

표지

(사)대한부동산학회 제17대 임원 명단(2014년~2015년)

| | |
|---|--|
| <p>고 문 오진모 한국관광개발원 원장 김정호 KDI 국제정책 대학원 교수 김무원 주택문제연구소 소장 도희섭 서일대학교 교수</p> | |
| <p>자문위원 김영표 대한지적공사 사장 김갑열 강원대학교 교수 이성근 경희대학교 교수</p> | <p>강경규 명지대학교 경영대학/부동산대학원 학장/원장 장희순 강원대학교 교수 조인창 명지대학교 부동산대학원 교수</p> |
| <p>명예회장 이범관 경일대학교 교수</p> | |
| <p>회 장 권대중 명지대학교 부동산대학원 교수</p> | |
| <p>부 회 장 강정규 동의대학교 교수 엄수원 전주대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수</p> | <p>이상영 명지대학교 교수 최인호 남서울대학교 교수</p> |
| <p>당연직부회장 진현환 국토교통부 토지정책과 부이사관</p> | |
| <p>특별부회장 이광균 성진 리얼티(주) 대표이사</p> | <p>강충원 (주)세원 플러스 대표이사</p> |
| <p>감 사 김동재 (주)한미글로벌 상무이사</p> | <p>양근우 대한지적공사 관리이사</p> |
| <p>이 사 강치중 서라벌대학교 교수 권용일 대구한의대학교 교수 고종완 건국대학교 부동산대학원 초빙교수 김대명 대구과학대학교 교수 김동근 송실대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김승욱 신성대학교 교수 김영미 상명대학교 교수 김영혜 서해대학교 교수 김용민 강남대학교 교수 김주영 상지대학교 교수 김태명 한남대학교 교수 김택진 국토교통부 서기관 김관기 충북대학교 법학전문대학원 교수 김학환 송실사이버대학교 교수 민창기 평택대학교 교수 박인호 송실사이버대학교 교수 백승철 대구과학대학교 교수 서정렬 영산대학교 교수 서진형 경인여자대학교 교수</p> | <p>송근필 창원문성대학교 교수 송석만 중부대학교 외래교수 신우진 경일대학교 교수 심우섭 대한지적공사 연수원 교수 심정민 전주비전대학교 교수 양남열 서라벌대학교 교수 유상규 서라벌대학교 교수 윤창훈 영진사이버대학교 교수 이상근 서강대학교 교수 이성화 대구대학교 교수 이옥동 성결대학교 교수 이재웅 서울사이버대학교 교수 이주형 한양대학교 도시대학원 교수 이현준 경일대학교 교수 임동일 강릉원주대학교 교수 임숙녀 남서울대학교 교수 장재일 경일대학교 교수 조병도 서울과학대학교 교수 정희근 남서울대학교 교수 성백영 대구은행 하양지점 지점장</p> |
| <p>학 술 위 원 회 위원장 김준환 서울디지털대학교 교수</p> | |
| <p>편 집 위 원 회 위원장 김행조 나사렛대학교 교수</p> | |
| <p>산학협력위원회 회 장 차영준 상록포럼 대표</p> | |
| <p>미래창조위원회 위원장 박종일 행림건축사사무소 부사장</p> | |
| <p>부동산포럼위원회 위원장 현무준 현무준임대주택연구소 소장</p> | |
| <p>사 무 국 사무국장 신동훈 강원대학교 도시재생연구센터 연구원 사무국장 김성숙 명지대학교 부동산아카데미 원장</p> | |

ISSN 1225-1054

大韓不動產學會誌

第32卷 第1號(通卷 第38號)

2014年 6月



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

목 차

◆ 논문

- 회원제 대형마트의 이용자집단 간 구매행태 및 만족도 차이분석/김준환 · 김현순 .. 5
- 중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도 분석 /김혜성 · 현무준 · 김영우 25
- 준 공공임대주택 제도시행의 적절성에 대한 연구 / 현무준 51
- 수도권으로 인구이동에 따른 경제력의 세대 간 이동성에 관한 연구 / 강은택 75
- 국민주택기금운용의 개선방안에 대한 연구 / 남영우 · 김행조 93
- 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향 / 최규연 · 권대중 107
- 공용수용에 따른 공익성 요인에 관한 연구 / 김기영 · 박혜용 135
- 준 공공 임대주택사업에 대한 투자인식조사 / 박현민 · 권대중 159
- 리츠 수익률의 결정요인에 관한 연구 / 여수진 · 유상철 · 신동훈 183
- 부실채권(NPL) 투자 현황과 운용실태에 관한 연구 / 김 진 209
- 부동산 유동화시장에서 대형할인매장에 대한 투자자 선호특성에 관한 연구 / 채영규 .. 221
- 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수의 인과모형에 관한 분석 / 김동환 247

-
- 任員 住所錄 /
 - 學會定款 /
 - 學會誌 發刊規定 /
 - 學會 研究倫理規定 /
 - 學會入會案内 /

회원제 대형마트의 이용자 집단 간 구매행태 및 만족도 차이 분석

- 서울/수도권 주민을 대상으로 -

김준환* · 김현순**

A study on Difference Analysis on Purchase behavior and Satisfaction Level by users of membership-type Discount Store by Consumer Groups

- Focusing on consumers in Seoul Metropolitan Area -

Kim, Joon Hwan · Kim, Hyun Soon

목 차

I. 서론

II. 이론적 배경

III. 분석대상 및 방법

IV. 실증분석

V. 결론

참고문헌

ABSTRACT

This study aims to conduct the empirical difference analysis on consumer behavior and satisfaction level by those consumers who have the past experiences of using membership-type discount stores. To accomplish such goal, this study had initially classified those consumers into two groups: high-frequent user group (hereinafter, "high group") and low-frequent user group (hereinafter, "low group") and tried to find the difference in consumer behavior, importance by use purpose and purchased items. In addition, this study tried to find the difference in consideration factors for shopping and satisfaction between two groups.

The result showed no significant difference most in consumer behavior and the importance by use purpose (except the monthly income level), yet purchased items of groceries, men's clothing, miscellaneous goods, and cosmetics were found to be more purchased by high group. In addition, high group was also found to be more sensitive about the scale of the store than low group was. Meanwhile, other factors did not show the significant difference.

The most influence factors on the satisfaction level was found to be the scale of the store, followed by the item diversity, low price, convenience of parking and quality of products. Even though satisfactions on amenity facilities, accessibility from home, and convenience of public transportation were found to be somewhat low, high group was found to have higher satisfaction level on item diversity, low price, quality of products, store atmosphere, discount event, convenience of public transportation, and accessibility from home.

Key words: Membership Warehouse Club, Shopping Behavior, Satisfaction, Shopping Frequency, Retail

* 정회원, 서울디지털대학교 부동산학과 교수(japanjoon@hanmail.net, 주저자)

** 숭실대학교 중소기업대학원 강사(hskim0627@gmail.com, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는 실제 회원제 대형마트를 이용한 경험이 있는 이용자들의 이용행태 및 만족도에 대한 실증적인 분석을 하고자 하였다. 이를 위해 먼저 회원제 대형마트 이용자(이하 소비자라 한다)를 고이용 집단과 저이용 집단으로 분류하여 두 집단 간 이용행태에 차이가 있는가를 분석하고, 이용 목적별 중요도와 구입품목에 대한 차이를 분석하였다. 또한 두 집단 간 쇼핑을 선택할 때 중요하게 고려하는 요인과 이용 시 만족도에 대한 차이도 분석하였다.

분석결과 고이용 집단과 저이용 집단 간 이용행태와 이용목적별 중요도에 있어서는 월 소득을 제외하고 유의한 차이를 보이지 않았지만, 주요 품목별 구매에 있어서는 두 집단 간에 식품류, 남성 의류, 패션잡화, 화장품 등의 품목에 있어서 고이용 집단의 구매정도가 저이용 집단에 비해 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다. 또한 쇼핑을 선택할 때 두 집단 간에는 매장규모에 있어서 고이용 집단이 상대적으로 더 중요하게 고려하고 있는 것 외에는 대부분 차이를 보이지 않았다. 그리고 이용 만족도에 있어서는 점포규모, 상품다양성, 가격저렴, 주차편리성, 상품의 품질 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 부대시설, 집으로부터 접근성, 대중교통이용 편리성 등의 요인은 상대적으로 만족도가 낮은 것으로 나타났지만, 집단 간 차이에 있어서는 상품다양성, 가격저렴, 상품품질, 매장분위기, 세일/할인행사, 대중교통이용 편리성, 집으로부터의 접근성 등에 있어서 고이용 집단의 만족도가 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다.

주제어: 회원제 대형마트, 이용행태, 만족도, 상품구입 빈도, 소매업

I. 서 론

2000년대 중반을 지나서 국내 유통시장은 과거 어느 때 보다 급격하게 변화해 가고 있으며, 소매업체 간 경쟁은 매우 과열되어 경쟁을 넘어선 전쟁을 방불케 하고 있다. 특히 소매업체를 대표하는 백화점과 대형마트 간의 경쟁은 이미 수 년 전부터 두 업체 간 생존을 건 경쟁이 계속되어 왔으며, 최근에는 회원제 대형마트의 출점이 가속화되면서 대형마트 간에도 일반 대형마트¹⁾와 회원제 대형마트²⁾ 간의 경쟁이 더욱 가속화 될 것으

1) 일반 대형마트란 이마트와 홈플러스와 같은 소매업체를 말한다.

로 예상된다. 그리고 이러한 대형마트 간의 새로운 경쟁국면은 향후 대형 소매업체의 변화에 큰 영향을 미칠 것으로 생각된다.

일반 대형마트는 1993년 국내 토종 브랜드인 이마트가 처음 개점한 이래 지난 20여년간 급속한 성장을 거듭해 왔다. 하지만 최근에는 국내 경제상황의 변화와 백화점 등 대형 소매업체와 경쟁, 그리고 출점의 포화 등으로 인해 그 성장에 한계를 드러내고 있다. 특히 2011년 9월부터 유통산업발전법이 개정되어 시행되고, 2012년부터 지자체들이 대형마트의 영업시간과 영업일수 제한에 조례안 개정 등을 통해 직접적으로 개입하기 시작한 이후 점포 출점에 더욱 어려움을 겪고 있다.

회원제 대형마트도 일반 대형마트와 비슷한 시기인 1994년에 신세계 프라이스클럽(현재 코스트코)이 처음으로 국내에 개점하였다. 하지만 비슷한 시기에 개점한 일반 대형마트가 이후 급속한 성장을 지속한 것에 비해 회원제 대형마트는 그 성장이 매우 저조했었다.

이는 두 업체 간 점포 출점 현황을 살펴보면 더욱 명확해 지는데, 일반 대형마트는 <표 1>과 같이 현재 국내 총 점포수가 383개점에 이르는 반면, 회원제 대형마트는 <표 2>와 같이 총 점포수가 13개점에 지나지 않고 있어 두 업체 간 확연한 차이를 보이고 있다.

하지만 일반 대형마트가 최근 점포출점이 점점 둔화되고 있는 반면에 그 동안 침체되었던 회원제 대형마트의 경우에는 총 13개 점포 중 최근 6개 점포가 개점을 하는 등 매우 활발한 움직임을 보이고 있으며, 가까운 시일 내에 다수의 점포 개점도 예정되어 있는 상황이다.

이렇게 최근 들어 회원제 대형마트의 출점이 급속히 증가하는 원인으로서는 여러 가지가 있을 수 있겠지만 그 주요 원인으로서는 직접적인 경쟁 대상이 되는 일반 대형마트의 출점 포화 상태로 인한 관련 유통업체들의 신규 사업진출과 사업 다각화 측면에서의 움직임, 소비자들의 대형마트에 대한 구매패턴의 변화와 니즈의 다양화에 따른 회원제 대형마트에 대한 수요 증가 등을 생각 할 수 있다.

하지만 무엇보다 중요한 원인은 이제 회원제 대형마트가 과거와는 달리 일반 대형마트와 경쟁이 가능하게 되었다는 점이며, 또한 회원제 대형마트에 대한 소비자들의 수요도 점점 확대되어 간다는 점이다. 따라서 이러한 시장의 변화는 회원제 대형마트의 출점을 가속화 시킬 수 있게 되었으며, 결국 이러한 출점 가속화는 입지 및 상품구색 등이 유사한 일반 대형마트와의 경쟁이 불가피 할 것으로 예상된다.

2) 회원제 대형마트란 년회비를 지불하고 이용하는 코스트코와 빅마트와 같은 소매업체를 말한다.

하지만 이렇게 회원제 대형마트 시장의 상황이 최근 급변해 가고 있음에도 불구하고 지난 10여 년간 회원제 대형마트에 대한 연구는 거의 이루어지고 있지 않은 상황이다. 따라서 최근의 회원제 대형마트 시장상황의 급격한 변화와 이에 대한 연구 상황 등을 고려할 때 회원제 대형마트에 대한 연구는 시기적으로 매우 필요하다고 생각된다.

특히 회원제 대형마트를 이용하는 이용자 집단 간의 구매행태 및 만족도에 대한 연구는 가장 기초적인 단계의 연구로서 본 연구는 이러한 회원제 대형마트에 대한 기초연구로서 향후 관련연구의 방향성을 제공하고자 한다.

본 연구는 이러한 문제의식을 가지고 실제 회원제 대형마트를 이용한 경험이 있는 이용자들을 대상으로 설문조사를 실시하여, 이용행태 및 만족도에 대한 이용집단간의 차이를 실증적으로 분석을 하고자 한다. 먼저 회원제 대형마트 이용자(이하 소비자라 한다)를 고이용 집단과 저이용 집단으로 분류하여 두 집단 간 이용행태에 차이가 있는가를 분석하고, 이용 목적별 중요도와 구입품목에 대한 차이를 분석하고자 한다. 또한 두 집단 간 쇼핑을 선택할 때 중요하게 고려하는 요인과 이용 시 만족도에 대한 차이도 분석하고자 한다.

본 연구는 이를 통해 소비자의 회원제 대형마트의 이용행태에 대한 기본적인 이해를 도모하고, 관련업체 종사자들에게 합리적인 마케팅 전략수립에 기본적인 자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

II. 이론적 배경

1. 일반 대형마트의 특성

일반 대형마트란 상시적으로 상품을 정상적인 가격보다 싼 가격에 판매하는 소매점을 말하며, 일반적으로 넓은 매장면적에 다양한 상품구색을 갖추어 놓고 있으며, 넓은 주차공간도 확보하고 있다. 또한 싼 가격에 판매함으로써 발생하는 낮은 이윤을 보존하기 위해서 셀프서비스 등을 통해 점포 운영비를 최대한 낮추며, 평당 매출액을 최대한 높이기 위해 구성 상품도 회전율이 높은 고회전 상품을 중점적으로 취급하고 있다.

국내 일반 대형마트는 미국의 경우와는 다르게 초기부터 교통 접근성 양호하고 거주세대수가 많은 대도시 지역에 중점적으로 입지하기 시작하였다. 이후 경쟁업체 간 점포출점이 가속화되어 업체 간 경쟁이 심화되면서 일정 규모의 인구 수 및 상권이 존재하는

대도시 외곽지역과 지방 중소도시 지역으로 그 출점 입지를 확대하기 시작하였다.

그리고 최근에는 상권의 크기만 충족되면 대도시와 지방 중소도시 등 도시규모와 상관없이 주거 밀집지역, 지하철이나 대중교통이 편리한 도심지역, 외곽지역의 주요 간선 도로변 등 그 출점 입지가 매우 다양한 형태를 보이고 있다.

<표 1> 일반 대형마트 점포 현황 (2013년)

| 상호명 | 점포수(국내) | 최초 개점일 |
|------|---------|--------|
| 이마트 | 141개 | 1993년 |
| 홈플러스 | 137개 | 1997년 |
| 롯데마트 | 105개 | 1998년 |
| 계 | 383개 | - |

<표 3>은 일반 대형마트의 상품군별 매출비율을 나타낸 것이다. <표 3>에 나타난 바와 같이 대형마트의 매출은 식품의 매출이 54.1%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 가정/생활용품의 매출이 18.4%로 높게 나타났는데, 두 상품군의 매출은 전체 상품매출의 무려 72.5%를 점유하고 있는 것으로 나타났다. 또한 가전/문화의 매출 10.9%, 의류 매출 8.4%, 잡화 4.4%, 스포츠 3.8% 등의 순으로 매출 구성비를 나타냈다.

일반 대형마트의 매출 구성비를 살펴보면, 식품의 매출구성이 54.1%로 절반을 넘어서고 있는 것이 특징으로 나타나고 있다.

2. 회원제 대형마트의 특성

회원제 대형마트란 일정한 회비를 정기적으로 지불하는 회원에게만 구매할 수 있는 자격을 부여하고, 대신 회원들에게는 할인된 가격으로 정상적인 제품들을 판매하는 유통업태를 말한다. 이때 회비는 통상 1년 단위로 지불하며, 회원은 통상 일반회원과 사업자 회원으로 분류된다.

<표 2> 회원제 대형마트 점포 현황 (2013년)

| 상호명 | 점포수(국내) | 최초 개점일 |
|------|---------|--------|
| 코스트코 | 9개 | 1994년 |
| 빅마켓 | 4개 | 2012년 |
| 계 | 13개 | - |

국내 회원제 대형마트와 일반 대형마트와의 차이점은 1년 단위로 회비를 지불하는 회원제인 점과 구매단위가 묶음 단위로 판매한다는 점이나 이를 제외하고는 두 업체는 영업 방식이나 상품구성, 입지 등 대부분이 매우 유사하다고 할 수 있다.

<표 4>는 회원제 대형마트의 구입품목 비율을 나타낸 것이다. 일반 대형마트의 경우에는 “산업통상자원부 유통업체 매출동향”을 통해 정기적으로 매출이 집계되어 발표되지만 회원제 대형마트의 경우에는 아직 객관적인 매출 자료가 집계되지 있지 않다. 따라서 <표 4>의 매출 자료는 기존 연구인 김혜연(1996)의 연구결과를 참고로 작성하였다.

<표 4>에 나타난 바와 같이 회원제 대형마트의 구입품목 비율은 식품이 54.3%로 가장 높게 나타났으며, 일상용품의 비율은 43.0%로 그 다음으로 높게 나타났다. 반면 의류(2.0%)와 잡화(0.7)의 비율은 낮게 나타났다.

<표 3>과 <표 4>에 나타난 바와 같이 일반 대형마트와 회원제 대형마트 모두 식품의 매출 및 구매비율이 각각 54.1%와 54.3%로 가장 높게 나타났다는 점은 매우 유사하다고 할 수 있다. 하지만 일반 대형마트의 경우에는 의류와 잡화의 매출 구성비가 각각 8.4%와 4.4%로 나타난 반면 회원제 대형마트의 경우에는 의류와 잡화의 구입비율이 각각 2.0%와 0.7%로 일반 대형마트 보다 상대적으로 낮게 나타난 것을 알 수 있다.

따라서 소비자의 상품구입에 있어서 회원제 대형마트는 일반 대형마트와 유의한 점과 상이한 점이 공존한다고 할 수 있다.

<표 3> 일반 대형마트 상품군별 매출비중

| 상품군 | | 매출구성비(%) | |
|-----|-------|----------|------|
| 비식품 | 일상용품 | 가전/문화 | 10.9 |
| | | 가정/생활 | 18.4 |
| | | 스포츠 | 3.8 |
| | | 소계 | 33.1 |
| | 의류 | 8.4 | |
| | 잡화 | 4.4 | |
| | 소계 | 45.9 | |
| | 식품 | 54.1 | |
| 총계 | 100.0 | | |

*출처: 산업통상자원부(2013), “주요 유통업체 매출동향”, p6

<표 4> 회원제 대형마트 구입품목 비율

| 구입품목 | | 비율(%) |
|------|------|-------|
| 비식품 | 일상용품 | 43.0 |
| | 의류 | 2.0 |
| | 잡화 | 0.7 |
| | 소계 | 45.7 |
| 식품 | | 54.3 |
| 총계 | | 100.0 |

3. 선행연구 고찰

국내에는 일반 대형마트에 관한 연구는 폭 넓게 이루어지고 있다. 하지만 회원제 대형마트에 대한 연구는 상대적으로 적게 이루어져 왔으며, 특히 2000년 이후에는 회원제 대형마트에 대한 연구가 거의 이루어지고 있지 않은 것이 사실이다. 이에 본 연구는 회원제 대형마트와 경쟁관계에 있고 또한 먼저 가장 빈번히 연구가 이루어지고 있는 일반 대형마트에 대한 선행연구들과 회원제 대형마트와 일반 대형마트에 대한 비교 연구, 그리고 회원제 대형마트에 대한 연구 등의 고찰을 통하여 진행하고자 한다.

먼저 일반 대형마트에 대한 기존 연구로 이창무·김용경·민재홍(2007)은 대형마트 이용자들의 구매행태에 관해 연구하였는데, 이용자들의 구매행태를 선호도가 아닌 지역 및 점포 간의 경쟁적인 구조 하에서 이루어지는 이용자들의 구매 선택을 기초로 하여 복합적인 특성을 지닌 일반 대형마트의 개별 특성의 한계 영향력을 비교할 수 있는 이산선택모형을 개발하고자 하였다. 이를 위해 분석 대상지를 성남시와 광주시, 용인시 등 3개 지역을 14개 권역으로 나누어 그 권역에 한정하여 분석하였다. 분석결과 구매선택의 요인 중 일반 대형마트의 접근성이 구매자의 선택에 있어서 가장 중요한 요인이기는 하지만 브랜드의 가치와 취급상품수, 운영시간과 같은 운영상의 특징도 주요 선택요인으로 작용하고 있는 것으로 나타났다. 또한 입지에 있어서 독립적인 입지보다는 다른 기능이 연계된 지역에 입지하는 경우 구매자의 선택확률을 높이는데 적지 않은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 매장면적이나 물리적인 주차장 면적 등과 같은 요소들은 유의한 영향력을 갖지 못하는 것으로 나타났다.

최열·석혜주(2004)는 부산광역시 상권을 해운대 상권·동래금정 상권·복사상 상권·사하 상권·서면 상권 등 5개의 상권으로 나누어서 각 상권별로 각각 1개의 일반 대형

마트를 선정하여 총 5개의 일반 대형마트를 대상으로 하여 이들을 이용하는 이용객들을 대상으로 분석을 하였다. 이때 5개의 일반 대형마트 이용객들이 이용 시 상대적으로 중요하게 생각하는 요인들을 파악하고, 또한 이용자들을 그룹별로 세분화하여 이용 시 선호 요인의 특성과 그 패턴을 분석하였다. 먼저 선호요인과 상대적 중요성에 대해서는 상업 시설과의 연계성, 주거지와와의 접근성, 교통의 편리성, 주차의 용이성, 휴식 공간, 매장의 구조, 혼합성, 쾌적성, 층의 구조 등 9가지 요소를 가지고 분석하였는데 분석 결과 대형마트의 선호인자 요인 중 주거지와와의 접근성, 교통의 편리성, 주차의 용이성 등이 매우 중요한 요인으로 나타났으며, 매장에 대한 혼잡함을 느끼는 인자가 매장의 구조·매장의 구성형태 보다 더 영향을 주는 요인으로 나타났다. 또한 컨조인트 분석결과 7개의 군집이 나타났는데, 이들 군집들도 주거지와와의 접근성, 교통의 편리성, 주차의 용이성 등 위의 3개의 요인이 상대적으로 중요한 것으로 나타났다.

일반 대형마트와 회원제 대형마트에 관한 비교연구로 유장무(1997)는 일반 대형마트와 회원제 대형마트를 이용하는 고객에 대하여 그 이용실태와 이용 시 사전구매행동, 그리고 이용 시 이용 만족도에 대한 분석을 실시하였다. 분석결과 회원제 대형마트 이용 고객의 경우에는 주차문제와 상품의 가격, 상품의 품질 등에 대해서 이용자의 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 대신 묶음 판매와 대금지불방식, 연회비 등에 대해서는 불만족한 것으로 나타났다. 반면 일반 대형마트 이용고객의 경우에는 대금 지불방식과 지리적 위치, 상품의 가격과 품질 등에 대해서 만족도가 높은 것으로 나타났으나, 묶음 판매와 계산 대기시간, 휴식 공간 등에 대해서는 불만족한 것으로 나타났다.

김향옥(2000)은 일반 대형마트와 회원제 대형마트의 방문 고객들의 이용실태·가격 수준의 인식·만족도 등의 조사를 통하여 일반 대형마트를 이용하는 고객들의 불만족 요인들을 도출하였고, 도출된 문제들을 해결하기 위한 개선방안에 대하여 분석하였다. 분석결과 방문고객들은 상품의 가격수준을 가장 우선적으로 고려하고 있는 것으로 나타났는데, 방문고객들은 상품의 가격수준에 대해서 비교적 민감하였으며, 따라서 상대적으로 경쟁업체 보다 가격이 저렴하기 때문에 일반 대형마트를 자주 이용하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 회원제 할인점의 경우에는 판매방식이 묶음이나 박스단위로 판매하기 때문에 실제로 필요한 양보다 더 많은 상품을 구입하고 있는 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 그리고 영업시간, 주차시설, 시설 편리성 및 가격수준 등에 대해서는 높은 만족수준을 나타냈으나, 계산 대기시간, 계산 방식, 매장의 편리성, 친절 및 청결 등에 대해서 비교적 불만족한 것으로 나타났다.

회원제 대형마트에 관한 연구로 이해연(1996)은 회원제 대형마트를 이용하는 소비자

의 이용실태와 구매행동을 파악하고, 소비자가 회원제 대형마트를 이용할 때 소비자의 만족도와 만족요인들에 대해서 분석하였다. 분석결과 구매횟수와 구매액 등에 대한 소비자의 이용실태는 소비자의 소득수준과 연관이 없는 것으로 나타났다. 또한 소비자의 만족도 결정요인은 가격수준에 대한 평가와 취급상품의 종류, 회비 문제, 이용자의 연령 등에 의해 결정되는 것으로 나타났다. 결국 소비자는 회원제 대형마트 이용 시 가격에 대해서 저렴하다고 평가 할수록 만족도가 높아지는 것으로 나타났으며, 회비에 대한 불만이 적을수록 그리고 이용자의 연령이 높을수록 소비자의 만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

이나연(1997)은 회원제 대형마트를 이용하는 소비자의 구매행동과 소비자 행동에 영향을 미치는 변수들에 대해서 조사, 분석하였다. 분석결과 회원제 대형마트를 이용하고 있는 소비자들은 구매상품의 다양성과 높은 품질의 상품을 보유하고 있는 정도, 그리고 새로운 신상품을 구비하고 있는 정도 등에 대해서 부정적인 평가를 하고 있는 반면에 가격에 대해서만 비교적 긍정적인 평가를 받고 있는 것으로 나타났다. 또한 소비자의 총 구매상품 수에 영향을 미치는 요인들로서는 소득수준과 매장의 종류 등이 있었으며, 구매행동과 사회인구학적 변수와는 유의한 관계를 나타내고 있지 않은 것으로 나타났으며, 단지 매장의 특성에서 나오는 차이와 소비자의 구매행태에 따라서만 구매행동이 영향을 받는 것으로 나타났다.

이상과 같이 관련 연구들에 대해 고찰한 결과, 일반 대형마트에 대한 연구에 비해 회원제 대형마트에 대한 연구는 턱없이 부족한 상황이며, 특히 최근에는 회원제 대형마트에 대한 연구가 거의 없는 것으로 나타났다. 따라서 회원제 대형마트의 이용자 집단 간 구매행태 및 만족도 차이에 관한 연구는 현 시점에서 시의적절하고 필요한 것으로 생각된다.

Ⅲ. 분석대상 및 방법

1. 조사 설계

본 연구는 문헌탐구를 통하여 대형마트와 회원제 대형마트의 이용행태 등에 대한 이론과 선행 실증연구들의 성과를 고찰하였고, 회원제대형마트의 이용행태 및 만족도에 대한 조사를 위하여 수도권에 거주하는 20대 이상 60세 이하 성인 남녀를 대상으로 266명을

설문조사하였다. 회수된 설문지중 주요 측정변수에서 무응답으로 응답한 샘플을 제외하고 최종분석에는 신뢰성이 높다고 판단되는 230명의 응답지를 사용하였다. 조사기간은 2013년 9월 1일부터 10월 31일까지였으며, 포본추출방법은 연령계층별 할당에 따른 무작위추출법을, 조사방법은 폐쇄형 설문지를 이용한 면접조사 방법을 사용하였다.

자료의 통계처리는 SPSS 프로그램을 이용하여 분석하였다. 먼저 응답자의 인구통계학적 특성을 분석하고, 회원제대형마트의 이용자 집단 간의 차이를 분석하기 위해 T-test를 실시하였다.

2. 연구 개념의 조작적 정의 및 측정

본 연구의 조사내용은 회원제대형마트의 이용과 관련하여 이용 빈도, 이용 시 교통수단, 이동시간, 체류시간, 구매상품, 이용목적 등 일반적인 이용행태에 대한 내용, 회원제대형마트를 이용할 때 중시하는 기대 품질요인과 각 요인별 성과요인, 세부 상품군별 회원제대형마트에서의 구매빈도와 이용목적에 관한 내용, 그리고 인구통계학적 요인 등 크게 4부분으로 구성되어 있다.

본 연구에 있어서 중요 관련변수로는 크게 대형마트와 회원제 대형마트 이용 시 선택요인의 중요도에 관한 변수, 업태별 구입상품에 관한 변수, 그리고 업태별 이용목적에 관한 변수 등 4가지로 나눌 수 있다.

먼저 업태이용 시 선택요인의 중요도에 관한 변수는 임명숙(2004)의 대형쇼핑시설의 유형별 입지특성 및 소비자행태에 관한 연구³⁾, 김영수(2003)의 할인점 이용자의 점포선택에 관한 실증적 연구⁴⁾, 이용문(2007)의 대형할인점과 백화점의 이용행태 및 만족도 비교 연구⁵⁾ 등 기존연구를 기초로 하여 최종적으로 15개 변수를 선정하였다.

업태별 구입상품에 관한 변수는 장동훈·정승영·이옥동(2003)의 상업시설의 이용에 관한 소비자의 행태분석 연구, 조현수·정혜정(2004)의 대형할인점 입지에 따른 지역상권의 성장과정분석, 최열·임하경·차용한(2008)의 대형할인점 입지로 인한 재래시장

-
- 3) 가격수준, 상품의 품질, 상품구색, 상품의 유행성, 카드사용의 편리성, 종업원의 친절, 바겐세일/ 이벤트, 이용객 수준, 쇼핑시설 이름, 입점상품 브랜드, 매장분위기, 부대시설의 수준, 위락놀이 시설 유/무, 주차의 편리성, 시설 내 이동의 편리성, 시설규모, 시설외관, 주변상권, 근접성, 교통의 편리성 등 20개 변수
 - 4) 교통, 주차공간, 가격, 품질, 상품구색, 진열상태, 매장 분위기, 주변 분위기, 부가서비스, 편의시설, 직원 서비스, 계산 대기시간, 이벤트/행사, 신상품입점, 회사이미지, 광고지역, 전단지 충실성, 쇼핑동선, 직원의 상품지식, 신선도, 영업시간 등 21개 변수
 - 5) 집과 거리, 직장거리, 대중교통, 주차, 상품가격, 상품종류, 상품찾기편리, 품질, 최신/유행상품 구비, 신선도, 반품/교환, 개점/폐점시간, 매장패적, 쇼핑동선 편리, 친절, 세일/할인행사, 여가활동 공간, 쇼핑의 활동용이 등 18개 변수

변화분석, 임명숙(2004)의 대형쇼핑시설의 유형별 입지특성 및 소비자행태에 관한 연구 등 기존 연구와 기획재정부의 주요 유통업체 대형마트 및 백화점 매출동향, 통계청의 소매액 판매통계, 가계 동향조사 및 가구소비 실태조사, 이마트의 상품분류기준 등을 기초로 하여 최종적으로 13개 변수를 선정하였다. 마지막으로 업태별 이용목적에 관한 변수로는 6개의 변수를 선정하였다. 최종적으로 선정된 변수는 <표 6>에 정리하였다.

한편, 업태별 월평균 이용횟수와 체류시간, 이동시간은 비율척도로 수집되었으며, 이용교통 수단은 명목척도로 수집되었다. 그리고 업태별 이용 시 선택요인과 중요도에 관한 변수, 업태별 구입상품에 관한 변수, 업태별 식품류 구입에 관한 변수 그리고 업태별 관련 이용시설에 관한 변수 등은 중요도의 차이검정을 위해서 Likert의 7점 등간척도로 수집하였다.

<표 5> 업태별 구입상품에 관한 변수

| 구분 | 변수 |
|-------------------|---|
| 장동훈외 (2003) | 식료품, 가구류, 피복 및 신발류, 보건의료, 교육관련, 기타 |
| 조현수의 (2004) | 공산품, 육류, 채소/과일, 신발, 전기/전자, 주방용품, 서적, 사무용품, 장난감, 화장품 |
| 최열외 (2008) | 생식품(채소, 과일, 생선, 정육, 농산물), 가공식품(제과, 떡, 반찬, 건어물 등), 의류, 음식 및 분식점, 생활용품 및 잡화, 화장품 및 악세서리, 기타 |
| 임명숙 (2004) | 의류, 가구/인테리어, 음/식료품, 주방용품, 시계/귀금속, 육실용품, 전기/전자제품, 액세서리 등 잡화, 기타 생활용품 |
| 업체 매출동향 (대형마트) | 가전/문화, 의류, 가정/생활, 스포츠, 잡화, 식품 |
| 업체 매출동향 (백화점) | 잡화, 여성정장, 여성캐주얼, 남성의류, 아동/스포츠, 가정용품, 명품, 식품 |
| 소매액 판매통계 | 가전제품, 컴퓨터/통신기기, 가구, 의복, 신발/가발, 오락/취미/경기용품, 음/식료품, 의약품, 화장품, 서적/문구, 기타상품 |
| 가계동향 조사 | 식료품, 가구/집기/가사용품, 의류/신발, 보건의료, 교육, 교양오락, 기타 |
| 가구소비 실태조사 | 식료품, 주거광열비, 가구/집기/가사용품, 피복/신발, 보건의료, 교육, 교양/오락, 교통/통신, 기타 |
| 이마트 상품분류 | 식품(신선식품, 조리식품, 일상/가공식품), 의류(여성의류, 남성의류, 내의/란제리, 아동의류, 유아의류/용품), 잡화, 스포츠(스포츠의류, 용품), 가정/생활(생활용품, 주방용품, 인테리어), 가전/문화(전기/전자, 음반/서적), 기타(문구/완구, 화장품, 자동차용품) |

<표 6> 관련 변수

| 구분 | 관련 변수 |
|----------------------|--|
| 선택요인의 중요도에 관한 변수(13) | 상품가격의 저렴, 상품의 품질, 상품의 다양성, 매장 분위기, 주차시설의 편리성, 종업원의 친절, 배달 서비스, 반품 및 수선용이, 카드사용의 혜택, 세일/할인 행사, 문화/오락시설(극장, 전시회, 문화센터 등), 복합편의 시설, 대중교통 이용 편리성 |
| 구입상품에 관한 변수(15) | 식품류, 여성의류, 남성의류, 아동의류, 유아의류/용품, 패션잡화, 화장품, 문구/완구, 스포츠의류/용품, 생활용품, 주방용품, 가구/인테리어, 자동차용품, 전기/전자, 음반/서적 |
| 이용목적에 관한 변수(6) | 상품구매, 구경(아이쇼핑), 복합문화시설(극장, 전시회장, 문화센터 등), 식당가, 생활편익시설(미용실, 병원 등), 기타 시설 |

IV. 실증분석

1. 표본의 구성

<표 7>은 조사대상자의 인구 통계적 특성을 정리한 것이다. 조사대상자는 각각 남자 96명(41.7%), 여자는 134명(58.3%)으로 구성되어 있다. 연령별로는 20대 이하가 65명(28.3%), 30대가 85명(37.0%), 40대가 64명(27.8%), 50대 이상이 15명(6.5%)을 차지하고 있다. 직업별 분포는 단순 노무직과 기능직, 판매 및 서비스직이 각각 5명(2.2%), 10명(4.4%), 36명(15.9%), 사무 및 관리직이 97명(42.7%), 전문직 및 기타가 79명(34.8%)으로 나타났다. 월소득은 250만원 미만이 44명(19.1%), 250~500만원이 84명(36.5%), 500만원 초과가 94명(40.9%) 수준으로 분포하는 것으로 나타났다.

<표 7> 인구 통계적 특성

| 특성 | 구분 | 빈도 | 비율(%) |
|----|--------|-----|-------|
| 성별 | 남자 | 96 | 41.7 |
| | 여자 | 134 | 58.3 |
| 연령 | 20대 이하 | 65 | 28.3 |
| | 30~39세 | 85 | 37.0 |
| | 40~49세 | 64 | 27.8 |
| | 50~59세 | 15 | 6.5 |
| | 50세 이상 | 1 | 0.4 |

| 특성 | 구분 | 빈도 | 비율(%) |
|-----|------------|----|-------|
| 직업 | 단순노무직 | 5 | 2.2 |
| | 기능직 | 10 | 4.4 |
| | 판매/서비스직 | 36 | 15.9 |
| | 사무/관리직 | 97 | 42.7 |
| | 전문직 | 37 | 16.3 |
| | 기타 | 42 | 18.5 |
| 월소득 | 250만원미만 | 44 | 19.1 |
| | 250~500만원대 | 84 | 36.5 |
| | 500만원초과 | 94 | 40.9 |

2. 회원제 대형마트의 이용행태

<표 8>은 응답자의 회원제 대형마트의 월 평균 이용도를 정리한 표이다. 이용도 평균이 2.8로 전체적으로 이용도가 낮게 나타나고 있는데, 이는 회원제 대형마트가 상대적으로 적은데 기인하는 것으로 판단된다. 회원제 대형마트의 이용행태에 대한 특정집단 간 차이를 살펴보기 위해 응답자를 상대적으로 많이 이용하는 집단과 상대적으로 적게 이용하는 두 집단으로 구분하여 분석에 이용하였다. 두 집단의 구분기준은 중위값을 이용하였는데, 중위값인 2를 기준으로 이용도가 2이하인 집단을 저이용 집단으로 2를 초과하는 집단을 고이용 집단으로 구분⁶⁾하였다.

<표 9>은 고이용 집단과 저이용 집단의 회원제 대형마트의 이용행태를 정리한 것이다. <표 9>에 나타난 것과 같이 고이용 집단과 저이용 집단을 회원제대형마트의 이용도를 기준으로 구분하였기 때문에, 월평균 이용회수에 대해서는 당연히 두 집단 간에 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 저이용 집단은 월평균 1회 미만을 이용하는 것으로 나타났으며, 고이용 집단은 월평균 약 2회를 약간 상회하는 빈도로 이용하는 것으로 나타났다. 그리고 월소득에 있어서는 두 집단 간 다소 차이를 보였는데, 회원제 대형마트를 많이 이용하는 고이용 집단의 평균 월소득이 759.5백만원으로 저이용 집단의 평균 월소득인 460.5백만원에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있다. 하지만 연령, 쇼핑 시 체류시간, 쇼핑 시 이동시간 등 기타 항목에 대해서는 두 집단 간 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다.

6) 이용자 집단을 구분하기 위해 군집분석 등을 시행하였으나 의미 있는 결과가 나오지 않아, 부득히 하게 소비자의 이용도를 기준으로 두 집단으로 구분하였다.

<표 8> 회원제 대형마트 이용도(월평균)

| 관측값 | 빈도 | 비율 | 누적비율 |
|-----|----|------|-------|
| 1 | 46 | 20.0 | 20.0 |
| 2 | 83 | 36.1 | 56.1 |
| 3 | 23 | 10.0 | 66.1 |
| 4 | 49 | 21.3 | 87.4 |
| 5 | 14 | 6.1 | 93.5 |
| 6 | 8 | 3.5 | 97.0 |
| 7 | 7 | 3.0 | 100.0 |

평균값 : 2.8, 중위값 : 2.0

<표 9> 회원제 대형마트 월 이용행태

| 구분 | 저이용 집단 | 고이용 집단 | t |
|----------|----------|----------|-----------|
| 연 령 | 36.0155 | 35.3069 | 0.605 |
| 월소득 | 460.5469 | 759.4681 | -1.675* |
| 월이용회수 | 0.9463 | 2.1392 | -7.299*** |
| 쇼핑시 체류시간 | 77.5591 | 76.7526 | 0.117 |
| 쇼핑시 이동시간 | 14.5476 | 15.8673 | -1.121 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

<표10>은 소비자가 회원제 대형마트를 이용할 때 각 이용 목적별 중요도를 정리한 것이다. 소비자가 회원제 대형마트를 이용할 때 전체적으로 상품구매라는 쇼핑 고유의 목적을 가장 중요시 하는 것으로 나타났는데, 이는 고이용 집단과 저이용 집단의 경우에도 같은 결과가 나타났다. 하지만 이용 목적별 중요도에 있어서 고이용 집단과 저이용 집단 간의 각 요인별 중요도는 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다.

<표 10> 이용목적별 중요도

| 구분 | 전체 | 저이용 집단 | 고이용 집단 | t |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 상품구매 | 5.5618 | 5.5755 | 5.7800 | -1.100 |
| 구경 | 4.4110 | 4.5333 | 4.2959 | 0.986 |
| 복합문화시설이용 | 3.4312 | 3.4519 | 3.3367 | 0.476 |
| 식당가 | 3.9220 | 3.9904 | 3.9082 | 0.340 |
| 생활편의시설 | 3.1697 | 3.2500 | 3.0204 | 0.955 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

<표11>는 소비자가 회원제 대형마트에서 구입하는 주요 품목별 구매정도를 정리한 것이다.

<표 11> 주요 품목별 구매정도

| 구분 | 전체 | 저이용 집단 | 고이용 집단 | t |
|----------|--------|--------|--------|----------|
| 식품류 | 4.9394 | 4.6870 | 5.2400 | -2.499** |
| 여성의류 | 2.4522 | 2.3826 | 2.5556 | -0.798 |
| 남성의류 | 2.4629 | 2.3158 | 2.7071 | -1.777* |
| 아동의류 | 2.1189 | 2.0614 | 2.1531 | -0.433 |
| 유아의류/용품 | 1.9140 | 1.8440 | 1.9691 | -0.582 |
| 패션잡화 | 2.7619 | 2.5304 | 2.9800 | -2.041** |
| 화장품 | 2.3275 | 2.1217 | 2.5714 | -2.072** |
| 문구/완구 | 2.3640 | 2.2193 | 2.4242 | -0.951 |
| 스포츠의류/용품 | 2.5511 | 2.4018 | 2.6327 | -1.140 |
| 생활용품 | 4.3921 | 4.1339 | 4.4747 | -1.570 |
| 주방용품 | 3.6043 | 3.4298 | 2.6500 | -0.956 |
| 가구/인테리어 | 2.4254 | 2.4123 | 2.4141 | -0.008 |
| 자동차용품 | 2.3860 | 2.2456 | 2.5051 | -1.288 |
| 전기/전자 | 2.4758 | 2.3009 | 2.5556 | -1.296 |
| 음반/서적 | 1.9211 | 1.7807 | 2.0606 | -1.557 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

전체적으로 소비자는 회원제 대형마트에서 식품류(4.94), 생활용품(4.39), 주방용품(3.60) 등의 순으로 상품을 자주 구매하는 것으로 나타나고 있다. 특히 식품류, 남성의류, 패션잡화, 화장품 등의 품목에 있어서 고이용집단의 구매정도가 저이용 집단에 비해 상대적으로 더 높은 것으로 나타나고 있다.

3. 쇼핑시설 선택 시 고려요인

<표 12>은 소비자가 회원제 대형마트라는 쇼핑시설을 선택할 때 고려요인별 중요도를 정리한 것이다. 일반적으로 소비자가 쇼핑시설을 선택할 때에는 여러 가지 요인들이 소비자의 선택에 영향을 미치게 된다. 마찬가지로 소비자가 회원제 대형마트를 선택할 때

에도 영향을 미치는 요인들이 있는데, 분석결과 소비자가 회원제 대형마트를 선택할 때에 상품의 품질, 구색(다양성), 반품/수선용이성, 가격저렴, 집으로부터 접근성 등의 요인을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 반면에 배달서비스, 복합편의시설, 매장 규모, 문화/오락시설 등은 상대적으로 덜 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 또한 쇼핑 시설 선택 시 고이용 집단과 저이용 집단의 두 집단 간 고려요인별 중요도에 있어서 대부분 두 집단 간의 유의한 차이를 보이지 않았다. 단, 고이용 집단의 경우에 매장의 규모 측면을 상대적으로 더 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다.

<표 12> 쇼핑시설 선택 시 고려요인별 중요도

| 구 분 | 전체 | 저이용 집단 | 고이용 집단 | t |
|-------------|--------|--------|--------|---------|
| 상품의 품질 | 6.3083 | 6.2481 | 6.2673 | -0.139 |
| 상품 다양성 | 6.1344 | 6.1163 | 6.0396 | 0.482 |
| 반품/수선 용이성 | 6.0553 | 6.1008 | 5.8614 | 1.385 |
| 가격 저렴 | 5.996 | 6.0465 | 5.8416 | 1.205 |
| 집으로부터 접근성 | 5.9802 | 5.8372 | 6.0297 | -1.057 |
| 세일/할인행사 | 5.9723 | 5.8605 | 6 | -0.812 |
| 주차시설 편리성 | 5.9246 | 5.8125 | 5.9406 | -0.639 |
| 종업원의 친절도 | 5.8854 | 5.8295 | 5.8119 | 0.09 |
| 카드사용 혜택 | 5.776 | 5.7063 | 5.7624 | -0.288 |
| 매장분위기 | 5.7391 | 5.6899 | 5.7228 | -0.174 |
| 대중교통 이용편리성 | 5.5992 | 5.4574 | 5.64 | -0.809 |
| 구매상품의 배달서비스 | 5.4246 | 5.3594 | 5.3069 | 0.232 |
| 복합편의시설 | 5.1235 | 5.126 | 5.0594 | 0.3 |
| 매장의 규모 | 5.112 | 4.9134 | 5.25 | -1.708* |
| 문화/오락시설 | 4.619 | 4.6406 | 4.5545 | 0.338 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

4. 회원제 대형마트의 이용만족도

<표 13>는 소비자가 회원제 대형마트를 이용 시 요인별 이용 만족도를 정리한 것이다. 일반적으로 소비자 만족은 소비자의 구매의도에 정의 영향을 미치게 된다(이유재·라선아 2006). 그러므로 소비자가 특정 업체에 대하여 인지하고 있는 일반적인 만족도를 이해하게 된다면, 그 업체의 이용 패턴을 파악할 수 있다.

<표 13> 회원제 대형마트 이용만족도

| 요인 | 전체 | 저이용 집단 | 고이용 집단 | t |
|-------------|--------|--------|--------|-----------|
| 점포의 규모 | 5.7378 | 5.5566 | 5.8416 | -1.539 |
| 상품의 다양성 | 5.2844 | 5.0642 | 5.4286 | -1.911* |
| 가격저렴 | 5.2368 | 5.0642 | 5.4851 | -2.350** |
| 주차시설의 편리성 | 5.2178 | 5.1204 | 5.2626 | -0.661 |
| 상품의 품질 | 5.1360 | 4.9541 | 5.2574 | -1.698* |
| 매장 분위기 | 4.8811 | 4.5688 | 5.2100 | -3.326*** |
| 종업원의 친절도 | 4.8540 | 4.8165 | 4.8889 | -0.358 |
| 세일/할인행사 | 4.6106 | 4.3796 | 4.8200 | -2.096** |
| 반품 및 수선용이성 | 4.5556 | 4.3796 | 4.6465 | -1.275 |
| 카드사용 혜택 | 4.1339 | 4.019 | 4.1584 | -0.583 |
| 구매상품의 배달서비스 | 3.9556 | 3.7757 | 4.1300 | -1.348 |
| 대중교통 이용편리성 | 3.6828 | 3.3853 | 4.0500 | -2.703*** |
| 집으로부터 접근성 | 3.5154 | 3.1468 | 3.8900 | -3.003*** |
| 복합편의시설 | 3.4688 | 3.3019 | 3.6400 | -1.403 |
| 문화/오락시설 | 3.3628 | 3.2963 | 3.4000 | -0.419 |

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

일반적으로 만족을 측정하는데 있어서 아직도 그 개념과 측정에 대하여 연구자들 간에 의견 불일치가 존재하고 있으나, 주로 기대(expectation)와 성과(performance)간의 차이를 측정하느냐, 아니면 기대를 제외하고 성과만 가지고 측정하느냐의 두 가지 상반된 견해가 논쟁이 되고 있다.

본 연구에서는 고객의 만족을, 성과를 가지고 바로 측정 할 수 있다는 관점을 받아들여 회원제 대형마트의 선택 시 고려요인에 대한 만족도를 7점 척도로 측정하여 분석에 사용하였다.

분석결과 소비자가 회원제 대형마트를 이용 시 요인별 이용 만족도는 점포규모, 상품 다양성, 가격저렴, 주차편리성, 상품의 품질 순으로 높은 것으로 나타나고 있다. 반면 부대시설, 집으로부터 접근성, 대중교통이용편리성 등의 요인은 상대적으로 만족도가 낮은 것으로 나타나고 있다.

이를 고이용 집단과 저이용 집단의 두 집단별로 살펴보면, 상품다양성, 가격저렴, 상품 품질, 매장분위기, 세일/할인행사, 대중교통이용편리성, 집으로부터의 접근성 등의 측면에서 고이용집단의 만족도가 높게 나타나고 있다.

V. 결 론

본 연구는 최근 회원제 대형마트가 급격히 증가하고 있는 시장상황에서 과연 소비자는 회원제 대형마트를 이용할 때 어떠한 구매행태를 보이고 있으며, 이용 시 어느 항목에 어느 정도 만족을 하고 있는가를 분석하고, 또한 소비자를 고이용 집단과 저이용 집단으로 분류하여 집단 간 구매행태와 만족도에는 어떠한 차이가 있는가를 분석하였다.

본 연구에서 분석된 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 고이용 집단과 저이용 집단 간의 연령, 쇼핑 시 체류 및 이동시간 등에는 유의한 차이가 없었으나, 고이용 집단이 저이용 집단 보다 월 소득이 높게 나타났다.

둘째, 이용목적 별 중요도에 있어서는 전체적으로 상품구매라는 쇼핑 고유의 목적을 중요시 하는 것으로 나타났으나, 고이용 집단과 저이용 집단 간의 유의한 차이는 나타나지 않았다.

셋째, 주요 품목별 구매에 있어서는 전체적으로 식품류와 생활용품, 주방용품 순으로 자주 구매하고 있는 것으로 나타났으며, 특히 식품류, 남성의류, 패션잡화, 화장품 등의 품목에 있어서 고이용 집단의 구매정도가 저이용 집단에 비해 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다.

넷째, 회원제 할인마트에서 쇼핑을 선택할 때 품질, 구색(다양성), 반품/수선의 용이성, 가격저렴, 접근성 등의 요인들을 중요하게 고려하는 것으로 나타났으며, 배달서비스, 복합편의시설, 매장규모, 문화/오락시설 등의 요인들은 상대적으로 덜 중요하게 고려하는 것으로 나타났다. 그리고 고이용 집단과 저이용 집단의 집단 간 중요도 차이는 대부분 보이지 않았으나, 매장규모에 있어서 고이용 집단이 상대적으로 더 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다.

다섯째, 회원제 대형마트의 이용 만족도에 있어서는 점포규모, 상품다양성, 가격저렴, 주차편리성, 상품의 품질 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 부대시설, 집으로부터 접근성, 대중교통이용 편리성 등의 요인은 상대적으로 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 반면 집단 간 차이에 있어서는 상품다양성, 가격저렴, 상품품질, 매장분위기, 세일/할인행사, 대중교통이용 편리성, 집으로부터의 접근성 등에 있어서 고이용 집단의 만족도가 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다.

본 연구는 소비자의 회원제 대형마트 이용행태와 만족도에 대해 고이용 집단과 저이용 집단으로 분류하여 그 차이에 대해 실증분석을 하고자 하였으며, 향후 회원제 대형마트관련 후행 연구와 관련업계 종사자의 마케팅 및 출점전략에 기초적인 도움이 되

고자하였다.

하지만 소비자들의 회원제 대형마트의 이용행태와 만족도에 대한 보다 명확한 분석을 하기 위해 소비자의 다양한 이용행태와 만족도에 대한 변수들을 모두 반영하여 분석하지 못하였다. 또한 제한된 샘플로 수도권이라는 넓은 지역을 대상으로 연구가 수행되었기 때문에 분석 내용을 일반화하는데 어느 정도 한계가 있었다고 생각된다.

따라서 향후 진행되는 연구에서는 이러한 한계를 극복한 보다 다양하고 세분화된 변수들에 대한 심도 있는 분석이 필요하리라 생각된다.

<참고문헌>

- 김향옥, “대형 가격 할인점 고객 만족도 조사: 대전지역 회원제, 비회원제 할인점 비교”, 석사학위논문, 한남대학교 대학원, 2000.
- 유장무, “회원제와 비회원제 할인점의 소비자 만족도에 관한 실증적 비교 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 1997.
- 최열 · 석혜주, “대형할인점 입지적 특성 및 선호요인 분석 : 부산시 대형할인점을 대상으로”, 「국토계획」, 제39권 제5호, 국토도시계획학회, 2004.
- 이창무 · 김용경 · 민재홍, “대형할인점 선택요인 분석 : 분당 신도시 인근 권역을 중심으로”, 「국토계획」, 제42권 제6호, 국토도시계획학회, 2007.
- 이나연, “회원제 할인매장 내에서의 소비자 구매행동”, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1996.
- 이혜연, “회원제 창고형 할인점에 대한 소비자 만족 연구”, 석사학위논문, 숙명여자대학교 대학원, 1996.
- 임명숙, “대형쇼핑시설의 유형별 입지특성 및 소비자행태에 관한 연구 : 서울시를 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2004.
- 김영수, “할인점 이용자의 점포선택에 관한 실증적 연구 : 부산지역을 중심으로”, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2003.
- 이용문, “대형할인점과 백화점의 이용행태 및 만족도 비교연구 : 대전시를 중심으로”, 석사학위논문, 목원대학교 대학원, 2007.
- 장동훈 · 정승영 · 이옥동, “상업시설의 이용에 관한 소비자의 행태분석 연구”, 「부동산학보」, 제21집, 한국부동산학회, 2003.
- 조현수 · 정혜정, “대형할인점 입지에 따른 지역상권의 성장과정분석 : 평택시 사례를

- 중심으로”, 「부동산학보」, 제23집, 한국부동산학회, 2004.
- 최열 · 임하경 · 차용한, “대형할인점 입지로 인한 재래시장 변화 분석 :소비자와 재래 시장 상인 중심으로”, 「부동산학보」, 제32집, 한국부동산학회, 2008.
 - 김준환 · 김현순, “소비자의 소매업체 선택요인 및 이용행태에 관한 실증적 연구”, 「부동산학보」, 제48집, 한국부동산학회, 2011.
 - 윤만희 · 윤경산 · 주철수, “회원제 할인매장 고객의 서비스 공정성 인식이 고객만족과 관계품질에 미치는 영향”, 「경영연구」, 제17권 제1호, 2002.
 - 이나연 · 여정성, “회원제 할인매장에서의 비계획적 구매와 충동 구매”, 「생활과학연구」, 제24집, 1999.
 - 이주은, “회원제 창고형 할인점에 대한 연구”, 「배화총론」, 제16권, 배화여자대학교, 1994.
 - 이민상 · 심완섭, “가격과괴 창고형 할인업체 쇼핑고객의 탐색행동 및 소비특성에 관한 실증적 연구”, 「산업경영연구」, 제2집, 1998.
 - 김수용 · 이창석, “대형할인점의 입지선정 중요도에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제47집, 한국부동산학회, 2011.
 - 이홍우, “대형할인점의 상권특성분석에 관한 연구 : 대구광역시 북구를 중심으로”, 석사학위논문, 대구대학교 대학원, 2003.
 - 이태성, “부산지역 백화점, 대형 할인점 이용 행태 비교 연구”, 석사학위논문, 동아대학교 대학원, 2000.
 - 신우진, “영업시간 제한 및 휴무일 지정에 따른 대형마트와 기업형슈퍼마켓(SSM)의 매출액 감소 효과에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 대한부동산학회, 2012.
 - 김영록 · 안정근, “권역별 백화점 선택에 관한 소비자 행태분석”, 「대한부동산학회지」, 제28권 제1호, 대한부동산학회, 2010.
 - 정승영 · 도희섭, “서울시의 상권분류에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제2호, 대한부동산학회, 2011.
 - 김준환 · 김현순, “대형마트와 전통시장 이용행태 차이에 관한 실증연구”, 주거환경, 제11권 제1호, 한국주거환경학회, 2013.
 - 김준환, “백화점과 대형마트 이용행태 차이에 관한 실증분석”, 부동산중개학회지, 제7집, 한국부동산중개학회, 2013.

<투고(접수)일자 2014.05.12. 심사(수정)일자 2014.05.19. 게재확정일자 2014.05.27.>

중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도 분석

- 서울특별시 강서구와 양천구를 중심으로 -

김혜성* · 현무준** · 김영우***

Analysis the Satisfaction of Real Estate Brokerage

focusing on Gangseo-Gu and Yangcheon-Gu in Seoul

Kim, Haeseong · Hyun, Moojun · Kim, Youngwoo

목 차

- | | |
|----------------------|--------------------|
| I. 서론 | 3. 측정변수 및 측정지표 |
| II. 중개수수료에 대한 이론적 논의 | 4. 분석방법 |
| 1. 선행연구 검토 | IV. 시장참여자 만족도 실증분석 |
| 2. 중개수수료 제도 | 1. 통계량 |
| 3. 중개수수료 분쟁 | 2. 만족도 분석 |
| III. 분석설계 | 3. 분석결과 및 논의 |
| 1. 조사설계 | V. 결론 |
| 2. 모집단과 표본 | |

ABSTRACT

In the real estate brokerage market, commission is one of the major elements of the dispute between broker and sponsor of real estate brokerage. Within the brokerage fees structure that is defined by the law, brokerage commission established by the broker and sponsor should be agreed. This ambiguous standard has become the cause of conflict between the real estate agent and sponsor, also, mitigation measures for the conflicts that surround the commission are not in tune. As a result of analysis, both of brokers and sponsor are not satisfied with the current system, respectively. Brokers and sponsor are not satisfied with the current brokerage commissions system, respectively. Therefore, how to determine the commissions and simplify the system, such as the introduction of a comprehensive service system through the mediation of the dispute by improving service levels to help reduce the causes of system improvements are necessary.

Key Words : Real Estate Broker, Real Estate Brokage Sponsor, Real Estate Brokage Commission, Dispute of Real Estate Brokage Commission, Real Estate Brokage Commission System

* 정회원, 명지대학교 부동산대학원 석사, 1016kis@hanmail.net(주저자)

** 현무준 임대주택연구소 소장, 부동산학박사, emjey12@hanmail.net(공동저자)

*** 국토교통부 서기관, 부동산학박사, youngbarley@hanmail.net(교신저자)

【국문요약】

본 연구는 부동산중개시장에서 시장참여자의 중개수수료 만족도를 검토하고, 중개수수료를 둘러싼 중개업자와 중개의뢰자 간의 분쟁을 해소하는 방안을 도출하여, 공정하고 건전한 부동산 거래질서를 개선할 수 있는 방안을 제시하는 것을 연구의 목적으로 하였다. 이를 위하여 분쟁의 원인을 점검하고 중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도를 분석하였다. 분쟁의 주요 원인은 거래가액에 따라 서로 다른 최고 한도의 수수료를 또는 금액을 정하여 그 이하 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 합의하여 중개수수료를 정하도록 하고 있는 것임을 확인하였다. 중개업자는 최고 요율을 적용하려고 하고 중개의뢰자는 최저 요율을 적용하려고 하며, 중개수수료 지급을 둘러싸고 발생하는 갈등을 완화하거나 조정할 수 있는 별다른 대책도 없다는 것이다. 이를 확인하기 위하여 중개업자와 중개의뢰자의 중개수수료에 대한 만족도를 비교·분석하고 인식의 차이를 점검하였다. 분석결과, 그들은 중개수수료율이 단단계 역진요율체계로 되어 있어서 이해하기가 어렵고 계산하기가 복잡하다고 인식하였다. 또한 정해진 상한요율 또는 최고 한도액 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자 간에 협의를 하여 중개수수료를 정하도록 하고 있어서, 당사자 간에 분쟁을 야기할 가능성이 높기 때문이라고 인식하고 있다. 이를 개선하기 위해서는 요율 체계를 단순화하고 단계별 확정요율이 필요함을 확인하였다.

주제어 : 부동산 중개업자, 부동산 중개의뢰자, 부동산 중개수수료, 부동산 중개수수료율, 부동산 중개수수료 분쟁

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

경제성장과 더불어 부동산 자산가치도 상승함에 따라 거래금액도 고액화¹⁾되고 있다. 이러한 거래금액 변화는 부동산중개수수료²⁾ 체계의 변화를 필요로 하고 있다. 현재의 중

1) 서울 아파트 평균 거래가액을 2000년과 2012년을 비교하면, 2011년 6월을 100으로 할 때, 매매가격지수는 40.3에서 94.7로 상승하였고, 전세가격지수는 53.4에서 108.7로 상승하였다(통계청, “유형별 주택매매가격지수 및 유형별 주택전세 가격지수”, 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/>), 2014년 2월 10일 방문.

2) 이하 ‘중개수수료’라 한다.

개수수료 체계는 2000년 12월 19일 「부동산중개업법」³⁾에서 정한 체계이다. 중개업법이 2006년 1월 30일부로 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」⁴⁾로 전부개정되어 시행된 때에도 중개수수료 체계에는 변화가 없었다. 다만, 월세임대에 관한 중개수수료 산정방법은 변경하였다.⁵⁾ 또한 중개수수료 요율을 법령이 정한 범위 내에서 시·도 조례로 정하도록 하고 있지만 시·도 간 특별한 차이는 없다.

중개수수료 체계는 주택과 주택이외 토지 등으로 구분되어 있고, 매매와 임대차로 구분되어 있으며, 거래가액에 따라 다른 수수료율을 적용하고 있다. 거래가액에 따라 서로 다른 최고 한도의 수수료율 또는 금액을 정하고, 그 이하 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 합의하여 중개수수료를 정하도록 하고 있다.

이와 같은 불명확한 기준은 부동산중개업자⁶⁾와 중개의뢰 수요자⁷⁾들 사이에 분쟁을 야기하고 그들이 중개수수료에 만족하지 못하는 원인이 되고 있다.⁸⁾ 중개업자는 최고 요율을 적용하려고 하고 중개의뢰자는 최저 요율을 적용하려고 할 것이다. 어느 법령이나 조례에도 최저 요율을 정하지 않고 있기 때문에 분쟁의 소지가 많다고 할 수 있다. 또한 중개수수료 지급을 둘러싸고 발생하는 갈등을 완화하거나 조정할 수 있는 별다른 대책도 없는 실정이다.

더구나 2011년 이후 임차보증금이 급격히 상승하여 임차보증금이 고가인 임대차 중개수수료를 둘러싸고 중개업자와 중개의뢰자 사이에 분쟁이 빈번하고, 중개수수료 체계를 변경해야 한다는 요구가 확대되고 있다.⁹⁾ 이러한 분쟁은 중개의뢰자가 중개업자를 통하지 않고 생활정보지 등 공개된 정보망을 활용하여 대상 부동산을 찾는 원인도 되고 있다.¹⁰⁾ 따라서 중개업자와 중개의뢰자 간의 중개수수료 관련 분쟁을 해결하여 공정하고

3) 이하 '중개업법'이라 한다.

4) 이하 '공인중개사법'이라 한다.

5) 월세 중개수수료 산정하는 방법에서, 이전에는 월세에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산하였는데, 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 월세에 70을 곱하여 보증금과 합산하도록 변경하였다(중개업법 시행규칙 제20조 ⑤).

6) 이하 '중개업자'라 한다.

7) 이하 '중개의뢰자'라 한다. 중개의뢰자는, 부동산 매매거래에서는 부동산의 매도인과 매수인이 해당되고, 임대차거래에서는 부동산의 소유자인 임대인, 임차인, 후 임차인(전차인 포함)이며, 장차 중개의뢰를 하려고 하는 사람 등도 해당되지만, 이들 모두가 중개업자에게 중개의뢰를 하는 수요자이기 때문에, 여기서는 세분하지 않고 이들 모두를 포함하는 포괄적인 개념으로 사용한다.

8) 김남식, "부동산중개업의 현대화에 관한 연구", 우암논총, 청주대학교 대학원, 1997. pp.23~48.

9) 2013년 11월에 서울시의회 의원이 3억원 이상의 중개수수료 요율을 금액별로 세분화하고 주택 임대차 최고 요율을 0.8%에서 0.5%로 하향조정하는 등의 내용을 담은 '서울특별시 주택 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조정안'을 발의하였으나 공인중개사협회 등의 반대로 철회되었다(아시아경제, 인터넷기사, <http://www.asiae.co.kr>, 2014.1.16자).

10) 성연동, "부동산중개업발전을 위한 비판적 분석", 「부동산학보」, 제21집, 한국부동산학회, 2003,

건전한 부동산 거래질서를 개선해야 하는 방안이 필요한 시점이라 할 수 있다.

이와 같은 문제 해결을 위해서는 중개수수료 요율과 체계에 대해 중개업자와 중개의뢰자가 어느 정도 만족하는지를 확인하는 것이 우선이다. 따라서 그들의 만족도를 비교·분석함으로써 중개수수료 지급과 관련한 분쟁을 예방하고 부동산 거래질서를 개선할 수 있는 방안을 제시하는 것을 연구의 목적으로 하였다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 범위는 주택 거래의 중개수수료에 대한 중개업자와 중개의뢰자의 만족도로 하였다. 이들이 중개수수료에 대하여 만족하고 있는지 여부를 확인하여 중개수수료에 대한 문제점을 도출하고 개선방안을 제시하는 것을 연구의 범위로 하였다.

중개수수료는 중개업자가 중개업무를 완성하는 대가로 받는 최종적인 결과이고, 부동산 거래를 위한 중개의뢰자의 거래비용이다. 따라서 중개업자는 중개수수료를 극대화하려고 하고, 중개의뢰자는 이를 최소화하려 할 것이다.

이러한 특성이 있는데도 불구하고 이를 규정하는 제도는 일정한 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 상호 합의하여 정하도록 하고 있어서 분쟁의 소지가 높다. 또한 최근 주택 임차보증금의 급격한 상승¹¹⁾은 이러한 분쟁을 심화시키고 있어서 중개업자와 중개의뢰자가 중개수수료에 만족하고 있는지 여부와 만족하지 못하는 부분을 확인하여 이를 개선할 수 있는 방안을 제시할 필요가 있기 때문이다.

시간적 범위는 1984년 4월부터 2014년 3월 31일까지로 하였다. 그 이유는 중개수수료 체계는 법·제도에서 정한 바에 따라 운영되고 있는데, 1984년 중개업법이 제정되면서 법령으로 정해졌고, 2006년 공인중개사법으로 전면 개정되어 2014년 3월 31일에 이르기까지 유사한 틀 속에서 시행되고 있으며, 시간적 범위 내에서 법·제도를 연구하기 위함이다.

공간적 범위는 서울특별시 강서구와 양천구를 중심으로 하였다. 이들 두 구는 서울의 서남쪽에 위치하고 있으나 주택거래량이 타 구에 비해 상대적으로 많고¹²⁾ 고가주택과

pp.138~150.

11) 한국부동산연구원(<http://www.kreri.re.kr/>)의 통계에 의하면 전국주택가격 동향조사에서 2013. 11.을 시점으로 하여 매매는 전월대비 변동률이 0.19%, 전년말대비 변동률은 0.14% 상승하였다. 임대차(여기서는 '전세'를 의미함)의 경우 전월대비 변동률은 0.52%, 전년말대비 변동률은 4.26% 상승한 것으로 나타났다.

12) 국토교통부, 온나라 부동산정보 통합포털(<http://www.onnara.go.kr/>). 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 19.까지 주택거래현황을 살펴보면 서울특별시 25개 구 중 강서구는 9,473건(2위), 양천구는 5,574건

저가주택이 혼재하고 있어서 표본집단으로 선택하기에 적절하다고 판단했기 때문이다.

연구방법은 우선, 중개수수료 내용을 검토하기 위하여 문헌조사법과 법·제도적 접근 방법을 사용하였다. 문헌조사를 통하여 이론을 고찰하였고, 선행연구와 법·제도를 검토하여 중개수수료 내용과 문제점을 검토하였으며, 중개수수료에 대한 만족도를 확인하기 위하여 중개업자와 중개의뢰자의 인식을 조사하여 실증분석하였다.

중개업자와 중개의뢰자의 만족도에 대한 인식을 실증분석하기 위한 자료는 공표된 객관적인 자료 확보가 곤란하여 설문조사를 실시하여 확보하였다. 설문조사 대상은 서울특별시 강서구와 양천구 지역에서 중개업을 영위하고 있는 중개업자¹³⁾ 1,885명과 중개의뢰자 406,524명이다.¹⁴⁾ 표본 표집은 설계된 설문지를 사용하여 225개 중개업소와 중개업소 당 1명의 중개의뢰자를 무작위로 선정한 후 직접 방문에 의한 면접방법과 E-mail를 통해 450부를 배부하여 432부를 회수하였다. 이 중에서 결측치 32부를 제외한 400부를 분석자료로 사용하였다. 유효표본 회수율은 88.8%이고, 표본오차는 95% 신뢰수준에서 ± 4.35 이다. 조사기간은 2013년 10월 31일부터 2013년 11월 12일까지 13일간이고, 중개업자와 중개의뢰자의 일반적 특성과 중개수수료에 대한 인식의 차이를 알아보기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)과 카이스케어 검정(χ^2 -test)을 수행하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 18.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

II. 중개수수료에 대한 이론적 논의

1. 선행연구 검토

중개수수료는 중개계약에 의하여 중개업자가 중개의뢰자에게 부동산 거래서비스를 제공한 것에 대한 금전적 대가이다. 중개수수료는 법령과 시·도 조례에서 정한 요율과 금액 등의 체제에 따라 정해지고 있다.

(11위), 송파구는 10,708건(1위)로 가장 많았고 중구가 1,567건(25위)로 가장 적었다. 또한 주택매매거래현황에 의하면 강서구 6,353건(2위), 양천구 4,410건(9위), 노원구 7,130건(1위), 중구 1,242건(25위)로 나타났다.

13) 강서구와 양천구에서 중개업을 하는 중개업자는 각각 993명과 892명이다(서울부동산정보광장, <http://land.seoul.go.kr/land/>, 2013년 9월 기준).

14) 강서구와 양천구의 가구수는 각각 225,951개와 180,573개이다(각 구청 홈페이지, 2013년 9월 기준).

중개업자와 중개의뢰인은 중개수수료에 만족하지 못하여 적정 중개수수료를 산정하는 과정에서 분쟁을 일으키고, 이는 부동산 유통과정의 문제로 제기되고 있다.¹⁵⁾ 중개수수료에 만족하지 못하여 분쟁이 발생하는 이유는 i) 중개수수료율 체계가 합리적이지 못하고, ii) 시장변화에 대응한 조정없이 장기간 0.3~0.9%로 고정되어 있기 때문이며, iii) 특정 수수료율이 아니라 일정한 범위 내에서 양자 간에 합의하도록 정해져 있기 때문이다.

중개수수료율 체계는 주택과 주택 이외 토지 등의 부동산으로 구분되어 있으며, 매매와 임대차로 구분하여 다른 요율을 정하고 있다. 이러한 체계는 2001년 이후 연구시점까지 특별한 변동이 없이 지속적으로 유지되고 있다. 중개수수료 체계는 단단계 역진요율 체계로 되어 있고 비주거용은 공인중개사법 시행규칙에서 정하고 있지만 주택은 시·도별로 별도 조례에 의해 다른 요율을 정하도록 있다.¹⁶⁾ 이는 중개거래에서 분쟁을 야기하는 요인이 될 수 있으므로, 이를 일원화하는 것이 합리적이며,¹⁷⁾ 역진요율체계의 비합리성을 보완하고자 만든 ‘한도액을 정한’이라는 규정은 임의로 만든 비합리적인 체계라 할 수 있으므로 이를 철폐할 필요가 있다는 의견¹⁸⁾도 있다.

현재 적용하고 있는 중개수수료 체계는 2001년부터 적용하고 있다. 중개수수료 체계가 정해진 시점 이후 현재까지 시장상황이 많이 변하였고 시장참여자의 의식에도 많은 변화가 있었으나 중개수수료 체계는 그 변화를 적절히 적용하지 않은 비합리적인 부분이 많기 때문에 중개수수료 분쟁이 증가하고 있다.¹⁹⁾ 따라서 부동산 유통질서를 개선하고 중개서비스 향상을 위해서는, 미국에서는 중개서비스 수준이 높기²⁰⁾ 때문이기도 하지만 매매거래 중개서비스에서 중개수수료를 특약으로 정하면서도 주로 매도인이 2~10%를 지급하고 있어서, 중개수수료를 합리적으로 개선할 필요가 있다고 하였다.²¹⁾

중개수수료는 중개업자와 중개의뢰자가 상한요율 내에서 상호 협의하도록 하고 있다. 이정수(2013)와 김남식(1997)은 이러한 규정이 중개업자와 중개의뢰자가 서로 만족하지

15) 김남식, 전계논문, pp.23~48.

16) 법령에는 최고 상한선(0.8~0.9%)만을 정해놓고 지역별 여건과 규모, 특성에 따라 수도권 및 비수도권의 차이가 등 부동산시장의 개별성, 국지성, 차별성 등을 고려하여 지자체 스스로 조례로 정하도록 되어 있지만 연구시점에는 모든 지자체가 동일한 요율을 적용하고 있다.

17) 서진형, “부동산중개제도의 법적 과제”, 토지법학, 제24-1호, 한국토지법학회, 2008, pp.345~383.

18) 문성웅, “부동산중개제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 증권보험대학원, 2000, p.112.

19) 이정수, “부동산중개수수료 요율 현실화 및 요율체계의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2013, pp.112~114.

20) 김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한 개선방안”, 「한국지적학회지」, 제14권 제1호, 한국지적학회, 1998, pp.69~78.

21) 김남식, 전계논문, pp.23~48.

못하고 분쟁을 야기하는 요인이 되고 있다고 하였다.²²⁾ 중개업자는 높은 수수료율을 적용하려고 하면서 경우에 따라서는 법정 중개수수료를 초과하는 수수료를 요구하기도 하고,²³⁾ 중개의뢰자는 그 반대이기 때문이라는 것이다. 이러한 분쟁을 예방하기 위해서 현재의 단단계를 축소하는 방안은 기존제도의 복잡성과 비합리적인 문제점을 해소하여 효율구조의 식별성을 높이고 인지를 명료히 할 수 있는 것으로 판단된다는 논리도 있다.²⁴⁾

유은길(2013)과 홍평희(2010)는 중개수수료 분쟁을 예방하는 방안으로 에스크로우²⁵⁾ 제도 도입을 제안하였다.²⁶⁾ 에스크로우제도에서 중개수수료 수금은 에스크로우회사가 담당하게 함으로써 분쟁을 해결할 수 있다고 하였다. 특히, 유은길(2013)은 이러한 종결서비스를 권원보험²⁷⁾회사나 에스크로우회사가 담당할 경우 건당 중개업자의 중개수수료가 다소 감소할 수 있으나 중개서비스 수준이 높아져 고객이 증가하고 중개업자에게도 도움이 된다고 하였다.²⁸⁾

성연동(2003)은 중개수수료 분쟁 증가는 중개의뢰자로 하여금 부동산 거래 전문가인 중개업자를 찾지 않고 생활정보지 등 공개된 정보를 활용하여 직접 부동산 거래를 하도록 유발하는 원인이 되고 있으므로 중개업자는 그 원인을 분석하고 대처방안을 찾을 수 있도록 노력해야 한다고 하였다.²⁹⁾ 이러한 문제를 예방하고 중개서비스 수준을 높이기 위해서는 수요자 중심의 부동산 종합서비스제도³⁰⁾를 도입해야 한다는 의견도 있다.³¹⁾

22) 이정수, 전계논문, pp.112~114; 김남식, 상계논문, pp.23~48.

23) 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 법학논집, 제14권 제1호, 이화여자대학교, 2009, p.26.

24) 박우규, “부동산중개수수료제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 경기대학교 행정대학원, 2007, p.10; 최승영, “부동산중개수수료 개선방안에 관한 연구”, 「복지사회연구」, 목포대학교 복지사회연구소, 1998, p.282.

25) 에스크로우는 금전의 지불이나 등기의 이전 등 권원의 양도문체에서 발생하는 세부적 사항을 제3자에 의해 처리하는 과정이며, 에스크로우회사에 맡겨진 예탁물이나 거기에 설정된 계정과 이 같은 행위 자체를 포함한다(유은길, “부동산중개회사 체계 및 종결서비스 제도에 관한 연구”, 박사학위논문, 한성대학교 대학원, 2013, p.49).

26) 유은길, “부동산중개회사 체계 및 종결서비스 제도에 관한 연구”, 박사학위논문, 한성대학교 대학원, 2013, p.49; 홍평희, “부동산중개제도의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2010. pp.vii~viii.

27) 권원보험이란 부동산 거래시 하자로 인하여 피보험자가 입게되는 손실을 보상하는 보험으로 부동산거래의 신용과 신뢰를 증진시키기 위한 손해보험계약이다(손성태, “부동산 권원보험의 도입과 활성화방안에 관한 연구”, 「부동산정책연구」, 제3집 제2호, 한국부동산정책학회, 2002b, p.25, pp.21~44).

28) 유은길, 전계논문, pp.67~96.

29) 성연동, 전계논문, pp.138~150.

30) 부동산 종합서비스는 부동산의 생산유통관리와 관련된 부동산의 간접서비스를 일괄하여 전문화된 서비스를 제공하는 것이다. 다만, 부동산개발, 인테리어시공, 건축설계, 감리, 시공 등은 부동산건설업으로 분류하여 제외한다(차호준, “중개법인의 부동산종합서비스 제도화 방안”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008, p.9).

기존의 선행연구는 중개수수료제도의 문제점과 개선방안, 중개수수료 관련한 분쟁을 예방하기 위한 방안 등에 주로 이론적으로 접근하였으나, 본 연구는 중개업자와 중개의뢰자 간의 중개수수료에 대한 만족도를 확인하고, 만족하지 못하는 원인을 중개업자와 중개의뢰자를 통하여 실증적으로 비교·분석하여 개선안을 도출하였다는 부분이 선행연구와 차이가 있는 연구라 할 수 있다.

즉, 기존의 선행연구가 중개수수료제도의 문제점과 개선방안 등에 대하여 주로 논의한 것과 달리, 바람직한 중개수수료 체계를 모색하기 위하여 중개업자와 중개의뢰자를 대상으로 중개수수료 만족도에 대한 인식을 실지로 조사하여 실증분석하였다.

2. 중개수수료 제도

중개수수료라 함은 부동산의 소유권이나 사용권을 매매, 교환, 임대차 등을 통하여 그 권리 득실·변경의 거래에 관여한 용역의 대가라고 할 수 있다. 특정 부동산에 대하여 매매 혹은 임대차 등 권리 득실·변경을 위하여 중개의뢰를 받은 중개업자가 부동산 거래 당사자(매도인과 매수인, 임대인과 임차인) 간의 거래계약을 체결시킨 것에 대한 반대급부이며, 중개완성의 대가로서 중개의뢰자로부터 받는 보수라 할 수 있다. 즉, 중개보수란 중개업자가 중개업무와 관련하여 중개의뢰자로부터 받는 일체의 금전적 보상을 의미한다. 이에는 중개수수료와 실비가 그 대상이며, 법령으로 중개수수료율과 중개수수료 한도액을 정하고 있다.³²⁾

현행 중개수수료 체계는 중개대상물, 중개거래형태, 거래금액별로 각각 다른 요율과 한도금액으로 정하고 있다. 중개대상물은 1단계로 주택과 주택 이외의 부동산으로 구분하고 있다. 주택인 경우를 보면 <표 1>과 같이 2단계로 중개거래형태를 매매·교환과 임대차를 구분하였고, 3단계로 각 중개거래형태별 거래금액에 따라 구간별로 다른 요율을 정하고 있다. 이러한 다단계 체계와 저가의 주택에는 높은 요율을 적용하고 고가의 주택에는 낮은 요율을 적용하는 역진요율체계를 유지하고 있다.

이와 같이 복잡하고 형평성에 문제가 있을 수 있는 역진요율체계는 중개업자와 중개의뢰자 간 분쟁의 요인이 될 수 있으므로, 중개수수료 요율을 하나로 하는 단일요율체제로 개선해야 한다는 주장도 있다.³³⁾

31) 손성태, “부동산종합유통 및 관리업에 관한 법률(가칭) 제정 필요성에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 제20호, 대한부동산학회, 2002a. pp.8~9; 김태복, “부동산정책의 국민적응에 관한 연구”, 「한국토지행정학회 논문집」, 제2집, 한국토지행정학회, 1988. p.148; 차호준, 전계논문, p.81.

32) 공인중개사법 제32조, 동법 시행규칙 제20조.

33) 이정수, 전계논문, p.101.

<표 1> 주택 중개수수료 요율표

| 거래 내용 | 거래금액 | 상한요율 | 한도액 | 중개수수료 요율 결정 | 거래금액 산정 |
|-------------------------|---------|-----------------|------|---|---|
| 매매 · 교환 | 5천만원 미만 | 0.6% | 25만원 | ✓ 상한요율을 적용한 금액과 한도액 이내 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 매매-매매가격 ✓ 교환-교환대상 중 가격이 큰 중개대상물 가격 |
| | 2억원 미만 | 0.5% | 80만원 | | |
| | 6억원 미만 | 0.4% | 없음 | | |
| | 6억원 이상 | 거래금액의 1천분의()이하 | | ✓ 0.9% 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한요율 이하에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정 | |
| 임대차 등 (매매·교환 이외의 거래) | 5천만원 미만 | 0.5% | 20만원 | ✓ 상한요율을 적용한 금액과 한도액 이내 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 전세-전세금 ✓ 월세-보증금+(월차임액×100) ✓ 단, 거래금액이 5천만원 미만일 경우-보증금+(월차임액×70) |
| | 1억원 미만 | 0.4% | 30만원 | | |
| | 3억원 미만 | 0.3% | 없음 | | |
| | 3억원 이상 | 거래금액의 1천분의()이하 | | ✓ 0.8% 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한요율 이하에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정 | |

3. 중개수수료 분쟁

중개수수료 분쟁은 중개수수료율을 정하는 과정에서 가장 많이 발생한다. 중개수수료는 거래가액에 따라 수수료율 또는 금액으로 정하고 있다. 거래가액에 따라 다른 최고 한도의 수수료율 또는 금액을 정하고 그 이하 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 합의하여 중개수수료를 정하도록 하고 있다.

즉, 법령과 각 시·도 조례에서는 최고 한도의 요율과 금액을 정하고, 정한 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 합의하여 정하도록 하고 있는 것이다. 이러한 기준은 상당히 불명확하여 중개업자와 중개의뢰자 사이에 분쟁을 야기하는 주요 원인이 되고 있다.³⁴⁾

중개업자와 중개의뢰자는 부동산활동을 하는 부동산인간³⁵⁾으로, 그들은 이기심이 있어서 자기에게 유리하게 이해하고 행동하는 인간 본연의 속성을 가지고 있기 때문이다. 따라서 중개업자는 최고 요율을 적용하려고 하고 중개의뢰자는 낮은 요율을 적용하려고 한다.

34) 김남식, 전계논문, pp.23-48.

35) 부동산인간은 한 개체의 유기체로서 또 타인과 어울려 자기의 생각에 따라 여러 가지 행위를 할 줄 알며, 그 중에서 부동산행위(장희순·방경식, “부동산 행위의 분류 시론”, 부동산학회, 제42집, 한국부동산학회, 2010, p.178)를 할 줄 아는 인간이다. 즉, 부동산 이기심으로 가득 찬 유기체다(방경식·장희순, 『부동산학총론』(서울 : 부연사, 2011), pp.60~64).

중개수수료 수준에 대한 다른 시각도 분쟁을 야기하는 원인이 되고 있다. 중개업자는 현행 중개수수료가 다른 업종에 비해 낮은 수준이어서 인상하여야 한다고 인식하고 있다.³⁶⁾ 이러한 인식 때문에 법정수수료보다 높은 중개수수료를 받으려고 하고, 이는 분쟁을 발생시키는 하나의 요인이 된다.

또한 전세에서 월세로 전환되는 임대차거래에서는 중개수수료가 감소하여³⁷⁾ 법정수료를 초과하여 받으려는 중개업자가 발생한다. 전세가 주요 임대차 형태인 시기에는 월세 임대차 중개수수료 산정 방법에 큰 문제로 제기하지 않았으나, 월세형태의 임대차가 증가하면서 분쟁 발생의 요인이 되고 있다.

중개수수료를 지급하는 시기도 분쟁 요인 중 하나이다. 법령은 이에 대하여 각 시·도 조례에서 정하도록 하고 있어서 시·도 간에 상이한 기준이 존재하고 있다.³⁸⁾ 따라서 서로 다른 기준을 정한 시·도에서 부동산거래를 하는 중개의뢰자는 자기에게 상대적으로 불리한 기준을 정한 시·도 중개수수료 기준에 불만을 가질 수 있으며, 이는 중개수수료 분쟁을 야기하는 원인이 된다.

III. 분석설계

1. 조사설계

중개수수료에 대한 만족도는 i) 중개수수료율에 대한 만족도, ii) 중개수수료 체계에 대한 만족도, 그리고 iii) 중개수수료 관련 제도에 대한 만족도로 구분할 수 있다.

중개수수료율은 매매와 임대차거래를 구분하여 각각의 거래금액에 따라 다르게 정하고 있다. 매매 중개수수료율은 0.9% 이내에서 그리고 임대차 중개수수료율은 0.8% 이내에서 거래금액에 따라 다른 중개수수료율을 정하고 있다. 또한 매매 중개수수료율은 6억

36) 현상영, “부동산 중개제도의 개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 강남대학교 산업정보대학원, 2005, p.54.

37) 법령에서는 월세의 중개수수료를 정할 때 월세에 100을 곱하도록 하고 있어서 이에 상응하는 전·월세 전환율은 1%가 된다. 하지만 시장에서 적용하는 전월세전환율은 0.8%(한국감정원, 월세가격동향조사, 2014년 3월 기준, 한국감정원 홈페이지(<http://www.kab.co.kr>), 2014년 4월 15일 방문)이기 때문에 월세 중개수수료는 전세 중개수수료 보다 20% 정도 감소하게 된다.

38) 각 시·도 조례에 따르면 중개수수료를 지불하도록 정한 시점을, i) 거래계약서를 작성한 때라고 정한 시·도는 강원도·충청남도·전라남도·경상남도·제주특별자치도 이고, ii) 계약 시 50% 그리고 잔금 시 50%라고 정한 시·도는 부산광역시·인천광역시·대전광역시·전라북도이며, 그 외 시·도는 또 다른 기준으로 정하고 있다(각 시·도 조례 참조).

원 미만까지는 다단계 역진요율을 적용하여 거래금액이 증가할수록 중개수수료율을 낮추고, 6억원 이상에서는 상당한 수준으로 높이고 있다. 임대차 중개수수료율도 기준 거래금액만 다를 뿐 매매와 유사하게 중개수수료율을 적용하고 있다. 따라서 기준 거래금액까지는 낮은 중개수수료율을 적요하고 있어서 중개의뢰자는 만족할 수 있지만 중개업자는 만족하지 못하고, 기준 거래금액 이상에서는 그 반대가 되므로 이에 대한 인식을 확인하였다.

중개수수료 체계는 다단계 역진요율을 적용하고 있다. 일정한 기준 거래금액까지는 거래금액이 단계별도 증가할수록 중개수수료율을 낮추는 체계이다. 또한 각 거래금액이 작은 단계에서는 중개수수료율과는 별도로 최고 한도액을 정하여 그 한도액을 초과하지 않도록 정하고 있어서 이러한 한도액 설정에 대한 인식을 확인하였다.

중개수수료를 지불하는 시점은 각 시·도별 조례로 정하고, 중개업자와 중개의뢰자가 다르게 합의할 경우에는 합의에 따르도록 하고 있다. 따라서 시·도별로 중개수수료를 지불하는 시점이 다르고 명확하지 않은 합의와 합의를 명확하게 시행하지 않고 상황에 따라 유동적으로 정하는 시점은 분쟁의 요인으로 작용할 수 있어서 이를 확인하였다.

이러한 상반된 요소와 개선할 수 있는 방안에 대하여 시장참여자의 만족도, 그리고 만족하지 못하는 원인과 개선방안을 조사·분석하여 확인하는 것은 부동산 중개시장을 효율적 시장으로 만드는 데 중요한 시사점을 제시할 것이다.

2. 모집단과 표본

본 연구는 현재 적용하고 있는 중개수수료 요율과 체계에 대한 시장참여자의 만족도를 확인하고 개선방안을 제시하는 것이다. 이를 위하여 중개업자와 중개의뢰자를 구분하여 그들의 인식을 조사하였다. 중개업자와 중개의뢰자는 중개수수료에 대해 당사자이면서 서로 다른 위치에 있다. 중개업자는 전문가이어서 요율 체계를 잘 알고 있으나 중개의뢰자는 그렇지 않고, 중개업자는 중개수수료를 받는 위치에 있으나 중개의뢰자는 주는 위치에 있어서 서로 상반된 위치에 있는 시장참여자이므로 만족도에서도 다르게 나타날 가능성이 있기 때문이다.

중개업자 모집단은 서울특별시 강서구와 양천구 중개업자 1,885명이다. 중개의뢰자는 강서구와 양천구 가구뿐만 아니라 전국의 모든 가구가 대상이 되어 모집단을 특정지을 수 없어서 연구대상 지역 거주 가구주 406,524명으로 하였다.

표본집단은 모집단 중에서 무작위 추첨 방식으로 선정하였고, 표본추출은 준비한 설문지를 배부하고 이를 회수하는 방법을 사용하였다. 중개업자 표본추출은 중개업자 사무

소를 직접 방문하여 면접방식으로 채취하였고, 중개의뢰자 표본추출은 직접 방문에 의한 면접방식과 친목모임 등을 통하여 확보한 이메일을 이용하여 하였다.

설문지는 2013년 10월 31일부터 2013년 11월 12일까지 13일간 450부 배부하여 432부를 회수하였다. 이 중 결측치 32부를 제외한 400부를 유효표본으로 확보하여 분석에 사용하였다.

3. 측정변수 및 측정지표

중개수수료 효율과 체계, 분쟁요인, 그리고 개선방안을 측정하기 위하여 <표 2>와 같이 측정변수를 선정하였다. 중개수수료 효율과 체계는 공인중개사법 시행규칙과 각 시도 조례에서 거래금액에 따라 다르게 정하고 있으므로 각각의 정해진 거래금액 구간별 효율을 측정변수로 하였다. 일부 거래금액 구간에서는 한도액을 정하고 있으므로 이를 측정변수에 포함하였다.

중개수수료는 상한효율 내에서 중개업자와 중개의뢰자가 합의하여 정하도록 하고 있으나, 합의내용이 불명확하고, 합의내용을 이행하지 않는 것들이 분쟁을 야기하는 이유가 되고 있다는 논리(이정수, 2013; 정정수, 2009; 김남식, 1997)도 있어서 이를 측정변수로 하였다.

중개수수료에 대한 분쟁을 완화하는 방법으로 중개서비스 수준을 높이면서 중개수수료율을 미국 등 외국의 수준과 비슷한 수준을 유지해야 한다는 논리(신현주, 2009³⁹); 이태교, 1999⁴⁰); 김남식, 1997)와 중개수수료율 체계를 단순화하고 명확히 할 필요가 있다는 논리(이정수, 2013; 박우규, 2006; 김남식, 1997)가 많다. 따라서 중개수수료율을 외국의 수준과 유사하게 상향 조정하고 단순화 하는 것을 측정변수로 하였다. 측정은 리커트 5점 서열척도와 명목척도로 측정하였다.

서열척도의 서열은 ‘매우 만족한다’, ‘만족한다’, ‘보통이다’, ‘만족하지 않는다’, ‘매우 만족하지 않는다’의 5점 척도로 하였다. 측정 후 분석도 5점 척도로 하였고, 분석결과 표시는 선호의 정도가 중간인 ‘보통’을 중심으로 보다 많이 선호하는 것과 적게 선호하는 것의 정도를 표시하기 위하여 많이 선호하는 것은 ‘만족’으로 적게 선호하는 것은 ‘불만족’으로 표기하였다.

39) 신현주, “부동산중개수수료제도의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 강원대학교 정보과학행정대학원, 2009.

40) 이태교, 『부동산 중개론』(서울 : 부동산연구사, 1999), p.395.

<표 2> 중개수수료 효율·체계 측정변수 및 측정지표

| 측정대상 | 측정항목 | 측정변수 | 측정내용 | 척도 | 측정변수 선정근거 (선행논문 등) |
|----------------|------------|------|--|-------|--|
| 매매·교환 중개수수료 | 5천만원 미만 | 상한06 | 상한요율 0.6% 만족 여부 | 5점리커트 | 공인중개사법 시행규칙 제 20조, 서울특별시의 주택 중개수 수수료 등에 관한 조례 |
| | | 한도25 | 한도액 25만원 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 2억원 미만 | 상한05 | 상한요율 0.5% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 한도80 | 한도액 80만원 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 6억원 미만 | 상한04 | 상한요율 0.4% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 4한도무 | 한도액 없음에 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 6억원 이상 | 상한09 | 상한요율 0.9% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 9한도무 | 한도액 없음에 만족 여부 | 5점리커트 | |
| 임대차 중개수수료 | 5천만원 미만 | 상한05 | 상한요율 0.5% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 한도20 | 한도액 20만원 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 1억원 미만 | 상한04 | 상한요율 0.4% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 한도30 | 한도액 30만원 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 3억원 미만 | 상한03 | 상한요율 0.3% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 3한도무 | 한도액 없음에 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | 3억원 이상 | 상한08 | 상한요율 0.8% 만족 여부 | 5점리커트 | |
| | | 8한도무 | 한도액 없음에 만족 여부 | 5점리커트 | |
| 중개수수료 체계 | 체계 | 선호체계 | 현체계, 단일, 2단계 | 명목 | 이정수(2013), 박우규(2006) |
| | 분쟁 | 분쟁요인 | 상한요율, 인하경향, 불명확한 합의, 합의 불이행, 한도초과 | 명목 | 이정수(2013), 정정일(2009) 김남식(1997) |
| | 효율 | 조정방안 | 현요율, 1%이상, 하향조정, 외국수준, 일방부담 | 명목 | 신현주(2009), 이태규(1999) 김남식(1997), 김태복(1989) |
| | | 낮은이유 | 신뢰부족, 종결서비스부족, 서비스부족, 서비스수준 낮음 | 명목 | 유은길(2013), 홍평희(2010) 손성태(2002a) |
| | | 인하요인 | 서비스수준 낮음, 확인설명 신뢰부족, 중개업무 단순, 비싼 느낌 | 명목 | 유은길(2013) |

4. 분석방법

분석은 중개업자와 중개의뢰자의 중개수수료 제도에 대한 만족도를 확인하기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 하였고 집단 간 차이를 알아보기 위해서는 카이스케어 검정(χ^2 -test)을 하였다. 검정은 신뢰도 95%에 오차범위 5%(유의수준 * $p < 0.05$)에서 하였으며, 통계분석에 이용한 도구는 SPSS 18.0 이다.

IV. 시장참여자 만족도 실증분석

1. 통계량

표본 통계량은 성별, 연령, 경험치로 하였다. 경험치는 중개업자는 중개업을 지속적으로 수행하므로 중개업 종사년수를 사용하였고, 중개의뢰자는 간헐적으로 필요한 시기에 중개의뢰를 하므로 중개의뢰 횟수로 하였으며, 통계량은 <표 3>과 같다.

시장참여자는 중개업자와 중개의뢰자가 각각 50%이다.

<표 3> 표본 통계량

(단위 : 명, %)

| 구 분 | | 중개업자 | | 중개의뢰자 | | 합계 | |
|------------|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | | 유효 응답자수 | 비율 | 유효 응답자수 | 비율 | 유효 응답자수 | 비율 |
| 성별 | 남자 | 115 | 57.5 | 108 | 54.0 | 223 | 55.8 |
| | 여자 | 85 | 42.5 | 92 | 46.0 | 177 | 44.3 |
| 연령 | 20대 | 3 | 1.5 | 9 | 4.5 | 12 | 3.0 |
| | 30대 | 17 | 8.5 | 39 | 19.5 | 56 | 14.0 |
| | 40대 | 70 | 35.0 | 62 | 31.0 | 132 | 33.0 |
| | 50대 | 83 | 41.5 | 67 | 33.5 | 150 | 37.5 |
| | 60대 이상 | 27 | 13.5 | 23 | 11.5 | 50 | 12.5 |
| 중개업 경력 | 3년 이하 | 30 | 15.0 | - | - | 30 | 15.0 |
| | 5년 이하 | 30 | 15.0 | - | - | 30 | 15.0 |
| | 10년 이하 | 88 | 44.0 | - | - | 88 | 44.0 |
| | 20년 이하 | 44 | 22.0 | - | - | 44 | 22.0 |
| | 20년 초과 | 8 | 4.0 | - | - | 8 | 4.0 |
| 중개의뢰 경험 | 없음 | - | - | 28 | 14.0 | 28 | 14.0 |
| | 1회 | - | - | 14 | 7.0 | 14 | 7.0 |
| | 2회 | - | - | 36 | 18.0 | 36 | 18.0 |
| | 3회 | - | - | 30 | 15.0 | 30 | 15.0 |
| | 4회 이상 | - | - | 92 | 46.0 | 92 | 46.0 |
| 합계 | | 200 | 100.0 | 200 | 100.0 | 400 | 100.0 |

2. 만족도 분석

주택거래를 기준으로 볼 때, 중개수수료 체계는 0.9% 이내에서 i) 거래금액에 따라 정해진 일정한 상한요율과 상한금액 한도 내에서 중개업자가 게시하거나 청구한 금액과 ii) 중개의뢰자가 지불하려는 의사를 지닌 요율이나 금액으로 구분할 수 있다. 이러한 체계에 대한 중개업자와 중개의뢰자의 인식을 확인하여 이들 간의 분쟁 발생 가능성과 중개수수료 체계 변화의 필요성을 점검하였다.

1) 기존 중개수수료 체계에 대한 만족도

주택 매매·교환 중개수수료에 대한 만족도를 확인하였다. 중개업자는 최고요율 0.9% 이내에서 각 거래금액별로 역진요율체계로 되어 있는 중개수수료 체계에 55.0% 이상이 '불만족'하고 있음을 나타내고 있다. 다만, 거래금액 2억원 미만인 경우에 정하고 있는 한도액과 달리 2억원 이상에서 한도액을 정하지 않는 부분은 만족하고 있는 것으로 나타났다.

또한 중개업자는 중개수수료가 실질적인 중개 보수가 될 수 있도록 중개수수료율 인상을 바라고 있으며, 중개의뢰자와 분쟁의 원인이 되고 있는 중개수수료율이 합의조건이 아닌 확정요율로 정해지기를 기대하고 있다.

중개의뢰자는 중개수수료율이 0.6% 이내이고 일정한 한도액이 정해진 부분에는 다소 불만족하고 있으나 대부분은 만족도 불만족도 아닌 '보통'이라는 중립적인 인식을 하고 있다. 그러나 중개수수료율이 0.4%를 초과하면서 한도액이 정해지지 않은 경우에는 '불만족'하고 있는 것으로 나타났다.

이와 같이 중개업자와 중개의뢰자는 모두 서로 상반된 인식을 하고 있으나 중개수수료에 대하여 만족하지 못하고 있는 것으로 나타났다. 중개업자는 중개수수료를 인상하고 한도액을 정하지 않기를 바라고 있으며, 중개의뢰자는 중개수수료율이 0.6% 이내에서 일정한 거래금액 구간마다 한도액을 정하기를 바라고 있다.

시장참여자와 중개수수료 요율(한도 포함) 간의 분포의 차이는 <표 4>와 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서(>14.807 , $p<0.01$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

<표 4> 주택 매매·교환 중개수수료 만족 여부

(단위 : %)

| 거래 금액 | 중개수수료 | 중개업자 | | | 중개의뢰자 | | | 통계량 | |
|---------|---------|------|------|------|-------|------|------|-----------|--------|
| | | 만족 | 보통 | 불만족 | 만족 | 보통 | 불만족 | | (p) |
| 5천만원 미만 | 상한 0.6% | 12.0 | 28.0 | 60.0 | 22.0 | 50.5 | 27.5 | 54.023*** | (.000) |
| | 25만원 한도 | 8.0 | 19.5 | 72.5 | 19.5 | 49.5 | 31.0 | 88.600*** | (.000) |
| 2억원 미만 | 상한 0.5% | 6.5 | 27.5 | 66.0 | 18.5 | 53.0 | 28.5 | 64.424*** | (.000) |
| | 80만원 한도 | 6.0 | 17.0 | 77.0 | 19.5 | 49.0 | 31.5 | 97.061*** | (.000) |
| 6억원 미만 | 상한 0.4% | 8.0 | 26.5 | 65.5 | 22.0 | 46.0 | 32.0 | 54.201*** | (.000) |
| | 한도액 없음 | 42.5 | 29.5 | 28.0 | 20.5 | 33.0 | 46.5 | 30.458*** | (.000) |
| 6억원 이상 | 상한 0.9% | 13.5 | 31.5 | 55.0 | 24.5 | 34.5 | 41.0 | 14.807** | (.005) |
| | 한도액 없음 | 51.5 | 28.5 | 20.0 | 21.0 | 30.0 | 49.0 | 56.517*** | (.000) |

p<0.01, *p<0.001

주택 임대차 중개수수료에 대한 만족도를 확인하였다. 중개업자는 <표 5>에서 보는 바와 같이 최고요율 0.8% 이내에서 각 거래금액별로 역진요율체제로 되어있는 중개수수료 체제에 대하여 53.0%가 ‘불만족’하고 있음을 나타내고 있다. 다만, 거래금액 1억원 미만인 경우에 정하고 있는 한도액과 달리 1억원 이상에서 한도액을 정하지 않는 부분은 만족하고 있는 것으로 나타났다.

또한 중개업자는 중개수수료가 실질적인 중개 보수가 될 수 있도록 중개수수료율 인상을 바라고 있으며, 중개의뢰자와 분쟁의 원인이 되고 있는 요율이 합의조건이 아닌 확정요율로 정해지기를 기대하고 있다.

중개의뢰자는 중개수수료율이 0.5% 이내이고 일정한 한도액이 정해진 부분에서는 ‘보통’이라는 중립적인 인식을 가진 응답자가 가장 많고, 만족하는 응답자와 불만족하는 응답자는 비슷한 수준을 유지하고 있어서 중개수수료 체제 유지에 동의하는 것으로 나타나고 있다. 그러나 중개수수료율이 0.3%를 초과하면서 한도액이 정해지지 않은 경우에는 불만족하고 있는 것으로 나타났다.

이와 같이 중개업자와 중개의뢰자는 서로 상반된 인식을 하고 있으나 중개수수료에 대하여 만족하지 못하고 있는 것으로 나타났다. 중개업자는 중개수수료를 인상하고 한도액을 정하지 않기를 바라고 있으며, 중개의뢰자는 중개수수료율이 0.5% 이내에서 일정한 거래금액 구간마다 한도액을 정하기를 바라고 있다.

시장참여자와 중개수수료 요율간의 분포의 차이는 <표 5>와 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서($\chi^2 > 16.697, p < 0.01$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

<표 5> 주택 임대차 중개수수료 만족 여부

(단위 : %)

| 거래금액 | 중개수수료 | 중개업자 | | | 중개의뢰자 | | | 통계량 | |
|---------|---------|------|------|------|-------|------|------|-----------|--------|
| | | 만족 | 보통 | 불만족 | 만족 | 보통 | 불만족 | χ^2 | (p) |
| 5천만원 미만 | 상한 0.5% | 12.5 | 33.0 | 54.5 | 25.0 | 50.5 | 24.5 | 41.545*** | (.000) |
| | 20만원 한도 | 9.0 | 26.5 | 64.5 | 23.0 | 49.5 | 27.5 | 69.756*** | (.000) |
| 1억원 미만 | 상한 0.4% | 10.0 | 28.5 | 61.5 | 21.5 | 50.0 | 28.5 | 54.612*** | (.000) |
| | 30만원 한도 | 8.5 | 18.5 | 73.0 | 20.0 | 50.5 | 29.5 | 91.543*** | (.000) |
| 3억원 미만 | 상한 0.3% | 6.5 | 27.5 | 66.0 | 21.0 | 58.0 | 21.0 | 86.419*** | (.000) |
| | 한도액 없음 | 35.5 | 38.5 | 26.0 | 15.0 | 47.0 | 38.0 | 29.869*** | (.000) |
| 3억원 이상 | 상한 0.8% | 16.0 | 31.0 | 53.0 | 14.0 | 40.5 | 45.5 | 16.697** | (.002) |
| | 한도액 없음 | 44.5 | 35.5 | 19.0 | 15.5 | 39.0 | 45.5 | 52.277*** | (.000) |

p<0.01, *p<0.001

중개수수료율에 대하여 중개업자와 중개의뢰자는 상반된 입장에 놓여 있어서 이들 간에는 다른 인식을 나타낼 가능성이 높다.

중개업자는 중개수수료율 인상을 바라고 있고, 중개의뢰자는 오히려 중개수수료 인하를 바라고 있기 때문이다. 중개의뢰자가 중개수수료를 인하해야 하는 이유로는 <표 6>에서

<표 6> 중개수수료율 인하 요인

(단위 : %)

| 구분 | 중개업자 | 중개의뢰자 | (p) |
|-------------|------|-------|-------------------------|
| 낮은 수준의 서비스 | 22.5 | 20.0 | 32.700** * (.000) |
| 확인·설명 신뢰 부족 | 8.5 | 24.0 | |
| 단순한 중개업무 | 27.0 | 26.0 | |
| 비싼 느낌 | 34.0 | 15.5 | |
| 기타 | 8.0 | 14.5 | |

***p<0.001

보는 바와 같이 중개업무가 단순하고, 중개대상물을 확인하고 설명하는 내용에 신뢰성이 부족하고, 전반적인 중개서비스 수준이 낮기 때문이라고 하였다.

이러한 중개의뢰자의 불만에 대하여 중개업자도 일정한 부분 인식을 같이하고 있으나, 중개대상물 확인·설명에 신뢰성이 부족하다는 것에는 동의하지 않고 있다. 오히려 중개업자는 ‘중개의뢰자가 중개수수료를 단순히 비싸다고 생각한다’고 인식하고 있다.

시장참여자와 중개수수료율 인하 요인 간의 분포의 차이는 <표 6>과 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서($\chi^2>32.700, p<0.001$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대

빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

중개수수료 분쟁이 발생하는 원인은 <표 7>에서 보는 바와 같이 중개업자는 법정 상한 요율 내에서 많은 수수료를 받으려고 하고, 중개의뢰인은 적은 수수료를 지불하려고 하기 때문인 것으로 나타나고 있다. 중개의뢰인은 중개수수료에 대하여 명확한 합의가 없기 때문에 분쟁이 발생한다고 하고 있지만 중개업자는 중개의뢰인이 비합리적으로 수수료를 인하하려고 하기 때문에 분쟁이 발생한다고 인식하고 있다. 이는 상한요율 한도 내에서 양자 간에 합의하여 정하도록 하고 있음에도 합의가 용이하지 않음을 보여주고 있고, 중개수수료에 대하여 만족하지 못하는 주요한 요인으로 작용하고 있음을 나타내고 있다.

시장참여자와 분쟁 발생 원인 간의 분포의 차이는 <표 7>과 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서 ($\chi^2 > 46.714, p < 0.001$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

<표 7> 중개수수료 분쟁 발생 원인에 대한 인식

| 구 분 | | 중개업자 | | 중개의뢰자 | | 전체 | | $\chi^2(p)$ |
|------------|-----------------|------|-------|-------|-------|-----|-------|---------------------|
| | | N | % | N | % | N | % | |
| 전체 | | 200 | 100.0 | 200 | 100.0 | 400 | 100.0 | 46.714*** (.000) |
| 분쟁발생 원인 | 상한요율 내에서 합의 불일치 | 66 | 33.0 | 34 | 17.0 | 100 | 25.0 | |
| | 의뢰인의 무조건 인하 요구 | 81 | 40.5 | 48 | 24.0 | 129 | 32.3 | |
| | 불명확한 합의 | 23 | 11.5 | 35 | 17.5 | 58 | 14.5 | |
| | 합의 불이행 | 7 | 3.5 | 27 | 13.5 | 34 | 8.5 | |
| | 중개업자의 한도초과 요구 | 23 | 11.5 | 56 | 28.0 | 79 | 19.8 | |

***p<0.001

2) 적정 중개수수료 체계에 대한 인식

부동산 중개수수료 요율이 다단계 역진요율체계로 되어 있어서 복잡하고 분쟁 원인이 되므로 이를 단순화 할 필요가 있다. 단순화하는 방법으로는 주택 거래의 중개수수료율을 하나로 정하는 단일체계 또는 매매·교환과 임대차거래로 이원화 하고 각 중개거래형태 내에서는 동일한 중개수수료율을 적용하는 2단계체계로 유지하는 방안이 있다.

이에 대하여 <표 8>에서 보는 바와 같이 중개업자는 단일체계를 가장 선호하고 필요한 경우 2단계체계를 유지하는 것도 고려할 수 있다고 하였다. 반면에 중개의뢰자는 현재체

계, 단일체계, 2단계체계에 모두 비슷한 분포를 나타내고 있어서 뚜렷한 선호 체계를 보여주지 못하는 것으로 나타나 이에 대한 충분한 검토가 필요함을 보여주고 있다.

시장참여자와 중개수수료 선호 체계 간의 분포의 차이는 <표 8>과 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서($\chi^2 > 21.239, p < 0.001$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

우리나라는 미국, 일본, 독일 등 주요 외국보다 중개수수료가 낮게 정해져 있다. 이와 같이 차이가 나는 이유는 중개서비스의 질적인 차이, 서비스 체계의 차이, 중개업자에 대한 신뢰도의 차이 등에서 차이가 있기 때문이다. 이를 확인하였다.

중개의뢰자는 우리나라 중개서비스에서는 서비스가 부족하고 수준도 외국보다 낮기 때문이라고 인식하고 있다. 반면에, 중개업자는 중개서비스 수준이 낮은 것은 주요한 이유가 될 수 있지만 종결서비스와 같은 체계적인 중개시스템이 없기 때문이라는 인식을 가지고 있다. 중개업자의 신뢰도가 부족하기 때문이라는 것에는 비슷한 인식을 가지고 있다.

시장참여자와 분쟁 발생 원인 간의 분포의 차

이는 <표 9>와 같이 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있어서($\chi^2 > 31.188, p < 0.001$) 이를 확인할 수 있다. 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

<표 9> 외국과의 차이 이유

(단위 : %)

| 구분 | 중개업자 | 중개의뢰자 | $\chi^2(p)$ |
|----------|------|-------|---------------------|
| 신뢰도 부족 | 18.0 | 14.5 | 31.188*** (.000) |
| 종결서비스 부재 | 25.0 | 9.0 | |
| 서비스 부족 | 19.0 | 36.5 | |
| 서비스수준 낮음 | 29.5 | 25.0 | |
| 기타 | 8.5 | 15.0 | |

***p<0.001

이러한 인식의 차이에도 불구하고 현재의 중개수수료 체계를 외국의 수준과 비슷하게 조정할 필요가 있는지를 확인하였다. 확인 결과, 중개업자는 외국의 중개수수료율 정도로 상향 조정하여야 하며, 외국과 동일한 수준만큼은 아니어도 중개의뢰자별로 1% 이상은 되어야 한다는 인식을 나타내고 있다.

<표 8> 중개수수료 선호 체계

(단위 : %)

| 구분 | 중개업자 | 중개의뢰자 | (p) |
|---------|------|-------|---------------------|
| 현 체계 유지 | 16.0 | 33.5 | 21.239*** (.000) |
| 단일체계 | 44.5 | 33.0 | |
| 2단계체계 | 33.5 | 32.5 | |
| 기타 | 5.0 | 1.0 | |

***p<0.001

그러나 중개의뢰자는 현재의 중개수수료율을 유지하거나 오히려 하향 조정해야 한다는 상반된 인식을 나타내고 있다. 시장참여자와 중개수수료율 조정 필요성 간의 분포의 차이는 <표 10>과 같이 통계적으로 유의미하게 나타나

고 있으나($\chi^2 > 156.880$, $p < 0.001$), 기대빈도가 5보다 작은 셀이 20% 이상이 되어 카이스퀘어 검정 결과는 신뢰할 수 없는 것으로 나타났다.

중개수수료 요율을 일정한 부분 상향 조정하기 위해서는 중개업자의 신뢰 확보와 함께 중개서비스제도 개선이 필요하다. 검토할 수 있는 필요한 제도는 종합서비스제도와 함께 에스크로우제도 도입이 필요하다고 인식하고 있으며, 인스펙션제도와 권원보험제도 도입도 검토할 필요가 있다고 인식하고 있다. 시장참여자와 필요한 서비스제도 간의

<표 10> 중개수수료율 조정 필요성
(단위 : %)

| 구분 | 중개업자 | 중개의뢰자 | (p) |
|----------|------|-------|----------------------|
| 외국 수준 | 42.5 | 13.5 | 156.880*** (.000) |
| 쌍방 1% 이상 | 47.5 | 16.5 | |
| 현행 유지 | 19.0 | 27.0 | |
| 하향 조정 | 0.5 | 26.5 | |
| 일방 부담 | 1.0 | 16.5 | |

*** $p < 0.001$

분포의 차이는 통계적으로도 유의미한 차이가 나타나지 않았다($\chi^2 = 12.918$, $p > 0.01$). 한편, 기대빈도가 5보다 작은 셀은 하나도 없는 것으로 나타났다.

중개수수료 지불 시기에 대해서는 중개업자와 중개의뢰자 간에 유의미한 차이($\chi^2 = 59.328$, $p < 0.001$)를 보이고 있으나, 지불시기를 제도적으로 정하는 것에 중개업자와 중개의뢰자 모두 50% 이상이 찬성의 의사를 보여주고 있다.

3. 분석결과 및 논의

중개수수료 요율과 제도에 대한 시장참여자의 만족도를 분석한 후 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다. 첫째, 중개수수료 지급과정에서 중개업자와 중개의뢰자가 모두 불만족하고 있는 것으로 나타났음을 알 수 있다. 중개업자는 보다 많은 중개수수료를 요구하고, 중개의뢰자는 가능한 적게 지급하려는 심리가 상호 대립하는 양상을 보이고 있음을 알 수 있다. 이로 인하여 중개수수료 지급을 둘러싸고 갈등과 분쟁이 발생할 가능성이 있음을 보여주고 있다.

둘째, 중개의뢰자는 중개수수료가 하향 조정되어야 한다는 인식을 가지고 있다. 그 이유에 대해 중개의뢰자는 중개서비스 수준이 낮고 중개업자의 확인·설명에 대한 신뢰가 부족하기 때문이라는 인식을 가지고 있는 반면에 중개업자는 중개의뢰자가 중개업무를 단순한 업무라는 생각을 가지고 있기 때문이라는 인식을 가지고 있어서 중개업자는 서비스 수준 향상과 함께 중개의뢰자에 대한 신뢰 확보가 필요함을 보여주고 있다.

셋째, 우리나라 중개수수료는 미국 등 외국에 비하여 낮게 정해져 있다. 그 이유에 대

해서 중개의뢰자는 우리나라의 중개서비스 수준이 외국보다 낮기 때문이라고 인식하고 있는 반면에 중개업자는 종결서비스와 같은 체계적인 중개시스템이 없기 때문이라는 인식을 가지고 있어서 중개업자 스스로의 신뢰도 증진과 함께 중개의뢰자에게 신뢰도를 높여주기 위해서는 제도 개선도 필요함을 보여주고 있다.

넷째, 중개수수료 체계가 다단계 역진요율체계로 되어 있고 중개수수료가 거래금액에 따라 최고요율과 한도액에 따라 다르게 정해져 있어서 복잡하고 중개업자와 중개의뢰자 간에 분쟁을 야기하는 원인이 되고 있다. 이를 개선하기 위해서 중개업자는 단일체계 또는 2단계체계로 단순화하여 분쟁의 소지를 감소해야 한다는 인식을 가지고 있다. 그러나 중개의뢰자는 이러한 요율체계 개선에 대해서는 특이한 반응을 보이지 않고 있어서 보다 깊은 논의가 필요함을 보여주고 있다.

한편, 중개수수료 지급시기가 중개업자와 중개의뢰자 간에 합의로 결정하고 있어서 이를 제도적으로 정하고 중개서비스 수준을 높이며 중개업무의 신뢰도 제고를 위한 종합 서비스제도와 에스크로우제도 등의 도입이 필요하다고 인식하고 있어서 이에 대한 적극적인 검토가 필요함을 알 수 있다.

따라서 중개수수료와 관련한 분쟁을 줄이기 위해서는 중개업자 업무의 질적수준을 높이고 정책당국의 제도개선이 필요함을 알 수 있다. 즉, 중개업자가 중개서비스 수준을 높이고 중개의뢰자에게 신뢰감을 주어야 하며, 정책당국은 중개업자와 중개의뢰자 간에 분쟁을 야기할 수 있는 다소 모호한 규칙들을 보다 명확하게 정리하고 중개업자와 중개의뢰자 간의 합의점을 찾아내어 발전적인 중개서비스가 시장에 정착할 수 있도록 하여야 함을 알 수 있다.

V. 결 론

중개업자와 중개의뢰자 간에 중개수수료 지급을 둘러싸고 끊이지 않는 분쟁이 발생하고 있다. 일정한 거래금액 이상의 중개서비스에서는 중개업자와 중개의뢰자가 상호 협의하여 중개수수료를 정하도록 하고 있어서 구조적인 분쟁의 원인이 되고 있다. 금전을 받으려는 사람은 많이 받으려고 하고 지불해야 하는 사람은 가능한 적게 지불하려고 하는 것은 사람의 기본적인 심리이기 때문이다. 이와 더불어 중개수수료 지급을 둘러싸고 발생하는 분쟁을 완화하거나 조정할 수 있는 별다른 대책도 없는 실정이다.

이와 같은 문제를 중개업자와 중개의뢰자의 중개수수료 만족도 측면에서 확인하고 개선방안을 찾고자 하였다. 즉, 중개수수료에 대한 중개업자와 중개의뢰자의 만족도를 비

교·분석하여 문제점을 도출하고 이를 해결할 수 있는 시사점을 제시하는 것을 연구목적으로 하였다. 이러한 연구와 시사점은 중개시장 참여자 간에 신뢰도를 높이고 시장의 거래질서를 바람직하게 만드는 데 도움이 될 것이다. 이를 위하여 중개업자와 중개의뢰자를 대상으로 중개수수료 만족도와 중개수수료 제도 개선방안에 대한 인식을 분석하였다.

분석은 선행연구와 법·제도접근법을 통하여 이론을 고찰하였고 이를 확인하기 위하여 실증분석을 하였다. 실증분석을 위한 자료는 공표된 적절한 자료 확보가 곤란하여 설문문을 이용하여 표본을 추출하여 확보하였다. 자료 분석은 통계접근법으로 하였고 사용한 도구는 SPSS 18.0이다.

분석 결과, 현재의 중개수수료 체계에 대해서 중개업자와 중개의뢰자 모두가 만족하지 않는 것으로 나타났다. 그러나 만족하지 않는 부분과 그 이유는 다르게 나타나고 있으며, 이를 개선하기 위한 방안에서도 상이한 차이를 나타내고 있다.

거래금액별로 다르게 정해진 중개수수료율에 대하여 중개업자는 대부분 거래금액별 요율에 대하여 만족하지 않고 있으며, 중개의뢰자는 ‘보통’이라는 중립적인 인식을 하고 있다. 그러나 거래금액이 고액인 중개거래의 한도액을 정하지 않은 부분에서는 중개업자는 만족하는 반면에 중개의뢰자는 만족하지 않는 상반된 인식을 하고 있다.

중개업자는 현재의 중개수수료율이 낮은 수준이어서 이를 높여야 한다고 인식하고 있는 반면에 중개의뢰자는 오히려 낮추어야 한다고 인식하고 있다. 중개업자는 우리나라 중개수수료 수준이 외국에 비해 상당히 낮게 정해져 있어서 외국과 비슷하거나 차이를 다소나마 줄일 수 있을 정도의 인상이 필요하다고 인식하고 있다. 그러나 중개의뢰자는 중개업자의 신뢰도가 부족하고 중개서비스 수준도 만족할 수 있는 수준이 아니므로 중개업자와 상반된 인식을 하고 있다.

본 연구는 중개수수료 체계에 대하여 시장참여자는 만족하지 못하고 있음을 확인하였다. 중개수수료율이 다단계 역진요율체계로 되어 있어서 이해하고 계산하기가 복잡하기 때문이고, 정해진 상한요율 또는 최고 한도액 범위 내에서 중개업자와 중개의뢰자 간에 협의를 하여 중개수수료를 정하도록 하고 있어서 당사자 간에 분쟁을 야기할 가능성이 높기 때문임을 확인하였다.

이를 개선하기 위해서는 요율 체계를 단순화하고 단계별 확정요율이 필요함을 확인하였다. 즉, 중개수수료 체계와 결정방법을 단순화하고, 종합서비스 제도 도입 등을 통하여 중개서비스 수준을 향상시킴으로서 분쟁의 원인을 감소시킬 수 있음을 확인하였다. 이와 같은 개선은 중개업자와 중개의뢰자가 서로 신뢰하고 중개서비스시장을 보다 효율적 시장으로 접근하도록 함으로서 부동산시장도 효율적 시장으로 유도하는데 긍정적인 요인으

로 작용할 수 있을 것이다.

중개수수료는 중개서비스를 제공한 중개업자가 받는 보수이고, 서비스를 제공받은 데 대해 중개의뢰자가 지불하는 대가이다. 따라서 중개수수료에 대한 중개업자와 중개의뢰자의 만족도는 부동산 중개시장의 현상을 바라보는 척도가 될 수 있다. 이와 같은 관점에서 본 연구는 중개수수료에 대하여 시장참여자인 중개업자와 중개의뢰자의 만족도를 분석하였다. 이를 확인하기 위하여 서울특별시 강서구 및 양천구를 중심으로 실증분석을 하였다.

본 연구의 결과는 앞으로 중개수수료 체계 개선이 필요함을 제시함과 동시에 중개수수료 체계를 개선할 때 고려해야 하는 사항이 무엇인지를 확인하였고 개선방향에 대한 시사점을 제시하였다는 데 의의가 있다고 할 수 있다.

다만, 시장참여자의 만족도 분석을 위해서는 보다 많은 지역의 중개업자와 중개의뢰자를 대상으로 조사하고 분석함이 타당하나 그러하지 못하고 제한된 지역을 대상으로 조사한 것은 연구의 한계라 할 수 있다.

앞으로 많은 연구자들이 중개수수료에 대한 보다 심도 있는 연구를 통하여 중개시장이 보다 발전할 수 있는 방안이 마련되기를 기대한다. 따라서 중개수수료에 대한 만족도가 전반적인 중개서비스의 만족도에 미치게 될 영향에 대하여도 추가적인 연구가 필요하다고 사료된다.

또한 특정한 지역에 한정하지 아니하고 전국을 대상으로 조사하고 연구하여 보다 세밀하게 규명할 수 있기를 기대한다.

<참고문헌>

- 김남식, “부동산중개업의 현대화에 관한 연구”, 「우암논총」, 청주대학교 대학원, 1997.
- 김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한 개선방안”, 「한국지적학회지」, 제 14권 제1호, 한국지적학회, 1998.
- 김태복, “부동산정책의 국민적응에 관한 연구”, 「한국토지행정학회 논문집」, 제2집, 한국토지행정학회, 1988.
- 문성웅, “부동산중개제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 증권보험대학원, 2000.
- 박우규, “부동산중개수수료제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 경기대학교 행정대학원, 2007.

- 방경식·장희순, 『부동산학총론』, 서울 : 부연사, 2011.
- 성연동, “부동산중개업발전을 위한 비판적 분석”, 『부동산학보』, 제21집, 한국부동산학회, 2003.
- 서진형, “부동산중개제도의 법적 과제”, 『토지법학』, 제24-1호, 한국토지법학회, 2008.
- 손성태, “부동산종합유통 및 관리업에 관한 법률(가칭) 제정 필요성에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』, 제20호, 대한부동산학회, 2002a.
- 손성태, “부동산 권원보험의 도입과 활성화방안에 관한 연구”, 『부동산정책연구』, 제3집 제2호, 한국부동산정책학회, 2002b.
- 신현주, “부동산중개수수료제도의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 강원대학교 정보과학행정대학원, 2009.
- 유은길, “부동산거래 종결서비스 및 대안적 중개회사체계 도입에 대한 실증분석”, 『부동산연구』, 제23집 제1호, 한국부동산연구원, 2013.
- 이정수, “부동산중개수수료 요율 현실화 및 요율체계의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 부산대학교 대학원, 2013.
- 이태교, 『부동산 중개론』, 서울 : 부동산연구사, 1999.
- 장희순·방경식, “부동산 행위의 분류 시론”, 『부동산학보』, 제42집, 한국부동산학회, 2010.
- 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 『법학논집』, 제14권 제1호, 이화여자대학교, 2009.
- 차호준, “중개법인의 부동산종합서비스 제도화 방안”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2008.
- 최승영, “부동산중개수수료 개선방안에 관한 연구”, 『복지사회연구』, 목포대학교 복지사회연구소, 1998.
- 한국공인중개사협회, “대외개방대비 부동산중개제도 개선방안에 관한 연구”, 1995.
- 현상영, “부동산 중개제도의 개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 강남대학교 산업정보대학원, 2005.
- 홍평희, “부동산중개제도의 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2010.
- 강서구청 홈페이지(<http://www.gangseo.seoul.kr/>)
- 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/land/>)
- 아시아경제 홈페이지(<http://www.asiae.co.kr/>)

- 양천구청 홈페이지(<http://www.yangcheon.go.kr/>)
- 온나라 부동산정보 통합포털 홈페이지(<http://www.onnara.go.kr/>)
- 통계청 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/>)
- 한국감정원 홈페이지(<http://www.kab.co.kr/>)
- 한국부동산연구원(<http://www.kreri.re.kr/>)

<투고(접수)일자 2014.04.16. 심사(수정)일자 1차 2014.04.30. 2차 2014.05.22 게재확정일자 2014.06.02.>

준공공임대주택 제도시행의 적절성에 대한 연구

현 무 준*

A Study for Suitability of Semi-Public Rental Housing Enforcement

Hyun, Moojun

목 차

- | | |
|------------------|--------------------|
| I. 서론 | III. 준공공임대주택 제도 논의 |
| II. 이론 고찰과 선행 연구 | 1. 매입임대주택 실태 |
| 1. 임대주택의 공공성 | 2. 준공공임대주택 제도 |
| 2. 임대주택 등록심리 | 3. 논의의 시사점 |
| 3. 선행연구 검토 | IV. 결론 |

ABSTRACT

Rental housing market, there has to be a purchasing rental house which register oneself and obligate lease term to receive tax benefits, but the registration performance is minimal, most of you are not registered multi-housing holder supply most of rental housing. This structure of the market be recognized as factors that making the market less efficient and making anxious residential life for tenants.

Semi-public rental housing institutional system was implemented to enable the rental housing market and to stabilize the residential life of tenant which is housing patients by introducing rental housing into institutional area and maintaining a stable stock of rental housing. In order to achieve the goal of this social housing more enlarge an obligatory term of service than registered purchasing rental housing and control a rent fee, but expand tax benefit instead of improving the public service.

This research identifies whether it is adequate for semi-public rental housing institutional system to implement and is possible to enable.

As a result of analysis, it is low rate for rental housing provider to participate in registration with semi-public rental housing. In order to identify this phenomenon, I analyzed the reason why the non-registered group hold strongly to their non-registered status. The main reason is that despite of long mandatory lease term and rent fee control, they can not enjoy enough support such as tax benefit.

This research proposes the following solutions. It is time required to provide more motive to registered rental housing than implement new system as semi-public rental housing institutional system. At first higher enrollment incentives should be applied to registered rental housing let them to register, after most rental house are registered that strong policy as semi-public rental housing institutional system for residential rights will be able to get a valid result.

Keywords : Rental Housing, Private Rental Housing, Semi-Public Rental Housing, Registered Rental Housing, Residential Rights

* 정회원, 현무준 임대주택연구소 소장, 부동산학박사, emje12@hanmail.net(단독저자)

【국문요약】

임대주택시장에는 등록하여 의무임대기간을 지키는 대신에 세제혜택을 받는 매입임대주택이 존재하고 있으나, 등록실적은 미미하고, 등록하지 않은 다주택자가 대부분의 임대주택을 공급하고 있다. 이러한 시장구조는 시장을 비효율적 시장으로 만들고 임차인의 주거생활을 불안하게 만드는 요인으로 인식되고 있다.

준공공임대주택 제도는 임대주택을 제도권으로 유입하여 안정적인 임대주택 재고를 유지함으로써 임대주택시장을 활성화하고 임차인의 주거생활을 안정시키기 위하여 시행되었다. 이를 위하여 준공공임대주택에는 매입임대주택보다 의무임대기간을 확대하고 임대료 통제를 강화하면서 공공성을 높이는 대신에 세제혜택을 확대하였다.

본 연구는 이러한 준공공임대주택 제도를 시행함이 적절한지 여부와 활성화 가능성을 분석하고 시사점을 제시하고자 하였다.

분석결과, 준공공임대주택 등록에 참여할 공급자는 참여율이 낮을 것으로 예상되었다. 비제도권 임대주택에 비해 의무임대기간은 길고, 세제혜택은 많은 매입임대주택으로도 등록하지 않는 비제도권 임대주택을 매입임대주택보다 의무임대기간은 더 길고 임대료 통제는 강화되면서도 추가 세제혜택은 미미한 준공공임대주택으로 등록할 수 있는 동기가 부족하기 때문이다.

따라서 준공공임대주택과 같은 새로운 제도를 만들기 보다는 기존의 매입임대주택을 준공공임대주택으로 인정하여, 등록하지 않은 비제도권 임대주택이 등록될 수 있도록 동기를 부여함이 필요한 시점이다. 즉, 매입임대주택 등록을 유도할 수 있는 보다 높은 유인책을 적용하여 대부분 임대주택이 매입임대주택으로 등록된 후에는 준공공임대주택과 같은 주거권 강화정책을 추진하여도 유효한 결과를 얻을 수 있을 것이다.

주제어 : 임대주택, 매입임대주택, 준공공임대주택, 임대주택 등록, 주거권

I. 서론

임대주택은 주택을 소유하지 못하는 임차인의 주거권¹⁾ 확보를 위한 주요 대상물이다.

1) 주거권은 인간이나 가정의 행복 확보를 위한 생활공간에서 인간답게 살 수 있는 권리다(하야가와 가즈오, 문영기 옮김, 『주택과 인권』(서울 : 법문사, 1995), pp.15~24).

따라서 정부는 공공임대주택을 공급하면서 임차인의 주거권 실현을 위하여 노력하고 있으나 임대주택을 공급하기 위한 재원이 부족하여 공급이 충분하지 못하다.

이러한 이유로 부족한 공공임대주택을 대신할 수 있는 임대주택을 시장기능을 통하여 민간이 공급해 주기를 바라면서 이들에게 다양한 세제혜택을 주고 규제를 하면서 임대주택시장에 개입하고 있다. 세제혜택을 주는 대신에, 공급자와 임대주택을 제도권 임대사업자와 매입임대주택으로 등록하고, 임대조건을 신고하게 하며, 의무임대기간 동안 임대주택으로 유지하는 등의 공공성을 유지하도록 하고 있다. 이에 더하여 민간 임대주택시장을 보다 활성화하고 공공성이 보다 높은 민간 임대주택 보급을 위하여 준공공임대주택 제도를 시행하였다.

임대주택은 다양한 형태로 분류되고 있으나, 크게 법령에서 정하는 제도권 임대주택과 정하지 않는 비제도권 임대주택으로 분류할 수 있다. 제도권 임대주택은 「임대주택법」에서 정한 제도적 틀 속에서 공급자는 임대사업자로 등록하고 임대주택도 등록하며, 정해진 기간 동안 의무적으로 임대하는 등의 규정을 지키는 임대주택이다. 그 외의 임대주택이 비제도권 임대주택으로 흔히 말하는 등록하지 않은 전·월세주택이다.

제도권 민간 임대주택은 「임대주택법」이 시행된 1994년부터 공급되기 시작하였다. 시행 초기에는 제도권으로 진입하기 위한 장벽이 높은²⁾ 대신에 세제혜택을 많이 주었고³⁾, 진입장벽은 점차 낮아져 이제는 누구나 제도권으로 진입할 수 있는 상태⁴⁾가 되었다. 그러나 세제혜택은 자주 변경되었지만 시행 초기에 비해 특별히 개선되었다고 볼 수는 없는 상태이다.⁵⁾

매입임대주택⁶⁾은 5년을 의무적으로 임대하는 대신에 취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등의 세제혜택을 받는 임대주택이다. 정부는 임대주택을 5년 이상 의무적으로 임대하게 함으로서 임대주택 재고를 안정적으로 유지하여 임차인의 주거권을 개선하려고 하였다.

그러나 매입임대주택 제도를 시행한지 20년이 지났지만 매입임대주택은 전체 임대주택의 3.5%, 비제도권 임대주택의 4.3%에 불과하다.⁷⁾⁸⁾⁹⁾ 이러한 임대주택시장 상황에서

2) 임대사업자로 등록하기 위해서는 5호 이상 임대주택이 필요하였다(현무준, “민간 매입임대주택 공급자의 시장참여 행태”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2013, p.147).
 3) 임대주택 규모가 40m² 이하에는 취·등록세를 면제하였고 60m² 이하에는 50%를 감면하였으며, 5년 이상 임대하면 양도소득세를 50% 감면하였고 10년 이상 임대하면 면제하였다(상계논문, pp.149, 160).
 4) 임대사업자로 등록하기 위해서는 임대주택 5호가 필요하였으나, 2008년 11월 26일부터는 1호로 완화하여 시행하고 있다(임대주택법 시행령 제7조 ①-2).
 5) 현무준, 전계논문, pp.72~75.
 6) 본 연구에서의 ‘매입임대주택’은 「임대주택법」상 등록된 임대주택 중 민간이 매입하여 등록한 후 임대주택 시장에 공급하는 임대주택을 말한다.

기존의 제도권 매입임대주택과 구별하여 의무임대기간을 10년으로 확대하고 임대료를 통제하면서 세제혜택을 확대하는 준공공임대주택 제도를 시행하였다.

새로 시행한 준공공임대주택 제도가 임대주택시장이 보다 효율적 시장으로 접근하고 임차인 주거권 개선에 이바지 할 수 있도록 i) 바람직한 정부개입으로 임대주택시장에 작용할 수 있는 제도인지, ii) 제도시행 시점이 적정한지를 분석하는 것은 유의미한 연구라 할 수 있다.

본 연구의 목적은 준공공임대주택 정책의 적절성을 논의하고 시사점을 제시하는 것이다. 이를 위해 준공공임대주택 정책에 임대주택 공급자의 참여 가능성을 논의하였으며, 이로부터 얻는 결과와 시사점은 임대주택시장을 효율적 임대주택시장으로 유지하고 임차인의 주거권 안정을 위한 방안을 찾는 데 도움이 될 것이다. 또한, 이러한 방안을 찾는 임대주택시장 관계자들이 바른 의사결정을 하는데 도움이 될 것으로 기대하고 있다.

연구의 범위는 민간 매입임대주택 등록과 준공공임대주택 제도를 논의하고 시사점을 제시하는 것으로 하였다.

이를 위하여 임대사업자와 임대주택 등록·신고에 대한 법·제도를 검토하고, 매입임대주택에 관한 공표된 자료를 이용하여 임대주택 등록 실태를 분석하였으며, 공급자 행태를 검토하였다. 준공공임대주택 제도는 시행 초기에 있고, 시장에서의 인지도가 낮아서 그 성과를 예측하기는 쉽지 않으며, 준공공임대주택으로 등록하려면 우선 매입임대주택으로 등록해야 하므로 공급자의 매입임대주택 등록은 준공공임대주택 제도 성패를 좌우할 수 있기 때문이다. 또한, 문헌과 선행연구에서 논거를 제시하였으며, 검증된 이론을 이용하여 논리를 전개하고 시사점을 제시하였다.

7) 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문), 2011, p.22; 통계청 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr>), 2012년 12월 3일 방문.

8) 비제도권에서 공급하는 일반 전·월세주택 공급과 재고 상황(R)은 정확하게 확인하기 어렵다. 다만 임차가구 수와 임대주택 재고량은 동일하다고 가정할 경우, 임차가구 정보를 이용한 수요자 정보(R_d)와 임대사업자가 공급한 임대주택 재고정보(R_s)를 활용하여 추정($CR_s = R_d - R_s$)하거나 소유자 정보를 이용한 임대주택 수를 추정할 수 있을 뿐이다. 하지만 임차가구 수와 임대주택 재고량은 동일하다고 볼 수는 없다. 1호의 임대주택에 2가구 이상 거주하는 경우가 있고 임대주택 공실이 존재할 수도 있기 때문이다(현무준·김영우·문영기, “다주택자의 임대사업자 전환 유인에 관한 연구,” 『주택연구』, 제20권 제1호, 한국주택학회, 2012, pp.58~59).

9) 2010년을 기준으로 볼 때 전체 임대주택은 7,486천호이고, 공공 등을 포함한 「임대주택법」상 전체 임대사업자가 공급하는 임대주택은 1,399천호이며, 비제도권에서 공급하는 임대주택은 6,087천호로 추정된다. 단, 무상임대주택 464천호를 제외한 전·월세 및 사글세 임대주택임(통계청, 전계자료, p.22).

II. 이론 고찰과 선행 연구

1. 임대주택의 공공성

임대주택으로 공공성을 실현하려면 이를 이용하는 임차인은 주거권¹⁰⁾ 확보가 가능해야 하고, 공급자의 재산권¹¹⁾도 보장¹²⁾할 수 있어야 한다. 주거권 확보를 방해하는 위험요소를 완화하기 위하여 공급자의 재산권에 사회적 제약¹³⁾을 할 경우에도 적절하게 보상할 수 있는 공동의 이익을 위한 방안이 필요하다. 즉, 임차인의 주거권은 물론 임대인의 재산권에도 피해를 주지 않고 모두의 처지가 개선되는 공공선이 필요하다는 것이다.

주거권은 「헌법」에 그 내용을 명확하게 제시하고 있고,¹⁴⁾ 「주택법」에도 최저주거기준을 정하여¹⁵⁾ 시행하고 있다. 이는 국가가 주거권을 보장하고, 국민이 적절한 주거에 거주

- 10) 하야가와 가즈오(1991)는 인간생활은 두 가지 요소에 의해 지탱된다고 하였다. 하나는 소득에서 소비로 연계되는 흐름인 생활수단이고, 다른 하나는 주택, 생활환경, 도시 등의 생활기반이라고 하여(하야가와 가즈오, 문영기 옮김, 전개서, p.22) 인간생활에서 주택의 위치를 제시하고 있다. 또한, 주거는 인권이며 건강한 주거는 건전한 인간과 사회의 기초가 되므로 정부는 주택을 비롯한 생활공간 형성의 기본원리를 시장원리에서 사회정책으로 전환하고 국민 각계각층은 모든 각도에서 주거권을 지키는 운동이 필요하다고 하였다(상계서, pp.15~28). 이미 1948년 UN의 '세계인권선언'에서도 주거권이란 "인간으로서 존엄과 가치를 훼손하지 않는 최소한의 주거생활의 보장"이라고 명시(하성규, "적절한 주거와 주거권 보장", 주택연구, 제7권 제1호, 한국주택학회, 1999, p.7)하여 주거권을 인권의 하나로 정의하였다.
- 11) 임차인이 갖는 점유의 권리도 「헌법」상 재산권이라는 의견이 있으나(이계수, "주거권의 재산권적 채구성: 강제퇴거금지법 재정운동에 붙여", 「민주법학」, 제46호, 서울, 관악사, 2011, p.32) 본 연구에서는 임대인의 물권적 소유권을 재산권의 개념으로 사용하였다.
- 12) 재산권보장은 사유재산제의 보장을 의미하는 것으로 「헌법」에 의해 보장(「헌법」 제23조 ①)되지만, 재산권행사는 사회적 의무성을 수반하고 있는 것이다. 즉, '공공복리적합성'을 위해서는 재산권을 제한할 수 있다(「헌법」 제23조 ②)는 사회적 제약이 부과되는 것이다. 그러나 재산가치의 회복(보상)이 없는 사유재산권 제약은 재산권의 본질적인 내용을 침해하는 것이기 때문에 허용되지 않는다(「헌법」 제23조 ③)는 것이다(김춘환, "주택공개념에 대한 헌법적 검토", 「토지공법연구」, 제20집, 한국토지공법학회, 2003, p.139).
- 13) '사회적 제약' 또는 '구속성'이란 소극적으로는 재산권자에게 공공복리와 제3자에게 손실을 가하지 않는 한 자유롭게 재산을 행사할 수 있게 하는 것이지만, 적극적으로는 입법권자가 오로지 개별재산권자 자신만을 위한 재산권 행사가 아니라 공공복리에 적합한 재산권행사가 되도록 재산권자에게 공동체에 대한 사회적 의무를 부과하는 것이다(정극원, "헌법상 재산권보장의 기본구조와 본질적 내용", 「공법연구」, 제27집 제2호, 한국공법학회, 1999, p.345).
- 14) 「헌법」은 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지고 있고(「헌법」 제35조 ①), 국가는 주택개발 정책으로 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다(「헌법」 제35조 ③)고 하고 있다.
- 15) 「주택법」에는 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 최저주거기준을 설정·공고하고(「주택법」 제5조의2), 최저주거기준 미달 가구에 대하여 우선적으로 지원한다(「주택법」 제5조의3)고 하고 있다.

하면서 인간다운 생활을 할 수 있도록 해야 하는 의무가 있음을 규정한 것이라 할 수 있다.¹⁶⁾

그러나 매입임대주택은 임차인의 주거권을 위해 사용되지만 공급자의 재산권 대상이기도 하다. 즉, 점유와 소유가 분리되어 있어서 사용가치와 교환가치가 분리됨에 따라 임차인의 주거권과 공급자의 재산권이 상충되는 기본권 충돌¹⁷⁾이 발생할 가능성이 높은 대상물이다.

따라서 임대주택을 소유하는 공급자와 점유하며 사용하는 임차인은 물론 정책 관계자들이 공급자의 재산권과 임차인의 주거권 간의 충돌을 원만하게 해결하고 공급자와 임차인 상호간에 이익을 최대화 할 수 있도록 공공선을 찾아야 하는 이유가 된다. 이러한 공동의 이익실현을 높이기 위하여 준공공임대주택제도를 시행한 것으로 판단할 수 있다.

준공공임대주택은 매입임대주택 중에서 공공성을 보다 높인 임대주택이며, 임차인이 거주하기에 적절한 주거를 지향하고 있다. 적절한 주거는 점유의 안정성이 있어야 하고, 주거비가 자신의 소득에 적합한 정도인 주거비부담가능성이 있어야 하며, 거주하기에 불편함이 없을 정도로 최저주거수준이 확보되어 있어야 한다.¹⁸⁾

점유의 안정성은 원하는 기간 동안 안정적으로 점유할 수 있어야 한다는 것이다. 준공공임대주택은 의무임대기간을 10년으로 확대함으로써 임차인이 장기간 거주할 수 있는 가능성을 제시하였다. 이를 위해서는 계약갱신권이 필요¹⁹⁾하지만 공급자는 의무적으로 10년을 임대해야 하므로 기존 임차인과의 재계약 가능성이 높다고 할 수 있다.

주거비부담가능성은 자신의 경제적 수준에 적절한 주택에 거주할 수 있어야 한다는 것이다. 이를 위하여 임대료를 통제하기도 하고, 공급자에게 지원하여 임대료를 낮추는 공급자지원정책을 추진하기도 하며, 임차인에게 임대료를 보조하는 수요자지원정책을 추진하기도 한다. 임대주택을 주택소요자(housing needs)의 주거권을 위한 대상으로 여기고,²⁰⁾ 공공이 개입하여 사회적 서비스로 제공되어야 할 필요가 있는 대상으로 인식하고

16) 정태용, “주거권에 관한 논의”, 법제개선연구, 제4집, 법제처, 1998, p.354.

17) ‘기본권 충돌’이란 하나의 동일한 사건에서 양 기본권 주체가 국가에 대하여 각자 자신의 기본권을 주장하는 경우, 하나의 기본권 주체의 기본권이 다른 기본권 주체의 기본권과 서로 충돌하는 것이다(한수웅, 『헌법학』(과주 : 법문사, 2011), p.489).

18) 남원석, “주거복지의 개념과 저소득세대의 주거문제에 대한 적용”, 「주택도시연구」, 제93호, 주택도시연구원, 2008, p.25; 하성규, “헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 적절한 주거(Adequate housing) 확보 방안”, 「한국사회정책」, 제17집 제1호, 한국사회정책학회, 2010, p.337.

19) 김수현, “선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사점”, 「경제와사회(일반논문)」, 통권 83호, 한울, 2009, p.278.

20) 저소득층의 자가소유는 다양한 범죄를 감소시키고(Saegert, S., Winkel, G. and Swartz, C., “Social Capital and Crime in New York City's low-income housing”, 「Housing Policy Debate」, Vol.13

있는 것이다.²¹⁾

준공공임대주택은 임대료가 통제된다. 최초 임대료는 주변 시세 이하로 제한되고 임대료 인상률도 5% 이하로 제한되고 있다. 이를 통하여 임차인의 주거권을 보장할 수 있는 사회적 서비스를 위한 대상이 되어 임차인이 원하는 임대주택에 적절한 임대료를 지급하면서 원하는 기간 동안 거주할 수 있도록 하는 것이다.

임대주택의 공공성은 임차인뿐만 아니라 임대주택시장 공급자에게도 이익이 되어야 실현 가능하다. 공급자에게 이익이 적으면 공급자는 시장에 참여할만한 동기가 저하된다. 이는 오히려 임대주택 재고를 감소시켜 결국에는 임대료를 상승하게 함으로서 임차인에게도 이익이 발생하지 않는다. 이를 위하여 준공공임대주택에는 매입임대주택보다 추가적으로 취득세와 양도소득세를 더 많이 감면하고 있다.

2. 임대주택 등록심리

임대주택 등록 여부는 공급자의 의사에 의하여 결정된다. 공급자는 주어진 여건 하에서 등록을 하지 않거나, 매입임대주택 또는 준공공임대주택으로 등록한다. 매입임대주택이나 더 나아가 준공공임대주택으로 등록을 고민하는 공급자는 등록으로 인하여 발생할 수 있는 미래의 이익과 손실을 예측하여 이를 근거로 의사결정을 할 것이다. 그러나 미래의 이익과 손실을 정확하게 예측하는 것은 쉽지 않다. 미래의 이익과 손실은 불확실하고, 경제여건에 따라 발생가능한 체계적위험으로 차이가 날 수 있으며, 체계적위험을 대비할 수 있는 구체적인 장치도 미흡하기 때문이다.

따라서 임대주택 공급자는 등록 여부 의사결정을 경제학에서 기본으로 정한 호모 이코노미쿠스(homo economicus)²²⁾적인 인간의 합리성(rationality)과 이기심

No.1, Alexandria, USA, 2002, pp.217~220) 주거 안정성을 높이는(Rohe, William M. and Stewart, Leslie S, "Homeownership and neighborhood stability", Housing Policy Debate, Vol.7 No.1, Alexandria, USA, 1996, p.61) 긍정적인 측면이 있으나, 저소득층에게 무리하게 자가소유를 장려하는 것은 과도한 투자를 유발하여 가계를 재정적으로 위험한 상황(financially perilous situation)으로 만들 수 있으므로, 이보다는 임대주택에 정책적인 지원을 늘리고 공공임대주택과 민간임대주택의 효율을 감안하여 점유형태 간 균형을 유지하는 것이 바람직하다(Shlay, Anne B., "Low-income Homeownership: American Dream or Delusion?", Urban Studies, Vol.43 No.3, University of Glasgow, UK, 2006, pp.524~525).

21) 방경식·장희순, 『부동산학총론』(서울 : 부연사, 2013), p.151.

22) 호모 이코노미쿠스(homo economicus)는 경제학에서 정한 기본적인 가정으로, 사랑이나 미움, 기쁨이나 슬픔 같은 인간의 채취가 완전히 제거된 존재다. 호모 이코노미쿠스가 갖고 있는 특징은 물질에 대한 끝없는 욕망이다. 하지만 자원은 한정되어 있어서 한정된 자원으로 욕망을 최대한 충족시키기 위하여 합리성(rationality)을 갖춰야 하고 행동 근거에 이기심(self-interest)이 깔려 있다.(이준구, 『36.5oC 인간의

(self-interest)을 가지고 논리적으로 결정하기 보다는, 행태경제학²³⁾에서 기본으로 하는 전망이론(prospect theory)²⁴⁾에 의해 상황에 따라 반응하여 휴리스틱²⁵⁾을 취하는 현실화된 의사결정을 한다.²⁶⁾

전망이론에서 인간의 의사결정은 논리적이기 보다는 상황에 따라 반응하며 현실화된 의사결정 기준을 갖게 되어, 과거에 형성된 기준점은 현재의 의사결정에 영향을 미친다는 ‘수량적 기준점 효과(quantitative anchoring effect)’와 이미 손실이 난 자산은 더 오래 보유하나 이익이 난 자산은 팔아버리는 경향이 있다는 ‘처분성향효과(disposition effect)’ 경향을 나타낸다고 하고 있다.²⁷⁾ 이를 근거로 주류 경제학의 기대효용에 대응되는 ‘가치함수(value function)’로 표현할 수 있으며, 가치는 손익으로 측정된다.²⁸⁾

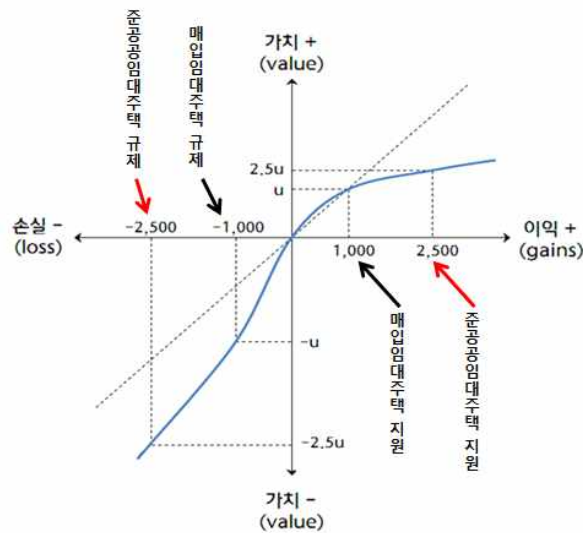
가치함수는 민감도 체감성²⁹⁾과 손실 회피성³⁰⁾ 특성이 있다. 준거점(reference point)은 평가의 기준이 되는 점으로 [그림 1]의 원점이 준거점이 된다. 가치함수에서는 [그림 1]에서 보는 바와 같이 가로축에는 평가의 기준이 되는 원점인 준거점을 중심으로 왼쪽에는 손실(loss)의 크기를, 오른쪽에는 이익(gains)의 크기를 나타낸다. 세로축은 손

경제학』(서울 : 랜덤하우스, 2009), p.17).

- 23) ‘행동경제학’이라고도 칭하는 행태경제학(behavioral economics)은 전통 경제학의 규범이론으로 합리성과 이기심을 가진 경제적 인간의 행동들이 현실에서 다르게 나타나는 현상을 설명하기 위한 학문이다. 즉, 행태경제학은 인간이 실제로 어떻게 선택하고 행동하는지 그리고 그 결과로 어떠한 사회현상이 발생하는가를 연구하는데, 여기서는 인간의 행동이 제한된 합리성을 보인다고 가정한다(주상룡·최선호, 『투자은행업과 한국 자본시장』(서울 : 새문사, 2011), p.342; 이국형, “부동산 PF 참여자의 리스크 분담 인식태도”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2012, p.33).
- 24) 전망이론(prospect theory)은 Kahneman과 Tversky가 제시한 행태경제학의 핵심이론으로 전통경제학의 기대효용이론에 대한 대안으로 제시된 심리학적 선택이론이다(Kahneman, Daniel & Tversky, Amos, “Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk”, *Econometrica*, Vol.47 No.2, New York, NY, 1979, pp.263~292).
- 25) ‘휴리스틱’(heuristics)이란 현실의 상황을 판단하는 일이 무척 복잡하기 때문에 이를 단순화하기 위해 사용하는 주먹구구식 원칙이다. 이것은 지적 능력과 정보의 부족함을 메워 주는 긍정적 측면과 더불어, 사물에 대한 객관적 인식을 방해하는 부정적인 측면을 동시에 갖고 있다(이준구, 전계서, p.41).
- 26) 주상룡·최선호, 전계서, p.343; 이국형, 전계논문, p.33, 재인용.
- 27) 조준혁·노승철·김예지, “심리요인이 주택가격 변동에 미치는 영향”, 『국토계획』, 제45권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2010, p.46.
- 28) 도모노 노리오, 이명희 옮김, 『행동경제학』(서울 : 지형, 2007), p.106.
- 29) 민감도 체감성(diminishing sensitivity)은 이익이나 손실의 가치가 작을 때에는 변화가 민감하여 손익의 작은 변화가 비교적 큰 가치변동을 가져온다. 그러나 이익이나 손실의 가치가 커짐에 따라 작은 변화에 대한 가치의 민감도는 감소한다는 것이다. 이 특성은 주류 경제학에서 가정하는 한계효용체감의 법칙과 같은데, 손익의 한계가치가 체감하는 것을 의미한다(도모노 노리오, 이명희 옮김, 전계서, p.109).
- 30) 손실회피성(loss aversion)은 손실이 똑같은 금액의 이익보다도 훨씬 더 강하게 평가되기 때문에 같은 액수의 손실과 이익이 있다면, 손실액으로 인한 ‘불만족’은 이익금이 가져다주는 ‘만족’보다 더 크게 느껴진다는 것이다(상계서, p.113).

익으로부터 발생하는 가치(value)이며, 원점인 준거점을 중심으로 위쪽은 양(+)
의 가치로, 아래쪽은 음(-)의 가치로 측정된다.

임대주택 등록은 등록함으로써 서로 상반되게 이익과 손실이 발생할 수 있다. 이 때 공급자는 이익에서 위험회피 성향을 보이고 손실에서는 위험추구 성향을 보임으로써, 이익과 관련된 위험에 직면했을 경우와 손실과 관련된 위험에 직면했을 경우에 보이는 태도가 다르다.³¹⁾ 또한, 손실은 똑 같은 금액의 이익보다도 훨씬 강하게 평가되기 때문에 같은 액수의 손실과 이익이 있다면 손실액으로 인한 ‘불만족’은 이익금이 가져다주는 ‘만족’보다 더 크게 느낀다.



출처 : 심준섭외, 『협상의 이해』(서울 : 박영사, 2008), p.116. 인용.

[그림 1] 가치함수

임대주택 공급자는 등록함으로써 준수해야 하는 의무 때문에 발생하는 손실이 세제혜택으로 받는 이익보다 크다고 인식하여 등록을 회피한다. 공급자는 가치함수에 의해 손실을 크게 인식하고 이익을 적게 인식하는 심리를 가지고 있다. [그림 1]에서 준거점은 등록하지 않은 전·월세주택이라고 볼 때, 등록으로 발생하는 의무에 의한 손실과 세제혜택에 의한 이익을 등록하지 않은 전·월세주택과 매입임대주택 간의 차이와 매입임대주택과 준공공임대주택 간의 차이로 비교하면 후자는 손실은 보다 크게 인식되고 이익은 적게 인식될 수 있기 때문이다.

임대주택 공급자는 인간 본연의 특성이 있어서 이득보다 손해에 더 민감하게 반응하

31) 심준섭 · 허식 · 이한영 · 손병권, 『협상의 이해』(서울 : 박영사, 2008), pp.115~116.

고 손실기피적인 태도를 취한다. 자신이 소유하고 있는 것을 포기하기 싫어하고 높은 가치를 부여하여³²⁾ 매입임대주택이나 준공공임대주택으로 등록할 때 받을 수 있는 이익보다 그로 인하여 발생할 수 있는 손실에 더욱 민감하기 때문이다.

3. 선행연구 검토

준공공임대주택은 민간인 임대사업자가 주택을 매입하여 임대주택시장에 공급하는 매입임대주택이다. 이러한 매입임대주택 중에서 임대기간을 늘리고 임대료 통제를 강화하는 대신에 세제혜택을 많이 주는 임대주택이다.

임대주택은 주택의 고가성 때문에 자기 소득으로는 주택을 소유하기 어려운 임차가구의 주거권을 위한 대상이므로 일정한 수준의 공공성이 필요하다. 안정적인 주거권을 유지하기 위해서는 자가점유가 임차점유보다 효과적이라고 볼 수 있으나, 김수현(2009)과 Shlay(2006)는 과도한 자가소유 축진은 주택가격을 상승시켜 부동산 거품현상을 야기할 수 있고 소유자의 경제적 문제를 유발할 가능성도 있으므로 자가소유와 임차점유 간 균형이 필요하다고 하였다.³³⁾

임대주택정책은 임차인 임대료 부담이 과도하지 않고 주거안정에 목표를 두어야 한다. 임대료 부담을 줄이기 위해서는 임대료를 통제하는 방법과 임대료를 지원해 주는 방법이 있으나, 임대료를 통제하는 방법은 공급을 위축시켜 임대주택시장을 혼란스럽게 하므로³⁴⁾ 임대료를 지원하는 정책이 바람직하다. 그러나 임대료지원정책을 시행하기 위해서는 양질의 저렴한 임대주택이 곳곳에 충분히 있어야 하고 이를 확인할 수 있어야 하지만(진미윤 외, 2009),³⁵⁾ 대부분 임대주택은 등록하지 않은 다주택자³⁶⁾가 공급하고 있고, 이들은 정보를 공개하지 않으므로 이를 확인하는 것은 쉽지 않다고 하였다(박천규 외, 2011).³⁷⁾

윤혜정(2000)은 임대주택시장에서 나타나는 임대료 상승문제는 비제도화된 사적 임대부문에서 나타난다고 하였다. 그는 비제도화된 임대주택인 경우 임대주택의 주거수준

32) 이를 부존효과(endowment effect)라 하고 있다. 부존효과란 자신이 소유하고 있는 물건을 포기하기 싫어하는 태도로 인하여, 어떤 물건을 갖고 있는 사람은 그것을 갖고 있지 않은 사람에 비해 그 가치를 더 높게 평가하는 경향이 있다는 것이다(이준구, 전게서, pp.86~87).

33) 김수현, 전계논문; Shlay, Anne B., op. cit., pp.524~525.

34) 하성규, 『주택정책론』(서울 : 박영사, 2006), pp.340~346.

35) 진미윤·박재순, “미국 주택바우처제도의 역사적 경험과 정책적 함의”, 주택연구, 제17권 4호, 한국주택학회, 2009, p.145.

36) 본 연구에서는 등록하지 않은 비제도권 임대주택을 공급하는 자를 다주택자로 정의하였다.

37) 박천규·이수욱·전성제·권수연, 「전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안 연구」, 국토연구원, 2011, pp.100~101.

이나 임대료에 대한 공식적인 자료가 없으므로 정책적인 개입이 사실상 어려운 상태라고 하였다.³⁸⁾

따라서 대부분 연구자들은 임대주택 정책은 다주택자가 소유하고 있는 여유주택을 실질적인 민간임대주택으로 작동될 수 있도록 공식화, 제도화하는데 우선해야 한다고 제안하고 있다. 즉, 이미 주택임대업에 참여하고 있는 임대주택 공급자에게 임대사업자로 등록하고 임대주택을 신고하도록 하는 임대사업자 등록제도를 우선적으로 확대 시행하여야 하고(임승직, 1996³⁹⁾; 진정수 외, 1999⁴⁰⁾; 김수현, 2009⁴¹⁾; 진미윤 외, 2009⁴²⁾; 윤혜정, 2000⁴³⁾; 유재현, 1988⁴⁴⁾), 이에 대한 적극적인 유인정책을 수행할 필요가 있다고 하였다.

우리나라의 임대주택정책은 정권이 바뀌거나(여경수, 2008⁴⁵⁾; 오정석, 2009⁴⁶⁾) 시장의 호·불황에 따라(이창무, 2010)⁴⁷⁾ 수시로 변경되어 일시적이고 불안정한 정책을 유지하여 왔다. 내용에는 별반 차이가 없는 유사한 임대주택을 명칭만 변경한 다양한 임대주택으로 공급함에 따라 혼란을 가중시키고(오정석, 2009),⁴⁸⁾ 시장 상황에 따라 투자자로 인정하여 지원하는 한편 시장을 불안하게 하는 투기자로 지목하여 규제함을 반복하여 임대주택 공급자에 대한 사회적 인식에도 혼란을 일으키는 측면이 있으며(이창무, 2010)⁴⁹⁾, 이는 주택임대사업 안정성이 모호해지는 원인이 되기도 한다.

그동안의 선행연구는 비제도권 임대주택과 매입임대주택에 대한 연구가 대부분이고 준공공임대주택에 대한 연구는 미미한 상태이다. 본 연구는 새로 시행하는 준공공임대주택 제도를 분석하였다는 점에서 차별적인 연구라고 할 수 있다. 이로부터 얻는 결과는

38) 윤혜정, “주택임대시장의 안정화를 위한 정책방안”, 사회과학연구, 4(2000.12), 평택대학교 사회과학연구소, 2000.

39) 임승직, “민간임대주택의 수요와 거주가구의 특성분석”, 「주택금융」, 195(‘96.9), 한국주택은행, 1996.

40) 진정수·김근용, “민간임대주택의 수익성평가와 향후 발전방향”, 「주택연구」, 제7권 제1호, 한국주택학회, 1999, p.136.

41) 김수현, 전계논문.

42) 진미윤·박재순, 전계논문.

43) 윤혜정, 전계논문.

44) 유재현, “임대주택시장의 논리”, 「주택」, 제49호, 대한주택공사, 1988.

45) 여경수, “유럽연합(EU) 사회주택법제 분석을 통한 임대주택법제 개선방안”, 박사학위논문, 충북대학교 대학원, 2008, p.81.

46) 오정석, “임대주택의 체계 개선 방안 연구”, 「한국지적학회지」, 제25권 제1호, 한국지적학회, 2009, p.90.

47) 이창무, “다주택자에 대한 사회적 논란과 그 해법”, 「주택연구」, 제18권 제1호, 한국주택학회, 2010, p.186.

48) 오정석, 전계논문, p.90.

49) 이창무, 전계논문.

시행 초기에 있는 준공공임대주택 제도가 바른 방향으로 시행할 수 있도록 하는데 시사점을 제시할 수 있을 것이다.

Ⅲ. 준공공임대주택 제도 논의

1. 매입임대주택 실태

1) 매입임대주택 공급 현황

매입임대주택과 이를 공급하는 임대사업자 수는 1994년 등록제도가 도입된 이후 2012년까지 꾸준히 증가하였다. 등록제도 도입 초기에는 미미한 증가추세를 보였으나 1998년 이후 2007년까지 <표 1>에서 보는 바와 같이 매입임대주택은 매년 1만호 이상씩 증가하였고, 같은 시기에 임대사업자 수도 1998년 IMF 경제위기가 절정기인 시점을 제외하고는 매년 2천명에서 5천 명씩 증가하였다. 그러나 미분양주택이 증가하면서 다주택자에게도 다양한 혜택이 주어지면서 등록을 유인하는 동기가 감소함에 따라 2008년에는 1만6천호가 감소하였고, 2010년에도 1만3천호가 감소하는 등 저조한 실적으로 나타났다. 2010년에는 임대사업자도 400명에도 미치지 못하는 미미한 증가를 보였다.

한편, 2011년 10월 14일부터 시행한 임대사업자의 거주 1주택에 양도소득세를 비과세하는 세제지원으로 감소추세를 유지하던 매입임대주택은 증가추세로 전환하였고, 임대사업자 수도 큰 폭으로 증가하였다.

<표 1> 연도별 매입임대사업자 현황

(단위 : 명, 호)

| 연도 | 사업자 수 | 임대호수 | 연도 | 사업자 수 | 임대호수 |
|-------|--------|---------|-------|--------|---------|
| 2013년 | 68,145 | 326,173 | 2003년 | 21,745 | 150,817 |
| 2012년 | 45,226 | 274,708 | 2002년 | 16,916 | 111,174 |
| 2011년 | 39,326 | 274,587 | 2001년 | 13,436 | 92,237 |
| 2010년 | 34,547 | 260,298 | 2000년 | 9,699 | 68,729 |
| 2009년 | 34,151 | 273,531 | 1999년 | 6,301 | 52,246 |
| 2008년 | 33,331 | 264,792 | 1998년 | 4,452 | 37,686 |
| 2007년 | 31,380 | 280,711 | 1997년 | 3,357 | 28,116 |
| 2006년 | 30,636 | 234,334 | 1996년 | 473 | 4,702 |
| 2005년 | 29,365 | 215,563 | 1995년 | 121 | 1,885 |
| 2004년 | 25,105 | 180,045 | 1994년 | 29 | 783 |

출처 : 국토교통부 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr>), 2014년 4월 30일 방문.

이와 같은 추세를 유지한 결과 2013년 12월 31일 기준으로 68,145명의 임대사업자가 326,173호의 매입임대주택을 공급하고 있다. 이것은 2010년 인구·주택총조사에서 나타난 전체 임대주택 7,486천호와 비제도권 임대주택 6,087천호와 비교하면 아주 미미한 수준이다. 그 원인은 임대주택 등록제도가 매입임대주택으로 등록을 유인할만한 동기가 부족함을 나타내고 있는 것으로 추정할 수 있다.

특히, 매입임대주택의 임대료 인상을 5% 이내로 제한하는 제도의 최근 시행은 매입임대주택 등록을 저해하는 요인으로 작용할 가능성도 있다.

2) 매입임대주택 규제와 지원

매입임대주택은 <표 2>와 같이 5년 이상을 의무적으로 임대하고 다양한 규제를 받는 임대주택이다. 임차인과 체결한 임대차계약을 인수하는 조건 하에서 다른 임대사업자에게 매각은 가능하다. 매입임대주택은 임대료 인상이 5% 이내로 통제된다. 임대차기간 내의 증액뿐만 아니라 임대차계약이 만료하여 기존 임차인과 계약을 갱신하거나 새로운 임차인과 신규로 임대차계약을 할 때에도 5% 이내로 통제된다.⁵⁰⁾

<표 2> 매입임대주택 규제와 지원

| 구 분 | | 매입임대주택 | 비 고 | |
|-------|-----------|------------------------|------------|-------------|
| 규제 | 의무임대기간 | 5년 | 매각 제한 | |
| | 임대사업자 등록 | 시·군·구청 | 거주지 | |
| | 임대료 인상 | 5% | 갱신·신규계약 포함 | |
| | 사업자 등록 | 세무서 | 거주지 | |
| | 임대주택 등록 | 시·군·구청 | 거주지 | |
| | 임대조건 신고 | 시·군·구청 | 물건지 | |
| | 주택임대 신고 | 세무서 | 물건지 | |
| | 임대차계약서 양식 | 표준임대차계약서 | | |
| 지원 | 취득세 | 60m ² 이하 | 면제 | 신축주택 |
| | | 60~85m ² 이하 | 25% 감면 | 신축주택 20호 이상 |
| | 재산세 | 60m ² 이하 | 50% 감면 | 2호 이상 |
| | | 60~85m ² 이하 | 25% 감면 | |
| | 종합부동산세 | | 합산배제 | |
| | 양도소득세 | 장기보유특별공제율 | 40% 이내 | |
| | | 본인거주 1주택 | 면제 | |
| 임대소득세 | 국민주택 규모 | 20% 감면 | 3호 이상 | |

50) 기존에는 임대차기간 내 증액에 대해서만 제한을 두었으나, 2013년 12월 5일부터 개정 시행한(법률 제 11870호) 「임대주택법」 제20조 ②에 따라 임대료 통제가 강화되었다.

매입임대주택을 공급하는 공급자는 자신을 임대사업자로 시·군·구청에 등록하고 세무서에도 사업자로 등록해야 한다. 또한, 임대주택을 임대사업자로 등록한 시·군·구청에 등록함은 물론 임대차계약을 체결한 후에는 임대주택이 소재한 시·군·구청과 세무서에 주택임대신고를 해야 한다. 이러한 규범을 준수하지 않으면 임대사업자로서 받을 수 있는 세제혜택을 받을 수 없을 뿐만 아니라 법령에서 정한 벌칙을 받을 수도 있다.

매입임대주택에는 <표 2>와 같이 세제혜택을 지원한다. 신축 주택을 최초로 구매하여 임대할 때는 취득세 혜택이 있고, 재산세 감면과 종합부동산세 합산배제, 양도소득세, 임대소득세 혜택 등이 있다. 양도소득세에서는 다양한 지원을 하고 있다. 장기보유특별공제율을 40%까지 적용하고, 매입임대주택 이외 본인이 거주하는 주택에는 1가구 1주택 규정을 적용하여 과세를 면제한다.

3) 임대주택 공급자 행태

임대주택 공급자가 세제혜택을 받을 수 있는 매입임대주택을 공급하려면 공급자는 임대사업자로 등록하고 임대주택을 매입임대주택으로 등록해야 한다. 임대사업자가 임대주택을 매입임대주택으로 등록하면 장기간 의무적으로 임대주택 재고로 유지해야 하며 매각이 제한된다. 이러한 제약 하에서도 기꺼이 등록할 지 여부는 관심의 대상이 된다.

임대사업자는 사업자이므로 기업을 운영하는 자와 다를 바 없으므로 그들은 이익 추구를 최상의 목표로 삼는다. 이익을 실현하지 못하는 사업자는 사업자로서의 존재 가치가 없으며 존재할 수도 없기 때문이다. 따라서 그들은 매입임대주택 등록을 사업자적인 측면에서 판단한다.

이를 확인하기 위하여 그들의 행태를 점검하였다. 점검은 2012년 4월에 수도권과 5대 광역시에 거주하는 임대사업자와 다주택자를 대상으로 설문조사하여 실증분석한 선행연구⁵¹⁾ 자료 중 임대사업자로 등록에 대한 의식과 향후 그들의 태도에 대한 부분을 활용하였다.

첫째, 임대주택 공급자는 임대사업자로 등록할 경우 정보공개로 이익 상실이나 추가적인 비용이 발생할 수 있다고 인식하고 있다. 장기간 의무임대기간을 준수해야 하므로 다주택자에 비해 해당 기간에는 주택가격 하락 등과 같은 체계적인 위험에 대처할 수 있는 방안이 제한되어 위험에 노출되기 쉽기 때문이다. 이에 대한 보상으로 세제혜택을 주고 있으나 세제혜택 수준이 미흡하여 이를 개선해야 한다고 생각하고 있다. 즉, 임대사업

51) 현무준, 전계논문.

자가 공급하는 임대주택에는 세금 종류별로 일정한 감면혜택이 필요하며, 세금혜택이 개선될 경우에는 주택임대사업에 참여할 것이라는 의사가 있는 것으로 나타났다. 또한, 세제혜택 여부와 정도는 주택임대사업의 수익성에 많은 영향을 주고, 임대사업자에게는 안정적인 조세부담 경감이 주택임대사업을 지속하기 위한 중요한 요소로 작용한다고 인식하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 임대사업자로 등록하는 것은 정보를 공개하는 것으로 정보 불확실성을 완화하여 거래비용을 줄이고, 정보를 이용하는 정부가 주택정책과 임대주택정책을 바르게 수립하고 집행하는데 도움이 되며, 장기의무임대로 임대주택 채고와 임대료를 안정적으로 유지하는데 일정한 역할을 한다는 생각을 견지하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 정보가 공개되고 공급자는 제도적 틀에 의해 일정한 규제를 받으면서 부동산활동을 하므로 임차인을 비롯한 사회 구성원과 신뢰가 향상되어 바른 주택임대 문화를 형성하고 주택임대사업이 산업으로 발전하는데 도움이 된다고 생각하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 임대주택시장이 안정되고 임대주택 소유자가 바람직한 임대주택 공급자로 정착하기 위해서는 임대사업자 등록이 우선되어야 하고, 임대사업자 등록은 공급자의 투기적인 역기능을 억제하며, 주택공급확대를 위한 순기능을 강화할 수 있다고 볼 수 있는 것이다.

주택임대사업 지속여부와 임대사업자 등록에 대한 태도를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 임대주택 공급자 대부분이 앞으로도 주택임대사업을 지속하겠다는 태도를 보이는 것으로 나타났다. 많은 호수를 임대하는 공급자가 1호를 공급하는 공급자보다 주택임대사업을 지속하겠다는 의사가 높게 나타났다. 이는 주택임대사업에 대한 선호도가 높게 나타나고 있음을 나타내는 것이고, 민간 매입임대주택 공급자는 임대사업자 등록을 공공성에 이바지하는 것이라는 긍정적인 생각을 갖고 있는 것이다. 즉, 등록한 임대사업자로 제도권 내에서 주택임대사업을 안정적으로 유지할 수 있는 환경이 조성될 경우, 임대사업자로 등록할 가능성이 높음을 나타내는 것이다.

둘째, 임대사업자 등록태도에서 임대사업자의 74.8%가 등록상태를 '계속 유지할 것'이라고 하였지만, 비제도권 임대주택 공급자는 39.0%만이 임대사업자로 '등록할 의사가 있다'고 하여 두 집단 간에 견해가 상반되게 나타났다.

임대사업자와 다주택자의 차이는 제도에 의해 크게 영향을 받으므로 임대사업자를 지원하고 다주택자를 규제하는 제도를 안정적으로 유지하고 임대사업자에게 동기를 부여해야 한다. 제도가 안정적으로 유지되어 등록에 의한 손실과 이익을 예측할 수 있고, 지원

으로 받는 이익이 등록으로 발생하는 손실을 보상할 만한 수준이며, 동기부여가 이루어지면 다주택자는 임대사업자로 등록할 것으로 판단된다. 민간 매입임대주택 공급자는 임대사업자 등록이 거래비용을 줄이고 공공성에 기여한다고 생각하고 있음이 그 근거가 된다.

한편 임대사업자로 등록하지 않는 이유와 행정절차에서의 애로사항에 대한 인식을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 임대사업자로 등록하지 않는 이유는 i) 등록할 경우 주택가격 하락 시 손실회피를 위한 매각행위가 제한된다는 위험이 있고, ii) 세제혜택이 미흡함은 물론 혜택을 주는 제도의 잦은 변경으로 장기적인 예측이 어렵다고 생각하는 것으로 나타났다.

둘째, 행정절차에도 애로사항이 있음을 확인하였다. i) 임대사업자 등록절차가 복잡하고, ii) 세제혜택을 받기위한 절차가 복잡하며, iii) 잦은 제도변경으로 적용하기 힘든 부분이 있음을 확인하였다.

따라서 적지 않은 다주택자가 임대사업자 등록에는 긍정적인 인식을 하면서도 등록하지 않겠다는 태도를 보이는 면에 주목하여, 다주택자를 등록시키려면 등록에 따른 문제점과 애로사항을 개선하고, 전술한 정책적인 지원이나 동기부여와 함께 임대주택과 임대사업자 등록의 공공성에 대한 긍정적인 면에 비추어 임대사업자로 등록하도록 지원함은 물론 등록하지 않은 다주택자 규제를 강화하는 논의도 필요함을 나타내고 있는 부분이라 할 수 있다.

2. 준공공임대주택 제도

준공공임대주택은 매입임대주택 중에서 <표 3>에서 보는 바와 같이 의무임대기간을 확대하고 임대료를 제한하여 민간 임대주택의 공공성을 높인 임대주택이다. 의무임대기간을 확대하여 임대주택 재고를 안정적으로 유지하고, 임대료를 통제를 강화하여 임차인의 부담을 줄임으로서 임차인의 주거권을 높여주기 위한 임대주택인 것이다.

준공공임대주택은 민간 매입임대주택 중에서 임대주택 규모가 85m² 이하이며 의무임대기간이 10년인 임대주택이다. 따라서 장기간의 의무임대기간 동안 주택가격 하락과 같은 체계적인 위험에 대처하기 어렵게 된다. 또한, 준공공임대주택은 거주지 시·군·구청에 임대사업자 등록이나 등록사항 변경 시 매입임대주택을 등록·변경하는 행정처리는 별도로 임대주택 소재지 시·군·구청에 준공공임대주택으로 등록해야 하고, 등록사항에 변경이 있을 때에도 변경신고를 하여야 한다.

준공공임대주택으로 등록하면 임대료 통제를 받는다. 임대료 인상이 5% 이내로 제한

되는 것과는 별도로, 최초로 임대할 때 임대료는 해당 준공공임대주택과 규모와 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대료를 고려하여 정하도록 하고 있으며, 「임대주택법 시행규칙」에서 정한 금액을 초과할 수 없다. 아직은 특정한 금액을 정하고 있지는 않지만 주변지역 평균 실거래가 이하이어야 하고, 특정한 금액이 정해질 경우에는 해당 금액 이하로 제한된다. 이러한 임대료 통제는 공급을 위축시키고 임대주택시장을 혼란스럽게 할 수 있다.

이와 같이 제한을 받는 대신에 매입임대주택과 비교하여 세제혜택을 더 받는다. 양도소득세에서 장기보유공제율을 60%까지 적용하고, 임대주택 규모가 40m² 이하이면 재산세를 면제한다. 그리고 국민주택기금을 이용하여 2.7%의 저금리로 호당 1.5억원까지 매입자금을 융자해 주고 있다.⁵²⁾ 이는 매입임대주택과 비교할 때, 의무임대기간이 5년보다 2배에 해당하는 10년이고, 최초 임대료를 결정하는데 있어서 제한을 받는 손실을 보지만, 세제혜택에서 받는 이익은 미미한 수준임을 보여주는 것이다.

매입임대주택을 공급하는 임대사업자와 미등록 전·월세주택을 공급하는 다주택자를 대상으로 분석한 연구에서 다주택자 대부분은 등록할 의사가 없다고 하였다. 임대주택 등록이 필요하다고 인식하면서도 등록에 따른 손실에 비해 이익이 미미한 것이 주요 원인이라고 하였다.

<표 3> 임대주택 등록에 따른 규제와 지원

| 구 분 | 준공공임대주택 | | 매입임대주택 | 미등록 전·월세 주택 |
|-----|------------|---------|--------|-------------|
| | 시행 중 | 변경(안) | | |
| 규제 | 임대기간 | 10년 | 5년 | 2년 |
| | 최초 임대료 | 평균시세 이하 | - | - |
| | 임대료 인상 | 5% 이하 | 5% 이하 | - |
| | 임대사업자 등록 | 등록 | 등록 | - |
| | 사업자 등록 | 등록 | 등록 | - |
| | 임대주택 등록 | 등록 | 등록 | - |
| | 준공공임대주택 등록 | 등록 | - | - |
| | 임대조건 신고 | 신고 | 신고 | - |
| | 주택임대 신고 | 신고 | 신고 | - |

52) 준공공임대주택을 매입하거나 개량할 때 필요한 자금을 융자 받을 수 있는 제도로, 매입자금은 2.7%의 이율로 1억5천만원(수도권 이외 지역은 7.5천만원)까지 융자가 가능하고 10년 만기에 일시 상환하되 상환기한 연장도 가능하다(국토교통부, 2014년도 국민주택기금 업무편람, 2014, pp.178~179).

| 구 분 | | 준공공임대주택 | | 매입임대주택 | 미등록 전·월세 주택 | |
|-------------|---------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-------------|--------|
| | | 시행 중 | 변경(안) | | | |
| 표준임대차계약서 사용 | | 의무 | | 의무 | - | |
| 지원 | 취득세 | 60m ² 이하 | 면제(신축) | 면제(신축) | - | |
| | | 60~85m ² 이하 | 25% 감면 | 25% 감면 | - | |
| | 재산세 | 40m ² 이하 | 면제 | | 50% 감면 | - |
| | | 40~60m ² 이하 | 50% 감면 | 75% 감면 | 50% 감면 | - |
| | | 60~85m ² 이하 | 25% 감면 | 50% 감면 | 25% 감면 | - |
| | 종합부동산세 | | 합산배제 | 합산배제 | 합산 | |
| | 양도소득세 | 장기보유특별공제율 | 60% 이내 | | 40% 이내 | 30% 이내 |
| | | 본인거주 1주택 | 면제 | | 면제 | - |
| | | 3년 이내 구매 | - | 면제 | - | - |
| | 임대소득세 | 국민주택 규모 | 20% 감면 | 30% 감면 | 20% 감면 | - |
| 매입자금융자 | 85m ² 이하 | 1.5억(지방7.5천) 이율 2.7%(10년) | 신규분양주택 포함 | 1.5억(지방7.5천) 이율 3.0%(5년) | - | |

정부는 준공공임대주택 등록에 동기를 부여하기 위하여 ‘경제혁신 3개년 계획’의 내수 기반 확충분야 핵심과제의 일환으로 2014년 2월 26일 ‘주택임대차시장 선진화 방안’⁵³⁾과 2014년 3월 5일 ‘주택임대차시장 선진화 방안 보완조치’⁵⁴⁾를 발표하면서 준공공임대주택에 대한 지원을 강화하기로 하였다. 재산세는 임대주택 규모가 40~60m²의 경우 감면률이 50%에서 75%로, 60~85m²는 25%에서 50%로 확대하기로 하였다. 임대소득세는 감면률을 20%에서 30%로 확대하기로 하였다. 매입자금 융자지원 대상을 기존에는 미분양주택과 기존 재고주택만 포함하였으나 신축 분양주택도 포함하기로 하였다.

특히, 신규·미분양 주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도소득세를 면제하기로 하였다. 기존에는 2013년 4월 1일 이후에 취득한 주택에 대해서만 준공공임대주택 등록이 가능하였다. 선진화 방안에서는 이를 2013년 4월 1일 이전에 취득한 주택도 준공공임대주택으로 등록할 수 있도록 허용하기로 하였다.

또한, 매입임대주택⁵⁵⁾을 준공공임대주택으로 전환하여 등록할 때에는 기존 임대기간

53) 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 서민중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안, 2014.

54) 기획재정부, 「주민임대시장 선진화 방안 보완조치」, 2014.

의 50%를 최대 5년 한도 내에서 준공공임대주택 임대기간으로 인정하여, 매입임대주택의 준공공임대주택 전환을 유도하기로 하였다.

3. 논의의 시사점

임대주택은 주택소요자들의 주거권을 해소하기 위한 주택이어서 공공성이 요구된다. 이를 더욱 높이기 위하여 매입임대주택보다 임차인 주거권을 제고하는 준공공임대주택 제도를 도입하였다. 그러나 준공공임대주택 공급자는 민간 사업자이어서 이들은 준공공임대주택을 이용하여 이익을 추구하므로 이에도 부합해야 한다. 이러한 측면에서 의무임대기간을 확대하여 임대주택 재고를 안정시키고 임대료를 제한하여 임차인의 경제적 부담을 완화하고자 하였으며, 이에 대한 대가로 공급자에게는 지원을 확대하였다.

그러나 매입임대주택 공급자와 미등록 전·월세주택 공급자를 대상으로 검토한 내용에서 임대주택을 등록하지 않는 다주택자 대부분은 등록할 의사가 없다고 하였다. 매입임대주택으로 등록은 필요하다고 인식하면서도 등록에 따른 손실에 비해 이익이 미미한 것이 주요 원인이라고 하였다.

이러한 시장 현실에서 매입임대주택 대비 추가적인 지원이 미미하고 의무적으로 준수해야 하는 규정이 과도한 준공공임대주택으로 등록을 유도하는 것은 어렵다고 할 수 있다. 즉, 임대주택 공급자는 매입임대주택에 비해 손실은 많이 늘어나지만 이익은 적게 늘어날 수도 있는 준공공임대주택을 선택하지는 않을 것이다. 등록하지 않은 전·월세주택과 매입임대주택 간 차이와 매입임대주택과 준공공임대주택 간 차이를 비교하면, 준공공임대주택 등록은 의무임대기간이 5년 증가되고 임대료 통제가 보다 강화된 대신에 40m² 이하 규모 임대주택에서 재산세를 면제받고 양도소득세 장기보유특별공제율에서 60%를 적용받아 20%의 공제율 추가 적용을 받으며 저금리로 융자받는 이익이 있을 뿐이기 때문이다.

따라서 준공공임대주택 공급자는 등록함으로써 준수해야 하는 의무사항에 의한 손실이 세제혜택으로 받는 이익보다 크다고 인식하여 등록을 회피할 것이다. 공급자는 가치함수에 의해 손실을 크게 인식하고 이익을 적게 인식하는 심리를 가지고 있기 때문이다. 의무에 의한 손실과 세제혜택에 의한 이익을 등록하지 않은 전·월세주택과 매입임대주택 간의 차이와 매입임대주택과 준공공임대주택 간의 차이를 비교해 볼 때 후자는 손실은

55) 여기서 말하는 ‘매입임대주택’이란 등록된 민간 매입임대주택을 말한다. 즉, 등록된 임대사업자가 매입하여 공급하는 임대주택 중 준공공임대주택을 제외한 임대주택이다. 이하 ‘임대차시장 선진화 방안 및 평가’에서는 같다.

보다 크게 인식되고 이익은 적게 인식될 수 있기 때문이다.

준공공임대주택은 임차인 주거권이 매입임대주택보다 높다고 할 수 있으나, 이는 대다수 임대주택을 준공공임대주택과 매입임대주택으로 등록하였음을 가정하는 비교이다. 등록을 유인할 수 있는 동기가 없으면 등록실적이 미미하여 준공공임대주택제도를 시행하는 실효성이 미흡하게 된다.

임대주택시장에서 우선 필요한 것은 매입임대주택 등록이다. 등록된 임대주택을 차별화하여 운영하는 것도 중요하지만 모든 임대주택을 자발적으로 등록할 수 있는 동기부여가 우선인 것이다. 등록으로 공개된 정보를 이용하여 임대주택시장 현황을 정밀하게 파악하고 적절한 대응책을 만들 수 있는 환경이 조성된 후에는 준공공임대주택과 유사한 제도로 발전시키는 것이 바른 방향이라 할 수 있다.

따라서 현재 환경에서는 준공공임대주택 등록을 유도하기 보다는 임대주택 대다수를 차지하는 등록하지 않은 전·월세주택을 매입임대주택으로 등록을 유도할 수 있도록 매입임대주택에 대한 지원을 보다 더 강화하고, 매입임대주택 공급자 그들이 임대주택을 공급함으로써 임차인의 주거권 유지에 기여하고 있다는 자부심을 가질 수 있는 환경조성이 필요하다.

특히, 매입임대주택 등록을 유인하기 위한 동기부여가 필요한 시점인데도 불구하고, 준공공임대주택 제도시행과 함께 2013년 12월 5일부터 매입임대주택에 시행한 임대료 통제제도는 매입임대주택 등록을 방해하는 장애요인으로 작용할 가능성이 높으므로 이의 개선도 필요하다.

IV. 결론

민간 임대주택시장을 활성화하고 공공성을 갖는 임대주택 보급을 위하여 준공공임대주택 제도를 시행하였다. 준공공임대주택은 매입임대주택의 공공성을 보다 강화한 임대주택으로 매입임대주택보다 의무임대기간을 확대하고 임대료를 통제하는 대신에 재산세와 양도소득세 등 세제혜택을 확대하였다. 이러한 준공공임대주택 제도가 안정적으로 정착될 수 있는지를 분석하였다. 분석은 법·제도, 문헌과 선행연구, 검증된 이론을 이용하여 논리전개방식으로 하였다.

분석결과, 준공공임대주택 등록에 참여할 공급자는 참여율이 낮을 것으로 나타났다. 미등록 전·월세주택에 비해 임대기간은 3년이 길고, 세제혜택은 많은 매입임대주택으로

도 등록하지 않는 비제도권 임대주택을 매입임대주택에 비해 임대기간은 5년이 길고 임대료 통제가 강화되면서도 추가 지원은 미미한 준공공임대주택으로 등록할 수 있는 동기가 부족하기 때문이다.

임대주택시장 선진화를 위해서는 임대주택 등록이 우선임은 많은 연구에서도 확인되었다. 준공공임대주택과 같은 새로운 제도를 만들기 보다는 기존의 매입임대주택을 준공공임대주택으로 인정하여, 등록하지 않은 대다수 임대주택이 등록될 수 있도록 추가적인 동기를 부여함이 필요한 시점이다.

즉, 임대료 통제와 같은 규제보다는 매입임대주택 등록을 유도할 수 있는 보다 높은 유인책을 적용하여, 대다수 임대주택이 매입임대주택으로 등록된 후에는 준공공임대주택 제도와 같은 주거권 강화정책을 추진하여도 유효한 결과를 얻을 수 있을 것이다.

준공공임대주택 제도를 시행한지 많은 기간이 경과하지 않아 이에 대한 실질적인 자료가 미비하고 준공공임대주택에 대한 시장참여자의 인식이 부족하여 실증분석을 하지 못한 것은 연구의 한계라 할 수 있다. 앞으로 많은 연구자들이 준공공임대주택에 대한 보다 심도 있는 연구를 통하여 임차인의 주거권을 제고하고 임대주택시장이 선진화 될 수 있는 방안이 마련되기를 기대한다. 또한, 준공공임대주택에 특정하지 않고 매입임대주택을 대상으로 보다 세밀한 연구가 계속되기를 기대한다.

<참고문헌>

- 국토교통부, 「2014년도 국민주택기금 업무편람」, 2014.
- 기획재정부, 「주민임대시장 선진화 방안 보안조치」, 2014.
- 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 「서민중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안」, 2014.
- 김수현, “선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사점”, 「경제와사회(일반논문)」 통권 83호, 한울, 2009.
- 김춘환, “주택공개념에 대한 헌법적 검토”, 「토지공법연구」, 제20집, 한국토지공법학회, 2003.
- 남원석, “주거복지의 개념과 저소득세대의 주거문제에 대한 적용”, 「주택도시연구」, 제 93호, 주택도시연구원, 2008.
- 도모노 노리오, 이명희 옮김, 『행동경제학』, 서울 : 지형, 2007.
- 박천규·이수옥·전성제·권수연, 「전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안

- 연구」, 국토연구원, 2011.
- 방경식 · 장희순, 『부동산학총론』, 서울 : 부연사, 2013.
 - 심준섭 · 허식 · 이한영 · 손병권, 『협상의 이해』, 서울 : 박영사, 2008.
 - 여경수, “유럽연합(EU) 사회주택법제 분석을 통한 임대주택법제 개선방안”, 박사학위 논문, 충북대학교 대학원, 2008.
 - 오정석, “임대주택의 체계 개선 방안 연구”, 『한국지적학회지』, 제25권 제1호, 한국지적학회, 2009.
 - 유재현, “임대주택시장의 논리”, 『주택』, 제49호, 대한주택공사, 1988.
 - 윤혜정, “주택임대시장의 안정화를 위한 정책방안”, 『사회과학연구』, 4(2000.12), 평택대학교 사회과학연구소, 2000.
 - 이계수, “주거권의 재산권적 재구성: 강제퇴거금지법 재정운동에 붙여”, 『민주법학』, 제46호, 관악사, 2011.
 - 이국형, “부동산 PF 참여자의 리스크 분담 인식태도”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2012.
 - 이준구, 『36.5°C 인간의 경제학』, 서울 : 랜덤하우스, 2009.
 - 이창무, “다주택자에 대한 사회적 논란과 그 해법”, 『주택연구』, 제18권 제1호, 한국주택학회, 2010.
 - 임승직, “민간임대주택의 수요와 거주가구의 특성분석”, 『주택금융』, 195(‘96.9), 한국주택은행, 1996.
 - 정극원, “헌법상 재산권보장의 기본구조와 본질적 내용”, 『공법연구』, 제27집 제2호, 한국공법학회, 1999.
 - 정태용, “주거권에 관한 논의”, 『법제개선연구』, 제4집, 법제처, 1998.
 - 조준혁 · 노승철 · 김예지, “심리요인이 주택가격 변동에 미치는 영향”, 『국토계획』, 제45권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2010.
 - 주상룡 · 최선호, 『투자은행업과 한국 자본시장』, 서울 : 새문사, 2011.
 - 진미윤 · 박재순, “미국 주택마우처제도의 역사적 경험과 정책적 함의”, 『주택연구』, 제17권 4호, 한국주택학회, 2009.
 - 진정수 · 김근용, “민간임대주택의 수익성평가와 향후 발전방향”, 『주택연구』, 제7권 제1호, 한국주택학회, 1999.
 - 통계청, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 2011.
 - 하성규, “적절한 주거와 주거권 보장”, 『주택연구』, 제7권 제1호, 한국주택학회, 1999.

- 하성규, “헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 적절한 주거(Adequate housing) 확보 방안”, 『한국사회정책』, 제17집 제1호, 한국사회정책학회, 2010.
- 하성규, 『주택정책론』, 서울 : 박영사, 2006.
- 하야가와 가즈오, 문영기 옮김, 『주택과 인권』, 서울 : 범론사, 1995.
- 한수용, 『헌법학』, 과주 : 법문사, 2011.
- 현무준, “민간 매입임대주택 공급자의 시장참여 행태”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2013.
- 현무준 · 김영우 · 문영기, “다주택자의 임대사업자 전환 유인에 관한 연구,” 『주택연구』, 제20권 제1호, 한국주택학회, 2012, pp.58~59.
- Kahneman, Daniel & Tversky, Amos, “Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk”, 『Econometrica』, Vol.47 No.2, New York, NY, 1979.
- Rohe, William M. and Stewart, Leslie S., “Homeownership and neighborhood stability”, 『Housing Policy Debate』, Vol.7 No.1, Alexandria, VA, 1996.
- Saegert, S., Winkel, G. and Swartz, C., “Social Capital and Crime in New York City's low-income housing”, 『Housing Policy Debate』, Vol.13 No.1, Alexandria, VA, 2002.
- Shlay, Anne B., “Low-income Homeownership: American Dream or Delusion?”, 『Urban Studies』, Vol.43 No.3, University of Glasgow, UK, 2006.
- 국토교통부 국토교통통계누리 홈페이지(<https://stat.molit.go.kr/>).
- 통계청 국가통계포털 홈페이지(<http://kosis.kr/>).

<투고(접수)일자 2014.05.08. 심사(수정)일자 2014.05.15. 게재확정일자 2014.05.27.>

수도권으로 인구이동에 따른 경제력의

세대 간 이동성에 관한 연구*

강 은 택**

A Study on the Inter-generational Mobility of Migration to the Seoul Metropolitan Area

Kang, Eun Taek

목 차

I. 서론

II. 기존 논의에서의 주요논점

III. 실증분석

1. 사용자료 및 분석대상

2. 자녀세대의 교육기회 및 경제력 비교

3. 경제력의 세대 간 이동성 분석

IV. 결론

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the economic inter-generational mobility of migration to the metropolitan area. In this study, people who moved to the Seoul Metropolitan Area (SMA) after being born and raised outside the SMA were distinguished from the people who had not made a move.

In this study, the economic differences between the two selected groups were analyzed using the Korean Labor & Income Panel Study (KLIPS). In addition, the inter-generational mobility of economic powers of the two groups were investigated to understand how the geographical relocation of individuals into the metropolitan area affects the intra-generational mobility which in turn impacts on inter-generational mobility.

The result showed that the children of parents who moved to the SMA are likely to have better educational and economic opportunities and achievements. This empirical finding indicated that a variety of opportunities given to the children's generation could be associated with the geographical relocation of the parents' generation.

Keywords : Seoul Metropolitan Area, Migration, Inter-generational Mobility, Korean Labor & Panel Study

* 본 연구는 저자의 박사학위 논문의 일부를 발췌하여 수정·보완한 것임.

** 서남대학교 부동산학과 교수(ket@seonam.ac.kr, 주저자)

【국문요약】

본 연구는 수도권으로 집중하는 원인을 개인들을 대상으로 매년 반복적으로 조사한 패널데이터를 사용하여, 본인의 이동에 따른 경제적 효과가 자녀 세대로의 세대 간 이동성에 어떠한 영향을 미치는지에 관하여 다양한 측면에서 살펴보는 것을 연구의 목적으로 한다. 경제력의 세대 간 이동성을 살펴본 결과, 부모의 수도권으로 이동 결정은 부모의 경제력에 영향을 미치고, 그 결과 수도권으로 이동한 부모의 자녀와 그렇지 않는 부모의 자녀 간의 교육기회 및 경제력에 상당한 영향을 끼치는 것으로 분석되었다.

주제어 : 수도권, 인구이동, 세대 간 이동성, 한국노동패널조사

I. 서 론

우리나라는 1960년부터 수도권을 중심으로 지속적인 인구집중 현상이 나타나고 있다. 총 인구 중 수도권 인구의 비중은 1960년 20.8%, 1980년 35.5%, 2000년 46.2%, 2010년 49.0%로 지속적으로 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 수도권으로의 지속적인 인구집중 원인을 밝히기 위해서는 지역 간 경제적 차이, 농촌-도시간 기대소득 차이 등 주로 경제적 측면에서 다루어져 왔다. 즉 개인들이 이동하는 원인을 소득, 자산, 고용기회 등의 측면에서 찾고자하는 것으로, 이동하고자 하는 지역에 보다 많은 경제적 기회가 있을 경우 이동을 결정하게 된다는 것이다. Hicks(Hicks)는 임금의 차이가 인구이동의 주된 원인으로 평가하였으며, Sjaastad(Sjaastad)는 경제적 이득이 있을 경우 이동을 결정하게 된다고 주장하였다(이희연, 2008). 신현곤(1998)은 지역 간 경제적 차이가 인구이동 결정에 중요한 요인으로 작용하는 것으로 분석하였으며, 이상호(2009)는 거주 지역을 떠나 다른 지역으로 이주한 사람들의 실질임금이 상승하는 것으로 분석하였다.

이와 같이 기존연구들에서는 대도시권으로의 인구이동 현상을 분석하는데, 이동하는 본인의 소득 등의 경제적 효과만을 주로 다루어져 왔다. 즉 대도시권으로의 인구이동은 이동하는 본인의 경제적 향상을 가져와 경제력의 세대 내 이동성에 영향을 끼치지만, 이러한 결과가 자녀세대로의 세대 간 이동성에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 연구는 거의 찾아 볼 수 없었다. 이러한 원인은 기존연구들에서는 주로 횡단면 자료를 사용하여 인구이동 현상을 분석하였기 때문에, 이동하는 본인과 자녀의 미래까지 생각하고 상당히 장

기간에 걸쳐 이루어지는 인구이동 현상을 세밀하게 분석하기에는 한계점을 지니고 있었다.

이에 본 연구에서는 수도권으로 집중하는 원인을 개인들을 대상으로 매년 반복적으로 조사한 노동패널 자료를 사용하여, 본인의 이동에 따른 경제적 효과가 자녀 세대로의 세대 간 이동성에 어떠한 영향을 미치는지에 관하여 다양한 측면에서 살펴보고자 한다. 즉 수도권이 아닌 지역에서 태어나고 성장한 사람들 중에서, 수도권으로 이동한 사람들과 이동하지 않은 사람들로 구분 한 후, 이동에 따른 효과가 장기적으로 자녀세대의 경제력에 어떠한 영향을 미치는지 관하여 패널분석 모형을 적용하여 분석하고자 한다.

II. 기존 논의에서의 중요논점

사회적 이동성(social mobility)은 세대 내 이동성(intra-generational mobility)과 세대 간 이동성(inter-generational mobility)으로 구분할 수 있다(김희삼, 2009; 우천식·이경영, 2006). 우선 세대 내 이동성은 개인의 전 생애에 걸쳐 소득변화, 사회적 지위가 얼마나 변할 수 있는가의 문제를 다루는 것으로 우리 사회에서는 주로 양극화, 계층 간 불평등에 초점을 맞추어왔다. 반면 세대 간 이동성은 부모세대의 소득, 사회·경제적 지위가 자녀세대의 소득, 사회·경제적 지위 결정에 미치는 영향을 분석하는 것으로, 일반적으로 부의 대물림 현상으로 볼 수 있다. 본 장에서는 세대 간 이동성 논문을 중심으로 기존 논의들을 살펴보고자 한다.

Heath and Payne(1999)은 영국의 부모와 자녀가 속한 사회계층을 직접 추적 조사하여 분석하였다. 분석결과, 부모가 최상위 계층인 1단계일 경우, 자녀의 46%는 1단계에 위치하는 반면, 소득수준이 가장 낮은 7단계에는 6%만이 위치하는 것으로 나타났다. 또한 부모가 최하위 계층인 7단계일 경우, 자녀의 38%는 7단계에 위치하고 있었으며, 자녀의 9%만이 소득수준이 가장 높은 1단계에 위치하는 것으로 분석되었다.

유럽 11개국에 관하여 비교·분석한 Breen(2005)에 의하면, 이탈리아·독일·네덜란드의 이동성은 높은 반면, 영국·프랑스·스웨덴의 이동성은 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 그러나 1980년대까지는 모든 국가에서 상향 이동성이 증가하였지만, 1990년대부터는 국가별 차이를 보이는 것으로 분석되었다. 또한 Blanden(2005)은 미국·캐나다·영국·독일의 각 국가별 데이터를 활용하여 가능한 범위 내에서 동일한 기준(연령 및 소득변수)을 적용한 후, 세대 간 이행행렬을 분석하였다. 각국의 부의 대물림 비율은 미

국 34%, 캐나다 30%, 영국 34%, 독일 37%로 나타나, 캐나다의 경우에는 부의 대물림 비율이 낮은 반면, 미국, 영국, 독일은 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

최근에는 국내에서도 다양한 논의가 진행되고 있다. 부의 대물림과 관련된 대표적인 연구로 김희삼(2009)의 연구를 들 수 있으며, 한국노동패널조사(KLIPS)자료를 활용하여 분가가구 자녀를 부모와 성인자녀의 표본으로 구축하여, 부모-아들과 부모-딸로 구분한 후, 경제적 지위의 세대 간 탄력성과 세대 간 상관계수 분석을 시도하였다. 그 결과 부모의 연소득 및 순자산이 10% 높을 경우, 자녀의 연소득과 순자산은 아들의 경우에는 각각 1.22%, 2.74%, 딸의 경우에는 각각 1.72%, 2.12% 높은 것으로 분석되었다.

또한 윤형호·김성준(2009)의 연구에서는 고용정보원의 대졸자 직업이동경로조사 자료를 이용하여 한국사회에서 부의 대물림이 존재하는지에 관하여 살펴보았다. 분석결과 부의 대물림 현상이 존재하는 것으로 나타났다. 상대적으로 소득이 높은 부모들의 자녀들에서 대졸초임이 높은 것으로 나타나, 부모들의 사교육 투자가 자녀들의 소득에 긍정적인 영향을 끼치는 것으로 분석되었다. 이외에도 많은 연구에서 부모의 학력은 자녀의 학력에 많은 영향을 끼치는 것으로 분석하였다(방하남·김기현, 2001; 조우현, 2004; 남기곤, 2008). 여기에서 한 발 더 나아가 안종범·전승훈(2008)은 학력 및 소득의 부모-자녀의 전이 과정을 살펴본 결과, 부모의 높은 교육수준은 부모의 높은 소득수준과 함께 자녀의 교육수준에 영향을 끼치는 것으로 나타났으며, 더 나아가 자녀의 소득수준에 영향을 미치는 경제력의 전이 과정을 확인하였다.

이와 같이 사회적 이동성 비율이 변화하고, 부의 대물림이 심화되는 현상은 세계의 여러 나라 뿐 만 아니라, 우리나라에서도 뚜렷이 나타나고 있는 현상으로, 향후 다양한 측면에서의 연구가 요구된다. 이러한 측면에서 보다 많은 경제적 기회를 얻기 위한 대도시로의 인구이동은 이동한 본인의 경제적 지위 변화에 영향을 끼칠 수 있으며, 본인의 경제적 지위의 변화는 장기적으로 자녀의 교육기회 및 경제력에 영향을 끼칠 수 있다. 이처럼 우리사회에서 사회적 이동성은 매우 중요한 의미를 가지고 있음에도 불구하고, 대도시로의 지리적 이동과 연결시켜 분석한 연구는 거의 없는 실정이다.

Ⅲ. 실증분석

1. 사용자료 및 분석대상

본 연구는 수도권으로의 인구이동에 따른 경제력과 세대 간의 이동성을 분석하기 위해서 한국노동패널조사(Korean Labor and Income Panel Study) 자료를 사용하였다. 노동패널조사 자료는 1998년 1차 조사에서 5,000가구를 표본으로 추출하여, 표본가구와 가구원 13,321명을 대상으로 1년에 1회씩 추적 조사하고 있다(남재량 외, 2009). 노동패널조사 자료는 개인자료와 가구자료(e.g. 가구주 여부, 가구주와의 관계 등)를 포함하고 있기 때문에, 개인자료에 가구자료를 결합하면 본 연구에서 살펴보고자하는 부모와 자녀를 연결한 분석이 가능하게 된다. 결국, 한 개인의 자료에는 개인 본이의 개인특성 및 가구특성자료와 부모(가구주)의 개인특성 자료를 함께 갖고 있게 된다.

부모와 자녀의 자료를 결합한 결과, 최근 10년(1998년~2007년) 동안 총 6,222인의 자료로 나타났으며, 연 평균 3,616인이 조사됨으로써, 조사 기간 동안 1인 평균 약 5.8회 조사를 한 것으로 나타났다. 이 중 일부는 수도권으로 이동한 부모의 자녀로 연 평균 약 849인이 조사되었으며, 또한 일부는 수도권으로 이동하지 않는 부모의 자녀로 연 평균 약 1,370인이 조사된 것으로 나타났다.

<표 1> 부모-자녀 결합 자료 현황

(단위:인)

| 구 분 | 1년차 | 2년차 | 3년차 | 4년차 | 5년차 | 6년차 | 7년차 | 8년차 | 9년차 | 10년차 | 평균 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 총 조사 자녀 수 (총 6,222) | 3,667 | 3,445 | 3,252 | 3,367 | 3,345 | 3,674 | 3,780 | 3,760 | 3,873 | 3,995 | 3,616 |
| 이동한 부모의 자녀 수 | 961 | 941 | 902 | 887 | 819 | 843 | 824 | 749 | 766 | 798 | 849 |
| 이동하지 않은 부모의 자녀 수 | 1,773 | 1,492 | 1,355 | 1,349 | 1,322 | 1,369 | 1,331 | 1,266 | 1,232 | 1,208 | 1,370 |

자료 : 한국노동패널조사(KLIPS) 1~10년차 자료(1998년~2007년), 한국노동연구원

위 분석대상으로 본 연구에서는 크게 두 부분의 실증분석을 시도하였다. 우선 두 그룹 간의 자녀들에 대해서 비교·분석을 수행하였다. 수도권이 아닌 지역에서 태어나고 성장한 사람들 중에서 수도권으로 이동한 부모의 자녀들(현재 거주지가 수도권인 부모)과 수도권으로 이동하지 않은 부모의 자녀들(현재 거주지가 비수도권인 부모) 간의 사교육비

투자, 대학진학률, 취업 후 고용상태, 소득, 자산 등에서 대해서 살펴보고자 하였다. 두 번째로 두 그룹의 세대 간 이동성에 대해서 실증분석을 시도하였다. 부모의 경제력이 자녀의 교육수준에, 자녀의 교육수준이 자녀의 경제력에, 부모의 경제력이 자녀의 경제력에 얼마만큼의 영향을 미치는지에 대해서 살펴보고자 하였다.

2. 자녀세대의 교육기회 및 경제력 비교

1) 분석방법

부모세대의 경제력은 자녀세대에게 교육기회, 경제활동 상태 등에 영향을 미칠 수 있다. 세부적으로 부모의 경제력은 자녀에게 투자하는 사교육 투자비에 영향을 미치며, 다시 사교육 투자비는 자녀의 대학진학 및 교육연수에 영향을 미칠 수 있으며, 또 다시 자녀의 대학진학 및 교육연수는 자녀 본인의 취업 후 경제활동에 영향을 미칠 것으로 판단하였다. 이러한 측면에서 첫 번째 실증분석은 수도권으로 이동한 부모의 자녀와 그렇지 않은 부모의 자녀들 간에 어떠한 차이가 있는지 구체적으로 비교·분석하고자 하였다. 세부적인 각 항목에 대해서는 <표 2>의 기준에 의해서 분석하였다.

<표 2> 교육기회 및 경제력 비교 항목 및 적용 기준

| 항 목 | 기 준 | 비 고 |
|------------|--|-----------------------------------|
| 부모의 경제력 | 부모의 경제력은 월평균 소득 및 자산으로 측정할 수 있음 | 1-10차년 평균 적용 |
| 사교육비 투자 | 조사 자녀의 해당 가구 월 평균 사교육비 지출액 | 1-10차년 평균 적용 |
| 수도권 대학 진학률 | 조사 자녀의 대학교명을 기준으로 수도권 소재 대학과 비수도권 소재 대학으로 분류하였음 | 시간의 변화에 따라 고정된 변수로 적용 (평균할 필요 없음) |
| 명문 대학 진학률 | 국내의 10대 명문대학을 선정하여 분류하였음 | |
| 교육연수 | 학력 정보를 활용하여 무학 0년, 초등학교 6년, 중학교 9년, 고등학교 12년, 2년제 대학 또는 전문대학 14년, 4년제 대학 16년, 대학원 석사 18년, 대학원 박사 20년으로 적용하였음 | |
| 상용직 비율 | 취업 자녀의 고용상태를 상용직, 임시직, 일용직, 자영업 등으로 분류한 후, 상용직 비율을 적용함 | 1-10차년 평균 적용 |
| 소득 | 취업한 자녀 대상으로 월평균 소득 적용 | 1-10차년 평균 적용 |
| 자산 | 조사 자녀들 중 분가한 경우만을 대상으로 적용함 | 1-10차년 평균 적용 |

2) 실증분석 결과

비수도권에서 태어났지만, 현재 거주지가 수도권인 부모의 자녀를 수도권으로 이동한 부모의 자녀로, 비수도권에서 태어났으며, 현재 거주지가 비수도권인 부모의 자녀를 수도권으로 이동하지 않는 부모의 자녀로 구분하여 실증분석을 수행하였다.

우선 부모들의 경제력을 살펴본 결과, 부모의 이동에 상관없이 모든 대상으로 부모의 경제력은 소득이 월 185만원, 자산이 1억 5,970만원으로 조사되었다. 수도권으로 이동하지 않은 부모의 소득은 월 169만원인 반면, 수도권으로 이동한 부모의 소득은 월 192만원으로 나타나 약 23만원의 차이가 있는 것으로 조사되었다. 자산의 경우 이동하지 않은 부모는 1억 761만원, 이동한 부모는 1억 9,296만원으로 나타났다.

사교육비의 경우 모든 자녀 기준으로 월 평균 36만원을 지출하는 것으로 나타났으며, 이동한 부모 그룹과 이동하지 않은 부모 그룹 간의 약 15만원의 차이가 발생하고 있다. 이러한 사교육비의 차이가 우수한 대학교를 진학하는데 많은 영향을 끼치게 된다면, 부모세대의 경제력이 자녀세대들에게 전이됨으로서, 결국 노력에 관계없이 경제력이 높은 부모의 자녀들이 우수한 대학에 들어가게 될 것이다.

수도권으로 이동한 부모의 자녀들은 약 74.8%가 수도권 대학에 입학하는 반면, 이동하지 않은 부모의 자녀들은 약 11.0%만이 수도권 소재 대학으로 진학하는 것으로 나타났다. 또한 명문 대학 진학률은 이동하지 않은 그룹의 자녀들은 약 5.4%, 이동한 그룹의 자녀들은 약 10.1%로 나타났다. 이러한 결과는 수도권으로 이동한 부모의 자녀들은 수도권에 거주하고 있거나 또는 수도권에 대해서 보다 잘 알기 때문에, 수도권 소재 대학을 진학하는데 보다 유리 했을 것으로 판단된다.

자녀의 취업 및 경제력은 취업 후 상용직 비율, 소득, 자산 측면에서 살펴보았다. 직장이 있는 자녀들을 대상으로 고용상태를 상용직, 임시직·일용직으로 구분하였으며, 상용직 비율은 이동한 부모의 자녀들은 약 74.5%, 이동하지 않은 부모의 자녀들은 약 70.9%로 나타나, 이동한 부모의 자녀들이 상대적으로 양호한 고용상태를 보이는 것으로 조사되었다. 자녀의 소득은 전체 평균 126만원으로 나타났으며, 수도권으로 이동한 부모의 자녀그룹 약 118만원, 이동하지 않은 부모의 자녀그룹 약 105만원으로 약 13만원 정도의 차이가 있는 것으로 나타났다. 아직 젊은 연령인 자녀들 세대에서의 이 정도 차이는 향후 점점 확대될 수 있으며, 또한 생활수준, 자산축적 등 여러 가지에 영향을 미칠 수 있다.

| 항 목 | 전체 평균 | 수도권으로 이동하지 않은 부모의 자녀 그룹 | 수도권으로 이동 한 부모의 자녀 그룹 |
|----------------|---------|-------------------------------|-------------------------|
| 부모 경제 력 | 소득 | 월 185 만원 | 월 169 만원 |
| | 자산 | 15,970 만원 | 10,761 만원 |
| 사교육비 투자 | 월 36 만원 | 월 30 만원 | 월 45 만원 |
| 수도권 대학 진학률 | 41.0 % | 11.0 % | 74.8 % |
| 명문 대학 진학률 | 8.4 % | 5.4 % | 10.1 % |
| 교육연수 | 13.9 년 | 14.0 년 | 13.8 년 |
| 취업 후 상용직 비율 | 72.7 % | 70.9 % | 74.5 % |
| | 소득 | 월 126 만원 | 월 105 만원 |
| | 자산 | 6,677 만원 | 4,905 만원 |
| | | | 9,260 만원 |

[그림 1] 자녀세대의 교육기회 및 경제력 비교

이와 같이 부모세대에서 수도권으로의 이동여부는 자녀들의 교육기회 및 경제력의 차이를 가져오는 것으로 판단된다. 다음 절에서는 이동한 그룹의 자녀와 이동하지 않은 그룹의 자녀로 구분하여 부모의 경제력이 자녀들의 각 항목에 어느 정도 영향을 미치는지에 대해서 보다 자세히 살펴보고자 한다.

3. 경제력의 세대 간 이동성 분석

1) 분석방법

경제력의 세대 간 이동성 분석은 부모의 경제력이 자녀들에게 어느 정도의 영향을 미치는지에 대해서 이동한 부모와 이동하지 않은 부모로 구분하여 살펴보고자 한다. 본 분

석에서는 부모 경제력에 따른 이동성, 자녀세대의 교육투자 효과, 세대 간 이동성에서 교육의 역할로 크게 3가지 측면에서 분석하고자 한다.

(1) 부모 경제력에 따른 이동성 분석 방법

부모의 경제력이 자녀세대의 교육기회(사교육비 투자, 교육연수), 경제활동(소득 및 자산)에 어느 정도의 영향을 미치는지에 대해서 자녀의 각 변수에 부모의 경제력 변수 로그 값을 회귀시켜 확률효과 모형(Random Effect)을 적용하여 분석하고자 한다.

우선 부모의 경제력에 따른 자녀의 사교육비 투자의 탄력성은 부모와 자녀의 연령, 각각의 제곱항을 통제 한 후 추정할 수 있다(김희삼, 2009). 다음의 모형을 통하여 탄력성을 추정하면, 부모의 경제력에 따른 자녀의 사교육비 투자의 이동성을 분석할 수 있다.

$$\ln Y_{it} = \alpha + \beta \ln X_{it} + \gamma_1 PAGE_{it} + \gamma_2 PAGE_{it}^2 + \delta_1 KAGE_{it} + \delta_2 KAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$$

여기에서 $\ln Y_{it}$ 는 자녀 i 의 사교육비 투자 변수, $\ln X_{it}$ 는 자녀 i 의 부모 경제력(소득 또는 자산), $PAGE, PAGE^2$ 는 부모의 연령 및 연령 제곱항, $KAGE, KAGE^2$ 는 자녀의 연령 및 연령 제곱항, u_i, e_{it} 는 오차항을 의미한다.

교육기회에서 교육연수는 각 자녀의 학력에 따라 교육받은 연수를 수치화하여 확률효과 모형으로 추정할 수 있으며, 부모의 경제력이 자녀의 교육연수에 어느 정도 영향을 미치는지에 대해서 살펴보고자 하였다. 추정모형은 다음과 같다.

$$Y_{it} = \alpha + \beta \ln X_{it} + \gamma_1 PAGE_{it} + \gamma_2 PAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$$

여기에서 Y_{it} 는 자녀 i 의 교육연수, $\ln X_{it}$ 는 자녀 i 의 부모 경제력(소득 또는 자산), $PAGE, PAGE^2$ 는 부모의 연령 및 연령 제곱항, u_i, e_{it} 는 오차항을 의미한다.

다음으로 소득 및 자산의 경우에는 부모의 경제력이 자녀의 소득 및 자산에 어느 정도의 영향력을 미치는지에 대해서 추정하고자 한다. 사교육비 투자 변수처럼 부모의 연령과 자녀의 연령을 통제한 후, 탄력성을 추정하였다.

$$\ln Y_{it} = \alpha + \beta \ln X_{it} + \gamma_1 PAGE_{it} + \gamma_2 PAGE_{it}^2 + \delta_1 KAGE_{it} + \delta_2 KAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$$

여기에서 $\ln Y_{it}$ 는 자녀 i 의 경제력(소득 및 자산), $\ln X_{it}$ 는 자녀 i 의 부모 경제력(소득 또는 자산), $PAGE, PAGE^2$ 는 부모의 연령 및 연령 제곱항, $KAGE, KAGE^2$ 는 자녀의 연령 및 연령 제곱항, u_i, e_{it} 는 오차항을 의미한다.

(2) 자녀세대의 교육투자 효과 분석 방법

자녀의 교육수준에 따른 자녀의 경제활동 상태는 소득 및 자산으로 구분하여 살펴볼 수 있다. 자녀의 교육수준은 양적, 질적 모두를 고려하여 평가해야 하지만, 분석 자료의 한계로 인하여 본 연구에서의 교육수준은 단순히 교육받은 기간의 교육연수를 적용하여 분석하였다. 추정모형은 다음과 같다.

$$\ln Y_{it} = \alpha + \beta X_{it} + \gamma_1 KAGE_{it} + \gamma_2 KAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$$

여기에서 $\ln Y_{it}$ 는 자녀 i 의 경제활동 상태(소득 및 자산), X_{it} 는 자녀 i 의 교육수준, $KAGE, KAGE^2$ 는 자녀의 연령 및 연령 제곱항, u_i, e_{it} 는 오차항을 의미한다.

(3) 세대 간 이동성에서의 교육의 역할 분석 방법

부모의 경제력은 자녀세대의 교육수준에 영향을 미치고, 다시 자녀의 교육수준은 자녀의 경제활동에 영향을 미칠 수 있기 때문에, 각 부분을 분해하면 부모의 경제력이 자녀의 교육을 통해 자녀의 경제력으로 이동하는 과정을 분석할 수 있다. 즉 부모의 경제력이 자녀의 경제력으로 전이되는 과정에서 교육의 역할에 대해서 파악할 수 있게 된다(김희삼, 2009).

부모의 경제력이 자녀의 경제력에 미치는 영향력(A)은 부모의 경제력이 자녀의 교육연수에 미치는 영향력(B)과 자녀의 교육연수가 자녀의 경제력에 미치는 영향력(C)의 곱에서 교육연수 이외의 요인으로 설명되는 부분의 함으로 볼 수 있다(A = B * C + 교육연수 이외의 요인으로 설명되는 부분). 각 부분별 추정 모형은 다음과 같다.

<표 3> 세대 간 이동성에서의 각 항목별 추정 모형

| 구분 | 추정 모형 |
|-------|--|
| A () | $\ln Y_{it} = \alpha + \beta \ln X_{it} + \gamma_1 PAGE_{it} + \gamma_2 PAGE_{it}^2 + \delta_1 KAGE_{it} + \delta_2 KAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$ ($\ln Y_{it}$: 자녀의 경제력, $\ln X_{it}$: 부모의 경제력) |
| B (φ) | $Y_{it} = \alpha + \phi \ln X_{it} + \gamma_1 PAGE_{it} + \gamma_2 PAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$ (Y_{it} : 자녀의 교육연수, $\ln X_{it}$: 부모의 경제력) |
| C (ψ) | $\ln Y_{it} = \alpha + \psi X_{it} + \gamma_1 KAGE_{it} + \gamma_2 KAGE_{it}^2 + u_i + e_{it}$ ($\ln Y_{it}$: 자녀의 경제력, X_{it} : 자녀의 교육연수) |

그러나 본 연구에서는 세대 간 이동성에서의 교육의 역할을 단순히 교육연수만을 사용함으로써, 교육 질 등의 요인은 교육이외의 요인에 포함되는 한계를 가지고 있다.

2) 실증분석 결과

(1) 부모 경제력에 따른 이동성

부모 경제력의 세대 간 이동성 분석은 부모의 경제력(소득과 자산)이 자녀의 사교육비, 교육연수 등 교육기회와 소득, 자산 등 경제활동에 얼마만큼의 영향을 미치는지 살펴보고자 하였다.

부모의 수도권으로의 이동여부에 따른 세대 간 이동성을 살펴보면, 수도권으로 이동하지 않은 그룹의 자녀들의 사교육비 투자는 부모의 소득이 1% 증가할 때, 사교육비가 약 0.31% 증가하는 것으로 나타났으며, 수도권으로 이동한 그룹의 자녀들의 경우 부모의 소득이 1% 증가할 때, 사교육비가 약 0.46% 증가하는 것으로 나타났다. 수도권으로 이동하지 않은 그룹에 비해 수도권으로 이동한 그룹의 자녀들에서 부모의 소득 변화에 따른 사교육비 투자가 더 크게 증가하는 것으로 나타났다. 즉 수도권으로 이동한 부모들은 상대적으로 자녀들에게 사교육 투자를 더 중요하게 고려하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

교육연수의 경우 부모의 소득이 1% 증가할 때, 이동하지 않은 그룹은 약 0.51년 증가하는 것으로, 이동한 그룹은 약 0.42년 증가하는 것으로 나타났다. 이동하지 않은 그룹에서 소득변화에 따라 교육연수가 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이러한 결과는 이동한 그룹에 비해 이동하지 않은 그룹의 자녀들에서 교육연수가 약간 높은 것과 관련이 있을 것으로 판단된다. 소득의 경우에는 부모의 소득이 1% 증가할 경우, 이동하지 않은 그룹과 이동한 그룹의 자녀들의 소득변화가 각각 0.10%, 0.13%로 나타났다. 상대적으로 이동한 그룹의 자녀들에서 부모의 소득변화에 따른 자녀의 소득변화에 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 4> 부모의 소득에 따른 세대 간 이동성

| 구 분 | | 독립변수 = 부모의 소득 | | |
|-------|---------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | 전 체 | 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹 | 수도권으로 이동한 부모 그룹 |
| 종속 변수 | 사교육비 투자 | 0.372*** (0.022) | 0.306*** (0.037) | 0.461*** (0.037) |
| | 교육연수 | 0.424*** (0.023) | 0.514*** (0.033) | 0.424*** (0.043) |
| | 소득 | 0.111*** (0.009) | 0.099*** (0.012) | 0.133*** (0.017) |

주 : *** p<0.01, **p<0.05, *p<0.1, ()안은 표준오차

결과적으로 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹의 자녀들에 비해 수도권으로 이동한 부모 그룹의 자녀들은 부모의 소득증가에 따라 사교육비 투자, 자녀 소득에서 더 크게 증가하는 것으로 나타났다. 즉 세대 간 이동성에서 이동한 부모들의 경제력은 자녀들의 교육기회 및 경제활동에 더 큰 영향력을 끼치는 것으로 볼 수 있다.

부모의 자산에 따른 세대 간 이동성의 두 그룹 간의 결과를 살펴보면, 수도권으로 이동한 부모의 자산이 증가할 경우, 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹에 비해 자녀에게 더 많은 사교육비를 지출하고, 자녀들의 자산이 더 크게 증가하는 것으로 분석되었다.

<표 5> 부모의 자산에 따른 세대 간 이동성

| 구 분 | | 독립변수 = 부모의 자산 | | |
|-------|---------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | 전 체 | 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹 | 수도권으로 이동한 부모 그룹 |
| 종속 변수 | 사교육비 투자 | 0.159*** (0.011) | 0.106*** (0.017) | 0.158*** (0.022) |
| | 교육연수 | 0.226*** (0.011) | 0.214*** (0.017) | 0.271*** (0.018) |
| | 자산 | 0.224*** (0.083) | 0.132 (0.160) | 0.323*** (0.101) |

주 : *** p<0.01, **p<0.05, *p<0.1, ()안은 표준오차

(2) 자녀세대의 교육투자 효과

자녀세대의 교육투자 효과 분석결과, 교육연수가 1년 증가할 때, 소득은 약 4.1%, 자산은 약 11.1% 증가하는 것으로 나타났다. 소득의 경우 두 그룹 간 자녀들의 교육투자 수익률은 이동하지 않은 그룹 4.7%, 이동한 그룹 3.7%로, 이동하지 않은 그룹에서 더 높은 것으로 나타났다. 반면 자산의 경우 이동하지 않은 그룹 10.7%, 이동한 그룹 12.7%로 이동하지 않은 그룹에서 더 낮은 것으로 나타났다.

<표 6> 자녀세대의 교육투자 효과

| 구 분 | | 독립변수 = 자녀세대의 교육투자 | | |
|-------|----|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | 전 체 | 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹 | 수도권으로 이동한 부모 그룹 |
| 종속 변수 | 소득 | 0.041*** (0.003) | 0.047*** (0.005) | 0.037*** (0.006) |
| | 자산 | 0.111*** (0.015) | 0.107*** (0.019) | 0.127*** (0.036) |

주 : *** p<0.01, **p<0.05, *p<0.1, ()안은 표준오차

이러한 결과는 이동하지 않은 그룹의 자녀들이 교육연수가 약간 더 긴 가운데, 소

득은 월 소득 기준이기 때문에, 두 그룹 간 차이가 크지 않은 반면, 자산은 두 그룹 간 2배 이상 차이가 나타나기 때문에, 이동한 그룹의 자녀들이 더 크게 영향을 받은 것으로 판단된다.

(3) 세대 간 이동성에서 교육의 역할

세대 간 이동성에서 교육의 역할을 추정하기 위해서는 B와 C의 값이 A에서 차지하는 크기를 통하여 확인 할 수 있다(<표 7> 참조). 소득기준으로 부모의 경제력(소득)에 따른 자녀의 경제력은 0.111로 나타났으며, 그 중에서 0.017(15.6%)은 부모의 소득이 자녀의 교육에 영향을 미치고, 다시 자녀의 교육은 자녀의 소득에 영향을 미치는 정도로 추정할 수 있다. 반면 교육의 질적 측면 등의 교육을 통해서 설명할 수 없는 부분은 0.064(84.4%)로 분석되었다. 즉 부모와 자녀 간의 소득 탄력성 0.111 중 15.6%는 교육을 통하여 전이되는 것으로 볼 수 있으며, 나머지 84.4%는 교육 이외의 영향으로 전이되는 것으로 볼 수 있다.

이동하지 않은 그룹과 이동한 그룹에서 부모와 자녀의 소득 탄력성에서 교육으로 설명될 수 있는 부분은 이동하지 않은 그룹이 약 24.3%, 이동한 그룹이 약 11.7%로 이동하지 않은 그룹이 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수도권으로 이동하지 않은 그룹의 경우에는 소득 탄력성에서 교육이 차지하는 부분이 큰 것으로 볼 수 있으며, 반면 수도권으로 이동한 그룹의 경우에는 단순히 교육연수보다는 교육의 질적 부분 등 교육연수 이외의 부분이 더 크게 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

<표 7> 교육의 설명력(소득)

| 구분 | 전 체 | 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹 | 수도권으로 이동한 부모 그룹 |
|--------------------|-------|---------------------|-----------------|
| A. 부모경제력 -> 자녀경제력 | 0.111 | 0.099 | 0.133 |
| B. 부모경제력 -> 자녀교육연수 | 0.424 | 0.514 | 0.424 |
| C. 자녀교육연수 -> 자녀경제력 | 0.041 | 0.047 | 0.037 |
| D. 교육으로 설명 (B*C) | 0.017 | 0.024 | 0.016 |
| E. 교육으로 미 설명 (A-D) | 0.094 | 0.075 | 0.118 |
| F. 교육으로 설명 (D/A) | 15.6% | 24.3% | 11.7% |
| G. 교육으로 미 설명 (E/A) | 84.4% | 75.7% | 88.3% |

자산기준의 교육 설명력은 소득보다 낮은 11.2%로 나타났다. 즉 부모와 자녀의 자산

탄력성 0.224 중에서 교육으로 설명될 수 있는 부분은 약 11.2%이고, 나머지 88.8%는 교육 이외의 요인에서 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

<표 8> 교육의 설명력(자산)

| 구분 | 전 체 | 수도권으로 이동하지 않은 부모 그룹 | 수도권으로 이동한 부모 그룹 |
|--------------------|-------|---------------------|-----------------|
| A. 부모경제력 -> 자녀경제력 | 0.224 | 0.132 | 0.323 |
| B. 부모경제력 -> 자녀교육연수 | 0.226 | 0.214 | 0.271 |
| C. 자녀교육연수 -> 자녀경제력 | 0.111 | 0.107 | 0.127 |
| D. 교육으로 설명 (B*C) | 0.025 | 0.023 | 0.034 |
| E. 교육으로 미 설명 (A-D) | 0.199 | 0.109 | 0.289 |
| F. 교육으로 설명 (D/A) | 11.2% | 17.4% | 10.6% |
| G. 교육으로 미 설명 (E/A) | 88.8% | 82.6% | 89.4% |

자산 탄력성에서 교육으로 설명되는 부분은 이동하지 않은 그룹이 17.4%, 이동한 그룹이 10.6%로, 이동하지 않은 그룹이 더 높은 것으로 나타났다. 소득과 마찬가지로 자산의 경우에도 수도권으로 이동하지 않은 그룹에서 교육으로 설명되는 부분이 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다.

부모와 자녀의 경제력 탄력성에서 두 그룹 간의 차이는 수도권으로 이동한 그룹의 경우에는 단순한 교육연수보다는 교육의 질, 주변의 기회, 부모의 사회적 위치 등 여러 가지 요인이 수도권으로 이동하지 않은 그룹보다 더 크게 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

IV. 결론

본 연구에서는 수도권으로 이동한 부모와 그렇지 않은 부모의 경제력이 자녀의 교육 기회 및 경제력에 어떠한 영향을 미치는지에 관하여 자녀세대의 교육기회 및 경제력 비교 측면과 경제력의 세대 간 이동성 측면에서 분석을 시도하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 각 그룹의 부모의 경제력은 이동한 부모는 평균 소득 월 192만원, 평균 자산

19,296만원, 이동하지 않은 부모는 평균 소득 월 169만원, 평균 자산 10,761만원으로 나타났다. 교육기회의 경우, 이동한 부모의 자녀와 이동하지 않은 부모의 자녀는 각각 사교육비 월 45만원, 월 30만원, 수도권 대학 진학률 74.8%, 11.0%, 명문 대학 진학률 10.1%, 5.4%로 나타나, 이동한 부모의 자녀들의 교육수준이 더 높은 것으로 분석되었다. 경제력의 경우, 두 그룹 간 각각 취업 후 상용직 비율 74.5%, 70.9%, 소득 월 118만원, 월 105만원, 자산 9,260만원, 4,905만원으로 이동한 부모의 자녀들이 더 높은 것으로 분석되었다. 이처럼 수도권으로의 이동에 따른 부모의 경제력 차이는 자녀세대에게 교육기회 및 경제력에 상당한 영향을 끼치는 것으로 판단된다.

둘째, 부모 경제력에 따른 이동성 분석 결과, 상대적으로 높은 부모의 경제력은 자녀의 사교육비 투자, 대학진학, 경제력에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 또한 그룹 간 비교 결과, 이동하지 않은 부모 그룹에 비해 이동한 부모 그룹의 자녀들은 부모 소득 증가에 따라 교육기회 및 경제력이 더 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 수도권으로 이동한 부모들의 경우, 본인의 소득 증가와 함께 자녀들의 교육기회, 경제활동 등의 먼 미래까지 보고 결정하는 것으로 판단된다.

셋째, 자녀세대의 교육투자 효과 분석결과, 자녀의 교육연수 1년 증가는 소득은 약 4.1%, 자산은 약 11.1% 증가하는 것으로 나타났다. 다만 두 그룹 간 비교에서는 이동하지 않은 그룹의 교육연수가 약간 긴 가운데, 소득은 이동하지 않은 그룹에서 자산은 이동한 그룹에서 교육투자 효과가 더 크게 나타났다.

이와 같이, 부모의 수도권으로 이동 결정이 부모의 경제력에 영향을 미치고, 그 결과 수도권으로 이동한 부모의 자녀와 그렇지 않은 부모의 자녀 간의 교육기회 및 경제력에 상당한 영향을 끼치는 것으로 분석되었다. 즉 자녀의 출생에서부터 부모의 수도권으로 이동에 따라, 부모의 경제력 등에 따라 자녀의 미래가 결정된다면, 사회적 갈등이 심화될 수 있다. 따라서 수도권으로 이동에 따른 경제적 차이 및 이 차이가 자녀세대에게 상당한 영향력을 끼치고 있는 문제점을 해결하기 위한 다각적인 노력이 필요할 것으로 판단된다.

또한, 경제력에 따른 교육수준의 차이를 없애기 위한 노력이 필요하다. 경제력의 세대 간 이동성 과정에서 교육수준이 일정부분 역할을 하는 것으로 분석되었으며, 기존연구에서도 교육은 저소득층의 상향이동을 높이고, 부의 대물림을 완화하는데 기여하는데 결정적인 역할을 하는 것으로 알려져 있다(우천식·이경영, 2006). 실제 미국과 영국에서는 경제력에 따라 교육투자 수준이 결정됨으로써, 교육이 부의 대물림을 심화시키는 방향으로 작용하고 있는 반면, 프랑스·스웨덴·네덜란드의 경우에는 경제력과 교육수준의 상

관관계를 감소시킴으로써, 세대 간 사회적 이동성을 높이는 추세로 분석되었다. 만약 우리나라에서 공교육이 무너지고, 점점 사교육에 의존하게 된다면, 부모의 경제력에 따른 자녀의 교육수준이 결정되고, 그 결과 자녀의 사회적 위치가 결정되어 부의 대물림 및 사회적 불평등은 심화될 것이다. 이처럼 교육은 경제력의 세대 간 이동성 과정에서 중요한 역할을 할 수 있으므로, 사회적 이동성을 개선하기 위한 방향으로의 정책수립이 요구된다.

본 연구는 우리나라에서 가장 오래된 노동패널 자료를 사용했음에도 불구하고, 부모들의 수도권으로의 인구이동 시점을 정확하게 파악하지 못하는 한계점을 지니고 있다. 향후 보다 다양한 측면에서 패널자료가 구축된다면, 인구이동의 시점 및 방향 등을 고려한 심도있는 연구들이 확대될 것으로 예상된다.

<참고문헌>

- 김희삼, 「한국의 세대 간 경제적 이동성 분석」, 한국개발연구원, 2009.
- 남기곤, “부모의 학력이 자녀의 학력 및 직업지위에 미치는 효과 : 국제비교 분석”, 「교육재정경제연구」, 제17권 제1호, 한국교육재정경제학회, 2008.
- 남재량 외, 「한국노동패널 1~10차년도 조사자료」, 한국노동연구원, 2009.
- 방하남·김기현, “변화와 세습: 한국 사회의 세대 간 지위세습 및 성취구조”, 「한국사회학」, 제35권 제3호, 한국사회학회, 2001
- 신현곤, “이주의사결정에 있어 경제적 요인의 역할 : 확률적 효용모형의 적용을 통한 인구특성별 차별적 행태파악을 중심으로”, 「연세경제연구」, 연세대학교 경제연구소, 제5권 제1호, 1998.
- 안중범·전승훈, “교육 및 소득수준의 세대 간 이전”, 「재정학연구」, 제1권 제1호, 한국재정학회, 2008.
- 우천식·이경영, “사회이동에 관한 영국의 최근 정책 동향”, 「나라경제」, 6월호, KDI 경제정보센터, 2006.
- 윤형호·김성준, “부의 대물림? 가계소득과 사교육이 자녀소득에 미치는 영향”, 「한국행정논집」, 제21권 제1호, 한국정부학회, 2009.
- 이상호, “지역 간 이동의 요인과 임금효과 분석”, 「제10회 한국노동패널 학술대회 논문집」, 한국노동연구원, 2009.

수도권으로의 이동에 따른 경제력의 세대 간 이동성에 관한 연구

- 이희연, 「인구이동 확장모형 개발 및 실증분석」, 국토연구원, 2008.
- 조우현, “아버지의 학력과 노동시장 불평등”, 「노동경제논집」, 제27권 제2호, 한국노동경제학회, 2004.
- Blanden, J., “International Evidence on Intergenerational Mobility”, Centre for Economic Performance, University College London, Working Paper, 2005.
- Breen, R., “Social Mobility in Europe”, Oxford University Press, 2005.
- Heath, A., and Payne, C., “Twentieth Century Trend in Social Mobility in Britain”, Working Paper, 1999.

<투고(접수)일자 2014.05.07. 심사(수정)일자 2014.05.15. 게재확정일자 2014.05.22.>

국민주택기금운용의 개선방안에 대한 연구

– 주택도시기금의 도입을 중심으로 –

남영우* · 김행조**

A Study on Efficient Management of National Housing Fund

– Focused on the Introduction of National Housing Urban Fund –

Nam, Young Woo · Kim, Haeng Jo

목 차

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| I. 서론 | 2. 국민주택기금운용의 문제점 |
| II. 국민주택기금의 의의 및 선행연구 | IV. 국민주택기금 운용의 변화방향 |
| 1. 국민주택기금 개념 | 1. 주택도시기금의 도입 |
| 2. 국민주택기금관련 선행연구 | 2. 향후 기금운용의 효율적 제고 방안 |
| III. 국민주택기금의 운용현황 | V. 결론 |
| 1. 최근 국민주택기금의 운용현황 | |

ABSTRACT

The National Housing Fund has greatly contributed to housing supply and residential stabilization in Korea for the last 30 years. But with the recent change of the housing market, there has been a need to change the direction for its operation. Investigation of the recent major change of the housing market shows that it has many problems such as the increase of the need for the urban regeneration project due to the long-term stabilization of the housing market and the deterioration of the city, the deterioration of LH Corporation due to the supply of public rental housing and the like. Each of these factors has come to have a great effect on the operation of the fund. Accordingly, it is thought that it is necessary to change it to fit a new market environment.

Government has presented a direction for its improvement of changing from the existing National Housing Fund to the urban housing fund in preparation for a newly changing market environment. Investigation of the direction for its reorganization shows that it includes the scheme for providing the foundation for supporting urban regeneration by incorporating cities as well as housing into those subject to support to cities as well as housing and for extending the method of support from the simple financing method to direct investment and Mezzanine-type investment and obligation guarantee. For this purpose, it has presented the method of improving the fund in a direction of putting the operating system entrusted to the financial institution into the exclusive operation institution. This study attempted to investigate a new direction for improvement of fund operation and presented the tasks to be settled in a process of reorganizing the fund, such as the securing of transparency in a process of supporting the urban renewal project, the management of risks likely to arise from the investment-type project and the like.

Key words : National Housing Fund, urban housing fund, housing market environment, rental housing

* 나사렛대학교 부동산학과 교수(ywnam@kornu.ac.kr, 주저자)

** 정희원, 나사렛대학교 부동산학과 교수(kimhaengjo@kornu.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

국민주택기금은 지난 30년이 넘도록 우리나라의 주택공급 및 주거안정에 크게 기여해 왔다. 하지만 최근 주택시장의 환경이 변화하면서 기금의 운용방향에도 변화가 필요하게 되었다. 최근 주택시장의 주요 변화방향을 살펴보면 주택시장의 장기안정화와 도시의 노후화로 인한 도시재생사업의 필요성 증대, 공공임대주택을 공급으로 인한 LH공사의 부실화 등이 있다. 이러한 각각의 요인들은 기금의 운용에 있어서도 크게 영향을 미치게 된다. 따라서 새로운 시장환경에 부합하는 기금운용의 변화가 필요할 것으로 보인다.

정부에서는 최근 변화하는 시장환경에 대비하기 위해서 기존의 국민주택기금을 주택도시기금으로 개편하는 개선방향을 제시하였다. 이번 개편방향을 살펴보면 기금의 지원대상을 주택뿐만 아니라 도시도 포함하여 도시재생을 지원할 수 있는 근거를 마련하고 지원방식도 현재까지의 단순융자방식에서 직접투자와 메자닌방식의 투자 및 채무보증까지 확대하는 방안을 포함하였다. 이를 위해서 기존에 금융기관에 위탁하였던 운용체계를 전담운용기관을 두는 방향으로 개선하는 내용을 제시하였다. 본 연구에서는 새로운 기금 운용의 개선방향을 살펴보고 도시재생사업 지원과정에서 투명성확보와 투자방식의 사업에서 발생할 수 있는 리스크관리 등이 기금의 개편과정에서 선결되어야 할 과제로 제시하였다.

주제어 : 국민주택기금, 주택도시기금, 도시재생사업, 주택시장환경, 임대주택

I. 서 론

국민주택기금은 주택건설자금의 원활한 공급을 통해 주택건설을 촉진하고, 무주택 서민에게 저금리의 주택자금을 제공하여 국민의 주거안정 지원을 목적으로 설치된 용자성 정부기금이다. 국민주택기금은 지난 1981년 한국주택은행의 국민주택자금 계정을 승계하여 설치된 이후에 주택건설을 통한 주택보급률의 증대와 저소득층을 위한 임대주택의 건설 및 전세자금 지원 등 다양한 기능을 수행하고 있다. 따라서 국민주택기금은 지난 30년간 우리나라 주택정책을 수립, 집행하는 데 있어서 중요한 기반이 되어 왔다.

국민주택기금은 자산 규모가 2010년을 기준으로 약 80조원에 달하고 수요자 대출과

공급자 대출 등 운용사업의 종류도 다양하다. 따라서 기금의 효율적 관리 및 기금운용에 대한 올바른 방향설정은 주택정책의 성공적 운용과 주거복지 향상을 위한 필수적인 요인이다. 특히 최근 경제성장의 둔화와 주택시장의 구조변화로 기존 기금용자지원 위주의 임대주택 및 민간사업 중심의 도시재생시스템이 원활하게 작용하기 못하면서 향후 국민주택기금의 적정운용방향을 재설정하는 것에 대한 필요성이 높아지고 있다.

따라서 본 연구에서는 국민주택기금이 현재까지 주택시장에 미친 영향을 파악하고 기금운용에 따른 문제점을 분석하여 최근 도입이 검토되고 있는 주택도시기금의 운용방향을 중심으로 개선방안을 제시하고자 한다.

II. 국민주택기금의 의의 및 선행연구

1. 국민주택기금의 의의 및 성과

국민주택기금은 주택법에 따라 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 필요한 자금을 확보하고, 이를 원활히 공급하기 위하여 설치되었다. 주택종합계획은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 <표 1>와 같은 내용을 포함하여 국토교통부 장관이 수립·실행하도록 하고 있다. 따라서 국민주택기금은 주택건설 지원을 통한 주택공급량 증대, 무주택 서민을 위한 지원, 국민의 주거수준 향상 및 주택시장 안정에 기여하고 있다.

국민주택기금이 최초로 설치된 1981년의 우리나라 주택보급률은 70.5%에 불과하였다. 따라서 단기간에 주택보급률을 높이기 위하여 주택건설 사업자에 대한 자금지원이 필요하였고 국민주택기금이 그 역할을 담당하게 되었다. 국민주택기금은 최초 설치된 1981년부터 2010년까지 전체 주택공급량의 33%에 해당하는 약 436만 호의 주택건설에 자금을 지원하여 주택건설 지원을 통한 주택재고 확보라는 중요한 기능을 담당하였다. 국민주택기금의 또 다른 기능으로는 무주택 서민을 위한 내집 마련의 기회 제공이 있다. 이를 위하여 국민주택기금은 일정 자격요건을 충족하는 영세민, 서민, 근로자의 주택 마련을 보조하고 주거안정을 지원하기 위하여 주택의 구입자금을 저금리로 대출하는 프로그램을 운영하고 있다.

<표 1> 주택종합계획의 주요 내용

| |
|---|
| 1. 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항 |
| 2. 국민주택, 임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항 |
| 3. 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항 |
| 4. 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항 |
| 5. 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항 |
| 6. 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항 |
| 7. 주택의 리모델링에 관한 사항 |

1990년 대 이후 주택공급량이 증가하여 주택보급률이 100%를 넘어서고 외환위기 이후 시중은행을 통한 주택 구입자금 마련이 용이해지면서 2000년대 들어 국민주택기금을 통한 국민임대주택 등 공공임대주택을 공급하고 보금자리주택과 같이 낮은 가격에 공공 분양주택을 공급하여 국민의 주거 수준을 향상시키기 위한 정책이 중시되고 있다. 이외에도 국민주택기금은 주택시장의 상황에 따라 수요자 및 공급자에 대한 지원을 조절하여 주택시장을 안정시키고 임대주택과 노후 불량주택에 대한 주거환경 개선사업을 지원함으로써 주거 격차의 완화 및 쾌적한 주거공간을 조성하는 기능을 하고 있다.

<표 2> 국민주택기금의 기능

| 주요 기능 | 실 현 방 안 |
|------------------------|--|
| 주택건설 지원을 통한 주택재고 확보 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 기금 설치 이후 전체 건설량의 1/3 이상 지원 ■ 주택보급률 100% 달성에 기여 |
| 무주택 서민의 내집 마련 기회제공 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 구입자금의 장기 저금리 지원으로 금융부담 완화 ■ 임대주택 분양전환을 통한 주택마련 기회 확대 |
| 국민의 주거수준 향상 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 국민임대 등 임대주택 공급을 위한 건설자금 융자 ■ 후분양주택 등 분양주택 공급을 위한 건설자금 융자 |
| 주택시장 안정 기반 구축 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택시장 침체 시 수요자 용자지원 확대 ■ 주택시장 과열 시 공급자 용자지원 축소 |
| 주거격차의 완화 및 쾌적한 주거공간 구성 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택의 공급, 노후 불량주택 개량 등 주거환경 개선으로 계층 간 주거격차 해소 ■ 불량주택 밀집지역 개발로 쾌적한 주거공간 조성 |

자료: KB국민은행(www.kbstar.com).

국민주택기금은 우리나라의 주택재고가 절대적으로 부족하고 민간주택 금융시장이 취약했던 1980~1990년대에 주택 공급자와 수요자에 대한 자금지원 역할을 담당했다. 특히 1990년대 후반까지 공급자에 대한 자금지원을 통한 주택재고 확보에 주력하여 <표 3>

에서 나타난 바와 같이 1980년대에는 전체 신규주택 중 32.6%가 국민주택기금의 지원을 받아 공급되었고, 1990년대에는 37.4%까지 비중이 높아졌다. 2000년대 들어 주택보급률 100%를 달성하면서 기금지원 주택의 비중이 다소 낮아졌지만 임대주택 건설에 대한 자금지원이 지속되면서 여전히 27%의 주택이 국민주택기금의 지원 하에 공급되고 있다.¹⁾ 따라서 1981년 설치 당시 국민주택기금의 당면과제였던 주택의 양적 공급확대라는 목적은 충분히 달성한 것으로 평가할 수 있다.

<표 3> 국민주택기금 지원 주택건설 실적

(단위: 천호)

| 구분 | 1981 1990 | 1991~2000 | 2001~2010 | 전체 : 1981~2010 |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 신규주택 건설 | 3,079 | 5,459 | 4,874 | 13,411 |
| 공공부문 건설 | 1,340 | 1,946 | 1,386 | 4,672 |
| 기금지원 주택 | 1,005 | 2,039 | 1,318 | 4,362 |
| 기금지원·신규 주택 | 32.63% | 37.36% | 27.04% | 32.52% |

자료: 국토교통부, 2013

수요자 금융 측면에서는 1990년대 후반부터 본격적으로 지원이 이루어져 2010말 기준으로 수요자 용자 지원을 통한 대출잔액은 약 22조 원에 이르고 있다. 항목별 잔액을 보면 저소득·영세민 전세를 위한 자금지원이 약 3조 8천억원, 근로자·서민 주택구입자금과 생애최초주택구입자금이 약 8조 5천억원, 근로자·서민전세를 위한 자금지원이 약 9조 2천억원에 달한다. 따라서 지원대상과 규모로 보아 국민주택기금은 저소득층의 주택구입 및 전세자금 지원을 통해 주거안정에 직간접적으로 기여했음을 알 수 있다.

2. 국민주택기금 관련 선행연구

국민주택기금은 법적인 요건에 의해서 조달이 이루어지고 부동산 정책적 측면에서 운용방향이 변화하는 특징이 있어 학문적인 연구는 많지 않은 실정이다. 국민주택기금에 대한 연구 중에 중요한 분야로는 공적기금인 국민주택기금이 얼마나 효율적으로 분배되고 있는지에 대한 연구가 있다. 이한수(2004)와 김성제(2004)의 연구에서는 국민주택기금을 통해서 임대주택공급이 본격적으로 이루어지면서 수혜자들의 특성을 고려할 때 실질적으로 저소득층에 혜택을 부여하고 있는지를 확인하는 계층적 분배관점에서 연구가

1) 본 연구에서 제시하는 실적은 연도별 국민주택기금 운영편람의 지원실적은 합산하여 분석한 내용임

주로 이루어졌다. 국민임대주택이 추진하고 있는 특정 사업분야에 대한 개선방안 및 효과를 분석하는 연구도 진행되었다. 이만우·도건우(2004)는 국민주택기금을 통한 국민임대주택공급의 투자방향을 제시하는 연구를 진행하였으며 이중식·유선중(2013)은 국민주택기금이 민자기숙사에 미치는 영향에 대해서 분석을 진행하였다. 이와 같은 연구들은 국민주택기금에서 진행하고 있는 기존의 운용방향의 틀 안에서 합리적이고 효율적인 운용방안을 제시한 것으로 볼 수 있다.

또 다른 연구분야로는 장기적인 관점에서 기금의 조달 및 운용에 대한 개선방안에 대한 연구가 진행되었다. 윤주현(2001)은 기금의 건전성 측면에 중점을 두어 기금운용에 대한 개선방안을 제시하였으며 천현숙 외(2012)는 저출산시대에 대비하여 적정한 기금운용의 방향에 대해서 제시하면서 기존의 수요자지원 항목들의 개선이 필요함을 제시하였다. 현재까지 진행된 국민주택기금관련 연구는 과거 높은 주택가격상승기의 운용방향을 유지한 가운데서 개선방향을 제기하고 있어 최근의 부동산시장상황을 고려하지 못하고 있다는 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 기존 연구들의 한계점을 보완하기 위해 최근 주택시장의 상황 등을 고려하여 변화하는 시장환경에 기금의 운용이 적합한지의 여부를 분석하고 새로운 변화방향으로서 정부에서 추진하고 있는 주택도시기금을 도입가능성을 살펴보고자 한다.

Ⅲ. 국민주택기금의 운용현황 및 문제점

1. 최근 국민주택기금의 운용현황

국민주택기금의 목적을 달성하기 위한 운용사업은 크게 임대주택 건설, 분양주택 건설을 위한 주택공급자 대출과 저소득층을 위한 주택 구입 및 전세자금 지원을 목적으로 하는 주택 수요자 용자, 그 외 주택개발사업 등이 있다. 기금의 운용을 위한 사업별 비중은 1998년 외환위기 이후 큰 변화가 나타났다 외환위기 이전까지는 분양주택 건설을 위한 자금지원이 가장 큰 비중을 차지하였으나 외환위기 이후 임대주택 건설과 수요자 용자에 대한 비중이 증가하고 분양주택 건설을 위한 자금의 비중은 대폭 감소하였다. 수요자 용자는 직접적으로 주택을 구입하고자 하는 경우의 자금지원과 임대주택시장을 안정시키기 위해서 매입임대를 위한 구입에도 지원을 이루어졌다. 이후 이명박 정부에서 보금자리주택정책으로 인해 임대주택에 대한 용자비율이 감소하고 분양주택에 대한 비중이 증

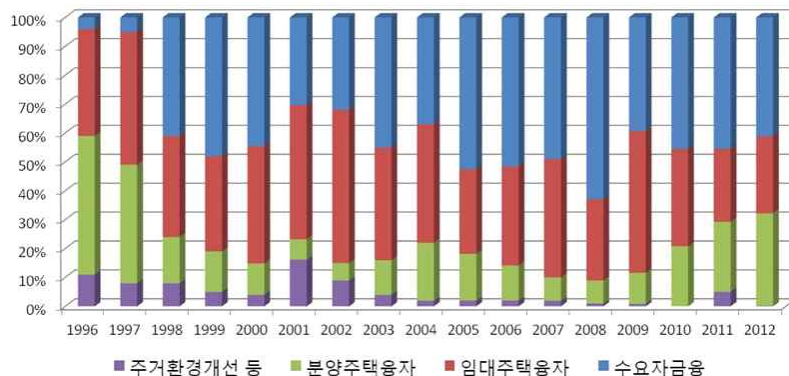
가하는 특징이 나타났다. 하지만 전세가격상승 등으로 임차인에 대한 기금지원이 크게 증가하면서 수요자금용은 여전히 높은 비중을 차지하고 있다.

이렇게 수요자 용자의 비중이 증가한 이유는 크게 두 가지로 구분해 볼 수 있다. 먼저, 외환위기 이전에 기금대출의 목적이 낮은 주택보급률을 개선하기 위한 주택공급 확대정책에 치우쳐 있던 데 반해 외환위기를 겪으면서 건설업체의 대규모 도산으로 1990년대 후반이후 분양을 위한 주택건설 자금 수요가 감소했기 때문으로 판단된다. 두 번째로는 주택보급률이 증가하면서 기금운용의 중심이 점차적으로 서민주거 안정을 위한 주택수요자 대출로 전환되었기 때문으로 판단된다.

<표 4> 국민주택기금의 주요 사업

| | |
|---------|---|
| 임대주택 건설 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 저소득층을 위한 임대주택 건설 지원 ■ 무주택자를 위한 공공임대주택 건설 지원 ■ 입주자 부담완화를 위한 임대중도금 지원 |
| 분양주택 건설 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 무주택자를 위한 공공분양주택 건설 지원 ■ 후분양제도 정착을 위한 후분양 주택 지원 ■ 다세대·다가구 건설자금 지원 |
| 수요자 용자 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 도시, 영세민을 위한 주택전세자금 지원 ■ 저소득층의 주택구입, 전세자금 지원 ■ 매입임대, 전세반환, 개발이주자금 지원 |
| 주택개량자금 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 노후불량주택 개량을 위한 주거환경 개선자금 지원 ■ 농어촌 주택개량사업을 위한 자금 지원 ■ 대지조성자금, 재해주택자금 등 지원 |

자료: KB국민은행(www.kbstar.com).



자료 : 국토교통부

[그림 1] 기금운용항목 비율 : 연도별

2. 국민주택기금 운용의 문제점

최근 기금의 운용에서 제기되고 있는 문제점으로 먼저 복지관점에서의 기금운용이 증가하면서 기금의 조성금리와 운용금리의 격차가 크게 감소하고 있다는데 있다. 기금은 정부의 지원보다는 청약통장과 국민주택채권, 융자금에 대한 이자수입을 주요 재원으로 하므로 이러한 금리차이의 감소는 장기적으로 기금의 재무적 건전성에 어려움을 가중시킬 수 있다는 우려가 제기되고 있는 것이다. 특히 시장금리의 하락으로 2013년말 조성금리가 2.8%로 낮아졌지만 공유형 모기지의 경우 1%대로 운용되면서도 비중이 확대될 것으로 예상되고 있고 행복주택과 준공공임대주택 등에 대한 기금융자도 이자율이 2.7%에 불과해 기금의 조성금리보다 오히려 낮게 지원되고 있어 기금에 손실을 초래할 것으로 우려되고 있다.

<표 5> 국민주택기금의 조성 및 운용금리

(단위 : %)

| 구 분 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 조성금리 | 5.69 | 5.29 | 5.31 | 5.1 | 4.63 | 4.03 | 3.79 | 3.31 | 3.34 | 3.48 | 3.45 | 2.8 |
| 운용금리 | 5.92 | 6.27 | 5.82 | 5.72 | 5.76 | 5.34 | 4.82 | 4.02 | 3.81 | 3.85 | 3.65 | 3.04 |
| 금리차이 | 0.23 | 0.98 | 0.51 | 0.62 | 1.13 | 1.31 | 1.03 | 0.71 | 0.47 | 0.37 | 0.2 | 0.24 |

출처 : 국토교통부, 2014 국민주택기금 운용편람

이렇게 국민주택기금의 저리자금지원이 증가한 가운데서도 공공임대주택의 공급을 담당하는 LH공사의 금융부채가 100조원을 넘어서는 등 재정적 부실화가 심각해지고 있다. 이러한 결과는 과거에는 임대주택건설에 따른 손실을 택지개발 및 분양주택사업을 통한 수입으로 상쇄하는 효과가 있었으나 최근 주택시장이 침체하면서 이러한 손익대체 효과가 감소했기 때문으로 판단된다. 우리나라의 주택시장이 장기안정시장의 양상을 나타내고 있으므로 기존의 국민주택기금의 용자를 통한 임대주택공급 패러다임에 전환이 필요한 시점이다.

수요자지원 측면에서도 시중에서 출시되고 있는 주택담보대출상품과의 관계에서 개선방향의 필요성이 제기되고 있다. 과거에는 은행 등 금융기관의 수요자대출이 적극적이지 않았으나 외환위기 이후 주택담보대출이 급격하게 성장하고 있고 주택금융공사에서도 수요자금융을 지원하고 있어 기금의 지원방향이 과거와는 차별화되어야 할 것으로 판단된다. 이러한 사회적 필요성을 고려하여 정부에서는 기존에 국민주택기금과 금융공사로 이원화되어 있던 정책모기지를 '디딤돌 대출'로 통합하여 지원하는 방안을 실행하고 있다. 디딤돌대출은 국민주택기금의 주택구입자에 대한 대출과 주택금융공사에서 발행하는 보

금자리론을 통합하여 지원한다. 이 때 주택금융공사에서 발행하게 되는 시장금리와의 차이에 따른 MBS발행시 발생하는 이차손실은 국민주택기금이 지원하는 방식이다. 따라서 이 방식은 기금운용에서 재무적 부담이 가중될 수밖에 없고 시중은행의 대출금리가 상당부분 낮아진 상태에서 광범위한 수요자금융의 지원보다는 기금의 지원취지에 맞는 한정된 계층이 수요자들에게 지원이 이루어져야 할 것으로 사료된다.

기금의 운용방안이 변화하는 시장환경에 부합하지 못한다는 점도 문제로 제기되고 있다. 국민주택기금의 도입이후 최근까지 기금의 주요 운용방향은 신규주택의 공급확대에 초점이 있었다. 하지만 이미 주택보급률이 100%를 넘어서고 주택가격도 장기간 안정세를 유지하고 있는 상황에서 기금에서 신규주택공급을 지원하는 것은 다소 시장의 변화에 부합하지 않기 때문이다. 반면에서 기존에 공급된 주택이 지속적으로 노후화되고 재생사업의 시급성이 높아지고 있는 가운데 현재의 국민주택기금 운용방법으로는 적극적인 지원을 할 수 없다는 한계가 있다. 따라서 향후 기금의 운용대상이 도시재생분야까지 확대해야 할 것으로 사료된다.

국민주택기금이 정부의 단기적인 주택정책을 지원하는 수단이 되면서 안정적인 운영에 한계가 있다는 비판도 제기되고 있다. <표 6>에 나타난 바대로 정부의 정책방향에 따라 기금운용항목별 비중이 크게 차이가 나타나고 있다. 공급자 금융측면에서 주택의 공급에 중점을 두었던 노태우정부와 김영삼정부에서는 분양주택에 대한 지원비중이 높아졌으나 국민임대주택 정책을 도입하여 임대주택공급에 주력하였던 김대중 정부시기부터 임대주택에 대한 용자가 크게 증가하였고 저소득층을 대상으로 한 수요자지원도 크게 증가하였다. 따라서 상대적으로 분양주택에 대한 지원이 크게 감소한 것을 확인할 수 있다. 이명박 정부에서는 보증자리주택정책의 도입으로 정부주도 분양주택이 증가하면서 분양주택에 대한 용자가 증가하였으며 전세가격상승으로 인해 수요자지원도 증가하여 상대적으로 임대주택에 대한 지원이 감소하였다.

<표 6> 역대 정부별 기금운용현황

| 구분 | 노태우 정부 (88-92) | 김영삼 정부 (93-97) | 김대중 정부 (98-02) | 노무현 정부 (03-07) | 이명박 정부 (08-12) |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 임대주택 | 26% | 30% | 42% | 37% | 34% |
| 분양주택 | 49% | 55% | 11% | 14% | 19% |
| 수요자지원 | 1% | 4% | 39% | 47% | 48% |
| 주택개량 등 | 24% | 11% | 8% | 2% | 1% |
| 계 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

주: 2011년까지는 운용실적, 2012년은 운용계획을 반영하여 운용항목별 비중을 분석함.

자료 : 국토교통부 2012

정부의 정책에 따라 기금운용의 유연하게 적용될 수 있는 것은 기금의 운용규모가 연간 30조원이 넘는 수준으로 매우 크지만 별도로 국회를 거치지 않고도 정부의 정책방향에 따라서 운영방향을 결정하기 용이하기 때문이다. 이는 정부가 기금의 운용방향을 정책방향에 맞게 효율적으로 결정할 수 있다는 장점이 있지만 기금운용이 단기적인 주택문제해결을 위한 수단으로 사용되면서 기금운용에 대한 장기적인 안정성을 저해한다는 문제가 있다.

IV. 국민주택기금 운용의 변화방향

1. 주택도시기금의 도입

1) 도입배경 및 의의

2014년 2월 26일 정부에서는 지난 30년간 주택시장의 정상화에 크게 기여해온 국민주택기금을 주택도시기금으로 개편하는 내용의 정책을 발표하였다. 주택도시기금은 그 명칭에서도 나타난 바와 같이 그동안 주택분야에만 지원이 가능하였던 기금의 영역을 도시분야까지 확대하고 좀 더 광범위한 사업을 추진하기 위해서 도입이 추진되고 있는 것으로 판단된다. 따라서 주택도시기금은 앞서 제시한 국민주택기금의 문제점들을 해결하는데 기여할 것으로 예상되며 향후 우리나라의 부동산정책에서 중요한 역할을 담당할 것으로 기대된다. 따라서 주택도시기금은 공공임대주택의 적정 공급량을 확보하면서도 LH공사의 채무부담을 경감시킬 수 있도록 임대주택의 공급방향을 개선하고 그동안 공적측면에서의 지원이 부족했던 도시재생분야의 지원을 보완하기 위한 운영방법의 개선이 진행될 것으로 예상된다. 또한 이러한 변화방향을 원활하게 수행할 수 있는 기금운용기관의 지정도 기금의 성공적인 개편을 위해서 중요한 요인이 될 것으로 기대된다.

2) 주택도시기금의 운용방향

현재 발표된 내용을 중심으로 기금운용의 변화내용을 살펴보면 국민주택기금과는 다른 몇 가지 중요한 특징을 확인할 수 있다. 먼저 공급자지원의 방식을 용자중심으로 운영하면서 나타나는 공공임대주택의 문제점을 해결하기 위해서 기금의 지원방향을 용자 외에도 출자, 메자닌론, 채무보증 등으로 다양하게 실행할 수 있는 기반을 만들 것으로 예

상된다. 즉 LH공사가 임대주택공급을 전적으로 담당하는 고비용구조의 공공임대주택방식을 민간에서 합리적인 사업방향을 제시할 경우 기금에서 출자 및 메자닌론을 통한 투융자, 채무보증 등 사업특성에 부합하는 다양한 지원을 실행함으로써 임대주택의 적정공급 및 LH의 재무구조개선을 달성할 수 있을 것으로 기대된다.

두 번째 특징은 개발이익 감소로 인해 원활하게 진행되지 못하고 있는 재건축·재개발 사업을 포함한 도시재생사업에 기금이 적극적으로 지원을 시작한다는 점이다. 그동안 도시재생사업의 경우에는 사업성이 확보된 상태이므로 민간주도로 이루어졌으나 최근에 수도권권의 주택시장침체로 사업이 지체되면서 노후주택지의 주거환경이 크게 악화되고 있어 공적 측면에서의 지원이 필요한 실정이다. 따라서 주택도시기금은 명칭변경과 함께 지원대상의 폭을 도시재생분야로 확대하고 다양한 지원방안을 마련할 것으로 예상된다. 다만 용자위주의 획일적인 지원보다는 공공성이 높고 지역재생효과가 높다고 인정되는 도시재생사업에 대해 출자, 투융자, 채무보증 등의 역할을 수행할 것으로 보인다. 해외사례를 살펴보면 일본의 경우 사업의 수익성에 따라 저수익성사업의 경우 용자 및 보조를 중심으로 지원을 하고 수익성사업의 경우 사전에 철저한 사업성 분석 하에 투자 및 채무보증 등의 지원을 하여 지원사업의 효율성을 높이고 있는 것으로 판단된다.

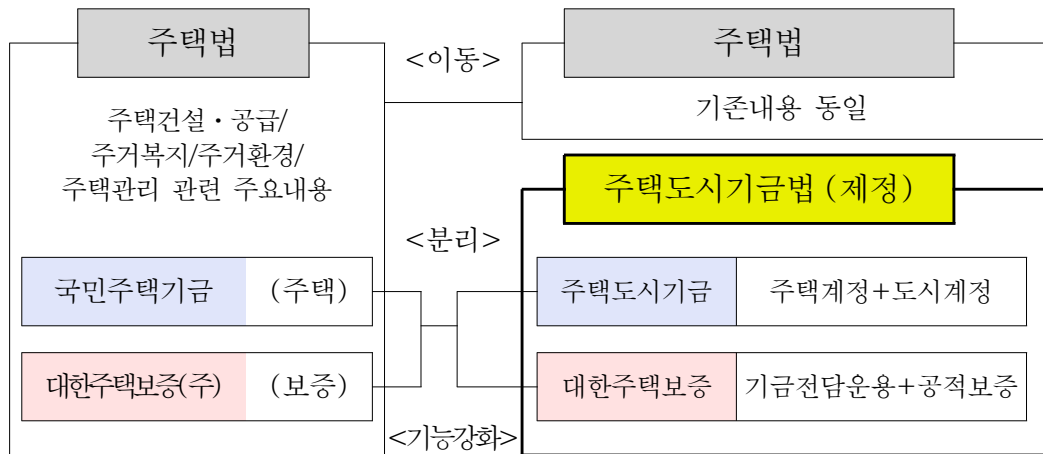
| 사업유형 | 재원지원 방법 | 사업예시 |
|--------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 수익성 사업 | 리스크 사업 → 투자 | ■ 온천마을 조성, 암치료센터 등 ■ 대형복합시설 정비사업 등 |
| | 高 리스크 사업 → 채무보증 | |
| 비(저) 수익성 사업 | 상환가능 사업 → 용자(저리, 무이자) | ■ 도로, 공원 등 |
| | 상환불가 사업 → 보조(일반회계 교부금) | ■ 마을 방범시설 확충 등 |

자료 : 국토교통부 (2014)

[그림 2] 도시재생사업 특성별 역할분담 체계안(일본 사례)

주택도시기금에서 나타난 또 하나의 중요한 특징은 앞서 제시한 사업의 원활한 수행을 위한 기금관리기관의 지정이다. 국민주택기금 같이 용자위주의 사업을 진행하는 경우

현재와 같이 이용자들의 접근성을 높일 수 있는 금융기관을 중심으로 관리를 위탁하는 방법이 합리적이다. 출자와 채무보증 등의 지원방식이 추가될 경우 지원대상사업의 평가를 위해서 체계적인 사업성분석 등이 가능한 운용기관이 필요하기 때문이다. 이를 위해서 주택도시기금은 기존에 PF지급보증상품을 운영하여 사업성분석에 대한 능력을 갖추고 있는 대한주택보증을 기금전담운용기관으로 지정하여 100조원에 달하는 기금운용의 전문성과 공공성을 확보한다는 계획을 제시하였다. 이외에도 기금운용방식의 변화에 따라 기금운용수지에도 영향을 미칠 것으로 예상되므로 수지관리시스템을 구축하여 조성 및 운용금리를 시장상황에 따라서 합리적으로 변동할 수 있도록 할 것으로 보인다.



자료 : 국토교통부 (2014)

[그림 3] 기금운용체계의 변화

2. 향후 기금운용의 효율성 제고방안

주택도시기금의 도입으로 앞서 제시한 국민주택기금의 문제점은 상당부분 해결될 수 있을 것으로 기대된다. 하지만 주택도시기금이 목표로 한 사업을 원활하게 추진하기 위해서는 몇 가지 선결과제도 필요할 것으로 사료된다. 먼저 임대주택공급을 위해서 민간자금을 유치하기 위한 인센티브의 마련이 필요할 것으로 판단된다. 최근 주택시장에서 전세가격이 상승하면서 월세수익을 확보할 수 있는 수익형 주택에 대한 관심이 높아지고 있지만 전반적으로 개인의 역영에 한정되어 있고 기업분야까지 확대되지 못하고 있는 것으로 보인다. 정부에서는 민간자본 투자를 확대하기 위해서 민간임대주택리츠 등의 사업방식을 도입하고 있으나 LH공사에서 매입확약 등을 제공하고 있는 공공임대주택리츠에

비해서 시장의 관심이 낮은 상황이다. 따라서 기금의 투자 및 채무보증 등의 지원과 함께 세제 및 운영관련 보조금 지원 등의 인센티브가 필요할 것으로 예상된다.

재생사업에 대한 기금의 지원에서는 어느 사업에 먼저 투자가 진행되어야 할 것인지에 대한 기준마련 및 절차상 투명성을 마련하는 것이 필요할 것으로 예상된다. 최근 정부의 지원사업으로 진행된 도시재생선도지역의 선정에서도 많은 지자체가 관심을 보인 가운데 선정과정에서 지방자치단체간 경쟁이 과열현상을 나타냈다. 따라서 현재 사업이 진행되지 못하고 있는 많은 재개발구역 등 중에서 우선적으로 지원해야 하는 지역의 선정을 위해서는 사전에 합리적인 기준과 투명한 절차가 마련되어야 할 필요가 있다. 또한 그동안 민간사업중심으로 진행되어온 재생사업에 공적 기금이 투자되는 것에 대한 사회적 합의도 필요할 것으로 사료된다.

기금의 전담운영기관에 대한 선정에서 현재시점에서 대한주택보증이 가장 적합한 측면이 있지만 보완해야할 점도 많은 것으로 사료된다. 대한주택보증의 주요업무는 분양보증으로 신규주택에 대한 사업성평가에는 전문성이 있으나 도시재생사업이나 임대주택공급을 위한 투자나 메자닌론, 채무보증에 대한 전문성이 높다고 판단하기 어렵기 때문이다. 또한 6개의 시중은행이 위탁관리하던 용자부문을 대한주택보증이 독자적으로 관리하기에는 한계가 있다는 점도 선결해야할 과제로 보인다. 마지막으로 자체적인 자금의 조달과 운용으로 사업이 진행되는 기금의 특성상 출자 등의 사업을 진행할 경우 기금의 재무적 건전성을 확보할 수 있는지를 면밀하게 분석하고 필요한 경우 정부의 직접적인 자금 지원을 위한 제도적인 기반을 마련할 필요가 있을 것으로 판단된다.

V. 결 론

국민주택기금은 지난 30여 년간 고도성장기에 주택공급을 지원하고 금융기관이 개인보다는 기업에 대한 자금지원에 중점을 두었던 시기에도 서민들에 대한 주택구입 및 전세 자금지원으로 주거안정을 위해서 크게 기여해왔다. 하지만 거시경제측면에서 성장이 둔화되고 주택시장의 상황도 주택보급률이 100%를 넘어서 초과수요시장에서 초과공급시장으로 전반적으로 변화가 나타나고 있다. 여기에 금융시장의 환경도 고금리 구조에서 저금리와 풍부한 유동성을 기반으로 개인들도 시중은행에서 용이하게 구입 및 전세자금에 대한 대출을 받을 수 있어 기금의 역할에 대한 조정이 필요한 상황이 되었다.

본 연구에서는 현재 변화하고 있는 시장의 상황을 제시하고 현재 기금운용에 대한 문제점 등에 대해서 제시하였다. 또한 정부에서 추진하고 있는 주택도시기금에 대해서 제시하고 도입효과 및 개선방안에 대해서 제시하였다. 주택도시기금은 지원방식을 기존의

용자위주에서 출자 및 투융자, 채무보증으로 다변화하고 지원대상도 주택위주에서 도시 재생분야 까지 확대할 것으로 보인다. 또한 기금의 전담운용기관을 두어 향후 기금운용의 변화방향에 대비할 것으로 예상된다. 이러한 변화는 최근 부동산시장의 변화를 고려할 때 시의적절한 것으로 판단할 수 있다. 하지만 출자 등을 위한 합리적인 기준의 마련과 전문운용기관의 업무영역에 대한 명확한 규정 등이 선결되어야 할 과제로 예상된다.

국민주택기금은 총 자산규모가 100조원에 달하고 연간 운용액도 30조원이 넘으므로 주택시장에 미치는 영향이 매우 크고 앞으로 도시재생분야까지 지원이 확대되면 향후 우리나라의 부동산정책에 중요한 요인으로 자리를 잡을 것으로 보인다. 본 연구는 기존에 정부의 발표내용을 중심으로 국민주택기금이 주택도시기금으로 변화하는데 따른 효과 등에 대하여 살펴보았으나 구체적인 실적이 확인되지 않은 상태에서의 연구로 구체적인 실증연구가 진행되지 못했다는 한계가 있다. 따라서 앞으로 기금의 운용상황에 따라서 개선방향을 제시할 수 있는 다양한 연구가 진행되어야 할 것으로 사료된다.

<참고문헌>

- 국토교통부, 「국민주택기금업무편람」, 2013
- 국토교통부, 「'주택기금' 설립 한세대 맞아 '주택도시기금'으로 개편 보도자료」, 2014.2.26
- 김성제, “국민주택기금 주택금융 지원의 상향적 편향성”, 「공간과 사회」, 제22호, 한국공간환경학회, 2004
- 손재영 외, “부동산금융의 현황과 과제”, 한국개발연구원, 2012
- 윤주현, “국민주택기금 운용개선방안”, 「국토연구」, 제240권, 국토연구원, 2001
- 이만우 외, “국민연금기금의 복지부문 투자방안에 관한 연구”, 「사회보장연구」, 제20권 제2호, 한국사회보장학회, 2004
- 이중식 외, “국민주택기금 지원이 민자 기숙사 운영에 미치는 영향”, 「부동산연구」, 제23집 제2호, 한국부동산연구원, 2004
- 이현수, “국민주거안정을 위한 공공자금의 효율적 분배에 관한 연구”, 「국토연구」, 제42권, 국토연구원, 2004
- 천현숙 외, 『저출산 시대에 대응한 주택 및 도시정책방향연구』, 국토연구원, 2012

<투고(접수)일자 2014.05.14. 심사(수정)일자 2014.05.20. 게재확정일자 2014.05.27.>

※ 본 연구는 2014년도 나사렛대학교 교내연구비 지원으로 이루어졌음.
(This Research was supported by the Korea Nazarene University Research Grants, 2014)

민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

최 규 연* · 권 대 중**

The Residential Satisfaction of Private Rental Housing Dwellers and Its Effect on the Future Intention to Purchase

Choi, Kyu-yeon · Kwon, Dae-Jung

목 차

- | | |
|--|--|
| <p>I. 서론</p> <p>II. 이론적 고찰과 선행연구</p> <ol style="list-style-type: none">1. 임대주택의 개념과 분류2. 민간임대주택정책제도와 변화과정3. 주거 만족도의 개념과 영향요인4. 선행연구의 검토와 차별성 <p>III. 민간임대주택에 대한 지원 및 규제</p> <ol style="list-style-type: none">1. 민간임대주택에 대한 지원2. 민간임대주택의 규제3. 시사점 | <p>IV. 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향 실증조사</p> <ol style="list-style-type: none">1. 연구의 범위와 분석방법2. 주거만족도에 대한 실증분석3. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도 높이기 위한 개선사항의 차이4. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도5. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도와 매입의향6. 주거만족도가 매입의향의 상관관계7. 주거만족도를 높이기 위한 개선사항이 매입의향에 미치는 영향. <p>V. 결론</p> |
|--|--|

ABSTRACT

This study attempted to make an empirical research and analysis of the residential satisfaction of dwellers residing in the private rental house and its effect on the future intention on purchase. As a result, the following conclusion was drawn: First, it was found that they showed a high level of satisfaction with natural lighting in internal terms, with heating installations in facility terms and with the condition of garbage collection in external terms, whereas they showed a relatively low level of satisfaction with play facilities. Second, it was found that the respondents had a high level of satisfaction with the condition of apartment complex environment management in terms of housing management but the lowest level of satisfaction with the degree of finishing completion of the building facility. Third, it was found that the respondents had the highest level of satisfaction with the distance between work and dwelling in terms of the housing location factor, whereas they had the lowest level of accessibility to the cultural facility and the welfare facility. Fourth, it was found that they had the highest level of satisfaction with the living standard of neighbors in terms of the social environment factor. Accordingly, to enhance the residential satisfaction of rental housing dwellers, it is urgent to improve interfloor noise in institutional term. And it is necessary to raise the quality of housing, to make a selection of housing location in terms of policy and make a proper layout of the play facility. An attempt was made to analyze the future intention to

* 정회원, 명지대학교 부동산대학원, kyuyeon07@naver.com

** 본 학회 회장, 레피드경제연구소, 소장, 부동산학박사, djkl129@hanmail.net

purchase of private rental housing dwellers. As a result, the following findings were obtained: First, it was found that the households composed of more than three family members had the higher intention to purchase than those composed one to two persons. And the households with the residential period of longer than four years had the high intention to purchase. Second, it was found that the key-money deposit dweller had the higher intention to purchase than the monthly rent dweller in terms of residential form. Accordingly, those having the high level of satisfaction with the internal terms and housing location factor of private rental housing and having the low level of satisfaction with the external terms had the high future intention to purchase the rental house. Third, it was found that support for rental housing voucher to improve the residential satisfaction of rental housing had the highest effect on the future intention to purchase. It is judged that this is attributed to the intention to reduce outlay expenses and save money. Accordingly, it is thought that support for rental housing voucher and improvement with the change of social consciousness are the factors to enhance the future intention to purchase rental housing.

Keywords: rental housing, private rental housing, residential satisfaction, intention to purchase, rental housing voucher

【국문요약】

본 연구는 민간임대주택에 거주하는 입주민을 대상으로 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향을 실증조사하고 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다. 주거만족도는 첫째, 내부적 측면 만족도는 자연채광에 대한 만족도가, 시설적 측면 만족도는 난방설비에 대한 만족도가 가장 높고, 층간소음에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 외부적 측면 만족도는 쓰레기 수거상태에 대한 만족도가 가장 높고, 놀이시설에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났다. 둘째, 주택관리 측면에서는 단지환경 관리 상태가, 셋째, 주택입지 요인 에서는 직장과의 거리에 대한 만족도가 가장 높은 반면 문화시설과 복지시설 접근성에 대한 만족도가 가장 낮다고 인식했다. 넷째, 사회환경 요인에 대한 만족도는 이웃의 생활수준에 대해 가장 만족하고 있음을 보여주었다. 따라서 임대주택의 주거만족도를 높이기 위해 층간소음의 제도적 개선이 시급하며, 주택품질을 높이고, 입지선정에 정책적 배치가 이루어지도록 해야 하며, 놀이시설에 대한 적절한 배치가 이루어지도록 해야 할 것이다. 민간임대주택 거주자의 매입의향 분석결과를 첫째, 세대원 수가 3인 이상이고, 거주기간은 4년 이상인 경우 매입의향이 높게 나타났다. 둘째, 주거형태 별로는 월세보다는 전세 입주자가 매입의향이 높게 나타났다. 셋째, 임대주택 주거만족도를 높이기 위한 개선사항이 매입의향에 미치는 영향은 주택바우처 지원에 따른 매입의향이 가장 높은 것으로 나타나고 있다. 이는 당장 지출비용을 줄여 저축을 하려는 의향인 것으로 판단된다. 따라서 민간임대주택의 내부적 요인과 주택입지 요인에 대한 만족도를 높여주고, 주택바우처 지원과 사회인식 변화에 대한 개선이 향후 임대주택 매입의향을 높이는 요인으로 판단된다.

주제어: 임대주택, 민간임대주택, 주거만족도, 매입의향, 주택바우처

I. 서론

1. 연구의 배경

우리나라는 1990년대 임대주택에 대한 수요가 급격히 증가할 것으로 예상하고 이에 따라 신경제5개년계획에서 임대주택 공급확대방안을 수립하여 1993년 5.8% 수준의 임대주택 채고률, 2000년대 초에는 10% 수준까지 채고 시킨다는 계획을 발표하였으나, 우리나라의 임대주택 공급은 계획에 못 미치는 전체 주택공급에 5% 수준에 그치고 있다. 2012년도 기준으로 국토교통부 발표에 의하면 주택 공급률이 102.7%이나 자가주택 보유율은 53.8%에 그치고 있어 아직도 약 46%가 자기 집을 소유하지 못하고 있고, 정부에서 규정한 최저주거기준에 미달하는 가구는 2012년도 기준 128만 가구로 전체 가구의 7.2%에 달하는 실정이다. 2013년 4월 1일 서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책에서 밝힌 바와 같이, 전월세 시장 수급안정을 위해 임대주택 공급확대 등 임대주택시장을 안정화 시키고자 2014년 2월 26일 기획재정부에서 경제혁신 3개년 계획 후속조치로 서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안을 내놓았다. 그럼에도 불구하고 임대주택 시장은 2012년 7월 말부터 2014년 4월까지 88주간 서울·수도권을 중심으로 기록적인 전세가격 상승이 이어졌다. 국토연구원 ‘조거실태 조사’ 결과에 따르면 전세에서 내집 마련 자가전환비율은 지난 2005년 53.0%였으나, 2008년 38.7%, 2010년 26.1%, 2012년 23.2%로 계속 감소세를 보이고 있어, 매매시장 침체의 요인으로 지적되고 있다. 서민 주거 안정화를 위한 지속적 임대주택의 양적 공급도 필요하지만, 임대주택에 거주하는 거주자들의 요구와 시대적·환경변화에 맞는 ‘맞춤형 임대주택’ 공급과 임대 후 분양받고자 하는 수요자의 주거만족이 이루어져야 한다는 점이다.

본 연구는 공공임대주택 공급만으로는 부족한 주택을 공급하고 있는 민간임대주택에 거주하는 입주민의 주거복지 향상을 위한 개선책을 제시하고, 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향을 도출하고자 한다. 이를 위해서는 주거만족도와 매입의향의 상관관계 연구를 통해 무엇보다도 평생 월세라는 굴레에 갇힐 가능성이 있는 저소득층에게 임대 후 분양전환과 같은 기회를 통한 자가거주율을 높여 주거안정을 도모하고, 실증적 조사·연구하여 정책적 제안을 하고자 함이 본 연구의 목적이다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 시간적 범위는 「임대주택건설 촉진법」을 1993년 12월 27일 전면개정해서 만든 「임대주택법」의 시행일인 1994년 4월 1일 이후부터 2014년 5월 31일까지로 하였으며 연구방법으로 문헌적 연구방법으로 민간임대주택과 관련된 국·내외 각종 문헌, 정기간행물, 연구자료, 보고서, 단행본, 석·박사 학위논문, 주무관청인 국토교통부의 공시자료 등을 근간으로 조사·연구하였으며 문헌연구의 한계를 극복하기 위한 실증분석은 충청북도 청원군 000아파트의 임대주택 거주자들에게 민간임대주택의 주거만족도에 대한 인식조사, 개선 요구 사항 등에 관하여 구조화된 설문지를 이용하여 2014년 4월 7일에서 2014년 5월 7일까지 31일간 설문을 실시하였으며 통계처리는 빈도분석(Frequency Analysis)과 카이스케어 검정()을 실시하였으며 상관분석과 다중회귀분석을 실시하여 민간임대주택 만족도가 매입의향에 미치는 영향을 알아보았다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 18.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

II. 이론 및 선행연구

1. 임대주택의 개념과 분류

1) 임대주택의 개념

임대주택이란 주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택 또는 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되어 유통되는 주택이다.¹⁾ 임대주택은 「임대주택법」 제2조제1호에 의하면 '임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.'라 정의하고 있다.

2) 임대주택의 분류

(1) 「임대주택법」상 임대주택 분류

임대주택은 「임대주택법」상 건설임대주택과 매입임대주택으로 나누어진다. 「임대주

1) 이창석, 『부동산학 원론』, (서울: 형설출판사, 2006), p.21.

민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

택법」제2조에 의하면 임대주택은 건설임대주택과 매입임대주택으로 나누어진다. 정부지원 여부에 따라 건설임대주택은 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분된다.

(2) 공급주체에 의한 분류

임대주택은 공급주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분할 수 있다. 공공임대주택은 국가·지방자치단체 및 LH공사, SH공사 등 공공부문이 재원을 투입하여 공급하는 주택으로 지방자치단체가 공급하는 장기임대주택과 영구임대주택 등이 있다. 민간임대주택은 민간주택 건설회사 등 민간사업자가 재원을 투자하여 공급하는 주택을 말한다. 민간임대주택은 정부의 재정적 지원을 받지 않은 비제도권 임대주택 시장에서 유통되는 전월세주택과 민간건설업체가 건설한 분양조건부 임대주택인 장기임대주택과 사원임대주택을 포함한다.

2. 민간임대주택제도와 변화과정

1) 민간임대주택제도

임대주택과 관련된 주법은「임대주택법」이며, 그 외 「임대주택법」에서 다루고 있지 아니한 사항에 대해서는 「주택법」과 「주택임대차보호법」에 정하는 바에 따르도록 되어 있다. 우리나라 임대주택정책의 근본적인 취지는 입주자의 주거안정과 자산축적을 지원하는 것이었다. 임대주택을 통하여 저소득층에게 주거공간을 제공함과 동시에 거주기간 중 시장가격보다 저렴한 임대료 지원책으로 저소득층에게 자산을 축적하여 주택을 구입하는 자립기반을 조성해 자가를 요구하는 국민들의 욕구를 충족시킨다는 접근이었다.²⁾ 현 정부의 주택 정책을 살펴보면 준공공임대주택, 토지임대부 임대주택 도입 등을 통해 민간임대시장 활성화를 모색하고 있다. “보편적 주거복지 실현을 위한 주택정책”으로 임대주택, 분양주택 등 공공주택 13만호 공급, 철도부지, 유희 국·공유지를 활용한 도심 임대주택인 행복주택 20만호 공급, 저소득층 주택바우처 도입 및 생애주기별 주거지원 강화로 맞춤형 주거비 지원강화 등을 정책으로 내세우고 있다. 주택바우처 제도는 소득·자산이 일정액이하인 임차인을 대상으로, 월임대료 일부 지원, 임대인 계좌 직접 입금(타용도 전용 방지)의 지원 내용으로 시행 시기는 2014년 하반기 본격 도입을 예정으로 하고 있다.³⁾

2) 이종근, 『임대주택정책론 (이론과 실제)』, (서울 : 우정문고, 2013), p.20.

2) 민간매입임대주택제도의 변화과정

정부는 2008년 3차례, 2011년 5차례, 2012년 1차례 2013년 4차례 2014년 4월까지 2차례에 걸쳐 주택시장 안정화 방안과 전·월세 시장방안과 대응 방안으로 각종 세제지원, 자금지원 확대 및 요건 완화 등의 주택시장 활성화를 위한 유인 정책을 발표했다. 그러나 시장상황의 심각성을 인지하고 정책 목적에 맞는 신속·과감한 조치를 취하기보다는 단계적인 완화 정책으로 시장의 반응도 미온적이었다. 정부는 2013년 4월1일 서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책, 동년 7월24일 4.1 대책 점검 및 후속조치, 동년 8월28일 서민·중산층 주거 안정을 위한 전월세 대책, 2014년 2월26일 임대차 선진화 방안을 연이어 발표하였다. 그 주요내용은 임대주택의 공급은 지속 확대할 계획으로 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출을 위해 관련 세금의 한시 면제, 중과폐지 및 중과 완화 등의 지원책을 제안했다. 임대사업자가 해당면적이거나 보유기간 및 기타 조건들이 부합할 경우 세제혜택과 금융지원 혜택을 볼 수 있다.

3. 주거 만족도의 개념과 영향요인

1) 주거만족도의 개념

주거는 매우 복잡한 개념으로서 주거를 단순히 은신처나 안전 즉, 보다 기본적인 욕구를 충족시켜주는 물리적·기능적인 것으로 접근한 연구에서부터 사회적인 욕구와 자아실현 등의 고도의 욕구가 충족되는 사회·행태적인 것으로 보는 연구에 이르기까지 다양한 측면에서 접근되어 지고 있다.⁴⁾ 주거만족도(residential satisfaction)의 정의는 거주하고 있는 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미하며, 만족의 정도는 당연히 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다.⁵⁾ 주거만족도는 사람들이 그들이 살고 있는 사회적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응의 표현이라고 할 수 있다. 주거만족도를 주거서비스에 대한 거주자의 만족이라는 측면에서 보면 주거만족도란 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미한다. 즉, 주거만족도는 매우만족에서 매우불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한

3) 국토교통부, <http://www.molit.go.kr/>, 2014.

4) 김미라 외 “임대아파트 거주주부의 주거만족도” 한국가정관리학회지, (사)한국가정관리학회, 제20권1호, 2002, pp.57~64.

5) 한경원, 「공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구」, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 2006, p.23.

만족 또는 불만족의 상태이며 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적, 부정적 느낌을 의미한다.⁶⁾

2) 주거만족도 영향요인

주거만족에 영향을 미치는 요인에 대하여 거주자의 사회·경제적·문화적 요인과 주생활의 경험 등을 포괄하는 거주자 속성과 위치에 관계되는 외부환경 속성, 주거의 개별적 요인에 관계되는 주거속성으로 요약될 수 있다.⁷⁾ 주거만족도는 거주하고 있는 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미하고, 주택에 거주하는 사람의 주관적 판단의 작용으로서 주거와 관련된 물리적, 공간적, 심리적인 상황에 대한 지각과 인지를 통한 태도 및 판단의 결과라고 보는데서 알 수 있듯이 만족에 영향을 미치는 요인들은 다양하게 나타난다.⁸⁾ 주거만족에 영향을 미치는 요인은 연구자들이 전통적으로 주택의 적정성을 평가하는 기준으로 사용해온 사회경제적, 사회·심리적, 물리적 요인으로 대별할 수 있지만, 연구자에 따른 다양한 분류방법과 접근방법으로 끊임없이 검증되고 있다. 이러한 경험적 검증의 누적된 결과로 보다 많은 변수들이 연구에 사용되고 있다. 따라서 연구의 계획과정에서 보다 정확한 정보를 획득하기 위해서는 가능한 많은 변수를 고려하는 것이 연구방법상 필요한 조건이라 할 수 있다. 이러한 속성분류는 연구자의 연구목적에 따라 다소 차이를 가질 수 있으나 만족의 요인들이 다차원적인 현상임을 고려할 때, 연구자는 어떤 형태로든 이들의 속성을 분류하고, 그 분류 방법에 따라 속성을 통제할 수 있는 범위를 설정하여, 그 범위 내에서 연구목적을 달성해야 할 것이다.⁹⁾

4. 선행연구의 검토와 차별성

1) 선행연구의 검토

선행연구 검토 결과 주거만족도에 대해서는 장기전세주택, 공공임대주택, 영구임대주

6) 남영우·최민섭 국민임대주택 주거만족의 영향요인에 대한 연구, 「부동산학 연구」, 제13집 제3호, (사)한국부동산학회, 2007, p.92.

7) 조미영, 「광주광역시 주공아파트 주거만족도에 관한 실증적 연구」, 전남대학교 대학원, 석사학위논문, 2003, pp.21~22.

8) 이영철, 「저소득층 거주 임대주택의 주거만족도 향상에 관한 연구」, 인천대학교 행정대학원 석사학위논문, 2010, p.18.

9) 김종신, 「아파트주택사업의 시장조사와 마케팅시사점」, 한국생산성본부, 생산성논문집 제11권2호, 1997, pp.408~409.

택, 공동주택 및 국민임대주택 매입임대주택 등을 대상으로 하는 연구가 활발히 이루어지고 있지만, 민간 임대주택에 대한 연구는 많지 않은 실정이다. 임대주택과 관련해서는 그동안 많은 연구가 진행되었기 때문에 최근의 연구를 중심으로 검토하였다. 임대주택과 관련한 최근 연구로는 도난영 외(2006), 남영우·최민섭(2007), 이장균 외(2009), 홍경구(2009), 권대철 고진수(2010), 유명애(2012), 장재균(2013), 설영훈 채성주(2013) 등이 있으며, 이들 연구들은 대부분 주거만족도나 주거실태 등에 초점을 맞추고 있다. 연구의 내용을 살펴보면, 도난영 외는 순환재개발방식에 의한 공공임대주택 선택요인 및 주거만족도를 분석하였다. 남영우 최민섭(2007)은 국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구를 하였다. 이장균 외(2009)는 다가구 매입임대주택과 전세임대주택의 주거만족도를 결정요인을 그리고 권대철 고진수(2010)는 입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택 주택정책 비교 연구하였으며, 유명애(2012)는 국민임대주택 입주자의 주거만족도 의식조사 연구를 고양시를 중심으로 연구하였다. 그리고 장재균(2013)은 고양시 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구를 하였다. 설영훈 채성주(2013)는 충북지역 공공임대주택의 주거만족도를 물리적·사회적 요인을 중심으로 분석하였다.

2) 시사점 및 차별성

선행연구들을 검토한 결과 임대주택에 관한 연구는 대체로 민간매입임대주택과 공공임대주택 주거만족도 분야에 대한 연구가 많았다. 그 중에서는 민간매입임대주택 주거만족도에 관한 연구가 많았고, 민간임대주택의 주거만족도에 대한 연구와 매입의향에 대한 연구는 상대적으로 비중이 적었다. 연구방법 역시 이론적 요인을 중심으로 다룬 연구 논문이 많았다. 연구내용 요인에 있어서도 주거실태나 주거만족도 등과 같은 주거환경 평가에 대한 연구도 중요하나, 거주자의 주거환경 선호요인 등과 같은 ‘주거수요’ 요인과 주거만족도와 매입의향과의 상관관계에 대한 연구가 미흡하다고 판단된다. 주거환경에 대한 수요가 잘 반영될 경우 만족도는 보다 긍정적인 매입의향의 방향으로 개선될 가능성이 높기 때문이다. 본 연구는 민간임대주택 거주자의 주거만족도 의식조사 연구를 위해 인구·사회학적 특성 기초조사와 거주자 특성에 대한 분석을 하고 주거만족도에 미치는 영향요인들을 선행연구를 기초로 작성하였으며 이러한 내용을 변수에 따라 매입의향에 영향을 미칠 수 있는 항목을 선택하여 내부적 요인, 시설적 요인, 외부적 요인, 주택관리

요인, 주택입지 요인, 사회 환경 요인에 대한 만족도를 조사하여 전체적인 주거환경의 질과 매입의향의 영향을 총체적으로 분석해 보았다. 또한 어떤 특성이 민간임대주택 주거에 대한 만족도를 높이고, 매입의향 향상을 위한 정책적 제안을 하는데 연구의 목적이 있다.

Ⅲ. 민간임대주택에 대한 지원 및 규제

1. 민간임대주택에 대한 지원

정부는 임대주택을 공급하여 주거안정을 제고하려는 정책목표를 달성하기 위해 임대주택 공급자와 수요자에게 유인 형태의 정책수단을 제공해 왔는데 민간 임대주택사업을 지원하는 수단으로 세제 및 금융상의 혜택을 주고 있다. 정부는 2014년 주택종합계획에서 민간 임대주택 활성화 지원을 위해 첫째 리즈를 통한 임대주택 공급 확대와 둘째 기업형 임대사업자 집중 육성이라는 정책을 발표하였다. 리즈를 통한 임대주택 공급확대 계획은 주택기금이 연기금·보험사·시중은행 등과 공동투자협약을 맺고, 리즈를 설립하여 민·관 협력을 통해 임대주택을 공급하겠다는 계획이다.

매입임대 및 준공공임대사업의 세제지원은 강화하고 있으며 재산세 및 소득세 감면 현황은 <표 1>과 같다. 신규·미분양주택 및 기존주택을 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득세는 면제 해 준다. 매입·준공공임대사업자 금융지원도 강화된다. 주택기금의 매입자금 지원 대상에 현행 미분양 주택에서 기존주택 외에 신규분양주택을 추가(예산범위 내로 지원)로 지원한다. 2013년 8월28일 대책을 중심으로 매입임대주택사업자에 대한 금융지원 방안 및 세제지원 확대방안을 살펴보면 다음과 같다. 우선 주택구입자금 대출 금리를 현행 5%에서 2.7~3%까지 인하하였다. 그리고 대출한도를 6천만 원에서 최대 1억5천만 원으로 확대하였다. 매입임대주택 대상도 미분양 주택 및 기존주택으로 확대하였다. 장기보유 특별공제를 6년제¹⁰⁾부터 매년 5%로 확대하고, 10년간 최대 40% 한도로 확대하였다. 그리고 매입임대주택 기준시가가 3억원 이하이며 국민주택규모 이하인 경우¹¹⁾ 3호 이상을 5년 이상 임대 시에는 임대사업자 소득세, 법인세 20% 감면해주시기로 하였다.

10) 매입임대주택의 임대의무기간이 5년이므로 6년제부터 장기보유 특별공제율을 확대시켜 지원함.

11) 매입임대주택 대상으로 주거용 오피스텔을 포함.

<표 1> 매입임대 및 준공공임대주택 세제혜택

| 구 분 | 매입임대 | 준공공임대(기존) | 준공공임대(2.26 대책) |
|------------|--------------------------------|---|---|
| 취득세 | 60 이하 면제 | 좌동 | 좌동 |
| 재산세 | - 60㎡ 이하 50% - 60~85㎡ 25% | - 40㎡ 이하 면제 - 40~60㎡ 50% - 60~85㎡ 25% | - 40㎡ 이하 면제 - 40~60㎡ 75% - 60~85㎡ 50% |
| 소득세 | 85㎡이하 20% 감면 | 좌동 | 85㎡이하 30% 감면 |
| 양도세 | 장기보유특별공제 40% | 장기보유특별공제 60% | 장기보유특별공제 60% 3년 내 신규 구입 시 면제 |
| 종합 부동산세 | 기준시가 6억 이하 (지방 3억 이하) 합산 배제 | 좌동 | 좌동 |

자료 : 기획재정부, 발표자료 재정리, 2014. 4.

2. 민간임대주택의 규제

임대주택 정책수단 중 금융지원, 조세감면, 택지우선공급 등은 지원수단인 반면 임대보증금과 임대료 규제는 대표적인 규제수단이다. 임대료 규제에는 「임대주택법」에 의한 임대료 수준 규제와 「주택임대차보호법」에 의한 임대료 상승률 규제로 구분할 수 있다. 임대주택법 제20조제1항 및 “동법시행령” 제21조제1항에 의하면 임대료 수준규제는 매입 임대주택에는 제한이 없고 공공건설임대주택에는 국토해양부장관이 고시하는 표준임대보증금과 표준임대료를 초과할 수 없다. 민간임대주택사업의 임대의무기간이 임대개시일로부터 5년이며 `준공공임대주택의 임대의무기간은 임대개시일로부터 10년이다. 「임대주택시행령」 제13조제2항제3호에 의하면 임대사업자는 의무임대기간 동안 부도 등의 특별한 사유가 없는 한 임대주택의 임대 의무를 준수하여야 한다.

임대주택사업을 등록할 경우에도 임대주택의 가격 및 면적 제한이 있다. 임대주택 가격은 과세표준 기준 수도권 6억 원 이하, 지방은 3억 원 이하일 경우일 때 등록이 가능하며, 임대주택면적은 149㎡이하일 경우에 임대주택사업자 등록이 가능하다. 임대주택법 제 41조 내지 제43조에 따라 위반행위가 있을 경우 각 해당사항에 따라 징역 또는 벌금형에 처한다. 또한 양벌규정을 적용하여 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 임대사업자에게도 해당조문의 벌금형을 과한다.¹²⁾

12) 다만, 임대사업자가 해당업무에 관하여 상당한 주위와 감독을 게을리 하지 아니한 때에는 그러하지 아니한다.

IV. 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향 실증조사

1. 연구의 범위와 분석방법

1) 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 충청권인 충청북도 청원군 000아파트의 민간임대주택 거주자를 연구대상으로 선정하였다. 청원군의 주택건설사업승인 대장에 따르면 000아파트는 준공년월은 1997년 10월자이며 총 910세대로 주택건설사업승인은 분양아파트로 받았으나, 1세대도 일반분양은 하지 못하여서, 공공임대아파트로 건축허가를 전환하여 10년간 공공임대하였다. 10년 임대기간이 끝난 후 거주자에게 우선분양 하였으나 분양전환율이 3%도 미치지 못 하였다, 잔여세대를 일반분양 하였으나 대부분 미분양으로 남아 890세대를 민간임대사업자가 매입하였다. 2014년 6월 기준으로 총 910세대 중 701세대 이상이 민간임대주택으로 임차인이 거주하고 있다. 주택건설사업승인은 분양으로 승인 받았으나, 일반분양에 실패하여, 분양 전환율이 저조한 청원군 000아파트를 사례로 조사하여 민간임대주택 거주자의 주거만족도와 매입의향과의 상관관계를 알아보고 평생 월세라는 굴레에 갇힐 가능성이 있는 저소득층에게 임대 후 분양전환을 통해 자가거주율을 높여 주거안정을 도모하고, 미분양 아파트도 해소할 수 있는 방안을 연구하여 정책적 제안을 하고자 선정하였다. 충청지역은 세종시로 정부기관 등 공공기관 이전으로 이슈가 되고 있는 지역이고, 국토교통부 자료에 의하면 2012년 전국 임대주택 공급실적에서 전체 임대주택 공급 대비 공공임대주택 공급비율이 전국 평균 69.79%에 비해 55.92%로 전국에서 가장 낮은 공공임대주택 공급 비율을 가지고 있는 지역이다. 더욱이 임대주택 주거만족도에 대한 연구사례가 많지 않은 지역이므로 연구의 대상지로 선정하였다. 시간적 범위는 「임대주택법」의 시행일인 1994년 4월 1일 이후부터 2014년 5월 31일까지로 한정하였다.

2) 분석방법

연구방법은 충청북도 청원군 000아파트의 민간임대주택 입주자를 대상으로 구조화된 설문지를 이용하여 대인면접 설문조사를 진행하였다. 설문지는 총 400부를 배부하였고 이중 설문 내용에 불성실하게 무응답해서 삭제된 설문지 48부를 제외한 잔여 352부를

회수하여 연구에 사용하였다. 따라서 설문조사의 통계적 유의성은 모집단의 수가 248부 이상이면 $p < 0.05$ 에서 유의미 하나 본 연구는 모집단에 대한 유효표본 수 352부를 연구에 사용하여 이는 통계적으로 $p < 0.0369$ 로 매우 유의미하며, 이렇게 회수된 설문지는 다음과 같은 통계처리 과정을 거쳤다. 첫째, 조사대상자의 일반적 특성과 가구 및 주택 특성을 알아보기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하였다. 둘째, 민간임대주택 만족도와 개선사항의 필요성에 대한 신뢰도는 Cronbach's α 의 계수로 판단하였다. 셋째, 민간임대주택 만족도와 개선사항 필요성의 평균과 표준편차를 알아보기 위하여 기술통계 분석을 실시하였다. 넷째, 가구 및 주택특성에 따른 민간임대주택 만족도와 개선사항 필요성의 차이를 알아보기 위하여 일원변량분석(ANOVA)을 실시하였으며, Scheffe의 다중범위 검정(Scheffe's multiple range test)을 통하여 $p < .05$ 에서 유의한 차이를 검정하였다. 다섯째, 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도와 매입의향의 차이를 알아보기 위하여 카이스케어 검정()을 실시하였다. 여섯째, 민간임대주택 만족도가 매입의향에 미치는 영향과 개선사항의 필요성이 매입의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 상관분석과 다중회귀분석을 실시하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 18.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

2. 주거만족도에 대한 실증분석

1) 응답자의 일반적 특성 및 주택 특성

(1) 응답자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 살펴본 결과는 <표 2>와 같이 성별은 '남자'가 41.8%, '여자'가 58.2%, 연령은 '30-39세' 30.7%, '40-49세' 29.5%, '50-59세' 16.2%, '20-29세' 13.4%, '60세 이상' 10.2% 순으로 조사되었다. 최종학력은 '전문대 및 대학교'가 42.6%로 가장 많았고, '고등학교' 38.6%, '중학교' 12.8% 순이었으며, 직업은 전체 응답자의 42.6%가 '일반직장인'이었으며, '자영업자'는 17.6%, '주부'는 14.2%, '공공기관 및 공무원'은 11.6% 순으로 나타났다. 세대원 수는 '2인'이 42.6%, '1인'이 32.4%, '3인'이 16.5% 순이었으며, '4인'은 7.7%, '5인 이상'은 0.9%이었다. 현 아파트의 거주기간은 '2-4년 미만' 39.2%, '2년 미만' 29.3%, '4-6년 미만' 23.6% 순이었고, 주거형태는 '전세'가 34.1%, '보증부 월세'가 52.8%, '월세'가 13.1%이었다. 가구의 월소득은 '200-300만원 미만'이 40.9%로 가장 많았고, 이어서 '100-200만원 미만' 38.6%, '100만원 미만' 11.1%

민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

순이었으며, 주택의 규모는 '50.22㎡(15평형)' 57.4%, '61.02㎡(18평형)' 27.0%, '72.72㎡(22평형)' 8.0%, '66.11㎡(20평형)' 4.0%, '82.64(25평형)' 3.7% 순으로 나타났다.

<표 2> 조사대상자의 일반적 특성

| | 구분 | 빈도(N) | 백분율(%) |
|-------|------------|-------|--------|
| 성별 | 남자 | 147 | 41.8 |
| | 여자 | 205 | 58.2 |
| 연령 | 20-29세 | 47 | 13.4 |
| | 30-39세 | 108 | 30.7 |
| | 40-49세 | 104 | 29.5 |
| | 50-59세 | 57 | 16.2 |
| | 60세 이상 | 36 | 10.2 |
| 최종학력 | 초등학교 | 18 | 5.1 |
| | 중학교 | 45 | 12.8 |
| | 고등학교 | 136 | 38.6 |
| | 전문대 및 대학교 | 150 | 42.6 |
| | 대학원 이상 | 3 | .9 |
| 직업 | 일반직장인 | 150 | 42.6 |
| | 공공기관 및 공무원 | 41 | 11.6 |
| | 전문직 | 1 | .3 |
| | 자영업자 | 62 | 17.6 |
| | 주부 | 50 | 14.2 |
| | 무직 | 23 | 6.5 |
| | 기타 | 25 | 7.1 |
| 세대원 수 | 1인 | 114 | 32.4 |
| | 2인 | 150 | 42.6 |
| | 3인 | 58 | 16.5 |
| | 4인 | 27 | 7.7 |
| | 5인 이상 | 3 | .9 |
| 거주기간 | 2년 미만 | 103 | 29.3 |
| | 2-4년 미만 | 138 | 39.2 |
| | 4-6년 미만 | 83 | 23.6 |
| | 6-8년 미만 | 17 | 4.8 |
| | 8년 이상 | 11 | 3.1 |
| 주거 형태 | 전세 | 120 | 34.1 |
| | 보증부 월세 | 186 | 52.8 |

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|--------|--------------|-------|--------|
| | 월세 | 46 | 13.1 |
| 가구 월소득 | 100만원 미만 | 39 | 11.1 |
| | 100-200만원 미만 | 136 | 38.6 |
| | 200-300만원 미만 | 144 | 40.9 |
| | 300-400만원 미만 | 30 | 8.5 |
| | 400-500만원 미만 | 1 | .3 |
| | 500만원 이상 | 2 | .6 |
| 주택규모 | 50.22 (15평형) | 202 | 57.4 |
| | 61.02㎡(18평형) | 95 | 27.0 |
| | 66.11㎡(20평형) | 14 | 4.0 |
| | 72.72㎡(22평형) | 28 | 8.0 |
| | 82.64(25평형) | 13 | 3.7 |
| 전체 | | 352 | 100.0 |

(2) 응답자의 가구 및 주택 특성

응답자의 주택 특성을 살펴본 결과는 <표 3>에서 보는바와 같이 임차인에게 거주중인 아파트를 분양 할 경우 매입의향에 대해서는 ‘생각해 보겠다’ 41.8%, ‘있다’ 23.0%, ‘없다’ 22.2%, ‘매우 있다’ 8.8%, ‘전혀 없다’ 4.3% 순으로 나타나 매입의향이 있는 응답자는 전체의 31.8%이었으며, 매입의향이 없는 응답자는 26.5%이었다. 거주하는 임대주택의 임대조건에 대해서는 ‘세입자에게 분양을 했으면 좋겠다’가 34.9%, ‘현재 방식이 좋다’가 31.5%, ‘임대보증금은 올리고, 월 임대료는 내리는 것이 좋다’가 15.1%이었으며, ‘월 임대료는 없이, 전부 임대보증금(전세)으로 전환 하는 것이 좋다’는 7.4%, ‘임대보증금은 내리고, 월 임대료는 올리는 것이 좋다’는 5.7%, ‘임대보증금은 없이, 전부 월 임대료(월세)로 전환 하는 것이 좋다’는 5.4%이었다. 임대보증금(전세)에 대한 부담정도는 ‘부담된다’ 50.3%, ‘그저 그렇다’ 26.7%, ‘매우 부담된다’ 15.3%, ‘부담 없다’ 7.1%, ‘전혀 부담이 없다’ 0.6% 순으로 나타나 임대보증금(전세)이 부담된다는 응답자는 전체의 65.6%이었으며, 월세 부담정도는 ‘부담된다’ 62.1%, ‘그저 그렇다’ 20.3%, ‘매우 부담된다’ 12.5%, ‘부담 없다’ 4.7%, ‘전혀 부담이 없다’ 0.4% 순으로 나타나 월세가 부담된다는 응답자는 전체의 74.6%이었고, 관리비의 부담정도는 ‘부담된다’ 57.4%, ‘그저 그렇다’ 28.4%, ‘부담 없다’ 8.2%, ‘매우 부담된다’ 5.7%, ‘전혀 부담이 없다’ 0.3% 순으로 나타나 관리비가 부담된다는 응답자는 전체의 63.1%이었다. 현 임대주택의 주거만족도는 ‘60% 이상’이 45.2%로 가장 많았고, 이어서 ‘70% 이상’ 32.7%, ‘50% 이상’ 14.2%, ‘80% 이상’ 8.0% 순으로 나타났다.

민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

<표 3> 가구 및 주택특성

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|-------------------|-------------------------------------|-------|--------|
| 분양을 받을 의향 | 전혀 없다 | 15 | 4.3 |
| | 없다 | 78 | 22.2 |
| | 생각해 보겠다 | 147 | 41.8 |
| | 있다 | 81 | 23.0 |
| | 매우 있다 | 31 | 8.8 |
| 임대조건 | 현재 방식이 좋다 | 111 | 31.5 |
| | 임대보증금은 올리고, 월 임대료는 내리는 것이 좋다 | 53 | 15.1 |
| | 임대보증금은 내리고, 월 임대료는 올리는 것이 좋다 | 20 | 5.7 |
| | 월 임대료 없이, 전부 임대보증금(전세)으로 전환하는 것이 좋다 | 26 | 7.4 |
| | 임대보증금 없이, 전부 월 임대료(월세)로 전환 하는 것이 좋다 | 19 | 5.4 |
| 세입자에게 분양을 했으면 좋겠다 | 123 | 34.9 | |
| 임대보증금 (전세) 부담정도 | 매우 부담된다 | 54 | 15.3 |
| | 부담된다 | 177 | 50.3 |
| | 그저 그렇다 | 94 | 26.7 |
| | 부담 없다 | 25 | 7.1 |
| | 전혀 부담이 없다 | 2 | .6 |
| 월세 부담정도 (전체= 232) | 매우 부담된다 | 29 | 12.5 |
| | 부담된다 | 144 | 62.1 |
| | 그저 그렇다 | 47 | 20.3 |
| | 부담 없다 | 11 | 4.7 |
| | 전혀 부담이 없다 | 1 | .4 |
| 관리비 부담정도 | 매우 부담된다 | 20 | 5.7 |
| | 부담된다 | 202 | 57.4 |
| | 그저 그렇다 | 100 | 28.4 |
| | 부담 없다 | 29 | 8.2 |
| | 전혀 부담이 없다 | 1 | .3 |
| 주거 만족도 | 50% 이상 | 50 | 14.2 |
| | 60% 이상 | 159 | 45.2 |
| | 70% 이상 | 115 | 32.7 |
| | 80% 이상 | 28 | 8.0 |
| | 90% 이상 | 0 | .0 |
| 전체 | | 352 | 100.0 |

2) 민간임대주택 거주자의 주거만족도

민간임대주택 주거만족도를 살펴본 결과는 <표 4>와 같다. 내부적 측면 만족도의 평균은 2.72로 ‘자연채광’(M=2.99), ‘층수’(M=2.84), ‘방의 크기’(M=2.72), ‘방의 개수’(M=2.69), ‘주택규모’(M=2.65), ‘평면구조’(M=2.44) 순으로 내부적 측면에 대한 만족도가 높았다. 시설적 측면 만족도의 평균은 2.41로 ‘난방설비’(M=2.78), ‘전기설비’(M=2.72), ‘누수’(M=2.61), ‘균열’(M=2.55), ‘창호’(M=2.46), ‘마감재’(M=2.39), ‘방음’(M=2.03), ‘층간 소음’(M=1.78) 순으로 시설적 측면에 대한 만족도가 높았다. 외부적 측면 만족도의 평균은 2.63으로 ‘쓰레기 수거상태’(M=2.83), ‘주차시설’(M=2.64), ‘녹지공간’(M=2.61), ‘시설물관리상태’(M=2.55), ‘놀이시설’(M=2.51) 순으로 외부적 측면에 대한 만족도가 높았다. 주택관리 측면 만족도의 평균은 2.46으로 ‘단지 환경 관리상태’(M=2.66), ‘사후서비스’(M=2.52), ‘하자보수 처리속도’(M=2.40), ‘방범상태’(M=2.40), ‘건물시설의 마감 완성도’(M=2.34) 순으로 주택관리 측면에 대한 만족도가 높았다. 주택입지 요인 만족도의 평균은 2.37로 ‘직장과 거리’(M=2.74), ‘공원 접근성’(M=2.47), ‘대중교통’(M=2.43), ‘대형마트 접근성’(M=2.41), ‘공공시설 접근성’(M=2.36), ‘학교시설 접근성’(M=2.34), ‘의료시설 접근성’(M=2.25), ‘문화시설 접근성’(M=2.15), ‘복지시설 접근성’(M=2.15) 순으로 주택입지 요인에 대한 만족도가 높았다. 사회환경 요인 만족도의 평균은 2.54로 ‘이웃의 생활수준’(M=2.67), ‘이웃과의 친밀도’(M=2.53), ‘주변주택과의 관계’(M=2.49), ‘이웃과의 교류공간’(M=2.49) 순으로 사회환경 요인에 대한 만족도가 높았다.

<표 4> 민간임대주택 거주자의 주거만족도

| 구분 | 항목 | Mean | SD |
|---------------|-------|------|-----|
| 내부적 측면 만족도 | 주택규모 | 2.65 | .73 |
| | 방의 개수 | 2.69 | .79 |
| | 방의 크기 | 2.72 | .76 |
| | 평면구조 | 2.44 | .85 |
| | 층수 | 2.84 | .88 |
| | 자연채광 | 2.99 | .92 |
| 내부적 측면 만족도 | | 2.72 | .62 |
| 시설적 측면 만족도 | 누수 | 2.61 | .62 |
| | 방음 | 2.03 | .74 |
| | 창호 | 2.46 | .67 |
| | 균열 | 2.55 | .72 |
| | 마감재 | 2.39 | .66 |

민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

| 구분 | 항목 | Mean | SD |
|----------------|--------------|------|-----|
| | 난방설비 | 2.78 | .75 |
| | 전기설비 | 2.72 | .73 |
| | 층간 소음 | 1.78 | .83 |
| 시설적 측면 만족도 | | 2.41 | .47 |
| 외부적 측면 만족도 | 주차시설 | 2.64 | .78 |
| | 녹지공간 | 2.61 | .77 |
| | 놀이시설 | 2.51 | .64 |
| | 시설물관리상태 | 2.55 | .81 |
| | 쓰레기 수거상태 | 2.83 | .77 |
| 외부적 측면 만족도 | | 2.63 | .51 |
| 주택관리 측면 만족도 | 사후서비스 | 2.52 | .63 |
| | 하자보수 처리속도 | 2.40 | .68 |
| | 건물시설의 마감 완성도 | 2.34 | .69 |
| | 방법상태 | 2.40 | .83 |
| | 단지 환경 관리상태 | 2.66 | .84 |
| 주택관리 측면 만족도 | | 2.46 | .53 |
| 주택입지 요인 만족도 | 공원 접근성 | 2.47 | .63 |
| | 대중교통 | 2.43 | .71 |
| | 직장과 거리 | 2.74 | .82 |
| | 대형마트 접근성 | 2.41 | .80 |
| | 공공시설 접근성 | 2.36 | .74 |
| | 학교시설 접근성 | 2.34 | .74 |
| | 문화시설 접근성 | 2.15 | .62 |
| | 의료시설 접근성 | 2.25 | .65 |
| | 복지시설 접근성 | 2.15 | .62 |
| 주택입지 요인 만족도 | | 2.37 | .49 |
| 사회환경 요인 만족도 | 이웃의 생활수준 | 2.67 | .63 |
| | 이웃과의 친밀도 | 2.53 | .70 |
| | 이웃과의 교류공간 | 2.49 | .68 |
| | 주변주택과의 관계 | 2.49 | .67 |
| 사회환경 요인 만족도 | | 2.54 | .56 |

3) 임대주택 거주자의 주거만족도를 높이기 위한 개선사항

임대주택 거주자의 주거만족도를 높이기 위한 개선사항을 살펴본 결과는 <표 5>와 같이 개선사항의 필요성 중 ‘층간 소음’(M=4.12), ‘임대료 인하’(M=4.05), ‘주택 노후도 개선’(M=4.05), ‘저금리 금융지원’(M=4.05), ‘대중교통 접근성’(M=4.02), ‘주택바우처 지원’(M=4.00), ‘주택 규모 확대’(M=3.87), ‘사회 인식 변화’(M=3.60), ‘이웃과의 교류공간’(M=3.36) 순으로 개선사항에 대한 필요성이 높게 나타났다.

<표 5> 임대주택 거주자의 주거만족도를 높이기 위한 개선사항

| 구분 | 항목 | Mean | SD |
|--------------|-----------|------|-----|
| 개선사항의 필요성 | 주택바우처 지원 | 4.00 | .78 |
| | 대중교통 접근성 | 4.02 | .76 |
| | 주택 규모 확대 | 3.87 | .80 |
| | 저금리 금융지원 | 4.05 | .83 |
| | 주택 노후도 개선 | 4.05 | .78 |
| | 임대료 인하 | 4.05 | .72 |
| | 이웃과의 교류공간 | 3.36 | .86 |
| | 층간 소음 | 4.12 | .89 |
| | 사회 인식 변화 | 3.60 | .88 |

3. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도를 높이기 위한 개선사항의 차이.

1) 거주자 세대원수에 따른 개선사항의 차이

거주자 세대원수에 따른 개선사항의 차이를 살펴본 결과는 <표 6>에서 보는바와 같이 ‘대중교통 접근성’(F=8.018, p<.001)과 ‘저금리 금융지원’(F=3.260, p<.05), ‘사회 인식 변화’(F=4.500, p<.05)는 세대원수가 3인 이상의 개선사항이 가장 높았으나, ‘주택바우처 지원’과 ‘주택 규모 확대’, ‘주택 노후도 개선’, ‘임대료 인하’, ‘이웃과의 교류공간’, ‘층간 소음’은 세대원수에 따른 개선사항의 차이가 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

<표 6> 거주자의 세대원수에 따른 개선사항의 차이

| 구분 | 1인 (N=114) A | | 2인 (N=150) B | | 3인 이상 (N=88) C | | F | p | Scheffe | |
|----------|--------------------|------|--------------------|------|----------------------|------|-----|----------|---------|---------|
| | M | SD | M | SD | M | SD | | | | |
| 개선 사항 | 주택바우처 지원 | 3.89 | .80 | 4.01 | .77 | 4.14 | .76 | 2.586 | .077 | |
| | 대중교통 접근성 | 3.80 | .78 | 4.09 | .72 | 4.19 | .74 | 8.018*** | .000 | C,B>A |
| | 주택 규모 확대 | 3.82 | .82 | 3.89 | .82 | 3.91 | .74 | .403 | .669 | - |
| | 저금리 금융지원 | 3.89 | .85 | 4.09 | .83 | 4.18 | .80 | 3.260* | .040 | C,B>B,A |
| | 주택 노후도 개선 | 3.98 | .73 | 4.06 | .79 | 4.10 | .82 | .637 | .530 | - |
| | 임대료 인하 | 3.96 | .81 | 4.08 | .67 | 4.13 | .66 | 1.417 | .244 | - |
| | 이웃과의 교류공간 | 3.25 | .92 | 3.37 | .82 | 3.50 | .82 | 2.214 | .111 | - |
| | 층간 소음 | 3.99 | .86 | 4.13 | .96 | 4.27 | .80 | 2.488 | .085 | - |
| | 사회 인식 변화 | 3.41 | .87 | 3.63 | .84 | 3.77 | .92 | 4.500* | .012 | C,B>B,A |

* p<.05, *** p<.001

2) 주거형태에 따른 개선사항의 차이

주거형태에 따른 개선사항의 차이를 살펴본 결과는 <표 7>에서와 같이 ‘주택바우처 지원’(F=6.514, p<.01)과 ‘대중교통 접근성’(F=4.903, p<.01), ‘임대료 인하’(F=6.295, p<.01), ‘사회 인식 변화’(F=4.196, p<.05)는 주거형태가 전세인 응답자의 개선사항이 가장 높았으나, ‘주택 규모 확대’와 ‘저금리 금융지원’, ‘주택 노후도 개선’, ‘이웃과의 교류공간’, ‘층간 소음’은 주거형태에 따른 개선사항의 차이가 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

<표 7> 주거형태에 따른 개선사항의 차이

| 구분 | 전세 (N=120) A | | 보증부 월세 (N=186) B | | 월세 (N=46) C | | F | p | Scheffe | |
|--------------|--------------------|------|------------------------|------|-------------------|------|-----|---------|---------|---------|
| | M | SD | M | SD | M | SD | | | | |
| 개선 사 항 | 주택바우처 지원 | 4.18 | .73 | 3.95 | .78 | 3.74 | .80 | 6.514** | .002 | A,B>B,C |
| | 대중교통 접근성 | 4.13 | .70 | 4.03 | .75 | 3.72 | .89 | 4.903** | .008 | A,B>C |
| | 주택 규모 확대 | 3.98 | .76 | 3.82 | .79 | 3.78 | .89 | 1.916 | .149 | - |
| | 저금리 금융지원 | 4.13 | .72 | 4.03 | .87 | 3.89 | .95 | 1.477 | .230 | - |
| | 주택 노후도 개선 | 4.18 | .69 | 3.99 | .81 | 3.93 | .80 | 2.654 | .072 | - |
| | 임대료 인하 | 4.14 | .61 | 4.08 | .70 | 3.72 | .93 | 6.295** | .002 | A,B>C |
| | 이웃과의 교류공간 | 3.48 | .79 | 3.33 | .86 | 3.20 | .98 | 2.074 | .127 | - |
| | 층간 소음 | 4.25 | .80 | 4.09 | .94 | 3.91 | .91 | 2.656 | .072 | - |
| | 사회 인식 변화 | 3.69 | .85 | 3.62 | .88 | 3.26 | .88 | 4.196* | .016 | A,B>C |

* p<.05, ** p<.01

3) 가구 월소득에 따른 개선사항의 차이

가구 월소득에 따른 개선사항의 차이를 살펴본 결과는 <표 8>에서 보는바와 같이 ‘대중교통 접근성’(F=5.604, p<.01)은 가구 월소득이 100만원 미만인 응답자의 개선사항이 가장 낮았으나, ‘주택바우처 지원’과 ‘주택 규모 확대’, ‘저금리 금융지원’, ‘주택 노후도 개선’, ‘임대료 인하’, ‘이웃과의 교류공간’, ‘층간 소음’, ‘사회 인식 변화’는 가구 월소득에 따른 개선사항의 차이가 없었다.

<표 8> 가구 월소득에 따른 개선사항의 차이

| 구분 | 100만원 미만 (N=39) A | | 100-200만원 미만 (N=136) B | | 200만원 이상 (N=177) C | | F | p | Scheffe | |
|------|-------------------|------|------------------------|------|--------------------|------|-----|---------|---------|-------|
| | M | SD | M | SD | M | SD | | | | |
| 개선사항 | 주택바우처 지원 | 3.92 | .96 | 3.96 | .70 | 4.05 | .80 | .781 | .459 | - |
| | 대중교통 접근성 | 3.64 | .84 | 4.06 | .65 | 4.07 | .80 | 5.604** | .004 | C,B>A |
| | 주택 규모 확대 | 3.74 | .91 | 3.91 | .75 | 3.86 | .80 | .683 | .506 | - |
| | 저금리 금융지원 | 4.00 | .79 | 4.02 | .71 | 4.08 | .93 | .252 | .777 | - |
| | 주택 노후도 개선 | 3.92 | .84 | 4.04 | .69 | 4.07 | .83 | .599 | .550 | - |
| | 임대료 인하 | 4.08 | .74 | 4.04 | .74 | 4.06 | .69 | .070 | .932 | - |
| | 이웃과의 교류공간 | 3.33 | .87 | 3.39 | .84 | 3.34 | .87 | .129 | .879 | - |
| | 층간 소음 | 3.85 | .81 | 4.13 | .83 | 4.17 | .95 | 2.124 | .121 | - |
| | 사회 인식 변화 | 3.38 | .78 | 3.63 | .81 | 3.62 | .95 | 1.293 | .276 | - |

** p<.01

4. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도.

가구 및 주택특성에 따른 주거만족도의 차이를 살펴본 결과는 <표 9>에서 보는바와 같이 세대원수와 거주기간, 주거형태, 월소득, 주택규모에 따른 주거만족도의 차이는 모두 유의미한 것으로 나타났다. 세대원수가 1인과 2인은 주거만족도가 '60% 이상'이 각각 50.0%, 46.7%로 가장 높았으며, 3인 이상은 '70% 이상'이 38.6%로 가장 높았다($\chi^2=19.754, p<.01$). 거주기간은 2년 미만과 2-4년 미만, 4년 이상 모두 주거만족도가 '60% 이상'이 각각 47.6%, 47.8%, 39.6%로 가장 높게 나타났으나, 거주기간이 2년 미만은 '50% 이상'이 24.3%로 높았고, 거주기간이 4년 이상은 '80% 이상'이 12.6%로 높았다($\chi^2=22.107, p<.01$). 주거형태가 전세와 보증부 월세는 '60% 이상'이 각각 45.0%, 50.0%로 가장 높았으며, 월세는 '50% 이상'이 56.5%로 가장 높게 나타났다($\chi^2=82.223, p<.001$). 월소득이 100만원 미만은 '50% 이상'과 '60% 이상', '70% 이상'이 각각 28.2%로 가장 높았으며, 월소득이 100-200만원 미만과 200만원 이상은 '60% 이상'이 각각 52.2%, 43.5%로 주거만족도가 가장 높게 나타났다($\chi^2=27.798, p<.001$). 주택규모가 15평형과 18평형은 '60% 이상'이 각각 52.0%, 48.4%로 가장 높았으며, 20평형 이상은 '70% 이상'이 52.7%로 가장 높은 것으로 나타났다($\chi^2=54.168, p<.01$).

<표 9> 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도의 차이

| 구분 | | 50% 이상 | | 60% 이상 | | 70% 이상 | | 80% 이상 | | 전체 | | (p) |
|----------|--------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|-----|-------|-------------------------|
| | | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | |
| 세대 원수 | 1인 | 25 | 21.9 | 57 | 50.0 | 24 | 21.1 | 8 | 7.0 | 114 | 100.0 | 19.754** (.003) |
| | 2인 | 14 | 9.3 | 70 | 46.7 | 57 | 38.0 | 9 | 6.0 | 150 | 100.0 | |
| | 3인 이상 | 11 | 12.5 | 32 | 36.4 | 34 | 38.6 | 11 | 12.5 | 88 | 100.0 | |
| 거주 기간 | 2년 미만 | 25 | 24.3 | 49 | 47.6 | 26 | 25.2 | 3 | 2.9 | 103 | 100.0 | 22.107** (.001) |
| | 2-4년 미만 | 10 | 7.2 | 66 | 47.8 | 51 | 37.0 | 11 | 8.0 | 138 | 100.0 | |
| | 4년 이상 | 15 | 13.5 | 44 | 39.6 | 38 | 34.2 | 14 | 12.6 | 111 | 100.0 | |
| 주거 형태 | 전세 | 6 | 5.0 | 54 | 45.0 | 46 | 38.3 | 14 | 11.7 | 120 | 100.0 | 82.223 *** (.000) |
| | 보증부 월세 | 18 | 9.7 | 93 | 50.0 | 62 | 33.3 | 13 | 7.0 | 186 | 100.0 | |
| | 월세 | 26 | 56.5 | 12 | 26.1 | 7 | 15.2 | 1 | 2.2 | 46 | 100.0 | |
| 월소득 | 100만원 미만 | 11 | 28.2 | 11 | 28.2 | 11 | 28.2 | 6 | 15.4 | 39 | 100.0 | 27.798 *** (.000) |
| | 100-200만원 미만 | 25 | 18.4 | 71 | 52.2 | 36 | 26.5 | 4 | 2.9 | 136 | 100.0 | |
| | 200만원 이상 | 14 | 7.9 | 77 | 43.5 | 68 | 38.4 | 18 | 10.2 | 177 | 100.0 | |
| 주택 규모 | 15평형 | 36 | 17.8 | 105 | 52.0 | 51 | 25.2 | 10 | 5.0 | 202 | 100.0 | 54.168 *** (.000) |
| | 18평형 | 10 | 10.5 | 46 | 48.4 | 35 | 36.8 | 4 | 4.2 | 95 | 100.0 | |
| | 20평형 이상 | 4 | 7.3 | 8 | 14.5 | 29 | 52.7 | 14 | 25.5 | 55 | 100.0 | |
| 전체 | | 50 | 14.2 | 159 | 45.2 | 115 | 32.7 | 28 | 8.0 | 352 | 100.0 | |

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

5. 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도와 매입의향.

가구 및 주택특성에 따른 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향을 살펴본 결과는 <표 10>와 같이 세대원수와 거주기간, 주거형태, 월소득, 주택규모에 따른 매입의향의 차이는 모두 유의미한 것으로 나타났다. 세대원수가 1인과 2인은 매입의향이 '생각해 보겠다'가 각각 43.9%, 50.0%로 가장 높았으며, 3인 이상은 '있다'가 54.5%로 매입의향이 가장 높게 나타났다($\chi^2=52.983$, $p<.001$). 거주기간이 2년 미만과 2-4년 미만은 '생각해 보겠다'가 각각 45.6%, 45.7%로 가장 높았고, 4년 이상은 '있다'가 37.8%로 가장 높았다($\chi^2=7.808$, $p<.001$). 주거형태가 전세는 '있다'가 50.0%로 매입의향이 가장 높았으며, 보증부 월세는 '생각해 보겠다'가 48.9%, 월세는 '없다'가 56.5%로 가장 높게 나타났다($\chi^2=48.066$, $p<.001$). 월소득이 100만원 미만은 '없다'가 74.4%로 가장 높았고,

100-200만원 미만은 ‘생각해 보겠다’가 52.2%, 200만원 이상은 ‘있다’가 45.8%로 가장 높게 나타났다($\chi^2=73.533$, $p<.001$). 주택규모가 15평형과 18평형은 ‘생각해 보겠다’가 각각 49.5%, 40.0%로 가장 높았으며, 20평형 이상은 ‘있다’가 76.4%로 매입의향이 가장 높은 것으로 나타났다($\chi^2=73.440$, $p<.001$).

<표 10> 가구 및 주택특성에 따른 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향.

| 구분 | | 없다 | | 생각해 보겠다 | | 있다 | | 전체 | | $\chi^2(p)$ |
|----------|--------------|----|------|---------|------|-----|------|-----|-------|---------------------|
| | | N | % | N | % | N | % | N | % | |
| 세대 원수 | 1인 | 49 | 43.0 | 50 | 43.9 | 15 | 13.2 | 114 | 100.0 | 52.983*** (.000) |
| | 2인 | 26 | 17.3 | 75 | 50.0 | 49 | 32.7 | 150 | 100.0 | |
| | 3인 이상 | 18 | 20.5 | 22 | 25.0 | 48 | 54.5 | 88 | 100.0 | |
| 거주 기간 | 2년 미만 | 31 | 30.1 | 47 | 45.6 | 25 | 24.3 | 103 | 100.0 | 7.808*** (.099) |
| | 2-4년 미만 | 30 | 21.7 | 63 | 45.7 | 45 | 32.6 | 138 | 100.0 | |
| | 4년 이상 | 32 | 28.8 | 37 | 33.3 | 42 | 37.8 | 111 | 100.0 | |
| 주거 형태 | 전세 | 21 | 17.5 | 39 | 32.5 | 60 | 50.0 | 120 | 100.0 | 48.066*** (.000) |
| | 보증부 월세 | 46 | 24.7 | 91 | 48.9 | 49 | 26.3 | 186 | 100.0 | |
| | 월세 | 26 | 56.5 | 17 | 37.0 | 3 | 6.5 | 46 | 100.0 | |
| 월소득 | 100만원 미만 | 29 | 74.4 | 9 | 23.1 | 1 | 2.6 | 39 | 100.0 | 73.533*** (.000) |
| | 100-200만원 미만 | 35 | 25.7 | 71 | 52.2 | 30 | 22.1 | 136 | 100.0 | |
| | 200만원 이상 | 29 | 16.4 | 67 | 37.9 | 81 | 45.8 | 177 | 100.0 | |
| 주택 규모 | 15평형 | 68 | 33.7 | 100 | 49.5 | 34 | 16.8 | 202 | 100.0 | 73.440*** (.000) |
| | 18평형 | 21 | 22.1 | 38 | 40.0 | 36 | 37.9 | 95 | 100.0 | |
| | 20평형 이상 | 4 | 7.3 | 9 | 16.4 | 42 | 76.4 | 55 | 100.0 | |
| 전체 | | 93 | 26.4 | 147 | 41.8 | 112 | 31.8 | 352 | 100.0 | |

*** $p<.001$

6. 주거만족도와 매입의향과의 상관관계

민간임대주택 주거만족도와 매입의향과의 상관관계를 살펴본 결과는 <표 11>에서 보는바와 같이 매입의향은 민간임대주택 주거만족도의 내부적 측면 만족도($r=.134$, $p<.05$), 주택입지 요인 만족도($r=.151$, $p<.01$)와는 유의미한 정의 상관이 있었으나, 시설적 측면 만족도, 외부적 측면 만족도, 주택관리 측면 만족도, 사회환경 요인 만족도와의 상관은 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

<표 11> 민간임대주택 주거만족도와 매입의향과의 상관관계

| 구분 | | 민간임대주택 주거만족도 | | | | | | 매입의향 |
|-----------------------------|-------------|--------------|---------|---------|----------|----------|----------|------|
| | | 내부 | 시설 | 외부 | 주택 관리 | 주택 입지 | 사회 환경 | |
| 민간 임대 주택 주거 만족도 | 내부적 측면 만족도 | 1 | | | | | | |
| | 시설적 측면 만족도 | .572*** | 1 | | | | | |
| | 외부적 측면 만족도 | .521*** | .580*** | 1 | | | | |
| | 주택관리 측면 만족도 | .570*** | .534*** | .470*** | 1 | | | |
| | 주택입지 요인 만족도 | .469*** | .422*** | .488*** | .461*** | 1 | | |
| | 사회환경 요인 만족도 | .537*** | .597*** | .530*** | .479*** | .472*** | 1 | |
| 매입의향 | | .134* | -.008 | -.029 | .055 | .151** | .071 | 1 |

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

민간임대주택 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 <표 12>와 같이 다중회귀분석을 실시한 결과, $R^2=0.060$ 으로 전체 변동의 6.0%로 회귀모형을 설명하고 있음을 알 수 있다. 변수간 다중공선성을 진단하기 위하여 분산팽창계수(VIF : variable inflation factor)와 허용치(tolerance)를 살펴보았으며, 일반적으로 분산팽창계수가 10이상이거나 허용치가 0.1보다 작으면 다중공선성의 문제가 있다고 판단하게 된다. 본 분석에서 변수들의 VIF값은 모두 10 이하였고, 허용치는 0.1보다 크게 나타나 다중공선성의 문제는 발생하지 않는 것으로 볼 수 있다. 모형에 대한 분산분석 결과 추정된 모형은 유의한 것을 알 수 있으며($F=3.667$, $p<.01$), 내부적 측면 만족도($\beta=.185$, $p<.05$), 주택입지 요인 만족도($\beta=.177$, $p<.01$), 외부적 측면 만족도($\beta=-.165$, $p<.05$) 순으로 매입의향에 유의미한 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 따라서, 민간임대주택의 내부적 측면과 주택입지 요인에 대한 만족도가 높을수록 임대주택 매입의향이 높은 것을 알 수 있다.

<표 12> 민간임대주택 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향

| 구분 | | 종속변수 : 매입의향 | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---|------|---------|----------|------|-------|
| | | B | 표준오차 | β | t | p | VIF |
| (상수) | | 2.711 | .329 | | 8.252*** | .000 | |
| 민간 임대 주택 주거 만족도 | 내부적 측면 만족도 | .293 | .115 | .185 | 2.550* | .011 | 1.926 |
| | 시설적 측면 만족도 | -.240 | .156 | -.115 | -1.538 | .125 | 2.061 |
| | 외부적 측면 만족도 | -.316 | .135 | -.165 | -2.335* | .020 | 1.822 |
| | 주택관리 측면 만족도 | -.035 | .128 | -.019 | -.269 | .788 | 1.742 |
| | 주택입지 요인 만족도 | .358 | .131 | .177 | 2.725** | .007 | 1.541 |
| | 사회환경 요인 만족도 | .095 | .126 | .054 | .751 | .453 | 1.865 |
| | | $R^2 = .060$, $adj R^2 = .044$, $F = 3.667**$ | | | | | |

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

7. 주거만족도를 높이기 위한 개선사항이 매입의향에 미치는 영향.

가구 및 주택특성을 통제한 상태에서 개선사항의 필요성이 향후 매입의향에 미치는 영향을 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 <표 13>에서 보는바와 같이, $R^2 = 0.394$ 로 전체 변동의 39.4%로 회귀모형을 설명하고 있음을 알 수 있다. 모형에 대한 분산분석 결과 추정된 모형은 유의한 것을 알 수 있으며($F=15.632, p<.001$), 주택바우처 지원 ($\beta=.175, p<.05$), 사회 인식 변화 ($\beta=.115, p<.05$) 순으로 향후 매입의향에 유의미한 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

연구결과 주택바우처 지원과 사회 인식 변화에 대한 개선이 높을수록 향후 임대주택 매입의향이 높은 것을 알 수 있다.

<표 13> 개선사항이 매입의향에 미치는 영향

| 구분 | | 종속변수 : 향후 매입의향 | | | | | |
|--|--------------------|----------------|------|---------|----------|------|-------|
| | | B | 표준오차 | β | t | p | VIF |
| (상수) | | .069 | .365 | | .190 | .850 | |
| 통제 변수 | 세대원수 | .085 | .060 | .081 | 1.413 | .159 | 1.819 |
| | 거주기간 | -.059 | .048 | -.060 | -1.239 | .216 | 1.293 |
| | 주거형태 ¹⁾ | .277 | .092 | .134 | 3.023** | .003 | 1.088 |
| | 월소득 | .283 | .064 | .246 | 4.393*** | .000 | 1.738 |
| | 주택규모 | .176 | .058 | .196 | 3.046** | .003 | 2.291 |
| 개선 사항의 필요성 | 주택바우처 지원 | .220 | .087 | .175 | 2.541* | .011 | 2.629 |
| | 대중교통 접근성 | -.052 | .084 | -.040 | -.618 | .537 | 2.351 |
| | 주택 규모 확대 | .005 | .072 | .004 | .070 | .944 | 1.874 |
| | 저금리 금융지원 | .029 | .077 | .024 | .375 | .708 | 2.345 |
| | 주택 노후도 개선 | .120 | .075 | .095 | 1.607 | .109 | 1.941 |
| | 임대료 인하 | -.063 | .074 | -.046 | -.857 | .392 | 1.609 |
| | 이웃과의 교류공간 | .063 | .056 | .055 | 1.123 | .262 | 1.326 |
| | 층간 소음 | .040 | .054 | .037 | .752 | .453 | 1.329 |
| | 사회 인식 변화 | .129 | .057 | .115 | 2.245* | .025 | 1.452 |
| $R^2 = .394, \text{adj } R^2 = .369, F = 15.632^{***}$ | | | | | | | |

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

1) 주거형태: 전세=1, 그 외=0

V. 결론

본 연구를 통하여 민간 임대주택에 거주하는 입주민을 대상으로 주거만족도에 관한 인식, 임대주택의 내부적 측면과 시설 및 외부적 측면에 관한 만족도, 주택관리와 주택입지에 관한 만족도, 사회적 환경요인과 주거에 대한 개선사항 등을 설문을 통하여 조사하고 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다. 민간임대주택 주거만족도에 대한 항목 중에서 첫째, 내부적 측면 만족도는 자연채광에 대한 만족도가 가장 높았고, 시설적 측면 만족도는 난방설비에 대한 만족도가, 외부적 측면 만족도는 쓰레기 수거상태에 대한 만족도가 높은 반면 놀이시설에 대해서는 상대적으로 낮게 나타났다. 둘째, 주택관리 측면에 대한 만족도 평가항목에서는 단지환경 관리상태는 높게 나타났지만, 건물시설의 마감 완성도가 가장 낮은 평가를 받은 항목으로 나타났다. 셋째, 주택입지 요인 만족도는 직장과의 거리에 대한 만족도가 가장 높은 반면 문화시설과 복지시설 접근성에 대한 만족도가 가장 낮다고 인식했다. 넷째, 사회적 환경요인에 대한 만족도는 이웃의 생활수준에 대해 가장 만족 하고 있음을 보여주었다. 임대주택의 주거만족도를 높이기 위해 층간소음의 제도적 개선이 필요하며 이를 위한 해결방안이 시급함을 알 수 있다. 따라서 주택품질을 높이고, 입지선정에 정책적 배치가 이루어지도록 해야 하며, 놀이시설에 대한 적절한 배치가 이루어지도록 해야 할 것이다.

민간임대주택 거주자의 매입의향의 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 소형가구의 주거만족도가 높을수록 주택 구입 선호도가 높은 것은 향후 소형가구 특성에 맞는 맞춤형 주택공급을 늘려야 한다. 가구 및 주택특성에 따른 향후 매입의향은 세대원수가 3인 이상인 경우와 거주기간은 4년 이상인 경우, '매입의향이 있다'가 가장 높게 나타났다. 둘째, 주택구입자에 대한 적극적 저금리 장기융자제도를 실시하여 주택구매력을 높여야 한다. 주거형태 별로는 전세는 매입의향이 있다가 가장 높게 나타났다. 셋째, 저소득층에게 주택구입 기회를 부여할 수 있도록 정부의 적극적 지원정책이 필요하다. 개선사항의 필요성 중에서 주택마우처를 지원할 경우 매입의향을 가장 높여 주는 것으로 나타났다. 넷째, 이미지 변화를 위한 임대아파트 브랜드를 개발하여야 한다. 개선사항의 필요성 중에서 '사회 인식 변화'에 대한 개선 필요성이 향후 매입의향을 높여 주는 것으로 나타났다.

임대주택의 주거만족도를 높이기 위해 층간소음의 제도적 개선이 필요하며 이를 위한 해결방안이 시급함을 알 수 있다. 따라서 주택품질을 높이고, 공단 등 직장과의 근접하고, 대중교통의 접근성을 높여 입지선정에 정책적 배치가 이루어지도록 해야 하며, 놀이시설에 대한 적절한 배치가 이루어지도록 해야 하며, 임대주택 거주자에 대한 사회적 인식의

변화가 이루어지도록 해야 할 것이다.

민간임대주택 거주자의 매입의향의 조사 결과 저소득 계층임을 감안하여 주택바우처를 통해 월세 지원을 하여 가계 부담을 줄이고, 전세 거주자에게 저금리 용자제도를 통해 주택구매력을 높여주고, 소형주택규모 위주로, 임대주택 거주자에 대한 사회 인식에 변화를 주어 아파트 브랜드 개발을 통해 매입의향을 향상시키고 임대주택 거주자의 자가전환율을 높여주어 주거안정을 도모할 수 있는 개선이 필요하다.

본 연구에서는 민간임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인 및 민간임대주택에 대한 개선사항을 실증조사를 통해 주거만족도에 대해 연구해 보았으나 설문대상을 청원군 소재 임대주택 거주자로 한정 조사하였으므로 입지 및 주거환경이 전체 민간임대주택 거주자를 대상으로 일반화하기에는 한계가 있었으며, 주거만족에 미치는 영향요인을 분석함에 있어 단지의 내부적, 외부적, 시설적 측면과 주택관리측면 그리고 주택입지적 측면, 사회적 환경요인으로 한정하여 연구하였으나 사회·심리적 요인 등 다양한 영향요인을 반영하지 못한 점 등이 본 연구의 한계로 남는다. 향후에는 민간임대주택이 무주택 저소득층의 주거안정과 더 나은 주거환경에 거주할 수 있는 기반을 마련할 수 있도록 하기 위한 실질적이고 구체적인 정책 제안 연구를 할 수 있기를 기대한다.

참고 문헌】

- 권대중, “재건축아파트 가격결정요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제22권, (사)대한부동산학회, 2004.
- ———, “재건축아파트 개발이익환수제도의 실증적 분석”, 「대한부동산학회지」, 제25권, (사)대한부동산학회, 2007.
- 국토교통부, 주택토지실, 주택정비과, 2012. 12.
- 김미라 외, “임대아파트 거주주부의 주거만족도” 「한국가정관리학회지」, 한국가정관리학회, 제20권1호. 2002.
- 김영우, 『주택정책론』, 명지대학교 부동산대학원, 2008.
- 김종신, 「아파트주택사업의 시장조사와 마케팅시사점」, 한국생산성본부, 생산성 논문집 제11권2호, 1997.
- 남영우·최민섭 「국민임대주택 주거만족의 영향요인에 대한 연구」, 「부동산학 연구」, 제13집제3호, (사)한국부동산분석학회, 2007.
- 조미영, 「광주광역시 주공아파트 주거만족도에 관한 실증적 연구」, 전남대학교 대학원, 석사학위논문, 2003.
- 이영철, 「저소득층 거주 임대주택의 주거만족도 향상에 관한 연구」, 인천대학교 행정

대학원 석사학위논문, 2010.

- 이증근, 『임대주택정책론 (이론과 실제)』, (서울 : 우정문고, 2013)
- 이창석, 『부동산학 원론』, (서울: 형설출판사, 2006)
- 한경원, 「공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구」, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 2006.

- 국토교통부, <http://www.molit.go.kr/>
- 서울특별시, <http://www.seoul.go.kr/>
- 부동산 114. <http://www.r114.com/>
- 청원군청 홈페이지 자료 www.puru.net
- 국회도서관, www.nanet.go.kr
- 한국교육학술정보원, www.riss.kr

<투고(접수)일자 2014.05.20. 심사(수정)일자 2014.05.27. 게재확정일자 2014.06.16.>

공용수용에 따른 공익성 요인에 관한 연구*

김기영** · 박혜웅***

A study on the Public Interest factor of Public Expropriation

Kim, Ki Young · Park, Hye Woong

목 차

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰

1. 공익성과 공공필요
2. 공익개념의 확대
3. 사적 주체에 대한 공용수용권 부여
4. 비례원칙과 공익성 판단

III. 연구설계

1. 조사개요

2. 조사내용 및 분석방법
3. 응답자 일반적 특성

IV. 분석결과

1. 공익성 확장 추세 및 개별사업별 공익성 정도에 대한 인식
2. 공익성 판단기준에 대한 인식
3. 분석내용종합

V. 결론

ABSTRACT

This study aims to make judgment and determination on the decline of public interest of individual laws and public projects that individual laws prescribe by applying the standards of judgment on public interest drawn from principle of proportionality to the public projects newly included in public project category with the expansion of the concept of public interest.

First, as for the principle of suitability, it is necessary to establish standards to select suitable participant(s) of public projects and to set up laws and system to secure continuity of projects. Second, for the principle of necessity, measures should be taken to prevent abuses of the right of eminent domain.

Third, as for the principle of reciprocity, active compensation and relocation regulations should be enacted for the damaged who lose their livelihood and right of repurchase should be guaranteed in the case of cancellation and postponement of the projects.

Key Words : Public projects, Public expropriation, Principle of proportionality, Comparison of interests.

* 본 논문의 실증분석자료 등은 주저자의 박사학위 논문을 활용하여 수정·보완한 것임.

** 인천도시공사, 부동산학박사(주저자, 교신저자).

*** 성결대학교 객원교수, 행정학박사(공동저자).

【국문요약】

이 연구는 공익성 개념의 확장으로 인해 새롭게 공익사업의 범주에 포함된 공익사업을 대상으로, 비례원칙에서 도출한 공익성 판단 기준을 적용하여, 개별 법률과 그 법률이 규정하고 있는 공익사업들이 가지는 공익성 저하 문제를 판단하고자 한다. 그 결과 비례원칙의 하위 원칙인 적합성 원칙, 필요성 원칙, 상당성 원칙과 관련한 다음의 문제점이 있음을 확인하였다.

첫째, 적합성 원칙과 관련하여, 공익사업에 대한 적합한 사업주체를 선정할 수 있는 기준 마련과 사업 지속성을 확보할 수 있는 법·제도적 장치 마련이 필요하다. 둘째, 필요성 원칙과 관련하여, 수용권의 남용을 방지하기 위한 대책의 마련이 필요하다. 셋째, 상당성 원칙과 관련하여, 공익사업으로 인해 생활터전이 상실되는 피보상자를 위한 적극적인 보상 규정과 이주대책의 수립 및 사업시행이 취소, 지연될 경우를 대비한 적극적 환매권의 보장 등이 마련되어야 한다.

주제어 : 공익사업, 공용수용, 비례원칙, 비교형량.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근에는 복지지향적 복리국가 추세에 따라 국민의 여가와 체육증진을 위한 골프장 조성사업에 까지 공공필요를 인정하고, 토지수용권을 부여할 정도로 공익성의 개념은 확대되고 있다. 국가안전보장, 질서유지, 공공복리 등을 목적으로 하는 전통적인 공익사업 외에 건강증진, 여가선용 또는 지역경제상의 이익을 위한 공공필요까지 상당히 넓은 범위에서 공익성이 인정되고 있다. 이는 공익성 개념의 확대에 의해 공공필요가 다양한 형태로 나타나고 있음을 의미한다.

공익사업은 기본적으로 사업추진으로 인해 달성되는 공익이 침해되는 사익에 비하여 커야 됨을 전제하고, 이것은 헌법원리인 비례원칙에 의한다. 공익성 개념의 확장에 따라 새롭게 공익사업의 범주로 포함된 공익사업은 공공필요가 가지는 비교형량된 공익성 판단을 위한 비례원칙이 보다 엄격하게 적용되어야 한다. 그러나 현실에서는 개별 법률이

규정하고 있는 공공필요와 공용수용권은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”)이 정한 사업인정 절차 대신 개별법이 정한 규정에 따라 일정한 행정절차의 이행을 전제로 한 사업인정 의제를 통해 판단·처리되고 있다.

이것은 공익사업 추진에 대한 효율성, 시급성 등을 지나치게 강조한 결과임에도 불구하고, 이에 대한 논의는 아직도 미약하다. 최근 헌법재판소가 도시계획시설 사업으로 결정된 골프장 조성사업에 대한 공용수용권을 인정한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 관련 조항에 대한 위헌사건에서 헌법불합치 결정을 내린 것¹⁾은 구체적인 공익사업의 종류와 범위를 명시하지 않고 하위 법령에 토지수용을 위한 공익사업을 포괄 위임함을 지적한 것으로, 이는 골프장 조성사업이 그 추진 과정에서 공·사익 간의 정당한 비교형량 절차가 생략되었기에 나타난 갈등이 표출된 것이다.

따라서 이 연구는 전통적 개념의 공익사업을 제외한, 공익성 개념의 확장에 따른 새로운 범주의 공익사업을 대상으로, 사업인정이 의제됨에 따라 생략된 공·사익 간 비교형량 절차의 보완을 위해, 헌법원리인 비례원칙으로부터 사업인정에 대한 판단기준을 설정하고자 하였다.

2. 선행연구 검토

공익성 확장 관점에서 공익사업에 대한 연구와 사용수용(私用收用)을 다룬 연구를 살펴보면 다음과 같다.

김남진(1986)²⁾은 공공침해는 공공필요를 위해서만 허용된다고 볼 때 사인을 위한 공용수용은 그 자체가 모순임에도 불구하고 사인만을 위한 공용침해는 원칙적으로 허용되지 아니하나, 사인을 위한 공용침해는 그것이 공공필요에 이바지하는 경우에는 허용된다고 판단하고, 공공필요를 판단하기 위한 이익형량 기준으로 적합성 원칙, 필요성 원칙, 상당성 원칙을 제시하였다.

육정균(2008)³⁾은 사적 주체에 대한 수용권 부여의 필요성 및 그 사유를 밝히고, 사용수용의 문제점을 제도적인 관점에서 상세히 도출하며, 사적 주체에게 토지수용권을 부여할 때 그 요건 중 가장 중요한 공공의 필요, 즉 공공성의 판단과 제고 방안을 모색하는데 중점을 두고 있다.

이상훈(2008)⁴⁾ 공공수용의 요건인 공공필요는 대표적인 불확정 법개념으로 국토교통

1) 헌재결 2011. 6. 30, 2008헌바166.

2) 김남진, “사인을 위한 공용수용”, 법학논집, 제24호, 고려대학교 법학연구소, 1986, pp.1~23.

3) 육정균, “사용수용의 공공성 제고 방안 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2008.

부장관이 해당 사업에 대하여 사업인정을 하는 경우 중요한 판단기준이 된다. 따라서 사인의 재산권을 강제적으로 취득하는 공용수용의 개시절차인 사업인정제도에 대해서 토지공법적인 입장에서 종합적으로 검토하여 문제점과 이에 대한 개선방안을 제시하였다.

권기오(2012)⁵⁾는 국내외의 일반이론에 입각하여 토지재산권 공용수용의 근거로서 공익의 개념과 공용수용의 주체에 대해 소개하고, 민간기업에 의한 토지재산권 공용수용에 관한 논의와 전문가 인식분석 및 개별사업유형에 따른 민간기업의 사업주체성과 공용수용에 대해 고찰한 뒤, 헌법재판소의 관련판례와 용산 국제업무지구 조성과 관련한 실무 사례를 검토하였다. 위의 내용을 바탕으로 현행 민간기업에 의한 공용수용의 문제점을 도출하고 그에 대한 제도적 개선방안을 제시하는 것을 목적으로 기술하였다.

원유호·송호창(2012)⁶⁾은 공익성에 대한 다양한 기준을 통해 공익사업의 민간수용제도가 가지는 취약점을 종합적 관점에서 구분하고, 개선방안을 제시하고자 하였다. 공공필요에 의한 공익성 평가기준으로 상당성 원칙(협의를 비례원칙)을 통하여 사익과 사익, 공익과 사익, 공익과 공익에 의한 형량비교(衡量比較)를 시도하였다.

II. 이론적 고찰

1. 공익성과 공공필요

공익은 행정의 이념적 최고 가치이며, 행정인의 활동에 관한 최고의 규범적 기준이다.⁷⁾ 공익의 개념에 관하여 사회일반의 이익, 불특정 다수인의 이익, 사회구성원의 배분적 이익 등 여러 가지 정의가 있으나, 이들을 종합하여 정의하면 공익이란 일반적인 불특정 다수인의 배분적인 이익으로 정의된다.⁸⁾ 즉 공익(public interest)은 공동이익 또는 모든 사람이 공통으로 갖는 이익으로 정의할 수 있다.⁹⁾ 공익의 개념으로는 실정법상 공

4) 이상훈, “사업인정에 관한 공법적 연구”, 고려대학교 대학원 박사학위논문, 2008.

5) 권기오, “도시개발에서 공용수용제도의 개선방안에 관한 연구 : 민간기업에 의한 토지재산권 공용수용제도를 중심으로”, 세종대학교 대학원 박사학위논문, 2012.

6) 원유호·송호창, “공익사업에 대한 민간수용제도의 취약점 및 개선방안에 관한 연구”, 감사논집, 제18호, 감사원, 2012, pp.85~111.

7) 김규정, 『행정학원론』, 법문사, 1997, p.141.

8) 변동식, “공공용지 취득의 법리적 실증적 연구”, 성균관대학교 대학원 박사학위논문, 1996, p.28.

9) Virginia Held, 강형기·이상룡 공역, 『공익과 사익』, 박영사, 1986, p.104.

공복리 혹은 공공복지로 표현되기도 하고, 때로는 공공의 이익, 공공성, 국가목적 및 사회목적과 동일하게 사용되고 있다.¹⁰⁾

공익성의 사전적 의미는 영리를 목적으로 하지 않고 공공의 이익을 도모하는 성질이다.¹¹⁾ 즉 공익성은 공익을 추구하고 이를 유지하고자 하는 성질로 정의될 수 있다.

공공필요라는 개념은 일반적으로 공익이라는 개념과 동일시된다. 헌법재판소도 헌법상 공용수용과 관련된 논의에서, 그 허용요건으로서의 공공필요와 공익을 동일한 것으로 보고 있다.¹²⁾ 물론, 공공필요라는 개념은 공익이라는 용어 이외에도 공공복리, 공공복지, 공공성 등 다양한 용어로 사용될 수도 있다.¹³⁾

현행 헌법상 공용수용과 관련된 논의에서 그 허용요건으로서의 공공필요를 들고 있다. 헌법 제23조 제3항은 공공필요가 존재하는 경우에 한하여 공용수용이 허용됨을 명시하고 있는 바, 공공필요는 공용수용의 허용요건에 해당하는 것이다. 그런데 헌법이 규정한 공공필요는 대표적인 불확정 개념으로서 그 의미가 다의적이고 추상적이며, 사회적 상황과 국가의 정책적 목표에 따라 그 내용과 결정기준이 다르게 나타난다.¹⁴⁾

토지에 대한 공익은 토지에 대한 개개인의 공통된 또는 개개인 이익의 집적으로 정의할 수 있다. 이것은 토지에 대한 공익의 개념 그 자체가 이해조정의 원리로 작용가능한 것을 의미하며, 구체적인 상황 속에서 제반사정이 고려된 이익들의 비교형량을 통해 우월한 이익이 개별적으로 판단되어야 함을 뜻한다. 즉 토지에 대한 공익은 사익을 초월하여 사익과 구분되어 따로 존재하는 것이 아니라, 사회구성원의 공통된 이익으로서 다수의 행복과 이익을 추구하는 공통개념 및 개개인 이익의 집적으로 보아야 함을 의미한다.¹⁵⁾

공공필요는 불확정 개념으로 정치, 경제, 사회적 상황에 따라 변화하는 개념이다.¹⁶⁾ 복지지향적 현대사회는 다양한 공공서비스의 수요가 발생하고 있으며, 그 실현 형태는 공익사업의 시행으로 제공되고 있다. 국방, 도로, 항만 및 사회간접자본의 설치를 위한

10) 류해웅·성소미, 『토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구』, 국토연구원, 2000, pp.12-13.

11) 공익성을 네이버 국어사전으로 검색하면 “공익성(公益性) : 영리를 목적으로 하지 않고 공공의 이익을 도모하는 성질”로 나타난다(www.naver.com).

12) 송희성, “재산권의 존속보존과 공공필요의 요건”, 『고시연구』, 제249권, 고시연구사, 1994, p.87.

13) 현재결 1996. 12. 26, 98헌가18.

14) 이선명, “헌법 제23조 제3항의 공용수용 요건으로서 공공필요에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2011, p.82.

15) 류해웅·성소미, 전계논문, p.46.

16) 김은유, 전계서, p.54.

전통적인 공익사업과, 산업화 시기 과도한 도심 집중화에 따른 택지 및 주택문제 해결을 위한 택지조성 사업 등은 이미 우리에게 익숙한 공익사업이다. 반면, 기업도시 조성사업, 골프장 조성사업 등에 대한 공익사업 인정과 공용수용권 부여는 상대적으로 매우 생소한 사업이다.

2. 공익개념의 확대

최근 국민의 소득수준이 높아지고 다양한 형태의 여가, 문화를 즐기게 됨에 따른 사회적 필요에 따라 국민의 건강증진과 여가선용을 위한 체육시설 또는 관광단지 조성사업까지 공공필요의 영역이 넓어지고 있다. 특히 사인을 위한 수용이 인정됨에 따라 공익은 상당히 넓은 개념이 되고 있다. 오늘날 공공필요는 국가안전보장, 질서유지, 공공복리와 함께 국가 또는 지역경제상의 이익도 포함하고 있다. 즉 공익성 개념의 확장은 사인(私人)인 사업주체가 행하는 사업의 경우에도, 공익실현의 관점에서 공공성이 인정되는 것을 의미한다. 이러한 공익실현을 위하여 사인이 행하는 개발사업과 영리사업에 대해 공공성을 인정하는 배경은, 사회정의의 실현과 공익과 사익의 적절한 조화와 규제를 통한 국민전체의 공공복리 증진이라는 복리국가주의의 요청 때문이다.¹⁷⁾

따라서 공익성 개념의 확장은 공익을 실현하기 위한 사익의 제한과, 이로 인해 공익과 사익 간의 갈등이 발생하는 그 부분을 의미한다. 결국 공익성 개념의 확장은 공익과 사익 간의 충돌을 더욱 첨예하게 야기하고, 그에 따른 사회적 갈등을 유발하는 것이므로 이에 대한 공익과 사익 간의 조정이 필요하게 된다. 양자 간 조정은 공익을 위한 침해를 인정한다 하더라도, 그로 인해 불이익이 발생하는 경우 어떠한 방법으로든지 구제하는 것을 의미한다.¹⁸⁾

한편 공익성 개념의 확장과 관련하여, 복지형 공공정책의 채택은 민간기업 등 사적주체에서 행해지는 혼합된 분야의 공익사업을 형성하게 된다. 이를 소비주체와 배제성의 척도에 따라 분류하면, 대기 관련 사업과 같은 비배제성을 가진 일의(一意)적이고 명확한 공공재(관련사업)가 아닌 대부분의 공공재(관련사업)가 혼합적인 성격을 가지게 된다.¹⁹⁾

17) 김원태, “공익사업을 위한 토지보상업무의 개선에 관한 법제적 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2005, p.51.

18) 성소미, “현행 토지공법에 있어서 공익과 사익의 조정에 관한 법실증적 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2000, p.205.

19) 『公共政策のすすめ』, 有斐閣, 1998, p.92.

이는 공익성 개념의 확장 또는 가변성으로 인해, 공익성의 판단이 보다 중요하게 다뤄져야 함을 의미한다.

3. 사적 주체에 대한 공용수용권 부여

사용수용(私用收用)이란 사인을 위한 공용수용을 말한다.²⁰⁾ 2004년 12월 31일 기업도시개발특별법의 제정을 계기로, 민간기업에 대한 공용수용권, 대규모 택지개발권 등 전형적인 행정권한의 부여와 관련한 사용수용(私用收用)에 대한 논의가 본격적으로 시작되었다.

기업도시개발특별법 제정 이전에는, 도시개발과 이에 필수적인 조치라고 할 수 있는 토지재산권 공용수용의 문제는, 전통적으로 국가 또는 지방자치단체만이 행할 수 있는 행정작용으로 이해되어 왔다. 그렇기 때문에 민간기업이 이를 행사할 수 있는지 여부에 대하여는, 크게 관심을 두고 있지 않았다. 다만 국민경제에서 민간부문이 차지하는 비중이 날로 커짐에 따라, 민간부문의 참여와 협력강화를 통한 개발사무를 효과적으로 수행하는 공사협력을 위한 법제에 대한 논의가 자연스럽게 형성되고 있었을 정도였다.

토지재산권에 대한 공용수용은 원칙적으로 국가 등 공적 주체가 공익을 위해서만 허용되는 것이다. 그러나 사회·경제적 상황 변화에 부응하여, 공익성 개념을 확장시키는 것을 통해 민간기업에 유리한 토지재산권의 공용수용을 정당화 할 필요가 있다. 지금까지는 어떤 행정계획에 의한 사업이 영리적 내지 상업적 목적에만 기여하거나 특정한 사람들에게 혜택을 주고, 그 사업이 사회적·경제적·문화적 생활에 직접적으로 관련성이 없거나 사업주체가 공용 수용한 토지를 본래의 필요성에 따라 이용하지 않는 경우에는 그러한 사업의 공익지향성을 부정하는 입장이었다.²¹⁾

그러나 확장된 공익성 개념을 기초로 삼는다면, 이들은 토지재산권 공용수용 허용 여부를 결정함에 있어, 그것이 민간기업에게 유리한 것인지 또는 국가 등 공적 주체에 유리한 것인지 여부는 그렇게 중요한 것이 아니라는 입장을 보이고 있다. 다만 헌법 제23조 제3항에 따라 토지재산권 공용수용을 통해서 실현되어야 할 계획사업이 공익에 기여하는 것인지 여부만이 중요하다고 보고 있다. 왜냐하면 이것이 그 자체로 공익성 및 공공효용성을 배제하고 있는 것은 아니기 때문에 원칙적으로 민간기업이 토지수용권을 행사하는 것은 가능하다고 보는 것이다.

20) 김남진, “공공적 사용수용”, 고시연구, 고시연구사, 1990, p.12

21) 박윤훈, 『최신 행정법 강의』, 박영사, 2004, p.592.

이와 관련하여 민간기업에게 유리한 토지재산권 공용수용에 대한 근거를 제시하는 국내문헌²²⁾들은 독일 연방헌법재판소의 판례들을 소개하고 있다. 이 판례들은 독일연방헌법재판소가 무엇보다도 생존배려의 영역에 기초한 민간의 계획이 공익에 기여하는 것으로 평가하고 있다.

독일연방헌법재판소는 민간기업의 업무영역이 일반적으로 이미 생존배려의 영역으로 인정받고 있기 때문에, 이러한 공적 과제가 규정에 부합하게 이루어질 수 있도록 하는 충분한 예방조치가 마련된 경우에는, 공익에 대한 기여도를 장기적으로 충분히 인정해 줄 수 있다는 입장을 보이고 있다. 예컨대 일자리 창출 및 지역경제 인프라의 개선 등을 통해 공익에 간접적으로 기여하는 경우에도, 그 자체로 민간기업에게 유리한 토지재산권 공용수용이 허용된다는 독일연방헌법재판소의 이른바 복스베르크 결정²³⁾도 민간기업의 공용수용을 인용하고 있다.

4. 사용수용()의 구분

육정균(2008)은 사적 주체인 민간기업이 공용수용을 하는 경우를 다음과 같이 구분하였다. 첫째, 신도시 건설 등 대규모 택지개발 사업에 수용된 토지 중, 도로나 공원 등의 공공시설 부지 외에 주택 및 상업용지 등 사적 용도로 일반에게 분양되는 이른바 공공적 사용수용의 유형인 ‘전통적 공기업형’이다. 둘째, ‘생존배려형 사기업형’으로 ① ‘순수한 생존배려형 사기업형’, ② ‘부대 수익적 생존배려형 사기업형’, ③ ‘인·허가용 생존배려형 사기업형’의 세 가지로 재구분 된다. 셋째, ‘경제적 사인 또는 사기업형’은 공공성보다 이윤추구를 우선적인 목적으로 하는 유형이다.

전통적 공기업형 사용수용(私用收用)은 기업도시개발특별법에 의한 기업도시조성사업 등이 대표적인 사례로서 대규모 택지조성사업 또는 신도시 개발사업을 통해 생산되는 택지 중 도로, 공원, 공공용지 등과 같이 공공의 목적에 사용되는 부지를 제외한 주택용지, 상업용지, 근린생활시설용지 등 분양을 목적으로 조성되는 택지를 위한 사용수용(私用收用)을 말한다. 이 유형은 당해사업의 추진과정에서 도로, 공원, 공공용지 등 공공시설물을 사업시행자가 설치하는 방법 등으로 개발이익을 환수하고, 공유할 수 있는 기본장치가 마련되어 있는 특징이 있다.

생존배려형 사기업형 사용수용은 원칙적으로 국가가 수행하여야 하는 급부행정 작용

22) 김성수, 『일반행정법』, 법문사, 2011, p.412.

23) 허완중, “헌법 제23조 제1항과 제3항의 구별”, 『재산권 보장과 위헌심사』, 헌법재판소 헌법재판연구원, 2012, p.26.

에 대해, 공무수탁사인으로서 국가를 대신하여 전기, 철도, 항만 등 사회기반시설 및 서비스를 제공하기 위한 시설 등의 설치에 필요한 토지를 수용하는 것을 말한다. 대표적으로 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 설치되는 물류터미널사업 등이 이에 해당된다.

부대수익적 생존배려형 사기업형은 생존배려형 사기업형에서 말한 급부행정의 제공으로 받는 사용료 또는 요금 등으로 수익창출 또는 시설유지가 불가능 할 경우, 추가적인 부대사업을 통해 이를 보충하는 형태를 말한다. 이것은 최근 사회기반시설에 대한 민자유치가 광범위하게 이뤄지는 상황에서, 민간자본의 유인책으로 활용되고 있다. 국제경기지원법에 의한 경기관련시설 설치사업 등의 경우에서, 경기장 설치 외 일부 분양시설물을 설치하는 경우가 대표적이다.

인·허가용 생존배려형 사기업형은 사기업의 특정사업에 대한 인·허가 조건으로 공공시설물의 설치 등을 요구하는 경우, 이를 위해 행해지는 수용수용을 말한다. 대표적으로 민간사업자가 추진하는 아파트 건설사업에 대해, 아파트 진입도로를 도시계획시설 도로로 지정하고 이를 설치, 기부채납할 것을 요구하는 경우이다.

사기업형(경제적 사인) 수용수용은 처음부터 영리추구를 목적으로 하는 사경제 주체가 추진하는 사업을 위해 토지를 수용하는 것을 말한다. 이 경우 공익성은 당해 사업의 직접 목적 또는 직접 효과가 아닌 부수적 효과로 나타나는 지역경제 활성화 또는 고용창출 등을 말한다.

그러나 이러한 부수적 효과를 위해 공용침해가 허용되는가 하는 문제가 있다. 사기업형 수용수용은 공익사업이나 공익성 추구에 대한 제약을 전혀 받지 않으므로 원칙적으로는 국가적 과제의 수행이라는 목표와는 거리가 멀다. 즉 순수한 수익 목적을 위한 사업, 매우 한정된 특정한 소수인의 이익만을 위한 사업, 사업 주체가 수용 목적물을 직접 자기 목적에 공용하지 아니하는 경우 등과 같이 이익형량의 관점에서 보더라도 공공성이 부인되는 것이 종래의 일반적인 관념이다. 또한 수용 목적물이 수익적, 영리적 사업에 공용되는 경우, 공공성의 요구를 충족할 수 없으므로, 이를 위한 수용은 허용되지 아니하는 것이 원칙이라고 보는 유형이다. 그런 의미에서 사기업인 은행·공장·백화점 등 순수한 영리사업을 위한 토지수용은 헌법상 인정될 수 없다고 본다.²⁴⁾

24) 육정균, 전계논문, pp.57~61.

<표2-1> 민간기업에 의한 공용수용 유형

| 구 분 | | 사용수용()의 유형별 내용 |
|---------------|-------------------------|---|
| 전통적 공기업형 | | 택지개발 등에 수용된 토지 중 공공시설부지 외 사적 용도로 일반에게 분양하기 위한 사용수용 |
| 생존배려형 사기업형 | 생존배려형 사기업형 | 국가 등이 직접 수행해야 하는 전기, 가스, 상하수도 등 급부행정 작용을 수행하는 사기업이 이를 위해 토지를 수용하는 유형 |
| | 부대 수익적 생존배려형 사기업형 | 급부행정 수행 사기업의 수익성 증대를 위해 급부행정 작용 외의 영리사업을 위한 부대사업의 시행 등을 위해 토지를 수용하는 유형 |
| | 인·허가용 생존배려형 사기업형 | 행정청의 부담부적인 처분에 의하여 사기업이 스스로의 목적과 필요에 의해 공익사업을 위탁 시행하기 위해 토지를 수용하는 유형 |
| 사기업형 | | 영리 추구 목적의 순수 사경제 주체에 의한 사경제행위의 결과 지역발전 또는 고용창출 등 부수적인 효과를 이유로 토지를 수용하는 유형 |

사기업형 사용수용과 관련하여 골프장조성사업에 대한 토지수용권 부여문제가 있다. 최근 국민의 소득수준이 높아지고 다양한 형태의 여가·문화를 즐기게 됨에 따른 사회적 필요에 따라, 국민의 건강증진과 여가선용을 위한 체육시설 또는 관광단지 조성사업까지 공공필요의 영역이 넓어지고 있다. 특히 사인을 위한 수용이 인정됨에 따라, 공익의 개념은 상당히 넓어지고 있다. 더욱이 과거 일부 부유층으로 이용객이 한정되었던 골프장 이용이, 최근의 대중화 추세에 따라 폭발적으로 증가하면서²⁵⁾, 이를 수용할 수 있는 골프장 건설사업은 사업주체 측면에서 민간사업자를 넘어 공공기관까지 확대되고 있고, 공익성 측면에서 토지수용권을 부여받는 공익사업의 범주에 포함되게 되었다.

이러한 공익성의 확장은 그 반대 개념인 사익추구 측면에서 보면, 공익의 확장으로 인한 사익의 침해 또는 사익의 제한이 확대되는 것을 의미한다. 현대사회에서 공익과 사익은 동위관계에서 조화를 이루어야 함은 당연한 사실이다. 하지만 삶의 질 향상에 따른 다양한 형태의 합리적이고 공익적인 토지이용이 요구되는 반면, 국민의 권리의식이 향상되고 집단적·지역적 이기주의가 표면화됨에 따라, 공익과 사익은 첨예하게 대립되는 경향을 보이고 있다. 이러한 갈등사례는 사회의 다양한 분야에서 나타나며, 특히 공익사업 분야 중 최근에야 비로소 공익사업으로 인정받고 있는 골프장 조성사업에서 극명하게 나타나고 있다.²⁶⁾

25) 골프장 내장객수 증가 현황 : 1983년도 1,152,405명, 2004년도 12,622,170명, 2010년도 17,755,663명
(한국골프장경영협회 홈페이지 www.kgba.co.kr 참조).

26) 김기영·김갑열, “공익성 확장의 경계에 위치한 공익사업과 사업인정의제”, 「대한부동산학회지」, 제30권

최근 골프장 조성사업의 토지수용권 부여에 대한 헌법소원에서, 헌법재판소는 헌법불합치결정을 한 바 있다.²⁷⁾ 이를 통해 헌법재판소는 골프장 조성사업을 위한 토지수용권 부여를 규정하고 있는 개별 법률이 헌법에 위반되지는 아니하나, 형식적으로 수용권 부여를 포괄위임한 법률 형식에 대한 위헌성을 인정하여 입법 보완할 수 있도록 헌법불합치 결정을 하였다.

헌법재판소 결정례를 기준으로 민간사업자에 의해 추진된 회원제 골프장 조성사업을 판단하면, 당해 골프장 조성사업이 도시계획시설로 결정되었고, 이에 따라 공공필요의 인정과 토지수용권의 부여는 적법한 처분이므로, 이를 사기업형 수용수용에 직접 해당한다고 볼 수는 없다.

4. 비례원칙과 공익성 판단

1) 공공필요와 비례원칙

헌법 제23조 제3항은 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용·제한 및 그에 대한 보상을 법률로 하되, 정당한 보상을 하여야 한다고 규정하고 있다. 헌법이 말하는 공공필요란 행정상 공공의 이익을 위해 특정한 이해관계인이 받는 특별 또는 불평등한 희생을 말한다.²⁸⁾ 개별사업이 공익사업으로 인정되기 위해서는, 당해 공익사업으로 인한 공익이 이익보다 훨씬 우월한 공익성을 인정받아야 하며, 이로 인한 이익은 국가와 그 구성원인 불특정의 국민들이 향수할 수 있어야 한다.²⁹⁾ 그러나 우월한 공익성이란 가치판단의 문제이며, 상대적인 개념으로 절대적인 기준으로 나눌 수 있는 성질의 것이 아닌 사회적 의견일치가 필요한 부분이다. 이러한 공익성의 우월은 공공필요와 같은 개념으로, 그 판단은 헌법상의 기본원리의 하나인 비례원칙에 의해지고 있다.

비례원칙에 대해 대법원은 “비례의 원칙(과잉금지의 원칙)이란 어떤 행정목적 달성을 위한 수단은 그 목적달성에 유효·적절하고 또한 가능한 한 최소침해를 가져오는 것이어야 하며, 아울러 그 수단의 도입으로 인한 침해가 의도하는 공익을 능가하여서는 안된다는 헌법상의 원칙을 말한다”고 판시하고 있다.³⁰⁾

제1호, 대한부동산학회, 2012. pp.343~357 참조.

27) 헌재결 2011. 6. 30, 2008헌바166.

28) 박영하, “정당한 보상의 원리에 관한 연구”, 부동산학연구, 제6집 제1호, 한국부동산분석학회, 2000, p.26.

29) 류해웅, 『신수용보상법론』, 부연사, 2001, p.244.

30) 대법원 1997. 9. 26. 선고, 96누10096 판결.

또한 비례원칙은 위헌법률심사시 법률의 위헌 여부를 판단하는 심사기준으로서, 헌법 재판소는 목적의 정당성, 방법의 적절성, 피해의 최소성, 법익의 균형성을 비례원칙의 내용³¹⁾으로 설시(說示)하고 있다.

2) 비례원칙을 통한 공공필요 판단

공용수용은 공권력의 일종으로 공공필요에 의한 판단으로 일정한 사업, 즉 공익사업의 실현을 위해 적합한 방법으로 행해져야 한다. 또한 불가피하게 국민의 재산권을 침해하게 되기 때문에, 최후의 수단으로서만 고려되어야 한다. 이를 위해 공익사업에 있어서 개인의 재산권보다 상대적 우위를 가질 수 있는 가치를 판단해야 하지만 그 기준은 애매 모호하다.³²⁾

이와 관련하여 재산권 제한에 대한 헌법재판소 결정은, 비례원칙에 대한 심사 기준을 사안에 따라 엄격하게 심사하는 경우, 또는 완화된 의미에서 법익형량 심사를 하는 경우의 두 가지로 나뉘고 있다.³³⁾

따라서 특정의 공공필요에 대한 수용적격여부 판단은 개별적·구체적으로 이루어져야 한다. 현행 토지보상법 제4조는 토지 등을 취득 또는 사용할 수 있는 공익사업의 종류를 법정하고 있으나, 공익성의 유무에 관한 판단기준을 제시하고 있지는 않다. 그러나 토지 등의 수용 또는 사용을 위한 당해사업은 반드시 토지보상법 제4조에 열거된 공익사업에 해당되어야 하고, 사업인정의 단계에서 당해사업의 공익성은 개별적·구체적으로 비교형량 되어야 한다. 다만 공익과 사익의 비교형량에 있어 국가의 순수한 재정증대, 일반적인 경제조성, 단순한 편의나 안락함 한정된 소수계층의 이익 등을 위한 공용수용은 배제된다.³⁴⁾

송희성(1994)은 헌법 제23조 제3항에 대해 공공필요의 구비 여부 판단에 관하여 공용수용을 통해 공공필요 여부가 결정될 수 있고, 이 경우 비례의 원칙이 관계이익의 형량에 척도가 된다고 주장하였다. 또한 김남진·김연태(2008)와 이선명(2010)도 공용수용 판단시 공과 공, 공과 사, 사와 사 간에는 공공필요를 결정하는 데 적절한 비례관계가 있어야 함을 주장했다. 즉 사회적, 경제적, 문화적 상황에 따라 점차 늘어나고 있는 공용수용의 범위의 확대에 혼동되는 ‘공공필요’의 여부를 판단하는 데에는 공익과 공익, 사익과 공익,

31) 헌재결 1990. 9. 3, 89헌가95.

32) 원유호·송호창, 전계논문, p.89.

33) 헌재결 1991. 6. 3, 89헌마204.

34) 김원태, 전계논문, p.51.

사익과 사익 등과 같은 구체적이고 다양한 상황에 맞는 종합적인 공익성에 대한 판단이 필요한 것이다.³⁵⁾

사인이 공공적 사용수용(私用收用)을 행하기 위해서는 공익성 인정이 선행되어야 한다. 이러한 공익성의 판단은 수용을 통하여 얻어지는 공익과 수용을 통하여 재산권자가 받는 불이익을 상호 비교형량하여 개별적으로 판단하여야 하며, 그 판단의 기준은 행정법상 비례원칙을 적용한다.³⁶⁾

비례원칙에 대한 판단은 세부적으로 적합성의 원칙, 필요성의 원칙, 상당성의 원칙의 세 가지 세부원칙을 단계별로 상승 적용하여 심사하여야 한다. 즉 적합성의 원칙에 대한 심사를 먼저 실시하고, 이에 위반되면 비례원칙의 위반으로, 나머지 두 원칙과는 관계없이 위법하게 되는 것이다. 즉 적합성의 원칙에 합치되는 경우에만 필요성의 원칙에 부합하는지를 판단하고, 필요성의 원칙에 부합되는 경우에만 상당성의 원칙에 대한 판단을 하고 최종 비례원칙에 부합하는지를 결정하게 된다.

III. 연구설계

1. 조사개요

전통적인 공익사업 외에 건강증진, 여가선용 또는 사용수용(私用收用) 등 광범위한 사업에 대한 사업인정이 허용되고 있다. 특히 확장된 공익성 개념에 따른 사업일지라도 토지보상법이 규정한 사업인정 절차 대신 개별법에 따른 사업인정 의제를 통해 공익성의 판단 및 토지수용권이 인정되고 있는 실정이다.

설문조사는 부동산 전문가들을 대상으로 하였다. 조사내용은 공익성 개념 확장에 따른 공용수용이 가능한 개발사업의 확대 및 토지보상법 이외의 개별법에 따른 사업인정 의제 적용에 대한 인식 및 관련 제도에 대한 인식 등이다. 조사목적은 사회에서 인정될 수 있는 개발사업에 대한 공익성 개념 확장의 범위 및 사업인정 기준 마련을 위한 분류 항목, 세부측정항목 등을 설정하는데 필요한 기초자료를 수집하기 위함이다.

조사의 모집단인 전문가 그룹은 사업인정과 관련이 있다고 판단되는 부동산개발사업 종사자, 부동산서비스업 종사자, 공무원, 금융전문가 등을 대상으로 2013년 8월 1일부터 8월 30일까지 실시하였다. 이 연구에서 조사대상의 표집은 조사내용의 전문성을 감안하

35) 원유호·송호창, 전계논문, p.89.

36) 김원태, 전계논문, p.53.

여 사업인정과 직간접적으로 관련이 있는 대상으로 한정하였다.

표본추출 방법은 부동산개발사업 관련 전문가들을 모집단으로 한정하여 임의추출 하였다. 표본수는 500명을 대상으로 설문조사를 하였으나, 그 중 453부의 설문지만이 수거 되었으며, 수거된 설문지 중 응답이 누락되거나 불성실한 응답이 있는 설문지를 제외한 399부의 설문지를 이용하여 분석하였다.

2. 조사내용 및 분석방법

설문조사방법은 설문대상자들에게 구조화된 설문지를 사용하여 본인의 의견을 표현 하도록 하였으며, 설문지에 포함된 조사내용에는 사업인정의 범위에 대한 응답자의 인식, 사업인정 범위 확대 경향에 대한 의견, 사업시행 주체에 대한 의견, 유형별 개발사업 별 공익성 정도, 공익성 판단기준 및 일반적인 사항 등으로 구성하였다.

조사된 설문자료를 이용하여 성별, 연령, 학력, 직업, 보상업무 지식, 토지보상 경험 집단들 간의 차이를 비교해 보고자 한다. 사업인정에 대한 일반적 인식, 공익성 정도, 수용수용의 확대에 대한 의견에 대한 차이는 ANOVA분석을 실시하였으며, 공익성 확장에 따른 수용 범위 확대에 대한 인식의 차이를 분석하기 위해 회귀분석을 이용하였다.

공공성을 판단하는 요인에 대하여는 9가지의 항목에 대해 5점 척도를 통하여 대상자가 공익성에 대해 어떻게 인식하고 있는지 살펴보았으며 공익성 판단 요인에 대해서는 요인분석을 시행하였다. 요인분석 결과가 통계적으로 유의하게 나타난 경우에 대해서는 유의수준 0.05에서 집단 간의 차이를 살펴보았다. 수집된 자료는 편집, 입력과정을 거쳐 IBM SPSS Statistics 20 통계처리프로그램을 사용하여 결측치를 제외하고 분석결과를 산출하였다.

3. 응답자 일반적 특성

본 연구의 조사대상에 대한 인구통계변수는 중 성별 빈도를 살펴보면 남성이 336명으로 전체의 84.2%를 차지했으며, 여성은 63명으로 15.8%를 차지했다. 이는 부동산개발 관련 직업에 종사하는 직원의 경우 여성에 비해 남성이 많기 때문인 것으로 보여지며, 연령별 분포는 부동산개발 관련 실무경험이 있는 대상자를 중심으로 설문조사를 하였기 때문에 40대가 170명(42.6%), 30대가 148명(37.1%), 50대가 43명(10.8%), 20대가 35명(8.8%), 60대 이상이 3명(0.8%)로 순으로 나타났다.

학력별로는 고졸 이하 15명(3.8%), 전문대졸 14명(3.5%), 대졸 257명(64.4%), 대학

원졸 113(28.3%)로 대졸 이상이 90% 이상을 차지하였다. 직업별로는 부동산서비스업에 종사한다고 응답한 경우가 106명(26.6%)로 가장 많았으며, 공사등 공공부문 94명(23.6%), 부동산개발업 및 건설업 73명(18.3%), 연구소 및 대학교수 49명(12.3%), 금융업 35명(8.8%), 공무원 26명(6.5%), 기타 16명(4.0%) 순으로 나타났다.

<표 3-1> 응답자 일반 특성

| 변수 | | 표본(%) | 변수 | | 표본(%) |
|----|------------|-----------|---------|--------|-----------|
| 성별 | 남 | 336(84.2) | 연령 | 20대 | 35(8.8) |
| | 여 | 63(15.8) | | 30대 | 148(37.1) |
| | 합계 | 399(100) | | 40대 | 170(42.6) |
| 직업 | 공무원 | 26(6.5) | | 50대 | 43(10.8) |
| | 공사 등 공공부문 | 94(23.6) | | 60대 이상 | 3(0.8) |
| | 연구소 및 대학교수 | 49(12.3) | | 합계 | 399(100) |
| | 부동산개발업·건설업 | 73(18.3) | | 학력 | 고졸 이하 |
| | 부동산서비스업 | 106(26.6) | 전문대졸 | | 14(3.5) |
| | 금융업 | 35(8.8) | 대졸 | | 257(64.4) |
| | 기타 | 16(4.0) | 대학원졸 이상 | | 113(28.3) |
| | 합계 | 399(100) | 합계 | | 399(100) |

사업인정과 관련된 토지보상 업무를 취급하거나 토지보상을 받아본 경험이 있는지 여부에 대한 질문에 대해서 3년 미만 업무수행 혹은 지식습득이 147명(36.8%), 토지보상업무 종사 3년 이상 업무수행 혹은 지식습득을 하였다는 답변이 103명(25.8%)으로 보상업무 경험이 있는 경우가 보상업무 경험이 없는 경우가 149명(37.3%) 보다 많은 것으로 나타났다.

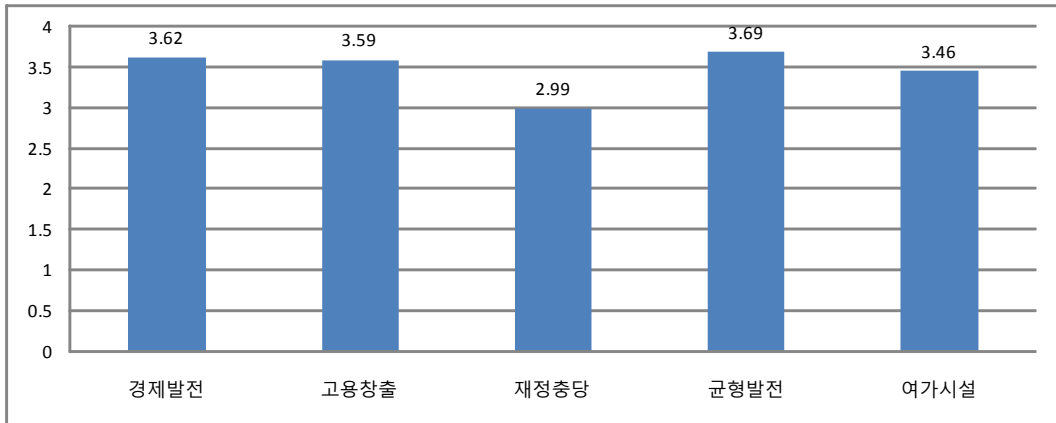
토지보상을 받은 경험에 대한 질문에 대해서는 토지보상을 받아본 경험이 없다는 답변이 304명(76.2%)로 거의 대부분을 차지하였으며, 토지보상을 받아본 경험이 있는 경우는 95명(23.8%)로 이 중 3회 이상 토지보상을 받은 경험이 있는 경우는 18명(4.5%)에 불과한 것으로 나타났다.

IV. 분석결과

1. 공익성 확장 추세 및 개별사업별 공익성 정도에 대한 인식

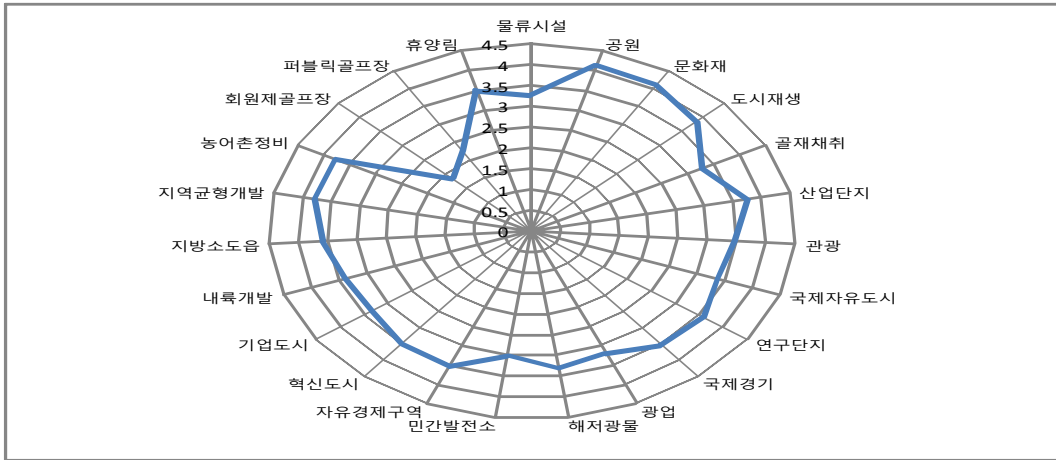
공익성 확장 추세에 따른 인식을 살펴보기 위해 개발사업 목적에 따른 토지수용권 부여에 대한 인식을 5점 척도로 조사한 결과, 개발사업의 목적에 따라 경제발전, 고용창출, 재정충당, 균형발전, 여가시설로 분류하였을 때 국가균형발전을 위한 목적인 경우 평균 점수가 3.69로 가장 높게 나타났으며, 국가재정충당을 목적으로 하는 개발사업의 평균 점수가 2.99로 가장 낮게 나타났다.

경제발전, 고용창출, 균형발전의 경우 평균점수가 3.5 이상이며, 재정충당과 여가시설의 경우 평균점수가 3.5 이하로 상대적으로 낮게 나타났다. 경제발전, 고용창출, 균형발전의 경우 사업시행자에게 이익이 귀속되기 보다는 다수의 사람들이 이익을 공유할 수 있기 때문인 것으로 보이며, 그에 비해 상대적으로 사업시행주체에게 이익이 귀속되거나 일부 사람이나 집단에 이익을 줄 수 있는 목적의 사업인 경우 공익성의 정도를 낮게 보는 것으로 판단된다.



[그림 4-1] 개발사업 목적에 따른 토지수용 확대 추세에 대한 인식

개별사업 종류별 공익성 정도를 표시하는 질문에 대해 공원조성사업의 경우 평균이 4.13으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 문화재, 도시재생 순으로 나타났다. 공익성이 가장 없다고 생각되는 사업은 회원제 골프장이 평균 1.83으로 가장 낮게 나타났으며, 다음으로 퍼블릭 골프장, 민간발전소 순으로 나타났다.



[그림 4-2] 개발사업별 공익성에 대한 인식

개발사업에 대한 공익성 측정변수를 유형화시켜 비교하기 위해 적도 순화과정을 통하여 일부항목을 제거하고, 타당성 검증을 위해 탐색적 요인분석을 실시하였다. 모든 측정변수는 구성요인을 추출하기 위해서 주성분 분석을 사용하였으며, 요인적재치의 단순화를 위하여 직교회전방식(varimax)을 채택³⁷⁾하였다.

모든 변수가 포함된 경우 설명된 총 분산은 68.2%이었다. 그러나 이 중 물류시설, 도시 및 주거환경정비사업, 공익사업을 위한 골재채취에 관한 사업이 맞지 않게 적재되어 제거하여 재분석하였다. 재분석 결과 총 분산은 70.5%이며, 5개의 요인으로 되었다.

분류된 변수를 특성에 따라 유형별로 분류하여 국책사업, 균형개발, 자원개발, 여가시설, 공익시설로 명명하였다. 각 변수에 포함되는 개발사업은 국책사업 9개, 균형개발 3개, 자원개발 3개, 여가시설 3개, 공공시설 2개이 각 유형에 포함되었다.

개발사업을 유형별로 5개 요인으로 분류하여 공익성 정도에 대한 인식을 살펴본 결과, 공공시설 관련 개발사업의 경우 평균 4.11로 가장 높고 다음으로 균형개발(3.70), 국책사업(3.49), 자원개발(3.16), 여가시설(2.53) 순으로 공익성 정도가 높게 인식하는 것으로 나타났다.

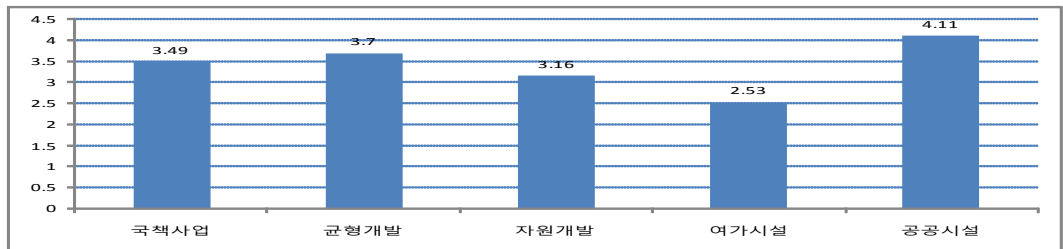
기존의 법률 체계에서 공공시설의 종류에 포함되는 개발사업의 경우, 사업주체의 변경이나 개별법에서 별도로 규정하고 있더라도, 공익성의 정도가 높게 인식하는 것으로 나타났다. 또한 국가의 정책목표나 지역의 균형개발 등과 관련된 개발사업의 경우에도 상대적으로 높은 공익성이 있다고 생각하는 것으로 분석된다.

37) 공익성 측정변수를 통해 개발사업을 유형별로 분류하여 그 특성을 살펴보기 위해 직각 회전 방식인 Varimax 방식을 채택하였다.

그러나 상대적으로 시행주체에게 그 이익이 전가될 수 있는 사업들에 대해서는 공익성의 정도를 낮게 인식하는 것으로 보여진다. 특히, 골프장의 경우 회원제 골프장의 경우가 퍼블릭 골프장의 경우 보다 공익성의 정도가 더 낮게 평가되었는데, 이는 이용하는 주체가 특정인이나 집단에 한정되는 경우 공익성을 더 낮게 판단하는 것으로 분석된다.

<표4-1> 개발사업에 따른 공익성 정도 요인분석 결과

| 구 분 | 성 분 | | | | |
|------------|-------|-------|------|-------|-------|
| | 국책사업 | 균형개발 | 자원개발 | 여가시설 | 공공시설 |
| 혁신도시 | .862 | .253 | .049 | .077 | -.031 |
| 경제자유구역 | .834 | .037 | .225 | .048 | .085 |
| 기업도시 | .824 | .176 | .088 | .157 | -.045 |
| 내륙개발 | .728 | .476 | .120 | .006 | -.017 |
| 국제자유도시 | .712 | .254 | .157 | .119 | .160 |
| 산업단지 | .634 | .289 | .154 | .099 | .122 |
| 연구단지 | .586 | .285 | .351 | .016 | .188 |
| 국제경기대회 | .571 | .348 | .227 | -.010 | .308 |
| 관광지·관광단지 | .535 | .223 | .119 | .296 | .252 |
| 농어촌정비사업 | .237 | .816 | .160 | .073 | .194 |
| 지역균형개발 | .451 | .770 | .104 | .022 | .048 |
| 지방소도읍 육성 | .484 | .741 | .122 | -.012 | .077 |
| 해저광물개발 | .161 | .179 | .886 | .141 | .127 |
| 광업개발 | .224 | .233 | .840 | -.002 | .133 |
| 민간발전소 | .418 | -.177 | .480 | .233 | .019 |
| 골프장(회원제) | .129 | -.065 | .028 | .868 | -.162 |
| 골프장(퍼블릭) | .214 | .079 | .167 | .856 | -.081 |
| 공익성휴양림 | -.041 | .105 | .029 | .539 | .480 |
| 공원 조성 | .134 | .010 | .042 | -.017 | .867 |
| 고도(문화재) 보호 | .118 | .205 | .225 | -.200 | .698 |



[그림 4-3] 개발사업 유형별 공익성에 대한 인식

2. 공익성 판단기준에 대한 인식

공익성 판단기준에 대한 측정변수의 타당성 검증을 위해 탐색적 요인분석을 실시하였다. 모든 측정변수에 대한 구성요인을 추출하기 위해서 주성분 분석을 사용하였으며, 요인적재치의 단순화를 위하여 직교회전방식(varimax)을 채택³⁸⁾하여 분석하였다.

분석 결과, 설명된 총 분산은 56.83%로 나타났으며, 2개의 요인으로 구분되었다. 첫 번째 요인에는 5개 변수, 두 번째 요인에는 4개 변수가 적재되어 추출된 요인은 선행연구와 선행연구 결과에 따른 연구모형과 차이가 발생하였다. 이러한 차이를 해소하여 선행연구에 따라 설정된 연구모형과 일치시키기 위해 요인의 수를 강제로 3으로 고정하고 요인분석을 실시하였다.

그 결과 3개 요인으로 추출되었는데 설명된 총 분산은 67.08%로 나타났으며, 3가지 요인으로 추출되었다. 추출된 요인을 그 성격과 연구모형을 비교 검토하여 적합성, 필요성, 상당성으로 명명하였다. 각 요인별로 3개의 문항이 포함되어 이를 분석에 이용하였다.

<표4-2> 공익성 판단기준에 대한 요인분석 결과

| 구 분 | 성분 | | |
|-------------|-------|-------|-------|
| | 적합성 | 필요성 | 상당성 |
| 계획적 적합성 | .797 | .007 | .123 |
| 경제적 적합성 | .794 | .084 | .153 |
| 지속성 | .787 | .294 | -.004 |
| 최소침해 제도적 보장 | .008 | .822 | .230 |
| 최소침해를 위한 참여 | .246 | .728 | .160 |
| 최소침해를 위한 요건 | .519 | .556 | .059 |
| 적극적 보상 조치 | .075 | .355 | .775 |
| 사익의 구제 | .454 | -.093 | .713 |
| 이해관계의 조정 | -.080 | .476 | .634 |

3. 분석내용의 종합

개발사업의 사업인정 확대에 대한 부동산개발 관련 전문가들의 의식조사 결과는 다음과 같다. 즉 공익사업 중 토지 등의 수용 또는 사용이 허용되는 사업시행 주체 범위는

38) 개발사업을 공익성 판단기준으로 살펴보기 위해서는 각각의 판단기준이 서로 독립적인 것으로 간주되어야 할 필요가 있으므로 varimax를 채택하였다.

정부와 공기업 등 공공기관이 해야 한다는 의견이 사기업에게까지 확대해야 한다는 의견보다 조금 더 높게 조사되었다. 이는 공익성 개념 확장 경향과 더불어 민간기업인 사업시행자에게 사업인정을 확대해주는 추세에 대하여 개발사업 사업시행자의 자격 및 선정이 좀 더 명확하고 구체적인 기준설정을 요구하는 것으로 판단된다.

공익사업의 범위는 그것을 규정하는 것보다 각 개별사업별로 공익사업에 해당하는지 여부를 판단할 수 있도록 규정하여야 한다는 의견이 46.1%로 가장 많이 나타났다. 이는 공익성 확장에 따른 사업인정의 경우 획일적인 기준으로 모든 개발사업에 적용하는 것보다 각 개별사업에 대한 종합적인 검토 후 좀 더 유연하게 대처해야 함을 의미한다.

사업의 목적별 분류를 보면 사업목적이 균형발전 또는 경제발전 등 경제적 목적을 가지는 경우 공익성이 다소 높게 나타났다. 이는 사업을 통한 공익 중 경제적인 공익을 우선시하는 것으로 판단된다.

회원제 골프장, 퍼블릭 골프장, 휴양림 등 휴양·여가시설에 해당하는 사업은 공익성이 매우 낮게 나타났다. 이는 공익성 개념의 확장에 따른 새로운 공익사업의 대표적인 유형으로 공익성에 대한 사회적 합의가 아직은 부족한 때문으로 판단된다. 따라서 이에 대한 공용수용권 부여 및 사업인정 의제는 엄격한 기준이 적용되어야 할 것이다.

공익성 판단기준에 대한 측정변수의 타당성 검증을 위해 탐색적 요인분석을 실시한 결과, 응답자들의 경우 선행연구의 비례원칙에 의한 기준과 일치하게 적합성, 필요성, 상당성 요인 등 3가지 요인으로 추출되었다. 적합성, 필요성, 상당성 요인들을 중요하게 생각하는 정도를 5점 척도로 평가한 평균점수는 3가지 요인 모두 3.8 이상으로 나타나 모든 요인에 대해 중요하게 생각하고 있는 것으로 판단되었다. 그 중 필요성 요인에 대한 평균값이 가장 높았으며, 다음으로 상당성, 적합성 순서로 나타났다.

이를 세부기준으로 다시 분류하면 적합성 원칙 관련요인은 계획적 적합성, 경제적 적합성, 지속성 등 3가지 요인, 필요성 원칙 관련요인은 최소침해를 위한 제도적 보장, 참여, 절차 등 3가지 요인, 마지막으로 상당성 원칙 관련 요인은 이해관계의 조정, 적극적 보상 조치, 사익의 구체 등 3가지 요인으로 구분되었다.

공익성 판단기준에 대해 사회·인문적 특성에 따른 집단별 차이가 있는 지를 검정한 결과 대부분 집단별로 큰 차이를 나타내고 있지 않은 경우가 많았으나, 학력과 토지보상 업무 및 지식획득 경험이 많은 응답자들의 경우 필요성 요인에 대해 유의미한 차이를 나타내고 있는 것으로 분석되어, 공익성 판단기준 중에서 필요성 관련 원칙에 대해 학력이나 경험이 많을수록 더욱 중요하게 판단하는 것으로 분석되었다.

V. 결 론

최근 우리사회의 화두인 보편적 복지에 대한 논의에서 보듯이, 앞으로의 사회는 복지 지향적 복리국가를 요구하고 있다. 이는 우리나라가 식민지와 전쟁, 분단 및 산업화를 거치며, 근·현대적으로 인식하고 있는 전통적인 공익의 개념에 대한 변화를 가져오고 있다. 공익사업 역시 국방, 도로, 항만, 택지조성 등 전통적인 분야 외에 여가, 건강증진, 체육시설 등 새로운 형태의 공익사업을 요구하고 있다.

공익사업은 피수용자의 재산권 침해가 필연적으로 수반되므로 토지수용권의 부여는 법률에 따라 매우 제한적이어야 한다. 따라서 공익사업을 결정하기 위한 사업인정 절차는 매우 중요하고, 그 핵심은 공·사익 간의 비교형량에 있다. 특히 공익성 개념의 확장 추세에 따라 우리사회가 새롭게 요구하고 있는 공공필요에 대한 비교형량은 더욱 강조되어야 한다.

비례원칙을 기초로 하여 개별 법률에서 토지수용권이 허용되고 있는 사업들에 대한 공익성을 분석한 결과는 다음과 같다.

적합성 원칙의 경우 상대적으로 많은 부분이 법률에 규정되어 있는 것으로 판단된다. 적합성 원칙은 공익을 달성하기 위해 선택된 수단이 적합한 것인가를 심사하는 것으로, 사업시행자의 관점이 강조되는 원칙이다. 공익성 개념 확장에 따라 수용의 주체인 사업시행자의 범위가 확장되고 있는 추세로 볼 때 개별사업을 규정하는 법률에서 적합성 원칙이 다른 원칙 보다 상세하게 규정되고 있는 것은, 민간사업자의 시행에 대해 사업의 안전성을 담보하기 위한 것으로 판단된다.

전문가 인식조사 결과 공익성을 판단하는 원칙 중 필요성 원칙이 가장 중요한 것으로 나타났다. 그러나 법률의 규정으로 판단하였을 때, 필요성에 대한 원칙은 적합성 원칙 보다 규정이 미흡한 것으로 나타났다. 특히 가장 많은 법률에서 규정하고 있는 최소침해 관련된 세부기준 중 제도와 관련하여, 사업의 효율적인 추진을 위한 수단에 대한 규정 정도도의 차이는 별론으로 하고 판단대상 모든 법률에서 규정되어 있지만, 사익침해를 줄이기 위한 장치에 대한 규정은 미흡한 것으로 나타났다. 또한 주민참여와 침해범위 최소화를 위한 규정은 이보다도 더 미흡한 것으로 나타나 이에 대한 보완이 필요하다.

상당성 원칙은 다른 원칙들과 비교할 때, 관련 규정이 가장 미흡하게 나타났다. 특히 조정과 관련하여 대부분의 법률이 이를 생략하고 있다. 향후 민간에 의한 공익사업 시행이 증가할 경우, 공익과 사익 간의 비교형량 뿐만 아니라 민간 시행자의 이익 문제까지 확대된 사익과 사익 간의 갈등문제도 발생할 수 있으므로 조정과 관련된 부분에 대해 좀

더 세부적인 기준의 마련이 필요하다. 사업의 완료 및 포기에 따른 적극적인 구제 방안 마련도 필요하다. 민간사업자의 사업 포기 뿐만 아니라 사업의 장기간 지연으로 인해 당초 계획된 공익의 달성이 어려운 경우 적극적 의미에서의 환매를 허용함으로써 피보상자의 권리구제 장치가 마련되어야 한다. 손실보상에 대해 각 개별 법률이 각각 다르게 규정하고 있는 문제와 관련하여 사익 침해로 인한 정당 보상의 내용과 범위에서 형평성 문제가 야기될 수 있으므로 개별 법률에서 달리 규정되고 있는 보상의 내용, 특히 이주대책 및 생활대책에 대해 상향적 평준화가 필요하다. 이를 통해 개별 법률이 달리 규정하고 있는 보상의 내용으로 인해 피보상자가 복불복(福不福)적인 보상을 받는 현실의 개선이 필요하다.

<참고문헌>

- 권기오, “도시개발에서 공용수용제도의 개선방안에 관한 연구 : 민간기업에 의한 토지 재산권 공용수용제도를 중심으로”, 세종대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
- 김규정, 『행정학원론』, 법문사, 1997.
- 김기영·김갑열, “공익성 확장의 경계에 위치한 공익사업과 사업인정의제”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제1호, 대한부동산학회, 2012. pp.343~357.
- 김남진, “사인을 위한 공용수용”, 「법학논집」, 제24호, 고려대학교 법학연구소, 1986, pp.1~23.
- 김남진, “공공적 사용수용”, 「고시연구」, 고시연구사, 1990
- 김성수, 『일반행정법』, 법문사, 2011.
- 김원태, “공익사업을 위한 토지보상업무의 개선에 관한 법제적 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2005.
- 류해웅, 『신수용보상법론』, 부연사, 2001.
- 류해웅·성소미, 『토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구』, 국토연구원, 2000.
- 박영하, “정당한 보상의 원리에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제6집 제1호, 한국부동산 분석학회, 2000, pp.26~43.
- 박윤흔, 『최신 행정법 강의』, 박영사, 2004.
- 변동식, “공공용지 취득의 법리적 실증적 연구”, 성균관대학교 대학원 박사학위논문, 1996
- 성소미, “현행 토지공법에 있어서 공익과 사익의 조정에 관한 법실증적 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2000.

- 송희성, “재산권의 존속보존과 공공필요의 요건”, 『고시연구』, 제249권, 고시연구사, 1994, pp.81~96.
- 원유호·송호창, “공익사업에 대한 민간수용제도의 취약점 및 개선방안에 관한 연구”, 「감사논집」, 제18호, 감사원, 2012, pp.85~111.
- 육정균, “사용수용의 공공성 제고 방안 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2008.
- 이상훈, “사업인정에 관한 공법적 연구”, 고려대학교 대학원 박사학위논문, 2008.
- 이선명, “헌법 제23조 제3항의 공용수용 요건으로서 공공필요에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 허완중, “헌법 제23조 제1항과 제3항의 구별”, 「재산권 보장과 위헌심사」, 헌법재판소 헌법재판연구원, 2012.
- 宮本憲一, 『公共政策のすすめ』, 有斐閣, 1998
- Virginia Held, 강형기·이상룡 공역, 『공익과 사익』, 박영사, 1986.

<투고(접수)일자 2014.05.23. 심사(수정)일자 2014.05.29. 게재확정일자 2014.06.16.>

준공공 임대주택사업에 대한 투자인식조사

박현민* · 권대중**

A Consciousness Survey of Investment in Quasi-public Rental Housing

Park, Hyun-Min · Kwon, Dae-Jung

목 차

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| I. 서론 | IV. 준공공임대주택사업에 대한 투자인식조사 |
| II. 이론적 고찰과 선행연구 | 1. 응답자의 일반적 특성분석 |
| 1. 임대주택의 개념과 분류 | 2. 준공공임대주택사업에 대한 인식분석 |
| 2. 임대주택제도의 법적 검토와 변화 | 3. 일반적 특성에 따른 준공공임대주택사업의 인식차이분석 |
| 3. 준공공임대주택사업의 지원과 규제 | V. 결론 |
| 4. 선행연구검토 | |
| III. 분석의 개요와 방법 | |
| 1. 연구조사의 개요 | |
| 2. 연구조사의 분석방법 | |

ABSTRACT

This study conducted the consciousness survey of investment in quasi-public rental housing drawing attention from many people. As a result, the following conclusion could be drawn: First, it is necessary to publicize quasi-public rental housing sufficiently. Second, it is necessary to lower the period of obligatory lease to revitalize quasi-public rental housing. Third, it is necessary to put restriction on the ceiling on monthly rent to revitalize quasi-public rental housing in an elastic way. Fourth, the rate of special deduction for long-term holding should be raised to revitalize quasi-public rental housing. It could be found that it would be necessary to take a more active complementary measure to revitalize this system implemented by government through the consciousness survey of investment in quasi-public rental housing.

Key words : rental housing, rental housing developer, quasi-public rental housing system. established institutions.

* 정회원, 명지대학교 부동산대학원, alsqusqr@hanmail.net

** 본 학회 회장, 레피드경제연구소, 소장, 부동산학박사, djk1129@hanmail.net

【국문요약】

본 연구는 많은 사람들의 관심의 대상이 되고 있는 준공공임대주택제도에 대하여 투자인식조사를 하였다. 그 결과 첫째, 준공공임대주택에 대한 충분한 홍보가 있어야 한다. 둘째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 임대유기기간을 낮춰야 한다. 셋째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 월세 상한률을 탄력적으로 규제해야 한다. 넷째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 장기보유특별공제율을 늘려야 한다. 이상과 같이 준공공임대주택에 대한 투자인식조사를 통하여 정부가 시행하고 있는 본 제도를 활성화시키기 위해서는 보다 적극적인 보완대책이 필요함을 알 수 있었다.

주제어 : 임대주택, 임대주택사업자, 준공공임대주택제도, 제도권.

I. 서론

2007년 12월 시작된 서브프라임 모기지 금융위기와 2008년 9월의 리먼브러더스 파산 사태에 이은 영국 발 금융위기와 유럽 발 금융위기는 부동산시장의 변화를 예고했다. 지금까지의 부동산투자가 자본이득을 보고 투자했다면, 이후 부동산 투자는 가격상승의 둔화로 자본이득 보다는 투자가 안전하고 수익이 발생하는 임대용 부동산에 투자하는 수요가 증가하고 있다.¹⁾ 그 중에서도 투자가 손쉬운 주택을 투자의 대상상품으로 선택하는 경우가 많아 정부에서는 지속적인 주택공급정책을 펴오면서 임대주택공급정책 또한 병행하고 있다.²⁾ 뿐만 아니라 최근 정부는 지속적으로 상승하고 있는 전세가격을 안정시키기 위해서 전세수요를 매매수요로 전환하기 위한 대책으로 부동산 버블기에 규제했던 다주택자 양도세 중과세제도나 취득세 인하 등 부동산 규제정책들을 하나, 둘 완화하거나 폐지하면서³⁾ 주택거래 활성화 대책을 내놓고 있다. 이러한 부동산시장의 환경변화가 주택시장의 변화를 예고하고 있고, 주택에 대한 개념 또한 변화하고 있어 일반투자자들이 향

1) 2008년 미국의 리먼브러더스 사태 이후 한국의 부동산시장가격은 지역별로 차이는 있으나 가격 상승이 둔화되어 자본이득을 취하기는 어려운 상태이다.

2) 2014년 박근혜정부가 부동산대책으로 발표한 4.1대책을 비롯한 7.24대책, 8.28대책, 12.3대책 등의 내용에는 임대주택 공급확대 내용과 전월세 안정화 대책 내용이 포함되어 있다.

3) 2013년 박근혜 정부의 부동산 정상화 대책은 4.1대책을 비롯하여 7.24대책, 8.28대책, 12.3대책 등 4번의 대책을 발표하였으며 4.1대책에서는 취득세 완화 대책도 포함되었다.

후 부동산시장에 투자를 한다면 수익형부동산 특히, 임대주택에 투자를 할 것으로 예상 이 된다. 이러한 예측은 정부의 임대주택 활성화 대책으로 임대주택 공급확대 정책은 물론 민간임대주택과 준공공임대주택 제도를 발표하면서 많은 사람들의 관심의 대상이 되고 있기 때문이다. 그러므로 본 연구에서는 향후 임대주택시장에 투자를 할 것으로 예상 되는 투자자를 대상으로 임대주택시장에 대한 정확한 내용 숙지는 물론 임대주택사업의 방향을 제시하고 비 제도권에 있는 임대사업자들을 제도권 안으로 들어오게 할 수 있는 방법을 모색하고자 한다. 따라서 주택을 소유하고 있으면서 임대주택에 투자를 고려하는 투자자들을 대상으로 임대주택제도 중 세제혜택이 가장 많은 준공공임대주택제도에 대한 투자자의 인식조사를 통하여 어떻게 하면 준공공임대주택사업에 투자를 할 것인지 실증 조사하고 그 결과 정책적 제언을 하고자 한다. 본 연구를 위하여 문헌적 연구방법과 실증 적 분석방법을 병행하여 연구하였으며 문헌적 연구방법으로는 국토교통부 및 기획재정부 의 공시자료 및 연구자료, 보고서, 정기간행물, 학위논문 등을 근간으로 연구·조사하였 다. 또한 실증분석은 서울특별시에 주택을 소유하고 거주하면서 향후 임대주택에 투자의 사가 있는 사람과 현 임대주택사업자를 중심으로 2014년 4월 12일부터 2014년 4월 22일 까지 총10일 동안 구조화된 설문지를 통해 직접 방문 및 대인면접법으로 설문조사를 실시 하였다.

II. 이론적 고찰과 선행연구

1. 임대주택의 개념과 분류

1) 임대주택의 개념

임대주택이라 함은 ‘주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택 또는 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되어 유통되는 주택’을 의미한다.⁴⁾ 「임대주택법」 제2조1항에 의하면 임대주택이란 ‘임대 목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말 한다’라고 정의하고 있다. 임대주택 개념 분류는 <표-1>와 같다.

4) 이창석, 『부동산학 원론』 (서울 : 형설출판사, 2006), p.21.

<표-1> 임대주택의 개념

| 구 분 | 개 념 | 특 징 | 범 위 |
|----------|---|--|---|
| 광의 임대주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 공급의 목적과 무관 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 제도권, 비 제도권을 구분하지 않는 모든 임대주택 |
| 협의 임대주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 유통되는 주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 제도적인 뒷받침 하에서 일정 목적을 가지고 공급 | <ul style="list-style-type: none"> ■ (제도권 임대주택) ■ 영구임대주택 ■ 장기임대주택(50년) ■ 국민임대주택(30년) ■ 공공임대주택(5,10년) ■ 민간매입임대주택(5년) |
| 최협의 임대주택 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택수명이 존재하는 한 임대료만 제공 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 기간의 최장기 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 영구임대주택 |

자료: 고철·천현숙, “임대주택관리제도 연구”, 국토개발연구원, 1997, p.16.

2) 임대주택의 분류

(1) 제도권 통제 여부에 따른 분류

임대주택을 건설하거나 매입을 통한 임대주택의 취득행위, 임대하여 운영하는 행위, 임대 후 매각하는 행위에 있어서 제도권으로부터 일정한 지원을 받고 통제를 받는지의 여부에 따라 제도권 임대주택과 비 제도권 임대주택으로 분류하고⁵⁾ 이를 공식 임대주택과 비공식 임대주택으로 분류하기도 한다.⁶⁾ 제도권 부문의 임대주택은 「임대주택법」에 의해 등록된 임대주택을 말하며 비제도권 부문의 임대주택은 임대주택으로 등록하지 않고, 임대용으로 사용되는 주택으로 우리 주변에서 쉽게 관찰할 수 있는 일부 전세, 독채 전세, 다가구주택 등이 포함된다.⁷⁾ 제도권 임대주택은 일정한 제도의 틀 안에서 공급되고 운영되는 임대주택으로 임대주택을 건설 또는 매입하거나 운영하고 매각하는 과정에서 재정적인 지원이나 세제지원 등을 받는 대신에 운영하고 매각하는 과정에서 제도권에서 정한 틀 안에서 움직여야 한다는 제한을 받게 되는데 「임대주택법」상 임대사업자로 등록한 자가 공급하는 임대주택을 제도권 임대주택이라고 할 수 있다. 비 제도권 임대주택은 제도권 임대주택을 제외한 모든 임대주택을 말하는데 제도권의 정책과는 관계없이 민간에 의하여 공급되고 있는 전세, 월세 등을 말한다.

5) 김혜승·최수·김승중, 「임대주택 체계개편 연구」, 국토연구원, 2006, p.3.

6) 하성규, 『주택정책론』, (박영사 : 서울, 2006), p.10.

7) 이중근, 『임대주택정책론』, (서울 : 우정문고, 2013), p.42.

(2) 제도권 법 규정에 따른 분류

법 규정에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 나누어지고 건설임대주택은 임대주택을 건설하는 과정에서 정부의 지원 여부에 따라 공공건설 임대주택과 민간건설 임대주택으로 나뉘어진다. 이외에도 준공공임대주택이 있다. 이는 최근 전세값 급등으로 정부가 시행하는 임대주택제도이다. 「임대주택법」 제2조 3의3에 의하면 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85㎡ 이하 주택을 말하며 「임대주택법」상의 차이는 <표-2>에서와 같다.

<표-2> 임대주택법상 임대주택의 차이점 비교

| 구 분 | 건설임대주택 | | 매입임대주택 |
|-------------|--|-------------------------|--|
| | 공공건설임대주택 | 민간건설임대주택 | |
| 개념 | 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 기금을 지원받아 건설하여 임대 | 기금 지원 없이 임대사업자가 직접건설·임대 | 임대사업자가 주택을 매입하여 임대 |
| 보증금 및 임대료 | -국토부 고시 “표준임대보증금 및 임대료” 적용 * 중형공공임대주택(전용면적85㎡이하, 10년임대 주택제외) | 제한 없음 | 제한 없음 *준공공임대주택은 최초 임대보증금 및 임대료를 시세 이하로 제한 |
| 임대의무기간 | 5년,10년,20년,30년,50년 | 5년 | 5년,10년 |
| 임차인 자격 | 무주택세대주 | 임대사업자가 결정 (제한 없음) | 임대사업자가 결정 (제한 없음) |
| 우선매각의무 | 입주시부터 매각시까지 무주택세대주 | 임대사업자가 결정 (제한 없음) | 임대사업자가 결정 (제한 없음) |
| 매각가격 산정기준 | 임대주택법」령의 산정기준 *중형고급임대주택 (전용면적85㎡과) 및 민간건설공공택지의 85㎡이하, 10년 임대주택제외) | 임대사업자가 결정 (제한 없음) | 임대사업자가 결정 (제한 없음) |
| 주택관리 | -300세대 이상, 승강기설치, 중앙난방의 임대주택은 의무관리 | | |
| 특별수선 부담금 | -300세대 이상, 승강기설치, 중앙난방의 임대주택은 의무적립 | | |
| 국민주택기금 지원여부 | 지원(세대당 70~90백만원, 중도금 8백만원) * 국민임대 2,583~5,465만원 | 지원없음 | 구입자금으로 호당 1억 5천만원이하 지원 (지방은75백만원) |

자료 : 국토교통부, 2013년도 주택업무편람, p.240.

2. 임대주택제도의 법적 검토와 변화

1) 임대주택의 법적 검토

현재 임대주택의 형태는 매우 다양하고 복잡한데, 임대주택 관련 법률에서는 그 명칭이 명확히 구분되어 있지 않고, 개념정의도 상이한 상태이다. 예컨대「주택법」에 의거한 국토교통부령인 「주택공급에 관한 규칙」에서는 국민주택으로, 「임대주택법」에서는 공공건설임대주택으로 공공임대주택을 표현하고 있어 개념의 차이뿐만 아니라 국민들의 임대주택에 대한 이해를 어렵게 만들고 있다.⁸⁾

임대주택이 공급될 때 생긴 명칭들을 살펴보면, 1989년 영구임대주택, 1993년 50년 공공임대주택, 1998년 10년, 20년 국민임대주택, 2003년 30년 국민임대주택, 2008년 보금자리주택, 그리고 민간임대주택이지만 공공의 성격을 띤 준공공임대주택이다. 이렇게 다양한 명칭과 특징으로 공공임대주택이 공급되다보니, 정권이 바뀔 때마다 기능면에서는 비슷하지만 사업에 따른 혜택 및 규제가 차별화된 다른 종류의 임대주택이 탄생한 셈이다. 그러나 대부분의 임대주택은 「임대주택법」에 근거하여 건설·공급·배분·관리되고 있으나, 보금자리주택과 같은 새로운 형태의 임대주택 공급에 대해서는 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」같은 특별법에서 다루고 있어 법체계상 매우 복잡한 구조를 가지고 있다. 또한 공공임대주택과 관련한 제반 사항들이 「임대주택법」뿐만 아니라 「주택법」과 「주택공급에 관한 규칙」등 여러 법령에 규정되어 있어 공공임대주택 관련규정에 대한 체계적인 접근이 어려운 상황이다. 예를 들어 공공임대주택의 공급에 대해서는 「임대주택법」이 아닌 국토교통부령인 「주택공급에 관한 규칙」에 의해 규정되고 있다.⁹⁾ 이처럼 현행 임대주택 관령 법령의 체계는 「임대주택법」에 모든 내용을 담지 못하고 각 개별 법령에 분산되어 있어 일체성이 결여되어 있다. 임대주택의 공급방식(건설/매입), 공공지원 유무, 임대유기기간, 정비사업 종류 등에 따라 다양한 유형의 임대주택이 존재할 뿐만 아니라 유형별로 복잡한 법령체계를 가지고 있는 실정이다.¹⁰⁾ 「임대주택법」은 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 종합적으로 규정하고 있는 임대주택에 관한 일반법으로, 1993년에 기존의 임대주택 건설 촉진을 위해 만들었던 「임대주택건설촉진법」을 전면 개편하여 제정한 법률이다. 임대주택과 관련하여 「임대주택법」에

8) 오정석, 「임대주택의 체계 개선방안 연구」, 한국지적학회보, 제25권제1호, (사)한국지적학회, 2009, p.94.

9) 송동수, 「공공임대주택의 현황과 법적 검토」, 토지공법연구, 제58집, (사)한국토지공법학회, 2012.8, pp.64~65.

10) 오정석, 전거서, p.97.

규정되지 않은 사항은 「주택법」과 「주택임대차보호법」의 규정에 따른다.¹¹⁾ 임차인 보호와 국민 주거안정을 도모하는 것이 「임대주택법」의 제정 취지인 것과 달리 임대사업자나 주택건설과 관련된 사항들이 주를 이루고 있다. 또한 공공임대주택에 대한 법적 규정 중 가장 핵심적인 사항인 입주자 선정과 관리, 임대료, 주택관리 등에 관한 사항들이 제한적으로 규정되어 있는 한계점을 가지고 있다. 이런 한계점들이 민간임대주택을 보유한 사업자가 자율적으로 선정할 때, 참고 기준으로 삼기에는 미흡할 수밖에 없다.¹²⁾

2) 임대주택제도의 변화

1960년대에는 제1차 경제개발5개년계획(1962~1966년) 아래 주택정책의 목표를 설정하고 「공영주택법」을 제정하면서 임대주택제도가 체계적으로 마련되기 시작하였다.¹³⁾ 1970년대에 들어서면서 인구의 도시집중으로 주택난이 심화되기 시작하자 정부는 1971년에 250만호 주택건설 10개년 계획을 수립하였고, 이의 실행의 법적인 지원을 위해 「주택건설촉진법」을 제정하였다. 이법은 주택문제를 어느 정도 해결하는데 도움이 되었으나 저소득층인 경우에는 구매력의 부족으로 인하여 주거문제를 해결하는데 한계를 보였고, 저소득층 주거문제는 사회적인 문제로 대두되었다.¹⁴⁾ 이에 따라 저소득층의 주택문제를 해결하고 무주택자의 주거안정을 위해 임대주택의 필요성에 공감하게 되었고, 1984년에는 일반주택사업자에게도 자금지원과 세제혜택을 주는 「임대주택건설촉진법」을 제정하였다. 이후 임대주택의 건설·공급을 보다 더 활성화하기 위하여 1993년 「임대주택법」을 제정하여 시행하고 있다. 하지만 임대주택 수요가 높은 수도권과 대도시 인근지역의 가용 토지부족과 지역주민의 반대 등으로 임대주택 공급이 어렵게 되자 국민임대주택의 건설촉진과 효율적인 사업시행을 위해 국민임대주택단지 조성에 필요한 예정지구의 지정·고시, 지구 내 행위제한, 실시계획의 수립·승인 등에 관한 내용을 규정한 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」을 2003년에 제정하여 시행하고 있다.

이와는 별도로 국토교통부의 업무처리지침에 의하여 도심 내 최저소득계층이 현(現) 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 사업시행자가 기존주택을 매입하여 저렴한 가격에 임대하는 「기존주택매입 임대사업 업무처리지침」을 2005년에 수립하여 시행하고 있다. 뿐만 아니라 신규임대주택의 공급과는 별도로 기존의 임대주택이 부도가 발생하여 임차인의 주거안정에 위협이 되는 경우를 대비한 「부도임대주택매입 임대사업 업무처리

11) 송동수, 상계서, p.47.

12) 송동수, 상계서, p.65. 일부 각색

13) 이종근, 『임대주택정책론』, (서울 : 나남출판, 2004), p.80.

14) 현무준, “민간임대주택 활성화 방안에 대한 연구” 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통경영대학원, 2009, p.11.

지침이 2006년부터 시행되었다. 2007년에는 「부도공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」을 제정하여 임대주택의 부도로부터 임차인의 주거안정을 지원할 수 있는 체계가 마련되었다. 2009년에는 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」이 제정되어 이를 시행하고 있다. 이 법의 시행으로 1994년 중단되었던 영구임대주택 공급이 재개되고 임대주택 공급방식이 분납(지분형)공공임대주택, 장기전세주택 등으로 다양화되었으며 개발제한구역 등 도시인근 선호지역 중심으로 임대주택을 공급할 수 있는 기반이 마련되었다. 또한 2013년 박근혜정부가 들어서면서 임대주택 공급확대를 위한 정책으로 행복주택과 준공공임대주택 등을 발표하면서 임대주택에 대한 다양화가 가속되고 있다.

3. 준공공임대주택사업의 지원과 규제

1) 준공공임대주택사업의 지원

정부는 2013년에 12월 5일 준공공임대주택제도를 시행하면서 <표-3>에서 보는 바와 같이 취득세, 보유세, 양도소득세 등 여러 가지 세제지원 혜택을 통하여 활성화 하려고 하고 있다.

<표-3> 준공공임대주택 면적에 따른 세제지원

| 구분 | 면적() | 감면률(%) |
|---------------------|----------------------------|--|
| 취득세 | - 0~40㎡이하 | 100 |
| | - 40~60㎡ | 100 |
| | - 60~85㎡ | 25 |
| | - 85~149㎡ | - |
| 재산세 | - 0~40㎡ | 100 |
| | - 40~60㎡ | 50 |
| | - 60~85㎡ | 25 |
| | - 85~149㎡ | - |
| 종합부동산세 | 합산배제 | -임대당시 공시가격 6억원 이하 (수도권 밖3억원 이하) -1호 이상, 5년 이상 임대 |
| 주택임대소득세 | 전용면적에 관계없이 최대20% | -기준시가 3억원 이하(오피스텔포함) - 3호이상 5년이상 임대 |
| 양도소득세 및 장기보유특별공제 | 임대기간에 따라 장기보유특별공제율 차등적용 | • 임대주택사업자 본인거주 주택 양도시 별도 양도소득세 계산 (1가구1주택 적용, 일정 요건 있음) • 임대유무기간(10년) 후 임대주택 양도시 장기보유특별공제율 60% |

자료 : 국토교통부, 2013년도 주택업무편람, p.240.

2) 준공공임대주택사업의 규제

준공공임대주택을 활성화 하려는 정부정책을 살펴보면 세제지원 등 활성화 정책도 있지만 반대로 규제 또한 강력하게 하고 있다. 이는 임대의무기간, 임대주택가격제한, 임대면적제한 등을 규제 조항으로 볼 수 있다. 임대의무기간은 민간매입임대주택사업이 임대개시일로부터 5년이나, 준공공임대주택의 경우 임대개시일로부터 10년으로 되어 있다. 또한 임대료 인상제한 규정도 준공공임대주택은 최초 임대료는 주변 시세 이하이어야 하며 연 5% 이상 임대료 증액을 할 수 없다. 그리고 주택면적도 전용면적 85m² 이하이어야 하며, 주거용 오피스텔을 포함한 매입임대주택을 대상으로 하고 있다. 임대의무기간 동안에는 임대주택 매매가 제한되며 임대주택가격은 과세표준 기준 수도권 6억원 이하, 지방은 3억원 이하일 경우일 때 등록이 가능하다. 이 밖에도 이를 위반할 경우에는 「임대주택법」 제41조 내지 43조에 ‘징역 또는 벌금형에 처한다.’ 또한 양벌규정을 적용하여 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 임대사업자에게도 해당조문의 벌금형을 과한다. 민간임대주택과 준공공임대주택제도에 대한 비교는 <표-4>에서와 같다.

<표-4> 민간임대주택과 준공공임대주택 제도의 비교

| 구 분 | 민간임대주택 | 준공공임대주택 |
|-----------|--|--|
| 개념 | 임대사업자가 주택을 매입해 임대 | 좌 동 |
| 보증금 및 임대료 | 제한 없음 | 최초 임대보증금 및 임대료를 시세이하로 제한 |
| 임대의무기간 | 5년 | 10년 |
| 임차인 자격 | 임대사업자가 결정(제한 없음) | 좌 동 |
| 우선매각의무 | 임대사업자가 결정(제한 없음) | 좌 동 |
| 매각가격 산정기준 | 임대사업자가 결정(제한 없음) | 좌 동 |
| 특별수선 충당금 | 해당 없음 | 좌 동 |
| 주택기금 지원여부 | 구입자금 수도권 세대당 최고1억5천 (지방은 세대당 최고 7500만원) | 구입자금 수도권 세대당 최고1억5천 (지방은 세대당 최고 7500만원) |

자료 : 국토교통부, 2013년도 주택업무편람 p.240. 재정리.

4. 선행연구검토

민간임대주택사업과 관련된 연구논문은 여러 가지 관점에서 연구가 진행되어왔다. 하지만 준공공임대주택사업에 대한 연구는 전무한 상태이다. 그 이유는 준공공임대주택사업이 지난 2013년 12월 5일부터 시행되어 시행기간이 짧고, 사례가 적기 때문으로 판단

된다. 민간임대주택사업 활성화에 대한 중요한 선행연구는 다음과 같다.

이정훈¹⁵⁾ 민간매입임대주택에 대한 사업등록요건, 세제에 대한 인식 및 지원 방향, 매입임대주택사업자에 대한 금융 및 세제지원책, 임대사업자제도 개선 사항 등에 관해 설문지를 통한 실증조사를 하였다. 박진호¹⁶⁾ 임대주택시장의 시장현황 및 사업 환경을 분석하였으며, 전체 사업 업역의 문제점을 도출하여 개선방안을 제시한 후 시장참여 법인을 중심으로 개선사항의 우선순위 등을 제시하고자 하였다. 박미연¹⁷⁾ 민간이 「임대주택법」에서 정하는 바에 따라 임대주택 사업자로 등록하고 주택을 매입하여 임대하는 제도권 매입임대주택으로 하며 임대주택의 정책변화 과정과 임대주택의 공급현황·문제점을 알아보고 주택시장 변화에 따른 매입임대주택의 확대방안을 제시하였다. 현무준¹⁸⁾ 정부와 공공기관, 임대주택사업협회, 금융기관 등에서 발표하는 통계자료를 활용하여 임대주택의 수요와 공급의 실패를 파악하고 민간매입임대주택의 필요성 및 활성화 방안을 제시하였다. 광미경¹⁹⁾ 민간임대사업자 입장에서 제도적·실무적으로 임대주택 공급을 저해하고 있는 요인이 무엇인지를 검토하였고 주거수준의 향상에 기여하여 국가 경제 발전에 도움을 주고자 하였다. 조창신²⁰⁾ 미등록임대사업자를 제도권안으로 들어올수 있게끔 과세제도 개선방안을 제시하였다.

IV. 분석의 개요와 방법

1. 연구조사의 개요

본 연구의 내용적 범위는 응답자의 일반적 특성조사와 준공공임대주택사업에 관한 인식, 준공공임대주택사업에 관한 인식의 차이분석, 향후 투자유형에 따른 준공공임대주택 인식의 차이 분석 등으로 범위를 한정하였다. 이유는 주택보급률이 국토교통부 발표 자

15) 이정훈, “민간매입임대주택에 대한 인식조사”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산대학원, 2014.

16) 박진호, “민간임대주택 활성화를 위한 제도개선에 관한연구”, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2013.

17) 박미연, “민간매입임대주택사업 활성화 방안”, 석사학위논문, 경기대학교 서비스경영전문대학원, 2010.

18) 현무준, “민간임대주택산업 활성화 방안에 대한 연구” 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통대학대학원, 2009.

19) 광미경, “민간임대주택 공급 활성화 방안” 석사학위논문, 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통대학원, 2012.

20) 조창신, “민간임대주택 과세제도 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통대학원 2014.

료에 의하면 2012년 기준 전국 평균 102.7%에 달하고 있으나 아직까지 자가 주택을 보유하지 못하고 있는 세입자가 전체 가구 수의 45%에 이르고 있고, 임대료는 지속적으로 상승하고 있어 서민들의 고통을 덜어주면서 주택 임대차시장을 안정화 시키려는 노력으로 정부는 행복주택사업 추진은 물론 지속적인 꾸준한 임대주택 공급을 위해 공공임대주택은 물론 매입방식의 임대주택 및 준공공임대주택 정책을 내 놓고 있다. 따라서 임차인에게 부담이 적게 가는 임대주택 정책 중 준공공임대주택에 대한 실증조사를 하고자 한다. 시간적 범위로는 저소득층의 주택문제를 해결하고 무주택자의 주거안정을 위해 임대주택의 필요성에 공감하게 되어 「임대주택건설촉진법」을 제정·시행한 1984년부터 2014년 5월말까지로 한정한다. 공간적 범위는 주택보급률이나 자가주택 보유율이 다른 지역보다 낮은 서울특별시를 대상으로 하였으며 특히, 응답자를 서울특별시에 주소록 두고 주택을 소유하고 있으면서 자가 주택 거주자를 중심으로 하되 현재 임대주택사업을 하거나 향후 임대주택사업에 관심이 있는 대상자를 중심으로 2014년 4월12일부터 2014년 4월22일까지 총 10일 동안 구조화된 설문지를 사용하여 직접방문 등에 의하여 설문조사를 실시하였다.

2. 연구조사의 분석방법

본 연구의 분석방법은 선행연구와 정부정책을 중심으로 서울특별시에 주택을 소유하고 자가 주택에 거주하면서 임대주택사업을 하고 있거나 향후 임대주택사업에 의향이 있는 사람들을 대상으로 무작위추출법에 의한 직접방문 및 대인면접법으로 설문조사를 실시하였다. 일반인을 대상으로 모집단의 수가 100,000만명 이상일 경우 유의수준 5%에서 샘플집단의 수는 383부 이상이므로 총 500부를 배부하여 이중 답변거주자 20부와 불성실답변 및 누락이 있는 45부를 제외하고 배부 총수의 87%인 435부를 연구의 목적에 사용하였다. 연구의 목적에 사용한 435부는 유의수준 5%에서 ± 4.689 로 매우 유의미한 것으로 나타났다. 따라서 이렇게 수거한 435부는 본 연구 목적을 수행하는데 있어서 다음과 같은 통계처리 과정을 거쳤다. 첫째, 응답자의 일반적 특성과 준공공임대주택의 인식을 알아보기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하였다. 둘째, 응답자의 일반적 특성에 따른 준공공임대주택의 인식의 차이 분석을 위하여 카이스케어 검정()을 실시하였다. 셋째, 향후 투자유형에 따른 준공공임대주택의 인식차이를 분석하기 위하여 카이스케어 검정(χ^2)을 실시하였다. 넷째, 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 18.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

V. 준공공임대주택사업에 대한 투자인식조사

1. 응답자의 일반적 특성분석

응답자의 일반적 특성을 살펴본 결과 <표-5>와 같이 성별은 ‘남자’ 51.3%, ‘여자’ 48.7%이었고, 연령은 ‘30-39세’ 56.3%, ‘50-59세’ 14.0%, ‘20-29세’ 12.9%, ‘40-49세’ 9.7%, ‘60세 이상’ 7.1% 순이었다. 최종학력은 ‘전문대 및 대학교’가 75.2%로 대부분이었으며, 월소득은 ‘200-300만원 미만’ 41.1%, ‘300-400만원 미만’ 27.1%, ‘200만원 미만’ 14.0%, ‘400-500만원 미만’ 10.8% 순이었고, 월소득이 ‘500만원 이상’은 6.9%이었다. 거주형태는 ‘자가주택’이 62.5%로 가장 많았고, 이어서 ‘주택은 있으나 무상거주(부모님 집에서 함께 거주 포함)’ 16.6%, ‘주택은 있으나 전세를 살고 있다’ 14.5%, ‘주택은 있으나 보증부 월세를 살고 있다’ 5.5%, ‘주택은 있으나 보증금 없이 월세를 살고 있다’ 0.9% 순으로 나타났다. 보유 주택수는 ‘1호’가 77.7%로 대부분이었으며, ‘2호’는 12.4%, ‘3호’는 4.6%, ‘4호’는 3.4%, ‘5호 이상’은 1.8%이었다. 미등록 임대경험이 있는 응답자는 6.0%이었으며, 대부분인 94.0%는 임대경험이 없는 것으로 나타났다. 임대주택 사업에 대한 정보 인지도는 ‘접하지 못 했다’ 32.2%, ‘접해 보았지만 관심 없다’ 23.7%, ‘전혀 접하지 못 했다’ 21.6%, ‘알고 있었다’ 20.5%, ‘매우 잘 알고 있었다’ 2.1% 순으로 임대주택 사업에 대해 알고 있는 응답자는 전체의 22.6%이었으며, 절반이상인 53.8%는 임대주택 사업에 대한 정보를 접해보지 못한 것으로 조사되었다. 이러한 결과가 의미하는 것은 나이가 젊을수록, 고학력일수록 그리고 자가 주택을 소유하고 있을수록 임대주택에 대한 관심도가 높을 것을 알 수 있다.

<표-5> 응답자의 일반적 특성분석

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|------|--------|-------|--------|
| 성별 | 남자 | 223 | 51.3 |
| | 여자 | 212 | 48.7 |
| 연령 | 20-29세 | 56 | 12.9 |
| | 30-39세 | 245 | 56.3 |
| | 40-49세 | 42 | 9.7 |
| | 50-59세 | 61 | 14.0 |
| | 60세 이상 | 31 | 7.1 |
| 최종학력 | 중학교 | 4 | .9 |
| | 고등학교 | 55 | 12.6 |

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|----------|--------------------------------|-------|--------|
| | 전문대 및 대학교 | 327 | 75.2 |
| | 대학원 이상 | 49 | 11.3 |
| 월소득 | 200만원 미만 | 61 | 14.0 |
| | 200-300만원 미만 | 179 | 41.1 |
| | 300-400만원 미만 | 118 | 27.1 |
| | 400-500만원 미만 | 47 | 10.8 |
| | 500만원 이상 | 30 | 6.9 |
| 거주형태 | 자거주 | 272 | 62.5 |
| | 주택은 있으나 전세를 살고 있다 | 63 | 14.5 |
| | 주택은 있으나 보증부 월세를 살고 있다 | 24 | 5.5 |
| | 주택은 있으나 보증금 없이 월세를 살고 있다 | 4 | .9 |
| | 주택은 있으나 무상거주(부모님 집에서 함께 거주 포함) | 72 | 16.6 |
| 보유 주택수 | 1호 | 338 | 77.7 |
| | 2호 | 54 | 12.4 |
| | 3호 | 20 | 4.6 |
| | 4호 | 15 | 3.4 |
| | 5호 이상 | 8 | 1.8 |
| 미등록 임대경험 | 있다 | 26 | 6.0 |
| | 없다 | 409 | 94.0 |
| 전체 | | 435 | 100.0 |

2. 준공공임대주택사업에 대한 인식분석

응답자의 준공공임대주택사업에 대한 인식을 살펴본 결과 <표-6>와 같이 준공공임대주택의 사업의 활성화 저해요인으로 ‘의무임대기간이 10년으로 늘어나는 점과 주택 임대업이라는 생소한 개념 둘 다’가 30.8%로 가장 많았고, ‘주택임대업이라는 생소한 개념’ 27.1%, ‘의무임대기간이 10년으로 늘어나는 점’ 22.8%, ‘혜택부분(금융 및 세제지원)이 제약 조건에 비해 생각보다 크지 않은 점’ 17.9%, ‘혜택부분(금융 및 세제지원)이 제약 조건에 비해 더 많다고 생각하는 점’ 1.4% 순으로 나타났다. 준공공임대주택의 임대 의무기간 10년에 대해서는 ‘적당하다’ 37.7%, ‘길다’ 29.9%, ‘너무 길다’ 26.7%, ‘짧다’ 5.5%, ‘매우 짧다’ 0.2% 순으로 나타나 임대 의무기간이 길다고 생각하는 응답자는 전체의 56.6%이었으며, 적정 임대 의무기간으로는 ‘5년’ 47.1%, ‘6년’ 19.8%, ‘10년 이상(현행대로)’ 13.1%, ‘8년’ 11.0%, ‘10년’ 9.0% 순으로 나타났다. 준공공임대주택의 시세보다 저

렴한 월세에 대해서는 ‘좋지 못하다’ 60.2%, ‘좋다’ 17.9%, ‘그저 그렇다’ 15.4%, ‘전혀 좋지 못하다’ 4.1%, ‘매우 좋다’ 2.3% 순으로 저렴한 월세에 대해 긍정적으로 생각하는 응답자는 20.2%이었으며, 부정적으로 생각하는 응답자는 64.3%이었다. 제한된 월세 상향률 연 5%이하에 대해서는 ‘좋지 못하다’ 52.6%, ‘그저 그렇다’ 25.1%, ‘좋다’ 13.8%, ‘전혀 좋지 못하다’ 6.2%, ‘매우 좋다’ 2.3% 순으로 제한된 월세 상향률에 대해 긍정적으로 생각하는 응답자는 16.1%이었으며, 부정적으로 생각하는 응답자는 58.8%이었고, 적정 월세 상향률로는 ‘7% 이상’ 47.6%, ‘5%가 적당하다’ 20.7%, ‘6%’ 20.0% 순으로 나타났다. 보유기간에 상관없이 양도소득세 장기보유 특별공제 60%에 대해 ‘그저 그렇다’ 36.6%, ‘좋다’ 26.9%, ‘매우 좋다’ 19.3%, ‘좋지 못하다’ 15.9%, ‘전혀 좋지 못하다’ 1.4% 순으로 장기보유 특별공제에 대해 긍정적으로 생각하는 응답자는 46.2%이었으며, 부정적으로 생각하는 응답자는 17.3%이었고, 적정 장기보유 특별공제율로는 ‘100% 면제’ 56.6%, ‘현행대로 60% 감면’ 15.6%, ‘80% 감면’ 12.9% 순으로 나타났다. 준공공임대주택에 대한 투자 의향은 ‘그렇다’ 44.6%, ‘그저 그렇다’ 27.1%, ‘그렇지 못하다’ 26.4%, ‘매우 그렇다’ 1.1%, ‘전혀 그렇지 못하다’ 0.7% 순으로 준공공임대주택에 투자의향이 있는 응답자는 전체의 45.7%이었다. 민간임대주택사업과 준공공임대주택사업의 투자매력으로는 ‘준 공공임대주택이 더 낫다고 생각한다’가 40.0%로 가장 많았고, ‘둘 다 임대주택사업 측면에서 보통이며, 별다른 차이점이 없다고 생각한다’ 26.2%, ‘민간 매입임대주택이 더 낫다고 생각한다’ 13.3%, ‘둘 다 임대주택사업으로 괜찮다고 생각한다’ 12.9%, ‘둘 다 사업 진행이 매우 어려울 것으로 생각한다’ 7.6% 순으로 나타났다. 투자 의사에 대해 민간임대주택사업에 투자할 의향이 있는 응답자는 32.0%, 준공공임대주택사업에 투자할 의향이 있는 응답자는 68.0%이었다. 이러한 연구결과는 준공공임대주택의 활성화 저해 요인으로는 임대무기간과 준공공임대주택에 대한 홍보부족이, 월세상한률 제한과 장기보유특별공제율을 등이 준공공임대주택 활성화의 저해 요인으로 조사되었다. 따라서 준공공임대주택을 활성화 하려면 우선적으로 임대주택 사업 희망자에 대한 홍보가 필요하며 임대무기간도 일반임대주택과 동일한 기간으로 낮출 필요성이 있으며 장기보유 특별공제 또한 혜택을 더 주워야 할 것이다.

<표-6> 준공공임대주택에 대한 인식분석

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|----------------------|----------------------|-------|--------|
| 준공공임대사업의 활성화 저해요인 | 의무임대기간이 10년으로 늘어나는 점 | 99 | 22.8 |
| | 주택임대업이라는 생소한 개념 | 118 | 27.1 |
| | ①, ②의 내용 둘 다 | 134 | 30.8 |

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|--------------------------|---|-------|--------|
| | 혜택부분(금융 및 세제지원)이 제약 조건에 비해 생각보다 크지 않은 점 | 78 | 17.9 |
| | 혜택부분(금융 및 세제지원)이 제약 조건에 비해 더 많다고 생각하는 점 | 6 | 1.4 |
| 임대의무 기간의 적정성 | 너무 길다 | 116 | 26.7 |
| | 길다 | 130 | 29.9 |
| | 적당하다 | 164 | 37.7 |
| | 짧다 | 24 | 5.5 |
| | 매우 짧다 | 1 | .2 |
| 적정 임대 의무 기간 | 5년 | 205 | 47.1 |
| | 6년 | 86 | 19.8 |
| | 8년 | 48 | 11.0 |
| | 10년 | 39 | 9.0 |
| | 10년 이상(현행대로) | 57 | 13.1 |
| 저렴한 월세 | 전혀 좋지 못하다 | 18 | 4.1 |
| | 좋지 못하다 | 262 | 60.2 |
| | 그저 그렇다 | 67 | 15.4 |
| | 좋다 | 78 | 17.9 |
| | 매우 좋다 | 10 | 2.3 |
| 제한된 월세 상향률(연5%이하) | 전혀 좋지 못하다 | 27 | 6.2 |
| | 좋지 못하다 | 229 | 52.6 |
| | 그저 그렇다 | 109 | 25.1 |
| | 좋다 | 60 | 13.8 |
| | 매우 좋다 | 10 | 2.3 |
| 적정 월세 상향률 | 3% 이상 | 40 | 9.2 |
| | 4% 이상 | 11 | 2.5 |
| | 5%가 적당하다 | 90 | 20.7 |
| | 6% | 87 | 20.0 |
| | 7% 이상 | 207 | 47.6 |
| 양도소득세 장기보유 특별공제율의 적정성 | 전혀 좋지 못하다 | 6 | 1.4 |
| | 좋지 못하다 | 69 | 15.9 |
| | 그저 그렇다 | 159 | 36.6 |
| | 좋다 | 117 | 26.9 |
| | 매우 좋다 | 84 | 19.3 |
| 적정 장기보유 | 현행대로 60% 감면 | 68 | 15.6 |

| 구분 | | 빈도(N) | 백분율(%) |
|----------------------------------|---|-------|--------|
| 특별공제율 | 70% 감면 | 24 | 5.5 |
| | 80% 감면 | 56 | 12.9 |
| | 90% 감면 | 41 | 9.4 |
| | 100% 면제 | 246 | 56.6 |
| 투자 의향 | 전혀 그렇지 못하다 | 3 | .7 |
| | 그렇지 못하다 | 115 | 26.4 |
| | 그저 그렇다 | 118 | 27.1 |
| | 그렇다 | 194 | 44.6 |
| | 매우 그렇다 | 5 | 1.1 |
| 민간임대주택사업과 준공공임대주택사업 의 투자매력 | 사업진행이 매우 어려울 것으로 생각한다. | 33 | 7.6 |
| | 둘 다 임대주택사업 측면에서 보통이며, 별다른 차이점이 없다고 생각한다. | 114 | 26.2 |
| | 민간임대주택이 더 낫다고 생각한다 | 58 | 13.3 |
| | 준 공공임대주택이 더 낫다고 생각한다. | 174 | 40.0 |
| | 둘다 임대주택사업으로 괜찮다고 생각한다. | 56 | 12.9 |
| 투자 의사 | 민간임대주택사업 | 139 | 32.0 |
| | 준공공임대주택사업 | 296 | 68.0 |
| 전체 | | 435 | 100.0 |

3. 일반적 특성에 따른 준공공임대주택사업의 인식 차이분석

1) 일반적 특성에 따른 준공공임대사업자가 되기에 어려운 이유 차이분석

응답자의 준공공임대사업자가 되기에 어려운 이유 차이를 살펴본 결과 <표-7>에서 보는바와 같이 성별과 연령, 최종학력, 월소득, 거주형태, 주택수에 따른 준공공 임대 사업자가 되기에 어려운 부분의 차이는 유의미하였으나, 임대경험에 따른 차이는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다. 이러한 연구 결과가 의미하는 것은 연령은 30대와 50대 이상에서, 학력이 높을수록, 월 소득이 높을수록 그리고 자가 주택 보유자일수록 의무임대기간이 10년으로 늘어나는 점과 주택임대업이라는 생소한 개념 또한 세제혜택 부분이 생각보다 크지 않은 점, 혜택부분이 제약 조건에 비해 더 많다고 생각하는 점이 준공공임대사업을 어렵게 하고 있다는 것을 반증하는 것이다. 따라서 이런 부분에서 정부는 정책적 검토와 수정이 필요하다.

<표-7> 일반적 특성에 따른 준공공임대사업자가 되기에 어려운 이유 차이분석

| 구 분 | | 의무임대 기간이 10년으로 늘어나는 점 | | 주택임대 업이라는 생소한 개념 | | ①, ②의 내용 둘다 | | 혜택 부분이 계약 조건에 비해 생각보다 크지 않은 점 | | 혜택부분 이 제약 조건에 비해 더 많다고 생각하는 점 | | 전체 | | (p) |
|------------------|---------------------------|-----------------------------------|------|---------------------------|------|-------------------|------|--|------|---|-----|-----|-------|--------------------------|
| | | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | |
| 성 별 | 남자 | 48 | 21.5 | 39 | 17.5 | 83 | 37.2 | 49 | 22.0 | 4 | 1.8 | 223 | 100.0 | 26.826 *** (.000) |
| | 여자 | 51 | 24.1 | 79 | 37.3 | 51 | 24.1 | 29 | 13.7 | 2 | .9 | 212 | 100.0 | |
| 연 령 | 20-29세 | 9 | 16.1 | 15 | 26.8 | 12 | 21.4 | 17 | 30.4 | 3 | 5.4 | 56 | 100.0 | 113.297 *** (.000) |
| | 30-39세 | 32 | 13.1 | 66 | 26.9 | 96 | 39.2 | 50 | 20.4 | 1 | .4 | 245 | 100.0 | |
| | 40-49세 | 4 | 9.5 | 20 | 47.6 | 12 | 28.6 | 6 | 14.3 | 0 | .0 | 42 | 100.0 | |
| | 50세 이상 | 54 | 58.7 | 17 | 18.5 | 14 | 15.2 | 5 | 5.4 | 2 | 2.2 | 92 | 100.0 | |
| 최 중 학 력 | 고등학교 이하 | 26 | 44.1 | 13 | 22.0 | 15 | 25.4 | 5 | 8.5 | 0 | .0 | 59 | 100.0 | 56.391 *** (.000) |
| | 전문대 및 대학교 | 60 | 18.3 | 99 | 30.3 | 113 | 34.6 | 50 | 15.3 | 5 | 1.5 | 327 | 100.0 | |
| | 대학원 이상 | 13 | 26.5 | 6 | 12.2 | 6 | 12.2 | 23 | 46.9 | 1 | 2.0 | 49 | 100.0 | |
| 월 소 득 | 200만원 미만 | 6 | 9.8 | 18 | 29.5 | 17 | 27.9 | 18 | 29.5 | 2 | 3.3 | 61 | 100.0 | 172.937*** (.000) |
| | 200-300만원 미만 | 11 | 6.1 | 85 | 47.5 | 72 | 40.2 | 10 | 5.6 | 1 | .6 | 179 | 100.0 | |
| | 300-400만원 미만 | 46 | 39.0 | 10 | 8.5 | 39 | 33.1 | 23 | 19.5 | 0 | .0 | 118 | 100.0 | |
| | 400만원 이상 | 36 | 46.8 | 5 | 6.5 | 6 | 7.8 | 27 | 35.1 | 3 | 3.9 | 77 | 100.0 | |
| 거 주 형 태 | 자가주택 | 82 | 30.1 | 47 | 17.3 | 91 | 33.5 | 48 | 17.6 | 4 | 1.5 | 272 | 100.0 | 55.936 *** (.000) |
| | 주택은 있으나 전·월세를 살고 있다 | 14 | 15.4 | 33 | 36.3 | 21 | 23.1 | 22 | 24.2 | 1 | 1.1 | 91 | 100.0 | |
| | 주택은 있으나 무상거주 | 3 | 4.2 | 38 | 52.8 | 22 | 30.6 | 8 | 11.1 | 1 | 1.4 | 72 | 100.0 | |
| 주 택 수 | 1호 | 79 | 23.4 | 84 | 24.9 | 103 | 30.5 | 68 | 20.1 | 4 | 1.2 | 338 | 100.0 | 24.119** (.002) |
| | 2호 | 5 | 9.3 | 16 | 29.6 | 23 | 42.6 | 8 | 14.8 | 2 | 3.7 | 54 | 100.0 | |
| | 3호 이상 | 15 | 34.9 | 18 | 41.9 | 8 | 18.6 | 2 | 4.7 | 0 | .0 | 43 | 100.0 | |
| 임 대 | 있다 | 2 | 7.7 | 13 | 50.0 | 6 | 23.1 | 5 | 19.2 | 0 | .0 | 26 | 100.0 | 9.035 (.060) |
| | 없다 | 97 | 23.7 | 105 | 25.7 | 128 | 31.3 | 73 | 17.8 | 6 | 1.5 | 409 | 100.0 | |
| 전체 | | 99 | 22.8 | 118 | 27.1 | 134 | 30.8 | 78 | 17.9 | 6 | 1.4 | 435 | 100.0 | |

2) 일반적 특성에 따른 임대유기기간 적정성의 차이분석

임대유기기간 적정성의 차이분석을 살펴본 결과 <표-8>에서와 같이 연령과 최종학력, 월소득, 거주형태, 주택수, 임대경험에 따른 임대유기기간 적정성의 차이는 유의미하였으나, 성별에 따른 차이는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다. 따라서 임대유기기간 적정성은 응답자의 성별을 제외한 모든 항목부분에서 너무 길다는 것을 알 수 있다. 그러므로 정부는 임대유기기간을 조정할 필요가 있다.

<표-8> 일반적 특성에 따른 임대유기기간 적정성의 차이분석

| 구분 | | 길다 | | 적당하다 | | 짧다 | | 전체 | | (p) |
|------|---------------------|-----|------|------|------|----|------|-----|-------|-------------------------|
| | | N | % | N | % | N | % | N | % | |
| 성별 | 남자 | 137 | 61.4 | 77 | 34.5 | 9 | 4.0 | 223 | 100.0 | 5.482 (.065) |
| | 여자 | 109 | 51.4 | 87 | 41.0 | 16 | 7.5 | 212 | 100.0 | |
| 연령 | 20-29세 | 38 | 67.9 | 15 | 26.8 | 3 | 5.4 | 56 | 100.0 | 53.043 *** (.000) |
| | 30-39세 | 145 | 59.2 | 94 | 38.4 | 6 | 2.4 | 245 | 100.0 | |
| | 40-49세 | 35 | 83.3 | 5 | 11.9 | 2 | 4.8 | 42 | 100.0 | |
| | 50세 이상 | 28 | 30.4 | 50 | 54.3 | 14 | 15.2 | 92 | 100.0 | |
| 최종학력 | 고등학교 이하 | 27 | 45.8 | 29 | 49.2 | 3 | 5.1 | 59 | 100.0 | 65.668 *** (.000) |
| | 전문대 및 대학교 | 206 | 63.0 | 113 | 34.6 | 8 | 2.4 | 327 | 100.0 | |
| | 대학원 이상 | 13 | 26.5 | 22 | 44.9 | 14 | 28.6 | 49 | 100.0 | |
| 월소득 | 200만원 미만 | 38 | 62.3 | 18 | 29.5 | 5 | 8.2 | 61 | 100.0 | 82.678 *** (.000) |
| | 200-300만원 미만 | 103 | 57.5 | 73 | 40.8 | 3 | 1.7 | 179 | 100.0 | |
| | 300-400만원 미만 | 89 | 75.4 | 28 | 23.7 | 1 | .8 | 118 | 100.0 | |
| | 400만원 이상 | 16 | 20.8 | 45 | 58.4 | 16 | 20.8 | 77 | 100.0 | |
| 거주형태 | 자가주택 | 152 | 55.9 | 102 | 37.5 | 18 | 6.6 | 272 | 100.0 | 21.298 *** (.000) |
| | 주택은 있으나 전·월세를 살고 있다 | 66 | 72.5 | 21 | 23.1 | 4 | 4.4 | 91 | 100.0 | |
| | 주택은 있으나 무상거주 | 28 | 38.9 | 41 | 56.9 | 3 | 4.2 | 72 | 100.0 | |
| 주택수 | 1호 | 178 | 52.7 | 140 | 41.4 | 20 | 5.9 | 338 | 100.0 | 13.889** (.008) |
| | 2호 | 42 | 77.8 | 11 | 20.4 | 1 | 1.9 | 54 | 100.0 | |
| | 3호 이상 | 26 | 60.5 | 13 | 30.2 | 4 | 9.3 | 43 | 100.0 | |
| 임대경험 | 있다 | 23 | 88.5 | 3 | 11.5 | 0 | .0 | 26 | 100.0 | 11.589** (.003) |
| | 없다 | 223 | 54.5 | 161 | 39.4 | 25 | 6.1 | 409 | 100.0 | |
| 전체 | | 246 | 56.6 | 164 | 37.7 | 25 | 5.7 | 435 | 100.0 | |

3) 일반적 특성에 따른 적정 월세 인상률의 차이분석

월세 상한제에 대한 응답자의 차이를 분석한 결과 <표-9>에서 보는바와 같이 연령과 최종학력, 월소득, 거주형태, 주택수에 따른 적정 월세 인상률의 차이는 유의미하였으나, 성별과 임대경험에 따른 차이는 없었다. 따라서 성별과 연령을 제외하고 모든 부분에서 월세 상향률을 높여야 한다는 것을 알 수 있다. 이러한 연구결과는 성별과 임대 경험을 제외하고 모두 월세 상향률을 높여야 한다는 의견으로 정부는 시장가치에 따른 월세 인상률이나 적정 월세률을 조사하여 현실에 맞는 인상률을 제시해야 할 것이다.

<표-9> 일반적 특성에 따른 적정 월세 인상률의 차이분석

| 구분 | 3% 이상 | | 4% 이상 | | 5%가 적당 | | 6% | | 7% 이상 | | 전체 | | (p) | |
|------|------------------------|----|-------|----|--------|----|------|----|-------|-----|------|-----|-------|--------------------------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | | |
| 성별 | 남자 | 24 | 10.8 | 7 | 3.1 | 41 | 18.4 | 41 | 18.4 | 110 | 49.3 | 223 | 100.0 | 3.957 (.412) |
| | 여자 | 16 | 7.5 | 4 | 1.9 | 49 | 23.1 | 46 | 21.7 | 97 | 45.8 | 212 | 100.0 | |
| 연령 | 20-29세 | 14 | 25.0 | 8 | 14.3 | 9 | 16.1 | 1 | 1.8 | 24 | 42.9 | 56 | 100.0 | 194.770** * (.000) |
| | 30-39세 | 17 | 6.9 | 3 | 1.2 | 19 | 7.8 | 59 | 24.1 | 147 | 60.0 | 245 | 100.0 | |
| | 40-49세 | 4 | 9.5 | 0 | .0 | 5 | 11.9 | 9 | 21.4 | 24 | 57.1 | 42 | 100.0 | |
| | 50세 이상 | 5 | 5.4 | 0 | .0 | 57 | 62.0 | 18 | 19.6 | 12 | 13.0 | 92 | 100.0 | |
| 최종학력 | 고등학교 이하 | 6 | 10.2 | 3 | 5.1 | 29 | 49.2 | 6 | 10.2 | 15 | 25.4 | 59 | 100.0 | 82.370 *** (.000) |
| | 전문대 및 대학교 | 27 | 8.3 | 8 | 2.4 | 46 | 14.1 | 59 | 18.0 | 187 | 57.2 | 327 | 100.0 | |
| | 대학원 이상 | 7 | 14.3 | 0 | .0 | 15 | 30.6 | 22 | 44.9 | 5 | 10.2 | 49 | 100.0 | |
| 월소득 | 200만원 미만 | 13 | 21.3 | 5 | 8.2 | 16 | 26.2 | 0 | .0 | 27 | 44.3 | 61 | 100.0 | 129.086** * (.000) |
| | 200-300만원 미만 | 14 | 7.8 | 3 | 1.7 | 16 | 8.9 | 28 | 15.6 | 118 | 65.9 | 179 | 100.0 | |
| | 300-400만원 미만 | 3 | 2.5 | 1 | .8 | 29 | 24.6 | 26 | 22.0 | 59 | 50.0 | 118 | 100.0 | |
| | 400만원 이상 | 10 | 13.0 | 2 | 2.6 | 29 | 37.7 | 33 | 42.9 | 3 | 3.9 | 77 | 100.0 | |
| 거주형태 | 자가주택 | 16 | 5.9 | 2 | .7 | 69 | 25.4 | 81 | 29.8 | 104 | 38.2 | 272 | 100.0 | 81.688 *** (.000) |
| | 주택은 있으나 전·월세를 살고 있다 | 17 | 18.7 | 6 | 6.6 | 14 | 15.4 | 4 | 4.4 | 50 | 54.9 | 91 | 100.0 | |
| | 주택은 있으나 무상거주 | 7 | 9.7 | 3 | 4.2 | 7 | 9.7 | 2 | 2.8 | 53 | 73.6 | 72 | 100.0 | |
| 주택수 | 1호 | 27 | 8.0 | 9 | 2.7 | 61 | 18.0 | 79 | 23.4 | 162 | 47.9 | 338 | 100.0 | 20.376** (.009) |
| | 2호 | 8 | 14.8 | 1 | 1.9 | 13 | 24.1 | 3 | 5.6 | 29 | 53.7 | 54 | 100.0 | |
| | 3호 이상 | 5 | 11.6 | 1 | 2.3 | 16 | 37.2 | 5 | 11.6 | 16 | 37.2 | 43 | 100.0 | |
| 임대 | 있다 | 4 | 15.4 | 0 | .0 | 3 | 11.5 | 2 | 7.7 | 17 | 65.4 | 26 | 100.0 | 6.906 (.141) |
| | 없다 | 36 | 8.8 | 11 | 2.7 | 87 | 21.3 | 85 | 20.8 | 190 | 46.5 | 409 | 100.0 | |
| 전체 | | 40 | 9.2 | 11 | 2.5 | 90 | 20.7 | 87 | 20.0 | 207 | 47.6 | 435 | 100.0 | |

4) 일반적 특성에 따른 적정 장기보유 특별공제율의 차이분석

장기보유특별공제에 대한 응답자의 적정성 여부는 <표-10>에서 보는바와 같이 성별과 연령, 최종학력, 월소득, 거주형태, 주택수에 따른 적정 장기보유 특별공제율의 차이는 유의미하였으나, 임대경험에 따른 차이는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다. 따라서 임대경험을 제외하고 모든 부분에서 임대주택에 대한 장기보유 특별공제를 더 늘려야 한다는 의견임으로 이에 대한 제 검토가 필요하다.

<표-10> 일반적 특성에 따른 적정 장기보유 특별공제율의 차이분석

| 구분 | 현행대로 60%감면 | | 70% 감면 | | 80% 감면 | | 90% 감면 | | 100% 면제 | | 전체 | | (p) | |
|------|---------------------------|----|--------|----|--------|----|--------|----|---------|-----|------|-----|-------|--------------------------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % | | |
| 성별 | 남자 | 30 | 13.5 | 19 | 8.5 | 37 | 16.6 | 17 | 7.6 | 120 | 53.8 | 223 | 100.0 | 15.967** (.003) |
| | 여자 | 38 | 17.9 | 5 | 2.4 | 19 | 9.0 | 24 | 11.3 | 126 | 59.4 | 212 | 100.0 | |
| 연령 | 20-29세 | 19 | 33.9 | 2 | 3.6 | 5 | 8.9 | 4 | 7.1 | 26 | 46.4 | 56 | 100.0 | 90.536 *** (.000) |
| | 30-39세 | 17 | 6.9 | 8 | 3.3 | 45 | 18.4 | 33 | 13.5 | 142 | 58.0 | 245 | 100.0 | |
| | 40-49세 | 3 | 7.1 | 1 | 2.4 | 2 | 4.8 | 0 | .0 | 36 | 85.7 | 42 | 100.0 | |
| | 50세 이상 | 29 | 31.5 | 13 | 14.1 | 4 | 4.3 | 4 | 4.3 | 42 | 45.7 | 92 | 100.0 | |
| 최종학력 | 고등학교 이하 | 9 | 15.3 | 2 | 3.4 | 4 | 6.8 | 3 | 5.1 | 41 | 69.5 | 59 | 100.0 | 85.226 *** (.000) |
| | 전문대 및 대학교 | 43 | 13.1 | 20 | 6.1 | 29 | 8.9 | 38 | 11.6 | 197 | 60.2 | 327 | 100.0 | |
| | 대학원 이상 | 16 | 32.7 | 2 | 4.1 | 23 | 46.9 | 0 | .0 | 8 | 16.3 | 49 | 100.0 | |
| 월소득 | 200만원 미만 | 16 | 26.2 | 4 | 6.6 | 1 | 1.6 | 4 | 6.6 | 36 | 59.0 | 61 | 100.0 | 185.231 *** (.000) |
| | 200-300만원 미만 | 16 | 8.9 | 4 | 2.2 | 7 | 3.9 | 32 | 17.9 | 120 | 67.0 | 179 | 100.0 | |
| | 300-400만원 미만 | 7 | 5.9 | 1 | .8 | 22 | 18.6 | 5 | 4.2 | 83 | 70.3 | 118 | 100.0 | |
| | 400만원 이상 | 29 | 37.7 | 15 | 19.5 | 26 | 33.8 | 0 | .0 | 7 | 9.1 | 77 | 100.0 | |
| 거주형태 | 자가주택 | 39 | 14.3 | 17 | 6.3 | 43 | 15.8 | 5 | 1.8 | 168 | 61.8 | 272 | 100.0 | 121.234 *** (.000) |
| | 주택은 있으나 전·월세를 살고 있다 | 17 | 18.7 | 5 | 5.5 | 10 | 11.0 | 5 | 5.5 | 54 | 59.3 | 91 | 100.0 | |
| | 주택은 있으나 무상거주 | 12 | 16.7 | 2 | 2.8 | 3 | 4.2 | 31 | 43.1 | 24 | 33.3 | 72 | 100.0 | |
| 주택수 | 1호 | 57 | 16.9 | 8 | 2.4 | 47 | 13.9 | 37 | 10.9 | 189 | 55.9 | 338 | 100.0 | 51.065 *** (.000) |
| | 2호 | 7 | 13.0 | 5 | 9.3 | 8 | 14.8 | 0 | .0 | 34 | 63.0 | 54 | 100.0 | |
| | 3호 이상 | 4 | 9.3 | 11 | 25.6 | 1 | 2.3 | 4 | 9.3 | 23 | 53.5 | 43 | 100.0 | |
| 임대 | 있다 | 2 | 7.7 | 0 | .0 | 3 | 11.5 | 1 | 3.8 | 20 | 76.9 | 26 | 100.0 | 5.622 (.229) |
| | 없다 | 66 | 16.1 | 24 | 5.9 | 53 | 13.0 | 40 | 9.8 | 226 | 55.3 | 409 | 100.0 | |
| 전체 | | 68 | 15.6 | 24 | 5.5 | 56 | 12.9 | 41 | 9.4 | 246 | 56.6 | 435 | 100.0 | |

V. 결 론

정부는 부동산시장을 정상화 시키고 지속적으로 상승하고 있는 전세가격을 안정시키기 위해서 버블기에 규제했던 부동산 정책들을 하나, 둘씩 완화하거나 폐지하면서 한편으로는 임대주택공급 확대정책을 내놓고 있다. 이러한 정부의 정책은 지속적인 인구감소와 주택공급 확대 등이 향후 주택시장의 변화를 예고하고 있으며, 주택에 대한 개념 또한 변화하고 있다는 것을 암시하고 있는 듯하다. 따라서 향후 부동산시장에 투자를 한다면 수익형부동산 특히, 임대주택에 투자를 할 것으로 예상이 된다. 이러한 예측은 정부의 임대주택 활성화 대책으로 임대주택 공급확대 정책은 물론 민간임대주택과 준공공임대주택 제도를 발표하면서 많은 사람들의 관심의 대상이 되고 있기 때문이다. 본 연구에서는 향후 임대주택시장에 투자를 할 것으로 예상되는 투자자를 대상으로 임대주택시장에 대한 정확한 내용 숙지는 물론 임대주택사업의 방향을 제시하고 비 제도권에 있는 임대사업자들을 제도권 안으로 들어오게 할 수 있는 방법을 모색하고자 서울특별시에 주택을 소유하고 거주하면서 향후 임대주택에 투자의사가 있는 사람과 현 임대주택사업자를 중심으로 구조화된 설문지를 통해 직접 방문 및 대인면접법으로 설문조사를 실시하였다. 그 결과 첫째, 준공공임대주택에 대한 충분한 홍보가 있어야 한다. 응답자의 대부분 특히 젊은 층에서도 준공공임대주택사업에 관심과 수요가 있는 것으로 조사되어 이를 활성화 시키려면 충분한 홍보가 필요할 것이다. 둘째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 임대의무기간을 낮춰야 한다. 임대의무기간이 10년 이상인 것은 임대주택 투자자의 연령이 대부분 높은 것으로 나타나 장기임대에 대한 부담을 갖고 있는 것으로 조사되어 일반매입임대주택과 동일하거나 다소 높은 수준이 바람직하다. 셋째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 월세 상한률을 탄력적으로 규제해야 한다. 준공공임대주택 투자자의 경우 투자수익률을 보고 사업을 추진한 경우가 대부분으로 너무 낮은 투자 수익률은 투자 유인책이 될 수 없어 시장가치나 현실에 맞는 환원이율을 구하여 이보다 다소 낮은 수익률로 제한하는 것이 바람직하다. 넷째, 준공공임대주택 활성화를 위해서는 장기보유특별공제율을 늘려야 한다. 임대주택 투자자의 가장 큰 부담은 향후 임대주택을 매도할 경우 양도소득세가 높은 것에 대하여 부담을 갖고 있다. 따라서 임대주택 투자자의 양도소득세에 따른 장기보유 특별공제를 다소 높게 적용하여 임대사업자로 편입될 수 있는 유인책이 필요하다. 이상과 같이 준공공임대주택에 대한 투자인식조사를 통하여 정부가 시행하고 있는 본 제도를 활성화시키기 위해서는 보다 적극적인 보완대책이 필요함을 알 수 있었다. 끝으로 본 연구의 한계로는 본 연구가 준공공임대주택에 대한 연구로 국한되어 일반 매입임대주

택제도와 비교 분석해야 할 것이며, 연구의 공간적 범위 역시 서울특별시로 한정된 점과 특정연령대와 특정소득의 표본의 비율이 너무 높은 점이 본 연구의 한계로 남는다. 그러므로 향후 연구는 매입임대주택제도 등 다양한 관점에서 연구가 되어야 할 것이며 공간적 범위 역시 전국적 범위의 연구가 필요하다.

[참고문헌]

- 고철·천현숙, 「임대주택관리제도 연구」, 국토개발연구원, 1997.
- 국토교통부, 「주택업무편람」, 2013.
- 김영우, 『주택정책론』, 명지대학교 부동산대학원, 2008.
- 김혜승·최수·김승중, 「임대주택 체계개편 연구」, 국토연구원, 2006.
- 박미연, “민간매입임대주택사업 활성화 방안”, 석사학위논문, 경기대학교 서비스경영전문대학원, 2010.
- 박진호, “민간임대주택 활성화를 위한 제도개선에 관한연구”, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원, 2013.
- 송동수, “공공임대주택의 현황과 법적 검토”, 「한국토지공법학회지, 제58집, 사단법인 한국토지공법학회, 2012.
- 오정석, “임대주택의 체계 개선방안 연구”, 「한국지적학회보」, 제25권 제1호, 사단법인 한국지적학회, 2009.
- 이상영, 『내일의 부동산 파워』, 서울:로크미디어, 2009.
- 이정훈, “민간매입임대주택에 대한 인식조사”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산대학원, 2014.
- 이중근, 『임대주택정책론』, 서울 : 나남출판, 2004.
- 이중근, 『임대주택정책론』, 서울 : 우정문고, 2013.
- 이창석 『부동산학 원론』, 서울 : 형설출판사, 2006.
- 하성규, 『주택정책론』, 서울 : 박영사, 2006.
- 현무준, “민간임대주택산업 활성화 방안에 대한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산대학원, 2009.6.
- 광미경, “민간임대주택 공급 활성화 방안” 석사학위논문, 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통대학원, 2012.

- 조창신, “민간임대주택 과세제도 개선방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 명지대학교 부동산·유통대학원 2014..
- 국립중앙도서관(<http://www.nl.go.kr>)
- 국토교통부(<http://www.molit.go.kr>)
- 국토교통 통계누리(<http://www.stat.molit.go.kr>)
- 국회도서관(<http://www.nanet.go.kr>)
- 기획재정부(<http://www.mosf.go.kr>)
- 법제처(<http://www.moleg.go.k>)
- 서울특별시(<http://www.seoul.go.kr>)
- 중앙일보(<http://www.joongang.joins.com>)

<투고(접수)일자 2014.05.27. 심사(수정)일자 2014.06.02. 게재확정일자 2014.06.16.>

리츠 수익률의 결정요인에 관한 연구

- 내부요인을 중심으로 -

여수진* · 유상철** · 신동훈**

An Empirical Study on the Determinants of the Returns on REITs

- Focusing on Internal Factors -

Yeo, Sujin · Yoo, Sang Cheol · Shin, Dong Hun

목 차

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적
2. 연구의 범위와 방법

II. 투자상품으로써 리츠의 이론적 고찰

1. 간접투자과 증권화
2. 투자상품으로써의 리츠
3. 선행연구 고찰

III. 리츠의 운영현황

1. 리츠의 도입과 성장

2. 국내리츠의 운영실태

3. 리츠의 운영수익률
4. 국내 리츠시장의 시사점

IV. 리츠의 수익률 영향요인 실증분석

1. 자료의 선정
2. 변수의 설명 및 통계량
3. 실증분석

V. 결론

ABSTRACT

Investors have difficult time achieving the target rate of return using traditional method of investment in the era of slow growth and low yield rates. Investors including Institutes recently gain profits from the indirect investment to real estates abroad, notes that 'real estate collective investment vehicle(Real Estate fund)' and 'real estate investment trust(REITs)' are the indirect investment method for the foreign real-estates in Korea. REITs have expanded only half of Real estate funds in size, notwithstanding Real estate fund have grown quite sizable comparatively. Thus the Study analyzes the relations between the yield to average and the internal factors of REITs to characterize REITs as an alternative investment product. Regression analysis shows that business facility rate of possessing real estate purpose effects on relation between average earnings rate during management and inner cause. The affecting factors on average earnings rate except the period of be included sale are business facility rate of possessing real estate purpose, the number of the number of properties and the number of business days. The factors which affect to the period of be included sale a rate of yield are related to the ratio of asset management commission to their total assets and REITs' capital scale). Despite the majorities of the population represents Corporate Restructuring REITs which had been managed 5 years and have been completed liquidation by end of 2013 but still not qualified enough.

Keywords : REITs, Characterize REITs, Returns on REITs, The yield to average, Alternative investment product

* 정회원, 명지대학교 부동산 대학원, vividpink84@gmail.com(주저자)

** 정회원, 명지대학교 부동산학과 겸임교수, 부동산학 박사, hypnus21@naver.com(교신저자)

*** 정회원, 강원대학교 사회과학연구원 도시재생연구센터 연구원, 부동산학 박사, dhshin@kangwon.ac.kr

【국문요약】

저금리·저성장 시대에 전통적인 투자방식으로는 투자자들의 요구수익률을 달성하는데 한계가 있다. 최근 기관투자가 및 투자자들이 해외부동산에 간접 투자하여 수익을 올리고 있는데 국내에도 부동산 간접투자 수단으로 부동산투자회사(리츠)와 부동산집합투자기구(부동산펀드)가 있다. 부동산펀드는 리츠에 비해 늦게 시행되었지만 규모 있게 성장한 반면 리츠는 펀드의 절반 규모로 더디게 성장하고 있다. 이에 본 연구는 대체투자 상품으로써 리츠의 특성 규명하고자 운용기간 평균수익률과 내부적 요인과의 관계를 분석하였다. 회귀분석결과 운용기간 평균수익률과 내부요인과의 관계에서는 보유부동산의 업무시설 비율이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 처분기 제외 평균수익률에 영향을 미치는 요인으로는 보유부동산의 업무시설 비율, 보유 부동산 수, 영업일수로 나타났다. 처분기 수익률에 영향을 미치는 요인으로는 총자산대비 자산관리수수료 비율과 리츠의 자본 규모가 상관관계가 있다는 결과를 얻었다. 모집단은 청산완료 된 리츠를 전수 대상으로 하였으나, 모집단 수가 13개 이고, 90%이상이 운용기간 5년 이내의 기업구조조정리츠(CR-REITs)라는 한계가 있었다.

주제어 : 리츠, 리츠의 특성, 리츠 수익률, 운용기간 평균수익률, 대체투자상품

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 수년간 지속되고 있는 저금리·저성장의 여건 하에서 운용자산의 목표수익률을 달성하기 위한 투자자들은 전통적인 투자 포트폴리오에서 탈피하여 부동산과 같은 대체투자의 비중을 높이지 않을 수 없는 실정이다. 특히 국내 기관투자자들은 단독 또는 신디케이션을 구성하여 사모펀드구조로 해외부동산에 투자하고 있으며, 이러한 현상은 해마다 꾸준히 늘어나고 있는 추세이다.¹⁾

국내 기관투자자들이 미국 등 해외부동산투자를 선호하는 이유는 다양한 부동산에 대

1) 이회정, 「국내 기관투자가의 해외부동산투자 현상과 향후 전망」, 하나금융경영연구소, 부동산금융현안 시리즈 제12호, 2014, pp.1~2.

한 투자조합이 용이하고, 투자자보호를 위한 공시제도가 확립되어 있음은 물론²⁾ 부동산의 직·간접투자 상품에 대한 통계와 특성분석이 잘 이루어져 있어 투자운용이 수월하기 때문이다. 반면, 국내 상업용부동산의 시장규모는 상대적으로 제한적이며 부동산시장에 대한 통계와 투자지표는 아직까지 비체계적인 실정이다.

더욱이 부동산 펀드나 리츠와 같이 증권화되어 기관투자자들이 선호하는 부동산간접투자상품에 대한 투자판단에 도움을 줄 수 있는 연구는 더더욱 미진한 상태이다. 특히 리츠의 특성에 대한 연구는 대부분이 리츠의 수익률과 외부적요인과의 상관관계에 대한 논문이고, 국내 리츠의 수익률에 영향을 미치는 내부적인 고유요인들에 대한 연구는 미흡한 상태이다.³⁾

이에 본 연구는 선행연구 독립변수를 토대로 리츠의 수익률에 영향을 미치는 내부적요인을 도출하여 독립변수를 구성하여 투자상품으로써의 리츠에 대한 특성을 명확히 하는 실증연구를 하고자 한다.

본 연구의 목적은 리츠의 수익률에 영향을 미치는 요인을 분석하여 투자수익률 제고를 위해 고민하는 투자자들에게 투자대상으로의 판단기초가 되는 특성을 규명하는 것이다. 따라서 투자자들의 판단에 도움이 되어 리츠에 대한 투자가 확대되고, 리츠산업이 발전함으로써 리츠 도입의 취지에 적합한 성장이 이루어지길 기대한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 국내 리츠의 내부 요인이 리츠의 수익률에 미치는 영향에 대하여 분석한 연구이며, 연구의 범위와 방법은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 선행연구의 고찰을 통해 투자상품으로 리츠에 대한 개념을 정리하고, 수익률에 영향을 미치는 요인들을 도출한다. 둘째, 연구의 분석기간은 리츠가 도입되어 운영되기 시작한 2001년 12월부터 2013년 12월까지로 하였으며 이는 우리나라에 처음 도입된 리츠가 성장기반을 다져 활성화 될 것이라는 확신이 있었기 때문이다. 그 근거로 2013년 말 기준으로 국토교통부 자료에 의하면 리츠인가 건수가 총 80건으로 나타난 것이 이를 반증하는 것이다. 연구의 범위는 위의 분석기간 중에 회사를 운영하여 배당을 실시하고 부동산을 매각한 25개의 공·사모 리츠 전부를 대상으로 하였다. 이 가운데 자료의 정형화에 지장이 있는 회사⁴⁾를 제외한

2) _____, 아시아 투자자들의 미국 상업용부동산 투자 확대 : 미국 부동산시장에 봄이 오는가?, 한국금융연구원, 주간금융브리프 22권28호, 2013, p.15.

3) 2014년 3월 2일자로 국회도서관 학위논문검색사이트에서 ‘리츠 성과’, ‘리츠 수익률’, ‘리츠 수익률특성’에 대한 검색 결과 52개의 논문이 검색되었는데, 이 가운데 내부적 요인특성에 관련된 논문은 8개에 불과하였다.

13개의 리츠회사를 분석대상으로 하였다. 셋째, 본 연구의 데이터는 2001년부터 2013년까지의 공적기관의 공시자료를 활용하였다. 리츠 배당수익률 및 내부적 요인에 관한 자료는 국토교통부와 금융감독원, 한국리츠협회, 자산관리회사로부터 3개월, 6개월 단위의 사업보고서와 감사보고서를 수집하여 분석하였다.

분석의 방법으로는 수집된 자료의 분석에 있어 기초자료 정리는 Excel 2010을 사용하였으며, 통계적 분석은 IBM SPSS 21.0을 사용하였다. 또한 선행연구에서 도출된 요인들 중 리츠를 구성하고 있는 부동산의 특성, 리츠회사의 재무적 특성, 주주특성, 기타 특성 별로 세부 요인을 구분하고, 리츠 수익률과 특성 요인들 간의 상관관계를 다중회귀분석하였다.

II. 투자상품으로써 리츠의 이론적 고찰

1. 간접투자과 증권화

1) 간접투자의 개념정리

부동산 또는 부동산과 연관된 권리에 투자를 하는 방법에는 직접 투자와 간접투자방식이 있다. 부동산에 직접 투자하는 방식은 투자자가 투자의 대상·시기·방법을 선택하여 자신의 책임과 판단 하에 부동산에 투자하는 행위이며, 간접투자는 자금을 제3자에게 맡기고 부동산투자의 전문가에게 위탁하여 생긴 수익을 배당받는 것을 말한다.⁵⁾

부동산의 간접투자가 이루어지기 위해서는 다수로부터 모아진(pooling) 자금을 특정한 투자기구(vehicle)를 통하여 전문가 또는 전문기관의 손에 맡겨지고, 일반적으로 대규모의 부동산에 투자·운용되어 얻은 투자수익을 배당의 형태로 돌려받는 형식을 취한다.

우리나라에서는 외환위기 이후에 부동산시장이 직접투자 시장에서 간접투자 시장으로 확대되었다. 외환위기로 유동성의 위기를 겪고 있는 기업과 금융기관을 위해 다양한 간접투자제도가 도입되기 시작했고, 일반인들도 금융위기 이후 출회된 다수의 기업구조조정용 부동산에 소액의 투자금으로 투자할 수 있는 기회가 주어졌다.

부동산 간접투자상품을 통해 투자하는 방법은 부동산에 투자하여 수익을 발생시키는 회사의 주식 또는 부동산을 담보로 발행된 수익증권 등을 매입하는 형태이며, 경영에는

4) 미분양 기업구조조정리츠 9개, 다산자기관리리츠, 해산인가 후 청산진행 중인 리츠 2개

5) 권호근·이창석·최차순, 『알기쉬운 부동산금융론』, 형설출판사, 2012. p.102 필자 재구성

관여하지 않는 것이다.⁶⁾

2) 부동산증권화 개념

부동산 증권화에 대한 개념 정의에 앞서 증권화가 무엇인지 알아보면 비유동성 자산을 시장성 있는 자본시장 증권으로 변형시키는 과정, 즉 특정자산에 유동성을 부여하는 한 방식으로 볼 수 있다. 따라서 부동산증권화를 부동산유동화의 한 방법으로 보고 그 개념을 정의할 수 있다. 부동산유동화는 직접매각 방식과 부동산 증권화라는 두 가지 개념으로 나눌 수 있다. 직접 매각방식은 부동산이나 부동산관련 대출채권을 투자자에게 직접 매각하는 것으로 원래의 채권채무관계와 원리금 수취권의 양도 여부에 따라 채권양도, 대출채권 분할매각과 대출갱신 등이 있다.⁷⁾ 부동산 증권화는 부동산관리를 유통시키기 위하여 특정 부동산의 재산권을 소액의 증권이나 채권으로 만드는 작업을 말한다. 부동산 증권화에는 자산담보부증권(ABS : Asset Backed Securities), 주택저당채권(MBS : Mortgage Backed Securities)등과 같이 대출채권을 기초로 증권을 발행하는 방법, 대출채권을 표창하는 증권을 발행하는 방법, 매출채권을 신탁하고 수익증서를 발급받는 방법이 있다.⁸⁾ 부동산 증권화 개념을 정리하자면 부동산 시장과 자본시장의 연결을 가능하게 하여 비유동성 금융자산을 수익성 있는 자본시장 증권으로 전환시키는 것을 말한다.⁹⁾

2. 투자상품으로써의 리츠

미국에는 부동산 관련 간접투자기구로서 부동산투자신탁(REITs)와 부동산뮤추얼펀드(Real Estate Mutual Fund)가 있다. REITs는 「1933년 증권법」에 의해 규율되며, 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 토지와 아파트, 사무실 또는 호텔 등의 부동산에 직접투자하거나 저당증권 등에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산투자회사의 한 형태라고 정의한다.¹⁰⁾

6) 원구연, “간접투자자산운용법상의 사모펀드 활성화 방안에 관한 연구”, 석사학위 논문, 건국대학교 대학원, 2005, pp.8~9.

7) 이상영·서후석, “금융위기하의 부동산 증권화와 개발금융”, *감정평가학*, 통권 제35호, (사)한국감정평가학회, 1998, p.11

8) 이상영·서후석, 상계논문, p.11

9) 김경남, “한국부동산금융의 발전과정과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위 논문, 동국대학교 대학원, 2005, p.10 필자 재구성

10) 미국 리츠협회(NAREIT: National Association of Real Estate Investment), (www.reit.com), 2014,

부동산 Mutual Fund는 「1940년 투자회사법」에 의해 규율되며, 부동산 또는 REITs에 직접 투자할 돈이 많지 않은 투자자가 여러 부동산의 포트폴리오(portfolio)를 구성하고 위험을 헷지(hedge)하기 위해 가입하는 투자상품으로써 리츠처럼 부동산에 직접투자하지는 않고 부동산관련 유가증권에 전문적으로 투자하는 펀드라는 점에서 차이가 있다.¹¹⁾

미국은 리츠를 신탁(trust)의 형태로 도입하였기 때문에 부동산투자신탁(Real Estate Investment Trust)라는 용어를 사용하고 있다. 반면, 우리나라는 「부동산투자회사법」상 리츠는 주식회사의 형태로만 설립하도록 되어 있어 신탁(trust)이 아닌 회사(company)이지만 미국형 리츠를 도입하였기 때문에 부동산투자회사를 ‘REITs’라고 표현하고 있다. 오랜 운영성과를 토대로 미국에서는 투자상품으로서 리츠의 성격은 ‘중위험·중수익’의 상품이다. 수익성 측면에서는 주식보다는 적은 반면 채권보다는 수익성이 높고, 위험의 측면에서도 주식보다는 적고 채권보다는 높은 투자처로 인식하고 있다. 또한 주식시장의 변동성과 상관성이 낮은 투자처로 평가되고 있다.¹²⁾ 그렇기 때문에 기관투자자들이 자산 portfolio차원에서 위험 헷지(hedge) 투자상품으로 이용하고 있다.

반면, 일본에서는 부동산증권화의 양대 축인 J-REITs와 CMBS(Commerical Mortgage Banked Securit)에 대한 투자특성이 미국과는 다르다는 견해이다. J-REITs는 발족당시 일반 금융자산과의 상관관계가 낮고 위험분산의 효과가 클 것으로 기대했으나, 실제로 주가의 높은 변동성으로 인한 투자의 어려움과 기대보다 낮은 분산효과를 지닌 투자상품이라고 주장하고 있다.¹³⁾ CMBS의 경우도 지역 간 위험분산 및 건물의 용도, 등급간 분산효과가 미미하다는 연구결과이다.¹⁴⁾

3. 선행연구 고찰

5, 10.

11) 박연우, 부동산집합투자기구의 한·미간 비교와 국내 부동산집합기구 발전에 대한 시사점, 한국자본시장연구원, 2009, p.3

12) Cogel and Dioganoulos(2000), Chandraskeharan(1999), Sanders(1998), Mull and Sonen(1997), Gosh·Miles and Sirmans(1996); 유상철, “리츠(REITs)의 운영성과 및 특성”, 박사학위 논문, 강원대학교 대학원, 2012, pp.23-26 재인용.

13) 일례로 2004년 이후 J-REITs의 NAV(Net Asset Value) 배율이 1.2를 상회했던 시기가 있었던 반면, 2007년 이후에는 급격한 주가하락으로 일시적으로 NAV의 비율이 1을 하회하는 등 비교적 단기간에 급격한 변동성을 보였음. 또한 J-REIT지수와 TOPIX(동경증권거래소 주가지수)의 월별 수익을 비교해 보면 2003년 4월부터 2011년 12월까지 두 지수의 상관관계는 0.63으로 비교적 높게 나타난다. (金 惺潤, “再考 不動産證券化 : 不動産證券化 から 不動産投資へ”, 知的資産創造, 野村綜合研究所, 2013. pp.24~26)

14) 金 惺潤, 전계논문, pp.26~27.

리츠의 수익률에 영향을 미치는 연구 중 외부적요인인 거시경제지표와 리츠 주가 및 수익성에 영향을 미치는 연구의 비중이 높았다. 그 이유는 리츠는 증권화된 부동산으로 주식시장에서 거래되어 KOSPI(Korea Composite Stock Price Index)지수, 국고채지수, 건설지수 등과 밀접한 연관성이 있을 것이라 생각되어지기 때문이다.

본 연구의 선행이 되는 내부적 요인이 성과에 미치는 영향에 대한 논문을 살펴보기로 한다. 허정석(2013)은 2012년 5월4일 국토해양부 공시기준 리츠 75개 중 운용수익이 발생한 공·사모 37개 리츠를 표본기간(결산기 2012년 6월 30일 전후)의 결산보고서로 연구를 진행한 결과 임차인의 수, 특별계약을 가지는 임차인 여부, 자산관리사의 수탁고, 최대주주 지분율, 금융자산의 수입금액이 리츠의 운용성과에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 유상철(2012)은 2001년부터 2010년 말까지 설립된 62개 리츠 중 공모로 모집되어 상장된 13개 리츠를 대상으로 하였으며, 부동산의 용도, 위치, 자산의 규모, 부동산의 규모, 자산관리수수료 비율이 성과에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이병훈(2012)은 오피스빌딩에 투자한 13개 부동산투자회사의 수익률에 영향을 미치는 요인을 연구한 결과 기업규모, 임대면적, 전용률, 당 임대료가 클수록 배당액이 증가함을 보여주었다.

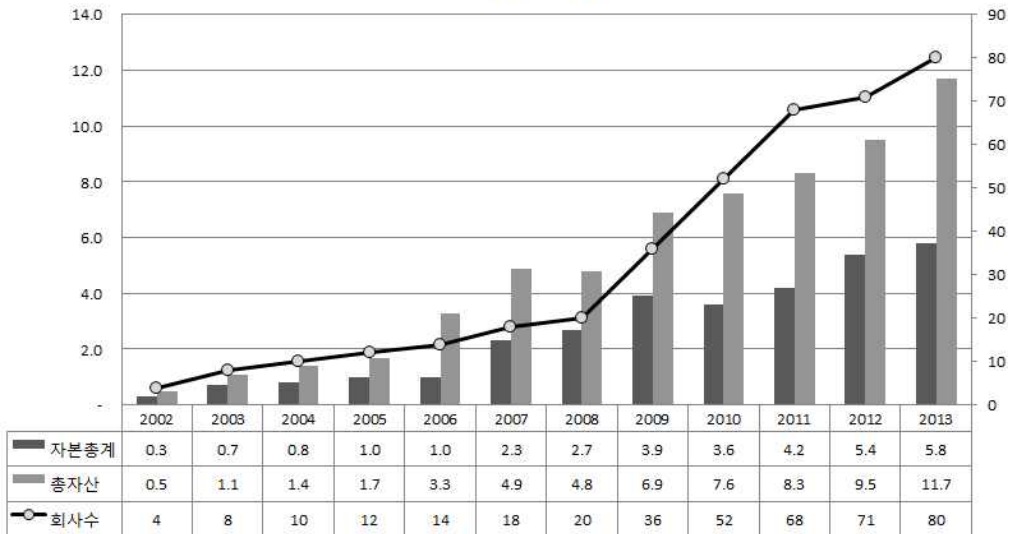
원필재(2010) 2010년 운영중인 25개 부동산투자회사를 대상으로 하였으며, 주당 순이익, 재무현금흐름, 현금흐름, 매출액, 영업이익률, 고정자산회전율이 배당률에 영향을 미친다고 하였다. 이경순(2010) 2009년 10월 기준 리츠와 부동산펀드 가운데 임대형 자산(오피스, 상업용)에 투자하고, 설립 후 6개월이 지난 상품 중 자료를 구할 수 있는 공모형리츠 10개, 사모형 리츠 14개, 부동산펀드 7개를 대상으로 배당수익률 결정요인을 분석하였다. 보수비용비율, 운용기간, 부동산 개수, 총자산의 크기가 영향을 미친다고 하였다. 강혜진외1(2009)의 연구의 범위는 부동산간접투자방식에 의해 투자된 자료구득이 가능한 26개 오피스 빌딩을 대상으로 하였으며 수익률에 영향을 주는 요인으로는 기준층 전용면적과 평당매입가격으로 나타났다. 김재훈(2008)은 리츠의 자기자본수익률의 지표인 배당률과 유의한 관계가 있는 독립변수로 LTV, 연간이자율, 자산관리회사, 부동산 종류, 리츠의 종류로 나타났다. 부채비율과는 정의 레버리지효과가 있는 것으로 나타났다. 허정석(2012)은 표본기간에 운용되는 리츠를 운용수익(임대수익, 이자수익)만 성과로 두고 분석하였다. 유상철(2012)은 상장된 리츠만 대상으로 하고, 원필재(2010)는 청산배당을 제외한 배당률을 이경순(2010), 강혜진(2009)은 자료를 구할 수 있는 리츠만 대상으로 하였다. 선행연구의 대부분이 임대운영수익만을 평가대상으로 하고, 부동산수익률의 중요한 비중을 차지하는 매각 차손익(差損益)을 감안하지 못하였다는 점을 충족시키기 위해 부동산매각 시 청산배당을 포함해 실증분석을 실시하였다. 그리고 리츠 운용 전(全)기

간의 자료를 이용해 주주구성, 부채비율, 운용보수비율, 리츠의 규모(자산)에 대한 평균 값을 가지고 연구를 시도한 것이 기존연구와의 차별성이다.

Ⅲ. 리츠의 운영현황

1. 리츠의 도입과 성장

2013년 말 기준 국내 리츠의 현황을 보면 2013년도 신규 인가 리츠는 20개이며 현재 총 인가 리츠 수는 80개이다. 건설경기 부양 및 악성 미분양 주택 해결을 위한 미분양 구조조정리츠와 위탁관리리츠의 인가가 두드러지는 2009년부터 리츠 회사수가 증가하였다. 2012년은 신규인가에 비해 해산인가 된 리츠가 많아 2011년 수준에서 담보했다. 리츠의 자산 규모는 2006년 국민연금이 투자를 개시하고, 지속적인 부동산 경기 침체로 기업들이 자산유동화를 위해 리츠를 설립함으로써 계속해서 증가하고 있다. [그림-1]에서 보면 순자산 규모가 2002년 5,584억 원에서 2013년 12월 말 추정 11조 6,757억 원으로 약 21배로 성장하였다.



자료: 한국리츠협회, KAREIT REPORT, 제10호, 겨울호, 2013.

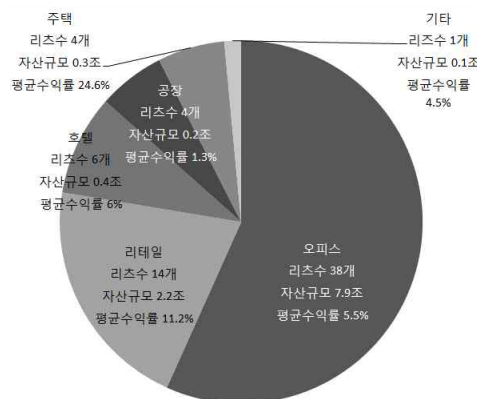
[그림-1] 연도별 리츠 증가현황과 자산규모 (단위 : 조원, 개)

2. 국내 리츠의 운영실태

2013년 말 기준으로 리츠의 운영 형태별 현황을 살펴보면 위탁관리리츠 38개, 기업구조조정리츠 29개, 자기관리리츠 13개의 순으로 구성되어 있다. 자산의 규모 역시 위탁관리리츠 6.6조원, 기업구조조정리츠 4.8조원, 자기관리리츠 0.4조원 순으로 총 11.7조원의 자산이 운영되고 있다.¹⁵⁾ 기업구조조정리츠도 위탁관리리츠의 한 형태이기 때문에 자산규모를 기준으로는 약 97%가 위탁관리로 이루어지고 있다.

임대리츠의 자산규모를 권역별로 나누어 보면 CBD(Central Business District, 도심권역)가 46%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, GBD(강남권역)가 21%, YBD(여의도권역)가 5%로 서울시내의 주요 3대 업무지역의 비중이 72%를 차지하고 있다.¹⁶⁾ 지방의 비율은 5%에 불과해 리츠회사가 투자하는 임대자산은 서울 및 수도권지역에만 편중되어 있는 것을 알 수 있다.

기업구조조정리츠와 위탁관리리츠가 투자하고 있는 부동산 60개 중 38개(63.3%)가 오피스로 우리나라 리츠는 투자 부동산 유형의 다양성이 필요하다. [그림 2]를 보면 투자 자산의 비율에 비해 수익률을 보면 오피스는 5.5%로 주택 수익률의 4분의 1에도 미치지 못한다. 주택 수익률은 24.6%로 개발사업을 포함하여 높은 수치를 보인다. 총 자산규모는 11.7조원으로 오피스가 7.9조원(69.5%), 리테일이 2.2조원(19.9%)으로 시장의 89.4%를 차지하고 있다.



자료: 한국리츠협회, KAREIT REPORT 제11호, 봄호, 2014

[그림 2] 2013년 말 기준 투자자산의 유형별 현황

15) 한국리츠협회, “KAREIT REPORT”, 제11호, 2014, p.30.

16) 한국리츠협회, 상계 보고서, p.36.

3. 리츠의 운영수익률

리츠의 연평균 배당 수익률은 <표-1>과 같이 2012년 말을 기준으로 국내 리츠의 연평균 배당수익률은 15.1%로 동 기간 중 여타 투자대상과 견주어도 월등한 수익률을 기록하였으며, 특히 상장리츠의 수익률이 27.6%로 비상장 리츠보다 수익률이 높은 것을 알 수 있다.

2007~2009년에 배당률이 높게 나타나는 것은 리츠 도입초기에 한시적인 기업구조조정리츠가 설립되 5~6년의 운영기간을 마치고 부동산을 매각하여 매각차익을 청산배당에 반영한 결과이며, 시기적으로 부동산경기가 호황인 시기에 부동산매각이 이루어졌기 때문이다.

<표-1> 연평균 배당 수익률

(단위 : %)

| 연도 | 기업구조조정리츠 | 위탁관리리츠 | 상장리츠 | 평균수익률 |
|------|----------|--------|------|-------|
| 2002 | 8.5 | - | 8.9 | 8.5 |
| 2003 | 6.6 | - | 7.1 | 6.6 |
| 2004 | 8.4 | - | 8.7 | 8.4 |
| 2005 | 12.2 | - | 11.9 | 12.2 |
| 2006 | 12.1 | 10.1 | 11.1 | 11.9 |
| 2007 | 49.0 | 7.4 | 70.3 | 40.4 |
| 2008 | 40.3 | 6.3 | 93.8 | 28.0 |
| 2009 | 40.0 | 7.2 | 71.7 | 26.1 |
| 2010 | 10.4 | 6.4 | 9.9 | 8.6 |
| 2011 | 9.9 | 6.4 | 6.0 | 8.6 |
| 2012 | 9.4 | 4.9 | 3.7 | 7.1 |
| 합계 | 18.6 | 6.9 | 27.6 | 15.1 |

자료: 한국리츠협회, KAREIT REPORT 제11호, 봄호, 2014.

4. 국내 리츠시장의 시사점

국내리츠의 설립형태가 대부분이 위탁관리(CR리츠 포함)리츠이고 자기관리리츠의 비중이 3%에 불과한 것은 위탁관리리츠가 도관체로 인식되어 배당에 대한 세제상의 혜택

때문이다. 업계에서 지속적으로 요구하고 있는 자기관리리츠의 세제지원에 대한 검토가 필요하다.

리츠에 편입된 부동산의 소재지를 살펴보면 서울의 CBD, GBD, YBD에만 72%가 편중되어 있고, 부동산의 용도는 업무시설용 빌딩이 63.3%인 것을 알 수 있는데, 이는 투자자들이 범용성과 환금성이 용이한 지역과 용도의 부동산을 선호하는 원인이라 할 수 있다. 기업구조조정용 리츠의 비중이 높은 국내리츠의 특성을 감안할 때, 기업들이 지방에 소유한 공장용지나 물류시설 등에 대해 유동성을 제고하는 방안을 강구하여야 한다.

투자상품으로써의 리츠의 수익률은 동기간 다른 투자상품에 비해 탁월한 실적을 거두었다. 이는 청산한 대부분의 리츠가 구조조정용 부동산을 편입한 한시적인 리츠로서 저렴한 부동산의 가격과 업무용빌딩의 부동산 상승주기가 청산시점인 2007~2009년과 부합한 결과이다. 여기서 주목할 부분은 상장리츠의 수익률이 비상장리츠 보다 수익률이 높게 나타난 반면, 상장리츠의 비중은 해마다 줄어드는¹⁷⁾ 것을 고려할 때 리츠의 도입취지 중 하나인 ‘일반인에 대한 투자기회제공’을 위한 제도적 보완이 필요한 상황이다. 세제상의 혜택과 운영상의 편의를 바탕으로 고수익을 거둘 수 있는 리츠가 한정된 기관투자자의 전유물이 되어서는 안 되기 때문이다.

IV. 리츠의 수익률 영향요인 실증분석

1. 자료의 선정

연구대상 리츠의 개요는 <표-2>와 같이 2001년 4월 리츠가 도입된 이래 2013년 12월까지 해산인가 된 공·사모 리츠는 총 25개로 조사되었으며, 해산인가 후 청산진행 중인 리츠 2개를 제외하면 23개이다. 본 연구에서는 자료의 정형화를 위해 미분양기업 구조조정리츠를 제외한 공·사모 기업구조조정리츠(CR-REITs) 12개와 위탁관리리츠 1개 전수를 대상으로 한다. 위탁리츠인 코크렙제7호를 제외한 표본 리츠는 기업구조조정 리츠이다.

17) 시행초기인 2003년까지는 상장리츠의 비중이 75%였는데 점차 비중이 줄어들어, 2007년에 19개의 리츠 중 6개가 상장리츠로 31.6%로 축소되었고, 2010년 48개 리츠중 5개인 10.4%로 감소하여 지난해 말 기준으로 80개의 리츠중 10%인 8개의 리츠가 주식시장에 상장되어 있다.(한국증권거래소 홈페이지 참조)

<표-2> 연구대상 리츠의 개요

| 구분 | REITs | 인가일 | 해산일 | 리츠형태 | 상장여부 |
|----|--------------|------------|------------|------|------|
| 1 | 교보메리츠퍼스트 | 2002.01.09 | 2006.12.21 | CR리츠 | 상장 |
| 2 | 코크랩제1호 | 2002.05.23 | 2007.03.24 | CR리츠 | 상장 |
| 3 | 케이원 | 2002.10.07 | 2007.06.30 | CR리츠 | 비상장 |
| 4 | 코크랩제2호 | 2002.10.30 | 2005.06.30 | CR리츠 | 상장 |
| 5 | 리얼티코리아제1호 | 2003.04.29 | 2008.04.17 | CR리츠 | 상장 |
| 6 | 유레스메리츠제1호 | 2003.08.20 | 2008.06.16 | CR리츠 | 상장 |
| 7 | 코크랩제3호 | 2003.08.20 | 2008.05.31 | CR리츠 | 상장 |
| 8 | 맥쿼리센트럴오피스 | 2003.12.23 | 2009.08.13 | CR리츠 | 상장 |
| 9 | 코크랩제4호 | 2004.04.08 | 2009.04.02 | CR리츠 | 비상장 |
| 10 | 코크랩제5호 | 2004.12.15 | 2009.10.25 | CR리츠 | 비상장 |
| 11 | 코크랩제7호 | 2005.10.25 | 2010.10.31 | 위탁리츠 | 상장 |
| 12 | 코크랩아리프코리아제1호 | 2007.10.25 | 2012.05.16 | CR리츠 | 비상장 |
| 13 | 제이알제1호 | 2009.03.03 | 2012.10.23 | CR리츠 | 비상장 |

자료 : 금융감독원전자공시시스템 취득 투자보고서(2002~2013), 필자 정리

2. 변수의 설명 및 통계량

변수의 설명은 <표-3>과 같이 본 연구의 대상인 리츠의 내부요인과 수익률의 관계에서 내부요인으로는 부동산소재지, 보유부동산수, 평균임대가능면적, 임차인특성, 주용도, 매수자, 주주지분율, 운용기간, 평균자본금, 평균자산, 평균부채비율, 설립특성, 자산관리회사규모, 자산관리수수료비율을 사용하였다. 종속변수(검정변수)는 리츠의 운용기간 평균수익률과 처분기 제외 평균수익률, 처분기 수익률로 두었고, 이를 구하는 산식은 아래와 같다.

$$\text{운용기간 평균수익률} = \frac{(a\text{기 전환산수익률} \times a\text{기 영업일수}) \dots + (z\text{기 전환산수익률} \times z\text{기 영업일수})}{\text{총 영업일수}}$$

$$\text{처분기 제외 평균수익률} = \frac{(a\text{기 전환산수익률} \times a\text{기 영업일수}) \dots + (\text{처분 직전기 전환산수익률} \times \text{처분 직전기 영업일수})}{\text{총 영업일수} - \text{처분기 영업일수}}$$

$$\text{처분기 수익률} = \frac{\text{처분기 배당금 총액}}{\text{처분기 자본금}} \times \frac{365}{\text{처분기 영업일수}}$$

재무적 특성에 관한 변수로 리츠의 규모는 자산의 평균, 리츠의 총 영업일수는 단위를 년으로 환산하여 분석하였다. 부채의 규모는 부채평균으로 자본 규모는 자본총계의 평균으로 분석하였다. 부채의 비율은 자산평균 대비 부채평균값을 대입하였다. 부동산 특성 중 입지에 관한 독립변수는 더미변수와 비율을 이용해 중심업무지역과 그 외, 서울과 그

외, 수도권과 그 외 세 가지 방법으로 나누었으며, 용도는 업무시설과 비 업무시설으로 나누어 상관관계를 분석하였다. 부동산 입지와 용도, 매수목적은 보유부동산의 1기 장부가를 기준으로 총 장부가대비 개별부동산 장부가비율을 산정하여 높은 비율을 차지하는 지역으로 정하였다. 임차인특성은 ML(Master Lease)와 그 외, 매수자 구분은 재무적 투자자와 일반투자자로 구분하여 더미변수와 비율을 구하여 사용하였다. 리츠별 임대가능면적으로 보유부동산의 규모를 분석하였다. 주주특성에 관한 변수로는 운용기간 평균 주주수와 운용기간 평균 최대주주지분율, 주요주주이상지분율, 소액주주지분율을 독립변수로 사용하였다. 자산관리회사의 규모는 자산관리회사의 자본금으로 독립변수를 구성하였다. 자산관리수수료의 비율은 당기순이익합계 대비 자산관리수수료 합계와 총자산대비 자산관리수수료 합계를 계산하여 독립변수로 사용하였다. 상장여부는 더미변수를 사용하였으며 상장과 비상장으로 구분하였다.

<표-3> 변수의 설명

| 변수 | | 변수 단위 | 변수설명 | |
|----------------|--------------|-----------|-------------------------------|------------------------|
| 종속변수 (검정변수) | 운용기간 평균 수익률 | % | 리츠별 처분수익을 포함한 운용기간 운용기간 평균수익률 | |
| | 처분기 제외 평균수익률 | % | 리츠별 처분수익을 제외한 운용기간 운용기간 평균수익률 | |
| | 처분기 수익률 | % | 리츠별 운용수익을 제외한 처분기의 수익률 | |
| 요인 (집단변수) | 회사재무 | 영업일수 | 년 | 운용기간 |
| | | 자본금 | 억원 | 리츠 자본금 규모 |
| | | 자산평균 | 억원 | 리츠의 규모 |
| | | 부채평균 | 억원 | 리츠 부채 규모 |
| | | 자본총계평균 | 억원 | 리츠 자본 규모 |
| | | 부채비율 | % | 리츠 부채 비율 |
| | 부동산 | CGY or 기타 | 더미 | 서울 내 중심업무지구=1, 기타=0 |
| | | 서울 or 기타 | 더미 | 서울=1, 기타=0 |
| | | 수도권 or기타 | 더미 | 수도권=1, 기타=0 |
| | | 주용도 | 더미 | 업무시설=1, 기타=0 |
| | | 임차인특성 | 더미 | Master Lease=1, 일반=0 |
| | | 매수자 | 더미 | 재무=1, 일반=0 |
| | | 부동산 개수 | 개 | 리츠별 보유부동산 수 |
| | | 임대가능면적 | 평 | 보유부동산 규모 |
| | | CGY입지비율 | % | 서울특별시의 종로, 여의도, 강남권 입지 |
| 서울입지비율 | % | 서울특별시 입지 | | |

| 변수 | | 변수 단위 | 변수설명 | |
|----|--------|-------------------|------|-----------------------|
| | | 업무시설비율 | % | 보유부동산 중 업무시설용도 |
| | | 채무투자자비율 | % | 매수자 중 채무투자자 비율 |
| | 주 주 | 주주수 | 명 | 운영기간 중 평균 주주수 |
| | | 최대주주 지분율 | % | 운영기간 중 평균 최대주주 지분율 |
| | | 주요주주이상 지분율 | % | 운영기간중 평균 주요주주이상 지분율 |
| | | 소액주주 지분율 | % | 운영기간중 평균 소액주주 지분율 |
| | 기 타 | 자산관리회사규모 | 억원 | 자산관리회사 자본금규모 |
| | | 순이익 vs 자산관리수수료 비중 | % | 총 지급자산관리 수수료 vs 총 순이익 |
| | | 총자산 vs 자산관리수수료 비중 | % | 총 지급자산관리 수수료 vs 총 자산 |
| | | 상장여부 | 더미 | 상장=1, 비상장=0 |

<표-4>의 범주형 변수를 제외한 기초통계량에서 보면 13개 리츠의 운용기간 평균수익률은 최소 8%에서 최대 53.1%로 약 45%p의 격차를 보이며, 평균은 26.07%, 표준편차는 0.1549이다. 처분기 제외 평균수익률은 평균 9.6%이며, 최소 0%에서 최대 17.1%이다. 처분기 수익률은 최소 6.9%에서 최대 996%로 평균 324.5%이다. 표준편차는 3.3506이다. 리츠의 회사채무특성 중 리츠의 영업일수는 최소 2.71년에서 최대 5.68년, 평균 4.8년 동안 운용하는 것으로 나타났으며, 표준편차는 0.6887이다.

리츠의 자본금은 최소 283.49억원에서 최대 1,330억원, 평균 733억원이며 표준편차는 280.07이다. 자산 평균은 1,556억원이며 최소값이 913억원 최대값이 2,486억원이다. 부채규모는 최소 27.27억원에서 최대 1,247억원이며 부채평균은 688.86억원이다. 표준편차는 351.89이다. 자본총액 평균은 843.90억원이며 최소 525.14억원에서 최대 1509.19억원이다. 부채비율은 최소 3%에서 최대 54%이며, 평균 42.26%이다. 리츠별 보유부동산수는 최대 6개이며, 평균 2.54개의 부동산으로 구성되어 있다.

1개의 부동산으로 구성된 리츠자산이 주를 이루고 있으며, 표준편차는 1.613이다. 임대가능면적은 최소값이 4628.29평 최대값이 50,015.14평으로 표준편차가 11,795.00 평 평균값이 21,431.43이다. CGY입지비율은 최소 0%에서 최대 100%로 평균 72.38%이며, 표준편차는 0.3979이다. 서울입지비율은 최소 0%에서 최대 100%로 평균 78%이며, 표준편

차는 0.3694이다. 수도권입지비율은 최소 0%에서 최대 100%로 평균 88.38%이며, 표준편차는 0.2890이다. 보유부동산용도 업무시설 비율은 평균 74.69%이며 최소 0%에서 최대 100%이다. 매수자 중 재무투자자비율은 최소 0%에서 최대 100%로 평균 57.61%이며, 표준편차는 0.4270이다.

주주총수는 평균 498.90명이며, 최소값 2명 최대값 1,196명으로 1,194명의 격차를 보인다. 최대주주지분율은 최소 13.3%에서 최대 94.44%로 평균 37.34%로 나타나며 표준편차는 0.2682이다. 주요주주이상지분율 평균은 74.70%이며 최소46.7% 최대 100%로 나타난다. 소액주주지분율은 평균값이 25.29%이고 최소값이 0% 최대값이 53.3%이고, 표준편차는 0.1972이다. 자산관리회사의 자본금은 최소 70억원에서 최대 180억원이며 평균 87.92억원이다. 순이익대비 자산관리수수료 비율은 평균 12.65%의 비율을 보이며, 최소값은 1.1% 최대값은 42.8% 표준편차는 0.1207이다.

<표-4> 기술통계량

| 구분 | N | 최소값 | 최대값 | 평균 | | 표준편차 |
|--------------|----|---------|----------|------------|------------|-------------|
| | | | | 통계량 | 표준오차 | |
| 운용기간 평균 수익률 | 13 | .0801 | .5310 | .260700 | .0429867 | .1549908 |
| 처분기 제외 평균수익률 | 13 | .0000 | .1711 | .096269 | .0112378 | .0405185 |
| 처분기 수익률 | 13 | .0693 | 9.9604 | 3.245677 | .9292942 | 3.3506178 |
| 리츠영업일수 | 13 | 2.71 | 5.68 | 4.8031 | .19103 | .68877 |
| 리츠자본규모 | 13 | 283.49 | 1330.00 | 733.0777 | 77.67746 | 280.07006 |
| 리츠자산규모 | 13 | 913.50 | 2486.58 | 1556.1508 | 143.55098 | 517.58041 |
| 리츠부채규모 | 13 | 27.74 | 1247.45 | 688.8685 | 97.59806 | 351.89480 |
| 리츠자본규모 | 13 | 525.14 | 1509.19 | 843.9031 | 78.89314 | 284.45328 |
| 리츠부채비율 | 13 | .030 | .547 | .42269 | .045636 | .164545 |
| 중심업무지구와기타 | 13 | 1 | 2 | 1.31 | .133 | .480 |
| 서울과기타 | 13 | 1 | 2 | 1.23 | .122 | .439 |
| 수도권과기타 | 13 | 1 | 2 | 1.08 | .077 | .277 |
| 주용도 | 13 | 1 | 2 | 1.31 | .133 | .480 |
| 주임차인특성 | 13 | 1 | 3 | 2.08 | .239 | .862 |
| 매수자의 매수목적 | 13 | 1 | 2 | 1.54 | .144 | .519 |
| 리츠별보유부동산수 | 13 | 1.00 | 6.00 | 2.5385 | .44743 | 1.61325 |
| 리츠별임대가능총면적 | 13 | 4628.29 | 50015.14 | 21431.4315 | 3271.34503 | 11795.00225 |
| CGY입지비율 | 13 | .0000 | 1.0000 | .723846 | .1103813 | .3979853 |
| 서울입지비율 | 13 | .0000 | 1.0000 | .780000 | .1024758 | .3694816 |
| 수도권입지비율 | 13 | .0000 | 1.0000 | .883846 | .0801724 | .2890657 |

| 구분 | N | 최소값 | 최대값 | 평균 | | 표준편차 |
|------------------------|----|-------|---------|----------|-----------|-----------|
| | | | | 통계량 | 표준오차 | |
| 보유부동산용도 업무시설비율 | 13 | .0000 | 1.0000 | .746923 | .1191174 | .4294839 |
| 매수자 중 재무투자자비율 | 13 | .0000 | 1.0000 | .576154 | .1184436 | .4270546 |
| 운영기간 중 평균주주수 | 13 | 2.00 | 1196.00 | 578.5385 | 138.37086 | 498.90323 |
| 운영기간 중 평균최대주주지분률 | 13 | .1333 | .9442 | .373408 | .0743868 | .2682056 |
| 운영기간 중 평균주요주주이상지분률 | 13 | .4669 | 1.0000 | .747038 | .0547060 | .1972452 |
| 운영기간 중 평균소액주주지분률 | 13 | .0000 | .5331 | .252954 | .0547070 | .1972487 |
| 자산관리회사 자본금규모 | 13 | 70.00 | 180.00 | 87.9231 | 8.11197 | 29.24811 |
| 총 순이익VS 총지급자산관리 수수료 | 13 | .0113 | .4278 | .126708 | .0334717 | .1206838 |
| 총 자산 VS 총지급자산관리수수료 | 13 | .0046 | .3475 | .078638 | .0296983 | .1070787 |
| 리츠 상장 여부 | 13 | 1 | 2 | 1.46 | .144 | .519 |
| 유효수 (목록별) | 13 | | | | | |

3. 실증분석

1) 다중회귀분석

회귀분석(回歸分析, regression analysis)은 계량경제학에서 시계열 자료(time series data)를 이용하여 독립변수와 종속변수 사이에 어떠한 선형적 관계가 있는지를 고찰할 뿐 아니라 독립변수가 변함에 따라 그에 따른 종속변수가 어떻게 변화하는가를 예측하는 기법이며, 횡단면 자료(cross-section data) 자료를 이용하여 독립변수와 종속변수 사이에 어떠한 선형적 관계가 있는지를 고찰하는 방법론(methodology)의 한 분야이다. 종속변수와 1개의 독립변수 사이의 관계를 분석하는 것을 단순회귀분석(simple regression analysis), 종속변수와 여러 개의 독립변수 사이의 관계를 규명하는 것을 다중회귀분석(multiple regression analysis)이라고 한다.¹⁸⁾ 본 연구에서는 종속변수와 여러 개의 독립변수 사이의 관계를 규명하는 다중회귀분석을 이용하여 선행연구에서 도출된 리츠 수익률과 특성 요인과 본 연구의 자료 수집을 통해 구성한 요인들이 리츠의 수익

18) 방경식·장희순, 『부동산학 개론』, (서울 : 부연사, 2007), pp.379~382.

률에 주는 영향관계를 파악하고, 리츠의 수익률과 요인간의 상대적 비교를 위해 다중회귀분석을 실시하였다. 다중회귀식은 자료의 선형성을 가정하고 식(1)과 같은 형태로 구성하였다.

$$\alpha + \beta X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n \quad \text{식(1)}$$

위의 모형 식에서 R 은 종속변수로 운용기간 평균수익률, 처분기 제외 평균수익률, 처분기 수익률이며, $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ 은 독립변수로 리츠영업일수, 리츠자본금규모, 리츠자산규모, 리츠부채규모, 리츠자본규모, 리츠부채비율, 중심업무지구와 기타지역의 구분, 서울과 기타지역의 구분, 수도권과 기타지역의 구분, 리츠자산의 주용도, 리츠자산의 임차인 특성, 리츠자산 매수자의 매수목적, 리츠자산의 임대가능충면적, 리츠구성자산의 CGY입지비율, 리츠구성자산의 서울입지 비율, 리츠구성자산의 수도권입지비율, 보유부동산의 업무시설비율, 재무투자자비율, 운영기간 중 평균주주수, 운영기간 중 평균최대주주지분율, 운영기간중 평균 주요주주이상의 지분율, 운영기간 중 평균 소액주주 지분율, 자산관리회사의 자본금 규모, 총순이익 대비 자산관리수수료, 총자산 대비 자산관리수수료, 리츠의 상장여부에 해당된다. 식에서 회귀계수인 β_n 값은 X_n 이 종속변수인 R 에 미치는 영향력으로 회귀식에서는 기울기값으로 나타나며, α 는 상수항을 의미한다. 다음은 선행연구와 본 연구를 통해 추출된 독립변수 27개와 3개의 종속변수간에 다중회귀분석을 실시한 결과이다.

(1) 리츠의 운용기간 평균수익률

리츠 내부 구성요인들이 운용기간 평균수익률에 주는 영향을 분석한 결과 <표-5>, <표-6>, <표-7>과 같다. 독립변수의 진입방식은 각각의 단계마다 유의도에 따라 진입과 탈락을 지정하는 단계적 선택방법으로 분석하고, 신뢰구간 95%수준에서 분석하였다.¹⁹⁾

19) 다중회귀분석에서 설명변수(독립변수)들을 모형으로 투입하여 선택하는 방법으로는 입력변수법(enter), 단계적 선택방법(stepwise selection method), 전진선택법(forward selection), 후진제거법(backward elimination) 등이 있다. 변수선택방법 중 전진선택법은 분석절차에 따라 한번 선택된 설명변수가 추후에 다른 설명변수의 추가로 인하여 더 이상 유의하지 않게 되더라도 제거될 수 없다는 단점이 있으며, 후진선택법은 초기모형이 완전모형으로서 불필요한 변수를 제거시켜나가는 방법으로 한번 제거된 설명변수가 추후에 다른 설명변수의 제거로 인해 그 변수가 필요하게 되더라도 모형에 포함시킬 수 없다는 단점이 있다. 단계적 선택방법은 전진선택법과 후진제거법의 문제를 동시에 고려하여 모형에 설명변수를 하나씩 추가시키면서 모형내의 설명변수들 중에서 추가되는 설명변수로 인하여 유의하지 않게 되는 것을 제거시키는 방법을 반복하는 방식이다. 이 선택방법은 중요한 변수를 하나씩 추가 선택하되 이미 모형에 들어가

회귀모형은 변수와 잔차에 관련된 것으로 다중공선성, 잔차의 독립성, 잔차의 정규분포 등을 검정해야 한다. 다중공선성은 공차한계값을 통해 검정하며, 운용기간 평균수익률과의 관계에서 공차값은 1로 다중공선성이 낮다고 볼 수 있다. 또한 VIF값이 1로 10보다 현저하게 작아 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단된다. 자기상관관계의 존재를 알아보는 잔차의 독립성에 대한 검증은 Durbin-Watson 테스트를 통해 실시하며 보통 1~3사이의 값을 가진 경우에는 일반적 기준에 의해 잔차의 독립성이 가정되었다고 할 수 있다. 운용기간 평균수익률로 분석은 모델에서는 2.372로 가정을 충족한다. 이 모형에서는 기타변수는 전부 유의성이 없어 탈락하였으며, 리츠를 구성하고 있는 보유부동산의 용도비율만이 수익률에 영향을 주는 것으로 나타났다. 이 모형에서의 상업용, 주거용, 매장용 등의 보유부동산의 용도에 따라 수익률을 설명할 수 있는 비율인 수정된 값이 29.3%로 낮게 나타났으나, 회귀식의 통계적 유의성을 검정하는 F통계량 값은 5.964이고, 이에 대한 유의확률은 0.03이다. 유의확률이 0.05 보다 작으므로 보유부동산용도업무시설비율로 구성된 회귀식은 통계적으로 유의하다고 볼 수 있다.

<표-5> 단계별 다중회귀분석 분산분석표

| 모형 | | 제곱합 | 자유도 | 평균 제곱 | F | 유의확률 |
|----|-------|------|-----|-------|-------|-------|
| 1a | 회귀 모형 | .101 | 1 | .101 | 5.964 | .033b |
| | 잔차 | .187 | 11 | .017 | | |
| | 합계 | .288 | 12 | | | |

- a. 종속변수: 운용기간 평균수익률
- b. 예측값: (상수), 보유부동산용도업무시설비율

<표-6> 단계별 다중회귀분석 모형요약

| 모형 | R | R 제곱 | 수정된 R 제곱 | 추정값의 표준오차 | 통계량 변화량 | | | | |
|----|-------|------|----------|-----------|----------|-------|-----|-----|------------|
| | | | | | R 제곱 변화량 | F 변화량 | df1 | df2 | 유의확률 F 변화량 |
| 1b | .593a | .352 | .293 | .1303566 | .352 | 5.964 | 1 | 11 | .033 |

- a. 예측값: (상수), 보유부동산용도업무시설비율
- b. 종속변수: 운용기간 평균수익률

위 결과에 따라 단계별 다중회귀분석의 회귀식은 통계적으로 유의하며, 운용기간 평

변수들이 제거될 수 있는 지를 단계별로 검토하는 방법이며, 전진선택법과 후진제거법을 교대로 수행하면서 가장 최적의 모형을 선택하는 방법이다.(서혜선·양경숙·김나영·김희영·김미경, 『SPSS회귀분석』, 한나래아카데미. 2009, pp.77 ~ 83).

균수익률에 영향을 주는 요인에 대한 최종 모형식은 다음의 식(2)와 같다.

$$\text{연평균수익률} = 0.101 + 0.214 \text{보유부동산용도업무시설비율} \quad \text{식(2)}$$

<표-7> 단계별 다중회귀분석 회귀계수

| 모형 | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | t | 유의 확률 | B에 대한 95.0% 신뢰구간 | | 상관계수 | | | 공선성 통계량 | | |
|------|---------------|-------|--------|-------|-------|------------------|------|------|------|------|---------|-------|-------|
| | B | 표준 오차 | 베타 | | | 하한값 | 상한값 | 0차 | 편상관 | 부분상관 | 공차 | VIF | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| (상수) | .101 | .075 | | 1.349 | .204 | -.064 | .265 | | | | | | |
| 1a | 보유부동산용도업무시설비율 | .214 | .088 | .593 | 2.442 | .033 | .021 | .407 | .593 | .593 | .593 | 1.000 | 1.000 |

a. 종속변수: 운용기간 평균수익률

(2) 리츠의 처분기 제외 평균수익률 분석

리츠의 처분기 제외 평균수익률을 종속변수로 한 다중회귀분석결과는 <표-8>, <표-9>, <표-10>과 같으며, 모형1, 모형2, 모형3의 공선성통계량이 1.000, 1.085, 1.94로 10보다 작은 수치로 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단된다. 잔차의 독립성 검증을 위한 Durbin-Watson 값은 2.662로 잔차의 독립성 가정을 충족한다.

리츠의 처분기 제외 평균수익률을 종속변수로 한 모형들에서도 거의 대부분의 변수들이 탈락하고, 리츠의 처분기 제외 평균수익률을 설명하는 비율인 수정된 R 값이 모형1, 모형2, 모형3에서 37.4%, 68.2%, 86.7%이며, F통계량 값은 6.577, 13.884, 19.574 이고, 이에 대한 유의확률이 0.026, 0.001, 0.000으로 리츠 처분기 제외 평균수익률을 종속변수로 한 모형1, 모형2, 모형3의 회귀식은 통계적으로 유의하다고 볼 수 있다.

<표-8> 단계별 다중회귀분석 분산분석표

| 모형 | 회귀 모형 | 제곱합 | 자유도 | 평균 제곱 | F | 유의확률 |
|----|-------|------|-----|-------|--------|-------|
| 1 | 회귀 모형 | .007 | 1 | .007 | 6.577 | .026b |
| | 잔차 | .012 | 11 | .001 | | |
| | 합계 | .020 | 12 | | | |
| 2 | 회귀 모형 | .014 | 2 | .007 | 13.844 | .001c |
| | 잔차 | .005 | 10 | .001 | | |
| | 합계 | .020 | 12 | | | |

| 모형 | | 제곱합 | 자유도 | 평균 제곱 | F | 유의확률 |
|----|-------|------|-----|-------|--------|-------|
| 3 | 회귀 모형 | .017 | 3 | .006 | 19.574 | .000d |
| | 잔차 | .003 | 9 | .000 | | |
| | 합계 | .020 | 12 | | | |

- a. 종속변수: 처분기 제외 평균수익률
- b. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율
- c. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율, 리즈별 보유부동산수
- d. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율, 리즈별 보유부동산수, 리즈 영업일수

<표-9> 단계별 다중회귀분석 모형 요약

| 모형 | R | R 제곱 | 수정된 R 제곱 | 추정값의 표준오차 | 통계량 변화량 | | | | |
|----|-------|------|----------|-----------|----------|--------|-----|-----|------------|
| | | | | | R 제곱 변화량 | F 변화량 | df1 | df2 | 유의확률 F 변화량 |
| 1 | .612a | .374 | .317 | .0334785 | .374 | 6.577 | 1 | 11 | .026 |
| 2 | .857b | .735 | .682 | .0228637 | .360 | 13.585 | 1 | 10 | .004 |
| 3 | .931c | .867 | .823 | .0170562 | .132 | 8.969 | 1 | 9 | .015 |

- a. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율
- b. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율, 리즈별 보유 부동산 수
- c. 예측값: (상수), 보유부동산 용도 업무시설비율, 리즈별 보유 부동산 수, 리즈 영업일 수
- d. 종속변수: 처분기 제외 평균수익률

위 결과에 따라 단계별 다중회귀분석의 회귀식들은 통계적으로 유의하며, 처분기 제외 평균수익률에 영향을 주는 요인에 대한 모형1, 모형2, 모형3의 최종모형식은 다음 식(3), 식(4), 식(5)와 같다.

식들을 보면 보유부동산용도업무시설비율, 리즈별 보유부동산수, 리즈 영업일수가 리즈의 처분기 제외 평균수익률에 영향을 주는 것을 알 수 있다.

$$R_{\text{운용기간평균운용수익률}} = 0.053 + 0.058 \text{ 보유부동산용도업무시설비율} \quad \text{식(3)}$$

$$R_{\text{운용기간평균운용수익률}} = 0.001 + 0.074 \text{ 보유부동산용도업무시설비율} + 0.016 \text{ 리즈별 보유부동산수} \quad \text{식(4)}$$

$$R_{\text{운용기간평균운용수익률}} = -0.106 + 0.077 \text{ 보유부동산용도업무시설비율} + 0.016 \text{ 리즈별 보유부동산수} + 0.021 \text{ 리즈 영업일수} \quad \text{식(5)}$$

<표-10> 단계별 다중회귀분석 회귀계수

| 모형 | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | t | 유의 확률 | B에 대한 95.0% 신뢰구간 | | 상관계수 | | | 공선성 통계량 | | |
|----|----------------|-------|--------|------|--------|------------------|-------|-------|------|------|---------|-------|-------|
| | B | 표준 오차 | 베타 | | | 하한값 | 상한값 | 0차 | 편상관 | 부분상관 | 공차 | VIF | |
| | | | | | | | | | | | | | 1a |
| | 보유부동산용도업무 시설비율 | .058 | .023 | .612 | 2.565 | .026 | .008 | .107 | .612 | .612 | .612 | 1.000 | 1.000 |
| 2a | (상수) | .001 | .019 | | .049 | .962 | -.042 | .044 | | | | | |
| | 보유부동산용도업무 시설비율 | .074 | .016 | .787 | 4.637 | .001 | .039 | .110 | .612 | .826 | .755 | .922 | 1.085 |
| | 리츠별보유부동산수 | .016 | .004 | .625 | 3.686 | .004 | .006 | .025 | .405 | .759 | .600 | .922 | 1.085 |
| 3a | (상수) | -.106 | .038 | | -2.752 | .022 | -.193 | -.019 | | | | | |
| | 보유부동산용도업무 시설비율 | .077 | .012 | .821 | 6.461 | .000 | .050 | .105 | .612 | .907 | .785 | .914 | 1.094 |
| | 리츠별보유부동산수 | .016 | .003 | .640 | 5.054 | .001 | .009 | .023 | .405 | .860 | .614 | .920 | 1.087 |
| | 리츠영업일수 | .021 | .007 | .365 | 2.995 | .015 | .005 | .038 | .289 | .706 | .364 | .992 | 1.008 |

a. 종속변수: 처분기 제외 평균수익률

(3) 리츠의 처분기 수익률 분석

리츠의 처분기 수익률을 종속변수로 한 다중회귀분석결과는 <표-11>, <표-12>, <표-13>와 같으며, 모형1, 모형2의 공선성통계량이 1.000, 1.006으로 10보다 작아 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단된다. 잔차의 독립성 검증을 위한 Durbin-Watson 값은 2.346으로 잔차의 독립성 가정을 충족하여 다중회귀분석의 기본적 가정을 충족한다.

리츠의 처분기 수익률을 종속변수로 한 모형들에서도 거의 대부분의 변수들이 탈락하고, 리츠의 처분기 수익률을 설명하는 비율인 수정된 R^2 값이 모형1, 모형2에서 65.7%, 75.3%이며, F통계량 값은 23.979, 19.315 이고, 이에 대한 유의확률이 0.000, 0.000으로 모형1, 모형2의 회귀식은 통계적으로 유의하다고 볼 수 있다.

<표-11> 단계별 다중회귀분석 분산분석표

| 모형 | 회귀 모형 | 제곱합 | 자유도 | 평균 제곱 | F | 유의확률 |
|----|-------|---------|-----|--------|--------|-------|
| 1a | 회귀 모형 | 92.354 | 1 | 92.354 | 23.979 | .000b |
| | 잔차 | 42.366 | 11 | 3.851 | | |
| | 합계 | 134.720 | 12 | | | |
| 2a | 회귀 모형 | 107.017 | 2 | 53.508 | 19.315 | .000c |
| | 잔차 | 27.703 | 10 | 2.770 | | |
| | 합계 | 134.720 | 12 | | | |

a. 종속변수: 처분기 수익률

b. 예측값: (상수), 총 자산 vs 총지급자산관리수수료

c. 예측값: (상수), 총 자산 vs 총지급자산관리수수료, 리츠 자본규모

<표-12> 단계별 다중회귀분석 모형 요약

| 모형 | R | R 제곱 | 수정된 R 제곱 | 추정값의 표준오차 | 통계량 변화량 | | | | |
|----|-------|------|----------|-----------|----------|--------|-----|-----|------------|
| | | | | | R 제곱 변화량 | F 변화량 | df1 | df2 | 유의확률 F 변화량 |
| 1c | .828a | .686 | .657 | 1.9625134 | .686 | 23.979 | 1 | 11 | .000 |
| 2c | .891b | .794 | .753 | 1.6644123 | .109 | 5.293 | 1 | 10 | .044 |

- a. 예측값: (상수), 총 자산 vs 총지급자산관리수수료
- b. 예측값: (상수), 총 자산 vs 총지급자산관리수수료, 리츠 자본규모
- c. 종속변수: 처분기 수익률

위 결과에 따라 단계별 다중회귀분석의 회귀식들은 통계적으로 유의하며, 처분기 수익률에 영향을 주는 요인에 대한 모형1, 모형2의 최종모형식은 다음 식(6), 식(7)과 같다. 식들을 보면 총자산 대비 총 지급자산관리 수수료율, 리츠 자본 규모가 처분기 수익률에 영향을 주는 것을 알 수 있다.

$$\text{처분기수익률} = 1.208 + 25.908 \text{총자산대비총지급자산관리수수료율} \quad \text{식 (6)}$$

$$R_{\text{처분기수익률}} = -2.141 + 26.682 \text{총자산대비총지급자산관리수수료율} + 0.004 \text{리츠자본규모} \quad \text{식 (7)}$$

<표-13> 단계별 다중회귀분석 회귀계수

| 모형 | 비표준화 계수 | | 표준화 계수 | t | 유의 확률 | B에 대한 95.0% 신뢰구간 | | 상관계수 | | | 공선성 통계량 | | |
|----|--------------------|--------|--------|------|--------|------------------|--------|--------|------|------|---------|-------|-------|
| | B | 표준 오차 | 베타 | | | 하한값 | 상한값 | 0차 | 편상관 | 부분상관 | 공차 | VIF | |
| | | | | | | | | | | | | | 1a |
| | 총 자산 vs 총지급자산관리수수료 | 25.908 | 5.291 | .828 | 4.897 | .000 | 14.263 | 37.553 | .828 | .828 | .828 | 1.000 | 1.000 |
| 2a | (상수) | -2.141 | 1.568 | | -1.366 | .202 | -5.634 | 1.352 | | | | | |
| | 총 자산 vs 총지급자산관리수수료 | 26.682 | 4.500 | .853 | 5.930 | .000 | 16.656 | 36.708 | .828 | .882 | .850 | .994 | 1.006 |
| | 리츠 자본규모 | .004 | .002 | .331 | 2.301 | .044 | .000 | .008 | .267 | .588 | .330 | .994 | 1.006 |

- a. 종속변수: 처분기 수익률

V. 결론

저금리·저성장 시대에 접어들어 투자자들은 대체 투자 상품에 관심을 가지게 되었다. 최근 국내 기관투자자들은 수익률 제고를 위해 사모펀드를 조성하여 해외 부동산에 투자비율을 늘리고 있다. 국내에도 부동산 간접투자방법으로 2001년 리츠가 도입되어 13년간 운영되어 왔지만 2004년 도입된 부동산 펀드에 비해 활성화 되지 못해 리츠의 규모는 펀드 규모의 절반 수준에 머물러 있다. 본 연구에서는 리츠 운용기간 평균수익률, 처분기 제외 평균수익률, 처분기 수익률과 내부요인과의 상관관계를 분석하고자 다중회귀 분석을 하였다. 연구의 자료는 기존연구와의 차별성으로 청산배당을 포함한 수익률을 종속변수로 상관관계를 분석하고자하여 2013년 12월 말 기준 청산배당이 완료된 리츠 전수를 대상으로 하였으며 청산이 완료된 리츠 23개 중 자료의 정형화에 지장이 있는 리츠를 제외한 13개 리츠를 대상으로 리츠별 보고서를 이용하여 리츠의 부동산특성, 재무적 특성, 주주특성, 기타 특성에 대해 부동산 위치, 부채비율, 최대주주비율, 자산관리수수료 비율 등 총 27개의 독립변수를 산출하였다.

이러한 연구는 리츠의 수익률에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 투자수익률 제고와 투자자들에게 투자대상으로서 판단기준이 되는 특성을 규명함은 물론 리츠 상품의 다양화와 투자자들이 리츠에 대한 투자를 확대할 수 있도록 하여 리츠 산업이 활성화 되도록 하기 위함이다. 따라서 본 연구의 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

리츠의 운용기간 평균수익률에 영향을 미치는 리츠의 내부적요인중 업무시설의 비중이 높은 리츠가 수익률이 높게 나타나는데, 이는 분석대상 리츠가 보유한 업무용빌딩들이 중심상업지역에 위치한 우량한 건물로서 임차인의 선호도가 높고 IMF 당시 시장상황이 반영되어 매각차익이 많이 발생한 것이 원인이라 하겠다. 리츠의 처분기제외 평균수익률에 영향을 미치는 요인은 보유부동산의 업무시설에 대한 비율과 리츠별 보유부동산의 개수그리고 리츠 영업일수로 나타났다. 업무시설에 대한 비율요인은 위의 운용기간 평균수익률에 영향을 미치는 원인과 같고, 부동산의 개수가 많을수록 다양한 자산이 포함되어 수익률에 긍정적인요인으로 작용하는 것으로 판단된다. 코크랩제2호와 같이 운용수익이 낮아 조기에 처분하는 리츠로 인해 리츠의 영업일수가 길수록 수익률이 좋은 것으로 나타났다. 처분기 수익률에 영향을 미치는 요인으로는 총자산대비 자산관리수수료비율을 들 수 있는데, 이는 리츠와 자산관리회사간의 자산관리계약의 대부분이 처분이익을

포함한 초과 이익에 대한 성과보수체제로 계약이 이루어졌기 때문이다. 따라서 운영기간 중 임대수익률보다는 부동산매각에 따른 처분수익이 수익률에 미치는 영향이 큰 한시적 리츠의 특성상 처분기수익률이 높은 리츠가 자산관리수수료율이 높게 나타난 것이다.

본 연구의 한계로는 2013년 12월 말까지 청산배당이 완료된 전수를 대상으로 하였지만 13개의 리츠로 모집단 수를 충족시키기에는 한계가 있다. 선행연구에서도 가장 많이 언급되는 것이 바로 자료의 한계이다. 본 논문의 범위에 포함된 리츠에 대해 설명하자면, 2013년 12월 말 기준 청산이 완료된 리츠이나 자료의 정형화를 위해 미분양 기업구조조정리츠를 제외하였고, 다산자기관리리츠를 제외하면서 표본 집단에 포함된 리츠는 13개로 90% 이상이 기업구조조정리츠이고, 운영기간이 5년인 리츠로 구성되었다. 부동산의 처분수익은 리츠라는 부동산간접상품의 수익률에서 제외할 수 없다고 판단하여 처분수익을 포함할 수 있는 리츠를 대상으로 연구하였으나, 아직까지 청산배당을 포함한 리츠 운영의 성과를 분석할 리츠의 표본이 많지 않았다. 그러나 리츠의 현황을 보면 다양한 형태로 80여개 리츠가 운영되고 있으므로 청산이 완료된 위탁관리리츠나 자기관리리츠, 개발리츠 등을 포함한 연구가 가능해질 것이기에 성과와 관련된 연구는 계속 이루어져야 할 과제로 남아있다.

<참고문헌>

- 강혜진·오동훈, “부동산간접투자 오피스빌딩의 특징 및 수익률과의 상관관계 분석”, 「주택연구」, 제17권 1호, 한국주택학회, 2009.
- 건설교통부(현, 국토교통부), 「부동산투자회사법의 개정 설명」, 2004.
- 권호근·이창석·최차순, 『알기쉬운 부동산금융론』, 형설출판사, 2012.
- 기인보, “CR-REITs의 재무비율과 주가의 관계분석”, 석사학위 논문, 성균관대학교 대학원, 2005.
- 김정남, “한국부동산금융의 발전과정과 개선방안에 관한 연구”, 석사학위 논문, 동국대학교, 2005.
- 김병연, “자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 부동산금융관련 규제”, 「비교사법」, 47권, 한국비교사법학회, 2009.
- 김재훈, “리츠의 자기자본수익률에 영향을 미치는 요인에 관한 실증연구;자본구조와 타인자본비용을 중심으로”, 석사학위 논문, 연세대학교 대학원, 2008.

- 박연우, 「부동산집합투자기구의 한미간 비교와 국내 부동산집합기구 발전에 대한 시사점」, 한국자본시장연구원, 2009.
- 방경식, 『부동산용어사전』, 부연사, 2011.
- 방경식 · 장희순, 『부동산학 개론』, 부연사, 2007.
- 서혜선 · 양경숙 · 김나영 · 김희영 · 김미경, 『SPSS(PASW) 회귀분석』, 한나래아카데미, 2009.
- 원구연, “간접투자자산운용법상의 사모펀드 활성화 방안에 관한 연구”, 석사학위 논문, 건국대학교 대학원, 2005.
- 원필재, “재무분석을 통한 부동산투자회사 배당률 영향요인분석”, 석사학위논문, 단국대학교대학원, 2010.
- 유상철, “리츠(REITs)의 운용성과와 특성”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2012.
- 이경순, “임대형 부동산 간접투자상품의 배당수익률 결정요인 분석”, 석사학위 논문, 건국대학교 대학원, 2010.
- 이병훈, “다중회귀분석을 통한 부동산투자회사(REITs)수익률 영향요인 분석-오피스 빌딩을 중심으로-”, 석사학위 논문, 한양대학교 대학원, 2012.
- 이상영 · 서후석, “금융위기하의 부동산 증권화와 개발금융”, 「감정평가지」, 제35호, 1998.
- 이휘정, 「국내 기관투자자의 해외부동산투자 현상과 향후 전망」, 하나금융경영연구소, 부동산금융 현안시리즈 제12호, 2014.
- 한국리츠협회, 「KAREIT REPORT」, 한국리츠협회, 제11호, 2014.
- 한국증권법학회, 『자본시장법 주석서(Ⅱ)』, 박영사, 2009.
- 허정석, “국내 리츠(REITs)의 내부특성이 운용성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 석사학위 논문, 건국대학교 대학원, 2012.
- _____, 「아시아 투자자들의 미국 상업용부동산 투자 확대 : 미국 부동산시장에 봄이 오는가?」, 한국금융연구원, 주간금융브리프 22권 28호, 2013.
- 金 惺潤, “再考 不動産證券化 : 不動産證券化 から 不動産投資へ” 知的資産創造, 野村綜合研究所, 2013
- Cogel · John B. · C. Dioganoulos., “Equity REIT Beta Estimation : Association for Investment Management and Research”, January/February, 2000
- Chandrasheharan · V., “Time-Series Properties and Diversification Benefits of REIT Returns”, Journal of Real Estate Economics, vol.27(4), 1999
- Gosh, C., M. Miles and C. F. Sirmans, “Are REITs Stock?”, Real Estate

Finance, vol.13, 1996

- Mull, S. R. and L. A. Sonen, “U.S. REITs as an Asset Class in International Investment Portfolios”, Financial Analyst Journal, vol.53(3), 1997
- Sanders, A. B., “The Historical Behavior of REITs Returns”, Garrigan R. T. and J. F. C. parsons(eds), Real Estate Investment Trusts—Structure, Analysis and Strategy, McGraw—Hill, 1998
- 국회도서관 (www.nanet.go.kr)
- 금융투자협회 (www.kofia.or.kr)
- 네이버 지식백과 (www.naver.com)
- 미국 리츠협회(NAREIT) (www.reit.com)
- 한국리츠협회 (www.kareit.or.kr)

<투고(접수)일자 2014.05.31. 심사(수정)일자 2014.06.09. 게재확정일자 2014.06.18.>

부실채권(NPL) 투자 현황과 운용실태에 관한 연구

- 해외 사례 비교를 중심으로 -

김 진*

NPL study on the current situation and investment management survey

- Overseas case centred on a comparison -

Kim, Jin

목 차

I. 서론

II. 부실채권의 개요와 현황

1. 부실채권의 개요
2. 부실채권의 현황

III. 국내와 해외 부실채권의 이용실태와 운용

1. 국내 부실채권의 이용실태와 운용
2. 해외 부실채권의 이용실태와 운용

IV. 결론

ABSTRACT

If the domestic real-estate recession, deepening the financial sink, savings banks are insolvent, and the situation in which we've got a crisis that risks occur in the County and caused a crisis for private bad debt markets in preparation for the public, there is a need to review about the role.

The current private easy-to focus on the bad debt markets are being formed to deal with the bond recovered, is likely to revive the lower rogue NPL(Non Performing Loan) clearance achievements won previously in the framework structure. In addition, revenue-generating purpose of normalization through restructuring and civilian AMC debt restructuring and lower market risks as they revive the inducement to convey danger.

In this study, a variety of structural adjustment and debt restructuring experience and infrastructure abroad considering bad debt clean-up equipment and research in developed countries by expanding the role of enemy units by the control tower to revive bad debt cleanup can raise the chances of policy alternatives to address this objective.

Keywords : Bad debt, Debt Restructuring, The Private Non-Performing Bond Markets, Restructuring, Policy Alternatives.

* 정회원, 성결대학교 지역사회과학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr(주저자)

【국문요약】

국내의 경우 부동산 경기침체, 저축은행 부실화, 가계부채 심화 등 위험요소가 산적해 있는 상황에서 위기발생에 대비하여 현 민간 부실채권시장을 진단하고 위기 발생에 대비한 공적 역할에 대해 검토할 필요가 있다. 현재 민간 부실채권시장에서는 회수가 용이한 채권 위주로 거래가 형성되고 있고, 회생가능성이 낮은 악성 부실채권의 정리는 공적기구에 이전되고 있는 이원화 구조이다. 또한 수익창출이 목적인 민간 AMC는 구조조정을 통한 정상화 및 채무재조정 등의 회생 유인이 낮아 시장에 위험을 그대로 전달하는 위험성을 내포하고 있다. 이에 본 연구에서는 다양한 구조조정 경험 및 채무재조정 인프라를 구비하고 있는 해외 선진국 중에서 미국, 아일랜드, 스페인으로 한정하여 비교 분석하여 부실채권 정리 기구와 방안을 연구 확대하여 상시적 컨트롤타워 역할을 수행함으로써 부실채권 정리와 회생의 기회를 마련 할 수 있는 정책적 대안을 제시하고자 하는 것이 목적이다.

주제어 : 부실채권, 채무재조정, 민간 부실채권시장, 구조조정, 정책적 대안

I. 서 론

현재 우리나라는 부동산 시장의 침체기가 아니라 불황에 빠져있다고 해도 과언이 아니다. 이에 새롭게 대두되고 있는 부동산 투자 방법의 대안으로 부실채권(NPL: Non Performing Loan)이 거래되고 있다. 부실채권이란 경제행위의 결과로 발생한 채권 중 여신, 미회수 채권 또는 상환 여부가 불투명해진 채권을 말한다. 은행 중 금융회사가 대출을 실시했으나, 채무자가 대출금 상환과 이자를 일정 기간 이상 연체하는 경우, 금융기관은 이 대출채권을 부실채권으로 분류한다. 예전부터 부실채권은 존재하였지만, 보통 금융기관이나 캠프에서 주로 다루어 왔다. 그런데 요즘 부실채권이 일반 소비자에게 까지 전파되어 유행처럼 번지고 있다. 우선 NPL(Non Performing Loan)¹⁾을 이해하기 위해서는 경매에 필요한 지식만이 아니라 채권회수를 위한 절차, 방법 등 관련 법률 지식 등도 필요하며 우선적으로 NPL의 발생 근원이 되는 금융에 대한 전반적 이해가 필요하

1) 이후 NPL(Non Performing Loan)이라고 약칭하여 기술한다.

다. 그 주된 이유는 대부분의 NPL이 금융회사 및 금융상품으로부터 발생하고 있고, NPL 투자는 그 최종단계로써 그 모체를 파악하지 못하는 것은 반쪽 지식에 불과하기 때문이다. 그러나 대부분의 일반투자자들은 NPL투자에만 관심을 갖고 있을 뿐으로 NPL과 금융의 관계, 발생원인, 배경, 리스크 등에는 관심조차 없는 경우가 대다수이다. 물론, 단기간에 금융 및 NPL투자에 성공한다고 보장 할 수는 없다. 다만 NPL투자를 위한 기본적인 금융지식을 갖추고 있다면 잘못된 정보 등으로 인한 사기피해, 투자손실은 피할 수 있을 것이다. 대다수가 부실채권의 규모, 유통 구조, 투자 방법 등에 대하여 정보와 지식이 부족한 상황이다. 따라서 본 연구는 부실채권의 개요와 국내 부실채권의 현황과 해외 국가의 부실채권 현황과 운용 방안에 관해 분석하여 향후 부실채권 운용 방안에 관한 대안을 제시하고자 하며, 또한 국내와 해외의 사례를 비교 분석하여 보다 효과적이고 적극적인 대처 필요성과 마케팅 전략을 수립하도록 하는 것이 목적이다. 연구의 방법으로는 국내에서 발표된 기존의 연구 논문과 학술지 등을 토대로 하였다.

II. 부실채권의 개요와 현황

1. 부실채권의 개요

부실채권이란 정상채권이 아닌 채권으로 원리금이 모두 회수되는 채권을 정상채권이라고 볼 때 이를 만족하지 못하는 채권을 부실채권으로 볼 수 있다. 그러므로 원금은 회수되었으나 그 이자의 일부가 회수되지 못하였다면 역시 부실채권에 해당한다고 할 수 있다.

실무적으로는 대출 시 이자가 우선 회수되므로 원금은 회수하였으나 이자를 회수하지 못하는 경우는 별로 없겠으나 이론 상 부실채권에 해당한다고 할 수 있다. 그러나 현금흐름의 측면에서 볼 때 수익채권과 무수익채권의 내용은 달라진다. 즉, 원금은 회수하였으나 이자를 수취하지 못하였다면 이는 무수익채권이 되지만 일부라도 수취하였다면 무수익채권이 아닌 저 수익채권에 해당한다고 할 수 있다. 그러므로 부실채권은 무수익채권이란 의미는 성립하지 않는다. 그러나 투자란 수익을 목적으로 하고 있고 무수익채권에 대한 투자가치는 없다고 할 수 있으므로 NPL의 용어 정리를 부실채권으로 한다.²⁾

실제로 가계나 기업 등 일반 국민을 상대로 하는 예금, 신탁을 받거나 CD, 채권을 받

2) 정진용·안성선·김상호, "NPL(Non Performing Loan)과 채권회수", 자산출판사, 2012.

행하여 조달한 자금을 수요자에게 대출하는 예대마진을 수익의 기본으로 한다. 이런 예금과 대출에 대해 예금은 보통 돈을 맡기고 원금과 이자를 받는 것이며, 대출은 돈을 빌리고 원금과 이자를 갚는 것이 보편적인 생각이다. NPL과 관련하여 본다면 예금은 은행이 예금자보호법처럼 지급을 보장해주는 상품이지만 대출은 반드시 회수를 보장받는 상품이 아니라는 것으로 해석할 수 있다. 그러므로 은행의 입장에서는 예금보장을 위해 보장받을 수 없는 대출금액을 회수하기 위해 총력을 기울이게 되며 이는 은행의 존립과 직결되는 것으로 귀납할 수 있다. 그러나 모든 대출금이 적기에 회수되는 것은 아니다. 또한 모든 대출금이 적기에 납입되지 아니 하였다고 부실채권으로 분류되는 것도 아니다. 대출은 예금과 밀접한 관계를 갖고 있으며, 이는 비율로서 정해져 있고 이를 BIS비율(Bank of International Settlements)이라고 하며 지급을 보장해 주어야 하는 금액과 보장받지 못하는 금액의 비율로 설명할 수 있다. 바로 은행의 대출금 중 BIS비율에 해당하는 대출 정도가 NPL로 보면 된다.

일반적으로 담보제공 없이 이루어지는 대출로 개인의 신용상태(CSS:Credit Scoring System) 및 거래기여 정도에 따라 대출 금액, 금리 등이 결정되는 대출로서 보증인의 유무에 따라 보증대출과 무보증대출은 통상 담보대출의 경우보다 금리가 높게 책정되는 경향이 많다.

2. 부실채권의 현황

NPL투자의 경우 NPL을 직접 매입한 다음 저당권 실행을 통한 회수방법과 추심절차를 통한 회수방법이 해당한다. 그러나 보유, 관리 및 회수에 따른 리스크를 부담하여야 하는 어려움이 있으며, 거래규모에 따른 자금, 시간투자의 문제 등도 수반된다. 또한 NPL시장은 한국자산관리공사가 주도하는 국가주도형 과점시장의 형태로 높은 수익률이 추정되는 일부 NPL의 경우 개인투자자가 진입조차 어려운 경우도 있다. 이처럼 일반 투자자가 쉽게 접근 할 수 없는 직접투자 문제는 간접투자의 방법으로 해결할 수 있다. 간접투자는 1차 발행시장으로부터 증권화된 NPL을 매입하여 투자금을 회수하는 투자방식을 말한다. 이와 같은 NPL간접투자는 자산유동화에 관한 법률에 따라 발행하는 유동화 증권을 매입하고 수익을 실현시키는 것으로 직접투자에 비해 수익률은 낮지만 시간 등 리스크를 줄일 수 있는 장점을 가지고 있다.

자산유동화란 대출채권, 부동산 등과 같은 비유동성 자산을 현금화하는 것을 말하며, 미래에 발생할 현금흐름이나 자산보유자가 보유하고 있는 기존의 매출채권 등을 담보로 유동화전문회사, 신탁회사 등이 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 이를 기초로

유동화증권(ABS:Asset Backed Security)³⁾을 발행하고, 이를 통해 자본시장에서 자금을 조달하는 과정이라고 할 수 있다. 그리고 여기에 투자한 투자자는 유동화자산의 관리·증권·운용·처분에 의한 수익이나 차입금 등으로 유동화증권의 원리금 또는 배당금을 지급받게 된다. 유동화에 필요한 유동화대상 자산은 자동차할부채권, 리스채권, 신용카드채권 등 고객들로부터 회수하지 못한 매출채권과 금융기관의 대출금 등 각종 채권, 부동산, 유가증권 등 일반자산을 말하며, 그 대상은 다양하다. 이처럼 ABS를 발행하는 이유는 미래현금구조를 이용, 금융기관과 일반기업 등의 자금조달을 원활하게 함으로써 재무구조의 건전성을 높이고 장기적인 자금의 안정적인 공급을 통하여 자본기반을 확충하기 위하여 발행한다. 유동성이 떨어지는 부실채권이나 직접 매각하기 어려운 부동산 등을 보유한 기업이나 금융기관 등이 자본 확충을 위하여나 저당권이나 부실채권 정리 등을 목적으로 투자자에게 판매하는 과정을 통하여 ABS를 발행하게 된다.

Ⅲ. 국내와 해외 부실채권의 이용실태와 운용

1. 국내 부실채권의 이용실태와 운용

부실채권정리기금은 1997년 외환위기 당시 금융기관 부실채권을 신속히 인수·정리하고자 「금융회사 부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의거 1997년 11월 24일에 설치되었다. 본 기금은 부실채권정리기금채권의 발행, 금융기관의 출연금, 정부 출연금, 산업은행 차입금 및 회수자금의 재사용으로 약 39.2조원의 인수재원을 조달하여 기금의 부실채권 인수업무가 종료된 2002년 11월 22일까지 부실채권 111.5조원을 인수하고, 현재는 투입된 공적 자금의 회수를 위하여 잔여자산을 정리하고 있는 청산기금으로 2012년 11월 22일까지 운용되었다.⁴⁾ 인수한 111.5조원 중 2011년 말 기준으로 45.7조원을 회수하여 인수재원 39.2조원 대비 6.5조원을 초과 회수하였다. 2011년말 기금의 자산규모는 1,650억원이며, 2011년 기금의 자산운용평잔은 6,752억원으로 중장기자산 240억원(3.6%), 단기자산 6,512억원(96.4%)으로 구성되어 있다. 본 기금은 현금성자금 규모 축소를 위해 분기별, 월별, 일별로 점검을 통해 현금성자금을 조정하는 노력을 하고 있다. 변화된 금융환경을 반영하여 단기자산 목표수익률을 변경하였고 기금 운용의 안정성 및 유동성을 감안하여 단·중장기자산 허용위험한도를 변경한 바 있다. '12년 청산 예정 기금으로 신규시스템을 도입하는 대신 외부 전문기관의 자산배분시

3) 이후 ABS(Asset Backed Security)라고 약칭하여 기술한다.

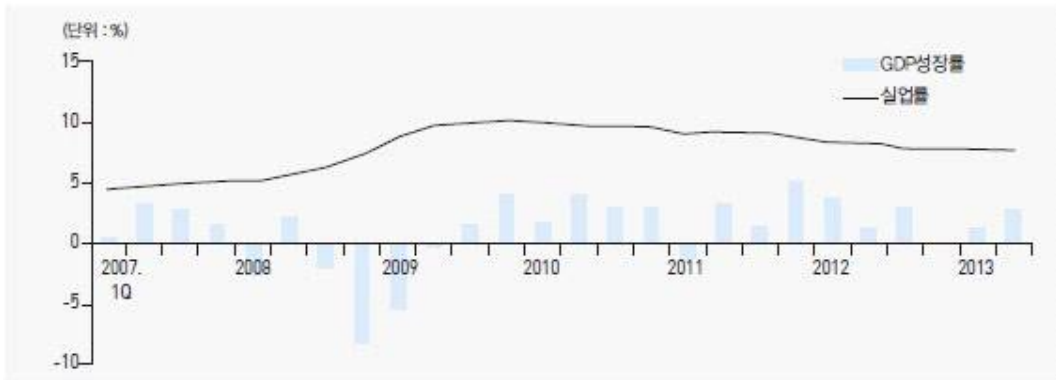
4) 보험연구원, “과거 글로벌 금융위기 사례분석을 통한 최근 글로벌 금융위기 전망”, 2010.

스텝 및 성과평가지시스템을 임차하여 활용함으로써 비용을 절감하고 자산운용의 효율성을 높였다. 외부전문기관에 자산운용 성과평가를 위탁하여 월별, 분기별, 연간 성과평가를 실시함으로써 성과평가의 전문성과 독립성을 제고하였다. 아울러 성과평가 결과에 따라 위탁자금을 차등배정하고 성과연봉제 실시를 통해 자산운용 성과 향상을 도모하고 있다. 기금의 잔여재산은 청산 시 배분 예정이었으나 2007년 이후부터 2011년 말까지 9.8조원을 조기 반환함으로써 국가재정 부담 완화에 기여하였다. 본 기금은 내부운용 및 외부위탁기관 대비 연기금 투자 풀의 비용과 효과에 대한 분석을 4분기에 실시하여 해당 분기 자산운용계획에 반영하고 있으나 동일 분석을 연초 자산배분계획 수립 이전에 수행하고 주기적으로 모니터링 할 필요가 있다. 운용상품별 기준수익률을 사전적으로 설정하여 IPS에 반영하고 있으나 단기, 중장기자산에 대한 기준수익률을 명시할 필요가 있다. 또한 단기 및 중·장기자산 뿐 아니라 전체 포트폴리오에 대해서도 목표수익률을 설정하고 목표수익률 대비 운용수익률의 차이에 대한 원인 분석을 수행할 필요가 있다.

2. 해외 부실채권의 이용 실태와 운용

1) 미국

미국 경제는 2000년대 초 저 금리 환경을 기반으로 형성된 주택시장 버블이 서브프라임 모기지 대출 부실로 일시에 붕괴되면서 관련 증권화 금융상품 등 금융시장 전반에 걸쳐 심각한 신용 경색 사태가 발생하였다. 서브프라임 관련 증권화 금융상품 대부분이 부외경제(off-balance sheet)으로 편입되어 불투명하게 운용되던데 기인하여 추가부실에 대한 불안감이 금융시장과 경제 전반에 확산 되면서 대공황 이후 최악의 경기침체로 확대되었다.

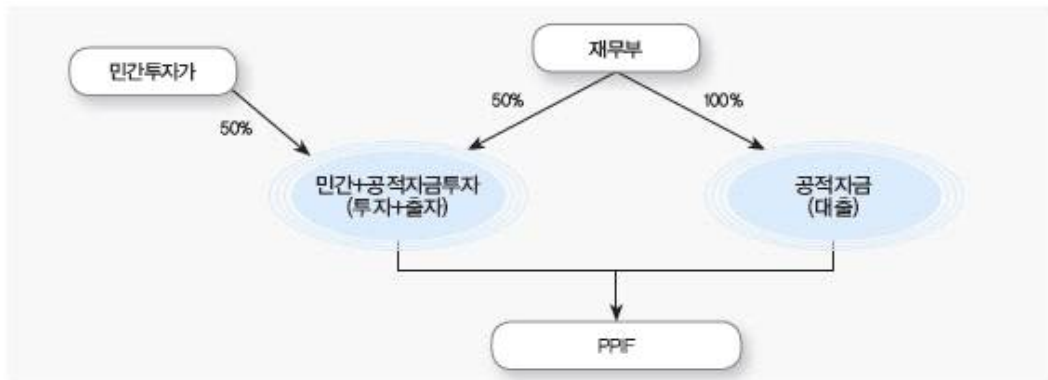


자료: 미국 재무부, 국제금융센터

[그림 1] 미국 GDP성장률 및 실업률 추이

대규모의 부실채권이 금융시장에 일시에 유입되자 미국 정부와 금융당국의 긴밀한 공조하에 부실채권 정리를 위한 특수목적회사(SPC:Special Purpose Company) 설립 및 민관합동부실투자프로그램(PIIP:Public Private Investment Program:Public Private Investment Program)⁵⁾을 실시함으로써 부실채권 정리의 효율성을 극대화하였다.⁶⁾

PIIP의 목적은 주택시장과 기업의 주요 유동성 공급원인 주거용모기지담보증권(RMBS:Residential Mortgage Banked Secutity))과 상업용모기지담보증권(CMBS:Commercial Mortgage Banked Security)시장의 활성화를 위해 민간의 부실증권 투자 BD도를 통한 금융시장 정상화를 지원하는 것이다. 아래의 [그림 2]는 PIIP의 구조도이다.



자료: 미국 재무부

[그림 2] PIIP(Public Private Investment Program) 구조도

PIIP는 미국 재무부의 승인하에 민간투자자가 최대 5개 기관과 컨소시엄을 구성하여 공적 자금을 지원받아 개별 민관합동 부실채권투자펀드(PPIF:public-private investment fund)⁷⁾를 설립하게 되며, 실제적인 운용은 PPIF(public-private investment fund)별로 실행하였다. 민간자본출자액(75억달러)에 상응하는 자본을 재무부가 지분투자(75억달러)하는 한편 총 자본출자규모의 최대 100%(149억달러)까지 재무부가 대출을 지원하여 최대 299억 달러 규모의 부실채권 매입여력을 확보하였다.

5) 이후 PIIP(Public Private Investment Program)로 약칭하여 기술한다.

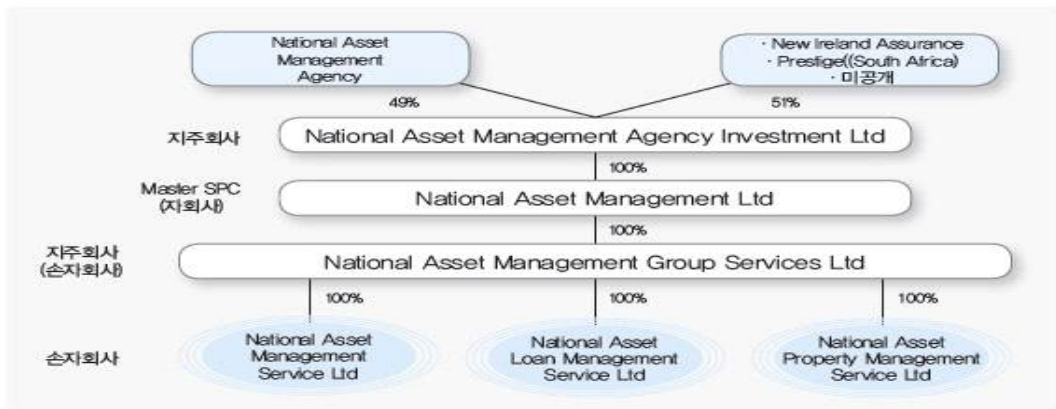
6) 미국 DIF, 2012 Annual Report, 2013.

7) 이후 PPIF(public-private investment fund)로 약칭하여 기술한다.

2) 아일랜드

2009년 12월 아일랜드 정부는 금융위기 및 부동산 경계침체에 따른 부동산 담보가치 급락에 대응하여 부실 부동산 개발대출채권 정리를 위한 배드 뱅크로서 국가자산 관리기구(NAMA:National Asset Management Agency)⁸⁾를 설립하였다. NAMA는 공적자금 운용을 통한 납세자의 이익 극대화와 경제 활성화와 고용안정을 통한 사회 안정을 최우선 목표로 하며 부실자산 매입을 통한 금융회사 건진성 제고 뿐만 아니라 부실 부동산자산 리스·개발 등 가치회복을 위한 다양한 사업도 전개하고 있다.⁹⁾

NAMA의 주요 사업은 아일랜드 내 5개 주요은행의 회생지원을 위해 정부보증 채권을 발행하여 은행 보유 부실 부동산개발대출채권을 매입하는 것이다. 또한 부실채권의 담보 자산 시장가치를 반영하여 57% 할인한 총 318억유로에 매입하여 각 은행이 보유한 부실채권은 장부가 기준으로 Anglo Irish Bank 341억유로, AIB(Allied Irish Bank) 204억유로, Bank of Ireland 99억유로, INBS(IRISH Nationwide Building Society) 87억유로, EBS(EBS Building Society) 9억유로 규모이다. 인수한 부실채권은 NAMA가 지분의 51%, 민간이 지분의 49%를 공동출자한 SPC(Special Purpose Company)를 설립하여 처리하였다. NAMA는 SPC(Special Purpose Company)산하에 NAMS(National Asset Management Service), NALM(National Asset Loan Management), NAPM(National Asset Property Management)등 자회사를 설립하여 부실채권의 성격에 따라 개별관리함으로써 정리업무의 효율성을 도모하였다.



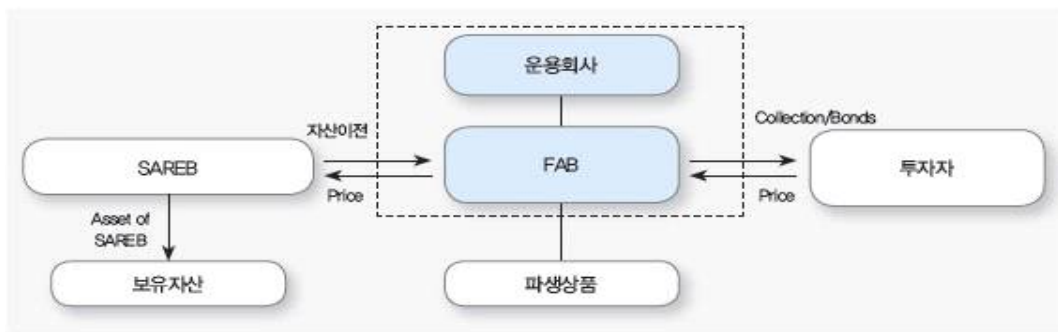
자료 : NAMA

[그림 3] NAMA 조직도

8) 이후 NAMA(National Asset Management Agency)로 약칭하여 기술한다.
 9) NAMA의 대표적인 부동산 활성화 지원 프로그램은 2012년 5월부터 시행 중인 ‘90/20 Deferred Payment Initiative이며, 이는 신규 주택구매시 지정 은행으로부터 최대 70%까지 모기지를 지원 받고, 5년 후 주택가격을 재산정하여 최대 20%까지 bd에 모기지를 추가적으로 제공하고 있다.

3) 스페인

스페인 경제는 1990년대 말과 2000년대에 초에 걸쳐 형성된 부동산시장 버블이 유럽 재정위기를 계기로 붕괴되면서 금융권 부실채권 증가, 지방 정부부실 심화, 실물경제침체 등으로 인해 심각한 위기상황에 직면하였다. 이에 스페인 정부는 경기침체 및 부동산 버블 붕괴로 부실화된 저축은행의 구조조정을 목적으로 은행구조조정기금(FOBR: Fund for Orderly Bank Restructuring)¹⁰⁾을 활용한 배드뱅크 설치를 통해 부실채권 정리를 추진하였다.¹¹⁾ 은행구조조정기금은 정부 일반 예산 67.5억 유로(75%), 예금보증기금 출연 22.5억유로(25%) 등 총 90억유로 규모로 조성되었으며, 정부보증채권발행 등을 통해 최초 조성규모의 10배인 900억유로까지 조달 하였다. 그러나 FOBR을 통한 개혁 노력에도 불구하고 은행산업 부실채권이 증가하자 스페인 정부는 2012년 12월 배드뱅크인 SAREB(La Sociedad de Gestión de la Reestructuración Bancaria)를 설치하고¹²⁾ 향후 15년간 운영하기로 결정하였다. SAREB의 전체 지분의 55%는 민간부분(26억유로) 나머지 45%는 FOBR(22억유로)를 조달하였다. SAREB의 구조도는 아래 [그림 4]와 같이 부실자산의 운용·매각을 직접 수행함과 동시에 내부에 구조화펀드(srcuritisation fund)인 FAB를 설립하여 부실채권을 운용하고 있다.¹³⁾



자료 : www.cms-asl.com

[그림 4] SAREB 구조도

- 10) 이후 FOBR(Fund for Orderly Bank Restructuring)로 약칭하여 기술한다.
- 11) Stefan Ingves 4人, "Lessons Learned from Previous Banking Crises: Sweden, Japan, Spain, and Mexico", 「Occasional Paper」, 79, The Group of Thirty, 2009.
- 12) SAREB(La Sociedad de Gestión de la Reestructuración Bancaria) 보유자산의 50%이상은 부동산 관련 자산으로 미분양주택 7만 6,357채, 임대주택 6,293채, 토지 1만 4,859구역을 비롯하여 8만 4,300건의 대출채권을 보유하고 있다.
- 13) Banco Financiero y de Ahorros-Bankia Group, Liberbank, CEISIS, Banco Mare Nostrum, Caja 3.

IV. 결론

본 연구에서는 공적 부실채권에 대한 특성과 국내의 현황과 해외 현황과 운용사례를 비교함으로써 향후 부실채권에 대한 정책적 방안과 리스크를 극복하는 방안을 제시하고자 하였다. 부실채권의 운용방안을 살펴보면 과거와 현재 보드 공적자금 투입을 통해 부실채권을 인수·정리하는 방식을 채택하고 있으나 부실채권 시장의 발전 수준에 따라 차별화된 대응책을 제시하여야 한다.

민간부실채권시장이 고도화된 미국의 경우 민관합동의 부실채권정리가 새로운 트렌드로 대두되고 있으며 정부의 공적자금 지원 하에 민간투자자의 활발한 참여를 유인함으로써 유동화시장 회복 및 금융위기 해결의 주요 역할을 수행하고 있다.

미국의 PPIP는 공적지원을 통해 민간의 활발한 부실채권 투자를 유도함으로써 유동화증권시장 회복 및 부실채권 정리하는 주요 역할을 수행하고 있다. 실제로 Black Rock, Alliance Bernstein 등 대형 글로벌자산운용사들이 PPIP에 참여하면서 부실채권시장에 긍정적인 평가로 작용하고 있다. 다만 민간투자자 유치를 위해 민간 투자 대비 정부 지원 비중이 높아 이익분배를 반씩 나누는데, 손실 발생 시에는 정부가 손실의 대부분을 부담해야 하는 것이 구조적인 한계이다. 또한 손실부담의 불형평성 발생 및 민간 운영에 따른 리스크 수반 등 공적자금 회수 극대화 측면에서 불안정성이 상존한다는 것이 미국 제도의 한계이다.

아일랜드의 경우에는 NAMA가 인수한 부실채권의 시장매각 등을 통해 공적자금을 회수할 계획이었으나 부동산 경계침체 지속 등으로 공적자금 회수율이 저조하자 직접 다양한 부동산경기 활성화 대책을 실시하고 있다. 또한 부동산거래 활성화와 고용 확대를 위해 미완공 건물 건설자금 및 매각 지원, 대형 상업지구 투자 유치, 아파트 임대 지원 등을 추진하고 있다. 이밖에도 NAMA는 부동산시장 관련 조사연구 강화 등을 위해 국가자산관리기구로서의 전문성 제고를 위해서도 노력하고 있다.

스페인의 SAREB는 인수한 부실자산의 신속한 매각과 구제 금융의 회수를 위해 해외 투자자들을 대상으로 한 보유자산 매각을 적극 추진하였다. 주요 매각대상은 외국계 대형 사모투자펀드로써 최근 유럽 부실자산투자에 대한 해외투자자의 관심이 증대되면서 매각 규모 및 수요 증가가 예상되고 있다. 또한 스페인 정부의 적극적인 개입을 통한 배드뱅크의 설립에 힘입어 부실채권비율은 SAREB 설립 이전인 2012년 11월 11.38%에서 한달 만인 12월에는 10.44%로 하락하였으며, 미회수 자산은 1,916억유로에서 1,674억유로로 감소한 것으로 나타났다.

본 연구에서 나타난 바와 같이 민간 부실채권 시장의 전문성과 인프라가 구비된 선진국에서 조차 위기발생 시에는 시장기능이 마비되어 민간 위기 대응 역량의 한계가 노출됨에 따라 투자심리 안정 및 신속한 부실 정리를 위해 공적 부실채권 정리가 필수이다. 또한 부실채권 유발자를 시장에서 분리하는 차원에서도 위기해결을 위해 공적 부실채권 정리기능의 수행은 필요하다고 할 수 있다. 과거의 위기는 주로 정책적으로 또는 시장구조적 원인에 의해 발생한 반면에 최근 위기는 민간의 무분별한 투기에 따른 시장균형 붕괴가 주요 원인으로 부실 유발자가 정리 주체를 수행하는 것에 대한 신뢰성 문제가 발생하고 있다. 향후 발생할 위기는 복합적인 위기로써 글로벌 경제에 대한 파급력이 막대하기 때문에 대외 위기가 국내로 전이될 가능성이 높아 주변국과의 공조를 통한 상시적인 대비태세 마련을 갖추어야 한다. 소규모 개방경제의 특성상 국내 경제에 심각한 타격을 미친 과거 외환위기와 최근 글로벌 경제위기 모두 외부로부터 위기 원인이 있었던 것을 감안할 때, 정책적 차원에서 해외 부실채권 정리 방안을 연구하고 공조하면서 위기를 극복해 나가야 할 것이다. 특히 중국 등 신흥 국가에 대한 금융시장 부실채권 증가에 대한 우려가 증대되는 상황에서 과거 금융위기 극복 경험을 보유한 국내의 노하우와 선진국의 부실채권 정리방안을 토대로 위기 발생에 적극적으로 대비하는 방안을 강구하여야 한다.

<참고문헌>

- 정진용 · 안성선 · 김상호, “NPL(Non Performing Loan)과 채권회수”, 자산출판사, 2012.
- 보험연구원, “과거 글로벌 금융위기 사례분석을 통한 최근 글로벌 금융위기 전망”, 2010.
- Banco Financiero y de Ahorros-Bankia Group, Liberbank, CEISIS, Banco Mare Nostrum, Caja 3.
- Curry, Timothy and Lynn Shibut, "The Cost of the Savings and Loan Crisis: Truth Truth and Consequences", 「FDIC Banking Review」, Vol. 13, No 2, FDIC, 2000.
- Lars Jonung, "The Swedish model for resolving the banking crisis of 1991-93. Seven reasons why it was successful ", 「Economic papers」, 360, European Commission, 2009.
- Lee Davison, "Politics and Policy: The Creation of the Resolution Trust Corporation", 「FDIC Banking Review」, Vol. 17, No2, FDIC, 2005.

- Stefan Ingves 外 4人, "Lessons Learned from Previous Banking Crises: Sweden, Japan, Spain, and Mexico", 「Occasional Paper」, 79, The Group of Thirty, 2009.
- 미국 DIF, 「2012 Annual Report」, 2013.
- 보험연구원, "과거 글로벌 금융위기 사례분석을 통한 최근 글로벌 금융위기 전망", 2010.
- 영국 HM Treasury, "UK Asset Resolution Limited Results Announcement", 2013.
- UKFI, 「Annual Report and Accounts 2011/12」, 2012.

<투고(접수)일자 2014.06.02. 심사(수정)일자 2014.06.09. 게재확정일자 2014.06.18.>

부동산 유동화시장에서 대형할인매장에 대한 투자자 선호특성에 관한 연구

채영규*

A Study on the investor characters of hypermarket preference factor in Real Estate Securitization market

Chae, Young Kyu

목 차

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법

II. 이론적 고찰

1. 대형할인매장의 개념 및 현황
2. 대형할인매장의 유동화요인 및 특징

III. 대형할인매장 자산유동화시

- 투자자선호도와 투자결정요인 분석
1. 조사분석의 방법
 2. 조사분석의 내용
 3. 대형할인매장 자산유동화 시 투자선호도와 투자결정요인 분석

로마

- 1) 대형할인매장 유동화자산 투자특성
- 2) 대형할인매장 자산유동화 투자구조
- 3) 대형할인매장 유동화자산 투자인식
- 4) 대형할인매장 유동화자산 투자 선호도 특성
- 5) 대형할인매장 유동화자산 투자자 태도분석

IV. 결론

1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 과제

ABSTRACT

This study is a hypermarket (large discount stores) in the securitization market, investors prefer to attribute sales to investors to engage in work-related agencies survey targeted at professionals.

Investors prefer to determine the characteristics of the investment destination for investors of factors perceived tendencies, preferences, and characterization.

Investment of an investor of a hypermarket for this preference of investors and investment determinants are largely aware of tendencies and preferences for investment factors, the investor's characteristics were analyzed.

There is a way investment scheme, Equity investment scheme and loan investment approach and a mixed approach of these two methods can be divided into the large, Investors should gains can be obtained with higher margins at sale and lower risk because of the advantage of the hybrid investment preferences.

Key-words : hypermarket Indirect Investment, Real Estate Investment Trusts(REIT's), Estate Invest fund, Investor characters, Investment revitalizaion

* 상명대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정수료, 972602@hanmail.net

【국문요약】

본 연구는 대형할인매장(이마트, 홈플러스, 롯데마트 등 대형할인점을 통칭함)을 기업이 직접 소유 및 운영 형태에서 세일앤리츠백(Sale & lease back) 방식을 통한 자산유동화가 최근 활성화 되고 있다.

기업이 매각하는 이유는 보유자산 매각을 통해 확보한 자금으로 부채를 축소하여 재무상태를 개선하거나 사업확대를 위한 신규사업에 투자하여 활할 목적이다. 투자자 측면에서 보면 우리나라는 IMF 이후 오피스와 같은 대형빌딩을 중심으로 리츠 또는 펀드를 통해 투자가 이루어졌으나, 글로벌 금융위기 이후 금융시장이 안정화되면서 시중의 풍부한 유동성을 바탕으로 투자기관들이 다양한 투자대상을 찾기 시작하였다.

이렇듯 대형할인매장의 매각물건 공급 및 수요 증가로 시장이 활성화되면서 많은 관심을 갖게 되었다. 이중 수요자인 투자기관의 투자의도에 관한 모형을 구축하여 대형할인매장의 투자요인을 도출하고, 선호특성을 분석하였다. 이러한 선호특성을 조사하기 위해 투자기관에 종사하는 전문가들을 대상으로 설문을 실시하였으며, 이 설문을 기초로 부동산 유동화 대형할인점의 특징과 투자자들의 투자대상에 대한 인식성향과 선호도 요인, 투자자의 특성분석을 하였다.

본 연구의 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

투자인식 성향과 관련하여, 투자자는 대형할인매장 유동화자산의 수익에 대한 기대인식 조사결과 대형할인매장에 대한 투자가 여러 부동산 중 월등하지는 않지만, 부동산투자자와 함께 다른 투자보다 높은 수익을 기대할 수 있는 것으로 나타났다. 부동산 투자시 수익성과 함께 투자의 안정성이 중요한 요인이라고 할 수 있는데, 부동산 투자에 대한 신뢰가 높은 집단일수록 부동산 투자가 다른 투자대안 보다 더욱 안정적인 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

대형할인매장 유동화자산 투자선호도 특성분석결과 투자자는 오피스빌딩과는 달리 안정적인 수익보장을 위해 적정임대수익 보장이 되어야 투자를 결정하게 된다. 이를 위해서 임차인의 장기임대차 여부 즉, 책임임대차를 통해 안정적인 수익실현을 할 수 있다. 그리고 투자방식에 있어 지분(Equity)과 대출(Loan) 중에는 대출(Loan) 투자방식을 선호하고 있으나, 이를 혼합한 혼합방식을 많은 투자기관들이 선호하고 있는 것으로 조사되었다. 이는 한가지 투자방식을 고집하기 보다 2가지 투자방식을 동시에 하게 되면 대출을 통해 원금보전 손실리스크를 줄일 수 있고, 지분에 대해서는 투자대상 부동산의 임대

수익 상승 및 매각차익 실현시 수익성 상승효과를 얻음으로써 수익 및 리스크 헷지를 동시에 기대하고 있음을 알 수 있다.

지분(Equity)투자나 대출(Loan)참여 또는 혼합투자방식 중 어떠한 투자방식을 선택 하여도 공통적인 투자조건은 투자기간이 장기간이라는 점이다. 그리고, 투자기간 중 안정적인 이익실현을 위해 투자자의 투자기간보다 대형할인점을 운영하는 임차기관의 책임 임차기간이 더 길어야 하고 이러한 조건이 투자검토시 충분히 반영되어야 투자자들의 참여로 이어질 것으로 예상된다.

대형할인매장 유동화자산 투자자 태도분석 결과 우리나라의 부동산 간접시장은 리츠와 같이 일반인이 참여할 수 있는 여건은 마련되어 있으나 아직까지 일반화되지 않고 기관투자기관들에 의해 투자가 이루어지고 있다. 이러한 점에서 개인투자자와 다른 점을 발견할 수 있었는데, 즉, 투자의사 결정시 개별대상의 투자이익뿐만 아니라 투자자산구성(포트폴리오)를 중요시 여기고 있음을 알 수 있었다. 이러한 점은 설문대상자가 투자전문기관에 속해있는 전문가라서 일반인과 달리 많은 종류의 부동산을 고액을 투자할 수 있는 자금력과 정보 등 전문성을 갖추고 있기에 가능할 수 있다.

주제어 : 대형할인매장, 부동산유동화, 부동산간접투자, 리츠, 펀드, 투자선호도

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

부동산시장은 주거용부동산 시장과 수익형부동산 시장으로 분류할 수 있으며, 수익형 부동산 시장은 근린상가와 백화점, 대형할인매장을 중심으로 한 상업용부동산 시장과 업무용으로 이용되는 오피스빌딩을 대상으로 한 업무용부동산으로 구분할 수 있다. 수익형 부동산은 운영수익을 제공하는 특성에 따라 다양하게 투자 및 운용되고 매각되는 부동산 활동이 이루어진다. 또한 수익형부동산은 수익활동 과정에서 부동산 이용을 통한 이익창출과 이에 수반되는 고용창출 효과가 크기 때문에 지역의 상권 활성화와 함께 지역 경제에 미치는 영향이 크다.

국내에 대형할인매장은 2012년말 기준 전국에 427개가 있으며 약38.8조원의 매출액을 보이는 등 일반인들의 소비생활의 중심이 되고 있다. 대형할인매장의 양적, 질적 확대

는 이를 이용하는 고객입장에서 볼 때, 전국 어디서나 접할 수 있는 할인점 선택의 폭이 넓어졌고, 이마트, 홈플러스, 롯데마트 등 대형3사를 중심으로 한 경쟁이 치열한 가운데 규모와 시설경쟁이 높아지면서 소비자 입장에서는 다양한 서비스 선택을 할 수 있게 되었다. 이러한 경쟁속에서 기존 3사는 지속적인 점포 증설을 통한 시장지배력을 확대하여 매출신장을 도모하였고, 이러한 시장확대를 위해서는 그동안 기업의 신용을 바탕으로 한 차입을 통해 자금조달을 하였다. 그러나 이러한 자금조달은 기업의 재무구조 부실화가 우려되었다. 과도한 부채는 막대한 금융비용이 소요되고 이러한 금융비용을 충당하게 되면 기업의 이익이 줄어들게 되면서 기업의 재무구조가 열위하게 된다. 재무구조가 열위하게 되면 신용등급 하락으로 인한 자금조달이 어렵게 되거나 신용하락에 따른 금리인상 등 추가적인 금융비용을 부담하게 될 수 있다. 대형할인매장을 운영하는 기업들은 그동안 점포증설을 통한 시장확대를 꾸준히 하면서 점포신설을 위한 자금을 직접 조달하는 구조였다. 그러나 최근들어 기업의 재무구조 개선과 막대한 부동산보유 위험을 줄이고자 보유 점포의 매각을 시도하게 되었다.

대형할인매장의 매각 시도는 국제통화기금(IMF) 관리 시절에 부실화 된 대형할인매장의 매각, 즉 부실자산정리를 통한 거래를 중심으로 이루어졌다. 이들 대형매장은 막대한 자금과 증장기 마케팅활동이 필요한 업종으로 주로 대기업에 의해 개발되고 운영되어 왔다. 그동안 대형할인매장에 대한 연구는 1993년이후 약20년간 대형할인매장 점포신설이 지속되면서 주요 관심 대상이 입지와 마케팅 분야였다. 이에따라 이들 대형할인매장에 관한 관심은 주로 급증하는 시설물의 증가와 함께 대형할인매장의 유형별 입지분석 또는 상권분석과 치열한 업체간의 경쟁을 극복하고 이익극대화를 위한 마케팅을 위한 소비자 행태에 대한 조사 및 연구가 주로 이루어져 왔다. 한편, 근린상가나 중대형 오피스 빌딩은 거래가 활발하지만, 대형할인매장은 고가의 부동산으로 투자자가 제한적이고 정보가 한정적인 한계성이 있어 수익용 부동산으로서 투자대상으로 한 연구는 부족하였다.

본 연구에서는 최근 활발하게 진행되고 있는 대형할인매장의 유동화 거래동향을 살펴 보면서 대형할인매장의 특성을 조사하고, 소유자 또는 운영자 관점이 아닌 투자자 관점에서 투자요인과 특성을 분석 및 연구하고자 하였다. 이러한 연구를 수행하기 위해 대형할인매장을 주로 투자하는 투자기관에 종사하는 전문가 집단을 연구의 대상으로 선정하였다. 전문가 집단은 은행, 보험, 증권, 연기금 등 투자기관과 유동화 자산을 모집 및 운영하는 자산운용사에 종사하고 있다. 이들을 통해 대형할인매장의 유동화자산 투자에 대한 일반적 특성 및 투자성향을 실증연구 하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구 범위 및 방법

본 연구는 대형할인매장의 유통화 동기 및 투자자의 투자의도에 영향을 미치는 요인들을 도출하고, 선호특성을 파악하기 위해 문헌연구와 실증연구를 병행하였다. 문헌연구로 연구주제와 관련된 단행본, 논문, 각종 간행물 및 통계자료 등을 활용하여 상업용부동산 및 오피스빌딩에 대한 유통화 관련 이론을 파악하였다. 또한, 실증분석을 위해서 선행연구 등을 통해 상업용부동산 및 오피스빌딩 투자결정의 선호(선택)요인을 도출하여 변수를 선정하였다.

실증분석은 크게 세 부분으로 구성되었다. 첫 번째로 표본의 일반적 특성과 투자자들의 대형쇼핑시설에 대한 인식성향을 파악하기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하였다. 두 번째로 대형쇼핑시설 투자 시 투자자들의 투자의도에 영향을 주는 요인들을 도출하기 위해 교차분석을 실시하였다. 이 분석결과에 의해 대형쇼핑시설에 대한 수요자의 선호특성을 파악한다. 세 번째로는 투자기관의 특성에 따라 대형쇼핑시설의 유통화자산에 대한 투자에 영향을 미치는 요인들에 대한 인식의 차이가 있는지를 파악하였다.

2) 선행연구의 검토

본 연구는 대형할인매장의 유통화 동기 및 투자자의 투자의도에 영향을 미치는 요인들을 도출하고, 선호특성을 파악하기 위해 문헌연구와 실증연구를 병행하였다. 원영수(2010)¹⁾는 20대 이상 성인남녀 중 상업용부동산을 분양받은 경험이 있는 피분양자와 분양 받을 의향이 있는 예비수요자를 대상으로 근린상가 투자 시 선호요인과 투자자들의 인구통계학적 특성에 따른 선호특성의 차이를 분석하였다. 그러나, 미시변수만을 대상으로 함으로써 거시변수들을 포함한 연구의 틀을 설정하지 못하여 근린상가 투자의도에 관한 보다 포괄적이고 통합적인 모형의 구축이 미흡하였다. 강혜진·오동훈(2009)²⁾은 간접 투자된 오피스빌딩의 구체적인 특징을 건물개요, 입지성, 기능성, 시장성, 포트폴리오 관련 항목으로 나누어 30가지의 특징들을 파악하였으며, 각 항목과 수익률과의 상관

1) 원영수, "상업용 부동산 투자요인에 관한 연구" 박사학위논문, 전주대학교 대학원 2010

2) 강혜진 외 1인, "부동산 간접투자 오피스빌딩의 특징 및 수익률과의 상관관계 분석" 부동산연구, 2009

관계 분석을 통한 수익률에 직접적으로 영향을 미치는 항목이 기준층 전용면적과 평당 매입가임을 확인하였다. 하지만 오피스빌딩분야의 특징과 수익률 조사를 위한 표본수가 26개로 너무 적어 오피스빌딩의 간접투자 특성을 조사하기에는 충분하지 못하였다. 박종민·전상경(2012)³⁾는 부동산 투자수요에 영향을 줄 수 있는 10가지 유형으로 구분하고 부동산펀드 총계와 거시경제지표와의 상관관계 분석을 통해 산업생산, 화폐량의 변동성과 정(+)의 방향으로 움직임으로써 거시경제가 부동산 펀드간의 인과관계를 분석하였다. 박연희·정영기·정도진(2010)⁴⁾는 부동산 유동화 기업의 특징 동기분석을 통한 현행 규정 위배 가능성을 사전에 예방할 수 있는 근거를 제공하고자 하였다. 이 연구에서 부동산유동화기업과 일반적인 유형자산처분기업의 재무적 특성의 차이 분석을 통해 부동산을 유동화한 기업들이 일반적인 유형자산처분기업들보다 부채비율이 더 높은 것으로 조사되었다 그러나 유동화기업의 표본 수가 매우 적다는 한계점을 보이고 있다. 채원(2008)⁵⁾은 자산보유기간 및 자금조달성격에 따라 해외투자자를 분류하고, 외국계 투자자들의 투자수익률 극대화 전략을 매입, 자산관리, 매각의 단계에 따라 분석하였다. 이수정·조주현(2010)⁶⁾은 투자기간별 투자자의 특성과 Cap rate 변화분석을 통해 IMF이후 해외투자기관들은 개방초기에는 Opportunistic Strategy의 자금원으로 투자하였지만, 2000년대 중반이후에는 장기적이고 안정적인 Core Strategy의 자금으로 투자하고 있다고 분석하였다. 대부분의 선행연구들은 투자의 대상이 확대되고 있지만 오피스빌딩을 주 대상으로 삼고 있다. 그리고 투자대상 부동산을 중심으로 연구 분석이 이루어지고 있는 반면, 이 연구에서는 투자대상을 오피스에서 영역을 넓혀 대형할인매장으로 하였으며, 투자대상 부동산에서 투자를 실행하는 투자기관 및 기관종사자를 대상으로 투자요인에 대한 설문을 통해 투자자 특성 요인을 조사하고 분석하여 투자자 특성이 대형할인매장 투자에 어떠한 영향을 미치는 지 살펴보고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 대형할인매장의 개념 및 현황

3) 박종민 외 1인, “거시경제가 부동산펀드 설정규모에 미치는 영향” 부동산연구 22집 1호, 2012

4) 박연희 외 2인, “부동산 유동화기업의 특성과 부동산 유동화 동기” 회계정보연구, 2010

5) 채원, “외국계 투자자의 오피스빌딩 투자활동에 관한 연구” 석사학위논문, 건국대학교 대학원 2008

6) 이수정 외 1인, “투자행태에 따른 서울 오피스빌딩 Cap rate연구” 부동산학연구, 2010

대형할인매장은 1950년대 미국에서 시작되었다. 지역내 소매점 및 슈퍼마켓이나 고가의 고급제품 판매를 하고 있는 백화점의 틈새시장으로 출발하였다. 1987년에는 대형할인매장이 전체 소매시장의 42%를, 2010년에는 전체의 87%를 차지하고 있다.⁷⁾ 대형할인매장은 슈퍼마켓에서 판매하는 생활용품을 백화점과 같이 큰 규모의 건물에서 저가에 대량으로 판매하는 매장으로 소비자의 니즈에 부합되면서 급속히 증가되었다.

우리나라는 1990년대 초반 등장하였으나 IMF 이후 본격적으로 대형할인매장(점)이 전국으로 확산되었다. ‘저가(할인)판매’라는 의미의 할인점은 신세계 이마트, 롯데마트, 홈플러스 등 대기업을 중심으로 시장을 주도하면서 성숙기를 맞이하고 있다. 할인점의 명칭은 대형마트, 할인매장, 대형할인매장 등으로 혼용되고 있는데, 2006년 유통산업발전법 시행령이 개정되면서 대형마트라는 명칭으로 변경되었고, 2009년 10월 개정된 유통산업발전법 시행령에 의해 “용역 제공 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단”을 대형할인점으로 정의하고 있다.

유통산업발전법 시행령에 따른 대형할인점을 비롯한 대규모 점포의 업체구분 및 각 업체의 정의는 <표 1>과 같다.

<표 1> 대규모 점포업체 구분

| 업체 | 정의 |
|-----------------|--|
| 대형마트 (대형할인점) | 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품, 가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단 |
| 전문점 | 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류, 가전 또는 가정용품 등 특정품목에 특화된 점포의 집단 |
| 백화점 | 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단 |
| 쇼핑센터 | 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모 점포 또는 소매 점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대형태로 운영되는 점포의 집단 |
| 복합쇼핑몰 | 용역의 제공 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화/관광시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발, 관리 및 운영하는 점포의 집단 |
| 기타 대규모 점포 | 제 1호부터 제 5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단 |

자료: 유통산업발전법 시행령 제3조 제1항 관련 대규모 점포의 종류<개정 2009. 10. 1>

7) “Americas's top stores” Consumer Report, June 2010, P.17

우리나라 대형할인매장은 이마트가 1993년에 최초 개점한 이후 전국적으로 확대되었다. 도입 10년만에 백화점 매출액을 앞서기 시작하였으며, 2012년말 기준 전국에 대형할인점은 국내에 470개, 해외에 155개, 총627개가 있으며 매출액이 38.8조원의 실적을 보이는 등 점포수 및 매출액 신장이 꾸준한 상승세를 유지하고 있다.

<표 2> 대형할인매장 연도별 시장규모 및 성장률(단위:조원, %)

| 구 분 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 매출액 | 19.5 | 21.5 | 23.7 | 25.7 | 28.4 | 30.1 | 31.2 | 34.2 | 37.4 | 38.8 |
| 성장률 | 12.3 | 10.2 | 10.2 | 8.4 | 10.3 | 6.1 | 3.6 | 8.1 | 9.1 | 3.7 |

자료 : 월간 리테일 2013년 11월호

<표 3> 대형할인매장 연도별 점포 수 현황 (단위:개)

| 구분 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 국내 | 261 | 278 | 306 | 337 | 363 | 394 | 409 | 437 | 446 | 470 |
| 해외 | 2 | 3 | 7 | 11 | 13 | 49 | 121 | 127 | 125 | 157 |
| 전체 | 263 | 281 | 313 | 348 | 376 | 443 | 530 | 564 | 571 | 627 |

자료 : 월간 리테일 2013년 11월호

2. 대형할인매장의 유동화 요인 및 특징

1) 부동산 간접투자 개요 및 구조

우리나라는 1997년 외환위기 이후 침체된 부동산시장을 안정시키기 위해 부동산 유동화제도로서 다양한 간접투자제도들을 도입하였다. 그 중 하나가 2001년 7월1일 부동산투자회사법의 시행과 함께 도입된 부동산투자회사제도 즉, 리츠(REITs)제도이다.⁸⁾ 이러한 제도 도입이후 부동산시장은 투자자가 직접투자 및 운용을 하는 직접투자 시장에서 자본시장이 융화되면서 간접투자 시장으로 전화되고 있다. 이렇게 부동산시장과 자본시장이 상호 긴밀히 연관되어 부동산시장은 자본시장에서 쉽게 자금을 조달할 수 있게 되었고 자본시장은 직접 투자가 어려웠던 부동산시장이 새로운 투자대상으로 떠오르게 된 것이다.⁹⁾

8) 김은주, “부동산펀드 성과와 특성에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2010, p.2

9) 정희남외 5인, “부동산 시장 선진화를 위한 리츠제도 활성화 방안 연구”, 국토연구원, 2008, p.24

<표 4> 부동산 간접투자제도 비교

| 구 분 | 일반 REITs | CR REITs | 부동산간접투자기구 |
|----------|----------------------------|------------|------------|
| 자산구성 | 부동산 70% 포함 부동산 관련자산 90% | 부동산 70% | 부동산 70% |
| 최소자본금 | 100억원 이상 | 100억원 이상 | 100억원 이상 |
| 공모 | 30%이상 의무화 * | 의무없음(사모가능) | 의무없음(사모가능) |
| 1인 소유지분 | 10% | 제한없음 | 제한없음 |
| 처분기한 | 3년이내 금지 | 제한없음 | 3-5년 정한기간내 |
| 설립시 현물출자 | 금지 | 30%이내 가능 | 30%이내 가능 |
| 취등록세 면제 | 50% | 50% | 50% |
| 법인세면제 | 해당없음 | 90% 배당시 | 90% 배당시 |

* 특정기관(국민연금등 지정기관이 30%이상 투자시 공모의무 없음
 자료: 강혜진 외 1인, “부동산간접투자 오피스빌딩의 특징 및 수익률과의 상관관계 분석”주택연구 제17권 1호, 2009, p.99.

부동산 간접투자 제도의 출발은 IMF 경제위기 이후 기업의 구조조정과 함께 이들 기업이 보유하고 있던 부동산을 유통화하여 기업의 재무구조를 개선을 지원하기 위해 투자자들이 이들 부동산을 투자할 경우 취득세 및 등록세와 법인세 면제 혜택을 부여하는 기업구조조정리츠(CR REITs)에서 시작되었다고 할 수 있다. 이외에 영속적인 실질회사형인 ‘자기관리리츠’와 한시적 명목회사형이나 영속적인 부동산투자가 가능한 ‘위탁관리리츠’가 있다. 이와같이 우리나라 부동산간접투자제도는 부동산투자회사법상 회사형인 REITs와 간접투자자산운용법상 신탁펀드형인 부동산간접투자기구로 구분된다. 존속기한의 정함이 없는 회사형의 REITs는 부동산임대형의 장기투자, 존속기관이 정해진 신탁펀드형인 부동산간접투자기구는 실물투자 및 프로젝트파이낸싱(Project Financing)의 단기투자를 위주로 투자형태를 가져갈 가능성이 많았으나, REITs와 부동산간접투자기구는 일정부분 경쟁관계를 형성되어있다.¹⁰⁾

2) 대형할인매장 유통화

부동산 간접투자 대상으로 초기에 부동산의 유형은 기업구조조정리츠(CR REITs)를 통해 오피스빌딩과 부실화된 대형할인매장등을 중심으로 이루어졌으나, 2004년 부동산 간접투자기구의 도입하면서 투자대상이 수익용 부동산인 상가나 대형몰(Mall), 대형할인

10) 강혜진 외 1인, “부동산간접투자 오피스빌딩의 특징 및 수익률과의 상관관계 분석”, 주택연구 제17권 1호, 2009, p.98.

매장, 물류센터, 호텔, 학원, 도시형생활주택 등으로 다양화 되었다. 2013년월말 현재투자자산회사(리츠)는 자기관리리츠 13개, CR리츠 29개, 위탁관리리츠 38개, 총80개가 운영되고 있다. 앞으로 정부의 법률 개정에 따라 임대주택에 대한 간접투자시장이 형성될 것으로 전망될 때 시장 확대가 급속히 이루어질 것으로 예상된다. 지속적인 성장을 이루고 있는 리츠의 자산규모는 국토교통부 통계에 따르면 2002년 리츠 출범시 자산규모 5천억에서 2003년 1조1,000억원으로 1조원을 넘었고, 12년후 2013년 국내 리츠 자산규모가 10조원을 돌파하고 12조3,000억원을 기록하였다. 부동산펀드는 리츠보다 설립요건이 용이하여 투자자들에게 각광을 받고 있는데 금융투자협회 자료에 따르면, 2013년 9월 기준 설정잔액이 약21조7천억원으로 2009년 약12조4천억원보다 2배 가까이 증가되었다. 부동산펀드는 투자기관들이 보유하고 있는 시중의 풍부한 유동자금을 바탕으로 투자가 이루어지고 있는데, 주요 대상은 국내 상업용 부동산으로 서울 중심지에 위치하고 있는 고가의 오피스 빌딩과 대형할인매장의 세일앤리스백을 통한 유동화 자산이 주도하고 있다. 특히, 연·기금 및 보험사와 같이 장기 안정적 투자를 선호하는 기관투자자 사이에서 인기가 높다. 이들 기관은 전통적 투자대상인 주식·채권에서 안정적 현금흐름을 확보하는 부동산과 같은 대체투자상품에 더욱 관심을 갖고 적극적으로 투자에 참여하게 되었다.

<표 5> 유동화된 주요 대형할인매장 사례

| 구 분 (투자기구) | 코크랩 제6호 | 코크랩 NPS2호 | 칸피던스 29호 | 칸피던스 27.30호 | 롯데 리테일 | 이지스 부동산 펀드13호 | 홈플러스 | |
|---------------|---------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| 개 요 | 투자 시기 | 2005.7 | 2006.12 | 2008.5 | 2008.9 | 2011.1 | 2012.7 | 2013.10 |
| | 유동화 대상 | 뉴코아 아울렛 (4개점) | 홈플러스 (10개점) | 롯데마트 (3개점) | 홈플러스 (2개점) | 백화점(1개) 할인점(5개) | 홈플러스 (4개점) | 홈플러스 (4개점) |
| | 점포 위치 | 야탑 일산 평촌 인천 | 가양 시흥 계산 등 | 인천 대전 제주 | 천안 조치원 | 백화점: 분당 할인점: 구로 등 5개 | 영등포 금천 동수원 부산센텀 | 부천상동 수원영통 인천작전 대구칠곡 |
| 매매가 | 금액 (억) | 2,910 | 6,147 | 2,214 | 1,120 | 6,400 | 6,066 | 6,300 |
| 투자구조 | CR리츠 | CR리츠 | 펀드 | 펀드 | 펀드 | 펀드 | 펀드 | |
| 투자기간 | 10년 | 11년 | 10년 | 10년 | 10년 | 10년 | 15년 | |
| 입차인 | 홈플러스 | 홈플러스 | 롯데마트 | 홈플러스 | 롯데마트 | 홈플러스 | 홈플러스 | |
| 입차기간 | 10년 | 10년 | 10년 | 10년 | 20년 | 15년 | 20년 | |

주) 시장자료 수집 및 편집

이렇듯 부동산 유동화제도가 도입된 초기에는 부실자산을 저가에 매각(유동화)을 통해 현금 확보를 하여 유동성 개선을 할려는 것이 목적이었으나, 최근에는 대형기업들이 보유하고 있는 우량자산을 유동화하고 있는 특징이 있다. 대형할인매장의 유동화 대상은 기존 보유매장 뿐만 아니라 신규투자를 하는 대형할인매장까지 직접투자에서 간접투자로 전환하여 유동화 과정을 통해 투자가 진행되고 있다. 롯데쇼핑은 유동성 확보를 위해 2014년 초 국내에서 보유 및 운영중인 백화점 및 대형할인점 등 18개 점포를 해외 리츠시장을 통해 약10억달러(약1조)에 유동화를 시도하였으나, 제반 조건차이로 성사되지 않았으나 국내시장에서 재추진할 것으로 예상된다.

Ⅲ. 대형할인매장 자산유동화시 투자자 선호도 특성분석

1. 조사분석의 방법

본 연구는 대형할인매장이 부동산시장에서 자산유동화 되는 경우 투자기관의 선호도 특성분석을 연구하고자, 투자기관에 종사하는 전문가를 대상으로 설문조사를 하였다. 설문지는 서울특별시와 수도권지역에 소재하고 있는 은행사, 보험사, 연기금 및 자산운용사 등 투자와 관련된 기관에서 종사하는 전문가를 설문대상으로 하였으며 이중 105명의 설문 답변을 기초로 하여 연구분석하였다.

2. 조사분석의 내용(설문지분석)

1) 응답자의 일반적 특성 분석

설문 응답자는 은행기관종사자 24명, 증권기관종사자16명, 생손보기관종사자 28명, 연기금기관종사자 11명, 자산운용사 26명, 총 105명의 설문결과를 토대로 조사하였다. 이들 기관 및 종사자들은 부동산 유동화를 구조화하거나 투자기관이 투자의사결정을 하는데 실무를 담당하는 전문가들로 구성되었다.

2) 설문지 구성 및 문항

대형할인매장(부동산)에 대한 투자자의 투자선호도와 투자결정요인을 연구하기 위해

5점 리커트 척도 방법을 사용하였으며, 주요 설문 내용은 다음과 같다.

<표 6> 설문지 주요 문항내역

| 구 분 | | 문항내용 | 비 고 |
|--------|-----|---------------|-----|
| 투자인식성향 | | 부동산투자의 수익 기대성 | |
| | | 대형유통매장 수익기대성 | |
| | | 부동산투자의 안정성 | |
| | | 대형유통매장의 안정성 | |
| 투자 선호도 | 수익성 | 적정수익 보장성 | |
| | | 자본가치 기대성 | |
| | | 물가상승 보장성 | |
| | 개별성 | 임차인 브랜드 | |
| | | 환금성 | |
| | | 운용사 운용능력 | |
| 투자자 특성 | | 시장트렌드 중시성 | |
| | | 투자자산구성(포트폴리오) | |

3) 설문조사 응답자 표본(수) 및 조사방법

설문조사는 ‘비확률 표집방법에서 판단표본추출법’에 의해 은행, 증권사, 보험사, 운용사, 연기금, 공제회, 자산운용사 등 130명에게 설문 요청하여 105부를 회수(회수율 80.8%)한 자료를 기초로 분석하였다. 조사설계 방법은 전문가 인식조사를 투자태도, 투자인식성향 투자선호도를 연속형으로 조사를 실시하였다. 그리고, 투자자금의 수익률, 대출금의 기대이자율, 대출금리 결정기준이 되는 금리, 투자방법, 설문자 업무영역 등을 범주형으로 하여 조사하였다.

4) 설문조사 응답자 표본(수) 및 조사방법

설문조사자는 은행사, 증권사, 보험사, 운용사, 연기금, 공제회, 자산운용사 등 연구 대상 부동산과 관련된 업무를 직·간접 참여하는 전문가들로 구성되어 있으며, 회수된 설문 응답자의 소속기관별, 업무영역별 특성은 아래와 같다.

<표 7> 설문조사 대상자의 특성분석

| 구 분 | | 빈도수(명) | 백분율(%) |
|------|---------|--------|--------|
| 소속기관 | 은행권 | 24 | 22.9 |
| | 증권사 | 16 | 15.2 |
| | 보험사 | 28 | 26.6 |
| | 연기금/공제회 | 11 | 10.5 |
| | 자산운용사 | 26 | 24.8 |
| | 계 | 105 | 100.0 |
| 업무영역 | 투자실행업무 | 55 | 52.4 |
| | 심사업무 | 15 | 14.3 |
| | 운영·관리업무 | 35 | 33.3 |
| | 계 | 105 | 100.0 |

3. 대형할인매장 투자자의 투자선호도와 투자결정요인 분석

본 연구는 부동산유통화를 통해 투자대상으로 부각되고 있는 대형할인매장 부동산에 대한 투자자의 투자선호도와 투자결정요인을 분석하기 위해 투자사 및 운영사에 근무하고 있는 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 투자자의 특성, 투자자 인식성향, 투자선호도로 대분류하고 이들 항목들의 특성을 분석하였다. 이들 대분류 항목의 세부항목 값들의 평균값, 카이제곱 검정 등의 확인을 통해 대형할인매장이 유통화되어 부동산간접투자 대상 자산으로 투자자에게 구체적인 특징들을 분석할 수 있었다.

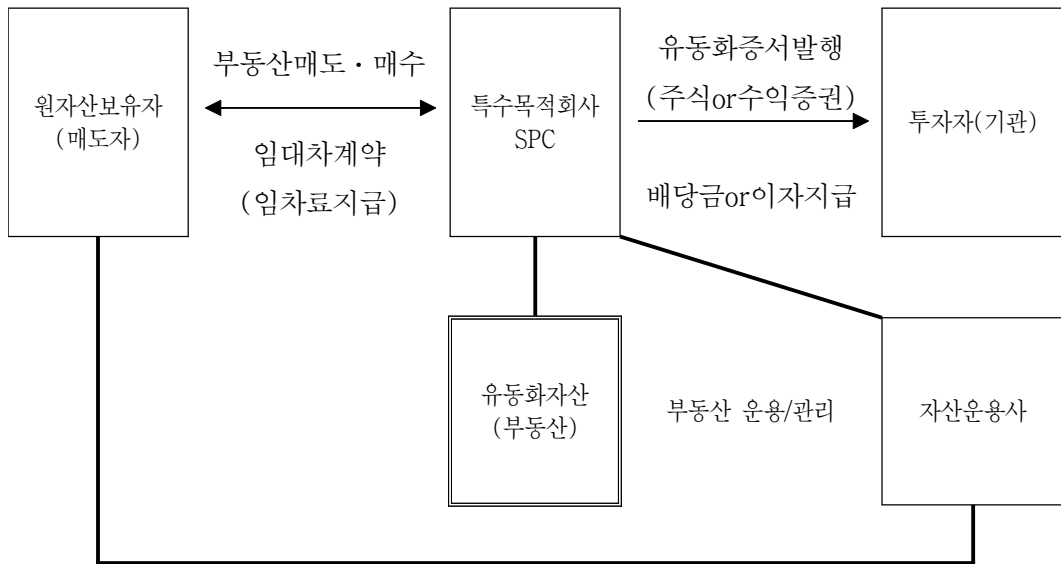
1) 대형할인매장 유통화자산 투자 특성

상업용부동산 유통화는 자산보유자들이 보유하고 있는 비유통적 부동산을 유통화하여 자본을 조달하여 자산보유자들의 현금흐름을 개선하고 자산건전성을 기할 수 있다. 자산보유자들의 자산건전성이 안정화 되면 신용등급도 개선되고 이에 따라 필요한 사업의 자본조달이 용이해 질 수 있다. 상업용부동산 유통화자산은 오피스빌딩, 상가, 공장, 임대주택, 물류센터, 대형할인매장 등 수익발생이 되고 있는 부동산들이 주 대상이다. 상업용부동산은 지역별·유형별로 처한 여건이 각기 다르기 때문에 상당히 위험도가 높은 자산으로 인식되고 이에 따라 상업용부동산시장이 그다지 활성화되지 않았다. 상업용부동산 유통화는 이와 같은 특성으로 인하여 자본시장이 발달한 미국에서조차 1990년대

들어서야 비로서 활성화되기 시작하였으며, 이에는 물론 해당 부동산 및 대출구조에 대하여 엄밀한 분석과 신용평가가 선행되었음을 말할 나위 없다. 반면 투자자들에게는 수익률이 유사 금융상품에 비하여 높기 때문에 새로운 투자수단이 됨으로써 금융자산의 다양성을 제고할 수 있다는 점이다. 물론 상업용 부동산 시장의 불황으로 인한 담보자산가치의 하락과 채무불이행으로 인한 현금흐름의 부족상황이 발생할 경우에는 투자자 보호에 있어서 문제가 발생하기도 한다.¹¹⁾

2) 대형할인매장 자산유동화 투자구조

[그림 1] 임대차계약부매각(Sale & lease back)방식의 상업용부동산 유동화구조



주) 김지현외1, 전개서, 2010, p.36. [그림2] '임대차계약부매각(Sale & lease back)방식의 CMBS 발행구조' 일부 수정

대형할인매장을 포함하여 상업용 부동산을 보유하고 있는 원보유자(Originator or seller)는 한 개 또는 다수의 부동산을 특수목적회사인 SPC(Special purpose company)에 양도(매각)함으로써 자산유동화를 하게 된다. 그러나 특수목적회사인 SPC가 매입한 부동산을 관리하고 운영할 수 없는 명목회사(Paper company)이기 때문에 자산운용사가

11) 김지현외1, '상업용 부동산저당채권유동화증권의 발행 및 유통 활성화에 관한 연구', 부동산학연구 제11권 2호, 2010, p.35.

특수목적회사인 SPC를 설립하고 자산의 관리 및 배당(또는 이자지급)등 일련의 업무를 투자자를 대신하여 수행하게 된다. 특수목적회사인 SPC는 리츠나 펀드구조로 운용되며, 대형할인매장의 경우 초기 부실자산에 대한 투자활성화를 위한 세제혜택에 힘입어 구조조정용리츠(CR REITs) 구조로 투자되었으나, 정상적인 운영을 영위하던 상업용부동산인 경우 투자자 모집 및 운용에 편리한 펀드가 각광을 받으면서 리츠(REITs)보다 펀드(Fund)구조의 유동화자산 시장규모가 더 많이 형성되고 있는 추세이다. 이러한 추세는 상업용부동산 유동화 시장의 전반적인 현상으로 이러한 현상은 지속될 것으로 전망된다.

3) 대형할인매장 유동화자산 투자인식 성향

부동산 투자자금을 증권화하여 조달하게 되면 매도자 뿐만 아니라 투자자 측면에서 여러 가지 장점이 있다. 또한 투자를 위한 자금조달방법을 다양하게 설계할 수 있다. 부동산을 매입하기 위해 부족한 매입자금을 금융기관에서 차입하고 이자를 지급하는 자금조달 구조와 비교하면 SPC로부터 부동산 매각 대금을 수령하고 그 후 임차료를 지급하는 조달구조는 동일한 경제효과가 있으며 우량 부동산의 경우에는 보다 낮은 조달비용으로 자금을 조달할 수 있게 된다. 회사채 발행이 어려운 투자자의 경우에 자금조달이 가능해지는 장점이 있다. 부동산증권화를 통한 투자자금을 조달하는 방법으로 ABS, ABCP, MBS, REITs, Fund 등의 방법을 많이 사용하고 있다.¹²⁾

투자자 측면에서 보면 대형 오피스나 대형할인매장 유동화자산과 같은 대체투자자산은 임대수입이 안정적이고 물가상승을 감안하여 임대료 상승이 투자수익 증가로 이어지고, 매각시 매각차익을 기대할 수 있어 투자처로 각광을 받으면서 부동산 투자비중이 높아지고 있다. 이러한 관점에서 투자자가 부동산과 부동산 중 대형할인점의 유동화자산의 매입시 고려할 수 있는 투자인식 성향을 설문을 통해 다양한 관점에서 조사하였다.

(1) 부동산투자자 대형할인매장 유동화자산의 수익성 기대인식

유동화자산을 대상으로 투자를 하고자 하는 투자자들의 투자인식성향을 빈도분석을 통해 살펴보면, '부동산투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다'라는 설문에 대해 매우그렇다(6.7%), 그렇다(45.7%), 보통이다(27.6%)로 52.4%가 부동산투자에 대해 긍정적으로 보고 있으며, 80.0%가 보통 이상의 수익을 기대할 수 있는 투자대상으로

12) 김지현외1, '상업용 부동산저당채권유동화증권의 발행 및 유통 활성화에 관한 연구', 부동산학연구 제11권 2호, 2010, p.140 141.

인식하고 있다. 이들은 ‘대형할인매장 유통화자산 투자가 다른 부동산 투자보다 고수익을 기대할 수 있다’라는 질문에 대해 보통이다(35.2%), 그렇다(43.8%), 매우 그렇다(5.7%)로 49.5%가 부동산투자에 대해 긍정적으로 보고 있으며, 84.8%가 보통이상의 수익을 기대하는 것으로 조사되었다. 이렇게 대형할인매장을 포함한 부동산투자가 다른 투자대안보다 높은 수익성을 공통으로 인식하고 있는 것은 대형 투자기관들이 부동산을 중심으로 하는 대체자산 투자에 비중을 높이고 있는 점과 맥을 같이 한다고 볼 수 있다.

<표 8> 부동산투자와 대형할인매장 유통화자산의 수익성 기대 설문

| 부동산투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다 | | | | | |
|--|--------|-------|-------|-------|---------|
| 구 분 | 매우 그렇다 | 그렇다 | 보통이다 | 그렇지않다 | 전혀그렇지않다 |
| 응답률 | 6.7% | 45.7% | 27.6% | 19.0% | 1.0% |
| 대형할인점 유통화자산의 투자가 다른 부동산 투자보다 고수익을 기대할 수 있다 | | | | | |
| 구 분 | 매우 그렇다 | 그렇다 | 보통이다 | 그렇지않다 | 전혀그렇지않다 |
| 응답률 | 5.7% | 43.8% | 35.2% | 13.3% | 1.9% |

설문에 있어 ‘부동산 투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다’와 ‘대형할인매장 유통화자산 투자가 다른 부동산 투자보다 고수익을 기대할 수 있다’라는 질문에 대해 교차분석한 결과 부동산 투자의 고수익에 대한 신뢰는 58.1%가 그렇다라고 응답하여 높은 신뢰도를 보이고 있다. 부동산 투자 중 대형할인매장에 대한 투자가 고수익을 낼 것이라는 기대는 그렇다 35.2%, 보통 43.8%, 그렇지 않다 21%로 중간 정도 수준으로 부동산 투자가 다른 투자보다 높은 투자 수익을 기대할 수 있을 것으로 보이긴 하지만 여러 부동산 투자 중 대형할인매장에 대한 투자가 여러 부동산 중 월등하지는 않지만, 부동산투자와 함께 다른 투자보다 높은 수익을 기대할 수 있는 것으로 나타났다. 이는 교차분석에서 90% 유의 수준에서 유의(p=0.57)한 것으로 조사되었다.

<표 9> 부동산투자와 대형할인매장의 다른 투자대안 보다 고수익 기대 교차분석

| 구 분 | 값 | 자유도 | 점근유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (단측검정) | 점 확률 |
|-------------------|---------|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Pearson 카이제곱 | 11.150a | 4 | .025 | .023 | | |
| 우도비 | 9.181 | 4 | .057 | .074 | | |
| Fisher의 정확한 검정 | 8.806 | | | .057 | | |
| 선형 대 선형결합 | 3.734b | 1 | .053 | .058 | .034 | .012 |
| 유효 케이스 수 | 105 | | | | | |

* 3셀(33.3%)은(는) 5보다 작은 기대빈도를 가지는 셀로 최소 기대빈도는 2.10 표준화 통계량은 1.932

(2) 부동산투자자와 대형할인매장 유동화자산의 수익성에 대한 업무영역별 분석

‘부동산 투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다’라는 설문에 대한 응답자의 업무 영역별로 구분하여 분석하면, 부동산 투자에 대한 신뢰는 마케팅(투자실행) 부서가 72.7%, 관리운영부서 45%, 심사리스크관리부서 40%, 기타부서 40%로 마케팅(투자실행) 부서의 경우 다른 부서에 비해 부동산 투자에 대한 신뢰가 다소 높은 수치를 보이고 있다. 이는 마케팅 활동을 하는 접점에 있는 전문가들로 리스크보다는 수익성에 대한 기대가 높게 반영된 점이라고 할 수 있다.

(3) 부동산투자자와 대형할인매장 유동화자산의 수익성과 안정성 교차분석

‘부동산 투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다’와 ‘대형할인매장 유동화 자산 투자가 다른 투자대안 보다 안정적이다’라는 질문에 대해 교차분석 결과 부동산 투자의 고수익에 대한 신뢰는 69.1%가 ‘그렇다’라고 응답하여 높은 신뢰도를 보이고 있다. 이는 부동산 투자에 대한 신뢰가 높은 집단은 부동산 투자가 다른 투자대안 보다 더욱 안정적으로 인식하고 있음을 알 수 있다. 이는 교차분석에서 90% 유의 수준에서 유의(p=0.57)한 것으로 조사되었다.

<표 10> 부동산투자자와 대형할인매장의 수익성과 안정성 교차분석

| 구 분 | 값 | 자유도 | 점근유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (단측검정) | 점 확률 |
|-------------------|--------|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Pearson 카이제곱 | 8.735a | 4 | .068 | .064 | | |
| 우도비 | 8.534 | 4 | .074 | .099 | | |
| Fisher의 정확한 검정 | 8.709 | | | .057 | | |
| 선형 대 선형결합 | 2.493b | 1 | .114 | .137 | .070 | .021 |
| 유효 케이스 수 | 105 | | | | | |

* 2셀(22.2%)은(는) 5보다 작은 기대빈도를 가지는 셀로 최소 기대빈도는 2.0 표준화 통계량은 1.579

4) 대형할인매장 유동화자산 투자선호도 특성

모든 투자대상은 수익성을 기대하고 투자를 실시하게 된다. 그런데 투자의 수익성은 절대적 수익과 상대적 수익이 있으며, 이러한 수익이 실현될 수 있는 확률을 높일 수 있게 안정성이 뒷받침되어야 투자자들이 예상수익에 따라 목표를 설정하고 안정적인 수익

실현을 기대하게 된다.

임대용 부동산의 수익을 보장하는 것은 적정 공실률 이내 또는 책임임대차 약정에 따라 임대수익이 안정적으로 실현되기를 바란다. 또한 임대료가 물가상승률에 연동되어 있으면 실질수익의 하락 리스크가 낮을 것이다. 운용 또는 투자기간이 종료되고 매각시에는 적정 매각차익이 되었을 때 매각(자본)차익을 추가로 얻을 수 있다. 이렇게 투자자가 투자를 선호할 수 있는 요인인 수익성과 개별성에 대한 투자 선호도분석을 하였다.

(1) 대형할인매장 유동화자산의 투자시 수익성 기대요인 분석

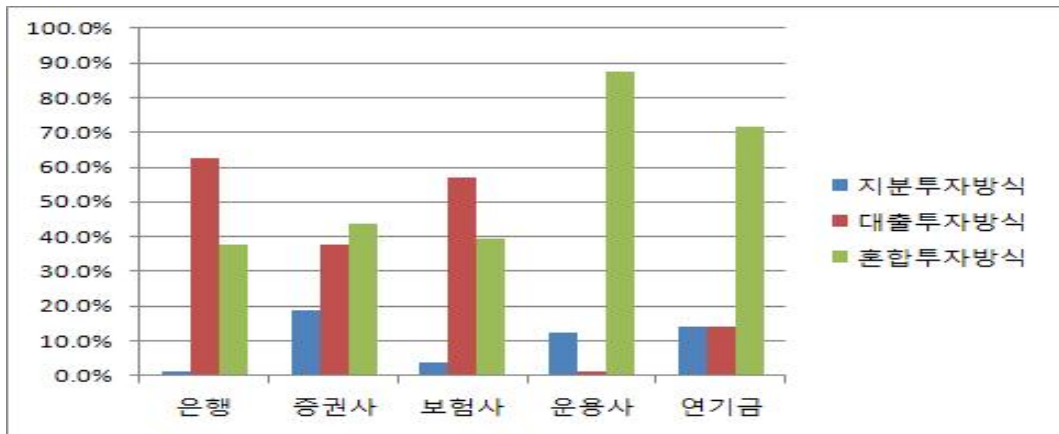
대형할인매장 유동화자산은 특정 임차인에게 장기간동안 책임임차 계약을 통해 임차료 수입을 기초로 수익을 실현하게 된다. 즉 다수의 임차인이 아니라 일반적으로 1~2개 임차인과 임대차 계약을 통해 장기간 임대차 계약을 약정하여 수익을 실현하게 된다. 그렇기 때문에 투자자 관점에서는 안정적인 수익실현을 위해서는 적정 임대수익이 중요한 요인이다. 그러한 점에서 설문결과 적정임대수익 보장이 되어야 한다는 의견에 있어 중요하다 67.6%, 매우중요하다 32.4%로 적정임대수익이 보장되어야 투자의사결정을 하는데 있어 중요한 투자요인으로 인식하고 있음을 알 수 있다. 그렇게 하기 위해서는 물가상승(률)을 감안하여 임대료 산정이 되어야 하며, 임대료 산정시 물가상승률을 반영하여 보장(헛지)되어야 하는 점에 대해 중요하다는 의견이 78.1%로 우세하였다.

(2) 대형할인매장 유동화자산의 투자방식 결정요인 분석

일반적으로 부동산을 투자하는 경우 크게 2가지 유형으로 구분할 수 있다. 첫째 방법은 지분(Equity)투자를 하는 방법으로 리츠는 주식을, 펀드는 수익증서를 매입하는 방법이며, 둘째 방법은 투자기구에 대출(Loan)을 함으로써 투자자로 참여하는 방법이다. 이럴 경우 첫째의 지분투자자는 배당, 대출참여자는 고정 또는 변동이자를 등과 같이 이자율 조건을 약정하고 이에 따라 이자를 지급받는 형식이다. 대형할인매장 유동화자산에 대한 투자하는 경우 설문결과 지분투자방식은 8.6%인 반면 대출투자방식 38.1%로 지분 투자방식 보다 높게 나타났다. 그러나 한가지 방식이 아닌 이들 2가지 투자방식을 혼합하여 2가지 투자에 다 참여하는 혼합투자방식을 53.1% 선호하였다. 즉, 한가지 투자방식을 고집하기 보다 2가지 투자방식을 동시에 하게 되면 대출을 통해 원금보전 손실리스크를 줄일 수 있고, 지분투자자는 투자대상 부동산의 임대수익 상승 및 매각차익 실현시 수익성을 높이게 됨으로써 수익성 및 리스크 헛지를 기대하고 있음을 알 수 있다. 즉, 대출 참여 방식을 선호하는 이유를 구체적으로 살펴 보면 '지분투자 수익율이 낮아서'는 2.2%인 반

면 대출원금과 약정된 이자를 정기적으로 지급받을 수 있는 안정적인 이익실현을 할 수 있기 때문이라는 의견이 73.3%를 점유하고 있음을 통해 확인되었다. 대출을 통한 투자참여시 대출금리(loan rate)를 결정하는데 있어 기준(bench mark)이 되는 금리 결정은 다양하게 나타났다. 금리결정기준은 국공채금리 16.2%, 회사채금리 20.0%, CD금리 23.8%, 투자기관의 조달금리 38.1%, 기타 1.9%로 투자기관의 조달금리를 기준으로 대출금리를 산정하고 있는 투자기관이 가장 많이 있음을 알 수 있다. 이러한 점은 설문에 참여한 전문가들이 대형 기관투자기관에 소속되어 있고, 이들 기관들의 자금 조달경로가 다양하고 이들 조달금리나 목표수익률에 따라 투자대상에 대한 목표수준 설정이 결정되고 이에 따라 대출이자율이 결정되고 있음을 알 수 있다. 한편 투자기관별 투자방식에 대한 선호방식은 전체 통계와는 다소 다르게 나타났다. 보험사와 은행은 대출투자방식을 57.1%, 62.5%로 높게 선호하는 반면, 증권사와 연기금은 지분 및 대출을 혼합된 혼합투자방식을 43.8%, 71.4%로 가장 높게 나타났다. 이는 연기금기관과 증권사는 대출을 취급하지 않고 있는 반면 은행과 보험사는 대출을 중심으로 운용하고 있는 기관별 특성도 반영된 결과라고 할 수 있다.

[그림 2] 투자자산에 대한 투자기관별 투자방법



(3) 대형할인매장 브랜드와 운용사의 운용능력 기대요인 분석

대형할인매장은 시장점유율이 높은 브랜드 파워가 큰 대형업체들이 과점형태로 시장을 지배하고 있다고 할 수 있다. 대형할인매장이 시장경쟁력을 확보하지 못할 경우 임차인의 수익성이 악화로 이어지고, 수익성 악화는 임차인이 안정적인 임차료 납부를 어렵게 할 수 있는 위험 요인이 된다. 그리고 이러한 투자자산을 운용하는 운용사의 역할이 중요하다고 할 수 있다. 이러한 요인에 대한 설문결과 1.9%만이 책임임차 업체의 브랜드

중요성에 대해 보통이하로 반응하고, 98.1%가 중요시하고 있다. 운용사의 운용능력에 대해서는 75.2%가 중요하게 여기고 있음을 볼 때, 유동화자산을 임차하는 임차기관의 브랜드가 더욱 중요하게 인식하고 있다.

(4) 대형할인매장 유동화자산의 적정투자기간 및 책임임차기간 분석

대형할인매장 유동화자산의 투자는 중장기 투자를 고려하여야 한다. 이러한 요인은 투자자금을 손쉽게 회수하지 못하는 단점이 될 수 있다. 투자자 측면에서 이러한 점을 고려할 때 적정 투자자기간에 대한 의식을 조사한 결과 5년미만 23.8%, 5년~7년이하 38.1%, 7년초과~10년이하 32.4%, 10년초과~15년이하 11.5%, 15년초과 2.9%로 나타났다. 설문결과를 볼 때 5년미만이 23.8%로 투자대상에 대해 중장기 투자 대상임을 인식하고 있음을 알 수 있다. 이렇게 장기투자를 안정적으로 유지하기 위해서는 임차기관이 안정적인 책임임차를 해야 안정적인 임대수익을 실현할 수 있기 때문에 안정적인 책임임차기간이 중요하다. 이런 책임임차기간에 대한 의견은 85.7%가 투자기간보다 책임임차기간이 더 길어야 한다고 하였으며, 같아도 된다는 의견은 9.5%로 적었다. 이러한 점은 책임임차기간이 종료되기 전에 투자기간이 종료되어야 책임임차가 계속되는 부동산에 대한 매각이 용이하기 때문이다. 투자자들이 대형할인매장 유동화자산의 투자기간을 중장기로 인식함에 따라 ‘필요시 단기간에 환가 할 수 있어야 하는가?’ 라는 의견에 대해 56.2%가 중요시하지 않고 있는 점을 감안할 때 중장기 투자계획을 하고 있음을 알 수 있다. 위의 내용에서 투자기간, 책임임차기간, 환금성은 중장기 기간 중 안정적인 책임임차가 이루어지게 되면 조기 환급하지 않고 중장기적으로 투자할 의사가 있음을 알 수 있다.

<표 11> 투자자산 적정투자기간과 기대 투자수익율 교차분석

| 구 분 | 값 | 자유도 | 점근유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (단측검정) | 점 확률 |
|-------------------|---------|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Pearson 카이제곱 | 16.294a | 9 | .061 | .060 | | |
| 우도비 | 15.355 | 9 | .082 | .114 | | |
| Fisher의 정확한 검정 | 13.678 | | | .078 | | |
| 선형 대 선형결합 | .276b | 1 | .599 | .625 | .329 | .057 |
| 유효 케이스 수 | 105 | | | | | |

a. 10 셀 (62.5%)은(는) 5보다 작은 기대 빈도를 가지는 셀입니다. 최소 기대빈도는 .34입니다.

b. 표준화 통계량은 .525입니다.

5) 대형할인매장 유통화자산 투자자 태도분석

앞서 논한 바와 같이 부동산 증권화란 부동산을 주식·채권으로 증권화하여 자금을 조달하고 투자자에게는 부동산에서 창출되는 수익을 지급하는 구조로 만드는 것이다. 그 주체로 부동산을 구매하는 특수목적기구 SPC(Special Purpose Company)를 설립한다. 이 SPC가 주식·채권을 발행하여 부동산 구입자금을 도달하고 부동산에서 창출되는 수익의 전액을 유보금 없이 주식투자자, 채권투자자에게 환원하는 구조를 만드는 것이다.¹³⁾ 오피스빌딩을 비롯하여 많은 상업용부동산을 투자하는 투자자들은 이러한 투자기구를 통해 간접투자를 하고 있다. 이러한 간접투자는 한 개 혹은 소수의 투자대상에 자금이 집중화 되지 않고 다양한 자산에 분산투자할 수 있는 장점이 있다. 간접투자를 하는 투자자는 이러한 측면에서 투자자산의 구성과 시장트렌드에 관심을 갖고 중요시하게 되는 바, 이러한 점을 분석하였다.

(1) 대형할인매장 유통화자산 투자자 태도 분석

부동산 투자시 투자자들은 “투자의사 결정시 개별대상의 투자이익 뿐만 아니라 투자자산구성(포트폴리오)”에 대해 68.6%가 중요시 여기고 있으며, 보통이상 23.8%를 더하면 92.4%가 투자자산의 구성을 중요시 하고 있음을 나타내고 있다. 물론 설문대상자가 투자전문기관에 속해있는 전문가라서 일반인과 달리 많은 종류의 부동산을 고액을 투자할 수 있는 자금력과 정보 등 전문성을 갖추고 있기에 가능할 수 있는 요인도 있다. 한편 전문기관들은 투자의사 결정시 시장의 트렌드보다 개별투자대상을 더욱 중요시 하고 있다. 설문결과 45.2%가 시장트렌드를 중요시 한 반면, 45.8%가 시장도 중요하지만 개별자산의 특성에 더욱 관심을 갖고 있는 것으로 조사되었다.

(2) 투자결정시 개별자산이익 대 포트폴리오 이익의 중요성 분석

투자자들은 ‘투자의사 결정시 개별대상의 투자이익뿐만 아니라 투자자산구성(포트폴리오)를 중요시 여긴다’에 대해 교차분석한 결과 포트폴리오를 중요하게 여기는 투자자 집단 68.8%가 대체적으로 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 대형할인매장 투자의 안정성에 긍정적인 응답을 한 응답자 중 80.8%는 포트폴리오의 중요성에 긍정적인 입장을 보이고 있으며, 대형할인점 투자의 안정성에 부정적인 응답을 한 15.2%의 응답자 역시 포

13) Asset Management(주)편저 정대석 역, ‘부동산증권화의 구조와 전략’, 2001, 부연사, p.23.

트폴리오의 중요성에 대해서는 62.5%가 긍정적인 입장을 보이고 있다. 교차분석시 90% 유의수준에서 유의(Fisher의 정확한 검정, $p=.067$)한 것으로 확인되었다.

<표 12> 투자자산 포트폴리오와 대형할인매장의 타부동산 대비 안정성 교차분석

| 구 분 | 값 | 자유도 | 점근유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (단측검정) | 점 확률 |
|-------------------|--------|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Pearson 카이제곱 | 7.871a | 4 | .096 | .094 | | |
| 우도비 | 7.948 | 4 | .094 | .118 | | |
| Fisher의 정확한 검정 | 8.208 | | | .067 | | |
| 선형 대 선형결합 | 4.611b | 1 | .032 | .033 | .022 | .009 |
| 유효 케이스 수 | 105 | | | | | |

* 4셀(44.4%)은(는) 5보다 작은 기대 빈도를 가지는 셀. 최소 기대빈도는 130 표준화 통계량은 2.147

(3) 투자수익성과 투자자산구성 요인과의 교차분석

투자자는 ‘투자회사 결정 시 개별대상의 투자이익뿐만 아니라 투자자산구성(포트폴리오)를 중요시 여긴다’와 ‘물가상승(인플레이션)이 헷지(보장)되어야 한다’라는 설문에 대해서 86.1% 및 75.6%가 ‘그렇다’ 를 나타내고 있다. 이는 포트폴리오를 중요시 여기는 그룹과 물가상승의 보장이 필요하다고 느끼는 그룹이 모두 매우 높게 일치하고 있으며, 포트폴리오의 중요성과 물가상승 보장은 상당한 상관관계가 있을 것으로 보인다.

<표 13> 투자자산 포트폴리오와 개별대상 투자이익과의 교차분석

| 구 분 | 값 | 자유도 | 점근유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (양측검정) | 정확한 유의확률 (단측검정) | 점 확률 |
|-------------------|---------|-----|------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| Pearson 카이제곱 | 11.124a | 4 | .025 | .029 | | |
| 우도비 | 10.007 | 4 | .040 | .043 | | |
| Fisher의 정확한 검정 | 11.331 | | | .012 | | |
| 선형 대 선형결합 | 9.121b | 1 | .003 | .004 | .004 | .002 |
| 유효 케이스 수 | 105 | | | | | |

* a 5셀(55.6%)은 5보다 작은 기대 빈도를 가지는 셀, b 최소 기대빈도는 .53 표준화 통계량은 3.020

(4) 부동산투자자와 대형할인매장 투자수익성에 대한 기관별, 담당업무별 기대분석

‘부동산 투자를 통해 수익성과 투자의 안정성을 기대할 수 있는가?’ 라는 질문에 대한 결과 응답자들의 기관별, 담당업무 영역별로 다소 상이하게 나타났다. 조사대상 기관을 은행, 증권, 보험, 연기금, 운용사 5대기관으로 구분하고 이들 기관종사자별 부동산투자시 수익성 및 안정성에 대한 기관별 신뢰도 분석결과 증권사와 운용사의 경우 매우 많은 응답자(75%)가 부동산 투자가 다른 투자대안 보다 고수익을 기대할 수 있다고 인식하고 있으며, 다음으로 은행이 62.5%로 수익성이 높을 것으로 예상하고 있다. 보험사와 연기금 기관이 상대적으로 적은것은 대형할인매장 투자경험이 적고, 시장진입단계에 있는 점이 영향을 미친 것으로 보인다. 이는 보험사와 연기금이 보통이상이 100%와 76.2%로 높은 점을 감안할 때, 이들도 대형할인매장 투자시장에 대해 긍정적으로 보고 있음을 알 수 있다.

<표 14> 부동산투자자시 수익성에 대한 기관별 신뢰도

| 소속기관 | 은행 | 증권사 | 보험사 | 연기금 | 운용사 |
|------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 그렇다 | 62.5% | 75.0% | 53.6% | 33.3% | 75.0% |
| 보통이다 | 33.3% | 6.3% | 46.4% | 42.9% | 18.8% |
| 계 | 95.8% | 81.3% | 100.0% | 76.2% | 93.0% |

업무 영역별로 다시 분류하면, 투자실행을 담당하는 마케팅군, 사후관리 및 운용하는 관리부서, 투자 의사결정을 하기 전 투자리스크를 분석하는 심사·리스크관리부서, 기타 업무지원부서로 4개 군으로 분류하였으며, 이들을 군별 분석한 결과 부동산 투자에 대한 신뢰도가 마케팅(투자실행) 부서가 72.7%, 관리운영부서 45%, 심사리스크관리부서 40%, 기타부서 40%순으로 나타났다.

<표 15> 부동산투자자시 수익성 및 안정성에 대한 신뢰도

| 소속부서 | 마케팅(투자실행) | 관리운영 | 심사·리스크관리 | 기타 |
|------|-----------|------|----------|-----|
| 신뢰도 | 72.7% | 45% | 40% | 40% |

설문자가 담당하는 영역별로 차이가 있는데 이는 마케팅(투자실행) 부서와 같이 실행 업무를 담당하는 경우 투자를 적극적으로 마케팅하는 측면에서 긍정적으로 보고 있어 다른 부서에 비해 높은 부동산 투자에 대한 신뢰를 보이고 있다. 심사·리스크관리부서와

같이 투자리스크를 많이 고려하는 부서는 보수적인 성향이 반영됨에 따라 상대적으로 낮은 수치를 보이고 있음을 알 수 있었다. 즉, 같은 조직내에도 부동산 투자에 대한 신뢰가 높은 집단이 부동산 투자가 다른 투자대안 보다 안정적으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

IV. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구는 다양화 되는 상업용부동산 투자대상 중 대형할인매장의 유동화시장이 활성화 됨에 따라 투자업무와 관련된 기관에 종사하는 전문가를 대상으로 투자자의 유동화자산 선호특성을 파악하기 위한 설문을 실시하였다. 이를 토대로 투자자의 투자대상에 대한 인식성향과 선호도 요인, 투자자의 특성을 연구분석 하였다.

투자인식 성향과 관련하여, 투자자는 대형할인매장 유동화자산의 수익에 대한 기대인식 조사결과 대형할인매장에 대한 투자가 여러 부동산 중 월등하지는 않지만, 부동산투자와 함께 다른 투자보다 높은 수익을 기대할 수 있는 것으로 나타났다. 이러한 점이 시장에 반영됨에 따라 최근 활발하게 자산유동화로 이어진다고 할 수 있다. 이러한 결과 연기금, 생보보험사와 같은 대형 투자기관이 부동산을 중심으로 한 대체투자자산에 대한 투자비중을 높이는 것과 맥을 같이한다고 볼 수 있다. 부동산 투자시 수익성과 함께 투자의 안정성이 중요한 요인이라고 할 수 있는데, 부동산 투자에 대한 신뢰가 높은 집단일수록 부동산 투자가 다른 투자대안 보다 더욱 안정적으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

대형할인매장 유동화자산 투자선호도 특성분석결과는 투자자는 오피스빌딩과는 달리 안정적인 수익보장을 위해 적정임대수익 보장이 되어야 투자를 결정하게 된다. 이를 위해서는 임차인의 장기임대차 여부 즉, 책임임대차를 통해 안정적인 수익실현을 할 수 있다. 그리고 투자방식에 있어 지분(Equity)투자방식과 대출(Loan)투자방식 그리고 이들 두가지 방식을 혼합한 혼합방식으로 크게 나눌 수 있는데, 지분(Equity)과 대출(Loan) 중에는 대출(Loan) 투자방식을 선호하고 있으나, 이를 혼합한 혼합방식을 많은 투자기관들이 선호하고 있는 것으로 조사되었다. 이는 한가지 투자방식을 고집하기 보다 2가지 투자방식을 동시에 하게 되면 대출을 통해 원금보전 손실리스크를 줄일 수 있고, 지분투자는 투자대상 부동산의 임대수익 상승 및 매각차익 실현시 수익성을 높이게 됨으로써 수익성 및 리스크 헷지를 기대하고 있음을 알 수 있다.

대형할인매장 유동화자산 투자자 태도분석 결과 우리나라 부동산 간접시장은 리츠와

같이 일반인이 참여할 수 있는 여건은 마련되어 있으나 아직까지 일반화되지 않고 기관투자기관들에 의해 투자가 이루어지고 있다. 이러한 점에서 개인투자와 다른 점을 발견할 수 있었는데, 즉, 투자의사 결정시 개별대상의 투자이익뿐만 아니라 투자자산구성(포트폴리오)를 중요시 여기고 있음을 알 수 있었다. 이는 설문대상자가 투자전문기관에 속해 있는 전문가라서 일반인과 달리 많은 종류의 고액부동산을 투자할 수 있는 자금과 정보력 등 전문성을 갖추고 있기에 가능할 수 있다.

글로벌 금융위기 이후 국내 부동산시장은 직접투자에서 간접투자 시장으로 확대되고 있다. 그리고 간접투자시장에서 기관투자기관들의 영향이 더욱 커지고 있으며, 앞으로 더욱 가속화 될 것으로 예상된다. 그러나 아직까지 우리나라 부동산 간접투자시장의 역사가 짧고, 이에 대한 연구도 주로 오피스빌딩 중심으로 이루어지고 있었다. 본 연구는 시장규모가 커지고 투자대상 부동산이 다양해지는 국내외 시장여건에서 시장규모와 기관투자자들이 적극적인 참여속에 시장이 확대되고 있는 대형할인매장 유통화자산에 대한 연구는 미흡한 실정이었다. 그동안 대형할인매장에 대한 연구는 매장입지나 마케팅 측면에서 주로 접근하였고, 투자 또는 투자자 측면에서는 오피스빌딩을 주 대상으로 연구가 이루어져왔다. 이번 연구는 오피스빌딩이 아닌 대형할인매장 자산유통화시 투자자 선호도 특성연구를 새롭게 시도했다는 점에서 의미가 있다고 생각한다. 이제 부동산시장은 직접투자에서 간접투자로, 개인투자에서 기관투자시장으로 변화되고 있으며, 간접투자 대상 부동산이 오피스빌딩에서 대형할인매장, 물류시설, 창고시설 등으로 다양화 되고 있다. 그러한 점에서 본 연구가 이러한 부동산 투자시장 변화속에 투자시장을 폭넓게 이해하는데 도움이 되리라 생각한다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

그동안 부동산 간접투자시장의 확대와 활성화가 이루어지고 있는 여건임에도 간접투자 대상으로 오피스빌딩이 주로 연구되고 있었다. 본 연구는 이러한 점을 감안하여 다양화되고 있는 투자대상 중 최근 활발하게 투자가 이루어지고 있는 대형할인점에 대한 관심을 갖고 투자자들이 대형할인매장 유통화자산 투자사 선호요인과 투자자 특성 등에 대해 연구하게 되었다. 본 연구의 실증조사에서 투자기관 및 기관종사 전문가들의 설문을 통해 계층별 분석방법을 시도하였다.

부동산투자 전문가(은행, 증권, 보험, 연기금, 운용사소속)를 대상으로 투자자의 특성 및 선호요인을 도출하였으나, 이들 기관의 투자이력과 투자성과에 대한 통계분석이 함께 이루어지지 못한 점은 연구의 한계점으로 남는다. 또한, 투자대상인 대형할인매장을 매각하고 책임임차조건으로 임차운영하는 기관들에 대한 자산유통화 의도 및 재

무적영향에 대한 분석도 병행하지 못한 점이다. 향후 이러한 점을 보완하여 부동산 간접시장 중 대형할인매장 유동화시장에 대한 체계적이고 종합적인 연구가 계속되어야 할 것으로 판단된다.

<참고문헌>

- 강혜진외 1인, “부동산 간접투자 오피스빌딩의 특징 및 수익률과의 상관관계 분석” 부동산연구, 2009.
- 강민석외 2인, ‘부동산투자의 투자활성화 방안에 관한 연구’, 부동산학연구 제16집 제4호, 2010.
- 김은주, “부동산펀드 성과와 특성에 관한 연구”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2010.
- 김수용외 1인, ‘대형할인점의 입지 선정 중요도에 관한 연구’, 한국부동산학회, 2011.
- 김지현외 1인, ‘상업용 부동산저당채권유동화증권의 발행 및 유통 활성화에 관한 연구’, 부동산학연구 제11권 2호, 2010.
- 박연희외 2인, “부동산 유동화기업의 특성과 부동산 유동화 동기” 회계정보연구, 2010
- 박삼철, ‘부동산 간접투자의 현황과 과제’, Bulls Review 2010.
- 박종민외 1인, “거시경제가 부동산펀드 설정규모에 미치는 영향” 부동산연구 22집 1호, 2012
- 정희남외 5인, “부동산 시장 선진화를 위한 리츠제도 활성화 방안 연구”, 국토연구원, 2008.
- 엄수원, “한미 리츠시장 동향과 발전과제” 대한부동산학회, 2012.
- 이수정의 1인, “투자행태에 따른 서울 오피스빌딩 Cap rate연구” 부동산학연구, 2010
- 원영수, “상업용 부동산 투자요인에 관한 연구” 박사학위논문, 전주대학교 대학원 2010
- 채원, “외국계 투자자의 오피스빌딩 투자활동에 관한 연구” 석사학위논문, 건국대학교 대학원 2008
- “Americas's top stores” Cunsomer Report, June 2010
- 中央三井 Asset Management(주)편저 정대석 역, ‘부동산증권화의 구조와 전략’, 부연사, 2001
- 월간 리테일 2013년 11월호

<투고(접수)일자 2014.06.05. 심사(수정)일자 2014.06.12. 게재확정일자 2014.06.18.>

오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수의 인과모형에 관한 분석

– 위계적 2차 요인모형을 중심으로 –

김 동 환*

An Analysis on the Causal Model of Office Building B2B Service Quality and Performance Variables

– focusing on Hierarchical Factor Model –

Dong Hwan Kim

목 차

I. 서론

II. 이론적 고찰

1. B2B 서비스품질 차원과 모형
2. 서비스품질의 위계적 2차 모형

III. 연구모형과 연구가설

1. 연구모형
2. 가설의 설정과 변수의 조작적 정의

IV. 실증분석

1. 표본설계 및 자료수집
2. 기초통계 분석결과
3. 측정모형의 타당성 분석
4. 연구모형의 분석 및 가설검증

V. 결론

ABSTRACT

This study aims to conduct analysis of the causal model for office building B2B service quality and performance variables focusing on hierarchical factor model of office building B2B service quality such as higher-order constructs model, based on office building B2B service quality belongs to the production factors or intermediate consumer goods.

Namely, this study focused on the mediating roles of these three constructs with structural equation modeling analysis of B2B office building service quality, relationship satisfaction and switching costs in predicting relationship retention.

Major findings of this study are summarized as follows: The hierarchical factor model and all the hypotheses of office building B2B service quality, switching costs, relationship satisfaction and relationship retention are accepted, and positive affect.

Key Words: B2B service quality, Hierarchical factor model, Higher-order constructs model, Structural Equation Model

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

** 본 논문은 저자의 박사학위논문의 일부 내용을 수정·보완한 것임.

【국문요약】

본 연구는 오피스빌딩의 서비스와 서비스품질이 소비재시장의 최종소비재가 아니라 B2B 관련 산업재시장의 생산요소나 중간소비재에 속한다는 점을 기초로 해서, 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 성과변수와 어떤 인과관계를 갖는지 다층적 모형(higher-order constructs model)이라고 할 수 있는 위계적 2차 요인모형(hierarchical factor model)을 중심으로 인과모형(causal model)을 분석했다.

즉, 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질의 5개 서비스품질차원을 위계적 2차 모형으로 설정하여 성과변수인 관계만족(relationship satisfaction), 전환비용(switching costs) 및 관계유지(relationship retention)와의 인과관계의 유의성을 분석하기 위하여 구조방정식모형(SEM)과 연구가설을 설정하였으며, 이를 설문에 의해서 실증 분석하였다.

연구의 결과로는 B2B 산업재로서의 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 5개의 서비스품질 차원이 위계적 2차 모형으로 성립되었으며, 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 관계만족, 전환비용 및 관계유지와 전체적인 인과모형도 잘 설명되고 있음이 밝혀졌다.

설정된 연구가설도 오피스빌딩 B2B 서비스품질은 관계만족과 전환비용에 정(+의 영향을 준다는 가설이 지지되었으며, 또한 전환비용은 관계만족을 통해서 간접적으로 뿐만 아니라 직접적으로도 관계유지에 영향을 준다는 점이 가설검정을 통해서 확인되었다. 연구가설들의 방향도 처음에 설정한 방향대로 모두 정(+의 영향을 준다는 점이 밝혀졌다.

주요어 : 오피스빌딩 B2B 서비스품질, 다층적 모형, 위계적 2차 모형, 구조방정식 모형,

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

서비스품질과 고객만족에 대한 연구는 Parasuraman et al.(1988)¹⁾의 SERVQUAL과 Cronin & Taylor(1992)²⁾의 SERVPERF의 모형을 기초로 서비스품질과 고객만족과의 관

1) Parasuraman A., Zeithaml, V. A. and Berry, L. L., "SERVQUAL: A Multiple-Item Scale for Measuring Consumer Perceptions of Service Quality," Journal of Retailing, Vol.64, No.1, pp.12-40, 1988.

2) Cronin and Taylor, S. A., "Measuring service quality: A reexamination extension," Journal of

계에 대한 연구가 주를 이루어 왔다. 일반적으로 오피스빌딩의 서비스품질과 임차인만족에 대한 연구도 외국에서는 물론 국내에서도 이들 이론과 모형을 기초로 연구되어져 왔다³⁾.

하지만 SERVQUAL 모형과 SERVPERF 모형은 주로 B2C⁴⁾와 관련된 소비자시장에 있어서의 서비스품질에 대한 모형이어서, 이들 모형으로 산업재시장과 관련된 서비스품질 및 고객만족을 설명하기에는 한계점이 있다고 할 수 있다⁵⁾.

즉, 오피스빌딩의 서비스품질은 B2B 관련 산업재와 중간 소비자라는 특성이 있기 때문에⁶⁾, B2C 관련 소비자시장에서의 서비스품질 및 고객만족에 대한 모형만으로 B2B 산업재를 설명하고 분석하는 데는 한계점이 있다고 할 수 있다.

또한 지금까지의 일반적인 오피스빌딩 서비스품질과 성과변수와의 관계에 대한 연구에서는 First-order Construct 모형을 중심으로 연구가 이루어 졌는데,⁷⁾ 이런 모형만으로는 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수와의 인과관계를 설명하는 데 한계가 있다고 할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 B2B 산업재시장의 생산요소나 중간소비재와 관련해서, 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 Higher-order Constructs 모형이라고 할 수 있는 위계적 2차 모형으로 구성하고, 성과변수와의 관계를 입체적인 인과모형으로 설정해서 어떤 인과관계가 있는지를 밝히는 것이 본 연구의 목적이다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 공간적 범위는 Prime등급이나 A등급의 대형오피스빌딩이 대부분 위치하고 있는 서울 시내의 3대 권역인 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권역(YBD)에 속하는 11층 이상 또는 10,000㎡ 이상의 대형 오피스빌딩을 대상으로 한다.

내용적 범위는 다층적 모형의 선행연구들을 기초로 해서 위계적 2차 모형의 자료들을

Marketing , Vol.56 pp.55-68, 1992.

3) 장무창·이학동, “대형 오피스빌딩의 서비스품질이 임차인만족도, 고객충성도 및 경제 가치에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp.38-39.

4) B2C는 Business-to-Consumer을 줄여서 쓴 것으로 소비자시장의 거래를, B2B는 Business-to-Business을 줄여서 쓴 것으로 산업재시장의 거래를 의미한다(김용호 외, ‘현대마케팅’, 무역경영사, 2011, p.42).

5) Cronin & Taylor, op. cit., pp.55-68.

6) 김동환·조주현, “오피스빌딩 서비스품질 척도 개발에 관한 연구 - B2B 서비스품질과 산업재를 중심으로 -”, 「부동산학연구」 제19집 제1호, 한국부동산분석학회, 2013, pp.48-55.

7) 장무창·이학동, 전제논문, pp.38-39.

조사했다. 특히 오피스빌딩은 물론 부동산학에서조차 위계적 2차 모형을 사용하여 분석한 논문들이 거의 없는 실정인바, 주로 경영학의 서비스마케팅 분야의 위계적 2차 모형의 논문들과 이론들을 대상으로 하였다.

시간적 범위는 본 설문조사시점인 2012년 12월 1일부터 2013년 1월 31일까지 설문조사를 실시해서 본 연구의 기초자료로 활용하였다.

연구방법은 이미 발표된 서비스품질에 대한 논문과 오피스빌딩 임대료 및 자산관리와 관련된 국내·외 학술지논문, 학위논문, 정기간행물, 전문 자산관리협회의 간행물 및 통계자료에 의한 문헌연구와 설문조사 및 실증분석을 실시하였다.

산업재로서의 오피스빌딩의 B2B 서비스품질의 위계적 2차 모형을 검증하기 위해서 설문 조사를 통해서 측정항목들과 모형을 개발했으며, 최종 검증된 위계적 2차 모형의 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수간의 인과모형에 대해서 통계분석을 실시하여 확인하였다. 이를 위해서 SPSS 21.0패키지와 AMOS 21.0패키지가 사용되었다.

3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

1) 선행연구의 검토

산업재로서 B2B 시장에 특화된 서비스품질척도 및 모형에 대한 연구의 필요성이 대두되고 있지만 관련연구는 몇몇 학자들에 의해 드물게 이뤄지고 있다.

Homburg and Garbe(1999)⁸⁾는 기계설비제조업체의 제품과 서비스를 구매하는 기업을 대상으로 B2B 서비스를 이용하는 구매자들의 관계형성과 관련한 서비스 품질에 대한 영향력을 연구하였다.

Woo and Ennew(2005)⁹⁾는 엔지니어 컨설팅서비스구매기업을 대상으로 B2B 전문서비스 품질과 고객의 만족과 행위적 의도의 인과관계를 연구하였다. 이 연구에서는 서비스의 상호적인 성격을 강조하고 서비스품질의 기본이 되는 상호작용을 재조명할 것을 제안하면서 IMP 상호작용모형을 서비스품질척도로 채용하였다.

Dabholkar, Thorpe and Rentz(1996)¹⁰⁾는 소매서비스산업의 서비스 품질을 3단계의

8) Homburg, Christian. and Bernd. Garbe, "Towards an improved understanding of industrial services: quality dimensions and their impact on buyer-seller relationship", *Journal of Business-to-Business Marketing*, Vol.16(2), pp.39-71, 1999.

9) Woo, K. and Ennew, C. T., "Measuring Business-to-Business Professional Service Quality and its Consequences", *Journal of Business Research*, Vol.58, pp.1178-1185, 2005.

10) Dabholkar, Pratibha A, Dayle I. Thorpe, and Joseph O. Rentz, "A Measure of Service Quality for Retail Stores," *Journal of the Academy of Marketing Science*, Vol.24(Winter), pp.3-16,

위계적 모형으로 설정해서 분석하였다. 3차 요인은 소매서비스품질로, 2차 요인은 물리적측면, 신뢰성, 개인적 상호작용, 문제해결, 판매 정책의 다섯 가지 차원으로, 1차 요인은 외양과 편리성, 약속과 정확한수행, 자신감과 공손/도움의 여섯 가지로 다차원 모형을 설정하였다.

이학식·최재익·임지훈(2004)¹¹⁾은 잠재요인들인 자아일치성, 브랜드구매에 대한 소비자의 태도, 소비자구매행동에 대한 브랜드의 태도 및 구매의도와외의 관계에 대한 연구모형을 일차원적 평면모형이 아닌 다이아몬드 형태의 입체적 모형으로 설정해서 분석하였다.

2) 본 연구의 차별성

본 연구는 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 산업재로 간주해서, 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 위계적 2차 모형으로 구성하고 오피스빌딩 B2B 서비스 품질과 성과변수와의 인과 관계를 입체적 모형으로 설정해서 연구하였다.

즉, 기존 오피스빌딩 서비스 품질 관련 연구는 B2C 연구에서와 같이 오피스빌딩 서비스 품질을 최종소비재나 중간소비재의 구분 없이 연구했으며, 연구모형도 단순하게 일차원적인 평면적 모형으로 설정함으로써 B2B 산업재의 특성¹²⁾인 ‘상호작용(interaction)’과 ‘관계(relationship)’를 반영하지 못하는 B2C 연구모형의 한계가 있었다. 이러한 한계점을 극복하기 위해서, 본 연구에서는 임대인과 임차인의 관계적 요인(relationship factors)의 측면에서 B2B 산업재의 ‘상호작용’과 ‘관계’의 개념을 오피스빌딩의 B2B 서비스 품질을 측정하는 척도와 성과변수에 도입했다.

또한 산업재로서의 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 다층적 모형인 위계적 2차 모형으로 설정해서 성과변수와의 인과관계에 대한 분석을 평면적 모형이 아닌 입체적 형태로 설정함으로써, 산업재로서 B2B 관점의 ‘상호작용’이나 ‘관계’를 설명할 수 있는 연구를 한다는 점이 중요한 차별성이라고 할 수 있다.

1996.

11) 이학식·최재익·임지훈, “소비자 구매행동에 대한 브랜드의 태도: 소비자-브랜드 관계에서의 역할”, 소비자학연구 제15권 제2호, 한국소비자학회, 2004, pp.92-93.

12) 전동균·오은주·신용필·오현주, 「B2B 마케팅원리」, 학현사, 2011, pp23-pp.28.

II. 이론적 고찰

1. 산업재로서의 B2B 서비스품질 차원과 모형

1) B2C와 B2B의 서비스품질 차원과 모형

(1) B2C 서비스품질의 차원과 모형

B2C 문헌에서는 주로 서비스품질 차원 및 측정모형과 관련하여 다음의 세 가지 연구를 도입하고 있다(Chumpitaz and Paparoidamis, 2004).¹³⁾

첫째로는, Grönroos(1984)¹⁴⁾의 모형으로 Grönroos는 기대된 서비스와 실제로 지각된 서비스 간의 비교를 통해서 소비자에게 지각되는 것을 전체적인 서비스품질의 개념으로 정립하고, 소비자의 지각된 관점에서 서비스 품질을 측정하고자 하였다. 서비스 품질 차원을 기술적 품질(technical quality)과 기능적 품질(functional quality)로 나누어서 정의했다. 기술적 품질은 고객이 서비스를 받고 난 후 실제로 얻은 것으로 '무엇(what)'의 측면을 의미한다. 기능적 품질은 고객이 서비스를 받는 과정에서 평가되어지는 것으로 '어떻게(how)'의 측면을 의미한다.

둘째로는, Parasuraman, Zeithaml and Berry(1988)¹⁵⁾의 모형으로 서비스 품질을 서비스기업이 제공하는 서비스에 대한 고객들의 기대와 실제로 제공된 서비스에 대해 고객들이 지각한 것과의 차이로 정의하고 있으며, 서비스 품질은 제공된 서비스 수준이 고객의 기대를 얼마나 만족시키는지를 측정하는 것으로 고객의 기대를 일치시키는 것을 의미한다. 그들은 서비스 품질의 10가지 차원으로 유형성, 신뢰성, 반응성, 능력, 예절, 신용성, 안전성, 접근가능성, 커뮤니케이션, 고객이해를 제시하였다. 그 후 처음 제시한 품질 차원들을 다소 수정하여 서비스 품질에 대한 다차원적 척도인 SERVQUAL을 개발하였다. SERVQUAL은 신뢰성(reliability), 반응성(responsiveness), 확신성(assurances), 공감성(empathy), 유형성(tangibility)의 5개의 차원으로 구성된다. 이를 요약하면 <표 1>과 같다.

13) Chumpitaz, Ruben and Nicholas G. Paparoidamis, "Service Quality and Marketing Performance in Business-to-Business Markets: Exploring the Mediating Role of Client Satisfaction", *Managing Service Quality*, Vol.14. 2/3. pp.235-248, 2004.

14) Grönroos, C., "A service quality model and its marketing implications," *European Journal of Marketing*, Vol.18(40), pp.36-44, 1984.

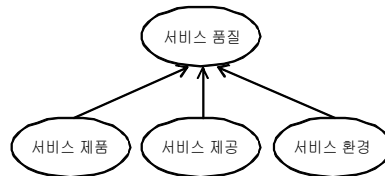
15) Parasuraman, Zeithaml, and Berry, op. cit., pp.12-40.

<표 1> 서비스 품질의 5가지 차원

| 측정차원 | 내 용 |
|--------|---------------------------------------|
| 1. 유형성 | • 물리적 시설, 장비, 종업원 복장, 커뮤니케이션 수단 등 |
| 2. 신뢰성 | • 서비스를 정확히 신속하게 제공하는 의지 |
| 3. 반응성 | • 즉각적인 서비스의 제공, 고객의 요청에 도움을 줄 수 있는 정도 |
| 4. 확신성 | • 직원의 예절, 지식 및 확신과 믿음을 줄 수 있는 능력 |
| 5. 공감성 | • 고객에게 개별적인 관심과 애정을 표시하는 능력 |

자료: Parasuraman et al.(1988)

셋째로는 Rust and Oliver(1994)¹⁶⁾의 모형으로 서비스 점검의 세 가지 차원을 서비스상품(service product), 서비스 제공(service delivery), 서비스 환경(service environment)에 대한 고객의 평가에 기반을 두어 서비스 품질의 총체적 인식을 고려하여 정의하였다. 즉, 전반적 서비스 품질을 고객-직원의 상호작용, 서비스 환경, 서비스 결과라는 서비스 접점의 전반적인 고객의 평가로 구분하고 있다. 이를 그림으로 나타내면 [그림 1]과 같다.



[그림 1] Rust and Oliver(1994)의 서비스품질 측정모형

(2) B2B 서비스품질의 차원과 모형

B2B 시장에서의 서비스품질 차원과 모형에 대한 연구는 매우 저조한 형편이며, 몇몇 학자에 의해서 다양하고 다소 복잡한 B2B 서비스품질 차원과 모형에 대한 연구가 드물게 있어 왔다.

Rangan and Isaacson(1994)¹⁷⁾에 의하면 산업재 시장상황의 B2B 서비스는 엔지니어링 서비스, 관리 컨설팅, 계약 유지 등으로 나타나며 주요 시스템의 전체적이고 포괄적인

16) Rust, R. T. and Oliver, R. L., Service Quality: New Directions in Theory and Practice, Thousand Oaks, California: SAGE Publication, pp.1-19, 1994.

17) Rangan, V. Kasturi, and Bruce Isaacson, "Industrial Marketing." Harvard Business School Background Note 594-069, July, (Revised from original November 1993 version.), pp.1-13., 1994.

디자인, 설치, 운영 등을 담당한다. 반면 어떤 서비스는 단순히 수송과 같은 지원 서비스에만 관련되어 있다.

Fitzsimmons, Noh, and Thies(1998)¹⁸⁾는 B2B 서비스의 중요성과 기업의 주안점에 따라 서비스의 유형을 자산과 관련된 설비지원 서비스(facility support), 장치지원서비스(equipment support), 인적자원과 관련된 직원지원서비스(employee support), 직원 개발서비스(employee development), 프로세스와 관련된 촉진서비스(facilitator), 전문 서비스(professional)로 나누고 있다.

Kumar and Kumar(2004)¹⁹⁾는 B2B 서비스는 서비스 공급 시기와 관련하여 세 가지 단계로 나눌 수 있다고 했는데, 판매 전, 판매과정, 판매 후가 그것이다. 판매 전(before sale) 단계, 판매과정(during sale) 단계에서의 서비스는 광고, 서류, 교육훈련, 설치 등이 있다. 그리고 판매 후(after sale) 서비스는 보증업무, 일반서비스, 여분의 공급, 전문가 지원, 온라인 서비스, 현장서비스, 그리고 물류지원이 있다.

특히 어떻게 B2B 서비스 상황에서 서비스품질의 차원들을 가장 잘 개념화하는지에 대해 서비스품질의 기본이 되는 상호작용(interaction)과 관계(relationship)를 기초로 하여 만들어진 International/Industrial Marketing and Purchasing(IMP) Group의 상호 적용 모델(Häkansson and Snehota, 2000)²⁰⁾이 있다. 이를 요약하면 <표 2>와 같다.

<표 2> B2B 시장에서의 서비스 차원과 유형

| Rangan and Isaacson(1994) | Fitzsimmons et al.(1998) | Kumar and kumar(2004) |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 엔지니어링 서비스 • 관리 컨설팅 • 계약유지 • 지원 서비스 | <ul style="list-style-type: none"> • 자산 <ul style="list-style-type: none"> - 설비지원서비스 - 장치지원서비스 • 인적자원 <ul style="list-style-type: none"> - 직원지원서비스 - 직원개발서비스 • 프로세스 <ul style="list-style-type: none"> - 촉진서비스 - 전문서비스 | <ul style="list-style-type: none"> • 판매 전, 판매과정: <ul style="list-style-type: none"> - 광고, 서류, 교육훈련, 설치 등 • 판매 후 서비스: <ul style="list-style-type: none"> - 보증업무, 일반서비스, 여분의 공급, 전문가 지원, 온라인 서비스, 현장 서비스, 물류지원 |

18) Fitzsimmons, J. A., Noh, J. and Thies E., "Purchasing Business Services," Journal of Business & Industrial Marketing, Vol.13(4), pp.370-380, 1998.

19) Kumar, R. and Kumar U., "A Conceptual Framework for the Development of a Service Delivery Strategy for Industrial System and Products," Journal of Business & Industrial Marketing, Vol.19(5), pp.310-319, 2004.

20) Häkansson, H. and Snehota, I., "The IMP Perspective: Assets and Liabilities of Business Relationships," In: Sheth J.N. Parvatiyar A., Editors. 「The Handbook of Relationship Marketing」. Thousand Oaks (CA) Sage; pp.69-93, 2000.

2) 산업재로서의 오피스빌딩 B2B 서비스품질 차원과 모형

(1) 기존의 B2C 차원의 오피스빌딩 서비스품질

기존의 오피스빌딩 서비스품질에 대한 연구들은 주로 소비재시장에서의 서비스품질(즉, B2C 서비스품질) 연구에 해당하는 Grönroos(1984)에 의한 기능적 품질과 기술적 품질 차원에서, 개인 소비자가 느끼는 주관적 견해에 해당하는 서비스 품질과 관련된 연구이다. 또한 Parasuraman et. al.(1988)에 의한 5개 차원에 의한 개인 소비자들이 인식하는 ‘지각된 서비스 품질(perceived service quality)’에 근거한 오피스빌딩 개인 근무자들에게 초점을 맞춘 고객만족이나 고객충성도와와의 인과관계를 분석하고 있다.

특히 지금까지의 오피스빌딩 서비스품질 연구는 서비스 품질을 개념화하고 잠재요인을 측정할 때 산업재나 B2B와 관련된 서비스 품질의 기본이 되는 ‘상호작용(interaction)’이나 ‘관계(relationship)’ 측면의 개념을 구체적으로 사용하지 않고 있다. 즉 장기적 관점에서 오피스빌딩 서비스 품질이 ‘B2B 산업재’라는 점과 ‘상호작용과 관계’ 등의 개념을 도입해서 분석해야 하며, 생산활동 지원이나 영업활동에 중요한 원가적인 요소인 가격이나 비용 등의 차원도 연구에 도입될 필요가 있다는 것이다(Holmlund and Kock, 1995)²¹⁾. 또한 오피스빌딩의 임차인들은 대부분이 개인이 아닌 기업이나 조직형태이며 그러한 임차인들은 오피스빌딩의 서비스 품질을 생산활동이나 영업활동에 재투입함으로써 새로운 제품이나 서비스를 생산하기 때문에 오피스빌딩의 서비스 품질은 산업재로서 B2B 차원에서 접근이 이루어 져야 하고 연구되어야 한다.

(2) 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질 차원과 모형 연구

Homburg and Garbe(1999)²²⁾는 서비스의 분류를 통해 산업서비스를 제조업체가 조직 구매자에게 제공하는 서비스로 정의했다. 첫 번째 중요한 차이점은 서비스가 개인이나 개인들의 그룹에게 제공되는지 아니면 조직에 제공되는지 이다. 첫 번째 범주는 서비스가 개인이나 개인들의 그룹에게 제공되는 유형으로 소비자 서비스(consumer service)라 불린다. 또한 일반적으로 조직에 제공되는 서비스들은 비즈니스 서비스(business service)라 일컫는다. 비즈니스 서비스의 범주 안에서는 추가적으로 경영컨설팅 기업과 같은 서비스 기업에 의해 제공되는 서비스와 기계제조회사와 같은 제조업체에 의해 제공

21) Holmlund, M. and Kock, S.(1995), "Buyer Perceived Service Quality in Industrial Networks," Industrial Marketing Management, Vol.24, pp.109-121, 1995.

22) Homburg, Christian. and Bernd. Garbe, op. cit., pp.39-71

된 서비스로 나눌 수 있다. 전자를 전문적 서비스(professional service)라 부르고 후자를 산업서비스(industrial services)라 부른다.

하지만 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질 차원 및 모형의 연구는 국내·외를 불구하고 전무한 실정이다. 지금까지 오피스빌딩 서비스의 특성을 살펴본 바에 의하면 오피스빌딩 서비스품질도 당연히 산업재로서 B2B 차원에서 연구되어야 함을 알 수 있다. 고객서비스는 특히 B2B시장에서 중요하다. 물론 오피스빌딩의 임차인에 대한 B2B 차원의 서비스도 중요하다. 특히 요즘 B2B시장에서의 거래는 제품을 파는 것보다 제품과 서비스의 결합된 계약을 통해서 더 확장된 고객의 니즈를 채워 줄 수 있는 종합서비스(full service) 형태를 가지고 있다. 이러한 종합서비스 형태가 요즘 B2B 서비스 구매의 추세이다. 물론 산업재로서 오피스빌딩의 B2B 서비스도 차원도 이러한 종합서비스(full service)가 제공되어야 하며 B2B 산업재 측면에서 연구가 이루어져야 한다.

3) 오피스빌딩 B2B 성과변수

(1) 관계만족(relationship satisfaction)

관계만족은 기업 간의 거래에 있어서 모든 측면의 평가로부터 유발되는 긍정적인 감정의 상태로 정의하였으며(Anderson and Narus, 1990)²³⁾, 거래하고 있는 공급자의 제품 및 서비스에 대해 느끼는 전체적인 만족 및 즐거움을 의미한다(한상린·성형석, 2007).²⁴⁾ 일반적인 고객만족도 관계마케팅(CRM)의 중요한 핵심적인 개념이며, 관계의 질을 평가하는 중요한 요인이라고 말할 수 있고, 공급업체와 구매업체의 관계유지에 중요한 변수가 되어 왔다.

Lusch and Brown(1982)²⁵⁾은 만족을 거래 관계에 있어서 관계(relationship)에 대한 긍정적인 감정의 상태로 정의하였고, 과정에서의 만족은 당사자사이의 마찰을 줄이고 역기능적인 갈등을 낮추며 과정의 효율성을 증가시킨다고 주장하였다. 관계만족은 여러 선행적인 연구에서 B2B 산업재 관련 관계마케팅의 중심개념으로 제기되어져 왔다.

23) Anderson, J. and Narus, J.(1990), "A Model of Distributor Firm and Manufacturing Firm Working Partnership", *Journal of Marketing*, Vol.54(1), pp.42-58, 1990.

24) 한상린·성형석, "산업재 브랜드 자산의 구성요인들이 관계적 성과에 미치는 영향에 관한 연구," 「한국마케팅저널」, 9(1), 한국마케팅학회, 2007, pp.43-72.

25) Lusch, R. F. and Brown, J. R., "A Modified Model of Power in the Marketing Channel", *Journal of Marketing Research*, Vol.19(August), pp.312-323, 1982.

(2) 전환비용(switching costs)

전환비용이란 기존에 사용하던 브랜드 제품이나 서비스 혹은 특정 거래사업자와의 관계를 포기하고 새로운 대안을 선택하는 경우 감수해야 하는 비용을 의미한다(Burnham et al., 2003)²⁶. 전환비용은 거래비용이론의 거래특유자산(transaction specific asset)의 개념과 유사하다고 할 수 있다(김상현·오상현, 2002)²⁷. 유통경로 문헌에서 거래특유자산은 특정 기업과의 교환관계에서만 적합하도록 투자되었기 때문에, 다른 기업과의 거래관계로 재배치 시에는 자산가치가 거의 없는 내구성 투자에 대한 자산을 의미한다.

산업재로서 B2B와 관련한 오피스빌딩의 임대차계약의 경우에도 오피스빌딩의 인테리어공사 등의 임차인정착물(tenant fixture) 등이 자산특유성과 거래특유자산의 특성을 가진다고 할 수 있다. 즉, 기존 오피스빌딩에서 새로운 오피스빌딩으로의 이전은 새로운 오피스빌딩의 탐색, 계약체결 및 인테리어 공사 등의 자산특유성과 거래특유자산에 따르는 전환비용이 발생한다(Heide and John, 1988).²⁸

(3) 관계유지(relationship retention)

조직행동과 마케팅의 유통경로 문헌에서는 관계지속(즉 관계유지)을 몰입개념으로 설명한다. 조직행동 연구 문헌에서의 실증적 연구들은 모든 종류의 몰입이 종업원 이직의 가능성을 줄이고 집단의 안정을 가져온다는 것을 보여 준다(Allen and Meyer, 1990).²⁹

B2B 산업재의 관계마케팅에 있어서 관계유지는 관계몰입의 결과로서 나타나는 상호간의 유대와 관계의 연속성이라고 할 수 있다. 관계유지는 기업 간 거래관계, 대인관계, 몰입으로 확인되는 중요한 구성개념으로 거래관계 유지의 중요한 개념이며, 구매기업과 공급기업이 서로 간의 거래관계에 얼마나 깊이 참여하고 그 관계를 오래 지속시키려고 하는가에 대한 정도로 조직의 관계유지를 연구하였다.

26) Burnham, Thomas A., Judy K. Frels, and Vijay Mahajan, "Consumer Switching Costs: A Typology, Antecedents, and Consequences," *Journal of the Academy of Marketing Science*, Vol.31(2), pp.109-126, 2003.

27) 김상현·오상현, "고객재구매의도 결정요인에 관한 연구: 고객가치, 고객만족, 전환비용, 대안의 매력도", 『마케팅연구』, 제17권 제2호, 한국마케팅학회, 2002. pp.25-55.

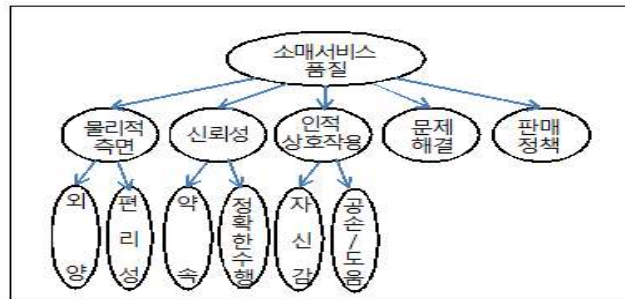
28) Heide, Jan B. and George John, "The Role of Dependence Balancing in Safeguarding Transaction-Specific Assets in Conventional Channels," 『*Journal of Marketing*』, Vol.52, No. 1(January), pp.20-35, 1988.

29) Allen, N.J. & Meyer, J.P., "The Measurement and Antecedents of Affective, Continuance and Normative Commitment to the Organization", 『*Journal of Occupational Psychology*』, Vol.63, pp.1-18, 1990.

2. 서비스품질의 위계적 2차 모형

구조방정식 모형은 First-order Construct 모형과 Higher-order Constructs 모형으로 나눌 수 있다. First-order Construct 모형은 각 Construct가 그 Construct와 측정변수들로 구성되는 모형이다. 이에 비해서 Higher-order Constructs 모형은 일부 Constructs가 Sub-constructs와 측정변수들로 구성되는 모형이다(이학식·임지훈, 2011)³⁰⁾.

서비스 품질의 구조에 대한 연구는 1990년대 중반 이후에 등장한 최근 연구경향으로서, 이전의 품질 모형이 일차원적 평면적 모형이었다면 최근의 모형은 Higher-order Construct 모형 형태의 다층적 위계구조를 갖는 모형으로 보는 경향이 발견된다. 게다가 차원들 간의 인과관계까지 주장하는 연구들도 있다. 대표적인 연구로는 Dabholkar, Thorpe and Rentz(1996)³¹⁾의 연구가 있다.³²⁾ [그림 2]에 이 모형을 제시하였다.



[그림 2] 서비스품질의 다층적 모형 형태

위 그림에서 보듯이 Dabholkar, Thorpe and Rentz(1996)의 연구는 소매서비스 산업이 갖고 있는 ‘제품+서비스’의 결합 성격을 충분히 서비스 품질 평가에 반영하기 위해 소매서비스와 관련된 기존 문헌을 검토하여 다섯 가지 서비스 품질 차원들을 도출하였다.

다섯 가지 차원들은 또다시 하위 구성차원들을 거느리고 있는 3단계 모델이다. 서비스 품질을 1단계로 보았을 때, 하위 품질 차원은 ‘물리적 측면’, ‘신뢰성’, ‘인적 상호작용’, ‘문제해결’, ‘판매정책’의 다섯 가지 차원으로 구성되어 있다. 이 중에서 ‘물리적 측면’,

30) 이학식·임지훈, 구조방정식 모형분석과 AMOS 18.0/19.0, 집현재, 2011. p.83.

31) Dabholkar, Pratibha A, Dayle I. Thorpe, and Joseph O. Rentz, op. cit., pp.3-16

32) 이유재·라선아, 「한국기업의 서비스 품질 평가제도 변천과정」, 서울대학교출판부, 2006. p.54.

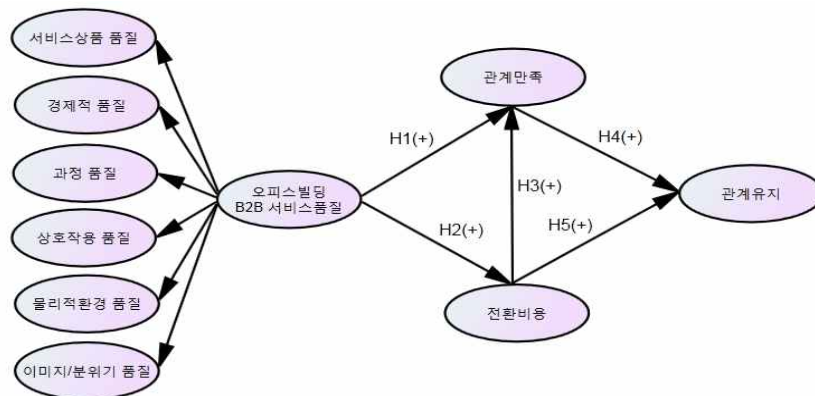
‘신뢰성’, ‘인적 상호작용’은 다시 하위 품질 구성 차원들을 가지고 있는데, 물리적 측면 품질은 ‘외양’과 ‘편리성’, 신뢰성은 ‘약속’과 ‘정확한 임무수행’, 인적 상호작용은 ‘자신감’과 ‘공손/도움’ 차원을 지니고 있다. 물론 최하위 품질 차원들은 그것을 측정할 측정변수를 갖고 있다.

Higher-order 잠재요인 모형은 이론적으로는 여러 단계로 이루어질 수 있지만 현실적으로는 두 단계를 넘는 경우는 매우 드물다. 위계적 2차 요인모형은 2단계의 하위 구성차원들을 거느리고 있는 모형으로 다층적 모형의 한 형태이다. 즉, Higher-order Constructs 모형이 하위 잠재요인(sub-constructs)과 측정변수들로 구성되는 모형이다.

III. 연구모형 및 연구가설

1. 연구모형

오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수에 대한 전체 연구모형(SEM)은 앞에서 설명한 위계적 2차 모형 형태의 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 관계만족, 전환비용 및 관계유지에 어떤 영향을 주는지에 대한 인과관계를 살펴보기 위하여 [그림 3]과 같이 설정하였다.



[그림 3] 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수에 대한 연구모형

전체 연구모형은 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 산업재로서 생산에 재투입되는 생산

요소나 중간소비재로서의 역할을 한다는 점을 기초로, 오피스빌딩 B2B 서비스품질의 6 가지 잠재요인을 선행요인으로 구성하는 위계적 2차 요인모형을 형성하는 관계(Dabholkar et al., 1996; 이성호, 2012³³), 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 관계만족과 전환비용에 미치는 영향에 관한 관계(Anderson et al, 1994)³⁴, 전환비용이 관계만족에 미치는 영향에 관한 관계(홍성태 외, 2010)³⁵ 그리고 관계만족과 전환비용이 관계유지에 미치는 영향에 관한 관계(Garbarino, et al., 1999)³⁶의 네 부분으로 연구모형이 구성되어 있다.

2. 가설의 설정과 변수의 조작적 정의

1) 가설의 설정

지금까지 살펴 본 Higher-order 잠재요인 모형과 인과모형을 기초로, 위계적 2차 모형의 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 성과변수인 관계만족, 전환비용 그리고 관계유지와 의 인과관계를 밝히기 위해서 다음과 같은 연구가설을 설정했다.

가설1[H1] : 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 전환비용의 매개에 의해서뿐만 아니라 직접적으로도 관계만족에 정(+)³³의 영향을 미칠 것이다.

가설2[H2] : 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 전환비용에 정(+)³⁴의 영향을 미칠 것이다.

가설3[H3] : 전환비용은 관계만족에 정(+)³⁵의 영향을 미칠 것이다.

가설4[H4] : 관계만족은 관계유지에 정(+)³⁶의 영향을 미칠 것이다.

가설5[H5] : 전환비용은 관계만족의 매개에 의해서뿐만 아니라 직접적으로도 관계유지에 정(+)³⁶의 영향을 미칠 것이다.

33) 이성호, “B2B 서비스품질의 척도 개발과 관계성과 분석에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2012. p.34.

34) Anderson, Eugene W., Claes Fornell, & Donald R, Lehmann, “Customer Satisfaction, Market Share, and Profitability : Finding From Sweden”, Journal of Marketing, Vol.58 (July), pp.53-66, 1994.

35) 홍성태·한영도·이원준, “서비스 편익과 비용이 통신 서비스 만족에 미치는 영향 -정서적 몰입과 전환 비용의 이중 경로 매개 효과-”, 「한국항공경영학회」, 2010년 춘계학술발표대회(2010. 4. 30.), 한국항공대학교, 2010, pp.25-38.

36) Garbarino, Ellen and Mark S. Johnson, “The Different Roles of Satisfaction, Trust, and Commitment in Customer Relationship,” 「Journal of Marketing」, Vol.63, No.2.(April), pp.70-87, 1999.

2) 변수의 조작적 정의

(1) 산업재로서 오피스빌딩의 B2B 서비스품질

산업재로서의 오피스빌딩의 B2B 서비스 품질을 측정할 체계적이고 전문적인 연구가 전문한 실정으로 구체적인 측정도구가 개발되어 있지 않기 때문에, 본 논문에서는 김동환·조주현(2013)³⁷⁾의 연구에서 개발된 6개의 서비스품질 차원을 사용하고자 한다.

산업재로서 오피스빌딩의 B2B 서비스 품질은 서비스상품 품질, 경제적 품질, 과정 품질, 상호작용 품질, 물리적환경 품질, 이미지/분위기 품질의 6개 잠재요인으로 구성했으며, 평가척도는 이학식·김영(1997)³⁸⁾의 연구결과에서 나타난 것처럼 신뢰성을 높이기 위해 7점 척도(전혀 그렇지 않다(1)~매우 그렇다(7))로 평가하였다.

(2) 관계만족(relationship satisfaction)

관계만족은 고객만족에 기초해서 B2B 산업재로서의 관계(relationship)에 기초한 측정도구를 개발하여 사용하였다. 관계만족은 기업 간 거래관계에 있어서 관계에 대한 긍정적인 감정의 상태로 정의된다.

본 연구에서는 B2B 산업재로서 관계적 요인을 반영하는 측정항목에 초점을 맞추어서 B2C와 B2B에서 사용하는 측정항목들을 기초로 해서 측정항목을 도출했으며, 관계만족을 측정하기 위한 항목은 임대인이 제공하는 서비스에 만족한다, 임대인과 임대차업무를 하는 것이 즐겁다, 임대인과의 임대차업무는 대체적으로 긍정적이다, 임대인은 전반적으로 만족스럽다 등의 4가지 항목에 의해서 측정하였다.

(3) 전환비용(switching costs)

전환비용은 고객이 서비스 공급자를 전환하고자 할 때 지각되는 금전적, 심리적, 시간적 비용으로 정의 하였다.

본 연구에서는 B2B 산업재로서 자산특유성과 거래특유자산이라는 점 및 오피스빌딩 변경에 따르는 비용이나 손실을 반영하는 측정항목에 초점을 맞추어서 B2B에서 사용하는 측정항목들을 기초로 해서 측정항목을 도출했으며, 전환비용을 측정하기 위한 항목은

37) 김동환·조주현, 전제논문, pp.52-55.

38) 이학식·김영, "연구디자인이 Cronbach's α 계수에 미치는 영향," 마케팅연구, Vol.12(1), 한국마케팅학회, 1997. pp.209-222

임대인과 임대차계약을 계속 유지하는 것이 경제적으로 유리하다든지, 임대인과 임대차계약을 그만두는 것은 회사에 경제적으로 큰 손해가 된다 등의 2가지 항목에 의해서 측정하였다.

(4) 관계유지(relationship retention)

고객유지는 현재의 서비스 제공자를 이용하고 있는 고객이 미래에도 지속적으로 이용할 가능성으로 고객유지의향을 묻는 변수들로 구성된다.

본 연구에서는 오피스빌딩의 B2B 임대차계약에서의 관계유지는 임대인과 임차인이 서로 간의 임대차계약관계에 얼마나 깊이 참여하고 또한 그 관계를 오래 지속시키려고 하는가에 대한 연구들의 측정항목을 기초로 측정항목을 도출했으며, 관계유지를 측정하기 위한 항목은 임대인과 임대차계약을 계속적으로 유지하고 싶다, 장기적으로 임대차계약을 계속 유지하는 것이 필요하다, 임대차계약 만료 후 계약갱신을 하고 싶다 등의 3가지 항목에 의해서 측정하였다.

IV. 실증분석

1. 표본설계 및 자료수집

조사대상은 서울시내 3개 권역(CBD, GBD, YBD)의 11층 이상 이고 10,000m² 이상의 대형 오피스빌딩에 입주한 회사나 조직형태인 임차인의 임대차계약담당자로 설정하였다. 조사한 오피스빌딩은 총 152개 빌딩으로 CBD가 54개 빌딩, GBD가 60개 빌딩, YBD가 38개 빌딩을 조사했으며, 빌딩 당 2개 내지 3개 임차인 회사의 임대차계약담당자를 일대일로 심층면접을 실시하였다. 설문조사 구성은 <표 3>과 같다.

표본추출은 층화추출법을 사용하여 개별적으로 심층면접을 실시하였으며, 수집된 설문문에 대해서는 누락된 내용이나 응답 란에 불성실하게 응답한 설문지를 제외하고 총 314부의 유효한 설문지를 얻어서 연구내용을 검증하는데 이용되었다. 통계처리는 SPSS 21.0과 AMOS 21.0 패키지를 이용하여 분석하였으며, 기초통계량 분석, 빈도분석, 신뢰도 분석, EFA 및 CFA, SEM 분석, 타당성 분석 등을 실시하였다.

<표 3> 설문조사 구성

| 항목 | 측정개념 | 측정 문항수 | 척도 |
|-----------|--------------|--------|--------|
| 서비스 품질 | B2B 서비스상품 품질 | 4 | 리커트 7점 |
| | 경제적 품질 | 5 | 리커트 7점 |
| | 과정 품질 | 5 | 리커트 7점 |
| | 상호작용 품질 | 5 | 리커트 7점 |
| | 물리적환경 품질 | 10 | 리커트 7점 |
| | 이미지/분위기 품질 | 6 | 리커트 7점 |
| | 관계만족 | 4 | 리커트 7점 |
| | 관계유지 | 3 | 리커트 7점 |
| | 전환비용 | 2 | 리커트 7점 |
| | 빌딩 일반현황 | 5 | 명목척도 |
| | 임차인 회사 현황 | 1 | 명목척도 |
| | 인적 사항 | 3 | 명목척도 |

2. 기초통계 분석결과

1) 응답자의 특성

본 설문에 응답한 사람들의 인구통계학적 특성을 보면, 남자가 62.4%이고 여자가 37.6%로 남자가 많았으며, 연령대는 30대 이하가 54.8%로 가장 높은 비율로 나타났으며, 회사의 업종은 사업서비스업이 30.6%로 가장 많았고, 계약담당부서 근무기간은 2년 미만이 43.9%로 가장 높은 비율로 나타났다. 응답자의 특성은 <표 4>와 같다.

<표 4> 응답자의 특성

| 구분 | 유형 | 응답자수(%) | 구분 | 유형 | 응답자수(%) |
|------|-------------|-------------|----------|---------|-------------|
| 성별 | 남성 | 196(62.4%) | 회사 업종 | 제조업 | 25(8.0%) |
| | 여성 | 118(37.6%) | | 도·소매업 | 40(12.7%) |
| | 합계 | 314(100.0%) | | 정보통신업 | 38(12.1%) |
| 연령 | 30대 이하 | 172(54.8%) | | 금융/보험업 | 47(15.0%) |
| | 40대 | 107(34.1%) | | 부동산/임대업 | 19(6.1%) |
| | 50대 이상 | 35(11.1%) | | 사업서비스업 | 96(30.6%) |
| | 합계 | 314(100.0%) | | 건설업/개발업 | 30(9.6%) |
| 근무연수 | 2년 미만 | 138(43.9%) | | 교육서비스업 | 9(2.9%) |
| | 2년 이상 6년 미만 | 114(36.3%) | | 기타 | 10(3.2%) |
| | 6년 이상 | 62(19.7%) | | 합계 | 314(100.0%) |
| | 합계 | 314(100.0%) | | | |

2) 빌딩의 특성

임차인 회사가 입주해 있는 오피스빌딩의 특성은 CBD가 37.3%, GBD가 32.8%, YBD가 29.9%로 빌딩의 소재지는 CBD가 가장 많은 것으로 나타났다. 빌딩의 용도는 임대전용이 82.8%로 가장 많았고, 빌딩의 층수규모는 11층~15층 이하가 36.6%로 가장 많았고, 연면적은 10,000㎡ 이상~20,000㎡ 이하가 45.2%로 가장 많았고, 빌딩의 경과년수는 20년 이상~30년 미만인 42.4%로 가장 많았다. 빌딩의 특성은 <표 5>와 같다.

<표 5> 빌딩의 특성

| 구분 | 유형 | 응답자수(%) | 구분 | 유형 | 응답자수(%) |
|-----|-----------|------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 소재지 | CBD | 117(37.3) | 연면적 | 10,000 이상~20,000㎡ 미만 | 142(45.2) |
| | GBD | 103(32.8) | | 20,000㎡ 이상~30,000㎡ 미만 | 41(13.1) |
| | YBD | 94(29.9) | | 30,000㎡ 이상~40,000㎡ 미만 | 46(14.6) |
| | 합계 | 314(100.0) | | 40,000㎡ 이상~60,000㎡ 미만 | 26(8.3) |
| 용도 | 임대 전용 | 260(82.8) | | 60,000㎡ 이상 | 59(18.8) |
| | 사옥/임대 겸용 | 54(17.2) | | 합계 | 314(100.0) |
| | 합계 | 314(100.0) | | 10년 미만 | 51(16.2) |
| 층수 | 11층~15층이하 | 115(36.6) | | 경과년수 (‘12년 기준) | 10년 이상~20년 미만 |
| | 16층~20층이하 | 100(31.8) | 20년 이상~30년 미만 | | 133(42.4) |
| | 21층~25층이하 | 69(22.0) | 30년 이상~40년 미만 | | 31(9.9) |
| | 26층~30층이하 | 13(4.1) | 40년 이상 | | 10(3.2) |
| | 31층이상 | 17(5.4) | 합계 | | 314(100.0) |
| | 합계 | 314(100.0) | | | |

3. 측정모형의 타당성 분석

1) 신뢰성 검증 및 탐색요인분석

조사된 설문문항의 신뢰성과 타당성을 검증하기 위해서 각각 탐색요인분석(EFA)과 신뢰성을 분석을 실시했으며, 오피스빌딩 B2B 서비스품질에 대한 분석결과는 <표 6>과 같다.

탐색요인분석을 통하여 측정항목의 타당성을 검증하였으며 분석방법은 주성분분석으로 직각회전의 베리맥스(varimax) 방법을 사용하였다. 정교화 과정은 측정항목의 선별과 정교화, 신뢰성분석, 타당성 분석을 통해 이루어 졌다(Churchill, 1979).³⁹⁾ 특히 탐색

요인분석의 경우 요인적재값(factor loading)이 .40을 기준으로 하여 그 이하인 구성개념의 측정항목은 제외하였는데, 그 이유는 교차적재(crossing-loading)되는 경우에는 잠재요인의 타당성이 매우 떨어지기 때문에(이희연·노승철, 2012),⁴⁰⁾ 본 연구에서는 적재값이 .40 이상의 값이 교차적재 되는 측정항목은 모두 삭제하였다.

설문문항의 내적일관성 확인을 위한 신뢰성 검증은 Cronbach's α 값을 조사하였다. 또한 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 설명되는 정도를 나타내는 KMO가 .914로 높게 나타나서 측정변수의 선정이 적절하다고 할 수 있다. 요인분석의 적합성 여부를 나타내는 Bartlett의 구형성 검정치는 $\chi^2=6,238,865, p=.000$ 으로 요인분석이 적합하여 공통요인이 존재한다고 할 수 있다.

<표 6> 측정항목의 잠재요인 및 신뢰도 분석 결과

| 변 수 | factor loading | | | | | 크론바하알파 |
|---------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 임차인과 빈번한 의사소통(상호3) | .833 | .168 | .097 | .140 | .230 | 0.899 |
| 임차인과 성공촉진을 위해 노력(상호4) | .782 | .227 | .147 | .131 | .256 | |
| 임차인을 위한 감사행사 실시(상호5) | .759 | .226 | .079 | .145 | .117 | |
| 임차인과 원활한 의사소통(상호2) | .753 | .181 | .267 | .115 | .297 | |
| 임대인 직원의 친절한 태도 여부(상호1) | .662 | .145 | .349 | .000 | .299 | |
| 빌딩의 현대적 감각(이/분3) | .190 | .893 | .178 | .048 | .202 | 0.948 |
| 건물 내·외관의 매력적인 디자인(이/분2) | .212 | .877 | .228 | .022 | .196 | |
| 건물의 개성미와 독특성(이/분4) | .244 | .871 | .176 | .050 | .184 | |
| 건물의 랜드 마크 관련 근무 자부심(이/분1) | .243 | .729 | .282 | .011 | .257 | |
| 빌딩 내부 공간 접근성의 용이 정도(물환7) | .104 | .152 | .857 | .066 | .124 | 0.895 |
| 빌딩 입지수준의 좋은 정도(물환6) | .080 | .149 | .849 | -.018 | .204 | |
| 빌딩 위치의 유리한 정도(물환8) | .204 | .119 | .820 | .013 | .110 | |
| 빌딩 시설수준의 양호함(물환5) | .257 | .356 | .623 | .001 | .329 | |
| 건물 시설물의 전반적인 이용 편리성(물환9) | .275 | .299 | .619 | .031 | .318 | |
| 임대료와 관리비는 비용절감에 기여(경제5) | .067 | .087 | -.008 | .863 | .088 | 0.883 |
| 임대료와 관리비는 회사이익에 기여(경제3) | .042 | .137 | -.075 | .829 | .192 | |
| 임대료는 다른 빌딩에 비해 저렴(경제1) | .091 | -.155 | .101 | .823 | -.008 | |
| 관리비는 다른 빌딩에 비해 저렴(경제2) | .171 | -.126 | .116 | .806 | .028 | |
| | .092 | .264 | -.049 | .731 | .248 | |

39) Churchill, Gilbert A., "A paradigm for Developing Better Measure of Marketing Construct", Journal of Marketing Research, Vol. 16, Feb, pp.64-73, 1979.

40) 이희연·노승철, 「고급통계분석론 -이론과 실습-」, 법문사, 2012. p.747.

| 변 수 | factor loading | | | | | 크론바하 알파 |
|--------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 임대료와 관리비는 회사생산성에 기여(경제4) | | | | | | |
| 믿을 수 있는 서비스 제공(상품3) | .270 | .184 | .298 | .130 | .764 | 0.894 |
| 전문적이고 차별화된 서비스 제공(상품2) | .250 | .290 | .183 | .124 | .762 | |
| 임차인이 원하는 서비스 제공(상품1) | .273 | .086 | .299 | .169 | .759 | |
| 매력적인 부가서비스 제공(상품4) | .210 | .267 | .081 | .130 | .749 | |
| 시기적절한 서비스 제공(과정3) | .364 | .191 | .297 | .159 | .522 | |
| 아이겐 값 | 9.993 | 3.297 | 1.867 | 1.633 | 1.205 | |
| 설명변량 | 15.530 | 15.355 | 15.254 | 14.493 | 14.345 | |
| 누적변량 | 15.530 | 30.885 | 46.139 | 60.632 | 74.977 | |

*Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) : .914

**Bartlett의 구형성 검정 : 근사 카이제곱 = 6,238.865, p값 = .000, 자유도=276

특히 신뢰도검사와 최종적인 탐색요인분석의 결과 '과정 품질'의 4개 측정항목, '물리적환경 품질'에서 5개 측정항목, '이미지/분위기 품질'에서 2개 측정항목이 삭제되었고, '과정 품질'의 3번 측정항목이 '서비스상품 품질'로 묶여서 오피스빌딩 B2B 서비스품질은 전체적으로 5개 잠재요인에 24개 측정 항목이 되었고, 설명된 총분산은 75.0%를 나타냈다. 성과변수는 신뢰도분석과 요인분석에서는 삭제된 측정항목이 없어서 9개 측정항목이 되었다.

신뢰도분석 결과는 설문조사의 요인별 Cronbach's α 계수가 5개 잠재요인 모두가 .883 이상으로 높게 나와서 설문의 내적일관성이 충분히 확보되었다고 할 수 있다. 특히 오피스빌딩 B2B 서비스품질에 대한 선행연구가 거의 없다는 점을 감안할 때, 각 측정항목들은 본 연구모형을 분석하고 가설을 검증하기에 적당하고 신뢰할 수 있는 설문문항들로 구성되어 있다고 할 수 있다.

2) 확인요인분석(CFA : confirmatory factor analysis)

전체 잠재요인을 대상으로 측정모형의 타당성을 평가 하였으며, 그 결과는 <표 7>과 같다. 즉 오피스빌딩 B2B 서비스품질 5개 요인과 성과변수 3개에 대한 잠재요인별 확인요인분석을 실시해서 확인요인분석 과정에서 제거되는 항목들을 제외시켰다. 즉, 신뢰도 분석, 요인분석 및 개별 CFA에서 제거된 측정항목을 모두 제거하고 남아 있는 30개 측정항목들을 대상으로 동시에 확인요인분석(CFA)를 실시하고 타당성을 평가하였다.

전체 잠재요인 대상 측정모형의 확인요인분석 결과, $\chi^2=304.102$, d.f.=202, p=.000, GFI=.915, AGFI=.884, RMR=.065, NFI=.943, CFI=.976, TLI=.970, RMSEA=.047의

적합도를 갖는 것으로 나타났다. χ^2 값에 대한 p값이 기준을 충족시키지는 않으나 다른 적합도 지수들이 모두 높게 나타나 기준을 충족하는 것으로 나타나 측정모형을 검정하는 데에는 무리가 없는 것으로 판단된다.

<표 7> 전체 잠재요인 측정변수의 요인부하량, AVE, CR 분석 결과

| 잠재요인 | 측정항목 | 요인 부하량 | 표준화 요인 부하량 | 표준 오차 | t값 | p값 | 분산추출 (AVE) | 잠재신뢰 (CR) |
|------------|------|--------|------------|-------|--------|---------|------------|-----------|
| 서비스상품 품질 | 상품1 | 1.000 | .846 | - | - | - | 0.685 | 0.839 |
| | 상품2 | 1.065 | .846 | .058 | 18.377 | .000*** | | |
| | 상품3 | 1.047 | .872 | .054 | 19.257 | .000*** | | |
| | 상품4 | .940 | .741 | .062 | 15.078 | .000*** | | |
| 경제적 품질 | 경제2 | 1.000 | .610 | - | - | - | 0.658 | 0.783 |
| | 경제3 | 1.519 | .893 | .130 | 11.672 | .000*** | | |
| | 경제5 | 1.559 | .897 | .133 | 11.678 | .000*** | | |
| 상호작용 품질 | 상호3 | 1.000 | .835 | - | - | - | 0.697 | 0.759 |
| | 상호4 | 1.128 | .907 | .060 | 18.745 | .000*** | | |
| | 상호5 | 1.079 | .756 | .072 | 15.066 | .000*** | | |
| 물리적환경 품질 | 물환6 | 1.000 | .909 | - | - | - | 0.723 | 0.851 |
| | 물환7 | .864 | .805 | .049 | 17.580 | .000*** | | |
| | 물환8 | .878 | .834 | .047 | 18.499 | .000*** | | |
| 이미지/분위기 품질 | 이/분2 | 1.000 | .939 | - | - | - | 0.899 | 0.911 |
| | 이/분3 | 1.017 | .966 | .027 | 36.995 | .000*** | | |
| | 이/분4 | .988 | .940 | .030 | 33.206 | .000*** | | |
| 관계만족 | 만족2 | 1.000 | .844 | - | - | - | 0.822 | 0.905 |
| | 만족3 | 1.075 | .942 | .046 | 23.248 | .000*** | | |
| | 만족4 | 1.108 | .931 | .049 | 22.784 | .000*** | | |
| 전환비용 | 비용1 | 1.000 | .865 | - | - | - | 0.634 | 0.723 |
| | 비용2 | .878 | .721 | .066 | 13.405 | .000*** | | |
| 관계유지 | 유지1 | 1.000 | .924 | - | - | - | 0.655 | 0.729 |
| | 유지3 | .788 | .675 | .058 | 13.500 | .000*** | | |

$\chi^2 = 304.102$, $d.f = 202(p=.000)$, $GFI = .915$, $AGFI = .884$, $RMR = .065$,

$NFI = .943$, $CFI = .976$, $TLI = .970$, $RMSEA = .047$

< *** : $P < .001$, 측정항목의 요약표현은 <표 6>을 참고할 것 >

이렇게 해서 최종적으로 선택된 오피스빌딩 B2B 서비스품질에 대한 각각의 잠재요인 명칭을 최후에 채택된 측정항목에 맞춰서 다시 새롭게 명명했는데, ‘서비스상품 품질’은 ‘임차인이 원하는 서비스 제공’, ‘전문적이고 차별화된 서비스 제공’, ‘믿을 수 있는 서비스 제공’, ‘매력적인 부가서비스 제공’ 등의 측정항목으로 구성되어 있는 점을 고려하여 ‘전문서비스’로 명명했다. ‘경제적 품질’은 ‘관리비는 다른 빌딩에 비해 저렴’, ‘임대료와 관리비는 회사이익에 기여’, ‘임대료와 관리비는 회사비용절감에 기여’ 등의 측정항목으로 구성되어 있는 점을 고려하여 ‘경제성’으로 명명했다. ‘상호작용 품질’은 ‘임차인과 빈번한 의사소통’, ‘임차인의 성공촉진을 위해 노력’, ‘임차인을 위한 감사행사 실시’ 등의 측정항목으로 구성되어 있는 점을 고려하여 ‘상호작용’으로 명명했다. ‘물리적환경 품질’은 ‘빌딩 입지수준의 좋은 정도’, ‘빌딩 내부 공간 접근성의 용이 정도’, ‘빌딩 위치의 유리한 정도’ 등의 측정항목으로 구성되어 있는 점을 고려하여 ‘입지성’으로 명명했다. ‘이미지/분위기 품질’은 ‘건물 내·외관의 매력적인 디자인’, ‘빌딩의 현대적 감각’, ‘빌딩의 개성미와 독특성’ 등의 측정항목으로 구성되어 있는 점을 고려하여 ‘심미성’으로 새롭게 다시 명명해서 이후 분석에 사용했다.

결론적으로 최종적으로 새롭게 명명된 오피스빌딩 B2B 서비스 품질은 ‘전문서비스’, ‘경제성’, ‘상호작용’, ‘입지성’, ‘심미성’의 5개 잠재요인과 16개 측정항목으로 채택되었다.

3) 잠재요인 타당성(construct validity)

(1) 집중타당성(convergent validity)

집중타당성은 하나의 잠재요인에 대한 두 개 이상의 측정도구에 대한 상관관계를 확인하는 것으로 집중타당성을 평가하는 방법으로는 표준화 요인부하량(standardized factor loading)의 크기, 평균분산추출값(AVE: average variance extracted), 잠재요인 신뢰도(CR : construct reliability)를 비교하는 방법 등이 있다(이학식·임지훈, 2011).⁴¹⁾ 그 결과는 <표 7>과 같다.

분석결과를 보면, 표준화 요인적재량이 최소한 .500 이상이 되어야 하는데 각 측정변수들의 모든 측정항목의 표준화 요인적재량이 0.610 이상을 나타내고 있으며 0.001 수준에서 통계적으로 유의미한 것으로 타나났다. 또한 평균분산추출값(AVE)을 계산한 결과는 그 크기가 .500 이상이면 집중타당성이 있는 것으로 평가되는데(Bagozzi and Yi,

41) 이학식·임지훈, 전계서, p.192.

1988),⁴²⁾ 최소값이 .634로 나타나 기준치인 .500이상의 수치를 보이고 있어서 본 연구의 측정항목들 간에는 집중타당성이 있다고 할 수 있다. 잠재요인 신뢰도값(CR)을 계산한 결과도 그 값이 .700 이상이면 집중타당성이 있다고 할 수 있는데, 최소값이 .723으로 기준치인 .700 이상으로서 본 연구에서 사용하고 있는 측정변수들 간에는 집중타당성이 있다고 할 수 있다.

(2) 판별타당성

판별타당성(discriminant validity)은 잠재요인들이 얼마나 고유하며 차별성이 있는지를 판단하는 것으로, 판별타당성이 높을수록 각 잠재요인들은 서로 다른 특성을 측정한다고 볼 수 있다. 판별타당성을 평가하는 방법에는 두 가지가 많이 사용되는데, 그 중에서 두 잠재요인 각각의 평균분산추출값(AVE)과 그 두 잠재요인간의 상관관계 제곱을 비교하는 방법이 보다 많이 사용된다. 각각의 평균분산추출값(AVE)이 모두 상관관계 제곱보다 크면 판별타당성이 있다고 할 수 있다.

<표 8>의 분석결과를 보면 평균분산추출값(AVE)이 모든 잠재요인 간 상관관계 제곱의 크기보다 모두 큰 값을 가지기 때문에 측정모형의 모든 잠재요인은 판별타당성을 갖는다고 할 수 있다.

<표 8> 판별타당성 검증 결과

| | 전문 서비스 | 경제성 | 상호작용 | 입지성 | 심미성 | 관계만족 | 전환비용 | 관계유지 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 전문서비스 | 0.685** | | | | | | | |
| 경제성 | 0.100* | 0.658** | | | | | | |
| 상호작용 | 0.415* | 0.084* | 0.697** | | | | | |
| 입지성 | 0.280* | 0.003* | 0.151* | 0.723** | | | | |
| 심미성 | 0.301* | 0.024* | 0.253* | 0.166* | 0.899** | | | |
| 관계만족 | 0.513* | 0.099* | 0.554* | 0.277* | 0.312* | 0.822** | | |
| 전환비용 | 0.264* | 0.72* | 0.260* | 0.224* | 0.153* | 0.446* | 0.634** | |
| 관계유지 | 0.465* | 0.328* | 0.354* | 0.090* | 0.271* | 0.697* | 0.628* | 0.655** |

* 상관계수는 모두 .01 수준에서 통계적으로 유의함

** 상관계수는 제곱값 임.

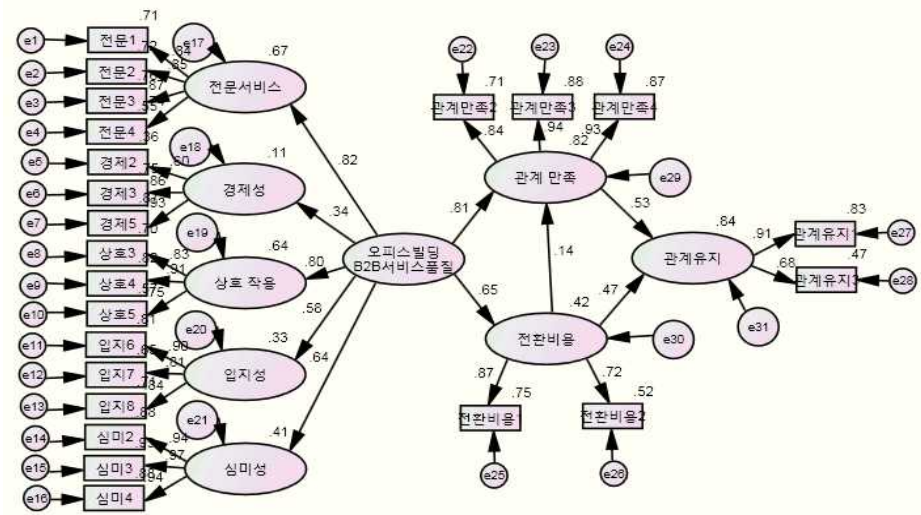
42) Bagozzi, Richard and Youjae Yi(1988), "On the Evaluation of Structural Equation Models", Journal of the Academy of Marketing Science, Vol. 16, No. 1, pp.74-94, 1988.

4. 연구모형의 분석 및 가설 검증

1) 연구모형의 적합도

산업재로서 위계적 2차 모형으로 설정한 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 관계만족, 전환비용 및 관계유지와의 인과관계를 조사하기 위해서 공분산 구조분석을 이용하여 본 연구에서 제시한 구조방정식 모형에 대한 분석을 실시하였으며, 이 분석을 통하여 연구모형의 잠재요인들과 성과변수 간의 인과관계를 살펴보았다.

또한 본 논문의 연구모형에 대한 적합도를 검정하기 위하여 AMOS 21.0 패키지를 사용하여 경로분석을 실시하였으며, 연구모형에 대한 분석결과는 [그림 4]와 같다.



[그림 4] 연구모형의 분석결과

전체적인 연구모형의 적합도를 살펴보면, $\chi^2=440.244$, d.f.=220, $p=.000$ 이며, GFI=.894, AGFI=.867, RMR=.096, NFI=.927, CFI=.962, TLI=.956, RMSEA=.057의 적합도를 갖는 것으로 나타났다. χ^2 값에 대한 p값이 기준을 충족시키지는 않으나 다른 적합도 지수들이 모두 높게 나타나 기준을 충족하는 것으로 나타났다. 따라서 연구모형을 검정하여 잠재요인들 간의 인과관계를 설명하기에 무리가 없다고 판단된다. 본 연구의 가설은 각각의 경로계수가 방향성을 가정하고 있기 때문에 단측검정을 실시하였다.

서비스품질에서 관계만족으로의 경로계수는 1.006, t값은 9.227로 $p<.001$ 의 수준에서 유의하였다. 따라서 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 관계만족에 긍정적(+)인 영향을

미치는 것으로 나타났다.

서비스품질에서 전환비용으로의 경로계수는 .674, t값은 7.704로 $p < .001$ 의 수준에서 유의하였다. 따라서 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 전환비용에 긍정적(+)인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

전환비용에서 관계만족으로의 경로계수는 .171, t값은 각 2.321로 $p < .020$ 의 수준에서 유의하였다. 따라서 전환비용은 관계만족에 긍정적(+)인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

관계만족에서 관계유지로의 경로계수는 .528, t값은 8.529으로 $p < .001$ 수준에서 유의하였다. 따라서 관계만족은 관계유지에 긍정적(+)인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

전환비용에서 관계유지로의 경로계수는 .568, t값은 7.013으로 $p < .001$ 수준에서 유의하였다. 따라서 전환비용은 관계유지에 긍정적(+)인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2) 가설검정

본 연구에서 설정한 가설은 B2B 오피스빌딩의 서비스품질과 관계만족과 전환비용 간의 인과관계를 알아보기 위한 가설(가설1, 가설2), 전환비용과 관계만족 간의 인과관계를 검증하기 위한 가설(가설3), 그리고 관계만족과 전환비용이 관계유지 간의 인과관계에 대한 가설(가설4, 가설5)로 총 5개의 가설을 검증해 보았다. 검증결과는 총 5개의 가설이 모두 채택되었으며 검증결과는 <표 9>와 같다.

<표 9> 연구모형 가설검증 결과

| 가설 | 경로 | 가설 방향 | 경로 계수 | 표준화 경로계수 | 표준 오차 | t값 | p값 | 채택 여부 |
|----|--------------|----------|----------|-------------|----------|-------|---------|----------|
| H1 | 서비스품질 ⇒ 관계만족 | | 1.006 | .809 | .109 | 9.227 | .000*** | 채택 |
| H2 | 서비스품질 ⇒ 전환비용 | + | .674 | .649 | .087 | 7.704 | .000*** | 채택 |
| H3 | 전환비용 ⇒ 관계만족 | + | .171 | .143 | .074 | 2.321 | .020* | 채택 |
| H4 | 관계만족 ⇒ 관계유지 | + | .528 | .528 | .062 | 8.529 | .000*** | 채택 |
| H5 | 전환비용 ⇒ 관계유지 | + | .568 | .474 | .081 | 7.013 | .000*** | 채택 |

최우도추정법(MLE : maximum likelihood estimation)을 이용하여 추정된 각 경로의 경로계수를 살펴본 결과는 위 표와 같으며, 모든 가설들의 방향성은 연구모형에서 설정한 바와 같이 모두 정(+)의 방향으로 나타났다.

(1) 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 관계만족 : 가설 1(H1)

서비스품질의 관계만족으로의 경로계수는 1.006, t값은 9.227로 $p < .001$ 의 수준에서 유의하였다. 즉, 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 관계만족에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이로써 임대인이 제공하는 차별화되고 전문적인 오피스빌딩 B2B 서비스 품질은 임차인의 관계만족에 긍정적인 영향을 주는 것을 알 수 있다. 결론적으로 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 임대인과 임차인 간의 장기적인 관계만족에 중요한 품질 요인이며, 관계만족에 직접적으로 영향일 미치는 것은 물론 전환비용을 매개로 해서도 영향을 받는다는 점을 알 수 있다.

(2) 서비스품질과 전환비용 : 가설 2(H2)

서비스품질의 전환비용으로의 경로계수는 .674, t값은 7.704로 $p < .001$ 의 수준에서 유의하였다. 즉, 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 전환비용에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이로써 임대인이 제공하는 차별화되고 전문적인 오피스빌딩 B2B 서비스 품질은 임차인의 전환비용에 긍정적인 영향을 주는 것을 알 수 있다. 선행연구에서도 살펴본 바와 같이, 오피스빌딩의 B2B 서비스품질은 관계만족이 되지 않더라도 자산특유성이나 거래특유자산 성격의 전환비용 때문에 관계만족이 의사적으로 이루어지기도 하는 오피스빌딩 B2B 서비스품질의 특징을 가진다는 점을 알 수 있다. 즉, 임차인이 오피스빌딩이 제공하는 서비스품질에 만족하지 못하더라도 전환비용이나 대안적인 빌딩이 없기 때문에 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 전환비용에 영향을 준다는 점을 확인할 수 있다.

(3) 전환비용과 관계만족 : 가설 3(H3)

전환비용의 관계만족으로 경로계수는 .171, t값은 각 2.321로 $p < .020$ 의 수준에서 유의하였다. 즉, 전환비용은 관계만족에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 앞에서도 살펴본 바와 같이 오피스빌딩 B2B 서비스품질은 내구성 소비재의 특성과 산업재로서의 자산특유성이나 거래특유자산의 특성 때문에 관계적인 만족이 없더라도 임의적인 만족이 이루어지는 특성을 알 수 있는데, 이는 전환비용이 미치는 영향이 크기 때문이라는 선행 논문과 일치한다. 특히 오피스빌딩 B2B 서비스품질은 인테리어공사 등과 대안적 빌딩이 없기 때문에 전환비용이 높을 수 있고 이것이 관계적 만족의 원인이 된다는 점을 확인할 수 있다.

(4) 관계만족과 관계유지 : 가설 4(H4)

관계만족의 관계유지로의 경로계수는 .528, t값은 8.529으로 $p < .001$ 수준에서 유의하였다. 즉, 관계만족은 관계유지에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 임차인이 임대인과 장기적으로 좋은 관계만족이 형성되면 임대인과 임차인 간에 장기적인 임대차 관계가 이루어짐으로써 관계유지가 형성되고 계약갱신이 된다는 점을 확인할 수 있다. 또한 전환비용 때문에 관계만족이 지속되면 이를 통해서도 관계유지에 영향을 줄 수 있음을 알 수 있다.

(5) 전환비용과 관계유지 : 가설 5(H5)

전환비용의 관계유지로의 경로계수는 .568, t값은 7.013로 $p < .001$ 수준에서 유의하였다. 전환비용은 관계만족을 통해서도 관계유지에 영향을 주지만 직접적으로 관계유지에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 분석결과는 오피스빌딩의 B2B 서비스품질 특성상 전환비용 때문에 의사적 관계만족이 관계유지에 영향을 주기도 하지만, 오히려 전환비용의 특성 때문에 전환비용이 관계유지에 더 큰 영향을 준다는 점을 전환비용과 관계유지의 경로계수 값을 통해서 확인할 수 있다.

이로써 위 표에서 보는 바와 같이 본 연구모형에서 설정한 가설들의 검정결과는 오피스빌딩 B2B 서비스품질의 모든 가설들이 지지되었다. 또한 모든 가설들의 방향도 연구모형에서 설정한 바와 같이 모두 정(+)의 방향으로 나타났다.

3) 다중상관자승(Squared Multiple Correlations: R^2)

구조모델의 다중상관자승(R^2)은 독립변수들이 종속변수를 어느 정도 설명하는가를 나타낸다. 즉 다중상관자승(R^2)이 높다는 것은 종속변수를 독립변수가 잘 설명한다는 것을 의미한다. 내생 잠재요인들의 다중상관자승은 <표 10>과 같다.

<표 10> 잠재변수의 다중상관자승(R^2)

| 구 분 | 관계만족 | 전환비용 | 관계유지 |
|-------|------|------|------|
| R^2 | .824 | .421 | .837 |

첫째, 관계만족의 R^2 는 .824로서 관계만족의 분산 중 82.4%가 독립변수인 오피스빌딩 B2B 서비스품질 및 전환비용에 의해 설명되는 것으로 나타났다.

둘째, 전환비용의 R^2 는 .421로서 전환비용의 분산 중 42.1 %가 독립변수인 오피스빌딩 B2B 서비스품질에 의해 설명되는 것으로 나타났다.

셋째, 관계유지의 R^2 는 .837로서 관계유지의 분산 중 83.7 %가 독립변수인 오피스빌딩 B2B 서비스품질, 전환비용 및 관계만족에 의해 설명되는 것으로 나타났다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구에서는 다층적 모형(higher-order construct)의 위계적 2차 요인모형(hierarchical factor model)인 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 성과변수인 관계만족, 전환비용 및 관계유지와와 전체 인과모형(causal model)을 입체적으로 설정하고 연구가설을 새롭게 세워서 실증분석을 실시하였는데, 분석결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 다섯 가지 차원으로 이루어진 위계적 2차 요인모형(hierarchical factor model)의 관계가 기각되지 않고 성립된다는 점을 알 수 있으며, 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 관계만족, 전환비용 및 관계유지와의 전체적인 인과모형도 적합도 지수들이 모두 높게 나타나 연구모형의 잠재요인들 간의 인과관계를 잘 설명하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스품질과 관계만족, 전환비용 및 관계유지와 관련된 전체 연구가설을 검증한 결과, 오피스빌딩 B2B 서비스품질, 관계만족, 전환비용 및 관계유지가 모두 유의성이 있는 것으로 나타났으며, 모든 잠재요인들의 경로방향이 정(+)의 방향으로 나타났다.

셋째, 특히 전환비용에서 관계만족으로의 가설검증 결과는 임차인이 오피스빌딩이 제공하는 서비스품질에 만족하지 못하더라도 전환비용이나 대안적인 빌딩이 없기 때문에, 오피스빌딩 B2B 서비스품질이 전환비용에 영향을 주고 다시 전환비용이 관계만족과 관계유지에 영향을 준다는 점이 확인되었다. 즉, 오피스빌딩 B2B 서비스품질은 관계적인 만족이 형성되지 않더라도 전환비용 때문에 오히려 전환비용이 관계만족에 영향을 미친다는 이론적 가설이 더 중요하게 지지됨을 알 수 있었다.

마지막으로 B2C 관점이 아닌 B2B 관점으로 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 살펴봄으로써, 오피스빌딩 서비스 품질은 임차인들이 최종 소비 하는 최종 소비재가 아니라 생산이나 영업 활동에 다시 투입되는 중간 소비재이며 생산요소라는 점과, 또한 B2B 산업재의 '상호작용'과 '관계'의 개념인 임대인과 임차인의 관계적 요인 (relationship factors)의 측면에서 오피스빌딩의 B2B 서비스 품질을 바라봄으로써 임대인이 임차인의 사업적 성공을 위해서 더욱더 좋은 서비스를 제공하여야 함을 알 수 있었다.

논문의 시사점으로는 오피스빌딩 B2B 서비스 품질을 위계적 2차 모형으로 도입해서 성과변수와 인과관계를 분석함으로써 기존의 연구방법을 탈피했고, 산업재의 가장 중요한 개념인 '상호작용'과 '관계'의 요소를 도입해서 '오피스빌딩 B2B 서비스 품질', '관계만족', '전환비용' 및 '관계유지'와의 인과관계를 일방향이 아니라 입체적인 구조방정식 모형(SEM)으로 설정해서 분석을 처음으로 시도했다는 점이다. 특히 이를 통하여 오피스빌딩은 관계만족이 되지 않더라도 자산 특유성이나 거래 특유 자산 성격의 '전환비용' 때문에 '관계만족'이 의사적으로 이루어지기도 하는 특징을 가진다는 점을 오피스빌딩의 B2B 서비스 품질과 전환비용 및 관계만족과 관련해서 밝힌 점이다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구방향

본 연구는 위에서 밝힌 연구의 결과와 시사점에도 불구하고 우리나라의 오피스빌딩의 시장 특성으로 인하여 연구를 진행하는데 많은 어려움과 문제점이 있었기 때문에 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

첫째, 임대차업무담당자에 대한 설문을 할 때 계약담당 사원이나 관리자는 물론 임원이나 최고경영자들로부터 충분한 설문을 받지 못한 한계점이 있다.

둘째, 국내는 물론 국외에도 산업재로서 오피스빌딩 B2B 서비스 품질 차원과 모형에 대한 선행연구가 거의 없어서 오피스빌딩 B2B 서비스 품질에 대한 위계적 2차 모형의 이론적 검토를 충분히 하지 못한 점이다.

셋째, 오피스빌딩의 B2B 관련 서비스 품질을 위계적 2차 모형으로 구성하고 성과변수와 인과모형을 입체적으로 설정해서 분석했지만, 부동산학 측면의 선행연구가 거의 없어서 본 연구의 결과를 다른 연구결과와 충분히 비교하지 못했다는 점이다.

이러한 한계점을 극복하기 위해서 후속적인 보완 연구가 계속적으로 이루어져야 할 것이며, 또한 B2B 산업재로서 오피스빌딩의 서비스 품질이 부동산 자산 관리 측면에서 보다 다양하게 활발한 연구가 많이 이루어져야 할 것이다.

<참고문헌>

- 김동환, “오피스빌딩 임차인의 B2B 임대차계약 의사결정에 관한 연구 - 오피스빌딩 B2B 서비스품질을 중심으로 -”, 건국대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
- 김동환·조주현, “오피스빌딩 서비스품질 척도 개발에 관한 연구 - B2B 서비스품질과 산업재를 중심으로 -”, 「부동산학연구」, 제19집 제1호, 한국부동산분석학회, 2013. pp.45-88.
- 김상현·오상현, “고객재구매의도 결정요인에 관한 연구: 고객가치, 고객만족, 전환비용, 대안의 매력도”, 「마케팅연구」, 제17권 제2호, 한국마케팅학회, 2001, pp25-55
- 김용호·최원일·노정구·김우희·임홍규·곽원일·김상조·천명환, 「현대마케팅」, 무역경영사, 2011.
- 이성호, “B2B 서비스품질의 척도 개발과 관계성과 분석에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
- 이유재, 라선아, “한국기업의 서비스품질 평가제도 변천과정”, 서울대학교출판부, 2006
- 이학식·임지훈, 「구조방정식 모형분석과 AMOS 18.0/19.0」, 집현재, 2011.
- 이학식·김영, “연구디자인이 Cronbach's a 계수에 미치는 영향”, 마케팅연구, 12(1), 한국마케팅학회, 1997, pp.209-222.
- 이학식·최재익·임지훈, “소비자 구매행동에 대한 브랜드의 태도: 소비자-브랜드 관계에서의 역할”, 「소비자학연구」 제15권 제2호, 한국소비자학회, 2004, pp.85-108.
- 이희연·노승철, 「고급통계분석론 -이론과 실습-」, 법문사, 2012.
- 장무창·이학동, “대형 오피스빌딩의 서비스품질이 임차인만족도, 고객충성도 및 경제가치에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp.35-64.
- 전동균·오은주·신용필·오현주, 「B2B 마케팅원리」, 학현사, 2011.
- 한상린, 성형석, “산업재 브랜드 자산의 구성요인들이 관계적 성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국마케팅저널」, 9(1), 한국마케팅학회, 2007, pp.43-72.
- 홍성태·한영도·이원준, “서비스 편익과 비용이 통신 서비스 만족에 미치는 영향 -정서적 몰입과 전환비용의 이중 경로 매개 효과-”, 「한국항공경영학회」, 2010년 춘계학술발표대회(2010. 4. 30.), 한국항공대학교, 2010, pp.25-38.
- Allen, N.J. & Meyer, J.P., “The Measurement and Antecedents of Affective, Continuance and Normative Commitment to the Organization”, 「Journal of Occupational Psychology」, 63, pp.1-18, 1990.

- Anderson, J. and Narus, J., “A model of distributor firm and manufacturing firm working partnership”, 『Journal of Marketing』, 54(1), pp.42-58, 1990.
- Anderson, Eugene W., Claes Fornell, & Donald R, Lehmann, “Customer Satisfaction, Market Share, and Propitability : Finding From Sweden”, 『Journal of Marketing』, 58 (July), pp.53-66, 1994.
- Bagozzi, Richard and Youjae Yi, “On the Evaluation of Structural Equation Models”, 『Journal of the Academy of Marketing Science』, Vol. 16, No. 1, pp.74-94, 1988.
- Burnham, Thomas A., Judy K. Frels, and Vijay Mahajan, “Consumer Switching Costs: A Typology, Antecedents, and Consequences,” 『Journal of the Academy of Marketing Science』, 31(2), pp.109-126, 2003.
- Chumpitaz, Ruben and Nicholas G. Papatoidamis, “Service Quality and Marketing Performance in Business-to-Business Markets: Exploring the Mediating Role of Client Satisfaction”, 『Managing Service Quality』, 14. 2/3. pp.235-248, 2004.
- Churchill, Gilbert A, “A paradigm for Developing Better Measure of Marketing Construct”, 『Journal of Marketing Research』, Vol. 16, Feb, pp.64-73, 1979.
- Cronin and Taylor, S. A., “Measuring service quality: A reexamination extension,” 『Journal of Marketing』, Vol.56 pp.55-68, 1992.
- Dabholkar, Pratibha A, Dayle I. Thorpe, and Joseph O. Rentz, “A Measure of Service Quality for Retail Stores,” 『Journal of the Academy of Marketing Science』, 24(Winter), pp.3-16, 1996.
- Fitzsimmons, J. A., Noh, J. and Thies E., “Purchasing Business Services,” 『Journal of Business & Industrial Marketing』, Vol.13(4), pp.370-380, 1998.
- Garbarino, Ellen and Mark S. Johnson, “The Different Roles of Satisfaction, Trust, and Commitment in Customer Relationship,” 『Journal of Marketing』, Vol.63, No.2.(April), pp.70-87, 1999.
- Grönroos, C., “A service quality model and its marketing implications,” 『European Journal of marketing』, Vol.18(40), pp.36-44, 1984.
- Häkansson, H. and Snehota, I., “The IMP Perspective: Assets and Liabilities of Business Relationships,” In: Sheth J.N. Parvatiyar A., Editors. 『The Handbook of Relationship Marketing』. Thousand Oaks (CA)7 Sage; pp.69-93, 2000.
- Heide, Jan B. and George John(1988), “The Role of Dependence Balancing in

- Safeguarding Transaction-Specific Assets in Conventional Channels,” 「Journal of Marketing」, Vol.52, No. 1(January), pp.20-35, 1988.
- Holmlund, M. and Kock, S., “Buyer Perceived service quality in industrial networks,” 「Industrial Marketing Management」, Vol.24, pp.109-121, 1995.
 - Homburg, Christian. and Bernd. Garbe, “Towards an improved understanding of industrial services: quality dimensions and their impact on buyer-seller relationship”, 「Journal of Business-to-Business Marketing」, Vol.16(2), pp.39-71, 1999.
 - Kumar, R. and Kumar U., “A Conceptual Framework for the Development of a Service Delivery Strategy for Industrial System and Products,” 「Journal of Business & Industrial Marketing」, Vol.19(5), pp.310-319, 2004.
 - Lusch, R. F. and Brown, J. R., “A Modified Model of Power in the Marketing Channel”, 「Journal of Marketing Research」, Vol.19(August), pp.312-323, 1982.
 - Parasuraman A., Zeithaml, V. A. and Berry, L. L., “SERVQUAL: A Multiple-Item Scale for Measuring Consumer Perceptions of Service Quality,” 「Journal of Retailing」, Vol.64, No.1, pp.12-40, 1988.
 - Rangan, V. Kasturi, and Bruce Isaacson, “Industrial Marketing.” 「Harvard Business School Background Note 594-069」, July, pp.1-13, 1994. (Revised from original November 1993 version.), pp.1-13., 1994.
 - Rust, Roland T. and Richard L. Oliver, “Service Quality: Insights and Managerial Implications from the Frontier”, in Service Quality: 「New Directions in Theory and Practice」, Roland T. Rust and Richard L. Oliver (Eds.), Thousand Oaks, CA: Sage Publications, pp.1-19, 1994.
 - Woo, K. and Ennew, C. T., “Measuring Business-to-Business Professional Service Quality and its Consequences”, 「Journal of Business Research」, Vol.58, pp.1178-1185, 2005.

<투고(접수)일자 2014.05.15. 심사(수정)일자 2014.05.22. 게재확정일자 2014.05.27.>