한국부동산분석학회 **상반기 학술대회**

제주형 미래도시 구상과 JDC 역할

일시 2016. 6. 10(금) 13:00~20:30

장소 제주 오션스위츠 호텔 2층 캐놀라홀

주최 한국부동산분석학회 Korea Real Estate Analysts Association

JDC 제주국제자유도시개발센터 Jeju Free International City Development Center

제주대학교 JEJU NATIONAL UNIVERSITY 부동산연구센터

한국부동산분석학회
Korea Real Estate Analysts Association

인사의 글

한국부동산분석학회 상반기 학술대회는 각 지역의 부동산 관련 전문가와 학자들 간 교류를 위해 매년 비수도권에서 개최되고 있습니다. 금년에는 국제자유도시로 발전하고 있는 제주도에서 학술대회를 개최하게 되었습니다.

이번 학술대회는 특별히 제주국제자유도시개발센터(JDC) 창립 14주년을 맞아 "제주형 미래도시 구상과 JDC의 역할"이라는 주제로 JDC와 공동으로 개최합니다. 공동학술대회를 통해 그동안 국내외 투자 유치와 차별화된 정책 추진으로 제주 국제자유도시의 초석을 다지는데 기여한 JDC가 국제자유도시 제주의 발전을 위해 추구하는 미래도시의 개발구상과 지향점, 그리고 공기업으로서의 JDC 역할에 대해 함께 논의하고자 합니다.

저희 학회에서는 JDC 세션 이외에 학계의 중진 및 신진 교수들과 연구자들이 참여하는 일반 세션과 3개의 대학원생 세션도 함께 마련하였습니다. 여기에서는 자산관리, 상업용 및 산업용 부동산 시장, 주택시장과 건설산업, 관광개발 등 다양한 주제에 관한 16편의 논문이 발표될 예정입니다.

이번 행사를 통해 부동산 분야의 학자, 연구자, 공공과 민간의 실무전문가, 그리고 정부 관계자들이 모두 한 자리에 국제자유도시 제주의 발전방향과 위상 강화, 그리고 공기업 JDC의 바람직한 역할에 대해 함께 고민하고, 나아가서는 부동산산업 발전에 기여하는 뜻 깊은 자리가 되기를 희망합니다.

많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

2016. 6. 10

한국부동산분석학 회장 오 동 훈

PROGRAM

등　　록 | **13:00 ~ 13:30**

개 회 식 | **13:30 ~ 13:50**

개 회 사　김한욱 (제주국제자유도시개발센터 이사장)

환 영 사　오동훈 (한국부동산분석학회장, 서울시립대 교수)

축　　사　김경환 (국토교통부 제1차관)

학술행사 I | **13:50 ~ 16:20**

» JDC세션 : 제주형 미래도시 구상과 JDC 역할

좌장 : 장성수 (제주대학교 관광개발학과 교수)

주제 1 제주형 미래도시 구상과 JDC 역할
정수연 (제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터장)

주제 2 사회책임투자와 JDC의 역할
민성훈 (수원대학교 도시부동산학과 교수)

주제 3 JDC 현재와 미래 역할
강봉수 (JDC 미래투자처장)

○ 토론(가나다순)
박현철 (JDC 투자개발본부장)
오동훈 (서울시립대학교 도시행정학과 교수)
이현석 (건국대학교 부동산학과 교수)
한석지 (제주대학교 사회교육과 교수)

휴　　식 | **16:20 ~ 16:30**

학술행사 Ⅱ | 16:30 ~ 18:30

» 일반 세션

좌장 : 노태욱 (강남대학교 부동산학과)

주제 1 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 관한 연구
고현림 (삼일감정평가법인 감정평가사)
신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

주제 2 중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관한 연구
김형근 (LH 토지주택연구원 책임연구원)
신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

주제 3 단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위한 산정방식 개선 연구
채미옥 (한국감정원 KAB부동산연구원장)
정희웅 (한국감정원 KAB부동산연구원 과장)
김한수 (한국감정원 상임감사위원)

주제 4 주거정의에 대한 철학적 고찰
임재만(세종대학교 산업대학원 교수)

○ 토론(가나다순)
남원석 (서울연구원 연구위원)
노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)
서경규 (대구가톨릭대학교 경제통상학부 교수)

» 대학원 세션 Ⅰ : 주거용 부동산

좌장 : 이상영 (명지대학교 부동산학과 교수)

주제 1 소득계층별 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대한 연구
이현진 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

주제 2 주택소유에 따른 가계의 금융대출에 관한 연구
김현영 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

주제 3 건설보증이 국민경제에 미치는 효과
엄근용 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

주제 4 공제조합 보증리스크 측정방안 연구
조명수 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

○ 토론(가나다순)
김 진 (한남대학교 도시부동산학과 교수)
이성원 (한국부동산연구원 연구위원)

» 대학원 세션 II : 기업 및 업무용 부동산

좌장 : 정재호 (목원대학교 금융보험부동산학과)

주제 1 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관한 연구
황선규 (건국대학교 부동산학과 석사)
최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)

주제 2 기업특성은 기업부동산 매입 · 매각에 영향을 미치는가?
최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
고성수 (건국대학교 부동산학과 교수)

주제 3 물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구
최문식 (상명대학교 글로벌부동산학과 석사)
박상준 (젠스타 임대주택 · 물류팀장)
김형주 (상명대학교 부동산학과 교수)

주제 4 건물의 노후도가 임대료에 미치는 영향
정은상 (명지대학교 부동산학과 박사과정)
김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)

○ 토론(가나다순)
양승철 (명지전문대학 부동산경영과 교수)
이재순 (한국부동산연구원 연구위원)

» 대학원 세션 III : 도시재생과 관광

좌장 : 이진경 (상지대학교 법부동산학부 교수)

주제 1 상업용 리테일 부동산 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문 의도에 미치는 영향
김신일 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

주제 2 공동주택 재생을 위한 리모델링 계획요소 연구
고산화 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

주제 3 중문관광단지 재활성화 방안 연구
좌중언 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
정지인 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

주제 4 한류 연계형 문화관광융합 클러스터 조성방안 연구
유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

○ 토론(가나다순)
김덕례 (주택산업연구원 연구위원)
김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)

연구윤리교육 | 18:30 ~ 18:50
이용만 (한국부동산분석학회 윤리위원장)

폐 회 | 18:50 ~ 19:00

만 찬 | 19:00 ~ 20:30

TIME TABLE

JDC세션 (캐놀라홀)	주제	토론자
좌장 : 장성수 (제주대학교 관광개발학과 교수)	**제주형 미래도시 구상과 JDC 역할** 정수연 (제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터장)	박현철 (JDC 투자개발본부장) 오동훈 (서울시립대학교 도시행정학과 교수) 이현석 (건국대학교 부동산학과 교수) 한석지 (제주대학교 사회교육과 교수)
	사회책임투자와 JDC의 역할 민성훈 (수원대학교 도시부동산학과 교수)	
	JDC 현재와 미래 역할 강봉수 (JDC 미래투자처장)	

일반 세션 (체리홀)	주제	토론자
좌장 : 노태욱 (강남대학교 부동산학과)	**소매용 부동산의 관리비 부과방식에 관한 연구** 고현림 (삼일감정평가법인 감정평가사) 신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)	남원석 (서울연구원 연구위원) 노승한 (건국대학교 부동산학과 교수) 박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수) 서경규 (대구가톨릭대학교 경제통상학부 교수)
	중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관한 연구 김형근 (LH 토지주택연구원 책임연구원) 신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)	
	단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위한 산정방식 개선 연구 채미옥 (한국감정원 KAB부동산연구원장) 정희웅 (한국감정원 KAB부동산연구원 과장) 김한수 (한국감정원 상임감사위원)	
	주거정의에 대한 철학적 고찰 임재만 (세종대학교 산업대학원 교수)	

대학원 세션 I (VIP 1홀)	주제	토론자
좌장 : 이상영 (명지대학교 부동산학과 교수)	**소득계층별 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대한 연구** 이현진 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정) 이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)	김 진 (한남대학교 도시부동산학과 교수) 이성원 (한국부동산연구원 연구위원)
	주택소유에 따른 가계의 금융대출에 관한 연구 김현영 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정) 이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)	
	건설보증이 국민경제에 미치는 효과 엄근용 (한양대학교 응용경제학과 박사과정) 진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)	
	공제조합 보증리스크 측정방안 연구 조명수 (한양대학교 응용경제학과 박사과정) 진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)	

대학원 세션 II (아젤리아홀)	주제	토론자
좌장 : 정재호 (목원대학교 금융보험부동산학과)	**매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관한 연구** 황선규 (건국대학교 부동산학과 석사) 최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정) 노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)	양승철 (명지전문대학 부동산경영과 교수) 이재순 (한국부동산연구원 연구위원)
	기업특성은 기업부동산 매입 · 매각에 영향을 미치는가? 최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정) 고성수 (건국대학교 부동산학과 교수)	
	물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구 최문식 (상명대학교 글로벌부동산학과 석사) 박상준 (젠스타 임대주택 · 물류팀장) 김형주 (상명대학교 부동산학과 교수)	
	건물의 노후도가 임대료에 미치는 영향 정은상 (명지대학교 부동산학과 박사과정) 김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)	

대학원 세션 III (비올라홀)	주제	토론자
좌장 : 이진경 (상지대학교 법부동산학부 교수)	**상업용 리테일 부동산 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문 의도에 미치는 영향** 김신일 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)	김덕례 (주택산업연구원 연구위원) 김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)
	공동주택 재생을 위한 리모델링 계획요소 연구 고산화 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)	
	중문관광단지 재활성화 방안 연구 좌중언 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 정지인 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)	
	한류 연계형 문화관광융합 클러스터 조성방안 연구 유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정) 박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)	

CONTENTS

JDC세션 : 제주형 미래도시 구상과 JDC 역할

제주형 미래도시 구상과 JDC 역할 ····· 1
정수연 (제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터장)

사회책임투자와 JDC의 역할 ····· 33
민성훈 (수원대학교 도시부동산학과 교수)

JDC 현재와 미래 역할 ····· 45
강봉수 (JDC 미래투자처장)

일반세션

소매용 부동산의 관리비 부과방식에 관한 연구 ····· 59
고현림 (삼일감정평가법인 감정평가사)
신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관한 연구 ····· 79
김형근 (LH 토지주택연구원 책임연구원)
신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위한 산정방식 개선 연구 ····· 101
채미옥 (한국감정원 KAB부동산연구원장)
정희웅 (한국감정원 KAB부동산연구원 과장)
김한수 (한국감정원 상임감사위원)

주거정의에 대한 철학적 고찰 ····· 121
임재만 (세종대학교 산업대학원 교수)

대학원 세션 I : 주거용 부동산

소득계층별 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대한 연구 ····· 133
이현진 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

주택소유에 따른 가계의 금융대출에 관한 연구 ····· 155
김현영 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

건설보증이 국민경제에 미치는 효과 ····· 169
엄근용 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

공제조합 보증리스크 측정방안 연구 ····· 183
조명수 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

대학원 세션 II : 기업 및 업무용 부동산

매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관한 연구 ····· 197
황선규 (건국대학교 부동산학과 석사)
최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)

기업특성은 기업부동산 매입 · 매각에 영향을 미치는가? ····· 209
최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
고성수 (건국대학교 부동산학과 교수)

물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구 ····· 219
최문식 (상명대학교 글로벌부동산학과 석사)
박상준 (젠스타 임대주택 · 물류팀장)
김형주 (상명대학교 부동산학과 교수)

건물의 노후도가 임대료에 미치는 영향 ····· 229
정은상 (명지대학교 부동산학과 박사과정)
김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)

대학원 세션 III : 도시재생과 관광

상업용 리테일 부동산 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문 의도에 미치는 영향 ····· 245
김신일 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

공동주택 재생을 위한 리모델링 계획요소 연구 ····· 261
고산화 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

중문관광단지 재활성화 방안 연구 ····· 273
좌중언 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
정지인 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

한류 연계형 문화관광융합 클러스터 조성방안 연구 ····· 287
유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

연구윤리교육

연구의 정직성과 공개성 ····· 303
이용만 (한국부동산분석학회 윤리위원장)

학술행사 I

JDC세션 : 제주형 미래도시 구상과 JDC 역할

좌장 : 장성수 (제주대학교 관광개발학과 교수)

- **제주형 미래도시 구상과 JDC 역할**
  정수연 (제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터장)
- **사회책임투자와 JDC의 역할**
  민성훈 (수원대학교 도시부동산학과 교수)
- **JDC 현재와 미래 역할**
  강봉수 (JDC 미래투자처장)

토론(가나다순)
박현철 (JDC 투자개발본부장)
오동훈 (서울시립대학교 도시행정학과 교수)
이현석 (건국대학교 부동산학과 교수)
한석지 (제주대학교 사회교육과 교수)

제주형 미래도시 구상과 JDC 역할

정수연(제주대학교 경제학과 교수, 제주부동산연구센터장)

1. 서 론

○ 최근 세종시와 인천시의 괄목할만한 변화는 도시경쟁에 있어 제주도를 긴장하게 할만하다. 인구유입통계가 보여주는 세종시의 흡인력, 인천의 급속한 국제화 속도는 국제자유도시라는 명칭을 가진 제주도에 강한 경쟁상대가 존재한다는 것을 의미하며 향후 이 세 지역의 경쟁은 결국 도시경쟁력이 그 결과를 좌우할 것이다.
- 도시경쟁력이란 무엇인가? 변미리(2013)에 의하면 "Dean and Benito(2000)는 도시가 가진 자원이 곧 도시경쟁력이라고 보았으며 Karl and Singh(1999)는 도시 거주민의 삶과 질에 이 도시경쟁력이 결부될 때 더 큰 경쟁력을 가진다고 주장하였다".(변미리, 도시 경쟁력 평가체계 비교분석, 서울연구원, 2013, p.2)

○ 따라서 제주국제자유도시의 도시경쟁력은 결국 제주도가 가진 유형, 무형의 자원으로부터 나오며, 그 경쟁력이 더 큰 힘을 가지기 위해서는 결국 제주도민의 삶과 질을 제고해야한다는 것을 의미한다.
- 제주도의 천혜의 자연환경, 제주어를 비롯한 제주도의 독특한 탐라문화, 제주인의 삶의 발자취가 남아있는 여러 향토자원들은 제주도 고유의 자원이다. 나아가 국제자유도시를 추진함에 따라 제주도에 이전한 이전기업들, 그들이 창출해내는 연계산업과 일자리들, 매년 1만5천명씩 제주도로 유입되는 새로운 사람들이 바로 제주국제자유도시의 도시경쟁력을 만드는 자원들이다.
- 다시말하면 현재 제주도의 도시경쟁력은 제주도 고유의 자원, 산업, 인구이다. 그리고 Karl and Singh(1999)가 지적한 바와같이 현재 제주국제자유도시의 도시경쟁력을 더욱 강화할 수 있는 추가적 요인은 바로 "제주도민의 삶과 질"이며 그 중 가장 중요한 요소하나가 바로 "정주환경, 주택"일 것이다.

○ 그러나 제주도는 최근 국제자유도시의 성공, 관광객의 폭발적 증가, 기업유치 성공 및 인구유입증가로 부동산가격의 급상승을 경험하고 있다. 이에 국제자유도시 투자유치 및 지속적 발전을 담보하는 기본요건인 정주환경의 악화가 심화되고 있으며, 도민 주거안정성 불안으로 국제자유도시 추진에 대한 회의적 시각이 대두되고 있다.
- 국제자유도시 추진에 있어 양적변화에서 질적 변화를 꾀해야하는 중요한 시점에 이러한 제주도의 상황은 큰 장애물로 작용하고 있다.

○ 국제자유도시의 가장 큰 추진동력은 제주도민의 공감대와 협력이다. 제주도민의 주거불안정성이 심화되면 심화될수록 제주국제자유도시의 추진동력은 크게 상실될 수 밖에 없다. 나아가 양질의 생산적 자본들, 우수한

기업들의 유치 또한 어려워질 수 있다.
- 기업유치는 제주도민에게 양질의 일자리를 제공하고 창업생태계를 형성해주는 중요한 마중물인 바, 지속적인 투자유치가 이루어져야한다.
- 그러나 현재와 같이 급증하는 주택수요가 자연녹지를 침범하는 상황으로 계속해서 이어진다면 제주도 전체 경관훼손이 제주도 도시경쟁력 저하로 이어져 기업들의 외면을 받게 될 것이다.

○ 제주국제자유도시의 지속적인 발전과 질적 도약을 이끌어내기 위해서는 첫째 제주도의 천혜의 자연경관을 보전하는 것을 기본요건으로 삼고, 둘째, 생산적 자본들을 유치하여 양질의 일자리를 도민들에게 공급함으로서 제주국제자유도시의 지향점 즉 “제주도민이 행복해지는 제주국제자유도시”라는 슬로건을 재확인하여야 한다. 셋째, 기업 정주환경 조성 및 제주도민의 주거환경 개선 그리고 제주의 도시경쟁력 제고를 위한 통합적이고 총괄적인 구상이 제시되어야 한다.
- 이 세가지 요소를 하나의 용어로 압축한 것이 바로 “지속가능개발”이다. 지속가능개발은 자연환경을 보전하는 것뿐만 아니라 양질의 일자리 즉 산업발전에 대한 고민이 함께하며 지역 커뮤니티의 발전에 대한 고민도 내포된 개념이다.
- 현재 제주도 부동산시장의 가격급상승과 시장불안정성은 주택공급정책만으로 해소되는 것이 아니다. 주택공급의 양적 측면만을 볼 것이 아니라 주택공급의 품질 측면도 고려해야 도시경쟁력을 장기적으로 제고할 수 있다. 그러나 현재 제주도내에서 주택의 품질에 대한 논의는 실종된 상태이다.

○ 제주국제자유도시의 도시경쟁력 제고를 위한 미래도시 구상에 있어 제주국제자유도시 추진주체인 제주국제자유도시 개발센터가 지속가능개발을 이끄는 선도적 역할을 할 필요하다. 지속가능개발은 단순히 자연환경만을 보전하거나 혹은 경제개발만을 하는 것이 아니라 양자를 동시에 추진하면서 지역주민 커뮤니티의 조화를 통해 도시경쟁력을 제고하는 것이기 때문이다.
- 누가 제주도민에게 고품질의 주택을 저렴하게 제공할 수 있을 것인가? 주택의 고품질은 단순히 주택의 물리적 품질만을 다루는 것이 아니라 주택단지의 공간적 배치, 주변 마을 커뮤니티와의 공존, 일자리와의 직주근접, 친환경 보행도시를 위한 교통여건까지 고려해야하기 때문에 주택단지개발이 아니라 도시개발의 차원으로 접근해야한다.

○ 이에 본 연구는 제주의 도시경쟁력 강화, 제주형 미래도시 구상에 있어 제주국제자유도시 개발센터의 역할이 요청되는 이유를 살펴보고, 그 역할의 범위를 제안하고자 한다.

2. 제주국제자유도시의 성과와 변환국면

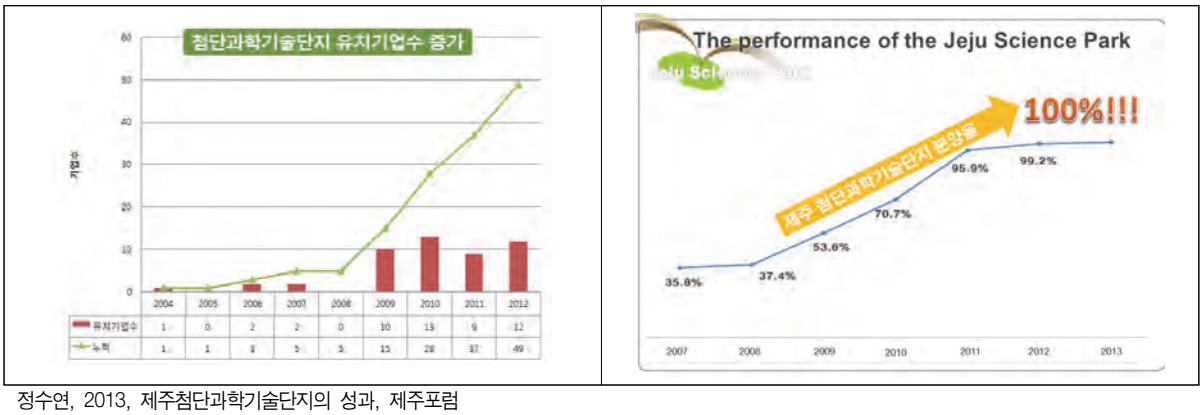
1) 성과

○ 제주국제자유도시는 1998년 김대중 대통령이 제주국제자유도시 개발 방침을 발표하면서 시작되었다(정수연, 2013, p. 2). 2016년 현재까지 많은 개발사업들이 추진되었고, 상당한 성과를 보이고 있다.
- 1998년부터 지금까지 제주국제자유도시 개발은 전국 GRDP의 1%에 불과한 제주도의 경제력 부족으로 인해 투자유치를 통한 재원확보를 기반으로 주로 이루어져왔다.
- 제주도의 섬이라는 지리적 환경은 물류비용의 과다 그리고 거대시장인 수도권과의 물리적 거리로 인해 전통

제조업 기업들이 선호하기 어려운 지역이지만, 최근 지식기반산업으로 분류되는 기업들이 꾸준히 이전해오면서 그 성과를 보이고 있다.

○ 제주국제자유도시 추진 제1단계에는 투자유치가 거의 전무하였으나, 이에 대한 반성으로 제1단계 보완계획이 발표 추진되면서 투자유치 성과가 나타나기 시작하였으며, 2010년부터는 투자유치 정책의 성과가 지속적으로 증가추세를 나타내고 있다.

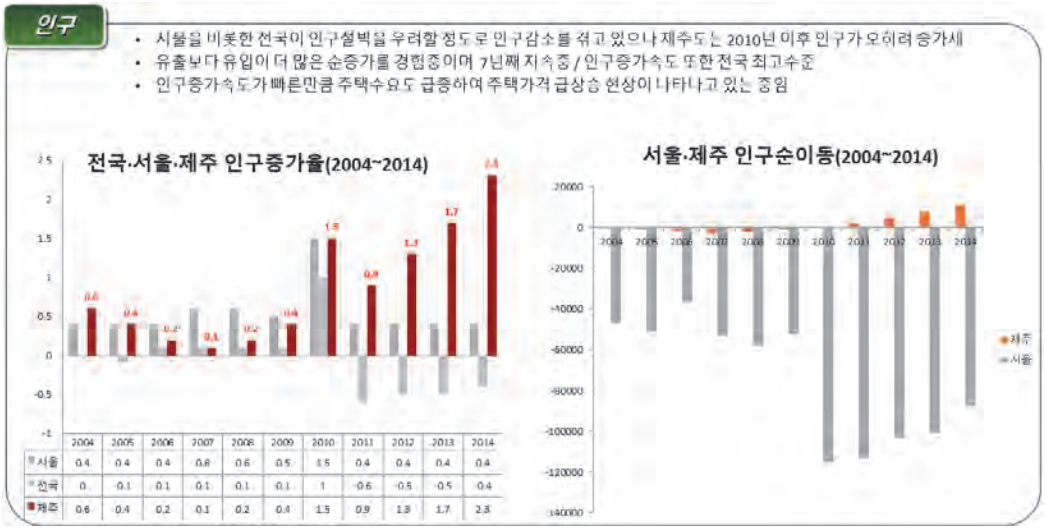
정수연(2013) 제주국제자유도시 투자유치 제도 발전방향



정수연, 2013, 제주첨단과학기술단지의 성과, 제주포럼

○ 영어교육도시의 성공, 그리고 첨단과학기술단지의 분양성공은 제주도에 더 많은 기업들이 유치되는데에 기여하였으며, 제주도의 인구증가도 이 시기부터 시작되었다.

- 다음의 그림에서 보는 바와 같이, 지속적으로 감소하던 제주도의 인구증가율은 2009년 0.4에서 2010년 1.5%로 대폭 증가하였으며, 인구순이동은 2011년부터 두드러지게 증가허디 최근까지 지속적 상승세를 유지하고 있다.

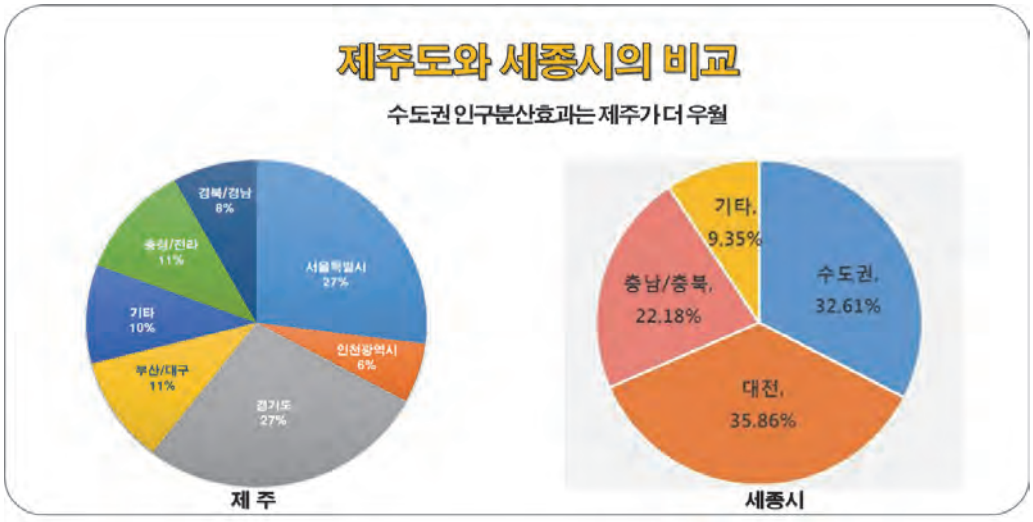


○ 출산율의 감소로 인구감소문제가 심각해지고 국가 전체적으로 2018년 인구절벽을 고민하는 이 시기에 제주도는 오히려 급격한 인구상승세를 경험하고 있는 것이며 이는 국제자유도시 추진에 따른 기업유치, 일자리의 증가효과라고 할 수 있다.

- 제주국제자유도시가 국가전체적으로 수도권과 비수도권의 불균등발전문제를 해소하는데에 일조하였다는 것도 성과중 하나이다. 최근 전국 대부분의 지방자치단체들이 인구감소를 고민하는 가운데, 세종시와 제주도만이 눈에 띄는 인구증가세를 보이고 있다. 세종시는 행복청의 성과중 하나로 수도권의 인구분산 역할을 강조한다.

○ 인구증가는 지방자치단체의 입장에서는 세수증가 뿐 아니라 지방경제의 활력을 불러 일으키는 원동력이 되어 매우 중요한 성과지표이다. 장기적으로는 도시경쟁력 자체가 인구를 유인할 수 있는 도시매력을 증진시키는데 좌우되기 때문에 인구증가는 지방자치단체가 성공적으로 지역을 운영해왔다는 증거가 되기도 한다.

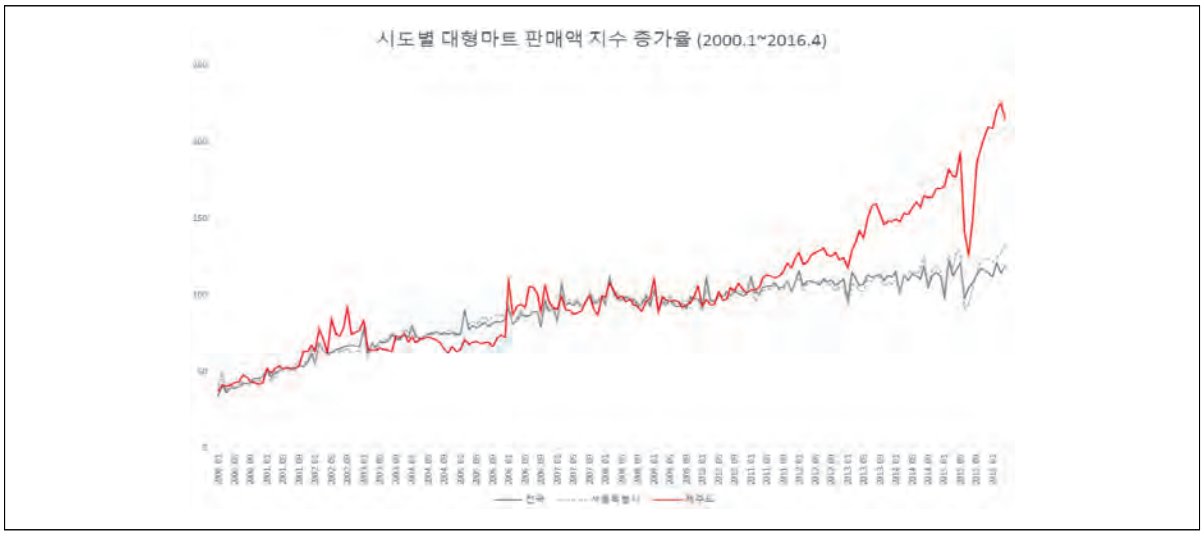
- 다음 그림에서 보는 바와 같이, 수도권(서울, 인천, 경기)인구를 분산시키는데 있어 유입인구 통계를 보면, 세종시는 32.61%이지만, 제주도는 60%에 달해 압도적인 성과를 보여주고 있다.



주) 세종시 자료는 행복중심복합도시백서(2015) 참조

○ 제주국제자유도시의 성과는 경기호조에서도 드러난다. 다음 그래프에서 보는 바와 같이, 시도별 대형마트 판매액 지수증가율을 보면, 2010년 초반까지는 전국이나 서울과 유사한 패턴을 보이다가 2011년이 지나면서부터 대폭 상승세를 보이기 시작한다.

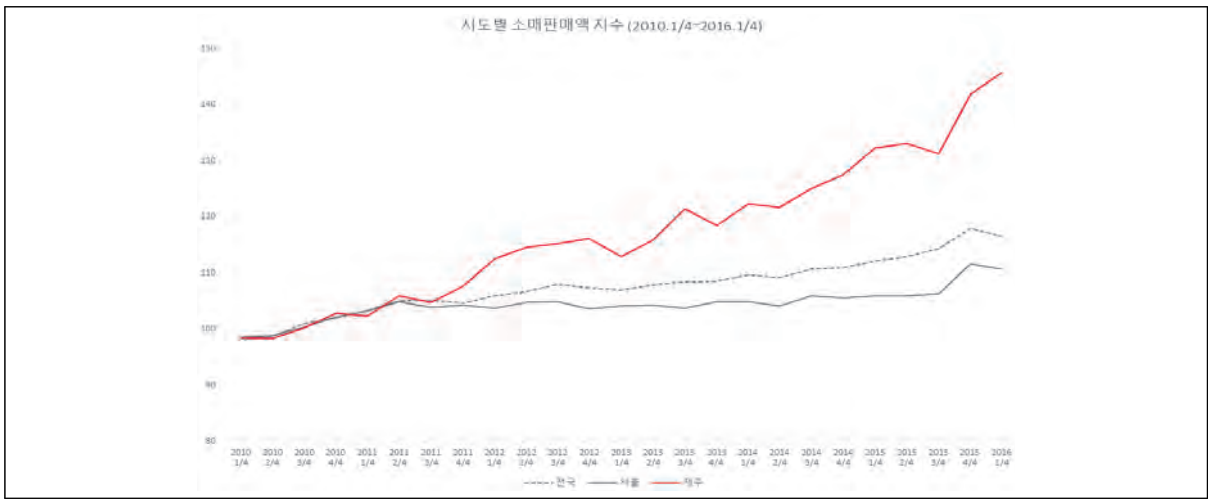
- 시도별 소매액 판매지수도 마찬가지이다. 2011년 전반기까지는 서울이나 전국과 별 차이가 없다가 2011년 후반기부터 급격히 상승하기 시작한다. 오랜기간에 걸쳐 지속적 투자를 시행해 온 뒤 국제자유도시의 성과는 2010년부터 가시화되기 시작하고, 2011년부터는 다수의 부문에서 그 경향이 나타나게 되었다.

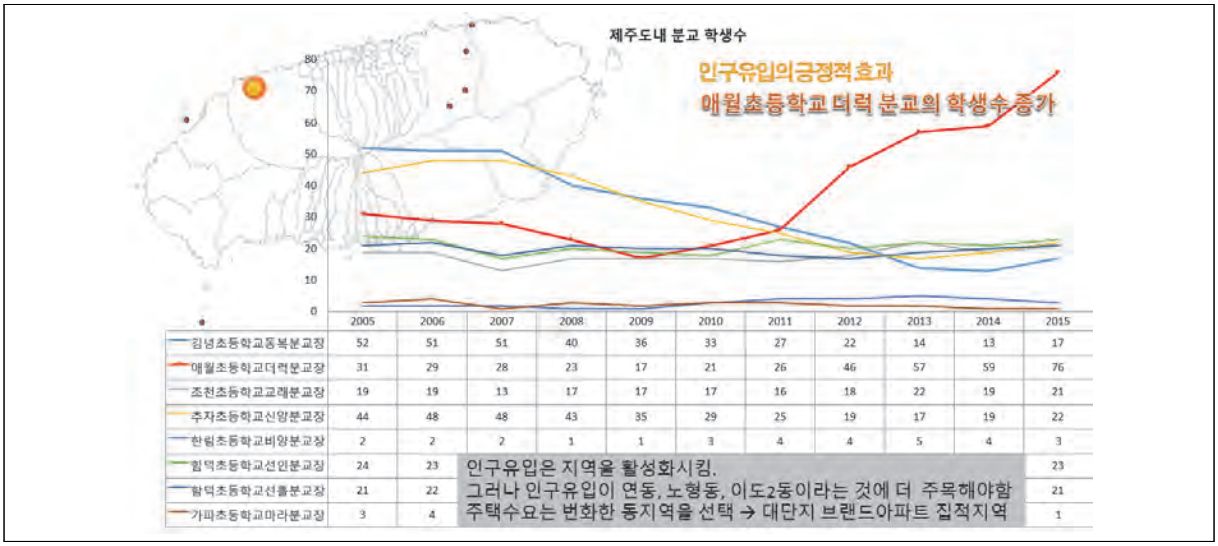


주) 원자료는 통계청, X12ARIMA로 계절조정 수행후 사용

○ 제주국제자유도시의 성과는 침체된 지역의 경제활력을 불러 일으키는데에도 일조하였다. 다음 그래프에서 보는 바와 같이, 애월 더럭 분교의 경우, 2009년까지 지속적으로 학생수가 감소하다가 2010년부터 학생수의 급격한 증가를 보이고 있다. 이 분교는 이제 폐교위험없이 오히려 더 확대 성장할 기회를 가지게 될 것이다.

- 지금까지의 성과를 보면, 제주국제자유도시 개발은 <u>기업유치 ⇒ 인구증가 ⇒ 지역활성화</u>의 과정을 밟아오고 있다. 그리고 이것이 사실상 국제자유도시개발을 통해 제주도 지역경제 활성화를 목적으로 하던 최초의 목적에 부합하는 결과라고도 볼 수 있다.





	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
김녕초등학교동복분교장	52	51	51	40	36	33	27	22	14	13	17
애월초등학교더럭분교장	31	29	28	23	17	21	26	46	57	59	76
조천초등학교교래분교장	19	19	13	17	17	17	16	18	22	19	21
추자초등학교신양분교장	44	48	48	43	35	29	25	19	17	19	22
한림초등학교비양분교장	2	2	2	1	1	3	4	4	5	4	3
함덕초등학교선인분교장	24	23									23
함덕초등학교선흘분교장	21	22									21
가파초등학교마라분교장	3	4									1

2) 변환국면의 도래 : 양적 성장에서 질적 성장으로

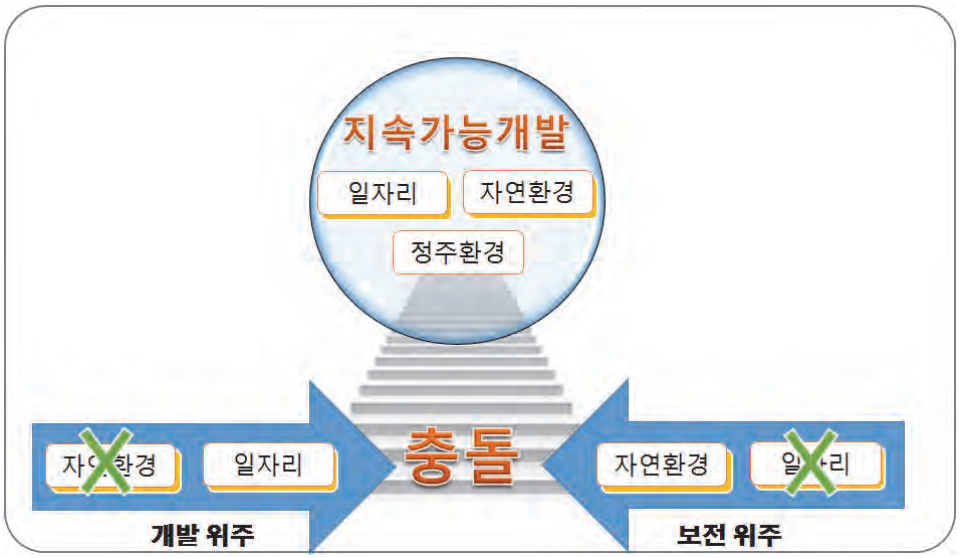
○ 제주국제자유도시 개발은 앞서 살펴본 바와 같이 2010년부터 확실한 성과를 보였다. 그러나 그와 동시에 변환국면이 도래하였다. 국제자유도시의 성공은 이제 안정기로 들어서서 지속성을 고민해야하는데, 이는 곧 양적 성장에서 질적 성장으로의 전환을 꾀해야함을 의미한다.

- 과거의 국제자유도시 개발은 척박했던 제주도의 경제상황에서 마중물의 역할을 할 자본들을 유치하는데에 최우선 목표를 두었고, 그에 따라 개발계획의 초점은 교육도시, 관광산업, 의료산업 등 주로 산업에 맞추어졌다.

- 그러나 2010년이 지나 2016년 현재에 이르면서 인구증가가 일시적 현상이 아니고 지속적 현상으로 자리를 잡으면서 과거의 개발계획의 기조는 크게 변화할 시점이 되었다.
- 기존에는 기업유치를 통해 산업을 육성하고 일자리를 창출하는 것에 모든 논의가 집중되었던 반면, 이제는 양질의 일자리, 환경의 보전, 지역사회 커뮤니티의 보전 및 도민주거안정에 대한 요구가 높아지기 시작한 것

이다. 이는 국제자유도시가 일정정도의 성과를 통해 한단계 높은 국면으로 나아가고자 할때 필연적으로 겪을수 밖에 없는 과정이다.

○ 문제는 이 급격한 변화 속에서 변화에 대한 불안을 느끼는 도민들과 국제자유도시추진 및 개발을 지지하는 도민들 간 의견이 대립하고 있다는 것이다. 개발을 추진하는 측과 지지하는 측은 산업육성을 통한 일자리를 놓칠 수 없다는 것이고, 다른 측은 자연환경을 보전하는 것이 더 중요하다는 의견을 제시하며 개발의 속도를 완화할 것을 주장하고 있다.



○ 그러나 이 두 의견은 정도의 차이만 있을 뿐 산업육성을 통한 일자리 창출과 자연환경보전에 대해서 서로 완전히 배제하는 것이 아니다. 나아가 이 두 의견은 "지속가능개발"이라는 기조로 봐서는 하나의 단일한 의견이 될 수도 있다.

- 카이도 기요노부(2007)[1]는 지속가능성의 세가지 요소를 "경제적 측면, 사회형평성 측면, 환경 및 생태계측면"으로 보았다.

  - 경제개발(기업과 일자리의 창출) - 경제적 측면
  - 사회개발(커뮤니티의 보전) - 사회형평성 측면
  - 환경(자연환경의 보전) - 환경 및 생태계 지속성 측면

- 이 세가지 요소는 결국 현재의 제주도민의 서로 충돌하는 두가지 의견을 모두 다 담고 있다. 자연환경도 보전하면서, 경제개발을 통해 산업을 육성하고 일자리를 창출하며, 나아가 현재 문제가 되고 있는 제주 고유의 마을 공동체를 어떻게 유지하고 발전시켜나갈 것인가에 대한 것까지 모두 하나로 담고 있는 개념이 바로 지속가능 개발의 개념인 것이다.
- 도민의 이러한 요구들을 수용하는 제주국제자유도시 개발의 방향은 결국, "지속가능개발"이 되어야 한다는 것이며, **"도시의 지속가능성에 가장 큰 영향을 부여하는 기본 요소는 도시형태"**(카이도 기요노부, 2007, p. 11)"인 바, 주택단지를 하나의 사업단위로 포함하는 도시개발이 제주도에서 이루어져야 함을 의미한다.

1) 카이도 기요노부, 2007, p. 11

○ 따라서 제주형 미래도시란 결국 “지속가능개발”을 기본 컨셉으로 하는 “지속가능한 제주국제자유도시”를 말한다. 이는 현재 산업을 위주로 개발방향을 잡았던 제주국제자유도시 개발센터의 개발기조가 앞으로 보다 복합적으로 변화해야함을 의미한다. 향후 국제자유도시개발센터는 제주국제자유도시의 도시매력을 강화하는 하드웨어적, 소프트웨어적인 사업을 수행하여야하며 그것을 통해 제주의 도시경쟁력을 강화해야 한다.

- 그리고 이 도시경쟁력강화를 위한 방안들에는 소외되는 도민이 없는, 즉 도시내 지역 커뮤니티의 발전을 위한 사업들이 포함됨으로서 제주도내 사회형평성을 높여 제주국제자유도시의 매력을 증진시켜야 할 것이다.

○ 지속가능개발은 하나의 도시형태로 집약되기 마련이다. 마을이 존재하고, 유입된 인구가 존재하고 기존의 커뮤니티와 새로운 커뮤니티와의 융화, 일자리와 주거지의 근접으로 활력을 찾는 도심, 보행자 위주로 설계된 도로와 교통망, 대중교통의 활성화에 따른 자동차의 감소와 환경오염감소 등 이 모든 것들은 주택을 중심으로 펼쳐지는 도시라는 공간에서 하나의 생태계로 펼쳐지게 된다.

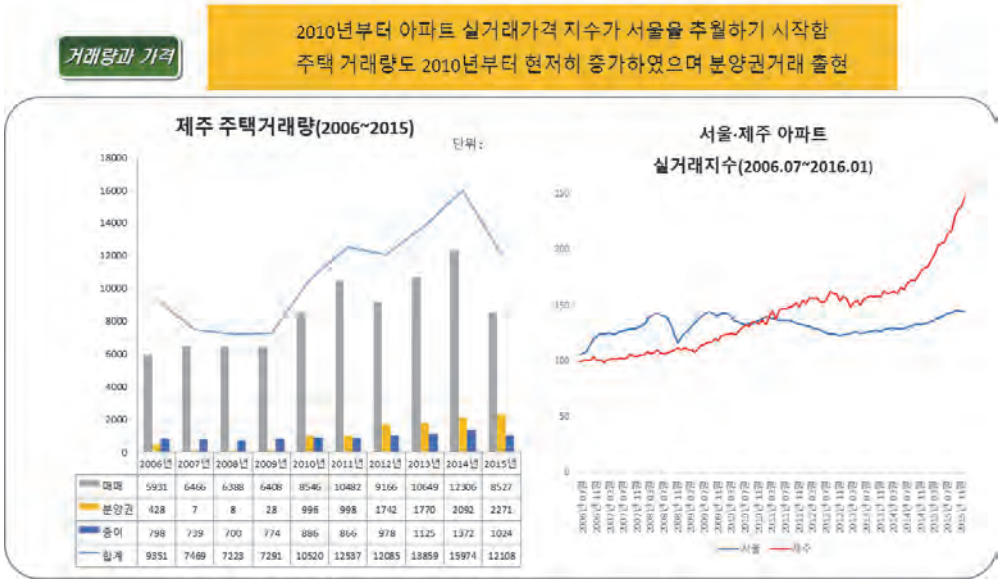
- 제주형 미래도시를 논하기에 앞서, 다음 절에서는 현재 제주국제자유도시의 개발여건 변화를 부동산가격 추이와 인구이동 추이를 통해 살펴봄으로서 앞으로의 과제를 구체화시키고자 한다.

3. 제주국제자유도시 개발여건의 변화

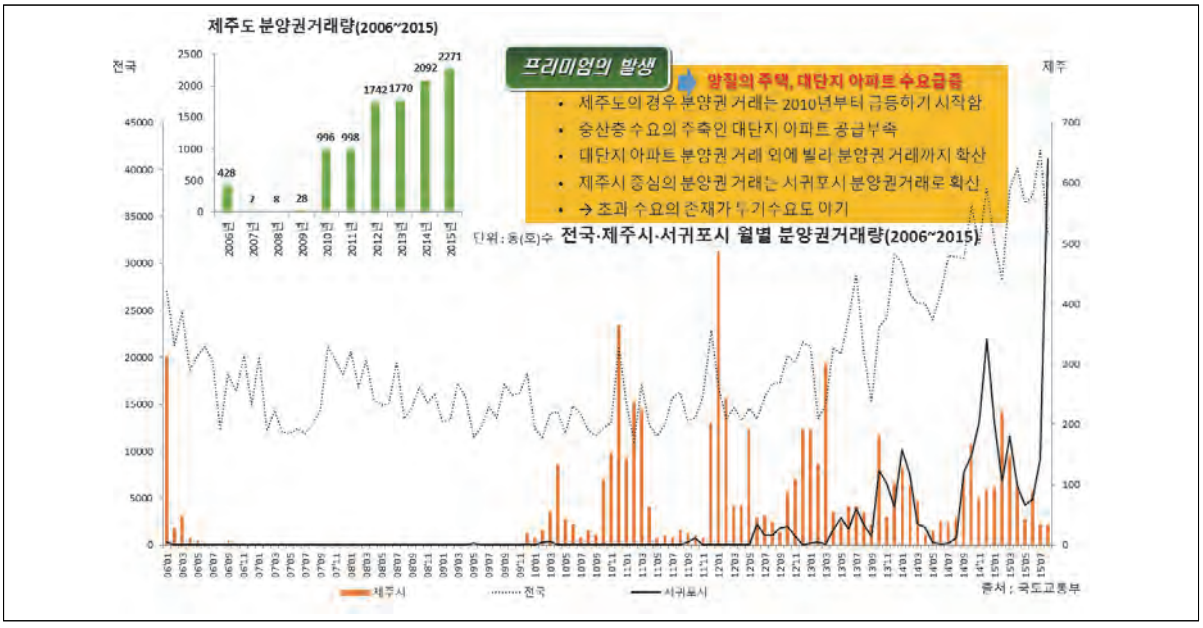
1) 부동산시장의 변화

○ 앞서 살펴본 바와같이 제주국제자유도시의성과는 인구유출보다 유입이 많은 순유입증가가 나타난 2010년부터 가시화되기 시작했다고 볼 수 있다. 그리고 이에 따라 제주도의 주택가격이 크게 상승하기 시작하였다.

- 다음의 그래프들에서 보는 바와 같이 2010년부터 주택거래량이 크게 증가하기 시작하였으며, 아파트 실거래가격 지수는 2010년부터 가파른 상승을 그리다가 2011년부터는 서울을 추월하기 시작하였다.
- 제주도의 경제주체들은 처음에는 이를 인지하지 못하였으나 그래프에서 보는 바와 같이 2012년부터 분양권 거래가 급증하는 등 주택투자에 열을 올리기 시작하였다.

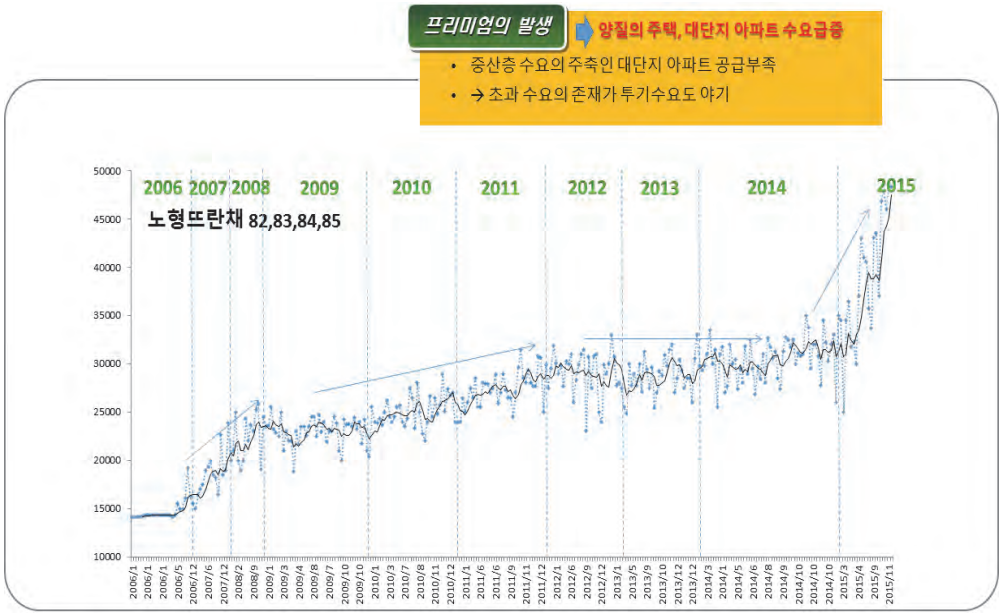


○ 주택분양권 거래를 통한 프리미엄의 취득에 있어 제주시부터 과열양상을 보이기 시작하였고, 이는 2013년부터는 서귀포시로 옮겨가기에 이르렀으며 2015년에는 정점에 달하였다.



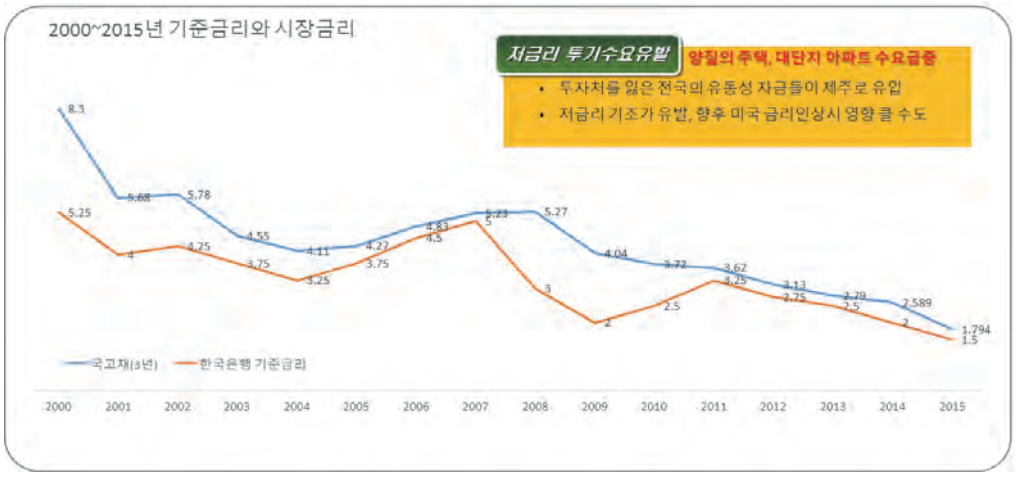
○ 경기호조세, 그리고 인구증가는 주택수요를 증가시킨 것이 분명하다. 그러나 공급부족인 주택시장에서 초과수요의 존재는 필연적으로 투기수요를 발생시킨다. 오늘 구매한 주택에 대해 내일 구매자가 대기하고 있는 상황에서는 단타거래를 통해 시세차익을 올리고자 하는 세력이 있기 마련이다.

- 이러한 투기수요는 오랫동안 유지되어온 저금리기조와 맞물리면서 폭발적으로 증가하기 시작하였으며 정점을 이룬 것은 2015년이다. 다음 그래프에서 보는 바와 같이 노형동 뜨란채 아파트 전용면적 80제곱미터 형의 경우, 그 실제 거래된 가격들을 살펴보면, 2010년부터 상승하다가 2015년에는 일년만에 1억 5천만원 이상 상승하였다.

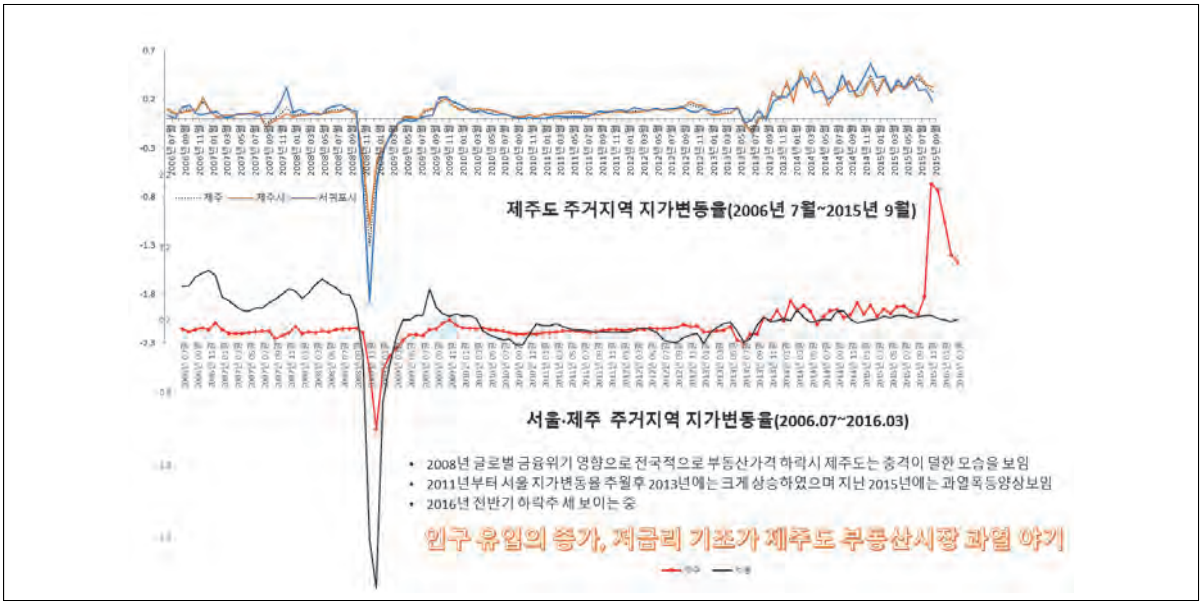


○ 이는 다음의 그래프에서 보는 바와 같이 지속적으로 하락한 이자율의 영향이 크다. 경기가 호조세를 보이면서 소득이 증가한 제주도민들은 양질의 주택에 대한 수요가 급증하였고, 대단지 아파트 수요가 이를 주도하였다.

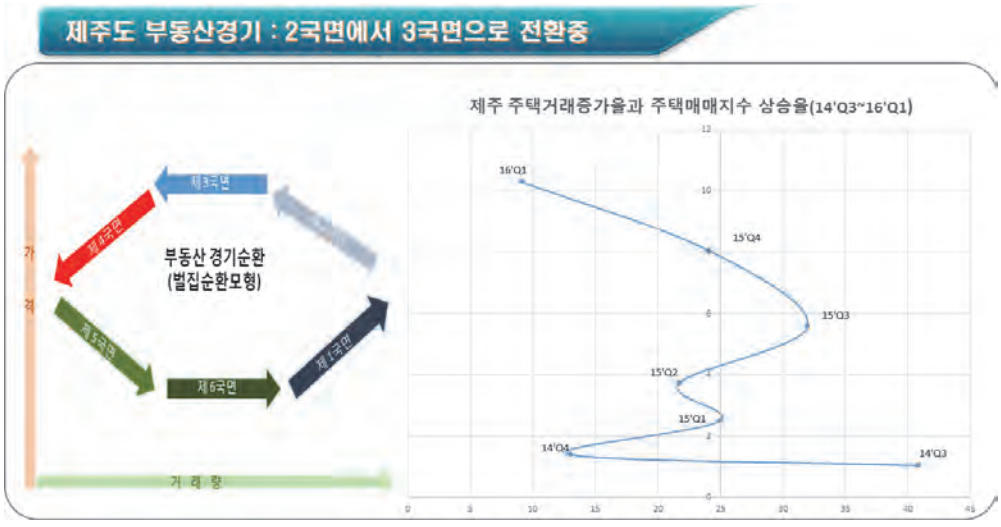
- 그러나 제주도 내 대단지 브랜드 아파트는 공급되지 않으면서 기존 브랜드 아파트에 대한 주택수요가 계속 증가하였고 매수자 상시대기 상태가 된 시장에서 매도자 우위시장이 형성되어 호가가 계속 상승되고 그 가격이 다시 실현되는 상황이 발생하였다.



- **초과수요에 부응하여 제주도내 주택건설은 붐을 이루었으나, 공급된 것은 제주도 도민의 수요와는 미스매치되는 "빌라"만이 공급되었고, 초과수요는 여전히 해소되지 못한 상태이다. 실제로 지난 5월 한화꿈에그린 아파트 84.79㎡형은 41세대 모집에 1만2827명이 몰려 312.85대1의 경쟁률을 보이기도 했다(제주 도민일보, 2016년 5월 11일자).**
- **다음 그림에서 보는 바와 같이, 2016년 상반기부터 주거지역 지가변동율은 하락세로 돌아섰고, 주택시장 과열현상은 안정화 되는것 같았으나, 대단지 브랜드 아파트에 대해서는 300대 1이 넘는 경쟁율을 보이는 것은 수요과 공급의 미스매치현상을 보여주며 가격의 양극화현상이 나타나는 것으로 판단된다.**



○ 본 연구에서 2016년 1분기까지 벌집모형을 이용하여 거래량과 가격의 양상을 살펴본 결과 현재 제주도는 제2국면에서 제3국면에 도달하고 있으나 대단지 브랜드아파트에 대한 공급이 부족한 상태에서는 여전히 잠재적 초과수요상태인 바, 주택가격 안정화의 리스크가 쉽게 사라지기는 어려울 것으로 보인다.



- 이는 주택수요의 양극화가 발생하고 있음을 의미한다. 즉, 다세대 연립, 즉 빌라가 주로 공급되면서 브랜드 아파트에 대한 초과수요는 해소되지 못하고, 2016년 상반기부터는 일부지역에서 빌라의 미분양이 발생하여 주택가격 상승세가 꺾이는 것으로 나타나지만, 이는 빌라에 대해서만 그러할 뿐, 대단지 브랜드 아파트에 대한 초과수요는 여전히 잠재되어 있는 것으로 보인다.

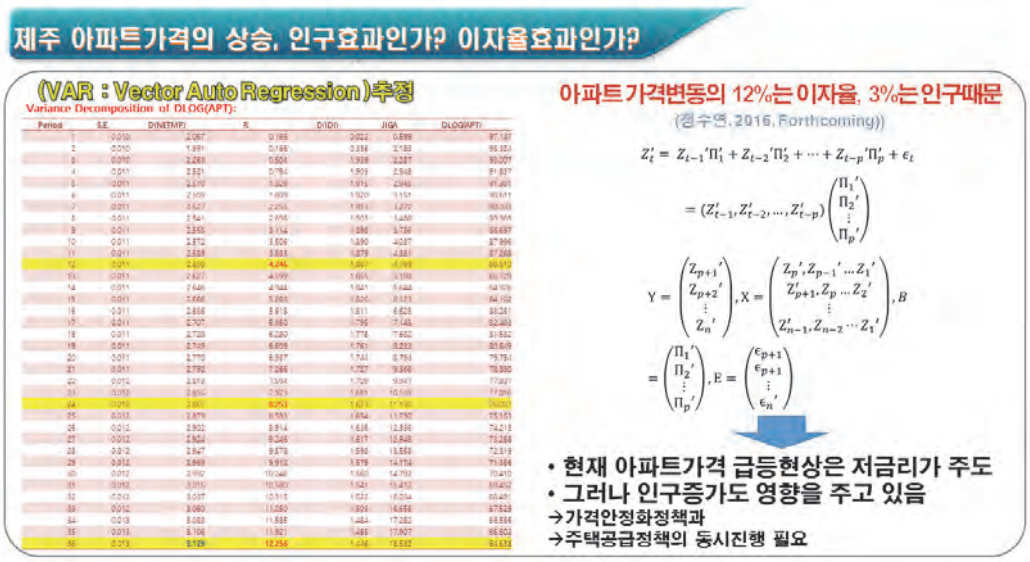
2) 부동산가격의 급상승 원인 : 저금리와 인구증가

○ 전술한 바와 같이, 제주도 주택가격의 상승은 인구증가와 저금리가 주요 원인이라고 판단된다. 이에 본 연구

는 제주도 아파트가격의 상승원인을 살펴보고자, Vaector Auto Regression모형을 설정하여 분석하였다.

- 분석기간은 2008년 4월부터 2015년 7월까지였고 자료는 월별자료를 사용하였다. 분석자료로는 이자율, 산업생산지수, 지가변동율, 아파트가격지수, 순유입인구를 사용하였다. VAR모형은 안정적 시계열 모형이기때문에, 각 변수들마다 단위근이 존재하는지를 검정한 후 단위근이 존재하면 차분하여 안정화하여야 한다. 본 연구에서는 각 변수별로 단위근검정을 실시하였고 단위근이 있는 것으로 나타나 1차차분후 모형에 투입하였다.
- VAR모형의 적정시차를 결정하기 위해 AIC, SC를 비롯해 LR test 등 다양한 검정통계량을 사용한 결과 적정시차가 2로 나타나 VAR(2)모형을 설정하였다.

○ 제주도 아파트가격의 변동에 기여한 바를 분석하기 위하여 VAR(2)모형의 계수를 추정한 후 분산분해(Variance Decomposition)를 실시한 결과, 아파트 가격변동의 64.6%는 아파트 과거가격이 설명하고, 12.3%는 이자율이, 3.1%는 인구가 설명하는 것으로 나타나 **<u>인구보다는 이자율로 인한 효과가 더 큰 것으로 판단되었다.</u>**



정수연, 2016, forthcoming

3) 주택수요의 향방

○ 아파트 가격의 추이를 보면, 현재 제주도에는 주택수요와 공급의 미스매치가 존재하고, 따라서 브랜드 아파트의 공급이 있게 되면 또다시 청약과열현상이 발생할 가능성이 충분하다는 것을 알 수 있다.

- 이번에는 제주도 주택수요가 어디로 집중되는지를 공간적으로 살펴보고자 한다. 이를 위해 통계청의 2013년 인구이동 데이타를 이용하여 유입인구들이 어떤 지역을 선택하였는지 살펴본다.
- 통계청의 인구이동 데이타를 정리해본 결과, 유입인구의 53.8%는 제주시 동지역을 선택하였다. 제주시와 서귀포시로만 구분해서 보면, 유입인구의 71.38%는 제주시를 선택하였고, 유입인구의 28.62%가 서귀포시로 갔다는 것을 알 수 있다.

구분		이동자수(명)	비중(%)
제주 총전입자수		119,862	
도외->제주		28,244	23.56
	도외->제주시	20,161	71.38
	도외->서귀포시	8,083	28.62
도내->제주		91,618	76.44

구분	이동자수(명)	비중(%)
도외->제주시 읍면	5170	18.30
도외->제주시 동지역	14991	53.08
도외->서귀포시 읍면	3496	12.38
도외->서귀포시 동지역	4587	16.24

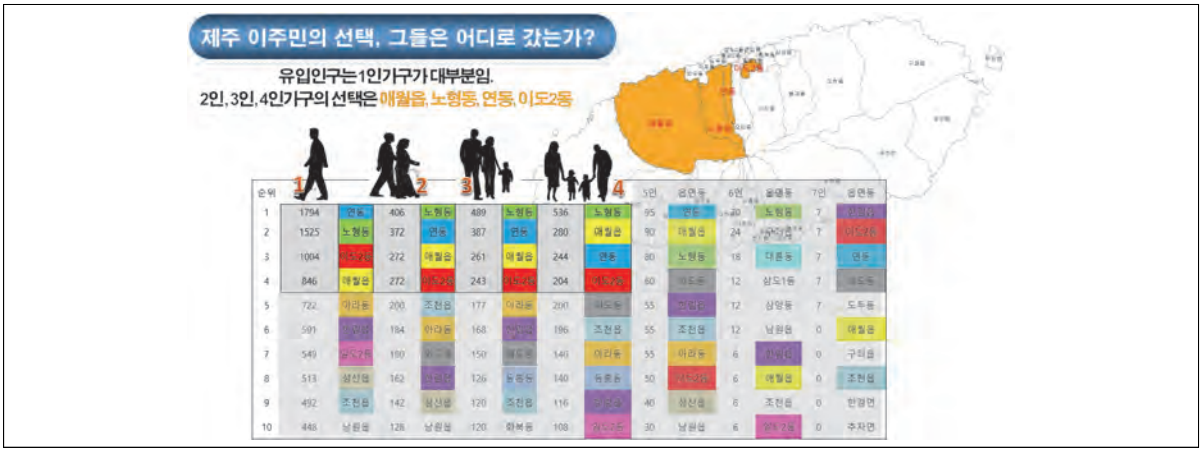
○ 인구이동 자료를 살펴보면 알수 있는 것은 제주시와 서귀포시의 도내 불균형문제이다. 제주도의 발전을 위해서는 이 불균형문제를 반드시 해결해야한다. 그러나 그렇다고해서 향후 주택공급을 서귀포 지역의 발전을 위해 서귀포시로 하겠다는 방식의 정책은 지양해야한다.

- 정책에서 그러한 방침을 세워도, 경제주체들은 지금 상태로는 서귀포시를 선택하지 않을 것이다. 주택수요에 부합하는 정주환경을 마련하지 않은 채 주택만 공급하게 되면, 정책목표를 실현하는 것이 불가능하다.
- 지역불균형 문제를 해결하기 위해서는 단순히 주택만을 공급하는 것이 아니라, 주택수요에 상응하는 인프라를 해당지역에 공급해야한다. 기업을 유치하고, 일자리가 창출되고, 정주환경이 충분히 마련되어야 주택수요자의 선택을 받을 수 있다. 특히 제주도와 같이 도외 인구들의 세컨드 홈 수요가 있는 존재하는 경우에는 도민수요에 부합하지 않는 지역에의 주택건설은 도민이 소비하는 것이 아니라, 도외 인구들이 사치재의 성격으로 소비할 가능성이 높다.
- 이것이 의미하는 바는, 주택가격안정화를 위해 주택공급을 주택수요와 불일치하게 읍면지역으로 공급할 경우에는 주택가격은 잡지 못하고, 읍면지역에 공급된 주택들은 공실이 나거나 혹은 도외 고소득층의 세컨드하우스로 전락할 우려가 크다는 것이다.
- 뿐만 아니라, 공급을 했음에도 불구하고 제주시 동지역의 수요는 해소하지 못해 초과수요로 인한 가격상승은 계속적으로 도정의 부담이 될 것이다. 때문에 도내의 동지역과 읍면지역의 불균형 문제는 주택이 아니라 기본적인 인프라 공급의 문제로 해결해야한다. 서귀포시에도, 읍면지역에도 기업이 유치되고 일자리가 활성화될 수 있도록 특단의 조치를 마련해야 한다. 그렇지 않고 기업은 없이 주택만 공급된다면, 정책목표를 달성하기 어려울 것이다.

○ 수도권과 비수도권의 불균형 문제처럼 제주도에는 제주시와 서귀포시의 불균형문제가 존재하며 동지역과 읍면지역의 불균형 문제가 존재한다. 그러나 이는 주택건설로 풀 문제가 아니라 서귀포시 그리고 읍면지역에 제주시 동지역에 상응하는 인프라를 어떻게 마련할 것인가에 대한 고민으로 풀어야 한다.

○ 다음으로, 유입인구가 제주도 전역에서 공간적으로 어디로 가장 많이 갔는지를 분석해보고자 한다. 본 연구는 이를 위해 2013년 제주도 인구이동자료를 이용하여 가구규모별 선택 읍면동을 정리하였다.

- 그림에서 보는 바와 같이, 1인가구와 2인가구, 3인가구, 4인가구가 가장 많이 선택한 1위읍면동부터 4위읍면동은 거의 일치한다. 제주도의 강남이라고 불리워지는 연동, 노형동과 최근 주택단지로 개발된 이도지구, 즉 이도2동 그리고 애월읍이다.
- 1인부터 4인가구가 가장 많이 선택한 이 지역들의 유입인구들을 합산해보면, 도외에서 제주도로 이주한 28244명중 9135명으로 이는 유입인구의 32.4%에 해당하는 높은 수치이다.



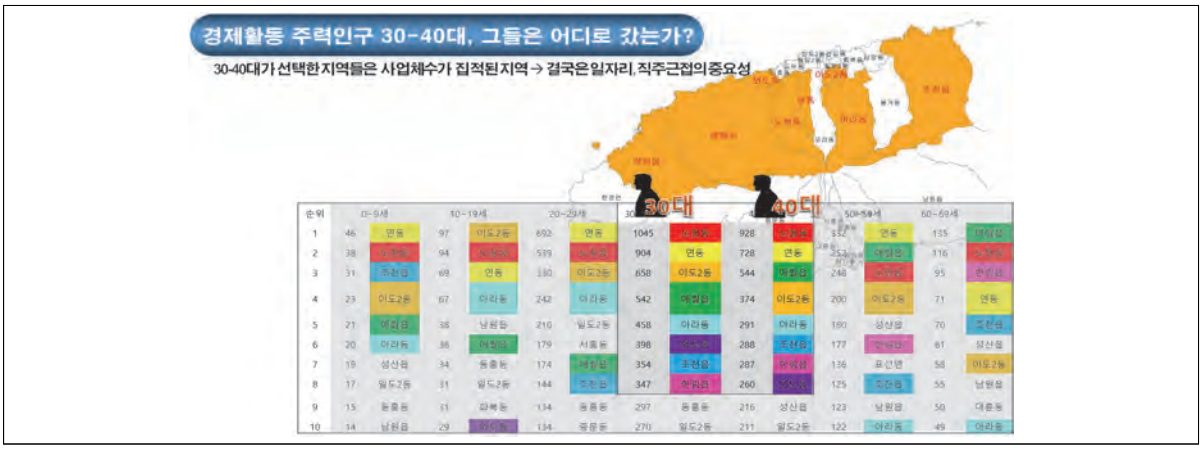
〈표 1〉 유입인구중 1인가구~4인가구의 1순위 읍면동~4순위 읍면동의 분포

순위	1위	2위	3위	4위	소계
1인 가구	연동	노형동	이도2동	애월읍	4위까지의 합
	1794	1525	1004	846	5169
	6.4%	5.4%	3.6%	3.0%	18.3%
2인 가구	노형동	연동	애월읍	이도2동	4위까지의 합
	406	372	272	272	1322
	1.4%	1.3%	1.0%	1.0%	4.7%
3인 가구	노형동	연동	애월읍	이도2동	4위까지의 합
	489	387	261	243	1380
	1.7%	1.4%	0.9%	0.9%	4.9%
4인 가구	노형동	애월읍	연동	이도2동	4위까지의 합
	536	280	244	204	1264
	1.9%	1.0%	0.9%	0.7%	4.5%

주 1) 자료 : 2013년 인구이동통계
주 2) 2013년 도외에서 제주로 이주해온 총 이동인구 28244명

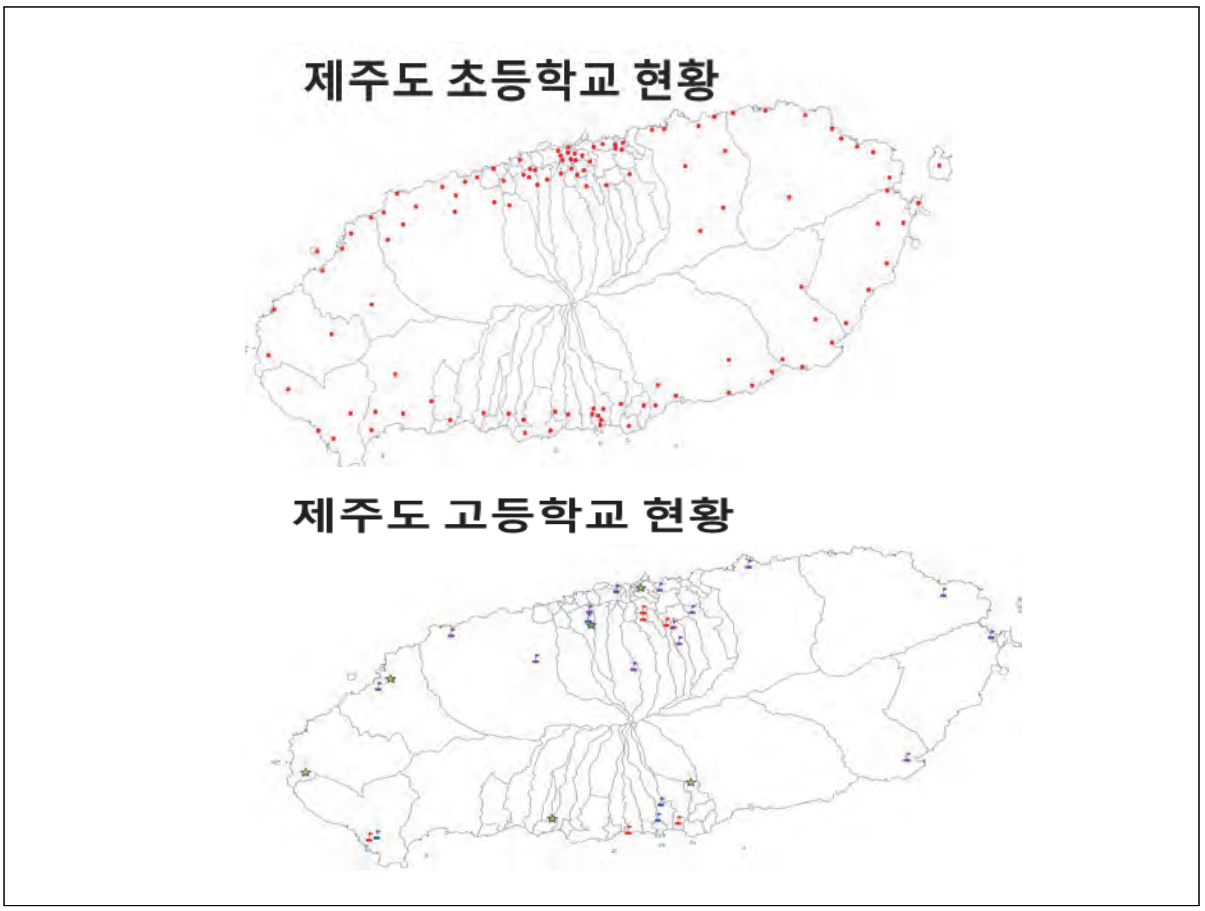
○ 그렇다면 이번에는 경제활동 주력인구라고 볼 수 있는 30대와 40대가 어느 지역을 선택하였는지를 보자. 30대와 40대는 가족을 형성하고 가장 왕성하게 소비활동을 하며 경제인구 역할을 하기 때문에 매우 중요하다. 만약 제주도의 정주환경이 좋아지고, 도시매력을 증진할 수만 있다면, 이 세대들은 제주도에 영구적으로 정착하게 될 것이다.

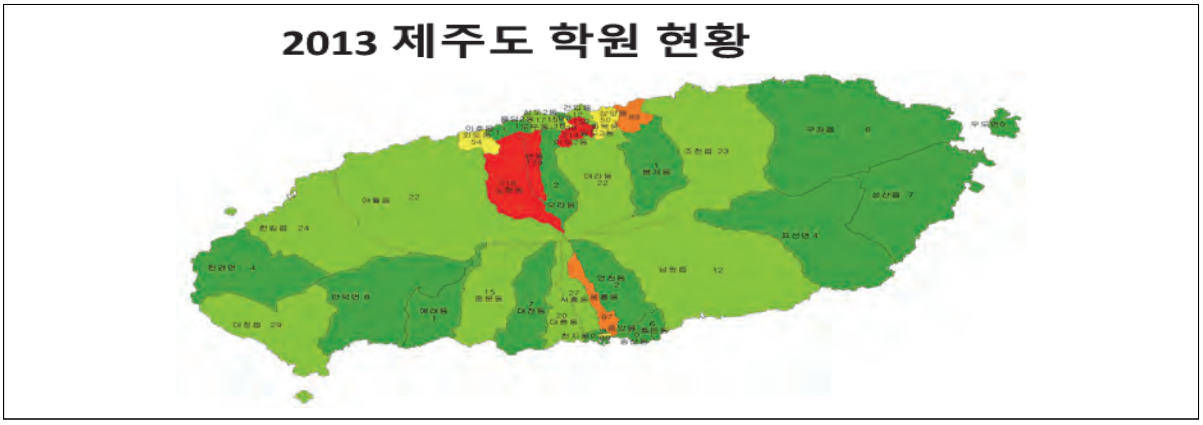
- 그림에서 보는 바와 같이, 그들의 선택 또한 앞서 본 바와 같이 연동, 노형동, 이도2동 애월읍인데, 그 외의 지역들은 그로부터 좌우로 확산된 형태이다.



○ 수요자들의 선택은 모두 이유가 있다. 이 지역들의 공통점을 살펴보자. 첫째, 이들이 선택한 지역은 사업체수의 분포와 정확히 일치한다. 그들은 기업이 집중적으로 분포한 곳으로 갔다.

- 정주환경의 또다른 요소는 교육이다. 초등학교의 공간적 분포를 보면, 3인가구와 4인가구, 즉 자녀를 둔 가족들이 어느 지역을 선택해도 될 것처럼 보인다. 그러나 자녀가 고등학교에 가게 되면 문제가 달라진다. 학원의 분포를 보게되면, 자녀교육을 생각하는 사람들은 제주시 동지역에 거주지를 선택할 수 밖에 없다는 것을 알 수 있다.





○ 이상의 논의를 종합해보면, 결국 제주도민의 수요는 제주시 동지역에 집중되 있고, 그 이유는 일자리 즉 기업의 집적, 그리고 교육여건과 같은 정주여건임을 알 수 있다.

- 또한 대단지 브랜드 아파트에 대한 제주도민의 초과수요는 여전히 해소되지 못하고 있는바, 도민이 수요하는 양질의 주택, 즉 주택품질에 대한 고민이 필요하고 향후 주택단지를 공급할 때에는 주택단지 뿐만 아니라 정주환경, 일자리가 동시에 고려되어야 한다.

○ 통계자료를 분석하거나 공간적 자료분석을 하게 되면 간과하기 쉬운 것이 바로 지역주민들의 커뮤니티 문제이다. 지속가능개발, 지속가능한 국제자유도시 개발을 위해서는 마을단위의 지역 커뮤니티와 새로운 택지개발을 통해 인위적으로 형성되는 단지내 주민들간의 소통이 필요하다.

- 지속가능개발이란 “미래세대의 욕구를 충족시킬 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 욕구를 충족시키는 개발”이라고 정의(부룬틀랜드 위원회, 1987, 우리 공통의 미래)되는바, 지역커뮤니티를 통해 미래세대의 욕구와 현재세대의 욕구의 합의점을 찾는 것이 필요하다.
- 도시매력의 증진, 인구를 유인할 수 있을 정도의 흡인력있는 도시가 되기 위해서는 그 연계 사슬안에는 일자리 즉 기업들도 있어야 하는데, 이 모든 것들이 지속가능한 국제자유도시의 구성요소이며 그것은 도시형태로 구현된다. 그리고 그 도시형태를 결정하는 것은 지역주민들이어야 하며, 그것은 지역커뮤니티를 통해 제시되어야 한다.
- 기존의 도시이론가들이 추구했다가 실패한 다양한 사례들은 그 도시계획을 추진했던 사람이 그 지역 커뮤니티에 속해 실제 거주하지 않았거나 혹은 거주했으나 주변환경을 제대로 인지하지 못했기 때문이라고 지적된다(마쓰나가 야쓰미스, 2006, p. 32). 지역주민들의 참여는 도시개발의 성공을 좌우한다.

4. 제주형 미래도시 : 지속가능한 국제자유도시

1) 디자인 경쟁을 통한 주택품질 제고

○ 현재 제주도에서는 국제자유도시의 성공시 겪게 되는 필연적인 문제들이 발생하고 있다. 인구증가로 인한 주택수요 급증 그리고 부동산가격의 급상승이 그것이다.

○ 가격상승은 주택공급기업들의 진입으로 귀결되었다. 주택수요의 급증은 주택공급주체들의 시장진입을 가속화하였지만, 공급되는 주택들은 제주도민이 원하는 양질의 주택이라고 하기는 어려웠다. 자연녹지에는 개별입지형태로 무분별하게 주택이 건설되었다. 이러한 현상은 이윤극대화를 추구하는 민간기업으로서는 당연한 행태이며 모든 나라에서 발생하는 현상이다.

"....디자인 측면에서도 민간자본은 투입자본의 조기회수만을 추구한 나머지 대중에게는 기만적인 것이 되거나 미적인 가치를 무시하는 경우가 많다...."

"....지방도시의 경우 지가가 비교적 싸기 때문에 농지가 무계획적으로 택지화되어 그곳에 주위의 경관과는 전혀 어울리지 않는 주택이 난잡하게 집중적으로 건설되는 경우를 많이 목격할 수 있다."

(마쓰나가 야쓰미스, 2006, p. 176, p. 183)

○ 도시미관을 해치는 이러한 주택들의 무계획적 입지는 난개발의 한 축을 담당하게 되고 결국은 제주의 도시경쟁력을 상실하게 만드는 요인이 된다.

- 이에 비해 최근 행복도시는 도시내 모든 건축물에 대해 디자인 경쟁을 붙이고 있다. 건축비용을 최소화하는데 초점을 맞추는 것이 아니라, 오히려 강력한 규제를 통해 건물 디자인 가이드라인을 마련하고 준수를 강제하며, 택지내 공동주택도 디자인 경쟁을 통해 선택된 건설사가 건축하도록 하고 있다. 심의과정은 주민에게 투명하게 공개된다.

행복도시 내 모든 공공건축물은 설계공모를 통해 창의적인 디자인을 도입하고 각 건축물마다 이야기를 담아 도시이미지를 대표하는 건축물로 건설하고 있다. 또한, 민간건축물도 공공건축물처럼 특화될 수 있도록 토지에 대한 마스터플랜을 짜고 여러 필지를 묶어 설계공모·사업공모를 시행하고 있다.
디자인, 신기술, 도시와의 조화 등 질적인 평가를 통해 토지를 공급하고, 이외 토지도 공공건축가를 지명해 토지공급 단계부터 자문을 통해 우수한 건축물이 나오도록 유도하고 있는 것이다.
이런 과정을 통해 현재 새로운 유형의 주거단지와 상가들이 들어서고 있다. 이로 인해 우수한 디자인, 적정 분양가 유도, 조기 편의시설 입점이라는 일석삼조의 효과를 거두고 있으며, 이는 상가분양자, 사업시행자, 이용자 모두 윈윈하는 상생모델로 자리잡고 있다.

뉴스토마토, 2015.12.29일자

○ 이제 제주도 또한 도시경쟁력을 강화하고 지속가능한 국제자유도시를 위해 도시경관 가이드라인의 강력한 규제, 그리고 향후 도시 재생 및 택지개발시 건축물에 대한 디자인 경쟁체제를 도입하여야 한다. 디자인 경쟁시에는 심의과정을 제주도민에게 생중계하는 것이 도시개발에 도민참여를 유도한다는 측면에서 바람직 할 것이다.

2) 단면적 주택정책이 아닌 도시개발정책으로의 진화

○ 현재 국내에서는 지속가능개발의 개념에 기반한 뉴어버니즘, 어번빌리지와 같은 새로운 도시개발의 모형들이 제시되고 있는데, 이에 대한 논의가 부족한 제주지역은 과거의 단순한 모형들, 실패한 사례들을 답습할 우려가 있다.

- 다음 사진은 도시계획의 가장 큰 실패사례로 꼽히는 미국 미주리 주 세인트루이스 푸르트이고단지의 철거사진이다. 이 단지는 주택공급을 위해 일자리도, 직주근접을 위한 어떤 교통수단도입의 고려도, 사회계층혼합(Social Mix)도, 커뮤니티에 대한 고려도 없이 오로지 "비용"만을 고려하여 값싼 주택을 공급한 사례이다.
- 이 단지는 주택수요자의 외면을 받았으며, 황폐화된 후 20년밖에 되지 않은 1972년 철거되었다. 수요를 고려하지 않은 주택공급, 정주환경과 직주근접을 고려하지 않은 주택공급의 결과를 잘 보여준 사례라고 할 수 있다.

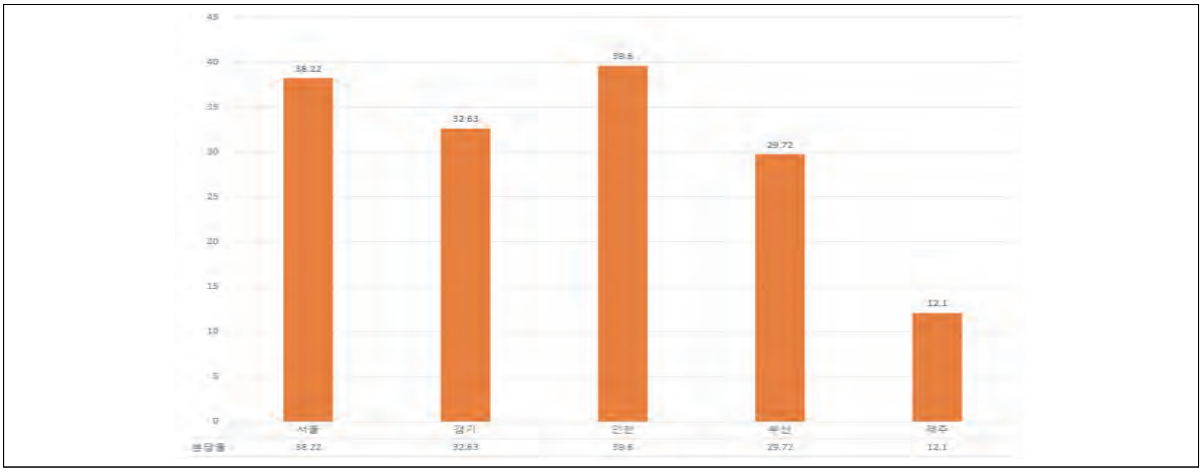
〈그림 1〉 푸르트이고 단지의 실패

출처 : http://en.wikipedia.org

○ 이는 저소득층에게 제공되어야하는 공공임대주택에 있어서도 마찬가지로 주의해야할 점이다. 제주도의 교통여건은 타 지자체에 비하여 상당히 열악하다. 제주도의 대중교통 분담율은 12.1%에 불과하며, 자가용 의존도는 7.86%에 불과하다.

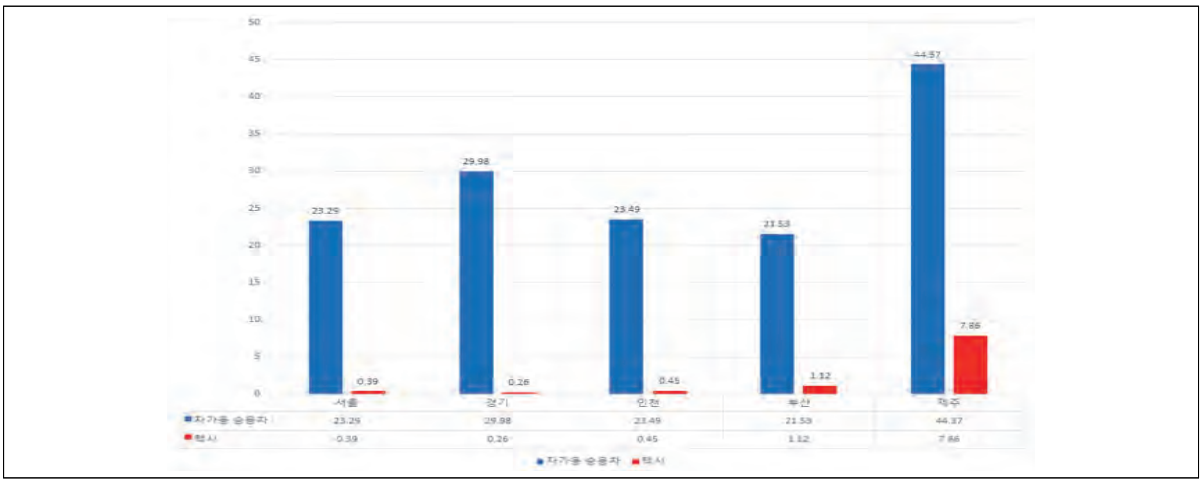
- 자가용 의존도가 높다는 것은 그만큼 배기가스 등 환경오염의 문제가 촉발된다는 것이다. 제주국제자유도시의 도시경쟁력을 제고하는데 있어 교통문제를 외면할수 없는 이유는 그것이 접근성의 문제보다 "환경보전"의 문제와 직결되기 때문이다.

〈그림 2〉 제주도와 타 지자체의 대중교통 분담율



자료 : 국토교통부, 「2014 교통이용실태조사」, 한국교통연구원의 내용을 재구성함

〈그림 3〉 제주도와 타 지자체의 자가용 및 택시의 교통분담율



자료 : 국토교통부, 「2014 교통이용실태조사」, 한국교통연구원의 내용을 재구성함

○ 제주도의 임대주택을 공급하는 주체는 단순히 주택만을 건설하는 것이 아니라, 공공임대주택의 교통망, 혹은 직주근접을 만족하는 입지, 제주국제자유도시 도시경쟁력을 보장하는 디자인품질 확보를 할 수 있어야 한다.

- 만약 제주도의 새로 공급되는 임대주택이 직주근접의 조건을 만족하지 못하거나 혹은 저렴한 토지비용으로 인해 도시 외곽에 건설된다면, 그리고 저소득층 교통수단의 문제를 해결하지 못한다면, 건설된 임대주택은 소득1분위로 채워지지 못할 것이다.
- 저소득층의 주택수요를 고려하지 못한 임대주택 공급은 소득 2분위조차도 입주를 포기하게 되고, 그 결과 최초 정책목표와는 달리 다자녀 요건을 만족하는 중산층 혹은 고소득층의 세컨드하우스로 전락할 위험이 있다.

○ 결국 현재 제주도가 직면한 여러 문제들은 주택만을 공급해서 해결될 문제가 아니라 교통망의 확충, 일자리 창출과 같은 산업의 문제, 사회형평성의 문제를 동시에 해결해야하는 도시개발의 문제이다.

- 따라서 현재 제주도에서 화두가 되고 있는 주택공급의 문제는 주택만 공급하는 단면적 문제로 다룰 것이 아니라 제주국제자유도시의 도시경쟁력을 제고하는 도시정책의 일부로 다루는 것이 바람직하다.

○ 최근 마련된 제주도의 주택공급정책의 방향은 임대주택 공급을 핵심으로 하고 있다. 그러나 분양주택에서 촉발된 초과수요와 가격상승은 임대주택공급만으로는 안정화가 어렵다. 가격상승기에 저소득층의 주거안정을 위해 임대주택을 공급하는 것은 타당하다. 그러나 그것만으로 가격안정화는 불가능하다. 분양주택에 대한 수요는 임대주택공급으로 해소되지 않는다.

- 싱가포르는 2009년부터 급격한 주택가격 상승을 겪으며 그것의 원인이 저금리와 투기수요 때문이라는 것을 인지했다. 그리고 2013년 부동산시장에 대한 수요억제 정책(Cooling Measure)을 실시하였다. 공공임대주택과 민간분양주택시장에 2만호를 공급하는 정책을 발표하였고 취득세를 올리고 담보대출규제를 강화하였다. 주목할 것은 공공임대주택과 민간분양주택 모두에 대해 공급정책을 실시하였다는 것이다.

○ 경제학에는 차선의 이론(Second Best)이라는 것이 있다. 이는 완전경쟁시장의 요건이 5가지라면, 그 중의 하나가 만족이 안되도 완전경쟁시장에 가까운 결과를 얻을 것이라고 기대하지만, 즉 최선은 아니라도 차선은 되겠지라는 기대를 하지만, 그 결과는 그렇지 않다는 것이다.

- 정책에 있어서도 시장에서 발생하는 문제들 중 일부만을 제거하면, 전부 다 일거에 제거하는것 만큼은 못되도 일정정도의 성과를 달성할 수 있을 것이라고 정책입안자는 기대하기 마련이다. 그러나 그 결과는 정책을 처음부터 시도하지 않은 것 만 못할 수 있다.

○ 제주도의 현재 상황에서 분양주택의 공급없이 임대주택만을 공급하는 정책은 대단지 아파트에 대한 초과수요를 잔존시킨 상태여서 부동산가격 안정화에 기여하기 어렵다. 문제는 가격안정화는 중산층만의 주거복지가 아니라, 저소득층에게도 연결되는 주거복지의 일부라는 것이다.

- 분양주택에 대한 초과수요가 잔존한 상태에서는 대단지 아파트 가격이 계속 상승하게 되고, 대단지 아파트의 가격상승은 주변으로 확산되고 다른 유형의 부동산가격에까지 영향을 미치게 된다. 부동산가격의 상승은 결국 건축원가에도 영향을 미치게 되며, 이는 공공임대주택의 원가에 영향을 미친다. 그 결과 임대료가 낮아지기 어렵게 된다.

  더 큰 문제는 부동산정보가 투명하지 않은 지역시장에서 거래가 활발한 아파트가격은 일종의 지표(signal)역할을 하게 된다는 것이다. 시장에서 구매자는 구매하고자하는 부동산의 가격이 높은지 낮은지 알 수 없을 때 비교대상을 찾게 된다. 단독주택의 거래가 희소한 경우 비교가격을 찾지 못해 비교대상은 아파트로 이전된다. 높은 아파트가격은 단독주택의 높은 호가를 정당화해준다. 거래는 성사되고 호가는 시장에서 가격으로 실현된다. 그 단독주택의 물리적 상태나 입지에 관계없이 말이다.

○ 분양주택의 공급에 대해, 저소득층의 공공임대주택이 더 우선되어야 한다는 것은 당연하겠지만, 분양주택과 저소득층의 공공임대주택의 공급은 동시에 고려되는 것이 바람직하다.

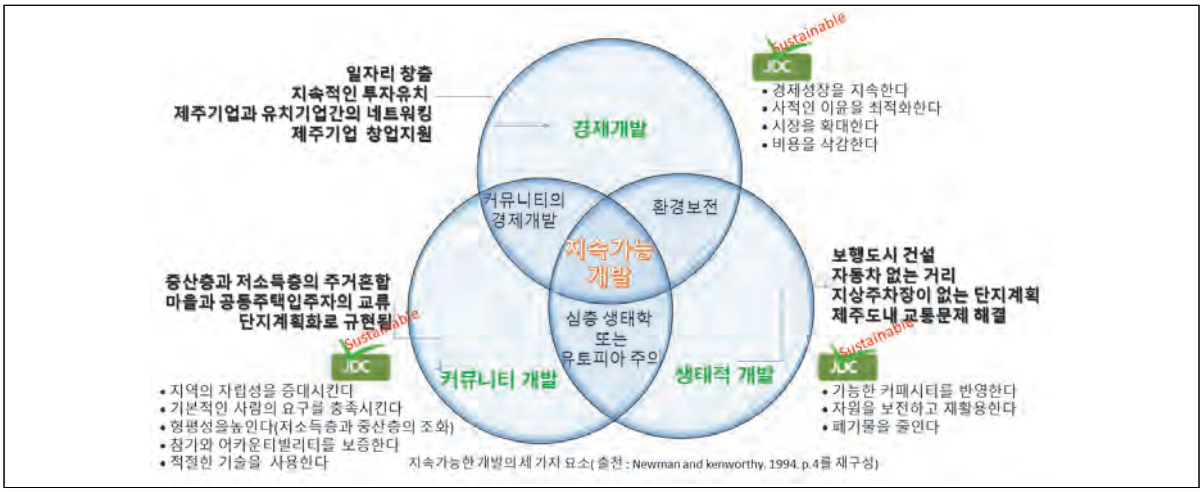
- 그것은 사회계층혼합(Social Mix)를 위해서도 그러하며, 공공임대주택을 공급받을 저소득층의 임대료 부담을 낮추는 방법을 고안하기 위해서도 그러하다. 단지로 구획화되어 고립된 공공임대주택은 계층갈등을 유발하고, 그러한 계층갈등은 사회형평성을 저해하여 제주국제자유도시의 도시경쟁력을 약화시킨다.
- 나아가, 저소득층은 반드시 중산층으로 전환되어야 하는 바, 중산층이 수요하는 대단지 아파트의 가격을 안정화시키는 것은 저소득층의 계층간 사다리를 확보하는 길이기도 하다.

3) 지속가능개발의 요건을 만족하는 도시개발

가. 지속가능 개발의 요건

○ 지속가능한 제주국제자유도시는 제주도민의 주택수요에 투영되는 세개의 요건 일자리, 자연환경의 보전, 지역커뮤니티와의 소통을 만족시키는 도시여야 한다. 이 세개의 요건은 결국 산업(일자리), 자연환경, 사회형평성(커뮤니티)이라는 지속가능개발의 요건을 용어만 달리 표현한 것이다.

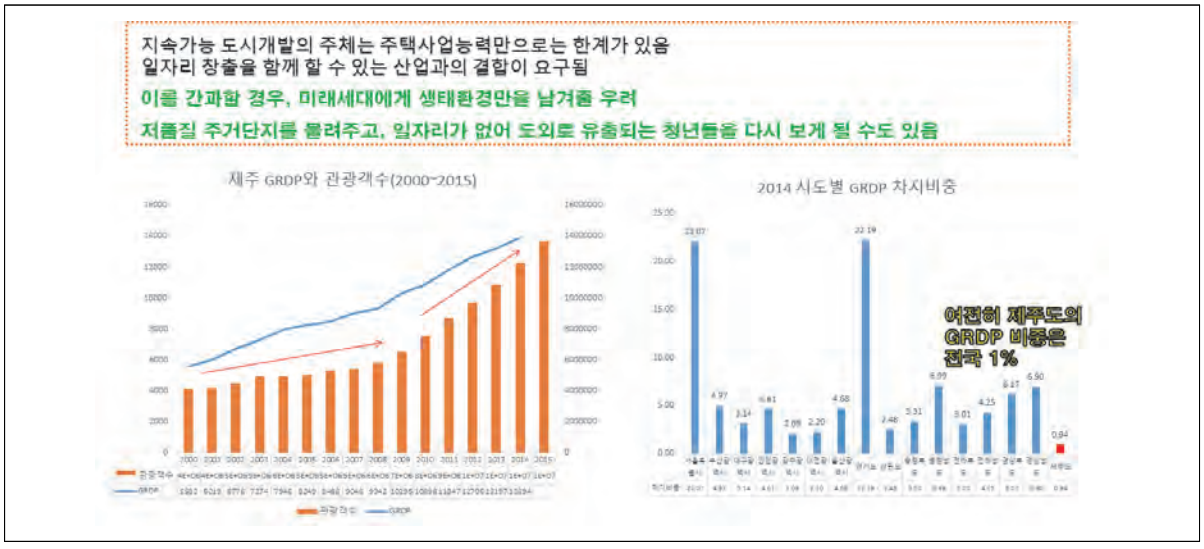
- 카이도 기요노부(2007)는 지속가능 개발의 세가지 요건을 “경제개발(일자리), 생태적개발(자연환경보전), 사회개발(지역 커뮤니티)”로 표현하였다(다음의 그림 참조)



나. 일자리의 중요성

○ 지속가능한 제주국제자유도시 개발이란 단순히 주택만을 공급하는 것이 아니라 **자연환경을 보전하면서 일자리를 창출할 수 있는 기업들을 유치하여 산업을 육성하고 나아가 지역 고유의 커뮤니티를 발전시켜 사회형평성을 높이는 것**을 의미한다.

- 투자유치가 계속되어야 하는 이유가 여기에 있다. 그간 많은 성과를 이루어왔으나 아직까지도 제주도 기업은 영세성을 극복하지 못하였다. 제주도 기업은 도외의 큰 시장으로 나아가고자 하여도 마케팅 역량이 부족한 상태이다.
- 또한 앞서 살펴본 바와 같이 주택이란 일자리가 창출되는 공간에 존재하여야 주택수요자들의 선택을 받을 수 있다. 나아가 인구가 계속 유입될 수 있는 도시매력의 요건중 가장 큰 것이 바로 일자리이다. 지속가능한 제주국제자유도시는 일자리를 창출하는 산업육성을 계속 유지해야만 하며 따라서 투자유치는 계속 되어야 한다. 다만 투자유치 이외에 사회형평성을 높이고 자연환경을 보전할 수 있는 사업들을 구상하여 동시 추진해야한다는 것이 과거의 개발기조와의 차이이다.
- 제주도의 관광객이 1300만명을 넘어선 2016년에도 아직까지 제주도의 GRDP는 전국의 1% 수준에 불과하다는 것을 잊지 말아야 한다. 제주기업은 유치기업과의 연계를 통해 제주도의 산업생태계를 이루고 도외의 더 큰 시장으로 진출해야만 한다.



다. 자연환경의 보전

○ 지속가능개발의 자연환경보전 개념은 개발을 하되, 자연환경을 최대한 보전한다. 환경의 보전은 “도시의 재생과 건물의 재이용, 복합적인 토지이용, 대중교통수단 이용촉진”(마쓰나가 야스미스, 2006, p.37)을 통해 구현된다.

- 또한 새로운 곳(그린 필드)을 개발하기보다 기존의 기성 시가지(브라운 필드)를 먼저 개발하는 것이 바람직하다는 취지로 “고밀도 개발이 무조건 좋은것 처럼 그리고 복합화라하여 무늬만 복합이지 문화나 업무, 오락 등 도시의 매력을 끌어낼수 있는 수요에 부응한 복합이 아닌 근린상업수준의 기능만을 끌어들여 복합화라고 한다면 가뜩이나 열악한 주변환경을 더욱 악화시키는 결과를 초래(카이도 기요노부, 2007, p. 4)"하게 됨을 명심해야 한다.

- 지속가능개발은 녹지를 훼손하는 외곽지역으로의 확산을 자제하는 것을 기본으로 하지만, 그렇다고 해서 반드시 도시내부의 브라운필드만을 개발할 것을 강요하는 것은 아니다. 정책입안자는 지속가능개발의 개념을 훈고학적으로 운용할 것이 아니라 보다 탄력적으로 운용하는 유연성이 요구된다.
- 인구가 지속적으로 감소추세에 있는 타 지자체로서는 구도심내의 빈집, 빈 건물들을 활용하여 주택을 공급하는 것이 가능하므로 브라운 필드의 개발만으로도 주택수요를 충족할 수 있다.
- 그러나 현재 제주도와 같이 도내에 공실된 주택이나 건물이 없고, 더이상 개발가능한 용지가 없으며, 고밀도 개발에 대한 주민 동의가 없는 상황에서는 브라운필드 개발만을 고집할 수 없다. 구도심 개발만을 해서는 폭발적으로 증가하는 인구와 주택수요를 해소할수 없기 때문이다. 비어있는 건물이 없는 상황에서 "바르셀로나 모델"을 제주도의 구도심에 적용하는 것은 사실상 불가능하다.
- 고밀도 개발 즉 용적율 규제 완화는 신중하게 접근해야 한다. 기성시가지내에 더이상 개발할 곳이 없다하여 용적율을 지나치게 완화하면 주변과 어울리지 않는 건축물의 생성으로 도시경관을 오히려 해칠수 있고 이는 오히려 도시경쟁력을 저하시킨다. "밀집주택지를 고층화하거나 슈퍼블록화하여 재개발한다는 계획은 보행자의 침투성을 낮추는 효과를 가져와(마쓰나가 야스미스, 2002006, p. 171)" 도시의 매력을 반감시킨다.
- 규제완화와 규제강화는 필요한곳에 적절히 활용되어야 한다. 규제강화라하여 모든 곳에 규제를 도입하는 것도 지양해야하며, 규제완화가 시대의 요구라 하여 모든곳에 규제를 완화하면 정부실패와 시장실패를 동시에 경험하게 된다.

○ 자연환경의 보전은 보행도시[2]의 개념과 연결되며, 교통망의 건설, 대중교통수단의 확충과 연결된다. 지금까지 제주도내에서는 자연환경보전에 대해 단순히 녹지파괴만을 막으면된다는 인식이 주를 이루었으나 대중교통망의 확충이 보다 많은 것을 해결할 수 있다.

- 대중교통이 열악한 제주도에서 계속적으로 자가용과 렌트카가 급증하게 되면 공기오염의 문제가 심각해진다. 따라서 대중교통망을 확충하고 구도심의 보행도시화를 추구하고 새로이 공급될 택지개발에 있어 자동차의 사용을 최대한 자제할 수 있는 어떤 기능을 도입하는 것은 그 자체로서 자연환경을 보전하는 개발이 된다.

라. 사회적 형평성의 제고, 지역 커뮤니티의 발전

○ 지속가능개발의 개념은 사회적 형평성과 지역커뮤니티의 발전을 또하나의 중요한 축으로 삼는다. 먼저, 지속가능한 국제자유도시 개발을 위해서는 "지향해야 할 도시상을 행정과 시민이 공유"하는 과정이 필요하다.

- 제주도에서도 제주미래비전과 같은 용역을 진행하면서 제주의 미래상을 제시하고 많은 제주도민의 의견수렴을 하고자 노력한 바 있다. 그러나 이것만으로는 부족하다. 제주의 미래상에 대하여 제주도민의 의견이 지속적으로 행정과 교류할 수 있도록 장치를 마련하는 것이 필요하다.
- 행복청은 행정중심복합도시를 개발하면서 주민을 도시개발에 적극적으로 참여시켰다. 주부모니터단은 시행되는 도시정책에 적극적인 의견을 개진하며 지역발전을 위한 활동을 추진해나갈 뿐만 아니라 행복청의 주관 세미나에서 자신들의 활동에 대해 홍보하는 세션을 가지기도 하며 활발한 활동을 하고 있다.

2) "어번빌리지에서는 보행자의 침투성은 매력적이며 새로운 도시환경의 창조에 결정적인 요소라고 지적한다. 이때 침투성이란 어떤 환경이 일정한 장소에서 다른 장소로 이동하는 사람에 대하여 얼마나 많이 접근할수 있는 선택지를 제공하고 있느냐(마쓰나가 야스미스, 2002006, p. 171)"라는 개념으로 정의된다.

행복청, 행복도시 주부모니터단 추가 위촉

행정중심복합도시건설청은 5일 정부세종청사 6-3동 종합사업관리상황실에서 '행복도시 주부모니터단' 5명을 추가로 위촉했다.
이번에 위촉된 주부모니터단은 지난해 공동주택 입주로 인구가 늘어난 세종시 도담동(4명)과 종촌동(1명)이 대상이며, 이미 활동 중인 주부모니터단(19명)과 함께 활동하게 된다.

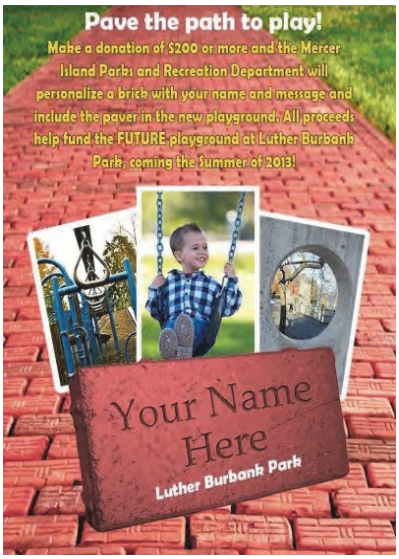
그동안 주부모니터단은 ▲정책의견 제안 ▲각종 행사지원 ▲봉사활동 ▲행복도시 이야기(소식지) 기고 ▲주민 만족도 조사 등 다양한 활동을 벌이고 있다.

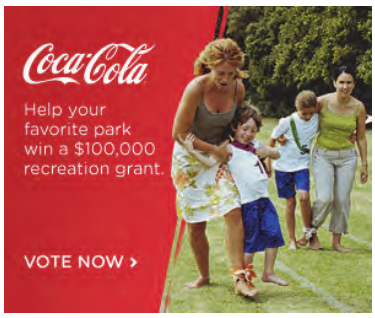
네이버뉴스 2015년2월5일자

○ 공무원조직이 아닌 주민의 자발적인 협조를 통해 자기 지역주민의 의견을 행정에 전달하고, 행정이 미치지 못하는 곳에 정책효과가 전달되도록 하는데에 지역커뮤니티가 기여하는 시스템을 만들어야 한다. 지역주민들의 이러한 참여는 도시정책과 개발에 있어 주민을 소외시키지 않는 효과가 있을 뿐만 아니라 지역주민간 소통을 활성화시켜 지역의 활력을 배가시키는 효과도 가져온다.
- 도시개발에 대한 지역주민들의 의견들이 단기이익을 추구하는 데에 매몰되지 않도록, 지역주민들간 계층갈등을 방지할수 있도록, 친환경과 일자리가 자기지역에 공존하는데에 합의할 수 있도록 지역주민간 커뮤니티를 강화하는 것은 "신뢰"라는 제주도의 사회적 자산을 생성한다.

○ 사회적 형평성의 달성은 계층혼합으로도 나타나는데, 택지개발로 새로운 주택단지가 형성될 때에는 분양주택과 임대주택의 적절한 혼합이 필요하다.
- 특히 공급되는 주택의 일정 비율은 토지공급가격을 낮추는 대신 도의 재산으로 기부채납을 받고, 이를 저소득층을 위한 임대주택으로 활용하는 방안을 고려할 필요가 있다.
- 공공임대주택은 단지형으로 추진될 경우, 인근 주민들과 단절되고 낙인효과가 발생하여 오히려 저소득층의 외면을 받을 우려가 크다. 중산층과 저소득층의 적절한 계층혼합(Social Mix)의 방안을 고민해볼 필요가 있다.
- 제주도에 투자하는 투자기업들의 기부를 유도하여 택지개발 내 일부 세대들을 도의 재산으로 기부받되, 단지 입구에는 해당 기업들의 이름을 새겨주는 방안도 고려해볼만 하다.

○ 유치기업들이 제주도의 마을들과 교류하는 방안은 지금까지 많은 시도가 있어왔다. 지금까지는 유치기업들이 제주도내 장애우를 지원하거나 무형의 봉사활동을 통해 지역 커뮤니티와 교류해왔다. 이제 이 무형의 지원을 "형태가 있는" 지원으로 보완해볼 필요가 있다.
- 유치기업들이 마을의 놀이터를 보수하거나, 마을회관을 보수해줄 때 해당 시설물에 기업의 이름을 새기는 것이다. 이러한 기부활동은 자신이 기부한 결과를 시각적으로 확인할 수 있어 심리적 보상을 배가하고, 기부받은 마을도 그 새겨진 이름을 보면서 유치기업의 기부와 봉사를 잊지 않게 된다.





- 무엇보다도 봉사에 대한 이런 확실한 보상은 더 많은 기부와 봉사를 확산시킨다는 장점이 있다. 미국과 유럽에서 이러한 봉사에 대한 보상장치는 보편화되어 있다 : "독일의 로맨틱 가로가 있는 작은마을의 벽에는 이러한 마을의 복원에 협력한 사람들의 이름이 새겨져 있다(카이도 기요노부, 2007, p. 7)"
- 이러한 지역 커뮤니티의 발전은 사회적 형평성을 높여 제주국제자유도시의 도시매력을 증진시키고 도시경쟁력에 일조하게 될 것이다.

5. 지속가능한 제주국제자유도시와 JDC의 역할

○ 지속가능한 제주국제자유도시의 개발에 있어 제주국제자유도시개발센터의 역할은 이제 더 중요해질 것이다. 지속가능개발의 개념이 단순히 산업만을 육성하는 것이 아니라 자연환경을 보전하면서 사회형평성을 높이는 것을 포괄하기 때문이다.

- 여전히 제주국제자유도시 개발센터의 역할이 요구되는 이유는 지속가능개발의 개념안에 일자리 창출 즉 산업육성이 있기 때문이다. 이제 제주국제자유도시는 산업육성을 함에 있어 제주도민들의 주거와 교통, 사회적 형평성 촉진을 위한 사업들도 함께 고민하여야 한다.
- 제주국제자유도시개발센터의 강점은 도시개발의 경험을 가지고 있고, 무엇보다도 기존 투자유치기업의 네트워크를 가지고 있다는 점이다. 기존의 유치기업들은 제주도 기업들과 네트워킹하여 산업생태계를 촉진하여야 한다. 최근에는 실제로 제주첨단과학기술단지에 입주한 기업과 제주기업이 어떤 식으로 산업생태계를 형성할 수 있는 지를 보여주는 사례가 있었다.
- 첨단과학기술단지의 다음카카오의 "메이커스 위드 카카오"는 창업한 제주청년들의 제품들을 온라인을 통해 판매할 수 있도록 해주었다. 제주청년들의 제품이 관광지 입점시의 높은 수수료로 인해 판매에 난항을 겪을 때 다음카카오는 이들에게 새로운 시장을 열어주었다. 품질이 좋은 제주청년들의 제품은 물론 12시간만에 동이 났다.
- 이 사례는 마케팅에 난항을 겪는 제주기업들이 유치기업들과 어떤 방식으로 협력할 수 있는지를 보여준다. 그리고 이를 조직화하는 힘은 유치기업들과의 오랜 교류를 통해 신뢰관계를 가지고 있는 제주국제자유도시개발센터의 보유자산이다.

메이커스 위드카카오는체험프로그램오픈에앞서제주지역창작자가만든한라봉 가습기와제주올레와 함께작품간세인형 등제주지역에서생산된실물상품을판매한바있다. 메이커스 위드카카오는매년1천3백만 명이 방문하는 제주가 앞으로도 국내외에서 선호되는 여행지로서 자리 잡을 수 있도록 특별한 제주 체험 프로그램들을 차례로 소개할 예정이다. 카카오 홍은택 소셜임팩트팀장은 "메이커스 위드카카오에서는천편일률적인제주의관광상품이아니라제주가가진숨은 매력을체험할수있는프로그램들을공동주문방식으로모집하고운영할수있다"며 "첫번째체험프로그램을시작으로앞으로다양한제주체험프로그램을소개할계획"이라고 밝혔다.

메이커스 위드카카오는 수요가발생한만큼제품을생산및유통해서재고를없애고제조업의혁신을만들겠다는취지로선보인플랫폼이다. 카카오 김범수 의장이 발표했던 소셜임팩트 사업의 첫번째모델이다.
아트토이 피규어, 패브릭 제품, 업사이클링 소품 등 소비자의 눈길을 끄는 독특한 상품들이 매주 업데이트되며 단 일주일간, 이윤을 만들 수 있는 최소생산 수량 이상의 주문이 접수된 상품에 대해서만 생산에 들어가는 것이 기본이다. 카카오는 메이커스 위드카카오의소셜임팩트를 문화사업전반으로 확대해나갈계획이다.

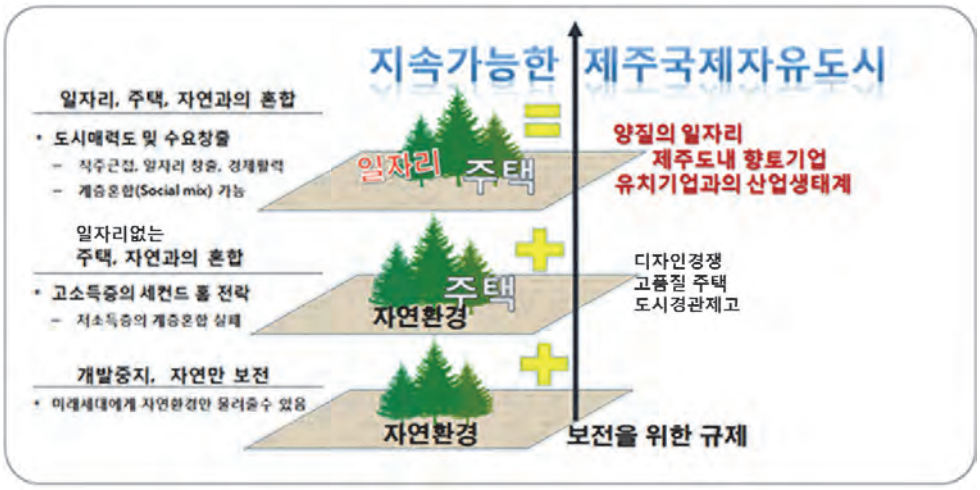
헤드라인 제주, 2016년 5월 17일자

○ 제주국제자유도시 개발센터는 이러한 사례들이 더욱 많이 나타날 수 있도록 유치기업과 제주기업들의 연계를 촉진하는 역할을 수행하고, 나아가 유치기업이 마을단위로 이미 시행하고 있는 "무형의 기부와 봉사"를 "유형의 기부와 봉사"로 전환될 수 있도록 촉진하는 역할을 해야한다.

- 마을단위로 놀이터를 보수해준 유치기업이 놀이터 시설물이나 간판에 기업이름을 새겨 보전할 수 있도록 이를 제도화하고, 마을회관에 마을 아이들을 위한 도서를 기부하고 책장에 기업의 이름을 새길수 있는 활동들을 구체화하는 것도 제주국제자유도시 개발센터의 역할이 되어야 한다. 이 작은 활동들은 제주도민들이 투자유치에 대한 반감을 완화시키고 국제자유도시 개발이 제주도의 발전에 어떤 식으로 기여하는지 피부로 느끼게 해줄 것이다.

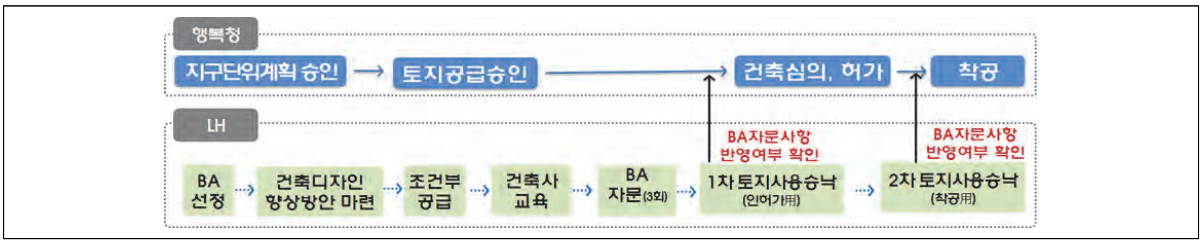
○ 하지만 무엇보다도 중요한 것은 제주국제자유도시 개발센터가 향후 제주도의 주택문제를 해결함에 있어 단면적인 주택정책을 복합다면적인 도시개발정책으로 변모시키는데에 주도적 역할을 수행해야한다는 것이다.

- 다음 그림에서 보는 바와 같이, 자연환경만을 보전한다면, 미래세대에게 자연환경만을 물려주고, 양호한 일자리를 줄 수 없다. 자연환경을 훼손하지 않은 상태에서 저비용 저품질의 주택만을 공급한다면 도시경관훼손, 저소득층과 중산층의 갈등이라는 부담만을 미래세대에게 물려주게 된다. 따라서 일자리와 고품질의 주택 그리고 사회형평성이라는 미래자산을 도시형태로 구체화시켜 미래세대에게 물려주려면 제주국제자유도시의 역할이 주택뿐만 아니라 도시재생으로까지 확산되어야 함을 의미한다.



○ 디자인 경쟁과 더불어, 누가 도민에게 더 양호한 일자리를 창출할 수 있는지, 누가 도민에게 더 품질좋은 주택을, 누가 더 도민에게 더 좋은 정주환경을 제공해줄 수 있는지를 경쟁을 통해 선택받아야 한다. 그 선택은 행정에 의해서만 결정되는 것이 아니라 도민의 폭넓은 참여를 통해 결정되어야 한다. 도민들은 이 경쟁과정을 투명하게 들여다볼 수 있어야 한다. 이를 통해 제주도내 주택품질, 정주환경의 품질에 한 논의가 풍부해져야 한다.

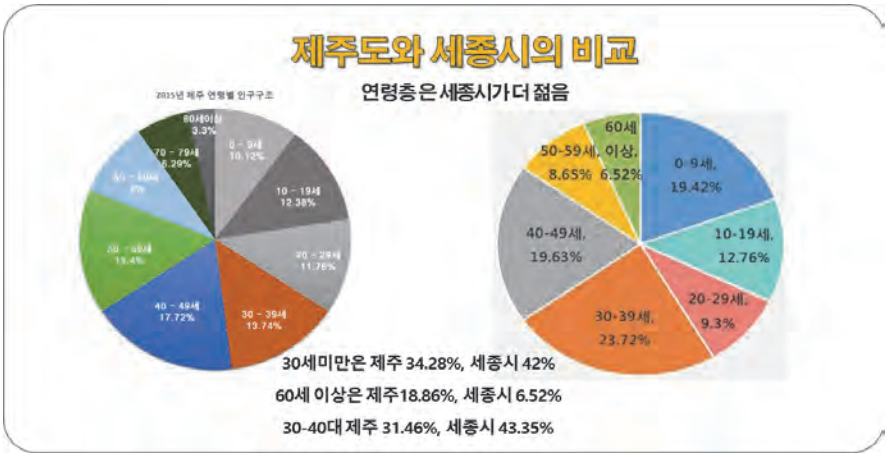
- 행정중심복합도시청은 행복도시의 모든 건축물에 대하여 디자인경쟁을 실시하였고 그 과정을 주민들에게 투명하게 공개하였다. 대기업이라 할지라도 디자인 경쟁에 있어 그 수준이 우월하지 못하면 탈락되었다. 반면, 알려지지 않은 건축가라 할지라도 디자인경쟁에서 우월한 수준을 보이면 선택되었다. 그 과정의 공정성은 주민들에게 공개를 통해 검증받았다.
- 이러한 일련의 과정들은 도시의 디자인품격만 상승시키는 것이 아니라, 주민들의 참여를 증신시키고, 미래 발생할 갈등을 미리 해소함으로서 행정비용을 최적화하는 효과까지 가져온다. 제주국제자유도시 개발센터는 향후 산업단지를 계획하거나 도시재생에 참여할 경우 이러한 과정들을 투명하게 운영되도록 서포트하는 역할을 해야 한다.
- 행정중심복합도시 건설청은 디자인가이드라인을 해당 건설사가 제대로 이행하였는지를 건축심의 및 허가 단계에서 검증하고, 착공전에 한번 더 검증함으로서 도시경관유지를 위한 규제와 관리를 제도화하고 있다.



출처 : 행복청, 2015, 행복중심복합도시백서

○ 많은 논의가 필요하겠지만, 지속가능한 제주국제자유도시의 미래상은 기존마을과 새로운 주택단지의 소통이 계획적으로 이루어져야하고 일자리가 함께 있어야 한다. 제주도의 인구유입은 제주국제자유도시의 지속가능성을 보장하는 열쇠이다.

- 유입인구는 지방재정의 건실화해줄 뿐 아니라 인구 65만에 불과한 제주도가 제주기업들을 육성할 수 있는 배후수요 확보의 기반이 되기 때문이다.
- 제주도가 유의해야 할 것은 현재의 인구유입이 타 지자체에 비해서는 긍정적인 수준이지만, 만족할만한 수준은 아니라는 것이다. 다음 그림에서 보는 바와 같이 전국에서 인구유입에 있어 경쟁상대라고 할만한 세종시가 수도권 인구분산에 있어서는 제주도보다 그 성과가 덜하지만, 유입인구의 생산기여도는 제주도보다 더 나을 수도 있다.
- 그림에서 보는 바와 같이 30세 미만은 제주도가 34.28%, 30-40대는 제주도가 31.46%로 세종시보다 유입인구에서 차지하는 비중이 낮다. 반면 60세 이상은 제주도가 18.86%로 세종시의 6.52%보다 더 높다.



○ 이것이 의미하는 바는 직주근접의 편리성과 일자리창출이 동반되지 않은 주택공급 혹은 도시개발은 향후 인구유입에 부정적인 영향을 줄수도 있고, 인구유입이 지속되지 않으면 도시의 지속가능성도 보장될수 없다는 것이다. 단언하면, 현재 이 인구유입의 지속성을 유지하기 위해 적절하게 대응하지 않으면 향후 인구유입은 언제라도 인구유출로 반전될 위험이 있다는 것이다.

○ 이상의 논의를 그림으로 총괄하면 다음과 같다.

주) 위의 이미지는 위례신도시 주택단지계획의 이미지를 일부 변환하여 사용한 것임

6. 소결

○ 제주국제자유도시는 2016년 현재 변환국면을 맞고 있다. 수요의 급증은 도시재생을 논의를 불러일으키고, 택지개발의 필요성을 야기하면서 제주국제자유도시의 도시형태를 완전히 변화시키는 기폭제가 되고 있다.
- 2016년 오늘 현재는 제주도의 미래를 결정하는 중요한 순간이다. 인구를 계속 끌어들이는 도시의 매력을 증진시키기 위해서는 도시의 지속가능개발이 이루어져야하고, 이때 도시형태가 그 지속가능성을 결정하게 된다.

○ 도시개발의 경험, 유치기업과의 네트워크를 보유하고 있다는 점에서 제주국제자유도시개발센터의 향후 역할이 제주도의 도시경쟁력 강화에 중요해질 것으로 판단된다.
- 향후 제주국제자유도시 개발센터는 제주도의 개발기조를 “지속가능개발(Sustainable Development)"로 전환하고 추진중인 모든 사업에 환경보전을 위한 기능(교통체계와 디자인 가이드라인)을 보강하고 사회형평성을 높일수 있는 여러 장치들을 고민할 필요가 있다.

○ 제주도민들은 도시경쟁력을 높여 향후 미래세대들에게 물려줄 국제자유도시의 미래상에 대하여 합의를 해야한다. 행정은 이 합의를 조정하고 적절한 규제로 장치화하는 역할을 해야한다.
- 미래세대들에게 물려줄 국제자유도시의 미래상에 대하여 합의한다는 것은 단기이익을 포기하고 장기이익을 선택한다는 것을 의미한다. 용적율 규제에 합의하고, 불편할 수도 있는 주택 디자인 가이드라인을 준수하는 것이다.

그림출처 : 행복청, 2030 행복도시 미래비전 심포지엄 자료집. 2016

○ 행정은 또한 도시 디자인 가이드라인을 준수할 인센티브제도를 구상해야 한다. 일례로 제주의 경관유지를 위해 돌담을 보전하고 싶다면, 돌담을 허무는 것을 규제하는 것이 아니라, 돌담정비의 비용을 지원하는 인센티브제도를 마련하는 것이 바람직하다. 경제주체의 인센티브를 자극하면 정책효과는 배가되기 때문이다.

- 돌담을 허무는 것을 규제하면, 주택소유자는 돌담의 불편함 - 자주 무너짐, 해충의 존재 등-을 감수하는 것이 자신에게 비용으로 작용하기 때문에 법을 위반하고라도 돌담을 허물고자하는 유인이 발생한다. 반면, 이 비용을 보조금으로 보전해주면 주택소유자는 돌담을 허물 유인이 사라진다.
- 돌담의 보수비용 보전은 돌담 보수에 대한 수요를 증가시켜 돌담기술자들에게 일자리를 제공할 것이다. 경제주체의 유인체계를 고려한 정책들은 대부분 성공가능성이 높다.

도민들은 장기 명품도시 전략을 위해 규제를 감수할 것인가?

- 3층이상의 주택에 대해 옥상데크 조경 의무화 → 연관산업 활성화
- 돌담 유지시 년1회 돌담유지보수비용 지원 → 일자리 창출효과 (규제가 일자리를!!)
- 저층화,디자인 가이드라인 규제는 결국 단기이익의 포기 → 명품도시화로 장기 자산가치 상승

○ 제주형 미래도시 구상은 지속가능개발의 개념을 장착한 제주국제자유도시개발, 즉 지속가능한 제주국제자유도시 개발이다. 이를 위해서는 도민, 행정, 제주국제자유도시 개발센터가 각자의 역할과 소통의 통로를 찾아야 하며, 미래이익을 위해 단기이익을 어느정도까지 포기할 것인지에 대해 충분히 논의하고 제주도민과의 사회적 합의에 도달하여야 한다.

- 모든 선택에는 댓가가 따른다. 때문에 지금까지 제주도내에서는 개발의 댓가로 환경을 포기하거나 환경보전을 위해 일자리를 초기하는 방식의 댓가를 치러왔다. 이제는 댓가를 치르는 방식을 보다 고차원화 할 필요가 있다. 단기이익과 장기이익의 적절한 조화가 그것이다.

○ 이러한 사회적 합의에 도달하기 위해서는 제주도내에서 미래도시개발에 대한 세미나가 지속가능개발의 개념을 올바르게 전달하는 차원에서 풍부하게 이루어져야하고, 도민의 의견이 전달될 수 있는 기구-행복주부모니터단과 같은 주민자치형태의 참여-도 필요하다 .

- 최종적으로는 행정에서 이러한 사회적 합의를 규제로 제도화하여야 하며, 그 규제의 실행과정은 실시간으로 모니터링되어야 한다.

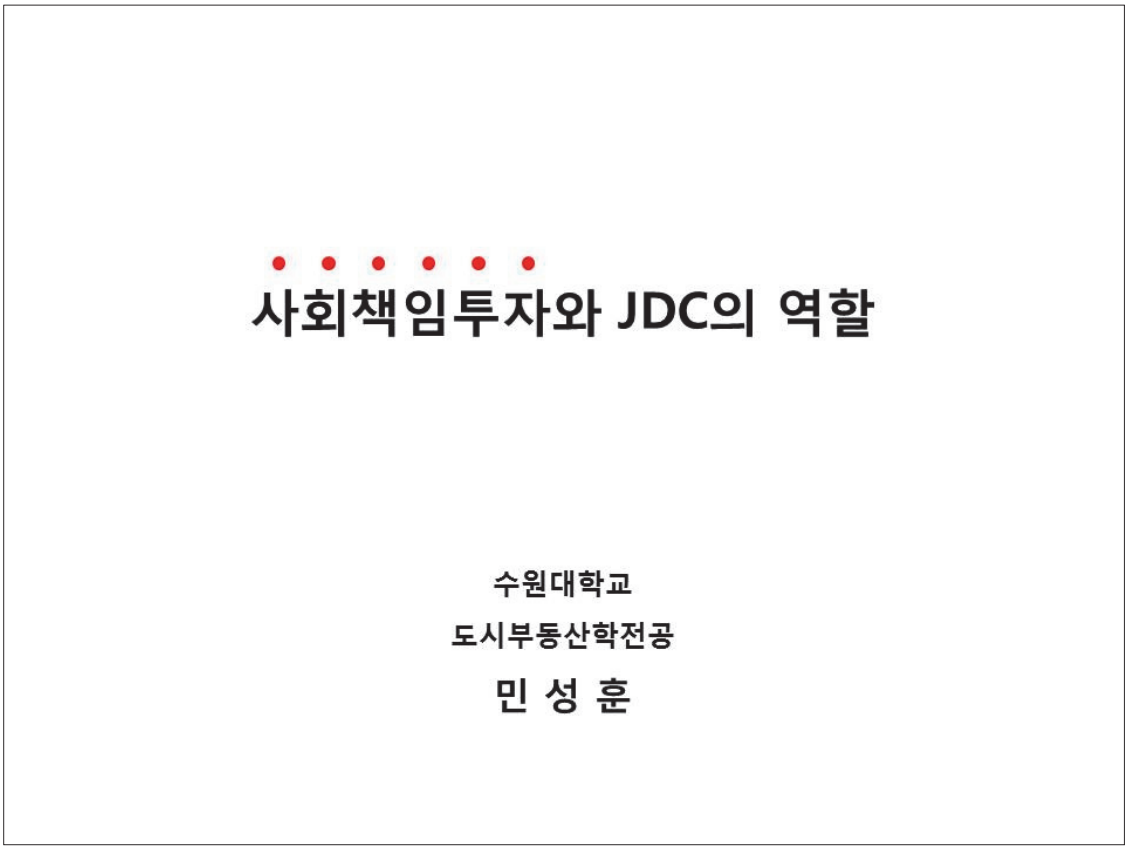
○ 제주도는 현재 제주국제자유도시 발전의 임계점에 도달하였다. 이제 여기서 추락하는가 혹은 상승세를 더욱 가속화시키는 가는 제주형 미래도시의 성공적 설계에 달렸다. 지속가능개발에 대한 개념 - 친환경, 일자리, 사회적 형평성-을 미래도시 설계에 반영하는 것은 그 성공의 열쇠가 될 것이다.

참고문헌

1. 정수연, 2013, 제주국제자유도시 투자유치제도의 바람직한 발전방향에 관한 연구,
2. 정수연, 2013, 제주첨단과학기술단지의 성과, 제주포럼
3. 정수연, 2015, 제주도 부동산시장 이대로 좋은가?, 정책토론회
4. 행복청, 2015, 행복중심복합도시백서
5. 카이도 기요노부, 2007, 콤팩트시티, 문운당
6. 정수연, 2016, 제주도 아파트 가격상승, 인구증가때문인가 저금리 때문인가?, forthcoming
7. 마쓰나가 야쓰미스, 2006, 도시계획의 신조류, 한울아카데미
8. 삼일PWC, 2016, JDC미래사업발굴용역보고서

사회책임투자와 JDC의 역할

민성훈(수원대학교 도시부동산학과 교수)



[사회책임투자의 개념과 역사]

부동산책임투자의 동향과 사례

JDC 투자사업에 대한 시사점

사회책임투자의 개념

"Socially Responsible Investing"

세상에 긍정적인 변화를 창조하는 기업을 지원함으로써 금융시장에서 수익을 취하는 투자방식
투자대상 기업이 사회적 책임을 다하도록 적극적으로 유도하는 투자방식

Ethical Investing

Sustainable Investing

Mission Investing

Morally Responsible Investing

Impact Investing

TBL Investing

Profit, People and the Planet

사회책임투자의 역사

미국 종교단체 Religious Society of Friends의 노예거래 참여 금지	여성평등, 시민권리, 노동문제 등 사회문제와 연관	연기금의 역할에 대한 이론 발전	희생과 봉사에서 수익과 위험관리로 개념 전환
	네이팜탄 생산자 Dow Chemical에 대한 사회적 저항 노동조합의 노동자 주거 및 의료시설 투자	카터, 레이건 등 정부정책에 반영 남아프리카공화국 Apartheid 종식에도 기여 - 투자회수	기관투자자의 참여 관련 리서치 발전 국제기구의 관심

전통적 윤리투자와 사회책임투자

"전통적 윤리투자"

종교활동에서 유래
사회문제에 관심
희생, 봉사, 정의

"사회책임투자"

금융기관의 참여
수익도 동시에 추구
환경, 사회, 지배구조

1995 WTO의 도하개발아젠다(뉴라운드) 중 윤리라운드
기업의 사회적 책임을 중시하는 국제사회 분위기 형성
금융기관에 있어서도 투자윤리가 경쟁력의 일부가 됨

2006 UN의 UNPRI(책임투자원칙)
2012 UNEP FI의 RPI(부동산책임투자)

UNPRI: ESG 이슈

Environmental

에너지, 쓰레기, 오염, 자연자원보전, 동물보호 등 중시
환경에 대한 각국의 규제가 강화됨에 따라 재무적으로도 중요하게 취급
→ **Environmentally Conscious Investing**

Social

종업원, 주주 등 내부인과 공급자, 지역사회, 정부 등 외부인에 대한 배려
포르노, 담배, 술, 무기, 도박 등 소위 죄악산업에 대한 투자 지양
→ **협의의 Socially Responsible Investing**

Corporate Governance

회계, IR, 임원보수, 이해상충, 컴플라이언스, 불법행위 등 기업의 투명성 강조
주주행동 등 강력한 실천으로 이어지는 경우도 많음
→ **Investor Activism, Shareholder Advocacy**

기관투자자와 사회책임투자

"일반투자자"	"기관투자자"
개인, 법인, 금융기관	연기금, 공제회, 공적 투자기관
단기실적 중시	장기투자 추구
위험선호도 다양	위험관리가 중요
고객만족 우선	공공적 측면 배려

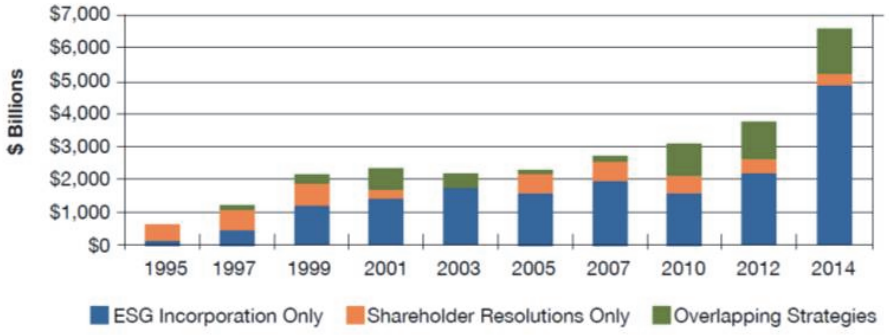
장기적인 관점에서 적정 수익을 추구하고
회계부정, 환경오염, 고객기만 등 미래 위험요소를 배제하며
고객과의 직접대면을 하지 않는 기관투자자의 특성에
사회책임투자가 잘 부합

사회책임투자의 시장규모

USSIF(The Forum for Sustainable and Responsible Investment)는 연기금, 금융회사 등의 ESG 관련 통계를 격년으로 발표

미국의 SRI 규모는 6조 5천 7백억 달러로 전문적으로 운용되는 총자산 36조 8천억 달러의 18%

2014년의 SRI 투자규모는 USSIF가 발표를 시작한 1995년에 비해 10배 가까이 성장



US Sustainable, Responsible and Impact Investing Trends 2014, USSIF

사회책임투자의 개념과 역사

[부동산책임투자의 동향과 사례]

JDC 투자사업에 대한 시사점

부동산책임투자의 개념과 특징

"Responsible Property Investing"

사회책임투자의 원칙 즉 ESG 이슈를 부동산투자에 적용한 것

E.S. 이슈와 밀접함

Environmental
부동산은 주변 환경과의 연관성이 큼

Social
부동산은 지역사회와의 상호작용도 강함

G. 이슈에서 자유로움

Corporate Governance
부동산투자는 주식투자와 달리
지배구조, 노동착취 등의 이슈와
거리가 있음
완성도 높은 사회책임투자가 가능

부동산책임투자의 행위규범

2012년 **UNEP FI(United Nations Environment Programme Finance Initiative)**는
부동산투자에 사회책임투자의 원칙을 적용한 행위규범인
부동산책임투자(RPI: Responsible Property Investment) 원칙을 정립

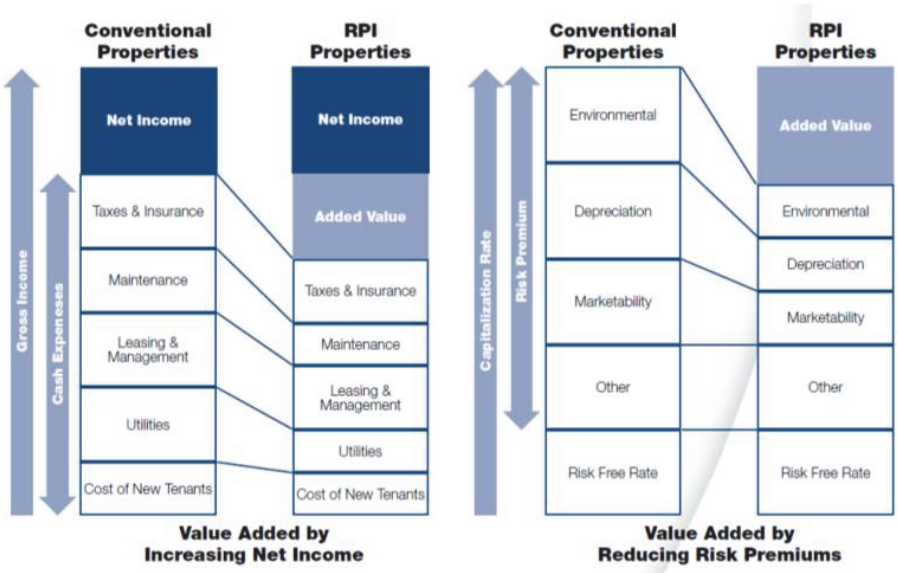
- 첫째, 기후변화, 자원의 희소성, 거대 도시화 등 부동산투자의 장기성인 성과에 영향을 줄 수 있는 환경적, 사회적 이슈에 대한 이해
- 둘째, 환경적, 사회적 요구와 관련된 엄격한 규제에 주목함으로써 경쟁우위 확보
- 셋째, 환경적으로 효율적인 건물에 대한 임차인 수요에 대응
- 넷째, 부동산에 대한 투자와 이용에 관계된 다른 분야와의 제휴와 협력 강화
- 다섯째, 환경, 사회 이슈가 투자성과에 미치는 영향을 이해하여 적절한 위험조정수익률을 적용하고, 부동산의 지속가능성을 향상시키는 경제적 방법을 추구하는 것이 투자자의 신인의무라는 인식

부동산책임투자의 구성요소

- **Energy conservation:** conservation retrofitting, green power generation and purchasing, energy efficient design
- **Environmental protection:** water conservation, solid waste recycling, habitat protection
- **Voluntary certifications:** green building certification, certified sustainable wood finishes
- **Public transport oriented developments:** transit-oriented development, walkable communities, mixed-use development
- **Urban revitalization and adaptability:** infill development, flexible interiors, brownfield redevelopment
- **Health and safety:** site security, avoidance of natural hazards, first aid readiness
- **Worker well-being:** plazas, childcare on premises, indoor environmental quality, barrier-free design
- **Corporate citizenship:** regulatory compliance, sustainability disclosure and reporting, independent boards, adoption of voluntary codes of ethical conduct, stakeholder engagement
- **Social equity and community development:** fair labor practices, affordable/ social housing, community hiring and training
- **Local citizenship:** quality design, minimum neighborhood impacts, considerate construction, community outreach, historic preservation, no undue influence on local governments

Responsible Property Investing: What the Leaders Are Doing, 2008, UNEP FI

부동산책임투자의 재무전략



Responsible Property Investing: What the Leaders Are Doing, 2008, UNEP FI

RPI Case 1: Green Buildings

개요

자연의 보전과 인간의 건강을 추구하는 건물을 의미
세계 각국에서 이미 많은 관심을 받고 있으며, LEED와 같은 인증프로그램도 다수
정부의 환경규제가 강화됨에 따라 투자 분야에서도 그린빌딩에 관한 관심 증대

장점

낮은 유지비용 – 투자수익률과 직접 연관
냉난방, 조명, 공기정화 등 측면에서 건강과 생산성에 긍정적 효과

사례

미국이나 유럽의 부동산펀드가 그린빌딩에 투자한 사례는 다수
이는 임차인들이 그린빌딩을 선호하는 경향에 의해 더욱 촉진

Deutsche Bank는 자신들이 보유한 74개국 3,000여 개 빌딩에서
탄소배출을 없애는 계획을 실행 중
소유한 건물의 경우 LEED 인증을 추진하고
임차하는 건물의 경우 Green Leases Clauses를 적용

그린빌딩으로 리모델링 한
Deutsche Bank 본사 사옥

RPI Case 2: Urban Regeneration

개요

도심의 낙후된 공간을 재생하는 사업에 투자하는 것을 의미
원주민, 임차인과의 소통과 화합을 강조 - 기존 도시기능의 수용

장점

평균적인 부동산투자에 비해 양호한 위험조정수익률
다양한 용도가 복합된 경우가 많아 포트폴리오 다양화 효과

The Link REIT의 대표적 청과물마켓인
Tai Yuen Market

사례

홍콩의 The Link REIT은 낙후된 청과물시장에 적극 투자
재래식 청과물시장이 신 업태에 밀리는 현상에 주목
상인 및 상인협회와 협의하여 진입로, 편의시설 등 개선
현재 100여개의 청과물시장을 보유

RPI Case 3: Historic Preservation

개요

역사적인 건물, 장소 또는 경관을 보존하거나, 재건하거나, 재활용하는 투자를 의미
단순히 오래된 건물의 전면(Façade)을 보존하는 것만으로도 임차인과 방문객에게 효과적일 수 있음

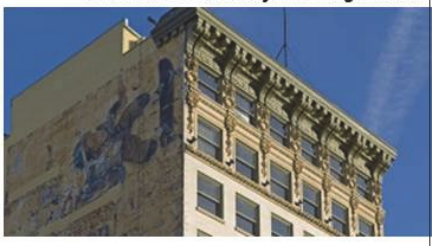
장점

네덜란드의 건물에서 오래된 전면이 차지하는 가치는 15%에 이름*
관광목적지, 랜드마크 등의 특성을 가진 장소는 그렇지 않는 곳보다 높은 가치를 가짐

사례

미국의 National Trust for Historic Preservation은
산하에 수익부문인 NTCIC**를 운영하고 있음
NTCIC는 미국 전역에서 수십 개의 역사적 자산에 투자
평균수익률은 8-15%

424 South Broadway, Los Angeles CA



* Ruijgrok, E. C. M.(2006), 'The Three Economic Values of Cultural Heritage', Journal of Cultural Heritage, Vol.7, pp.206-313
** National Trust Community Investment Corporation

사회책임투자의 개념과 역사

부동산책임투자의 동향과 사례

[JDC 투자사업에 대한 시사점]

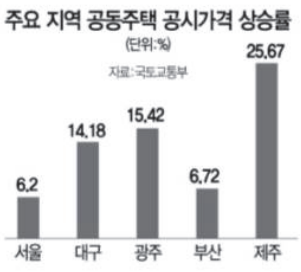
공공기관 투자사업에 대한 요구 변화

"시장 밖의 주체"	"시장참여자"
신속한 정책목표 달성 – 효과 중심	재무적 성과 중시 – 효율 중심
미개발 분야의 견인 – 시장조성자	시장기구에 대한 간섭 축소
산업 또는 사업 측면의 투자 위주	금융 측면의 재무적 투자 증가

특정한 정책목표를 지향하되 수익성도 포기할 수 없음
민간부문 시장참여자와 상충되지 않는 영역 개척 필요
민간사업자를 지원하는 기관투자자 역할도 고려 필요

JDC의 RPI 1: 장기 임대형 커뮤니티 공급

최근 제주는 급격한 주택가격 상승을 경험하였음
이와 함께 토지가격도 상승하여 저렴한 주택공급이 위축되고 있음
특히 분양 위주로 주택공급이 이루어져 임대주택 공급이 활발하지 못함
단기적인 분양수익보다는 장기적인 임대수익을 추구할 수 있는 공급주체가 필요
뉴스테이와 같은 제도를 활용할 수도 있으나, 제주 특유의 사업모델은 개발하는 것도 가능



서울경제 2016.04.28

게티이미지뱅크, 한국일보 기사에서 재인용

JDC의 RPI 2: 역사, 문화적 자산 투자

제주는 고유의 역사, 문화적 자산을 풍부하게 보유하고 있음
최근 부동산시장 호황에 의해 많은 역사, 문화적 자산이 사라지고 있음
역사, 문화적 자산에는 문화재 수준의 유물 뿐 아니라,
오래된 가옥, 상점, 골목 등도 포함될 수 있음
이들 자산은 재개발이 아닌 보존의 방식으로도 수익을 창출할 가능성이 있음

JDC의 RPI 3: 지역 내 RPI 기업 투자

RPI는 지역 내 기업에 대한 투자를 통해서도 이루어질 수 있음
이 경우 경쟁에 의해 민간부문을 위축시킬 가능성이 제거됨
또한 지역 내 RPI의 다양성이 증대되고
우량한 RPI 기업을 육성하는 효과도 달성할 수 있음

JDC 현재와 미래 역할

강봉수(JDC 미래투자처장)

제주국제자유도시
Jeju Free International City
Ⅰ. 제주국제자유도시

Ⅰ. 제주국제자유도시
korea.go.kr
대한민국
정부

Ⅰ. 제주국제자유도시

- 정부의 개발방침 결정('98)
- 기본계획 공포('01)

대한민국 정부

국토교통부 — **국무총리실**

제주국제자유도시 개발센터 ('02.5 설립)
중앙정부 차원의 전담기관 — **제주특별자치도**

제주특별법
(2001년 공포)

- 제1차 종합·시행계획 시행('02~'11)
- 제2차 종합·시행계획 시행('12~'21)

제주국제자유도시
Jeju Free International City

Ⅱ. 제주국제자유도시개발센터

Ⅱ. 제주국제자유도시개발센터

국토교통부 산하 공기업

주요 임무

- 핵심프로젝트 (관광, 교육, 의료, 첨단, 청정1차) 추진
- 투자유치 및 홍보마케팅
- 제주도민 소득향상 및 국제화 지원 사업
- 내국인 면세점 운영

조직 및 예산

- (조직) 이사장, 3본부, 1단, 16실ㆍ처 ,1팀 / 총 275명
- (예산) '16년 8,050억원

제주국제자유도시

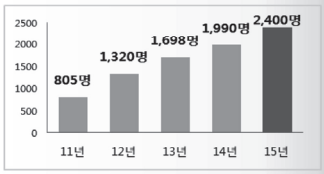
Jeju Free International City

Ⅲ. 주요사업 추진현황

Ⅲ. 주요사업 추진현황
신화·역사공원
항공우주박물관
첨단과학기술단지
제2첨단과학기술단지
오션마리나시티
국제문화복합단지
ECO사업
제주특별자치도
서귀포미항(새연교)
제주영어교육도시
공자왈도림공원
휴양형주거단지
제주헬스케어타운

제주영어교육도시
목 적
해외유학 수요 대체 등 국제교육 허브 조성
개 요
서귀포시 대정읍 일원 3,792천㎡(115만평) / 사업비 : 1조 7,810억원
도입 시설
국제학교, 외국교육기관, 영어교육센터 등

제주영어교육도시



☞15년 까지 누적 유학수지 2,587억원 절감 효과

국제자유도시 완성을 이끌어갈 글로벌 인재 육성

추진경과

•기본방안 발표('07.9, 총리실), 1단계 부지조성공사 완료('12.12)

⇒ NLCS(영국,11), BHA(캐나다,12), KIS(공립,11) 3개 학교 개교

현황 및 성과

- 국제학교 재학생 : 2,400여 명
  (NLCS 1,005명· BHA 677명· KIS 718명)
  – '14~'15년 NLCS, BHA 졸업생 148명 중 해외 대학 희망자 142명 전원 명문대학 합격
- St. Johnsbury Academy '17년 9월 개교 추진
- "이익잉여금 배당 허용" 제도개선 추진 중
  * 제4차 무투회의('13.12) 에서 추진 결정 ⇒ 특별법 개정 입법예고(국토부, '15.3)
- 영어교육도시 활성화에 따른 유학수지 개선 기여

제주헬스케어타운

목 적	관광(휴양), 의료, R&D 등이 연계된 국제수준의 의료복합단지 조성
개 요	서귀포시 동홍·토평동 일원 1,539천㎡(47만평) /사업비 : 1조,5,200억원
도입 시설	성형, 피부미용, 검진, 웰니스몰, 메디컬스트리트, R&D센터 등

제주헬스케어타운

녹지그룹(中)과 본 계약 체결, 1조원 투자계획

추진경과

- 개발사업 시행승인('09.12), 부지조성공사착공('11.12, 현재공정률 85%)

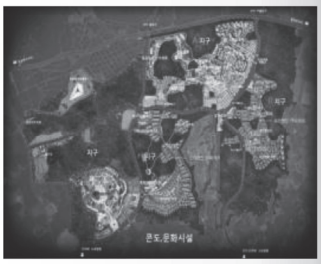
현황 및 성과

- 녹지그룹(中) : 상해시 정부(지분 51%) 소유기업
  - 포춘誌 선정 글로벌 258위 기업(15년 기준)
- 1단계 사업 : 콘도 I ('14.2), 콘도 II ('14.8) 준공
- 3단계로 계획되었던 건강검진센터, 전문병원 등 의료시설 조기도입(2단계) 추진 합의('14.7)
- 외국의료기관(녹지국제병원) 설립 복지부 승인(15.12)
  - ▷ 보건의료 정책심의(도) → 개설 허가(도) → 개원(17년말 예정)

신화역사공원

목 적	신화 역사 및 다양한 문화적 소재를 주제로 한 복합리조트 조성
개 요	서귀포시 안덕면 서광리 3,985천㎡(120만평)/사업비 : 2조4,000억원
도입 시설	테마파크, 워터파크, 컨벤션, 숙박시설, 세계식음문화 테마 등

신화역사공원



제주관광산업 활성화 핵심거점 복합리조트 조성

추진경과

개발사업 시행 승인('06.12), 부지조성공사 준공 ('12.3)

현황 및 성과

- '13.10월 홍콩 란딩社와 토지매매계약 체결 (2,319,613㎡, 약 70만평)
- '13.12월 겐팅 싱가포르 사업참여
- '14.2월 란딩&겐팅 사업협약체결(14.4 소유권이전 완료)

'15.2월 건축공사 착공 (FDI 5.2억불 유치)

☞ 리조트월드제주 개장(17년말 부분개장 및 18년말 완전개장)

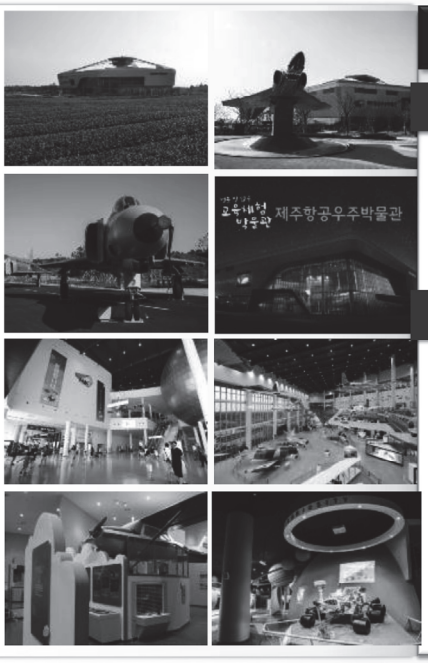
★ J지구 도민설명회('15.8, '15.11) 및 인허가 변경 승인

→ J지구는 제주, 우리나라 신화역사를 주요시설(국가기록원 등)로, JDC가 추진

항공우주박물관

목 적	항공 및 우주 분야의 교육, 체험 중심의 새로운 교육관광 인프라 조성
개 요	서귀포시 안덕면 서광리 일원 112천㎡(10만평)/사업비 : 1,150억원
도입 시설	항공관(1층) : 대한민국 공군 갤러리, 항공 기술관, How Things Fly 우주천문관(2층) : Space Walk, 나로호 모형, 우주정거장(ISSO) 등

항공우주박물관



항공우주를 테마로 한 대규모 교육관광 인프라

추진경과

JDC 항공우주박물관 사업자 지정('08.12,공군 공모 참여),
건축공사 착공('10.10),
항공우주박물관 개관(14.4)

현황 및 성과

개관 이후 약 45만명 (일평균 약 800명) 방문
체험, 교육 중심 제주의 새로운 관광명소로 자리매김
(아시아 최대 규모)

★ 지속적인 공익 기능(교육, 문화시설)과 역할
수행을 위한 국립화 및 운영비 국비지원 필요

제주첨단과학기술단지

목 적	정보통신, 생명공학연구 등 지식기반 산업단지 조성
개 요	제주시 아라동 일원 1,099천㎡(33만평)/사업비 : 5,800억원
도입 시설	IT, BT 관련 기업, 공공 및 민간연구소 등

제주첨단과학기술단지

지식기반 산업단지 조성으로 첨단산업 육성기능 강화

추진경과

- 국가산업단지 지정('04.10), 산업단지 준공('10.6)

현황 및 성과

- 산업시설용지 분양 100% 공급 완료
  ▷ 카카오 (Daum)등 130개 기업 입주,1,950여명 근무
- '15년도 입주기업 매출 총액 : 1조2,712억원
- 입주기업의 라이프사이클을 고려,
  다양한 동반성장 지원사업&비즈니스매칭 시행
  – 투자기업 활용 해외판로 개척 지원, 채용박람회 등

★ 추가 입주 수요에 대응
→ 제2 첨단 과학기술단지 조성 추진

신규사업추진

01. 제2첨단과학기술단지

〈위치/사업비〉
위치 : 제1첨단 인근
(제주시 영평동)
약 85만㎡ (26만평)
사업비 : 1,385억원

- 제1첨단단지 분양 완료에 따른 제2단지 추진
- 기재부 예비타당성조사 통과('15.6)
  ⇒ 준공 및 입주('19년)

02. 오션마리나시티

〈위치/사업비〉 서귀포시 성산읍 일원 약 138만㎡
사업비 : 5,162억원

- 복합해양관광단지 개발을 통한 해양관광 활성화
  → CKIPM(한국), IPM(스페인), Bellingham Marine(미국)과 합작 추진
- 해수부 사업자 지정 신청('17),준공(~'21)

신규사업추진

03. 국제문화복합단지

〈위치/사업비〉
제주시 애월 어음리 일원
약 86만㎡/사업비:6,300억원
〈주요시설〉
아시아컬쳐타운, 유로피안컬쳐타운, K-POP타운 등

• 세계의 문화와 엔터테인먼트(K-POP등) 테마 복합단지 조성

• 이랜드파크 투자⇒준공 및 완전개장('22년)

04. ECO사업(Everything of Country)

〈위치/사업비〉 제주시 애월 봉성리 일원 약 74만㎡
사업비 : 1,684억원
〈주요시설〉 농기계 박물관 및 체험장, 식량·지식 융합연수원, 귀농·귀촌 단지 등

• 1차산업(농업)을 테마로한 관광지 조성

대동공업㈜ 투자⇒준공 및 개장('19년)

도민지원사업

①서귀포 관광미항 조성(193억원 투입)

[서귀포시 서귀포항 일원]
- 6대 핵심프로젝트 선정('06.12)
- 1단계 사업 준공('09.10)
  - 새연교 건립및 서귀포시 기부채납 완료
  - → 연간 100만명 이상 방문하는 신흥 관광명소로 부각

②곶자왈 도립공원 조성(57억원 투입)

[서귀포시 대정읍 신평리 일원]
- JDC-제주도-곶자왈공유화재단 MOU체결 ('10.12)
- 공원사업 1단계 준공('12.12)
- 공원사업 2단계 준공('15.7.24)
- 무상 기부채납 ('15.12)

③ 국제자유도시 추진 인력 양성

- JDC 아카데미(도민 국제화) 운영
- 글로벌 인재 양성 사업
  - 청년 인재 양성(도내 대학-JDC 투자자 연계)
    - → 싱가폴 산업연수 60명 1차 파견
  - 초·중 사랑나눔 영어캠프, 대학생 해외 인턴쉽
  - 주니어 저널리스트 양성 사업, 장학사업

④ 지역정책 및 사회공헌 사업

- 1차산업 육성 지원(농기계, 농어촌기금 출연 등)
- 커뮤니티 비즈니스 , 사회적 기업 육성
  - 주민소득 창출을 위한 마을공동체 사업
  - 소외계층 일자리 창출 지원
  - 봉사단 사회공헌

내국인면세점 운영

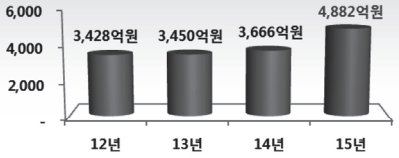
도입 목적 및 운영 현황

- 목적 : 제주관광 활성화 및 국제자유도시 개발 재원 마련
- 운영현황 : 제주도 출도 내 · 외국인 이용 3개소(공항1, 항만2) 운영
  /운영인력 : 1,028명 (JDC 직원 97명)

제도개선 및 성과

★ 제도개선으로 전년대비 매출 33.2% 증가

- 구매한도 상향 ($400 → $600,'15.1~)
- 연령제한 폐지 [전 연령 이용 가능,'14.11~)
- 품목확대 15종→30종 이상 (제도개선 추진 중)



면세점 수익금은 제주국제자유도시 조성사업에 전액 재투자

프로젝트별 일자리 창출 전망

(단위 : 명)

구분	사 업 명	고용 창출 전망		고용창출 실적 ('15.12 기준)
		건설단계* (건설인력)	운영단계 (상시고용)	
현행 사업	신화역사공원	14,863	6,968	93
	헬스케어타운	10,422	3,699	74
	영어교육도시	24,043	4,704	584
	첨단과기단지	7,830	1,522	1,964
	휴양형주거단지	33,750	3,940	-
	항공우주박물관	1,795	134	68
	내국인 면세점	-	1,139	1,015
전략 사업	제2첨단과기단지	5,278	-	-
	오션마리나시티	9,369	-	-
	ECO-프로젝트	729	-	-
합 계		108,079	22,106	3,798

※ (건설인력) 한국은행 건설부문 고용창출계수(사업비*13.5/10억원) 적용

JDC 제주국제자유도시개발센터
Jeju Free International City Development Center
Thank You

학술행사 Ⅱ

일반 세션

좌장 : 노태욱 (강남대학교 부동산학과)

- **소매용 부동산의 관리비 부과방식에 관한 연구**
  고현림 (삼일감정평가법인 감정평가사)
  신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

- **중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관한 연구**
  김형근 (LH 토지주택연구원 책임연구원)
  신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

- **단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위한 산정방식 개선 연구**
  채미옥 (한국감정원 KAB부동산연구원장)
  정희웅 (한국감정원 KAB부동산연구원 과장)
  김한수 (한국감정원 상임감사위원)

- **주거정의에 대한 철학적 고찰**
  임재만(세종대학교 산업대학원 교수)

  토론(가나다순)
  남원석 (서울연구원 연구위원)
  노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)
  박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)
  서경규 (대구가톨릭대학교 경제통상학부 교수)

소매용 부동산의 관리비 부과방식에 관한 연구

고현림(삼일감정평가법인 감정평가사), 신종칠(건국대학교 교수)

〈국문요약〉

소매용 부동산은 우리 실생활 주변에서 쉽게 접근 가능하고 산업 및 고용 등 우리경제에서 중요한 위치에 있는 부동산임에도 불구하고, 소매용 부동산에 대한 연구는 거의 없는 편이다. 소매용 부동산의 관리비부과 방식에는 여러 유형이 있다. 그 중에서 본 연구는 소매용 빌딩 내에서 정액제와 실비제의 관리비 부과방식 선택에 영향을 미치는 요인들을 이항로짓모형을 통하여 연구하였다.

분석결과, 정액제와 실비제의 선택은 지역, 건물, 시설, 소유주체, 업종특성의 영향을 받는 것으로 나타났다. 대체로 소매용 부동산은 대도시에 소재하고, 건물규모가 크고, 건물의 연한이 짧으며, 전용률이 낮고, 건물 내에 구비된 시설이 많을수록 정액제의 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 큰 것으로 나타났다. 소유특성 측면에서는 소매용 빌딩을 개인이 소유하고 있는 경우와 단독으로 소유한 경우가 실비제를 많이 채택하고 있는 것으로 나타났다. 본 연구는 또한 임차인의 소매점포 업종이 관리비 부과방식선택에 미치는 영향을 연구하였다. 소매점포의 업종이 소매업, 음식업, 숙박업에 해당하는 경우에는 실비제를 채택할 가능성이 높아진다. 반면에 소매점포의 업종이 도매업인 경우에는 정액제를 채택할 가능성이 높아지는 것으로 나타났다.

주제어 : 소매용 부동산, 관리비, 부과방식, 로짓모형

I. 서 론

최근 상가권리금에 대한 상가건물 임대차 보호법이 개정되면서 임대인과 임차인 사이의 권익에 대한 논쟁이 활발히 이루어지고 있다. 그러나 이는 상가건물의 운영 중 쟁점이 되고 있는 권리금에 대한 내용이 논의되고 있을 뿐 상가건물의 운영과 관리는 대부분 사인간의 계약에 의하여 결정되고 있다.

아파트의 경우 주택법 시행령 및 관리규약 등에 의하여 건물 관리가 이루어지고 있는 반면에, 상업용 부동산은 운영 및 관리에 관한 법률적 제도가 부재하고, 학문적 연구도 미진한 편이다. 영국의 경우에도 주거용 부동산의 운영 및 관리는 법령 및 RICS(Royal Institute of Chartered Surveyors, 왕립 공인 감정인 학회)의 규정에 의하여 규율되고 있다. 그러나 상업용 부동산의 경우에는 RICS CODE에서 권장사항만을 두고 있을 뿐 구체적 사항에 대해서는 사인간의 임대차계약에 의존하고 있다.[1] 이는 상업용 부동산의 경우 그 유형이 다양하고, 업종에 따른 관리의 특수성이 존재하여 일반화된 원칙으로 규율하기 어렵기 때문이라고 여겨진다.

상업용 부동산 중에서도 오피스빌딩의 경우에는 주 용도가 업무용으로 한정되어 동질적이고, 규모가 크고, 대형 오피스빌딩의 경우 전문관리 업체에 위탁관리 되는 경우가 많아 실무적으로 표준적인 관리 체계가 존재한다고 할 수 있다. 그러나 소매용 부동산의 경우에는 건물의 규모가 상대적으로 작고, 입점해 있는 업종이 다양하며, 개인이 소유하는 경우가 많아 비체계적으로 관리되는 경우가 많다. 이런 이유에서 건물마다 관리 및 운영방식이 상이할 가능성이 높다.

수익성 부동산에 대한 관심이 높아지고, 부동산의 운영 및 관리가 중요한 화두로 떠오르고 있지만 소매용 부동산의 관리에 대해서는 상대적으로 연구가 미진한 상태이다. 본 연구에서는 소매용 부동산의 관리에 대한 기초적 연구로서 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관리비 부과방식 유형의 선택에 영향을 미치는 요인들에 대해 살펴보고자 한다. 본 연구는 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 대한 연구가 전무한 상황에서 행해지는 연구라는 점에서 의의를 가질 것으로 생각한다. 이와 더불어 본 연구를 통해 소매용 부동산의 관리비 부과방식 유형 선택에 영향을 미치는 요인들을 살펴봄으로써 소매용 부동산 관리의 효율성을 제고할 수 있는 단초를 제공할 것으로 기대된다.

II. 소매용 부동산에 대한 이해

1. 소매용 부동산의 정의

Brueggeman & Fisher(2012)의 부동산 용도별 분류에 의하면, 부동산은 크게 주거용과 비주거용으로 분류 가능하며, 이 중 비주거용은 다시 상업용과 산업용, 숙박, 여가용, 기관으로 분류가능하다. 이들에 의하면 상업용은 세부적으로 오피스빌딩과 소매 유통을 위한 부동산을 포괄하여 "자산을 보유한 투자자를 위해 외부 수익 또는 소득을 일으키는 부동산"으로 정의하고 있다. 이러한 상업용 부동산에 대하여 이재우 · 이창무(2004)는 "상품과 서비스의 판매 · 제공에 사용되는 장소 또는 건물"로 정의하고 있으나, 우리나라에서 상업용 부동산의 개념은 아직 학문적 개념정의가 확립되어 있지 않은 상태다. 법적으로 상업용은 상가라는 개념으로 소개되고 있으나, 그 개념 또한 임대차보호법, 건축법 시행령, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 주택건설 기준, 유통산업발전법 등에서 다양하게 정의되고 있다.[2] 통상적으로는 상업용, 상가, 매장용 부동산이 동일한 의미로 받아들여지고 있으나, 실상 이들 개념은 완전히 일치되는 의미를 갖는 것은 아니다. 상업용은 소매 유통 부동산뿐만 아니라 오피스까지 포함하는 개념이고, 상가는 단지내 상가, 근린상가, 지하상가, 일반상가, 테마상가 등 건물의 입지유형과 연관된 개념이며, 매장용은 판매를 매개로 설치된 장소와 연관된 개념으로서 통상 상업용에 입점되는 다양한 업종을 포괄하지 못한다는 점에서 세 개념은 동일하지 않다. 오피스빌딩과는 구별되고 실생활 주변에서 소비자들에게 상품과 서비스를 제공하기 위한 장소로 상업용 부동산을 정의하기 위해서 본 연구에서는 소비주체를 기준으로 "소매용 부동산"의 개념을 정의하고자 한다.

Levy & Weitz(2004)는 "소매"를 "소비자들이 개인용이나 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정"으로 정의하였다. 송영욱 · 이종태(2005)는 소매업을 광의의 소매업과 협의의 소매업을 구별하여 "제품이나 서비스의 최종 소비자에 대한 판매 및 그와 관련된 활동을 하는 제반 사업"을 광의의 소매업으로 정의하였으며, 협의의 소매업은 "최종소비자와 물질적인 형태를 갖춘 제품의 소유권 이전과 관련된

1) Silman(2006), "Service Charges in Commercial Property - Information on the New RICS CODE of Practice", *Journal of Retail & Leisure Property*, Vol. 6. No. 1, pp. 1-7.

2) 이재우 · 이창무, "서울 상가 임대시장 특성에 대한 실증분석", 한국주택학회 2004년 추계학술대회, 2004, pp. 225-247.
고현림, "소매용 부동산의 수입과 비용 영향요인에 관한 연구", 건국대박사학위논문, 2015, p. 11 재인용.

사업"이라고 정의하였다(고현림, 2015 재인용).

소매관리(Retailing Management)에서 많이 사용되는 이러한 개념을 이용하여 본 연구에서는 광의의 소매업에 이용되는 부동산으로서 "소비주체인 최종 일반소비자들이 개인용 또는 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정에 이용되는 부동산"을 "소매용 부동산"으로 정의하고자 한다. 그리고 광의의 소매업과 구별하여 "통상적인 제품의 소매행위인 제품 소유권의 이전과 관련된 활동"을 협의의 소매업으로 구분하여 분석하고자 한다. 소매용 부동산은 통상적으로 업종에 따라 세부 용도가 결정되기 때문에 업종의 다양성이 있으며, 최종소비자의 소비활동과 직·간접으로 연계되어 있으므로 소비주체를 기준으로 광의의 "소매용 부동산"을 정의할 필요가 있다. 이를 통하여 업종구성의 다양성과 가변성을 포괄할 수 있다는 점에서 소매용 부동산은 기존의 상업용, 상가, 매장용 등의 개념 정의와 차별점이 있다.

2. 소매용 부동산의 관리비 부과방식

국내에서는 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관련해서 별도로 통계나 연구가 진행된 바가 없다. 다만, 실무적으로 업무용 부동산에서 많이 사용되는 관리비 부과방식이 동일하게 적용되고 있음을 확인할 수 있을 뿐이다. 이에 이하에서는 우리나라의 업무용 부동산에서 나타나는 관리비 부과방식과 영국의 상업용 빌딩의 서비스요금 부과방식에 대하여 검토해보고자 한다.

국내의 업무용 부동산시장에서는 관리비 부과방식이 3가지 형태로 나타나고 있다. 구체적으로 고정관리비, 실비관리비, 혼합관리비 부과방식으로 분류하고 있다. 고정관리비 부과방식은 건물에서 발생되리라 예상되는 총관리비를 산정하여 단위연면적당 관리비를 계산하고, 이를 각 임차인별 임대면적에 따라 적용하여 호별 관리비를 부과하는 방식을 말한다. 고정관리비 방식은 정액제 부과방식으로도 불리며, 업무용 부동산과 같이 개별 검침이 쉽지 않은 건물에서 주로 이용되는 방식이다. 실비 관리비 부과방식은 매달 임차인이 실제로 사용한 사용량과 면적에 따라 관리비용을 부과하는 방식이다. 혼합관리비 부과방식은 고정관리비와 실비관리비가 혼합된 방식으로서, 건물의 공용부분 등에서 발생하는 일반 관리비는 고정관리비로 부과하고, 호별로 검침 가능한 가스, 전기, 수도 등의 사용료는 실제 사용한 양과 면적에 따라 부과하는 방식을 말한다(김일효, 2006; 고현림, 2015). 국내 업무용 부동산시장에서는 이 세 가지 방식 중 고정관리비 부과방식이 가장 많이 사용되고 있는 것으로 나타났다(고

〈표 1〉 영국의 서비스 요금 부과방식[3)]

서비스요금 부과방식	내용
고정금액 방식(Fixed sum or fixed amount method)	매달 일정한 금액을 임차인에게 부과하는 방식
고정비율 방식(Fixed proportion)	건물에서 발생된 총비용에 일정비율을 적용하여 부과하는 방식
공정비율 방식(Fair proportion)	전문 감독관이 산정한 합리적 비율을 호별로 적용하여 부과하는 방식
과세표준 금액 방식(Rateable value)	각 부동산의 과세표준금액에 일정비율을 적용하여 부과하는 방식
점유면적 방식(Floor area)	건물에 소요된 총관리비를 unit수에 따라 나누거나, 점유면적 비율에 따라 나누어 부과하는 방식
가중면적 방식(Weighted floor area)	점유면적별로 가중치를 부여하여 관리비를 부과하는 방식
불균등 관리 서비스 방식(Uneven share services basis)	임차인별로 건물 서비스 이용정도가 다르다는 가정 하에 서비스 접근성이 높을수록 높게 부과하는 방식
고정비율 변동 방식(Varying fixed proportion)	건물에 새로이 발생한 비용을 임차인에게 추가로 부담시키고자할 때 사용하는 방식
특별 요청 서비스방식(Specially requested services)	일부 임차인에게만 필요한 특별서비스가 있는 경우 해당서비스로 인한 추가비용을 해당 임차인에게만 부과하는 방식
지수연동 관리서비스 부과방식(Indexed service charges)	특정지수에 연동하여 서비스요금을 부과하는 방식

3) Noor & Pitt(2009)의 연구와 고현림(2015)의 연구 내용을 표로 재정리 하였음.

현림 외 b, 2014).

영국의 경우에는 상업용 빌딩에서 서비스요금(service charge)을 부과하는 방식이 매우 다양하게 나타나고 있다. 서비스 요금에 관한 내용은 주로 임대계약 조항에 포함시켜 임대인과 임차인 양자 간에 적용하고 있으며, 단순한 방법에서 부터 복잡한 계산을 필요로 하는 방법까지 다양한 방법이 있다. 이에 대한 자세한 내용은 〈표 1〉에 정리하였다(Noor & Pit, 2009; 고현림, 2015).

3. 선행연구 검토

소매용 부동산과 관련된 선행연구는 임대료에 관한 연구가 대부분으로 소매용 부동산의 관리비용이나 관리비 부과방식에 관한 연구는 거의 없는 상태이다. 다만, 한국감정원에서 매장용 부동산에 대한 임대료 조사를 매분기별로 실시하여 자본수익률 등의 통계를 발표하고 있을 뿐이다. 이에 본 연구에서는 소매용 부동산 임대료 연구와 소매용 부동산의 관리비와 유사성이 있는 업무용 부동산의 관리비용 연구를 중점적으로 검토하였다.

소매용 부동산의 임대료 연구에서는 헤도닉 모형을 이용하여 각 특성들이 임대료에 미치는 영향을 연구한 경우가 많았다. 김찬호 · 송지수(2001)의 연구에서는 근린상가에서 용도가 결정되는 원리를 분석하였는데, 5개의 용도군을 정하여 각 용도군에 따른 임대료 결정요인을 분석하였다. 이재우 · 이창무(2006)의 연구에서는 서울시를 비롯한 서울시내 주요 상권에서의 임대료 결정요인을 연구하였는데, 시장특성, 입지특성, 건물특성, 임대단위 특성 등이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 분석결과, 지역, 최근접 지하철 이용객수, 지하철역과의 거리, 최고지가 지점까지의 거리, 도로접면수와 폭 등이 임대료에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 정승영 · 김진우(2006)의 연구에서는 상가의 규모, 경과연수, 상권의 경제력 등 세 가지 측면에서 임대료 영향요인을 연구하였다. 이 연구에서는 층수, 연면적, 주차대수, 승강기대수, 지하철역과의 거리, 지하철 2호선 여부, 소유자수, 보증금, 관리비, 경과연수, 은행 입점여부를 설명변수로 설정하여 분석하였으며, 상권 경제력의 대용변수인 보증금, 관리비와 경과연수, 전용률이 임대료에 유의적인 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이종은 · 조주현(2008)의 연구에서는 1층의 임료단가를 종속변수로 하여 지역, 시장, 입지, 건물, 임대, 시간 특성이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 최진 · 진창하(2013)는 매장용 빌딩은 입점업종별로 임대료가 상이하게 나타날 것이라고 가정하여 업종별 임대료 결정요인을 연구하였다.

업무용 부동산의 관리비용과 관련해서는 관리비용의 인식에 따라 수입, 비용, 수익으로 연구가 진행되었는데, 주로 관리비용에 관한 연구가 많은 편이다. 오피스 빌딩의 관리비수입과 관련된 고현림 외 a(2014)의 연구에서는 업무용 부동산의 경우 관리비 징수가 주로 정액제로 이루어져서 통상의 관리비에는 잉여가 존재한다는 가정 하에서 오피스빌딩의 관리비수입 영향요인을 연구하였다. 이 연구에서는 서울시의 주요 오피스권역, 오피스빌딩의 등급, 건축구조, 빌딩의 외관디자인, 관리방식, 소유주체를 독립변수로 하여 관리비수입에의 영향을 연구하였다.

업무용 부동산의 관리비용 측면에서 정원구 · 이현석(2004)은 연면적, 건축년수, 투자수익률, 지역, 장부가격, 층수 등이 표준적인 수선비용과 에너지 비용에 미치는 영향을 연구하였다. 오두열 외(2008)의 연구에서는 건물의 노후도가 유지관리비에 미치는 영향을 연구하였다. 이상경 · 이인철(2007)은 오피스 빌딩의 총관리비용과 평균 관리비용을 이용하여 오피스 빌딩의 관리비용에서 규모의 경제가 발생하는 지 여부를 분석하였다. 노영학 · 장정민(2009)은 소유주체별로 오피스빌딩의 관리비용 영향요인을 분석하였다. 양영준 · 유선종(2010)은 소재지, 관리인원, 전기용량, 설비용량, 연면적, 층수, 경과연수, 주차대수 등의 변수를 이용하여 단위당 관리비용에의 영향을 검토하였다. 또, 양영준 · 임병준(2012)은 오피스 빌딩의 소유 유형에 따라 관리비용에 차이가 발생하는 지를 연구하였는데, 분석결과, 투자기구에 비하여 대기업 유형의 관리비용이 높게 나타나고 있었다. 김선주 외(2012)의 연구에서는 오피스빌딩의 관리비용을 총운영경비로 확대하여 지역, 대지면적, 지상층수, 전용률, 경과연수 등이 총운영경비에 미치는 영향을 연구하였다.

업무용 부동산의 수익측면의 연구로는 고현림 외 b(2014)의 연구가 있는데 이 연구에서는 우리나라의 오피스 빌딩들이 주로 전문 관리업체에 위탁되어 관리되는 경우가 많으며, 이 때 주로 정액제 관리비 징수방식이 사용되고 있음을 보여 주었다. 또한, 관리비 징수방식이 정액제인 경우 일정부분 관리비에 잉여가 발생하여 관리수익이 발생하고 있으며, 이러한 관리수익은 관리비수입, 관리비용과 마찬가지로 여러 특성요인들의 영향을 받는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 소매용 부동산의 관리비용 연구가 전무하므로, 소매용 부동산의 임대료 연구와 업무용 부동산의 관리비용 연구의 분석내용을 참고하여 연구를 진행하고자 한다.

Ⅲ. 연구방법

1. 분석 자료

본 연구에 사용된 분석 자료는 분기별로 소매용 부동산과 오피스에 대하여 임대조사를 실시하고 있는 한국감정원의 매장용 부동산에 대한 조사 자료이다. 구체적으로 본 연구에서 사용한 자료는 2014년 2분기 시점의 자료로서 전국단위의 매장용 부동산 2,331동 내 소재한 6,515개 소매점포의 자료를 분석에 이용하였다. 본 연구에서는 세 가지 관리비 부과방식 중 각 방식의 특성을 대별하기 위하여 두 가지 방식이 혼합된 형태인 혼합관리비 부과방식은 제외하고 정액제와 실비제를 채택하고 있는 소매점포만을 대상으로 하였다. 또한 본 연구에서는 업무용과 달리 소매용 부동산은 점포별로 관리비 부과방식이 달리 나타나는 점을 감안하여 빌딩 단위가 아닌 개별 점포단위 자료를 이용하여 분석하였다.

2. 분석 모형

본 연구에서는 본격적인 분석에 앞서 우선 교차분석과 분산분석을 통하여 소매용 부동산의 여러 특성에 따라 관리비 부과방식의 의미있는 차이가 존재하는지를 검토하였다. 이러한 기초분석을 바탕으로 주요 분석으로 로짓분석을 이용하여 정액제와 실비제의 관리비 부과방식의 선택에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 본 연구에 사용한 로짓분석은 이분형 로짓모형으로서 로짓모형은 두 가지의 범주형 변수로 나타나는 종속변수와 설명변수 간의 인과관계를 로지스틱 함수를 이용하여 추정하는 분석이다. 이분형 로짓 모형은 다음의 〈식 1〉과 같이 나타낼 수 있으며, 1의 식은 다시 로짓변환을 통하여 〈식 2〉와 같이 변형된다.

$$\pi(x) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 x)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 x)} \qquad \langle 식\ 1 \rangle$$

x : 설명변수
β_0, β_1 : 추정해야할모수

$$g(\pi(\chi)) = \ln\left[\frac{\pi(\chi)}{1-\pi(\chi)}\right] = \beta_0 + \beta_1 x \qquad \langle 식\ 2 \rangle$$

〈식 2〉의 변형을 통하여 이 모형은 이항분포를 따르며, π(x)와 1-π(x)는 승산비(Odds)로서 승산비가 1보다 크면, 설명변수는 종속변수에 몇 배 증가하는 방향으로 영향을 미치며, 승산비가 1보다 작으면 설명변수는 종속변

수에 몇 배 감소하는 방향으로 영향을 미친다고 해석할 수 있다(김순귀 외, 2009).

이러한 로짓모형은 범주형 종속변수와 연속형 독립변수의 비선형적 관계를 회귀분석에 준하여 검증할 수 있다는 장점이 있으나, 전체 표본의 크기뿐만 아니라 범주형 변수의 표본크기도 많아야 하는 단점이 있다(박광배, 2003).

3. 변수의 설정 및 기술통계

본 연구에서는 관리비 부과방식 중 정액제를 1, 실비제를 0으로 코딩하여 종속변수로 사용하였다. 구체적 분석에서는 지역특성, 건물특성, 시설특성, 소유주체특성, 업종특성이 종속변수인 관리비 부과방식의 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관련해서는 선행연구가 부재하기 때문에 관리비 부과방식의 차이를 결정하는 특성들을 선정하기가 쉽지 않다. 이에 본 연구에서는 오피스빌딩 등의 다른 유형의 부동산의 관리비용 연구에서 많이 활용되었던 변수들을 토대로 독립변수를 구성하였다.

우선, 지역특성의 경우에는 지역의 구분을 수도권, 광역시, 기타 지역으로 구분하여 기타지역을 기저변수로 하였을 때, 수도권과 광역시가 관리비 부과방식에 미치는 영향을 분석하였다. 오피스 빌딩과 관련된 기존의 관리비용 연구에서는 관리비용이 수도권에 해당할수록 높게 나타나고(김선주 외, 2012), 도시규모가 크고, 규모가 큰 오피스빌딩일 경우 정액제로 위탁관리하는 경우가 많은 것으로 나타났다(고현림 외 b, 2014). 본 연구에서는 오피스빌딩과 유사하게 수도권과 같이 도심에 소재할수록, 대규모 건물일수록 정액제를 관리비 부과방식을 선택할 가능성이 높다고 예상하였다.

다음으로 건물특성과 관련하여 선행연구를 살펴보면 노영학 · 장정민(2009)의 오피스빌딩 관리비용 영향 요인 연구에서는 연면적, 경과연수, 층수, 승강기수, 주차대수, 소유주체, 전용률 등이 관리비용에 미치는 영향을 연구하였다. 양영준 · 유선종(2010)의 연구에서도 연면적과 경과연수는 건물특성변수로서 오피스의 관리비용 연구에 이용되었다. 허필원 외(2014)는 서울시 오피스빌딩의 관리방식 결정요인에 관한 연구에서 연면적, 전용률, 경과년수 변수를 분석에 사용하였다.

이러한 선행연구에 기초하여 본 연구에서는 건물특성과 관련하여서는 연면적, 경과연수, 전용률을 특성변수로

〈표 2〉 변수의 정의

변수명			단위	변수의 정의
종속	관리비 부과방식		더미	정액제 : 1, 실비제 : 0
지역특성	수도권		더미	수도권이면 1, 아니면 0
	광역시		더미	광역시이면 1, 아니면 0
건물 특성	연면적	500㎡초과~1,000㎡이하	더미	연면적이 500㎡초과~1,000㎡이하이면 1, 아니면 0
		1,000㎡초과	더미	연면적이 1,000㎡초과이면 1, 아니면 0
	경과 연수	15년초과~30년이하	더미	경과연수가 15년 초과~30년이하이면 1, 아니면 0
		30년 초과	더미	경과연수가 30년 초과이면 1, 아니면 0
	전용률		%	(빌딩 전용면적/총연면적)*100
시설특성	승객용승강기 有		더미	승객용 승강기 있으면 1, 아니면 0
	CCTV 有		더미	CCTV 있으면 1, 아니면 0
소유특성	소유주체-개인		더미	소유주체가 개인이면 1, 아니면 0
	소유자수-복수		더미	소유자수가 2인 이상이면 1, 아니면 0
개별점포 업종 특성	도매업		더미	해당소매점포의 업종이 도매업이면 1, 아니면 0
	소매업			해당소매점포의 업종이 소매업이면 1, 아니면 0
	숙박업			해당소매점포의 업종이 숙박업이면 1, 아니면 0
	음식업			해당소매점포의 업종이 음식업이면 1, 아니면 0

사용하였다. 연면적의 경우 500㎡이하, 500㎡초과~1,000㎡이하, 1,000㎡초과의 3가지 집단으로 구분하였으며, 500㎡이하인 경우를 기준으로 하여 연면적 규모 더미들이 관리비 부과방식에 미치는 영향을 검토하였다. 대체로 연면적 규모가 커질수록 공용면적이 증가하고 구비되어야 하는 시설이 증가하기 때문에 공용관리비가 증가할 것으로 예상된다. 공용관리비가 증가할 경우 각 점포별로 실비를 할당하기 어렵기 때문에 정액제 관리비 부과방식을 선호할 가능성이 높다고 예상하였다.

경과연수는 15년이하, 15년초과~30년 이하, 30년초과의 더미형태로 변수를 설정하였는데 15년이하인 경우를 기저변수로 설정하였다. 경과연수가 오래될수록 건물의 물리적 노후화가 진행되어 관리비가 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 경과연수가 증가할수록 증가된 관리비를 과소 추정할 위험을 없애기 위해 실비제를 관리비 부과방식으로 채택할 가능성이 높다고 가정하였다.

전용률은 공용면적의 크기에 영향을 미치는 요소이다. 전용률이 낮을수록 공용면적이 증가하여 전체 관리비용 중 공용관리비용의 비중이 높아지게 되는데 공용면적관리비의 경우 점포별로 사용량 및 비용을 할당하기 어렵기 때문에 정액제를 채택할 가능성이 높을 것으로 예상하였다.

시설특성의 경우에는 승객용 승강기 유무와 CCTV 설치 유무를 변수로 선정하였다. 양영준 · 유선종(2010)의 연구에서는 오피스빌딩의 소재지, 시설특성, 건물특성이 관리비용에 미치는 영향을 연구하였다. 이 연구에서는 전기용량, 설비용량, 주차대수 등의 시설 특성을 변수로 사용하였다. 본 연구의 경우 전기용량, 설비용량 등의 자료를 확보하기 어려웠기 때문에 승객용 승강기와 CCTV설치여부를 변수로 선정하였다. 승객용 승강기와 CCTV 등은 공용공간에 설치되는 시설들로서 공용관리비를 발생시키게 되는데 이들 비용의 경우 점포별로 사용량 및 비용을 할당하기 어렵기 때문에 이런 시설들이 설치된 소매용 빌딩의 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 높을 것으로 예상하였다.

소유주체특성과 관련해서는 소유주체와 소유자수를 구분하여 가설을 설정하였다. 먼저, 소매용 부동산의 소유주체에 따라 선호하는 관리비 부과방식이 상이할 것이라고 가정하였다. 소유주체는 오피스빌딩의 관리비연구에서 많이 활용되는 변수이다. 구체적으로 노영학 · 장정민(2009)은 소유주체를 개인과 법인으로 나누어 소유주체별로 오피스빌딩의 관리비용 영향요인을 연구하였으며, 양영준 · 임병준(2012)은 소유주체를 대기업과 투자기구로 구분하여 오피스빌딩의 소유주체에 따른 관리비용 차이를 분석하였다. 본 연구에서는 소유자가 개인인 경우 상대적으로 규모가 작은 건물을 소유할 가능성이 높은데 이들 건물의 경우 대규모 빌딩에 비해 상대적으로 전용률이 높아서 공용면적이 상대적으로 적고, 소유자의 특성상 전문관리회사에 관리를 위탁하는 경우도 많지 않다는 점에서 개인소유의 경우에는 실비제 관리비 부과방식을 활용할 가능성이 높다고 예상하였다. 한편, 소유자수에 따라 단독소유와 비교해 볼 때 2인 이상의 복수소유 빌딩의 경우에는 관리비 정산 등에서 복잡성이 발생하게 되므로 실비제보다 정액제 관리비 부과방식이 선호될 가능성이 높다고 가정하였다.

마지막으로 개별점포의 업종 특성과 관련하여서는 도매업, 소매업, 음식업, 숙박업을 선정하여 해당 소매점포의 업종이 이들 업종에 해당되는 경우를 더미변수로 설정하였다. 〈표 3〉에서 보는 바와 같이, 2013년 기준 산업별 사업체수 통계에 따르면 도매 및 소매업과 숙박 및 음식점업은 전국에서 가장 사업체수가 많은 업종으로 나타났다.

본 연구에서는 여러 업종 중 우리 실생활에서 가장 빈번하게 접할 수 있는 업종인 도매업, 소매업, 음식업, 숙박업을 대표적으로 선정하여 이들 업종 특성이 소매용 부동산의 관리비 부과방식 선택에 미치는 영향을 연구하고자 하였다.

소매용 부동산과 관련하여 업종에 따른 상이성과 업종의 영향을 살펴보려는 일부 선행연구를 찾아볼 수 있다. 최진 · 진창하(2013)는 매장용 부동산의 업종별로 건물, 입지, 상권 특성이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 또, 김병량(2012)의 연구는 상가의 층에 따라 입점 업종이 달리 나타난다고 보고, 상가의 층별 입지와 업종의 관련성을 연구하였다. 소매용 부동산에 입점하는 업종에 따라 수익성이 상이하기 때문에 임대료로 영향을 주기도

하지만 관리비 부과방식도 업종의 영향을 받을 가능성이 높다. 구체적으로 동일한 소매용 부동산빌딩이라고 해도 입점하는 업종에 따라 관리비에 포함되는 비용의 내역과 성격이 상이할 수 있고, 비용의 규모도 상이할 가능성이 높기 때문에 소매점포에 입점하는 업종에 따라 임대차계약시 관리비 부과방식을 결정할 가능성이 높다.

구체적으로 음식업, 숙박업, 소매업 등 업종의 경우 취급하는 음식이나 상품의 종류가 상이하고, 점포마다 영업시간이나 운영방식 등이 상이한 경우가 많아서 수도광열비, 시설유지비, 청소비 등의 제반 관리비의 구성비중도 상이할 가능성이 높고, 점포의 영업시간이나 운영방식에 따라 관리비용규모에 있어서도 편차가 클 가능성이 높다. 음식업이라고 해도 한식인가, 치킨인가, 커피전문점인가 등의 취급음식, 소매업이라고 해도 판매하는 상품유형에 따라 발생하는 비용의 내용과 세부발생비용의 편차가 크고, 24시간 영업을 하는 점포인가 아닌가 등에 따라 관리비용의 편차가 클 가능성이 높기 때문에 정액제보다 실비제 관리비 부과방식을 선호할 가능성이 클 것으로 예상된다. 반면에, 도매업의 경우에는 수요자가 소매업자로서 유통단계 일부의 역할을 하기 때문에 상대적으로 고정된 거래처를 대상으로 영업을 하여 집객력을 필요로 하지 않으며, 대부분 보관 및 진열 등의 단순한 공간적 기능만이 요구되고, 오피스와 유사한 업무 기능을 하기 때문에 관리비의 구성 내역이 단순하고, 비용 변동성이 적다고 할 수 있다. 이런 점에서 개별 점포의 업종이 도매업에 해당되는 경우에는 계산방법이 상대적으로 간단한 정액제 관리비 부과방식을 선택할 가능성이 높다.

본 연구에서 사용한 표본의 기술통계를 살펴보면, 총 6,515개 점포 중 2,200개 점포에서 정액제 관리비 부과방식을 채용하고 있어 전체의 33.8%를 차지함으로써 전체 점포들 중에서 실비제 채택비율이 더욱 높은 것을 알 수 있다. 지역적으로는 수도권에 소재한 경우가 47.1%, 광역시에 소재한 경우가 28.6%, 기타지역에 소재한 경우가 24.3%로 나타나 수도권에 소재한 점포가 다소 많은 것으로 나타났다. 건물특성 중 연면적은 1,000㎡초과인 경우가 30.2%로, 대부분의 건물이 1,000㎡이하인 것으로 나타나 표본의 규모가 중소형 빌딩에 집중되어 있음을 알 수

〈표 3〉 2013년 기준 산업별 사업체수[4)]

구분	사업체수(개)	순위
농업,임업및어업	2,708	17
광업	1,883	18
제조업	370,616	5
전기,가스,증기및수도사업	1,668	19
하수・폐기물처리,원료재생및환경복원업	6,965	16
건설업	117,153	9
도매및소매업	**960,388**	**1**
운수업	371,639	4
숙박및음식점업	**686,225**	**2**
출판,영상,방송통신및정보서비스업	35,541	14
금융및보험업	41,508	13
부동산업및임대업	132,630	7
전문,과학및기술서비스업	87,722	11
사업시설관리및사업지원서비스업	46,447	12
공공행정,국방및사회보장행정	12,069	15
교육서비스업	173,485	6
보건업및사회복지서비스업	125,703	8
예술,스포츠및여가관련서비스업	103,973	10
협회및단체,수리및기타개인서비스업	398,553	3

4) http://ecos.bok.or.kr, 한국은행 경제통계시스템

있다. 경과연수의 경우 15년 이하인 경우가 23.1%, 15년 초과~30년 이하, 30년 초과인 경우가 각각 48.5%, 28.4%로 나타나 건물의 연한이 오래된 경우가 많은 것으로 나타났다. 전용률은 평균이 82.71%, 표준편차가 8.28%로 나타났다.

〈표 4〉 변수의 기술통계

변수		N	빈도비율(%)	최소값	최대값	평균	표준편차
연속형 변수	전용률(%)	6,515		54.09	100	82.71	8.28
범주형 변수	정액제 관리비 부과방식	2,200	33.8				
	수도권	3,071	47.1				
	광역시	1,861	28.6				
	연면적-500㎡초과~1,000㎡이하	2,358	36.2				
	연면적 -1,000㎡초과	1,965	30.2				
	경과연수-15년 초과~30년 이하	3,159	48.5				
	경과연수-30년 초과	1,853	28.4				
	승객용 승강기 有	1,782	27.4				
	CCTV 有	456	7.0				
	소유주체 -개인	5,962	91.5				
	소유주체-복수	1,687	25.9				
	도매업인 경우	258	4.0				
	소매업인 경우	1,175	18.0				
	숙박업인 경우	143	2.2				
	음식업인 경우	1,705	26.2				

시설특성의 경우, 승객용 승강기가 설치된 경우는 27.4%, CCTV가 설치되어 있는 경우는 7%로 빈도수가 낮게 나타나고 있으며, 이는 본 연구에 사용된 빌딩표본이 중소형이 많아 상대적으로 구비된 시설이 적게 나타난 것으로 생각된다.

소유주체 특성의 경우에는 개인인 경우가 전체의 91.5%로, 대부분의 빌딩이 개인 소유인 것으로 나타났다. 소유자수와 관련해서는 복수소유자인 경우가 전체표본의 25.9%로 소매용 빌딩의 경우 단독 소유를 하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다.

소매점포의 업종과 관련해서는 도매업은 전체의 4%, 소매업은 18%, 숙박업은 2.2%, 음식업은 26.2%로 나타나고 있다. 음식업과 소매업 업종의 비율이 전체에서 차지하는 비중이 높게 나타나고 있어 음식업과 소매업이 소매용 부동산빌딩의 대표적인 업종이라는 것을 확인할 수 있다.

Ⅳ. 실증 분석

1. 교차분석

본 연구에서는 로짓분석에 앞서 예비적 분석으로서 교차분석과 분산분석을 실시하였다. 소매용 부동산의 관리비 및 관리비 부과방식에 대한 선행연구가 부재한 상태이기 때문에 사실상 각 특성에 따른 관리비 부과방식의 차이에 대한 방향성을 예측하기가 쉽지 않다. 이런 이유에서 기본적인 교차분석과 분산분석은 각 특성에 따른 관리비 부과방식의 차이를 살펴보는데 유용할 것으로 판단되어 분석을 실시하였다.

우선 변수들 중에서 범주형 변수들의 경우 관리비 부과방식과 교차분석을 실시하였다. 분석결과는 〈표 5〉에

제시되어 있다.

지역과 관리비 부과방식의 교차분석결과, 수도권에서는 정액제가 59.0%, 광역시와 기타지역에서는 실비제가 각각 84.7%, 93.5%로 높게 나타나고 있으며, χ^2값이 1,683.82로 지역별로 차이가 있는 것으로 나타났다.

연면적 규모와 관리비 부과방식의 경우에는 연면적이 1,000㎡ 초과할 때 정액제 채택비율이 높게 나타나고 있지만 1,000㎡이하의 구간에서는 실비제 채택비율이 높게 나타나고 있다. 경과연수의 경우에는 모든 범주에서 실비제가 높게 나타나고 있지만, 범주 내 상대적 비율을 고려할 때 정액제는 15년 이하, 30년 초과, 15년 초과~30년 이하 순으로 높게 나타나고 있으며, 실비제는 15~30년 이하, 30년 초과, 15년 이하 순으로 높게 나타나고 있다.

〈표 5〉 교차분석 결과

구분	범주	실비제	정액제	전체
지역	수도권	1,259(41.00%)	1,812(59.00%)	3,071(100%)
	광역시	1,576(84.69%)	285(15.31%)	1,861(100%)
	기타	1,480(93.49%)	103(6.51%)	1,583(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 1,683.82(p:0.000***)		
연면적	500㎡이하	1,807(82.44%)	385(17.56%)	2,192(100%)
	500~1,000㎡이하	1,674(70.99%)	684(29.01%)	2,358(100%)
	1,000㎡초과	834(42.44%)	1,131(57.56%)	1,965(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 778.459(p:0.000***)		
경과 연수	15년이하	806(53.63%)	697(46.37%)	1,503(100%)
	15~30년이하	2,231(70.62%)	928(29.38%)	3,159(100%)
	30년 초과	1,278(68.97%)	575(31.03%)	1,853(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 140.239(p:0.000***)		
CCTV 유무	CCTV 無	4,188(69.12%)	1,871(30.88%)	6,059(100%)
	CCTV 有	127(27.85%)	329(72.15%)	456(100%)
	전체	4,315(66.2%)	2,200(33.8%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 322.949(p:0.000***)		
승강기 유무	승강기 無	3,556(75.13%)	1,177(24.87%)	4,733(100%)
	승강기 有	759(42.59%)	1,023(57.41%)	1,782(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 612.88(p:0.000***)		
소유 주체	개인 외(법인 등 기타)	168(30.38%)	385(69.62%)	553(100%)
	개인	4,147(69.56%)	1,815(30.44%)	5,962(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 347.296(p:0.000***)		
소유자수	단독 소유	3,349(69.4%)	1,479(30.6%)	4,828(100%)
	복수 소유	966(57.3%)	721(42.7%)	1,687(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 81.904(p:0.000***)		
음식업 여부	非음식업	3,074(63.53%)	1,765(36.47%)	4,839(100%)
	음식업	1,241(74.05%)	435(25.95%)	1,676(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 61.597(p:0.000***)		
소매업 여부	非소매업	3,477(65.11%)	1,863(34.89%)	5,340(100%)
	소매업	838(71.32%)	337(28.68%)	1,175(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	χ^2 : 16.589(p:0.000***)		

***은 유의수준 1%에서 유의함

CCTV 유무와 승객용 승강기 유무 등의 시설특성의 분석결과, CCTV가 있는 경우에는 정액제 비율이 높게 나타났으며, CCTV가 없는 경우에는 실비제 비율이 높게 나타났다. CCTV가 설치된 경우의 빈도수가 적기는 하지만, 이러한 차이는 유의수준 1% 하에서 유의하게 나타났다. 또, 승객용 승강기의 경우, 승강기가 건물에 설치되어 있는 경우에는 정액제 채택비율이 높지만, 설치되어 있지 않은 경우에는 실비제 채택비율이 높은 것으로 나타났다.

소유 주체 특성의 분석결과, 개인소유 빌딩이 전체의 91.5%로 높기는 하나, 개인이 소유주체인 경우 관리비 부과방식으로 실비제를 채택하고 있는 경우가 많은 반면 그 외 법인 등 비개인 소유주체는 정액제를 채택하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이를 통하여 소유주체에 따라서도 관리비 부과방식에 차이가 나타날 수 있음을 알 수 있다.

소유자수의 경우에는 단독과 복수 모두 실비제 채택비율이 높지만 복수소유인 경우 단독소유에 비하여 상대적으로 정액제 채택비율이 높게 나타나고 있다. 이는 카이제곱 검정에서 유의수준 1%하에서 유의하게 나타나고 있다. 이러한 분석결과는 복수소유인 경우 상대적으로 정액제부과방식을 많이 선택할 것이라는 예상에 부합하는 결과이다.

마지막으로 업종특성과 관련하여 대표적인 업종인 음식업, 소매업과 관리비 부과방식을 교차분석하였다. 전체적으로 실비제 채택비율이 높게 나타나고 있으나, 음식업에서의 실비제 비율이 非음식업종에보다 유의수준 1%하에서 유의하게 높은 것으로 나타났다. 이러한 경향성은 소매업종에서도 동일하게 나타나 음식업과 소매업 두 업종 모두에서 실비제 관리비 부과방식의 채택비율이 상대적으로 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

2. 분산분석

분산분석에서는 연속형 변수인 전용률의 분산분석 외에 관리비부과방식에 따른 전용면적당 월평균관리비의 차이를 분석하였다. 관리비 부과방식에 따라서 월평균관리비 차이가 발생하지 않는다면 관리비 부과방식이 어떠한 방식이든 간에 관리비는 영향을 받지 않는다는 것을 의미하므로 임대인의 관리비 부과방식을 별도로 논의할 실효성이 떨어지기 때문이다. 고현림 외(2014b)의 연구에 따르면 오피스빌딩의 경우에는 관리비 부과방식이 정액제인 경우 징수된 관리비 수입에서 일정부분 수익이 발생하여 잉여가 발생하지 않는 실비제와 비교할 때, 차이가 발생하게 된다고 하였다. 이러한 이유에서 본 연구에서는 소매용 부동산에서도 관리비 부과방식에 따라 관리비 차이 가 발생하는 지를 검토해 보고자 하였다.

〈표 6〉 분산분석 결과

구분	관리비부과방식	N	전용면적당 월평균관리비(원/㎡)	표준편차
전용면적당 월평균 관리비 차이 분석	실비제	4,315	3,256.15	3,145.13
	정액제	2,200	3,761.69	3,426.39
	합계	6,515	3,426.86	3,251.38
	F-검증	F: 35.412, p : 0.000***		
구분	관리비부과방식	N	전용률 평균(%)	표준편차
전용률 차이 분석	실비제	4,315	84.52	7.02
	정액제	2,200	79.15	9.35
	합계	6,515	82.71	8.28
	F-검증	F: 673.73, p : 0.000***		

***은 유의수준 1%에서 유의함

〈표 6〉에서 보는 바와 같이, 관리비 부과방식이 실비제인 경우의 전용면적당 월평균관리비는3,256.15원/㎡이고, 정액제인 경우는 3,761.69원/㎡으로 정액제의 월평균관리비가 높게 나타나고 있으며, 이는 유의수준 1%하에서 유의한 차이를 보이고 있다. 이러한 유의한 차이는 소매용 빌딩에 있어서 관리비 부과방식과 같은 관리정책도

빌딩 관리의 운영성과에 영향을 미칠 가능성이 있음을 간접적으로 보여주는 것이라 할 수 있으며, 관리비 부과방식별 특성 차이를 구체적으로 연구할 필요성이 있음을 보여주고 있다.

관리비 부과방식에 따른 전용률 차이 분석은 관리비 부과방식별로 빌딩의 전용면적, 공용면적에 차이가 있는지를 검토하기 위한 분석이다. 분석결과, 실비제의 전용률 평균은 84.52%, 정액제의 전용률 평균은 79.15%로 정액제의 전용률이 낮게 나타나고 있으며, 이러한 차이는 유의한 것으로 나타났다. 전용률이 높은 건물은 전체 연면적에서 공용면적이 차지하는 비중이 적은 건물로서 공용관리비가 적게 발생하게 되므로 공용관리비를 각 점포별로 할당하는데 있어서 부담이 적으므로 실비제 선택이 용이해진다. 반면에 공용면적 비중이 높은 건물은 공용관리비 발생이 많게 되므로 각 호별로 공용관리비를 실비로 할당하기 어려운 문제에 직면하게 되어 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 크다고 생각할 수 있다.

3. 로짓 분석

교차분석과 분산분석을 통하여 각 특성 변수별로 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 차이가 나타날 수 있음을 확인할 수 있었다. 이에 따라 각 특성변수들이 관리비부과방식에 미치는 영향을 종합적으로 검토해 보고자 로짓분석을 실시하였다.

구체적으로 본 연구에서는 관리비 부과방식 중 혼합관리비를 제외한 실비관리비와 정액관리비를 종속변수로 사용한 이분형 로짓모형을 사용하였다. 혼합관리비 부과방식은 실비관리비와 정액관리비 관리비부과방식이 혼재된 관리비부과방식이기 때문에 실비제와 정액제의 특성이 혼재되어 정액제와 실비제의 극명한 차이를 대별할 수 없다는 점에서 본 연구에서는 정액제와 실비제만을 이용하여 분석을 실시하였다.

모형의 적합도를 살펴보면 상수항만 포함시킨 경우의 -2loglikelihood와 모든 변수를 투입시킨 경우의 -2loglikelihood 차이는 3,108.685로 유의수준 1%하에서 유의하게 나타났다. 이것의 의미는 적어도 어느 하나 이상의 특성변수는 유의성이 있다는 것으로서 모든 독립변수의 계수값이 0이라는 영가설을 기각시킨다.

모형의 분류정확도를 살펴보면 0단계 분류정확도는 66.2%였지만 1단계 모형 분류 정확도는 80.6%로 개선되어 모형을 활용함으로써 더욱 정확한 분류가 가능하여 분석모형이 유의한 모형임을 알 수 있다.

구체적으로 분석결과를 살펴보면 먼저 지역특성과 관련하여 수도권과 광역시의 경우 기타 지역에 비하여 유의수준 1% 하에서 정액제 관리비부과방식을 채택할 가능성이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 수도권의 경우 기타지역에 비하여 정액제를 채택할 가능성이 30.311배 높아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 대도시에 해당할수록 정액제 채택비율이 높을 것이라는 가설을 뒷받침하고 있다.

앞서 분산분석에서도 지역별로 관리비 부과방식에 차이가 있는 것으로 나타났는데 유사한 결과를 보여주고 있다.

다음으로, 건물특성 중 연면적과 경과연수의 경우에는 연속형 변수를 사용하지 않고 범주형 변수를 이용하여 분석하였다. 앞에서 실시한 교차분석의 분석결과를 살펴보면 연면적이 증가할수록 정액제 사용비율이 증가하는 경향은 있지만 1,000㎡초과를 기점으로 하여 정액제 채택비율이 급격히 증가하는 경향을 보였다. 본 연구에서는 연속형 변수보다 구간별로 더미변수를 사용함으로써 방향성외에 어느 규모구간에서 관리비 부과방식 차이가 크게 발생하는지를 확인할 수 있다고 판단되어 범주형 변수를 사용하여 분석하였다. 경과연수의 경우에도 교차분석 결과 경과연수의 전 구간에서 실비제 채택비율이 높지만 상대적으로 15년 이하인 경우의 구간에서 정액제 채택비율이 급격히 증가하는 경향성을 보였다. 이런 경향성을 고려할 때 로짓모형에서는 연속형 변수가 아닌 더미변수를 사용함으로써 방향성 외에 관리비 부과방식 차이가 발생하는 구간을 확인할 수 있다는 점에서 범주형 변수를 사용하여 분석하였다.

연면적의 경우에는 연면적이 500㎡이하인 경우에 비하여 빌딩규모가 증가할수록 정액제 채택비율이 높은 것으로 나타났다. 특히, 연면적은 1,000㎡를 초과하는 경우에 정액제를 채택할 가능성이 3.467배 증가하는 것으로 나타났다.

경과연수의 경우에도 경과연수가 15년 이하인 경우에 비하여 15년 초과~30년 이하, 30년 초과인 경우에 정액제 채택가능성이 낮게 나타나 경과연수가 증가할수록 정액제 채택비율이 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 앞서 가설에서 경과연수가 증가할수록 건물의 노후화로 인해 관리비가 증가하기 때문에 실질적 비용의 충당을 위하여 실비제 채택비율이 높아진다는 예상과 일치되는 결과이다.

전용률의 경우에는 전용률이 높아질수록 정액제 관리비부과방식의 채택가능성이 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 전용률이 낮을수록 공용면적이 증가하고 공용관리비가 증가하게 되는데, 점포별로 공용관리비를 할당하기 어려운 공용관리비의 성격 때문에 공용관리비 부담의 증가를 정액으로 임차인에게 부담시켜 공용관리비 할당의 편의를 도모하려는 임대인의 관리정책과 연관이 있는 것으로 여겨진다.

다음으로 시설 특성의 경우에는 승객용 승강기가 구비되어 있는 경우와 CCTV가 설치되어 있는 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 유의적으로 높아지는 것으로 나타났다. 승강기, CCTV와 같은 시설은 건물의 공용공간에 설치되는 시설들로서 이 시설들이 설치되어 있는 경우 공용관리비가 증가할 가능성이 높은데 이러한 분석결과는 공용관리비가 증가할수록 정액제를 선호하는 경향이 나타나기 때문인 것으로 여겨진다. 이러한 분석결과는 앞의 시설유무와 관리비 부과방식의 차이에 대한 교차분석과도 유사한 결과이다.

소유특성의 경우에는 소유자가 개인인 경우 정액제보다 실비제를 선호할 가능성이 더 큰 것으로 나타났으며, 소유자수가 복수 이상인 경우에는 정액제를 선호할 가능성이 유의수준 1%하에서 유의적인 것으로 나타났다. 소유자가 개인인 경우 법인 등에 비하여 상대적으로 규모가 작은 건물을 소유할 가능성이 커서 공용면적 등이 적은 건물을 소유할 가능성이 크며, 전문관리업체에 위탁관리하기 보다 자신의 책임하에 자가관리하는 경우가 많으므로 정액제보다 실비제를 많이 선택하는 것으로 생각된다. 또한 소유자수가 2인 이상인 경우에는 실비제를 택할 경우, 관리비 정산이 복잡해지므로 사용이 간편한 정액제를 선호하는 것으로 여겨진다.

업종특성의 분석결과 관리비 부과방식은 해당소매점포의 업종에 유의적인 영향을 받는 것으로 나타났다. 구체적으로 소매점포의 업종이 소매업, 숙박업, 음식업의 업종인 경우 실비제 관리비부과방식의 채택하는 비율이 유

〈표 7〉 모형의 적합도

-2log likelihood	Cox & Snell R^2	Nagelkerke R^2	0단계 모형 분류정확률	1단계 모형 분류정확률
5,223.820	0.379	0.526	66.2%	80.6%

〈표 8〉 로짓분석 결과

독립변수		B	S.E	Wals	유의확률	Exp(B)
지역 특성	수도권	3.412***	0.129	703.966	0.000	30.311
	광역시	0.836***	0.137	37.484	0.000	2.307
건물 특성	연면적 - 500~1,000㎡이하	0.467***	0.088	28.051	0.000	1.595
	연면적 -1,000㎡초과	1.243***	0.112	122.941	0.000	3.467
	경과연수 - 15~30년 이하	-0.684***	0.094	52.915	0.000	0.505
	경과연수 - 30년 초과	-0.713***	0.110	41.769	0.000	0.490
	전용률	-0.035***	0.005	53.252	0.000	0.966
시설 특성	승객용 승강기 有	0.434***	0.105	17.149	0.000	1.543
	CCTV 有	0.825***	0.146	31.728	0.000	2.282
소유 특성	소유주체가 개인인 경우	-1.240***	0.127	95.180	0.000	0.289
	복수 이상 소유자인 경우	0.320***	0.078	16.816	0.000	1.377
개별 점포 업종 특성	도매업	0.438**	0.179	6.025	0.014	1.550
	소매업	-0.262***	0.100	6.893	0.009	0.770
	숙박업	-1.022***	0.214	22.803	0.000	0.360
	음식업	-0.548***	0.085	41.821	0.000	0.578
상수항		0.949	0.428	4.915	0.027	2.582

***, **은 각각 유의수준 1%, 5%에서 통계적으로 유의함

의적으로 높은 것으로 나타났다. 반면에 소매점포의 업종이 도매업 업종인 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 비율이 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

이러한 분석결과가 나타난 이유를 추론해보면 소매업, 음식업, 숙박업 업종의 경우 취급하는 음식이나 상품의 종류가 상이하고, 점포마다 영업시간이나 운영방식 등이 상이한 경우가 많아서 수도광열비, 시설유지비, 청소비 등의 제반 관리비의 구성비중도 상이할 가능성이 높고, 점포의 영업시간이나 운영방식에 따라 관리비용규모에 있어서도 편차가 클 가능성이 높다. 이들 업종의 경우 점포마다 관리비용규모나 구성비중에 차이가 크기 때문에 점포면적 등에 따라 일정금액의 관리비를 부과하는 정액제 관리비 부과방식을 적용하기 쉽지 않고, 정액제 관리비 부과방식을 사용할 경우 업종이나 점포에 따라 관리비의 과소·과대 징수에 따른 민원 발생가능성이 높아서 실비제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 높게 나타난 것으로 추론된다.

반면에 개별소매점포가 도매업에 해당하는 경우 정액제 관리비부과방식 채택비율이 상대적으로 높아지는 것으로 나타났다. 도매업의 경우 최종 소비자를 대상으로 사업을 영위하는 업종이 아니라 사업자를 대상으로 하여 보관, 진열과 같은 공간적 기능만을 필요로 하고, 오피스 유사업무를 수행하는 업종이기 때문에 관리비 편차가 소매업에 비하여 크지 않아 상대적으로 정액제 관리비부과방식을 사용하기 쉽기 때문이라고 추론된다.

요컨대, 분산분석, 교차분석, 로짓분석을 종합적으로 검토할 때, 소매용 부동산에 있어서 관리비 부과방식은 여러 특성들에 영향을 받고 있다는 것을 확인할 수 있다. 대체로 소매용 부동산은 대도시에 소재하고, 빌딩규모가 크고, 건물의 연한이 짧으며, 건물 내에 구비된 시설이 많을수록 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 큰 것으로 나타났다. 소유특성에 있어서는 개인이거나 단독소유인 경우에 실비제 관리비 부과방식을 많이 채택하는 것으로 나타났다. 업종특성에 있어서는 해당점포의 업종이 음식업, 숙박업, 소매업 업종에 해당하는 경우 실비제 관리비부과방식을 채택하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 반면에 해당점포의 업종이 도매업에 해당하는 경우 정액제 관리비 부과방식 채택비율이 높은 것으로 분석되었다.

Ⅴ. 결론

소매용 부동산은 우리 실생활 주변에서 쉽게 접근 가능한 부동산으로 산업고용 및 경제 측면에서 중요한 위치에 있음에도 불구하고 소매용 부동산에 대한 개념 정의가 일원화되어 있지 못하다. 또한, 상대적으로 자료 구득이 쉽지 않다는 점에서 관련 연구가 미진한 편이다. 특히 소매용 부동산의 관리 및 운영에 관한 연구는 거의 찾아볼 수가 없다. 본 연구에서는 상가, 상업용 부동산, 매장용 부동산 등 유사한 의미의 개념과 비교하여 소매용 부동산의 의미를 재정의 하였다. 본 연구에서는 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 초점을 두어 관리비 부과방식에 따른 차이를 살펴보고 관리비 부과방식 선택에 영향을 미치는 요인들을 확인하기 위해 이분형 로짓 분석을 실시하였다. 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 소매용 부동산은 관리비 부과방식별로 관리비 수준에 차이가 있으며, 실비제 관리비부과방식을 채택한 소매용 부동산빌딩보다는 정액제 관리비 부과방식을 채택한 소매용 부동산빌딩의 관리비수준이 더욱 높게 나타났다.

둘째, 소매용 부동산빌딩이 대도시에 입지할수록 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 또한, 소매용 부동산빌딩의 연면적이 클수록 전용률이 낮을수록 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 본 연구의 분석결과는 소매용 부동산빌딩이 입지하는 지역의 도시규모가 클수록, 건물 규모가 클수록, 공용면적의 비율이 높을수록 정액제를 사용하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다. 업무용 부동산의 관리비부과방식과 관련해서도 도심에 위치하고, 빌딩규모가 큰 오피스빌딩의 경우 정액제를 관리비 징수방식으로 채택하는 경우가 많았는데 소매용 부동산의 경우에도 입지지역과 규모 등이 정액제 관리비부과방식의 채택에 유의적인 양의 영향을

미치고 있음을 확인할 수 있었다.

셋째, 소매용 부동산빌딩의 경과연수가 오래될수록 실비제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 건물연한이 증가할 경우 물리적 진부화가 발생할 가능성이 높고, 상대적으로 시설 유지비, 수선비 등의 비용이 증가할 가능성이 높다. 관리비부과방식 중 실비제의 경우 비용 증가에 탄력적으로 대응하여 관리비를 부과할 수 있다는 장점을 가지기 때문에 경과연수가 증가할수록 실비제 채택비중이 증가하는 것으로 추론된다.

넷째, 고객의 편의성을 증가시키는 승강기와 CCTV와 같은 시설이 설치된 경우 정액제 관리비부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 이러한 편의시설은 공용공간에 설치되기 때문에 공용관리비를 증가시키는 요인이 되는데 공용관리비는 성격상 실비를 각 호별로 산출하기 어렵다는 점에서 관리비 부과방식으로 정액제를 채택하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다. 그런데 이들 시설들은 대부분 규모가 큰 건물에 설치되는 경우가 많다는 점에서 빌딩규모가 클수록 정액제를 채택하는 비중이 높다는 분석결과와도 일맥상통하는 분석결과이다.

다섯째, 소유특성과 관련하여 소유 주체가 개인인 소매용 부동산빌딩의 경우 실비제 관리비 부과방식을 더욱 많이 이용하는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 법인 등이 소유하고 전문관리업체에 위탁 관리하는 오피스빌딩의 경우 정액제를 채택하는 비중이 높다는 것과 유사한 맥락의 분석결과로 보인다. 한편, 빌딩 소유자 수와 관련해서는 단독소유에 비해 복수 소유빌딩의 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 높게 나타났다. 이는 복수 소유인 경우에 실비제에 비하여 관리비 정산과정이 상대적으로 단순한 정액제를 선호하기 때문인 것으로 추론된다.

여섯째, 업종특성과 관련하여 소매점포의 업종은 관리비 부과방식 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 유통업종으로 최종소비자를 상대하지 않고, 업무적 성격이 높은 도매업의 경우 정액제 채택 비중이 높은 것으로 나타났다. 반면에 관리비 변동성이 큰 음식업, 숙박업, 소매업 관련 업종의 소매점포의 경우 실비제 채택비중이 높게 나타났다.

이상에서 살펴본 바와 같이 본 연구는 자료구득이 쉽지 않을 뿐만 아니라 연구의 불모지인 소매용 부동산의 관리와 관련해서 연구를 진행하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 또한 본 연구를 통해 소매용 부동산의 소재지역, 건물특성, 시설특성, 소유특성, 업종 특성이 관리비 부과방식에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다.

본 연구의 이러한 성과에도 불구하고 본 연구는 다음의 몇 가지 한계점을 가지고 있어 향후 추가적인 연구가 필요할 것으로 생각된다.

우선 선행연구가 없는 관계로 연구에 사용한 변수들이 대부분 소매용 부동산의 임대료 연구와 업무용 부동산의 관리비 연구에서 이용되었던 변수들에서 차용되어 변수선정이 임의적이라는 한계점이 있다. 이런 점에서 향후에 영향요인을 체계적으로 검토하고 이를 반영한 분석이 진행되어야 할 것으로 생각된다.

또한, 본 연구는 세 가지 관리비 부과방식 중 가장 대표적인 실비제와 정액제 부과방식을 대상으로 하여 연구를 진행하였다. 본 연구의 접근방식은 대표적인 두 가지 관리비 부과방식을 보다 명확하게 비교할 수 있었다는 점에서는 의미가 있지만 모든 관리비 부과방식을 포괄하지 못했다는 한계가 있다. 이러한 점에서는 향후에는 모든 관리비 부과방식을 포괄한 연구가 진행되어야 할 것으로 생각된다.

마지막으로 본 연구에서는 업종에 따른 관리비 부과방식의 차이를 설명하기 위해 실생활에서 많이 발견되고 업소수가 가장 많은 도소매, 음식숙박업 업종을 대표적으로 선정하여 분석을 진행하였다. 이러한 점에서 다양한 업종을 포괄하여 분석을 진행하지 못한 한계점이 있다. 소매용 부동산에 입점하는 다양한 업종 구성을 포괄하여 보다 다양한 업종들이 관리비 부과방식에 미치는 영향을 검토한 향후 연구가 필요할 것으로 생각된다.

참고문헌

1. 고현림 · 김진화 · 백민석 · 신종칠 a, “서울시 오피스빌딩의 관리비수입의 영향요인에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 27(2), 2014, pp. 87-109.
2. 고현림 · 김환서 · 신종칠 b, “오피스빌딩의 관리수익 결정요인에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 제15권 제4호, 서울연구원, 2014, pp. 35-52.
3. 고현림, “소매용 부동산의 수입과 비용 영향요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2015.
4. 김병량, “상가 업종의 층별 입지 패턴에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제49권, 2012, pp. 120-134.
5. 김선주 · 유선종 · 박성호, “오피스빌딩 총운영경비 크기에 영향을 미치는 요인”, 「부동산연구」, 제22집 제3호, 2012, pp. 107-128.
6. 김순귀 · 정동빈 · 박영술, SPSS를 활용한 로지스틱 회귀모형의 이해와 응용, 한나래 출판사, 2009.
7. 김일효, 건물 자산임대관리론, 서울: 남두도서, 2006, pp. 177-180.
8. 김찬호 · 송지수, “아파트 단지내 근린상가 업종의 입지특성 분석을통한 용도결정에 관한 연구,” 「국토계획」, 36(3), 2001, pp. 113-129.
9. 노영학 · 장정민, “서울시 오피스빌딩 관리비 결정모형 연구”, 『부동산학보』, 제38권, 2009, pp. 199-214.
10. Levy & Weitz, 오세조 · 박진용 · 권순기 역, Retailing Management, 한올출판사, 2004.
11. 박광배, 변량분석과 회귀분석, 학지사, 2003.
12. Brueggeman & Fisher, 신창득 외 공역, 『부동산금융과 투자』, 부연사, 2012.
13. 송영욱 · 이종태, “한국의 주요 점포 소매업태의 생성 및 발전에 대한 연구”, 충북대학교, 「산업과 경영」, 17(2), 2005, pp. 49-72.
14. 양영준 · 유선종, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 16(1), 2010, pp. 87-102.
15. 양영준 · 임병준, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 한국부동산학회, 「부동산학보」, 제51권, 2012, pp. 212-224.
16. 오두열 · 송창영 · 김용수, “오피스빌딩의 노후화와 유지관리비의 상관관계 분석”, 「대한건축학회논문집 구조계」, 24(11) (통권241호), 2008, pp. 135-142.
17. 이상경 · 이인철, “오피스빌딩 관리에서 규모의 경제에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 8(3), 2007, pp. 13-27.
18. 이종은 · 조주현, “소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구,” 「감정평가연구」, 18(2), 2008, pp. 63-102.
19. 이재우 · 이창무, “서울 상가 임대시장 특성에 대한 실증분석”, 한국주택학회 2004년 추계학술대회, 2004, pp. 225-247.
20. 이재우 · 이창무 “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구,” 「국토계획」, 41(1), 2006, pp. 75-90.
21. 정승영 · 김진우, “횡단면자료를 이용한 상가임대료 결정모형에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 12(2), 2006, pp. 27-48.
22. 정원구 · 이현석, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구 –수선비와 에너지비를 중심으로”, 한국부동산분석학회, 「부동산학연구」, 10(2), 2004, pp. 45-55.
23. 최진 · 진창하, “상업용매장의 업종별 임대료 결정요인 분석”, 한국부동산분석학회 2013년 정기학술대회 및 총회, 2013, pp. 199-217.
24. 한국은행경제통계시스템 http://ecos.bok.or.kr
25. 허필원 · 김성엽 · 홍요셉 · 심교언, “서울시 오피스빌딩 관리방식 결정요인에 관한 연구”, 서울연구원, 「서울도시연구」, 15(3), 2014, pp. 41-57.
26. Silman, “Service Charges in Commercial Property - Information on the New RICS CODE of Practice”, *Journal of Retail & Leisure Property*, 2006, Vol. 6. No. 1, pp. 1-7.
27. Mohd Nazali, Mohd Noor, and Michael Pitt, “A Discussion of UK Commercial Property Service Charges,” *Journal of Retail & Leisure Property*, 2009, Vol. 8, No. 2, pp. 119-138.

ABSTRACT

A Study on the Choice of Management Fee Charging System in Retail Property

Although retail properties are indispensable in everyday life and play a very important role in the economy and retail industries, there are few studies on retail property management in the field of real estate. There are several types of management fee charging systems for retail property buildings. This study aims to investigate the factors affecting the choice between flat rate and usage-based charging system for retail property management by using Binary Logit Model.

The empirical results show that the choice between flat rate and usage-based charging systems is influenced by region, building characteristics, facility characteristics, owner characteristics, and tenants' business types. In general, the possibility of using the flat rate charging system increases when the retail property is located in a big city such as capital areas and metropolitan areas. This is also the case when the retail property building is a larger and newer building with more facilities. The probability of choosing the usage-based charging system increases when the individual owners possess the retail property building and one is a sole owner. This study also finds the choice of management fee charging systems is influenced by tenants' business types. The likelihood of adopting the usage-based charging system increases when the tenant's business type is one of the Retail Trade, Accommodation, Food Services. On the other hand, the adoption of the flat rate charging system increases when the tenant's business type is an industry such as Wholesale Trade.

Key words: Retail Property, Management fee, Charging System, Logit Model

중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관한 연구

김형근(토지주택연구원 책임연구원), 신종칠(건국대학교 교수)

〈국문요약〉

대형 오피스 빌딩과 비교하여 중소형 빌딩은 빌딩의 용도, 위치, 투자자유형 등의 상이한 특징을 가진다. 하지만 학술연구가 활발하게 진행되고 있는 대형 오피스 빌딩과 달리 중소형 빌딩에 대한 연구는 찾기 힘든 실정이다.

본 연구는 2009년부터 2015년까지 서울지역에서 실제 거래된 중소형 빌딩사례를 이용하여 순운영소득에 영향을 미치는 요인을 회귀분석을 통해 분석하였다. 대형 오피스 빌딩과 차별화되는 중소형 빌딩의 특징과 이와 관련된 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 중소형 빌딩은 임차인의 용도가 혼재되어 사용되는 특징이 있다. 소매용도의 비율이 높을수록 순운영소득이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 주거용도나 업무용도의 임차인에 비해 소매용도의 임차인이 매출증대의 가능성이 높기 때문에 임대료가 높기 때문으로 생각된다.

둘째, 중소형 빌딩은 주요 상권에 위치하는 특징을 가진다. 분석결과, 상권특성에서 상권이 발달한 주요 상권지역에 위치한 중소형 빌딩은 상권이 발달하지 않은 지역의 빌딩에 비해 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 상권이 활성화된 경우 임대료의 수준을 상승시키기 때문으로 생각된다.

셋째, 빌딩의 1층의 임대료가 매매가격에 미치는 영향이 큰 특징을 가진다. 1층의 임대가능면적비율이 높을수록 순운영소득이 높아지는 것으로 나타났다. 중소형 빌딩에서 1층은 주로 소매용도로 사용되며 임대료 수준이 가장 높기 때문으로 생각된다.

넷째, 중소형 빌딩은 다소 비체계적으로 관리되는 경우가 많은 특징을 가진다. 소매나 업무용도의 임차인이 아닌 주거용도로 임차되거나 빌딩의 소유주가 일부를 사용하는 경우에 순운영소득이 낮아지는 것으로 나타났다. 또한 중소형 빌딩에서는 관리비를 정액으로 징수하지 않고 자체관리하거나 실비정산하는 경우가 많이 나타났는데 이 경우 순운영소득이 낮은 것으로 나타났다.

주제어 : 중소형 빌딩, 순운영소득, 회귀분석

I. 서론

순운영소득(NOI, Net Operating Income)은 빌딩에서 발생하는 수익을 빌딩의 가격으로 나눈 값으로 수익형 부동산을 거래할 때 검토하는 요소 중 하나이다. 따라서 거래금액이 큰 대형 오피스 빌딩의 거래에서는 순운영소득이나 자본환원률(Capitalization Rate)과 같은 투자지표에 대해 많은 검토가 이뤄지며, 투자자들의 관심의 반영

하여 대형 오피스 빌딩의 순운영소득에 대해서는 많은 연구가 이루어졌다.

하지만 대형 오피스 빌딩과 비교하여 빌딩의 수가 많고, 많은 거래가 이뤄지고 있는 중소형 빌딩의 순운영소득에 대해서는 상대적으로 연구가 활발히 이뤄지지 않았다. 대형 오피스 빌딩은 빌딩의 거래금액이 크고 대기업 또는 전문투자기관이 주로 거래하기 때문에 투자에 대한 많은 검토가 이뤄지는데 반해, 중소형 빌딩은 상대적으로 거래금액이 작으며 개인이 거래하는 경우가 많고, 지역시장을 중심으로 거래가 이뤄지기 때문으로 생각된다.

하지만 중소형 빌딩은 대형 오피스 빌딩과 비교하여 다음과 같은 차별화된 특징을 가지기 때문에 중소형 빌딩의 순운영소득에 대해 연구를 할 필요성이 있다.

첫째, 중소형 빌딩은 빌딩의 용도가 사무용, 소매용, 주거용으로 다양하기 때문에 빌딩의 사용용도의 특징을 고려하여 순운영소득을 살펴볼 필요가 있다. 대형 오피스 빌딩은 사무용도로 사용되는 임차공간이 임대가능면적의 대부분을 차지하며, 기준층 임대료를 이용하여 임대수입을 비교적 정확하게 예측할 수 있다. 하지만 중소형 빌딩은 사무용도 외에도 소매용도 및 주거용도로 사용되는 임차인의 면적이 높은 비율을 차지하기 때문에 중소형 빌딩의 순운영소득을 산정할 때 상이한 용도의 임차인 특성을 고려할 필요가 있다.

둘째, 중소형 빌딩은 소매용도로 사용되는 비율이 높기 때문에 상권의 영향을 크게 받으며, 오피스권역에 한정되어 분포하지 않고 지역적으로 상권을 중심으로 분포되기 때문에 상권, 입지적 특성에 따라 순운영소득에 큰 영향을 미칠 수 있다.

셋째, 중소형 빌딩에서 소매용도로 사용되는 비율이 높지만, 점포단위로 거래되는 상가와 비교하여 중소형 빌딩은 빌딩단위로 거래되기 때문에 빌딩에서 발생하는 순운영소득과 특정 점포의 임대료에는 차이가 발생할 가능성이 있다. 일부 점포의 임대료가 높더라도 다른 임대공간의 임대료가 낮다면 빌딩 전체의 순운영소득은 낮아질 수 있기 때문이다.

넷째, 중소형 빌딩은 개인이 소유하는 비율이 높기 때문에 다소 비체계적으로 개발되거나 관리되는 경우가 많다. 중소형 빌딩은 개인이 투자하는 경우가 많으며 개발에 대한 경험이 없는 경우가 대다수이다. 또한 빌딩의 관리에 있어서도 전문 관리업체에 의한 관리가 이뤄지지 않기 때문에 관리방식이 다양한 특징을 가진다.

이처럼 중소형 빌딩은 대형 오피스 빌딩이나 상가와 비교하여 상이한 수요와 특징을 가지지만 중소형 빌딩의 순운영소득에 관한 학술적 연구는 많이 이뤄지지 않았다. 또한 중소형 빌딩을 거래하는 업계에서도 중소형 빌딩의 순운영소득에 대한 지표나 정보를 얻기가 힘든 실정이다. 이에 본 연구에서는 중소형 빌딩의 순운영소득에 영향을 미치는 요인을 살펴보는 것을 목적으로 한다. 중소형 빌딩의 특징이 순운영소득에 미치는 영향을 살펴봄으로써 중소형 빌딩시장을 보다 잘 이해할 수 있는 기회가 될 것으로 기대한다. 분석을 위한 자료로는 2009년부터 2015년까지 서울에서 거래된 중소형 빌딩의 자료를 이용하였다.

II. 이론적 검토

1. 순운영소득의 정의

투자용 부동산의 운영기간 중의 현금흐름은 우선 임대가능면적과 단위면적당 임대료를 곱하여 가능총소득(Potential Gross Income : PGI)을 계산한다. 다음으로 임대료에 대한 연도별 증가율을 예측하고 일정 비율의 공실 및 임대료 수입손실(Vacancy & Collection Loss)을 공제하여 유효총소득(Effective Gross Income : EGI)을 계산한다. 다음으로 유효총소득에서 유지관리비 등의 각종 운영비용(Operation Expense)을 공제하면 순운영소득(Net Opertaing Income : NOI)이 계산되게 된다[1].

〈표 1〉 순운영소득의 계산

구분	내용
	가능총소득(Potential Gross Income)
-	공실 및 임대료 수입손실 (Vacancy & Collection Loss)
=	유효총소득(Effective Gross Income)
-	유지관리비, 재산세 등 각종 운영비용(Operating Expenses)
=	순운영소득(Net Operating Income)

2. 선행연구의 고찰

1) 순운영소득에 관한 선행연구

양영준 · 임병준(2014)은 오피스 특성변수를 중심으로 순영업소득에 미치는 영향을 분석하였다. 연면적이 3,300㎡이상의 업무용 빌딩을 연구의 분석대상으로 하였으며 순영업소득에 영향을 미치는 요인을 건축 관련변수, 입지관련변수 등으로 구분하여 영향요인을 살펴보았다. 순영업소득을 증가시키는 요인으로는 건축면적, 빌딩의 층수, 경과연수, 수도권위치여부로 나타났으며 반대로 순영업소득을 감소시키는 요인으로는 대기업소유여부로 대기업이 소유하였을 때 투자기구가 소유한 빌딩에 비해 순영업소득이 낮은 것으로 나타났다. 빌딩의 규모와 관련하여 연면적과 연면적의 제곱변수와 세제곱변수를 적용하여 순영업소득과 3차함수의 관계를 가진다고 분석하였으며 이는 연면적의 증가에 따른 유효조소득과 영업경비의 증가율이 다르기 때문이라고 설명하였다.

문홍식 외(2011)는 오피스 점유비용의 결정요인을 연구하였으며 오피스빌딩의 입지특성, 규모특성 등의 특성 외에도 소유자의 특성에 따른 영향력을 살펴보았다. 소유특성에 대해서는 전문투자자, 공기업, 외국인 소유빌딩이 개인소유빌딩보다 안정된 공간서비스를 제공함으로써 높은 임대료수입을 받는다는 분석결과를 제시하였다.

2) 대형 오피스 빌딩의 임대료에 관한 선행연구

중소형 빌딩의 순운영소득에 관한 선행연구를 찾기 어려우며, 순운영소득은 개별 임차인의 임대료의 합으로 산출되기 때문에 임대료에 관한 선행연구를 참고할 필요가 있다. 또한 중소형 빌딩은 업무용도와 소매용도가 혼재되어 사용되기 때문에 대형 업무용 빌딩의 임대료 결정요인에 관한 선행연구와 상가 등 소매용도의 임대료 결정요인에 관한 선행연구를 살펴보고 중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 대해 살펴볼 필요가 있다.

이현석 · 박성균(2010)은 공간자기상관모형을 이용하여 오피스 등급별 임대료결정요인의 차이가 나는 것을 확인하였다. 종속변수로는 평당 임대료를 활용하였으며 설명변수는 연면적, 경과연수, 층수 등의 빌딩의 구조특성과 지하철접근성의 빌딩 접근성특성, 투자주체에 대한 투자특성, 권역에 따른 입지특성이 사용되었다. 공간자기상관을 이용하여 임대료 결정요인을 분석한 결과 빌딩등급, 경과연수, 층수, 대지면적, 지하철 접근성, 전용률이 임대료 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 중소형 빌딩과 유사한 규모를 가지는 C등급 오피스의 주요한 영향요인을 살펴보면 접도수과 대지면적은 음(-)의 영향을 전용율과 엘리베이터의 수는 양(+)의 영향을 나타냈다.

고성수 · 정유신(2009)은 거시경제변수를 추가하여 오피스 빌딩의 임대료 결정요인을 분석하였다. 거시경제 변수 중 임대료에 유의한 영향을 미치는 변수로 금리, 물가가 영향을 미치는 것으로 나타났다. 금리가 오를수록 임대료는 하락하며 물가지수가 상승할수록 임대료는 상승하는 것으로 나타났다. 빌딩의 물리적 특성으로는 건축연수가 짧을수록, 연면적이 증가할수록, 지하철거리가 가까울수록 임대료가 상승하는 것으로 나타났다.

곽윤희 · 이호병(2008)은 서울 주요권역의 오피스 빌딩을 대상으로 임대료 결정요인을 분석하였다. 분석결과,

1) 조주현(2010), 부동산학원론, 건국대학교출판부, pp. 108~110.

공시지가, 연면적, 도심권역 더미, 투자상품 편입여부, 법인 소유여부변수가 오피스 임대료에 유의한 양(+)의 설명력을 가지고 있음을 보였다.

김관영 · 김찬교(2006)는 권역별, 등급별 하위 시장 간의 임대료 차이를 비교분석하였다. 오피스 하위 권역과 오피스등급별로 나누어 임대료를 분석한 결과 권역, 등급별로 영향요인이 상이하게 나타나는 결과를 보였다. 중소형 빌딩이 해당하는 C등급의 오피스의 경우 공실률, 관리비가 높을수록 임대료가 높으며 빌딩의 경과연수가 오래되거나 대지면적이 클수록 임대료가 낮게 형성되었다.

양승철 · 최정엽(2001)은 오피스 빌딩의 임대료 결정요인을 분석하였다. 분석결과 임대료에 유의한 영향을 미치는 변수로는 전세더미, 엘리베이터 수, 권역더미, 층수, 공실률로 나타났다.

손재영 · 김경환(2000)은 서울 오피스빌딩의 임대료를 분석하였다. 권역에 따라 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 차이가 있으며 오피스 빌딩의 연면적, 지하철 및 대형소매시설의 접근성 등이 임대료에 영향을 미치는 변수로 나타났다.

3) 소매용 부동산의 임대료에 관한 선행연구

오세준 외(2014)는 업종에 따른 소매용 점포의 임대료 결정요인에 대해 연구하였다. 개별 점포의 업종을 분류하여 업종이 임대료에 미치는 영향을 살펴보았으며 업종에 따라 임대료에 차이가 발생하는 것을 확인하였다. 업종특성 외에도 지하철역과의 거리가 가까울수록, 도로 폭이 넓을수록, 코너에 위치할수록 임대료가 높게 형성되었으며 빌딩특성에서는 경과연수가 오래될수록, 연면적이 클수록 임대료가 높게 나타났다.

이종은 · 조주현(2008)의 연구에서는 전국단위의 소매용 부동산의 1층 임대료를 활용하여 임대료 결정요인에 대해 분석하였다. 분석결과 임대면적 등의 점포특성과 용적률, 건폐율의 빌딩특성, 지하철과의 거리, 광로, 중로 접도여부의 입지특성 등이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

양승철 · 이성원(2006)의 연구에서는 서울에 위치한 소매용 빌딩의 임대료 결정요인을 살펴보았으며 특히 공실률의 영향을 중심으로 분석하였다. 분석결과 경과연수, 연면적, 빌딩구조의 빌딩특성과 도로조건의 입지특성, 상권 및 지역인구밀도 등 지역특성이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 추가로 공실률에 대한 영향력을 살펴보기 위해서 TSLS분석을 한 결과 공실률은 임대료에 유의한 영향력을 주지 못하는 것으로 나타났다.

이재우 · 이창무(2006)는 서울의 주요 상권 내 입지한 상가건물 점포의 임대료 결정요인에 대해 연구하였다. 분석결과, 상권에 따른 임대료의 차이가 나타났으며 지하철과의 접근성, 도로접근성, 점포가 입지하는 층이 임대료에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

3. 중소형 빌딩의 특징

중소형 빌딩에 관한 선행연구 및 중소형 빌딩시장의 현황 등을 고려하여 대형 오피스 빌딩과 차별화되는 중소형 빌딩의 특징을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 중소형 빌딩은 법인이나 전문투자기관이 소유하는 경우보다 개인이 소유하는 경우가 많다. 중소형 빌딩의 가격대가 10억 원에서 500억 원으로 개인투자자의 투자가 가능한 금액이며 펀드, 리츠 등 전문투자기관이 투자하기에는 규모가 작기 때문이다. 이재우(2005)는 오피스 빌딩의 규모에 따라 소유주체 비율의 차이가 나타난다고 하였다. 대형 오피스 빌딩의 경우 법인 소유비율이 63%로 가장 높은 반면 중소형 오피스 빌딩에서는 개인 소유비율이 58%로 가장 높게 나타났다. 중소형 빌딩을 전문으로 중개하는 중개법인에서도 매수자의 유형 중 개인의 비중이 가장 높다고 하였다[2].

2) 중소형 빌딩을 전문으로 중개하는 알코리아에셋에서는 2015년 상반기에 거래된 94건의 거래 중 개인이 매수자인 거래가 64

〈표 2〉 서울시 규모별 오피스 소유주체 비율

	개인	법인	기타	합계
대형	43 (23.76%)	115 (63.54%)	23 (12.71%)	181 (100%)
중소형	64 (58.72%)	39 (35.78%)	6 (5.50%)	109 (100%)

자료 : 이재우(2005)

둘째, 중소형 빌딩은 빌딩의 사용용도가 혼재되어 사용된다. 오피스 용도가 빌딩의 주 용도인 대형 오피스 빌딩에 비해 중소형 빌딩은 소매용도의 비중이 높은 특징을 가진다[3]. 대형 오피스 빌딩에서도 빌딩의 저층부가 소매용도로 사용되기도 하지만 빌딩 전체적으로 보았을 때 사무용도가 주 용도라는 점에서 업무지원시설의 개념으로 봐야할 것이다. 서울시정연구원(2005)의 연구에서도 빌딩 규모에 따른 빌딩 용도의 차이는 확인할 수 있다. 20층 이상 빌딩의 대형 오피스 빌딩에서 사무용도의 비중은 약 90%로 대부분을 차지하는데 비해 5층 이하 빌딩에서 사무용도의 비중은 39.5%, 6층에서 10층 규모의 빌딩에서는 65.3%로 상업용도의 비중이 높은 것으로 나타났다.

〈표 3〉 오피스빌딩의 층수별 사무실 연면적 및 면적비율

구분	5층 이하	10층 이하	15층 이하	20층 이하	25층 이하	30층 이하
연면적	1,642	2,717	3,244	3,742	3,956	4,047
비중	39.45%	65.28%	77.94%	89.92%	95.05%	97.26%

자료 : 서울시정개발연구원(2005)

이러한 오피스 빌딩의 용도에 대한 현황을 살펴본다면 규모가 상대적으로 작은 중소형 빌딩에 있어서 소매용도는 부수적 용도가 아니라 업무용도와 더불어 주 용도를 차지할 가능성이 높다. 오피스용도 및 소매용도 외에도 중소형 빌딩은 주거용도도 혼재되는 경우가 있다. 빌딩의 소유자가 직접 거주하거나 원룸 등 주택으로 임차하는 경우를 쉽게 찾아볼 수 있다는 점에서 중소형 빌딩은 대형 오피스빌딩에 비해 용도의 혼재 정도가 높다는 특징을 가진다.

셋째, 중소형 빌딩의 입지는 주요 상권에 위치한다. 중소형 빌딩들의 선호입지가 대형 오피스빌딩들과 상이할 수 있다. 대형 오피스 빌딩은 빌딩이 위치하는 지역적 위상을 고려할 뿐만 아니라 업무효율성이 무엇보다도 중요하므로 주요 오피스 권역에 밀집한다. 대형 오피스 빌딩이 위치하는 주요 권역은 CBD(Central Business District), YBD(Yeouido Business District), KBD(Kangnam Business District)이다.

반면에 중소형 빌딩은 오피스용도 이외에 소매용도 또한 상당한 비중을 차지하기 때문에 소매용도들이 활성화될 수 있는 주요 거점이나 상권이 발달한 지역에도 위치할 가능성이 높다. 일부 상권의 경우 주거지역으로 상권이 확장되는 지역에서는 주거지역에도 중소형 빌딩이 개발되는 경우도 있을 수 있다. 용도지역별로는 대형 오피스빌딩이 일반상업지역의 대로변에 위치하는데 반해 중소형 빌딩은 제2·3종일반주거지역에 위치한다[4].

넷째, 빌딩의 1층의 임대료가 매매가격에 미치는 영향이 크다. 대형오피스 빌딩은 업무용도가 주 용도로 사용되는 빌딩이며 소매시설은 업무지원시설로서 일부를 차지한다. 따라서 1층 공간을 로비와 같은 접객공간으로 활용하거나 일부분에만 은행, 커피전문점 등으로 활용하는 경우가 많다. 반면 중소형 빌딩의 경우 1층을 소매용도로 활용하는 경우가 많다. 1층을 소매용도로 활용하였을 때 매출잠재력이 가장 높기 때문이다. 중소형 빌딩과 대형오피스 간의 이러한 차이는 층간의 임대료 산정방식에서도 확인할 수 있다. 한국감정원에서 조사하는 상업용부동산 임대사례조사에서는 임대가격지수를 산정하는데 오피스빌딩은 기준층을 빌딩의 중간층으로 하며 매장용 빌

건으로 약 68%의 비중을 차지한다고 하였다(조선비즈, 2015년 7월 8일).

3) 메이트플러스 강남구 소형빌딩 거래 분석, 2014년

4) 메이트플러스 강남구 소형빌딩 거래 분석, 2014년

딩의 기준층은 1층으로 한다. 또한 층에 따른 임대료의 차이를 나타내는 층별효용비율에서도 확인할 수 있다. 중대형매장용 빌딩의 층별효용비율은 층이 높아질수록 비율이 낮아지는 반면 오피스빌딩의 효용비율은 빌딩의 고층부에서도 거의 변함이 없다. 대형 오피스 빌딩의 임대료는 임대기준층의 임대료를 기초로 결정되며 소매용 빌딩은 1층에 비해 고층일수록 매출이 낮기 때문에 층에 따른 층별효용비율의 차이가 크게 발생한다.

〈표 4〉 빌딩유형별 층별효용비율

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6~10층	11층 이상
중대형 매장용	27.8	100.0	41.6	33.2	30.4	29.3	32.0	-
11층이상 오피스	34.2	100.0	62.5	52.9	52.2	51.4	50.7	55.2
10층이하 오피스	29.4	100.0	53.2	44.3	43.1	41.9	41.3	-

자료 : 한국감정원(2015년 2분기)

다섯째, 중소형 빌딩은 다소 비체계적으로 개발되거나 관리되는 경우가 많다. 빌딩의 개발 및 매매에 큰 자금이 소요되는 대형 오피스 빌딩은 전문 업체들이 참여하여 체계적으로 개발 및 관리하여 빌딩의 가치를 높이도록 노력한다. 반면에 중소형 빌딩의 경우 대형 오피스빌딩에 비해 상대적으로 비체계적인 개발 및 관리가 이뤄진다. 이러한 차이는 빌딩의 소유주체의 차이로 인해 발생할 수 있다. 중소형 빌딩은 개인이 투자하는 경우가 많으며 개발에 대한 경험이 없는 경우가 대다수이다. 또한 빌딩의 관리에 있어서도 빌딩의 규모가 작기 때문에 전문 관리업체가 관리하기에는 수익이 크지 않기 때문에 전문 관리업체에 의한 관리가 이뤄지기 어렵다.

여섯째, 중소형 빌딩은 개발 가능한 용적률을 초과하거나 미달하는 경우가 많다. 비체계적인 개발과정을 거치기 때문에 상권의 확장 등 주변 환경의 변화에도 개발이 적절하게 이뤄지지 않아 저밀도의 빌딩으로 남아있는 경우를 많이 찾아볼 수 있다. 반면에 현재 개발 가능한 용적률보다 초과된 빌딩도 쉽게 찾아볼 수 있다. 용적률이 초과된 빌딩은 명동, 을지로 등 상권에 위치한 오래된 빌딩 중 건폐율 및 용적률이 초과된 경우를 볼 수 있다. 또한 2000년대에 건축물의 기준용적률이 개정된데 따라 1999년 이전에 개발된 빌딩은 2000년대 이후 개발된 빌딩보다 높은 용적률을 적용받을 수 있다.

4. 중소형 빌딩의 순운영소득에 관한 연구가설

순운영소득 및 임대료에 관한 선행연구의 결과와 중소형 빌딩의 특징을 고려하여 중소형 빌딩의 순운영소득에 영향을 미치는 변수들을 크게 거시경제특성, 상권특성, 입지특성, 토지특성, 빌딩특성으로 구분하여 살펴본다. 또한 순운영소득은 임대료의 합으로 구성되므로 임대료에 영향을 미치는 요인을 기초로 하여 순운영소득에 미치는 영향에 대한 가설을 세우도록 한다.

먼저 거시경제특성으로 금리는 순운영소득과 양의 관계를 가질 가능성이 있다. 금리가 상승할수록 투자자의 투자비용이 증가하기 때문에 임대료가 상승할 수 있기 때문이다. 한편 선행연구에서는 금리리와 임대료의 관계에 대해 다소 상이한 결과를 보였는데, 오피스 임대료에 관한 선행연구에서는 고성수 · 정유신(2009)은 금리와 임대료간의 음의 관계가 있다는 결과를 제시한 반면 류강민 · 이창무(2012)는 양의 관계가 있다고 하였다.

거시경제특성 중 물가는 순운영소득과 양의 관계를 가질 것으로 예상된다. 임대료는 물가상승률을 반영하기 때문이다. 류강민 · 이창무(2012)는 물가지수와 임대료간의 양의 관계가 있다는 결과를 보였다.

상권이 발달한 지역은 임대료의 수준이 높으며 임차수요가 많기 때문에 주요상권에 위치하는 중소형 빌딩은 높은 임대료를 형성할 뿐만 아니라 순운영소득이 높을 가능성이 있다. 상권이 활성화된 지역은 유동인구가 많고 소매시설의 수요가 많기 때문에 임차수요가 많을 가능성이 있기 때문에 상권이 활성화된 경우 임대료가 높을 수 있다. 따라서 주요 상권지역 내에 위치한 중소형 빌딩의 경우 빌딩의 이용이 극대화 될 가능성이 있으며 순운영

소득이 높게 형성될 것으로 예상된다. 이재우 · 이창무(2006)는 상가의 물리적 요소나 임대단위의 특성 외에도 상가 밀집도, 상권이용객의 소비특성 등 상권의 특성에 따라 임대료의 차이가 크게 나타나고 있음을 보였다. 양승철 · 이성원(2006)은 강남 및 도심상권에 위치한 매장용 빌딩의 임대료가 높게 형성된다는 결과를 보여 상권에 따른 임대료의 유의한 차이를 보였다.

입지특성에서는 빌딩의 접근성에 따라 빌딩의 인지도 및 이용편의에 차이가 나타날 가능성이 있어 순운영소득에 차이가 발생할 가능성이 있다. 대표적인 대중교통수단인 지하철과의 거리가 가까울수록 빌딩의 접근이 편리하여 임대료가 높게 형성될 가능성이 있다. 또한 지하철역을 중심으로 역세권 상권이 발달하는 경우가 많기 때문에 지하철역과 가까울수록 상권에 가깝게 위치할 가능성이 있어 임대료가 높을 것으로 예상된다. 대중교통과의 접근성 외에도 빌딩이 접하고 있는 도로조건에 따라 임대료에 차이가 발생할 가능성이 있다. 2면 이상 도로에 접하는 경우 빌딩의 접근이 용이하고 빌딩이 노출이 쉬워 빌딩의 인지도가 높아지는 효과가 나타나기 때문에 임대료가 높아질 가능성이 있다. 또한 빌딩이 접하는 도로의 폭이 넓을수록 차량접근성이 우수하고 빌딩의 인지도가 높아질 가능성이 있기 때문에 임대료가 높게 형성될 가능성이 있다. 오피스 빌딩 및 소매용 부동산의 임대료에 관한 선행연구에서도 입지특성이 임대료에 영향을 준다는 결과를 제시하고 있다. 오피스의 임대료에 관한 선행연구에서는 입지조건이 우수한 빌딩의 임대료가 높게 형성된다는 것을 보였다(고성수 · 정유신, 2009; 양승철, 2008; 손재영 · 김경환, 2000). 지하철과의 거리가 가깝거나, 접면도로가 넓은 경우 임대료가 높게 형성되었다. 한편 소매용 부동산에 관한 선행연구에서도 입지조건이 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났다(오세준 · 이영호 · 신종칠, 2014; 이종은 · 조주현, 2008; 양승철 · 이성원, 2006). 오피스와 마찬가지로 지하철과의 거리가 가깝거나 대로변에 접하거나 코너에 위치하는 경우 임대료가 높은 것으로 나타나 소매용 부동산에서 대중교통접근성, 차량접근성 등의 접근성이 높고 가시성이 우수한 입지에 위치한 빌딩이 상대적으로 임대료 수준이 높은 것으로 나타났다.

토지특성에서는 용도지역에 따라 중소형 빌딩의 순운영소득에 차이가 나타날 가능성이 있다. 대부분 상업지역에 위치하는 오피스 빌딩과 달리 중소형 빌딩은 제3종일반주거지역 등 주거지역에 위치하는 경우도 많은 특징을 가진다. 상업지역에 위치한 중소형 빌딩은 주거지역에 위치한 빌딩에 비해 토지의 이용이 효율적으로 사용될 가능성이 많아 임차수요가 많을 가능성이 있으며 특히 소매용도의 임차인 외에도 업무용도의 임차인의 수요가 많을 가능성이 있다. 한편 주거지역의 중소형 빌딩은 임차수요가 낮은 경우 소매 또는 업무용도 외에 주거용도로 사용할 가능성이 있어 순운영소득이 낮게 형성될 가능성이 있다. 또한 상업지역에 위치한 중소형 빌딩의 토지가격은 주거지역의 중소형 빌딩보다 높기 때문에 높은 토지가격을 반영하여 임대료도 높기 때문에 순운영소득이 높게 형성될 가능성이 있다. 양승철(2008)은 상업지역에 위치한 오피스 빌딩의 임대료가 그렇지 않은 오피스 빌딩의 임대료보다 높게 형성되고 있다는 결과를 제시하였으며 임대료가 상업용 토지의 높은 가격을 반영하였기 때문이라고 보았다.

빌딩의 물리적 특성에서 빌딩의 규모가 증가할수록 단위면적당 순운영소득은 하락할 가능성이 있다. 임대료가 1층의 동일한 공간에 대한 임대료의 수준인데 반해 순운영소득은 빌딩 전체의 소득을 반영하기 때문에 빌딩의 규모가 증가할수록 단위면적당 순운영소득은 감소할 것이기 때문이다. 특히 1층과 비교하여 지하층 및 2층 이상의 층에서는 임대료가 낮게 형성되기 때문에 빌딩의 규모가 증가할수록 단위면적당 순운영소득이 하락하게 된다.

빌딩의 경과연수도 중소형 빌딩의 순운영소득에 영향을 줄 가능성이 있다. 일반적으로 빌딩의 경과연수가 오래될수록 빌딩의 물리적 시설이 노후화되어 임대료가 하락하기 때문이다. 오피스빌딩을 대상으로 한 선행연구에서는 경과연수가 오래될수록 임대료가 하락한다는 결과를 보였다(이현석 · 박성균, 2010). 한편, 경과연수가 증가할수록 임대료가 상승한다는 결과를 제시한 선행연구도 있었다. 김관영 · 김찬교(2006)는 건축연한이 오래된 빌딩일수록 중요입지를 선점하기 때문에 우월한 입지특성으로 인해 임대료가 높게 형성된다는 결과를 보였다. 소매용 부동산을 대상으로 한 선행연구에서는 경과연수가 오래될수록 상권이 활성화되며 경과연수가 오래된 소매용 부동산은 발전된 상권의 핵심적인 입지를 점유하는 경우가 많기 때문이라고 보았다(오세준 · 이영호 · 신종칠, 2014;

양승철 · 이성원, 2006; 정승영 · 김진우, 2006).

다음으로 엘리베이터 설치여부가 순운영소득에 영향을 줄 가능성이 있다. 엘리베이터는 1층의 점포를 이용하는데에는 큰 영향이 없지만 빌딩의 고층부를 이용하는데 있어 큰 효용을 줄 수 있기 때문이다. 엘리베이터가 설치된 빌딩은 그렇지 않은 빌딩에 비해 순운영소득이 높을 가능성이 있다. 오피스 및 소매용 부동산에 대한 선행연구에서도 엘리베이터의 유무는 임대료에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 양승철 · 최정엽(2001)은 오피스 빌딩의 임대료에 엘리베이터의 수가 양의 영향을 준다는 결과를 보고하였으며 오세준 · 이영호 · 신종칠(2014)는 엘리베이터가 있는 소매용 부동산의 임대료가 높다는 결과를 보였다.

중소형 빌딩에서 1층의 활용가능성이 가장 높다는 것을 고려해볼 때, 1층의 임대가능면적에 따라 순운영소득에 차이가 발생할 가능성이 있다. 1층 면적의 일부가 주차장 또는 주차출입구 등으로 사용되어 임대 가능한 면적이 줄어드는 경우 1층의 임대수입이 감소할 수 있으며 빌딩 전체의 순운영소득도 감소할 가능성이 있다.

다음으로 빌딩의 임차특성 중 임차내역, 공실률 등 임차특성에 따라 순운영소득에 차이가 발생할 가능성이 있다. 먼저, 빌딩 전체의 공실률이 높은 경우 임대수입이 감소하기 때문에 순운영소득이 감소할 것으로 예상된다. 또한 일정수준이상의 자연공실률보다 높은 공실률이 발생하는 것은 임대차 관리가 효율적으로 이뤄지지 않을 가능성을 내포하기 때문이다.

임차인의 유형에 따라서도 순운영소득에 차이가 발생할 가능성이 있다. 오세준 외(2014)는 소매용 빌딩에서 임차인의 업종에 따라 임대료에 차이가 나타난다는 것을 제시하며 업종에 따른 임대료의 지불능력에 대한 상대적 차이가 반영된 결과라고 해석하였다. 중소형 빌딩은 업무 및 소매용도가 혼재되어 있으며 일반적으로 소매용도의 임차인이 업무용도의 임차인보다 매출의 성장가능성이 높다는 점을 고려할 때 소매용도의 임차인 비율이 높을수록 중소형 빌딩의 임대료 수입은 높게 형성될 가능성이 있을 것이다. 또한 소매용도의 임차인 비율이 높을수록 상권이 활성화된 주요 상권에 포함될 가능성이 높기 때문에 임대료 수준이 높을 것이라 예상해 볼 수 있다. 주택으로 임차되는 경우 상권이 활성화되지 않거나 입지조건이 열악하여 소매 또는 업무용도의 임차수요를 찾지 못하였을 가능성이 있기 때문이다.

소유주가 빌딩의 일부를 사용하는 경우에도 순운영소득의 하락요인으로 작용할 가능성이 있다. 소유주가 빌딩의 일부를 사용하는 경우 임차인들과의 대면접촉으로 인해 임대료 조정, 임대료 연체, 명도 등의 문제가 발생하였을 때 어려움을 경험할 수 있기 때문이다. 또한 소유주가 사용하는 면적에 대해 임대료를 시장임대료 수준보다 낮게 책정하거나 지불하지 않아 임대료수입이 줄어들 가능성이 있기 때문에 빌딩 전체의 순운영소득에 음의 영향을 미칠 가능성이 있다.

마지막으로 순운영소득에는 임대료수입 외에도 관리비 징수방식에 따라 관리비수익에 차이가 날 가능성이 있다. 오피스 빌딩의 관리비는 임대면적에 비례하여 징수하는 것이 일반적이지만 중소형 빌딩은 빌딩의 규모가 크지 않아 전문적인 빌딩관리회사에 의해 관리되는 경우가 드물기 때문에 빌딩의 소유자에 따라 관리비 징수방식이 다양하다. 또한 주차관리, 빌딩청소 등 관리의 정도에 따라 관리비도 크게 차이가 나는 경우가 많다.

먼저 관리비의 납부방식을 살펴보면 오피스빌딩의 관리비 납부방법은 크게 3가지 유형으로 분류할 수 있는데 고정관리비징수방법, 실비관리비징수방법, 혼합관리비징수방법이다(김일효, 2007). 고정관리비징수방법은 발생할 관리비의 총액을 임대면적으로 나누어 산정한 단위면적당 관리비를 임차면적에 비례하여 임차인별로 납부하는 방식이다. 실비관리비징수방법은 실제 사용한 관리비만큼을 산정하여 납부하는 방식이다. 혼합관리비징수방법은 수도광열비 등은 실제 사용한 만큼 실비로 납부하고 일반적인 고정관리비를 추가로 납부하는 방식이다.

중소형 빌딩의 관리비 납부방식은 오피스 빌딩의 관리비 납부방법과 같이 임대면적에 비례하여 정액관리비를 납부하거나 실제 사용한 관리비만큼을 납부하는 방법 외에도 임대료에 관리비가 포함되어 지불하거나 관리비를 별도로 징수하지 않는 경우도 있다. 관리비를 정액으로 징수하거나 임대료에 포함하여 관리비를 징수하는 경우 실비정산방식이나 관리비를 징수하지 않는 중소형 빌딩에 비해 관리비수익이 발생할 가능성이 높아 순운영소득

이 증가할 가능성이 있다. 또한 관리비를 징수하지 않고 자체 관리하는 경우 빌딩의 관리가 제대로 이뤄지지 않을 가능성이 있기 때문에 관리수익 뿐만 아니라 임대료가 낮게 형성되거나 우수임차인을 유치하지 못할 가능성이 있어 순운영소득이 낮을 것으로 예상된다.

Ⅲ. 연구방법

1. 분석 자료 및 분석모형

중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인을 살펴보기 위하여 중소형 빌딩의 매매가격과 매매시점의 임대자료를 수집하였다. 수집된 자료는 서울지역에서 2009년부터 2015년 상반기까지 거래된 자료이다. [그림 1]은 분석자료의 지역적 분포현황이며 〈표 5〉는 구별 빈도표이다.

[그림 1] 분석자료 지역분포현황

수집된 거래자료 중에서 중소형 빌딩에 관한 선행연구와 업계의 기준을 참고하여 빌딩의 규모, 매매금액, 사용용도의 기준에 부합하는 빌딩을 중소형 빌딩으로 정의하고 분석대상으로 하였다. 먼저, 빌딩의 규모는 3층~9층 규모의 빌딩으로 정의하였다. 2층 이하의 저층빌딩은 거래 시에 빌딩의 가치를 거의 고려하지 않기 때문에 중소형 빌딩의 대상에 해당하지 않는다고 판단하였다. 두 번째로 빌딩의 거래금액은 10억 원~500억 원 사이에 거래된 빌딩으로 정의하였다. 일반적으로 전문 투자기관은 최소 500억 이상 금액의 빌딩을 투자대상으로 고려하기 때문이다. 마지막으로 빌딩의 용도와 관련하여서는 빌딩의 주 사용용도가 소매 또는 업무용도인 빌딩으로 정의하였다. 다세대주택 등 주거용도로 주로 사용되는 빌딩은 주택의 특성이 강할 것이라 판단되어 분석의 대상에서 제외하였으며 소매 또는 업무용도의 임차인의 임차면적이 전체 임대가능면적의 50%를 초과하는 빌딩을 대상으로 하였다.

순운영소득을 산출하기 위해서는 빌딩의 매매가격 외에도 임대내역 및 임대료의 정보가 필요하며 이러한 정보는 중소형 빌딩의 거래를 중개한 중개법인으로부터 제공받은 자료를 기초로 활용하였다. 중개법인으로부터 제공받은

〈표 5〉 구별 빈도

구분	빈도	비율(%)	구분	빈도	비율(%)	구분	빈도	비율(%)	구분	빈도	비율(%)
강남구	230	27.58	금천구	3	0.36	서초구	104	12.47	은평구	21	2.52
강동구	31	3.72	노원구	11	1.32	성동구	16	1.92	종로구	19	2.28
강북구	12	1.44	도봉구	4	0.48	성북구	15	1.80	중구	21	2.52
강서구	32	3.84	동대문구	24	2.88	송파구	90	10.79	중랑구	21	2.52
관악구	21	2.52	동작구	15	1.80	양천구	15	1.80	-	-	-
광진구	23	2.76	마포구	58	6.95	영등포구	26	3.12	-	-	-
구로구	3	0.36	서대문구	12	1.44	용산구	7	0.84	계	834	100.00

자료 외에도 분석에 필요한 자료들은 추가적으로 자료를 구성하였다. 거래가격, 거래일자, 매수자 및 매도자의 특성 등은 등기부등본을 열람하여 확인하였다. 빌딩의 물리적 특성에 관한 정보는 서울부동산정보광장[5]에서 건축물대장, 토지대장, 토지이용계획 등의 정보를 열람하여 자료를 구성하였다. 빌딩의 입지에 대한 정보는 네이버지도[6]를 이용하여 접면도로 폭, 지하철과의 거리 등의 자료는 구축하였다. 빌딩이 주요 상권지역 내에 위치하는지 여부를 확인하기 위해서 상권에 관한 정보는 소상공인진흥공단의 소상공인포털[7]에서 제공하는 상권정보를 활용하였다.

중소형 빌딩의 순운영소득 영향요인은 회귀분석을 이용하여 분석하였으며 영향요인은 크게 거시경제특성, 상권특성, 입지특성, 빌딩특성, 임차특성, 관리특성으로 구분하여 각각의 영향력을 살펴보았다.

2. 변수 정의 및 기초통계

1) 변수의 정의

중소형 빌딩의 순운영소득은 빌딩의 거래시점 당시의 임대차내역을 기준으로 산출하였으며 각 빌딩의 거래시점이 다르기 때문에 소비자물가지수를 이용하여 2015년을 기준으로 하는 실질순운영소득으로 환산하여 시점을 보정하였다. 또한 빌딩의 규모가 상이하기 때문에 빌딩의 연면적으로 나눈 단위면적당 순운영소득을 사용하였다. 〈식 1〉은 중소형 빌딩의 순운영소득을 산출한 식이다.

$$NOI_i = \frac{\sum(D_i \times DR_i + R_i \times 12) + (M_i \times 0.2)}{GFA_i} \qquad \text{〈식 1〉}$$

D_i = 실질보증금합계, DR_i = 전월세전환율, R_i = 실질임대료합계, M_i = 실질관리비합계, GFA_i = 연면적

중소형 빌딩의 순운영소득은 임대수익과 관리수익으로 구분하여 산출하였다. 임대수익은 임대보증금과 임대료로 구성되며 전월세전환율을 적용하여 환산한 보증금과 월임차료를 합하여 산출하였다. 임차인의 보증금을 임대료로 환산하기 위한 전월세전환율은 〈표 6〉과 같이 한국감정원의 상업용부동산 임대동향조사에서 조사된 중대형 매장용 빌딩의 전월세전환율을 적용하였다.

〈표 6〉 전월세전환율

(단위: %)

구분	2012년				2013년				2014년				2015년		
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
중대형매장용	12.1	12.0	12.0	12.0	11.4	11.4	11.3	11.3	11.2	11.2	11.2	11.2	11.1	11.1	11.0

5) http://land.seoul.go.kr/
6) http://map.naver.com/
7) http://sg.sbiz.or.kr/

임대수익 외에도 중소형 빌딩의 순운영소득을 산출하기 위해서는 임대수익 외에도 관리수익을 고려하여야 한다. 중소형 빌딩은 빌딩의 규모가 작고 개인이 소유한 비중이 높기 때문에 전문관리업체에 의한 빌딩관리를 하는 경우가 드물다. 이러한 빌딩관리의 전문적 경험이 부족으로 인해 중소형 빌딩은 빌딩의 관리정도의 편차가 크게 나는 특징을 가진다. 일반적으로 중소형 빌딩에서는 빌딩 공용부분에 대한 청소관리, 주차관리인 또는 빌딩관리 소장의 고용 등의 빌딩관리를 주로 하는 경우가 많으며 이러한 빌딩관리서비스에 따라 빌딩의 관리비에 큰 차이를 보이는 경우가 많다. 〈표 7〉의 관리비정산방식을 살펴보면 오피스 빌딩의 경우 대다수 빌딩에서 정액정산 방식을 취하고 있는 반면 중소형 빌딩은 관리비 정산방식이 다양한 것을 알 수 있다.

다음의 〈표 8〉은 본 연구에서 사용된 중소형 빌딩의 관리비 정산방식별 관리비의 기초통계이다. 정액정산을 하는 빌딩의 비중이 43.65%로 가장 많이 관측되며 관리비의 평균은 ㎡당 0.2만원으로 나타났다. 정액정산방식 다음으로 많이 나타나는 관리비 정산방식은 실비정산 또는 자체 관리하는 경우이다. 이 경우 관리비를 별도로 징수하지 않기 때문에 관리비수익이 발생하지 않을 가능성이 있다. 마지막으로 관리비가 임대료에 포함된 경우는 18.47%, 자체관리하는 경우는 14.27%를 차지하는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 관리비 정산방식 빈도

구분	중소형 빌딩		오피스 빌딩	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
실비정산	197	23.62	4	0.80
정액정산	365	43.76	418	81.6
임대료포함	154	18.47	-	-
자체관리	118	14.15	1	0.2
혼합	-	-	89	17.4
계	834	100.00	512	100.00

자료: 국토해양부 오피스빌딩 임대사례표본조사(2011; 고현림 외(2014)에서 재인용)

〈표 8〉 관리비 정산방식별 관리비 기초통계

납부방식	빈도	비율 (%)	단위면적당 실질순운영소득(만원/㎡)			
			평균	표준편차	최소값	최대값
실비정산	197	23.62	19.92	9.02	4.33	75.42
정액정산	364	43.65	22.35	9.79	5.20	66.68
임대료에 포함	154	18.47	22.50	9.77	1.34	51.51
자체관리	119	14.27	20.66	9.96	5.45	46.83
계	834	100.00	21.57	9.68	1.34	75.42

관리비가 임대료에 포함된 경우에는 빌딩관리의 리스크를 임대인이 부담하기 때문에 임대료가 시장의 임대료보다 높게 형성될 가능성이 있다. 관리비의 유형에 따라 단위면적당 순운영소득의 평균을 비교해보면 임대료에 포함하여 관리비를 징수하는 경우가 22.50만원/㎡으로 높은 것으로 나타났다. 또한 정액정산을 하는 경우 단위면적당 순운영소득은 22.35만원/㎡으로 나타났으며 실비정산을 하는 경우 19.92만원/㎡, 자체관리를 하는 경우 20.66만원/㎡으로 가장 낮은 것으로 나타났다. 실비정산을 하거나 자체 관리하는 경우 임대인의 관리수익이 발생할 가능성이 낮기 때문에 순운영소득이 낮은 것으로 보인다.

본 연구에서는 관리수익을 반영한 순운영소득을 산출하기 위하여 관리비의 정산방식에 따라 순운영소득을 산정하였다. 먼저 관리비를 실비정산하거나 자체 관리하는 경우 관리비수익이 발생하기 어렵다고 보아 관리비수익이 없다고 가정하였다. 다음으로 임대면적에 따라 관리비를 정액으로 징수하는 경우 오피스 빌딩의 선행연구를 참고하여 관리비의 20%가 관리비수익으로 발생한다고 가정하였다. 이동준 · 이용만(2012)은 정액관리비의 15~

20%수준을 관리수익으로 보았다. 이동준(2010)의 연구에서는 관리비를 15%로 보았다. 문홍식 · 조주현(2012)의 연구에서는 관리수익을 20~30%수준이라 하였으며 자본환원율의 산정을 위해 20%의 관리수익률을 가정하였다. 민성훈 · 고성수(2012)의 연구에서도 순운영소득의 산정을 위해 20%의 관리수익을 가정하였다. 관리비의 20%를 관리비수익으로 가정하였다. 마지막으로 관리비가 임대료에 포함된 경우 별도의 관리비를 징수하지 않기 때문에 관리비수익은 없는 것으로 가정하였다.

중소형 빌딩의 순운영소득에 영향을 미치는 설명변수는 크게 거시경제특성, 상권특성, 입지특성, 토지특성, 빌딩특성, 임차특성, 관리특성으로 구분하여 변수를 설정하였다.

거시경제특성에 해당하는 변수로는 금리, 소비자물가상승률을 이용하였으며 거시경제자료는 한국은행 경제통계시스템[8]에서 조사하였다. 금리는 분기별 국고채 3년 금리를 사용하였다. 물가상승률을 반영하는 변수로 분기별 전년동분기대비 소비자물가상승률을 사용하였다.

상권의 활성화정도에 따른 중소형 빌딩의 임대료의 영향력을 살펴보기 위해 중소형 빌딩이 주요상권지역 내에 위치하는지 여부를 더미변수화 하였다. 상권의 정보는 소상공인포털에서 제공하는 상권정보를 활용하였다. 소상공인진흥원에서 제공하는 주요 상권 중에서도 상권의 인지도나 지리적 범위를 고려하여 중심상권지역과, 기타 주요상권지역, 기타지역으로 구분하여 중심상권권역, 기타주요상권권역을 더미변수화 하였다. 중심상권지역으로는 종로 및 광화문 상권, 강남역 상권, 홍대, 신촌 및 이대 상권, 압구정역, 신사동가로수길 및 신사역상권, 역삼역 및 논현역 상권, 청담동 및 압구정로데오 상권을 설정하였다. 소상공인진흥원의 주요 상권지역에 해당되나 중심상권지역으로 설정하지 않은 지역의 상권을 기타 주요상권지역으로 설정하여 상권이 발달하지 않은 기타 지역과의 구분하였다.

입지특성에서는 지하철과의 거리, 코너여부, 광대로 및 중로 접도여부를 설정하였다. 지하철과의 거리는 네이버 지도에서 중소형 빌딩과 지하철과의 직선 최단거리를 측정하였다. 빌딩에 접하는 도로의 조건을 반영하기 위해 도로에 2면 이상 접하였는지에 따라 코너여부, 광대로 및 중로 접도여부는 더미변수화 하였다. 광대로여부는 빌딩이 접하는 도로 중 가장 넓은 도로의 폭이 25m이상인 경우이며 중로여부는 12m~25m인 도로에 접하는 경우이다.

토지특성으로는 용도지역에 따라 상업지역여부, 제3종일반주거지역여부를 변수화 하였다. 상업지역은 중소형 빌딩이 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역에 입지하는지 여부이다. 제3종일반주거지역은 중소형 빌딩이 제3종일반주거지역에 입지하는지 여부에 대한 더미변수이다.

빌딩특성에서는 연면적, 경과연수, 리모델링여부 외에 엘리베이터 설치여부, 1층임대면적비율을 추가하였다. 다만 건축법[9]에 의해 6층 이상으로서 연면적이 2,000㎡이상인 빌딩에서는 엘리베이터를 의무적으로 설치해야 하기 때문에 엘리베이터 설치여부가 빌딩의 규모를 반영할 가능성이 있다. 따라서 엘리베이터를 의무적으로 설치할 필요가 없는 5층 미만의 빌딩이나 6층 이상이면서 연면적이 2,000㎡이하인 빌딩인데 엘리베이터를 설치하였는지 여부에 따라 엘리베이터 설치여부를 더미변수화 하였다. 1층임대면적비율은 건축면적대비 1층 임대면적의 비율로 설정하였다. 예를 들어 빌딩의 1층을 주차장으로 사용하는 경우 1층임대가능면적의 비율이 낮아지게 된다.

임차특성에서는 공실률, 소매용도임차면적비율, 주거임차인여부, 소유주사용여부를 설정하였다. 임차특성은 중소형 빌딩의 거래당시의 임차내역을 기준으로 하였으며 거래를 담당한 중개법인에서 조사된 자료를 기초로 조사하였다. 공실률은 빌딩 전체의 임대가능면적 중 공실인 면적의 비율이다. 소매용도 임차면적비율은 빌딩의 임대가능면적 중 소매용도 임차인이 차지하는 임대면적의 비율이다. 빌딩의 용도가 혼재되어 있다는 중소형 빌딩의 특성을 고려하여 임차인의 용도를 소매용, 업무용, 주거용으로 분류하여 소매용도 임차인의 임대면적비율을 계산

8) http://ecos.bok.or.kr
9) 건축법 제64조 제1항

하였다. 주거임차인 여부는 임차인 중 원룸 또는 주택 등 주거용도의 임차인이 있는지 여부이다. 소유주 사용여부는 빌딩 소유주가 거주하거나 점포 또는 사무실을 직영하는 경우를 확인하여 더미변수화 하였다.

마지막으로 빌딩의 관리비 징수유형에 따라 정액정산여부, 임대료포함여부를 더미변수화하였다. 정액정산유형은 단위면적당 관리비를 임대면적에 비례하여 징수하는 유형이며 임대료포함유형은 관리비를 별로로 징수하지 않고 임대료에 포함하여 징수하는 경우이다. 다음의 〈표 9〉는 이상에서 정의된 변수를 정리한 표이다.

〈표 9〉 변수의 정의

변수군	변수명		단위	정의
종속변수	단위면적당 순운영소득		만원/㎡	연면적당 실질순운영소득(2015년 기준)
거시 특성	국고채금리		%	분기별 국고채(3년) 금리
	소비자물가상승률		%	분기별 전년동분기대비 소비자물가상승률
상권 특성	광화문종로상권		더미	광화문, 종로상권이면 1, 아니면 0
	대학로동대문상권		더미	대학로, 동대문상권이면 1, 아니면 0
	홍대신촌이대상권		더미	홍대, 신촌, 이대상권이면 1, 아니면 0
	강남역상권		더미	강남역상권이면 1, 아니면 0
	압구정신사상권		더미	압구정역, 신사동가로수길, 신사역 상권이면 1, 아니면 0
	역삼논현상권		더미	역삼역, 논현역 상권이면 1, 아니면 0
	청담압구정로데오상권		더미	청담동, 압구정로데오상권이면 1, 아니면 0
	기타주요상권		더미	기타 주요상권이면 1, 아니면 0
입지 특성	지하철거리		m	지하철까지의 최단직선거리
	코너여부		더미	빌딩이 코너에 위치하면 1, 아니면 0
	접도 조건	광대로접도여부	더미	빌딩이 광대로에 접하면 1, 아니면 0
		중로접도여부	더미	빌딩이 중로에 접하면 1, 아니면 0
토지 특성	상업지역여부		더미	상업지역이면 1, 아니면 0
	제3종일반주거지역여부		더미	제3종일반주거지역이면 1, 아니면 0
빌딩 특성	연면적		1,000㎡	빌딩 건축연면적
	경과연수		년	거래시점의 경과연수
	엘레베이터여부		더미	의무설치대상이 아니나 설치하면 1, 아니면 0
	리모델링여부		더미	리모델링했으면 1, 아니면 0
	1층임대면적비율		%	건축면적대비 1층임대면적비율
임차 특성	공실면적비율		%	임대가능면적대비 공실면적비율
	소매용도비율		%	임대가능면적대비 소매용도임차면적비율
	주거임차인여부		더미	주거임차인 있으면 1, 아니면 0
	소유주사용여부		더미	소유주가 임차하면 1, 아니면 0
관리 특성	정액정산여부		더미	정액정산 징수이면 1, 아니면 0
	임대료포함여부		더미	임대료에 포함하여 징수하면 1, 아니면 0

2) 변수의 기초통계

분석에 활용된 변수들의 기초통계를 살펴보면 평균 단위면적당 순운영소득은 21.54만원/㎡으로 나타났다. 1층임대가능면적비율은 평균 91.91%으로 나타났으며 빌딩의 공실률은 평균 5.79%로 나타났다. 소매용도 임차인의 임차면적비율은 평균 56.21%로 나타났다.

〈표 11〉은 이산형 변수들의 빈도분석표이다. 임대료 분석모형과 비교하여 순운영소득모형에 추가된 변수를 중심으로 살펴보면 주거임차인이 있는 빌딩은 32.61%를 차지하는 것으로 나타났다. 또한 소유주가 빌딩의 일부를 사용하는 경우는 36.93%로 나타났다. 관리특성에서는 정액정산방식이 43.76%로 가장 높은 비율을 차지하였으며 실비정산은 23.62%로 나타났다.

〈표 10〉 기초통계

상권	수	평균	표준편차	최소값	최대값
단위면적당 순운영소득	834	21.543	9.667	1.338	75.416
국고채금리	834	2.849	0.686	1.720	4.340
소비자물가상승률	834	1.886	0.804	0.900	4.100
지하철거리	834	427.918	301.332	1.000	2,000.000
연면적	834	1.275	0.909	0.498	7.966
경과연수	834	21.272	8.975	1.000	65.000
1층임대면적비율	834	91.914	13.271	13.998	100.000
공실면적비율	834	5.793	10.997	0.000	64.118
소매용도비율	834	56.216	29.927	0.000	100.000

〈표 11〉 빈도분석

변수군	변수명		수	빈도	비율(%)
상권특성	광화문종로상권		834	13	1.56
	대학로동대문상권			6	0.72
	홍대신촌이대상권			19	2.28
	강남역상권			7	0.84
	압구정신사상권			42	5.04
	역삼논현상권			43	5.16
	청담압구정로데오상권			15	1.80
	기타주요상권			110	13.19
	기타			579	69.42
입지특성	코너여부	한면	834	331	39.69
		코너		503	60.31
	접도 조건	광대로	834	188	22.54
		중로		192	23.02
		소로		157	18.82
		세로		297	35.61
토지특성	상업지역		834	94	11.27
	제3종일반주거지역			321	38.49
	제2종일반주거지역			358	42.93
	준주거지역			44	5.28
	준공업지역			17	2.04
빌딩특성	리모델링	안함	834	766	91.85
		함		68	8.15
	주거임차인	없음	834	562	67.39
		있음		272	32.61
	소유주사용	사용안함	834	526	63.07
		사용함		308	36.93
관리특성	실비정산		834	197	23.62
	정액정산			365	43.76
	임대료포함			154	18.47
	자체관리			118	14.15

Ⅳ. 분석 결과

중소형 빌딩의 단위면적당 순운영소득을 종속변수로 하는 회귀분석결과는 〈표 12〉와 같다. 임대료와 마찬가지

로 회귀모형이 안정적으로 추정되었는지 살펴보기 위해 선형모형과 반로그모형의 결과를 비교하였다. 선형모형의 F값은 23.23이며 설명력은 41.9%로 나타났다. 반로그모형의 F값은 19.53이며 설명력은 37.5%로 나타났다. 두 모형의 분석결과를 비교해보면 회귀계수의 방향과 유의성에 큰 차이를 보이지 않아 모형이 안정적으로 나타났음을 확인할 수 있다. 두 모형 중 모형의 설명력이 보다 높은 선형모형을 기준으로 중소형 빌딩의 단위면적당 순운영소득에 영향을 미치는 요인에 대해 살펴본다. 선형모형의 상세한 분석결과는 〈표 13〉과 같다. VIF값이 모두 3이하로 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단된다.

먼저, 거시경제특성에서 금리는 순운영소득에 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 금리와 순운영소득이 음의 관계를 가지는 것으로 나타난 것은 최근의 저금리 기조로 금리는 지속적으로 하락하는 반면 임대료는 상승하였기 때문으로 생각된다. 소비자물가상승률은 선형모형에서는 순운영소득에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났으나 반로그모형에서는 양의 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 물가의 변동을 반영하여 임대료가 조정되기 때문에 물가상승률과 순운영소득과는 양의 관계를 가지는 것으로 보인다.

〈표 12〉 회귀분석결과 비교

구분			선형모형		반로그모형	
변수군	변수명		비표준화계수	t값	비표준화계수	t값
거시 특성	국고채금리		-1.423 **	-2.307	-0.081 ***	-2.777
	소비자물가상승률		0.767	1.487	0.052 **	2.134
상권 특성	광화문종로상권		23.233 ***	10.219	0.798 ***	7.415
	대학로동대문상권		12.335 ***	3.988	0.472 ***	3.225
	홍대신촌이대상권		4.754 ***	2.707	0.259 ***	3.115
	강남역상권		17.979 ***	6.186	0.589 ***	4.285
	압구정신사상권		7.039 ***	5.700	0.301 ***	5.148
	역삼논현상권		8.261 ***	6.764	0.335 ***	5.789
	청담압구정로데오상권		12.861 ***	6.437	0.487 ***	5.149
	기타주요상권		1.673 **	2.011	0.093 **	2.352
입지 특성	지하철거리		-0.003 ***	-3.621	-0.000 ***	-3.050
	코너여부		1.692 ***	3.061	0.074 ***	2.821
	접도 조건	광대로접도여부	1.115	1.472	0.042	1.177
		중로접도여부	0.646	0.942	0.011	0.354
토지 특성	상업지역여부		2.433 **	2.296	0.130 ***	2.596
	제3종일반주거지역여부		0.990 *	1.656	0.060 **	2.106
빌딩 특성	연면적		-1.359 ***	-4.189	-0.082 ***	-5.321
	경과연수		-0.222 ***	-6.011	-0.011 ***	-6.199
	엘레베이터여부		1.919 ***	3.178	0.078 ***	2.738
	리모델링여부		4.264 ***	4.367	0.190 ***	4.122
	1층임대면적비율		0.040 **	1.965	0.003 ***	2.927
임차 특성	공실면적비율		-0.084 ***	-3.503	-0.005 ***	-4.576
	소매용도비율		0.037 ***	3.975	0.001 **	2.525
	주거임차인여부		-2.450 ***	-3.938	-0.113 ***	-3.829
	소유주사용여부		-1.914 ***	-3.345	-0.127 ***	-4.696
관리 특성	정액정산여부		0.681	1.131	0.050 *	1.763
	임대료포함여부		1.893 **	2.555	0.083 **	2.359
상수			22.565 ***	8.559	3.037 ***	24.349

모형요약	N	834	834
	F	23.23	19.53
	R^2	0.438	0.395
	adj. R^2	0.419	0.375

주) * 10%, ** 5%, *** 1% 수준에서 통계적으로 유의함

상권특성에서는 주요 상권에 포함되는 빌딩이 상권이 발달하지 않은 기타 지역의 빌딩에 비해 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 특히 주요 상권 중에서도 중심상권에 해당하는 광화문종로상권, 대학로동대문상권, 강남역상권에 해당하는 빌딩은 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 상권이 활성화된 경우 임대료의 수준을 상승시키기 때문으로 생각된다. 또한 주요 상권에 위치하는 경우 높은 임대료를 받을 수 있을 뿐만 아니라 수요의 집객력이 높아지고 유동인구가 많아져 빌딩 이용의 효율성이 높아지기 때문에 임차수요도 증가하여 순운영소득이 증가하는 것으로 보인다.

〈표 13〉 선형모형 분석결과

변수군	변수명		비표준화 계수	표준 오차	표준화계수	t값	p값	VIF
거시 특성	국고채금리		-1.423 **	0.617	-0.101	-2.307	0.021	2.747
	소비자물가상승률		0.767	0.516	0.064	1.487	0.137	2.634
상권 특성	광화문종로상권		23.233 ***	2.273	0.298	10.219	0.000	1.218
	대학로동대문상권		12.335 ***	3.093	0.108	3.988	0.000	1.049
	홍대신촌이대상권		4.754 ***	1.756	0.073	2.707	0.007	1.054
	강남역상권		17.979 ***	2.906	0.170	6.186	0.000	1.080
	압구정신사상권		7.039 ***	1.235	0.159	5.700	0.000	1.120
	역삼논현상권		8.261 ***	1.221	0.189	6.764	0.000	1.120
	청담압구정로데오상권		12.861 ***	1.998	0.177	6.437	0.000	1.083
	기타주요상권		1.673 **	0.832	0.059	2.011	0.045	1.217
입지 특성	지하철거리		-0.003 ***	0.001	-0.103	-3.621	0.000	1.162
	코너여부		1.692 ***	0.553	0.086	3.061	0.002	1.123
	접도 조건	광대로접도여부	1.115	0.758	0.048	1.472	0.141	1.539
		중로접도여부	0.646	0.686	0.028	0.942	0.347	1.281
토지 특성	상업지역여부		2.433 **	1.060	0.080	2.296	0.022	1.724
	제3종일반주거지역여부		0.990 *	0.598	0.050	1.656	0.098	1.300
빌딩 특성	연면적		-1.359 ***	0.324	-0.128	-4.189	0.000	1.334
	경과연수		-0.222 ***	0.037	-0.207	-6.011	0.000	1.691
	엘레베이터여부		1.919 ***	0.604	0.096	3.178	0.002	1.299
	리모델링여부		4.264 ***	0.976	0.121	4.367	0.000	1.096
	1층임대면적비율		0.040 **	0.020	0.055	1.965	0.050	1.109
임차 특성	공실면적비율		-0.084 ***	0.024	-0.095	-3.503	0.000	1.065
	소매용도비율		0.037 ***	0.009	0.115	3.975	0.000	1.192
	주거임차인여부		-2.450 ***	0.622	-0.119	-3.938	0.000	1.307
	소유주사용여부		-1.914 ***	0.572	-0.096	-3.345	0.001	1.171
관리 특성	정액정산여부		0.681	0.602	0.035	1.131	0.258	1.370
	임대료포함여부		1.893 **	0.741	0.076	2.555	0.011	1.268
상수			22.565 ***	2.637		8.559	0.000	

모형요약	N	F	sig.	R^2	adj. R^2
	834	23.23	0.000	0.438	0.419

주) * 10%, ** 5%, *** 1% 수준에서 통계적으로 유의함

입지특성에서는 지하철역과의 거리, 코너여부가 순운영소득에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 지하철은 대표적인 대중교통수단으로 지하철과의 거리가 가까울수록 빌딩의 이용이나 접근이 편리한 장점이 있다. 또한 지하철 이용객을 포함한 유동인구가 증가하고 지하철역을 중심으로 형성되는 역세권 상권에 포함될 가능성이 높기 때문에 임대료가 상승하여 순운영소득이 증가하는 것으로 생각된다.

코너에 위치하는 빌딩의 경우 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 코너에 위치하는 경우 빌딩의 가시성과 접근성이 한 면에 접하는 빌딩에 비해 우수하기 때문에 빌딩 내 개별 임차인의 임대료도 함께 상승하기 때문으로 생각된다.

광대로 및 중로여부는 여러 선행연구(오세준 · 이영호 · 신종칠, 2014; 양승철 · 이성원, 2006; 손재영 · 김경환, 2000)에서 임대료에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났기 때문에 순운영소득에도 유의한 영향을 줄 것으로 예상하였으나 순운영소득에 유의한 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 접도조건은 빌딩의 상대적으로 1층 점포의 임대료에 큰 영향을 미치기 때문에 지하층 및 고층부의 임대료를 함께 고려하는 빌딩의 순운영소득에는 상대적으로 유의한 영향을 못미친 것으로 생각된다.

토지특성에서는 상업지역에 위치하는 중소형 빌딩의 순운영소득이 다른 용도지역에 위치하는 빌딩보다 높은 것으로 나타났다. 상업지역의 경우 주거지역에 비해 상권이 활성화될 가능성이 높고 임차수요가 많을 가능성이 있기 때문에 다른 용도지역에 비해 높은 임대료를 형성하여 순운영소득이 높은 것으로 생각된다.

빌딩특성에서는 연면적, 경과연수, 엘리베이터설치여부, 리모델링여부, 1층임대면적비율이 중소형 빌딩의 순운영소득에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

우선 빌딩의 연면적이 클수록 순운영소득이 하락하는 것으로 나타났다. 1층의 임대료를 기준으로 하는 임대료 효용을 고려하였을 때 빌딩의 규모가 증가할수록 임대료가 하락하기 때문에 빌딩의 규모가 커질수록 단위면적당 순운영소득은 연면적에 음의 영향을 보이는 것으로 생각된다. 선행연구의 결과를 살펴보면, 이종은 · 조주현(2008)의 연구에서는 소매용 부동산에서 빌딩의 연면적이 증가할수록 임대료가 하락한다는 결과를 제시하였으며 고성수 · 정유신(2009)의 연구에서는 중소형 오피스 빌딩의 경우 연면적이 증가할수록 임대료가 하락한다는 결과를 보였는데 이는 중소형 빌딩의 경우 임대면적이 클수록 임차인의 유치가 어려워 공실이 늘어나기 때문에 임대료가 하락한다고 하였다. 대형 오피스 빌딩에서는 연면적이 증가할수록 빌딩의 등급이 우수해지고 우량 임차인을 유치할 수 있어 임대료가 증가하는 반면, 중소형 빌딩에서는 빌딩의 규모가 작기 때문에 빌딩의 규모가 증가함에 따라 임대료가 상승하기보다는 빌딩의 공실위험이 증가하기 때문에 규모와 임대료가 음의 관계를 가지는 것으로 보인다.

경과연수는 순운영소득에 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 경과연수가 증가할수록 빌딩의 물리적 기능이 저하되고 시설이 노후화되기 때문에 임대료가 하락하기 때문에 임대수입이 하락하기 때문으로 보인다.

건축법상으로 엘리베이터를 설치하지 않아도 되나 엘리베이터를 설치한 중소형 빌딩은 그렇지 않은 빌딩에 비해 높은 순운영소득을 가지는 것으로 나타났다. 엘리베이터가 설치됨으로써 2층 이상의 임대면적에 대한 사용편익이 증대되어 빌딩 전체의 임대료 수입이 증가하기 때문으로 생각된다.

리모델링여부도 임대료와 마찬가지로 순운영소득을 증가시키는 것으로 나타났다. 리모델링을 통해 빌딩 전체의 임대수입이 증가하기 때문으로 생각된다.

1층의 임대가능면적비율도 중소형 빌딩의 순운영소득을 증가시키는 것으로 나타났다. 1층의 임대공간은 임대료가 가장 높기 때문에 빌딩 전체의 임대수입에서 큰 비중을 차지하기 때문에 1층의 임대가능공간이 감소할수록 임대료수입이 줄어드는 효과가 있어 순운영소득이 낮게 나타난 것으로 보인다.

임차특성에서 해당하는 모든 변수는 임대료에 영향을 미치는 것으로 나타났으며 임차특성은 임대료와 빌딩 전체의 임대수입에 직접적인 영향을 미치는 요인이기 때문으로 생각된다. 공실률이 높을수록 순운영소득은 하락하는 것으로 나타났으며 여러 선행연구와 같은 결과를 보였다(임재만 · 서윤희, 2011; 양승철 · 이성원, 2006). 공실률이 높은 빌딩은 임대료 조정과정에서 임대인의 지위를 약하게 하는 요인일 뿐만 아니라 빌딩의 임대관리가 적절하게 되지 않았을 가능성을 의미하기 때문에 임대료와 음의 관계를 가지는 것으로 보인다.

주거임차인이 있는 경우 순운영소득이 낮아지는 것으로 나타났다. 주거임차인이 있는 중소형 빌딩은 소매용도 또는 사무용도로 사용되기에 입지조건이 우수하지 않거나 임차수요가 낮기 때문에 주거용도로 사용되었다고 볼 수 있다.

또한 소유주가 빌딩의 일부를 사용하는 경우에도 순운영소득이 낮아지는 것으로 나타났다. 소유주가 빌딩의 일부를 사용하는 경우 이용하는 공간에 대한 임대수입이 발생하지 않으며 자기 사용하는 공간에 대한 임대료를 책정하는 경우에도 시장임대료보다 낮은 수준으로 임대료를 책정할 가능성이 있다. 또한 빌딩의 다른 임차인들과의 대면 접촉이 증가하기 때문에 임대료의 조정이나 임대료의 연체 등의 문제가 발생하였을 때 어려움을 겪을 수 있다.

관리특성에서 관리비를 임대료에 포함하여 징수하는 경우 관리비를 징수하지 않고 자체관리하거나 실비 정산하는 경우에 비해 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 관리비를 임대료에 포함하여 징수할 때 순운영소득이 높아지는 것은 임대료와 관리비의 구분이 어렵고 관리비의 사용내역이 불분명하기 때문에 실제 발생하는 관리비를 징수하는 실비방식 등에 비해 관리비수익이 상대적으로 높을 가능성이 있기 때문으로 생각된다. 또한 임대료에 관리비를 포함하여 징수하는 것은 빌딩관리의 리스크를 임대인이 부담하는 것이기 때문에 임대인의 입장에서 관리비를 포함한 임대료를 높게 책정하여 빌딩관리의 리스크를 줄이려 노력하기 때문에 순운영소득이 높아질 가능성이 있다. 관리비 정산방식이 순운영소득에 유의한 영향을 미친 것은 임대수입 외에 빌딩에서 발생하는 수입이 크게 없는 중소형 빌딩에서 관리비수익이 빌딩의 주요한 수입원으로서 순운영소득에 영향을 준다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

Ⅴ. 결론

1. 연구의 요약

중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인을 회귀분석을 이용하여 분석하였다. 분석에 사용된 자료는 서울지역에서 2009년에서 2015년까지 거래된 중소형 빌딩 거래사례이다.

대형 오피스 빌딩과 차별화되는 중소형 빌딩의 특징을 중심으로 중소형 빌딩의 순운영소득에 영향을 미치는 요인을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주요 상권에 위치한 중소형 빌딩은 상권이 발달하지 않은 지역에 위치하는 중소형 빌딩에 비해 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 빌딩이 광화문, 종로, 강남역 등 주요 상권에 위치하는 경우 유동인구가 많아 임대료가 높을 가능성이 있기 때문이다. 또한 임차수요가 많아 공실률이 낮고 1층 이외의 공간에 대한 이용가치가 높기 때문에 순운영소득이 높은 것으로 생각된다.

둘째, 입지특성에서는 지하철거리가 가까울수록, 코너에 접한 빌딩일수록 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 지하철과의 거리가 가까울수록 빌딩의 접근성이 우수하고 지하철을 이용하는 유동인구를 통한 빌딩이용수요가 증가하기 때문에 순운영소득이 높아지는 것으로 생각된다. 또한 코너에 위치한 빌딩은 빌딩의 가시성과 접근성이 우수하기 때문에 순운영소득이 증가하는 것으로 보인다.

셋째, 토지특성에서는 상업지역에 위치한 빌딩의 순운영소득이 주거지역에 위치한 빌딩에 비해 순운영소득이 높은 것으로 나타났다. 상업지역이 상권이 발달되고 대로변에 위치하는 차이 외에도 용도지역에 따라 업종의 제한에 차이가 발생하기 때문에 주거지역보다 업종의 제한이 낮은 상업지역의 빌딩은 빌딩의 이용가치가 높아 순운영소득이 높은 것으로 생각된다.

넷째, 빌딩특성에서는 연면적, 경과연수, 엘리베이터여부, 리모델링여부, 1층임대면적비율이 모두 순운영소득에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 특히 중소형 빌딩에서는 1층의 임대료가 가장 높은 임대료를 형성하기 때문에 1층의 임대면적비율이 순운영소득에 큰 영향을 주는 것은 1층을 주로 로비로 사용하는 대형 오피스 빌딩과 차별화된 특징이라고 생각된다. 또한 빌딩의 규모가 작아 엘리베이터를 설치할 의무가 없으나 엘리베이터가 설치하여 빌딩의 이용편의를 증대시킨 경우 고층부의 임차수요를 증가시키기 때문에 순운영소득이 높은 것으로 생각된다.

다섯째, 임차특성에서는 공실면적비율, 소매용도비율, 주거임차인여부, 소유주사용여부가 순운영소득에 유의한 영향을 주었다. 소매나 업무용도의 임차인이 아닌 주거용도로 임차된 경우 빌딩의 임차수요가 적은 상황을 반영하기 때문에 순운영소득이 낮은 것으로 생각된다. 또한 빌딩의 소유주가 일부를 사용하는 경우에 시장임대료보다 낮은 수준의 임대료를 책정하거나 임차인과의 관계형성으로 인해 임대차관리에 어려움을 겪을 가능성이 있어 순운영소득이 낮아지는 것으로 생각된다.

여섯째, 관리특성에서는 관리비를 임대료에 포함하여 정산하는 중소형 빌딩의 경우 순운영소득이 높아지는 것으로 나타났다. 관리비를 임대료에 포함하여 징수하는 경우 관리비와 임대료를 구분하여 관리비 내역을 확인하기 어렵기 때문에 관리비를 포함한 임대료가 과대계상될 가능성이 있으며, 빌딩관리에 대한 부담이 임대인에게 전가되는 리스크를 반영하여 임대료가 높아질 가능성이 있기 때문에 순운영소득이 높아지는 것으로 생각된다.

2. 연구의 의의 및 한계

본 연구는 대형 오피스 빌딩에 비해 관심을 받지 못하였던 중소형 빌딩의 순운영소득 결정요인에 관하여 연구하였다는 점에서 의의를 갖는다. 대형 오피스 빌딩에만 국한되어 연구되었던 연구영역을 중소형 빌딩까지 확대하여 대형 오피스 빌딩의 순운영소득 결정요인과의 공통점과 차별점을 살펴보았다.

소매용 부동산을 대상으로 하는 연구에서는 주로 점포단위의 부동산의 임대료에 관해 연구를 하였는데 반해 본 연구에서는 빌딩 전체에서 발생하는 순운영소득을 대상으로 연구를 하였다. 구분등기되어 각각의 점포별로 소유주가 다른 소매용 부동산과 달리 중소형 빌딩은 단일 소유자가 토지와 빌딩을 소유하며 빌딩단위의 임대소득을 고려하는데 차이가 있다. 빌딩 전체의 수입을 고려하기 때문에 개별 점포의 임대료뿐만 아니라 빌딩 전체의 사용을 고려하여야만 빌딩의 순운영소득을 극대화 할 수 있다.

또한 본 연구는 연구의 대상에 대한 차이뿐만 아니라 시장의 움직임에 맞추어 투자자들에게 중소형 빌딩시장을 이해시키는데 의의가 있다. 시장에서는 저금리로 인하여 부동산에 대한 요구수익률이 낮아지면서 투자대상이 대형 오피스 빌딩에서 중소형 빌딩까지 확대되는 움직임을 보이고 있으나 중소형 빌딩의 순운영소득에 관한 연구가 부족한 실정이다. 본 연구는 실제 거래된 중소형 빌딩 사례를 이용하여 순운영소득 결정요인을 실증적으로 분석하였기 때문에 투자자들에게 중소형 빌딩의 시장을 이해하는데 도움을 줄 수 있을 것이라 생각한다.

한편, 본 연구는 중소형 빌딩의 거래사례의 수집에 어려움이 있는 한계를 가진다. 중소형 빌딩은 대형 오피스 빌딩과 비교하여 지역적인 분포가 넓고 상권 등 지역적 특성에 큰 영향을 받는다. 이러한 점에서 본 연구에서 활용된 자료는 강남구 등 특정 지역의 중소형 빌딩자료의 비중이 높은 한계를 가진다. 비록 중소형 빌딩시장이 강남권역을 중심으로 형성된 특징이 있지만 보다 많은 지역의 중소형 빌딩거래사례를 수집한다면 지역적인 특징을 반영할 수 있을 것으로 기대된다. 향후 중소형 빌딩의 거래자료가 축적되고 후속연구가 이뤄진다면 중소형 빌딩시장에 관한 보다 체계적인 연구가 이뤄질 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 고성수 · 정유신, “서울시 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구”, 「부동산학보」, 2009, 제39권 1호, pp.229-244.
2. 곽윤희 · 이호병, “서울시 오피스 시장의 임대료 결정요인 분석”, 「부동산학보」, 2008, 제 33권, pp. 193-204.
3. 김관영 · 김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정 요인에 관한 실증연구 – 서울시 하위시장별, 오피스빌딩 등급별 중심으로 -”, 「부동산학연구」, 제12권 2호, pp.115-137.

4. 김일효,「건물자산관리제도 개선방안에 관한 연구 : 상업용 임대건물을 중심으로」, 극동대학교 박사학위논문, 2007.
5. 네이버지도, http://map.naver.com/
6. 류강민 · 이창무, 서울시 오피스 임대시장의 공실률과 임대료의 상호결정구조 분석,「부동산학연구」, 2012, 제18권 2호, pp.91-102.
7. 메이트플러스,「강남구 소형빌딩 거래 분석」, 2014.
8. 문흥식 · 조주현, "오피스 자본환원율 분석을 통한 리스크프리미엄 연구",「국토계획」, 2012, 제47권 3호, pp.345-361.
9. 문흥식 · 최영상 · 허창근 · 도한영, "오피스 점유비용 결정 특성에 대한 실증분석",「국토연구」, 2011, 제68권, pp.155-169.
10. 민성훈 · 고성수, "서울 오피스 NOI 증가율과 위험프리미엄 조정과정에 관한 연구",「국토연구」, 2012, 제73권 1호, pp.115-129.
11. 법제처, http://moleg.go.kr/
12. 서울부동산정보광장, http://land.seoul.go.kr/
13. 서울시정개발연구원,「서울시 업무공간 수요 예측 및 공급가능성 진단연구」, 2005.
14. 소상공인포털, http://sg.sbiz.or.kr/
15. 손재영 · 김경환, "서울시 오피스 임대료의 횡단면 분석",「국토계획」, 2000, 제35권 5호, pp.279-295.
16. 양승철, "서울시 오피스빌딩의 임차인 점유가 임대료에 미치는 영향에 관한 연구",「감정평가연구」, 2008, 제18권 1호, pp.49-69.
17. 양승철 · 이성원, "서울시 매장용 빌딩의 임대료결정 요인에 관한 연구",「부동산연구」, 2006, 제16권 2호, pp.31-48.
18. 양승철 · 최정엽, "서울시 오피스빌딩 임대료결정요인에 관한 연구",「부동산연구」, 2001, 제11권 1호, pp.99-115.
19. 양영준 · 임병준, "오피스 순영업소득(NOI)에 관한 고찰 -오피스 특성변수를 이용하여-",「부동산학연구」, 2014, 제20권 1호, pp.79-95.
20. 오세준 · 이영호 · 신종칠, "소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향",「주거환경」, 2014, 제12권 4호, pp.277-289.
21. 이동준,「오피스빌딩의 시장자본환원율과 투자선호에 관한 연구」, 한성대학교 박사학위논문, 2010.
22. 이동준 · 이용만, "오피스시장의 시장 자본환원율 추정에 관한 연구 : 서울권역을 대상으로",「국토연구」, 2012, 제75권, pp.105-128.
23. 이재우, "빌딩규모 구분에 의한 서울 오피스시장 현황과 특성차이",「부동산연구」, 2005, 제15권 2호, pp.51-65.
24. 이재우 · 이창무, "서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구",「국토계획」, 2006, 제41권 1호, pp.75-90.
25. 이종은 · 조주현, "소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구",「부동산연구」, 2008, 제18권 2호, pp.63-102.
26. 이현석 · 박성균, "공간자기상관을 고려한 권역별 등급별 오피스임대료 결정요인 분석",「국토계획」, 2010, 제45권 2호, pp.165-177.
27. 정승영 · 김진우, "횡단면자료를 이용한 상가임대료결정모형에 관한 연구",「부동산학연구」, 2006, 제12권 2호, pp.27-49.
28. 조선일보, "자산가들, 100억이하 중소형빌딩투자러시", 2015년 7월 8일, http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2015/07/08/2015070800076.html
29. 조주현, 부동산학원론, 건국대학교출판부, 2010.
30. 한국감정원,「2015년 2분기 상업용부동산 임대동향조사」, 2015년 2분기.
31. 한국감정원, http://r-one.co.kr/
32. 한국은행 경제통계시스템, http://ecos.bok.or.kr/

ABSTRACT

An Analysis of NOI Determinant of Small and Medium Sized Buildings

Compare to large office buildings, small and medium buildings show differences in characteristics such as purposes, location and type of investors. Unlike large office buildings, small and medium size buildings do not have systematic ways to approach. That is why studies on small and medium size building market have not been done sufficiently.

In order to analyze small and medium building market in Seoul area, real transaction data from 2009 to 2015 was collected and the characteristics were examined. Factors influencing Net Operating Income(NOI) was analyzed through regression analysis.

These are the main characteristics of small and medium buildings found using real transaction data. First, small and medium size buildings are owned mostly by individuals rather than corporate bodies. Second, small and medium buildings tend to have mixed use purposes and retail takes up the largest proportion. Third, they prefer to be located in the main commercial areas which could be different from main office areas. Forth, the rent price of the 1st floor has great influence on the price of the building. Fifth, small and medium buildings are developed and managed rather unsystematically. There are a lot of buildings that were developed under its possible floor area ratio and management fees are collected in many different ways.

These characteristics were reflected in the regression analysis to find out the factors influencing NOI. The determinants of NOI of the small and medium buildings were: elevator installation; 1st floor lease area ratio; vacancy area ratio; existence of residential tenants; building owner's usage; and management expense payment method. NOI were influenced not only by 1st floor rent price, but also many other characteristics such as underground level usage and 2nd floor and above area usage.

Key words : small and medium buildings, net operation income, regression analysis

단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위한 산정방식 개선 연구

채미옥(한국감정원 KAB부동산연구원 원장), 정희웅(한국감정원 KAB부동산연구원 과장),
조윤제(한국감정원 KAB부동산연구원 부연구위원), 김은지(한국감정원 KAB부동산연구원 연구원),
김한수(한국감정원 상임감사위원, 계명대학교 공과대학 교수)

〈국문요약〉

단독주택공시가격 조사산정은 공시지가와 연계운영 체계를 구축하는 한편, 첨단정보시스템과 실거래가를 기반으로 조사산정 방법과 기준을 개선하여 가격의 적정성을 높여야 한다. 실거래가 기반의 공시지가 산정체계를 통해 공시지가의 적정성을 높이고, 건부지의 가격 평가시 적용하던 건물공제방식 대신 토지공제방식을 채택하여 주택부지의 토지가격을 공시지가로 통일할 필요가 있다. 아울러 주택유형과 건물 수준별 재조달원가를 분석하여 주택의 유형 및 질에 따라 달라지는 건물가격 차이를 반영할 수 있도록 개선하고, 용도지역별로 작성되는 건물비준표 또한 건물유형별로 작성하고, 건물의 노후도, 관리상태에 따른 가격 차이 기준을 마련함으로써 건물가격 산정의 적정성을 높여나가야 한다.

이러한 부문별 개선을 포괄하여 전반적인 단독주택 공시가격 조사산정 체계를 실거래가 기반으로 개편하여, 현행의 '선 정밀 평가, 후 대량산정 및 검증' 방법에서 '실거래가를 기초로 주택가격을 전수 산정한 후 검증표본을 추출하여 정밀 검증'하는 형태로 전환할 필요가 있다.

주제어 : 실거래가 기반 단독주택 공시제도, 배분법, 토지공제방식, 건물공제방식, 나지상정, 유사가격권, 유사건물군

Ⅰ. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

단독주택가격 공시제도는 '동일 재산에 대한 동일 세부담'을 목표로 2005년 기존의 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 형태로 도입되었다. 이에 따라 「(구)지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 현행 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 '부동산공시법')로 개정되었으며, 동 법률에 의거 단독주택가격의 공시는 하나 또는 둘 이상의 감정평가업자에 의해 조사·평가된 표준주택가격을 기준으로 전국 약 417만호(2015년 현재)의 개별주택가격을 조사·산정하도록 되어 있다.[1)]

1) 2016년 1월 「부동산 가격공시에 관한 법률」이 제정(시행, 2016년 9월 1일)됨에 따라, 차후 표준주택가격의 조사·산정은 「한

단독주택가격 공시제도가 세부담의 형평성 제고를 위해 도입된 지 10여년이 흘렀지만, 단독주택 공시가격의 불균형성 문제는 여전히 제기되고 있다. 많이 지적되는 문제점은 감정평가액 대비 단독주택 공시가격 비율의 수평적 불균형성 문제, 감정평가액이 커질수록 공시가격은 상대적으로 낮아지는 역진적(수직적) 불균형성,[2] 실거래가액과의 수평적 · 수직적 불형평성,[3] 단독주택 공시가격의 단위면적당 토지가격과 개별공시지가의 괴리 문제[4] 등이다.

이처럼 단독주택 공시가격의 적정성이 문제되는 근본적인 원인은 주택공시제도 도입 당시 짧은 시간 안에 제도 도입을 추진함으로써 단독주택 시장에 대한 체계적 분석 및 주택가격 산정 기준 등에 대한 심도 있는 검토가 어려웠던 점과, 실거래자료를 위시한 단독주택에 대한 기초 자료가 충분하지 않았던 데에 기인하는 부분이 크다. 이로 인해 가격산정기준 등이 시장 거래관행을 충분히 파악하여 반영하지 못하거나, 토지와 건물 간의 가격 형성 구조 분석 등이 미흡한 문제가 있다.

2005년 단독주택가격 공시제도 도입 이후 10여년이 경과하면서 가격 산정 경험이 축적되었고 2006년 실거래가 신고제 도입 이후 실거래가 정보가 축적되었으므로, 이를 기초로 단독주택 공시가격의 전반적인 조사산정체계를 재점검하고 조사산정 방법의 고도화를 도모할 필요가 있다.

이 논문은 단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위해 실거래가격 기반의 가격산정 기법 등을 통한 단독주택가격 조사 · 산정방식의 전반적인 체계 개편방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구방법

이 논문은 단독주택 공시가격 산정체계의 전반적 틀을 개편하는 방안을 제시하기 위해, 제도분석 및 문헌검토를 통해 단독주택 공시와 관련된 가격산정이론과 문제점을 검토한다. 국토교통부 훈령인「2016년 표준주택가격 조사 · 평가 업무요령」등 관련 법령, 지침상의 현행 단독주택가격 산정방식을 표준주택가격과 개별주택가격으로 나누어 검토하고, 선행연구 검토 등을 통해 단독주택공시가격 산정상의 문제점을 분석한다.

그 다음 나지상정평가, 건부감가에 의한 건물공제방식 등 단독주택가격 산정에서 사용하고 있는 가격산정방법과 이론을 검토하여 단독주택가격 산정의 적정성과 균형성을 저해하는 원인과 개선방안을 도출한다. 이를 기초로 단독주택 공시가격과 공시지가 조사산정체계의 별도 운영으로 야기되는 토지가격 일원화의 이론적 근거를 마련하고, 실증분석을 통해 토지 · 건물배분비율 방법의 전환 필요성과 타당성을 검토한다.

건물가격 산정의 적정성을 높이기 위해 주택재조달원가와 주택유형, 건물용도, 관리상태, 건물구조와 건물재조달 원가를 회귀분석하여 주택유형 및 주택관리상태, 건물구조별로 달라지는 재조달 원가 차이를 분석하고, 건물가격 산정기준을 유사건물군별로 작성하는 방안을 검토한다. 아울러 실거래가 기반의 공시가격산정에 필요한 적정 실거래가 추출 방법과 가격산정방법을 제시하고, 5개 광역시와 25개 중소도시, 21개 군지역의 275 단독주택 실거래자료와 감정평가선례 자료를 기초로 실거래가 기반 주택가격산정방안의 타당성을 분석하고 대안을 제시한다.

국감정원법」에 따른 한국감정원이 수행하는 것으로 변경되었다.

2) 김옥연, 2006, 공시주택 평가의 문제점 및 개선방안, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위 논문 : 함종영, 2016, "단독주택의 과세평가와 수직적 형평성 분석", 한국감정원 주간브리프

3) 임재만 외, 2015, 서울시 개별주택 공시가격의 합리적 개선방안 연구, 서울특별시

4) 심재복, 2007, "단독주택 토지가격의 평가 적정성 실태분석", 한국감정평가학회 감정평가학 논집 제 6권 제2호

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 선행연구 검토

단독주택가격 공시와 관련된 연구는 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 첫째, 공시가격의 불균형성과 관련된 연구와 둘째, 주택공시가격의 토지가격과 공시지가가 이원화 되어 있는 현행 주택가격 공시제도에 대한 문제점 지적으로 나눌 수 있다. 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

우선 공시가격의 불균형성에 대한 연구로 실거래가 대비 또는 조세부담 차원에서 가격의 수직적 · 수평적 형평성에 초점을 맞춘 국내외 연구가 많다. 수직적 형평성이란 시장가치가 다른 부동산일지라도 시장가격 대비 일률적인 평가가 이루어짐으로써 동일한 과표 수준을 확보하는 것을 의미하며, 수평적 형평성이란 동일한 시장가치를 지니고 있는 주택에 대하여 시장가격 대비 동일한 비율로 평가되어야 하는 것을 의미한다.[5] Benson and Schwartz(1997)는 미국 Bellingham을 대상으로 1990년 1월부터 1994년 6월까지의 단독주택 거래사례(1,118건)를 기초로 다양한 분석 모형을 기초로 과세의 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 분석하였다.[6] 특히, 이 연구에서는 주택가격이 $400,000 이상인 고가주택의 경우에는 실가반영률이 전체 실가반영률의 평균보다 더 낮게 나타나 역진적인 수직적 불형평성이 있음을 밝힌 바 있다. Smith(2000)도 미국 Bloomington을 대상으로 1993년 1월부터 1998년 6월까지의 단독주택(1,713건) 거래사례를 활용한 수직적 형평성을 분석하고 누진적이고 수직적인 과세 불형평성이 존재함을 분석하였다.

국내에서도 이우진 · 방경식(2006)이 시장가치의 대리변수로 감정평가액을 사용해서 서울시 강남구 일원동의 단독주택 417호를 대상으로 Cheng(1974), IAAO(1978), Kochin and Parks(1982), Bell(1984) 모형을 기초로 수직적 불형평성이 존재하는 것을 분석하였다. 김종수(2012)는 대구시 남구, 동구, 수성구를 대상으로 2010년 1월에서 12월까지의 단독주택(841건) 거래사례를 활용한 과세의 수직적 형평성 분석과 회귀분석을 이용한 실가반영률을 분석하여 모든 모형에서 역진적인 수직적 불형평성이 존재함을 분석했다.[7] 그리고 실가반영률은 주거지역에 비해 상업지역이 높고, 건물구조가 목조와 블록조인 경우에는 철근콘크리트조에 비해 낮으며, 건물 신축 후 시간이 경과할수록 실가반영률이 낮은 것으로 분석하였다. 양기철 · 윤태화(2012)는 서울시 10개 구, 인천시 2개 구, 경기도 4개 시를 대상으로 2008년부터 2010년까지의 단독주택 및 공동주택 13,632호의 수직적 형평성을 분석했다. 분석모형으로 주택유형더미를 포함하는 Cheng(1974) 모형을 사용하여 분석한 결과, 역진적인 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 분석하였고, 특히, 단독주택의 시가반영률이 2008년의 57.0%에서 2010년에는 53.0%로 지속적으로 하락하고 있음을 지적하였다. 최근에는 함종영(2016)이 계량경제모형을 이용하여 대도시, 중소도시, 군지역으로 나누어 단독주택 공시가격에 수직적 불형평성이 존재함을 분석하였다. 이와 같은 수직적 수평적 불균형성 문제는 현행 주택공시가격의 불균형성에 의해 야기되는 것으로 대부분 주택공시가격 산정방법과 기준의 개선 필요성을 시사하는 것이라 할 수 있다.

한편, 단독주택 공시가격 산정방식에 대한 문제점을 지적한 연구로는 조덕현(2005)의 연구가 있다. 조덕현은 토지와 건물가액을 합산하여 산출하고 있는 개별주택가격 조사방식의 문제점을 지적하고, 이에 대한 법령과 제도개선을 주장했다. 특히, 시장가치를 제대로 반영하지 못하고 토지와 건물의 외형적 요소만을 반영함으로써 인근의 공공 · 편의시설, 환경적 요소 등이 고려되지 못하는 문제, 그리고 건물구조배분율의 부정확, 내용연수의 불합리성, 토지가격의 불균형 등으로 인해 개별주택가격의 적정성에 대하여 문제가 있음을 지적했다.

---

5) 노민지 · 유선종, 2014, 토지의 수직적 · 수평적 과세평가 형평성에 관한 연구, 국토연구 제81권, p.25

6) Paglin and Fogarty(1972), Cheng(1974), IAAO(1978), Bell(1984) 모형을 기초로 분석

7) Paglin and Fogarty(1972), Cheng(1974), IAAO(1978), Kochin and Parks(1982), Bell(1984), Clapp(1990) 모형을 사용해서 분석

또한 공시지가와 주택공시가격(토지가격)의 이중 산정에 따른 가격불균형 문제점 지적도 많다. 심재복(2007)은 동일한 부지에서 개별주택가격에서 산정된 토지가격이 개별공시지가보다 낮게 공시되는 현상은 토지와 건물가액을 합산한 금액이 개별주택가격의 토지단가와 균형을 이루지 못하여 개별공시지가와의 격차가 발생하는 것이라고 주장했다. 조민호(2009)는 서울시 성동구를 대상으로 한 일련의 연구에서 토지와 건물가액을 합산한 개별주택가격보다 토지가격만을 공시하는 개별공시지가가 더 높음을 지적하면서, 조세 형평성 제고를 위해 도입한 개별주택가격 공시제도가 개별공시지가와의 불균형을 초래하여 과세의 형평성을 저해하고 있다고 주장했다. 김영자 · 조덕근(2011)는 개별공시지가에서 조사된 토지가격이 있음에도 불구하고 개별주택가격의 경우 개별토지의 건축물 상태를 감안하여 건축물에 대한 가격과 토지가격을 각각 별도로 산정한 후 공시하는 체계로 인하여 개별주택가격과 개별공시지가 간의 불균형이 발생하고 있으므로, 개별주택가격의 토지가격은 개별공시지가를 적용하여 산정하는 방안을 제시하였다.

2. 단독주택 공시가격 산정 관련 이론 검토

1) 나지상정과 최유효이용이론

현행 공시지가는 나지 상정을 전제로 가격을 평가한다. 나지의 가치는 토지가 가진 입지성에 의해 결정된다. 통상적으로 나지는 지상에 다양한 용도의 건축이 가능하여 건부지에 비해 투자자의 선호도가 높은 경우가 많아 가장 높은 가격으로 형성된다. 한편 건부지의 최유효이용은 그 토지에서 가장 비싼 용도로 이용될 수 있는 건물용도와 밀도 등으로 지어진 상태이다. 현존 건물의 이용이 최유효이용일 경우에만 나지상태의 최유효이용과 건부지상태의 최유효이용이 같아질 수 있다. 이 경우 건부지의 가치는 나지를 상정한 토지가치와 같거나 혹은 높아질 수도 있다. 즉 건부지의 가치는 현재 최유효이용 상태의 신축건물이 지어져 있을 때에만 나지의 가치와 같아질 수 있는 것이다.

그러나 시간이 경과할수록 복합부동산의 건물가치는 감가되므로, 신축년도가 지난 복합부동산의 건부지는 점차 최유효이용에서 멀어지게 되고, 나지상태와 건부지상태의 최유효이용은 서로 상이하게 된다. 종국적으로 상당기간 경과되어 건물의 수명이 거의 다했다고 판단되는 경우, 건물이 지어진 복합부동산의 가치는 건물가치가 없고 토지가치만 남게 되거나, 또는 건물가치는 철거비로 인해 마이너스가 되어 이를 차감한 토지가치로 파악된다.

우리나라에서는 공시지가를 평가할 때는 나지상정을 기초로 평가하나, 단독주택가격은 현재의 건축물을 신축해서 사용할 때 발생하는 효용가치(장래 효용의 현가합, 또는 복합부동산가치)에서 건물가격을 차감하여 토지가격을 산정하고 있다. 건물이 지어져 있는 대부분의 건부지는 하나의 용도로 결정된 상태이므로 나지보다 수요성이 떨어지고, 통상 나지보다 낮은 가격을 형성하는 것으로 보는 관점이다. 이로 인해 건물의 내용연수나 질에 의해 감가되는 가치를 토지가격에서 차감하는 문제가 발생하게 된다.

〈표 1〉 최유효이용에서 나지가치와 건부지의 가치

최유효이용일 경우 : 나지가치 = 건부지 가치 최유효이용이 아닐 경우 : 나지가치〉 건부지 가치

2) 건부감가에 기초한 건부지 평가

우리나라와 일본에서는 건부지의 가격을 평가할 때 건부감가 개념을 적용하고 있다. 건부감가는 건부지 가격이 나지보다 낮은 가격으로 거래되는 모든 현상을 통칭하는 개념이다. 토지가 최유효이용 상태로 이용되지 못함에 따른 가치 하락분이라고 쓰이기도 하나, 이는 일부에 국한된 개념이다. 이와 반대로 건부지의 가격이 나지가

격보다 더 높은 경우가 있는데 통상 토지에 대한 공적규제 또는 경과조치(기득권 인정) 등으로 인하여 건부지의 효용이 높고, 나지는 나지로서 효용을 발휘하지 못하는 경우가 발생하며 이를 건부증가라 한다. 개발제한구역 내 건부지의 가격이 나지가격보다 높은 것이 그 예이다.

3) 건물의 기여가치 이론에 기초한 건부지 평가

미국은 건부증감가라는 개념을 인정하지 않고, 건물의 기여가치로 평가한다. 「The appraisal of real estate」 12판에 의하면 건부지는 나지상정가치로 평가하고, 지상의 건물은 현재의 시장가치를 형성하는 데 건물이 기여한 가치로서 평가하도록 되어 있다. 복합부동산의 시장가치와 토지의 최유효이용 가치가 결정되면 그 차이 분은 논리적으로 건물가치로 귀속되며, 토지를 개량하여 복합부동산으로 가치를 상승시킨 기여 분으로 건물가치를 평가하는 것이다[8].

이러한 기여가치에 기초한 평가이론은 건물이 일단 건축된 후에는 생산과정이 아닌 가치관계속에서 존재한다는 것을 의미한다. 토지는 최유효이용의 가치로 존재하는 것이며 그 지상에 건축물을 지었을 때 그 건축물의 기여가치에 따라 복합부동산의 가치가 높아지거나 낮아지는 것으로 이해할 수 있다. 이는 부동산 가격제원칙 중에서 기여의 원칙(부동산의 가격은 부동산을 구성하는 각 요소가 가격에 기여하는 공헌도의 영향을 받아 결정된다는 원칙)이 있으므로, 병합 · 분할(배분)할 때에도 기여정도에 따라 배분된다는 논리와 일치한다. 따라서 건축물에 의해 발생하는 가치증감분은 토지가치가 아니라 건물가치에 귀속되는 것이 논리적으로 타당하고, 단독주택 공시가격 산정 시에 건부감가를 토지가격에 반영하는 방법은 감정평가이론 상으로 문제가 있는 것으로 볼 수 있다.

〈표 2〉 나지상정가치와 기여가치의 비교

구 분	가치성격	이 용	가 치 형 성
토 지	나지상정가치	최고최선의 이용	신축복합부동산의 최고최선이용가치 - 신축비용
건 물	기여가치	현재의 이용	중고복합부동산의 현재이용가치 - 토지가치

Ⅲ. 현행 단독주택 공시가격 산정방식과 문제점 분석

1. 현행 표준주택가격과 개별주택가격의 조사산정체계

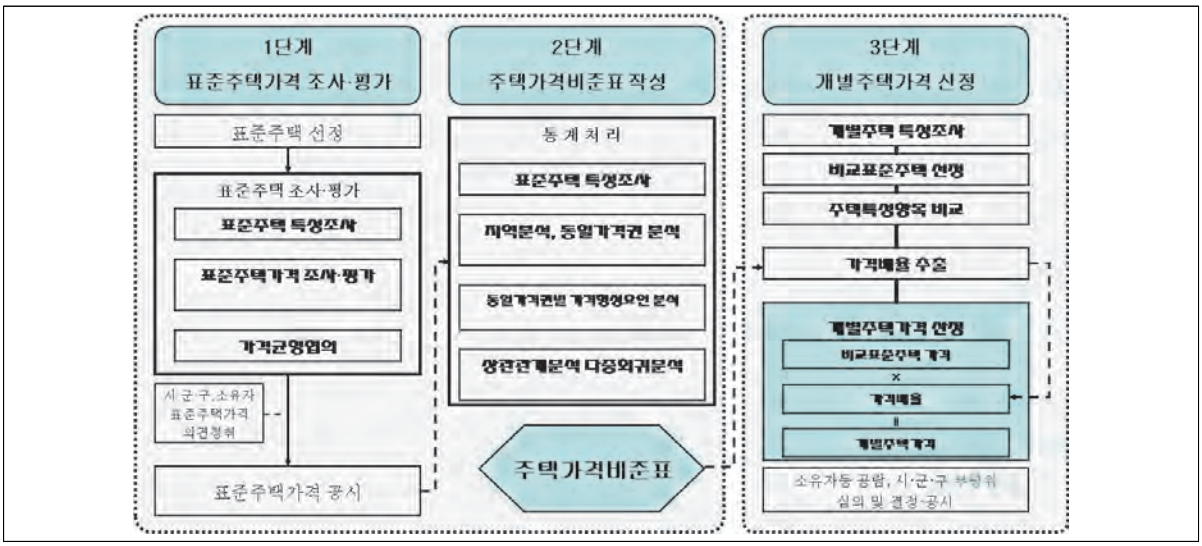
1) 표준주택가격 및 개별주택가격의 조사 · 산정방법

단독주택 공시가격은 약 400만호의 단독주택 중에서 19만호의 표준주택을 선정해서 1~2인의 감정평가사가 가격을 조사 평가한다. 개별주택가격은 시군구 공무원이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 적용하여 산정한다. 표준주택가격과 개별주택가격의 조사 · 산정방법을 좀 더 구체적으로 살펴보면 [그림 1]과 같다.

우선 표준주택가격의 공시방법을 보면, 단독주택의 경우 실제 시장에서 토지 · 건물이 일체로 거래되는 관행이 있으므로, 표준주택가격은 토지와 건물을 일체로 하여 시장에서 거래 가능한 가격을 평가한다. 평가방식은 국토교통부 훈령인 「표준주택 조사 · 평가기준」에서 규정하고 있는 시장성 · 비용성 · 수익성의 가격 3면성에 입각하여 산정하는 방식이다.[9] 즉, 대부분의 주택은 시장에서 거래가 가능하므로 대부분의 시장성이 있는 주택은 거래사

8) 박성식 · 이기열, 2006, 도심 간부지의 토지 · 건물 이중가치 모형에 관한 연구, 감정평가연구 제16집 제2호, p.15
9) 국토교통부 · 한국감정원, 2016년 표준주택가격 조사 · 평가 업무요령, p.181

[그림 1] 표준주택가격 및 개별주택가격의 조사 · 산정절차



례비교법을 적용하여 평가하며, 일부 시장성이 없는 특수용도의 주택은 원가법을, 다가구주택과 같이 주택의 용도상 직접 거주의 목적보다는 임대수익 등을 위한 투자목적으로 거래되는 주택의 경우에는 주로 수익환원법을 적용하여 평가한다.

한편 개별주택가격은 비교표준주택을 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 개별주택의 토지 · 건물특성을 비교하여 가격을 산정한다. 표준주택과 특성이 다른 주택은 주택가격비준표(토지비준표와 건물비준표로 구성)에서 토지와 건물특성에 대한 가격배율을 각각 추출한 후 비교표준주택가격에 곱하여 가격을 산정한다.[10] 이를 위하여 표준주택가격은 토지와 건물을 일체로 평가한 금액에 공시비율을 곱하여 공시하되, 개별주택가격을 산정하는데 사용할 수 있도록 표준주택가격을 다시 토지가액과 건물가액으로 배분하여 제시한다.

현행 표준주택가격을 토지가액과 건물가액으로 배분하는 방식(배분법)은 표준주택 가액에서 건물가액을 차감하여 토지가액을 결정하는 건물공제방식을 주로 사용하고 있다.

2) 주택가격비준표의 구성

주택가격비준표는 토지비준표와 건물비준표로 구분되어 작성된다. 토지비준표는 공시지가 산정의 기초로 활용되는 토지가격비준표와 유사한 형태로 작성되나 세부 배율은 공시지가의 토지가격비준표와 차이가 있다. 우선 토지비준표의 배율항목은 다음 표에서 보는 바와 같이 시군구 단위구역(읍면동 그룹)별 용도지역(주거공업/상업/녹지 · 개제 · 미정/관리/농림 · 자연환경보전)별로 구분하여, 세부용도지역, 용도지구, 계획시설, 기타제한, 토지용도, 고저, 형상, 방위, 도로접면, 철도, 폐기물에 대한 가격배율표로 작성된다.

한편 건물비준표는 건물구조, 지붕구조, 경과연수, 특수부대설비, 기타시설(옥탑, 지하, 부속건물, 부속용도, 필로티, 증 · 개축)에 대한 가격배율표로 구성된다.

〈표 3〉 주택가격비준표의 구성도

토지비준표(11개 항목)	용도지역, 용도지구, 기타제한, 도시 · 군계획시설, 토지용도구분, 고저, 형상, 방위, 도로접면, 철도 등 거리, 폐기물 등 거리
주택비준표(10개 항목)	건물구조, 지붕구조, 경과연수, 특수부대설비, 옥탑, 지하, 부속건물, 부속용도, 필로티, 증 · 개축

10) 앞의 책, p.181

2. 단독주택 공시가격 조사산정의 문제점

1) 공시지가와 단독주택 공시가격 조사산정 체계의 연계성 미흡

공시지가는 표준지를 선정해서 표준지공시지가를 산정하고, 표준지공시지가와 토지가격비준표를 기초로 하여 개별공시지가를 산정한다. 공시지가는 일부 국공유지를 제외한 모든 과세대상 필지에 대해 조사·산정되어 과세 및 보상 등 각종 감정평가의 기준으로 사용된다.

한편 단독주택 공시가격은 과세의 기초자료로 활용하기 위해 조사·산정되며, 표준지와 별도로 표준주택을 선정해서 조사·관리되고 있다. 표준주택과 개별주택의 산정방법도 달라 표준주택가격은 일체로 산정되고 있지만, 개별주택가격은 토지분 및 건물분 지방세 산정의 기초로 활용되기 때문에 배분법에 의해 토지가격과 건물가격으로 구분하여 산정되고 있다.

이와 같이 필지별로 개별공시지가가 있음에도 불구하고 개별주택가격 상의 토지가격이 별도로 산정되고 있어, 양 가격 간 불일치 및 가격산정의 비효율과 낭비를 초래하고 있다.

〈표 4〉 현행 개별공시지가와 개별주택가격의 토지가격 산정방법 비교

구 분	토지가격 산정방법
개별공시지가	표준지공시지가 x 토지가격비준표의 가격배율 ≒ 개별공시지가
개별주택가격	① 표준주택가격 - 표준주택의 건물가격 = 표준주택의 토지가격 ② 표준주택의 토지가격 x 주택가격비준표의 토지비준표 가격배율 ≒ 개별주택의 토지가격

2) 표준지와 표준주택 선정·관리의 연계성 미흡

공시지가와 주택가격 공시체계의 연계성 미흡은 공시지가 표준지와 표준주택 선정관리에서부터 출발한다. 표준지와 표준주택이 별도로 선정되고 관리됨으로 인해 표준지 및 표준주택 관리의 합리성과 효율성이 떨어지는 문제가 발생한다.

현행 표준주택의 분포기준은 두 가지 측면에서 문제점을 지적할 수 있다. 첫째, 공시지가 표준지와 별도로 운영됨으로써, 토지와 주택의 특성을 모두 고려하여 선정하여야 하는 문제이다. 표준주택을 선정할 때도 공시지가 표준지를 선정할 때 고려하는 입지성 요인과 지가의 대표성, 중용성 등의 기준을 고려해야한다. 둘째, 건물에 대한 기준이 건물의 구조, 용도, 연면적 등의 건물특성을 고려하여, 건물가격의 대표성, 건물특성의 중용성, 건물용도의 안정성, 외관구별의 확정성과 같은 모호한 기준에 의거하여 선정하도록 되어있다.

이와 같이 표준지에서 고려하는 토지의 입지성 요인을 표준주택에서도 동일하게 고려하여 선정함으로 인해, 표준지와 유사한 특성을 가진 표준주택이 선정되는 경우가 많은 반면, 다양한 주택유형과 건물특성 별로 표준주택이 선정되지 못하는 문제가 발생하게 된다. 이는 개별주택가격 산정 시에 적정한 비교 표준주택을 선정하기 어려운 문제로 연결된다.

〈표 5〉 현행 표준주택 선정·배분방법

구 분	현 행
토지 고려사항	- 입지성 요인 등을 고려하여 선정 - 선정기준 : ① 지가의 대표성, ② 토지특성의 중용성, ③ 토지용도의 안정성, ④ 토지구별의 확정성
건물 고려사항	- 구조, 용도, 연면적 등의 특성을 고려하고 있음 - 선정기준 : ① 건물가격의 대표성, ② 건물특성의 중용성, ③ 건물용도의 안정성, ④ 외관구별의 확정성

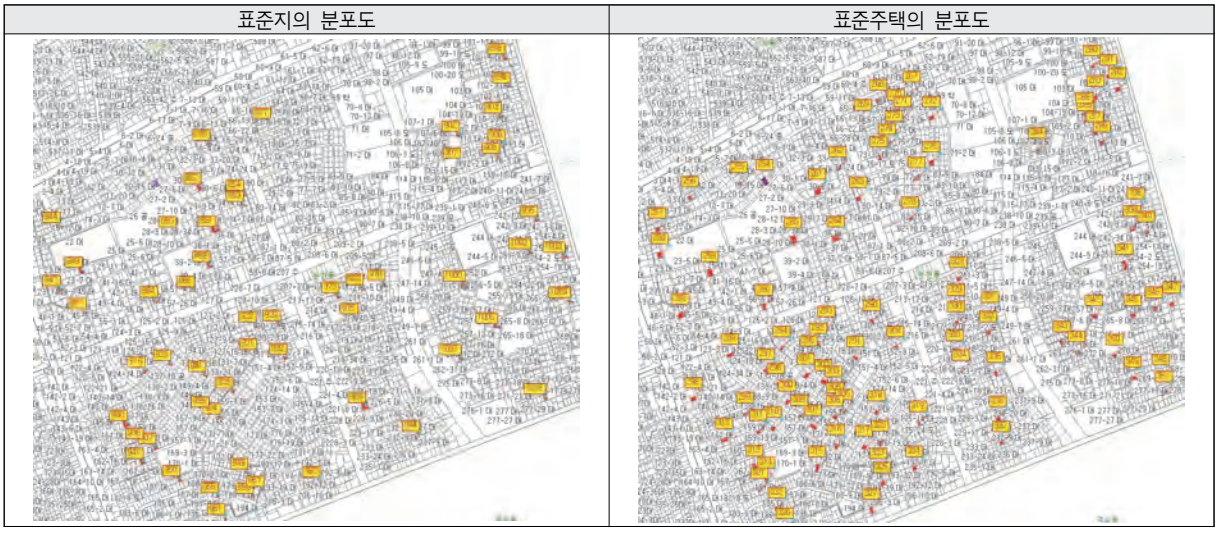
실제로 서울시 강남구 논현동을 중심으로 현행(2016년 1월 1일 기준) 공시지가 표준지와 표준주택 분포를 분석해 보면, 논현동 전체 개별토지 5,576필지중 공시지가 표준지가 188필지, 주택공시의 표준주택이 98호가 선정되어 있다. 공시지가 표준지 중 토지이용상황이 단독, 다가구, 주상복합용인 필지는 57필지(개별토지는 1,487필지)로서 전체 표준지 188필지 대비 약 30.3%이다.

〈표 6〉 공시지가와 표준지(단독,다가구,주상복합용)와 표준주택의 분포 현황

구 분	총 개별부동산 수량	해당 표준부동산 수량	표준부동산 비율(%)
토지	1,487필지	57필지	3.83%
주택	2,045호	98호	4.79%

해당 지역 내 표준지(단독, 다가구, 주상복합용)와 표준주택의 분포도를 비교해보면, 다음 도면에서 보는 바와 분포상 큰 차이를 보이지 않는 것을 알 수 있다. 표준주택은 주택의 유형, 건물의 구조, 관리상태 등 건물의 특성에 따라 적절히 배분되어야 함에도 불구하고, 표준주택 토지부분의 입지성을 고려하다 보니 사실상 표준지의 분포와 큰 차이를 보이지 않게 되는 것으로 분석할 수 있다.

[그림 2] 표준지의 분포도와 표준주택의 분포도 비교(서울 강남구 논현동)



또한 표준지와 표준주택의 특성을 비교해본 결과, 표준지와 표준주택의 주요 토지특성(용도지역, 도로조건, 형상, 지세)은 표준지 52필지와 표준주택 91호가 서로 동일한 특성조합을 가지는 것으로 분석되었다. 즉 논현동의 전체 표준부동산 중 표준지 5필지, 표준주택 7호만이 서로 다른 토지특성을 갖고 있다는 것이다. 반면 개별주택 중에서 동일 특성(건물구조)을 가진 표준주택이 없는 경우도 3.23%에 달한다.

〈표 7〉 동일 특성의 표준지와 표준주택

구 분	동일특성 필지(호)수	상이한 특성 필지(호)수	계(필지(호)수)
표준지	52	5	57
표준주택	88	10	98

* 용도지역, 도로조건, 형상, 지세가 같은 경우를 동일특성으로 봄

〈표 8〉 개별주택 건물구조별 표준주택 분포

(단위 : 필지, 호수)

구 분	철근	연와	철골근	철골	경철	라멘	벽돌	합계
개별주택	1,478	501	3	7	2	21	33	2,045
표준주택	65	33	-	-	-	-	-	98

3) 토지가격 이원화 문제점

공시지가는 나지상정에 기초하여 최유효이용 상태를 상정하여 평가한다. 반면 단독주택공시가격에서 산정된 토지가격은 건물의 감가부분이 모두 감안되어, 유사한 특성을 가진 인접한 토지도 건물의 상태에 따라 가격이 크게 달라지는 문제가 발생할 수 있다.

이를 구체적으로 살펴보면, 개별 단독주택은 토지가격과 건물가격을 배분하는 방법으로 산정한다. 토지가액과 건물가액을 배분하는 방법은 크게 3가지가 있다. 첫 번째는 표준주택 평가금액에서 건물가액을 차감하여 토지가액을 결정하는 방식(건물공제방식)이고, 두 번째는 표준주택의 평가금액에서 토지가액을 차감하여 건물가액을 결정하는 방식(토지공제방식)이며, 세 번째는 표준주택의 토지 · 건물별 가격비율을 추정하여 각 비율에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하는 방식(비율배분방식)이다. 이론적으로는 어떤 방식을 적용하든지 토지가액과 건물가액이 동일한 비율로 배분되어야 하나, 실제로는 건물가격 산정방식과 기준 상의 문제나 시장거래 관행과의 괴리 등으로 인하여 각 방식에 따라 토지 · 건물가액이 달리 배분되는 경우가 종종 발생한다.

현행 표준주택가격 배분방식은 건물공제방식을 채택하여 적용하고 있어, 단독주택의 건물가격에 따라 토지가격이 크게 변화하는 구조를 가지고 있다. 건물공제방식은 건물가격이 적정하게 산정되었을 경우에는 문제가 크지 않을 수 있으나, 건물신축단가, 건물구조 및 지붕구조 배율, 내용연수 등이 시장의 가격 형성 구조를 반영하지 못할 경우 토지가격의 적정성까지 저해하는 문제를 야기할 수 있다.

특히 현행 표준주택과 개별주택은 일부 신축주택을 제외하면 대부분 중고주택이며, 용도적 측면에서도 최유효이용에 미달된다고 볼 수 있는 경우가 상당수이다. 최유효이용 상태가 아닌 주택가격을 산정하는데 있어 건물공제방식의 배분법을 사용하는 것은 타당성이 떨어지며, 토지가격의 왜곡을 가져올 가능성이 크다. 원가법으로 토지가격과 건물가격을 합산할 때에도, 건물가격을 원가법으로 산정하는 것은 건물가치가 토지에 기여하는 가치라는 관점에서 볼 때 기여의 원칙에 부합하지 않는 방식이다. 이로인해 공시지가와 단독주택의 토지가격이 달라지는 문제가 발생할 수 있다.

4) 건물가격 산정기준의 문제점

주택가격은 주택유형이나 주택의 질, 관리상태, 부대시설 등에 따라 달라지지만, 현행 개별주택가격의 건물가격은 표준주택의 재조달원가를 기준으로 건물구조 및 지붕구조 배율, 건물 경과연수 등을 적용하여 이를 반영하지 못한다. 재조달원가의 경우 고급단독주택이 일반단독주택보다 높은 것으로 분석되는 등 건물상태에 따라 재조달원가 차이가 발생하나 이러한 차이가 개별주택가격의 산정에 반영되지 못하고 있다.

실제로 건물특성에 따라 달라지는 주택 재조달 원가 차이를 분석하기 위해, 표준주택 재조달원가를 종속변수로 하고 건물특성(① 주택유형, ② 건물용도, ③ 관리상태, ④ 건물구조)을 독립변수로 하여 회귀분석해보면, 세부특성 항목별로 고급주택이 일반주택의 재조달원가 보다 23% 높고, 관리상태에 따라서도 최저 0.87에서 1.24까지 가격 차이가 나는 것으로 분석되고 있다. 건물구조간 격차 또한 주택유형별로 각기 다른 가격배율 차이를 보이는 것으로 분석된다.

〈표 9〉 주택의 유형 및 질적 수준에 따른 가격격차

유형₩품질	고급	일반
단독	1.23	1.00
다가구 · 다중 · 용도혼합	1.11	1.05

〈표 10〉 주택의 관리상태에 따른 가격격차

관리상태	고급단독주택	일반단독주택	다가구 · 다중 · 용도혼합주택
상	1.24	1.02	1.02
중	1.00	1.00	1.00
하	0.87	0.99	1.00

또한 현행 건물가격 산정 기준으로 활용되는 건물비준표는 시군구 읍면동 및 용도지역별로 건물 경과연수, 건물구조, 지붕, 특수부대설비 유무, 옥탑, 지하, 부속건물, 부속시설, 필로티에 대한 배율표가 제시되어있지만, 건물의 수준이나 관리상태 등에 대한 배율표가 없어 이에 따른 가격 차이를 반영하기 어려운 문제가 있다.

건물의 노후도 또한 건축연도로부터의 경과연수에 따라 기계적으로 감가되는 형태로 되어있어 개보수 등의 주택관리상태에 따른 가격 차이를 반영하지 못하는 문제가 있다. 즉 신축된 지 30년 또는 40년이 경과된 건물의 경우 개보수를 하고 건물 관리상태가 좋아 사용하는데 전혀 지장이 없다 하더라도, 단순히 경과연수에 따라 기계적으로 감가함으로써, 건물분 가격이 잔존가치 10%만 있는 것으로 산정되어 시장가격과 괴리되는 문제가 있다.

건물구조의 경우도 건물구조별로 재조달원가 차이가 발생하고 같은 철근콘크리트 구조의 건물이라도 고급주택인지 일반주택인지에 따라 건물의 가격형성요인이 상이할 수 있으나, 개별주택의 경우 이에 대한 구분 없이 동일한 배율이 적용되어 건물의 질에 따른 가격수준 차이를 반영하지 못하는 문제가 있다. 이와 같이 현행 건물가격 산정기준인 건물비준표는 건물의 관리상태나 질적 차이를 적정하게 반영하기 어려워 그 개선방안이 강구될 필요가 있다.

Ⅳ. 단독주택 공시가격 산정방식 개선의 기본 틀과 개선 방안

1. 개편의 기본 틀

단독주택가격 공시제도가 도입 된 이후 10여년 이상의 실거래가 자료와 단독주택가격 공시 경험이 축적되어있고, 주택가격을 조사 산정할 수 있는 기초 정보조사 여건도 크게 개선되었다. 따라서 단독주택 공시가격도 그 동안의 축적된 자료와 경험을 기초로 조사 산정체계를 한 단계 고도화시켜야할 시점에 와 있다. 그 방법으로는 첨단정보시스템을 활용하여 기초자료 조사의 편의성과 정확성을 높이고, 실거래가 정보를 기초로 주택공시가격의 시가근접도를 높이며, 가격산정방법 및 기준 등을 개선하여 공시가격의 적정성을 제고시키는 것이다.

현행의 법체계 내에서 지금까지 지적되어온 현행 단독주택 가격 조사 · 산정방법 및 기준 상의 문제점을 개선하면서, 현행의 표준주택 선정 및 평가, 개별주택 대량 산정과 같은 이분법적 조사체계를 전면적으로 개편하여, 표준주택과 개별주택의 구분 없이 전체 단독주택의 가격을 실거래가자료를 기초로 전수 산정한 후, 검증 표본을 선정하여 전문가가 정밀 검증하는 형태로 전환해나갈 필요가 있다.

이를 위해서는 우선, 공시지가와 단독주택 공시가격 조사산정체계의 연계성을 높이는 동시에 지역분석에 기반한 실거래가 활용체계를 구축하여야 한다. 또한 주택가격 산정과 관련된 건부감가 방법과 토지 · 건물 배분법 등

을 개선하고, 표준주택 선정 관리체계 개선 및 건물비준표 작성체계 등을 개선하여 단독주택 공시가격 산정 기반을 부문별로 정비할 필요가 있다. 부문별 개선의 기본방향을 서술하면 다음과 같다.

첫째, 지역분석과 가격형성요인 분석이 선행된 공시가격 산정기반을 구축할 필요가 있다. 토지가격(공시지가)은 핵심적인 지가형성 요인과 지가수준을 기초로 유사가격권을 구분하고, 건물은 주택유형, 건물의 질, 관리상태를 반영한 유사건물군을 구분하여 시장가격 형성에 부합하는 가격분석 및 산정체계의 기초를 마련하는 것이 바람직하다.

둘째, 실거래가 기반의 공시가격 산정체계를 구축하여 주택공시가격의 적정성 제고를 도모하도록 한다. 유사가격권별 실거래가를 기초로 공시지가를 산정하여 시가근접도와 필지간 지가균형을 높이고, 유사건물군별로 건물노후도, 관리상태 등에 대한 건물가격비준율을 마련하여 건물가격 산정의 적정성을 높여나가야 한다.

셋째, 현행 별도로 조사·산정·운영되고 있는 공시지가 산정체계와 단독주택 공시가격 산정체계를 연계하여 양자간의 정합성을 높이도록 한다. 표준지와 표준주택 선정·관리기준을 연계하여 표준주택 선정 및 활용의 효율성을 높이고, 공시지가의 나지상정 평가방법과 연계하여 주택가격 산정 시 적용되는 건부감가 적용방법 등을 개선하도록 한다.

넷째, 표준주택가격은 실거래가를 기초로 토지·건물을 일체로 산정한 가격을 공시하되, 표준주택가격을 사용하는 조세 등 관련 분야의 필요를 충족시킬 수 있도록 토지, 건물가격을 구분 제시하는 경우, 건물분 가격만을 제시하고, 토지가격은 공시지가로 통일하도록 한다.

다섯째, 실제로 거래된 주택과 대상 주택 간의 건물특성 차이에 대한 가격 보정을 할 수 있도록, 읍면동 용도지역별로 작성되고 있는 건물비준표는 유사건물군별로 작성하도록 한다. 유사건물군별 건물비준표는 주택의 질과 관리상태에 따른 가격변화 차이를 적정하게 반영할 수 있도록 그 보정기준을 제시하도록 한다.

〈표 11〉 단독주택 공시가격 조사·산정 체계 개선

현 행	개 선 방 안	
	부문별 개선(현행 법체계)	종합 개선(전면적 개편)
선 표준주택 선정 및 정밀 가격 산정, 후 개별주택 가격 대량산정 및 검증	선 표준주택 선정 및 가격 정밀 산정, 후 개별주택 가격 대량산정 및 검증	선 주택가격 전수(대량)산정, 후 검증 표본주택 선정 정밀 검증(표준, 개별주택 구분 없음)
〈표준주택가격〉 · 토지·건물 일체로 산정 및 공시 · 건물가격 : 원가법으로 산정 · 토지가격배분 : 일체가격에서 건물 가격 차감 〈개별주택가격〉 · 토지가격 = 표준주택토지가격 x 토지비준표 · 건물가격 = 표준주택건물가격 x 건물비준표 · 개별주택가격 = 토지가격+건물가격	〈표준주택가격〉 · 유사가격권내 실거래가 기초로 토 지·건물 일체 가격 산정 및 공시 · 건물가격 : 일체가격에서 공시지가 차감 〈개별주택가격〉 · 건물가격 = 표준주택가격상의 건물가격 x 건물가격비준표 배율 · 개별주택가격 = 공시지가+건물가격 · 검증 : 실거래가를 기초로 일괄 산정된 개별주택의 시산가격과 개별주택 사진 등의 기초정보를 제공하여 개별주택가격 검증의 효율성 제고	· GIS, 드론, 행정정보를 활용하여 모든 주택에 대한 기초정보를 일괄 조사하여 주택공시가격 산정의 기초정보 구축 · 유사가격권별 실거래가격을 기초로 주택가격 자동산정모형에 기초하여 전체 주택가격 산정 · 검증 표본주택을 선정하여 감정평가사가 정밀 검증

2. 부문별 개선 방안

1) 공시지가와 공시주택가격 조사산정의 연계체계 구축

공시지가와 단독주택 공시가격 조사산정체계를 연계 운영하여 공시가격의 상호 정합성을 높이고 표준지 및 표준주택 관리의 효율성을 높이도록 한다. 우선 하나의 주택부지에 각각 산정되는 단독주택 공시가격의 토지가격과

공시지가간 가격수준의 차이가 발생하는 문제를 개선하여야 한다. 이에 공시지가와 단독주택 공시가격 조사산정의 연계 운영체계를 구축하여 양자 간 토지가격을 일원화시킬 필요가 있다. 아울러 다음에서 상술할 제반 가격평가 및 산정 이론이 재정립되어야 한다.

2) 건부감가 적용의 개선

주택공시가격 산정에서 채택하고 있는 건부감가 적용의 개선이 필요하다. 공시지가는 나지를 상정하고 산정되는 지가인 반면, 주택공시가격상의 토지가격은 일체가격에서 원가법으로 산정된 건물가격을 공제하여 산정되는 건부지가격으로 제시되기 때문에 각기 다른 토지가격이 산정되게 된다. 특히 토지에 건부감가를 적용하는 것은 인접한 토지가격이 지상의 건물로 인해 큰 폭의 차이가 발생하는 가격불균형 문제를 야기하는 근본 요인이 되고 있다.

토지가격은 기본적으로 입지성에 의해 결정되고, 건축 후 부동산가격이 형성되고 시간이 지남에 따라 감가되는 가치변화의 대부분은 건물에 의해 발생한다. 건물에 의해 형성되는 증가와 감가는 건물가치에 귀속되는 것으로, 이를 토지가격에서 가감하는 것은 논리상으로 적절하지 않을 뿐만 아니라, 현실적으로도 시장의 거래가격 형성구조와도 맞지 않는다.

따라서 현행 단독주택의 토지가격 산정 시 적용하는 건부감가 개념은 '부동산의 기여가치' 개념으로 대체될 필요가 있다. 건물이 일단 건축된 후에는 생산과정이 아닌 가치관계속에서 존재하며, 건물의 가치는 경과연수에 의해 상각된 건축비용이 아닌 복합부동산에 대한 기여가치로서 평가되어야 하기 때문이다.

3) 토지 · 건물가격 배분방식 개선

상술한 건물의 기여가치에 기초하여, 표준주택가격을 토지가액과 건물가액으로 배분하는 배분법도 건물공제방식에서 토지공제방식으로 개선될 필요가 있다. 토지 · 건물 배분방식의 선택은 개별주택의 토지가격이 공시지가와 괴리되는 중요한 요인 중의 하나이며, 필지 간 토지가격의 균형성을 좌우할 수 있는 매우 중요한 절차이다.

토지가격의 대부분은 입지조건에 의해 결정되므로, 표준주택가격에서 토지가격은 나지상정으로 산정된 공시지가로 통일하고, 건물가격은 실거래가를 기초로 산정된 표준주택가격에서 공시지가를 뺀 가격으로 결정한다. 이를 통해 건물이 최유효이용이 아닐 경우 그로인해 낮아진 부동산 가격이 건물가격에 반영되도록 개선하여, 건물가격으로 인해 토지가격이 큰 폭으로 변화되는 문제를 해소하고, 공시지가와 주택공시가격 상의 토지가격을 일원화할 필요가 있다.

개별주택의 경우도 토지가격은 공시지가로 통일하고, 건물가격은 표준주택의 통일된 재조달원가를 기준으로 감가수정방법 중 분해법(물리적, 기능적, 경제적 감가 고려)을 적용한 노후도 등을 이용하여 산정하도록 하여 개별주택가격의 적정성을 높이도록 한다.

이와 같은 토지 · 건물 배분방식 전환의 필요성과 타당성을 분석하기 위하여 현행의 표준주택가격에서 건물가격을 공제하여 토지가격을 산정하는 배분법(건물공제방식)을 사용함으로써 야기되는 토지가격의 불균형성 문제를 분석해면 다음과 같다. 분석방법은 일정지역 내 인접하거나 가까운 거리에 있어 토지의 가격수준이 유사한 두 쌍의 주택의 실거래사례(A,B)를 수집한 후, 각각 실거래 가격에서 원가법으로 산정한 건물가격을 공제하여 토지가격을 산정하였다. 그 결과 아래 표와 같이 인근 토지의 단위면적 당 가격 차이가 0.11~1.83까지 크게 차이나는 것으로 분석되었다.

이러한 분석 결과는 건물공제방식을 토지공제방식으로 전환할 필요성이 높음을 시사하는 것이라 할 수 있다. 토지공제방식을 적용해서 표준주택 가격에서 공시지가를 공제하여 건물의 가격을 구하게 되면, 인접한 유사 필지의 토지가격이 건부감가로 불균형해지는 문제를 상당부분 해소할 수 있다. 토지 · 건물 일체로 평가한 표준주택가격에서 나지상정가격인 공시지가를 차감하여 건물가격을 산정할 경우 건물이 기여하는 만큼의 건물가치가 산정될 수 있기 때문이다.

〈표 12〉 건물공제방식의 토지가격 산정결과

기호	소재지	지번	거래금액 (천원)	계약 시점	건물 구조	사용 승인	적용 신축단가* (천원)	건물가격 (천원)	건물공제 토지가격 (천원)	산출 토지단가 (천원)	비율 (A/B)
A	서울 서초구 방배동	839-**	1,597,000	'16.04	연와조	'78.05	1,236	16,824	1,580,176	9,718	
B	서울 서초구 방배동	839-**	1,225,000	'16.01	연와조	'78.06	1,236	18,019	1,206,981	5,308	**1.83**
A	서울 강남구 논현동	262-**	1,700,000	'16.02	철근 콘크리트	'97.12	1,322	523,195	2,506,805	7,038	
B	서울 강남구 논현동	262-**	1,470,000	'16.02	철근 콘크리트	'94.12	1,322	452,462	2,707,538	8,854	**0.79**
A	전주 덕진구 덕진동1가	1362-**	645,000	'16.02	철근 콘크리트	'15.11	1,322	399,257	245,743	1,143	
B	전주 덕진구 덕진동1가	1364-**	600,000	'16.01	철근 콘크리트	'14.08	1,322	422,041	177,959	745	**1.54**
A	칠곡군 왜관읍 왜관리	647-**	237,000	'16.03	철근 콘크리트	'15.02	1,322	125,333	111,667	579	
B	칠곡군 왜관읍 왜관리	648-**	520,000	'16.03	철근 콘크리트	'01.05	1,322	147,422	372,578	421	**1.37**
A	울진군 근남면 산포리	817-**	40,500	'13.11	벽돌조	'99.12	586	38,190	2,310	10	
B	울진군 근남면 산포리	914-**	68,000	'13.04	경량철골조	'93.06	486	11,227	56,773	87	**0.11**

* 적용신축단가는 한국감정원 발간 2015년 건물신축단가표상의 건물신축단가를 적용함

4) 실거래가 기반의 유사가격권 구분 및 토지가격산정

단독주택가격 산정에서 토지가격의 적정성을 높이기 위해서는 공시지가의 적정성도 제고되어야 한다. 토지가격은 입지성에 의해 달라지므로, 국가가 GIS, 행정자료, 드론 등을 이용하여 토지특성조사를 하고, 유사가격권내에 있는 실거래사례를 기초로 토지가격을 전수 산정한 후, 검증 표본을 선정해서 감정평가사가 정밀 검증하는 형태로 전환하면 공시지가의 시가근접도와 필지간 가격균형을 크게 높일 수 있다.

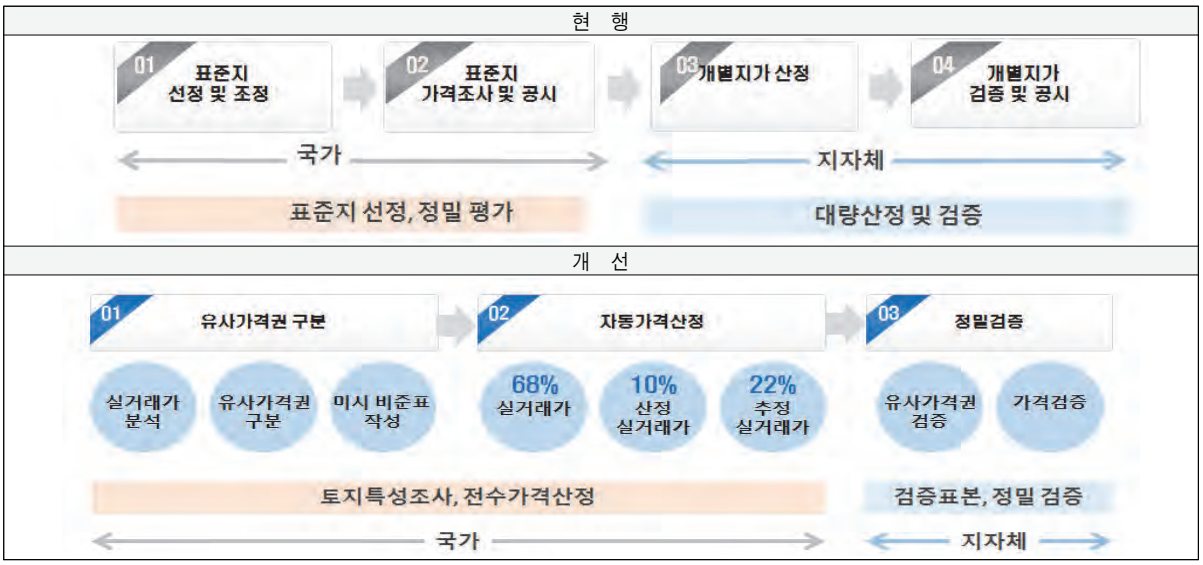
실거래가와 유사가격권을 활용하여 지가를 산정하는 방법은 유사가격권내 실거래사례 중, 상하 극단치를 제거하고 남은 토지의 실거래가격 자료를 기초로 가격권간의 급간을 더하거나 빼주어 가격 보정을 한 다음 토지가격비준표에서 도로조건이나 방위 등의 특성 차이에 따른 가격배율과 지가변동률을 적용하여 가격을 산정할 수 있다.[11)]

여기서 유사가격권은 지가형성 요인과 지가수준이 유사한 지역을 구분하는 것으로, 시군구 행정구역내에 있는 토지를 용도지역과 토지용도별로 지가수준을 층화하여 구분하는 것이다. 이는 핵심적인 지가형성요인별로 지가수준을 층화한 것이어서 표준지 배분 관리의 효율성을 기할 수 있을 뿐만 아니라 비교표준지 선정의 자의성을 줄일 수 있고 공시지가 산정의 적정성을 높일 수 있다. 실례로 서울시 강남구와 전남 장성군을 대상으로 유사가격권을 구분한 후 가격권별 실거래가 자료를 활용하여 지가를 산정한 결과 개별공시지가 현실화율이 기존 40~60%에서 90% 이상으로 개선되어 시가근접도가 높아졌고, 유사가격권내 개별필지 간 지가균형도 크게 개선되는 것으로 분석되었다.[12)]

11) 상세 내용은 채미옥 · 김봉준, 2015, "공시지가의 균형성 제고를 위한 유사가격권 구분방법의 실증 분석 연구", 부동산분석, 1(1), KAB부동산연구원, 한국감정원, 참조

12) 앞의 책, pp.21~22

[그림 3] 실거래가 기반의 토지가격(공시지가) 산정체계 개편



5) 유사건물군 구분에 의한 건물가격 산정기준의 적정성 제고

실거래가 혹은 표준주택가격이 기초가 되더라도, 가격산정 대상 주택과 건물 특성간의 조건이 다른 부분에 대한 가격 보정이 필요하다. 건물부분의 가격보정은 건물의 수준이나 관리상태 등에 따라 달라지는 가격변화를 반영하지 못하는 등의 문제가 있음을 앞에서 지적한 바 있다.

원가법에 의존하고 있는 현행 건물가격 산정방법을 고려하더라도, 건물신축비용과 건물구조별 배율은 지역이나 용도지역별로 달라지는 것이 아니라, 건자재의 질, 디자인, 외장재, 관리상태 등에 의해 더 크게 좌우 된다. 표준주택가격은 실거래가를 기초로 토지와 건물가격이 일체로 산정되기 때문에, 이들 요소로 인해 형성된 가격이 표준주택가격에 반영되는 것으로 볼 수 있으나, 원가법에 기초한 개별주택의 건물가격 산정방법은 이러한 한계를 극복하기 쉽지 않다.

따라서 단독주택 공시가격의 적정성을 높이기 위해서는 토지에서 유사가격권을 구분하듯이 주택의 유형, 질적 수준, 관리상태 등을 고려한 유사건물군별로 주택을 구분한 후, 각각의 가격형성요인에 따라 도출된 유사건물군별 비준표를 적용하여 건물가격을 비교 · 산정하는 방안이 강구될 필요가 있다.

유사건물군 구분방법은 주택유형이나 관리상태 및 건물의 질 등 건물가격의 차이를 발생시키는 요소들을 분류하여 유사한 건물을 구분하는 것이다. 이는 토지가격이 용도지역이나 도로조건 등의 입지성에 의해 결정되듯이, 주택의 건물가격이 고급주택, 일반주택, 다가구주택 등 주택유형별로 상이하게 형성되고, 동일한 건물구조라 하더라도 내 · 외장재의 수준 및 관리상태에 따라 주택가격이 크게 차이가 난다는 개념에 기초한 것이다. 유사건물군은 1차적으로 주택 유형에 따라 단독, 다가구 · 다중주택, 용도혼합 등으로 구분하고, 이를 건물의 연면적과 수준 등에 따라 고급, 일반, 저급으로 구분하는 방안을 생각해볼 수 있다. 향후 유사건물군의 분류체계에 대한 보다 깊이 있는 검토가 추진될 필요가 있다.

〈표 13〉 유사건물군 구분 예시

건물유형	건물의 질과 수준		
단독주택	고 급	일 반	저 급
다가구 · 다중주택	일 반		저 급
용도혼합주택	고 급	일 반	저 급

6) 건물비준표의 개선

건물비준표 작성체계는 현행의 읍면동 용도지역별로 작성되던 것을 유사건물군별로 작성하는 체계로 개편하여 주택유형과 건물특성에 따라 달라지는 가격변화 비율의 반영도를 높일 필요가 있다.

〈표 14〉 주택가격비준표 작성체계 개선

구 분	현 행	개 선
비준표 구성	토지비준표, 건물비준표	건물비준표
작성단위	시군구 읍면동 용도지역별로 작성	주택유형과 건물특성에 따른 유사건물군별로 작성

또한 건물비준표 작성항목도 개선될 필요가 있다. 주택유형별, 구조별 재조달원가의 차이를 반영할 수 있도록 재조달원가 수준이 유사한 주택유형별 가격배율을 제시하도록 한다. 또한 건물의 노후도, 관리상태 등을 추가하여 건물가격 산정의 적정성을 높이도록 한다.

건물의 노후도는 실거래사례를 기초로 경과연수별 건물감가를 분석하여 물리적 · 기능적 · 경제적 감가[13]가 고려된 감가율을 제시함으로써, 시장가격과의 부합성을 높이도록 한다.

건물비준표 작성 방법 또한 일부 항목은 배율곱셈방식이 아닌 금액가감산방식으로 개선하여, 모든 배율을 곱함으로서 나타날 수 있는 가격 오차를 줄일 필요성이 존재한다.

7) 표준주택 배분 및 선정방법의 개선

공시지가와 표준주택 조사산정체계의 연계성 제고를 통한 토지가격 일원화, 유사건물군 구분 등은 표준주택 선정 및 배분의 효율성 제고와도 직접적으로 관계된다. 현행 부동산공시법을 개정하기 전까지는 표준주택제도를 운영해야하므로, 표준지와 표준주택을 상호 연계하여 관리하여 효율성을 높여야 한다.

주택공시가격에서 토지가격을 공시지가로 통일하여, 공시지가에서 선정하는 표준지는 토지의 입지성을 좌우하는 지가형성요인별로 배분하고, 표준주택은 유사건물군별로 선정하여 지상에 지어진 주택의 유형과 질, 건물의 구조, 관리상태 등과 같은 다양한 특성을 가진 건물이 표준주택으로 선정될 수 있도록 개선될 필요가 있다. 이와 같이 유사건물군별로 표준주택을 선정 배분할 경우 건물 유형 차이에 따른 다양한 성격의 표준주택을 선정할 수 있어 단독주택 공시가격의 적정성을 높이는 효과를 가져 올 수 있다.

건물가격의 대표성, 건물특성의 중용성, 건물용도의 안정성, 외관구별의 확정성과 같이 모호하게 기술되어 있는 현행 표준주택의 선정기준도, 유사건물군별로 표준주택을 선정하는 기준으로 개선하여 표준주택 선정관리의 합리성과 효율성을 높일 필요가 있다.

〈표 15〉 표준주택 선정 · 배분방법 개선

구 분	개 선
토지 고려사항	- 별도 고려하지 않음(용도지역 등 지가형성에 영향을 미치는 입지성 요인은 공시지가의 표준지 선정 배분시 고려)
건물 고려사항	- 표준주택은 건물의 구조, 용도, 연면적 뿐 아니라 주택 유형과 건물특성을 고려한 유사 건물군별로 선정하여 배분

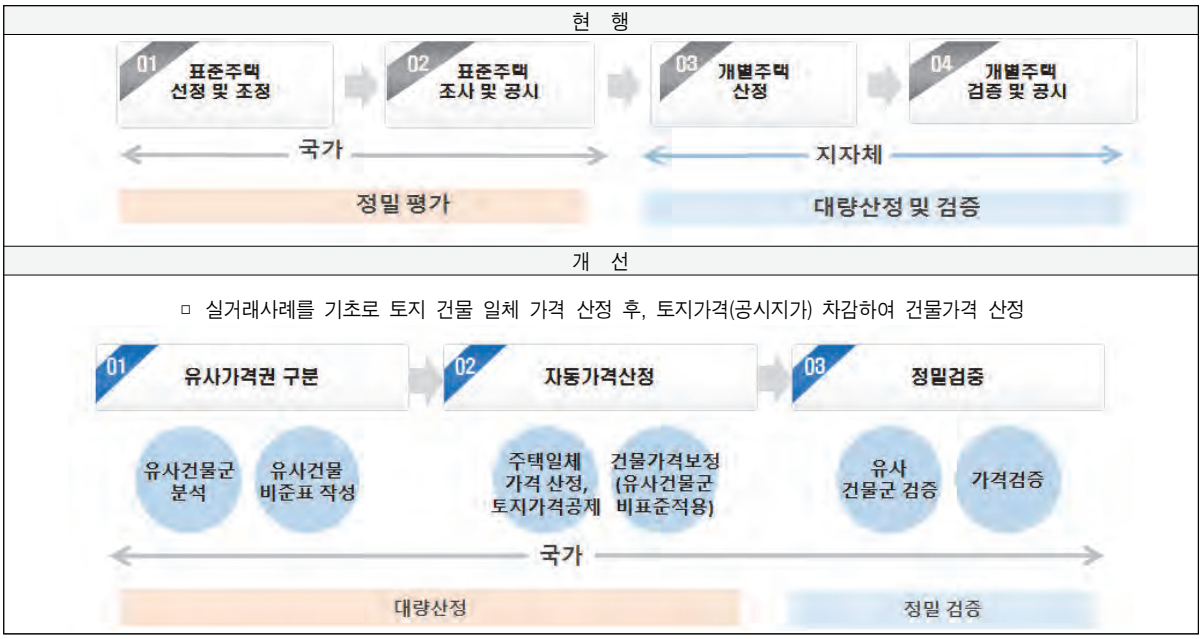
13) 물리적 감가란 시간의 경과사용으로 인한 마모 또는 파손, 재해 등 우발적 사고로 인한 손상 등을 의미한다. 기능적 감가는 형식의 구식화, 설비의 부족, 설계의 불량, 능률의 저하, 기타 기능적인 하자로 인한 감가를 말하며, 경제적 감가는 주위환경과의 부적합, 인근지역의 쇠퇴, 시장성의 감퇴 등을 포괄한다.

3. 실거래가 기반의 단독주택 공시가격 산정

1) 실거래가 기반의 단독주택가격 산정 체계

앞에서 서술한 부문별 개선을 포괄하여 실거래가 기반의 단독주택가격 공시체계를 종합적으로 개편할 필요가 있다. 그 방안으로는 현행의 '선 정밀평가, 후 대량산정 및 검증' 방법에서 '실거래가를 기초로 선 전수산정, 후 정밀검증' 방법으로 전환하는 것이다. 현행은 전문가가 표준주택을 선정하고 정밀평가 한 후, 이를 기초로 지자체 공무원이 개별주택의 가격을 산정하고 전문가가 대량검증하는 체계이나, 표준주택과 개별주택 구분 없이 실거래가를 기초로 자동가격산정 모형에 의해 모든 단독주택에 대한 가격을 전수산정한 후, 검증 표본을 선정해서 전문가가 검증하도록 하는 체제로 개편하는 것이다.[14)]

[그림 4] 단독주택 공시가격 산정체계 개편 방향



이와 같은 개편방안은 실거래가를 기초로 단독주택가격을 전수 산정함으로써 단독주택 공시가격의 시가근접도를 개선하고, 표준주택의 선정 및 배분, 비교표준주택 선정 등의 번거로운 절차를 거칠 필요가 없어 주택공시가격 조사 산정의 일관성과 신속성, 경제적 효율성을 높일 수 있다. 뿐만 아니라, 전수산정을 통해 개별주택 가격과 주택특성 관련 기초자료를 제공하고, 이를 바탕으로 검증 표본주택을 선정하여 정밀검증함으로써 단독주택가격 검증의 적정성과 효율성을 높일 수 있다. 특히 이러한 개편방안은 부문별 개선에서 논의한 나지상정과 최유효이용 이론, 건물의 기여가치에 기초한 평가이론에 부합되는 것으로, 이를 통해 공시지가와 주택공시가격상의 토지가격 이원화 문제, 건부감가 적용으로 인한 토지가격 불균형성 문제 등을 해소하는 효과를 거둘 수 있다.

2) 실거래가 추출 및 자동가격산정 방법

전수산정방법에서 중요한 것은 적정한 실거래사례를 확보하고 추출하는 방법이다. 실거래가 기반의 공시가격

14) 실거래가 기반의 가격산정방법은 이미 한국감정원에서 담보가치 적정성 평가등을 위해 개발한 부동산가격 자동산정프로그램으로 구체화되었고, 이를 통해 산정한 가격의 적정성이 상당히 높은 것으로 확인되고 있다.

산정에 대한 부정적 제약요인으로서 항상 제기되는 문제점은 적정 실거래가격을 확보할 수 있는지의 여부이다.[15)]

다음과 같은 다양한 기준을 적용하여 비정상적인 거래를 배제시킴으로써 적정 실거래사례를 확보할 수 있다. 시군구내 동일 유사가격권에서 일정기간(3~5년) 이내에 거래된 10건 이상의 사례를 수집하여, 최고가와 최저가를 제외한 중간 사례를 추출한다. 동일 유사가격권내에 거래사례가 없거나 5건 이하일 경우, 다른 유사가격권으로 확대하여 실거래사례를 확보하며, 이 경우 최근 거래, 인접 거리(동일 읍면동 및 인접 읍면동), 공시지가 대비 격차율, 실거래가 사례간 가격차이(30% 이내)가 적은 사례 등의 기준을 선택적으로 적용하여 선정한다.

이와 같이 추출한 실거래사례 중 다른 가격권에서 선정된 거래가격은 유사가격권간의 급간으로 보정하여 유사가격권이 다름에 따른 사정 보정을 한 후 적용할 수 있다.

〈표 16〉 실거래사례 추출 방법 및 기준

· 기준 1 : 시군구 내 〈동일유사가격권±25가격권〉의 최대 10개의 거래사례 추출하여 최고/최저 2개씩(6개 이하는 1개씩) 제외하고 나머지 사례와 대상간 비교금액의 평균치로 산정
· 기준 2 : 시군구 내 〈동일유사가격권±25가격권〉의 최대 10개의 거래사례 중에서 동일 또는 인접면 내 사례를 추출하여 공간적으로 인접한 사례 추출
· 기준 3 : 시군구 내 〈동일유사가격권±25가격권〉의 최대 10개의 거래사례 중에서 가격순으로 나열된 실거래 사례간 가격격차가 10~30%를 초과하는 사례 제거
· 기준 4 : 시군구 내 〈동일유사가격권±25가격권〉의 최대 10개의 거래사례 중에서 공시가격 대비 격차율이 1.5이상 또는 0.1미만인 실거래사례 제거

자동가격산정은 〈표 17〉의 〈산식1〉과 같은 수식을 기본적인 바탕으로 진행된다. 단독주택가격은 일체거래사례를 기준으로 산정하되, 가격구성비에 따라서 토지와 건물 각각의 특성차이를 비교하여야 한다. 이때 토지특성 비교는 거래된 주택의 공시지가와 가격산정 대상주택의 공시지가가 모두 존재하므로 별도의 요인비교가 불필요하며 대상의 공시지가를 직접 적용하는 것으로 대체가 가능하다. 따라서 건물특성의 비교만으로도 단독주택가격의 산정이 가능하며, 건물요인비교는 주택실거래사례의 건물가격을 건물비준표로 보정하는 방식을 적용하도록 한다. 이러한 산정방법을 간단히 표현하면 〈산식2〉와 같이 나타낼 수 있다.

〈표 17〉 가격 산정방법

〈산식1〉

$$\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \left(\frac{\text{공시지가}}{\text{사례가격}} \times \text{토지요인비교} + \frac{\text{사례가격-공시지가}}{\text{사례가격}} \times \text{건물요인비교} \right) = \text{단독주택가격}$$

⇓ 대상 공시지가로 대체 ⇑ 사례건물가격을 건물비준표로 보정

〈산식2〉

단독주택의 건물가격(A)= [실거래 주택가격 - 토지가격(공시지가)]×건물특성 보정(건물비준표 배율)

단독주택 공시가격 = 대상 공시지가 + 건물가격(A)

상기와 같은 자동가격산정이 가능해지려면 토지의 공시지가 산정의 정확성이 전제되어야 한다. 따라서 사례분석을 통해 토지 실거래사례 추출 및 가격산정방법의 타당성을 분석하였다. 5개 광역시와 25개 중소도시, 21개 군

15) 최근 신고된 실거래가격을 분석해보면 과거에 비해 정확도가 상당히 높아졌고, 정부의 입력프로그램 표준화, 실거래가 적정성 진단 강화, 실거래가 공개조치 등으로 실거래가의 정확도는 계속 높아지는 추세에 있다.

지역의 227개 실거래가 자료를 상기 4개 기준에 의거하여 추출하고 자동가격산정모형으로 토지가격(공시지가)을 산정한 후, 동 지역의 과거 3년간의 단독주택 감정평가전례(담보목적)의 토지가격과 비교하였다. 그 결과 공시지가 자동산정가격은 감정평가 전례가격 대비 약 4~14% 정도 높게 산정되었다. 통상적으로 담보감정평가는 담보의 안정성을 고려해서 시가보다 다소 낮게 평가하는 것을 감안할 때, 이와 같은 가격산정 결과는 매우 적정한 것으로 판단된다.

〈표 18〉 실거래사례 추출 방법별 산정가격의 격차 분석

방식	개수	격차율(평가전례가격/자동산정가격, %)
기준 1	63	104
기준 2	66	105
기준 3	85	114
기준2+기준3	61	109
합계(평균)	275*	108

* 각 방식별 개수는 가격이 동일한 경우 중복 처리함

3) 정밀검증

자동산정모형에 의해 산정된 주택가격을 대상으로, 검증 표본주택을 선정하여 정밀검증을 실시한다. 정밀검증 표본은 컴퓨터를 통해 유사가격권별로 추출해서 제공하고, 가격산정 모형으로 산정된 유사가격권내 개별주택 가격과 주택의 특성 및 사진 등의 기초 자료 등을 활용하여 검증함으로써 개별주택가격 검증의 적정성과 효율성을 높이도록 한다.

V. 결론

이 논문은 단독주택 공시가격의 적정성 제고를 위하여 실거래가 기반의 단독주택가격 조사산정 개편방안을, 현행 법체계 내에서 우선적으로 추진해야하는 부문별 개선방안과 이를 포괄해서 종합적으로 개편하는 방안으로 나누어 제시하였다.

부문별 개선방안으로는, 우선 공시지가와 단독주택 공시가격 조사의 연계운영 체계를 구축하여 표준주택 관리의 효율성을 높이고, 토지가격 이원화 문제를 해소할 필요가 있다. 이를 위해서는 실거래가 기반의 공시지가 산정체계를 통해 공시지가의 적정성을 높이고, 건부지 가격평가에 적용하던 건물공제방식 대신 토지공제방식을 채택하여, 주택의 토지가격을 공시지가로 통일하여야 한다. 아울러 주택유형과 건물 수준별 재조달원가를 분석하여 주택의 유형 및 질에 따라 달라지는 건물가격 차이를 반영할 필요가 있다. 용도지역별로 작성되는 건물비준표 또한 건물유형별로 작성하고 건물의 노후도, 관리상태 등을 반영할 수 있는 기준을 마련함으로써 건물가격산정의 적정성을 높여나가야 한다.

이러한 부문별 개선을 포괄하여 단독주택가격 공시체계를 종합적으로 개편하여, 현행의 '선 정밀 평가, 후 대량산정 및 검증' 방법에서 '실거래가를 기초로 주택가격을 전수 산정한 후 검증표본을 추출하여 정밀 검증'하는 형태로 전환할 필요가 있다. 자동가격산정 모형에 의해, 표준주택과 개별주택 구분 없이 실거래가를 기초로 모든 단독주택에 대한 가격을 전수 산정한 후, 산정된 단독주택가격과 기초자료를 제공하여 정밀검증 하도록 함으로써 검증의 실효성을 높이고 공시가격의 적정성을 높이는 것이 바람직하다. 이는 표준주택과 개별주택 구분 없이 실거래가를 기초로 단독주택가격을 전수 산정해서 단독주택 공시가격 산정의 일관성, 가격균형, 그리고 시가근접도

를 높이면서, 공시가격 조사·산정에 소요되는 시간과 비용을 절감할 수 있는 장점이 있다.

이 논문은 유사건물군 분류 및 유사건물군별 비준표 작성항목을 구체화하지 못한 한계가 있다. 앞으로 건물특성 및 구조, 건물의 수준 등에 대한 심도 있는 연구를 통해 유사건물군별 비준표 작성항목을 구체화하여 건물가격 산정기준의 적정성을 높일 필요가 있다. 또한 단독주택가격 공시체계 개편에 따른 공시가격 변화 등을 심층적으로 분석하지 못하였다. 추후 연구를 통해 제도 개선에 따른 가격변화 및 파급효과를 분석하고, 유관제도에서 나타나는 부작용을 최소화하는 방안이 검토될 필요가 있다.

끝으로 10여년 이상 축적된 단독주택 공시가격 조사산정 경험을 바탕으로, 실거래가를 종합적이고 체계적으로 분석하는 틀을 정교화 하여, 단독주택공시가격 산정방법의 고도화가 추진되어야 한다.

참고문헌

1. 김영자 · 조덕근, 개별주택가격 공시제도의 문제점 및 개선방안: 서울특별시 중랑구를 중심으로, 감정평가학논집, 10(2), 2011, pp.63-82.
2. 김종수, 실거래가격을 활용한 개별주택가격의 적정성 분석, 부동산연구, 22(2), 2012, pp.29-56.
3. 심재복, 단독주택 과세가격의 평가 적정성에 관한 연구, 한성대학교 박사학위논문, 2007.
4. 양기철 · 윤태화, 주택 유형별 시가표준에 대한 공평성 분석 및 개선방안, 회계정보연구, 30(2), 2012, pp. 209-237.
5. 이우진 · 방경식, 단독주택 과세의 수직 공평성 실증분석 및 불공평성 완화방안, 부동산연구, 16(1), 2006, pp.121-145.
6. 조덕현, 개별주택가격 조사 · 산정방식의 문제점과 개선방안, 지방세연구, 133, 2005, pp.62-75.
7. 조민호, 개별공시지가와 개별주택가격의 조사방법 비교 및 개선방안에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문, 2009.
8. 박성식 · 이기열, 도심 건부지의 토지 · 건물 이중가치 모형에 관한 연구, 감정평가연구 제16집 제2호, 2006, pp.15.
9. 함종영, 단독주택의 과세평가와 수직적 형평성 분석, 한국감정원 주간브리프, 2016.
10. 국토교통부 · 한국감정원, 2016년 표준주택가격 조사 · 평가 업무요령, 2015.
11. 채미옥 · 김봉준, 공시지가의 균형성 제고를 위한 유사가격권 구분방법의 실증 분석 연구, 부동산분석, 1(1), 2015, pp.1-26.
12. Benson E., and A. Schwartz, Vertical Equity in the Taxation of Single-Family Homes, Journal of Real Estate Research, 14(3), 1997, pp.215-231.
13. Smith B., Applying Models for Vertical Inequity in the Property Tax to a Non-Market Value State, Journal of Real Estate Research, 19(3), 2000, pp.321-344.

ABSTRACT

A Study on The Improvement of Assessment Methods to Enhance The Accuracy of Officially Announced Individual Housing Prices

A system must be created so that the survey and assessment of Officially Announced Individual Housing Prices is managed in tandem with the Officially Announced Land Price, while the method and standards of survey and assessment must be based on high-tech systems and market data in order to enhance the accuracy of Officially Announced Land Prices.

The accuracy of Officially Announced Land Price must be improved by adopting the market data-based Officially Announced Land Price assessment system, while the Building Deduction Method must be replaced with the Land Deduction Method, so that the price of Improved Land would be unified as the Officially Announced Land Price.

Furthermore, the accuracy of building price assessment also needs improvement. This will be achieved by analyzing the reproduction costs of buildings by building type and class, and consequently enabling building prices to reflect the differences in building type and quality. Also, the Building Price Index Table, whose varieties currently exist based on land use zone, must be created based on building type. Finally, standards must be formed to reflect the difference in building prices based on the level of deterioration and management condition.

Thus, along with the aforementioned improvements, it is necessary for the entire Officially Announced Individual House Price system to be restructured to be based on market data. This would change the current "Detailed Appraisal followed by Mass Assessment and Review" process into a "Whole Assessment based on Market Data followed by Detailed Sample Review" process.

Key words : Market Data-based Individual Housing Price Announcement System, Allocation Method, Land Deduction Method, Building Deduction Method, Assumed to Bare Land, Homogeneous Land Price Area, Homogeneous Building Group

주거정의에 대한 철학적 고찰

임재만(세종대학교 교수)

〈국문요약〉

우리나라는 1997년 외환위기 이후 소득, 자산, 건강 등 다양한 차원에서 불평등이 심화되어 왔으며, 일시적 빈곤이 교육, 주택 등 불평등을 통해 대물림되어 지속적 빈곤의 고착화로 사회의 역동성과 활력을 잃어가고 있다. 이 연구에서 주목하는 주거불평등에 대한 주거복지정책으로는 공공임대주택의 공급과 주거급여가 대표적이다. 이러한 재분배 위주의 정책으로는 주거취약계층이 겪고 있는 경제적 부정의는 물론 문화적 부정의와 정치적 부정의를 해소할 수 없다.

이 연구는 주거빈곤에 대해 프레이저의 3차원적 부정의 문제 해결을 위한 재분배-인정-대표 프레임과 센의 역량접근법의 철학적 근거를 토대로 우리나라에서 주거빈곤에 대한 정책의 윤리적 근거를 철학적으로 구축해보고자 한다. 이를 위해 먼저, 프레이저의 사회정의론과 센의 역량접근법의 철학적 토대를 검토하고 두 이론의 장단점을 비교하여 주거빈곤에 대한 논의에서 두 이론의 통합적 관점을 제시한다. 주거권이나 주거빈곤에 대한 다차원적 정의가 재분배 관점에서 이루어진 점을 비판하고, 그 한계를 지적한다. 프레이저의 3차원적 부정의 이론은 경제적 잘못된 분배와 문화적 무시, 정치적 주변화 문제를 안티테제와 환원주의로 해결할 수 없으며, 지위모델과 변혁적 개선책으로 치유해야 한다고 주장한다. 센 역시 인간의 기능 수행 역량을 기준으로 복지, 불평등, 가난을 평가해야 한다고 주장한다. 성취된 기능보다 기능 성취 역량이 더 중요하다. 역량집합은 개인이 하고 싶은 것을 하고 원하는 자유를 의미한다. 즉 빈곤은 자유의 박탈을 의미한다. 주거역량은 단순한 주거권의 차원이 아닌 주거문제를 통해 재분배-인정-대표 프레임을 재설정하는 한편, 복지의 결핍 상태인 빈곤을 극복하기 위한 복지 목적의 평가와 실질적인 기회를 의미한다. 주거역량은 심의 민주주의 또는 협력적 참여를 통해 작성되어야 한다.

주제어 : 주거정의, 낸시 프레이저의 다차원 부정의, 아마티야 센의 역량접근법

I. 서 론

1997년 외환위기 이후 소득, 자산, 교육, 주거, 문화, 건강 등 다양한 차원에서 불평등이 심화되어 왔다. 다차원 불평등은 개별적으로 존재하는 것이 아니라 상호 작용을 통해 다중적으로 강화되고 있다. 주택부문에서도 개발독재 시대의 소득기반 주택취득모델이 가계의 금융화(가계가 금융규칙에 종속되는 현상뿐만 아니라 금융 자체와 금융을 활용하여 새로운 소득을 창출한다는 의미를 포함하는 개념)[1]를 거치면서 가계의 채무화와 가계의 주

택기반 자산극대화 전략이 등장하여 주택부문에서의 불평등이 심화되고 있다. UN 등 국제기구와 인권단체, 학계에서는 주택 및 주거생활에 연관된 권리로서 주거권을 “적절한 주거생활을 누릴 권리(the right to adequate housing)”로 규정하고 이를 보장하기 위한 노력을 지속해 왔다.[2)]

이러한 불평등의 확산 결과로 황규성 & 이재경(2014)에 따르면 주거계층의 재편(주택소유자 내부에서 하우스푸어의 등장 등 분화, 전세세입자 내부에서 렌트리치와 렌트푸어로 분화, 월세가구의 증가), 계층 간 불평등 확산(자산불평등 심화, 자산관계 불평등 확대, 임대차계약 관계 불평등 확대) 등이 전개되고 있다. 정윤희(2013)는 경제활동에도 지속적인 빈곤상태에 있다는 점, 상대적 빈곤이 중시되는 점, 공간적 격리 및 사회적 배제와 문화심리적 소외 등 복합적 빈곤 상태라는 점 등 신빈곤의 특성을 김애란의 소설집 『침이 고인다』(2007)에서 근로빈곤, 주거빈곤, 희망빈곤을 중심으로 조명했다. 이러한 시대적 문제의식은 1970년대 조세희의 『난장이가 쏘아올린 작은 공』에서 제기된 이래 해결되지 않고 남아 있으며 오히려 강화되고 있다는 것이다.

주거불평등은 주거취약집단이 사회의 민주적 시민으로서 제 역량을 발휘하지 못하게 하는 장애물로 작용한다. 이들은 공정한 생산 및 분배구조에서 배제되며, 문화적으로 무시 또는 모욕을 당하고 사회 구성원의 정체성과 지위에서 배제될 뿐만 아니라, 정치적으로도 대표를 선출하지 못하고 주변화된다. 더구나 이러한 여러 영역에 걸친 다차원적 불평등은 교육과 취업, 주거 등을 통해 대물림되고 있어 주거의 빈곤이 단순히 공공임대주택의 공급과 주거급여 등 재분배 정책만으로 해소되기 어려운 실정이다. 주거 빈곤층이 겪고 있는 다중적인 문제에 대한 통합적인 접근이 필요하며, 주거 빈곤층 스스로 경제적, 문화적, 정치적 부정의(injustice)를 해결해 나갈 수 있는 하도록 역량을 개발할 수 있는 기회를 제공하는 포괄적이고 본질적인 접근이 필요하다.

따라서 주거취약집단이 사회의 민주시민으로서 공정한 경제의 생산 및 분배구조에 참여하고, 문화적으로 정체성 내지는 그 지위를 인정받으며, 정치적으로 대표를 선발할 권한을 가져야 주택부문에서 불평등 문제를 해소할 수 있다. 불평등의 문제를 다차원적으로 해석할 경우 불평등은 곧 부정의로 해석할 수 있다. 경제적 분배, 문화적 인정, 정치적 대표의 관점에서 평등의 왜곡을 부정의로 보면 왜곡된 상태가 불평등이기 때문이다. 그 동안의 주거불평등 문제에 대한 접근은 주거취약집단에게 공공임대주택의 공급 또는 주거급여의 지급, 노숙인에 대한 쉼터 제공 등 주거복지의 관점에서 이루어져왔다. 이러한 정책은 단순히 경제적 재분배의 관점에 지나지 않는다. 그러나 경제적 재분배 정책만으로 주거불평등 문제를 해소할 수 없다. 왜냐 하면 주거취약집단은 사회경제적 부정의뿐만 아니라, 문화적 혹은 상징적 부정의, 정치적 부정의 문제를 겪고 있기 때문이다. Fraser(2008)는 부정의에 대한 3차원적 정의(definition)를 제시하면서 사회경제적 재분배투쟁, 문화적 인정투쟁(정체성 모델이 아닌 지위모델), 정치적 대표투쟁 등의 긍정적 개선책과 변혁적 개선책을 제시한다. 이현재(2014)는 프레이저의 지위인정모델(status recognition model)이 참여동등(parity of participation)을 강조함으로써 포괄적 정체성이나 새로운 정체성의 재구성 작업에 소홀할 수 있으며, 문화적으로 무시당하는 집단의 중립성을 강조함으로써 기존 가치체계를 비판하지 못하는 취약점을 갖고 있다고 비판한다. 또한 변혁적 개선책 역시 비현실적이어서 운동성을 갖기 어렵다고 비판한다.

Sen(1983)은 공리주의나 롤스의 사회적 기본재를 중심으로 논의되어 온 공정성 기준이 실질적인 인간의 삶의 질을 온전하게 보장하지 못한다고 비판하고 역량접근법(Capability Approach)을 제시한다. 역량을 인간이 욕구를 성취하는 것, 다양한 생활방식을 선택할 수 있는 것, 즉 개인이 선택할 수 있는 기능(function)의 집합으로 본다. 즉 역량은 개인이 가치를 부여하는 삶을 선택할 수 있는 자유를 의미한다. 따라서 빈곤을 반드시 충족되어야 하는 기초적인 생활기능이 박탈된 상태로 정의한다. 센은 어떤 능력이 중요한지에 대한 우선순위는 개인, 지역, 문

1) 황규성 & 이재경 (2014), p.204.

2) 여기서 말하는 적절성의 핵심은 점유의 법적 안정성, 서비스, 물, 시설, 하부구조에 대한 이용가능성, 주거비용의 적정성, 물리적 거주적합성, 접근의 편리성, 주거입지의 적합성, 주택의 문화적 적합성 등의 구성요소가 포함된다(김용창, 2013)

화에 따라 차이가 있기 때문에 사전에 결정될 수 없으며 심의적 공공토론이 필수적이라고 했다.

이 연구는 재분배와 인정, 대표라는 프레이저의 정의 개념과 센의 역량접근법을 기반으로 주거불평등 문제에 대한 다차원적 접근을 통해 주거복지라는 경제적 재분배 중심의 일차원적 주거불평등 해소 방안을 극복하고, 문화적 인정과 정치적 대표를 포함하는 다차원적인 주택 탈상품화 전략을 제시하고, 이를 위한 주거취약집단의 역량에 대한 기준과 역량집합(capability set) 확충을 위한 방안을 제시하고자 한다.

첫째, 주거불평등에 대한 다차원적 정의를 제시한다. 선행연구는 주거불평등을 사회경제적 관점에서 주택 소유 여부, 주거비 부담 등을 기준으로 고찰했다. 주거불평등은 단순히 집이 없거나 열악한 주거환경에 처해 있거나 또는 전세 또는 월세세입자로서 주거비 부담이 크다는 점뿐만 아니라 가난한 집, 가난한 동네에 산다는 문화적 무시와 모욕이라는 사회적 배제를 경험하고, 정치적으로 대표 선출 불능이라는 정치적 주변화 상태에 놓여 있다. 따라서 주거불평등을 사회경제, 문화, 정치 등 다차원적 관점에서 다시 구성할 필요가 있다.[3)]

둘째, 이러한 주거빈곤에 대한 역량접근을 통해 주거평등이라는 사회정의를 회복할 수 있는 실제적 기회, 즉 사람들이 스스로 가치 있다고 여기는 삶을 영위하는 것, 사람들이 하고 싶은 것을 하고 되고 싶은 사람이 될 기회를 제공하기 위한 주거복지정책의 윤리적 근거를 철학적으로 제시한다. 이를 통해 주거복지에 대한 일관성 있는 정책 수립과 펼치는 것이 가능해질 것이다.

II. 정의의 철학적 토대

1. 주거빈곤이란 무엇인가?

빈곤을 정의하고 이해하기 위한 다양한 시도를 통해 다음과 같이 자원과 역량의 절대적 결여와 상대적 결여의 개념으로 요약할 수 있다(Labbonté, Baum & Sanders, 2015).

- 적정한 물질적 자원(음식, 쉼터, 의류, 기타 규범적으로 정의된 사회적 필수품)
- 이와 같은 필수품을 취득할 수 있는 소득(고용 또는 정부 보조를 통해 형성되는 소득과 정부이전소득)
- 공식 노동시장에의 접근 또는 은퇴 후, 아이 돌봄 소득지원(소득은 물론 사회적 관계의 적절성과 안정성 제공 목적)
- 적절하고 부담 가능한 주택에의 접근(기본적인 쉼터를 넘어 과밀, 파손, 불안전한 임차인 지위의 측면을 포괄한 확장), 그리고 건강에 기본적인 서비스에의 접근(예를 들어 위생, 물)
- 교육과 건강관리 기회에의 접근(공식 노동시장에의 접근 향상과 다양한 형식의 사회 참여에 대한 장애물 저감을 위한)
- 사회적으로 조건화되고 구조화된 차별의 형식(공식 노동시장에의 접근, 교육과 건강관리 기회, 다양한 형식의 사회참여를 방해하는)

Koczan(2016)에 따르면 사람들이 순수하게 소득에 기초한 척도로 분류한 가난보다 더 가난하다고 느낀다고 한다. 이러한 소득 기준 가난 척도와 느낌으로서 가난의 정도 사이의 차이는 장래 소득에 대한 기대, 충격에 대한 취약성 등이 핵심적인 이유로 보인다고 한다. 한동우(2015)도 막스 베버가 제시한 재산, 지위(prestige), 권력을 3대 계층화(stratification) 요소도 평등을 다차원적으로 해석한 것으로 볼 수 있다고 하면서, 자본주의 사회에서 빈곤이 단순히 소득부족의 문제가 아니라 개인의 생산능력 상실, 사회 구성원들 간 상호의존(interdependence)

3) 프레이저(2008)는 자신의 이러한 개선책을 참여동등 전략이라고 부른다.

약화, 권력의 부재에 기인한다고 지적한다. 즉, 경제적 차원과 문화적 차원, 그리고 정치적 차원에서 부정의를 언급하고 있다.

Desmond & Bell (2015)은 부담가능성과 접근성, 주택의 상태, 강제 철거와 홈리스에 관한 사회과학 연구, 법학 연구, 사례연구를 분석한 다음, 주택이 가난한 미국인의 삶에서 중심적이고 핵심적인 역할을 하고 있음을 보였다. 이렇듯 개인의 삶에서 중요한 역할을 하는 주택에서 적절한 주거가 불가능하게 되면 빈곤은 더욱 악화된다. 주거비 부담으로 다른 부문에 소비할 여력이 축소되어 자산축적의 기회를 잃게 되어 소득불평등이 자산불평등으로 이어질 가능성이 커진다. 또한 적절한 주거 수준에 미치지 못하는 주거 상태일 때 경제적 배제는 물론 사회적 배제와 정치적 배제를 겪을 가능성이 커진다. 사회적 배제란 개인이나 집단이 해당 사회 주류에서 밀려나거나 참여를 방해받는 상태를 말하며, 주로 교육, 소득, 취업 등의 분야에서 나타난다(European Commission, 2005). 공공임대주택단지에서 나타나는 자신감 상실, 외부의 부정적 인식 등 사회적 배제 현상이 나타난다(서종균, 1997; 홍인옥, 2005). 이상에서 살펴본 것과 같이 주거빈곤은 적절한 주거에 대한 권리에서 배제된 상태로서 경제적 배제, 사회적 배제, 정치적 배제를 다차원적으로 겪고 있어, 주거빈곤을 경제적 차원의 문제로만 바라볼 경우 주거빈곤 문제를 원활히 해결할 수 없다.

2. 주거정의의 이론적 배경

1) 낸시 프레이저의 정의론

프레이저는 참여동등으로서 정의는 모든 사람이 사회에서 동료로 참여하게 하는 것을 필요로 한다고 주장한다. 완벽한 동료로서 사회적 상호작용에 참여를 가로막는 제도화된 장애물의 해체를 통한 극복을 주장한다. 프레이저는 불균형 분배와 무시를 발생하는 경제구조와 문화적 가치구조의 해체 및 재구성, 즉 분배와 인정이라는 두 차원의 지위인정이론과 정치적 차원을 추가한 삼차원적 정의를 주장한다. 이현재(2014)는 프레이저의 정의론을 중심으로 여성빈곤에 대해 논하면서 여성빈곤을 프레이저가 제시한 삼차원적 정의가 아닌 여성을 3가적(trivalent) 집단으로 이해하고 경제적 빈곤, 문화적 빈곤, 정치적 빈곤을 각기 안티테제 방식이나 환원주의적 방식의 기존 잘못된 틀을 지위모델과 변혁적 개선책이라는 새로운 틀을 짜야 한다고 주장한다. 올슨(Kevin Olson)은 “개인이 경제, 문화, 정치 중 단 하나의 맥락에서만 부정의를 경험하기는 쉽지 않다”(Olson, 2008(케빈 올슨 엮음, 2016, p.392))고 주장하면서 프레이저의 재분배-인정 프레임에 정치적 차원을 추가하여 3차원적 관점을 제시한다. 프레이저의 3차원적 부정의 개념은 올슨 등의 주장을 수용하여 탄생한 것이다. 한나 아렌트(Hannah Arendt) 역시 왜곡된 공적 세계를 뒤엎고 정치적 행위를 복원시켜야 인간 자신이 드러나고 타인과 소통할 수 있는 자유로운 정치적 공동체를 모색했다는 점에서 정치 우선성을 강조하고 있다(정미라, 2015).

정의의 영역	참여동등의 조건	사회적 분화의 형식	부정의의 형식	개선책
경제	객관적 조건	계급	잘못된 분배	재분배
문화	상호주관적 조건	지위	무시	인정
정치	공적-정치적 조건	시민권	주변화	포용

Olson(2008), 불평등과 모욕을 넘어(케빈 올슨 엮음, 2016), p.393.

2) 아마티야 센의 역량접근법

센은 정치적 권리와 자유권의 일반적인 우위를 고려하게 되는 세 가지 사항을 다음과 같이 제시한다.

- 기본적인 역량(정치적, 사회적 참여를 포함해서)과 관련되어 인간의 삶에서 그것이 갖는 직접적인 중요성
- 사람들이 정치적 관심에 대한 그들의 요구를 표현하고 주장하는 바에(경제적 필요에 대한 주장을 포함하여)

귀 기울이게 해주는 도구적 역할
- 사회적인 맥락에서 '경제적 필요'에 대한 이해를 포함해서 '필요'를 개념화하는 구성적 역할

센은 불평등, 빈곤이나 정의의 평가는 사람들의 기능수행 역량을 기준으로 평가해야 한다고 한다. 기능수행은 존재하고 행동하는 것을 말한다. 즉 일하고 책을 읽고 안전한 주거지가 있으며 건강하고 좋은 교육을 받고 정치적으로 활동하고 공동체의 일원이 된다는 것 등을 말한다. 이러한 기능의 목록은 분배 정의, 인정, 정치 참여 등 프레이저의 삼차원적 부정의와 부합하거나 이를 포괄하는 것으로 볼 수 있다. 센은 성취된 기능이 아니라 그러한 기능을 성취하기 위한 실제 기회, 즉 개인 역량이 중요하다고 한다. 역량은 가능한 기능이며 개인의 역량은 역량집합을 구성한다. 역량집합은 자신이 하고 싶은 것을 할 수 있고 원하는 대로 될 수 있는 개인의 자유를 의미한다. 사람들이 자신의 존재와 행위를 성취하기 위해 진실하고 실제적이며 효과적인 기회를 가져야 한다고 한다. 자원 혹은 재화와 서비스는 특정 기능을 가능하게 한다. 그러나 자원이 기능으로 전환되는데 세 가지 전환요인이 영향을 미친다. 개인적인 전환요인(신진대사, 신체 조건, 젠더, 지능 등), 사회적 전환요인(공공정책, 사회의 규범, 젠더 역할, 권력관계 등), 환경적 전환요인(기후, 기반시설, 공공재 등)이 그것이다. 결국 자원은 하나의 투입요소이며 사람들이 갖는 실제 기회가 중요하다는 것이다. 여기서 사람들이 스스로 가치 있다고 생각하는 삶을 영위할 수 있는 기회를 말한다. 센의 역량접근법은 범죄학에서 말하는 회복적 정의(restorative justice)에 가깝다. 회복적 정의란 가해자와 피해자의 관계가 중심이 되어 상호간 관계회복을 목적으로 한다. 급진적 범죄학에서는 범죄를 인권의 위반으로 재정의한다.[4] 즉 범죄의 주요 원인을 사회적 구조 및 조건에서 찾아야 한다는 것이다. 결국 회복적 정의란 인권을 위반하게 하는 사회적 구조 및 조건을 인권을 위반하지 않게 하는 사회적 구조와 조건으로 회복해야 함을 의미한다.

3. 선행연구 검토

빈곤을 다차원적으로 정의하려는 연구에서 빈곤은 노동빈곤, 상대적 빈곤, 복합적 박탈(결핍), 그리고 절망이 중층화된 복합적인 결핍이며(장세훈, 2005), 시민권의 박탈, 기회의 박탈, 역량의 결여 등 정상적인 사회참여기회에서의 결핍과 능력의 박탈의 원인이자 결과로 정의하였다(강신욱외, 2005). 또한 빈곤의 경험을 불평등한 전유관계에 따라 삶의 기회들이 다층적으로 결핍되는 상태로 정의할 수 있는 복합적 박탈의 중요한 단면으로 파악하기도 한다(박경숙, 2008). 따라서 이성민 & 이수철(2010)은 빈곤 개념을 수평적, 수직적, 내부적으로 확장한 개념화가 필요하다고 제안한다. 빈곤에 대한 다차원적 정의가 필요하다는 주장은 어떤 철학적 근거를 기초로 할 것인가에 대한 논의로 발전한다. 김원식(2013)은 한국사회의 빈곤 문제를 양극화를 경제적 양극화를 넘어 분배, 주거, 교육, 의식이라는 다차원적이고 중층적인 현상으로 보고, 양극화가 사회적 부정의로 규정될 수 있기 때문에 프레이저의 분배와 인정이라는 두 차원에서 동시에 접근해야 양극화 현상에서 나타나는 부정의를 제대로 분석할 수 있다고 한다. 이현재(2014)는 김원식(2013)에서 한발 더 나아가 프레이저의 삼차원 정의이론을 여성 빈곤에 적용하면서 참여동등 우선성이 인정의 내용을 소홀히 할 위험과 젠더 중립성을 전제한다는 지위모델의 취약점과 너무 변혁적이어서 비현실적이라는 변혁적 개선책의 취약점을 비판하면서 개선책에 대한 상세한 논의가 필요하다고 주장한다. 빈곤의 다차원적 정의의 필요성을 제기한 연구는 다른 한편으로 다차원적 빈곤의 측정 연구로 발전한다. 서병수(2007)는 한국에서 빈곤 양상과 분석 도구의 불일치, 연속형 빈곤 분포를 소득빈곤접근에서 이산형으로 설정하는 문제를 극복하기 위해 센의 역량접근법을 활용하여 빈곤에 대한 다차원적 접근이 필요하다고 하면서, 기본적 역량을 화폐적 지표(자원의 확보)와 비화폐적 지표(개인적 역량, 사회관계 역량, 구조적 역량)로 분

4) 허먼 슈벤딩어와 줄리아 슈벤딩어(Herman Schwendinger & Julia Schwendinger)는 법적 규정이 아니라 인권을 범죄행위를 가늠하는 기준으로 사용하면서 범죄화되지 않은 광범위한 사회적 유해행위의 연구에 천착한다(조연민, 2014, p.460).

류한다. 남상호(2013)는 소득 및 자산, 고용 및 노동, 주거, 건강, 교육 등 총 6개 차원의 14개 지표를 이용한 분석에서 자산결핍률이 36.6%로 교육(32.2%), 건강(31.1%), 주거(27.4%), 노동(27.1%), 소득(18.4%) 결핍률보다 높다는 증거를 제시하면서, 자산보유의 불평등과 양극화가 가장 심하다고 주장한다. 여기서 자산불평등과 주거불평등을 포함하면 자산(주거) 불평등이 매우 심각한 수준임을 알 수 있다.

유엔 사회인권위원회(1991년)는 일반논평 4에서 적절한 주거에 대한 권리를 실현하기 위한 구성요소로 점유의 안정성, 적절한 주거기반시설 및 서비스, 경제적 적절성, 최저기준 확보, 접근가능성, 적절한 위치, 문화적 적절성 등 7가지를 들고 있다. 그러나 이 기준은 모두 주택의 물리적 특성, 입지적 특성, 경제적 특성 등 모두 경제적 차원에 해당하는 요소다. 문화적 무시나 정치적 대표불능이라는 차원의 주거부정의 관점에서 주거권을 보지 않고 있다. 즉, 주거권을 자유권 및 사회권적 인권으로 보기는 하지만 주택의 물리적, 입지적, 경제적 특성이 적절한 주거에 대한 권리로 한정하고 있다. 프레이저의 분배-인정-대표 접근법과 센의 역량접근법의 개념틀은 사회부정의(혹은 빈곤, 불평등) 문제를 해결하기 위한 투쟁, 제도의 철학적 근거로 제시되기도 한다. 이은아(2008)는 장기요양보호제도의 윤리적 근거를 롤즈(Rawls)의 정의론과 센의 역량접근법을 중심으로 철학적으로 고찰한다. 장기요양보호제도의 윤리적 기반으로 롤즈의 기본재 목록의 확장 또는 기본적 재화 개념의 수정 및 확장, 혹은 센의 역량접근법으로 대체를 통해 장기요양보호제도의 윤리적 근거가 될 수 있는 가능성을 제시하고 있다. Evangelista (2010)는 주택이 피난처(shelter)에 대한 니즈를 충족시켜주는 동시에 휴식, 물건의 저장, 청결 유지, 개인적 및 사회적 관계 형성과 창조성 유발 공간, 노동 또는 레저 공간, 지역사회에 소속의 상징, 정치적 참여 등을 제공하고 가능하게 하여 사람의 역량 향상을 가능하게 한다고 주장한다. 주택이 이러한 기능을 수행할 수 있을 때 주택(housing)을 집(home)으로 이해할 수 있는 기능 또는 웰빙 상태의 달성 능력을 갖게 된다는 것이다. Schweiger & Graf(2016)은 아동의 웰빙을 체계적으로 보호하고 향상시켜 아동빈곤의 축소하는 것이 사회정의를 이루는 핵심 과제라고 주장한다. 아동 웰빙의 특별한 구성요소에 주목하고 사랑과 관심의 중요성에 대한 논증하며 아동빈곤 문제가 경제적 불평등으로 축소되어서는 안 된다고 주장한다.

주거불평등 해소를 주거복지적 관점에서 고찰하는 연구 흐름이 있다. 주거복지를 “개별가구가 기존의 주거관련 제도를 통하여 자신들의 기본적인 주거욕구를 충족시키는데 어려움을 겪고 있거나 어려움이 예상될 때 그 욕구를 충족시킬 수 있도록 도움을 제공하는 조직화된 활동이 총체”(한국주거학회, 2007)로 정의한다. 이 정의는 개별 가구의 주거권 보장을 목적으로 한 것이며, 정책대상을 경제적, 사회적 약자로서 저소득층, 빈곤가구, 사회적으로 소외된 특수계층에 한정하는 개념이다(김영주, 2007). 현재 우리나라의 주거복지정책은 주거취약계층에게 공공임대주택을 공급하거나 주택수당을 지급하는 정책이다. 공공임대주택은 수요에 비해 재고가 크게 부족할 뿐만 아니라 공공임대주택의 정책대상이 중산층까지 포함하고 있어 임대료가 부담되는 주거빈곤층이 존재하는 상황이다. 또한 주거수당은 공공임대주택 임대료에 주택수당을 더한 수준보다 민간 임대주택시장 임대료 수준이 훨씬 높은 낮은 주택수당이 지급되는 문제가 있다.

이 연구에서는 주거빈곤의 문제, 주택부문에서의 불평등, 부정의의 문제를 경제적 재분배, 문화적 인정, 정치적 대표의 삼차원적 관점에서 접근하여 정의함으로써 주거복지정책의 윤리적, 철학적 토대 구축을 시도한다. 프레이저는 참여동등이 ‘충분히 좋은 심의’를 통해 점진적으로 좀 더 공정한 으로 발전하는 ‘선순환’으로 전환을 도모해야 한다고 주장한다. 센 역시 Nussbaum과 달리 보편적인 역량의 목록을 작성하기 보다는 특별한 조건에 적합한 역량의 특정을 위해 민주적 절차를 거쳐 이루어져야 한다고 주장한다. 선행연구는 빈곤을 다차원적으로 정의하는 센의 역량접근법을 도입하면서도 패널자료에 대한 퍼지집합이론의 적용(서병수, 2007), 주성분분석법(남상호, 2013) 등을 적용하여 빈곤지수를 작성하는데 치우치고 있다.[5] 다차원적 빈곤지수 역시 단순히 소득이나 자산의 관점에서 본 빈곤지수보다는 유용하나, 지수만으로는 불평등의 원인을 정확하게 파악하고 진단할 수 없다는 한계를 지니고 있다.

5) 박경숙(2008)은 빈곤경험의 심층구조를 가족, 건강, 노동, 경제생활, 사회관계, 사회정치의식, 주거환경, 복지제도접근성 등에 대해 매우 세밀하게 설문조사와 인터뷰 방법을 설계했다.

따라서 센과 프레이저가 제시한 민주적 심의의 절차를 통한 주거부정의에 대한 접근이 필요하다.[6] 심의 민주주의는 참여 확대, 사회적 학습의 성취를 통한 문제 해결', 제한없는 대화와 소통의 원칙을 가지고 있으며, 실용주의적 접근을 통한 효과적 문제 해결, 국가권력의 공평성 유지, 광범위하고 실질적인 참여의 조직과 제도화를 목표로 한다(장수찬, 2011). 그러나 이 연구는 현실적으로 심의 민주주의 절차를 직접 수행하거나 관찰할 수 없다는 한계를 안고 있다.[7] 한편, 이충한(2015)은 한국사회에 깊이 파고든 시장중심주의와 성장제일주의가 만들어낸 경제적 불평등이 사회경제적 구조와 질서의 타락, 인간의 내면적 타락을 부추겨 인간의 존엄한 삶을 훼손하고 민주주의를 침식시키고 있다고 진단한다. 따라서 경제적 불평등을 극복하고 시민적 삶의 회복을 위해서는 마이클 샌델(Michael Sandel)과 센의 '심의적 참여'를 넘어 바흐라쉬의 '협조적 참여', 즉 빈민 스스로 정치적 주체로서 감각을 회복하고 자발적 의지로 참여하도록 돕는 방식이 필요하다는 것이다.[8]

4. 프레이저의 정의론과 센의 역량접근법의 통합가능성

경제적 불평등에 대한 경제적 처방이 이루어지기 위해서 정치적 세력화가 필요하며 그러한 정치적 변혁으로 불평등의 문제는 완화될 수 있다(스티글리츠, 2013). 리처드 세넷은 일련의 비판사회학 저작에서 현대사회가 경제적 불평등만큼이나 시민적 불평등으로 고통 받고 있다는 것을 보여주고 있다고 한다(유승호, 2015). Robeyns (2003)는 "사회 정책 · 제도의 설계와 복지 · 불평등 · 가난 · 정의의 평가는 반드시 주로 사람들의 기능수행 역량에 초점을 맞추어야 한다"[9]는 센의 역량접근법이 프레이저의 재분배와 인정 딜레마를 수용할 수 있을 것으로 주장한다. 즉, 프레이저의 이론과 센의 이론이 서로 가까운 사이지만 센의 역량접근법이 프레이저의 이론보다 더 광범위하고, 인간 다양성에 더 급진적인 관심을 갖고 있다고 평가한다. 목광수(2010)는 "역량접근법이 인정을 초래하는 동시에 불인정을 초래하기 때문에 역량접근법이 인정개념을 수용하기 위해서는 … 사회적/문화적 관습 속에서 열등하다고 평가되는 자연적 우연성이 인간의 다양성 특징에 영향을 미치지 못하도록 제한하는 방식으로 수정되어야 한다."고 주장한다. 이러한 수정을 통해 더 강화된 이론적 토대를 제공할 것인지 폐기될 것인지는 역량접근법의 장점과 인정 개념 수용의 틀인지 아니면 인정 수용을 위해 역량접근법의 장점을 포기해야 하는지에 달려 있다고 주장한다. 그러나 로베인스의 주장처럼 "역량접근이 사회정의에 대한 다른 규범적 접근보다 더 재분배와 인정 쟁점을 수용할 수 있으며(Robeyns, 2003)", 정치적 대표 쟁점도 수용할 수 있다. 센은 정치적 권리와 자유권의 일반적인 우위를 용인하고 있기 때문이다.

---

6) 복지에 대한 스칸디나비안 접근에서는 인간 삶을 9개 차원(건강과 건강보호 접근, 고용과 노동조건, 경제적 자원, 교육과 기술, 가족과 사회 통합, 주택, 삶과 재산의 안전, 레크리에이션과 문화, 정치적 자원; Erikson, 1993), Nussbaum(2003)은 인간의 핵심 역량을 10개 차원(삶(life), 육체적 건강, 육체적 완전함, 감각 상상력 사고력, 감성, 추론능력, 타자 존중, 다른 종에 대한 애착, 유희와 휴양, 자신의 환경에 대한 지배), 프랑스정부의 경제성과와 사회진보 척도를 9개 차원(물질적 생활 기준, 건강, 교육, 노동을 포함한 개인 활동, 정치적 견해와 거버넌스, 사회적 연결과 관계, 현재 및 미래의 환경, 경제적 물리적 안전; Stiglitz 등, 2009)으로 제시하고 있다.

7) 역량집합을 구성하기 위해 이 연구에서는 발성인터뷰(think-aloud interview) 방법을 적용하기도 한다. 발성인터뷰는 인지적 서베이 기법으로 피면접자가 면접자가 제시하는 질문에 대해 이해하고, 정신적으로 처리한 다음 응답하는 방법이다. 인터뷰 참가자에게 질문지에 응답하면서 자신의 생각을 말하도록 요구한다. 이렇게 발성한 정보는 질문지 응답 과정에 대한 통찰력을 제공한다(Al-Janabi et al., 2013).

8) 인권에 대한 인간 중심적 정의는 인권을 개인과 집단이 인간 존엄과 사회 정의를 위해 사회적 투쟁으로 스스로 삶을 결정하고 보호하는 권리로 본다.

9) Robeyns(2008), pp.286-287.

Ⅲ. 결론

주거불평등의 또는 주거부정의는 다차원적 빈곤 또는 부정의 개념에서 가장 핵심적인 문제다. 이 글은 주거정의를 단순히 주거권이나 주거복지의 관점을 탈피하여 다차원적으로 정의하고, 그 철학적 토대를 프레이저의 정의론과 센의 역량접근법에서 구하기 위한 시론적 연구다. 프레이저는 부정의를 잘못된 경제적 재분배, 문화적 무시와 정치적 주변화라는 3차원의 문제로 구성하고, 이러한 다차원적 부정의를 해결하기 위한 투쟁은 어느 하나로 환원불가능한 경제적 분배 투쟁, 문화적 인정 투쟁, 정치적 대표 투쟁이어야 한다고 주장한다. 3차원 부정의에 대한 3차원의 개선책을 제시하고 있으나, 정치적 대표 투쟁의 우선성을 인정하고 있다. 이는 현대 자본주의 복지국가에서 공공영역의 왜곡 문제를 중시하고 정치 우선성을 주장하는 아렌트의 주장과 궤를 같이 한다. 센은 사람들의 기능수행 역량을 기준으로 빈곤이나 정의를 평가해야 하며, 성취된 기능보다 기능 성취 기회를 중시한다. 자원과 서비스는 특정 기능을 가능하게 하므로 자원과 서비스의 제공이 기능 성취 기회에 필수적인 목록이 된다. 주거불평등은 프레이저의 관점에서 경제적, 문화적, 정치적 불평등의 원인으로 작용하며, 센의 관점에서 기능 성취 기회의 박탈을 의미한다.

주거정의는 이러한 결국 프레이저의 참여동등을 위한 객관적, 상호주관적, 공적-정치적 조건을 확보하는 것이며, 센의 사람의 역량 향상을 가능하게 해주는 요소를 제공하는 것이 된다. 주거정의를 프레이저의 다차원 정의 개념과 센의 역량 개념으로 해석할 때 사회정의를 이룰 수 있다. 주거정의를 단순히 적절한 주거의 제공이라는 주거권으로 해석할 경우 경제적 재분배 차원에만 머물게 되어 진정한 참여동등 또는 역량을 확보하는데 실패할 것이며, 궁극적으로 주거정의를 이룰 수 없을 것이다. 주거약자를 복지 의존층으로 남게 만들고(공공임대주택의 잔여화 전략), 사회적 배제와 낙인이라는 문화적 무시와 정치적 대표 불능이라는 정치적 주변화 차원의 부정의를 극복할 수 없다.

참고문헌

1. 강신욱 · 김안나 · 박능후 · 김은희 · 유진영,『사회적 배제의 지표개발 및 적용방안 연구』, 한국보건사회연구원, 2005.
2. 고 원, 대안적 발전론에서 '인간중심' 담론에 대한 정치철학적 검토: 센과 롤스를 중심으로. 민주주의와 인권, 10(1), 2010, pp. 225-254.
3. 권혁진, '평등'과 '자유'는 만날 것인가: 센의『윤리학과 경제학』과『불평등의 재검토』를 읽고. 사회경제평론, 15, 2000, pp. 265-278.
4. 김경희, 정은희, 평생교육과 아동복지의 만남: 센의 역량접근과 저소득취약계층 아동의 평생학습역량. 평생교육학연구, 18(4), 2012, pp. 297-317.
5. 김영주, 건강가정사의 역량강화를 위한 주거학교육의 발전방향. 한국가정관리학회 학술발표대회 자료집, 2007, pp. 65-79.
6. 김용창, 국제인권법 및 인권규범의 주거권 규정에 대한 연구. 한국지역지리학회지, 19(3), 2013, pp. 514-540.
7. 김원식, 한국사회 양극화와 다차원적 정의. 사회와 철학, 26, 2013, pp. 223-250.
8. 목광수, 잠재가능성 중심 접근법과 인정의 문제. 철학, 104, 2010, pp. 215-239.
9. 목광수, 아마티아 센의 정의론에 대한 비판적 고찰-민주주의 논의를 중심으로. 철학연구, 93, 2011, pp. 149-174.
10. 박경숙, 빈곤층의 생활과 의식. 한국사회학, 42(1), 2008, pp. 96-129.
11. 서종균, "영구임대주택, 분리와 배제의 공간",『도시와 빈곤』, 29, 1997, pp. 5-19.
12. 유승호, 자본주의 불평등에 맞서는 공적 인간의 복원. 사회사상과 문화, 18(1), 2015, pp. 119-149.
13. 유종일, 해제 아마티야 센 경제학의 양심. 자유로서의 발전(Development as freedom). (김원기역. 서울 갈라파고스), 2013.

14. 이건민, 한국 에너지빈곤 정의의 비판적 검토 및 대안적 접근. 비판사회정책, 48, 2015, pp. 248-284.
15. 이은주, 복지국가 주거정책의 두 가지 길: 단일임대모델과 이중임대모델에 대한 분석, 사회보장연구, 26(2), 2010, pp. 23-49.
16. 이충한, 경제적 불평등과 시민적 삶. 철학논총, 82, 2015, pp. 455-475.
17. 이현재, 여성 빈곤의 세 가지 측면: 문화적, 정치적, 경제적 빈곤. 한국여성철학, 21, 2014, pp. 39-66.
18. 장수찬, 지방정부와 심의(審議) 민주주의의 실험. 경제와 사회, 2011, pp. 39-69.
19. 장세훈, 현단계 도시빈곤의 지속과 변화 '신빈곤' 현상에 대한 탐색. 경제와 사회, 66, 2005, pp. 95-125.
20. 정미라, '공적영역'의 상실과 현대사회의 위기. 철학논총, 81, 2015, pp. 241-258.
21. 조연민, 신자유주의 세계화와 형벌국가의 등장-로익 바캉의 『가난을 엄벌하다』에 대한 비판범죄학적 검토를 중심으로. 공익과 인권, 14, 2014, pp. 445-505.
22. 진미윤, 국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향. 국토연구, 2011, pp. 87-113.
23. 한동우, 불평등에 대한 재검토: 복지국가 사회정책의 성과지표로 타당한가?. 한국사회정책, 22(1), 2015, pp. 317-343.
24. 황규성, 이재경, 금융화와 소득 및 주택의 불평등 심화. 동향과 전망, 2014, pp. 199-231.
25. 허성범, 잠재가능성과 인권: 센과 누스바움. 경기대학교 인문과학연구소 시민인문학, 25, 2013, pp. 134-174.
26. 홍인옥, 영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합 방안. 도시와 빈곤, 76, 2005, pp. 32-60.
27. Al-Janabi, H., Keeley, T., Mitchell, P., & Coast, J., Can capabilities be self-reported? A think aloud study. Social Science & Medicine, 87, 2013, pp. 116-122.
28. Desmond, M., & Bell, M., Housing, Poverty, and the Law. Annual Review of Law and Social Science, 11, 2015, pp. 15-35.
29. Erikson, R., Goldthorpe, J. H., The Constant Flux. A Study of Class Mobility in Industrial Societies. Clarendon Press, Oxford. 1993.
30. European Commission, Report on Social Inclusion 2005, Employment and Social Affairs, 2005.
31. Evangelista, G. F., Poverty, Homelessness and Freedom: An Approach from the Capabilities Theory. European Journal of Homelessness _ Volume. 2010.
32. Fraser, N., Prioritizing justice as participatory parity: A reply to Kompridis and Forst. na. 2008.
33. Graf, G., & Schweiger, G., A philosophical examination of social justice and child poverty.2015.
34. Keeley, T., Al-Janabi, H., Nicholls, E., Foster, N. E., Jowett, S., & Coast, J., The University of Birmingham (Live System). 2015.
35. Koczan, Z., Being Poor, Feeling Poorer: Inequality, Poverty and Poverty Perceptions in the Western Balkans. 2016.
36. Labonté, R., Baum, F., & Sanders, D., Poverty, justice, and health. Oxford Textbook of Global Public Health, 89. 2015.
37. Nussbaum, M. C., Capabilities as fundamental entitlements: Sen and social justice. Feminist Economics 9, 2003, pp. 33-59.
38. Olson, K., Participatory parity and democratic justice. na. 2008.
39. Robeyns, I., Is Nancy Fraser's critique of theories of distributive justice justified?. Constellations, 10(4), 2003, pp. 538-554.
40. Schweiger, G., & Graf, G., Social Policy and Justice for Children. In Justice, Education and the Politics of Childhood (pp. 101-114). Springer International Publishing. 2016.
41. Sen, A., Liberty and social choice. The Journal of Philosophy, 80(1), 1983, pp. 5-28.
42. Sen, A., Development as freedom. New York: Anchor Books. 1999.
43. Stiglitz, J. E., Sen, A. K., Fitoussi, J. P., Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress, www.stiglitz-sen-fitoussi.fr. 2009.

ABSTRACT

Philosophical Review on Housing Justice

After foreign exchange crisis of 1997, Korea has been deepen multi-level inequalities in income, asset, health, temporary poverty were fixed perpetual poverty through education, housing, etc. This study is focusing to housing welfare system as public rental housing and housing voucher program. These systems are just economic redistribution, and could not solve the problems of housing vulnerable class as economic injustice, cultural injustice, and political injustice.

This study attempts the philosophic foundation of policies to housing injustice with Frazer's justice theory and Sen' capability approach. First, I review the two theories, compare the advantages and disadvantages to solve housing injustice, at last attempt to incorporate two theories. The notions of housing rights and housing poverty have a limitation to economic redistribution. Frazer's three level justice theory emphasizes that economic distribution, cultural ignorance, and political representation impossibility can not reduct to anti-these and reductionism, and that status model and revolutional improvement. Sen' capability approach also professes that we should evaluate welfare, inequality, and poverty by humane function performance capabilities. Functional achievement capabilities is more important than achieved functions. Capability set means the freedom of doing one's wants. Poverty is deprivation of freedom. Housing capability is not housing right but the redistribution-recognition-representation frame, and should mean effective welfare opportunities to overcome housing poverty. Housing capability has made the lists through deliberative democracy or cooperative participation.

Key words : Housing Justice, Nancy Fraser's Multi-Perspective Injustice, Amartya Sen's Capability Approach

학술행사 Ⅱ

대학원 세션 I: 주거용 부동산

좌장 : 이상영 (명지대학교 부동산학과 교수)

- **소득계층별 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대한 연구**
  이현진 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
  이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

- **주택소유에 따른 가계의 금융대출에 관한 연구**
  김현영 (한성대학교 경제부동산학과 박사과정)
  이용만 (한성대학교 경제부동산학과 교수)

- **건설보증이 국민경제에 미치는 효과 : 건설공제조합을 중심으로**
  엄근용 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
  진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

- **공제조합 보증리스크 측정방안 연구:**
  부실징후정보를 이용한 부도 특이패턴을 중심으로
  조명수 (한양대학교 응용경제학과 박사과정)
  진창하 (한양대학교 응용경제학과 교수)

토론(가나다순)
김 진 (한남대학교 도시부동산학과 교수)
이성원 (한국부동산연구원 연구위원)

소득계층별 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대한 연구

이현진(한성대학교 박사과정), 이용만(한성대학교 교수)

〈국문요약〉

자가를 보유하는 데에는 두 가지 제약 요인이 있다. 하나는 자산제약이고 다른 하나는 소득제약이다. 본 연구에서는 자가선택모형을 이용하여 자산제약과 소득제약이 자가 보유 확률에 영향을 미치는지를 분석하였다. 그리고 자산제약과 소득제약 중 어느 요인이 자가 보유 확률에 더 큰 영향을 주는지를 소득 계층별로 살펴보았다. 본 연구에서는 2006년, 2010년, 2014년의 주거실태조사 자료를 이용하여 이항로짓모형으로 자가선택모형을 추정하였다. 분석결과, 자가 보유를 결정하는 요인은 자가 보유에 따른 상대비용과 차입제약(자산 및 소득제약), 그리고 가구의 항상소득임을 확인할 수 있었다. 또한 차입제약 중 자산제약이 소득제약보다 더 큰 제약요인이 되는 것을 알 수 있었다. 소득계층별로 분석한 결과, 소득이 낮은 계층은 물론이고 소득이 높은 계층에서도 자산제약이 자가 보유에 중요한 제약요인이 됨을 확인할 수 있었다. 그러나 최근으로 올수록 소득이 높은 계층의 자산제약 효과는 점차 줄어드는 것으로 나타났다.

주제어 : 자가 보유 결정요인, 차입제약, 자산제약, 소득제약

Ⅰ. 서 론

자가(自家) 소유는 개인에게 여러 편익을 가져다준다. 물리적 공간을 제공하고 경제적으로는 자산축적 등의 이익을 주며, 이로 인해 개인의 만족감과 정서적 안정 및 지역사회 발전에도 도움을 준다. 또한 자가 보유율이 높아지면 사회 전체의 안정 및 편익에 기여한다는 많은 연구결과가 있으며 이에 따라 많은 국가에서는 자가 소유 지향적인 정책적 기조를 가지고 자가 소유 촉진 정책을 추진하고 있다. 하지만 이러한 장점이 있음에도 불구하고 자가를 소유하려면 현실적으로 여러 제약요인이 따른다. 자기자본의 부족, 비교적 엄격한 우리나라의 주택담보대출비율(LTV, Loan To Value ratio) 및 총부채상환비율(DTI, Debt To Income ratio) 등의 주택금융 대출규제, 그리고 소득에 비해 상대적으로 비싼 주택가격 등으로 더욱 어려운 실정이다. 이러한 제약요인을 크게 두 가지로 나누어보면 첫째, 가구가 자가를 소유하기 위해서는 일정부분의 자기자본이 필요할 것이다. 둘째, 부족한 자금을 외부로부터 추가로 차입할 경우 원리금과 이자를 상환할 수 있는 소득 능력이 있어야 한다. 여러 선행연구들에서는 전자를 자산제약, 후자를 소득제약이라고 정의하고 있다. 이러한 제약은 필연적으로 정부의 주택금융규제에 영향을 받게 된다. 전자의 경우 주택담보대출비율의 영향을 받을 것이고, 후자의 경우 총부채상환비율의 영향을

받게 될 것이다. 최막중 외(2002)는 주택금융 제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 대해 분석하였으며 주택금융제약이 클수록 가구의 주택소비규모가 감소하고 주택 소유 확률이 낮아진다는 것을 분석한 바 있다.

본 연구에서는 가구의 자가 소유 결정요인과 제약요인에 대해 알아보고, 이러한 요인이 소득계층별로 차이가 있는지 분석하고자 한다. 많은 선행연구에서 점유유형별 비용과 가구의 특성을 설명변수로 한 주택선택모형을 발전시켜왔으며 본 연구에서도 주택선택모형에 기초하여 자가 소유의 결정요인을 알아볼 것이다. 또한 자가 소유의 제약 요인으로는 소득제약과 함께 자산제약 요건도 클 것이라 예상하여 자산제약과 소득제약 중 큰 쪽을 기준으로 하는 차입제약을 모형에 반영하고, 분석결과를 토대로 자가를 소유하는데 자산제약과 소득제약 중 실제로 더 제약이 되는 요인을 알아보고자 한다[1].

이러한 연구목적에 따라 본 연구는 크게 4개의 장으로 나뉘며, 다음과 같이 구성되어있다. 제II장에서는 이론적 배경과 함께 주택점유형태를 선택하는데 있어 자가 소유가 가져오는 개인적 · 사회적 편익에 대해 이론 및 문헌조사를 통해 검토한 후 국내외 자가 소유 정책에 대해 살펴볼 것이다. 또한 선행연구 분석을 통해 주택점유형태 결정에 미치는 영향과 소득계층별 제약요인에 대해 이론적으로 살펴볼 것이다. 제III장에서는 국토교통부의 2006년, 2010년, 2014년의 주거실태조사 자료를 이용하여 로짓 모형(logit model) 등을 활용해 자가 소유자의 특성을 분석하여 자가 소유를 결정하는 요인을 살펴보고, 자가 소유의 제약요인을 소득계층별로 분석할 것이다. 제IV장에서는 분석결과를 통해 정책적 함의를 이끌어내고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 자가 소유에 관한 이론 및 선행연구

가구가 자가에 거주할 것인지 임차주택에 거주할 것인지에 대한 선택은 경제적 조건에 의해 결정된다. 가구가 자가에 거주하기 위해서는 자기자본의 기회비용, 차입금의 이자비용, 각종 세금 등의 비용이 발생되며 해당 비용에 가격상승에 따른 자본이득을 차감한 금액이 자가 거주 비용이 될 것이다. 또한 임차주택의 거주 비용은 임대료가 될 것이다. 가구는 자가에 거주하는 비용이 임차 비용보다 크다면 임차주택을 선택할 것이고, 반대로 자가에 거주하는 비용보다 임차 비용이 크다면 자가를 선택할 것이다. 이러한 자가 거주 비용과 임차 비용 간의 선택에 있어서 해당 의사결정에는 경제적 조건 이외에도 각 가구가 처한 인구학적 특성이나 가구원들의 개인적 특성이 영향을 미친다.

Turner and Yang(2006)에 따르면 자가 소유(homeownership) 결정은 경제적 변수(장래 및 현재 수입, 기존 자산의 수준, 자가와 임대의 비용 비교), 인구학적 변수(연령, 성(性), 혼인상태, 가구형태, 인종), 금융 변수(모기지 이자율, LTV 수준), 해당지역 주택시장 변수(입지, 거래비용, 해당지역의 주택가격 변화)의 네 가지로 설명되어 왔으며 최근 주택가격 및 기대수익이 매우 중요한 요인이 되었다. 자가 거주 비용이 임차 비용보다 크더라도 자가가 갖고 있는 개인적 편익이 존재하기 때문에 자가를 선택할 수 있으며 자가 소유가 개인의 편익에 미치는 영향에 관해서는 여러 선행연구가 있어왔다. Galster(1987), Rossi and Weber(1996) 등은 자가 소유가 주택소유의 꿈을 이룬데 대한 만족감이나 주택이나 정원을 가꾸는 것으로 얻게 되는 개인의 만족감을 높인다고 보았으며, Clark(1997), Rohe and Stegman(1994) 등은 자가 소유가 소유자의 정신적 건강을 가져다준다고 보았다. 또한

1) 본 연구는 이용만(2010) 연구의 후속 연구 성격을 갖고 있다. 본 연구에서는 이용만(2010)의 연구를 수정 보완한 것이기 하나, 이용만(2010)에서 충분히 논의되지 못했던 '자산제약과 소득제약 중 어느 쪽이 더 큰 영향을 미치는가'를 주로 분석하고, 차입제약이 시간에 따라 어떻게 변하고 있는지를 검토하고자 한다.

Di, Belsky, and Liu(2007)은 시계열자료를 이용하여 명목주택가격의 장기적인 상승과 주택구입자금을 위한 저축 및 주택담보대출의 원리금 상환 등을 위해 자가 소유자는 임차인 가구에 비해 축적된 자산이 높다는 주장을 실증적으로 보여주었다.

이러한 여러 가지 요인이 영향을 미침에도 불구하고 자가 소유에는 여러 제약요인이 존재하며, 특히 주택금융 제약조건의 변화에 따라 주택수요 및 주택점유형태 결정에 미치는 영향에 관한 연구는 국내·외에서 다양하게 이루어져왔다. Linneman and Wachter(1989)는 미국의 장기주택저당대출에 대한 대출제약조건을 초기주택구입자금에 대한 자산제약조건과 대출자금상환에 대한 소득제약조건으로 구체적으로 상정하고 두 제약조건이 주택을 소유하는 데 미치는 영향을 분석하였다. Linneman et al.(1997)은 Linneman and Wachter(1989)의 연구를 기초하여 미국의 장기저당대출 제약조건들이 주택소유비율에 미치는 영향을 분석하는 한편 주택점유형태가 임차에서 소유로 변화함에 있어 대출제약의 변화와 저당대출이자율이 미국 전체의 주택소유비율에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과 가구의 주택점유형태 결정과 주택소유비율에 자산제약조건이 소득제약조건보다 더 큰 영향을 미치며 자산제약조건이 주택소유비율에 미치는 영향은 비선형적이라는 것을 확인하였고, Bourassa(1995)는 차입제약식을 이용하여 실증 분석한 바 있다. Quercia et al.(2003)은 1995년의 AHS(American Housing Survey)를 이용하여 과거의 대출제약조건이 젊은층과 저소득층, 소수인종의 주택소유에 커다란 장애요인이었으며 1990년대 후반부터 제약조건 완화에 따라 청년가구의 경우 주택 소유 확률이 27.1% 증가, 흑인가구의 경우 주택 소유 확률이 21% 증가, 중심도시 거주가구의 경우 주택 소유 확률이 15% 증가할 수 있음을 밝혀 대출제약조건의 변화에 따른 계층별 효과에 대해 연구한 바 있다.

국내에서도 이러한 제약요인에 대한 여러 연구가 진행되어왔다. 최막중 외(2002)는 '1996년 가구소비실태조사' 자료를 이용하여 개별 가구의 주택소비 규모와 주택점유형태를 추정하는데 일반적인 주택수요 결정요인인 주택가격(사용자비용 및 자가 주택과 전세주택의 상대가격), 항상소득 및 기타 가구·지역 특성 변수와 함께 주택금융 제약변수를 추가하여 주택금융제약이 주택수요규모와 점유형태 선택에 미치는 영향을 실증적으로 분석했다. 분석방법으로 주택수요함수는 최소자승법(OLS)을 이용하였고 주택점유형태 선택분석은 이항로짓모형을 사용하였다. 분석 결과 주어진 금융제약조건에서 구입 가능한 주택가격과 제약이 완화되었을 경우 구입 가능한 주택가격의 비율이 높을수록, 가구의 구입주택 규모가 감소하고 자가 소유 확률이 낮아진다는 것을 확인하였으며, 주택가격 대비 융자금비율이 확대되면서 자가 소유 확률 및 구입주택의 규모가 증가할 것이라 예측해 주택금융제약이 우리나가 가구의 주택수요를 제한하는 요인으로 작용하였음을 확인하였다. 주택금융제약 중에서도 총부채상환비율(DTI) 규제의 영향에 대한 연구는 많이 있으며, 신상영·이성원(2007)은 DTI 규제 도입과 대출 금리 상승이 아파트 구입자의 부담능력에 어떠한 영향을 미치는 가를 소득계층별로 분석하고 평형별·지역별 영향을 분석한 결과, DTI 규제가 주택구입가능금액을 낮추어 구입능력을 떨어뜨리는 효과가 있음이 분명하지만 30% 규제수준까지 강화되기 이전까지는 주택구입에 큰 제약요인으로 작용하지는 않는다는 것을 확인하였다. 이소영·정의철(2010)은 국민은행의 '2008년도 주택금융수요실태조사' 자료를 이용하여 총부채상환비율규제가 주택점유형태에 미치는 영향을 프로빗 모형으로 분석하였으며, 분석결과 가구가 주택점유형태를 결정할 때 소득, 상대주거비용, 소득제약, 자산제약에 많은 영향을 받는 것으로 나타났다. 또한 모의실험을 통해 총부채상환비율에 대한 규제가 강화될수록 점유형태가 소유에서 임차로 변하는 확률이 증가하는 것을 확인하였으며 점유형태 변화가 일어난 가구의 소득수준별, 주택규모별 분포를 분석한 결과 가구의 소득수준이 낮을수록, 주택규모가 작을수록 총부채상환비율 규제의 영향을 더 많이 받는 것으로 분석하였다. 주택담보대출비율(LTV)과 비교하여 고성수·윤여선(2008)은 국민은행의 '2005년도 주택금융실태조사' 자료를 통해 추정한 최적주택소비규모를 기준으로 소득계층별로 주택금융규제의 영향을 분석한 결과, LTV 규제와 비교할 때 DTI 규제의 강화는 제약가구수를 2배 이상 확대시켜 주택수요 감축을 위한 정책수단으로 효과가 큰 것으로 나타났다. 하지만 소득계층별로 확대하는 경우 DTI 강화에 따른 주택수요 감소가 대부분 하위 소득계층으로부터 발생하고 있음을 확인한 바 있다.

2. 국내·외 자가 소유 정책

가구의 주택점유형태에 대한 판단에는 여러 가지 요인이 고려되며 이러한 결정은 개인의 편익 뿐 아니라 사회 전체에 편익을 주기도 한다. 가구의 주택점유형태 중 자가 소유가 임차에 비해 사회에 여러 가지 편익을 제공한다는 점에 대해서는 여러 선행연구가 있으며, 이러한 사회적 편익을 고려하여 정부는 자가 소유 지향적인 정책적 기조를 가지고 자가 소유 촉진 정책을 추진하게 된다. 자가 소유가 사회에 편익을 주는 이유에 대해서 DiPasquale and Glaeser(1999)은 자가 소유자의 투자동인(investment incentives) 때문이라고 보았다. 일반적으로 주택이나 주변 환경의 개선에 투자를 하게 될 경우 그 결과는 주택소유자에게 귀착되므로 임차가구는 투자를 할 동인이 없는 반면, 자가 소유자는 투자를 할 동인이 있다. 따라서 자가 소유자가 주택과 주변 환경의 개선에 더 노력을 하게 되며 이는 결과적으로 지역사회에 편익을 가져다주게 된다는 것이다. Rohe, Stewart(1996)는 자가 소유자는 상대적으로 이동을 자주 하지 않기 때문에, 지역에 자가 소유자가 많으면 지역사회의 안정성이 높아지게 되어 사회적 편익을 가져온다고 하였다. 이처럼 자가 소유는 자가 소유가구의 개인적 만족감 뿐 아니라 정신적 육체적 건강의 증진 및 자산축적에도 영향을 주며, 결과적으로 지역사회의 환경개선과 안정성 등 사회적 편익을 가져다준다. 미국의 경우 오래전부터 자가 소유의 사회적 편익을 인식하고 적극적으로 자가 소유를 추진해왔으며, 서유럽 국가들도 최근에는 자가 소유가 갖고 있는 사회적 편익에 주목하여 자가 소유를 촉진하는 정책을 펼치고 있다.

1) 외국의 자가 소유 정책

각 국가별로 자가 부문의 성장과 발달에는 여러 원인들이 있으나 공통적으로 자가에 대한 높은 선호도, 인구·가구 구조의 변화, 사회·경제적 발전에 따른 결과라고 볼 수 있다. 특히 주택 구입 시 대출 자격 요건 완화, 모기지 상환 조건의 다양화, 대출 지원 확대 등의 금융지원정책이 자가 수요 증가로 이어질 수 있었다고 볼 수 있으며, 인구·가구 구조의 변화에 있어 인구 고령화 효과만으로도 자가 부문은 자연적으로 성장했다고 분석하기도 하였다(André, 2010)

영국의 경우, 저소득층의 자가 소유를 촉진하기 위한 대표적인 정책 중 하나는 1979년에 도입된 공공임대주택에 5년 이상 거주한 경험이 있거나 거주하고 있는 가구에게 저가로 불하하는 'Right to Buy' 정책이다. 또한 'HomeBuy' 등 지분소유권제도(Shared ownership schemes) 및 분납형주택제도(Shared equity schemes)를 통해 사회주택의 임차인과 생애최초 주택구입자들이 집을 소유할 수 있도록 지원해주는 정책을 시행하고 있다. 프랑스의 경우, 생애최초주택구입자를 대상으로 주택가격의 20%에 대해 무이자 주택저당대출을 지원하는 정책인 PTZ(Prêt à taux zéro)프로그램이 있어 주택소유를 촉진하는 정책을 시행하고 있다. 호주의 경우 2000년에 '생애최초 주택 구입자 보조금(FHOG; First Home Owners Grant)'이 도입되어 생애최초 주택구입자에게 7,000달러를 1회에 한해 지급하는 정책이 실시되었으며, 기존 소유자보다는 생애 최초 주택 구입자에게 초점을 맞춘 정책으로 2008년도에는 보조금이 1만 4천 달러로 증액되었다. 미국의 경우, 주택구입 시 주택저당대출의 이자를 소득에서 공제해주고 자본이득에 대해 일정수준까지는 면세조치를 취해준다. 또한 소수인종이나 저소득가구의 자가 소유를 촉진하기 위해 지방정부에서 보조금을 지원하는 HOME(Home Investment Partnership Program)등의 정책이나, 저소득 생애최초주택구입자에게 주택구입자금을 지원하는 프로그램 등 자가 주택 구입자에게 금융제약을 완화해주는 방법을 주로 사용하고 있다. 외국의 자가 소유 정책과 관련된 프로그램 및 제도를 살펴본 결과, 대체로 정부가 재정지원 및 금융제약을 완화하는 정책을 시행하여 저리의 자금으로 주택구입이 가능하도록 지원하는 것을 볼 수 있다.

2) 국내의 자가 소유 정책

우리나라의 자가 소유 지원 정책은 주택구입 이전 단계와 주택구입 단계, 주택보유 단계와 주택매각 단계로 나누어 볼 수 있으며, 각 단계별로 조세 지원, 금융 지원, 주택공급 등의 방법으로 지원하고 있다. 주택 구입 이전 단계에서는 조세지원정책이 주를 이루고 있으며 주택청약종합저축의 경우 불입액 40%에 대해 소득공제를 받을 수 있다. 주택 구입 단계에서는 취득세 감면 등의 조세지원정책과 저금리 혹은 고정금리의 주택구입 자금 대출을 제공하는 금융지원정책, 그리고 정부가 직접 주택을 공급하는 주택공급 지원정책으로 나뉜다. 조세지원으로 전용면적 40㎡ 이하의 주택에 대한 취득세 감면혜택이 있으며, 금융지원의 하나인 보금자리론[2]은 한국주택금융공사의 출범으로 도입된 서민 주택 구입 자금 지원 정책으로 장기 분할 상환 구조의 최초의 한국형 모기지 제도라는 데에 의의가 있다. 내집마련 디딤돌대출[3]은 국민주택기금을 활용하여 무주택가구의 주택구입을 지원하기 위한 주택금융상품으로, 소득수준 및 대출기간별 차등적용의 저금리를 제공하며, 주거안정주택구입자금[4]은 대출이 과도한 주택 또는 현재 거주 중인 임차주택 구입자금을 저금리로 제공한다. 또한 주택공급지원으로 대학생 · 신혼부부 · 사회초년생 등을 위한 공공임대주택인 행복주택[5]과 중산층을 위한 뉴스테이(New Stay)정책[6]이 있다. 주택보유 단계에서는 소득공제 등의 조세지원이 주를 이루며, 주택구입자금 대출 시 주택담보대출의 이자상환액에 대한 소득공제를 받을 수 있다. 주택 매각 단계에서도 조세지원이 주를 이루며, 1가구 1주택 소유자에 대해 2년 이상 보유 시 양도소득세[7]를 비과세해주고 있다. 우리나라 자가 소유 지원 정책을 살펴본 결과 가장 큰 문제점은 자가 소유 지원 정책이 체계화되어있지 않다는 것이다. 자가 소유가 촉진되기 위해서는 단계별로 주택 구입 이전 단계, 주택 구입 단계, 주택 보유 단계, 주택 매각 단계별로 조세 지원, 금융 지원, 주택 공급 등이 체계적으로 연결되어있어야 하는데 정책 수단들이 하나의 큰 틀 아래 묶여있지 않고 각기 나열되어있는 수준이다. 또한 신규수요만을 지원하는데 초점을 두고 기존 주택의 소유자들이 자가를 계속 유지할 수 있는 제도가 부족하다는 점 등 전체적인 종합 프로그램이 없다는 것은 그동안의 자가 소유 지원 정책이 정부의 공식적인 아젠다로 채택된 적이 없기 때문으로 보인다. 따라서 자가 소유의 장점과 편익, 자가 소유의 결정요인과 제약요인에 대한 연구를 통해 체계적인 자가 소유 지원 정책이 필요할 것으로 보여진다.

Ⅲ. 자가 소유 결정요인과 제약요인

1. 자가 소유 결정요인 분석을 위한 연구모형

가구의 점유유형 선택은 가구의 개인적 특성 및 자가 소유에 따른 비용과 임차에 따른 비용에 따라 결정된다.

2) 한국주택금융공사가(2004년 3월 설립) 10~30년간 대출 원리금을 나눠 갚도록 설계한 장기주택담보대출 상품으로, 대출실행일부터 만기까지 무주택자 또는 1주택자(구입용도에 한해 일시적 2주택 허용하며, 기존 주택은 대출실행일로부터 3년 이내 처분조건)에게 주택담보가치의 최대 70%까지 안정적인 고정금리를 제공하는 상품이다.

3) 국민주택기금을 활용하여 무주택가구의 주택구입을 지원하기 위한 주택금융상품으로, 부부합산 소득 연간 6천만원이하(생애최초주택구입자는 연간 7천만원 이하)에서 소득수준 및 대출기간별 차등적용의 저금리 대출상품이다.

4) 부부합산 소득이 연간 6천만원 이하이고, 세대주와 세대원 전원이 무주택자인 경우 대출 가능하며 만 45세 이하인 자만 가능하다.

5) 대학생 · 신혼부부 · 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 공공임대주택으로 저렴한 임대료를 제공하며, 2017년까지 총 14만호가 공급될 계획이다.

6) 중산층을 위한 주택정책으로 임차인이 희망할 시 8년동안 적정 임대료를 제공하고 세제혜택 및 토털주거서비스를 제공하는 기업형 임대주택이다.

7) 1가구 1주택 소유자에 한해 2년 이상 보유 시 양도소득세 비과세를 비과세(주택의 양도당시금액이 고가주택에 해당하는 9억원을 초과하는 경우 과세)해준다.

많은 선행연구들에서 점유유형별 비용과 가구의 개인적 특성을 설명변수로 한 주택선택모형을 분석하였으며, 본 연구에서도 이러한 주택선택모형에 기초하여 분석하고자 한다. 특히 소득계층별로 자가 소유 결정요인에 차이가 있는지 살펴보고, 그 제약 원인에 대해 분석하고자 한다. 제약요인으로는 소득제약과 함께 자산제약 요건도 클 것이라 예상하여 이를 모형에 반영하여 자가 소유 결정요인을 분석하고 추정결과를 이용하여 자가 소유 제약요인을 소득계층별로 살펴보았다. 모형 추정에 필요한 자료는 4년 단위로 하여 국토교통부 주거실태조사 2006년도, 2010년도, 2014년도 자료를 이용하여 분석하였다. 지역은 서울시에 한정하였다.

본 연구에서 사용할 모형은 자가와 임차의 두 가지 선택 대안을 가지는 이항선택모형이다. 예를 들어 주택의 점유유형이 자가 소유와 임차로 되어있다고 할 때, 종속변수가 자가 소유이면 1, 임차이면 0으로 되어있는 모형이다. 자가 소유를 선택하면 Y=1, 임차를 선택하면 Y=0이라 할 때, Y=1일 확률이 가계의 특성인 $W(w_1, w_2, \cdots)$와 이의 계수 $a(a_1, a_2, \cdots)$에 의존한다고 하면, i라는 가계가 각각의 대안을 선택할 확률은 다음의 〈식 1〉과 같이 표현할 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{Prob}(Y_i=1 \mid W_i'a) &= P_{i1} = F(W_i'a) \\ \text{Prob}(Y_i=0 \mid W_i'a) &= P_{i0} = 1-F(W_i'a) \end{aligned} \qquad \langle \text{식 } 1 \rangle$$

여기서 $F(W_i'a)$는 확률밀도함수인데 이항로짓모형은 $F(W_i'a)$가 다음과 같은 로지스틱 함수를 따른다고 가정한다.

$$\begin{aligned} \text{Prob}(Y_i=1 \mid W_i'a) &= P_{i1} = \frac{\exp(W_i'\alpha)}{1+\exp(W_i'\alpha)} = \frac{1}{1+\exp(-W_i'\alpha)} \\ \text{Prob}(Y_i=0 \mid W_i'a) &= P_{i0} = 1-\frac{\exp(W_i'\alpha)}{1+\exp(W_i'\alpha)} = \frac{\exp(W_i'\alpha)}{1+\exp(-W_i'\alpha)} \end{aligned} \qquad \langle \text{식 } 2 \rangle$$

위 식의 두 가지 선택대안의 확률함수는 다음의 〈식 3〉과 같이 변형할 수 있다.

$$\log\left(\frac{P_{i1}}{P_{i0}}\right) = \log\{\exp(W_i'a)\} = W_i'a \qquad \langle \text{식 } 3 \rangle$$

자가 소유를 할 것인가 임차를 할 것인가를 결정하는 주택점유형태 선택에는 반복적인 관찰이 불가능하므로 최우추정법(Maximum Likelihood Method)을 사용한다. 모형에 사용된 변수로는 가구특성의 경우, 가구주 성별과 연령, 결혼여부[8], 가구원수 등을 사용하였으며, 선행연구에서 주로 사용된 변수인 임대료 대비 주택비용(주택보유의 상대비용), 항상소득(permanent income), 그 외에 임시소득(temporary income)도 영향을 미친다는 주장이 있어 변수로 사용하였다.

1) 소득 및 자산추정

점유유형 선택모형에서 설명변수로 들어가는 가구 소득은 가구특성변수들과 독립적일 수 없다. 또한 가구 소

8) 2014년도 주거실태조사에서는 결혼여부에 대한 항목이 없어 2014년에서는 해당변수를 제외하였다.

득은 항상소득과 임시소득으로 구성되어 있는데 주택과 같은 내구재의 소비에 영향을 미치는 소득은 항상소득이라는 것이 그동안의 연구결과이므로 대부분의 점유유형 선택모형들은 각 가구의 항상소득을 추정한 후 해당 항상소득을 설명변수로 사용하는 방법을 사용해왔다. 본 연구에서도 각 가구의 항상소득을 추정한 후 추정된 항상소득을 설명변수로 사용하고자 한다.

항상소득 추정에 사용된 가구특성변수로는 가구주 성별, 가구주 연령, 가구원수, 가구주의 교육수준, 가구주의 근무형태를 사용하였다. 또한 선행 연구에 따르면 동일한 특성을 갖고 있는 가구라 하더라도 주택의 소유여부에 따라 소득수준이 차이가 날 수 있다는 결과가 있어 본 연구에서는 자가 소유 여부를 나타내는 더미변수를 포함한 〈모형 1〉과 포함하지 않은 〈모형 2〉으로 나누어 추정하였다. 추정에 사용된 가구특성변수는 다음과 같다. Male(남성=1)은 가구주의 성별을 나타내는 변수로, 가구주가 남성일 경우 항상소득이 상대적으로 높을 것으로 예상하였다. Age는 가구주의 나이를 나타내는 변수로, 가구주의 나이가 많을수록 항상소득이 높아질 것으로 예상하였으며, 가구주의 은퇴 이후에는 항상소득이 하락할 것이라 예상하므로 가구주의 나이를 자승한 변수도 포함시켰다. Num는 가구원수를 나타내는 변수로, 가구원수가 많을 경우 가구 내에 경제활동을 하는 가구원이 많을 가능성이 높기 때문에 항상소득이 높을 것이라 예상하였다. Edu는 가구주의 교육수준을 나타내는 변수로, 학력[9]이 높을수록 항상소득이 높을 것으로 예상하였으며 중학교 졸업 이하 학력을 기준학력으로 삼았다. Job은 가구주의 근무형태를 나타내는 변수로, 가구주의 근무형태가 상용근로자(Reg_job)나 고용주 및 자영자(Own_job)인 경우가 항상소득이 높을 것이라 예상하였다. 기준이 되는 가구주 근무형태는 무직자이다. Own(자가 소유=1)는 자가 소유 여부를 나타내는 더미변수로, 자가를 소유하고 있는 가구가 그렇지 않은 경우보다 상대적으로 항상소득이 높을 것이라 예상하였다. 소득 및 자산추정에 사용된 변수는 〈표 1〉에서 정리되었다.

항상소득 추정을 위한 연구모형에서 종속변수(가구소득, Y)와 독립변수들 간의 관계는 다음과 같이 선형모형을 가정하였다. α, β, γ, δ 는 각 독립변수의 계수이며, 항상소득 추정모형에서 종속변수인 가구소득은 0 이상의 값을 갖기 때문에 토빗(Tobit)모형으로 추정하였다.

〈모형 1〉

$$Y_i = \alpha + \beta_1 Male_i + \beta_2 Age_i + \beta_3 Age_i^2 + \beta_4 Num_i + \sum_{j=1}^{n} \gamma_j Edu_{ji} + \sum_{k=1}^{3} \delta_k Job_{ki} + u_i \sqrt{\ }$$

〈모형 2〉

$$Y_i = \alpha + \beta_1 Male_i + \beta_2 Age_i + \beta_3 Age_i^2 + \beta_4 Num_i + \sum_{j=1}^{n} \gamma_j Edu_{ji} + \sum_{k=1}^{3} \delta_k Job_{ki} + \tau Own_{i} + u_i$$

- 2006년도의 경우 j=1,2,3,4, 2010년과 2014년도의 경우 j=1,2.

가구가 갖고 있는 순자산(자산-부채)에 대한 추정은 가구소득에 대한 추정과 동일한 방법을 사용하였으며, 주택보유여부에 따라 순자산에 차이가 있을 것이므로 주택보유여부를 나타내는 더미변수(Own)와 가구소득(Income)을 설명변수에 포함시켰다. 종속변수인 순자산은 '-' 값을 갖기도 하므로 단순 OLS방법으로 모형을 추정하였다.

9) 2006년 주거실태조사에서는 가구주의 학력이 고등학교 졸업일 경우 Edu1, 전문대학 졸업일 경우 Edu2, 대학교 졸업일 경우 Edu3, 대학원 이상 졸업일 경우 Edu4로 구분하였으며, 2010년과 2014년 주거실태조사에서는 가구주의 학력을 고등학교 졸업일 경우 Edu1, 대학 졸업 이상일 경우 Edu2로 구분하였다. 중학교 졸업 이하 학력을 기준 학력으로 삼았다.

〈표 1〉 소득 및 자산추정에 사용된 변수

변 수	내 용
가구주 성별(Male) (남성=1)	· 가구주의 성이 남성일 경우 항상 소득이 상대적으로 높을 것으로 예상
가구주 나이(Age)	· 가구주의 나이가 많을수록 항상 소득이 높아질 것으로 예상 · 가구주의 은퇴 이후에는 항상 소득이 하락할 것이라 예상하므로 가구주의 나이를 자승한 변수도 포함
가구원수(Num)	· 가구원수가 많을 경우 가구 내에 경제활동을 하는 가구원이 많을 가능성이 높기 때문에 항상 소득이 높을 것이라 예상
가구주의 교육수준(Edu)	· 학력이 높을수록 항상 소득이 높을 것으로 예상
가구주의 근무형태(Job)	· 가구주의 근무형태가 무직자보다 상용근로자(Reg_job)나 고용주 및 자영자(Own_job)인 경우가 항상 소득이 높을 것이라 예상
자가소유여부(Own) (자가 소유=1)	· 자가를 소유하고 있는 가구가 그렇지 않은 경우보다 상대적으로 항상 소득이 높을 것이라 예상

2) 주택가격 및 임대료 추정

본 연구에서 사용한 '주거실태조사'에서는 자가 소유자의 경우 본인이 거주하는 주택에 대한 가격과, 임차인의 경우 본인이 거주하는 주택에 대한 임차가격만 조사되어있으므로, 자가 소유자의 임대료에 대한 정보와 임차인의 주택가격에 대한 정보가 없다. 따라서 본 연구에서는 헤도닉가격모형(hedonic price model)을 이용하여 주택가격과 임대료를 추정하고자 한다. 주택가격의 경우, 자가 소유자의 주택만을 대상으로 헤도닉가격모형을 추정한 후, 해당 모형을 이용하여 전체 주택의 가격 추정치를 구하였으며, 임대료의 경우 임차인의 주택만을 대상으로 헤도닉가격모형을 추정한 후, 해당 모형을 이용하여 전체 주택의 임대료 추정치를 구하였다.

주택가격 추정을 위한 헤도닉가격모형의 경우, 종속변수는 주택가격에 자연로그를 취한 값(Log(PRICE))으로 하였으며, 독립변수는 '주거실태조사'에서 얻을 수 있는 주택특성정보를 최대한 이용하였으나 주택특성정보가 매우 제한적이어서 주택가격을 정확하게 추정하는 것은 불가능하였다. 본 연구에서 사용한 독립변수로는 주택의 면적, 지하여부를 나타내는 더미변수, 주차공간 존재여부를 나타내는 더미변수[10], 전망[11], 주거환경의 만족도를 나타내는 더미변수, 주택의 종류, 각 구별 평균가격에 로그를 취한 값 등을 사용하였다. 추정에 사용된 가구특성변수는 다음과 같다. Log(SIZE)는 주택의 규모를 나타내는 변수로, 주택의 전용면적에 자연로그를 취한 값을 사용하였으며, 주택의 규모에 따라 주택가격이 증가할 것을 예상하였다. UNDER는 지하를 나타내는 더미변수로, 지상을 제외한 지하, 반지하, 옥탑방 등은 지하로 간주하였으며 '-' 부호를 예상하였다. 아파트의 경우 이런 유형의 주택이 존재하지 않기 때문에 아파트를 제외한 주택에서만 이 변수가 적용되도록 하였다. PARKINGLOT은 주차공간 존재여부를 나타내는 더미변수로, 아파트의 경우 주차장이 있다고 고려하여 아파트를 제외한 주택에서만 이 변수가 적용되도록 하였다. VIEW는 전망을 나타내는 변수로, 좋은 전망을 갖고 있을 경우 주택가격에 긍정적인 영향을 미칠 것이므로 '+' 부호를 예상하였으며, 아파트와 비아파트로 나누어 추정하였다. ENV는 주거환경의 만족도를 나타내는 더미변수로, 주거환경 전반에 대해 만족하면 1, 불만족하면 0의 값을 나타낸다. 아파트와 비 아파트 간에 차이가 있을 것이라 예상되어 나누어 추정하였으며 예상되는 부호는 '+'이다. S_HOUSE는 단독주택을 나타내는 더미변수로, S_HOUSE1은 일반단독주택, S_HOUSE2는 다가구주택, S_HOUSE3은 영업겸용 단독주택을 나타내며, 아파트를 기준으로 상대적으로 주택가격이 낮을 것이라 예상하여 '-' 부호를 예상하였다. M_HOUSE는 연립주택 및 다세대주택을 나타내는 더미변수로, M_HOUSE1은 연립주택, M_HOUSE2는 다세대주택을 나타내며 아파트를 기준으로 상대적으로 주택가격이 낮을 것이라 예상하여 '-' 부호를 예상하였다. 본 연구는 서울시를 분

10) 2014년의 경우 주차공간존재여부를 나타내는 항목은 조사항목에 없으므로 변수에서 제외하였다.
11) 2010년, 2014년의 경우 전망에 관한 항목은 조사항목에 없으므로 변수에서 제외하였다.

석대상으로 삼았지만 서울시 내에서도 주택가격은 지역별로 큰 차이를 보인다. 따라서 지역 간 특성을 보여주는 변수가 필요하므로 서울시 내의 각 구별 주택가격 중위값에 자연로그를 취한 값인 Log(PRICE_GU)값을 구하여 변수로 사용하였다.

임대료에 대한 추정은 주택가격에 대한 추정과 동일한 방법으로 헤도닉가격모형으로 추정하였다. 임대료 추정을 위한 헤도닉가격모형의 경우, 종속변수는 임대료에 자연로그를 취한 값(Log(RENT))으로 하였으며, 전세나 보증금부 월세의 경우 전세금이나 보증금을 월세로 환원하여 임대료를 구하였다. 독립변수는 주택가격 추정 시 사용한 헤도닉가격모형과 동일한 변수를 사용하였으며, 주택가격 추정 시와 마찬가지로 지역 간 특성을 보여주는 변수로 서울시 내의 각 구별 임대료 중위값에 자연로그를 취한 값을 변수로 사용하였다. 주택가격 및 임대료 추정에 사용된 변수는 〈표 2〉에서 정리하였다.

〈표 2〉 주택가격 및 임대료 추정에 사용된 변수

변 수	내 용
주택의 규모(Log(SIZE))	· 주택의 전용면적에 자연로그를 취한 값으로, 주택의 규모에 따라 주택가격이 증가할 것을 예상
지하(UNDER)	· 지하를 나타내는 더미변수로, 지상을 제외한 지하, 반지하, 옥탑방 등은 지하로 간주하였으며 아파트를 제외한 주택에서만 변수 적용
주차공간(PARKINGLOT)	· 주차 공간 여부를 나타내는 더미변수로, 아파트의 경우 주차장이 있다고 고려하여 아파트를 제외한 주택에서만 변수 적용
전망(VIEW)	· 전망을 나타내는 변수로, 좋은 전망을 갖고 있을 경우 주택가격에 긍정적인 영향을 미칠 것이므로 '+' 부호를 예상(아파트와 비아파트로 나누어 추정)
주거환경의 만족도(ENV)	· 주거환경의 만족도를 나타내는 더미변수로, 주거환경 전반에 대해 만족하면 1, 불만족하면 0의 값을 나타내며 예상되는 부호는 '+' (아파트와 비 아파트로 나누어 추정)
단독주택(S_HOUSE)	· 단독주택을 나타내는 더미변수로, S_HOUSE1은 일반단독주택, S_HOUSE2는 다가구주택, S_HOUSE3은 영업겸용 단독주택. 아파트를 기준으로 상대적으로 주택가격이 낮을 것이라 예상하여 '-' 부호를 예상
연립 및 다세대(M_HOUSE)	· 연립주택 및 다세대주택을 나타내는 더미변수로, M_HOUSE1은 연립주택, M_HOUSE2는 다세대주택. 아파트를 기준으로 상대적으로 주택가격이 낮을 것이라 예상하여 '-' 부호를 예상
Log(PRICE_GU)	· 서울시 내의 각 구별 주택가격 중위값에 자연로그를 취한 값

3) 자가 소유 비용과 임차비용

자가 소유에 따른 비용으로는 주택구입자금 중 자기자본의 기회비용과 주택구입담보대출의 이자비용, 재산세, 유지관리 및 감가상각비 등이 있다. 주택구입담보대출의 이자는 일정한 조건 하에 소득공제가 되기 때문에 실제 이자비용은 '(1-소득세율)×이자율'이 된다. 재산세는 소득공제가 되지 않기 때문에 재산세 전체를 주택보유에 따른 비용으로 계산한다. 자가 소유 비용은 다음의 〈식 4〉에 정리한다.

$$Cost_{own} = [(1-\theta)r_o + \theta r_m(1-t_i) + t_p + \delta - s]P \qquad \langle 식\ 4 \rangle$$

θ : LTV 비율, r_o : 자기자본의 기회비용비율, r_m : 주택구입자금대출의 이자율

t_i : 소득세율, t_p : 재산세율, δ : 유지관리 및 감가상각비의 비율, s : 주택가격의 기대상승률

여기서 LTV 비율은 정부의 규제를 감안하여 60%[12]로 계산하였다. 전월세전환율과 주택구입자금대출의 이자율은 각 연도별로 적용하여 계산하였다. 소득세율은 매년 과세소득 수준에 따라 달라지므로 각 연도별 소득세

12) LTV와 DTI 비율에 따른 차이점이 있는지 확인하기 위해 LTV 비율 40%와 DTI 50%의 경우도 분석했으나, 분석결과가 크게 다르지 않아 생략하였다.

율[13]로 계산하였다. 이 때 가구소득은 앞에서 구한 가구소득의 추정치를 사용하였다. 재산세는 공시가격을 기준으로 하여 각 구간별로 세율이 달라진다. 본 연구에서는 공시가격이 시장가격의 90%정도 반영한다는 가정 하여 추정한 주택가격에 0.9를 곱하여 나온 가격을 기준으로 재산세를 구한 뒤, 이를 역산하여 실제 재산세율을 가구별로 구하였다.[14] 유지보수 및 감가상각비용의 비율은 선행연구에서 연 0.25%를 사용하였는데, 본 연구에서는 감가상각비가 주로 주택의 건물부분에서 발생하며 주택가치 중에서 건물부분이 50%정도의 비중을 차지한다는 가정 하에 유지보수 및 감가상각비용의 비율을 연 0.125%로 가정하였다. 주택가격의 기대상승률은 서울지역의 종합주택가격지수를 기준으로 3년 연평균 증가율을 사용하였다. 주택가격은 앞에서 헤도닉가격모형으로 추정한 주택가격 추정치를 사용하였다.

임차에 따른 비용으로는 앞에서 헤도닉가격모형으로 추정한 임대료 추정치를 사용하였다. 임차비용 대비 자가보유비용은 비율이 아닌 차액을 변수로 사용하였다. 즉 자가 보유비용에서 임차비용을 뺀 금액을 자가보유의 상대비용으로 보았다.

4) 자산제약과 소득제약

가구가 주택을 구입하기 위해서는 주택구입자금의 일부를 자기자금으로 조달하여야한다. 해당 가구의 순자산이 부족하면 가구는 주택을 구입할 수 없게 되며 선행연구에서와 같이 이를 자산제약이라 정의한다. 자산 제약조건을 식으로 표현하면 다음의 〈식 5〉와 같다.

$$Gab_w = (1-\theta)\mathrm{P} - \mathrm{Net\ Asset} \qquad \langle 식\ 5 \rangle$$

Gab_w는 자기자금의 부족분을 나타내며, θ는 LTV 비율, P는 앞에서 헤도닉가격모형으로 추정한 가격추정치를 사용하였다. 순자산을 나타내는 Net Asset 역시 앞에서 구한 각 가구의 순자산 추정치를 사용하였다.

또한 가구는 소득의 일부분으로 주택구입자금대출의 원리금을 지급할 수 있어야 하며 선행연구에서와 같이 이를 소득제약이라 정의한다. 소득제약을 나타내는 식은 다음의 〈식 6〉과 같다.

$$Gab_i = \theta P \times \frac{r_m/12}{1-(\frac{1}{1+r_m/12})^{n\times 12}} - \tau \times Y \qquad \langle 식\ 6 \rangle$$

Gab_i는 주택구입자금대출의 원리금 지급액 부족분을 나타내며, 우측변의 첫 번째 항에서 뒤에 있는 부분은 저당상수로서 원리금 균등분할 저당대출에서 매월 지불해야하는 원리금 납입액을 계산할 때 사용하는 상수이다. n은 만기까지의 기간을 의미하며 20년을 기준으로 하였다. τ은 DTI 비율을 의미하며 40%로 계산하였으며, θ(LTV 비율)는 앞에서와 마찬가지로 60%로 계산하였다. 이자율[15]은 해당연도에 따라 달리 적용하였다. 주택가격은 헤

13) 2006년 소득세율은 1천만원 이하일 경우 8%, 1천만원 초과~4천만원 이하일 경우 17%, 4천만원 초과~8천만원 이하일 경우 26%, 8천만원 초과일 경우 35%를 부과한다. 2010년 소득세율은 1천 2백만원 이하일 경우 6%, 1천 2백만원 초과~4천 6백만원 이하일 경우 15%, 4천 6백만원 초과~8천 8백만원 이하일 경우 24%, 8천 8백만원 초과일 경우 35%를 부과한다. 2014년 소득세율은 1천 2백만원 이하일 경우 6%, 1천 2백만원 초과~4천 6백만원 이하일 경우 15%, 4천 6백만원 초과~8천 8백만원 이하일 경우 24%, 8천 8백만원 초과~3억 이하일 경우 35%, 3억 초과일 경우 38%를 부과한다.

14) 공시가격이 6천만원 이하일 경우 재산세율은 0.1%, 공시가격이 6천만원 초과~1억 5천원만원 이하일 경우 초과분에 대하여 연 0.15%, 공시가격이 1억 5천만원 초과~3억 이하일 경우 초과분에 대하여 0.25%, 공시가격이 3억원 초과일 경우 초과분에 대해 0.4%를 부과한다.

도닉가격모형으로 추정된 추정치를 사용하였으며, 가구소득은 앞에서 추정한 추정치를 사용하였다. Gab_w와 Gab_i는 상호 상충관계에 있다. LTV 비율을 높일 경우, Gab_w는 축소되겠지만 그 대신 원리금 지급액이 커져 Gab_i가 커질 수 있다. 반대로 LTV 비율을 낮출 경우, 원리금 지급액이 작아져 Gab_i가 축소되겠지만 그 대신 자기자본의 부담규모가 커져 Gab_w가 커질 수 있다.

Bourassa and Housil(2010)은 자산제약과 소득제약의 상충관계를 고려하여, 자산제약과 소득제약 중 큰 쪽을 기준으로 하는 차입제약(borrowing constraints)이라는 이름의 제약식을 모형에 반영하였다. 본 연구에서는 Bourassa and Housil(2010)의 차입제약을 모형에 반영하여 다음의 〈식 7〉과 같이 추정하였다.

$$\text{Gab}=\text{Max}(Gab_w,\ Gab_i) \qquad \text{〈식 7〉}$$

5) 자가보유 선택모형의 추정

자가보유 선택모형은, Cost-Rent(자가보유비용-임차비용), Gab(차입제약), Y-P(항상소득), Y-T(임시소득), 그리고 Male(가구주 성별), Married(가구주의 결혼여부), Age(가구주 나이)와 Age^2(가구주 나이의 자승), Num(가구원수)와 Num^2(가구원수의 자승) 등의 가구특성변수들을 설명변수로 하는 이항로짓모형이다. LTV 비율은 60%, DTI 비율은 40%로 적용하여 분석하였다.

〈모형 1〉은 Bourassa and Hoesil(2010)의 모형을 따른 것으로 자산제약과 소득제약을 통합하여 자산제약 혹은 소득제약 중 큰 쪽을 기준으로 자산제약이나 소득제약이 제약요인으로 작용할 때 자가 보유 확률에 영향을 주는지 알아보고자 하였다. 〈모형 2〉와 〈모형 3〉에서는 자산제약과 소득제약 중 실제로 더 영향을 주는 제약요인을 분석하기 위해 변수를 추가하여 분석하였다. 〈모형 2〉에서는 자산제약이 소득제약보다 같거나 큰 경우는 D_Gab$w$=1, 자산제약이 소득제약보다 작은 경우는 D_Gab$w$=0인 더미변수를 포함하였다. 〈모형 3〉에서는 자산제약이 있는 경우는 D_Gw=1, 자산제약이 없는 경우는 D_Gw=0, 소득제약이 있는 경우는 D_Gi=1, 소득제약이 없는 경우는 D_Gi=0인 더미변수를 포함하였으며 자산제약이 있으나 소득제약이 없는 경우, 자산제약이 없으나 소득제약이 있는 경우, 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우로 나누어 분석하였다.

〈표 3〉 자가 보유 선택모형의 추정에 사용된 변수

	더미 변수	모형 추정에 사용된 변수
모형 1		· Gab = Max(Gab_w, Gab_i)
모형 2	· D_Gab$w$ = 1 if Gab$w$(자산제약) ≧ Gab$i$(소득제약) · D_Gab$w$ = 0 if Gab$w$(자산제약) 〈 Gab$i$(소득제약)	· D_Gab$w$*Gab · (1-D_Gab$w$)*Gab
모형 3	· D_Gw = 1 if Gab$w$ ≧ 0 · D_Gw = 0 if Gab$w$ 〈 0 · D_Gi = 1 if Gab$i$ ≧ 0 · D_Gi = 0 if Gab$i$ 〈 0	· D_Gw*(1-D_Gi) · (1-D_Gw)*D_Gi · D_Gw*D_Gi

15) 이자율은 2006년의 경우 연 6%, 2010년의 경우 연 5%, 2014년의 경우 연 4%를 적용하였다.

2. 연구모형의 추정결과

1) 소득 및 자산추정

(1) 소득 추정

항상소득의 추정결과 첫째, 가구주가 남성임을 나타내는 Male의 추정계수는 2006년도를 제외한 2010년, 2014년에는 '+' 부호를 나타내어 예상되는 부호와 같았으나 통계적으로는 유의하지 않았다. 둘째, 가구주의 연령을 나타내는 Age와 Age^2의 추정계수는 각각 '+'와 '-' 의 부호를 나타냈으며 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 나이가 들수록 항상소득이 증가하다가 나이가 일정 수준을 넘어서면 감소한다는 것을 의미하는 것으로 예상과 같았다.[16] 셋째, 가구원수를 나타내는 Num의 추정계수는 '+' 부호를 나타냈으며, 통계적으로도 유의하여 가구원수가 증가할수록 항상소득은 높아진다는 것을 나타내었다. 넷째, 가구주의 교육수준을 나타내는 Edu의 추정계수는, 예상했던대로 교육수준이 높아질수록 항상소득이 증가하는 것을 나타내며 통계적으로도 대부분 유의한 것으로 나타났다. 다섯째, 가구주의 근무형태를 나타내는 Job의 추정계수는 무직자인 경우보다 상용근로자(Reg_job)나 고용주 및 자영자(Own_job)인 경우가 항상소득이 높은 것으로 나타났으며, 2010년과 2014년의 임시 · 일용근로자(Temp_job)의 경우를 제외하고는 통계적으로도 대부분 유의한 것으로 나타났다. 이는 기준 job인 무직자와의 차이가 없다는 것을 의미한다. 〈모형 2〉에 포함된 자가 소유여부를 나타내는 더미변수 Own의 경우, 모든 추정계수의 부호가 '+' 이고, 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 즉 동일한 특성을 가진 가구라 하더라도 자가를 소유하고 있는 가구의 항상소득이 2006년의 경우 월 45.7만원, 2010년의 경우 월 59.8만원, 2014년의 경우 월 47만원 더 높다는 것을 나타낸다. 이는 선행연구에서 밝힌 바와 같이 자가 소유자들은 주택구입자금의 원리금을 상환하기 위해 보다 적극적으로 소득증대를 위해 노력한다는 것을 예상할 수 있다.

〈모형 2〉의 경우 Log_Likehood값이 〈모형 1〉보다 큰 것으로 나타나, 모형이 개선되었음을 알 수 있다. 따라서 본 연구에서는 〈모형 2〉에 의해 추정된 값을 항상소득으로 보고 실제 가구소득과 추정된 소득과의 차이를 임시소득으로 가정하였다. 추정된 항상소득은 〈표 4〉에 정리하였다.

(2) 자산 추정

가구의 순자산에 대한 추정결과 첫째, 가구주가 남성일 때, 가구의 순자산은 대체로 증가하는 것으로 나타났고, 2010년의 경우 '-' 부호를 나타내 감소하는 것으로 나타났으나 통계적으로는 남성 가구주가 아닌 가구주와 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다. 둘째, 가구주의 연령을 나타내는 Age와 Age^2의 추정계수는 2010년을 제외하고는 각각 '+'와 '-'의 부호를 나타냈으며 이는 가구주의 연령이 많아질수록 가구자산이 높아지다가 일정수준 이상을 넘어서면 가구자산이 낮아지는 것을 의미하나 통계적으로 유의하지 않았다. 셋째, 가구원수를 나타내는 Num의 추정계수는 '-' 부호로 나타났으며 2014년을 제외하고는 통계적으로도 유의하게 나타났다. 이는 가구원수가 많을 경우 가구소득도 증가하겠지만 가구원 수만큼 지출도 증가하므로 자산축적이 잘 일어나지 않는 것으로 예상된다. 넷째, 가구주의 교육수준을 나타내는 Edu의 추정계수는 '+' 부호를 나타냈으며 대체로 통계적으로도 유의하게 나타났다. 이는 교육수준이 높은 가구일수록 순자산 규모가 커지는 것을 의미한다. 다섯째, 가구주 근무형태의 경우, 예상과 다르게 추정계수의 부호가 '-' 부호를 나타내었으며, 이는 무직자들의 순자산이 더 높다는 것을 의미한다. 마지막으로 소득과 주택보유 더미변수는 예상했던대로 추정계수의 부호가 '+'로 나타났고 통계적으

16) 〈모형1〉 에서 항상소득이 가장 높은 연령은, 2006년엔 68.5세($\partial Y/\partial Age = 8.625-2\times0.063Age=0$, $Age=8.625/0.126=68.5$)이며, 2010년엔 59.4세, 2014년엔 61.5세이다.
〈모형2〉 에서 항상 소득이 가장 높은 연령은, 2006년엔 65.7세($\partial Y/\partial Age=6.83-2\times0.052Age=0$, $Age=6.83/0.104=65.7$)이며, 2010년엔 55세, 2014년엔 58.3세이다.

로도 유의한 것으로 나타났다. 이는 소득이 높거나 자가를 소유했을 경우에 순자산이 더 높다는 것을 나타낸다. 가구의 순자산에 대한 추정결과는 〈표 5〉에 정리하였다.

〈표 4〉 항상소득 추정결과

변수	2006				2010				2014			
	모형1		모형2		모형1		모형2		모형1		모형2	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-261.833	0.000	-210.461	0.000	-315.961	0.000	-261.604	0.000	-352.715	0.000	-306.450	0.000
Male	-17.216	0.044	-21.801	0.010	13.783	0.109	8.608	0.314	15.057	0.108	10.331	0.269
Age	8.625	0.000	6.830	0.000	12.598	0.000	11.114	0.000	12.186	0.000	10.835	0.000
Age^2	-0.063	0.000	-0.052	0.000	-0.106	0.000	-0.101	0.000	-0.099	0.000	-0.093	0.000
Num	39.390	0.000	36.221	0.000	49.256	0.000	45.686	0.000	57.244	0.000	54.986	0.000
Edu1	43.072	0.000	40.257	0.000	31.265	0.001	25.827	0.007	45.520	0.000	39.566	0.000
Edu2	85.883	0.000	81.185	0.000	180.186	0.000	169.230	0.000	187.806	0.000	176.748	0.000
Edu3	163.177	0.000	156.926	0.000								
Edu4	273.413	0.000	266.372	0.000								
Job1(Reg_job)	105.394	0.000	106.572	0.000	79.449	0.000	79.466	0.000	87.194	0.000	89.205	0.000
Job2(Temp_job)	38.317	0.001	44.132	0.000	-19.411	0.092	-13.853	0.227	34.664	0.006	41.235	0.001
Job3(Own_job)	137.296	0.000	137.496	0.000	144.824	0.000	142.775	0.000	135.094	0.000	133.109	0.000
Own			45.786	0.000			59.868	0.000			47.023	0.000
Log_Likehood	-29131.56		-29104.59		-39988.23		-39952.04		-23521.94		-23501.73	

〈표 5〉 가구자산(순자산) 추정

변수	2006		2010		2014	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-58072.650	0.000	-41797.179	0.002	-46854.38	0.000
Male	5163.650	0.020	-2484.386	0.399	3080.575	0.052
Age	1548.474	0.000	501.084	0.367	836.330	0.004
Age^2	-9.621	0.008	1.691	0.750	-1.541	0.558
Num	-3801.639	0.000	-4582.660	0.000	-898.839	0.111
Edu1	12226.896	0.000	8537.572	0.010	8583.727	0.000
Edu2	14981.062	0.000	15892.010	0.000	25509.692	0.000
Edu3	25738.262	0.000				
Edu4	31396.633	0.000				
Job1(Reg)	-16688.043	0.000	-17531.770	0.000	-9738.367	0.000
Job2(Temp)	-9063.289	0.003	-5231.695	0.185	-7226.482	0.001
Job3(Own)	-11034.285	0.000	-11001.970	0.004	-3045.492	0.130
Income	96.403	0.000	150.988	0.000	61.473	0.000
Own	17708.506	0.000	22317.046	0.000	17149.382	0.000
Adj R^2	0.26		0.24		0.34	

2) 주택가격 및 임대료 추정

주택가격에 대한 헤도닉가격모형의 추정결과는 〈표 6〉에 정리하였다. 주택의 규모를 나타내는 Log(SIZE)의 추정계수는 예상대로 '+' 부호를 나타냈으며 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 주택의 규모에 따라 주택가격이 증가하는 것을 나타낸다. 지하여부를 나타내는 UNDER의 추정계수는 예상대로 '-' 부호를 나타냈으며 대체로 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 지하, 반지하, 옥탑방의 경우 주택가격이 감소하는 것을 나타낸다. 주차공간 존재여부를 나타내는 PARKINGLOT의 추정계수는 예상대로 '+' 부호를 나타냈으나 통계적으로 유의하지 않았다.

전망을 나타내는 VIEW의 추정계수는 아파트와 비아파트 모두 예상대로 '+' 부호를 나타냈으나 대체로 통계적으로 유의하지 않았다. 주거환경의 만족도를 나타내는 ENV의 추정계수는 아파트와 비아파트 모두 예상대로 '+' 부호를 나타냈으며, 아파트의 경우 2014년을 제외하고는 통계적으로 유의하게 나타나 주거환경에 만족하면 주택가격이 증가한다는 것을 나타냈다. 비아파트의 경우 통계적으로 유의하지 않았다. 단독주택을 나타내는 S_HOUSE의 추정계수는 예상과 다른 부호를 나타내고 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 아파트를 기준으로 단독주택의 경우, 주택가격의 차이가 크지 않다는 것을 의미한다. 반면, 연립주택 및 다세대주택을 나타내는 M_HOUSE의 추정계수는 예상대로 '-' 부호를 나타냈으며 통계적으로 모두 유의했다. 이는 아파트를 기준으로 연립주택 및 다세대주택의 경우, 주택가격이 상대적으로 낮다는 것을 의미한다. 각 구별 주택가격을 나타내는 Log(PRICE_GU)의 추정계수는 모두 '+' 부호를 나타냈으며, 통계적으로 유의하게 나타냈다.

〈표 6〉 주택가격에 대한 헤도닉가격모형 추정결과

	2006		2010		2014	
변수	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	1.479	0.000	1.302	0.000	1.987	0.000
LOG(SIZE)	0.938	0.000	0.850	0.000	0.794	0.000
UNDER*(1-APT)	-0.292	0.000	-0.233	0.000	-0.152	0.004
PARKINGLOT*(1-APT)	0.042	0.203	0.073	0.012		
VIEW*APT	0.073	0.004				
VIEW*(1-APT)	0.081	0.009				
ENV*APT	0.182	0.000	0.117	0.000	0.037	0.429
ENV*(1-APT)	0.091	0.002	0.033	0.204	0.073	0.018
S_HOUSE1	0.085	0.574	0.267	0.000	-0.029	0.619
S_HOUSE2	0.385	0.008	0.369	0.000	0.163	0.005
S_HOUSE3	0.651	0.000	0.694	0.000	0.400	0.000
M_HOUSE1	-0.524	0.000	-0.419	0.000	-0.375	0.000
M_HOUSE2	-0.619	0.000	-0.438	0.000	-0.416	0.000
LOG(PRICE_GU)	0.745	0.000	0.868	0.000	0.813	0.000
Adj R^2	0.75		0.72		0.67	

임대료에 대한 헤도닉가격모형의 추정결과, 주택의 규모를 나타내는 Log(SIZE)의 추정계수는 예상대로 '+' 부호를 나타냈으며 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 주택의 규모에 따라 임대료가 증가하는 것을 나타낸다. 지하여부를 나타내는 UNDER의 추정계수는 예상대로 '-' 부호를 나타냈으며 대체로 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 지하, 반지하, 옥탑방의 경우 임대료가 감소하는 것을 나타낸다. 주차 공간 여부를 나타내는 PARKINGLOT의 추정계수는 2006년의 경우 '+' 부호를, 2010년의 경우 '-' 부호를 나타냈으며 통계적으로 유의하지 않았다. 전망을 나타내는 VIEW의 추정계수는 아파트의 경우 '+' 부호를, 비아파트의 경우 '-' 부호를 나타냈으나 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 주차공간존재여부나 전망이 임대료에 큰 영향을 미치지 않는다는 것을 의미한다. 주거환경의 만족도를 나타내는 ENV의 추정계수는 아파트의 경우 2014년을 제외하고는 예상대로 '+' 부호를 나타냈고, 비아파트의 경우 2006년을 제외하고는 '+' 부호를 나타냈으며 대체로 통계적으로 유의하지 않았다. 단독주택을 나타내는 S_HOUSE의 추정계수는 예상과 다른 부호를 나타내고 통계적으로 유의하지 않았다. 연립주택 및 다세대주택을 나타내는 M_HOUSE의 추정계수는 2014년도만 '-' 부호를 나타냈으나 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 아파트를 기준으로 단독주택, 연립주택 및 다세대주택이 임대료의 차이가 크지 않다는 것을 나타낸다. 각 구별 임대료를 나타내는 Log(RENT_GU)의 추정계수는 모두 '+' 부호를 나타냈으며, 통계적으로 유의하게 나타냈다. 임대료에 대한 헤도닉가격모형 추정결과는 〈표 7〉에 정리하였다.

〈표 7〉 임대료에 대한 헤도닉가격모형 추정결과

	2006		2010		2014	
변수	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	0.032	0.865	-0.036	0.758	0.511	0.000
LOG(SIZE)	0.958	0.000	0.958	0.000	0.902	0.000
UNDER*(1-APT)	-0.096	0.005	-0.178	0.000	-0.201	0.000
PARKINGLOT*(1-APT)	0.010	0.768	-0.036	0.308		
VIEW*APT	0.085	0.038				
VIEW*(1-APT)	-0.031	0.482				
ENV*APT	0.081	0.218	0.269	0.000	-0.098	0.141
ENV*(1-APT)	-0.037	0.258	0.052	0.079	0.038	0.267
S_HOUSE1	0.516	0.029	0.182	0.014	-0.282	0.000
S_HOUSE2	0.631	0.003	0.305	0.000	-0.167	0.024
S_HOUSE3	0.641	0.003	0.140	0.122	-0.076	0.612
M_HOUSE1	0.316	0.146	0.100	0.219	-0.120	0.159
M_HOUSE2	0.378	0.076	0.166	0.028	-0.130	0.079
LOG(RENT_GU)	0.628	0.000	0.755	0.000	0.838	0.000
Adj R^2	0.61		0.57		0.59	

주 : 주택의 건축연도 더미변수는 주택가격과 임대료 추정 변수에 사용하였으나 지면상 생략하였다.

3) 자가보유 선택모형의 추정

자가보유 선택모형의 추정결과, 가구주의 성별에 대한 추정계수는 예상과 달리 '-' 부호를 보이고 통계적으로 유의하지 않았다. 가구주의 결혼여부에 대한 추정계수는 예상대로 '+' 부호를 보였으나, 2006년의 경우 통계적으로 유의하지 않았다. 가구주의 나이를 나타내는 Age의 추정계수는 2014년의 〈모형 3〉만 제외하고는 모두 '+' 부호를 보이다가 Age^2에서 '-' 부호를 보였다. 이는 나이가 증가할수록 자가 보유 확률이 높아지다가 일정수준을 넘어서면 자가 보유 확률이 낮아지는 것을 의미하나 2010년과 2014년의 Age^2의 경우 통계적으로 유의하지 않았다. 가구원수를 나타내는 Num의 추정계수는 모두 '+' 부호를 보이다가 Num^2에서 '-' 부호를 보였다. 이는 가구원수가 증가할수록 자가 보유 확률이 높아지다가 일정수준을 넘어서면 자가 보유 확률이 낮아지는 것을 나타내나 통계적으로 유의하지 않았다. 항상소득(Y-P)의 추정계수는 '+' 부호를 보여 예상과 같았으며 통계적으로도 대체로 유의했다. 반면 임시소득(Y-T)은 예상과 달리 '-' 부호를 보였으며, 이는 항상소득이 자가 보유 확률을 높일 수 있으나 임시소득이 자가 보유 확률을 증가시키지 않는다는 것을 의미한다. 내구재 소비의 경우, 임시소득이 영향을 미치지 않을 수 있으나 임시소득이 클수록 자가 보유 확률이 떨어진다는 것은 예상과 다른 결과이며 임시소득이 클 경우 비내구재에 대한 소비가 늘어나면서 내구재 소비에 부정적인 영향을 미치는 것으로 해석해볼 수 있다. 또는 항상소득과 임시소득의 추정에서 추정오차가 존재하기 때문에 나타나는 현상일 수도 있다. 자가보유비용과 임차비용의 차액에 대한 추정계수는 2006년의 경우 '-' 부호를 보이고 통계적으로 유의했다. 이는 자가 보유에 따른 상대비용이 영향을 미친다는 것을 의미한다. 즉 자가보유비용이 임차비용보다 클 경우 자가 보유 확률이 떨어진다는 것을 나타낸다.

자산제약과 소득제약을 통합한 〈모형 1〉의 경우, 자산 및 소득제약 중 큰 쪽을 나타내는 Gab의 추정계수는, 예상대로 '-'의 부호를 나타냈으며 모두 통계적으로 유의하게 나타났다. 즉 자산제약이나 소득제약이 커질 경우 자가 보유 확률이 감소한다는 것을 의미한다. 〈모형 2〉의 경우, 2006년과 2010년의 경우 자산제약은 '-' 부호를, 소득제약은 '+' 부호를 나타냈으며 통계적으로도 모두 유의했다. 자산제약이 있을 경우 자가 보유 확률이 감소하지만 소득제약이 있을 경우 자가 보유 확률에 영향을 미치지 않는다는 것을 의미하는데 이는 본 연구의 모형이 원리금 균등상환방식을 가정하였기 때문에 나온 결과로 보여진다. 모형에서는 원리금 균등상환방식을 가정하였지만, 실제로는 이자지급만 한 경우가 많았기 때문에 소득제약이 영향이 없는 것처럼 나왔을 가능성이 있다. 2014년의 경우 자산제약과 소득제약이 모두 '-' 부호를 나타내는데 이는 2014년에 정부에서 원리금 균등상환방식

을 강조하던 시기라 원리금 균등상환방식으로 인해 소득제약이 자가 보유 확률에 영향을 준 것이라고 예상할 수 있다. 이를 보다 면밀히 살펴보기 위해서 〈모형 3〉에서는 자산제약이 있으나 소득제약이 없는 경우, 자산제약이 없으나 소득제약이 있는 경우, 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우로 나누어 분석하였으며, 그 결과 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우는 '-' 부호를 나타냈으며 통계적으로 모두 유의했다. 이는 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우 자가 보유 확률이 감소한다는 것을 나타낸다. 또한 자산제약은 있으나 소득제약이 없는 경우도 '-' 부호를 나타내고 통계적으로도 모두 유의했다. 이는 자산제약만 있는 경우에도 자가 보유 확률이 감소한다는 것을 나타낸다. 그러나 자산제약은 없고 소득제약만 있는 경우는 2014년의 경우 '-' 부호를 나타냈으나[17], 2006년과 2010년의 경우 모두 '+' 부호를 나타냈다. 이는 소득제약만 있는 경우 자가 보유 확률에 영향을 미치지 않는다는 것을 나타낸다. 결과적으로 자산제약과 소득제약이 모두 자가 보유 확률에 영향을 주는 것처럼 보이더라도 자산제약과 함께 영향을 준 경우에만 소득제약이 제약요인으로 나타난다는 것을 알 수 있다. 즉, 실제로 자산제약이 소득제약보다 더 큰 제약요인이 되며 자가 보유 확률을 감소시킨다는 것을 알 수 있다. 자가 보유 선택모형의 추정결과는 〈표 8〉에 정리하였다.

한편 자가 보유에 미치는 제약 요인을 소득계층별[18]로 살펴보면, 〈모형 1〉에서 차입제약(자산 및 소득제약)의 경우 대부분의 소득계층에서 '-' 부호를 보여 자가 보유에 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 최근으로 올수록 소

〈표 8〉 자가 보유 선택모형의 추정결과

변수	2006						2010						2014					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-8.583	0.000	-8.315	0.000	-7.734	0.000	-7.802	0.000	-7.686	0.000	-7.427	0.000	-7.960	0.000	-7.963	0.000	-995.201	0.238
Male	-0.163	0.261	-0.147	0.316	-0.266	0.078	-0.337	0.010	-0.307	0.020	-0.319	0.018	-0.102	0.408	-0.097	0.432	-0.094	0.451
Married	0.388	0.009	0.333	0.025	0.367	0.017	0.631	0.000	0.592	0.000	0.626	0.000						
Age	0.158	0.000	0.151	0.000	0.144	0.000	0.096	0.000	0.094	0.000	0.093	0.000	0.109	0.000	0.109	0.000	1.091	0.205
Age^2	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.000	0.564	-0.000	0.549	-0.000	0.629	-0.000	0.219	-0.000	0.204	0.000	0.175
Num	0.486	0.001	0.483	0.002	0.527	0.001	0.221	0.121	0.213	0.134	0.169	0.235	0.053	0.702	0.062	0.658	0.055	0.693
Num^2	-0.054	0.010	-0.050	0.021	-0.048	0.030	-0.058	0.004	-0.054	0.007	-0.048	0.014	-0.061	0.002	-0.061	0.002	-0.059	0.003
Y-P	0.007	0.000	0.007	0.000	0.005	0.000	0.009	0.000	0.009	0.000	0.009	0.000	0.008	0.000	0.005	0.011	0.008	0.000
Y-T	-0.001	0.002	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.002	0.000	-0.001	0.002	-0.001	0.008	-0.001	0.001
Cost-Rent	-0.001	0.000	-0.002	0.000	-0.001	0.000	0.000	0.991	-0.000	0.003	-0.000	0.102	0.000	0.000	0.001	0.002	0.000	0.000
Gab	-0.000	0.000					-0.000	0.000					-0.001	0.000				
D_Gabw*Gab			-0.000	0.000					-0.000	0.000					-0.001	0.000		
(1-D_Gabw)*Gab			0.005	0.000					0.002	0.000					-0.010	0.021		
D_Gw*(1-D_Gi)					-2.760	0.000					-2.916	0.000					-5.129	0.000
(1-D_Gw)*D_Gi					0.601	0.000					0.160	0.103					-0.205	0.155
D_Gw*D_Gi					-1.756	0.000					-2.410	0.000					-3.797	0.000
McFadden R^2	0.30		0.31		0.34		0.39		0.40		0.41		0.30		0.31		0.32	
Log-Likelihood	-2123.399		-2089.303		-2000.965		-2423.924		-2414.324		-2351.602		-1686.680		-1684.300		-1661.250	

17) 〈모형 2〉와 같은 이유로 원리금 균등상환방식으로 인해 소득제약이 자가 보유 확률에 영향을 준 것이라 예상할 수 있다.

18) 2006년의 경우 소득 하위 25% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 150만원 이하인 가구, 소득 하위 25~50% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 150만원~250만원인 가구, 소득 하위 50~75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 250만원~350만원인 가구, 소득 하위 75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 350만원 이상인 가구를 말한다. 2010년의 경우 소득 하위 25%이하는 표본가구 기준으로 월소득 170만원 이하인 가구, 소득 하위 25~50% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 170만원~300만원인 가구, 소득 하위 50~75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 300만원~430만원인 가구, 소득 하위 75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 430만원 이상인 가구를 말한다. 2014년의 경우 소득 하위 25%이하는 표본가구 기준으로 월소득 160만원 이하인 가구, 소득 하위 25~50% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 160만원~300만원인 가구, 소득 하위 50~75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 300만원~427.5만원인 가구, 소득 하위 75% 이하는 표본가구 기준으로 월소득 427.5만원 이상인 가구를 말한다.

득이 높은 계층에서 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

〈모형 2〉에서 자산제약의 경우 대부분의 소득계층에서 '-' 부호를 보여 자산제약이 자가 보유 확률을 감소시키는 것을 나타냈으나, 최근으로 올수록 특히 소득이 높은 계층에서 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 소득제약의 경우 '+' 부호를 보여 자가 보유 확률에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

〈모형 3〉에서 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우에는 '-' 부호를 보이고 통계적으로도 유의해 자가 보유 확률을 감소시키는 것으로 나타났다. 또한 자산제약이 있고 소득제약은 없는 경우 모든 계층에서 '-' 부호를 보여 자가 보유 확률을 감소시키는 것으로 나타났으며 통계적으로 유의하게 나타났다. 자산제약이 없고 소득제약만 있

〈표 9〉 2006년도 자가 보유 선택모형의 소득계층별 추정결과

변수	하위 25% 이하						하위 25~50%					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-10.497	0.000	-10.602	0.000	-9.477	0.000	-1.972	0.159	-2.807	0.051	-2.626	0.071
Male	-0.397	0.075	-0.361	0.117	-0.603	0.011	-0.028	0.924	0.195	0.523	0.126	0.691
Married	0.562	0.015	0.461	0.054	0.560	0.024	0.232	0.437	0.041	0.894	0.101	0.748
Age	0.200	0.000	0.213	0.000	0.178	0.000	-0.047	0.354	-0.034	0.512	-0.036	0.479
Age^2	-0.001	0.001	-0.001	0.000	-0.001	0.001	0.001	0.020	0.001	0.064	0.001	0.087
Num	0.804	0.004	0.712	0.013	0.900	0.003	0.561	0.163	0.669	0.102	0.986	0.019
Num^2	-0.123	0.007	-0.104	0.022	-0.118	0.013	-0.067	0.260	-0.077	0.197	-0.112	0.067
Y-P	0.012	0.000	0.012	0.000	0.009	0.001	0.000	0.944	0.002	0.500	-0.001	0.800
Y-T	-0.000	0.895	-0.004	0.136	-0.005	0.068	-0.007	0.024	-0.007	0.014	-0.008	0.012
Cost-Rent	-0.001	0.003	-0.002	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.002	0.000	-0.002	0.000
Gab	-0.000	0.000					-0.000	0.000				
D_Gabw*Gab			-0.000	0.000					-0.000	0.000		
(1-D_Gabw)*Gab			0.020	0.000					0.010	0.000		
D_Gw*(1-D_Gi)					-3.003	0.000					-3.477	0.000
(1-D_Gw)*D_Gi					1.361	0.000					1.354	0.000
D_Gw*D_Gi					-1.590	0.000					-1.817	0.000
McFadden R^2	0.36		0.40		0.44		0.38		0.40		0.44	
Log-Likelihood	-553.7290		-507.0290		-484.0837		-494.1802		-478.1825		-451.3555	
변수	하위 50~75%						하위 75% 이상					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-8.089	0.000	-8.156	0.000	-6.736	0.001	-4.655	0.002	-4.633	0.002	-4.659	0.002
Male	-0.503	0.231	-0.530	0.211	-0.449	0.300	0.109	0.782	0.113	0.774	0.110	0.782
Married	0.350	0.391	0.301	0.465	0.245	0.554	0.307	0.437	0.296	0.454	0.275	0.489
Age	0.176	0.004	0.189	0.002	0.174	0.005	-0.023	0.732	-0.024	0.729	-0.017	0.806
Age^2	-0.001	0.168	-0.001	0.082	-0.001	0.123	0.001	0.124	0.001	0.129	0.001	0.150
Num	0.537	0.262	0.640	0.191	0.397	0.423	0.336	0.285	0.341	0.280	0.318	0.319
Num^2	-0.048	0.455	-0.053	0.415	-0.003	0.960	-0.027	0.497	-0.027	0.508	-0.023	0.580
Y-P	0.002	0.536	0.001	0.711	-0.002	0.649	0.007	0.000	0.007	0.000	0.007	0.000
Y-T	-0.007	0.051	-0.009	0.012	-0.010	0.006	-0.000	0.774	-0.000	0.610	-0.000	0.720
Cost-Rent	-0.001	0.000	-0.002	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000	-0.001	0.000
Gab	-0.000	0.000					-0.000	0.033				
D_Gabw*Gab			-0.000	0.000					-0.000	0.030		
(1-D_Gabw)*Gab			0.007	0.000					0.001	0.394		
D_Gw*(1-D_Gi)					-2.699	0.001						
(1-D_Gw)*D_Gi					0.821	0.000					-0.092	0.571
D_Gw*D_Gi					-2.032	0.000					-2.354	0.002
McFadden R^2	0.27		0.29		0.32		0.16		0.16		0.16	
Log-Likelihood	-422.2635		-411.5536		-397.6342		-578.7909		-578.3649		-573.9487	

는 경우 대체로 자가 보유 확률에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉, 소득이 낮은 계층은 물론이고 소득이 높은 계층에서도 자산제약이 자가 보유에 중요한 제약요인이 됨을 확인할 수 있었다. 그러나 최근으로 올수록 소득이 높은 계층의 자산제약 효과는 점차 줄어드는 것으로 나타났다. 소득계층별 추정결과는 〈표 9〉, 〈표 10〉, 〈표 11〉에 정리하였다.

〈표 10〉 2010년도 자가 보유 선택모형의 소득계층별 추정결과

변수	하위 25% 이하						하위 25~50%					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-6.868	0.000	-7.310	0.000	-10.704	0.000	-0.134	0.916	-0.620	0.627	0.209	0.876
Male	-0.639	0.021	-0.528	0.060	-0.736	0.006	-0.069	0.758	-0.026	0.910	0.119	0.632
Married	0.956	0.004	0.952	0.004	1.071	0.001	0.649	0.006	0.590	0.014	0.597	0.021
Age	0.057	0.298	0.090	0.115	0.193	0.000	-0.114	0.014	-0.091	0.050	-0.118	0.015
Age^2	-0.000	0.716	-0.001	0.254	-0.001	0.005	0.002	0.000	0.001	0.001	0.002	0.001
Num	-0.302	0.533	-0.177	0.716	0.400	0.250	0.882	0.006	0.854	0.007	0.990	0.003
Num^2	0.124	0.171	0.112	0.215	-0.085	0.088	-0.124	0.011	-0.115	0.018	-0.124	0.014
Y-P	0.018	0.000	0.015	0.000	0.016	0.000	-0.004	0.033	-0.003	0.072	-0.005	0.013
Y-T	-0.003	0.273	-0.006	0.045	-0.003	0.369	-0.015	0.000	-0.016	0.000	-0.019	0.000
Cost-Rent	0.001	0.000	0.001	0.000	0.000	0.014	0.000	0.000	0.000	0.347	-0.000	0.598
Gab	-0.000	0.000					-0.000	0.000				
D_Gabw*Gab			-0.000	0.000					-0.000	0.000		
(1-D_Gabw)*Gab			0.012	0.000					0.005	0.001		
D_Gw*(1-D_Gi)					-4.881	0.000					-4.596	0.000
(1-D_Gw)*D_Gi					0.485	0.058					1.076	0.000
D_Gw*D_Gi					-3.498	0.000					-3.384	0.000
McFadden R^2	0.60		0.61		0.57		0.51		0.52		0.57	
Log-Likelihood	-382.0278		-371.8454		-403.6630		-662.7615		-656.4259		-586.5832	
변수	하위 50~75%						하위 75% 이상					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-1.159	0.545	-0.699	0.722	-0.606	0.757	1.296	0.383	1.359	0.362	1.367	0.357
Male	-0.426	0.262	-0.239	0.543	-0.353	0.356	-0.848	0.010	-0.837	0.011	-0.830	0.011
Married	0.361	0.346	0.196	0.619	0.285	0.460	0.604	0.074	0.585	0.084	0.623	0.065
Age	-0.121	0.067	-0.117	0.080	-0.128	0.054	-0.353	0.000	-0.356	0.000	-0.346	0.000
Age^2	0.002	0.002	0.002	0.005	0.002	0.003	0.005	0.000	0.005	0.000	0.005	0.000
Num	0.509	0.259	0.552	0.237	0.574	0.214	-0.275	0.313	-0.270	0.323	-0.300	0.272
Num^2	-0.065	0.324	-0.057	0.393	-0.065	0.336	-0.033	0.317	-0.033	0.317	-0.029	0.380
Y-P	0.003	0.351	0.003	0.385	0.002	0.589	0.015	0.000	0.015	0.000	0.014	0.000
Y-T	-0.007	0.017	-0.009	0.002	-0.009	0.004	-0.000	0.117	-0.000	0.090	-0.000	0.172
Cost-Rent	0.000	0.053	-0.001	0.028	0.000	0.655	-0.000	0.000	-0.001	0.000	-0.000	0.003
Gab	-0.001	0.000					-0.000	0.256				
D_Gabw*Gab			-0.001	0.000					-0.000	0.373		
(1-D_Gabw)*Gab			0.009	0.000					0.001	0.567		
D_Gw*(1-D_Gi)					-4.088	0.000						
(1-D_Gw)*D_Gi					0.490	0.053					-0.298	0.077
D_Gw*D_Gi					-4.282	0.000					-1.921	0.016
McFadden R^2	0.32		0.34		0.34		0.27		0.27		0.27	
Log-Likelihood	-403.1116		-390.0745		-393.3216		-709.4329		-709.2314		-705.7960	

〈표 11〉 2014년도 자가 보유 선택모형의 소득계층별 추정결과

변수	하위 25% 이하						하위 25~50%					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-7.603	0.000	-8.053	0.000	1145.192	0.211	-8.883	0.000	-9.002	0.000	-529.278	0.750
Male	-0.163	0.478	-0.170	0.459	-0.026	0.835	-0.247	0.278	-0.245	0.284	-0.121	0.574
Age	0.056	0.348	0.066	0.262	-1.138	0.224	0.139	0.005	0.144	0.004	0.635	0.707
Age^2	-0.000	0.803	-0.000	0.684	0.000	0.239	-0.000	0.301	-0.001	0.264	-0.000	0.664
Num	1.001	0.074	0.995	0.076	0.316	0.299	-0.177	0.507	-0.195	0.467	-0.325	0.221
Num^2	-0.309	0.010	-0.309	0.010	-0.133	0.040	-0.033	0.416	-0.030	0.458	-0.023	0.566
Y-P	0.011	0.001	0.015	0.000	0.007	0.000	0.005	0.059	0.022	0.018	0.015	0.000
Y-T	0.000	0.870	-0.000	0.999	0.002	0.320	-0.001	0.621	-0.001	0.512	0.001	0.602
Cost-Rent	0.001	0.000	0.001	0.018	0.001	0.000	0.001	0.000	-0.001	0.317	-0.000	0.803
Gab	-0.001	0.000					-0.008	0.016				
D_Gabw*Gab			-0.001	0.000					-0.015	0.024		
(1-D_Gabw)*Gab			0.012	0.038					0.035	0.131		
D_Gw*(1-D_Gi)											-3.972	0.000
(1-D_Gw)*D_Gi					-0.027	0.872					1.372	0.000
D_Gw*D_Gi					-2.386	0.000						
McFadden R^2	0.42		0.43		0.38		0.43		0.43		0.38	
Log-Likelihood	-343.8771		-341.6607		-360.4485		-435.5742		-433.4483		-475.7009	

변수	하위 50~75%						하위 75% 이상					
	모형 1		모형 2		모형 3		모형 1		모형 2		모형 3	
	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률	추정계수	확률
상수항	-5.150	0.010	-5.020	0.012	847.864	0.724	-1.732	0.317	-1.627	0.346	11098.590	0.000
Male	0.091	0.789	0.105	0.757	0.027	0.937	-0.618	0.073	-0.631	0.068	-0.637	0.065
Age	0.063	0.338	0.061	0.351	-0.788	0.748	-0.197	0.009	-0.200	0.008	-11.208	0.000
Age^2	0.000	0.870	0.000	0.853	0.000	0.772	0.003	0.000	0.003	0.000	0.003	0.000
Num	0.126	0.798	0.129	0.794	0.050	0.919	0.060	0.818	0.052	0.842	0.045	0.862
Num^2	-0.062	0.374	-0.062	0.381	-0.062	0.377	-0.074	0.020	-0.075	0.019	-0.074	0.021
Y-P	0.004	0.287	-0.013	0.308	0.006	0.082	0.009	0.549	0.020	0.006	0.014	0.000
Y-T	-0.004	0.192	-0.004	0.218	-0.004	0.239	0.000	0.716	-0.000	0.841	0.000	0.852
Cost-Rent	0.000	0.020	0.003	0.140	0.000	0.473	0.001	0.775	-0.001	0.310	-0.000	0.023
Gab	-0.001	0.010					-0.015	0.685				
D_Gabw*Gab			-0.003	0.174								
(1-D_Gabw)*Gab			-0.044	0.168					0.014	0.435		
D_Gw*(1-D_Gi)												
(1-D_Gw)*D_Gi					0.258	0.469					-0.027	0.921
D_Gw*D_Gi					-2.952	0.008						
McFadden R^2	0.21		0.22		0.20		0.21		0.21		0.21	
Log-Likelihood	-336.6733		-334.3019		-342.1574		-457.0592		-457.8447		-458.3848	

Ⅴ. 결론

본 연구에서는 주택선택모형에 기초하여 가구의 자가 보유 선택의 결정요인을 분석하기 위해 국토교통부의 2006년, 2010년, 2014년의 주거실태조사 자료를 이용하여 이항로짓모형을 통해 자가선택모형을 추정하였다. 또한 자가 소유의 제약 요인에 대한 추정을 위해 자산제약 혹은 소득제약 중 큰 쪽을 기준으로 하는 차입제약을 모형에 반영하여 자산제약이나 소득제약이 제약요인으로 작용할 때 자가 보유 확률에 영향을 주는지 알아보고자

하였다. 또한 자산제약과 소득제약 중 실제로 더 영향을 주는 제약요인을 분석하기 위해 변수를 추가하여 자산제약이 있으나 소득제약이 없는 경우, 자산제약이 없으나 소득제약이 있는 경우, 자산제약과 소득제약이 모두 있는 경우로 나누어 자산제약과 소득제약 중 자가 보유 확률에 더 영향을 미치는 요인을 알아보았으며 이를 소득계층별로 분석하고자 하였다.

분석결과, 자가 보유를 결정하는 요인은 자가 보유에 따른 상대비용과 차입제약, 그리고 가구의 항상소득임을 확인할 수 있었다. 또한 차입제약이 커지면 가구의 자가 보유 확률이 감소하며, 자산제약과 소득제약이 모두 자가 보유 확률에 영향을 주는 것처럼 보이더라도 자산제약과 함께 영향을 준 경우에만 소득제약이 제약요인으로 나타난다는 것을 알 수 있었다. 즉, 실제로 가구의 자가 보유 확률에 영향을 미치는 요인으로 소득제약보다 자산제약이 더 크게 작용한다는 것을 나타낸다. 또한 소득계층별로 분석한 결과 소득이 낮은 계층은 물론이고 소득이 높은 계층에서도 자산제약이 자가 보유에 중요한 제약요인이 됨을 확인할 수 있었다. 그러나 최근으로 올수록 소득이 높은 계층의 자산제약 효과는 점차 줄어드는 것으로 나타났다.

따라서 현실적으로 자가 보유 확률에 더 영향을 주는 자산제약에 초점을 맞추어 LTV 규제 완화나, 대출한도 조정 등 자산제약을 완화할 수 있는 정책 마련이 필요할 것이라 보여진다. 그러나 LTV 규제 완화는 가구의 차입한도를 증가시켜 자산제약을 완화시키는 효과가 있으나 LTV 비율을 높일 경우 차입금의 원리금 지불이 어려워지는 문제점이 있다.

현실적으로 이런 제약의 근본적인 원인은 소득에 비해 주택가격이 상대적으로 비싸기 때문이므로 주택을 저렴하게 공급하는 방법이나 수익 공유 모기지처럼 자본 성격(equity type)의 모기지를 공급하는 것도 하나의 방법일 수 있다.

본 연구에서는 연구대상 지역을 서울시로 한정하였다. 전국 시도를 대상으로 확대하여 분석하는 것은 추후의 과제로 삼고자 한다. 그리고 소득제약을 만들 때 모기지에 대한 원리금균등분할상환을 전제하였다. 그러나 우리의 현실에 맞게 이자만 지급하고 원금은 만기에 일시상환하는 방식으로 소득제약을 만들 경우, 추정결과가 달라질 수 있을 것이다. 이 또한 추후의 과제로 삼고자 한다.

참고문헌

1. 국토교통부 2006년, 2010년, 2014년 주거실태조사 자료.
2. 고성수 · 윤여선, “주택금융규제가 소득분위별 주택소비에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 2008, 제14집 2호, pp.57-74.
3. 신상영 · 이성원, “주택자금대출규제가 주택구입능력에 미치는 영향”, 「국토연구」, 2007, 제54권, pp.139-155.
4. 이소영 · 정의철 “총부채상환비율 규제가 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석”, 「서울도시연구」, 2010, 제11권 제1호, pp.83-101.
5. 이용만, “저소득층의 내 집 마련의 장애요인과 해소방안”, 「저소득층 주거안정과 내집마련을 위한 정책방안 연구」, 국토연구원, 2010, pp. 125-174.
6. 최막중 · 지규현 · 조정래, “주택금융제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 대한 실증분석”, 「주택연구」, 2002, 제10권 제1호, pp. 33-48.
7. André, Christophe. A Bird’s Eye View of OECD Housing Market, OECD Economics Department, Working Papers, 2010, No. 746.
8. Bourassa. Steven. C, “The Impacts of Borrowing Constraints on Home-ownership in Australia”, Urban Studies, 1995, Vol. 32, No. 7, pp. 1163-1173.
9. Bourassa, Steven. C, and Martin Hoesli, “Why Do the Swiss Rent?”, Journal of Real Estate Finance and

Economics, 2010, Vol. 40, pp.286-309.
10. Clark, H, "A Structural Equation Model of the Effect of Homeownership on Self-Efficacy, Self-Esteem, Political Involvement and Community Involvement in African-American", Doctoral Dissertation, School of Social Work, University of Texas at Arlington, 1997.
11. Di, Zhu Xiao, Eric Belsky and Xiaodong Liu, "Do Homeowners Achieve more household wealth in the long run?", Journal of Housing Economics, 2007, Vol. 16, NO. 3/4, pp.274-290.
12. DiPasquale, D. and E. L. Glaeser, "Insentives and Social Capital; Are Homeowners Better Citizens?", Journal of Urban Economics, 1999, Vol. 45, pp.354-384.
13. Galster, G. C, Homeowners and Neighborhood Investment, Duke University Press, 1987.
14. Linneman, Peter, and Wachter, Susan, "The Impact of Borrowing Constraints on Homeownership", AREUEA Journal, 1989, Vol. 17, Issue 4, pp.389-402.
15. Linneman, Peter, Megbolugebe, Issac. Wachter, Susan. and Cho, Man, "Do Borrowing Constraints Change U.S. Homeownership Rates?", Journal of housing economics, 1997, Vol. 6, Issue 4, pp.318-333.
16. Rohe, W. M. and M. A. Stegman, "The Impacts of Home Ownership on the Self-Esteem, Perceived Control and Life Statisfaction of Low-Income People", Journal of the American Planning Association, 1994, Vol. 60, No. 1, pp.173-184.
17. Rohe, W. M. and L. S. Stewart, "Home Ownership and Neighborhood Starbility", Housing Polish Debate, 1996, Vol. 7, No.1, pp.37-81.
18. Rossi, P. H. and E. Weber, "The Social Benefits of Homeownership Empirical Evidence From National Surveys", Housing Policy Debate, 1996, Vol. 7, No. 1, pp.1-35.
19. Quercia, Roberto, McCarthy, George, and Wachter, Susan. "The impacts of affordable lending efforts on homeownership rates", Journal of housing economics, 2003, Vol. 12, Issue 1, pp.29-59.
20. Rohe, William M, Shannon Van Zandt and George McCarthy, "The Social Benefits and Costs of Homeownership : A Critical Assessment of the Research", Low Income Homeownership Working Paper Seriese IHO-01.12, 2001.
21. Turner, B. and Yang, Z. "The social dimension of home ownership - Who is getting in and who is staying out?" in Housewood, N and Neuteboom, P(eds.). The Social Limits to Growth - Security and insecurity aspects of homeownership. Housing and Urban Policy Studies 31 Amsterdam; ISO Press, 2006.

ABSTRACT

A Study on the Determinants of Homeownership and the Constraints by Income Classes

There are two constraints to homeownership. One of the constraints is asset constraint and the other is income constraint. In this study, we analyzed which constraint affects more to the probability of homeownership by tenure-choice model. And we reviewed which constraint is in a larger that affect probability of homeownership by income classes. In this study, we estimated binary logit model by using the Korea housing survey 2006, 2010, 2014 data.

Results of the analysis to determine the factors are relative cost of homeownership, borrowing constraints and permanent income of households. Also, we see the asset constraint is higher restriction than income constraint for borrowing constraints. In the results by income classes, we were able to confirm that asset constraint is an important factor for not only low-income classes, but also high-income classes. But recently high-income classes's asset constraint is gradually reduced.

Key words : homeownership determinant, borrowing constraints, asset constraint, income constraint

주택소유에 따른 가계의 금융대출에 관한 연구

김현영(한성대학교 박사과정), 이용만(한성대학교 교수)

〈국문요약〉

본 논문에서는 자가 거주 주택에서 자본차익이 발생할 때, 추가담보대출로 받음으로 인해 금융기관 부채가 증가하는지 여부를 분석하고자 하였다. 이런 분석을 위해 2014년 주거실태조사 자료를 사용하였다. 분석 결과, 예상과는 다르게 자본차익이 큰 가구일수록 금융기관 부채는 줄어드는 것으로 나타났다. 자본차익을 현금화할 수 있다면 이를 가지고 금융기관 부채를 줄일 수 있지만, 자가 거주 주택을 현금화할 수 있는 방법이 없다. 이는 일종의 퍼즐(puzzle)이라고 할 수 있다. 이 퍼즐을 풀기 위해, 아파트 거주자만을 대상으로 분석을 해 본 결과, 자본차익이 발생하면 금융기관 부채가 늘어나지만 통계적으로 유의하지는 않았다. 반면, 비아파트 거주자들을 대상으로 분석을 해 본 결과, 자본차익이 발생하면 금융기관 부채가 줄어드는 것으로 나타났다. 비아파트 거주자들의 경우, 자기 주택의 일부 공간을 임대 줄 수 있다. 주택의 가치가 상승하면, 전세금을 추가로 받을 수 있다. 추가로 받은 전세금으로 금융기관 부채를 상환할 수 있다. 바로 이런 이유에서 비아파트 거주자들의 경우, 자본차익이 발생하면 금융기관의 부채가 줄어드는 것으로 보인다. 즉, 우리나라의 경우 자가 거주 주택의 가치가 상승하더라도 추가담보대출을 통해 금융기관 부채를 늘리기보다, 전세금을 올려 받아서 금융권 부채를 줄이는 것으로 보인다.

주제어 : 가계부채, 주택담보대출, 자본차익, 전세제도

Ⅰ. 서 론

2013년 4/4분기 말에 1,000조원을 돌파한 가계신용이 2015년 4/4분기 말에 1,200조원을 넘어섰다. 전분기 대비 41조원(3.5%), 전년대비 121조(11.2%) 증가하였는데, 이는 사상 최대의 증가치이다. 가계신용 중 가계대출은 2015년 4/4분기 말 기준으로 1,141.8조원으로, 전분기말 대비 39.4조원(3.6%) 증가하였다. 가계대출 중 주택담보대출은 608.8조원[1]으로 전체 가계대출의 53.3%에 달한다.

가계대출의 50% 이상을 차지하는 주택담보대출의 가파른 증가 원인으로, 한국은행은 2014년~2015년에 아파트 분양 호조에 따른 집단대출 증가와 주택거래량 증가에 따른 주택담보대출의 증가를 들고 있다.[2]

1) 이는 한국은행의 2016년 2월 보도자료 '2015년 4/4분기 가계신용'에서 예금은행, 비예금은행취급기관, 주택금융공사등의 주택담보대출잔액을 합산한 금액이다.

2) 한국은행 보도자료 '4/4분기 중 가계신용', 2016.02

또한 2014년에 수도권 50~70%, 지방 60~70%였던 제1금융권 기준 LTV가 70%로 상향 조정되면서 가계가 추가 담보대출을 받을 수 있게 되었던 것도 하나의 원인이 되었을 것으로 보인다. 장기화되고 있는 거시경제의 침체, 계속되는 기업의 구조조정으로 인한 고용시장의 악화 등으로 자금사정이 나빠진 가계가 급한 데로 추가담보대출을 받으면서 가계대출이 증가한 것으로 보인다.

Mian and Sufi(2009)는 미국의 금융위기 원인을 분석하면서, 자산가치 상승을 이용한 주택소유자들의 추가대출이 2002년-2006년 사이 가계부채를 증가시켰고, 이것이 금융위기에 상당한 영향을 주었다고 보고 있다.

우리나라에서도 주택의 가치 상승을 이용한 추가담보대출이 가계부채 증가의 주요 요인으로 작용할 수 있다고 보여진다. 물론 보유하고 있는 주택의 자산가치가 상승하였다고 하여 가계가 무조건 추가담보대출을 받는 것은 아니다. 직장의 구조조정에 따른 해직 등으로 자금사정이 급격히 나빠진 가계나 자녀 교육 등으로 지출이 늘어나면서 자금사정이 나빠진 가계의 경우, 보유 주택에 담보여력이 있다면 추가담보대출을 받을 것이다. 보유 주택에 담보여력이 없다면, 비제도권으로부터 차입을 시도할 것이다.

이런 맥락에서 보면, 소득이 급격한 증가가 있지 않은 이상, 추가담보대출은 기존 소유주택의 자본이득(capital gain)을 전제로 한다고 볼 수 있다. 즉, 자본이득이 있다면 추가담보 대출이 가능하고, 없다면 추가담보대출이 어려울 것이다.

본 논문에서는 2014년 주거실태조사 자료를 토대로, 자가 주택의 자본이득이 금융부채의 증가를 가능하게 한 것인지의 여부를 분석하고자 한다. 2014년 주거실태조사에는 자가 거주자를 대상으로, 주택구입 당시의 주택가격과 자금조달원천, 그리고 현재 주택가격과 현재의 자산 및 부채 규모 자료가 있다. 본 논문에서는 이 자료를 이용하여, 현재 거주 주택의 자산가치 증가 여부와 금융부채의 증가 여부를 확인한 뒤, 가구의 특성 변수들을 통제변수로 삼은 상태에서 보유주택의 자산가치 상승이 금융부채 증가를 가져왔는지 여부를 분석하고자 한다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 가계부채 증가 현황과 원인에 대한 이론적 검토

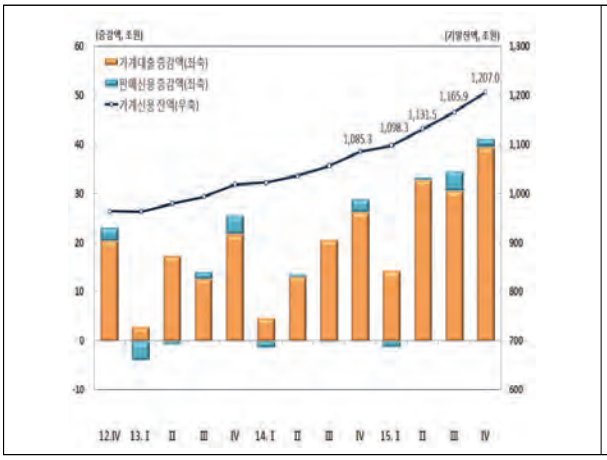
가계부채의 크기는 일반적으로 가계신용을 기준으로 한다. 가계신용은 크게 가계대출과 판매신용으로 나누어지고, 가계대출은 다시 주택담보대출과 기타대출로 나누어진다.

우리나라 가계신용은 2006년에 600조원에 이르던 것이 2010년에 800조원에 달하였고, 2013년에 1,000조원을 돌파하였다. 그리고 2015년에는 1,200조원을 넘어섰다. 2006년부터 200조원씩 증가하는데 처음에는 4년이 걸렸는데, 그 뒤는 3년, 2년으로 단축되고 있는 것이다.

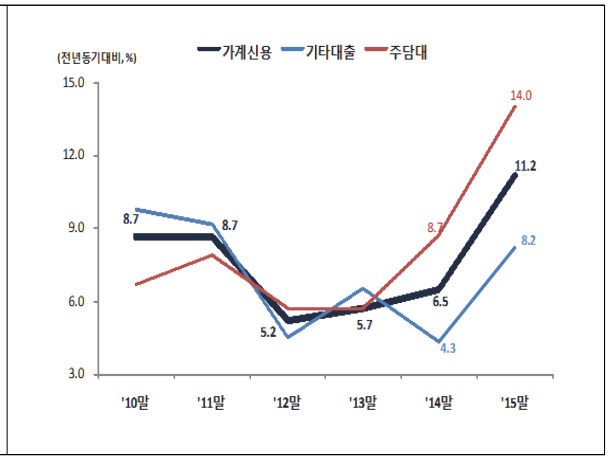
가계신용의 90% 이상을 차지하는 가계대출 중 주택담보대출은 시기에 따라 다소 차이가 있기는 하지만, 대략적으로 50% 내외를 차지하고 있다. 금융당국에서 주택담보대출을 억제하면 기타대출이 좀 더 빨리 늘어나면서 주택담보대출 비중이 줄어들고, 주택담보대출을 억제하지 않으면 반대로 주택담보대출 비중이 늘어나는 식이다.

2014년 말 대비 2015년 말 가계신용은 11.2% 증가하여, 최근 3년간 6% 내외의 증가율을 보이던 것과 확연한 차이를 보이고 있다. 특히 주택담보대출은 2014년 말 대비로 2015년 말에 14%나 증가하였다. 주택담보대출은 2014년에도 전년 대비로 8.7% 증가하였는데, 2015년에는 이보다 더 높은 증가율을 보인 것이다.

[그림 1] 가계신용 증감추이



출처 : 한국은행 보도자료 '4/4분기 중 가계신용', 2016.02



출처 : 관계기관합동 보도자료, '가계부채평가 및 대응방향', 2016.02

가계부채가 생기는 이유는 크게 봐서 세 가지이다. 첫째는 내구재 구입에 따른 현금흐름의 불일치 문제를 해결하기 위해 가계는 부채를 얻게 된다. 내구재는 장기적으로 효용이 발생하는데 비해 구입비용은 비싸다. 일반적으로 가계는 저축을 통해 내구재 구입에 필요한 자금을 축적하지만, 저축이 충분하지 않다면 부채를 통해 내구재를 구입하고 장기적으로 이를 갚아나가게 된다. 자가 거주용 주택 구입이 대표적인 내구재 구입 사례라고 할 수 있다. 자가 거주용 주택 구입의 경우, 자가 거주에 따른 비용(차입 자금의 이자비율과 자기 자본의 기회비용, 자가 주택의 관리비용, 자가 주택의 자본이득이나 손실 정도 등)과 자가 거주에 따른 편익의 크기에 따라 자가 주택을 구입할지 여부가 달라지고, 이에 따라 주택담보대출의 크기도 달라진다.

둘째는 가구 구성원의 일부가 질병이나 사망, 이혼, 결혼 등으로 목돈이 필요한 경우이다. 또 가구주의 실직이나 사업 부진 등으로 생활비나 사업자금이 필요한 경우이다. 이런 경우는 대부분 일시적인 자금부족 문제에 시달리기 때문에 저축한 돈을 사용하거나, 자산을 매각하여 부족한 자금을 조달하게 된다. 저축한 돈이 없거나 자산 매각이 여의치 않을 경우, 자산을 담보로 하여 부채를 얻어 부족한 자금을 충당하게 된다.

셋째는 자산 투자 시 레버리지 효과(leverage effect)를 얻기 위해 부채를 사용하는 경우이다. 투자수익률이 이자율보다 쌀 경우, 부채를 안게 되면 더 높은 자기자본 수익률을 얻을 수 있다. 그래서 가계는 투자수익률이 이자율보다 높을 것이라는 확신이 선다면, 자기자본이 부족하더라도 차입을 통해 투자를 하는 것이다.

따라서 가계부채는 가구의 생애주기별 특성(여부, 가구주의 연령, 가구원수, 직업 등)이나 예측치 못한 이벤트(실직, 질병, 사망, 이혼 등)의 발생 여부 등에 따라 달라지고, 주택가격, 금리, 실질GDP, 인플레이션율 등의 거시경제변수에 따라 달라진다.

가계부채 중 금융부채(제도권 부채)의 크기는 금융시스템이나 정부의 정책의지 등에 따라 달라진다. 금융시스템이 발달되어 가계신용 조달이 용이해질 경우, 금융부채는 늘어나고 비제도권 부채는 줄어들게 된다. 우리나라의 대표적인 예가 전세를 통해 자금조달이다. 전세를 안고 주택을 구입하게 되면, 실제로 주택구입자는 전세금에 해당하는 부채를 안게 되는데, 이는 금융부채로 인식되지 않는다. 정부가 LTV비율이나 DTI비율 등으로 주택담보대출을 규제할 경우, 차입이 필요하더라도 차입이 어렵기 때문에 비제도권 금융을 이용하게 된다.

따라서 가계부채 총량은 가구의 특성에 따라, 그리고 가구원에게 발생한 여러 이벤트에 따라 달라지고, 거시경제 변수의 움직임에 따라 달라진다. 그리고 가계부채 중에서 제도권 금융(금융기관 부채)의 규모는 금융시스템의 발달 정도와 정부의 금융정책 등에 따라 달라진다고 할 수 있다.

2. 선행연구 검토

2000년대 중반 이후 가계부채의 급격한 증가 이후, 이와 관련된 연구들이 활발히 일어나고 있다. 기존 연구들은 크게 주택가격, 금리, 실질GDP, 인플레이션율, 소득, 유동성 등의 거시경제변수가 가계부채에 미치는 영향을 분석한 연구들과, 가계 및 주거특성에 관련된 미시자료로 가계의 차입결정 과정을 분석한 연구로 나누어 볼 수 있다.

Mian & Sufi(2009)는 1997년부터 2008년 가계부채와 파산에 관한 미시자료들을 사용하여, 주택 소유주의 추가 대출이 2002년~2006년 사이의 가계부채 증가시켰고, 2006년과 2008년 사이 모기지 파산 증가에 상당한 책임이 있음을 설명하였다. 이들의 연구에 따르면, 주택의 자산가치가 1달러 상승할 때마다 추가 대출이 25-30센트씩 상승하는 것으로 나타났다.

가계의 주거특성인 점유형태와 주택유형이 금융대출에 미치는 영향과 관련하여, 서대교 · 황진태(2015)에 따르면 전세입주자의 실질금융부채는 자가 보유자의 약 91.8% 가량이며, 월세 세입자의 실질금융부채는 자가 보유자의 약 90.0%정도 수준이다. 주택유형으로는 단독주택보다 아파트가 76.5%정도 금융부채가 더 많은 것으로 확인하였다. 또한 5분위 소득계층보다 3, 4분위 소득계층이 아파트 입주시 금융부채를 더 많지만, 상가주택의 경우, 1, 3, 4분위 해당하는 중 · 저소득층에서 금융부채가 더 높은 것을 확인하였다.

김경아(2011)는 가계부채의 추세 및 동향과 채무불이행의 추이, 가계부채에 영향을 미치는 주요 결정요인들을 파악하기 위해, 부채 유무와 규모를 분석한 결과, 가구주가 남성이고, 연령이 높을수록 가구원수가 많고, 자가 주택 보유가구일수록, 가구소득과 부동산 자산이 많을수록 부채를 보유할 가능성이 높고 보유부채액도 커지는 것으로 나타났다. 더불어 1, 2분위의 가구는 연령 및 학력과 같은 인구학적 특성들이 가구부채보유에 미치는 영향이 크고, 소득 및 부동산 자산과 같은 가계의 재무적 상태를 나타내는 변수는 유의적 연관성이 없으며, 고소득층은 인구학적 특성보다는 부동산 자산 및 소득과 같은 가계의 경제적 여력이 부채보유에 유의적인 영향을 있음을 보고하고 있다. 또한, 가구원수와 양의 관계, 금융자산과 음의 관계임은 모든 소득계층에서 동일한 것으로 밝히고 있다.

가계부채의 발생원인을 둘러싼 논의와 직접적으로 관련은 없지만, 이창무 · 임미화(2013)는 가계부채의 구조조정이 시장기제 내에서 발생할 수 있는지 여부를 판단하기 위해 매각주택의 구매여력가구 현황을 파악하고자 하였다. 이창무 · 임미화(2013)는 부동산보유가구를 부동산 보유유형과 세부가구특성에 따라 세분하고, 담보대출의 위험을 분석하였다. 이들은 분리거주가구를 포함한 차가거주 다부동산 소유자들이 부채위험가구의 비율을 높이는 만큼, 주택구매여력가구의 비율도 높아 양극화현상이 심화되고 있음을 밝혔다.

박천규 · 이영(2011)은 주택자산이 소비에 미치는 영향을 분석하기 위해, 가구특성별로는 자산에 대한 소비탄력성을 연령대, 주택유형, 부채-자산비율과 자산유형별로 순자산과 주택에 대한 연평균자본이득의 자산효과를 분석하였다. 이들은 금융자산, 주택이외의 부동산 자산에 대한 소비탄력성에 비해 주택자산의 소비탄력성이 월등히 높음을 보였고, 은퇴 후인 60대 이상 계층의 주택자산에 대한 소비탄력성이 크게 나타나는 것을 보여, 우리나라만이 갖는 주택자산에 대한 소비탄력성의 특성을 밝혔다. 주택유형 중 아파트 거주가구의 주택자산에 대한 소비탄력성이 다른 주택유형에 거주하고 있는 가구에 비해 높으며, 부채가 낮은 가구의 주택자산에 대한 소비탄력성 또한 높은 것으로 나타났다.

〈표 1〉 주요선행연구

저자 (년도)	제 목		
	연구목적	분석방법	결 과
	DATA 자료		출 처
서대교 황진태 (2015)	주택보유형태와 가계부채 간의 관계에 대한 연구		
	주택의 점유형태 및 주택유형이 가계부채에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 실증분석	패널토빗모형	자가보유자 대비 전세입주자는 약 91.8% 가량, 월세 세입자는 90.0%정도 가계의 실질금융부채 수준이 더 낮음. 주택유형의 경우 단독주택보다 아파트가 76.5%정도 금융부채가 더 많음. 5분위 소득계층보다 3, 4분위 소득층의 아파트 입주시 금융부채가 이용이 많음. 다만, 상가주택의 경우, 1, 3, 4 분위 해당하는 중·저소득층에서 금융부채와 양의 관계를 나타냄.
	1~13차년도 노동패널		부동산연구 제 25집 제1호 pp.5~20
김경아 (2011.06)	국내가계의 부채증가 추세 및 요인에 관한 연구 - 미시자료에 대한 분석을 중심으로-		
	국내 가계부채의 추세 및 동향 및 채무불이행의 추이파악 가계부채에 영향을 미치는 주요 요인들에 대해 논의	- 부채 현황 및 추세관련 분석 : 기술 분석 - 가계부채의 결정요인관련 분석 : • 부채 유무 : 랜덤효과를 고려한 패널 프로빗 모형 • 부채 규모 : 선택편의를 조정해주는 계량모형인 전형적인 패널 토빗 모형	- 1999년이러 2002년까지의 부채규모가 소득뿐 아니라 금융자산에 대비해서도 지나치게 높은 것으로 나타났으며, 이는 가계들이 자신들이 감당할 수 있는 수준 이상의 부채를 지속적으로 늘려온 것으로 보임. 2003년~06년까지 안정적 수준을 보이다 2007년부터 다시 크게 증가 추세임. - 부채유무 & 부채규모 : 가구주가 남성이고, 연령이 높을수록 가구원수가 많고, 자가 주택보유 가구일수록, 가구소득과 부동산 자산이 많을수록 부채를 보유할 가능성이 높고 보유 부채액도 커지는 것으로 나타남 - 소득수준별 부채보유에 대한 결정요인 : 1, 2분위의 가구는 연령 및 학력과 같은 인구학적 특성들이 가구부채보유에 미치는 영향이 크고, 소득 및 부동산 자산과 같은 가계의 재무적 상태르 나타내는 변수는 유의적 연관성이 없음. 고소득층은 인구학적 특성보다는 부동산 자산 및 소득과 같은 가계의 경제적 여력이 부채보유에 유의적인 영향을 미침. 가계원수와는 정의 관계, 금융자산과는 음의 관계는 모든 소득계층에서 동일함.
	한국노동패널 2~11차		응용경제 제13권 제 1 호(2011.06) pp.209~237

〈표 1〉 계속

저자 (년도)	제 목		
	연구목적	분석방법	결 과
	DATA 자료		출 처
Mian & Sufi (2009)	House Prices, Home Equity-based borrowing, and the U.S. Household Leverage Crisis		
	1997년부터 2008년 가계부채와 파산에 관한 미시자료들을 사용하여 현재 부동산 소유주의 자산가치상승을 이용한 대출이 2002년~2006년 사이의 가계부채와 2006년과 2008년 사이 파산 증가에 상당한 부분 책임이 있음을 설명하고자 함. 1. 주택담보대출에 대한 주택가격의 영향 2. 주택담보대출경로의 거시경제적 영향 소비자들은 빌린 돈으로 무엇을 했는가? 가계대출경로의 거시경제적 영향 3. 소비자유형에 따라 주택담보대출경로에 변화가 있는가? - 신용등급과 신용카드이용률에 따라 대출이용에 대한 성향이 어떻게 변하는지 검토 4. 주택담보대출과 금융위기	주택가격 상승의 측정도구로 지형학을 기초로 한 주택공급탄력성을 이용 주어진 자료를 3개 그룹 나눔(신용보고정보를 이용) 1그룹(34%) : 미결제 모지기, 주택담보대출을 가진 개인 2그룹(9%) : 현재는 미결제부채가 없지만 과거 신용정보에 기록이 남아 있는 개인 3그룹(57%) : 현재, 그 이전에도 모기지를 가지고 있지 않았던 개인 1,2 그룹을 "1997 주택소유자"로 정의	- 주택소유자들이 주택의 자산가치가 1달러 상승할 때 마다 가계부채를 25~30센트 얻음을 측정함. 이 주택가치 상승에 의한 대출분은 새로운 부동산을 구매하거나 신용카등이용액의 탕감에 사용되지 않고 소비 또는 주택개보수에 사용된 것으로 보임 주택담보대출의 이용은 젊고, 신용등급이 낮고, 신용카드 이용율이 높은 주택소유주들에게서 두드러지게 나타남. 2002년~2006년사이 자산가치 대비 많은 대출을 이용한 주택가격이 높은 지역의 주택소유자들은, 2006년~2008년 높은 파산율과 관계가 있는 주택가치의 감소를 겪음 주택담보대출은 2002년~2006년 사이 매년 GDP의 2.8%에 이르고, 2006~2008년의 파산의 적어도 34%를 차지한다.
	Equifax : 45개 MSA, 2,076개 우편번호안의 67,487개의 sample 1997이후 자료.		NBER working paper series 15283
박천규 이 영 (2011)	횡단면 자료를 이용한 주택자산효과 분석 : 자산유형별 비교 분석을 중심으로		
	- 주택자산이 소비에 미치는 영향을 분석 - 가구특성별로 자산에 대한 소비탄력성을 연령대, 주택유형, 부채-자산비율로 비교분석. - 자산유형별로 자산효과를 측정. 순자산과 주택에 대한 연평균자본이득의 효과 분석	집단간 모형의 계수차를 판단하기 위해 Chow 검정이용. 전체표본을 두 집단으로 나누어 각 집단을 선형회귀모형으로 추정 후, 설명변수의 계수를 검정하는 방법.	주택자산에 대한 소비탄력성은 0.05로 추정.금융자산, 주택이외의 부동산 자산에 대한 소비탄력성에 비해 월등히 높은 수치임. 선행연구와 일치. 연령대를 은퇴 전후인 60대 전후로 구분 : 60대 이상 계층의 주택자산에 대한 소비탄력성이 높은 것으로 나타남. 주택유형 중 아파트 거주가구의 주택자산에 대한 소비탄력성이 다른 주택유형에 거주하고 있는 가구에 비해 높음. 부채가 낮은 가구의 주택자산에 대한 소비탄력성이 높음.
	주거실태조사 2008년 자료.		국토연구 제68권 (2011.03) pp.135~153

Ⅲ. 실증분석

1. 자료와 실증분석 모형

본 논문에서는 주택의 자본이득이 가계의 금융기관대출증가에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보기 위하여, 2014년 주거실태조사 자료를 이용하였다. 주거실태조사는 2006년부터 2014년까지 격년으로, 주택 및 주거정책을 위해 가구 특성, 주거 및 주거환경 등을 조사한 자료로서 본 연구에 적합하나, 2014년 조사에서 비로소 부채항목을 조달방법에 따라 나누어 조사한 관계로 2014년 자료만 이용하였다. 분석에 사용된 표본은 현재 자가 주택에 거주하고 있는 가구로, 이 중 주택을 매입할 당시 부채와 현재 부채가 있는 가구만을 대상으로 하였다. 이런 조건을 만족하는 표본 수는 4,020가수이다.

2014년 주거실태조사 자료에는, 현재 거주하고 있는 주택을 처음 매입하였을 때의 매입가격과 자금조달 원천이 조사되어 있다. 자금조달 원천은 자기자본(저축 등)과 금융기관 대출, 기타 차입으로 나뉘어져 있다. 그리고 현재 총부채액과 부채의 유형으로 금융기관 부채와 기타 부채로 나뉘어져 있다. 또한 현재 시점에서 평가한 자가 거주 주택의 가치도 조사되어 있다.

이 자료에 따라, '주택 구입 당시의 금융기관 부채' 대비 '현재 시점의 금융기관 부채'의 증가분(금융기관 부채 증가분 = 현재 시점의 금융기관 부채 – 주택 구입 당시의 금융기관 부채)을 구한 뒤, 보유주택으로부터 발생한 자본차익(capital gain)이 금융기관 부채 증가에 영향을 미쳤는지 여부를 회귀분석을 통해 확인하고자 하였다.

보유주택으로부터 발생한 자본차익은 현재 주택평가액에서 해당 주택을 구입할 당시의 구입가격을 빼어 구하였다(자본차익 = 현재 주택평가액 – 주택 구입 당시의 주택가격). 자가 거주 주택의 자산가치가 상승하여 추가차입이 가능해졌다 하더라도, 가계가 자금조달 필요성이 존재해야 추가차입이 일어난다. 그래서 여기서는 가구특성 자료를 통제변수로 도입하여, 가구특성에 따른 자금조달 필요성이 반영되도록 하였다. 여기서 사용한 가구특성 자료로 가구원수와 타 주택 보유 여부, 가구소득, 주택보유기간 자료를 사용하였다. 가구원수가 많으면 아무래도 자녀 교육이나 예상치 못한 가족들의 이벤트로 인해 자금조달 필요성이 커질 것으로 예상된다. 그러나 다른 한편으로는 가구원수가 많으면 가구원 중 일부가 소득을 얻을 수도 있다. 이 경우 가구원수는 자금조달 필요성을 낮추는 역할을 할 수도 있다.

타 주택을 보유하고 있으면 타 주택 구입에 따른 차입 때문에 금융기관 부채가 늘어날 수 있을 것이다. 그러나 타 주택을 보유하고 있으면, (해당 주택의 가치가 올라갔을 때)해당 주택으로부터 생기는 전세자금 상승분으로 금융기관 부채를 갚음으로써 금융기관 부채가 줄어들 수도 있다. 한편 가구소득이 많으면, 자금조달의 필요성이 줄어들어 금융기관 부채가 줄어들 수 있다. 반면 가구소득이 많으면, 자금조달이 용이해져 오히려 금융기관 부채가 늘어날 수도 있다.

주택보유기간이 길면, 주택담보대출의 원금 상환이 일어나기 때문에 금융기관 부채가 줄어들 수 있다. 그러나 주택담보대출의 상환조건이 원리금 상환 조건이 아니라 이자만 지급하는 조건이라면 주택보유기간과 금융기관 부채의 증감 여부는 서로 관련이 없을 수도 있다.

가구특성 자료 외에 주택특성과 지역특성 자료도 통제변수에 포함시켰다. 주택특성의 경우 아파트 더미변수를, 그리고 지역특성으로는 수도권 더미변수를 포함시켰다. 아파트의 경우, 비아파트에 비해 담보물로서 환영을 받기 때문에 추가차입이 필요할 때 보다 용이하게 금융권 대출을 받을 수 있을 것이다. 수도권의 경우, 상대적으로 주택가격이 비싸기 때문에 주택 구입 당시 금융 부채를 많이 조달하였을 것으로 보인다. 이 경우, 현재 금융부채와의 차이가 줄어들기 때문에 금융부채 증가분이 비수도권보다 작을 수 있다. 반면, 주택가격이 비싸기 때문에 추가차입이 있을 경우 추가차입 금액의 절대치가 클 수도 있다.

2014년 주거실태조사에 나와 있는 '주택구입 당시의 부채'는 주택구입과 관련된 부채만을 의미한다. 주택구입

이전에 이미 부채가 있었을 수 있다. 물론 해당 부채 중에는 금융기관 부채도 있었을 수 있다. 따라서 '현재 금융기관 부채'에서 '주택구입 당시의 금융기관 부채'를 뺀 것이 곧 '금융기관 부채 증가분'이라고 보기가 어렵다. 이런 문제가 있기 때문에 여기서는 '총부채 증가분'을 설명변수에 포함시켰다. '총부채 증가분'은 '현재 총부채액'에서 '주택구입 당시의 총부채액'을 뺀 것이다. 만약 주택구입 이전에 부채가 있었고, 해당 부채 중에 금융기관 부채가 있었더라면, '금융기관 부채 증가분'은 과대평가되고, '총부채 증가분'도 과대평가되어 있을 것이다. 그래서 '총부채 증가분'을 설명변수에 포함시킴으로써 '금융기관 부채 증가분'이 과대평가된 것을 통제할 수 있도록 하였다.

종속변수 설명병수에 사용된 주요 변수의 이름과 내용, 그리고 정의는 〈표 2〉와 같다. D_ 는 차분 표시이고, Dum_ 은 더미변수 표시이다.

〈표 2〉 변수 설명표

구분	변수명	변수 내용	변수 정의
종속 변수	D_Bankloans	금융기관 대출액 증가분	현재 금융기관 대출액 - 매입 당시 금융기관 대출액
설명 변수	Cap_gain	자본이득	현재주택가격 - 매입 당시 주택가격
	D_Debt	총부채 증가분	현재 총부채액 - 매입 당시 부채액
	Dum_SecH	다른 주택 소유 여부	if 다른 주택 소유, Dum_SecH=1 if 다른 주택 미소유, Dum_SecH=0
	FNum	가구원수	
	Income	가구소득	가구 월평균 소득
	Dum_Apt	아파트 더미변수	if 아파트, Dum_Apt=1 if 미아파트, Dum_Apt=0
	Period	주택보유기간	2014 - 현주택구입년도
	Dum_Metro	수도권 더미변수	if 수도권, Dum_Metro=1 if 비수도권, Dum_Metro=0

그리고 〈표 3〉은 각 설명변수의 예상되는 부호를 보여준다. 아파트 더미변수(Dum_Apt)와 총부채 증가분 변수(D_debt)를 제외하고는 대부분 부호의 방향을 사전에 예측할 수는 없다. '+'의 방향이 나올 수도 있고, '-'의 방향

〈표 3〉 각 변수별 부호의 방향

변 수	부호의 방향	설 명
Cap_gain (자본이득)	(+)	자본이득이 발생하면, 그 증가분에 대해서 추가대출을 받을 수 있기 때문에 금융기관 대출이 늘어날 수 있을 것이다.
	(-)	자본이득이 발생하고, 이를 현금화할 수 있다면, 현금화된 자금으로 금융기관 부채를 갚을 수 있으므로 금융기관 대출이 감소할 것이다.
Income (소득)	(+)	소득이 높으면 대출여력이 늘어 추가대출을 받을 수 있는 가능성이 커지므로 금융기관 대출이 늘어날 것이다.
	(-)	소득이 높으면 추가대출이 필요하지 않고, 기존대출을 갚을 수 있어 금융기관 대출이 줄어 들 것이다.
Dum_Apt (아파트 더미)	(+)	가치평가가 용이하고, 금융기관의 담보 선호가 높아서 금융기관 대출이 늘 것이다.
D_debt (총부채 증가분)	(+)	총부채 증가분이 크면, 금융기관 부채 증가분도 클 것이다.
FNum (가구원수)	(+)	가구원수와 지출은 비례할 것이므로 생활자금이나 예측치 못한 지출을 위해 금융기관 대출이 늘어날 것이다.
	(-)	근로 가능한 가구원수가 늘어나므로 가구소득 증가로 대출가능성이 낮아질 것이다.
Dum_SecH (타 주택 소유 여부)	(+)	현재 거주하고 있는 주택을 구입하고 난 뒤에 타 주택을 소유할 경우, 주택매입자금 조달 때문에 금융기관 대출이 증가할 것이다.
	(-)	현재 거주하고 있는 주택을 구입하기 전에 타 주택을 소유하고 있는 경우, 타 주택으로부터 임대보증금이 추가로 들어와 기존 부채를 상환할 가능성이 커질 것이다.
Dum_Metro (수도권 더미)	(-)	주택가격이 상대적으로 비싸기 때문에, 최초주택구입시 금융부채가 많이 요구될 것이므로, 추후 금융대출 증가분은 크지 않을 것이다.
	(+)	주택가격이 비싸면, 추가차입의 절대액도 클 것이므로 금융기관 대출 증가분이 클 것이다.
보유기간	(-)	금융기관 대출의 차입조건이 원금분할상환이면, 보유기간이 길수록 대출액이 줄어들 것이다.
	×, (+)	금융대출 차입조건이 원금분할상환이 아니라 이자상환 방식이라면, 금융부채의 변화와 상관이 없거나, 시간이 지나면서 추가차입 기회가 늘어나기 때문에 금융부채가 증가할 수도 있을 것이다.

이 나올 수도 있다. 자가 거주 주택의 보유기간(Period)는 '-'의 부호를 보이거나 통계적으로 유의적으로 나타나지 않을 수도 있다.

그 다음 〈표 4〉는 종속변수와 설명변수의 기초 통계량을 보여주고 있다. 금융기관 부채 증가분과 총부채 증가분은 최대 178,800만원에서 최소 -80,000만원까지 넓게 분포되어 있다. 자본이득은 최대 100,000만원에서 최소 -50,000만원까지 분포되어 있다. 다른 주택을 보유하고 있는 가구는 전체 표본 가구의 12% 정도이다. 주택유형으로는 아파트가 67%를 차지하고 있다. 그리고 수도권 지역에 거주하는 가구는 전체 표본 가구의 48% 수준이다. 가구원수는 최소 1명에서 최대 11명까지 분포되어 있다. 가구소득은 최대 3,250만원에서 0원까지 분포되어 있고, 현재 거주하고 있는 주택의 보유기간은 최대 61년부터 최소 0년까지 분포되어 있는데, 평균은 8.57년이다.

〈표 4〉 전체 표본의 기술통계

변 수	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std.Dev.	obs.
DBankloans(만원)	1,069.75	0	178,800	-80,000	8,321.35	4,020
Cap_gain(만원)	5,466.45	3,000	100,000	-50,000	9,105.91	4,020
Ddebt(만원)	1,805.72	0	178,800	-80,000	9,419.42	4,020
Dum_SecH	0.12	0	1	0	0.32	4,020
Dum_Apt	0.67	1	1	0	0.47	4,020
Dum_Metro	0.48	0	1	0	0.50	4,020
FNum(인)	3.31	3	11	1	1.16	4,020
Income(만원)	359.12	322	3,250	0	218.12	4,020
Period(년)	8.57	6	61	0	7.93	4,020

금융기관 부채 증가분과 자본이득 간의 관계를 분석하기에 앞서서 둘 간의 상관관계를 살펴보았다. 전체 표본을 대상으로 두 변수간의 상관계수를 구해 본 결과, '+' 부호를 보이기는 했지만 상관계수가 0.06에 불과하였다. 금융기관 부채 증가분이 '+'인 가구(금융기관 부채가 증가한 가구)와 '-'인 가구(금융기관 부채가 줄어든 가구)로 나누어 두 변수 간 상관계수를 구해본 결과, 다소의 차이를 보였다. 금융기관 부채가 증가한 가구의 경우, 금융기관 부채 증가분과 자본이득 간에 '+'의 상관관계를 보였고, 상관계수는 0.08에 불과하였다. 그러나 금융기관 부채가 감소한 가구의 경우, 금융기관 부채 증가분과 자본이득 간에 '-'의 상관관계를 보였고, 상관계수는 0.1 정도였다.

물론 이는 두 변수만을 고려한 상관계수이기 때문에 회귀분석에서 동일한 결과가 나오는 것은 아니다. 그러나 우리가 예상했던 것과 같은, 두 변수 간에 강력한 '+'의 상관관계가 존재하는 것은 아니었다. 심지어 금융기관 대출이 줄어든 가구의 경우, 자본이득과 금융기관 대출 증가분이 역의 관계를 갖고 있었다.

〈표 5〉 금융기관 대출 증가분과 자본이득 간의 상관계수

	전체 표본	금융기관 부채 증가 가구	금융기관 부채 감소 가구
DBankloans와 Cap_gain의 상관계수	0.06	0.08	-0.0998

2. 분석결과

회귀모형은 자본이득(Cap_gain) 변수 자체를 그대로 설명변수에 포함시킨 Model 1과, 자본이득(Cap_gain) 변수를 (+)의 자본이득 변수(Dum_p×Cap_gain)와 (-)의 자본이득 변수([1-Dum_p]×Cap_gain)로 나눈 Model 2로 나누어 추정하였다. 여기서 Dum_p는 Cap_gain이 (+)이면 1의 값을 갖고, Cap_gain이 (-)이면 0의 값을 갖는 더미변수이다. 따라서 (1-Dum_p)는 Cap_gain이 (-)이면 1의 값을 갖고, (+)이면 0의 값을 갖게 된다. Model 2를 회귀모형에 추가한 이유는, 자본이득이 존재할 때와 자본손실이 존재할 때에 금융기관 부채 증가분이 달라질 수 있다는 생각 때문이다.

〈표 6〉의 Model 1에서, 자가 주택으로부터 발생하는 자본이득이 커질수록 가계의 금융부채는 줄어드는 것으로 나타났다. Model 2에서 자본이득이 (+)인 경우(주택가격이 상승한 경우) 금융부채는 줄어들지만, 자본이득이 (-)인 경우(주택가격이 하락한 경우)에는 자본이득과 금융부채는 관련이 없는 것으로 나타났다(통계적으로 유의하지 않음).

〈표 6〉 전체 표본을 대상으로 한 회귀모형 추정 결과

변수명	Model 1		Model 2	
	추정계수값	확률	추정계수값	확률
c	-300.5326	0.1784	-301.7044	0.1768
Cap_gain	-0.0322	0.0000***		
Dum_p×Cap_gain			-0.0329	0.0000***
(1-Dum_p)×Cap_gain			-0.0196	0.6187
Ddebt	0.8121	0.0000***	0.8123	0.0000***
FNum	1.9987	0.9698	1.2714	0.9808
Dum_Metro	-315.1689	0.0063***	-309.0204	0.0083***
D_Apt	372.5303	0.0043***	373.6675	0.0042***
Period	29.6572	0.0004***	29.8725	0.0004***
D_SecH	-2431.7160	0.0000***	-2430.4100	0.0000***
Income	0.0237	0.9351	0.0355	0.9036
Adjusted R-squared	0.8136		0.8136	

주 : 1) * 는 90% 신뢰수준, ** 는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미함.
2) Dum_p는 Cap_gain≥0이면 1이고, Cap_gain〈0이면 0의 값을 갖는 더미변수임.

이런 추정 결과는 예상과는 다른 것이다. 자본이득이 발생하면, 자가 거주 가구들은 추가차입이 용이해져 금융부채가 증가할 것으로 예상하였는데, 반대로 금융부채가 감소하는 것으로 나타난 것이다. 자본이득이 발생할 때, 금융부채가 줄기 위해서는 자본이득을 현금화해야 한다. 자본이득을 현금화해야 이를 금융부채 상환에 사용할 수 있기 때문이다.

그런데 자가에 거주하고 있는 사람은 자본이득을 현금화할 수 있는 방법이 없다. 자가 거주 주택에서 발생한 자본이득을 현금화하려면 해당 주택을 팔아야 가능한데, 현재 거주를 하고 있으니 주택을 매각하는 방법으로는 자본이득을 현금화할 수 없다.

해당 주택을 전세로 임대하였을 경우, 전세금을 인상하여 자본이득을 현금화할 수 있다. 주택의 가치가 올라가면 전세금도 올라갈 것이기 때문에 전세금 인상을 통해 자본이득을 현금화할 수 있는 것이다. 그런데 자기 자신이 거주하는 주택이다 보니 전세를 놓는 것도 안 된다.

자가 거주 주택에서 자본이득이 발생할 때, 금융부채가 준다는 것은 우리가 풀어야 할 퍼즐(puzzle)의 하나이다. 이 퍼즐에 대한 해답은 가구들이 거주하는 주택유형에서 찾을 수 있을지 모른다. 아파트의 경우, 여러 세대가 살기 어렵기 때문에 자가 거주 주택을 임대 놓을 수가 없다. 그러나 단독, 다가구, 다세대 주택의 경우, 하나의 주택 속에 여러 세대가 거주할 수 있기 때문에 자가 거주 주택임에도 불구하고 일부 세대들을 임대 놓을 수가 있다. 특히 다가구 주택의 경우, 자기가 거주하는 호(unit)를 제외하고는 모두 임대 놓을 수가 있다. 따라서 비아파트의 경우, 하나의 주택이라 하더라도 일부 세대를 임대 놓는 것이 가능하다면, 주택의 자산가치가 올라갔을 때 전세금을 올려 받은 뒤, 이를 가지고 금융부채를 갚을 수 있다. 이런 방식으로 자본이득의 일부를 현금화할 수 있다면, 자본이득이 올라가면 금융부채가 줄 수도 있는 것이다.

이를 확인하기 위해 본 연구에서는 표본을 아파트 소유자 표본과 비아파트 소유자 표본으로 나누어, 각각의 표본별로 Model 1과 Model 2를 추정해 보았다. 모형 추정에 앞서, 각각의 표본별 기술통계량은 다음의 〈표 7〉 및 〈표 8〉과 같다. 비아파트 소유자 표본의 경우, 금융부채 증가분과 총부채 증가분, 그리고 자본이득이 평균적으로 아파트 소유자 표본 쪽보다 높았다.

〈표 7〉 아파트 거주 가구의 기술통계

변 수	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std.Dev.	Obs.
DBankloans(만원)	985.17	0	178,800	-80,000	8,750.11	2,705
Cap_gain(만원)	5,131.03	3,200	98,900	-50,000	8,368.57	2,705
Ddebt(만원)	1,595.69	0	178,800	-80,000	9,519.08	2,705
Dum_SecH	0.12	0	1	0	0.32	2,705
Dum_Apt						
Dum_Metro	0.48	0	1	0	0.50	2,705
FNum(인)	3.45	4	10	1	1.07	2,705
Income(만원)	391.21	354	2,000	0	204.26	2,705
Period(년)	6.70	5	39	0	5.93	2,705

〈표 8〉 비아파트 거주 가구의 기술통계

변 수	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std.Dev.	Obs.
DBankloans(만원)	1,243.71	0	88,800	-35,000	7,361.37	1,315
Cap_gain(만원)	6,156.43	3,000	100,000	-20,000	10,430.11	1,315
Ddebt(만원)	2,237.76	0	178,800	-23,000	9,199.51	1,315
Dum_SecH	0.13	0	1	0	0.33	1,315
Dum_Apt						1,315
Dum_Metro	0.48	0	1	0	0.50	1,315
FNum(인)	3.02	3	11	1	1.27	1,315
Income(만원)	293.09	250	3,250	0	230.60	1,315
Period(년)	12.40	10	61	0	9.90	1,315

먼저 아파트 거주 가구만을 대상으로 모형을 추정해 본 결과, 자본이득과 금융부채 증가 사이에 (+)의 관계를 보이기는 하였지만, 통계적으로 유의하지 않았다. 자본이득이 (+)일 때와 자본이득이 (-)일 때로 나누어서 모형을 추정해 보아도 결과는 동일하였다. 이것이 의미하는 것은, 아파트 거주 가구는 거주 주택의 가치가 상승하여 자본이득이 발생할 경우, 추가차입을 통해 금융부채가 늘어날 수는 있지만 통계적으로 유의한 수준으로 늘어난다고 볼 수는 없다는 것이다.

그러나 비아파트(단독, 다가구, 다세대, 연립) 거주 가구를 대상으로 모형을 추정해 본 결과는 아파트 거주 가

〈표 9〉 아파트 거주 가구를 대상으로 한 회귀모형 추정 결과

변수명	Model 1		Model 2	
	추정계수값	확률	추정계수값	확률
c	42.2563	0.8533	41.9410	0.8544
Cap_gain	0.0131	0.1015		
Dum_p×Cap_gain			0.0115	0.1800
(1-Dum_p)×Cap_gain			0.0333	0.3727
Ddebt	0.8816	0.0000***	0.8820	0.0000***
FNum	62.2820	0.2943	61.2836	0.3024
Dum_Metro	-262.9571	0.0295**	-250.6593	0.0414**
D_Apt				
Period	13.8195	0.2241	14.5415	0.2038
D_SecH	-3493.8240	0.0000***	-3491.6600	0.0000***
Income	-0.7878	0.0144**	-0.7723	0.0169**
Adjusted R-squared	0.8755		0.8754	

주 : 1) * 는 90% 신뢰수준, ** 는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미함.

2) Dum_p는 Cap_gain≥0이면 1이고, Cap_gain〈0이면 0의 값을 갖는 더미변수임.

구만을 대상으로 한 모형 추정결과와 다소 달랐다. 비아파트 거주 가구의 경우, 자본이득과 금융부채 증가분 간에는 (-) 관계가 유지되고 있었다. 즉, 자본이득이 커지면 금융부채 증가분은 감소하는 것이다. 특히 Model 2의 추정결과를 보면, 자본이득이 (+)일 경우 자본이득이 커지면 금융부채 증가분은 감소한다. 그러나 자본이득이 (-)일 때는 자본이득은 금융부채 증가분에 유의한 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는, 비아파트의 경우 자기 주택의 일부를 전세나 보증부 임대를 통해 그 보증금의 전부 혹은 일부로 금융부채를 갚는 것으로 해석할 수 있다. 아파트의 경우는 공간의 분할하여 임대를 하는 것에 제약이 있기 때문에 자본이득과 금융부채가 관련이 없는 것으로 보인다.

〈표 10〉 비아파트 거주 가구를 대상으로 한 회귀모형 추정 결과

변수명	Model 1		Model 2	
	추정계수값	확률	추정계수값	확률
c	-259.4915	0.4929	-260.7627	0.4909
Cap_gain	-0.0847	0.0000***		
Dum_p×Cap_gain			-0.0831	0.0000***
(1-Dum_p)×Cap_gain			-0.14826	0.1773
Ddebt	0.6663	0.0000***	0.6662	0.0000***
FNum	-24.1902	0.7944	-19.6847	0.8327
Dum_Metro	-486.3155	0.0390**	-496.0848	0.0358**
D_Apt				
Period	44.5899	0.0004***	44.3386	0.0004***
D_SecH	-728.6613	0.0353**	-732.9516	0.0343**
Income	1.2880	0.0140**	1.2095	0.0255**
Adjusted R-squared	0.6973		0.6972	

주 : 1) * 는 90% 신뢰수준, ** 는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의함을 의미함.

2) Dum_p는 Cap_gain≥0이면 1이고, Cap_gain〈0이면 0의 값을 갖는 더미변수임.

Ⅳ. 결 론

본 논문에서는 자가 거주 주택에서 자본이득이 발생할 때, 추가담보대출로 받음으로 인해 금융기관 부채가 증가하는지 여부를 분석하고자 하였다. 이런 분석을 위해 2014년 주거실태조사 자료를 사용하였다.

2014년 주거실태조사 자료에는, 현재 거주하고 있는 주택을 처음 매입하였을 때의 매입가격과 자금조달 원천이 조사되어 있다. 자금조달 원천은 자기자본(저축 등)과 금융기관 대출, 기타 차입으로 나뉘어져 있다. 그리고 현재 총부채액과 부채의 유형으로 금융기관 부채와 기타 부채로 나뉘어져 있다. 또한 현재 시점에서 평가한 자가 거주 주택의 가치도 조사되어 있다. 이를 이용하면, 주택구입 이후 현재 시점까지 자가 거주 주택의 자본이득 수준과 금융부채 및 총부채의 증감을 파악할 수 있다.

회귀모형을 통해 자본이득과 금융부채 증감 간의 관계를 분석해 본 결과, 예상과는 다르게 자본차익이 큰 가구일수록 금융기관 부채는 줄어드는 것으로 나타났다. 자본이득이 발생하면, 자가 거주 가구들은 추가차입이 용이해져 금융부채가 증가할 것으로 예상하였는데, 반대로 금융부채가 감소하는 것으로 나타난 것이다. 자본이득이 발생할 때, 금융부채가 줄기 위해서는 자본이득을 현금화해야 한다. 자본이득을 현금화해야 이를 금융부채 상환에 사용할 수 있기 때문이다.

그런데 자가에 거주하고 있는 사람은 자본이득을 현금화할 수 있는 방법이 없다. 자가 거주 주택에서 발생한 자본이득을 현금화하려면 해당 주택을 팔아야 가능한데, 현재 거주를 하고 있으니 주택을 매각하는 방법으로는

자본이득을 현금화할 수 없다.

자본차익을 현금화할 수 있다면 이를 가지고 금융기관 부채를 줄일 수 있지만, 자가 거주자는 자기가 거주하는 주택을 현금화할 수 있는 방법이 없기 때문에 이런 추정 결과는 우리가 해답을 찾아야 할 퍼즐(puzzle)이라고 할 수 있다.

이 퍼즐을 풀기 위해, 아파트 거주자만을 대상으로 분석을 해 본 결과, 자본차익이 발생하면 금융기관 부채가 늘어나지만 통계적으로 유의하지는 않았다. 반면, 비아파트 거주자들을 대상으로 분석을 해 본 결과, 차본차익이 발생하면 금융기관 부채가 줄어드는 것으로 나타났다. 비아파트 거주자들의 경우, 자기 주택의 일부 공간을 임대 줄 수 있다. 주택의 가치가 상승하면, 전세금을 추가로 받을 수 있다. 추가로 받은 전세금으로 금융기관 부채를 상환할 수 있다. 바로 이런 이유에서 비아파트 거주자들의 경우, 자본차익이 발생하면 금융기관의 부채가 줄어드는 것으로 보인다. 즉, 우리나라의 경우 자가 거주 주택의 가치가 상승하더라도 추가담보대출을 통해 금융기관 부채를 늘리기보다, 전세금을 올려 받아서 금융권 부채를 줄이는 것으로 보인다.

정부는 2014년도에 LTV 비율 규제를 완화하였고, 그 결과 추가차입에 의한 금융부채 증가가 나타났다는 보도도 있지만, 본 연구에서는 이를 확인하지 못하였다. 다만, 본 연구에서 사용한 2014년 주거실태조사는 LTV 비율 규제가 시행되지 이전에 조사된 자료라서, 이 자료를 통해 LTV 비율 규제의 효과를 확인하기에는 조금 이른 것으로 보인다.

본 연구에서 제시한 가설을 좀 더 정확하게 검정하기 위해서는 패널 자료가 필요하다. 주택 구입 당시의 정확한 총부채와 금융부채의 크기가 조사되어야 하는데 주거실태조사 자료로는 이를 정확하게 확인하기 어려웠다. 또 금융부채 증가의 원인들을 파악하여 이를 통제변수에 포함시켜야 하는데, 자료의 제약으로 인해 이를 충분히 고려하지 못하였다. 따라서 본 연구에서 제시된 결과는 여전히 미완성된 가설이라고 할 수 있다. 이에 대한 보다 자세한 연구는 추후의 과제로 돌린다.

참고문헌

1. 관계기관합동, “가계부채평가 및 대응방향” 보도자료, 2016.02.
2. 한국은행, “4/4분기 중 가계신용” 보도자료, 2016.02.
3. 김경아, “국내가계의 부채증가 추세 및 요인에 관한 연구”, 「응용경제」 Vol.13, No.1, 2011, pp.209~237.
4. 박천규 · 이영, “횡단면 자료를 이용한 주택자산효과 분석 : 자산유형별 비교분석을 중심으로”,「국토연구」, 제 68 권, 2011, pp.135~153.
5. 서대교 · 황진태, “주택보유형태와 가계부채 간의 관계에 대한 연구”, 「부동산연구」, Vol.25, No.1, 2015, pp.5~20.
6. 이창무 · 임미화, “연구노트 : 부동산보유가구의 가계부채위험평가”, 「부동산학연구」, Vol.19 No.1, 2013, pp.149-157.
7. Mian & Sufi, “House Prices, Home Equity-based borrowing and the U.S. Household Leverage Crisis”, NBER working paper series 15283, 2009.09.

ABSTRACT

A Study on the Household's Financial Loans by Home Ownership

In this paper, we analysed whether the liabilities of financial institutions for the purpose of receiving additional collateral loan is increased when the capital gains in the ownership housing has occurred. We used in the 2014 Housing Survey data for this analysis.

As a result, contrary to expectations, the more capital gain is large, the debt of financial institutions was found that the decrease. If you have a capital gain to be able to cash, it is possible to reduce the debt of financial institutions. However there is no way to be able to cash the ownership housing. This is a kind of puzzle.

To solve the puzzle, we conducted analysis of apartment dwellers. If the capital gain was generated, although debt financial institutions increased. But it was not statistically significant.

On the other hand, as a result of try the analysis for non-apartment resident, if the capital gain has occurred, it was found that the debt of financial institutions is reduced. In the case of non-apartment residents, it is possible to rent some space of your own home. When the value of the house rises, it is possible to receive an additional housing deposit. It is possible to repay the debt of financial institutions as a security deposit, which was further received. Exactly this reason, in the case of a non-apartment resident, if the capital gain occurs, it is expected to debt of financial institutions is reduced.

That is, in the case of our country, even if the value of owning a house is raised, using the additional collateral loan, than increase the debt of financial institutions, in response to the gold, it seems to reduce the debt of financial institutions.

Key words : Household debt, Mortgage, Capital gains, Jeonsei system

건설보증이 국민경제에 미치는 효과 : 건설공제조합을 중심으로

엄근용(한양대학교 박사과정), 진창하(한양대학교 교수)

〈국문요약〉

본 연구는 건설산업에 신용을 보증하여 원활한 공사의 진행을 도와주는 건설보증의 국민경제에 미치는 영향에 대해 다양한 방법으로 분석하였다.

건설공사와 건설보증의 관계에 대해서 건설보증의 종류와 법령을 통해 살펴보고 건설보증이 가지는 경제학적 의미를 살펴보았다. 또한 건설보증의 경제적 효과에 대해 산업연관표와 VAR 모형 분석을 통해 국민경제에 미치는 효과를 정태적·동태적으로 분석하였다.

건설보증은 건설공사가 장시간과 거액이 소요되는 특징으로 인하여 위험을 해소하고 건설기업의 신용을 보강하는 수단으로 활용되어져 왔다. 건설보증은 경제학적으로 건설시장에 진입장벽을 낮추고, 독과점이 될 수 있는 시장에 공급효과를 가져와 완전경쟁시장으로 유도한다. 산업연관 분석결과, 건설보증은 건설산업에 보증 자체의 본연의 기능뿐만 아니라 고용 등 부수적인 효과도 지속적으로 가져왔다. 생산파급액은 2000년의 653.1억원에서 2013년에는 958.8억원으로 증가하였다. 고용 및 취업 유발효과는 지속적으로 1,000명 내외를 유지하여 왔다. 2000~13년 동안 국민경제에서 차지하는 건설보증 실적은 1.68~3.75% 수준을 보였으며, 실업자 수 대비 고용 및 취업 유발효과도 0.11~0.31%를 차지하는 것으로 나타났다. 국민경제에 대한 건설보증의 VAR모형을 이용한 동태적 분석 결과, 건설보증은 실질 GDP 변동률에 양(+)의 효과를 가지는 것으로 분석되었다. 전기의 실질 건설보증실적 변동률의 증가는 직·간접적으로 실질 GDP 성장률을 상승시키는 효과를 가지는 것으로 나타났다.

주제어 : 건설보증, 국민경제, VAR모형, 산업연관분석

Ⅰ. 서 론

우리나라의 건설보증시장은 건설공사 발주시 입찰·계약·하자 등에 대한 보증을 제3의 보증기관이 담보하도록 제도화함으로써 형성된 시장이다. 건설보증은 1963년에 설립된 건설공제조합을 통해 공급해 왔다. 현재 건설보증은 종합건설업·전문건설업·설비건설업 등 건설업종별로 3개 공제조합(건설공제조합, 전문건설공제조합, 설비공제조합)과 서울보증보험(주) 등이 보증상품을 제공하고 있다. 이러한 건설보증시장은 지속적으로 성장하여 건설보증실적 기준으로 2015년 33.2조원[1)]에 이르고 있다.

건설공사는 본질적으로 막대한 자본과 오랜 시간이 소요되어 위험성이 크기 때문에 발주자와 시공사 간 계약

이행에 관한 신뢰가 절대적으로 필요하다. 건설보증은 이러한 계약 이행에 있어 신뢰를 담보하는 효율적인 수단으로 작용해 왔다. 또한 건설공사의 안정적인 진행을 위해 해당 시설물의 건설 과정에서 발생 가능한 다양한 리스크를 완화해 왔다. 이렇듯 건설보증은 건설공사와 매우 밀접한 관계를 가지고 있다.

그러나 건설보증은 건설수주(건설공사)가 발생되어야 건설보증이 2차적으로 발생되고, 조합형태의 운영구조, 건설보증의 특성상 건설공사 피해가 발생되지 않으면 아무런 보상이 없고, 피해가 발생이 될 경우 구상권[2]으로 인하여 현재 건설보증에 대한 가치는 평가 절하되고 있다. 한편 건설수주 또한 건설보증에 의한 신용이 보강이 이루어지지 않으면 건설수주가 이루어지기가 어렵다.

따라서 본 연구에서는 건설산업과 상호보완적 성격을 가지는 건설보증에 대해 건설공제조합 자료를 중심으로 국민경제에 기여하는 정도를 다양하게 살펴보고자 한다.

본 연구는 2장에서 건설보증과 국민경제에 관한 선행연구들을 검토하고, 3장에서 건설공사와 건설보증의 관계에 관하여 법·경제적 의미를 살펴본다. 4장에서는 건설보증이 국민경제에 미치는 효과에 관하여 정태적 및 동태적 분석을 실시한 후에 마지막으로 5장에서 결론 및 시사점을 제시하였다.

II. 선행연구 검토

그 동안 건설보증에 관한 연구는 건설보증의 위험관리, 제도 개선 등에 관한 연구가 대부분으로 건설보증의 경제적 효과에 대한 연구는 전무한 실정이었다. 그러나 최근 건설보증에 대한 관심도가 높아지면서 건설보증의 경제적 효과에 관한 연구가 나오고 있다.

신용보증기금(2010)은 신용보증의 성과분석을 통한 보증정책의 효율성을 입증하고 신용보증제도의 개선방안을 모색하기 위해 자금수지 분석, 신용공급능력 창출기여도, 산업연관분석, 비용편익 분석, GDP기여도, VAR분석, 패널분석 등을 수행하였다. 분석결과, 신용보증의 공급으로 2010년 국내은행 BIS자기자본비율 평균 0.31%p가 증가하였고, 거시경제적 생산파급효과는 1조 4,719억원GDP 대비 신용보증 비중은 3.66%에 달하는 것으로 나타났다. 그리고 신용보증기금의 보증지원은 경제성장을 촉진시키는 역할을 수행하고, 보증지원을 통해 국민경제적으로 고용이 확대된다고 하였다. 엄근용 외(2013)은 건설공제조합이 건설산업에 대한 신용 공급을 통해 국민경제 및 건설산업에 기여하는 공익적 가치에 대해 다양한 방법으로 실증적 차원에서 분석하였다. 국민경제에 기여하는 경제적 가치에 대해 산업 연관에 따른 파급 효과와 국내총생산에 대한 정태적·동태적 기여도를 분석하였다. 또한, 건설공제조합이 제공하는 보증이 건설업체들의 부가가치, 매출, 고용 등에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보았으며, 더불어 건설공제조합의 사회적인 효용성 및 존속 가치에 대해서도 계량적으로 측정하였다.

한편, 분석 모형과 관련해서는 주수현 외(2003)는 2000년 부산지역 산업연관표 작성을 통하여 부산지역 경제구조와 산업연관분석 그리고 지역경제의 성장엔진으로 가능할 수 있는 전략산업을 도출하였다. 산업연관표의 작성은 원자료를 최대한 활용하여 분석하였다. 결과 부산지역 입지계수 분석결과 생산유발효과는 제조업은 금속제품이 서비스업은 운수 및 보관이 가장 높게 나타남. 부가가치 유발효과는 제1차 금속과 음식점 및 숙박업이 가장 높은 것으로 분석하였다. 김유진 외(2011)는 국내 OLED 조명산업의 경제적 파급 및 연관효과 전문가 설문조사를 통해 국내 OLED 조명산업 전망치를 추정하고, 산업연관분석을 통해 OLED 조명산업의 경제적 파급효과와 연관효과를 도출하였다. 연구결과 국내 OLED 조명산업은 2011년 981억원에서 2020년 8,387억원에 이르러 연평균 약

1) 건설공제조합 기준이며, 국토교통부 보도자료(2012.5)를 살펴보면, 건설공제조합이 공급하는 건설보증의 전체 건설보증시장에서 차지하는 비중은 2011년 기준으로 58.3%임.

2) 타인의 채무를 변제한 사람이 그 타인에 대하여 가지는 상환청구권임. 즉, 남의 빚을 대신 갚아 주고 갚아 준 사람이 그 사람에게 갚아 준만큼 재산의 반환을 청구할 수 있는 권리임.

27%의 높은 성장률 보이며 전체 조명시장의 약 24%를 차지할 것으로 전망하였다. 산업연관분석을 통한 OLED 조명산업의 경제적 파급효과는 2011~2020년까지 총생산유발액은 약 9.2조원, 총 부가가치유발액은 약 2.8조원, 총고용유발인원은 약 39,000명에 이를 것으로 전망하였다. 그리고 이러한 OLED 조명산업이 국민경제 활성화에 가져올 경제적 영향력을 제시하고 향후 조명산업 정책 수립 및 실행에 기초자료를 제공하고자 하였다. 이주석 외(2012)는 소프트웨어 산업이 국민경제에서 차지하는 역할을 정량적으로 파악하고 이를 미국 · 일본 · 영국과 비교분석하였다. 투입산출분석을 적용하되, 외생화기법을 사용하여 소프트웨어 산업이 타 산업에 미치는 순수한 경제적 파급효과를 도출하고, 산업 간 연쇄효과를 분석하였다. 분석결과, 소프트웨어 산업에서의 1원 생산 증가는 타 산업에서 0.5342원의 생산을 유발시키고, 총 부가가치 유발효과는 0.9267원으로 분석하였다. 한편, 미국, 일본, 영국의 소프트웨어 산업과의 파급효과를 비교 분석한 결과, 우리나라는 모든 항목에서 다른 국가에 비해 낮은 것으로 나타났다. 한정희(2010)은 유동성이 주택가격에 미치는 영향을 VAR모형과 충격반응분석을 통해 증명하였다. 2000년대 들어 유동성의 확장이 전통적인 화폐교환방정식에서 표현하는 물가수준의 전반적 상승으로 귀결되지 않고, 주택가격 등의 자산가격과 소비자물가로 나뉘어서 효과가 표출되고, 소비자물가로 상징되는 전통적인 물가지수는 글로벌 시장의 다각화 및 기술혁신에 따른 제반 요인 때문에 유동성 확장을 직접적으로 흡수하지 못하는 반면 주택가격 등의 자산가격은 유동성 확장의 충격이 비교적 신속하게 반영되는 새로운 형태의 유동성 전달경로가 구체화되었다는 주장하였다. 그리고 기존의 통화정책이 유발시킨 유동성이 주택시장의 과열로 귀결되어 금융위기의 실질적 원인이 되었다고 주장하였다. 전해정 외(2012)는 유동성과 주택가격과의 관계에 대해 2008년 글로벌 금융위기 전후로 기간을 나누어 벡터오차수정모형(VECM)을 사용하여 유동성과 주택가격과의 동학적인 상관관계를 살펴보았다. 총통화량(M2)은 글로벌금융위기 전 기간이 후 기간보다 영향력이 크게 나타났으며 주택담보대출금은 총통화량(M2)보다 두 기간 모두에서 영향력이 나타났고 후 기간이 전 기간보다 크게 나타났다. 매매가격 충격에 대해서는 가장 크고 지속적인 영향력을 나타내고 있으며 전 기간이 후 기간보다 크게 나타났다.

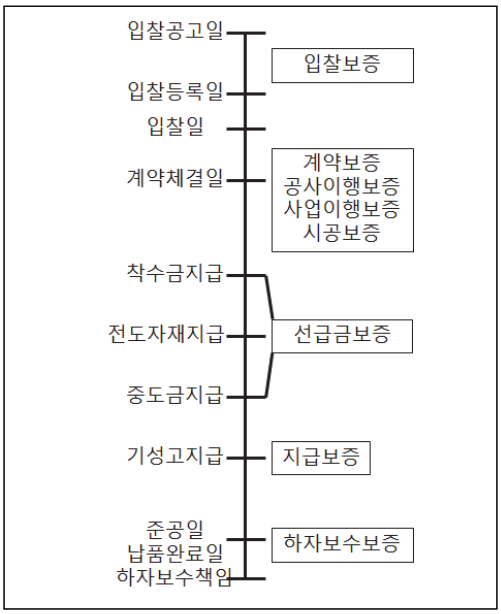
Ⅲ. 건설공사와 건설보증

1. 건설공사와 건설보증

「건설산업기본법 제2조」에 따르면 건설공사는 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭에 관계없이 시설물을 설치 · 유지 · 보수하는 공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체 공사 등을 말한다. 이러한 건설공사를 하는 건설업은 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 종합공사업종 5개, 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사를 하는 전문공사업종 25개로 정의된다. 건설업에서 하나의 제품(건축물)을 생산하기 위해서는 제조업에서 생산하는 제품과는 달리 소비자(발주자)가 요구하는 장소에서 장기간에 걸쳐 다양한 세부공종들의 결합에 의해 완성품을 만들어낸다.

건설공사는 일반적으로 건설보증과 공사 진행 단계별로 다양하게 연관되어 있다. 소비자(발주자)가 입찰공고를 하면 공급자(수급자, 건설기업)는 입찰보증서와 함께 입찰에 참가하게 된다. 건설공사를 낙찰 받게 되면 계약체결시 성실히 공사수행을 약속하는 계약보증, 공사이행보증, 사업이행보증, 시공보증 등을 같이 제출하게 된다. 공사시작에 따른 선급금과 자재비용 등을 받음에 따라 선급금보증을 제출하게 되며, 건설공사가 장시간과 거액이 들어감에 따라 공사비의 일부 받고 그 금액을 보증하는 지급보증을 제출하게 된다. 그리고 마지막으로 납품된 물건에 대해 소비자(발주자)에게 신뢰를 주고 부실 발생시 보상을 해주는 하자보수보증을 제출하게 된다. 건설보증은

[그림 1] 건설공사일정과 건설보증



건설공사가 다양한 공정과 시간, 그리고 거액이 들어감에 따라 각각의 비용과 시간에 대한 위험을 헷지(hedge)하고 신용을 보강하는 다양한 보증서를 제출하게 된다.

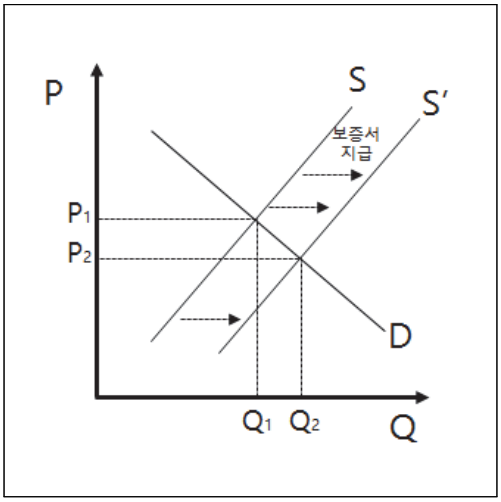
그리고 법적으로 살펴보게 되면 공공공사의 경우「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」,「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등에서 입찰보증금, 계약보증금, 하자보수보증금을 의무적으로 받도록 되어 있으며, 이러한 보증금을 지급보증서, 증권, 보증보험증권, 보증서, 정기예금증서, 수익증권 중 하나의 형태로 받도록 되어 있다. 이렇듯 건설보증은 건설공사 본연의 특징으로 인해 발생되는 위험을 해소하기 위해 반드시 수반되어야하는 상품이다.

2. 건설보증의 경제학적 의미

건설보증은 건설기업의 생산능력의 확대를 통해 건설산업의 육성을 도울 뿐만 아니라 건설산업으로의 신규 진입을 낮추어 완전경쟁시장으로 유도하는 효과도 가지게 된다.

건설보증은 건설계약금액에 비해 상대적으로 낮은 수수료[3]를 통해 건설기업에 신용도를 보강하고 건설공사를 진행할 수 있게 해준다. 일반적으로 기업이 하나의 제품을 생산하기 위해서는 제품을 생산하기 위한 모든 비용이 있어야만 생산이 가능하나, 건설기업은 하나의 제품(건축물)을 생산하기 위한 비용이 매우 커 모든 비용을 생산자(건설기업)이 갖추고 생산하기가 기본적으로 어렵다. 따라서 건설기업이 제품을 생산하기 위해서는 발주자(소비자)의 자본이 완제품(건축물)이 생산되기 이전부터 지급되어진다. 그러나 발주자(소비자) 입장에서도 수급자(공급자, 건설기업)를 완전히 믿을 수 없음에 따라 보증서를 요청[4]하게 되고 이는 담보물의 성격으로 인하여 건설공사를 가능하게 해준다. 즉 건설공사의 금액에 비해 낮은 보증수수료로 인해 공사비용의 전부가 없이도 공사를 가능하게 해주며, 이로 인해 한 개의 건설기업이 다양한 건설공사를 진행할 수 있게 해준다.

[그림 2] 건설보증서의 경제학적 의미



또한 보증서가 없을 경우는 건설공사에 필요한 비용을 건설기업이 전부 가지고 있어야만 건설공사를 낙찰 받아 진행할 수 있으나, 보증서로 인해 발주자(소비자)의 자금력을 활용하여 건

3) 건설공제조합의 경우 건설보증 상품들의 수수료는 보증금액×보증기간×(기본수수료율±운용요율)에 의해 산정되며, 운용요율은 건설기업의 신용등급, 보증상품의 위험정도 등에 따라 산정된다. 기본요율은 상품에 따라 연0.19~2.00%까지 설정됨.

4) 수급자(공급자)가 공사비용을 먼저 받고 발주자(소비자)가 부도가 발생할 경우 발주자(소비자)는 손실이 발생되게 됨에 따라 이러한 위험을 헤지(hedge)하기 위해 보증서를 요청함.

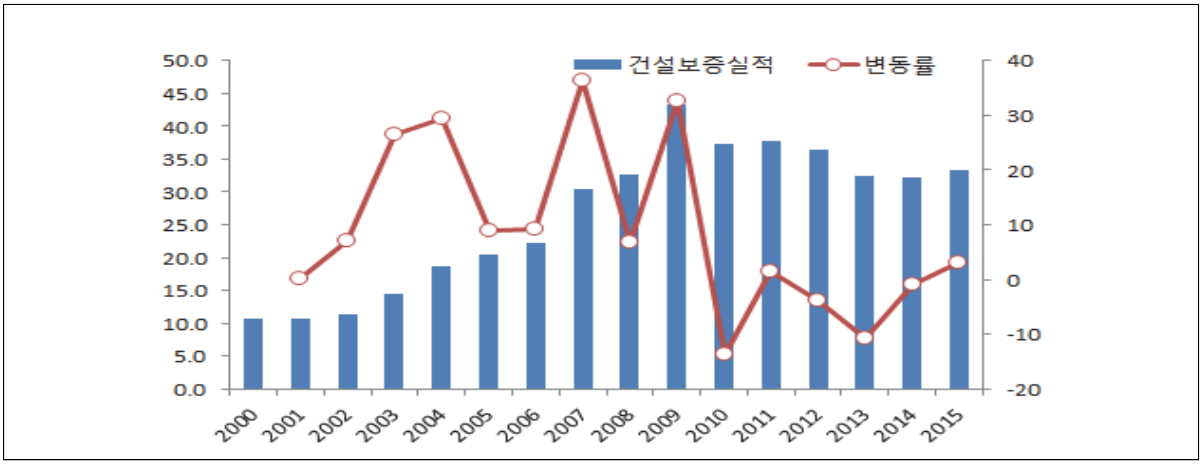
설공사에 필요한 비용의 일부만을 가지고도 건설공사를 진행할 수 있다. 예를 들어 공공에서 발주하는 공사의 경우 입찰에 참가할 경우 건설보증서가 없으면 입찰조차도 참여할 수 없는 기업으로 인하여 몇 개의 기업만이 참가할 수 있게 되나, 건설보증서로 인해 다양한 기업들이 참여할 수 있게 된다. [그림 2]를 보면 건설보증서의 지급은 건축물의 생산을 소수의 건설기업에서 다수의 건설기업으로 확대시켜 공급곡선을 S에서 S'로 이동하게 한다. 이는 공급량 또는 공급기업을 Q_1에서 Q_2로 확대시키고 그로 인해 건축물공급가격(낙찰가격)을 P_1에서 P_2로 낮아지는 공급효과를 발생시킨다.

3. 건설보증현황

건설보증은 건설경기의 변동에 따라 다소의 기복을 보이나, 공급이 시작된 이래 지속적인 성장으로 보증실적 기준으로 2015년 33.2조원에 달하고 있다. 금융위기 이후 경기회복을 위한 양적 완화 등으로 건설보증은 금융위기 이후 2009년까지도 증가세를 유지하였으나, 2010년부터는 감소세를 보이고 있다.

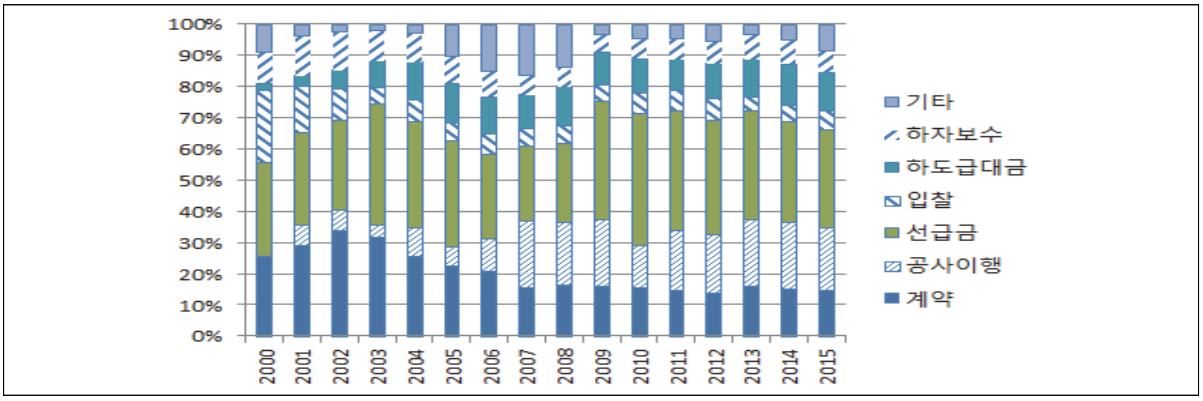
[그림 3] 건설보증실적

(단위 : 조원, %)



자료 : 건설공제조합

[그림 4] 건설보증상품별 비중



주 : 기타는 대출보증, 부담금지급보증, 부지매입보증, 분양보증, 사업이행보증, 성능이행보증, 손해배상보증, 시공보증, 유보기성보증, 인허가보증, 임시전력수용예납보증, 자재구입보증, 정액입찰보증, 지급보증, 채무이행지급보증, 하도급계약보증, 하도급입찰보증, 하도급하자보증, 협약이행보증 등임.

자료 : 건설공제조합

건설보증 상품별로는 계약보증, 공사이행보증, 선급금보증, 하도급대금지급보증, 하자보수보증이 대다수를 차지하고 있다. 최근 입찰보증의 비중은 감소하고 있는 반면 금융위기 이후 건설경기 침체로 다양한 상품이 증가하면서 기타의 비중이 증가하고 있다.

Ⅳ. 건설보증의 국민경제에 미치는 효과

1. 산업연관표로 본 건설보증의 국민경제에 미치는 효과

산업연관 분석은 1년 동안 국민경제를 구성하는 개별 산업들이 생산한 재화와 서비스가 산업 상호간에 중간수요의 형태로 또는 수출이나 수요 등의 최종 수요 형태로 분배되는 현상을 산업간 혹은 최종 수요 항목 간 거래형식으로 정리한 산업연관표를 이용하여 국민경제를 분석하는 것이다. 경제부문간의 재화와 서비스의 흐름이 비교적 안정적이라는 점을 활용하여 경제체계의 모습을 보다 자세하게 통계적으로 분석한다. 또한 산업연관표를 통한 분석은 산업간 연관성을 고려하고 있어 건설보증 공급의 성과에 대한 포괄적이고 계량적인 평가를 가능하게 한다. 즉, 국민소득 분석이 미치지 못하는 사업부문간의 상호 연관 관계까지의 분석이 가능하다. 이러한 산업연관표를 본 연구에서는 김유진 외(2011), 주수현 외(2003)의 연구와 마찬가지로 산업연관표 원자료를 활용하여 분석하고자 한다.

본 연구는 건설보증이 건설산업에 신용을 공급하는 유일한 금융 상품이라는 전제 조건 하에서 분석하고자 한다. 건설보증을 통해 건설산업의 생산이 증가하는 측면(1차 파급 효과)과 건설산업의 생산 증가에 따른 중간재간 상호 의존 관계를 통한 전·후방 연쇄 효과로 생산이나 고용이 증가하는 측면(2차 파급효과)을 분석한다.

산업연관표에서 금융 및 보험 산업 생산물에 대한 최종 수요가 1단위 발생함에 따라 건설산업에서 나타나는 간접유발효과를 나타내는 금융 및 보험 열의 건설산업 행에 대응하는 생산(국산)유발계수에 건설보증 실적을 곱해주면 건설보증이 건설산업의 생산에 기여한 금액을 산출하게 된다. 건설보증의 건설산업 생산 기여액에 산업연관표상의 건설산업 부가가치유발계수를 곱하면 건설산업이 생산한 부가가치에 대한 건설보증의 기여도를 산출하게 된다. 건설보증의 건설산업 생산 기여액에 산업연관표상의 건설산업 취업 및 고용 유발계수를 구하면, 건설보증이 취업 및 고용 부문에서 기여하는 바를 측정하게 된다. 금융 및 보험 부문에서 제공하는 생산물에 대한 최종수요가 1단위 발생함에 따라 건설산업에서 나타나는 간접유발효과를 나타내는 생산유발계수는 건설 투자가 전년에 비해 증가할 때 동반 상승하고, 건설투자 성장률이 하락하면 생산유발계수도 하락하는 경향을 보인다.

생산유발계수는 2003년에 소폭 상승한 이후 지속적으로 하락하였다. 건설보증실적은 2009년까지 지속적으로

〈표 1〉 건설보증의 생산 파급효과

구분	2000	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
건설보증실적(억원)	106,590.3	144,752.9	204,291.8	223,302.5	304,594.8	325,691.5	432,385.6	373,259.0	378,533.0	364,172.6	325,110.8
생산유발계수	0.006	0.007	0.005	0.005	0.005	0.004	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003
생산파급효과(억원)	653.1	1,026.6	961.4	1,139.6	1,372.8	1,388.4	1,495.4	971.0	981.6	935.2	958.8
부가가치 유발계수	0.836	0.837	0.812	0.807	0.796	0.787	0.789	0.759	0.695	0.696	0.714
부가가치유발효과(억원)	545.8	859.4	780.2	919.6	1093.0	1092.0	1180.6	737.0	681.8	650.6	685.0
취업유발계수(명/10억원)	20.847	18.663	16.624	17.296	16.836	17.073	16.826	14.512	14.234	14.574	13.821
취업유발효과(명)	1,361	1,916	**1,598**	**1,971**	**2,311**	**2,370**	**2,516**	**1,409**	**1,397**	**1,363**	**1,325**
고용유발계수(명/10억원)	17.871	16.315	14.833	15.199	14.787	14.909	14.665	10.504	10.364	10.565	10.112
고용유발효과(명)	1,167	1,675	1,426	1,732	2,030	2,070	2,193	1,020	1,017	988	970

주 : 산업연관표는 5년에 한 번씩 실측표가 나오고, 그 사이 기간은 간접 추정 방식으로 연장표가 작성되며, 2006년부터 매년 발표함.
자료 : 건설공제조합 각 연도 업무통계연보, 한국은행 산업연관표(2000~2013).

상승하다 그 이후 하락세를 보이고 있다. 생산유발계수의 변화와 건설보증실적의 영향으로 생산 파급효과는 2010년 급격히 줄어들었다. 2000년에 653.1억원 수준이던 생산 파급효과는 2009년 1,495.4억원 수준으로 높아진 이후 급격히 줄어들어 2013년 958.8억원 수준을 보이고 있다. 금융위기 등으로 인한 생산유발계수의 하락에도 불구하고 건설보증실적의 증가로 인하여 생산 파급효과가 2000년보다 증가하였다.

건설산업 산출에서 중간 투입을 제외한 부가가치가 차지하는 비중을 나타내는 부가가치계수는 점진적으로 하락하는 추세를 보이고 있다. 건설산업 생산 증가가 초래하는 취업 및 고용[5] 유발효과도 건설산업이 장비 및 자재 등의 투입 요소에 지출하는 비중의 증가를 반영하여 하락하였다. 취업유발효과는 2000년 1,361명에서 2009년에는 2,516명으로 2배 정도 증가하였으나, 금융위기로 인하여 2013년은 2000년보다 낮은 수준을 보이고 있다. 고용유발효과는 취업유발효과와 마찬가지로 2000년의 1,167명에서 2009년에는 2,193명으로 2배 정도 증가하였으나, 2013년 들어 970명으로 2000년에 비해 오히려 줄어들었다.

본 연구에서는 건설산업의 생산 증가에 따른 중간재간 상호 의존 관계를 통한 전·후방 연쇄 효과로 생산이나 고용이 증가하는 2차 파급효과를 다음과 같이 4가지를 살펴봤다. 첫째, 건설보증 실적을 GDP와의 비교를 통해 국민경제에서 차지하는 비중과 그 추이를 살펴본다. 둘째, 건설보증을 통해 파급된 생산액을 건설부문 국내총생산과 비교하여 건설부문 국내총생산에서 차지하는 비중과 그 추이를 살펴본다. 셋째, 건설보증을 통해 파급된 부가가치 유발금액을 건설보증 실적과 비교하여 건설보증의 부가가치 유발 비중과 그 추이를 살펴본다. 넷째, 실업자 수 대비 취업 및 고용 유발효과를 비교하여 고용 유지 수단으로서의 역할 등을 살펴봤다.

GDP 대비 건설보증 실적은 2000년 이후 지속적으로 증가하여 2009년 3.75% 비중을 보였으나, 이후 하락세를 보이며 2013년 2.27% 수준을 보이고 있다. 금융위기 직후까지 활발한 건설경기와 금융위기로 인한 양적 완화 정책 등으로 GDP 대비 건설보증 실적은 상승세를 보였으나, 2010년부터 리스크가 증가와 더불어 건설수주 감소에 기인한다. 건설부문 국내총생산 대비 건설보증을 통해 파급된 생산액은 2000년에 1.91%를 기록한 이후 지속적으로 상승하였으며, 2013년 현재 1.49% 수준을 보이고 있다. 건설부문 국내총생산 대비 건설보증을 통해 파급된 생산액은 생산유발계수 감소로 인하여 생산 파급효과가 줄어들면서 2009년 이후 큰 폭으로 감소하였다. 건설보증 실적 대비 부가가치 유발을 통해 파급된 생산액은 2003년에 0.59%를 기록한 이후 지속적으로 감소하였다. 이는 부가가치유발계수의 감소에 기인한다. 실업자 수 대비 취업 및 고용 유발효과는 2000년 이후 지속적으로 상승하였으나, 2008년 이후 하락세를 보였다.

〈표 2〉 건설보증의 국민경제에 미치는 정태적 기여도

(단위 : %)

구분	2000	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
건설보증 실적/GDP	1.68	1.79	2.22	2.31	2.92	2.95	3.75	2.95	2.84	2.64	2.27
생산유발효과/GDP(건설업)	1.91	2.07	1.81	2.08	2.37	2.41	2.51	1.66	1.68	1.56	1.49
부가가치유발효과/건설보증 실적	0.51	0.59	0.38	0.41	0.36	0.34	0.27	0.20	0.18	0.18	0.21
취업유발효과/실업자 수	0.14	0.23	0.18	0.24	0.30	0.31	0.28	0.15	0.16	0.17	0.16
고용유발효과/실업자 수	0.12	0.20	0.16	0.21	0.26	0.27	0.25	0.11	0.12	0.12	0.12

자료 : 통계청, 건설공제조합 해당 연도 업무통계연보.

건설보증은 국민경제뿐만 아니라 건설산업에 미치는 영향이 최근 들어 수치가 낮아지고 있으나, 지속적으로 영향을 미치고 있으며, 취업 및 고용 유발효과에도 긍정적으로 작용하고 있다. 단, 산업연관표 분석에 따른 건설보증공급의 산업연관 효과는 간접 효과만을 분석하고 있어 과소평가의 우려가 있으며, 가격 변화를 고려하지 못한 정태적 분석으로 동태적 효과는 고려하지 못하는 단점을 가지고 있다.

5) 취업자는 자영업자, 무급가족종사자, 임금근로자를 모두 합한 인원을 의미하며, 고용은 순수 임금근로자 인원만을 의미함.

2. 동태적 모형 분석을 통한 건설보증의 국민경제에 미치는 효과

본 연구에서는 건설보증의 GDP에 대한 기여도 측정을 동태적 모형인 벡터자기회귀모형(vector auto regressive : VAR)을 사용하여 분석하고자 한다.

VAR모형은 미네소타(Minnesota) 연방준비은행의 Litterman과 Sims 등에 의해 단기 예측을 주목적으로 개발되었다. VAR모형은 서로 인과관계가 있는 변수들의 현재 관측치를 종속변수로 하고, 이들 변수들이 과거 관측치를 설명변수로 구성한 선형 회귀방정식을 통해 시계열의 확률과정(stochastic process)을 추정하는 방법이다(전해정, 2012). 즉, 작성자의 선험적 주관을 가급적 배제하여 지극히 일반화된 유형의 모형으로 모형 내의 각 변수는 자신의 시차 변수와 모형 내 모든 여타 변수의 시차 변수들을 동시에 설명 변수로 설정하고 있다. VAR모형에서는 내생 변수와 외생 변수 간의 구분이 필요하지 않고 특정 계수를 '0'이라 보는 가정 또한 불필요하다. 즉, 특정 이론의 지배를 전혀 받지 않게 된다. 분석 결과는 결국 모형 내에 어떤 변수를 포함하는가에 주로 의존한다. VAR모형에 도입된 변수의 수가 대체적으로 작아 포함하는 변수에 따라 분석 결과가 민감한 변화를 보인다(엄근용 · 왕세종, 2013).

본 연구에서는 VAR모형 분석에 사용될 변수는 기존 선행 연구[6]를 통해 사용된 변수들을 대상으로 상관관계 분석 결과 실질 GDP 변동률 변수와 0.5 이상 되는 변수를 산정하였다. 분석에 사용된 자료는 이용 가능성 및 시계열 분석의 안정성을 고려하여 2000년 1/4~2015년 4/4분기까지의 전기 대비 변동률 자료를 사용하였다. 건설보증실적은 소비자물가지수로 나누어 실질건설보증실적으로 변환하여 분석하였다. 기초 통계량은 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 기초통계량

	KOSPI 변동률	소비자기대지수 변동률	실질 GDP 변동률	광공업생산지수 변동률	내수출하지수 변동률	실질 건설보증실적 변동률
Mean	1.9	0.0	1.0	1.4	0.8	6.8
Median	2.0	-0.9	0.9	2.2	0.9	-0.8
Maximum	31.4	19.9	2.9	14.7	13.0	81.9
Minimum	-26.6	-13.6	-3.3	-7.9	-8.5	-51.3
Std. Dev.	10.7	5.6	0.9	5.5	5.5	35.3
Skewness	-0.1	1.0	-1.4	0.5	0.4	0.4
Kurtosis	3.5	5.5	9.7	2.4	2.1	2.0
Observations	63	63	63	63	63	63
자료출처	한국은행	통계청	한국은행	통계청	통계청	건설공제조합

본 연구의 VAR모형 분석에 앞서 각 시계열의 안정성 여부를 먼저 파악하여야 한다. 불안정한 자료를 사용할 경우, 실제로는 변수들 간의 아무런 상관관계가 없으나, 외견상 관계가 있는 것으로 보이는 가성적 회귀현상(spurious regression)이 발생할 수 있다. 따라서 각 시계열이 단위근(uni-root)을 가지고 있는지 여부를 판단하기 위해서 ADF(Augmented Dickey-Fuller)검정과 PP(Phillips-Perron)검정방법을 사용하였다. 〈표 4〉의 수준변수 단위근 검정결과를 보면, 모든 시계열에서 단위근이 없는 것으로 나타났다.

우선 VAR모형은 두 가지로 설정하였다.

· 첫 번째 모형(VAR-1)은 실질 GDP 성장률과 실질 건설보증 실적만을 분석하는 모형이며,

· 두 번째 모형(VAR-2)은 첫 번째 모형에 실질 GDP 성장률을 설명하는 거시 변수를 포함하는 모형으로 설정하였다.

6) 왕세종 · 엄근용 · 박철한, 건설경기 변화가 건설보증시장에 미치는 영향에 관한 연구, 한국건설산업연구원, 2010.

〈표 4〉 수준변수 단위근 검정결과(P값)

	ADF	PP
KOSPI 변동률	0.0000	0.0000
소비자기대지수 변동률	0.0000	0.0000
실질 GDP 변동률	0.0000	0.0000
광공업생산지수 변동률	0.0001	0.0000
내수출하지수 변동률	0.0001	0.0001
실질 건설보증실적 변동률	0.0000	0.0000

VAR모형은 변수들의 배열 순서와 시차 등에 의해 파급 효과가 다르게 산출됨에 따라 변수들의 외생성 및 AIC, SC에 의해 배열 순서와 시차를 결정하였다. 변수들의 배열 순서는 KOSPI 변동률, 소비자기대지수 변동률, 실질 GDP 변동률, 광공업생산지수 변동률, 내수출하지수 변동률, 실질 건설보증실적 변동률의 순으로 나타났다. 각 모형의 시차는 모형1은 3차, 모형2는 1차로 설정하였다[7].

〈표 5〉 모형1의 AIC 및 SC

		1	2	3	4
모형1	AIC	12.63	12.27	11.41	**11.34**
	SC	12.83	12.62	**11.90**	11.97
모형2	AIC	33.59	32.89	31.81	**31.16**
	SC	**35.03**	35.59	35.79	36.44

〈표 6〉 모형1의 결과

	실질 GDP 변동률	실질 건설보증실적 변동률
실질 GDP 변동률(-1)	0.295	-8.236
	[2.290]	[-2.868]
실질 GDP 변동률(-2)	-0.014	-2.009
	[-0.111]	[-0.710]
실질 GDP 변동률(-3)	-0.109	1.200
	[-0.868]	[0.428]
실질 건설보증실적 변동률(-1)	0.007	-0.847
	[1.867]	[-9.480]
실질 건설보증실적 변동률(-2)	0.001	-0.848
	[0.404]	[-10.538]
실질 건설보증실적 변동률(-3)	0.006	-0.752
	[1.578]	[-8.339]
C	0.707	32.669
	[2.903]	[6.011]
Adj. R-squared	0.052	0.722

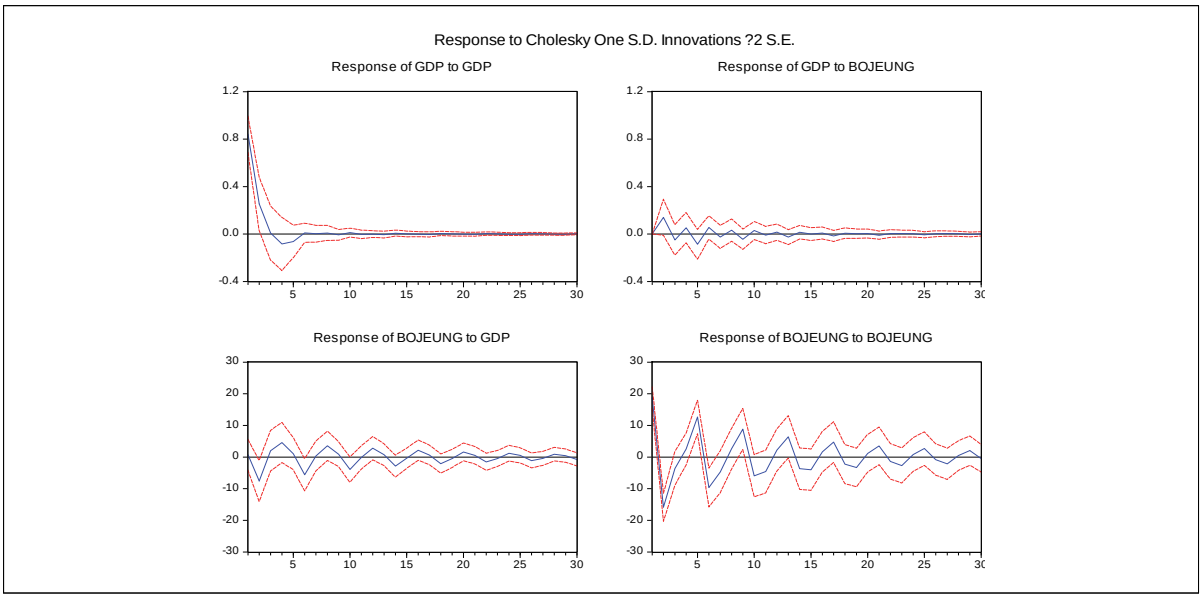
주: [ ]는 t 값을 나타내고, C는 상수항임.

모형1 분석 결과, 1분기 전 실질 GDP 성장률이 실질 건설보증 실적에 유의한 음(-)의 관계를 보였다. 또한, 1분기 전 실질 건설보증 실적이 실질 GDP 성장률과 유의한 양(+)의 관계를 보였다. 실질 GDP 성장률이 하락하면 실질 건설보증실적이 증가하고 실질 건설보증실적의 증가는 다시 실질 GDP 성장률을 상승시킨다. 즉, 경기 침체시 실질 건설보증 실적은 증가로 인하여 경기 회복에 일정부분 기여하는 것으로 분석된다.[8]

7) AIC와 SC의 최소값이 서로 상이한 결과를 가짐에 따라 엄근용 · 왕세종(2013)의 연구결과와 마찬가지로 동일한 시차를 사용함.
8) 건설보증은 자의적으로 물량 증가를 할 수 없으나, 경기 침체시 정책적으로 경기부양 수단으로서 건설산업을 활용함에 따라

충격반응분석 결과를 보면, 실질 GDP 성장률 하락이라는 최초의 충격에 대해 실질 건설보증 실적은 상승과 하락을 지속적으로 반복하고. 실질 건설보증 실적의 증가는 실질 GDP 성장률을 1분기 상승시키고, 이후 상승과 하락을 반복하면서 상승폭이 둔화되면서 서서히 소멸된다. 실질 GDP 성장률과 실질 건설보증 실적은 상호간에 영향을 미치고 있다.

[그림 5] 모형1 충격반응분석



〈표 7〉 모형2의 결과

	KOSPI 변동률	소비자기대지수 변동률	실질GDP 변동률	광공업생산지수 변동률	내수출하지수 변동률	실질 건설보증실적 변동률
KOSPI 변동률(-1)	0.294	0.287	0.029	0.124	0.111	-0.510
	[1.88240]	[4.20423]	[2.34776]	[2.38171]	[2.25732]	[-0.98908]
소비자기대지수 변동률(-1)	0.266	0.254	0.048	0.069	0.044	-1.339
	[0.83829]	[1.82959]	[1.91695]	[0.65617]	[0.43812]	[-1.27680]
실질GDP 변동률(-1)	-3.512	-1.528	-0.094	1.633	1.778	1.209
	[-1.92445]	[-1.91312]	[-0.65881]	[2.68717]	[3.08177]	[0.20045]
광공업생산지수 변동률(-1)	0.646	0.176	0.008	0.239	0.161	0.585
	[0.59213]	[0.36934]	[0.09136]	[0.65732]	[0.46796]	[0.16226]
내수출하지수 변동률(-1)	-0.866	-0.276	0.002	-1.006	-0.952	-1.249
	[-0.77020]	[-0.56151]	[0.02725]	[-2.68658]	[-2.67856]	[-0.33637]
실질 건설보증실적 변동률(-1)	0.051	0.040	0.003	0.003	0.001	-0.231
	[1.06485]	[1.90204]	[0.80796]	[0.21160]	[0.03958]	[-1.45446]
C	4.529	0.712	0.987	-0.098	-0.724	8.278
	[2.09802]	[0.75359]	[5.82213]	[-0.13574]	[-1.06161]	[1.16067]
Adj. R-squared	0.059	0.360	0.209	0.619	0.655	0.082

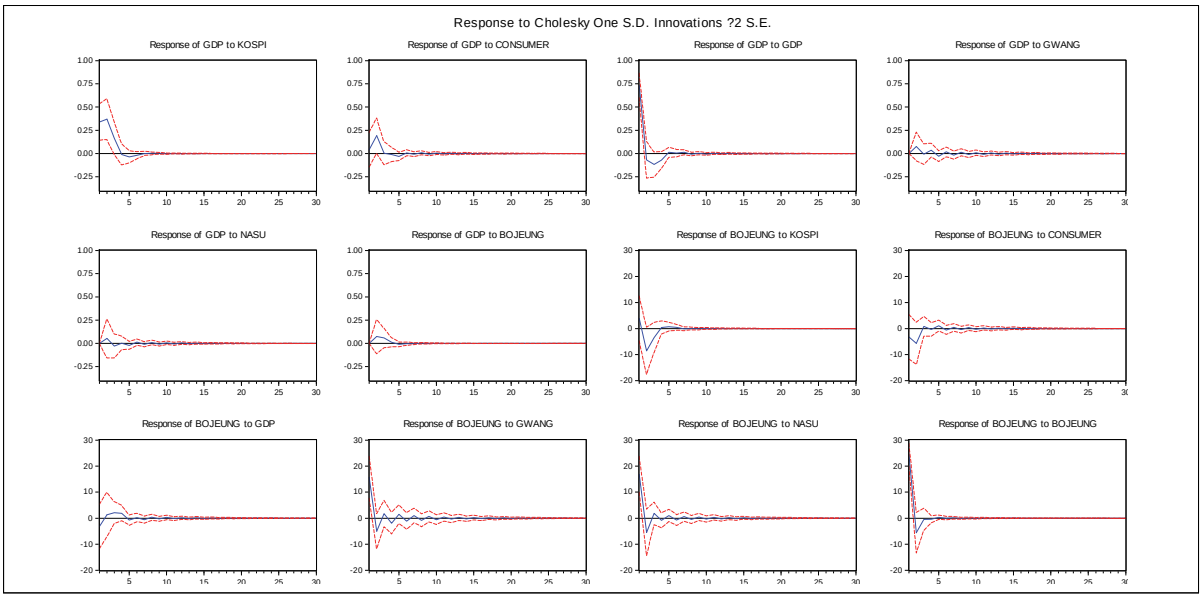
주: [ ]는 t 값을 나타내고, C는 상수항임.

건설공사의 증가가 이루어지고 이와 더불어 건설보증의 증가도 동시에 이루어짐. 한편 건설공사는 생산과 소비에 일정한 시차가 있고 생산을 위해서는 일정 정도의 시간이 요구되는 특성으로 건설보증을 필요로 함에 따라 건설보증 없이는 원활한 공사가 이루어지지 않음. 또한 경기 침체시에는 리스크의 증가로 인하여 금융기관들도 보수적으로 접근함에 따라 공사에 필요한 자금의 대출 등이 원활하지 않은 상황에서 건설보증은 리스크가 커짐에도 불구하고 원활한 공사가 진행되도록 지속적으로 신용을 공급함.

거시경제 변수를 추가한 모형2도 모형1과는 다르게 실질 건설보증실적 변동률이 직접적으로 실질 GDP 변동률에 영향을 미치지는 않으나 간접적으로 상승시키는 효과를 가져온다. 즉 실질 건설보증실적 변동률이 소비자기대지수 변동률을 상승시키고 다시 소비자기대지수 변동률은 실질 GDP 변동률을 상승시킨다.

실질 GDP 변동률 하락이라는 최초의 충격에 대해 실질 건설보증 실적은 1분기 증가하고, 실질 건설보증 실적의 증가에 따른 실질 GDP 변동률의 상승효과는 4분기 증가하다가 소멸된다. 모형1과 마찬가지로 실질 GDP 성장률과 실질 건설보증실적 변동률은 서로 영향을 미치고 있다.

[그림 6] 모형2 충격반응분석



V. 결론

본 연구에서는 건설산업에 신용을 보증하여 원활한 공사의 진행을 도와주는 건설보증의 국민경제에 미치는 영향에 대해 다양한 방법을 사용하여 분석하였다.

우선 건설공사와 건설보증의 관계에 대해서 건설보증의 종류와 법령을 통해 살펴본 후 건설보증이 가지는 경제학적 의미를 살펴보았다. 둘째, 건설보증의 경제적 효과에 대해 산업연관표를 이용하여 정태적 분석을 실시하였다. 셋째, VAR 모형 분석을 통해 국민경제에 미치는 효과를 동태적으로 분석하였다.

건설보증은 건설공사가 장시간과 거액이 소요되는 본연의 특징으로 인하여 발생되어지는 위험을 해소하고 건설기업의 신용을 보강하는 수단으로 활용되어져 왔다. 건설보증은 경제학적으로 건설시장에 진입장벽을 낮추고, 독과점이 될 수 있는 시장에 공급효과를 가져와 완전경쟁시장으로 유도하는 효과를 가지는 것으로 판단된다.

산업연관 분석결과, 건설보증은 건설산업에 보증 자체의 본연의 기능뿐만 아니라 고용 등 부수적인 효과도 지속적으로 가져왔다. 생산파급액은 2000년의 653.1억원에서 2013년에는 958.8억원으로 증가하였다. 고용 및 취업유발효과는 지속적으로 1,000명 내외를 유지하여 왔다. 2000~13년 동안 국민경제에서 차지하는 건설보증 실적은 1.68~3.75% 수준을 보였으며, 실업자 수 대비 고용 및 취업 유발효과도 0.11~0.31%를 차지하는 것으로 나타났다.

국민경제에 대한 건설보증의 VAR모형을 이용한 동태적 분석 결과, 건설보증은 실질 GDP 변동률에 양(+)의 효과를 가지는 것으로 분석되었다. 전기의 실질 건설보증실적 변동률의 증가는 직·간접적으로 실질 GDP 성장률

을 상승시키는 효과를 가지는 것으로 나타났다.

본 연구의 결과를 통해 건설보증의 직·간접적인 국민경제에 미치는 영향에 대한 이해를 높일 수 있을 것으로 보인다. 다만, 자료의 접근성 및 한계 등으로 전체 건설보증시장을 포괄하지 못하여 건설공제조합의 건설보증실적만을 가지고 설명하기에는 한계를 가지고 있다. 따라서 향후에는 국내 건설보증을 포괄하여 분석하면 좀 더 정확한 분석이 될 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 국토교통부 보도자료, “공제조합의 보증금 지급 개선방안”, 2012.5.2.
2. 김명수, “건설보증제도의 발전방향”, 건설경제, 1999.12, 국토연구원.
3. 김유진·심진보, “산업연관표를 활용한 국내 OLED 조명산업의 경제적 파급효과 및 연관효과에 관한 연구”, 산업경제연구 24(4), 2011.8, 한국산업경제학회.
4. 김재영·유재윤·김성일·권혁진·한상훈, “건설산업 발전을 위한 건설보증 역할강화 방안”, 연구보고서 국토연 2004-42, 국토연구원.
5. 김재영·권혁진, “중장기 건설보증시장 전망과 대응방안”, 연구보고서 국토연 2007-3, 국토연구원.
6. 박동규·김성일, “건설보증시장의 구조 혁신과 제도 선진화”, 건설관리 10권2호, 2009, 건설관리학회.
7. 성은종, “건설보증제도의 문제점과 그 개선방안에 관한 고찰”, 석사학위논문, 2011.2, 경희대학교 행정대학원.
8. 신용보증기금, “2010년도 신용보증 성과 및 국민경제기여도 분석”, 2011.10.
9. 엄근용·왕세종, “건설공제조합의 공익 가치에 대한 실증분석”, 건설이슈포커스, 2013.5, 한국건설산업연구원.
10. 유성욱·정휘채·조동애, “2012년 산업연관표를 이용한 우리나라의 경제구조 분석”, 국민계정리뷰, 2014 제14권, 한국은행.
11. 왕세종·엄근용·박철한, “건설경기 변화가 건설보증시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 연구보고서 2010-06, 2010.11, 한국건설산업연구원.
12. 이주석·곽소윤, “소프트웨어 산업의 경제적 파급효과 분석”, 산업경제연구 제25권 제5호, 2012.10, pp. 3431~3450, 한국산업경제학회.
13. 전현철, “건설보증의 종류와 법률관계”, 법학논총 제22집, 2009.8, 숭실대학교 법학연구소.
14. 전해정, “유동성 관련 변수가 주택가격에 미치는 영향 및 정책적 시사점에 관한 연구”, 한국경제지리학회지 제15권 제4호, 2012, 한국경제지리학회.
15. 주수현·이선영, “부산지역 경제구조 및 산업연관 분석: 2000년 부산지역 산업연관표를 중심으로”, 경제연구 제22권 제1호, 2004.3 한국국민경제학회·한국경상학회.
16. 한국은행, 「산업연관분석해설」, 2004.3.
17. 김갑진·이의섭, 「건설보증론」, 2011.3.
18. 건설공제조합 http://www.cgbest.co.kr/cgbest/index.jsp
19. 한국은행 경제통계시스템 http://ecos.bok.or.kr/
20. 국가통계포탈 http://kosis.kr/

ABSTRACT

Measuring the Effectiveness National Economy of Construction Guarantee

The purpose of this study is measured the effectiveness national economy of construction guarantee. First, the study is reviewed legal and economic for relation of construction work and construction guarantee. Second, The economic effect for construction guarantee is estimated with an inter-industry relation table and var model.

Construction guarantee is lowers market entry barrier and attracted from monopoly and oligopoly to perfectly competitive market. The result of inter-industry relation analysis is brought natural work and a knock-on effect. The inter-industry relation effect of construction guarantee is growed from 65.3 billion won in 2000 to 95.9 billion won in 2013. And The employment effect of construction guarantee is showed about 1,000 people.

The result of var model analysis, the real GDP rate is growed for the real construction guarantee rate. In other words, the real GDP rate is growed the growth of construction guarantee rate(-1).

Key words : construction guarantee, national economy, var model, an inter-industry relation table

공제조합 보증리스크 측정방안 연구:
부실징후정보를 이용한 부도 특이패턴을 중심으로*

조명수(한양대학교 박사과정), 진창하(한양대학교 교수)

〈국문요약〉

본 연구는 전문건설기업의 부실징후를 이용한 단기부도예측 및 부도사례관리에 대하여 분석하였다. 전문건설공제조합의 조합원인 전문건설기업의 단기적이며 내부적인 변화를 관리하기 위해 기업의 부실징후의 특성변수인 소진율을 이용하여 이를 보증리스크에 적용하는 것을 본 연구의 목적으로 한다.

분석결과, 소진율이 높아질수록, 연체 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 하지만, 연체와 압류, 압류와 부도 사이에서는 각 사건이 일어날 확률 자체는 높았지만, 소진율이 높아질수록 압류 및 부도확률이 낮아지는 결과를 보였다. 이는 연체와 압류로 인한 전문건설기업의 경영악화가 소진율보다 외생변수의 영향이 더 클 수 있음을 의미한다.

한편, 주요 부도조합원을 대상으로 한 사례분석에서는 부도 이전 소진율이 지속적으로 상승하는 경우는 경영악화가 빠르게 일어나는 기업으로 부도 이전 12개월 내 지속적이거나, 급격한 소진율의 상승이 일어나는 것으로 나타났다.

기초적인 수준에서 전문건설기업의 여신 변동 정보만으로 단기적 부도 예측이 가능하다는 점은 연구의 의의로 둔다.

주제어 : 전문건설업 보증리스크, 소진율, 부실징후, 부도특이패턴, 부도예측

Ⅰ. 서 론

최근 주택경기의 회복으로 건설업이 침체에서 벗어나는 모습을 보이고 있다. 그러나 2008년 정부주도의 구조조정을 겪은 이후에도 수주 경쟁에서 비롯된 저가수주 등으로 건설업체의 수익성 하락은 여전히 회복되지 못하고 있으며, 부도 또는 도산하는 업체가 빈번하게 발생하고 있다. 특히 경기순환적 측면에서 호황과 불황 사이클이 매우 불확실한 모습을 보이면서, 단기적이며 내부적인 건설기업의 재무적 변동성이

감지되고 있으나, 건설업체의 보증을 담당하고 있는 공제조합[1]은 이러한 특징적인 변화를 보증리스크[2]에 제

* 본 논문은 대한건설정책연구원에서 수행한 공제조합 보증리스크 측정방안 연구(2015) 일부를 수정·보완하여 작성되었음.

1) 건설업체의 보증을 담당하는 기관은 크게 종합건설사를 주로 보증하는 건설공제조합, 전문건설사를 보증하는 전문건설공제조합, 그리고 모두를 보증하는 서울보증보험이 존재함. 본 연구에서는 전문건설사를 보증하는 전문건설공제조합을 그 대상으로 하여 분석하였음을 밝힘.

2) 보증리스크는 보증지급금 등 비용이 보증수수료 수입보다 상회하여 손실이 발생할 수 있는 위험으로 정의할 수 있다. 본 연구에서도 이와 같은 의미로 사용되나 전문건설공제조합의 보증리스크는 조합원의 신용리스크에서 대부분이 발생하기 때문에

대로 반영하고 못하고 있다.

건설경기가 침체일로를 겪으면서 나타난 가장 특징적인 변화는 여신이 증가하고 있는 부분이다. 과도한 여신의 증가는 기업의 건전성을 현격히 저해하여 연체와 압류로 이어지는 부실징후가 나타날 수 있으며, 결국에는 부도로 이어질 수 있기 때문에 전문건설업체를 조합원으로 하고 있는 전문건설공제조합에서는 조합원 여신을 보증리스크에 반영할 수 있는 사전관리 시스템의 필요성이 증대되고 있다. 더욱이 여신의 경우 단기적이며 내부적인 기업의 정보로 이를 취급하는 기관은 은행 등으로 전문건설 공제조합에서는 이를 상세히 알기 위해서는 별도의 시간과 비용을 들여 정보를 구축해야 한다. 전문건설기업의 시공과 관계된 보증을 위해서는 여신으로부터 발생하는 연체, 압류 등에 대한 상세한 관리가 필요한 실정이다. 전문공제조합의 경우 보증리스크 관리[3]시스템이 다른 공제조합과 마찬가지로 잘 이루어져 있으나, 시스템의 근간을 이루는 신용리스크 평가 등이 연간 데이터 기반으로 구성되어 있기 때문에 조합원의 단기적 변화에는 빠르게 대응하지 못하고 있다.

본 연구는 최근의 전문건설기업의 재무적 변화, 특히 차입으로 대표되는 기업의 여신 상황이 발생하여 연체·압류·부도로 이어지는 시간적 순차성을 이용하여, 전문건설공제조합의 조합원인 전문건설기업의 부도위험에 대한 선제적 관리를 위해 부실정보를 활용한 특이패턴 특성변수를 바탕으로 단순부도 예측 기법을 마련함에 있다. 또한 부도조합원을 대상으로 유형별 사례를 살펴보고 이에 대한 관리방안을 제시하고자 한다.

이후 본 논문은 다음과 같이 구성된다. 제 II장에서는 기업부실징후와 보증리스크 관리에 대한 일반적 이론 및 선행연구를 검토하고 본 연구의 차별성 및 방향에 대하여 논하였다. 제 III장에서는 특이패턴을 이용한 분석 자료 및 이에 대한 기초 통계 등을 제공하고 실증 분석 결과를 제시하였다. 제 IV장에서는 대표적인 부도사례를 분석하여, 소진율 중심의 관리방안을 살펴보았다. 마지막 제 V장에서는 연구를 요약하고 시사점을 제시한 후 본 연구의 한계점 및 추후 연구의 발전 방향을 기술하였다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 기업부실징후와 보증리스크 관리

1) 기업부실징후

도산은 기업의 계속 경영이 곤란해져 망하는 것을 말한다. 부실징후가 나타나는 기업은 도산할 가능성이 높은 기업을 말한다.[4] 대부분의 기업은 정상경영단계에서 수주감소, 경쟁증가, 비용증가로 인하여 수익성이 감소하게 되면, 현금부족 상황이 되고, 현금부족으로 인한 부분을 여신을 통해 해결한다. 매출채권 회수지연으로 차입금이 계속 증가하게 되면, 현금부족 상태가 계속되어 기업의 재무상황이 계속 악화되며 이자 및 만기 도래 차입금의 상환이 어렵게 되며, 연체가 발생하게 된다. 연체가 발생한 기업은 재무적 지급불능 상태로 이미 계속 기업의 상황이 사실 상 어렵게 되고, 이는 보통 압류가 발생하는 총체적 지급 불능 상태로 부도 상황에 놓이게 된다.[5]

신용리스크와 같은 의미라고 볼 수 있음.

3) 국토교통부의 '전문건설공제조합 감독기준'에 의해 각 보증상품유형에 따라 리스크계수를 적용하고 있음

4) H,T,Rinklin은 도산을 '기업의 기술적·경제적·정치적 환경에서 나오는 각종 리스크 및 기업내부의 경영 위험을 통제할 수 없는 것에 대한 페널티'로 정의하였음.

5) 전문건설기업이 정상경영단계에서 잠복기를 거쳐 현금 부족, 재무적 지급불능, 총체적 지급불능 상태로 전이되어 결국 부도에 이르게 되는데, 각 사건의 시간적 순차성을 본 연구에서는 부실징후의 특이패턴이라고 조작적 정의로 사용하기로 함

〈표 1〉 기업부실화의 단계

분류		특징	비고
정상경영단계		정상영업활동(안정성・수익성・성장성・활동성 평가)	-
1단계	잠복기	수주감소, 경쟁증가, 비용증가(수익성 감소)	-
2단계	현금 부족	매출채권 회수지연, 차입금 증가 및 상환 여력 감소	여신 발생
3단계	재무적 지급불능	이자 및 만기 도래한 차입금 상환불가	연체 발생
4단계	총체적 지급불능	실질적 도산의 상태	압류 발생

주: 조명수・김태준, 공제조합 보증리스크 측정방안 연구, 2015, p.6.

2) 건설보증과 리스크 관리

Jorion(2007)에 의하면 "리스크(risk)란 미래의 불확실성으로 인해 손실이 발생할 가능성 또는 불확실성에의 노출로 목표한 수익을 얻지 못하고 기대치 않은 결과를 얻게 되는 변동성"으로 정의하고 있다. 리스크란 예상된 범주에서 벗어나는 것을 의미하기 때문에 좋아질 가능성과 나빠질 가능성 모두를 내포하고 있기 때문에 나빠질 가능성만을 의미한 통상의 위험과는 별개의 의미로 구분된다. 또한 개인 혹은 조직의 성향에 따라 리스크 선호, 회피, 중립으로 구분하기도 한다.

리스크관리 체계는 인식, 측정, 평가, 전략 및 정책 수립, 통제, 모니터링 및 피드백의 단계를 거치게 된다. 통상적으로 건설보증을 담당하고 있는 각 공제조합은 해당 건설사의 신용리스크[6]를 측정하고 관리하는데, 이는 보증보험의 수수료 체계의 근간이 된다.

전문건설기업의 공사 보증을 담당 하고 있는 건설공제조합의 경우 대부분의 기업이 재무제표가 1년 주기로 발생하기 때문에 이를 기반으로 한 신용리스크의 평가는 차년도의 기업 상태에 대한 정보가 발생하기 전까지 기업의 재무 상황을 알 수 없게 되는 문제점을 지니게 된다. 따라서 단기적인 위험에 직면하거나 단기적인 신용리스크의 평가가 필요한 실정이다. 특히 건설업종은 제조업과는 달리 수주산업이기 때문에 기업의 재무적 변동성이 제조업에 비해 일반적으로 크게 나타나기 때문에 이러한 단기적 예측수단의 필요성은 당연시 되고 있다. 또한 대부분의 보증사고가 채무불이행에서 발생하기 때문에 손해보험과는 다른 차이점이 존재한다. 기업의 도덕적 해이 등으로 인한 손실은 실손해액의 100%를 보상하는 보증보험의 성격상 전문건설공제조합의 리스크 관리적 측면에서 살펴볼 때, 단기적인 기업의 변화가 리스크 평가에 반영되는 것이 필요한 실정이다.

〈표 2〉 보증보험 및 일반 손해보험의 특성비교

구분	보증보험	일반손해보험	신용보험	보증증권
계약목적	피담보채권	특정유체물, 재산	피담보채권	피담보채권
계약당사자	채무자와 보험자	보험계약자와 보험자	채권자와 보험자	채권자, 채무자, 보험자
계약형태	타인 위한 보험계약	자기 또는 타인 위한 보험계약	자기를 위한 보험계약	타인을 위한 보험계약
보험료	취급수수료	예정원가	예정원가	취급수수료
보험사고	채무불이행	우연한 사고	채무불이행	채무불이행
담보위험	보험계약자의 채무이행 능력	보험종목에 따라 상이	채무자의 지급불능	채무자의 채무이행능력
보상방식 및 담보범위	금액보상/실손해액의 100%	금액보상	금액보상/75~90%	주계약상 동일한 보증채무 이행
중도해지권	원칙적 불가	임의해지 가능	임의해지 가능	해지권 없음
구상권	있음	없음(대위권)	없음(대위권)	있음

주: 이희춘・신동호・이기형, 보증보험의 발전연구, 1997, p.14.

6) 거래 상대방의 신용상태 변화에 따른 채무불이행 등으로 발생할 수 있는 손실의 위험을 의미함.

2. 선행연구 검토

부도예측에 관한 연구는 Beaver(1966)가 부도기업과 정상기업으로 구분하여 예측모형을 창안한 이래 수많은 연구가 진행되어 왔다. 대표적인 연구로 Altman(1968)은 Z-score로 대변되는 판별분석이 있다. 재무비율을 주요 변수로 하여 모형을 구축하고 2개 이상의 모집단에서 추출된 자료가 어느 그룹에 해당하는지를 판별하는 방법으로 이후 다변량 분석을 이용한 연구의 기본 모델이 되었다. 이 둘의 연구방법론을 적용하여 예측모형의 정확성을 비교한 Deakin(1972)의 연구는 결합 및 대체성이라는 부분에서 부도예측 연구의 새로운 계기를 마련하였다.

최근의 연구에도 일반적으로 쓰이는 모수를 최우추정법(maximum likelyhood solution)으로 추정하는 로짓모형은 Martin(1977)에 의해 시도되었으며, 부도예측모델의 예측력을 크게 향상시켰다. 부도기업에 대한 예측력은 95.7%, 정상기업에 대한 예측력은 91.4%까지 정확한 예측력을 확인하였다. 로짓모형이 일반적으로 쓰일 수 있는 배경에는 기존의 판별모형의 경우 계수의 유의성 검증이 불가한 반면 로짓모형은 가능하기 때문이었고 변수설정에 있어 정규분포의 가정이나 공분산 가정에 있어 비교적 자유로운 특징을 가지고 있기 때문이었다. 이후 조건부 로짓모형을 이용한 Ohlson(1980)이 있으며, 프로빗 모형을 사용한 Zmijewski(1984), 신경망모형을 이용한 Barniv et al.(1997), Cox 비례해저드 분석을 사용한 Prantl(2003) 등 다양한 방법론[7]의 연구가 현재에도 활발하게 진행되고 있다.

건설업 관련 부도예측 연구로는 1998년부터 2002년까지의 재무비율을 활용하여 건설기업의 도산을 예측한 허우영 외(2004) 등이 존재한다. 종합건설업에 비해 전문건설기업의 부도예측에 관한 연구는 부족한 실정이다. 일반적으로 쓰이는 전문건설기업의 재무데이터의 데이터 구득의 경로가 없을 뿐 아니라, 기업규모가 작고, 종합건설업체 중심의 건설업 구조에서 전문건설업 관련 연구가 매우 미진하기 때문이다. 특히 재무적 데이터를 바탕으로 연구를 진행하기 위해서는 정상그룹과 부도그룹 간의 평균의 차이가 유의하게 나와야만 하는데, 규모측면에서 영세한 기업이 많은 전문건설업종에서는 기본적인 가정이 깨지게되는 문제점을 안고 있다. 이근철(2010)은 전문건설기업을 대상으로 부도예측 모형을 실증하였다. 부도예측 모형으로 로짓, Pooled 로짓, GEE모형의 예측력을 비교하였으며, 상호간 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

대부분의 연구가 재무비율 등을 근거로 하여 예측하며, 예측력이 비교적 높게 나타났으며, 분석방법도 다양화되어 분석방법 간의 차이를 비교 분석하는 연구까지 이루어지고 있다. 그러나 전문건설기업의 경우 재무비율로 부도예측 모형을 만들 경우 정상기업과 부도기업 간 큰 차이가 나지 않으며, 수주산업이라는 특성을 고려했을 경우에는 재무지표의 연속성 측면에서 현저하게 떨어지는 특징을 보인다. 이러한 부분에서 본 연구는 차별성을 지닌다. 첫째, 단기예측모형이라는 점이다. 여신 · 연체 · 압류 등 부실징후정보는 생성주기가 매우 빠르기 때문에 단기예측에 적합한 특성을 지니고 있다. 건설업 침체가 장기화되고, 부도업체가 늘어나는 상황으로 어느 때보다 건설경기변동이 심한 상황으로 기존 재무제표 위주의 부도예측방법은 축적된 연구가 바탕이 되어 정교함은 있으나, 시의성은 떨어지는 단점을 지닌다. 둘째, 기존 연구에서는 시도되지 않았다는 점이다. 실무에서도 여신에 대한 한도 규정을 모니터링 하고 있으나, 이를 통계적인 관점에서 모형을 통해 접근하지 않고 있어, 기초적 수준에서 연구할 필요성이 존재한다.

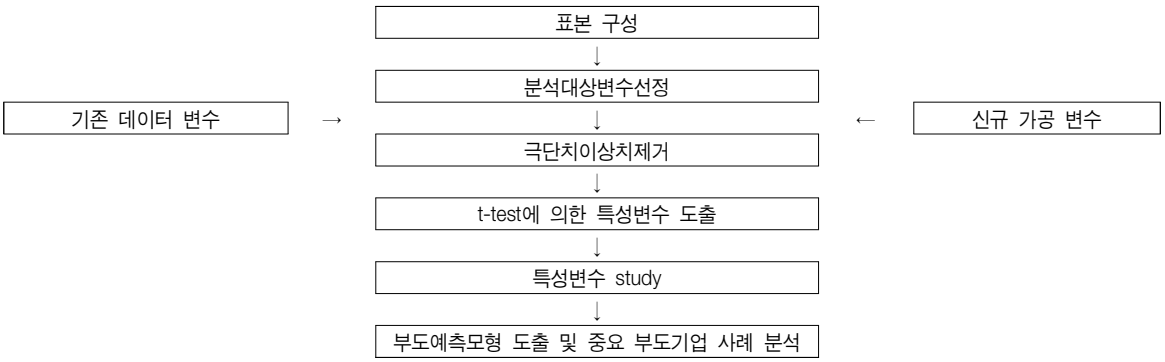
7) 다변량 판별분석, 로지스틱 회귀분석, 인공신경망, 연관규칙기법, 베이지안 망, SVM(Support Vector Machine 그리고 이들을 통합한 모형 등이 존재한다.(배재권, 2005)

Ⅲ. 특이패턴을 이용한 부도예측 분석 및 결과

1. 특이패턴을 이용한 부도예측 및 분석

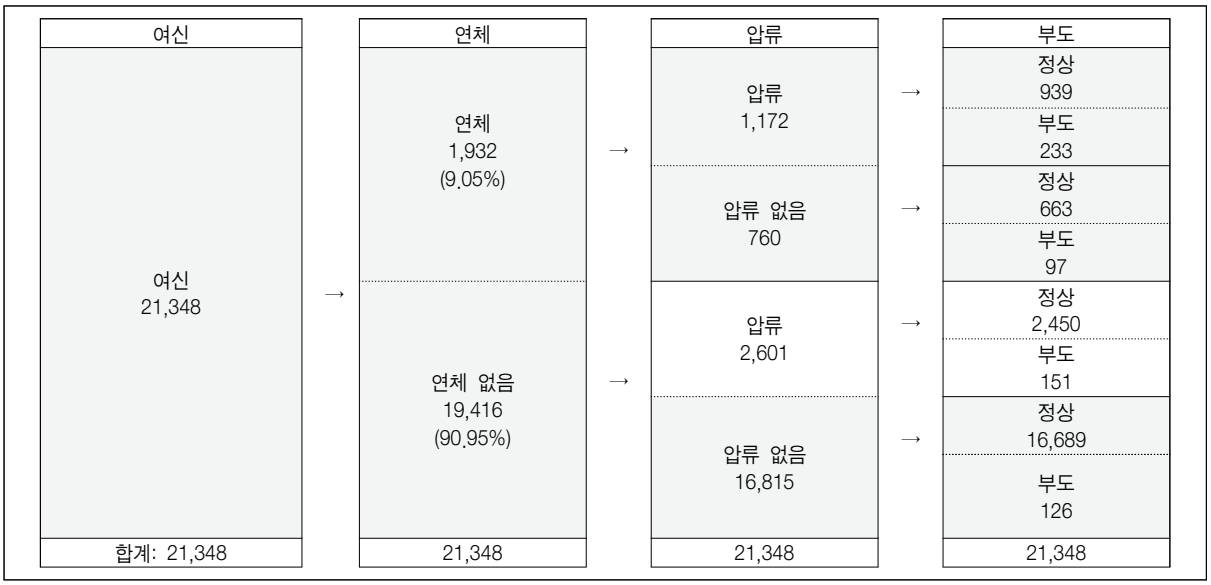
특이패턴 특성변수를 부도예측 분석을 진행하기 위해 전문건설공제조합의 조합원인 전문건설업체 중 여신을 보유하고 있는 21,348개 업체의 데이터를 이용하였다. 데이터의 기간은 2010년 1월부터 2014년 12월까지의 60개월이며, 패널데이터를 구성하여 분석하였다. 분석진행의 흐름은 [그림 2]와 같다.

[그림 2] 분석흐름도



[그림 3]과 같이 여신 · 연체 · 압류 · 부도 사건별로 구분하였다. 여신이 발생한 정상그룹과 부도그룹으로 나누었으며, 여신 · 연체가 발생한 정상그룹과 부도그룹 그리고 여신 · 연체 · 압류가 발생한 정상그룹과 부도그룹으로 나눠 분석을 진행하였다.

[그림 3] 단계별 조합원수의 변동



주1. 조명수 · 김태준, 공제조합 보증리스크 측정방안 연구, 대한건설정책연구원, 2015, 참고

주2. 음영이 있는 부분이 분석 대상 그룹임. 즉, 여신만 있는 경우, 여신-연체만 있는 경우, 여신-연체-압류가 있는 경우의 3가지가 이에 해당됨

우선 특이패턴의 특성변수인 소진율[8]을 중심으로 부도 경험이 없는 정상그룹과 부도 경험[9]이 있는 부도그룹별로 T-검정[10]을 통해 두 그룹간의 평균의 차이가 통계적으로 발생하는지 분석하였으며, 그 결과는 〈표 3〉을 통해 알 수 있다.

여신이 발생한 정상그룹과 부도그룹은 통계적으로 유의미한 차이를 보였으며, 예상대로 부도그룹이 소진율의 평균이 더 큰 것으로 나타났다. 하지만, 여신 · 연체와 여신 · 연체 · 압류가 발생한 그룹의 경우는 소진율의 평균이 정상그룹에서 더 낮게 나타났다. 이는 연체 및 압류의 발생이 기업부실이 매우 진척된 상황임을 나타내주는 지표로 소진율과 관계없이 부도이벤트가 발생할 수 있음을 나타낸다고 할 수 있다. 즉, 연체나 연체 · 압류가 이미 발생한 기업은 소진율이라는 특성변수 외의 영향 또는 복합적인 부도 상황에 놓여 있다는 것을 고려하면 충분히 결과를 수용할 수 있다. 만약 연체라는 사건이 발생한 후 보증기관, 대출기관 등 채권자의 행동으로 한도금액이 크게 줄게 되면, 자연히 소진율은 급격하게 올라가게 되고, 이는 소진율 정보의 교란으로 이어져 특이패턴을 판단하는 특성변수로서의 역할을 할 수 없게 된다. 다른 뜻으로 전문건설공제조합의 보증리스크 측정에 있어 연체나 압류 상태의 기업을 대상으로 한 특성변수로서 소진율은 의미가 없으며, 조합원인 전문건설기업의 소진율 관리는 여신상태에서만 가능하다는 결론을 내릴 수 있다.

〈표 3〉 T-검정 결과

구 분		관측수	평균	표준오차	표준편차	T-값
여신	정상그룹	16,689	0.3626	0.0221	0.2862	-3.7957 (0.001)***
	부도그룹	126	0.4597	0.0234	0.2627	
여신 · 연체	정상그룹	663	0.4807	0.0132	0.3411	2.1682 (0.0305)**
	부도그룹	97	0.4016	0.0299	0.2952	
여신 · 연체 · 압류	정상그룹	939	0.5313	0.0114	0.3513	3.8672 (0.000)***
	부도그룹	233	0.4344	0.0198	0.3035	

주: 괄호 안의 값은 P-value임. *** 1% 수준에서의 유의확률을 의미하며, **는 5%수준에서의 유의확률임

부도확률을 구성하기 위해 분석할 데이터를 재구성하였다. 먼저 이상치를 제거하고, 사건에 해당하지 않는 경우, 예를 들어 여신발생, 연체발생 후 압류발생 없이 부도에 이르는 경우 등 구조적 이상치를 제외하였다. 반영결과 17,630개의 기업으로 재구성 되었고, 부도특이패턴의 특성변수인 소진율을 이용하여 각 사건별 분포를 표준정규분포로 새롭게 구성하였다. 변동계수와 변이계수 등 안정적 분포를 확인할 수는 없었으나, 각 사건별 확률분석은 가능할 것으로 판단되어, 패널로짓모형과 패널프로빗모형을 이용하여 각 사건의 확률을 분석하였다.

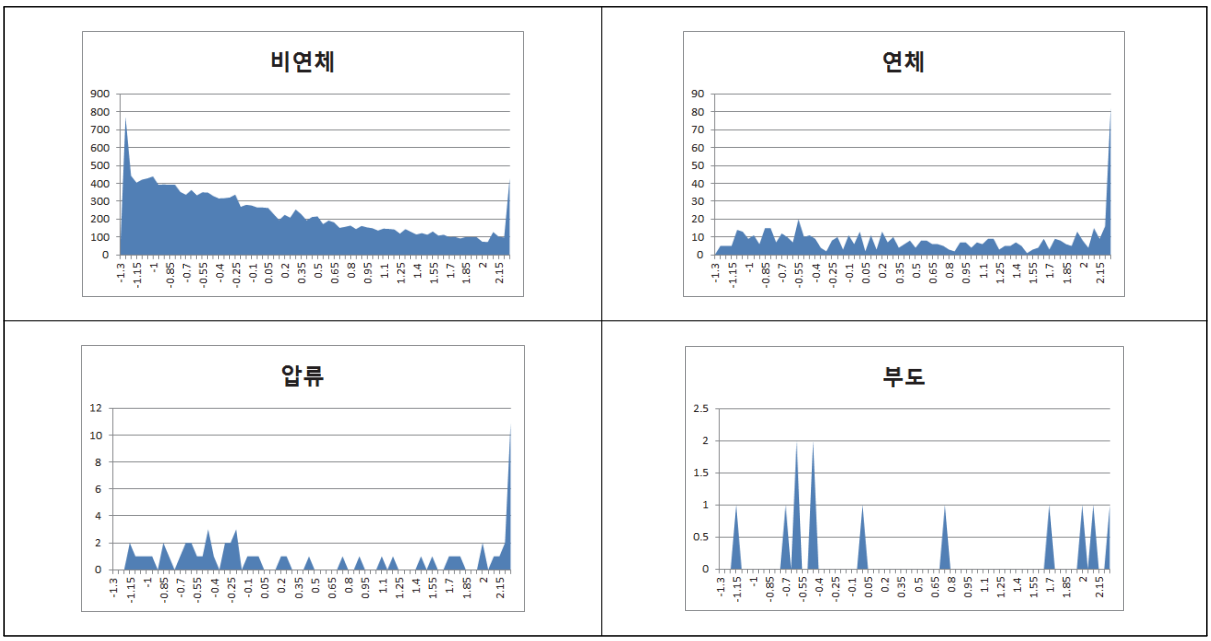
각 사건 간 전이 확률은 〈표 4〉에서 확인할 수 있다. 여신에서 연체로의 확률은 소진율이 높아질수록 높게 나타났다. 따라서 여신 상태에서 소진율이 높아지면 연체가 일어날 확률이 더 높아지게 된다. 하지만, 연체에서 압류 사건 간 그리고 압류에서 부도 사건 간에는 비록 소진율과 관계없이 전이 확률이 높게 나왔다. 이것은 여신발생 후 연체로의 확률이 소진율에 의존하지만, 다른 사건 간에는 소진율의 영향보다는 다른 외생변수의 영향이 더 크게 나타나고 있는 것으로 판단된다. 그러나 각 사건의 확률의 절대치는 매우 높게 나타나 각 사건 간 시간적 거리가 매우 짧을 수 있음을 유추할 수 있다.

8) 소진율 = 여신사용금액/여신한도금액

9) 부도조합원의 판단은 '도산업체'이거나 '대지급 후 지분취득', '당좌거래정지', '은행연합회불량정보(N3)' 등 전문건설공제조합의 정의를 따라서 분류하였음.

10) T-검정의 귀무가설은 다음과 같음. H_0 : 두 집단간 평균의 차이가 없다.

[그림 4] 각 사건별 분포(표준정규분포)



〈표 4〉 각 사건 간 전이 확률

	여신 ⇒ 연체		연체 ⇒ 압류		압류 ⇒ 부도	
소진율	logit	probit	logit	probit	logit	probit
1%	1.63%	0.04%	9.22%	16.51%	19.76%	27.78%
25%	2.51%	1.49%	8.99%	16.22%	18.31%	26.53%
50%	3.93%	4.32%	8.76%	15.91%	16.90%	25.22%
75%	6.10%	9.04%	8.53%	15.61%	15.57%	23.90%
100%	9.36%	16.14%	8.31%	15.30%	14.32%	22.59%

우선 여신이 발생한 상태에서 연체, 압류, 부도에 이르는 확률을 로짓과 프로빗 모형을 이용하여 분석하였다. 여신에서 연체, 여신에서 압류, 여신에서 부도에 이르는 확률은 〈표 5〉를 통해 확인할 수 있다. 여신상태에서 연체 특이패턴이 일어날 경우 로짓모형의 연체확률은 소진율 1%의 경우에 1.63%, 소진율 100%의 경우에는 9.36%까지 증가하는 것으로 나타났으며, 프로빗 모형의 경우 더 민감한 결과를 보였다. 소진율 1%의 경우 0.04%, 소진율 100%의 경우에는 16.14%까지 연체 확률이 증가하였음 여신에서 연체로의 특이패턴은 소진율의 높을수록 연체 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 압류 및 부도 사건에서도 소진율이 높을수록 압류나 부도 확률이 높아지는 효과가 있었다.

각 사건의 결과를 중심으로 살펴보면 전문건설공제조합의 보증리스크는 소진율을 중심으로 측정하고 관리하기 위해서는 여신 상태에서의 선제적인 관리만이 보증리스크를 감소시킬 수 있을 가능성이 있다고 할 수 있다.

〈표 5〉 여신에서의 각 사건의 발생 확률

	연체		압류		부도	
소진율	logit	probit	logit	probit	logit	probit
1%	1.63%	0.04%	0.17%	0.55%	0.04%	0.16%
25%	2.51%	1.49%	0.25%	0.78%	0.06%	0.20%
50%	3.93%	4.32%	0.37%	1.13%	0.08%	0.26%
75%	6.10%	9.04%	0.56%	1.59%	0.10%	0.34%
100%	9.36%	16.14%	0.84%	2.21%	0.13%	0.43%

Ⅳ. 주요 부도조합원 분석

부도특이패턴의 특성변수인 소진율을 중심으로 하여 주요 부도기업 100개를 대상으로 하여 소진율의 추이와 소진율을 구성하는 여신금액과 한도금액의 추이를 바탕으로 유형별로 구분을 하여 사례별 부도위험 관리방안을 구성하였다. 데이터는 2010년 1월부터 2015년 12월까지의 총 60개월이다. 소진율과 여신금액, 한도금액 등의 추이를 분석하여 본 결과 〈표 6〉처럼 총 4가지의 유형으로 분류하였다.

분석기간 동안의 월별 부도발생은 고르게 발생하였으며, 추이는 [그림 5]에서 확인할 수 있다. 100여개의 유형별로 구분해 분석한 결과 4가지 경우로 분류하였다.

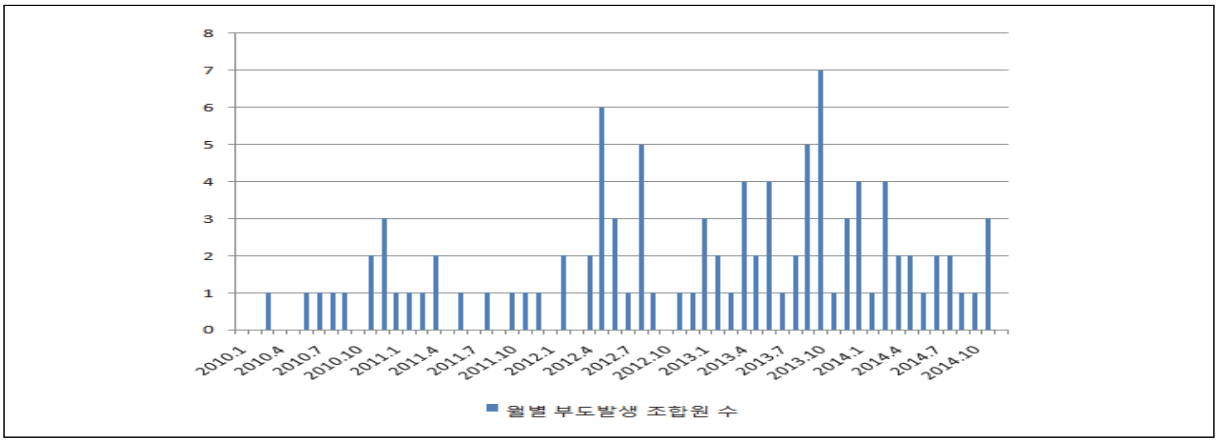
첫째, 부도 이전 소진율이 지속적으로 상승하는 경우다. 이 경우는 부도가 매우 빠르게 진행되기 때문에 단기간에 적절한 대응이 필요하다. 그러나 사실상 관리가 가장 어려운 유형으로 볼 수 있다. 그 이유는 소진율이 꾸준히 증가하는 모습을 보이고 있지만 신용도 또한 유지되고 있는 상황이라고 판단해야 하며, 한도금액의 증액으로 인하여 소진율 관리가 용이한 측면이 존재하기 때문이다. 이런 경우 내부의 부도 위험이 외부로 전파되지 않기 때문에 공제조합이나 대출기관 모두 관리가 어려운 사례로 봐야한다.

둘째, 부도 이전 높은 소진율을 보이다 급격히 감소하는 경우이다. 부도 이전 여신, 연체, 압류의 부실징후가 특이패턴의 순서대로 비교적 빈번하게 일어나며, 연체 및 압류의 발생횟수 또한 많다. 이러한 기업의 경우 대출기관의 지속적 여신관리가 이루어질 개연성이 크므로 연체가 발생하기 전에 미리 관리를 해야 하는 경우다. 한도금액이 지속적으로 줄어든다면 관리대상으로 편입시켜 관리해야할 필요성이 높다.

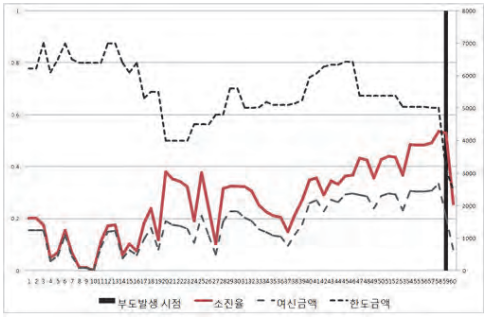
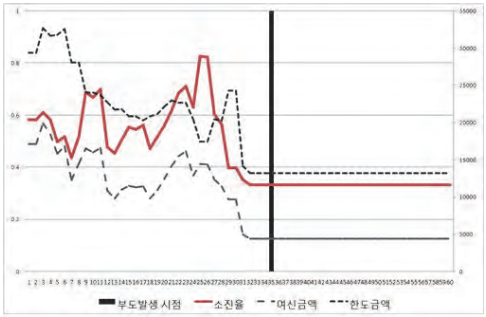
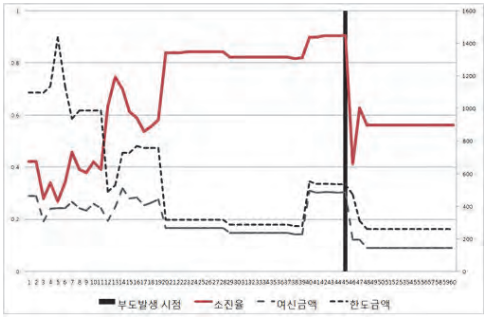
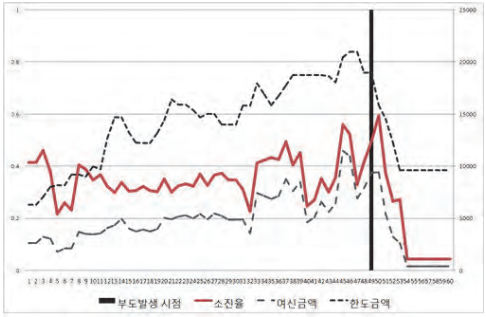
셋째, 부도 이전 소진율이 매우 높은 상황을 지속하는 경우다. 이러한 기업의 경우 경영악화가 고착화되었다고 판단해야 하며, 부도가능성이 다른 유형의 기업보다 높은 편으로 소진율이 80%이상을 지속할 경우 별다른 특이패턴 없이 부도에 이르는 경우가 관찰되었다. 따라서 소진율이 80% 이상 장기간 유지될 경우 또는 한도금액의 감소가 관찰될 경우에는 관리대상에 편입하여 주시할 필요성이 있다.

넷째 부도 이전 소진율 변동이 큰 경우이다. 연체와 압류가 주로 부도 이후 관찰되며, 다양한 차입금 경로를 활용하고 있다는 것을 의미한다. 현금흐름이 매우 원활하지 못할 가능성이 높으나, 관리대상에 편입시킬 수 있는 기준을 정하기도 어려운 측면이 있다. 특징적인 면이 있다면 여신한도를 가능한 한 계속 상향시키기 때문에 소진율의 증가가 이루어지지 않게된다. 따라서 여신한도를 지속적으로 증가시키는 경우로 한정하여 관리대상으로 편입시켜야 할 것이다.

[그림 5] 월별 부도발생 조합원 추이



〈표 6〉 소진율 추이의 유형별 구분 및 예시

유형	유형 예시
1. 부도 이전 소진율이 지속적으로 상승하는 경우	
2. 부도 이전 높은 소진율을 보이다 급격히 감소하는 경우	
3. 부도 이전 소진율이 매우 높은 상황을 지속하는 경우	
4. 부도 이전 소진율 변동이 큰 경우	

V. 결론

본 연구는 전문건설공제조합의 조합원인 전문건설기업을 대상으로 부실징후 정보를 이용한 특이패턴의 특성을 분석하고, 특성변수인 소진율을 중심으로 단순화된 부도확률예측 및 주요부도기업을 분류하여 각 사례별 관리방안을 제시하는 것을 목적으로 하였다. 부도확률을 계산하기 위해 2010년 1월부터 2014년 12월까지 60개월의 기간과 총 21,348개의 전문건설기업을 결합한 패널데이터를 구성하여 실증분석을 실시하였다. 분석은 T-검정을 통

해 부실징후의 특성변수인 소진율을 대상으로 하여 패널로짓모형과 패널프로빗모형을 이용하여 부도에 이르는 각 사건의 확률을 실증분석하였다.

먼저 여신에서 연체로의 사건 발생 확률은 소진율이 높아질수록 연체 확률이 높아지는 것으로 확인되었으나, 연체에서 압류, 압류에서 부도는 그렇지 않은 것으로 확인되었다. 이는 특성변수인 소진율이 여신에서 연체로의 사건에 가장 강하게 작용하고 있음을 알 수 있으며, 연체 및 압류가 발생한 전문건설기업에서는 기존대출기관의 여신 한도 축소 조치 등으로 소진율이 함께 높아져 소진율이 부도를 구분하는 데 있어 변별력을 갖추지 못할 수 있음이 확인되었다. 따라서 전문건설공제조합의 경우 소진율을 근거로 단기부도예측을 할 경우에는 여신발생기업을 대상으로 연체에 이르는 모형을 구성하여 선제적인 관리를 할 필요성이 있다. 리스크관리의 주체로서 대상 전문건설기업이 연체나 압류 상황에 이미 있다면 회생하기 힘든 상황으로 이해되고 있기 때문에 리스크의 인식은 여신이 발생한 상황에서 인식하고 적용은 연체상태에 도달하게 될 때가 최적기로 판단되며, 계량경제학적인 분석을 바탕으로 선제적인 조치를 취할 수 있는 보증리스크 과리의 유일한 시기로 판단된다.

또한 주요 부도기업을 소진율, 여신금액 및 여신한도의 추이를 바탕으로 하여 유형별로 구분하여 분석한 후 각 사례에 대한 관리방안을 제시하였다. 부도 이전 소진율이 지속적으로 상승하는 경우는 경영악화가 빠르게 일어나는 기업으로 볼 수 있으며, 12개월 내 지속적이거나 급격한 소진율의 상승이 부도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

기업의 여신 변동 정보 수준 하에서의 부도 예측이 가능해졌다는 측면에서 이 연구의 의의를 둘 수 있다. 하지만, 연체와 압류, 압류와 부도 사이의 특성변수인 도출이 어려웠다는 점과 여신 · 연체 · 압류 · 부도의 각 이벤트 간 시간적 상관관계, 즉 시간 거리의 차이를 분석하기 위한 시도를 하였지만, 대용 변수 구성에 있어 빈 값(null)이 많아 유의미한 결과를 얻지 못한 점은 연구의 한계점으로 남으며, 충분한 구성이 될 수 있도록 데이터가 축적된다면 추가적인 연구가 가능할 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 건설공제조합 · 전문건설공제조합 · 대한설비건설공제조합, “건설관련 공제조합 감독기준 제정방안 연구”, 2010.
2. 대한건설정책연구원 내부자료.
3. 배재권, “재무비율을 이용한 기업부도예측 모형의 예측력 비교 연구”, 2005. 서강대학교 석사학위논문.
4. 이근철, “전문건설공제의 리스크 측정에 관한 실증연구: 부도예측모형을 중심으로”, 숭실대학교 박사학위논문, 2010.
5. 이희춘 · 신동호 · 이기형 · 이준섭, “보증보험의 발전방안 연구”, 보험연구원, 1999.
6. 전문건설공제조합 부도관련 내부자료.
7. 전문건설공제조합 여신관련 내부자료.
8. 조명수 · 김태준, “공제조합 보증리스크 측정방안 연구”, 대한건설정책연구원, 2015.
9. 허우영·석창묵·김화중, “재무비율을 이용한 건설기업의 도산 예측”, 「한국건축시공학회 논문집」, 2004, 제4권 제2호, pp.137-142.
10. Altman, E. I., “Financial Ratios, Discriminant Analysis and the Prediction of Corporate Bankruptcy”, The Journal of Finance, Vol. 23, No. 4, 1968. pp.589-609.
11. Barniv, R., Agarwal, A., & Leach, R.. “Predicting the outcome following bankruptcy filing: a three-state classification using neural networks”, 1997 Intelligent Systems in Accounting, Finance and Management, Vol. 6, pp.177-194.
12. Beaver, W., “Financial Ratios as Predictors of Failure”, Journal of Accounting Research, Vol.4, 1966, pp.71-102.

13. Deakin,E.(1972),"A DiscriminantAnalysis of Predictors of Business Failures", Journal of Accounting Research Vol.10 No.1, pp.167-179.
14. Jorion, "Value at Risk(3rd edition)", McGraw-Hill, 2007.
15. Martin, D.(1997), "Early Warning of Bank Failure", Journal of Banking and Finance Vol.1, pp.
16. Ohlson, J. A.(1980), "Financial Ratios and the Probabilistic Prediction of Bankruptcy", Journal of Accounting Research Vol.18 No.1, pp.109-131.
17. Prantl, S.(2003), "Bankruptcy and Voluntary Liquidation: Evidence of New Firms in East and West Germany after Unification", Center for European Economic Research, Discussion Paper Vol.1 pp.03-72.
18. Zmijewski, M. E.(1984), "Methodological Issues Related to the Estimation of Financial Distress prediction Models", Supplement to Accounting Research, Vol.24(supplement), pp.59-82.

ABSTRACT

The Method of Measuring the KSCFC's Guarantee Risk

This study analyzed the short-term forecasting default and default case management using the insolvency of specialty construction companies.

Using the rate of exhaustion by characteristic variables for the purpose of the administration is short-term changes in the internal company and applied to a guarantee risk.

The results are below. higher overdue probability been shown to increase rate of exhaustion. Also, each case itself is likely to occur between late payment & foreclosures and foreclosures & bankruptcy. However, higher defaults probability been shown to decrease rate of exhaustion. This indicates that the influence of the exogenous variables are worse than management rate of exhaustion of specialty construction companies due to Overdue and foreclosure larger.

On the other hand, This study was analyzed by the company's bankruptcy case. Rapidly deteriorating corporate management was analyzed that there is increasing constantly exhaustion rate to the previous 12 months.

The contribution of this study is that credit default prediction is possible only with specialty construction companies in the basic level credit information

Key words : KSCFC, specialty construction company, exhaustion rate, default prediction

학술행사 Ⅱ

대학원 세션 II : 기업 및 업무용 부동산

좌장 : 정재호 (목원대학교 금융보험부동산학과)

- **매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관한 연구**
  황선규 (건국대학교 부동산학과 석사)
  최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
  노승한 (건국대학교 부동산학과 교수)

- **기업특성은 기업부동산 매입 · 매각에 영향을 미치는가?**
  최영상 (건국대학교 부동산학과 박사과정)
  고성수 (건국대학교 부동산학과 교수)

- **물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구**
  최문식 (상명대학교 글로벌부동산학과 석사)
  박상준 (젠스타 임대주택 · 물류팀장)
  김형주 (상명대학교 부동산학과 교수)

- **건물의 노후도가 임대료에 미치는 영향**
  정은상 (명지대학교 부동산학과 박사과정)
  김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)

토론(가나다순)
양승철 (명지전문대학 부동산경영과 교수)
이재순 (한국부동산연구원 연구위원)

매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관한 연구

황선규(건국대학교 석사), 최영상(건국대학교 박사수료), 노승한(건국대학교 교수)

〈국문요약〉

본 연구는 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 분석하였다. 실증분석결과, 매각 후 재임대 이벤트는 기업가치에 양의 영향을 미쳤다. 또한, 매각 후 재임대 목적이 기업가치에 미치는 영향이 어떻게 다른지 분석하기 위해 매각 후 재임대 목적 기업을 유동성확보, 재무구조개선, 차입금 상환으로 구분하여 분석을 시도하였다.

유동성확보 목적의 경우 다른 목적의 기업에 비해 좀 더 긴 누적일수의 기간에 유의미한 양(+)의 영향을 보였다. 차입금 상환목적은 상대적으로 길고, 짧은 누적일수 모두 높은 수준의 영향력을 보였으며, 재무구조개선 목적은 상대적으로 짧은 누적일수에 매각 후 재임대의 효과가 나타났다. 또한, 세 가지 목적이 모두 기업가치에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

매각 후 재임대 기업의 기업특성(일반특성, 재무적 특성, 지배구조 특성)이 기업가치에 미치는 영향을 실증한 회귀분석 결과, 기업의 재무적 특성이 유의미한 영향력을 보여주었다. 재무적 특성 중 부채비율과 총자산이익률 모두 기업가치에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이를 통해 부채비율과 총자산이익률이 높은 기업은 매각 후 재임대의 이벤트가 기업가치에 부정적인 영향을 미침을 알 수 있었다. 마지막으로 기업지배구조특성은 유의미한 영향력이 나타나지 않았다.

주제어 : 매각 후 재임대, 기업 부동산, 부동산의 처분, 기업가치, 이벤트스터디

I. 서 론

기업부동산은 기업의 생산활동을 위한 물리적 공간이자 기업의 중요한 고정자산으로서 기업유형자산 중 그 규모가 가장 크다[1]. 따라서 기업부동산의 활용은 그 방식에 따라 시장의 상황과 맞물려 기업가치에 큰 영향을 미친다. 대부분의 기업은 금융기관에서 차입, 사채발행 등 부채를 지니고 경영활동을 진행한다. 이때 기업부동산은 대출에 대한 담보적 기능도 수행함으로써 기업이 유동성을 확보하여 자금난을 해소하는 데 도움을 주는 역할을 하기도 한다. 하지만 기업은 사업확장 및 다양한 이유로 무리한 대출을 일으켜 재무건전성이 악화되고 운영자본이 부족하여 어려움을 겪게 되는 상황에 직면할 수도 있다. 이러한 상황에서 기업이 선택할 수 있는 대안 중 하나가 기업부동산의 매각 후 재임대(Sales and Leaseback, SLB)이다.

1) 국내 상장기업의 부동산 자산보유비율은 평균 약 25%를 상회한다(강원철, 고성수 2015)

불황이 길어지면서 급격한 경제 상황의 변화에 대처하는 기업의 기업부동산 활용에 대한 전략은 이전보다 중요해졌다. 즉, 기업부동산을 통해 운영자본을 확보하고 활용하는 것이 과거에 비해 훨씬 중요하게 된 것이다. 불확실한 경제 상황에서 운영자본이 충분하지 않은 기업은 자금경색을 경험할 수 있으며, 때로는 재무상태가 건실한 기업 또한 흑자 도산할 가능성이 있다. 이러한 상황을 대비하고 극복하기 위한 기업부동산의 적극적 활용의 한 형태로서 매각 후 재임대 방식이 주목받고 있다.

시장에는 기업의 매각 후 재임대를 바라보는 두 가지 상반된 관점이 존재한다. 첫번째는 매각 후 재임대를 구조조정이 필요한 기업이 선택하는 불가피한 수단이라고 보는 부정적인 관점이다. 두 번째는 매각 후 재임대를 기업의 자산처분의 합리적인 방식 중 하나로 인식하고 효율적인 자금 확보 또는 선진화된 금융기법으로 보는 긍정적인 관점이다(Myron B. and Polonchek, 1990; Lynn M. FIsher, 2004; Grönlund, Louko and Vaiheloski, 2008). 한국의 경우 많은 기업들이 1990년대 외환위기로 인한 유동성확보의 어려움을 극복하기 위해 매각 후 재임대 방식을 적극 활용하였다. 당시 기업경영의 위기를 타개하기 위해 사용된 매각 후 재임대 방식은 구조조정이 필요한 기업이 어쩔 수 없이 선택해야 했던 재무구조 개선 수단으로 여겨졌다. 이 때문에 매각 후 재임대 방식을 해당 기업에 대한 부정적인 시그널로 인식하는 경향이 있어온 것도 사실이다.

그러나 2000년 대 들어서며 국내 기업이 매각 후 재임대 방식을 활용하는 사례가 점차 늘고 있고 이러한 사례가 기업의 재무구조 개선과 무관한 경우들이 대부분이지만 일부 시장참여자들은 여전히 구조조정 수단과 연계하여 매각 후 재임대에 대한 부정적인 시각을 고수하고 있다. 더불어 매각 후 재임대가 과연 기업가치에 어떠한 영향을 미치는지 또한 이러한 영향이 해당 기업의 특성에 따라 어떠한 효과가 있는지에 대해서는 국내의 관련연구가 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구는 한국에서 기업이 매각 후 재임대 방식을 이용하여 기업부동산을 활용했을 때 이러한 정보의 공시가 기업의 시장가치에 미치는 영향을 파악하고자 한다. 또한 이에 대한 시장의 반응과 기업특성간의 관계에 대해 분석해보고자 한다.

본 연구의 전체적인 구성은 다음과 같이 이루어져 있다. 먼저 제1장인 서론에서는 본 연구의 배경 및 목적이 무엇인지 알아보고 이를 검정하기 위한 연구의 당위성에 대해 기술하였다. 제 2장에서는 본 연구에 대한 이론 고찰과 함께 여러 선행연구를 검토하고 본 연구가 지닌 선행연구와의 차별성을 제시하고자 하였다. 제 3장에서는 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 실증하기 위한 이벤트 스터디 모형과 이를 바탕으로 다중회귀분석에 관한 모형을 살펴본다. 제4장에서는 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 분석하고 목적별로 세분화된 실증결과를 분석한다. 또한, 이를 바탕으로 기업특성에 따른 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 실증분석한다. 마지막으로 제5장 결론에서는 본 연구의 결론을 도출하고 향후 연구의 방향에 대하여 제시한다.

II. 선행연구와 이론의 검토

1. 매각 후 재임대

매각 후 재임대란 기업 혹은 개인이 부동산, 설비 등을 매각하여 현금화 한 후 해당 자산을 다시 장기간 임차하여 이용하는 것을 말한다. 현재 매각 후 재임대는 활발히 진행 중에 있으며, 그 목적 또한 다양하다. 과거 롯데와 홈플러스 등의 유통업체들이 매각 후 재임대 방식으로 기업부동산을 활용해 왔으나, 최근에는 일반 기업 또한 매각 후 재임대 방식을 사용하는 사례가 많아지고 있다.

기업의 입장에서는 공간의 초과보유 및 자금 조달의 문제, 기업의 신사업 진출등의 여러 가지 문제로 인해 기업부동산의 활용에 대한 의사결정 문제가 발생한다. 이때 기업이 선택할 수 있는 기업부동산 활용 전략은 매각, 보유, 매각 후 재임대 크게 세가지로 나눌 수 있다. 그 중 매각 후 재임대는 일반적으로 유동성 확보, 재무구조개

선, 차입금 상환, 운영자금 확충, 신사옥 이전[2] 등을 목적으로 의사결정이 이루어진다. 그러나 2000년 이후의 기업을 대상으로 조사해본 결과 유동성 확보, 재무구조개선, 차입금 상환 등의 목적이 대부분을 차지했다.

한편 보유와 매각 후 재임대간의 효용을 비교 하면, 자산을 보유 할 때는 그 가치변화에 대한 손익율이 기업가치에 직접적으로 반영된다. 반면 매각 후 재임대를 실시할 경우 기업은 신용도에 비해 상대적으로 유리한 조건으로 자본을 조달하여 부채상환 문제를 해결할 수 있고, 새로운 임대공간을 찾아야 하는 리스크 또한 경감시킬 수 있다. 부차적으로 상당한 자금이 소요되는 이사비용 또한 절약할 수 있다. 그러나 향후 사업성장으로 인한 공간확장이나 임직원 수 증가에 대해 탄력적으로 반응 할 수 없는 단점을 지닌다. 또한, 매각 후 재임대 방식은 매각 시 세금이 부과되고, 임차료 상승에 대한 리스크를 장기적으로 부담해야 한다. 뿐만 아니라 유동화 방식을 통한 매각 후 재임대의 경우 청산과정에서 절차적인 문제가 발생 할 수도 있다.

2. 매각 후 재임대에 관한 선행연구

매각 후 재임대에 관한 연구는 주로 올해의 사례를 중심으로 진행되어 왔다. 국내의 경우 매각 후 재임대에 관한 자료 부족으로 활발한 연구가 있지는 못했다. 인채권, 여홍구(2013)는 오피스 거래 시 매각 후 재임대가 매매가격에 미치는 영향을 알아보고자 하였다. 서울지역의 1998~2013년 까지 15년 동안 551건을 대상으로 실시하여 이중 매각 후 재임대는 74건이었다. 이 자료를 바탕으로 Sirmans and Slade(2010) 모델을 수정하여 거래면적에 따라 3개의 샘플로 나누고 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 SLB거래가 비SLB 거래 대비 12.2% 할인된 가격으로 거래되는 것을 밝혀냈다. 이는 Sirmans and Slade(2010)가 미국 상업용 부동산을 대산으로 매각 후 재임대가 13.9%의 가격 프리미엄을 발생시킨 것과는 비교하여 상반된 결과이다. 유동성 위기를 겪는 기업은 높은 이자로 대출을 받거나 여의치 않은 상황에서 매각 후 재임대를 선택하는 경우 보다 높은 조달 비용을 지불해야 한다. 높은 조달 비용은 매각 후 높은 임대료를 지불하거나, 매각가격을 낮추는 형태로 지불 하는데 유동성 위기를 겪는 기업들은 일반적으로 높은 임대료를 지불하기 보다는 매각가를 낮추는 방법을 이용한다. 한편 효율적으로 작동하는 시장에서는 자산에 대한 정보가 가격에 효율적으로 반영된다. 가격의 차이는 이러한 정보의 차이로 설명이 가능하다.

Tipping and Bullard(2007)는 기업의 부동산에 대한 이용을 직접보유, 자회사를 통한 부동산 소유, 매각 후 재임대, Sale and Manageback, 임차의 다섯 가지로 분류하였고 매각 후 재임대는 여러 방식 중에 하나의 대안으로 소개하고 있다. 기업은 매각 후 재임대를 통해서 소유 시 발생하는 세무, 재무, 회계와 관련한 업무와 비용을 지불하지 않으면서 부동산을 소유하여 이용하는 것과 비슷한 이익을 누릴 수 있다. 하지만 전술한 바와 같이 이용상 제약이 있으며, 지속적인 이용가능성이 약화되는 단점을 가지게 된다. 이를 보완하기 위해서 기업은 장기간 임대차계약을 체결하고, 일정기간 동안의 안정적인 사용 권한을 확보하고자 한다고 분석하였다. 또한, 임대차 계약시 여러 가지 조건들을 활용하여 이용 상 제약을 경감시키려고 노력한다고 보았다.

Myron B. and Polonchek(1990)은 시장의 반응을 통해 매각 후 재임대가 임대기업과 임차기업 중 어느 쪽이 유리한지 밝히고자 하였다. 매각 후 재임대 발표 이후의 주가 반응을 평가하기 위해 1975년부터 1986년까지 언론에서 나온 기사를 토대로 이벤트 스터디 모형을 통해 분석하였고, 그 결과 순이익이 임차기업에게 유일하게 발생하였다는 것을 발견하였다.

Sirmans and Slade(2010)는 매각 후 재임대가 기업의 주가뿐만 아니라 실제 매매가격에 미치는 영향을 회귀분석을 하였다. 1993년도부터 2007까지 미국의 7개 도시의 기업부동산 거래사례를 분석한 결과 매각 후 재임대 거래가 일반거래에 비하여 약 13.9% 비싸게 거래됨을 확인하였다. 이러한 프리미엄에 대해 두 가지 해석의 가능성을 밝히고 있는데, 첫째는 매각 후 재임대가 일반매각과 비교하여 임차인 교체 시 발생하는 시간을 줄일 수 있어 상대적으로

2) 기업의 규모가 성장하면서 이전의 사옥이 사업부의 공간사용수요를 충당하지 못할 때 신사옥으로 이전하고 일부 사업부는 매각 후 재임대의 방식으로 구 사옥에 남는 경우이다

높은 순영업이익을 유지할 수 있기 때문이라고 보았다. 둘째는, 매각 후 재임대의 매도자 신용도가 대체적으로 높고, 이로 인해 거래 이후에 발생할 수 있는 계약 해지와 임차인 변경 등의 임대 위험이 상대적으로 낮다는 점을 주목하였다. 이러한 매각 후 재임대 거래의 가격 프리미엄은 시장 대비 높은 순운영소득(Net Operating Income, NOI)으로 설명 가능하다는 점을 실증적으로 밝혀냈다. 반대의 경우도 설명이 가능하여 매각 후 재임대와 연계된 기업부동산의 NOI가 시장대비 낮은 경우는 일반매각에 비해서 할인된 가격에 거래된다는 사실을 밝혔다.

Grönlund, Louko and Vaiheloski(2008)는 매각 후 재임대가 기업의 가치에 미치는 영향을 분석하였다. 매각 후 재임대는 소유 부동산을 통해 자본을 조달하여, 대출을 대신하는 자금조달의 방법이지만, SLB는 대출과 달라 기업가치에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 1998-2004년 유럽에서 발표된 매각 후 재임대의 거래 142건을 분석한 결과, SLB 발표는 기업가치에 발표 당일 평균 0.877%의 긍정적 영향을 미쳤다. 이는 대출 발표 시 일반적으로 기업가치에 부정적 영향을 미치는 대출 발표와는 상이한 결과이다. 또한 이러한 결과들은 긍정적인 SLB 발표 효과가 회사의 숨겨진 가치를 드러내는 결과의 가정을 지지한기도 하는 것이다. 따라서 매각 후 재임대는 시장에 기업부동산의 가치를 평가 받고 드러내는 메카니즘으로 볼 수 도 있다고 주장하였다.

3. 선행연구와의 차별성

본 연구는 2000, 2015년의 기간 동안 발생한 한국상장기업의 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 규명한 최초의 연구로서 의미가 있다. 이를 위해 매각 후 재임대를 공시한 기업의 공시근접일 누적초과수익률을 분석하고 목적에 따라 세분화 화여 그 결과도 함께 도출하였다. 그리고 추가적으로 기업특성과의 관계를 실증분석함으로써, 매각 후 재임대에 관한 좀 더 유용한 정보를 투자자들에게 제공할 수 있을것으로 기대된다. 따라서 본 연구는 기업부동산 활용의 한 방식인 매각 후 재임대에 관해 국내 상장기업을 대상으로 한 최초의 실증분석이자, 기업특성에 따른 기업가치 변화를 검증한다는 측면에서 기존연구와의 차별성을 가진다.

III. 표본 및 연구방법

1. 이벤트 스터디

본 연구는 기업이 부동산을 매각 후 재임대 할 때 그 이벤트(event)가 기업 가치에 미치는 영향을 분석하기 위하여 부동산 매각 후 재임대의 공시시점을 전후한 초과 수익률을 사건연구방법(Event study methodology)을 이용하여 실증분석 하였다. 이상의 분석을 위하여 선정된 표본 집단의 기업을 구성하는 조건은 다음과 같다.

(1) 2000-2015 상반기 중 증권거래소에 부동산처분을 신고하여 공시한 상장업체.
(2) 조사 대상기간 중 합병이나 관리종목으로 지정되지 않은 업체.
(3) 공시시점을 전후한 일정기간 동안 재무제표와 주가자료가 제공되는 업체.
(4) 사건연구에 의한 조사결과 비사건 기간 동안 극히 비정상적인 초과수익률의 움직임을 보여 온 업체는 제외하였음.

매각 후 재임대에 대한 자료는 전자공시시스템, 종합부동산회사, 신문, 잡지 등의 언론을 통한 발표 자료를 바탕으로 이루어 졌다. 이렇게 해서 매각 후 재임대 발표자료 중 실시하는 기업 중에 위의 기준에 부합한 95개의 데이터를 추출 하였으며, 다중회귀분석을 위한 자료는 전자공시시스템의 재무제표를 토대로 만들어졌다.

기업 가치를 객관적으로 분석하기 위해서 전자공시시스템에서 매각 후 재임대가 이루어진 과거 기업의 시세자

료를 활용하였다. 부동산 매각의 공시시점을 전후한 일별시세의 종가를 이용하여 일별초과수익률과 누적초과수익률을 측정하였다. 초과수익률을 측정하기 위해서 이벤트스터디(Event study)중 가장 기본적인 방법인 시장모형(Market model)을 선택하였다.

시장모형의 초과수익률은 아래와 같이 정의된다.

$$A_{i,t} = R_{i,t} - \hat{\alpha_i} - \hat{\beta_i} \times R_{m,t}$$

$\hat{\alpha_i}, \hat{\beta_i}$ 는 추정기간 중에서 OLS에 의해 계산된 회귀계수들이다. 시장모형은 정상적인 기대수익률을 과거 추정기간 중의 실제 수익률의 산술 평균으로 측정한다. 시장모형에 의한 초과수익률은 위와 같이 정의된다.

일별수익률을 이용한 단기적 주가변동의 분석을 위해서 본 연구는 공시 일을 중심으로 전-후 10일을 사건기간 기준으로, (-10,10), (-1,0), (0,1), (-4,4)을 사건기간을 정했으며, 공시일 전 250일과 11일 (-250,-11)을 비사건 기간으로 정의하였다.

또한 사건기간동안의 초과수익률의 변동을 좀 더 뚜렷이 관찰하기 위하여 사건기간 동안 의 누적초과수익률(CAR_t)은 다음과 같이 구하였다.

$$\overline{AR} = \frac{1}{N}\sum_{j=1}^{N} \widehat{AR_{jt}}$$

$$CAR_t(A,B) = \sum_{t=-10}^{K} \overline{AR_t}$$

시장모형과 이론적 평가모형을 따른다면 기업의 매각 후 재임대 사건(Event)은 기업가치의 대용치(proxy)인 주식초과수익률에 영향을 미칠 것으로 보인다. 기업은 매각 후 재임대를 통해 부채 문제를 해결하고, 유동성을 확보하기 때문에 시장은 이를 긍정적으로 받아들일 것으로 예상된다. 해외논문에서도 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향에 관하여 긍정적인 영향을 미친다는 결과를 보이고 있으므로, 우리나라도 긍정적인 시장반응을 보일 것으로 기대할 수 있다.

또한 매각 후 재임대 방식을 이벤트 스터디를 통하여 분석할 경우 목적에 따라서 다른 효과를 보일 것으로 예상된다. 최영상 (2013)에 따르면 기업부동산의 취득과 처분 목적별로 다른 시장반응을 보이기 때문이다. 매각 목적은 전자공시시스템을 바탕으로 유동성 확보, 재무구조 개선, 차입금 상환, 기타목적으로 나누어 분석을 시도하였다. 이를 통해 본 연구는 “매각 후 재임대를 통한 기업부동산의 활용이 기업가치에 긍정적인 영향을 미치고 그 영향의 정도와 반응은 매각 후 재임대의 목적에 따라 차이가 있다.” 라는 가설을 검증 할 수 있을 것으로 보인다.

2. 다중회귀분석

본 연구에서는 일별초과수익률을 이용하여 누적초과수익률을 구하고, 회귀분석을 통하여 기업부동산의 매각 후 재임대가 기업의 어떠한 변수에 영향을 받는지를 알아보고자 하였다. 누적초과수익률 기간은 가장 유의한 것을 토대로 회귀분석을 실시하여 가장 설명력이 높은 것을 기준으로 선정하였다.

이를 바탕으로 종속변수는 95개 표본을 대상으로 2000년부터 2015년 상반기까지 계산된 누적초과수익률을 산정하였다. 독립변수의 선정은 크게 3가지로 분류하여 기업의 일반적 특성, 재무적 특성, 그리고 기업의 지배구조 특성으로 나누어 분석하였다. 그리고 기업의 일반적 특성으로는 ‘순자산 규모’, '시장가치', ‘주가수익비율(PER)'을 설정하였다. 규모변수는 기업규모가 크면 내부능력의 축적이 높은 기업이고 기업의 가치는 높게 평가 될 것이다(강원철 2014). 그래서 그 기업의 총자본에서 부채를 뺀 자산이 규모가 된다. 다음으로 시장가치는 규모의 변수와는 다른 개념이다. 흔히 말하는 기업의 시가총액으로 그 기업이 발행한 총 주식 수에서 그 시점의 주가를 곱해

서 산출 값을 뜻한다. 이는 금액의 크기로 인하여 자연로그 값을 취했다. 기업의 규모가 클수록 기업부동산 매각 후 재임대 효과 또한 적어 질 것이다. 주가수익비율은 기업을 평가 할 때 가장 많이 쓰는 지표로써 주가를 주당 순이익으로 나눈 값을 뜻한다. 주가가 주당순이익의 몇 배인가를 나타내기도 한다. 여기서 주당 순이익이란 1회계연도에서 발생한 당기순이익을 총 발행 주식수로 나눈 것으로 1주가 1년 동안 벌어들인 수익이다. 주가수익비율이 높으면 기업이 영업활동으로 벌어들인 이익에 비해 주가가 높이 평가 된 것이다. 반대로 주가수익비율이 낮으면 이익에 비해 주가가 낮으므로 향후 주가 상승의 여력이 크다.

다음으로 재무적 특성으로는 '총자산순이익률(ROA)', '매출액 비율(SOA)', '부채비율', '영업성과'로 구성되어 있다. 총자산순이익률(ROA)는 수익성을 살펴보는 지표로 총자산에서 당기순이익이 차지하는 비율을 뜻한다. 총자산순이익률이 높다는 것은 자산에 비해 이익이 많다는 것이고, 자산을 기준으로 수익성이 높은 것이다[3]. 즉 주주의 돈과 은행에서 빌린 돈을 이용하여 수익을 냈는지 나타내는 값으로 쓰인다. 두 번째로 매출액비율(SOA)는 총자산에서 매출액이 얼마나 차지하는 지를 나타내는 지표이다. 총자산이익률과의 차이는 매출액과 당기순이익을 구분하는 것으로 기업이 일정기간 판매한 총량만을 따지게 된다. 부채비율은 총자본에서 부채가 차지하는 비율을 뜻하며 기업의 건전성 정도를 나타낸다. 보통 기업의 부채액은 적어도 자기자본금액 이하이어야 하고 부채비율은 100%이하가 바람직하다. 이 비율이 높을수록 재무구조의 건전성이 떨어지고 지불능력에 문제가 생긴다. 따라서 부채비율이 가장 중요한 변수이고 이 비율이 높은 기업은 매각 후 재임대를 통한 자금을 활용하여 자신들이 가지고 있는 부채를 계속 줄여 나갈 것으로 기대된다. 다음으로 영업성과 변수는 매각 후 재임대가 발생한 시점 이후 3개 분기의 평균과 영업이익을 매각 후 재임대 전에 발생한 3개 분기 평균으로 나눈 값을 설정 했다. 이는 기업의 영업성과가 매각 후 재임대에 영향을 미치는지에 대해 판단해보고자 하였다. 영업이익이 낮을수록 기업의 매각 후 재임대에 미치는 영향은 클 것이다.

마지막으로 기업의 지배구조 특성에는 '주요주주 3인의 지분율', '주요주주 3인의 지분율 변화율'이 있다. 우리나라의 기업 지배구조는 친, 인척의 관계에 영향을 많이 받으므로 경영에 직접 참여 하지 않아도 최대 주주 3인의 지분율을 보는 것이 중요하다(최영상 2013). 지배구조가 매각 후 재임대에 미치는 영향에 대해 알아보고자 한다. 위와 같이 변수를 구성한 회귀분석을 통해 본 연구는 매각 후 재임대를 통한 기업가치의 변화와 기업의 특성과의 관계에 대한 분석을 하고자하자 한다.

Ⅳ. 실증분석

1. 매각 후 재임대의 효과

〈표 1〉은 2000년과 2015년 사이의 국내 상장기업 중 매각 후 재임대를 실시한 95개의 기업의 가격분포를 보여준다. 매각 후 재임대를 실시한 기업부동산의 평균가격은 약 1070억 정도이며, 중간 가격은 635억이었다. 거래가격의 분포는 101~500억 원의 가격대가 37건, 501~1000억 원의 가격대가 22건으로 총 거래횟수의 약 56%를 차지하였다.

〈표 2〉의 이벤트 스터디 결과는 매각 후 재임대 기업의 누적초과수익률이 공시일을 중심으로 어떻게 영향을 미치는 보여주고 있다. 〈표 2〉를 살펴보면 전체기업의 경우 공시일을 중심으로 (-1, 0), (0. 1), (-1, +1), (-4, +4), (-10, +10)로 구분한 기간의 누적초과수익률이 양(+)의 방향으로 통계적으로 유의미함을 알 수 있다. 이를 통해 매각 후 재임대를 통한 기업부동산의 활용이 기업부동산의 처분효과와 비슷한 양상을 보이는 것을 알 수 있다. 이는 국내를 대상으로 한 기존연구(최영상, 2013)[4]와 마찬가지로, 매각 후 재임대의 경우도 매각이라는 이벤트와

3) Brounen, D.,Dijk, M., Eichholtz,(2008), "Corporate Real Estate and Corporate Takeovers".

재임대로 이어지는 기업의 의사 결정이 시장에서 긍정적으로 받아들여지고 있음을 실증분석을 통해 확인할 수 있었다.

기업부동산과 기업가치에 관한 선행연구들을 살펴보면 기업부동산의 활용에 대한 목적을 구분하고 그에 따라 미치는 영향이 어떻게 다른지 분석하였다(정완성, 2012; 최영상, 2013; 강원철, 2016). 따라서 본 연구 또한 매각후 재임대를 목적별로 구분하고, 목적별 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 분석하였다. 공시사항을 통해 확인가능한 매각 후 재임대의 목적은 유동성확보, 재무구조 개선, 차입금 상환이었으며, 목적을 구분하기 어려운 경우 기타로 분류하였다[5].

〈표 1〉 매각후 재임대 실시 회사의 가격분포

매각후재임대 실시 회사의 시장거래금액 (단위: 백만원)	
평균금액	107,014
중간값	63,500
표준편차	122,914
거래 가격의 구분	
가격(단위: 억원)	건수
0-100	5
101-500	37
501-1000	22
1001-2000	17
2001-3000	6
3001-4000	3
4001-5000	2
〉5000	3
합계	95

목적별로 구분한 기업집단의 실증분석결과는 〈표 2〉에 전체 기업과 같이 병기(竝記)하였다. 취득목적별 실증분석결과를 살펴보면, 취득목적에 따라 다른 움직임을 보이고 있음을 알 수 있다. 전체기업의 누적초과수익률은 (-1, 0), (0, +1), (-1, +1), (-4, +4), (-10, +10)을 포함한 대부분의 기간에서 유의한 값을 갖고 있으나, 목적별로 구분한 기업의 누적초과 수익률은 각각 기간과 통계적 유의성의 정도에 있어서 차이를 보였으며 목적별 누적초과수익률(CAR)에 미치는 영향력의 크기 또한 다르게 나타났다.

먼저 유동성확보 목적기업의 경우 다른 목적에 비해 상대적으로 긴 누적일수인 (-10, +10)의 기간에서 양(+)의 영향을 확인할 수 있었으며, 0.1135의 계수값에도 보듯이 누적초과수익률의 향상에 가장 강력한 영향을 미쳤다. 이는 유동성확보 목적 기업의 경우 다른 목적의 기업에 비해 상대적으로 긴 누적일수를 통해 기업가치가 강력하게 움직이는 것을 의미한다.

재무구조개선 목적 기업의 경우 비교적 짧은 누적기간인 (-1, 0), (-1,+1)의 기간에서 양(+)의 영향을 보였으며, 세가지 주요 목적 중 가장 낮은 계수인 0.155, 0.0205의 수치를 보였다. 보통의 기업에서 재무구조개선 목적의 이벤트가 발생하면 시장은 이를 기업가치에 대한 부정적인 신호로 받아들이는 경향이 있는데, 기업부동산의 경우에는 매가 후 재임대를 통해 유입되는 자금을 이용한 적극적인 재무구조의 개선을 기대하기 때문에 기업가치에 양(+)의 영향을 보이는 것으로 추정된다.

〈표 2〉 매각 후 재임대 기업의 목적별 누적초과수익률

매각 후 재임대 목적별 누적초과수익률					
구분	CAR (-1,0)	CAR (0,1)	CAR (-1,1)	CAR (-4,4)	CAR (-10,10)
전체 기업 (N=224)	0.0076* (1.6891)	0.0049 (0.9684)	0.0143*** (2.3805)	0.0149* (1.9726)	0.0317*** (2.519)
유동성 확보 목적 기업	-0.0024 (-0.1847)	-0.0236 (-1.4271)	0.0000 (0.0009)	0.0232 (0.8933)	0.1135*** (2.5624)
재무구조개선 목적 기업	0.0155** (1.9792)	0.0129 (1.4765)	0.0205* (1.7128)	0.0124 (1.018)	0.0206 (1.2691)
차입금 상환 목적 기업	0.0066 (0.5699)	0.0211** (2.0806)	0.025** (2.1406)	0.0396*** (2.451)	0.0479* (1.7076)
기타 목적 기업	0.0066 (0.5699)	0.0211** (2.0806)	0.025** (2.1406)	0.0396*** (2.451)	0.0479* (1.7076)

4) 최영상(2013)은 기업부동산의 처분이 기업가치에 양(+)의 영향을 미친다고 분석하였다.

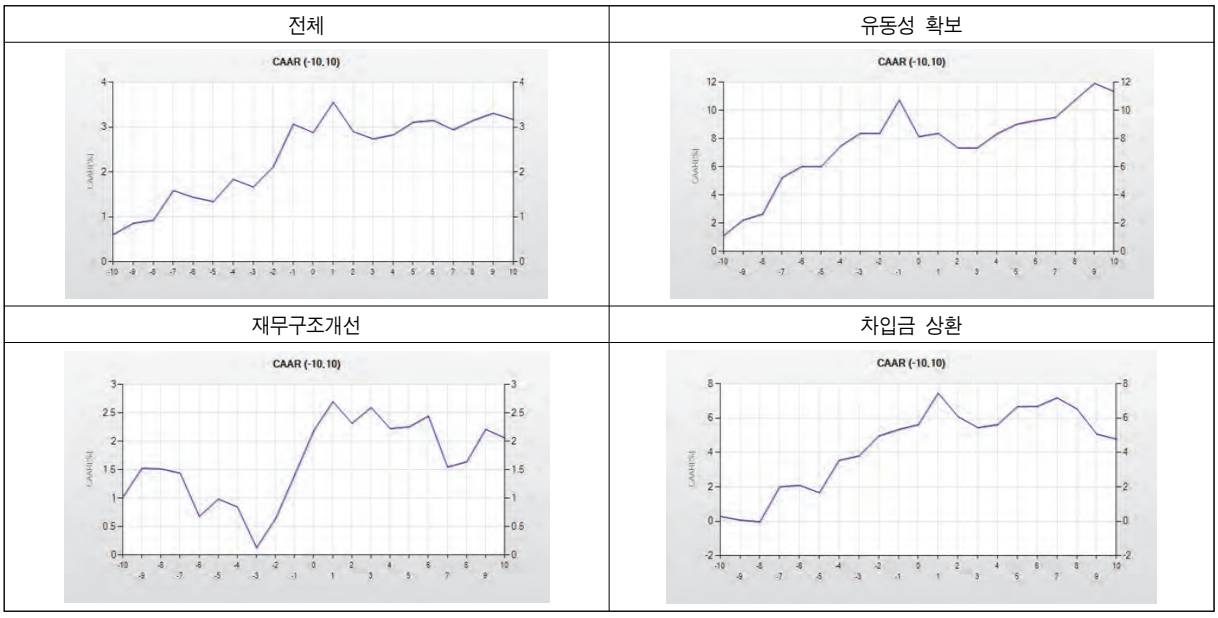
5) 신사옥으로 이전, 신사업으로 진출을 위한 운영자금 확보, 자산수익성의 하락으로 인한 처분 등의 경우는 3가지 목적으로의 구분이 어려워 기타로 따로 분류하였다.

차입금 상환목적 기업의 경우 누적일수가 (0, +1), (-1, +1), (-4, +4), (-10, +10)의 기간에서 통계적으로 높은 영향력을 보였다. 또한 계수를 살펴보면, 재무구조개선과 비교하면 중간수준의 영향력을 보여주고 있다. 차입금 상환목적 기업은 상대적으로 긴 누적일수에 비해 짧은 누적일수가 통계적으로 더 유의도가 높은 것으로 나타났으며, 영향력의 크기는 긴 누적일수 에 더 크게 나타나는 상반된 모습을 보여주고 있다.

유동성 확보와 차입금 상환 및 재무구조개선은 기업의 상태와 시장의 상황, 해당기업의 주력시장 업황이나 기업 지배구조에 따라 시장의 반응이 상반되게 나타날 가능성이 존재한다. 실증분석 결과 세 가지 목적이 모두 기업가치에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 시장이 담보대출 또는 회사채를 발행하여 만기도래에 따른 리스크를 부담하는 방식으로 기업의 유동성을 확보하는것 보다 기업부동산을 매각하고 다시 임차하는 방법을 통해 유동성을 확보하는 것을 긍정적으로 받아들이는 것으로 해석 할 수 있다. 또한, 전체기업 및 목적을 구분한 기업집단 분석 모두에서 매각 후 재임대의 효과가 기업가치에 양(+) 으로 나타난 것을 통해 투자자들이 기업의 어려움을 타개하는 한 방법으로서 매각 후 재임대를 우호적으로 바라보고 있음을 추정할 수 있다.

전체기업 및 목적별로 구분된 기업의 매각 후 재임대가 기업의 누적초과수익률(CAR)에 미치는 일별 변동은 [그림 1]과 같다. 전체기업 및 목적별 기업의 누적초과수익률의 변동 그래프는 각각 상이한 움직임을 보여주고 있다. 전체 기업의 경우 상대적으로 긴 누적일수의 변동과 짧은 누적일수의 변동을 동시에 관찰 할 수 있으며, 이는 비슷한 움직임을 보인 차입금상환 목적의 누적초과 수익률도 비슷하다. 또한, 상대적으로 긴 누적일수의 변동을 보여준 유동성 확보 목적과 상대적으로 짧은 누적일수의 변동을 보여준 재무구조개선 목적의 경우 그래프의 움직임이 〈표 1〉에서 나타난 것과 같이 매우 다른 양상을 보이는 것을 알 수 있다.

[그림 1] 매각 후 재임대 목적별 누적초과수익률(일별)



2. 기업특성에 따른 매각 후 재임대의 효과

매각 후 재임대와 관련하여 기업의 일반적, 재무적, 지배구조 특성에 따라 누적초과수익률에 미치는 영향을 실증하기 위한 회귀분석의 변수 설명 및 기초 통계량은 〈표 3〉과 같다. 먼저 종속변수인 누적초과수익률(CAR)의 경우 평균은 0.034, 표준편차는 0.121을 보였다. 독립변수는 매각 후 재임대기업의 기업특성을 일반적 특성, 재무적 특성, 지배구조특성 3가지로 구분하여 분석하였다. 먼저, 매각 후 재임대를 활용한 기업의 일반적 특성은 ln-

순자산 규모, 주가수익비율(per), ln_시장가치로 구성되어 있다. 평균 순자산 규모는 13.01이었으며, 표준편차는 2.112로 나타났다. 주가수익비율의 평균은 18.653의 수준을 보였으며, 표준편차는 52.559로 나타났다. 또한, 시가총액을 기준으로 한 ln_시장가치의 경우 평균은 26.29, 표준편차는 2.258로 나타났다.

기업의 재무적 특성 중 하나인 매출액 비율의 평균은 0.805, 표준편차는 3.377이었으며, 부채비율은 2.706, 표준편차는 2.980의 수준을 보였다. 또한 총자산 순이익률의 평균은 0.002, 표준편차는 0.118로 나타났으며, 매각후 재임대 전후의 주당영업이익을 기준으로 평가된 영업성과는 평균이 0.554, 표준편차는 5.280의 수준을 보였다. 마지막으로 매각 후 재임대 기업의 지배구조특성을 보여주는 주요주주 3인의 지분율과 지분율변화의 평균은 각각 38.967, 0.425였으며, 표준편차는 17.606, 5.855였다.

〈표 3〉 변수설명 및 기초통계량

구분		변수설명	평균	표준편차
누적초과수익률(CAR)			0.034	0.121
일반적 특성	ln_순자산 규모	자산-부채	13.01	2.112
	주가수익 비율	주가/주당순이익	18.653	52.559
	ln_시장가치	ln (총발행주식수*주가)	26.29	2.258
재무적 특성	매출액 비율	매출액/총자산	0.805	3.377
	부채비율	부채/자본	2.706	2.980
	총자산 순이익률	당기순이익/총자산	0.002	0.118
	영업성과	SLB 직후 3분기 평균 주당영업이익/ SLB 직전 3분기 평균 주당영업이익	0.554	5.280
지배 구조 특성	주요주주 3인의 지분율	SLB년도 주요주주 3인의 지분율	38.967	17.606
	주요주주 3인의 지분율 변화	SLB년도 주요주주 3인의 지분율- SLB직전년도의 주요주주 3인의 지분율	0.425	5.855

〈표 4〉는 매각 후 재임대시의 (-10,+10)의 누적초과수익률을 종속변수로 설정하고[6], 기업특성에 따른 독립변수를 설정한 후 특성별로 구분한 모델에 따라 다중회귀분석을 실시한 결과를 정리한 것이다. 수정된 결정 계수의 설명력은 다소 낮지만 분석결과가 기존연구의 방향과 정도가 비슷하고, 국내 기업의 경우 관측 가능한 매각 후 재임대의 빈도가 낮음을 고려해 볼 때 통계적 유의성과 방향에 대한 분석이 중요하므로 그대로 분석을 진행하였다. 〈표 4〉 모델별 설명은 다음과 같다.

모델1은 기업의 일반적 특성이 기업의 주가에 영향을 미치는지에 대해 분석하였다. 분석결과 유의한 영향력을 보이는 변수가 없었으며 이를 통해 매각 후 재임대를 실시한 기업의 일반적 특성이 기업가치에 미치는 영향이 미약함을 추정할 수 있다. 모델2는 매각 후 재임대를 실시한 기업의 일반적, 재무적 특성을 반영하여 다중회귀분석을 실시한 것으로, 분석 결과 부채비율과 총자산이익률(ROA)이 통계적으로 유의미한 결과를 보여주었다. 이를 통해 매각 후 재임대가 일반적인 특성을 보다는 재무적 특성을 반영하고 있음을 추정할 수 있다.

가장 높은 유의수준을 보인 기업특성은 부채비율변수로 음(-)의 관계를 보이고 있다. 부채비율이 높은 기업일수록 매각 후 재임대전략의 선택이 기업가치에 부정적인 영향을 미치는 것을 의미한다. 이는 부채비율이 높은 기업의 매각 후 재임대 전략이 투자자들에게 기업 내로의 자금유입 효과보다는 기업재무상황에 대한 부정적인 신호를 전달하기 때문인 것으로 추정된다.

총자산이익률(ROA)변수는 누적초과수익률과 음(-)의 관계를 보이고 있다. 즉, 매각 후 재임대 기업의 ROA와 기업가치가 반비례하는 것을 보여준다. 이는 ROA가 작은 기업은 총자산에서 당기순이익이 적으므로 매각 후 재임대로 인한 자금유입의 효과가 크지만 ROA가 큰 기업이면 매각 후 재임대로 인한 자금유입의 효과가 작기 때문

6) (-10,+10)기간은 이벤트스터디 결과 가장 높은 통계적 유의성을 보여주었으므로 종속변수로 설정하였다.

인 것으로 추정된다. 또한, 당기순이익이 저조한 기업일수록 매각 후 재임대에 대한 영향력이 크므로 저수익의 자산을 매각하여 기업의 재무건전성을 높이는 것으로도 추정할 수 있다.

모델 3는 기업지배구조 특성이 기업가치에 미치는 영향력을 보여주고 있다. 예상과는 달리 기업지배구조변수인 주요주주 3인의 지분율은 통계적 유의성을 보이지 않았으며, 지분율의 변화 또한 통계적인 유의성이 관찰되지 않았다.

〈표 4〉 매각 후 재임대 기업특성별 다중회귀분석 결과

구분		Model 1	Model 2	Model 3
(상수)		0.133 (0.813)	0.182 (1.090)	0.216 (1.243)
일반적 특성	ln_순자산 규모	0.007 (0.539)	0.007 (0.430)	0.009 (0.680)
	주가수익 비율	0.00005 (-0.279)	0.00004 (0.193)	0.00002 (-0.092)
	ln_시장가치	-0.008 (-0.723)	-0.009 (-0.829)	-0.011 (-0.964)
재무적 특성	매출액 비율		-0.001 (-0.372)	-0.002 (-0.535)
	부채비율		-0.007** (-1.820)	-0.007** (-1.860)
	총자산 순이익률		-0.002* (-1.703)	-0.002* (-1.635)
	영업성과		0.001 (0.092)	0.001 (0.060)
지배 구조 특성	주요주주 3인의 지분율			0.001 (0.166)
	주요주주 3인지분율 변화			-0.002 (-0.825)
adjusted R^2		0.031	0.026	0.044

*** : 1% 유의 ** : 5% 유의 * : 10%유의

V. 결론

본 연구는 상장기업 95개를 중심으로 매각 후 재임대가 기업가치에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 검증하기 위해 이벤트 스터디와 다중회귀분석의 방법을 사용하여 실증분석을 시도하였다. 2000년부터 2015년 상반기 사이에 매각 후 재임대를 실시한 기업들을 분석한 결과, 매각 후 재임대를 실시한 공시일을 기준으로 누적초과수익률은 양(+)의 방향으로 통계적으로 유의하게 나타났다. 이를 통해 기업의 매각 후 재임대가 시장에서 긍정적으로 받아들여지고 있음을 알 수 있다. 또한, 매각 후 재임대의 효과가 기존 연구의 기업부동산 처분효과와 비슷한 양상을 보이는 것을 확인할 수 있었다.

또한, 기업부동산의 활용에 대한 목적을 구분하고 그에 따른 영향이 어떻게 다른지 분석하였다. 매각 후 재임대의 목적은 유동성확보 목적, 재무구조 개선 목적, 차입금 상환으로 구분하였으며, 목적이 불분명한 것은 기타로 나누었다. 전체기업의 누적초과수익률과 목적별로 구분한 기업의 누적초과 수익률은 각 기간과 통계적 유의성에 있어서 차이를 보였다. 유동성확보 목적의 경우 다른 목적의 기업에 좀 더 긴 누적일수의 기간에 유의미한 양(+)의 영향을 보였다. 차입금 상환목적은 상대적으로 길고, 짧은 누적일수 모두 높은 수준의 영향력을 보였으며, 재무구조개선 목적은 상대적으로 짧은 누적일수에 매각 후 재임대의 효과가 나타났다.

또한, 유동성 확보와 차입금 상환 및 재무구조개선은 기업의 상태와 시장의 상황, 해당기업의 주력시장 업황, 기업 지배구조에 따라 시장의 반응이 상반되게 나타날 가능성이 존재하는데 실증분석 결과 세 가지 목적이 모두

기업가치에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

매각 후 재임대 기업의 기업특성이 기업가치에 미치는 영향을 실증한 회귀분석 결과는 다음과 같다. 모델1은 기업의 일반적 특성이 기업가치에 미치는 영향을 분석 하였으며, 분석결과 유의한 영향력을 보이는 변수가 없었다. 모델2는 기업의 일반적, 재무적 특성을 반영한 모델로 변수 중부채비율과 총자산이익률(ROA)이 통계적 유의성을 나타냈다. 부채비율과 총자산이익률 모두 기업가치에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이를 통해 부채비율과 총자산이익률이 높은 기업은 매각 후 재임대의 이벤트가 기업가치에 부정적인 영향을 미침을 알 수 있었다. 모델 3는 일반특성, 재무특성 및 기업지배구조 특성이 기업가치에 미치는 영향력을 검증하였다. 분석결과 주요주주 3인의 지분율 및 지분율 변화는 통계적인 유의성이 없는 것으로 나타났다. 이상의 결과를 종합해 보면 기업이 매각 후 재임대라는 기업부동산 활용 전략을 사용할 때 기업특성을 중요하게 고려해야 함을 의미하며, 해당 의사결정과정에 기업특성이 영향을 미침을 추정할 수 있다.

본 연구의 한계점 및 향후 과제는 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 활용 가능한 분석 자료가 적어 횡단면 분석을 이용하여 가설들을 검증하였으나, 향 후 매각 후 재임대 현황에 대한 시계열 자료가 확보된다면 보다 다양하고 세밀한 가설의 검증이 가능할 것으로 보인다. 둘째, 매각 후 재임대 뿐만 아니라 보유 및 처분 등의 다양한 기업부동산 활용에 관한 연구가 미흡하여 각 방식간의 비교와 분석이 어려웠다. 따라서 앞으로 다양한 기업부동산에 관한 연구가 축적되면 보다 깊이 있는 연구를 진행할 수 있을 것이다. 또한, 기업특성변수를 보다 다양하게 구성하면 기업재무에 관한 여러가지 가설들을 보다 세밀하게 검증해 볼 수 있을 것으로 보인다.

참고문헌

1. 강원철, 고성수, “기업부동산이 기업가치에 미치는 영향”, 「상업교육연구」, 2015, 제19권 제1호, pp.191-214.
2. 인채권, 여홍구, “서울 오피스 거래 특성에 관한 실증연구 ; Sales and Leaseback의 매매가격 영향을 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 2013, 제25권 제5호, pp.199-218.
3. 정완성, “국내 상장기업의 부동산보유결정이 기업주식의 수익률과 위험에 미치는 영향에 관한 실증연구”, 「한국주거환경학회지」, 2010, 제10권 제2호, pp.191-209.
4. 최영상, “기업의 부동산 취득 및 처분이 기업가치에 미치는 영향”, 「부동산·도시연구」, 2013, 제5권 제2호, pp.29~49.
5. Truman, B, “The Relationship between the Level of Capital Expenditure and Firm Value”, Journal of Financial and Quantitative Analysis, 1986, Vol. 21, No. 2, pp.115-129.
6. Tomi Gronlund, Antti Louko, Mika Vaihekoski, “Corporate Real Estate Sale and Leaseback Effect: Empirical Evidence from Europe”, European Financial Management, 2008, Vol. 14, No. 4, pp.820-843.
7. Nur Lesya Firsya Johaimi Ling, “Analysis of Factors and the Impacts of Sale and Leaseback Transaction”, Procedia-Social and Behavioral Sciences, 2012, Vol. 36, pp.502-510.
8. Fisher, LM, “The Wealth Effect Sale and Leasebacks: New Evidence”, Real Estate Economics, 2004, Vol. 32, No. 4, pp.619-643
9. Moyer C, Krishnan, V, “Sale and Leaseback Transactions: The Case of Electric Utilities”, Quarterly Joirnal of Business & Economics, 1995, Vol. 34, No. 4, pp.46-59.
10. Whiby R, “Market Responses to Sale-and-Leasebacks”, Real Estate Finance, 2013, Vol. 29, No. 6, pp.2-6.
11. Sirmans C, Slade, B, “Sale Leaseback Transaction: Price Premiums and Market Efficiency”, Journal of Real Estate Research, 2010, Vol. 32, No. 2, pp.221-243.
12. Tipping, M, Bullard R, “"Sale-and-leaseback as a British Real Estate Model”, Journal of Corporate Real Estate, 2007, Vol.9, No. 4, pp.205-217.

ABSTRACT

A Study on the Effect of Sales and Leaseback on the Corporate Value

This paper examines the effect of sales and leaseback on corporate value. Empirically, we find that sales and leaseback event has positive impact on corporate value. In addition, this study for How to differ influence the sales and leaseback purpose analysis on corporate value analyzed to distinguish the purpose of ensuring liquidity and financial restructuring, debt repayment. The sales and leaseback purpose results showed a difference in the duration and impact.

Sales and leaseback corporate characteristics regression results demonstrate that Financial characteristics of the company (ROA, Leverage) showed a significant impact. Through the result, we confirmed that Financial characteristics of the company was affected sales and leaseback decision making. Finally, corporate governance characteristics(the major shareholder equity rate) did not show a significant impact.

Key words : Sales and leaseback, Corproate Real Estate, Disposal real estate, Corporate value, Event study

기업특성은 기업부동산 매입·매각에 영향을 미치는가?

최영상(건국대학교 박사수료), 고성수(건국대학교 교수)

〈국문요약〉

본 연구는 기업특성이 기업부동산 매입 및 매각에 미치는 영향을 분석하였다. 실증분석 결과, 매입과 매각 공통적으로 기업의 부채비율이 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 기업부동산 매각의 경우 기업일반특성 중 기업규모와 기업연령이, 기업경영성과 관련 특성 중에서는 매출액 비율변수가 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이러한 결과를 종합해 볼 때, 기업특성이 기업부동산의 매입/매각 의사결정과정에 영향을 미치고, 세부적인 기업특성은 기업의 상황에 따라 매입/매각에 다르게 영향을 미침을 확인할 수 있었다. 또한, 기업부동산의 활용에 있어서 부채비율이 가장 중요하게 고려되고 있음을 알 수 있었다.

주제어 : 기업특성, 기업부동산 매입, 기업부동산 매각, 부채비율

I. 서 론

대부분의 기업은 생산을 위해 부동산을 보유하거나 임대하며, 기업의 성장에 따라 기업부동산의 규모 또한 크게 성장한다. 이 과정에서 일어나는 기업부동산의 활용에 관한 의사결정은 부동산가격의 증감이나 기업특성의 변화에 따라 해당 기업의 미래가치에 큰 영향을 미친다. 기업부동산의 활용은 크게 매입과 매각 또는 임차, 매각 후 재임대등으로 구분할 수 있다. 기업부동산 활용에 있어서 기업가치의 증대를 위한 최적화된 방식의 선택은 고려해야할 요인들이 매우 많다. 기업의 상황과 전체 시장상황, 기업 주력사업 시장상황, 부동산 시장의 상황, 정부정책 등 많은 변수들을 고려해야 하는 기업부동산 활용은 그 중요성에 비해 국내연구는 미흡한 편이다.

기업부동산은 기업 생산 활동의 한 요소이지만 그자체로도 투자대상이 될 수 있다. 기업부동산의 규모는 다른 자산에 비해 확연히 크므로 기업이 부동산을 매입할 때는 장기성 대규모 자금이 필요하다. 이와 반대로 기업부동산의 매각 시에는 대규모 자금이 기업 내로 유입됨과 동시에 매각이라는 이벤트 자체가 시장에 기업에 미래가치에 대한 평가를 조정하는 계기가 되며, 이에 따른 효과 또한 장기적으로 나타난다. 이와 같이 기업부동산의 매입이나 매각에 관한 의사결정은 대규모 자금이 투입되거나 유입되므로 기업부동산에 관한 결정은 기업재무적인

관점에서도 매우 중요하다.

또한, 기업부동산은 기업의 자산 중에 단일 항목의 자산으로는 가장 규모가 크며(유형자산의 20%), 실제로도 기업 유형자산의 대부분은 기업부동산이 차지한다. 따라서 기업부동산 활용에 관한 의사결정은 우리나라 상장기업의 경우 유형자산의 규모에 따라 일정 규모 이상을 취득, 처분할 때 세부적인 사항을 공시하도록 되어 있다[1]. 취득 및 처분이 공시되는 유형자산의 종류는 대부분이 기업부동산이며, 공시 세부사항을 살펴보면 기업부동산 취득처분의 의사결정과정에서 고려되는 사항이 상이함을 알 수 있다.

기업부동산 매입의 경우에는 매입의 목적과 취득가액을 공시한다. 그리고 자본조달 방식이 자기자본인지 타인자본인지 또는 이를 혼합한 방식인지 공시하고 있다. 매각의 경우에는 처분가액과 장부가액을 공시하며, 처분방식에 관해 직접처분인지 위탁처분인지 또는 분할처분인지 매각 후 재임대를 위한 처분인지에 대한 사항도 공시하고 있다. 이러한 공시정보는 기업에 관한 다양한 정보를 제공한다. 대규모 자금이 움직이는 기업의 자산매각 및 매입에 관한 의사결정과정의 프로세스가 다름에도 불구하고 기업부동산에 관한 연구는 부동산 보유비율의 변화와 기업가치 및 기업간의 관계에 대한 분석이 주를 이뤄왔다(김지수, 1995; 정완성, 2012; 최영상, 2015; 강원철, 2016). 따라서 본 연구는 기업부동산의 매입과 매각에 있어서 의사결정이 다름을 밝히고 그에 따라 기업 부동산의 매입 매각에 기업특성이 어떻게 영향을 미치는지 분석함으로써, 기업부동산의 효율적인 활용과 투자자의 기업평가에 유용한 정보를 제공할 수 있을 것으로 보인다.

II. 선행연구

기업특성이 기업부동산의 매입매각에 미치는 영향에 관한 연구는 중요성에 비해 국내외의 연구가 적은 편이다. 이는 대부분의 연구가 기업부동산 관련 결정이 기업에 미치는 영향에 관한 연구에 주목해왔기 때문이다. 기업특성이 기업부동산의 매입 매각에 미치는 영향에 관한 연구는 국외의 경우 대리인 문제를 기반으로 한 기업지배구조가 기업자산구성에 미치는 영향에 관한 연구를 중심으로 진행되어 왔다. Williamson(1963)의 연구에서는 부동산의 보유정도가 기업의 생산비용과 관련이 있다고 보았는데, 이는 기업의 부동산 보유가 경영자 재량의 권한으로 부동산 보유를 통해 사업규모를 확장하고, 이를 통한 기업성장이 경영권자의 보수나 위상을 높이기 위한 목적이 주주의 가치 증진보다 우선하는 것으로 분석하였다. Jensen(1986)은 잉여현금흐름가설(discretionary free cashflow hypothesis)을 기반으로 기업 부동산 정책이 경영자가 잉여현금흐름의 규모에 따라 경영활동 이외의 부동산에 과잉 투자할 가능성이 있음을 밝혔다. 즉, 잉여현금흐름을 통해 대리인 문제가 기업부동산의 활용에 영향을 미침을 분석함으로써 기업부동산에 대한 매입과 매각이 자칫하면 비효율적으로 이루어질 수 있음 시사한다. 또한 싱가폴의 기업을 대상으로 기업부동산의 사례를 분석한 Tay and Liow(2006)는 기업부동산의 전략적 관리계획과 부동산 전문팀이 존재하는 기업이 기업부동산의 매각과 매입, 임대를 포괄하는 효율적 관리를 통해 기업부동산의 수익성을 증가시키고 있다고 분석했다.

Meziane(2007)은 기업의 재무적 특성과 관련하여 부동산자산의 소유 및 임대를 금융비용과 이익측면에서 대조하여 성장률이 높은 수준을 유지하는 기업이 자산 소유보다 임대할 가능성이 높다고 분석하였다. 하지만 영국의 14,101개의 상장 회사를 대상으로 한 이 연구는 장부가치의 기록을 중심으로 하여 입지적 요인이나 시장가치로 인한 기업부동산활용의 효과에 대해서는 밝히지 못하는 한계를 보였다. Dragana(2014)의 연구에서는 기업 내부채규모와 기업 자본구조 그리고 부동산가격이 미치는 영향을 분석하였는데, 미국상장기업을 대상으로 담보예측

1) 유가증권시장 공시규정에 따르면 “최근 사업연도 말 자산총액의 100분의 5(대규모법인의 경우 1,000분의 25) 이상의 유형자산(임대를 목적으로 하는 부동산을 포함한다. 이하 같다)의 취득 또는 처분”을 공시하도록 규정하고 있다.

가격의 위험이 기업 부채구조를 증가시킴을 밝힘으로써 부채구조와 자산가격간의 관계를 추정하였다.

국내의 경우 김민체 외 (2015)의 연구에서 대리인 가설과 지배구조가 기업부동산 보유 비율 및 소유부동산과 투자부동산을 포함하는 전체적 기업부동산 보유정책에 미치는 영향을 연구하였다. 연구결과 내부지분율의 증가하면 내부자와 외부주주의 이해가 일치하고 기업가치 증가에 기여하는 사업용 부동산의 비중이 증가하지만, 다른 한편으로는 경영자안주현상으로 인해 투자부동산의 비중 또한 증가함을 밝혔다. 또한 지배가족 구성원이 경영에 참여하는 경우 사업목적외의 투자목적의 부동산이 증가하고, 잉여현금흐름의 발생은 부동산보유비율을 하락시키는 것으로 분석하였으며, 이는 지배구자 취약한 기업일수로 투자부동산비율이 하락에 큰 영향을 미침을 분석하였다.

기존의 해외 및 국내의 선행연구를 살펴보면 기업의 일부 특성을 중심으로 부동산 보유비율 변화에 주목하고 있음을 알 수 있다. 하지만 본 연구는 서론에서 밝힌바와 같이 기업부동산 매입 매각의 의사결정 과정이 다르므로 비율변화 뿐만이 아니라 매입 매각 자체에 영향을 미치는 기업의 다양한 특성을 실증 분석하는데 기존 연구와 차별점이 있다.

III. 분석모형 및 변수설정

1. 가설 및 모형설정

1) 가설

기업부동산의 매입 매각에 기업특성이 미치는 영향을 분석하기 위해, 매입과 매각 각각에 해당하는 두 가지 가설을 설정하였다.

기업부동산 매입 매각 결정에 기업의 특성이 기존의 이론적 모형을 실증적으로 지지하는지 검증하기 위해 설정한 2가지 가설은 다음과 같다.

① 가설1: 기업특성 변수들은 기업부동산 매입에 영향을 미친다.

② 가설2: 기업특성 변수들은 기업부동산 매각에 영향을 미친다.

2) 모형

기업이 기업부동산을 매입, 매각 결정은 매입과 비매입, 매각과 비매각의 이산적인(discrete) 형태로 나타난다. 따라서 본 연구에서는 기업부동산 매입 매각 기업을 두 가지 모형에 따라 각각 조사하고, 실증분석 모형으로 이항로짓모형을 사용하여 기업특성이 매입매각에 어떻게 영향을 미치는지 분석을 시도한다.

Model 1 은 기업부동산의 매입을 종속변수로 하여 기업특성이 미치는 영향을 분석하고, Model 2는 기업부동산의 매각을 종속변수로 하여 각각의 기업특성의 영향을 알아본다. 또한 Model 1과 Model 2 의 설명변수로는 기업일반특성, 기업재무특성, 기업경영성과 특성, 대리인 비용의 4가지로 기업특성을 설정한다. 이를 정리하면 기업 i가 기업부동산의 매입하는 경우의 극대화된 효용인 U_i^a와 기업부동산을 매입하지 않는 경우의 효용인 U_i^{na} 는 다음과 같이 정리할 수 있다.

$$U_i^a = v_i^a(G_i + F_i + B_i + AP_i) + \epsilon_i^a \qquad < 식 1 >$$

$$U_i^{na} = v_i^{na}(G_i + F_i + B_i + AP_i) + \epsilon_i^{na} \qquad < 식 2 >$$

위와 마찬가지로 매각하는 경우의 효용 U_i^s 과 비매각하는 경우의 효용 U_i^{na}은 다음과 같이 정리할 수 있다.

$$U_i^s = v_i^s(G_i + F_i + B_i + AP_i) + \epsilon_i^s \qquad < 식\ 3 >$$

$$U_i^{ns} = v_i^{ns}(G_i + F_i + B_i + AP_i) + \epsilon_i^{ns} \qquad < 식\ 4 >$$

이 정리에서 G_i은 기업 일반특성, F_i는 기업의 재무특성, B_i는 해당기업의 경영성과 특성을 의미하며, AP_i는 대리인 문제와 관련된 변수를 의미한다. 식(1),(2),(3),(4)의 각각의 오차항 ϵ_i^a, ϵ_i^{na}, ϵ_i^s, ϵ_i^{ns} 는 로지스틱 분포를 보이며, 기업부동산 매입의 경우 U_i^a가U_i^{na}보다 크면 기업은 기업부동산 매입을 선택하며, 매각의 경우 U_i^s가 U_i^{ns} 보다 크면 해당 기업은 기업부동산 매각을 선택한다. 매입 가능성$(U_i^a - U_i^{na})$을 A_i, 매각 가능성 $(U_i^s - U_i^{ns})$은 S_i로 나타내고, 오차항$(\epsilon_i^a - \epsilon_i^{na})$, $(\epsilon_i^s - \epsilon_i^{ns})$을 각각 ϵ_i 로 가정한 식은 다음과 같다

$$A_i^* = \beta_0 + \beta_1 G_i + \beta_2 F_i + \beta_3 B_i + \beta_4 AP_i + \epsilon_i \qquad < 식\ 5 >$$

$$S_i^* = \beta_0 + \beta_1 G_i + \beta_2 F_i + \beta_3 B_i + \beta_4 AP_i + \epsilon_i \qquad < 식\ 6 >$$

위의 식(5), 식(6)의 A_i와 S_i는 관찰이 불가능한 잠재변수(latent variable)이므로 그에 대응하여 실질적인 관찰 가능한 변수는 다음과 같다.

$$A_i = 1,\ A_i^* > O(\text{기업부동산 매입})$$
$$A_i = 0,\ A_i^* \le O(\text{기업부동산 비매입}) \qquad < 식\ 7 >$$

$$S_i = 1,\ S_i^* > O(\text{기업부동산 매각})$$
$$S_i = 0,\ S_i^* \le O(\text{기업부동산 비매각}) \qquad < 식\ 8 >$$

이를 누적로지스틱함수로 나타내면 기업 i가 기업부동산의 매입 또는 매각을 선택할 확률은 식(9), 식(10)과 같이 정리할 수 있다[2].

$$P_i^a = \Pr(A_i = 1) = \Pr[U_i > -(\beta_0 + \beta_1 G_i + \beta_2 F_i + \beta_3 B_i + \beta_4 AP_i)] \quad < 식\ 9 >$$

$$P_i^s = \Pr(S_i = 1) = \Pr[U_i > -(\beta_0 + \beta_1 G_i + \beta_2 F_i + \beta_3 B_i + \beta_4 AP_i)] \quad < 식\ 10 >$$

2. 분석자료 및 변수의 설정

본 연구는 2001년부터 2014년 상반기 사이의 국내 상장기업 전체를 대상으로 한다. 기업 일반특성, 기업 재무 관련 특성, 기업경영성과 관련 특성, 대리인 문제 관련 특성을 포괄하는 기업특성의 경우 TS2000 및 FN 가이드

2) 이를 통해 로그우도함수를 극대화하는 추정계수를 완전정보 최우추정법에 따라 구할 수 있다.

그리고 기업공시 시스템을 활용하여 조사하였으며, 기존연구를 반영하여 정확한 분석을 위해 다음과 같은 기업은 제외하였다.

1) 상장폐지기업
2) 기업부동산 중복 매매기업
3) 금융업
4) 데이터베이스를 통해 기업특성 관련 자료를 입수할 수 없는 기업

종속변수는 기업의 부동산 매입 매각 유무를 의미하며, 기업부동산 매입 모형인 Model 1의 경우에는 부동산을 매입한 경우에는 "1", 부동산을 매입하지 않은 기업은 "0"으로 표현하였다. 마찬가지로 기업부동산 매각 모형인 Model 2의 경우에는 부동산을 매각한 경우에는 "1", 부동산을 매각하지 않은 기업은 "0"으로 종속변수를 구성하였다.

기업특성을 나타내는 변수는 크게 4가지 종류로 구성하였는데, 기업의 일반적 특성을 나타내는 기업일반 특성, 기업의 부채나 자금상황을 나타내는 기업재무관련 특성 변수, 기업의 경영성과를 나타내는 경영성과 관련 특성, 마지막으로 대리인 문제의 검증을 위한 대리인 문제 관련 특성이다.

기업일반특성은 기업의 총자산의 규모를 보여주는 기업규모 변수(size), 기업업력의 기간을 나타내는 기업연령 변수(agr), 그리고 연구개발비를 해당기업의 자기자본으로 나눈 연구개발 변수(rd_expense)와 과거 4년간의 자산수익률의 표준편차인 기업위험(roa_std)로 구성하였다. 기업일반특성을 구성하는 4가지 변수는 기업의 규모와 연령 연구개발비 투자액, 기업위험 등의 기업이 일반적으로 가지는 특성을 보여준다.

기업재무관련 특성은 기업총자산 대비 현금성 자산보유 정도를 보여주는 현금비율변수(cash), 총자산 대비 총부채의 정로를 보여주는 부채비율 변수(leverage), 시장가치를 대표하는 주가수익비율 변수(per), 자기자본 대비 자본적 지출의 수준을 보여주는 자본지출변수(capex)로 구성되어 있다. 기업 경영성과 관련 특성은 총자산 대비 매출액 수준인 매출액비율 변수(sales), 전기매출액과 당기매출액을 비교하는 매출액 증가율 변수(sales growth) 그리고 가장 대표적인 경영성과 변수인 총자산순이익률 변수(roa)로 구성되어 있다.

또한, 대리인 문제 가설에 관한 기존연구를 반영하여, 최대주주 1인 지분을 나타내는 지분율 변수(blockholder_common)와 잉여현금흐름가설의 검증을 위한 해당기업의 잉여현금흐름 변수(fcf)를 통해 대리인 문제 관련 특성을 구성하였다. 변수설정에 대한 간략한 정리는 〈표 1〉과 같다.

〈표 1〉 변수설정

구분	변수	변수명	변수설명
종속변수	ACQ	매입	기업부동산 매입(매입=1, 비매입=0)
	SL	매각	기업부동산 매각(매각=1, 비매각=0)
기업일반특성	size	기업규모	총자산에 자연로그
	age	기업연령	기업업력(현재 회계연도-설립연도+1) 자연로그
	rd_expense1	연구개발	연구개발비/자기자본
	roa_std	기업위험	과거 5년간 ROA의 표준편차
기업재무 관련특성	cash	Cash Holdings over Assets(현금비율)	현금 및 현금성/총자산
	leverage	부채비율	총부채/총자산
	per	Price Earings Ratio(주가수익비율)	Price/EPS
	capex1	자본지출	자본적지출/자기자본
기업경영성과 관련 특성	sales1	Sales Over Assets(매출액 비율)	매출액/총자산
	sales_growth	Growth in Sales(매출액증가율)	당기매출액/전기매출액*100
	roa	총자산 순이익률	당기순이익/총자산
대리인 문제 관련 특성	blockholder _common	최대주주관련변수	최대주주 및 특수관계인 지분율 합계
	fcf	잉여현금흐름	(당기순이익+감가상각비-배당)/(주가×발행주식수)

Ⅳ. 실증분석

1. 기술통계량

종속변수와 설명변수의 기초통계량은 〈표 2〉와 같다. 우선 Model1의 종속변수인 기업부동산 매입은 평균이 0.012 로 나타났으며, Model2의 종속변수인 기업부동산 매각은 평균이 0.026로 나타났다[3].

기업규모는 최소 13.925에서 최대 26.163의 분포를 보이며 평균은 19.384로 나타났다. 기업연령은 최소 0 에서 최대 4.771의 연령수준을 보였으며, 금융업을 제외한 상장기업 평균연령은 3.313으로 나타났다. 연구개발비는 평균을 0.020을 지출하는 것으로 나타났으며, 표준편차를 고려해 볼 때 연구개발비의 지출은 기업별 편차가 큼을 알 수 있다. 기업위험변수의 평균은 0.057이었다. 기업위험의 표준편차는 5.805로 이를 통해 기업 간 위험수준 차이를 추정해 볼 수 있었다.

기업의 현금성 자산은 최소 -0.036에서 최대 0.896로 나타났으며 평균은 0.063으로 나타나 현금성 자산을 다양한 분포로 보유하고 있음을 알 수 있다.

부채비율은 최소 0.00007에서 최대 0.999로 평균은 0.514로 나타났으며, 이전의 연구에서 나타난 부채비율과 비교해 볼 때 국내 상장사들의 부채구조가 외환위기 이후 양호해졌음을 확인할 수 있었다. 따라서 본 연구는 외환위기 이후의 2000년대를 대상으로 기업들을 조사하고 있으므로 재무구조가 대대적으로 변경된 기업들이 이전에 비해 합리적으로 재무상황을 고려하여 자산의 포트폴리오를 구성하는지 검증할 수 있을 것으로 기대된다.

기업경영성과관련 특성을 구성하는 매출액 비율의 변수의 평균은 1.001로 나타나 우리나라 기업들의 평균 매출액이 총자산 대비 약 100%임을 알 수 있다. 또한 매출액 증가율은 최소 -99.964에서 최대 948775.20로 다양하게 나타났다.

기업경영성과의 가장 대표적인 지표인 총자산순이익률 변수의 평균은 0.023이며, 최소 -4.615, 최대 28.531로 나타나 우리나라 기업의 경영성과의 분포를 전체적인 지형을 보여준다.

〈표 2〉 기초통계량

변수	변수명	개수(N)	평균	표준편차	최소값	최대값
ACQ	매입	17,983	0.012	0.107	0	1
SL	매각	17,983	0.026	0.159	0	1
size	기업규모	13,912	19.384	1.565	13.925	26.163
age	기업연령	13,806	3.313	0.747	0	4.771
rd_expense1	연구개발	7,830	0.020	0.074	5.232E-8	3.404
roa_std	기업위험	9,908	0.057	0.118	0.0007	5.805
cash	현금비율	13,907	0.063	0.072	-0.036	0.896
leverage	부채비율	13,912	0.514	0.211	0.00007	0.999
per	주가수익비율	12,034	11.863	367.478	-28168.66	9521.26
capex1	자본지출	13,230	0.202	3.158	-144.080	202.752
sales1	매출액 비율	13,889	1.001	1.045	0.00005	44.807
sales_growth	매출액 증가율	12,790	135.702	8497.69	-99.964	948775.20
roa	총자산 순이익률	13,910	0.023	0.309	-4.615	28.531
blockholder_common	최대주주관련변수	13,912	34.191	20.600	0	100
fcf	잉여현금흐름	13,230	0.003	0.326	-15.444	15.198

3) 2000년 -2014년 사이의 모든 상장기업을 대상으로 기업부동산의 매입 · 매각 여부를 조사하였다.

대리인 문제 관련 특성의 최대주주관련 변수의 경우 평균은 34.191이고 최소 0, 최대 100으로 나타나 가족기업 중심의 우리나라 상장사의 특징이 해당변수에서도 드러남을 확인하였다. 잉여현금흐름 가설의 검증을 위한 잉여현금흐름변수의 경우 최소값은 -15.444 최대값은15.198 으로 나타났다. 또한 잉여현금흐름의 평균수치인 0.003은 국내기업의 잉여현금흐름 동향을 보여준다.

2. 실증분석 결과

〈표 3〉은 기업부동산의 매입과 매각 여부를 종속변수로 설정한 Model 1과 Model 2의 실증분석 결과를 보여준다. Model 1과 Model 2 공통적으로 종속변수인 기업부동산 매입 매각 유무에 유의한 영향을 미치는 독립 변수는 부채비율 변수였다. 그러나 예상했던 것과는 다르게 기업 일반특성과 기업 경영성과 특성, 대리인 문제 관련 특성은 기업의 부동산 매입의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 보여주지 못했다. 부채비율이 높으면 부동산을 매입할 가능성은 낮고, 부동산을 매각할 확률이 높은 것으로 나타나 부채비율이 자산보유나 매각의 가장 큰 이유임을 밝혔다.

기업부동산 매입의 측면에서 부채비율만 유의한 영향력을 보이는 것은 우리나라의 기업들이 부동산을 매입하는 의사결정과정에서 기업의 중요한 여러 가지 특성 중 부채비율을 우선적으로 고려됨을 알 수 있다. 하지만 다른 시각으로 보면 부채비율 이외의 다른 기업특성은 고려되지 않고, 예측 불가능한 요인에 의해 기업부동산의 매입이 이루어지고 있다고 추정할 수 있다. 즉, 기업부동산의 매입이 대규모의 자금이 투입되는 중요한 의사결정임에도 불구하고, 국내 상장기업의 대부분이 기업부동산의 매입 시 기업특성을 적절하게 고려하지 못한 비효율적인 의사결정을 내리고 있는 것에 대한 반증일 수 있다.

기업부동산 매입과 관련한 Model2의 경우 Model1 과는 다르게 기업 일반특성, 재무적 특성, 경영성과 관련 특성이 통계적으로 유의미한 영향을 보였다. 기업 일반특성 중에는 기업규모와 기업연령 변수가, 기업 경영성과 중에서는 매출액 비율이 기업부동산 매각에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 우선 기업규모의 경우 기업규모가 클수록 보유한 기업부동산을 비매각할 확률이 높은 것으로 나타났는데, 이는 기업규모가 클수록 필요한 부동산의 규모 또한 커지지만 매각의 경우 기업규모가 영향을 미치지 않는 것으로 보아 기업규모의 확장에 비례하는 기업

〈표 3〉 기업특성 매입매각 로짓 모형 추정 결과

구 분		Model 1 매입모형		Model 2 매각모형	
		계수	유의확률	계수	유의확률
상수항		-2.0143	0.2694	0.5281	0.6865
기업 일반 특성	size	-0.0726	0.3787	-0.2804***	<.0001
	age	-0.1126	0.5916	0.4257**	0.0141
	roa_std	0.1183	0.8941	0.1500	0.7006
	rd_expense1	0.2409	0.9186	-2.2526	0.2915
기업 재무 관련 특성	cash	1.5457	0.3357	-2.0925	0.1847
	leverage	-1.4480**	0.0311	1.9531***	<.0001
	per	-0.00031	0.8037	0.000072	0.7795
	capex1	0.0677	0.7569	-0.0530	0.2611
기업 경영 성과 관련 특성	sales1	0.1360	0.5250	-0.8824***	<.0001
	sales_growth	1.361E-6	0.7621	4.885E-7	0.9161
	roa	1.1433	0.1978	-0.1522	0.6940
대리인 문제 관련 특성	blockholder_common	0.00112	0.8755	0.00108	0.8205
	fcf	-0.4131	0.5156	-0.1231	0.6586
N		17,983			

부동산 확장 수요를 이미 가지고 있는 부동산내에서 해결하려는 경향이 있는 것으로 추정할 수 있다.

기업연령변수의 경우, 기업연령 오래될 수로 기업부동산을 매각할 확률이 높은 것으로 나타났다. 기업이 보유한 부동산은 기업의 연령이 높아짐에 따라 같이 노후하게 되는데, 이럴 경우 부동산의 효용 또한 같이 떨어지므로 이를 매각하려는 유인이 커지는 것으로 해석이 가능하다.

마지막으로 총자산 대비 매출액 비율의 증가는 부동산을 비매각 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 기업규모와 비슷한 결과로서, 매출액 상승에 비례하여 증가하는 기업부동산 수요를 기존의 부동산을 활용하여 충당하기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

이상의 결과를 종합해 볼 때, Model 1과 Model 2의 실증분석결과를 통해 국내 상장사의 기업부동산의 매입과 매각 의사결정에 기업특성이 영향이 미친다고 가정한 본 연구의 가설 1과 가설 2를 모두 지지함을 알 수 있었다.

V. 결론

기업부동산의 매입/매각에 관한 연구는 대규모 자금이 소요되거나 유입되며. 미래의 기업 가치에 막대한 영향을 미침에도 불구하고 그 동안 관련연구가 부족하였다. 따라서 본 연구는 기업부동산의 매입/매각 의사결정과 기업특성의 관계에 대한 분석을 시도하였다.

기업부동산의 매입매각은 기업의 상태에 따라 시장의 평가는 다양하게 나타난다. 따라서 기업부동산의 효율적인 활용을 위해 과연 어떠한 기업특성이 기업의 매입매각의 의사결정에 영향을 미치는지에 대한 연구가 필요하다. 우리나라 기업의 경우 기업공시 시스템을 통해 부동산을 비롯한 유형자산의 취득 및 처분을 공시하도록 법에 규정하고 있는데, 부동산의 매입 · 매각 시에 공시되는 공시사항을 살펴보면 기업부동산의 매입 매각의 의사결정 과정에 고려되는 요소들이 다름을 알 수 있다. 즉 자산매각에 대한 프로세스가 다름에도 불구하고 현재까지 기업부동산 보유비율의 변화가 기업에 미치는 영향에 대한 연구들이 주를 이루어왔다. 따라서 본 연구는 주요한 기업특성들을 분류하고, 분류한 기업특성변수들이 기업부동산의 매입매각에 영향을 미치는 분석하였다.

실증분석의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 매입과 매각 공통적으로 기업의 부채비율이 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 부채비율의 증가는 기업부동산 매입보다는 비매입 할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 매각의 경우에는 매각할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 기업자산의 활용을 통해 기업부채구조를 조정한다는 기존의 연구결과와 일치하며, 국내 기업의 경우도 기업부동산의 매입과 매입을 통해 부채비율을 관리하는 것을 보여준다. 그러나 기업부동산 매입의 경우 예상과 다르게 부채비율를 제외한 다른 기업특성은 통계적으로 의미있는 영향력을 보여주지 못했다.

둘째, 기업부동산 매각의 경우 기업일반특성중 기업규모와 기업연령이, 기업경영성과 관련 특성중에서는 매출액 비율변수가 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 기업규모와 기업매출액의 경우 기업부동산의 비매각 할 확률이 높은 것으로 나타났는데 이는 기업규모의 증가 및 매출액의 증가와 비례하는 기업부동산의 확장수요를 고려해볼 때 직관적으로도 합리적인 결과로 볼 수 있다. 하지만 기업규모의 증가와 매출액 변수가 기업 매입 모형에서는 영향이 없는 것으로 나타나 우리나라 기업들은 기업부동산 확장 수요를 최대한 기존의 부동산을 활용을 통해 충당하는 것으로 추정된다. 또한 기업 연령의 경우 기업의 업력이 오래될수록 기업부동산 매각 확률이 높을 것으로 나타났다. 이는 기업이 보유한 부동산은 기업의 연령이 높아짐에 따라 같이 노후하게 되고, 이럴 경우 부동산의 효용 또한 같이 하락하므로 기업은 자산의 효율적 활용을 위해 이를 매각하려는 유인이 커지는 것으로 해석이 가능하다.

이러한 결과를 종합해 볼 때 기업특성이 기업부동산의 매입/매각 의사결정과정에 영향을 미치고, 세부적인 기업특성은 기업의 상황에 따라 매입/매각에 다르게 영향을 미침을 확인할 수 있었다. 또한 기업부동산의 활용에

있어서 부채비율의 가장 중요하게 고려되고 있음을 알 수 있었다. 그러나 매입의 경우 부채비율을 제외하고 대부분의 기업특성이 영향이 없었으며, 매각의 경우에도 중요한 영향을 미칠 것으로 예상한 변수들의 영향이 없는 것으로 나타났다.

이는 우리나라 기업의 기업부동산 매입매각과정에서 기업의 여러 가지 특성에 대한 고려가 부족함을 보여준다. 따라서 기업은 기업부동산의 관리 의사결정에 있어서 보다 체계적이고 합리적으로 기업특성을 고려하여 효율적으로 기업부동산을 운용할 필요가 있음을 의미한다고 볼 수 있다.

참고문헌

1. 강원철. “기업부동산과 기업가치”, 건국대학교 박사학위 논문, 2016.
2. 김민체, 김동욱, 김병곤. “대리인문제와 기업지배구조가 기업부동산 보유정책에 미치는 영향.”「산업경제연구」, 2015, 제28권 2호, pp.785-808.
3. 김지수, 최정호, “기업의 부동산 취득 및 처분이 주식수익률에 미치는 영향”,「증권학회지」, 1995, 제18권, pp.283-332.
4. 정완성, “국내 상장기업의 부동산보유결정이 기업주식의 수익률과 위험에 미치는 영향에 관한 실증연구”,「한국주거환경학회지」, 2012, 제10권 제2호, pp.191-209.
5. 최영상, “기업의 부동산 취득 및 처분이 기업가치에 미치는 영향”,「부동산 · 도시연구」, 2013, 제5권 제2호, pp.29~49.
6. Cvijanović, Dragana. “Real estate prices and firm capital structure.” Review of Financial Studies, 2014, Vol. 27, Issue 9, pp.2690-2735.
7. Jensen, M. C, “Agency Costs of Free Cash Flow, Corporate Finance and Takeover,” American Economic Review, 1986, Vol. 76, Issue 2, pp.323-329.
8. Meziane, L, “On the Financial Drivers and Implications of Leasing Real Estate Assets: The Donaldsons-Lasfer’s Curve,” Journal of Corporate Real Estate, 2007, Vol. 2, Issue 2, pp.72-96.
9. Tay, Linda, and Kim Hiang Liow. “Corporate real estate management in Singapore: A business management perspective.” International Journal of Strategic Property Management, 2006, Vol. 10, Issue 2, pp.93-111.
10. Williamson, O.E., “Managerial Discretion and Business Behavior,” American Economic Review, 1963, Vol. 53, pp.1032-1067.

ABSTRACT

A Study on the Relation between the Firm Characteristic Factor and Corporate Real Estate Acquisition and Sale

This study focuses on the effect of Firm Characteristic on the Corporate Real Estate Acquisition and Sale in Korea.

Model 1 Empirical result shows that Leverage variable is effected on the Corporate Real Estate Acquisition. but other Firm Characteristic not have statistically significant effects on the Corporate Real Estate Acquisition. and model 2 Empirical result shows that general characteristics of the company and firm financial characteristics, Corporate management performance variables showed a significant impact on corporate real estate sale.

Through the result, The firm characteristics affecting the Corporate Real Estate Acquisition and Sale decision-making process, Detailed corporate characteristics could be confirmed affecting differently the Corporate Real Estate Acquisition and Sale, depending on the situation. Finally, it was found that the most important consideration is the use of Leverage in the corporate real estate.

Key words : Firm Characteristic, Corporate Real Estate Acquisition, Corporate Real Estate Sale, Leverage

물류센터 임대료 결정요인에 관한 연구*
-경기 권역 30,000㎡ 이상 물류 센터를 중심으로-

최문식(상명대학교 석사), 박상준(젠스타 수석연구원), 김형주(상명대학교 교수)

〈국문요약〉

상업용 부동산 가격결정요인에 대한 기존의 연구는 오피스 또는 주택을 중심으로 이루어지고 있으며, 산업용 부동산인 물류창고, 공장시설에 대한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다. 특히 물류센터 임대료 가격결정요인에 대한 연구는 거의 이루어지고 있지 않다. 따라서 물류센터 임대료 가격결정에 미치는 실증적 영향이나 요인을 규명하고 하는 본 연구는 시의성이 있다고 판단된다.

본 연구의 대상지는 전국 물류센터 중 최대 규모와 최다 밀집 지역인 경지도 지역 및 수도권의 물류센터이다. 이 지역의 실제자료를 근거한 임대료 가격결정요인을 분석하여, 물류센터 임대료의 적정 가격 산정에 필요한 기초자료를 구축하고자 하였다.

물류센터 임대료 가격결정을 위한 연구 방법은 헤도닉 가격 모형을 활용하였고 다중회귀분석 한 결과 물류센터 임대료 가격결정요인은 물리적 요인과 입지적 요인의 영향을 가장 크게 받는 것으로 분석되었다. 물리적 요인인 차량접안에 대한 시설 요인과 준공년도가 최근일수록 임대료 가격이 증가됨이 사례에서 확인되었다. 입지에 대한 요인으로는 I.C의 거리가 가장 영향력 있는 요인으로 분석되었다.

주제어 : 물류센터, 임대료 가격 결정요인, 물리적 요인, 입지적 요인

I. 서 론

국제금융위기 이후 국내외 기업, 투자회사, 금융사 등은 오피스 임대시장 침체의 대안으로 새로운 부동산 투자 모델을 모색하였다. 부동산 포트폴리오의 리스크 분산을 위해 부동산의 형태의 다양성이 중요한 이슈로 부각되고 있다. 미국과 유럽에서는 자본시장의 투자대상으로서 부동산 형태를 4~5개로 유형화한다. 주택, 오피스, 리테일, 물류센터-산업용부동산과 호텔이다. 영국의 투자자산데이터뱅크주식회사(IPD; Investment Property Databamk Ltd.)는 실물인덱스와 영국 주택투자인덱스를 조사하며, 유럽비상장부동산펀드투자자협회(INREV; European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)는 오피스, 리테일, 산업물류, 주거의 4대 부문의 국가별 투자인덱스를 발표하고 있고, 미국부동산투자협회(NCREIF; National Council of Real Estate Investment Fiduciaries)는 주택, 산업물류, 오피스, 리테일, 호텔의 5대 부문을 조사 발표한다. 하지만 한국은 주택과 오피스외의 다른 부문에 대한 충분한 조사와 연구가 진행되지 못하고 있다.

* 본 논문은 상명대학교 최문식의 석사학위 논문을 수정 발췌함

최근 오피스 매각 호가 상승 등 다양한 원인으로 인해 기존 투자대상 수익률이 하락하고 있지만, 물류센터는 기존의 임대 수익률보다 향상된 실적으로 부동산 투자시장에서 새롭게 주목 받고 있다. 특히 대형 물류센터의 기획과 개발이 활성화되면서, 물류센터의 부동산적인 가치가 재조명 받고 있다. 국내 유통시장은 IT기술 혁신에 이은 온라인 상거래의 폭발적 성장세에 있으며, 물류 유통의 증가에 따라 물류창고의 수요도 증가하면서 부동산의 새로운 투자처로 인식되고 있다. 이러한 흐름이 물류센터의 개발과 부동산 투자 모델로 관심을 얻기 시작한 배경이다. 또한 물류센터의 수익률이 오피스빌딩의 수익률을 추월하면서 수익형부동산 시장의 블루칩으로 부상하고 있어, 향후 물류센터에 대한 직·간접투자 투자형태 및 글로벌 금융상품도 개발될 것으로 예측된다.

산업용 부동산 중 물류센터에 대한 연구는 기존의 주거, 상업용 부동산의 연구에 비해 상당히 미흡하며 특히 가장 기초적 연구인 가격결정요인에 대한 연구 조차 전무한 실정이다. 산업용 부동산 관련 선행연구를 조사한 결과 이에 대한 연구가 점차적으로 늘어나고 있지만 아직도 소수이며, 물류센터의 가격결정요인에 대한 본격적 연구도 제한적이다. 따라서 물류센터의 임대료 가격결정요인에 대한 실증적 분석은 시의성 있는 연구주제로 판단된다.

본 연구의 목적은 수도권 및 경기도 지역 물류센터의 임대료 가격결정요인을 실증적으로 분석하여, 물류센터 부동산 투자의 시사점 제공에 있다. 본 연구의 지역적 범위는 국내에서 대형 물류센터가 가장 많이 밀집된, 서울을 제외한 수도권 지역이며, 규모는 중대형급 30,000㎡ 이상 물류센터이다. 형태는 상온 물류센터로 제한[2]하며 시간적 범위는 2015 3/4분기의 횡단면 임대료 자료이다.

본 연구의 연구방법은 주식회사 젠스타 조사자료, 국내·외 논문, 보고서, 통계자료, 법률, 기업 내부자료, 관련 언론기사 등 문헌조사와 통계적 방법인 특성감안가격함수(Hedonic Price Model)를 이용하여 임대료 설문자료를 분석한다. 이를 통하여 물류센터 임대료 가격결정요인을 실증적으로 도출한다. 자료는 분석대상 기간 중의 물류센터의 임대료, 매매사례, 투자사례, 시설 및 분포현황 등 이다.

II. 이론 및 선행연구 검토

물류센터 관련 선행연구의 경우 물류센터 임대료 가격결정요인에 관한 연구는 거의 없으며, 최근 발표한 선행연구 중 강웅(2015)[3]이 수행한 물류센터의 가격결정요인에 대한 연구가 유일하다.

강웅(2015)은 수도권과 울산 두 지역 간의 물류창고 매매 가격결정요인 차이를 분석하고 차이를 밝힘으로서 동일 규모의 물류창고일지라도 가격결정요인의 관점을 다르게 가져갈 수 있음을 주장하였다. 연구 결과 가격결정요인 중 수도권은 공법적 제한요인이 매매가격에 미치는 영향이 크고, 지방인 울산권역은 주로 물리적 경제적 요인이 매매가격에 미치는 영향이 큰 것으로 분석하였다.

물류센터 가격결정요인 외의 물류센터 관련 선행연구로서 이혁(2015)[4]은 물류센터 입지선정 의사결정요인을 접근성 및 연계성에, 비용적 측면, 토지이용 및 건축조건, 편의성 및 지역환경, 임대료, 건축타입, 주차대수, 연면적, 용도지역, 근접IC거리, 수도권 거리, 구조, 건폐율, 용적율 등의 10개 항목으로 나누어 입지선정요인과 매출액에 대해 분석하였다. 입지선정 의사결정에 있어서 용도지역, 임대료, 건폐율 등과 같은 토지이용과 건축조건, 비용 측면 등이 다른 요인들보다 중요한 영향을 가진 요인으로 결과가 나왔고, 연면적, 서울과의 거리, 구조에 대해서는 거의 결과가 나타나지 않아 중요 영향을 미치지 않는 것으로 연구 결과를 서술하였다.

2) 물류센터는 상온, 냉장·냉동, 위험물, 기타 물류센터 등으로 구분된다.

3) 강 웅, "물류창고 가격 결정요인에 관한 연구:수도권과 울산광역시의 비교를 중심으로", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.

4) 이 혁, "수도권 물류센터 매출액과 입지결정요인에 관한 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.

김준식(2006)은 오피스빌딩 이외의 실물부동산투자 대상 중에서 물류센터에 대한 분석을 실시하였다. 오피스빌딩과 비교하여, 건폐율과 대지면적이 대규모이기 때문에, 수도권에 위치한 물류센터의 경우 차후 개발의 여력을 가지고 있는 부동산으로 판단하였다. 물류센터에 대한 투자 위험요소인 테넌트 리스크, 재매각 리스크, 물류센터 투자전문회사 및 자료의 부족만 해소되면 오피스 빌딩에 버금가는 투자대안이라 주장하였다.

노오석(2004)은 수도권 물류센터를 중심으로 한 입지요인 평가 및 만족도 연구에서 물류센터 입지요인을 핵심적 입지요인(시설유지/사용비, 하역비, 보관비, 인건비, 진출입 차량대수, 지가)외 행정적 입지 요인(정부 정책적 지원 가능성, 지방자치기구의 규제 및 지원, 도시의 경제적 규모, 지역의 환경, 적합성), 경제적 입지요인(물동량, 최종 거리 측면, 아웃소싱, 인력수급의 용이성), 표준/공동화 입지요인(물류표준화, 공동 물류망 가능성, 동종업종 밀집도), 편리성 입지요인(교통망 편리성, 동시차량 접안 가능성, 창고 시설규모 적절성)으로 분류하였다. 이런 만족도를 종속변수로 하고 각각의 물류거점 입지요인을 다중회귀분석 한 결과, 핵심적 입지요인, 행정적 입지 요인, 표준/공동화 입지요인, 편리성 입지요인 등에 대한 평가도가 높을수록 만족 수준도 높아진다고 하였다.

정택수(2015)[5]는 산업센터 가격결정요인에 대해 헤도닉가격모형으로 변수의 적정성과 영향력을 파악하였다.

선행연구는 입지적 요인에 대한 분석이 주를 이루고 있으나, 최근 연구에서는 이러한 입지적 요인에 대한 영향이 그리 크지 않다는 반대의 의견도 있다. 이러한 연구의 특성은 소수의 연구와 제한된 자료를 근거하여 학계 또는 업계에서 공통적으로 신뢰할 수 있는 연구로 발전되지 못한 한계점이 있다. 최근 발표된 연구도 실제 사례를 근거로 연구되었지만, 국지적인 추론자료를 근거하여 물류센터의 부동산 가치 기준을 명확하게 제시하지 못하고 있다.

따라서 본 연구는 물류센터의 임대료 분석을 위해 지역적 범위를 경기, 수도권역의 실증적 자료를 토대로 분석한다는 점에서 근본적 차별성이 있다. 특히 본 연구에 쓰인 자료는 외부 공개가 극히 제한된 업체와 기업들의 실질적인 내용을 담고 있어, 물류센터 임대료 가격결정요인의 실체 접근에 기여할 것으로 판단된다. 또한 향후 물류센터의 부동산투자 가치평가 기준으로도 활용되기를 기대한다.

Ⅲ. 분석 자료

본 연구는 물류센터 임대료의 결정요인을 알아보는 연구이다. 대상 자체가 특수성을 지니고 있기 때문에 임대료 가격 결정요인을 위하여 기존의 독립변수로 사용되었던 연면적, 건축물 구조 높이, 도로의 거리, 접면, 용도지역 등 물리적, 경제적, 건축적 제한, 시간적 요인에 추가하여 IC와의 거리, 고속도로 진입 거리, 타 지역으로의 이동성, 차량접안, 편의시설, 화물E/L, 수직반송기 외 구내식당, 기숙사, 업무용 사무실 등을 반영하였다. 이들 독립변수의 선정은 이론적으로 의미 있는 영향을 미칠 것으로 판단되는 변수들을 통제한 상태에서 각 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 파악하는 헤도닉 가격결정 모형으로 분석하였다.

본 연구는 서울 및 경기도에 소재한 30,000㎡ 이상의 연면적을 구비한 물류센터를 대상으로 하며, 외부 임차인이 사용하는 시설이나 그 시설을 소유한 임대인의 임직원을 대상으로 2015년 7월부터 2015년 10월말까지 설문조사를 실시하였다. 설문 조사된 표본 중 기업 또는 하나의 법인이 자가로 사용하는 물류센터는 제외하며 또한 임대료의 기준이 다른 냉동·냉장창고의 표본은 제외하였다.

5) 정택수, “지식산업센터의 가격결정요인에관한 연구-건축계획과 호별특성을 중심으로”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.

〈표 1〉 종속변수 및 독립변수의 설정

구분	변수명	단위	설 명
종속변수	임대료	원/㎡	평당 또는 3.3㎡당 임대료
독립변수	연면적	㎡	건축물 대장 기준
	공시지가	원	2015년 정부공시지가 기준
	천정높이	m	대상물의 기준층 높이
	I.C거리	㎞	대상과의 거리 (화물차 기준)
	준공년도	년	2015년-준공년도
	차량접안	개소	도크 개소
	화물E/L	개소	화물E/L 개소
	도심인접	㎞	도심 반경 거리
	대중교통	m	대중교통 이용 가능 거리
	편의시설	더미	식당, 편의시설 있음:1/ 없음:0
	업무공간	더미	사무실 공간 있음:1 / 없음:0
	기숙사	더미	기숙사 시설 있음:1/ 없음:0

물류센터에서 매입 또는 사용자의 부분에서 중요시 되는 면적, 천정높이, I.C의 거리, 준공용도, 차량접안 외 각종 운반 편의시설 등 임대료에 영향을 미치는 부분을 독립변수로 삼았다.

Ⅳ. 분석모형 및 분석결과

1. 분석모형

국내 부동산학계에서는 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 빈번하게 사용하고 부동산의 가치를 산정할 때뿐만 아니라, 부동산 주위의 환경 가치를 평가하거나 건설업체의 브랜드 가치를 평가할 때에도 헤도닉 가격 모형을 사용하고 있다.

헤도닉 가격 모형을 이해하기 위해서는 먼저 이 모형이 갖고 있는 가정부터 이해할 필요가 있다. 헤도닉 가격 모형은 “(이질적인) 재화(또는 서비스. 이하 재화로 통칭)의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성(attributes, characteristics)에 의해 결정된다”는 가정을 전제하고 있다.[6] 여기서 재화의 특성이란 인간에게 효용을 제공하는 재화의 구성 요소라고 말할 수 있다.

이질적인 재화를 매입한다는 것은 해당 재화에 내포되어 있는 특성들의 묶음(a bundle of characteristics)을 산다는 것과 같은 의미라고 할 수 있다. 이 경우 이질적인 재화의 가격은 해당 재화에 내포되어있는 특성들의 가격과 양(quantities)에 의해 결정된다.[7] 이 때 이 특성들의 가격(characteristic price)을 헤도닉 가격(hedonic price) 또는 잠재가격(implicit price)라고 부른다.[8]

특성 가격을 헤도닉 가격이라고 부른 사람은 Court(1939)인 것으로 알려져 있다. Court는 자동차의 속성(스피드, 내부의 안락함, 안정성 등)으로부터 소비자가 얻을 수 있는 즐거움(enjoyment)을 측정하면서, 헤도닉 가격(hedonic pricing)이라는 용어를 처음으로 사용하였다고 한다.‘헤도닉’이라는 용어는 공리주의(utilitarianism)의 기초를 이룬 고대 그리스의 쾌락주의(hedonistic philosophies)로부터 가져왔다고 한다.[9]

6) 이용만.‘헤도닉 가격 모형에 대한 소고’ 부동산학연구 학술지 제14집 제1호, 2008, pp. 81~87.
7) 위의 책, pp. 81~87.
8) 김호준, "헤도닉 모형을 이용한 도시형 생활주택 가격의 결정요인 분석", 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2012.
9) DiPasquale, Denise and William C. Wheaton, *Urban Economics and Real Estate, Markets*, Prentice Hall, 1996, p. 67.

또한 특성 가격을 잠재 가격(implicit price)이라고도 부르는 이유는 특성 가격이 관찰되지 않는데 있었다. 재화에 내재된 특성들은 개별적으로 거래되지 않고 하나의 묶음으로만 거래되기 때문에 특성들의 가격은 관찰되지 않는다. 명시적(explicit)으로 드러나는 재화의 가격과는 달리 특성들의 가격은 추정을 통해 알아낼 수 있기 때문에 잠재(implicit) 가격이라고 부르는 것이다. 또한 특성 가격은 명시적으로 관찰되는 재화의 가격과 특성들의 양(quantity)을 이용하여 구한다.[10] 재화의 가격을 특성들의 양에 대해 회귀(regression)함으로써 특성 가격을 추정하는 것이다.

$$P = h(S, N, L)$$

앞의 식에서 P는 재화의 가격이고, S, N, L은 개별 특성들이고, h( )는 회귀식의 함수형태를 나타내는데, 이를 흔히 헤도닉 함수(hedonic function)라고 부른다. 개별 특성들을 재화에 가격에 회귀하면, 개별 특성들의 계수(coefficient)가 추정되는데, 이 계수가 바로 특성가격인 것이다.

여기서 한 가지 의문이 생기는 점은, 이질적인 재화 시장에는 수요 · 공급에 의한 가격결정 논리가 적용되지 않는가 하는 점이다. 언뜻 보기에 헤도닉 가격 모형은 수요 · 공급에 의한 가격결정 논리가 적용되지 않는 것처럼 보인다.

재화에 대한 수요와 공급과는 관계없이 특성가격에 의해 재화의 가격이 결정되는 것처럼 보이기 때문이다. 그러나 이질적인 재화를 개별적인 특성들의 묶음으로 보고, 개별특성가격들이 각각의 특성에 대한 수요 · 공급에 의해 결정되는 것으로 볼 경우, 논리는 달라진다. 즉, 재화에 내포되는 있는 각각의 특성들을 개별적인 재화로 볼 경우, 이런 개별 특성들의 묶음 상품에 대한 지불금액은 개별 특성들의 가격에다가 양(quantity)을 곱한 뒤 이를 모두 합한 것과 같을 것이다. 그렇다면, 헤도닉 가격 모형에서도 수요 · 공급 논리가 적용된다고 볼 수 있다.

이런 의문에 대해 이론적인 해답을 제시한 사람이 바로 Lancaster(1966)[11]와 Rosen(1974)이다. 이 중에서 특히 Rosen(1974)은 완전경쟁시장 하에서 이질적인 재화의 잠재 시장(implicit market : 특성들의 가격이 결정되는 시장)에 균형이 존재함을 이론적으로 밝혔다. 즉, 완전경쟁시장에서는(회귀모형을 통해 구한) 특성 가격이 특성에 대한 수요 · 공급에 의해 결정되는 균형가격과 같다는 것이다. 더 나아가 Rosen(1974)은 헤도닉 함수 형태가 특성에 대한 수요자에 의해 영향을 받지 않는다는 점을 밝혔다. 즉, 수요자가 누구냐에 따라 헤도닉 함수 형태가 달라지지 않는다는 것이다. 회귀분석을 통하여 표본의 기초통계량으로부터 모수를 통계적으로 분석하기 위해 5가지의 조건을 충족해야 한다. 그 조건은 독립변수 및 종속변수 간의 선형성, 오차항에 대한 독립변수의 각각의 독립성, 오차항의 등분산성, 비상관성, 정규성 등이 있다. 이러한 조건들을 충족시키기 위하여 통상적으로 독립변수나 종속변수의 변환과 변형을 시도하는 경우가 많고 이러한 것은 대체로 주관적이거나 선험적 판단에 의해 이루어지는 경우가 많다.

다중회귀분석을 실시할 때는 단순선형모형, 준로그모형, 역준로그모형,이중로그모형을 설정하여 이 중 가장 적합한 모형을 찾는다.[12]

단순선형모형을 방정식[13]을 표현하면 다음과 같다.

$$Y = \alpha + \sum_{k=1}^{n} \beta_{1k} X_{1k} + \sum_{k=1}^{n} \beta_{2k} X_{2k} + \beta_{3k} X_{3k} + \cdots + \epsilon$$

10) 이용만. 앞의 책, pp. 81~87.
11) 이용만. 앞의 책, pp. 81~87.
12) 김형주, "도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구", 서울시립대학교 대학원 도시 행정학 박사학위논문, 2011, p. 106.
13) 위의 책, p. 106.

2. 분석결과

본 연구는 물류센터 임대료의 결정요인에 대한 검정 이전에 주요변수들 간의 관련 및 영향력의 정도를 파악하고 독립적 요소로 역할을 검증하기 위해 상관관계분석을 실시하였다. 변수 간의 상관관계 중 차량도크개수와 준공연도, 공시지가, 사무실, 편의시설이 양(+)상관관계를 보였으나, 10%를 초과하여 유의확률을 벗어나 통계적으로 유의미하지 않음으로 나타났다.

전체 52개의 표본대상에 대한 회귀분석에 대해 분석한 모형은 선형모형, 준로그(Level-Log), 역준로그(Log-Level), 이중로그(Log-Log)의 방법으로 각각의 예측변수를 상수와 12개의 독립변수간의 관련정도를 예측하였으나, 일부 유의확률을 벗어난 변수를 제외하고 실제 연구에 사용된 독립변수의 수는 9개이다. 그리고 수정된 결정계수(Adjusted R-squared)로 종속변수인 물류센터의 평당 임대료가 표본회귀선에 적합한 수준을 나타내고 있는지에 대하여 분석하고, Durbin-Watson stat의 통계량으로 잔차들 간에 상관관계에 대한 회귀모형으로 본 연구의 주제를 분석하였다. 분석한 결과의 세부사항은 〈표 2〉와 같다.

전체 회귀분석 결과에 대한 각 수정된 결정계수(Adj. R^2)는 선형모형이 0.440, 준로그모형이 0.442, 역준로그모형은 0.491, 이중로그모형이 0.434으로 종속변수인 물류센터의 평당 임대료가 표본회귀선에 아주 적합하지는 않으나, 실제 조사된 업체의 설문자료를 사용함에 의미가 있다. 4가지 모델로 분석 후 선택한 단순선형모형을 비교해보면 임대료에 미치는 영향은 준공년도, 천정높이, 차량접안 개수, I.C와의 거리가 임대료의 가격 결정요인에 많은 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 특히 최근 건축물일수록 유의한 항목으로 분석 되었으며 다음으로는 차량 접안 시설이 유의한 항목으로 분석되었다. 반면 연면적, 편의시설, 자동화설비 등은 유의하지 않거나 양(+)의 영향을 가지지 않는 항목으로 분석되었고, 공시지가가 임대료 가격 결정요인에 유의하지 않은 항목으로 분석되어, 실제 예상과 상이하게 나타났다. 이러한 이유는 본 연구가 수도권지역으로 한정된 표본의 지역성, 선정된 표본의 최대 및 최소 편차 크기, 소유형태(소유 또는 임대 후 전대)의 혼합, 물류센터 유형(상온 또는 저온)의 혼합 등 적용변수 이외의 요인이 작용하였을 개연성 때문으로 추론된다.

다른 독립변수 요인의 예를 들어 자동화설비와 같은 부분은 임차인이 필요에 의해 설치하거나 취급 물품에 따라 각각 다른 시설로 구성되어져 현실적으로 많은 물류센터에 필수적으로 설비된 장비요소가 아니다. 임대기간이 종료된 후 임차인이 설치한 시설을 이전하여 재사용하는 경우에 제약이 많으므로 일반적인 물류센터 임차

〈표 2〉 회귀분석 결과

구 분	선형모형		준로그(level-log)		역준로그(log-level)		이중로그(log-log)	
변 수	Coef.	tvalue	Coef.	tvalue	Coef.	tvalue	Coef.	tvalue
연 면 적	-0.036	-0.772	285.375	0.132	0	-1.012	-0.003	-0.047
준공년도	311.505	1.688	1630.338	1.748	0.01	1.713	0.052	1.749
천 고	85.783	1.991	72.725	0.992	0	0.013	0.173	1.731
공시지가	0.003	0.857	7.105	1.618	0	1.086	0.225	1.665
화물E/L수	-602.514	-1.147	-785.418	-0.269	-0.021	-1.265	-0.013	-0.149
차량접안수	50.002	1.907	19.365	2.212	0.002	2.151	0.062	1.117
IC와거리	-252.34	-1.712	-170	-1.742	-0.007	-1.103	-0.04	-1.688
편의시설 (더미)	-1302.046	-0.739	-4701.547	-1.04	-0.035	-0.621	-0.114	-0.823
자동화설비 (더미)	269.9	0.154	-4016.37	-1.093	0.018	0.324	-0.114	-1.005
상 수	-596357.5	-1.611	-12447332	-1.749	-10.02	-0.849	-373.962	-1.709
R^2	0.509		0.49		0.515		0.455	
Adj. R^2	0.44		0.442		0.491		0.434	
F-statistic	7.55		7.25		15.44		16.22	
D-Wstat	2.074		2.351		2.029		2.489	

인 기업은 자동화 설비의 투자를 선호하지 않는다. 그리고 편의시설이나 화물E/L 설치 유·무도 그리 유의미하지 않은 변수로 분석 되었는데, 실제 임대료의 가격 결정에도 큰 영향을 주지 않는 것으로 분석되었다.

이러한 분석내용의 결과를 보면 수도권의 물류센터의 임대료 가격 결정요인은 주로 건축물의 물리적, 입지적 요인에 영향을 받는 것으로 분석된다. 분석결과에 미루어 물류센터 임대료 가격결정에 대한 요인이 물리적, 입지적 요인에 영향을 받는다는 점은, 임차인 기업에서 물류 운송비용의 절감과 밀접한 영향을 가지며, 이는 생산된 제품의 관리적 부분에서 좀 더 빠르고 경제적인 화물의 적재환경과 이동비용 절감에 대해 중요시한다는 특징으로도 해석할 수 있다.

하지만 이중 물리적 요인과 달리 입지적 요인은 물류이동에 소비되는 고정비용의 절감을 추구하는 것이 절대적인 목적은 아니며 최근 늘어나고있는 빠른 배송 서비스의 목적이나 당일배송과 같은 특송에 대한 차별화된 서비스 전략에 그 목적을 가지기도 한다.

본 연구의 대상이 국내의 전국 물류센터나 관련 기업을 모두 연구하지 못하였지만, 다수의 물류센터가 분포한 경기지역과 수도권 지역을 대상으로 분석한 점에서 연구적 가치가 있을 것으로 판단한다.

Ⅴ. 결론

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째는 연면적의 경우 1㎡당 임대료 가격에 음(-)의 영향을 주었는데 연면적이 넓은 물류시설 일수록 임대공간이 대형화되어 임대료 가격이 낮아진다고 볼 수 있다. 물론 공간에 따라 임대료의 상향 여부는 좀 더 다양한 연구를 통하여 다루어야 할 부분이다.

두 번째로 준공년도에 따른 평당 물류센터 임대료 가격에 양(+)의 영향을 주었는데 신축 건물일수록 임대료는 높아진다는 것을 알 수 있다. 최근 준공되고 있는 경기지역의 물류센터를 예로 시설적 편의성이 더해지며 유통 업체의 선호도가 신축 대형 건물로 치중되는 경향이 종종 있다. 이러한 현상은 넓은 시설의 쾌적성과 유통업계 및 물류 배송 시장의 변화에 의해 작업공간이나 화물의 선적량이 많아지며 좀 더 효율적이고 현대화된 시설을 찾는 것에 그 요인이 있다.

세 번째는 천정고의 변수는 임대료 가격에 미약하지만 양(+)의 영향을 주었는데 천정이 높은 곳일수록 면적당 화물적재가 늘어나 경제적 이득이 있다. 하지만 너무 높은 천정고를 지닌 건물이 꼭 임대료의 상승 요인을 가졌다고 보기는 힘들며, 적재 중량, 건축물의 하중제한이 걸림돌이 되어 안전성에 영향을 미치기 때문에 사실상 12m이상의 천정고를 넘는 공간을 찾는 임차인이나 기업은 현실적으로 그리 많지 않다.

네 번째로 공시지가는 물류센터의 임대료 가격에 영향력이 없는 것으로 나타났는데 이는 공시지가가 높은 물류센터는 사실상 많이 분포되어 있지 않고 공장·창고·산업용지 같은 지목에 많이 건설되기 때문에 사실상 무의미하다 볼 수 있다.

화물E/L 개소가 많을수록 평당 임대료 가격에 음(-)의 영향을 주는 것으로 분석 되었는데 이것은 물류센터의 최신화에 따른 사유로 해석할 수 있다.

다섯 번째는 차량접안 시설이 많을수록 임대료 가격 상승이 양(+)의 영향력으로 분석되었으며 이는 시간적, 경제적 이득과 일치하는 원인으로 과거부터 물류센터의 사용자가 선호하는 시설이다.

여섯 번째로 I.C거리 또한 가까울수록 임대료 가격에 양(+)의 영향을 준다고 분석되었는데 이는 물류비용이 이동거리가 짧고 운반거리가 도시와 밀접할수록 가격대와 사용자의 선호도가 높다는 것을 시사한다.

그 외의 편의시설 및 자동화설비와 같은 기타 요인은 임대료 가격에 음(-)의 영향을 주는 것으로 분석 되었는데 사실상 임대료 가격 결정에 영향력이 많다고 볼 수는 없는 결과값이 도출 되었다.

결과적으로 물류센터 임대료 가격을 형성하는 요인들이 미치는 영향과 중요순위가 다르다는 것을 알 수 있으며, 주로 물리적, 입지적 요인에 영향을 받는 것으로 검증 되었다. 하지만 이러한 요소들에 대한 연구는 좀 더 세분화되어 이루어져야 할 부분이며 날로 발전하는 기술과 운영방식에 따라 향후 유의한 요소로 적용될 수 있을 것이다.

본 연구에서 한계점으로는 이번 연구의 범위에 포함하지 않은 지방도시 및 지역별로 차이점이 있을 것이며 연구와 다양한 분석이 이루어져야 할 것이다. 또한 현장 자료조사와 시설물 현황에 대한 공시자료, 실제 설문응답의 한계로 더욱 다양한 변수를 사용하지 못한 점과 많은 사례를 사용하지 못한 부분에서 한계가 있다. 향후 전기한 본 연구의 한계점을 넘어 진전된 연구가 진행되기를 기대한다.

참고문헌

1. 김태근, U-Can회귀분석, 도서출판 인간과 복지, 2006.
2. 김희탁 · 유한주 · 황복주, EXCEL을 활용한 통계학 ,법문사, 2011.
3. 강병준, “거버넌스 구축을 통한 사회적 기업 활성화 요인에 관한 실증적 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
4. 강 웅, “물류창고 가격 결정요인에 관한 연구 : 수도권과 울산광역시의 비교를 중심으로”,건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.
5. 김선실, “한옥가격 결정요인에 관한 연구 : 서울시북촌한옥마을 중심으로”, 상명대학교 경영대학원 석사학위논문, 2013.
6. 김준식, “부동산 간접투자 대상으로서의 물류센터에 대한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006.
7. 김호준, “헤도닉 모형을 이용한 도시형 생활주택 가격의 결정요인 분석”, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2012.
8. 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 도시행정학 박사학위논문, 2011.
9. 권호근, 김형진, “부동산 유통단지입지조건의 결정요인에 관한 연구”, 한국부동산학회, 2011.
10. 노오석, “국내 물류거점 입지요인평가와 만족에 관한 연구”, 중앙대학교 경영대학원 석사학위논문, 2014.
11. 정택수, “지식산업센터의 가격결정요인에관한 연구 : 건축계획과 호별특성을 중심으로”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.
12. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 부동산학연구, 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008.
13. 이 혁, “수도권 물류센터 매출액과 입지결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2015.
14. 이성우 외, 「로짓 프로빗 모형응용」, 박영사, 2005.
15. 이한일・이번송, “수도권내 이전제조업체의 입지결정요인 분석”, 「국토계획」, 제37권 제7호, 대한국토・도시계획학회, 2002.

ABSTRACT

A Study on the Rental Price's Determinant for Distribution Centers

Research on the factors that determine the price of commercial property has historically centered upon offices and residential buildings, and relatively less research has been conducted on industrial property such as distribution centers and plants. In particular, factors that affect the rent of distribution centers have rarely been studied. Therefore, this research is timely in its aim to explain the empirical effects and factors that set the rent of distribution centers.

In this research, distribution centers in Gyeonggi Province and Seoul Metropolitan Area, Korea's two largest and most dense distribution clusters, have been looked at to analyze the rent factors with an aim of establishing a basic database for reasonable rent pricing.

The hedonic pricing method was used to study which factors determine the rent of distribution centers. As a result of multiple regression analysis by the hedonic pricing function, it was found that physical factors and location play the most influential role. Physical factors include vehicle accessibility and the date of construction, and case studies have revealed that the more recent the facility was built, the higher the rent. As for the location, proximity to an interchange is analyzed to be the most important factor. This is because proximity reduces logistics costs and speeds up delivery. For that reason, companies in the distribution centers and logistics vendors are found to prefer the location near the interchange.

Key words : distribution center, determinants of rent, physical factor, location factor

건물의 노후도가 임대료에 미치는 영향
- 1층 임대료를 중심으로 -

정은상(명지대학교 박사과정), 김준형(명지대학교 교수)

〈국문요약〉

부동산 시장에서 임대료는 투자의 수익성에 주요한 영향을 미치는 중요변수이다. 민간 분야에서는 수익성을 개선하기 위해 공공 분야에서는 시장 생태계의 건전성을 성숙시키기 위해, 부동산 관련 주요연구 분야 중 하나로서 임대료의 결정요인 분석은 최근 활발히 연구되어 왔다. 그러나 선행연구에서는 전문적인 관리가 이루어지고 있는 중대형 오피스를 중심으로 현황연구가 주로 이루어졌고, 대로변과 이면을 포함한 지역 전체에 대한 임대료 결정요인 분석과 정부 정책이나 대안에 대한 연구는 집중되는 관심에 비해 부족한 상황이다. 한편 임대인과 임차인의 지속 가능한 성장을 위해, 공공기관의 임대료 관련 정책수립에 대한 관심도는 높아지고 있다. 특히 서울시 정책 중 장기안심상가 정책에 관하여, 노후도와 임대료의 양의 상관관계를 바탕으로 수립된 리모델링 지원 정책은, 지역적 입지 특성에 의해 의도한 결과와 달리 상권이탈 현상의 부정적 측면인 프렌차이즈 진입과 임대료를 불안정하게 만드는 정책이라는 것이 본 연구의 가설이다.

실증분석의 결과, 다수의 선행연구들과 마찬가지로 대로변에 위치한 상업용 부동산은 경과연수가 오래될수록 평당 임대료가 하락하는 결과를 확인할 수 있었다. 반면 이면에 위치한 상업용 부동산은 몇 가지 변수에서 대로변과 다른 통계적으로 유의미한 결과가 나타났다. 특히 경과연수가 오래될수록 임대료는 오히려 상승하는 결과가 확인되었다.

본 연구의 결과는, 상권이탈이 가속화 되고 1층 임대료가 상당부분을 차지하는 이면 상권에서는 오래된 건물일수록 임대료가 상승한다는 연구의 가설을 입증하였다.

이는 리모델링 지원과 같은 건물의 물리적 개선 정책은 입지의 경쟁에서 살아남은 이면 건물보다 표준화 된 입지의 대로변 건물에 적합하다는 해석이 가능하다.

주제어 : 상업용부동산, 1층 임대료, 노후도, 경과연수와 임대료 상관관계

I. 서 론

2008년 경제위기 이후, 부동산 투자 목적이 매매차익의 실현에서 운영수익을 통한 안정적인 임대수입으로 전환되면서 투자대상으로서의 부동산은 주식, 채권과 함께 금융상품의 하나로 시장에서 자리매김하고 있다. 이러한 운영수익에 있어 부동산 가치에 가장 영향력이 높은 결정요인은 임대료일 것이다. 그러므로 임대료에 영향을 미치는 물리적, 입지적, 환경적 결정요인에 관한 연구는 민간 분야에서는 수익성의 개선을 위해, 공공 분야에서는

시장 생태계의 건전성을 성숙시키기 위해 필요한 판단 기준이 된다.

언급한 임대료의 중요함을 이유로, 상업용 부동산의 임대료 결정 요인에 대한 연구가 상당부분 진행되어 왔다. 특히, 전문 업체를 통해 건물의 관리가 양호하게 이루어지고 있는 중대형 오피스 빌딩의 경우, 체계적이고 풍부한 자료를 바탕으로 다양한 연구 결과가 확인되었다.

그러나 규모가 작거나 구도심 또는 이면 상권에 위치한 상업용 부동산의 경우에는 연구가 아직 부족한 상황이다. 본 연구에서 관심을 가지고 있는 상업용 부동산의 1층 임대료 또한, 자료의 지역적 분포가 넓고 공실기간이 상대적으로 짧아 전문 요원의 현장답사를 통해서만 정보가 수집되는 어려운 문제가 있다.

그럼에도 전문 관리업체가 없는 1층 임대료 연구의 중요성은, 상권을 구성하는 주체 가운데 하나인 소규모 건물의 소상공인들과 고객의 시장 영향력을 상기할 때 결코 간과할 수 없는 부분이다. 이러한 점에서 중대형 오피스가 밀집한 대로변은 물론, 소형 근생빌딩이 대부분을 차지하고 있는 이면 상권까지 상업용 부동산의 포괄적이면서 구체적인 임대료 결정요인 분석이 필요하며 이를 통해 위치에 따른 상업용부동산의 임대료 연구가 이루어져야 할 것이다.

분석 기간은 2015년 11월부터 2016년 4월까지 2분기이며 분석 대상은 강남구에 위치한 상업용 부동산 1층 임대료이다.

본 연구는 혼동요인에 착안하여 분석을 진행하였다. 서로 입지환경이 다른 대로변과 이면 상권이라는 부동산 하위집단이 결합되었을 때 나타날 수 있는 착오의 결과가 임대료 결정 요인에도 존재한다는 가정 하에 상업용 부동산의 1층 임대료 결정요인을 분석하고자 한다.

기존연구와 차별하여, 대중교통의 접근성과 건물 상층부 내부수요가 존재하는 대로변 상권을 분석하고 이와 비교하여 기반시설 없이 시간의 경과와 도보 접근으로 형성된 이면 상권의 상업용부동산으로 나누어 연구를 진행한다.

상업용부동산의 투자와 정책 수립에 있어 주요한 기준이 되는 임대료 결정 요인에 관한 연구는 학문적 의의가 있으며 민간과 공공 분야에서 활용이 가능한 측면이 존재한다. 특히 대로변과 이면의 입지적 차이를 밝히는 것은 추후 시장참여자의 포트폴리오 작성과 공공기관의 정책 수립에 있어 참고가 되리라 기대한다.

II. 선행연구 검토

상업용 부동산 1층의 임대료 결정요인에 관한 선행연구는 다음과 같은 이유로 비교적 한정되어 있다. 첫째, 주거용 부동산과 다른 층에 비해 1층 공실기간이 짧은 편이어서 호가임대료(Asking Rent) 및 계약임대료(Contract Rent)의 정보 수집이 어렵다는 점이다. 다음으로, 1층 임대료는 상권변화에 가장 빠르게 반응하기 때문에 경험있는 전문 인력의 현장조사가 필요하다는 이유이다.

이러한 상황에서 중대형 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 선행연구는 이미 상당부분 진행되고 있어서, 부족한 1층 임대료의 선행연구를 보충하여 본 연구의 기준과 방향을 설정하는데 이용하였다. 선행연구를 살펴보면 아래와 같다.

양승철 · 최정엽(2001)는 임대료와 동시에 결정되는 공실률 변수의 경우 일반 회귀식으로 추정하면 편의가 발생할 수 있다는 점에 착안하여 연구를 진행하였다. 이를 기존 선행연구와 비교 분석하기 위해 TSLS(Two Stage Least Square)를 이용하였고 연구결과로서 통계적으로 유의한 변수는 전세더미, 개별지가, 엘리베이터 수, 강남지역 더미, 여의도 지역 더미, 층수, 공실률이 확인되었다. 공실률의 경우 TSLS와 공실률을 포함하지 않은 모형의 계수가 유사하게 나와 기존연구와 큰 차이가 나타나지는 않았다. 또 하나 유의한 부분은 전세의 경우 임대료가 하락하는 결과가 확인되었다.

송태영(2002)은 임대료 산정에 있어 수익률을 CD와 회사채로 다르게 적용하여 임대료결정요인을 살펴보았다. 계약형태, 연면적의 결과는 일치하였으나 그 외 요인은 다르게 나타났다. 또한 강남지역의 경우 전세환산율 18%를 적용하여 분석한 결과, 서울시 전체에서는 용도지역과 계약형태가 유의미하게 나타났다. 하위시장을 구분해서 분석했을 때, 도심과 강남이 다른 결과를 나타냈는데 도심지역은 지하철역과의 접근성(+), 용도지역(-)이 유의미했으며, 강남지역은 용도지역(-), 계약형태(+)로 나타났다.

김의준 · 김용환(2006) 헤도닉 함수를 사용하여 1,000여개의 호가 임대료(Asking Rent) 변수를 분석하였다. 층수, 공실률, 엘리베이터가 양의 상관관계를 갖는 유의한 변수임을 분석하였고 특히 다양한 입지특성을 고려한 개별지가를 변수로 추가하였다. 개별지가 또한 임대료와 양의 방향으로 유의미한 결과를 보였다. 반면 전세더미의 경우 음의 방향으로 유의미한 변수였는데 이는 선행연구의 결과와 동일한 결과로서 전세보다 월세가 임대료의 증가요인으로 분석하였다.

김관영 · 김찬교(2006)는 서울시의 주요 3개 상권을 대상으로 결정요인을 분석하였다. 특히 오피스 빌딩을 3등급으로 분류하여 등급별 임대료 결정요인에 관한 실증분석을 실시하였는데 그 결과 A등급은 지하철역수, 지하철역과의 거리, 관리비, 대지면적, 연면적, 접도수, 전용율, 주차대수, 엘리베이터수가, B등급은 지하철역과의 거리, 관리비, 총층수, 건축면적, 빌딩연한, 전용율이, C등급은 접도수, 공실율, 빌딩연한, 관리비, 대지면적, 전용율, 엘리베이터수, 주차대수가 유의한 변수로 나타났다. 이와 같이 하위 집단에 따라 같은 변수들이 각각 다르게 영향을 미칠 수 있음을 밝혀냈으며 입지에 따라 결정요인의 변화도 확인할 수 있었다. 특히 본 연구의 관심 변수인 경과연수의 경우, 서울시 전체와 도심지 상권에서만 양의 상관관계를 갖는 유의미한 결과를 나타냈다.

정승영 · 김진우(2006)는 횡단면자료를 이용한 상가임대료 결정모형에 관한 연구에서 4,990개의 노변상가를 대상으로 조사한 임대료 자료와 개별 상가의 부동산 공적장부의 주요항목(2004년 12월 기준)을 가지고 데이터를 구축하였다. 그 결과, 임대료에 영향을 주는 요인은 지상층의 수 , 지하층의 수, 연면적, 승강기의 수, 경과연수, 전용율, 소유주의 수, 평당 보증금, 평당 관리비였으며 이중 보증금, 전용율, 관리비, 경과연수는 양의 상관관계를 나타내었다.

최진 · 진창하(2014)는 매장용 빌딩의 특성에 착안하여 연구를 진행하였다. 하나의 건물에 다양한 임차인이 입점하여, 운영되는 업종이 다르기 때문에 임차 업종별로 임대료 결정요인에 차이가 존재할 것이라는 가정 하에 임대료 결정요인을 분석하였다. 그 결과, 소유자수와 공실률, 전용률 등 유의미한 결과를 확인하였으며 특히 업종별 임대료 결정요인 분석결과에서 다른 업종과 달리 유일하게 '도매 및 소매' 업종의 임대료만 건물의 경과연수와 양의 상관관계를 나타냈다.

김형근 · 장서 · 신종칠(2015)은 상하이의 주요한 임대료 결정요인의 경우 권역특성, 입지특성(버스정류장수, 지하철수 등), 연면적, 승강기수, 경과연수, 관리특성 등이 유의한 변수로 확인되었고, 이 가운데 경과연수는 임대료와 음의 상관관계를 나타내었다.

김형근(2016)은 중소형 빌딩에 대하여 임대료와 순운영소득의 결정요인 분석과 함께 가격 결정요인까지 종합적으로 분석하였다. 임대료 결정요인의 경우, 코너여부, 접도조건, 제3종일반주거지역여부 등 대형 오피스에서 보이지 않던 유의미한 변수들이 발견되었다. 그러나, 경과연수의 경우에는 기존 선행연구와 동일하게 음(-)의 상관관계가 확인되었다.

위 선행연구 분석을 통하여 확인된 내용은, 기존 선행연구들이 대부분 5층 이상의 중대형 오피스 빌딩을 중심으로 연구를 진행해왔고 대상 건물의 위치도 역세권과 대로변을 중심으로 그 근접 상권에 주로 범위가 한정되어 있음을 알 수 있었다. 특히, 경과연수와 임대료와의 관계는 김관영, 김찬교(2006)의 연구와 최진, 진창하(2013)의 연구 결과에서만 각각 다른 하위집단에서 양의 상관관계를 나타내고 있는데 이는 분석대상을 하위집단으로 나누었을 때만 발견될 수 있는 건물의 '위치 및 상권'의 특성으로 보인다.

본 연구의 차별성은, 1층 임대료라는 데이터의 특징과 함께 위치에 따른 임대료 결정요인 분석이라는 점에 있

다. 그동안 중대형 오피스와 대로변 상권에 편중되어 확인되기 어려웠던 새로운 임대료 결정요인을 분석하고, 이를 위해 접근 수단과 소비 수요를 기준으로 대로변과 이면을 나누어 이면에 속한 소형 건물의 1층 임대료를 포함, 전체 상업용부동산 1층 임대료 결정요인을 연구한다.

〈표 1〉 임대료 결정요인의 선행연구 요약

저자	연도	종속변수 (데이터개수)	상관관계	유의한 독립변수	설명력
양승철, 최정엽	2001	호가 임대료 (69)	+	개별지가, 층수, 공실률, 엘리베이터	0.81
			-	전세더미	
송태영	2002	호가 임대료 (55)	+	도심 지하철역거리, 계약형태	0.56
			-	용도지역, 강남 용도지역	
김의준, 김용환	2006	호가 임대료 (1,000)	+	보증부월세, 승강기, 빌딩규모, 건축면적, 주차장	0.63
			-	공실률, 경과연수	
이승권	2006	호가 임대료 (84)	+	유동인구, 통교통 더미, 리모델링 더미	0.68
			-	지하철거리, 피카소 더미	
김관영, 김찬교	2006	호가 임대료 (565)	+	경과연수(서울시 전체, 도심권역), 관리비	0.46
			-	지하철역과의거리	
정승영, 김진우	2006	호가 임대료 (4,990)	+	보증금, 전용률, 관리비, 경과연수	0.86
			-	지상층수, 지하철노선 종류, 지하철역거리	
최진, 진창하	2014	호가 임대료 (1,000)	+	도매및소매, 소유자수, 전용률, 건물연면적, 교차로와의거리	0.25
			-	공실률, 경과연수, 도로접면조건	
김형근, 장서, 신종철	2015	호가 임대료 (1,178)	+	승강기, 연면적,	0.54
			-	경과연수	
김형근	2016	실효임대료 (834)	+	코너여부, 접도여부, 상업지역여부, 리모델링여부	0.25
			-	지하철거리, 경과연수	

Ⅲ. 연구자료 및 분석방법

1. 연구자료

상업용부동산 1층의 임대자료는 상업용부동산을 전문으로 컨설팅 및 중개하는 글로벌 부동산 회사의 내부 자료를 수집하여 정리하였다. 체계적으로 관리되는 대형 오피스와 달리 중소형 규모의 상업용부동산은 조사하고 관리하는 공공기관이나 민간업체가 부족하기 때문에 현장에서 상업용부동산을 실제적으로 거래하는 중개법인 자료 확보가 중요했다. 그 중에서도 규모가 있고 경험이 있는 중개법인의 자료를 통해 보다 연구의 신뢰성을 담보하고자 노력하였다.

2. 분석방법 및 설명변수

선행연구에서 살펴본 바와 같이 대부분의 임대료 결정요인은, 그동안 일정한 방향과 설득력 있는 해석이 가능했다. 그러나 예외적으로 경과연수에서만 2개의 하위집단 연구결과가 양(+)의 상관관계를 보여주고 있었다. 마치 재건축 시점의 우수한 입지를 가진 아파트와 같이 오래될수록 임대료가 상승하는 결과를 보인 것이다. 이러한 예외적인 결과에 대해 언급된 공통적인 선행연구 추정은, 부동산의 특성인 '우수한 위치성' 곧 입지의 영향으로 보고 있었다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같이 실험군과 대조군을 나누어 분석을 실시한다.

1) 실험군과 대조군

상업용부동산의 1층 임대료 결정요인 연구는 두 가지 관점에서 의미가 있다. 첫째로, 1층 임대료는 〈표 2〉와 같이 전체 임대료 수입과 높은 정(+)의 상관관계를 가지고 있으므로, 1층 임대료를 통해 건물 전체의 임대료를 추정할 수 있다. 다음으로, 접근성(대중교통 등)과 건물규모, 상권의 형성과정이 명확히 다른 두 입지, 대로변과 이면으로 분리하여 데이터를 수집하고 분석한다. 따라서 실험군은 이면에 분포한 상업용부동산의 1층 임대료이며, 대조군은 대로변에 접한 모든 상업용부동산의 1층 임대료이다.

〈표 2〉 총임대료와 1층 임대료의 상관관계 결과

Gross Rent and 1st Floor Correlations
Pearson Correlation of Gross Rent and 1st Floor = .837
P-Value = 0.000

주) 강남구 내 26개 건물의 임대료 데이터 사용

2) 연구모형과 변수선정

기존 선행연구에서 유의한 결정요인을 정리한 〈표 1〉을 중심으로 헤도닉 모형 중 선형함수(linear function)를 이용하여 식 (1)과 같은 모형을 설정하였다.

$$RENT = \alpha + \beta_i X_i + D_i + \varepsilon_i \qquad \langle 식\ 1 \rangle$$

종속변수는 최근 임대시장의 현실을 반영하여 임대인이 임차인에게 요구하는, 변수의 특성이 그대로 담겨져 있는 평당 월 임대료이다. 아울러, 보증금과 임대료 비율에 따라 변동이 있는 현실 또한 감안하여 다음과 같이 계산된 환산임대료까지 포함, 두 가지 종속변수를 사용한다.

환산임대료(평당전세가) = 평당임대료 / 전환율 + 평당보증금 〈식 2〉

본 연구의 환산임대료 전환율은 임대 관리측에서 요구하는 전환율을 이용하였다.

독립변수로는 정보수집이 완료된 824개의 변수를 선택하였고 상관계수분석을 바탕으로 상관성이 높은 변수 18개를 제외한 14개를 다음과 같이 정의하여 분석하였다.

〈표 3〉 독립변수 설명

기호	변수설명	기호	변수설명
DongCD	행정동	UG_FLO	지하층수
USIR	전용률	ELEV	총승강기
AGE	경과년수	CAR	총주차
L_AREA	대지면적	MNG	평당 관리비
UD	용도지역	STRU	건축구조
FAMS	가구수	MUSE	주용도

〈표 4〉 더미변수 설명

SDUM	이면 더미	이면에 위치하고 있으면 1, 그렇지 않으면 0
UDUM	일부사용 더미	층 일부사용 중이면 1, 그렇지 않으면 0

더미변수로는 위치와 1층 사용비율이 관련된 이면 더미와 일부사용 더미를 아래와 같이 추가하였다.

〈표 5〉 변수설명

구분	기호	변수설명	단위	상세내용
종속변수	M_RV	평당월임대료	만원	보증부 월세 중 임대면적당 월세
설명변수	JUSO	번지수		
	UD	1종일반주거	1	
		1종전용주거	2	
		2종노선상업	3	
		2종일반주거	4	
		3종노선상업	5	
		3종일반주거	6	
		일반상업	7	
		준주거	8	
	JIGA	개별공시지가		
	POSSE	개인소유 더미(소유형태)	더미	법인: 0, 개인: 1
	SUBWAY	지하철역과 거리		
	DongCD	개포동	1	
		논현동	2	
		대치동	3	
		도곡동	4	
		삼성동	5	
		수서동	6	
		신사동	7	
		압구정동	8	
		역삼동	9	
		청담동	10	
	Jibun1	본번		
	Jibun2	부번		
	SDUM	이면 더미	더미	0: 대로, 1: 이면
	UDUM	일부사용 더미	더미	0: 전부, 1: 일부
	R_AREA	임대면적	㎡	임대계약 시 임대료 산정 기준
	E_AREA	전용면적	㎡	실제 사용면적
	USIR	전용률	%	실사용면적 비율
	PJEON	평당전세	만원	임대측 제안 전환이율
	AGE	경과년수	년	
	RA_DEP	보증금 비율	%	
	L_AREA	대지면적	㎡	
	B_AREA	건축면적	㎡	통상 건물 1층의 바닥면적
	RA_BTL	건폐율	%	
	G_AREA	연면적	㎡	
	RA_BVL	용적률	%	
	HOUS	세대수	세대	
	FAMS	가구수	가구	
	HEIG	높이	m	
	G_FLO	지상층수	층	
	UG_FLO	지하층수	층	
	ELEV	총승강기	대수	비상용을 포함한 모든 승강기
	CAR	총주차	대수	
	MNG	평당 관리비	만원	
	N_LOT	외필지수	개수	주건물이 위치한 필지 외 인접 필지수
	STRU	건축구조		
	MUSE	업무시설	1	
		근린생활시설	2	
		운동, 의료, 판매, 숙박	3	
		기타	4	
	OC_AREA	옥외자주식면적	㎡	
	BDAY	사용승인일	년월	

〈표 6〉 기초통계량

구분		전체		이면		대로변	
No. of Observations		824	100.00	383	46.48	441	53.52
행정동	도곡, 대치, 수서, 개포	117	14.20	35	9.14	82	18.59
	논현	143	17.35	49	12.79	94	21.32
	삼성	122	14.81	57	14.88	65	14.74
	신사, 압구정	111	13.47	73	19.06	38	8.62
	역삼	185	22.45	83	21.67	102	23.13
	청담	146	17.72	86	22.45	60	13.61
대지면적	(평균, 중위수)	997.22	552.83	606.63	468.48	1316.96	656.25
	200㎡미만	93	11.29	43	11.23	50	11.34
	200~400㎡	168	20.39	113	29.50	55	12.47
	400~700㎡	282	34.22	143	37.34	139	31.52
	700~1200㎡	157	19.05	53	13.84	104	23.58
	1200㎡이상	124	15.05	31	8.09	93	21.09
1층면적	(평균, 중위수)	440.55	308.84	322.90	246.92	542.73	372.60
	200㎡미만	192	23.30	137	35.77	55	12.47
	200~300㎡	203	24.64	108	28.20	95	21.54
	300~500㎡	239	29.00	86	22.45	153	34.69
	500~800㎡	103	12.50	31	8.09	72	16.33
	800㎡이상	87	10.56	21	5.48	66	14.97
건폐율	(평균, 중위수)	52.56	52.38	53.38	54.55	51.83	50.65
	45%미만	148	17.96	51	13.32	97	22.00
	45~55%	349	42.35	157	40.99	192	43.54
	55%이상	327	39.68	175	45.69	152	34.47
연면적	(평균, 중위수)	5,217.30	2,382.81	2,790.24	1,573.43	7,325.14	3,231.30
	1,000㎡미만	160	19.42	121	31.59	39	8.84
	1,000~2,000	200	24.27	121	31.59	79	17.91
	2,000~3,500	187	22.69	70	18.28	117	26.53
	3,500~8,000	152	18.45	48	12.53	104	23.58
	8,000㎡이상	125	15.17	23	6.01	102	23.13
용적률	(평균, 중위수)	343.65	273.94	270.64	244.28	409.64	298.59
	200%미만	246	29.85	140	36.55	106	24.04
	200~300%	347	42.11	183	47.78	164	37.19
	300%이상	231	28.03	60	15.67	171	38.78
지상층수	(평균, 중위수)	7.50	6.00	5.81	5.00	8.97	7.00
	4층미만	88	10.68	56	14.62	32	7.26
	4~6층	231	28.03	146	38.12	85	19.27
	6~11층	355	43.08	153	39.95	202	45.80
	11층이상	150	18.20	28	7.31	122	27.66
구조	콘크리트	757	91.87	341	89.03	416	94.33
	일반철골구조	38	4.61	16	4.18	22	4.99
	벽돌, 강파이프	29	3.52	26	6.79	3	0.68
건물연한	(평균, 중위수)	16.9	18.0	15.77	14.00	17.87	20.00
	3년미만	103	12.50	52	13.58	51	11.56
	3~10년	125	15.17	65	16.97	60	13.61
	10~20년	220	26.70	119	31.07	101	22.90
	20~30년	270	32.77	107	27.94	163	36.96
	30년이상	106	12.86	40	10.44	66	14.97
주용도	업무	345	41.87	113	29.50	232	52.61
	업무 이외	479	58.13	270	70.50	209	47.39
평당월세1	(평균, 중위수)	15.90	13.47	15.61	12.00	16.15	14.40
	7만원 미만	101	12.26	57	14.88	44	9.98
	7~10	145	17.60	80	20.89	65	14.74
	10~15	217	26.33	98	25.59	119	26.98
	15~25	243	29.49	101	26.37	142	32.20
	25만원 이상	118	14.32	47	12.27	71	16.10
평당월세2	(평균, 중위수)	28.32	20.61	30.46	18.18	26.46	22.50
	10만원 미만	111	13.47	57	14.88	54	12.24
	10~20	287	34.83	153	39.95	134	30.39
	20~30	207	25.12	95	24.80	112	25.40
	30~50	158	19.17	49	12.79	109	24.72
	50만원 이상	61	7.40	29	7.57	32	7.26

Ⅳ. 실증분석 결과

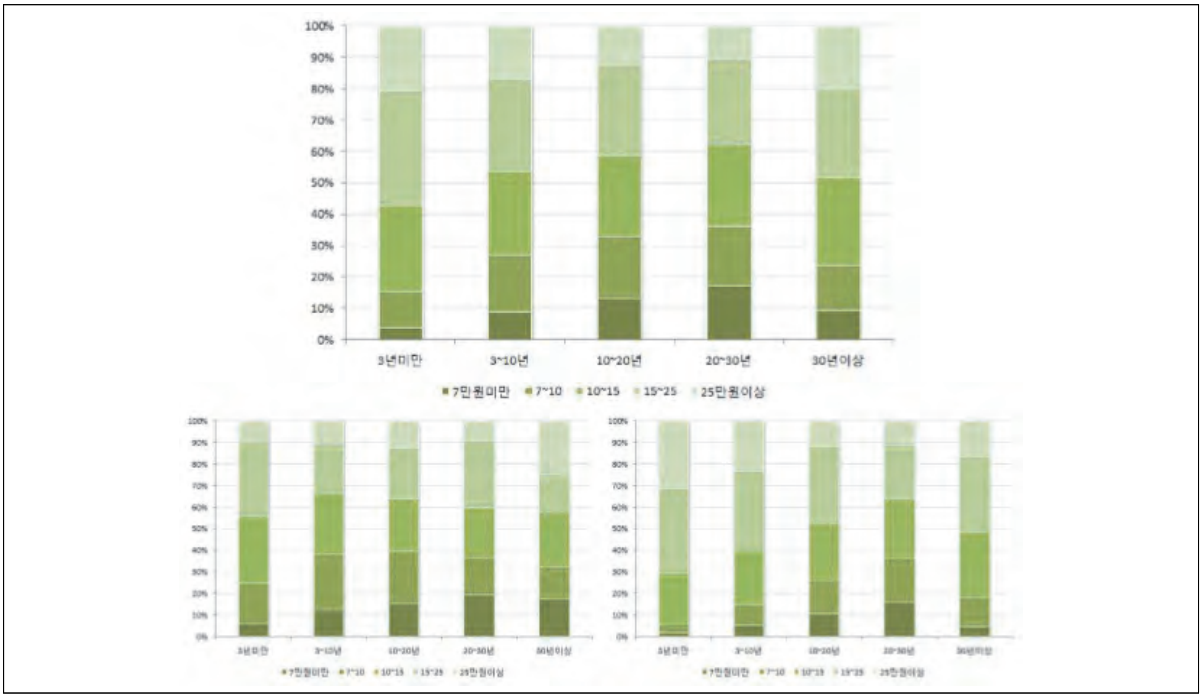
1. 기초통계량과 상관분석

회귀분석에 사용된 독립변수와 종속변수의 기초통계량을 〈표 6〉에 정리하였다. 기초통계를 통해 알 수 있는 사실은 행정동 변수의 경우, 명품거리와 가로수길, 압구정로데오와 같은 골목상권이 발달한 신사동, 압구정동, 청담동에 이면 건물이 비교적 많이 분포하고 있는 것으로 확인되었다. 한편 역삼동은 테헤란로를 중심으로 대로변과 이면 빌딩이 비교적 고루 분포되어 있었다.

1층 면적과 대지면적은 골목상권이 발달한 이면 지역이 대로변에 비해 작은 필지로 구성되어 있음을 알 수 있었다. 건물의 규모와 관련하여 건폐율은 이면이, 용적률과 지상층수는 대로변이 큰 것으로 나타났으며 건물연한, 즉 경과연수는 대로변이 이면에 비해 연령이 더 높은 것으로 확인되었다. 이는 대로변에 있는 건물은 전문 관리업체가 대부분 임대관리, 시설관리 등 양호한 컨디션을 유지 관리하고 있기 때문으로 해석해 볼 수 있다.

평당월세의 기초통계 결과는 최근 시장에서 이루어지고 있는 계약 형태에 따른 임대료 현황을 가늠하게 해준다. 평당월세2에 낮은 임대료 비율이 평당월세1에 비해 더 많은 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 전세환산가인 평당월세2가 월세로 전환될 때 임대료가 상승하는 효과가 있음을 짐작할 수 있다.

〈표 7〉 경과연수에 따른 보증부 월세

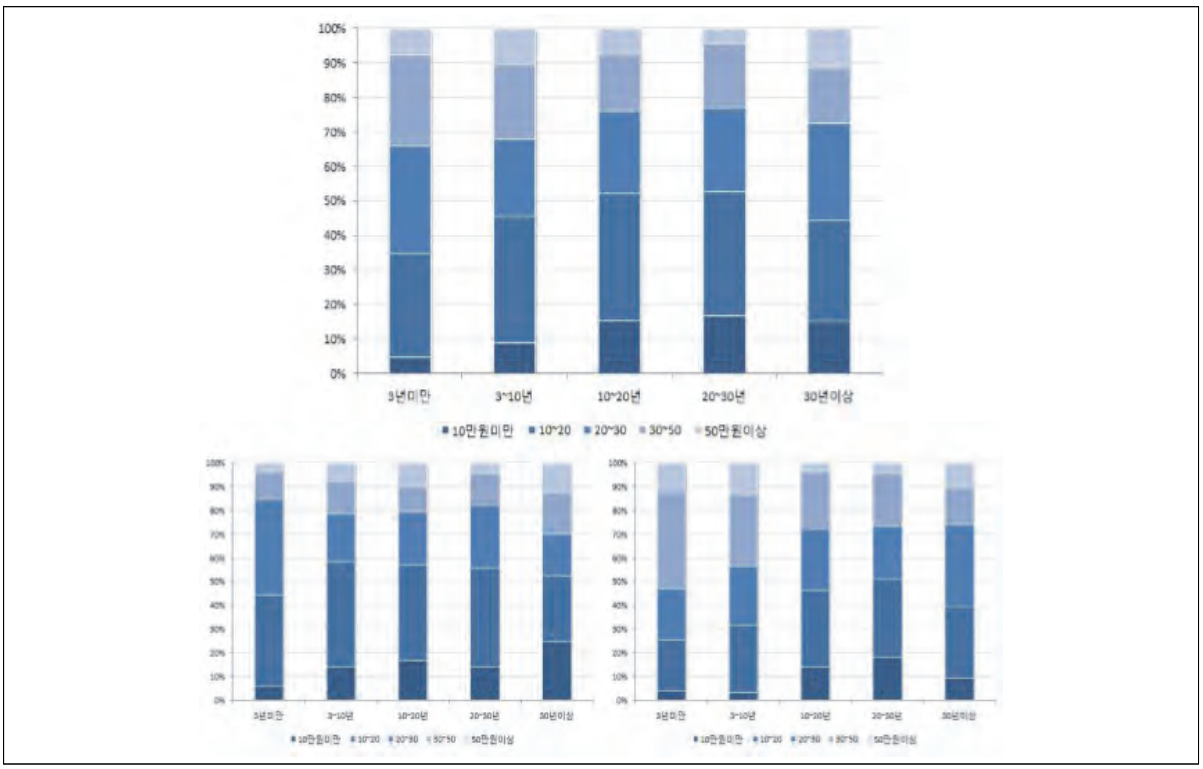


기초통계의 내용 중 임대료와 경과연수 관계를 보다 자세히 살펴보기 위해 보증부월세와 전세환산가를 기준으로 임대료와 경과연수 그래프를 작성해 보았다. 〈표 7〉은 보증부 월세와 경과연수 그래프이다. 아래 왼쪽이 이면, 오른쪽이 대로변 현황이다. 이면의 경우 15만원 이상의 높은 임대료 구간은 시간이 지날수록 늘어나는 반면 대로변은 높은 임대료는 줄고 낮은 임대료는 비중이 커지고 있다.

〈표 8〉은 전세환산가와 경과연수 그래프이다. 〈표 7〉과 같이 아래 왼쪽이 이면, 오른쪽이 대로변 현황이다.

보증부 월세와 동일하게 시간이 경과할수록 이면은 높은 임대료 받는 비중이 늘고, 대로변은 줄고 있다. 이를 통해 대로변과 이면의 다른 특성이 존재함을 유추할 수 있다.

〈표 8〉 경과연수에 따른 전세환산가



한 가지 더 유의한 사실은 〈그림 7〉의 보증부월세에 비해 〈그림 8〉의 전세환산가 임대료 지불형태에서 높은 임대료의 비중이 현저히 낮게 나타난다는 사실이다. 이는 임차인 입장에서 보면 월세 형태의 계약이 임대료 부담을 가중시키는 계약 형태이며, 반대로 임대인 입장에서는 입대료 수입을 높여주는 계기가 된다.

2. 회귀분석 결과

1) 다중공선성

상업용 부동산의 1층 임대료 결정요인을 분석하기 전에 다중공선성이 어느 정도 존재하는지 살펴보았다. 분석모형의 안정성을 기하기 위하여 회귀계수 추정 값의 정밀도를 검증하고자 한다. 다중공선성을 판단하는 분산팽창요소(VIF) 값은 1~4.3으로 변수들 간의 다중공선성 문제는 없는 것으로 판단하였다.

2) 상업용 부동산의 1층 임대료 결정요인 분석결과

대로변과 이면을 모두 포함한 상업용 부동산 1층 임대료에 대해 회귀분석한 결과는 〈표 9〉와 같다. 수정된 R^2로 살펴본 설명력은 9.7% 수준이다. 대로변과 이면을 나누어 분석하면 설명력이 다소 높아져 대로변은 16.6%, 이면은 13.3%를 나타낸다. 보다 상세한 내용은 〈표 10〉과, 〈표 11〉을 통해 분석하였다.

〈표 9〉 회귀분석 결과

Predictor	전체			대로변			이면		
	Coef	T	P	Coef	T	P	Coef	T	P
Constant	-0.87	-0.3	0.762	-5.085	-1.49	0.137	0.367	0.07	0.942
DongCD	0.2884	2.53	0.012	0.2323	1.97	0.050	0.3932	1.83	0.068
UD	0.0964	0.36	0.718	1.7223	4.45	0.000	-0.9049	-2.05	0.041
UDUM	2.4926	2.71	0.007	1.8918	2.19	0.029	3.138	1.56	0.119
AGE	-0.01042	-0.3	0.767	-0.14917	-4.03	0.000	0.16425	2.24	0.026
L_AREA	-0.0001	-1.56	0.120	-0.00011	-2.06	0.040	-0.00475	-1.73	0.085
FAMS	2.1704	4.07	0.000	-0.2477	-0.35	0.729	3.14	4.03	0.000
UG_FLO	-0.5896	-1.55	0.122	-0.9298	-2.48	0.013	-0.5902	-0.69	0.488
ELEV	-0.1687	-0.59	0.554	-0.1978	-0.84	0.400	0.959	0.75	0.456
MNG	0.7199	3.21	0.001	0.024	0.1	0.921	1.4602	3.69	0.000
USIR	16.996	5.94	0.000	17.786	5.57	0.000	15.896	3.26	0.001
G_FLO	0.365	2.77	0.006	0.3466	2.77	0.006	0.4648	1.29	0.199
CAR	-0.00425	-1.34	0.180	-0.00398	-1.59	0.113	0.03447	0.45	0.651
R-Sq	11.10%			18.90%			16.30%		
R-Sq(adj)	9.70%			16.60%			13.30%		

주) DongCD=행정동, UD=용도지역, UDUM=일부사용더미, AGE=경과연수, L_AREA=대지면적, FAMS=가구수, UG_FLO=지하층수, ELEV=엘리베이터수, MNG=평당관리비, USIR=전용률, G_FLO=지상층수, CAR=총주차대수

〈표 10〉과 같이 선행연구에서 사용했던 동일한 설명변수를 대로변과 이면 1층 임대료에 사용하였다. 그럼에도 불구하고 대로변에 비해 이면의 설명력은 여전히 낮은 것을 확인할 수 있는데, 이러한 결과는 이면의 임대료 결정요인에 미치는 설명변수가 기존 선행연구에서 사용한 변수 외에도 다양하게 존재함을 유추해 볼 수 있다.

예를 들어 FAMS(가구수) 변수 경우에도 선행연구에서 사용하지 않았던 변수 중 하나로, 이면 상권에서만 유의한 결과가 나타나는 독특한 변수였다. 해당 변수의 P-Value가 이면에서만 매우 낮게 나타났으며 이는 마치 대로변 오피스 빌딩에서 상층부 사무실 상주인원이 1층의 내부수요인 것처럼, 근린생활시설이 약 62%[1]인 이면 상권에서는 상층부의 가구수가 내부수요와 같은 역할을 해주고 있음을 시사하고 있다.

반면, MUSE(건물의 주용도)의 경우에는 전체와 대로변에만 양(+)의 유의한 영향을 미치고 있다. 강남구 대로변의 442개 건물 중 232개, 약 53%를 차지하고 있는 업무시설 외 운동, 의료, 판매, 숙박시설 등 기타 목적의 용도로 사용되는 건물은 임대료가 높아짐을 알 수 있다.

〈표 10〉에서 사용한 변수에 STRU와 MUSE 변수를 추가했을 때, 〈표 11〉과 같이 대로변과 이면에 다른 영향력을 확인할 수 있었다. 대로변은 설명력이 높아진 반면, 이면은 설명력이 오히려 떨어지는 결과가 나타났다. 이것은 건축물의 구조와 주용도는 대로변에서 유의한 설명력을 가진다고 볼 수 있다.

대로변과 이면을 자세히 비교하여 특징을 살펴보기 위해 〈표 12〉, 〈표 13〉과 같이 요약하여 정리하였다.

행정동 더미 변수를 보면 양(+)의 상관관계를 가지고 임대료에 대해 통계적으로 유의한 영향력을 볼 수 있다. 행정구역에 따라 임대료의 차이가 있는 것이다.

용도지역더미의 경우 대로변과 이면 모두 유의미한 결과가 나타났다. 〈표 5〉에서 알 수 있듯이 숫자가 커질수록 용적률과 건폐률이 높은 일반상업, 준주거과 같은 용도지역을 의미하는데, 대로변은 대지활용도가 높을수록, 이면은 대지활용도가 낮을수록 임대료가 높아지는 결과를 보이고 있다. 환언하면 대로변은 대중교통 접근성이 양호한 상업지역일수록 임대료가 높았고, 이면은 배후주거수요가 밀집한 주거지역일수록 임대료가 높았다.

1) 〈표 6〉 기초통계량

〈표 10〉 12개 변수를 이용한 회귀분석 결과

Predictor	전체 T	대로변 T	이면 T
Constant	-0.3	-1.49	0.07
DongCD	2.53***	1.97***	1.83
UD	0.36	4.45***	-2.05***
UDUM	2.71***	2.19***	1.56
AGE	-0.3	-4.03***	2.24***
L_AREA	-1.56	-2.06***	-1.73**
FAMS	4.07***	-0.35	4.03***
UG_FLO	-1.55	-2.48***	-0.69
ELEV	-0.59	-0.84	0.75
MNG	3.21***	0.1	3.69***
USIR	5.94***	5.57***	3.26***
G_FLO	2.77***	2.77***	1.29
CAR	-1.34	-1.59	0.45
R-Sq	11%	19%	16%
R-Sq(adj)	10%	17%	13%

〈표 11〉 14개 변수를 이용한 회귀분석 결과

Predictor	전체 T	대로변 T	이면 T
Constant	-1.36	-2.49***	-0.03
DongCD	2.84***	2.32***	1.68**
UD	0.24	4.13***	-2.12***
STRU	0.07	0.38	-0.14
MUSE	3.61***	3.49***	0.72
USIR	6.05***	5.72***	3.36***
UDUM	2.36***	1.81**	1.38
AGE	-0.12	-3.34***	2.31***
L_AREA	-1.56	-2.1***	-1.86**
HOUS	-0.34	-0.78	0.31
G_FLO	3.02***	3.25***	1.19
UG_FLO	-1.39	-2.28***	-0.64
ELEV	-0.55	-0.93	0.67
CAR	-1.61	-1.85**	0.56
MNG	3.41***	0.58	3.52***
R-Sq	11%	21%	13%
R-Sq(adj)	9%	19%	9%

경과연수의 경우 대로변 건물은 경과연수가 짧을수록 임대료가 높았으며, 이면 건물은 경과연수가 길수록 임대료가 높았다. 이러한 결과는 서론에서 언급한 가설을 뒷받침해주는 결과로, 대로변은 기반시설이 설치된 이후 신축건물이 유사한 형태로 들어서고 시간이 지나면서 시설의 노후 정도에 따라 비교우위의 경쟁에서 밀려나는 것으로 보인다. 반면 이면의 경우 기반시설 없이 유동인구의 흐름으로 상권이 형성되기 때문에 대로변과 달리 태생적인 우월한 건물의 위치가치가 경과연수의 감가상각 효과를 충분히 상쇄하는 것으로 예상된다.

반면, 전용률은 대로변과 이면 모두 높은 양(+)의 상관관계를 나타내고 있어 효율적인 공간 사용을 선호하는 현상은 모든 위치에서 동일하게 나타났다.

대로변의 임대료 결정요인이 이면에 비해 상당부분 전체 임대료 결정요인 결과와 일치했다. 따라서 선행연구에서 나타났던 임대료 결정요인의 결과는 많은 부분 대로변을 대변할 것으로 보이며, 이면의 유의미한 변수는 그동안 분석되기 어려웠을 것으로 예상된다.

〈표 12〉 12개 변수를 이용한 회귀분석 결과

구분	전체	대로변	이면
DongCD	O	O	
UD		O	O
UDUM	O	O	
AGE		O	O
L_AREA		O	O
FAMS	O		O
UG_FLO		O	
ELEV			
MNG	O		O
USIR	O	O	O
G_FLO	O	O	
CAR			
대로변 대비 유의미 변수 일치율		67%	50%

〈표 13〉 14개 변수를 이용한 회귀분석 결과

구분	전체	대로변	이면
DongCD	O	O	O
UD		O	O
STRU			
MUSE	O	O	
USIR	O	O	O
UDUM	O	O	
AGE		O	O
L_AREA		O	O
HOUS			
G_FLO	O	O	
UG_FLO		O	
ELEV			
CAR		O	
MNG	O		O
대로변 대비 유의미 변수 일치율		83%	50%

Ⅴ. 결론

본 연구는 서울 강남구에 위치한 중대형 오피스부터 소형 건물까지 포함한 상업용 부동산의 1층 임대료 결정요인을 분석하였다. 그동안 활발한 연구가 어려웠던 이면 지역의 임대료를 중대형 오피스 빌딩과 함께 비교 연구하여 부동산의 특성인 입지에 따른 임대료 결정요인을 확인하였다.

연구의 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 분석모형의 안정성을 위하여 회귀계수 추정 값의 정밀도를 검증하였다. 다중공선성을 판단하는 분산팽창요소(VIF) 값을 확인한 결과 개별변수 사이에 자기상관의 문제는 없었다.

둘째, 대로변과 이면에 따라 경과연수가 오래될수록 임대료 차이가 있는지 그래프를 통해 확인할 수 있었고, 기초통계를 통해 대로변과 이면의 입지에 따른 임대료 결정요인에 차이가 나타나고 있음을 분석하였다.

셋째, 대로변과 이면에 모두 영향을 미친 변수는 행정동, 용도지역, 전용률, 경과연수, 대지면적이었다. 그중 대로변과 이면의 회귀계수 방향이 다른 변수는 용도지역과, 경과연수로 확인되었으며 입지에 따른 임대료 결정요인이 다를 수 있다는 가설이 통계적으로 유의미한 결과에 의해 입증되었다. 이면의 경우 주거지역일수록, 대로변의 경우 상업지역, 준주거지역일수록 임대료가 높았다. 용도지역의 특징이 건폐율과 용적률에 의한 대지활용도라는 점을 감안할 때, 이면은 건물의 규모가 크지 않아도 임대료는 높아질 수 있다는 사실을 알 수 있다. 경과연수 또한 오래될수록 이면에서는 오히려 높은 임대료를 받는 임대료 결정요인이라는 결과를 볼 수 있었다.

이와 같이 이면에서는 용도지역이라는 외부환경과 경과연수라는 개별요인이 대로변과 다른 방향으로 임대료에 영향을 미치고 있는 것이다. 이러한 결과는 민간 분야의 경우 대로변과 이면에 자본이득과 운영수익을 위한 투자기준으로서 활용이 가능할 것이며 공공 분야에서는 입지에 따른 세분화 된 정책의 필요성이 강조될 수 있을 것이다. 예를 들어 리모델링 지원 정책은 대로변과 같이 경과연수의 영향력이 임대료와 음(-)의 상관관계일 때 적용하는 것이 적절할 것이다.

넷째, 보증부 월세와 전세라는 계약 형태에 따른 임대료 차이를 비교했을 때 보증부 월세가 임차인에게 임대료 부담을 가중시키는 결과가 나타났다. 또한 연구에서 사용한 전환율이 임대인의 요구수준이라는 점에서, 이는 주택시장과 마찬가지로 전세를 월세로 전환하는 경우 상업용 부동산 시장에서 현재 임대인은 높은 전환율을 요구하고 있으며 임차인은 초과된 예산 확보가 필요함을 시사하고 있다.

최근 젠트리피케이션이 사회적 이슈가 되면서 상업용 부동산 시장을 혼란스럽게 하고 있다. 높아진 임대료를 감당하지 못한 소상공인들이 생계의 터전을 떠나는 현실에서, 신속하고 적절한 민간과 공공의 도움이 필요한 상황이다. 젠트리피케이션이 발생하는 지역의 공통점은 도보상권이 발달한 오래된 골목 상권이라는 점이다. 골목상권은 이면에 위치하고 있으며 언급한 필요성에 따라서 이면의 특성을 반영한 다양한 연구가 필요한 시점이다. 이러한 점에서 대로변과 이면의 차이를 확인하고, 그 입지의 차이에 따른 임대료 결정요인을 분석한 본 연구의 결과는 의미가 있다. 그러나 문제제기를 넘어 보다 근본적인 해결책을 제시하려면 경과연수, 용도지역, 가구수와 같은 각 지역별 상권의 또 다른 설명변수를 탐색하고 연구해야 할 것이다. 대로변과 같이 계획된 상권 보다 이면과 같이 오랜 세월 사람들의 구전과 기호로 형성된 상권은 통계적 설명이 복잡하고 어렵기 때문이다. 이러한 연구의 한계는 본 연구에서 나타난 이면의 낮은 설명력을 통해 확인되었다. 추후 각 지역상권의 문제를 해결하기 위한 이면 상권의 임대료 결정요인 연구를 과제로 남겨둔다.

참고문헌

1. 양승철 · 최정엽, “서울시 오피스빌딩 임대료결정요인에 관한 연구”, 「감정평가논집」, 2001, 제11집, pp.99-115.
2. 송태영, “업무용 부동산 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「감정평가학논집」, 2002, 통권제1호, pp.51-65.
3. 김의준 · 김용환, “서울시 오피스 임대료 결정요인의 변화분석”, 「지역연구」, 2006, 제22권2호, pp.79-96.
4. 이승권, “상가임대료 결정요인에 관한 연구”, 석사학위 논문, 건국대학교 부동산대학원, 2006.
5. 김관영 · 김찬교, “오피스빌딩 임대료 결정요인에 관한 실증연구”, 「부동산학연구」, 2006, 제12집 제2호, pp.115~137.
6. 정승영, 김진우. “횡단면자료를 이용한 상가임대료결정모형에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 2006, 제12집 제2호, pp.27-49.
7. 최진 · 진창하, “매장용 임대 빌딩의 임대료 결정요인 분석”, 석사학위 논문, 한양대학교 대학원, 2014.
8. 김형근 · 장서 · 신종칠, “상하이 오피스 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 2015, 제21집 제3호, pp.85-99.
9. 김형근, “실거래자료를 활용한 서울 중소형빌딩 시장의 분석”, 박사학위 논문, 건국대학교 대학원, 2016.

ABSTRACT

The Influence of Building's Age on Rent

Rents are a major influence on the profitability of investment decision factor in real estate market factor. To improve profitability in the private sector and to mature the integrity of the market ecosystem in public sector, decision factors that affect the rent as a kind of real estate major research analysis has been studied.

In prior research, the present status is studied mainly with Medium-Large size offices managed by a professional care. An analysis of the overall commercial real estate for determinants of rents and a study on the policy or an alternative is insufficient compared to the interest situation.

Meanwhile, for the lessor and lessee's sustainable growth, a interest is increasing for government policies. Especially, for a store long-term relief, one of policies of Seoul, remodeling support policy established based on the correlation of the deterioration level and rent amount is unlike the intended results, to show a negative aspect that the policy accelerate Franchise entry and rent rise. This is the hypothesis of this study.

Empirical Analysis result, about commercial real estates located roadside and Subway access area, the longer their age, their rent is continuing to fall. Otherwise, the commercial real estates located behind have other meaningful results in some variables. In particular, rather, their age is old, rents rising results are confirmed.

The results of this study, prove the hypothesis of this study that the older building rent rises in business district behind to a considerable part rent the first floor.

It means physical improvement of building such as remodeling is favorable business district in roadside than behind.

Key words : Commercial Realestate, 1st Floor Rent, Building Age, Age-Price Correlation

학술행사 Ⅱ

대학원 세션 III: 도시재생과 관광

좌장 : 이진경 (상지대학교 법부동산학부 교수)

- **상업용 리테일 부동산 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문 의도에 미치는 영향**
  김신일 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

- **공동주택 재생을 위한 리모델링 계획요소 연구**
  고산화 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

- **중문관광단지 재활성화 방안 연구**
  좌중언 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  정지인 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

- **한류 연계형 문화관광융합 클러스터 조성방안 연구**
  유민태 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  한연오 (광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정)
  박태원 (광운대학교 도시계획부동산학과 교수)

토론(가나다순)
김덕례 (주택산업연구원 연구위원)
김준형 (명지대학교 부동산학과 교수)

상업용 리테일 부동산 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문의도에 미치는 영향 - 프랜차이즈 Outback Steakhouse사례를 중심으로 -

김신일(광운대학교 박사과정), 유민태(광운대학교 박사과정), 박태원(광운대학교 교수)

〈국문요약〉

최근 부동산 경기의 악화로 인해 부동산 시장이 변화하고 있다. 과거 부동산을 처분하여 얻는 이익의 구조에서 부동산을 소유하며 활용함으로 얻는 소득이득의 시장으로 바뀌어 가고 있으며, 이에 따라 상업용 부동산의 수요가 늘고 있다. 상품을 판매하거나 서비스를 제공하는 리테일 부동산(retail of real estate)은 최종소비자의 욕구에 대응하여 끊임없이 변화하고 있으며, 이러한 소비자의 욕구를 반영하여 외식산업은 본원적인 식음욕구를 제공하는 것을 넘어서서 체험적 요소, 심미적 공간 등의 기능을 모두 갖춘 총체적인 가치를 판매하는 산업으로 발전하고 있다.

이에 본 연구에서는 프랜차이즈 패밀리레스토랑의 구성요소에 대한 선행연구를 조사하였으며, 소비자 및 전문가 In-depth인터뷰 등 탐색조사를 실시하였다. 또한, 각각의 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문의도에 미치는 영향에 대하여 탐색적·확인적 요인분석 및 공분산구조방정식 모형 중 경로분석 모형을 통해 실증분석 하였다.

소비자가 브랜드 소비 후 체감하는 각 구성요소에 대한 만족도 및 재방문의사에 대하여 188명의 표본을 대상으로 설문조사 및 실증분석결과 입지, 외부공간, 내부공간, 내부설비 및 식음·서비스의 5개의 요인이 도출되었다. 그 중 소비자의 만족에 영향을 주는 요인으로는 외부공간, 내부설비, 식음서비스 요인이 도출되었으며, 재방문의도에 영향을 주는 요인으로는 입지, 식음서비스, 외부공간요인으로 구성됨을 확인할 수 있었다.

한편, 내부공간요인은 만족도와 재방문의도 모두에 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 이는 빠르게 변화하는 소비자의 기호적 소비욕구에 대응하지 못한 것에 기인한 것으로 판단된다. 본 연구를 통해 패밀리레스토랑의 식음·서비스요인 외에도 차별적인 공간 구성요소가 소비자의 만족, 재방문의도에 직간접적인 영향을 미치는 것을 확인하였다. 이를 통해 마케팅측면에도 시사점을 제공할 것으로 기대한다.

주제어 : 기호적 소비, 집객, 소비자 만족도, 재방문 의도, 경로분석

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

국내 부동산 시장은 주택 시장을 중심으로 형성되어 왔으나 글로벌 금융위기이후 부동산 시장은 정부의 부양정책에 의해 단기적 회복에 의한 기대심리만 증폭 될 뿐 실제 시장상황에서의 매매현황은 여전히 회복되지 못하고 있다. 이와 함께 부동산 처분이익의 수혜자이자 부동산 시장의 냉각에 따른 피해자라는 이중적인 평가가 공존하는 베이비붐 세대의 본격적 은퇴가 시작되며(우미경, 2014) 고정적 수입을 얻을 수 있는 오피스와 리테일 부동산에 대한 관심이 높아지고 있다. 또한, 은퇴자와 취업난의 돌파구로서 청년층의 창업에 대한 정부의 지원이 이어지고 있어 창업수요가 늘어나는 상황에서 리테일 부동산시장은 새로운 전환점을 맞이하고 있다.

이와 함께 공간의 최종수요자인 소비자의 소비행태 변화도 리테일 부동산 시장을 변화시키는 직접적인 역할을 하고 있다. 과거 상업공간은 단순히 상품을 판매하거나 서비스를 제공하는 공간으로 인식되었으며, 소비자는 판매하는 상품과 서비스의 가격, 방문에 소요되는 시간, 과거의 소비경험 그리고 제한적인 정보에 의해 방문대상지를 선택하였다. 하지만 현대사회에서 소비자는 상업공간을 정서적 충만감을 제공하는 여가 · 휴식공간인 '제 3의 공간[1]'으로 이용하는 행태가 나타나고 있으며, 이와 함께 교통의 발달, 정보매체의 발달 등 사회적 변화에 의해 소비자는 방문 대상지를 선택함에 있어 다양한 요소를 고려하고 방문을 결정하는 경향이 강화되고 있다.

이러한 공급과 수요의 변화에 의해서 상업공간은 소비자를 집객 시키기 위하여 점차적으로 발전하고 있다. 이러한 상업공간의 변화가 가장 잘 나타나는 업태 중 하나는 외식산업 분야이다. 특히 별도의 개인적 노하우가 없어도 본사의 교육을 통해 평균 이상의 맛과 서비스를 제공하는 프랜차이즈 외식산업 업태는 급격하게 증가하고 있으며, 결과적으로 외식업태의 경쟁은 음식과 서비스 등의 경쟁을 넘어 장소간의 경쟁으로 확장되고 있다. 이러한 변화에 의해 소비자는 외식공간을 선택함에 있어 맛과 위생, 서비스요인, 그리고 입지적 요인과 함께 브랜드의 가치, 내 · 외부 공간의 분위기 등 다양한 요소를 종합적으로 고려하고 있다. 결과적으로 레스토랑은 단지 사람들에게 음식과 음료만을 제공하기 위해서만 존재하는 것이 아니라 총체적인 '경험(체험)'을 제공하는 토탈 소비 패키지로 발전하고 있다(Bell and Valentine, 1997).

그 중 프랜차이즈 패밀리레스토랑은 소비자들의 변화에 대응하여 이국적인 분위기에서 다양한 음식을 맛 볼 수 있는 곳으로, 특히 20~40대의 연인 및 가족 단위의 소비자들의 소비를 유도하였으며, 상품의 구매 후 만족과 재방문을 지속하게 하며 다양한 브랜드가 국내에서 나타났다.

따라서 본 논문에서는 리테일 부동산의 최종적 소비자의 욕구변화에 의해 나타나는 다양한 업태 중 일정 수준이상의 맛과 서비스를 제공하며, 이국적인 내 · 외부 공간구성으로 주목받고 소비자를 집객 시키는 프랜차이즈 패밀리레스토랑의 구성요소에 대하여 살펴보고, 각각의 구성요소가 소비자의 만족 및 재방문 의도에 미치는 영향을 실증분석하고자 한다. 이는 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 점차적으로 고급화, 테마화, 세분화 되고 있는 외식업체 중 지속적 방문을 유도하고 있는 프랜차이즈 패밀리레스토랑의 공간구성 소비행태에 미치는 영향을 실증적으로 분석함으로서 리테일 부동산 개발과 함께 식음형 리테일부동산 측면에도 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대한다.

2. 연구의 방법

본 연구의 방법은 정성적 조사와 정량적 조사를 실시한다. 정성적 조사로는 선행연구를 탐구하며, 변수 및 예

1) 크리스티안 미쿤다(Christian Mikunda)는 가정을 제1의 공간, 직장을 제2의 공간으로 한다면 그 외의 공간을 제3의 공간이라 하며, 교통, 레져, 휴식 공간등을 의미하며, 현대의 소비자는 상업공간을 휴식 · 여가 · 레져의 공간으로 사용하고 있다고 하였다.

비요인을 추출하기 위한 탐색조사로 소비자와 업계 종사자를 인터뷰하였다. 또한 사례지 방문조사, 전문가 의견을 연구, 표적집단 면접법(Focused Group Interview), 인뎁스 인터뷰(In-depth Interview)를 실시하였다. 정량적 조사로는 구조방정식 모형을 활용하여 연구하였다.

3. 선행연구 검토

문헌탐구를 통해 조사한 선행연구는 1980년대부터 패밀리레스토랑의 선택요인 및 행동의도에 관한 연구가 이루어지고 있다. 초기 연구에 적용된 변수 및 요인은 주로 식음적요소로 한정되어 있었으나 2000년대 후반부터 물리적 환경, 분위기, 경험적 가치 등의 요인 및 변수로 연구되어 오는 등 시간의 흐름에 따라 연구에 사용된 변수 및 요인이 점차 다양화 되었다. 다음 〈표 1〉은 선행연구를 정리한 내용이다.

〈표 1〉 선행연구

연구자	연구내용	연구방법론
전경철 (2002)	- 패밀리레스토랑 이용고객의 메뉴선택요인에 관한 연구 - 음식의 외형, 홍보, 건강요인, 메뉴본질, 외부적 환경이 브랜드에 미치는 영향에 관한 연구	요인분석, 분산분석
이훈구 외 (2001)	- 패밀리레스토랑 이용객의 만족에 관한 연구 - 음식, 서비스, 이용편의, 접근성/외부환경등이 만족, 재방문에 미치는 영향에 관한 연구	회귀분석
이계희 외 (2008)	- 레스토랑 소비자의 분위기 지각 정도가 선택속성과 가치, 만족 및 행동의도에 관한 연구 - 서비스, 음식, 청결 등 선택속성과 성공성, 가치성에 근거한 지각가치 사이의 상관관계 분석	회귀분석
이장우 외 (2009)	- 패밀리레스토랑의 서비스품질 평가요인이 관계몰입과 재방문 의사에 미치는 영향에 관한 연구 - 인적요소 등 서비스 품질 평가요인을 독립변수, 만족도를 종속변수로 하여 상호관계 분석	구조방정식
서현주 외 (2011)	- 레스토랑 분위기가 고객만족 및 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구 - 조명, 색상, 가구, 음악과 향기 등 분위기가 고객만족 및 재방문에 미치는 영향 분석	다중회귀 분석
김종훈 (2013)	- 외식고객의 레스토랑 선택요인에 대한 중요도와 만족도에 관한 연구 - 음식, 메뉴, 서비스, 가격, 위생 요인이 각각 사분면에 속하는지에 대한 분석과 해석	IPA분석
김주향 외 (2015)	- 패밀리 레스토랑의 서비스품질이 경험적 가치 및 고객만족에 미치는 영향 - 물리적환경, 결과, 만족, 경험적가치, 과정품질이 경험적 가치, 만족도에 미치는 영향 연구	구조방정식

본 연구에서는 기존의 선행연구에서 논의된 프랜차이즈 패밀리레스토랑의 구성요소를 음식의 맛, 서비스, 인테리어 등과 같은 외식 산업적 관점뿐만 아니라, 부동산학 관점의 입지, 공간구성, 교통편의 등의 요소를 추가하였기 때문에 기존의 선행연구가 다루지 못한 부분을 추가적으로 변수로 선정하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 프랜차이즈 리테일 부동산

1) 리테일 부동산

Bruggeeman과 Fisher(2012)는 비주거용의 분류를 오피스빌딩, 소매유통, 산업용, 숙박, 여가용, 기관으로 분류하고 있으며, 이 중 오피스 빌딩과 소매유통(상가)을 상업용으로 구분하고 있다. 이들은 상업용 부동산은 “자산을 보유한 투자자를 위해 외부 수익 또는 소득을 일으키는 모든 부동산”[2]을 일컫는다고 하였다. 이재우 · 이창무(2004)는 상가의 개념을 사전적으로 정립하기는 쉽지 않다고 보았으며, 통상적으로 “상품과 서비스의 판매 · 제공에 사용되는 장소 또는 건물”로 대별 될 수 있다고 하였다.

2) Bruggeman · Fisher(2000), 신창득 외 공역, 부동산금융과 투자, 부연사, p. 271

오세준 외(2014)의 연구에서는 소매용부동산을 “통상적으로 상업용부동산 중 오피스를 제외한 수익을 목적으로 하는 개별점포로 사용되는 부동산”을 일컫는다고 하고 있으나, 소매용 부동산에 대하여 아직까지 통일된 정의가 없다고 말하고 있다. 송영욱 · 이종태(2005)는 소매행위는 단순히 점포에서 상품을 판매하는 행위에 그치지 않고, 서비스를 포함하며 물리적인 공간 외에 인터넷을 통한 판매행위도 포함된다고 하였다.

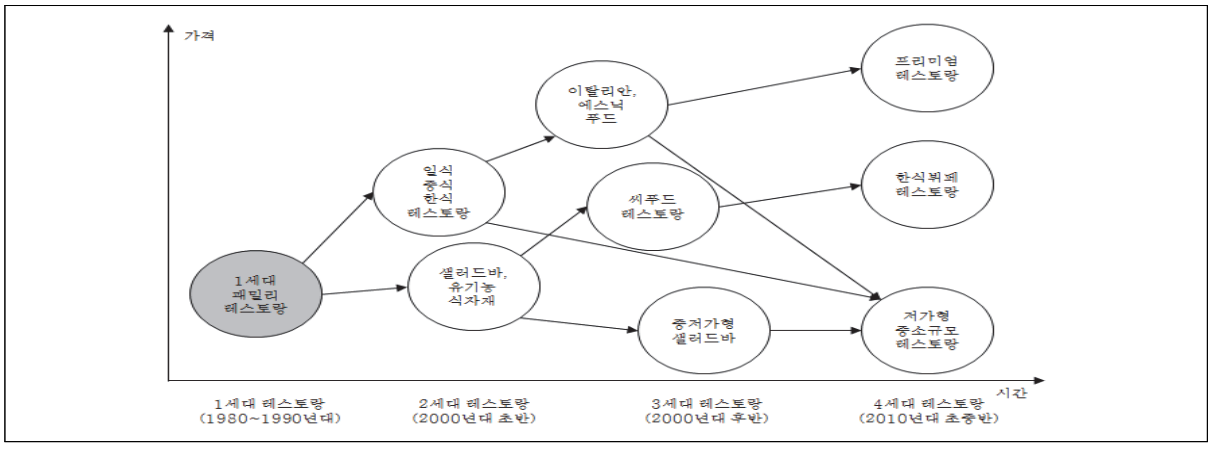
리테일 부동산도 시대의 변화에 따라 그 사용 용도가 복합적으로 변화하고 있으며, 점차 심미적 관점의 소비자의 욕구를 반영하며 발전하고 있다.

2) 프랜차이즈 패밀리레스토랑

우리나라 공정거래위원회는 프랜차이즈 사업을 ‘가맹본부가 다수의 가맹점사업자에게 자기의 상표, 상호, 서비스표, 영업표지 등을 사용하여 자기와 동일한 이미지로 상품판매, 용역제공 등 일정한 영업활동을 하도록 하고 그에 따른 각종 영업의 지원 및 통제를 하며 가맹계약자는 가맹사업자로부터 부여받은 권리 및 영업상 지원의 대가로 일정한 경제적 이익을 지급하는 계속적인 거래관계’로 정의하고 있다.[3)]

패밀리레스토랑은 1960년대 미국에서 생성되었다. 국내에는 1980년대 후반 도입되었으며, 가족 및 연인 등 주로 20~40대 소비자층이 이용하는, 다양한 메뉴와 서비스 및 고객 편의 시설이 잘 갖추어진 레스토랑이다. 패밀리레스토랑은 각 소비자층에 특화된 서비스를 제공하며, 음식을 섭취하는 단순한 기능적인 공간이 아닌 공간자체를 소비할 수 있도록 기획되어진 외식산업의 한 업태이다. 프랜차이즈 패밀리레스토랑은 각각 입지한 곳에 따라 그 입지유형과 공간구조가 다르지만, 프랜차이즈의 특성상 인테리어, 메뉴, 공간구성, 소품 등이 동일한 컨셉의 매뉴얼을 지향하고 있어 면적 및 위치한 장소가 달라도 동일한 아이덴티티의 테마와 집객력을 지향하고 있다.

[그림 1] 프랜차이즈 패밀리레스토랑 업계 시대별 업태 트랜드



1970년대 후반 경제개발 계획에 따라 가계 소득수준이 향상되면서 다수의 외식업소 출현과 함께 해외 브랜드가 도입되고, 프랜차이즈형 외식기업이 생겨나기 시작하였다. 1980년대 서울에서 1986년 아시안 게임과 1988년 서울 올림픽을 개최하면서 소비자의 생활수준 향상 및 해외 브랜드의 도입으로 소비자들은 본원적 식음욕구 이외에 기호적 소비욕구가 생겨나기 시작하였다. 이러한 소비자의 욕구를 반영하여 기업들은 1980년대 후반 패밀리레스토랑을 개점하기 시작하였으며, 이들 패밀리레스토랑은 기존의 한식 중심의 메뉴에서 서양식 위주의 메뉴와 함께, 이국적이며 독특한 공간과 당시에는 생소했던 소비자 체험형 이벤트 등 비일상적 경험에 대한 욕구를 해소시키며 성장하였다. 이들 패밀리레스토랑 업체들은 이후 웰빙 트렌드를 사업에 접목시키는 등 변화되는 소비

3) 임현철 · 한승호(2016), 외식프랜차이즈 실무, 한올출판사, p.12

트랜드에 대응하여 샐러드바, 동양식 메뉴의 프랜차이즈화, 유기농 식자재를 이용한 레스토랑 등의 형태로 전문화, 다양화의 형태로 소비 패턴의 변화에 대응하였다. 2000년대 후반부터는 외식 시장의 다양화와 함께 시장의 양극화가 본격적으로 진행되면서 전문 쉐프들이 운영하는 프리미엄 레스토랑업계가 성장하는 동시에 저가형 프랜차이즈 레스토랑도 성장하고 있다(한국외식연감, 2015).

〈표 2〉 세대별 개점 브랜드 및 키워드

구분	제 1세대	제 2세대	제 3세대	제 4세대
주요 업체 B·I	COCO'S RESTAURANT, TONY ROMA'S, BENNIGAN'S STEAK & PASTA, FRIDAYS, OUTBACK, VIPS	ON THE BORDER, seoga & Cook, seven springs, Saboten, 불고기 브라더스	BUTCHER'S CUT, Blooming Garden, TOMAI, MUSCUS, ASHLEY, ELENA KITCHEN	TT, ELBON, 자연별곡, 계절밥상, 구슬함박
공간/설비 특징	- 이국적 건축물 형상 - 규모의 대형화 - 단독입지 입점 - 음식점 내 Bar 형성	- 건물 내 입점 - 인테리어 다국적화 - 소품 다국적화 - 중규모 소비자동선	- 대규모 소비자동선 - 테마 공간	- 대기업 파생 브랜드 - 중소규모 프랜차이즈
식음서비스특징	- 정형화된 서비스 - 서양식 메뉴 - 이색마케팅	- 웰빙(well-being) - 샐러드바 - 유기농 식자재	- 씨푸드 레스토랑 - 중저가형 샐러드바 중규모 프랜차이즈	프리미엄 브랜드 심미적 소비행태 독자적 서비스 방법

출처 : 한국외식연감 2015의 내용을 중심으로 연구자 작성

2. 소비자행태

1) 기호적 소비

Maslow는 인간의 욕구를 5단계로 구분한다. 이를 식음적 관점으로 재해석 하면 생리적 욕구는 의식주 생활에 관한 욕구, 즉 본원적인 욕구를 말하며 배고픔을 해결하고자 하는 기능적이고 본능적인 욕구로 해석 가능하다. 안전에 대한 욕구는 사람들이 신체적, 정서적으로 안전을 추구하는 것을 말하며 이는 소비자가 직접 섭취하는 음식의 청결이나 위생에 대한 욕구로 해석 가능하다. 또한 사회적 욕구는 애정과 공감의 욕구로 어떤 단체에 소속되어 소속감을 느끼고 주위사람들에게 사랑받고 있음을 느끼고자 하는 욕구이며 이는 타인들이 이용하는 브랜드를 본인도 소비하고자 하는 브랜드 소비욕구로 해석가능하다. 존경의 욕구는 서비스를 소비하고자 하는 욕구로 볼 수 있으며, 마지막으로 자아실현의 욕구는 자기만족을 느끼기 위해 미식여행 등 미식소비(gourmet consumption)를 하고자하는 욕구로 해석 할 수 있다.

외식시장에 있어 상품의 품질이나 가격은 점차 평준화되어가고 있고 이성적 요소는 모방하기 쉽기 때문에 제품 차별화를 위해 감성적 요소를 더욱 눈여겨보아야 한다. 감성적 충동은 행동을 유발하며, 소비자의 무의식적인 욕구와 그 욕구를 충족시키기 위해 행동에 영향을 주며, 감성은 구매결정 과정에서 이성과 함께 기능한다(Robinette & Lenz, 2003).

박재환 · 김용만(2008)은 소비시장의 변화를 감성적 · 기호적 소비로 규정하고 이를 심미성, 상징성, 쾌락성 차원에서 설명하고 있으며, 이러한 연구들에서는 기호적 소비가치는 브랜드 동일시와 행동의도에 유의한 영향을 미친다고 설명하였다.

프랜차이즈 패밀리레스토랑이라는 외식공간은 단순한 식음욕구를 해결하는 일차원적 소비욕구에서 기능적, 심미적 욕구 등 점차 고차원적인 욕구를 해결하기 위한 공간으로 발전하고 있다.

2) 공간소비

Kotler(1973)는 마케팅 도구로서 분위기(atmophere)라는 개념을 도입하면서 구매자의 의사결정에 영향을 줄

수 있는 공간을 조성해야한다고 주장하였으며, Shostack(1977)역시 서비스 마케팅을 할 때에는 현실성을 제고하고 차별화를 위해 유형적 단서(tangible clues)를 통해야만 한다고 하였다. 특히 호텔, 레스토랑, 은행, 소매점 그리고 병원 등에서 물리적 환경과 점포 이미지가 구매행동에 영향을 미치는 요소로 나타나고 있다.

Knox(1984)는 건축가들은 소비행위가 활발히 이루어지는 장소를 만들기 위해 건축설계를 미묘하게 바꿈으로써 소비를 조장하는 역할에 힘을 더하고 있다고 하였다.

유민태 · 박태원(2015)은 기업 및 건축가의 의도에 따라 상업시설의 공간구성은 점차적으로 고급화 · 테마화 되고 비일상적인 건축양식들이 상업 시설 내 · 외부에 나타나기 시작한다. 상업시설 내 · 외부의 테마화된 건축양식은 지각되는 과정에서 강한 심미적인 반응인 '주의(attention)'와 몰입(involvement)'을 일으키며 감성적 소비활동을 촉진시킨다고 하였다.

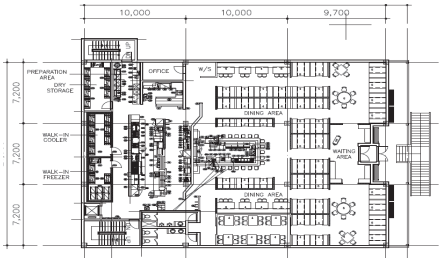
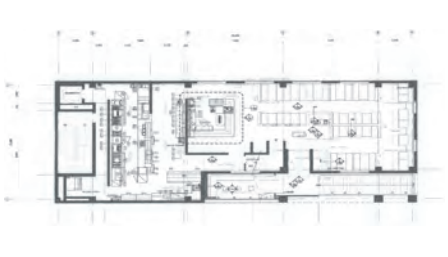
Ⅲ. 실증분석

1. 연구대상지 선정

연구대상지로 Outback Steakhouse를 선정한 이유는 현재 국내주요 패밀리레스토랑 브랜드 중 역사와 매장 수, 매출규모 조사결과 Outback Steakhouse가 대표성 및 지속성 면에서 연구가치가 있다고 판단되었다. 그 중 송파점과 양재점은 단독 입지유형의 매장으로 Outback Steakhouse의 전형적인 외관 디자인을 보여주는 사례지이며, 유사한 공간구조를 보이고 있으며, 객관성을 확보하기 위하여 두 곳을 연구대상지로 선정하였다.

송파점은 송파대로상에 위치해 있다. 주변 랜드마크로는 석촌호수와 석촌사거리 등이 있으며, 교통편의시설로는 석촌역과 잠실역, 석촌호수 정류장이 있다. 필로티 구조의 건축물로 1층 공간을 소비자 주차공간 및 매장 진입로(계단)로 이용하고 있다. 일반주거지역에 입지하고 있으며, 후면에는 다세대 주택단지가 배치되어 있으며, 2004년 사용승인 후 영업중이다. 양재점은 강남대로상에 위치해 있다. 주변 랜드마크로는 양재 IC와 양재역 사거리가 있으며, 교통편의 시설로는 양재역과 뱅뱅사거리 정류장이 있다. 일반상업지역에 위치하고 있어 주변에 사무실 및 소매점이 배치되어있으며, 2007년 사용승인 후 영업중이다.

〈표 3〉 Outback Steakhouse 양재점 및 송파점 현황

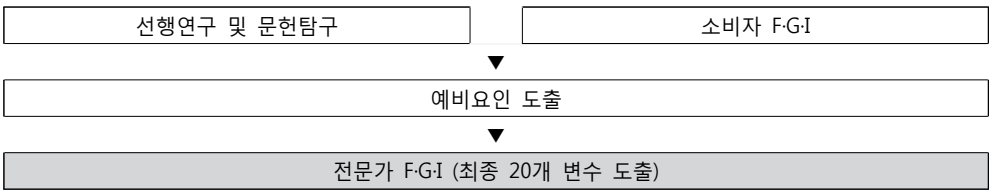
대상지	Outback Steakhouse 양재점	Outback Steakhouse 송파점
위치		
내부 평면도		

주소		서초구 강남대로 253	송파구 송파대로 466
지역/지구		일반상업지역 / 중심지미관지구	일반주거지역 / 일반미관지구
면적	대지	1,235.1㎡	630.8㎡
	건축면적	740.6㎡	340.28㎡
	연면적	1,479.43㎡	968.87㎡
용적률/건폐율		111.79% / 59.96%	153.59% / 53.94%
층수		지상 3층 / 지하 1층	지상 4층
주차용량		옥내 자주식 15대 / 옥외 자주식 30여대	옥내 자주식 8대 / 옥외 자주식 8대
사용승인		2007. 08. 13	2004. 09. 06
개별공시지가		16,300,000원 (2015기준)	22,800,000원 (2015기준)
지하철역 거리		양재역(3호선)으로부터 130m	석촌역(8호선)으로부터 280m
버스정류장거리		'뱅뱅사거리'정류장으로부터 100m	'석촌호수'정류장으로부터 50m

2. 연구 모형의 구조화

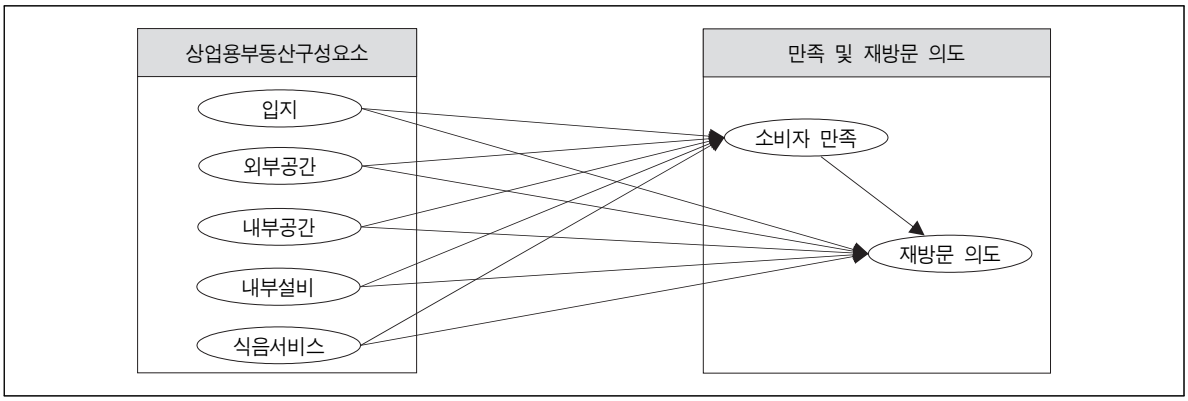
상업용 리테일 부동산의 구성요소에 맞는 요인을 설정하여 연구모형을 구성한 후 설문조사를 실시하였다. 본 연구에서는 선행연구를 기초로 한 탐색적 조사를 하였으며, 소비자F · G · I와 전문가 F · G · I 및 6차례에 걸친 In-depth 인터뷰를 실시하여 최종 요인 및 별수를 추출하였다. 본 연구의 설문조사는 2016년 5월 19일부터 22일까지 4일에 걸쳐 집중적으로 진행하였다.

[그림 2] 측정도구 개발 절차 과정 도식



설문의 장소는 본 사례연구지인 Outback Steakhouse 양재점과 송파점에서 이용을 마치고 나오는 소비자를 위주로 하였다. 설문은 총 200부를 작성하여 무성의한 응답을 보인 12부를 제거하여 188부(94.0%)를 사용하였다. 각 문항은 리커트 5점 척도를 사용하였다. 분석프로그램으로는 PASW 18.0 통계패키지와 AMOS 18.0 패키지를 이용하여 상업용 리테일 부동산의 구성요소와 소비자의 만족 및 재방문 의사에 대한 관계 및 영향력에 대한 연구를 한다.

[그림 3] 연구모형



3. 변수의 도출과정

먼저 기존에 연구된 문헌을 탐구하고, 패밀리레스토랑을 이용해본 경험이 있는 불특정다수의 소비자 및 관련 업계 종사자 인터뷰를 통하여 변수를 추출하였고 전문가의 의견을 반영하여 최종적으로 20개의 변수를 선정하였다.

〈표 4〉 전문가 F.G.I 결과 수정 · 보완 사항

실증 과정	탐색조사	In-depth Interview / 전문가 F · G · I / Delphi					
		1차	2차	3차	4차	5차	6차
목적	구성요소 추출, 소비자 F · G · I	예비 요인 및 변수의 선정, 위계 및 용어의 정교화					
일시	2016년 2월 10일~3월 1일	3월 2~7일	3월 8~27일	3월 28~30일	4월 1~6일	4월 7~14일	4월15~19일
결과	8개 요인 24개 변수	7개요인 32개변수	7개요인 29개변수	7개요인 20개변수	5개요인 20개변수	6개요인 21개변수	5개예비 20개변수

문헌탐구를 통해 다양한 소비자 선호변수와 요인들을 조사하였으며, 이들 변수들은 음식의 맛, 다양성, 청결성 등 식음적 변수와 건물외관, 브랜드, 대중교통 이용 등 다양한 변수가 연구되어 왔으며, 이를 정리하면 다음의 〈표 5〉와 같다.

〈표 5〉 선행연구에서 다루어진 프랜차이즈 패밀리레스토랑 관련 구성요소

	변수	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	조명	●						●	●	●	●	●			
2	색상, 색체	●						●	●	●	●				
3	향기	●						●							
4	음악	●						●			●		●		
5	가구, 소품, DP	●					●	●	●	●	●	●	●		
6	인적서비스	●	●		●	●	●				●		●	●	●
7	음식의 맛(질)		●	●			●				●				
8	음식의 다양성		●	●			●				●				
9	가격		●								●				
10	청결성		●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●
11	편리성		●		●		●			●	●	●			
12	브랜드			●						●	●				
13	건물외관				●		●	●		●	●		●		
14	사인, CI요소							●		●	●		●		
15	내부환경 (분위기)				●	●	●	●		●	●	●	●		●
16	메뉴		●		●	●	●				●				
17	접근성							●			●			●	
18	대중교통 이용							●			●				
19	자동차 편이, 주차							●				●	●		●
20	인구(배후, 유동)							●							
21	도로접면							●							
22	입지특성(배후)												●	●	●
23	온도 및 습도							●			●	●	●		
24	마감재								●		●				
25	조경								●	●	●				

A: 서현주 · 조한용 · 이종호(2011) B: 이계희 · 선상희(2008) C: 고재윤 · 이승익(2011) D: 김주향 · 성혜진(2015) E: 김경민 · 최병창(2012) F: 이장우 · 안성식 · 석승환(2009) G:정명보 · 김성혁 · 김용일(2010) H: 조성희 · 이미진(2010) I: 이재호 · 정진수(2012) J: 양위주 · 박희정(2002) K: 유영진(1999) L: 이장우(2009) M: 백용창(2000) N: 정광현(2002)

또한, 소비자 F · G · I를 통해 예비변수를 도출하였으며, 이를 바탕으로 전문가 F · G · I를 실시하여 변수 간 독립성의 문제와 범주 및 위계를 수정하였다. 설문의 의미 전달력 향상을 위해 용어를 명확히 하였으며, 지나치

게 많은 변수를 조절하여 최종적으로 20개의 변수를 도출하였다.

6차례에 걸친 델파이 과정에서는 부동산학계 전문가, 건축설계 전문가, 도시계획 전문가, 마케팅 전문가 등과 함께 이론고찰에 따른 추출된 변수 및 예비 요인명에 대한 검토 및 정교화 작업과, 각 변수의 위계를 정리하였다. 이에 선정된 최종변수 및 예비요인은 다음 〈표 6〉과 같다.

〈표 6〉 최종변수와 설명

예비요인	구분	변수	설명
입지	1	공간구조	도심, 부도심, 생활권
	2	교통접근성	자가용, 대중교통 등 교통편의성
	3	보행편의성	가로(보도)에서 출입구의 연결 및 접근용이 정도(층수, 계단 등)
	4	입점형태	단독 입지 / 건물 내 입지
외부 공간	5	건축물 규모	건축물 층수 등 규모
	6	건축물 형상	건축물의 형태, 피로티, 지붕의 모양 등 건축적 특징
	7	건축물 디자인	건물 파사드, 외부사인디자인, 색채, 마감재 등 심미적 요소
	8	주차공간	외부 주차공간의 배치 및 용량
내부 공간	9	천장높이	높은 천장높이로 쾌적하고 개방적인 느낌이 드는 정도
	10	좌석배치	좌석배치 및 파티션으로 여유롭고 독립적인 느낌이 드는 정도
	11	실내디자인	이국적 스타일 및 식음공간의 디자인적 아름다움
	12	장식 소품	소품, 장식, 가구(ex. 악어, 부메랑, Bar 등)
내부 설비	13	환기 및 냉난방	온도, 습도, 음식냄새 등이 없는 쾌적한 실내 공기의 질
	14	음향효과	매장에서 들리는 소리 및 음악 (분위기)
	15	조명	식사 공간, 음식을 돋보이게 하는 조명
	16	위생·청결	집기, 설비, 시설 등 전반적 청결 정도
식음 서비스	17	음식	음식의 맛, 양, 담음세 등 전반적 음식 퀄리티
	18	브랜드	메뉴구성의 다양한 정도
	19	인적 서비스	친절성, 대응성, 비일상적 이벤트, 주차 등 인적 서비스
	20	가격	가격의 적절함과 카드사, 통신사와 연계된 제휴 서비스 정도
종속 변수	21	만족도	내점 시 느껴지는 전반적 만족도
	22	재방문 의도	추후 재방문(재이용) 의사

Ⅳ. 분석결과 및 해석

1. 표본의 일반적 특성

본 연구의 설문조사에 응답한 표본의 전체 응답자 188명의 인구 통계적 특성을 파악하기 위한 빈도분석을 하였으며, 결과는 다음의 〈표 7〉과 같다.

조사대상자의 성별을 분석한 결과 남성이 97명(51.6%), 여성이 91명(48.4%)으로 구성되어 성별의 비율이 거의 유사하였으며, 연령은 20대 81명(43.1%), 30대가 51명(27.1%), 40대가 27명(14.4%)로 20대부터 40대의 비율이 높은 것을 알 수 있다. 동반자의 관계로는 가족이 65명(34.6%)로 가장 높았으며, 연인(30.9%) 및 친구관계(28.2%)의 소비자가 유사하였다. 동반인원으로는 2~4인 동반이 161명(85.6%)로 가장 많았으며, 5~8인 동반도 25명(13.3) 있음을 알 수 있다. 이용빈도로는 연간 2~3회 방문이 70명(37.2%), 4~5회 방문이 67명(35.6%)으로 유사한 비율로 나타났으며, 6~11회 방문 및 12회 이상 방문도 16.5%의 비율로 나타났다. 프랜차이즈 패밀리레스토랑 이용기간은 1~3년은 44명(23.4%), 3~5년은 64명(34.0%), 5~7년은 30명(16.0%), 7~9년은 31명(16.5%), 10년 이상 이용 소비자는 19명(10.1%)로 나타났다. 월평균 소득 수준으로는 학생등 무소득이 27명(14.4%), 100만원 이하가

39명(20.7%), 100만원~300만원이 75명(39.9%), 300~500만원이 39명(20.7%), 500~700만원 이상이 8명(4.2%)로 나타났음을 알 수 있다.

〈표 7〉 표본의 인구통계적 특성 및 외식행동특성 (N=188)

변수	특성	빈도	구성비(%)	변수	특성	빈도	구성비(%)
성별	남성	97	51.6	이용빈도 (연간)	1회 미만	20	10.6
	여성	91	48.4		2~3회	70	37.2
	합계	188	100		4~5회	67	35.6
연령	10대	14	7.4		6~11회	23	12.2
	20대	81	43.1		12회 이상	8	4.3
	30대	51	27.1		합계	188	100
	40대	27	14.4	이용기간	1~3년	44	23.4
	50대 이상	15	8.0		3~5년	64	34.0
	합계	188	100		5~7년	30	16.0
동반자	가족	65	34.6		7~9년	31	16.5
	연인	58	30.9		10년 이상	19	10.1
	친구	53	28.2		합계	188	100
	직장동료	9	4.8	소득 (만원)	무소득	27	14.4
	기타	3	1.6		100 이하	39	20.7
	합계	188	100		100~300	75	39.9
동반인원	1인	1	.5		300~500	39	20.7
	2~4인	161	85.6		500~700	7	3.7
	5~8인	25	13.3		700 이상	1	.5
	9인이상	1	.5		합계	188	100
	합계	188	100	-			

2. 측정변수의 신뢰성과 타당성 분석

1) 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석

본 연구에서는 변수들간의 상관관계를 분석해 변수들의 바탕이 되는 공통차원 추출을 위해 주성분 분석과 직각회전 방식인 베리맥스(varimax)방법을 통해 탐색적 요인분석을 실시하였다. 요인적재값(factor loading)은 0.5 이상인 것을 변수로 판단하였으며, 그 결과 5개의 요인으로 묶여졌다.

전체 모형의 요인분석의 분산설명력은 70.522%로 조사되었고, 신뢰도 분석결과 모든 측정항목들의 Cronbach's alpha 계수가 최저 0.707로 나타나 측정 항목들의 내적 일관성이 확보되었다고 판단하였다(Hair, Anderson, Ththam, & Black, 1998). 전체 모형의 적합성을 판단할 수 있는 KMO(Kaiser-Mayer-Olkin)값은 0.819로 분석되었고, Bartlett의 구형성 검증을 위한 χ^2 값 역시 2255.299로 유의확률 p값이 0.000수준에서 통계적으로 유의한 결과를 보여 요인분석의 적합성을 확인하였다. 탐색적 요인분석의 결과 및 신뢰성 분석결과는 〈표 8〉과 같다.

본 연구에서 탐색적 요인분석 결과 5개의 대표적 요인을 추출하였다. 전반적으로 전문가 F · G · I의 결과와 동일하게 나타났으며, 각 요인을 구성하는 세부 변수는 다음과 같다.

내부설비요인은 음향효과, 조명, 환기 및 냉난방, 위생 및 청결로 감성적인 분위기와 쾌적하고 청결한 식음 환경을 나타내는 구성요소가 상관성을 나타냈다. 외부공간요인은 건축물 형상, 건축물 디자인, 건축물 규모, 주차공간 등이 상관관계를 나타내 하나의 요인으로 구성되었으며, 이는 주로 외부에서 관찰되는 건축적 이미지로 판단된다. 내부공간요인은 좌석배치, 의자 및 테이블, 천장높이, 소품 및 가구로 실내에서 느껴지는 쾌적함이나 소품 등이 상관성을 나타내고 있으며, 식음 · 서비스요인으로 브랜드와 음식의 맛, 양, 질 등 식음적 요소, 통신사 가격제휴 서비스 및 식사 시 또는 주차 시 느껴지는 각종 인적서비스에 대한 변수들이 상관성을 나타냈다. 입지요인은 교통편의, 생활권의 위치, 보행편의 및 단독입지 매장이 하나의 요인으로 구성되었다.

〈표 8〉 탐색적 요인분석과 신뢰성 분석결과표

회전된 성분행렬a						
구분		성분				
		1	2	3	4	5
요인 1 (입지)	교통편의	.909	.133	.133	.025	.092
	생활권 위치	.864	.075	.163	.101	.057
	보행편의	.861	.172	.109	.071	.136
	단독매장	.658	.421	.091	.139	.119
요인 2 (외부공간)	건축물 형상	.100	.873	.124	.184	.117
	건축물 디자인	.132	.829	.133	.216	.152
	건축물 규모	.236	.742	.209	.085	.148
	주차 공간	.164	.557	.102	.203	.099
요인 3 (내부설비)	조명	.103	.036	.864	.176	.051
	환기 및 냉난방	.104	.214	.824	.133	.203
	좌석배치	.126	.190	.798	.127	.205
	위생 및 청결	.200	.153	.619	.255	.140
요인 4 (식음・서비스)	브랜드	.123	.234	.049	.843	.064
	음식 맛, 양, 질	.167	.166	.162	.793	.130
	인적 서비스	.097	.142	.190	.782	.140
	가격 제휴서비스	-.069	.120	.223	.625	.084
요인 5 (내부공간)	좌석배치	.102	.060	.235	.040	.862
	의자 및 테이블	.153	-.022	.141	.047	.779
	천장높이	.043	.333	.063	.147	.728
	소품 및 가구	.064	.260	.105	.243	.675
아이겐값		7.055	2.200	1.833	1.686	1.330
총분산에 대한 설명량(%)		35.276	11.001	9.166	8.431	6.649
누적 설명량(%)		35.276	46.276	55.442	63.873	70.522
Cronbach's α		0.893	0.841	0.855	0.812	0.816

KMO 측도 : 0.819, Bartlett의 구형성 검정 근사카이제곱 : 2255.299(df = 190, p〈0.000)

2) 전체 확인요인분석

이론적 모형이 타당한지를 검증하기 위하여 확인적 요인분석을 실시하였으며, 그 결과는 〈표 9〉와 같다.

〈표 9〉 전체 확인요인분석 결과표

구성개념	항목	요인 적재치	표준요인 적재치	t값	p값	CR	AVE
입지	생활권 위치	1	0.881	-	-	0.932	0.548
	교통 편의	1.09	0.953	17.667	***		
	보행 편의	0.876	0.788	13.736	***		
외부공간	건축물 규모	1	0.825	-	-	0.871	0.588
	건축물 형상	0.975	0.81	9.597	***		
	주차 편의	0.63	0.538	6.899	***		
내부설비	환기, 냉난방	1	0.874	-	-	0.930	0.564
	음향 효과	0.98	0.836	13.663	***		
	조명	1.032	0.783	12.516	***		
	위생 청결	0.783	0.616	9.022	***		
식음서비스	음식	1	0.809	-	-	0.890	0.595
	브랜드	1.231	0.853	11.958	***		
	인적 서비스	1.022	0.771	10.937	***		
	제휴 서비스	0.852	0.521	6.986	***		
내부공간	천장 높이	1	0.706	-	-	0.911	0.561
	좌석 배치	1.382	1.017	9.582	***		
	의자 테이블	0.87	0.603	8.377	***		

x^2=179.505, df=109, p=.000, x^2/df=1.647, RMR=0.035, GFI=0.910, AGFI=0.874, NFI=0.898, IFI=0.957, CFI=0.957

본 연구모형의 초기모형의 분석결과를 보면 각 요인들의 항목에서 요인별 지수 적합도를 저해하는 항목(입점형태, 가격, 건축물 디자인)이 나와 삭제한 후 재분석하였다. 그 결과 각 요인들의 적합도는 만족할 만한 수준을 나타냈다.

일반적으로 적합도의 최적상태는 GFI≥0.9, AGFI≥0.9, CMIN(x^2)에 대한 p값(≥0.05), 1≤CMIN(x^2)/df≤3, RMR≤0.05, NFI 등의 기준을 적용한다(Jöreskog & Sörbom, 1993).

재분석한 연구모형의 적합도검정의 결과에서 CMIN(x^2)은 179.505로 높은 편이나 데이터개수가 많아 일반적으로 큰 의미가 없는 것으로 본다. 모형의 적합도 유의확률도 0.000으로 나타나 모형이 적합함을 나타낸다. 그리고 x^2/df는 1.647로 이상치를 보여주고 있다. GFI, IFI, CFI가 모두 0.9이상이고, AGFI, NFI도 0.8이상으로 크게 무리가 없음을 나타낸다. 또한 RMR도 0.035으로 0.05보다 작아 대부분의 지수가 기준을 충족하고 있어 전반적으로 자료가 현재의 모형에 매우 적합함을 보이고 있다. CR 및 AVE도 각각 그 기준치인 0.7과 0.5를 상회하는 것으로 나타났다(Jöreskog & Sörbom, 1993).

3) 연구모델의 타당도 평가

본 연구에서는 각 구성개념간의 상관성 및 방향성을 파악하기 위해서 상관관계분석을 실시하였으며, 결과는 〈표 10〉과 같다.

〈표 10〉 구성개념들 간의 상관관계 행렬

	입지	외부공간	내부공간	내부설비	식음서비스	만족도	재방문의사	Mean	SD
압지	1							3.826	.782
외부공간	.386**	1						3.890	.589
내부공간	.233**	.380**	1					4.076	.571
내부설비	.313**	.407**	.389**	1				4.199	.564
식음서비스	.253**	.451**	.258**	.422**	1			4.095	.605
만족도	.089	.285**	.148**	.285**	.333**	1		4.258	.617
재방문의사	.056	.372**	.238**	.257**	.416**	.500**	1	3.888	.732

**. 상관계수는 0.01수준(양쪽)에서 유의함, *.상관계수는 0.05수준(양쪽)에서 유의함

본 연구에서 평균치는 총합척도를 사용하였으며, 이를 사용하는 목적은 측정오차를 줄이고 단일 차원으로 구성개념의 대표성을 높이려는데 있다(Hairet al., 1995)

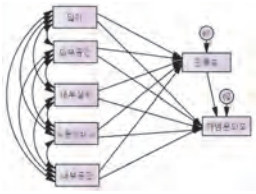
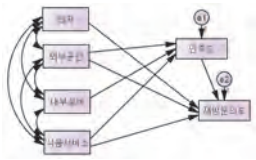
서로 다른 요인간의 상관계수가 1이하 이어서 동일하지 않은 개념임을 밝혀 판별타당성을 입증하였다. 상업용 리테일부동산의 내부설비, 외부공간, 내부공간, 식음·서비스, 입지와 만족도, 재방문의사에서 전반적으로 p〈0.01, p〈0.05수준이상에서 통계적으로 유의한 상관관계를 보여주었다.

3. 경로분석

본 연구에서는 상업용 리테일 부동산의 각 구성요소가 소비자의 만족도 및 재방문 의도에 미치는 영향관계 정도를 파악하고자 경로분석을 실시하였다. 하지만, 분석결과 기존 연구모형의 일부 요인이 만족도와 재방문의도에 미치는 영향이 유의미하지 않은 것으로 나타나 대안모델을 제안하였으며, 그 결과 모델 적합도의 판단 기준이 대체적으로 충족되었다. 〈표 11〉은 기존 연구모형의 경로분석 결과와 대안모형의 경로분석 결과표이다.

분석결과 연구모형의 입지요인 및 내부공간요인이 만족도에 미치는 영향과 내부설비 요인 및 내부공간 요인이 재방문의도에 미치는 영향이 유의미하지 않은 것으로 나타나 대안모델을 제안하였으며, 그 결과 모델 적합도의 판단 기준이 매우 높게 충족되었다.

〈표 11〉 경로분석 모델선정

모형		경로	Estimate	S.E.	C.R.	P
연구모형		입지 → 만족도	-0.087	0.058	-1.503	0.133
		외부공간 → 만족도	0.197	0.084	2.357	0.018
		내부설비 → 만족도	0.216	0.087	2.478	0.013
		식음서비스 → 만족도	0.223	0.079	2.83	0.005
		내부공간 → 만족도	-0.015	0.08	-0.19	0.849
		입지 → 재방문의도	-0.123	0.062	-1.983	0.047
		외부공간 → 재방문의도	0.239	0.09	2.642	0.008
		내부설비 → 재방문의도	-0.001	0.094	-0.015	0.988
		식음서비스 → 재방문의도	0.25	0.086	2.913	0.004
		내부공간 → 재방문의도	0.093	0.085	1.09	0.276
		만족도 → 재방문의도	0.428	0.078	5.495	***
대안모형		외부공간 → 만족도	0.16	0.08	2.01	0.044
		식음서비그 → 만족도	0.222	0.079	2.799	0.005
		내부설비 → 만족도	0.185	0.084	2.217	0.027
		입지 → 재방문의도	-0.113	0.06	-1.881	0.06
		외부공간 → 재방문의도	0.259	0.088	2.957	0.003
		식음서비스 → 재방문의도	0.262	0.083	3.177	0.001
		만족도 → 재방문의도	0.43	0.077	5.607	***

CMIN=2.375, DF=2, CMIN/DF=1.187, RMR=0.010, RMSEA=0.032, GFI=0.996, AGFI=0.956, NFI=0.991, RFI=0.929, IFI=0.998, TLI=0.988, CFI=0.998

소비자의 만족에 영향을 주는 요인으로는 건축물의 규모, 형상, 디자인 등의 변수로 이루어진 외부공간요인과 음식, 브랜드, 인적 서비스 및 가격 제휴서비스로 구성되어진 식음서비스, 환기 및 냉난방, 음향효과, 조명, 위생 및 청결의 변수로 구성된 내부 설비요인으로 나타났다.

소비자의 재방문 의도에 영향을 주는 요인으로는 생활권 위치, 교통편의, 보행 편의 및 단독매장의 변수로 구성된 입지요인과 건축물의 규모, 형상, 디자인 등의 변수로 이루어진 외부공간요인, 그리고 음식, 브랜드, 인적 서비스 및 가격 제휴서비스로 구성되어진 식음서비스요인으로 나타났으며, 소비자의 만족은 재방문에 영향을 주는 것으로 나타났다.

또한, 매개효과가 각 요인과 종속변수간의 관계를 설명하고자 총효과, 직접효과, 간접효과르 ㄹ분석하였으며, 모형의 영향으로 간접효과를 보이는 경로는 외부공간요소와 식음서비스 요소가 재방문에 미치는 효과가 미비하게 나타났다. 〈표 12〉는 총효과의 분석 결과이다.

〈표 12〉 총효과의 분석결과

경로*	직접효과*	간접효과*	총효과*
만족도 ← 외부공간	.153	.000	.153
만족도 ← 식음서비스	.217	.000	.217
만족도 ← 내부설비	.169	.000	.169
재방문의도 ← 입지	-.122	.000	-.122
재방문의도 ← 외부공간	.210	.056	.265
재방문의도 ← 식음서비스	.218	.079	.297
재방문의도 ← 만족도	.364	.000	.364

* : 표준화된 계수

V. 결론 및 시사점

본 연구는 다양한 형태의 상업용 리테일부동산 중 최종소비자의 방문빈도가 많은 프랜차이즈 패밀리레스토랑의 사례를 중심으로 그 구성요소가 소비자의 만족과 재방문에 미치는 영향을 분석하고자 함에 있다. 브랜드 소비

후 느껴지는 각 구성요소에 대한 만족도 및 재방문의사에 대하여 188명의 표본을 대상으로 설문조사를 하였고, 실증분석결과 입지, 외부공간, 내부공간, 내부설비 및 식음·서비스의 5개 요인으로 변수가 취합되었다.

그 중 소비자의 만족에 영향을 주는 요인으로는 외부공간요인, 내부설비요인, 식음서비스요인이 있었다. 외부공간요인은 현대 소비자들은 외부에서 보이는 Outback Steakhouse 특유의 건축물 형상과 규모 및 그 디자인을 보는 것이 해당 브랜드를 소비하고자 하는 욕구에 영향을 미치는 것으로 보여 진다. 이는 재방문의도에도 영향을 미치며 앞서 논의 되었던 Kotler와 유민태·박태원등의 연구를 지지하고 있다. 또한, 음식, 브랜드, 인적 서비스 및 가격 제휴서비스로 구성되어진 식음서비스는 앞서 이론고찰에서 다루었던 본원적 식음기능인 음식과 서비스를 받고 싶은 욕구에 영향을 미친다고 볼 수 있으며, 이는 영향력의 크기가 제일 크다는 점으로 미루어 보아 식음적 욕구와 기호적 소비에 대한 소비자의 니즈(needs)가 나타난 것으로 관찰되며, 따라서 이러한 니즈가 재방문의도에도 영향을 미치는 것으로 나타났다. 내부설비 요인이 만족도에 영향을 미치는 이유는 쾌적한 환경 및 쾌활한 분위기, 위생적이며 깨끗한 공간에서 소비를 하는 것이 소비자의 만족도에는 영향을 미치나 그러한 환경이 재방문 의도에는 영향을 미치지 못한 것으로 나타났다.

소비자의 재방문 의도에 영향을 주는 요인으로는 입지요인이 영향을 미치고 있었으며, 이는 가까운 곳에 위치한 매장이나, 교통이 편하고 보행 접근이 편한 것이 소비자의 재방문의도에 영향을 미칠 뿐 그러한 접근편의성이 만족도에는 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다.

그러나 천장높이, 좌석배치, 의자 및 테이블과 소품 및 가구 등 내부 공간을 구성하고 있는 요소들은 만족도와 재방문의도 모두에 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 이는 동일한 컨셉으로 10여년 운영해온 Outback Steakhouse의 브랜드 아이덴티티와 내부 인테리어는 더 이상 소비자들에게 어필을 못하고 있으며, 이는 기업 간의 경쟁의 심화로 빠르게 변화하는 여타 중소규모 브랜드에 비해서 영향을 주지 못하고 있는 것으로 판단된다.

본 연구는 몇 가지 시사점을 갖는다. 첫째, 본 연구에서는 연구의 설계과정에서 사용되었던 선행연구들을 지지하는 연구결과가 나타났다. 과거의 선행연구에서 나타났던 식음적 요인의 중요도와, 시간의 흐름에 따라서 다양해져가는 소비자들의 욕구를 반영하는 연구결과가 나온 점이다.

둘째로는 기업의 마케팅이나 출점기획에 있어 반드시 고려되어야할 소비자의 행태에 대한 연구결과가 도출 되었다는 점이다. 소비자들의 욕구가 점차 다양해져 가는 현대 사회에 있어 기업이 우선적으로 중요시해야하는 부분에 대한 다양한 기획이 가능할 것이다.

한편, 본 연구에서는 서울시에 있는 6개의 단독입지 매장 중 2개의 매장을 모델로 연구를 하였기 때문에 차후 연구에서는 전국 단위로 더욱 더 많은 단독 입지매장을 모델로 연구가 지속되어야 할 것이며, Outback Steak이외의 브랜드에 관한 연구도 지속되길 기대한다.

참고문헌

1. 고재윤·이승익, “패밀리레스토랑 메뉴품질과 브랜드 이미지가 고객만족 및 재구매 의도에 미치는 영향에 관한 연구”, The Korean Journal of Culinary Research, Vol 17, No. 2, 2011, pp. 153~167.
2. 권미영·윤관호, “패밀리레스토랑의 서비스 품질이 고객만족과 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 경영교육저널 제 24권 제 2호, pp. 69~85.
3. 김경민·최병창, “패밀리레스토랑 서비스 품질이 고객 만족 및 행동의도에 미치는 영향”, 관광연구 제 27권 제 4호, 2012. 10, pp. 17~36.
4. 김신일·박태원, “프랜차이즈 패밀리레스토랑의 소비자 선효요인 분석 – Outback Steakhouse의 사례를 중심으로-”, 광운대학교 석사학위 논문, 2012.

5. 김신일 · 유민태 · 박태원, “상업용 리테일 부동산 구성요소가 방문자 선호에 미치는 영향 비교 분석”, 2015 부동산분석학회 추계 학술대회 발표논문.
6. 박형희 외, 2015 한국외식연감, 한국외식정보(주), 2015.
7. 밥 애슬리 외, 음식의 문화학, 한울 아카데미, 2014.
8. 변숙은 · 조은성, “프랜차이즈 매장 품질요인의 속성분류 : 국내 외식업을 중심으로”, 유통연구, 16(1), 2011, p. 96.
9. 서현주 · 조한용 · 이종호, “레스토랑분위기가 고객만족 및 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 관광 · 레저연구 제 23권 제2호(통권 제 57호), 2011. 2, pp. 81~95.
10. 신우진 · 문소연, “프랜차이즈 커피전문점의 입지특성이 매출액에 미치는 영향 분석”, 부동산학연구 제 17집 제 2호, 2011. 6, pp. 111~123.
11. 오세조 외, 프랜차이즈 경영원론, 두남, 2006.
12. 우미경 · 박태원, “고령자 친화형 주거단지 계획요소 선정에 관한 연구 -서울특별시 베이비부모를 중심으로 -”, 광운대학교 박사학위 논문, 2014.
13. 이임동 · 이찬호 · 강상목, “편의점 매출에 영향을 미치는 입지요인에 대한 실증연구”, 부동산학연구 제 16집 제 4호, 2012. 12, pp. 53~77.
14. 이장우 · 안성식 · 석승환, “패밀리레스토랑의 서비스품질 평가요인이 관계몰입과 재방문의사에 미치는 영향에 관한 연구”, 관광연구 제 24권 제 1호, 2009, pp. 265~284.
15. 이재호 · 정진수, “식음공간의 브랜드 아이덴티티 계획요소에 따른 개선방향에 관한 연구 - 패밀리레스토랑과 브랜드 커피전문점의 이용자 만족도 조사를 중심으로-”, 대한건축학회연합논문집 14권 2호(통권 50호), 2012. 6, pp.75~84.
16. 이학식 외, 소비자행동, 집현재, 2010.
17. 임현철 외, 외식 프랜차이즈 실무, 한올, 2016.
18. 정명보 · 김성혁 · 김용일, “호텔 뷔페레스토랑의 물리적환경이 서비스품질과 고객만족및 고객충성도에 미치는 영향”, 관광연구 제 25권, 제 3호, 2010. 8, pp. 101~120.
19. 조성희 · 이미진, “마케팅관점에서 상업공간 인테리어 디자인요소에 관한 연구 -식음공간을 중심으로-”, 한국실내디자인학회 제 12권 3호, 통권 23호, 2010. 10, pp. 205~208.
20. 조철호, SPSS/AMOS 활용 구조방정모형 논문 통계분석, 청람, 2015.
21. 크리스티안 미쿤다, 제 3의 공간, 미래의 창, 2007.
22. 하권찬, 상업용 부동산 개발론, 다산, 2010.

ABSTRACT

The Effect the Components of Commercial Retail Property Have on Consumer Satisfaction and Their Intention to Revisit -Focusing on the Case of Outback Steakhouse-

Due to the recent deterioration in real estate business, the real estate market is changing from the structure where people profited by selling real estate to the market of income gains obtained by possessing and utilizing real estate. Accordingly, there is an increasing demand for commercial property. Retail property where commodities are sold or services are provided is constantly changing in response to end consumers' needs. By reflecting these consumer needs, the food service industry is evolving into an industry selling total values equipped with such functions as experiential element and aesthetic space beyond just meeting demand for food and beverage. In this study, exploratory survey, including previous studies and consumer and expert in-depth interviews, has been done on the components of a family restaurant franchise, and empirical analysis has been conducted, based on a path analysis model, among exploratory and confirmatory factor analysis and covariance structural equation models, on the effect each of the components has on consumer satisfaction and their intention to revisit. According to the result of the survey and empirical analysis conducted on a sample of 188 people regarding their level of satisfaction toward each component and their intention to revisit after consuming a brand, 5 factors have been derived which include location, exterior space, interior space, interior facilities and food & beverage service. As factors affecting consumer satisfaction, exterior space, interior facilities and food & beverage service were derived, and as factors affecting consumers' intention to revisit, location, food & beverage service and exterior space were derived. Interior space turned out not to affect both consumers' level of satisfaction and their intention to revisit. This is considered to be because the fast-changing consumers' need for symbolic consumption was not met. Through this study, it has been confirmed that at a family restaurant, in addition to food & beverage service, differentiated spatial components have direct and indirect effects on the level of consumer satisfaction and their intention to revisit. It is expected that this will present implications in terms of marketing as well.

Key words: symbolic consumption, customer attraction, level of consumer satisfaction, intention to revisit, path analysis

공동주택 재생을 위한 리모델링 계획요소 연구

고산화(광운대학교 박사과정), 한연오(광운대학교 박사과정), 박태원(광운대학교 교수)

〈국문요약〉

우리나라의 공동주택 공급은 1970년대부터 시작되어 1980년대 중반 이후까지 1기 신도시가 건설되면서 대량으로 공급해 왔다. 이 시기에 건설된 공동주택은 20년 이상이 경과되어 노후화된 공동주택이 급증하면서 주택의 유지 · 관리 및 개 · 보수의 필요성 증대와 주택의 질에 대한 사회의 다양한 요구 변화로 주거환경개선을 위한 재정비의 필요성이 제기되었다. 이러한 상황과 함께 저출산 고령화 시대에서 신규주택수요가 급감하고, 주택가격의 안정과 사업비부담으로 재건축사업의 사업성이 악화되는 상황에서 노후불량 주택은 매년 30만호가 증가하고 있으므로 공동주택 리모델링은 선택이 아니라 필수적인 사업이 되고 있다. 또한, 새로운 신도시가 지속적으로 건설됨에 따라 기존의 신도시들은 상대적으로 낙후되어 가기 때문에 리모델링에 대한 기대감이 높아지고 있다. 이에 본 연구는 1기 신도시가 본격적으로 노후화 되면서 리모델링에 대한 필요성의 증대와 리모델링 사업 활성화가 예상됨에 따라 공동주택 리모델링의 계획기준을 선정하여 향후 진행될 공동주택 리모델링 사업을 위한 기초적 토대를 제공하고자 한다. 본 연구의 목적인 공동주택 리모델링 사업의 계획기준을 선정하기 위하여 국내외 공동주택 리모델링 사례를 분석하였으며, 시사점을 도출하였다. 선행연구에서 논의된 공동주택 리모델링 사업의 고려사항과 시사점을 종합하여 예비변수를 선정하였다. 이후 도출된 예비변수를 중심으로 부동산, 건축, 단지계획 등의 관련 분야 전문가를 대상으로 표적집단면접법(Focus Group Interview)를 실시하여 변수의 위계 및 적합성 여부를 검토하였다. 이를 통해 공동주택 리모델링 사업 계획요소를 도출하였다.

주제어 : 노후 공동주택, 주택 재생, 리모델링, 계획기준

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 공동주택 공급은 1970년대부터 시작되어 1980년대 중반 이후까지 1기 신도시가 건설되면서 대량으로 공급해 왔다. 이 시기에 건설된 공동주택은 20년 이상이 경과되어 노후화된 공동주택이 급증하면서 주택의 유지 · 관리 및 개 · 보수의 필요성 증대와 주택의 질에 대한 사회의 다양한 요구 변화로 주거환경개선을 위한 재정비의 필요성이 제기되었다. 이에 따라 정부는 2000년 이후부터 리모델링 관련 정책을 추진해왔다. 2001년 건축법 시행령이 개정된 이후 변경이 많았고, 처음에는 리모델링 관련 규제기준이 구체화되지 않았지만 점차 구체화

하며 강화와 완화를 반복해왔다. 2007년 이후에는 강화보다는 완화하는 방향으로 추진하였으며 증축리모델링 건축연한은 20년에서 15년으로 완화되었다.(건축법시행령, 2007). 그리고 2014년에는 수직 증축을 3층까지 허용하였고, 건축기준의 완화적용, 조세 및 금융상의 지원, 리모델링의 사업절차 간소화 등 리모델링이 활성화 되도록 지원하고 있으나 부동산 경기의 변화가 리모델링 시장에 중요한 영향을 미쳐왔다. 저출산 고령화 시대에서 신규주택수요가 급감하고, 주택가격의 안정과 사업비부담으로 재건축사업의 사업성이 악화되는 상황에서 노후불량 주택은 매년 30만호가 증가하고 있으므로 공동주택 리모델링은 선택이 아니라 필수적인 사업이 되고 있다. 또한, 분당은 판교 등 2기 신도시가 주변에 건설되면서 상대적으로 낙후되어 가기 때문에 리모델링에 대한 기대감이 높아지고 있다. 1기 신도시들은 더 이상 신도시가 아닌 구도심의 관리측면에서 접근되어야 하며, 노령화와 젊은 세대의 유출을 방지하기 위해 주거재생 정책을 통한 노후 공동주택에 대한 개선과 신도시의 주거환경 개선이 이루어지지 않으면 부동산 시장에서 쇠퇴기를 맞이할 수 있으며 슬럼화 양상이 나타날 수 있다[1]. 이에 본 연구는 1기 신도시가 본격적으로 노후화 되면서 리모델링에 대한 필요성의 증대와 리모델링 사업 활성화가 예상됨에 따라 공동주택 리모델링의 계획기준을 선정하여 향후 진행될 공동주택 리모델링 사업을 위한 기초적 자료를 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공동주택 리모델링 사업의 계획요소 도출을 주된 내용으로 한다. 본 연구의 방법은 선행연구 등 관련 문헌 고찰의 과정과 공동주택 리모델링의 국내 · 외 사례를 조사하였다. 선행연구와 사례분석의 시사점을 종합하여 예비변수를 도출하였으며, 이에 대한 전문가 집단을 중심으로 한 표적집단면접법(Focus Group Interview)을 실시하였다.

II. 선행연구 및 이론적 고찰

1. 선행연구 검토

공동주택 리모델링 주제와 관련하여 2000년 이후 현재까지 선행연구 검토를 하였으며, 본 연구와 관련된 학위논문 및 학술지를 대상으로 그 내용을 검토하였다. 관련 논문 발표수를 시계열적으로 살펴본 결과 리모델링 활성화 법안이 마련된 2005년 이후 논문이 가장 많았으며, 내용은 정책적 제언에 대한 논문 편수가 가장 많음을 알 수 있었다.

본 연구는 노후 공동주택 거주자들이 느끼는 주거환경에 대한 개선요구를 체계적으로 파악하고 거주자들을 대상으로 리모델링 사업에 고려해야 될 사항에 대하여 수요를 조사 하고 이를 종합하여 향후 리모델링 사업의 단계에서 고려해야 될 계획요소를 도출하였다는 차별성을 지니고 있다.

1) 김지연(2012), 분당신도시 공동주택 리모델링에 대한 방향성 연구

〈표 1〉 선행연구

구분	연구 내용	분석방법
이정우 (2000)	리모델링 선호도, 리모델링시 주호별 개선요구 수준, 단지 및 근린생활시설의 성능 및 개선희망수준 파악후 리모델링 방안 모색 및 대안 제시	설문조사 방문조사
황현규 (2001)	리모델링의 필요성,,리모델링 방법-가격, 기능, 디자인, 법규, 리모델링 거주문제를 분석한후 리모델링 시장 규모 파악	설문조사
이미라 (2001)	리모델링 항목 산출을 위해 아파트 일반사항, 물리적, 기능적 유지관리 및 개선 실태, 리모델링 요구도, 리모델링에 대한 인식, 물리적항목에 대한 요구도 분석	설문조사 및 면접
이은영 (2004)	환경친화적 계획 요소에 대한 선호도와 중요도 파악을 위해 친환경 건축물 인증제도 인지도, 에너지관련 정책자금 인지도, 리모델링 적용요소를 제시	설문조사
양근원 (2009)	사용승인 후 15년이 경과한 공동주택 거주자의 수요를 분석 후 리모델링 사업의 계획 방향 및 활성화 방안을 제시	설문조사
김동재 (2010)	리모델링 주민동의 결정요인을 규명, 요인간 중요도 측정, 추진위 및 조합단계 주민 의사결정요인 실증분석 부정적 영향 규명	교차분석
조재용 (2012)	증축 리모델링 전문가 대상으로 활성화 저해요인과 영향도 분석후 활성화 방안 제시	델파이 분석
안태진 (2012)	선호도평가와 관련하여 평가범위를 세대내부로 국한 수행된 기존연구와 달리 종합적 리모델링 평가가 가능토록 단지 외부공간을 포함하는 평가방법론을 제시	설문조사

2. 이론적 고찰

1) 리모델링의 필요성

급속한 산업화 · 도시화로 인해 도시인구가 폭발적으로 증가하면서 도시외곽에 개발이 손쉬운 신도시개발로 대응하여 왔다. 이러한 무분별한 신도시개발은 원거리 통근으로 인한 에너지 및 자원의 낭비, 교통혼잡, 공해발생, 자연환경과 도시경관 훼손, 지역 정체성의 상실과 같은 교외지역의 문제와 기존 도심의 쇠퇴와 도심공동화 현상, 사회적 소외, 실업률 증가, 도시의 경쟁력 저하, 토지의 저밀도 이용 등 도심부지역에서의 문제가 발생하여 막대한 사회적 비용이 증가하게 되었다. 이러한 도심부 쇠퇴현상을 극복하고 재활성화 시키기 위해 등장한 것이 도시재생이다. 여기에서 쇠퇴라 함은 물리적 측면만을 의미하는 것이 아니라 경제적 · 사회적 쇠퇴를 모두 포함한다.

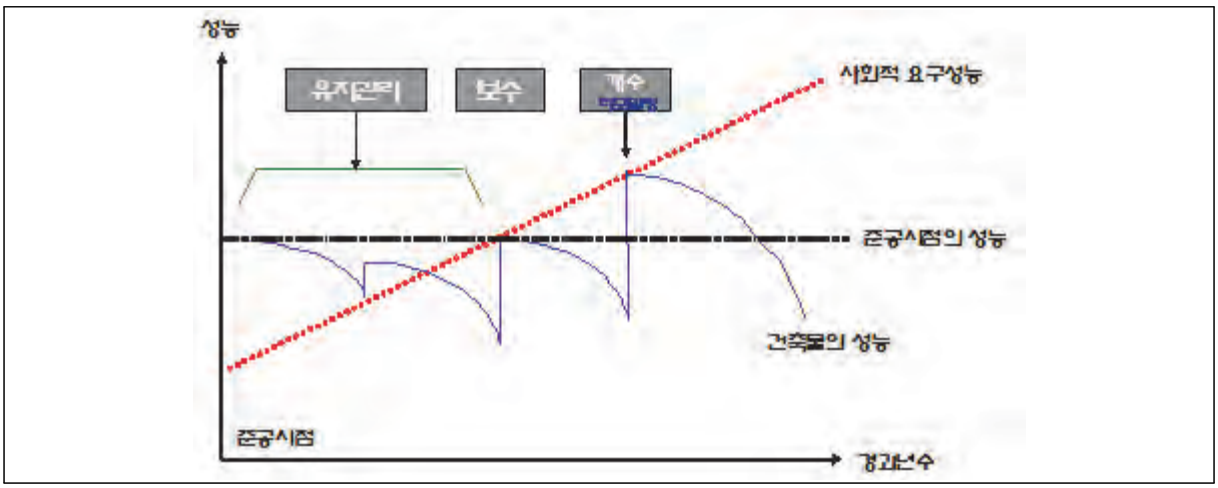
〈표 2〉 리모델링의 필요성 측면 구분

구분	주요 내용
물리적 측면	• 설비기능 노후화: 배관, 엘리베이터, 보일러, 전기 수배전반 등 • 구성부재 노후화: 창호, 현관문, 수납가구, 마감재, 난간 등 • 노후화된 성능개선 필요: 구조성능, 내진성능, 환경설비성능 개선필요
정책적 측면	• 노후화된 재고주택을 양호한 국가 재산으로 관리해야할 필요성 • 양호한 주거 환경으로 개선 필요성 증대 • 재건축에 따른 건설자원 낭비 및 건축 폐기물 발생 억제(녹색성장을 국가비전으로 선포)
사회 · 경제적 측면	• 소득 및 주거 수준 향상 및 인구구조변화(고령화, 1~2인 가구 증가) • 첨단기술 발달 및 사회트랜드 변화 • 건축물의 건설 및 운용에너지 절약 유도
산업적 측면	• 신축시장의 성장한계와 리모델링 시장의 성장에 따른 새로운 건설 산업의 육성 · 지원 • 국가건설산업의 경쟁력 강화

2) 리모델링의 개념 및 정의

리모델링의 개념은 광의의 개념과 협의의 개념으로 구분 할 수 있다. 광의의 개념은 해당 개념에 대한 포괄적 개념으로 준공된 건축물의 물리적 · 사회적 수명을 연장시키는 일련의 건축행위로 일상적인 유지관리 · 보수 및 개수 등의 활동을 포함하는 것을 일컫는다[2]. 협의의 개념은 주택법상의 리모델링의 정의로 해당 법률에서는 리모델링을 '건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선 하거나 일부 증축하는 행위'로 규정하고 있다.

[그림 1] 리모델링의 개념



출처: 리모델링 총설, 한국리모델링협회, 2010

Ⅲ. 리모델링 사례 분석

1. 리모델링 사업 추진 현황

2000년도 리모델링이 법제화 된 이후 주민들의 리모델링에 대한 기대와 욕구가 증대됨에도 불구하고, 정부의 리모델링 정책의 중요성에 대한 인식부족과 일관성 및 전문성 결여 등으로 아직 구체적인 시장의 정착 단계에까지는 이르지 못하고 있다. 리모델링 관련 제도는 지난 10여년 동안 계속적으로 기준이 완화되고 개선되어 왔으나, 정부의 노력에도 불구하고 리모델링 시장의 활성화에는 기여하지 못하고 현재까지 이르고 있다. 2013년 기준으로 서울시 주요 아파트단지에서 115개 단지가 리모델링 사업을 추진 중에 있다. 이 중에서 22개 단지의 11,612세대만이 리모델링 사업을 진행하고 있으며, 추진 중이던 30개 단지의 16,641세대는 무산되었고, 약 55%에 해당하는 63개 단지의 33,376세대는 보류 상태이다. 전체 115개 단지 중 약 19%에 해당하는 22개 단지만이 사업진행 중이며, 나머지는 지연 · 중단되어 실질적으로 공동주택의 리모델링 추진은 거의 이뤄지지 않는 상태이다.

〈표 3〉 리모델링 사업 추진 현황

구분	합계	진행	보류	무산
단지	115	22	63	30
세대 수	61629	11612	33376	16641

출처: 서울시 내부자료(2013)

2013년을 기준으로 추진 중이던 22개 단지 중 2014년에 3개 단지가 완료됨으로써 2000년 리모델링 제도의 도입 이후 2014년까지 총 14개 단지만이 사업을 시행하였다. 사업이 완료된 단지의 대부분이 한강변과 강남지역에 입지하고 있다는 특성을 나타내고 있다. 완공된 공동주택 리모델링 현황은 〈표 4〉와 같다.

2) 유지는 건축물의 성능 저하 속도를 늦추는 행위이며, 보수는 저하된 선능을 준공시점의 수준까지 회복시키는 행위이며, 개수는 저하된 성능을 준공시점의 수준이상으로 향상시키는 행위를 의미한다.

〈표 4〉 공동주택 리모델링 완공 현황

위치	단지명	규모	준공 연도	리모델링 완공연도	소요연수
마포구 용강동	강변그린(용강시범)	2개동, 48세대	1971	2001	32
강남구 압구정동	아크로빌	1개동, 455새대	1978	2004	26
용산구 한남동	힐사이드	5개동 49세대	1970	2005	35
용산구 이촌동	로얄맨션	1개동, 82세대	1971	2005	34
	위브트레지움(수정)	1개동, 84세대	1976	2008	32
서초구 방배동	에비뉴(삼호)	1개동, 96세대	1977	2005	28
	쌍용예가클래식(궁전)	3개동, 276세대	1977	2007	29
마포구 창천동	중앙하이츠(서강시범)	4개동, 120세대	1971	2007	36
영등포구 당산동	쌍용예가클래식(평화)	3개동, 284세대	1978	2010	32
강남구 도곡동	쌍용예가클래식(동신)	5개동, 384세대	1978	2011	33
마포구 현석동	쌍용예가클래식(호수)	1개동, 90세대	1989	2012	23
강남구 대치동	레미안하이스턴(우성3차)	3개동, 354세대	1989	2014	25
강남구 청담동	청담레미안(두산)	1개동, 177세대	1992	2014	22
	청담아이파크(청구)	1개동, 108세대	1993	2014	21

출처: 김형근(2014), 한국리모델링 협회(2014)

2. 공동주택 리모델링 국내외 사례 분석

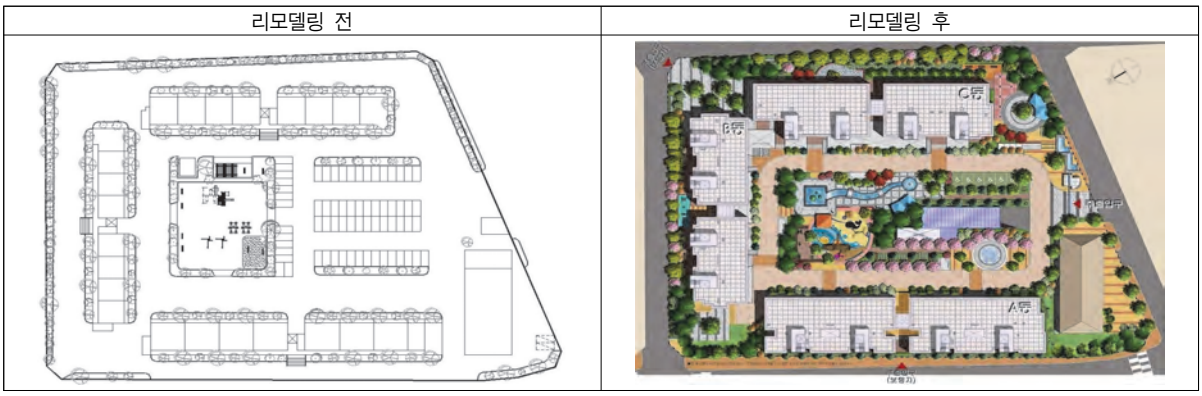
현재 공사가 완료되어 입주가 완료된 리모델링 아파트를 중심으로 수직증축, 수평확장, 지하층 증축, 단지 개선, 평면의 변화과정을 살펴보고자 한다. 수직증축 허용 이후 리모델링 사업이 완료된 사례는 없으나, 수평증축 등의 리모델링 사업이 활발하여 수직증축 리모델링 사업에 대한 기대가 큰 서울 지역의 사례를 중심으로 준공된 리모델링 추진사례를 선정하여 분석하고자 한다.

1) 영등포구 당산동 쌍용예가클래식(구 평화아파트)

2002년 주택보급률이 100%에 도달하면서 기존 재고주택에 대한 양질의 주거환경개선이 중요하게 부각하고 있었기 때문에 한국토지주택공사는 리모델링 첫 번째 사업으로 서울 마포구 용강동 시범아파트와 당산동 평화아파트 등 2개 단지와 2001년도에 리모델링 가계약을 했으며, 가계약시 주민 가동의율이 90%에 달하였다[3]. 2005년 6월 조합을 설립한 당산 평화 아파트는 2010년 7월에 준공하였다. 이 사례는 국내 리모델링 현장에 적용된 바 없는 신기술을 도입하여 향후 리모델링을 추진하는 단지에 영향을 미칠 것으로 보인다. 1978년에 건설된 서울 영등포구 당산동 평화아파트(12층 3개동 284가구)의 경우, 2000년까지 재건축 결의와 건축심의까지 통과하였으나 소형평형 의무비율과 서울시의 용적률 하향조정으로 사업성이 떨어질 것으로 예상되자 단지 전체 리모델링으로 방향을 선회했다. 1개 층을 수직 증축하여 지하주차장 2개층을 신설하였다. 이에 연면적이 기존 25,735㎡에서 42,768㎡로 약 60%가량 증가하였다. 기존 284세대에서 세대수 증가는 없었으며 부대시설의 경우 로비 라운지, 세대별 락커 등 주민편의시설이 증설되어 쾌적성과 기능성이 향상되었다.

3) 한국일보 2001년 07월 10일 재정리

[그림 2] 영등포 당산 평화아파트 단지 배치 리모델링 전 · 후 비교



〈표 5〉 영등포 당산 평화아파트 리모델링 전 · 후 비교

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
용적률	175%	243%	약 68% 증가
주차대수	지상 58대	지하 285대	약 391% 증가
연면적 증가	72.6㎡(22평)	93.5㎡(28평)	14.1㎡~26.2㎡ 증가
	92.1㎡(28평)	115.3%(34평)	
	111.4㎡(34평)	137.7㎡(41평)	

영등포구 당산동 리모델링 사례의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 사업비용 부담은 건설사에게 책임시공의 형태로 금융권과 낮은 금리의 주택담보대출로 분담금을 충당하여 주민들의 부담을 경감시켜주었다. 둘째, 건설사에서 리모델링 제안서 내용에서 다양한 리모델링 기법을 적용하여 재건축에 준하는 설계를 함으로써 각 세대별 주민들의 다양한 요구조건을 수용할 수 있는 사업이 되었다. 셋째, 리모델링 정책의 불확실성에도 불구하고, 2000년 재건축 심의통과를 거치면서 재건축 · 재개발사업에 대한 이해를 높일 수 있는 계기가 되었으며, 공동주택이 노후될 경우 재개발로 곧바로 가기 보다는 "건물 노후화→리모델링→재건축" 순으로 갈 수 있는 새로운 도시재개발의 방향을 제시해준 우수한 사례라고 볼수 있다.

2) 광진구 워커힐 일신아파트

1987년 3월에 준공된 아파트로서 각 세대의 프라이버시 침해, 건물 노후로 인한 냉난방 손실률 증가, 외부인 출입 통제의 어려움 등이 있는 복도식 아파트이다. 이 아파트의 가장 큰 문제는 주차 문제이며, 200세대가 거주하는 아파트에 주차공간은 70여 대에 불과해 항상 주차문제에 대한 분쟁이 끊이지 않아 이웃 간의 불편이 많아 주민들의 발의로 2006년부터 3년 동안 준비과정을 거쳐 주민 합의에 도달했고, 리모델링 방식의 재정비 사업을 추진키로 결정했다. 1개 층 수직증축만 적용됐으며, 세대수 증가가 없는 종전의 증축형 리모델링 방식에 의해 추진되었고, 지하주차장의 증축은 기술적, 비용적 문제로 인한 기존 지상 주차장에 데크를 설치하여 주차장을 증설하였고, 데크 상부는 조경시설 및 어린이놀이터를 배치하여 단지의 조경면적이 기존에 비하여 증가하게 되었다.

〈표 6〉 광진구 워키힐 일신아파트 리모델링 전 · 후 비교

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
용적률	208.16	294.34	약 71% 증가
주차대수	75대	205대	약 173% 증가
연면적 증가	50.53㎡(21평)	65.69㎡(27평)	16㎡~21㎡ 증가
	53.14㎡(23평)	69.08%(29평)	
	71.14㎡(29평)	92.48㎡(36평)	

[그림 3] 영등포 당산 평화아파트 단지 배치 리모델링 전 · 후 비교

리모델링 전	리모델링 후

광진구 워커힐 리모델링 사례의 시사점은 첫째, 동일 평형에서도 다양한 타입이 나왔으며, 같은 평형의 세대에서 앞뒤로 증가하는 세대와 앞뒤와 옆으로 확장되는 세대가 있어 증축 후의 평면이 모두 달라졌다. 설계과정에서 각 평형별로 많은 평면이 시도되었으며, 그로 인한 세대별 발코니 면적 등 서비스 면적의 차이가 발생했다. 둘째, 전용면적 기준으로 분담금을 부과하면 실사용 면적이 달라, 분담금이 동일하다는 문제가 발생하였으며, 이로 인해 주민들 간에 형평성에 대한 불만이 나왔다. 결과로써 '전용면적 기준'을 '계약면적 기준'으로 바꾸어 실제 사용하는 면적 기준으로 분담금을 산정하여 각 세대별 분담금이 형평성있게 배분되어 문제를 해결하였다. 셋째, 각 세대별 전용면적 증가, 서비스면적 증가, 공용부분의 증가 등으로 주민들의 쾌적한 생활을 누릴 수 있게 되었고, 가장 큰 문제인 주차장 부족에서 발생하는 주민들간의 분쟁이 사라져 주민들의 만족도가 높다.

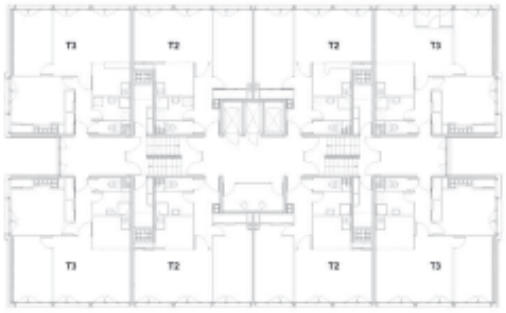
3) 프랑스 공동주택 리모델링 사례: La Tour du Bois-le-Pretre, Paris(17e)

라 뚜흐 뒤 부와르프레트르는 1962년 레이몬드 로페즈에 의해서 건설된 공동주택으로, 준공된 지 30년이 지난 90년대 초 1차 리모델링을 통해 외부 단열, 건물 경비 강화, 난방, 건물 입구 개선, 입면 정비 등의 내용으로 리모델링이 계획되었고, 2008년 2차 리모델링 시에는 2005년 파리시 정비계획의 일환으로 실시된 설계경기에서 당선된 팀의 계획안을 통해 리모델링이 진행되었다. 수평 증축을 통한 리모델링 계획으로 기존 주동 전체에 테라스와 발코니의 추가를 통해 거실을 확장하여 전용면적을 늘이고, 넓은 유리 전면공간을 통한 개방성과 전망성을 확보한 것이 특징이다. 또한 조립식의 구조 접목을 통해 공사가 진행되는 동안에도 거주민들이 거주하도록 하였다. 주차장의 개설과 건물 지역의 내부 도로 개설로 인한 건물 입구의 변화 및 공공공간의 증대, 평면 확대를 통한 건폐율의 확장 등이 이루어졌다. 프랑스의 공동주택은 임대주택이 대부분으로 라 부와 드 프레트르 건물 역시 공공임대주택이다. 공공임대주택의 경우 리모델링 계획 시 정부나 시의 재정지원을 받는데, 본 사례의 경우 건물 공사를 위해 약 11.2백만 유로의 재정지원(가구당 113,000유로)을 통해 공사가 진행되었다.

〈표 7〉 La Tour du Bois-le-Pretre, Paris(17e) 리모델링 전 · 후 비교

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
세대수	96세대	100세대	-
연면적	8,900㎡	12,460㎡	-
주호 개선	3개 평면계획	7개 평면계획	주호 개방성, 외관 확보
에너지계획	채광 확보를 통한 50%의 에너지 감소효과		
기타 계획	2개의 엘리베이터 추가, 지상층 정원 추가, 주차대수 증가, 지상층, 현관의 개조		
특징	수평증축을 통한 주호 공간 증대, 테라스의 접목을 통한 채광, 전망성 확보, 에너지 절약 도모		

[그림 4] La Tour du Bois-le-Pretre, Paris(17e) 리모델링 전 · 후 비교

리모델링 전	리모델링 후
	

4) 프랑스 공동주택 리모델링 사례: Quai de Rohan, Lorient

1960년대 준공된 깨드호엉 단지는 480세대를 포함하는 3개의 동으로 이루어진 단지이다. 기존 단지를 유지하되 지역 내 커뮤니티를 살리고 주변지역으로의 전망을 확보하는 리모델링 사업의 목적을 가진다. 주동 3개로 이루어져 있는 단지로 한 동당 약 160m의 너비를 가진다. 단지 리모델링 계획 상 30개의 세대를 포함하는 가운데 세대를 비워내고 항구를 향한 전망 및 동선을 확보하였다. 4층, 2층의 단계적 주동라인을 구획하여 단지 경관을 만들었다. 입면은 내민창(Bow-Window)을 추가하여 단조로움을 없애고, 추가된 크기만큼 거실을 확장하여 입면을 다양화 하였다.

〈표 8〉 Quai de Rohan, Lorient 리모델링 계획 및 특징

구분	내용
주동	주동의 일부를 제거하고 높이를 깎아내어 입면을 다양화 낮은 층 건물 도입을 통한 단지 내 주민시설의 확보 외관 리모델링 계획 시 주변환경을 고려한 색채의 개선
주호	입면에 내민창을 접목하여 경관의 단조로움을 없애는 기능적 역할 수행과 함께 거실을 확장 테라스 및 창을 통해 개방성 및 조망성 확보
특징	테라스 및 개인정원 도입을 통한 수평 확장 및 기존 입면의 단조로움 해결

[그림 5] Quai de Rohan, Lorient 리모델링 전 · 후 비교

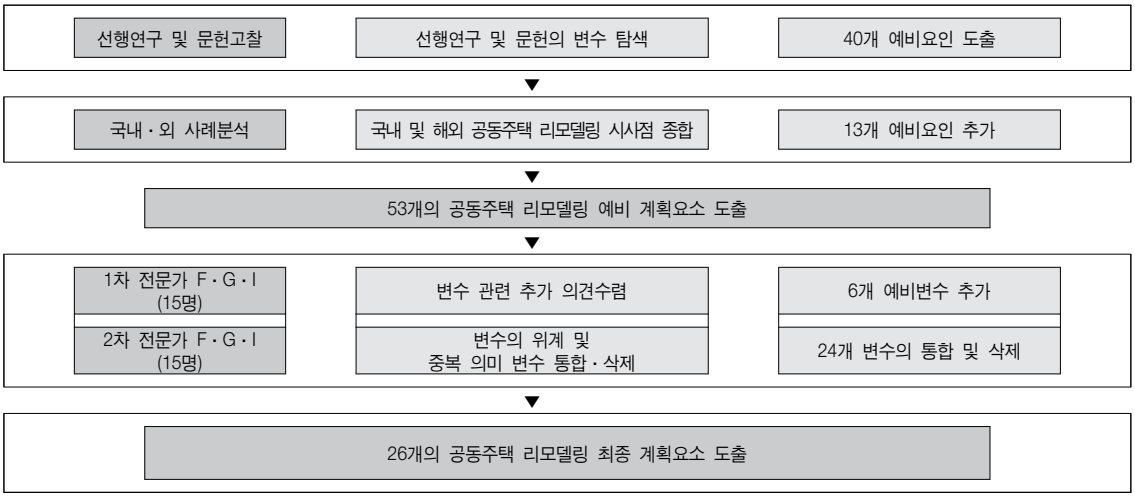
리모델링 전	리모델링 후

Ⅳ. 공동주택 리모델링 계획요소 도출

1. 전문가표적집단면접(Focus Group Interview)

공동주택 리모델링 계획요소를 도출하기 위해 관련 문헌 등을 검토하여 선행연구에서 논의된 변수를 도출하였으며, 국내·외 사례분석을 실시하여 시사점을 도출하였다. 이를 종합하여 공동주택 리모델링 53개의 예비 계획요소를 도출하였다. 해당 예비변수의 위계 및 의미 명확 등을 검토하기 위해 2회에 걸쳐서 전문가 집단을 대상으로 한 F·G·I를 실시하였다. 집단의 구성은 부동산, 건축, 단지계획 등 분야의 10년 이상 경력이 있는 전문가를 대상으로 하였다. F·G·I 수정사항을 반영하여 26개의 공동주택 리모델링 최종 계획요소를 도출하였다.

[그림 6] 분석의 틀



2. 공동주택 리모델링 계획요소 도출

본 연구 결과 도출된 최종 공동주택 리모델링 계획요소는 안전성, 경제성, 공간성, 공공성의 4가지 대항목으로 도출되었으며, 26개의 세부항목이 선정되었다. 공동주택 리모델링 최종 계획요소의 정의는 〈표 9〉와 같다.

〈표 9〉 공동주택 리모델링 최종 계획요소의 정의

구분		변수의 정의
대항목	세부항목	
안전성	골조(구조체) 보강	골조의 보수·보강을 통한 구조체, 안전성 확보, 기둥설치 및 제거
	내진보강	수직증축을 고려한 내진보강 공법 및 내진보강 재료
	지반보강	수직증축 시 지반 보강
	안전진단	현행 신축구조설계기준 및 경험상으로 리모델링구조설계 진행
	구조설계 및 구조감리	건축물 구조의 안전성에 대한 감리의 강화
	방범·방재시설	무인경비시스템, CCTV설치, 차량출입통제, 조명개선, 가로등 설치
경제성	세대별 분담금	세대별 추가분담금, 리모델링을 위한 적립금(특별수선충당금 등)
	금융지원	주택도시기금이나 금융기관의 장기저리융자, ESCO자금 지원,
	조세감면·공제 제도	멸실 기간 동안 재산세 감면, 취득가격 증가분에 대해서만 취득세 부과
	공사비절감	사업추진비, 공사비, 금융비용, 공사기간 단축으로 수익성 개선
	분양수익금	매입세대 분양 수익금, 일반분양 수익금
	주택가치상승	리모델링 후 자산가치 상승

공간성	세대전용 면적 확장	리모델링 후의 세대 내 공간의 면적 및 활용성 증대
	실내구조의 변경	평면레이아웃 변경, 가족형태대응 설계, 코어의 변경 등
	지하공간 활용	헬스장, 집회실, 창고 등
	층간소음 저감	방음시설 등 소음으로부터의 쾌적함을 위한 시설 관리
	녹지 조성	친수공간, 파고라 등 조경수준 향상, open space(개방형 녹지공간)
	공동 이용시설 확충	커뮤니티, 장애인 편의시설, 산책로, 자전거전용 도로, 휴식시설 등
	단지 디자인 개선	높이 제한, 옥외시설 개선, 단지출입구 디자인 개선 등
	단지 동선의 합리성	주차장 동선 및 보차분리
공공성	기존 커뮤니티 보수	단계적리모델링을 통한 기존건물과 시설의 활용
	단지주변과 조화	주변 단지 및 환경과의 정합성에 대한 고려
	이해관계자 협력관계	민·관 파트너쉽 강화, 지역공동체조성 및 주민의견수렴 등
	주민 간의 이해관계 조정	세대 당 경제적 손익의 차이 조정, 조합에 대한 불신 해소 등
	계획의 마스터플랜 수립	체계적 리모델링 사업 수행을 위한 명확한 계획의 설립
	친환경 요소도입	에너지 절감 및 절약을 위한 시스템 및 친환경 에너지 활용 시설 등

V. 결론 및 시사점

우리나라의 공동주택 공급은 1970년대부터 시작되어 1980년대 중반 이후까지 1기 신도시가 건설되면서 대량으로 공급해 왔다. 이 시기에 건설된 공동주택은 20년 이상이 경과되어 노후화된 공동주택이 급증하면서 주택의 유지·관리 및 개·보수의 필요성 증대와 주택의 질에 대한 사회의 다양한 요구 변화로 주거환경개선을 위한 재정비의 필요성이 제기되었다. 공동주택 리모델링 관련 법안은 다양한 변화를 거쳐 2014년에 수직 증축을 3층까지 허용하였고, 건축기준의 완화적용, 조세 및 금융상의 지원, 리모델링의 사업절차 간소화 등 리모델링이 활성화되도록 법률적 지원을 하고 있으며, 이러한 변화가 리모델링 시장에 중요한 영향을 미쳐왔다. 과거의 전면철거를 통한 정비사업은 환경을 고려한 지속가능한 도시정책의 추진과 기개발지의 재생에 대한 관심, 주택수요의 다변화 및 중밀도 이상의 주택의 주거환경개선방안에 대한 정책개발의 필요성 등을 고려해 볼 때, 지속적으로 사업진행이 어려울 것으로 판단되며, 공동주택 리모델링 사업은 이러한 변화에 맞춰 그 수요가 증가하고 있다. 최근 안전에 대한 우려와 주택재건축사업의 연한 단축 등 부동산 정책의 변화 등으로 리모델링에 대한 관심이 다소 저감되었으나, 중밀도 이상의 공동주택의 경우 재건축에 의한 세대수 증가분이 크지 않고 사업기간, 환경에의 영향 등을 고려할 때, 장래 리모델링에 대한 수요는 증가할 것으로 기대된다. 모든 공동주택에 적용하기는 어려우나 중밀도 이상의 공동주택 중 주변 공동주택의 가격이 높은 입지의 일부 공동주택에 리모델링 사업방식을 적용할 수 있을 것이다. 또한, 이러한 공동주택 사업이 활성화로 인해 리모델링의 활성화로 지역 내 커뮤니티를 유지하면서 지속가능한 도시의 발전 및 재생의 실현을 기대할 수 있다. 하지만 이를 위해서는 리모델링 추진을 위한 지역주민의 의견수렴과 다양한 편의 시설의 설치계획, 기반시설확보, 주택내부시설 확충, 세대분리를 위한 구조개선 등 지역 특성에 부합되는 리모델링 추진계획의 수립이 필요하다. 따라서 리모델링 사업의 가능성이 있는 공동주택단지를 중심으로 인접지역의 기반시설, 주거환경 등에 대한 검토와 리모델링 활성화를 위한 구조변경 설계대안, 단지 내 확충될 편의시설, 조합 등 주민의사 결정방법 등을 지원하고 유도할 장기 전략이 필요한 상황이다. 이에 본 연구는 선행연구 및 문헌검토, 국내·외 사례분석을 통해 예비변수를 도출하였으며, 이에 대한 변수의 수정과정을 거쳐 공동주택 리모델링 최종 계획요소를 선정하였다. 본 연구의 결과는 공동주택 리모델링 사업의 효율적 추진을 위한 기초자료를 제공하였다는 의미가 있으나 변수 선정 과정에서 보다 많은 분야의 고려사항이 있을 것으로 판단됨에 따라 이는 연구의 한계로 추구 연구의 과제라고 할 수 있다.

참고문헌

1. 고성석, “계층분석법을 이용한 공동주택 리모델링 단계의 사용자 요구의 중요도에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 구조계」, 2007, 23(16).
2. 권영섭, “공동주택 리모델링 법 제도의 적용실태와 개선 방안 연구 : 용산구 사례를 중심으로”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문, 2008.
3. 김기중, “공동주택 리모델링 관련 제도 개선에 관한 연구 : 서울시 공동주택을 중심으로”, 중앙대학교 석사학위 논문, 2010.
4. 김동재, “공동주택 리모델링사업 추진을 위한 의사결정 요인에 관한 연구”, 강원대학교 대학원 박사학위 논문, 2010.
5. 김완혁, “공동주택 리모델링 사업타당성 평가를 위한 수익/비용 예측 모델”, 「대한건축학회 논문집 구조계」, 2013, 29(4).
6. 김원중, “공동주택 리모델링 사업 대상지 조합원의 선호에 관한 연구”, 아주대학교 대학원 석사학위 논문, 2011.
7. 김지연, “분당신도시 공동주택 리모델링 방향 및 전략 도출 연구”, 고려대학교 대학원 석사학위 논문, 2012.
8. 송민정, “공동주택 리모델링사업 추진과정에 대한 거주자 의식 및 요구도 조사”, 연세대학교 석사학위 논문, 2004.
9. 양근원, “공동주택 리모델링 활성화를 위한 거주자 수요 분석”, 단국대학교 대학원 석사학위 논문, 2009.
10. 오호영, “성능개선을 위한 노후 공동주택 리모델링 계획방법에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
11. 이정복, “공동주택 리모델링 시장활성화에 관한 연구”, 대한건축학회지, 2005, 21(12).
12. 이지영, “장기공공 임대주택의 지속가능한 리모델링 유형분석, 토지주택 연구원, 2013.
13. 조용경, “공공사업 의사결정 모델개발에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위 논문, 2012.
14. 최옥규, “공동주택 리모델링”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 2012, 22(10).
15. 최재필, “공동주택 거주자의 리모델링에 대한 의식 및 요구조사”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 2005, 22(10).
16. 황경선, “경제적 부가가치 향상 측면에서의 공동주택 리모델링 항목별 중요도 분석”, 이화여자대학교 석사학위 논문, 2004.

ABSTRACT

Selection Analysis on Regeneration Criteria of the Deteriorated Apartment House

The supply of apartment houses began in 1970's, and the 1st stage new town was constructed until mid-1980's to be supplied in mass-scale. The apartment houses constructed in this period is now over 20 years since they were constructed, and due to the rapid increase in deteriorated apartment houses, the necessity of reorganization is brought up for improving the housing environment due to the increase in the necessity of maintenance and repair of houses and changes in various requirements of the society on the quality of housing. Along with these conditions, the demand for new housing is rapidly decreasing in the low-birth & aging period, and the business feasibility of the reconstruction is worsening due to the stabilization of the housing price and burden of reconstruction cost. Each year, approximately 300,000 deteriorated and defective houses are increasing, and remodeling of apartment houses is now not an option, but an essential project. In addition, as new towns are continuously being newly constructed, the existing new towns are relatively being falling behind, therefore, the expectation on remodeling is increasing. Therefore, in this study, as the 1st stage new towns are being deteriorated to increase in need for remodeling and as the activation of remodeling business is expected, the remodeling planning standard of apartment houses is to be selected to be provided as the basic foundation for future apartment house remodeling projects. To select the purpose of this study of planning standard for the apartment house remodeling project, domestic and foreign apartment house remodeling cases were analyzed, and implications were derived. The considerations and implications on the apartment house remodeling project that were discussed in advanced studies were gathered to select the preparative variables. Then, with the preparative variables that were derived, the focus group interview was conducted to experts in the fields of real estate, architecture and complex planning to review the hierarchy and conformance of the variables. Through this, the elements of the apartment house remodeling project plan were derived.

Key words : Deteriorated Apartment House, Housing Regeneration, Remodeling Project, Regeneration Criteria

중문관광단지 재활성화 방안 연구

좌중언(광운대학교 박사과정), 정지인(광운대학교 박사과정), 박태원(광운대학교 교수)

〈국문요약〉

최근 공간개발 분야에서는 도시개발, 부동산개발 등과 같은 관광개발이 유사분야에서는 재개발, 재생에 대한 활발한 접근이 이루어지고 있는 상황이다. 이는 시간의 흐름에 따라 시대적 요구가 변화하고 있으며 기존의 것으로는 유연한 대응에 한계를 가지고 있음을 설명한다.

관광개발의 집약적 공간으로서의 관광단지는 어떻게 재생 또는 재활성화 하여야 할 것인가라는 이슈가 대두되고 있기 때문에 본 연구에서는 관광지와 관광단지와의 개념적 차이를 논하고, 이론검토에서 재활성화와 관련된 개념과 정의에 대하여 비교접근 하였다. 이어서 재활성화의 필요성을 확인 한 후, 심층 사례대상지를 중문관광단지로 선정하여 시간축의 관점에서 과거와 현재를 중심으로 현황분석을 실시한 후 문제점을 도출하고자 하였다. 도출된 문제점은 재활성화의 방향을 구조적 개념으로 변화시키는 시발점이 되었고, 다양한 차원에서의 종합적 틀로서 제안하고자 하였다.

관광단지 재활성화의 개념적 틀은 크게 하드웨어적 측면과 소프트웨어적 측면을 개념적 축으로 구분되며 융복합적 개념틀을 지향하였다. 본 연구에서 제안한 개념틀은 시론적 접근으로서의 의미를 가지며, 일반화된 확대적용에는 한계점이 분명하다. 특히, 전국에 산재한 모든 관광단지에 대한 일반화는 어려우며, 추후 다양한 사례연구를 추가하여야하며, 특히 계량적 접근에 따른 일반모델로의 추가적 연구가 반드시 필요할 것으로 판단된다.

주제어: 관광개발, 관광단지, 재활성화, 중문관광단지

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 글로벌 차원의 사회경제적 패러다임 변화는 하위차원의 변화에 구조적 영향을 미치고 있으며, 나아가 관광행태 및 트렌드에 대한 변화를 요구하고 있다. 과거 물량위주의 대규모 관광에서 정성적 소프트관광(soft tourism)으로의 전환은 관광개발에 대한 새로운 대응이라는 과제를 던져주고 있으며, 새로운 관광 즉, 뉴투어리즘(new tourism)에 입각한 대안적 관광개발은 기존의 관광개발에 대한 전향적 쇄신을 그 주요한 내용으로 하고 있다. 진화론적 관점에서 관광개발의 새로운 접근이며, 기존 관광개발의 한계를 극복하려는 대안적 반향이라고도

할 수 있다.

우리나라는 경제 활성화와 외화획득이라는 경제적 목적으로 공공주도형 관광단지개발이 70년대를 중심으로 진행되어왔다. 이러한 공공주도형 관광단지는 초기의 목적에 부응하여 경제적 활성화에 많은 기여를 해온 것이 사실이다. 그러나 2000년대에 들어서면서 급격한 글로벌리제이션과 관광수요의 변화는 기존 관광단지의 매력을 크게 감소시키는 결과를 초래하게 되었다. 다시 말하면, 시대적 변화에 대응하는 관광단지로의 새로운 재생의 시기가 도래한 것이다.

본 연구에서는 관광의 집합적 목적지로서 관광단지에 주목하고자 한다. 관광단지는 관광지[1]와 다르게 공간위계상 도시와 건축의 중간에 해당하는 지구차원의 관광목적지로서의 특성과 특화된 관광기능의 집적공간이라는 특성을 가지고 있다. 즉, 관광단지는 초기에 마스터플랜(master plan)에 의한 의도적 기획이 바탕이 되는 과정적 특성을 가지고 있어, 향후 노후화되거나 기능적 한계에 도달하면 갱신을 위한 의도적 노력이 지속되어야한다.

본 연구의 목적은 관광단지도 재활성화 및 재개발이 필요하다는 당위성을 끌어내고, 새로운 관광패러다임에 대응할 수 있는 집합적 관광목적지로서의 관광단지의 재활성화에 대한 구조적 개념틀을 시론적으로 설정하는 것에 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 이론적 탐색을 기초로 사례대상지에 대한 현황 및 문제점 분석을 실시하였으며, 공간적 범위는 우리나라의 관광단지에 대한 전체적인 접근이 아니라, 선택적인 사례대상지로서 제주특별자치도 서귀포에 위치한 중문관광단지를 선정하였고. 시간적 범위는 횡단적 연구를 중심으로 진행하되 일부 현황분석에서 중문관광단지의 통시적 접근을 병행하였다.

연구의 방법은 정성적 연구방법론으로 선행연구에 대한 간접연구를 진행하여 연구의 당위성과 함께 객관적 대안설정의 방향을 선정하였으며, 실제 사례지에 대한 간접적 통계자료와 직접방문에 의한 관찰조사, 전문가의견조사 등으로 사례연구를 진행하였다.

II. 선행연구 및 관련이론 검토

1. 선행연구 검토

선행연구들은 새로운 관광트렌드 변화에 맞추고, 노후화되거나 수요와 어긋나는 관광단지에 대한 재생 및 리모델링 필요성을 공통적으로 언급하고 있고, 다양한 관점에서 재생 및 리모델링 방안을 제안하고 있다. 그러나 관광단지의 관점으로 미시적 접근을 통해 구조적 개념화를 시도한 연구는 그리 많지 않은 상황이다.

1) 관광지는 관광자원이 풍부하고 관광객의 접근이 용이하며 개발제한요소가 적어 개발이 가능한 지역과 관광정책상 관광지로 개발하는 것이 필요하다고 판단되는 지역을 대상으로 관광객의 관광활동에 필수적인 편익시설을 공공사업으로 추진하고, 그 외 이용관광객의 편의를 위한 시설은 민간자본을 유치하여 개발하는 사업으로 파악되고 있다.(문화관광부, 2005)

〈표 1〉 선행연구 검토

연구자	연구내용
김흥운 (1983)	"단양지역 동굴 관광지의 효율적인 재개발에 관한 연구" : 동굴관광지의 운영적 측면에서 방문객 관리의 비효율성 지적, 광역적 재개발 방안 제안
김영석 (1993)	"관광지 경주의 재개발에 관한 연구" : 정체단계의 경주 관광지의 실증분석을 통해 마케팅 전략 강화를 통한 재활성화 방안 제안
김희조 (1999)	"대성리 국민관광지 재개발 방향설정에 관한 연구" : 도시 재개발 모델을 도출하여 실질적으로 대상지에 적용하여 재개발 계획 수립 시도
한국관광연구원 (2001)	: 일반적 의미에서 관광행위가 일어나는 모든 공간을 포괄하는 개념으로서 관광진흥법상의 관광(단)지를 포함하여 '관광지'의 의미 제시
윤양수 외 1인 (2004)	"복합 관광레저단지 조성의 의의와 필요성" : 관광수요의 다변화 및 관광산업의 대응 필요성, 관광 승수효과 창출 위한 복합 관광단지 필요

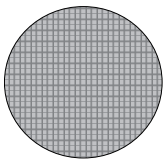
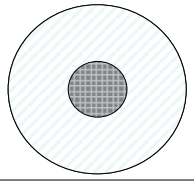
2. 관련이론 검토

1) 관광지와 관광단지

'관광(觀光)'의 학문적 정의를 보면 여가(레저)활동의 하나로, 돌아올 예정으로 일상적 영역을 벗어나서 견문을 넓히고, 에너지를 보충하며, 즐거움을 누리는 일련의 행동과 이러한 행동으로 인해 발생되는 경제적 · 사회적 · 문화적 현상의 총체이다.

'단지(團地)'의 사전적 정의로는 토지의 합리적인 이용, 쾌적한 주거 환경의 조성, 산업공해 방지 등을 목적으로 주택이나 공장 등 같은 종류 현대적 건물이나 시설들을 계획적 · 집단적으로 조성한 일정 지역을 의미하며, 구획된 토지를 편리하고 건강하며 쾌적한 주거환경을 유지할 수 있도록 주택의 건축양식이나 배치를 조정하는 동시

〈표 2〉 관광지와 관광단지 개념비교

항목	관광지	관광단지	비고
핵심 어근	地, land	團地, district	현재, 관광지 < 관광단지
	관광지 전체를 종합개념으로 확장가능 평면적 개념	관광지 중 일련의 지구단위의 특정범역 입체적 개념(3차원)	
기본 개념			
특화 정도	조성계획에 의한 특화 (도시계획 관점)	지구단위계획(도시설계)에 의한 인위적 조성으로 특화정도 높음(단지계획 관점)	특화는 단지가 유리함
특성	개념(concept)위주	실행(implementation)위주	
	계획(planning)	설계 및 사업(design & project)	
	테마(theme)성 추구(보편성)	테마(theme)성의 극대화	
공간 위계	지자체(전체) region-city	특화지구 city-district	
해법	일반해, 규칙적	특수해, 불규칙	
지역연계성	지역과의 연계성 전제	단지와의 단절성 내포 독립적 혹은 자폐적 용도	
이용자그룹	범용적 이용자	특화된 이용자(SIT)	
종합	- 관광진흥법상의 관광지와 관광단지의 개념은 법률적 개념에 기초한 획일적 개념 - 따라서, 관광지와 관광단지에 대한 새로운 개념설정이 필요함 - 특히, 관광단지의 명품(名品)화에 대비하기 위해서는 아름다운 경관을 만들어낼 수 있는 입체적인 "단지설계"가 전제되어야만 할 것(지구단위계획의 적극적 활용)		

자료: 박태원, 한국관광공사, 2005

에 각종 공공시설과의 합리적인 상관관계를 도모하는 종합계획의 하나로 정의하고 있다.

종합적으로 관광단지(觀光團地)는 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역으로 관광진흥법(제2조)에 의하여 지정된 곳이다. 관광객을 위하여 단지 내 기능(공공편익시설, 숙박시설, 휴양·놀이·운동시설, 접객시설)이 상호 의존적이고 단기체재에 적합하고, 100만㎡이상의 면적에 인위적으로 개발되는 곳을 의미하는데 관광지의 개념과 구별되고, 국내외 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각 종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역으로 관광진흥법에 의해 지정된다.

2) 관광(단)지 재활성화

1995년에 약 5.7억 명이었던 국제관광객수는 2010년에 약 10억 명, 2020년에 전 세계인구의 약 20%인 15.6억 명으로 증가 될 것으로 전망되고, 동아시아 태평양 지역의 시장 점유율이 가장 높은 것으로 기대되고 있다(WTO, 2002). 또한, 세계관광산업 온라인 예약 시장규모는 2000년 139억 달러에서 2003년 294억 달러로 112% 증가한 것으로 나타났으며, 이러한 기술진보로 인하여 시간과 장소에 상관없이 관광정보 및 서비스의 제공 또는 취득이 가능하여, 전 세계적으로 지식과 정보를 공유하는 시대로 변화하고 있는 것으로 나타났다(문화관광부, 2004).

관광산업이 세계 경제에 미치는 영향력이 커짐에 따라 관광산업을 국가 경제의 기반산업으로 육성하려는 국가가 증가하고 있으며, 이를 위하여 많은 재정지원과 더불어 규제완화 및 세제지원을 강화하는 추세를 보이고 있으며, 나아가 환경중시와 지속가능한 개발의 중시로 생태계 보전에 대한 중요성 증대로 지구 환경위기에 대응하는 국가적, 국제적 차원의 노력이 활발해지고 자연환경의 보전에 대한 국민의식 수준이 제고 되고 있다. 관광개발이 자연·문화자원을 보존하는 환경적 개발이 되어야 한다는 인식의 변화와 함께 지역 환경을 유지하고 관광이익이 지역사회에 확대 되어야 한다는 움직임이 활발해 지고 있다.

관광단지개발의 이슈변화는 관광패러다임 및 시대적 트렌드 변화와 깊은 관련을 가지고 있으며, 그 특성과 추진주체, 자원개발의 관점의 특성은 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 관광정책의 이슈변화

항목	과거		최근
특성	○ 성장위주(속도위주) ○ 양적(量的)접근	➡	○ 관리적 측면 ○ 질적(質的) 접근
추진주체	○ 중앙집권 ○ 공공 주도	➡	○ 지자체 및 민간참여, 주민참여 ○ 민관협력형 파트너쉽
자원개발	○ 개발 위주 ○ 일률적 개발 ○ 하드웨어 중심 ○ 평면적, 계획적(2차원)	➡	○ 지속가능한 관광개발, 재생 및 재개발 ○ 특성화, 차별화 개발 ○ 컨텐츠 및 네트워크 중심 ○ 입체적, 설계적(3차원)

자료 : 문화관광부(2006)

이러한 패러다임 변화에 따라 관광단지 재생의 필요성이 제기되며, 그 의의는 관광개발 특화에 기여하는 것, 향후 변화되는 용도변화에 적극적 대응이 가능하다는 것, 선택·집중적 개발에 용이하다는 것, 관광단지개발의 성과와 한계로서, 관광단지는 관광수요 만족 및 창출에 기여 할 수 있다는 것이다.

특히, 관광지는 다른 대상물(지역)과는 달리 시설 및 서비스뿐만 아니라 인적 서비스에 대한 의존도가 매우 높다는 점에서 무형의 인적서비스에 대한 관리가 중요하게 인식되고 있으며, 이를 통하여 관광객에게 편익 및 만족

〈표 4〉 관광의 패러다임 변화

분 류	구 패러다임	신 패러다임
관광객 (소비자)	- 수동적, 정적 관광행태 - 상품에 욕구를 맞춤 - 시장 욕구에 부응 - 직장 중심의 생활 패턴 - 단순형 일일관광 중심 - 실내 중심의 단순 활동 중심	- 능동적, 적극적 관광행태 - 관광 욕구가 상품을 창출 - 시장 흐름을 주도 - 가족중심의 생활 패턴 - 체험형, 테마형의 숙박관광으로 변화 - 야외중심의 동적 활동 중심
관광자원 (공급자)	- 역사, 문화, 자원 등 고유자원 활용 - Hardware 중심의 관광지 - 자체 홍보 미흡 - 대중화, 비개별적 서비스	- 고유자원이외에 다양한 테마활용 관광지 - Software의 적극 개발(이벤트, 축제 등) - 다양한 홍보매체를 통한 적극 마케팅 - 고기술, 고감도, 개별적 서비스(High tech, High touch)
관광산업	- 대량관광(패키지 관광)위주로 개발 - 관람 중심의 관광 - 단순 관광 - 저렴한 가격, 평범한 관광	- 개별관광, 관심관광 위주로 개발 - 참여 중심의 관광 - 복합관광(독특성, 편리성 추구) - 고비용, 고품격 관광
관광정책	- 시설자원 개발 지원 위주 - 지역 간 협력체계 미흡 - 규제의 존속	- 중앙지원의 다원화 - 지역 및 중앙의 네트워크 중시 - 규제의 완화 및 철폐
관광개발	- 환경을 고려하지 않는 무조건적인 토건(土建)사회적 개발 - 공공주도적인(Top-down)전시 행정적 개발 - 거점개발 위주	- 지속가능한 개발, 환경 친화적 개발, 생태 유지적 개발 - 민주도적인(Bottom-down)실리위주의 개발, 지역주민의 참여를 중시 - 균형 있는 개발

자료: 문화관광부, 관광지 리모델링 활성화 전략, 2005, p.27 재구성.

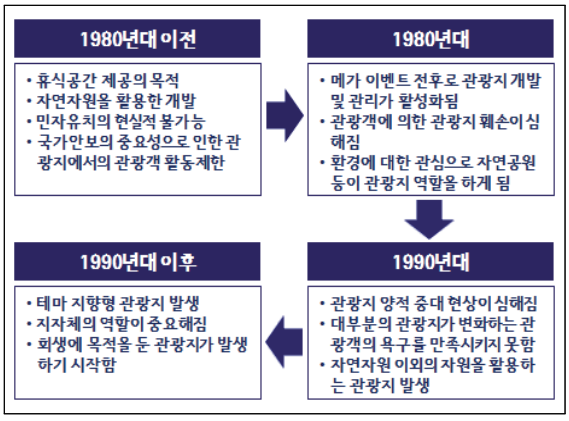
제공을 궁극적 목적으로 하고 있다.

즉, 관광지는 관광 매력물을 보유하고 지역주민 또는 관광객들에게 관광 및 휴양을 즐길 수 있는 곳으로 관광지를 대상으로 하여 리모델링이 시행될 경우, 시설적인 측면 이외에 관광지를 찾는 방문객의 욕구만족에 기여할 수 있는 프로그램 개발을 비롯하여, 관광지를 운영 · 관리하는 인력 · 조직 등의 측면을 고려하여 광의적 차원에서의 개념적 접근이 요구된다.

관광단지 조성에 있어서 지방자치단체의 역할이 강화되면서 쇠퇴한 관광지를 회생시키려는 시도가 발생하고 있으며, 이 과정에서 관광지의 기존 이미지를 유지 또는 회생시키거나 기존 이미지를 탈바꿈하여 새로운 주제의 관광지로 변화시키고자 하고 있다. 관광지의 개발이외에 지속적인 평가 · 관리의 중요성이 강조되면서 관광지 평가모니터링과 리모델링의 필요성이 제기되었다.

따라서 본 연구에서의 관광지 리모델링이란 '관광지 시설 및 서비스, 프로그램 등을 새롭게 개선하여 관광지의 가치를 향상시킴으로서 관광지를 활성화시키는 활동'으로 정의하고자 하며, 이를 통하여 관광객 욕구변화에 맞게 대응하고 관광지의 콘텐츠 변화를 통하여, 지역 활성화에 기여하고자 한다.

[그림 1] 관광 개발의 시대별 변화



Ⅲ. 사례대상지 분석

제주특별자치도는 우리나라의 대표적 관광목적지이며, 중문단지는 제주관광을 대표하는 성격을 가지고 있고, 1970년대 개발계획을 주요한 개발컨셉으로 하고 있어 재활성화(revitalization)가 필요하다고 판단하였기 때문이다. 특히, 중국관광객의 관광욕구에 대응하는 중문관광단지의 대응전략의 관점에서도 중요성이 커지고 있다는 점도 간과할 수 없는 상황에서 사례대상지로 선정하였다.

1. 대상지 일반적 현황

1) 유치시설 및 규모 현황

중문관광단지 유치시설은 숙박시설, 상가시설, 운동 · 오락시설, 휴양 · 문화시설, 공공 · 편익시설, 기타시설로 이루어져 있으며 숙박시설은 총 4,800여실 규모로 계획되어 있다.

〈표 5〉 중문단지 유치시설 및 규모

시설		규모
숙박시설 (888,730㎡)	관광호텔 13개소	3,950실
	별장식호텔 2개소	70세대
	콘도미니엄 3개소	764실
	전통호텔 1개소	85실
	컨벤션센터 1개소	3,500명 수용
상가시설 (110,045㎡)		전문상가, 일반상가 등
운동 · 오락시설 (1,161,899㎡)		골프장 18홀, 종합위락스포츠센터, 마리나시설, 골프게임장, 중문랜드 등
휴양 · 문화시설 (295,740㎡)		관광식물원, 해양수족관, 관망탑등
공공 · 편익시설 (295,513㎡)		관광센터, 공중화장실, 주차장, 하수종말처리장, 배수지 등
기타시설 (830,073㎡)		해수욕장, 천제연공원, 공유수면, 녹지 등

중문관광단지 종합계획도

중문관광단지 위성사진

2) 토지이용계획 및 개발규모 현황

중문관광단지의 개발면적 중 운동 · 오락시설의 면적(32.6%)이 가장 높은 비율을 차지하며 그 뒤로 숙박시설(25%), 기타시설(23.3%)의 순으로 나타나고 있다.

〈표 6〉 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)		계	구성비(%)
	1단계(중부)지역	2단계(동부)지역		
계	2,251,165	1,310,835	3,562,000	100.0
공 공 · 편 익 시 설	172,671	122,842	295,513	8.3
숙 박 시 설	435,582	453,148	888,730	25.0
상 가 시 설	39,140	70,905	110045	3.1
운 동 · 오 락 시 설	990,059	171,840	1161899	32.6
휴 양 · 문 화 시 설	199,853	75,887	275740	7.7
기 타 시 설	413,860	416,213	830073	23.3

중문단지의 개발면적은 1,2단계지역 총 108만평으로 18,089억 투자규모로 구성되어 있으며, 단지의 개발은 관광공사가 토지매입 및 기반시설 조성 및 관리를 하며 각종 민자시설의 건설 및 운영은 민자업체에서 개발하였다.

〈표 7〉 개발규모

구 분	개발면적	개발기간	투자계획	시설계획
계	108만평	'78~2005	18,089억	- 숙박시설 19개소(4,869실) - 상가시설 9개소 - 운동 · 오락시설 5개소 - 휴양 · 문화시설 21개소 - 공공 · 편익시설 16개소
1단계	68만평	'78~2005	8,278억	- 숙박시설 13개소(2,641실) - 상가시설 4개소 - 운동 · 오락시설 3개소 - 휴양 · 문화시설 9개소 - 공공 · 편익시설 9개소
2단계	40만평	'85~2005	9,811억	- 숙박시설 6개소(2,228실) - 상가시설 5개소 - 운동 · 오락시설 2개소 - 휴양 · 문화시설 12개소 - 공공 · 편익시설 7개소

[그림 2] 중문관광단지의 토지이용계획도 및 개발계획도

중문관광단지 토지이용계획도

중문관광단지 개발계획도

3) 건축규제 현황

중문관광단지의 건폐 · 용적률은 숙박시설 25%~80%, 상가시설 25%~40%, 운동 · 오락시설 25%~50%, 휴양 · 문화시설 25%~40%로 이루어져 있다.

중문관광단지의 건폐율 · 용적률에 관련하여 제주국제자유도시특별법 제59조 2항에 따르면 제주도안에 설치하

〈표 8〉 건축규제 현황

구 분	세 부 시 설	건폐율	용적률	비 고
숙 박 시 설	· 관광호텔(8)	25%	40%	1단계지역
	· 별장식호텔(2)(3)	25%	40%	1단계지역
	· 콘도미니엄	25%	50%	1단계지역
	· 한국전통호텔	25%	60%	1단계지역
	· 관광호텔	25%	60%	1단계지역
		25%	80%	2단계지역
	· 콘도미니엄	25%	60%	2단계지역
상 가 시 설	· 전문상가 및 일반상가	25%	40%	
운 동 · 오 락 시 설	· 종합위락 · 스포츠센터	25%	50%	
	· 중문랜드	25%	40%	
	· 골프게임장	25%	40%	
휴 양 · 문 화 시 설	· 관광어촌, 천제연공원	25%	30%	
	· 해양수족관	25%	40%	
	· 관광식물원, 박물관 정상의집, 관망탑 외	25%	35%	

는 도시계획시설 중 유원지시설은 국토의 계획 및 이용에 관한법률에 따르지 아니하고 시행령 제 41조 3항인 건폐율 60%, 용적률 200%에 따르도록 되어있다.

4) 제주중문단지의 문제점

제주중문단지의 문제점 중 하나는 첫째, 관광트렌드 및 관광행태의 변화로 중문관광단지 시설계획의 재활성화가 필요하다는 것이다. 중문관광단지는 1978년 개발계획이 수립된 이후 단계적으로 개발되었으나, 거시적 관광환경의 변화에 따른 제주도의 관광잠재력의 변화와 함께 관광객들의 수요와 니즈 변화가 급격히 진행되어 초기의 관광단지계획과 상이한 점이 나타나게 되었다. 따라서 이러한 변화추세에 대응하는 관광단지의 재활성화가 문제점으로 등장하고 있다.

[그림 3] 제주관광의 변화패턴과 시대적 의미

자료 : 김현·김윤영, 지역관광진흥을 위한 한일공동연구, p. 119.

〈표 9〉 제주도 대중관광개발과 대안관광개발의 특징

구분		대중관광(지) 개발	대안관광(지) 개발
대표특징		대중화, 일반화	주제화, 지성화 전문화
시기		1960~현재	1990년대 중반~현재
규모		대규모	소규모
주체		국가, 제주도, 관광운영자	제주도, 관광운영자, 지역사회, 관광객
자본·기술		외부	내부
관광형태		대중관광위주	대안관광 위주(생태, 녹색, 문화관광)
시설(有/無)		시설위주개발(有)	상품위주개발(無)
법률근거		법률에 근거(법정 관광지)	법률에 근거하지 않음(자연발생적)
입장료		대부분 유료	대부분 무료
관광식품		비고유성(inauthenticity)	고유성(authenticity)
관광객		단체관광, 신혼여행, 수학여행	단체관광(답사), 개별여행, 가족단위여행
관광객 특성		위락적	교육적, 가치 지향적
관광객 행동		수동적(방문→관람)	능동적(동기→방문→관람/체험→학습)
관광지 입지		색다른 장소(extraordinary site)	일상적 장소(general interest site)
주요 관광지	자연 자원	한라산 국립공원, 성산일출봉, 해수욕장, 폭포관광지, 비자림, 산바울, 산굼부리, 동굴관광지 등	송악산 2중 분화구, 지삿개 주상절리, 오름관광지, 종달리 체험어장, 하도리 철새 탐조장 등
	인문 자원	향몽유적지, 제주민속촌, 민속자연사 박물관, 신천지 미술관, 분재예술원, 제주조각공원, 삼성혈 등	선사·탐라·조선역사유적지(고인돌, 삼성혈, 제주향교 등), 유배·방어, 일제 및 4.3 유적지 등
	기타	신영 영화박물관, 퍼시픽 랜드 등	한라산 어승생 트레킹, 감귤체험농원 등

자료 : 오정준(2003)

두 번째로, 관광단지가 완전하게 개발되지 않은 상태로서 단지 내 개발되지 않은 미개발현상이 나타나고 있다. 이러한 미개발된 단지는 최근 나타나고 있는 중국이 관광객의 증가에 대응하는 새로운 시설로의 개발이 검토되어야할 것으로 보인다. 특히, 중국인 관광객이 요구하고 있는 쇼핑시설이나 새로운 관광 매력물을 보완 할 수 있는 기회가 될 수 있을 것으로 보인다.

종합하면, 중문관광단지의 개발계획은 수십 년 전의 과거 관광패러다임과 트렌드를 겨냥한 관광단지개발이었고, 최근 나타나고 있는 신관광현상에 대응하는 것에는 한계가 발생하고 있는 것이다. 이는 관광지의 시간에 따른 노후화 내지 기능의 한계점이 노출되는 현상과 관련되어 있다.

도시개발에서도 노후화에 대응하고 새로운 환경변화에 따라 재생이나 재개발이 행해지는 것처럼 중문단지도 핵심적 강점을 보유한 채 새로운 변화에 대응할 수 있는 재생전략이 필요한 것이다. 이러한 중문관광단지 재생 및 재활성화를 위해서는 현행 문제점에 대응할 수 있는 재활성화의 가이드라인 및 기준에 대한 객관적 정립이 선행되어야할 것이다.

이러한 재활성화의 방법론은 종합적이고 다학제적 관점이 반영되어야하며, 건축도시조경 등 하드웨어적 측면을 바탕으로 소프트웨어적 운영관리 측면을 종합하는 융합적 틀이 기본 바탕을 이루어야할 것이다. 또한, 실천적 측면에서는 중문관광단지를 둘러싸고 있는 협력적 파트너쉽에 의한 실행방안의 설정 또한 매우 중요하다할 것이다.

Ⅳ. 재활성화 개념모델 탐색

1. 관광단지 재활성화 기본방향의 탐색

관광단지 재활성화를 위한 개념모델을 도출하기 위해서는 관광패러다임의 변화에 관한 담론과 함께 신관광적 함의를 동시에 탐색하여야하며, 특히 공간위계적으로 지구차원의 단지재생의 전략적 측면을 동시에 고려해야한다.

〈표 10〉 관광단지 재활성화를 위한 기본방향

항목	기존 관광단지개발	네오투어리즘	관광단지 재생방향
환경측면	자연환경 파괴, 생태계무시	자연환경의 보존 및 활용 지속가능한 개발	생태 및 이용자 중심 관광자원 활성화
속성	경직성	유연화	주변 관광자원과 연계 유연화, 네트워크화
생활유형	삶의 유지 지향	삶의 질 추구	삶의 향유
시간	과거와의 단절	과거의 현대적 재해석, 온고이지신	과거의 현재, 미래
공간특성	중앙집중(중앙정부)	지방분산(지방정부, 균형발전)	거버넌스
개발전략	하향식, 거점개발방식	상향식, 지역분산 개발방식	하향+상향
관점	공급자 중심	소비자 중심(잠재수요 발굴)	소비자 흡인적
의사결정	일방향 의사결정, 속도 중시	쌍방향 다차원 의사결정, 과정중시	다방향
커뮤니케이션	아날로그	디지털, 디지로그	디지로그
산업적 특성	2차 산업 위주	고부가 지식산업(IT, BT, CT, NT, ST, ET)	융합산업
관광행태	대량관광(mass tourism)	개인관광(FIT) 특별관심관광(SIT)	mass+FIT+SIT
대상지 규모	대규모 편향	중소규모 지향, 대상지 유연적 선택	대상지 활용형
소요재원	대규모 투자자본 소요	소규모 투자자본 가능, 재원조달 다양성	탄력적 적용
접근방법	정량적 접근	정성적 접근 가능	정량+정성
주민참여	주민참여 배제	주민협력형 개발 지향	주민협력형, 네트워크형
개발의 성격	신개발 지향형 개발	재개발 및 리노베이션 지향	선택적 개발
토지이용의 방향	경직적인 토지이용규제	유연한 복합적 토지이용규제 가능	복합적 토지이용
개발수법의 다양성	수용 후 전면개발로 단순	특성별로 다양한 수법 도입가능	다양한 수법의 응용
특성분석	양적 발전을 지향하는 과거의 개발행태로서, 자연환경의 파괴와 개발일변도의 관광개발전략	인간, 환경, 문화를 우선적 가치로 고려하는 상생의 개발이념으로 이성과 감성의 통합전략	지속가능한 네오투어리즘의 관광단지자원화 선도

자료 : 박태원, 부동산개발론(2007)의 내용을 중심으로 재작성

먼저 환경적 측면에서 큰 차이를 발견할 수 있다. 기존의 생태환경을 정복과 극복의 관점으로 바라보았던 기존의 틀에서 벗어나 공생과 공존의 지속가능성을 위해서는 기존의 관광단지개발의 핵심적 철학과 신관광의 핵심적 컨셉을 발전적 관점에서 살펴보고, 새로운 재활성화를 위한 개념적 원형의 접근이 통합적으로 진행되어야하기 때문이다. 기본방향의 각론적 항목을 살펴보면, 전환이 중요한 포인트이다. 두 번째로는 속성적 측면과 시간적 관점에서 비교할 수 있으며, 이용자 관점에서의 소비자 눈높이로의 변화가 관찰된다.

또한, 산업적 특성과 의사결정의 주체와 과정에 대한 진화적 관점과 토지이용상의 복합적 이용도 주요한 개념적 접근이라 할 수 있다. 관광의 행태적 접근 또한 대량관광에서 대안적 관광의 내용을 포함해야하고, 종합적으로 유연성을 기반으로 개념적 틀이 설정되어야할 것으로 판단된다.

2. 관광단지 재활성화 구성요소 도출

1) 구성요소의 설정

관광단지 재활성화를 위한 구성요소의 도출은 아래의 표에서와 같이 다양한 항목에 걸쳐서 이루어질 수 있다. 크게 구분하면 하드웨어적 측면과 소프트웨어적 측면을 기본요소로 하여, 이해관계자 주체를 포괄하는 휴먼웨어적 영역 등으로 구분이 가능하다.

〈표 11〉 관광단지 재활성화를 위한 구성요소

항목	개발전략	세부요소	비고
외부적 변화요인	법적 · 경제적 영향을 고려	법 · 정책의 변화, 지가 · 세율, 광역교통	공통영역
	사회문화적 변화를 반영	지역사회, 지역개발사업	
	환경적 자원의 보전 배려	개발의 영향, 생태계 보전	
테마	지역에 알맞은 테마의 창조	-	
	테마의 적용	-	
관광자원	자원특성의 보전	자연생태자원, 역사문화자원	하드웨어 영역
	자원의 다각화	-	
시설	시설별 기능의 극대화	숙박시설, 편의시설, 휴양문화시설, 상업시설	
	환경과 조화된 시설규모와 디자인		
공간 및 동선체계	효율적인 시설배치	공간배치	
	관광지 내 이동의 편리성 도모	보행자도로, 주차장, 교통수단	
	충분한 녹지확보	녹지	
경관	경관의 조화	랜드마크, 시각적 요소	
	미적연출	조명, 색채	
프로그램	특색있는 이벤트 개최	이벤트, 축제	소프트웨어 영역
	다양한 콘텐츠 확보	상설프로그램, 성수기 · 비수기 프로그램	
	개성있는 상품개발	상품개발(음식, 기념품)	
홍보, 마케팅	관광지의 아이덴티티 확립	관광지 브랜드, 캐릭터	
	다각적인 홍보수단의 개발	온 · 오프라인 홍보수단	
안내시스템	체계적인 안내시스템 구축	안내판, 안내시설, 안내홍보물, 웹사이트	
경영	사업타당성의 면밀한 검토	사업타당성, 시장성	
	예산확보 및 집행의 투명성	재원확보, 사업비관리	
관광객	관광객 데이터 및 안전관리	데이터 관리, 안전관리	휴먼웨어 영역
	관광객 행태의 직 · 간접적 관리 프로그램	홍보, 교육, 관리제도	
지역상인	상가관리 프로그램 운영	상업시설	
	관광지 내 사업운영자의 교육	종사자 교육	
지역주민	지역주민의 참여 동기 부여	개발운영주체, 자원봉사	
	갈등해소 방안 마련	갈등관리	
관리운영자	관리자(관광지 CEO)의 의식제고	전담조직, 관리체계	
	민관파트너쉽과 협약제도 도입	운영 조례	
	폐기물 관리	쓰레기, 위생, 오수처리	

자료 : 문화관광부(2005), 관광지 리모델링 활성화 전략

그러나 이러한 구성요소의 도출은 연구자의 관점에 따라 관광단지의 현황과 문제점에 따라 다소 다르게 나타날 수 있다는 특성도 가지고 있다. 즉, 일반해로의 접근은 상당히 어려우며, 단지 내 특성에 따라 특수해적 접근이 필요한 경우가 많다는 점도 고려해야한다. 그러나 지구차원의 단지라는 공간 특성을 고려할 때 하드웨어적 구성요소는 당위성을 갖으며, 하드웨어에 대한 소프트웨어적 요소도 댓구적 관점에서 역시 당위성을 갖는다. 최근 이해관계집단과 주체에 대한 중요성이 커지고 있는 점에서도 휴먼웨어적 접근도 타당성을 가질 수 있다.

2) 재활성화 구성요소의 구체화

관광단지 재활성화를 위한 구성요소의 구체화는 재활성화를 구성하는 개념의 위계를 어떻게 잡느냐에 따라 달라질 수 있다. 구성개념의 틀이 특정항목으로 형성되면 그 항목의 세부구성개념을 설정할 수 있다.

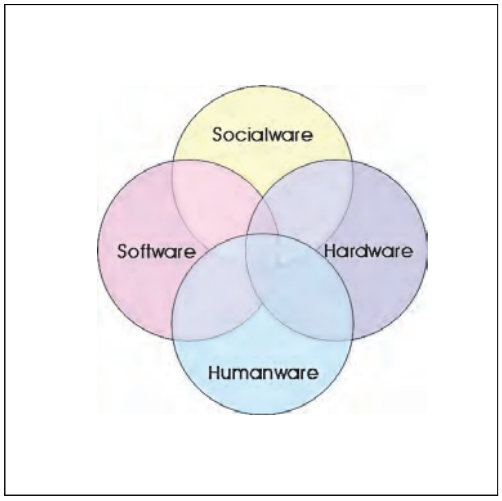
아래 그림에서는 재활성화의 항목을 하드웨어영역, 소프트웨어영역, 휴먼웨어 영역 등으로 구분하고, 세부구성요소를 하드웨어의 경우 공간 및 동선체계, 경관, 시설, 관광자원으로 설정하였다. 소프트웨어의 경우 안내시스템, 홍보마케팅, 프로그램, 경영 등으로 세부개념을 설정하였고, 휴먼웨어 영역에는 관광객, 지역주민, 지역상인, 관리운영자를 세부개념으로 구체화하였다. 따라서 어떻게 구성요소를 설정하고 구체화할 것인가에 대한 논리구성이 핵심사항이다.

3) 관광단지 재활성화 개념모델의 설정

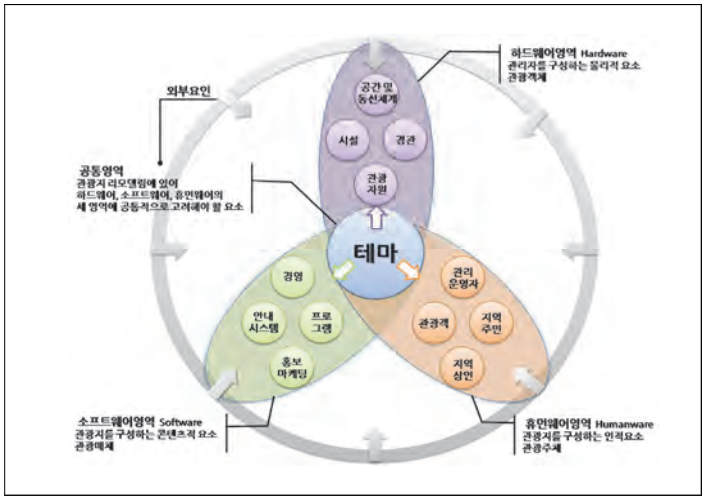
관광단지 재활성화의 개념모델 틀의 설정은 다양한 계층이 어우러지게 형성될 수 있다. 다양한 개념을 융합해야하고 논리적 체계가 형성되려면 수직적 체계를 형성하는 것이 타당하다. 더구나 개념모델은 계량적 계층구조와는 다르게 고도의 추상적 구조화가 핵심이기 때문이다.

개념모델의 구조화에 따른 기본항목의 설정이 이루어지고 나면 세부적 개념을 구성하는 세부항목이 선정되어야한다. 세부구성요소의 선정은 계량적 분석기법을 통해 요인분석이나 계층분석기법 등을 통해 구체화할 수 있으나, 본 연구에서는 간접문헌과 일부전문가 인터뷰를 통해 세부구성요소의 방향선정으로 대안을 설정하고자 한다. 본 개념모델의 세부구성요소는 유연성을 가지고 있으며, 상황의 변화에 대응하여 탄력적인 수정보완이 가능하다.

[그림 4] 관광단지 재활성화 구성요소의 도출



[그림 5] 재활성화의 구성요소(예)



자료 : 전게서, p. 138

〈표 12〉 관광단지 재활성화 개념모델 선정

계층구조	구성요소	세부 구성요소
level 1	패러다임(paradigm)	- 사회경제적 상위 패러다임 - 사회경제문화적 사조와 조류 - 사회경제문화적 철학
	트렌드(trend)	- 사회경제문화적 패러다임에 연계하는 하위적 트렌드 - 사회경제문화적 패러다임에 부속하는 하위적 경향
level 2	물리공간적 요소 (hardware)	- 지구단위, 면점선 - 단위시설과 집합적 단지 - 단위건축과 단지계획 - 집합적 경관과 밀도
	관리운영적 요소 (soft and management)	- 단지의 경영, 매니지먼트적 요소 - 프로그램적 운영 - 단지의 활성화를 위한 각종 이벤트 - 외부변화에 대응하는 최적화 전략
	관련주체요소 (humanware)	- 중앙정부, 지방정부, 정부투자기관(연구원, 공사 등) - 참여의 위계, 협력적 파트너쉽, 역할분담, 단계별 참여 - 수요자, 공급자, 개발자, NGO, 기타 이해관계자, 내외국인(투자자) - 공공+민간의 협력, NGO, 기타 이해관계자, 내 · 외국인(투자자), 제3섹터(SPC)
level 3	제도기술적 요소 (methodology)	- 집합적 관광단지 재활성화 관련 기술적 실현 요소 도출 - 단지설계의 기술적 측면, 집합적 경관 및 미관, 단지설계 - 건축미관, 생태건축, 정주형 주택건축, 각 도입시설 건축디자인 - 생태조경, 테마공원, 테마스트리트, 식재조경, CIP계획 - 재원조달기법, 재무적기법, 각종 예산 및 기금의 활용

V. 결론

본 연구는 관광패러다임의 변화에 따라 대두되고 있는 신관광적 수요를 담을 그릇으로서의 관광단지가 초기의 개발에서의 한계를 벗어나 재활성화의 관점에서 어떻게 포지셔닝 해야 하는가에 관한 질문을 바탕으로 하였다.

본 연구에서는 관광지와 관광단지와의 개념적 차이를 논하고, 이론검토에서 재활성화와 관련된 개념과 정의에 대하여 비교접근 하였다. 이어서 재활성화의 필요성을 확인한 후, 심층 사례대상지를 중문관광단지로 선정하여 시간축의 관점에서 과거와 현재를 중심으로 현황분석을 실시하여 문제점을 도출하고자 하였다. 도출된 문제점은 재활성화의 방향을 구조적 개념으로 변화시키는 시발점으로써, 다양한 차원에서의 종합적 틀로서 제안하고자 하였다.

관광단지 재활성화의 개념적 틀은 간접문헌에 의한 일반론의 도출을 선행하면서 거시적 틀을 형성하였고, 중문관광단지에 대한 직접방문과 관광객 행태관찰 등을 통해 세부적 구성요소를 도출하고자 하였다.

특히, 현재 중문관광단지가 1970년대에 개발되었기 때문에 수십 년간의 시간적 변화에 대응하는 재활성화 필요성이 부각되고 있는 상황에서 사례대상지가 제공하는 세부적 의미를 찾고자 하였다.

즉, 관광시장의 변화에 따른 새로운 관광객의 수요와 니즈에 중문관광단지는 제대로 된 대응을 하는데 한계를 보이고 있으며, 재활성화에 의한 갱신이 필요하다는 것을 의미한다. 재활성화의 구조적 틀은 패러다임쉬프트와 트렌드 대응이라는 측면을 기반으로 크게 하드웨어적 측면과 소프트웨어적 측면을 개념적 축으로 구분되며 융복합적 개념틀로서 관련주체를 포괄하는 요소를 구조화하였다.

본 연구에서 제안한 개념틀은 시론적 접근으로서의 의미를 가지며, 일반화된 확대적용에는 한계점이 분명하다. 특히, 전국에 산재한 모든 관광단지에 대한 일반화는 어려우며, 추후 다양한 사례연구를 추가하여야 할 것이다.

특히 이용자들을 대상으로 인터뷰 및 설문조사를 통해 요인분석을 실시하여 재활성화에 있어 수요자들이 추구하는 요소들을 확인한 후, 이를 계량적 접근에 따른 일반모델로의 추가적 연구가 반드시 후행되어야 하는 연구의 한계를 지니고 있다.

참고문헌

1. 국토연구원 · 제주발전연구원, 「국토정책 지식공유 워크숍」, 2011.
2. 김영석, “관광지 경주의 재개발에 관한 연구”, 1993.
3. 김홍운, “단양지역 동굴관광지의 효율적인 재개발에 관한 연구”, 1983.
4. 김희조, “대성리 국민관광지 재개발 방향설정에 관한 연구”,1999.
5. 문화관광부, 「관광지 리모델링 활성화 전략」, 2005.
6. 문화관광부, 「관광단지개발현황」, 2007.
7. 문화관광부, 「관광동향연차보고서」, 2006.
8. 문화관광부, 「관광지 리모델링 활성화 전략」, 2005.
9. 문화관광연구원, 「지역관광진흥을 위한 한일공동연구」, 2008.
10. 박태원, 「부동산개발론」, 도서출판코보, 2007.
11. 오정준, “탈분화의 공간적 반영 : 제주관광을 사례로”, 대한지리학회지 제39권3호, 2004.
12. 윤양수 · 조진철, “복합 관광레저단지조성의 의의와 필요성”, 국토연구원, 2004.
13. 한국관광공사, 「중문관광단지 활성화를 위한 조성계획 변경방안」, 2005.
14. 한국관광공사, 「중문관광단지 활성화 방안」, 2006.
15. 한국관광공사, 「중문관광단지 개발성과 분석」, 2006.
16. 한국관광공사, 「중문관광단지 개발백서」, 2007.

ABSTRACT

A Study on Conceptual Model of Tourism Complex Revitalization

In this study, the use of tourist complex, and research on the assumption that it is possible through such as the establishment of the basic plan, be reborn in the redevelopment in established old age tourist complex in the heart of the redevelopment of Jeju Chinese Tourist Complex is a large-scale amusement facilities was.

To rise continuously just sightseeing and try to predict based on the boundary conditions and increase of tourists along the flow of the increase in tourism and leisure now seems a fact self-evident.

That you re-development of tourist complex economic with an opportunity to be able to switch the development pattern by the re-development plan, and the aspect of renovation of existing facilities, development of tourist complex existing has an established old age Tourism Complex almost this in, we have adopted a method to take advantage by Sonchi to maximize the facility is made of only the existing tourism.

Further, since the characteristic of only the tourist, introduced a phased redevelopment scheme to place the time course in order to minimize the damage of the user existing. In addition, eliminating the facilities and other structures, many are trying to present a model of the design of the tourist complex practical and most economical.

In this study, we hope that the redevelopment is carried out actively only tourism target areas that can be made to maximize off-the-shelf old age tourist complex in the future, the effect of the development of the tourist complex, to switch the development pattern of the tourist complex of existing I want you to become an opportunity that can not only be an opportunity to be able to evoke the effect of many social and economical aspects.

Key words : Tourism Development, Tourism Complex, Revitalization

한류 연계형 문화관광융합 클러스터 조성 방안 연구*

유민태(광운대학교 박사과정), 한연오(광운대학교 박사과정), 박태원(광운대학교 교수)

〈국문요약〉

문화콘텐츠는 전후방 산업연관효과를 보이면서 연관산업의 성장을 이끌고 있다. 결과적으로 문화콘텐츠 산업은 직접적 경제이익과 함께 전후방 연관효과를 보이며 경제 성장을 이끄는 핵심 산업으로 부상하고 있다. 따라서 본 연구는 문화콘텐츠와 디지털 문화의 공급과 수요가 유기적으로 순환하는 새로운 플랫폼(Platform)으로서 개발 예정인 문화관광 클러스터의 도입시설의 사례분석을 통해 지역경제에 미치는 긍정적, 부정적 파급효과를 예측하고 그 효과를 확산시키기 위한 대응방안을 검토하였다.

본 연구의 결과 긍정적 효과로는 수익성과 공익성을 동시에 추구할 수 있는 개발 시나리오로서 문화콘텐츠 산업의 직접적인 효과와 함께 지역 내 기존 산업경제, 도시관광의 효과를 높이며, 최종적으로 한류문화산업도시로서의 이미지를 강화 할 것으로 예상되었다. 이에 따라 창조적 계급의 유입촉진과 도시브랜드를 한 단계 발전시키는 기회가 될 수 있을 것으로 판단하였다. 부정적 개발 효과로는 공익성보다는 수익성 위주의 개발로 편중되게 투진하면서 나타나는 현상으로 기존 지역의 상권과의 충돌, 방문객의 폐쇄적 소비와 독점이 우려되며, 지역의 산업경제적 연관관계의 단절로 도시적 파급효과와 가치사슬 확산이 제한 될 우려가 있을 것으로 판단된다. 따라서 개발의 계획단계에서는 지역의 현황을 고려하여 조화로운 용도의 선정이 필요하며, 조성 후에는 지역의 다양한 관광자원과 주변 기능과의 상호연계성을 고려한 다양한 방안이 필요하다.

주제어 : 한류, 문화관광, 콘텐츠, 클러스터

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

21세기 들어 정보·통신기술의 비약적 발전과 함께 문화의 산업화 시대가 열리고 있다. 즉, 고도의 정보·통신기술이 문화와 연계되어 새로운 시장과 고용을 창출하는 문화산업을 창조하면서, 문화의 경제적 가치를 중시하는 문화경제시대를 유도하고 있다(구문모, 2001). 한국의 문화 산업은 1990년대 후반 이후 비약적으로 발전하였다. 1997년 중국에서 방영된 '사랑이 뭐길래'를 시작으로 한국 드라마가 중국, 대만, 베트남 등지에서 인기를

* 본 연구는 고양지식정보산업진흥원의 '문화창조융합클러스터 조성효과 확산 방안 연구'의 지원으로 수행되었습니다.

얻고 2000년대 초 드라마 '겨울연가' 의 흥행에 따라 촬영 장소에 대한 방문 즉, 관광으로까지 확대되는 경험을 제공했다. 하지만 '겨울연가'의 효과는 기획된 연출에 의한 것이 아니라 우연히 얻어진 효과로서 '공짜점심'(free lunch)에 불과하다는 평가를 받았으며(박태원 · 이명철, 2011). 이후 '대장금'의 성공에 힘입어 대장금 테마파크 등 촬영장소를 기획적으로 활용하려는 움직임이 시도는 있었으나, 영화 및 드라마촬영지의 경우 콘텐츠가 갖는 화제성이 점차적으로 줄어들며, 부가적 활용용도인 장소적 활용 또한 줄어드는 한계점을 극복하지는 못하였다(유민태, 2014).

하지만 2000년 후반 들어서며 드라마의 단편적 성공에 국한되었던 한류 현상의 지속성에 의문이 제기되기도 하였다. 하지만 2000년대 후반 들어서며 음악, 영화, 게임 등 다양한 콘텐츠로 확대 재생산되며 한류는 새로운 국면에 접어들었으며, 최근 이러한 한류현상은 특정 콘텐츠에 국한 되는 것이 아니라, 한국의 전통문화와 대중문화 등으로 지속적으로 확대되고 있다. 또한 한류의 대상국가도 아시아에서 벗어나 전 세계로 확산되고 있으며, 한류 문화콘텐츠의 영향력으로 관광수요도 늘어나고 있다. 이뿐만 아니라 한류에 대한 호의적 태도는 한국 소비재에 대한 호의적 태도와 구매의도로 전이되고 있다(한국문화산업교류재단, 2012).

이처럼 신한류 콘텐츠는 전후방 산업연관효과를 보이면서 연관산업의 성장을 이끌고 있다. 결과적으로 문화콘텐츠 산업은 직접적 경제이익과 함께 전후방 연관효과를 보이며 경제 성장을 이끄는 핵심 산업으로 부상하고 있다. 이러한 맥락 속에서 문화콘텐츠와 디지털 문화의 공급과 수요가 유기적으로 순환하는 새로운 플랫폼(Platform)의 필요성이 부각되었다. 이에 따라 정부 주도로 문화콘텐츠의 기획과 제작, 구현, 유통을 위해 '문화창조융합벨트' 계획을 발표하였다. 2015년 2월 콘텐츠의 기획과 개발을 담당하는 '문화창조융합센터'와 '문화창조벤처단지'가 조성되었으며, 개발 된 콘텐츠를 구현할 수 있는 상설공연장과 융복합 소비 콘텐츠 소비 플랫폼이 개발이 진행되고 있다.

따라서 본 연구에서는 문화콘텐츠 클러스터 중 소비 콘텐츠의 소비가 이뤄지는 소비 플랫폼이 개발의 시나리오 분석을 통해 지역경제에 미치는 긍정적, 부정적 파급효과를 예측하고 그 효과를 확산시키기 위한 대응방안을 검토해 보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

[그림 1] 연구의 범위 및 방법

Ⅱ. 문화콘텐츠 산업과 한류(韓流)

1. 문화콘텐츠 산업의 부상과 한류

2000년대 중반 드라마를 중심으로 아시아를 중심으로 시작 된 한류는 영화와 대중문화, 문화예술로 확장되며 점차적으로 영향력을 확대하고 있다. 특히 한국의 대중가요의 세계적인 인기를 얻으며 한국 가수와 공연을 보기 위해 또는 드라마 촬영지를 답사하기 위해 한국을 찾는 열풍으로 이어지고 있으며, 최근에는 콘텐츠에서 벗어나 전통문화, 문화예술, 대중문화 등 그 영역이 지속적으로 확대되고 있다.

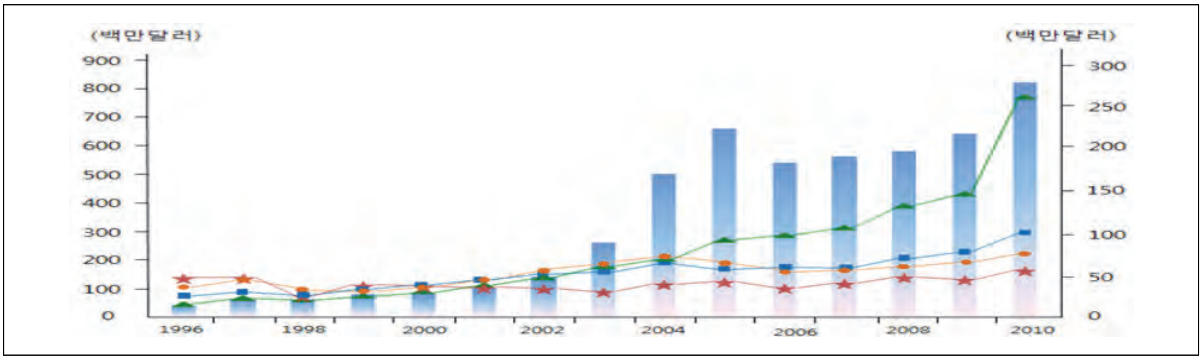
[그림 2] 시대별 한류의 특징

구분	한류 1.0	한류 2.0	한류 3.0
시기	1997~2000년대 후반	2000년대 중반 ~ 2010년대 초	2010년대 초반 이후
특징	한류의 태동, 영상콘텐츠 중심	한류의 확산, 아이돌 중심	한류의 다양화
핵심장르	드라마	K-Pop	K-Culture
장르	드라마,영화,가요	대중문화, 일부 문화예술	전통문화,문화예술,대중문화
대상국가	아시아	아시아, 유럽 일부,아프리카,중동중남미, 미국 일부	전 세계
주요 수비자	소수의 마니아	10 ~ 20대	세계 시민
주요 매체	케이블TV, 위성TV인터넷	유투브, SNS	모든 매체

출처 : 문화체육관광부(2013), 한류백서

이러한 문화현상은 단순히 상품의 수출과 방문수요 증대와 같은 직접적이 효과 외에도 해당 국가의 무역상품 저변에 '국가신뢰'를 증대시키는 역할을 하고 있다. 국내에서도 한류현상은 해외 관광마케팅 활동에 이써 효율적인 수단이 되고 있으며, 한류를 활용한 마케팅은 한류열풍을 심화, 지속화 하는 순환작용을 통해 시너지 효과를 얻고 있다.

[그림 3] 한류문화콘텐츠 수출과 소비재 수출 비교



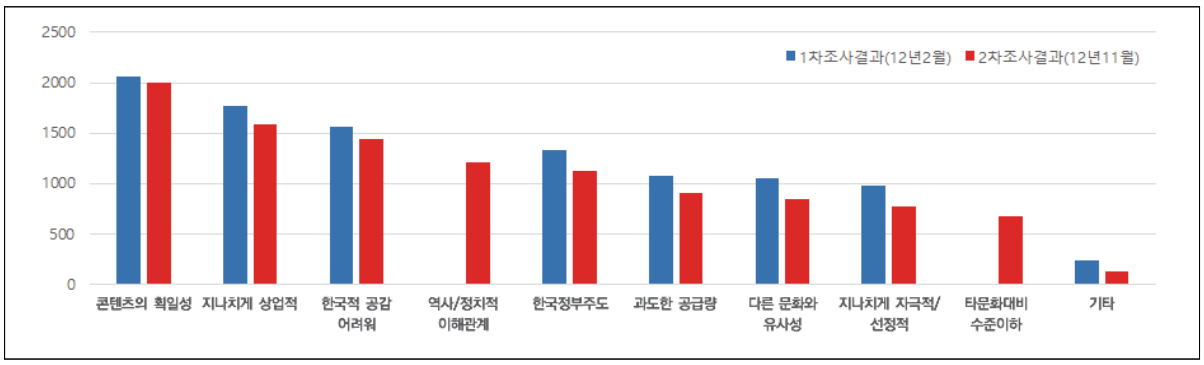
출처 : 한국무역협회(2011), Trade Focus

2. 한류의 문제점

2010년 이후 한류의 지속성에 대한 관점이 나타나고 있다. 특히 일본, 중국에 나타나는 혐한류(嫌韓流)를 경험한 아시아 국가에서 한류를 지속 불가능한 현상으로 폄하하는 경향이 나타나고 있으며, 서구권 국가에서도 한류의 지속기간이 4년을 넘지 않을 것이라는 예상이 지배적이다. 이는 한류문화 콘텐츠의 활용이 단순히 상업적 위

주로 구성되어 있다는 문제점에서 발생하는 것으로 보여진다(문화체육관광부, 2012). 따라서 콘텐츠의 획일성과 상업적이라는 문제점을 극복하기 위한 콘텐츠의 개발과 유통이 원활하게 이루어 질 수 있는 문화관광 클러스터 구축의 필요성이 대두되었다.

[그림 4] 한류의 문제점



출처 : 문화체육관광부(2012), 한류관련 설문조사(2012)

Ⅲ. 관련 이론 검토

1. 클러스터 관련 이론

클러스터 이론은 Marsgall의 순수집접부터 시작하여 기업간 연계관계, 사회적 네트워크, 거래비용의 최적화 또는 지역 정책과의 연계 등 다양한 초점에 따라 연구 발전되어 왔다. 김광선(2007)은 이러한 다양한 산업 클러스터 이론을 순수집적모델, 산업복합체 모델, 사회적 네트워크 모델의 이론과 최근 각광받고 있는 지역현신체계 및 학습지역 이론, 그리고 Porter의 산업클로스터 이론으로 발전하고 있다고 구분하고 있다.

[그림 5] 클러스터 관련 이론 모델

구분	기본이론모델			상호학습 및 경쟁력의 모델	
	순수집적모델	산업복합체모델	사회적 네트워크 모델	지역혁신/학습지역 이론	산업 클러스터 이론
개요	• A. Marshall • 지리적 근접성 의한 – 노동력 Pool – 특화산업/ 공급/서비스/금융 등 발달 • 단순한 집적에 의한 경제적 효과를 가정	• 고전/신고전 경제학 • 근접 기업의 거래 연계에 의한 장기적이고 안정적 거래관계로 공간적 거래비용 최소화 효과 • 거래 주체 간의 폐쇄적인 관계로 보아, 외부 충격이나 환경변화 대처 부족	• 사회학적 기반 • 사회적 네트워크의 신뢰관계가 기업 간 협력적 거래의 기반 • 지리적 근접성이 네트워크 및 신뢰형성에 중요한 환경으로 작용	• 지역개발, 역동성 • 세계화, 경쟁심화, IT/과학기술 발달에 따른 혁신과 학습의 강조 • 지역혁신체계: 지역경제혁신 제도 등 환경조성, 기업/연구/대학/기관/정부 등의 상호학습 참여 • 거시공간과 학습실행 행위자, 지역개발 정책 등 다양한 초점에 따른 연구가 진행되었음	• M. Porter • 지역의 경쟁력확보 기제로서의 집적 • 집적에 따른 생산성 증대, 혁신 및 사업창출의 용이성과 기회 확대로 인한 경쟁력 강화 • 세계 각국의 다양한 산업 및 지역공간 정책에 활용되고 있음
Keyword	• 지리적 근접에 의한 경제적 이익효과	• 지리적 근접에 의한 안정적 거래관계	• 신뢰기반 사회적 네트워크에 의한 협업	• 상호학습, 지역개발, 정책적 환경조성	• 생산성 증대, 혁신, 사업 창출로 인한 경쟁력 강화

출처 : 김광선(2007), “문화콘텐츠산업의 생산조직과 산업군집 특성에 관한 연구”, 서울대 박사학위 논문

2. 문화 클러스터 관련 개념

문화클러스터의 기본적 개념은 네트워크와 지역사회 연계를 기반으로 한 창작기능이 중심이라 할 수 있다. 문화클러스터에 산업적 차원이 연계된 문화산업클러스터는 예술적 기획 단계에서 발전되어 문화산업 관련 기업 간의 연계가 특징이며, 산업과 연구의 협력지구 개념으로서 초기 문화예술 관련 콘텐츠가 산업화 되는 경향이 특징이라 할 수 있다. 문화지구는 소비, 유통 개념이 강조 된 로 소비 지향적 기능의 발전에 초점을 두고 있는 지역이라 할 수 있다.

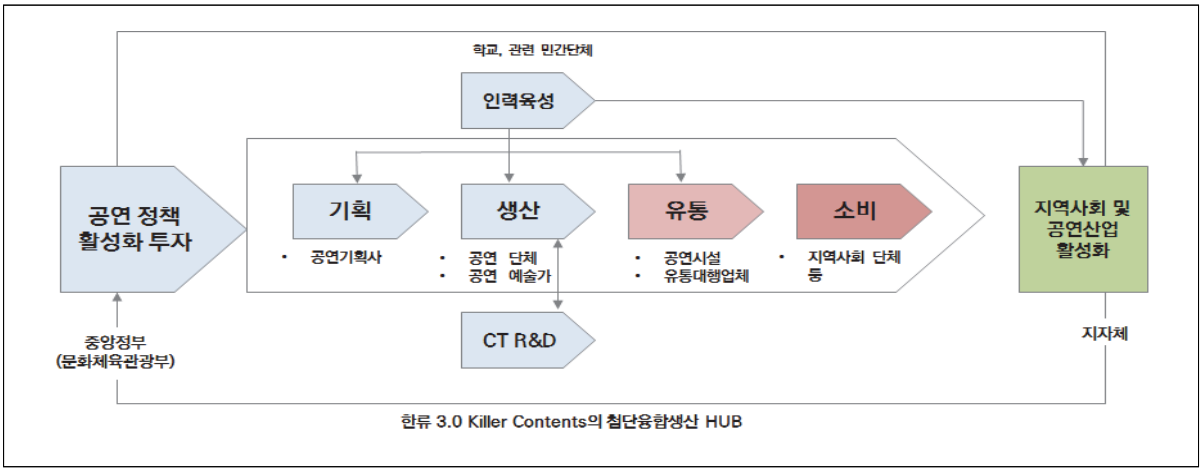
〈표 1〉 문화 클러스터의 관련 개념

구분	문화클러스터	문화산업클러스터	문화지구
특징	예술가 인적 네트워크와 지역사회 연계	문화산업기업간의 연계	상업적 문화기능의 집적
핵심기능	시각예술, 공연예술, 예술기획, 예술교육	영화, 게임, 방송, 콘텐츠 패션 등	박물관, 갤러리, 쇼핑몰 등
관련이론	클러스터 이론, 예술세계론	클러스터 이론	장소마케팅
특징	문화예술이 산업화 되기 이전의 창작기능 중심 장생적, 역동성, 풍부한 네트워크를 특징으로 함	산업-연구의 협력지구 개념 산업화 기능이 중심이 됨	문화예술의 소비·유통 기능이 강조 된 지역, 장소 개념 소비지향적 기능의 발전에 초점을 두고 있음

2. 문화콘텐츠 산업 가치사슬(value chain)

콘텐츠 산어브이 경우 기획사가 개발, 생산 단계에만 국한되지 않고 창작, 제작, 유통, 소비의 모든 단계에 직간접적으로 관여하는 연과성을 갖고 있음. 이러한 구조에서 기획사의 규모가 클수록 이러한 경향을 크며, 결과적으로 더 많은 부가가치를 창출 할 가능성이 있음 국내의 경우에도 대형 엔터테인먼트 회사가 콘텐츠의 개발부터 유통까지 참여하는 경향이 두드러지게 나타나고 있다. 따라서 이러한 선순환 구조의 가치를 확대 시키기 위해서는 개발, 기획 단계에서부터 관련 민간기업, 학교 등이 원활히 참여할 수 있는 환경을 제공하는 것이 중요하다고 할 수 있다. 따라서 문화관광 클러스터의 조성 목적은 한류의 확대·발전을 위한 핵심 콘텐츠의 생산과 그 기반기술의 개발이라 할 수 있다. 국내 첨단 ICT 기술은 창조경제를 견인할 핵심역량으로 발전 시켜야 할 강점이라 할 수 있다. 결과적으로 초기 성공적인 핵심 콘텐츠를 생산·공연하기 위한 인프라 조성 및 특화 공연장의 정비, 그리고 새로운 참여자의 진입이 원활하게 이루어 질 수 있는 플랫폼 구축이 문화 클러스터의 핵심적 내용이라 할 수 있다.

[그림 6] 문화콘텐츠 산업의 가치사슬



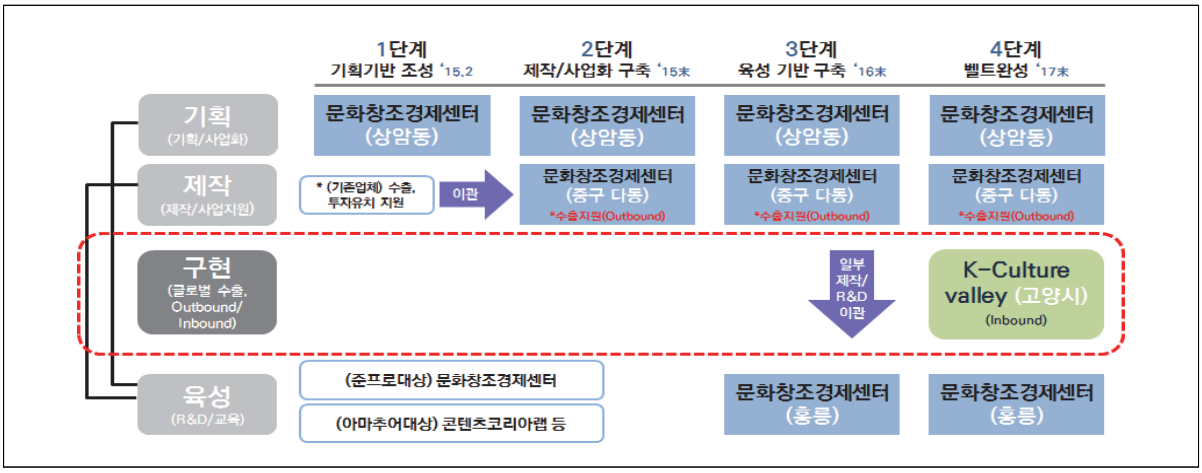
출처 : 현대경제연구원(2013), 첨단융합 판타지 공연 클러스터 조성방안 연구

Ⅳ. 문화관광 클러스터 사례분석

1. 사업개요

문화창조융합벨트는 정부와 기업 합작으로 창작 아이디어를 비즈니스 모델로 발전 시킬 수 있도록 하는 문화콘텐츠 플랫폼 개발 프로젝트이다. 콘텐츠의 기획, 제작, 구현, 재투자에 이르는 선순화 생태계 조성을 목표로 하고 있으며, 2017년까지 기획과 개발을 담당하는 문화창조융합센터와 제적 및 사업화를 위한 문화창조벤처단지 그리고 연구개발 및 인재육성을 위한 문화창조아케데미를 개발하며, 개발된 콘텐츠의 유통을 위한 K-컬쳐밸리를 계획하고 있다.

[그림 7] 문화창조융합벨트 사업 단계별 추진계획



출처 : 청와대 발표자료(2015) '문화창조융합벨트 출범식 발표자료' 재작성

경기도 고양시 일산동구 한류월드 내에 320,000㎡ 부지에 개발 예정인 K-컬쳐밸리는 첨단 기술과 한류 콘텐츠를 결합한 6개의 한류 테마존으로 구성되며, 부대시설로서는 2,000석 규모의 문화공연장, 호텔, 상업시설 등이 도입 될 예정이다.

[그림 8] K-컬쳐밸리 조감도

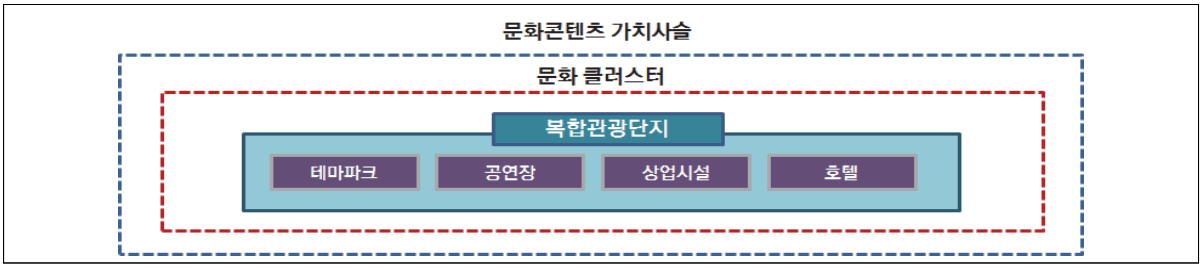
2. 분석의 틀

1) 사례분석의 범위 설정

K-컬쳐밸리는 문화관광 복합집적지로서 콘텐츠의 생산과 소비과와 상품의 판매, 서비스가 복합화 되어 실제 운영되기 전까지는 실제 어떻게 운영될지 명확히 알 수 없다는 한계점이 있다. 하지만 개발의 이후 지역에 미치는 긍정적, 부정적 파급효과가 매우 클 것으로 예상된다.

따라서 본 연구에서는 명확히 규정지을 수 없는 K-컬쳐밸리를 광의의 개념으로서는 문화관광 클러스터, 협의의 관점으로 복합관광단지로 규정하고, 세부 도입시설을 테마파크, 공연장, 상업시설, 호텔 등으로 구분하여 국내·외 유사사례를 탐색적으로 조사하였다. 사례조사는 각 시설의 규모와 운영방침 등이 명확히 발표되지 않았기 때문에, 정량적인 파급효과 보다는 다양한 사례를 바탕으로 지역의 공간, 경제, 도시이미지에 미치는 영향을 정석적으로 분석하였다.

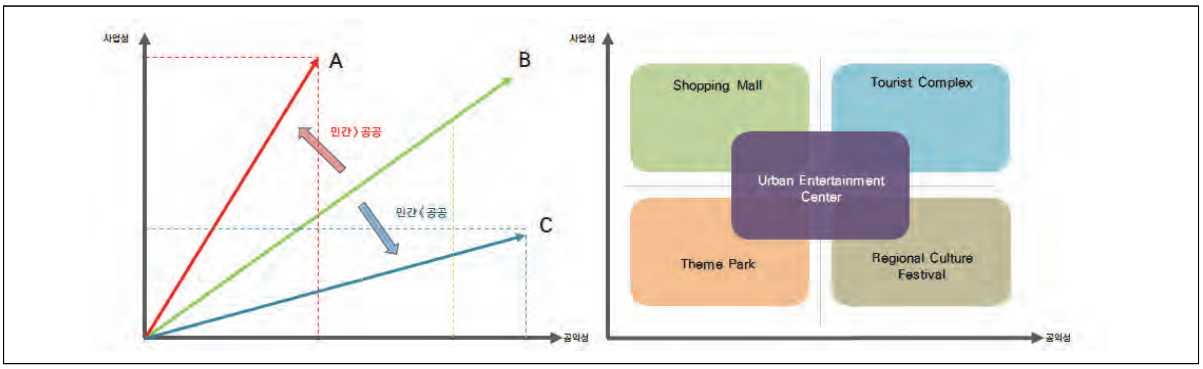
[그림 9] 사례 분석의 틀



2) 개발형태 분석

민간협력 사업인 K-컬쳐밸리는 중앙정부와 지자체, 민간사업자의 이해관계에 따라 사업의 방향이 변화될 가능성이 있으며, 민간사업자의 경우 '한류'를 집객의 핵심 컨셉으로 활용하여 수익성이 높은 개발모델로 추진할 가능성이 예상되어 다양한 유사사례를 분석하였다.

[그림 10] 개발유형 시나리오 분석의 틀



3. 사례분석

본 연구에서는 개발유형을 첫째 단순 촬영스튜디오 및 쇼핑몰이며, 둘째, 복합관광단지 셋째, 테마파크, 넷째, 지역 문화축제, 다섯째, 도심형 엔터테인먼트 센터로 구분하여 유사사례를 분석하였다.

[그림 11] 사례분석 종합 1

효과의 정도 : 상(◎) 중(○) 하(△)

구분	사례		경제		공간		이미지		특징
			고용창출	산업연계	개발확산	인프라	단지	도시	
Shopping Mall	부여 아울렛		△	△	△	△	○	△	지역 고유특성을 활용한 단지 내 활성화 단지 내부에 제한적 경제적 효과 창출
Studio	영상 촬영지		○	○	△	△	○	△	콘텐츠 성공 후 촬영지 높은 관심 속에 활성화 지속성을 갖기 못하여 지역에 미치는 효과미미
Tourist Complex	싱가폴 센토사		◎	○	○	◎	◎	◎	도시 내 전체의 상생을 고려하여 계획적 단지 조성 지역 전체 활성화 파급을 위한 동선 고려
	캐나다 토론토		◎	◎	◎	◎	◎	◎	핵심 역량을 중심으로 지역 산업 및 경제 활성화 유도 산학연 협력으로 파생효과 범위 및 효율 극대화
Theme Park	홍콩 디즈니랜드		○	○	△	○	◎	△	테마파크 구역 내의 콘텐츠 특성의 효율적 활용 지역관광경쟁력을 강화하여 경제효과 와 이미지 구축
	도에이 우즈마사		○	△	△	△	○	△	영상물 제작 현장을 방문·체험 공간으로 제공 촬영지의 인정 등이 주된 수입원으로 산업 연계 미흡
Regional culture Festival	영국 에딘버러		◎	◎	○	◎	○	◎	도시 규모의 축제에서 세계의 축제로 육성 도시가 축제의 중심으로 민간, 시민, 공공 유기적 연계
	중국 인상 유삼저		◎	○	◎	△	○	○	지역 내 자연자원을 기반으로 정부의 지원을 바탕 으로 공연을 통한 지역경제 활성화 효과 달성
U·E·C	몰 오브 아메리카		○	△	△	△	◎	◎	테마와 쇼핑공간의 복합과 편의서비스, 프로그램 제공 방문 편의를 위한 체계 구축으로 지역 내 방문객 증가
	일본 캐널시티		○	○	○	△	◎	◎	운하를 활용한 새로운 개념의 물리적 공간 조성 계획적 프로젝트 추진으로 주변지역과 조화, 협력

[그림 11] 사례분석 종합 2

유형	경제		공간		이미지	
	고용창출	산업연계	개발확산	인프라	단지	도시
Shopping Mall & Studio	• 지역주민의 고용창출이 제한적으로 이루어짐. • 단, 단순 서비스업 직종의 일자리가 공급된다는 한계점은 존재	• 유통산업과의 제한적 연관관계는 있음.	• 지역 내 경쟁업체의 진출 등 확산효과 있음 • 단, 업체간 경쟁에 따른 집적효과와 공멸가능성은 공존함	• 집적적인 인프라 개선 효과는 미비함	• 지역에 따라 차별적인 효과로서 도시브랜드가 약한 지역의 경우 대형 유통업체의 입점으로 개선되는 효과 기대	• 개발규모와 집적효과에 의해 '쇼핑메카'등의 이미지 각인 효과 있음
Tourist Complex	• 관광단지를 구성하는 핵심시설 또는 콘텐츠에 따라 고용창출 효과는 크게 나타남	• 중국 인삼 유삼저의 경우 소수민족의 문화를 중심으로 공연이 구성되어 관련 산업에 미치는 영향 효과는 매우 큼	• 지역 방문객이 늘어나면서 인근지역의 개발을 촉진시키는 효과도 크게 나타남	• 관광단지의 경우 민간 자본 유입을 위해 지자체에서 다양한 개발 혜택을 주고, 인프라를 개선시키려는 노력이 활발하게 나타남	• 관광단지의 경우 대형 프로젝트로 이루어짐 • 개발단계에서부터 사회적 이슈가 되며 이미지 향상효과가 클 것으로 기대함	• 단지적 이미지가 도시 이미지를 뛰어넘는 경우도 나타남, • 긍정적 부정적 효과가 공존할 수 있음
Theme Park	• 지역주민의 고용창출이 제한적으로 이루어짐. • 단, 단순 서비스업 직종의 일자리가 공급된다는 한계점은 존재	• 타 산업과의 연관효과는 크지 않음.	• 인근 지역 개발에 영향을 미치지만, 단지적 폐쇄성으로 인해 시너지 효과 보다는 보조적 역할을 담당하는 개발효과가 나타남	• 집객을 위한 기본적인 인프라 개선효과	• 개발의 규모에 따라 차별적인 이미지 창출	• 개발 규모에 따라 지역 이미지 변화에 미치는 효과는 차별적
Regional culture Festival	• 축제화 되는 경우 핵심시설 콘텐츠를 중심으로 자생적으로 다양한 직업들이 나타남	• 관광, 상업유통 등 다양한 분야에 미치는 효과가 크게 나타남	• 축제의 경우 도시 전체의 개발을 촉진하는 효과가 나타남 • 관련 다양한 개발부터 유통까지 다양한 시설의 개발이 촉진 됨	• 도시 내 다양한 관광자원을 연결하는 교통 등에 대한 개선 • 안내체계, 숙박시설등 도시 전반적 인프라 개선 효과가 나타남	• 특정 단지가 부각 되기보다는 도시 자체에 대한 인식의 변화가 큼	• 도시브랜드에 미치는 효과가 매우 큼 • 결과적으로 도시 내 다양한 관광자원을 경유하는 도시관광 효과
U·E·C	• 지역주민의 고용창출이 제한적으로 이루어짐. • 단, 단순 서비스업 직종의 일자리가 공급된다는 한계점은 존재	• 유통산업과의 제한적 연관관계는 있음. • 관광자원으로 인식되며 기타 산업과 연관효과 나타남	• 지역 방문객이 늘어나면서 인근지역의 개발을 촉진시키는 효과 • 단 업체간 경쟁에 따른 집적효과 공멸 가능성이 공존함	• 집객을 위한 기본적인 인프라 개선효과	• 지역을 대표하는 랜드마크로 인식되며, 지역주민과 방문자에게 핵심 관광자원으로 인식	• UEC 개발이 도시 이미지를 형성하기 보다는 기존 도시 이미지를 강화 또는 개선하는 효과가 나타남

〈표 2〉 사례분석 종합 3

유형	특징
Shopping Mall	쇼핑몰의 경우 지역 상권의 붕괴라는 부정적인 효과가 기존 사례들에서 나타나고 있음
Studio	실질적으로 독자적인 관광자원으로 인식되기 보다는 관광자원 다양화에 기여하며 그 효과는 제한적
Theme Park	'단지적 폐쇄성' 으로 개발에 따른 지역경제에 미치는 영향이 제한적으로 나타날 수 있음
Urban Entertainment Center	소비자의 소비행태의 부합하며, 쇼핑과 여가를 동시에 즐길 수 있는 공간으로 각광 받고 있으며, 지역을 대표하는 랜드마크 이미지 인식되고 도시 이미지 향상에 긍정적 기여를 하지만 기존 상권의 붕괴라는 부정적인 면도 공존
Tourist Complex	개발 규모에 따라, 쇼핑, 여가,숙박 등 복합리조트의 성격을 갖게 되며, 싱가폴, 마카오 등의 성공에 주목 받고 있는 개발형태, 투자규모, 법적 문제점으로 인하여 국내 개발에는 어려움 겪고 있음
Regional Culture Festival	문화 소비 플랫폼의 경우 다양한 관광자원과의 연계를 통해 지역 축제 등으로 발전 할 가능성이 있음. 지역에 미치는 영향이 매우 클 것으로 예상되지만, 개발자의 수익을 창출하기 어려운 구조로서 활성화에 소극적일 가능성 있음

Ⅴ. 시나리오 분석 및 조성효과 확산방안

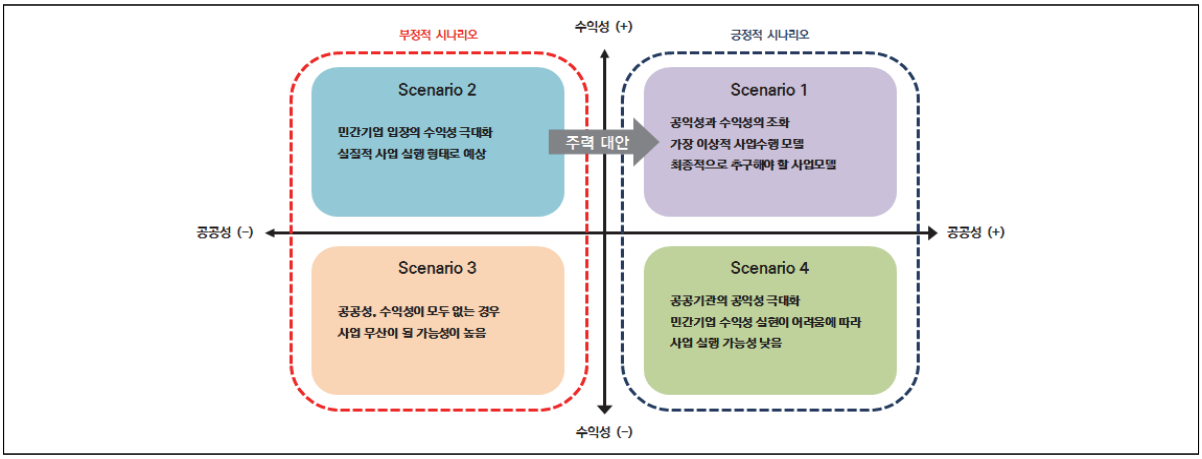
1. 시나리오 분석

개발과 운영단계에서 중앙정부의 의도한 거시적 공익추구 계획과 민간사업자의 미시적 사익을 추구하려는 관계 속에서 사업의 초기 사업계획과는 다른 형태로 개발이 진행될 가능성이 있다. 따라서 조성에 따른 직접적 영향을 받는 지자체가 개발에 따른 경제효과 창출 및 파급을 위해 사업에 직·간접적으로 참여할 수 있는 대책이 필요할 것으로 예상된다.

[그림 12] 개발형태 구분

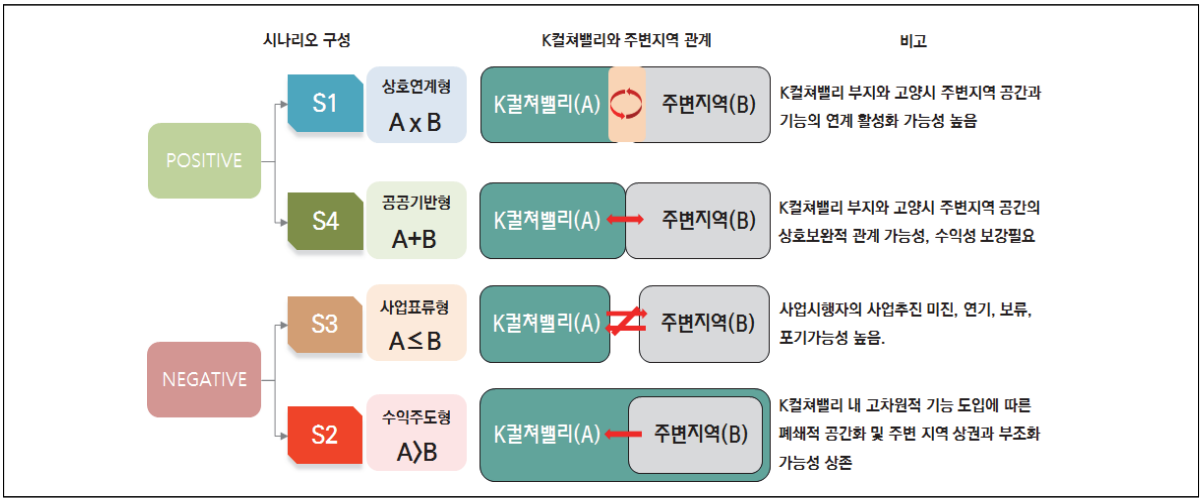
문화관광클러스터 조성효과를 '공공성'과 '수익성'의 측면으로 구분하여 검토, '공공성'은 중앙정부, 및 지자체등 공공이 개발에 직·간접적 영향을 미치는 개발계획이며, '수익성'은 민간사업자의 개발에 의지에 따른 개발형태로 구분하였다.

[그림 13] 개발 시나리오 분석의 틀



본 연구에서는 개발예정인 문화관광 클러스터는 A, 주변지역을 B로 구분하여 개발기능에 따른 개발유형을 크게 4가지로 구분하여 검토하였다.

[그림 14] 긍정적 · 부정적 시나리오 검토

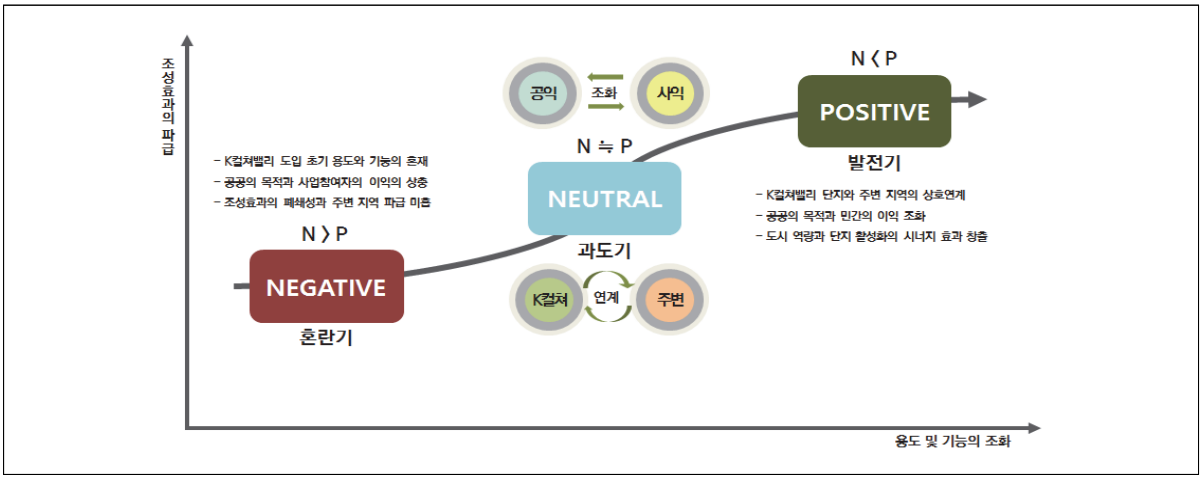


시나리오 1의 경우 문화관광 클러스터가 주변지역과 상호 긍정적 효과를 가져오며 지역경제에 활성화에 기여하는 것이다. 시나리오 2는 단지 내 고차원적 기능 도입에 따른 폐쇄적 공간으로 구성되어, 지역의 상권과 부조화 가능성으로 지역경제에 부정적 영향을 미칠 수 있다는 것이다. 시나리오 3은 지나친 용도의 규제로 사업시행자의 수익성이 보장되지 않아 사업추진 미진, 연기, 보류 등 사업이 정상적으로 진행되지 않는 시나리오라 할 수 있다. 시나리오 4는 인근 주변지역과의 상호보완적 관계로 개발되어질 수 있다는 것이다.

2. 조성효과 확산방안

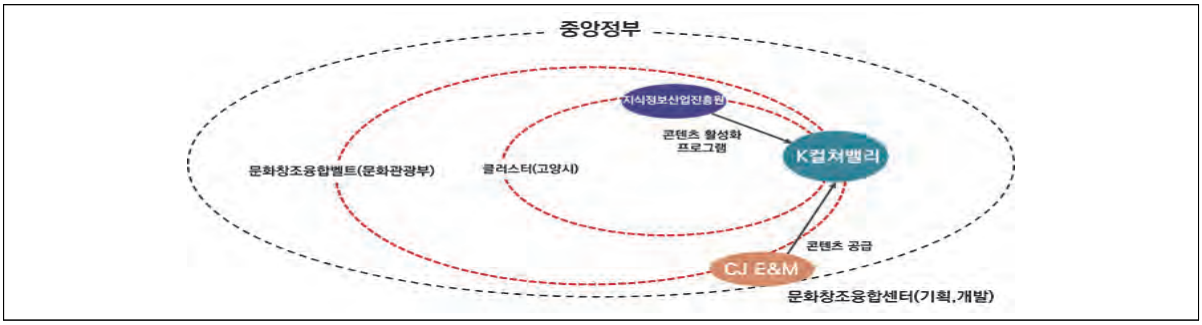
본 연구에서는 문화관광클러스터 조성에 따른 조성효과 확산을 위한 전략을 크게 3가지로 구분함. 첫째, 상생과 공존의 가치 발전을 추구하여야 한다.

[그림 15] 대응전략 1. 생상곤존의 가치 발전



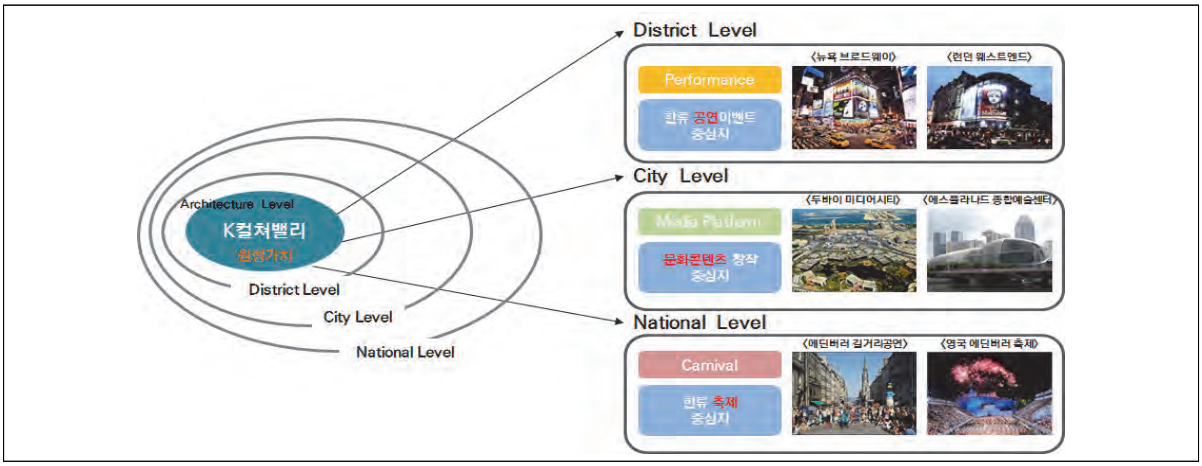
둘째, 민가사업자와 중앙정부가 구성하는 콘텐츠 가치사슬과 함께 지자체 자체적으로 또하나의 가치사슬을 형성하는 것이다.

[그림 16] 대응전략 2. Dual Track Value Chain 전략

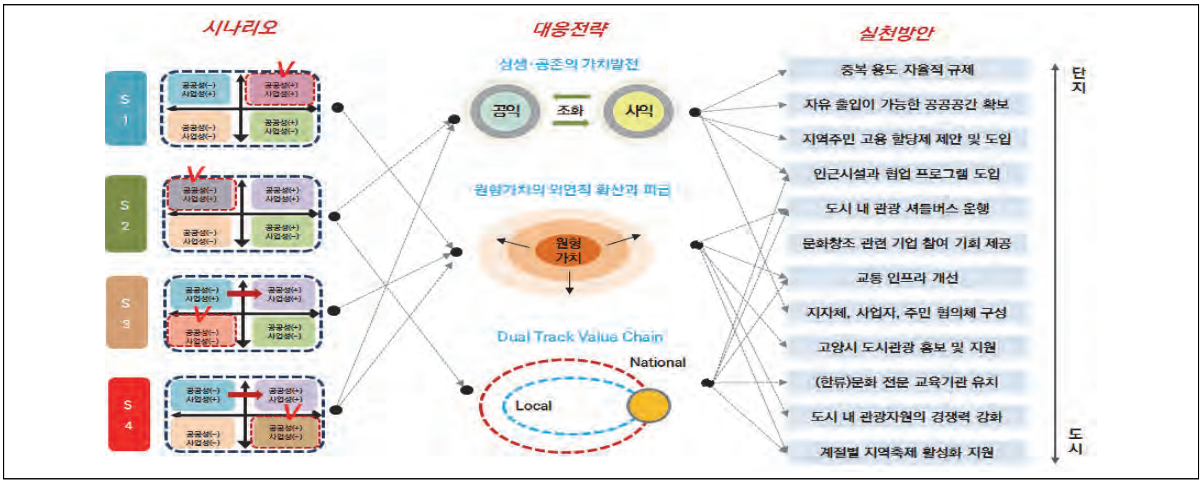


셋째, 원형가치의 외연적 확산과 파급을 지향해야 한다. 이는 문화관광클러스터 조성에 따른 외부소비자의 방문이 단지적 차원으로 끝나는 것이 아니라 지역으로 연결될 수 있도록 유도하는 것이다.

[그림 17] 대응전략 3. 원형가치의 외연적 확산과 파급



[그림 18] 대응전략과 조성효과 확산 실천방안



〈표 3〉 시나리오에 따른 대응방향

구분	내용
시나리오 1	- 문화산업도시 조성을 위해 지역 내 주민을 중심으로 한 청년 일자리 창출 및 산업 연관 계획 수립 - 영상문화 콘텐츠 산업의 생산-유통 과정 및 도시 관광 연계로의 선순환 생태계 활성화 기반 마련 - 공익과 사익의 적절한 조화 실현을 위한 사업구성 협의체 및 자문기관 도입 - 고양시 아쿠아스튜디오 시설 등 영상문화콘텐츠 관련 내부 역량의 집중 강화 - 방송영상콘텐츠 등을 중점으로 한 각 분야 관련 기관의 참여 유도 및 교육·훈련 지원 제도 마련 - 한류문화 최종목적지 성격 강화를 통한 관련 체험 기회, 상품 판매 등 수익창출 방안 모색
시나리오 2	- 컬쳐밸리 내 공연 용도 분류와 공연 목적을 명확하게 실현 할 수 있는 구체적 계획 수립, 검토 - 한류문화 공연 구성을 위한 정부, 민간기업, 학계, 주민의 협력적 체계 조성 - K컬쳐밸리 내 다양한 공연컨텐츠 발굴 및 운영, 유지·관리를 위한 조직 마련 - 이벤트, 축제 등 다양한 지역 행사의 활성화를 위한 고양시 도시이미지 홍보 공간 구성 - 다양한 영상문화콘텐츠 프로그램을 구성하여 관련업계의 능동적 참여 활동 유인 - 소프트 콘텐츠를 활용한 Start-up 기업 활성화를 위한 공간 및 지원책 마련
시나리오 3	- MICE 관련 인프라와 K컬쳐밸리 연동을 통한 박람회 개최 등 집객력 강화 - 컬쳐밸리 방문자의 주변 지역 방문을 위한 프로그램 마련 - K컬쳐밸리 용도 구성의 지역 내 기존 기능과의 용도 간 경쟁 회피 제한 마련 - 대중관광(Mass Tourism)에서 개인관광(SIT, FIT)의 목적지로 변화시킬 수 있는 개인방문객 유인책 도출 - K컬쳐밸리 단지와 기존의 주변 지역 용도 및 기능의 보완적 관계 형성을 위한 주민 등 협의체 - 구성 - 개발효과를 주변 지역으로 파급할 수 있도록 기반시설 및 프로그램 마련
시나리오 4	- 영상특화 강점을 바탕으로 K컬쳐밸리 내 영상문화콘텐츠 입체적 체험 공간 조성 - 공연의 질적향상 및 특수성 확보를 위한 공연의 전반적 내용을 감독할 수 있는 관리운영 제도 마련 - 한류문화 관련한 일련의 산업체계를 형성하고 도시관광 상품의 발굴과 유지 및 개선을 위한 조직 구성 - 기존의 컨벤션 기능 역량과 한류 콘텐츠를 체험 방문객의 연계를 통한 문화관광도시 실현 방안 모색 - 국내·외 방문객의 장기적 체류를 위한 기반시설 및 프로그램 구축 - 방문의 목적지가 될 수 있도록 한류 콘텐츠의 종합적 체험을 할 수 있는 공간 및 관리 기관 마련

Ⅵ. 결론 및 시사점

문화콘텐츠와 디지털 문화의 공급과 수요가 유기적으로 순환하는 새로운 플랫폼(Platform)의 필요성이 제기되는 과정 속에서 계획 된 콘텐츠의 제작, 구현, 유통을 위해 '문화창조융합벨트' 이 조성되고 있다. K-컬쳐밸리는 중앙정부와 광역지자체, 그리고 민간사어자 중심의 사업으로서 한류를 활용한 광역적 차원의 벨류체인의 중심에 있다. 한류자산의 최종소비지의 개발할 사업자로 CJ E&M이 선정되면서 수익성과 공익성을 동시에 만족시켜야 하는 상황에 직면하였다. 수익성을 고려하지 않고 공익성만을 고려할 경우 그 동안 추진되었던 다양한 민자유치사업과 마찬가지로 사업의 지연, 포기 등이 발생할 가능성이 있으며, 수익성 위주의 사업 개발이 될 경우 특혜논란의 시비에서 벗어나기 힘들 수 있다.

따라서 본 연구는 개발 된 콘텐츠를 구현할 수 있는 지구차원의 관광집적지, 문화와 상업 융합형 상업시설, 문화예술공연장, 테마파크의 성격을 갖는 다차원적 목적을 갖는 융복합 시설로 정의하고 유사사례 분석을 통한 개발의 시나리오를 수익성과 공익성의 관점에서 4가지로 구분하였고 이를 다시 긍정적 시나리오와 부정적 시나리오로 분류하여 분석하였다.

긍정적 시나리오는 수익성과 고익성을 동시에 추구할 수 있는 파급효과로서, 지자체의 기존 산업경제, 도시관광 효과를 높혀주며 최종적으로 한류문화산업도시로서의 이미지가 강화 될 수 있다는 점이다. 이는 장기적으로 청조적 계급의 유입 촉진과 도시브랜드를 극대화 할 수 있는 기회가 될 수 있다. 부정적 시나리오는 공익성 보다는 수익성에 편중된 개발로 인해 나타나는 파급효과로 기존의 지역 상권과으 충돌, 방문객의 폐쇄적 소비와 독점이 우려되며, 지역의 산ㅇ업경제적 클로스터와의 연계성 단절로 도시적 파급효과와 벨류체인에서 지자체가 소외 받을 수 있다는 점이다.

따라서 K-컬쳐밸리 조성이 지역경제에 미치는 부정적 효과는 최소화하며, 긍정적 효과를 높이기 위해서는 도시기능을 고려한 세부용도의 사업방안이 필요하고, 주변 기능과의 상호연계성을 확보할 수 있도록 유도할 필요가 있다.

따라서 한류문화와 각 구성시설과 기능도 상업소비시설과 함께 조성되어 수익과 공익의 조화를 유도하여 수익시설만 조성되고, 공익시설은 조성의 우선순위에서 밀리는 현상을 방지해야 할 것이다. 이러한 긍정적인 개발방향으로 유도하기 위해서는 중앙정부가 추진하는 문화산업 가치사슬과는 함께 지자체가 보유한 사업을 기반으로 추가적인 가치사슬을 지향하는 것이다. 이는 글로벌 차원의 클로스터의 기능과함께 지역기반의 클로스터가 융합하여 새로운 가치를 창출할 것으로 기대한다. 그리고 이를 위해서는 관련 주체간의 협의체 구성을 통해 지자체에 적합한 연계사업 아이템의 발굴 및 대응전략을 협의를 통해 상호 보완해야 할 것이다. 따라서 지자체는 단기적 관점에서는 K-컬쳐 밸리 조성을 위한 지원과 함께 조정자의 역할을 수행하고 중장기적 관점에서는 구성주체로서 그 가치를 지역 전체로 파급시킬 수 있는 방안을 고려해야 할 것이다.

참고문헌

1. 권영섭, 2001, “지식기반산업육성을 위한 지역혁신시스템 구축방향”, 〈월간국토〉 226호.
2. 김영준(2011), “관광개발과 연계한 지역발전 방안”.
3. 김희진(2007), 일본 테마파크의 사례와 전략. 커뮤니케이션북스.
4. 대한국토도시계획학회(2007), “글로벌 테마파크:개발동향과 지역파급효과”.
5. 대한국토도시계획학회(2012), 싱가포르 복합리조트 개발의 경제적 파급효과.
6. 문화관광부(2006), 국내 테마파크 수요 예측 및 트렌드 분석. 관광레저도시추진기획단.
7. 문화체육관광부(2012), 문화를 통한 지역재생 정책추진 방안 연구.
8. 문화체육관광부(2014), 2014 공연예술 실태조사 보고서.
9. 박노빈(2003), “지역경제 활성화를 위한 테마파크 개발“ 국토연구 통권 263호.
10. 박연정(2010), “우리나라 공연관광의 시장 동향과 지원 정책의 방향” 예술경영연구 16:77-98.
11. 방송통신위원회(2009), 방송영상산업 발전을 위한 지역클러스터 조성전략 연구.
12. 콘텐츠산업진흔위원회(2014), 제2차 콘텐츠산업 진흥 기본계획(2014-2016).
13. 한국문화관광연구원(2008), 글로벌 리더로서 관광을 말하라.
14. 한국문화관광연구원(2015), 공연관광 활성화 방안 연구.
15. 현대경제연구원(2013), “첨단융합 판타지 클러스터 조성방안 연구”.
16. 한국콘텐츠진흥원(2011) 2011년 지역문화산업 클러스터 실태조사.
17. Cooke, Philip(2007), 『Creative Cities, Cultural Clusters and Local Economic Development』, Edward ElgarPub.
18. Mommaas(2004), “CulturalClustersand the Post-industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy”, Urban Studies 41.

ABSTRACT

A study on Cluster Planning of Cultural Tour with Korean Wave

Cultural contents showed overall inter-industrial effects to lead the growth in relevant industries. As a result, the cultural contents industry showed direct economic profit and also overall clustering effects to be emerging as the core industry that leads the economic growth. Therefore, in this study, similar cases of introducing the cultural tourism cluster which is the new platform that circulates organically in the supply and demand of cultural contents and digital culture will be analyzed to estimate the positive and negative ripple effects to the local economy, and countermeasures to spread that effects were reviewed.

As a result of this study, positive effect was a development scenarios of pursuing profitability and public benefit at the same time, where it was estimated to have direct effect on the cultural contents industry, and also to increase the effect in the existing industrial economy and urban tourism. Ultimately, it was estimated to strengthen the image as a Hallyu (Korean Wave) cultural & industrial city. Accordingly, it was judged to provide an opportunity to promote introduction of the creative class and to develop the cit brand to the next level. As the negative development effect, due to the phenomenon shown by unbalanced development of profitability rather than public benefit, it was judged that conflict between the commercial supremacy of existing areas and exclusive consumption and monopoly of visitors were pointed out as concerns, along with the concerns of the expansion in the urban ripple effect and value chain being limited due to the disconnection of industrial & economical relationships. Therefore, the local status must be considered in the planning stage of development to select the balanced use, and after the development, various methods considering the interconnection with various touristic resources of the area and surrounding functions are required.

Key words : Korean Wave, Tourism, Contents, Cluster

연구윤리교육

이용만 (한국부동산분석학회 윤리위원장)

한국부동산분석학회의 연구윤리 규정
- 연구의 정직성과 공개성*

이용만(한국부동산분석학회 연구윤리위원장)

I. 머리말

연구자는 창작물을 통해 인류 및 사회의 발전에 기여하는 집단이다. 인문학자들은 인간의 본성이나 미적 성향을 탐구함으로써 인류 및 사회의 발전에 기여하고, 사회학자들은 인간의 행동이나 사회의 동작 원리 등을 탐구함으로써 인류 및 사회의 발전에 기여를 한다. 자연과학자들은 자연의 법칙이나 인간의 생물학적 특성을 탐구함으로써 인류와 사회의 발전에 기여한다.

이런 탐구의 결과물은 독창적인 창작물이어야 한다. 이미 누군가가 발견하였거나 개발한 것을 동일하게 반복하여 결과물을 내놓는다면, 그 결과물은 인류 및 사회의 발전과 아무런 관련이 없다. 그 동안 발견하지 못했던 것, 그 동안 창조되지 않았던 것이어야 인류 및 사회의 발전에 기여할 수 있는 것이다.

연구자의 탐구 결과물인 창작물은 주로 학술지의 논문을 통해 세상에 공개된다. 그래서 논문은 독창적이어야 논문으로서의 가치를 갖게 된다.

연구윤리는 연구결과물인 창작물을 보호하기 위해서 필요한, 그래서 모든 연구자들이 따라야 하는 최소한의 규범이라고 할 수 있다. 연구결과물을 보호해 주어야 연구자들이 독창적인 연구를 통해 인류 및 사회의 발전에 기여할 수 있기 때문이다. 자신의 독창적인 연구결과물이 누군가에 의해 무단으로 사용되고, 자신의 업적이 아닌 타인의 업적으로 기록된다면 연구자들은 연구를 통해 인류 및 사회의 발전에 기여할 동인을 잃게 된다. 바로 이 점 때문에 연구윤리가 필요한 것이다. 연구윤리는 타인의 창작물을 보호해주기 위해서뿐만 아니라 자기 자신의 창작물을 보호받기 위해서라도 지켜야 하는 규범이다. 내가 타인의 창작물을 보호해 주어야 남도 나의 창작물을 보호해 주기 때문이다.

연구윤리를 규정해 놓은 '연구윤리 규정'은 일반적으로 연구윤리에 대한 최소한의 규범만 제시하고 있을 뿐, 연구 과정이나 연구결과물의 출판 과정에서 발생할 수 있는 여러 가지 연구윤리 위반 사례를 모두 담고 있지는 않다. 어떤 연구자가 연구윤리를 위반했다고 볼 만한 행위를 했다고 할 때, 이 행위가 연구윤리에 위반되는가 여부에 대한 판단은 '연구윤리 규정'이 담고 있는 각 조항의 취지가 무엇이냐에 근거할 수밖에 없다.

그런 점에서 연구윤리 규정의 각 조항별 취지를 잘 이해하는 것은 연구윤리를 지켜 나가는데 있어서 상당히 중요하다. 연구윤리의 각 조항별 취지를 잘 이해하고 있지 못할 경우, 연구자들은 의도하지 않게 연구윤리에 접촉되는 행위를 할 수가 있다. 대부분의 연구 및 교육 기관에서는 연구결과물을 가지고 연구자의 업적을 평가하고 있기 때문에 의도하지 않게 연구윤리에 반하는 행위를 할 경우, 부정한 방법으로 연구업적을 쌓은 사람이라는 불명예를

* 이 연구노트는 한국부동산분석학회 2015년 상반기 학술대회 및 하반기 학술대회에서 발표한 자료를 수정하고 보완한 논문이다.

얻을 수 있다. 그런 만큼 연구윤리 규정이 제시하고 있는 최소한의 규범을 잘 이해하는 것은 자신을 보호하기 위해서라도 필요한 일이다.

정부는 2007년에 교육부 훈령으로 “연구윤리 학보를 위한 지침”을 제정한 바 있다[1]. 이 지침은 각 연구기관이나 대학, 학회 등이 연구윤리 규정을 만들 때 하나의 기준 역할을 하였다. 한국부동산분석학회도 이 지침을 기준으로 하여 “연구윤리 규정”을 2007년에 제정하였다. 당시의 정부 지침에는 연구부정행위에 대한 범위와 개념이 간략하게 제시되어 있었는데 반해, 한국부동산분석학회의 규정에서는 연구부정행위를 연구수행과정의 연구부정행위와 연구출판과정의 연구부정행위로 구조화 시켰고, 연구부정행위의 개념을 보다 구체화 하였으며, 중복게재와 부당한 논문편수 늘리기 등도 연구부정행위에 포함시키는 등 연구부정행위의 범위를 확대해 놓았다.

정부는 2015년에 지침을 개정하였는데, 개정된 지침에서는 연구부정행위를 보다 구체화 하였고, 중복게재를 연구부정행위에 포함시켜 놓았다[2]. 그리고 교육부와 한국연구재단에서 공동으로 “연구윤리 확보를 위한 지침 해설서”를 내놓았다[3]. 이 해설서에는 연구부정행위에 해당하는 사례와 연구부정행위에 해당하지 않는 사례들을 제시하고 있다.

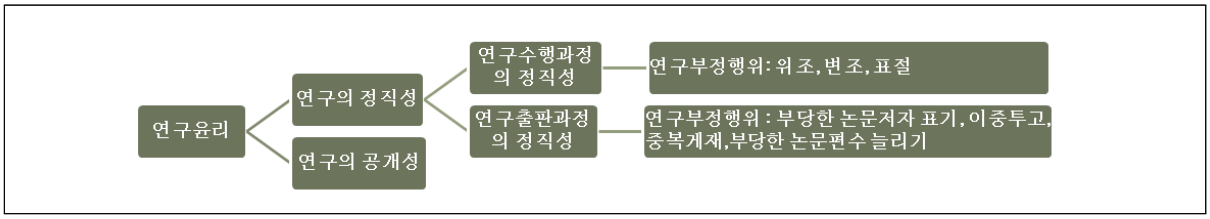
한국부동산분석학회의 연구윤리 규정은 정부가 제시한 2015년 지침보다 더 구체적으로 연구부정행위를 규정하고 있지만, 그럼에도 불구하고 연구수행과정이나 연구출판과정에서 발생할 수 있는 연구윤리 위반 사례를 모두 담고 있지는 못하다. 이런 점에서 한국부동산분석학회에서도 연구윤리 규정의 해설서가 필요하다고 볼 수 있다.

본 연구노트는 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정에 대한 해설서가 필요하다는 생각 하에 나온 하나의 해설 시도라고 할 수 있다. 이하에서는 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정의 구조와 내용을 설명하고, 몇 가지 예시를 통해 연구윤리 규정상 허용되는 행위와 허용되지 않는 행위를 구별해 보고자 한다.[4]

Ⅱ. 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정 구조

한국부동산분석학회의 연구윤리 규정을 보면, 연구자가 갖추어야 할 두 가지 연구윤리로 ‘연구의 정직성’과 ‘연구의 공개성’이라는 두 가지 원칙을 제시하고 있다(규정 제2조). 연구의 정직성은 연구수행 및 출판과정에서 정직해야 한다는 것으로, 흔히 ‘연구의 진실성’이라고 부르기도 한다. 연구의 공개성은 연구결과가 다른 연구자에 의해 재현될 수 있어야 한다는 것으로, 연구의 정직성을 검증하는 장치라고 할 수 있다.

[그림 1] 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정의 구조



1) 교육부 보도자료(2015.11.3) 참조
2) 교육부 보도자료(2015.11.3) 참조. 2015년 지침에서는 ‘부당한 중복게재’를 연구부정행위의 하나로 규정하였다. ‘부당한 중복게재’가 아닌 것은 중복게재가 허용된다.
3) 교육부 · 한국연구재단(2015) 참조
4) 여기서 제시되고 있는 사례들은 류동훈 외(2013), 교육부 · 한국연구재단(2015), 국가과학기술인력개발원 연구윤리 교육자료(2015) 등의 자료를 참조하였고, 2007년 이후 한국부동산분석학회 편집위원회에서 논의되었던 연구윤리 위반 의심 사례 등을 참조하였다. 그러나 여기서 제시되는 연구부정행위에 대한 판단은 필자 개인의 의견이며, 한국부동산분석학회의 공식적인 견해는 아니다.

연구의 정직성은 다시 연구수행과정의 정직성과 연구출판과정의 정직성으로 나뉜다(규정 제2조 1항). 연구수행과정의 정직성은 연구수행과정에서 연구부정행위를 해서는 안 된다는 원칙이고, 연구출판과정의 정직성은 연구출판과정에서 연구부정행위를 해서는 안 된다는 원칙이다.

연구수행과정에서 연구부정행위로는 위조, 변조, 표절이 있다(규정 제2조 1항 1호). 그리고 연구출판과정에서 연구부정행위로는 부당한 논문저자 표기, 중복게재, 이중투고, 부당한 논문편수 늘리기가 있다(규정 제2조 1항 2호).

연구수행과정에나 연구출판과정에서 연구부정행위에 대한 기준이나 판단은 시대에 따라 차이가 있다. 최근으로 올수록 상당히 엄격한 기준을 따르고 있기 때문에 연구부정행위에 대한 구체적인 사례를 충분히 숙지할 필요가 있다.

또 최근에는 연구의 정직성과 연구의 공개성 외에 연구부적절행위도 연구의 진실성을 훼손하는 행위로 보는 경향이 있다. 연구부적절행위란 연구자의 전문성 부족이나 무지, 부주의 등으로 의도하지 않게 연구의 진실성을 훼손하는 행위를 말한다[5]. 한국부동산분석학회 연구윤리규정에는 아직 연구부적절행위를 연구윤리에 위배되는 행위로 보고 있지는 않지만, 연구자라면 연구부적절행위를 하지 않도록 주의할 필요가 있다.

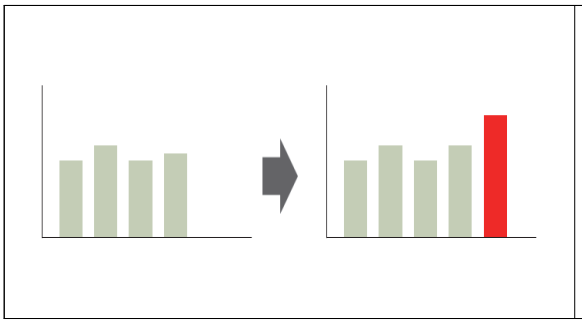
III. 연구수행과정에서 연구부정행위

1. 위조

위조란 "존재하지 않는 데이터나 연구결과 등을 허위로 만들어 내는 행위"(규정 제3조)를 말한다. 단, 사회과학적 방법으로 가상의 데이터를 생성하여 분석하는 경우 위조로 보지 않는다. 이의 대표적인 예가 각종 시뮬레이션(simulation) 기법이다. 물론 이 경우에도 논문에서 가상의 데이터를 생성하였다는 사실을 밝혀야 한다. 이러한 사실을 밝히지 않고 가상의 데이터를 생성하여 분석하였다면 이도 위조에 해당한다.

위조의 사례로, 회귀분석을 하지 않았음에도 불구하고 가공의 추정결과를 제시하는 경우가 대표적이다. 결과를 허위로 만들어 냈으므로 위조를 한 것이다. 참고문헌에 해당 내용이 없음에도 불구하고, 해당 내용이 있는 것처럼 참고문헌을 인용하였다면 이것도 위조에 해당한다. 또 자신이 원하는 방향으로 결과를 내기 위해서 데이터의 일부를 가공하여 추가하였다면, 이 또한 위조에 해당한다. 예를 들어, 특정 지표가 최근 상승 추세에 있다는 것을 보여주고 싶은데 데이터에서 그런 경향이 뚜렷하게 나타나지 않아 가공의 자료를 추가하여 그런 경향이 있는 것처럼 보여주었다면 명백한 위조 행위를 한 것이 된다.

[그림 2] 데이터 위조 사례



<위조에 해당하는 사례>
- ○ 연구수행 과정에 수행한 적이 없는 분석결과를 가공하여 제시하는 경우
- ○ 참고문헌에 없는 내용을 있는 것처럼 인용하는 경우
- ○ 자신이 원하는 결과를 얻기 위해 자료의 일부를 가공하여 추가하는 경우

<위조에 해당하지 않는 사례>
- ○ 사회과학적 방법으로 가상의 자료를 생성하여 분석하면서, 이러한 사실을 밝힌 경우

5) 예를 들어, 회귀분석결과 추정계수의 t 통계량을 잘못 해석하여 추정계수가 유의하지 않은데도 불구하고 유의하다고 주장한다면 이는 연구부적절행위에 속한다. 또 2차 문헌이 1차 문헌을 잘못 인용하고 있음에도 불구하고 1차 문헌을 확인하지 않고 잘못 인용된 2차 문헌을 그대로 인용하는 것도 연구부적절행위 중의 하나이다.

위조란, 없는 것을 허위로 만들어 낸 것이기 때문에 실수에 의해 발생했다고 보기가 어렵다. 그래서 위조 혐의에서는 '저자의 실수로 일어난 일이냐 아니면 고의에 의해 일어난 일이냐' 라는 논란이 나오기가 어렵다.

그러나 참고문헌에 해당 내용이 없는데도 불구하고 있는 것처럼 인용하는 경우, 저자의 착각이나 혼동에 의해 이런 문제가 발생할 수는 있다. 또 여러 연구를 동시에 수행하다 보면, 다른 논문에 들어가야 할 분석결과를 실수로 엉뚱한 논문에 포함시켰을 수도 있다. 이처럼 실수나 부주의로 위조를 했다 하더라도 위조는 위조이다. 다만, 이를 처벌할 것이냐 여부는 또 다른 문제이다. 고의성이 있고 해당 위조가 논문에서 차지하는 역할이 크다면 처벌이 불가피하다. 그러나 고의성이 없고 해당 위조가 논문의 결론을 이끌어내는데 중요한 역할을 하는 것이 아니라면 실수나 부주의에 따른 연구부적절행위로 볼 수 있다[6].

2. 변조

변조란 데이터나 연구결과를 임의로 변형하거나 삭제하여 연구 내용이나 결과를 왜곡하는 행위를 말한다[7]. 단, 데이터에 왜곡된 수치가 있다고 믿을만한 합당한 이유가 있어서 이를 통계적 방법으로 제거하고 이러한 사실을 밝힐 경우에는 이를 변조로 보지 않는다. 예를 들어, 설문 조사에서 응답자가 지나치게 높은 값이나 지나치게 낮은 값을 응답 했다고 해보자. 대개는 응답자가 단위를 착각하여 응답하였을 때 이런 문제가 발생한다. 이런 경우, 이상치를 그대로 두고 분석을 하는 것이 오히려 결과를 왜곡할 수 있으므로, 통계적 방법으로 이상치를 제거한 후에 분석을 하는 것이 바람직하다. 단, 이런 사실은 논문에서 밝혀야 한다.

변조의 사례로, 부호를 바꾸면서 연구결과를 왜곡하는 경우가 있다. 예를 들어 회귀모형식의 추정계수 부호가 '+' 이기를 기대하면서 모형을 추정하였는데 추정계수가 −2.12로 나왔다고 해보자. 이를 2.12로 표기하면서 자신의 가설이 맞았다고 주장한다면 이는 변조라는 연구부정행위를 한 것이 된다.

또 다른 예로, 소수점의 위치를 바꾸면서 자신의 주장을 정당화하는 경우도 있다. 예를 들어 회귀모형에서 추정계수의 t-value가 0.245여서 통계적 유의성이 없는 것으로 판정되었는데도 불구하고 t-value를 2.45로 적으면서 추정계수가 통계적 유의성이 있는 것으로 판정하였다면 이는 변조에 해당한다.

참고문헌의 내용을 자신의 주장을 뒷받침하도록 왜곡하여 인용하는 것도 변조의 일종으로 본다. 예를 들어 xxx(2010)이 "일부 지역에서 다소 분화 경향이 있기는 하지만, 전반적으로는 집중 경향이 나타났다"라는 연구결과를 제시하였다고 해보자. 그런데 분화 경향을 강조하고 싶은 저자가 자신의 주장을 뒷받침하기 위해 "xxx(2010)은 여러 지역에서 분화 경향이 나타난 것을 발견하였다"라고 적었다면 이는 참고문헌의 내용을 변조한 것이 된다.

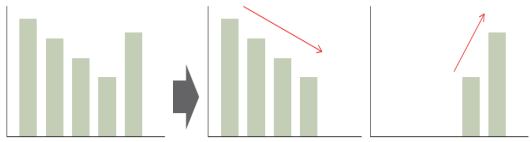
원하는 결과가 나오지 않는다고 하여, 데이터의 일부를 삭제하거나 변경하는 것도 변조의 일종이다. 예를 들어 소득계층별 주거비 지출 비중이 다음의 그림처럼 하락추세를 보이다가 고소득층에서 올라갔다고 해보자. 저자는 '소득이 증가함에 따라 주거비 지출 비중은 하락 한다'는 것을 주장하고 싶은데, 마지막 소득계층의 자료가 이런 주장에 걸림돌이 된다. 그래서 자신의 주장을 뒷받침하기 위해 마지막 소득계층의 데이터를 제거하였다면, 이는 데이터를 변조한 것이 된다. 반대로 저소득층의 데이터를 제거하면서 반대의 주장을 펴는 것도 데이터를 변조한 것이 된다.

---

6) 연구부정행위에 대한 판단 기준에 대해 국가과학기술인력개발원의 연구윤리 교육자료(2015)에서는 고의성, 목적성, 무모성, 반복성이라는 네 가지 기준을 제시하고 있다. 해당 연구부정행위가 고의적이며, 목적을 갖고 있으며, 단순한 실수나 부주의로 행하기 어려우며, 반복적이라면 연구부정행위로 판정하여 처벌하여야 한다는 것이다.

7) 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정에서는 변조를 "데이터를 임의로 변형, 삭제함으로써 연구내용 또는 결과를 왜곡하는 행위"(규정 제4조)로 정의하고 있다. 이 문구를 그대로 해석하면, 데이터 이외의 것을 변형, 삭제하는 것은 변조가 아니라고 볼 수 있다. 하지만 규정 제4조가 의미하는 것은 연구 내용이나 결과를 왜곡해서는 안 된다는 것이기 때문에 데이터뿐만 아니라 연구결과를 임의로 변형하거나 삭제하는 것도 변조로 보아야 한다.

〈그림 3〉 데이터 변조의 사례



<변조에 해당하는 사례>
- ○ 부호 바꾸기 : -2.12 → 2.12
- ○ 소수점 위치 바꾸기 : 0.245 → 2.45
- ○ 참고문헌의 내용을 왜곡하여 인용하기
- ○ 원하는 결과를 얻기 위해 데이터의 일부를 임의로 삭제하거나 변경하는 행위

〈변조에 해당하지 않는 사례〉
- ○ 통계적 방법으로 데이터에 있는 이상치를 제거하고, 이러한 사실을 밝히는 경우

변조는 실수나 부주의에 의해 일어날 수 있다. 실수로 부호를 잘못 표기하였을 수도 있고, 소수점의 위치를 잘못 표기하였을 수도 있다. 또 전문성 부족으로 참고문헌의 내용을 잘못 이해하여 왜곡되게 인용하였을 수도 있다. 그렇다고 하더라도 변조는 변조이다. 다만, 이를 연구부정행위로 보고 처벌을 할 것이냐 아니면 연구부적절행위로 보고 주의를 촉구할 것이냐 여부는 앞에서 본 몇 가지 기준에 따라 판단할 수밖에 없다. 고의성이 있고, 이런 실수가 자주 반복되며, 이런 변조가 논문에서 중요한 역할을 한다면, 해당 변조는 연구부정행위로 처벌되어야 한다.

3. 표절

표절이란 국내외에서 발표된 논문 등을 통해 공개된 타인의 아이디어나 견해, 표현, 연구내용이나 결과 등을 인용 없이 사용하는 행위를 말한다. 국내외 학술지나 학술대회, 세미나 등에서 발표된 논문뿐만 아니라 석 · 박사 학위논문, 서적, 잡지, 인터넷 상의 문서 등을 통해 공개된 타인의 아이디어나 견해 등도 인용 없이 사용하면 표절로 본다(규정 제5조).

표절에는 아이디어 표절과 텍스트 표절, 포괄적 인용, 데이터 표절 등이 있다. 그리고 자기표절도 표절에 해당한다.

아이디어 표절이란 타인의 아이디어를 자신의 아이디어인 것처럼 인용 없이 사용하는 것을 말한다. 예를 들어 어떤 학자가 '우리나라는 기업 오너의 연령에 따라 오피스빌딩에 대한 소유와 임차 여부가 갈릴 것이다'라는 아이디어를 냈다고 하자. 그런데 다른 사람이 이 아이디어를 가지고 실증분석을 하면서, 이 아이디어가 자신의 아이디어인 것처럼 기술하였다면 표절에 해당한다. 다른 학자가 제시한 독특한 개념이나 용어 등을 인용 없이 사용하는 것도 아이디어 표절에 해당한다.

텍스트 표절은 인용 없이 타인의 문장을 가져다 쓰거나, 여기저기에서 문장들을 따 와서 이를 짜깁기하는 행위를 말한다. 타인의 문장에서 수식어나 조사 등을 조금씩 바꾸어 사용하더라도 텍스트 표절에 해당한다. 표절 여부를 검색하는 검색 프로그램에서는 대개 동일 어귀가 연속적으로 나오면 표절로 보고 있다.

포괄적 인용은 절, 항, 목 등의 제목 옆에 인용 표시를 하거나 문장 앞에서 인용 표시를 하면서 기존에 발표된 논문 등의 내용을 서술하는 것을 말한다. 포괄적 인용 그 자체는 표절이 아니나, 기존에 발표된 논문 등에 나오는 문장을 그대로 서술하는 것은 비록 인용 표시를 하더라도 표절에 해당한다. 표절의 대상에는 타인의 표현도 포함되기 때문이다. 만약 문장을 그대로 인용하려고 하면, 양 따옴표를 사용하여 인용을 해야 한다. 예를 들어, 다음과 같은 문장이 있다고 해보자.

한국부동산분석학회의 연구윤리규정 제2조 2항에 따르면, 본 학회 학회지에 논문을 게재한 저자는 다른 연구자의 요청이 있을 경우, 지적재산권상의 제약이나 기타 연구와 관련한 제한이 존재하지 않는 한, 관련 데이터와 결과물을 적극적으로 제공하여 해당 연구자가 연구결과를 재현할 수 있도록 해야 한다.

이 문장에서 밑줄 친 부분은 한국부동산분석학회의 연구윤리 규정 제2조 2항에 나오는 문장이다. 연구윤리규정 제2조 2항에 나오는 문장을 통째로 사용하였기 때문에 아무리 인용 표시를 하였다고 하더라도 이는 표절에 해당한다. 표절하지 않은 것으로 인정받기 위해서는 다음과 같이 통째로 사용하는 문장 앞뒤에 따옴표를 붙어야 한다(직접인용 방식).

한국부동산분석학회의 연구윤리규정에 따르면, "본 학회 학회지에 논문을 게재한 저자는 다른 연구자의 요청이 있을 경우, 지적재산권상의 제약이나 기타 연구와 관련한 제한이 존재하지 않는 한, 관련 데이터와 결과물을 적극적으로 제공하여 해당 연구자가 연구결과를 재현할 수 있도록 해야 한다."(한국부동산분석학회 연구윤리규정, 제2조의 2항)

이처럼 직접인용을 하지 않으려면, 다음과 같이 관련된 문장의 뜻을 왜곡하지 않는 선에서 자신의 언어로 문장을 재해석하여 서술하고 인용 표시를 해야 한다(간접인용 방식).

한국부동산분석학회의 연구윤리규정 제2조의 2항에 따르면, 논문 저자들은 다른 연구자가 연구결과를 재현할 수 있도록 관련 데이터와 결과물을 제공할 의무가 있다. 다만, 지적재산권상의 제약이나 기타 연구와 관련된 제약이 있다면 예외로 인정될 수 있다.

데이터 표절은 타인이 조사하거나 수집하여 생성한 데이터를 인용 없이 사용하는 것을 말한다. 물론 데이터의 출처를 명시하고 이를 사용하는 것은 표절에 해당하지 않는다.

그리고 "국내외 학술지에 게재된 자기 논문의 표현이나 연구내용, 연구결과, 그림 등을 인용 없이 사용하는 것"도 표절에 해당된다(규정 제5조 2항). 이런 표절을 흔히 자기표절이라고 부른다. 과거에는 자기표절에 대해서는 비교적 관대하였다. 연구의 확장이나 확산을 위해 자신의 연구결과를 여기저기에 발표하는 것은 연구윤리에 어긋나지 않는 것으로 보았는데, 이 과정에서 자기표절은 어쩔 수 없다고 본 것이다. 그러나 최근에는 자기표절에 대해서도 엄격하게 평가하고 있는데, 이는 각 연구기관이나 학계, 교육기관 등에서 연구자에 대한 성과를 연구실적으로 평가하고 보상을 해주고 있기 때문이다. 이른바 우려먹기를 통해 자신의 업적을 실제 이상으로 과다 인정받는 것을 막기 위해 자기표절에 대해 엄격하게 평가하고 있는 것이다.

표절을 연구부정행위로 보는 것은, 표절이란 기본적으로 남의 업적을 자신의 업적으로 만드는 행위이기 때문이다. 자기표절도 연구부정행위로 보는 것은 자신의 업적을 과다하게 평가하는 것을 막기 위한 것이다.

이런 점에서 학계에서 보편적으로 알려져 있는 지식이나 원칙들은 인용 없이 이를 사용하더라도 표절로 보지 않는다. 또 논리적인 추론을 통해 누구나 동일한 결론을 내릴 수 있는 내용도 인용 없이 사용할 수 있다. 이런 지식이나 원칙, 추론의 결과들은 인용 없이 쓰더라도 이를 논문 저자의 업적이라고 믿는 사람이 없기 때문이다. 보통은 교과서에 나올 정도의 지식이나 원칙이 여기에 속한다. 물론 교과서에 따라서는 보다 전문적인 내용을 다룰 수도 있기 때문에 교과서에 나오는 내용이라고 하여 이를 모두 보편적 지식이나 원칙으로 볼 수는 없다.

예를 들어 '수요와 공급에 의해 가격이 결정된다'는 사실은 경제학계에서 보편적으로 알려져 있는 지식이다. 따라서 이런 내용은 누가 이야기했는지를 인용하지 않더라도 문제가 되지 않는다. 그러나 '학계에서 보편적으로 알려져 있는 지식이나 원칙, 추론 등'은 사람에 따라 달리 해석될 여지가 있으며, 연구 주제에서 차지하는 중요도 등에 따라 달리 해석될 수도 있으므로 표절을 금지하는 연구윤리의 원칙에 비추어 인용 표시를 해야 하는지 여부를 스스로 판단하여 결정할 수밖에 없다. 만약 명확하지 않다면, 보수적으로 판단하여 인용 표시를 사용하는 것이 좋다.

한편 국내외 학술지 이외의 매체를 통해 공개된 자기 글이나 논문 등을 기초로 하여 논문을 작성할 경우, 자기표절 문제에 직면하게 된다. 예를 들어 학술 세미나 등에서 발표한 논문을 수정 보완하여 학술지에 게재할 경우, 자기표절이 문제가 될 수 있는 것이다. 그러나 이런 행위는 학문의 발전을 위해 오히려 권장되는 것이기 때문에

자기표절을 문제시해서는 안 된다. 그래서 규정 제5조 3항에서는 논문에 이러한 사실을 밝힐 경우 자기표절로 보지 않는 것으로 규정되어 있다.

<표절에 해당하는 사례>
○ 타인이 제시한 독특한 아이디어나 견해, 개념, 용어, 그림 등을 인용 없이 사용하는 것
○ 타인의 문장을 그대로 사용하는 것(인용 여부에 관계없이 표절로 봄)
○ 타인의 문장을 인용 없이 수정하여 사용하는 것
○ 타인이 사용한 여러 문장들을 인용 없이 짜깁기 하여 사용하는 것
○ 타인이 만든 데이터를 출처 표시 없이 사용하는 것
○ 국내외 학술지에 게재된 자기 논문의 표현이나 연구내용, 연구결과 등을 인용 없이 사용하는 것

〈표절에 해당하지 않는 사례〉
○ 따옴표로 표시하여 타인의 문장을 그대로 사용하고 이를 인용 표시하는 경우
○ 학계에서 통용되는 보편적인 지식이나 원칙들을 인용 없이 사용하는 것
○ 추론을 통해 누구나 동일한 결론을 내릴 수 있는 내용들을 인용 없이 사용하는 것
○ 국내외 학술지 이외의 매체를 통해 공개된 자기 글이나 논문 등을 기초로 하여 논문을 작성하고 이를 논문에 밝힐 경우

Ⅳ. 연구출판과정에서의 연구부정행위

1. 부당한 논문저자 표기

부당한 논문저자 표기는 연구에 기여한 사람을 논문저자로 표기하지 않거나, 연구에 기여하지 않은 사람을 논문저자로 표기하는 행위를 말한다(규정 제6조).

부당한 논문저자 표기 사례로, 석사학위 논문이나 박사학위 논문의 일부나 전부를 학술지에 게재하면서 해당 원생을 저자에서 배제하는 행위가 대표적인 예라고 할 수 있다. 학위를 받은 원생이 지도교수를 빼고 단독으로 자신의 학위 논문의 일부나 전부를 학술지에 게재하는 것에 대해서는 실제 지도교수가 대학원생의 논문 작성에 어느 정도 기여했는가에 따라 달라질 수가 있다. 지도교수나 논문심사위원이 대학원생의 논문 작성에 상당한 기여를 했다면, 대학원생 단독보다는 논문 작성에 상당한 기여를 한 지도교수나 논문심사위원이 같이 저자에 포함되는 것이 바람직하나, 이에 대한 판단은 대학원생 당사자와 지도교수가 해야 한다.

실제로 연구에 기여한 바가 없는 사람을 논문저자에 끼워 넣어주는 것도 부당한 논문저자 표기의 한 사례이다. 그리고 저자를 상호 교환하는 것도 부당한 논문저자 표기에 해당한다. 자기 논문에 다른 사람의 이름을 넣어주고, 다른 사람의 논문에 자기 이름을 넣는 것이다. 연구자들이 속해 있는 기관에서는 대개 단독논문은 100% 인정하고, 2인 공저는 70%, 3인 공저는 50% 등으로 업적을 인정하는데, 저자 상호 교환을 통해 연구업적을 부풀이기 할 수 있는 것이다.

그러나 단순히 자료를 수집하거나 자료 정리, 편집 및 오탈자 수정 등 연구에 보조적인 역할만 한 사람의 경우, 논문저자로 표기하지 않더라도 부당한 논문저자 표기로 보지는 않는다. 여기서 판단의 문제가 개입될 수밖에 없다. 자료 수집이나 정리 그 자체가 논문 작성에서 매우 중요한 일이라면 자료 수집 또는 정리한 것으로도 논문에 대한 기여를 인정해야 하고, 그 일을 한 사람을 논문저자에 포함시켜야 한다. 결국 이에 대한 판단은 논문을 주도하는 사람이 결정해야 하고, 해당 일이 논문 작성에서 어느 정도 중요한 일이냐 여부에 따라 결정되어야 한다. 예를 들어 논문의 아이디어를 제공하고, 논문의 전개과정이나 방법론에 대한 기초를 제공한 사람이라면 당연히 논문작성에서 없어서는 안 될 중요한 역할을 한 것으로 보아야 한다. 그 사람이 아니었다면 논문을 작성할 수 없었기에 논문작성에 기여한 것이 된다. 그러나 단순 자료수집이나 정리, 오탈자 수정 등은 누구나 할 수 있고, 그 사람이 아니라도 논문을 작성할 수 있는 것이기 때문에 감사의 글 정도로 논문에 대한 기여를 인정하고 논문저자에는 포함시키지 않아도 되는 것이다.

〈부당한 논문저자 표기에 해당하는 사례〉
○ 논문 작성에 일정한 기여를 한 사람을 논문 저자에서 제외하는 것
○ 논문 작성에 일정한 기여를 하지 않은 사람을 논문 저자에 포함시키는 것
○ 상호 논문 저자를 주고받는 것(내 논문에 다른 사람을 저자로 넣어주고, 그 사람의 논문에 나를 저자로 넣는 것)

〈부당한 논문저자 표기에 해당하지 않는 사례〉
○ 단순한 자료수집이나 정리, 오탈자 수정 등 연구에 보조적인 역할을 한 사람을 저자에 넣지 않는 것

2. 이중투고

이중투고는 동일 논문을 여러 학술지에 투고하는 행위를 말한다. 동시에 투고하는 것뿐만 아니라 시차를 두고 투고를 하는 경우도 이중투고에 해당한다. 물론 한 곳에 투고를 한 후에 게재불가 판정을 받고서 다른 곳에 투고하거나, 스스로 논문투고를 철회한 후에 다른 곳에 투고하는 것은 이중투고가 아니다.

이중투고를 연구부정행위로 볼 것이냐 하는 것은 학회에 따라 다소 차이가 있다. 이중투고를 연구부정행위로 보는 학회는, 이중투고가 뒤에서 이야기할 중복게제라는 연구부정행위를 시도하는 것으로 본다. 실현될 것인지 여부는 알 수 없지만, 중복게재 의도에서 이중투고를 한다고 보는 것이다. 반면 일부 학회에서는 이중투고 그 자체는 연구부정행위가 아니라고 보고, 이중투고를 허용하기도 한다. 이중투고를 하더라도 중복게재를 한다는 보장이 없고, 실현되지 않는 연구부정행위에 대해 처벌을 할 수가 없다고 보는 것이다.

이중투고가 중복게재라는 연구부정행위로 볼 것이냐 말 것이냐를 둘러싼 논란이 있음에도 불구하고, 대다수 학회의 학술지에서는 이중투고를 금지하고 있다. 이중투고를 허용할 경우, 다른 학술지에 이미 게재된 논문을 투고하는 것을 금지하기가 어려워지기 때문이다. 이미 게재된 논문을 다시 다른 학술지에 투고하는 것은 뒤에서 볼 중복게재라는 연구부정행위를 시도하는 것으로 볼 수 있다. 그런데 아직은 중복게재에 이르지 않았기 때문에 중복게재라는 연구부정행위로는 이런 행위를 처벌하기가 어렵다. 이 경우 이중투고로 처벌할 수 있지만, 이중투고마저 허용된 상태라면 이중투고로도 처벌이 어려워지는 것이다.

또한 이중투고를 허용할 경우, 논문 심사에 많은 시간과 노력의 낭비가 발생할 수 있다. 예를 들어, 하나의 논문을 여러 학술지에 동시에 투고한 후 모두 게재 평가를 받았다고 해보자. 이 경우 해당 논문의 저자는 자신이 가장 선호하는 학술지에 논문을 게재하는 것으로 하고, 나머지 학술지에는 논문투고 철회를 요청할 것이다. 그렇게 되면 나머지 학술지는 그 동안 논문 심사를 하느라고 괜한 노력만 들인 셈이 된다.

이런 두 가지 이유에서 대부분의 학회에서는 이중투고를 금지하고 있는 것이다.

〈이중투고에 해당하는 사례〉
○ 하나의 논문을 여러 학술지에 투고하는 것(동시에 투고하던 시차를 두고 투고하던 관계없음)
○ 이미 다른 학술지에 게재된 논문을 다시 투고하는 것(이러한 사실을 밝히던 밝히지 않던 간에 관계없음)
○ 학술지가 아닌 잡지 등에 게재된 논문을, 이러한 사실을 밝히지 않은 채 학술지에 투고하는 것

〈이중투고에 해당하지 않는 사례〉
○ 한 학술지에 논문을 투고하고 난 뒤, 투고 철회하고 다른 학술지에 투고하는 것
○ 한 학술지에 논문을 투고하고 난 뒤, 게재불가 판정을 받아 다른 학술지에 투고하는 것
○ 학술지가 아닌 잡지 등에 게재된 논문을, 이러한 사실을 밝히고 학술지에 투고하는 것

3. 중복게재

중복게재란 국내외 학술지에 게재된 논문과 동일한 논문을 다른 학술지에 게재하는 행위를 말한다(규정 제8조 1항). 예를 들어 A라는 학술지에 게재된 논문을 B라는 학술지에 게재하는 경우, 중복게재가 된다.

그러나 학술대회나 세미나 등에서 발표된 논문이나 연구보고서, 석 · 박사 학위논문 등을 수정 보완하여 게재하면서 이러한 사실을 밝히면 이는 중복게재가 아니다. 오히려 이러한 행위는 적극적으로 권장된다.

중복게재를 연구부정행위로 보는 이유는 중복게재를 통해 연구자가 자기업적을 실제 이상으로 과다하게 부풀릴 수 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 학술대회 등에서 발표된 논문을 학술지에 게재하는 것을 허용하는 것은 학술대회 등에 논문을 발표하는 행위 자체가 논문 작성 과정으로 보기 때문이다. 즉, 학술대회 등에서 발표된 논문은 아직 미완성된 논문이고, 이를 수정 보완하여 완성한 논문이 바로 학술지에 게재된 논문이라고 보기 때문이다. 그리고 연구보고서나 석·박사 학위논문 등을 학술지에 게재하는 것을 허용하는 것은 이 과정을 통해 연구 성과를 확산시키고 심화시킬 수 있다고 보기 때문이다.

학술지에 이미 게재된 논문을 학술지로부터 승인을 받은 후 잡지 등에 게재를 하거나 세미나 등에서 발표하는 것(물론 해당 논문이 이미 학술지에 게재된 논문이라는 사실을 밝혀야 한다)도 중복게재로 보지 않는다. 이것 역시 연구 성과의 확산 활동으로 보기 때문이다.

대부분 연구기관이나 대학 등에서는 학술대회나 세미나 등에서 발표된 논문, 잡지에 발표된 논문 등을 연구실적으로 계산하지 않거나, 연구실적으로 계산하더라도 가중치를 매우 적게 잡고 있다. 즉, 중복게재를 하더라도 연구실적을 과다 평가할 우려가 없으며, 연구의 확산 및 심화를 위해 필요하다면 중복게재를 허용하는 것이다[8].

그렇다면 잡지 등에 게재한 논문을 수정 보완하여 학술지에 투고하여 게재하는 경우, 이는 중복게재에 해당하는 것인가? 연구윤리규정 제8조 1항의 문구 그대로만 본다면, 잡지는 학술지가 아니기 때문에 중복게재가 아닌 것처럼 해석될 수 있다. 그러나 제8조 2항에서 (학술지에 게재된 논문이 아닌) 학술대회나 세미나 등에서 발표된 논문이라도 이러한 사실을 밝히고 학술지에 게재해야 중복게재로 보지 않는 점을 고려한다면, 잡지 등에 게재한 논문이라도 이러한 사실을 밝히지 않은 채 해당 논문을 학술지에 게재한다면 중복게재가 된다.

즉, 학술지에 이미 게재된 논문을 다른 학술지에 게재한다면 이러한 사실을 밝히던 밝히지 않던 간에 관계없이 중복게재가 된다. 반면 학술지 이외에 게재되거나 발표한 논문의 경우에는 이러한 사실을 밝히지 않고 학술지에 게재하였을 때에만 중복게재가 되는 것이다.

한글로 된 논문을 학술지에 게재하고 난 뒤, 영어나 다른 언어로 된 논문을 학술지에 게재하는 경우도 중복게재에 해당한다. 물론 그 반대의 경우도 마찬가지이다. 즉, 언어의 차이만으로는 서로 다른 논문이라고 인정받기 어렵기 때문에 중복게재의 의혹을 받을 수밖에 없다.

그렇다면, 국내외 학술지에 게재된 논문과 유사한 논문을 게재할 경우에는 어떻게 되는가? 단순하게 제목만 다르거나, 추가적인 분석이 포함되어 있기는 하지만 결과는 동일하다면 이는 사실상 동일 논문으로 보기 때문에 중복게재가 된다. 그러나 국내외 학술지에 게재된 논문과 차이가 있기는 하지만, 유사성이 높을 경우 이는 중복게재라기보다는 뒤에서 언급할 부당한 논문편수 늘리기에 해당 한다[9].

〈중복게재에 해당하는 사례〉
- ○ 이미 다른 학술지에 게재된 논문을 다른 학술지에 게재하는 것(이러한 사실을 밝히던 밝히지 않던 간에 관계없음)
- ○ 학술대회, 세미나, 잡지 등에서 발표한 논문을 학술지에 게재하면서 이러한 사실을 밝히지 않은 경우
- ○ 연구보고서, 석·박사 학위논문 등의 일부나 전부를 학술지에 게재하면서 이러한 사실을 밝히지 않은 경우
- ○ 학술지에 게재된 논문을 학술지의 승인 없이 잡지 등에 게재하는 경우(학술지로부터 승인을 받았더라도 잡지 등에 게재할 때 이러한 사실을 밝히지 않은 경우)
- ○ 한글로 된 학술지 논문을 다른 언어로 바꾸어 학술지에 게재하는 것(그 반대의 경우도 동일)
- ○ 이미 다른 학술지에 게재된 논문을 일부만 수정하여 다른 학술지에 게재하는 것(이러한 사실을 밝히던 밝히지 않던 간에 관계없음)

〈중복게재에 해당하지 않는 사례〉
- ○ 학술대회, 세미나, 잡지 등에서 발표한 논문을 학술지에 게재하면서 이러한 사실을 밝히는 경우
- ○ 연구보고서, 석·박사 학위논문 등의 일부나 전부를 학술지에 게재하면서 이러한 사실을 밝히는 경우
- ○ 학술지에 게재된 논문을 학술지의 승인을 받아 잡지 등에 게재하고 이러한 사실을 밝히는 경우

8) 교육부의 "연구윤리 확보를 위한 지침"에서는 이런 종류의 중복게재는 오히려 권장되는 중복게재로 보고 있다. 교육부 지침에서는 연구실적을 부풀리기 위한 중복게재를 '부당한 중복게재'라고 부르면서 부당한 중복게재만 연구부정행위로 보고 있다.

9) 학회에 따라서는 부당한 논문편수 늘리기를 중복게재의 한 유형으로 보기도 한다. 중복게재를 이미 게재한 논문과 동일하거나 유사한 논문을 다른 학술지에 게재하는 것으로 보는 것이다. 교육부의 지침에서도 중복게재 속에 부당한 논문편수 늘리기가 포함되어 있다.

4. 부당한 논문편수 늘리기

부당한 논문편수 늘리기는 국내외 학술지에 게재되었거나 투고된 논문과 유사한 논문을 다른 학술지에 투고하거나 게재하는 행위를 말한다(규정 제9조). 부당한 논문편수 늘리기를 연구부정행위의 하나로 규정하는 이유는, 이를 통해 연구자의 연구업적이 과다하게 부풀릴 수 있기 때문이다. 즉, 기존에 이미 출간된 논문과 실질적으로 차이가 없는 '유사한 논문'을 양산함으로써 연구자의 연구업적을 부풀리는 것을 막자는 것이다.

이때 '유사한 논문'에 대한 판단은 주관적일 수밖에 없다. 어떤 논문이 유사한 논문이고 어떤 논문이 독창적인 논문인가에 대한 판단은 각 학술지의 편집위원회나 연구윤리위원회에서 기준을 정하고 이 기준에 따라 결정할 수 밖에 없다. 한국부동산분석학회에서는 논문의 목적이나 연구방법, 연구자료, 연구범위, 연구결과, 논리전개방식 등에서 최소한 2개 이상 항목이 기존 논문과 현격한 차이가 있어야 독창적인 논문으로 인정하고 있다.

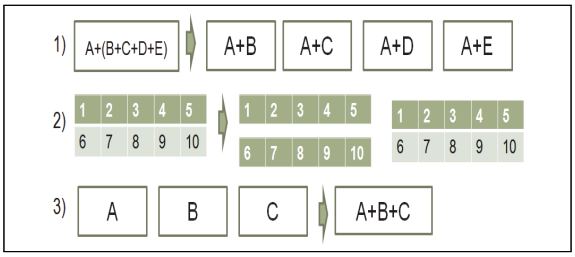
예를 들어 보자면, 서울지역을 대상으로 부동산시장을 분석한 논문을 게재한 후, 분석대상 지역만 바꾸어서 논문을 작성한 후 이를 투고하거나 게재하였다면 이는 부당한 논문편수 늘리기에 해당한다. 그러나 지역적 차이에 따른 분석결과가 뚜렷한 차이를 보이고 지역에 따라 학술적, 정책적 함의가 다르게 나타난다면 유사한 논문이라고 보기 어렵다.

또 다른 예로, 설문조사 결과의 일부 자료를 가지고 논문을 게재하고, 또 다른 일부 자료를 가지고 비슷한 방법으로 또 다른 논문을 만들어 투고하거나 게재한다면, 이 또한 부당한 논문편수 늘리기가 된다. 그리고 기존에 게재되었던 논문들을 엮어서 하나의 논문으로 만들어 학술지에 투고하거나 게재하는 것 역시 부당한 논문편수 늘리기가 된다.

반면, 일련의 연구과정에서 후속연구의 성격으로 나온 논문은 유사한 논문이 아니고 독창적인 논문으로 인정받을 수 있다. 다만, 후속연구가 전체 논문에서 차지하는 비중이 크지 않으면 '독창적 논문'으로 인정받기 어려울 수 있다. 또 자신이 그 동안 발표한 일련의 논문들을 비교 분석하는 논문(일종의 연구 서베이 논문)도 '유사한 논문'이 아닌 독창적 논문으로 인정받을 수 있다.

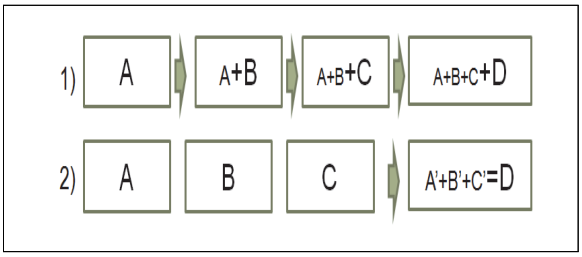
결국 부당한 논문편수 늘리기 의혹으로부터 벗어나기 위해서는 독창성이 있는 논문을 작성해야 한다. 독창성을 인정받기 어려운 논문을 게재하거나 투고할 경우, 부당한 논문편수 늘리기라는 연구부정행위를 한 것으로 여겨질 수 있다.

[그림 4] 부당한 논문편수 늘리기 사례



주 : 1)은 분석대상을 달리하면서 여러 편의 논문을 작성하여 투고하거나 게재하는 경우임.
2)는 데이터를 쪼개서 여러 편의 논문을 작성하여 투고하거나 게재하는 경우임.
3)은 기존의 발표된 논문들을 묶어서 하나의 논문으로 만들어 투고하거나 게재하는 경우임.

[그림 5] 부당한 논문편수 늘리기에 해당하지 않는 경우



주 : 1)은 후속연구 성격의 논문으로, 후속연구 부분이 논문에서 중요한 비중을 차지하는 경우임
2)는 기존의 발표된 논문들을 비교·분석한 서베이 논문을 만들어 투고하거나 게재하는 경우임.

<부당한 논문편수 늘리기에 해당하는 사례>
○ 분석대상만 다를 뿐, 나머지는 기존의 논문과 별반 차이가 없는 논문을 투고하거나 게재하는 것
○ 데이터를 쪼개서 여러 편의 논문을 작성하여 별도로 투고하거나 게재하는 것
○ 분석방법만 다를 뿐, 나머지는 기존의 논문과 별반 차이가 없는 논문을 투고하거나 게재하는 것
○ 이 밖에 논문목적, 연구방법, 연구자료, 연구범위, 연구결과, 논리전개방식 등에서 최소한 2개 이상 항목에서 기존 논문과 현격한 차이가 없는 논문을 투고하거나 게재하는 것
○ 이미 게재된 여러 편의 논문을 엮어서 하나의 논문으로 만든 뒤, 이를 투고하거나 게재하는 것

〈부당한 논문편수 늘리기에 해당하지 않는 사례〉
○ 논문목적, 연구방법, 연구자료, 연구범위, 연구결과, 논리전개방식 등에서 최소한 2개 이상 항목에서 기존 논문과 현격한 차이가 있는 논문을 투고하거나 게재하는 것
○ 후속연구 성격의 논문으로서 후속연구 부분이 주된 내용인 논문을 투고하거나 게재하는 것
○ 이미 게재된 여러 편의 논문을 비교·분석한 논문(연구 서베이 논문)을 투고하거나 게재하는 것

V. 맺는 말

연구윤리는 타인의 업적을 존중하고 자신의 업적을 정직하게 평가받기 위해 필요한 규범으로 연구자라면 반드시 지켜야 할 책무라고 할 수 있다. 또한 연구자도 사람인지라 의도하지 않게 연구부정행위를 저지를 수 있는데, 이런 의도하지 않은 연구부정행위로부터 연구자를 보호하기 위해서라도 연구윤리가 필요한 것이다.

연구부정행위에 대한 판단은 주관적인 요소에 일부 의존하기 때문에 연구부정행위냐 아니냐의 경계가 분명하지 않은 경우도 있다. 특히 연구자의 전문성 부족이나 무지, 실수나 부주의 등으로 의도하지 않게 연구부정행위를 할 수가 있는데, 이를 연구부정행위로 처벌해야 하는지도 논란꺼리이다.

연구부정행위는 대개 타인의 업적을 자신의 업적으로 만들거나, 자신의 업적을 과다하게 평가하도록 함으로써 어떤 사회적, 경제적 이익을 얻으려고 하는 데에서부터 시작된다. 이런 점에서 연구부정행위에 대한 판단은 연구부정행위로부터 어떤 사회적, 경제적 이익을 얻으려고 했느냐 여부에 대한 판단이 중요하다.

그럼에도 불구하고 최근에는 고의성 여부에 관계없이 연구부정행위가 발생하면 곧바로 징계를 하는 엄격함이 유지되고 있다. 의도한 것은 아니지만 연구자의 무지나 전문성 부족 등으로 연구부정행위를 하더라도 이를 처벌하는 것이다.

연구자라면 최근으로 올수록 연구윤리의 기준이 점점 엄격해지고 있는 점을 충분히 고려하여, 의도하지 않게 연구부정행위를 하지 않도록 연구윤리의 세부적인 조항과 예시에 대해 충분히 주의를 기우릴 필요가 있다.

참고문헌

1. 교육부, “연구윤리 확보를 위한 지침 개정”, 교육부 보도자료, 2015.11.3.
2. 교육부 · 한국연구재단, 「연구윤리 확보를 위한 지침 해설서」, 2015.
3. 국가과학기술인력개발원, “연구윤리 교육 자료”, 2015.
4. 류동춘 · 정원섭 · 이승희 · 김영훈 · 김영심, 「인문사회분야 연구윤리 매뉴얼」, 한국인문학총연합회 · 한국연구재단, 2013.