어날 수 있도록 지원해야한다.

이러한 국내와 사례와 분석결과를 바탕으로 제시한 활용 방안은 다음과 같다.

첫째, 빈집을 지역의 특성을 반영한 관광 및 숙박시설로 탈바꿈 하는 것이다. 각 지역은 교육, 관광, 산업 등 다양한 지역마다의 특색을 지니고 있는데 아를 지역과 연구기능이 있는 대학이 연계하여 지역의 특색에 맞게 관광시설이나 숙박시설로 사용할 수 있도록 진행한다.

둘째, 특색있는 다양한 문화공간으로서 활용하는 것이다. 청소년 놀이의 공간, 공유 사무실, 도서관, 까페 등 문화를 기반으로 하는 특성화된 문화공간으로의 변신을 통해 다양하게 사용할 수 있도록 진행한다.

셋째, 사회적 약자들을 위한 공간으로 활용하는 것이다. 저소득층을 위한 문화공간, 어린이 보호센터, 가정폭력 예방 센터 등 사회적 약자들이 언제든지 마음놓고 드나들며 상담과 놀이 등 다양하게 공간을 활용할 수 있도록 진행한다.

넷째, 외지인이 안정적으로 정착할 수 있는 공간으로 활용하는 것이다. 귀농귀촌인 들의 소통이나 체험으로 살아보는 공간 또는 인구 유입을 위한 숙소나 공간 제공을 통해 외지인이 안정적으로 정착할 수 있는 공간으로 활용할 수 있게 한다.

V. 결 론

최근 우리나라에서는 농촌 뿐만 아니라 도시에서도 빈집이 증가하고 있다. 이에 본 연구는 빈집 발생 결정요인을 분석하여 그에 따른 활용방안을 제시하였다.

본 연구의 분석을 통해 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있었는데 빈집 발생 결정요인에서 기초생활수급자 비율(%), 고령화 비율(%), 주택 노후화 비율(%), 입지 편의시설 수(개)는 빈집의 비율과 유의한 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났고, 반면 외부로의 이사 비율(%), 대중교통 접근성 등급(급)은 빈집의 비율과 유의한 음(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

국내 사례에서는 공가랑 플랫폼 서비스를 통해 빈집의 소유자와 소비자를 연결해주고 다양한 정보를 제공하고 있으며, 빈집살리기 프로젝트를 통해 리모델링 등 사업비의 50%를 자치구에서 지원하고 이를 통해 주변 시세의 50%에 준하는 조건으로 임대하는 사업을 추진하고 있고, 햇살둥지사업을 통해 민·관협력사업으로 새로운 주거공간으로의 재창출을 지원하고 있다. 또한 최근 지역사회와의 연계를 강조한 교육과정의 변화에 따라 지역의 빈집을 활용한 교육이나 수업 방안의 개발하여 운영하고 있다.

해외 사례에서는 국내와는 다르게 오래 전부터 빈집 발생에 따른 정비 및 활용을 위한 대책을 마련하고 있었다. 조례 제정을 통해 빈집을 의무 등록하게 하고 있으며, 정부, 기관, 단체, 기업 등이 공동대응하고 있다. 체계화 된 과세제도를 통해 관리하고 있으며, 문제의 발생 시 강제 매각과 매수를 통해 관리 하고 있다. 빈집 관련 DB구축을 통한 빈집 뱅크 프로젝트로 지자체, 지역주민, 기업이 연계하여 도시재생사업을 진행하고 있으며 새로운 정책과 제도를 발굴해 나아가고 있다.

활용 방안은 첫째, 빈집을 지역의 특성을 반영한 관광 및 숙박시설로 탈바꿈 하는 것, 둘째, 특색있는 다양한 문화공간으로서 활용하는 것, 셋째, 사회적 약자들을 위한 공간으로 활용하는 것, 넷째, 외지인이 안정적으로 정착할 수 있는 공간으로 활용하는 것이다.

〈참고문헌〉

- 공가랑(https://gongga.lx.or.kr).
- 국가법령정보센터, “빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법”(https://www.law.go.kr)
- 김수현, “일본에 빈집이 많은 이유와 시사점”, 「주택연구」, 제29권 제1호, 한국주택학회, 2021.

- 박의준·임미화, “전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석”, 「주택연구」, 제28권 제2호, 한국주택학회.
- 부산광역시청(https://www.busan.go.kr).
- 서울주택도시공사(https://blog.naver.com).
- 이섬결·여창환, “대도시 빈집의 발생 및 변화에 미치는 영향요인과 정책적 시사점”, 「한국지역개발학회 학술대회」, 한국지역개발학회, 2022.
- 이희옥·임종환, “빈집 발생에 영향을 미치는 주거환경 요인 분석 - 전라남·북도를 중심으로”, 「지역사회개발연구」 제43권 제1호, 한국지역사회발전학회, 2018.
- 인사이트, “집값 올랐다고 난리인데 빈집 넘치는 대한민국...전국에 130만채 넘어”(https://www.insight.co.kr).
- 장명준·권성문, “빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석”, 「도시행정학보」 제34권 제2호, 란국도시행정학회, 2021.
- 조정희·박미선·송하승·문근식, 「빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2020.
- 한상훈, “효과적인 빈집 활용 정책수립의 법적 개선과제에 관한 연구”, 「토지공법연구」, 제79집, 한국토지공법학회, 2017.
- 행정안전부, “인구감소지역 지정 개요”(https://www.mois.go.kr).

〈투고(접수)일자 2023.03.23. 심사(수정)일자 2023.03.26. 게재확정일자 2023.03.29.〉

社團法人 大韓不動産學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
2017. 02. 18 개정
2018. 02. 08 개정
2018. 07. 06 개정
2019. 04. 30 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, 심사결과에 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 공정을 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) ① 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

② 투고논문의 저자들은 논문의 작성 및 출판에 공동의 책임을 지며, 저작권 이용 동의서에 자필 서명하여 편집위원회에 제출하여야 하며 투고된 논문의 저작권은 학회에 귀속된다. (2019. 04. 30 개정)

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 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)

② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)

③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고 시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)

④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장 한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

⑤ 발행일을 기준으로 45일 이내에 투고한 논문과 투고 후 2주일 이내에 심사결과를 받기를 원하는 논문은 긴급 심사료 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정),(2018. 02. 08 개정)

제10조 (심사료 및 게재료)

① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.

② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 18만원(별쇄본 20부포함)을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정), (2019. 04. 30 개정)
또한, 논문인쇄 분량이 15쪽을 초과하는 경우 1쪽당 초과 게재료를 납부하여야 한다. 초과게재료는 20쪽까지 1쪽당 20,000원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 30,000원으로 한다.

③ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.

④ 심사료 및 게재료는 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	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 학회편집위원회에 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.

*** 심사기준표**

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재　　△ : 수정후 재심　　× : 게재불가

③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.

④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.

⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 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 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재

심 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 게재여부를 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 의견 교환은 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 특기사항은 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 사이에 "·"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, 준회원, 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 “⅓”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-pound법등 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·이중한,「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”,「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “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.
   - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 硏究”, 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 name을 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 硏究", 박사학위논문, 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 大韓不動産學會 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, 교신저자로서의 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 연구성과를 부동산학 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 공평하게 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 정보교류와 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 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호

▶ 전화 : 02) 3446-2101

▶ FAX : 02) 3446-8840

E-mail : kres2002@hanmail.net

▣ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

▣ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여 주시면 더욱 감사하겠습니다.

<table>
<tr><td>접 수</td><td>20××. . .</td><td colspan="3" rowspan="2">입 회 원 서</td><td>회원
번호</td><td></td></tr>
<tr><td>인 준</td><td>20××. . .</td><td>회원
번호</td><td></td></tr>
<tr><td>성 명</td><td colspan="4">(한문)</td><td colspan="2" rowspan="4">사 진
(3×4㎝)</td></tr>
<tr><td>주민등록
번 호</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">현주소</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>전 화</td><td></td></tr>
<tr><td>휴대폰</td><td></td></tr>
<tr><td>E-mail</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">근무처</td><td>기관명</td><td></td><td>직 위</td><td></td><td>전 화</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">학 력</td><td>졸업년도</td><td colspan="2">학교명</td><td>전공과목</td><td colspan="2">학 위</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">경 력</td><td colspan="2">근무기간</td><td colspan="2">직장명</td><td colspan="2">직 위</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">자격증</td><td colspan="2">취득일</td><td colspan="2">자격증명</td><td colspan="2">발행기관</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">추천인</td><td colspan="2">성 명</td><td colspan="4">소속 및 직위</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일

성 명 (인)

사단법인 대한부동산학회장 귀하

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)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템

5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
(금융부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

<table>
<tr><td rowspan="2">성 명</td><td>(한글)</td><td>소속</td><td></td></tr>
<tr><td>(영문)</td><td>직위</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>전 화</td><td></td><td>이메일</td><td></td></tr>
<tr><td>논문제목</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">원 고 내 용 요 약</td></tr>
<tr><td colspan="2">논문 심사비(10만원)</td><td colspan="2">카카오뱅크 3333-11-4301587 (강은택)</td></tr>
<tr><td>원 고
매 수</td><td></td><td>제 출
일 시</td><td></td><td>성 명</td><td>(인)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">접 수
일 자</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">접 수
순 서</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">게재호수</td><td>금번 제 호</td></tr>
<tr><td>차기 제 호</td></tr>
</table>

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·회원님께서는 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 존비속 표함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

▣ 보 낼 곳 ▣

주소 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840
사단법인 대한부동산학회 사무국
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.

社團法人 大韓不動産學會
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
☎ (041)570-7788 / (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」 제41권 제1호(2023년 3월 31일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록 크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2023년 3월 31일

사단법인 대 한 부 동 산 학 회
편집위원회 위원장 김 행 조

社團法人 大韓不動産學會 編輯委員會

편집위원회

위 원 장	김행조	(나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(광운대학교 교수)
위 원	권대중	(명지대학교 교수)
	김준환	(서울디지털대학교 교수)
	김 진	(성결대학교 교수)
	김승희	(강원대학교 교수)
	강정규	(동의대학교 교수)
	김종진	(전주대학교 교수)
	이호진	(제주대학교 교수)
	김주영	(상지대학교 교수)
	신우진	(전남대학교 교수)
	서진형	(경인여자대학교 교수)
	김형근	(영산대학교 교수)
	성주한	(창신대학교 교수)
	백성준	(한성대학교 교수)
	김동환	(서울사이버대학교 교수)
	김승욱	(신한대학교 교수)
	강은택	(한국주택관리연구원 연구위원)

2023年 大韓不動産學會誌

- 제41권 제1호 (통권 제67호) -

2023년 3월 30일 인쇄
2023년 3월 31일 발행

발행인 : 김 진
편집인 : 김 행 조
발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사 무 국 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호
[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 (금융부동산학과 內)
[사]대한부동산학회 편집위원회
E-mail : kres199199@gmail.com
TEL. (041) 570-7788

인 쇄 처 : 세종기획인쇄
TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880