

(사)대한부동산학회 제20대 임원 명단

고 문	오진모 한국관광개발원 원장 김정호 KDI 국제정책대학원 교수 김무원 주택문제연구소 소장 도희섭 서일대학교 교수		
자문위원	서승환 연세대학교 교수 김선덕 주택도시보증공사 사장(전) 이성근 경희대학교 교수 이인수 한국부동산신문 대표	이재용 서울사이버대학교 총장(전) 이주형 경기도시공사 감사 전경구 대구대학교 교수	
명예회장	이범관 경일대학교 교수		
이 사 장	권대중 명지대학교 교수		
회 장	서진형 경인여자대학교 교수		
학술부회장	김택진 LX국토정보공사 본부장 강정규 동의대학교 교수 김대명 대구과학대학교 교수 김준환 서울디지털대학교 교수 김학환 송실사이버대학교 교수	김병조 나사렛대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 이상근 서강대학교 교수 신상화 한국국제대학교 교수 한상훈 중원대학교 교수	
당연직부회장	김복환 국토교통부 토지정책과장		
정책수석부회장	강충원 (주)세원 플러스 대표	이광균 경희대학교 교수	
산업부회장	김연례 마크스피드공인중개사 대표 곽은상 (주)엔탑자산관리 대표 박종근 (사)경기스페이스 올림픽 코리아 감사 정철우 강남부동산이카데미원장 이여정 (주)WC&C 대표이사 이상포 (주)아라건축 대표이사 이정재 신동아건설(주) 전무이사 임석우 (주)세븐탑코리아 대표이사	임종욱 (주)알에셋부동산자산관리 소장 조득현 한양대학교 박사과정 조진희 (사)상도복합커뮤니티센터 이사장 주민호 (주)SM리얼티홀딩스 대표이사 박관우 파란아이티(주) 대표이사 하상호 (주)씨엔디자인종합건축 대표이사 최종환 중앙재개발정비조합 조합장	
감 사	박세용 신한은행(준법감사부) 전임감사팀장	하용성 이글인터내셔널(주) 대표이사	
이 사	강은택 한국주택관리연구원 책임연구원 강현호 성균관대학교 교수 고종완 교수 곽미경 김포대학교 교수 권영수 서일대학교 교수 권용일 대구한의과대학교 교수 김기영 인천도시공사 부장 김기운 경인여자대학교 교수 김경한 대구과학대학교 교수 김동재 (주)건축사사무소 광장 사장 김동환 서울사이버대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김승욱 신한대학교 교수 김승희 강원대학교 교수 김영미 상명대학교 교수 김영혜 서해대학교 교수 김우주 주택도시보증공사 홍보차장 김용길 원광대학교 교수 김종진 전주대학교 교수 김주영 상지대학교 교수 김지석 공주대학교 교수 김 진 한국국토정보공사 연구위원	김판기 충북대학교 교수 김호철 단국대학교 교수 김홍택 한국복지사이버대학교 교수 남영우 나사렛대학교 교수 류병욱 경민대학교 교수 류현욱 신한대학교 교수 박 인 송실사이버대학교 교수 박정열 나사렛대학교 교수 박철규 미국변호사 박사 백민석 세명대학교 교수 백승철 대구과학대학교 교수 서정렬 영산대학교 교수 서철수 서일대학교 교수 성정환 한국토지주택공사 수석연구원 송석만 중부대학교 교수 신국미 청주대학교 교수 신우진 전남대학교 교수 여옥경 한양사이버대학교 교수 오정석 SH공사 수석연구원 유한수 국동대학교 교수 윤창훈 영진사이버대학교 교수 이명훈 한양대학교 교수	이성화 대구대학교 교수 이용석 의정부문화원 부원장 이재순 호서대학교 교수 이정만 공주대학교 교수 이종환 LX국토정보공사 본부장 이춘원 광운대학교 교수 이현준 경일대학교 교수 이호영 (주)GDC 대표이사 이홍렬 부천대학교 교수 임윤수 서일대학교 교수 장성대 건국대학교 미래지식교육원 교수 장재일 경일대학교 교수 전경은 경희대학교 교수 정우형 명지전문대학 교수 정재호 목원대학교 교수 정한수 SH공사 박사 정희근 남서울대학교 교수 조민성 LX국토정보공사 부사장 조현진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 진미윤 NH한국토지주택공사 연구원 진창하 한양대학교 교수 최인호 남서울대학교 교수
운영위원회	위 원 장 김천태 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 부위원장 조용철 대우건설 부장	편집위원회 위 원 장 김병조 나사렛대학교 교수 부위원장 한상훈 중원대학교 교수 부위원장 이춘원 광운대학교 교수 간 사 강은택 한국주택관리연구원 책임연구원	
학술위원회	위 원 장 금상수 세명대학교 교수	국제위원회 위 원 장 김 진 성결대학교 교수 부위원장 엘리스임 중국상해 방지산(부동산) 대표	
산학협력위원회	위 원 장 고통현 (주)켄들스퀘어 과장 부위원장 이기호	부동산연구소 연구소장 김준환 서울디지털대학교 교수 부 소 장 강중용 지지경매교육원 부원장	
부동산정책위원회	위 원 장 모현숙 한국부동산리츠투자자문협회 회장 부위원장 서창호 유일그룹 대표이사	부동산연구소 연구소장 김준환 서울디지털대학교 교수 부 소 장 강중용 지지경매교육원 부원장	
학술위원회	홍보분과위원장 구찬림 우리 P&S 신개발사업부 본부장 정책분과위원장 정경만 (주)그리소프트 대표 평가분과위원장 조현진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 개발분과위원장 박현민 삼성공인중개사 대표 관리분과위원장 최수범 철도청 부장 회계분과위원장 김영준 (주)교리인타세널 이사 경영분과위원장 이정현	상담분과위원장 오찬진 대림대학교 겸임교수 금융분과위원장 김성진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 행정분과위원장 오영순 원공인중개사사무소 대표 법률분과위원장 황숙희 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 중개분과위원장 채현길 국민대학교 겸임교수 교육분과위원장 장 진 김포대학교 겸임교수 국제분과위원장 신대철 (주)DAIA 대표이사 정보분과위원장 박호진 머니투데이 산업부장 도시재생분과위원장 안명규 파주시의회 부의장	
사무국 사무국장		사무간사 권오성 명지대학교 부동산대학원 조교	

표지면지

목 차

◆ 논문

- 아파트매매가격지수 예측에 관한 비교 연구 5
윤만식 · 김현진 · 엄수원
- 풍수환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석 25
이진영 · 정성용
- 산업단지 사전 평가항목 개발에 관한 탐색적 연구 47
최명섭 · 김주영 · 김명수
- 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향 73
서진형 · 채현길
- 헌정과 행정의 개념적 융합 89
최정열 · 백민석
- 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 의식과 관계의도 및 관계품질의 영향관계 ... 113
박세용 · 이춘원
- 아파트 분양환경의 변화 속에서 온라인·모바일 광고와 언택트 마케팅의 활용도 분석 141
권소혁 · 이복자 · 김행조
- 공동주택의 효율적 관리를 위한 전기요금체계 분석 159
안아람 · 최타관 · 강은택
- P2P 대출의 문제점과 개선방안에 관한 연구 177
김진 · 최수석
- 아파트구매선택과 행동시 체면의식과의 상관관계 연구 191
박정열

-
- 學會誌 發刊規定 / 207
 - 學會 研究倫理規定 / 221
 - 學會入會案內 / 224

아파트매매가격지수 예측에 관한 비교 연구

- 서울과 6대 광역도시를 중심으로 -

윤만식* · 김현진** · 엄수원***

Comparative Study on the Prediction of the Apartment Sales Price Index

- Focused on Seoul and 6 Metropolitan Cities -

Yoon, Man Sik · Kim, Hyun Jin · Eum, Soo, Won

목 차

- | | |
|-----------------------|---------------|
| I. 서론 | IV. 실증분석 |
| II. 이론적 고찰 및 선행연구의 검토 | 1. 분석자료 기초통계량 |
| 1. 관련 이론 검토 | 2. 계량 시계열 모형 |
| 2. 선행연구 검토 및 연구 차별성 | 3. 인공신경망 모형 |
| III. 연구모형 및 분석방법 | V. 결론 |
| 1. 연구모형 | |
| 2. 분석방법 | |

ABSTRACT

Due to the household's asset structure concentrated on real estate, changes in real estate prices have a great influence on the national economy. Accurate forecasting of house prices not only reduces uncertainty in house prices, but can also help in making relevant policy decisions.

The purpose of this study is to estimate housing prices using a time-series model and artificial neural network model for the actual transaction price index for apartment sales in Seoul and six metropolitan cities from January 2006 to November 2019, and forecast with high predictive power. It is in building a model.

In this study, by adding bidirectional LSTM and GRU models in addition to the existing weighing time series model and Vanilla LSTM model, we compared the predictive power of the proposed model and presented an artificial neural network model with high predictive power. As a result of empirical analysis, it was confirmed that the artificial neural network model with high predictive power differs depending on the region. After constructing a highly predictive artificial neural network model for each region, it is possible to grasp the effects of macroeconomic variables suitable for the region on the housing price index through free manipulation such as adding and deleting variables to achieve desired policy effects.

Keywords : VECM(Vector Error Correction), LSTM(Long Short-Term Memory), Bidirectional LSTM, GRU(Gated Recurrent Unit), Apartment Sales Price Index

* 정희원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(paparoach123@naver.com, 주저자)
** 정희원, 전주대학교 부동산학과 박사과정(kimhj019@naver.com, 공동저자)
*** 정희원, 전주대학교 부동산학과 교수(sweom@jj.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

부동산에 편중되어 있는 가계의 자산구조로 인해 부동산 가격 변동은 국가경제에 큰 영향을 미치게 된다. 주택가격에 대한 정확한 예측은 주택가격의 불확실성을 감소시킬 뿐만 아니라 관련 정책의사결정에 도움을 줄 수 있다.

본 연구의 목적은 2006년 1월부터 2019년 11월까지의 서울 및 6대 광역시 아파트 매매 실거래 가격지수를 대상으로 계량 시계열 모형과 인공신경망 모형을 활용하여 주택가격을 예측하고, 높은 예측력을 지닌 예측모형을 구축하는 데에 있다. 분석결과를 통해 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

본 연구에서는 기존의 계량시계열 모형 및 표준 LSTM 모형이외 양방향(Bidirectional) LSTM 및 GRU모형을 추가하여 제시된 모형의 예측력을 비교분석하여 높은 예측력을 지닌 인공신경망 모형을 제시하였다. 실증분석결과 지역에 따라 높은 예측력을 보이는 인공신경망 모형이 다르다는 것을 확인하였다. 지역별로 예측력 높은 인공신경망 모형 구축 후 변수의 추가·삭제와 같은 자유로운 조작을 통해 지역에 적합한 거시경제변수가 주택가격지수에 미치는 효과를 파악하여 원하는 정책효과를 거두는 것이 가능할 것이다.

주제어 : 아파트매매가격지수, 표준 장단기 메모리, 양방향 장단기 메모리, 게이트 순환 유닛, 벡터오차회귀모형

I. 서 론

2018년 기준으로 우리나라 국민 순자산 중 토지와 건물 등의 부동산 비중은 미국(34.8%)과 일본(43.3%)에 비해 두 배 가량 많은 75%를 차지하고 있다.¹⁾ 또한 2019년 3월을 기준으로 전국 가구의 평균 자산 중 부동산 자산이 차지하는 비중은 75.3%로 자산의 대부분을 부동산이 차지하고 있다.²⁾ 부동산에 편중되어 있는 가계의 자산구조로 인해 부동산 가격 변동은 국가경제에 큰 영향을 미치게 된다. 이와 같이 부동산은 국민경제활동과 긴밀한 관련이 있기 때문에 국민의 주요 관심사항이며, 모든 국민은 그만큼 주택을 포함한 부동산 가격에 민감하다.

1) 통계청 홈페이지(www.kostat.go.kr), 2020. 3. 1 방문하여 참조 작성.

2) 통계청 홈페이지(www.kostat.go.kr), 2020. 3. 1 방문하여 참조 작성.

주택가격 변동은 주택경기에만 국한된 문제가 아니라 국가경제와도 밀접히 관련되어 있다. 불안정한 주택시장은 거시경제의 불확실성을 증폭시킨다. 이전까지 부동산정책은 경기상승기에 부동산 버블 및 투기방지를, 경기하락기에는 부동산 시장부양에 치중하는 측면이 있었다. 이렇게 사후적으로 대응해왔던 이유는 부동산 가격 변동의 원인과 가격변동에 대한 예측 능력이 부족하였기 때문이다.

그러므로 주택가격에 대한 정확한 예측은 주택가격의 불확실성을 감소시킬 뿐만 아니라 관련 정책의사결정에 도움을 줄 수 있다. 또한 주택가격 예측 모형 개발은 정책당국자 및 부동산 거래의 직접당사자인 가계에도 유용한 정보를 제공할 수 있기 때문에 주택가격 예측에 대한 깊이 있는 연구가 필요하다.

부동산 가격 예측에 관한 대부분의 연구는 계량시계열 모형을 중심으로 이루어졌다. 특히 계량시계열 모형은 독립변수를 이루고 있는 상호 독립성, 오차항에 대한 일정한 분포, 종속변수의 선형성 등을 가정하고 있다. 부동산 시장 환경이 변화됨에 따라 변동성에 대한 예측력을 높이기 위해 기존보다 많은 정성적·정량적 변수들이 감안되어야 하지만, 엄격한 가정을 고수하는 계량시계열 모형은 큰 변동성을 보이는 주택가격을 예측하기 어렵다.

인공신경망 모형 중 시계열 분석에 강점을 보이는 순환신경망 RNN(Recurrent Neural Network)을 주택가격 예측 모형으로 활용하고자 한다. RNN모형이 시계열 분석에 적합한 이유는 입력변수에서 출력변수로만 일방향으로 진행되는 다른 인공신경망과 다르게 입력변수에서 출력변수로, 출력변수에서 입력변수로 진행되는 양방향의 순환적인 구조를 지니고 있기 때문이다. 또한 RNN모형은 과거의 상태를 저장하는 메모리를 지니고 있어서 순차적인 문제와 전체적인 흐름을 파악해야 하는 문제 및 시계열 데이터 예측 문제에 적합하다고 할 수 있다.

본 연구의 목적은 서울과 6대 광역시 아파트 매매 실거래 가격지수를 대상으로 계량 시계열 모형과 인공신경망 모형을 활용하여 주택가격을 예측하고, 높은 예측력을 지닌 예측모형을 구축하는 데에 있다. 즉 계량적 시계열 모형과 인공신경망 모형의 예측결과 비교를 통해 인공신경망 모형의 예측력이 우수함을 입증하는 것이 본 연구의 취지이며, 실증분석을 통해 연구결과가 갖는 학술적, 정책적 함의를 도출하고자 한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제 2장에는 관련이론 검토, 선행연구 검토에 따른 연구차별성을 서술하고, 3장에서는 연구모형 및 분석방법에 대한 내용을 설명한다. 제4장에서는 분석자료 기초통계량, ARIMA모형, VECM모형, 표준 LSTM, 양방향 LSTM, GRU모형에 대한 실증 분석결과를 제시한다. 제5장에서는 연구의 요약 및 한계점을 제시한다.

II. 이론적 고찰

1. 예측분석과 방법

예측 분석(Predictive analytics)이란 현재와 과거의 자료를 분석하여 일어날 가능성이 있는 미래나 다른 알려지지 않은 사건의 결과를 예측하기 위해 전통적인 통계 알고리즘이나 기계 학습 기술을 의미한다. 기존 분석(Analysis)이 과거의 자료로 현재의 상황을 분석하는 개념인데 반해, 예측 분석에서의 분석(Analytics)은 과거와 현재의 자료 속에 숨겨진 패턴을 찾아 미래에 발생할 결과를 예측하는 일에 초점을 두고 있다. 즉, 분석가는 예측 분석을 통해 과거의 자료를 학습하고, 미래에 대한 통찰력을 얻을 수 있다.³⁾

예측분석 방법에는 정량적 분석방법과 정성적 분석방법이 있다. 정량적 분석방법은 숫자로 표현되는 데이터에 통계분석을 실시하여 미래를 예측하는 방법이다. 분석방법은 시계열 분석법(Time Series Analysis)과 인과분석법 및 기계학습법으로 나누어진다.

정성적 분석은 신뢰할 만한 부동산 가격의 시계열 데이터가 없거나 수치적 분석이 불가능할 경우 대략적으로 시장동향이나 특성을 분석하는 방법이다. 정성적 분석방법에는 브레인스토밍 기법, 델파이 기법, 유추기법, 설문조사기법 등이 있다.

2. 선행연구 검토 및 연구 차별성

본 연구와 관련한 연구 분야는 인공지능 알고리즘, 주가지수, 대기오염, 날씨 등 시계열 자료와 예측에 대한 인공지능 기법 활용 등을 포함하고 있지만, 본 연구에서는 인공지능망 모형을 활용한 주택가격지수 예측 모형과 관련한 국내외 연구들을 중심으로 선행연구를 검토한다.

Cao et al.(2005)⁴⁾는 선형 방정식과 인공지능망을 활용하여 중국 주식가격 예측에 관한 연구를 수행하였다. 주식 환원데이터를 활용한 다변량 시계열 분석 모형과 상장회사 시가 총액 및 장부가액 대비 시가 총액 비율을 투입변수로 활용한 다변량 분석 모형의 예측력을 비교하였다. 분석결과 다변량 ANN, 다변량 ANN 순으로 높은 예측력을 보였다.

3) Nyce, C., "Predictive analytics white paper", 「American Institute for Chartered Property Casualty Underwriters/Insurance Institute of America」, 2007, p.34.

4) Cao Q. Leggio KB and Schniederjans MJ, "A comparison between Fama and French's model and artificial neural networks in predicting the Chinese stock market", 「Computers & Operations Research」, Vol.32 No.10, 2005, pp.2499~2512.

Jirong et al.(2011)⁵⁾은 기계학습(Machine Learning)을 통해 미래 주택가격을 대상으로 높은 예측력을 지닌 모형을 구축하였다. 유전자 알고리즘(Genetic Algorithm)과 서포트 벡터 머신(Support Vector Machine)을 결합한 G-SVM 방법을 고안하여 주택가격을 예측하였고, 높은 정확성(Accuracy)을 보유하는 것으로 분석되었다.

Cao et al.(2012)⁶⁾은 풍속(Wind Speed)을 대상으로 단변량·다변량 계량 시계열 모형과 단변량·다변량 RNN 모형의 예측력을 비교하는 연구를 실시하였다. 네 가지 모형에 대한 예측력 평가는 MAE(Mean Absolute Error)에 의해 비교되었고, 다변량 RNN 모형이 가장 높은 예측력을 가진 모형으로 확인하였다.

최미화(2008)⁷⁾는 2000년부터 2007년까지의 서울 아파트가격 및 재건축아파트 특성들을 독립변수로 설정하여 인공신경망모형과 회귀모형을 통해 미래 아파트 가격을 예측하였다. 물리적 특성변수가 재건축아파트의 주요 가격결정요인이었고, 서울 동남권역의 재건축 아파트는 아파트 특성변수에 의해 영향을 받았다. 서남권, 서북권, 동북권역의 재건축 아파트는 물리적 특성에 많은 영향을 받는 것으로 확인되었다.

민성욱(2017)⁸⁾은 인공신경망과 딥러닝 기법을 이용하여 서울 아파트 실거래가지수 예측에 관한 연구를 실시하였다. 기존의 시계열 분석과의 비교를 통해 최적의 예측모형을 구축하고자 하였다. 그 결과 인공신경망 모형이 선형회귀모형, SVM(Support Vector Machine), RF(Random Forest)보다 높은 예측력을 가지는 것으로 분석되었다. 또한 신경망 모형에 많은 은닉층 및 은닉층에 사용된 노드수가 많은 복잡한 모형은 가격 예측에 적합하지 않는 것으로 나타났다.

배성완(2017)⁹⁾은 딥러닝모형과 시계열분석 방법으로 부동산가격지수를 예측하였고, 분석 모형의 예측력을 비교하였다. 부동산가격지수를 예측하기 위해 사용한 딥러닝 모형에는 DNN(Deep Neural Networks)모형, LSTM모형, ARIMA 모형이 있다. 분석결과 딥러닝모형이 시계열분석 모형보다 예측력이 우수하였다. 딥러닝 방법 중 DNN모형의 예측력이 LSTM모형의 예측력보다 높지만 차이는 크지 않은 것으로 확인하였다.

배성완(2018)¹⁰⁾은 머신러닝모형과 시계열분석 모형(ARIMA, VAR, BVAR)을 사용하여

5) Jirong G., Mingcang Z., and Liuguangyan J., "Housing price forecasting based on genetic algorithm and support vector machine", 「Expert Systems with Applications」, Vol.38, 2011, pp.3383~3386.

6) Cao Q., Ewing B.T. and Thompson M.A., "Forecasting wind speed with recurrent neural networks", 「European Journal of Operational Research」, Vol.221 No.1, 2012, pp.148~154.

7) 최미화, "재건축아파트 특성에 따른 가격예측에 관한 연구", 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.

8) 민성욱, "딥러닝을 이용한 주택가격 예측모형 연구", 박사학위논문, 강남대학교 대학원, 2017.

9) 배성완·유정석, "딥러닝을 이용한 부동산가격지수 예측", 「부동산연구」, 27권 3호, 한국부동산연구원, 2017, pp.71~86.

부동산가격지수를 예측하고, 모형의 예측력을 비교하였다. 부동산가격지수를 예측하기 위해 사용된 머신러닝 모형으로는 SVM(Support Vector Machine), RF(Random Forest), GBRT(Gradient Boosting Regression Tree)이 있다. 머신러닝 모형이 시계열 분석모형보다 예측력이 뛰어나고, 단변량 머신러닝 모형이 다변량 머신러닝 모형보다 예측력이 뛰어나다는 것을 확인하였다.

이태형(2019)¹¹⁾은 계량 시계열 모형(단변량 분석의 경우 ARIMA모형, 다변량 분석의 경우 VAR/VECM)과 인공신경망 모형을 사용하여 서울 전체 아파트 가격지수 및 중대형·대형 아파트 가격지수에 대해 예측하고, 분석모형별 예측력을 비교하였다. 사용된 인공신경망 모형은 표준 RNN과 LSTM모형이고, 분석결과 인공신경망 모형의 예측력이 계량 시계열 모형보다 높다는 것을 확인하였다. 또한 시계열자료의 특성에 따라 모형의 예측력에 차이가 있지만 인공신경망 모형은 중대형 아파트보다 대형 아파트 가격 예측에 효과적인 것으로 확인되었다.

본 연구는 주택가격 예측에 관한 다음과 같은 차별성을 가진다.

첫째, 인공지능 모형을 활용한 대부분의 선행연구에서는 거시경제변수 중 최빈(最頻)의 변수 또는 연구자가 임의로 선정한 변수를 인공지능 분석모형 변수로 선정하였다. 민성욱(2016)¹²⁾의 연구에 따르면 입력변수가 많아질수록 인공지능 모형의 예측력은 높아진다. 하지만 많은 변수들의 투입으로 인해 모형의 예측력이 높아지겠지만 설명 가능한 변수로 현실 모형을 구축할 수 없는 단점이 존재한다. 특히 부동산 시장은 거시경제 지표, 심리적 요인, 정부 정책과의 상호 연관성을 파악하는 것이 중요하다. 그러나 주택가격 예측에 관한 기존 선행연구에서는 거시경제변수와 주택가격간 연계성을 고려한 모형을 구축하지 못했다. 금리변화가 다양한 연계과정을 거쳐 최종적으로 주택가격에 영향을 끼치는 전반적인 프로세스를 설명하는 연구모형을 채택하였다. 연구모형 내 거시경제변수를 선별하였고, 인공신경망 모형을 이용하여 주택가격 예측을 실시하였다.

둘째, 주택가격 예측에 관한 대부분의 선행연구에서 서울지역만을 대상으로 분석하였지만, 본 연구에서는 서울 이외 6대광역시를 대상으로 실증분석을 실시한다. 부동산정책 효과는 비단 서울에만 파급되지 않고 전국으로 확장되기 때문에 서울이외 지역의 주택 가격예측에 관한 연구는 중요하다. 동시에 거시경제변수 충격에 따른 지역별로 주택가격의 반응정도는 다를 것이기 때문에 이에 대한 분석도 필요하다.

셋째, 기존연구에서 사용되는 인공지능 모형들은 높은 예측력을 보이고 있지만, 인공지능

10) 배성완·유정석, “머신러닝 방법과 시계열 분석 모형을 이용한 부동산 가격지수 예측”, 『주택연구』, 26권 1호, 한국주택학회, 2018, pp.107~133.

11) 이태형, “인공신경망을 활용한 주택가격지수 예측에 관한 연구 : 서울 주택가격지수를 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2019.

12) 민성욱, 전계논문. 2016.

모형이 빠르게 발전되고 있는 분야라는 것을 감안하면 기존보다 높은 예측력을 지닌 예측모형에 대한 검토가 필요하다. 현재 인공지능 모형을 활용한 주택가격지수 예측은 RNN모형 및 표준 LSTM 모형으로 분석하였다. 양방향(Bidirectional) LSTM 모형 및 GRU 분석모형은 현재 공학분야 및 주식가격예측에서 많이 활용되고 있다. 따라서 본 연구에서는 표준 LSTM 모형이외 양방향(Bidirectional) LSTM 및 GRU모형을 추가하여 제시된 모형의 예측력을 비교분석하여 높은 예측력을 지닌 인공신경망 모형을 제시한다.

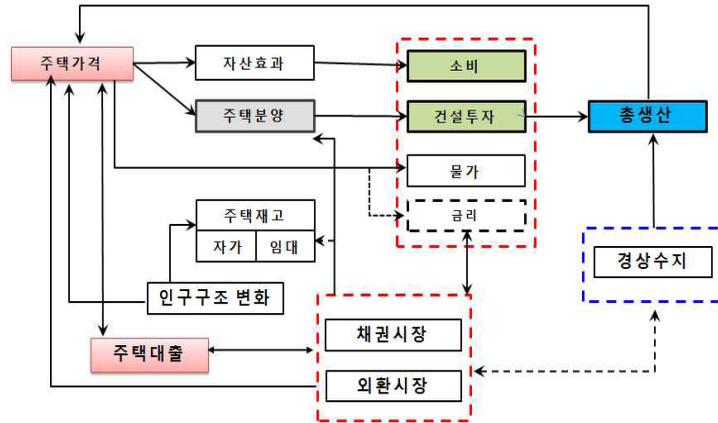
Ⅲ. 연구모형 및 분석모형

본 연구에서는 계량 시계열 모형인 자기회귀누적이동평균모형(ARIMA) 및 변수간 공적분 관계가 성립시 이용하는 벡터오차수정모형(VECM)으로 추정된 예측값과 단변량·다변량 인공신경망 모형으로 추정된 예측값을 비교하여 각 모형의 예측력을 비교한다.

1. 연구모형

금리변화는 통화량에 영향을 주고, 이는 주택담보대출을 통해 가계 차입에도 영향을 준다. 가계 차입은 자본시장 수요인 재화의 가격(물가로 대체)과 자본시장 공급(산업생산지수로 대체)에 영향을 미치게 된다. 자본시장에서 수요와 공급은 향후 경제 전망에 대한 심리지수를 통해 부동산 시장에 영향을 준다. 부동산 시장에서 시장가격의 등락은 다시 금리에 영향을 주는 순환구조를 가진다. 본 연구에서는 앞서 설명한 경제적 순환구조를 반영하고 있다고 판단하는 송인호(2015)¹³⁾의 이론적 모형에 기반을 두고자 한다. 기존 계량경제학을 활용한 가격 예측에 관한 선행연구에서 사용된 설명변수 등을 고려해 국고채금리, 통화량(M2), 주택담보대출, 소비자물가지수, 산업생산지수, 경제심리지수를 다변량 분석의 독립변수로 선정하였다. 구축된 연구모형의 독립변수를 다변량 계량시계열 모형과 인공신경망 다변량 모형에 투입하여 서울 및 6대광역시의 아파트 실거래 매매가격 지수를 예측한다.

13) 송인호, “주택시장과 거시경제의 관계 - 주택가격, 금리, 소비, 총생산을 중심으로”, 「부동산 도시연구」, 건국대학교 부동산 도시연구원, 제8권 제1호, 2015, pp.47~65.



[그림 1] 주택가격과 거시경제의 연계성 도식도¹⁴⁾

2. 분석방법

1) 자기회귀누적이동평균모형 (ARIMA: Autoregressive Integrated Moving Average)

Box-Jenkins의 시계열 분석방법으로 알려진 ARIMA모형은 시간의 변동에 따라 생성되는 시계열의 변동형태를 파악하고, 예측이 가능하다. 차분을 통해 안정적이게 된 시계열은 AR모형이나 MA모형 또는 ARMA모형으로 표현한다. Y_t 를 d번만큼 차분하여 얻은 안정적 시계열을 ARIMA(p, d, q)의 차수를 갖는 ARIMA과정(Integrated ARMA process of order p, d, q)이 된다.¹⁵⁾

2) 벡터오차수정모형 (VECM: Vector Error Correction Model)

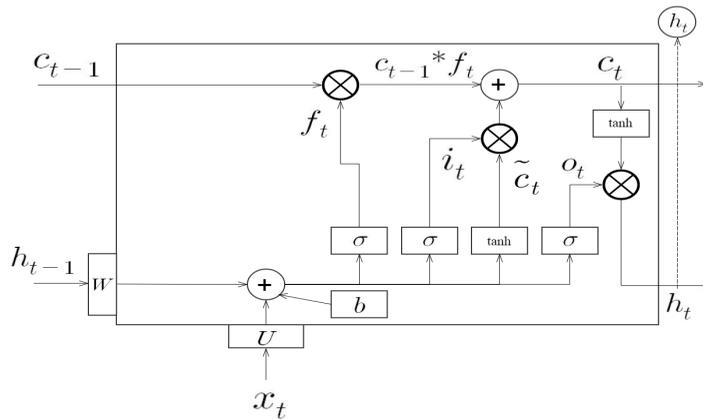
공적분 검정결과 변수들 간 공적분 관계가 존재한다면 변수들을 대상으로 벡터오차수정모형으로 추정할 수 있고, 시계열 사이에 공적분 관계가 존재할 경우 원시계열 자료를 차분하여 분석에 사용하면 시계열 데이터에 대한 정보가 유실된다. 벡터오차수정모형(VECM)에서 오차수정항의 존재는 차분변수만으로 구성된 회귀모형에서 발생하는 정보 유실문제를 해결해 준다.

14) 송인호, 전계논문, 2015.

15) 김동환, "ARIMA 모형을 이용한 주택시장의 가격예측 분석", 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호, 대한부동산학회, 2014, pp.277~294.

3) 표준 LSTM (Vanilla Short Term Memory)

Hochreiter and Schmidhuber(1997)에 의해 제안된 표준 LSTM은 순환신경망 모형(RNN : Recurrent Neural Network)에서 발생하는 기울기 손실 문제점을 해결하기 위해 제시된 방법이다. LSTM은 전통적인 RNN구조에서 은닉계층의 유닛들을 LSTM블록으로 대체한 형태와 같다. 각각의 LSTM블록 내부는 재귀적 구조를 가지고 있는 기억을 저장하는(Cell State)와 입력게이트(Input Gate), 망각게이트(Forget Gate), 출력게이트(Out Gate)로 이루어져 있다. LSTM에서는 입력게이트, 망각게이트, 출력게이트를 통해 어떤 정보가 기억유닛에 반영될지는 세 단계를 거쳐 결정된다.¹⁶⁾



σ, \tanh : 비선형활성화 함수, x_t : 입력값, h_t : t시점의 은닉변수, o_t : t시점의 출력값, b: 바이어스, U, W: 가중치

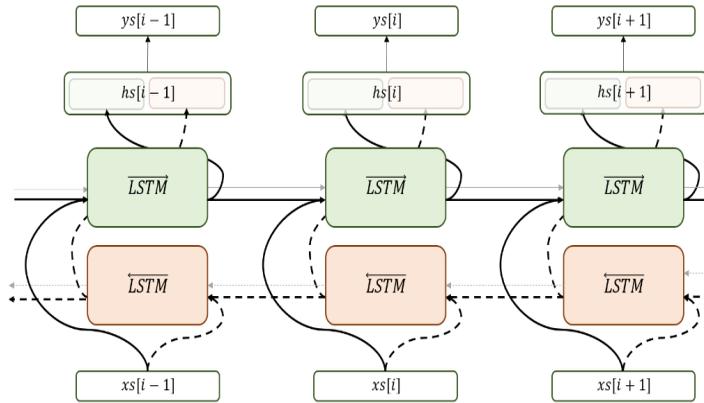
[그림 2] LSTM의 구조도¹⁷⁾

4) 양방향 LSTM (Bidirectional Short Term Memory)

순환 신경망은 일반 신경망 학습과 달리 시계열 개념이 추가되어 은닉 계층 과거의 데이터 정보를 기억할 수 있다. 하지만 입력 순서를 시간 순서대로 처리하기 때문에 결과는 주로 직전 패턴만을 기반으로 하는 경향을 보이는 한계가 있다. 이러한 한계를 해결하기 위해서는 양방향 순환 신경망을 사용하는 것이 효율적이다. 양방향 순환신경망은 순방향과 역방향의 두 개의 분리된 순환신경망을 통해 학습이 진행된다. 이러한 방법으로 학습되는 시계열 데이터의 역방향에 은닉 층을 추가시키면 성능이 더 향상된다.¹⁸⁾

16) 김양훈 · 황용근 · 강태관 · 정교민, “LSTM 언어모델기반 한국어 문장 생성”, 「한국통신학회논문집」, 41권 5호, 한국통신학회, 2016, p.595.

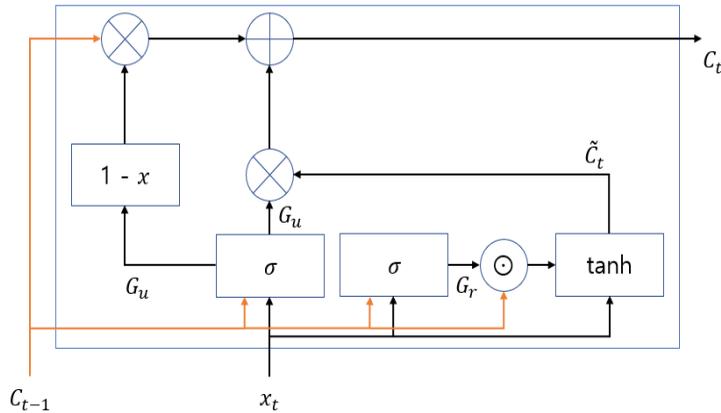
17) 김양훈 · 황용근 · 강태관 · 정교민, 전제논문, p.595.



[그림 3] 양방향 LSTM의 구조도¹⁹⁾

5) GRU(Gated Recurrent Unit)

GRU는 LSTM과 같이 게이트의 개념을 이용한 순환 신경망의 일종이다. LSTM은 입력, 망각, 출력의 3개 게이트로 이루어져 있지만, GRU에는 업데이트 게이트와 리셋 게이트 두 가지만 존재한다. GRU에서는 업데이트게이트, 리셋게이트를 통해 어떤 정보가 기억유닛에 반영될지는 두 단계를 거쳐 결정된다.



W_u : 업데이트 게이트의 연결계수, C_{t-1} : 이전시점의 출력값, x_t : 현재 시점의 입력값, b_u : 바이어스

[그림 4] GRU의 구조도

18) 주일택, “양방향 순환신경망을 이용한 주식 가격 예측 모형 연구”, 박사학위논문, 동신대학교 대학원, 2018, p.34.

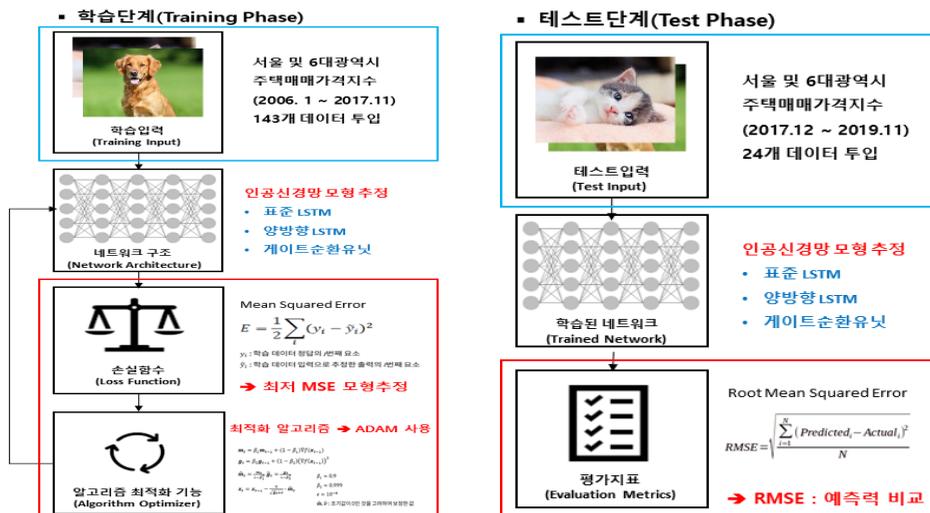
19) 주일택, 전계논문, p.34.

IV. 실증분석

서울과 6대 광역시의 아파트 매매 실거래 가격지수를 대상으로 [그림 5] 및 [그림 6]와 같이 학습단계 및 테스트 단계를 거쳐 단변량·다변량 계량 시계열 모형 및 인공지능망 모형을 각각 구축한 후 이에 대한 모형별 예측력에 관한 실증분석을 실시한다.



[그림 5] 계량시계열 모형추정



[그림 6] 인공신경망 모형추정

1. 분석자료 기초통계량

2006년 1월부터 2019년 11월까지 서울 및 6대 광역시 아파트 매매실거래가격지수를 분석대상으로 한다. 동 지수를 2017년 11월의 기준시점에서 2006년 1월 기준시점으로 변환하였고, 이에 대한 기초통계량은 <표 1>와 같다. 또한 다변량 분석에 투입된 설명변수 기초통계량은 <표 2>와 같다. 여기서, 주택담보대출금액은 한국은행에서 2007년 1월부터 제공하고 있기 때문에 2007년 1월 이전 데이터는 선형회귀방식으로 추정하였다.

<표 1> 서울 및 6대 광역시 아파트 매매 실거래 가격지수의 기초통계량

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
평균	141.6	149.5	123.2	145.6	141.0	118.8	167.4
중위수	135.1	155.9	110.3	150.8	133.1	126.1	176.7
최대값	216.4	202.7	168.7	165.7	210.0	151.2	212.9
최소값	100	96.9	88.3	100.0	97.9	94.9	100.0
표준편차	24.4	35.5	29.0	15.1	37.5	15.3	31.6

자료 : 한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)

<표 2> 거시경제변수의 기초통계량

(단위 : 원 / 십억원)

구분	국고채금리	통화량(M2)	주택담보대출	소비자물가지수	산업생산지수	경제심리지수
평균	3.15	1,897,300	419,347	119.74	101.69	100.0
중위수	2.90	1,835,642	394,072	122.95	101.96	96.6
최대값	5.96	2,917,439	633,098	133.29	143.43	118.0
최소값	1.16	1,024,480	278,926	100.00	51.63	55.5
표준편차	1.33	512,436	109,772	9.93	16.62	10.6

자료 : 한국은행 홈페이지(www.bok.or.kr)

2. 계량 시계열 모형

1) ARIMA 모형

최적의 ARIMA 모형을 선택하기 전 시계열 데이터에 대한 정상성 테스트를 실시하였다.

Dickey-Fuller 단위근 테스트를 실시한 테스트 결과 1차 차분한 값이 정상적 데이터가 되었다. ARIMA모형 변수의 값인 AR(p), MA(q)을 적정시차는 AIC와 SBC가 가장 낮은 값을 갖게 하는 시차로 정하였다. 서울 및 6대 광역시 주택매매가격지수를 대상으로 최적의 ARIMA 모형의 시차 및 RMSE는 <표 2>와 같다. 대구 주택매매가격지수에 관한 예측력이 가장 좋았고, 울산 주택매매가격지수의 예측력이 가장 낮은 것으로 확인되었다.

<표 3> ARIMA모형 추정에 따른 RMSE 비교 (2017.12~2019.11)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
(p, d, q)	(2,1,0)	(3,1,2)	(1,1,0)	(0,1,3)	(1,1,1)	(1,1,1)	(1,1,1)
RMSE	22.58	19.01	1.41	5.21	10.47	8.40	22.80

2) VECM 모형

서울 및 6대 광역시 아파트 매매실거래가격지수와 선정된 6개 거시변수의 공적분 검증분석 결과에 따르면 서울 4개, 부산 5개, 대구 3개, 인천 2개, 광주 3개, 대전 3개, 울산 4개의 공적분 관계가 나타났다. 변수 간 공적분 관계를 반영하기 위해서는 VECM 모형으로 추정해야 한다. 추정할 VECM(p)모형의 차수 p를 알 수 없기 때문에 올바른 식별과 추정을 위해서는 모형 차수 p를 결정해야 한다. 시차별로 AIC(Akaike's In-formation Criterion)와 SC(Schwarz Criterion)의 검정통계량을 산출하고 검정통계량이 최소가 되는 시차를 VECM 시차로 사용하였다. 시차 분석결과에 따라 서울은 1차, 부산 2차, 대구 1차, 인천 2차, 광주 1차, 대전 1차, 울산 1차로 각각 VECM의 시차로 설정하였다. 지역에 따라 적정시차를 1차 또는 2차로 설정한 VECM모형 구축 이후 RMSE 결과는 <표 3>과 같다. 여기서, 국고채 금리를 제외한 모든 변수에 대해서는 자연로그를 취하였다.

<표 4> VECM모형 추정에 따른 RMSE 비교 (2017.12~2019.11)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
RMSE	23.66	15.14	1.98	2.29	8.17	5.35	29.48

3. 인공신경망 모형

1) 모형설계

인공신경망 모형은 Keras Library를 구축하였으며 Python을 사용하였다. 인공신경망 모형을 구축하기 위해서는 다음과 같은 단계를 거쳐야 한다. 첫째, 모형의 입력형태로 분석 데이터를 변환해야 한다. 데이터 입력형태는 과거 시간 단계(t-1)의 서울 및 6대광역시 아파트 매매실거래가격지수를 입력하여 현재 시간 단계(t)의 서울 및 6대광역시 아파트 매매가격지수로 출력하게 만든다. 둘째, 데이터 정규화를 실시한다. 여기서 데이터 정규화는 학습 데이터에 이상치가 존재하면 학습결과가 좋지 않기 때문에 이를 막기 위해 데이터를 정규화한다. 본 연구에서는 Hyperbolic Tangent함수를 사용하고자 데이터를 MinMaxScaler 함수를 이용하여 -1에서 1사이의 출력값을 갖도록 데이터를 변환하였다.

인공신경망 모형의 성능을 최적하기 위해서는 알고리즘에 사용하는 최적의 초매개변수(Hyperparameter)를 찾아야 한다. 초매개변수를 설정하는 것은 정해진 방법이 없으며, 시행착오법(Trials and Errors) 및 반복적인(Recursive) 실험을 통해 최적의 초매개변수를 찾을 수 밖에 없다. 왜냐하면 인공신경망 모형의 초매개변수는 절대값이 존재하는 것이 아니기 때문이다.

본 연구에서는 인공신경망 모형의 최적의 초매개변수를 찾기 위해 Neuron(1~2056), Hidden Layer(1~9), Batch size(10~160), Epoch(50~500), Dropout(0~0.5)의 초매개변수를 반복적으로 실험하였다. 매 Epoch 마다 훈련데이터와 테스트 데이터의 손실율(Loss rate)을 기반으로 학습이 잘 이루어지는 초매개변수를 <표 3>과 같이 선정하였다. 또한 최적화 방법은 Adam 알고리즘을 사용하였다.

<표 5> 단변량·단변량 모형별 최종 초매개변수

구분	모형	Neuron	Hidden Layer	Batch Size	Epoch	Dropout
단변량	표준 LSTM	256	3	40	40	0.5
	양방향 LSTM			60	60	
	GRU			40	40	
다변량	표준 LSTM	512	3	60	50	
	양방향 LSTM			40		
	GRU			60		

2) 분석결과

계량시계열 모형이 독립변수를 이루고 있는 상호 독립성, 오차항에 대한 일정한 분포, 종속변수의 선형성 등을 가정한다. 하지만 인공신경망 모형은 계량시계열 모형과 달리 독립변수들 간의 상호독립성, 오차항에 대한 일정한 분포, 식별의 문제 등에서 벗어나 분석 및 예측하기 때문에 시계열 패턴이 비선형성을 보일 경우 높은 예측력을 갖는 장점이 존재한다. 반면 인공신경망 모형은 모형의 적합성 및 독립변수의 통계적 적정성 즉 추정된 변수에 대한 가중치의 해석이나 독립변수의 중요성을 이론적으로 설명할 수 없다는 단점이 있다. 이러한 관점에서 인공신경망 모형의 적합성 및 독립변수의 통계값을 산출하는 대신 본 연구의 목적에서 밝힌 바와 같이 높은 예측력을 지닌 예측모형을 진단하고자 평균제곱근 오차(RMSE: Root Mean Square Error)를 산출한다.

〈표 6〉는 서울 및 6대 광역시 아파트 매매실거래가격지수들을 단변량·다변량 인공신경망 모형을 구축한 후 산출된 RMSE값이다. 다변량 인공신경망 모형에는 국고채금리, 통화량(M2), 주택담보대출, 소비자물가지수, 산업생산지수, 경제심리지수 6개의 설명변수를 사용하였다.

〈표 6〉 단변량·다변량 인공신경망 모형별 RMSE 비교

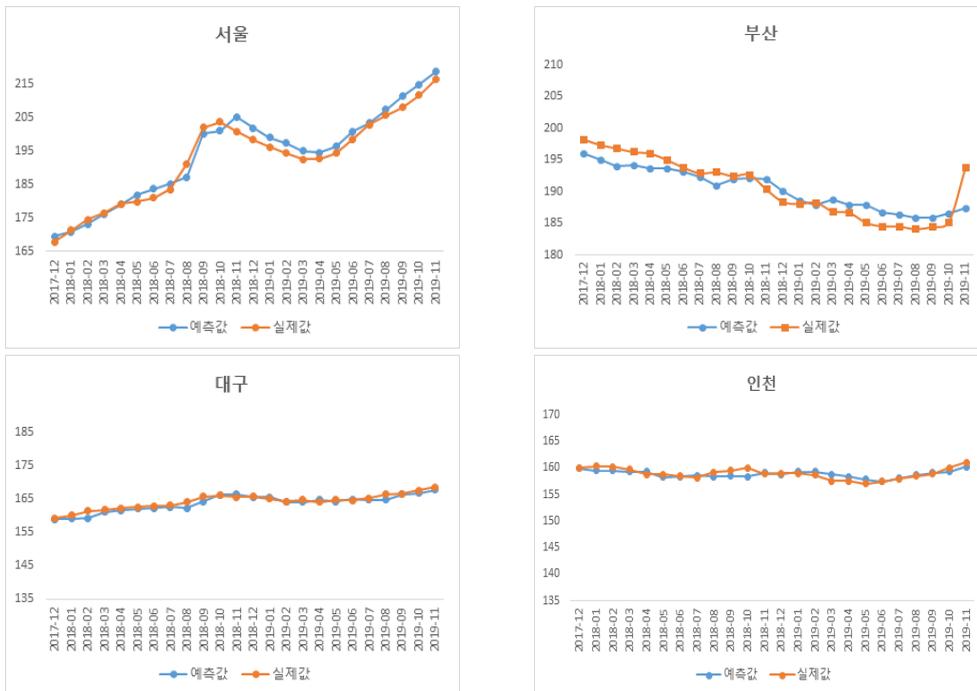
구분	모형	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
단변량	표준 LSTM	5.99	3.95	1.04	1.50	2.29	2.86	3.49
	양방향 LSTM	5.70	4.53	1.13	1.18	3.20	3.14	4.77
	GRU	5.61	2.23	1.22	0.89	3.28	2.35	4.19
다변량	표준 LSTM	3.72	2.25	1.82	1.12	2.05	2.34	3.31
	양방향 LSTM	3.92	2.16	1.54	0.84	1.81	2.84	2.88
	GRU	3.65	2.18	0.91	0.68	1.66	1.45	2.55

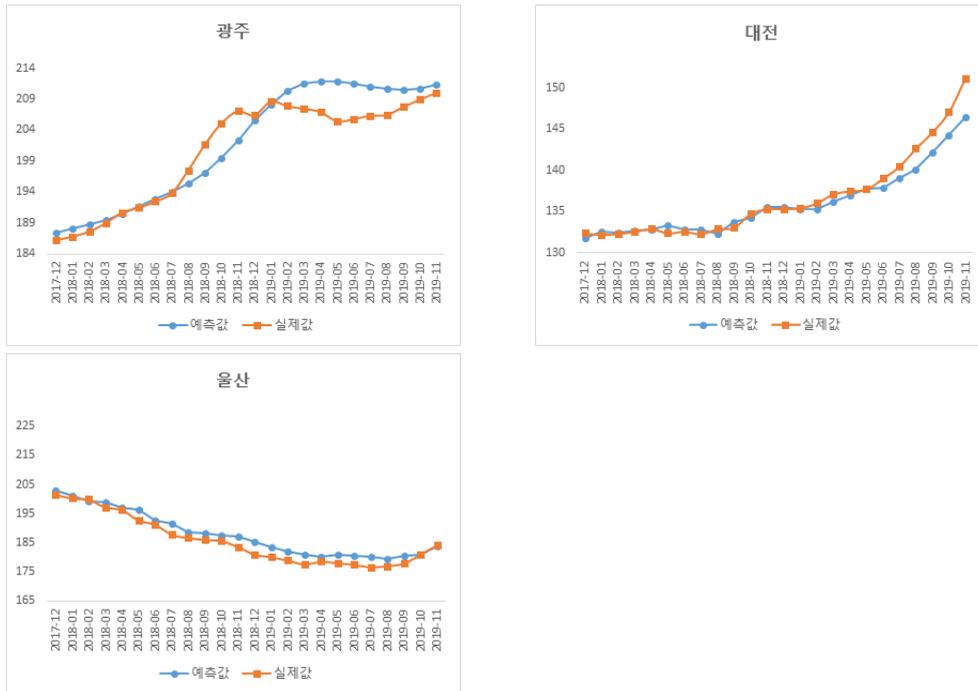
지역별 아파트 매매실거래가격지수를 대상으로 인공신경망 모형을 구축한 결과에 따르면 서울, 광주, 대전, 울산의 경우 다변량 분석이 대체적으로 단변량 분석보다 높은 예측력을 보였고, 다변량 분석에서 GRU모형이 표준 LSTM 및 양방향 LSTM모형보다 높은 예측력을 보였다. 부산의 경우 단변량 분석에서는 GRU모형, 표준 LSTM, 양방향 LSTM 순으로 높은 예측력을 보였고, 다변량 분석에서는 양방향 LSTM, GRU모형, 표준 LSTM 순으로 높은 예측력을 보였다. 대구의 경우 단변량 분석에서는 표준 LSTM, 양방향 LSTM, GRU모형 순으로 높은 예측력으로 다변량 분석에서는 GRU모형, 양방향 LSTM, 표준 LSTM 순으로 높은 예측력

을 보였다. 인천의 경우 단변량 분석에서는 GRU모형, 양방향 LSTM, 표준 LSTM 순으로 높은 예측력을 보였고, 다변량 분석에서는 GRU모형, 양방향 LSTM, 표준 LSTM 순으로 높은 예측력을 보였다.

이처럼 지역에 따라 높은 예측력을 보이는 인공지능망 모형이 다르다는 것을 확인하였다. 이는 지역 고유의 부동산 시장 특성에 기인하고 거시경제변수 충격에 따른 지역별로 부동산 시장의 반응정도가 다를 것으로 판단된다. 따라서 지역별로 예측력 높은 인공지능망 모형 구축 후 변수의 추가·삭제와 같은 자유로운 조작을 통해 지역에 적합한 거시경제변수가 주택 가격지수에 미치는 효과를 파악하여 원하는 정책효과를 거두는 것이 가능할 것이다.

또한 인공지능망 모형이 계량 시계열 모형보다 우수한 예측력을 보여주었다. 부동산 시장 상황이 일정한 추세패턴을 보이거나 변동성이 적을 경우 계량 시계열분석 모형과 인공지능망 모형 모두 비슷한 예측력을 보인다는 것을 확인하였다. 그러나 부동산 시장에 급격한 변화 및 충격이 발생하여 부동산 시장의 시계열 패턴이 비선형성을 보일 경우 전통적인 계량시계열 분석 모형의 예측력이 낮아지는 것을 확인하였다. 반면에 인공지능망 모형은 급격한 변화 또는 시장의 충격이 발생할 때 비선형성을 가지는 시계열 데이터를 모델링하기 쉽고 예측력도 높다는 것을 알 수 있었다.





[그림 7] 지역별 최적화된 인공신경모형 및 실제값과 예측값 비교²⁰⁾(’17.12~’19.11)

V. 결 론

본 연구의 목적은 서울과 6대 광역시 아파트 매매 실거래 가격지수를 대상으로 계량 시계열 모형과 인공신경망 모형을 활용하여 주택가격을 예측하고, 높은 예측력을 지닌 예측모형을 구축하는 데에 있다. 이를 통해 부동산 시장의 참여자에게 부동산 가격에 대한 신뢰성 높은 정보를 생산·제공하고, 부동산 시장에서 발생하는 복합적인 문제 해결에 도움이 되고자 한다.

2006년 1월부터 2019년 11월까지의 서울 및 6대 광역시 아파트 실거래 매매가격지수를 대상으로 계량 시계열 모형과 인공신경망 모형을 구축한 후 모형별 예측력을 비교하였다. 특히 다변량 분석에서 투입된 거시경제 변수는 연구자 임의로 선정하지 않고, 주택가격과 거시경제의 연계성을 설명하는 연구모형에서 도출된 거시경제변수로 선정하였다. 선정된 거시경제변수는 국고채 금리, 통화량(M2), 주택담보대출금액, 소비자물가지수, 산업생산지수, 경제

20) 서울, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산의 경우 GRU모형 적용, 부산의 경우 양방향 LSTM모형 적용

심리지수이다.

지역에 따라 높은 예측력을 보이는 인공신경망 모형이 다르다는 것을 확인하였다. 이는 지역 고유의 부동산 시장 특성에 기인하고 거시경제변수 충격에 따른 지역별로 부동산 시장의 반응정도가 다를 것으로 판단된다. 따라서 지역별로 예측력 높은 인공신경망 모형 구축 후 변수의 추가·삭제와 같은 자유로운 조작을 통해 지역에 적합한 거시경제변수가 주택가격지수에 미치는 효과를 파악하여 원하는 정책효과를 거두는 것이 가능할 것으로 보인다.

또한 인공신경망 모형이 계량 시계열 모형보다 우수한 예측력을 보여주었다. 부동산 시장 상황이 일정한 추세패턴을 보이거나 변동성이 적을 경우 계량 시계열분석 모형과 인공신경망 모형 모두 비슷한 예측력을 보인다는 것을 확인하였다. 그러나 부동산 시장에 급격한 변화 및 충격이 발생하여 부동산 시장의 시계열 패턴이 비선형성을 보일 경우 전통적인 계량시계열 분석 모형의 예측력이 낮아지는 것을 확인하였다. 반면에 인공신경망 모형은 급격한 변화 또는 시장의 충격이 발생할 때 비선형성을 가지는 시계열 데이터를 모델링하기 쉽고 예측력도 높다는 것을 알 수 있었다.

본 연구의 결과로부터 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 단변량 분석보다 다변량 분석에서 높은 예측력을 보여주었기 때문에 주택정책 평가 시뮬레이션이 가능할 것으로 보인다. 특히 분석결과에 따르면 지역에 따라 높은 예측력을 보이는 인공신경망 모형이 다르다는 것을 확인할 수 있었다. 지역별로 예측력 높은 인공신경망 모형 구축 후 변수의 추가·삭제와 같은 자유로운 조작을 통해 지역에 적합한 거시경제변수가 주택가격지수에 미치는 효과를 파악하여 원하는 정책효과를 거두는 것이 가능하다.

둘째, 부동산 시장 상황이 일정한 추세패턴을 보이거나 변동성이 적을 경우 계량 시계열 분석 모형과 인공신경망 모형 모두 비슷한 예측력을 보인다는 것을 확인하였다. 그러나 부동산 시장에 급격한 변화 및 충격이 발생하여 부동산 시장의 시계열 패턴이 비선형성을 보일 경우 전통적인 계량시계열 분석 모형의 예측력이 다소 낮아지는 것을 확인하였다. 반면에 인공신경망 모형은 급격한 변화 또는 시장의 충격이 발생할 때 비선형성을 가지는 시계열 데이터를 모델링하기가 쉽다는 것을 알 수 있다. 부동산 시장이 일정한 추세를 갖거나 급격한 변화가 올 수 있는 상황을 모두 대비하여 높은 예측력을 갖는 인공신경망 모형은 계량 시계열 모형을 완전히 대체하는 것이 아니라 상호보완적인 관계가 될 것으로 보인다.

셋째, 높은 예측력을 갖는 주택가격 예측 모형이 구축된다면, 부동산 시장정책당국 입장에서 미래 주택시장의 급격한 변동에 선제적으로 대응할 수 있도록 부동산 정책을 개발하는데 인공신경망 모형을 유용하게 활용할 수 있다. 왜냐하면 정확한 주택가격모형 구축은 부동산 시장의 안정화를 도모하고 부동산 시장 변동에 대한 대응력이 취약한 저소득층이나 청년층의 주거 안정을 도모하는데 기여할 수 있기 때문이다.

계량 시계열 모형에 비해 인공신경망 모형의 높은 예측력에도 불구하고 다음과 같은 한계점 및 향후 과제가 다음과 같이 도출된다. 첫째, 인공신경망 모형에서는 최적화된 초매개변수 설정이 매우 중요하다. 아직까지 초매개변수 설정을 위한 명확한 기준이 있지 않고, 초매개변수 설정에 따라 모형예측결과가 상이하며, 초매개변수를 실험할 때마다 예측결과 값이 약간씩 달라지는 점이 인공신경망 모형의 단점이다. 초모수 값의 변경을 통한 반복적인 실험으로 최적의 모형을 찾아야 하기 때문에 많은 시간이 소요될 뿐만 아니라 최적화된 인공신경망 모형을 정하는데 초매개변수 선정은 작위적일 수 있다. 최적화된 초매개변수의 명확한 기준 제시 및 초매개변수의 초기값 설정에 대한 연구는 지속되어야 할 것이다. 둘째, 인공신경망 모형은 화상이나 음성, 실시간 센서자료 분석과 같은 공학분야에 적용하기 위해 개발된 기술이기 때문에 부동산분야에 적용하기 위해서는 광범위한 빅데이터 형태로 이루어진 자료의 수집이 선행되어야 한다. 더욱 안정적이고 높은 예측력을 갖는 인공신경망 모형 구축을 위해서라도 충분한 데이터가 확보되어야 할 것이다. 셋째, 다변량 인공신경망 모형이 계량 시계열 모형 및 단변량 인공신경망 예측모형보다 높은 예측력을 확인하였다. 특히 연구모형을 통해 선정된 변수는 거시경제변수로서 어떤 변수가 모형의 예측력을 높이는지에 대한 연구는 다소 부족하였다. 따라서 높은 예측력을 지닌 인공신경망 모형 구축 후 어떤 변수가 모형의 예측력을 높일 수 있는지에 대한 연구가 필요하다.

〈참고문헌〉

- 김동환, “ARIMA 모형을 이용한 주택시장의 가격예측 분석”, 「대한부동산학회지」, 제32권 제2호, 대한부동산학회, 2014.
- 김양훈·황용근·강태관·정교민, “LSTM 언어모델기반 한국어 문장 생성”, 「한국통신학회논문집」, 41권 5호, 한국통신학회, 2016.
- 배성완·유정석, “딥러닝을 이용한 부동산가격지수 예측”, 「부동산연구」, 27권 3호, 한국부동산연구원, 2017.
- 배성완·유정석, “머신러닝 방법과 시계열 분석 모형을 이용한 부동산 가격지수 예측”, 「주택연구」, 26권 1호, 한국주택학회, 2018.
- 송인호, “주택시장과 거시경제의 관계 - 주택가격, 금리, 소비, 총생산을 중심으로”, 「부동산 도시연구」, 건국대학교 부동산 도시연구원, 제8권 제1호, 2015,
- 민성욱, “딥러닝을 이용한 주택가격 예측모형 연구”, 박사학위논문, 강남대학교 대학원 ,

2017.

- 이태형, “인공신경망을 활용한 주택가격지수 예측에 관한 연구 : 서울 주택가격지수를 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2019.
- 주일택, “양방향 순환신경망을 이용한 주식 가격 예측 모형 연구”, 박사학위논문, 동신대학교 대학원, 2018.
- 최미화, “재건축아파트 특성에 따른 가격예측에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.
- Cao Q Ewing B.T. and Thompson M.A., “Forecasting wind speed with recurrent neural networks”, 「European Journal of Operational Research」, Vol.221 No.1, 2012.
- Cao Q. Leggio KB and Schniederjans MJ, “A comparison between Fama and French's model and artificial neural networks in predicting the Chinese stock market”, 「Computers & Operations Research」, Vol.32 No.10, 2005.
- Jirong G., Mingcang Z., and Liuguangyan J., “Housing price forecasting based on genetic algorithm and support vector machine”, 「Expert Systems with Applications」, Vol.38, 2011.
- Nyce, C., “Predictive analytics white paper”, 「American Institute for Chartered Property Casualty Underwriters/Insurance Institute of America」, 2007.
- Priemus, “Recent Changes in the Social Rented Sector in the Netherland”, 「Urban Studies」, vol.36, 1996.
- 통계청 홈페이지(www.kostat.go.kr)
- 한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)
- 한국은행 홈페이지(www.bok.or.kr)

〈투고(접수)일자 2020.05.04. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

풍수환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석

- 안양시를 중심으로 -

이진영* · 정성용**

An Analysis on the effect of Feng-Shui Environmental Factors on the Residential Satisfaction

- Focused on Anyang City Area in Gyeonggi - do -

Lee, Jin Young · Jung, Sung Yong

목 차

- | | |
|---|--|
| I. 서론
1. 연구배경 및 목적 | III. 안양시의 주거만족도 요인에 관한 실증 분석
1. 안양시 박달동, 석수동의 풍수지리적 특성
2. 측정지표 설정
3. 분석결과 |
| II. 양택풍수 이론 및 선행연구 검토
1. 양택풍수 이론과 주거공간
2. 선행연구 검토 | IV. 결론 및 제언 |

ABSTRACT

This study focused on eco-friendly local environment factors affecting residential satisfaction and conducted empirical analysis on which variables in the Feng -Shui geographic index interrelate with residential satisfaction. To this end, residential satisfaction and Feng-Shui environmental characteristics were investigated through cross-analysis and multiple regression analysis by selecting areas with high satisfaction with geographical environmental factors.

As a result, residential areas with stable Feng-Shui environmental characteristics have a positive effect on residential satisfaction. This means that Feng-Shui environmental factors can be used as useful planning indicators for residential environments to improve quality of life and residential satisfaction.

Keywords : Feng-Shui Geography, Feng-Shui for the Housing, Residential Satisfactions, Residential Environment, Multiple Regression Analysis

* 정희원, 대구대학교 디자인 · 산업행정대학원 부동산학과 강사(dlso777@daum.net, 주저자)

** 정희원, 대구대학교 부동산 · 건설탐학과 교수(sungyong@daegu.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 주거만족도에 영향을 미치는 친환경적 지역환경 요인에 초점을 맞추어 풍수지리 지표 중 어떠한 변인이 주거만족도와 상호 연관성이 있는지에 대해 실증 분석을 진행하였다. 이를 위하여 지리적 환경요인에 대한 만족도가 높게 형성된 지역을 선정하여 교차분석과 다중회귀분석을 통해 주거만족도와 풍수환경특성을 조사하였다. 연구 결과, 풍수지리적 환경 특성이 안정된 주거지역은 주거만족도에 긍정적 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 이는 풍수환경요인이 삶의 질과 주거만족도를 향상시키기 위한 주거환경의 유용한 계획지표로 활용될 수 있음을 의미하는 것이다.

주제어 : 풍수지리, 양택풍수, 주거만족도, 주거환경, 다중회귀분석

I. 서 론

국민소득의 증가와 교육수준 향상, 저출산, 고령화 등에 따른 시대적 상황의 변화는 주택에 대한 주거가치관을 변화시키고 있다. 주택수요자는 지역, 교통, 문화, 생활, 교육 등의 물리적 요인 뿐만 아니라 녹지, 하천, 공원 등의 자연 환경적 요인까지 종합적으로 고려하여 주거지역을 선택한다. 이를 반영하여 각 시·도와 지방자치단체는 주민의 주거만족도를 향상시키기 위한 환경친화적 주거환경개선사업의 비중을 점차 확대하고 있다.

최근의 주거만족도 선행연구에 의하면, 환경적 요인이 주거선호도에 미치는 영향이 점차 확대되는 것으로 규명되었고¹⁾ 나아가서 삶의 질과 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 대부분의 선행연구에서는 공원, 녹지공간, 생태하천 등 환경시설에 대한 접근성과 같은 양적기준으로 주거만족도를 분석함으로써, 환경의 질적인 측면 및 심리적인 요인이 주거만족도를 분석하지 못하고 있는 한계를 노정하고 있다. 주거환경 특성은 자연환경과 밀접하게 연관되어 있으며 지리적 공간특성과 결합되어 나타난다. 그러나 자연환경적 요인은 지역의 지리적 특성에 따라 다양한 패턴으로 변화하기 때문에, 연구범위를 근린생활권 단위로 한정하여야 조사 및 분석이 가능하다. 본 연구에서는 미시적 자연환경의 변화가 주거만족도에 미치는 영향을 분석하기 위한 대안으로서, 전통적인 풍수이론을 도입하였다.

1) 최윤아·송병하, “공동주택가격에 영향을 미치는 주거환경 요소의 중요도 평가에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 제22권 제11호, 대한건축학회, 2006, pp.115~124.

자연의 환경순환시스템과 주택의 내·외부적 구조가 조화를 이룰 때, 공간상의 에너지 변화는 안정화되어 주거환경의 쾌적성을 향상시킬 수 있다. 이러한 관점에서, 본 연구에서는 자연환경적 요인으로서 풍수적 요인이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하고자 시도하였다. 자연환경요소로서는 풍수이론에서 가장 일반적 구성요건인 산(山), 화(火), 풍(風), 수(水), 방위(方位)의 5대 요인을 도입하여 주거만족도를 분석하였다. 따라서 본 연구의 목적은 풍수요인이 주거환경만족도에 미치는 영향요인의 규명과 그 영향력을 분석하는 것이다. 본 연구의 결과는 풍수지리 요인을 반영한 주거환경만족도 향상을 위한 주거단지 설계를 위한 유용한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

주거만족도는 거주지의 물리적, 사회적, 자연환경적 입지특성에 따라 상대적 차이가 발생한다. 본 연구에서는 거주지의 경제성, 편의시설, 치안, 교통 등의 물리적·사회적 환경은 유사하나, 자연적 환경에 의한 풍수지리적 요인의 차이가 확연한 지역을 사례 연구지역으로 선정하였다. 본 연구에서 선정한 사례연구지역은 경기도 안양시으로써, 수도권인 공간·환경적 특성이 잘 드러나 있고²⁾ 비교적 주거지역내의 공원과 녹지공간이 충분하여 도시권역에서도 삶의 질 지수가 상위권에 속하는 지역이다³⁾. 안양시에서 풍수특성이 확연한 차이를 나타내는 만안구의 박달동과 석수동을 사례분석지역으로 국한하였다. 조사대상지역은 안양천을 중심으로 행정동이 남과 북으로 구분되어 풍수적 길흉특성이 부각되는 자연환경적 특징을 지니고 있으며, 원주민의 구성율과 평균 거주기간이 비교적 높은 지역으로 풍수요인과 주거만족도의 관계를 보다 명확하게 규명하기 용이하다.

본 연구는 주거만족도와 풍수특성의 인과관계를 검증하기 위한 목적으로 수행되었기 때문에, 일차적으로 풍수적 안정·불안정 특성이 비교적 확실히 구별되는 주택(빌라, 아파트)을 사례분석대상으로 선정하였다. 사례연구지역 주민을 대상으로 면접조사 방식으로 주거만족도를 실시하였고, 자료의 보완을 위하여 총 131명을 대상으로 심층인터뷰를 진행하였다. 면접 조사와 심층인터뷰를 통하여 수집된 자료 116부를 이용하여 SPSS 25.0으로 통계분석을 실시하였다.

2) 2011년 수도권 삶의 질 지수에 대한 분석결과 전체 65개 시군구 중 상위 10위안에 포함되어 삶의 질 지수가 높은 곳으로 조사되었다.

권용우, “안양지역 주민의 공간·환경적 삶의 질”, 『사회과학연구』, 제16권 제3호, 경상대학교사회과학연구원, 1998, p.140.

3) 이세형·장훈·노진아, “수도권 삶의 질 지수 변동에 관한 연구”, 『한국측량학회지』, 제29권 제1호, 한국측량학회, 2011, pp.29~37.

II. 양택풍수 이론 및 선행연구 검토

1. 양택풍수 이론과 주거공간

풍수이론은 자연의 시공간성과 다양성을 연구하여 땅의 특성과 변화 현상을 경험 과학적 논리체계로 정립하여 현대까지 이어온 자연환경론이다. 풍수의 기본요소는 크게 산(山), 화(火), 풍(風), 수(水), 방위(方位)의 5대 요인으로 구분할 수 있고 음택과 양택에서 동일하게 적용 가능한 자연환경요소이다(표 1). 주거입지환경에서 이들 요인의 상호 균형과 조화는 주거생활의 안정을 도모하고 쾌적한 생활환경을 조성하는데 필수적으로 고려된다.

〈표 1〉 풍수지리의 오대 원리 개념

요소	개념
산(山)	지기 에너지의 발현체, 지구생명 에너지의 근원처
화(火)	천기 에너지의 발현체, 온화기. 에너지의 결정량이 거의 일정하므로 변화량은 극소수로 미미하다.
풍(風)	지기 생명 에너지의 조절과 순환
수(水)	지기 생명 에너지의 조운, 운반 및 보호
방위(方位)	에너지의 흐름에 따른 응기선과 응축각 결정(縱: 주산 ↔ 안산, 橫: 청룡산 ↔ 백호산)

자료: 황영웅, 풍수원리강론, 동국비전, 2002, pp.147~162.

한반도는 국토의 65% 이상이 산지로 형성되어 있고 안정된 지질과 지층이 발달하여 다양한 기반암의 지형조건을 갖추고 있으며, 전통풍수이론에서는 경사가 완만하여 지표 안정도가 높은 생토지역을 길지로 판단하여 배산임수의 주택배치를 선호하였다. 자연환경에서 고정된 물체로 인식되는 산(山)은 주위환경과 지속적 교류를 통해 끊임없이 순환하면서 시공간의 열린 시스템내에서 존재하는 생태환경의 주체로 보았는데, 땅과 풍수에너지의 상생과 상보(相補)작용에 의한 장풍득수(藏風得水)의 요건은 주거환경을 최적화하는데 중요한 역할을 한다고 보았다. 생태학에서는 바람과 물을 ‘에너지 섭시디(energy subsidy)’라 하여 습도, 기온, 기류 등의 환경에너지를 효율적으로 순환시키고 주택의 내·외부 환경을 쾌적하게 유지 보존하는 환경지표로 인식한다⁴⁾.

4) 김은주·류효창, “풍수지리사상적 관점에서 본 전통 주거 공간구성의 생태학적 특성”, 「기초조형학연구」, Vol.3 No1, 한국기초조형학회, 2002, p.194.

1) 주택의 구조 안정

주거공간은 크게 외부영역과 내부영역으로 구분할 수 있다. 공간적 외부영역은 배산임수, 전저후고, 전착후관⁵⁾의 세 가지 요건으로 함축되어 적용되었으며, 이 중 전저후고는 조망권 · 통풍 · 일조량 · 배수 등과 관련이 있고 전착후관은 주택과 외부환경의 안정적 환기와 상호 순환 측면에서 고려된다. 주거공간의 내부영역은 주택 구조물과 정원(테라스), 대문과 현관문의 공간설계에서 주변건물과의 관계성까지 확장하여 풍수환경에너지의 순환구조를 살핀 후 주택환경의 안정화 여부를 최종 판단하여 주거공간에 적용하였다.

주택은 대지에서 공간상으로 구조화된 입체구조물이라고 볼 수 있으며, 건축물은 그 내부 영역의 중심 즉, 무게중심점으로 공간의 에너지가 집중 응축되어 내부환경의 이상적 기둥점이 형성된다. 현대 건축물은 직사각형 형태의 설계가 보편적으로 적용되는데, 직사각형의 무게중심점은 정 중앙에 형성되기 때문에 기둥점을 반영하여 주택을 설계할 경우 구조체의 손상을 최소화하고 공간적 재안정을 도모하는데 유리하게 작용할 수 있다. 또한 풍수적 건축구조물에 기둥점을 중심으로 음양의 원리적 측면을 고려하여 설계에 반영하면 자연의 동적(動的) 에너지와 정적(靜的) 에너지가 조화를 이루어 공간상의 에너지 변화흐름이 안정적으로 이루어진다고 본다.

현상계에서 다면체를 구성하는 기초 안정구조는 정삼각형으로, 정삼각형은 입체구조로 다각 결합 후 그 공간 내에서 균등 응축되어 최종적으로 원형 구조체로 완성된다⁶⁾. 정삼각형 구조체를 기준으로 음양의 관계성을 파악하면 5:3의 음양안정비율⁷⁾로 정리되며 이는 1:1.618의 황금비율과 근접한 직사각형 모양이 된다. 5:3의 비율은 자연의 정적 특성이 강한 평면공간(⊖)과 동적 친화성이 있는 구조물(⊕) 간의 관계뿐만 아니라 구조물의 높이(깊이)와 가로 폭의 비율에도 적용될 수 있다. 이를 고려하여 택지공간의 활용과 구조설계에 응용하면 주거환경의 공간 안정화에도 기여한다. 그러나 정사각형의 1:1 구조물은 음양의 변화성이 드러나지 못하여 내부공간의 공기흐름을 정체시킬 수 있으므로 신전이나 기도처 혹은 명상을 위한 공간으로 활용함이 필요하다<표 2>.

5) 전저후고(前底後高): 주택의 앞쪽은 낮아 햇볕을 잘 받아들이고 뒤쪽은 높아 찬바람을 막을 수 있다. 전착후관(前窄後寬): 주택에서 진입하는 입구가 좁고 그 안쪽은 넓은 형태.

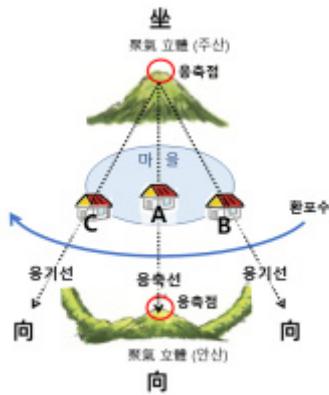
6) 이진영, “에너지장론적 관점에서의 혈장분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 영남대학교 환경보건대학원, 2014, pp.48~50.

7) 음양비율: $\frac{\ominus}{\oplus} = \frac{1}{\sqrt{3}} = 0.577$, $\frac{\oplus}{\text{전체비율}} = \frac{\sqrt{3}}{2} = 0.866$, $\frac{\ominus}{\text{전체비율}} = \frac{1}{2} = 0.5$
 $\frac{\text{전체와}\ominus\text{안정율}}{\text{전체와}\oplus\text{안정율}} = \frac{\frac{1}{2}}{\frac{\sqrt{3}}{2}} = \frac{1}{\sqrt{3}} = 0.577$ (약 1:0.6 → 5:3)

〈표 2〉 양택이론을 적용한 건축구조물의 음양안정비율과 황금비율 비교

건축물 구조형태	기본 구조체 (정삼각형)	직사각형 (⊖적 친화공간)	직사각형 (⊕적 친화공간)	정사각형 (±, 무기특성 공간)
음양안정 비율				
무계중심점 (기두점)				
황금비율				
특성		정적(靜的) 안정특성 평면공간구조 주거의 휴식공간	동적(動的) 안정특성 입체공간구조 상업활동공간	에너지의 정체특성 신전, 기도처

자료: 황영웅, 풍수원리강론, 북코리아, 2019, 재구성.



[그림 1] 주택 기두점과 방위

양택풍수에서는 건축물과 정원(테라스)의 기두점이 주산과 안산의 중심 봉우리와 연결했을 때 일직선에 입지하도록 설계하는 것을 최선으로 본다[그림 1]. 주택의 좌향은 주산-안산의 종(縱) 중심축 범위 내에 위치하면 마을의 중심공간에 자연스럽게 놓이게 되어 주거환경의 지리적·공간적 안정을 얻을 수 있다. 그러나 주산-안산의 방위 중심선에서 벗어날수록 마을의 중심영역에서 이탈하는 것이므로 주택 대지의 지표안정도가 떨어지고 풍수 에너지의 불안정한 기운에 쉽게 노출되어 쾌적한 주거환경 조성을 저해할 수 있다.

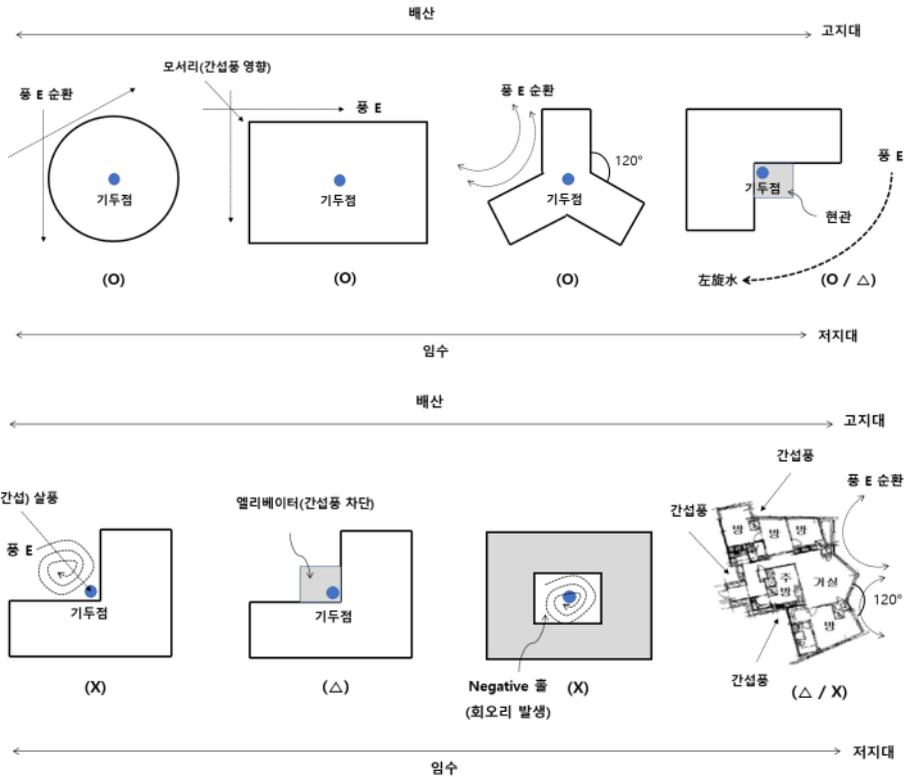
2) 주택의 풍수 환경 안정

물과 바람은 주변의 지형지세에 민감하게 반응하는 풍수환경지표로서 거주공간과 건축설계에 의해 인위적 조절이 가능한 역동적인 에너지이다. 풍수 에너지는 동일한 물리적 환경 내에서도 다른 요인과의 복합작용에 의해 불확실성이 증가하기도 하지만, 지표환경이 순화·안정된 곳에서는 에너지와 물질 순환이 원활하여 주거환경의 쾌적성을 증대시키기도 한다. 우리나라는 지형의 특성 상 계절풍과 국지풍의 영향에 민감하며 도심의 경우 열섬현상에 의한 피해가 점차 증가하는 추세이기 때문에, 도시 내의 오염물질 저감뿐만 아니라 지역의 순환체계를 회복시키기 위해서도 풍수에너지의 안정화하는 필수적으로 고려되어야 한다.

현대주거환경에서 바람은 비가시적이기 때문에 그 영향력을 간과하는 경향이 있으나 도심의 경우 공기성층의 불안정으로 상승기류의 잦은 발생과 왕성한 대류현상으로 빌딩풍의 피해가 점점 커지고 있다. 풍 에너지는 지표건조화 및 건물노후화를 가속시키는 주 원인이 되며, 사면이 밀집한 고층건물에 거주하는 주민은 일사량 확보의 어려움과 건물진동에 직접적으로 노출되어 생체리듬의 피로도를 호소하기도 한다.

온도차에 의해 이동방향이 바뀌는 바람의 영향력은 건축구조물의 외관이 중요 요소로 작용하는데, 미적요소가 반영된 다각형 건축물은 바람의 교란현상을 부추기고 비대칭 설계로 인해 기둥점이 건물 외부로 형성되어 구조적 안정이 취약해지는 단점이 있다[그림2]. 필로티 구조로 설계된 공동주택은 소음·진동·회오리바람 등의 간섭으로 거주민의 삶의 질과 주거만족도에도 영향을 미친다.

주거환경은 바람의 순환으로 생태환경을 정화시키기도 하지만 지표상하로 유입되는 수 에너지를 통해 땅의 생명에너지를 보존하고 생명활동을 왕성하게 하여 궁극적으로 인체환경 또한 개선시킨다고 보았다. 토질이 비옥한 곳은 풍수의 순환이 안정된 곳이므로 주거지로 선호되었으며 수세가 원활하게 유입되는 곳은 만물을 운택하게 하여 재물이 풍요로워진다고 인식하였다. 풍수 에너지는 주택환경에서 현관문, 대문, 창문을 통해 통풍과 환기가 이루어진다. 따라서 주택의 내·외부를 연결하는 문은 도로와 수세 흐름이 순행하는 방향으로 설계되었을 때 주거환경의 쾌적성을 확보할 수 있다.



[그림 2] 건축물 구조에 따른 바람의 영향

2. 선행연구 검토

1) 주거만족도 선행 연구 검토

객관적 삶의 질은 경제적 수준에 의해 향상될 수 있다는 전제가 성립되지만, 주관적 삶의 질은 외부의 물리적 조건이 어느 정도 충족된 후 개인의 가치기준과 기대수준에 의한 주관적 인식이 고려된 만족도로 측정된다⁸⁾. 주거만족도에 관한 기존의 선행연구를 살펴보면 주거가치관의 변화와 주거환경의 질적 측면에 대한 욕구를 반영하여, 양적지표 중심의 객관적 삶에 질에 대한 연구에서 주관적 삶의 질에 영향을 미치는 요인규명에 대한 연구로 전환되는 추세를 보이고 있었다⁹⁾. 특히 공원·녹지 등의 자연적 환경가치와 안전한 주변 환경이 주거만족

8) 권혜선, “지속가능한 관점에서 경기도민의 주관적 삶의 질 영향 요인분석”, 『환경교육』, 제31권 제2호, 한국환경교육학회, 2018, p.101.

9) 김창엽·성낙돈, “평생교육의 목적으로서의 삶의 질의 개념에 대한 시론적 접근”, 『평생학습사회』, 제

도에 영향을 미치는 것으로 파악되었고¹⁰⁾, 단독이나 다가구 주택보다 대규모 단지의 아파트에 대한 주거만족도가 높은 것으로 조사되어¹¹⁾ 공동주택의 주거환경요소가 거주자의 주거만족과 삶의 질을 높이는데 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다(표 3). 그러나 개인의 소득수준이 주거만족도를 향상시킬 수 있다는 일반적 이해와는 다르게 도시지역에 거주하는 고학력·고소득자의 경우 주거만족도가 낮게 나타나는 것으로 조사되었는데, 주거환경에 대한 욕구가 상대적으로 높아 실제 거주환경과 기대수준 간의 차이가 발생되었기 때문인 것으로 분석된다¹²⁾. 또한 수도권보다 자연환경이 비교적 양호한 비수도권지역의 주거만족도가 더 높게 조사된 점도 주목할 필요가 있다¹³⁾. 이는 주거만족도를 결정하는 중요 요인으로 주변 환경변수의 영향력이 점차 확대되고 있음을 의미하는 것이다.

〈표 3〉 주거(환경)만족도 선행 연구

연구자	주거(환경)만족 변수	주거(환경)만족도 연구결과	비고
정성용(1999)	주거편의시설, 주거환경, 경제	경제>주거단지>주거편의시설	물리적 측면
윤호(2007)	주택, 단지, 주변환경, 경제	주택>단지>주변환경	
지남석·임병호·이건호(2011)	주택품질, 사회환경, 경제, 주변환경	주변환경>사회환경	↓ ▲
황광선(2013)	물리적, 사회적, 자연적 주거환경	자연적>사회적>물리적 주거환경	
정병호·정재호(2015)	교통문화 주변환경, 교육, 주차정소환경	주변환경>교통문화 주변환경	
오수철(2015)	안전성, 쾌적성, 사회성, 경제성	안전성>편리성>사회성>경제성>쾌적성 아파트>단독, 다세대	
이육자(2017)	지역별, 경제활동, 주택형태, 교육, 주택구조 및 환경	비수도권>수도권, 아파트>주택	

2) 양택풍수이론을 적용한 주거만족도 선행 연구 검토

주거가치관의 변화흐름에 맞추어 거주환경에 대한 연구는 지속적으로 증가하고 있지만,

- 5권 제1호, 한국방송통신대학교원격교육연구소, 2009, pp.123~146.
- 10) 지남석·임병호·이건호, “거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석-대전광역시 거주자를 대상으로-”, 『도시행정학보』, 제24집 제3호, 한국도시행정학회, 2011, p.170.
 - 11) 오수철, “주택유형별 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2015, p.72.
 - 12) 황광선, “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구”, 『서울도시연구』, 제14권 제1호, 서울연구원, 2013, pp.57~72.
 - 13) 이육자, “패널자료를 활용한 주거환경만족도 결정요인에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, Vol.28 No.4, 한국주거학회, 2017, pp.21~28.

주거공간에 대해 풍수적으로 접근한 선행연구는 입지적 분석이 대부분인 것으로 파악되었다. 김승완(1999)의 「주택입지에 대한 풍수이론의 적용 가능성에 대한 연구」를 시작으로 도시의 현대주거환경을 풍수이론으로 분석한 사례는 현재까지 총 9편으로 한정되었는데, 피상적으로 접근했던 초기 논문과는 다르게 환경 친화적인 주거단지의 조성 및 계획지표의 개발 등을 목적으로 연구 범위가 확장된 점은 큰 의미가 있다. 이 중 본 연구와 관련된 주거(환경)만족도와 삶의 질을 풍수적으로 고찰한 선행논문은 총 4편으로 축약되었고, 전통풍수이론의 문헌연구와 설문조사를 실시하여 풍수적 입지특성과 주거만족도의 인과관계에 대한 실증분석이 공통적으로 진행되었음을 알 수 있었다(표 4). 4편의 연구는 풍수에 대한 이해도와 인지도 등이 함께 조사되었으며 풍수에 대한 관심이 클수록 풍수적 환경요인이 주거만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 그러나 지역범위가 넓게 설정되어 물리적·사회적 변인에서 주거만족도 간 편차가 발생할 수 있는 점은 풍수환경요인과의 인과성 추정을 어렵게 한다. 이러한 선행연구의 한계점을 보완하기 위해 본 연구에서는 교육·교통·일반행정 등 객관적 지표가 거의 동일하게 조성된 지역을 한정하여 주거만족도와 풍수세부변수간의 상호 연관성과 영향력 정도를 검증하고자 하였다.

〈표 4〉 양택풍수이론을 적용한 주거(환경)만족도 선행 연구

연구자	조사 대상	분석방법	연구 내용
안해우 (2008)	서울시 소재 직장인 및 공무원 대상 설문 조사	회귀분석	풍수지리에 대한 인식도와 풍수의 입지·가상적 요인이 주거선택에 미치는 영향 연구
서수복 박창수 (2008)	목포지역의 생토지역, 묘지·공장지역, 매립지역을 선택하여 각 지역의 아파트에 거주하는 주민을 대상으로 설문조사	분산분석	풍수지리적 길지와 흉지에 거주하는 주민의 삶의 질과 집단 간 차이 연구
지종학 (2013)	서울지역 24개 지점의 무인기상관측소에서 측정된 바람의 세기와 지형지세를 풍수적으로 비교하여 인구동향적 공통점이 있는 강북구 6개 지역을 선택하여 설문조사	분산분석 회귀분석	바람 안정지(藏風局)와 불안정지(凹風地)에 거주하는 2개 그룹의 인구동향을 파악하여 주거환경과 주거만족도에 대한 비교연구
반은석 장희순 (2018)	청주지역 공동주택단지 2,705세대를 대상으로 설문조사 실시	분산분석 회귀분석	주택의 물리적, 지리적, 환경적 요인에 풍수요인을 접목하여 주거만족에 미치는 영향 연구

Ⅲ. 주거만족도에 관한 실증 분석

1. 안양시 박달동, 석수동의 풍수지리적 특성

경기도 안양시 만안구 박달동과 석수동은 행정동 면적의 70% 이상을 차지하는 관악산(장군봉, 412m)과 수리산(489m)의 지맥이 안양천을 중심으로 남과 북으로 나뉘어 조종산으로 마주하는 지세를 갖추었고 그 지맥의 하단부에서 자연주거지역을 형성한 곳이다. 주택가가 밀집한 안양천변은 경사도 5° 미만의 퇴적평탄지이며 미사식양질과 사양질이 분포되어 토질의 비옥도가 높아 예로부터 논과 밭으로 경작되던 곳이었다. 박달동의 주산은 한남정맥이 남에서 북으로 진행되는 과정에서 수리산의 수암봉(395m)으로 연결된 능선의 완사면을 따라 하천변 충적지까지 주거지역이 고루 분포하고 있고, 석수동은 관악산 장군봉의 일부 용맥이 북에서 남쪽으로 회전하여 꽃메산(125m)으로 진행 후 안양천의 평탄지형에서 회룡고조형(回龍顧祖形)¹⁴⁾의 마을을 이루었다.

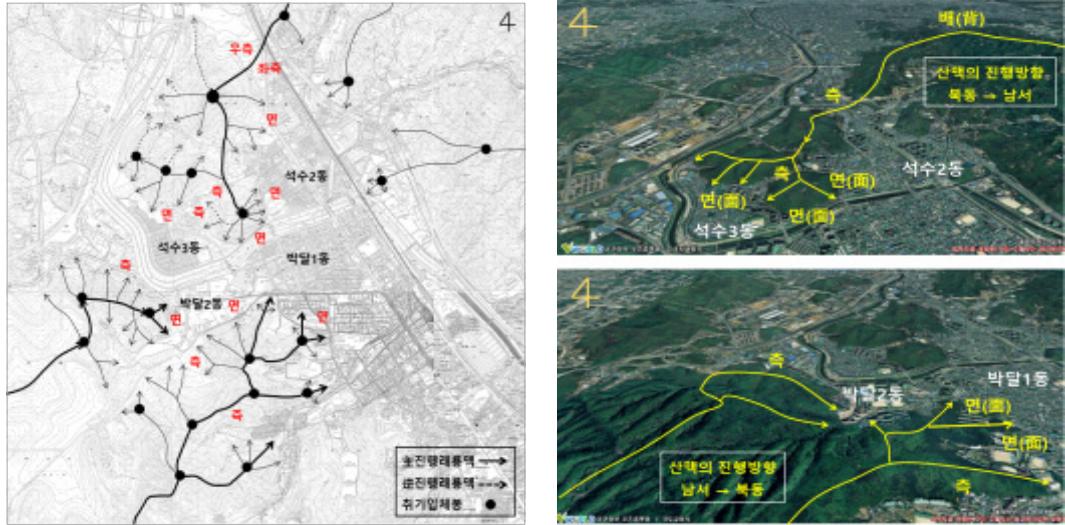
풍수지리적으로 산맥은 그 진행방향에 따라 면(面)과 배(背), 좌측과 우측으로 구별되는데 배산임수의 조건에 합당한 주택의 올바른 배치는 산의 앞면을 등지고 물이 있는 쪽을 바라보는 것이다. 산의 측이나 등 혹은 경사가 낮은 지대를 배면하여 입지할 경우 산맥의 흐름과 역행하므로 정신적·육체적 리듬의 불안정이 발생할 여지가 있다¹⁵⁾. 풍수적 지세측면만을 고려하면 박달동은 북, 북동, 북서향의 건물이 배산임수 조건에 합당하며, 석수동은 남, 남동, 남서향이 자연환경과 순성(順性)으로 동조한다고 본다(그림 3). 그러나 대부분의 건축물은 조도, 채광, 온열, 일사량 등을 고려하여 남향배치를 선호하기 때문에 박달동은 풍수의 산 안정도 측면에서 다소 불리하게 작용할 수 있다.

박달동과 석수동의 경계가 되는 안양천은 마을주거환경의 중요 요소가 되어 삶의 질적 측면에도 큰 영향을 미친다. 안양시의 수계는 의왕시 백운산에서 발원한 학의천이 비산동에서 안양천과 합류 후 시의 중심부를 관통하며 북류하다가 박달동과 석수동에서 동출서류로 그 흐름이 변경되었다. 안양천 남쪽에 위치한 박달동은 산지와 하천퇴적지형의 기복차이에 의해 풍수 에너지의 불안정을 초래하는 것으로 조사되었는데, 이는 주산의 산맥이 하천까지 진행되지 못하고 짧게 마감되었기 때문이다. 북쪽에 위치하는 석수동은 안양천변까지 진행된 꽃메산에 의해 수세의 흐름이 다소 완화되면서 풍수 환경에너지장이 박달동보다 안정화된 지역

14) 회룡고조(回龍顧祖): 산맥이 회전하여 조산(祖山)을 돌아보고 결혈(結穴)된 것을 말한다. 회룡고조형에서 양택지가 형성된 경우 조산의 응축 에너지를 흡수하여 용맥의 역량이 강화된다.

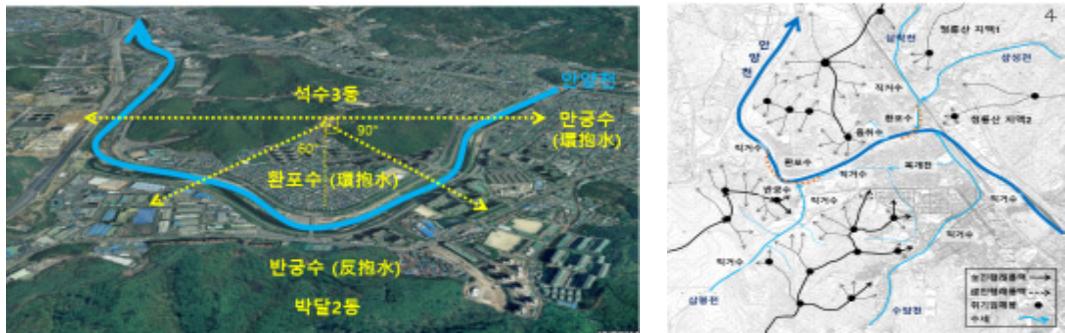
15) 이승노, “풍수론적 관점에서 본 주거환경평가에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교 대학원, 2014, p.55.

으로 분석되었다(그림 4). 특히 석수3동과 박달2동 사이로 흐르는 안양천의 수세는 석수3동 마을 전면을 90° 이상 환포하는 만궁수의 형태로 수세가 안정화된 지역이며, 반대편의 박달2동은 상대적으로 반궁수가 되어 풍수환경 에너지가 석수3동쪽으로 이탈 산기되면서 불안정한 풍수환경 국을 이루고 있었다(표 5)16). 이러한 지형적 구조가 형성된 곳은 주거지역보다는 수변공원 등의 조성으로 도시설계를 전환함이 필요하다.



[그림 3] 박달동과 석수동의 면배(面背)

(左) 국토정보플랫폼, 1977년 1:5000 지도, (右) 공간정보오픈플랫폼, Vworld



[그림 4] 안양천의 형태와 소하천 흐름도

(左) 공간정보오픈플랫폼, Vworld 3D 지도, (右) 국토정보플랫폼, 1977년 1:5000 지도.

16) 천인호, “풍수의 물흐름에 따른 주택가격의 결정”, 『서울도시연구』, 제10권 제1호, 서울연구원, 2009, p.78. “지형학에서 퇴적사면과 공격사면은 풍수에서는 궁수(弓水)와 반궁수(反弓水)로 분류할 수 있다. 풍수이론에서는 해당 입지를 등글게 감싸게 돌아 나가는 궁수를 길한 것으로 보고, 해당입지를 찌를 듯이 흘러 나가는 물을 흉한 것으로 본다.”

〈표 5〉 석수동과 박달동의 풍수지리적 특성

	석수2동	석수3동	박달1동	박달2동
지표안정도	완경사(평탄지형) > 급경사		급경사 > 완경사	
배산임수	순(順) 동조		역(逆) 배산임수(主 남향·동남향)	
주산안산 동조	안대(案帶) 동조	주산-안산(측) 동조	主 주산(측)-안산(면) 동조	
청룡백호 동조	청룡 취약	백호 취약	청룡·백호 非동조(간섭)	
풍세	청룡측 일부 불안정	백호측 일부 불안정	청룡·백호 불안정	
수세	용취수, 환포수	환포만공수	직거수(直去水)	반공수
추천 좌향	남향·남동향	남향·남서향	북향·북동향	북향·북동향

2. 측정지표 설정

주거만족도 지표는 선행연구를 바탕으로 주택환경의 객관적 지표와 생활환경, 문화·안전 환경의 주관적 지표를 선정하여 설문조사를 통해 지표별 주거만족도를 도출하였다. 본 연구에 적용된 풍수환경변수는 산, 화, 풍, 수, 방위의 5대 요인을 기준으로 연구지역의 지형적 특성을 고려하여 세부변수 14개로 구성하였고, 더미변수와 연속변수를 사용하여 응답자의 거주지에 적용하였다(표 6).

〈표 6〉 측정지표 설정 및 변수구성

독립변수		세부조사지표		분석		비고
주거만족도 지표	객관적 지표	주택환경요인	건물연식, 주택채광, 통풍, 정원·베란다 여부	쾌적성		3~5점 리커트 적용 (연속변수) · 설문조사
	주관적 지표	생활환경요인	대중교통, 의료시설, 편의시설, 공원·놀이터 등의 접근용이성	편의성		
		문화·안전 환경요인	이웃교류만족도, 녹지·공원 등의 만족도, 방법상태 만족도	안락성·안전성		
	개인적 지표		성별, 연령, 가족 수, 주거유형, 소유형태, 주택규모			
독립변수		세부조사지표		분석 ¹⁷⁾ (조작적 정의)		비고
				출처	적용	
풍수환경 지표	산(山)	지표안정도	복개지역, 매립지역, 퇴적지역, 생토지역	택지삼요 택리지	균형, 조화, 안락성	더미/연속변수
		배산임수	배산(면,배,측)임수, 배수(면,배,측)임산			
		사신사	사신사 중 1면/2면/3면 조화, 배주			

독립변수		세부조사지표	분석 (조작적 정의)		비고
			출처	적용	
풍수 환경 지표	화(火)	향	북, 북서, 서, 남서, 동, 남동, 남향	한정우기	채광, 조도, 온열
	풍(風)	층위	지하, 저층·고층, 중간층±6층, 중간층	가상화 양택 비전집	통풍, 환기
		건축물구조	다각형, L /], [/], Y, 직사각형		
		주변건물관계	1면, 2면, 3면 조화/간섭 여부		
		주 도로구조	사면도로, 막다른 골목(T자형), 후면, 측면, 전면도로		
			정원·베란다 있음, 없음		
	수(水)	대문, 현관문	반궁수, 직거수, 측입수, 환포수, 용취수,	택리지	쾌적성
하천형태		조래수			
방위	주산·안산	주산-안산 간의 앞면, 측면, 뒷면의 조화/간섭	양택일람	균형, 안정	현장 조사 · 주택 환경의 풍수적 길흉 결과 도출

3. 분석 결과

본 연구는 풍수적 안정·불안정 특성이 비교적 확실히 구별되는 안양천 상·하류 지역의 주거만족도와 개별주택의 풍수지리적 특성에 따른 주거만족도의 차이성을 검증하고자 하였다.

1) 안양천 상·하류 지역의 주거만족도 차이

풍수환경요인의 특성이 다르게 나타나는 안양천 상류의 석수동과 하류의 박달동은 설문조사를 바탕으로 주택환경만족도, 생활환경만족도, 문화·안전환경만족도의 차이를 비교하였다. 부문별 주거만족도는 만족, 보통, 불만족으로 3점 리커트 척도화하여 분석하였고, 독립성검증 결과 생활환경만족도(Pearson 카이제곱=12.405, $p=.002$)와 문화·안전환경만족도(Pearson 카이제곱=15.623, $p=.000$)에서 유의미한 차이가 있었다(표 7).

개별주택환경만족도는 오래된 아파트와 빌라가 획일적으로 밀집된 지역의 특성 상 큰 차이가 발견되지 않아 상·하류 지역의 차이성이 검증되지 않았다. 생활환경만족도와 문화·안전환경만족도는 풍수환경이 안정된 곳에 위치한 안양천 상류지역에서 만족도가 높은 것으로 분석되었다. 문화·안전환경의 세부지표는 이웃과의 교류만족도, 녹지·공원 등의 만족도, 방

17) 풍수환경지표는 풍수지리 양택이론에 근거한 요인의 적용항목을 기반으로 변수의 조작적 정의에 의해 세부변수로 활용하였다.

범상태 만족도를 평가한 지표로써, 안양천 상류에 위치한 석수동은 경사가 완만한 하성평탄지에 주거지역이 밀집되어 하류지역에 비해 수변가의 공원 접근성을 높여주는 것으로 파악되었다. 또한 배산임수와 사신사의 산(山) 요인이 안정된 지리환경은 거주민의 정서적 안정감에도 영향을 미칠 수 있고, 이러한 주관적 만족수준은 치안 및 범죄 등에 대한 범범상태 만족도에도 긍정적으로 작용하는 것으로 파악되었다.

〈표 7〉 안양천 상·하류의 주거만족도 차이

(N=116)

		생활환경만족도			χ^2 (유의확률)	
		불만족	보통	만족		
안양천 상·하류 지역	상류지역	9(14.3)	29(46.0)	25(39.7)	12.405* (.002)	
	하류지역	8(15.1)	39(73.6)	6(11.3)		
	전체	17(14.7)	68(58.6)	31(26.7)		
			문화·안전환경만족도			15.623* (.000)
			불만족	보통	만족	
	상류지역	2(3.2)	21(33.3)	40(63.5)		
	하류지역	10(18.9)	27(50.9)	16(30.2)		
전체		12(10.3)	48(41.4)	56(48.3)		

* $p < .05$

2) 요인분석과 신뢰성분석을 통한 독립변인

본 연구에서는 측정변수의 타당성을 검증하기 위해 요인분석과 신뢰성분석을 실시하였다. 주거환경만족도에 대한 주택환경요인, 생활환경요인, 문화·안전환경요인에 대한 세부변수는 〈표 8〉과 같이 3개 요인으로 적재되는 것으로 나타났고, 요인분석으로 추출된 하위요인들은 신뢰도 분석으로 변수의 적합성을 판단 후 신뢰도를 저해하는 항목은 제거하였다. 주거환경만족도변수에서 각 요인을 구성하는 적재값은 최소 .528을 상회하고 있었으며, 신뢰성 척도인 Cronbach 알파값은 채광·통풍이 .816, 의료시설·대중교통 .699, 녹지공원·방범치안이 .682로 변수의 내적일관성이 확보되어 3개의 요인으로 축약하였다.

풍수환경요인의 경우 대문·현관문의 신뢰도가 .420으로 다소 낮게 나타났지만, 수(水)요인의 공통성이 있어 단일 요인으로 설정하였고, 현관문과 층위는 교차적재된 현관문 변수를 제거하고 층위 변수를 하나의 요인으로 설정하였다. 배산임수·사신사·하천형태·주산안산동조의 Cronbach 알파값은 .665로 신뢰성이 확보되었으나 연구목적에 위해 산(山) 요인

의 세부항목인 배산임수와 사신사를 1개의 항목으로 단일화 하였다. 수(水) 요인의 하천형태와 방위(方位) 요인의 주산안산동조는 각각의 요인으로 반영하였다. 이렇게 추출된 9개 세부 풍수요인을 적용하여 주택환경만족도, 생활환경만족도, 문화·안전환경만족도에 대한 상관관계 분석 및 다중회귀분석을 실시하였다.

〈표 8〉 변수의 요인분석과 신뢰성 분석결과

		성분							
		1	α	2	α	3	α	4	α
주거환경 만족도 요인	주택_채광	.898	.816						
	주택_통풍	.793							
	생활_의료시설			.869	.699				
	생활_대중교통			.858					
	문화안전_이웃교류			.528					
	문화안전_녹지공원					.896	.682		
	문화안전_방법치안					.767			
	생활_공원접근성					.604			
풍수환경 요인	산_배산임수	.833	.665						
	산_사신사	.702							
	수_하천형태	.715							
	방위_주산안산동조	.534							
	풍_건물관계			.827	.515				
	풍_건축물구조			.803					
	수_대문					.803	.420		
	수_현관문					.614		.511	
	풍_층위							.836	.272

3) 주거환경만족도 회귀분석 결과

요인분석과 신뢰도분석을 토대로 9개의 독립변수에 대한 주거환경만족도의 영향요인을 분석하기 위해 주택환경만족도, 생활환경만족도, 문화·안전환경만족도의 3개 회귀 모형에 대한 다중회귀분석 결과는 〈표 9〉와 같다.

〈표 9〉 주택환경만족도, 생활환경만족도 및 문화·안전환경만족도에 대한 다중회귀분석 결과 (N=116)

		B	β	t	공차한계	VIF
모형1 - 주택환경 만족도	상수	1.423		2.958**		
	채광+통풍	.347	.660	9.459**	.779	1.284
	교통+의료	.046	.094	1.445	.887	1.127
	녹지+방법	.081	.142	1.982**	.738	1.354
	풍_주변건물관계+건축물구조	-.098	-.139	-2.085**	.851	1.175
	수_대문+현관문	.060	.065	.985	.862	1.161
$R^2 = .598, R^2Adj = .564$						
		B	β	t	공차한계	VIF
모형2 - 생활환경 만족도	상수	.713		1.372		
	채광+통풍	.069	.157	1.753*	.779	1.284
	교통+의료	.153	.378	4.494**	.887	1.127
	녹지+방법	.137	.285	3.089**	.738	1.354
	수_하천형태	.153	.257	2.542**	.612	1.633
	수_대문+현관문	.056	.072	.838	.862	1.161
$R^2 = .335, R^2Adj = .278$						
		B	β	t	공차한계	VIF
모형3 - 문화· 안전환경만 족도	상수	-.324		-.887		
	채광+통풍	.024	.048	.867	.779	1.284
	녹지+방법	.431	.795	13.877**	.887	1.127
	풍_층위	-.068	-.155	-3.047**	.936	1.068
	수_하천형태	.035	.053	.838	.612	1.633
	주산·안산동조	.019	.027	.483	.799	1.252
	산_배산입수+사신사동조	.053	.079	1.229	.590	1.695
	풍_주변건물관계+건축물구조	-.022	-.033	-.625	.851	1.175
	수_대문+현관문	.004	.004	.085	.862	1.161
$R^2 = .743, R^2Adj = .721, R = .862$						

* $p < .1$, ** $p < .05$

주택환경만족도는 개별주택의 채광·통풍이 잘 이루어질수록($\beta=.660$), 녹지·방법의 안전 수준이 높아질수록($\beta=.142$) 향상되는 것으로 분석되었다. 풍수환경요인으로서 풍_주변건물관계와 건축물구조($\beta=-.139$)는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 생활환경만족도는 교

통과 의료접근성($\beta=.378$)이 미치는 영향이 가장 높게 분석되었고, 녹지·방법($\beta=.285$), 수_하천형태($\beta=.257$), 채광·통풍($\beta=.157$) 순으로 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 풍수환경의 수 요인에 해당하는 개별주택환경의 대문·현관문 설계는 상관관계 분석에서는 유의미한 관계가 있는 것으로 분석되었으나, 회귀모형에서는 대문·현관문의 주택구조가 생활환경만족도에는 통계적으로 유의한 영향력이 없는 것으로 분석되었다. 문화·안전환경만족도에서는 6개의 풍수환경요인을 포함한 총 8개의 요인을 반영하였으나, 녹지·방법요인($\beta=.795$)과 풍_층위요인($\beta=-.155$)만이 유의미한 변인으로 나타났다.

회귀분석모형의 설명력은 문화·안전환경만족도 모형이 72.1%로 가장 높게 나타났고, 주택환경만족도 모형은 56.4%, 생활환경만족도 모형은 27.8%의 순으로 분석되었다. 본 연구의 연구결과는 ‘녹지공간과 안전을 추구하는 방법요인이 주거만족도와 영향관계가 있다’는 선행연구결과(지남석·임병호·이건호, 2011; 오수철, 2015)와 일치한다. 본 연구에서는 산, 화, 풍, 수, 방위의 풍수환경요인과 주거만족도의 인과관계 규명에 있어서, 주택환경의 풍_주변건물관계와 건축물구조, 수_하천형태, 풍_층위의 3가지 요인에서 인과성이 검증되었다.

풍 요인은 주택환경과 문화·안전환경에서 모두 부(-)적 영향력이 있었는데, 이는 ‘중간층에서 바람의 간섭현상(빌딩풍, 국지풍, 진동, 소음)이 최소화되어 주거쾌적성에 긍정적 영향을 미친다’는 일반적 풍수상식과는 상이한 결과이다. 고층과 저층에 거주하는 응답자의 주거만족도가 중간층보다 높은 것은 석수동과 박달동의 지리적 환경특성, 숲과 하천의 조망권 및 저층의 거주 편리성과 관련이 있는 것으로 추측된다. 사례연구지역은 수리산지맥의 삼봉산, 관악산지맥의 꽃메산과 외봉산에 둘러싸인 자연환경을 갖추고 있고, 고층이라도 주변산의 높이보다 낮게 지어진 단지가 많아서 대체적으로 장풍국(藏風局)을 이루어 외부환경을 안정화하고 있다. 풍_주변건물관계와 건축물구조 변수의 경우 72.4%가 직사각형 구조로서 변별력이 약하였고, 노후화된 연립 주택단지가 획일적으로 밀집된 지역의 특성 상 주변건물과의 관계는 대부분 양호하지 못하였다. 그 결과 풍(風) 요인이 주거만족도에서 부(-)적 영향력이 있는 것으로 해석된다.

생활환경만족도 모형에서 유의한 영향력이 있는 것으로 파악된 안양천 수세는 자연형 하천으로 조성되었고, 박달동과 석수동을 구별하는 경계이다. 풍수환경의 세부조사지표에 따른 분석결과에 의하면, 안양천 수세의 흐름이 순화·유입되는 곳에서 거주하는 주민의 생활환경만족도가 더 높을 것으로 추측되었는데, 수세가 유입되는 방향으로 주택을 설계하면 지표환경의 에너지 순환이 원활하여 주거공간의 쾌적성 향상에도 도움을 주는 것으로 해석된다. 그 외 풍수환경의 5가지 요인 중 화(火) 요소는 주택의 획일적인 남향·동남향 배치로 인하여 변별력이 낮은 것으로 분석되었다.

IV. 결론 및 제언

본 연구에서는 풍수지리적 자연환경요인이 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하여, 삶의 질 향상을 위한 주거환경설계에서 유용한 지표로 기초자료를 제공하는데 그 목적이 있다. 이를 위하여 안양시를 대상으로 주거만족도와 풍수환경특성을 조사하여 다중회귀분석을 실시한 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 풍수지리적 공간특성이 안정된 안양천 상류지역에서 거주하는 주민의 생활환경만족도와 문화·안전환경만족도는 지리환경이 상대적으로 불안정한 안양천 하류지역보다 더 높은 것으로 분석되었다. 그러나 두 지역 간 개별주택환경만족도는 통계적으로 유의한 차이를 발견하지 못하였다.

둘째, 산·화·풍·수·방위의 풍수환경요인에서는 풍(風) 요인이 주택환경만족도와 문화·안전환경만족도에서 부정적인 영향을 미치는 것으로 규명되었으나, 수 요인은 생활환경만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

본 연구에서 선정된 안양천 상·하류 지역은 교통, 편의시설, 의원 수, 도시근린공원 등이 거의 동질적인 지역으로서 물리적, 사회적 주거환경이 유사하고, 다만 풍수지리적 특성만이 차별적으로 부각되는 지역이다. 즉, 지리적, 사회적, 물리적 여건이 유사하여도 풍수지리적 환경요인의 차이에 따라서 주거환경 만족도가 상이하게 나타날 수 있음을 시사한다.

본 연구의 분석 결과는 풍수적 환경요인이 주관적 삶의 질을 향상시키기 위한 주거환경의 계획지표로 응용될 수 있다. 그러나 주거만족도는 지역적 특성에 따라 삶의 질이 다르게 나타날 수 있기 때문에, 풍수환경의 세부지표 또한 모든 지역에서 보편적으로 적용하는데는 제약이 따른다. 따라서 지역의 환경적 특수성을 반영하여 척도를 조정, 보강하는 과정이 필요하다. 이를 위해서는 다양한 지역에서 신뢰성이 검증된 환경요인을 탐색하여 보다 세밀한 연구가 진행되어야 하며, 학제 간 협력을 통한 객관화된 지표 개발을 통해 주거환경개선정책에 유연하게 반영할 수 있어야 한다.

〈참고문헌〉

- 권용우, “안양지역 주민의 공간·환경적 삶의 질”, 『사회과학연구』, 제16권 제3호, 경상대학교사회과학연구원, 1998.
- 권혜선, “지속가능한 관점에서 경기도민의 주관적 삶의 질 영향 요인분석”, 『환경교육』, 제

- 31권 제2호, 한국환경교육학회, 2018.
- 김성우, “한국풍수에 대한 인식의 변화”, 「민족사상」, 제8권 제3호, 한국민족사상학회, 2014.
 - 김은주·류호창, “풍수지리사상적 관점에서 본 전통 주거 공간구성의 생태학적 특성”, 「기초조형학연구」, Vol.3 No1, 한국기초조형학회, 2002.
 - 김창엽·성낙돈, “평생교육의 목적으로서의 삶의 질의 개념에 대한 시론적 접근”, 「평생학습사회」, 제5권 제1호, 한국방송통신대학교원격교육연구소, 2009.
 - 반은석·장희순, “풍수요인이 공공주택 거주자의 주거만족에 미치는 영향분석-청주시 공동주택을 중심으로-”, 「주거환경: 한국주거환경학회논문집」, 제16권 제1호, 한국주거환경학회, 2018.
 - 서수복·박창수, “사는 집터에 따라 삶의 질이 다른가?”, 「대한국토계획학회지」, 제47권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2008.
 - 안해우, “풍수지리사상이 현대인의 주거선택에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교 사회개발대학원, 2008.
 - 오수철, “주택유형별 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2015.
 - 윤호, “주거만족도의 영향요인 분석”, 「건국대학교 부동산정책연구」, 제8권 제2호, 한국부동산정책학회, 2007.
 - 이세형·장훈·노진아, “수도권 삶의 질 지수 변동에 관한 연구”, 「한국측량학회지」, 제29권 제1호, 한국측량학회, 2011.
 - 이승노, “풍수론적 관점에서 본 주거환경평가에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교 대학원, 2014.
 - 이옥자, “패널자료를 활용한 주거환경만족도 결정요인에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, Vol.28 No.4, 한국주거학회, 2017.
 - 이진영, “에너지장론적 관점에서의 혈장분석에 관한 연구”, 석사학위논문, 영남대학교 환경보건대학원, 2014.
 - 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제63권 제63호, 한국부동산학회, 2015.
 - 정성용, “주거환경개선지구 주거만족도 결정요인에 관한 실증적 분석”, 「대구대학교 사회과학연구소」, 제6권 제1호, 1999.
 - 지남석·임병호·이건호, “거주자의 주거이동 유형과 주거만족도의 관계 분석-대전광역시 거주자를 대상으로-”, 「도시행정학보」, 제24권 제3호, 한국도시행정학회, 2011.

- 지종학, “풍수지리 장풍국과 요풍지의 주거환경 특성에 관한 연구”, 박사학위논문, 영남대학교 환경보건대학원, 2014.
- 천인호, “풍수의 물흐름에 따른 주택가격의 결정”, 「서울도시연구」, 제10권 제1호, 서울연구원, 2009.
- 최윤아·송병하, “공동주택가격에 영향을 미치는 주거환경 요소의 중요도 평가에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 제22권 제11호, 대한건축학회, 2006.
- 황광선, “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구”, 「서울도시연구」, 제14권 제1호, 서울연구원, 2013.
- 황영웅, 「풍수원리강론」, 동국비전, 2002.
- 황영웅, 「풍수원리강론」, 북코리아, 2019.
- 공간정보오픈플랫폼 홈페이지(map.vworld.kr)
- 국토정보플랫폼 홈페이지(map.ngii.go.kr)

〈투고(접수)일자 2020.05.07. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

산업단지 사전 평가항목 개발에 관한 탐색적 연구*

최명섭** · 김주영*** · 김명수****

An Exploratory Study on Development of Ex-ante Evaluation Items for Industrial Complex

Choi, Myoungsub · Kim, Ju-Young · Kim, Myeongsoo

목 차

- | | |
|--|---|
| <p>I. 서론</p> <p>II. 산업단지 사전평가에 대한 고찰</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기존 산업단지 사전평가의 한계 2. 산업단지 효과 관련연구 동향 3. 본 연구의 차별성 | <p>III. 산업단지 사전 평가항목 설정</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사전 평가항목 개발시 고려사항 2. 산업단지 특성을 고려한 사전 평가항목 설정 3. 산업단지 사전 평가항목의 종합 및 활용 <p>IV. 결론 및 시사점</p> |
|--|---|

ABSTRACT

Industrial Complexes have direct effects on its national economy for employment, startup, export, and also an indirect contribution to regional finance and land use. As a result of the advancement of industry structure, the industrial complex's development pattern is developing its location near the urban center, and located firms differ in its type of business. Considering this changing trend of industrial complexes, it needs to set up a new ex-ante evaluation system of theirs. This study focuses on the problem of the recent narrow evaluation system and suggests more diverse evaluation indexes. The underestimation of benefits of the industrial complex might be a barrier in making a sound economy through the planned location of high-tech firms. We divided its evaluation systems into three groups, like new demand, the demand of an industrial complex, and contribution to the region and national economy. Indexes of this study cover recent changing patterns of firm's location, direct and indirect effects of the industrial complex, so this study has a meaning of exploratory research in this field. The evaluation indexes of this study also consider mixed-use development trends and the city-oriented location of the recent industrial complex and suggest the entire framework in the feasibility analysis.

Keywords : Industrial Complex, Ex-ante Evaluation, Evaluation Item, Planned Location, Economic Benefit

* 본 연구는 국토교통부/국토교통과학기술진흥원의 지원으로 수행되었음(과제번호 19AUDP-B119346-05).

** 정희원, 가톨릭대학교 정부혁신생산성연구소 연구원(mschoi74@gmail.com, 주저자)

*** 정희원, 상지대학교 부동산학과 교수(lorenzio@sangji.ac.kr, 공동저자)

**** 가톨릭대학교 경제학과 교수(mskimcuk@catholic.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

산업단지는 지역경제 및 국가경제의 중요한 발전 동력으로 경제, 고용, 창업, 수출 등 직접적인 경제적 기여 외에 지방재정이나 토지이용의 효율성 제고 등 간접적인 기여도 크다고 할 수 있다. 하지만 기존 사전평가에서는 이를 충분히 반영하고 있지 못하고 있는 상황이다. 게다가 최근 국내 산업구조가 고도화에 됨에 따라 도시접근성이 강화된 다양한 산업단지가 개발되고 있어서 이런 변화양상을 고려한 산업단지 개발의 효과를 보다 합리적으로 평가할 수 있는 평가항목의 개발이 긴요하다고 할 수 있다. 이에 본 연구에서는 현재 신규투자 중심의 산업단지 평가항목의 문제점에 기반하여 산업단지의 다양한 편익에 영향을 미치는 평가항목을 수요, 산업단지와 지역 및 국가로 크게 3가지 관점으로 구분하여 제시하였다. 본 연구에서 제안하는 평가항목들은 산업단지의 복합개발 추이와 도시접근성 강화 그리고 입지업종 측면에서 변화해가는 산업단지 개발에서 보다 합리적인 평가를 위한 평가항목들을 논리적으로 제시·종합하였다는데 의의를 가지고 있다.

주제어 : 산업단지, 사전평가, 경제성, 계획입지, 편익

I. 서 론

한국의 산업단지 개발은 1960년대 초부터 시작되어 정부의 산업육성정책과 맞물려 현재 까지 우리 경제에서 중요한 역할을 하고 있다. 산업단지는 1960년대 서울 및 지방도시를 중심으로 추진하였고, 1970년대 중화학공업 육성을 위한 임해산업단지를 개발하면서 산업화의 주요 수단으로 활용되었다. 2000년대 들어서는 도시첨단산업단지 제도를 도입하여 첨단·신산업분야의 창업과 성장 공간을 도시 내에 공급하였고, 2008년 산업단지 개발절차가 간소화되면서 전국적으로 산업단지 개발이 급증하였다. 이 외 기존 산업단지가 노후화되면서 최근에는 노후산업단지의 재생과 경쟁력 향상이 산업입지 측면에서 중요한 이슈로 부각되고 있는 상황이다.¹⁾

산업단지가 국가 및 지역경제발전과 산업화에 미치는 영향 정도는 국가 제조업에서 산업단지 입주업체가 차지하는 비중을 통해서도 볼 수 있으며 그 비중은 지속적으로 증가하였다.²⁾ 수도권과 중부권의 제조업에서 산업단지가 차지하는 비중이 상대적으로 낮은 반면 영남

1) 류승한, “산업단지 개발 50년: 성과와 과제”, 「국토정책 Brief」, 2018.

권과 호남권에서 산업단지가 압도적 위치를 차지하고 있으며, 특히 호남권에서는 산업단지가 전체 제조업 고용의 70%, 생산액의 80-90%를 차지하여 지역 제조업 활동이 대부분 산업단지 내에서 이루어지고 있다. 이렇게 산업단지 개발이 산업화 기반이 상대적으로 약한 지역의 산업화에 크게 기여하였을 뿐만 아니라 산업단지는 산업용지의 계획적 개발을 통해 개별입지 난립에 따른 국토의 난개발 방지에 기여하는 등 산업단지 개발은 간접적인 측면에서 정량적이고 정성적인 관점에서 그 영향력이 크다고 할 수 있다.

또한 종전 제조업 중심의 산업단지 기능이 첨단산업·지식산업 중심으로 수요가 변화됨에 따라 산업단지 개발의 패러다임이 전환되고 있고, 이에 따라 경제여건 변화에 따라 생산 및 연구개발과 유통 등이 복합된 산업단지가 요구되면서, 다양한 평가요소들을 필요로 하고 있다. 2000년 도입한 도시첨단산업단지를 보면 도시(주거지)와의 이격을 중시하던 종전의 산업단지 입지와는 달리 접근성이 중요시되고 있다. 또한 최근에는 신산업분야의 창업과 기업성장에서 인적자본과 산학연의 교류 및 협력 중요성이 증가하여, 도시 내 산업입지 공간의 필요성이 더욱 증가할 것으로 예상된다. 또한 단지의 규모면에서도 지식산업·첨단산업 입지를 위한 소규모 산업단지의 수요도 증가할 것으로 전망된다.

하지만 이렇게 다양한 영향이 발생할 것으로 판단되는 산업단지에 대해 평가측면에서는 아직 일반적인 산업단지에 초점을 맞추고 있다는 한계가 있다. 정부차원에서 우리나라 산업단지의 사전평가는 주로 개발주체 입장에서 재무성 분석 위주로 진행되어 왔으나, 2013년 이후 공기업·준정부기관 사업에 대한 예비타당성 지침이 마련됨에 따라 경제성 분석, 즉 편익항목의 중요성이 높아졌다. 이는 전술하였듯이 산업단지에 대한 경제성 분석이 이루어진 시점이 예비타당성에서 주안점으로 두고 있는 SOC 사업에 비해 논의된 기간이 길지 않았기 때문에 경제성 분석과 관련된 편익항목에 대한 다양한 접근이 충분히 이루어지지 않은 것으로 보인다. 더욱이 산업단지를 위한 사전평가는 산업단지의 개발 패러다임의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 상황을 고려해 볼 때, 산업단지의 편익항목뿐만 아니라 다양한 사전 평가항목의 종합이 필요하다.

본 연구는 탐색적 연구로서 산업단지 개발과 연동된 사전 평가항목을 개발하는데 있다. 이를 통해 향후 수행되는 다양한 산업단지의 사전평가에 있어 다양한 평가항목을 제시함으로써 평가항목 설정에 대한 효율적 진행이 가능할 것으로 사료된다. 이를 위해 II장에서는 기존에 이루어져 왔던 산업단지의 사전평가를 고찰하고, 향후 발전되어야 할 부문을 검토한다. 다음으로 III장에서는 산업단지 사전 평가항목을 산업단지의 특성과 선행연구를 통해 도출·종합하고, 마지막으로 IV장에서는 시사점과 연구의 한계를 제시한다.

2) 우리나라 제조업에서 산업단지가 차지하는 비중은 1985년 사업체수의 14.8%, 종사자 수의 30.3%, 생산액의 39.7% 수준에서 2015년 사업체수의 34.6%, 종사자수의 50.3%, 생산액의 69.5%로 증가하였다.

II. 산업단지 사전평가에 대한 고찰

1. 기존 산업단지 사전평가의 한계

기존에 산업단지의 사전평가는 한국개발연구원, 지방행정연구원, 지방공기업평가원, 광역시도의 공공투자센터 등 기관차원에서 주로 수행하고 있다. 이는 사전타당성 분석을 위한 항목이 다양하기 때문에 이에 따른 비용이 많이 들기 때문이다. 일반적으로 사전타당성의 주요 항목으로는 비용, 수요, 경제성, 재무성 등으로 구분할 수 있다. 하지만 사전타당성 판단의 중요한 항목 중 하나인 경제성 분석의 편익항목은 택지개발, 공공임대주택 등과 비교하여 산업단지 측면에서는 충분히 고려되지 못하고 있는 실정이다. 이는 산업단지의 경제적 평가가 도입된 시점이 2013년 이후로 다른 사업과는 달리 상대적으로 짧기 때문으로 보인다. 이에 본 절에서는 기존 사전평가에서 산업단지가 어떠한 평가과정을 통해 이루어왔는지를 검토하고 향후 고려해야 할 측면을 도출하고자 한다.

우리나라의 산업단지에 대한 대표적인 산업단지의 사전평가제도는 한국개발연구원에서 수행하고 있는 예비타당성 조사를 들 수 있다. 하지만 산업단지 관련 예비타당성 조사의 주된 내용은 산업단지내 기반시설 설치 위주의 항목이 대부분이다. 이는 기존 산업단지 개발이 공공기관 주도로 수행되어, 예산 소요에 대한 타당성 평가를 중심으로 전개되었기 때문으로 볼 수 있다. 국가산업단지의 경우는 일부 예비타당성 조사에 포함되었으나, 일반산업단지의 경우는 포함되지 못했다. 2013년 이후 공기업-준정부기관에서 수행하고 있는 사업³⁾에 대해서도 예비타당성을 통해 사업이 수행되는 구조로 바뀌면서 현재는 사전평가에 경제성분석이 포함되어 진행되고 있는 실정이다. 이 외에도 지방재정법에 의한 타당성 분석을 들 수 있으나, 지방재정법에 의한 타당성 분석과 공기업 등의 사업예비타당성 분석은 타당성 분석의 목적이나 활용 측면에서 차이가 있으나 기본적으로 타당성 분석을 위한 평가체계 면에서는 차이가 없다.⁴⁾

산업단지 사전평가의 경제적 타당성 분석은 산업단지 개발에 따른 편익과 비용을 비교하게 되며, 편익의 경우 주로 산업단지 조성에 따른 신규 부가가치 창출액을 기준으로 평가하고 있다. 다만 산업단지의 예비타당성 분석 관련 지침에서는 평가 산업단지의 기준을 주로 전통적인 제조업 중심의 산업단지, 즉 일반산업단지를 기준으로 편익 분석의 방법을 제시하고 있

3) 공공기관의 경우, 총사업비가 1,000억원 이상, 국가의 재정지원금액과 공공기관 부담금액의 합계액이 500억원 이상일 경우 예비타당성을 진행하여야 한다(한국개발연구원, 2018b, p.10).

4) 엄근용, 「경제·사회 환경 변화에 따른 예비타당성조사 제도의 개선 방안」, 「건설이슈포커스」, 한국건설산업연구원, 2019.

다. 기존 지침에서의 산업단지 조성에 따른 편익항목은 산업단지로 이전하는 기업의 신규투자액에 대한 부가가치 창출액을 기본으로 하고 있다. 이 외 간접적 측면으로 생산성 증대액, 종전부지 활용편익을 제시하고는 있지만 구체적인 방법에 대해서는 제공하고 있지 않기 때문에 실제 사전타당성의 항목으로는 포함되지 못하고 있다. 특히 산업단지 조성에 따른 편익 산정에서 단순히 산업단지로 이전하는 기업의 경우 새로운 편익대상으로 포함하지 않고 입주기업 중 적극적인 투자자사를 가진 기업에 한해서만 신규 편익의 대상으로 간주하고 있는 상황이다. 이에 따라 수요는 주로 기업체에 대한 설문조사를 통해서 산정하고 있기 때문에 창업수요를 고려하기 어려운 구조이다. 이렇게 현행 사전타당성에서 직접적인 부가가치 창출액만 포함하고 있는 것은 국고 및 지방비를 집행하는 입장에서는 최대한 보수적으로 접근할 필요가 있기 때문이다. 그리고 근본적으로 새로운 편익산정을 위한 시간이 부족하기 때문에 기존 사례에 기반하여 접근하여야 했다는 점을 들 수 있다.

기존 산업단지 지침에서의 한계를 보면, 창업수요, 산업간 융복합, 부정적 외부효과 감소, 복합용지 등 적용에 한계가 있다. 첫째, 창업수요에 대해서는 지침에 정식으로 포함되지는 않았지만 지식산업센터와 같은 새로운 유형의 입지에 대해서는 발생이 가능한 것으로 조사되었다.⁵⁾ 또한 이 연구에서는 이전기업의 간접편익인 생산성 증대에 대해서 실증하였는데, 생산성 증대는 업종별로 상반된 결과를 나타낼 수 있다고 하였다. 둘째, 전통적인 산업단지 위주로 지침이 작성되었기 때문에 서비스업 등 다른 업종이 포함되는 산업단지의 경우 다른 업종의 경제적 편익과 제조업과 다른 산업간의 융복합에 대한 고려가 어렵다.⁶⁾ 셋째, 개별입지기업이 산업단지로 이전할 경우 환경오염 유발 및 난개발로 인한 부정적 외부효과가 감소할 수 있으나 계량화가 어렵다는 한계점을 가지고 있다.⁷⁾ 넷째, 지원시설용지와 주거용지 등 복합용지가 입주기업의 생산에 긍정적인 역할을 할 수 있으나 이의 효과 측정에 대한 적용이 어려운 상황이다.⁸⁾

2. 산업단지 효과 관련연구 동향

현재 산업단지 개발의 사전평가제도에서 산업단지 개발의 편익으로 인정되는 부분은 신규 투자에 따른 부가가치 창출액에 한정되어 있다. 이 외 관련 지침에서도 고려할 필요가 있다고 인정하는 부분으로는 이전 기업이 집적함으로써 발생하는 생산성 증대 편익, 종전부지 활용

5) 한국개발연구원, 「지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구」, 2018c, pp.70~72.

6) 송지영, “예비타당성조사와 LIMAC 타당성 조사의 비용편익분석 비교”, 「지방재정학회 춘계학술대회 논문집」, 한국지방재정학회, 2016.

7) 한국지방행정연구원, 「산업단지 조성사업 편익추정방법 개선을 위한 기초연구」, 2017, p.55

8) 한국개발연구원, 「산업단지부문 사업의 예비타당성조사 표준지침연구」, 2015, p.33.

편익, 환경개선편익, 창업편익에 대한 고려가 필요함을 제시하고 있다.⁹⁾ 하지만 해당 부분에 대해서는 단순히 개념 정도만 포함하였을 뿐 논거나 실증이 보완되지 못하고 있어 실제 적용에는 한계가 있다.

선행연구에서는 산업단지 개발의 효과를 보다 확장해서 보아야 한다는 관점에서 연구가 진행되어 왔다. 기존연구에서¹⁰⁾는 현재의 산업단지 사전타당성 분석에서 신규창업수요를 포함하지 않고 있는 문제와 집적효과에 대한 고려가 미흡함을 지적하였다. 또한 설문조사 결과 산업단지로 단순 이전하는 기업을 편익대상에서 제외하는 문제점을 지적하였다. 산업단지 개발의 효과를 좁게 평가하는 이유는 새로운 편익항목의 정량화가 어려운 점이 이유가 될 수 있으나 이 경우에는 정성적인 방법으로 측정하는 방안도 고려할 필요가 있다. 예를 들면 개별입지 기업이 산업단지로 이전할 경우 환경오염 유발 및 난개발로 인한 부정적 외부효과가 감소할 수 있으나 계량화가 어려운 사례와 같은 경우이다. 이와 더불어 산업단지 개발의 효과를 보다 합리적으로 평가할 수 있는 새로운 지표의 도입과 함께 기존 평가방법의 개선방안에 대한 논의도 이루어져왔다. 신규투자율과 유효가동률의 개념정리와 추정절차에 대한 검토가 필요함을 제안한 연구¹¹⁾가 있었으며, 서비스업이 포함되는 도시첨단복합산업단지의 분석방법은 제조업을 중심으로 하는 일반산업단지와는 차별화가 필요하다는 의견이 있었다.¹²⁾

산업단지 개발의 효과와 관련해서 선행연구에서 가장 많이 논의되는 항목으로는 고용관련 효과이다. 고용효과는 아파트형 공장을 대상으로 한 경우도 있고,¹³⁾ 산업단지가 입지한 도시 지역으로 확대한 연구가 있다.¹⁴⁾ 또한 산업단지가 고용에 미치는 효과는 고용적합성, 고용유지성과 같은 질적 측면에도 기여하는 것으로 평가하고 있다.¹⁵⁾ 이 외 산업단지 개발이 지방재정에 미치는 효과를 분석하면서 울산광역시를 사례로 분석하였고 산업단지가 집적하면서 지방세 기여도가 큰 것으로 나타났다.¹⁶⁾ 또한 전술한 선행연구들이 제시한 집적의 이익과

9) 한국개발연구원, 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018b, pp.167~168.

10) 여규동·윤종현, “타당성조사를 위한 산업단지 수요 및 편익 추정방법 개선방안”, 「한국지방재정학회 2015 순천시 찾아가는 세미나 자료집」, 한국지방재정학회, 2015.

11) 한국지방행정연구원, 「산업단지 조성사업 편익추정방법 개선을 위한 기초연구」, 2017, pp.63~67.

12) 송지영, “예비타당성조사와 LIMAC 타당성 조사의 비용편익분석 비교”, 「지방재정학회 춘계학술대회 논문집」, 한국지방재정학회, 2016.

13) 김성근·허재완, “아파트형 공장의 지역경제 효과분석”, 「한국지역개발학회지」, 11권 2호, 1999, 한국지역개발학회, pp.55~65.

14) 이우배·김성권, “국가산업단지 성장의 고용창출 효과 분석 연구”, 「한국지역개발학회지」, 제26권 제2호, 한국지역개발학회, 2014, pp.79~100.

15) 이종호·김진수, “산업단지 조성이 고용에 미치는 영향”, 「한국경제지리학회지」, 제15권 제4호, 2012, 한국경제지리학회, pp.570~584.

16) 정우성, 「산업단지 개발이 지방재정에 미치는 효과에 관한 연구」, 국토연구원, 2015, pp.67~76.

유사한 항목으로 조직 간의 거리비용 절감, 기반시설 공동이용, 전문화경제 등의 효과 등을 산업단지 개발의 효과 혹은 편익으로 추가할 필요가 있다고 하였다.¹⁷⁾

〈표 1〉 선행연구에서 고려된 산업단지의 경제적 평가항목

항목	주요내용	관련 연구
집적편익	집적을 통해 얻게 되는 경제적 이익 (지역화 경제, 도시화경제)	여규동·윤종현(2005) 서울연구원(2012)
고용 증가	도시지역의 고용여건 개선	김상근·허재완(1999), 이우배·김성권(2014)
	고용적합성, 고용유지성, 일자리의 질 향상	이종호·김진수(2012)
신규창업	기업의 신규창업 촉진 효과	한국개발연구원(2018c), 여규동·윤종현(2015)
수출증대효과	해외 수출 증대효과	한국토지주택공사(2016)
기업경쟁력	생산성 증가효과	김영록(2009)
지원시설용지, 주거용지	현재는 산업단지의 편익만을 고려	한국토지주택공사(2016)
종전부지활용	이전기업이 얻게 되는 편익	김상근·허재완(1999)
통근비용 절감	공장이 교외에서 도심으로 이전에 따른 통근시간 감소	김상근·허재완(1999)
지방재정 기여	기업입지에 따른 지방세수 증가	김상근·허재완(1999) 정우성(2015)
토지이용효율성제고	집약적 토지이용(아파트형 공장)을 통한 효율성제고	김상근·허재완(1999)
조직간 거리비용 절감	대면접촉 증가에 따른 거리비용 절감	한국토지주택공사(2016)
기반시설 공동이용	교통, 용수 등 기반시설 공동이용의 편익	한국토지주택공사(2016)
규모의 경제	생산량을 늘릴수록 평균비용이 감소	한국토지주택공사(2016)
노동력공급에 우위	고용자의 수요에 적합한 인력 공급 가능	한국토지주택공사(2016)
전문화경제	기업들의 집적된 수요는 전문화를 유도	한국토지주택공사(2016)
지역경제파급효과	첨단업무단지를 대상으로 경제적 파급효과를 측정	최재용 외(2012)

산업단지 개발의 효과와 관련된 선행연구들의 내용을 토대로 산업단지의 사전평가에서 고려할 사항을 정리해 보면 다음과 같다. 첫째, 산업단지 개발이 가져오는 직접적인 편익으로 산업단지내와 산업단지가 입지한 지역의 고용효과에 대한 고려가 필요하다. 산업단지가 전통적인 제조업 중심의 입지에서 도시와의 접근성이 좋아지는 복합개발형태로 개발된다는 점에서 지원시설용지와 주거용지에 대한 편익이나 신규창업 효과 등에 대한 고려가 필요하다. 둘째, 산업단지 개발에 따른 집적의 이익을 사전평가 항목으로 고려할 필요가 있으며 집적의 이

17) 한국토지주택공사, 「예비타당성조사 대상사업에 대한 평가방법론 개발 및 평가 기준 수립 연구」, 2016, pp.194~196.

익을 몇 가지로 유형화해서 정량화가 어려운 부분은 정성적인 항목으로도 포함하는 방안도 생각할 필요가 있다. 셋째, 산업단지는 해당 산업단지가 입지한 지역에 미치는 정(+)의 외부 효과, 즉 도시재정에 대한 기여나 노동시장의 여건 개선 등 다양한 효과를 고려할 필요가 있다는 점이다.

3. 본 연구의 차별성

산업단지는 지역개발 효과가 크기 때문에 지역 수요와 관심도가 높은 편이다. 하지만 산업단지가 지역의 특성에 부합하여 시너지 효과를 창출하기 위해서는 다양한 측면의 평가항목을 통해 검토가 필요하다. 이는 기존 산업단지 조성사업을 위한 사전평가에서는 산업단지 사업의 특성이 잘 반영되어 있지 않아, 일반적인 산업단지뿐만 아니라, 다양한 유형의 산업단지 환경에 대한 고려가 어려운 상황이기 때문이다.

기존의 산업단지 개발의 사전평가제도와 관련된 이슈를 정리해보면 다음과 같다. 첫째, 편익의 범위를 매우 한정적으로 감안하고 있다는 점이다. 산업단지 개발의 편익은 이전기업의 신규투자를 편익으로 산정하는 반면 단순이전기업이나 산업단지로 기업들의 집적하는 경우에 발생할 수 있는 집적이익에 대해서는 고려하지 않는다. 둘째, 산업단지의 도시접근성이 강화되고 입주하는 업종이나 입지형태가 다양화되는 측면에 대한 고려가 부족하고 주로 전통적인 일반산업단지 중심의 평가체계로 구성되어 있다는 점이다. 셋째, 한국개발연구원이나 지방행정연구원에서 제시하는 산업단지 등의 가이드라인에서 산업단지 평가의 방법론을 제시하고 있지만 주로 설문조사에 기반한 방법론을 제시하고 이에 대한 보완적인 방법론이나 추정결과에 대한 검증절차 등이 부족하다는 점이다.¹⁸⁾

반면에 연구차원의 선행연구들에서는 집적편익, 고용 증가, 신규창업, 수출증대효과, 기업 경쟁력, 지원시설용지와 주거용지공급, 종전부지활용, 통근비용 절감, 지방재정 기여, 토지이용효율성제고, 조직 간의 거리비용 절감, 기반시설공동이용, 규모의 경제, 노동력공급에 우위, 전문화경제, 지역경제 파급효과 등 다양한 측면의 산업단지 효과에 대해 논의하고 있는 상황이다.

이러한 다양한 효과들을 종합하기 위해서는 근본적으로 산업단지의 특성을 검토하고 이에 맞는 평가항목 개발이 선행되어야 한다. 하지만 산업단지에 국한한 사전평가를 검토한 결과, 산업단지의 경제적 평가항목은 다소 미흡한 부분이 있다. 이에 본 연구에서는 산업단지에서

18) 산업단지의 편익을 추정하기 위해선 입주수요를 추정하는 절차를 거치게 되는데 입주수요 추정의 방법론으로는 계량모형, 원단위, 설문조사, 인근 및 유사지역의 입주추이 등 다양한 방법론을 적용할 수 있다.

발생 가능한 경제적 효과를 검토하고 이를 논리적으로 종합·제시하는데 차별성이 있다. 이와 더불어 각 평가항목 측정시 고려하여야 할 사항과 한계를 동시에 제시함으로써 향후 발전되어야 할 부분을 제시하도록 한다. 이를 통해 다양한 평가항목을 통해 해당 산업단지의 개발계획 수립시 집중되어야 할 부분을 도출하고, 이를 계획에 피드백 함으로서 사업의 효율적 추진을 도모할 수 있을 것으로 판단된다.

Ⅲ. 산업단지 사전 평가항목 설정

1. 사전 평가항목 개발시 고려사항

산업단지는 특정지역에 단지화를 통해 집적시키고, 산업단지에 따라 다양한 업종, 복합용지 등 다양한 요소들이 결합되기 때문에 다양한 경제적 효과가 발생할 수 있다. 하지만 현행 지침상으로 보면 실제로 적용되는 평가항목은 비교적 단순하며, 주로 직접적 편익만¹⁹⁾을 대상으로 하고 있어 이에 대한 보완이 필요하다. 물론 중앙 혹은 지방정부 차원에서 진행되는 사전타당성의 경우 국고집행에 대해 보수적으로 접근해야 한다는 점은 이해되지만, 실제 사전타당성에 평가항목으로 포함될 가능성과는 상관없이 산업단지를 제대로 평가하기 위해서는 다양한 경제적 효과에 대해서 전반적으로 논의될 필요가 있다.

이에 본 연구에서는 산업단지라는 개발행위가 어떠한 경제적 효과를 발생시키는지에 대해 검토하도록 하며, 다음과 같은 고려가 필요하다. 첫째, 산업단지의 사전 평가항목 개발시에는 산업단지의 개발특성이 반드시 고려되어야 한다. 기존 사전평가에서는 신규투자로 인한 주로 부가가치 순증가분만을 편익으로 산정하고 있다. 하지만 산업단지가 개별입지의 계획입지의 유도가 주안점을 두고 있다는 점에 있어서 이전기업이 집적함으로써 발생하는 생산성 증대 편익, 종전부지 활용 편익, 환경개선편익 등이 포함되지 못하고 있다는 한계가 있다. 이에 본 연구에서는 산업단지의 특성, 즉 개별적으로 입지하고 있는 산업을 특정 공간으로 집적화 한다는 것을 검토하여 반영하는 것이 필요하다.

둘째, 산업단지의 편익에 초점을 맞춘 평가항목 개발이 필요하다. 사업의 효과는 해당 사업이 건설 및 운영됨에 따라 국가 및 지역에 발생하는 사회경제적 이득으로 포괄적인 개념이라 할 것이다. 반면 사업의 편익은 사업의 효과 중 국가차원의 신규증가 효과만을 의미한다.

19) 한국개발연구원(2018b, pp.156~171)의 준공공기관 예비타당성 지침에서는 일반산업단지를 기준으로 창업업체를 제외한 이전업체만을 대상으로 신규투자에 대한 부가가치 증가만을 편익으로만 계상하고 있다.

다시 말해서 단순히 지역 간에 인구, 종사자, 사업체 및 재원이 이동하는 경우 지역차원에서는 효과가 발생하나, 국가적으로는 순효과(편익)는 발생하지 않는다는 것이다. 또한 사업의 효과는 건설효과와 운영효과로 구분될 수 있으나, 이 중 편익은 주로 운영효과에 해당된다. 건설효과는 건설기간동안만 발생하며, 운영효과는 운영이 지속되는 한 계속 발생하기 때문이다.

셋째, 운영기간에 초점을 맞추어 사전 평가항목의 개발이 필요하다. 건설효과는 산업단지의 건설투자효과로 건설기간동안 발생하는 경제적 효과를 의미한다. 다만 건설기간의 효과는 편익으로 계산되지 않는데 특정지역의 산업단지 개발을 위한 재원은 다른 곳에 투자할 재원이 현재의 사업으로 투입됨에 따라 여타 투자가 위축되는 구축효과(crowding out effect), 즉, 기회비용이 발생할 수 있기 때문이다.²⁰⁾ 따라서 지역차원에서는 개발을 통한 효과가 발생하게 되나, 국가차원에서는 단순히 재원이 이동한 것이기 때문에 추가적인 편익이 발생되지 않는다. 이에 비해 운영효과는 해당 산업단지가 운영됨에 따라 그 경제적 효과가 지속된다는 점에 있어서 중요성이 있다.

넷째, 본 연구의 평가항목은 사후가 아닌 사전적으로 평가하는 것이기 때문에 향후 발생할 가능성 위주로 설정되어야 한다. 따라서 단순항목보다는 개발에 따라 발생 예상되는 효과를 검토할 수 있는 항목으로 구성한다. 이는 단순항목으로 한정할 경우 복합적인 효과를 평가하기 어렵기 때문이다. 특히 복합적 효과위주의 평가항목은 향후 타당성분석 등에도 편익의 항목으로 활용될 수 있기 때문에 보다 현실적이라고 판단하였다. 물론 본 연구에서 제안하는 평가항목이 소위 예비타당성 조사 수준의 지침수준까지 제공하는 것은 아니다. 다만 평가항목을 통해 사전적으로 산업단지의 효과를 검토하고 피드백과정을 통해 보다 효율적인 사업진행을 위해서임을 감안해야 할 것이다.

2. 산업단지 특성을 고려한 사전 평가항목 설정

본 연구에서 다루고 있는 사전 평가항목은 산업단지를 대상으로 하기 때문에 산업단지에서 발생 가능한 다양한 사전 평가항목을 개발하기 위해서는 기본적으로는 산업단지가 어떠한 특성이 있는지를 검토하여 반영할 필요가 있다.

우선 우리나라의 산업단지는 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 8항에 의해 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지로 구분할 수 있다.²¹⁾ 이 중 농공단지의 경우

20) 한국개발연구원, 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018b, p.232.

21) 국가산업단지는 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역이나

농업을 대상으로 하고 있고, 최근 주요 개발유형이 아니라는 점을 고려하여 본 연구에서는 제외하도록 한다. 추가로 준공 후 20년을 기준으로 노후산업단지로 구분하는 기준 등이 있으나²²⁾, 본 연구에서는 신규 산업단지 개발 측면의 사전평가에 주안점을 두고 있기 때문에 이는 고려하지 않도록 한다.

기본적으로 산업단지 개발은 기본적으로 개별입지를 계획입지로 전환시키기 위한 공간을 마련을 목적으로 하고 있고, 이에 따라 산업단지 개발은 필요한 산업용지를 개별입지가 아닌 계획입지(단지화)로 효율적인 토지의 이용 및 산업의 관리를 위한 사업이다. 따라서 산업단지는 개별적으로 입지하고 있는 산업을 특정 공간으로 계획적으로 집적화시킨다는 기본 특성을 통해 다양한 평가항목들의 고려가 필요하다.

첫째로 산업단지 신규개발에 있어 가장 중요한 사항 중 하나는 산업단지의 수요라 할 수 있다. 산업단지는 산업용지를 계획적으로 입지시키기 때문에 모든 산업용지가 개별입지와 계획입지로 구분되고 이 중 계획입지의 수요가 산업단지의 수요로 포함되게 된다. 다시 말하면 일반적으로 산업단지의 수요는 크게 신규수요와 이전수요로 구분할 수 있다. 구체적으로는 창업으로 인한 신규수요(창업수요), 기존기업의 신규투자수요(추가창업), 동일규모의 단순 이전수요(단순이전), 기존기업의 확장이전수요(확장이전)로 구분할 수 있다. 여기서 창업으로 인한 신규수요는 새로 창업한 기업이 산업단지에 입주하는 수요를 의미한다. 기존기업의 신규투자수요는 기존 기업이 새로운 공장을 산업단지에 투자하는 수요를 의미한다. 기존기업의 확장이전수요는 기존기업이 산업단지로 이전하면서 이전 규모보다 확장하여 입지하는 수요를 의미한다. 동일규모의 단순 이전수요는 기존 기업이 동일규모로 산업단지로 이전하는 수요를 의미한다. 다만 한국개발연구원의 예비타당성 수요 추정 사례의 대부분은 창업으로 인한 신규수요와 동일규모의 단순 이전수요는 고려하고 있지 않으며, 기존기업의 신규투자수요, 기존기업의 확장이전수요만을 편익으로 적용하고 있다는 한계가 있다. 창업으로 인한 신규수요를 반영하지 않을 경우, 수요가 과소 추정될 수 있고, 결국 편익 역시 과소 추정될 가능성이 있게 된다. 동일규모 이전수요(단순이전)의 경우에도 산업단지로 이전함에 따라 생산성 증대 등으로 부가가치가 증가될 수 있는데 이를 감안하지 않는다면 편익이 과소 추정될 우려가 있게

둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 제 6조에 따라 지정된 산업단지, 일반산업단지는 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지, 도시첨단산업단지: 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지, 농공단지(農工團地): 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 제8조에 따라 지정된 산업단지로 정의된다(산업입지 및 개발에 관한 법률).

22) 박환용·박지호, “노후산업단지의 쇠퇴 영향요인과 유형화에 관한 연구”, 「부동산연구」, 제27권 제4호, 2017, 한국부동산연구원, pp.7~20.

된다. 특히 한국개발연구원의 예비타당성 수요 추정은 현재 운영 중인 기업을 대상으로 하기 때문에 기존 기업의 신규투자, 기존 기업의 확장 이전수요의 파악은 가능하나 순수창업수요에 대해서는 추정이 어려운 구조이다.²³⁾ 그러나 동일규모의 이전수요는 제외하더라도, 창업수요가 고려되지 않는다면, 편익이 작게 추정되고 타당성 저하로 귀결될 것이다.

〈표 2〉 수요구분에 따른 편익 고려 여부

수요구분		한국개발연구원
신규수요	창업으로 인한 신규수요	편익으로 고려하지 않음
	기존 기업의 신규투자	편익으로 고려함
이전수요	기존 기업의 확장 이전 수요	편익으로 고려함
	동일규모 (단순) 이전수요	편익으로 고려하지 않음

자료: 한국토지주택공사, 2016, pp.420. 재구성

이에 산업단지 수요에 대해서는 두 가지 측면의 고려가 필요하다. 우선 과연 산업단지에 창업수요가 존재하지 않을 것인가에 대한 판단이다. 창업수요는 100% 편익으로 포함될 수 있다는 점으로 그 중요성이 있다.²⁴⁾ 최근 지식기반산업단지에 대해서는 창업수요에 대한 추정이 선행되었고, 어느 정도 존재하는 것으로 나타났다.²⁵⁾ 하지만 이는 비교적 업체당 규모가 작은 도시첨단산업단지 류의 개발유형에 한정되었다는 한계가 있다. 반면에 전반적인 산업단지를 대상으로 지역의 특화수준에 따라 산업단지로의 창업수요가 나타나는 것으로 분석되었다.²⁶⁾ 이러한 점을 고려해 볼 때 산업단지에서의 창업수요의 고려는 반드시 필요하며, 이를 위한 평가항목이 필요하다. 다음으로 산업단지의 수요는 대체로 이전수요로 판단하고 있기 때문에 이전수요, 특히 동일한 규모의 이전수요에 대한 효과가 과연 나타날 수 있을 것인지에 대한 판단 역시 중요하다. 일반산업단지의 경우 대부분이 이전수요로 나타난다는 점에 있어서는 무엇보다도 중요하다. 기존 사전 평가에서는 동일한 생산규모를 가진 기업이 개별입지에서 계획입지로 이전할 경우 아무런 편익이 발생하지 않는다고 가정한다.²⁷⁾ 하지만 지식산

23) 이에 대해 지침에서는 “창업기업 지원 계획 등이 제시될 경우 창업기업의 편익을 고려할 수 있다. 창업기업이 바로 산업단지에 입주할 확률은 높지 않으나 구체적인 창업지원 계획이 있을 경우에 한하여 창업기업의 편익을 고려할 수 있다.”고만 제시하고 있다(한국개발연구원, 2018b, p.168).

24) 물론 창업수요를 편익과 연동하여 접근할 경우 생존율을 반드시 감안하여야 한다(한국개발연구원, 2018c, p.160).

25) 한국개발연구원, 「지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구」, 2018c, pp.70~71.

26) 조성철 · 장철순 · 이현영, “산업단지의 지역전략산업 특화수준이 전략산업 신규진입과 생존에 미치는 영향 연구”, 「한국지역개발학회지」, 제30권 제4호, 2018, 한국지역개발학회, pp.113~132.

27) 한국개발연구원, 「공기업 · 준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정 · 보완 연구

업센터로 이전한 기업의 생산성 증대에 긍정적인 효과가 나타났다는 분석결과²⁸⁾ 등을 고려해 보면, 이전기업의 생산성 증대도 포함할 필요가 있다.

둘째로 고려할 사항은 특정 공간에 산업이 집적화함에 따라 발생하는 효과를 들 수 있다. 여기서 특정 공간에 산업이 집적화함에 따라 발생하는 효과는 일반적으로 집적효과²⁹⁾로 들 수 있으며, 산업단지는 동종업종이 주로 입주하기 때문에 국지화 효과가 예상된다. 최근에는 산업단지의 복합화를 추구한다는 점에 있어서 일종의 도시화경제도 발생할 가능성이 있다. 하지만 기존 지침에서는 일반산업단지만을 대상으로 하고 있고, 집적경제효과는 고려하고 있지 않다. 그리고 기존기업의 신규투자와 기존기업의 확장이전수요의 부가가치 창출 편익만 구체적으로 방법이 제시되고 있는 상황이다.³⁰⁾ 이에 반해 산업단지 외 사전타당성 사례에서는 공간적 범위의 축소가 부가가치 증가에 긍정적인 영향을 미친다는 분석이 있었고,³¹⁾ 또한 입지차이에 따라 기업의 생산성이 다르다는 연구가 있었다.³²⁾ 다만 집적의 효과를 측정하기 위해서는 기업의 입지 변경만으로 부가가치가 증가 혹은 운영비용이 감소한다는 점에 대한 객관적인 판단 근거가 필요하며, 이의 근거가 명확할 경우에만 포함해야 할 것이다. 이 외 집적에 따른 효과는 생산측면뿐만 아니라 비용측면에서도 발생한다. 산업단지의 기반시설을 공동 이용함에 따라 발생하는 운영비용절감, 환경오염절감 등의 편익 역시 집적효과로 판단할 수 있다.

셋째로 산업단지는 개별입지를 계획입지로 변환하고, 이전기업이 대부분을 차지한다는 점을 고려하면 일종의 계획입지의 효과를 포함할 수 있다. 산업단지는 산업용지를 계획적으로 마련하는 것으로서 발생하는 편익이 예상된다. 하지만 이 부분은 기존 평가에서 충분히 고려되지 못하고 있는 상황이다. 이에 대해 기존지침에서도 종전부지 활용 편익과 환경개선편익으로 표현하고 있다. 이는 기본적으로 산업단지로의 이전을 통해 마련되는 부지에 대한 효과를 의미하나, 이에 대해 평가항목으로는 고려하고 있지 않는다. 우선 종전부지 활용 편익은 도심 등에 위치한 기존 공장들이 새로운 산업단지에 입주함에 따라 종전부지가 사회적으로

(제2판), 2018b, p.165.

28) 김주영·신기동, “지식산업센터 이전기업의 성장효과와 결정요인 분석”, 「대한부동산학회지」, 제36권, 제3호, 대한부동산학회, 2018, pp.275~294.

29) 생산 측면에서 집적경제는 한 산업에 속하는 기업의 수가 증가할수록 비용이 하락하는 업종집중의 경제(지역화경제 혹은 국지화경제)와 도시 전체의 총 생산규모가 커짐에 따라 비용이 감소하는 현상을 의미하는 도시화경제로 구분할 수 있다(김경환·서승환, 2001, pp.13~16).

30) 이에 대해 “집적의 효과가 존재하기 때문에 격리된 지역에 소재하는 기업들을 대도시 주변으로 밀집시키는 사업이 아닌 이상 개별 클러스터에 기업을 입지시킨다고 해서 반드시 생산성 향상이 일어난다고 보기는 어렵기 때문이다.”라고 제시하고 있다(한국개발연구원, 2018b, p.167)

31) 한국개발연구원, 「대구 텍스타일 Complex건립사업 예비타당성조사」, 2009, p.24.

32) 김희연, “기업 입지 유형이 기업생산성에 미치는 영향에 관한 연구: 제주지역을 중심으로”, 제주대학교 석사학위논문, 2012.

더 효율적으로 사용됨으로써 발생하는 편익을 의미한다. 하지만 산업단지 개발사업의 주된 목적이 아니고 이전기업이 어디서 오는지를 확인할 수 없어 종전부지에 대한 활용가치를 찾기 어려우며 향후 이용계획에 대한 구체성이 미흡하다는 이유로 그동안 반영하지 못하였다. 이에 대한 대안으로 이전기업의 종전부지는 사회가 추가로 활용할 수 있는 공간이므로 해당 산업단지의 전체 면적에서 이전기업의 면적 상당의 보상비를 편익으로 반영하는 방법³³⁾, 혹은 조건부가치평가법³⁴⁾ 등을 활용할 수 있다. 다음으로 환경개선편익은 개별입지에서 계획입지로 전환함에 따라서 발생하는 편익이다. 따라서 이전기업 중 계획입지에서 계획입지로 이전하는 기업은 제외된다. 환경개선편익은 산업단지의 공급이 부족할 때 개별적으로 입지하게 되는 공장이 계획입지로 편입하게 되면서, 난개발 문제 해소 등 효율적인 환경관리가 가능하다는 접근이다. 이 때 계획입지는 개별입지에 비해 효율적인 환경관리가 가능하기 때문에 환경개선효과를 추정하게 된다. 하지만 이에 대한 정량화된 개선효과 수치에 대한 연구가 없어 편익 적용 시 주의를 요한다. 마지막으로 자원절감효과를 고려할 수 있다. 여기서 자원은 토지를 의미하며, 이전 평면적인 산업단지가 수직적으로 변화됨을 고려하는 것으로 집약적 토지이용을 통한 효율성제고 효과를 포함한다. 만약 동일한 생산규모의 산업단지를 개발하는데 있어 수직적 개발로 인해 토지자원이 기존 보다 적게 사용된다면 이를 국가차원의 자원절감 효과로 포함할 수 있다.³⁵⁾

넷째로 고려할 사항은 입지지역의 차이이다. 산업단지는 공간기반으로 개발이 이루어지기 때문에 입지의 유형에 따라 상이한 효과가 나타날 수 있다. 일반적으로 보면 도심과의 거리, 즉 접근성을 들 수 있으며, 도시첨단산업단지가 도심에 가장 근접하여 개발하고, 다음으로 일반산업단지, 국가산업단지 순이다. 도심과의 접근성은 물리적 거리보다는 시간적 거리가 반영되어야 하며, 이는 지역별 SOC 시설의 차등성이 고려된 것이다. 접근성은 수요, 생산 등 다양한 부분에 영향을 미치는 요소로 접근성이 생산에 긍정적인 영향을 미친다는 연구들이 있다. 다만 산업단지에 한정하여 보면, 산업단지에 있어 접근성은 수요와의 연계성이 더 중요하다.³⁶⁾ 접근성이 좋은 지역은 자원확보가 보다 손쉽고, 다양한 정보 및 교류가 보다 원활할 수 있기 때문에 일종의 도시 집적효과를 누릴 수 있기 때문이다.³⁷⁾ 다음으로는 어떠한 지역

33) 한국개발연구원, 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018b, p.55.

34) 한국토지주택공사, 「예비타당성조사 대상사업에 대한 평가방법론 개발 및 평가 기준 수립 연구」, 2016, p.456.

35) 김성근·허재완, 「아파트형 공장의 지역경제 효과분석」, 「한국지역개발학회지」, 11권 2호, 1999, 한국지역개발학회, pp.55~65.

36) 조규영·박현수·정일훈, 「산업용지 수요예측 및 산업단지 입지선정에 관한 연구-안성시를 사례로」, 「농촌계획」, 14권, 3호, 한국농촌계획학회, 2008, pp. 37~51.

37) 최병호·권오혁·김명수, 「공간적 접근법을 이용한 도시 및 지역경제학」, 시그마프레스, 2006,

에 산업단지가 개발할지에 따라 차등된 경제적 효과가 예상된다. 기존 연구들에서는 주로 지역경제파급효과³⁸⁾를 위주로 진행되어 왔고, 이 항목은 산업단지 사전평가에서도 고려되고 있다. 하지만 기존에는 산업단지 개발비용을 투자의 관점에서 건설기간에 한정하여 분석해 왔다는 한계가 있다. 특히 산업단지는 건설기간 보다는 운영이 더 중요하기 때문에 지역경제파급효과를 논할 때 운영기간의 효과를 포함할 필요가 있다. 기존 연구에서는 노후산업단지를 대상으로 운영의 지역경제 파급효과를 분석한 사례가 있다.³⁹⁾ 최근에는 고용효과에 대한 평가 중요성⁴⁰⁾⁴¹⁾⁴²⁾이 높아짐에 따라 산업단지의 사전평가에도 이를 포함하고 있다. 마지막으로 산업단지가 입지한 지역내의 산업간 연계성도 중요한 항목이다. 만약 산업단지가 포함된 지역의 산업구조가 산업단지내의 입주기업들과 연계성이 높다면, 생산활동에 긍정적인 역할을 기대할 수 있다.⁴³⁾

다섯째로 산업단지는 물리적 용도에 따라 그 효과가 다를 수 있다는 점이다. 우선 최근 산업단지는 복합개발이 주를 이루고 있다.⁴⁴⁾ 이에 따라 개별 산업단지에 복합용지가 어떻게 결부되었는지에 따라 다양한 효과가 예상된다. 최근 산업단지는 복합화 추세가 강화되고 있는 상황이기 때문에 만약 산업단지내에 복합용지가 계획되어 있고, 구체적으로 그 시설이 생산에 도움이 주는 시설이라면 추가적 경제 효과가 나타날 수 있다. 거시적으로 보면 다양한 기능이 결합되는 융복합 효과가 예상된다. 특히 기업에 지원을 주는 기업지원시설이 복합용지에 포함된다면 이로 인해 발생하는 추가적인 편익도 반영할 수 있다.⁴⁵⁾ 또한 최근 어메니티의 중요성이 높아짐에 따라 산업단지내 보행시설, 녹지규모 등이 노동생산성 증가로 이루어질 수 있다.⁴⁶⁾ 따라서 이러한 물리적 계획 역시 평가항목으로 포함되어야 할 것이다. 추가적으로 산업단지의 특성상 R&D 투자가 주로 이루어지는 산업단지의 경우 R&D 투자편익⁴⁷⁾⁴⁸⁾

pp.61~67.

- 38) 최재용 · 송태수 · 안균오, “첨단업무단지 조성의 지역파급효과 분석 : 강동첨단업무단지를 중심으로”, 「한국지역경제연구」, 제10권 제3호, 2012, 한국지역경제학회, pp.33~53.
- 39) 최명섭 · 장승일 · 박환용, “노후산업단지 운영의 지역경제 파급효과”, 「부동산연구」, 제29집 제3호, 2018, 한국부동산연구원, pp.7~26.
- 40) 고용노동부 · 한국노동연구원, 「수산식품 수출단지 조성의 고용효과」, 2018.
- 41) 고용노동부 · 한국노동연구원, 「글로벌 스마트시티 실증단지 조성사업 고용영향평가 연구」, 2016.
- 42) 권혁진 · 송원근, “경상남도 산업단지 고용효과 분석, 2004~2011년 : 고용증감 효과에 대한 미시적 분석”, 「지역산업연구」, 38권 2호, 경남대학교, 2015, pp.251~289.
- 43) 김성록, “산업의 지역간 파급효과에 의한 연계성 분석”, 「한국경제지리학회지」, 15권 3호. 한국경제지리학회, 2012, pp. 424~436.
- 44) 한국개발연구원, 「지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구」, 2018c, pp.48~50
- 45) 한국개발연구원, 「대구 텍스타일 Complex건립사업 예비타당성조사」, 2009, pp.32~33.
- 46) 구상희 · 홍정임 · 김갑열, “산업단지 지원시설 선호도 차이분석”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제1호, 2020, 대한부동산학회, pp.125~140.
- 47) 산업단지는 계획적으로 입지를 유도하는 시설로 일종의 집적을 통한 집적경제를 추구하고 있다. 따라

을 계상할 수도 있다. R&D 투자편익은 R&D 투자에 의한 신제품, 신기술과 공정혁신 등이 최종적으로 기업의 매출과 사회편익의 증진에 기여하는 정도를 계량적으로 도출한다. 만약 산업단지 개발을 통해 관련 산업의 글로벌 시장점유율을 높일 수 있다면, 이 부분에 대해서는 편익으로 산정할 수 있을 것이다.

〈표 3〉 산업단지내 복합용지 현황

[단위: 개, 천㎡]

구분	복합용지 산단수	복합용지 면적	지정면적		산업시설용지면적	
			면적	복합비중	면적	복합비중
국가	4	211	6,139	3.4%	2,413	8.7%
일반	16	815	15,598	5.2%	8,174	10.0%
도시첨단	5	204	1,931	10.6%	673	30.3%
총합계	25	1,230	23,668	5.2%	11,260	10.9%

주: 한국산업단지공단 산업단지 내 복합구역 관리방안 연구(2017)에 제시된 표를 인용
 자료: 국토교통부 산업입지정보시스템, 2016년 말 자료 기준(한국개발연구원, 2018c, p.49)

마지막으로 고려할 사항은 산업단지에 어떠한 종류의 업종이 입지하는지에 따라 그 효과가 다를 수 있다는 것이다. 따라서 산업단지를 평가함에 있어서는 단순히 제조업으로 접근하는 것보다는 산업단지에 포함되는 계획업종을 대상으로 접근해야 할 것이다. 이에 본 연구에서는 앞서 다루지 않은 입주업종의 효율성 지수를 평가항목에 추가한다. 기존 연구에 의하면 산업단지의 효율성 지수가 높을수록 생산이 더 커지는 정(+)의 관계를 보이고 있는 것으로 나타났다.49)

3. 산업단지 사전 평가항목의 종합 및 활용

1) 사전 평가항목의 종합

본 절에서는 지금까지 제시된 내용을 종합하여 대분류 및 중분류로 구분하여 정리하였다.

서 기본 생산요소 외 추가적인 요소들(R&D투자, 인적자본, SCO투자, 산업구조, 도시화경제, 지역화경제, 규모의경제 등)이 고려되어 왔다(김영수, 2003; 이영성, 2008).

48) 김원규·김진웅, “기업규모에 따른 R&D 효과에 대한 연구: 한국의 제조업을 중심으로”, 「산업혁신연구」, 제33권 제1호, 2017, 경성대학교 산업개발연구소, pp.87~115.

49) Choi, Myoungsub and Hwanyong Park (2020), “Effects of relative efficiency and industrial diversity on production of old industrial complex”, 「International Journal of Environmental Impacts」, Vol.3, No.2, 2020, WIT press, pp.120~131.

이렇게 대분류 및 중분류로 정리한 이유는 평가항목의 체계적인 종합과 더불어 향후 종합평가를 위해서이다. 우선 대분류 차원에서는 ①수요, ②산업단지, ③지역 및 국가로 구분하였다. 수요를 따로 구분한 이유는 산업단지 평가에 있어 수요가 충분하지 않으면, 이후 진행되는 다양한 평가가 무의미하기 때문이다. 그리고 산업단지는 산업단지에서 발생하는 효과를 지역 및 국가 항목은 산업단지를 포함한 지역 및 국가에 나타나는 효과를 구분하기 위함이다. 다음으로 중분류 차원으로는 3장 2절에서 논의된 평가항목들을 토대로 정리하였으며, ①창업수요 가능성, ②이전수요가능성, ③신규투자가능성, ④접근성, ⑤분양가, ⑥생산고용, ⑦융복합, ⑧혁신성장 ⑨효율성, ⑩비용절감, ⑪지역발전, ⑫형평성, ⑬자원절감 등 총 13개로 구성하였다.

본 연구에서 제시한 평가항목의 개념을 설명하면 다음과 같다. 수요는 산업단지가 개발할 지역에 관련 수요가 있는지를 사전적으로 검토하기 위함이다. 기존 사전타당성에서 수요추정은 설문이 주를 이루어져 왔기 때문에 창업수요를 고려하지 못하는 문제가 있었다. 따라서 수요 측면에서는 설문조사 보다는 사전적으로는 가능성 측면으로의 검토가 필요하다. 다만 수요는 창업가능성, 이전수요가능성, 신규투자가능성, 접근성 및 분양가로 구분하여 측정하며, 이는 산업단지가 개발할 지역에 관련 어떠한 수요가 높은지를 사전적으로 검토하기 위함이다. 이는 기존 사전 타당성에서 보면, 주된 편익이 주로 신규투자에서 나타나고 있으며, 창업수요는 고려하지 못하고 있다는 한계를 반영하기 위함이다. 해당지역의 창업가능성이 높다는 것은 해당지역에 산업단지가 개발될 경우 창업수요가 발생할 가능성이 높다는 것을 의미한다. 신규투자가능성이 높다는 것은 해당지역에 산업단지가 개발될 경우 이전기업이 단순히 이전이 아닌 확장이전이 가능하다는 것을 의미한다. 마지막으로 도심접근성은 접근성이 높을수록(도심과의 거리가 가까울수록), 분양가는 주변 산업단지보다 낮을수록⁵⁰⁾ 산업단지로의 수요가 클 것으로 예상되어 포함한다.

생산은 신규투자증대, 생산성증대, 고용창출, 수출증대로 구분하여 측정하며, 이는 산업단지의 기본적 효과를 개략적으로 측정하기 위함이다. 산업단지의 기본편익 중 가장 중요한 편익으로는 신규투자 편익이며, 이는 “창업으로 인한 신규수요”와 “기존 기업의 신규투자”로 파생되는 편익이다. 신규투자로 인한 편익은 기존에 없었던 시설이 도입되면서 발생하는 편익으로 국가차원에서 새로이 발생하며, 이는 100% 편익으로 계산할 수 있다. 이와 연관해서는 해외기업의 입주(국내기업의 역유입)도 고려할 수 있으며, 해외에서 국내로 이전된 업체는 우리나라 국가차원에서는 신규(창업)기업으로 간주할 수 있다. 다음으로 생산성증대는 단순히전 수요에 대한 편익으로 만약 산업단지에 이전한 기업이 입주하기 전 보다 추가적으로 생산성이 증가하게 된다면 이 부분은 추가 편익으로 포함할 수 있다. 이는 기존 사전타당성에서 기

50) 고태호·임정현, “산업용지 분양가격에 따른 기업 이전수요 추정에 관한 연구”, 「정책분석평가학회보」, 22권, 2호, 한국정책분석평가학회, 2012, pp. 27~42.

업이 동일한 규모로 산업단지로 이전할 경우는 고려하고 있음을 반영하기 위함이다. 고용창출은 최근 저고용으로 인해 다양한 사회적 문제가 나타나고 있기 때문에 고용창출 효과를 편익으로 포함해야 한다는 논의가 지속되고 있으며, 특히 산업단지의 경우 지역의 경제활동을 촉진하고 인구를 유입시키는 시설로서 지역 발전효과도 함께 논의될 수 있다는 측면에서 고려가 가능하다. 이 외 산업단지의 경우 해외 수출에 있어 핵심적 역할을 수행하고 있으며, 산업단지 건설을 통한 수출증대 효과에 대한 고려가 필요하다. 특히 편익의 측정이 국가 단위로 이루어진다는 것을 고려 할 때, 해외로의 수출은 단순 이전으로 측정되는 것이 아닌 수입으로 측정되어 편익 효과가 높을 수 있다.⁵¹⁾

융복합은 연계성, 복합성, R&D 투자, 기업지원, 어메니티로 구분하여 측정하며, 이는 산업단지의 기본기능 외 추가기능을 통한 융복합효과를 개략적으로 측정하기 위함이다. 연계성은 산업단지 입주업종과 주변지역과의 입주업종의 연계성이 높다면 산업단지의 성장이 지역 성장을 견인한다는 측면에서 중요하다. 복합성은 다양한 산업간의 융복합 효과를 통해 생산성이 증가할 수 있다는 것을 반영하기 위함이다. 이 외 기존 산업단지와는 달리 최근 산업단지의 경우, 공원 및 편의시설의 확충을 통해 입주기업 종사자들의 생산성 증대에 기여할 수 있을 것이라 판단된다.

혁신성장은 산업단지 입주기업이 향후 그 성장성을 담보하기 위한 행태를 포함하며, R&D 투자 및 기업지원 등을 통해 성장성이 높아질 지를 고려하기 위해 포함한다. R&D 투자편익은 R&D 투자에 의한 신제품, 신기술과 공정혁신 등이 최종적으로 기업의 매출과 사회편익의 증진에 기여하는 정도를 계량적으로 도출한다. 기업지원의 목적이 기업운영의 효율성을 지향한다는 점에 있어서 추가편익으로 고려할 수 있다. 이러한 기업지원 기능이 있다면 기존 산업단지 편익 외의 추가적으로 부가가치 증대편익이 발생할 수 있다.

비용절감은 운영비용절감, 에너지 비용 절감, 환경오염 절감 등 기존 산업단지 보다 절감되는 측면을 포괄한다. 최근 산업단지의 개발방향 중 하나는 스마트 산업단지로 개발하는 것으로 하고 있으며, 이는 정보통신기술을 활용하여 입주기업의 생산성 및 경쟁력을 강화하고 근무자에게는 안전하고 편리한 근무환경을 제공하고 산업 단지의 효율적인 관리가 이루어지도록 할 수 있다. 따라서 이러한 시설이 도입될 경우 산업단지 운영비용이 효율적으로 집행될 가능성이 높으며, 결국 산업단지 운영비용 절감효과가 나타날 것이라 판단된다. 또한 최근 산업단지에서는 다양한 기업들이 군집하는 산업단지를 대상으로 산업단지내 전력 수요와 공급을 관제하며, 전력시장 확산에 대응할 수 있는 복합적인 전력 에너지 관제 시스템을 구축하고 있다. 만약 이러한 시설들이 포함된다면, 기본적으로 에너지 비용 혹은 환경오염 절감편익이

51) 한국개발연구원, 「공공기관 해외사업 예비타당성조사 수행을 위한 표준지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018a, pp.262~264.

발생할 것으로 판단된다.

효율성은 기존 통계를 통해 개발지역의 효율성, 입주업종의 효율성을 측정하여 해당 지역에 산업단지가 입지할 경우 향후 효율적인 운영이 가능할지를 사전적으로 측정한다. 효율성이 높은 산업단지의 경우 효율적인 생산구조를 가지고 있다고 판단할 수 있으며, 이를 통해 생산증대를 동시에 도모할 수 있다는 측면에서 중요하다.

지역발전은 산업단지 개발이 해당지역에 어느 정도 경제적 영향을 주는지를 측정한다. 만약 산업단지 개발 및 운영이 해당지역에 큰 경제적 영향을 주는 지역이 있다면, 우선적으로 고려할 수 있다. 이의 기준으로는 지역내총생산(GRDP)과 고용을 들 수 있으며, 각각 지역경제활성화, 지역고용활성화로 구분할 수 있다.⁵²⁾ 다만 산업단지의 건설기간과 운영기간을 구분하여 측정할 필요성이 있으며, 건설기간은 건설기간동안만, 운영기간은 운영이 지속됨에 따라 지속적으로 발생되게 되기 때문이다.

형평성은 낙후지역 활성화, 지역균형발전으로 구분하며, 산업단지 개발이 국가 전체적으로 지역형평성을 어느 정도 완화하는지를 측정한다. 산업단지의 역할 중 하나는 지역경제활성화에 목적이 있다. 만약 낙후지역에 산업단지가 입지하여 지역균형발전에 긍정적인 영향을 준다면, 국가차원에서는 균형성장을 도모할 수 있다. 형평성을 검토하기 위해서는 지니계수⁵³⁾를 통해 산업단지 개발 전 후 불균형 변화를 분석할 수 있다.

마지막으로 자원절감은 산업단지가 교외위주의 개발이 도심위주로 개발됨에 따라 보존되는 토지자원절감의 효과를 측정한다. 이는 도심위주의 산업단지 개발은 기존의 평면적 개발보다는 수직적 개발을 통해 동일한 규모를 위해 보다 적은 토지자원을 사용한다는 점에 있어서 국가차원에서의 편익으로 포함할 수 있다.

〈표 4〉 산업단지의 사전 평가항목 종합

대분류	중분류	평가내용	연관문헌
수요	창업수요 가능성	■ 산업단지가 개발될 지역의 업종별 창업 수요 가능성 측정	여규동·윤종현(2015) 한국개발연구원(2018c)
	이전수요 가능성	■ 산업단지가 개발될 지역의 업종별 이전수요 가능성 측정	김주영 · 신기동(2018)
	신규투자 가능성	■ 산업단지 이전기업의 신규투자 가능성 측정	한국개발연구원(2018b)
	접근성	■ 도심과의 접근성이 산업단지 수요에 미치는 영향 측정	조규영 외(2008)

52) 고용활성화에 대한 지표는 최근 예비타당성에서도 평가항목으로 포함하고 있다(한국개발연구원, 2018b, pp.244~252).

53) 지니계수는 0-1사이로 0에 가까울수록 불균등도가 완화된다(최명섭 · 조강주 · 김명수, 2018).

대분류		중분류	평가내용	연관문헌	
		분양가	■ 주변 산업단지 분양가와의 차이 측정	고태호·임정현(2012)	
산업 단지	생산 고용	생산성증대	■ 개발지역, 유치업종의 개별입지와 산업단지의 생산성(노동/자본) 차이 측정	여규동·윤종현(2005) 김영록(2009) 한국토지주택공사(2016) 한국개발연구원(2018c)	
		고용창출	■ 개발지역, 입주업종의 개별입지와 산업단지의 단위당 고용규모 차이 측정	김상근·허재완(1999) 이중호·김진수(2012) 이우배·김성권(2014)	
		수출증대	■ 개발지역, 유치업종의 개별입지와 산업단지의 단위당 수출액 차이 측정	한국토지주택공사(2016) 한국개발연구원(2018a)	
	융 합	연계성	■ 산업단지 유치업종과 주변지역 업종간의 연계성 측정	김성록(2012)	
		복합성	■ 산업단지 내부의 산업간 융복합을 통해 부가가치에 미치는 영향 측정	구상희 외(2020)	
		어메니티	■ 녹지 등 어메니티가 노동생산성에 미치는 영향 측정	구상희 외(2020)	
	혁신 성장	연구개발투자	■ 개별입지 대비 유치업종의 R&D투자가 부가가치에 미치는 영향 측정	김영수(2003) 이영성(2008) 김원규·김진웅(2017)	
		기업지원	■ 기업지원시설이 입주기업 부가가치에 미치는 영향을 측정	한국개발연구원(2009)	
	비용 절감	운영비용절감	■ 개별입지 대비 기반시설 공동이용으로 절감되는 운영비용을 측정	한국토지주택공사(2016)	
		에너지비용 절감	■ 에너지시설 도입으로 인한 개별입지 대비 절감되는 에너지비용을 측정	한국개발연구원(2018b)	
		환경오염 절감	■ 개별입지 대비 절감되는 환경비용을 측정	한국개발연구원(2018b)	
			효율성	■ 산업단지가 입지하는 지역 및 계획업종의 효율성지수를 측정	최명섭 외(2018) Choi, M. and H.Park (2020)
	지역 및 국가	지역 발전	지역경제 활성화	■ 산업단지 개발이 지역경제에 미치는 영향을 측정	최재용 외(2012) 한국개발연구원(2018b)
지역고용 활성화			■ 산업단지 개발이 지역고용에 미치는 영향을 측정	한국개발연구원(2019) 한국토지주택공사(2016)	
형 평 성		낙후지역 활성화	■ 낙후도가 높은 지역에 산업단지가 개발됨에 따라 향상되는 형평성을 측정	한국개발연구원(2018b) 한국토지주택공사(2016)	
		지역균형발전	■ 산업단지 개발에 따라 지역간 격차완화에 기여하는 정도를 측정	최명섭 외(2018)	
		자원절감	■ 복합개발을 통해 보전되는 토지자원의 규모를 측정	김상근·허재완(1999)	

2) 사전 평가항목의 활용

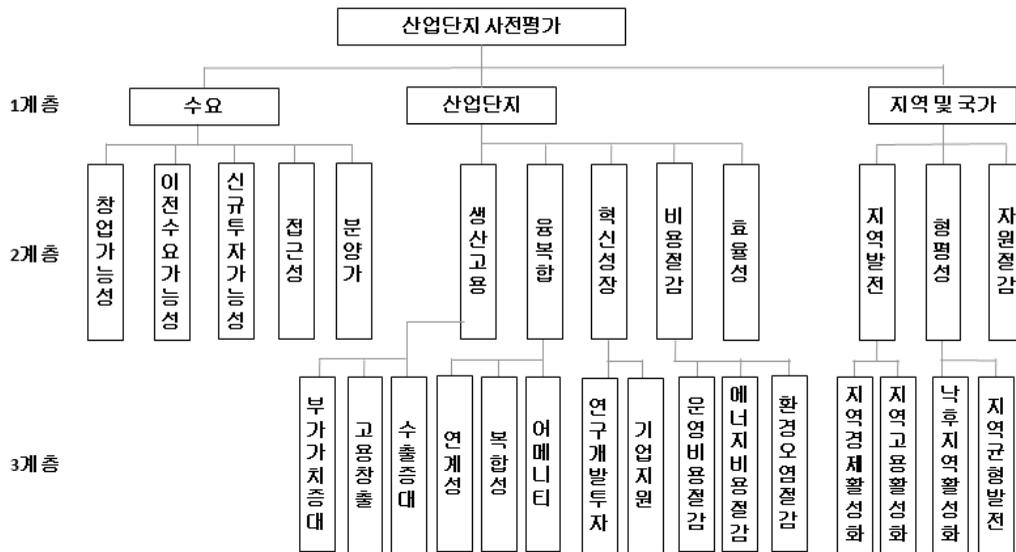
본 연구에서 도출한 다양한 사전 평가항목들은 산업단지 개발 및 운영시 예상가능한 효과들을 위주로 도출되었기 때문에 모든 산업단지에 해당되지 않는다는 점을 반드시 유의하여야 한다. 예시로 특정 산업단지 개발계획에 복합용지, 기업지원시설 등이 포함되지 않으면 해당 평가항목의 측정이 불가능하다. 또한 자원절감의 경우 기존 산업단지와 비슷한 형태로 개발이 이루어질 경우 역시 마찬가지이다. 따라서 특정 산업단지를 평가하기 위해서는 1차적으로는 평가항목 중 해당되는 항목과 아닌 항목으로 구분하여 적용할 필요가 있다.

본 연구에서 제시한 사전 평가항목들은 크게 하나의 산업단지를 평가할 경우와 복수의 산업단지를 평가할 경우로 구분할 수 있다. 우선 하나의 산업단지를 평가하는 것은 피드백을 통해 산업단지 개발계획을 보완하는데 목적이 있다. 일반적으로 산업단지의 개발계획을 수립함에 있어 사업주체에서 진행하고 있어 주로 재무적 타당성 위주로 접근하고 있고, 경제성 분석 등 산업단지의 계획을 수립할 때 효과의 극대화를 위한 피드백 과정이 누락되고 있다는 점이다. 따라서 예비타당성 등 향후 원활한 사업진행을 위해서는 사전에 주요 편익항목에 대한 고려와 이를 극대화할 수 있는 계획수립이 선행되어야 한다. 이를 위해서는 하나의 산업단지를 평가할 경우는 물리적 계획(안)을 기준으로 개별 사전 평가항목들을 측정하고, 이를 피드백하여 편익을 극대화할 수 있는 최종 물리적 계획을 세우는 과정으로 진행하는 것이 필요하다.

이에 비해 복수의 산업단지의 평가는 산업단지간 개발 우선순위를 선정하는데 활용될 수 있다. 다만 이 경우에는 다양한 사전 평가항목들을 정규화할 필요가 있다. 이는 각 개별항목들의 단위가 상이하기 때문에 직접적으로 그 수치들을 종합할 수 없기 때문이다. 이 외 중복 산정 문제를 들 수 있는데, 융복합 및 혁신성장 등은 부가가치를 증대하는 요소 중 하나이기 때문에 가능한 한계효과 측면으로 분석되면 좋으나 그렇지 않을 가능성도 높기 때문에 평가 지표들을 단순합산하면 과대추정의 문제가 발생할 수 있다. 따라서 이를 위한 방법으로 예비타당성에서 주로 사용되는 분석적 계층화법(Alytic Hierarchy Process; 이하 AHP) 방법을 준용하도록 한다. 이 방법을 적용하기 위해서는 본 연구에서 도출한 사전 평가항목을 계층적으로 구분해야 하고, 이를 토대로 평가항목별 가중치⁵⁴⁾를 도출함으로써 적용이 가능하다. 이에 본 연구에서 제안된 산업단지의 사전 평가체계는 크게 3개의 계층으로 구분하여 제안하였다. 여기서 제1계층은 신규수요, 산업단지, 지역 및 국가, 제2계층 및 제3계층은 제1계층의 세부항목들로 산업단지 평가항목의 체계를 그대로 반영한다. 이를 토대로 AHP 가중치과 개

54) 이렇게 선정된 평가항목을 대상으로 최종 평가를 위한 가중치는 평가항목간 쌍대비교 질문에 대한 응답결과로 결정하게 되며, 쌍대비교에는 Saaty가 제안한 기본형인 9점 척도를 채택하여 접근한다 (한국개발연구원, 2008b, p.315).

별지표의 정규화⁵⁵⁾ 값을 곱하고 그 합계를 통해 종합평점을 구할 수 있다. 다만 산업단지마다 해당되는 평가항목이 상이할 수밖에 없기 때문에 평가항목의 차이에 따라 종합평점에서 차이가 나타날 수 있다. 따라서 특정 산업단지 혹은 산업단지간 비교를 위해서는 평가항목만 추출하여 AHP 가중치를 추정하거나, 아니면 그림1을 통해 전체적으로 AHP 조사를 수행하고, 개별 산업단지에 포함되는 평가항목에 따라 AHP 가중치를 재계산하여 적용할 수 있다.



[그림 1] 산업단지 사전평가의 AHP 구조

IV. 결론 및 시사점

본 연구는 기존에 평가되어 왔던 산업단지의 사전 평가체계 및 항목을 종합적으로 검토함으로써 산업단지로 인해 발생하는 다양한 평가항목들을 제시하는데 목적이 있다. 이와 더불어 본 연구에서는 잠재적인 산업단지 후보지들 간 개발 우선순위를 결정할 수 있도록 종합틀을 제시하였다. 이를 통해 향후 수행되는 다양한 산업단지의 사전평가에 있어 다양한 평가항목을 제시함으로써 향후 진행될 사전타당성을 위한 평가항목 설정에 보다 효율적 진행이 가능할 것으로 사료된다.

55) 일반적인 표준화 방법은 표준정규값으로 전환 $((x-\mu)/\sigma)$ 하는 방법을 들 수 있으나, 이의 경우는 부(-)의 값이 도출될 수 있기 때문에 최댓값과 최솟값을 이용하여 0과 1사이로 변환하는 정규화 방법 $((x-x_{\min})/(x_{\max}-x_{\min}))$ 으로 적용하는 것이 해석상 편리하다(한국개발연구원, 2018, p.248).

기존 산업단지 사전평가의 사례 검토 결과 산업단지의 기능과 특성이 변화하고 있음에도 개발 효과, 편익 분석은 여전히 종전의 일반산업단지를 기준으로 접근하고 있는 실정이었다. 이는 변화하는 환경에도 불구하고 예비타당성조사 등 평가모형이 뒷받침하지 못하고 있다는 것을 의미한다. 이는 근본적으로 산업단지에서 발생가능한 경제적 효과에 대한 논의가 정부의 사전타당성 측면에서 진행되어 왔기 때문에 다양화되지 못하였고, 산업단지 통계의 한계로 인해 산업단지의 다양한 경제적 효과의 실증이 부족하였기 때문으로 판단된다. 이에 비해 선행연구는 보다 다양한 효과들을 개별적으로 실증하여 왔다. 그럼에도 불구하고 산업단지 측면에서 발생할 수 있는 다양한 경제적 효과에 대한 논의를 종합하지 못한 점 등은 한계로 지적할 수 있다. 이에 본 연구는 산업단지의 효율적인 사업진행을 위해 산업단지 혹은 제조업 측면에서 발생하는 다양한 효과들을 종합할 필요가 있다고 판단하였다. 산업단지에서 발생할 수 있는 다양한 항목에 대한 종합은 추후 관련 연구에 있어서 그 논리성을 제공한다는 측면에서 도움이 될 수 있을 것이라 사료된다.

산업단지가 첨단화·복합화 됨에 따라 그 편익들은 다양화되게 된다. 다만 과거 제조업 중심의 전통적인 산업단지 모델이 다양한 형태로 변화하고 있는 것만은 사실이다. 향후 산업단지는 공해와 오염이 먼저 떠오르던 산업단지와는 모습이 다른 형태가 될 것으로 기대된다. 또한 최근 다양한 기준을 통해 스마트기술, 친환경기술, 복합공간 등을 앞세워 도심 내로 진출할 가능성도 매우 높다. 이에 본 연구에서는 전통적인 산업단지뿐만 아니라 최근의 도시첨단산업단지까지 적용할 수 있도록 수요, 산업단지, 그리고 지역 및 국가 차원에서 발생할 수 있는 다양한 평가항목들을 제시하였다. 구체적으로는 ①창업수요가능성, ②이전수요가능성, ③신규투자가능성, ④접근성, ⑤분양가, ⑥생산고용, ⑦융복합, ⑧혁신성장 ⑨효율성, ⑩비용절감, ⑪지역발전, ⑫형평성, ⑬자원절감 등 총 13개로 제시하였으며, 이의 평가항목은 산업단지의 경제성 측면의 사전 평가항목으로, 개발안의 피드백 혹은 산업단지간 우선순위를 결정하는데 유용하다고 판단되는 항목들을 포함한 것이다. 본 연구에서 제시한 평가항목들은 각 항목별로 그 측정에 있어 다양한 논의가 있을 수 있기 때문에 향후 각 항목별 측정에 대한 추가적 실증연구들이 필요하다고 판단된다. 또한 본 연구에서 제시된 평가항목들은 일부 중복산정 문제 등이 발생하기 때문에 이를 바로 기존 사전타당성에 항목으로 포함되기는 어려운 상황이다. 이에 따라 종합평가를 위한 AHP틀을 제시하여 보완하는 방안을 제시하였다.

다만 본 연구에서 제시한 평가항목은 실증분석이 이루어지지 못하였고, 각 항목에 대한 개념 측면에서의 논리성 정도만 포함하였다는 것이 한계로 들 수 있다. 이에 기존에 한정되어 왔던 항목을 다양한 측면에서 검토하여 종합적으로 제시함으로써 향후 다양한 산업단지의 평가에 있어서 보다 확장적인 논의와 더불어 개별 평가항목별로 실증적 연구들이 축적될 필요가 있다. 본 연구에서 제시하는 다양한 평가항목에 대해서 추후 실증분석들이 이루어진다면

산업단지 개발의 효율적인 진행에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 무엇보다도 산업단지의 면밀한 평가를 위해서는 개별입지와 계획입지의 경제적 성과의 차이가 검토되어야 한다. 하지만 현재 제공되는 산업단지 통계들이 경제적 효과를 분석하기에는 한계가 있고, 기존 경제 통계 역시 산업단지로 구분하기 어려운 구조로 제공되고 있어 면밀한 분석이 쉽지 않은 상황이다. 따라서 향후 관련통계에서 경제적 효과분석을 위한 변수들이 포함되어 조사되어야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 고용노동부·한국노동연구원, 「수산식품 수출단지 조성의 고용효과」, 2018.
- 고용노동부·한국노동연구원, 「글로벌 스마트시티 실증단지 조성사업 고용영향평가 연구」, 2016.
- 고태호·임정현, “산업용지 분양가격에 따른 기업 이전수요 추정에 관한 연구”, 「정책분석평가학회보」, 22권, 2호, 한국정책분석평가학회, 2012.
- 구상희·홍정임·김갑열, “산업단지 지원시설 선호도 차이분석”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제1호, 대한부동산학회, 2020.
- 권혁진·송원근, “경상남도 산업단지 고용효과 분석, 2004~2011년 : 고용증감 효과에 대한 미시적 분석”, 「지역산업연구」, 38권 2호, 경남대학교, 2015.
- 김경환·서승환, 「도시경제(3판)」, 홍문사, 2001.
- 김성근·허재완, “아파트형 공장의 지역경제 효과분석”, 「한국지역개발학회지」, 11권 2호, 한국지역개발학회, 1999.
- 김성록, “산업의 지역간 파급효과에 의한 연계성 분석”, 「한국경제지리학회지」, 15권 3호, 한국경제지리학회, 2012.
- 김원규·김진웅, “기업규모에 따른 R&D 효과에 대한 연구: 한국의 제조업을 중심으로”, 「산업혁신연구」, 제33권 제1호, 경성대학교 산업개발연구소, 2017.
- 김영록, “산업단지 클러스터의 기업경쟁력 분석: 군산단지 클러스터 사례를 중심으로”, 한국산업기술대학교 지식기반기술. 에너지대학원 박사학위논문, 2009.
- 김영수, “지역 제조업의 총요소생산성 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제38권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2003.
- 김주영·신기동, “지식산업센터 이전기업의 성장효과와 결정요인 분석”, 「대한부동산학회

- 지」, 제36권, 제3호, 대한부동산학회, 2018.
- 김희연, “기업 입지 유형이 기업생산성에 미치는 영향에 관한 연구: 제주지역을 중심으로”, 제주대학교 석사학위논문, 2012.
 - 박환용·박지호, “노후산업단지의 쇠퇴 영향요인과 유형화에 관한 연구”, 「부동산연구」, 제27권 제4호, 한국부동산연구원, 2017.
 - 류승한, “산업단지 개발 50년: 성과와 과제”, 「국토정책 Brief」, 2018.
 - 서울연구원, 「서울시 투융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구 I」, 2012.
 - 송지영, “예비타당성조사와 LIMAC 타당성 조사의 비용편익분석 비교”, 「지방재정학회 춘계학술대회 논문집」, 한국지방재정학회, 2016.
 - 엄근용, 「경제·사회 환경 변화에 따른 예비타당성조사 제도의 개선 방안」, 「건설이슈포커스」, 한국건설산업연구원, 2019.
 - 여규동·윤종현, “타당성조사를 위한 산업단지 수요 및 편익 추정방법 개선방안”, 「한국지방재정학회 2015 순천시 찾아가는 세미나 자료집」, 한국지방재정학회, 2015.
 - 이영성, “우리나라 광역시·도의 총요소생산성과 결정요인”, 「국토연구」, 제58권, 국토연구원, 2008.
 - 이우배·김성권, “국가산업단지 성장의 고용창출 효과 분석 연구”, 「한국지역개발학회지」, 제26권 제2호, 한국지역개발학회, 2014.
 - 이종호·김진수, “산업단지 조성이 고용에 미치는 영향”, 「한국경제지리학회지」, 제15권 제4호, 한국경제지리학회, 2012.
 - 조규영·박현수·정일훈, “산업용지 수요예측 및 산업단지 입지선정에 관한 연구- 안성시를 사례로”, 「농촌계획」, 14권, 3호, 한국농촌계획학회, 2008.
 - 조성철·장철순·이현영, “산업단지의 지역전략산업 특화수준이 전략산업 신규진입과 생존에 미치는 영향 연구”, 「한국지역개발학회지」, 제30권 제4호, 한국지역개발학회, 2018.
 - 정우성, 「산업단지 개발이 지방재정에 미치는 효과에 관한 연구」, 국토연구원, 2015.
 - 최명섭·장승일·박환용, “노후산업단지 운영의 지역경제 파급효과”, 「부동산연구」, 제29집 제3호, 한국부동산연구원, 2018.
 - 최명섭·조강주·김명수, “우리나라 지역 및 산업간 고용격차 분석”, 「한국산업경영시스템학회지」, 제41권 제4호, 한국산업경영시스템학회, 2018.
 - 최병호·권오혁·김명수, 「공간적 접근법을 이용한 도시 및 지역경제학」, 시그마프레스, 2006.
 - 최재용·송태수·안균오, “첨단업무단지 조성의 지역파급효과 분석 : 강동첨단업무단지를 중심으로”, 「한국지역경제연구」, 제10권 제3호, 한국지역경제학회, 2012.

- 한국개발연구원, 「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)」, 2008.
- 한국개발연구원, 「대구 텍스타일 Complex건립사업 예비타당성조사」, 2009.
- 한국개발연구원, 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 연구」, 2013.
- 한국개발연구원, 「산업단지부문 사업의 예비타당성조사 표준지침연구」, 2015.
- 한국개발연구원, 「공공기관 해외사업 예비타당성조사 수행을 위한 표준지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018a.
- 한국개발연구원, 「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제2판)」, 2018b.
- 한국개발연구원, 「지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구」, 2018c.
- 한국지방행정연구원, 「산업단지 조성사업 편익추정방법 개선을 위한 기초연구」, 2017.
- 한국토지주택공사, 「예비타당성조사 대상사업에 대한 평가방법론 개발 및 평가 기준 수립 연구」, 2016.
- Choi, Myoungsub and Hwanyong Park, “Effects of relative efficiency and industrial diversity on production of old industrial complex”, 「International Journal of Environmental Impacts」, Vol.3, No.2, WIT press, 2020.
- 산업입지정보시스템(www.industryland.or.kr)
- 한국개발연구원 홈페이지(www.kdi.re.kr)

〈투고(접수)일자 2020.05.14. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향

서진형* · 채현길**

The effect of practical education for real estate agents and their professionalism perception on job satisfaction

Seo, Jin Hyeong · Chae, Hyun Gil

목 차

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서론 II. 이론적 고찰 <ul style="list-style-type: none"> 1. 공인중개사 실무교육 2. 전문성 인식 3. 직무만족 III. 연구설계 <ul style="list-style-type: none"> 1. 모집단과 표본 2. 측정변수 | <ul style="list-style-type: none"> 3. 자료수집 및 분석방법 IV. 실증분석 <ul style="list-style-type: none"> 1. 가설의 설정 2. 신뢰도분석 3. 상관관계분석 4. 가설검증 V. 결 론 |
|--|---|

ABSTRACT

This study is to derive the factors of practical education and professionalism perception of real estate agents who have taken practical education, and to establish a hypothetical model to their job satisfaction and verify it. To fulfill the object of the study, I statistically analyzed the relationship of practical education of realtors and job satisfaction by collecting data of 132 trainees taking KAR(Korea Association of Realtors)'practical education courses from 10th of February to 27th of Feb in 2020.

As a result of performing regression analysis by setting the practical training and professionalism perception as independent variables and job satisfaction as dependent variables, it was found that there is a significant influence. Therefore, to enhance real estate agents'job satisfaction through practical education, educational institutions for realtors encourage trainees to be more engaged in the education by making them to recognize the importance of education and increasing their understanding of the job. Also, the institutions should operate and promote educational curriculum for trainees to obtain quality real estate information through exchanges with other realtors. Moreover, in order to achieve job satisfaction through the enhancement of professionalism, practical education needs to focus on providing the professional knowledge and expertise required for real estate brokerage services, and help realtors to acquire field-oriented brokerage practices.

Keywords : Real Estate Agents, Practical Education, Professionalism Perception, Job Satisfaction.

* 정희원, 경인여자대학교 교수(hyung01@kiwu.ac.kr, 주저자)

** 정희원, 국민대학교 법무대학원 겸임교수(교신저자)

【국문요약】

본 연구는 의무교육을 받은 공인중개사를 대상으로 실무교육과 전문성 인식 요인을 도출하고 이에 대한 공인중개사의 직무만족을 설명하는 가설적 모형을 구축하여 검증하는데 목적이 있다. 이러한 연구의 목적을 달성하기 위해 서울지역 공인중개사로 2020년 2월 10일~27일까지 한국공인중개사협회에서 실시한 실무교육 교육생 332명을 대상으로 직무만족에 미치는 영향을 통계적으로 분석하였다.

공인중개사의 실무교육과 전문성 인식을 각각 독립변수로 선정하고, 직무만족을 종속변수로 채택하여 회귀분석을 실시한 결과 유의한 영향력을 미치는 것으로 분석되었다. 따라서 공인중개사가 실무교육을 통해 직무에 만족도를 높이기 위해서는 교육기관에서 교육생들이 실무교육의 중요성을 인식하고 중개업에 대한 이해도를 제고하여 적극적으로 교육에 임할 수 있도록 하고, 다른 공인중개사와의 교류를 통한 부동산정보와 현장정보 등을 얻을 수 있도록 교육을 운영하고 홍보하여야 할 것이다. 또한, 공인중개사가 전문성 제고를 통한 직무만족을 위해서는 부동산중개업에 필요한 전문지식과 전문기술, 중개업무 이해, 전문적인 중개비스 등에 대해 실무교육의 중점을 두고 현장 중심의 과목구성과 현장 중심의 중개실무를 습득할 수 있도록 실무교육을 운영하여야 할 것이다.

주제어 : 공인중개사, 실무교육, 전문성 인식, 직무만족

I. 서 론

공인중개사제도는 1983년 최초 도입되었고, 1985년 제1회 시험시행 이후 2019년 제30회 시험까지 450,035명의 공인중개사 시험 합격자를 배출되었고, 2019년 12월말 기준 한국공인중개사협회에 자료에 따르면 공인중개사 자격자 중 부동산중개업을 개설등록 한 개업공인중개사는 106,482명으로 약 23.7%가 부동산중개업에 종사하고 있다.

공인중개사 실무교육은 공인중개사법 제34조 제1항과 제2항에 의거 개업공인중개사는 중개업 개설등록을 위해, 그리고 소속공인중개사는 부동산중개업에 종사하기 위해 의무적으로 실무교육을 받아야 한다.

개업공인중개사는 부동산중개업 개설등록을 위해 실무교육을 받고, 소속공인중개사는 개업공인중개사에 고용되어 부동산중개 업무를 수행하기 위해 의무적으로 실무교육을 받고 있

지만 현장의 중개실무에서 공인중개사가 실무교육을 받은 것을 토대로 전문성을 가지고 직무에 만족하고 있는지는 확인되지 않았다. 따라서 본 연구는 실무교육을 받은 공인중개사가 부동산중개 업무를 수행하는데 있어 실무교육과 전문성 인식으로 인해 직무에 만족하고 있을 것이라는 가정 하에 연구를 진행하였다.

기존의 연구는 실무교육을 통한 공인중개사의 경영성과 향상방안, 공인중개사 실무교육 서비스 만족도, 공인중개사의 실무교육에 관한 실태와 요구에 관한 연구, 공인중개사 실무교육과정의 문제점과 발전 방향에 관한 연구 등 실무교육 과정, 실태, 서비스 만족, 경영성과, 제도개선 등에 관한 연구가 주를 이루고 있다. 그러나 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식, 직무만족에 대해 설문을 통해 검증한 연구는 희박하다. 따라서 본 연구는 실무교육을 받은 공인중개사를 대상으로 하여 연구범위를 실무교육, 전문성 인식, 직무만족 요인으로 한정하고 구체적인 요인을 도출하여 실증분석한 점에서 다른 연구와의 차별성이 있다.

본 연구의 목적은 실무교육을 받은 공인중개사를 대상으로 실무교육과 전문성 인식 요인을 도출하고, 이에 대한 공인중개사의 직무만족을 설명하는 가설적 모형을 구축하여 검증하는데 목적이 있다.

본 연구의 연구목적을 효율적으로 달성하기 위해 연구대상을 공인중개사의 실무교육 요인, 전문성 인식 요인, 직무만족 요인으로 한정하고, 연구범위는 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향을 통계적으로 분석한다. 이상과 같은 연구범위를 효율적으로 조사·분석하기 위하여 문헌적 연구방법과 실증적 연구방법을 병행한다. 문헌적 연구는 선행연구 고찰을 통해 공인중개사 실무교육, 전문성 인식, 직무만족의 개념을 정립하고, 실증적 연구는 서울지역 공인중개사로 2020년 2월 10일~27일까지 한국공인중개사협회에서 실시한 실무교육 교육생 132명을 대상으로 설문지법(Questionnaire)을 실시하며, 회수된 설문문의 분석은 통계분석 프로그램 SPSS 22.0을 이용하여 분석을 실시한다.

II. 이론적 고찰

1. 공인중개사 실무교육

공인중개사 실무교육은 공인중개사법 제34조에 규정하고 있으며, 공인중개사법 제9조의 규정에 의해 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자¹⁾는 등록신청일 전 1년 이내에 시·도지

1) 법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 법 제13조 제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우

사가 실시하는 실무교육(실무수습 포함)을 받아야 하며, 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.²⁾

중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자, 법인의 경우에는 사원·임원, 분사무소의 설치 신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자, 소속공인중개사가 실무교육 대상이며, 교육 내용은 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산중개 및 경영 실무, 직업윤리 등이 포함되어 있다.

기존의 공인중개사 실무교육에 관한 연구를 살펴보면, 이강복·이옥희(2017)³⁾는 실무교육을 통한 공인중개사의 경영성과 향상방안 연구에서 공인중개사가 창업을 위해 받는 법정교육인 실무교육을 창업가적 특성이라는 관점과 창업자금교육 측면에서 소자본 자영업자인 공인중개사가 개업하여 향후 부동산중개업을 영위 함에 있어 경영성과 향상에 영향을 주는 요인에 대해 연구하였다.

김호준(2013)⁴⁾은 공인중개사 실무교육과정의 문제점과 발전방향에 관한 연구에서 공인중개사 실무교육과정의 실태를 조사·분석하여 실무교육의 문제점과 해결방향을 제시하였다.

김기형 외(2010)⁵⁾는 공인중개사 실무교육 서비스 만족도에 관한 연구에서 공인중개사의 실무교육에 대한 교육서비스 품질 요인으로 시설, 강사, 강의 내용, 기타 요인 등을 도출하여 실증적으로 분석하여 교육서비스 향상방안을 모색하였다.

이성근·서진형(2008)⁶⁾은 공인중개사의 실무교육에 관한 실태와 요구에 관한 연구에서 질 높은 교육과 현장에 활용 가능한 교육을 반영하기 위해 실무교육의 실태를 파악하고 공인중개사의 요구를 조사하여 수요자 중심의 교육이 이루어질 수 있도록 개선방향을 제시하였다.

최근까지 공인중개사의 실무교육에 관한 연구가 진행되고 있지만 실무교육과 전문성, 직무만족에 관한 실증분석 연구는 부족하다. 따라서 본 연구는 실무교육을 받은 공인중개사를 대상으로 실무교육에 대한 인식요인을 도출하여 측정항목을 구성하여 분석하고자 하였다.

에는 분사무소의 책임자를 말한다.

2) 다만, 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청 하려는 자, 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자는 제외되며, 소속공인중개사의 경우 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자, 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자는 제외된다.

3) 이강복·이옥희, “실무교육을 통한 공인중개사의 경영성과 향상방안”, 『부동산경영』, 제15권, 한국부동산경영학회, 2017, pp.37~59.

4) 김호준, “공인중개사 실무교육과정의 문제점과 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 경일대학교 산업경영대학원, 2013.

5) 김기형 외, “부동산중개실무교육의 교육서비스 품질에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』, 제28권 제2호, 대한부동산학회, 2010, pp.45~67.

6) 이성근·서진형, “공인중개사의 실무교육에 관한 실태와 요구에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제14권 제3호, 한국부동산분석학회, 2008, pp.99~114.

2. 전문성 인식

전문성(professionalism)이란 사전적 의미로 전문성인 성질 또는 특성으로 어떤 영역에서 보통 사람이 흔히 할 수 있는 수준 이상의 수행능력을 보이는 것으로 매우 장기적이고 체계적인 훈련을 통해 획득될 수 있는 것으로 볼 수 있다.⁷⁾

Loversidge & Demb(2015)⁸⁾는 전문성이란 특정한 분야에 관련한 직무를 수행하기 위해 필요한 교육훈련, 연구, 경험 등을 통하여 습득한 정해진 분야에서의 특별한 기술과 지식으로 정의하였다.

김재현(2011)⁹⁾은 전문성을 특정인이 담당해야 할 역할과 직무를 수행하는 과정에서 사회적으로 인정된 어느 정도의 자질이나 자격을 갖추고 있느냐에 대한 해답으로부터 출발하며 어떤 특정 분야와 관련된 직무를 수행하기 위해 필요한 교육훈련, 연구, 경험 등을 통해 습득한 전문분야에서의 특별한 기술이나 지식을 전문성이라고 정의하였다.

Ottati, Price, Wilson, & Sumaktoyo(2015)¹⁰⁾은 전문성 인식을 전문인으로서 자기직업에 대한 사상, 견해 의지 등 잠재적 의식과 함께 자신의 직업에 대해 독점적 권위를 가지며, 전문직이며, 자율적으로 인식하는 정도, 일에 대해 공익을 추구하는 봉사심, 소명의식과 자기통제에 대해서 믿음을 가지는 태도라고 정의하였다

본 연구에서는 전문성 인식을 일반적으로 전문직이 갖는 객관적인 요건보다 조직구성원 스스로 본인의 직업에 관해 가지는 태도와 전문직으로 느끼는 의식(임선희, 2020)¹¹⁾으로 정의하고자 한다.

3. 직무만족

Locke(1976)¹²⁾는 직무만족을 자신의 직무와 직무관련 경험을 평가하여 성취하는 즐거움

7) 임동진 외, “호텔 레스토랑 조리 종사자의 전문성 인식이 직무만족과 조직몰입에 미치는 영향연구”, 「관광레저연구」, 제29집 제7호, 한국관광레저학회, 2017, p.199.

8) Loversidge, J., & Demb, A., Faculty perceptions of key factors in interprofessional education. *Journal of Interprofessional Care*, 29(4), 2015, pp.298~304.

9) 김재현, “평생교육사의 직업 전문성인식에 따른 보수교육 요구에 관한 연구”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2011.

10) Ottati, V., Price, E. D., Wilson, C., & Sumaktoyo, N., When self-perceptions of expertise increase closed-minded cognition: The earned dogmatism effect. *Journal of Experimental Social Psychology*, Vol.61 No.1, 2015, pp.131~138.

11) 임선희, “컨벤션 산업 종사자의 전문성 인식이 직무만족, 직무몰입에 미치는 영향”, 「관광연구」 제35권 제1호, 대한관광경영학회, 2020, pp.117~139.

12) Locke, E. A., The nature and causes of job satisfaction. In M. D. Dunnette, (ED),

이나 혹은긍정적인 정신상태라고 정의하였고, McCormick & Tiffin(1979)¹³⁾는 직무를 통해 얻거나 경험하는 욕구만족 차원의 함수이며, 자아충족의 감정과 성취감에 따라 만족의 수준과 정도를 직무만족으로 정의하였다.

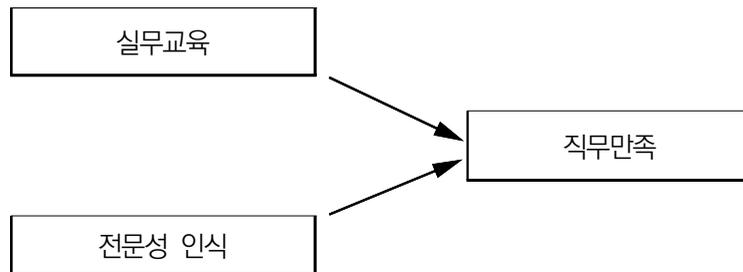
Kianto, Vanhala & Heilmann(2016)¹⁴⁾은 직무만족을 태도의 한 범주로 보고 한 개인이 자신의 직무에 대해 가지고 있는 태도라고 정의하였고. Mathieu, Fabi, Lacoursiere & Raymond(2016)¹⁵⁾는 직무만족을 개인의 직무나 직무에 대한 개인의 느낌이나 반응으로 정의하였다.

이에 본 연구에서는 직무만족을 공인중개사가 부동산중개업에 종사하면서 자신의 직무와 직무관련 경험을 통한 적성, 보람, 성취감, 자부심, 발전가능성 등으로 부동산중개 업무에 대해 갖는 긍정적인 정신상태 및 태도로 정의하고자 한다.

Ⅲ. 연구 설계

1. 모집단과 표본

본 연구에서는 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 영향을 미치는지에 대해 실증적으로 분석하고자 하였다. 따라서 독립변수인 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식



[그림 1] 연구모형

Handbook of industrial and organizational psychology. Chicago: Rand McNally, 1976.
13) McCormick, & Tiffin, Industrial psychology. N.J. Prentice-Hall, 1979.
14) Kianto, A., Vanhala, M., & Heilmann, P., The impact of knowledge management on job satisfaction. Journal of Knowledge Management, Vol.20 No.4, 2016, pp.621~636.
15) Mathieu, C., Fabi, B., Lacoursiere, R., & Raymond, L., The role of supervisory behavior, job satisfaction and organizational commitment on employee turnover. Journal of Management & Organization, Vol.22 No.1, 2016, pp.113~129.

요인을 구성요소 측면에서 선행연구를 토대로 도출하였다. 그리고 종속변수인 직무만족은 선행연구와 현재 부동산중개업에 종사하고 있는 공인중개사의 경험을 토대로 구성하였다. 연구 모형은 [그림 1]과 같다.

2. 측정변수

본 연구는 이성근·서진형(2008), 이강복·이옥희(2017)의 연구에서 실무교육 요인을, 김재현(2011), Loversidge & Demb(2015), Ottati, Price, Wilson, & Sumaktoyo(2015), 임선희(2020)의 연구에서 전문성 인식 요인을, Locke(1976), McCormick & Tiffin(1979), Kianto, Vanhala & Heilmann(2016), Mathieu, Fabi, Lacoursiere & Raymond(2016)의 연구에서 직무만족 요인을 도출하여 실증분석을 하였다. 이러한 목적을 달성하기 위해 설문지의 측정차원과 문항을 다음과 같이 설정하였다.

공인중개사의 실무교육은 교육이수, 교육태도, 지식습득, 정보교류 4개 항목, 전문성 인식은 전문지식, 전문기술, 관련경험, 이해도, 서비스 5개 항목을 “매우 그렇다”~“매우 그렇지 않다”에 이르는 리커트(Likert) 5점 척도를 활용하였다. 그리고 직무만족은 적성, 애착보람, 발전성, 성취감, 자부심 5개 항목에 대한 문항을 제시하여 측정하였다. 직무만족 문항에 대하여 각 응답자들의 “매우 그렇다”~“매우 그렇지 않다”에 이르는 5점 척도를 활용하였다.

〈표 1〉 측정변수

항목(3)	측정변수(14)	척도	문항수	참고문헌
실무교육	교육이수	리커트 5점 척도	4	이성근·서진형(2008) 이강복·이옥희(2017)
	교육태도			
	지식습득			
	정보교류			
전문성 인식	전문지식	"	5	김재현(2011) Loversidge & Demb(2015) Ottati, Price, Wilson, & Sumaktoyo(2015) 임선희(2020)
	전문기술			
	관련경험			
	이해도			
	서비스			
직무만족	적성	"	5	Locke(1976) McCormick & Tiffin(1979) Kianto, Vanhala & Heilmann(2016) Mathieu, Fabi, Lacoursiere & Raymond(2016)
	애착보람			
	발전성			
	성취감			
	자부심			

3. 자료수집 및 분석방법

1) 설문조사

본 연구에서는 공간적 범위는 서울지역 공인중개사로 한국공인중개사협회에서 실시한 실무교육을 받은 교육생들을 표본으로 선정하여 설문조사를 실시하였다. 설문의 기초자료는 2020년 2월 10일~27일까지, 현재 공인중개사로 한국공인중개사협회에서 실시한 실무교육을 받은 교육생들을 대상으로 자기기입식 설문지를 통해 설문에 응하였고, 응답자에 의해 작성된 설문지를 회수하는 방법을 이용하였다. 회수된 설문은 무응답이 있거나 불성실하다고 판단되는 설문을 제외하고 332부의 유효설문지를 표본으로 확정하였다.¹⁶⁾

2) 표본의 특성

표본의 특성은 공인중개사의 성별, 연령, 중개사무소 근무형태, 부동산중개업 경력이며, 통계량 특징은 다음과 같다. 성별은 여성(51.3%)이 남성(48.7%)보다 조금 더 많았다. 연령은 50대(35.4%)와 40대(31.0%)가 가장 많았고, 다음으로 30대 이하(19.5%), 60대 이상(14.2%) 순이다. 중개사무소 근무형태는 개업공인중개사(61.9%)가 소속공인중개사(37.2%) 보다 많았다. 부동산중개업 경력은 1년 미만(85.0%)이 가장 많고 다음으로 1~5년(7.1%), 10년 이상(4.4%), 5~10년 미만(3.5%) 순이다.

3) 분석방법

설문을 통해 수집된 자료를 바탕으로 응답자의 일반적 특성과 문항별 특성을 통계량으로 파악하기 위해 빈도분석(Frequency analysis)과 기술통계량분석을 실시하였고, 설문지에서 활용된 측정척도의 신뢰성과 타당성을 측정하기 위한 목적으로 연구모형에 선정된 변수들을 신뢰도분석(reliability analysis)을 실시하였다. 또한 각 요인들을 활용하여 상관성분석을 실시하여 독립변수와 종속변수의 상관성을 살펴보았다.

직무만족은 종속변수로 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식을 독립변수로 회귀분석(regression analysis)을 실시하였다. 이상의 분석을 위해 사회과학통계 패키지인 SPSS 22.0을 사용하였다.

16) 응답하지 않은 자료는 결측처리 하였기 때문에 전체 사례 수는 구간에 따라 차이가 있다.

IV. 실증분석

1. 가설의 설정

공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 영향을 미치는가를 검증하고자 연구 가설을 설정하였다.

h1 : 공인중개사의 실무교육은 직무만족에 정(+의 영향을 미칠 것이다.

h2 : 공인중개사의 전문성 인식은 직무만족에 정(+의 영향을 미칠 것이다.

2. 신뢰도분석

신뢰성¹⁷⁾을 측정하는 방법으로는 검사-재검사법, 동등형 검사법, 내적 일관성법(반분 검사법, 크론바흐알파 계수: Cronbach's α coefficient), 상호채점자 법 등이 있다.¹⁸⁾ 이 가운데 가장 널리 사용하는 것은 내적일관성법의 크론바흐 알파 계수이다.¹⁹⁾ 따라서 본 연구에서 공인중개사의 실무교육, 전문성 인식, 직무만족에 대한 신뢰성을 측정하기 위한 도구로서 신뢰도 분석을 통한 크론바흐 알파계수를 사용하고 그 기준을 일반적으로 내적 일관성을 갖춘 것으로 판단하는 0.6이상으로 선정하였다.²⁰⁾ 신뢰성분석을 실시한 결과 <표 2>과 같이 나타났다.

17) 신뢰성이란 동일한 대상을 반복적으로 측정할 때 같은 결과를 가져올 수 있는 신뢰성을 정도를 의미한다.

18) E. Babbie, "The Practice of Social Research", 9th ed, (CA: Wadsworth Publishing Company), 2001, pp.10-32.

19) 박용치 외, 「조사방법론」, 대영문화사, 2008, pp.383-387.

20) 이학식·임지훈, 「SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설」, 법문사, 2006, p.123.

〈표 2〉 신뢰도분석 결과

설문문항		평균	표준편차	신뢰도값
실무교육	교육이수	4.52	.669	.769
	교육태도	4.39	.761	
	지식습득	4.25	.797	
	정보교류	3.12	1.108	
전문성인식	전문지식	2.86	.929	.891
	전문기술	2.78	.928	
	관련경험	2.58	1.339	
	이해도	3.11	.985	
	서비스	2.74	1.093	
직무만족	적성	3.59	.740	.934
	애착보람	3.65	.755	
	발전성	3.96	.806	
	성취감	3.72	.761	
	자부심	3.72	.773	

3. 상관관계분석

앞서 분석방법에서 언급한 바와 같이 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족의 상관관계의 유무 및 그 강도를 파악하고 독립변수 간의 유사성, 즉, 다중공선성을 방지하기 위하여 상관분석(correlation analysis)을 실시하였다.

신뢰성분석을 통해 각 요인의 단일성 차원에서 부정적인 영향을 미치는 변수들을 제외시키고, 상관분석을 한 결과 양의 상관관계에서 독립변수 간의 유의도는 0.01로서 통계적으로 유의한 것으로 파악되었으며 〈표 3〉과 같이 나타났다.

〈표 3〉 상관관계 분석결과

구 분	교육이수	교육태도	지식습득	정보교류	전문지식	전문기술	관련경험	이해도	서비스	적 성	애착보람	발전성	성취감	자부심
교육이수	1													
교육태도	.561**	1												
지식습득	.592**	.635**	1											
정보교류	.303**	.381**	.493**	1										
전문지식	.170	.252**	.240*	.380**	1									
전문기술	.153	.196*	.231*	.357**	.904**	1								
관련경험	-.009	.022	.138	.264**	.480**	.526**	1							
이해도	.112	.215*	.261**	.292**	.652**	.671**	.510**	1						
서비스	-.005	.160	.195*	.297**	.690**	.703**	.641**	.679**	1					
적 성	.289**	.411**	.309**	.319**	.473**	.501**	.214*	.558**	.461**	1				
애착보람	.316**	.397**	.281**	.252**	.474**	.508**	.224*	.550**	.446**	.827**	1			
발전성	.391**	.378**	.295**	.146	.369**	.360**	.156	.470**	.292**	.554**	.634**	1		
성취감	.258**	.361**	.279**	.219*	.407**	.461**	.288**	.547**	.474**	.761**	.865**	.678**	1	
자부심	.271**	.356**	.260**	.205*	.464**	.467**	.301**	.550**	.446**	.733**	.867**	.639**	.879**	1

** p<0.01 . *p<0.05

4. 가설검증

1) 공인중개사의 실무교육이 직무만족에 미치는 영향

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 설정한 연구모형을 토대로 공인중개사의 실무교육을 독립변수로, 그리고 직무만족을 종속변수로 선정하여 회귀분석을 실시하였다.

분석결과는 〈표 5〉과 같으며, R²값은 .206이며, 수정된 R²값은 .176으로 분석되었고, 회귀식과 회귀계수의 적합성을 나타내는 분산을 이용한 F검증의 결과 F값은 .000에서 6.986로 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

h1 : 공인중개사의 실무교육은 직무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

측정변수 ‘나는 부동산중개업에 필요한 실무교육을 꼭 받아야 한다고 생각한다’라는 의견에 매우 그렇다(61.9%) 의견이 많았으며, 그렇다 28.3%, 보통이다 9.7%로 나타났다. ‘나는 적극적인 태도로 실무교육을 받았다’라는 의견에 매우 그렇다(54.9%) 의견이 많았으며, 그렇다 30.1%, 보통이다 14.2%로 나타났다. ‘나는 실무교육을 통해 부동산중개업에 필요한 지식

과 기술을 배웠다'라는 의견에 매우 그렇다(46.0%) 의견이 많았으며, 그렇다 33.6%, 보통이다 19.5%로 나타났다. '나는 실무교육을 통해 다른 공인중개사와 많은 정보를 교류했다'라는 보통이다(35.4%) 의견이 많았으며, 그렇다 23.0%, 그렇지 않다 22.1%로 나타났다. 실무교육의 β 값은 8.371이며, 가설과 같은 정(+)¹의 방향이고, p값이 .000으로 유의하여 연구가설 h1을 채택한다.

〈표 4〉 회귀분석결과

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률
		B	표준오차	베타		
실무교육	(상수)	8.371	2.127		3.935	.000
	교육이수	.736	.569	.144	1.294	.198
	교육태도	1.435	.524	.320	2.737	.007
	지식습득	-.072	.544	-.017	-.132	.895
	정보교류	.300	.306	.097	.981	.329

$R^2 = .206$ $F = 6.986$ $P = 0.000$

2) 공인중개사의 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향

연구모형을 토대로 공인중개사의 전문성 인식을 독립변수로, 그리고 직무만족을 종속변수로 선정하여 회귀분석을 실시하였다.

분석결과는 〈표 6〉과 같으며, R^2 값은 .404이며, 수정된 R^2 값은 .376로 분석되었고, 분산을 이용한 F검증의 결과 F값은 .000에서 14.258로 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

h2 : 공인중개사의 전문성 인식은 직무만족에 정(+)²의 영향을 미칠 것이다.

측정변수 '나는 부동산중개업에 필요한 전문지식을 갖추고 있다'라는 의견에 보통이다(53.2%) 의견이 많았으며, 그렇지 않다 20.7%, 그렇다 12.6%로 나타났다. '나는 부동산중개업에 필요한 전문기술을 갖추고 있다'라는 의견에 보통이다(48.7%) 의견이 많았으며, 그렇지 않다 26.5%, 그렇다 12.4로 나타났다. '나는 부동산거래 등 중개업과 관련된 경험을 한 적이 있다'라는 의견에 그렇지 않다(32.7%) 의견이 많았으며, 그렇다 20.1%, 그렇지 않다 17.7%로 나타났다. '나는 중개업에 대한 이해도가 높다고 생각한다'라는 의견에 보통이다(46.0%) 의견이 많았으며, 그렇다 25.7%, 그렇지 않다 14.2%로 나타났다. '나는 고객에게 전문적으로

중개서비스를 하고 있다고 생각한다'라는 의견에 보통이다(39.8%) 의견이 많았으며, 그렇다 23.0%, 전혀 그렇지 않다 18.6%로 나타났다. 전문성 인식의 β 값은 11.541이며, 가설과 같은 정(+)²의 방향이고, p값이 .000으로 유의하여 연구가설 h2를 채택한다.

〈표 5〉 회귀분석결과

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률
		B	표준오차	베타		
전문성 인식	(상수)	11.541	.927		12.454	.000
	전문지식	-.151	.667	-.041	-.226	.822
	전문기술	.863	.691	.233	1.249	.214
	관련경험	-.465	.263	-.181	-1.767	.080
	이해도	1.636	.388	.469	4.212	.000
	서비스	.457	.405	.145	1.127	.262

$R^2 = .404$ $F = 14.258$ $P = 0.000$

회귀계수의 상대적 중요도를 나타내는 표준화계수(β)를 통하여 공인중개사의 직무만족에 영향력을 미치는 요인을 검증한 결과 전문성 인식 요인($\beta=11.541$)이 실무교육 요인($\beta=8.371$)보다 높은 것으로 나타났다. 즉 공인중개사의 직무만족에 영향을 미치는 중요한 요인으로서 실무교육과 전문성 인식이 도출되었다. 따라서 공인중개사의 실무교육과 전문성인식 요인이 증가될수록 공인중개사의 직무만족도 증가할 것으로 보인다.

V. 결 론

본 연구는 실무교육을 받은 공인중개사를 대상으로 실무교육과 전문성인식이 직무만족에 미치는 영향을 검증하고자 하였다. 이상의 연구목적에 효율적으로 달성하기 위해, 연구대상을 공인중개사 실무교육, 전문성 인식, 직무만족으로 한정하고, 연구범위는 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식이 직무만족에 미치는 영향을 통계적으로 분석하였다. 이상과 같은 연구범위를 효율적으로 조사·분석하기 위한 조사방법으로는 문헌적 연구방법과 실증적 연구방법인 설문지법을, 분석방법으로는 통계적 분석방법을 사용하였다.

본 연구는 그동안 진행되지 않았던 공인중개사의 실무교육, 전문성인식, 직무만족에 대한 실증적 분석을 진행하였으며, 실무교육과 전문성 인식을 각각 독립변수로 선정하고, 직무만족

을 종속변수로 채택하여 회귀분석을 실시한 결과 유의한 영향력을 미치는 것으로 분석되었다. 따라서 공인중개사가 실무교육을 통해 직무에 만족도를 높이기 위해서는 교육기관에서 교육생들이 실무교육의 중요성을 인식하고 중개업에 대한 이해도를 제고하여 적극적으로 교육에 임할 수 있도록 하고, 다른 공인중개사와의 교류를 통한 부동산정보와 현장정보 등을 얻을 수 있도록 교육을 운영하고 홍보하여야 할 것이다. 또한, 공인중개사가 전문성 제고를 통한 직무 만족을 위해서는 부동산중개업에 필요한 전문지식과 전문기술, 중개업무 이해, 전문적인 중개 서비스 등에 대해 실무교육의 중점을 두고 현장 중심의 과목구성과 현장 중심의 중개실무를 습득할 수 있도록 실무교육을 운영하여야 할 것이다.

본 연구는 연구대상을 서울지역 공인중개사만을 대상으로 선정한 것과 공인중개사의 실무교육과 전문성 인식에 대한 변수를 보다 세분화하여 도출하지 못한 한계가 있다. 향후 연구에서는 공인중개사의 실무교육을 통한 전문성을 제고할 수 있는 방안, 실무교육의 만족도를 향상 시킬 수 있는 요인발굴과 영향 등에 대한 연구가 필요하다 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 김기영 외, “부동산중개실무교육의 교육서비스 품질에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제 28권 제2호, 대한부동산학회, 2010.
- 김재현, “평생교육사의 직업 전문성인식에 따른 보수교육 요구에 관한 연구”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2011.
- 김호준, “공인중개사 실무교육과정의 문제점과 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 경일대학교 산업경영대학원, 2013.
- 박용치 외, 「조사방법론」, 대영문화사, 2008.
- 이강복 · 이옥희, “실무교육을 통한 공인중개사의 경영성과 향상방안”, 「부동산경영」, 제15권, 한국부동산경영학회, 2017.
- 이성근 · 서진형, “공인중개사의 실무교육에 관한 실태와 요구에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제14권 제3호, 한국부동산분석학회, 2008.
- 이학식 · 임지훈, 「SPSS 12.0 매뉴얼: 통계분석방법 및 해설」, 법문사, 2006.
- 임동진 외2, “호텔 레스토랑 조리 종사자의 전문성 인식이 직무만족과 조직몰입에 미치는 영향연구”, 「관광레저연구」, 제29집 제7호, 한국관광레저학회, 2017.
- 임선희, “컨벤션 산업 종사자의 전문성 인식이 직무만족, 직무몰입에 미치는 영향”, 「관광

연구」 제35권 제1호, 대한관광경영학회, 2020.

- E. Babbie, “The Practice of Social Research”, 9th ed, (CA: Wadsworth Publishing Company), 2001.
- Kianto, A., Vanhala, M., & Heilmann, P., The impact of knowledge management on job satisfaction. *Journal of Knowledge Management*, Vol.20 No.4, 2016.
- Locke, E. A., The nature and causes of job satisfaction. In M. D. Dunnette, (ED), *Handbook of industrial and organizational psychology*. Chicago: Rand McNally, 1976.
- Loversidge, J., & Demb, A., Faculty perceptions of key factors in interprofessional education. *Journal of Interprofessional Care*, Vol.29 No.4, 2015.
- Mathieu, C., Fabi, B., Lacoursiere, R., & Raymond, L., The role of supervisory behavior, job satisfaction and organizational commitment on employee turnover. *Journal of Management & Organization*, Vol.22 No.1, 2016.
- McCormick, & Tiffin, *Industrial psychology*. N.J. Prentice-Hall, 1979.
- Ottati, V., Price, E. D., Wilson, C., & Sumaktoyo, N., When self-perceptions of expertise increase closed-minded cognition: The earned dogmatism effect. *Journal of Experimental Social Psychology*, Vol.61 No.1, 2015.

〈투고(접수)일자 2020.05.14. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

The Constitutional and the Administrative on Conflation*

-Based on Public Good and Organization of Metropolitan Region-

Choi, Jeong Youl** · Baik, Min Seok***

헌정과 행정의 개념적 융합

- 공공재 개념과 광역도시지역통합론의 관계에서 바라본 -

최정열 · 백민석

목 차

- | | |
|---|---|
| I. Introduction | IV. Implications on Market, Externality and Scale |
| II. Conflating the Constitutional and the Administrative | V. Conclusion: Conceiving Theoretical Conflation |
| III. Conflation in Public Goods and Organization of Metropolitan Region | |

ABSTRACT

This research notes try to build a question whether a conceptual development of public good can be an useful reference to understanding Wilson's rather hard comment on the relationship between the constitutional and the administrative realms of action, demarcated by himself. In order to do this, the analytic notes briefly describe: (1) Wilson's particular position on his own plan for dichotomy of politics and administration in his "The Study" is conflational, an epistemic imperative: (2) Samuelson of 1954, Tiebout of 1956, and Ostrom, Tiebout and Warren of 1961 undertake together epistemically conflational tasks to solve the problem of the same kind, that is, how to conceive public good in a market: (3) If the initial question is to be positively answered through adequate analyses, proper implications are derived to assess substantial usefulness of conceptualization process of public good. Then, we may proceed further to the next question, whether this particular referential usefulness can help us think that both conflatons conceived by (1) and (2) are dealing with the same problem in actuality. Understanding distinction between constitution and administration with a higher level of relevance by conflating them might be a referential purpose of the research that this note prepares for only a necessary part of.

Keywords : Constitution, Administration, Conflation, Collective Consumption Good, Public Good, Voting-with-your-Feet, Regional Consolidation, Polycentric Organization

* This paper is a revised version of author's a proceeding in 13/10/18, KAPA, Seoul.

** 정회원, 세명대학교 대학원 지역개발·부동산학과 박사과정(choiatud@yahoo.co.kr, 주저자)
Ph.D Student, Dept. of Regional Development and Real Estate, Semyung University

*** 정회원, 세명대학교 부동산학과 교수(db29438e@semyung.ac.kr, 교신저자)
Professor, Dept. of Real Estate, Semyung University

【국문요약】

월슨에 의한 헌정과 행정의 개념적 구분에 의해 시작된 행정에 대한 학술적 이해는 헌정과 행정의 바람직한 관계 (학술적으로는 융합)를 설정하는데 있어서는 그 시초부터 어려움을 노정할 수밖에 없었다. 이는 현대행정의 월슨적 토대구축을 상당히 어렵게 만드는 핵심요인으로 보이며 그 자신이 제시한 해결방안은 너무도 짧고 과도하게 직설적이며 그래서 난해하기 그지없어 보인다. 본 논문은 광역도시지역의 행정통합에 관한 이론적 논의가 이러한 공적 영역의 기초문제를 이해하는데 있어 결정적 마중물이 될 수 있다는 인식을 전제한다. 이를 위해 서론에서 문제를 소개하고, 본문에서 광역도시지역의 조직에 대한 이론적 논의의 근간을 구성하는 세 가지 입장을 간명하게 해설하며, 결론에서 문제와 이론적 솔루션들의 관계가 가지는 시론적 성격을 융합문제로 규명하고 그 문제의식을 유지하면서 다음연구의 목표를 설정해 보려한다.

주제어 : 헌정, 행정, 융합, 공공재, 이주에 의한 선거, 지역통합, 복합중심 조직

I. Introduction

The issue of choosing a proper form of jurisdictional organization of local governments in metropolitan areas has been analytically framed by postulating a theoretical confrontation between the two models of organizing metropolitan areas, consolidation versus fragmentation. Also, it has become a too stable conventional wisdom to raise question to the scheme of confrontation that the former model has been buttressed by the Reform theory while the latter has been known to utilize the public choice theory initiated and represented by Charles Tiebout.¹⁾ The extent to which these two theories are contrasted is well accepted by interested observers as having normative, institutional and cognitive significances, but the extent is not so meaningful as to lead them into a careful assessment of structure of the theoretical competition in general and the founda-

1) Tiebout, Charles, 1956, "A Pure Theory of Local Expenditure," Journal of Political Economy, vol. 64, pp. 416-435.

tion and coherence of the public choice camp in particular.

No matter what are the functions of a dichotomous framework, those devices such as State vs. Market, Consolidation vs. Fragmentation, Centralization vs. Decentralization as well as Reform vs. Public Choice, have been popular tools for conceiving public affairs especially during the last half century. It has been customary to utilize these conceptual gadgets for stimulating professional and social discussions of various topics. For the framework of Reform vs. Public Choice, some of us in the fields of Urban Affairs could have developed the following image of Public Affairs community: Reasoning based on neo-classical Economics has come into the field: Orthodox Public Administration buttressed by the organization theory has been affected by the power of fundamental ideas of Economics: The present state of analysis of Public Affairs is characterized by a theoretical confrontation between Reform and Public Choice. In other words, the framework has formed this powerful image of theoretical competition depicted by these three observational sentences, together constituting a certain belief system of ours. Is this belief system epistemically justifiable? Does the system hold? We want to answer this question by briefly explicating our framework and its components.

Throughout this examination, we want to maintain a conceptual gadget of "Theoretical Conflation" unless we lose an orientation working inside framework-full of highly competitive conceptual tanglement of ours. A modern notion of Public Administration postulated by Woodrow Wilson in 1887 is a classic case of conceptual conflation on which internal analyses of our mainframe (Consolidation vs. Fragmentation) are stacked up.

II. Conflating the Constitutional and the Administrative

In "The Study of Administration," Wilson provides us with a dramatic distinction between constitution and administration.²⁾ As we all know, today's dis-

2) Wilson, Woodrow, 1887, "The Study of Administration," *Political Science Quarterly*, vol.

cussions on the dichotomy of politics and administration has been founded by this original analysis of "The Study."³⁾ Three points may be considered as central elements in the original formulation; the principles of government, the Constitutional silence, and the will of action.

On the principles of government, Wilson argues that a mere written-Constitution is "not" the made-Constitution, both delivering those principles on which government must be based.⁴⁾ For him, the case for this specific confusion is explained in the proposition that liberty depends more upon administration than upon constitution. But, the long-term, conventional observation of critical dependence of liberty on administrative arrangements and practices rather than on constitutional guarantees can mislead our minds when we do not actively tell liberty secured only by constitutional guarantees from daily experiences of liberation especially resulted from every easy-working devices of "considerate, paternal government." For most of dependence and subjection are without physical chains, administration by paternalistic government, no matter how much considerate its devices are, does not thereby transform them into liberty. Wilson convicts that, although liberty cannot be disjointed from constitutional principles, no administration, however perfect and liberal its methods, can give man more than a poor counterfeit of liberty as long as it rests on illiberal principles of government.⁵⁾

It seems that no matter how much difficult to distinguish administration from constitution, it is epistemically an imperative for Wilson to do it as long as true liberty is at stake by administrative practices rather than by constitutional guarantee. Despite of easy practical confusion in perceiving administration, he seems to be always ready to conceptually set apart administration from constitution, or in his own term, demarcating administration and constitution⁶⁾ unless there exists possibility of bad administration hurting true meaning and ex-

2, no. 2, pp. 197-222.

3) For more recent debates on this particular subject, refer to Public Administration Review, 2008, vol. 68, no. 1.

4) Wilson, op. cit., p. 204-5.

5) Ibid., p. 211-2.

6) Ibid., p. 211.

ercise of liberty.

Moving forward aggressively, Wilson articulates that public administration is detailed and systematic execution of public law, and that every particular application of general law is an act of administration.⁷⁾ Including examples such as taxation as well as assessment and raising of taxes, the punishment of a criminal, the transportation and delivery of mails, the equipment and recruiting of the army, navy, etc., he emphasizes that those instances are all obviously acts of administration. But, he also sees that the general laws which "direct" these things to be done are as obviously "outside of and above administration." In other words, the broad plans of governmental action are not administrative; the detailed execution of such plans is administrative.⁸⁾

In this sense, he makes it clear that constitutions properly concern themselves only with those instrumentalities of government which are to control general law.⁹⁾ He firmly believes that his observation below provides a critical evidence for the truthfulness of above confirmation. In order to push forward such an extremely significant position, he conveys his own reading of the U.S. Constitution as follows:

"The broad plans of governmental action are not administrative; the detailed execution of such plans is administrative. Constitutions, therefore, properly concern themselves only with those instrumentalities of government which are to control general law. Our federal constitution observes this principle in saying nothing of even the greatest of the purely executive offices, and speaking only of that President of the Union who was to share the legislative and policy-making functions of government, only of those judges of highest jurisdiction who were to interpret and guard its principles, and not of those who were merely to give utterance to them." ¹⁰⁾

In the above statements, Wilson clarifies that the Constitution is silent on administration except identifying the head of the Nation, the President of the

7) Ibid., p. 212.

8) Ibid.

9) Ibid.

10) Ibid.

Union. The principle and its intention have let the executive nature of government alone. In other words, executorial functioning of government is led by situation. Connecting this peculiar silence in the Constitution on administration to the administrative will, Wilson critically points out a constitutional misreading or misleading of tripartite government by saying that "This (constitutional division of power) is not quite the distinction between Will and answering Deed, because the administrator should have and does have a will of his own in the choice of means for accomplishing his work." Woodrow Wilson firmly believes that "He (administrator) is not and ought not to be a mere passive instrument (of the Constitutional branches of government)." Finishing his demarcating job, Wilson solidly defines that "the distinction is between general plans and special means."¹¹⁾

Wilson derives a dramatic proposal crystallized from the pounding logical procedure pushed for founding administration from all sorts of legal tanglement in the politico/linguistic milieu of public affairs. The point he tries to make not only functions as a conclusion in the "moral preparation" for "a fuller administrative reform,"¹²⁾ but also giving the administrative study vital signs of a living soul without which Wilsonian administration becomes logic of a sterilely purified constitutional non-entity.

In a sense, Wilson loudly and proudly makes an announcement of the birth of administration of public affairs as a special field of study, no less than a declaration of complete distinction of the field from the politics and the law. But he was not so much careless and immature as to shut down the process of the demarcation. For him, there remains a finishing treatment for this purely scholarly theorizing. However, after his full-blown and full-scale demarcation between constitution and administration, Wilson immediately adds up:¹³⁾

"There is, indeed, one point at which administrative studies trench on constitutional ground - or at least upon what seems constitutional ground. The

11) Ibid.

12) Ibid., p. 210.

13) Ibid., p. 213.

study of administration, philosophically viewed, is closely connected with the study of the proper distribution of constitutional authority. To be efficient it must discover the simplest arrangements by which responsibility can be unmistakably fixed upon officials; the best way of dividing authority without hampering it, and responsibility without obscuring it. And this question of the distribution of authority, when taken into the sphere of the higher, the originating functions of government, is obviously a central constitutional question. If administrative study can discover the best principles upon which to base such distribution, it will have done constitutional study an invaluable service."

Why should administrative study produce an invaluable service for constitutional study? Why is not constitutional study able to discover for itself the principles on which constitution, politics, or even, law, the studies appropriately relevant to a distributional scheme of responsibility, must be based? Wilson's discovery of "administration's trenching on constitution at one point" in above citation, seems to me an extremely complicated understanding, "philosophically," if the two fields of public affairs are really "closely connected" each other. I would contend in this notes that this connection problem set by Wilson is pertinent to an epistemic imperative directed towards conflation. This particular setting of connection problem leads me with high level curiosity to a close examination of the setting. Where are gone things like distinction, demarcation, dichotomy, etc.? It seems to be equivalent to saying that administration needs an epistemic ground, and, an adequate ground for justifying administration is nothing but constitution. Wilson's position depicted in the citation, and, hence, his conflational scheme for theorizing administration appears to be nothing but a mysterious retreat to the realm of constitution from which his administration is clearly delimited and emancipated.

The citation is definitely one of the most difficult paragraph to comprehend in "The Study." But at the same time, the formulation is indispensable for understanding his idea of realm of administration envisioned in that literature. If an ultimate objective of administrative study must be to find out the best principles upon which to base the distribution of power, a definitive philosophical position

demarcating constitution and administration disappears, abruptly. His epistemic retreat from demarcation into conflation is not acceptable for Wilson's vision of administration is based on the ground adequate enough. Basing administration on the ground stamped down hard by autonomy of administrative will and liberal principles of government made him possible setting administration apart from constitutional milieu. In this vein, without losing his idea of autonomously grounded administration, I have to accept an intellectual challenge of addressing a full meaning of Wilson's "trenching-on" administration in conflational terms of theorizing. It is believed that mis-conflation can lead us into an impasse-like state of intellectual consciousness.

In order of searching for a meaning of conflational administration, it might be useful to begin by finding out two things; first, a conflational theorizing related to the subject which is constitutional and administrative in the field of public affairs in general; secondly, a study of something which is well-known and much analyzed because of its epistemic merits. It is an objective of the next section of the notes to preliminarily assess usefulness of the developmental process of theorizing public good, a part of the whole project of understanding Wilson's conflation.¹⁴⁾

III. Conflation in Public Goods and Organization of Metropolitan Region

Complaining economists' restricted focusing only on taxation, Paul Samuelson emphatically clarifies that:¹⁵⁾

"I explicitly assume two categories of goods: ordinary *private consumption*

14) How I have reached at this referential source is out of the scope of this particular paper. It seems suffice to say that it has taken 20yr+ to have this public good story at this point of research.

15) Samuelson, Paul A., 1954, "The Pure Theory of Public Expenditure," *The Review of Economics and Statistics*, vol. 40, no. 4, p. 387.

goods (X_1, \dots, X_n) which can be parcelled out among different individuals ($1, 2, \dots, i, \dots, s$) according to the relations $X_j = \sum_1^s X_{n+j}^i$; and *collective consumption goods* (X_{n+1}, \dots, X_{n+m}) which all enjoy in common in the sense that each individual's consumption of such a good leads to no subtraction from any other individual's consumption of that good, so that $X_{n+j} = X_{n+j}^i$ simultaneously for each and every i th individual and each collective consumptive good." (author's emphasis)

It seems extremely clear that Samuelson, with respect to defining goods in strict terms of utility, shows incomparable dexterity to any distinguishing job in social analyses. At a glance, it seems literally impossible to conflate these two conceptual categories.¹⁶⁾ In his conceptualization, "collective consumption goods"¹⁷⁾ seem to be the ones that transcend the law of diminishing marginal utility on which marginal rate of substitution is based. By this I would mean that above proposition on public good is way much less coherent to neo-classical conceptions of rational man's consciousness and social order structured by him. The concept of public good underlying the definition of it appears to be so foundational that he is constructing almost a new world order, or, at least, a completely new dimension in the materialist world-view.

Delimiting so radically the conventional conception of market goods,¹⁸⁾

16) His definition of public good itself can be considered as being conflational in that the concept of utility has long been monopolized by economists who have been interested only in market goods. How dare can you use the terms, consumption, individual, subtraction, etc. buttressed by a latent concept of utility in order to approach to the things like collectivity, public, etc.?

17) In other place, Samuelson uses the term, "public goods" and "public consumption goods." At least in Samuelson, the terms are used interchangeably with collective consumption goods. See, Samuelson, 1955, "Diagrammatic Exposition of a Theory of Public Expenditure," *The Review of Economics and Statistics*, vol. 37, no. 4, pp. 350-56; and, Samuelson, 1958, "Aspects of Public Expenditure Theories," *The Review of Economics and Statistics*, vol. 40, no. 4, pp. 332-38.

18) On radical delimiting of private good, Samuelson explains his motivation like this:

"Doctrinal history shows that theoretical insight often comes from considering strong or extreme cases. The grand Walrasian model of competitive general equilibrium is one such extreme polar case. We can formulate it so stringently as to leave no economic role for

Samulson postulates three epistemic steps that can, in my view, completely neutralize the commonsensical demarcation, let alone academic version of it, between the private goods and the public:¹⁹⁾

"I assume each individual has a consistent set of *ordinal preferences* with respect to his consumption of all goods (collective as well as private) which can be summarized by a regularly smooth and convex utility index $u^i = u^i(X^i_1, \dots, X^i_{n+m})$."

"I shall throughout follow the convention of writing the partial derivative of any function with respect to its j th argument by a j subscript, so that $u^i_j = \delta u^i / \delta X^i_j$, etc."

"Provided economic quantities can be divided into two groups, (1) *outputs* or goods which everyone always wants to maximize and (2) inputs or factors which everyone always wants to minimize, we are free to change the algebraic signs of the letter category and from then on to work only with "goods," knowing that the case of factor inputs is covered as well. Hence by this

government. What strong polar case shall the student of public expenditure set alongside this pure private economy?"

In order to derive public goods from government, he had to almost nullify a law-like theory of general equilibrium, first of all. And, then, the voice of private good is cruelly oppressed while he undoes demarcation previously constructed. Why does he do this? His excuse includes conflationary scheme:

"Obviously, I am introducing a strong polar case. We could easily lighten the stringency of our assumptions. But on reflection, I think most economists will see that this is a natural antipodal case to the admittedly extreme polar case of traditional individualistic general equilibrium. The careful empiricist will recognize that many – though not all – of the realistic cases of government activity can be fruitfully analyzed as **"some kind of a blend of these two"** extreme polar cases." (emphasis, mine)

I argue that his "some kind of blend of the two" means conflating. But, his conflation, here, is not real conflation he keeps in his mind. It is not a real conflation because the result of conflation is public good. The real one appears at the later part of his analysis in the form of conflation between public good and marginal rate of substitution. For more detailed explanations, see, Samuelson, 1955, op. cit., pp. 350-51.

19) Samuelson, 1954, op. cit., p. 387.

convention we are sure that $u^i_j > 0$ always."

The nature of above three postulates amply represents a heart of conflational blending executed by Samuelson. A contrast between his demarcation and conflation is more startling than the demarcation between private and public goods itself. Samuelson, in his conflation, returns back to (1) utility index for convexity of indifference curve based on marginal rate of substitution revealed by consumer preference; (2) an arbitrary or an abrupt deletion of a clear differentiation between X_j and X_{n+j} ; (3) a groundless borrowing of absolute value clashing over an arduous theoretical development of Paretian optimality. More importantly, in my view, he needs to give us warn that CD curves in the Chart 1 and 2 should not be confused with AB curve, or production possibility schedule in the Chart 3.²⁰⁾ If he critically needs "Tangency conditions for Pareto optima,"²¹⁾ why should he give such an irreparable damage to Paretian consensus by using absolute value, or indistinguishing benefit and cost? In this sense, his retreating into indifference curve, and into marginal rate of technical substitution emanates irresistible curiosity on the nature of his version of conflation. It is my observation that Samuelson does not represent enough for the intentions embedded in his conflating process itself. He thinks that he is simply blending the private goods and the public. But, I guess he blends public goods with Marginal Rate of Substitution, Indifference Curve, and Diminishing Returns in Production Possibilities, which is his real aspect of reconceptualizing general equilibrium.

Justifying his "blending" by the notion of "Impossibility of decentralized spontaneous solution,"²²⁾ Samuelson convicts that "... *no decentralized pricing system can serve to determine optimally these levels of collective consumption.*" (italics, author's)²³⁾ He develops his conflation because "The failure of market catalactics in no way denies the following truth: given sufficient knowledge the optimal decisions can always be found by scanning over all the attainable states of

20) Samuelson, 1955, op. cit., p. 351.

21) Ibid., pp. 351-53.

22) Samuelson, 1954, op. cit., pp. 388-89.

23) Ibid., p. 388.

the world and selecting the one which according to the postulated ethical welfare function is best."²⁴⁾ His conflation too, leads himself into a passive retreat like Wilson does, saying "The solution "exists"; the problem is how to "find" it."²⁵⁾

On the other hand, Charles Tiebout contends that:²⁶⁾

"It is contention of this article that, for a substantial portion of collective or public goods, this problem *does have* a conceptual solution.(author's emphasis) If consumer-voters are fully mobile, the appropriate local governments, whose revenue-expenditure patterns are set, are adopted by the consumer-voters. While the solution may not be perfect because of institutional rigidities, this does not invalidate its importance. The solution, like a *general equilibrium solution for a private spatial economy*, is the best that can be obtained given preferences and resource endowments." (emphasis, mine)

Charles Tiebout does notice a need to invigorate Samuelson's conflationary passivity by injecting an active solution into the frame. Tiebout urges Samuelson to come back to the traditional general equilibrium camp. Instead, he tries to redirect Samuelson's conflation based on an internal justification towards an external one, epistemically resembled with Wilson's matching-up. Tiebout positively presents what he is looking for:²⁷⁾

"As things now stand, there is no mechanism to force the consumer-voter to state his true preferences; in fact, the "rational" consumer will understate his preferences and hope to enjoy the goods while avoiding the tax. The current method of solving this problem operates, unsatisfactorily, through the political mechanism. The expenditure wants of a "typical voter" are somehow pictured. This objective on the expenditure side is then combined with an ability-to-pay principle on the revenue side, giving us our current budget. Yet in terms of a satisfactory theory of public finance, it would be desirable (1) to force the voter to reveal his preferences; (2) to be able to satisfy them in the same

24) Ibid., p. 389.

25) Ibid.

26) Tiebout, Charles M., 1956, "A Pure Theory of Local Expenditures," Journal of Political Economy, vol. 64, no. 5, p. 424.

27) Ibid., pp. 417-18.

sense that a private goods market does; and (3) to tax him accordingly. The question arises whether there is any set of social institutions by which this goal can be approximated."

In appearance, Tiebout goes one step further down to the neo-classical foundation. But, in essence, he prepares to firmly grab now famous an externalist formulation of preference revelation. Influence of Tiebout's application of order induced by market-type equilibrium onto the organization of metropolitan government has been long and steady.²⁸⁾ The notions of voting-with-your-feet, service-tax ratio, and local public goods market are well-known in the scholarly communities studying public affairs. But, that Tiebout is very critically responding to Samuelson's formulation (very interesting conflation epistemically in this notes) is a point not much discussed.²⁹⁾ In addition, Tiebout's concept of social institution has never been carefully equated with the one with constitutional nature.³⁰⁾ For this reason, an interesting void residing in an epistemic non-connection between his socially institutionalized pricing system based external justification of local public good, and Samuelson's MRS based internal justification of utilitarian public good, necessitates and invites various interpretations consisted

28) For various forms of treatments of his influence, and the wider bibliographical informations, see, Howell-Moroney, Michael, 2008, "The Tiebout Hypothesis 50 Years Later: Lessons and Lingering Challenges for Metropolitan Governance in the 21st Century," *Public Administration Review*, vol. 68, no. 1, pp. 97-109.; Lowery, David, 2000, "A Transaction Costs Model of Metropolitan Governance: Allocation Versus Redistribution in Urban America," *Journal of Public Administration Research and Theory*, vol. 10, no. 1, pp. 49-78.; Teske, Paul, et. al., 1993, "Establishing the Micro Foundations of a Macro Theory: Information, Movers, and the Competitive Local Market for Public Goods," *The American Political Science Review*, vol. 87, no. 3, pp. 702-13.; Lyons, W. E., and Lowery, David, 1989, "Governmental Fragmentation Versus Consolidation: Five Public-Choice Myths about How to Create Informed, Involved, and Happy Citizens," *Public Administration Review*, vol. 49, no. 6, pp. 533-43.

29) Except Samuelson himself raising questions about the three problems of Tiebout's thoughts on abdication, heterogeneity, and verticality. See, Samuelson, 1958, op. cit., pp. 337-38. For more detailed analysis on verticality issue, refer to my paper, Choi, Jeong Youl, 2010, "Wilson's Demarcational Grounding and Organization of Government in Metropolitan Areas," KAPA, Fall Conference, Proceedings, pp. 2054-56.

30) Except Parks, R. B., and Oakerson, R. J., 1988, "Local Government Constitutions: A Different View of Metropolitan Governance," APSA, Annual Conference.

of detailed contextualizations. It is not difficult to anticipate that those interpretations might carry with diverse conceptual elements for the discussions of public administration and public goods. Ostrom, Tiebout, and Warren's work of 1961 is a strong case in point.

Regarding the exclusion principle as packageability, Ostrom, Tiebout, and Warren conceive that public goods and services can be distinguished from private goods susceptible of being differentiated as commodities or services before they can be readily purchased and sold in the private market because they are "packageable."(authors' emphasis)³¹⁾ They argue that, in contrast with the nature of public goods, the exclusion principle in the private goods focuses attention on the practicability of "denying benefits."(emphasis, mine)³²⁾ Therefore, the nature of public goods are characterized by them as those that are not easily packageable, and that cannot be sold only to those individuals who are willing to pay. More importantly with respect to Tiebout's conflation, they explain that:³³⁾

"This suggests two problems for public organizations. First, private goods, because they are easily packageable, are readily subject to measurement and quantification. Public goods, by contrast, are generally not so measurable. If more police are added to the force, output will presumably increase. But, how much, is a question without an exact answer. Moreover, when factors of production can be quantified in measurable units of output, the production process can be subject to more rigorous controls. A more rational pricing policy is also possible. With quantifiable data about both input and output, any production process can be analyzed and the performance of different modes of production can be compared for their efficiency. Rational control over the production and provision of public goods and services therefore depends, among other things, upon the development of effective standards of measurement; this gets into the allocation of joint costs as well as of joint benefits. A second, closely related, problem arises in the assessment of costs

31) Ostrom, Vincent, Tiebout, Charles M. and Warren, Robert, 1961, "The Organization of Government in Metropolitan Areas: A Theoretical Inquiry," *American Political Science Review*, vol. 55, no. 4, pp. 833.

32) Ibid.

33) Ibid.

upon persons who can benefit without paying directly for the good. Only public agencies with their taxing powers can seek to apportion the costs of public goods among the various beneficiaries. The scale criterion of political representation, discussed below, takes account of how this difference between private and public goods affects the organization of public agencies."

They are not denying Samuelson's original distinction between public and private. As we see it, their understanding of the difference between the two categories of goods is parallel to Samuelson's, at least in terms of traditional conception. They simply are not accepting Samuelson's conflational internalism, but substituting it with Tiebout's version, simultaneously identifying a problem in mixing the public goods with public organizations, the main purpose of Tiebout's theorizing. Nevertheless, the latter version, they think, has its own critical insufficiency in dealing with the nature of "private goods." (emphasis, mine) They seem to reinterpret Tiebout's version of conflation by clarifying his concept of social institution in order to make his conflation (and, hence, his external justification) extremely meaningful. Following citation vividly shows, to some readers, that their perspective, so spicy that it seems impossible to delineate between justification and belief, makes conflational structure of Tiebout's theorizing invisible:³⁴⁾

"The exclusion principle provides a criterion for distinguishing most public goods from private, but it does not, as commonly stated, clarify or specify the conditions which determine the patterns of organization in the public service economy. However, by viewing public goods as **"the maintenance of preferred states of community affairs,"** we may introduce a modified concept of packageability, one that is amenable to some measurement and quantification, and that therefore may be more helpful in clarifying criteria for the organization of public services in metropolitan areas. The modification consists in extending the exclusion principle from an individual consumer to all the inhabitants of an area within designated boundaries." (authors' emphasis)

34) Ibid.

The distinction between the private goods and the social institution disappears in that inherent publicness of the community affairs is transformed into the one with private nature. This job made by Ostrom, Tiebout, and Warren, upgrades Tiebout's conflation to a water-proof kind of perfection, deconflation almost impossible.

The relationship between public goods and organization of metropolitan areas shares a surprisingly identical format of cognition with the one between administration and constitution of Wilson's. We must be able to derive a couple of meaningful implications from this interim and incomplete assessment of discussions on public good. The next chapter includes these implications drawn from this interesting resemblance.

IV. Implications on Market, Externality and Scale

Assumptions buttressing Neoclassical Economics have made economists possible to use deduction as their major weapon for expanding ever increasing theoretical tenets. It has been possible because the nature of their fundamental assumptions were epistemically foundational. Even though they require many premises in order to be functionalized to build models for explaining economic attributes of human behaviors, the self-evident truthfulness inherent in them, as the source of an explanatory power of those assumptions, made all other propositions of the discipline dependent their truthfulness on the self-evident truth of these foundational assumptions. Furniss³⁵⁾ states these foundational propositions in Economics as follows:

The property rights perspective embraces three major assumptions of classical economic theory. The first is "methodological individualism"- the positing of the individual as the basic unit of analysis and her or his preferences as the paramount consideration. This assumption is closely associated with the

35) Norman Furniss, (1978), "The Political Implications of the Public Choice-Property Rights School," *American Political Science Review*, vol. 72, p. 399.

second: each individual acts rationally to maximize his own utility, that is, each individual knows his own volitions and pursues them coherently. This maximizing behavior is accepted as the norm. The third assumption states that these maximizing individuals will be able to attain gains from voluntary exchange. That is, all things being equal, the free market is desirable (399).

With this basic understanding of the foundationalism in economic reasoning, the three elements are produced from a comparative comprehension of the two reading materials mentioned above. The vision of economic man, egoistic, self-interested and utility maximizing, reflected in those assumptions is radically persuasive. This extreme persuasiveness which equals to being self-evident, also, makes them epistemically internalistic. They are foundational and internalistic. Tiebout's vision of 'consumer-voter' is conceptually completely congruent with the vision of economic man.

However, in Ostrom, Tiebout and Warren's 'Theoretical Inquiry,' it seems to me almost impossible to catch such an image of man. In addition, the fact that the two theories share the object for application of their theorizing makes readers extremely difficult to answer this question: how do the two entirely different explanatory schemes reach at the same conclusion on a certain social institution, in this case administratively organizing metropolitan areas? The two explanations are philosophically, psychologically, conceptually and cognitively different each other. It must be impossible to connect these two seminal papers on any reason but Tiebout's name appears at both products. But, it is obvious that this reason has nothing to do with the purpose of this work for theoretical Public Administration. Both papers are epistemically internalistic, but the 'Theoretical Inquiry' by the three authors must be considered as non-foundational. The question whether the latter piece is epistemically coherent or not is irrelevant because it is already non-foundational.

On external economy, Tiebout's notion of forcing the consumer-voters to reveal their preferences is consisted of the two central conceptions, fragmented organization of metropolitan administration as a social institution and Voting-With-Your-Feet as a consumer-voter behavior of revealing preferences.

In Tiebout's system, market competition is related to metropolitan structure of administrative organization, and consumer choice to Voting-With-Your-Feet. Regardless of spheres of choice, public or private, his examples consistently describe the cases only for positive external economies. Whether his selection of instances of choice behavior is arbitrary or intentional is not clear. Slum clearance or urban redevelopment and radio broadcasting are the cases in point. But, his analysis of national defense is not so much well fit to his relating of institution to behavior as the former two examples.

Ostrom, Tiebout and Warren's conception of indirect consequences does not require a somewhat rigid distinction between positive and negative externalities as in Tiebout's theorizing. They see that market activities do not show any particular strength in internalizing positive and negative spillover effects. Rather, a primary function of government activities lies at how much successful in internalizing various externalities, according to them. They did maintain that control or internalization of diseconomies usually falls upon public agencies, and that a function of government, then, is to internalize the externalities - positive and negative - for those goods which the producers and consumers are unable and unwilling to internalize for themselves. The three polycentrists insist that this process of internalization is identified with the "public goods."

In Tiebout, revelation of preference realized in the mobility of people and, by extension, of business is considered as the consequence of enforcement exerted by a particular metropolitan institution on them. This mechanism will push local governments of the metropolitan regions to the edge of financial tension which, in turn, will eventually discipline them fiscally. Tiebout believes that the mechanism is identical with the one occurs in the market. Within his conception of process for acquiring optimal distribution of resources, there seems to be no room to locate negative externality which is too much antithetical to be compatible with the notion of economic rationality of market type pricing. Maybe it has no philosophical connection to the internalization of indirect and negative effects of any activities of constituents, whatsoever. Since the internalization of them is the central thesis in justifying the function of government to the polycentrists, regarding Tiebout and polycentrists as constituting one theoretical

camp is groundless.

On scale problem of production and consumption, hence, understanding Tiebout's system within the realm of price theory, it is not difficult to conceive an optimal level of production of local public goods. When we assume that his system works perfectly in the context, the total amount of local public goods produced is determined by the intersection of demand and supply of such goods in a given polycentralized region. In theory, this amount represents an optimal scale of production for local public services.

Ostrom, Tiebout and Warren's conception of scale for the production of local public goods may be dramatically incoherent to Tiebout's market type determination of the production scale. They identify four conceptual criteria determining the production scale of an autonomous locality in metropolitan areas: Control, Efficiency, Political Representation and Local Self-Determination. According to Polycentrists, the various considerations and decisions involved in the process of incorporation of a municipality determines its production scale of the bundle of local public goods. Therefore, to polycentrists, determining the scale of production of municipal type public services is deciding and implementing production capacity for a local government realized through an autonomous political process. To them, question of scale is nothing but internal question of constituting autonomous local polities rather than question of production of services imposed externally by market type mechanism on local governments operating in a fragmented metropolitan region.

It seems not easy to utilize the concept of optimality drawn from Tiebout's market solution for a proper understanding of the polycentrists' assumption of scale of administrative capacity, that is simply non-economic. Tiebout and the polycentrists do share the object of their theoretical inquiries, metropolitan organization of local administration. But they provide for us with the two different paths of reasoning on a particular governmental institution in terms of how to determine an optimal level of production of public services.

V. Conclusion; Conceiving Theoretical Conflation

According to the previous notes, that conflation work does require both external justification and belief based on it, can be an epistemic norm of a certain kind.³⁶⁾ I tried to ask a question whether various theoretical constructions of public good can be a useful reference for permitting Wilson's difficult comment on the relationship between the constitutional and the administrative functions of government. At that time of late 19th century, the administration was not an independent field of inquiry, yet. Wilson's "The Study of Administration" was not only providing with a new vision for governing, but also founding a ground on which today's scholarly debates on politics-administration dichotomy.³⁷⁾

This traditional topic in the study of Public Administration deserves to be approached by various viewpoints with different angles for a deeper understanding of it. A fundamental postulate of the dichotomy was a demarcation between the constitutional and the administrative proposed by Wilson in 1887. As shown in the first section of this paper, the demarcation was reconsidered as a kind of conflation, still maintaining a live delineation of the two concepts within it. His own understanding of the relationship between the two became an abstruse one because of a conflation scheme of the two areas of governing. In spite of a clear division of the two concepts made by his foundational effort, Wilson tried to ground administration onto constitution without any plausible explanations. Conflation based grounding was caused by an epistemic imperative, I assumed in this exegetical note. And, for an explanation of my assumption, I referred to looking at developmental process of public good concept. Answering to the question, whether this particular reference is helpful or not, requires systematic analyses of significantly difficult materials as primary sources.

Despite of abundant publications on Tiebout, an issue of external justification inherent in his seminal work has never been carefully examined taking its con-

36) For a concept of epistemic norm, refer to Pollock, John, 1987, "Epistemic Norms," *Synthese*, vol. 71, no. 1, pp. 61-95.

37) For more recent efforts on the subject, see, *Public Administration Review*, 2008, vol. 68, no. 1. Several authors are concentrating on the subject within this issue of PAR.

stitutional character seriously. It must be considered more deeply that he tries to improve Samuelson's conflational attempt by adding up a kind of constitutional ground in a way that Wilson does for public administration in "The Study." Tiebout's grounding job seems to be a prerequisite for Samuelson's conflation to be a more complete theorizing. If Samuelson needed to deal with something which belongs to the public realm (public good in his case), he should have looked after an external justification element within his conflational framework. Tiebout did this job, and still does through the works of the students of public administration.

Ostrom, Tiebout and Warren's polycentric theorizing carefully reconceptualizes of Tiebout's external justification by making social institutions themselves private entities. They improved tremendously Tiebout's improvement of Samuelson's initiation. Therefore, it seems pretty much so that the three scholar's theoretical collaboration is pertinent to some important contribution to Samuelson's original initiative to the extent that they resolves some problems in Tiebout's undertaking. Focusing attention only on Tiebout, as we did for some period of time, might excessively limit a range of our understanding of the nature of his influence on wider scholarly communities. In order to alleviate this specific problem, the note suggests that contextualization of the three primary sources, Samuelson's, Tiebout's, and Ostrom, Tiebout and Warren's works can be helpful if executed in detail. Conflational job may be criticized according to different reasons, but misconceiving the structure embedded in conflational works might lead us into misunderstanding true meanings of intellectual contributions made by relevant scholars. I think that this kind of work can be one of the good responses to Wilson's relevant consideration below:³⁸⁾

To discover the best principle for the distribution of authority is of greater importance, possibly, under a democratic system, where officials serve many masters, than under others where they serve but a few. All sovereigns are suspicious of their servants, and the sovereign people is no exception to the rule; but how is its suspicion to be allayed by *knowledge?* (author's emphasis).

38) Wilson, op. cit., p. 213.

A reliable future of production of knowledge in terms of its orientation towards proper distribution of public power must be based on understanding of organizational scheme of metropolitan regions. There is no doubt that meaningful foundation for such a consideration has been laid by selected economists as shown above. More heated debates and subsequent inquiry on the nature of contemporary urban areas seem to be needed in order to make such theoretical undertakings useful for meeting the formidable future challenges our great cities might inevitably confront with.³⁹⁾

〈 Reference 〉

- Choi, Jeong Youl, "Wilson's Demarcational Grounding and Organization of Government in Metropolitan Areas," KAPA, Fall Conference, Proceedings, 2010.
- Demarais-Tremblay, Maxime, "On the Definition of Public Goods: Assessing Richard A. Musgrave's Contribution," Documents de Travail du Centre d'Economie de la Sorbonne, 2014.
- Furniss, Norman, "The Political Implications of the Public Choice - Property Rights School," American Political Science Review, vol. 72, 1978.
- Howell-Moroney, Michael, "The Tiebout Hypothesis 50 Years Later: Lessons and Lingering Challenges for Metropolitan Governance in the 21st Century," Public Administration Review, vol. 68, no. 1, 2008.
- Lowery, David, "A Transaction Costs Model of Metropolitan Governance: Allocation Versus Redistribution in Urban America," Journal of Public Administration Research and Theory, vol. 10, no. 1, 2000.
- Lyons, W. E., and Lowery, David, "Governmental Fragmentation Versus Consolidation: Five Public-Choice Myths about How to Create Informed, Involved, and Happy Citizens," Public Administration Review, vol. 49, no. 6, 1989.

39) For helpful bibliographical works have recently done by some theory builders. Followings are couple of examples with this paper's particular context: Singleton (2013, 2015); Desmarais-Tremblay (2014).

- Ostrom, Vincent, Tiebout, Charles M. and Warren, Robert, 1961, "The Organization of Government in Metropolitan Areas: A Theoretical Inquiry," American Political Science Review, vol. 55, no. 4, 1961.
- Parks, R. B., and Oakerson, R. J., "Local Government Constitutions: A Different View of Metropolitan Governance," APSA, Annual Conference, 1988.
- Pollock, John, "Epistemic Norms," Synthese, vol. 71, no. 1, 1987.
- Samuelson, Paul A., "The Pure Theory of Public Expenditure," The Review of Economics and Statistics, vol. 40, no. 4, 1954.
- Samuelson, Paul A., "Diagrammatic Exposition of a Theory of Public Expenditure," The Review of Economics and Statistics, vol. 37, no. 4, 1955.
- Samuelson, "Aspects of Public Expenditure Theories," The Review of Economics and Statistics, vol. 40, no. 4, 1958.
- Singleton, John D., "Sorting Charles Tiebout," History of Political Economy, vol. 47 (annual suppl.), 2015.
- Singleton, John D., "Sorting Charles Tiebout: The Construction and Stabilization of Postwar Public Good Theory," Preliminary and Incomplete Draft, 2013.
- Teske, Paul, et. al., "Establishing the Micro Foundations of a Macro Theory: Information, Movers, and the Competitive Local Market for Public Goods," The American Political Science Review, vol. 87, no. 3, 1993.
- Tiebout, Charles M., "A Pure Theory of Local Expenditures," Journal of Political Economy, vol. 64, no. 5, 1956.
- Wilson, Woodrow, "The Study of Administration," Political Science Quarterly, vol. 2, no. 2, 1887.
- Whole Issue of the Volume of the Journal, Public Administration Review, vol. 68, no. 1, 2008.

〈투고(접수)일자 2020.05.17. 심사(수정)일자 2020.06.24. 게재확정일자 2020.06.28.〉

프라이빗 뱅킹 고객의 부동산 자산관리 의식과 관계의도 및 관계품질의 영향관계

박세용* · 이춘원**

The relationship between private banking customers' real estate asset management consciousness and relationship intention and relationship quality

Park, Se Yong · Lee, Choon Won

목 차

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서론 <ul style="list-style-type: none"> 1. 연구의 배경 2. 연구의 목적 II. 이론적 고찰과 선행연구 <ul style="list-style-type: none"> 1. 부동산 자산관리 2. 관계 의도 3. 관계 품질 4. 선행연구 및 차별성 III. 연구 설계 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 연구 범위 2. 분석 방법 IV. 실증 분석 <ul style="list-style-type: none"> 1. 조사대상자의 인구·사회통계학적 특성 2. 설문조사 유형 별 신뢰도 검증 3. 프라이빗 뱅킹 고객의 부동산 투자 특성 4. 부동산 자산관리 서비스 의식 5. 프라이빗 뱅킹 고객의 관계의식 6. 다중선형회귀분석을 통한 관계의식 영향 요인 V. 결론 |
|---|--|

ABSTRACT

Changes in the global financial market and requirements for real estate asset management services of private banking customers in domestic financial institutions are diversifying. Therefore, the purpose of this study is to propose various and detailed real estate asset management services that affect the positive recognition of private banking customers for financial institutions. To this end, as an analysis method for analyzing the results of surveys on 'property management service', and 'relationship consciousness' of private banking customers, frequency analysis, reliability analysis, technical statistics analysis, corresponding sample T test, IPA, Multiple linear regression analysis was performed. As a result, in-depth customer intention was grasped through the IPA analysis of the real estate asset management service of the private banking customer, and an influence factor on the asset management service of the private banking customer was derived through the multi-linear regression analysis. Therefore, when the results of this study were put together, the real estate asset management service, in which private banking customers had a significant effect on the "relationship awareness" with financial institutions, was found to be "in-depth service on trends and prospects in the domestic real estate market". Since the sample of this study is limited to S Bank, there is a limit to generalize the results of the study.

* 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(syp0944@hanmail.net, 주저자)

** 광운대학교 교수(lcw@kw.ac.kr, 교신저자)

Complementing these limitations, following the relationship consciousness of this study, “If a study on the real estate asset management service system is conducted, it is expected that more meaningful research results can be obtained.

Key words : Real estate, asset management, relationship consciousness, importance, satisfaction.

【국문요약】

글로벌 금융시장의 변화와 국내 금융기관 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스에 대한 요구 사항이 다양해지고 있다. 이에 본 연구의 목적은 프라이빗 बैं킹 고객의 금융기관에 대한 긍정적인 의식 향상에 영향을 미치는 다양하고 세부적인 요인을 분석하고 연구결과에 따른 합리적 부동산 자산관리 서비스를 제안하는 것이다.

이를 위해 프라이빗 बैं킹 고객의 ‘부동산 투자 특성’, ‘부동산 자산관리 서비스’, ‘관계의식’에 관한 조사결과 분석을 위한 분석방법으로서 빈도분석, 신뢰도 분석, 기술통계 분석, 대응표본 T 검정, IPA, 다중선형회귀분석을 실시하였다. 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스의 IPA 분석을 통하여 심층적인 고객의 의식을 파악하고, 다중선형회귀분석을 통하여 프라이빗 बैं킹 고객의 자산관리 서비스에 대한 영향 요인을 도출하였다. 본 연구의 결과를 종합하면 프라이빗 बैं킹 고객이 금융기관과의 ‘관계의식’에 전반적으로 중요한 영향을 미치는 부동산 자산관리 서비스는 ‘국내 부동산 시장에 대한 동향 및 전망에 대한 심도 있는 서비스’로 나타났다. 본 연구의 표본이 S은행에 한정되어 연구의 결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 이와 같은 한계점을 보완하여, 본 연구의 관계의식의 후속으로 “부동산 자산관리 서비스 체계”에 대한 심층적인 연구가 이루어진다면 프라이빗 बैं킹 고객의 기대에 부응하는 연구결과를 얻을 수 있을 것으로 기대 된다.

주제어 : 부동산, 자산관리, 관계의식, 중요도, 만족도.

I. 서론

1. 연구의 배경

글로벌 금융시장과 국내 금융기관은 많은 혼란과 어려움 속에서도 새로운 시대로 변화 중이다.¹⁾ 최근 금융기관 프라이빗 बैं킹 담당 사업부서들은 저금리시대에 은행 금리보다 높은 수익을 얻을 수 있는²⁾ 다양한 서비스 제공을 통해 안정된 수익을 창출하고자 부단히 노력하고 있으나 한계에 직면한 상황이다. 특히, 프라이빗 बैं킹 고객들의 주요 관심대상인 부동산 자산관리 서비스를 통한 수익 창출을 위해 심혈을 기울이고 있으나 부동산 상속 증여 상담 서비스, 부동산 중개 서비스 등 단순한 부가서비스 형태에 머무르는 수준에 있다.³⁾ 부동산 자산가치의 급등락, 경기변동과 출산율 저하와 인구 고령화 등 근본적인 어려움에 직면해 있고, 투자업무에 대한 종합금융서비스 확대에 따른 리스크 증가, 고유 업무의 축소에 따른 예금과 대출 마진 감소 등으로 금융서비스 시스템의 한계점에 도달해 있다.⁴⁾ 따라서 글로벌 금융시장의 변화와 국내 금융기관의 자산관리 서비스 현황 등을 고려했을 때, 부동산 자산관리 서비스의 개선과 새로운 방안의 도출이 필요하다.

현재 금융권에서 프라이빗 बैं킹 고객에게 제공되는 전문적인 자산관리 서비스로는 부동산 컨설팅, 자산운용관리, 세무관련 서비스, 상속서비스 등이 있으며 이러한 서비스는 현재 대부분의 금융기관에서 주요 서비스로 제공되고 있다. 그러나 최근 부동산 시장의 변화와 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산에 대한 수요 집중 현상을 반영한 전문적인 부동산 자산관리 서비스는 아직 미비한 수준에 머물러 있다. 특히 금융상품과는 달리 부동산 자산의 특성상 세무·법률, 부동산 매입·매도 관리 등 다양한 영역에서 전문적인 정보 및 지원이 필요한 점을 고려한다면 이제 프라이빗 बैं킹 고객을 위한 세부적이고 전문적인 부동산 자산관리 서비스 제공이 필요한 시점이라고 할 수 있다.

1) 김용열, “세무서비스가 PB의 영업성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2016, p.18.

2) 한자선·권대중·이춘원, “상업용 부동산 투자선호도에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 사단법인 대한부동산학회, 2018, p.135.

3) 한연숙·민규식, “IPA 분석기법에 의한 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 요구도와 만족도 매트릭스 분석”, 「부동산학보」, 제59권, 한국부동산학회, 2014, pp.287~298.

4) 정지만, “은행의 수익성 제고를 통한 경쟁력 강화방안 : 1 부 금융환경의 변화와 우리나라 은행의 수익성”, 「정책조사보고서(중간)」, 제2000권 제5호, 한국금융연구원, 2010, pp.1~40.

2. 연구의 목적

본 연구는 프라이빗 बैं킹 고객의 금융기관 '관계의도' 및 '관계품질'에 영향을 미치는 부동산 자산관리 서비스 요인을 파악하고, 이를 기반으로 부동산 자산관리 서비스의 개선점과 고객 지향적인 서비스 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

본 연구의 세부적인 목적은 다음과 같다. 첫째, 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 중요도와 만족도를 규명하려한다. 둘째, 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스의 IPA를 통하여 심층적인 고객의 관계의식을 규명하려한다. 셋째, 다중선형회귀분석을 통하여 프라이빗 बैं킹 고객의 자산관리 서비스에 대한 영향 요인을 규명하려한다.

II. 이론적 고찰

1. 부동산 자산관리

부동산 관리에 대한 정의는 부동산을 연구하는 학자들마다 다양하게 내리고 있다. 부동산 관리협회(IREAM)는 부동산 소유권자 목적을 만족시키기 위하여 부동산을 행정적으로 운영·유지·관리하는 것⁵⁾으로 정의하고 있으며, 유원상·이창석·전용수(2008)의 연구에서는 부동산 관리를 다음과 같이 정의하고 있다. 어떤 목적을 달성하기 위해 응용되는 여러 가지 방법 중 하나의 방침이자 규율인 것이다.⁶⁾

부동산 관리는 보유 부동산 자산을 적극적으로 금융자산처럼 관리·운영 하여 투자 수익률을 향상시키고자 하는 활동이다. 과거 부동산 자산관리가 부동산을 고정자산으로 생각하고 단순히 유지·보수하는 데에 기준을 맞춘 소극적인 관리였다면, 최근 부동산 자산관리는 부동산 자산을 투자자산으로 관리·운영하는 동안에 관리되고 있는 부동산자산으로부터 최대의 수익을 올리는데 기준을 맞춘 적극적인 자산관리라고 할 수 있다.⁷⁾

2. 관계의도

5) "Principles of Real Estate Management". 14th Edition. IREM. 2001. p. 1.

6) 유원상·이창석·전용수 "부동산관리기획의 이론적 고찰", 「대한부동산학회지」, 제27호, 사단법인 대한부동산학회, 2008, p.101.

7) 김용남, 한국경제 부동산리더스 칼럼, 2011, p.1.

금융기관에 대한 ‘관계의도’는 ‘거래의도’, ‘추천의도’, ‘구전의도’로 구분할 수 있다.

첫째, ‘거래의도’의 개념은 경영학 중에서 마케팅 분야의 고객 만족도와 함께 연구되어 온 개념 중의 하나이다. ‘거래의도’는 금융기관과 고객 간의 신뢰성과 유용성을 통해 이해할 수 있으며, 또한, 상품구매에 대한 만족의 유무에 따라서 호의적인 태도의 선택 패턴이다. 양홍준·강경식(2016)⁸⁾의 연구에서는 ‘거래의도’에 대하여 고객과 금융기관 간의 관계를 유지하기 위해 지속적인 고객의 여러 가지 의견을 확보하는데 중요한 영향을 미친다는 것을 제안하였다.

둘째, ‘추천의도’는 고객들 사이의 대면을 통한 구전 커뮤니케이션으로서 고객들 간의 개인적이면서 직접 또는 간접적인 경험에 대해 적극적으로 내용의 정보를 비공식적으로 지인 또는 타인에게 추천하는 과정을 의미한다.⁹⁾ 금융기관과 같은 기업에서는 우량고객의 주변 잠재고객을 확보할 수 있는 기회이므로 매우 중요한 개념이라 할 수 있다.

셋째, ‘구전의도’란 일반적으로 개인이 자신들의 영업 이익과 무관하게 커뮤니케이션을 통하여 직접적인 정보 및 생각을 전달 또는 취득하는 행위를 의미한다. 또한 ‘구전의도’를 통해 일반적으로 대화 과정을 주도하는 정보 취득 수신자가 취득한 정보 등을 다른 사람에게 적극적으로 재 전달한다. 연구자들은 조금씩 정의를 달리하는 경향이 있으나 입에서 입으로 전달되는 정보의 전달 측면에서 공통적인 전제를 같이 하고 있다.

3. 관계품질

금융기관에 대한 관계품질은 서비스의 ‘신뢰성’, 상품정보 서비스의 ‘유용성’, ‘고객에 대한 배려’로 구분할 수 있다.

첫째, ‘신뢰성’이란 고객들과 약속한 서비스 관계를 믿을 수 있고, 정확하게 실행되도록 하는 서비스 생산자 관리능력의 결과를 의미한다. 따라서 ‘신뢰성’은 기업이 고객이 원하는 상품과 그 품질 및 서비스를 잘 배달할 수 있는 동기와 시스템을 갖고 있다고 고객이 믿을 때 나타나게 된다(Jarvenpaa 등, 2000).¹⁰⁾

둘째, ‘유용성’이란 금융상품 또는 부동산 등 상품정보 서비스의 이용가치를 말하는 것으로 용도나 개인의 주관적인 필요보다는 여러 사람 모두에게 객관적으로 쓸모가 있다는 뜻이

8) 양홍준·강경식, “제3자 물류기업의 지속적 거래의도가 물류성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 『대한안전경영과학회지』, 제18권 제4호, 대한안전경영과학회, 2016, pp.123~130.

9) 김성대·하용규, 고객-기업 동일시가 서비스품질과 추천의도의 관계에 미치는 매개효과 -호텔레스토랑을 중심으로- 『Tourism Research』, 제41권 제2호 한국관광산업학회, 2016, pp.1~19.

10) Jarvenpaa, S. L., Tractinsky, & Vitale, M., “Consumer Trust in an Internet Store”, Information Technology and Management, Vol.1 No.2, 2000, pp.45~71.

며, 주거생활용은 쾌적성이 상업용은 수익성이 농업용과 공업용은 생산성이 높은 곳이 가치가 있다는 것이다. 이러한 것들을 종합하여 서비스의 유용성이라 표현한다.¹¹⁾

셋째, '고객에 대한 배려'는 다양한 측면에서 광범위하게 정의 되어왔다. 일반적으로 고객과 직원 상호작용을 통해 나타나는 고객에 대한 배려는 고객들이 존경 받는다고 느끼게 하는 직원들의 행동으로 정의된다.¹²⁾ M. Dotson and W. Patton(1992)¹³⁾은 고객에 대한 배려는 '고객이 자신이 우량고객이라는 것을 인식하게 만드는 것'이라고 정의 하였다.

4. 선행연구 및 차별성

본 연구는 연구의 차별성을 파악하기 위해 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 관련 선행연구를 조사하였으며, 주요 선행연구의 내용은 다음과 같다.

윤순기·유선중(2006)¹⁴⁾은 프라이빗 बैं킹 서비스의 쟁점을 중심으로 고객의 자산구조를 조사 분석하고 부동산자산이 가계자산 구조에 미치는 영향과 변화를 조사하여 현재 금융자산 중심인 프라이빗 बैं킹 서비스 문제점을 앞으로 프라이빗 बैं킹 서비스의 개선점을 파악하여 종합자산관리서비스 중심으로 효율적인 부동산 자산관리 방안을 인적자산, 인프라자산, 시장 자산 측면에서 경영성과 방안을 제안하였다.

윤순기(2008)¹⁵⁾는 부동산에 대한 자산관리를 제도권 금융속의 프라이빗 बैं킹 기본업무로 정착을 제안하였다. 또한 고객측면에서 가계자산의 대부분을 차지하는 부동산자산을 효율적으로 관리하고, 가계자산의 증식효과에 기여하고자 하였으며, 자산관리 실무자를 통하여 부동산 자산관리 서비스 제공으로 금융자산과 부동산 실물자산관리에 대한 역량강화를 통하여 인적자산의 부가가치 증대에도 기여토록 하였으며, 금융기관은 프라이빗 बैं킹 서비스로 인하여 경영성과를 제고하는데 일조하고자 하였다.

한연숙(2015)¹⁶⁾은 한국 금융기관에서 수익을 중요시하는 현실적인 상황에서 프라이빗 बैं킹과 금융 시장의 특성에 대한 이해를 바탕으로, 금융기관들의 프라이빗 बैं킹 시장의 경쟁력

11) [네이버 지식백과] 유용성 [有用性] (부동산용어사전, 2011. 5. 24., 방경식) 부연사.

12) K. Butcher, B. Sparks, and F. O'Callaghan, "Beyond Core Service," Psychology & Marketing, Vol.20 No.3, 2003, pp.187~208.

13) M. Dotson and W. Patton, "Consumer Perceptions of Department Store Service: A Lesson for Retailer," J. of Service Marketing, Vol.6 No.2, 1992, pp.15~28.

14) 윤순기·유선중, "한국 프라이빗 बैं킹 고객의 종합자산관리에 부동산이 미치는 영향에 관한 연구", 「부동산학보」, 제26호, 한국부동산학회, 2006, pp.189~201.

15) 윤순기, "부동산 자산관리가 은행경영성과에 미치는 영향연구"-프라이빗뱅크를 중심으로- 박사학위 논문, 강원대학교 대학원, 2008, p.14.

16) 한연숙, "프라이빗뱅크 고객의 유형화와 부동산 자산관리 서비스 요구 수준에 관한 연구", 박사학위 논문, 전주대학교 대학원, 2015, p.14.

우위를 확보하기 위하여 방안을 제시하였다. 이를 위해 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 및 요구 수준을 파악하고, 니즈에 기반을 둔 고객의 유형화, 부동산 자산관리 서비스에 대한 요구 요인과 금융기관에 대한 현실적인 태도 간에 인과관계를 분석하고 분석결과를 바탕으로 학문 및 실무적인 시사점을 도출하였다.

하만포(2017)¹⁷⁾는 부동산 자산관리를 희망하는 프라이빗 बैं킹 시장의 고객들이 어떠한 방식으로 부동산 및 금융자산에 투자 하였는지, 부동산자산과 금융자산의 비율은 어느 정도 인지, 앞으로 프라이빗 बैं킹 서비스의 문제점과 개선을 요구하는 부분에 대하여 설문조사를 통하여 분석하고 그 결과를 현실적 수준에서 활용방안을 제안하였다.

윤지석·김대래(2017)¹⁸⁾는 중소형빌딩과 부동산 자산관리 서비스에 대하여 임차인의 만족도가 임차인의 일반적인 특성에 따라서 어떻게 반응하는지를 분석하고 앞으로 부동산 자산관리서비스가 임차인들의 특성을 고려하여 차별화된 서비스 방향을 모색하였다. 또한 임차인의 만족도에 미치는 영향 요인은 무엇인지를 분석하여 앞으로 임차인들의 만족도를 향상시키기 위하여 필요한 방안을 마련하는데 노력 하고자 하였다.

장호(2019)¹⁹⁾는 상대적으로 은행 고객 가운데 우량고객인 프라이빗 बैं킹 고객의 경우 금융기관과 지속적으로 거래하는 데에는 금융기관과의 관계의 질과 이를 행동으로 옮기는 실질적인 장기적 거래 및 추천의도가 중요함을 제안하였다.

이상의 선행연구들을 조사한 결과는 다음과 같다. 첫째, 부동산 자산관리 방안을 인적자산, 시장자산, 인프라자산, 측면의 서비스 제공을 통하여 경영성과를 제고하는데 일조하고자 하였다.

둘째, 프라이빗 बैं킹 시장에서 부동산 자산관리 서비스의 경쟁력을 확보하기 위한 방안을 제안하고자 하였다.

셋째, 프라이빗 बैं킹 서비스 요구 사항에 대한 항목에 대하여 설문조사를 통해 분석하고 분석된 내용을 현실적인 수준에서 활용방안을 마련하고자 하였다.

넷째, 자산관리 서비스에 대한 만족도는 계약기간 만료 후의 재계약 의도에 미치는 영향 요인에 대하여 분석하였다. 또한, 임차인의 재계약과 재임대율을 높일 수 있는 역할과 자산관리서비스의 발전적인 아이디어를 찾기 위한 자료로 제공하고자 하였다.

다섯째, 프라이빗 बैं킹 고객과의 관계를 돈독히 하고 장기적으로 거래하도록 하는 추천

17) 하만포, “프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 활용에 관한 연구”, 석사학위논문, 동의대학교 대학원, 2017, p.5.

18) 윤지석·김대래, “부동산 자산관리 서비스가 임차인의 만족도 및 재계약 이도에 미치는 영향 분석”, 『주거환경』, 제15권 제4호 통권 제38호, 한국주거환경학회 2017, pp.175~188.

19) 장호, “은행 프라이빗 बैं킹 고객을 위한 관계마케팅, 관계의 질 및 장기적 거래의도 간의 구조적 관계” 『한국콘텐츠학회지』, 제19권 제4호, 한국콘텐츠학회, 2019, pp.63~78.

의도를 높여주는 긍정적 효과가 있음을 제안하였다.

선행연구에서 주로 검토되었던 금융상품이나 부동산투자요인연구는 포괄적인 면이 강했다. 본 연구에서는 선행연구보다는 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성을 심층파악하려 한다. 이와 더불어 프라이빗 बैं킹 선행연구가 주로 금융상품이나 포괄적 투자 상품에 대한 관계의도와 관계품질 구축에 대한 연구였다면 본 연구는 프라이빗 बैं킹 고객의 관계의도와 관계품질 구축에 영향을 미치는 부동산 자산관리 서비스에 초점을 두었고 개선점과 고객 지향적인 실질적 방안을 제시하여 기존 연구와 차별성을 두었다. 또한 본 연구는 이를 통해 급속히 변화하는 부동산 시장에서 금융기관 고객의 성공적인 투자에 기여하기 위해 부동산 자산관리 서비스의 기본 자료에 대하여 제안하고자 한다.

Ⅲ. 연구 설계

1. 연구 범위

본 연구의 범위는 크게 시간적 범위와 공간적 범위, 그리고 내용적 범위로 구분할 수 있으며 이를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 연구의 시간적 범위로서, 설문조사의 기간은 2020년 2월 5일부터 2월 26일까지 약 3주간 설문조사를 실시하였다.

둘째, 연구의 공간적 범위로서, 서울특별시와 6대 광역시에 위치한 S은행 46개 프리미어 및 프라이빗 बैं킹 센터의 고객 436명을 대상으로 한정하였다.

셋째, 연구의 내용적 범위는 프리미어 및 프라이빗 बैं킹 센터 고객의 '인구사회통계학적 특성', '부동산 투자 특성', '부동산 자산관리 서비스', '관계의식'으로 구분할 수 있다. 설문조사 범위에 따른 각 유형과 척도는 <표 1>와 같다.

본 연구는 '인구사회통계학적 특성' 범위에서 설문조사 대상자인 프라이빗 बैं킹 고객의 인구사회통계학적 특성을 조사하였고, '부동산 투자 특성' 범위에서 부동산 투자의 성향, 투자 자금 원천, 투자전략 및 거래목적 등 전반적인 부동산 투자 성향을 조사하였다. 또한 '부동산 자산관리 서비스' 범위에서는 5가지 유형 즉, '부동산 정보 서비스', '부동산 세무·법률 서비스', '부동산 이용·개발·투자 서비스', '부동산 매입·매도 서비스', '부동산 관리 서비스'를 통해 부동산 자산관리 서비스와 관련된 프라이빗 बैं킹 고객의 의식을 파악하였다. 또한 '관계의식' 범위에서 '관계의도', '관계품질', 조사를 통해 부동산 자산관리 서비스가 프라이빗 बैं킹 고객의 금융기관에 대한 '관계의식'에 미치는 영향을 파악하였다. 설문항목의 평가 방식은

항목 선택, 의식 평가, 중요도 및 만족도이며 의식평가와 중요도 및 만족도 평가는 5점 리커트 척도(Likert scale)로 구성하였다.

〈표 1〉 설문조사 범위 및 유형과 평가방식

설문조사 범위	설문조사 유형	항목 수	평가방식
인구사회 특성	인구사회통계학적 특성	6	항목 선택
부동산 투자 특성	부동산 투자성향	5	항목 선택
	부동산 투자자금 주요원천	5	항목 선택
	부동산 투자전략	6	항목 선택
	부동산 투자거래목적	5	의식 평가
	합계	21	-
부동산 자산관리서비스	부동산 정보 서비스	10	중요도, 만족도
	부동산 세무·법률 서비스	10	중요도, 만족도
	부동산 이용·개발·투자 서비스	10	중요도, 만족도
	부동산 매입·매도 서비스	10	중요도, 만족도
	부동산 관리 서비스	10	중요도, 만족도
	합계	50	-
관계의식	관계의도	3	의식 평가
	관계품질	3	의식 평가
	합계	6	-
총합계		83	-

2. 분석 방법

프라이빗 बैं킹 고객의 '부동산 투자 특성', '부동산 자산관리 서비스', '관계의식'에 관한 조사결과 분석을 위한 분석방법으로서 빈도분석(Frequency Analysis), 신뢰도 분석(Reliability Analysis), 기술통계 분석(Descriptive Statistics Analysis), 대응표본 T 검정(Paired T-test), IPA(Importance Performance Analysis), 다중선형회귀분석(Multi-linear Regression Analysis)을 실시하였다.

본 연구는 조사대상자인 프라이빗 बैं킹 고객의 인구·사회통계학적 특성을 파악하기 위해 빈도분석을 실시하였으며 설문조사 범위에 따른 유형 별 항목에 대한 신뢰도 분석(Reliability Analysis)을 통해 Cronbach's 의 계수 검정을 실시하여 조사결과 신뢰성을

확인하였다. 또한 '부동산 투자 특성'의 조사결과 분석을 위해 빈도분석(Frequency Analysis), 기술·통계분석(Descriptive Statistics Analysis)을 실시하여 프라이빗 बैं킹 고객의 전반적인 부동산 투자 성향을 파악하였다. '부동산 자산관리 서비스'의 조사결과 분석을 위한 유형 별 항목에 대하여 중요도와 만족도에 대한 기술통계 분석, 대응표본 T 검정(Paired T-test), IPA(Importance Performance Analysis)를 실시하여 프라이빗 बैं킹 고객의 의식을 통한 상대적 중요도가 높은 '부동산 자산관리 서비스' 유형 및 항목을 도출하였다. 또한 금융기관에 대한 '관계의식'과 '부동산 자산관리 서비스'의 유형 별 영향 관계를 파악하기 위해 다중선형회귀분석(Multi-linear Regression Analysis)을 실시하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSS WIN 25.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

IV. 실증 분석

1. 조사대상자의 인구·사회통계학적 특성

본 연구의 설문조사에 참여한 프라이빗 बैं킹 고객 설문조사 대상자는 총 436명이며, 인구 사회 통계학적 특성은 세부적으로 성별 특성은 '남성'(319명, 73.2%), '여성'(117명, 26.8%)이며 연령별 특성은 '50세 이상 60세 미만'(187명, 42.9%), '40세 이상 50세 미만'(109명, 25.0%)이 높은 비율로 나타났다. 또한 학력은 '대학 졸업'(273명, 62.6%), 직업은 '회사원'(162명, 37.2%), '사업, 자영업'(149명, 34.2%)로 나타났으며 총자산은 '10억 이상 15억 미만'(264명, 60.6%), '15억 이상 20억 미만'(116명, 26.6%), 거주 지역은 '서울시'(219명, 50.2%), '대구, 경북'(107명, 24.5%)이 전체 설문조사 대상자 중 높은 비율로 나타났다. 구체적인 분석결과는 <표 2>와 같다.

2. 신뢰도 검증

프라이빗 बैं킹 고객의 '부동산 투자 특성', '부동산 자산관리 서비스', '관계의식'의 설문조사 결과에 대해 신뢰도 분석을 실시하였다. 분석결과는 신뢰도 분석을 위한 Cronbach's Alpha 계수 검증으로서 동일한 개념으로 측정을 반복했을 경우 동일한 측정값을 얻을 가능성을 검증하는 것으로 0.7 이상이면 신뢰도가 있다고 판단한다.

〈표 2〉 조사대상자의 인구·사회통계학적 특성

구분		빈도 (명)	비율 (%)	구분		빈도 (명)	비율 (%)
성별	남성	319	73.2	직업	공무원	26	6.0
	여성	117	26.8		전업주부(기타)	34	7.8
연령	30세 이상 40세 미만	84	19.3	총자산	10억 이상 15억 미만	264	60.6
	40세 이상 50세 미만	109	25.0		15억 이상 20억 미만	116	26.6
	50세 이상 60세 미만	187	42.9		20억 이상 25억 미만	25	5.7
	60세 이상 70세 미만	56	12.8		25억 이상 30억 미만	13	3.0
					30억 이상	18	4.1
학력	고등학교 졸업	12	2.8	거주 지역	서울시	219	50.2
	대학 졸업	273	62.6		대전·충청	46	10.6
	대학원 재학	63	14.4		대구·경북	107	24.5
	대학원 졸업	88	20.2		부산·경남	24	5.5
					인천(경기)	40	9.2
					총합계	436	100.0
직업	회사원	162	37.2				
	사업, 자영업	149	34.2				
	전문직	65	14.9				

본 연구는 '부동산 투자 특성' 범위 5개 항목, '부동산 자산관리 서비스' 범위 50개 항목, '관계의식' 범위 6개 항목에 대한 신뢰도 검증을 위해 척도분석을 이용한 Cronbach's α 계수를 검증하였다. 분석결과, 전체 신뢰도는 '부동산 투자 특성' 0.708, '부동산 자산관리 서비스'의 중요도 0.932, 만족도 0.967, '관계의식' 0.877로 나타났으며, 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 설문조사 유형 별 신뢰도 검증 결과

범위	유형	신뢰도 계수*		항목 수
		중요도/의식	만족도	
부동산 투자 특성	부동산 투자거래 목적	0.708	-	5
부동산 자산관리 서비스	부동산 정보 서비스	0.712	0.832	10
	부동산 세무·법률 서비스	0.846	0.895	10
	부동산 이용·개발·투자 서비스	0.800	0.862	10
	부동산 매입·매도 서비스	0.832	0.907	10
	부동산 관리 서비스	0.871	0.932	10
	전체 유형		0.932	0.967
관계의식	관계의도	0.892	-	3
	관계품질	0.844	-	3
	전체 유형	0.877	-	6

* 검증 신뢰도 계수:Cronbach's α

3. 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성

프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성에 대한 분석결과, '부동산 투자 성향' 유형의 경우, '안정 추구형'(156명, 35.8%), '안정형'(102명, 23.5%), '위험 중립형'(92명, 21.0%), '부동산 투자자금 주요 원천' 유형에서는 '근로소득'(355명, 81.5%)이 가장 높은 비율로 나타났다. '부동산 투자 전략' 유형에서는 '위험-수익 포지셔닝 전략'의 '저위험-저수익'(301명, 69.1%), '지역별 투자전략'의 '수도권 비중 확대'(301명, 69.1%), '부동산 유형별 투자전략'의 '주거용 비중 확대'(285명, 65.4%), '수익 형태별 투자전략'의 '수익형 비중확대'(361명, 82.7%), '지역별 다변화 전략'의 '전략 다변화 투자'(258명, 59.3%), '부동산 유형별 다변화 전략'의 '집중 투자'(226명, 51.9%) 항목이 높은 비율로 나타났다.

프라이빗 बैं킹 고객의 '부동산 투자거래 목적'에 대한 평균 분석을 실시한 결과, 전체 평균은 3.27로 나타났다. 세부 항목별로 살펴보면 부동산 투자를 통한 '노후대비'(4.13), 부동산 투자를 통한 '매매차익'(3.96), 부동산 투자를 통한 '임대수입'(3.63) 항목이 전체 평균 이상으로 나타났다. 구체적인 분석결과는 <표 4><표 5>과 같다.

<표 4> 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성 분석결과-1

n : 436

유형		항목	빈도(명)	비율(%)
부동산 투자성향		안정형	102	23.5
		안정 추구형	156	35.8
		위험 중립형	92	21.0
		적극 투자형	75	17.3
		공격 투자형	11	2.5
		합계	436	100.0
부동산 투자자금 주요 원천		근로소득	355	81.5
		금융자산소득	16	3.7
		부동산 자산소득	38	8.6
		상속증여 소득	16	3.7
		기타 소득	11	2.5
		합계	436	100.0
부동산 투자전략	위험-수익 포지셔닝 전략	고위험-고수익	135	30.9
		저위험-저수익	301	69.1
	지역별 투자전략	수도권 비중 확대	301	69.1
		광역시 비중 확대	135	30.9
	부동산 유형별 투자전략	주거용 비중 확대	285	65.4

프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 의식과 관계의도 및 관계품질의 영향관계

유형	항목	빈도(명)	비율(%)
수익 형태별 투자전략	비주거용 비중 확대	151	34.6
	수익형 비중확대	361	82.7
	비수익형 비중확대	75	17.3
지역별 다변화 전략	집중 투자	178	40.7
	전략 다변화 투자	258	59.3
부동산 유형별 다변화 전략	집중 투자	226	51.9
	다변화 투자	210	48.1
합계		436	100.0

〈표 5〉 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성 분석결과-2

n : 436

유형	항목	평균	표준편차
부동산 투자거래 목적	부동산 투자를 통한 '매매차익'	3.96	0.959
	부동산 투자를 통한 '임대수입'	3.63	1.246
	부동산 투자를 통한 '지분투자'	2.90	0.962
	부동산 투자를 통한 '노후대비'	4.13	0.968
	부동산 투자를 통한 '상속증여'	3.22	1.127
전체 평균		3.57	0.456

이상의 조사결과를 통해 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 투자 특성은 전반적으로 근로소득을 통해 마련한 투자자금을 원천으로 안정 지향의 투자 성향을 보이는 것으로 나타났으며 이는 부동산 투자 전략에서 저위험-저수익의 안정적 성향을 보이는 것과 연관이 있는 것으로 판단된다. 또한 프라이빗 बैं킹 고객은 수도권을 중심으로 다양한 지역에서 수익형 주거용 부동산에 대한 집중 투자전략을 보이는 것으로 나타났다. 또한 프라이빗 बैं킹 고객은 노후대비를 위해 부동산 투자를 통한 매매차익과 임대수익 모두를 지향하는 것으로 나타났다.

4. 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 의식

1) 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 중요도 및 만족도

프라이빗 बैं킹 고객의 '부동산 자산관리 서비스'에 대한 상대적 중요도를 파악하기 위해 중요도 및 만족도 조사를 실시하였다. '부동산 자산관리 서비스'의 전체 평균은 중요도 3.67, 만족도 2.95로 만족도에 비해 중요도가 높게 나타났다. 또한 중요도와 만족도 조사결과를 바

탕으로 상대적 중요도를 파악하기 위해 GAP 분석을 실시하였으며 GAP 분석결과는 0.71로 나타났다. ‘부동산 자산관리 서비스’ 유형 별 중요도는 ‘부동산 매입·매도 서비스’(3.74), ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’(3.70), ‘부동산 정보 서비스’(3.66), ‘부동산 세무·법률 서비스’(3.62), ‘부동산 관리 서비스’(3.61)의 순으로 높게 나타났다. 또한 만족도는 ‘부동산 정보 서비스’, ‘부동산 매입·매도 서비스’(각 2.98), ‘부동산 세무·법률 서비스’(2.95), ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’(2.93), ‘부동산 관리 서비스’(2.92)의 순으로 높게 나타났다. GAP 분석결과, ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’(0.77), ‘부동산 매입·매도 서비스’(0.76)가 전체 평균 이상으로 나타났으며 ‘부동산 관리 서비스’(0.69), ‘부동산 정보 서비스’(0.68), ‘부동산 세무·법률 서비스’(0.67) 전체 평균 미만으로 나타났다.

‘부동산 자산관리 서비스’ 유형 별 GAP 평균을 초과하는 상위 3개 항목을 살펴보면 다음과 같다. ‘부동산 정보 서비스’ 유형에서는 ‘국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스’(1.06), ‘지역별 물건별 부동산 시세 정보 서비스’(0.93), ‘부동산 분양(주택, 상가 등) 정보 서비스’(0.86), ‘부동산 세무·법률 서비스’ 유형에서는 ‘부동산 매입·매도 세무·법률 상담 서비스’(0.88), ‘부동산 임대 임차 문제 관련 법률 자문 서비스’(0.86), ‘부동산 임대소득 및 부가가치세 상담 서비스’(0.77) 항목이 해당 유형의 GAP 평균에 비해 높게 나타났다. 또한 ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’ 유형에서는 ‘부동산 입지가치, 수익가치 정보 상담 서비스’(1.07), ‘부동산 투자신탁 서비스(절차·세무·법률 등) 상담’(0.84), ‘재건축·재개발 관련 투자 상담 서비스’(0.83), ‘부동산 매입·매도 서비스’ 유형에서는 ‘매입 부동산 지역·환경·상권·투자 분석 서비스’(0.90), ‘부동산 매입·매도 물건 상담 및 추천 서비스’(0.89), ‘부동산 적정시기 매입·매도 판단 및 상담 서비스’(0.86), ‘부동산 관리 서비스’ 유형에서는 ‘임대 부동산 시장 조사 및 보고서 서비스’(0.86), ‘부동산 관리 금융조달 방안 및 법률 자문 서비스’(0.78), ‘자산의 부가가치 증대를 위한 관리·컨설팅 서비스’(0.72) 등의 항목이 높게 나타났다. 구체적인 분석결과는 <표 6>과 같다.

<표 6> 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 중요도 및 만족도 분석결과

n : 436

유형	번호	항목	중요도(A)		만족도(B)		GAP (A-B)
			평균	표준 편차	평균	표준 편차	
부동산 정보 서비스	1	국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스	4.23	0.826	3.17	0.755	1.06
	2	지역별 물건별 부동산 시세 정보 서비스	4.15	0.792	3.22	0.880	0.93
	3	수익형 부동산 관련 투자 정보 서비스	3.84	0.798	3.00	0.791	0.84

프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 의식과 관계의도 및 관계품질의 영향관계

유형	번호	항목	중요도(A)		만족도(B)		GAP (A-B)
			평균	표준 편차	평균	표준 편차	
	4	부동산 관련 정부 정책 내용 상담 서비스	3.89	0.894	3.02	0.894	0.86
	5	해외 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스	3.10	1.091	2.72	0.810	0.38
	6	해외 부동산 투자 정보 및 상담 서비스	2.96	1.018	2.81	0.853	0.15
	7	귀농·귀촌주택 정보 및 매매, 관리 상담 서비스	3.06	1.176	2.74	0.848	0.32
	8	부동산 분양(주택, 상가 등) 정보 서비스	4.04	0.843	3.17	0.919	0.86
	9	부동산 펀드, 간접투자상품 정보 및 상담 서비스	3.52	0.976	2.95	0.907	0.57
	10	부동산 경매, 공매 정보 및 상담 컨설팅 서비스	3.77	0.926	2.96	0.858	0.80
			평균	3.66	0.446	2.98	0.171
부동산 세무· 법률 서비스	1	부동산 상속·증여세 정보 및 상담 서비스	3.88	1.077	3.12	0.872	0.75
	2	부동산 매입·매도 세무·법률 상담 서비스	4.04	0.968	3.16	0.782	0.88
	3	부동산 임대소득 및 부가가치세 상담 서비스	3.80	0.914	3.04	0.843	0.77
	4	부동산 임대 임차 문제 관련 법률 자문 서비스	3.72	0.898	2.85	0.792	0.86
	5	부동산 신탁 관련 세무·법률 상담 서비스	3.47	0.882	2.96	0.843	0.51
	6	임대사업 승계 관련 세무·법률 자문 서비스	3.27	0.895	2.75	0.799	0.52
	7	부동산 자산의 사회환원 관련 상담 서비스	2.98	0.987	2.64	0.841	0.33
	8	부동산 자산 관련 세무·법률 고객 교육 및 세미나	3.67	0.851	2.95	0.805	0.72
	9	임대 부동산 운영경비 관련 세무 상담 서비스	3.67	0.837	3.00	0.822	0.67
	10	부동산 경매, 공매 관련 세무·법률 상담 서비스	3.73	1.025	2.99	0.766	0.74
			평균	3.62	0.293	2.95	0.151
부동산 이용· 개발· 투자 서비스	1	부동산 입지가치, 수익가치 정보 상담 서비스	4.15	0.776	3.07	0.803	1.07
	2	소유 부동산 개축(리모델링)·증축·신축 자문 서비스	3.69	0.875	2.99	0.750	0.70
	3	부동산 투자신탁 서비스(절차·세무·법률 등) 상담	3.79	0.802	2.95	0.789	0.84
	4	재건축·재개발 관련 투자 상담 서비스	3.81	0.853	2.99	0.766	0.83
	5	수익형 부동산 관련 포괄적 투자 상담 서비스	3.72	0.794	2.98	0.707	0.74
	6	오피스텔 관련 전문투자 상담 서비스	3.35	0.854	2.67	0.806	0.68
	7	근린생활시설 관련 전문투자 상담 서비스	3.37	0.749	2.75	0.716	0.62
	8	상가(근린, 테마, 아파트 등) 전문투자 상담 서비스	3.54	0.936	2.85	0.882	0.69
	9	토지 관련 전문투자 상담 서비스	3.65	1.027	2.91	0.883	0.74
	10	부동산 상권분석(입지분석) 컨설팅	3.95	0.850	3.17	1.022	0.78
			평균	3.70	0.234	2.93	0.140
부동산 매입· 매도	1	부동산 매입·매도 물건 상담 및 추천 서비스	3.88	0.781	2.99	0.887	0.89
	2	매입 부동산 지역·환경·상권·투자 분석 서비스	3.94	0.842	3.04	0.887	0.90

유형	번호	항목	중요도(A)		만족도(B)		GAP (A-B)
			평균	표준 편차	평균	표준 편차	
서비스	3	부동산 매입 소요자금 조달 관련 금융 상담 서비스	3.77	0.855	2.99	0.887	0.78
	4	부동산 매입·매도 중개 및 등기 대행 서비스	3.72	0.746	3.04	0.782	0.68
	5	부동산 매입·매도 계약관리 및 권리분석 서비스	3.73	0.806	3.02	0.866	0.70
	6	부동산 적정시기 매입·매도 판단 및 상담 서비스	3.78	0.791	2.91	0.925	0.86
	7	부동산 경매·공매를 통한 매입·매도 상담 서비스	3.65	0.809	2.94	0.842	0.72
	8	주거용 부동산 매입·매도 상담 서비스	3.69	0.846	3.06	0.885	0.63
	9	상업용 부동산 매입·매도 상담 서비스	3.69	0.801	2.93	0.803	0.77
	10	토지 부동산 매입·매도 상담 서비스	3.57	0.865	2.89	0.742	0.68
		평균		3.74	0.101	2.98	0.057
부동산 관리 서비스	1	임대 부동산 시장 조사 및 보고서 서비스	3.79	0.802	2.93	0.919	0.86
	2	부동산 관리 금융조달 방안 및 법률 자문 서비스	3.79	0.817	3.01	0.915	0.78
	3	부동산의 적정 임대 수익률에 대한 분석 컨설팅	3.56	0.806	2.93	0.787	0.63
	4	자산의 부가가치 증대를 위한 관리·컨설팅 서비스	3.53	0.823	2.81	0.808	0.72
	5	임대차 계약·임대료·관리비 금융관리 서비스	3.64	0.841	2.99	0.887	0.65
	6	부동산 관리 및 임대 운영 계획 정보 서비스	3.69	1.008	3.01	0.859	0.68
	7	임대 부동산의 수입 및 지출 관련 회계 서비스	3.64	0.763	2.94	0.812	0.70
	8	임대 부동산 수선계획·예산운영 관련 자문 서비스	3.56	0.837	2.90	0.860	0.65
	9	대형 빌딩 운영관리 관련 정보 및 자문 서비스	3.30	0.980	2.79	0.862	0.51
	10	부동산 임대 관련 종합 관리 고객 교육 및 세미나	3.60	0.785	2.90	0.846	0.70
	평균		3.61	0.136	2.92	0.071	0.69
전체 평균			3.67	0.049	2.95	0.024	0.71

이상의 분석결과를 종합하면 프라이빗 बैं킹 고객은 금융기관에서 제공하는 '부동산 자산 관리 서비스' 중 부동산 수익 확보를 위한 이용, 개발, 투자 관련 서비스와 매입, 매도 서비스에 대해 상대적으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다. 또한 부동산 시장과 물건에 대한 동향과 전망, 시세, 분양 정보를 중요시 여기는 것으로 나타났으며 부동산 법률 상담 및 자문 서비스, 부동산 입지 및 수익가치에 대한 상담 및 자문 서비스, 상권 분석 및 부동산 매입, 매도, 임대 수익 향상을 위한 시장 조사 및 보고서 서비스 및 관리 서비스를 상대적으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다.

2) 중요도 및 만족도 평균비교

본 연구는 '부동산 자산관리 서비스' 조사결과에 대한 IPA 실행에 앞서 '부동산 자산관리 서비스' 유형에 대한 중요도와 만족도 상호 간의 통계적 유의성을 분석하기 위해 대응표본 T 검정을 실시하였다.

대응표본 T 검정을 통해 '부동산 자산관리 서비스'에 대한 중요도와 만족도의 유의미한 차이를 분석한 결과, '부동산 자산관리 서비스' 5개 유형의 대응차는 0.71, '부동산 정보 서비스' 유형 10개 항목의 대응차는 0.68, '부동산 세무·법률 서비스' 유형 10개 항목의 대응차는 0.67, '부동산 이용·개발·투자 서비스' 유형 10개 항목의 대응차는 0.77, '부동산 매입·매도 서비스' 유형 10개 항목의 대응차는 0.76, '부동산 관리 서비스' 유형 10개 항목의 대응차는 0.69로 나타났다. 또한 '부동산 자산관리 서비스' 유형에 대한 중요도와 만족도 상호 간의 통계적 유의성을 살펴본 결과, '부동산 자산관리 서비스' 전체 유형($t=33.809, p<.01$), '부동산 정보 서비스' 유형($t=7.070, p<.01$), '부동산 세무·법률 서비스' 유형($t=12.388, p<.01$), '부동산 이용·개발·투자 서비스' 유형($t=19.195, p<.01$), '부동산 매입·매도 서비스' 유형($t=25.046, p<.01$), '부동산 관리 서비스' 유형($t=23.223, p<.01$)로 나타나 본 연구에서 조사를 실시한 '부동산 자산관리 서비스' 유형의 중요도와 만족도 차이는 통계적으로 유의미한 것으로 판단되었다. 본 연구는 이러한 조사결과를 기반으로 '부동산 자산관리 서비스'의 유형 및 항목에 따른 중요도와 만족도의 비교분석을 통해 실질적인 방안 제안을 위한 IPA 결과를 도출하고자 한다. 구체적인 결과는 <표 7>과 같다.

<표 7> 중요도 및 만족도 대응표본 T 검정 결과

n : 436

구분	항목 수	대응차*					t	자유도	p
		평균	표준화 편차	표준오차 평균	차이의 95% 신뢰구간				
					하한	상한			
부동산 자산관리 서비스 유형	5	0.71	0.047	0.021	0.655	0.773	33.809	4	0.000
부동산 정보 서비스	10	0.68	0.303	0.096	0.461	0.895	7.070	9	0.000
부동산 세무·법률 서비스	10	0.67	0.172	0.054	0.551	0.797	12.388	9	0.000
부동산 이용·개발·투자 서비스	10	0.77	0.127	0.040	0.678	0.860	19.195	9	0.000
부동산 매입·매도 서비스	10	0.76	0.096	0.030	0.692	0.829	25.046	9	0.000
부동산 관리 서비스	10	0.69	0.094	0.030	0.622	0.756	23.223	9	0.000

* 대응차 검증 기준 : 중요도 - 만족도

3) IPA 모델 설정

‘부동산 자산관리 서비스’의 유형 및 항목에 대한 상대적 중요도를 도출하기 위해 중요도 및 만족도의 평가척도를 설정하였다. 본 연구에서 의미하는 중요도는 향후 성공적인 ‘부동산 자산관리 서비스’ 제공을 위해 프라이빗 बैं킹 고객이 의식하는 금융기관 제공 서비스 우선순위 즉, 위계를 평가하기 위한 척도이다. 또한 만족도는 현재 금융기관에서 제공하는 ‘부동산 자산관리 서비스’에 대해 프라이빗 बैं킹 고객이 만족하는 정도를 평가하기 위한 척도이다. 이러한 척도를 기반으로 IPA를 실시하여 향후 성공적인 ‘부동산 자산관리 서비스’를 위해 상대적으로 중요도가 높은 특성을 도출하였다. 이를 위해 IPA의 분석기준에 따라 1사분면(지속유지)은 ‘부동산 자산관리 서비스에 대한 현재 지원의 유지 필요 영역’, 2사분면(노력집중화 지향)은 ‘부동산 자산관리 서비스에 대한 현재 지원의 적극적인 개발 및 보완 영역’, 3사분면(낮은 우선순위)은 ‘부동산 자산관리 서비스에 대한 현재 지원의 우선순위 조정 영역’, 4사분면(과잉노력 지향)은 ‘부동산 자산관리 서비스에 대한 현재 지원의 축소 영역’으로 IPA 모델을 설정하였다.

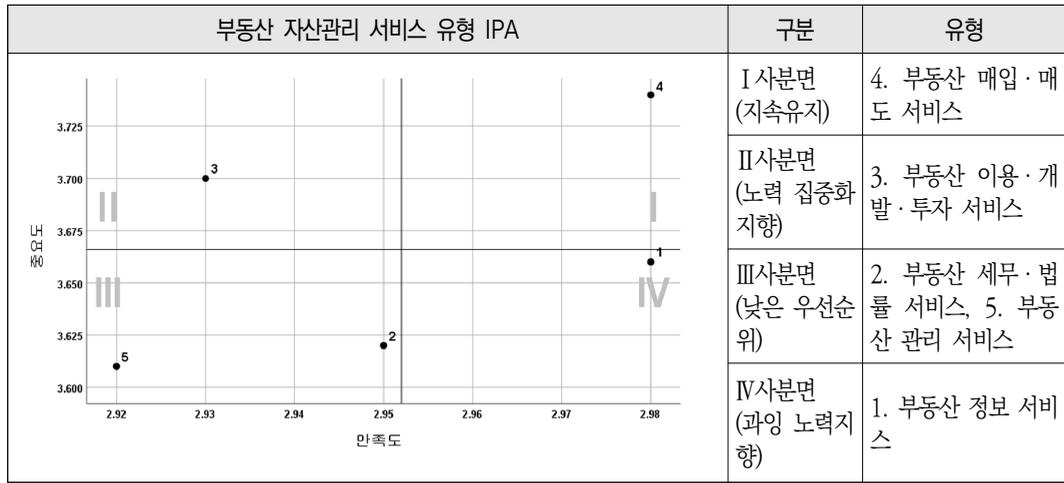
4) 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 IPA

본 연구는 ‘부동산 자산관리 서비스’의 유형 및 항목에 대한 IPA를 실시하였다. ‘부동산 자산관리 서비스’의 유형의 IPA에서는 ‘부동산 자산관리 서비스’ 5개 유형, ‘부동산 정보 서비스’, ‘부동산 세무·법률 서비스’, ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’, ‘부동산 매입·매도 서비스’, ‘부동산 관리 서비스’ 유형의 각 10개 항목, 총 50개 항목에 대한 조사결과를 기반으로 IPA를 실시하였다.

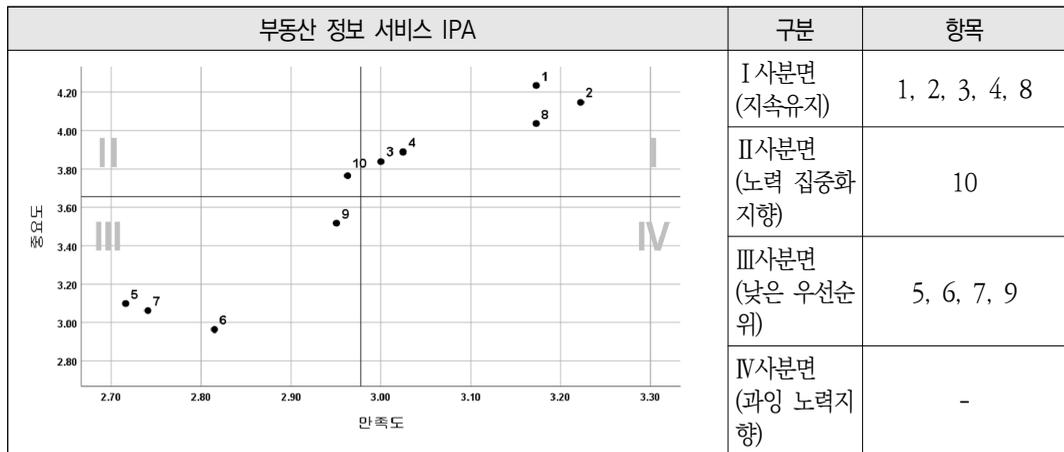
‘부동산 자산관리 서비스’ 5개 유형에 대한 IPA 결과, 중요도 전체 평균 이상으로 나타난 I사분면(지속유지)은 4. ‘부동산 매입·매도 서비스’, II사분면(노력집중화 지향)은 3. ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’로 나타났다. 그 결과는 <표 8>과 같다.

‘부동산 정보 서비스’ 유형에 대한 IPA 결과, 중요도 전체 평균 이상으로 나타난 I사분면(지속유지)은 1. ‘국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스’, 2. ‘지역별 물건별 부동산 시세 정보 서비스’, 3. ‘수익형 부동산 관련 투자 정보 서비스’, 4. ‘부동산 관련 정부 정책 내용 상담 서비스’, 8. ‘부동산 분양(주택, 상가 등) 정보 서비스’, II사분면(노력집중화 지향)은 10. ‘부동산 경매, 공매 정보 및 상담 컨설팅 서비스’로 나타났다. 그 결과는 <표 9>과 같다.

〈표 8〉 부동산 자산관리 서비스 IPA 결과

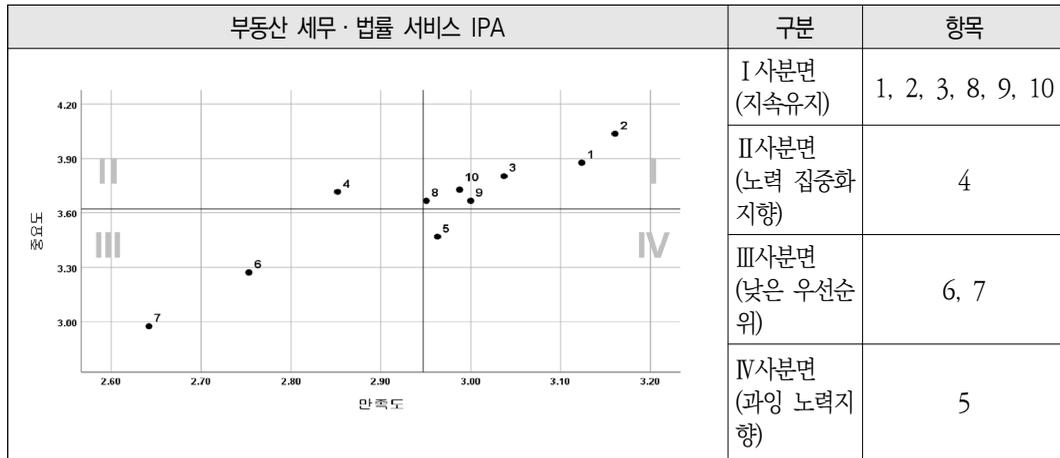


〈표 9〉 부동산 정보 서비스 IPA 결과



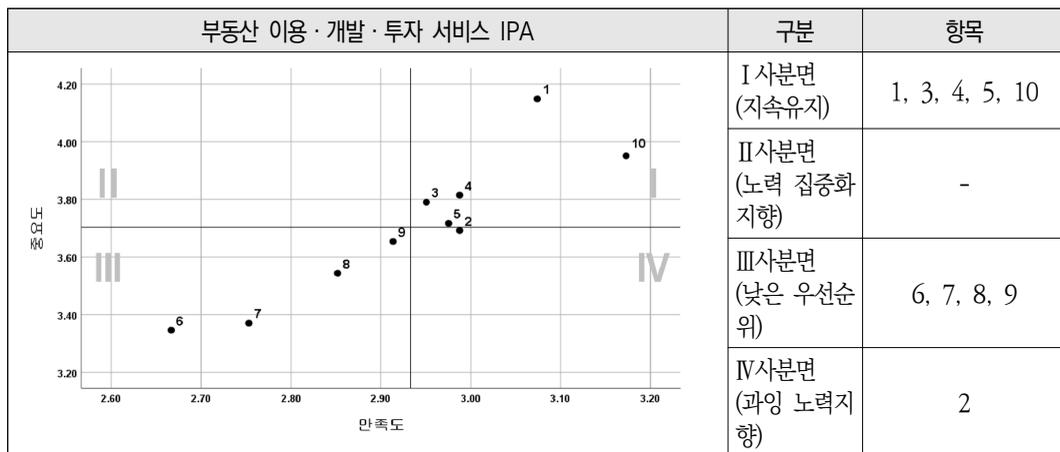
‘부동산 세무·법률 서비스’ 유형에 대한 IPA 결과, I사분면(지속유지)는 1. ‘부동산 상속·증여세 정보 및 상담 서비스’, 2. ‘부동산 매입·매도 세무·법률 상담 서비스’, 3. ‘부동산 임대소득 및 부가가치세 상담 서비스’, 8. ‘부동산 자산 관련 세무·법률 고객 교육 및 세미나’, II사분면(노력집중화 지향)은 4. ‘부동산 임대 임차 문제 관련 법률 자문 서비스’로 나타났다. 그 결과는 〈표 10〉과 같다.

〈표 10〉 부동산 세무·법률 서비스 IPA 결과



‘부동산 이용·개발·투자 서비스’ 유형에 대한 IPA 결과, I사분면(지속유지)는 1. ‘부동산 입지가치, 수익가치 정보 상담 서비스’, 3. ‘부동산 투자신탁 서비스(절차·세무·법률 등) 상담’, 4. ‘재건축·재개발 관련 투자 상담 서비스’, 5. ‘수익형 부동산 관련 포괄적 투자 상담 서비스’, 10. ‘부동산 상권분석(입지분석) 컨설팅’으로 나타났으며, II사분면(노력집중화 지향)에 해당하는 항목은 나타나지 않았다. 그 결과는 〈표 11〉과 같다.

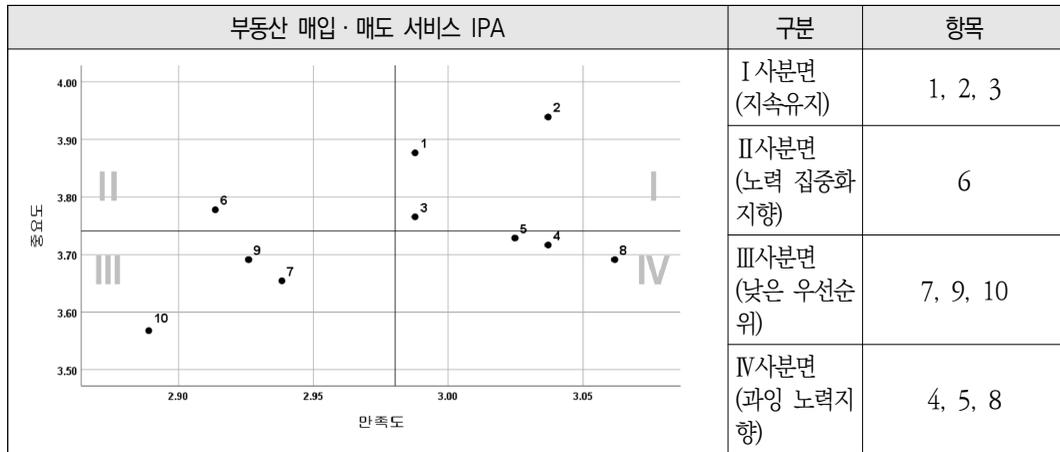
〈표 11〉 부동산 이용·개발·투자 서비스 IPA 결과



‘부동산 매입·매도 서비스’ 유형에 대한 IPA 결과, I사분면(지속유지)는 1. ‘부동산 매입·매도 물건 상담 및 추천 서비스’, 2. ‘매입 부동산 지역·환경·상권·투자 분석 서비스’,

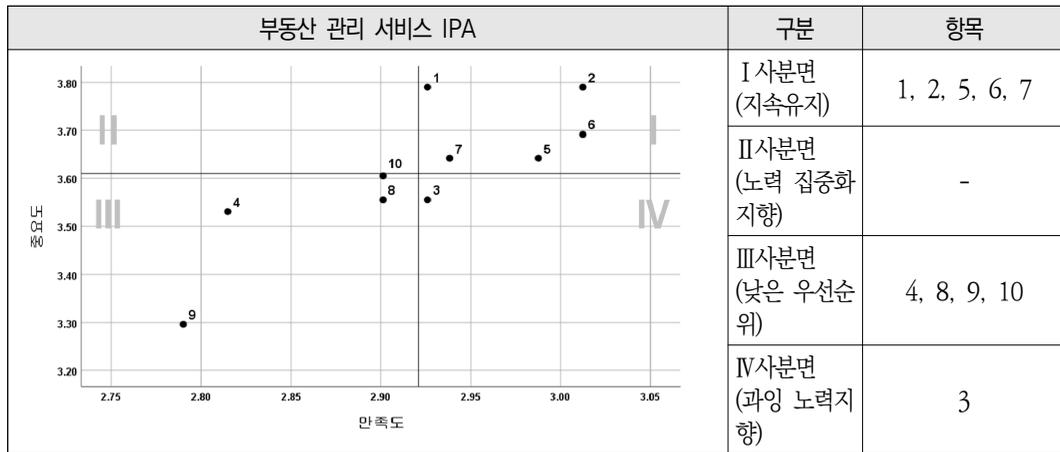
3. '부동산 매입 소요자금 조달 관련 금융 상담 서비스'로 나타났으며, II사분면(노력집중화 지향)은 6. '부동산 적정시기 매입·매도 판단 및 상담 서비스'로 나타났다. 그 결과는 <표 12>과 같다.

<표 12> 부동산 매입·매도 서비스 IPA 결과



'부동산 관리 서비스' 유형에 대한 IPA 결과, 1. '임대 부동산 시장 조사 및 보고서 서비스', 2. '부동산 관리 금융조달 방안 및 법률 자문 서비스', 5. '임대차 계약·임대료·관리비 금융관리 서비스', 6. '부동산 관리 및 임대 운영 계획 정보 서비스', 7. '임대 부동산의 수입 및 지출 관련 회계 서비스'로 나타났으며, II사분면(노력집중화 지향)에 해당하는 항목은 나타나지 않았다. 그 결과는 <표 13>과 같다.

<표 13> 부동산 관리 서비스 IPA 결과



‘부동산 자산관리 서비스’ 전체 유형의 분석결과에서는 GAP 분석 결과와 동일하게 프라이빗 बैं킹 고객은 ‘부동산 자산관리 서비스’ 중 ‘부동산 매입·매도 서비스’와 ‘부동산 이용·개발·투자 서비스’에 대한 상대적 중요도를 높게 평가하는 것으로 나타났다. 또한 현재 ‘부동산 자산관리 서비스’ 중 적극적인 보완이 필요한 항목이 포함된 유형은 ‘부동산 정보 서비스’, ‘부동산 세무·법률 서비스’, ‘부동산 매입·매도 서비스’ 유형으로 나타났다. 이들 각 유형 별 항목의 특성은 ‘부동산 정보 서비스’ 유형에서는 부동산 경매, 공매에 대한 정보 제공과 이에 대한 상담 컨설팅 서비스, ‘부동산 세무·법률 서비스’ 유형에서는 부동산 임대 및 임차에서 발생하는 문제와 관련된 법률 자문 서비스, ‘부동산 매입·매도 서비스’ 유형에서는 보다 나은 수익 창출을 위해 부동산 투자의 매입·매도에 대해 적정시기를 판단할 수 있는 상담 서비스 등에 대한 집중적인 보완과 개선이 필요한 것으로 나타났다.

5. 프라이빗 बैं킹 고객의 관계의식

‘부동산 자산관리 서비스’를 통한 프라이빗 बैं킹 고객의 금융기관에 대한 ‘관계의식’을 파악하기 위해 ‘관계의도’, ‘관계품질’에 대한 의식 조사를 실시하였다.

‘관계의식’ 전체 평균은 3.98로 나타났고, ‘관계의식’ 유형 별 평균을 기준으로 분석결과를 살펴보면 ‘관계의도’ 3.70, ‘관계품질’ 4.18로 나타났다. 각 유형에 따른 항목에 대한 의식 분석결과, “관계의도” 유형에서는 ‘나는 부동산 자산관리 서비스를 통해 해당 금융기관과 지속거래 의도가 있다.’(3.83), ‘나는 부동산 자산관리 서비스를 통해 해당 금융기관의 긍정적 구전 의도가 있다.’(3.69)의 항목이 높게 나타났으며 ‘관계품질’ 유형에서는 ‘나는 부동산 금융상품 및 서비스의 신뢰성을 중요하게 생각한다.’(4.23), ‘나는 부동산 금융상품 및 서비스의 고객에 대한 배려를 중요하게 생각한다.’(4.17) 등의 항목에서 높은 의식평가 결과가 나타났다. 분석결과는 <표 14>과 같다.

<표 14> 프라이빗 बैं킹 고객의 관계의식 분석결과

n : 436

유형	항목	평균	표준편차
관계의도	나는 부동산 자산관리 서비스를 통해 해당 금융기관과 지속거래 의도가 있다.	3.83	0.803
	나는 부동산 자산관리 서비스를 통해 해당 금융기관의 타인 추천 의도가 있다.	3.58	0.947
	나는 부동산 자산관리 서비스를 통해 해당 금융기관의 긍정적 구전 의도가 있다.	3.69	0.875
	평균	3.70	0.101
관계품질	나는 부동산 금융상품 및 서비스의 신뢰성을 중요하게 생각한다.	4.23	0.676
	나는 부동산 금융시장 및 상품 정보 서비스의 유용성을 중요하게 생각한다.	4.12	0.765
	나는 부동산 금융상품 및 서비스의 고객에 대한 배려를 중요하게 생각한다.	4.17	0.738
	평균	4.18	0.045
전체 평균		3.98	0.205

이상의 분석결과를 종합하면 프라이빗 बैं킹 고객은 '부동산 자산관리 서비스'를 통한 금융기관과의 '관계의도'에서 지속거래 의도 및 긍정적 구전의도에 대한 높은 의식을 갖고 있으며 '관계품질'에서는 부동산 금융상품 및 서비스의 신뢰성과 고객에 대한 배려를 중요시 하는 것으로 나타났다.

6. 프라이빗 बैं킹 고객의 관계의식 영향 요인

본 연구는 프라이빗 बैं킹 고객의 금융기관에 대한 '관계의식'에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 '부동산 자산관리 서비스'의 유형 별 항목을 도출하기 위해 다중선행회귀분석을 실시하였다. 다중선행회귀분석을 실시하는 이유는 프라이빗 बैं킹 고객이 의식하는 긍정적인 '관계의식'을 위해 필요한 '부동산 자산관리 서비스' 유형별 특성을 파악하기 위함이다. 이를 위해 '부동산 자산관리 서비스' 분야의 유형에 따른 총 50개 항목의 중요도 조사결과를 독립변수, '관계의식' 총 2개 유형의 조사결과를 종속변수로 설정하여 분석을 실시하였다.

다중선행회귀분석 결과, '관계의식'과 '부동산 자산관리 서비스' 유형 별 항목의 상호 영향관계를 확인할 수 있었으며, F 검정 결과, 유의확률 0.05 미만으로 유의하였다. '관계의식'에 대한 '부동산 자산관리 서비스' 유형 별 항목의 영향관계 분석을 위하여 단계선택 방식(Stepwise)의 분석을 실행한 결과, 수정된 결정계수(Modified R2)는 0.402~0.442의 분포를 보이고 있는 것으로 나타났다. 독립변수 간 다중공선성은 공차한계와 VIF(분산팽창요인) 지수를 이용하였고, 공차한계는 0.943~0.959로 0.1 이상, VIF 지수는 1.043~1.061로 10 미만으로 나타나 다중공선성에 문제가 없는 것으로 나타났다.

전반적으로 프라이빗 बैं킹 고객의 '관계의식'과 영향 관계가 높은 '부동산 자산관리 서비스' 유형은 '부동산 정보 서비스'와 '부동산 매입·매도 서비스' 각 2개 항목, 총 4개 항목과 '부동산 이용·개발·투자 서비스' 총 1개 항목으로 나타났다. 또한 프라이빗 बैं킹 고객의 전반적인 '관계의식'에 영향을 미치는 '부동산 자산관리 서비스' 항목의 중복 빈도를 중심으로 살펴보면 '국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스' 2회로 나타났다.

'관계의식' 유형에 따른 '부동산 자산관리 서비스' 유형 별 항목의 세부적인 영향관계를 표준화 계수 베타를 기준으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 프라이빗 बैं킹 고객의 '관계의도'와 다중적인 영향관계를 보이는 '부동산 자산관리 서비스' 항목은 '부동산 매입·매도 중개 및 등기 대행 서비스'(0.417), '국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스'(0.302), '재건축·재개발 관련 투자 상담 서비스'(0.237)로 나타났다.

둘째, 프라이빗 बैं킹 고객의 '관계품질'과 다중적인 영향관계를 보이는 '부동산 자산관리 서비스' 항목은 '국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스'(0.360), '부동산 매입·매도 물

건 상담 및 추천 서비스'(0.286)로 나타났다.

분석결과를 종합하면 프라이빗 बैं킹 고객이 금융기관과의 '관계의식'에 전반적으로 중요한 영향을 미치는 '부동산 자산관리 서비스'는 국내 부동산 시장에 대한 동향 및 전망에 대한 심도 있는 서비스로 나타났다. 또한 매입 매도와 관련된 물건 상담 및 추천 서비스와 중개 및 등기 대행 서비스, 재개발과 재건축 관련 투자 상담 서비스를 중요시하는 것으로 나타났다. 분석결과는 <표 15>과 같다.

<표 15> 관계의식과 부동산 자산관리 서비스의 영향 요인 분석 결과

종속 변수	독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공선성 통계량	
		B	표준화 오류	베타			공차 한계	VIF
관계 의도	(상수)	1.659	0.612		2.709	0.008		
	[부동산 매입·매도 서비스] 부동산 매입·매도 중개 및 등기 대행 서비스	0.445	0.109	0.417	4.089	0.000	0.959	1.043
	[부동산 정보 서비스] 국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스	0.291	0.101	0.302	2.871	0.005	0.903	1.107
	[부동산 이용·개발·투자 서비스] 재건축·재개발 관련 투자 상담 서비스	0.221	0.099	0.237	2.224	0.029	0.879	1.138
R2 : 0.432, Midified R2 : 0.402, F : 7.751, P : 0.000								
관계 품질	(상수)	2.102	0.401		5.243	0.000		
	[부동산 정보 서비스] 국내 부동산 시장 동향 및 전망 분석 서비스	0.277	0.077	0.360	3.591	0.001	0.943	1.061
	[부동산 매입·매도 서비스] 부동산 매입·매도 물건 상담 및 추천 서비스	0.233	0.082	0.286	2.856	0.006	0.943	1.061
R2 : 0.461, Midified R2 : 0.442, F : 13.769, P : 0.000								

V. 결 론

본 연구의 결과를 요약하고 다음과 같이 연구결과에 따른 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

첫째, 프라이빗 बैं킹 고객의 '부동산 투자 특성'은 안정적 성향으로 나타났다. 전반적으로 근로소득을 통해 마련한 투자자금을 원천으로 투자하였기 때문이다. 이는 부동산 투자 전략에서 저 위험-저 수익의 안정적 성향을 보이는 것과 연관이 있는 것으로 판단된다. 따라서 금

용기관은 프라이빗 बैं킹 고객의 근로소득 축적을 통한 부동산 투자자금 활용과 안정적인 부동산 투자 서비스 지향을 통해 고객의 요구에 부응하는 노력이 필요하다. 이를 위해 근로소득과 부동산 자산 관련 금융상품 및 목표 부동산 투자 금액의 설정 후, 안정적인 부동산 투자 상품으로의 연계, 부동산 투자자의 안정 지향 수익 확보 방안 등에 대한 적극적인 노력이 필요하다.

둘째, 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 의식 평가를 위한 '중요도'와 '만족도' 분석 결과는 부동산 수익 확보를 위한 '부동산 이용·개발·투자 관련 서비스'와 '부동산 매입·매도 서비스'에 대해 상대적으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다. 따라서 금융기관은 부동산 입지와 상권 분석 컨설팅 및 매입 부동산 지역 환경 상권 투자분석 서비스를 통하여 프라이빗 बैं킹 고객이 중요하게 인식하는 '부동산 이용·개발·투자·매입·매도 서비스'에 충족할 수 있도록 투자물건에 대한 기본정보를 제공하여 다변화된 수익창출을 위한 심도 있는 노력이 필요하다.

셋째, 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 5개 유형에 대한 'IPA' 결과 '부동산 매입·매도 서비스'와 '부동산 이용·개발·투자 서비스'에 대하여 중요도 전체 평균 이상으로 높게 평가하는 것으로 나타났다. 따라서 현재 '부동산 자산관리 서비스' 중 적극적인 보완이 필요한 항목이 포함된 유형은 '부동산 정보 서비스', '부동산 세무·법률 서비스', '부동산 매입·매도 서비스' 유형으로 나타났다. 이들 각 유형 별 항목의 특성은 '부동산 정보 서비스' 유형에서는 부동산 경매·공매에 대한 정보 제공과 이에 대한 상담 컨설팅 서비스, '부동산 세무·법률 서비스' 유형에서는 부동산 임대 및 임차에서 발생하는 문제와 관련된 법률 자문 서비스, '부동산 매입·매도 서비스' 유형에서는 보다 나은 수익 창출을 위해 부동산 투자의 매입·매도에 대해 적정시기를 판단할 수 있는 상담 서비스 등에 대한 집중적인 보완과 개선이 필요한 것으로 판단된다.

넷째, 프라이빗 बैं킹 고객의 '관계의도' 및 '관계품질'에 대한 의식조사 결과 다음과 같이 나타났다. '부동산 자산관리 서비스'를 통한 금융기관과의 '관계의도'에서 지속거래 의도 및 긍정적 구전의도에 대한 높은 의식을 갖고 있으며, '관계품질'에서는 부동산 금융상품 및 서비스의 신뢰성과 고객에 대한 배려를 중요시하는 것이 높게 나타났다. 따라서 '부동산 자산관리 서비스'를 통하여 해당 금융기관과의 타인추천의도에 대한 서비스 보완이 요구되며, 부동산 금융시장 및 상품정보서비스의 유용성을 중요하게 생각하는 '관계품질' 또한 향상될 수 있도록 구전 커뮤니케이션 활동이 요구 된다.

다섯째, 다중선형회귀분석을 통한 '관계의도' 및 '관계품질' 영향 요인 분석결과를 종합하면, 프라이빗 बैं킹 고객이 금융기관과의 '관계의식'에 전반적으로 중요한 영향을 미치는 '부동산 자산관리 서비스'는 '국내 부동산 시장에 대한 동향 및 전망에 대한 심도 있는 서비스'로

나타났다. 또한 '매입 매도와 관련된 물건 상담 및 추천 서비스'와 '중개 및 등기 대행 서비스', '재개발과 재건축 전문 상담 서비스'를 중요시하는 것으로 나타났다. 따라서 '부동산 정보 서비스', '부동산 매입·매도 서비스', '부동산 이용·개발·투자 서비스'가 프라이빗 बैं킹 고객이 금융기관에 대한 '관계의도' 및 '관계품질'에 영향을 미치는 '부동산 자산관리 서비스' 방안으로 제안 하고자 한다. 또한 제안된 '부동산 자산관리 서비스'를 활용하여 저금시대에 성공적인 수익 창출이 실현되기를 기대 한다.

본 연구의 표본이 S은행에 한정되어 있고 연구의 결과를 일반화하기 위해서는 표본의 대상도 프라이빗 बैं킹고객의 5대 시중은행 또는 전 금융기관을 대상으로 한 확률표본추출 방법을 사용해야 하나 조사 대상자에 대한 접근성이 취약한 문제점을 극복하기 위해 비확률적 표본추출방법 편의추출법을 사용함으로써 결과를 일반화하는데 한계가 있다.

이와 같은 한계점을 보완하여, 본 연구결과로 도출된 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산 관리 서비스 요구를 바탕으로 프라이빗 बैं킹 고객의 '관계의도' 및 '관계품질'에 대한 후속으로 '부동산 자산관리 서비스 체계'에 대한 연구가 이루어진다면 보다 의미 있는 연구결과를 얻을 수 있을 것으로 기대 된다.

〈참고문헌〉

- 김용열, “세무서비스가 PB의 영업성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2016.
- 김지수 “국내 프라이빗 बैं킹 고객의 투자 성향별 특성 및 서비스 만족도 조사를 통한 차별적 마케팅 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 한국과학기술원, 2007.
- 김지현 외, 「부동산 자산관리론」, 이프레스, 2018.
- 송근애, “첨단 자산관리시대의 인적생애자산 경영역량에 관한 연구 : 독립재무(IFA) 전문가의 고객개발역량을 중심으로”, 석사학위논문, 경기대학교 대학원, 2017.
- 양지원, “자산관리 서비스 종사자의 직무만족이 서비스 품질에 미치는 영향:서비스가치 직 무몰입 직무윤리 의식을 중심으로”, 박사학위논문, 경기대학교 대학원, 2013.
- 유원상·이창석·전용수 “부동산관리기획의 이론적 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제27호, 사단법인 대한부동산학회, 2008.
- 윤순기, “부동산 자산관리가 은행경영성과에 미치는 영향연구”-프라이빗뱅킹을 중심으로- 박사학위 논문, 강원대학교 대학원, 2008.

- 윤순기 · 유선중, “한국 프라이빗 बैं킹 고객의 종합자산관리에 부동산이 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제26호, 한국부동산학회, 2006.
- 윤지석 · 김대래, “부동산 자산관리 서비스가 임차인의 만족도 및 재계약 이도에 미치는 영향 분석”, 「주거환경지」, 제15권 제4호, 통권 제38호, 한국주거환경학회, 2017.
- 이재원, “프라이빗 बैं킹 산업의 현황과 활성화 방안 연구”, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2009.
- 장호, “은행 프라이빗 बैं킹 고객을 위한 관계마케팅, 관계의 질 및 장기적 거래의도 간의 구조적 관계” 「한국콘텐츠학회지」, 제19권 제4호, 한국콘텐츠학회, 2019.
- 정지만, “은행의 수익성 제고를 통한 경쟁력 강화방안 : 1 부 금융환경의 변화와 우리나라 은행의 수익성”, 「정책조사보고서(중간)」, 제2000권 제5호, 한국금융연구원, 2010.
- 하만포, “프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 활용에 관한 연구”, 석사학위논문, 동의대학교 대학원, 2017.
- 한연숙, “프라이빗 बैं킹 고객의 유형화와 부동산 자산관리 서비스 요구 수준에 관한 연구“, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2015.
- 한연숙 · 민규식, “IPA 분석기법에 의한 프라이빗 बैं킹 고객의 부동산 자산관리 서비스 요구도와 만족도 매트릭스 분석”, 「부동산학보」, 제59호, 한국부동산학회, 2014.
- 한자선 · 권대중 · 이춘원, “상업용 부동산 투자선호도에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- J. Barnes, "Closeness, Strength, and Satisfaction:Examining the Nature of Relationships between Providers of Financial Services and their Retail Customers," Psychology & Marketing, Vol.14, No.8, 1997.
- M. Dotson and W. Patton, "Consumer Perceptions of Department Store Service: A Lesson for Retailer," J. of Service Marketing, Vol.6, No.2, 1992.
- K. Butcher, B. Sparks, and F. O'Callaghan, "Beyond Core Service," Psychology & Marketing, Vol.20, No.3, 2003.
- C. Goodwin and K. Smith, "Courtesy and Friendliness: Conflicting Goals for the Service Provider," J. of Service Marketing, Vol.4, 1990.
- L. Mohr and M. Binter, "The Role of Employee Effect in Satisfaction with Service Transactions," J. of Business Research, Vol.32, 1995.
- M. Dotson and W. Patton, "Consumer Perceptions of Department Store Service: A Lesson for Retailers," J. of Service Marketing, Vol.6, No.2, 1992.
- G. Bitran and J. Hoech, "The Humanization of Service: Respect at the Moment

大韓不動產學會誌 第38卷 第2號(通卷 第56號)

of Truth," Sloan Management Review, Vol.31, No.2, 1990.

- J. Mills, "Target Market: Single Professional Businesswomen," Life Association News, Vol.87, 1992.

〈투고(접수)일자 2020.05.12. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

아파트 분양환경의 변화 속에서 온라인·모바일 광고와 언택트 마케팅의 활용도 분석

권소혁* · 이복자** · 김행조***

Analysis of the utilization of online and mobile advertising and untact marketing in the change of apartment sales environment

Kwon, So Hyeok · Lee, Bog Ja · Kim, Haeng Jo

목 차

- | | |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연구의 배경 및 목적 2. 연구의 범위 및 방법 <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 아파트 분양환경의 변화 2. 언택트 마케팅 3. 선행연구 고찰 | <p>III. 연구모형 설계</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AHP 분석모형 2. 마케팅 활용도 분석 <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상대적 중요도 분석 2. 비용대비 효과성 분석 3. 시기별 활용도 분석 <p>V. 결론</p> |
|---|--|

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the utilization of untact marketing in the changing environment of apartment sales. First, AHP analysis was performed by dividing into offline advertisement, online / mobile advertisement, and face-to-face counseling and non-face-to-face consultation to confirm the relative marketing utilization of each method. Next, cost-effectiveness analysis was conducted to identify the causes of differences in marketing utilization. Lastly, we analyzed the changes in the utilization of marketing methods by period, divided into periods before and after the epidemic, and periods after the end. As a result of analysis, the utilization of the un-tact marketing method has rapidly increased due to the Corona 19 Pandemic, but it is expected that the utilization will be similar to the current level even after the Pandemic situation is over. Therefore, efforts to develop and activate a variety of untact marketing methods are needed. It is necessary to introduce a real estate electronic contract system to the apartment sales contract and computerize it.

Keywords : apartment sales, untact marketing, marketing usability, AHP analysis, Corona 19 Pandemic

* 정희원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 연구교수, 부동산학 박사(mahatma77@naver.com, 주저자)

** 전주대학교 대학원 부동산학과 박사과정(ter154@hanmail.net, 교신저자)

*** 정희원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net, 공동저자)

【국문요약】

본 연구의 목적은 아파트 분양환경의 변화 속에서 온라인·모바일 광고와 언택트 마케팅의 활용도를 분석하고자 하였다. 먼저, 매체광고는 오프라인 광고와 온라인·모바일 광고로 구분하고, 상담은 대면 상담과 비대면 상담으로 구분하여 각각 AHP 분석을 함으로써, 마케팅 활용도 측면에서 상대적 중요도를 확인하였다. 다음으로 마케팅 활용도에서 차이가 발생하는 원인을 확인하기 위하여 비용대비 효과성 분석을 하였다. 마지막으로 코로나 유행 이전 시기와 유행 시기, 그리고 종식 이후 시기로 구분하여 시기별 마케팅 방법의 활용도 변화를 분석하였다. 분석결과 온라인·모바일 광고는 오프라인 광고 대비 활용도가 높고, 언택트 마케팅은 코로나19 팬데믹으로 인하여 활용도가 급격히 높아졌지만, 팬데믹 상황이 종식된 후에도 현재와 유사 수준으로 활용도가 높을 것으로 예상된다. 따라서 언택트 마케팅 방법을 다양하게 개발하고 활성화하는 노력이 필요하다. 대면 상담에서도 로봇 등을 활용한 상담 방식을 고려할 필요가 있다. 부동산 전자계약 시스템을 아파트 분양계약에도 도입하여 전산화하는 노력이 필요하다.

주제어 : 아파트 분양, 비대면 마케팅, 마케팅 활용도, AHP분석, 코로나19 팬데믹

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

2019년 말 중국 우한에서 발생한 코로나 바이러스(COVID19)가 전세계로 확산됨에 따라 WHO는 팬데믹을 선언하였다. 국내에서도 초기 감염환자가 급증하였지만, 공격적인 감염자 추적과 진단, 방역, 확진자 동선 공유 등으로 빠르게 안정세로 접어들었다. 이번 감염병 사태는 향후 2차 확산, 새로운 바이러스 추가 발생 등의 위험을 인식하게 되었고, 세계적으로 ‘사회적 거리 두기’¹⁾를 통하여 감염 확산 방지를 위해 노력하고 있다.

감염병 확산 방지를 위한 사회적 거리 두기와 외출 자제는 일상생활에 많은 영향을 미치

1) 인류학자 애드워드 홀의 근접 공간학에 의하면, 친밀한 공간(46cm), 개인적 공간(46~120cm), 사회적 공간(120~360cm), 공적인 공간(360cm 이상)으로 구분하였다. 사회적 거리 두기는 200cm의 사회적 공간을 확보한다는 의미이다.

면서 ‘언택트’²⁾라는 용어가 일상화되었다. 가정에서는 오프라인 소비를 온라인이 대체하였고, 직장에서는 재택근무 확대와 화상회의 도입, 학교에서는 등교 수업을 최소화하고 온라인 수업을 병행, 대인 관계에서는 각종 모임이나 행사가 취소되었다. 이러한 생활방식의 변화는 아파트 분양환경에도 변화를 가져왔다. 오프라인 광고를 온라인·모바일 광고가 대체하고 있고, 모텔하우스에 방문하여 상품을 직접 보고, 상담을 받는 영업이 어려워지자 VR기술을 활용하여 사이버 모텔하우스로 전환하고, 대면 상담도 비대면 상담으로 변화하는 등 언택트 마케팅³⁾이 확대되고 있다. 언택트 마케팅이 팬데믹이라는 위기 상황에서 일시적으로 유행하는 것일지 아니면 팬데믹 상황이 종료된 후에도 지속될 수 있을 것인지 검증해볼 필요가 있다.

본 연구에서는 첫째, 아파트 분양 마케팅 기법을 활용도 측면에서 상대적 중요도를 분석한다. 둘째, 마케팅 기법별 비용대비 효과를 확인한다. 셋째, 시기별 활용도를 분석함으로써 매체광고와 상담에 있어서 활용도 변화를 확인하고, 앞으로의 활용도를 예상한다. 넷째, 아파트 분양환경 변화 속에서 효과적인 마케팅 실행방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 아파트 분양 관련 업무 경력 10년 이상의 전문가 집단을 대상으로 설문조사를 하였다. 전문가 집단은 건설회사 분양업무자, 분양대행사 임직원, 광고대행사 임직원을 대상으로 하였고, 10명을 대상으로 1차 전문가 조사를 하였고, 분양 마케팅 기법에 대한 변수를 수정 보완함으로써 완성도를 높였다. 2차 전문가 조사는 70명을 대상으로 마케팅 활용도 측면에서 기법별 상대적 중요성을 평가하였다.

내용적 범위로는 아파트 분양 마케팅 기법의 활용성 측면에서 상대적 중요도를 분석하고, 활용성을 판단하는 중요한 요소인 비용대비 효과성을 분석하였다. 또한, 코로나 팬데믹 이전과 팬데믹 기간 그리고 팬데믹 종료 이후로 구분하여 시기별 마케팅 기법의 활용도를 분석하였다. 먼저, FGI⁴⁾를 통하여 보편적으로 활용되는 마케팅 기법을 검토하였고, AHP분석을 통하여 마케팅 기법별 상대적 중요도를 분석하였고, 마케팅 기법의 비용대비 효과와 시기별 마케팅 기법의 활용도에 대하여 5점 척도로 측정하여 비교 분석하였다.

2) 언택트는 접촉한다는 뜻의 Contact에 부정의 의미인 Un을 합성한 말이다.

3) 언택트 마케팅은 ‘트렌드 코리아 2018’에서 비대면 방식과 4차 산업혁명 기술을 적용한 ‘언택트 기술’을 적용한 마케팅으로서 새로운 소비 트렌드 중 하나로 제시하였다.

4) Focus Group Interview

II. 이론적 고찰

1. 아파트 분양환경의 변화

아파트 분양을 위한 영업에서는 매체를 통한 광고홍보와 고객 상담이 이루어진다. 10년 전에는 신문광고, 전단지 등 인쇄물 광고, 현수막 등이 가장 대표적인 매체 광고였고, 고객 상담은 유동인구가 많은 지점을 찾아서 하는 거점 로드 영업상담, 사전영업 홍보관에서 상담, 관심 고객에 대한 전화상담(TM)이 대부분이었다.

인터넷과 IT 기술이 발달하고 스마트폰이 대중화되면서 광고 매체에 변화가 생겼다. 신문광고와 전단지 등은 온라인 광고(포털사이트 배너광고, 애드버토리얼, 프로그래매틱 광고)로 대체되고, 현수막 광고는 도시 미관을 해친다고 하여 과태료 금액이 높아지면서 활용도가 낮아졌다. 뉴스 등 정보를 취득하는 경로가 다양해지고 특히, 유튜브와 같은 소셜네트워크를 이용하여 정보를 취득하는 사람들이 늘어나면서 모바일 광고의 활용도가 높아졌다.

아파트를 분양받는 주 수요층이 40대~60대였는데, 최근에는 30대 수요가 늘어나면서 분양환경에도 세대별 차이가 발생한다. 30대~40대가 주 수요층인 신도시 지역은 그들이 선호하는 커뮤니티를 특화하고, 공유 서비스를 도입한다. 이런 특화내용을 홍보하는데 언택트 마케팅을 활용한다. 온라인, 모바일 광고와 함께 소셜네트워크나 챗봇 등을 활용한 비대면 상담이다. 반대로 50대~60대가 주 수요층인 지역의 아파트는 쾌적성과 안전성을 강조하며, 오프라인 광고와 대면 상담을 더 많이 활용된다.⁵⁾ 최근에는 코로나19 팬데믹 상황이 계속되면서 현실적으로 대면 상담이 어려워지자 부분적으로 이루어지던 언택트 마케팅의 활용도가 높아지고 있다.

2. 언택트 마케팅

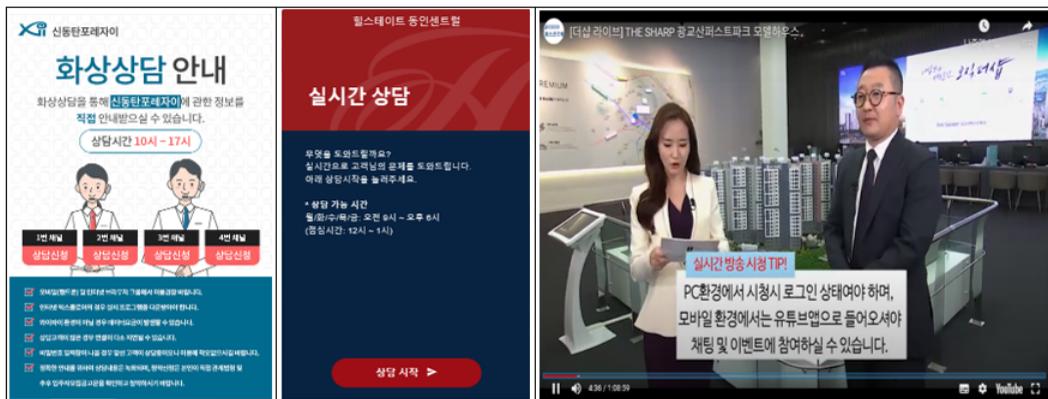
언택트 마케팅은 비대면 마케팅 방식으로서 AI나 VR 등과 같은 4차 산업혁명의 기술이 적용된 마케팅 방식을 말한다.⁶⁾ 식당이나 커피숍에 늘어나고 있는 키오스크 방식 주문, 온라인 쇼핑몰의 챗봇 방식 상담, 로봇을 활용한 서빙이나 드론을 활용한 배달 등이 대표적이다.

아파트 분양 마케팅에서는 VR을 활용한 사이버 모델하우스를 통하여 상품을 소개하고, 챗봇을 이용한 상담, 고객과 상담사가 1대1로 진행되는 화상상담, 유튜브 등을 활용한 실시간

5) “2020 부동산 트렌드 보고서”, (주)희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문(주), 2020, p.37

6) 김난도의 7명, 「트렌드 코리아 2018」, 미래의창, 2017, p.315.

스트리밍 방송을 통한 상담 등이 이루어지고 있다. 그러나 아직은 1군 건설회사를 중심으로 활용되고 있으므로 분양 마케팅에서 일반화되었다고 말하기는 이르다. 점차 확대되는 추세인 점은 분명하다. 언택트 마케팅은 산업 전반에 새로운 트렌드로 서서히 자리 잡아가고 있다. 본 연구에서 언택트 마케팅은 IT기술을 활용한 비대면 상담으로 정의한다. 언택트 마케팅 기법은 화상상담, 챗봇 상담, 실시간 스트리밍 방송 상담이다.



[그림 1] 언택트 마케팅 사례(일대일 화상상담, 챗봇상담, 실시간 스트리밍 방송)

3. 선행연구 고찰

아파트의 분양마케팅과 관련한 선행연구는 마케팅 활동에 따른 분양 성과에 대한 영향을 분석하는 연구와 분양마케팅에서 광고 매체의 활용도에 관한 연구가 많다.

오세준·윤동건(2017)⁷⁾은 아파트 분양을 위한 마케팅 활동에 대하여 AHP분석을 통하여 온라인 광고와 오프라인 광고의 중요도를 분석하였다. 분양전문가 집단과 광고전문가 집단의 인식에 차이가 있었고, 온라인 광고가 오프라인 광고보다 중요도가 낮게 나타났다.

손병희·이미영·고현림(2014)⁸⁾은 분양 마케팅 업무자들을 대상으로 신규분양과 미분양 시점에 활용도와 효과를 분석하였는데 활용도는 오프라인 광고가 높으나 효과는 온라인 광고가 높다고 하였다.

이광균·이주형(2013)⁹⁾은 미분양 판매를 위한 마케팅 전략에 관하여 컨조인트 분석을 실

7) 오세준·윤동건, “아파트 분양을 위한 마케팅 커뮤니케이션 활동에 대한 AHP분석”, 『주거환경』, 제15권 제3호, 한국주거환경학회, 2017, pp. 255~266.

8) 손병희·이미영·고현림, “홍보가 주택 분양에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산 도시연구』, 제6권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014, pp. 5~24.

9) 이광균·이주형, “수요자 선호도 분석을 통한 미분양 아파트 마케팅 전략”, 『한국콘텐츠학회논문지』,

시하였다. 미분양 판매에는 온라인보다 오프라인 마케팅이 더 효과적이라고 하였다.

백민석·신종철(2011)¹⁰⁾은 분양마케팅 활동이 아파트 청약률에 미치는 영향을 분석하였는데 청약 기간의 인바운드 수와 이벤트 횟수 등이 청약률을 높이는데, 중요한 역할을 한다고 하였다.

언택트 마케팅에 관한 연구는 외식상품 구매나 외식공간에서의 키오스크 활용에 관한 연구가 많다.

나하나(2019)¹¹⁾는 증장년층이 외식공간에서 언택트 마케팅 중 키오스크 사용 경험이 만족도와 지속적인 사용 의도에 미치는 영향에 관하여 회귀분석을 실시하여 유의미한 결과를 도출하였다.

이무형(2019)¹²⁾은 비대면 채널 마케팅으로 외식상품 구매 경험자를 대상으로 비대면 마케팅과 관계 효익 그리고 재구매 의도에 관한 인과관계를 구조방정식 모형으로 분석하였는데 사용 편리성과 만족 효익이 재구매 의도에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 광고 매체의 변화와 함께 상담 영업도 분석함으로써 종합적으로 연구하였다는 점, 최근에 주목받고 있어서 시사성이 있으나 아직 연구가 부족한 언택트 마케팅 방법의 활용도를 분석하였다는 점, 시기별 마케팅 활용도의 변화를 분석했다는 점에서 본 연구의 차별성이 있다.

III. 연구모형 설계

1. AHP 분석모형

AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석은 요인을 구조화하고 요인들 상호 간에 쌍대비교를 통하여 상대적 우선순위를 평가하는 의사결정 기법이며, 일반적으로 9점 척도로 평가한다.

제13권 제10호, 한국콘텐츠학회, 2013, pp. 556~564.
10) 백민석·신종철, “아파트 분양마케팅 활동이 청약경쟁률에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 제19권 제3호, 한국주택학회, 2011, pp. 149~170.
11) 나하나, “식공간에서 언택트 마케팅의 경험적 가치가 소비자 만족도 및 지속적 사용의도에 미치는 영향 -증장년층의 키오스크 이용을 중심으로-”, 석사학위논문 경기대학교 관광전문대학원, 2019, pp. 78~84.
12) 이무형, “외식기업 비대면 채널 마케팅이 관계효익과 재구매 의도에 미치는 영향”, 「호텔리조트연구」, 제18권 제1호, 한국호텔리조트학회, 2019, pp. 293~313.

[그림 1] 언택트 마케팅 사례(일대일 화상상담, 챗봇상담, 실시간 스트리밍 방송)

중요도	정의	설명
1	비슷	두 항목이 비슷하게 중요
3	약간 중요	한 항목이 다른 항목보다 약간 중요
5	중요	한 항목이 다른 항목보다 강하게 중요
7	매우 중요	한 항목이 다른 항목보다 매우 강하게 중요
9	극히 중요	한 항목이 다른 항목보다 극히 중요
2, 4, 6, 8	위 값들의 중간값	위 비교 값의 중간에 해당

상대적 중요도 평가를 위해서 논리적 모순이 있는지 측정해야 하는데, 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)을 확인해야 한다. CI값이 0.1 이상이면 해당 평가는 신뢰할 수 없으며, CR 값은 0에 가까울수록 일관성이 있는 것으로 판단한다.¹³⁾

1) 평가자 설정

평가자 설정은 1차 전문가 조사에서 1군 건설회사¹⁴⁾ 분양소장 및 10년 이상 경력의 분양대행사 임직원 각 5명을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 평가요인을 정하였다. 2차 전문가 조사에서 1군 건설회사 분양업무자 16명, 분양대행사 임직원 35명, 광고대행사 임직원 19명에 대하여 설문을 진행하였다. 특정 건설회사의 의견에 치우치지 않기 위해서 여러 건설회사의 업무를 대행하는 분양대행사와 광고대행사 임직원을 포함하였다.

<표 2> 전문가 조사

구분	내용	전문가	인원	조사방법	조사기간
1차 조사	표본	건설회사 임직원	5명	인터뷰	2020년 4월 20일 ~4월 23일
		분양대행사 임직원	5명		
		계	10명		
2차 조사	표본	건설회사 임직원	16명	설문조사	2020년 4월 26일 ~5월 2일
		분양대행사 임직원	35명		
		광고대행사 임직원	19명		
		계	70명		

13) 권혜정, “부동산거래 전자계약시스템 이용의 정착방안에 관한 연구”, 박사학위논문 목원대학교 대학원, 2018, p.98

14) 도급순위 20위 내에 해당하는 건설회사

2) 변수설정

선행연구에서 검토한 기존의 분양 마케팅 변수를 기초로 하고, 1차 전문가 조사결과를 바탕으로 언택트 마케팅 관련 변수를 추가하였다. 대분류에서는 매체 광고인 온라인/모바일 광고와 오프라인 광고로 구분하였고, 상담 영업에서는 대면 상담과 비대면 상담으로 구분하였다. 소분류에서는 온라인/모바일 광고에서는 TV 광고, 라디오 광고, 소셜미디어 광고, 포털사이트 배너광고, 프로그래매틱 광고, 애드버토리얼로 구성하였다. 오프라인 광고에서는 신문광고, 인쇄물 광고, 현수막 광고, 지하철역 광고, 버스 광고로 구분하였다. 대면 상담에서는 사전영업 홍보관 상담, 거점 로드영업 상담, 마트 등 부스홍보 상담, 지역행사 이벤트, 사업설명회로 구분하였다. 비대면 상담에서는 TM(텔레마케팅), 1대1 화상상담, 챗봇 상담, 실시간 스

〈표 3〉 분양 마케팅 기법의 변수설정

대분류	소분류	내용	손병희외	오세준외	이광균외
온라인 · 모바일 광고	TV 광고	지상파, 케이블 등 방송 광고	●	●	●
	라디오 광고	출퇴근 시간 프로그램 광고	●	●	
	소셜미디어 광고	유튜브, 카카오톡 등 광고	●	●	●
	포털사이트 배너광고	네이버 등 메인 화면 배너광고	●	●	●
	프로그래매틱광고	구글 GDN 등 따라다니는 광고	●		
	애드버토리얼	정보전달을 통한 기사성 광고	●	●	●
오프 라인 광고	신문광고	지면 광고	●	●	●
	인쇄물 광고	전단(삽지, 직투), 리플렛 등	●	●	●
	현수막 광고	대형 외벽, 게릴라 현수막 등	●	●	
	지하철역 광고	지하철역 와이드, 스크린 도어 등	●	●	
	버스 광고	버스 래핑, 버스 쉼터	●	●	
대면 상담	사전영업 홍보관 상담	현장 인근 홍보관 상담	●	●	
	거점 로드영업 상담	유동인구 많은 거점에서 상담	●	●	
	마트 등 부스홍보 상담	홍보부스를 대관하여 상담	●	●	
	지역행사 이벤트	지역 주민이 모이는 행사 참가	●	●	
	사업설명회	관심 고객 대상 설명회	●	●	
비대면 상담	TM(텔레마케팅)	전화 상담(In-bound, Out-bound)			●
	화상상담	1대1 방식 화상상담			
	챗봇 상담	AI를 이용한 채팅 방식 상담			
	실시간 스트리밍 방송	유튜브 등 실시간 방송 및 상담			

※ 본 연구에 추가한 항목 : 화상상담, 챗봇 상담, 실시간 스트리밍 방송

트리밍 방송으로 구분하였다.

2. 마케팅 활용도 분석

1) 비용대비 효과성 분석

마케팅 기법의 활용도를 결정하는 요인은 여러 가지가 있지만, 낮은 비용과 높은 효과가 있는 방법을 가장 선호한다. 한정된 예산으로 최대한의 효과를 추구하기 때문이다. 따라서 마케팅 기법별로 비용대비 효과를 분석함으로써 활용도가 높은 이유와 낮은 이유를 확인할 필요가 있다. 비용과 효과에 대하여 5점 척도로 평가하여 분석한다.

2) 시기별 활용도 분석

코로나19 팬데믹이 발생하기 전, 팬데믹 상황인 현재, 그리고 팬데믹 상황이 종료된 이후로 구분하여 시기별로 마케팅 기법의 활용도를 5점 척도로 평가하여 시기별 활용도의 차이를 비교 분석한다. 팬데믹 상황 종료 이후의 마케팅 기법별 활용도를 예측함으로써 향후 마케팅 전략수립 시 효과적인 실행방안을 모색하고자 한다.

IV. 실증분석

1. 상대적 중요도 분석

아파트 분양 마케팅에 있어서 매체 광고와 상담 영업의 활용도에 관한 상대적 중요도는 온라인/모바일 광고가 0.7114, 대면 상담이 0.7458로 높게 나타났다. 오프라인 광고는 온라인/모바일 광고로 대체되고 있으나, 상담에서는 아직 대면 상담에 대한 중요도가 높은 것으로 인식되고 있다. 그러나 주택 수요 연령대가 40~60대 중심에서 30대까지 확대되는 점을 고려하면 비대면 상담의 중요도가 점차 높아질 것으로 예상된다.

1) 매체 광고

온라인/모바일 광고에서는 포털사이트 배너광고, 프로그래매틱 광고¹⁵⁾, 소셜미디어 광고, 애드버토리얼, TV광고, 라디오 광고 순으로 인식되었다. TV 시청률이 낮아지고 PC나 스마트

폰으로 정보를 획득하는 사람들이 많아졌으며, 스마트 기기를 이용하는 연령대도 점차 높아지고 있다. 인터넷의 발달과 스마트폰의 대중화에 따라 TV 광고, 라디오 광고보다 포털사이트나 소셜미디어를 활용한 광고의 중요도가 높아지는 이유이다.

오프라인 광고에서는 현수막 광고, 인쇄물 광고, 버스광고, 신문광고, 지하철역 광고 순으로 인식되었다. 현수막 광고는 강력한 홍보수단이었으나 불법 현수막 집중단속과 과태료 금액 부담증가로 활용도가 낮아지고 있지만, 오프라인 광고에서는 여전히 중요한 수단으로 인식되고 있다. 인쇄물 광고 중 전단은 신문에 삽지를 하거나 개별 세대 우편함에 직접 투입하는 방식을 하는데 신문 구독률 하락과 아파트 보안 강화로 삽지나 직접 투입 방식 모두 효과가 낮아져서 전단은 활용도가 매우 낮아졌고, 리플렛 등 대면 상담에 활용하는 인쇄물 광고가 이용되고 있다. 나머지는 지역 상황에 맞게 보조 수단으로 활용된다.

〈표 4〉 매체 광고 중요도 종합

대분류			소분류				종합	
항목	중요도	순위	항목	중요도	순위	CI	중요도	순위
온라인 /모바일 광고	0.7114	1	TV 광고	0.1668	5	0.0350	0.1187	5
			라디오 광고	0.0545	6		0.0387	11
			소셜미디어 광고	0.1806	3		0.1285	3
			포털사이트 배너광고	0.3159	1		0.2247	1
			프로그램매틱광고	0.2049	2		0.1458	2
			애드버토리얼	0.1718	4		0.1222	4
오프 라인 광고	0.2886	2	신문광고	0.1534	4	0.0202	0.0443	9
			인쇄물 광고	0.1739	2		0.0502	7
			현수막 광고	0.3669	1		0.1059	6
			지하철역 광고	0.1352	5		0.0390	10
			버스 광고	0.1706	3		0.0492	8

2) 상담 영업

대면 상담에서는 사업설명회, 거점 로드 영업 상담, 부스홍보 상담, 사전영업 홍보관, 지역행사 이벤트 순으로 인식되었다. 관심 고객을 대상으로 상세한 설명을 하는 사업설명회는 유효 수요를 확보하고 청약 경쟁률을 높이는 중요한 수단이다. 거점 로드 영업은 지역의 수요

15) 인터넷 이용자가 사이트에 접속하면서 생기는 방문기록(쿠키)으로 이용자의 소비 행태를 예측하여 이용자가 선호할 것 같은 광고를 선택하여 보여주는 방식을 말한다. 애드테크 광고라고 부르기도 한다.

발굴 수단으로서 가장 널리 이용된다. 거점 로드 영업을 통하여 획득한 고객명단은 분양일정 등 정보를 알려주고, 청약 및 계약을 유도하며, 추가로 미계약분에 대한 계약을 유인하는 중요한 기초자료가 된다.

비대면 상담에서는 TM, 실시간 스트리밍 방송, 챗봇 상담, 화상 상담 순으로 인식되었다. TM은 비대면 상담의 대표적인 수단으로서 중요도가 높다. 최근에는 소셜미디어를 활용하여 실시간 스트리밍 방송을 통한 상담이나 화상상담, 챗봇 상담도 이루어지고 있다. 실시간 스트리밍 방송은 방송 시간에 접속해야 상담을 받을 수 있는 단점이 있지만, 언제든지 방송 녹화분을 볼 수 있다는 장점이 있다. 화상상담은 동시에 많은 상담이 이루어지기 어려운 점과 통신환경에 따라 접속이 원활하지 못할 수 있다는 단점이 있다. 챗봇 상담은 AI를 이용한 상담인데 아직은 FAQ 정도의 수준이라는 한계가 있으나, 관심 고객이 주로 궁금해하는 기본 정보를 다수에게 쉽게 전달할 수 있다는 장점이 있다.

〈표 5〉 상담 영업 중요도 종합

대분류			소분류				종합	
항목	중요도	순위	항목	중요도	순위	CI	중요도	순위
대면 상담	0.7458	1	사전영업 홍보관 상담	0.1570	4	0.0310	0.1171	4
			거점 로드 영업 상담	0.2429	2		0.1811	2
			마트 등 부스홍보 상담	0.2058	3		0.1535	3
			지역행사 이벤트	0.1103	5		0.0823	6
			사업설명회	0.2841	1		0.2119	1
비대면 상담	0.2541	2	TM(텔레마케팅)	0.4487	1	0.0210	0.1140	5
			화상 상담	0.1051	4		0.0267	9
			챗봇 상담	0.2075	3		0.0527	8
			실시간 스트리밍 방송	0.2387	2		0.0607	7

2. 비용대비 효과성 분석

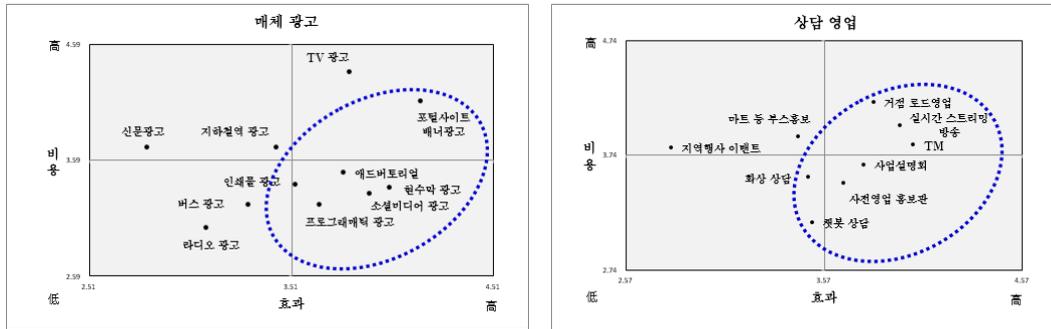
1) 매체 광고

매체 광고에서 비용은 낮고 효과가 높은 영역에 현수막 광고, 소셜미디어 광고, 애드버토리얼, 프로그래매틱 광고, 인쇄물 광고가 해당한다. 앞으로도 활용도가 계속 높을 것으로 예상된다. 비용과 효과가 모두 높은 영역에 TV 광고와 포털사이트 배너광고가 있는데 수요층의 노출빈도가 높은 포털사이트 배너 광고는 계속 활용될 것으로 예상하지만, TV 광고는 매체의

다양성이 증가함에 따라 시청률 하락으로 매체 광고의 매력을 상실해 가고 있으므로 점차 활용도가 낮아질 것으로 예상된다. 효과가 낮은 신문광고, 라디오 광고 등은 비용이 혁신적으로 낮아지지 않는 한 마케팅 기법 선택에서 후순위로 밀릴 것이다.

2) 상담 영업

상담 영업에서 비용은 낮고 효과가 높은 영역에 사업설명회, 사전영업 홍보관이 해당한다. 앞으로도 활용도가 계속 높을 것으로 예상된다. 비용과 효과가 모두 높은 영역에 저점 로드 영업, 실시간 스트리밍 방송, TM이 있다. TM은 인건비가 많이 발생하지만, 효과가 크고 대안이 없으므로 계속 활용될 것이며, 실시간 스트리밍 방송은 도입 초기라서 비용이 비싼 점이 있는데 소셜미디어 이용률이 증가하고 있고, 기술 발달로 비용이 절감되면 주된 상담 기법으로 발전할 수 있을 것이다. 효과가 낮은 마트 등 부스홍보나 지역행사 이벤트는 점차 활용도가 낮아질 것으로 예상된다.



[그림 2] 비용대비 효과 분석

3) 종합

비용대비 효과성을 종합적으로 분석해볼 때 온라인/모바일 광고는 이용자의 증가와 기술 발달에 따라 더욱 활용도가 높아질 것이며, 비대면 상담 역시 기술 발달과 비대면 소비패턴과 함께 활용도가 높아질 것으로 예상된다. 반면 오프라인 광고는 현수막 광고 등 일부 매체만 활용되고, 대면 상담도 스마트 기기 이용에 불편함을 느끼는 60대 이상 수요자를 대상으로 활용할 수 있을 것이다.

3. 시기별 활용도 분석

1) 온라인/모바일 광고

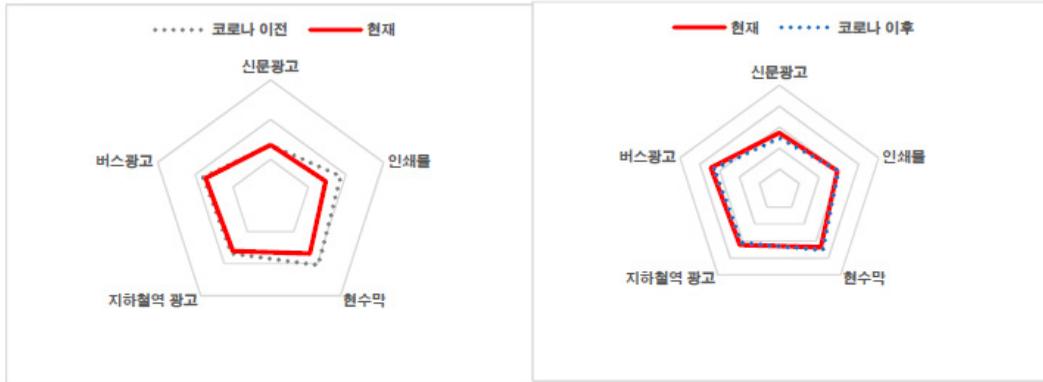
온라인 광고는 코로나19 이전에도 활용도가 높았는데 현재는 특히 소셜미디어의 활용도가 높아졌다. 코로나19 종식 이후에도 현재 수준의 높은 활용도를 유지할 것으로 예상된다. 스마트폰 사용 연령대가 높아졌고, 소셜미디어가 주된 정보 수집 경로가 되고 있는 현실이 반영된 것으로 판단된다.



[그림 3] 시기별 온라인/모바일 광고 활용도

2) 오프라인 광고

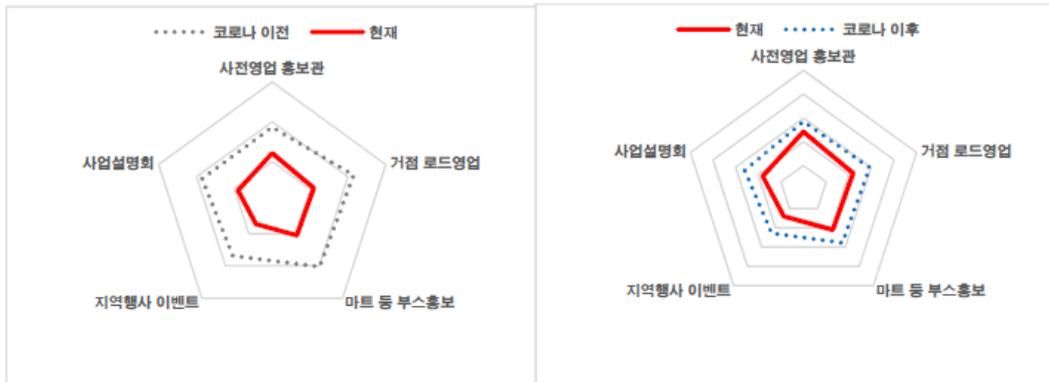
오프라인 광고는 코로나19 이전에 활용도가 높았던 인쇄물과 현수막이 현재는 활용도가 다소 낮아졌다. 재택근무가 증가하고, 불필요한 외출을 자제하는 사회적 분위기의 영향이 반영되었다. 코로나19 종식 이후에도 현재 수준의 활용도를 유지할 것으로 예상된다. 온라인/모바일 광고의 활용도가 높아지면서 상대적으로 오프라인 광고의 활용도가 낮은 수준에 머무르게 된다.



[그림 4] 시기별 오프라인 광고 활용도

3) 대면 상담

대면 상담은 코로나19 이전에 가장 활용도가 높았다. 그러나 코로나19의 영향으로 사회적 거리 두기를 하면서 대면 상담은 현재 거의 이루어지기 어려워졌다. 그러나 코로나19 종식 이후에도 현재보다는 활용도가 높아지지만, 코로나19 이전 수준으로 높아지지는 않을 것이다. 코로나19의 영향에 따라 소비 방식에서 비대면이 중심이 되는 변화가 생기면서, 아파트 분양에서도 대면 상담의 활용도는 코로나19 이전보다 줄어드는 것이다.



[그림 5] 시기별 대면 상담 활용도

4) 비대면 상담

비대면 상담은 코로나19 이전에는 TM(텔레마케팅)이 유일한 수단이었으며, 활용도는 높았다. 그러나 코로나19의 영향으로 대면 상담이 어려워지자 대안을 찾아야 했고, TM 외에 소셜미디어나 챗봇, 화상상담과 같은 언택트 마케팅의 활용도가 높아졌다. 일상생활에서 소셜미디어를 통한 정보습득 비중이 높아짐에 따라 아파트 분야에서도 소셜미디어를 활용한 홍보가 있었으나 활용도가 높지 않았다. 그러나 현재 비대면 상담은 매우 중요한 마케팅 기법으로 자리 잡고 있다. 과연 코로나19 종식 이후에도 높은 활용도가 유지될 것인가가 중요하다. 분양 관련 전문가들은 코로나19 종식 이후에도 비대면 상담의 활용도가 현재 수준을 유지할 것으로 예상된다.



[그림 6] 시기별 비대면 상담 활용도

5) 종합

아파트 분양 마케팅에 있어서 코로나19 팬데믹으로 오프라인 광고보다는 온라인 광고의 활용도가 상대적으로 높아지고, 대면 상담 중심의 영업방식이 비대면 상담 중심의 영업방식으로 전환하는 계기가 되었다. 이러한 추세는 코로나19가 종식된 이후에도 유지될 것으로 예상된다.

V. 결 론

본 연구는 아파트 분양환경의 변화 속에서 온라인·모바일 광고와 언택트 마케팅의 활용도를 분석하고자 하였다. 먼저, 매체 광고와 상담 영업으로 구분하여 활용도 측면에서 각각 상대적 중요도 분석을 하였다. 분석결과 온라인·모바일 광고와 대면 상담에 대한 중요도가 높게 나타났다.

다음으로 마케팅 활용도에서 차이가 발생하는 원인을 확인하기 위하여 비용대비 효과성 분석을 하였다. 비용은 낮고 효과가 높은 기법은 소셜미디어 광고, 애드버토리얼, 프로그래매틱 광고, 현수막 광고, 사업설명회와 홍보관 상담인데 비용대비 효과가 높아서 활용도가 높았다. 비용과 효과가 모두 높은 포털사이트 배너광고나 실시간 스트리밍 방송은 효과가 높을 뿐 아니라 소셜미디어의 이용률 상승으로 앞으로도 활용도가 높을 것으로 예상된다.

마지막으로 코로나19 유행 이전 시기와 유행 시기, 그리고 종식 이후 시기로 구분하여 시기별 마케팅 방법의 활용도 변화를 분석하였다. 분석결과 온라인·모바일 광고와 언택트 마케팅 방법에 해당하는 비대면 상담 영업은 코로나19 팬데믹으로 인하여 활용도가 급격히 높아졌지만, 팬데믹 상황이 종식된 후에도 현재와 유사 수준으로 활용도가 높을 것으로 나타났다. 오프라인 광고와 대면 상담 영업은 현재보다는 활용도가 높아지겠지만 코로나19 팬데믹 이전처럼 활용도가 높게 회복되지 않는 것으로 나타났다.

따라서 아파트 분양환경의 변화 속에서 효과적인 마케팅을 실행하기 위해서는 다음과 같은 사항을 고려해야 한다. 첫째, 개인의 사회적 활동에서 비대면 방식이 확대되는 현상을 고려하여 언택트 마케팅 방법을 다양하게 개발하고 활성화하는 노력이 필요하다. 둘째, 4차 산업혁명 기술 발달에 따라 대면 상담에서도 로봇 등을 활용한 상담 방식을 고려할 필요가 있다. 셋째, 재택근무, 화상회의 등으로 직장보다 집에 머무는 시간이 증가하는 생활방식의 변화를 고려한 특화상품개발 등 마케팅 전략수립이 필요하다. 넷째, 매매계약과 일부 임대주택 계약에만 적용되고 있는 부동산 전자계약 시스템을 아파트 분양계약에도 도입하여 전산화하는 노력이 필요하다.

본 연구에서는 광고 매체의 변화와 함께 상담 영업도 분석하여 종합적으로 연구하였다는 점, 최근에 주목받고 있어서 시사성이 있으나 아직 연구된 적이 없는 언택트 마케팅 방법의 활용도를 최초로 분석하였다는 점, 시기별 마케팅 활용도의 변화를 분석함으로써 향후 분양 마케팅 실행을 위해 고려해야 할 사항을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

〈참고문헌〉

- 김난도외 7명, 「트렌드 코리아 2018」, 미래의창, 2017
- 김난도외 8명, 「트렌드 코리아 2019」, 미래의창, 2018
- “2020 부동산 트렌드 보고서”, (주)희림종합건축사사무소, 알투코리아부동산투자자문(주), 2020
- 권혜정, “부동산거래 전자계약시스템 이용의 정착방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교 대학원, 2018
- 나하나, “식공간에서 언택트 마케팅의 경험적 가치가 소비자 만족도 및 지속적 사용의도에 미치는 영향 -중장년층의 키오스크 이용을 중심으로-”, 석사학위논문, 경기대학교 관광전문대학원, 2019
- 백민석·신종칠, “아파트 분양마케팅 활동이 청약경쟁률에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주택연구」, 제19권 제3호, 한국주택학회, 2011
- 손병희·이미영·고현림, “홍보가 주택 분양에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산 도시연구」, 제6권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014
- 오세준·윤동건, “아파트 분양을 위한 마케팅 커뮤니케이션 활동에 대한 AHP분석”, 「주거환경」, 제15권 제3호, 한국주거환경학회, 2017
- 이광균·이주형, “수요자 선호도 분석을 통한 미분양 아파트 마케팅 전략”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제13권 제10호, 한국콘텐츠학회, 2013
- 이무형, “외식기업 비대면 채널 마케팅이 관계효익과 재구매 의도에 미치는 영향”, 「호텔리조트연구」, 제18권 제1호, 한국호텔리조트학회, 2019

〈투고(접수)일자 2020.05.14. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

공동주택의 효율적 관리를 위한 전기요금체계 분석^{*,**}

안아림^{***} · 최타관^{****} · 강은택^{*****}

Proper Electricity Contract for Efficient Management of Apartment

Ahn, Ah-Rim · Choi, Ta-Kwan · Kang, Eun-Taek

목 차

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| I. 서론 | IV. 실증분석 |
| II. 선행연구 검토 | 1. 전기요금 산정 방식 |
| III. 고압아파트 전기공급 및 요금체계 | 2. 전기요금 시나리오 분석 |
| 1. 고압아파트와 저압아파트의 전기공급체계 | 3. 수변전설비 유지관리비용 보전효과 |
| 2. 계약방식과 전기요금 | V. 결론 및 시사점 |

ABSTRACT

It is important to manage apartment efficiently. management fee is increasing with more shared facilities in apartment. Most residents are interested in maintenance and usage coasts. But, they don't know well about process of calculating the costs, especially, electricity rate.

The purpose of this study is to examine the proper electricity contract for efficient management of apartment. To demonstrate the difference in usage fee among three types of contract, named ho-byeol, jong-hap, dan-il, by the shared facilities part ratio among total electric power usage. This study also analyze the maintenance cost to be supplied with high-voltage electric power.

The main results of the scenario analysis are as follows. First, jong-hap contract is more advantageous than dan-il contract when shared part electricity used more than 35%.

Second, the maintenance cost of high-voltage facilities is about 88 thousand won per household within an year.

Kepeco should inform residents of the three types of electricity contract. Also users should be informed that residents maintain their own high-voltage electricity facilities.

Keywords : Multi-family housing, Electricity usage contract, facility maintenance fee

* 본 연구는 산업통상자원부(MOTIE)와 한국에너지기술평가원(KETEP)의 지원을 받아 수행한 연구 과제입니다.(No. 20199710100030)

** 본 논문은 한국주택관리연구원에서 발간한 「아파트 전기요금체계 연구」의 내용을 일부 발췌하여 수정·보완하였음

*** 한국주택관리연구원 책임연구원(anarim@khma.org, 주저자)

**** 한국주택관리연구원 기획조정실장(cityk77@naver.com, 공동저자)

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

【국문요약】

신도시 개발 이후 지금까지 우리나라의 대표적인 주거 형태는 아파트로 자리잡았다. 특히, 최근에는 단지 내에서 사용할 수 있는 부대복리시설에 대한 선호가 높아짐에 따라 일정 규모 이상의 세대수가 공급되는 경우에는 수영장, 사우나, 헬스장, 도서관 등을 아파트 단지 내 공용시설로 설치하고 있다. 공용시설의 증가는 관리비와 사용료를 증가시키기 마련이다. 공동주택 관리와 관련하여 관리비와 사용료는 주민의 관심이 큰 부분이지만 관리비에 비해 사용료에 대한 구체적인 정보는 상대적으로 부족한 편이다.

본 연구는 사용료 중에서도 이슈의 중심이 되어 온 전기요금을 고압아파트의 관점에서 체계적으로 분석하고자 하였다. 구체적으로, 고압아파트의 이원화된 전기사용계약체계를 분석하고, 공용사용비율에 따른 종합계약과 단일계약의 전기사용요금 차이를 실증함으로써, 사용료 절감측면에서 유리한 전기사용계약이 무엇인지 검토하였다.

분석결과는 다음과 같다. 첫째, 공용사용분의 비중이 35%일 때, 단일계약보다 종합계약이 유리한 것으로 분석되었으며, 이는 단일계약이 공용사용분에 누진을 적용하기 때문으로 해석되었다. 둘째, 고압아파트에서 부담하는 수변전설비 유지관리비용은 세대당 연간 약 8.8만원으로 분석되었다. 한전에서는 고압으로 전기를 공급함으로써 전기공급의 효율을 높였지만 고압아파트에 거주하는 각 세대에서는 이에 대한 비용부담을 하고 있었다.

주제어 : 공동주택, 전기사용계약, 종합계약, 단일계약, 수변전설비 유지관리비용

I. 서 론

공동주택, 특히 아파트에 거주하는 사람들은 관리비에 대한 관심이 높은 편이다. 입주민은 관리비를 절감할 수 있는 항목이 무엇이 있는지 고민한다. 반면, 사용료에 대해서는 사용량을 줄이는 것 외에 다른 방법이 있는지 잘 알지 못한다. 특히, 한전으로부터 고압의 전기를 공급 받는 고압아파트에서, 전기요금은 단지가 한전과 어떤 전기사용계약을 체결하는지에 따라서 크게 달라질 수 있다. 그러나 이러한 사실을 알고 있는 세대는 드물다.

고압아파트는 1990년대 후반 신도시를 개발하면서 공급되기 시작하였다. 주택의 양적 증가가 중요했던 당시, 신도시에는 고밀의 고층아파트가 공급되었는데, 한국전력공사(이하, 한전)에서는 이들 아파트에 22,900V 고압전기를 공급하였다. 고압아파트는 단지에서 소유 및

유지관리하는 수변전설비를 통해 22,900V의 고압전기를 가정용 220~380V의 저압전기로 변환하여 각 세대로 분배하고 있다. 2000년대 초반부터 이러한 사실을 알게 된 입주민들은 저압공급주택과 달리 고압아파트에서 수변전설비에 대한 설치 및 유지관리 비용이 가구당 1년에 약 6만원 가량 소요되며, 해당 비용을 주민들이 부담하는 것이 부당하다며 해당 비용을 한전에서 보전해 줄 것을 요구해왔다¹⁾.

신도시 아파트단지를 중심으로 수변전시설의 설치 및 유지관리비용을 보전하는 방식으로의 요금체계 개편요구가 높아지고, 국민청원까지 제기되던 무렵인 2001년 10월, 정부 주도 하에 한전을 비롯한 관계부처 및 관련 연구원에서는 전기요금체계 개선에 대한 회의가 개최되었다. 2002년도에는 ‘주택용고압’ 요금 단가가 새롭게 만들어졌다. 이때, 도입된 고압아파트 전기요금체계가 종합계약과 단일계약으로서 현재까지도 유사한 형태로 전기요금부과가 이루어지고 있는 상황이다.

고압아파트에서는 연 1회, 단지에 유리한 전기사용계약을 택할 수 있다. 어떠한 전기사용계약을 택하는지에 따라 단지의 전기요금은 달라진다. 따라서, 사용료 절감을 통한 효율적 주택관리의 측면에서 전기사용계약 선택은 중요하게 다루어질 필요가 있다. 그러나 해당 단지에서 어떤 전기사용계약이 유리한지를 파악하는 것은 쉽지 않다. 한전에서 사이버한전 홈페이지를 통해 전기사용량에 따른 금액을 계산해볼 수 있는 서비스를 제공하고는 있지만 이러한 서비스를 이용하더라도 전기요금에 대한 정확한 이해가 없는 대부분의 사람들이 정확한 금액을 계산하고 유리한 계약을 알아내는 것에는 한계가 있다.

최근 한전에서 고압아파트를 대상으로 실시한 ‘고압아파트 소비자 인식 설문조사’에서는 일반적으로 공용설비 사용량 비중 30%를 초과하면 종합계약이 단일계약보다 전기요금 측면에서 유리한 것으로 명시하고 있다²⁾. 그러나 공용전기 사용량의 비중이 어느 정도일 때 어떤 계약이 유리한지에 대해서는 합의된 결론이 없는 상황이다. 종합계약과 단일계약으로 이원화된³⁾ 전기사용계약 방식이 오히려 관리사무소와 아파트 입주민, 입주자대표회의 등 이해관계자 간 분쟁의 원인이 되고 있다. 각각의 요금산정방식이 매우 복잡하여 대다수는 이해하기 어렵다는 점도 분쟁을 일으키는 요인으로 작용한다. 뿐만 아니라, 고압아파트에 적용하는 전기요금이 수변전설비의 유지관리비용을 보전하는지에 대해서도 합의된 결론을 도출하지 못하고 있다.

이러한 배경 하에, 본 연구에서는 미디어에서 주로 다루어졌던 고압아파트의 이원화된 전

1) 남경현·이동영(2001). “[현장진단]신도시주민 전기료 불만…단독주택보다 20%비싸”
 2) 각 세대별 사용량과 세대수 등 사용패턴도 영향을 미치기 때문에 절대적 기준으로 30%를 단정할 수는 없음.
 3) 고압아파트에서도 호별계약이 가능하며, 2018년 부터는 변압기공동이용계약(세대별계약)이라는 새로운 계약방식이 도입되었으나 본문에서는 대표적인 두 가지 계약방식에 대해서만 언급하였음.

기사용계약체계를 분석하고, 공용사용비율에 따른 종합계약과 단일계약의 전기사용요금 차이를 실증하고자 한다. 본 연구는 기존에 주장으로만 제기되어 왔던 고압아파트의 전기계약에 따른 요금차이를 실증해보는 기초자료를 제공하는 한편, 입주자의 비용 절감을 통한 효율적 주택관리에 기여할 수 있다는 점에 의의가 있다.

II. 선행연구 검토

우리나라의 전기요금이 OECD 주요국과 비교하면 상대적으로 낮은 수준임에도 불구하고(국가통계포털, 2019)⁴⁾, 여러 공공요금 가운데서도 특히 전기요금에 관한 한 소비자의 문제제기가 매년 끊이지 않고 있다. 전기사용량이 급증하는 여름철에는 특히 누진제에 대한 소비자의 불만 여론이 높아진다. 2014년에는 주택용 전기요금 누진제에 대한 “전기요금 부당이득 반환청구소송”이 제기되기에 이르렀으며, 그 이후로도 주택용 전기요금에 대한 누진제 개편의 요구는 지속적으로 제기되어왔다.

이러한 사회적 배경을 반영하듯, 주택용 전기요금에 관한 기존의 연구들은 누진제에 관한 논의는 빠지지 않고 등장해왔다. 주택용 전기요금에 대한 기존의 문헌은 수요측면에서 전기요금에 대한 인식과 사용량 변화를 살핀 연구(이성림·박명희, 2008; 권종한, 2010), 전기요금제도 개편에 관한 연구(김민정, 2014; 장광남, 2017; 김준선·강인선, 2018, 박광수, 2018; 박종배, 2018; 박혜선, 2019), 전기요금 정책에 영향을 미치는 요인에 대한 연구(백옥선, 2013; 신광조, 2017) 등이 주를 이룬다.

주택용 전기요금에 대한 소비자 인식을 조사한 이성림·박명희(2008)의 연구에 의하면 전기요금이 저렴한 수준이라고 응답한 가구는 조사가구 중 5.5%에 그쳤던 반면, 비싸다고 인식하고 있는 가구는 49.7%로 나타났다. 주택용 전기요금의 누진제 정책에 영향을 미치는 요인을 분석한 신광조(2017)는 전력수급 상황을 나타내는 설비예비율 외에는 누진제 정책에 유의미한 영향을 미치지 않는 것을 밝힘으로써, 전기요금 정책이 정치, 경제 등 여러 사회상황을 반영하지 못해왔음을 지적하였다. 또한, 이러한 이유로, 전기요금에 대한 국민들의 불만이 쌓여왔고 2016년에는 국가적 갈등으로 불거진 것으로 보았다. 박혜선(2019)은 실증분석을 통해 누진율의 축소가 저소득층의 전기요금 부담을 증가시킨다는 우려와는 달리, 저소득층의 부담을 완화할 수 있음을 밝혔으며, 이와 함께 사회취약계층에 대한 사각지대 해소를 통해 요

4) 국가통계포털(2019), 에너지사용(OECD).

(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_2KAA607_OECD&conn_path=I2)

금정책의 실효성을 높여야 한다고 주장하였다.

이상과 같이 주택용 전기요금에 관한 논의는 누진제를 중심으로 활발하게 이루어져왔다. 그러나 2000년도부터 꾸준히 지적되어 왔던 고압아파트 전기공급 및 요금체계의 문제점을 다루는 논의는 부족한 실정이다. 최은석(2019)의 연구에서 고압아파트의 전기요금체계에 관한 현황이 일부 반영되어 있으나, 주된 논점은 공동주택 전기료 산정방법을 정하고 있는 관리 규약이 효력이 있는지에 대한 것으로서 근본적으로 문제가 되고 있는 고압아파트에서의 복잡한 전기요금체계를 깊이 있게 다루지는 못하였다.

이에 본 연구에서는 공동주택 가운데서도, 고압아파트의 전기공급 및 요금체계를 검토하고, 고압아파트에 적용되고 있는 종합계약과 단일계약의 요금차이, 저압아파트와의 요금차이를 분석하고자 한다. 또한, 저압아파트와 달리 고압의 전기를 저압으로 강압하고, 해당 시설을 유지관리 하기 위해 소요되는 비용이 고압아파트에 적용되는 전기요금을 통해 보전되고 있는지 검증해보고자 한다.

Ⅲ. 고압아파트 전기공급 및 요금체계

1. 고압아파트와 저압아파트의 전기공급체계 비교

본 연구에서는 고압아파트와 저압아파트를 중점적으로 비교한다⁵⁾. 아파트라는 동일한 주거 유형임에도 불구하고 서로 다른 전압이 공급됨에 따라 저압아파트와 고압아파트는 유지관리와 비용 측면에서 차이를 보이게 된다. 한전의 「기본공급약관」제28조제2항에서는 공급설비의 유지관리책임에 관한 내용을 “한전의 공급설비부터 수급지점까지의 설비는 한전이 시설·소유합니다. 이 때 고객은 제9장(시설부담금)에 따라 시설부담금을 부담해야 합니다.”라고 적시하고 있다.

해당 약관에서는 공급설비부터 수급지점까지의 설비 소유와 책임이 한전에 있음을 명시한다. 이는 수급지점부터 세대까지 전기를 공급하는데 필요한 설비는 한전의 고객(아파트)이 소유하고 유지보수 해야 하는 것으로 해석될 수 있다.

이때 저압아파트나 단독주택 등은 22,900V를 세대용(220V~380V)으로 강압하여 공급하기 때문에 수급지점부터 세대까지 전기공급에 필요한 설비는 세대의 분전반, 분기개폐기 등

5) 본 연구에서는 한전에서 전기를 공급할 때 220V~380V의 전압을 공급해주는 아파트를 저압아파트라고 함. 한전으로부터 22,900V의 고압 전류를 공급받는 아파트는 고압아파트라고 함.

비교적 간단하다. 더욱이 전력량계는 한전의 수급지점을 벗어난 곳에 설치됨에도 불구하고 한전에서 직접 관리한다(김우호, 2011). 저압으로 전기를 공급받는 주택은 비상발전기를 제외한 고압 수변전설비를 소유할 필요가 없다.

반면 고압아파트는 한전으로부터 공급받은 22,900V 고압을 저압으로 바꾸어 세대로 다시 배분하기 위해 변압기를 비롯한 추가적인 설비를 설치해야 한다. 고압으로 전력을 공급받을 경우 기본적으로 변압을 위한 전기실과 변압기, 부하를 견딜 수 있는 케이블 등이 설치되어야 하며 주기적인 시설물 교체와 유지관리가 필수적으로 뒤따른다.

2. 계약방식과 전기요금

고압아파트는 계약방식과 요금제를 기준으로 크게 단일계약과 종합계약으로 구분할 수 있다⁶⁾. 아파트에서는 전기가 사용되는 부분이 세대 전용인지, 공용인지를 구분하고 있다. 종합계약을 할 경우 전용과 공용의 사용량에 대하여 각각 주택용(저압), 일반용(고압)요금을 적용한다. 반면 단일계약을 하면 전용과 공용 사용량을 구분하지 않고 총 합계에 주택용(고압)요금을 적용한다.

〈표 1〉 단일계약과 종합계약의 구분

단일계약	종합계약
아파트 1구내(또는 1건물)에 고압 이상의 전압으로 전기를 공급하고, 요금은 공동설비 사용량을 포함한 전체 사용전력량을 주택용전력 적용대상 호수(戶數)로 나누어 평균사용량을 산출한다. 세대 평균사용량에 대한 기본요금 및 전력량요금에 주택용전력 적용대상 호수를 곱하여 아파트 전체 기본요금 및 전력량요금 산출한다.	아파트 1구내(또는 1건물)에 고압 이상의 전압으로 전기를 공급하고, 주택용전력 적용대상 호별 사용량은 주택용전력 저압전력 요금을 적용하고 공동설비는 일반용전력(갑) I 고압전력 요금 적용한다. 아파트 전체요금은 세대분요금과 공동설비요금을 합산하여 산출한다.

한전에서 전기요금을 부과할 때는 각 아파트의 전기공급방식과 한전과의 계약 방식에 따라 다른 요금단가를 적용한다. 저압아파트는 한전과 각 세대가 개별적으로 계약을 한다. 이때 세대에서 사용하는 세대용전기는 주택용저압 요금을 적용받고, 공용전기는 일반용(갑)저압 요금을 적용받는다.

고압아파트의 경우 한전에서는 종합계약과 단일계약에 각각 다른 요금단가를 적용한다. 종합계약의 세대사용분에는 주택용저압 요금을, 공용사용분에는 일반용(갑)고압 요금을 적용

6) 2018년 초 변압기공동이용계약이 도입되었으나 요금단가는 종합계약과 동일하게 적용하고 있어 크게 단일계약과 종합계약으로 구분하였음.

한다. 단일계약은 세대사용분과 공용사용분에 동일하게 주택용고압 요금을 적용하고 있다.

〈표 2〉 적용 요금단가 비교

구분		세대사용분	공용사용분
저압아파트 (220~380V)	호별계약 (A)	주택용저압 (누진)	일반용(갑)저압
고압아파트 (22,900V)	종합계약 (B)	주택용저압 (누진)	일반용(갑)고압A
	단일계약 (C)	주택용고압 (누진)	주택용고압 (누진)

세대사용분의 경우 2002년도에 도입된 주택용고압 요금단가가 주택용저압 요금단가에 비해 저렴하다. 단순계산으로는 고압아파트 단일계약의 세대의 전기요금 단가가 저렴한 것으로 조사된다. 그러나 단일계약을 체결한 고압아파트는 공용부에 주택용고압 요금을 적용하여 누진요금으로 계산되기 때문에 사용요금의 차이를 비교하기 위해서는 아파트 단지 전체의 사용량을 바탕으로 산출해야 한다. 이러한 분석은 실증분석을 통해 검증하고자 한다.

〈표 3〉 세대사용분 적용 요금

구분	계약방식	저압아파트 호별계약 (A)	고압아파트 종합계약 (B)	고압아파트 단일계약 (C)
	적용 요금단가 사용량	주택용저압 (누진)	주택용저압 (누진)	주택용고압 (누진)
기본요금 (원/호)	200kWh 이하	910	910	730
	201~400kWh	1,600	1,600	1,260
	401kWh 초과	7,300	7,300	6,060
전력량요금 (원/kWh)	200kWh 이하	93.3	93.3	78.3
	201~400kWh	187.9	187.9	147.3
	401kWh 초과	280.6	280.6	215.6

주1: 200kWh이하 사용시 월 4,000원 한도에서 감액하며, 감액 후 최저요금은 1,000원임.

주2: 2019년 여름철(7~8월)에는 한시적 요금할인을 위해 사용량 단가 변경하여 적용함.

자료: 한국전력공사(2017), 2017년 1월 1일 시행 전기요금(종합).

공용사용분의 경우, 저압아파트 호별계약(A)이 고압아파트 종합계약(B)보다 요금이 저렴하다. 단가별로 단순비교하면 전력량 요금의 차이는 2.4~11.3원 수준이고, 기본요금은 1,010원 또는 2,070원이 차이난다.

〈표 4〉 공용사용분 적용 요금

구분	계약방식	저압아파트 호별계약 (A)	고압아파트 종합계약 (B)		고압아파트 단일계약 (C)
	적용 요금제 사용 월	일반용(갑)저압	일반용(갑) 고압A 선택1	일반용(갑) 고압A 선택2	주택용고압 (누진)
기본요금 (원/호)	구분 없음	6,160	7,170	8,230	〈표 3〉 참고
전력량 요금 (원/kWh)	여름철 (6~8월)	105.7	115.9	111.9	
	봄가을철 (3~5, 9~10월)	65.2	71.9	67.6	
	겨울철 (11~2월)	92.3	103.6	98.3	

자료: 한국전력공사(2017), 2017년 1월 1일 시행 전기요금(종합).

전기 사용계약별 요금단가를 통해 알 수 있는 것은 종합계약의 경우 공용부를 일반용으로 계산하기 때문에 공용사용량이 많으면 공용부에 누진적용을 하지 않는 종합계약이 유리하다는 점이다. 그러나 전체 전기사용량 중 공용부 전기사용량의 비율이 어느 정도 이상일 때 종합계약이 유리한지에 대해서는 명확하게 알려지지 않은 상황이다. 이에, 다음의 시나리오 분석을 통해 공용부 전기사용량의 비중에 따라 어떤 전기사용계약이 유리한지 검토하고자 한다.

IV. 공용부 전기사용비율에 따른 전기요금 시나리오 분석

1. 전기요금 산정 방법

전기요금은 크게 기본요금과 사용량요금으로 구분할 수 있다. 기본요금은 사용량 구간에 따라 정해진 금액을 부과한다. 사용량요금은 세대의 개별사용량에 요금제별 해당 단가를 곱해 산출한다. 기본요금과 사용량 요금을 더하고 각종 할인을 제외한 금액에 부가세 10%와 전력산업기반기금 3.7%를 합산하면 고지금액이 산출된다.

$$\begin{aligned} \text{청구요금} &= (\text{기본요금} + \text{사용량요금}) \times \text{부가세} \times \text{전력산업기반기금} \\ &= (\text{기본요금} + \text{사용량요금}) \times 1.137\% \end{aligned}$$

저압아파트와 고압아파트-종합계약은 공용부에 적용하는 계절별 요금단가 차이를 제외하면 전기요금을 계산하는 방식이 동일하다. 세대사용량과 공용사용량 각각에 대하여 기본요금

과 사용량요금을 산출한다. 반면, 고압아파트-단일계약은 세대사용량과 공용사용량을 합산하여 세대수로 나눈 평균사용량을 기준으로 단지의 전체 요금을 산출한다. 공급전압과 전기사용계약에 따른 전기요금 산정 방식을 정리하면 아래의 표와 같다.

〈표 5〉 전기요금 산정 방식

구분		산정방식
저압 호별계 약 (A)	세대	기본요금 = 세대사용량별 구간요금 적용
		사용량요금 = 세대 개별 사용량 × 주택용 저압 단가
	공용	기본요금 = 요금적용전력* × $\left(\frac{\text{공용부분사용량}}{\text{아파트 전체 사용량}}\right) \times \text{기본요금단가}$
		사용량요금 = 공용사용량 × 계절별 일반용 저압 단가
고압 종합계 약 (B)	세대	기본요금 = 세대사용량별 구간요금 적용
		사용량요금 = 세대 개별 사용량 × 주택용 저압 단가
	공용	기본요금 = 요금적용전력* × $\left(\frac{\text{공용부분사용량}}{\text{아파트 전체 사용량}}\right) \times \text{기본요금단가}$
		사용량요금 = 공용사용량 × 계절별 일반용 고압 단가
고압 단일계 약 (C)	세대 +	기본요금 = 세대 평균 사용량** 구간에 따른 단가 적용
	공용	사용량요금 = 세대 평균 사용량** × 주택용 고압 단가

*요금적용전력 : 해당월을 포함하여 과거 12개월 사용량중 7~9월, 12~2월, 당월중 최대수요전력량을 기준으로 적용함

**세대 평균사용량 = $\frac{\text{단지 총 사용량(세대합+공용합)}}{\text{세대수}}$

예를 들어, 저압아파트 또는 고압아파트 종합계약인 경우 각 세대별 사용량이 180kWh, 250kWh, 320kWh, 410kWh라고 가정한다면 다음과 같이 세대요금을 산정한다.

〈표 6〉 저압아파트 및 고압아파트 종합계약 세대별 전기요금(주택용 저압) 계산 예시

(단위: kWh, 원)

세대	사용량	기본요금	사용량요금	고지금액
1호	180	910	16,794 =180*93.3	19,095 =(910+16794)*1.137
2호	250	1,600	28,055 =200*93.3+50*187.9	31,899 =(1600+28055)*1.137
3호	320	1,600	41,208 =200*93.3+120*187.9	46,853 =(1600+41208)*1.137
4호	410	7,300	59,046 =200*93.9+200*187.9+10*280.6	67,135 =(7300+59046)*1.137

공용사용분에 대한 요금은 특히 공동주택의 입주민이 쉽게 접근하기 어려운 방식으로 산정된다. 기본요금을 산출할 때, 전기요금을 산정하는 월을 기준으로 과거 12~2월, 7~9월, 해당 월 중 최대수요전력량을 확인하고, 이 가운데 가장 높은 값을 기록한 최대수요전력량을 요금적용전력으로 하여 기본요금을 계산한다.

사이버한전에서 제시하는 사례를 참고하면, 2015년 2월 공용사용분에 대한 기본요금을 산출하기 위해서는 2014년 3월부터 2015년 2월까지 매월 최대수요전력량 기록을 확인해야 한다. 아래의 표에서 2014년 7월부터 9월, 12월부터 2015년 2월까지 최대수요전력량은 각각 91kW, 72kW, 66kW, 100kW, 85kW, 95kW로 측정되었다. 이 가운데 가장 높은 값을 기록한 2014년 12월의 최대수요전력량을 요금적용전력으로 하여 기본요금을 산정한다.

〈표 7〉 요금적용전력 예시

년월	'14.3	'14.4	'14.5	'14.6	'14.7	'14.8	'14.9	'14.10	'14.11	'14.12	'15.1	'15.2
Peak	95	95	94	90	91	72	66	87	91	100	85	95

출처: <http://cyber.kepco.co.kr/ckepco/front/jsp/CY/H/C/CYHCHP00207.jsp>

공용사용분의 사용량요금은 사용량에 계절별 일반용(갑)요금 단가를 적용한다. 이때 저압 아파트는 일반용(갑)저압 단가를, 고압아파트는 일반용(갑)고압A의 선택 I 또는 선택 II 단가를 적용한다. 공용요금에도 부가세와 전력기반기금을 가산하여 총 금액을 산출한다. 가령, 6월 A단지의 세대사용량 합계가 1,160kWh, 공용사용량이 150kWh이고, 요금적용전력이 20kW인 저압아파트와 고압아파트 종합계약의 요금은 다음 표와 같이 계산한다⁷⁾.

〈표 8〉 저압아파트 및 고압아파트 종합계약 공용전기요금 계산 예시

(단위: 원)

구분	기본요금	사용량요금	고지금액
저압	14,107 =20*(150/1310)*6160	15,855 =150*105.7	18,027 =(14107+15855)*1.137
고압-종합 I	16,420 =20*(150/1310)*7170	17,385 =150*115.9	19,767 =(16420+17385)*1.137
고압-종합 II	18,847 =20*(150/1310)*8230	16,785 =150*111.9	19,085 =(18847+16785)*1.137

한편 고압아파트 단일계약의 경우 세대사용분과 공용사용분을 구분하지 않고 단지의 전체

7) 일반용(갑)요금은 계절에 따라서도 사용량요금 단가를 다르게 적용함.

요금을 산정한다. 먼저, 세대사용분과 공용사용분을 모두 합산하여 세대수로 나누어 세대평균 사용량을 계산한다. 다음으로, 세대평균사용량에 해당하는 단가에 따라 기본요금단가를 적용하면 단지의 기본요금이, 주택용고압 요금 단가를 적용하면 단지의 사용량요금이 계산된다. 한편에서는 이렇게 계산된 기본요금과 사용량요금을 합산한 금액에서 각종 할인액을 차감한 후에 10% 부가세, 3.7% 전력기반기금을 반영하여 총 금액을 고지한다.

앞서 예시로 계산하였던 저압아파트와 고압아파트 종합계약의 가정을 동일하게 적용하여 고압아파트 단일계약의 전기요금을 계산하면 다음과 같이 A단지의 전기요금은 총 162,367원이다⁸⁾.

〈표 9〉 고압아파트 단일계약 전기요금 계산 예시

(단위: kWh, 원)

구분	계산
사용량 합계	1,310=180+250+320+410+150
세대평균사용량	327.5=1,310/4
기본요금	5,040=1,260*4
사용량요금	137,763=((200*78.3)+((127.5*147.3))*4
고지금액	162,367=(5,040+137,763)*1.137

2. 전기요금 시나리오 분석

종합계약과 단일계약은 기본요금, 사용량요금에 대한 단가가 상이하며, 계산방식 또한 다르다. 단순히 요금단가만을 비교하면 주택용고압 단가를 적용하는 단일계약이 저렴하다. 하지만 단일계약은 공용사용분과 세대사용분을 합하여 전체사용량에 누진을 적용하기 때문에 공용사용분이 늘어날수록 종합계약에 비해 불리할 수 있다.

각 아파트에서는 해당 단지의 전기사용패턴을 고려하여 연 1회에 한해 자신의 단지에 유리한 계약방식으로 변경이 가능하다. 단일계약은 공용사용분에 누진을 적용하기 때문에 일반적으로 공용사용량 비중이 늘어날수록 단일계약보다 종합계약이 유리한 것으로 인식되고 있다. 하지만 종합계약과 단일계약의 유불리를 가르는 공용사용량 비중에 대해서는 검증되지 않았다. 이에, 본 연구에서는 고압아파트의 공용부 전기사용비율에 따른 전기요금이 전기사용 계약별로 어떻게 차이를 보이는지 실증하고자 한다.

공용사용비율에 따른 전기요금 비교분석 위해 3가지 시나리오를 구성하였다. 단지내 전기

8) 가로등요금, 기계실 급수펌프 등 단가가 상이한 전기사용량과 요금은 제외함.

총 사용량, 요금적용전력, 세대수 및 면적이 동일하다는 가정하에 공용사용비율이 15%일 때, 25%일 때, 35%일 때를 각각 시나리오 1, 2, 3으로 정하였다. 분석을 위해 다음과 같이 아파트의 특징을 가정하였다. 아파트 단지의 총 세대수는 150세대, 요금적용전력은 100kW, 단지의 전기 총 사용량은 58,821kWh으로 가정하였으며, 세대당 평균 사용량을 150세대가 사용한다고 가정한 것이다. 세대당 평균 사용량은 392.1kWh로 가정하였으며 이는 구글링과 아파트 관리사무소를 통해 구득한 4개 단지의 2018년 12개월 동안의 관리비부과내역서를 바탕으로 산출하였다.

〈표 10〉 분석을 위한 가정

(단위: kW, 세대, kWh)

구분	내용
요금적용전력 (kW)	100
세대수 (세대)	150
단지 총 사용량 (kWh) (평균사용량*세대수)	58,821 (=392.1*150)
세대별 면적	동일

총 사용량이 58,821kWh, 세대수가 150세대로 동일하다고 가정할 때, 세대사용량과 공용사용량, 공용요금 적용전력은 아래 표와 같다.

〈표 11〉 가정에 기반한 시나리오 구성

(단위: %, kWh, kW)

구분	공용사용비율	총 사용량	세대사용량	공용사용량	공용요금 적용전력
시나리오 1	15	58,821	49,998	8,823	15
시나리오 2	25	58,821	44,115	14,705	25
시나리오 3	35	58,821	38,233	20,587	35

저압아파트와 고압아파트 종합계약에 적용하는 일반요금금은 계절에 따라 요금 단가가 다르기 때문에 1년간의 총 요금을 산출하여 비교하였다. 저압아파트와 고압아파트 종합계약 I, 고압아파트 종합계약 II, 고압아파트 단일계약 각각의 1년간 총 요금을 분석한 결과 다음과 같다).

9) 종합계약 I은 일반용 요금에서 선택 I을 적용한 경우이며, 종합계약 II는 일반용 요금에서 선택 II를 적

먼저 공용사용비율을 15%로 가정하였을 때 요금을 비교한 시나리오1에서는 종합계약 I의 요금이 가장 높게 분석되었다. 다음으로는 종합계약 II가 높았으며 저압아파트, 고압아파트 단일계약순으로 높았다.

시나리오2는 공용사용비율을 25%로 가정한 경우이다. 분석 결과, 시나리오1과 마찬가지로 종합계약 I의 요금이 가장 높게 분석되었다. 요금 비교 결과 역시 시나리오1과 마찬가지로 종합계약 II, 저압아파트, 고압아파트 단일계약, 고압요금제 순서로 높게 분석되었다.

〈표 12〉 시나리오 1 (공용사용비율: 15%)

(단위: 원)

구분	저압	고압-종합 I	고압-종합 II	고압-단일
여름철 (6~8월)	8,893,084	9,012,634	8,990,585	7,712,584
봄가을철 (3~5, 9~10월)	8,486,794	8,571,233	8,546,174	7,712,584
겨울철 (11~2월)	8,758,657	8,889,242	8,854,152	7,712,584
1년	104,147,847	105,451,035	105,119,232	92,551,006
세대당 (년)	694,319	703,007	700,795	617,007

〈표 13〉 시나리오 2 (공용사용비율: 25%)

(단위: 원)

구분	저압	고압-종합 I	고압-종합 II	고압-단일
여름철 (6~8월)	8,413,377	8,612,628	8,575,880	7,712,584
봄가을철 (3~5, 9~10월)	7,736,227	7,876,959	7,835,194	7,712,584
겨울철 (11~2월)	8,189,333	8,406,975	8,348,491	7,712,584
1년	96,678,598	98,850,578	98,297,574	92,551,006
세대당 (년)	644,524	659,004	655,317	617,007

〈표 14〉 시나리오 3 (공용사용비율: 35%)

(단위: 원)

구분	저압	고압-종합 I	고압-종합 II	고압-단일
여름철 (6~8월)	7,933,671	8,212,622	8,161,174	7,712,584
봄가을철 (3~5, 9~10월)	6,985,661	7,182,685	7,124,215	7,712,584
겨울철 (11~2월)	7,620,008	7,924,708	7,842,830	7,712,584
1년	89,209,349	92,250,122	91,475,915	92,551,006
세대당 (년)	594,729	615,001	609,839	617,007

용한 경우임.

시나리오3은 공용사용비율을 35%까지 늘린 경우이다. 분석 결과, 공용사용분에 일반용저압을 적용하는 저압아파트의 전기요금이 가장 낮게 분석되었다. 전기요금이 가장 높은 경우는 고압아파트의 단일계약인 경우로 나타났다. 단일계약은 공용사용분에 누진을 적용하기 때문에 공용사용분의 비중이 늘어나더라도 단지 전체요금에는 변화가 없었다. 반면 저압아파트와 고압아파트의 종합계약 단지는 공용사용분에 누진을 적용하지 않기 때문에 공용사용분의 비중이 늘어남에 따라 단지의 전체요금은 감소하는 것으로 분석되었다. 특히, 공용사용분의 계절별 단가가 달라지면서 봄가을철 요금이 비교적 낮아져 단일계약보다 연간 요금이 저렴한 것으로 조사되었다. 종합하면 공용사용분의 비중이 35% 수준까지 올라갔을 때 고압아파트에서 단일계약보다 종합계약 요금이 저렴한 것을 확인할 수 있었다¹⁰⁾.

3. 수변전설비 유지관리비용 보전효과

2000년도부터 시도시 아파트 입주민을 중심으로 고압 수변전설비의 유지관리비용 부담에 대한 민원이 제기되었으며, 2002년부터는 주택용고압 요금단가를 만들고 단일계약방식에 적용해왔다. 이에, 수변전설비 유지관리비용을 포함할 경우 저압/고압 및 종합/단일 각각의 전기요금은 어떻게 차이나는지 살펴보고자 한다.

2001년 (舊)산업자원부의 보도자료를 바탕으로 추산한 수변전설비 유지관리비 총 합계는 359만 세대 기준으로 연간 2,083억원이다. 세대당 연간 58,022원을 고압에서 저압으로 변환하여 공급받기 위해 부담하고 있는 셈이다. 2001년 기준으로 제시된 유지관리 항목별 비용은 아래 표와 같다. 비용이 가장 많이 소요되는 부분은 수전설비 유지비로서 수전반, 배전반, 변압기 관련 유지보수비용이 포함된다. 세대당 연간 약 2만 9천원 수준이다. 변압기는 20년 주기로 교체하도록 되어 있으며, 세대당 연간 7,131원, 계기시설 및 유지관리비용은 약 7천원, 관리인력 비용은 약 1만 5천원이다.

〈표 15〉 2001년 고압 수변전설비 유지관리비용

유지관리항목	총비용 (억원)	세대당 금액 (원/년)
수전설비유지비	1,028	28,635
변압기 손실	256	7,131
계기시설 및 유지관리	255	7,103
관리인력	544	15,153
합계	2,083	58,022

자료: (舊)산업자원부 보도자료(2001).

10) 고압아파트 단일계약은 세대사용분과 공용사용분에 동일하게 주택용고압을 적용하기 때문에 공용사용비율에 따라 금액이 달라지지 않음.

분석에 사용하는 전기사용료가 2018년도 금액임을 고려하여 유지관리비용에 물가상승률을 적용해 2018년 기준으로 환산하였다. 연도별 소비자물가상승률은 아래의 표와 같다.

〈표 16〉 연도별 소비자물가상승률

(단위: %)

연도	소비자물가상승률	연도	소비자물가상승률	연도	소비자물가상승률
2002	2.8	2008	4.7	2014	1.3
2003	3.5	2009	2.8	2015	0.7
2004	3.6	2010	2.9	2016	1.0
2005	2.8	2011	4.0	2017	1.9
2006	2.2	2012	2.2	2018	1.5
2007	2.5	2013	1.3		

자료: 통계청(각연도), 소비자물가조사.

물가상승률을 적용하여 산출한 2018년 고압수전 유지관리비용은 약3,142억원이다. 이를 세대당 금액으로 환산하면 연간 87,520원으로 추정된다.

〈표 17〉 2018년 고압수전 유지관리비용 (추정)

(단위: 원, 원/년)

유지관리항목	총비용	세대당 금액
수전설비유지비	155,061,356,128	43,193
변압기 손실	38,614,501,137	10,756
계기시설 및 유지관리	38,463,663,242	10,714
관리인력	82,055,814,916	22,857
합계	314,195,335,422	87,520

앞서 분석한 시나리오별 전기요금에 유지관리비용을 포함할 경우 각 세대에서 매년 부담하는 전기요금은 다음과 같다. 저압아파트는 수변전설비의 유지관리비용이 포함되지 않기 때문에 시나리오 분석결과 전기요금을 의미한다. 고압아파트의 종합계약과 단일계약은 시나리오 분석결과에 〈표 17〉의 세대당 유지관리비용을 합산한 금액이다.

〈표 18〉 고압 수변전설비 유지관리비용을 반영한 세대당 전기요금

(단위: 원/년)

구분	저압	고압-종합 I	고압-종합 II	고압-단일
시나리오1	694,319	790,526	788,314	704,526
시나리오2	644,524	746,523	742,837	704,526
시나리오3	594,729	702,520	697,359	704,526

시나리오 1, 2는 고압아파트의 단일계약의 전기요금이 저압아파트보다 낮은 것으로 분석되었다. 그러나 전기사용요금과 유지관리비용을 합산한 결과, 저압아파트보다 비용 부담이 큰 것으로 확인된다. 공용사용량의 비중에 따라 차이가 있지만, 적게는 1만원에서 많게는 약 10만원 가량 고압아파트에서 더 많은 비용을 지불하는 것으로 분석되었다.

V. 결론 및 시사점

본 연구에서는 아파트의 전기공급 및 요금체계를 살펴보고 전기요금체계를 분석하였다. 구체적으로, 아파트의 복잡한 전기요금체계 현황과 각 요금제를 세분화하여 살펴보았다. 또한 고압아파트의 전기공급시설 유지관리비용을 고려하였을 때 저압아파트와 전기요금 차이가 어느 정도인지 실증하였다.

먼저 관련법과 제도 검토를 통해 다음과 같은 문제점을 확인하였다. 먼저, 한전의 기본공급약관을 살펴보았을 때 고압아파트는 저압아파트에 비해 전기 공급 및 유지관리 관련 책임 범위가 넓은 것으로 파악되었다. 특히 고압아파트에서 고압전기를 저압전기로 변환하여 공급하기 위한 비용부담은 입주자 등이, 안전에 대한 책임은 관리주체가 온전히 부담하고 있는 상황이 저압아파트와는 대조적이다.

또한, 고압아파트는 고압전기 변압을 위한 수변전시설을 소유하고 관련 유지관리비용을 모두 부담하고 있다. 일부에서는 이에 대한 문제점을 지적하고 개선을 요구한 바 있다. 한전에서는 고압아파트 전기요금을 다양하게 고안하여 사용자에게 선택의 여지를 주고 요금할인 혜택을 사용자 선택에 맡겼다. 공용전기 사용비율에 따라 유리한 계약방식을 선택하면 요금할인이 있는 것으로 안내하고 있다.

이에, 각각의 계약방식을 적용하였을 때 공용사용 비율에 따라 요금의 차이가 어떻게 나타나는지, 저압아파트와의 차이는 어떠한지 분석하였다. 그 결과, 모든 경우 저압아파트의 요

금이 가장 저렴하였다. 고압아파트의 종합계약과 단일계약을 비교하였을 때는 공용사용 비율이 15%, 25%일 때 단일계약이 유리하였다. 공용사용 비율이 35%일 때 종합계약이 유리하게 분석되었다.

그러나 공용사용 비율이 35% 미만으로 단일계약이 아파트 총요금 측면에서는 유리하더라도 단일계약의 요금 산정이 평균 사용량을 기초로 하기 때문에 갖는 문제점이 있을 것으로 예상된다. 평균사용량보다 전기를 적게 사용하는 세대는 상대적으로 불리하게 작용할 수 있다는 부분에서 불공정성을 내포하고 있다. 물론 이는 추후연구를 통해 면밀한 분석이 요구되는 부분이다.

마지막으로, 고압아파트의 수변전시설을 유지관리하는데 소요되는 비용을 저압아파트와 비교한 결과, 고압아파트의 경우 세대당 연평균 약 8.8만원 수준의 추가 비용을 부담하는 것으로 추정되었다.

이러한 분석결과를 바탕으로 본 연구에서는 다음과 같은 시사점을 제시하고자 한다. 첫째, 고압으로 전기를 공급받는 아파트에서는 고압의 수변전설비에 대한 유지관리가 아파트 자산의 효율적 관리 측면에서 중요하게 다루어져야 한다. 노후아파트의 경우 변압기 노후화 고장으로 인한 여름철 정전사고의 가능성이 높아진다. 따라서 공동주택의 효율적 관리를 위해 변압기 상시관리와 사고예방이 필수적이며, 변압기가 작동을 하더라도 사고 위험이 있는 경우 사전에 교체할 수 있도록 입주민의 인식개선이 필요하다.

둘째, 고압아파트의 경우 개별 입주자 등이 한전과 직접 계약하지 않고 아파트 전체가 하나의 계약단위로 취급되고 있기 때문에 개별 세대에서는 한전과 아파트의 전기공급 계약 사항을 자세히 알지 못한다. 따라서 주택관리의 전문가는 해당 단지에서 유리한 전기사용계약을 검토하여 전기요금을 절감할 수 있도록 해야 한다.

마지막으로, 정책적 측면에서 다음과 같은 부분들을 검토할 필요가 있다. 독점적 지위에서 전기를 공급하고 있는 한국전력공사의 「기본공급약관」을 정함에 있어 소비자에게 부당하게 불리한 조항이 없도록 고려해야 한다. 아울러, 전기요금체계가 과도하게 복잡하고, 거주하는 주택의 유형에 따라, 단지에서 체결한 계약에 따라 전기요금이 달라지고 전기를 공급받기 위해 책임져야 하는 유지관리의 책임범위 또한 상이하다. 그러므로 소비자가 이해하기 쉽고, 사용자간 차별이 없도록 공정한 전기공급 및 요금체계를 고민해야 한다. 주택용 전기 관련하여 누진제에 대한 국민적 관심이 높은 현재, 공정한 전기요금 부과체계를 만들기 위해서는 고압 아파트의 전기요금체계에 관한 논의가 함께 이루어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 권종환 · 한석만 · 박성완 · 최동찬 · 김발호, “주택용 소비자에 대한 동적요금제도의 수요반응 영향 분석”, 「대한전기학회 학술대회 논문집」, 2010.
- 김민정, “경쟁체제 도입시 주택용 전기요금개선에 관한 연구”, 「전기학회논문지」, 제63권 제7호, 대한전기학회, 2014.
- 김준선 · 강인선, “주택용 전기요금 누진제 개편 전후 비교분석과 개선 방안에 관한 연구”, 「한국공공관리학보」, 제32권 제1호, 한국공공관리학회, 2018.
- 박광수, “전기요금체계와 개선 방향에 대한 소고”, 「전기저널」, 2018.12월호, 대한전기협회, 2018.
- 박종배, “우리나라 전기요금의 현황 및 개선 방향”, 「전기저널」, 2018.12월호, 대한전기협회, 2018.
- 박혜선, “주택용 전기요금 제도 개편에 따른 정책효과 분석-주택용 누진제를 중심으로-”, 서울대학교 석사학위논문, 2019.
- 백옥선, “공공요금 결정체계에 관한 공법적 연구-전기와 가스요금을 중심으로-”, 중앙대학교 박사학위논문, 2013.
- 신광조, “전기요금 누진제 정책 결정요인 연구”, 서울대학교 석사학위논문, 2017
- 이성림 · 박명희, “가정용 전기요금에 대한 소비자인식”, 「대한가정학회지」, 제46권 제3호, 대한가정학회, 2008.
- 장광남, “주택용 전기요금 누진제 개편 과정과 기대 효과”, 「KIPF 공공기관 이슈포커스」, 2017.21호, 한국조세재정연구원 공공기관연구센터, 2017.
- 최은석, “공동주택의 전기료 산정방법에 관한 관리규약의 효력”, 「인권과정의」, 통권 제 485호, 대한변호사협회, 2019.

〈투고(접수)일자 2020.06.04. 심사(수정)일자 2020.06.24. 게재확정일자 2020.06.28.〉

A Study on the Problems and Improvement of P2P Loan

Kim Jin* · Choi Soo Seok**

P2P 대출의 문제점과 개선방안에 관한 연구

김진 · 최수석

목차

- | | |
|--|--|
| I. Introduction | 1. Structure of overseas p2p loan |
| II. Overview and type of p2p loan | 2. Scale and system of overseas p2p loan |
| 1. Overview of p2p loan | IV. Problems of P2P Loan and Suggestions for Improvement |
| 2. Type of p2p loan | V. Conclusion |
| III. Structure and System of Overseas P2P Loan | |

ABSTRACT

The purpose of this study is to study do research on the changes in the real estate market using P2P loan financing. Peer-to-peer lending (P2P lending) is a loan service that directly connects debtors and creditors through online service. Companies that, make P2P loans have the advantage of reducing overhead and operating costs compared, to traditional financial institutions, while providing online loan services. As a result, creditors can make, higher returns than investing in banks or depositing their accounts, and debtors can borrow at lower interest rates. However, some companies have been found to have engaged in unhealthy activities such as, selling bad products under the bait of high profits or false products or using their investments to prevent them from returning. Their business behavior is to compensate investors, for losses or give rewards, when investing.

Therefore, example, companies that attract by saying, "Give high-value gift certificates to new investors" should be, wary of selling bad products. purpose of this paper is to identify the problems of these P2P loans and to compare., and analyze them with P2P loans in Korea by examining, the regulations and systems of P2P loans in various countries abroad to derive better improvement measures.

Keywords : P2P finance, Mortgage Loans, Crowdfunding, Online Services, Platform.

* 정희원, 김진, 성결대학교 파이데이아학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr,(주저자)

Professor Kim Jin, SungKyul University Paideia Department, (rekj1004@sungkyul.ac.kr)

** 최수석, (주)헬로핀테크 부대표, ssc@hellofunding.co.kr, (교신저자)

Choi Soo Seok, Senior Vice President of Hello FinTech Co., Ltd.,(ssc@hellofunding.co.kr)

【국문요약】

P2P 대출(영어: Peer-to-peer lending, P2P lending)은 온라인 서비스를 통해 채무자와 채권자를 바로 연결해주는, 대출 서비스이다. P2P 대출을 하는 회사들은, 대출 서비스를 온라인으로 하면서, 전통적인 금융기관에 비해 간접비를 줄이고, 운영비를 줄일 수 있는 장점을 가지고 있다. 그 결과, 채권자들은 은행에 투자하거나 예금을 맡기는 것보다 높은 수익을 낼 수 있으며, 채무자들은 보다, 낮은 이율에 대출을 할 수 있다. 또한, P2P 대출 회사는 채권자와 채무자의 연결을 증계하는, 수수료와 채무자의 신용등급을 확인하는 서비스로 이익을 낼 수 있다.

하지만 일부 업체는, 고수익 또는 허위상품을, 미끼로 부실 상품을 판매하거나 투자금을 돌려막기에 사용하는 등 불건전행위를, 일삼은 것으로 나타났다. 이들의 영업행태는 투자자 손실을 보전해주거나 투자 시, 리워드를 주겠다는 방식이다. 이를테면 '신규 투자자에게 고액 상품권을 준다'는 말로 유인하는 업체라면 부실상품을 판매할 확률이 높아 경계해야한다. 또, 구조를 이해하기, 어려울 정도로 복잡한 상품을 만들어 파는 P2P 업체도 조심해야한다. 이를테면 '가상 통화'나 '투자 위험 종목으로, 지정된 주식을 담보로 하는 상품' 등이다. 따라서 이러한 P2P 대출의 문제점을, 파악하고, 해외 여러 나라의 P2P 대출의 규정과, 제도를, 살펴서 우리나라의 P2P 대출과 비교, 분석하여 보다 더 나은 개선방안을 도출하고자 하는 것이 본 논문의 목적이다.

주제어 : P2P 금융, 담보 대출, 크라우드펀딩, 온라인 서비스, 플랫폼.

I . Introduction

Recently, more or less unique methods of investment techniques have been frequently mentioned. People each have their own ways, of investing. Some people may save a large sum of money, on installment savings, but in this era of low interest rates, it is hard to say that they use installment savings for, profit. Therefore, many people are making, money little by little with stock investments and virtual currency investments that were once so booming as, to be called syndrome.

Among the investments that in vogue, these days, are P2P investments or P2P loans. Among the trendy investments, are P2P investments or P2P loans. Investors in these P2P loans can yield higher returns than investing in banks. In addition, debtors are considered to be a financial service, that fits, the trend of the times in that they can borrow even if their credit is low. However, this P2P investment is at risk, causing various, accidents of investors.¹⁾

P2P investments are carried out only online. Therefore, it is theoretically possible to see higher returns, because it does not cost labor or operating expenses compared to banks. It depends on the product, but on average it is set, at around 10%.

In the case of P2P investment leading to fraud, most of them learned about P2P investment through acquaintances, and lost, all of their money by investing in new companies without, knowing it. In fact, in some cases, P2P lenders were greedy because many P2P investors said they, were more stable than stocks, but failed to get any of their investments back.

The nation has legal implications, for P2P financing, given similar circumstances or lack of legal framework. It is necessary to establish a discipline system to protect users and attract development, in a sound, direction. Users are aware that they use financial services such as loans and investments, but it is difficult to receive protection from, the general financial sector due to a lack of legal system.

There seems to be no reason not to do so if it is a return of around 10% of investment. But as with any, financial technology, the risks are inseparable. Unless it is a bank deposit, there is no such thing as an investment, check that guarantees 100 percent of the principal. Especially for P2P investments and P2P loans, the nature of the risks is somewhat different, from conventional financial technology.

In this paper, we would like to conduct, a study on the problems of P2P loans and the improvement measures accordingly, focusing on the basis, of overseas cases.

1) Kim Hak-gun, Park Kwang-woo, "A Study on the Determinants of the Characteristics of Online Peer-to-Peer Lending," 『Journal of the Korean Management Science Society』, Vol. 38 No. 4, Korea Management Science Association, 2013.

II. Overview and type of p2p loan

1. Overview of p2p loan

Before looking at the various accidents, related to P2P investment, it is necessary to first get an overview of P2P investment. In short, these investments are services that connect individual, investors and loan applicants, and stakeholders are individual investors, loan applicants, and P2P platforms. Investment and loans are made in an online environment without, a separate branch, and the system lends the amount collected, from investors to those who need, money. Therefore, it is called P2P investment from the perspective, of individual investors and P2P loan from the perspective of loan applicants.

Because the nature, of the platform's operations is lower than that of traditional lending institutions, lower interest rates are available, to borrowers, better returns to investors, and credit screening, using, big data and unstructured data that are generally not used by traditional lending agencies as, they operate by companies based on IT technology.²⁾

In a structure in which such a lending platform plays all the roles of due diligence, credit, information verification, and examination, loan management and collection, as well as information brokerage, and in which investors cannot take direct action against borrowers, the risk of loan insolvency, is a structure held by all investors.

2. Type of P2P loan

Types of P2P loans include Conduit platform, Pricing platform, and Discretionary platform. The first is the Conduit platform, which is a structure, in which the borrower and the P2P company directly, consults with the borrower to determine the borrowing, conditions, such as interest rates, when the P2P com-

2) Sung Hee Hwal, "A Study on the Introduction of FSCMA Regulatory Framework to 'P2P Lending Type Crowdfunding'", 『Corporate Law Research』, Volume 30, Volume 4, the Korean Association of Business Laws, 2016.

pany switches the borrower's information on the platform after due, diligence and credit information review.

The second is a P2P structure in which P2P companies set, borrowing conditions, such as interest rates, and investors decide whether to invest, or not by considering specified borrowing conditions, although they are similar to the Conduit platform.

The third is the Discretionary platform. This is a structure, in which P2P companies set borrowing conditions, such as interest rates, present target returns, on loan portfolios, and automatically, allocate, investors' investments to portfolios similar to those set by investors, in accordance with the risk, acceptance criteria set by the investors.

III. Structure and System of Overseas P2P Loan

1. Structure of overseas p2p loan

P2P loans refer to the form in which investors provide loans directly to borrowers through online platforms without going, through, traditional financial intermediaries such as banks. Overseas P2P loan markets in the Americas, Europe and Asia-Pacific (including China) were \$232.2 billion as of 2016, a 24-fold expansion from 2013.

Recently, countries in the Asia-Pacific region are showing, high growth based on high growth in Indonesia, Singapore, New Zealand, and South Korea as well as China.³⁾

By country, China accounts for 87 percent of the total P2P loan market size analyzed with \$200 billion, followed by the United States ,with 10 percent (\$23.4 billion) and Britain with 2 percent (\$47 billion).

3) Of the total Alternative Finance market surveyed by Cambridge Centre for Alternative Finance, P2P loans accounted for an absolute majority of 80.3% as of 2016 (Alternative Finance, in addition to P2P loans, includes securities and donation crowdfunding, online equity investments and loans, and online language discount platforms).

2. Scale and system of overseas p2p loan

Consumer Lending accounted for 69.1% of the total P2P loan market, while Business

Lending accounts for 26.6% and Property Lending (Real Estate) of 4.3%, with significant differences in the proportion of P2P loan types (compared to 15 countries with large market sizes).⁴⁾

New Zealand (92%) and the United States (90%) have a relatively, high proportion of Consumer Lending, while Chile (100%) and the Netherlands (100%) have a relatively high proportion of Business Lending. In addition, Denmark (87 percent) and Korea (73 percent) have a relatively high proportion of Property Lending.

1) United Kingdom

The loan structure is a loan contract between, the borrower and the investor, in which the borrower and the investor directly enter, into a loan contract. P2P companies (platforms) play the roles of brokerage, repayment management, exercise of rights, checking and providing, credit, information between borrowers and investors.

According to the Loan Losses of Major P2P Companies, business loans by company between 2013 and 2014 are provided. About 3 to 4 percent, of the total and 2 to 3 percent of personal loans. During the same period, the insolvency, rate was 0.1 to 0.2 percent for banks, and NPLs for specialist lenders and savings banks were 1 to 3 percent.

It varies from P2P company to P2P company, but the expected loss, rate is approximately 0.1 to 3.6%, and the expected return rate of the investor is expected.

It is heard that Samsung Electronics is expecting, about 4.0% to 10.8%. The average maturity of a loan also varies, from company to company, with the aver-

4) <https://www.jbs.cam.ac.uk/faculty-research/centres/alternative-finance/Cambridge-Centre-for-Alternative-Finance>

age maturity of a company ranging from 1.5 months to 78 months. The presence and absence, of collateral varies depending, on loan business behavior, with approval rates reportedly averaging 10-15 percent.

2) United States

The loan structure is a securities issuance, method, based on loan receivables, in which the P2P company arranges a match between the borrower and the investor, then the borrower borrows through, the P2P company's partner bank, and the P2P company purchases the loan bond from the funding bank and issues the securities based on it.

According to data from leading P2P companies Lending Club and Proffer, although they vary depending on the timing, of the loan, they are known to carry out loans at an average rate of more than 10 percent with the aim, of losing 6 to 7 percent.

In the case of loans that went out between 2013 and 2015, the default rate is estimated to be around 10 percent, and a certain portion of the amortized, bonds are collected and the loan is estimated to be aimed at a loss of 6 to 7 percent.

With the exception of additional costs, such as a fee of around 1%, the median yield of the Lending Club is generally found to be around 4% and the average, maturity of the Lending Club loan is known to be above 2 years.

3) Japan

The loan structure is a loan structure, in which the P2P company is loaned as a loan shark, and the financial resources are financed by receiving investment from investors based on anonymous, association contracts under commercial law. The P2P company is the operator who performs the loan business and the investor is an anonymous member and invests, in the operator.

Japan's capital regulation does not have a separate license, so the capital regulation of the loan, industry and the second-class financial award are the same.

An entity shall apply the higher amount (50 million yen) of the capital regulation of the supply, business.

Investor protection is a regulation on the conduct of financial instrument traders before concluding, a contract.

The obligation to issue in writing shall, apply, and shall provide the investor with matters in writing, such as work that may cause loss, changes, in the property situation, etc., prior to the conclusion of the contract.

4) China

China's P2P loan market grew, on the basis of a wide variety of business models under loose regulations compared to advanced countries such as the United States and the United Kingdom, especially, as the guarantee method for loan principal was activated and the market grew rapidly. With limited existing, financial services, P2P has grown as a new asset management tool, and has been established and grown as if it were playing the same role as a small regional bank.

In addition, there are cases where they are not limited to online, but also to offline loans and investments. In particular, China's P2P loan market was initially, simply a way of operating a matching model, but since 2012, the way the platform provides guarantees on loan principal has been activated.

Since 2015, the bankruptcy of P2P companies has increased, along, with the insolvency of loans to ghost companies and the insolvency, of borrowers due to the sale of high-interest loans to small, and medium-sized business owners who are in a hurry to operate short-term funds, as damage to investors and others has increased rapidly as the Ponzi scheme, and embezzlement have become a reality.

In August 2016, the China Banking Supervision Commission merged, with the Ministry of Industrial Information, the Ministry of Public Security and the National Internet Information Agency. Measures for the management, of operations of P2P lending agencies were announced and regulatory, oversight was strengthened.

P2P loans were defined as "private loan" financial arrangements between individuals or corporations other than financial institutions, and the platform was defined, as financial information intermediaries to carry, out online loan brokerage activities, particularly by prohibiting, guarantees for loans, restricting borrowing limits, while strengthening due diligence, obligations for borrowers, obligation, to provide information to users, etc., while requiring all transaction information to the authorities.⁵⁾

IV. Problems of P2P Loan and Suggestions for Improvement

In fact, P2P investment risks are often associated, with risks to investment products, defaulting on unsecured products, or loan fraud. However, the recent rapid increase in the number, of cases of investment failures due to the bankruptcy or fraud of the P2P platform has increased significantly.

In fact, if the P2P platform is an independent, fraud, fraud damage can be avoided by directly investigating and inquiring, about investment products. However, if the P2P platform and the investment goods company, intentionally commit illegal acts, there is no way for investors to prevent fraud. After all, P2P platform, risk is a burden to investors.

As P2P investment, which used to be called the flower, of FinTech, caused various incidents, the financial authorities also, recently made an announcement on P2P investment and loans. The alternatives, jointly prepared by the Financial Services Commission and the Financial Supervisory Service, included the need, for P2P loans to disclose the confirmation of a third party with public confidence or equivalent evidentiary documents, and to set, the maturity of loans and the duration, of investments at the same time.

In particular, most of the P2P platforms that were problematic were small and

5) Intruduction of the record filing system from April 2018

had few employees. Therefore, the disclosure, of information, about businesses will be strengthened more than before.

In addition, it is required to prepare and disclose preliminary business processing procedures so that principal and interest, can be recovered even, if the P2P platform closes, and to strengthen P2P investment and loan monitoring. Above all, it is most important for investors to recognize themselves, that P2P investment is an investment that is not guaranteed,, of principal. For example, there is a case in which even part of the principal was not returned, after the investment was made suddenly, believing that the investors, should invest based on the flow of institutional investors.

Since the loan repayment,schedule is continuously, overdue and eventually the representative has disappeared, it is important to pay close attention to the "previous symptoms." In particular, the government should refrain from carrying out investments only by looking at rewards that dazzle,, investors.

Of course, the definition of P2P investment, and its purpose alone, can be a pretty good investment because investors have higher, returns than banks and lower risks than other investment techniques. In terms, of borrowers, it also has the net function of being able to finance some of the necessary, funds regardless of smooth fund management and credit rating.

In particular, some companies are well-received by, investors and borrowers by establishing their own, personal credit evaluation system, and others manage risks with small distributed investment systems for each investment product, so it is also necessary to look at how, investor management is conducted, internally.

Therefore, although automatic allocation investments, pooling and liquidity are not generally prohibited, they tend to apply, existing and related regulations without exception.

Basically, P2P is a loan based on collective intelligence, and related, regulations should be applied without exception to automatic allocation investments, pooling and liquidating of loan receivables, etc. In which such, collective, intelligence is difficult to operate.

The U.S. and the U.K. consider automatic dividend payers, as advice and require them to comply with, relevant regulations, and when they implement loans

and pool or float bonds, regulations, related to liquidity are strictly applied.

As an improvement measure, the entry, and soundness regulations should not be set high while isolating the credit risks, of P2P companies from users, but it is necessary to impose an appropriate, level of responsibility and obligation on P2P companies to protect borrowers, and investors, to increase the level of information provision to P2P companies, including, business models, P2P companies' roles, and to provide more direct and active intervention in business models, information services, etc.

It is worth noting that all risks are borne, by users, even though the role of P2P companies is very important as credit information inquiry, and review, loan conditions and interest rate setting, loan management, and collection are all carried, out by P2P companies.

V. Conclusion

Given that Korea currently regulates, the size of loans, to households and real estate by applying various micro-health regulations and interest rate calculation, systems to financial firms, and manages household soundness, and financial cost burdens, it needs to be careful not to make, P2P loans a balloon effect of regulation or a channel to evade regulations.

Currently, while P2P finance is growing significantly,, investor damage has occurred due to fraud, embezzlement or bankruptcy, and various problems have emerged, in the Financial Supervisory Service's evaluation of the status, of the Financial Supervisory Service last year.

The "On-Line Investment-linked Financing Business and User Protection Act," which strengthens investor protection, measures, for P2P financial transactions, will take effect on August 27.

When the law is enforced, P2P companies are obliged, to provide a detailed description of their investment products. In addition, handling, will be restricted for some high-risk products, and excessive rewards will be banned.

In fact, P2P loans are set to be transferred to the system, but they are becoming insolvent due to the rising delinquency rate and unhealthy, business behavior.

P2P loans are actively expanding, in the U.K., the U.S., Japan, and China, as well as in Asian countries, including Korea, and in terms of major countries' systems, the legal system is organized and regulated, according to the circumstances of each country.

On the other hand, it encourages borrowers or investors to provide loans in a policy-necessary direction, while also, protecting investors whose conformity principles are difficult, to apply and eliminating regulatory gains.

The U.K. restricts P2P loans to focus on transactions between individual, investors and individual borrowers, while the U.S. simplifies or exempts approval procedures only when borrowing is small, while limiting the degree, of investor or investment.

Recently, China has had problems with P2P loan-related fraud, and embezzlement, there has been a Lending Club scandal in the U.S., and the U.K. has also been pointed out as problems related to sales, models and information provision in last year's FCA theme inspection, and the need for user protection is highlighted, and regulations tend to be tightened and specified.

However, all major countries' P2P financial operations are subject, to the financial law, are under supervision and regulation by the financial regulator, and P2P companies are in charge of loan management, and rights exercise, whether, contracts between, borrowers and investors are directly or indirectly.

It is important to note, that P2P loan companies are forced to focus on expanding their size rather than on user interests as only the size of their handling loans can increase their profits.

Thus, as a way to address the problems with P2P loans, first, it is necessary to determine on the basis of an assessment, of whether or not the ancillary operating means that make it easier, to attract investment, such as automatic, allocation investments, equity investments and loss-making funds, and whether the levels, of acceptance can be limited and enforced, to the best interests of investors.

Second, providing, information on new business models (such as credit inquiry and screening methods) is likely to not be fully, understood by users, and it is necessary for regulators to more actively assess, and intervene in individual, business situations given that new markets have not yet matured, in fairness, competitiveness, due diligence and risk management systems and levels of responsibility, such as setting prices (interest rates, fees, etc.).

Third, in the case of information delivery, it is necessary to make, it accessible to consumers who are not familiar, with digital.

Fourth, it is necessary to establish, a protection, system to prevent borrowers from suffering from excessive, debt and financial costs, excessive collateral, excessive collection, etc.

〈Reference〉

- Shin Dong-ho, Chae Myung-shin, “An Empirical Study on the Default Factor in Online P2P Lending,” 『Journal of the Korean Management Association』, Volume 25, No.5, Korea Management Association, 2012.
- Kim Hak-gun, Park Kwang-woo, “A Study on the Determinants of the Characteristics of Online Peer-to-Peer Lending,” 『Journal of the Korean Management Science Society』, Vol. 38 No. 4, Korea Management Science Association, 2013.
- Yoo Byung-joon, Jeon Sung-min, Do Hyun-myung, “Information Asymmetry Issues in Online Lending : A Case Study of P2P Lending Site”, 『Journal of the Korea Electronic Trade Association』, Volume 15, Volume 4, Korea Electronic Trade Association, 2010.
- Jung Kwang-jae · Lee Eun-kyung, “An Empirical Analysis on the Effect of Borrower’s Information Updates to Loan Decisions in P2P Lending” , 『Management Management Research』, Women and Management Volume 4, Sungxing Women's University Management Research Institute, 2011.
- Sung Hee Hwal, “ A Study on the Introduction of FSCMA Regulatory

Framework to 'P2P Lending Type Crowdfunding', , 「Corporate Law Research」, Volume 30, Volume 4, the Korean Association of Business Laws, 2016.

- Lee Kyu bok, 「P2P loan overseas trends and systems status」, Korea Institute of Finance, 2019.
- Yoon Min Sub, "Study on Case and Improvement of the P2P Mortgage Loan", 「Comparative Law」, Volume 26, No. 2, the Korean Association of Comparative Laws, 2019.
- Jun Pyo Lee, "Cooperative Video Streaming and Active Node Buffer Management Technique in Hybrid CDN/P2P Architecture", 「Journal of the Korean Computer Information Society」, Vol. 24, No. 11, Korea Computer Information Society, 2019.
- <https://www.jbs.cam.ac.uk/faculty-research/centres/alternative-finance/>
Cambridge Centre for Alternative Finance

〈투고(접수)일자 2020.05.17. 심사(수정)일자 2020.06.23. 게재확정일자 2020.06.28.〉

아파트구매선택과 행동시 체면의식과의 상관관계 연구*

박정열**

Study on the Relationship between the Facial Consciousness in Apartment Purchasing Choice and Behavior

Park, Chung Yeol

목 차

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> I. 서론 II. 이론적배경 <ul style="list-style-type: none"> 1. 아파트의 선택요인 2. 체면의식 3. 구매행동 III. 연구의 설계 <ul style="list-style-type: none"> 1. 연구모형의 설정 2. 가설의 설정 | <ul style="list-style-type: none"> 3. 자료 수집 및 조사방법 IV. 실증 분석 <ul style="list-style-type: none"> 1. 인구통계학적 분석 및 일반 사항 2. 신뢰도 분석 3. 상관관계 분석 4. 회귀분석 V. 결론 |
|---|---|

ABSTRACT

As the income level of consumers increases significantly, consumers' preferences and purchasing criteria are gradually diversified, and consumers who choose apartments prefer to be provided with various living spaces. In order to find out what causes the preference for an apartment, I analyzed the mediating effects of facial consciousness on the effect on behavior. The survey was conducted on 335 buyers who had purchased apartments. First, income, access to work and family situation, comfort, space, privacy, health and fresh air, safety, tranquility and social separation and consolidation were analyzed to affect apartment buying behavior. Second, it was analyzed that the exclusive area, water supply, convenience of living room, kitchen, bathroom, and ventilation facilities had an influence on apartment buying behavior. Third, it was analyzed that the brand name, brand image, and brand name of the construction industry influenced apartment buying behavior.

Fourth, it was analyzed that other people's consciousness, which is sensitive to the eyes and thoughts of others and worried about how they would look to others, influenced their purchasing behavior. The implication for this is that it is considered that the apartment should be constructed in consideration of the surrounding location, complex characteristics, brand, and economic feasibility. Also, it is thought that an apartment should be constructed considering people's consciousness as well as the optional factors in the construction of the apartment.

Keywords : Apartment Selection Factor, Apartment Purchase Behavior, Facial Consciousness

* 본 논문은 2020년 나사렛대학교 학술연구비 지원에 의해 연구되었음.

** 정회원, 나사렛대학교 글로벌비서학과 교수(cyp4x4@kornu.ac.kr)

【국문요약】

소비자의 소득수준이 크게 향상되면서 아파트를 선택하는데 있어 다양해지고 있는 소비자의 기호와 구매기준에 따라 소비자들은 다양한 주거공간을 제공받기를 원한다. 이에 아파트의 선호 원인이 무엇인가를 파악해보고자 아파트 선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하였다.

조사대상은 아파트를 구매해 본 경험이 있는 구매자 335명으로, 조사결과는 첫째, 소득, 직장과의 접근도 및 가족상황, 쾌적성, 공간의 프라이버시, 건강과 신선한 공기, 안전, 평온, 사회적 분리 및 통합 등이 아파트 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 둘째, 전용면적, 층수, 거실·주방·화장실의 편리함, 환기 통풍시설 등도 아파트 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 셋째, 건설업체의 지명도, 브랜드 이미지, 브랜드 네임 등이 아파트 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 넷째, 타인의 시선과 생각에 민감하여 다른 사람의 눈치를 보고 그 사람들에게 어떻게 보일까를 걱정하는 체면의 타인의식 또한 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이에 대한 시사점은 아파트를 건설하는데 있어서 주변입지, 단지특성, 브랜드, 경제성을 고려하고 아파트를 구매하는데 있어서는 소비자들의 구매행동에 미치는 요인을 더 높일 수 있는 방안인 체면의 타인의식을 인지하는 것이다. 따라서 아파트를 설립하는데 있어서 위의 첫째, 둘째, 셋째의 세 가지 구매행동에 영향을 미치는 선택요인 뿐만 아니라, 넷째의 네 번째 분석결과로써 타인의 의식을 고려하여 이를 포함한 아파트 건설이 필요할 것으로 사료된다.

주제어 : 아파트선택요인, 아파트구매행동, 체면의식

I. 서론

생산자 중심으로 시장이 형성된 과거에 비해 현재는 그 시장이 현격하게 소비자를 중심으로 이루어져 있음은 누구나 주지하고 있는 현실 상황이다. 또한 주거환경의 질적 향상과 거주자의 구매욕구가 다양해지면서 수요자 중심의 품질경쟁시대로 돌입하고 있다(황태수).¹⁾ 물건을 만들기만 하면 팔렸던 과거와는 달리 이제는 소비자의 선호도에 따라 물건이 만들어지는

1) 황태수, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위논문, 창원대학교 대학원, 2006.

것처럼 아파트에서도 구매자인 소비자가 아파트를 고르게 되었다.

또한, 구매자의 소득수준이 높아짐으로써 다양한 구매양상을 보여주고 있는데 아파트를 선택하는 소비자들은 다양한 주거공간을 제공받기를 선호하고 있다. 주로 실내공간에서부터 건물의 형태, 건물의 안정, 편의성, 단지 환경, 커뮤니티 공간 등에 이르기까지 소비자의 구매 욕구와 선호도는 점점 높아져 가고 있다.

한편, 소비자들의 아파트의 구매 선호도가 높아져 가는 이유 중 하나는 주변의 지인, 가족 들 간의 타인의식, 창피의식, 형식의식 등의 체면의식이 구매행동의 주요한 요인으로 작용하고 있다. 이는 소비자들이 아파트를 구매하는데 있어서 주변의 체면인식에 관여되어 아파트 구매의 선택요인에 영향을 주는 것으로 볼 수 있다.

따라서 향후 바람직한 거주자 중심의 개발에 대한 방향제시를 위해서는 현시점에서 소비자들의 체면의식에 대한 아파트 구매행동의 새로운 조사가 필요하다.

본 연구에서는 이상의 사실에 근거하여 소비자들의 아파트 구매선택에 영향을 미치는 요인을 분석하고 이러한 선택요인이 구매행동에 미치는 결과에 있어서 소비자들의 체면의식이 어느 정도 영향을 미치는 가를 분석하여, 아파트 건설사에게 마케팅전략의 한 부분을 제시하고자 한다.

본 연구가 추구하는 목적을 요약하면 첫째, 소비자들의 아파트 선택요인에 대하여 분석하고 구매행동에 미치는 영향을 파악하고자 하며 둘째, 소비자들의 선택요인이 구매행동에 미치는 요인에 있어서 체면의식이 어느 정도 구매행동에 영향을 미치는 가를 매개효과를 통해 파악하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 아파트의 선택요인

오늘날 아파트는 대표적인 한국사회의 주거형태임은 의심의 여지가 없다. 사전에 의한 아파트 정의는 적층의 집합주택 혹은 공동주택 양식의 하나로 5층 이상의 건물을 여러 집으로 일정하게 구획하여 독립된 가구가 각각 생활할 수 있도록 만들어진 거주형태이며 우리나라 주택법에서도 4층 이하의 연립주택과 구분하여 5층 이상의 공동주택을 아파트라 규정하고 있다.

일반적으로 주택구입은 가구가 갖고 있는 일반 특성과 거기에 공급되는 주택가격 등의 조건인 물리적 특성에 따라 결정된다. 가구특성에는 가구의 소득수준, 가구원 수, 직업, 거주 주

택유형과 가구의 생애주기 등 가구의 사회적인 영향 및 경제적인 제반 특성이 포함된다. 그리고 이러한 조건들은 주택구입 선택결정에 영향을 미치게 된다. 주택의 가격조건이나 물리적 특성은 주로 주택의 상품적 가치로서의 특징으로 주택가격이나 금융조건, 입지여건, 공급평형 단지규모, 시공회사 등 다양한 요인이 포함되며, 이러한 조건들 역시 구입선택결정에 영향을 미친다(피영주).²⁾

소비자의 주택구입에 영향을 미치는 요인들은 다양하지만 이들 요인을 크게 나누면 주택의 물리적 특성으로 교통, 교육, 편의시설 등을 포함하는「주변입지」와 도심지역에서의 주택용 입지의 요건으로 근무조건, 생활조건, 환경조건이 있고, 이것은 입지이득에 영향을 받는다. 입지이득에 영향을 미치는 요인은 소득, 직장에서의 접근도 및 가족상황, 쾌적성, 공간의 프라이버시, 건강과 신선한 공기, 안전, 평온, 사회적 분리 및 통합 등이 있다(이창석).³⁾

두 번째로 단지규모 공간계획을 포함하는「단지특성」으로, 단지시설이란 외부공간으로 인간의 행동을 조절 유도하거나 보조하기 위해서 공원광장 등 단지 내에 설치되는 장치물을 말한다. 본 연구에서는 단지규모, 아파트 배치 건물간의 간격, 방향과 채광, 주차 공간, 안전시설 등의 단지특성과 구매행동과의 연관성도 살필 것이다.

셋째, 주택의 내부공간과 디자인 등을 포함하는「주택특성」으로 공동주택의 가격은 국민주택 규모를 기준으로 정해지고 평당 분양가격이 책정되기 때문에 평수가 증가할수록 가격은 높아지게 되며(송민희),⁴⁾ 가족 규모에 한 평면구조와 평수에 따른 방의 수, 욕실 수도 아파트 선택의 결정요인이 된다. 본 연구에서는 전용면적, 층수, 거실·주방·화장실의 편리함, 환기 통풍시설 등과 구매행동과의 영향도 살필 것이다.

끝으로 경제성과 시공회사 브랜드로 나눌 수 있다. 최근 소비자의 주택구입시 가장 중요한 요인 중 하나의 특징으로 투자가치를 들 수 있다. 따라서 소비자는 투자가치가 있을 경우를 고려하여 주택을 구입을 하게 된다. 다시 말해 미래 가격상승의 호재가 없다면 다른 좋은 조건이 무의미할 수도 있다는 것이다. 본 연구에서는 분양조건, 분양가격, 관리·유지비, 미래에 대한 투자가치로 나눈 항목을 선정하여 경제성을 살펴보고자 한다. 또한 브랜드에서 연상되는 이미지가 소비자의 심리요건과 부합하여 주택구입의 결정요인에 중대한 영향을 입히기도 한다. 이러한 브랜드 충성도가 아파트 구매결정에 의미 있는 영향을 미친다는 것에 근거하여 브랜드 조사에 대한 항목으로 건설업체의 지명도, 브랜드 이미지, 브랜드 네임 등과 구매행동의 영향력도 함께 살필 것이다.

2) 피영주, “소비자의 아파트 구매선택요인”. 석사학위논문, 한성대학교 대학원, 2010.

3) 이창석, 「신부동산학개론」 형설출판사, 1997.

4) 송민희, “아파트 구입시 선호 요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 2014.

2. 체면의식

체면이라는 개념은 한국뿐만 아니라 동·서 양을 불문하고 세계 모든 문화권에서 일반적이고 보편적으로 존재하는 개념이다. 최근 들어 중국이나 한국 사회의 체면과 관련된 연구는 체면의 근본적 의미보다는 신분과 권위를 과시하거나 현시하기 위해 제품이나 상표를 구매하는 소비자 행동과 관련이 많다(최상진 외).⁵⁾ 사실 현대에서는 경제적 수준으로 체면유지를 하려는 경우가 많다고 여겨진다. 부유층의 소비행동 특성과 상품의 선택에 관해 연구한 결과, 부유할수록 창피의식과 형식 체면 민감성이 높게 나타나며, 자존심과 체면의식이 높은 집단일수록 과시적 소비를 하고 있다고 밝혔다(차영란).⁶⁾ 사람들이 과시적 혹은 상징적 소비를 하는 이유에 대해 사람들은 사회적 상호작용 속에서 타인과의 비교과정을 통해 타인에게 인정받고 싶거나 승인을 얻고 싶은 욕구와 동기가 내재되어 있는데, 이러한 체면의식의 욕구와 동기가 과시적 혹은 상징적 소비행동을 강화시킨다고 설명하였다(김양하).⁷⁾ 체면의식, 자아 존중감, 사회적 불안이 불확실성회피에 미치는 영향의 연구에서는 체면의식과 사회적 불안이 불확실성 회피를 예측할 수 있는 주요한 변수임을 밝혀내었는데 체면의식이 높으면 의사결정시에 주관적인 판단보다 타인을 인식한 판단을 하게 되어 불확실한 상황에서의 회피 성향이 증가한다는 것을 보고 체면의식과 불확실성 회피성향 간에 정(+)-적인 인과관계가 있음을 확인하였다(이충원 외).⁸⁾

국내에서 체면의식을 측정변인으로 사용한 연구 중에 가장 최초로 시행한 경험적 인과관계분석은 체면의식을 자괴의식성, 사회격식성, 창피의식성의 세 가지로 분류⁹⁾하고 체면의식이 스트레스에 어떠한 영향을 미치는지 검증하였다. 체면의식과 웨딩미용성향의 인과 관계를 분석한 연구¹⁰⁾에서는 체면의식을 형식의식성, 타인의식성, 창피의식성으로 보았다. 또한 호텔 종사자의 체면의식이 직무만족에 미치는 영향¹¹⁾의 연구에서도 체면의식을 형식의식성, 타인의식성, 창피의식성 세 가지 하위요인으로 구분하였다.

5) 최상진·김기범, “체면의 심리적 구조”, 『한국심리학회지』, 제14권 제1호, 한국심리학회, 2000.

6) 차영란, “부유층의 소비행동특성과 상품선택에서의 심리사회적 준거차원 분석”, 박사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2002.

7) 김양하, “상징소비의 문화사회적 의미 분석: 상징소비에 영향을 미치는 영향”, 박사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2005.

8) 이충원·김효창, “체면의식, 자아존중감, 사회적 불안이 불확실성 회피에 미치는 영향”, 『한국심리학회지』, 제20권 제3호, 한국심리학회, 2006.

9) 최상진, 『한국인 심리학』, 중앙대학교 출판부, 2000.

10) 박상룡·김선아, “체면의식이 웨딩미용 소비성향에 미치는 영향”, 『한국의류산업학회』, 제9권 제6호, 한국의류산업학회, 2007.

11) 이상희·이형룡, “와인소비자의 관여수준에 따른 위험지각과 정보탐색이 소비자 만족에 미치는 영향”, 『외식경영연구학회지』, 제15권 제4호, 외식경영연구학회, 2012.

본 연구에서는 기존 선행연구를 토대로 체면의식의 하위요인을 타인의의식성, 창피의식, 형식 의식성 등 세 가지 요인으로 정리하였다. 먼저 타인의의식성 체면은 타인의 시선이나 나에게 대해 타인의 평가를 의식하는 정도로 다른 사람이 나를 어떻게 평가할지 의식하고 자기 자신의 행동에 대해 타인의 시선과 생각에 민감하며 남의 눈치를 보고 남에게 어떻게 보일까를 걱정하며 타인의 시선을 의식하는 것을 타인의의식성 체면이라고 한다(이흥미).¹²⁾ 창피의식성 체면은 위신 때문에 부탁하는 것을 꺼려하고 하고 싶지 않은 일도 위신 때문에 어쩔 수 없이 하며 타인이 나의 의견을 받아주지 않을 때 기분이 상하거나 창피함을 느끼고 타인에게 부탁할 때 거절 당할까봐 걱정하는 것을 창피의식성 체면이라고 한다(서덕화).¹³⁾ 끝으로 위에서 타인의 의식성 체면을 설명한 이흥미에 따르면 형식의의식성 체면은 사석에서도 교양 있게 행동하려고 하고 예절을 중시하며 격식을 차리고 타인과 대화에서 실수할까봐 조심하는 것을 형식의의식성 체면이라고 한다.

3. 구매행동

소비자들은 제품이나 서비스를 구매하고 사용하기 위해 일련의 의사결정 과정과 행동을 거치는데 이를 구매행동이라 한다(김지원 외).¹⁴⁾ 소비자는 욕구가 발생하면 자신의 욕구를 충족시키기 위하여 적절한 제품이나 서비스를 구매하고 사용하는데 소비자의 구매의사 결정이 구체적인 행동으로 나타나는 것을 소비자 구매행동이라 할 수 있다(임종남).¹⁵⁾ 또한 구매행동은 상품이나 서비스에 대하여 소비자가 어떠한 행위를 하게 되는 모습으로, 상품이나 서비스에 대한 선호, 태도, 인지 등의 결정 요인들이 표출되면서 상품이나 서비스를 구입하도록 하는 행동을 의미한다(정삼술).¹⁶⁾ 즉, 구매행동이란 개인 또는 집단이 그들의 욕구충족을 위해 제품이나 서비스 혹은 기타의 자원을 탐색하고 구매, 소비하는 활동의 총체로 정의할 수 있다(성수행 외).¹⁷⁾

구매행동은 일종의 심리적 그리고 행동적 단계를 거쳐서 일어나며 현재 상태와의 괴리현

12) 이흥미, “중국골프용품소비자의 체면민감성이 구매만족과 브랜드 태도에 미치는 영향”. 석사학위논문, 경희대학교 대학원, 2018.

13) 서덕화, “매스티지소비자가치가 구매행동에 미치는 영향”. 박사학위논문, 호서대학교 대학원, 2019.

14) 김지원 · 오희선, “스타 광고모델의 이미지가 브랜드 이미지와 구매행동에 미치는 영향”, 『조형미디어학회지』, 제18권 제4호, 조형미디어학회, 2015.

15) 임종남, “태권도장의 서비스 공정성과 고객만족, 고객충성도, 구매행동의 인과관계”. 박사학위논문, 경희대학교 대학원, 2007.

16) 정삼술, “호텔 서비스 회복 공정성이 구전과 구매의도에 미치는 영향” 박사학위논문, 경원대학교 대학원, 2004.

17) 성수행 · 홍은실, “여성의 명품 구매행동과 만족도에 영향을 미치는 요인”, 『한국지역사회생활과학회지』, 제24권 제4호, 한국지역사회생활과학회, 2013.

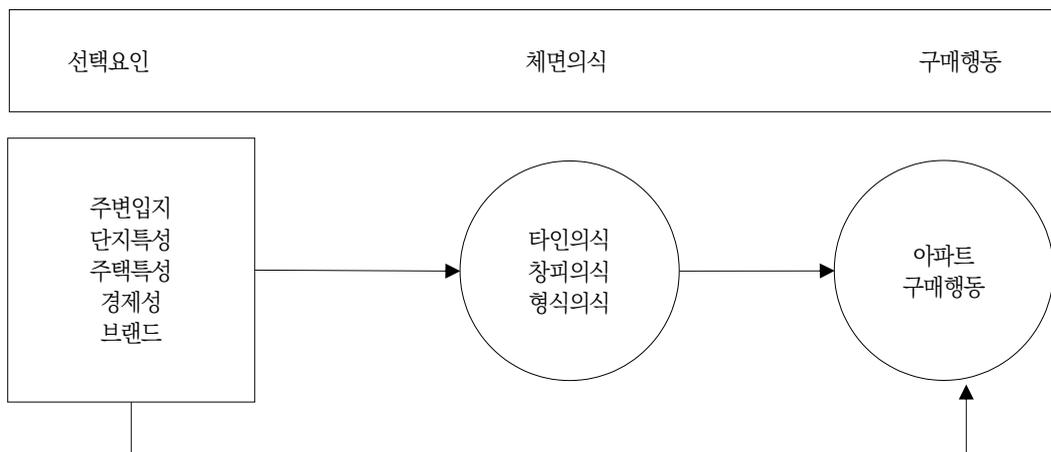
상이 있을 때 야기되는 문제로 인식, 정보수집단계, 대안의 평가단계, 대안의 평가 후 구매의향이 형성되는 구매의사 결정단계, 구매단계, 구매 후 행동단계로 구성된다.

소비자 구매행동과정은 소비자가 욕구를 충족하기 위해 정보를 탐색하고 수집된 정보에 따른 선택 가능한 대안 중 최적의 대안을 선택하여 구매하는 전 과정을 말하며 이 과정에는 구매 후 만족, 불만족 경험에 따라 평가하게 되는 구매 후 행동과정도 폭넓게 포함하고 있다(신상희).¹⁸⁾

III. 연구 설계

1. 연구모형의 설정

본 연구는 주택의 유형 중 아파트에 대한 소비자들의 구매선택요인으로 주변입지, 단지특성, 주택특성, 경제성, 브랜드 등의 내용을 독립변수로 하여 구매행동에 미치는 영향을 분석하고 체면의식으로 타인의식, 창피의식, 형식의식 등이 구매행동에 어느 정도 영향을 미칠 것인가를 분석하고자 연구의 모형을 설계하였다



[그림 1] 연구모형

18) 신상희, “소비자의 블로그 활용이 구매결정과정과 구매 후 행동에 미치는 영향에 관한 연구 : 화장품 소비자를 중심으로”, 석사학위논문, 건양대학교 대학원, 2015.

2. 가설의 설정

본 연구에서는 [그림 1]의 연구모형을 기반으로 연구의 가설을 아파트의 선택요인으로 주변입지, 단지특성, 주택특성, 경제성, 브랜드 등의 변수를 독립변수로 설정하여 아파트구매행동에 미치는 영향을 분석하고, 체면의식이 형식의식, 타인의식, 창피의식이 구매행동에 미치는 효과에 있어서 매개효과를 분석한다.

1) 연구 가설

H1. 아파트선택요인이 구매행동에 유의한 영향을 미칠 것이다.

H2. 아파트선택요인이 구매행동에 있어서 체면의식은 매개작용이 있을 것이다.

2) 변수의 조작적 정의

연구자는 동일한 개념적 정의에 대해 다양한 조작적 정의들을 내릴 수 있기 때문에, 어떤 조작적 정의를 선택하여 개념을 측정하느냐에 따라 조사결과가 다소 차이를 보일 수 있다.

〈표 1〉 변수의 조작적 정의

구분	요인	정의	연구자	
독립 변수	아파 트 선택 요인	주변입지	소득, 직장예의 접근도 및 가족상황, 쾌적성, 공간의 프라이버시, 건강과 신선한 공기, 안전, 평온, 사회적 분리 및 통합 등	이창석(1997)
		단지특성	단지규모, 아트 배치 건물간의 간격, 방향과 채광, 주차 공간, 안전 시설 등	정창호(2007)
		주택특성	전용면적, 층수, 거실·주방·화장실의 편리함, 환기 통풍시설 등	윤정중(2001)
		경제성	분양가격 분양조건, 관리·유지비, 미래에 대한 투자가치	이훈(1975)
		브랜드	지명도, 브랜드 이미지, 브랜드 네임 등	
매개 변수	체면 의식	타인의식성	타인의 눈치, 시선, 평가, 시선에 대한 민감성, 염려 등을 의식하는 것이다.	최상진(1992)
		창피의식성	부탁거절, 질문에 대한 당황, 부탁의 망설임, 실망, 위신 등 남으로 부터의 의식하는 것이다.	최인재·최상진(1999)
		형식의식성	교양있는 행동, 예절을 중시, 격식, 조심성 등을 의식 하는 것이다.	차영란(2002)
종속 변수	구매 행동	구매행동	상품에 대해 인지, 선호, 구매를 희망, 관계를 지속하면서 주변사람에게 추천하는 것이다.	신다영(2015)

출처 : 선행연구를 토대로 연구자가 작성

3. 자료 수집 및 조사방법

아파트선택요인에 상품 구매행동을 분석하기 위한 자료 조사 및 설문조사를 위해서 최근 1년 이내에 아파트를 구매한 구매자를 대상으로 실시하였다.

2019년 8월 20일부터 9월 25일까지 약 30일 동안, 1차 예비조사와 2차에 걸쳐 전국에 거주하는 일반 성인을 대상으로 하여 주부, 사업가, 회사원, 공무원 등을 중심으로 설문조사를 실시하였고, 오프라인 200부, SNS 135건을 통해 설문지를 수거하였다. 본 조사는 응답한 설문지 400개 중 불성실 응답 설문지 65부를 제외한 335개를 표본으로 통계분석에 활용하였다. 각각의 변수 하에 있는 요인들마다 5가지 문항을 만들어 리커드 5점 척도의 측정방법을 사용하였다.

IV. 실증분석

1. 인구통계학적 분석 및 일반사항

아파트선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하는데 있어서 아파트를 구매해본 경험이 있는 구매자를 대상으로 335명을 설문조사한 응답자의 특성을 조사한 결과 다음과 같다. 응답자의 성별, 연령대, 결혼 여부, 학력, 직업, 월 소득, 거주지로 한정하여 조사한 결과는 <표 2>와 같이 조사되었다.

<표 2> 인구통계학적인 특성결과

구 분		빈도	퍼센트
성 별	여성	163	48.7
	남성	172	51.3
연 령	30대	105	31.4
	40대	110	32.8
	50대	120	35.8
결혼유무	기혼	268	80.0
	미혼	67	20.0
학 력	고졸	25	7.4
	대졸	174	51.9
	대학원졸	136	40.6

구 분		빈도	퍼센트
직 업	개인사업	90	26.9
	회사원	142	42.4
	공무원(군인)	53	15.8
	가사업무(무직)	50	14.9
월 소득	300만원 이하	155	46.3
	400만원 이하	43	12.8
	500만원이하	64	19.1
	600만원 이상	73	21.8
거주지	서울	268	80.0
	경기도	48	14.3
	인천	9	2.7
	대전	10	3.0
	전체(N)	335	100.0

2. 신뢰도 분석

본 연구는 아파트선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하기 위해서 실시한 모든 변수의 신뢰도는 0.79 이상으로 분석되어 신뢰도는 모두 타당한 것으로 분석되었다.

〈표 3〉 신뢰도 분석

변수	평균	척도 분산	전체 상관계수	상관계수	Cronbach 알파
주변입지	29.9528	13.005	.644	.501	.791
단지특성	30.4113	14.153	.461	.331	.814
주택특성	29.8233	13.632	.631	.483	.794
경제성	29.7713	13.799	.632	.462	.795
브랜드	30.1093	13.481	.666	.484	.790
타인의식	30.4788	14.501	.361	.218	.827
창피의식	30.0478	13.599	.481	.290	.813
형식의식	29.9576	15.660	.301	.239	.827
구매행동	29.5994	13.873	.600	.469	.798

3. 상관관계 분석

본 연구는 아파트선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하기 위해서 실시한 변수들 간의 상관관계를 유의수준 0.5이상으로 분석하였다. 구매행동에 미치는 상관관계는 주변입지(.526), 단지특성(.291), 주택특성(.548), 경제성(.452), 브랜드(.520), 타인의식(.166), 창피의식(.280), 형식의식(.377)으로 상관관계를 보이는 것으로 분석되었다

〈표 4〉 상관관계 분석

변수	1	2	3	4	5	6	7	8	9
주변입지	1	.485**	.461**	.528**	.551**	.216**	.394**	.127*	.526**
단지특성	.485**	1	.414**	.412**	.370**	.168**	.286**	-.040	.291**
주택특성	.461**	.414**	1	.575**	.532**	.212**	.273**	.278**	.548**
경제성	.528**	.412**	.575**	1	.546**	.214**	.330**	.193**	.452**
브랜드	.551**	.370**	.532**	.546**	1	.324**	.313**	.265**	.520**
타인의식	.216**	.168**	.212**	.214**	.324**	1	.399**	.221**	.166**
창피의식	.394**	.286**	.273**	.330**	.313**	.399**	1	.234**	.280**
형식의식	.127*	-.040	.278**	.193**	.265**	.221**	.234**	1	.377**
구매행동	.526**	.291**	.548**	.452**	.520**	.166**	.280**	.377**	1

** . 상관관계가 0.01 수준에서 유의, * . 상관관계가 0.05 수준에서 유의합니다(양측).

N=335

4. 회귀분석

본 연구는 아파트선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하기 위해서 먼저 아파트선택요인과 체면의식이 구매행동에 미치는 영향을 분석하였다. 분석방법은 회귀분석을 통한 선형회귀방법을 이용하여 유의수준 $p < 0.05$ 를 기준으로 하였다.

아파트의 선택요인과 체면의식 중 주변입지(.283), 주택특성(.263), 브랜드(.171), 타인의식(.229) 등은 아파트 구매행동에 유의적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

따라서 소득, 직장의 접근도 및 가족상황, 쾌적성, 공간의 프라이버시, 건강과 신선한 공기, 안전, 평온, 사회적 분리 및 통합 등은 아파트 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 전용면적, 층수, 거실·주방·화장실의 편리함, 환기 통풍시설 등은 아파트구매행동에

영향을 미치는 것으로 분석되었다. 건설업체의 지명도, 브랜드 이미지, 브랜드 네임 등은 아파트구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 또한 타인의 시선과 생각에 민감하며 남의 눈치를 보고 남에게 어떻게 보일까를 걱정하는 체면의 타인의식은 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

〈표 5〉 아파트선택요인과 체면의식이 구매행동에 미치는 영향

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
		B	표준 오차	베타			공차	VIF
(종속) 구매 행동	(상수)	.668	.246		2.716	.007		
	주변입지	.239	.046	.283	5.148	.000	.540	1.853
	단지특성	-.012	.044	-.013	-.273	.785	.669	1.495
	주택특성	.256	.053	.263	4.854	.000	.554	1.804
	경제성	.030	.056	.030	.542	.588	.538	1.859
	브랜드	.166	.054	.171	3.081	.002	.531	1.882
	타인의식	.274	.053	.229	5.137	.000	.823	1.216
	창피의식	.007	.038	.009	.196	.845	.710	1.409
	형식의식	-.054	.038	-.064	-1.414	.158	.786	1.271
R: .685a R 제곱 : .469 표준오차: .491					제곱합: 69.602 평균제곱 : 8.700 F : 36.045			

아파트 선택요인이 구매행동에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석한 결과 총 효과는.670, 직접효과는 .557, 간접효과는 4.90으로 분석되었다.

따라서 소비자들이 아파트 구입에 영향을 미치는 선택요인은 구매행동에 영향을 미치는 데 있어서 체면의식이 아파트구매행동을 더 높아지는 것으로 분석되었다.

〈표 6〉 아파트선택요인과 체면의식이 구매행동에 미치는 영향 간의 매개효과

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
		B	표준 오차	베타			공차	VIF
(종속) 구매 행동	(상수)	1.387	.202		6.883	.000		
	선택요인	.741	.053	.607	13.952	.000	1.000	1.000
	(상수)	1.098	.233		4.713	.000		
	선택요인	.679	.059	.557	11.600	.000	.811	1.234
	체면의식	.144	.060	.116	2.418	.016	.811	1.234
R : .607 R 제곱: .369 표준오차: .530					제공합: 54.706 평균제공: 54.706 F: 194.663			
(종속) 체면 의식	(상수)	1.998	.184		10.852	.000		
	선택요인	.425	.048	.423	8.777	.000	1.000	1.000
R : .423 R 제곱: .179 표준오차: .495					제공합: 18.942 평균제공: 18.942 F: 77.041			

V. 결 론

아파트선택요인이 구매행동에 미치는 영향에 있어서 체면의식의 매개효과를 분석하는데 있어서 아파트를 구매해본 경험이 있는 구매자를 대상으로 335명을 설문조사한 응답자의 특성을 조사한 결과 다음과 같다. 아파트를 구매하는데 있어서 주변입지, 단지특성, 주택의 특성, 경제성은 아파트를 구매행동의 요인으로 작용하는 것을 볼 수 있으며 체면의 형식의식에 의해서도 구매행동은 작용하는 것을 볼 수 있다. 아파트 건설이나 분양 마케팅전략을 세우는데 있어서 체면의 형식의식을 고려해야 함으로 이를 바탕으로 마케팅전략이 필요하다.

결론을 바탕으로 내린 시사점으로는 첫째, 소득, 직장에서의 접근도 및 가족상황, 쾌적성, 공간의 프라이버시, 건강과 신선한 공기, 안전, 평온, 사회적 분리 및 통합 등은 아파트 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

둘째, 전용면적, 층수, 거실·주방·화장실의 편리함, 환기 통풍시설 등은 아파트구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

셋째, 건설업체의 지명도, 브랜드 이미지, 브랜드 네임 등은 아파트구매행동에 영향을 미

치는 것으로 분석되었다.

넷째, 타인의 시선과 생각에 민감하며 다른 사람의 눈치를 보고 그 사람들에게 어떻게 보일까를 걱정하는 체면의 타인의식은 구매행동에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 향후 아파트를 건설하는데 있어서 주변입지, 단지특성, 브랜드, 경제성을 고려하여 아파트를 건설해야 할 것으로 사료되고 아파트를 구매하는데 있어서 소비자들의 구매행동에 미치는 요인을 더 높일 수 있는 방안은 체면의 타인의식이다. 따라서 아파트를 설립하는데 있어서 선택요인 뿐만 아니라 타인의 의식을 조사하여 이를 고려한 아파트 건설이 해야 될 것으로 사료된다.

연구의 한계점으로 아파트 구매행동을 분석하는데 있어서 서울을 비롯한 수도권을 중심으로 이루어진 점에 대하여 지방에 있는 전체의 아파트를 대표할 수는 없다.

〈참고문헌〉

- 김양하, “상징소비의 문화사회적 의미 분석: 상징소비에 영향을 미치는 영향”, 박사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2005.
- 김지원·오희선, “스타 광고모델의 이미지가 브랜드 이미지와 구매행동에 미치는 영향”, 『조형미디어학회지』, 제18권 제4호, 조형미디어학회, 2015.
- 박상룡·김선아, “체면의식이 웨딩비용 소비성향에 미치는 영향”, 『한국의류산업학회』, 제9권 제6호, 한국의류산업학회, 2007.
- 서덕화, “매스티지소비가치가 구매행동에 미치는 영향”. 박사학위논문, 호서대학교 대학원, 2019.
- 서덕화·허철무, “프랜차이즈 매스티지특성 및 소비성향이 구매행동에 미치는 영향에 관한 연구”. 『한국물류학회지』 제28권 제4호, 한국물류학회, 2018.
- 성수행·홍은실, “여성의 명품 구매행동과 만족도에 영향을 미치는 요인”, 『한국지역사회생활과학학회지』, 제24권 제4호, 한국지역사회생활과학, 2013.
- 송민희, “아파트 구입시 선호 요인에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 2014.
- 신상희, “소비자의 블로그 활용이 구매결정과정과 구매 후 행동에 미치는 영향에 관한 연구 : 화장품 소비자들 중심으로”, 석사학위논문, 건양대학교 대학원, 2015.
- 신다영, “온라인 소통 인프라 구축에 따른 화장품 구매행동에 관한 연구”, 『한국인체미용예술학회지』, 제16권 제3호, 한국인체미용예술학회, 2015.
- 이상희·이형룡, “와인소비자의 관여수준에 따른 위험지각과 정보탐색이 소비자 만족에 미

- 치는 영향”. 「외식경영연구학회지」, 제15권 제4호, 외식경영연구학회, 2012.
- 이창석, 「신부동산학개론」 형설출판사, 1997.
 - 이충원 · 김효창, “체면의식, 자아존중감, 사회적 불안이 불확실성 회피에 미치는 영향”. 「한국심리학회지」, 제20권 제3호, 한국심리학회, 2006.
 - 이흥미, “중국골프용품소비자의 체면민감성이 구매만족과 브랜드 태도에 미치는 영향”. 석사학위논문, 경희대학교 대학원, 2018.
 - 이 훈, “주거환경의 체계적 평가방법론에 관한 연구”, 박사학위논문, 전남대학교 대학원, 1975.
 - 윤정중, “도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향”. 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2001.
 - 임종남, “태권도장의 서비스 공정성과 고객만족, 고객충성도, 구매행동의 인과관계”. 박사학위논문, 경희대학교 대학원, 2007.
 - 정삼술, “호텔 서비스 회복 공정성이 구전과 구매의도에 미치는 영향” 박사학위논문, 경원대학교 대학원, 2004.
 - 정창호, “아트 단지특성에 따른 개발도 결정요인에 관한 연구”. 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2007.
 - 차영란, “부유층의 소비행동특성과 상품선택에서의 심리사회적 준거차원 분석”. 박사학위논문, 중앙대학교 대학원, 2002.
 - 최상진 · 최인재, “체면이 스트레스에 미치는 영향”, 「한국심리학회지」, 제4권 제1호, 한국심리학회, 1999.
 - 최상진 · 김기범, “체면의 심리적 구조”. 「한국심리학회지」, 제14권 제1호, 한국심리학회, 2000.
 - 최상진, 「한국인 심리학」. 중앙대학교 출판부, 2000.
 - 피영주, “소비자의 아파트 구매선택요인”. 석사학위논문, 한성대학교 대학원, 2010.
 - 황태수, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위논문, 창원대학교 대학원, 2006.

〈투고(접수)일자 2020.06.21. 심사(수정)일자 2020.06.24. 게재확정일자 2020.06.28.〉

社團法人 大韓不動產學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
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 공정성을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.
- ④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.
- ⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.
- ⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) 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 심사로 10만원의 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, 세부 사항을 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 특기 사항은 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 심사자에게 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, 본문, 결론의 형식으로 구성하며, 본문은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.
2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

I. 서론

1.

1)

(1)

①

II.

IV. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.

▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)

5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」 등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.
2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “ $\frac{1}{3}$ ”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.

5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를 수 없을 경우에는 “+”, “-”, “x” 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-pound법 등 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 쪽에 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 주시사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

<표 4> 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칩	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 + 「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도, 페이지.
 - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
 - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
 - 이대한·이중환, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 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 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
 - 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」,

대한부동산학회, 2010. pp.31~41.

6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
- 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
- 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 "a", "b", "c" 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “,”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second 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·이중환, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
 - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
 - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
 - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 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 大韓不動產學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적에 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 연구 성과를 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 공정하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술단체입니다.
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 대회의 한마당입니다.
4. 본 학회는 내실있고 비종있는 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 강서구 공항대로 242
열린M타워2. 11층 1113호
 - ▶ 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.

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 증개에 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
(국제금융 부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속			
	(영문)	직위			
주 소					
전 화			이메일		
논문제목					
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><u>원 고 내 용 요 약</u></p>					
논문 심사비(10만원)			카카오뱅크 3333-11-4301587 (강은택)		
원 고 매 수		제 출 일 시		성 명	(인)
접 수 일 자		접 수 순 서		게재호수	금번 제 호 차기 제 호

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

■ 주요 기재사항 및 기재요령 ■

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 포함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

■ 보 낼 곳 ■

주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호

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 大韓不動產學會
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.

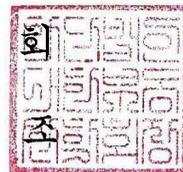
심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제38권
제2호(2020년 6월 30일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록
크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2020년 6월 30일

사단법인 대한부동산학회

편집위원회 위원장 김 행



社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

편집위원회

위원장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(서울, 광운대학교 교수)
위원	권대중	(서울, 명지대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김진	(경기, 성결대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	김종진	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간사	강은택	(한국주택관리연구원)

2020年 大韓不動產學會誌

- 제38권 제2호 (통권 제56호) -

2020년 6월 28일 인쇄

2020년 6월 30일 발행

발행인 : 서진형

편집인 : 김행조

발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호

[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 (국제금융 부동산학과 內)

[사]대한부동산학회 편집위원회

E-mail : kres199199@gmail.com

TEL. (041) 570-7788

인쇄처 : 세종기획인쇄

TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880
