(사)대한부동산학회 제21대 임원 명단

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

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

명예회장
권대중 명지대학교 교수
서진형 경인여자대학교 교수

회 장
김 진 성결대학교 교수

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

당연직부회장
김복환 국토교통부 토지정책과장

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

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

감 사
남영우 나사렛대학교 교수
하용성 이글인터내셔널(주) 대표

이 사
강은택 한국주택관리연구원 책임연구원
강충원 ㈜세원플러스 대표
강현호 성균관대학교 교수
권소혁 롯데건설㈜ 부장
권용일 대구한의대학교 교수
금상수 세명대학교 교수
김기운 경인여자대학교 교수
김경한 대구과학대학교 교수
김동재 ㈜건축사사무소 광장 대표
김동환 서울사이버대학교 교수
김상근 전주대학교 교수
김상명 제주국제대학교 교수
김선주 경기대학교 교수
김승욱 신한대학교 교수
김승희 강원대학교 교수
김윤호 천안농협 지점장
김옥주 주택도시보증공사 홍보처장
김재환 공주대학교 교수
김종진 전주대학교 교수
김주영 상지대학교 교수
김지석 공주대학교 교수
김 진 성결대학교 교수
김천태 원광디지털대학교 교수
김판기 충북대학교 교수
김행조 나사렛대학교 교수
김현진 법무법인 K&B 대표변호사
김홍택 한국복지사이버대학교 교수
김희선 ㈜코오롱개발사업팀 팀장
나재희 TV서울 보도국장
남영우 나사렛대학교 교수
류병조 경민대학교 교수
류안나 서일대학교 교수
민난기 ㈜도시와농촌 본부장
박강근 풍공학연구소 본부장
박문수 상명대학교 교수
박병주 전국고속버스운송조합 이사장
박상도 건국대학교 교수
박 인 숭실사이버대학교 교수
박정열 나사렛대학교 교수
박철규 미국변호사 박사
배동학 한국열린사이버대학교 교수
백민석 세명대학교 교수
백성준 한성대학교 교수
서영천 서원대학교 교수
서은영 한국부동산학박사회 재무국장
성주한 창신대학교 교수
성장환 한국토지주택공사 수석연구원
신국미 청주대학교 교수
신우진 전남대학교 교수
여옥경 한양사이버대학교 교수
오정석 SH공사 수석연구원
우종만 경희대학교 박사수료
유대종 국회의원 보좌관
유한수 극동대학교 교수
윤창훈 영진사이버대학교 교수
이광균 ㈜성진리얼티 대표
이명구 건국대학교 교수
이명훈 한양대학교 교수
이상윤 ㈜준앤준이앤씨 대표
이석원 목원대학교 교수
이성화 대구대학교 교수
이영민 SH공사 수석연구원
이정만 공주대학교 교수
이춘원 광운대학교 교수
이호진 제주대학교 교수
이홍렬 부천대학교 교수
이한나 강원대학교 연구교수
임윤수 서일대학교 교수
임준홍 충남연구원 연구위원
장인우 용성물산건설 대표
장성대 건국대학교 미래지식교육원 교수
전경운 경희대학교 교수
정우형 명지전문대학교 교수
정윤혜 SH공사 책임연구원
정재호 목원대학교 교수
정회근 남서울대학교 교수
진미윤 LH한국토지주택공사 연구원
최석림 법무법인 아인 대표변호사
최인호 남서울대학교 교수
한연숙 국민부자협동조합 이사장

[운영위원회]
위 원 장 **서영천** 서원대학교 교수
부위원장 **서은영** 한국부동산학박사회 재무국장

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

[학술위원회]
위 원 장 **김승희** 강원대학교 교수
부위원장 **배동학** 한국열린사이버대학교 교수

[국제위원회]
위 원 장 **김천태** 원광디지털대학교 교수
부위원장 **우종만** ㈜구일 인력진흥원 대표

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

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

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

사무국 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호 TEL. (02) 3446-2101
편집위원회 : 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 금융부동산학과 (브리지관 422호) TEL. (041) 570-7788

표지면지

목　　차

◈ 논 문

- 부동산 집합투자기구의 자산 매각시점에 영향을 미치는 요인분석
  -사모부동산펀드를 중심으로- ····· 5
  박세혁 · 김재태
- 지방소멸방지를 위한 특별자치도의 정책방안 연구 ····· 23
  김상근
- 농지 경매 매각가율 결정요인 연구 -화성시를 중심으로- ····· 39
  진원겸 · 전해정
- 주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구 ····· 61
  서영천
- 공인중개사의 직무만족도에 관한 연구 ····· 77
  배 왕 · 이춘원
- 부동산 전세 사기 방지와 개선방안 연구 ····· 99
  김 진 · 김상근
- 텍스트 네트워크 분석을 이용한 『대한부동산학회지』 게재논문의 연구경향 ····· 113
  김승희 · 이한나 · 김 진
- 주택은 인플레이션을 헷지 할 수 있는가? ····· 131
  최차순

■ 學會誌 發刊規定 / 149

■ 學會 硏究倫理規定 / 163

■ 學會入會案內 / 166

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.5

부동산 집합투자기구의 자산 매각시점에 영향을 미치는 요인분석

- 사모부동산펀드를 중심으로 -

박세혁* · 김재태**

A Study on the effect of Timing of the assets sale of Real Estates Funds

Park, Se Hyouk · Kim, Jae Tae

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
1. 부동산펀드 개요 및 현황
2. 선행연구 고찰 3. 차별적 접근
Ⅲ. 연구설계
1. 변수선정과 조작적 정의
2. 연구과제 설정 및 분석방법
Ⅳ. 실증분석
1. 기술통계
2. 변수간의 상관성
3. 연구과제 분석
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study analyzed the factors affecting the successful sale of real estate by private equity funds. In particular, it was examined through a comparison between the group in which the real estate, which is an operating property, was successfully sold and the group that was not.

Previous previous studies focused on the correlation between major economic indicators and the return of real estate funds for the entire duration of real estate funds. However, this study is meaningful in that it attempted to analyze the rate of change in major economic indicators during the actual sale period.

As a result of the analysis, it was significantly confirmed that the successful sale of private equity funds was a negative relationship with the level of corporate bond issuance rates, and a negative relationship with the increase in the industrial production index and the bank loan delinquency rate. On the other hand, the housing sales index in Seoul was limited, but it was confirmed that it was a positive relationship.

Through this relationship analysis, collective investment businesses that operate private equity real estate funds can devise a timing of sale that can maximize sales profits. In addition, investors are expected to be meaningful to stakeholders, such as being able to use it as a decision-making indicator for the timing of the sale of property by real estate funds.

Keywords : Real Estate Collective Investment Organization, Private Real Estate Funds, Timing of the Assets Sale, Economic Indicator

* 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사과정(parksehyouk@naver.com, 주저자)
** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수, 부동산학 박사(jtk365@naver.com, 교신저자)

【국문요약】

이 연구는 사모 부동산 펀드 중에 운용재산인 부동산이 성공적으로 매각된 그룹과 그렇지 않은 그룹간의 비교를 통해 성공적인 부동산 매각에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

이 연구는 기존 선행연구가 부동산 펀드 존속기간 전체를 대상으로 하여 주요 경제지표와의 시계열 분석 등을 통해 부동산 펀드의 수익률과 주요 경제지표간 +, - 의 상관관계를 파악한 것에서 더 나아가, 실제 매각이 이루어진 기간 중에 주요 경제지표의 변화율에 대한 분석을 시도했다는 점에서 의미가 있다.

분석 결과, 사모부동산 펀드의 성공적인 부동산 매각은 회사채의 발행금리 수준과 부의 관계이며, 산업생산지수 증가와 은행대출금연체율과도 부의 관계임을 유의미하게 확인할 수 있었다. 반면 서울지역 주택매매지수는 제한적이지만 정의 관계임을 확인할 수 있었다.

이러한 관계 분석을 통해 사모 부동산 펀드를 운용하는 집합투자업자는 매각이익을 최대화 할 수 있는 매각시점을 착안할 수 있고, 투자자는 부동산 펀드의 재산 매각시점에 대한 의사결정 지표로 활용할 수 있는 등 이해관계자에게 유의미할 것으로 본다.

주제어 : 부동산 집합투자기구, 사모 부동산 펀드, 부동산 매각 시점, 경제지표

Ⅰ. 서 론

우리나라 부동산펀드는 2004년 도입되어 현재 20여년 여가 흘렀다. 부동산펀드는 불특정 다수의 투자자에게 투자자금을 받아 자금은 은행 등 수탁회사에 안전하게 보관시키고, 자산운용회사가 부동산이나 부동산 관련 투자대상자산을 물색한 후 수탁회사에 투자 및 처분 등 운용관련 지시를 함으로써 발생한 수익을 투자자에게 배분하여 주는 금융투자상품이다.

부동산펀드의 성장세를 살펴보면 2004년에는 당시에는 약 8,000억 원이었으나 2022년도 말 기준으로는 157.3조 원에 달할 정도로 크게 성장하였다. 이는 부동산 펀드의 성장에 따라 상대적으로 규모가 큰 빌딩이나 토지 등에도 일반 투자자가 투자할 수 있는 기회가 마련되었다고 볼 수 있다. 최근 조각투자라는 명칭으로 부동산을 쪼개서 거래할 수 있는 증권이 등장하였지만, 그 규모가 미미한 만큼 현 시점에는 부동산펀드가 사실상 부동산 관련 간접투자상품의 핵심이라고 할 수 있다.

펀드의 성과는 운영기간 중에 거둔 수익과 매각에 따른 가격상승분으로 나타난다. 여기서

펀드의 성과는 운영에 따른 부분은 시장임대수익율 등과 같이 정규적인 측면을 보이나 매각에 따른 수익은 매각시점에 별도로 거양하기에 어떻게 매각을 하느냐에 따라 차이가 있을 수 밖에 없다. 즉, 펀드 성과는 운영기간동안의 수익과 매각에 따른 수익에 좌우되며, 매각성과에 따른 변동성이 크다고 하겠다. 따라서 이를 종합적으로 살펴보는 것이 필요한 것이다. 여기서 기존의 연구들은 이러한 부동산펀드가 운용하는 부동산의 매각시점과 매각시점 전 일정기간의 주요 경제지표 변화율 간 관련성을 파악해 보는데 미비한 측면이 있다. 이를 본 연구가 보완하며 살펴보는데 큰 의미가 있다. 부동산펀드에서 부동산 매각행위는 가장 주요한 의사결정이자 투자자 이익에 직접 관련되는 핵심 운용행위이므로 집합투자업자나 투자자는 어떤 경제상황에서 매각결정을 해야 하는지에 대해 관심을 갖게 되나, 그간 연구는 펀드 존속기간 전체를 대상으로 하여 그 기간에 상응하는 전체 경제지표와 펀드 수익률과의 관련성을 주로 연구하였기 때문이다.

본 연구는 부동산펀드의 대부분을 차지하는 사모 부동산펀드를 대상으로 하였고, 그 중에서도 부동산 매각행위가 없는 대출형 사모부동산펀드는 제외하였다. 본 연구에서는 최근 약 9년(2014년 1월 1일부터 2023년 5월 23일까지) 기간 중 상환된 임대형과 개발형 사모부동산 펀드 중에 매각 수익률이 10%이상(6개월간 기준가가 10%이상 상승한 것)인 사모 부동산 펀드 112건을 유효표본으로 선정하였다. 112건의 매각이 발생한 기간과 매각이 발생하지 않은 기간으로 그룹을 나눈 후 매각이 발생한 기간 중 주요 경제지표 변화율이 어떻게 변화하는지 다항로지스틱 회귀분석을 통해 분석하였다.

주요 경제지표는 본 연구의 독립변수로서 선행연구에서 변수로 활용한 코스피지수, CD금리, 회사채 수익률, 소비자물가지수, 주택매매지수, 산업생산지수 외에 은행대출연체율도 신규로 선정하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 부동산펀드 개요 및 현황

통상 우리가 활용하는 부동산펀드는 실제로 법상 용어는 아니며 다수의 투자자의 재산을 모아 공동으로 운용한다는 집합투자(Collective Investment)가 법상용어이다. 따라서 부동산 집합투자기구가 공식적인 용어라고 할 수 있으나 편의상 부동산 펀드라고 표현한다. 부동산 펀드는 자본시장법과 부동산투자회사법이 규율을 하고 있는데 본 연구에서는 리츠와 공모

펀드를 제외한 사모펀드에 한해 다루고자 한다.

사모부동산 펀드는 공모 펀드와 달리 자산운용보고서, 약관, 투자수시공시 의무[1]가 면제되며, 분기별로 집합투자기구의 운영현황에 대해 상세히 기재하는 기준가격[2]도 공시되지 않고 있어, 투자자가 사모부동산 펀드의 운용재산이나 현황에 대해서 알 수 있는 방법이 없다.

다만 사모 부동산 펀드도 소득세법상[3] 연 1회 이상의 결산의무가 있으며 실무상 통상 6개월 등을 기준으로 결산을 하고 있는데 결산당시 기준가격을 금융투자협회 전자공시시스템을 통해 일반 투자자도 확인할 수 있다.

한편 사모부동산 펀드는 모두 환매금지형으로 설정[4]되는데 그 이유는 부동산펀드 특성상 투자대상자산의 현금화가 곤란하기 때문이다. 즉 다수의 주식을 보유하는 주식형 펀드와 달리 사모펀드는 보유중인 거액의 부동산 자산 전체를 매각하지 않고서는 수시로 현금화할 수 있는 자산이 없기 때문이다. 따라서 환매금지형은 투자자의 임의적인 환매가 불가능하므로, 만기 전까지 펀드를 운용하는 집합투자업자에게 현금화를 요구할 수 없다. 반면 공모부동산 펀드는 현재 실물에 투자하여 환매금지형으로 설정되는 것도 있고, 시장성 있는 자산인 상장리츠에 재간접투자하여 환매금지형으로 설정되지 않는 것[5]도 있는데, 사모와의 차별성을 확보하기 위해 주로 환매가 자유로운 형태로 설정된다.

환매금지형으로 설정되는 사모부동산 펀드와 공모부동산 펀드의 가장 큰 실무상 차이점은 사전에 약정한 만기가 도래하였을 때 만기단축 및 만기연장 가능여부이다. 사모부동산펀드의 경우 49인 이하의 투자자로 구성되어 있는 만큼, 자산매각 상황이 곤란하면 투자자간 합의하

1) 자본시장법 제249조의8(일반 사모집합투자기구에 대한 특례) 조항에 의해 공모집합투자기구에 적용되는 자산운용보고서, 약관, 각종 수시 공시의무 등은 사모집합투자기구에는 적용하지 아니한다.
2) 자본시장법시행령 제94조(집합투자재산에 관한 보고 및 공시) 조항에 의해 해당 집합투자기구의 운용현황과 기준가격 등에 대한 공시의무는 사모집합투자기구에 적용하지 아니한다.
3) 소득세법시행령 제26조의2(집합투자기구의 범위 등) 조항에 의해 집합투자기구의 설정일부터 매년 1회 이상 결산·분배해야 하나 분배는 유보할 수도 있다. 이는 특정기간에는 수익이 나고 그 외 다른 기간에는 손실이 나서 펀드 전체 보유기간으로 볼 때는 손실임에도 먼저 발생한 수익을 근거로 과세하는 경우를 방지하기 위한 목적이 있다.
4) 자본시장법 제230조(환매금지형집합투자기구) 조항에 의해 투자대상자산의 현금화하기 곤란한 경우에는 투자자가 환매요청을 자유롭게 할 수 없도록 집합투자기구를 설정하도록 하고 있으나, 만약 투자대상자산의 현금화가 가능한 경우에는 환매금지형집합투자기구로 설정하지 아니할 수 있다. 따라서 이를테면 부동산 실물에 투자하지 않고 상장리츠에 투자하는 부동산 집합투자기구는 언제든지 거래시장에서 매입한 상장리츠를 매각할 수 있으므로 환매금지형집합투자기구로 설정하지 아니할 수 있다.
5) 투자자가 원하는 시기에 환매를 할 수 있을 경우 실무상 개방형이라고 하며, 지정된 시기에만 환매가 가능할 경우 폐쇄형이라고 한다. 개방형은 통상 투자자가 원하는 시기에 투자할 수 있는데 이를 추가형이라고 하며, 폐쇄형은 투자자가 특정시기에 투자를 할수 있어 단위형이라고 한다. 사모 부동산 집합투자기구는 단위폐쇄형만 존재하는데, 특정 부동산을 매입하기 위해서는 일정기간동안 투자자를 모집하여 목표하는 금액을 모아야만 부동산을 매입할 수 있기 때문이며, 만약 그 일정기간동안 목표하는 금액을 모으지 못하면 집합투자기구는 설정되지 않게된다.

에 만기를 연기(자산매각 상황이 양호하면 만기를 단축)할 수 있으나, 공모부동산펀드의 경우 불특정 다수의 투자자로 구성되어 만기조정이 사실상 불가능하다.

따라서 사모부동산 펀드는 애초 설정된 부동산펀드 만기일까지 부동산 매각이 어려울 경우 소수의 투자자간 합의를 통해 만기를 연장하면서 매각시점을 모색한다. 자산매각시점은 투자자 이익과 직결되는 만큼, 자산매각시점을 정하는 것은 사모부동산 펀드의 가장 중요한 의사결정인 것이고, 이는 사모부동산펀드에서 부동산매각시점에 대한 연구가 필요하다는 반증이다.

참고로 2022년도말 전체 펀드 순자산은 전년 대비 19.4조원 증가(+2.33%)한 851.3조원 기록[6]하였으며 그중 공모펀드 순자산은 전년말 대비 28.9조원 감소(-9.3%)한 283.1조원, 사모펀드는 48.3조원 증가(+9.3%)한 568.1조 원을 기록하였다.

〈표 1〉 펀드 순자산 규모(공모/사모 구분)

(단위 : 조원)

구 분	'18년말	'19년말	'20년말	'21년말	'22년말
공 모	213.6	242.3 (+13.4%)	274.7 (+13.4%)	312.0 (+13.6%)	283.1 (-9.3%)
사 모	333.5	419.2 (+25.7%)	445.5 (+6.3%)	519.8 (+16.7%)	568.1 (+9.3%)

부동산펀드 순자산은 전년말 대비 각각 23.3조 원(+17.4%) 증가한 157.3조 원이며, 그중 국내는 81.4조 원인데 그중 80.9조 원이 사모펀드였다.

〈표 2〉 부동산 펀드 순자산 규모(국내/해외 구분)

(단위 : 조원)

구 분		'21.12월말	'22.3월말	'22.6월말	'22.9월말	'22.12월말
부동산	국내	65.7	69.4 (+5.7%)	72.8 (+4.9%)	77.7 (+6.7%)	81.4 (+4.8%)
	해외	68.3	70.1 (+2.7%)	73.7 (+5.0%)	76.1 (+3.3%)	75.9 (-0.3%)

본 연구에서 논의하고자 하는 국내 투자 사모 부동산 펀드의 추이를 보면 아래와 같다. 국내 부동산펀드 81.4조 원 중에 80.9조원이 사모 부동산 펀드인 만큼, 국내 부동산에 투자하

6) 금융투자협회의 2022년 펀드시장 결산 보도자료('23.1.17)

는 대부분의 펀드는 공모가 아닌 사모펀드임을 알 수 있다.

〈표 3〉 투자대상이 국내부동산이 사모부동산 펀드 추이

(단위 : 백억원)

기준 일자	부동산 펀드 순자산	기준 일자	부동산 펀드 순자산
2022/12/30	8,088	2013/12/31	1,754
		2012/12/31	1,507
2021/12/31	6,494	2011/12/30	1,279
2020/12/31	5,149	2010/12/31	1,079
2019/12/31	4,420	2009/12/31	901
2018/12/31	3,580	2008/12/31	632
2017/12/29	2,997	2007/12/31	458
2016/12/30	2,493	2006/12/29	252
2015/12/31	2,276	2005/12/30	113
2014/12/31	2,058	2004/12/31	24

2. 선행연구 고찰

그간 부동산펀드 수익률에 영향을 미치는 연구는 개수는 많지 않더라도 간헐적으로 연구 시도가 이뤄지고 있으며, 유의미한 결과를 산출하고 있다고 보여진다. 다만 아쉬운 것은 부동산펀드 존속기간 전체에 대한 기간별 수익률과 주요 거시경제지표간의 상관관계를 분석하다 보니 부동산 펀드의 대부분을 차지하는 사모 부동산펀드의 특성과 운용행태를 제대로 반영하기는 곤란한 점이 있지 않은가 여겨진다.

선행연구들을 살펴보면, 우선 부동산펀드 수익률 관련 연구와 펀드 설정규모 등에 관한 연구가 있다. 이들은 주로 주요 변수를 파악하기 위해 고찰하였으며, 주요 선행연구 내용은 다음과 같다.

김은주(2010)[7]는 2004. 6월부터 2009. 5월까지 KOSPI200 지수, CD 금리, 국고채, 회사채, 소비자물가지수와 공모 및 사모 부동산펀드 수익률의 상관관계에 대해 분석하였다. 본 연구는 부동산펀드의 성과와 특성에 관한 연구를 처음으로 실증분석하였다.

박종민·전상경(2012)[8]은 부동산펀드가 설정된 2004년 6월부터 2011년 3월까지의 부동

7) 김은주, “부동산펀드 성과와 특성에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2010.
8) 박종민·전상경, “거시경제가 부동산펀드 설정규모에 미치는 영향”, 부동산연구, 제22집 제1호 pp79~107.

산펀드 유형별 설정액에 영향을 미칠 수 있는 거시경제요인에 대해서 회귀분석으로 실증 분석하였다. 거시경제지표들과 부동산펀드 설정규모 사이의 인과성 분석은 시계열 자료를 근거로 수행되었는데 분석결과에 의하면 유형별 부동산펀드 설정규모에 영향을 미치는 주요 거시경제변수는 금리와 교역수지로 나타났다. 금리는 매우 유의하게 음(-)의 인과관계를 보이며 영향을 미치는 것으로 나타나고, 교역수지 역시 매우 유의하나, 국내와 해외공모합계에서는 음(-), 해외 합계에서는 양(+)의 인과관계를 보였다.

김종원(2013)[9]은 2004.7월부터 2012.12월까지 총 102개월간 국내에서 설정된 공모 및 사모 부동산펀드를 대상으로 하여 부동산펀드 수익률에 영향을 미치는 거시경제변수를 선정하고 분석하였다. 본 연구는 횡단면 분석이 아니라 시계열 분석이라는데 의미가 있다.

김정희(2013)[10]는 국내 부동산 펀드 유형별 거시경제변수의 영향요인을 분석하였다. 그는 유형별 부동산펀드 수익률과 CD수익률, 종합주가지수, 소비자물가지수, 국고채3년, 회사채3년 BBB, 실물 부동산 지수로 경매낙찰가율, APT매매가격지수, 지가지수, 오피스임대료지수를 변수로 사용하였다. 분석결과, 사모형의 경우 경매낙찰가율, APT매매가격지수, 오피스임대료, 물가상승률, 국고채3년, CD수익률과, 공모형의 경우는 경매낙찰가율, 회사채, CD수익률과 연관성이 높게 나타났다. 특히. 주식과 채권, 부동산 중에서 부동산펀드 수익률은 실물부동산과 유사하며 그 다음으로 채권과 가깝고 주식과 가장 관련성이 떨어져 금융자산 포트폴리오 구성시 분산투자의 효과를 가진다고 주장하였다

남연우(2015)[11]는 2004. 6월부터 2014. 3월까지 공모부동산펀드의 수익률 영향 요인에 관한 시계열 실증분석을 하면서, 추가로 52명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 기존 선행연구와 차별성을 두기 위한 것으로 보인다.

그 외에는 부동산펀드 재투자의향에 관한 연구가 있으며 이는 배기주(2022)[12]의 연구로 그는 부동산 간접투자상품에 투자한 경험이 있는 사람들을 연구대상으로 설정하여 펀드, 리츠, P2P 세 개의 주요한 금융투자상품의 재투자 의향에 대해 상호간에 비교 분석하였다.

이와 같은 선행연구들과는 달리 본 연구는 다음과 같은 차별성을 지닌다고 하겠다.

우선, 본 연구에서는 기존 연구와 달리 부동산 매각시점과 매각시점 전 6개월간 주요 경제지표의 변화율 간 관련성을 파악해 본 최초의 접근이라는 측면에서 의미가 있다.

---

9) 김종원, “부동산 간접투자 수익률에 영향을 미치는 요인에 관한 연구(부동산 펀드를 중심으로)”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2013.
10) 김정희. “국내 부동산 펀드 유형별 거시경제변수의 영향요인분석”, 부동산 도시연구 제6권 제1호 pp51~73.
11) 남연우, “공모부동산펀드의 수익률 영향 요인에 관한 분석”, 단국대학교 박사학위논문, 2015.
12) 배기주, “부동산 간접투자상품 유형별 재투자의도에 관한 연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2013.

본 연구는 사모 부동산펀드의 특징과 운용행태를 제대로 반영하고자 크게 3가지 차별성을 가지고 연구를 진행하였다.

첫째는 부동산 펀드 중에 사모[13] 펀드에 대한 연구를 진행하고자 하였으며, 그 중에서도 투자대상자산이 부동산[14]인 펀드 중에 대출형이 아닌 임대형과 개발형[15] 부동산 펀드를 대상으로 진행하고자 하였다. 그 이유는 부동산펀드의 성격(개발형, 임대형, 대출형)[16]을 고려하여 운용재산 매각행위가 없는 대출형은 제외하였기 때문이다. 이는 본 연구가 부동산 집합투자기구의 운용재산인 부동산에 대한 매각시점과 경제지표 변화율간 관련성을 분석하는 만큼, 운용재산인 부동산에 대한 매각이 존재하지 않는 대출형 부동산 집합투자기구는 포함할 이유가 없기 때문이다.

둘째, 사모 부동산펀드의 설정부터 상환까지 전 기간 동안의 일별 혹은 월별 기준가변동보다 매각시점의 기준가 변동에 초점을 맞추었다. 통상 부동산펀드는 부동산 매각 전까지 기준가 변동이 거의 없다가 매각행위가 발생하면 기준가가 급변한다. 따라서 매각행위가 있는 시점 인근의 기준가 변동과 경제지표간 관련성에 초점을 맞추었다.

셋째, 일반 투자자가 취득할 수 있는 정보에 기반하여 연구함으로써 이해관계자의 의사결정에 도움을 주기 위한 공익의 목적성도 고려하였다. 사모 부동산 펀드는 PEF와 같은 기관전용 펀드가 아닌만큼 일반 투자자가 투자할 수 있다. 따라서 일반 투자자가 인터넷을 통해서 접근할수 있는 변수를 기초로 연구를 수행함으로써 본인이 투자한 펀드의 부동산 매각시점에 대해 정보를 취득하는 계기가 될 수도 있다.

---

13) 사모(私募)는 공모와 상반되는 개념으로 자본시장법 제6조 ⑤항 1호에 따라 국가나 한국은행 등 전문투자자를 제외한 일반투자자의 숫자가 49인 이하인 경우를 의미한다.

14) 부동산 집합투자기구는 자본시장법 제229조에 따라 집합투자재산의 100분의 40 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율(100분의 50)을 초과하여 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 부동산 및 대통령령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 투자하는 집합투자기구이다.

15) 대출형: 펀드가 개발자나 건설업체에 대출 형태로 자금을 제공하며, 개발자는 이 자금을 부동산 프로젝트에 사용하고, 펀드는 대출 이자나 기타 수익을 투자자들에게 분배한다.
임대형: 펀드가 투자한 부동산은 주로 임대를 목적으로 하여 임차인들에게 임대하여 수익을 창출하되, 부동산의 소유권은 펀드가 넘겨받는 만큼 매각차익 창출을 목표로 한다.
개발형: 펀드는 새로운 건물을 건설하거나 기존 건물을 개조, 확장하는 등의 개발 작업을 포함하며 펀드가 이에 대해 소유권을 갖고 책임지며 개발하는 만큼 분양 등 매각차익 창출을 목표이다.

16) 부동산 펀드를 대출형, 임대형, 개발형으로 구분하는 것은 법상분류는 아니나 펀드에 대한 통계를 관리하는 금융투자협회 전자공시시스템상 부동산 펀드는 상기와 같이 분류하고 있다.

3. 차별적 접근

위와 같은 차별적 접근은 결국 사모 부동산 펀드의 특징에서 출발한다. 사모 부동산 펀드는 기준가격은 공개의무가 없어 일별 기준가격을 알 수 없으며, 투자자가 요청하여 받아본다고 하더라도 핵심재산인 부동산에 대한 가치는 일별로 조정되지 않고 취득가격으로 기재한다.

따라서 사모 부동산 펀드의 일별 기준가격은 통상 자산운용사에 대한 미지급보수, 사전 약정된 임대수익(임대형에 한한다), 대출이자 등 기타 제반 비용을 일별로 안분하여 인식하여 집합투자기구의 만기까지 유의한 변화를 보이지 않는다. 운용재산인 부동산은 취득원가로 회계처리하고 매각차익은 실제 매각시점에 인식되기 때문이다. 따라서 기준가격이 계속 일정하게 유지되다가 자산매각이 이뤄질 경우 기준가격이 유의하게 상승하게 되는 것이다.

또한 사모 부동산 펀드는 애초 지정한 만기 시점까지 매각이 이뤄지지 못한 경우 청산하기도 하지만, 통상 만기를 연장하여 매각기회를 탐색하게 되는 만큼 사모 부동산펀드의 만기에 의미를 두는 것도 곤란하다.

결국 선행연구는 사모 부동산 펀드의 존속기간 전체를 대상으로 하여 경제지표와의 관련성을 비교하다보니, 실제 부동산 펀드를 운용하는 집합투자업자나 동 펀드에 투자하는 투자자 관점에서는 수익률 제고를 위한 판단 자료로 활용하는데 다소 한계가 있는 측면이 있다. 금번 연구는 사모 부동산 펀드의 존속기간 전체에 대한 기준가격보다 매각시점 기준가격 변동에 초점을 맞춰서 분석을 함으로써, 집합투자업자 및 투자자에게 유용한 정보를 제공할 수 있도록 새로운 시도를 하게 된 것이다.

Ⅲ. 연구설계

1. 변수선정과 조작적 정의

1) 독립변수 선정

선행연구에서 변수로 활용한 코스피지수, CD금리, 회사채수익률[17], 소비자물가지수, 주택매매지수, 은행의 기업대출연체율, 산업생산지수를 독립변수로 선정하였다. 그간 선행연구에서 전부 다루었던 코스피지수는 차별성을 위해 더 세분화하여 종가와 평균치를 구분하여 선정하였고 주택매매지수는 상업용부동산이 서울에 집중되어 있다고 할 수 있는 점을 감안하

17) 민간채권평가사의 신용등급 AA-, 만기 3년 회사채 수익률 평균치

여 전체와 서울로 구분하여 선정하였다. 그간 다룬 적이 없는 은행의 기업대출연체율은 본 연구에서 신규로 선정하였다. 사모 부동산펀드가 보유하는 부동산을 매수하는 주체는 통상 기

〈표 4〉 독립변수 요인 추출

독립변수	김은주 2010	박종민, 전상경 2012	김종원 2013	김정희 2013	남연우 2015	본 연구
코스피지수	O	O	O	O	O	O
CD금리	O	O	O	O		O
회사채수익률	O		O	O	O	O
교역수지		O				-
소비자물가지수	O	O	O	O		O
주택매매지수		O	O	O		O (전체, 서울구분)
은행의 기업대출연체율						O
화폐량		O				-
산업생산지수	O	O			O	O
환율		O	O		O	O
오피스임대료				O		-

〈표 5〉 변수에 대한 설명

구 분	설 명
코스피지수	Korea Composite Stock Price Index(KOSPI)로 증권거래소에 상장된 기업의 주식가격에 주식수를 가중평균하여 시가총액식으로 산출한 지수
CD금리	CD(Certificate of Deposit, 양도성예금증서)가 발행되어 유통시장에서 거래될 때 적용되는 금리로, 시장조달금리의 단기 기준금리로 이용
회사채 수익률	자금 수요자인 일반기업이 자금 공급자인 투자자로부터 자금을 조달하기 위하여 발행하는 채권(회사채)을 만기 때까지 보유하였을 때 얻을 수 있는 수익
소비자물가지수	Consumer Price Index(CPI)로 소비자가 구입하는 상품이나 서비스의 가격변동을 나타내는 지수
주택매매지수(전체)	아파트, 연립주택, 단독주택 등 주택시장의 평균적인 매매가격변화를 측정하는 지표
주택매매지수(서울)	서울지역을 대상으로 산출한 주택매매지수
은행대출금연체율(기업대출)	기업들이 은행으로부터 빌린 대출금에 대한 연체(1일이상 원금연체 기준)비율
산업생산지수(건설업)	한국 경제 전체의 건설업을 대상으로 재화와 용역에 대한 생산활동 동향을 월별로 집계하여 단일지수로 나타낸 지수(GDP등은 통상 분기단위로 산출)
환율	원화의 대미달러 환율로, 서울외국환시장에서의 은행간 달러 거래 통계로 산출

업(법인 등)일 것인데, 연체율이 올라가면 가산금리가 올라가 기업의 대출금리가 올라갈 것이라고 볼 수 있을 뿐만 아니라, 기업의 업황이 좋지 않다는 것도 의미할 수 있는 만큼 매각에 영향을 미칠 수 있는 경제지표 변수로 신규로 선정하였다.

2) 조작적 정의

① 성공적인 부동산 매각

사모 부동산 펀드의 운용재산 매각시점을 파악할 수 있는 자료는 공개되지 않으나, 통상 6개월 간격으로 공시되는 사모 부동산 펀드의 6개월간 기준가 변화율이 10% 이상이면 성공적인 매각으로 보고, 성공적인 매각을 "6개월간 기준가가 10%이상 상승한 경우"로 정의하였다. 기준가가 급격히 상승하는 것은 실제 매각 외에도 자산재평가가 이뤄진 경우를 감안할 수 있으나, 사모 부동산 펀드의 경우 비용과 시간이 많이 소모되는 자산재평가를 할 이유가 없는 만큼 그러한 평가이익은 고려하지 않는다.

② 결산 기준가

사모 부동산 펀드가 일정기간(통상 6개월[18])마다 공개하는 결산 기준가는 동 기간 동안에 발생한 수익과 비용을 모두 고려하여 산출하는 것이므로, 단순히 매각이 협의되고 있다거나 MOU를 체결하였다거나 계약금을 받았다는 것만으로 기준가 상승을 인식하지는 않는다. 본 연구에서는 결산 기준가가 매각을 실제로 반영하여 관련 수익이 인식되는 신뢰할 수 있는 지표라고 정의한다.

결국 부동산 펀드의 대부분을 차지하면서도 구체적인 매각관련 내용이 공개되지 않은 사모 부동산 펀드의 경우 일반인이 접근할 수 있는 결산기준가 자료를 통해 성공적인 매각여부를 합리적으로 추정하는 것은 불가피한 최선이라고 생각한다.

2. 연구과제 설정 및 분석방법

1) 연구과제 설정

본 연구에서는 사모 부동산 펀드의 운용재산인 부동산이 성공적으로 매각된 그룹과 그렇지 않은 그룹간의 비교를 통해 성공적인 부동산 매각에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 다

18) 펀드는 반기/분기/월 단위의 결산도 가능하나 본 연구에서는 대다수 사모 부동산 펀드의 기준가가 6개월마다 공개되고 있으므로 6개월을 기준으로 분석한다.

음과 같은 연구과제를 설정하였다.

연구과제 : 사모 부동산 펀드의 부동산 매각 시점은 코스피지수, CD금리, 회사채수익률, 소비자물가지수, 주택매매지수, 은행의 기업대출연체율, 산업생산지수의 변화율 등의 거시경제변수 중의 어느 것과 연관성이 높은가?

2) 조사와 분석방법

본 연구에서 사용하는 자료는 최근 약9년(2014년 1월 1일부터 2023년 5월 23일까지) 기간 중에 상환된 임대형과 개발형 사모부동산 펀드 중에 매각 수익률이 10%이상(6개월간 기준가가 10%이상 상승한 것)인 사모 부동산 펀드[19]중 결산 기준가 공시자료 오류[20]가 발견된 건을 제외한 112건을 유효표본으로 선정하였다. 112건의 매각이 발생한 기간에는 주요 경제지표 변화율이 어떻게 변화하는지 분석하였다. 또한 본 연구를 위해 수집된 자료의 통계처리는 다항로지스틱 회귀분석을 통해 분석하였다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기술통계

최종 유효표본인 사모 부동산 펀드 112건에 영향을 미치는 변수들의 기술통계량을 정리하면 아래와 같다. 〈표 6〉에 제시된 것과 같이 본 연구 주요변인의 평균은 -4.836~6.631로 분포되어 있었고, 절댓값을 기준으로 모든 변인의 왜도는 0.069~1.546, 첨도는 0.229~2.448로 나타나 왜도의 절대값이 2 이하이며, 첨도의 절대값은 7 이하를 보이고 있어 각 변인이 정규 분포의 범위 내에 있다고 가정할 수 있다(Kline, 2005).

19) 부동산 사모 펀드 분류를 대출형으로 표기하거나 혹은 분류하지 않아 성격을 알 수 없는 펀드 대상에서 제외하였는데, 이는 사모의 경우 공모와 달리 성격을 알 수 있는 약관이 공개되지 않아 투자대상 운용방법에 대해 알 수 있는 방법이 없기 때문임

20) 기준가가 결산 기간(6개월) 사이에 100배 늘어나는 등 기재오류라고 판단할 수 있는 자료는 제외

〈표 6〉 기술통계

구 분	평균	표준편차	최소값	최대값	왜도	첨도
코스피지수	1.754	11.712	-21.836	38.847	0.970	1.456
CD금리	6.631	35.320	-52.113	125.424	1.546	2.488
회사채 수익률	4.233	24.088	-30.692	75.914	1.092	0.369
소비자물가지수	0.896	0.918	-1.098	4.018	1.168	1.949
주택매매지수(전체)	1.716	2.622	-5.697	7.980	0.505	1.669
주택매매지수(서울)	2.935	3.543	-8.001	10.188	-0.296	0.934
은행대출금연체율(기업대출)	-4.836	17.450	-38.462	42.857	0.645	0.229
산업생산지수(건설업)	1.264	5.558	-8.973	17.124	0.351	-0.465
환율	1.021	5.037	-9.494	15.768	0.069	-0.259
매매건수	0건(55, 49.1%), 1건(29, 25.9%), 2건(17, 15.2%), 3건 이상(11, 9.8%)					

* 기술통계에 활용한 변수들은 2013년 12월부터 2023년 5월까지 월별로 113개의 값을 사용

2. 변수 간의 상관성

〈표 7〉에 제시된 바와 같이 주요변인 간의 상관계수를 살펴보면, 코스피지수는 주택매매지수와 정(+)적으로 유의한 상관을 보이고, CD금리, 회사채수익률, 환율과는 부(-)적으로 유의한 상관을 보였다. CD금리는 회사채, 소비자물가지수, 환율과 정(+)적으로 유의한 상관을 보였고, 은행대출금 연체율과는 부(-)적으로 유의한 상관을 보였다. 소비자물가지수는 환율과 정(+)적인 상관을 보였으며, 주택매매지수는 은행대출금 연체율, 산업생산지수와 부(-)적인 상관을, 은행대출금 연체율은 환율과 부(-)적인 상관을 보이는 것으로 확인되었다.

〈표 7〉 주요변인의 상관계수

구분	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)
1)코스피지수	-								
2)CD금리	.418**	-							
3)회사채 수익률	-.310**	.779***	-						
4)소비자물가지수	-.139	.660***	.728***	-					
5)주택매매지수(전체)	.271**	-.002	.248**	.139	-				
6)주택매매지수(서울)	.248**	-.126	.120	-.022	.862***	-			
7)은행대출금연체율(기업대출)	-.132	-.017	-.206*	.024	-.367**	-.316**	-		
8)산업생산지수(건설업)	-.110	.154	.062	.034	.340**	.416**	.078	-	
9)환율	-.649**	.355***	.350***	.212*	.065	-.042	-.207*	.017	-

$^{*}p<.05$, $^{**}p<.01$, $^{***}p<.001$

3. 연구과제의 분석

매각 건수에 영향을 미치는 독립변인을 검증하기 위해 다항로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 그 결과 '회사채수익률'(χ^2=7.901, p<.05), '주택매매지수(서울)'(χ^2=7.991, p<.05), '은행대출금연체율(기업대출)'(χ^2=11.749, p<.01) 등이 매각 건수를 예측하는 변인으로 확인되

〈표 8〉 매각 건수 예측 요인

기준범주집단	매각 건수 0								
비교범주	매각 건수 1			매각 건수 2			매각 건수 3 이상		
	B	OR	p	B	OR	p	B	OR	p
1)	0.043	1.044	.562	0.082	1.086	.371	-0.067	0.935	.541
2)	0.005	1.005	.705	-0.032	0.968	.090	-0.005	0.995	.849
3)	-0.014	0.986	.553	0.032	1.033	.255	-0.075	0.928	.052
4)	-0.054	0.948	.911	0.417	1.518	.434	1.108	3.028	.174
5)	-0.180	0.836	.438	-0.518	0.596	.066	-0.289	0.749	.465
6)	0.112	1.118	.526	**0.534**	**1.706**	**.022**	0.450	1.568	.086
7)	-0.007	0.993	.727	-0.005	0.995	.804	**-0.111**	**0.895**	**.008**
8)	**-0.111**	**.895**	**.048**	-0.025	0.975	.680	0.017	1.017	.862
9)	0.130	1.138	.100	0.152	1.165	.185	-0.044	0.957	.796

기준범주집단	매각 건수 0								
비교범주	매각 건수 1			매각 건수 2			매각 건수 3 이상		
	B	OR	p	B	OR	p	B	OR	p
1)	0.039	1.040	.681	-0.110	0.896	.309	-0.150	0.861	.222
2)	-0.037	0.964	.070	-0.010	0.990	.708	0.027	1.028	.359
3)	0.046	1.047	.123	-0.061	0.941	.124	**-0.107**	**0.898**	**.013**
4)	0.471	1.602	.433	1.162	3.195	.173	0.690	1.995	.430
5)	-0.339	0.713	.256	-0.109	0.897	.790	0.230	1.258	.593
6)	0.423	1.526	.077	0.338	1.403	.204	-0.084	0.919	.772
7)	0.001	1.001	.952	**-0.104**	**0.901**	**.016**	**-0.105**	**0.900**	**.017**
8)	0.085	1.089	.244	0.128	1.136	.220	0.042	1.043	.692
9)	0.023	1.023	.854	-0.173	0.841	.320	-0.196	0.822	.306

* Note: Cox & Snell: R^2=.366

- 회사채 수익률(χ^2=7.901*), 주택매매지수(서울)(χ^2=7.991*), 은행대출금연체율(기업대출)(χ^2=11.749**), 산업생산지수(건설업)'(χ^2=4.648)
- 1)코스피지수, 2)CD금리, 3)회사채 수익률, 4)소비자물가지수, 5)주택매매지수(전체), 6)주택매매지수(서울), 7)은행대출금연체율(기업대출), 8)산업생산지수(건설업), 9)환율

었으며, '산업생산지수(건설업)'(χ^2=4.648, p>.05)은 χ^2값이 통계적으로 유의하지는 않았으나 종속변인을 유의하게 예측하는 것으로 확인되었다. 자세한 내용은 <표 8>에 제시하였다. 한편, 본 연구의 회귀모델은 매각 건수인 종속변인[21] 변량의 약 36.6%(Cox & Snell: R^2 =.366)를 설명하는 것으로 확인되었다.

기준범주 유형에 비해 비교범주 유형이 속할 확률을 Wald 검증한 결과인 <표 7>을 살펴보면, 회귀계수(B)가 양수이면 오즈비(odds ratio, OR) 값이 1 이상이며 음수이면 1보다 작게 나타난다. 결과를 해석함에 있어서 OR이 1보다 크면 독립변수의 값이 증가할 때 기준범주 사건 발생확률이 증가하고 1보다 작은 경우에는 독립변수의 값이 증가할수록 기준범주 사건 발생확률이 감소함을 의미한다(고길곤, 2017: 15).

첫째, '매각 건수 0'을 준거로 했을 때 각 유형에 속할 확률을 살펴보면, '산업생산지수(건설업)'가 높아질수록 '매각 건수 1'에 속할 가능성이 10.5% 감소하는 것으로 나타났고(B=-0.111, OR=.895), 주택매매지수(서울)가 높아질수록 '매각 건수 2'에 속할 가능성이 1.706배 증가하며(B=0.534, OR=1.706), 은행대출금 연체율(기업대출)이 증가할수록 '매각 건수 3'에 속할 가능성이 10.5% 감소하는(B=-0.111, OR=0.895) 것으로 확인되었다. 주택매매지수(전체)는 통계적으로 유의한 결과가 나오지 않았는데, 사모 부동산 펀드는 주로 서울에 위치한 상업용 부동산에 투자하기 때문인 것으로 추정된다.

즉, 산업생산지수(건설업) 증가와 은행대출금 연체율(기업대출)은 매각에 부적인 영향을 미치고, 주택매매지수(서울)는 매각에 정적인 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

산업생산지수가 증가하면 추가적인 부동산 건설 등 공급이 늘어날 수 있기 때문에 매각에 부정적일 수 있다. 즉 공급이 늘어날 수 있으므로 매수자 입장에서 가격하락을 염두에 둘 수 있을 것이다. 한편 은행대출금 연체율이 높아진다는 것은 기업이 은행에서 돈을 빌린 후 원리금을 제대로 갚지 못하는 것을 의미하는데, 기업이 은행에서 빌린 돈을 제대로 갚지 못해 연체율이 증가한다면 기업의 업황이 좋지 않아 부동산 펀드에서 매각하려는 상업용부동산 등에 대한 매수 수요는 줄어들 수 있다. 또한 연체율이 증가하여 기업대출시 가산금리가 상승한다면 매수자의 자금조달은 어려워 질 수 있고 이에 따라 매수 수요가 줄어들 수 있다고 본다.

둘째, '매각 건수 1'을 준거로 했을 때 주택매매지수(서울)가 높아질수록 '매각 건수 3'에 속할 가능성은 9.9% 감소하는(B=-0.104, OR=0.901) 것으로 확인되었다. 즉, 서울지역 주택매매지수는 매각에 정적인 영향을 미치지만 그렇다고 해서 무조건 증가하는 것이 아니라고 해석할 수 있다.

---

21) 금번 연구에서 종속변수인 매각건수는 기준가가 6개월간 10%이상 상승(D시점의 기준가와 D-6개월 시점의 기준가와 비교)하면 성공적인 매각으로 보고 1로 표기하되, 10%이상 상승하지 않으면 성공적인 매각이 없는 것으로 보고 0으로 표기함.

셋째, '매각 건수 2'를 준거로 했을 때 회사채 수익률이 증가할수록 '매각 건수 2'보다 '매각 건수 3'에 속할 가능성이 10.1% 감소하는(B=-0.107, OR=0.898) 것으로 확인되었으며, 주택매매지수(서울)가 높아질수록 '매각 건수 3'에 속할 가능성은 '매각 건수 2'에 속할 가능성보다 10.0% 감소하는(B=-0.105, OR=0.900) 것으로 확인되었다. 이는 기업이 발행하는 회사채의 금리 수준이 높아지면 상업용 부동산 매수자(주로 법인)의 자금 조달이 어려워져 매수자가 주저하게 되니 상업용 부동산 매매가 어려워지기 때문이라고 할 수 있다. 위에서 해석한 것과 마찬가지로 주택매매지수(서울)는 매각에 정적인 영향을 미치지만 그렇다고 해서 무조건 증가하는 것이 아니라고 해석할 수 있다.

V. 결 론

부동산펀드는 2004년에는 그 규모가 약 8,000억 원이었으며 2022년말 기준 157.3조원에 달할 정도로 규모로 크게 성장하였다. 그중 부동산 펀드는 81.4조원인데 사모 부동산 펀드가 80.9조원으로 사모 부동산 펀드는 부동산 관련 간접투자상품의 핵심이라고 할 수 있다.

본 연구는 이러한 부동산펀드가 운용하는 부동산의 매각시점과 매각시점 전 일정기간의 주요 경제지표 변화율 간의 관련성을 파악해 본 접근이라는 측면에서 의미가 있다. 부동산펀드에서 부동산 매각행위는 가장 주요한 의사결정이자 투자자 이익에 직접 관련되는 핵심 운용행위이나, 그간 연구는 펀드 존속기간 전체를 대상으로 하여 그 기간에 상응하는 전체 경제지표와 펀드 수익률과의 관련성을 주로 연구하였기 때문이다.

본 연구에서는 최근 약 9년(2014년 1월 1일부터 2023년 5월 23일까지) 기간 중에 상환된 임대형과 개발형 사모부동산 펀드 중 매각 수익률이 10%이상(6개월간 기준가가 10%이상 상승한 것)인 사모 부동산 펀드 112건을 유효표본으로 선정하여, 매각이 발생한 6개월중 주요 경제지표 변화율이 어떻게 변화하는지 다항로지스틱 회귀분석을 통해 분석하였다.

분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 사모부동산 펀드의 성공적인 자산 매각은 회사채 금리 수준과 부의 관계이며, 산업생산지수(건설업) 증가와 은행 대출연체율(기업대출)과도 부의 관계임을 유의미하게 확인할 수 있었다.

둘째, 반면 주택매매지수(서울)는 제한적이지만 사모부동산 펀드의 성공적인 자산 매각과 정의 관계임을 확인할 수 있었다.

결국 회사채의 금리 수준 및 은행 기업대출 연체율 수준이 낮아 기업들의 자금조달이 원활하고, 주택매매지수(서울)가 상승하는 경우에 상업용 부동산 등을 고가로 매수하는 수요가 활성화된다고 볼 수 있다. 반면 산업생산지수가 상승할 경우 오히려 부동산에 대한 공급이 늘

어나는 만큼 기존 자산의 성공적인 매각이 어려워지는 것으로 볼 수 있다.

이러한 결과는 기존 선행연구와 달리 부동산 매각시점과 매각시점 전 6개월간 주요 경제지표의 변화율 간 관련성을 파악해 봄으로써, 경제지표 동향을 모니터링하여 성공적인 부동산 매각 시점을 예측해 볼 수 있다는 측면에서 본 연구의 목적을 달성한 것이라고 판단한다. 즉 펀드를 운용하는 집합투자업자 뿐만 아니라 사모 부동산 펀드 투자자 등 이해관계자들이 경제지표를 부동산 매각 시점을 검토하여 높은 수익률을 달성하는데 활용할 수 있으며, 관련 연구가 지속된다면 더욱 유의미한 예측이 가능할 것으로 본다.

〈참고문헌〉

- 고길곤, “행정학 분야의 로지스틱 회귀분석 활용 절차와 쟁점”,「현대사회와 행정」, 27(4), 한국국정관리학회, 2017.
- 김은주, “부동산펀드 성과와 특성에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2010.
- 김정희. “국내 부동산 펀드 유형별 거시경제변수의 영향요인분석”,「부동산 도시연구」제6권 제1호, 부동산도시연구원, 2012.
- 김종원, “부동산 간접투자 수익률에 영향을 미치는 요인에 관한 연구(부동산 펀드를 중심으로)”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2013.
- 금융감독원 보도자료(https://www.fss.or.kr)
- 금융투자협회 전자공시 (https://dis.kofia.or.kr)
- 남연우, “공모부동산펀드의 수익률 영향 요인에 관한 분석”, 단국대학교 박사학위논문, 2016.
- 박종민 · 전상경, “거시경제가 부동산펀드 설정규모에 미치는 영향”,「부동산연구」, 제22집 제1호, 부동산연구원, 2013.
- 법제처 국가법령정보센터 (https://www.law.go.kr)
- 통계청 나라통계(https://www.narastat.kr)
- 한국은행 경제통계시스템 (https://ecos.bok.or.kr)
- Kline, T. (2005). Psychological testing: A practical approach to design and evaluation. Thousand Oaks, CA: Sage.

〈투고(접수)일자 2023.06.13. 심사(수정)일자 2023.06.23. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.23

지방소멸방지를 위한 특별자치도의 정책방안 연구

김상근*

A Study on policy measures of special self-governing provinces to prevent local extinction

Kim, Sang Geun

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
1. 지방소멸의 개념과 원인
2. 특별자치도의 개념과 지위
3. 선행연구 검토
Ⅲ. 정책동향분석
1. 지방소멸방지를 위한 정책동향분석
2. 특별자치도의 정책동향분석
Ⅳ. 지방소멸 대응정책 문제점 및 정책방안 제시
1. 지방소멸 대응정책 문제점
2. 정책방안 제시
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

The decrease in local population breaks the balance with the economic development of the region, fails to realize decentralization and balanced development, and eventually approaches the crisis of local extinction. The main causes of the population decline in the provinces were the natural decrease due to the low fertility rate and population aging, and the larger factor, the social decrease (population outflow). In the Special Self-Governing Province, it is necessary to break away from the policy practice of the central government and actively prepare policy measures to respond to local extinction by using its own special authority and position. Since the policy establishment of the central government related to the population decline crisis, such as the「Basic Act on Low Fertility and Aging Society」in 2006, was promoted in a uniform way, there are many problems that do not properly reflect the characteristics of each local government and the situation at the site. Accordingly, five measures are proposed for the Special Self-Governing Province to establish policy measures that are sustainable and reflect regional specialization.

Keywords : Local extinction, special self-governing provinces, declining population areas, low birth rate and aging population, population movement

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

【국문요약】

지방인구감소는 지역의 경제 발전과 균형을 깨고 지방분권과 균형발전을 실현하지 못하며 종국에는 지방소멸위기에 이르고 있다. 지방의 인구감소 주요 원인은 출산율 저하와 고령화에 따른 자연적 감소와 더 큰 요인인 인구유출로 나타나는 사회적감소이다.

특별자치도에서는 중앙정부의 정책 관행을 탈피하여 본연의 특별한 권한과 지위를 활용해 지방소멸대응에 정책방안을 적극적으로 마련해야 한다. 2006년 「저출산·고령사회기본법」 등 인구감소위기 관련한 중앙정부의 정책 수립은 획일적인 방식으로 추진되었기에 지자체 각각의 특성과 현장 상황을 제대로 반영하지 못하는 것이 사실이다.

이에 특별자치도가 지속가능하고 지역특화를 반영한 정책방안을 수립하도록 특별자치도식 지역특화산업 육성의 고용 창출, 인구유입을 위한 지역특화형 비자발급 확대와 이민 권한 대폭 이양, 2차 공공기관 우선 이전권 확보, 정주여건을 위한 교육과 거주지원 현실화, 마지막으로 특별자치도 지방소멸관리기금 조례 제정 등 5가지 방안을 제안한다.

주제어 : 지방소멸, 특별자치도, 인구감소지역, 저출산·고령화, 인구이동

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

지방소멸은 지역의 인구가 급격히 감소하고 지방경제의 산업과 경제 활동이 저성장 상태로 현저히 지역경제가 위축되는 현상을 의미한다. 지방분권화에 따른 지역균형발전의 노력에도 불구하고 저출산과 고령화, 그리고 대도시로 이주하는 도시성장의 불균형으로 지방은 소멸하고 수도권과 대도시는 인구의 가파른 증가와 이에 따른 사회적 문제가 크게 대두되고 있다.

지방소멸은 지역의 경제 발전과 균형을 깨고 국가경제성장과 지방의 균형 발전을 막는 국가적으로 매우 심각한 문제로 인식되고 있지만, 중앙정부 중심의 추진과 중앙정부에 대한 의존도가 높아 지방분권과 균형발전을 실현하지 못하여 지방소멸을 막지 못하고 있다. 인구소멸 위기지역에 속하는 지역들은 인구감소와 고령화로 인해 경제적으로 위축되는 등의 문제가 발생하고 있다. 2005년부터 지금까지 지방인구감소의 주요 원인을 출산율 저하와 고령화에 따른 자연적 감소로 진단하고 대책을 수립하고 추진하였으나 사회적 감소(인구유출)가 그

원인으로 나타났다. 더불어 저출산 대책만으로 지방소멸 방지를 막을 수 없고 인구사회정책 접근방식보다 지역발전정책과 융합의 필요성도 주장되고 있으며 중앙부처의 개별적인 정책보다 부처협업 및 지방의 연계 및 통합적 사업 추진강화를 주문하고 있다. 지역 주도의 계획 수립과 자율적인 추진체계를 수립하려면 중앙정부 중심이 아닌 지방정부와 협업을 통해 포괄적인 재정지원이 필요하다. 특별자치도는 인구감소에 따른 지방소멸 대응시스템을 지역 상황과 주민 관점에서 제도 개선과 변화를 통해 상시적으로 정보공유와 활용, 인구감소와 관련한 불합리한 법률 및 규제를 중앙정부와 함께 개선하는 노력이 필요하다[1].

본 연구의 목적은 지방소멸을 방지하기 위한 현재까지 정책의 문제점을 분석하고 특별자치도의 지위와 권한을 통한 지방소멸위기 대응방안을 연구하고 제시하고자 한다. 지금까지 지방소멸방지를 위한 인구감소정책들은 2005년 「저출산·고령사회기본법」 제정과 2006년 대통령직속 저출산·고령사회위원회 운영, 2017년부터 '인구감소지역 통합지원사업' 실시, 2020년 12월 「국가균형발전특별법」을 일부 개정하여 인구감소지역 지원을 위한 법적 근거를 마련했었다. 최근 국회에서도 활발히 발의하여 2022년 5월 29일 인구감소지역 지원 특별법이 국회를 통과했고 2023년 1월 1일부터 시행된다. 최초 특별자치도인 제주도는 특별자치도의 행정체제의 특수성을 고려해서 지방자치법 제174조 제2항은 제주특별자치도의 지위·조직 및 행정·재정 등의 운영에 대한 특례를 규정하고 있다. [2]

제주특별자치도는 본 연구의 인구감소에 따른 지방소멸과 주제가 상당히 거리감이 있지만 특별자치도의 특성과 역할에 대한 정책변화 및 대안에 관한 연구대상으로 중요하다. 관련하여 특별자치도는 개정된 지방자치법(제2조 제1항 제1호, 제3조 제2항)에 따라 다른 지방자치단체와 다른 특별한 지위를 갖게 된다. 지위와 그에 따른 특례를 부여받아 정주인구 확대와 지역특화산업 발전을 통해 지역 성장 동력을 창출할 수 있고 국가 균형발전을 도모할 수 있다. 강원특별자치도와 전북특별자치도는 인구감소지역으로 지정된 지역이 많고 지방소멸위기에 대응할 구체적인 법·제도적 특별성을 마련해야 하는 중요한 시점이다. 특별자치도의 입장에서 권한과 지위를 적극활용하여 지방소멸방지를 준비함에 있어 본 연구가 방향성을 제시하는 것으로 큰 의미가 있을 것이다.

---

1) 차미숙·최예술·조은주, "지방소멸 대응 정책 방향과 추진전략", 「국토이슈리포트」, 제57호, 국토연구원, 2022, pp.1~12.
2) 표명환, "지방자치법상의 특별자치도의 의미와 그 문제", 「공법학연구」, 제10권 제4호, 한국비교공법학회, 2009, pp.139~168.

2. 연구방법

연구목적을 완성하기 위해 지방소멸방지를 위한 법과 제도를 시간에 따른 변화와 시책을 선행연구사례로 분석하고 인구감소지역을 포함하고 있는 특별자치도의 지방소멸방지를 위한 정책 마련을 위해 권한과 지위를 확인할 수 있도록 선행한 제주특별자치도 사례를 분석한다. 2023년 6월에 출범하는 강원특별자치도와 2024년 1월에 출범하는 전북특별자치도는 선행한 제주특별지치도와 달리 지방소멸위기지역이 많이 포함되어 있어 기존 인구소멸위기대응 관련 기금제도를 분석하고 특별자치도의 권한에 따른 지역특화 특례 사례를 연구하여 방법을 찾도록 했다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 지방소멸의 개념과 원인

지방소멸(地方消滅)이란 개념은 일본창성회의(日本創成會議) 의장인 마스다 히로야(增田寬也)의 저서 '지방소멸'이라는 책에서 나온 용어이다. 그는 "일본 인구 감소 추세가 지속될 경우 896개 지방자치단체가 소멸할 것"이라는 내용을 담은 '마스다 보고서'의 발표자 마스다 히로야 도쿄대 교수로 도쿄 같은 대도시만 생존하는 '극점사회'가 도래할 것이라고 밝히면서 새로운 키워드로 떠올랐다.

지방소멸지역의 개념적인 정의로는 이상호(2016)가 65세 이상 고령인구와 20~39세 여성 인구비가 0.5 이하 지역으로 규정하였다.[3)]

지방소멸의 원인은 근본적으로 인구의 증감에 따라 결정되며 인구이동에 따른 사회적 증감과 출생과 사망에 따른 자연적 증감으로 나눠 결정된다고 하겠다. 지방소멸의 원인이 자연적 증감보다 인구의 사회적 이동에 의한 증감에 더 큰 영향을 받고 있으며 인구이동의 중요한 동기는 삶의 질 향상에 따라 거주지를 이동하기 때문이다. 인구를 지역으로 끌어들이는 흡인요인(pull factors)과 반대로 지역에서 밀어내는 압출요인(push factors)이 있다. 대표적인 압출요인으로 높은 실업률, 열악한 주거환경, 안전의 위협, 다양한 갈등 등이 해당되고, 흡인요인으로는 고용의 기회, 높은 임금, 풍부한 교육·의료·문화시설, 쾌적한 환경 등이 있다고 했다.

3) 이상호, "한국의 지방소멸에 관한 7가지 분석," 「지역 고용동향 브리프」, 2016, pp.5~9.

이희연(2008)은 인구이동 경로 분석을 통해 총이동량에 영향을 주는 결정요인의 중요도 연구에서 직접 효과와 간접 효과를 모두 고려한 결과 가장 큰 영향을 미치는 변수로 재정환경, 문화복지환경, 신규주택환경, 산업취업환경, 기반환경, 교육환경 등의 순서로 나타났다.[4)]

2. 특별자치도의 개념과 지위

1) 특별자치도의 개념

특별자치도는 제주특별자치도 설치 및 국제 자유도시 조성을 위한 특별법(이하 '제주특별자치도법')이 제정·공포되고 2006년 7월 1일부터 시작되었으며 특별자치도의 설치, 운영, 재정 등에 관한 사항을 규정하고 있다. 이 법률에 따르면 특별자치도는 "지방자치단체의 자율과 책임을 강화하고, 지역경제를 활성화하기 위하여 설치되는 특별한 지방자치단체"로 정의한다. 특별자치도는 국회의 의결을 거쳐 대통령이 설치할 수 있으며 특별자치도의 설치 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정해진다.

강원특별자치도법은 2022년 5월 29일 국회 통과하여 강원도에 특별자치구역이라는 법적 지위를 주고 자치조직권 및 재정 확대 등의 각종 특례를 부여하는 것을 핵심으로 한다. 특별자치도법은 강원의 지역적·역사적·인문적 특성을 살려 고도의 자치권을 보장했으며 지역 역량을 강화하기 위한 법령 정비와 입법·행정 조치를 국가의 책무로 규정했다. 그리고 중앙행정기관은 강원특별자치도의 도시계획 등 각종 지역개발을 위해 특별한 지원과 각종 시책사업을 우선 지원하도록 했다. 강원특별자치도법은 공포 후 1년 후부터 시행된다는 부칙에 따라 강원도는 2023년 6월 11일부터 제주특별자치도 이어 우리나라 두 번째 광역행정단위 특별자치도가 된다.

이어 전북특별자치도 설치 등에 관한 특별법(이하 '전북특별자치도법')은 지난해 12월 28일 국회 본회의를 통과했다. 이를 통해 전북도는 제주도, 강원도에 이어 2024년 1월 18일부터 세 번째 특별자치도가 된다.

2) 특별자치도의 지위

특별자치도는 일반 지방자치단체에 비해 더 많은 자율성과 권한을 가지고 있다. 특별자치도는 법률에 저촉되지 않는 범위 내에서 지방자치단체의 조례를 제정할 수 있으며 지방세를 부과하고 징수할 수 있다. 또한, 특별자치도는 국가로부터 재정지원을 받을 수 있으며, 국가

4) 이희연, "인구이동 확장모형 개발 및 실증 분석", 국토연구원, 2008, pp.10~11.

의 위임사무를 수행할 수 있다.

구체적으로 특별자치도는 첫째, 국가균형발전특별법 동반 개정을 통해 별도 계정을 설정하여 국가균형발전특별회계(균특회계)를 안정적으로 확보할 수 있고 둘째, 국무총리 소속 특별자치도 지원위원회를 설치하며 위원회는 안건 심의를 통해 중장기 발전 방안과 행정·재정적 지원방안을 마련할 수 있다. 또 지원위원회 내부에는 심의 안건을 검토하는 실무위원회가 별도로 설치되고 지원위원회의 사무를 처리할 실무지원단도 운영하여 속도감 있는 지원사업을 실행할 수 있다. 셋째, 도지사와 협의를 거쳐 해당 시·군에 대한 특례부여를 중앙부처에 요구할 수 있고 특별법 제7조와 제24조에 근거해 중앙부처의 행정·재정상 특별지원을 받을 수 있다. 넷째, 특별자치도 설치에 따른 감사 특례가 부여될 경우 중앙부처 감사를 받지 않게 되는 감사위원회를 설치할 수 있다. 이 감사위원회는 내부 통제를 강화한 독립기관으로 운영된다. 독립된 감사기구 설치에 따라 특별자치도의 비위 등 위법 행위에 대한 자체적인 감사가 강화된다. 이는 지방자치에 부합하는 도 행정을 수행하는 데 기여하고 감사의 공정성과 투명성을 높일 수 있다. 특별자치도는 자치경찰제 실시, 교육자치권 확대, 중앙권한 이양, 자치입법권, 자치재정권 부여 등 독자적으로 발전할 수 있는 체제를 갖출 수 있는 지위를 얻는다.[5)]

3. 선행연구 검토

지방소멸이란 용어가 2014년 마스다 히로야로부터 시작하여 지금까지 일반적인 단어가 되었으며 이후부터 활발히 도시 및 지역개발, 사회학, 인구학, 고용·노동 등 다양한 분야에서 서로 다른 논점으로 연구되어왔다.

김동영(2016)[6)]은 전라북도 인구변화양상에 따른 대응전략에서 청년창업특구조성, 다문화 친화도시 조성, 임신·출산 지원시스템, 권역별 중핵도시 육성 및 면단위 생활경제권 구축, 인구센서스 통합관리 및 인구영향평가 실시를 통한 대응책의 필요성을 제시했다.

김현호 외(2021)[7)]는 도시 및 지역개발 분야에서의 연구를 쇠퇴 및 축소도시, 위험지수 개발과 지역선정, 지방소멸의 영향요인, 인구감소지역의 대책, 지방소멸방지 법률 제정 등 연구 분야로 구분하였다.

박세훈 외(2017)[8)]는 인구감소시대 지방중소도시 활력증진 방안에서 인구 5만~50만 비수

5) 국가법령정보 홈페이지(https://www.law.go.kr).
6) 김동영, “전라북도 인구변화양상에 따른 대응전략”, 전북연구원, 2016, pp.207~211.
7) 김현호·이제현·김도형, “국가위기 대응을 위한 지방소멸 방지전략의 개발”, 「연구보고서 2021-08」, 한국지방행정연수원, 2022, p.11.
8) 박세훈·조만석·송지은·임준홍, “인구감소시대 지방중소도시 활력증진 방안”, 국토연구원, 2017, pp.89~91.

도권 도시를 대상으로 조사하여 인구규모, 산업구조, 인구변동기준의 군집분석을 통한 유형화를 만들었다. 또한, 지방 중소도시 지원을 위한 범부처적 추진체계 구축하고 중소도시 지자체 간 협치조직 설치 및 행정적, 재정적 권한 부여, 도시 간 세금의 공유제도를 주장했다.

박진경 외(2020)[9]는 인구감소지역을 저출산·고령화·인구유출 등으로 지역 인구감소문제가 발생하여 대책이 시급한 지역으로 지역의 활력이 저하되어 삶의 질 수준이 낮아서 지원이 필요한 지역으로 정의하였다.

이상호(2016)[10]는 마스다 히로야의 지수를 토대로 한국의 인구소멸지수를 재정립하였는데 22개 기초 지자체를 대상으로 지방의 소멸 가능성에 대해 지역의 65세 이상 고령인구 대비 20~39세 여성인구 비율로 지방소멸을 정의하였다. 대응방안으로 여성을 위한 문화와 여가시설 마련, 결혼 후 정주여건 조성 및 양육과 교육여건 제공을 주문했다.

이주영(2018)[11]은 정주환경 확보를 위해 은퇴자 동호인 교외주거단지, 귀농지원주택단지, 농촌형 행복주택단지 등 조성과 농촌빈집 리모델링, 스마트팜 융합 주거단지 조성을 주장했다.

이희연 외(2010)[12]은 전국 2,171개 동·읍 지역에 대한 통계 분석 결과 쇠퇴 상위 30%가 광역시에 포함되어 도시 내부에서 쇠퇴도가 심각하게 진행하고 있음을 경고했다.

마스다 히로야(2014)[13]는 지방소멸지역을 선정하는 연구에서 지방소멸의 발생원인이 지방을 떠난 대도시로 이동하는 젊은 층의 지역이동과 인구 재생산이 발생하지 않은 결과로 지자체의 기능이 급격하게 저하되며 인구 공동화로 지방소멸이 발생한다고 했다. 이에 지방소멸위기지역 선정과 분석 및 방안을 제시하였고 소멸지수로 20~39세 젊은 여성의 감소율이 50% 이상인 지역을 대상으로 선정하였다.

선행연구에서는 인구감소에 관한 정책들이 중앙정부에서 지자체에 대한 탑다운(Top-Down)방식의 정책들을 연구하고 분석한 결과를 대상으로 진행하였으나 본 연구는 자율적인 지역특화정책과 예산편성이 가능한 특별자치도라는 특수한 위치에서 정책방안을 연구함이 매우 차별성이 있고 희소성이 있다 하겠다.

---

9) 박진경·김도형, “인구감소대응 지방자치단체 청년유입 및 정착정책 추진방안 ”, 한국지방행정연구원, 2020, p.17.
10) 이상호, 전게서, 2016, pp.4~17.
11) 이주영, “인구유출방지를 위한 귀농귀촌인구 정주환경 확보 전략연구”, 울산발전연구원, 2018, pp.53~60.
12) 이소영·오은주·이희연, “지역쇠퇴분석 및 재생방안”, 한국지방행정연구원, 2012, pp.76~77.
13) 마스다 히로야, 「마스다보고서」, 2015, pp.22~24.

Ⅲ. 정책동향분석

1. 지방소멸방지를 위한 정책동향분석

지방소멸의 근본 원인 중 저출산·고령화 사회에 대한 정부의 대응으로 참여정부 출범 이후 출산율 제고와 고령화 대응 등 인구사회 정책을 추진하고자 2005년 「저출산·고령사회기본법」 제정과 2006년 대통령직속 저출산·고령사회위원회를 운영하였다. 기본법의 내용을 살펴보면 크게 '저출산대책'과 '고령사회정책' 등으로 구성되며, 보건복지부장관은 관계 중앙행정기관장과 협의하여 5년마다 작성하고 저출산·고령사회위원회 및 국무회의 심의를 거친 후 대통령의 승인을 받아 이를 확정한다. 법의 규정과 절차에 따라 2006년부터 시작하여 2020년까지 5년 단위로 3회에 걸쳐 기본계획을 수립·추진해왔다. 현재는 제4차 기본계획을 2020년 12월에 수립하여 2021년부터 추진되기 시작했다. 제4차 기본계획의 특징은 개인을 노동력·생산력의 관점에 바라보는 '국가발전 전략'보다 개인의 '삶의 질 제고 전략'으로 기본관점을 전환했다는 점이다. 목표 설정은 기본방향에 기초하여 '모든 세대가 함께 행복한 지속가능 사회구현'한다는 비전 제시와 함께 '개인의 삶의 질 향상', '성평등하고 공정한 사회', '인구변화대응 사회 혁신' 등 세 가지를 마련했다. 연차별 소요 재원도 2023년 76조 원, 2024년 79조 원, 2025년 83조 원을 순차적으로 증가하도록 계획하였다. 또한, 베이비붐 세대의 본격적인 은퇴를 앞두고 능동적 주체로의 역할을 지원하는 접근의 중요성을 반영하기도 했다.[14)]

저출산·고령화와 함께 인구의 유출 현상이 심각한 나타나면서 지방에서는 인구감소 위기를 뛰어넘어 지방소멸위기 문제에 직면하고 있다. 인구감소 문제는 기초생활 인프라인 교육·의료·보육 등 부족 문제, 행정관리의 사각지대 발생과 유지관리비용 증가, 지역 공동체 및 자치기반의 붕괴, 지역경제 기반 쇠퇴 등의 문제로 악순환된다. 그 결과로 생활기반 및 지역경제의 악화와 삶의 질 수준 하락 등의 문제와도 연결되어 지역 간 불균형으로 인한 사회적 갈등 심화가 증가 될 수 있다.

행정안전부는 2017년부터 '인구감소지역 통합지원사업'을 실시하였고 지역의 다양한 문제인 행정서비스 사각지대 발생, 공동체 및 자치 기반 붕괴, 관리비용 상승 등을 해결하고자 했다. 2018년에는 사업을 생활여건 개선, 공공서비스 전달체계 개선, 지역활력 제고, 공동체 활성화, ICT 기반 스마트타운 조성 등 5가지로 유형화해서 인구감소 지역에 특별교부세 90억 원을 교부하여 지자체별로 7억 원에서 8억 5천만 원을 지원하고, 지방비 60억 원을 포함 총 150억 원의 사업비를 지원하였다. 과거 5년 동안에는 정주 여건을 개선하고자 보육·문화·

14) 김현호·이제연·김도형, 전게서, pp.153~154.

복지, 청년 창업 및 일자리 공간 조성과 도시민의 귀촌 사업, ICT 기반 스마트타운 조성 등 총 36개 지역에 437억 원을 투자했다.

지역의 인구감소 문제가 심각해짐에 따라 2020년 12월 「국가균형발전특별법」을 일부 개정하여 인구감소지역 지원을 위한 법적 근거를 마련했다. 인구감소지역 선정은 지역소멸이 우려되는 광역시, 특별자치시, 시·군·구를 대상 지역으로 출생률과 65세 이상 고령 인구, 14세 이하 유소년인구, 생산가능인구의 수, 인구감소율, 인구감소의 지속성, 인구의 이동 추이 및 재정여건 등의 요인을 고려한다. 선정된 인구감소지역에 대해서는 국가와 지방자치단체가 생활서비스의 적정공급, 생활서비스 여건, 교통·물류망·통신망 확충, 청년 인구 유출 방지 및 유입 촉진, 일자리 창출, 주민 및 지역 역량 강화 등 관련 시책을 추진한다. 또한, 사회간접자본 정비, 농림·해양·수산업 지원, 교육·문화·관광시설 확충, 주택건설 및 개량, 산업단지 지정 특례에 관한 사항 등에 대해 행정 및 재정지원을 할 수 있다. 그리고 행정안전부가 지정된 인구감소지수의 근거로 2021년 10월 89곳의 인구감소지역을 전문연구기관과 관계부처와의 협력·협의를 통해 자연적 인구감소, 사회적 이동 등 복합적 요인을 고려하여 8개 지표에 지표별 가중치를 부여하고 최종 선정하였다.

인구감소 등으로 소멸위기를 겪고 있는 지역에 대해 국가 차원의 지원을 확대하기 위한 관련 법안을 국회에서도 활발히 발의하여 2022년 5월 29일 인구감소지역 지원 특별법이 국회를 통과했고 2023년 1월 1일부터 시행된다. 특별법 내용은 지자체가 자율적이고 주도적인 지역발전과 국가 차원의 맞춤형 종합지원 체계 연계와 협력 활성화 체계를 구축하여 정주 여건 개선과 지역활력을 도모할 수 있도록 행정안전부장관이 5년마다 기본계획을 수립한다. 계획에는 교육, 보육, 의료, 주거, 문화 등 사회서비스 전 분야에 대해 포괄적인 종합지원대책을 담았고 지자체 인구감소지역대응위원회를 설치·운영하고 지역발전투자협약 등도 체결할 수 있다. 청년 및 중장년에 대한 일자리, 창업, 주거 등 귀촌 정착 지원을 위한 관련 시책을 추진할 수 있고 인구감소지역 내 학생들의 교육권 확보를 위한 필요비용을 국가와 지자체가 지원함으로 지역의 인구유출을 적극적으로 대응하도록 했다.[15)]

2. 특별자치도의 정책동향분석

제주특별자치도는 제주특별법에 따라 2006년 7월 1일 출범하였다. 특별자치도 출범과 함께 기초자치단체인 4개 시·군이 통합돼 단일 광역체제로 개편됐다. 권한과 특례로 단일광역자치단체의 설치를 허용하고 중앙정부의 권한 사무를 일괄 이양받아 포괄적 자치권 부여, 조직·인사운영의 자율성 확보, 도의회 선거구 획정 및 조례 위임, 정책자문위원제와 자치경찰제

15) 행정안전부. 「저출산·고령사회기본법 시행령」, 대통령령 제33003호, 2022.

도입, 감사위원회 신설과 교육자치제 개선, 7개 특별지방행정기관 통합 운영 등이 있다. 또한, 보통교부세 총액의 3% 법정률 도입, 지역특별회계 내 제주계정 신설, 지방세액 감면 및 세율 조정 특례, 지방채 발행 특례 등이 있다. 국제자유도시 추진에 필요한 권한이양, 1차산업과 관광, 교육, 의료산업 등 역점사업 추진에 관한 필요 권한들을 이양하는 특례를 부여하고 있다.[16)]

강원도가 2022년 5월 29일 강원특별자치도법 국회 통과를 목표로 중점적으로 발굴한 4개 분야(군사·산림·농업·환경) 등에 대한 중앙행정권한을 강원도에 이양하는 특례를 담아 진행하였다. 2023년 5월 25일 국회에서 「강원특별자치도 설치 등에 관한 특별법 전부개정법률안」이 행정안전위원회('23.5.24.) 및 법제사법위원회('23.5.25.) 법안 심사를 거쳐 총 84개의 조문이 담긴 개정안이 이번 본회의에 통과되었다. 전부개정안은 강원도가 중점적으로 발굴한 4개 분야에 대한 중앙행정권한을 강원도에 이양하는 특례를 담고 있으며 특히, 농촌활력촉진지구 및 농업진흥지역 지정, 농지 전용허가, 환경영향평가 등 특례에 대하여는 존속 기한을 3년으로 정하여 강원에 시범적으로 적용할 수 있도록 하였다.

세부적으로 첫째, 도지사 또는 관할 시장·군수는 관할 군부대장에게 민간인 통제선·보호구역의 지정·변경·해제를 건의할 수 있으며, 국방부장관은 도지사가 요청하는 경우 강원 내 미활용 군용지 현황을 도지사에게 제공할 수 있다. 둘째, 도지사는 산림이용진흥지구를 지정할 수 있으며, 산림이용진흥지구의 지정·변경·해제 등은 도 조례로 정할 수 있다. 셋째, 도지사는 농촌활력촉진지구를 지정할 수 있으며, 농업진흥지역 해제·농지전용허가 등에 관한 농림축산식품부장관의 일부 권한을 도지사에게 이양한다. 넷째, 소규모 환경영향평가·자연경관영향협의·기후변화영향평가 검토 등 환경부 장관의 일부 권한을 도지사에게 이양하며 도지사는 환경 및 생태자원 보전·관리에 필요한 재원을 조성하기 위해 강원도 조례로 정하는 바에 따라 환경보전협력기금을 설치한다. 다섯째, 과학기술정보통신부장관은 도지사의 요청이 있는 경우 강원도 내 연구개발특구를 지정할 수 있으며, 국토교통부장관은 첨단지식산업분야의 육성과 기술연구 및 전문인력양성을 위하여 국가산업단지인 '강원첨단과학기술단지'를 조성할 수 있다.[17)]

전라북도는 2022년 12월 28일 국회 본회의를 통과하여 2024년 1월 18일 '전북특별자치도'가 출범한다. 특례사업 발굴추진단이 발굴한 301건의 특례사업에 조직·사무·재정·교육, 투자유치·민생경제, 신산업, 농업농촌·해양, 문화관광콘텐츠, 지역개발 SOC·환경, 안전·복지·소방 등 7개 분과로 구성되어 전북형 특례 정책 발굴한다. 이번에 발굴된 특례를 살펴보면 권한·사무 이양 94건, 도 조례 위임 54건, 규제 특례 44건, 법적 특례 118건 등이다. 이 가

16) 행정안전부, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」,법률 제19563호 제정, 2006.
17) 행정안전부, 「강원특별자치도 설치 등에 관한 특별법」,법률 제18875호 제정, 2022.

운데 62건은 핵심 특례로 분류됐다. 투자유치·민생경제 분과의 핵심 특례는 산업단지 지정계획 특례, 산업단지 관리기본계획 특례, 유치기업 조세 등의 감면 특례, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령 특례 등이다. 신산업 분과의 핵심 특례는 과학기술기본법에 따른 연구개발사업 수행에 관한 특례, 출입국관리법에 체류 외국인에 대한 특례 등이다. 농업농촌·해양 분과의 핵심 특례는 농지의 전용허가 협의 등에 관한 특례, 농업진흥구역에서 할 수 있는 행위에 관한 특례 등이 있다.[18)]

Ⅳ. 지방소멸 대응정책 문제점 및 정책방안 제시

1. 지방소멸 대응정책 문제점

1) 대응정책

참여정부 출범과 함께 2005년에 인구감소 대응방안으로 「저출산·고령사회기본법」을 제정하였고 2006년에는 대통령 직속위원회인 '저출산·고령사회위원회'을 신설 운영하였다. 인구감소로 인한 지방소멸현상 발생의 사회적 문제를 단순히 저출산과 고령화에 따른 국가적 인구감소로 인식하고 대응한 점은 분명 문제가 있다. 특히, 저출산 원인은 양육과 교육비용 등의 경제적 부담, 여성의 사회경력 및 경제적 참여를 위한 출산 포기 및 보류, 출산 후 양육과 경제생활의 불균형, 주거환경 및 생활비 부담, 사회적인 가치 변화와 가족 구조 변화 등이 있다. 이러한 문제들이 상호작용하여 저출산 문제를 악화시키고 있다. 현재도 제4차 기본법이 2021년부터 진행되고 있으나 저출산·고령화에 따른 지방인구감소보다 인구유출에 따른 지방소멸현상이 더 큰 원인으로 나타나고 있어 근본적인 정책변화가 필요하다.

국토연구원(2021)에 따르면 2020년에 처음으로 국토의 11.8%에 불과한 수도권 인구(50.1%)가 비수도권 인구를 역전하여 인구집중도가 지속적으로 높아지고 있다고 한다. 더불어 출생아 수보다 사망자 수가 많은 '인구 데드크로스(dead-cross)'가 나타났고 수도권으로의 인구유출에 따른 지방인구감소 현상이 발생하는 사회적 증감이 더 크게 작용했다. 비수도권 20~30대 청년층의 유출 심화로 인해 수도권-비수도권 간의 인구 격차와 인구 규모 불평등의 심화로 비수도권인 지방의 소멸위기가 최고조에 이르렀다. 더불어 지방 대도시의 경우 동일 시·도내 타 시·군에서 인구가 유입되는 비율도 무시할 수 없다.

인구감소 위기 극복을 위해 2021년 6월 정부는 인구감소지역을 지정·지원할 법적 근거를

18) 행정안전부, 「전북특별자치도 설치 등에 관한 특별법」,법률 제19214호 제정, 2023.

마련하고 기초 지방자치단체 89개의 인구감소지역을 지정·고시했으며 이들 지역에 대한 행정·재정적 지원을 추진한다. 또한, 행정안전부는 '지방소멸대응기금'을 신설하여 2022년부터 인구감소지역 등을 대상으로 '지방소멸대응기금 투자계획'을 수립하여 10년간(2022~2031년) 매년 1조 원씩 지원한다[19].

2) 문제점

아직 인구감소지역에 대한 실태조사나 연구가 제대로 이뤄지지 않았고 결과에 따른 구체적인 정책방안이 부재한 상황이다. 특별자치도에 지정된 제주특별자치도와 2023년 6월에 시행하는 강원특별자치도, 2024년 1월에 시행하는 전북특별자치도가 있다. 강원특별자치도와 전북특별자치도는 심각한 지방소멸 위기지역을 각각 12개, 10개씩 안고 다른 지방과는 다른 특별한 법적 지위를 가지며, 행정, 경제, 교육, 문화 등의 다양한 분야에서 독자적인 정책과 권한을 행사한다.

중앙정부의 정책 수립은 지방정부의 현실과 상황에 맞지 않는 획일적인 방식으로 추진되기에 지자체의 목소리나 현장을 제대로 반영하지 못하는 문제점이 많다. 특별자치도에서는 중앙정부의 정책 관행을 탈피하여 본연의 특별한 지위를 활용해 지방소멸대응에 정책방안을 적극적으로 고민해야 한다.

2. 정책방안 제시

1) 정책사례

낮은 출산율, 높은 고령화율이 자연적인 인구감소의 원인으로 명백하나, 청년층의 지역 간 이동이 심화되어 지역 간 인구 양극화를 초래하는 주된 사회적 요인이다. 이에 강원특별자치도와 전북특별자치도는 특별자치도로서 지위와 역할을 활용하여 지방소멸위기 대응방안을 마련해야 한다.

지방소멸위기 지역에 해당하지 않은 제주특별자치도는 제주특별법 제도 개선을 2015년 7월까지 총 5차례 진행했다. 인구 유입을 유도하기 위해 자율 초·중등학교 및 국제고교 설립허용, 영어교육도시 지정 근거마련, 외국인카지노 등 관광 관련 권한 이양 등의 개선하였다. 일자리 창출을 위해서 첨단과기단지와 투자진흥지구 사업에 대한 출자총액 제한 전용 배제, 관광 3법 일괄이양, 농지 및 도시개발 관련 규제 권한의 일괄 이양 등도 진행하였다. 결과로 제

19) 최예술, "인구감소지역의 인구변화 실태와 유출인구 특성 분석", 「WP 22-06」, 국토연구원, 2022, pp.5~19.

주도는 2006년 특별자치도로 새롭게 출발하여 2020년까지 인구증가(56,695명→672,948명), 지역총생산(GRDP) 대폭 상승(8.5조 원→19.9조 원), 관광객 수 증가(530만 명→1,500만 명). 재정규모 증대(4.9조 원→6.7조 원) 등 많은 변화를 이루어 냈다.

지방소멸위기를 가중하는 심각한 원인은 지역 간 인구이동에 따른 사회적 요인이다. 2020년 통계청 「국내인구이동통계」에 의하면 수도권으로 순 유입 및 비수도권 시·도 지역의 유출 1순위 응답 이유는 '직업'으로 나타났다[20].

2) 정책 및 대안 제시

특별자치도는 지방소멸 방지정책 및 대안으로 첫째, 경제활력을 위한 과감한 지역특화산업을 육성하여 지역에 안정된 고용 창출을 해야 한다. 산업단지 관련 특례발굴, 지역경제특화 일자리 창출과 창업 지원. 둘째, 지역특화형 비자발급 확대와 이민 권한의 대폭 이양을 통해 인구유입 및 인구감소지역의 생활인구 확대, 경제활동 촉진 등을 활성화 할 수 있다. 셋째, 특별자치도의 독자적인 행정권으로 중앙 각 부처 간 협의할 수 있는 권한을 활용, 인구소멸지역에 2차 공공기관의 우선 이전권 부여 특례사업을 반영해야 한다. 지난 1차 공공기관 153개가 혁신도시 10곳으로 이전하였으나 기존 도심과 원거리에 대부분 조성되어 오히려 도심 공동화 현상이 심화되었다. 지방소멸지역의 공공기관 이전은 지역 경제활성화와 인구 유입 매우 큰 효과를 발휘할 수 있다. 넷째, 제주특별자치도 사례처럼 자율 초·중등학교 및 국제고교 설립 허용과 가족의 비농업인 이주정책 지원, 지방소멸 위기지역 입주민 주거지원(국민임대주택, 폐가 활용) 등의 정책을 현실화하여 인구유입을 촉진하도록 해야 한다. 다섯째, 특별자치도 지방소멸 대응에 관한 재정적 기반을 확충하기 위한 방안으로 「지방자치단체기금관리기본법」과 유사한 「특별자치도 지방소멸관리기금 조례」를 제정해야 한다. 특별자치도는 중앙정부로부터 이양받은 재정에 대한 자율권을 통해 특별법에 명시된 국세의 세목 이양에 의한 조세 자율권의 확보로 지방소멸기금재정 특례를 마련해야 한다.

V. 결 론

지방소멸의 원인은 인구이동에 따른 사회적 증감과 출생과 사망에 따른 자연적 증감으로 나눠 결정되며 삶의 질 향상에 따라 거주지를 이동하는 인구의 사회적 이동에 의한 증감에 더 큰 영향을 받고 있음을 다른 연구와 본 연구의 분석 결과로 재확인하였다.

20) 양덕순·오누리, "제주특별차지도 성공을 통한 한국 분권모델의 완성", 제주대학교, 2020, pp.153~154.

인구를 지역으로 유인하는 고용의 기회, 높은 임금, 풍부한 교육·의료·문화시설, 쾌적한 환경 등 요인과 반대로 높은 실업률, 열악한 주거환경, 안전의 위협, 다양한 갈등 등이 인구 유출에 근본적인 원인이다.

환경에 좌우되는 인구변화에 대응하고자 특별자치도는 중앙정부와 다른 재정, 문화복지, 신규주택, 산업취업, 기반 및 교육환경 등의 정책을 마련해야 한다. 그러나 앞서 말한 정부의 여러 정책들이 상호 중복되거나 획일적인 시행으로 지자체 인구감소위기 지역까지 깊이 있는 효과가 미치지 못하고 있다.

2006년 실시한 「저출산·고령사회기본법」, 2017년 '인구감소지역 통합지원사업', 2020년 12월에 개정한 「국가균형발전특별법」의 인구감소지역 지원시책 발표하며 생활서비스의 적정 공급, 청년 인구 유출 방지 및 유입 촉진, 일자리 창출, 주민 및 지역 역량 강화, 사회간접자본 정비, 농림·해양·수산업 지원, 교육·문화·관광시설 확충, 주택건설 및 개량, 산업단지 지정 특례 등을 추진한다. 그리고 2022년 「인구감소지역 지원 특별법」이 국회를 통과했고 2023년 1월 1일부터 시행되었다. 계획에는 교육, 보육, 의료, 주거, 문화 등 사회서비스 전 분야에 대해 포괄적인 종합지원대책을 담았고 국가와 지자체가 지원함으로 지역의 인구유출을 적극적으로 대응한다는 것이다. 이는 앞선 「국가균형발전특별법」 정책과 중복되는 면이 없지 않다.

제주특별자치도는 2006년부터 2015년까지 총 5단계의 특별법 제도 개선을 진행하여 지역 현안에 맞춰 4,537건을 변경하였다. 특별자치도의 특징은 다른 지방자치단체보다 더 많은 자율성과 권한, 지위를 가지고 있어 법률에 저촉되지 않는 범위 내에서 특별자치도 조례를 제정할 수 있으며 지방세를 부과와 징수를 할 수 있다. 더불어 국가로부터 재정지원과 국가의 위임사무를 수행할 수 있으므로 지방소멸위기를 대응할 지속적이고 현실가능한 정책마련을 주민과 함께 거버넌스를 통한 공론화로 마련할 수 있을 것이다.

정책방안제시에서 언급한 바와 같이 인구유출방지방안으로 지역특화산업을 육성하여 지역에 안정된 고용 창출이 절실하며 인구유입방안으로 지역특화형 비자발급 확대와 이민 권한의 대폭 이양이 필요하다. 또한, 인구감소지역에 2차 공공기관 우선 배정을 시행하여 단기간 효과를 통해 지방소멸을 방지할 수 있다. 특화된 지역 명문학교 유치와 학부모를 위한 교육 및 주거환경 조성, 비농업인의 귀농 귀촌 정책을 특별법에 특례사업에 반영해야 한다.

마지막으로 조세자율권의 확보로 지방소멸기금재정 특례를 마련해야 한다. 특별자치도는 제주도를 시작으로 강원도, 전라북도가 이어 시행하려고 한다. 지방소멸방지를 위한 특별자치도의 정책방안 연구가 국내에는 전무하고 지방소멸지역으로 지정된 곳이 없는 제주특별자치도는 인구감소에 대한 연구나 정책방안 대상이 해당되지 않다. 강원특별자치도와 전북특별자치도는 지방소멸지역이 많아 특별법 시행과정에 인구감소위기와 지방소멸문제가 대두되면서 다양한 대응방안 정책연구가 있을 것으로 생각한다.

〈참고문헌〉

- 김동영, “전라북도 인구변화양상에 따른 대응전략”, 전북연구원. 2016.
- 김현호·이제현·김도형, “국가위기 대응을 위한 지방소멸 방지전략의 개발”, 「연구보고서 2021-08」, 한국지방행정연수원, 2022.
- 박세훈·조만석·송지은·임준홍, “인구감소시대 지방중소도시 활력증진 방안”, 국토연구원, 2017.
- 박진경·김도형, “인구감소대응 지방자치단체 청년유입 및 정착정책 추진방안 ”, 한국지방행정연구원, 2020.
- 양덕순·오누리, “제주특별차지도 성공을 통한 한국 분권모델의 완성”, 제주대학교, 2020.
- 이상호, “한국의 지방소멸에 관한 7가지 분석,”「지역 고용동향 브리프」, 2016.
- 이소영·오은주·이희연, “지역쇠퇴분석 및 재생방안”, 한국지방행정연구원, 2012.
- 이주영, “인구유출방지를 위한 귀농귀촌인구 정주환경 확보 전략연구”, 울산발전연구원, 2018.
- 이희연, “인구이동 확장모형 개발 및 실증 분석”, 국토연구원, 2008.
- 차미숙·최예술·조은주, “지방소멸 대응 정책 방향과 추진전략”, 「국토이슈리포트」, 제57호, 국토연구원. 2022.
- 최예술, “인구감소지역의 인구변화 실태와 유출인구 특성 분석”, 「WP 22-06」, 국토연구원, 2022.
- 표명환, “지방자치법상의 특별자치도의 의미와 그 문제”, 「공법학연구」, 제10권 제4호, 한국비교공법학회, 2009.
- 마스다 히로야, 「마스다보고서」, 2015.
- 행정안전부, 「강원특별자치도 설치 등에 관한 특별법」,법률 제18875호 제정, 2022.
- 행정안전부. 「저출산·고령사회기본법 시행령」, 대통령령 제33003호, 2022.
- 행정안전부, 「전북특별자치도 설치 등에 관한 특별법」,법률 제19214호 제정, 2023.
- 행정안전부, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」,법률 제19563호 제정, 2006.
- 국가법령정보 홈페이지(https://www.law.go.kr).

〈투고(접수)일자 2023.06.15. 심사(수정)일자 2023.06.25. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.39

농지 경매 매각가율 결정요인 연구

- 화성시를 중심으로 -

진원겸* · 전해정**

A Study on the Determinants of Farmland Auction Sales Price Ratio

- Focused on Hwaseong City -

Jin, Won Gyeom · Chun, Hae Jung

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 농지의 개념 및 농지취득자격증명서
2. 농지경매의 매각조건 및 매각현황
3. 선행연구 고찰

Ⅲ. 연구의 설계
1. 연구 모형
2. 변수 선정

Ⅳ. 실증분석
1. 기초통계량 분석
2. 상관관계 분석
3. 헤도닉가격모형 분석결과

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

In this study, an empirical analysis was conducted using a hedonic pricing model to determine the factors affecting the farmland auction sales price ratio in Hwaseong-City. The results show that the variables that have a positive(+) effect are road interface(others), successful bid price, number of bidders, and the variables that have a negative(-) effect are number of failed bids, planned management area(etc.), farm area were found to have an effect.

The size of the influence on the farmland sales price ratio is in the order of the number of failed bids, road interface(others), planning management(etc.), farmland area, successful bid price, and number of bidders.

The contributions of this study are that the farmland variables that form the value of farmland have been used to identify the factors that affect the farmland auction sales price ratio by utilizing the cases of farmland auctions that have won farmland auctions in the court auction, centering on Hwaseong-City. By dividing and analyzing the data, it provided reliable data for decision-making to the participants in the farmland auction.

Keywords : Aution Sales Price ratio, Farmland, Hedonic Pricing Model, Multiple Regression Analysis

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

【국문요약】

본 연구에서는 화성시 농지경매 매각가율에 영향을 미치는 요인을 헤도닉가격모형(hedonic pricing model)을 이용하여 실증분석을 하였다. 종속변수로는 농지경매 매각가율(%)로 설정했으며 독립변수는 경매특성(ln낙찰가액, 유찰횟수, 입찰참가자), 토지특성(ln공시지가, ln농지면적, ln거리, 지목, 용도지역), 입지특성(형상, 지세, 도로접면, 환경)으로 설정했다. 분석결과, 농지경매 매각가율에 양(+)의 영향을 미치는 변수는 도로접면(기타), ln낙찰가액, 입찰참여자 수 등이며, 음(-)의 영향을 미치는 변수는 유찰횟수, 계획관리지역과 자연녹지지역, 농지면적으로 나타났다. 농지경매 매각가율에 미치는 영향력의 크기는 유찰횟수, 도로접면(기타), 계획관리 등, 농지면적, 낙찰가격, 입찰참가자 수의 순으로 나타났다. 본 연구의 시사점으로는 화성시를 중심으로 법원경매에서 낙찰된 농지경매 사례를 활용하여 농지 가치를 형성하는 농지경매 매각가율에 영향을 미치는 중요한 결정요인들을 확인해서 농지경매 입찰자들에게 의사결정을 위한 신뢰성 있는 자료를 제공했다는 점이다.

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 이후, 도시화·산업화 확산으로 농업 중심 사회에서 일자리가 많은 도시로 이동하는 이촌향도 현상이 나타났고 빠르게 도시화가 촉진되었다. 도시로 인구가 대거 몰리면서 주택가격과 전·월세 가격의 폭등으로 사회적 문제가 야기되기도 하였고, 정부는 국토 및 지역개발과 주택문제 해결목적으로 신도시건설을 추진하였다.

하지만 80년대 후반부터는 서울지역 내 택지개발을 위한 개발용지 부족으로, 외곽에 있는 개발제한구역과 농업진흥지역의 임야와 농지를 대규모 공공개발 대상지로 추진하면서 수도권의 주택시장 안정과 주택문제를 해결하였다.

채광석 외 3인(2019)은[1] 2004년부터 2008년 대규모 개발사업에 편입된 농지 가운데 농업진흥지역의 농지가 차지하는 비율은 산업단지가 88.6%로 가장 높았고 기업도시가 75.1%, 행정복합도시가 71.0%, 2기 신도시의 택지개발이 52.6%로 나타났다고 했다.

1) 채광석외 3인, “농지의 체계적 관리를 위한 농업진흥지역 지정·운영 개선 방안,「한국농촌경제연구원 기본연구 보고서」, 2019, pp.1~167.

농지가격이 상대적으로 비싼 일반농지보다 농업진흥지역의 농지 편입 비중이 높았으며 도시가 확장되면서 정부가 개발지역 및 개발 인근 토지를 대상으로 농업진흥구역과 개발제한구역에 관한 용도구역을 변경하거나 해제를 하고 있다. 도시지역 접근성과 교통 호재가 풍부하여, 교통망 개선이 가능한 지역의 농지는 산업단지로 개발하거나 택지개발, 신도시건설 등 정부나 공기업의 대규모 개발사업에 편입될 확률이 높아질 수밖에 없었다.

한정된 토지자원은 최고의 이용 방법으로 활용하고 효율성을 극대화할 수 있도록 개발하여야 하는데, 도시지역 내에서 경작의 목적으로 규제한 농지는 실용성이 낮을 수밖에 없고 지역경제 활력에 저해요인이 되기도 한다.

특히 경기도 지역은 주거와 상업, 공업지역들이 혼재되어 있어서 대지화된 농지이다 보니 경작목적보다는 투자목적으로 전락한 상태이고, 많은 부분이 비 영농인인 외지인이 농지를 사들이고 있는 게 오늘날의 현실이다. 김근준·노승한(2022)은[2] 농지경매를 통한 외지인과 내지인 낙찰비율이 67.7% : 32.3%로 외지인이 압도적으로 높았음을 확인하였고, 박성규(2019)는[3] 빠른 도시화 및 산업화가 진행 중인 경기도에서는 비농업적 수익가치 비중이 약 90%에 이를 정도로 높게 추정되었다고 주장하였다.

그러나 부동산경매에 대한 연구는 주로 주거용 부동산이나 건물에 한정되어 있고 자료 확보 등의 어려움으로 농지경매에 대한 연구는 매우 부족한 실정이다. 특히 이러한 현상은 농지경매가 많이 이루어지는 화성시에서 많이 나타나는데 농지경매에 대한 올바른 인식을 심어주고 농지경매에서 매각가율을 결정하는 요인들이 무엇인지를 자세히 분석해서 농지경매의 특성에 대한 보다 정확한 정보를 제공해 주는 연구가 절실히 필요한 시점이라고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 화성시 농지를 대상으로 경작을 위한 농지가 아닌 주로 투자성이 반영된 개발 가능한 농지에 대한 경매와 관련하여, 농지경매 매각가율을 결정하는 중요 요인들을 분석하고 농지취득자격 증명을 득하지 못한 경우 매각 불허가결정 등의 농지경매 위험성에 대한 정확한 정보를 입찰자들에게 제공해 줌으로써 농지경매에 참여하는 실수요자와 투자자들에게 신뢰성 있고 안전한 의사결정을 할 수 있도록 하는데 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 농지경매에서 매각가율을 결정하는 중요 요인들을 확인하기 위하여 법원경매 정보사이트에서 관련 데이터를 확보하여 실증분석을 하였다.

---

2) 김근준·노승한, “부동산 경매에서 외지인의 농지낙찰 특성 및 결정요인에 관한 연구, 「주택연구」, 2022, pp.29~56

3) 박성규, “농지의 가격결정 요인에 관한 연구, 「부동산연구」, 29(2), 2019, pp.53~68

이론적 고찰을 위해서 먼저 농지의 개념 및 농지취득자격에 대한 개념을 정립하기 위해서 관련 서적과 법률을 중심으로 살펴보고, 농지경매 특성과 매각조건 및 농지 매각가격에 영향을 미치는 요인들을 정리하고 농지경매에서 매각가격에 영향을 미치는 중요 변수들을 선정하였다.

본 연구의 공간적 범위는 경기도 화성시로 했다. 경기도 화성시는 시스템 반도체, 제약 바이오산업 등 각종 연구소와 첨단산업단지가 개발되고 있는 미래 산업의 중심지역으로 대기업 27개 업체와 중소기업 9,789개 업체가 자리를 잡고 있다[4].

따라서 화성시는 광역교통망과 국제테마파크 건설 외에도 다양하고 지속적인 투자 계획이 집중되고 있으며, 미래 산업을 선도하는 기업체들은 물론 투자자들에게도 관심도가 매우 높은 대표적인 지역이기도 하다.

본 연구의 시간적 범위로는 2016년 1월부터 2020년 12월까지 5년간이다. 이 시기는 2020년도 주거용 부동산 가격 폭등에 따른 금융규제와 다주택 억제정책으로 많은 자금이 농지 등의 토지자산으로 몰려들기 시작하였고, 주택공급 부족으로 정부가 소규모 주택공급 및 민간 택지개발 활성화 정책을 발표하면서 수도권에 개발 가능한 농지에 대한 관심도가 급격히 상승하였던 시기이기도 하다. 이러한 이유로 2020년까지로 시간적 범위를 한정하였다.

본 연구의 분석방법은 헤도닉가격모형의 이중 로그함수를 활용하여 농지경매 매각가율의 결정요인을 분석하였다. 대법원 감정평가서와 경매 정보지 옥션원을 통해서 농지의 형태와 이용관계 등을 고려하여 일괄매각 사례 및 농지지분 매각사례를 제외하고 경매로 매각된 전·답을 선정하여 489필지에 대한 데이터를 구축하여 실증분석을 했다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 농지의 개념 및 농지취득자격증명서

1) 농지의 개념

농지란 전·답, 과수원, 그밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지 및 그 토지의 개량시설과 토지에 설치하는 농축산물 생산시설의 부지를 의미한다.[5] 따라서 농지는 빌딩이나 아파트와 같이 누구

4) 한국경제TV, “경기도 최고 부자 도시, 일자리 많은 도시 화성(보도자료)”, 2019.07.25.
5) 농지법 제2조(정의), 제1항, 가목 및 나목

나 자금만 있으면 쉽게 살 수 있는 부동산이 아니며 반드시 농사를 지을 농업 경영자만이 구매할 수 있으며, 단순히 농지법에만 명시된 차원이 아닌 경자유전 원칙[6]으로 명시된 사항이다.

이와같이 농지는 국민에게 식량을 공급하고 국토 환경을 보전하기 위해서 절대적으로 필요한 국가의 중요한 경제적 기반이며 농업과 국민경제의 조화로운 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원이다. 따라서 농지는 소중히 보전되어야 하고 공공복리에 적합하게 관리되어야 하기 때문에 농지에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따른다.

이러한 이유로 농지를 취득하려는 자는 농지취득자격 증명서를 관할 지방자치단체로부터 발급받아서 제출해야 하는데, 농지 경매사건의 경우에도 경매로 농지를 취득하려는 자는 대부분 경매 특별 매각조건으로 농지취득자격증명서를 매각허가결정기일 후 7일까지 제출하도록 하고 있다.

2) 농지취득자격증명서의 효력

농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 시·구·읍·면의 장에게서 농지취득자격증명서를 발급받아야 하고, 농지를 취득하는 자가 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명서를 첨부하여야 한다.[7]

농지의 소유권이전등기를 마쳤다 하더라도 농지취득자격증명서를 발급받지 못하였다면 소유권을 정당하게 취득하지 못하게 되고, 공매나 경매 등 법률의 규정에 의해서 소유권을 취득하는 경우도 마찬가지다.

법원에서는 농지취득자격증명서 미제출시 매각불허가결정과[8] 함께 입찰 보증금을 몰수하는 특별매각조건으로 경매가 진행되므로 농지입찰 시 주의하여야 한다.

농지의 최고가매수인은 집행관에게 입찰 보증금 영수증과 최고가매수신고인임을 증명하는 서면을 교부를 받아 농지취득자격증명신청서와 농업경영계획서(주말, 체험 영농 목적은 농업경영계획서를 작성하지 않음)을 작성하여 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 시·구·읍·면의 장에게 농지취득자격증명서를 발급받아서 매각허가결정일까지 해당 법원에 제출하면 된다.

예외적으로, 도시계획구역 내의 농지는 농지취득자격증명서가 필요가 없다. 토지이용계획확인원상 도시지역 내의 농지로써 주거·상업·공업지역 및 도시계획 시설 예정지구로 용도 지정된 토지의 경우는 지목이 농지라도 농지취득자격증명서를 제출하지 않아도 된다. 다만, 도

6) 헌법 제121조
7) 농지법 제8조 제1항, 제6항
8) 매각기일로부터 7일 이내의 기간을 정하여, 최고가매수신고인에 대하여 법원에서 매각결정허가 또는 불허가를 결정하여 선고하는 기일이다.

시계획구역 중 녹지지역 내의 농지에 대해서는 도시계획사업에 필요한 농지 또는 전용허가가 이루어진 농지에 한하며 그렇지 않은 자연녹지지역 내 농지는 농지취득자격증명서를 제출하여야 한다.

3) 농지의 불법 형질변경으로 인한 농지취득자격증명 효력

실제 농작물의 경작이나 다년생 식물 재배 등 농업생산으로 이용되고 있어야 농지취득자격증명서 발급 요건이 된다. 실재 농지는 공부상의 지목에 의하지 않고, 당해 토지의 실재 이용 용도에 따라 가려져야 한다.

지목이 농지이지만 토지의 실제 이용 상황이 농작물의 경작이나 다년생 식물 재배지로 이용되지 않고, 불법으로 형질변경 되어 다른 용도로 활용하고 있다면 농지로 사용할 수 없다는 이유로 농지취득자격증명서가 반려될 수 있다.

불법 전용이란 농지 위에 무허가건축물이 있거나 도로나 주차장 사용으로 아스팔트 포장이 되어 있는 등 농지로서 기능이 불가능한 불법으로 전용된 농지를 말한다.

불법 전용된 농지가 있다면 관할관청에서는 원상복구 계획서를 요구하고, 원상복구 계획서를 제출하게 되면 농지 소재지의 관할관청 판단 하에 원상복구를 이행하는 조건의 농지취득 반려통지서를 발급해준다. 기간 내 해당 법원에 제출하면 매각허가결정은 선고되어 일단락 농지 소유권의 취득은 가능해진다.

원상회복이 불가능하다고 판단되는 경우에는 농지법에 의한 농지처분의무, 처분명령, 이행강제금, 고발 등의 행정처분을 받게 될 수 있기 때문에 입찰에 참여하기 전에 농지취득자격증명서 발급 가능 여부를 확인하여야 손해를 방지할 수 있다.

2. 농지경매의 매각조건 및 매각현황

1) 경매목적 부동산의 일괄매각

여러 개의 부동산이 하나의 채권에 공동담보로 설정되어 그 채권으로 인하여 경매가 개시되면 담보로 제공된 부동산 모두 매각 목적물이 된다. 이때 각각의 부동산에 물건번호[9]를 달리 정해 따로따로 매각하면 개별매각이고, 묶어서 함께 매각하면 일괄매각이 된다. 경매로 진행하는 2필지 이상의 농지는 개별매각보다는 일괄매각하는 경우가 많다.

2필지 이상의 토지를 매각하면서 토지별 개별매각으로 소유권이 분리가 되는 경우 나머지

9) 하나의 경매 사건에서 여러 개의 물건을 개별적으로 입찰에 부칠 경우 각 물건을 지정하는 식별 부호(국어사전).

토지는 진입로가 없는 맹지가 될 수도 있고, 필지 형상이 가치가 없는 부정형만 남게 되어 활용가치가 떨어져 매각가격이 하락하는 원인이 될 수 있기 때문이다.

낮은 매각가격은 채권자의 채권 금액과 집행비용을 충분히 변제받지 못할 수도 있기 때문에 법원은 여러 개의 부동산의 위치·형태·이용관계 등을 고려하여 이를 일괄매각하는 것이 맞다고 인정되는 경우에는 직권으로 또는 이해관계인의 신청에 따라 일괄매각하도록 결정할 수 있다.[10)]

2) 경매목적 부동산의 특별매각 조건

특별매각 조건은 경매 목적 부동산에 대해서 법원이 개별로 지정한 법정 매각조건이며, 매각허가결정의 필수 조건을 말한다.

특별 매각조건의 범위는 첫 번째, 재매각물건의 입찰 보증금 20~30%를 요구하는 경우이다. 경매물건의 매각허가결정이 확정되고 매수인이 정해졌으나 매수인이 매각대금을 납부하지 않았을 경우는 법원이 직권으로 경매를 다시 실시하게 된다. 보통은 입찰 참여시 입찰 보증금은 최저매각가격에 10%이지만 재매각사건에서는 입찰참여자들에게 경각심을 주기 위한 의미로 법원마다 입찰 보증금 10~30%를 특별매각 조건으로 요구한다.

두 번째, 농지취득자격증명원 미제출 시 보증금 몰수하는 경우이다. 농지를 낙찰받은 최고가매수인은 낙찰된 날로부터 매각허가결정일까지 7일 안에 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면장에게서 농지취득자격증명서를 발급받아 해당 법원에 제출하여야 한다. 해당 법원에 미제출시 입찰 보증금을 몰수한다는 법원 취지의 특별매각 조건이다.

세 번째, 주무관청의 허가서나 승인서를 제출 조건으로 하는 경우이다. 재단법인 같은 기본재산을 경매로 진행하는 경우, 낙찰된 날로부터 매각허가결정일까지 7일 안에 주무관청의 허가서나 승인서를 해당 법원에 제출해야 매각허가결정이 떨어진다.

그 외에도 공유자 우선매수신청 1회 제한, 토지 별도등기 부분에 대한 근저당권 인수 등이 있다. 어느 특정 경매절차가 특별매각 조건으로 집행관이 매각기일을 개시할 때에는 그 내용을 고지하여야 한다.[11)]

3) 경기도 농지경매 매각현황

2020년도 대법원 법원별 농지경매에 대한 매각통계는 〈표 1〉과 같다. 경기도 전체의 전·답의 법원경매 총 경매 건수는 2,188건이고 그중 매각 건수는 772건, 매각가격이 1,587억원

10) 민사집행법 제98조 제1항
11) 민법 112조

으로 통계가 집계되었다. 경기도 전체지역 농지 평균 매각율은 35.99%이고 매각가율은 84.69%로 높은 수치를 나타내고 있다.

〈표 1〉 경기도 법원별 농지경매 매각 현황(2020년)

법원명	경매건수	매각건수	매각가(억원)	매각율(%)	매각가율(%)
의정부지방법원 고양지원	197	60	230	30.4	75.8
의정부지방법원 본원	593	174	254	29.3	73.9
인천지방법원 부천지원	73	33	187	45.2	92.6
수원지방법원 본원	368	160	341	45.3	93.9
수원지방법원 성남지원	105	41	106	39	84.8
수원지방법원 여주지원	548	198	241	36.1	69.3
수원지방법원 평택지원	203	73	139	36	87.2
수원지방법원 안산지원	68	24	82	35.3	86.8
수원지방법원 안양지원	33	9	7	27.3	97.9
(경기도)	2,188	772	1,587	35.99	84.69

자료 : 2020년 경기도 법원별 매각 통계 요약, 대한민국법원 법원경매정보.
매각율은:(매각건수/경매건수)*100
매각가율:(매각가/감정가)*100

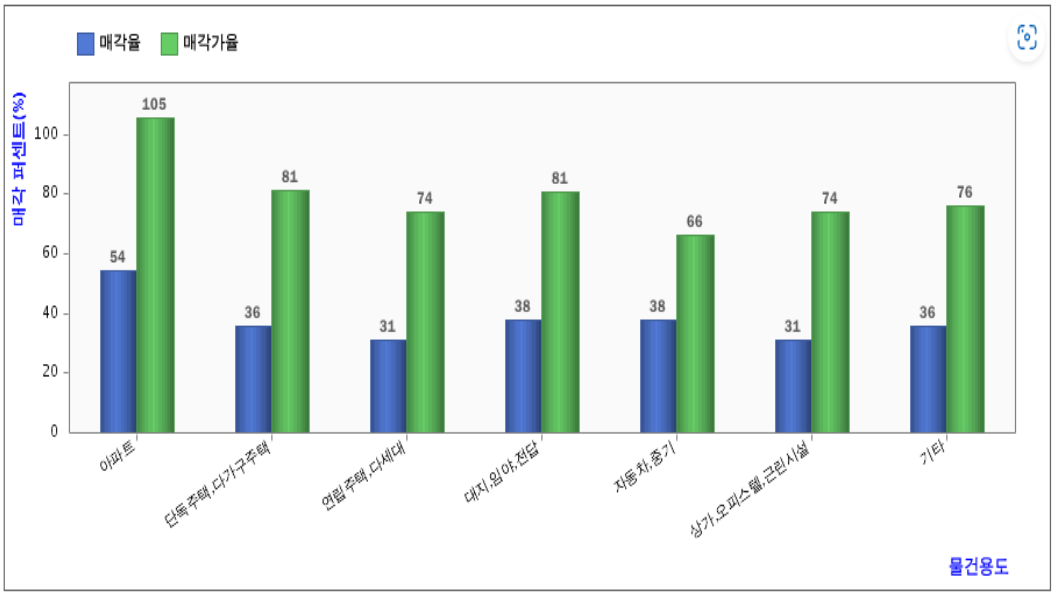
경기도 법원별 농지 현황을 살펴보면 안양지원[12]의 매각가율이 97.9%로 가장 높았으며 매각 건수는 9건으로 나타났다. 다음으로는 화성시 관할구역으로 수원지방법원 본원[13]의 매각 건수는 160건으로 평균 매각가율 93.9%이며, 부천지원[14]의 매각 건수는 33건으로 평균 매각가율 92.6%, 평택지원[15]의 매각 건수 73건으로 평균 매각가율 87.2%, 안산지원[16]의 매각 건수 24건으로 평균 매각가율이 86.8%, 성남지원[17]의 매각 건수 41건으로 평균 매각가율 84.8%, 고양지원[18]의 매각 건수 60건으로 평균 매각가율 75.8%, 의정부지방법원[19]의 매각 건수 174건으로 평균 매각가율 73.9%, 여주지원[20]의 매각 건수 198건으로 평균 매각가

12) 수원지방법원 안양지원 관할구역(과천시, 군포시, 안양시 동안구, 안양시 만안구, 의왕시)
13) 수원지방법원 본원 관할구역(수원시 권선구, 수원시 영통구, 수원시 장안구, 수원시 팔달구, 오산시, 용인시 기흥구, 용인시 수지구, 용인시 처인구, 화성시)
14) 인천지방법원 부천지원 관할구역(김포시, 부천시)
15) 수원지방법원 평택지원 관할구역(안성시, 평택시)
16) 수원지방법원 안산지원 관할구역(광명시, 시흥시, 안산시 단원구, 안산시 상록구)
17) 수원지방법원 성남지원 관할구역(광주시, 성남시 분당구, 성남시 수정구, 성남시 중원구, 하남시)
18) 의정부지방법원 고양지원 관할구역(고양시 덕양구, 고양시 일산동구, 고양시 일산서구, 파주시)
19) 의정부지방법원 본원 관할구역(가평군, 구리시, 남양주시, 동두천시, 양주시, 연천군, 의정부시, 철원군, 포천시)
20) 수원지방법원 여주지원 관할구역(양평군, 여주시, 이천시)

율 69.3%으로 순으로 나타났다.

4) 수원지방법원 용도별 현황

2020년 대법원 수원지방법원 매각가율 통계 현황은 [그림 1]과 같다. 경기도 수원지방법원에서 경매로 매각된 아파트의 평균 매각가율은 105%로 가장 높았고, 다음으로는 대지·임야·전답의 매각가율과 단독주택·다가구주택의 평균 매각가율이 81%로 동일하였다. 연립주택·다세대·상가·오피스텔의 평균 매각가율은 74%로, 농지 매각가율이 오히려 7%나 높게 나타났다.



자료 : 2020년 수원지방법원 매각율/매각가율 그래프, 대한민국법원 법원경매정보.

[그림 1] 수원지방법원 용도별 현황(2020년)

부동산 법원 경매시장에서 주거용 및 수익성 부동산보다 대지·임야·전답의 매각가율이 7%나 높다는 통계 결과는 농지도 경매투자에서 시세차익에 기반을 둔 의사결정이 이루어지고 있음을 확인한 결과로 볼 수 있다.

3. 선행연구 고찰

농지 선행연구를 살펴보면, 임대봉(2014)[21]은 경기 강원 충북 충남 전북 전남 경북 경남 등 8개 지방자치도의 주택가격과 농지가격의 차별성 및 농지가격의 형성요인에 관한 연구에서 주택가격과 농지가격은 달리 움직이고 전, 답의 가격 간의 동조화 현상이 나타났으며 농외소득은 농지가격에 비교적 큰 영향을 미치고 농업소득은 농지가격에 영향을 미치지 않는다고 분석하였다.

정승영·최인호(2018)[22]는 전국의 전·답을 대상으로 시계열 분석방법으로 농지가격에 미치는 영향요인을 연구한 결과, 전국 아파트 매매가격이 상승하면 농지가격도 증가하고, 주택담보대출금리가 오르면 농지가격은 감소한다는 점을 확인했다.

정승영·최인호(2019)[23]는 전국의 전·답을 대상으로 탐색적 자료 분석방법으로 농지 경매의 낙찰가율에 대한 영향요인을 연구한 결과, 정부의 저금리 정책으로 농지 경매 건수가 축소되었고, 매각금액, 매각률, 매각가율이 모두 상승 현상이 나타났다고 했다. 전국 농지의 매각률은 29.73%였고 매각가율은 66.7%이고, 농지의 시장성 입지, 시장금리 등에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다는 점을 밝혔다.

박성규(2019)[24]는 인구가 집중되어 있는 경기도와 농지 비중이 높은 전북지역을 대상으로 농지 가격결정요인의 분석은 농지의 면적이 클수록 유동성 제약이 커져 가치가 하락하였고, 급경사가 완경사보다 가격이 낮았으며 정방형 보다 부정형 토지일수록, 도로조건이 열악한 농지일수록 가격이 낮았다고 했다. 광역중심도시와 10km 멀어질수록 경기도의 농지는 6%, 전북 농지는 3% 하락 하였고, 용도지역과 간선도로와의 거리 역시 전북보다 경기도에서 가격변동이 더 크게 하는 요인임을 확인 하였다.

전종형(2020)[25]은 경기도 중심으로 농지경매 사례의 데이터를 구축하여 AHP 분석과 다중회귀모형으로 실증분석한 결과, 농지는 지목보다 이용상황을 중요시하고, 관리지역, 감정평가액과 전용 가능성이 중요하게 평가되었다고 했다. 또한 상수원보호구역과 과밀억제권역, 성장관리권역 등이 긍정적인 영향을 미쳤고, 면적이 넓을수록, 감정가격이 높을수록, 유찰횟수가 증가할수록 매각가율에 부정적인 영향을 미쳤다고 분석하였다.

---

21) 임대봉, ”주택가격과 농지가격의 차별성 및 농지가격의 형성요인에 관한 연구, 「부동산학연구」, 20(2), 2014.
22) 정승영·최인호, “농지가격에 미치는 영향요인의 연구, 「한국지적정보학회지」, 20(2), 2018.
23) 정승영·최인호, “농지 경매의 낙찰가율에 대한 영향 요인의 연구, 「한국지적정보학회지」, 21(3), 2019.
24) 박성규, ”농지의 가격결정 요인에 관한 연구, 「부동산연구」, 29(2), 2017.
25) 전종형, “농지경매의 입찰형태와 매각가율에 미치는 영향,「광운대학원박사학위청구논문」, 2020.

전종형·권대중(2020)[26]은 경기도 지역 농지 경매 사례를 다중회귀 모형으로 추정한 결과 답, 면적 3,300㎡ 이하, 서울시청과 멀어질수록 하락하고 경기 남부지역은 매각가율에 정(+)의 영향을 미쳤고, 3,300㎡ 이상, 시군구청과의 거리, 개발제한구역, 군사시설보호구역, 유찰횟수, 경기북부는 매각가율에 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

김근준·노승환(2022)[27]은 전국 5개 군지역에서 농지면적이 가장 넓은 홍천군, 연천군, 의성군, 해남군, 부여군을 표본으로 부동산경매에서 외지인의 농지낙찰 비율이 67.7%로 매우 높다는 것을 입증하였고 접면도로나 수변지역, 지분, 관리지역 등의 변수들이 낙찰 가능성에 정(+)의 영향을 미쳤고, 분묘기지권이나 접도구역, 농업진흥지구, 농취증의 변수들은 외지인 농지낙찰 가능성에 부(-)의 영향을 미쳤다고 분석하였다.

법원경매로 매각된 부동산은 다양하지만, 대부분의 부동산 경매에 관련 연구는 주로 주거용이나 건물에 집중되어 있다. 하지만 현장에서 부동산경매 현황을 보면 농지도 경매시장에서 많은 비중을 차지하고 있음에도 불구하고 법원경매로 매각된 부동산에 대한 가격 형성요인을 실증분석한 선행연구는 매우 부족한 실정이다.

본 연구의 차별성은 첫째, 투자처로 관심이 높은 화성시를 대상으로 법원에서 매각된 농지 중에서 전·답으로만 데이터를 구축하여 실증분석을 한 연구라는 점에 의미가 있고, 투자자들에게 농지경매에 대한 기초적인 자료와 농지경매만이 가지고 있는 경매특성에 대한 의미있는 정보를 제공했다는 점이다. 둘째, 헤도닉가격모형을 사용하여 종속변수를 경매 매각가율로 선정하였고, 독립변수를 경매특성과 토지특성, 입지특성으로 분류하여 독립변수를 12개 변수로 세분화하여 선정하였다는 점이다. 셋째, 화성시는 다른 지역의 농지와 다른 특성을 가지고 있는데 이런 화성시만의 농지의 특성이 경매에서 어떻게 나타나는지를 실증적으로 분석한 논문이라는 점이 다른 연구와 차별되는 점이다.

Ⅲ. 연구의 설계

1. 연구 모형

본 연구에서 농지 매각가율 결정요인을 분석하기 위해 헤도닉모형을 이용하여 분석하였

26) 전종형·권대중, "도심 접근성과 토지이용규제가 농지경매 매각가율에 미치는 영향, 「대한부동산학회」, 38(4), 2020.
27) 김근준·노승환, "부동산경매에서 외지인의 농지낙찰 특성 및 결정요인에 관한 연구, 「주택연구」, 30(2), 2022.

다. 헤도닉가격모형(hedonic pricing model)은 가격에 영향을 미치는 주요 변수들을 모두 파악하고 있다는 가정에 근거한다(Chanel, et al., 1994)[28]. 개별성이라는 특징으로 가격의 차이에 영향을 주는 변수가 누락되는 문제점 극복이 가능하다(Rosen, 1974)[29].

명시적으로 관찰되는 재화 가격과 특성들의 양을 이용하여 회귀분석(regression)으로 추정한다. 즉,

$$P = h(S, H, L)\ ,\ P\text{: 재화의 가격, } S, H, L\text{: 개별특성들, } h()\text{: 계수} \quad (1)$$

헤도닉함수(hedonic function)에 이용되는 함수는 선형함수, 준 로그함수, 역준 로그함수, 이중 로그함수 형태이다. 이들을 좀 더 설명하면 선형함수(Linear Function)는 독립변수와 종속변수 간의 관계가 선형이라고 가정하고 이를 모형화한 함수형태다.

준 로그함수(Semi Logarithm Function)는 독립변수에 자연로그(ln)를 취한 함수식으로 원형은 비선형함수이며 수식은 아래 식(2)와 같다(이제영, 2003)[30].

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \ln X_{1i} + \beta_2 \ln X_{2i} + \epsilon \quad (2)$$

역준 로그함수(Inverse Logarithm Function)는 독립변수에 자연로그(ln)를 취하지 않고 종속변수에 자연로그를 취한 형태로 비선형함수이며 수식은 식(3)과 같다.

$$\ln Y = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \epsilon_i \quad (3)$$

이중 로그함수(Double Logarithm Function)는 독립변수와 종속변수에 모두 자연로그(ln)를 취한 함수로 원형은 비선형함수이며 수식은 식(4)와 같다.

$$\ln Y = \beta_0 + \beta_1 \ln X_{1i} + \beta_2 \ln X_{2i} + \epsilon_i \quad (4)$$

이러한 헤도닉함수를 본 연구의 농지경매 매각가율에 적용한 식은 식(1)과 같으며, 적용한 헤도닉함수로는 독립변수와 종속변수 모두에 로그를 취한 이중 로그함수(Double Logarithm Function)이다.

28) Chanel O. et al., "Prices and Returns on Paintings: An Exercise on How to Price the Priceless", 「The Geneva Papers on Risk and Insurance Theory」, Vol.19 No.1, 1994, pp.7~21.

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

30) 이제영, "아파트 브랜드 특성이 가격에 미치는 영향에 관한 실증연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2003.

$$
\begin{aligned}
Y &= \alpha + \sum \beta X_i + \sum \gamma T_j + \sum \delta Z_k + \epsilon \\
Y &= \text{매각가율} \\
X_i &= i\text{번째 경매특성정량변수} \\
T_j &= j\text{번째 토지특성정량(정성)변수} \\
Z_k &= k\text{번째 입지특성정성변수} \\
\epsilon &= \text{교란항}
\end{aligned}
\tag{5}
$$

2. 변수 선정

본 연구는 수원지방법원에 접수되어 경매로 매각된 2016년 1월부터 2020년 12월까지의 경기도 화성시의 전·답을 대상으로 대법원 감정평가서와 옥션원[31]을 활용하여 489개 데이터를 구축하였다. 변수 선정에 대한 표는 〈표 2〉와 같다.

〈표 2〉 변수 선정

구분	변수명		단위	변수 값 측정
종속변수	매각가율		%	(낙찰가액/감정평가액)×100%
독립변수	경매특성	낙찰가액	원	ln낙찰가액
		유찰횟수	횟수	경매에서 유찰된 횟수
		입찰참가자	명	입찰참가자
	토지특성	공시지가	원	ln공시지가
		농지면적	m^2	ln면적
		거리	m	ln간선 도로와의 거리
		지목	더미	답(기준), 전
		용도지역	더미	개발제한구역(기준), 농림지역(보전관리, 생산관리, 생산녹지 포함), 계획관리(자연녹지 포함)
	입지특성	형상	더미	부정형(자루형 포함)(기준), 장방형(가로장방형, 세로장방형, 정방형 포함), 사다리형
		지세	더미	평지(기준), 완경사(저지 포함)
		도로접면[32]	더미	세로한면(가)(기준), 세로한면(불), 맹지, 도로접면 기타(소로한면, 소로각지, 중로한면, 중로각지)
		환경	더미	공장지대(기준), 농경지대

31) https://www.auctionone.co.kr/
32) 도로접면 구분은 「도로접면구분표」를 참고하여 작성(자료: 국토교통부 한국감정원. (www.rev.or.kr))

연구의 종속변수는 법원경매로 매각된 농지 매각가율(%)이며 최초의 최저 감정평가액 대비 낙찰가 비율로 지역 간 발생할 수 있는 가격편차를 일반화·평균화하였다. 종속변수의 계산방식은 식(6)과 같다.

$$\text{매각가율}(\%) = \frac{\text{낙찰가액}}{\text{최저가감정평가액}} \times 100(\%) \qquad (6)$$

독립변수로는 경매특성과 토지특성, 입지특성으로 분리하였다. 경매특성으로는 낙찰가액, 유찰횟수, 입찰참가자 수를 선정하였고, 토지특성으로는 공시지가, 농지면적, 거리, 지목, 용도지역으로, 입지특성으로는 형상, 지세, 도로접면, 환경으로 선정하여 농지경매 매각가율(%)에 미치는 영향을 분석하였다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량 분석

1) 기초통계량(비율척도)

본 연구에 대한 기술통계 분석을 실시한 결과를 살펴보면 〈표 3〉 및 〈표 4〉와 같다. 종속변수인 매각가율(%)은 평균 82.61%를 나타냈고 최대값은 361.76%, 최소값은 12.06%를 나타냄으로써 감정가액 보다 무려 3.6배로 매각되었다.

독립변수인 경매특성의 낙찰가액 평균은 140,012,574원, 유찰횟수는 1.3회이고, 입찰참가자 수는 3.62명으로 나타났으며, 토지특성으로 공시지가의 평균은 94,898원, 농지면적은 1,421㎡, 간선도로와의 거리는 270.70m로 나타났다.

〈표 3〉 기초통계량(비율척도)

구분	변수명		N	평균	최소값	최대값	표준편차
종속변수	매각가율		489	82.61	12.06	361.76	32.325
독립변수	경매특성	찰가액	489	140,012,574.27	1,050,000.00	1,051,600.00	133,049,083.000
		유찰횟수	489	1.30	0	6	1.060
		입찰참가자수	489	3.62	1	30	3,458
	토지특성	공시지가	489	94,898.98	33,500.00	448,400.00	61,999.816
		농지면적	489	1421.86	15	8,541	1241.359
		거리	489	270.70	0	2,300	282.858

2) 기초통계량(명목척도)

독립변수인 명목척도의 지목은 답 55.2%, 전 44.8%로 답이 높게 나타났으며, 용도지역은 계획관리지역이 29.2%로 가장 높게 나타났고, 형상은 부정형이 60.5%로 절반이 높게 나타났다. 지세는 평지가 63.2%로 가장 높게 나타났고, 도로접변 구분은 세로한변(가)가 39.1%로 8m 이하의 도로가 한 면에 접한 농지가 많았고, 환경은 공장지대가 63.2%로 화성시는 공장이 많이 분포하고 있는 도시의 특성을 나타내고 있다.

〈표 4〉 기초통계량(명목척도)

구분	변수명		구 분	빈도(건수)	구성비율(%)
독립변수	토지특성	지목	답	270	55.2
			전	219	44.8
			전체	489	100
		용도지역	개발제한구역	71	14.5
			계획관리지역	143	29.2
			농림지역	121	24.7
			보전관리지역	9	1.8
			생산관리지역	65	13.3
			생산녹지지역	27	5.5
			자연녹지지역	53	10.8
			전체	489	100
	입지특성	형상	가로장방	33	6.7
			부정형	296	60.5
			사다리형	99	20.2
			세로장방	49	10
			자루형	9	1.8
			정방형	3	0.6
			전체	489	100
		지세	완경사	169	34.6
			저지	11	2.2
			평지	309	63.2
			전체	489	100
		도로접면	맹지	178	36.4
			세로각지(가)	9	1.8
			세로각지(불)	4	0.8
			세로한면(가)	191	39.1
			세로한면(불)	85	17.4
			소로각지	3	0.6
			소로한면	17	3.5
			중록각지	1	0.2
			중로한면	1	0.2
			전체	489	100
		환경	공장지대	309	63.2
			농경지대	180	36.8
			전체	489	100

2. 상관관계 분석

1) 매각가율(%)과 비율척도의 상관관계

본 연구에서 사용된 매각가율(%)과 비율척도 변수들간의 상관관계[33]를 분석한 결과는 〈표 5〉와 같다. 분석결과를 보면 매각가율과 낙찰가액(r=.195, p〈.01)은 유의미한 정(+)의 상관관계를 나타내고 있으며, 유찰횟수(r = -.734, p〈.01)은 유의미한 부(-)의 상관관계를 나타냈다. 이는 낙찰가액이 높아지면 매각가율을 높이는 요인으로 작용하며, 유찰횟수가 많아지면 매각가율은 낮아지는 요인으로 작용한다는 점을 알 수 있다.

기타 다른 비율척도 간의 상관관계는 낙찰가액은 ln공시지가, ln농지면적, 유찰횟수, 입찰참가자 수, 공시지가는 ln농지면적, ln거리, 농지면적은 ln공시지가, ln거리, 입찰참가자수, 거리는 ln공시지가, ln농지면적, 유찰횟수는 입찰참가자 수, 입찰참가자 수는 ln농지면적, 유찰횟수와 p〉.01 또는 p〉.05 유의수준에서 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 상관관계 분석(비율척도)

구분	매각가율	ln낙찰가액	ln공시지가	ln농지면적	ln거리	유찰횟수	입찰참가자수
매각가율	1	.195**	-0.01	-0.047	-0.059	-.734**	0.065
ln낙찰가액	.195**	1	.265**	.507**	-0.05	-.218**	.096*
ln공시지가	-0.01	.265**	1	-.251**	-.227**	0.009	-0.071
ln농지면적	-0.047	.507**	-.251**	1	.128**	-0.047	.098*
ln거리	-0.059	-0.05	-.227**	.128**	1	0.022	0.042
유찰횟수	-.734**	-.218**	0.009	-0.047	0.022	1	0.194**
입찰참가자 수	0.065	0.096*	-0.071	0.098*	0.042	0.194**	1

***p〈0.001, **p〈0.01, *p〈0.5

2) 매각가율(%)과 명목척도의 상관관계

본 연구에서 사용된 매각가율(%)과 명목척도 변수들 간의 상관관계를 분석한 결과를 보면 〈표 6〉과 같다. 분석결과를 보면 매각가율과 지목(전), 지세(완경사), 도로접면(세로한면(불),

33) 상관관계는 변수들 간의 관계를 말하는 것으로, 두 개 이상의 변수에 있어 한 변수가 변화함에 따라 다른 변수가 어떻게 변화하는지와 같은 변화의 방향과 강도의 정도를 의미한다(송지준, 2012). 이는 관련성 정도를 판단하기 위함이며, 상관관계의 계수가 1에 가까울수록 높은 상관관계가 형성된다는 것을 나타내는데, (+)는 정의 상관관계, (-)는 부의 상관관계가 있음을 의미한다. 상관계수의 절대값이 0.2 이하이면 상관관계가 거의 없거나 무시해도 좋은 수준이며, 0.4 정도이면 약한 상관관계, 0.6 이상이면 강한 상관관계를 의미한다고 할 수 있다.

맹지, 기타), 용도지역(계획관리)과 p〉.01 또는 p〉.05 유의수준에서 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 전, 완경사, 세로한면(불), 맹지, 계획관리는 매각가율에 하락요인으로 영향을 미치며, 도로접면 기타(소로한면, 소로각지, 중로한면, 중로각지)는 매각가율에 상승요인으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

기타 다른 명목척도 간의 상관관계는 형상(장방형, 사다리형), 지목(전), 지세(완경사), 도로접면(세로한변(불), 맹지, 기타), 용도지역(농림지역 등, 계획관리 등), 환경(농경지대) 상호 간에도 골고루 p〉.01 또는 p〉.05 수준에서 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

〈표 6〉 상관관계 분석(명목척도)

구분		매각가율	형상		지목	지세	도로접면			용도지역		환경
			장방형	사다리형	전	완경사	세로한면(불)	맹지	기타	농림지역 등	계획관리 등	농경지대
매각가율		1	-0.011	-0.041	-.091*	-.092*	-.192**	-.192**	.129**	0.026	-.178**	0.048
형상	장방형	-0.011	1	-.231**	-.218**	-.238**	-.089*	-.089*	-.106*	.102*	-.166**	.097*
	사다리형	-0.041	-.231**	1	0.007	-0.005	-0.032	-0.032	-0.002	0.072	-0.028	-0.015
지목	전	-.091*	-.218**	0.007	1	.174**	0.028	0.028	0.037	-.301**	.321**	-.150**
지세	완경사	-.092*	-.238**	-0.005	.174**	1	0.057	0.057	-0.031	-.134**	.137**	-0.064
도로접면	세로한면(불)	-.192**	-.089*	-0.032	0.028	0.057	1	1.000**	-.210**	-0.033	-0.012	0.048
	맹지	-.192**	-.089*	-0.032	0.028	0.057	1.000**	1	-.210**	-0.033	-0.012	0.048
	기타	.129**	-.106*	-0.002	0.037	-0.031	-.210**	-.210**	1	0.05	0	-.097*
용도지역	농림지역 등	0.026	.102*	0.072	-.301**	-.134**	-0.033	-0.033	0.05	1	-.746**	0.045
	계획관리 등	-.178**	-.166**	-0.028	.321**	.137**	-0.012	-0.012	0	-.746**	1	-.278**
환경	농경지대	0.048	.097*	-0.015	-.150**	-0.064	0.048	0.048	-.097*	0.045	-.278**	1

***p〈0.001, **p〈0.01, *p〈0.05

3. 헤도닉가격모형 분석결과

헤도닉가격모형 분석결과를 표로 나타내면 〈표 7〉과 같다. 결정계수(R^2)는 다중회귀모형에 의해서 설명되는 정도를 나타내는 것으로 값은 0.821으로 나타났으며($adjR^2$=0.815), F

검정 통계량 값은 144.459(p<.001)으로 모형이 적합한 것으로 나타났다. 또한 변수들의 허용도(tolerance) 값은 0.301 이상으로 0.1보다 큰 값을 가지고 있으며, 분산팽창인자(VIF) 값도 3.326 이하로 모두 10 이하로 나타나 다중공선성[34]은 없는 것으로 확인되었다. 오차항의 독립성을 확인할 수 있는 D/W 값도 2.132로 그 수치가 2에 매우 가깝고 0 또는 4와 가깝지 않으므로 잔차들 사이에 자기상관관계는 없어서 회귀모형이 적합하다고 할 수 있다.

〈표 7〉 헤도닉가격모형 분석결과

변수명			비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
			β	SE				공차	VIF
(상수)			4.611	0.235		19.643	0.000***		
경매특성	ln낙찰가액		0.047	0.011	0.142	4.398	0.000***	0.361	2.766
	유찰횟수		-0.296	0.008	-0.856	-35.869	0.000***	0.665	1.503
	입찰참가자수		0.020	0.002	0.192	9.118	0.000***	0.854	1.171
토지특성	ln공시지가		-0.035	0.020	-0.049	-1.753	0.080	0.481	2.077
	ln농지면적		-0.050	0.012	-0.135	-4.074	0.000***	0.344	2.909
	ln거리		-0.009	0.005	-0.038	-1.748	0.081	0.807	1.239
	지목(전)		0.017	0.016	0.023	1.053	0.293	0.761	1.314
	용도지역	농림지역	-0.016	0.023	-0.022	-0.691	0.490	0.380	2.630
		계획관리	-0.064	0.027	-0.086	-2.422	0.016*	0.301	3.326
입지특성	형상	장방형	-0.013	0,021	-0.014	-0.638	0.524	0.806	1.241
		사다리형	-0.033	0.019	-0.036	-1.743	0.082	0.901	1.110
	도로접면	맹지	0.004	0.016	0.005	0.256	0.798	0.846	1.182
		기타	0.066	0.030	0.046	2.171	0.030*	0.833	1.201
	환경(농경지대)		0.007	0.017	0.009	0.420	0.674	0.782	1.279
	지세(완경사)		0.002	0.016	0.002	0.100	0.920	0.894	1.118
R2 = .821, adiR2 = .815 F=144.459(p<.001) Durbin-Watson = 2.132									

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

종속변수인 매각가율(%)에 영향을 미치는 방향과 크기를 나타내면 다음과 같다. 유찰횟수

34) 다중공선성을 진단하는 통계지수로 분산팽창인자(VIF: variance inflation factor)이다. 허용도(tolerance)는 특정 설명변수와 그 설명변수를 제외한 설명변수와의 결정계수(R^2) 값을 1에서 뺀 것이다. 분산팽창지수는 허용도의 역수이며, 일반적으로 허용도가 0,1 이하이거나 분산팽창인자가 10 이상이면 다중공성성이 문제될 수 있다(「고급통계분석론(2020)」, 이희연·노승철, p.326)

($\beta=-.296$, p<.001), 도로접면(기타)($\beta=.066$, p<.05), 계획관리등($\beta=-.064$, p<.05), ln농지면적($\beta=-.050$, p<.001), ln낙찰가액($\beta=.047$, p<.001), 입찰참가자 수($\beta=.020$, p<.001)의 순으로 나타났으나, ln공시지가, ln거리, 지목(전), 용도지역(농림지역 등), 형상(장방형, 사다리형), 도로접면(맹지), 환경(농경지대), 지세(완경사)는 매각가율에 유의하지 않은 것으로 분석되었다. 이를 식으로 나타내면 식(7)과 같다.

$$\begin{aligned} Y = 4.611 - 0.296\text{유찰횟수} + 0.066\text{도로접면(기타)} - 0.064\text{계획관리} \\ - 0.050\ln\text{농지면적} + 0.047\ln\text{낙찰가액} + 0.020\text{입찰참가자수} \end{aligned} \quad (7)$$

본 연구의 표본자료 489개에 대한 회귀분석 결과에서 통계적으로 유의한 변수는 6개이다. 첫째, 매각가율(%)에 양(+)의 영향을 미치는 유의한 변수는 도로접면(기타), ln낙찰가액, 입찰참가자 수로 총 3개로 나타났다. 둘째, 매각가율에 음(-)의 영향을 미치는 변수는 유찰횟수, 계획관리 등, ln농지면적로 총 3개로 나타났다. 셋째, ln공시지가, ln거리, 지목(전), 용도지역(농림지역 등), 형상(장방형, 사다리형), 도로접면(맹지), 환경(농경지대), 지세(완경사) 등 9개의 변수는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 위와 같은 분석결과를 좀 더 자세히 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 경매특성 중 ln낙찰가액은 매각가율에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 낙찰가액이 높아지면 감정평가금액 대비 낙찰가격의 비율이 높아지므로 높은 가격에 낙찰을 받을수록 농지경매의 매각가율은 높아지고 낙찰가액은 매각가율(%)에 양(+)의 영향을 미치게 된다. 유찰횟수는 매각가율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 유찰은 경매 입찰기일에 입찰참여자가 없는 경우로, 유찰되면 최저매각가격에 20~30%를 저감 하여 다음 입찰기일이 정해지게 되므로 유찰횟수가 많을수록 농지경매의 매각가율(%)은 낮아지게 된다. 입찰참가자 수는 매각가율에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 경매시 입찰참가자 수가 많아지면 경쟁이 높아지게 되고 이로 인해 입찰금액을 높아지게 되어 입찰참가자 수는 농지의 매각가율(%)을 높이는 요인으로 판단된다.

둘째, 토지특성 중 ln농지면적은 매각가율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 농지의 면적이 넓을수록 입찰금액이 높아져 입찰금액에 대한 부담이 커지고, 입찰참여자수가 적어지게 되어 매각가율(%)은 낮아지게 된다. 박성규(2019)와 전종형·권대중(2020)도 농지면적이 클수록 매각가율에 음(-)의 영향을 미친다고 하였다. 용도지역의 계획관리지역과 자연녹지지역은 매각가율에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 계획관리지역이나 자연녹지지역은 개발이 가능한 농지로써 개발제한구역보다 가격이 비싼 게 일반적이지만 화성시는 신도시 개발 등 각종 개발사업의 편입될 가능성을 보고 소자본으로도 투자가 가능한, 싸고 저렴한 개발제한구역의 농지에 대한 투자 관심도가 높게 나타나는 것으로 보여진다. 이로 인해

비싼 계획관리지역과 자연녹지지역의 농지보다 가격이 많이 저렴한 개발제한구역의 농지의 매각가율을 높게 나타난 것으로 판단된다. 그 외에 ln공시지가, ln거리, 지목(전), 용도지역(농림지역 등)은 농지경매의 매각가율(%)에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다.

셋째, 입지특성은 중 도로접면 기타(소로한면, 소로각지, 중로한면, 중로각지)는 매각가율의 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 도로접면 기타가 접해있는 농지는 일반적으로 8m 이상의 도로에 한 면 이상이 접한 농지를 말한다. 화성시는 주거와 상업, 공업지역이 혼재되어 있는 지역으로서, 도로가 넓을수록 농지전용이나 각종 개발산업에 편입될 확률이 높아지고 상대적으로 보상가격도 높게 책정될 가능성이 높다. 즉, 도로는 농지에서 가장 중요한 가격형성요인으로 농지의 매각가율이 높이는 요인으로 판단된다. 그 외에 형상(장방형, 사다리형), 도로접면(맹지), 환경(농경지대), 지세(완경사)는 농지경매의 매각가율(%)에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다.

결론적으로 종속변수인 농지경매의 매각가율(%)에 유의한 영향을 미치는 독립변수를 영향력의 크기에 따라서 나타내면 유찰횟수(-0.296), 도로접면(기타)(0.066), 계획관리등(-0.064), ln농지면적(-0.050), ln낙찰가액(0.047), 입찰참가자 수(0.020)의 순으로 나타났으며, ln공시지가, ln거리, 지목(전), 용도지역(농림지역 등), 형상(장방형, 사다리형), 도로접면(맹지), 환경(농경지대), 지세(완경사)는 매각가율(%)에 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

V. 결 론

본 연구에서는 화성시 농지경매 매각가율(%)에 영향을 미치는 요인에 대해서 헤도닉가격모형을 이용해 실증분석을 하였다. 본 연구의 종속변수로 농지경매 매각가율(%)을 설정하였고, 독립변수는 경매특성, 토지특성, 입지특성으로 구분해서 각각의 변수를 자연로그를 취하거나 더미변수 처리를 해서 분석에 이용했다.

실증분석결과, 농지경매 매각가율에 유의한 영향을 미치는 요인은 유찰횟수, 도로접면(기타), 계획관리 등, ln농지면적, ln낙찰가액, 입찰참가자 수 등으로 밝혀졌다. 8m 이상 자동차가 다닐 수 있는 도로에 한면 이상 접할수록, 낙찰가액이 높을수록, 입찰참가자 수가 많을수록 매각가율에 정(+)의 영향을 미쳤으며, 유찰횟수가 많을수록, 계획관리지역이나 자연녹지지역 일수록, 농지면적이 넓을수록 매각가율에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

또한, 종속변수인 농지경매 매각가율(%)에 유의한 영향을 미치는 독립변수를 영향력의 크

기에 따라서 나타내면 유찰횟수, 도로접면, 계획관리 등, 농지면적, ln낙찰가액, 입찰참가자 수의 순으로 나타났으며, ln공시지가, ln거리, 지목(전), 용도지역(농림지역 등), 형상(장방형, 사다리형), 도로접면(맹지), 환경(농경지대), 지세(완경사)는 매각가율(%)에 유의성이 없는 것으로 확인되었다.

본 연구의 한계는 농지경매 매각가율에 영향을 미칠 수 있는 독립변수를 좀 더 다양하게 선정해서 분석하지 못한 한계가 있다. 또한, 횡단면 자료의 한계인 자료의 시간적 범위가 다소 긴 데 따르는 문제점을 해결하기 위해서 데이터를 시계열 자료로 구축해서 연구하지 못한 문제가 있으며, 특히, 농지경매 데이터 취득의 어려움 때문에 최근의 데이터를 가지고 연구를 하지 못한 한계점이 있다.

본 연구는 시기적으로 화성시 농지에 대한 경매가 많아지는 시점에서 법원경매에서 낙찰된 농지경매 사례를 활용하여 농지경매의 매각가율에 영향을 미치는 중요한 요인들이 무엇인지를 분석했다는 점에서 연구의 의의가 있고, 농지경매 매각가율 중요 결정요인을 확인함으로써 농지경매에 참여하는 실수요자와 투자자에게 농지경매에 대한 유용한 정보를 제공했다는 측면에서 기여했다고 할 수 있다.

〈참고문헌〉

- 김진·원영수, “상업용부동산 투자의 결정요인”, 「한국감정원」, 9권 제2호, 한국부동산원, 2011.
- 김근준 · 노승한, “부동산경매에서 외지인의 농지낙찰 특성 및 결정요인에 관한연구, 「주택연구」, 30권 제2호, 토지주택연구원, 2022.
- 권미영·김태훈, “부산시 개별입지 공장의 가격 결정요인에 관한연구”, 「한국감정원」, 5권 제1호, 한국부동산원, 2019.
- 남선모, “농지활용이 범위와 효과에 관한 고찰, -이용 및 전용을 중심으로-,” 「한국법학회」, 54권, 한국법학회, 2014.
- 박성규, “농지의 가격결정 요인에 관한연구,” 「부동산연구」, 29권 제2호, 부동산연구원, 2019.
- 이제영, “아파트 브랜드 특성이 가격에 미치는 영향에 관한 실증연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2003.
- 임대봉, “주택가격과 농지가격의 차별성 및 농지가격의 형성요인에 관한 연구”, 「부동산학

연구」, 20권 제2호, 한국부동산분석학회, 2014.
- 진남영·이용만·민태욱, “부동산경매시장에서 매각가격은 할인되는가?”, 「주택연구」, 18권 제3호, 토지주택연구원, 2010.
- 전해정, “주택 매매시장과 경매시장간의 상관관계에 관한 실증연구 : 글로벌 금융위기 전·후를 중심으로,” 「부동산연구」, 23권 제2호, 부동산연구원, 2013.
- 전종형, “농지경매의 입찰형태와 매각가율에 미치는 영향”, 「광운대박사학위논문」, 2020.
- 전종형·권대중, “도심 접근성과 토지이용규제가 농지경매 매각가율에 미치는 영향”, 「대한부동산학회」, 38권 제4호, 대한부동산학회, 2020.
- 정태윤, “주거용 토지 실거래가격에 영향을 미치는 요인”, 「대한부동산학회」, 36권 제1호, 대한부동산학회, 2018.
- 정승호·최인호, “농지경매의 낙찰가율에 대한 영향 요인의 연구”, 「한국지적정보학회지」, 21권 제3호, 한국지적정보학회, 2019.
- 정승호·최인호, “농지가격에 미치는 영향요인의 연구”, 「한국지적정보학회지」, 20권 제2호, 한국지적정보학회, 2018.
- 채광석·김홍상·성재훈·김부영, “농지의 체계적 관리를 위한 농업진흥지역 지정·운영 개선방안”,「한국농어촌경제연구원 기본연구 보고서」, 2019.
- 황선근·이수기·박정일, “수도권 개별입지 공장의 시공간적 입지특성 분석”, 「지역연구」, 34권 제2호, 한국지역학회, 2018.
- Chanel O. et al., “Prices and Returns on Paintings: An Exercise on How to Price the Priceless”, 「The Geneva Papers on Risk and Insurance Theory」, Vol.19 No.1, 1994.
- Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, 「Journal of political Economy」, Vol. 82, 1974.
- 대한민국법원 법원경매정보(www.courtauction.go.kr)
- 옥션원(www.auctionone.co.kr)

〈투고(접수)일자 2023.05.15. 심사(수정)일자 2023.06.15. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.61

주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구

서영천*

A Study on the Improvement of Law and System for the Prevention of Housing Lease Accidents

Seo, Young Cheon

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
1. 주택 전세 계약 현황
2. 전세사기와 전세사고의 구분
3. 선행연구 고찰
Ⅲ. 전세사고의 유형 분석
1. 사기에 의한 계약
2. 선순위 제한물권이 있는 부동산
3. 매매가에 육박한 부동산
4. 신탁등기 된 부동산
Ⅳ. 전세사고 예방방안
1. 전세사기 범죄의 형량 상향
2. 소액임차인 범위 고지 의무
3. 보증금 반환보증 한도 축소
4. 신탁부동산의 부기등기 의무
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

Recently, more and more tenants with lease contracts are not able to get their deposit back, making it a social problem. This study is a study on the improvement of laws and systems to prevent damage that cannot be returned by such housing tenants. First, a lease contract is signed for real estate for residential purposes, including so-called "rental fraud", and any case in which the return of part or all of the deposit is delayed or not received at the time the contract is terminated is defined as a "rental accident".

In order to prevent such a lease accident, the tenant's attention is essential, but if you look at the measures to improve the law and system excluding this, it can be summarized as follows. First, it is necessary to increase the absolute sentence for "rental fraud" that intentionally defrauds the tenant's deposit. It is necessary to set the sentence based on the victim's unrecovered damage. Next, if there is a senior restriction right, it is necessary to lower the guarantee limit of the lease deposit return guarantee to 90% rather than 100% in order to list the scope of the small tenant's preferential repayment in the contract and confirmation manual.

In particular, in the case of trust real estate, in order to prevent lease accidents caused by not checking the trust register, it is necessary to prevent damage to tenants by making it mandatory to check the trust register and confirm the parties to the lease contract.

Keywords : Lease fraud, Lease Accidents, Prevention method, supplementary registration, Security deposit return guarantee.

* 정회원, 서원대학교 비전학부 조교수(since1992@hanmail.net, 주저자).

【국문요약】

최근, 전세 계약을 한 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 사회적 문제가 발생하고 있다. 본 연구는 이처럼 주택 임차인이 보증금을 반환받지 못해 발생하는 피해 예방을 위한 법·제도 개선방안에 관한 연구이다. 이른바 '전세사기'를 포함해 주거 목적의 부동산에 대하여 임대차 계약을 체결하고, 계약이 해지되는 시점에서 보증금의 일부 또는 전부의 반환이 지연되거나 반환받지 못하는 일체의 사건을 '전세사고'라 규정한다.

이러한 전세사고를 예방하기 위해서는 일차적으로 임차인의 주의가 절대적으로 필요하고, 이를 제외한 법·제도 개선방안을 살펴보면 다음과 같이 요약할 수 있다. 먼저, 고의로 임차인의 보증금을 편취하는 '전세사기'에 대해서는 절대적인 형량의 증가가 필요하다. 피해자의 회복되지 않은 손해액을 기준으로 형량을 정할 필요가 있다. 다음으로 선순위 제한물권이 있는 경우 계약서 및 중개대상물 확인설명서에 소액임차인의 우선변제에 해당하는 범위를 기재하도록 하는 방안과 임차인의 적극적인 시세 조사를 유도하기 위해 전세보증금 반환보증의 보증액 한도를 100%가 아닌 90%로 낮추는 방안이다.

또한, 신탁부동산을 계약하는 경우 신탁원부를 확인하지 않아 발생하는 전세사고를 예방하기 위해, 신탁등기를 하면 신탁원부 확인과 임대차 계약의 당사자를 확인하도록 하는 내용의 부기등기를 의무화해 임차인의 피해를 예방할 필요가 있다.

주제어 : 전세사기, 전세사고, 예방방안, 부기등기, 보증금반환보증.

Ⅰ. 서 론

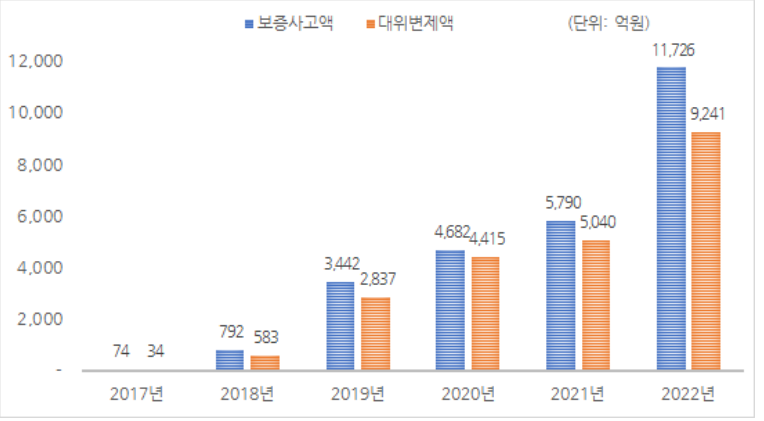
지난 2023년 4월 17일 인천광역시 미추홀구에서 이른바 '인천 건축왕' 전세사기 피해자가 극단적 선택을 했다.[1] 최근, 이러한 임대인의 고의로 인한 다양한 전세사기뿐만 아니라, 전세가격 하락으로 다음 임차인을 구하지 못해 보증금을 반환받지 못하는 경우와 거주 주택이 경매처리 되어 배당절차에서 보증의 일부 또는 전부를 배당받지 못하는 경우 등 우리 사회 곳곳에서 전세 관련 문제가 광범위하게 발생하고 있다.

이러한 문제는 당시 전세보증금 반환보증 가입 기준을 공시가격의 150%까지 인정해 주어

1) 매일경제, "'인천 건축왕' 전세사기 피해자 사망 잇따라 ... 세 번째 극단적 선택", 2023. 4. 17. 이후에도 동일한 문제로 인한 피해자의 극단적 선택에 관한 소식이 계속 전해지는 안타까운 상황이다.

투기자들이 자기자본 없이 전세보증금만으로 주택을 매입할 수 있도록 하는 잘못된 정부 정책에서 기인하고 있다.[2)]

이 문제는 이미 몇 년 전부터 예견되고 지적되어온 문제이다.[3)] 다음의 [그림 1]에서는 주택도시보증공사의 전세 보증 사고액 추이를 그래프로 나타내고 있다. 전체 보증 사고액은 2017년 74억 원에서 2022년 1조 1,726억 원으로 약 158배 증가함을 알 수 있다. 2023년 사고액은 2022년의 범위를 넘어설 것으로 예상된다.



자료 : 주택도시보증공사(www.khug.or.kr), 재구성.

[그림 1] HUG의 전세 보증 사고액 추이

이처럼 전세사고로 인한 문제는 이미 개인의 문제를 넘어서 우리 사회 전반에 걸쳐 중요한 사회문제로 대두되고 있다. 최근 정부·당국에서는 이러한 문제에 대해 여러 가지 대책을 마련하고 있다. 법 개정을 통해 임대보증금을 반환하지 못하는 등에 해당하는 상습 채무 불이행자의 국토교통부 장관 또는 주택도시보증공사에서 그 명단을 공개할 수 있도록 하였고,[4)]

2) 뒤늦게 2023년 5월 1일부터 전세보증금 반환보증보험 가입 기준을 기존 전세가율(매매가 대비 전셋값 비율) 100% 이하에서 90% 이하로 강화한다. 이에 따라, 주택 가격 산정 때 공시가격 적용 비율도 2022년까지 150%였으나, 2023년부터 140%로 적용되면서 최종적으로 공시가격의 126%(공시가격 적용 비율 140% × 전세가율 90%)까지만 보증보험 가입이 가능하다.

3) 동아일보, “집값 떨어지면 어쩌나 … 수도권 ‘깡통전세’ 주의보”, 2020. 9. 27., 이미 이 시기에 매매가격이 대출금과 보증금을 합한 금액과 같거나 이보다 낮아지면서 집을 팔아도 임대인이 가져갈 게 하나도 없다는 의미로 ‘깡통 차다’와 주택 또는 전세를 결합한 ‘깡통주택’, ‘깡통전세’라는 신조어가 등장하여 그 위험을 알리기 시작하였다.

4) 「주택도시기금법」 제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개)를 신설하여 2023. 9. 29.부터 시행한다. 주요 내용을 살펴보면 보증금을 반환하지 못한 임대인이 법에서 규정한 요건에 모두 해당하면 해당 임대인에 대하여 그 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이

2023년 4월 27일 정부도 관계부처 합동으로 전세사기를 구조적으로 차단할 수 있는 제도적 장치를 발표하였다.[5] 그 결과, 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정되어 시행되고 있다.[6] 하지만, 이처럼 여러 가지 대책이 만들어져 시행되고 있으나, 이에 앞서 필요한 '전세사기'의 개념에 대한 명확한 규정이 없는 상태이다.

본 연구에서는 이와 같은 전세보증금 미반환 피해를 '전세사기'와 '전세사고'로 나누어 각각의 의미를 규정하고, 구체적인 피해 유형을 구분해 유형별 예방방안을 살펴봄으로써 계속되는 전세사고로 인한 피해를 줄일 수 있는 법·제도 개선에 관한 사항을 제시한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 주택 전세 계약 현황

우리나라의 임대차 유형은 대부분 전세와 월세로 나뉜다. 예전에는 전세의 비중이 월세보다 높았으나 최근 전세사기 여파로 그 비중이 반전되었다.[7]

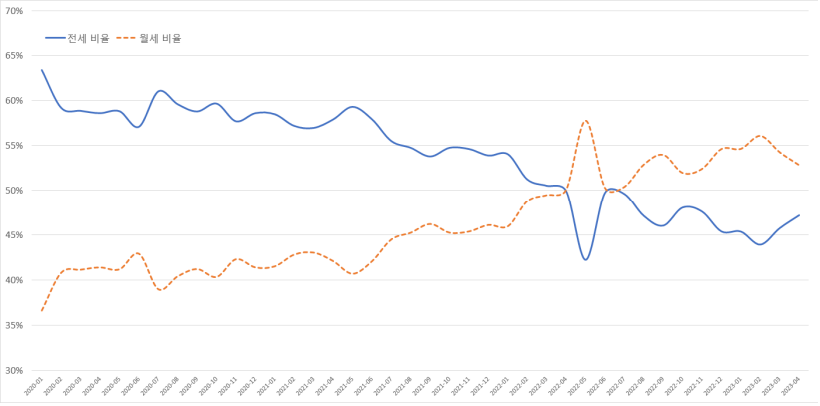
[그림 2]의 확정일자 부여 전월세 비중 현황을 살펴보면, 2020년 1월에는 전세 72,291건 월세 41,705건으로 전세 계약이 63%를 차지했는데, 2023년 4월에는 전세 81,420건 월세 91,213건으로 월세 계약이 전체 계약을 앞질러 전체의 53%를 차지하고 있다. 그래프상으로도 예전보다 전세 거래가 매우 감소하고 있고, 최근에는 월세 거래가 전세 거래를 앞지르고 있음을 알 수 있다. 이는, 기준금리 인상에 따라 전세보증금 대출금리도 계속 높아진 영향과 계속된 전세 사기 피해 등의 이유로 월세를 선택하는 경우가 늘어났다고 볼 수 있다.

행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조 제1항 제1호에 따른 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있다.

5) 발표에 따르면 과거 체결된 전세사기 계약 만료 도래로 당분간 피해가 지속될 것을 우려하였고, 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 제정해 한시적으로 2년간 피해자를 지원할 예정이다. 해당 특별법에는 경·공매 유예·정지, 임차인에게 우선매수권 부여, 조세채권 안분 등의 내용을 담고 있으나, 피해자를 인정하는 기준에 관한 문제, 다른 사기 사건 피해자와의 형평성 문제, 부동산의 선순위 채권자 침해에 관한 문제 등의 비판도 제기되고 있다.

6) 2023년 6월 1일 제정법률이 시행되었고, 일부 조항은 2023년 7월 1일부터 시행된다.

7) 쿠키뉴스, "전세사기 여파에 빌라 월세 늘고 전세 감소세", 2023. 4. 21.



자료 : 등기정보광장(data.iros.go.kr), 재구성.

[그림 2] 확정일자 부여 전월세 비중 현황 추이

2. 전세사기와 전세사고의 구분

전세보증금 미반환으로 인한 피해 예방을 위한 법·제도 개선방안을 살펴봄에 있어, '전세사기'와 '전세사고'에 대한 정의가 필요하다.

'사기죄'는 사람을 속임으로써 상대방의 재물을 편취 또는 불법적인 재산상의 이익을 취득하거나 타인으로 하여금 이익을 얻게 함을 성립요건으로 하는 범죄를 말하는데, 「형법」 제347조에 그 성립요건이 규정되어 있다.[8] 구체적으로 사기죄의 성립요건을 살펴보면 ①재물 또는 재산상의 이익인 객체가 있어야 하고, ②허위의 의사표시에 의하여 타인을 착오에 빠뜨리는 기망행위가 있어야 하며, ③이러한 기망행위로 인한 착오가 발생하여, ④직접 재산상의 손해를 초래하는 처분행위가 있어야 하나, ⑤기망행위에 의한 상대방의 현실적 손해는 그 요건이 되지 않으며, ⑥기망행위를 당하는 사람의 처분행위로 본인 또는 제삼자가 재산상 이익을 취득해야 한다.

이에 따라, '전세사기'가 성립하려면 임차인의 보증금을 일부러 돌려주지 않고 임대인이 보증금 전부 또는 일부를 취하려고 하는 의사가 분명히 존재해야 한다. 물론, 계약 당시부터 이처럼 임차인에게 사기행위를 할 목적인 경우도 있으나, 전세가격이 하락하는 시기인 최근 보증금의 일부 또는 전부를 돌려받지 못하는 문제에서는 그렇지 않은 예도 있다. 김진유(2022)[9]는 '전세사기'를 임대인, 건축주, 개업공인중개사 등이 임차인을 속여 보증금을 가로

8) 「형법」 제347조(사기) ①사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처한다. ②전항의 방법으로 제삼자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

9) 김진유, "고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로",

챈 행위로 정의하고, '전세사고'를 계약 기간이 만료되었음에도 임차인이 전세보증금을 반환받지 못하는 것이라 정의하였으며, '전세사고' 중 고의가 개입된 경우를 '전세사기'로 표현하였다.

'전세사기'를 언론 등 일부에서는 임대인이 보증금을 돌려받지 못하는 사례를 통칭해 표현하기도 하지만, 형법상 사기죄에 해당하는 특성을 보인 것들만 '전세사기'로 분류하는 것이 적절하다는 의견도 많다. 이렇게 되면, 고의적인 사기를 입증하지 못하면 '전세사기' 피해 지원을 받을 수 없게 되는 문제도 발생하는데, 최근 다수의 주택을 무자본 갭투자 하는 경우 '전세사기'로 본다는 법무부의 의견이 보도된 바 있다.[10)]

본 연구에서는 '전세사기'에 대해서 김진유(2022)의 정의를 인용하고 다만, '전세사고'를 '주거 목적의 부동산에 대하여 임대차 계약을 체결하고, 계약이 해지되는 시점에서 보증금의 일부 또는 전부의 반환이 지연되거나 반환을 받지 못하는 일체의 사건'으로 정의하고자 한다.[11)]

당장 발생하는 피해자를 구제하고, 이에 대한 예방 대책을 논의하는 과정에서 '사기죄'에 해당하는지를 두고 '전세사기'의 여부에 대해 논쟁하는 것보다, 전세 계약을 체결하여 계약종료 시 임차인이 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하는 사항 전체를 '전세사고'라 정의해 '전세사고' 피해자를 구제하고 이를 예방하는 방안을 모색하고자 한다.

3. 선행연구 고찰

주택 전세 임차인의 보호에 관한 선행연구는 매우 다양하다. 대부분이 「주택임대차보호법」[12)] 개정을 통한 주거 임차인에 관한 연구이다. 그중에서 최근 발표한 권오희(2023)[13)]는 주택 전세권자와 주택 임차인의 대항력 범위에 관한 연구에서 단독주택인 주거용 건물의 부분 전세권자에게 일괄경매 청구권을 인정하고, 경매 시 대지의 매각대금에서도 우선변제권을 허용해

「부동산학연구」, 제28집 제4호, 한국부동산분석학회, 2022, p.67.

10) 연합뉴스, ""주택 여러채 '무자본 갭투자'는 전세사기"…특별법 적용될 듯", 2023.5.4. 이 기사에서 정부는 국회 국토교통위원회에서 전세사기 인정 가능한 깡통전세의 요건을 밝혔는데, 무리한 무자본 갭투자는 미필적 고의에 해당해 전세사기로 규정해 이로 인한 피해자도 특별법 적용 대상에 포함할 수 있다는 취지의 의견을 제시했다.

11) 전세 계약뿐만이 아닌 보증부 월세인 경우에도 일정 부분 이상 보증금을 반환받지 못하는 사례가 있어 임대차 계약이라 하고, 계약 기간의 만료가 아닌 계약 해지 시점으로 판단해 보증금 일부 또는 전부의 반환이 안 되는 모든 경우를 '전세사기'라 정의한다.

12) 이하 「주택임대차법」이라 한다.

13) 권오희, "주택 전세권자의 대항력 범위의 확장 가능성에 관한 고찰", 「법학논고」, 제80집, 경북대학교 법학연구원, 2023, p.256.

야 한다고 주장했다. 또한, 선순위 전세권자의 배당요구 시 '전액 배당'을 전제로 전세권이 소멸하도록 수정하는 방향을 제시하였다.

김정하 외(2022)[14]는 임대보증금 보증제도를 운용하면서 보증 한도 산출 근거가 되는 주택가격의 산정 방법에 있어 시세가 파악되지 않는 경우 국토부 공시가격을 적용하는 점을 지적하면서, 신축 다세대 주택의 경우 공시가격이 형성되어 있지 않으므로 인해 감정평가액을 주택가격으로 산정하는데 이때 임대사업자는 매입가보다 높은 감정평가를 받기를 원하고 그렇게 되면 자기자본 없이 전세보증금으로 주택을 매입할 수 있음을 지적했다. 이 부분이 요즘 제기되는 '전세사기'가 되는 것이다. 다만, 이 과정에서 임차인도 보증금 대부분을 전세자금 대출로 마련하고, 보증금반환보증에 가입해 본인은 문제가 발생하면 보증기관으로부터 보증금의 100%를 돌려받기 때문에 전세가격이 높은 것에 대해 그다지 신경 쓰지 않는다고 지적하였다.

김진유(2022)[15]는 전세가율이 높은 지역에 대해서는 특별관리가 필요하고, 연립·다세대 뿐만 아니라 오피스텔에 대해서도 주의를 기울여야 하고, 현재 사고율이 낮은 지역이라도 전세가율이 높다면 주의 깊게 관찰해야 한다고 주장하였다. 상대적으로 피해가 많은 연립·다세대도 중요하지만 최근 오피스텔 임차인의 피해도 두드러지고 있어 시의성 있는 연구이다.

민병철(2021)[16]은 456만여 건의 실거래 자료를 활용해 분석한 결과, 전세가격 지수로 위험을 계산하였을 때보다 분포를 통해 계산한 위험이 더 크다고 밝혔으며, 전세가격 지수가 하락하지 않거나 소폭 상승할 때도 역전세의 위험을 계산하였다. 이를 통해 역전세의 위험을 사전에 파악해 대처할 방법으로 활용할 수 있을 것으로 보인다.

민인식(2021)[17]은 기존 세입자 보호와 전·월세 가격안정을 목표로 시행된 이른바 '임대차 2법'인 전·월세상한제와 계약갱신 청구권제도는 세입자 보호를 단기적으로밖에 하지 못하는데, 신규 임대차 거래의 경우 임대차 2법이 있을때 보다 오히려 균형가격이 크게 상승하며, 계약갱신권을 사용한 이후 재계약에서는 오히려 40%에 가깝게 전세가격이 상승함을 입증하였다. 다만, 이는 전세가격 상승기에 분석한 연구 결과로 시기가 변화함에 따라 다른 결과를 가져올 수 있을 것으로 보인다.

안영빈(2022)[18]은 전세가율에 직접적으로 주택건설수주액 변수만을 제외한 시장금리, 주

14) 김정하·이춘원, "임대보증금 보증제도의 법경제학적 고찰", 「부동산법학」, 제26집 제1호, 한국부동산법학회, 2022, p.116.
15) 김진유(2022),전게서, p.56.
16) 민병철, "전세가격 분포를 활용한 역전세 위험의 측정", 「부동산학연구」, 제27집 제2호, 한국부동산분석학회, 2021, p.75.
17) 민인식, "전·월세 상한제가 전세시장 분리에 미치는 영향: 서울 대단지 아파트를 중심으로", 「조사연구」, 제22권 제4호, 한국조사연구학회, 2021, pp.99~100.
18) 안영빈, "한국 전세가율을 중심으로 임대 주택 시장을 악화시키는 요인 분석", 「시장경제연구」, 제51

택건설 허가 건수, 산업생산, 총통화량, 소비자물가 상승률 및 주택가격 상승률이 모두 유의미한 영향을 주고, 전세 임대차시장 불안정성에는 유동성 지표인 총통화량과 소비자물가 상승률이 유의미한 영향을 미치므로 전체 임대차시장 불안정성이 심화하는 시기에는 정부의 일시적인 전세 안정화 정책보다는 총통화량을 줄이고 물가상승을 억제하는 금융정책이 더 효과적이라고 분석하였다.

윤경식 외(2022)[19]는 공시가격제도를 활용하여 공시가격 이상의 전세금 계약을 금지하고, 임대차 계약 시 독일처럼 이전 차임에 대한 정보제공을 의무화하여 신규임차인에게 전월세를 대폭 인상하는 폐해를 방지해야 한다고 주장하였다. 계약자유 원칙에 따라, 직접적인 가격 제한에는 무리가 있으나, 이전 차임 정보제공 의무화는 우리에게 적용하면 긍정적인 효과가 있을 것으로 보인다.

황세은 외(2023)[20]는 전세사기를 유형별로 분류해 각각의 해결방안을 제시하였는데, 「주택임대차법」 상 임차인의 대항력 발생 시기를 익일이 아닌 '즉시 조항'으로 개정해야 하고, 전세보증금반환보증의 문턱을 낮추며, 임차권용 권리보험을 개발할 것 등을 대안으로 제시하였다.

허지행(2020)[21]은 「주택임대차법」의 개정을 통해 전세보증금 조기 회수를 위한 반환채권 유동화 제도의 신설과 고의로 회피하는 임대인에 대한 계약종료 의사표시 도달 의제 등을 주장하였다. 특히, 계약종료 의사표시 도달 의제 제도는 임대인이 고의로 임차인의 의사표시를 피하는 것으로 인한 피해를 줄일 수 있는 실질적인 대안으로 사료된다.

이처럼, 선행연구에서는 주택 임차인의 보호를 위한 「주택임대차법」의 개정안을 제시하는 연구와 구체적인 전세사기 피해를 줄일 수 있는 대안, 그리고 정책적인 방향을 제시한 연구로 나누어 볼 수 있다.

본 연구에서는 선행연구와 달리 먼저, 전세사고에 대한 정확한 의미를 규정하고, 이러한 전세사고의 피해 유형을 살펴, 그 유형별 피해 예방방안을 마련하였다.

집 제2호, 서강대학교 지암남덕우경제연구원, 2022, p.15.

19) 윤경식·임거배·김윤기, "우리나라 임대차 정책의 개선방안 연구", 「한국지적학회지」, 제38권 제3호, 한국지적학회, 2022, pp.95~96.

20) 황세은·장희순, "전세사기 유형별분석 및 해결방안", 「주거환경」, 제21권 제1호, 한국주거환경학회, 2023, pp.30~31.

21) 허지행·이춘원, "다주택 임대사업자의 전세보증금 반환채무 신용보강 확대에 관한 연구", 「부동산법학」, 제24집 제2호, 한국부동산법학회, 2020, pp.155~157.

Ⅲ. 전세사고의 유형 분석

1. 사기에 의한 계약

임대인 등[22]이 고의로 임차인을 속여 전세 계약을 체결하는 이른바 전세사기는 매우 다양한 방법으로 진화하고 있다. 대표적인 전세사기의 유형을 살펴보면 ①가장 임대인과의 계약,[23] ②월세를 전세로 속이는 계약,[24] ③여러 세입자와의 이중계약,[25] ④잔금일에 명의변경 및 주택담보대출 실행,[26] ⑤선순위 근저당 또는 신탁등기 말소 등 특약 불이행,[27] ⑥다가구주택 선순위 임차보증금 등 허위 고지,[28] ⑦임차인의 무단 전출신고 후 담보대출,[29] ⑧명의도용 대출사기 및 브로커를 통한 전세보증사기,[30] ⑨서류를 위변조한 권한 없는 자의 계약[31]

22) 전세 계약에 관련된 임차인 외 당사자로 임대인, 시행사, 분양대행사, 개업공인중개사 등을 말한다.
23) 동아일보, “집주인도 가짜였다… ‘38억 전세사기’ 일당 11명 검거”, 2023.1.11. 가짜 집주인을 내세워 전월세 계약을 맺는 수법으로 보증금 38억 원을 가로챈 사건으로, 서울 관악구와 구로구 일대에서만 47명의 피해자가 발생했다고 전했다.
24) 머니투데이, “전세 계약했는데 월세 내라 독촉?…눈 뜨고 당하는 전세사기 유형”, 2023.4.23. 이는 오래전부터 계속 발생하던 전세사기 수법으로 월세 계약을 한 임차인이 허위 서류를 만들어 집주인 행세하고 전세 임차인을 구해 전세 계약을 체결, 보증금을 편취한 사건.
25) 매일경제, “집주인 바꿔치기·전월세 이중계약 … 등기 확인해도 속수무책”, 2023.1.5. 전에는 단순히 이중계약을 통해 계약금 등을 편취했다면 최근에는 범죄가 조직화·지능화되어 계약 이후 명의변경을 통해 보증금을 편취한 사례도 발생하고 있다.
26) KBS, ““전입신고보다 집주인 근저당이 먼저”…세입자 행동 요령은?“, 2019.1.16. 주택 임차인의 대항력은 잔금 익일부터 발생한다는「주택임대차법」규정의 문제점을 오래전부터 제기되어 왔으나 아직 개정되지 않았고, 이러한 점을 악용해 잔금일에 근저당권이 설정되면 임차인은 근저당권자보다 후순위가 되어 보증금 보호에 문제가 생길 수 있다.
27) 계약체결 시에는 임차인의 권리를 제한하는 선순위 근저당권이나 신탁등기가 되어 있어 잔금과 동시에 이를 말소하기로 약정하였으나, 잔금 납부 시 미이행으로 임차인이 보증금의 손실을 주게 되는 경우.
28) 미디어파인, “임차인의 보증금 손해, 중개업자의 책임은 30%”, 2020.2.8. 박병규 변호사의 칼럼에서 공인중개사의 확인·설명서에는 해당 다가구주택의 총 보증금이 3억 3,000만 원이라고 적혀 있었으나, 실제 보증금 총액은 5억 원이었고, 원고는 이러한 사실을 모른 채 임대차 계약을 맺으면서 임대인에게 보증금 6,500만 원을 지급하였는데, 임차의뢰인인 원고 또한 계약당사자로서 본래 부담하는 거래관계를 조사할 책임에서 벗어날 수 없다고 보아 개업공인중개사에게는 30%의 책임을 물은 사례.
29) SBS, “임차인 허위 전출신고 뒤 담보대출…서울시 수사 의뢰”, 2023.3.8. 선순위 임차인이 없어야 주택담보대출 금액이 많이 나오는 점을 악용해 임대인이 무단으로 임차인의 주민등록을 전출하고 대출받은 사례.
30) 동아일보, “SNS 통해 가짜 임대인-임차인 모집해… 가짜 전세계약서로 15억 대출받아 ‘꿀꺽’”, 2022.9.27. 가장 임대인과 임차인을 모집해 허위로 계약을 체결하고 이를 이용해 전세자금 대출을 실행시켜 은행 등에 피해를 발생시킨 사건으로, 당시 348명을 사기 등의 혐의로 입건한 사례이다.
31) 동아일보, “서류 위조해 대출받고 신탁 원룸으로 전세사기 벌인 일당 기소”, 2023.3.28. 원룸의 전입세대열람내역서를 임차인이 없는 것으로 위조해 대출받은 혐의. 금융기관은 대부분 대출을 접수하는 과정에서 전입세대 열람내역서를 임대인에게 요구하는데 이 과정에서 문제가 발생하게 된다. 향후에

등이 있다. 이처럼, 사기에 의한 계약은 법·제도·관행 등의 빈틈을 노려 갈수록 지능화·조직화·다양화되고 있다.

2. 선순위 제한물권이 있는 부동산

선순위 제한물권이 설정되어 전세 임차인이 후순위가 되는 경우, 일반적으로 주변 전세 시세보다 전세가격이 저렴하다는 특징이 있다. 대부분 선순위로 근저당권을 설정해 부동산담보 대출을 최대한 발생시키고 후순위로 보증금을 받기 때문에, 이러한 주택을 계약하는 임차인은 경매가 진행되면 본인이 근저당권보다 후순위로 보증금을 배당받는다는 사실을 인지하고 있다. 다만, 주택 시세에 대한 부분과 경락가를 제대로 예측하지 못해 손해가 발생하기도 한다. 최근, 문제가 크게 대두된 인천 미추홀구의 전세사기 사건도 대부분 이에 해당한다.[32] 선순위 제한물권 설정일에 따라 소액임차인 우선변제금이 정해지는데 일정 금액을 초과하면 법 적용이 불가해 소액임차인 우선변제를 받을 수 없게 된다.

또한, 임차인은 최초 계약 당시에는 선순위 근저당권과 전세보증금을 합한 금액보다 주택가격이 더 높을 것으로 인지했지만, 주택가격이 하락하면서 경락가가 선순위 근저당권에 못 미치는 경우에 발생하는 피해이다.

3. 매매가에 육박한 부동산

전세가가 매매가에 육박해 발생하는 전세사고는, 계약체결 당시 이미 전세가가 매매가에 육박한 경우도 있고, 계약체결 당시에는 차이가 있었으나 계약 기간 종료 시점에서 시장 전세가가 하락해 매매가에 육박한 때도 있다. 또는 전세가가 매매가를 초과하는 경우도 있다. 이러한 경우 모두 후순위 임차인을 구하지 못해 계약 종료 시점에서 보증금을 돌려받지 못하기도 하고, 보증금의 반환청구에 기인한 경매, 또는 다른 채권자들에 의해 해당 부동산이 경매되는 경우 보증금 중 일부를 회수하지 못하는 임차인의 피해가 발생한다.

대부분 신축 건물이나, 리모델링 된 공실 주택을 입주하는 경우 이러한 문제가 발생한다. 임차인은 계약체결 당시에는 주변의 시세를 파악하기도 하나 계약종료 시점의 시장 가격을 예측하기에는 다소 무리가 있다. 또한, 전세보증금의 대부분을 전세자금 대출로 충당하고, 전

는 전입세대 열람내역서를 금융기관에서 직접 발급받도록 하면 이러한 피해는 예방할 수 있다.

32) 인천 미추홀구 전세사기 사건의 사례를 보면, 선순위 근저당이 설정된 상태에서 임차인이 전세 계약을 하였고 2년이 지나 갱신하는 과정에서 보증금을 인상했는데, 이때 인상한 보증금이 「주택임대차법」에서 규정한 소액임차인의 우선변제(최우선변제라고도 하며 선순위 근저당권보다 우선하여 보증금의 일부를 변제받는 제도)에 해당하는 금액을 초과하게 되어 경매절차에서 보증금 전액이 후순위가 적용되어 실제 보증금 중 일부도 변제받지 못하고 거주 주택을 인도해야 하는 사례이다.

세보증금의 100%를 보장하는 보증금반환보증에 가입해 임차인은 전세가격에 그다지 크게 신경 쓸 필요가 없게 되기 때문이기도 하다.

4. 신탁등기 된 부동산

‘신탁’이란 신탁을 맡기는 자(이하 ‘위탁자’라 한다.)와 신탁부동산을 인수하는 자(이하 ‘수탁자’라 한다.) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 ‘수익자’라 한다.)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.[33] 이러한 재산권의 신탁은 등기해야 제3자에 대해 대항력이 생기고「부동산등기법」제81조에 신탁등기의 등기사항이 규정되어 있다.

신탁등기의 몇 가지 종류 중 전세사고가 되는 대부분의 유형은 담보신탁이다. 담보신탁은 주택의 소유자가 신탁회사에 주택을 맡기고 금융기관에서 대출받는 경우를 말한다. 근저당권 설정이 아닌 신탁등기를 하는 이유는 일반적인 금융기관의 근저당권 설정으로 대출을 받는 것보다 신탁등기를 통한 대출이 더 많은 대출금을 받을 수 있기 때문이다.

신탁등기 된 주택의 소유권은 주택의 소유자가 아닌 신탁회사에 귀속된다. 따라서, 임대차계약은 정당한 권한이 있는 신탁회사와 체결하거나 신탁회사의 동의를 받고 위탁자(원래 소유주)와 체결해야 계약의 효력이 발생한다. 이러한 신탁계약에 관한 사항은 등기사항증명서의 갑구에서는 전체를 확인할 수 없고, 신탁원부를 발급받아야 위탁자와 수탁자, 임대차의 권한, 수익권 증서 금액, 우선수익자 등을 확인할 수 있다. 신탁원부는 인터넷등기소에서는 발급받을 수 없고, 등기소 등을 직접 방문해야 발급받을 수 있다.

신탁등기 된 부동산의 전세사고는 신탁원부를 확인하지 않고 등기사항증명서상 이전 소유자인 위탁자와의 계약을 체결한 경우가 대부분이다. 신탁등기 된 부동산의 등기사항증명서에는 수탁자 명의로 소유권이 이전된 사항만 확인할 수 있고, 위탁자가 대출을 얼마 받았는지와 수탁자(신탁회사)의 동의 없이 계약하면 효력이 없다는 사항 등은 전혀 기록되어 있지 않아 임차인이 이러한 사항을 모르면 고스란히 피해를 볼 수밖에 없다. 또한, 이 경우 정당한 권한 없는 임대차이기 때문에 깡통전세나 역전세와는 달리 전세보증금 전액에 대해 피해를 볼 수도 있다. 최근에도 이러한 신탁등기 관련 전세사고는 지속해서 발생하고 있다.[34]

---

33)「신탁법」제2조.

34) SBS, “깡통전세에 신탁등기 주의보”, 2022. 9. 13. 해당 뉴스에서도 신탁등기 된 부동산의 전세 계약을 체결하는 경우 신탁원부를 확인하지 않고 수탁자인 신탁회사의 동의 없는 계약을 체결해 발생하는 피해를 지적하고 있다.

Ⅳ. 전세사고 예방방안

최근 전세사고의 피해가 커짐에 따라 다양한 곳에서 그 예방방안을 제시하고 있다. 특히, 정부에서는 지난 2023년 4월 27일 '전세사기 피해자 지원 및 주거안정방안'에 관한 정책을 관계부처 합동으로 발표하였고, 그 결과 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정되어 시행되고 있다.[35] 또한, 최근에는 주택도시보증공사에서 'HUG 안심전세 앱'을 제작 배포해 보증금 반환보증, 전세사기 방지 등 전세 임차인을 위한 다양한 제도를 안내하고 있다. 그러나, 구체적인 정책으로 전세사고 예방방안 마련 또한 시급한 문제이다. 전세사고 유형별 예방방안을 다음과 같이 마련할 필요가 있다.

1. 전세사기 범죄의 형량 상향

이른바 전세사기에 대한 예방은 갈수록 지능화·조직화·다양화되고 있어 법 개정과 제도 및 시스템의 정비로는 한계가 있다. 당연히 피해 예방과 회복에도 집중해야 하겠지만, 그 외 추가로 사기 범죄에 대한 형량을 높일 필요가 있다. 우리나라의 경우 사기에 해당하는 금액에 따라 형량이 정해지는 경향이 있는데 현실적으로 너무 낮다는 지적이 있다. 전세사기가 사회 문제화되자 최근 법원에서도 전세 사기범에 대해 중형을 선고한 바 있다.[36] 이 판례에서도 전세사기 범죄로 120여억 원을 편취한 범죄에 대한 형량이 15년인 것이다. 적어도 전세사기로 인한 피해자의 피해 회복이 이루어지지 못한 부분에 대해서는 최저임금 등의 금액을 기준으로 하는 특별법으로 별도 규정할 필요가 있다.

2. 소액임차인 범위 고지 의무

근저당권 등 선순위 제한물권이 있는 경우 임차인도 계약체결 당시 이러한 사항에 대해 알고 있어, 임차인의 주의가 절대적으로 필요하기는 하다. 다만, 선순위 제한물권이 있는 경

35) 주된 정책 내용으로는 2년간의 한시적인 법 적용을 통해 법에 따라 6가지의 요건을 모두 충족하는 임차인에게는 임차주택의 경·공매 유예·정지신청, 경·공매 시 우선매수권, 계속 거주 희망 시 공공이 매입 후 임대지원, 긴급복지, 대출 지원 등의 내용을 담고 있는데, 이는 주로 피해 예방보다 피해자 지원 성격이 짙다.

36) 시사위크, "전세사기범에 '징역 15년'… 법원, 중형 선고한 이유", 2022. 12. 2. 사기죄의 법정형은 징역 10년이지만 2건 이상의 사기로 인해 '경합범 가중' 규정에 따라 법정 최고형에서 2분의 1까지 형을 더해 15년을 선고하였다. 하지만, 481건의 사기로 인해 세입자 126명으로부터 123억 원을 가로챈 혐의임에 반해 너무 가벼운 형벌이라는 비판도 제기되고 있다.

우라 하더라도 소액임차인 우선변제를 통해 보증금의 일부 또는 전부를 보호받을 것이라는 예상과 달리 임차인의 법 해석에 오류가 있어 경매절차에서 전혀 배당받지 못하는 경우를 예방하기 위해, 주택임대사업자와 임대차 계약 시 소액임차인 우선변제를 통해 보장받는 보증금의 범위를 고지하는 의무를 둘 필요가 있다. 아울러, 개업공인중개사가 중개하는 경우 중개대상물 확인설명 시 해당 임차인의 소액임차인 우선변제에 해당하는 금액을 설명하도록 하면 이로 인한 피해를 줄일 수 있다.

3. 보증금 반환보증 한도 축소

전세가격이 매매가격에 육박하거나, 전세가격이 매매가격을 초과하는 경우에 대한 사항이다. 이 경우는 임차인의 절대적인 주의가 필요한 데, 현재 100%까지 가능한 전세보증금 반환보증의 한도를 90%로 줄일 필요가 있다. 이렇게 함으로써 임차인 스스로 계약체결 당시 보증금의 10% 범위 안에서는 보장받지 못하는 상황에 대비해, 계약을 체결할 때 해당 주택의 시세를 보다 면밀히 검토할 수 있도록 하는 것이다.

4. 신탁등기 부동산의 부기등기 의무

앞의 제3장에서 살펴보았듯이 신탁등기 된 부동산의 경우 등기사항증명서 외에 신탁원부를 발급하여 신탁계약을 확인해야 하는데, 계약체결 시 이를 확인하지 않아 발생하는 사고가 대부분이다. 이는 임대인이 고의로 사기행위를 하는지 여부와는 상관없이 임차인이 충분히 인지하면 예방할 수 있다. 많은 언론과 관계기관에서 이미 이와 같은 사항을 홍보하고 있지만, 아직도 이러한 사항을 인지하지 못해 임차인이 피해를 보는 경우가 대부분이다.

이처럼 신탁등기 된 부동산의 전세사고 예방을 위해 부동산 등기사항증명서에 신탁등기를 하는 경우 반드시 부기등기를 하도록 하여, 수탁자의 동의 없는 임대차 계약은 무효이고 자세한 내용은 신탁원부를 발급받아 확인하라는 등의 내용을 등기사항증명서에 기입하도록 할 필요가 있다. 이미 지난 2020년 「민간임대주택에 관한 특별법」에서는 주택임대사업자의 부기등기를 의무화하고 있다.[37] 이처럼 부동산 신탁등기도 법률과 시행령을 통해 신탁등기의 주요 사항을 부기하도록 하여, 신탁등기로 인한 임차인의 피해를 예방해야 한다.

37) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의2에서 임대사업자는 등록한 민간임대주택이 제43조에 따른 임대의무기간과 제44조에 따른 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기하여야 한다고 규정하고 있고, 그 시행령 제4조의2에서는 “이 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고, 같은 법 제44조의 임대료 증액 기준을 준수해야 하는 민간임대주택임”이라고 표기해야 한다고 규정하고 있다.

이상의 전세사고 유형에 따른 예방방안을 정리해 보면 다음의 〈표 1〉과 같다.

〈표 1〉 전세사고 유형에 따른 예방방안

구분	유형	예방방안
사기	• 가장 임대인과의 계약 • 월세를 전세로 속인 계약 • 여러 세입자와의 이중계약 • 잔금일에 명의변경 및 주택담보대출 실행 • 선순위 제한물권 말소 등 특약 불이행 • 선순위 임차보증금 등 허위 고지 • 임차인의 무단 전출신고 후 담보대출 • 명의도용 대출사기 등 전세보증 사기 • 서류를 위변조한 권한 없는 자와 계약	• 「주택임대차법」의 개정 • 사기범의 형량을 피해 금액 기준으로 하고 형량을 높임
선순위 제한물권	• 소액임차인 우선변제를 적용받지 못함	• 주택임대사업자의 고지 의무 및 계약서와 중개대상물 확인설명서의 개정
매매가와 차이 없는 전세가	• 계약종료 시 매매가보다 전세가가 높거나 같아 보증금을 반환받지 못함	• 전세보증금 반환보증의 한도를 전세가의 90%로 하향
신탁 등기된 부동산	• 신탁등기 미확인으로 인한 부적격자와 계약	• 신탁등기 시 부기등기의 의무화

V. 결 론

과거 우리나라의 주택 임대차는 관습적으로 보증부 월세 계약보다 전세 계약의 비중이 상대적으로 높았다. 최근, 전세사기로 인한 보증금 피해가 늘고, 기준금리 인상으로 인한 전세보증금 대출이율이 높아지는 등의 사유로 전세 계약보다 월세 계약의 비중이 점차 높아지고 있다. 그러나, 아직도 전세 계약이 전체 임대차 계약의 40% 수준을 넘기고 있고, 전세계약에서 계약 기간 종료 시 임차인이 보증금의 일부 또는 전부를 반환받지 못하는 사례가 늘어나고 있으며, 전세사기 수법도 갈수록 지능화·조직화·다양화되고 있다.

이러한 주택 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 피해 예방을 위한 법·제도 개선을 위해서 먼저 '전세사고'에 대한 개념 정의가 필요하다. 본 연구에서는 '전세사기'를 포함해 주거목적의 부동산에 대하여 임대차 계약을 체결하고, 계약이 해지되는 시점에서 보증금의 일부 또는 전부의 반환이 지연되거나 반환받지 못하는 일체의 사건으로 '전세사고'라 규정한다. 이

러한 전세사고를 예방하기 위해서는 일차적으로 임차인의 주의가 절대적으로 필요하고, 이를 제외한 법·제도 개선방안을 살펴보면 다음과 같이 요약할 수 있다.

먼저, 고의로 임차인의 보증금을 편취하는 '전세사기'에 대해서는 절대적인 형량의 증가가 필요하다. 피해자의 회복되지 않은 손해액을 기준으로 형량을 정할 필요가 있다. 다음으로 선순위 제한물권이 있는 경우 계약서 및 중개대상물 확인설명서에 소액임차인의 우선변제에 해당하는 범위를 기재하도록 하는 방안과 임차인의 적극적인 시세 파악을 유도하기 위해 전세보증금반환보증의 보증액 한도를 100%가 아닌 90%로 낮출 필요가 있다.

전세사고의 피해자가 대부분 임대차 계약의 경험이 많지 않은 임차인인데, 신탁부동산 경우 신탁원부를 확인하지 않아 발생하는 전세사고를 예방하기 위해 신탁등기를 하는 경우, 신탁원부 확인과 임대차 계약의 당사자를 확인하도록 하는 내용의 부기등기를 의무화해 임차인의 피해를 예방할 필요가 있다.

본 연구를 통해 '전세사고'의 개념을 규정하고 그 예방법을 제시하였는데, 이는 향후 법·제도 개선을 통해 전세사고 피해자를 줄이는 데 일조할 것이다. 다만, 아직도 계속해 새로운 유형의 전세사고가 발생하고 있어 전세사고의 유형을 전부 분류하지 못한 한계와 이에 따라 구체적인 법 개정안을 도출해 내지 못했다는 한계가 있다.

〈참고문헌〉

- 권오희, "주택 전세권자의 대항력 범위의 확장 가능성에 관한 고찰", 「법학논고」, 제80집, 경북대학교 법학연구원, 2023.
- 김정하·이춘원, "임대보증금보증제도의 법경제학적 고찰", 「부동산법학」, 제26집 제1호, 한국부동산법학회, 2022.
- 김진유, "고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로", 「부동산학연구」, 제28집 제4호, 한국부동산분석학회, 2022.
- 민병철, "전세가격 분포를 활용한 역전세 위험의 측정", 「부동산학연구」, 제27집 제2호, 한국부동산분석학회, 2021.
- 민인식, "전·월세 상한제가 전세시장 분리에 미치는 영향: 서울 대단지 아파트를 중심으로", 「조사연구」, 제22권 제4호, 한국조사연구학회, 2021.
- 안영빈, "한국 전세가율을 중심으로 임대 주택 시장을 악화시키는 요인 분석", 「시장경제연구」, 제51집 제2호, 서강대학교 지암남덕우경제연구원, 2022.

- 윤경식·임거배·김윤기, “우리나라 임대차 정책의 개선방안 연구”, 「한국지적학회지」, 제38권 제3호, 한국지적학회, 2022.
- 황세은·장희순, “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 「주거환경」, 제21권 제1호, 한국주거환경학회, 2023.
- 허지행·이춘원, “다주택 임대사업자의 전세보증금 반환채무 신용보강 확대에 관한 연구”, 「부동산법학」, 제24집 제2호, 한국부동산법학회, 2020.
- 등기정보광장(data.iros.go.kr).
- 주택도시보증공사(www.khug.or.kr).
- 국토교통부(molit.go.kr).

〈투고(접수)일자 2023.05.11. 심사(수정)일자 2023.06.15. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.77

공인중개사의 직무만족도에 관한 연구

배 왕* · 이춘원**

A Study on Job Satisfaction of Licensed Realtors

Bae, Wang · Lee, Choon Won

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위와 방법
Ⅱ. 중개업 현황 및 이론 고찰
1. 중개업의 개념과 현황
2. 선행연구와 본 연구 차별성
Ⅲ. 설문설계 및 모형 설정
1. 설문작성 변수
2. 설문 조사 기간
3. 설문지 응답자 현황 및 모형설정
Ⅳ. 분석결과
1. 측정변수 신뢰성 분석
2. 구조방정식 결과
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

In this study, an analysis was conducted through a questionnaire to evaluate the effect of job attributes engaged in brokerage business on job satisfaction and job continuity.

The structural problem of the questionnaire was solved by conducting reliability and validity analysis to build a model of the structural equation through the analysis process.

As a result of the structural equation analysis, an impact analysis was conducted on job satisfaction and job continuation. Attribute factors affecting job satisfaction appeared in the order of trust and professionalism, real estate policy, social awareness and responsibility, and attribute factors affecting job continuity appeared in the order of trust and professionalism, social awareness and responsibility, and real estate policy. Therefore, it was found that all attribute factors affect job satisfaction and job continuity.

It was also found to have a positive effect on job satisfaction and job continuation. Therefore, all hypotheses hold true for all business attributes.

Through this study, in order to revitalize the brokerage business, each licensed real estate agent must give trust to customers through professional knowledge, and a united real estate agent business that can be reflected in government policies, social welfare through real estate, and vitalization. You need a strategy.

Keywords : Job Satisfaction, Work Continuity, Structural Equation, Revitalization of Brokerage

* 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(dhc7501@naver.com, 주저자)
** 정회원, 광운대학교 교수(lcw@kw.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구에서는 중개업에 종사하는 직무속성이 업무만족과 지속적인 직무연속성에 미치는 영향을 평가하기 위해 설문지를 통한 분석을 실시하였다.

분석프로세스에 의해 구조방정식의 모형구축을 위해 신뢰성과 타당성 분석을 진행하여 설문지 구조적인 문제를 해결하였다.

구조방정식 분석 결과 업무만족과 업무지속에 영향분석을 진행하였다. 업무만족에 영향을 미치는 속성요인은 신뢰와 전문성, 부동산정책, 사회적 인식과 책임 순으로 나타났으며 업무지속에 영향을 주는 속성요인은 신뢰와 전문성, 사회적 인식과 책임, 부동산정책 순으로 나타났다. 따라서 모든 속성요인이 업무만족과 업무지속에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

또한 업무만족과 업무지속에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 모든 영업속성의 모든 가설이 성립하고 있다.

본 연구를 통해 중개업의 활성화를 위해서는 개업공인중개사 개개인이 전문지식을 통해 고객에게 신뢰를 주어야 하며, 정부의 정책에 반영될 수 있는 공공성을 지닌 공인중개사 영업과 부동산을 통한 사회복지, 그리고 활성화에 대한 단합된 전략이 필요하다.

주제어 : 업무속성, 업무만족, 업무지속, 구조방정식.

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

부동산중개업은 1983년 공인중개사법이 개정되면서 공인중개사는 시험을 통해 선발되기 시작하였다. 이후 IMF와 글로벌 금융위기를 겪으면서 외국자본이 대형빌딩과 고가의 상품거래를 독식함으로써 국내 공인중개사의 시장은 좁아진 상태로 영세성을 면치 못하고 있는 상황이다.

공인중개사 자격증은 노후의 대비, 자영업의 기반 등으로 매년 수십만명이 시험을 보고 있지만 합격자가 영업을 진행하면서 느끼는 직업적 의식은 낮은 사회적 평가로 인해 괴리가 있다.

최근 주택관리회사나 변호사, 법무사, 세무사 등이 부동산 중개업무까지 영역을 확장하면

서 고유의 중개업무만 진행하는 공인중개사는 경쟁이 심화될 수 밖에 없는 구조이다.

하지만 부동산은 큰 자금을 다루는 영역으로 표면적인 상황만을 직시해서는 안 되며 개업공인중개사의 본연의 역할과 함께 시장을 분석하고 흐름을 파악하여 고객에게 정보를 줄 수 있어야 한다. 이는 고객의 만족을 통해 대리만족을 일으키며 직업에 대한 만족으로 진행될 수 있다.

결국 개업공인중개사의 직업적 가치가 비록 경제적 측면에서는 작더라도 직무에 대한 자기 자부심과 만족이 이루어진다면 지속적인 업무와 직업의 연속성을 가져갈 수 있기 때문이다. 따라서 업무에 대한 만족요인을 찾고 이를 지속적으로 영위할 수 있는 사회적인 제도를 연구가 필요하다.

따라서 본 연구는 개업공인중개사의 직무속성을 파악하고 이러한 직무요인이 중개업의 만족과 지속적인 업무와 연관성을 분석하고자 한다. 이를 통해 전문성을 강화하고 거래절벽에서 안정적인 수입창출과 직무환경을 개선하는데 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구 범위와 방법

본 연구의 공인중개사 업무만족 요인에 관한 효과적인 목적을 달성하기 위해 연구의 범위를 세 가지 형태로 분류하였다.

첫째, 시간적 범위는 1983년 공인중개사법 개정이후 문헌적 연구방법을 포함하고 실증적 분석 진행을 위해 2023년 1월부터 2월까지 약 2개월간 설문 조사를 진행하였다.

둘째, 공간적 범위는 서울의 개업공인중개사를 대상으로 진행하였다. 최근 코로나 팬더믹과 정부의 각종 부동산 규제로 인해 2020년 대비 약 10%의 거래건수만이 발생한 서울의 경우 중개업소의 대다수가 생계에 지장을 받고 있으며 지속적인 중개 업무를 위한 업무만족요인에 대한 시사점을 찾는 것이 중요할 것으로 판단된다.

셋째, 내용적 범위는 서울의 개업공인중개사의 업무만족에 관한 선행연구인 보고서, 학위논문, 학술지 논문 등 다양한 자료를 통해 이론을 분석하고 이를 통해 본 연구의 설문을 작성하였다. 또한 공인중개사의 직무와 관련한 선행연구와 부동산 관련 각종 지표를 인용하였다.

설문은 기본적으로 대면을 우선적으로 고려하였으나 필요시 이메일이나 모바일을 통해 설문자료를 수집하였으며 연구방법론은 구조방정식을 사용하여 진행하였다. 이를 위한 통계프로그램은 SPSS 22.0과 AMOS 22.0을 이용하였다.

Ⅱ. 중개업 현황 및 이론 고찰

1. 중개업의 개념과 현황

부동산은 토지와 그 부속물을 지칭한다. 중개업은 부동산에 대하여 타인의 법률행위인 계약에 관여하여 중개대상물을 매매·교환·임대차 그리고 기타권리의 득·실을 중개하는 업무를 진행한다.[1)]

부동산중개업법은 법률 제3676호를 통해 시장의 부동산 계약을 제도권으로 흡수하여 거래질서 안정화와 업무의 지도 및 육성하기 위해 규정한 내용이다.

영국은 중개업을 허가제로 운영하여 자격을 완비한 사람만이 업무를 진행할 수 있도록 전문화를 추구하고 있으며 일본의 경우 택지건물취인업법에 명시하여 그 제도와 취지, 업무의 영역을 규정하고 있다.[2)]

부동산중개업의 특징은 첫째, 수요자와 공급자의 계약관계가 종료되면 시장에서 사라지며 잠재적인 고객성향으로 인해 밖으로 들어나지 않는다. 따라서 모든 사람들이 지속적인 거래관계가 일어날 수 있는 잠재고객으로 고객관리에 심혈을 기울여야 한다. 둘째, 부동산은 고객관여도가 높고 고가의 거래로 인해 주관적인 감정에 의해 거래가 유동적이며 이를 위해 중개서비스의 품질제고가 필요하다. 셋째, 부동산 시장은 토지, 아파트, 오피스텔 등 용도별로 복합성을 가져 관련 지식 배양이 필요하다. 넷째, 부동산의 복잡성으로 인해 이에 따른 중개업무도 다양성을 지닌다. 따라서 분야별 세분화를 통해 전문화가 필요하다. 다섯째, 인사관리의 중요성을 가진다. 부동산중개는 인적인 부분이 많이 필요로 하며 중개자의 인성, 교육, 동기부여 등을 갖추고 새로운 거래방식에 따른 시대의 흐름에 따라 변화하는 시장에 적응할 수 있는 투자와 교육이 필요하다. 여섯째, 부동산시장은 기획과 통제가 불가능 한 시장으로 부동산 정책, 수급, 금융, 해외시장과의 관계성을 고려하게 되어 예측이 힘들고 능률적인 관리기능이 어렵다. 일곱째, 부동산은 고유의 대상으로 업무의 능력에 따라 수입의 정도가 달라짐에 따라 따라서 중개자의 능력 배양이 중요하다.[3)]

---

1) 김하현, “부동산중개업자의 자격 및 등록제도 연구”, 박사학위논문, 목포대학교, 2009.
2) 이동진, “부동산중개업자의 직무만족에 관한 연구”, 박사학위논문, 단국대학교, 2005.
3) 육태영, “CRM이 부동산중개업 경영성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2015, p.13.

〈표 1〉 개업 공인중개사 현황

지 역	공인중개사	중개인	중개법인	계
서 울	24,918	920	1,108	26,946
부 산	7,568	99	124	7,791
대 구	5,289	62	58	5,409
인 천	6,579	95	75	6,749
광 주	3,875	82	59	4,016
대 전	3,123	76	26	3,225
울 산	2,135	42	10	2,187
세 종	1,280	6	6	1,292
경 기	31,619	489	434	32,542
강 원	2,270	58	14	2,342
충 북	2,779	81	15	2,875
충 남	3,927	128	29	4,084
전 북	3,185	71	44	3,300
전 남	2,277	72	20	2,369
경 북	4,055	65	15	4,135
경 남	6,369	99	44	6,512
제 주	1,924	8	15	1,947
합 계	113,172	2,453	2,096	117,721

출처 : 개업공인중개사 분포(2022. 4분기 기준), 국토교통부

이러한 중개업의 다양성과 능력에 따라 수익성을 보장할 수 있어 많은 사람들이 개업공인중개사를 진행하고 있다.

개업공인중개사는 2022년 4분기 현재 약 11.7만명으로 서울 및 수도권이 약 56.3%를 차지하고 있다. 개업공인중개사가 가장 지역은 경기도로 약 3.2만명이 업무를 진행하고 있으며 서울은 약 2.5만명 순이다.

수도권을 제외한 도시에서는 부산 약 0.8만명으로 가장 높았으며 경남 약 6.3만명 순으로 나타난다.

개업 공인중개사의 분포는 공인중개사 자격증이 있는 공인중개사가 약 96.1%, 중개인 약 2.4%, 중개법인은 약 1.5%로 아직도 적은 숫자의 중개인이 영업을 진행하고 있는 것으로 나타났다.

2. 선행연구와 본 연구 차별성

1) 부동산 중개업 품질과 성과에 관한 선행연구

부동산 중개업 품질은 개별소비자의 관계에 따라 다르게 표현된다. 또한 부동산 중개업의 품질은 무형의 서비스에 대한 평가로 소비자와의 상호관계로 볼 수 있으며 이는 고객가치로 이어진다. 이러한 부동산 서비스는 향후 부가가치를 유발하며 개업공인중개사의 주요 수입원이 된다.

이학식·김영(1999)[4]은 무형의 서비스 가치에 따라 소비자의 만족감이 다르게 나타나며 이는 구매의도와 향후 서비스 가치에도 영향을 준다고 하였다.

조주현(2005)[5]은 중개업 특성상 동일지역에서 다수의 중개업자와 경쟁하면서 중개서비스를 유통시키고 이를 통해 이익을 창출하게 된다. 따라서 상품마다 이질성이 있는 부동산의 경우 거래과정의 복잡성으로 인해 고객의 만족정도가 달라지며 서비스의 평가도 매우 엄격하다고 주장하였다.

최민섭·신종칠(2007)[6]은 부동산 중개업의 인터넷 서비스의 품질요인을 의사소통과 관련하여 중개사무소의 사이트 접속, 웹페이지 디자인 요소 등이 고객의 서비스 차이를 느끼는 유의한 요인으로 분석하였다.

신광식(2009)[7]은 중개업소의 신뢰성, 전문성, 편리성이 고객에게 강한 인상을 주고 높은 평가를 얻게 되면 소비자의 부가적인 비용 지불이 용이하다고 하였다.

서진형·이광균(2011)[8]은 부동산 중개업의 품질에서 주변 경쟁업체와 차별화된 서비스가 결국 고객의 지속적인 관계와 이익을 창출할 수 있는 차별성으로 보았다.

이종욱(2013)[9]은 중개업소에서 제공하는 서비스 품질을 물리적, 중개과정, 중개결과로 구분하고 분석을 진행한 결과 중개결과에서 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 이러한 중개결과에 대한 만족은 향후 거래의향에도 긍정적인 역할을 하는 것으로 나타

---

4) 이학식·김영, “서비스품질과 서비스가치”, 『한국마케팅저널』 한국마케팅학회, 제1권 제2호, 1999, pp.77~99.
5) 조주현, “부동산학원론”, 건국대학교 출판부, 2005, pp.41~45.
6) 최민섭·신종칠, “인터넷 부동산서비스 품질이 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주택연구 』한국주택학회, 제15권 제1호, 2007, pp.63~98.
7) 신광식, “부동산중개서비스 품질이 고객의 재이용의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2009.
8) 서진형·이광균, “부동산거래정보망 서비스품질과 만족도 및 재이용의도에 관한 연구”, 『부동산학보』 한국부동산학회, 제44집, 2011, pp.203~216.
9) 이종욱, “부동산중개 서비스 품질이 중개성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 청주대학교 박사학위논문, 2013.

났다. 이는 중개업소의 품질로 인해 만족을 지닌 고객은 향후 거래에도 기존 서비스를 받았던 중개업소에 의뢰하는 경우가 많아 고객신뢰는 물론 경영에도 많은 도움이 되는 것으로 판단된다.

Yun-Bin Na et, al(2016)[10]은 부동산 거래에서 공인중개사의 해박한 지식이 서비스품질을 높일 수 있으며 이는 서비스 만족과 업무만족으로 연결된다고 하였다.

선행연구를 통해 살펴본 결과 개업공인중개사의 업무능력 배양이 고객에게로 전달되며 이러한 서비스가 지속될 때 지속적인 고객유인이 진행되며 제공된 품질에 대한 가치를 제고함으로써 개업공인중개사의 업무만족이 증가할 수 있다는 것이다.

2) 부동산 경영성과에 관한 선행연구

부동산중개업의 경영성과는 재화와 용역의 대가를 통해 창출되는 것이며 이는 국가 경쟁력 결정의 중요한 요인이 된다. 또한 기업이 일정기간의 경영활동을 통해 산출된 결과로서 조직운영의 기초가 되기도 한다.

경영성과는 일반적으로 종업원의 만족, 소비자의 만족, 재무성과로 나타나며 첫째, 종업원의 만족은 주로 해당 업종의 직무만족에서 나타나며 둘째, 소비자의 만족은 제품 및 서비스에 대한 평가를 통해 구매만족으로 표현된다. 셋째, 재무성과는 기업이 장기적으로 수익을 통해 생존할 수 있는 기본토대로 계량적인 수치에 의해 측정하게 된다.[11]

서진형(2001)[12]은 프랜차이즈 중개업의 성공요인으로 가맹점특성과 경쟁특성이 주요요인으로 규정할 수 있으며 매출액, 중개건수 등이 중요한 사항으로 제시하였다.

최용규(2005)[13]는 부동산중개업의 혁신사항으로 전자상거래에 입각한 산업구조의 이해와 더불어 디지털 마케팅 등 전문화 전략을 주장하고 테마홍보 등 고객 밀착 전략화를 제시하였다.

정용(2007)[14]은 부동산중개업에서 개인, 환경, 사회, 시장, 정책·제도적인 결정요인이 경영성과에 영향을 주는 변수로 제시하였다.

---

10) Yun-Bin Na, Seoung-Ha Lee, You-Jin Myeong, Se-Ran Jo, "Effects on the System, Contents, and Service Quality of e-book User Purchase", *Journal of Digital Convergence*, Vol.14, No.1, 2016.

11) A. John Gannon, Arthur W. Lindner, 1988, "*Process correlations for Stuart and Condor ilshales*" Elsevier Ltd, Fuel, Vol.67 No.10.

12) 서진형, "프랜차이즈 중개업의 성과결정요인", 『부동산학연구』 한국부동산분석학회, 제7권 제2호, 2001, pp.85~107.

13) 최용규, "부동산 중개업의 경영혁신 전략", 공인중개사 충청포럼 및 부동산 유통박람회, 2005, pp.1-26.

14) 정용, "부동산중개협상의 성과와 결정요인에 관한 연구 - 주거 및 상업용 부동산을 중심으로-" 박사학위논문, 영남대학교, 2007.

박진성(2012)[15]은 공인중개사 직무와 관련된 고객지향성 요인인 소득, 장래 전망, 자기계발 등이 향후 직무요인에 영향을 주며 이는 향후 경영성과에도 영향을 준다고 하였다.

육태영(2015)[16]은 중개업소의 CRM을 적용하여 경영성과의 영향성을 분석하고자 중개업소 공간성, 접근성, 신뢰성, 고객관계, 물권 등으로 구분하고 중개사무소의 월평균매출액을 통해 경영성과를 측정하였다. 구조방정식 분석결과 중개업소의 CRM 활동이 고객의 만족은 물론 재방문과 추천의도로 이어지며 이는 간접적인 경영성과로 귀결된다고 하였다.

이강복(2019)[17]은 개업중개업소의 경영역량을 전문성, 신뢰성, 윤리성, 정보역량으로 구분하고 네트워크 활동영역을 규모, 빈도, 다양성으로 정의하였다. 분석결과 정보에 대한 유의미한 결과를 도출하였으며 주변의 네트워크가 경영성과를 높이는 기초가 될 수 있다는 것이며 이를 위한 전략과 다양성을 확보하는 것이 중요하다고 하였다.

부동산 거래에 있어서 개업공인중개사의 경영성과는 고객의 만족이 진행되고 구전을 통해 서비스 품질에 대한 만족정도가 주변에 알려지게 된다. 이는 고객방문과 거래건수가 증가하게 되며 고객만족도는 개업공인중개사의 경영성과와 직업적인 업무만족을 증가시킬 수 있다는 것이다.

3) 업무만족 및 업무지속 관한 선행연구

전병주(2008)[18]는 중개업소의 직무만족은 공인중개사와 중개사무원의 사무 환경이 주요한 요인이 되며 원만한 대인관계와 업무시간, 고객, 동료 등의 환경적인 요인이 직무만족에 긍정적으로 효과로 나타난다. 또한 부동산의 정책이나 업무의 강도는 직무만족에 유의성이 나타나지 않는다고 분석하였다.

방하남·김상욱(2009)[19]은 직무만족의 주요 요인을 객관적·주관적 직무특성, 인적자원으로 구성하고 구조방정식으로 분석한 결과 직무특성인 조직몰입이 직무만족으로 이어지는 것으로 나타났다.

현문길·채현길·정재호(2013)[20]는 공인중개사무소의 직무특성을 수익성, 윤리성, 전문성, 동료애로 구성

15) 박진성, “공인중개사의 직무만족과 고객지향성을 매개로하여 인지적 경영성과에 미치는 영향” 박사학위논문, 경기대학교, 2012.
16) 육태영, “CRM이 부동산중개업 경영성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교, 2015.
17) 이강복, “개업공인중개사의 경영성과 결정요인 인식에 관한 연구 : 역량과 네트워크 활동분석을 통하여”, 박사학위논문, 성결대학교, 2019.
18) 전병주, “공인중개사의 직무특성이 직무만족에 미치는 영향에 관한 연구, 박사학위논문, 목원대학교, 2007.
19) 방하남·김상욱, “직무만족도와 조직 몰입도의 결정요인과 구조분석”, 『한국사회학』 한국사회학회, 제43권 제1호, 2009, pp.56~88.

하고 회귀분석을 진행한 결과 전문성과 수익성이 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 직무의 전문성을 통해 수익성을 추구하는 것은 결국 법률적 지식과 컨설팅 영역으로 확대를 위한 지식 축적이 중요할 것이다.

김경주(2014)[21]는 공인중개사의 업무특성을 바탕으로 직업만족을 조사한 결과 당사자인 공인중개사와 일반 고객이 바라보는 공인중개사의 직업적 인식은 차이가 있는 것으로 파악되었다. 따라서 공인중개사의 직업의식과 사회적인 위상을 높이기 위해서는 법률적인 지식 등 전문성 강화와 직업윤리의 고착이 중요시되며 공인중개사의 수급조절 필요성을 강조하였다.

이강은(2017)[22]은 공인중개사 사무소 종사자의 직무특성을 고유의 업무와 직업특성으로 구분하고 정부의 정책에 따른 지역인 투기(투기과열)지역과 그 밖의 지역으로 나누어 분석을 진행한 결과 직업특성과 직업특성 모두 직무만족에 유의한 영향을 미치고 있어 직무에 대한 높은 자긍심과 긍정적인 마인드는 업무지속성을 높일 수 있는 요인으로 볼 수 있을 것이다.

유정민(2018)[23]은 중개업소의 직무만족에 대한 요인을 일과 교육의 일치여부를 수직적 불일치로 구분하였으며 업무의 내용은 수평적 불일치로 구분하였다. 이에 대한 만족여부를 판단한 결과 업무의 수행이 전공과 유관해 직무 만족에 영향을 주는 것으로 분석되었다.

이기호(2020)[24]는 중개업의 직무만족과 이직의도에 관한 연구에서 주요요인을 직무전문성, 신뢰성, 직업의식, 사회적특성, 부동산특성으로 구분하고 구조방정식을 통해 분석하였다. 분석결과 전체집단의 경우 신뢰성, 직업의식, 사회적특성, 부동산특성이 직업만족에 영향을 주며 경영성과에 신뢰성, 직업의식, 부동산특성 요인이 영향을 주는 것으로 나타났다.

이는 직무만족이 경영성과에 영향을 주며 직무만족과 경영성과가 이직의도에 역의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 따라서 직무만족을 통해 경영성과에 높게 일어난다면 구성의 이직의도는 낮아진다는 것을 실증분석을 통해 규명하였다.

선행연구에서 나타난 결과를 살펴보면 개업공인중개사의 직업적인 마인드가 고객을 접하는 일에 있어서 스스로의 직무에 대한 만족으로 나타나며 고객에게는 신뢰성과 안정된 품질과 서비스를 제공하게 되며 업무충실도가 회귀하여 개업공인중개사의 업무만족은 물론 향후

---

20) 현문길·채현길·정재호, “부동산중개업자의 직무특성이 직무 만족 및 몰입에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산연구』 한국부동산학회, 제23권 제3호, 2013, pp.275~292.

21) 김경주, “부동산중개업자의 직업만족도와 업무태도에 관한 연구 - 공인중개사와 시민의 인식을 중심으로”, 『한국자치행정학보』한국자치행정학회, 제28권 제3호, 2014, pp.251~269.

22) 이강은, “부동산 중개업 종사자의 직무특성이 직무만족과 이직의도에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문, 목원대학교, 2017.

23) 유정민, “직무불일치(Job mismatch)가 직무만족에 미치는 영향: 전공만족도의 조절효과를 중심으로”, 한국지방정부학회, 2018 춘계논문집, 2018, pp.223~242.

24) 이기호, “개업공인중개사의 직무만족도 및 경영성과가 이직의도에 미치는 영향”, 박사학위논문, 광운대학교, 2020.

.

고객의 인입으로 인해 경영성과와 안정된 직무연속성을 가질 수 있다는 것이다.

4) 선행연구와의 차이점

직무만족에 관한 연구는 다양한 직업군을 대상으로 연구되고 있다. 이는 시점과 관점에 따라 제공되는 서비스 품질, 고객이 느끼는 가치에 따라 대상 직업군에서 받아들여지는 업무만족도와 지속적인 업무지속과의 연결성이 달라질 수 있다는 것이다. 즉 업무지속성과의 연결성은 이직의도와도 연결이 된다는 의미이다.

따라서 본 연구에서는 기존 선행연구에서 진행된 개업공인중개사의 직무에 관한 요인을 찾고 이를 바탕으로 직무만족과 업무지속과의 연결성을 찾는 것에 집중하였다. 업무만족 요인이 직업안정성으로 연결되어 결국 개업공인중개사의 업무지속을 높일 수 있기 때문이다.

부동산시장은 거래절벽과 함께 극심한 침체로 이어지고 있으며 투기세력과 동조하는 세력을 부동산중개사로 보는 정부의 시각은 약 12만명의 개업공인중개사가 직무를 진행함에 있어 부담감을 느끼고 있다. 이러한 영업환경에서 개업공인중개사의 의식을 조사함으로써 본 연구의 결과를 통해 현재 어려운 상황에 직면한 개업공인중개사 업무환경에서 대안을 찾고 업무를 지속할 수 있는 시사점을 찾고자 한다.

따라서 연구의 요인을 신뢰 및 전문성, 사회적인식과 책임, 부동산정책 요인으로 분류하고 개업공인중개사의 직무만족 및 업무지속에 미치는 영향 요인을 분석하였으며. 직무만족도를 높이고 직무환경을 개선하기 위한 대안을 찾는데 연구의 차별성이 있다.

Ⅲ. 설문설계 및 모형 설정

1. 설문작성 변수

공인중개사의 직무속성을 통해 구성된 설문을 중심으로 직무만족과 업무지속에 관한 영향성을 평가하고자 먼저 선행연구를 통해 공인중개사 직무속성을 추출한 결과 고객과의 관계를 통해 성취되는 신뢰성과 전문성으로 구분할 수 있었으며 이는 부동산에 관한 관련 지식을 축적하여 주변관계 및 업무의 특성을 특화하는 변수로 구성할 있었다.

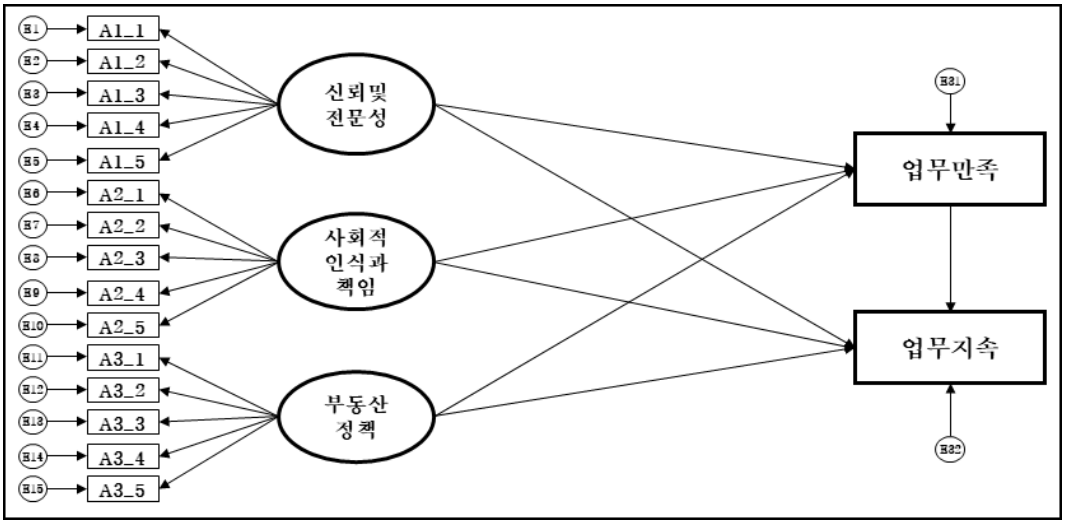
또한 직업윤리로서 사회적 인식과 책임과 관련하여 직업에 대한 인식과 사회적인 평가, 그리고 직업을 영유하면서 진행되는 사명감 및 직업의식을 포함하고 직업의 장래성과 공인중개사 자격 조건 등을 변수로 추출하였다.

〈표 2〉 선행연구에 의한 변수추출

요인명	변수이름	연구자
신뢰 및 전문성	서비스 응대	서진형(2001), 전병주(2008), 신광식(2009), 김경주(2014), 이강복(2019)
	부동산 관련 전문지식	
	주변관계성(네트웍)	
	고객신뢰 및 유지	
	주변의 업무평가 신뢰성	
사회적인식과 책임	중개업의 사회적 인식	전병주(2008), 신광식(2009), 박진성(2012), 이강은(2017), 이강복(2019), 이기호(2020)
	직업의 장래성	
	중개업의 직업인지도	
	공인중개사 자격증의 인식	
	직업 윤리의식	
부동산 정책	부동산 규제 정책	신광식(2009), 이종욱(2013), 육태영(2015), 이강은(2017), 이기호(2020)
	중개보수의 개편	
	무자격자에 대한 방안 및 대책	
	중개업의 세제지원 정책	
	부동산분양업무 등 업무활성화	

마지막으로는 공인중개사의 존속과 경영에 영향을 주는 부동산정책 및 중개업 직업군의 세제혜택과 시장을 혼탁해 하는 무자격자의 중개업무에 관한 대책을 담고 최종적으로 공인중개사의 직업적인면과 전문성, 사회적인 인식과 더불어 업무의 활성화 측면의 변수를 선택하였다.

이를 토대로 분석을 위한 분석구조도를 도식화하면 [그림 1]과 같이 나타낼 수 있다. 이를 통해 향후 분석의 요인을 파악하여 구체적인 모형을 구축하고 영향관계를 평가하게 된다.



[그림 1] 추출변수의 구조도

2. 설문 조사 기간

본 연구를 위해 1차적으로 선행연구를 통해 개업공인중개사의 직무속성을 추출하였다. 이후 서울시 약 20여명의 개업공인중개사를 대상으로 직무속성에 대한 평가를 진행하고 중복되는 변수를 합치거나 삭제하여 최종적인 설문구성을 진행하였다. 또한 서울시 개업공인중개사의 표본의 대표성을 구현하기 위해 도심권, 동남·동북권, 서남·서북권 5개 지역으로 나누어 설문을 배포하고 수거하였다.

설문은 대면을 중심으로 이메일 및 모바일을 활용하였으며 설문지는 278명을 대상으로 진행하였다. 이중 269명이 설문지를 작성하였으나 분석에 적합하지 않는 5부를 제외하였다. 설문기간은 2023년 1월부터 2월까지 약 2개월이다.

〈표 3〉 설문 조사 설계

구분	내용
설문대상	서울시 개업공인중개사
설문방법	대면, 이메일, 모바일
설문기간	2023년 1월-2월(약 2개월)
자료수집	설문지
설문지 배포 및 회수	278부 배포, 269부(94.7%) 회수, 분석 265부 사용

3. 설문지 응답자 현황 및 모형설정

서울시 개업공인중개사의 응답자 현황을 살펴보면 여성 비중이 156명(58.9%)으로 남성 109명(41.1%)에 비해 상대적으로 높다. 이는 공인중개사영업 대부분이 여성에 의해 진행되기 때문으로 판단된다. 결혼여부는 기혼이 210명(79.2%)으로 미혼인 55명(20.8%) 보다 월등하게 높게 나타났다.

연령은 50대가 125명(47.2%)으로 가장 높으며 60세 이상이 60명(22.6%) 순으로 나타나 50대 이상이 대부분을 차지하고 있다.

〈표 4〉 응답자 현황

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">성별</td><td colspan="2">남성</td><td>여성</td></tr>
<tr><td colspan="2">109(41.1%)</td><td>156(58.9%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">결혼여부</td><td colspan="2">미혼</td><td>기혼</td></tr>
<tr><td colspan="2">55(20.8%)</td><td>210(79.2%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연령</td><td colspan="2">30세 미만</td><td>30대</td></tr>
<tr><td colspan="2">12(4.5%)</td><td>25(9.4%)</td></tr>
<tr><td>40대</td><td>50대</td><td>60세 이상</td></tr>
<tr><td>43(16.2%)</td><td>125(47.2%)</td><td>60(22.6%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역</td><td colspan="2">도심권</td><td>동남권</td></tr>
<tr><td colspan="2">43(16.2%)</td><td>56(21.1%)</td></tr>
<tr><td>동북권</td><td>서남권</td><td>서북권</td></tr>
<tr><td>52(19.6%)</td><td>61(23.0%)</td><td>53(20.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">소득</td><td colspan="2">200만원 미만</td><td>200-400만원 미만</td></tr>
<tr><td colspan="2">77(29.1%)</td><td>93(35.1%)</td></tr>
<tr><td>400-600만원미만</td><td>600-800만원미만</td><td>800만원 이상</td></tr>
<tr><td>44(16.6%)</td><td>36(13.6%)</td><td>15(5.7%)</td></tr>
</table>

영업지역은 서남권 61명(23.0%), 동남권 56명(21.1%), 서북권 53명(20.0%), 동북권 52명(19.6%), 도심권 43명(16.2%) 순으로 나타났으며 약 16.2%에서 23.0%까지 권역별 차이는 크지 않았다.

소득은 200-400만원 미만 93명(35.1%), 200만원 미만 77명(29.1%), 400-600만원 미만 44명(16.6%), 600-800만원 미만 36명(13.6%), 800만원 이상 15명(5.7%) 순으로 나타났다. 소득 400만원 미만이 약 64.2%로 절대 다수가 낮은 소득 분포를 보이고 있다. 이는 최근 거래량의 급감으로 인해 소득이 낮게 평가되고 있는 것으로 판단된다.

개업공인중개사의 직무속성을 선행연구 분석결과 고객서비스 응대와 전문지식 등을 포함하는 신뢰 및 전문성, 중개업의 사회적인 인식 등을 포함하는 사회적 인식과 책임, 그리고 중개업 활성화 등의 부동산 정책으로 규정하였다. 이를 통해 구조방정식 모형에 따른 가설을 다음과 같이 설정하였다.

가. 개업공인중개사의 직무속성이 업무만족에 관한 영향 평가

연구가설(H1) 1 : 신뢰 및 전문성은 업무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
연구가설(H2) 2 : 사회적 인식과 책임은 업무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
연구가설(H3) 3 : 부동산 정책은 업무만족에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

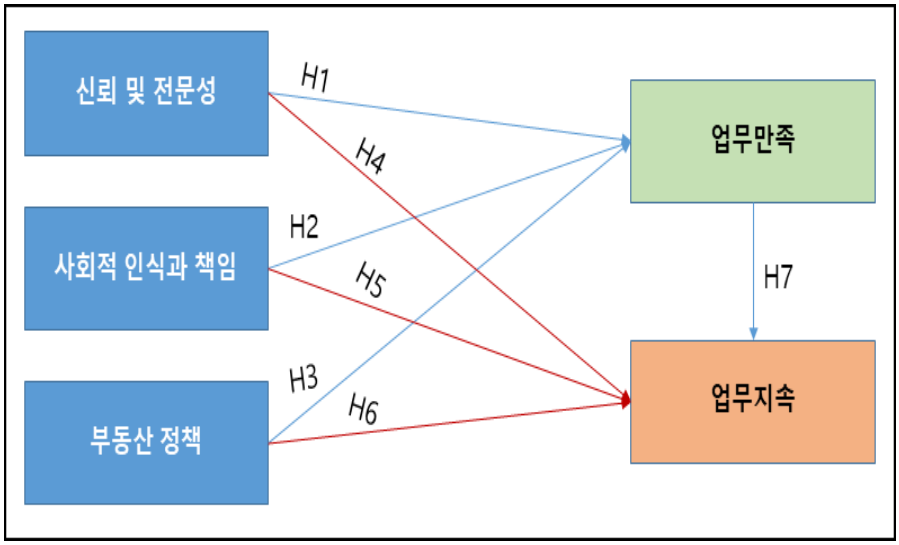
나. 개업공인중개사의 직무속성이 업무지속에 관한 영향 평가

연구가설(H4) 4 : 신뢰 및 전문성은 업무지속에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
연구가설(H5) 5 : 사회적 인식과 책임은 업무지속에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
연구가설(H6) 6 : 부동산 정책은 업무지속에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

다. 개업공인중개사의 업무만족이 업무지속에 관한 영향 평가

연구가설(H7) 7 : 개업공인중개사의 업무만족은 업무지속에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

구조방정식 모형에 대한 변수요인 및 연구가설의 도식화는 다음과 같이 나타낼 수 있다.



[그림 2] 구조방정식 모형 가설

Ⅳ. 분석결과

1. 측정변수 신뢰성 분석

구조방정식은 여러 가지 지표를 통해 모형을 구성하게 된다. 통계에서 많은 변수를 사용하여 변수의 신뢰성을 확보하고 설명력을 강화하는 것은 기본사항이다. 그러나 일부 신뢰성이 떨어지더라도 변수의 압축을 통해 진행한다면 설명력은 훨씬 상승할 수 있으며 변수의 축약으로 인해 모형의 설명도 쉬워진다. 구조방정식에서는 변수의 유의성 검증을 SMC(Squared Multiple Correlations) 값으로 측정하며 기준값은 0.4 이상이다. 이 때 요인분석을 통해 이루어지는 요인의 설정은 변수를 다 나열하여 요인분석을 진행하는 것이 아닌 변수를 미리 구분한 다음 그 안에서 이루어지는 확인적 요인분석을 채택하게 된다.

요인분석결과 부동산 규제 정책은 SMC 값이 0.332로 나타나 이 변수를 제외하고 다시 요인분석을 진행하였다. 그 결과 모든 변수가 기준 값인 0.4이상을 나타나고 있어 변수의 축약은 잘 이루어진 것으로 판단하였다.

〈표 5〉 측정변수의 SMC

요인명	변수이름	SMC
신뢰 및 전문성	서비스 응대	0.626
	부동산 관련 전문지식	0.643
	주변관계성(네트웍)	0.572
	고객신뢰 및 유지	0.565
	주변의 업무평가 신뢰성	0.612
사회적인식과 책임	중개업의 사회적 인식	0.512
	직업의 장래성	0.487
	중개업의 직업인지도	0.547
	공인중개사 자격증의 인식	0.588
	직업 윤리의식	0.545
부동산 정책	부동산 규제 정책	0.332
	중개보수의 개편	0.458
	무자격자에 대한 방안 및 대책	0.456
	중개업의 세제지원 정책	0.498
	부동산분양업무 등 업무활성화	0.465

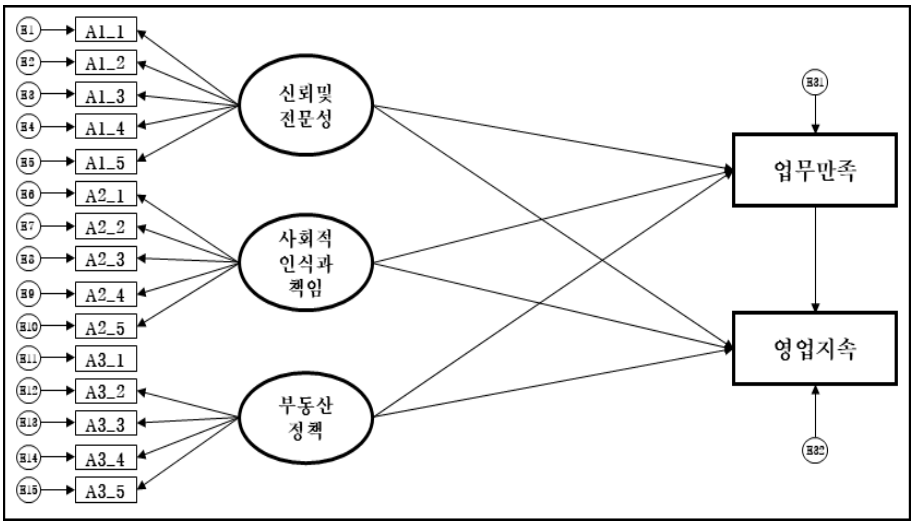
구조방정식에서 변수의 축약을 통해 변수 자체의 설명력이 작은 변수를 제거하였다. 구조방정식에서의 두 번째 절차는 변수를 제거한 후 모형을 설정하고 분석하기 전에 전체적인 모형의 신뢰성을 검증하기 위해 여러 가지 지표값을 사용하여 진행하게 된다.

〈표 6〉 모형설정에 따른 지표값 결과

측정변수 기준	측정 결과
CMIN/DF ≤ 2	1.142
RMR ≤ 0.05	0.025
GFI ≥ 0.8	0.836
AGFI ≥ 0.8	0.835
CFI ≥ 0.9	0.912
NFI ≥ 0.8	0.869
IFI ≥ 0.9	0.936
RMSEA ≤ 0.05	0.029

개업공인중개사의 업무속성이 업무만족과 영업지속에 관한 연구의 모형 적합성 결과 CMIN/DF 1.142, RMR 0.025, GFI 0.836, AGFI 0.835, CFI 0.912, NFI 0.869, IFI 0.936, RMSEA 0.029로 나타나고 있어 임계값과 비교했을 때 모든 값이 적합성을 가진다. 따라서 구조방정식에 의한 모형이 잘 이루어지고 있다.

이를 통해 최종 구조방정식 모형은 부동산 정책 요인의 부동산 규제 정책 변수를 제외한 모형으로 설정할 수 있다.



[그림 3] 추출변수의 최종 모형도

2. 구조방정식 결과

구조방정식 분석결과 업무만족에 정(+)의 영향을 주는 요인은 신뢰 및 전문성 0.563, 사회적 인식과 책임 0.426, 부동산 정책 0.457로 모든 요인이 긍정적인 영향을 미친다. 따라서 신뢰 및 전문성(가설 H1), 사회적 인식과 책임(가설 H2), 부동산 정책(가설 H3)의 가설은 성립되고 있다.

영업지속에 정(+)의 영향을 주는 요인은 신뢰 및 전문성 0.576, 사회적 인식과 책임 0.434, 부동산 정책 0.411로 모든 요인이 긍정적인 영향을 미친다. 따라서 지속업무에 영향을 주는 신뢰 및 전문성(가설 H4), 사회적 인식과 책임(가설 H5), 부동산 정책(가설 H6)의 가설은 성립되고 있다.

마지막으로 업무만족이 영업지속에 대한 평가는 0.742로 나타나 업무만족(H7)에 대한 가설도 성립되고 있다.

〈표 7〉 구조방정식 분석결과

항목	추정값	표준 오차	임계값 (P값)	가설채택 여부
신뢰 및 전문성→ 업무만족	0.563	0.024	0.000**	H1 가설채택
사회적 인식과 책임 → 업무만족	0.436	0.017	0.000**	H2 가설채택
부동산 정책→ 업무만족	0.457	0.026	0.000**	H3 가설채택
신뢰 및 전문성→ 영업지속	0.576	0.032	0.001**	H4 가설채택
사회적 인식과 책임 → 영업지속	0.434	0.031	0.002**	H5 가설채택
부동산 정책→ 영업지속	0.411	0.022	0.000**	H6 가설채택
업무만족 → 영업지속	0.742	0.024	0.000**	H7 가설채택

p〈0.05 *, p〈0.01 **

업무지속에 관한 효과를 간접효과와 직접효과 구분하여 산출하여 업무지속의 영향성 평가를 진행하였다. 직접효과는 업무지속에 관한 직접적인 영향 정도인 계수값이며 간접효과는 각 요인에서 영업만족에 대한 영향 정도의 계수값에 영업만족에서 업무지속에 영향관계 계수값을 곱하여 직접효과와 간접효과를 더한 값이 최종적인 총효과가 된다.

구조방정식 분석을 진행하고 업무지속에 관한 총효과 결과 신뢰 및 전문성 0.994, 사회적 인식과 책임 0.758, 부동산 정책 0.750으로 전문지식 바탕위에 고객과의 서비스 응대를 통해 고객관의 신뢰는 물론 주변의 네트워크와 업무평가가 중개업을 지속할 수 있는 원동력으로 파악할 수 있다.

〈표 8〉 업무지속에 관한 총효과 산출결과

구분	직접 효과	요인→ 업무만족	업무만족→ 영업지속	간접 효과	총효과
신뢰 및 전문성 → 영업지속	0.576	0.563	0.742	0.418	0.994
사회적 인식과 책임 → 영업지속	0.434	0.436	0.742	0.324	0.758
부동산 정책 → 영업지속	0.411	0.457	0.742	0.339	0.750

V. 결 론

중개업은 외국자본의 국내 진출로 대규모 자본을 통해 소규모 빌딩까지 독식하고 있고 정부의 규제정책과 맞물려 전세계적인 악재인 코로나 팬더믹으로 다각적으로 업종에 대한 위협이 가해지고 있는 상태이다.

실질적인 소득을 살펴보면 약 400만원 이하가 약 64.2%를 차지하고 있어 많은 개업공인중개사가 물질적으로 어려움을 겪고 있다. 그럼에도 불구하고 전국의 약 12만개 개업공인중개사가 사업을 영위하는 것은 물질적인 소득 외에도 많은 직업적 요인 때문으로 볼 수 있다.

본 연구는 중개업 직무속성이 업무만족과 지속적인 업무지속까지의 영향성을 평가하고자 설문을 통해 분석을 진행하였다.

구조방정식결과 업무만족에 대해서는 신뢰 및 전문성 0.563, 사회적 인식과 책임 0.426, 부동산 정책 0.457로 나타났으며 영업지속에 대해서는 신뢰 및 전문성 0.576, 사회적 인식과 책임 0.434, 부동산 정책 0.411로 모든 가설에서 정(+)의 영향을 미치고 있다. 또한 영업지속에 대한 총효과에서는 신뢰 및 전문성 0.994, 사회적 인식과 책임 0.758, 부동산 정책 0.750으로 매우 높은 영향을 미친다. 결국 부동산 직무요인들이 직업의 연속성을 이루는 것으로 파악된다.

분석결과 정부의 무자격자 규제, 중개업에 활성화 등 장래적인 희망이 중개만족과 업무를 지속하게 하는 원동력으로 볼 수 있었다. 또한 중개업을 통해 사회적인 인식이 강화되고 이를 통해 지역사회에 공헌할 수 있는 역할론, 그리고 직업적 윤리의식에 입각한 중개업의 인지도 상승과 자격증에 대한 인식 전환은 직무를 수행함에 있어서 업무의 만족도를 높이고 중개업을 지속할 수 있는 긍정적인 영향을 준다.

마지막으로 업무에 대한 신념과 법률적 지식을 포한한 전문지식과 주변의 평판과 고객과의 관계에서 유지는 중개업에 있어서 가장 큰 직무만족과 함께 업무를 지탱하는 버팀목인 것으로 평가되었다. 그리고 이러한 업무만족이 상승하면 자연적으로 업무지속성도 유지되며 이들의 관계는 높은 영향성을 나타내고 있었다.

결국 중개업의 활성화를 위해서는 개업공인사 개개인은 전문지식을 통해 고객에게 신뢰를 주어야 하며 정부의 정책에 반영할 수 있는 개업공인중개사 복지와 전략이 필요한 상황이다. 또한 개업공인중개사의 현실과 문제점 방향성을 제시할 수 있는 연구기관이 필요하며 한국공인중개사 협회에서는 개업공인중개사들이 업무를 뒷받침하기 위해 공제제도 개선과 복지신협 등 다양한 제도 도입의 필요성이 제기된다. 이러한 구체적인 연구와 정책분석은 향후 연구과제이다.

〈참고문헌〉

- 김경주, “부동산중개업자의 직업만족도와 업무태도에 관한 연구 - 공인중개사와 시민의 인식을 중심으로”, 『한국자치행정학보』, 제28권 제3호, 한국지적정보학회, 2014.
- 김하현, “부동산중개업자의 자격 및 등록제도 연구” 박사학위논문, 목포대학교, 2009.
- 박진성, “공인중개사의 직무만족과 고객지향성을 매개로하여 인지적 경영성과에 미치는 영향” 박사학위논문, 경기대학교, 2012.
- 방하남·김상욱, “직무만족도와 조직 몰입도의 결정요인과 구조분석”, 『한국사회학』 제43권 제1호, 한국사회학회, 2009.
- 서진형, “프랜차이즈 중개업의 성과결정요인”, 『부동산학연구』 제7권 제2호, 한국부동산분석학회, 2001.
- 서진형·이광균, “부동산거래정보망 서비스품질과 만족도 및 재이용의도에 관한 연구”, 『부동산학보』 제44집, 한국부동산학회, 2011.
- 신광식, “부동산중개서비스 품질이 고객의 재이용의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교, 2009.
- 유정민, “직무불일치(Job mismatch)가 직무만족에 미치는 영향: 전공만족도의 조절효과를 중심으로”, 한국지방정부학회, 2018.
- 육태영, “CRM이 부동산중개업 경영성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교, 2015.
- 이강복, “개업공인중개사의 경영성과 결정요인 인식에 관한 연구 : 역량과 네트워크 활동 분석을 통하여”, 박사학위논문, 성결대학교, 2019.
- 이강은, “부동산 중개업 종사자의 직무특성이 직무만족과 이직의도에 미치는 영향 연구”, 박사학위논문, 목원대학교, 2017.
- 이기호, “개업공인중개사의 직무만족도 및 경영성과가 이직의도에 미치는 영향”, 박사학위논문, 광운대학교, 2020.
- 이동진, “부동산중개업자의 직무만족에 관한 연구” 박사학위논문, 단국대학교, 2005.
- 이종욱, “부동산중개 서비스 품질이 중개성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 청주대학교, 2013.
- 이학식·김영, “서비스품질과 서비스가치”, 『한국마케팅저널』, 제1권 제2호, 한국마케팅학회, 1999.
- 전병주, “공인중개사의 직무특성이 직무만족에 미치는 영향에 관한 연구, 박사학위논문,

목원대학교, 2007.
- 정용, “부동산중개협상의 성과와 결정요인에 관한 연구 - 주거 및 상업용 부동산을 중심으로-”, 박사학위논문, 영남대학교, 2007.
- 조주현, “부동산학원론”, 건국대학교 출판부, 2005.
- 최민섭·신종칠, “인터넷 부동산서비스 품질이 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주택연구』, 제15권 제1호, 한국주택학회, 2007.
- 최용규, “부동산 중개업의 경영혁신 전략”, 공인중개사 충청포럼 및 부동산 유통박람회, 2005.
- 현문길·채현길·정재호, “부동산중개업자의 직무특성이 직무 만족 및 몰입에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산연구』, 제23권 제3호, 한국부동산학회, 2013.
- A. John Gannon, Arthur W. Lindner, “*Process correlations for Stuart and Condor ilshales*” Elsevier Ltd, Fuel, Vol.67 No.10, 1998.
- Yun-Bin Na, Seoung-Ha Lee, You-Jin Myeong, Se-Ran Jo, “Effects on the System, Contents, and Service Quality of e-book User Purchase”, *Journal of Digital Convergence*, Vol.14, No.1, 2016.

〈투고(접수)일자 2023.04.22. 심사(수정)일자 2023.06.20. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.99

부동산 전세 사기 방지와 개선방안 연구

김 진* · 김상근**

A study on the Prevention and Improvement of Real Estate Lease Fraud

Kim, Jin · Kim, Sang Geun

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
Ⅲ. 부동산 전세 사기의 원인 분석
1. 공급 측면의 원인
2. 수요 측면의 원인
3. 제도적 원인
4. 해외의 전세 사기 방지제도
Ⅳ. 제도적 개선방안
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

Real estate Lease fraud refers, to fraudulent activities such as not actually renting the relevant real estate or disadvantaging the tenant in violation, of the terms of the JEONSE contract after receiving a JEONSE deposit while signing a JEONSE contract. If you don't actually rent, a property with a lease deposit, the tenant will not receive the deposit back and will have difficulty finding a place to live. Such real estate Lease fraud is recognized as a social problem, due to the problem of damaging the stability of the real estate market and infringing on the rights, and interests of tenants. Real estate Lease fraud is emerging as a social problem that undermines the, stability of the real estate market and violates the rights and interests of tenants. To solve this problem, institutional improvement is needed to prevent, real estate Lease fraud. In this paper, we would like to present institutional improvement measures to, solve these problems through the analysis of the concept and type of real estate Lease fraud and the causes, of real estate Lease fraud. In addition, through overseas case analysis, we would like, to investigate the operation and effectiveness of the real estate Lease fraud prevention system to find, ways applicable to Korea. To this end, the introduction will briefly explain the research background, research purpose, and research method, and then deal with, the concept and type of real estate lease, fraud, cause analysis, and overseas case analysis.

Keywords : Lease Fraud, Terms of Contract, Deposit, Prevention Law, Improvement Plan.

* 정회원, 성결대학교 파이데이아학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr,(주저자)
** 정회원, 전주대학교 산학협력단 연구교수(springs@korea.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

부동산 전세 사기란 전세 계약을 체결하면서 전세 보증금을 받은 후, 실제로는 해당 부동산을 임대하지 않거나, 전세 계약 조건을, 위반하여 임차인에게 불이익을 주는 등의 부정행위를 하는 것을 말한다. 전세 보증금을 받은 상태에서 실제로 부동산을 임대하지 않는 경우, 임차인은 보증금을 반환받지 못하고, 거주할 곳을 찾는 데 어려움을 겪게 된다. 이러한 부동산 전세 사기는 부동산, 시장의 안정성을 해치고, 임차인의 권익을 침해하는 문제가 있어 사회적 문제로 인식되고 있다.

부동산 전세 사기는 부동산 시장의 안정성을, 해치고, 임차인의 권익을 침해하는 사회적 문제로 대두되고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 부동산 전세 사기 방지를 위한 제도적 개선이 필요하다.

본 연구에서는 부동산 전세 사기의 개념과 유형, 그리고 부동산 전세 사기의 원인 분석을 통해 이러한 문제를 해결하기, 위한 제도적 개선 방안을 제시하고자 한다. 또한 해외 사례 분석을, 통해 부동산 전세 사기 방지 제도의 운영과 효과를 조사하여 우리나라에 적용 가능한 방안을 찾아보고자 한다. 이를 위해 먼저 서론에서는 연구 배경, 연구 목적, 연구 방법을 간략히, 설명하고, 이후 본론에서는 부동산 전세 사기의 개념과 유형, 원인 분석과 해외 전세 사기 방지 제도를 다루고, 결론에서는 연구 결과와 연구의 한계점 및 향후 연구 방향에 대해 기술하도록 하겠다.

따라서 본 연구는 부동산 시장의 안정성을 위해 필요한 부동산 전세 사기 방지와 개선방안에 대한 연구로서, 부동산 시장의 안정성을 확보하고, 임차인의 권익을, 보호하는 데 기여할 것으로 기대된다.

주제어 : 전세 사기, 계약 조건, 보증금, 방지법, 개선방안.

Ⅰ. 서 론

부동산 전세 사기의 원인은 다양하며, 여러 요인들이 복합적으로 작용한다. 그 중에서도 부동산 시장의 불안정성은, 부동산 전세 사기를 유발하는 원인 중 하나이다. 시장 가격의 급격한 상승 또는 하락으로 인해 부동산 매매 및 전세 계약을 체결하는 데 어려움을 겪는 사람들이 많아지기 때문이다.

이러한 시기에 보증금 납부 부담은 가중되어, 대출이나 대출 보증인 없이 부동산을 보유하거나 임대할 수 없기 때문에 부동산 전세 사기를 유도할 수 있다.

또한 부동산 관련 법규 제도의 미흡성도 부동산 전세 사기를 발생시키는 원인 중 하나이다. 법률적으로 보증금이나 전세금의 수수료 등을 요구하지, 않아야 하지만, 이를 요구하는 사례가 많아서 부동산 전세 사기가 일어나기 쉬운 구조이다.

경제적인 어려움도 부동산 전세 사기를 유발하는 원인 중 하나이다. 부동산 전세 계약에 대한 대출 조건이 까다롭거나, 임대료를, 낼 여유가 없어서 보증금이나 전세금을 불법적으로 수급하는 경우가 많기 때문이다.

이러한 원인들은 부동산 전세 사기는 서로 연관되어, 발생할 수 있으며, 이를 해결하기 위해서는 부동산 시장의 안정화와 관련 법규 제도 개선, 경제적 지원 등 다양한 대책들이 필요하다.

부동산 전세 사기는 부동산 시장에서 발생하는, 대표적인 범죄 중 하나로서, 전세 보증금을 받은 후 실제로는 해당 부동산을 임대하지 않거나, 전세 계약 조건을 위반하여 임차인에게 불이익을 주는 등의 부정행위를, 하는 것이다. 이러한 문제는 부동산 시장의 안정성을 해치고, 임차인의 권익을 침해하는 사회적 문제로 대두되고 있다. 한편, 최근 국내 부동산 시장에서는 전세 시장이 활성화되면서, 부동산 전세 사기의 발생 건수가 늘어나고 이로 인한 피해로 전세금을 반환 받지 못하는 세입자들이, 생을 마감하는 일까지 일어나고 있다. 이러한 사회적인 문제로 대두 되면서 급기야는 정부에서 부동산 전세사기 방지법을 제정하겠다고, 발표하였다. 이에 따라 부동산 전세 사기 방지 및 개선 방안에 대한 연구가 필요해졌다. 본 연구의 목적은 부동산 전세 사기의 개념과 유형, 그리고 부동산 전세 사기의 원인 분석을 통해 이러한 문제를 해결하기 위한 제도적 개선 방안을 제시하고자 한다. 또한 해외 사례 분석을, 통해 부동산 전세 사기 방지 제도의 운영과 효과를 조사하여 우리나라에 적용 가능한 방안을 찾아보고자, 하는 것이 연구의 목적이다.

부동산 시장의 안정성을 위해 필요한 부동산 전세 사기 방지와 개선 방안에 대한 연구로서, 부동산 시장의 안정성을 확보하고, 임차인의 권익을 보호하는 데 기여할 것으로 기대된다. 이에 다음과 같은, 연구 방법을 활용하여 부동산 전세 사기 방지와 개선 방안을 연구하였다.

첫째, 문헌 조사 방법을 활용하여, 부동산 전세 사기의 개념, 유형, 원인 등을 분석하였습니다. 이를 통해 부동산 전세 사기의 문제점과 개선 방안을 도출하였다.

둘째, 해외 사례 분석을 통해 부동산 전세 사기 방지, 제도의 운영과 효과를 조사하였다. 이를 통해 우리나라에 적용 가능한 부동산, 전세 사기 방지제도 개선 방안을 모색하였다.

셋째, 정부와 부동산 시장 전문가들의, 보고서 및 논문을 분석하여 부동산 전세 사기 방지와 개선을 위한 정책적 개선 방안을 모색하였다.

본 연구에서 사용된 연구 방법은 다양한 자료와 전문가들의 의견을 종합적으로 분석함으로써 부동산 전세 사기 문제를 깊이, 있게 이해하고, 실질적인 제도적 개선 방안을 제시하는 데에 기여할 것으로 기대된다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 부동산 전세 사기의 개념

부동산 전세 사기란, 전세 계약을 체결한 후에 전세 보증금을 받고, 실제로는 해당 부동산을 임대하지, 않거나, 전세 계약 조건을 위반하여 임차인에게 불이익을 주는 등의 부정행위를 하는 것을 의미한다.

전세란, 임차인이 해당 부동산을 사용할 수 있는 권리를 지닌 상태에서 일정 기간 동안 월세를 지불하지 않고, 보증금을 지불하고 임대인에게 보장하는, 것이다. 이 때, 임차인은 보증금을 임대인에게 지불하고, 임대인은 이를 보증금으로 보관한다. 전세 계약을 체결하고 보증금을 받은 후에는, 임대인은 임차인에게 해당, 부동산을 제공하고, 임차인은 보증금을 반환받는다.

하지만 부동산 전세 사기의 경우, 임대인은 전세 보증금을 받은 후에 실제로는 해당 부동산을 임대하지 않거나, 전세 계약 조건을 위반하여, 임차인에게 불이익을 주는 등의 부정행위를 한다. 이는 임차인의 권리를 침해하는 것으로, 부동산 시장의 안정성을 해치는 사회적 문제로, 대두되고 있다.

2. 부동산 전세 사기의 유형

부동산 전세 사기의 유형은 다양하다. 먼저 거짓 전세 계약 유형으로 거짓된 계약서나 문서를 제시하거나, 가짜 임차인을, 대신하여 계약을 체결하는 경우이다.

둘째, 전세 보증금 부정수급 유형으로서 이는 전세 계약을 체결한 후, 전세 보증금을 불법적으로 수급하는 경우이다. 예를 들어, 가짜 임차인을 대신하여 보증금을, 수급하거나, 보증금을 받은 후 해당 부동산을 다른 사람에게 임대하거나 매각하는 등의 방법을 사용한다.

셋째, 전세 계약 위반 유형은 전세 계약 조건을 위반하여 임차인에게 불이익을 주는 경우이다. 예를 들어, 보증금 반환 기간, 내에 반환하지 않거나, 보증금을 일부 지불한 후 나머지

를 지불하지 않는 등의 경우이다.

넷째, 거래 유형은 가격을 인위적으로, 높이거나 낮추는, 등 부동산 거래 가격을 조작하여 부당이득을 얻는 경우로서 이를 위해 부동산 가격을 인위적으로 조작하거나 거래 내용을 왜곡하는 등의 방법을 사용한다.

이 외에도 다양한 부동산 전세 사기 유형이,, 존재하며, 이러한 유형들은 서로 연계되어 발생할 수도 있다. 따라서 부동산 전세 사기 방지에는, 다양한 대책과 시스템의 구축이 필요하다.

특히 보증금 반환 사기는 임대인은 임차인에게 부동산을,, 제공하지 않고, 보증금을 반환하지 않는 사기이다. 임차인은 전세 보증금을 임대인에게 지불한 후 부동산을 제공받지 못하고, 보증금도 반환받지 못한다. 가짜 계약 사기는 임대인이 가짜 전세 계약서를 만들어, 임차인에게 제출하고, 전세 보증금을 받는다. 이후 임대인은 해당 부동산을, 다른 임차인에게 임대하거나 자신이 사용하는 경우이다.

계약 위반 사기는 임대인은 전세 계약 조건을 위반하고, 임차인에게 불이익을 주는 사기로서 예를 들어, 임대인은 부동산을 다른 사람에게, 판매하거나, 부동산을 개업공인중개사에게 맡겨 다른 임차인에게 임대하는, 등의 행위를 할 수 있다.

면적 부풀리기 사기는 임대인은 부동산의 면적을 부풀려서 전세 보증금을 높이는 사기이며, 이 경우, 임차인은 실제 면적보다,, 큰 면적의 부동산을 전세 보증금을 높이고 계약을 체결한 후에 사용해야, 한다. 이 외에도 부동산 전세 사기의 유형은 다양하지만, 대부분 위의 유형들을 포함하고 있다.

Ⅲ. 부동산 전세 사기의 원인 분석

1. 공급 측면의 원인

부동산 전세 사기는 수요측면 뿐만 아니라 공급측면에서도 발생할 수 있다. 이를 위해 부동산 전세 사기의 공급측면의, 원인을 살펴보면, 다음과 같다.

부동산 개업공인중개사들은, 부동산 거래의 중개자로서 중요한 역할을 맡고 있다. 그러나 중개업자들의 부실한 업무 수행으로, 인해 전세계약서 작성 및 관리, 계약금 및 보증금의 수금 등의 문제가 발생할 수 있다.

부동산 임대인의 부실한 관리도 문제의 원인이 된다. 부동산 임대인들은 임대 계약을 체

결하고 부동산을 관리해야, 한다. 그러나 임대인들이 부동산을, 부실하게 관리하거나, 임대료를 받지 않는 등의 문제가 발생할 경우 부동산 전세 사기를 유발할 수 있다.

부동산 매도인의 부실한, 정보 제공도 부동산 사기의 원인이 된다. 부동산 매도인은 부동산 매물을 판매하는 역할을 한다. 그러나 매도인들이, 부동산에 대한 부실한 정보를 제공하거나, 가격에 대한 과장, 광고를 할 경우 부동산 전세 사기를 유도할 수 있다.

또한 부동산 개발사의 과도한 수익 추구로 인한 원인도 있다. 부동산 개발사는 부동산을 개발하여 판매하거나, 임대하는, 등의 역할을 한다. 그러나 개발사들이 과도한 수익 추구로 인해 부동산 가격을, 인위적으로 높이거나, 거래를 강제로 유도하는 등의 문제가 발생할 경우 부동산 전세 사기를, 유발할 수 있다.

이러한 공급측면의 원인들은 부동산 전세 사기 문제를 해결하기 위해서는 개업공인중개사, 임대인, 매도인, 개발사, 등 부동산 거래에, 참여하는 모든 주체들이 업무를 책임감 있게 수행하도록, 규제와 감시가 필요하다.

2. 수요 측면의 원인

부동산 전세 사기는 수요측면에서도 발생할 수 있다. 이를 위해 부동산 전세 사기의 수요측면의 원인을 살펴보면,, 다음과 같다.

부동산 수요 증가와 전셋값 상승은 부동산 시장에서, 수요가 증가하면, 전셋값이 상승한다. 이에 따라 전세금 및 보증금이 높아지면서, 이를 감당하지 못하는 사람들이 부동산 전세 사기에 노출될 가능성이 있다.

불안정한 경제상황은 불황이나, 금리상승, 등 경제적 불안정 요인이 부동산 시장에 영향을 미친다. 이로 인해 수요측면에서는 전세보다는 매매에 더 관심을 갖게 되는데, 이런 경우 전세보다 매매금이 더 높은, 경우, 부동산 전세 사기가 유발될 수 있다.

계약 관리 및 보증금 문제는 부동산 전세계약서 작성 및 관리, 계약금 및 보증금의 수금 등 부동산 거래의 이슈가, 발생할 경우, 부동산 전세 사기가 유발될 수 있다.

부동산 개업공인중개사의 부실한 업무, 수행은 중개업자들이 전세금 및 보증금을 정확하게 수금하지 않거나, 계약서 작성, 및 관리를 부실하게 수행할 경우 부동산 전세 사기가 발생할 수 있다.

이러한 수요측면의 원인들은 부동산 전세 사기 문제를, 해결하기, 위해서는 부동산 시장을 안정화시키는 정책적 개입이 필요하다. 예를 들어, 부동산 시장 안정화를 위한 정부의 정책적 개입, 중개업자들의 업무편람 강화, 계약서 관리 및 보증금 관리, 강화 등의 대책이 필요하다.

3. 제도적 측면의 원인

부동산 전세 사기는 제도적 측면에서도 발생할 수 있다. 이를 위해 부동산 전세 사기의 제도적 측면의 원인을, 살펴보면 다음과 같다.

먼저 부동산 중개업자의 불법 행위이다. 부동산 중개업자들이 부동산 전세 사기를 조장하는 불법 행위를 할 경우, 사기 피해자들이 법적으로, 보호받을 수 없다. 이러한 경우 법적인 제도적 대응이 필요하다.

두번째는 부동산 전월세 신고제도의 미흡이다. 부동산 전월세 신고제도가 미흡하면 부동산 전세 사기가 일어날 가능성이 높아진다. 전월세 신고제도를 강화함으로써 부동산 전세 사기 예방을 위한 대책이 필요하다.

세번째는 보증금 보호제도의 미흡이다. 보증금 보호제도가 미흡하면 보증금을 돌려받을 수 없는 경우가 발생할 수 있다. 이러한 경우 부동산 전세 사기 피해자들이, 보호받을 수 없게 되는데, 이를 방지하기 위해서는 보증금 보호제도를 강화하는 대책이 필요하다.

마지막으로 부동산 관련 법률의 불분명함이다. 부동산 관련 법률이 불분명하거나 불충분하면 부동산 전세 사기가 일어날 가능성이 높아진다. 따라서 부동산 관련, 법률을 개선하고, 이를 시행하는 제도적 대책이 필요하다.

이러한 제도적 측면의 원인들은 부동산 전세 사기 문제를 해결하기 위해서는 법적인 개입과 제도 개선이 필요하다. 예를 들어, 부동산 중개업자의 불법행위에 대한 강력한 법적 제재, 전월세 신고제도와 보증금 보호제도의 강화, 부동산 관련 법률의 개선 등이 필요하다. 이러한 문제점들은 소비자의 편의와 이익을, 위해 부동산 중개 시장의 개선과 발전이 필요하다는 것을 보여준다.

4. 해외의 전세사기 방지제도

1) 일본

일본은 부동산 전세 사기 예방을 위해 다양한 제도를 도입하고 있다. 그 중 일부를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 전세 보호법으로 일본에서는 전세 보호법이라는 법률을 시행하고 있다. 이 법률은 전세인이 집주인에게 지불한 보증금이 보호되도록 규정하고 있다. 전세인이 보증금을 돌려받지 못한 경우, 해당 집주인이 법적으로 처벌될 수 있다.

둘째, 전세거래 보호기금으로 일본에는 전세거래 보호기금이라는 제도가 있다. 이 기금은

전세인이 보증금을 돌려받지 못하는 경우에 해당 전세인을 보호하기 위해 지원금을 제공한다.

셋째, 전월세 신고제도로서 이 제도는 전세인과 집주인 모두 전월세 계약서를 작성하고 신고해야 한다. 이를 통해 계약 내용이 명확하게 기록되고, 문제가 발생할 경우 이를 근거로 대응이 가능해진다.

넷째, 부동산 중개업 규제이다. 일본에서는 부동산 중개업을 규제하고 있다. 부동산 개업공인중개사는 자격증을 소지하고 있어야 하며, 법령을 준수하지 않으면 적법한 처벌을 받게 된다.

마지막으로 전세 보증보험증보험이라는 제도가 있다. 이 보험은 전세인이 보증금을 돌려받지 못할 경우에 해당 전세인을 보호하고, 지원금을 제공한다.

이와 같은 제도들은 일본에서 부동산 전세 사기를 예방하고, 피해자를 보호하는데 효과적으로 활용되고 있다.

2) 미국

미국에서는 부동산 전세 사기 예방을 위해 다양한, 제도를 도입하고 있다. 그 중 일부를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 테넌트 보호법(Tenant Protection Act)으로 이 테넌트 보호법은 테넌트가 집주인으로부터 공정한 대우를 받을 수 있도록 보호하기, 위한 제도이다. 이 법률은 전체 미국에서 시행되고 있지는 않지만, 일부 지역에서는 시행되고 있다.

둘째, 부동산 중개업 규제로서 미국에서는 부동산 중개업을 규제하고 있다. 부동산 개업공인중개사는 각 주에서 정해진 자격, 요건을 충족해야 하며, 부동산 거래의 중개와 관련된 법령을 준수해야 한다.

셋째, 보증금의 보호로서 미국에서는 대부분의 주에서 보증금의 보호를 위한 법령을 제정하고 있다. 이 법령은 보증금이 안전하게, 보호되도록 규정하고, 전세인이 보증금을 돌려받지 못한 경우 적법한 소송절차를 통해 보증금을 회수할 수 있도록 지원한다.

넷째, 전월세 계약서는 전월세 계약서를 작성하고, 서명하는 것이 일반적이다. 계약서에는 임대 기간, 임대료, 보증금, 렌트 조건 등이 명시되어 있으며, 계약서를 통해 양측간의 권리와, 의무가 명확히 정해진다.

다섯째, 법률적인 대응으로서 만약 부동산 전세 사기가 발생했다면, 미국의 법률, 체계를 통해 적법한 대응이 가능하다. 법률적 대응은 피해자를 보호하고, 전세 사기를 저지르는 자들에게 법적인 제재를 가할 수 있도록 돕는다. 이와 같은 제도들은 ,미국에서 부동산 전세 사기를 예방하고, 피해자를 보호하는데 효과적으로 활용되고 있다.

3) 독일

독일에서는 부동산 전세 사기를 방지하기, 위해 다양한, 제도를 도입하고 있다. 그 중 일부를 살펴보면 다음과 같다.

먼저 보증금의 제한으로 독일에서는 전세인이 받을 수 있는 보증금에 제한을 두고 있다. 이를 통해 전세인이 보증금을 과도하게 요구하는, 경우를 방지하고, 피해자를 보호하는데 기여하고 있다.

둘째, 임대차 계약서이다. 독일에서는 임대차 계약서를 작성하고 서명하는 것이 의무화되어 있다. 계약서에는 임대 기간, 임대료, 보증금, 렌트 조건, 등이 명시되어 있으며, 계약서를 통해 양측간의 권리와 의무가 명확히, 정해진다.

셋째, 중개업 규제이다. 독일에서는 부동산 중개업을 규제하고 있다. 부동산 개업공인중개사는 정부에서 발급한 자격증을 소지해야 하며, 부동산 거래의 중개와 관련된, 법령을 준수해야 한다.

넷째, 법적 제재로서 만약 부동산 전세 사기가 발생했다면, 독일의 법률 체계를 통해 적법한 대응이 가능하다. 법률적 대응은 피해자를 보호하고, 전세 사기를 저지르는 자들에게 법적인 제재를 가할 수 있도록 돕는다.

마지막으로 독일에서는 부동산 전문, 기관이 부동산 거래와 관련된 문제를 해결하는 역할을 수행하고 있다. 이러한 기관은 전세 사기 피해자들에게 상담과 지원을 제공하며, 부동산 거래의 투명성을 높이는 역할을, 하고 있다.

이와 같은 제도들은 독일에서 부동산 전세 사기를 예방하고, 피해자를 보호하는데 효과적으로 활용되고 있다.

Ⅳ. 제도적 개선 방안

부동산 전세 사기 방지를 위해 제도적 개선 방안은 다음과 같이 제시될 수 있다.

먼저 임대차 계약서 작성 의무화이다. 부동산 전세 사기 방지를 위해서는 임대차 계약서 작성 의무화가 필요하다. 계약서에는 임대 기간, 임대료, 보증금, 렌트 조건 등이 명시되어야 하며, 양측 간의 권리와 의무가 명확히, 정해져야 한다.

그리고 전세금 지급 기간 제한을 둘 수 있다. 전세금 지급 기간을 제한함으로써 전세인이 보증금을 과도하게 요구하는 경우를 방지할 수, 있으며, 또한, 지정된 기간 이내에 전세금을

지불하지 않으면 전세 계약이 취소될 수 있도록 하는 등의 방안을 고려할 수 있다.

부동산 중개업자 규제 강화를 통해 부동산 개업공인중개사의 자격증 발급 기준을 강화하고, 중개 보수 등의 수수료에 대한 규제를 강화하는, 방안을 고려할 수 있다.

또한 실거래가 공개를 통해 부동산 거래 시 실거래가를 공개함으로써, 거래의 투명성을 높일 수 있다. 실거래가를, 공개함으로써 전세인과 전세보증금을 제공하는 제 3자 간의 약정에 의한 전세 사기를 방지할 수 있다.

전문 기관의 역할을 강화하여 부동산 거래에 대한 정보와 상담을 제공하고, 전세 사기 피해자들에 대한 지원을 제공하는, 방안을 고려할 수 있으며, 법적 제재를 강화하여 부동산 전세 사기를 저지르는 자들에게 경각심을, 심어 줄 필요가 있다. 법적 제재를 통해 부동산 전세 사기의 위험성을 인식하고, 법적으로 처벌되는 경우가 늘어나게 함으로써 전세 사기 방지에 기여할 수 있다.

이러한 방안들을 적극적으로, 도입하여 부동산 전세 사기 방지를 강화하고, 부동산 시장의 건전한 발전을 도모할, 필요가 있다.

1. 전세계약의 문제점과 개선 방안

전세계약의 문제점과 개선방안은 다음과 같다. 약정서의 불분명성으로 전세계약서에 명시된 내용이 모호하거나, 불분명하여, 계약 당사자들 사이에 갈등이 발생할 수 있다.

계약금의 부당한 환불은 계약금의 반환에 관한 사항이 명확하게 정해져 있지 않아, 임의로 계약금을 환불하지 않거나, 부당한 금액만 환불하는 등의 문제가 발생할 수 있다.

임대인의 위약사항은 임대인이 계약내용에 위배되는 행위를 하거나, 보증금을 반환하지 않는 등의 문제가, 발생할 수 있다.

건물의 하자 및 보수문제는 전세계약을 체결한 후 건물의 하자가 발견되는 경우, 보수를 요구할 수 있는 권리와 의무가 명확하지 않아, 건물의 상태와 유지보수 문제가 발생할 수 있다.

이러한 문제점들을 해결하기 위해 다음과 같은 개선 방안을 제시할 수 있다. 먼저 약정서의 명확화이다. 이는 전세계약서에 명시된 내용을 명확하게 정하여, 계약 당사자들 사이에 갈등을, 예방할 수 있도록 한다. 계약금의 환불규정 강화의 개선 방안은 계약금의 반환에 관한 규정을 강화하여, 임의로 계약금을 환불하지 않거나, 부당한 금액만 환불하는 등의 문제를 방지한다.

임대인의 법적 책임 강화는 임대인의 위반행위에 대한 법적, 책임을 강화하여, 계약내용에 위배되는 행위를 하지 않도록 한다. 건물의 상태와 유지보수, 문제 해결도 건물의 하자와 보수문제에 대한 규정을 명확하게 하여, 건물의 상태와, 유지보수 문제를 예방하고 해결할, 수

있도록 한다. 이러한 개선 방안들을 반영하여, 전세계약의 안정성과 신뢰성을 높일 수 있다.

2. 전세 보증금제도의 문제점과 개선 방안

전월세보증금제도는 전월세 계약 시 거주자가 임대인에게 보증금을, 지급하고, 계약 만료 시 보증금을 반환받는 제도이다. 그러나 이러한 전월세보증금제도에는 여러 가지 문제점이 있다.

첫째, 보증금 반환 시점 문제이다. 일반적으로 전월세 계약이 만료되면 거주자는 임대인에게 보증금을 반환받을 수 있다. 그러나 계약 만료 시점과, 보증금 반환 시점이 일치하지 않아 보증금 반환 지연 문제가, 발생할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 보증금 반환 시점을 계약 만료와 동시에 이루어지도록 법적으로, 규정할 필요가 있다.

둘째, 보증금 반환금액 문제이다. 전월세보증금제도에서는 거주자가 임대인에게 지급한 보증금은 계약 만료 시점에 반환된다. 그러나 거주자가, 계약 기간 동안 임대물건을 손상시키거나 월세를 납부하지 않은 경우 임대인은 보증금에서 손해를, 복구할 수 있다. 이 때, 보증금 반환금액이 원금과 차감금액을 합한 금액보다 적어지는 경우가 발생한다. 이를 해결하기 위해서는 거주자의 불법행위에 대한 법적인 제재를 강화하고, 임대인이 보증금에서 손해를 복구할, 수 있는 한도를 명확하게 규정할 필요가 있다.

셋째, 보증금 이자 문제이다. 보증금은 임대인이 보유하므로 이자도 ,임대인이 받게 된다. 그러나 보증금은 거주자가 지급한 금액이므로 거주자가 이자를 받을 수 있어야 한다. 이를 해결하기 위해서는 보증금 이자를 거주자가 받을 수 있도록 법적으로 규정하는 것이 필요하다.

따라서, 전월세보증금제도의 문제점을, 해결하기 위해서는 보증금 반환 시점을 계약 만료와 동시에 이루어지도록 법적으로 규정하고, 거주자의 불법행위에, 대한 법적인 제재를 강화하며, 보증금 이자를 거주자가 받을 수 있도록 법적으로 규정하는 등의 개선방안이 필요하다.

3. 부동산 중개업자의 문제점과 개선 방안

부동산 중개업의 규제 강화 방안으로는 다음과 같은 것들이 있다. 중개사 자격 요건 강화로서 중개사 자격 요건을 강화하여 신뢰성, 있는 중개인들만이 중개업을 영위할 수 있도록 한다. 이를 위해, 중개사의 경력과 교육 수준, 범죄 경력 등을 검토하는 검증 과정을 강화할 수 있다.

중개보수의 투명화는 중개보수가 불분명하게 부과되는 경우가, 많기 때문에, 이를 투명화하는 제도를 도입하여 소비자가 중개보수에 대한 명확한 정보를 가질 수 있도록 한다. 중개업

의 자율규제 강화로 중개사 자체적으로 규제 기준을 정하고, 이를 준수하지 않는 중개사를 자체적으로 제재하는 자율규제를 도입함으로써, 부동산 중개업의 질을 향상시킬 수 있다.

중개업자 보증금 요건 강화는 중개업자들이 고객의 돈을 무단으로 사용하는 경우가 종종 발생하는데, 이를 방지하기, 위해 중개업자의 보증금 요건을 강화하여 고객의 자금 보호를 강화할 수 있다. 또한 중개사무소의 정기적인, 감사는 중개사무소의 재무 상태와 중개업의 수행 상황 등을 정기적으로 감사하는 제도를 도입하여, 부동산 중개업의 투명성을 높이고, 부정행위를, 예방할 수 있다.

이러한 방안들을 통해, 부동산 중개업의 규제를 강화하여, 부동산 전세 사기 등의 부정행위를 예방할 수 있다.

4. 부동산 세금제도 개선 방안

부동산 세금제도를 개선하기, 위한 방안으로는 다음과 같은 것들이 있다. 부동산 취득세 대상 확대는 현재 부동산 취득세 대상으로는 건물 등에 한정되어 있지만, 토지 등에도 대상을 확대하여, 부동산 거래 시 부당한 이익을 얻는 것을 방지할 수 있다.

공시지가 평가 방식 개선은 현재 공시지가는 부동산 거래 시 참고 되는 지표로 활용되지만, 공시지가 평가 방식 자체에 문제가, 있어 정확한 값을 반영하지 못하는 경우가 많다. 이를 개선하기 위해, 정확한 지적 정보와 부동산 시장 가격을 반영하여 공시지가를 산출하는 평가 방식을 도입할, 수 있다.

부동산 보유세 개선으로서 현재 부동산 보유세는 과세 대상 부동산의 시세에 비례하여 부과되는데, 부동산 시장의 변동성이, 크기 때문에 과세 대상 부동산의 가격 변동에, 따라 부동산 보유세가 급격하게 변동하는 문제점이 있다. 이를 해결하기 위해, 부동산 보유세를 기존의 시세 대비 일정 비율로 고정하는, 방식으로 개선할 수 있다.

세금 투명성 강화는 부동산 거래와 관련된, 세금 관련 정보를 공개하고 투명하게 관리함으로써, 부동산 거래에 대한 세금을, 제대로 납부하도록 유도할 수 있다.

세제 혜택 제한은 부동산 관련, 세제 혜택을 받는 경우, 이를 남용하여 부당한 이익을 얻는 경우가 많다. 이를 방지하기 위해, 세제 혜택의 적용 범위를 제한하거나, 조건을 강화하여 남용을 예방할 수 있다.

이러한 방안들을 통해 부동산 세금제도를 개선하여, 부동산 시장의 건전성을, 유지하고 거래의 투명성을 높이며 부당한 이익을 얻는 것을 방지할 수 있다.

V. 결 론

본 연구에서는 부동산 전세 사기 문제에, 대해 다양한 측면에서, 분석하고, 이를 해결하기 위한 제도적 개선 방안을 제시하였다.

부동산 전세 사기의 유형은, 다양하며, 이에 따른 예방, 및 대응 방안이 필요하다. 또한, 부동산 전세 사기의 원인은 공급측면, 수요측면, 제도적 측면 등 다양한 측면에서 발생하고 있으며, 각각의 문제점에 대해 대응할 수, 있는 방안을, 마련해야 한다.

제도적인 측면에서는 전월세보증금제도와 전세계약 등 부동산 계약에 대한 문제점을 해결할 필요가 있다. 전월세보증금제도의 문제점을,, 개선하고, 전세계약 등 부동산 계약과 관련된 법규를 개선하면, 부동산 전세 사기의 예방 및 대응이 가능할 것으로 판단된다.

또한, 부동산 중개업에 대한 규제 강화도 필요하다. 부동산 중개업자의 신분증 발급 및 면허 취득, 신고제도 등 강화된 규제를, 통해 중개업의 투명성을 확보하고, 부동산 전세 사기 문제에, 대한 대응을 강화할 수 있을 것으로 기대된다.

마지막으로, 부동산 세금제도 개선 방안을 제시하였다. 부동산 보유세와, 부동산 취득세의 적정한, 인상 및 세금 적용 대상 확대 등의 방안을 통해 부동산 투기를 막고, 부동산 시장 안정화를 도모할 수 있다.

부동산 전세사기 방지와 개선방안에 대한 연구는 다양한 측면에서 제시된 방안들을 바탕으로 수행되었지만, 여전히, 한계점이 존재한다.

먼저, 부동산 시장은 복잡하며 다양한, 변수들이 관여하고 있기 때문에, 제도적인 개선만으로는 완전한 해결이 어려울 수 있다. 부동산 전세사기 방지와 개선방안, 연구는 시간과 노력이 필요한, 작업이다. 그러나 이러한 문제들은 지속적으로 발생하고 있으며, 이에 대한 대처는, 시급하다. 따라서 보다 효과적인 대처를 위해서는 이러한 문제에 대한 연구와 분석이, 계속되어야 하며, 이를 바탕으로 보다 구체적이고 효과적인, 대처방안을 모색할 필요가 있다.

부동산 전세 사기 방지와 개선 방안에 대한 연구는 정부 기관에서 검토가 이루어지고 있는 것으로 보이지만 아직 현장에서의 구체적인 문제 해결과 직접적인, 대처 방안은 부족한 것으로 보인다. 따라서 이러한 문제들을, 해결하기 위해서는 학계와 정부, 그리고 현장의 전문가들과 함께 지속적인, 협력과 노력이 필요하다.

〈참고문헌〉

- 김동엽 · 박성희, 미국 부동산 전세사기 방지 제도에 대한 연구, 「부동산연구」, 제25권 제4호, 부동산연구원, 2015.
- 김소현 · 김보미, 전월세보증금제도의 문제점과 개선방안, 「한국부동산관리학회지」, 제22권, 한국부동산관리학회, 2017.
- 김영수 · 김은영, 부동산 중개업 규제 강화방안 연구, 「주택연구」, 제27권 제4호, 토지주택연구원, 2019.
- 김정현 · 이용석, 독일의 부동산 전세사기 방지제도와 그 적용 방안. 「부동산학연구」, 제20권 제3호, 한국부동산분석학회, 2014.
- 김진웅 · 박희정, 부동산 전세 사기 문제와 개선방안 연구, 「부동산학보」, 제31권 제1호, , 한국부동산학회, 2017.
- 유은지 · 박종구, 부동산 중개업의 규제 강화방안, 「부동산학연구」, 제22권 제4호, 한국부동산분석학회, 2016.
- 이수연 · 박혜정, 부동산 전세사기 방지를 위한 제도개선 방안, 「한국부동산관리학회지」, 제33권 제2호, 한국부동산관리학회, 2018.
- 이인영 · 김수진, 전월세보증금제도의 문제점과 개선방안, 「부동산정보」, 제144권, 2020.
- 이주용 · 이승준, 부동산전세사기 예방 및 대응 방안 연구, 「부동산정보」, 제133권, 2019.
- 이재민 · 정민수, 부동산 전세 사기 문제와 대책, 「경찰학논총」, 제26권, 경찰학연구소, 2019.
- 이기범 · 홍혜련 · 이정재, 부동산 전세 사기 방지를 위한 제도 개선방안 연구, 「부동산학보」, 제36권 제4호, 한국부동산학회, 2018.
- 조현아 · 안명진, 전세계약의 문제점과 개선방안에 대한 연구, 「부동산학연구」, 제24권 제3호, 한국부동산분석학회, 2018.
- 조혜란 · 임유진, 부동산 중개인 제도 개선 방안에 관한 연구, 「부동산학보」, 제32권 제4호, 한국부동산학회, 2018.
- 최준호 · 강민석, 일본의 부동산 전세사기 방지 제도에 대한 분석, 「경제와 사회」, 제96권, 비판사회학회, 2013.

〈투고(접수)일자 2023.05.15. 심사(수정)일자 2023.06.15. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.113

텍스트 네트워크 분석을 이용한 『대한부동산학회지』 게재논문의 연구경향

김승희* · 이한나** · 김 진***

Research Trends in Papers Published in the Journal of the Korean Real Estate Society Using Network Analysis

Kim, Seung Hee · Lee, Han Na · Kim, Jin

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 선행연구 고찰
1. 학술지 분석 관련 연구
2. 텍스트 네트워크 분석 관련 연구
Ⅲ. 연구분석틀
1. 분석자료
2. 분석내용 및 방법
Ⅳ. 대한부동산학회지 게재논문 분석결과
1. 게재논문 특성 분석결과
2. 시기별 다차원분석을 통한 연구경향분석
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study examined the research trends by period through content analysis and text network approaches of 747 papers published in the Journal of the Korean Real Estate Society.

As a result, in the case of each thesis publication, it was confirmed that the status of the academic society was established as a convergent research platform for real estate industry, as well as academia and research. The topics of each field of published papers were in the order of "Real Estate investment," "Real Estate development," "Real Estate policy," "Real Estate finance," and "Real Estate management." It is analyzed that the complexity of the Real Estate market and Real Estate phenomena was reflected in Real Estate research as the times progressed. In addition, as research approaches have diversified and quantified with the expansion of thesis topics, it has recently been confirmed that the phenomenon of the real estate market that combines Real Estate and IT technologies such as proptech and Bitcoin has also been reflected. In addition, research trends and directions were analyzed by period, and research keywords related to housing instability caused by changes in real estate prices were identified in in-depth studies and convergence studies. As the times changed, it was confirmed that the subject and research trend of the published paper of the Korean Real Estate Society continued to expand, and the direction the Korean Real Estate Society should pursue in the future was also confirmed in terms of the role of the society to find answers to find answers to real estate problems.

Keywords : Korean Real Estate Society, research trend, text network approaches

* 강원대학교 부동산학과 교수, (kimseunghee@kangwon.ac.kr, 주저자)
** 강원대학교 BK21 지역재생을 위한 교육협력과 인문케어 전문가 양성 교육연구단 연구교수(rsales8@naver.com, 공동저자)
*** 성결대학교 파이데이아학부 교수, (rekj1004@sungkyul.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

본 연구는『대한부동산학회지』에 게재된 논문 747편을 대상으로, 게재논문의 특성에 대한 내용분석과 텍스트 네트워크 접근방법을 통해 시기별 연구경향을 살펴보았다.

그 결과, 논문게재자별 소속의 경우 학계는 물론 산업계와 연구계 등 다양하게 나타나 부동산학의 융복합적 연구 플랫폼으로서 학회의 위상이 정립되어 있음을 확인했다. 게재논문의 분야별 주제는 '부동산투자', '부동산개발', '부동산 정책', '부동산 금융', '부동산 경영'순으로 나타났는데, 주제의 외연적 확대가 이루어진 결과로 시대의 흐름에 따라 부동산시장 및 부동산현상의 복잡다양성이 부동산학 연구에 반영된 것으로 분석된다. 또한 논문주제의 확장에 따라 연구접근방법도 다양화되고 계량화되면서 최근에는 프롭테크, 비트코인 등 부동산과 IT 기술을 접목한 부동산시장의 현상도 반영하고 있음을 확인했다. 또한 시기별로 연구경향과 방향성을 분석해보았는데, 심도연구와 융합연구에서도 부동산가격 변화로 인한 주거불안정과 관련한 연구 키워드가 확인되는 등 부동산문제의 사회적현상을 연구영역으로 빠르게 접목하여 학술적으로 반영한 경향을 확인했다.

주제어 : 대한부동산학회지, 연구경향, 텍스트 네트워크분석

Ⅰ. 서 론

부동산학은 지난 1970년 학문으로서 뿌리내린 이후 종합응용과학으로서 교육과 제도적 측면에서 양적인 성장을 이루었다. 그 후 1981년 대한부동산학회가 설립되면서 초기 학문의 정착단계를 벗어나 이론적 발전을 도모하기 시작하였고 이듬해 1982년『대한부동산학회지』가 창간되었다.

『대한부동산학회지』의 발전은 시대를 통하여 변천해왔다고 할 수 있다. 학회 창립초기 1980년대는 인구과밀로 인한 주택 및 택지의 부족, 토지이용의 과도한 집약화, 지가 상승 등 부동산 문제가 발생하였는데, 이는 국민의 생활을 어렵게 하고 사회적 문제를 야기하는 원인이 되었다. 이를 해결하기 위한 대안으로 대한부동산학회는 부동산 문제에 대한 응용연구를 통한 학술적 기여를 도모하고자 하였다. 이는 창립취지문의 내용에서 설립 당시의 시대적 상황을 엿볼 수 있다. '부동산 학문의 체계화와 현실적 응용분야에 대한 완전한 연구개발을 목표로 하는 한편, 국가행정 목표와 국민경제생활에 절실한 실제적인 문제들을 연구 대상으로

삼아 학계 및 정책 당국에 건의하며, 학술활동을 통하여 회원들의 정보교류와 자질향상을 위하여 창립한다'라고 밝히면서 부동산 문제의 해결을 위한 실재적인 학술 연구를 수행할 것임을 공표하고 있다. 또한 정관 제1조(목적)에서 '본 학회는 부동산학의 기초이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익 실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편, 올바른 부동산학의 이론을 정립하는 데 그 목적이 있다.' 라고 제시하면서 응용학문으로서 가치를 더욱 높이고 있다.

또한『대한부동산학회지』는 한국연구재단의 학술지 평가를 통해 2009년 등재학술후보지 선정된 이후 연구의 질 관리를 지속하였고 2016년도 등재학술지에 선정된 이후 연평균 40편의 논문이 게재되고 연구성과가 축적되면서 명실상부한 부동산학 전문학술지로 거듭났다. 대한부동산학회는 2022년 창립 40주년을 맞아 더욱 복잡다난한 부동산문제에 대한 융복합적 접근방법 제시와 부동산을 둘러싼 사회환경변화에 방향성을 제시할 책무가 있고 이런 기능은 학회지를 통해 발현된다. 이러한 시점에서 지난 시간동안 진행된 부동산학과 관련한 고민과 연구의 성과인『대한부동산학회지』에 대한 연구경향을 되짚어봄으로서 향후 차세대연구 방향성을 살펴볼 필요성이 있다.

이에 본 연구는 지난 40년동안의『대한부동산학회지』 제1권부터 제67권까지 게재된 총 747편의 게재논문을 분석하여, 과거부터 현재까지의 게재논문의 특성을 분석한다. 또한 디지털 데이터로 축적된 학술지 제23권부터 제67권까지 총 320편의 키워드를 텍스트 네트워크 분석방법을 활용함으로써『대한부동산학회지』의 연구경향을 파악하고자 한다. 이를 통해 종국적으로는『대한부동산학회지』가 시대의 흐름에 따라 변화해가는 부동산시장환경에 기여할 수 있는 방향성을 찾고, 향후 대한부동산학회의 과제를 지속적으로 탐색하는데 기여할 수 있기를 기대한다.

Ⅱ. 선행연구 고찰

1. 학술지 분석 관련 연구

선행연구 고찰을 위해 학술지 게재논문의 내용분석을 통해 연구 동향을 분석한 연구와 텍스트 네트워크 분석을 통해 연구 동향을 파악한 연구로 구분하여 살펴보았다.

학술지 분석과 관련한 선행연구는 〈표 1〉과 같다. 대한부동산학회지 게재논문의 내용분석을 통해 게재논문의 특성을 연구한 논문은 이범관외(2011)의 논문이 대표적이다. 2011년 대

한부동산학회 창립 30년간 게재된 총 295편의 논문을 대상으로 게재논문의 특성을 살펴봄으로써 대한부동산학회지의 질적 제고를 위한 제언을 하였다. 또한, 오동훈·이재순(2005)은 부동산분석학회 창립 10년간 게재된 총 162편의 논문을 대상으로 부동산 학의 연구 경향에 대해 분석하였다. 연구의 의도, 목적에 대해 면밀히 검토함으로써 부동산에 대한 현상, 사회문제를 해결하기 위한 다각적인 학술적 노력이 있었음을 밝히면서 학술지의 발전방향을 제시하였다. 박순만외(2022)는 한국주택학회 30주년을 맞아 1993년부터 2021년까지 주택연구에 게재된 597편의 논문을 대상으로 논문의 주요 키워드를 바탕으로 텍스트 마이닝 기법을 활용하여 주택연구의 연구 경향을 분석하였다. 관련 기존연구와는 달리 최근 주목받는 텍스트마이닝 기법을 활용하여 새로운 접근방법을 활요하였다는 점에서 의의가 있음을 제시하고 있다. 마지막으로 최은미외(2020)는 한국상담학회 약 19년간 게재된 총 2,062편의 논문을 분석하여 상담학 연구의 동향을 파악하였다. 게재논문의 연구자, 주제, 대상, 연구방법, 통계분석방법에 따라 분류하여 분석하였고, 상담학연구 학술지의 질적 제고를 위해 연구주제의 다양화, 연구대상의 확대를 제안하였다.

〈표 1〉 학술지 분석 관련 선행연구

구분	제목
이범관, 김홍택, 이지은(2011)	대한부동산학회지 게재논문의 특성 연구
오동훈·이재순(2006)	부동산학의 연구경향에 관한 분석: 「부동산학연구」기고논문(1995-2004)을 중심으로
박순만·이호진·정은상·유승동·남영우·지규현(2022)	「주택연구」의 30년간 연구경향 : 텍스트 마이닝 접근법
최은미·이경순·조남경(2020)	상담학 연구 동향분석: 20년간 상담학연구 게재논문분석

텍스트 네트워크 분석을 활용한 선행연구는 〈표 2〉와 같다. 박순만외(2022)의 연구에서는 지난 30년간 주택연구에 게재된 총 600여편의 논문을 분석하여 텍스트 자료와 제목, 키워드 데이터를 토대로 빈도분석, 워드클라우드, 근접단어분석, 토픽모델링을 진행하였다. 그 결과 가장 많이 언급된 키워드로 '주택'과 '연구'로 도출되었으며, 10년단위로 기간을 구분할 경우 전반기 10년과 중반기 10년에는 개발, 관리의 키워드가 자주 등장 하였으나, 중반기 10년과 후반기 10년에는 '임대주택', '부동산'등의 키워드가 자주 등장하고 있는 것으로 분석되었다. 주택시장의 변화와 함께 연구자의 관심주제가 변화하고 있는 것으로 나타났다. 이밖에 한가록·이재은(2022)은 전문경영인연구 24년간 총 911편의 논문을 대상으로 키워드 네트워크 분석을 수행하여 경영환경의 변화와 함께 게재논문의 연구동향 변화를 비교하면서, 경영학 분

야의 균형적 발전을 위한 다양한 영역의 학술연구가 필요함을 주장하였다. 또한 차희숙(2016)은 빅데이터 분석을 이용한 도자교육의 연구동향을 분석하였는데, 키워드 네트워크 분석의 의미와 중심성 분석의 다양한 방법론을 제시하면서 각 중심성 분석에 의한 주류연구, 심도연구, 융합연구, 차세대 연구를 통한 도자교육의 미래연구 방향을 제시하였다.

〈표 2〉 네트워크 분석 관련 선행연구

구분	제목
박순만·이호진·정은상·유승동·남영우·지규현(2022)	'주택연구' 30년간 연구경향 : 텍스트마이닝 접근법
한가록·이재은(2022)	키워드 네트워크 분석을 활용한 연구동향 분석 및 향후 연구방향: 전문경영인연구에 게재된 논문을 중심으로
차화숙(2016)	빅데이터 분석을 이용한 도자 교육의 연구동향

2. 텍스트 네트워크 분석 관련 연구

텍스트 네트워크는 연구논문, 보고서 등의 주요 텍스트에서 나타난 전체상을 의미연결망 구조로 파악할 수 있는 분석방법이다. 전통적인 계량 서지학 분석에서는 논문 수, 공저자 수, 인용분석, 동시 출연 단어 분석 등을 주로 수행하였다. 빅데이터의 등장, 컴퓨터 기술의 비약적인 발전과 함께 도식화(mapping)가 가능해지면서 계량적으로 분석된 정보를 노드(node)와 링크(link)로 표현된 네트워크 구조로 구축하고, 이를 토대로 분석대상에 대한 의미적 연관구조를 파악하는 것이 가능해졌다.[1)]

네트워크 분석에는 중심성 분석이 있으며 〈표 3〉과 같이 연결중심성, 매개중심성, 위세중심성으로 분류된다. 연결중심성은 네트워크 상의 노드들이 얼마나 많은 연결을 가졌는지 그 연결정도를 측정하는 것이다. 즉, 한 노드에 직접 연결된 다른 노드들의 개수를 뜻하며, 네트워크 내에서 연결된 노드의 합을 의미한다. 매개중심성은 한 노드가 네트워크상의 다른 노드들 사이에 위치하는 정도를 측정하는 것이다. 매개중심성이 큰 노드는 네트워크상에서 다른 노드들이 가장 많이 거치게 되는 노드 이므로 정보에 대한 영향력이 크다. 위세중심성은 위세지수 또는 아이겐 벡터라고 하며, 한 노드가 전체 네트워크 상에서 중요한 위치에 있는 다른 노드와 연결된 정도를 의미한다.[2)]

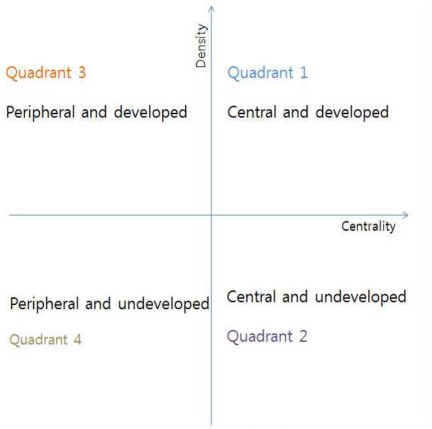
1) 차화숙(2016), 빅데이터 분석을 이용한 도자교육의 연구 동향, p.142
또한, 네트워크 분석은 단어 간의 연결성과 관계성을 파악함으로써 분석대상에서 특정 단어가 차지하는 중요한 위치를 측정할 수 있고, 특정 사회 현상에 대한 해석과 시사점을 파악할 수 있으며, 다양한 연구 분야에 대한 이해 증진이 가능한 방법론이라 할 수 있다(이성신외, 2022; 이정락외, 2022).
2) 차화숙(2016). 상게서, p.142

〈표 3〉 중심성 분석의 유형

구분	제목
연결중심성 (degree centrality)	한 노드(키워드)가 직접적으로 연결되어 있는 다른 노드(키워드)의 수
매개중심성 (betweenness centrality)	한 노드(키워드)가 연결망 내 다른 노드(키워드)사이에 위치하는 정도
위세중심성 (eigenvector centrality)	한 노드(키워드)가 영향력 있는 노드(키워드)와 연결되어 있는 정도

차화숙(2016)은 빅데이터를 분석하여 도자교육의 연구동향을 분석하였는데, 〈그림 1〉과 같이 Qin(1999)의 4사분면 이론을 이용하여 종합 연구동향을 파악할 수 있다고 하였다. 1사분면은 중심이면서 성숙한 연구로 주류연구 분야를 의미하며, 2사분면은 중심이지만 미성숙된 분야로 깊이 있게 연구해야 할 분야를 의미한다. 3사분면은 주변이지만 성숙한 분야로 새롭게 연구해야 할 분야를 의미하며, 4사분면은 미성숙된 분야, 즉 차세대 연구분야로 최근 새롭게 등장한 주류 키워드 분야로 볼 수 있다고 하였다.

이에 본 연구는 차화숙(2016)의 연구에서 나타난 Qin(1999)의 4사분면 이론을 활용하여 대한부동산학회지 게재논문의 키워드를 수집하고, 중심성 분석, 다차원 분석을 수행하여 년도별 학술연구 동향과 시사점을 파악하였다.



구분	KH/MDS(다차원척도화)
1사분면	주류연구 : 중심-성숙-주류의 연구분야/ 위세중심성(eigenvector centrality)
2사분면	심도연구 : 중심-성숙-주류의 연구분야/ 연결중심성(degree centrality)
3사분면	융합연구 : 주변-성숙-독자적 연구분야/ 매개중심성(betweenness centrality)
4사분면	차세대연구 : 키워드의 주변-미성숙-차세대 연구분야, 주류키워드

자료: 차화숙(2016),빅데이터 분석을 이용한 도자교육의 연구동향, p.148 재인용

[그림 1] Qin, H(1999)의 다차원 분석 분류

Ⅲ. 연구분석틀

1. 분석자료

『대한부동산학회지』는 1982년 첫 발간하여, 2023년 6월까지 총 747편의 논문이 발간되었다. 본 연구는 대한부동산학회 홈페이지에 디지털화 되어 아카이브 된 자료 제23권(2005년)부터 제67권(2023년 3월)까지 총 320편을 이용하였다. 또한 총 320편의 게재논문에서 총 2,570개의 키워드가 수집되었다. 아카이브 되지 않은 자료 중 일부는 이범관외(2011)의 자료를 참조하여 분석하였다.

2. 분석내용 및 방법

『대한부동산학회지』 게재논문을 분석하기 위하여 크게 게재논문의 특성 분석과 연구경향 분석으로 구분하였다. 게재논문의 특성을 파악하기 위해 년도별 총 편수, 논문 게재자 수, 소속, 게재분야별 주제를 분석내용으로 하였고, 이를 위해 기초통계량의 파악 및 빈도분석을 사용하였다. 또한 게재논문의 시대적 연구 동향을 파악하기 위해 KHCoder를 활용하였다. KHCoder는 언어 연구 분야, 사회학 또는 사회조사 분야에서 계량 텍스트 분석이라는 방법을 실현하기 위해 개발된 것이다. 이 계량 텍스트 분석은 사회학 분야의 전통적인 통계분석인 내용분석을 기반으로 새로운 자연 언어처리 및 통계방법을 활용하는 방법으로 제안(樋口耕一, 2014)된 것이다.[3] 키워드의 네트워크를 활용하여 연결중심성, 매개중심성, 위세중심성 등을 분석하고, 다차원척도화 4분면 그래프를 이용하여 시간의 흐름에 따라 대한부동한 학회지의 연구동향과 방향성을 제시하고자 하였다.

〈표 4〉 분석내용 및 방법

구분	게재논문 특성 분석	네트워크 분석
분석자료	대한부동산학회지 제23권(2005년)부터 제 67권(2023년 3월)까지 총 320편 분석 (디지털화 되어 있는 게재논문 이용)	
분석내용	년도별 총 편수, 논문게재자, 소속, 분야, 주제	시기별 연구동향 총 2,570개의 키워드 분석
분석방법	빈도분석	KH Corder 이용 매개중심성, 위세중심성, 다차원척도화 분석

3) 이정희(2022), 한국과 일본의 평화교육 연구 동향 비교, p.43.

Ⅳ. 대한부동산학회지 게재논문 분석

1. 게재논문 특성 분석 결과

1) 게재논문의 총 편수

『대한부동산학회지』가 발간된 이후 게재논문의 발간횟수 및 편수는 〈표 5〉와 같다. 2023년 4월 기준으로 학회지 발간횟수는 총 67회이며, 편수는 총 747편으로 나타났다. 1982년부터 2007년까지 년1회 발간되었으며, 2009년부터 2016년까지 년2회 발간되었다가 2017년에는 년3회 발간되다가 2018년부터 년4회 발간되고 있다. 2009년도는 KCI등재후보지로 선정된 해로 그 이후 논문의 질 관리를 위해 노력한 결과,『대한부동산학회지』는 2016년 KCI등재학술지로 선정되었다. 2019년과 2022년 지속하여 KCI등재학술지 자격을 유지하면서 현재는 명실상부 부동산 응용학문 분야의 대표 학술지로 자리잡고 있다고 볼 수 있을 것이다.

다음 〈표 6〉의 학술지 이력에 따른 연평균 논문 편수 현황을 살펴보면, KCI등재후보지 이전(1982년부터 2008년까지)에는 연평균 8편에서 KCI등재후보지 선정이후에는 연평균 28편으로 증가하였고, KCI등재지 선정 이후에는 연평균 40편이 게재된 것으로 나타났다.

〈표 5〉 대한부동산학회지 논문발간 및 게재현황

년도	발간 횟수	권(편)	년도	발간 횟수	권(편)	년도	발간 횟수	권(편)
1982년	1회	제1권(8편)	1997년	1회	제15권(5편)	2011년	2회	제32권(13편) 제33권(15편)
1983년	1회	제2권(7편)	1998년	1회	제16권(8편)	2012년	2회	제34권(17편) 제35권(18편)
1984년	1회	제3권(7편)	1999년	1회	제17권(12편)	2013년	2회	제36권(7편) 제37권(9편)
1985년	1회	제4권(8편)	2000년	1회	제18권(10편)	2014년	2회	제38권(12편) 제39권(16편)
1986년	1회	제5권(7편)	2001년	1회	제19권(12편)	2015년	2회	제40권(22편) 제41권(16편)
1988년	1회	제6권(8편)	2002년	1회	제20권(10편)	2016년	2회	제42권(14편) 제43권(25편)
1989년	1회	제7권(5편)	2003년	1회	제21권(9편)	2017년	3회	제44권(19편) 제45권(13편) 제46권(17편)

년도	발간 횟수	권(편)	년도	발간 횟수	권(편)	년도	발간 횟수	권(편)
1990년	1회	제8권(6편)	2004년	1회	제22권(8편)	2018년	4회	제47권(14편) 제48권(11편) 제49권(18편) 제50권(12편)
1991년	1회	제9권(6편)	2005년	1회	제23권(7편)	2019년	4회	제51권(11편) 제52권(12편) 제53권(11편) 제54권(13편)
1992년	1회	제10권(8편)	2006년	1회	제24권(12편)	2020년	4회	제55권(12편) 제56권(10편) 제57권(11편) 제58권(10편)
1993년	1회	제11권(9편)	2007년	1회	제25권(12편)	2021년	4회	제59권(9편) 제60권(8편) 제61권(10편) 제62권(12편)
1994년	1회	제12권(9편)	2008년	2회	제26권(11편) 제27권(10편)	2022년	4회	제63권(7편) 제64권(7편) 제65권(10편) 제66권(8편)
1995년	1회	제13권(6편)	2009년	2회	제28권(14편) 제29권(12편)	2023년	1회	제67권(9편)
1996년	1회	제14권(8편)	2010년	2회	제30권(17편) 제31권(14편)	**총계**	**67회**	**총 747편**

〈표 6〉 학술지 이력에 따른 연평균 논문편수 현황

구분	게재편수	비고
학술지(1982년-2008년)	225편	연평균 8편
KCI등재후보지(2009년-2015년)	202편	연평균 28편
KCI등재지(2016년-현재)	320편	연평균 40편
계	747편	-

2) 논문 게재자별 소속

논문게재자별 소속을 확인하기 위하여 논문의 데이터를 확인한 결과,『대한부동산학회지』는 2005년부터 디지털화되어 아카이브 되고 있었다. 따라서 2005년 제23권부터 2023년 3월까지 게재된 논문을 기준으로 논문 게재자 수와 소속을 확인하였다. 그 결과 총 320편의

게재논문에 총 1,096명의 게재자가 참여하였고, 이들은 산업계·학계·연구계 등 다양하게 나타났다. 특히 교수 53.9%(531명), 대학원생 22.2%(243명), 석·박사 3.0%(33명), 강사 3.0%(33명)의 학계에 있는 참여자의 게재가 두드러지게 나타났는데, 이는 부동산학 이론이 정립되고 성숙기에 넘어가면서 독립 및 전문적 대학원, 대학, 학과 등 교육기관이 증가하면서 부동산에 관한 활발한 교육과 연구가 병행된 것으로 분석된다.

〈표 7〉 게재논문 총 편수 현황

구분	교수	강사	석·박사	대학원생	연구원	산업계	공공기관	기타	계(명)
인원(명)	591명	33명	33명	243명	99명	56명	23명	18명	1,096명
비율(%)	53.9%	3.0%	3.0%	22.2%	9.0%	5.1%	2.1%	1.6%	100.0%

주 : 소속은 투고 당시 회원 직책을 기준으로 함.

3) 게재논문의 분야의 주제별 변천

게재논문의 분야의 주제별 변천 과정을 살펴보기 위하여 이범관·김홍택·이지은(2011)의 논문에서 나타난 게재논문의 분야를 기준으로 〈표8〉과 같이 분석하였다.

2011년 기준은 이범관외(2011)에서 분석한 1982년부터 2011년 6월까지 총 295편의 게재논문을 대한부동산학회지 투고논문의 분류기준을 토대로 정리하였으며, 본 연구에서는 그 이후의 기준인 2011년 12월부터 2023년 3월까지 총 452편을 선행연구의 분류기준을 준용하여 분야별 변화를 분석하였다.

가장 많이 연구되고 게재된 분야는 2011년을 기준으로 부동산 법률분야(75편, 25.8%), 부동산 정책분야(63편, 21.3%), 부동산 행정(51편, 17.3%) 순으로 나타났는데, 2023년 기준으로 재분류해 보면 부동산 투자분야(78편, 17.3%), 부동산 개발분야(72편, 15.9%), 부동산 정책분야(42편, 9.3%)부동산 금융분야(33편, 7.3%), 부동산 경영분야(31편, 6.9%), 부동산 관리분야(30편, 6.6%), 기타(21편, 4.6%)로 나타났다. 2011년 이후 논문 게재분야 경향으로 주거 분야의 논문이 급격히 증가한 것으로 나타났는데, 2015년 이후 주민, 지역주민, 거주민을 대상으로 한 주거만족도, 정주환경만족도, 주거환경, 귀촌만족도에 관한 논문들이 주거선호, 주거수요, 주거선택 이론을 근거로 게재되기 시작하였다. 2015년 주거기본법이 제정되면서 주거안정과 주거수준의 향상을 위한 관심이 두드러지게 되고, 부동산 응용학문 뿐만아니라 주거 부문의 만족도, 삶의 질, 행복, 환경 등 키워드가 두드러지게 나타난 결과로 해석할 수 있다. 기타 분야의 경우 프롭테크, 비트코인 등 부동산과 IT 기술을 결합한 부동산 시장의 현상도 반영하고 있음을 알 수 있다.

〈표 8〉 게재논문의 주제(분야)별 변천

구분		편수	구분		편수	구분		편수
부동산학	2011년	7편(2.4%)	부동산법률	2011년	76편(25.8%)	부동산행정	2011년	51편(17.3%)
	2023년	1편(0.2%)		2023년	18편(4.0%)		2023년	28편(6.2%)
부동산정책	2011년	63편(21.3%)	부동산감정평가	2011년	5편(1.7%)	부동산조세	2011년	1편(0.3%)
	2023년	42편(9.3%)		2023년	17편(3..8%)		2023년	2편(0.4%)
부동산개발	2011년	35편(11.9%)	부동산투자	2011년	7편(2.4%)	부동산경영	2011년	8편(2.7%)
	2023년	72편(15.9%)		2023년	78편(17.3%)		2023년	31편(6.9%)
부동산중개	2011년	11편(3.7%)	부동산관리	2011년	5편(1.7%)	부동산권리분석	2011년	3편(1%)
	2023년	24편(5.3%)		2023년	30편(6.6%)		2023년	1편(0.2%)
부동산상담	2011년	2편(0.7%)	부동산금융	2011년	14편(4.7%)	기타	2011년	7편(2.4%)
	2023년	1편0(0.2%)		2023년	33편(7.3%)		2023년	21편(4.6%)
						주거	2023년	53편(11.7%)

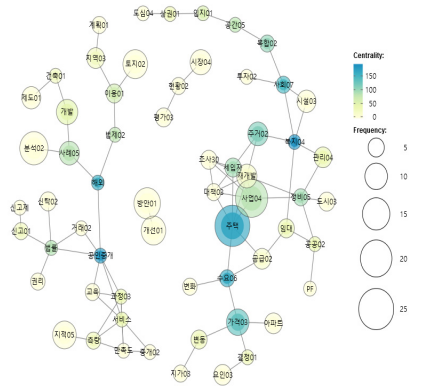
자료: 이범관·김홍택·이지은(2011), 대한부동산학회지 게재논문의 특성 연구, p306.

2. 시기별 다차원분석을 통한 연구경향 분석

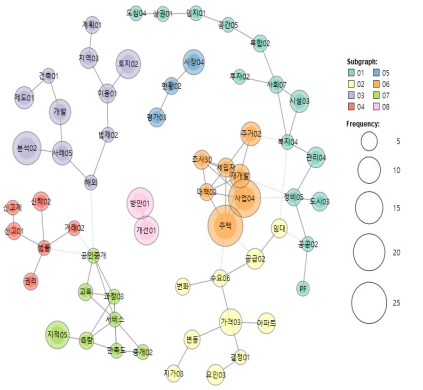
『대한부동산학회지』연구경향을 사회경제환경 등 시대변화 흐름에 따라 살펴보기 위해 분석기간을 총 4개 기간으로 분류하여 분석하였다. 2005년부터 2010년, 2010년부터 2015년, 2015년부터 2020년, 2020년부터 현재까지 5년단위로 나누어, 학회지에 게재된 논문의 키워드의 네트워크를 활용하여 연결중심성, 매개중심성, 위세중심성 등을 분석하였다. 그 결과를 다차원척도화 4분면 그래프로 제시하고, 각 시기별로 주류연구, 심도연구, 융합연구, 차세대연구로 나누어 시간의 흐름에 따라『대한부동산학회지』의 연구경향과 방향성을 분석해보면 다음과 같다.

1) 2005년부터 2010년까지

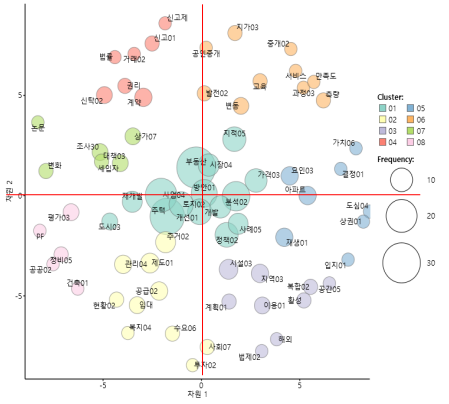
이 시기의 주요연구경향으로는 매개중심성이 높은 키워드로 '주택', '부동산', '공인중개' 등이 분석결과로 나타났다. 이러한 키워드를 바탕으로 한 심도연구와 융합연구로서는 주택과 관련하여 '주거','세입자','공급','임대주택' 연구가 있었고, 공인중개와 관련 '거래신고','계약','서비스만족도' 연구가 심도 있게 분석되었으며, 부동산과 관련해서는 '상권','공공정비', '수요' 등의 키워드가 도출되었다. 이시기 새롭게 등장한 키워드로는 '지역활성화', '도심상권', '부동산정책'으로 분석되었다([그림2] 참조).



매개 중심성 분석



서브그래프검출(modularity)



다차원 척도화

구분	키워드
1사분면 (주류연구)	중개, 서비스, 만족도, 교육, 공인중개, 발전,변동, 가치, 결정, 가격, 주택
2사분면 (심도연구)	법률, 거래신고, 권리, 신탁, 상가, 조사, 세입자, 변화,
3사분면 (융합연구)	관리제도, 공공정비, 건축, PF, 공급, 임대, 수요, 권리, 토지,개선, 주택
4사분면 (차세대연구)	지역, 활성화, 법제, 이용, 계획, 도심상권, 정책, 분석사례, 복합, 공간,

다차원 척도화에서 나타난 연구동향

[그림 2] 2005년부터 2010년까지 네트워크 분석결과

이는 양적관리에서 질적관리로의 주택정책이 변화되는 시기에서 주거취약계층에 대한 접근이 논문으로 투영되고 있음을 확인할 수 있었고, 부동산시장 활성화에 따른 당시 실거래가격 신고 등 중개서비스의 변화와 부동산개발과 관련한 주요 이슈가 주요 키워드로 나타남을 발견할 수 있었다. 또한 이시기에 지역활성화와 도심상권등의 연구가 차세대연구로 제안되고 있었음을 고려해 보면 향후 인구구조변화에 대응한 선제적 연구로서의 접근이 있었음을 확인할 수 있다.

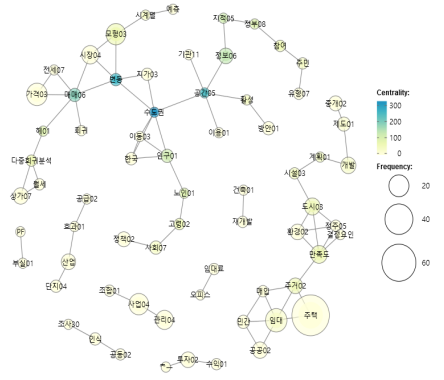
2) 2011년부터 2015년까지

다음 [그림3]과 같이 2011년부터 2015년까지 시기의 주요 연구경향으로는 이전 시기에 비해 ‘도시’, ‘공급’, ‘복합단지’, ‘상가’, ‘PF’ 등 키워드가 보다 구체화되고 다양화된 연구경향을 보이고 있음이 확인되었다. 이시기에 『대한부동산학회지』가 등재후보지로선정되면서 논

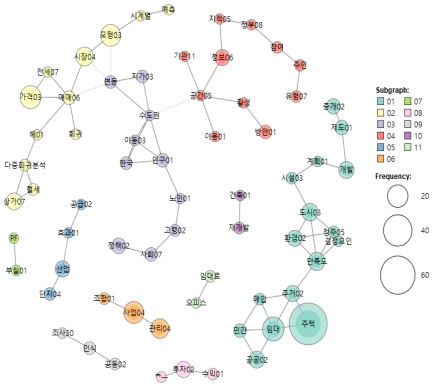
문 키워드의 스펙트럼이 이 전 시기에 비해 확장된 것으로 추정되고, 당시 수도권 부동산 시장이 고강도 부동산 규제정책이 완화되면서 재개발 및 분양시장이 활성화 되면서 관련 연구주제가 확장된 것을 짐작할 수 있었다.

또한 2사분면의 심도연구와 3사분면의 융합연구를 연계하여 키워드별로 연구경향을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 '가격'과 연관되어 '주택', '공동주택', '분석', '수익', '투자' 등의 심도연구 및 융합연구가 확인되었고, '주거'와 관련하여 '결정요인', '만족도', '지역', '정책' 등의 심도연구와 융합연구가 있었다. 주택시장과 관련한 가격구조를 파악하는 연구의 심층화가 활발히 이루어지는 시기로 나타났으며, 이시기 지역별 부동산 시장의 확연한 온도차를 반영하는 주거관련 연구도 심층적으로 대두되는 것으로 확인되었다.

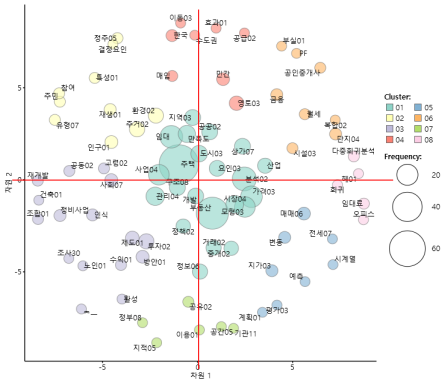
이시기의 차세대 연구로 새롭게 나타난 키워드는 '시장모형', '시계열', '지가', '변동', '예측' 등으로, 부동산시장과 가격 관련한 계량적 접근방법을 활용한 현상학적 연구가 활발히 접목되었음을 알 수 있었다.



매개 중심성 분석



서브그래프검출(modularity)



다차원 척도화

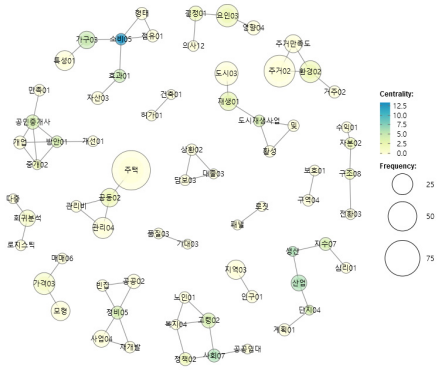
구분	키워드
1사분면 (주류연구)	부실, PF, 공인중개사, 복합단지, 산업시설, 상가, 도시,공급, 민감, 영토, 효과
2사분면 (심도연구)	정주, 결정요인, 특성, 주거, 지역, 주택, 만족도, 임대, 사업, 사업, 공동주택
3사분면 (융합연구)	관리, 개발, 정책, 정보, 지적, 정비사업, 투자, 수익, 활성화, 노인, 조사, 제도
4사분면 (차세대연구)	시장모형, 중개, 공간, 기관, 평가, 전세. 시계열, 지가, 변동, 예측, 임대료, 오피스, 회귀

다차원 척도화에서 나타난 연구동향

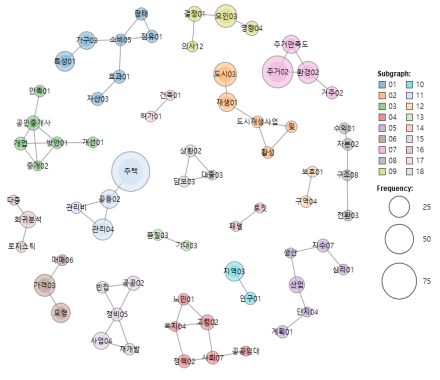
[그림 3] 2011년부터 2015년까지 네트워크 분석결과

3) 2016년부터 2020년까지

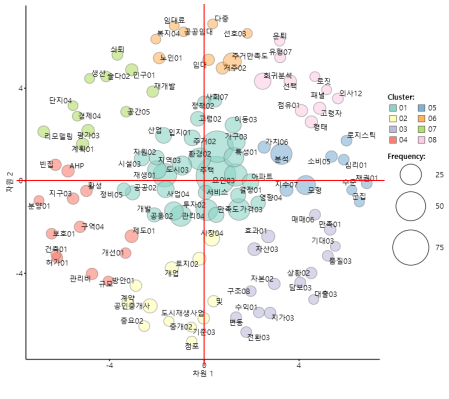
[그림4]를 보면 이 시기 매개중심성이 높은 연구경향 키워드는 크게 ‘주거만족’, ‘주거선호’ 등의「주거」와 관련한 분야, ‘회귀분석’, ‘로지스틱’, ‘패널’ 등「연구방법론」 분야, 고령, 소비, 심리 등 기타 분야로 나타났다. 이와 같은 연구경향은 가구의 주택수요측면에서 주거만족과 주거선호의 연구가 이전시기에 비해 두드러지게 나타난 것을 확인할 수 있으며, 이러한 키워드가 주택점유형태에 대한 소비와 심리 등으로 반영되어 나타난 것으로 보인다. 또한 이시기 고령화율이 높아지고 사회적으로도 홀몸노인 증가에 대한 관련 주거연구와 실버주택이나 귀농귀촌 등 새로운 주거형태에 대한 연구도 증가되었음을 확인할 수 있었다. 이 시기의 심도연구와 융합연구는 ‘임대료’, ‘공공임대’, ‘리모델링’, ‘공동개발’, ‘관리’ 등 주거취약계층의 주거지원과 관련한 연구 키워드가 확인되었다. 청년층이나 신혼부부 그리고 주거비부담이 높은 계층에 대한 사회적 문제와 해결방안에 중점을 둔 연구도 다수 확인됨을 알 수 있었다. 이외



매개 중심성 분석



서브그래프검출(modularity)



다차원 척도화

구분	키워드
1사분면 (주류연구)	다중, 선호, 주거만족도, 회귀분석, 로지스틱, 패널, 로짓, 점유, 고령자, 소비, 심리, 가치, 분석
2사분면 (심도연구)	임대료, 공공임대, 복지, 노인, 쇠퇴, 생산, 인구, 리모델링, 평가, 계획, 지역, 도시, 자원, 시설, 산업, 입지
3사분면 (융합연구)	투자, 관리, 공동개발, 도시재생사업, 계약 공인중개사, 관리비, 개선제도,
4사분면 (차세대연구)	서비스, 만족도, 가격, 시장, 자산효과, 상환, 담보, 대출, 지가, 변동, 전환, 수익, 구조, 매매, 기대, 품질

다차원 척도화에서 나타난 연구동향

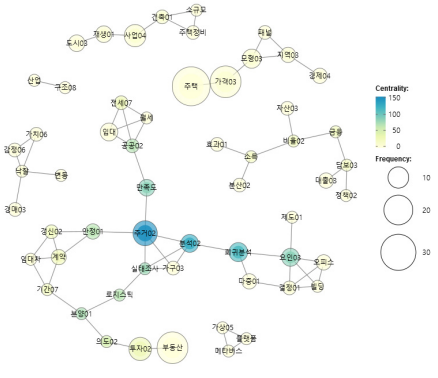
[그림 4] 2016년부터 2020년까지 네트워크 분석결과

‘도시재생사업’, ‘지역’, ‘도시’, ‘쇠퇴’, ‘인구’ 등 인구구조변화와 더불어 나타나는 지역문제접근과 관련한 키워드도 확인되었다. 이시기 새롭게 등장한 연구 키워드로는 ‘자산효과’, ‘담보’, ‘대출’, ‘지가’, ‘수익’ 등으로, 부동산시장현상을 분석하고 예측하고자 하는 연구자들의 고려가 반영되었음을 확인하였다.

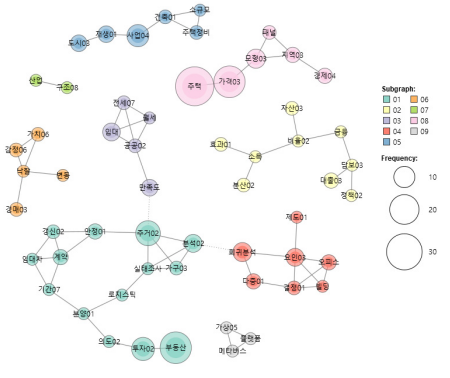
4) 2021년부터 2023년 3월까지

이 시기의 연구는 앞의 2016년부터 2020년까지의 연구 키워드와 기본적인 방향성을 같이 한다고 볼 수 있다. 주류연구나 심화 및 융합연구의 키워드의 경우에도 기본적인 방향성은 일치하되 보다 심화되고 세분화된 연구가 주류를 나타내고 있다.

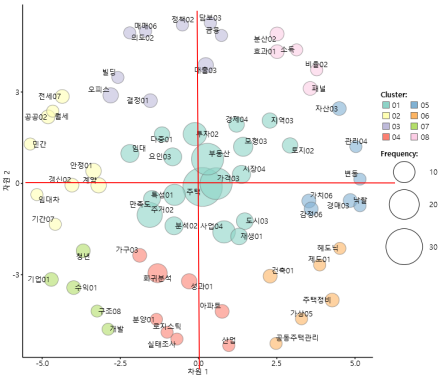
[그림5]와 같이 매개중심성이 높은 연구경향 키워드 중 「연구방법론」부문은 빅데이터를 활용한 연구모형과 패널데이터 이용으로 확장되었고, 이전시기의 차세대 연구분야인 부동산



매개 중심성 분석



서브그래프검출(modularity)



다차원 척도화

구분	키워드
1사분면 (주류연구)	분산효과, 소득, 패널, 자산, 변동, 경제, 모형, 지역, 토지, 부동산, 시장, 가격, 담보, 금융, 대출
2사분면 (심도연구)	정책, 매매, 의도, 빌딩, 오피스, 결정, 임대, 요인, 전세, 월세, 공공, 민간, 안정, 갱신, 계약
3사분면 (융합연구)	임대차, 기간, 주택, 특성, 만족도, 주거, 분석, 가구, 회귀분석, 청년, 기업, 산업구조, 개발, 로지스틱, 회귀분석, 실태조사
4사분면 (차세대연구)	감정평가, 가치, 경매, 낙찰, 도시재생사업, 헤도닉, 건축, 주택정비, 가상화폐, 공동주택관리, 아파트, 산업

다차원 척도화에서 나타난 연구동향

[그림 5] 2020년부터 2023년까지 네트워크 분석결과

시장현상에 대해서는 '소득', '자산', '담보', '금융', '대출' 등의 키워드로 보다 심층적인 연구경향이 확인되었다.

이 시기의 심도연구에서는 '정책', '전세', '월세', '공공'. '민간', '안정', '갱신', '임대요인' 등 부동산가격 변화로 인한 주거불안정과 관련한 연구키워드가 확인되었고, 최근의 전세사기 문제와 주거지원 정책에 대한 연구가 증가하고 있음을 알 수 있었다. 특히 임대에 대한 키워드는 2005년부터 지속적인 연구대상으로 심도 및 융합연구에서 다양한 키워드와 병합되는것으로 확인되고 있어 이에 대한 연구수요는 향후 지속적으로 나타날 것으로 판단된다. 최근 1~2년 사이에 새롭게 등장한 주류 키워드로는 '경매', '낙찰', '도시재생', '주택정비', '가상화폐' 등이 나타나 새로운 연구방법론과 다양한 연구분야가 융복합되는 가능성을 확인할 수 있었다.

V. 결 론

이 연구에서는 지난 40년동안『대한부동산학회지』의 게재논문 특성에 대한 내용분석과 시기별 연구경향에 대하여 텍스트 네트워크 접근방법을 통해 살펴보았다. 먼저 게재논문의 특성을 살펴보면, 2023년 4월 기준 게재된 총 747편의 논문게재자별 소속의 경우 학계는 물론 산업계와 연구계 등 다양하게 나타나 부동산학의 융복합적 연구 플랫폼으로서 학회의 위상이 정립되었음을 확인했다. 게재논문의 분야별 주제는 '부동산투자(17.3%)', '부동산개발(15.9%)', '부동산 정책(9.3%)', '부동산 금융(7.3%)', '부동산 경영(6.9%)'등으로 분석되었다. 이는 2011년 이전 게재논문의 주요주제인 '부동산법률'과 '부동산정책' 및 '부동산행정'분야에 비해 주제의 외연적 확대가 이루어진 결과로, 시대의 흐름에 따라 부동산시장 및 부동산현상의 복잡다양성이 부동산학 연구에 반영된 것으로 분석된다. 또한 논문주제의 확장에 따라 연구접근방법도 다양화되고 계량화되면서 최근에는 프롭테크, 비트코인 등 부동산과 IT 기술을 접목한 부동산시장의 현상도 반영하고 있음을 확인했다.

다음으로『대한부동산학회지』게재 논문의 연구경향을 시기별로 나누어, 각 시기별 주류연구, 심도연구, 융합연구, 차세대 연구로 나누어 시간의 흐름에 따라 연구경향과 방향성을 분석해보았다. 그 결과 2015년까지의 연구경향은 '가격'과 '주거'를 매개중심성으로 하는 심도연구와 융합연구가 중점적으로 이루어졌다. 먼저 '가격'과 연관되어 '주택', '공동주택', '분석', '수익', '투자' 등의 심도연구 및 융합연구가 확인되었고, '주거'와 관련하여 '결정요인', '만족도', '지역', '정책' 등의 심도연구와 융합연구가 있었다. 또한 주택시장과 관련한 가격구

조를 파악하는 연구의 심층화가 활발히 이루어지는 시기로 나타났으며, 이 시기 지역별 부동산 시장의 확연한 온도차를 반영하는 주거 관련 연구도 심층적으로 대두되는 것으로 확인되었다. 이 시기에 차세대 연구로 새롭게 나타난 키워드는 '시장모형', '시계열', '지가', '변동', '예측' 등으로, 부동산시장과 가격 관련한 계량적 접근방법을 활용한 현상학적 연구가 활발히 접목되었음을 알 수 있었다.

2015년부터 2023년 최근까지 연구 경향을 살펴보면, '임대료', '공공임대', '리모델링', '공동개발', '관리' 등 주거취약계층의 주거지원과 관련한 연구 키워드가 확인되었다. 이는 청년층이나 신혼부부 그리고 주거취약계층의 사회적 문제와 해결방안에 중점을 둔 연구가 주류를 이루고 있고, 심도연구와 융합연구에서도 '정책','전세','월세','임대' 등 부동산가격 변화로 인한 주거불안정과 관련한 연구 키워드가 확인되는 등 부동산 문제의 사회적 현상을 연구영역으로 빠르게 접목하여 학술적으로 반영한 경향을 확인했다. 이외 '도시재생사업', '지역', '도시', '쇠퇴', '인구' 등 인구구조변화와 더불어 나타나는 지역 문제 접근과 관련한 키워드도 확인되었다. 최근 새롭게 나타나는 연구 경향으로는 '자산효과', '담보', '대출', '지가', '수익' 등으로, 부동산시장 현상을 분석하고 예측하고자 하는 연구자들의 고려가 반영되었음을 확인하였다. 최근 1~2년 사이에 새롭게 등장한 주류 키워드로는 '경매', '낙찰', '도시재생', '주택정비', '가상화폐' 등이 나타났고, 빅데이터를 활용한 연구모형과 패널데이터 이용 등의 연구방법론 확장성도 나타나 새로운 연구방법론과 다양한 연구분야가 융복합되는 가능성을 확인할 수 있었다. 이와 같은 연구결과『대한부동산학회지』게재논문들은 많은 연구자들의 열정과 고민의 산물이자, 다양한 부동산학의 융복합적 연구 플랫폼으로서의 역할을 수행하고 있음이 확인되었다. 시대의 변화에 따라『대한부동산학회지』게재논문의 주제 및 연구 경향의 외연적 확장이 지속 되었음을 확인하였는데, 사회가 요구하고 있는 부동산문제에 대한 해답을 찾아가는 것이 학회의 역할이라는 측면에서 향후 대한부동산학회가 지향해야 할 방향성도 확인할 수 있었다.

반면 본 논문의 분석결과를 볼 때『대한부동산학회지』게재 논문의 연구경향성은 다양한 스펙트럼을 보이고 있기는 하지만, 학회가 지향해야 할 연구 방향성이나 부동산 제문제에 대한 지속적인 논점제시에는 시대적 요구를 적절히 반영하지 못하고 있는 부문도 존재하는 것으로 생각된다. 부동산학의 특성상 현실을 반영한 종합응용학문이라는 측면을 고려해 볼 때 융복합적이고 실제적인 연구가 보다 활발히 진행될 필요성이 있을것이며, 논문으로서 제기하기에는 시의적절성을 갖추지 못할 경우에는 학술세미나나 토론회 등을 통하여 보완해 나가는 것도 학회의 사명이라 할 것이다. 또한 연례적이고 지속적인 학술지 연구경향 분석 연구 축적을 통해 학제간 기획논문을 마련하거나 연구공모 등도 고려하여 신진연구자 육성의 장을 제공해 나가야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 박순만·이호진·정은상·유승동·남영우·지규현, “「부동산학연구」의 30년간 연구경향 : 텍스트 마이닝 접근법, 「주택연구」, 제30권 3호, 한국주택학회, 2022.
- 오동훈·이재순, “부동산학의 연구경향에 관한 분석: 「부동산학연구」기고논문(1995-2004)”를 중심으로, 「부동산학연구」, 제11집 제2호, 부동산분석학회, 2006.
- 이범관·김홍택·이지은, “대한부동산학회지 게재논문의 특성 연구”, 「대한부동산학회지」, 제29권 제2호, 대한부동산학회, 2011.
- 이정희, “한국과 일본의 평화교육 연구 동향 비교”, 「한국일본교육학연구」, 제27권제2호, 한국일본교육학회, 2022.
- 최은미·이경순·조남경, “상담학 연구 동향분석: 20년간 상담학연구 게재논문분석”, 2020 한국상담학회연차학술대회 구두논문발표자료집, 한국상담학회, 2020.
- 최은박순만·이호진·정은상·유승동·남영우·지규현, “「주택연구」30년간 연구경향 : 텍스트 마이닝 접근법” 「주택연구」, 제30권 제3호, 주택학회, 2022.
- 한가록·이재은, “키워드 네트워크 분석을 활용한 연구동향 분석 및 향후 연구방향: 전문경영인연구에 게재된 논문을 중심으로” 「전문경영인연구」, 제26권제1호, 전문경영인학회, 2022.
- 차화숙, “빅데이터 분석을 이용한 도자 교육의 연구동향”, 「한국도자학연구, 제13권제1호, 한국도자학연구, 2016.

〈투고(접수)일자 2023.05.15. 심사(수정)일자 2023.06.15. 게재확정일자 2023.06.27.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2023.41.2.131

주택은 인플레이션을 헷지 할 수 있는가?

최차순*

Can Housing Hedge Against Inflation?

Choi, Cha Soon

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 선행연구 고찰
Ⅲ. 분석모형
1. EGARCH 모형
2. DOLS 모형
Ⅳ. 분석결과
1. 자료
2. 분석결과
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This paper examines the inflation hedging capacity of Korea's housing return from January 1987 to December 2022. The exponential generalized autoregressive conditiuonal heteroskedasticity(EGARCH) model and a dynamic ordinary least squares (DOLS) regression were employed to study the hedging capacity of Korea's housing return against expected and unexpected inflation over the short run and long run. The results that could be obtained through this paper is as follows. First, The empirical results show a hedge effect on expected inflation only in housing return excluding gold over the short term, but not in unexpected inflation. Second, Over the long run, housing and gold returns provide a positive inflation hedge against expected inflation only. Third, it is found that the price volatility of housing and gold have both a positive asymmetric effect on news shocks. Over the long run, an increase in wages is found to increase housing prices by promoting housing demand, While no similar evidence is found in money supply.Therefore, there is a need to implement a stable wage policy to stabilize the housing market.

Keywords : Housing return, Inflation Hedge, Volatility, EGARCH Model, DOLS Model.

* 정회원, 남서울대학교 부동산학과 교수(chasoon59@nsu.ac.kr, 주저자)

【국문요약】

본 연구에서는 EGARCH 모형과 DOLS 모형을 이용해 주택수익률의 장·단기 인플레이션 헷지 효과에 대해 1987년 1월부터 2022년 12월까지의 자료를 실증분석하였다. 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 단기에 금을 제외한 주택에서만 기대인플레이션에 대해 헷지 효과가 존재하나 기대하지 못한 인플레이션에는 존재하지 않는 것으로 나타났다. 둘째, 장기에 주택과 금은 기대인플레이션에 대해서만 헷지 효과가 각각 존재하는 것으로 나타났다. 셋째, 주택과 금의 가격 변동성은 뉴스 충격에 대한 양(+) 비대칭 효과를 모두 가지는 것으로 나타났다. 장기적으로 임금의 증가는 주택수요를 촉진시켜 주택가격을 상승시키는 것으로 나타났으나, 통화량 증가는 그렇지 않은 것으로 나타났다. 따라서 주택시장 안정화를 위해 안정적인 임금정책을 수행할 필요성이 있다.

주제어 : 주택수익률, 인플레이션 헷지, 변동성, EGARCH 모형, DOLS 모형.

Ⅰ. 서 론

인플레이션은 자산수익률 변동에 위험을 초래할 수 있는 핵심적 요인 중의 하나이다. COVID-19에 따른 양적완화와 우크라이나 전쟁으로 인한 글로벌 공급망 교란 요인으로 세계 각국은 높은 인플레이션 위험에 직면하고 있다. 인플레이션은 부(wealth)의 불균등과 실질구매력 감소로 경기를 위축시킬 수 있어 물가안정이 매우 중요한 국가적인 정책과제가 되고 있다. 또한 인플레이션의 장기화는 고정수익 증권으로부터 수익률의 손실을 초래 할 수 있지만, 주택이나 금 등의 실물자산 수익률을 제고할 수 있는 것으로 알려지고 있다. 그래서 장기적으로 자산을 보유하는 경우 투자가들은 불확실한 미래에 인플레이션 위험으로부터 자산수익률을 보전할 수 있는 투자에 관심을 갖는 것이 일반적이다. 인플레이션으로 인하여 위험을 회피하고자 안전한 자산에 투자하는 행위를 인플레이션 헷지(inflation hedge)라 한다.

한편 인플레이션과 관련한 중요한 이슈 중의 하나는 주택이 인플레이션에 대하여 장·단기에 헷지 효과를 가질 수 있는지 여부를 확인하는 것인데 이를 통해 소득재분배 정책과 효율적인 투자 포토폴리오 전략을 파악할 수 있다. 이와 관련하여 지금까지 다양한 분석기법을 통해 단기적인 측면에서 자산의 인플레이션 헷지 효과 존재 여부를 확인하는 연구가 많이 이루어지고 있다. Fang and Liu(2022)[1], Hartzell et al.(1987)[2] 등은 주택이 장기에도 인플레이

션에 헷지를 할 수 있는 적절한 자산임을 주장하고 있는 반면에 Enders(1995)[3]는 인플레이션 헷지 효과가 없음을 제시하였다. 그렇다면 장기적인 관점에서 우리나라의 주택은 인플레이션 헷지 능력이 존재할 수 있는가에 대한 의문을 제기할 수 있다.

본 연구의 목적은 장기적인 관점에서 주택의 기대인플레이션 헷지 효과 존재 여부를 파악하여 시사점을 제시하는데 있다. 또한 주택의 인플레이션 헷지 효과 존재 유무를 장·단기 관점뿐만 아니라 인플레이션 시 주택의 대체자산인 금과 비교하여 분석한다. 본 연구의 차별성은 국내에서 주택의 장기 인플레이션 헷지 효과를 DOLS 모형으로 추정한 첫 번째 논문이라는 점과 기대 및 기대하지 못한 인플레이션 헷지 능력을 대체자산인 금과장·단기 비교분석을 수행하였다는 점이다. 또한 주택가격 변동성의 비대칭적 특성을 고려하여 EGARCH 모형을 이용하여 단기 분석을 수행하였다는 점이다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제2장에서는 주택의 인플레이션 헷지와 관련된 선행연구를 고찰하고, 제3장에서는 분석모형으로 EGARCH 모형과 DOLS 모형을 간략히 소개한다. 제4장에서는 분석결과 제시와 논의를 하고, 제5장에서는 결론으로 연구 결과를 요약하고 시사점을 제시한다.

Ⅱ. 선행연구 고찰

지금까지 주식, 채권 등 금융자산 수익률을 중심으로 인플레이션 헷지 여부에 관해 국내외에서 많은 연구가 진행되어 왔다. 그러나 주택 등 부동산 수익률의 인플레이션 헷지 여부에 대한 연구는 많은 편은 아니다. 인플레이션 헷지에 관한 대부분의 기존 연구는 자산과 인플레이션의 선형성을 전제로 단기분석을 주로 수행하였다(Fama and Schwert(1977)[4], Hartzell et al.(1987), 박정윤(1990)[5], Newell(1996)[6], Piazzesi and Schneider(2008)[7], 최차순

1) Fang, X. and Y. Liu, “GETTING TO THE CORE: INFLATION RISKS WITHIN AND ACROSS ASSET CLASSES”, 「Working Paper 30169」, 2022.
2) Hartzell, D. J., Hekman, J. S., and M.E. Miles, “Real estate returns and inflation”, 「Real Estate Economics」 , Vol.5, No.1, 1987, pp.617~637.
3) Enders, W., 「Applied econometric time series」, New York: John Wiley & Sons, Inc., 1995.
4) Fama, E. F. and G. W. Schwert, “Asset returns and inflation”, 「Journal of financial economics」, Vol.5, No.2, 1977, pp.115~146.
5) 박정윤, “주식과 부동산의 인플레이션 헷지에 관한 비교연구”, 「경영학연구」, 제20권 1호, 1990, pp.173~197.
6) Newell, G., “The inflation-hedging characteristics of Australian commercial property: 1984-1995”, 「Journal of Property Finance」, Vol.7, No.1, 1996, pp.6~20.

(2012)[8], Amonhaemanon et al.(2013)[9], Katz et al.(2017)[10], Fang and Liu(2022)). 이들의 연구는 단기에 주택수익률이 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 훌륭한 헷지 능력을 가진다고 밝혔다. 그러나 Li(2001)[11], Odu(2011)[12]등은 자산수익률의 인플레이션 헷지 여부와 정도는 국가별 자산의 유형, 수익률, 경제상황, 지역마다 다를 수 있음을 주장한다. 예를들면, Rubens et al.(1989)[13]은 주택의 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 헷지 존재를 제시했지만, 상업용 부동산은 기대하지 못한 인플레이션에 헷지능력이 없다는 것을 밝혔다. 반면에 Fang et al.(2008)[14]은 EGARCH 모형을 이용해 대만 주택의 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 어떠한 헷지 능력도 존재한다는 근거를 제시하지 못했다. 또한 Newell(1995)[15], Hoesli et al.(1997)[16], Stevenson(2000)[17], Lee et al.(2011)[18] 등도 REITs의 인플레이션 헷지 효과 존재를 제시하지 못했다.

Brounen et al.(2104)[19]은 1814년부터 2008년 까지 무려 194년 기간을 연구의 대상으

---

7) Piazzesi, M. and M. Schneider, 「Inflation illusion, credit and asset pricing, in: Campbell, J. Y. (Ed.) Asset prices and monetary policy」, Chicago: The University of Chicago Press. 2008.

8) 최차순, 주택의 기대인플레이션 헷징에 관한 연구, 「대한부동산학회지」, 제30권 제1호, 2012, pp.255~278.

9) Amonhaemanon, D., De Ceuster, M.J.K., Annaert, J. and H.L. Long, " The Inflation-Hedging Ability of Real estate Evidence in Thailand: 1987-2011", 「Procedia Economics and Finance」, Vol.5, 2013, pp.40~49.

10) Katz, M., H. Lustig and L. Nielsen "Are Stocks Real Assets? Sticky Discount Rates in Stock Markets", 「Review of Financial Studies」, Vol.30, No.2, 2017, pp.539~587.

11) Li, V.W.K., "Canadian real estate and inflation", 「Canadian Investment Review」, Vol.14, 2001, pp.39~42.

12) Odu, T., "An Analysis of Relative Inflation Hedging Capacities of Prime Commercial Properties in Lagos", 「Global Journal of Human Social Science Research」, Vol.11, No.10, 2011, pp.1~14.

13) Rubens, J.H., M.T. Bond, and, and J.R. Webb, "The inflation-hedging effectiveness of real estate", 「Journal of Real Estate Research」, Vol.4, 1989, pp.45~55.

14) Fang, W.S., Wang, K.M. and T.B. Nguyen, "Is Real Estate Really an Inflation Hedge? Evidence from Taiwan", 「Asian Economic Journal」, Vol.22, No.2, 2008, pp.209~224.

15) Newell, G., "Is Canadian real estate a hedge against inflation", 「The Canadian Appraiser」, Vol.39, 1995, pp.25~27.

16) Hoesli, M., MacGregor, B. D., Matysiak, G. and N. Nanthakumaran, "The short-term inflation-hedging characteristics of U.K. real estate", 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, Vol.15, No.1, 1997, pp.27~57.

17) Stevenson, S., "A Long-Time Analysis of Regional Housing Markets and Inflation", 「Journal of Housing Economics」, Vol.9, No.1-2, 2000, pp.24~39.

18) Lee, M.T., Lee, M.L., Lai, F.T. and T.H. Yang, " Do real estate stocks hedge inflation in the long run? Evidence from three East Asian emerging markets", 「Journal of Real Estate Literature」, Vol. 19, No.2, 2011, pp.347~372.

로 네들란드 주택 투자의 인플레이션 헷지 여부를 분석하였다. 분석결과에 의하면 주택은 기대인플레이션에 헷지 능력을 가지지만 기대하지 못한 인플레이션에 대해 헷지 능력은 미미함을 밝혔다. Yeap and Lean(2017)[20]은 ARDL 모형을 이용해 말레이시아 주택의 장·단기에 비대칭적 인플레이션 헷지 효과 여부에 대해 분석하였다. 분석결과에 의하면, 단기에 주택은 소비자 및 에너지 인플레이션에 대해 어떠한 헷지 능력도 없음을 제시하였다. 그러나 장기에 주택은 소비자 인플레이션에 대해 헷지 효과가 있으나, 에너지 인플레이션에 대해서는 헷지 효과의 실증적 근거를 제시하지 못했다. Nguyen(2022)[21]은 Deep Learing Method와 EGARCH 모형을 이용해 미국과 일본의 주택에 투자하는 것이 장기적으로 인플레이션 헷지 능력을 가질수 있는지 여부에 대해 조사하였다. 분석결과 미국과 일본의 주택은 장·단기 기대 및 기대하지 못한 인플레이이션에 헷지 효과가 존재함을 제시하였다. 그런데 일본의 주택은 나쁜 뉴스에 더 민감한 반응을 보이나 미국의 주택은 좋은 뉴스에 더 민감한 반응을 보인다는 비대칭적 반응을 제시하였다. 이상의 선행연구를 요약하면, 해외에서는 주택의 인플레이션 헷지 효과에 대해 장·단기 분석이 어느정도 수행되고 있으나 국내에서는 장기분석을 찾아 볼 수 없는 실정이다. 따라서 본 연구에서는 장·단기 관점에서 주택의 인플레이션 헷지 능력 여부를 조사하는 것이 선행연구와 차별성이다.

Ⅲ. 분석모형

자산수익률의 인플레이션 헷지에 대한 이론적 근거는 Fisher(1930)[22] 가설에 기인한다. Fama and Schwert(1977)의 초기연구를 시작으로 자산수익률의 인플레이션 헷지 여부에 대한 많은 연구가 수행되어 왔다. 그런데 기존의 연구들은 주택가격 변동성의 비선형성을 잘 설명하지 못하는 문제점을 가지고 있다. 따라서 이런 문제점을 잘 극복할 수 있는 대표적인 모형이 Nelson(1991)[23]이 제시한 EGARCH(Exponential Generalized Autoregressive

19) Brounen, D., Eichholtz, P., Staetmans, S. and M. Theebe, “Inflation Protection from Homeownership: Long-Run Evidence, 1814-2008”, 「Real Estate Economics」, Vol.42, No.3, 2014, pp.662~689.
20) Yeap, G.P. and H.H. Lean, “symmetric inflation hedge properties of housing in Malaysia:New evidence from nonlinear ARDL approach”, 「Habitat International」, Vol.62, 2017, pp.11~21.
21) Nguyen, B.T.T., “Can housing investment hedge against inflation?”, 「International Journal of Housing Markets and Analysis」, Vol.15, No.3, 2022, pp.1~18.
22) Fisher. I, The Theory of interest rates, New York: MacMillan, 1930.

Conditiuonal Heteroskedasticity) 모형이다. EGARCH 모형은 Engle(1982)[24]의 ARCH(Autoregressive Conditiuonal Heteroskedasticity) 모형과 Bollerslve(1986)[25]가 제시한 GARCH(Generalized Autoregressive Conditiuonal Heteroskedasticity) 모형의 각 조건을 완화하여 비대칭적 변동성을 분석하는데 적합한 모형이다. 인플레이션 헷지 효과를 단기적으로 분석할 수 있는 EGARCH 모형과 장기적으로 분석할 수 있는 Stock and Watson(1993)[26]이 제시한 DOLS(Dynamic Ordinary Least Squares) 모형을 차례대로 소개한다.

1. EGARCH 모형

EGARCH(1,1)-M 모형은 비대칭적 정보효과를 단기적으로 파악하기에 적합한 모형으로 평균방정식 (1)과 조건부 이분산식 (2)와 같이 나타낼 수 있다.

$$r = \alpha + \beta\pi_t + \theta\sigma_t^2 + \sum_{i=1}^{p}\kappa_i r_{t-i} + \sum_{j=1}^{q}\phi_j\epsilon_{t-j} + \epsilon_t, \epsilon_t \sim N(0, \sigma_t^2) \quad (1)$$

$$\sigma_t^2 = \exp[\omega + \gamma\frac{\epsilon_{t-1}}{\sqrt{\sigma_{t-1}^2}} + \rho|\frac{\epsilon_{t-1}}{\sqrt{\sigma_{t-1}^2}}| + \delta\log(\sigma_{t-1}^2)] \quad (2)$$

식 (1)에서 주택수익률은 주택가격지수의 변화율인 $r = \log(HPI_t / HPI_{t-1}) \times 100$으로 나타내며, HPI_t는 t기의 주택가격지수이다. 인플레이션은 소비자물가지수의 변화율인 $\pi_t = \log(CPI_t / CPI_{t-1}) \times 100$으로 나타내며, CPI_t는 t기의 소비자물가지수이다. 여기서 인플레이션(π_t)은 ARMA 모형으로부터 도출된 기대인플레이션($E(\pi_t)$)과 기대하지못한 인플레이션($\pi_t - E(\pi_t)$)을 의미한다. κ_i은 AR 항의 추정계수이며, ϕ_j은 MA항의 추정계수로 잔차의 자기상관을 해결하기 위해 모형에 포함시켰다. 평균방정식 (1)에서 $\beta > 0$인 경우 주택수익률은 인플레이션에 헷지 효과를 나타내며, $\beta < 0$인 경우는 헷지 효과가 없다는 것을 나

23) Nelson, D.B., "Conditional Heteroskedasticity in Asset Returns: A New Approach", 「Econometrica」,Vol.59, 1991, pp.347~370.
24) Engle, R.F., "Autoregressive Conditional Heteroscedasticity with Estimate of the Variance of United Kingdom Inflation", 「Econometrica」, Vol.50, 1982, pp.987~1007.
25) ㅍBollerslev, T., "Generalized Autoregressive Conditional Heteroscedasticity", 「Journal of Econometrics」, Vol.31, 1986, pp.307~326.
26) Stock, J. H. and M. Watson, "A simple estimator of cointegrating vectors in higher order integrated systems", 「Econometrica」, Vol.61, No,4, 1993, pp.783~820.

타낸다. θ는 주택수익률에 대한 조건부 분산의 효과를 나타내는 것으로 통계적으로 유의한 정(+)의 추정치를 가지면 수익에 대한 위험(risk)효과가 존재함을 나타낸다. 조건부 분산식 (2)의 γ의 추정치가 $\gamma < 0$이면 분산이 커지고, $\gamma > 0$이면 분산이 작아지게 된다. 따라서 γ 추정치가 통계적으로 유의한 부(-)의 값을 가질 경우 부정적 충격에 큰 변동성이 발생하는 이른바 leverage effect가 나타남을 의미한다.

2. DOLS 모형

주택가격 변동률과 인플레이션 간의 공적분 관계가 존재하는 경우 이를 공적분 회귀모형인 DOLS 모형을 이용하여 추정할 수 있다. DOLS 모형의 추정치 분포는 분산과 특이치가 작아 다른 대안 모형보다 인플레이션 헷지 효과를 분석하는데 우수한 모형임을 Bentzen(2004)[27] 등이 입증하여 널리 사용되고 있다. DOLS 모형은 식 (3)과 같다.

$$\begin{aligned}\ln(HPI_t) &= \alpha + \beta \ln(EINF_t) + \beta_1 \ln(UNEINF_t) + \beta_2 \ln(MS_t) + \beta_3 \ln(W_t) \\ &+ \sum_{k=-p}^{p} \gamma_1 \triangle \ln(EINF_{t+k}) + \sum_{k=-p}^{p} \gamma_2 \triangle \ln(UNEINF_t) \\ &+ \sum_{k=-p}^{p} \gamma_3 \triangle \ln(MS_{t+k}) + \sum_{k=-p}^{p} \gamma_4 \triangle \ln(W_{t-k}) + \xi_t \qquad (3)\end{aligned}$$

식 (3)에서 HPI_t는 t기의 주택가격지수이고, $EINF_t$와 $UNEINF_t$는 t기에 기대인플레이션율과 기대하지못한 인플레이션율을 각각 나타낸다. MS_t는 t기에 통화량을, W_t는 t기에 상용임금을 나타낸다. DOLS 모형에 통화량과 상용임금을 포함시킨 것은 장기균형에서 이들 변수의 통제는 필수적이기 때문이다. 모형의 최적시차는 AIC에 의해 결정된다. 여기서 추정계수 $\beta > 0, \beta_1 > 0$인 경우는 기대인플레이션율과 기대하지못한 인플레이션율에 헷지 효과가 존재함을 각각 나타내고, $\beta < 0, \beta_1 < 0$인 경우는 기대인플레이션율과 기대하지못한 인플레이션율에 헷지 효과가 없다는 것을 각각 의미한다. 식 (3)에서 1차 차분한 설명변수의 시차 및 선행 변수는 설명변수와 오차항 사이의 내생성 및 오차항의 계열상관 문제를 해결하기 위해 포함되었기 때문에 추정계수에 특별한 해석을 요하지 않는다.

27) Bentzen, J., "Estimating the rebound effect in US manufacturing energy consumption", 「Energy Economics」, Vo.26, No.1, 2004, pp.123~134.

Ⅳ. 분석결과

1. 자료

1) 기초통계

주택의 인플레이션 헷지 분석에 사용된 종속변수는 국민은행이 매월 발표하는 전국 아파트 매매가격지수를 사용하였다. 설명변수 인플레이션은 소비자물가지수를, 통화량은 총통화량(M2)을 매월 한국은행이 발표하는 자료를 사용하였다. 상용근로자 평균임금[28]은 통계청이 매월 발표하는 자료를 사용하였다. 금 가격은 금융투자협회가 매월 발표하는 금가격지수를 사용하였다. 금을 본 연구에 포함시킨 것은 주택의 생산과 같이 제한된 공급량과 채굴하는데 긴 시간을 요하여 인플레이션으로 통화가치가 하락할 때 안전자산으로 유용한 헷지 수단이 될 수 있기 때문입니다.

인플레이션 변수로 기대인플레이션은 Gultekin(1983)[29], Hoesli et al.(2008)[30] 등이 이용한 ARMA 방법으로 도출하였다. 기대하지 못한 인플레이션은 실제인플레이션에서 기대인플레이션을 차감한 데이터를 사용하였다. 자료는 로그 차분하여 증감률 형태의 변한 자료와 대수를 취한 자료를 각 사용하였으며, 분석대상 기간은 상용근로자 평균임금 자료 가득을 고려하여 1987년 1월부터 2022년 12월까지이며 기초통계는 〈표 1〉과 같다.

주택가격과 금가격 변동율은 월 평균 0.2997과 0.3501로 비슷하게 나타났으나, 기대인플레이션율, 통화량 및 임금과 달리 미기대인플레이션율은 -0.0002로 음으로 나타났다. 금가격 변동률과 임금의 월평균 변동율은 다른 변수에 비해 크게 나타나 다른 변수에 비해 더 불안정성을 보였다. 왜도는 모든 변수가 양(+)의 방향으로 편향 분포하는 것으로 나타났고, 첨도는 정규분포보다 더 뾰족한 첨점을 가지는 분포를 보이고 있다. JB 통계량은 주택가격 및 금가격이 정규분포 한다는 귀무가설을 1% 유의수준에서 기각하고 있어 이분산성에 근거한 ARCH류 모형 설정이 요구됨을 알 수 있다.

---

28) Stock and Watson(1993)은 DOLS 모형에 산업생산지수를 사용하였으나 본 연구에서는 자료입수 가득성을 고려하여 산업생산지수의 대용변수로 상용근로자 평균임금을 사용하였다.

29) Gultekin, N..B, “Stock Market Returns and Inflation: Evidence from Other Countries”, 「Journal of Finance」, Vol.38, No.1, 1983, pp.49~65.

30) Hoesli, M., Lizieri, C., B. MacGregor, “The inflation hedging characteristics of US and UK investments: a multi-factor error correction approach”, 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, Vol.36, No.2, 2008, pp.183~206.

〈표 1〉 기초통계량

	주택가격	금가격	기대 인플레이션	미기대 인플레이션	통화량	임금
평균	0.2997	0.3501	0.2974	-0.0002	0.9854	0.6453
표준편차	0.7871	4.3220	0.1595	0.4296	0.7701	15.4651
왜도	1.2751	0.0668	0.7371	0.9827	1.0577	0.6636
첨도	9.8524	3.9735	5.5932	5.7902	5.1503	3.6016
Jarque-Bera 통계량	960.03 (0.0000)	17.33 (0.0000)	159.79 (0.0000)	209.18 (0.0000)	163.39 (0.0000)	38.13 (0.0000)

주) 1. ( )은 귀무가설을 기각할 수 있는 유의수준 임.

2) 단위근 검정

시계열 데이터의 안정성 여부를 검정하고자 단위근(unit root test) 검정을 실시하였다. 단위근 검정은 ADF(Augmented Dickey-Fuller)[31] 및 PP(Phillips-Perron)[32] 검정을 실시하였으며 결과는 〈표 2〉와 같다. 수준변수는 단위근이 존재하나 수준변수를 로그 1차차분 한변수는 모두 1% 유의수준에서 안정적인 것으로 나타났다.

〈표 2〉 단위근 검정 결과

		주택가격	금가격	기대 인플레이션	미기대 인플레이션	통화량	임금
ADF	수준변수	-0.8548	0.2136	-3.0097**	-20.3575***	4.4233	1.1969
	1차차분변수	-4.1124***	-23.4846***	-	-	-2.6454*	-5.0674***
PP	수준변수	0.5195	0.1946	-19.6506***	-20.3986***	8,7084	-2.4146
	1차차분변수	-6.7242***	-23.5727***	-	-	-12.6075***	-92.3264***

주) : 1. p〈0.01***, p〈0.05**, p〈0.1* 2.검정차수는 상수항을 포함 1로 정하였다.

3) 공적분 검정 결과

주택과 금이 기대인플레이션, 통화량, 임금과 장기적 균형관계가 존재하는지 여부를 검토

31) Dickey, D. and W. A. Fuller, "Distribution of Estimates for Autoregressive Time Series with a Unit Root", 「Journal of the American Statistical Association」, Vol.74, 1979, pp.427~431.

32) Phillips, P. C. and P. Perron, Testing for a Unit Root in Time Series Regression, 「Biometrica」, Vol.75, 1988, 335~346.

하고자 Johansen 공적분 검정[33]을 수행하였다. 검정을 위한 시차는 AIC 기준에 따라 시차 1로 선정하였다.

〈표 3〉 공적분 검정 결과

귀무가설	주택가격, 기대인플레이션, 통화량, 임금			
	eigenvalue	t.statistic	criticalvalue	prob
r<0	0.3644	331.52	47.85	0.0000
r<1	0.2539	136.65	29.79	0.0000
귀무가설	금가격, 기대인플레이션, 통화량, 임금			
	eigenvalue	t.statistic	criticalvalue	prob
r<0	0.2975	261.08	47.85	0.0000
r<1	0.2165	109.22	29.79	0.0000

주) 1. r은 공적분 수를 표시한다.

〈표 3〉에서 볼 수 있는 바와 같이 주택가격 및 금가격과 기대, 미기대인플레이션, 통화량, 임금 간에는 5% 유의수준 하에서 1개 이상의 공적분 존재를 보여 이들 변수간에는 장기적 균형관계가 존재하는 것으로 판단할 수 있다. 따라서 주택과 금의 인플레이션 헷지 효과를 장기적으로 분석할 수 있는 DOLS 모형 설정이 적합함을 알 수 있다.

2. 분석결과

1) EGARCH(1,1)-M 모형 분석 결과

단기에 주택과 금의 인플레이션의 헷지 효과 여부를 살펴보고자 EGARCH(1,1)-M 모형을 이용해 추정하였고, 추정 결과는 〈표 4〉와 같다. 모수추정의 왜곡을 피하고자 평균방정식(1)에 AR항과 MA항을 추가하였고, lag는 AIC 기준에 따라 AR(2)와 MA(1)을 선택했다.

33) Johansen, S., "Estimation and Hypothesis Testing of Cointegrating Vectors in Gaussian Autoregressive Models", 「Econometrica」, Vol.59, 1991, pp.551~580.

〈표 4〉 단기 인플레이션 헷지 분석 결과

	주택		금	
	Expected inflation	Unexpected inflation	Expected inflation	Unexpected inflation
α	0.1001 (1.9503)*	0.1984 (3.0436)***	-0.6815 (-0.9950)	-0.8485 (-1.4580)
β	0.1397 (2.9733)***	-0.0842 (-5.6168)***	0.3270 (0.2840)	0.4502 (1.0898)
θ	-0.0048 (-0.1513)	-0.0179 (-0.4554)	0.0510 (2.0275)**	0.0666 (2.0079)*
κ_2	0.5231 (17.1708)***	0.5758 (16.4021)***		
ϕ_1	0.7544 (34.3763)***	0.7621 (28.1145)***	-0.1164 (-2.6183)***	-0.1127 (-2.5356)***
ω	-1.7801 (-19.5433)***	-1.5538 (-16.3739)***	0.0414 (2.8950)***	0.0362 (3.5093)***
ρ	1.3327 (17.5350)***	1.2253 (16.7371)***	-0.0445 (-2.5724)***	-0.0444 (-3.4220)***
γ	0.4176 (6.0228)***	0.4563 (8.4097)***	0.0410 (4.9075)***	0.0227 (2.2856)***
δ	0.6041 (14.5477)***	0.6833 (17.3077)***	0.9979 (45.1710)***	0.9997 (18.2147)***
$\log L$	-177.74	-171.43	-1221.19	-1220.13
$Adj.R^2$	0.5277	0.5177	0.0052	0.0145
DW	1.82	1.67	1.99	2.00
$LM(3)(\chi^2)$	0.55	0.83	0.79	0.79

주) : 1. ( )은 z값, 2. p〈0.01***, p〈0.05**, p〈0.1*

주택과 금의 추정된 계수 δ값이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하며 1보다 작은 값을 보여 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대해 추정된 조건부 분산방정식은 모두 안정적인 것으로 나타났다. 이는 과거의 변동성이 현재의 변동성에도 영향을 미치는 변동성 집중현상(volatility clustering)이 주택과 금가격에도 발생할 수 있다는 의미이다. 평균방정식 β의 추정계수가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하며 양(+)의 값을 보여 주택수익률에 대한 기대인플레이션 헷지 효과가 존재하는 것으로 나타났다. 이는 박정윤(1990), Piazzesi and Schneider(2008), 최차순(2012) 등의 연구 결과를 지지한다. 그러나 금의 추정계수 β값이 유의하지 않아 헷지 효과가 존재하지 않는 것으로 나타났다. 위험과 주택수익률 간의 관계를 나타내는 θ의 추정계수가 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대해 통계적 유의성이 없는

것으로 나타났으나, 위험과 금수익률 간에는 5% 유의수준에서 유의한 것으로 나타났다. 이는 금수익률에 위험이 영향을 미친다는 것을 의미한다. 주택의 경우 κ_2와 ϕ_1의 추정계수가 각각 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하여 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대해 과거의 주택수익률과 오차항이 현재의 주택수익률과 오차에 에 강하게 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 금의 경우 ϕ_1의 추정계수가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하여 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대해 과거의 오차항이 현재의 오차에 강하게 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

주택과 금가격 변동성의 비대칭 효과를 나타내는 γ의 추정계수가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하며 양(+)의 값을 보여 뉴스 충격에 대한 비대칭 효과를 가지는 것으로 나타났다. 즉, 예상치 못한 긍정적 뉴스 충격이 예상치 못한 부정적 뉴스 충격보다 가격 변동성을 더 증가시킨다는 의미이다. 이상의 분석을 요약하면, 주택만이 기대인플레이션에 대해 단기적 헷지 효과를 가지고 금은 인플레이션에 헷지 효과가 존재하지 않는 것으로 나타났다. 또한 주택과 금의 가격 변동성은 뉴스 충격에 대한 양(+) 비대칭 효과를 모두 가지는 것으로 나타났다. 끝으로 추정된 모형은 〈표 4〉의 하단에 DW 값과 LM 검정 결과에서 볼 수 있듯이 잔차에 대해 자기상관과 이분산이 모두 없는 적합한 모형으로 판단된다.

2) DOLS 모형 분석 결과

장기에 주택과 금의 인플레이션의 헷지 효과 여부를 살펴보고자 DOLS 모형을 이용해 추정하였으며 추정 결과는 〈표 5〉와 같다.

〈표 5〉 장기 인플레이션 헷지 분석 결과

	주택		금	
	Expected inflation	Unexpected inflation	Expected inflation	Unexpected inflation
α	1.1519 (4.7530)***	8.4326 (9.3018)***	2.1311 (2.9887)***	25.2711 (7.9639)***
β	1.5460 (11.0523)***		5.4487 (13.2394)***	
β_1		-1.5478 (-9.6404)***		-5.0125 (-8.9190)***
β_2	-0.5271 (-5.3219)***	-0.1813 (-2.0001)**	-1.6898 (-5.7984)***	-0.3949 (-1.2443)
β_3	0.4867 (3.8635)***	0.7052 (4.9393)***	0.6862 (1.8514)*	1.3515 (2.7043)***
R^2	0.9337	0.9218	0.8825	0.8085

주) : 1. ( )은 t값, 2. p〈0.01***, p〈0.05**, p〈0.1*

장기에 주택과 금의 기대인플레이션 헷지 효과를 나타내는 추정계수 β값이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하며 양(+)의 값을 보여 헷지 효과가 존재하는 것으로 나타났다. 헷지 능력은 금이 주택보다 3.5배 정도 더 큰 것으로 나타났다. 이는 Hoesli et al.(2008)의 연구 결과와 유사하며 Fisher(1930)의 가설을 지지한다는 의미이다. 그러나 장기에 주택과 금의 기대하지 못한 인플레이션 헷지 효과를 나타내는 추정계수 β_1값이 음(-)의 부호를 보여 헷지 효과가 존재하지 않는 것으로 각각 나타났다. 따라서 주택은 장·단기적으로 기대인플레이션에 헷지효과가 존재하는 것으로 나타났다. 주택이 장기적으로 인플레이션 헷지 효과를 가진다는 것은 헷지 효과의 단기 분석은 물론 장기적인 헷지 효과를 식별하는 것이 중요하다는 것이다. 이는 인플레이션이 오차수정 과정을 통해서 장기적으로 주택가격에 반영된다는 의미이다.

한편 주택과 금의 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대한 통화량 변동의 탄력성 계수인 β_2 값이 음(-)의 부호를 보여 장기적으로 통화량 변동성은 주택과 금시장에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주택과 금에 대한 투자는 통화량 증가에 따른 이득을 얻을 수 없다는 의미이다. 또한 주택과 금의 기대 및 기대하지 못한 인플레이션에 대한 임금 변동의 탄력성 계수인 β_3 값이 10% 유의수준에서 통계적으로 모두 유의하게 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 Fama(1981)[34]의 대리가설(proxy hypothesis)을 지지하며 임금의 상승은 미래 경제와 경기에 대해 낙관적인 기대심리로 작용하여 주택의 수요를 촉진시켜 주택가격을 상승시키다는 의미이다. 한편 주택의 공급 측면에서 임금 인상은 건설 비용을 유발하여 주택 공급량을 제한시켜 주택가격 상승을 견인 할 수 있다. 이와 같은 결과는 정책수행가와 투자가들에게 기대인플레이션의 움직임을 주목할 필요성이 요구되고, 수요견인 및 비용인상으로 주택가격 상승을 통제하기 위해서 임금의 안정적 관리가 중요함을 의미한다.

V. 결 론

본 연구에서는 EGARCH 모형과 DOLS 모형을 이용해 장·단기 주택의 인플레이션 헷지 효과에 대해 실증분석하였다. 주택의 인플레이션 헷지 효과와 비교분석을 하고자 금에 대한 인플레이션 헷지 효과를 함께 분석하였다. 인플레이션 헷지 효과는 ARMA 방법으로 도출한 기대 및 기대하지 못한 인플레이션 자료를 이용하였다. 분석기간은 1987년 1월부터 2022년

34) Fama, E. F. “Stock Returns, Real Activity, Inflation, and Money”, 「The American Economic Review」, Vol.71, No.4, 1981, pp.545-565.

12월까지이다.

분석결과는 다음과 같다. 첫째, 단기에 주택의 인플레이션 헷지 효과는 기대인플레이션에서만 헷지 효과가 존재하는 것으로 나타났다. 기대하지 못한 인플레이션에 대한 헷지 효과는 확인할 수 없었으며, 금에 대한 인플레이션 헷지 효과는 존재하지 않는 것으로 나타났다. 둘째, 주택과 금의 가격 변동성은 뉴스 충격에 대한 양(+) 비대칭 효과를 모두 가지는 것으로 나타났다. 이는 주택과 금의 수익률이 시간가변적(time-varying) 특성을 가지고 있기에 OLS 모형대신에 EGARCH 모형 적용이 타당함을 의미한다. 셋째, 장기에 주택과 금의 인플레이션 헷지 효과는 기대인플레이션에서만 헷지 효과가 존재하고, 기대하지 못한 인플레이션에 대한 헷지효과는 존재하지 않는 것으로 나타났다. 넷째, DOLS 모형에서 임금의 증가는 Fama(1981)의 대리가설(proxy hypothesis)에 따라 주택수요를 촉진시켜 주택가격을 상승시키는 것으로 나타났다.

본 연구결과에 따른 시사점은 다음과 같다. 첫째, 주택은 장·단기에 기대인플레이션 헷지 효과가 존재하는 것으로 나타난바, 정책수행가나 투자가들은 기대인플레이션의 지표를 잘 포착할수 있는 지표개발에 정책을 기울일 필요성이 있다. 둘째, 투자가들은 수익률을 제고하기 위해 자산 유형별 장·단기 인플레이션 헷지 특성을 파악하는 것이 중요한다. 셋째, 임금의 증가는 Fama(1981)의 대리가설(proxy hypothesis)에 따라 주택수요를 촉진시켜 장기적으로 주택가격을 상승시키는 것으로 나타났다. 또한 임금 상승은 건설비용 인상으로 주택가격 상승을 견인할 수 있다. 따라서 주택시장을 안정화시키기 위해서 안정적인 임금정책을 수행할 필요성이 있다. 본 연구는 기존연구와 달리 주택의 인플레이션 헷지 효과를 장기까지 확장 시켜 분석한 점과 주택가격 변동성의 비대칭 효과를 분석한 것이 연구의 의의라고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 주식, 채권, 토지 등의 거시경제변수를 포함시켜 장기분석을 수행하지 못한 점이 연구의 한계이며 이는 추후 연구과제로 남기다.

〈참고문헌〉

- 박정윤, “주식과 부동산의 인플레이션 헷지에 관한 비교연구”, 「경영학연구」, 제20권 1호, 한국경영학회, 1990.
- 최차순, 주택의 기대인플레이션 헷징에 관한 연구, 「대한부동산학회지」, 제30권 제1호, 대한부동산학회, 2012.
- Amonhaemanon, D., De Ceuster, M.J., Annaert, J. and H.L. Long, “ The

Inflation-Hedging Ability of Real estate Evidence in Thailand: 1987-2011", 「Procedia Economics and Finance」, Vol.5, 2013.

- Bentzen, J., "Estimating the rebound effect in US manufacturing energy consumption", 「Energy Economics」, Vo.26, No.1, 2004.
- Bollerslev, T., "Generalized Autoregressive Conditional Heteroscedasticity", 「Journal of Econometrics」, Vol.31, 1986.
- Brounen, D., Eichholtz, P., Staetmans, S. and M. Theebe, "Inflation Protection from Homeownership: Long-Run Evidence, 1814-2008", 「Real Estate Economics」, Vol.42, No.3, 2014.
- Dickey, D. and W. A. Fuller, "Distribution of Estimates for Autoregressive Time Series with a Unit Root", 「Journal of the American Statistical Association」, Vol.74, 1979.
- Enders, W., 「Applied econometric time series」, New York: John Wiley & Sons, Inc., 1995.
- Engle, R.F., "Autoregressive Conditional Heteroscedasticity with Estimate of the Variance of United Kingdom Inflation", 「Econometrica」, Vol.50, 1982.
- Fama, E. F. "Stock Returns, Real Activity, Inflation, and Money", The American Economic Review, Vol.71, No.4, 1981.
- Fama, E. F. and G. W. Schwert, "Asset returns and inflation", 「Journal of financial economics」, Vol.5, No.2, 1977.
- Fang, X. and Y. Liu, "GETTING TO THE CORE: INFLATION RISKS WITHIN AND ACROSS ASSET CLASSES", 「Working Paper 30169」, 2022.
- Fisher. I, The Theory of interest rates, New York: MacMillan, 1930.
- Gultekin, N..B, "Stock Market Returns and Inflation: Evidence from Other Countries", Journal of Finance, Vol.38, No.1, 1983.
- Hartzell, D. J., Hekman, J. S., and M.E. Miles, "Real estate returns and inflation", 「Real Estate Economics」 , Vol.5, No.1, 1987.
- Hoesli, M., MacGregor, B. D., Matysiak, G. and N. Nanthakumaran, "The short-term inflation-hedging characteristics of U.K. real estate", 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, Vol.15, No.1, 1997.
- Hoesli, M., Lizieri, C., B. MacGregor, "The inflation hedging characteristics of US and UK investments: a multi-factor error correction approach", 「Journal

of Real Estate Finance and Economics」, Vol.36, No.2, 2008.
- Johansen, S., "Estimation and Hypothesis Testing of Cointegrating Vectors in Gaussian Autoregressive Models", 「Econometrica」, Vol.59, 1991.
- Katz, M., H. Lustig and L. Nielsen "Are Stocks Real Assets? Sticky Discount Rates in Stock Markets", 「Review of Financial Studies」, Vol.30, No.2, 2017.
- Lee, M.T., Lee, M.L., Lai, F.T. and T.H. Yang, " Do real estate stocks hedge inflation in the long run? Evidence from three East Asian emerging markets", 「Journal of Real Estate Literature」, Vol.19, No.2, 2011.
- Li, V.W.K., "Canadian real estate and inflation", 「Canadian Investment Review」, Vol.14, 2001.
- Nelson, D.B., "Conditional Heteroskedasticity in Asset Returns: A New Approach", 「Econometrica」,Vol.59, 1991.
- Newell, G., "Is Canadian real estate a hedge against inflation", 「The Canadian Appraiser」, Vol.39, 1995.
- Newell, G., "The inflation-hedging characteristics of Australian commercial property: 1984-1995", 「Journal of Property Finance」, Vol.7, No.1, 1996.
- Nguyen, B.T.T., "Can housing investment hedge against inflation?", 「International Journal of Housing Markets and Analysis」, Vol.15, No.3, 2022.
- Odu, T., "An Analysis of Relative Inflation Hedging Capacities of Prime Commercial Properties in Lagos", 「Global Journal of Human Social Science Research」, Vol.11, No.10, 2011.
- Phillips, P. C. and P. Perron, Testing for a Unit Root in Time Series Regression, 「Biometrica」, Vol.75, 1988.
- Piazzesi, M. and M. Schneider, 「Inflation illusion, credit and asset pricing, in: Campbell, J. Y. (Ed.) Asset prices and monetary policy」, Chicago: The University of Chicago Press, 2008.
- Rubens, J.H., M.T. Bond, and, and J.R. Webb, "The inflation-hedging effectiveness of real estate", 「Journal of Real Estate Research」, Vol.4, 1989.
- Stevenson, S., "A Long-Time Analysis of Regional Housing Markets and Inflation", 「Journal of Housing Economics」, Vol.9, No.1-2, 2000.
- Stock, J. H. and M. Watson, "A simple estimator of cointegrating vectors in higher order integrated systems", 「Econometrica」, Vol.61, No,4, 1993.

• Yeap, G.P. and H.H. Lean, “symmetric inflation hedge properties of housing in Malaysia:New evidence from nonlinear ARDL approach”, 「Habitat International」, Vol.62, 2017.

〈투고(접수)일자 2023.03.17. 심사(수정)일자 2023.05.29. 게재확정일자 2023.06.27.〉

社團法人 大韓不動産學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
2017. 02. 18 개정
2018. 02. 08 개정
2018. 07. 06 개정
2019. 04. 30 개정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의 · 의결은 타 규정보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

제2장 편집위원회

제3조 (구성)

① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

제4조 (권한과 의무)

① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.

② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.

③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.

④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.

⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.

⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) ① 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

② 투고논문의 저자들은 논문의 작성 및 출판에 공동의 책임을 지며, 저작권 이용 동의서에 자필 서명하여 편집위원회에 제출하여야 하며 투고된 논문의 저작권은 학회에 귀속된다. (2019. 04. 30 개정)

제6조 (투고 자격)

① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.

② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

제7조 (저자 유형)

① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.

② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.

③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.

④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

제8조 (논문 내용)

① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.

1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문

② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

제9조 (논문 접수)

① 논문은 편집위원회에서 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)

② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)

③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고 시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)

④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장 한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

⑤ 발행일을 기준으로 45일 이내에 투고한 논문과 투고 후 2주일 이내에 심사결과를 받기를 원하는 논문은 긴급 심사료 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정),(2018. 02. 08 개정)

제10조 (심사료 및 게재료)

① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.

② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 18만원(별쇄본 20부포함)을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정), (2019. 04. 30 개정)
또한, 논문인쇄 분량이 15쪽을 초과하는 경우 1쪽당 초과 게재료를 납부하여야 한다. 초과게재료는 20쪽까지 1쪽당 20,000원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 30,000원으로 한다.

③ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.

④ 심사료 및 게재료는 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	12월 31일

② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지 (http://www.kres.or.kr/)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.

③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집위원회에 있을 경우에는 논문게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

제4장 투고 논문의 심사

제12조 (투고논문의 심사)

① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.

② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부 사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

*** 심사기준표**

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재　△ : 수정후 재심　× : 게재불가

③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.

④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.

⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 확정된다.

⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.

⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재

심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 게재여부를 결정한다.

⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와 심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견 교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.

⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

제5장 투고 논문 작성지침

제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.

② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

제14조 (논문의 분량) 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

제15조 (논문의 구성)

① 논문은 다음의 순서로 구성한다.

1. 국문 제목, 저자
2. 영문 제목, 저자
3. 영문 요약문, 주제어
4. 국문 요약문, 주제어
5. 본문
6. 참고문헌
7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.

② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

제16조 (논문의 편집)

① 논문제목 및 각주

1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.
3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 "-"기호로 표기한다.
4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.

   ▶ 예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...
5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기사항은 국문제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자 * 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.

   ▶ 예 : (제목)도시형태의 .... 에 관한 연구*

   ▶ 예 : (각주)

   * 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정 · 보완한 것임.
   * 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·보완한 것임.
   * 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.
   * 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자께 감사를 드림.

② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이에 "·"기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한 경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 ","를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에 각각 저자 순서대로 위첨자 *,**,*** ..... 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각주가 있는 경우 위첨자 기호는 ** 에서 시작한다.

   ▶ 예 : 홍길동*·김길동**·이길동***

   Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong

6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며, 학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “( )”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)
7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로 표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.
8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.
9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 *,**,***....다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
   ** 정회원, 한국대학교 교수
   *** 정회원, 한국대학교 교수
10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 "Abstract"를 제목으로 하고 국문은 “국문요약”을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.
3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.
4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.
   ▶ 예 : 이 연구는..... , 본 연구는 .....
   ▶ 예 : This paper examines..... , The pupose of this study is .....

④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.
2. 주제어는 국문은 “주제어”, 영문은 “keywords" 다음에 ":"기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 ","로 구분한다.
3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.
   ▶ 예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본론, 결론의 형식으로 구성하며, 본론은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.
2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

Ⅰ. 서론

1.

1)

(1)

①

Ⅱ. .....

Ⅳ. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.

   ▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)
5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.
2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “⅓”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.

5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를수 없을 경우에는 “+”, “-”, “×”등의 기호부터 줄을 바꾼다.
6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.
7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet-pound법등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 폭에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 〈표 1〉 제목, 〈표 2〉 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 〈표 1〉, 〈표 2〉 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

〈표 4〉 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칙	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 +「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지・건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자,「도서명」출판사, 출판년도, 페이지.
   - 이대한,「부동산학원론」박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
   - E. Babbie,『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자,「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
   - 이대한·이중한,「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”,「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”,「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
   - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, “제목”, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
   - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 硏究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
   - 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”,「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」,

대한부동산학회, 2010. pp.31~41.

6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
   - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
   - 대한부동산학회 홈페이지(http://www.kres.or.kr/), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 “a", "b', "c" 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “,”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 “.”를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 “저자 · 저자”로, 영어 등 로마자는 “last name, first name second name and last name, first name second name", "last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name"
7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 “~"로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.
   ▶ 예 : pp.332~334
9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자,「도서명」출판사, 출판년도.
   - 이대한,「부동산학원론」박영사, 2011.
   - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자,「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
   - 이대한 · 이중한,「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”,「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”,「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
   - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
   - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 硏究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”,「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학회, 2010.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명,「간행물명」, 발행년도.
   - 한국주택금융공사,「주택연금백문백답」, 2011.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
   - 대한부동산학회 홈페이지(http://www.kres.or.kr/)

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

社團法人 大韓不動産學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적을 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

제1장 학술연구 관련 윤리규정

제1조(목적) 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(표절, 위·변조 금지) ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.

② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.

③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구성과를 부동산학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공평하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리학술단체입니다.

2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.

3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대화의 한마당입니다.

4. 본 학회는 내실있고 비중있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

▣ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

▣ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.
  - ▶ 주소 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호
  - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
  - ▶ FAX : 02) 3446-8840
  - E-mail : kres2002@hanmail.net

▣ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

▣ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여 주시면 더욱 감사하겠습니다.

접 수	20××. . .	입 회 원 서	회원 번호	
인 준	20××. . .			

성 명	(한문)				사 진 (3×4㎝)
주민등록 번 호					
현주소		전 화			
		휴대폰			
		E-mail			
근무처	기관명		직 위		전 화
	주 소				

학 력	졸업년도	학교명	전공과목	학 위

경 력	근무기간	직장명	직 위

자격증	취득일	자격증명	발행기관

추천인	성 명	소속 및 직위

본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일

성 명 (인)

사단법인 대한부동산학회장 귀하

입회원서(단체)

본 단체(기업)는 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하여 특별회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 청허하여 주시기 바랍니다.

20×× 년　　월　　일

단체명	국 문					
	한 문					
	영 문					
소재지	주 소					
	전화번호		FAX		우편번호	
대표자 성명			주민등록번호			
사업자등록번호			설립년월일			

단체(기업)명 :　　(인)

대표자 성명 :　　(인)

※ 첨 부

(1) 연혁서　　1부

(2) 사업자등록번호사본　　1부

(3) 사업내역서

·설립목적

·사업내용

·조직 및 기구

·정기간행물 현황

사단법인 대한부동산학회장 귀하

사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등

2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.
③ 연구내용은 다음과 같다.
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것
라. 부동산감정평가 및 중개에 관한 것
마. 부동산금융, 세제에 관한 것
바. 기타 부동산에 관한 것

3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템

5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
(금융부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속	
	(영문)	직위	
주 소			
전 화		이메일	
논문제목			

원 고 내 용 요 약

논문 심사비(10만원)			카카오뱅크 3333-11-4301587 (강은택)		
원 고 매 수		제 출 일 시		성 명	(인)
접 수 일 자		접 수 순 서		게재호수	금번 제 호 차기 제 호

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

▣ 주요 기재사항 및 기재요령 ▣

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 표함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

▣ 보 낼 곳 ▣

주소 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840
사단법인 대한부동산학회 사무국
E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글)

직위(학회) :

연락처 : (자택)

(한자)

사항란(해당란에 ○표)		기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.

社團法人 大韓不動産學會
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
☎ (041)570-7788 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

심사 위원님께

안녕하세요?
(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여 감사드립니다.

심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제41권 제2호(2023년 6월 30일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록 크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2023년 6월 30일

사단법인 대 한 부 동 산 학 회
편집위원회 위원장 김 행 조

社團法人 大韓不動産學會 編輯委員會

편집위원회

위 원 장	김행조	(나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(광운대학교 교수)
위 원	권대중	(명지대학교 교수)
	김준환	(서울디지털대학교 교수)
	김 진	(성결대학교 교수)
	김승희	(강원대학교 교수)
	강정규	(동의대학교 교수)
	김종진	(전주대학교 교수)
	이호진	(제주대학교 교수)
	김주영	(상지대학교 교수)
	신우진	(전남대학교 교수)
	서진형	(경인여자대학교 교수)
	김형근	(영산대학교 교수)
	성주한	(창신대학교 교수)
	백성준	(한성대학교 교수)
	김동환	(서울사이버대학교 교수)
	김승욱	(신한대학교 교수)
	강은택	(한국주택관리연구원 연구위원)

2023年 大韓不動産學會誌

- 제41권 제2호 (통권 제68호) -

2023년 6월 29일 인쇄
2023년 6월 30일 발행

발행인 : 김 진
편집인 : 김 행 조
발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사 무 국 : 서울특별시 영등포구 버드나루로 50 리버타워오피스텔 605호
[사]대한부동산학회 사무국
Homepage : http://www.kres.or.kr
E-mail : kres2002@hanmail.net
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48
나사렛대학교 (금융부동산학과 內)
[사]대한부동산학회 편집위원회
E-mail : kres199199@gmail.com
TEL. (041) 570-7788

인 쇄 처 : 세종기획인쇄
TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880