

위기의 지방 부동산시장, 해법은 무엇인가?



일시: 2019. 5. 24(금) 오후 1시 30분

장소: 전남대학교 (경영대학 1호관)



주최



한국부동산분석학회
Korea Real Estate Analysts Association

후원



초대의 글

안녕하십니까?

창립이후 25년간 한국 부동산학의 중심에서 학문의 역사와 전통의 맥을 이어온 한국부동산분석학회의 정기학술대회를 전남대학교에서 열게 된 것을 기쁘게 생각합니다. 특히 찬란한 계절, 5월에 역사적 의미를 간직한 빛고을, 광주에서 개최되는 학술대회는 뜻이 깊다고 생각합니다.

이번 학술대회는 “위기의 지방 부동산시장, 해법은 무엇인가?” 라는 시의적절한 주제를 가지고 함께 합니다. 점점 격차가 벌어져 차별성이 심화되고 있는 수도권과 지방 부동산시장의 괴리를 실증 분석하여 이를 진단하고 치유책을 모색하는 전문가세션 발제자분들의 준비와 발표는 학술대회를 더욱 빛나게 합니다.

다양한 분야의 전문가들께서 준비한 일반 세션은 주제의 참신성뿐만 아니라 내용의 심도에서도 기대를 갖게 합니다. 앞으로 우리 학회를 이끌어갈 젊은 신진 및 예비 학자들을 중심으로 한 대학원 세션은 앞으로의 연구방향의 변화를 가늠하게 합니다.

정기세미나의 핵심을 준비해 주신 사회자, 발제자, 토론자분들과 세미나의 하나에서 열까지 찬찬히 챙겨온 우리 학회의 학술위원회 위원장과 임원과 회원 여러분들께 감사말씀을 드립니다. 따뜻한 축하를 전해주시는 전남대학교 한은미 부총장님과 장소를 마련해 주시고 발표와 토론에도 적극 참여해 주신 전남대학교 경제학부 교수분들께도 심심한 감사의 인사를 드리며 아울러 행사를 지원해주신 한국토지주택공사와 우미건설에 이 자리를 빌려 고마움을 전합니다.

대학원세션, 일반 세션, 그리고 전문가세션으로 나누어 몇 달간 알차게 준비한 우리 한국부동산분석학회의 정기세미나에 부동산학계의 학자, 전문가, 연구자, 학생, 그리고 관심있는 일반인분들을 자신 있게 초대합니다.

2019. 5. 24

한국부동산분석학회 회장 이 현 석

축 사

바쁘신 가운데 참석해주신 부동산학계의 학자, 전문가, 연구자, 학생 여러분을 환영합니다. 오늘 전남대학교에서 “위기의 지방 부동산 시장, 해법은 무엇인가?”를 주제로 한국부동산분석학회 정기 학술대회를 갖게 된 것을 뜻깊게 생각합니다.

뉴노멀시대에 한국의 주택시장은 대량 생산과 소비를 지속하기 어려운 환경 변화에 직면하고 있습니다. 국토연구원에 의하면, 2015년 주택 건설공사계약 실적은 84조 원으로 사상 최고였으나, 그 이후 가구 증가가 둔화되기 시작하면서 신규주택 건설에 투입되었던 자본과 노동의 유희 문제가 발생하고 있습니다. 또한 임금보다 빠르게 상승하는 주택가격, 가계 부채의 증가, 월세 비중 증가 등으로 인한 주거비 부담으로 주택시장의 양극화가 고착화될 것이라 예상되고 있습니다.

이러한 상황에서, 지방의 부동산시장은 시장침체와 공급과잉으로 매매가와 전·월세 가격이 동시에 하락하는 등 심각한 위기상황에 직면하고 있습니다. 심지어 역전세나 강통전세까지 현실화되는 것 아니냐는 우려를 낳고 있습니다.

부동산시장은 시행, 시공 중심의 후방산업은 물론 부동산 임대, 관리, 유통, 리모델링 등 전방산업을 통해 지역경제에 매우 큰 영향을 미치고 있습니다. 따라서 지방 부동산시장의 위기는 곧 지역경제의 위기라고 볼 수 있습니다. 또한 아파트 미분양에 따른 주변지역의 슬럼화와 사회문제가 발생할 수 있으며, 무엇보다도 서민의 삶과 직결되는 주택은 도저히 간과할 수 없는 매우 중요한 문제입니다.

오늘 한국부동산분석학회가 귀중한 시간을 내어 정기 학술대회를 여는 뜻도 바로 그 해답을 찾기 위함이라 생각합니다. 특히 이곳 광주전남의 거점대학인 전남대학교에서 지방 부동산시장 위기에 대한 돌파구를 찾는 자리가 마련되었기에 더욱 의미 있는 시간이 될 것 같습니다. 모쪼록 오늘 발표되는 많은 논문들 속에서 지방 부동산시장 위기의 해법을 찾아가기를 기대합니다.

행사를 알차게 준비해주신 한국부동산분석학회와 전남대학교 지역개발연구소 관계자 여러분의 노고에 감사드립니다.

2019. 5. 24

전남대학교 부총장 한 은 미

PROGRAM

12:30~13:30 등 록

13:30~15:15

» 일반 세션 1: 부동산시장 (경영대학 1호관 214호)

좌장: 이진경 상지대학교 교수

주제 1 자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화

이석희 세종대학교 겸임교수

박정화 세종대학교 초빙교수

임재만 세종대학교 교수

주제 2 쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

김기준 에비슨영코리아 리서치센터

신종철 건국대학교 교수

주제 3 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석

조무상 서강대학교 혁신과경쟁연구센터 전임연구원

이종하 조선대학교 교수

토 론 유승동 상명대학교 교수

» 일반 세션 2: 주택 (경영대학 1호관 207호)

좌장: 신우진 전남대학교 교수

주제 1 전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?:

가구특성을 중심으로

백인걸 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

민병철 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

최영상 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

주제 2 부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구

이소영 한양대학교 박사후과정

이창무 한양대학교 교수

주제 3 공동주택의 관리방식 및 관리인원에 관한 분석

이규태 건국대학교 박사

신종철 건국대학교 교수

토 론 임미화 전주대학교 교수

» 일반 세션 3: 여성 (경영대학 1호관 208호)

좌장: 신종철 건국대학교 교수

주제 1 Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형과 차이

임혜순 (주)꾸림 대표

김승희 강원대학교 교수

주제 2 여성가구의 주거이동 결정요인

방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

토론 이성원 한국부동산연구원 연구위원

» 대학원 세션 1: 주택시장 (경영대학 1호관 250호)

좌장: 김진유 경기대학교 교수

주제 1 체제전환국 사례를 통해 본 북한 주택시장의 제도화에 관한 연구

이태호 수원대학교 박사과정/삼일회계법인 부대표

민성훈 수원대학교 교수

주제 2 Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른 고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구

정보선 건국대학교 박사과정, 부동산도시연구원

이상엽 건국대학교 교수

주제 3 수요, 공급, 정책 측면에서 본 셰어하우스 운영 분석 -참여관찰에 의한 셰어하우스 사례를 중심으로-

최의란 서울시립대학교 석사과정

오동훈 서울시립대학교 교수

토론 이진 한국감정원 부동산연구원 책임연구원

» 대학원 세션 2: 관리비 및 기타 (경영대학 1호관 251호)

좌장: 민성훈 수원대학교 교수

주제 1 지식산업센터의 관리비회계 실태와 개선방안

조성자 세종대학교 박사 수료

임재만 세종대학교 교수

주제 2 생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구

곽하영 한양대학교 박사과정

이창무 한양대학교 교수

지규현 한양사이버대학교 교수

토론 김종진 전주대학교 교수

15:15~15:30 휴 식

15:30~15:50 개회식

개회사 : 이현석 학회장

축 사 : 한은미 전남대학교 부총장

15:50~18:00

» 전문가 세션 (350 CBA 홀 경영대학 1호관 3층)

좌장: 이창무 교수 (명예회장)

주제 1 도시재생 뉴딜정책의 현황과 정책 개선 방향

이주원 세종시청 정책특별보좌관

토 론 안평환 광주도시재생공동체센터 대표

김승희 강원대학교 교수

주제 2 사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구

변장섭 전남대학교 교수

양동우 전남대학교 교수

토 론 나주몽 전남대학교 교수

현동우 전남대학교 교수

주제 3 지방 미분양주택 문제의 진단과 정책대안

이준용 한국감정원 부동산연구원 시장분석연구부장

토 론 변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장

방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

18:00~18:30 연구윤리교육

이창무 명예회장

18:30~ 폐회 및 만찬

TIME TABLE

13:30~15:15

일반 세션 1: 부동산시장 (경영대학 1호관 214호)

좌장: 이진경 상지대학교 교수

주 제	토 론
자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화 이석희 세종대학교 겸임교수 박정화 세종대학교 초빙교수 임재만 세종대학교 교수	
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구 김기준 에비슨영코리아 리서치센터 신종칠 건국대학교 교수	유승동 상명대학교 교수
내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석 조무상 서강대학교 혁신과경쟁연구센터 전임연구원 이종하 조선대학교 교수	

일반 세션 2: 주택 (경영대학 1호관 207호)

좌장: 신우진 전남대학교 교수

주 제	토 론
전세자금보장은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?: 가구특성을 중심으로 백인걸 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 민병철 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 최영상 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원	
부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구 이소영 한양대학교 박사후과정 이창무 한양대학교 교수	임미화 전주대학교 교수
공동주택의 관리방식 및 관리인원에 관한 분석 이규태 건국대학교 박사 신종칠 건국대학교 교수	

일반 세션 3: 여성 (경영대학 1호관 208호)

좌장: 신종철 건국대학교 교수

주 제	토 론
Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형과 차이 임혜순 (주)꾸림 대표 김승희 강원대학교 교수	이성원 한국부동산연구원 연구위원
여성가구주의 주거이동 결정요인 방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원	

대학원 세션 1: 주택시장 (경영대학 1호관 250호)

좌장: 김진유 경기대학교 교수

주 제	토 론
체제전환국 사례를 통해 본 북한 주택시장의 제도화에 관한 연구 이태호 수원대학교 박사과정/삼일회계법인 부대표 민성훈 수원대학교 교수	
Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른 고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구 정보선 건국대학교 박사과정, 부동산도시연구원 이상엽 건국대학교 교수	이 진 한국감정원 부동산연구원 책임연구원
수요, 공급, 정책 측면에서 본 셰어하우스 운영 분석 -참여관찰에 의한 셰어하우스 사례를 중심으로- 최의란 서울시립대학교 석사과정 오동훈 서울시립대학교 교수	

대학원 세션 2: 관리비 및 기타 (경영대학 1호관 251호)

좌장: 민성훈 수원대학교 교수

주 제	토 론
지식산업센터의 관리비회계 실태와 개선방안 조성자 세종대학교 박사 수료 임재만 세종대학교 교수	
생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구 곽하영 한양대학교 박사과정 이창무 한양대학교 교수 지규현 한양사이버대학교 교수	김종진 전주대학교 교수

15:50~18:00

전문가 세션 (350 CBA 홀 경영대학 1호관 3층)

좌장: 이창무 교수 (명예회장)

주 제	토 론
도시재생 뉴딜정책의 현황과 정책 개선 방향 이주원 세종시청 정책특별보좌관	안평환 광주도시재생공동체센터 대표 김승희 강원대학교 교수
사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구 변장섭 전남대학교 교수 양동우 전남대학교 교수	나주몽 전남대학교 교수 현동우 전남대학교 교수
지방 미분양주택 문제의 진단과 정책대안 이준용 한국감정원 부동산연구원 시장분석연구부장	변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장 방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

CONTENTS

■ 일반 세션 1: 부동산시장

- 자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화** 3
이석희 세종대학교 겸임교수
박정화 세종대학교 초빙교수
임재만 세종대학교 교수
- 쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구** 23
김기준 에비슨영코리아 리서치센터
신종칠 건국대학교 교수
- 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석** 35
조무상 서강대학교 혁신과경쟁연구센터 전임연구원
이종하 조선대학교 교수

■ 일반 세션 2: 주택

- 전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?: 가구특성을 중심으로** 69
백인걸 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
민병철 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
최영상 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원
- 부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구** 87
이소영 한양대학교 박사후과정
이창무 한양대학교 교수
- 공동주택의 관리방식 및 관리인원에 관한 분석** 99
이규태 건국대학교 박사
신종칠 건국대학교 교수

■ 일반 세션 3: 여성

- Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형과 차이** 115
임혜순 (주)꾸림 대표
김승희 강원대학교 교수
- 여성가구의 주거이동 결정요인** 127
방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

■ 대학원 세션 1: 주택시장

체제전환국 사례를 통해 본 북한 주택시장의 제도화에 관한 연구 131

이태호 수원대학교 박사과정/삼일회계법인 부대표

민성훈 수원대학교 교수

Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른 고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구
..... 163

정보선 건국대학교 박사과정, 부동산도시연구원

이상엽 건국대학교 교수

수요, 공급, 정책 측면에서 본 셰어하우스 운영 분석
-참여관찰에 의한 셰어하우스 사례를 중심으로- 183

최의란 서울시립대학교 석사과정

오동훈 서울시립대학교 교수

■ 대학원 세션 2: 관리비 및 기타

지식산업센터의 관리비회계 실태와 개선방안 197

조성자 세종대학교 박사 수료

임재만 세종대학교 교수

생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구 217

곽하영 한양대학교 박사과정

이창무 한양대학교 교수

지규현 한양사이버대학교 교수

■ 전문가 세션

도시재생 뉴딜정책의 현황과 정책 개선 방향 231

이주원 세종시청 정책특별보좌관

사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구 255

변장섭 전남대학교 교수

양동우 전남대학교 교수

지방 미분양주택 문제의 진단과 정책대안 269

이준용 한국감정원 부동산연구원 시장분석연구부장

일반 세션 1: 부동산시장

좌장: 이진경 상지대학교 교수

주제 1 자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화

이석희 세종대학교 겸임교수

박정화 세종대학교 초빙교수

임재만 세종대학교 교수

주제 2 쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

김기준 에비슨영코리아 리서치센터

신종철 건국대학교 교수

주제 3 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석

조무상 서강대학교 혁신과경쟁연구센터 전임연구원

이종하 조선대학교 교수

토론 유승동 상명대학교 교수

자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화*

이 석 희** · 박 정 화*** · 임 재 만****

자본시장법 등에 따른 인수·합병 등 유형자산 감정평가 의무화

2019년 5월

* 본 연구는 2019년 3월 29일 한국부동산분석학회에서 한국감정평가협회에 제출한 「자본시장법 등에 따른 인수·합병 등의 유형자산 감정평가 의무화를 위한 연구」 용역 주요 내용을 발췌한 것 입니다.

** 세종대학교 겸임교수

*** 세종대학교 초빙교수

**** 세종대학교 교수

본 연구는 2019년 3월 29일
한국부동산분석학회에서 한국감정평가협회에
제출한 「자본시장법 등에 따른 인수 합병 등의
유형자산 감정평가 의무화를 위한 연구」 용역 주요
내용을 발췌한 것 입니다.

연구 책임자: 임재만(세종대학교 산업대학원 교수)

연구진

- 박정화(세종대학교 초빙교수)
- 이석희(세종대학교 겸임교수, 발표자)

2

목차

I. 연구의 배경과 목적

II. K-IFRS 유형자산 공정가치 평가

III. 기업 M&A에서 유형자산 평가

IV. 유형자산 감정평가 의무화

V. 연구 요약과 향후 과제

3

I . 연구의 배경과 목적

4

연구의 배경과 목적

기업 합병 시 유형자산 가치 평가 조작 성행

제일모직-에버랜드: 공시가격 사용

제일모직-삼성물산: 개발계획 전제로 특정
공시가격 활용

IFRS 유형자산 공정가치 평가 불적용

유형자산, 특히 부동산은 Level 3로 조작
가능성 상존

재평가 모형 채택 시 평가 주기, 빈도 등
자의적 결정

유형자산 공정가치의 신뢰도 저하

합병 시 재무제표에 공정가치 표시 미흡
합병의 불공정 쟁점 부각, 소액주주의 부를
대주주로 이전하는 문제 발생

유형자산 공정가치 신뢰성 향상

합병 전 공정가치 재무제표 작성 의무화
외부 독립적인 전문가 활용 의무화

5

Ⅱ. 유형자산 공정가치 평가

1. K-IFRS 공정가치 평가
2. 공정가치 평가 주체
3. 유형자산 재평가의 쟁점

6

1. K-IFRS 공정가치 평가

기업회계기준서 제1113호 공정가치 측정

공정가치 정의: 측정일에 시장참여자 사이 정상거래에서
자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서
지급하게 될 가격

정상거래

시장참여자 관점

주된 시장

Highest and Best Use

유효가격

7

1. K-IFRS 공정가치 평가

공정가치 평가 의의와 한계

역사적(취득) 원가: 검증가능성, 신뢰성

공정가치

- 기업의 실질가치 평가로 재무보고 적시성과 목적적합성 제고
- 공정가치 평가전문가 부재와 비용문제
- 유통시장 없는 비금융자산에 대한 공정가치 평가와 가치 적합성
- 적시성과 신뢰성의 충돌

8

1. K-IFRS 공정가치 평가

공정가치 서열

구분	Level 1	Level 2	Level 3
평가방법	시장관측가격	평가모형 (시장관측변수만 사용)	평가모형 (자체 가정 포함)
적용사례	상장주식 평가	장외채권 평가	내부추정변수를 사용한 신용파생상품 평가
신뢰성	높음 ← → 낮음		

9

1. K-IFRS 공정가치 평가

공정가치 서열 Level 3

가치 관련성(value relevance)

- level 1 > level 2 > level 3

정보비대칭 완화 효과

- level 1 > level 2 > level 3

경영자의 기회주의적 행동

- level 3 > level 2 > level 1

Level 3의 신뢰도 낮음

10

2. 공정가치 평가 주체

IAS 40 문단 32: 독립적 평가자의 가치평가에 근거할 것을 장려

유럽, 미국: 유형자산, 투자부동산은 외부 평가기관과 그 평가기준을 공시

- 영국 RICS(Red Book), 미국 TAF(USPAP), 국제적으로 IVSC(IVS)

우리나라 외부평가기관

자본시장법상 합병, 주식공개, 영업 양수도 등 중요한 사건과 관련해
증권회사, 신용평가회사, 회계법인 등 외부평가에 대해 규율

재무보고 목적의 공정가치 평가를 담당할 외부평가기관 자격요건에 대하여
명확한 지침이 없음. 재평가 시 유형자산은 감정평가업자에게 의뢰하고
있는 실정

11

3. 유형자산 공정가치 평가 쟁점

외부평가기관에 의한 공정가치 평가 쟁점(내부평가 VS 외부평가)

공정가치의 신뢰성: 내부 평가와 외부 평가의 평가 독립성과 전문성 차이에 따른 공정가치의 신뢰성, 가치관련성, 정확성에 편의가 발생할 가능성

의사결정의 유용성: 외부 평가자의 기업에 대한 추가적인 감시자 역할로 의사결정에 더 유용함. 정보비대칭 완화와 장래 기업 성과 예측에 더 기여함

정확성: 내부 평가에 비해 외부 평가가 더 정확한 공정가치 추정치를 제공함

기업 지배구조와 관련성: 독립적인 이사회를 갖춘 기업일수록 외부 평가사 활용이 적음

공정가치의 서열 3의 문제: 유형자산, 특히 부동산은 객관적으로 관측 불가능한 투입변수로 공정가치를 측정해야 하므로 경영자의 재량권에 종속될 가능성이 큼

공정가치 평가 주기의 문제: 유형자산에 대해 K-IFRS 재평가모형 채택 이후 재평가 주기에 대한 규정 미비로 시간이 흐르면서 공정가치 회계의 신뢰성과 비교가능성 저하

12

3. 유형자산 공정가치 평가 쟁점

국내 자산재평가 기업 특성

부채 비율이 높다(정영기·김희성, 2015)

대주주 지분이 많다(송기홍, 2011)

손실발생 기업일수록, 자기자본비율이 낮을수록, 신용상태가 안 좋을수록, 공정가치 평가 대상 자산의 비중이 높을수록, 기업규모가 클수록

재평가이익을 계상(김홍기·양동훈·조광희, 2010)

기업이 가진 공정가치 선택권에 의한 자산재평가가 회계정보 질을 제고하기보다 오히려 경영자의 기회주의적 행동으로 이용됨(박용일, 2016)

13

Ⅲ. 기업 M&A에서 유형자산 평가

1. 기업 M&A 합병비율 산정
2. 기업 M&A 유형자산 평가의 쟁점
3. 공시가격 활용한 부동산 평가의 문제

14

1. 기업 M&A 합병비율 산정

주요국의 합병 규제 현황

구 분	한국	미국	일본	영국	독일
합병가액 규제	○	×	×	×	△*
주식매수청구권의 법적 보장	○	○	○	×	○
합병 가액 산정 관련 외부평가 의무화	○	×	×	×	×
합병조건 등에 대한 공시의무	○	○	○	○	○

* 적대적 합병에 한해서 합병가액의 하한을 규제

15

1. 기업 M&A 합병비율 산정

자본시장법

- 주권상장법인

최근 1개월 동안의 평균 증가, 최근 1주일 동안의 평균 증가, 최근일의 증가를 가중 평균하여 산출

기준시가의 10%에서 30%까지 할인·할증할 수 있도록 확대(다만, 상장법인 계열회사 간의 합병은 종전과 같이 10%의 범위를 유지하도록 하였으며, 10%를 초과하여 할인·할증하는 경우 외부평가기관의 가격평가를 의무화함)

- 비상장법인

본질가치 기준, 상대가치 비교 공시

본질가치 = (자산가치 * 1 + 수익가치 * 1.5) / 2.5

상대가치 = 유사회사 주가 * (합병회사 주당이익/유사회사 주당이익 + 합병회사 주당순자산 / 유사회사 주당순자산) / 2

16

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

주권상장기업 합병비율 규제의 적정성

기준시가법의 전제인 주식시장은 효율적인가? 회의적 시각이 존재

합병결의일이나 합병계약체결일 시점의 영향

기준시가법이 올바른 방법인지에 대한 의문

의도적인 주가 왜곡 가능성

사례: 제일모직-삼성물산 합병

17

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

주가와 합병비율

주가는 실제 기업 가치를 가장 잘 반영하는가?(저 PER주 수익률이
고PER주 수익률보다 높다)

효율적 시장가설에 따른 가치평가 오류에 의한 합병비율 왜곡
가능성(특히 1개월, 1주일, 최근일 등 단기간의 증가 활용의 문제)

비공개 합병 정보라는 전제의 비현실성

부당한 부의 이전 가능성

거래량 이용한 합병비율 산출의 문제(급격한 거래량 변동, 자전거래 등)

18

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

기업 지배구조와 합병비율

이해상충 및 대리인 문제(동아시아 국가는 지배주주와 외부주주 간 대리인
문제가 중요하며, 지배주주가 자신의 부를 증대하기 위해 기업 자원 유용 유인이
강함-터널링)

외부주주에 대한 법적 보호가 약하거나, 지배주주의 재량권을 통제할 수 있는
체계가 없을 때 지배주주의 기회주의적 행동으로 외부주주 이익 침해 가능성이
크

우리나라는 소유와 경영이 집중되어 있는 대규모 기업집단을 형성하고 있고,
지배주주의 영향력이 상당히 큰 상황에서 기업집단 내 합병을 통해 부의 이전
기회가 될 수 있음

19

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

기업 지배구조와 합병비율-지배주주를 위한 합병

조지호·진상경(2004): 합병이 지배주주의 이익 극대화 수단으로 이용될 수 있음

Bae 등(2002): 소유와 경영이 집중된 기업집단 내 합병을 통해 외부주주의 부를 지배주주로 이전하는 증거 제시

박순홍·신현한(2010): 재벌기업은 합병공시효과가 유의적으로 낮은 것으로 나타남

이수진 외(2013): 지배구조 열악한 인수기업이 피인수기업에 대해 과다한 합병프리미엄을 지급함으로써 부의 이전이 발생

20

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

비상장법인 합병가액 과대평가

이정란·조용언(2008): 상장기업의 시장가치에 비해 비상장기업의 합병가액을 높게 산정

이은정·채이배(2009): 본질가치법에 의한 비상장주식 가치가 일반적으로 과평가됨

김지홍·여은정(2012): 부실 비상장주식 평가 시 미래현금흐름이나 할인율 예측을 통해 과대계상할 개연성이 높음

21

2. 기업 M&A 합병비율 산정의 쟁점

기업 부동산을 통한 합병비율의 조정

강원철·고성수(2015): 기업부동산은 기업가치에 유의하게 정(+)의 영향을 미침(김지수·정기웅, 1993, 1995; 강진수·심한택, 1998; 이해영·조명호, 2009)

이지혜·변희섭(2016): 경쟁이 심할수록 기업이 부동산 보유비율을 증가시킴

김병만·이찬호(2018): 기업지배구조가 독재적일수록 기업부동산 비중이 높으며, 기업가치가 낮음

22

3. 공시가격을 활용한 부동산 평가의 문제

기업 M&A와 부동산 가치평가 - 공시지가를 활용한 가치평가 관련 규정

- 감정평가에 관한 법률 제5조 2항: 외감법에 따른 재무제표 작성 목적으로 토지등의 감정평가를 하려는 경우 감정평가업자에게 의뢰
- 기업회계기준서 제5호: 유형자산(전문 자격자의 감정가액, 공시지가 등 정부의 고시가액, 시장의 객관적인 시세표 등이 공정가치와 대체로 유사한 경우 대용치로 사용할 수 있음)
- 국가회계기준에 관한 규칙: 자산재평가 회계처리지침(공시지가(지침 12), 표준지 공시지가와 토지가격비준표를 적용하여 산정한 가액(지침 13)을 재평가금액으로 한다)

23

3. 공시가격을 활용한 부동산 평가의 문제

기업 M&A와 부동산 가치평가 - 공시지가를 활용한 가치평가 주요 사례

- 2014년 동부제철 대주주 지분 100대 1 감자 결정(삼일회계법인이 실사하면서 공시지가를 기준으로 하여 자산가치 저평가)
- 2016년 한국GM 자본잠식 방지와 토지재평가(재평가했으면 자본잠식 탈피 가능)
- 2014년 제일모직 기업분석 보고서(보유 부동산 가치를 2020년에 개발계획과 표준지 공시지가에 의거하여 3조 3천억 원 - 2조 원 대로 산정)

24

3. 공시가격을 활용한 부동산 평가의 문제

공시지가 활용한 부동산 가치 평가의 한계

- 공시가격은 법령에서 적정가격(정의는 시장가치로 해석이 가능)으로 결정해야 함에도, 공시가격이 시장가치 대비 현실화 수준이 현저히 낮으며, 지역·유형·가격대 간 불형평성이 존재한다는 비판이 끊임없이 제기됨
- 따라서 공시가격을 K-IFRS에서 정의하는 공정가치와 유사하다고 인정할 수 없음
- 공시가격이 공정가치와 유사하다는 판정은 전문가에 의해서 이루어져야 함
- 결국 유형자산, 특히 부동산의 공정가치 평가는 전문가에 의해 독립적으로 수행되어야 함

25

IV. 유형자산 감정평가 의무화

1. 쟁점의 정리
2. 공시가격 제도의 개선
3. 재무제표 보고 목적 유형자산 공정가치 평가

26

1. 유형자산 재평가 관련 쟁점 정리

- K-IFRS에서 상장주권법인 등은 공정가치로 재무제표를 작성해야 함에도 매년 자산과 부채의 공정가치를 측정하여 표시하지 않고 있음
- 기업 M&A 합병비율 산정을 위한 기업가치 평가 시 상장법인의 주가는 실제 가치를 잘 반영하지 못할 가능성이 크며, 비상장주식은 과대평가되는 경향이 있음
- 또한 부동산의 공정가치는 부동산 공시가격을 공정가치로 보고 활용하는 사례가 많음. 그러나, 공시가격은 시장가치 대비 현실화 수준이 크게 낮으며, 부동산은 공정가치 서열에서 관측할 수 없는 투입자료에 의존하여 측정해야 하는 수준 3에 해당하여, 경영자의 조작에 노출될 가능성이 큼

27

1. 유형자산 재평가 관련 쟁점 정리

개선방안의 방향

- 적정가격 개념에 부합하지 않은 부동산 공시가격의 무분별한 활용을 제한함(특히 공정 분야가 아닌 기업 회계나 M&A 등에서 활용은 재무제표 이용자에게 혼동을 주고, 더 큰 정보비대칭 문제를 야기함)
- 재무제표 이용자에게 적절한 정보 제공을 위해 유형자산의 공정가치를 외부의 독립적인 전문가를 활용하여 평가하도록 함
- 특히 M&A와 같은 기업가치 정보가 필요한 경우, 사전에 자산과 부채를 공정가치로 평가하여 재무제표를 재 작성하도록 함

28

2. 부동산 가격 공시제도의 개선

공시가격 활용분야 제한

- 부동산 공시가격은 사실상 과세 등 정책 목적으로 활용되는 등 그 의의가 축소되고 있음
- 투자자와 이해관계자 등에게 기업의 실질에 대한 정보를 공개해야 함에도 기업의 부동산 가치를 공시가격을 활용한다거나, 기업 내부의 정보에만 의존하여 평가하고 있음
- 따라서 공시가격의 활용 분야를 철저하게 공적인 정책분야로 한정하고, 시장에서 이를 거래나 정보 제공 등의 목적으로 활용하는 것은 제한할 필요가 있음

29

3. 재무보고 목적 유형자산 공정가치 외부 전문 평가 의무화

재무보고 목적 유형자산 공정가치 평가 의무화

- 현재 재평가모형은 재평가주기에 대해 아무런 규정이 없음
사실상 공정가치 모델 채택을 의무화함
- 이 때 수준 2나 3에 해당하는 자산과 부채에 대해서는
외부의 독립적인 전문가에게 의뢰할 것을 의무화

감정평가업자의 참여 방안

- 회사가 독립된 외부의 감사인에 의한 회계감사를 받기 위해
재무제표를 작성할 경우, 수준 3에 해당하는 유형자산에 대해
공정가치로 측정함

30

3. 재무보고 목적 유형자산 공정가치 외부 전문 평가 의무화

재무보고 목적 유형자산 공정가치 평가 의무화

- 현재 재평가모형은 재평가주기에 대해 아무런 규정이 없음
사실상 공정가치 모델 채택을 의무화함
- 이 때 수준 2나 3에 해당하는 자산과 부채에 대해서는
외부의 독립적인 전문가에게 의뢰할 것을 의무화

감정평가업자의 참여 방안

- 회사가 독립된 외부의 감사인에 의한 회계감사를 받기 위해
재무제표를 작성할 경우, 수준 3에 해당하는 유형자산에 대해
공정가치로 측정함

31

3. 재무보고 목적 유형자산 공정가치 외부 전문 평가 의무화

외감법 제4조 개정안 - 3항, 4항 신설

③ 제1항 외부 회계감사 대상 회사 중 주권상장법인과 주권상장에정법인의 경우에는 “대통령령으로 정하는 주기마다” 유형자산을 공정가치로 측정하여 재무제표를 작성하고 회사로부터 독립된 외부의 감사인(재무제표 및 연결 재무제표의 감사인은 동일하여야 한다. 이하 같다)에 의한 회계감사를 받아야 한다.

* 대통령령으로 정하는 주기는 ‘매 회계연도 말’ 또는 ‘기업가치에 영향을 미치는 사건 발생 이전 회계연도 말’로 함

④ 제3항의 규정에 의한 유형자산의 공정가치는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가업자로부터 감정평가를 받아야 한다.

32

3. 재무보고 목적 유형자산 공정가치 외부 전문 평가 의무화

기업 M&A 전 유형자산 공정가치 평가 의무화

- 상장법인 또는 비상장법인 여부와 무관하게 모든 기업은 M&A 이전에 재무제표를 공정가치로 재평가할 것을 의무화함
- 사실상 공정가치 모델 채택을 의무화함. 이 때 수준 3에 해당하는 자산과 부채에 대해서는 외부의 독립적인 전문가에게 의뢰할 것을 의무화

감정평가업자의 참여 방안

- 1안: 독자적인 참여
- 2안: 외부평가기관 with 감정평가업자

33

3. 재무보고 목적 유형자산 공정가치 외부 전문 평가 의무화

자본시장법 제165조의 4 개정안 - 2항 단서조항 추가

② 주권상장법인은 합병 등을 하는 경우 투자자 보호 및 건전한 거래질서를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 외부의 전문평가기관(이하 이 조 및 제165조의18에서 "외부평가기관"이라 한다)으로부터 합병 등의 가액, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 평가를 받아야 한다.

1안: 다만, 합병 대상 법인이 소유하는 유형자산의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가법인으로부터 감정평가를 받아야 한다.

2안: 다만, 외부평가기관은 합병 대상 법인이 소유하는 유형자산의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가업자로부터 감정평가를 받아야 한다.

34

V. 연구의 요약과 향후 연구과제

1. 연구의 요약

2. 향후 연구과제

35

1. 연구의 요약

현행 외감법 등은 재무제표 작성 시 공정가치 서열 3에 해당하는 부동산의 공정가치를 공시가격을 공정가치와 유사하다고 판단할 경우 그대로 사용할 수 있도록 규정하고 있음

또한 기업의 M&A 시 합병비율 산정도 상장법인은 기준시가법, 비상장법인은 자산가치와 수익가치를 가중평균한 본질가치를 상대가치와 비교하여 산정하고 있음

외감법과 자본시장법은 기업지배구조가 취약한 우리나라 실정 상 수준3의 부동산 공정가치 측정 시 경영자의 기회주의적 행동으로 외부주주의 부를 지배주주에게 이전할 수 있도록 방치하고 있음

따라서 본 연구는

K-IFRS 상 공정가치 측정 시 수준 3에 해당하는 부동산에 대해서는 반드시 외부의 독립적인 감정평가법인으로부터 감정평가를 받도록 의무화할 것을 제안하며,

기업은 M&A에 앞서 기업 재무제표 상 자산과 부채를 공정가치로 재평가할 것을 의무화하는 한편, 유형자산에 대해서는 반드시 외부의 독립적인 감정평가법인으로부터 감정평가를 받도록 의무화할 것을 제안함.

36

2. 향후 연구과제

재무보고 목적의 부동산 공정가치 측정을 위한 실무 기준 보완

기업 보유 부동산 DB 구축 방안

감정평가사의 독립성 확보 방안

감정평가업계의 기업가치 평가 업무 영역 확대 방안

감사합니다!!

37

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

김 기 준* · 신 종 칠**

한국부동산분석학회 정기 학술대회 발표

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

김기준 (에비슨영코리아 리서치센터)

신종칠 (건국대학교 부동산학과 교수)

2019. 5. 24

* 에비슨영코리아 리서치센터

** 건국대학교 교수

Contents

I. 연구의 배경 및 목적

II. 이론적 검토

III. 연구의 모형 및 가설

IV. 실증 분석

V. 결론 및 논의

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

1

1. 연구의 배경 및 목적 – 연구 배경 (1)

국내 쇼핑센터의 환경은 분양형 쇼핑센터 위주에서 임대형 쇼핑센터의 대형화 추세로 변화하고 있음

국내 쇼핑센터 패러다임의 변화

	제 1세대	제 2세대	제 3세대	제 4세대	제 5세대
	대형 몰의 등장	특성화 건물의 등장	역사형 몰의 등장	도심형 몰의 등장	엔터테인먼트몰의 등장
	1989년-1990년대 후반	1998년-2000년대 중반	2003년-2009년	2009년-2015년	2016년 이후
대표 사례	• Lotte World (1989) • Central City (1999) • Coex Mall (2000)	• 밀리오레(이류) (1998) • 테크노마트(전주) (1998) • 밀리오레 병동, 부산, 대구, 수원	• AK수원역사 (2003) • I-Park Mall (2004) • 밀리오레 신촌역사 (2006) • 왕십리역사 (2007)	• 센텀시티 (2009) • 타임스퀘어 (2009) • 롯데 광복점 (2010) • 김포 롯데몰 (2011) • 현대 판교 (2015)	• 스타필드 하남 (2016) • 스타필드 고양 (2017)
주요 특징	• 부동산 독점적인 상권 • 임대중심운영 • 롯데, 신세계, 현대백화점 위탁운영방식	• 분양형 쇼핑몰 • 용적률 극대화와 분양면적 최대화 관점 • 전국적인 공실매장 발생	• 철도청의 사업다각화 연계 • 리테일형 디벨로퍼 부재 • 임대분양의 난점 답습 • MD 부재 및 관리 혼선	• 광역형 리테일러의 등장 • 임대중심 운영 • 글로벌 SPA MD 등장	• 리테일 전문 PM의 등장 • 교외형 엔터테인먼트 시설 • 카테고리킬러 복합체 • 콘텐츠 프로바이더 역할

자료출처 : 대한상공회의소(2017), 재작성

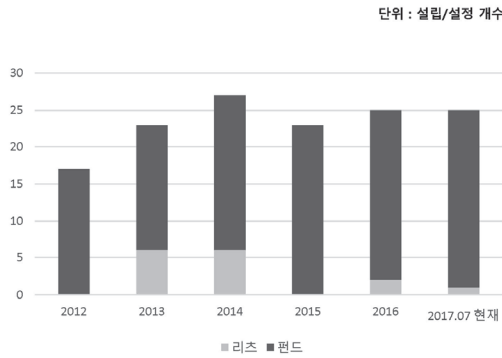
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

2

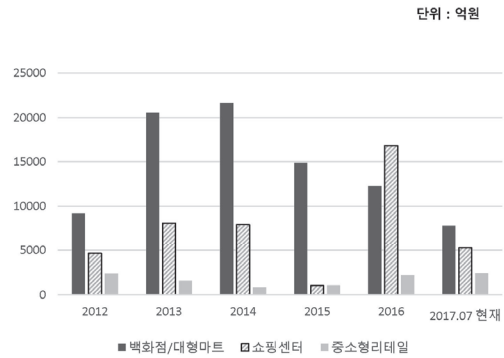
1. 연구의 배경 및 목적 - 연구 배경 (3)

부동산 간접투자시장에서 리테일에 대한 투자가 일정하게 유지되는 가운데, 리테일 분야에서 쇼핑센터에 대한 투자도 일정 수준으로 발생하고 있음

간접투자 유형별 리테일 신규 투자 추이



리테일 업체별 간접투자 거래 추이



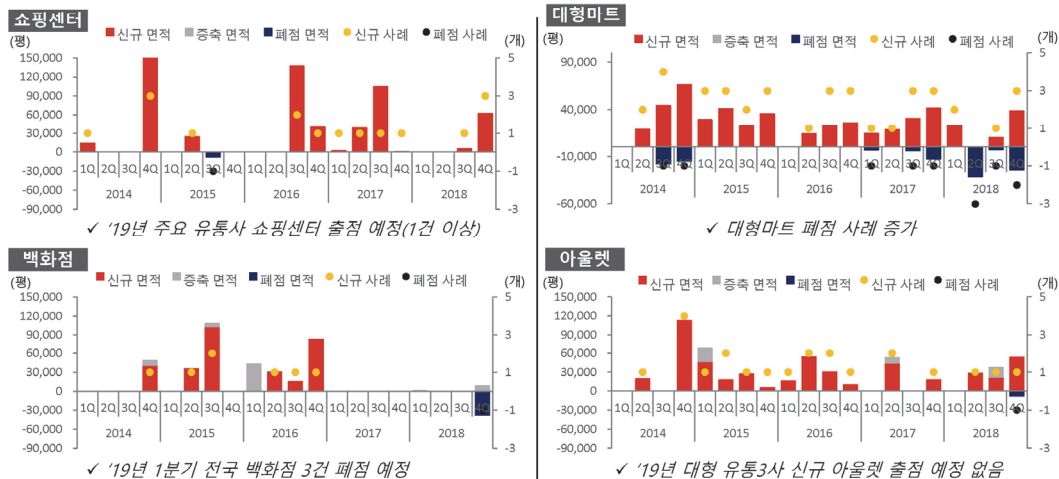
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

자료출처 : 코람코자산신탁(2017) 3

1. 연구의 배경 및 목적 - 연구 배경 (2)

유통 업체 측면에서도 쇼핑센터의 성장세가 두드러지며, 쇼핑센터를 제외한 타 유통 업체는 향후 성장이 제한적일 것으로 예상됨

주요 유통 업체 동향



쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

자료출처 : 에비슨영코리아(2019) 4

1. 연구의 배경 및 목적 – 연구 목적

상업용 부동산 시장과 유통업체 측면에서 쇼핑센터가 부각되는 상황에서, 리테일의 특수성을 지니는 쇼핑센터의 임대 계약 과정에 대한 체계적 연구가 필요하다고 판단됨

쇼핑센터의 임대관리 연구의 필요성

1 쇼핑센터에 대한 시장참여자들의 관심 증대

- 전문투자자가 소유한 임대형 쇼핑센터의 수가 점차적으로 증가하고 있음
- 국내 대형 유통사는 복합쇼핑센터를 향후 성장 동력으로 판단하고 투자를 집중하고 있음(Savills, 2017)

2 쇼핑센터 임대료 계약방식의 특수성

- 쇼핑센터에의 임대료 계약방식은 고정임대료 방식 외에도 매출연동임대료 방식이라는 특수한 임대료 계약형태를 가지고 있음
- 해외연구에서는 매출연동임대료 방식의 발생원인에 대해서 다양하게 해석하고 있으나, 실증적인 연구는 미흡
- 국내 쇼핑센터 임대료 계약방식의 특성을 반영하여 이러한 특성이 발생하는 이유와 임대료 계약방식 선택에 영향을 미치는 요인에 대해서 살펴보는 것이 필요함

Contents

I. 연구의 배경 및 목적

II. 이론적 검토

III. 연구의 모형 및 가설

IV. 실증 분석

V. 결론 및 논의

2. 이론적 검토 – 쇼핑센터 정의

국내외에서 규정하는 쇼핑센터의 정의는 다양하며, 본 연구에서는 쇼핑센터를 “단일 업체의 의해 개발, 운영, 관리되며, 다양한 유형의 소매점포가 집적된 유통시설”로 인식함

해외 정의

국제쇼핑센터협회 (ICSC)	계획, 개발, 운영, 관리되는 소매점포의 집합체이며 주차시설이 있어야 하고 점포의 규모가 크고 상권이 넓은 시설
美 ULI (Urban Land Institute)	입지, 규모 및 점포의 종류 등에 있어서 한 단위로 계획, 개발, 소유, 관리되는 집단적인 상업시설, 점포의 종류와 크기에 부합하는 부지 내 주차시설을 갖춘 시설
미국마케팅협회 (AMA)	소비자들의 다양한 상품 니즈를 충족시킬 수 있는 다수의 업종과 업태의 소매업이 집합해 있는 지리적 중심이자 접근성과 매력성을 가진 장소

국내 정의

구분	매장면적	구성	특징
대형마트	3000㎡ 이상	식품, 가전, 생활용품	점원의 도움 없이 소비자에게 소매함
전문점		의류, 가전, 가정용품	특정 품목에 특화됨
백화점		다양한 상품 구비, 현대적 판매시설과 편의시설	직영 30%이상
쇼핑센터		다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치	직영 또는 임대 형태로 운영
복합쇼핑몰		쇼핑·오락·업무 기능 등이 집적되고, 문화·관광 시설로 역할함	1개의 업체가 개발·관리·운영을 담당함

자료출처 : 유통산업발전법(2018. 5. 1. 시행, 법률 제14997호)

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

7

2. 이론적 검토 – 쇼핑센터의 테넌트

쇼핑센터를 구성하는 테넌트는 다음과 같이 분류할 수 있음

앵커 테넌트(anchor tenant) 혹은 키 테넌트(key tenant)	✓ 대규모 쇼핑센터에서 그 상업시설의 성격을 결정짓고 경제성에 큰 영향력을 가지는 점포 ✓ 일반적으로 쇼핑센터의 대형면적을 차지하고, 중장기 계약을 맺으며, 쇼핑센터의 기획, 개발단계에서부터 입점 유지가 되는 경우가 있음 ✓ 업종적인 측면에서 패션, SPA, 엔터테인먼트, 서점, 하이퍼마켓 등이 앵커 테넌트로 역할하는 경우가 많음(전경돈, 2009)
서브 키 테넌트(sub-key tenant)	✓ 업태가 가진 특성으로 상당한 수준의 집객력을 유지하는 테넌트 ✓ 쇼핑센터 내의 고객회유를 균형화를 도모하는 목적으로 배치됨 ✓ 일반적으로 앵커 테넌트가 점유하는 매장의 면적보다 작은 크기의 매장을 점유함
일반 테넌트(general tenant)	✓ 업종과 업태가 다양하고, 쇼핑센터에 있어서는 지역 수요에 대응하기 위해 배치됨 ✓ 비교적 작은 크기의 매장을 사용하지만 평당 효율은 좋을 가능성도 있음 ✓ 쇼핑센터 전체 매출에는 공헌이 크지 않지만 공공성, 기능성이 높은 서비스에 의해 쇼핑센터의 기능을 증폭시키는 시설도 있음
트래픽 어트랙터(traffic attractor) vs 트래픽 유저(traffic user) (Ibrahim and Galven, 2007)	✓ 트래픽 어트랙터 : 쇼핑센터로 다수의 고객을 흡입할 수 있는 능력을 가진 테넌트로서 판매 제품이나 서비스가 좋은 브랜드 가치나 위상을 가진 경우가 많음 ✓ 트래픽 유저 : 자체적으로 쇼핑센터 외부의 고객을 흡입하는 능력이 부족하며, 쇼핑센터에 체류하는 고객들을 대상으로 상업활동을 영위함(Ibrahim and Galven, 2007)

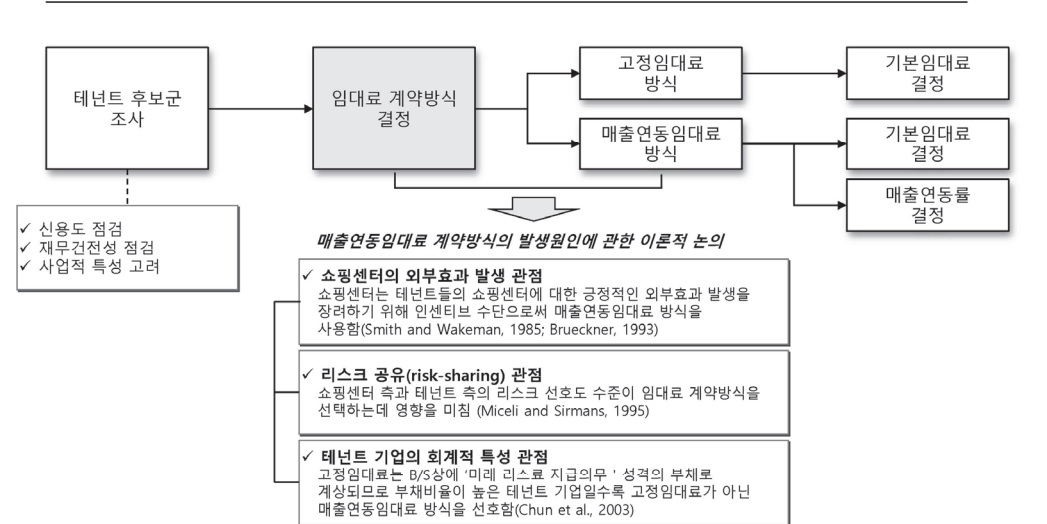
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

8

2. 이론적 검토 – 쇼핑센터 임대계약 과정

쇼핑센터 임대관리 활동의 중요한 비중을 차지하는 임대계약 과정은 다음과 같으며, 본 연구에서는 임대료 계약방식의 결정에 대하여 연구함

쇼핑센터 임대계약 프로세스

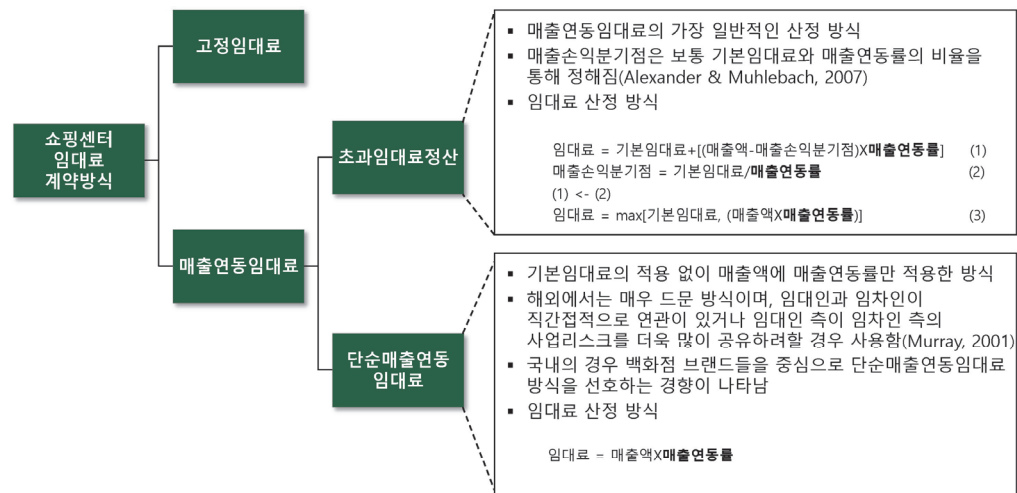


쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

9

2. 이론적 검토 – 쇼핑센터의 임대료 계약방식

쇼핑센터의 임대료 계약방식은 크게 고정임대료 방식과 매출연동임대료 방식으로 나눌 수 있으며, 매출연동임대료 방식은 리테일 분야에서만 존재하는 특수한 형태의 임대료 계약방식임(Wheaton, 2000)



쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

10

Contents

I. 연구의 배경 및 목적

II. 이론적 검토

III. 연구의 모형 및 가설

IV. 실증 분석

V. 결론 및 논의

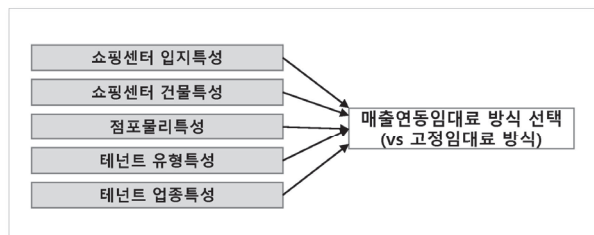
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

11

3. 연구의 모형 및 가설 - 연구 모형

본 연구에서는 쇼핑센터의 외부효과와 전체 공동이익 증진 측면에 근거하여 쇼핑센터의 임대료 계약방식의 선택 연구에 대한 기본적인 가정을 수립하였음

임대료 계약방식 선택에 대한 모형



매출연동임대료 방식 발생에 관한 이론적 근거

1) 쇼핑센터의 외부효과 발생

쇼핑센터는 테넌트들의 쇼핑센터에 대한 긍정적인 외부효과 발생을 장려하기 위해 인센티브 수단으로써 매출연동임대료 방식을 사용함(Smith and Wakeman, 1985; Brueckner, 1993)

2) 쇼핑센터의 전체의 공동이익 증진

매출연동임대료 방식은 테넌트 사업과 쇼핑센터 공동이익 창출을 도모할 수 있는 쇼핑센터와 테넌트의 협력적 계약방식임(Murray, 2001)

매출연동임대료 방식 선택에 대한 기본적인 연구 가정

- 쇼핑센터는 긍정적인 외부효과 발생이 가능할 것으로 예상되는 테넌트에 대해 매출연동임대료 방식을 적용할 것으로 예상됨
- 쇼핑센터 및 점포의 물리, 입지 조건이 우수하여 예상되는 쇼핑센터 전체 매출수준이 높을 경우 매출에 따른 추가적인 임대수입을 기대할 수 있는 매출연동임대료 방식을 적용할 가능성이 높아짐

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

12

3. 연구의 모형 및 가설 - 연구 가설

쇼핑센터의 매출연동임대료 방식 선택에 영향을 미칠 것으로 예상되는 요인은 입지특성, 건물특성, 점포 물리특성, 테넌트 유형특성, 테넌트 업종특성임

특성	변수	가설 설정 과정	예상 영향
입지특성	접면도로수, 지하철연결여부	• 쇼핑센터의 입지가 우수할수록 쇼핑센터의 예상 매출수준이 높으므로 매출연동임대료 방식을 선택할 확률이 높을 것으로 예상됨	(+)
건물특성	대형쇼핑센터 여부	• 쇼핑센터의 건물특성이 상업활동에 있어서 유리한 조건을 갖는다면 예상되는 쇼핑센터의 매출수준이 높으므로 매출연동임대료 방식을 선택할 확률이 높을 것으로 예상됨	(+)
점포물리특성	임대면적, 1층입지	• 임대면적이 큰 점포의 경우 발생시키는 매출 수준이 크고, 고객유인을 통해 쇼핑센터의 긍정적 외부효과 발생 가능성이 크므로 매출연동임대료 방식을 적용할 확률이 높을 것으로 예상됨 • 1층 점포의 경우 가시성, 접근성 등이 우수하여 예상되는 매출수준이 높으므로 매출연동임대료 방식을 적용할 확률이 높음	(+)
테넌트유형특성	글로벌테넌트, 대기업테넌트	• 브랜드명성과 브랜드가치가 우수한 테넌트의 경우 고객흡입력이 좋으므로 쇼핑센터의 긍정적 외부효과 발생에 기여할 수 있음	(+)
	개인사업자 테넌트	• 점포의 집객력과 브랜드가치가 상대적으로 낮으므로 쇼핑센터 입장에서는 개인사업자가 창출하는 외부효과를 기대하기 어려움	(-)
업종특성	업종데미 (화장품, 잡화, 라이프스타일, F&B)	• 쇼핑센터 내에서 중요 테넌트 혹은 앵커테넌트로 역할할 가능성이 적은 업종들에 대해서는 쇼핑센터의 외부효과 발생 기대가 어려우므로 고정임대료 방식을 선택할 확률이 높을 것으로 예상됨	(-)

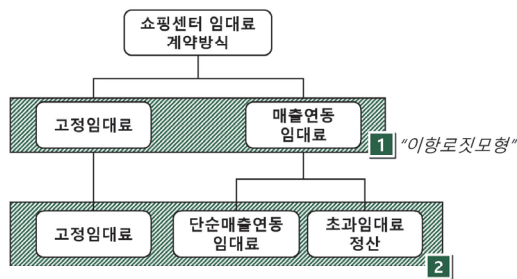
쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

13

3. 연구의 모형 및 가설 - 분석방법론

위계적 선택구조를 지닌 쇼핑센터의 임대료 계약방식의 선택요인을 연구하기 위하여 다음의 분석방법론을 활용하여 실증적으로 분석함

쇼핑센터 임대료 계약방식의 위계적 선택구조



"다항로짓모형" -> IIA 가정 적절성 판단 -> "중점로짓모형"

1 2가지 대안 - 고정임대료, 매출연동임대료

- 이항로짓모형을 활용하여 매출연동임대료의 선택요인을 분석함

2 3가지 대안 - 고정임대료, 단순매출연동임대료, 초과임대료 정산

- 이항로짓모형에서 설명변수를 확장하고, 확정된 설명변수를 다항로짓모형에 적용하여 모형의 강건성(robustness)을 확보할 수 있음(김문년-이용만, 2014)
- 다항로짓모형을 적용하고 하우스만 검정을 통해 IIA 가정의 적절성 여부를 판단한 후, IIA가정 위배 시 중점로짓모형을 적용함

- ✓ 중점로짓모형에서 특정 대안의 선택은 선택 가능한 대안에서의 효용을 비교하면서 이루어짐
- ✓ 본 연구에서는 대안특성변수(alternative-specific variables)를 고려하기 위해 각 임대료 계약방식별로 데미변수를 설정하고 이 데미변수에 각 설명변수를 곱하여 변수들의 효과를 분석함

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

14

Contents

I. 연구의 배경 및 목적

II. 이론적 검토

III. 연구의 모형 및 가설

IV. 실증 분석

V. 결론 및 논의

4. 실증 분석- 분석 자료

쇼핑센터의 임대계약 특성을 연구하기 위해 서울시, 울산시, 충북, 충남에 위치하는 7개 쇼핑센터, 746개 점포의 임대계약 자료를 이용하며, 분석에서의 종속변수는 다음과 같음

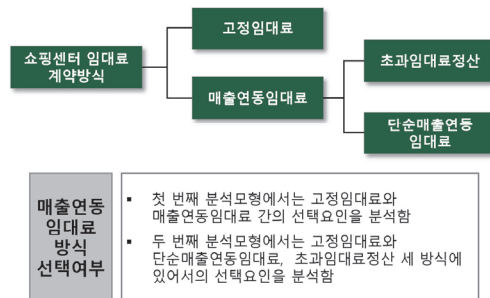
분석자료

[분석대상 쇼핑센터 개요]

구분	지역	준공시점	연면적(m ²)
A	서울시	1970년 (1970년~2008년)	23955.83
B	서울시	2011년	116587.96
C	울산시	2013년	62861.22
D	충북 청주시	1999년 (1999년~2008년)	54543.17
E	충남 아산시	2011년	37161.52
F	서울시	2008년	37758.82
G	서울시	2014년	13266.40

- 각 쇼핑센터에 위치한 총 746개의 점포에서 2009년부터 2017년까지 체결한 임대계약 자료를 이용함

종속변수



4. 실증 분석 – 분석 결과 (쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인-2가지 대안)

2가지 대안 (이항로짓모형)

변수			Coef.	S.E.	z	유의확률
쇼핑 센터 특성	입지 특성	접면도로수	1.105 ***	0.239	4.620	0.000
		지하철연결여부	2.850 ***	0.500	5.700	0.000
	건물 특성	대형쇼핑센터여부	1.861 ***	0.419	4.440	0.000
태그 특성	물리 특성	임대면적	0.089 *	0.046	1.920	0.055
		1층입지	3.330 ***	0.388	8.570	0.000
	유형 특성	글로벌테넌트	0.818	0.623	1.310	0.189
		대기업테넌트	0.838 **	0.402	2.090	0.037
		개인사업자테넌트	-2.165 ***	0.468	-4.630	0.000
	업종 특성	화장품	-4.707 ***	0.620	-7.590	0.000
		잡화	-2.379 ***	0.449	-5.300	0.000
		라이프스타일	-4.106 ***	0.496	-8.270	0.000
		F&B	-2.691 ***	0.330	-8.150	0.000
상수항			-3.864 ***	0.866	-4.460	0.000

주1) 기저범주 : 고정임대료 방식

주2) *, **, ***는 각각 10%, 5%, 1% 유의수준에서 유의함

주3) log likelihood : -210.60, Pseudo R-square : 0.44

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

17

4. 실증 분석 – 분석 결과 (쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인-3가지 대안)

3가지 대안(다항로짓모형)

변수			단순매출연동임대료 방식		초과임대료정산 방식		
			Coef.	z	Coef.	z	
쇼핑 센터 특성	입지 특성	접면도로수	1.654 ***	5.760	0.982 ***	3.910	
		지하철연결여부	3.812 ***	6.520	2.680 ***	4.980	
	건물 특성	대형쇼핑센터여부	5.631 ***	7.600	0.788 *	1.890	
태그 특성	물리 특성	임대면적	0.102 **	2.090	0.088 *	1.820	
		1층입지	4.618 ***	10.210	2.552 ***	6.100	
	유형 특성	글로벌기업테넌트	0.689	1.070	0.875	1.390	
		대기업테넌트	1.065 **	2.410	0.745 *	1.720	
		개인사업자테넌트	-3.469 ***	-5.030	-1.508 ***	-3.160	
	업종 특성	업종	화장품	-5.401 ***	-7.640	-4.405 ***	-6.070
			잡화	-3.097 ***	-6.070	-1.724 ***	-3.760
			라이프스타일	-4.621 ***	-7.560	-3.512 ***	-6.460
			F&B	-2.876 ***	-8.030	-2.373 ***	-6.750
상수항			-10.157 ***	-7.080	-3.508 ***	-3.860	

주1) 기저범주 : 고정임대료 방식

주2) *, **, ***는 각각 10%, 5%, 1% 유의수준에서 유의함

주3) log likelihood : -484.47, Pseudo R-square : 0.36

다항로짓모형에 대한 Hausman test

	chi2	df	p>chi2
고정임대료 방식	-0.296	13	.
단순매출연동임대료 방식	-3.429	13	.
초과임대료정산 방식	234.016	13	0.000

다항로짓모형에 대한 suest-based Hausman test

	chi2	df	p>chi2
고정임대료 방식	11.775	13	0.546
단순매출연동임대료 방식	26.240	13	0.016
초과임대료정산 방식	23.708	13	0.034

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

18

4. 실증 분석 - 분석 결과 (중첩로짓모형)

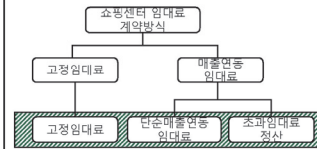
		변수	Coef.	S.E.	z
쇼핑센터 특성	입지 특성	접면도로수 × 단순매출연동임대료 방식	1.15 / **	0.464	2.490
		접면도로수 × 초과임대료정산 방식	1.089 ***	0.268	4.060
	건물 특성	지하철연결여부 × 단순매출연동임대료 방식	2.939 ***	0.843	3.490
		지하철연결여부 × 초과임대료정산 방식	2.827 ***	0.528	5.350
테넌트 특성	건물 특성	대형쇼핑센터여부 × 단순매출연동임대료 방식	2.207	2.671	0.830
		대형쇼핑센터여부 × 초과임대료정산 방식	1.768 **	0.829	2.130
	물리 특성	임대면적 × 단순매출연동임대료 방식	0.090 *	0.047	1.900
		임대면적 × 초과임대료정산 방식	0.088 *	0.046	1.890
		1층임지 × 단순매출연동임대료 방식	3.440 ***	0.934	3.680
		1층임지 × 초과임대료정산 방식	3.256 ***	0.684	4.760
	유형 특성	글로벌기업테넌트 × 단순매출연동임대료 방식	0.806	0.628	1.280
		글로벌기업테넌트 × 초과임대료정산 방식	0.824	0.624	1.320
		대기업테넌트 × 단순매출연동임대료 방식	0.854 **	0.422	2.020
		대기업테넌트 × 초과임대료정산 방식	0.830 **	0.408	2.030
		개인사업자테넌트 × 단순매출연동임대료 방식	-2.300 **	1.119	-2.050
	업종 특성	개인사업자테넌트 × 초과임대료정산 방식	-2.099 ***	0.684	-3.070
		업종(화장품) × 단순매출연동임대료 방식	-4.763 ***	0.756	-6.300
		업종(화장품) × 초과임대료정산 방식	-4.675 ***	0.665	-7.030
		업종(집화) × 단순매출연동임대료 방식	-2.435 ***	0.625	-3.900
		업종(집화) × 초과임대료정산 방식	-2.321 ***	0.631	-3.680
		업종(라이프스타일) × 단순매출연동임대료 방식	-4.129 ***	0.531	-7.770
		업종(라이프스타일) × 초과임대료정산 방식	-4.063 ***	0.603	-6.740
		업종(F&B) × 단순매출연동임대료 방식	-2.702 ***	0.340	-7.940
		업종(F&B) × 초과임대료정산 방식	-2.664 ***	0.389	-6.840
		상수항 × 단순매출연동임대료 방식	-4.448	4.541	-0.98
상수항 × 초과임대료정산 방식		-3.814 ***	0.940	-4.06	
비유사성 모수 추정치					
고정임대료 tau			1	.	.
매출연동임대료 tau			0.088	0.670	.
비유사성 모수=1에 대한 LR 검정 통계량 = 1.77 (Prob > chi2 = 0.1829)					

주1) Log likelihood=-483.583, $\chi^2=148.26$ ***

주2) *, **, ***는 각각 10%, 5%, 1% 유의수준에서 유의함

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

■ 설명변수들이 임대료 계약방식 선택구조의 하위단계에 영향을 미친다고 가정한 모형



19

Contents

- I. 연구의 배경 및 목적
- II. 이론적 검토
- III. 연구의 모형 및 가설
- IV. 실증 분석
- V. 결론 및 논의

쇼핑센터의 임대료 계약방식 선택요인에 관한 연구

20

5. 결론 및 논의

임대료 계약방식 선택에 관한 문제

- 쇼핑센터 입장의 의사결정 단계에서 임대료 계약방식의 선택에 대한 단서가 될 수 있음
 - 입지조건, 물리조건에 따른 임대료 계약방식 적용 기준
 - 테넌트 유형과 업종에 따른 임대료 계약방식 적용 기준

[이론적 근거]

➢ 매출연동임대료 방식은 외부효과와 창출을 위한 수단임

- 매출연동임대료 방식은 쇼핑센터 외부효과와 창출을 장려하기 위한 인센티브 수단임(Smith & Wakeman 1985; Brueckner, 1993; Wheaton 2000)

➢ 테넌트의 특성에 따라 외부효과와 발생 정도가 상이함

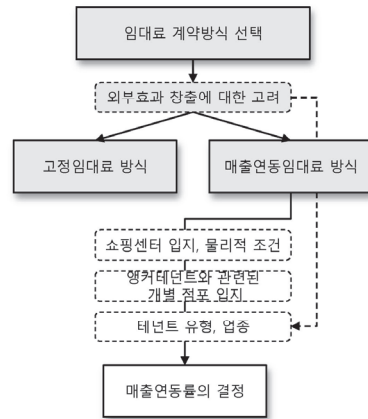
- 점포의 면적이 넓거나, 브랜드 명성이 높거나, 고객 흡입력이 높은 상품을 판매하는 테넌트는 외부효과와 발생이 큼(Brueckner, 1993)

[본 연구의 실증 결과]

➢ 외부효과와 창출이 기대되는 테넌트는 단순매출연동임대료 방식이나 초과임대료정산 방식을 적용받을 가능성이 높음

- 임대면적이 크거나, 대기업 테넌트이면 매출연동임대료 방식을 적용받을 가능성이 유의하게 높아짐
- 반면 개인사업자 테넌트이거나, 쇼핑센터에서 앵커 테넌트가 아닌 일반 테넌트로 기능하는 업종들은 매출연동임대료 방식을 적용받을 가능성이 유의하게 낮아짐

쇼핑센터의 의사결정 과정



내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석

조 무 상* · 이 종 하**

I. 서론

본 연구는 내생적 요인에 의한 부동산 경매시장의 효율성을 평가한다. 우리나라의 경매시장이 라 함은 법원에 의한 경매시장을 일컫는데, 최저매각가격제, 잉여주의 하에서 반복 경매 허용, 법원마다 다른 유찰저감률 등 다른 나라의 경매시장과는 다른 특수성을 가지고 있다.

이러한 부동산 경매시장은 일반적인 시장이 갖는 자원배분의 기능 외에도 추가적인 기능을 수행한다. 투자자본의 회수를 통한 금융의 유동성 확보를 가능하게 함으로써 시장경제체제 유지에 도움을 주고, 복잡한 채권·채무관계로 얽힌 법률관계를 최종적으로 해결하고 당사자들의 불필요한 유·무형적 비용을 절감시킴으로써 무용한 사회적·경제적 손실을 방지하는 기능도 갖는다.¹⁾

그러나 현행 경매제도는 몇 가지 문제점을 지니고 있는데, 예를 들면, 최저매각가격제도의 경우, 제1회차 경매기일에 매각될 가능성이 전혀 없는 경우에도 최저매각가격이 잠재적 매수자들이 제시할 수 있는 매수희망가격 수준까지 낮아질 때까지 유찰이 계속되도록 기다려야 하는 문제점이 있다. 경매대상 부동산에 매수자가 인수해야 하는 위험요인이 있는 경우에는 이러한 문제점이 더욱 증폭되며, 경우에 따라서는 무잉여 상태를 초래하게 되어 ‘잉여주의’에 따라 경매 자체가 취소될 수도 있다.

이러한 점을 인식하여 정부에는 2013년에 이를 개선하기 위한 입법예고를 한 바 있지만, 개선방안에 대한 구체적인 논의 및 평가는 차치하더라도, 우리와 유사한 경매절차를 갖춘 일본의 90%에 달하는 첫 매각기일의 매각률(낙찰률)과 비교할 때, 약 15%에 불과한 제1회차 낙찰률은 우리나라의 부동산 경매시장이 과연 효율적인가에 대해 의구심이 들지 않을 수 없다.

이처럼 낮은 낙찰률(=낙찰건수÷경매건수)은 경매절차를 장기화하여, 채무자의 이자부담을 증

* 서강대학교 혁신과경쟁연구센터 전임연구원, whantkd@hanmail.net

** 조선대학교 교수

1) 부동산 경매시장의 기능에 대해서는 서성수(2012), 54p, 57p, 59p, 77p 참고

가시키고, 채권자의 자금회수를 지연시키는 등의 문제를 초래할 수 있으며, 또한 통상적으로 유찰 이후 다음 매각기일은 3~5주 후에 열리므로 잦은 유찰시 그 기간 동안의 지연이자와 추가 집행비용 등의 사회적 비용을 증가시키기 때문이다.

우리나라의 경매는 매각불허가사유에 해당하거나 무잉여(無剩餘)로 인한 경우가 아니면, 유찰 회수에 관계없이 여러 번 반복적으로 매각절차가 진행되는 특수성이 있지만, 선행연구들을 검토한 결과 이러한 특수성을 고려한 연구는 찾아보기 어려웠다. 부동산 시장상황의 변화, 경매대상 부동산의 위험요인, 경매시장의 내생적 요인 변화 등을 명시적으로 고려하고 있는 연구는 찾아보기 어려웠다.

우리 경매제도의 특수성을 고려한 선행연구들이 부족한 이유는 아마도 법원의 경매통계가 갖는 여러 한계점으로 인한 것으로 사료된다. 이에 따라 본 연구는 우리 경매제도의 특수성을 살피고, 경매통계가 갖는 한계점을 분석하였다. 그리고 우리 경매시장의 특수성을 고려한 간단한 이론모형을 구축한 뒤 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과를 실증분석하고자 하였다.

이론적 모형은 ‘낙찰률(매각률)’을 대상으로 구축한다. 많은 연구들이 낙찰가율에 초점을 두고 있는 것과는 달리, 해당기간에 이루어진 경매건수 중 낙찰된 건수의 비율을 나타내는 ‘낙찰률(매각률)’에 초점을 둔다. 낙찰가율은 낙찰된 부동산의 낙찰가 총액을 경매에 회부된 모든 부동산의 감정가 총액으로 나눈 값이나, 경매에 회부된 부동산들의 감정가격은 시차가 서로 다르므로 경매시장에 대한 정보의 왜곡이 발생할 가능성이 존재하기 때문에, 경매시장에 대한 정보의 왜곡을 초래할 수 있다.

한편 우리의 경매제도는 법원마다 다른 유찰저감률을 허용하고 있는데, 만일 경매시장이 효율적으로 작동한다면, 유찰저감률이 30%인 경매시장은 20%인 경매시장에 비해 보다 많은 투자자를 허용하기 때문에 낙찰률이 더 높게 형성되어야 할 것이다. 따라서 낙찰률에 관한 이론모형에서 유찰저감율에 관한 더미변수를 추가하여 실증분석을 함으로써 경매시장의 효율성을 평가하고자 한다. 경매시장의 내생적 요인으로서, 반복 경매가 허용되는 우리 경매제도의 특수성을 감안하여 전기의 경매건수 및 낙찰건수를 포함한다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제2장에서는 우리나라의 경매시장 및 경매제도, 그리고 경매통계의 한계점에 대해 살핀 뒤 관련 선행연구들을 검토한다. 제3장에서는 경매시장의 성과를 설명하는 간단한 이론적 모형을 구축하고 분석에 사용된 자료에 대한 설명을 기술한다. 제4장에서는 실증분석 결과를 제시하고, 제5장에서는 결론을 맺는다.

II. 경매시장과 선행연구

1. 경매시장: 경매시장의 의의, 기능 및 문제점

법원에 의한 부동산 경매²⁾는 채무자가 변제기일까지 채무를 상환하지 않을 때, i) 채권자의 신청에 의하거나(임의경매) 또는 ii) 법원으로부터 집행권원을 부여받아(강제경매) 채무자 또는 물상보증인이 소유한 부동산을 경쟁입찰방식으로 매각한 뒤, 그 매각대금을 배당절차를 통하여 채권자의 금전적인 채권을 변제하는 절차이다. 그 대상과 방식이 일정한 조건과 절차에 따르는 점이 다를 뿐, 부동산 경매 역시 거래의 일종이며, 따라서 경매를 통해 재화(부동산)를 사고 파는 시장을 부동산 경매시장이라 할 수 있다.³⁾

이러한 부동산 경매시장은 일반적인 시장이 갖는 자원배분의 기능 외에도 추가적인 기능을 수행한다. 투자자본의 회수를 통한 금융의 유통성 확보를 가능하게 함으로써 시장경제체제 유지에 도움을 주고, 복잡한 채권·채무관계로 얽힌 법률관계를 최종적으로 해결하고 당사자들의 불필요한 유·무형적 비용을 절감시킴으로써 무용한 사회적·경제적 손실을 방지하는 기능도 갖는다.

일반적인 부동산시장에서의 거래는 당사자 간의 협상에 의해 이루어지는데, 매도인은 가능한 한 많은 금액을 받으려 하고 매수인은 가능한 한 적은 금액을 지불하고자 하여, 매도인과 매수인 모두 각자의 이윤추구동기를 가지고 협상에 참여한다. 반면, 경매시장에서의 거래에는 매도인의 의사(매도인의 이윤추구동기)는 개입되지 않고 오로지 매수인 간의 경쟁에 의해서만 이루어진다. 따라서 가능한 한 적은 금액을 지불하려는 매수인의 이윤추구동기로 인해 경매시장은 일반적인 거래에 비해 할인된 가격으로 부동산을 구입할 수 있다는 기대를 형성하게 만든다.⁴⁾ 그러나 수많은 매수인들 중에서 최고가격을 제시한 매수인만이 해당 부동산을 취득할 수 있기 때문에 매수인 간의 경쟁은 매수인의 이윤을 감소시킨다.

한편, 경매거래에서는 매도인의 의사가 반영되지 않기 때문에 매도인의 이익이 침해될 가능성이 있으며, 염가매각을 방지하기 위해 우리 법원에서는 ‘최저매각가격제’를 채택하고 있다. 최저매각기일의 최저매각가격은 감정평가사가 평가한 가격이다.⁵⁾ 최저매각가격 이상의 매수가격을

2) 경매는 집행주체에 따라 공(公)경매와 사(私)경매로 구분할 수 있다. 민간에 의한 사경매가 발달한 미국과는 달리 우리나라의 민간경매는 아직 미미한 수준이다.

3) 우리나라에서는 십여 년 전부터 민간에 의한 부동산 경매거래가 이루어지고 있는데, 그 시장규모는 정확히 알려진 바는 없으나 미미한 수준이라 여겨진다. 법원에 의한 경매와는 달리, 낙찰된 금액에 대해 부동산의 소유자가 거부하여 경매거래가 무산될 수 있다는 점에서 민간경매시장의 확장 가능성은 낮은 것으로 평가된다. 따라서 본 고에서 부동산 경매시장이라 함은 법원에 의한 공경매만을 지칭한다.

4) 진남영 외(2010)에서도 부동산거래가 일반시장에서의 거래보다 저렴하게 부동산을 구입할 수 있는 수단으로 인식되고 있다는 점을 지적하고 있으며, 이러한 이유로 경매시장에 관한 연구의 상당수는 경매시장의 매각가격이 할인(또는 할인)되는지 여부에 초점을 두고 있다.

5) 민사집행법 제97조 ①항은 ‘법원은 감정인(鑑定人)에게 부동산을 평가하게 하고 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정하여야 한다.’라고 규정하여, 법원이 최저매각가격을 정함에 있어 감정인에 의한 감정평가가격을 참작할 뿐 반드시 그에 기속될 필요는 없는 재량권을 부여하고 있지만 실무에서는 감정평가가격을 그대로 최저매각가격으로 하고 있다. 대법원에서도 ‘경매법원은 경매절차의 진행과 각 이해관계인의 이해를 비교·교량하여 자유재량에 의하여 최저경매가격 저감의 정도를 정할 수 있는 것(96마1929)’이라 하여 법원의 재량권을

제시하는 매수자가 없어 해당 경매건이 무효가 되는 경우를 ‘유찰(流札)’이라 한다. 유찰이 된 경우 법원은 새 매각기일을 지정하며, 새 매각기일의 최저매각가격은 최초의 최저매각가격, 즉 감정평가가격에서 일정한 비율을 할인한 금액으로 정하고 있다. 이 때의 할인을율 ‘유찰저감률’이라 하는데, 유찰저감률은 각 법원마다 다르게 정하고 있다.⁶⁾

이러한 최저가격제도는 ① 최저매각가격에 미달하는 매수신청을 인정하지 않음으로써 헐값에 매각되는 것을 방지하여 해당 부동산의 소유자(또는 물상보증인) 뿐만 아니라 채권자의 이익을 보호하고, ② 매수인에게 부동산 가격에 대한 정보를 제공함으로써 열린 경매 제도를 실현하며, ③ 남을 가망이 없을 경우에 경매취소를 예상하는 판단기준이 된다고 하는 기능과 특징을 가지고 있다(김학환, 2015).⁷⁾

그러나 이러한 최저가격제도는 그 제도의 취지와는 달리, 경매시장을 통한 효율적 자원배분을 저해하고 무용한 행정비용을 야기하는 문제점을 지니고 있다. 우리의 민사집행법에 따르면, 경매에 의해 소멸하지 않는 권리가 존재할 수 있으므로, 경매시장의 매수인은 매수하고자 하는 경매 부동산에 대한 권리분석을 통해 인수해야 할 부담을 감안하여 매수가격을 제시하게 된다. 만일, 감정평가가격이 1억 원인 경매부동산에 경매로 인하여 소멸하지 않는 권리, 예를 들면, 대항력 있는 임차권 보증금 4천만 원이 존재하는 경우, 경매를 통해 이 부동산을 매수하는 매수인은 임차권 보증금 4천만 원을 반환해야 할 의무를 인수하게 된다. 따라서 합리적인 매수인이라면 1억 원에서 4천만 원을 공제한 6천만 원을 적정한 매수가격으로 여기고, 낙찰확률을 높이기 위해 일정한 금액을 추가한 금액(α)으로 매수희망가격을 제시할 것이다. 만일 α 가 600만 원이라면, 즉 매수희망가격이 6600만 원인 이 매수자는 최저가격제도로 인하여 제1회차 및 제2회차 경매기일에는 참가할 수 없으며, 제3회차 경매기일에서야 비로소 참가할 수 있게 된다. 결과적으로, 투자대안의 적정가격보다 10%를 더 지불할 용의가 있는 투자자라 하더라도 최저가격제도로 인하여 2회의 유찰이 될 때까지 불필요하게 기다려야 한다는 것이다.

민사집행법에 따르면, 최초 경매기일(제1회차 경매기일)에 매각이 이루어진다 하더라도, 최초 경매신청 시점으로부터 약 4~5개월의 시간이 소요되며, 1회 유찰됨에 따라 약 4주 가량의 시간이 추가적으로 소요된다. 다음의 <표 1>에서는 민사집행법에 따른 경매절차 및 각 단계별 소요기간을 요약하여 나타내고 있다.

인정하고 있다.

6) 현재 우리 법원의 유찰저감률은 20% 또는 30%로 하고 있다. 주의할 점은 유찰저감률은 ‘지역’이 아니라 ‘법원’마다 다르다는 점이다.

7) 김학환(2015), “부동산경매의 최저매가가격제도에 관한 고찰”, 부동산경영, 제13집, Jun, 199-216.

〈표 1〉 경매절차 및 각 단계별 소요기간

시점	절차	내용	기한	비고
T0	경매신청	채권자의 경매신청		T0 이후 4~5개월 경과시 매각
T1	경매개시결정	법원의 경매개시결정	T0+2일	
T2	경매 준비절차진행	-배당요구증기일 지정·공고 -이해관계인에 대한 고지 -현황조사명령: 집행관 -평가명령: 감정평가사 * 2주 이내 -공과금 체납관청에 최고	T1+3일	
T3	배당요구 신청증기일	-낙찰대금을 통한 배당참가신청 기한	T2+2~3개월	
T4	매각기일 지정·공고	- 최초 매각기일의 지정 - 매각 결정기일의 지정 - 이해관계인에 대한 통지	T3+1개월	
T5	매각실시	최초 경매기일	T4+14~20일	T5 이후 21~28일 경과시 새매각
R1	새 매각기일의 지정·공고	-이해관계인에 대한 통지	T5+1주일	
R2	새 매각실시	N차 경매기일	R1+14~20일	T5 또는 R2 이후 2개월 20일 경과시 배당
T6	매각 허가 결정		T5/R2+1주일	
T7	매각 허가 확정		T6+1주일	
T8	매각대금 지급기한 결정	- 대금지급기한 통지	T7+3일	
T9	대금지급 납부기한		T7+1개월	
T10	매각대금의 지급, 배당		T9+4주	

우리의 경매절차는 최초 경매신청시점(T0)으로부터 최초 경매기일(T5)까지 약 4~5개월의 시간이 소요되며, 만일 유찰될 경우 새 매각기일의 지정·공고(R1) 및 새 매각기일(R2)에 재입찰이 실시된다. 유찰회수가 증가함에 따라 R1~R2의 절차가 반복적으로 이루어지게 된다.⁸⁾ 위의 사례와 같이, ‘인수주의’에 따라 매수자가 인수해야 하는 위험요인이 존재하는 경우, 즉 제1회차 경매기일에 매각될 가능성이 전혀 없는 경우에도 최저매각가격이 잠재적 매수자들이 제시할 수 있는 적정가격 수준까지 낮아지기 전까지는 불필요한 절차를 거쳐야 하는 문제점이 있다.

게다가, 이러한 문제점은 매수자가 인수해야 할 위험요인이 존재하고 이와 더불어 부동산시장이 하향 추세에 있는 경우 더욱 심화될 수 있다. 위의 〈표 1〉에서 살펴본 바와 같이, 경매개시결정일(T1)로부터 3일 이내에 법원은 경매 준비절차를 진행하게 되는데, 이 때 법원은 감정인에게 평가명령(T2)을 내린다. 평가명령을 받은 감정인은 그로부터(T2) 2주 이내에 감정평가가격을 제출하게 되며, 이 때 감정평가가격의 가격시점은 가격조사완료일로 한다. 즉, 최초 경매기일의 최저가격인 감정평가가격은 경매신청일로부터 최대 19일이 지난 ‘T0+19일’ 시점이지만, 최초 경매기일은 ‘T0+4~5개월’ 시점이므로 최소한 약 3~4개월의 시차가 발생하게 된다. 만일 부동산시장이 하향 추세에 있는 경우에는 설령 위험요인이 없는 부동산이라 하더라도 ‘T0+19일’ 시점의 가격 이상으로 매수가격을 신고할 매수자가 나타날 가능성은 낮아지게 되며, 유찰로 인해 시차는

8) 유찰회수의 한도는 ‘잉여주의’에 따라, 경매신청자에게 배당될 이익이 있는 한도 내에서 결정된다.

더욱 커지고 매수자가 나타날 가능성은 더욱 낮아지게 된다. 또한 위험요인이 있는 부동산인 경우에는 이러한 문제점이 더욱 증폭되며, 경우에 따라서는 무잉여(無剩餘)상태를 초래하여 ‘잉여주의’에 따라 경매 자체가 취소될 수도 있다.

부동산시장이 하향 추세인지 여부는 경매를 집행하는 법원입장에서는 현실적으로 또는 실무적으로 판단하기 어려워 배제한다 하더라도, 현행 경매제도는 위험요인이 존재하는 경우에도 명백하게 무의미한 경매절차를 거치게 함으로써 시간적·행정적 낭비를 초래하게 하고 있다. 이로 인해, 최저가격제도는 신속한 투자자본의 회수 및 채권·채무 법률관계의 해소 등 경매시장의 순기능을 저해하는 요인으로 지적되고 있다.

정부에서도 이 점을 인식하여, 지난 2013년에 법무부에서는 ‘민사집행법 개정 TF’⁹⁾를 구성하고 최저매각가격 하향 등 부동산 경매의 신속성을 제고할 수 있는 방안을 마련하여 입법예고한 바 있다.¹⁰⁾ 그러나 국회의 논의과정에서 문제점이 지적되었고 이후 추가적인 논의가 이루어지지 않고 회기만료로 폐기되었다.¹¹⁾

그러나 개선방안에 대한 구체적인 논의 및 입법예고안에 대한 평가는 차치하더라도, 우리와 유사한 경매절차를 갖춘 일본의 90%에 달하는 첫 매각기일의 매각률(낙찰률)과 비교할 때, 약 15%에 불과한 제1회차 낙찰률은 우리나라의 부동산 경매시장이 과연 효율적인가에 대해 의구심이 들지 않을 수 없다.¹²⁾ 이처럼 낮은 낙찰률(=낙찰건수:경매건수)은 경매절차를 장기화하여, 채무자의 이자부담을 증가시키고, 채권자의 자금회수를 지연시키는 등의 문제를 초래할 수 있으며, 또한 통상적으로 유찰 이후 다음 매각기일은 3~5주 후에 열리므로 잦은 유찰시 그 기간 동안의 지연이자와 추가 집행비용 등의 사회적 비용을 증가시키기 때문이다.

2. 경매시장: 경매통계의 문제점

앞서 살핀 바와 같이, 우리 법원에서는 경매절차의 장기화에 따른 행정적인 손실을 줄이고 보다 빠른 경매의 진행을 위해 법원별로 유찰저감률에 차이를 두고 있다. 다음의 <표 2>에서는 유찰저감률별 법원 및 그 관할지역을 나타내고 있다.¹³⁾

9) 이 때 구성된 TF에는 사법부의 법원행정처 사법심의지원관실 소속 판사가 참여함으로써, 일반에게 공개되지 않은 최근 4년(2009~2012년) 간의 경매통계(기일별 낙찰률)가 일부 공개되었다.

10) 2013.5.2. 법무부 보도자료, 「법무부, 민사집행법 일부개정안 입법예고」.

11) 입법예고된 안은 최저매각가격과 매각기준가격으로 이원화하면서, ‘현행법의 최저매각가격’을 ‘매각기준가격’이라는 개념으로 대체하고, 최저매각가격은 ‘매각기준가격’으로부터 20% 저감된 금액으로 하는 것이다. 결국, 입법예고안은 관행적으로 감정평가가격(AP)으로 정하고 있는 최초 경매기일의 최저매각가격을 20% 저감된 ‘0.8*AP’로 변경하고자 하는 것이라 할 수 있다. 이에 대해, 법제사법위원회 전문위원의 검토보고서는, ① 현행 규정에서도 최저매각가격을 정함에 있어 반드시 감정인의 감정평가가격으로 할 의무는 없으며 법원에게 재량을 부여하고 있으므로 굳이 이원화된 가격제도 도입의 필요성에 의문이 든다는 점, 그리고 ② 입법예고안은 최초 경매기일의 최저가격이 20% 낮아지므로 무잉여로 인한 경매취소가 증가할 수 있다는 점에서 반대 의견을 제시하였다. 민사집행법 일부개정법률안(정부 제출, 제7210호) 검토보고서.

12) 2013.5.2. 법무부 보도자료에 따르면, 일본의 1회 매각기일의 낙찰률이 90%에 이르고 있다고 보고하고 있다.

13) 일부 법원(대전지법, 천안지원, 서산지원, 부산지법)의 경우, 경매자산의 유형별로 다른 유찰저감률을 적용하기도 하고, 광주지법의 경우 회차별로 다른 유찰저감률(1회차 30%, 2회차 이후 20% 저감)을 적용하기도 한

〈표 2〉 유찰저감률에 따른 법원 및 관할구역

유찰저감률	지역	법원	관할구역
20%	서울	서울중앙지방법원	종로구, 중구, 강남구, 서초구, 관악구, 동작구
		서울동부지방법원	성동구, 광진구, 강동구, 송파구
		서울서부지방법원	용산구, 서대문구, 마포구, 은평구
		서울남부지방법원	영등포구, 강서구, 양천구, 구로구, 금천구
		서울북부지방법원	강북구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 성북구, 종랑구
	경기	안양지원	안양시, 군포시, 의왕시, 과천시
	충북	청주지방법원	청주시, 보은군, 괴산군, 증평군, 진천군
		충주지원	음성군, 충주시
		제천지원	제천시, 단양군
		영동지원	영동군, 옥천군
	충남	논산지원	논산시, 계룡시, 부여군
	부산	부산지방법원	중구, 동구, 영도구, 부산진구, 동래구, 연제구, 금정구
		동부지원	해운대구, 남구, 수영구, 기장군
		서부지원	서구, 북구, 사상구, 사하구, 강서구
	울산	울산지방법원	울산광역시, 양산시
	경남	창원지방법원	창원시성산구, 창원시의창구, 진해구, 김해시
		진주지원	진주시, 사천시, 하동군, 남해군, 산청군
		통영지원	통영시, 거제시, 고성군
		밀양지원	밀양시, 창녕군
		거창지원	거창군, 함천군, 함양군
		마산지원	마산시합포구, 마산시회원구, 의령군, 함안군
	전남	장흥지원	장흥군, 강진군
30%	경기	의정부지방법원	의정부시, 양주시, 남양주시, 구리시, 연천군, 포천시, 가평군, 동두천시, 철원군
		고양지원	고양시, 파주시
	인천	인천지방법원	중구, 동구, 남구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구, 옹진군, 강화군
	경기	부천지원	부천시, 김포시
		수원지방법원	수원시, 오산시, 화성시, 용인시
		성남지원	성남시, 광주시, 하남시
		여주지원	여주시, 이천시, 양평군
		평택지원	평택시, 안성시
		안산지원	안산시, 광명시, 시흥시
	대전	대전지방법원	서구, 유성구, 대덕구, 중구, 동구, 세종특별자치시, 금산군
	충남	홍성지원	서천군, 보령시, 홍성군, 예산군
		천안지원	천안시, 아산시
		공주지원	공주시, 청양군
		서산지원	서산시, 당진시, 태안군
	강원	춘천지방법원	춘천시, 인제군, 홍천군, 양구군, 화천군
		강릉지원	강릉시, 동해시, 삼척시
		원주지원	원주시, 횡성군

다. 〈표 2〉에서는 부동산 자산에 대한 유찰저감률만을 정리하여 나타내고 있다.

유찰저감률	지역	법원	관할구역
		속초지원	속초시, 고성군, 양양군
		영월지원	영월군, 정선군, 태백시, 평창군
	대구	대구지방법원	대구광역시, 영천시, 경산시, 청도군, 칠곡군
		서부지원	서구, 달서구, 달성군, 성주군, 고령군
	경북	안동지원	안동시, 영주시, 봉화군
		경주지원	경주시
		김천지원	김천시, 구미시
		상주지원	상주시, 문경시, 예천군
		의성지원	의성군, 군위군, 청송군
		영덕지원	영덕군, 울진군, 영양군
		포항지원	포항시, 울릉군
	광주	광주지방법원	광주광역시, 나주시, 화순군, 장성군, 담양군, 곡성군, 영광군
	전남	목포지원	목포시, 무안군, 신안군, 함평군, 영암군
		순천지원	순천시, 여수시, 광양시, 고흥군, 보성군, 구례군
		해남지원	해남군, 완도군, 진도군
	전북	전주지방법원	전주시, 완주군, 김제시, 진안군, 무주군, 임실군
		군산지원	군산시, 익산시
		정읍지원	정읍시, 부안군, 고창군
		남원지원	남원시, 순창군, 장수군
	제주	제주지방법원	제주시, 서귀포시

주: 부동산경매의 유찰저감률만을 기준으로 작성하였으며, 광주지방법원은 1회차 저감율은 30%, 2회차 이후는 20%이나 30%로 분류하였음

출처: auction119 (2018년 3월 기준)

이처럼 법원에 의한 경매는 최초로 경매에 회부되어 최초 경매기일에 이루어진 ‘신규입찰경매(제1회차 경매)’와 유찰로 인해 새 경매기일에 이루어진 ‘재입찰경매(제n회차 경매)’로 이루어진다고 할 수 있다.¹⁴⁾ 신규입찰경매의 최저가격은 감정평가가격이며, 재입찰경매의 최저가격은 유찰회수에 따라 다르다. 그러나 현재 법원에 의해 공개되는 통계는 유찰회수에 관계없이 해당 기간에 이루어진 모든 경매를 대상으로 작성되고 있다.

경매시장의 동향을 파악할 수 있는 경매통계로는 ‘낙찰률(매각률)’과 ‘낙찰가율(매각가율)’을 들 수 있는데, 낙찰률(매각률)은 해당 기간에 진행된 모든 경매건 중 낙찰(매각)이 이루어진 낙찰건(매각건수)의 비중을 나타내며, 낙찰가율(매각가율)은 해당 기간에 낙찰된 모든 낙찰건의 낙찰가 합계액을 해당 기간에 경매가 진행된 모든 경매건의 감정가 합계액으로 나눈 것이다. 경매시장에 대한 많은 분석들은 이러한 낙찰률과 낙찰가율을 대상으로 이루어지고 있는데, 이러한 지표는 경매시장에 대해 왜곡된 정보를 제공할 수 있다.

우리 법원의 경매통계는 몇 가지 문제점이 있다. 첫째, 가장 심각한 점은 통계 자체가 충분히

14) 법적 용어로는 ‘최초 경매’와 ‘새 경매’외에도 ‘재경매’가 있다. ‘최초 경매’는 경매가 신청되어 최초 경매기일에 이루어진 경매를 의미하고, ‘새 경매’는 유찰로 인해 새 경매기일에 이루어진 경매를 말한다. ‘재경매’는 대금 납부기한까지 낙찰자가 대금을 납부하지 않거나 낙찰된 매각이 기타 여러 가지 사유로 인하여 매각취소가 결정되어 무효가 된 경우, 최저가격의 변함이 없이 종전 조건에 따라 다시 경매절차가 진행되는 것을 말한다.

제공되지 않고 있다는 점이다. 각 법원별 유찰저감률을 나타내는 위의 <표 2>는 민간경매정보업체에서 제공하는 것이며, 법원에서는 각 법원마다 다른 유찰저감률을 취합하여 제공하지 않고 있다. 게다가, 법원에서 제공하는 경매통계는 20년 이상 개선이 전혀 이루어지지 않았다는 점이다.

정부의 통계를 작성하는 통계청에서는 통계이용자의 요구에 부응하는 고품질의 통계작성을 위하여 2002년에 품질관리 조직을 신설하였으며, 매년 10여종씩의 통계청 주요통계에 대해 품질평가를 실시해 오고 있다. 오늘날 통계의 품질은 단순히 통계의 정확성과 신속성만 강조하는 것이 아니라 “통계가 얼마나 이용자에게 이용하기 적합하게 작성되고 제공되고 있는가”를 나타내는 개념으로 자리 잡고 있다. 이러한 통계품질의 개념에는 통계의 정확성, 관련성, 시의성, 접근성, 비교성 등의 요소가 내포되어 있는데, 이 중 통계의 현실반영 정도를 나타내는 정확성이 가장 중요한 요소로 인식되고 있고 통계가 작성되는 모든 과정과 연관되어 있다. 이 외의 요소들도 최근 고객 지향적 정부행정이 강조됨에 따라 나머지 5가지 요소 모두 중요시 되고 있다.¹⁵⁾

우리 헌법이 3권 분립을 규정하고 있는 가장 핵심적인 이유는 ‘재판의 독립성’을 보장하기 위함이라 할 수 있다. 경매통계의 제공이 경매재판의 공정성과 독립성을 침해할 가능성은 지극히 낮으며 이미 이루어진 사실에 대한 정보제공으로서 단순한 사법행정업무라 할 것이다. 그럼에도 불구하고, 고객지향적 정부행정이 강조되고 있는 행정부와는 달리, 사법부의 사법행정은 고객지향적이라 하기 어렵다는 비판을 피하기 어려울 것으로 보인다.¹⁶⁾

법원에 의한 경매의 존재 목적이 복잡한 채권·채무관계로 얽힌 법률관계를 최종적으로 해결하고 당사자들의 불필요한 유·무형적 비용을 절감시키는 한편, 염가매각을 방지함으로써 채무자(또는 물상보증인)와 채권자의 이익을 보호하는 데에 있다는 점을 고려하면, 경매절차의 신속한 종결과 적정가격의 형성에 기여할 수 있는 충분한 정보를 시장참여자들에게 제공하여야 하는 책무를 우리 법원이 충분히 수행하고 있는지에 대해 진지하게 제고해 보아야 할 것으로 보인다.

둘째, 경매통계에는 신규입찰경매건과 유찰로 인해 다시 경매에 회부된 재입찰경매건을 구분하지 않고 제공하고 있어 정보의 왜곡이 발생할 수 있다. 시장경제체제의 우수성을 보장하는 것은 가격의 신호기능이라 할 수 있는데, 경매통계는 이러한 가격의 신호가 왜곡되어 제공될 수 있다는 것이다. 현재 많은 연구 및 분석에서 제공하는 낙찰가율은 시장상황에 대한 정확한 지표라 보기 어렵다. 외부환경의 변화, 위험요인의 포함여부, 경매시장의 공급요인들이 제대로 반영되어 있지 못하다.¹⁷⁾

셋째, 부동산은 자산의 성격을 가지고 있으며, 이론에 따르면 자산의 가격결정은 해당 자산으로부터 얻어지는 미래 현금흐름의 현재가치 합으로 정의된다. 따라서 자산가격은 시점이 중요한 고려요소가 되는데, 우리의 경매통계는 시점의 대한 정보가 제공되지 않는다. 감정가격의 가격시점과 최초 경매기일 간의 시차(3~4개월) 뿐만 아니라 거듭된 유찰로 인해 시차가 확대되지만 이

15) 통계품질진단에 대한 설명은 국가기록원 ‘통계품질진단’ 설명 페이지에서 그대로 인용하였다.

<http://www.archives.go.kr/next/search/listSubjectDescription.do?id=005293>

16) 저자는 경매통계의 작성과정에 대해 보다 상세한 문의를 하기 위해 사법부에 연락을 취하였으나, 충분한 설명을 받는 것은 차치하고 담당부서를 파악하기도 어려웠다.

17) 이에 대한 상세한 설명은 다음의 선행연구 검토에서 상술하였다.

에 관한 정보가 충분히 제공되지 않는다.

넷째, 법원의 경매통계는 보다 상세한 정보제공 노력이 부족하다 할 수 있다. 현재 법원에서는 ‘법원경매정보’ 홈페이지를 통해 경매사건에 대한 다양한 정보를 제공하고 있지만, 개별 사건을 중심으로 구성되어 있을 뿐 경매시장의 상황을 알 수 있는 정보의 제공은 미흡하다. 과거와는 달리, 최근에는 모든 사건이 전산화되어 있기 때문에 현재 전산화되어 있는 정보에 한해서라도 관련 통계를 개발하여 제공할 필요가 있다.

3. 선행연구

경매시장에 관한 선행연구들은 국내 연구들은 크게 3가지 유형으로 구분할 수 있는데, ① 미시자료를 이용한 낙찰가율 또는 낙찰률에 관한 연구(정성용, 2009; 문희명·유선중, 2007; 김종덕·유선중, 2008; 이해경 외, 2009; 정가연·유선중, 2010; 진남영 외, 2010; 최보승 외, 2011; 김희호·이재민, 2015), ② 총계자료를 이용하여 낙찰가율과 거시경제변수와의 관계에 관한 연구(김형호·최민섭, 2015), 그리고 ③ 일반적인 부동산시장의 매매가격(또는 전세가격)과 경매시장의 낙찰가율에 관한 연구(조우남, 2008; 서성수, 2012; 서성수·정동준, 2013; 최우석 외, 2013; 전해정, 2013a; 전해정, 2013b; 이영훈·김재준, 2016)로 구분할 수 있다.

첫째, 미시자료를 이용한 연구들은 대부분 낙찰가격에 대한 연구가 주를 이루고 있는 것으로 나타났다. 특성가격결정모형을 토대로 낙찰가격의 결정요인을 분석한 연구가 대부분이었으며(정성용, 2009; 문희명·유선중, 2007; 정가연·유선중, 2010; 진남영 외, 2010), 그 외에도 경매전문가의 입찰행태에 관한 분석(김종덕·유선중, 2008), 진정한 낙찰률의 추정에 관한 연구(이해경 외, 2009), 시장상황에 대한 예측을 기반으로 한 경매참가자의 태도가 경매기간에 미치는 영향에 관한 연구(김희호·이재민, 2015), 그리고 의사결정나무를 이용한 낙찰률에 관한 연구(최보승 외, 2011)가 있었다.

둘째, 총계자료를 이용한 낙찰가율과 거시경제변수와의 관계에 관한 연구(김형호·최민섭, 2015)는 개별 경매건이 아닌 경매거래가 이루어지는 ‘시장’을 분석대상으로 하지만, 경매시장의 메커니즘을 분석하기 보다는 경매시장의 특성에 관한 분석이라 할 수 있다. 김형호·최민섭(2015)은 주택시장의 매매가격지수와 전세가격지수 외에도 산업생산지수, 경기선행지수, 대미환율, 소비자물가지수, 주택담보대출금리와 같은 거시경제변수들이 경매시장의 성과지표인 낙찰가율에 미치는 영향을 분석하였다.

셋째, 일반적인 부동산시장의 매매가격 또는 전세가격과 경매시장의 낙찰가율에 관한 연구들은 부동산 매매시장과 경매시장 간의 관계(조우남, 2008; 서성수, 2012; 서성수·정동준, 2013; 전해정, 2013a; 전해정, 2013b) 또는 부동산 매매시장 및 전세시장과 경매시장 간의 관계(최우석 외, 2013; 이영훈·김재준, 2016)를 분석한 연구들이 대부분이었다.

일반적인 부동산 매매 및 전세시장 뿐만 아니라 부동산 경매시장의 지표들은 모두 단위근이 존재하는 것으로 알려져 있으므로, 총계자료를 이용한 연구들은 모두 가성회귀(Spurious regression)

의 가능성을 고려하여 단위근 검정 및 공적분 검정 이후 오차수정모형(Vector Error Correction Model)이나 충격반응분석(Impulse Response Analysis), 그랜저인과분석(Granger Causality Analysis)을 수행하였으며, 일부 연구는 분산분해분석(Variance Decomposition Analysis)을 수행하기도 하였다.

그러나 검토된 선행연구들은 모두 경매시장 자체의 메커니즘에 대한 고려는 부족한 것으로 보인다. 특히, 우리나라의 경매는 매각불허가사유에 해당하거나 무잉여(無剩餘)로 인한 경우가 아니면, 유찰회수에 관계없이 여러 번 반복적으로 매각절차가 진행되는 특징이 있지만 이러한 특징을 고려한 연구는 부족한 것으로 보인다. 미시자료를 이용한 선행연구들은 경매시장 참여자의 의사결정에 관한 연구이기는 하지만, 시장 자체가 아닌 개인에 대한 분석이라 할 것이며, 거시경제변수 또는 일반적인 부동산시장과 경매시장의 성과지표 간의 관계에 관한 연구들은 해당 기간에 이루어진(또는 낙찰된) 경매건들이 몇 회나 유찰된 것인지에 관한 고려가 부족하다 할 수 있다.

이와 같이, 유찰회수에 대한 고려가 부족한 경우, 경매시장 상황에 대한 왜곡된 정보를 제공할 수도 있다. 예를 들어, 부동산 시장상황은 변화가 없다 하더라도 낙찰가율이 하락한다면, 인수주의에 따라 매수자가 부담해야할 위험요인을 포함하고 있는 부동산이 증가했기 때문일 수 있다. 이와는 달리, 경매에 회부되는 부동산 중 위험요인을 포함하고 있는 부동산의 수에는 변화가 없다 하더라도 낙찰가율이 하락한다면, 경매에 회부되는 전체 부동산의 수 자체가 변화했기 때문일 수 있다. 많은 선행연구들이 경매시장 분석에 사용하는 지표들(낙찰가율 또는 낙찰율)은 비율(ratio) 지표이므로, 분자(分子)의 변화와 더불어 분모(分母)의 변화 모두를 살펴보아야 하지만, 이를 명시적으로 고려하고 있는 연구는 찾아보기 어려웠다.

다만, 본 연구와 유사한 문제의식을 제기하는 연구로는 이해경 외(2009)를 들 수 있는데, 이 연구는 낙찰가율의 왜곡가능성을 지적하고 있다. 감정평가가격과 경매기일 간의 시차로 인한 낙찰가율 왜곡가능성과 인수주의로 인하여 위험요인이 존재할 때 자연스럽게 낮아지는 낙찰가율 왜곡가능성, 이 두 가지 왜곡가능성을 제거한 진정한 낙찰가율을 추정하였다. 그러나 여전히 우리의 경매통계는 신규입찰경매건과 재입찰경매건이 혼재되어 있음으로 인해 발생하는 왜곡은 고려하지 못하는 한계가 있다.¹⁸⁾

18) 이외에도, 이 연구는 부동산 특성이 부동산의 시장가격에 미치는 영향($\sum_{j=1}^n \beta_j X_{ij}$)과 부동산 특성이 부동

산의 낙찰가격에 미치는 영향($\sum_{j=1}^n \beta_j X_{ij}$)이 같다는 것을 암묵적으로 가정함으로써, ‘진정한 낙찰가율($\alpha = \theta - k$)’은 낙찰가격의 할인 또는 할증계수(θ)에서 감정평가가격의 시장가격반영비율의 로그값($k = \log K$)을 뺀 수치로 정의하고 있다. 그러나 위험요인이 존재하는 경우의 낙찰가격은 할인 또는 할증계수만큼 전체적으로 하락 또는 상승하기 때문에, 부동산 특성이 시장가격에 미치는 영향 역시 일정한 비율만큼 감소 또는 증가하여 낙찰가격에 미치는 영향에 왜곡이 발생할 수 있으며, 이러한 왜곡은 할인 또는 할증의 폭이 클수록 커질 수 있다. 선행연구는 이러한 암묵적 가정에 따라 두 가지 요인에 대해 동일한 기호(notation)를 사용하고 있다. 그러나 부동산 특성이 시장가격에 미치는 영향과 낙찰가격에 미치는 영향이 같다는 가정이 성립하도록 추정하려면 낙찰가격에 할인이 발생한 경우에 대해 선택 편의를 고려한 2단계 추정법이 적용되어야 할 것으로 보인다.

게다가, 우리나라의 경매제도는 다른 나라의 경매제도와는 다른 차이점이 있다. 예를 들어, 미국은 크게 2가지의 경매제도를 허용하고 있는데, 법원의 강제집행절차(judicial foreclosure)와 우리나라 저당권의 경매실행권과 유사한 신탁증서(Trust Deed)의 'Power of Sale' 조항을 통한 비사법적 경매절차가 있다. 양국 간의 주요 차이를 야기하는 본질적 원인 중의 하나는 우리나라의 대출(또는 채권·채무관계)은 거의 대부분 소구권(遡求權)이 인정되는 반면, 미국의 경우는 비소구 대출이 12개의 주(州)에서 적용되고 있다는 점이다.¹⁹⁾ 따라서 미국의 채권자(은행)는 별도의 특약 없이도 양도담보권자가 된다. 즉 채무불이행이 발생하는 경우, 채권자는 일정한 절차를 거쳐 담보물의 소유권을 취득하게 된다. 담보권의 실행으로 인해 보전 받지 못한 잔여채무에 대해, 우리는 기한의 제한 없이 언제나 청구할 수 있지만, 미국의 경우는 경매매각종료 후 90일 이내에 잔여채무의 지급을 명하는 판결(deficiency judgment)을 법원에 구하여야만 한다는 점이 다르다. 법원이 개입되지 않는 비사법적 경매(Short-Sales 및 Real Estate Owned)는 우리나라는 허용되지 않지만, 미국에서는 허용된다. 경매매수자가 고려하여야 할 위험요인으로서, 우리나라는 매각부동산 위의 모든 저당권 및 매수인의 권리보다 후에 등기된 권리는 모두 소멸하지만, 미국은 경매를 신청한 담보권보다 선순위인 담보권은 소멸하지 않는다. 또한 우리나라는 채무자의 자기경락(自己競落)이 인정되지 않지만, 미국은 인정된다. 그리고 우리나라는 최저가격제도가 존재하지만, 미국은 그러하지 않다. 한편, 우리나라는 법원의 명령에 의해 현황조사서, 감정평가서, 물건명세서 등의 작성이 이루어지며 이러한 서류 작성에 중대한 하자가 있는 때에는 법원의 매각허가결정에 대한 이의신청 및 즉시 항고를 통해 매각절차를 무효 또는 중단시킬 수 있다. 그러나 미국은 그러한 절차가 없다.²⁰⁾

그러나 경매시장에 대한 분석측면에서 양국 제도 간의 가장 주요한 차이점은, 앞서 지적한 바와 같이, 우리나라는 여러 번 재입찰되지만 미국은 그러하지 않다는 점이다. 또한, 많은 연구들이 간과하고 있는 점으로는, 경매시장에서 거래되는 부동산의 공급에 미치는 정책요인들, 예를 들어, LTV, DTI와 같은 신용규제에 대한 고려가 부족하다는 점이다. 이러한 차이점은 양국의 경매시장에 대한 분석결과를 직접 비교하기 어렵게 만든다. 예를 들어, McDonald and Stokes(2013)의 연구는 유질처분율(foreclosure rate)의 증가는 일정한 지체기간 이후 주택가격의 하락을 야기하며, 반대로 주택가격의 하락은 유질처분율의 증가를 야기한다는 결과를 보고하고 있다.²¹⁾ McDonald and Stokes(2013)의 연구에서 분석한 미국의 13개 대도시²²⁾의 평균적인 유질처분율은 0.05% ~ 0.06%로 보고하고 있는데, 이러한 유질처분율은 주택담보대출의 만기가 달라

19) 최상문(2018), 신탁의 비소구 담보대출 도입 타당성에 관한 연구, 신탁연구, 제70호, 143-178.

20) 양국의 경매제도의 비교에 관해서는 다음의 문헌에 기술된 내용 중에서 주요 내용을 요약 및 수정을 통해 기술하였다. 보다 자세한 사항은 해당 문헌을 참고하기 바란다. 이상신(2010), 한국과 미국의 부동산법제에 관한 비교 연구, 한국부동산학회, 358-377.

21) McDonald and Stokes(2013)의 연구에서 유질처분율이란 전체 실행대출 중 은행에게 소유권이 넘어간 부동산(ROE; Real Estate Owned)의 비율을 의미한다. 우리의 경우, 전체 주택담보대출건 중 채무불이행으로 인하여 경매권이 실행된 건의 비중과 유사하다 할 수 있다.

22) 이 연구에 포함된 13개 대도시는 다음과 같다. Cleveland, Dallas, Denver, Las Vegas, Los Angeles, Minneapolis, New York, Phoenix, Portland, San Diego, San Francisco, Seattle, Washington DC.

직접 비교할 수는 없다. 미국은 주택담보대출 중 장기 고정금리대출이 대부분을 차지하는 거의 유일한 국가²³⁾이지만, 우리의 경우는 그러하지 않다.²⁴⁾ 미국의 연구와 직접 비교가 가능한 통계가 없어, 주택거래량 대비 경매건수의 비율로 살펴보면, 7대 대도시(특별·광역시)의 2006~2018년 기간의 주택거래량 대비 경매건수의 평균비율은 3.8%에 달한다. 미국의 평균 유질처분율 0.05%와 유사한 수준이 되기 위해서는 주택담보대출의 만기가 평균적으로 76년(=3.8/0.05)가 되어야 하는데, 76년이라는 만기는 성립하기 어렵다. 이처럼 외국의 경우와 직접 비교를 통해서는 유의미한 시사점을 얻기 힘들다고 할 수 있다.

외국의 연구는 주로 경매시장의 매각가격은 할인 또는 할증되는가에 초점을 두고 있지만(Mayer, 1998; Allen, 2001; Dotzour et al., 1998; Stevenson and Young, 2004), 앞서 언급한 이 유들로 인하여 외국 사례에 대한 소개는 생략하기로 한다.

III. 분석모형 및 자료

본 연구에서는 제2장에서 검토한 바와 같이, 잉여주의 한계 내에서 여러 번 반복하여 경매가 이루어지는 특수성을 고려하는 간단한 이론적 모형을 구축하고 그에 대한 실증분석 결과를 제시하고자 한다. 그러나 우리의 경매통계에는 신규입찰 경매건과 재입찰 경매건이 구분되지 않고 제시되고 있다. 2013년에 법무부가 입법예고한 개정법안의 취지에서도 나타난 바와 같이, 현행 경매제도에서 가장 개선이 필요한 점은 1차 낙찰률, 즉 신규경매건의 낙찰률을 높이는 것이라 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는, 낙찰가율에 초점을 두고 있는 다른 많은 선행연구들과는 달리, 낙찰률에 관한 모형을 구축하고 실증자료를 이용한 추정을 통해 경매시장의 내생적 요인 및 부동산시장의 상황변화가 낙찰률에 미치는 효과를 밝히고자 한다. 내생적 요인들(경매건수 및 낙찰건수)이 총낙찰률에 미치는 영향, 1차 낙찰률 추정을 통해 우리 경매시장의 특수성을 고려한 경매시장의 메커니즘을 밝히고자 한다. 그리고 법원마다 다른 유찰저감률이 낙찰률에 미치는 영향을 추정함으로써 경매시장의 효율성을 평가하고자 한다.

1. 이론적 모형: 낙찰률 결정모형

1) 가정 및 기본모형

우리의 경매제도 하에서, t 기에 경매에 회부된 총경매건수(A_t)는 t 기에 새로이 입찰된 신규경매건(N_t)과 유찰로 인해 재입찰된 재입찰경매건(O_t)으로 구성된다.

23) 이재연(2011), 주택금융제도의 국제간 비교 및 정책 제언, 금융 VIP 시리즈 2011-11, 한국금융연구원, 2p.

24) 송인호·방두완(2012)의 연구에 따르면, 2012년 6월 기준 주택담보대출 중 일시상환방식의 비중은 35%이며 이중 만기가 3년 이상인 경우는 44%에 불과한 것으로 나타난다. 서영수(2018)에 따르면 2018년 3월에는 주택담보대출 중 3년 이상의 만기 비중이 64.7%로 상승하였다.

$$A_t = N_t + O_t \quad (1)$$

전기에 유찰된 부동산은 모두 다음기에 재입찰된다고 가정한다.²⁵⁾ 그리고 경매에 붙여진 신규 경매건과 재입찰경매건은 각각 일정한 비율로 낙찰된다고 가정한다.

$$\alpha_1 = \frac{W^N}{N}, \alpha_2 = \frac{W^O}{O} \quad (2)$$

α_1 은 신규입찰시의 낙찰률, α_2 은 재입찰시의 낙찰률이며, $0 \leq \alpha_1, \alpha_2 < 1$ 이다.

재입찰시의 낙찰률 α_2 는 신규입찰시의 낙찰률 α_1 보다 크다($\alpha_2 > \alpha_1$)고 가정한다. 재입찰낙찰률이 신규낙찰률보다 크기 때문에, 신규유찰률(ϕ_1)이 재입찰유찰률(ϕ_2)보다 크게 된다($\phi_1 > \phi_2$). 유찰률은 $\phi = 1 - \alpha$ 로 정의된다.

t기의 총낙찰건수(W_t)는 신규경매건 중 낙찰건수($W_t^N = \alpha_1 N_t$)와 재입찰경매건 중 낙찰건수($W_t^O = \alpha_2 O_t$)로 구성된다.

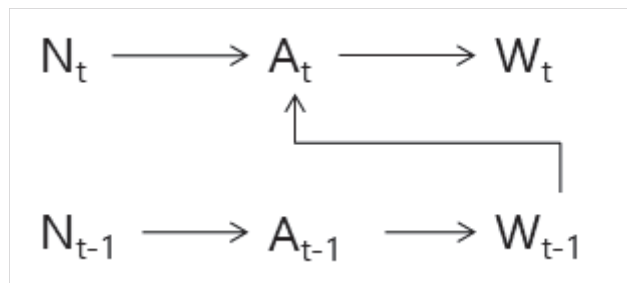
$$W_t = \alpha_1 N_t + \alpha_2 O_t \quad (3)$$

한편, t기의 재입찰경매건수(O_t)는 t-1기에 낙찰되지 않은, 즉 전기에 유찰된 건수이며 다음과 같다.

$$O_t = A_{t-1} - W_{t-1} \quad (4)$$

단, 1기의 재입찰경매건수는 $O_1 = 0$ 이라 가정한다.

식(1)~(4)에 의해, t기의 총경매건수 및 총낙찰건수는 전기인 t-1기의 변수에 의해 영향을 받으며, 다음의 <그림 1>은 이러한 관계를 도식화하여 나타내고 있다.



<그림 1> 각 변수별 영향 구조도

25) 이는 현실적으로 경매신청자의 경매취하, 법원의 직권에 의한 경매중지 등을 모두 '낙찰'된 것으로 가정하는 것과 같다. 그러나 전체 경매건 중 취하 또는 중지의 비중이 그리 높지 않으므로 이러한 가정이 분석결과에 미치는 영향을 미미하다 할 수 있다.

〈그림 1〉에서 주의할 점은 신규경매건수는 모형외부에서 결정되는 외생변수이며, 총경매건수에 영향을 미치지만 그 역(逆)의 관계는 성립하지 않는다는 것이다. 또한 총경매건수는 총낙찰건수에 영향을 미치지만, 그 역(逆)의 관계는 성립하지 않는다. 이번 기의 총경매건수는 총낙찰건을 통해 다음기의 총경매건수에 영향을 미치지만 그 역의 관계 역시 성립하지 않는다.

2) A_t, W_t, O_t 의 도출

각 변수들 간의 관계를 이용하여 1기부터 순차적으로 풀면, 총경매건수, 재입찰건수 및 총낙찰건수는 아래의 식(5)~(7)과 같이, 외생변수인 신규경매건수의 함수로 나타낼 수 있다.

1기

$$O_1 = 0$$

$$A_1 = N_1 + O_1 = N_1$$

$$W_1 = \alpha_1 A_1 = \alpha_1 N_1$$

2기

$$O_2 = A_1 - W_1 = (1 - \alpha_1)N_1 = \phi_1 N_1$$

단 ϕ_1 는 1차 입찰시의 유찰률. $\phi_1 = 1 - \alpha_1$

$$A_2 = N_2 + O_2 = N_2 + \phi_1 N_1$$

$$W_2 = \alpha_1 N_2 + \alpha_2 \phi_1 N_1$$

3기

$$O_3 = A_2 - W_2 = \phi_1 N_2 + \phi_1 \phi_2 N_1$$

단 ϕ_2 는 재입찰시의 유찰률. $\phi_2 = 1 - \alpha_2$

$$A_3 = N_3 + O_3 = N_3 + \phi_1 N_2 + \phi_1 \phi_2 N_1$$

$$W_3 = \alpha_1 N_3 + \alpha_2 \phi_1 N_2 + \alpha_2 \phi_1 \phi_2 N_1$$

4기

$$O_4 = A_3 - W_3 = \phi_1 N_3 + \phi_1 \phi_2 N_2 + \phi_1 \phi_2^2 N_1$$

$$A_4 = N_4 + O_4 = N_4 + \phi_1 N_3 + \phi_1 \phi_2 N_2 + \phi_1 \phi_2^2 N_1$$

$$W_4 = \alpha_1 N_4 + \alpha_2 \phi_1 N_3 + \alpha_2 \phi_1 \phi_2 N_2 + \alpha_2 \phi_1 \phi_2^2 N_1$$

이와 같은 과정을 반복하면 t기의 재입찰경매건수, 총경매건수, 총낙찰건수는 각각 다음과 같이 얻을 수 있다.

$$O_t = \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} \phi_2^{t-1-i} N_i \quad (5)$$

$$A_t = N_t + \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} \phi_2^{t-1-i} N_i \quad (6)$$

$$W_t = \alpha_1 N_t + \alpha_2 \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} \phi_2^{t-1-i} N_i \quad (7)$$

여기서 N_t 는 t 기에 새로이 입찰된 신규경매건수로서 경매시장모형 외부에서 결정되는 외생변수이다. McDonald and Stokes(2013)에 따르면, 연방금리 등의 상승은 경매건수를 증가시키고 나아가 낙찰가격을 하락시킨다고 한다. 또한 김형호·최민섭(2015)에서도 주택담보대출금리의 상승은 낙찰가율의 하락을 야기하며, 경기동향을 전망하는 경기선행지수는 낙찰가율의 상승시킨다고 한다. 이처럼 신규경매건은 금리, 경제성장률 등 거시경제환경의 변화와 더불어 부동산금융에 대한 접근성 및 규제 변화 등 경매시장 외부의 요인에 의해 결정되는 외생변수라 할 수 있다.

현재 우리나라의 법원에서 제공하는 경매통계에서는 총경매건수(A_t)만 알 수 있을 뿐, 총경매건수 중 신규경매건수(N_t)과 재입찰경매건수(O_t)를 구분하여 제공하지 않는다. 그러나 신규경매건수는 경매시장 외부에서 결정되는 반면, 재입찰경매건수는 경매시장 외부의 환경변화 뿐만 아니라 경매참여자의 경쟁도와 같은 경매시장 내부요인에 의해서도 영향을 받는 변수라는 점에서 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과 분석이 요구된다. 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과분석을 위해서는 위의 식(5)~(7)을 내생적 요인들로 변환시킬 필요가 있다.

다음의 식(8)~(10')은 식(5)~(7)을 총경매건수(A_t)의 함수로 나타낸 것이다.

$$O_t = \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} (\phi_2 - \phi_1)^{t-1-i} A_i \quad (8)$$

$$A_t = N_t + \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} (\phi_2 - \phi_1)^{t-1-i} A_i \quad (9)$$

$$W_t = \alpha_1 N_t + \alpha_2 \phi_1 \sum_{i=1}^{t-1} (\phi_2 - \phi_1)^{t-1-i} A_i \quad (10)$$

$$\text{또는 } = \alpha_1 A_t + \phi_1 (\alpha_2 - \alpha_1) \sum_{i=1}^{t-1} (\phi_2 - \phi_1)^{t-1-i} A_i \quad (10')$$

다음의 식(11)~(13)은 식(5)~(7)을 총낙찰건수의 함수로 나타낸 것이다.

$$O_t = \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \sum_{i=1}^{t-1} \left(\frac{\alpha_1 - \alpha_2}{\alpha_1} \right)^{t-1-i} W_i \quad (11)$$

$$A_t = N_t + \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \sum_{i=1}^{t-1} \left(\frac{\alpha_1 - \alpha_2}{\alpha_1} \right)^{t-1-i} W_i \quad (12)$$

$$W_t = \alpha_1 N_t + \alpha_2 \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \sum_{i=1}^{t-1} \left(\frac{\alpha_1 - \alpha_2}{\alpha_1} \right)^{t-1-i} W_i \quad (13)$$

식(11)~(13)에서 주의할 점은, 위의 〈그림 1〉에서 나타낸 바와 같이, t 기의 총낙찰건수(W_t)는 t 기의 재입찰경매건수 또는 총경매건수, 어느 변수에도 영향을 미치지 못한다는 점이다.

3) 내생적 요인이 총낙찰률(w_t)에 미치는 영향

총낙찰률은 총경매건수 중 총낙찰건수의 비율로서 다음의 식(14)와 같이 정의된다.

$$w_t = F(A_t, W_t) = \frac{W_t}{A_t} \quad (14)$$

식(14)로부터 총낙찰률의 변화는 다음과 같다.

$$dw_t = F_A \cdot dA_t + F_W \cdot dW_t \quad (15)$$

$$F_A = \frac{\partial F}{\partial A_t} = \frac{\frac{\partial W_t}{\partial A_t} A_t - W_t \frac{\partial A_t}{\partial A_t}}{(A_t)^2} = \frac{\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} < 0 \quad (16)$$

$$\text{단, 식(10')으로부터 } \frac{dW_t}{dA_t} = \alpha_1$$

$$F_W = \frac{\partial F}{\partial W_t} = \frac{1}{A_t} > 0 \quad (17)$$

총경매건수의 변화가 총낙찰률에 미치는 영향은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\frac{dw_t}{dA_t} = F_A + F_W \frac{dW_t}{dA_t} = \frac{\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} + \frac{\alpha_1}{A_t} = \frac{1}{A_t} \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{A_t} \right] \quad (18)$$

식(18)은 $\frac{dw_t}{dA_t} < 0$ 이다. 즉, 당기에 총경매건수가 증가하면 총낙찰률은 감소한다. 당기 총경매건수 증가가 총낙찰률에 미치는 효과($\frac{dw_t}{dA_t}$)는 낙찰건수가 불변일 때 총낙찰률을 감소시키는 효과($F_A < 0$)와 총경매건수의 증가에 따른 낙찰건수 증가로 인한 효과($F_W \frac{dW_t}{dA_t} > 0$)가 함께 나타

난다. 시간에 따라 일정한 값을 갖는 1차 낙찰률과 2차 낙찰률을 가정한 우리의 모형에서는 전
자($F_A < 0$)가 후자($F_W \frac{dW_t}{dA_t} > 0$)보다 크기 때문에 $\frac{dw_t}{dA_t} < 0$ 로 나타난다.

한편, 이러한 가정 하에는 다음과 같은 관계가 성립한다.

$$\begin{aligned} \frac{dw_t}{dA_t} &= \frac{1}{A_t} \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{A_t} \right] < 0 \\ &\Rightarrow 2\alpha_1 A_t - W_t < 0 \\ &\Rightarrow \alpha_1 < \frac{w_t}{2} \end{aligned} \quad (19)$$

만일 총경매건수의 증가가 총낙찰률을 감소시킨다면, 식(19)의 마지막 부등식으로부터, 1차 낙
찰률은 총낙찰률의 1/2보다 작다는 것을 알 수 있다. 그러나 식(19)의 부등식은 $\alpha_1 < \frac{\alpha_2}{2+c}$ 인
조건 하에서만 성립한다.

$$\begin{aligned} \alpha_1 &= \frac{w_t}{2} \\ 2\alpha_1 &= \frac{W_t}{A_t} \\ 2 \frac{W_t^N}{N_t} &= \frac{W_t^N + W_t^O}{N_t + O_t} \\ 2 W_t^N (N_t + O_t) &= (W_t^N + W_t^O) N_t \\ 2 W_t^N O_t + W_t^N N_t &= W_t^O N_t \\ 2 \frac{W_t^N}{N_t} + \frac{W_t^N}{N_t} \frac{N_t}{O_t} &= \frac{W_t^O}{O_t} \\ 2\alpha_1 + \alpha_1 c &= \alpha_2 \\ \text{단, } c &= \frac{c_1}{c_2} = \frac{N_t/A_t}{O_t/A_t} \end{aligned} \quad (20)$$

즉, 1차 낙찰률이 총낙찰률의 1/2보다 작기 위해서는 $\alpha_1 < \frac{\alpha_2}{2+c}$ 이어야 한다. 여기서 c 는 재
입찰경매건수 대비 신규경매건수의 비율이다.²⁶⁾

26) 우리나라와 유사한 경매제도를 가지고 있는 일본의 경우는 1차 낙찰률(α_1)이 90% 가까이 이르고 있어서 식
(19)의 조건이 성립하지 않는다. 그러나 우리 모형에서는 α_1 과 α_2 모두 일정한 상수로 가정하였기 때문에 식
(19)의 조건이 성립할 수도 있다. 만일, 1차 낙찰률이 상승하면, 의 좌변이 커지므로 조건이 성립되지 않으
며, 또한 1차 낙찰률의 상승은 다른 조건이 불변일 때, 우변에 있는 2차 낙찰률 α_2 이 작아지므로 역시 조건
이 성립되지 않게 된다. 게다가 1차 낙찰률의 상승과 2차 낙찰률의 하락은 c 값의 상승을 야기하여 우변의 값
이 작아지게 되므로 이 또한 부등식 조건이 성립되지 않게 만든다. 결론적으로, 총경매건수의 증가가 총낙찰
률에 미치는 효과는 1차 낙찰률의 크기에 따라 달라진다고 할 수 있다. 우리나라와 같이 1차 낙찰률이 작은
경우, 총경매건수의 증가는 총낙찰률을 감소시키지만 일본과 같이 1차 낙찰률이 큰 경우는 총낙찰률을 증가

총낙찰건수의 변화가 총낙찰률에 미치는 영향은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\frac{dw_t}{dW_t} = F_A \frac{dA_t}{dW_t} + F_W = F_W = \frac{1}{A_t} \quad (21)$$

식(21)의 첫 번째 항에서 $\frac{dA_t}{dW_t} = 0$ 이다. 총낙찰건수가 총경매건수에 영향을 미친다는 것은 논리적으로 성립할 수 없기 때문이다. 식(21)은 총낙찰건수와 총낙찰률은 같은 방향으로 변화한다는 것을 알 수 있다.

한편, 전기의 총경매건수의 증가가 이번 기의 총낙찰률에 미치는 영향은 다음과 같이 나타난다.

$$\begin{aligned} \frac{dw_t}{dA_{t-1}} &= F_A \frac{dA_t}{dA_{t-1}} + F_W \frac{dW_t}{dA_{t-1}} \\ &= \left(\frac{\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right) \phi_1 + \frac{\alpha_2 \phi_1}{A_t} \\ &= \frac{\phi_1}{A_t} \left[\frac{(\alpha_1 + \alpha_2) A_t - W_t}{A_t} \right] > 0 \end{aligned} \quad (22)^{27)}$$

여기서 식(22)는 $\frac{dw_t}{dA_{t-1}} > 0$ 이다. 식(10')에 의해 $(\alpha_1 + \alpha_2) A_t > W_t$ 이기 때문이다.²⁸⁾

전기 총낙찰건수의 증가가 당기 총낙찰률에 미치는 영향은 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \frac{dw_t}{dW_{t-1}} &= F_A \frac{dA_t}{dW_{t-1}} + F_W \frac{dW_t}{dW_{t-1}} \\ &= F_A \frac{dA_t}{dW_{t-1}} + F_W \left[\frac{\partial W_t}{\partial A_t} \frac{\partial A_t}{\partial W_{t-1}} \right] \\ &= \frac{\partial A_t}{\partial W_{t-1}} \left[F_A + F_W \frac{\partial W_t}{\partial A_t} \right] \\ &= \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right] < 0 \end{aligned} \quad (23)$$

식(23)은 $\frac{dw_t}{dA_t}$ 에 $\left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right)$ 을 곱한 것이기 때문에 $\frac{dw_t}{dW_{t-1}} < 0$ 이다. 즉 전기에 총낙찰건수가 증가하면 한편으론 당기의 총경매건수가 감소하여 총낙찰률을 증가시키지만 다른 한편으론 당기의

시킨다.

27) 본문에서 $\frac{dW_t}{dA_{t-1}}$ 의 값은 식(10)으로부터 얻었다. 식(10')으로부터 구하여도 다음과 같이 동일한 결과를 얻을 수 있다.

$$\frac{dW_t}{dA_{t-1}} = \frac{\partial W_t}{\partial A_{t-1}} + \frac{\partial W_t}{\partial A_t} \frac{\partial A_t}{\partial A_{t-1}} = \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1) + \alpha_1 \phi_1 = \alpha_2 \phi_1$$

28) 이에 대해서는 부록에 상세한 설명을 기술하였다.

총낙찰건수가 감소하여 총낙찰률을 감소시킨다. 이 두 가지 효과 중 총낙찰건수의 감소분이 더 커서 총효과는 총낙찰률이 감소하는 것으로 나타난다.

이상의 결과를 정리하면 다음과 같다.

$$\frac{dw_t}{dA_t} = \frac{1}{A_t} \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{A_t} \right] < 0 \quad \text{㉠}$$

$$\frac{dw_t}{dA_{t-1}} = \frac{\phi_1}{A_t} \left[\frac{(\alpha_1 + \alpha_2)A_t - W_t}{A_t} \right] > 0 \quad \text{㉡}$$

$$\frac{dw_t}{dW_t} = \frac{1}{A_t} > 0 \quad \text{㉢}$$

$$\frac{dw_t}{dW_{t-1}} = \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right] < 0 \quad \text{㉣}$$

$$\frac{dw_t}{dA_{t-2}} = \frac{\phi_1 \phi_2}{A_t} \left[\frac{(\alpha_1 + \alpha_2)A_t - W_t}{A_t} \right] > 0 \quad \text{㉤}$$

$$\frac{dw_t}{dW_{t-2}} = \phi_2 \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right] < 0 \quad \text{㉥}$$

4) 1차 낙찰률 및 2차 낙찰률의 식별

1차 낙찰률(α_1)과 2차 낙찰률(α_2)은 다음과 같이 식별(identification)할 수 있다. 먼저, 1차 낙찰률(α_1)은 ㉠과 ㉣을 이용하여 식별할 수 있다.

$$\frac{\frac{dw_t}{dW_{t-1}}}{\frac{dw_t}{dA_t}} = \frac{\left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \frac{1}{A_t} \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{A_t} \right]}{\frac{1}{A_t} \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{A_t} \right]} = \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) = \frac{1 - \alpha_1}{\alpha_1} = a \quad (24)$$

즉, 전기 총낙찰건수와 당기 총경매건수가 각각 당기 총낙찰률에 미치는 효과의 배수(a)를 이용하면 1차 낙찰률은 다음과 같이 계산된다.

$$\alpha_1 = \frac{1}{1 + a} \quad (25)$$

2차 낙찰률은 ㉤과 ㉡ 또는 ㉥과 ㉣을 이용하여 식별할 수 있다.

$$\frac{\frac{dw_t}{dA_{t-2}}}{\frac{dw_t}{dA_{t-1}}} = \frac{\frac{\phi_1 \phi_2}{A_t} \left[\frac{(\alpha_1 + \alpha_2)A_t - W_t}{A_t} \right]}{\frac{\phi_1}{A_t} \left[\frac{(\alpha_1 + \alpha_2)A_t - W_t}{A_t} \right]} = \phi_2 = 1 - \alpha_2 = b$$

또는

$$\frac{\frac{dw_t}{dW_{t-2}}}{\frac{dw_t}{dW_{t-1}}} = \frac{\phi_2 \left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right]}{\left(\frac{\phi_1}{\alpha_1} \right) \left[\frac{2\alpha_1 A_t - W_t}{(A_t)^2} \right]} = \phi_2 = 1 - \alpha_2 = b$$

$$\alpha_2 = 1 - b \quad (26)$$

2. 자료

본 연구의 분석에 사용된 자료는 2000년 1월부터 2018년 12월까지 7대 대도시(서울·부산·대구·인천·광주·울산)의 아파트 경매에 대한 대법원의 경매통계와 국민은행의 가격지수이다. 경매통계에는 총경매건수(A_t)와 총낙찰건수(W_t)가 제공되지만 신규경매건수(N_t)는 제공되지 않는다. 다만, 사법연감 및 법원통계월보에는 유형별 구분 없이 전체 부동산경매에 대한 신규접수건수가 제공되어 있어, 이를 아파트의 신규경매건수의 대리변수로 이용한다.

〈표 3〉 분석에 사용된 자료 및 출처

변수		지역	출처	시작	끝
가격지수	주택매매가격 종합지수	7대도시 (특·광역시)	국민은행 (월간 KB주택가격동향) 2019.01=100	2000m01	2018m12
	아파트 매매가격지수				
	주택전세가격 종합지수				
	아파트 전세가격지수				
경매통계	용도별 매각통계(아파트) ; 경매건수, 낙찰건수, 감평가, 매각가		대법원 (법원경매정보)		
민사집행 통계	신규접수 경매건	7대도시 ^{주1)} (특·광역시)	대법원 홈페이지 (법원통계월보)	2010m01	2018m12
			대법원 홈페이지 (사법연감) ^{주2)}	2002	2009

주1) 민사집행통계는 법원별로 제공되고 있으며, 이를 7대도시 기준으로 저자가 재편집함.

주2) 2002~2009년 기간에 대한 사법연감은 연도별로만 제공되고 있으므로, 2010~2018년 기간에 대한 신규접수 경매건수는 월별·지역별 비중을 이용하여 추정치를 사용함.

〈표 4〉에서는 본 연구의 분석에 사용된 자료의 기술통계량을 나타내고 있다. 표본자료에 포함된 2000년 1월부터 2018년 12월까지의 7대 대도시 아파트경매시장의 낙찰률 평균은 41.5%이고 낙찰가율 평균은 84.5%이다. 평균 총경매건수는 188건이며 총낙찰건수는 75건이다. 아파트에 대한 신규접수건에 대한 대리지표인 전체 부동산 경매의 신규접수건은 평균 520건으로 나타났다.

전체 관측치는 1,596개이지만 2003년까지는 경매가 전혀 이루어지지 않거나 낙찰이 1건도 없는 경우가 존재하여 낙찰률 및 낙찰가율의 관측치 수는 전체 관측치보다 약간 적다.

〈표 4〉 분석에 사용된 자료의 기술통계량

지역	Variable	변수명	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
전체	n_a	총경매건수	1,596	188	193	0	1337
	n_w	총낙찰건수	1,596	75	71	0	478
	p_a	감정가총액	1,596	179	288	0	1920
	p_w	낙찰가총액	1,596	151	238	0	1750
	r_a	낙찰률	1,525	41.5%	15.7%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	1,498	84.5%	17.9%	0.0%	148.9%
	dlhpp	로그아파트가격지수	1,589	0.0039	0.0081	-0.0165	0.0703
	dlhpt	로그전체주택가격지수	1,589	0.0030	0.0061	-0.0161	0.0468
	nn	전체 경매신규접수건수	1,428	520	347	120	1958
광주	n_a	총경매건수	228	154	180	0	1337
	n_w	총낙찰건수	228	64	71	0	478
	p_a	감정가총액	228	54	44	0	292
	p_w	낙찰가총액	228	46	34	0	215
	r_a	낙찰률	221	41.0%	18.0%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	212	85.0%	19.9%	0.0%	124.0%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0032	0.0056	-0.0074	0.0338
	dlhpt	로그전체주택가격지수	227	0.0023	0.0044	-0.0063	0.0253
	nn	전체 경매신규접수건수	204	329	79	179	552
대구	n_a	총경매건수	228	119	89	0	389
	n_w	총낙찰건수	228	56	39	0	140
	p_a	감정가총액	228	83	47	0	228
	p_w	낙찰가총액	228	73	39	0	221
	r_a	낙찰률	214	47.9%	16.1%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	212	86.7%	19.1%	0.0%	119.3%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0039	0.0070	-0.0110	0.0368
	dlhpt	로그전체주택가격지수	227	0.0029	0.0054	-0.0135	0.0243
	nn	전체 경매신규접수건수	204	399	97	204	669
대전	n_a	총경매건수	228	74	56	0	259
	n_w	총낙찰건수	228	31	25	0	146
	p_a	감정가총액	228	49	35	0	176
	p_w	낙찰가총액	228	41	28	0	154
	r_a	낙찰률	217	41.1%	16.6%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	210	82.5%	18.0%	0.0%	106.5%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0037	0.0092	-0.0144	0.0703
	dlhpt	로그전체주택가격지수	227	0.0028	0.0067	-0.0161	0.0466
	nn	전체 경매신규접수건수	204	278	63	156	468

지역	Variable	변수명	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
부산	n_a	총경매건수	228	265	242	0	928
	n_w	총낙찰건수	228	101	79	0	292
	p_a	감정가총액	228	152	97	0	430
	p_w	낙찰가총액	228	130	80	0	351
	r_a	낙찰률	213	41.8%	14.5%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	208	87.7%	9.2%	64.8%	122.4%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0040	0.0069	-0.0067	0.0313
	dlnt	로그전체주택가격지수	227	0.0027	0.0051	-0.0091	0.0225
	nn	전체 경매신규접수건수	204	489	111	310	819
부산	n_a	총경매건수	228	384	227	2	819
	n_w	총낙찰건수	228	146	83	0	329
	p_a	감정가총액	228	703	466	0	1920
	p_w	낙찰가총액	228	594	373	0	1750
	r_a	낙찰률	228	37.8%	12.7%	0.0%	65.6%
	r_p	낙찰가율	228	84.1%	18.7%	0.0%	148.9%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0051	0.0110	-0.0165	0.0629
	dlnt	로그전체주택가격지수	227	0.0041	0.0078	-0.0122	0.0468
	nn	전체 경매신규접수건수	204	1177	301	577	1958
울산	n_a	총경매건수	228	102	94	0	717
	n_w	총낙찰건수	228	36	34	0	266
	p_a	감정가총액	228	42	31	0	300
	p_w	낙찰가총액	228	35	21	0	137
	r_a	낙찰률	210	38.0%	15.5%	0.0%	80.6%
	r_p	낙찰가율	209	83.2%	18.9%	0.0%	107.6%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0039	0.0068	-0.0076	0.0320
	dlnt	로그전체주택가격지수	227	0.0030	0.0052	-0.0090	0.0256
	nn	전체 경매신규접수건수	204	227	60	120	588
인천	n_a	총경매건수	228	220	167	0	724
	n_w	총낙찰건수	228	93	62	0	263
	p_a	감정가총액	228	171	118	0	779
	p_w	낙찰가총액	228	141	93	0	689
	r_a	낙찰률	222	43.0%	14.3%	0.0%	100.0%
	r_p	낙찰가율	219	82.4%	18.5%	0.0%	110.0%
	dlhpp	로그아파트가격지수	227	0.0036	0.0089	-0.0084	0.0530
	dlnt	로그전체주택가격지수	227	0.0030	0.0075	-0.0094	0.0427
	nn	전체 경매신규접수건수	204	744	195	364	1239

IV. 실증분석

분석에 앞서, 시계열 자료의 안정성을 검토하기 위하여 단위근 검정을 실시하였다. 다음의 <표 5>는 단위근 검정결과를 나타내고 있다. 검정결과, 일반부동산 시장의 상황을 나타내는 아

파트가격지수 및 전체 주택가격지수에 단위근이 존재하는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 패널단위근 검정 결과

variable	변수명	공통단위근			개별단위근		
		LLC	Breitung	Hadri	IPS	ADF-Fisher	PP-Fisher
n_a	총경매건수	0.0157	0.0001	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
n_w	총낙찰건수	0.0001	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
p_a	감정가총액	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
p_w	낙찰가총액	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
r_a	낙찰률주 ¹⁾	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
r_p	낙찰가율주 ¹⁾	0.0002	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
pp	아파트가격지수	0.0958	1.0000	0.0000	0.6869	0.3759	0.3759
pt	전체주택가격지수	0.3310	1.0000	0.0000	0.9985	0.5477	0.5477
nn	전체 경매신규접수건수	0.0024	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

주1) 낙찰률 및 낙찰가율은 2003~2018년 기간에 대해 수행하였음.

내생적 요인이 총낙찰률에 미치는 영향을 추정하기 위하여 본 연구에서 실증분석에 사용되는 식은 위의 식(14)에 토대로 총낙찰률에 관한 다음의 식(27)이다.

$$w_t = \beta_0 + \beta_1 A_t + \beta_2 A_{t-1} + \beta_3 W_{t-1} + \beta_4 W_{t-2} + \varepsilon_t \quad (27)$$

식(14)에 따르면, 총낙찰률(w_t)은 경매시장의 내생적 요인인 총경매건수(A_t) 및 총낙찰건수(W_t)의 함수이며, 총경매건수 및 총낙찰건수는 〈그림 1〉에서 제시한 바와 같이, 각각의 전기값에 영향을 받는다. 단, 실증분석에 있어서 식(27)에는 당기의 총낙찰건수(W_t)가 포함되지 않았음에 유의할 필요가 있다. 앞의 이론적 모형의 도출과정에 살펴본 바와 같이, 당기의 총낙찰건수가 당기의 총경매건수에 영향을 미치는 것은 논리적으로 성립하지 않기 때문에, 추정모형에 $\frac{dA_t}{dW_t} = 0$ 임을 반영하기 위해서 당기의 총낙찰건수(W_t)를 제외하고 추정한다.²⁹⁾ 그에 따라, 총경매건수는 A_t 및 A_{t-1} 가 포함되는 반면, 총낙찰건수는 W_{t-1} 및 W_{t-2} 가 포함된다. 그리고 일반적인 부동산시장이 경매시장에 미치는 영향을 고려하기 위하여 아파트가격지수 또는 전체 주택가격지수를 포함한다. 그러나 아파트가격지수와 전체 주택가격지수는 〈표 5〉에서 나타난 바와 같이, 단위근이 존재하기 때문에 이를 그대로 모형에 포함시킬 경우 가성회귀가 발생할 수 있

29) 그럼에도 불구하고, 추정식에 W_t 를 포함하는 경우, W_t 에 대한 추정계수는 식(20) 또는 ㉔에서 나타나는 바와 같이 $\frac{1}{A_t}$ 를 구하게 된다. 자료에 따르면, 전체 기간에 대한 A_t 의 평균값은 2.92이며 따라서 $\frac{1}{A_t}$ 은 0.34가 된다. W_t 를 포함한 추정결과는 0.31~0.34으로 나타나 안정적으로 $\frac{1}{A_t}$ 를 추정하는 것으로 나타난다. 그러나 W_t 를 포함한 추정결과에서 1차 낙찰률을 계산하면 1.00~1.34로 나타나 모순됨을 알 수 있다.

다. 따라서 최종적으로 실증분석에 사용되는 모형은 가성회귀의 가능성을 제거하기 위하여 식(27)을 차분한 다음의 식(28)을 사용한다.

$$dw_t = \beta_0 + \beta_1 dA_t + \beta_2 dA_{t-1} + \beta_3 dW_{t-1} + \beta_4 dW_{t-2} + \beta_5 d\ln P_t + \varepsilon_t \quad (28)$$

dw_t : 총낙찰률 차분값, dA_t : 총경매건수 차분값, dW_t : 총낙찰건수 차분값

$d\ln P_t$: 아파트가격지수 로그차분값 또는 전체 주택가격지수 로그차분값

여기서, 가격지수는 로그차분값을 사용하나, 총낙찰률과 총경매건수 및 총낙찰건수는 로그를 취하지 않은 차분값을 이용한다. 종속변수는 총낙찰건수를 총경매건수로 나눈 값이므로 로그차분값을 이용하는 경우, 식(28)의 좌변과 우변에 모두 $d\ln A_t$ 와 $d\ln W_t$ 가 나타나게 되므로 식(28)의 추정치 불가하기 때문이다.

다음의 <표 6>에서는 식(28)에 대한 추정결과를 나타내고 있다. 추정결과는 모형(10)을 기준으로 기술한다. 총낙찰률에 대한 총경매건수 및 총낙찰건수의 효과는 모두 이론에서 예측한 바와 같은 부호를 나타내었다. 당기의 총경매건수 1건의 증가는 총낙찰률을 0.018%p가량 감소시키며, 전기 총경매건수 1건의 증가는 총낙찰률을 0.055%p가량 증가시키고, 전기 총낙찰건수 1건의 증가는 총낙찰률을 0.114%p가량 감소시킨다. 당기에 일반부동산 시장의 아파트가격이 0.1% 상승하면 총낙찰률은 23.6%p가 상승하는 반면, 전기 아파트가격의 0.1% 상승은 총낙찰률을 17%p만큼 하락시키는 것으로 나타났다. 부동산시장의 호조는 당기의 총낙찰률을 상승시키지만 다음 기에 바로 조정이 일어나는 것으로 해석할 수 있다.

유찰저감률 더미변수는 유찰저감률이 30%인 법원은 '1', 20%인 법원은 '0'을 가진다. 유찰저감률이 30%인 경매시장에는 20%인 경매시장에 비해 보다 많은 잠재적 투자자가 참여할 수 있으므로, 매수자 간의 경쟁이 높아 총낙찰률을 높일 가능성이 있다. 그러나 유찰저감률에 대한 더미변수(dis)나 교차항(dis*dna1, dis*dnw2)에 대한 추정계수는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타났다. 유찰저감률에 대한 이러한 결과는 우리의 경매시장이 과연 효율적인가에 대한 의구심이 제기된다.

한편, 식(25) 및 식(26)에 따라 1차 낙찰률(α_1) 및 2차 낙찰률(α_2)을 계산해보면, 1차 낙찰률을 대략 13.5%이며, 2차 낙찰률을 70% 수준임을 알 수 있다. 법무부의 입법예고안의 발표에 따르면, '1회 기일 낙찰률'은 약 15%로 밝히고 있으므로, 본 연구에서 구한 1차 낙찰률 추정치는 상당히 신뢰도가 높다고 할 것이다. 다만, 법무부의 입법예고안에서는 '2회 기일 낙찰률'은 약 35% 수준인 것으로 밝히고 있는 반면, 본 연구의 2차 낙찰률은 70%~85%로 나타나 상당한 차이가 있는데, 본 연구의 2차 낙찰률은 분모를 최초 입찰을 제외한 모든 재입찰경매건으로 하고 분자는 그 중 재입찰경매건 중의 낙찰건으로 정의하고 있기 때문에 발생하는 차이로 할 수 있다.

〈표 6〉 종낙찰률 추정결과

	모형 (1)	모형 (2)	모형 (3)	모형 (4)	모형 (5)	모형 (6)	모형 (7)	모형 (8)	모형 (9)	모형 (10)
$dna(\beta_1)$	-0.0180*** (-3.782)	-0.0176*** (-3.712)	-0.0180*** (-3.775)	-0.0178*** (-3.759)	-0.0178*** (-3.758)	-0.0181*** (-3.803)	-0.0177*** (-3.720)	-0.0181*** (-3.803)	-0.0177*** (-3.719)	-0.0178*** (-3.730)
총경매건수										
$dna1(\beta_2)$	0.0523*** (8.483)	0.0529*** (8.583)	0.0523*** (8.479)	0.0530*** (8.611)	0.0530*** (8.607)	0.0576*** (6.511)	0.0532*** (6.639)	0.0576*** (6.507)	0.0532*** (6.635)	0.0552*** (6.078)
총경매건수-1										
$dhw1(\beta_3)$	-0.1126*** (-7.642)	-0.1134*** (-7.699)	-0.1127*** (-7.640)	-0.1141*** (-7.761)	-0.1141*** (-7.759)	-0.1145*** (-7.780)	-0.1143*** (-7.774)	-0.1145*** (-7.777)	-0.1143*** (-7.772)	-0.1144*** (-7.775)
총낙찰건수-1										
$dhw2(\beta_4)$	-0.0170 (-1.471)	-0.0167 (-1.448)	-0.0170 (-1.469)	-0.0169 (-1.471)	-0.0169 (-1.471)	-0.0168 (-1.459)	-0.0348** (-1.970)	-0.0168 (-1.459)	-0.0348** (-1.971)	-0.0334* (-1.823)
총낙찰건수-2										
$dlnpp$		104.0942** (2.248)		233.3872*** (3.317)	232.9751*** (3.308)	234.1662*** (3.327)	236.0526*** (3.354)	233.7682*** (3.318)	235.6272*** (3.345)	235.7737*** (3.346)
아파트가격지수										
$dlnpp1$			4.3880 (0.096)	-168.5190** (-2.437)	-168.7297** (-2.439)	-167.9279** (-2.428)	-170.5945** (-2.467)	-168.1319** (-2.430)	-170.8146** (-2.469)	-170.3864** (-2.462)
아파트가격지수-1										
dis					-0.1330 (-0.187)			-0.1279 (-0.179)	-0.1379 (-0.194)	-0.1353 (-0.190)
유찰자감률더미(30%-1)						-0.0067 (-0.721)		-0.0066 (-0.719)		-0.0030 (-0.303)
$dis*dna1$										
교차항							0.0290 (1.334)		0.0291 (1.335)	0.0268 (1.164)
$dis*dhw2$										
교차항										
Constant	0.2063 (0.585)	-0.1727 (-0.442)	0.1900 (0.486)	-0.0187 (-0.047)	0.0595 (0.103)	-0.0240 (-0.061)	-0.0199 (-0.050)	0.0512 (0.089)	0.0612 (0.106)	0.0574 (0.100)
상수항										
관측치수	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482
개체수	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
$a = \beta_3/\beta_1$	6.26	6.44	6.26	6.41	6.41	6.33	6.46	6.33	6.46	6.43
$\alpha_1 = 1/(1+a)$	13.8%	13.4%	13.8%	13.5%	13.5%	13.7%	13.4%	13.7%	13.4%	13.5%
$b = \beta_4/\beta_3$	0.151	0.147	0.151	0.148	0.148	0.147	0.304	0.147	0.304	0.292
$\alpha_2 = 1-b$	84.9%	85.3%	84.9%	85.2%	85.2%	85.3%	69.6%	85.3%	69.6%	70.8%

z-statistics in parentheses *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

V. 결론

본 연구에서는 내생적 요인에 의한 우리나라 부동산 경매시장의 성과를 분석한다. 우리나라는 민간에 의한 경매는 미미한 수준이며, 법원에 의한 경매시장의 주를 이루고 있으나, 민사집행법에서 규율하고 있는 부동산경매제도는 다른 나라와 다른 특수성을 갖는다. 최저가격제도와 잉여주의 하에서 반복 경매 허용, 법원마다 다른 유찰저감률 등을 들 수 있다.

그런데 이러한 우리나라 경매제도의 특수성을 충분히 고려한 연구들은 찾아보기 어려웠다. 우리나라의 부동산 경매시장에 대한 연구는 크게 미시적 접근법과 거시적 접근법에 의한 연구들로 분류할 수 있는데, 전자는 미시자료 및 헤도닉 가격함수를 이용하여 낙찰가격의 결정요인을 식별하거나 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향을 분석하는 연구들이 주를 이루고 있다. 후자의 경우는 거시경제변수가 경매시장에 미치는 영향을 분석하는 연구들과 경매시장과 부동산 매매시장 간의 관계를 분석한 연구들이 대부분이다.

이러한 선행연구들은 우리 경매시장의 메커니즘을 밝히는 데에는 한계가 있다고 판단되며, 그 이유는 아마도 법원의 경매통계가 갖는 여러 한계점으로 인한 것으로 사료된다. 이에 따라 본 연구는 우리 경매제도의 특수성을 살피고, 경매통계가 갖는 한계점을 지적하였다. 그리고 우리 경매시장의 특수성을 고려한 간단한 이론모형을 구축한 뒤 내생적 요인에 의한 경매시장의 성과를 실증분석하고자 하였다.

2000년 1월부터 2018년 12월까지 7대 대도시(서울·부산·대구·인천·광주·울산)의 아파트 경매에 대한 성과지표로서 '시점의 문제'로부터 자유로운 경매건수와 낙찰건수를 이용한 낙찰률을 분석대상으로 하였다. 7대 특·광역시에 대한 패널자료를 이용하며 실증분석한 결과, 1차 경매에서 낙찰되는 비율은 약 13%에 불과하며 2차 이상의 경매에서 낙찰되는 비율은 70%~85%에 달하는 것으로 추정되었다.

한편, 경매가 유찰될 경우 다음 번 경매의 최저입찰가를 정하는 '유찰저감률'은 20% 또는 30%로 법원마다 다른데, 실증분석결과는 유찰저감률의 차이가 낙찰률에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 만일 경매시장이 효율적으로 작동한다면 30% 유찰저감률 시장은 20% 유찰저감률 시장에 비해 보다 많은 시장참가자를 허용하므로 낙찰률이 높을 것으로 예상되지만 실증분석 결과는 그러하지 않아 우리 경매시장의 효율성에 의구심이 제기된다 할 수 있다.

복잡한 채권·채무관계로 얽힌 법률관계를 최종적으로 해결하고 당사자들의 불필요한 유·무형적 비용을 절감시키는 한편, 염가매각을 방지함으로써 채무자(또는 물상보증인)와 채권자의 이익을 보호하고 시장경제체제 유지에 기여하는 경매의 사회적 역할을 고려할 때, 경매시장의 효율성을 제고할 수 있도록, 법원은 보다 충분하고 정확하며 투명한 경매시장 정보를 제공하는 노력을 기울여야 할 것으로 보인다.

다만 본 연구의 한계는 단순한 이론모형에 기반한 것으로, 특히 매기 일정한 1차 낙찰률과 2차 낙찰률의 가정, 그리고 낙찰가율의 결정 메커니즘을 밝히지 못한 한계를 갖는다. 시간의 흐름에 따라 가변적인 낙찰률과 위험요인을 내포한 경매건의 발생빈도, 경매시장의 공급요인과 수요

요인을 구분, 경매시장 참여자의 투자의사결정 메커니즘 등을 고려한 모형의 개발이 필요할 것으로 보이며, 이러한 점은 후속연구를 통해 개선해야 할 것이다.

참고문헌

1. 김종덕·유선중, “경매전문가들의 부동산경매입찰행태에 관한 연구”, 「주택연구」 제16권 제1호, 2008, pp. 57-83.
2. 김학환, “부동산경매의 최저매가가격제도에 관한 고찰”, 「부동산경영」 제13집, 2015, pp. 199-216.
3. 김형호·최민섭, “거시경제변수와 부동산 경매시장의 영향관계에 관한 실증연구 - 강남 3구와 강북 3구를 대상으로”, 「주거환경」 제13권 제1호, 2015, pp.307-322.
4. 김희호·이재민, “경매참가자의 태도와 경매기간의 결정”, 「국제경제연구」 제21권 제2호, 2015, pp.117-144.
5. 문희명·유선중, “개발예정지역내 경매부동산의 낙찰가격특성에 관한 연구”, 「주택연구」 제15권 제4호, 2007, pp.109-132.
6. 법무부 보도자료, 「법무부, 민사집행법 일부개정안 입법예고」, 2013.5.2.
7. 서성수, “주택 매매시장과 경매시장의 상호 관계에 관한 실증연구”, 박사학위논문, 영산대학교, 2012.
8. 서성수·정동준, “아파트 매매시장과 경매시장의 상호관계에 관한 실증 연구”, 「주택연구」 제21권 제1호, 2013, pp.37-57.
9. 송인호·방두완, “주택담보대출시장에서의 질적 변화 필요성과 적격대출”, 부동산시장 동향 분석 2012년 3/4분기, 한국경제연구원, 2012.
10. 이영훈·김재준, “거시경제변동 전후 주택시장과 경매시장 간의 관계성 분석”, 「한국산학기술학회논문지」 제17권 제6호, 2016, pp.566-576.
11. 이재연, “주택금융제도의 국제간 비교 및 정책 제언”, 금융 VIP 시리즈 2011-11, 한국금융연구원, 2011.
12. 이해경, “부동산 경매시장의 매각가율과 경매 가격지수 추정에 관한 연구 - 강남3구의 APT를 중심으로”, 박사학위논문, 한성대학교, 2010.
13. 이해경·방송희·이용만, “경매시장의 진정한 낙찰가율 추정에 관한 연구 - 강남3구의 아파트를 중심으로”, 「주택연구」 제17권 제4호, 2009, pp.233-258.
14. 전해정, “주택 매매시장과 경매시장간의 상관관계에 관한 실증연구 -글로벌 금융위기 전후를 중심으로”, 「부동산연구」 제23집 제2호, pp.117-132.

15. 전해정, “주택매매가격과 경매낙찰가율간의 상관관계에 대한 실증연구”, 「대한건축학회논문집-계획계」 제29권 제7호, 2013, pp.111-118.
16. 정가연·유선종, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구 - 버블세븐지역을 중심으로”, 「주택연구」 제18권 제3호, 2010, pp.29-50.
17. 정성용, “부동산경매 위험요인이 낙찰가격에 미치는 영향에 관한 연구- 대구광역시권 원룸주택을 중심으로-”, 「주택연구」 제17권 제3호, 2009, pp.107-133.
18. 조우남, “부동산 중개매매 시장가격과 부동산 경매시장 낙찰가격 간의 인과성에 대한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교, 2008.
19. 진남영·이용만·민태욱, “부동산경매시장에서 매각가격은 할인되는가”, 「주택연구」 제18권 제3호, 2010, pp.93-117.
20. 최보승·강현철·한상태, “낙찰률 예측 모형에 관한 연구”, 「한국통계학회논문집」 제18권 제1호, 2011, pp.23-34.
21. 최상문, “신탁의 비소구 담보대출 도입 타당성에 관한 연구”, 「신탁연구」 제70호, 2018, pp.143-178.
22. 최우석·박상균·오정일, “매매가, 전세가, 경매가 간 상관성에 관한 경험적 연구 - 2000년대 아파트 시장을 대상으로”, 「국토계획」 제48권 제7호, 2013, pp.213-222.
23. Allen, Marcus T., “Discounts in Real Estate Auction Prices: Evidence from South Florida,” *Journal of Real Estate Research*, Vol. 25 No. 3, 2001, pp.38-43.
24. Dotzour, M., Moorhear, E. and Winkler, D., “The Impact of Auctions on Residential Sales Prices in New Zealand,” *American Real Estate Society*, Vol. 16 No. 1, 1998, pp.57-72.
25. Mayer, Christopher J., “Assessing the performance of real estate auctions,” *Real Estate Economics*, Vol. 26 No. 1, 1998, pp.41-66.
26. McDonald, John F. and Stokes, Houston H., “Dynamics of Housing Price: Foreclosure Rate Interactions,” *ISRN Economics*, Volume 2013, Article ID 250459, 2013, pp.1-16.
27. Stevenson, S. and Young, J., “Valuation accuracy: A comparison of residential guide prices and auction results,” *Property Management*, Vol. 22 No. 1, 2004, pp.45-54.

〈부록〉

- 전기의 총경매건수의 증가가 총낙찰률을 증가시키는 이유($\frac{dw_t}{dA_{t-1}} > 0$)

식(21)의 전기 총경매건수의 증가가 현재 총낙찰률에 미치는 영향($\frac{dw_t}{dA_{t-1}}$)이 양수(+)임은 다음과 같이 설명할 수 있다. 먼저, 직관적으로는 전기에 총경매건수가 증가하면, 비례적으로 전기의 유찰건수가 증가하며, 따라서 당기의 총경매건수가 증가함으로써 당기의 총낙찰건수가 증가한다.

식(10')에 따르면, W_t 는 다음과 같이 쓸 수 있다.

$$\begin{aligned} W_t &= \alpha_1 A_t + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1} + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)(\phi_2 - \phi_1)A_{t-2} + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)(\phi_2 - \phi_1)^2 A_{t-3} + \dots \\ &= \alpha_1 A_t + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1} - \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)^2 A_{t-2} + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)^3 A_{t-3} - \dots \end{aligned}$$

$0 \leq \alpha_1, \alpha_2 < 1$ 이므로, 세 번째 항 $\phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)^2 A_{t-2}$ 부터는 매우 작은 값이 되며 이를 0이라 가정하면, 식(21)의 분자 $(\alpha_1 + \alpha_2)A_t > W_t$ 는 다음과 같이 쓸 수 있다.

$$(\alpha_1 + \alpha_2)A_t > W_t \cong \alpha_1 A_t + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1}$$

식(21)의 부호는 아래의 식을 통해 $(\alpha_1 + \alpha_2)A_t > W_t$ 임을 알 수 있다.

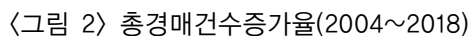
$$\begin{aligned} &(\alpha_1 + \alpha_2)A_t - [\alpha_1 A_t + \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1}] \\ &= \alpha_2 A_t - \phi_1(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1} \\ &= \alpha_2(1+r)A_{t-1} - (1-\alpha_1)(\alpha_2 - \alpha_1)A_{t-1} \\ &= \alpha_2 A_{t-1} + r\alpha_2 A_{t-1} - [\alpha_2 - \alpha_1 - \alpha_1\alpha_2 + \alpha_1^2]A_{t-1} \\ &= [(\alpha_2 + r\alpha_2) - (\alpha_2 - \alpha_1 - \alpha_1\alpha_2 + \alpha_1^2)]A_{t-1} \\ &= [(r + \alpha_1)\alpha_2 - \alpha_1(\alpha_1 - 1)]A_{t-1} \end{aligned}$$

$(\alpha_1 + \alpha_2)A_t > W_t$ 임은 마지막 식의 괄호 안의 부호에 의해 결정되며, r 은 총경매건수의 증가율이다. $(\alpha_1 + \alpha_2)A_t > W_t$ 임은 다음의 부등식이 성립할 때와 같다.

$$r\frac{\alpha_2}{\alpha_1} + \alpha_2 > \alpha_1 - 1$$

본 연구의 모형에 따른 추정치 $\hat{\alpha}_1, \hat{\alpha}_2$ 는 각각 0.125~0.2, 0.325 ~ 0.467이며, 1차 낙찰률 대비 2차 낙찰률의 배율(α_2/α_1)은 2.3 ~ 2.8 로 추정된다. 추정치를 이용하여 $r\frac{\alpha_2}{\alpha_1} + \alpha_2 > \alpha_1 - 1$ 이

자료에 따르면, 2004년 1월 ~ 2018년 12월 기간 중 전월 대비 총경매건수 증가율이 -43.5% 이하로 감소한 관측치는 전체 표본자료의 대략 4~5% 해당한다. 이



■ 낙찰률(유찰률)별 재입찰건수

- 단일 유찰률 ϕ

$$\rightarrow U_i = \sum_{i=1}^{t-1} \phi^{t-i} N_i$$

- 2중 유찰률 ϕ_1, ϕ_2

$$\rightarrow U_i = \phi_1 N_{t-1} + \sum_{i=1}^{t-2} \phi_1 \phi_2^{t-1-i} N_i$$

- 3중 유찰률 ϕ_1, ϕ_2, ϕ_3

$$\rightarrow U_i = \phi_1 N_{t-1} + \phi_1 \phi_2 N_{t-2} + \sum_{i=1}^{t-3} \phi_1 \phi_2 \phi_3^{t-2-i} N_i$$

- 4중 유찰률 $\phi_1, \phi_2, \phi_3, \phi_4$

$$\rightarrow U_i = \phi_1 N_{t-1} + \phi_1 \phi_2 N_{t-2} + \phi_1 \phi_2 \phi_3 N_{t-3} + \sum_{i=1}^{t-4} \phi_1 \phi_2 \phi_3 \phi_4^{t-3-i} N_i$$

- n중 유찰률 $\phi_1, \phi_2, \phi_3, \phi_4, \dots, \phi_n$

$$\rightarrow U_i = \sum_{i=1}^{n-1} \left(\prod_{k=1}^i \phi_k \right) N_{t-i} + \sum_{i=1}^{t-n} \left(\prod_{k=1}^{n-1} \phi_k \right) \phi_n^{t-n-i} N_i$$

단 ϕ_n 는 n차 입찰시 유찰률

일반 세션 2: 주택

좌장: 신우진 전남대학교 교수

주제 1 전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?:
가구특성을 중심으로

백인걸 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

민병철 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

최영상 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

주제 2 부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에
미치는 영향에 관한 연구

이소영 한양대학교 박사후과정

이창무 한양대학교 교수

주제 3 공동주택의 관리방식 및 관리인원에 관한 분석

이규태 건국대학교 박사

신종철 건국대학교 교수

토론 임미화 전주대학교 교수

전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?: 가구특성을 중심으로

백 인 결*, 민 병 철**, 최 영 상***

〈국문요약〉

이 연구는 우리나라 임차시장에서의 주거부담을 가구원수별로 세분화한 선행연구를 확장하여 연령대별 구분을 추가하여 주거부담 분석을 시도하였다. 같은 1인가구라 할지라도 젊은층과 중년층, 그리고 노년층은 소득 및 자산구조 뿐만 아니라 주거에 관한 기준이 서로 다르다. 따라서 이들이 체감하는 주거부담의 양상은 서로 다를 가능성이 존재한다. 또한, 주거부담을 완화하기 위하여 공적인 영역에서 시행하는 전세대출보증의 효과에 대한 정량적 측정을 시도하였다. 그 결과, 노년층의 주거부담이 다른 연령층에 비하여 극심하며, 이들의 주거부담은 전세자금보증과 같은 금융지원으로는 해결하기 어렵다는 것을 발견하였다. 노령가구의 비율이 증가하고 있는 사회구조적 변화를 고려하면, 이러한 발견은 중요한 정책적 시사점을 제시한다.

I. 서론

우리나라 국민들은 주거의 부담을 얼마나 느끼고 있는가? 본 연구에서는 이 물음에 답하기 위하여 한국 임차시장에 초점을 맞추어 가구 특성을 고려한 주거 부담을 측정하고자 하였다. 이 과정에서 연령대별 및 가구 규모별 특성을 고려하여 한국 임차시장의 구조적인 특징과 이로 인해 생겨난 정책적인 전세금 보증의 역할을 분석하였다.

한국의 주택 임대차시장은 계약형태상 해외에서는 찾아보기 힘든 독특한 구조를 갖고 있다. 순수월세만이 존재하는 외국과는 달리 한국에는 전세와 반전세가 존재하여, 임차에 소요되는 비

* 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

** 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

*** 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

용이 보증금과 임대료로 구분된다. 해외의 임차보증금은 월임대료의 1~4배정도 수준이므로 보증금에 대한 부담이 임대료 대비 크게 높다고 볼 수 없지만, 우리나라의 반전세는 최대 임대료의 수십 배에서 수백 배에 이를 정도로 임대료 대비 보증금에 대한 부담이 매우 크다.

전세와 반전세는 우리나라의 특수한 상황에서 나타난 매우 특이한 형태의 사인(私人) 간의 금융거래이다. 보통의 금융거래는 담보의 가치나 차입자의 신용도에 따라 여러 가지 조건들이 결정된다. 그러나 전세제도 하에서는 전세금의 수준이 개인의 신용도와는 독립적으로 시세에 따라 결정되며 임대인과 임차인 간에 이자에 해당되는 월납부금이 존재하지 않는다. 또한, 주택을 사용하는 대가로 지불하는 전세금은 원론적으로는 임대인이 보유하고 있다가 계약기간에 돌려줘야 하는 보증금인데, 임대인들은 이를 안전자산으로 보관하기보다는 투자자금으로 사용하거나 기타 본인의 필요에 따라 사용하는 경우가 많다. 이런 경우, 최초의 보증금은 사라지고 첫 임차인의 보증금 반환의 여부는 다음 임차인의 등장여부에 귀속된다. 즉, 다음 임차인이 구해지지 않으면 임차인은 보증금을 돌려받지 못할 수 있다.

임차인이 보증금을 자신의 자산만으로 지불할 수 없다면 이를 대출을 통해 충당하고자 할 것이나, 은행으로서는 보증금 지불 목적의 대출을 내어줄 때 여러 가지 요소들을 고려하여야 한다. 보증금 지불을 위해 빌리는 돈이므로 임차인 입장에서는 임차 계약 만료 시 보증금을 돌려받으면 즉시 상환할 계획일 것이나, 은행 입장에서는 별도의 보증 없이 사인간의 금융거래를 믿고 돈을 빌려주는 것은 매우 위험한 일이다. 뿐만 아니라, 일반 대출은 상환 여부가 차입자의 신용도나 담보의 가치에 의해 영향을 받았으나, 보증금 지불 목적의 대출은 이 외에도 임대인의 신용도나 다음 임차인이 구해질지 여부에 관한 임차시장의 수급상황까지도 고려하여야 한다. 그러므로 이러한 대출에 대하여는 한도가 제한적일 수밖에 없으며 금리 또한 낮은 수준으로 제공해주기 어려운데, 이는 임차인의 입장에서는 주거 안정과 직결되는 문제이다.

따라서 이러한 문제점을 보완하기 위하여 여러 가지 공적영역의 노력들이 있어왔다. 몇 가지 예로는 전세권 설정이나 전세확정일자 지정을 통한 법적인 보완방안, 전세금반환보증 상품을 공기업들을 통해 제공하는 방안, 보증보험기관을 통해 보험상품을 제공하는 방안이 여럿 존재한다. 이러한 공적 영역의 개입이 전세대출의 안정성을 보장해준 덕에 금융기관을 통한 전세대출이 활발하게 진행되었고, 이는 일반 서민들의 주거 안정에 기여할 수 있었다.

하지만 이러한 보증을 통한 전세대출의 혜택은 모두가 균일하게 누릴 수 있는 것은 아니다. 이를 이해하기 위해서는 전세대출의 의미를 살펴볼 필요가 있다. 원래 저장(stock)인 전세 보증금은 저장인 자산으로 지불하여야 하나, 자산이 부족할 경우 저장인 대출로 이를 충당하되 대출의 사용료는 유량(flow)인 소득으로 지불한다. 보증을 통한 전세대출은 여기서 대출의 한도를 넓혀 주고 대출의 사용료인 이자율을 낮춰주는 역할을 한다. 즉, 유량을 저장으로 교환하는 교환비를 우대해 주는 것이라고 볼 수 있다. 그러므로 자산이 상대적으로 적으며 소득이 많을수록 이러한 혜택을 많이 볼 수 있으며, 자산이 많고 소득이 적다면 전세대출을 통해 얻을 수 있는 이익이 많지 않다. 생애주기에 따른 소득흐름을 감안하였을 때 젊은 층일수록 전자에, 노년층에 다가갈수록 후자에 해당한다. 다시 말해, 전세대출을 통한 주거 안정의 혜택은 노년층에 비해 청년층이

많이 누릴 수 있다.

이 외에도 연령대에 따른 주거 부담의 차이는 다른 측면에서도 찾아볼 수 있다. 일반적으로 볼 때, 비슷한 삶의 질을 영위하기 위하여 1인가구에 비해 2인가구는 더 넓은 면적을 필요로 한다. 마찬가지로 2인가구에 비하여 3인가구가, 3인가구에 비해 4인가구가 일반적으로 더 큰 집에 살고자 한다. 같은 4인가구라 할지라도, 아직 자녀가 어린 가구와 자녀가 장성한 가구가 같은 면적에 산다면 각자가 느끼는 삶의 질은 같을 수 없다. 2인가구의 경우에도 자녀가 없는 신혼부부의 경우 아직 큰 면적을 필요로 하지 않지만, 손자를 둔 고령의 부부는 명절 때 자녀들이 찾아왔을 때 앉을만한 공간이 있었으면 할 것이다. 더 넓은 면적의 집은 그만큼 더 비싸기 마련이다. 이렇듯 가구의 특성에 따라 필요한 면적이 다르다는 점을 생각해 본다면, 주거부담의 측정 또한 이를 고려할 필요가 있을 것이다.

물론 특정 면적을 바란다고 해서 그것이 실제로 필요한 것은 아니다. 하지만 절대적으로 객관적인 기준이 존재하지 않는다면, 동시대를 살고 있는 비슷한 형태의 가구들이 평균적으로 누리고 있는 주거의 수준을 기준으로 삼는 것도 생각해 볼 수 있다. 실제로 젊은 2인가구보다 고령의 2인가구가 평균적으로 더 넓은 면적을 점유하고 있다면, 사회에서 통용되는 평균적인 삶의 질을 영위하기 위해 고령의 2인가구가 더 넓은 면적을 필요로 한다고도 볼 수 있다.

이러한 요소들을 고려하여, 이 연구에서는 가구규모별 주거부담을 측정한 한국주택금융공사(2018A)의 연구를 확장하여 연령대별, 가구규모별 주거부담을 측정하였다. 한국주택금융공사(2018A)에서는 민병철 외(2018)에서 제안한 임차가능지수에 적정넓이의 개념을 도입하였다. 임차가능지수는 임대차시장에서의 주거부담을 측정하는 지수이다. 적정넓이란 가구규모별로 실제 거주하고 있는 평균적인 주택의 넓이를 말한다. 임차가능지수에 적정넓이의 개념을 더함으로써 가구별로 필요한 주택 넓이를 고려할 수 있었다. 이를 통해 1인가구의 경우 취약한 자산구조로 인해 다른 가구원수의 가구보다 임차부담을 더욱 많이 느끼는 것으로 분석하였다. 하지만 1인가구의 경우 독립은 하였으나 소득과 자산이 낮은 청년가구, 소득과 자산이 어느 정도 있는 중년층에 접어든 가구 그리고 1인 노령가구로 구성되어 있기에 각 연령별 임차부담이 상이할 수 있어 세분화된 분석이 필요하다.

이에 더하여, 한국주택금융공사에서 제공하는 전세자금보증이 주거부담을 얼마나 경감시키는지 임차가능지수의 틀 속에서 측정하였다. 전세보증은 일정 소득 요건을 갖춘 가구에게 일정 한도에 대하여 금리 인하 혜택을 제공한다. 이러한 제도를 통하여 각 가구가 갖게 되는 혜택이 어느 정도인지, 어떤 계층이 이러한 제도의 수혜를 많이 받을 수 있는지 파악하였다.

II. 분석방법 및 자료

이 연구는 민병철 외(2018)에서 제안한 주택임차가능지수의 틀을 분석의 출발점으로 삼는다. 주택임차가능지수는 가구의 소득과 자산을 임대시장에서의 월세 부담 및 보증금 부담과 대응시

키고, 여기에 가구의 전체 부채 규모까지 고려하여 지불능력을 평가한다. 각 가구가 시장에서 거래된 주택을 무리하지 않고 임차할 수 있는지를 판별하고, 전체 주택 대비 임차할 수 있는 주택의 비중을 계산하였다. 이를 통해 전세, 반전세, 월세가 혼재된 한국 임대차시장에서의 주거부담을 측정하였다. 임차가능 여부를 판별하기 위해 사용된 제약식은 아래와 같다.

$$\begin{aligned} & \text{보증금} < \text{자기자본} + \text{차입} && (\text{보증금 제약식}) \\ & \text{월세} + \text{주거 관련 부채 이자} < (\text{가처분소득} \times \alpha^1) && (\text{월세 제약식}) \\ & \text{가계 전체 이자 상환액} < (\text{소득} \times \text{DTI 제한}) && (\text{가계 전체 부채 제약식}) \end{aligned}$$

이 연구에서는 가계가 실제 자금조달 시 사용하게 되는 이자율을 보다 엄밀하게 반영하고자 하였다. 원 주택임차가능지수는 가계의 대출 이자율로 은행권의 신규취급액 기준 가계 대출 가중평균 금리를 사용하였다. 이 금리는 가계의 신용대출, 주택담보대출 등 다양한 대출들의 이자율을 가중평균을 낸 것이다. 하지만 대부분의 전세대출은 한국주택금융공사 등의 전세자금보증을 통해 이루어져, 신용대출보다는 낮고 주택담보대출과는 엇비슷한 수준의 이자율이 부과된다(<표 1>). 이 연구에서는 이러한 특징을 반영하기 위해 위의 세 가지 식 중 월세 제약식에 있는 주거 관련 부채에 대하여는 가구가 가상의 전세자금보증 상품을 통해 전세대출을 받는다고 가정하였다. 상품의 요건은 한국주택금융공사에서 가장 많이 팔리고 있는 일반 전세 상품과 동일하게, 부부합산 연소득 1억원 이하의 가구에 대하여 2억원 한도로 보증을 받을 수 있으며, 대상주택은 수도권인 경우 보증금 5억원 이하 비수도권은 3억원 이하이다. 이 상품을 통해 보증을 받은 대출은 한국주택금융공사가 집계한 전세자금대출 평균금리에 해당하는 이자를 지불한다고 가정하였다. 또한, 보증금을 지불하기 위해 받아야 하는 대출의 양이 보증한도를 초과할 경우 해당 금액은 신용대출을 통해 조달해야 한다고 가정하였다. 세 번째 식인 가계 전체 부채 제약식에서는 보증금 관련 대출은 월세 제약식과 동일하게 설정하되, 보증금 이외의 대출들에 대하여는 기존과 동일하게 가계 전체 평균 이자율을 따르도록 하였다.

<표 1> 연구에 사용된 이자율과 주택담보대출 이자율의 변화 추이

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
가계 전체 평균	5.22	4.35	3.87	3.22	3.14	3.46
주택담보대출	4.63	3.86	3.55	3.03	2.91	3.27
신용대출	7.43	6.28	5.45	4.55	4.4	4.34
전세자금대출	5.19	4.27	3.74	3.03	2.87	3.03

*자료 출처: 한국은행, 한국주택금융공사

이 연구에서는 위의 월세 제약식에서 전세보증상품이 없어 신용대출을 받아야만 하는 상황을

1) α : 소득 대비 월세 및 주거관련 부채이자(유량) 지출 비율의 상한. 본 연구에서는 0.3의 값을 사용하였다.

가정하고 이를 보증이 존재하는 경우와 비교하여 전세자금대출 보증이 가구의 주거부담을 얼마나 경감시키는지 정략적으로 측정하였다.

앞서 언급된 세 가지 임차 제약식을 통하여 한 가구가 무리하지 않고 임차 가능한 주택의 비율을 계산한 후, 이를 전 가구에 대하여 계산하면 지불능력별 임차 가능한 주택의 비율에 대한 분포를 구할 수 있다. 직관적으로 봤을 때, 지불능력 하위 30%, 40%, 50%는 각각 거래되는 주택의 30%, 40%, 50%정도는 부담할 수 있는 것이 바람직하다고 생각해 볼 수 있다²⁾. 이렇게 도출한 분포도를 주택임차가능분포라고 하며, 이는 경제학에서의 로렌즈 곡선(Lorenz curve)과 유사하게 해석된다.³⁾ 주택임차가능지수는 주택임차가능분포도의 넓이를 통해 도출되는데, 해석의 편의를 위해 그래프 넓이에 200을 곱하였다. 이렇게 되면 주택임차가능지수가 100을 넘는다면 평균적으로 지불능력에 비해 다양한 주거지를 부담가능하다고 볼 수 있으며, 100을 넘지 못할 경우 그 반대로 해석될 수 있다.

이 연구에서는 연도별로 나이, 가구원수, 지역에 따라 192($= 3 \times 4 \times 16$)개의 가구특성에 따라 주거부담을 측정하였다. 그래프의 가시성 및 분석의 용이성을 위해 지역을 각 시도단위에서 전국, 수도권, 비수도권으로 압축하여 분석하였다. 구체적으로, 각 시도단위에 대하여 도출된 그래프 및 지수를 각 분류의 가구수를 기준으로 가중평균하여 전국, 수도권, 비수도권으로 분류하였다. 각 지역별로 주거부담을 측정한 후 가중평균을 내는 것이 아닌 전국의 모든 주택을 대상으로 한 번에 전국 단위의 주거부담을 측정할 수도 있겠으나, 이는 다소 비현실적인 가정을 전제로 한다. 대상 주택이 전국의 모든 주택이기 때문에, 부산에 거주하는 사람이 서울이나 강원도, 제주도로 이주할 수 있다는 것을 의미한다. 하지만 직장문제나 생활의 기반 등의 문제로 인해 이는 그다지 현실적이지 못하다. 따라서 이 연구에서는 각 가구는 현재 살고 있는 지역 내에서만 이사를 한다고 보고 지역별 주거부담을 측정한 후 이에 대한 가중평균으로 전국적인 주거부담을 측정하였다.

한국주택금융공사(2018A)에서는 민병철 외(2018)를 발전시켜 적정넓이를 정의하고 가구규모별 주거부담을 측정하였다. 사람들의 필요에 따른 객관적인 적정넓이를 정의하기가 어렵기 때문에, 같은 시대 비슷한 처지의 가구들이 평균적으로 점유하고 있는 넓이를 기준으로 적정넓이를 정의하였다. 전체 주택 대비 무리하지 않으면서 임차 가능한 주택의 비율을 측정하였던 원 주택임차가능지수와는 달리 한국주택금융공사(2018A)에서는 각 가구원수 집단별 적정넓이의 주거지 중 무리하지 않으면서 임차 가능한 주택의 비율을 계산하게 된다.

이 연구에서는 한국주택금융공사(2018A)를 확장시켜 가구를 가구원수 뿐 아니라 연령대별로 추가로 세분화하여 분석하였다. 가구원수는 기존과 동일하게 1인, 2인, 3인, 4인 이상으로 분류하였고, 연령대는 만 39세 이하(청년층), 만 40~64세 이하(중년층), 그리고 만 65세 이상(노년층)으로 나누었다. 수도권의 높은 주택가격 때문에 비수도권과 같은 면적에서 살기 어렵다는 점을 고려하여, 수도권과 비수도권의 적정넓이를 따로 계산하였다. 각각에 해당하는 표본을 가계금융

2) 관련하여 보다 자세한 논의는 한국주택금융공사 (2018B)를 참고

3) 이하 임차가능분포도, 임차가능지수라 명명한다.

복지조사의 마이크로데이터에서 추출한 후, 해당 표본이 거주하고 있는 거주지의 면적의 분포를 구하여 40%-60%에 해당하는 범위를 적정넓이로 정의하였다.

주택임차가능분포도 및 지수 산출에 필요한 가계의 자산, 부채, 및 소득 현황과 가구특성을 파악하기 위해서 통계청에서 제공하고 있는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를, 각 지역에 대하여 도출된 분포도와 지수를 전국·수도권·비수도권으로 통합하는데 사용한 가구수는 통계청의 인구총조사 자료를 사용하였다. 임차가능여부를 판별하는 과정에서 사용된 전체 가계대출과 신용대출의 이자율은 한국은행에서, 전세자금대출의 이자율은 한국주택금융공사의 자료를 사용하였다. 마지막으로 지역별·시기별로 임차시장에서 거래되는 매물의 넓이 및 가격정보는 국토교통부의 지역별 임대차 실거래 자료를 사용하였다.

III. 임차가능분포도 및 지수 분석

이 장에서는 앞서 언급된 임차부담을 측정하기 위해 설계된 방법론을 적용하여 임차가능분포도와 이와 상응하는 임차가능지수를 도출하여 분석한다. 우선 서로 다른 연령층 간(Inter-generation)의 비교를 같은 가구원수를 기준으로 분석한 후, 각 연령집단의 가구원수별(Within-generation) 임차부담의 차이점을 살펴본다. 세대 간 분석을 하는 이유는 연령별로 자산의 축적정도와 경상소득의 크기가 달라 임차부담의 차이가 극명히 대비될 것으로 예상되기 때문이다. 연령별로 집단을 나누는 기준은 앞장에서 언급한 바와 같이 청년층은 20~39세, 중년층은 40~64세, 그리고 노년층은 65세 이상으로 구분하였다.

결과분석에 앞서 임차부담을 측정하기 위해 도출된 임차가능분포도와 지수의 해석에 대해 알아보자. 임차가능분포도의 x축은 자산과 소득이 결합된 각 가구의 임차능력분위를 나타내며, y축은 해당 년도 주택임차시장에서 실제 거래(임대)된 주택 대비 각 가구들이 부담할 수 있는 주택의 비율을 나타낸다. 앞서 언급하였듯이, 이 연구에서 사용한 임차가능분포도는 전체 주택이 아닌 각 가구원수별로 적용되는 적정 면적의 총 주택 수 대비 각 가구들이 부담할 수 있는 주택 수의 비율을 나타낸다. 45° 기준선을 포함시켰는데, 임차가능분포도가 이 기준선에 가까울수록 각 가구가 자신의 임차능력분위에 해당하는 만큼의 주택을 부담할 수 있는 것으로 해석된다. 그리고 수집되는 데이터를 기반으로 나타나는 분포도상의 곡선은 이 기준선과의 괴리를 통해 임차부담을 가늠할 수 있다. 예를 들어, 분포도가 기준선과 완벽하게 겹쳐질 경우 소득과 자산 기준으로 상위 50%에 해당하는 가구는 전체 적정 면적의 주택 중 50%를 임차가능하게 된다. 분포도가 반드시 기준선과 일치하는 것이 바람직하다고는 할 수 없지만, 기준선과의 거리에 따라 사회적으로 주거서비스의 혜택이 얼마나 고르게 제공되고 있는지에 대한 지표 중 하나로 볼 수 있다. 또한 임차가능분포도 아래의 면적을 계산하여 지수화한 주택임차가능지수는 100을 넘을 경우 평균적으로 자산·소득 수준에 비해 많은 주거지를 임차한다고 볼 수 있으며, 100에 미달할 경우 그 반대로 해석되도록 설계되었다. 따라서 전국적으로 모두 임차가능지수의 수치가 100에

크게 미달한다는 것은 사회 전반적으로 임차에 어려움을 겪고 있음을 나타낸다.

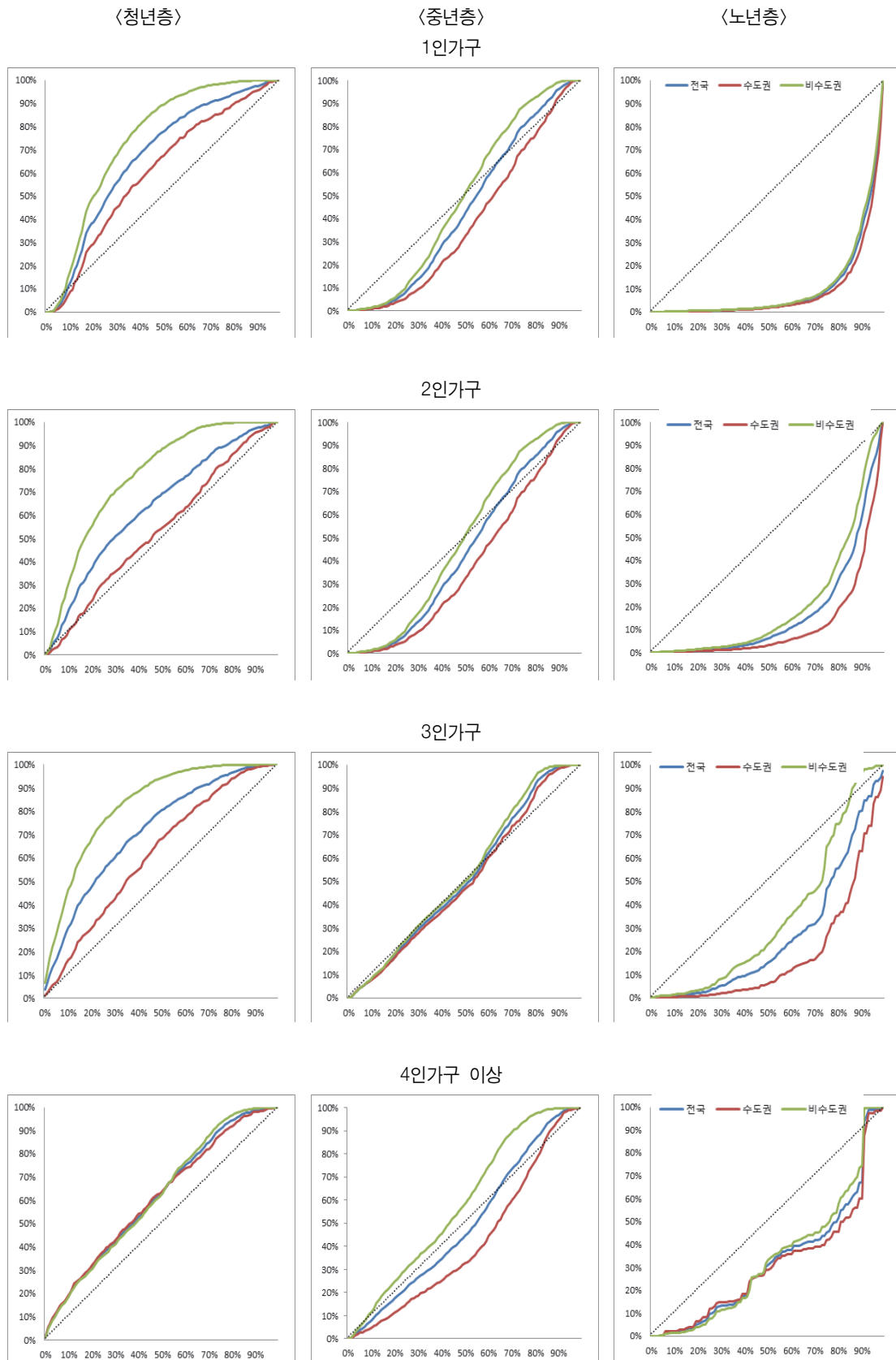
1. 연령 간(Inter-generation) 분석

〈그림 1〉의 세대 간 임차가능분포도 변화의 형태를 보면 연령대가 올라갈수록 각 가구원수별 집단의 임차부담은 뚜렷하게 증가하였다. 전 가구원수 집단에서 청년층의 임차가능분포도는 1인 가구 하위 약 8%를 제외하면 모두 기준선 위에 위치하여 청년층 가구주들은 대부분 본인능력 분 위 이상의 적정 주택을 임차할 수 있는 것으로 나타났다. 중년층의 경우 청년층에 비해 임차가능 분포도 곡선은 기준선에 가깝게 위치하였으며, 노년층으로 가서는 대부분의 곡선들이 기준선 아래에 배치되어 65세 이상 가구주가 느끼는 임차부담이 다른 연령층에 비해 극심함을 보여주었다. 이러한 경향은 임차가능지수에서도 나타났다. 특히 〈그림 2〉의 전국 1인가구의 경우 청년층 133, 중년층 90, 노년층 21로 급감하여 1인가구의 경우 연령별 임차부담의 격차가 상당히 큰 것으로 나타났다.

이러한 결과는 연령별 가구특성이 임차부담 결정에 가구원수보다 더 큰 영향을 주는 요인임을 의미한다. 가구원수별 주거부담의 특징을 분석한 한국주택금융공사(2018A)에서는 3인 이상의 규모의 가구들에 비해 1·2인가구의 주거부담이 크다고 파악하였다. 하지만 〈그림 1〉의 결과는 주거부담이 크다고 파악되었던 1·2인 가구들 중에서도 실제로 주거부담을 느끼고 있는 가구들은 대부분 노년층이며, 아직 노년층에 접어들지 않은 1·2인 가구들의 주거부담은 그리 크지 않다는 것을 보여준다.

청년층의 임차부담이 중년층에 비해 적게 나타난 것은 이들이 선택하는 임차 공간의 유형이 중년층에 비해서 전용면적이나 주거형태 등에서 그리 제한적이지 않기 때문이다. 청년층의 경우 아직까지 큰 면적이 필요하지 않아 아파트뿐만 아니라 원룸이나 오피스텔 등 기타주택도 충분히 1·2인 가구의 임차공간으로써 소비된다. 물론 이는 부족한 청년층의 소득으로 인해 어느 정도 강제된 측면도 존재하지만, 아직 미혼이거나, 결혼을 하였더라도 자녀가 없거나 어린 젊은 가구는 가격이나 주택의 상태, 입지조건 등에 있어서 중년층보다 선택기준이 다양할 수 있다. 그러나 중년층 1·2인 가구부터는 선호하는 주택 유형이 소형 평형대의 아파트로 한정되는 경향이 있는 등 청년층보다는 높은 주거의 기준을 갖게 된다.

노년층의 상대적으로 높은 부담은 연령이 높아지면서 나타나는 두 가지 현상에서 그 이유를 찾을 수 있다. 고연령층에 속할수록 1) 경상소득은 적으며, 2) 이에 비해 상대적으로 넓은 주거지에 사는 경향이 있다. 실제 거주하는 면적을 바탕으로 도출한 적정면적(각 집단 주거면적의 40%~60%)인 〈부도 1〉을 보면 노년층은 청년층에 비해 넓은 면적에 거주하고 있으며, 이러한 현상은 비단 수도권만의 현상이 아니라 비수도권에서 똑같이 나타나는 특성이다. 이러한 넓은 면적에 대한 선호도는 자연스레 높은 주거비를 수반하기에 노년층에 속할수록 임대부담이 청년층에 비해 높게 나타난다. 반면, 이들은 이러한 면적의 주택을 감당할 수 있는 경상소득이 다른 연령층에 비해 상당히 낮다. 일반적으로 65세 이상은 은퇴로 인해 주기적으로 들어오는 소득이 적



〈그림 1〉 연령별, 가구원수별 임차가능분포도

을 수밖에 없어, 매달 고정적인 지출이 발생하는 월세 혹은 보증부 월세로 거주할 경우 순자산이 많더라도 상당한 부담이 될 수밖에 없다. <부도 2>를 보면 노년층의 경상소득은 상당히 적은데 반해 순자산은 1인가구를 제외하면 다른 연령층과 비슷하거나 오히려 더 많은 경우를 보인다. 따라서 경상소득이 임차부담의 과중을 상당부분 결정하는 것으로 보인다.

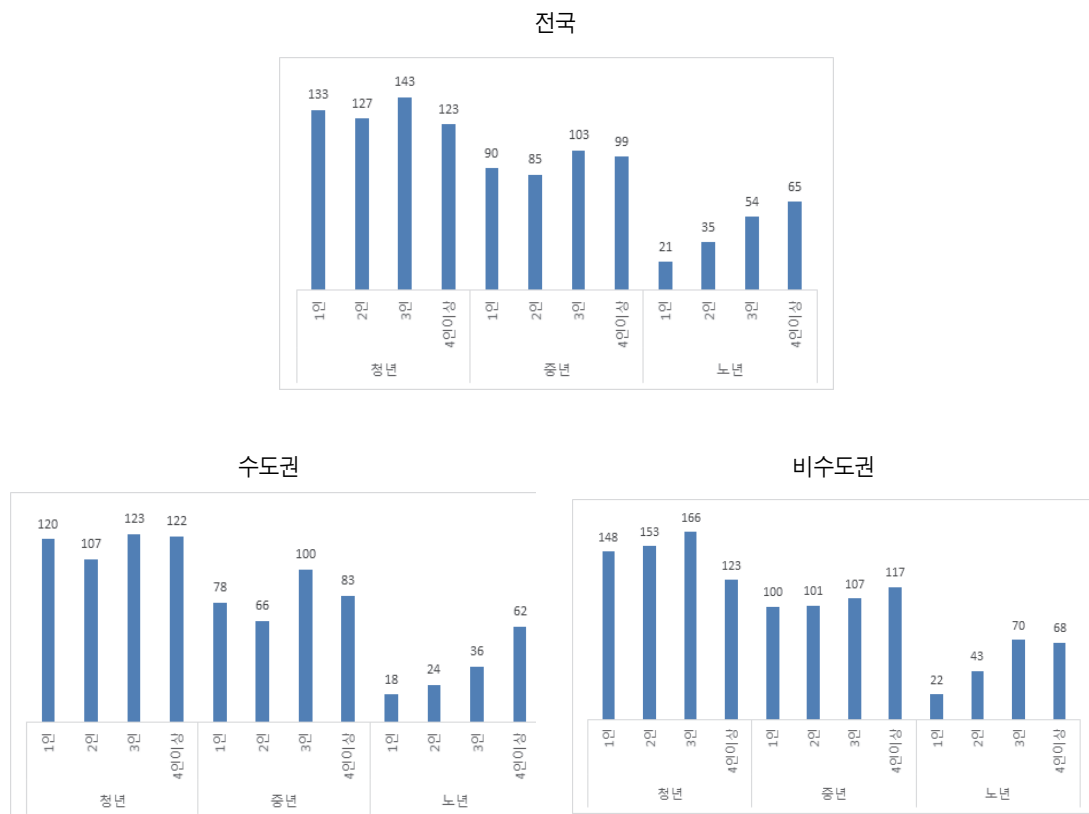
2. 가구원수별(Within-generation) 분석

<그림 1>의 첫 번째 열은 청년층의 임차가능분포도이다. 전반적으로 수도권의 1·2인가구중 하위 10%대 내외의 가구를 제외하고는 기준선 위에 각 임차가능분포도가 위치해 있다. 즉, 39세 이하 청년층의 임차부담은 가구원수 및 지역별로 세분화 하더라도 임차능력을 상회하는 비율의 주택을 임대할 수 있는 양호한 수준이다. 흥미로운 부분은 2인가구와 3인가구의 경우 수도권과 비수도권 간 주거부담의 차이가 뚜렷이 나타난다는 점이다. 수도권에 거주하는 청년층이 비수도권의 청년층보다 자산이나 소득이 높을 뿐 아니라 실 거주면적 또한 작음에도 불구하고 수도권의 높은 전월세 가격 때문에 부담은 더욱 높게 나타났다. 하지만 4인가구의 경우 두 지역의 편차는 그리 크지 않았다.

<그림 1>의 두 번째 열에 나타나는 중년층의 전반적인 임차가능분포도는 가구규모별 뿐만 아니라 지역별 차이도 존재하는 것을 보여준다. 1인가구의 경우 전국 기준으로 약 60%대 능력분위 미만은 분포도가 기준선 아래에 위치하여 적정 넓이의 임대주택을 구하기가 힘든 것으로 나타났다. 비수도권은 기준점과의 교차점이 약 50%인 반면 수도권은 약 86%에 위치하여, 수도권에 거주하는 중년층 1인가구의 많은 수가 임차에 부담을 느끼는 것으로 나타났으며, 2인가구와 4인가구의 경우에는 지역적 차이가 더욱 극명히 나타났다. 수도권에서는 능력분위 상위층을 제외하면 대다수의 계층은 임차에 부담을 느낀다고 볼 수 있다. 비수도권에서는 2인가구 능력분위 하위 약 50%이하를 제외하고는 2·4인가구 대부분에서 임차에 대한 부담이 적다. 이러한 지역차이는 <그림 1>의 지역별 임차가능지수 차이에서 확연히 나타난다. 수도권의 1·2·4인가구에 대한 지수는 100미만인 반면 비수도권은 100이상의 수치를 보였다. 마지막으로 3인가구의 지역 차는 거의 존재하지 않았으며 능력분위 약 56% 이상부터는 여유롭게 임차가 가능하다고 볼 수 있다.

<그림 1>의 마지막 열인 노년층의 임차가능분포도는 모두 가구가 기준선 밑으로 볼록한 형태를 나타내는데, 이는 청년층의 임차가능분포도가 기준선위로 오목한 형태를 보였던 것과는 상반되는 모습이다. 기준선 아래로 떨어진다는 것은 대상 가구의 임차능력분위보다 더 낮은 비율의 실거래 되는 임차매물을 구할 수밖에 없다는 것을 나타내며 각 가구의 자산구조의 취약함이나 원활하지 못한 임대공급시장 현황을 의미한다. 특히 노년층 1인가구는 지역구분 없이 가장 오목한 분포도 형태를 나타내었으며 이러한 임차부담의 특성은 임차가능지수에 반영되어 모든 연령층과 가구원수 집단을 통틀어 가장 낮은 수치인 21(수도권:18, 비수도권: 22)을 보여주었다(<그림 2>). 2·4인가구는 임차가능지수를 기준으로 지역적 편차가 그리 크지 않은 반면 3인가구는 수도권(36)과 비수도권의(70) 편차는 큰 것으로 나타났다.

다만, 노년층의 3·4인가구에 대한 결과는 해석에 다소 유의할 필요가 있다. 이 연구에서 사용한 가계금융복지조사의 마이크로데이터 중 비자가·수도권·노년층·3인/4인가구에 해당하는 표본의 수는 매우 작다. 이는 표본 구성 과정에서 해당 단위까지는 층화의 대상이 아니었기 때문일 가능성이 있으며, 만약에 이러한 표본의 숫자가 층화를 고려한 분배였다고 하더라도 표본의 수가 매우 작기 때문에 대표성이 크다고는 보기 어렵다. 표본의 숫자가 부족하기 때문에 노년층의 3·4인가구의 그래프는 매끄러운 형태로 나타나지 않고, 그 값 자체를 크게 신뢰하기 어렵다. 다만 전반적인 경향을 살펴보았을 때 노년층이 다른 연령대에 비하여 더 많은 주거부담을 느끼고 있다는 결론에는 큰 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다.



〈그림 2〉 지역별 가구원수별, 연령대별 임차가능지수

3. 2015-2017년 임차가능지수의 변화

이 장에서는 2015년과 2017년 사이의 임차부담의 변화를 분석해본다. 수도권·비수도권 구분만 하였던 이전 장과는 달리 지역 구분을 시도단위로 세분화하여 지역의 차별화 양상을 더욱 조밀히 들여다보겠다. 이렇게 지역별로 세분화하는 이유는 이 기간 동안 수도권과 지방간의 주택물량의 수급차이로 인해 주택가격 비동조화가 진행되었으며, 주요 임차의 형태의 관점에서도 지역별로 임차형태의 구조적 전환이 차별적으로 이뤄져 임차부담이 시기별로 다르게 진행되었을

〈표 2〉 임차부담 변화 상위 지역

전국 평균: -3.56%

임차부담증가 상위 5개 집단

지역	연령	가구원수	임차가능지수 변화율
광주	중년	3인	-21.78%
전북	중년	3인	-20.20%
대구	중년	3인	-19.61%
대구	청년	4인이상	-19.43%
제주	청년	4인이상	-18.84%

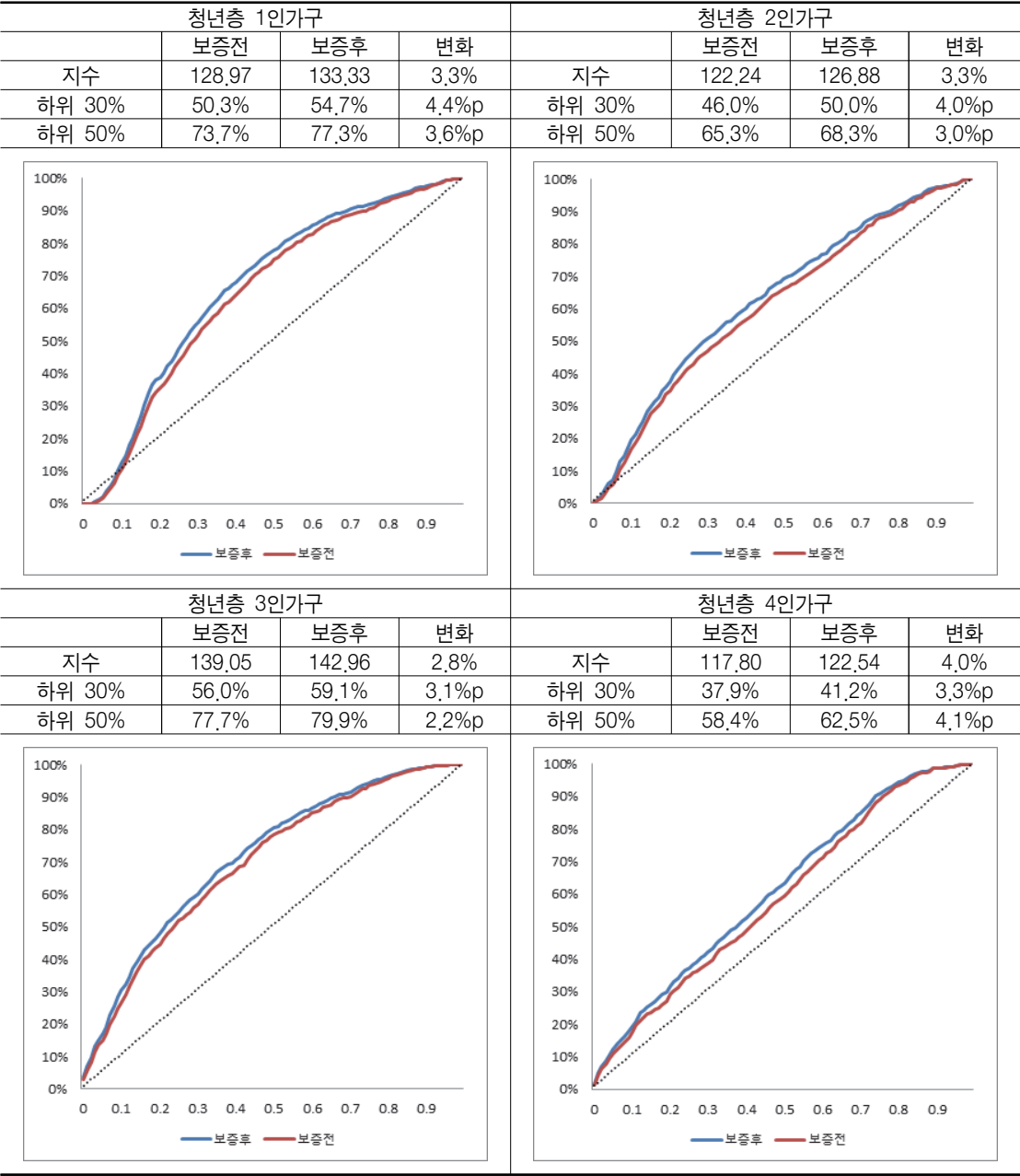
것으로 의심되기 때문이다.⁴⁾

〈표 2〉는 모든 기준으로 관심집단을 세분화하였을 때 상승과 하락의 변화폭이 가장 큰 상위 5개 집단을 나타낸다. 임차부담이 가장 많이 증가한 집단은 광주에 거주하는 중년층 3인가구이다. 이러한 특성을 가지는 가구는 2년 동안 임차가능지수가 21.78% 하락하여 전월세 형태의 주거에 대한 부담이 상당히 가중되었다. 그 다음으로 전북 중년 3인가구, 대구 중년 3인가구, 대구 청년 4인이상 가구, 제주 청년 4인가구 순으로 부담이 증가하였다. 임차부담이 상승한 상위 5개 집단뿐만, 이를 상위 20개 집단으로 확장하면 모든 세부집단 기준에 대한 몇 가지 공통점을 발견할 수 있다. 일단 지역적으로 상위 20개 집단 중 17개 집단이 비수도권에 거주하는 집단이었다. 수도권이 아닌 비수도권 지역에서 임차부담이 2년간 많이 상승하였는데 이것은 우리가 일반적으로 임차에 대한 주거부담은 주로 수도권에서 심각한 문제로 생각되었던 것과 궤를 달리 한다. 또한 앞선 분석에서 정태적 관점에서 노년층의 임차부담이 심각한 반면, 부담이 증가한 상위 20개 집단 중 노년층을 포함한 집단이 없는 것으로 봐서 동태적 관점에서는 청·중년층의 부담이 더욱 증가한 것으로 나타났다.

이와는 반대로 임차부담이 가장 많이 경감된 집단은 주로 노년층으로 파악되었다. 계산 결과로는 수도권의 노년층 3·4인 이상의 가구의 임차부담이 가장 많이 감소한 것으로 나타났지만, 전 장에서 언급한 바와 같이 해당 계층은 표본수의 부족으로 인해 이러한 수치를 그대로 신뢰하기는 어렵기에 여기에서는 이 결과를 나타내지는 않는다.

4) 2017년 주거실태조사에 따르면 2010년에는 전세가구 50.3%, 월세가구 49.7%로 전세가구가 소폭 앞섰으나, 2017년에는 전세가구 39.6%, 월세가구 60.4%로 월세로 거주하는 가구의 비중이 크게 증가하였다.

〈표 3〉 보증금 대출 공급 전후의 청년층 임차부담 변화



Ⅳ. 보증상품 적용에 따른 임차부담의 변화

1. 보증상품 적용 시 청년층의 임차부담 변화

보증상품 적용 시 청년층의 임차부담 변화에 대한 분석의 결과는 〈표 3〉과 같다. 청년층 1인가구의 임차가능지수는 보증 전 128.97에서 보증 후 133.33로 3.3% 증가하여 주거부담이 경감한

것으로 나타났다. 이 때 하위 30%와 50%가 부담할 수 있는 주택의 비율은 각각 4.4%p, 3.6%p 증가하였는데 이는 퍼센트 변화로 나타내었을 때 8.5%, 4.8% 증가에 해당한다. 이러한 수치와 그래프의 전체적 변화를 살펴보면 임차능력 기준 상위나 하위 계층보다 15-80% 사이의 넓은 범위의 중위계층에서 이동의 폭이 더 큰 것을 확인할 수 있다. 서론에서 언급한 바와 같이, 보증으로 인한 이자율 인하의 혜택은 유량인 소득을 저장인 자산으로 교환할 때의 교환비 우대와 같기에, 애초에 소득이 적다면 이러한 혜택을 받기가 어렵다. 상위 계층의 경우 이들이 부담하지 못하는 주택들은 고가의 주택들일 것이고, 이러한 주택들은 보증의 대상이 아니므로 상위 계층 또한 보증의 혜택을 받기 어렵다. 따라서 보증으로 인한 주거부담 감소의 혜택은 중위계층이 보다 많이 누릴 수 있다.

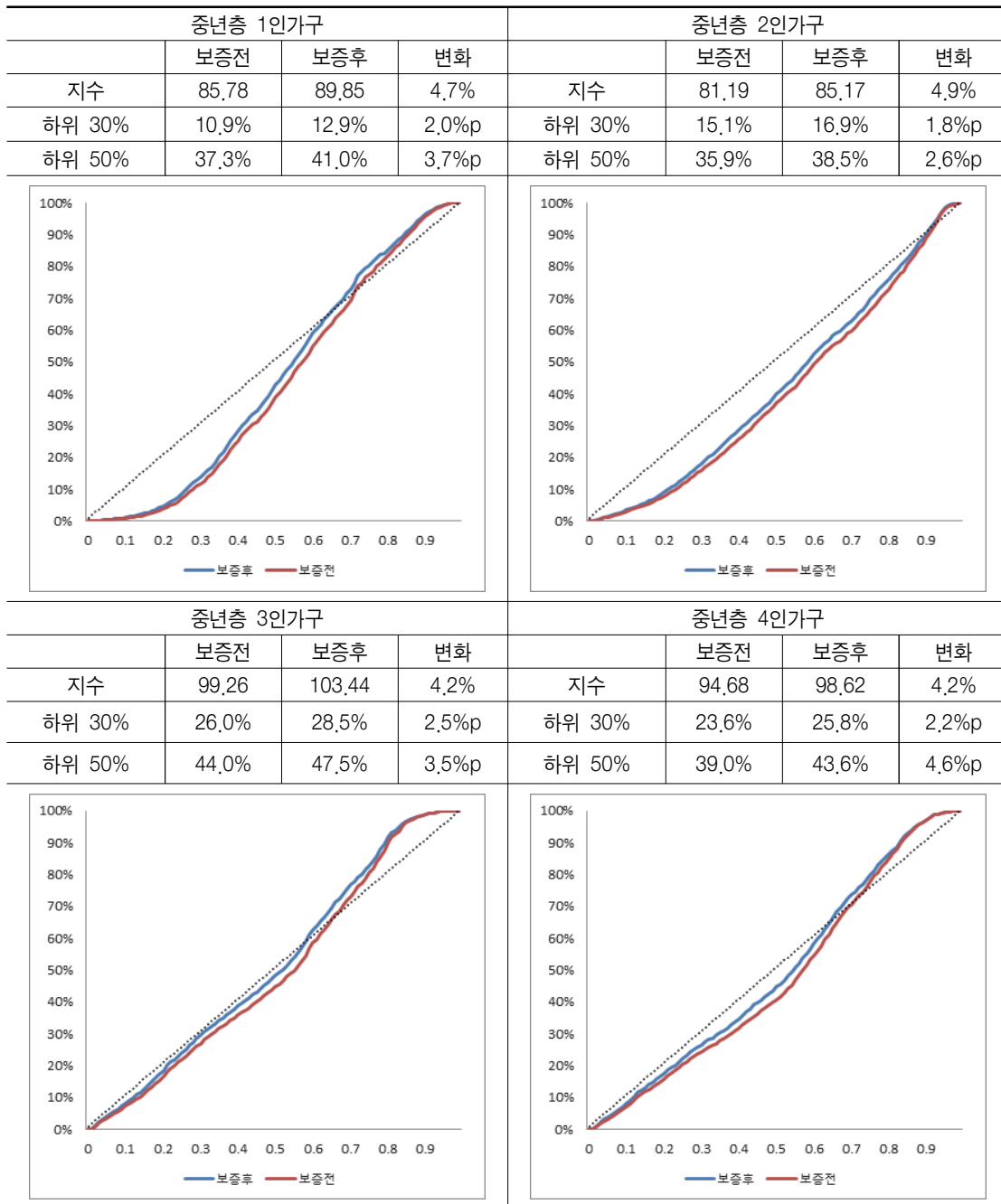
이러한 부담의 경감은 청년층의 2~4인 가구에서도 비슷한 양상을 보이는 것을 확인할 수 있다. 청년층의 경우 가구의 규모에 상관없이 전반적으로 임차가능 곡선이 기준선 위에 분포하고 있으며 보증상품 적용 후에도 중위계층을 중심으로 비슷한 임차부담의 경감정도를 보여주고 있다. 또한 혜택을 받는 청년층의 범위뿐만 아니라 임차가능지수의 변동 폭도 가구규모와 상관없이 비슷하게 증가하는 것으로 나타났다. 다만 2~4인 가구의 경우 1인 가구에 비해 기준선 아래에 위치하는 능력분위가 없으나 1인가구의 경우 일정 하위계층의 부담이 기준 이상임으로 나타나는 것으로 볼 때, 보증의 혜택을 받지 못하는 1인가구 하위 계층의 부담경감을 위한 공공영역의 노력이 필요함을 알 수 있다.

2. 보증상품 적용 시 중년층의 임차부담 변화

보증상품 적용 시 중년층의 임차부담 변화에 대한 분석의 결과는 <표 4>와 같다. 중년층 1인가구의 임차가능지수는 보증 전 85.78에서 보증 후 89.85로 4.7% 증가하였다. 이 때 하위 30%, 50%가 부담할 수 있는 주택의 비율은 각각 2.0%p, 3.7%p 증가하였는데, 이는 퍼센트 변화로 나타내었을 때 18.0%, 10.0% 증가에 해당한다. 또한, 전세대출보증이 있다고 설정하였을 때는 기준선과의 교차점이 72%에 형성되었으나, 그렇지 않다고 하였을 경우는 분포도의 곡선이 왼쪽으로 이동하면서 기준선 아래에 위치하기 시작하는 지점이 72%에서 62%로 바뀌는 것을 볼 수 있다. 청년층 1인가구에 비하여 중년층 1인가구가 더 많은 혜택을 보고 있다는 것을 알 수 있는데, 중년층의 소득이 청년층보다 더 많아 보증의 혜택을 더 많이 누릴 수 있기 때문이다.

중년층 2~4인가구에서도 비슷한 양상을 관찰할 수 있다. 이들의 하위 30%가 보증상품의 적용으로 인해 추가적으로 부담할 수 있게 된 주택의 비율은 각각 1.8%p, 2.5%p, 2.2%p인데, 이는 퍼센트 변화로 나타내었을 때 각각 12.0%, 9.7%, 9.3%에 이른다. 전체 평균을 나타내는 지수는 각각 4.9%, 4.2%, 4.2% 증가했다는 것을 감안하면 보증의 혜택이 중하위 계층에게 집중되고 있다는 것을 확인할 수 있다.

〈표 4〉 보증금 대출 공급 전후의 중년층 임차부담 변화



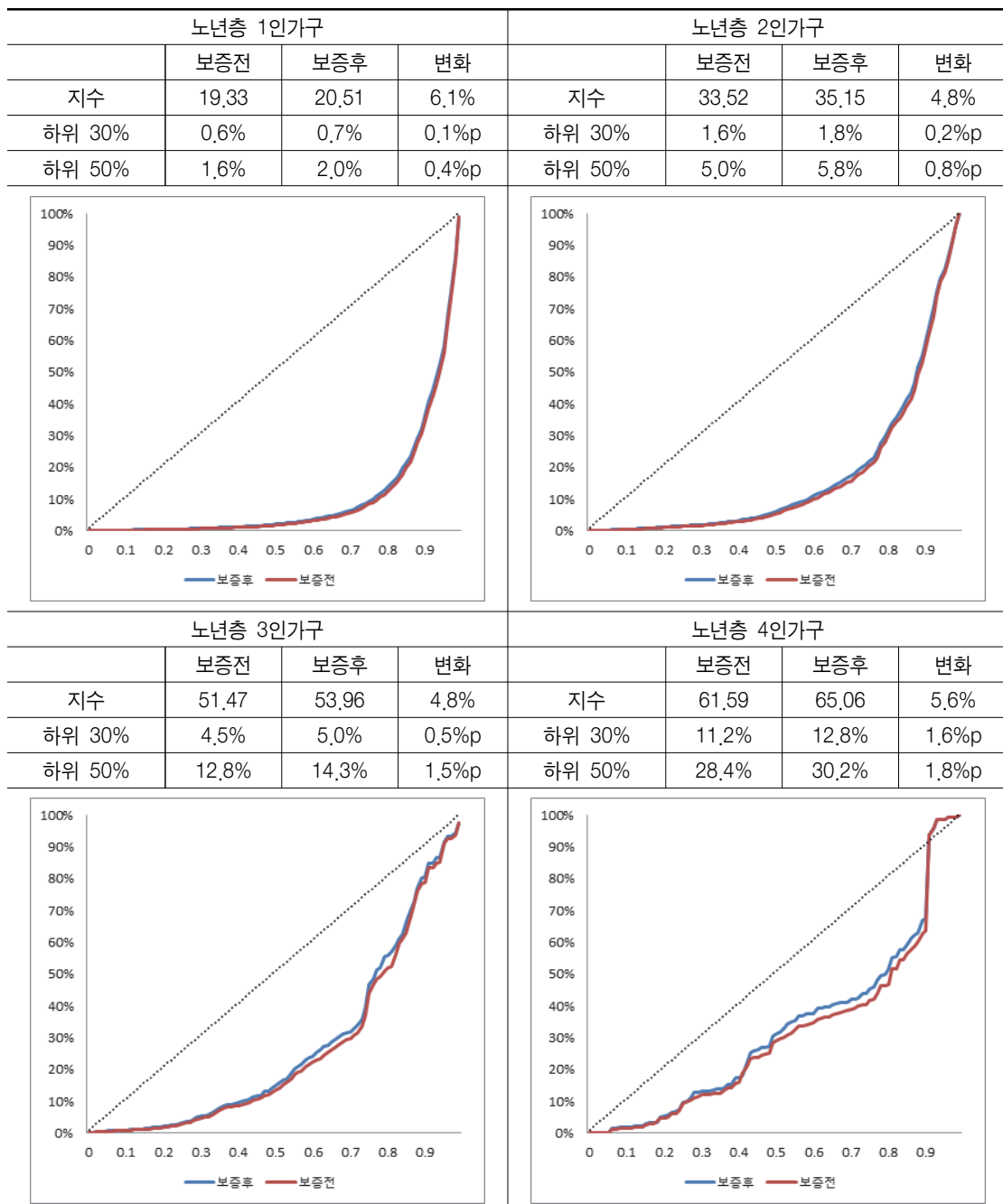
3. 보증상품 적용 시 노년층의 임차부담 변화

보증상품 적용 시 청년층의 임차부담 변화에 대한 분석의 결과는 〈표 5〉와 같다. 노년층의 1~4인 가구의 하위 30%가 부담할 수 있는 주택의 비중은 보증의 혜택을 받더라도 각각 0.7%, 1.8%, 5.0%, 12.8%에 불과하다. 보증으로 인한 부담 가능한 주택의 비율의 변화 또한 각각 0.1%p~1.6%p에 그치는 것으로 나타났다. 앞서 언급한 바와 같이, 소득이 많을수록 전세보증의

혜택을 누릴 수 있는데, 노년층은 경상소득 자체가 매우 적기 때문에 보증의 혜택을 거의 누리지 못한다.

3·4인 가구의 경우에는 지수상의 변화가 1·2인가구에 비해서는 크게 나타나고 있으나, 앞서 언급한 바와 같이 해당 가구들에 대한 표본수가 너무 적어 이 값들을 그대로 신뢰하기는 어렵다. 다만, 전반적으로 노인 가구들의 부담이 극심하다는 점과 이들의 주거부담은 보증상품 공급으로 는 완화되기 어렵다는 결론을 내리기에는 크게 무리가 없는 것으로 판단된다.

〈표 5〉 보증금 대출 공급 전후의 노년층 임차부담 변화



V. 결론

본 연구에서는 연령·가구원수·지역별로 세분화된 임차에 대한 주거부담을 측정하고자 하였다. 이 과정에서 각 가구들의 자산 및 소득 구조, 필요로 하는 주거지의 넓이 등을 고려하였다. 또한, 주거부담을 완화하기 위하여 공급되는 전세대출보증으로 인한 주거부담 감소의 정도를 정량적으로 측정하고자 하였다.

분석결과, 가구원수가 같더라도 연령별로 가구가 느끼는 주거부담의 정도는 매우 큰 차이를 보였다. 특히, 청년층에 비해 노년층의 가구들이 주거에 대하여 느끼는 부담이 극심한 것으로 나타났다. 주거부담을 완화하기 위하여 공급되는 전세대출보증의 혜택은 주로 청년층과 중년층에 집중되어 있는 반면, 가장 부담을 많이 느끼는 노년층은 이러한 혜택을 크게 누릴 수 없는 자산 및 소득과 관련된 구조적인 문제를 갖고 있는 것으로 보인다.

취약계층을 지원하는 정책을 입안할 때, 가장 지원이 시급한 계층을 선별하는 작업은 시간과 비용이 많이 든다. 그리고 취약계층 중 노년층의 경우에는 상대적으로 국가적 관심범위에서 벗어나 있는 경우가 많다. 따라서 본 연구의 주택을 임차하는 계층에 있어서 연령대별 가구규모별로 세분화된 분석은 더욱 효과적이고 합리적인 임차취약계층에 대한 지원정책의 입안에 나름의 근거를 마련할 수 있다. 또한, 본 연구의 결과를 통해 임차취약계층의 현황뿐만 아니라 현재 시행되고 있는 임차취약계층에 대한 정책들이 보완되어야 할 방향성을 가늠할 수 있다. 현재 시행 중인 임차취약계층을 위한 정책은 월세와 보증금을 포괄하는 임차비용에 대한 보증 및 저리의 대출 그리고 제도적 차원의 도움 등 여러 가지가 있다. 하지만 앞서 언급한 바와 같이, 자산이 부족하고 소득이 매우 적어 이자를 지불할 여력조차 매우 적은 노령임차 취약계층이 기존의 금융보조를 통한 임차취약계층 지원 정책의 실질적인 혜택을 누릴 수 있는 방법은 거의 없다. 본 연구의 임차가능분포도는 노년층 1, 2인 가구 및 전반적인 노년층의 임차에 대한 부담이 매우 심각하게 취약한 것을 나타내고 있는데, 이는 현행정책들의 혜택이 노년층에게는 거의 미치지 못하는 현실을 잘 보여주고 있다.

현 정책의 특징과 본 연구의 결과를 아울러 살펴보면 자산과 소득이 부족한 노년층은 사실상 무상지원에 가까운 정부보조정책이 없는 이상 절대적인 주거복지의 빈곤상태에서 벗어나는 것은 근본적으로 어려운 것을 알 수 있다. 따라서 정부는 노령의 임차취약계층이 최소한의 인간다운 삶을 영위할 수 있도록 해당계층에 특화된 형태의 예산과 정책을 설계할 필요가 있다.

본 연구를 바탕으로 추가적으로 진행할 필요가 있는 연구주제는 다음과 같다. 첫째, 장기적으로 연구의 결과를 누적할 필요가 있다. 본 연구는 자료 및 연구기간의 한계로 인해 최근 년도에 해당하는 임차부담에 대한 결과를 도출할 수밖에 없었다. 따라서 본 연구의 프레임을 기반으로 보다 장기에 걸친 연구결과를 연속적으로 정리한다면, 이를 통해 다양한 가구특성에 따른 장기 에 걸친 임차부담의 변동성을 파악할 수 있을 것으로 보인다.

둘째, 매매시장과 임차시장을 연계한 종합적인 주거부담에 대한 관찰이 필요하다. 주거에 대한 부담은 소비자 선택하는 주거의 계약형태에 따라 다르게 나타나지만 계약형태 간에는 직·간

접적인 관계가 존재하므로 복합적인 관찰이 필요하다. 즉, 주택매매와 주택임차에 관련된 부담은 지역 및 가구의 특성에 따라 다르게 나타나지만 장기적으로 상관성이 높으므로 통합적인 관찰을 통해 주거복지에 있어서 취약한 계층의 현황 및 특징을 보다 정확하게 파악할 필요가 있다.

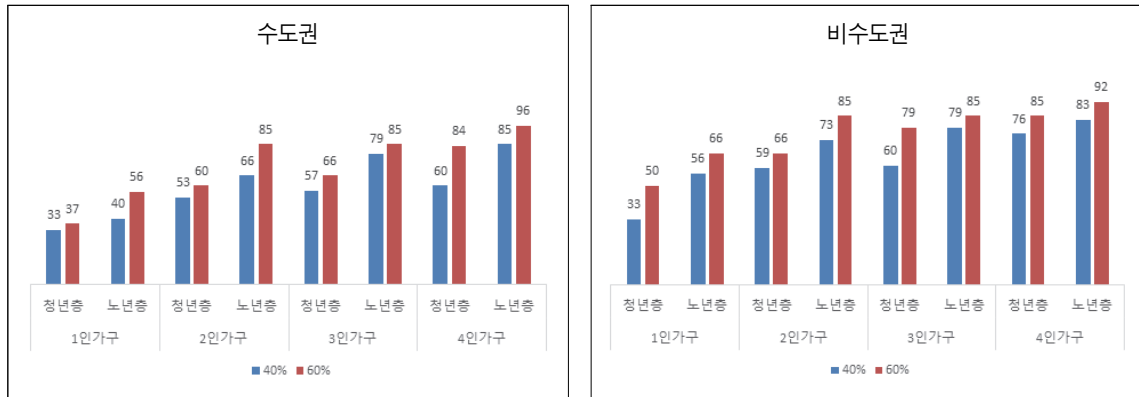
마지막으로 본 연구에서 시도된 것 이외에도 보다 세분화된 주거부담에 대한 분석이 필요하다. 예를 들어 지역별 특성을 좀 더 정확히 파악하기 위해 수집 가능한 범위 내에서 최대한 지역을 세분화할 필요가 있다. 또한, 가구의 규모나 연령별 특성 외에도 가구의 대출규모 및 정확한 가족구성 형태 그리고 주거유형 등등을 고려한 보다 세분화된 주거부담에 대한 분석이 진행될 필요가 있다. 본 연구는 연구기간 및 데이터 수집의 한계로 인해 가구의 일반적 특성을 중심으로 분석을 시도하였지만, 향후 각 공공기관이 보유한 정보를 통합한다면, 위에서 언급한 보다 세분화된 연구가 가능하며, 이를 통해 향후 효율적이고 합리적인 정책의 입안에 기반이 되는 정보를 제공할 수 있을 것으로 보인다.

참고문헌

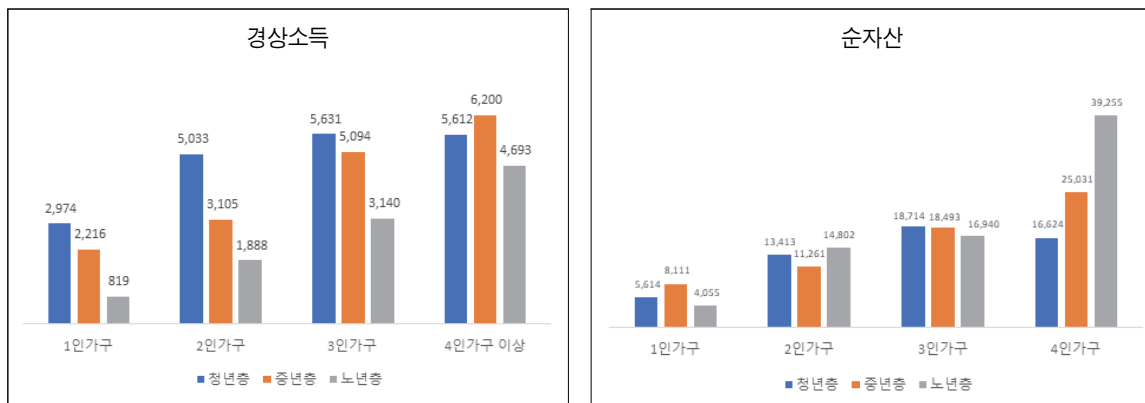
1. 민병철, 백인걸, 최영상, “지역별 임차부담 측정을 위한 지수개발에 관한 연구”, 「주택연구」 제26권 제3호 2018, pp.155-177.
2. 한국주택금융공사, “임차가능지수 및 분포도를 활용한 가구규모별 부담의 측정”, 「주택금융리서치」 통권 제 4호, 2018, pp.24-45.
3. 한국주택금융공사, “주거 기회의 분배에 관한 분석”, 「주택금융연구」 통권 제 4호, 2018, pp.127-144.

<부록>

〈부도 1〉 지역별, 가구원수별, 연령대별 적정 주거면적 범위

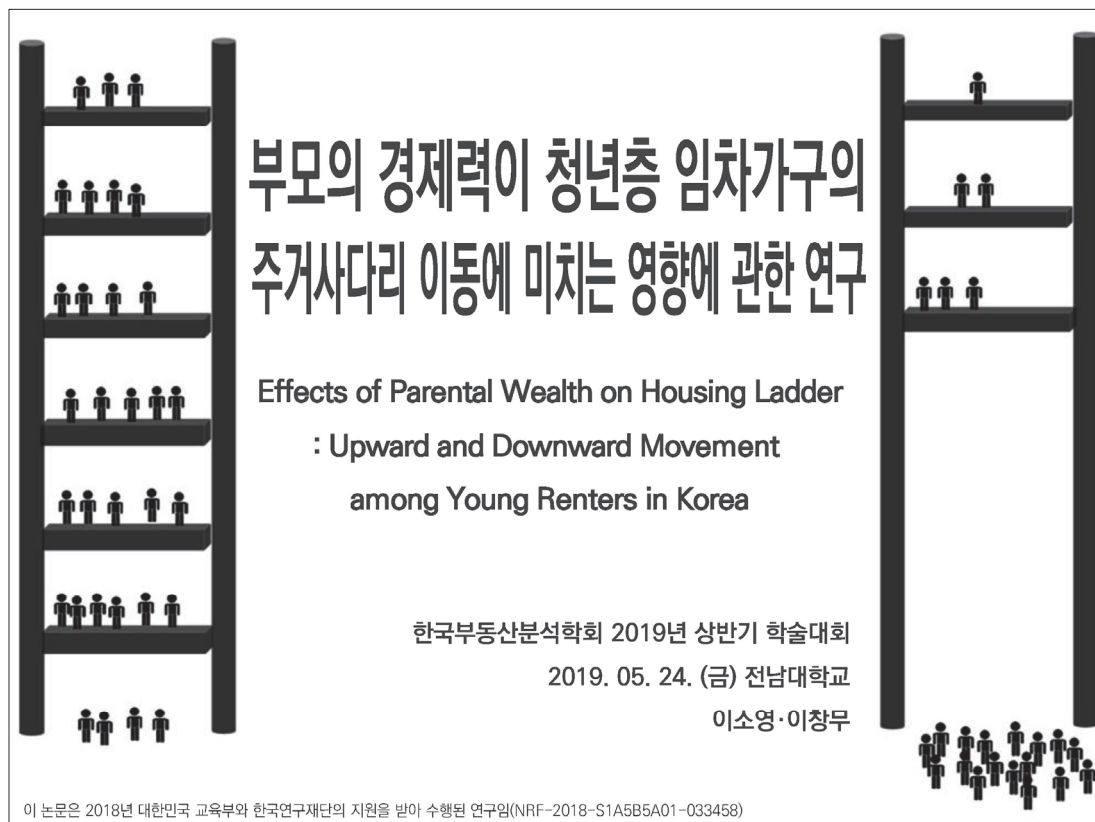


〈부도 2〉 가구원수별, 연령대별 임차가구 자산구조



부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구*

이 소 영** · 이 창 무***



* 이 논문은 2018년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2018-S1A5B5A01-033458).

** 한양대학교 박사후과정

*** 한양대학교 교수

목차

I. 서론

- 연구의 배경
- 연구의 목적

II. 선행연구의 고찰

- 국내연구선행연구
- 선행연구와의 차별점

III. 실증분석모형 및 자료

- 실증분석모형
- 자료 및 변수

IV. 추정결과

- 자녀 순자산 추정결과
- 주거 상향이동 추정결과
- 주거 하향이동 추정결과

V. 결론

I. 서론

I 서론

연구의 배경

- 청년층의 내 집 마련을 위한 부모의 경제적 지원에 대한 관심 증가
 - 청년층 가구 자가율 감소추세 (자료:통계청)
 - (총가구수 대비) 2005년 9.96% → 2010년 8.04% → 2015년 6.97%, 약 2.99%p 감소
 - (총자가가구수 대비) 2005년 17.92% → 2010년 14.84% → 2015년 12.28%, 약 5.64%p 감소
 - 높은 주택가격, 저성장 ⇒ 청년층 내 집 마련 어려움
 - (임금근로자 평균 근속기간) 2004년 52.9개월 → 2015년 68개월 : 약 28.5% 증가
(정규직) 2004년 69.83개월 → 2015년 87.3개월 : 약 25% 증가
 - (20대 청년층의 근속기간) 2004년 20.53개월 → 2015년 18.74개월 : 약 7.8% 감소
(20대 정규직) 2004년 23.8개월 → 2015년 22.5개월 : 약 5.5% 감소
 - 자료 : 통계청의 경제활동인구조사 8월 부가자료
- 부모의 경제력(또는 경제적 지원)이 자녀의 '주택점유형태 결정'에 미치는 영향에 대한 국내연구 부족
 - 부모의 경제력(또는 경제적 지원)이 자녀의 '거주주택자산(주택가격 또는 임차보증금)'에 미치는 영향에 대한 선행연구는 존재함
 - 이와는 별도로 부모의 경제력(또는 경제적 지원)이 자녀의 주택점유형태 결정에 미치는 영향을 살펴보는 것은 '주거사다리 이동' 측면에서 의미가 있음

4 / 23

I 서론

연구의 목적

- 부모의 경제력이 임차거주 자녀의 자가전환(주거상향이동, Upward Movement)에 영향을 주는 실증분석모형 구축
 - 이론상 작동기제 : 부모의 경제력 ↑ → 경제적 지원(자산이전) ↑ → 자녀의 자산 ↑ → 자가전환 확률 ↑ (임차유지 확률 ↓)
 - 현재까지의 국내선행연구는 자녀의 자가·임차(자가전환) 선택에 대한 부모 경제력의 영향을 설명하지 못함
 - 이용 가능한 자료를 통해 부모 경제력의 영향을 확인할 수 있는 모형 구축이 필요함
- 부모의 경제력이 전세거주 자녀의 월세전환(주거하향이동, Downward Movement)에 영향을 주는 실증분석모형 구축
 - 이론상 작동기제 : 부모의 경제력 ↑ → 경제적 지원(자산이전) ↑ → 자녀의 자산 ↑ → 월세전환 확률 ↓ (전세유지 확률 ↑)
 - 부모의 경제적 지원이 있다면 전세가구는 월세로 전환하기 보다 전세를 유지할 가능성이 높을 것으로 예상됨
 - 자녀의 전·월세(전세유지) 선택에 대한 부모 경제력의 영향을 실증분석한 국내 선행연구 부재
 - 보증금 지원여부(신영식·이현석, 2017), 보증금 지원액(조준우·최창규, 2011)은 동시결정에 문제가 있음

5 / 23

II. 선행연구의 고찰

II 선행연구의 고찰

- 세대간(부모→자녀) 자원의 이동
 - 금전적 자원 vs. 비금전적 자원
 - 금전적 자원 : (형태) 현금 또는 현물 / (사후여부) 증여 또는 상속
 - ✓ 자산 이전(transfer of asset)
 - ✓ 금전적 지원은 전적으로 부모의 경제적 자원에 의함
 - 비금전적 자원 : 가치관, 교육수준, 사회·경제적 지위, 직업 등
- 부모의 자원이 자녀의 주택 특성에 영향을 주는 방식
 - 직접적 영향 : Helderman & Mulder(2007), Engelhardt & Mayer(1994)
 - 금전적 자원, 자산 이전(resource transfer)
 - (선행연구 결과) 금전적 도움(이전된 자산) ↑ → 자녀의 거주주택자산 또는 자가거주 확률 ↑
 - 간접적 영향 : Henretta(1984), Boehm & Schlottman(1999), Helderman & Mulder(2007), Öst(2012), Spilerman & Wolff(2012)
 - 주로 청소년기의 경험한 주거특성
 - ✓ 사회화(socialization) : 부모의 주거특성을 모방함으로써 주택에 대한 기호·태도를 형성 → 향후 주택선택에 영향
 - ✓ (선행연구 결과) 부모 자가거주 → 자녀 자가거주 확률 ↑
 - ✓ (선행연구 결과) 부모 거주주택자산의 규모 ↑ → 자녀의 거주주택자산의 규모 ↑
 - 청소년기의 부모의 사회·경제적 지위, 가정형편 등
 - ✓ 자녀의 교육과 소득을 위한 투자여력

II 선행연구의 고찰

국내선행연구

- 간접적 영향 : 부모의 주택특성과 자녀의 주택특성과의 유사성(사회화)
 - (주택점유형태) 마강래·권오규(2013), 김주영·유승동(2016), 김주영·김진(2018)
 - (거주주택자산) 마강래·권오규(2013), 김주영(2016), 강은택·안아림·마강래(2017)
 - 한계 : 유사성은 확인했으나 그 작동기제는 밝히지 못함
- 직접적 영향 : 자산이전이 주택점유형태 결정에 미치는 영향
 - 이길제·최막중(2016)
 - 자녀의 거주주택자산을 부모의 주택특성이 아닌 부모 순자산으로 설명
 - 부모 순자산 ↑ → 거주주택자산 ↑
 - 한계 : 자녀의 주택점유형태를 다루지 않았음
 - 김성용·조주현(2016), 김성용(2017)
 - 주택점유형태(자가=1) 결정에 대한 부모 자산의 영향 : 부모 순자산(-)
 - 한계 : 부모의 순자산이 클수록 자녀가 자가를 선택할 확률이 낮아지는 이유를 설명하지 못함
 - 이소영(2018)
 - 자녀의 주택점유형태 결정에 대한 부모 경제력으로 순자산 분위를 이용
 - 부모 순자산 1분위에 비하여 2분위~5분위일 때 임차거주 자녀가 자가전환할 확률이 높고 이때, 추정계수값은 분위가 높아질수록 큼
 - 한계 : 위의 결과는 서울을 제외했을 때의 결과임, 서울은 부모 순자산 분위의 영향력이 나타나지 않았음

8 / 23

II 선행연구의 고찰

종속변수 (자녀 주택 특성)	설명변수 (부모 특성)	분석모형	자료 및 분석기간
김주영·김진 (2018) 주택점유형태 (자가, 임차)	주택점유형태, 소득, 연령, 주택유형, 가구원수	로짓	KLIPS 3차(2000년) ~17차(2014년)
신진욱·이민아 (2014) 주택점유형태 (자가, 임차)	근로소득, 부동산소득	비연속 사건사 분석	KLIPS 2차(1999년) ~11차(2008년)
김주영·유승동 (2016) 주택점유형태 (자가, 임차)	자가여부, 부동산소득, 가구주교육수준, 소득, 거주지역	로짓분석	KLIPS 3차(2000년) ~10차(2007년)
마강래·권오규 (2013) 주택점유형태 (자가, 전세, 월세)	나이, 교육받은 기간, 전문·관리·사무직여부, 가구총근로소득, 거주부동산이외순자산, 주택유형, 주택점유형태(자가, 전세, 월세)	다항로짓	KLIPS 2차(1999년) ~11차(2008년)
마강래·강은택 (2011) 최초주택구입기간	학력, 부모 경제력(상·중·하, 만 14세 무렵의)	생존분석	KLIPS 1차(1998년) ~10차(2007년)
강은택·안아림·마강래 (2017) 거주부동산자산	거주부동산자산	OLS	KLIPS 1차(1998년) ~11차(2008년)
이길제·최막중 (2016) 거주부동산자산	순자산	OLS	KLIPS 6차(2003년) ~15차(2012년)
김주영 (2016) 주택가격	주택가격, 주택점유형태, 가구원수, 주택유형, 가구소득, 부동산자산, 부모연령	OLS	KLIPS 3차(2000년) ~10차(2007년)
마강래·권오규 (2013) 거주부동산자산	거주부동산자산, 나이, 교육기간, 전문관리사무직여부, 가구총근로소득, 거주부동산이외순자산, 주택유형	OLS	KLIPS 2차(1999년) ~11차(2008년)

9 / 23

II 선행연구의 고찰

선행연구와의 차별점

- 부모자원이 자녀의 주택점유형태에 미치는 직접적인 영향(자산이전)을 규명
 - 현재까지의 선행연구는 자산이전이 '거주주택자산'에 미치는 영향만을 규명
 - 부모가구의 소득으로 자녀의 주택점유형태를 설명 : 신진욱·이민아(2014), 김주영·김진(2018)
 - 선행연구에서 부모가구의 소득은 유의수준이 낮을 뿐 아니라 주택이 고가의 재화라는 점을 고려할 때, 주택구입에 영향을 미치는 부모의 직접적인 요인은 소득보다 자산이 더 적절
- 자산이전 시점 고려
 - 자산이전은 특정시점에 한 번에 이루어지기 보다는 여러 시점에 나누어 이루어질 가능성이 높음
 - 예상시점 : 분가시점, 결혼시점, 주택구입시점 등
 - 이전된 자산을 파악하는데 있어서 이러한 시점을 고려해야함
- 자녀의 자산에 반영되어 있는 기(既) 이전된 자산 고려
 - 자녀의 현재 자산은 과거에 이전된 자산이 포함되어 있음
 - 자녀의 현재 자산은 이전받은 자산과 스스로 축적한 자산으로 구성됨

10 / 23

III. 실증분석모형 및 자료

1. 실증분석모형
2. 자료 및 변수

III-1 실증분석모형

□ 주택점유형태 결정모형 : 기본

$$w_{it}^* = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_{it} + \alpha_2 \left(\frac{p_h^o}{p_h^r} \right)_{it} + \alpha_3 W_{it} + \sum_k \beta_k Z_{kit} + \epsilon_{it} \quad \text{식 (1)}$$

w_{it}^* : t 시점에서 가구 i 의 주택점유형태에 대한 잠재변수 / Y_{it} : t 시점에서 가구 i 의 총소득 / $\left(\frac{p_h^o}{p_h^r} \right)_{it}$: t 시점에서 가구 i 의 상대주거비용
 W_{it} : t 시점에서 가구 i 의 순자산 / Z_{kit} : t 시점에서 가구 i 의 k 번째 가구특성 벡터

□ 주택점유형태 결정모형 : 부모 변수(부모 순자산) 추가

$$w_{it}^* = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_{it} + \alpha_2 \left(\frac{p_h^o}{p_h^r} \right)_{it} + \alpha_3 W_{it} + \alpha_4 PW_{it-1} + \sum_k \beta_k Z_{kit} + \epsilon_{it} \quad \text{식 (2)}$$

PW_{it-1} : $t-1$ 시점에서 가구 i 의 부모 순자산

○ 부모의 경제력 변수

- 선행연구 : 지원여부, 지원금의 크기, 주택구입가격에서 지원금이 차지하는 비율 등
- 동시결정의 문제 : 주택구입을 위한 지원은 주택구입이 이미 계획되어 있을 때 가장 많이 이루어지기 때문에 주택구입행위와 동시에 일어남(Lee et al., 2018)

○ 해결방안

- 시점을 달리 함 : $t-1$ 기의 부모변수를 사용
- 지원의 목적을 주택구입으로 특정하지 않은 (non-earmarked) 변수를 사용

□ 주택점유형태 결정모형 (최종) : (자녀) 조정 순자산 이용

$$w_{it}^* = \alpha_0 + \alpha_1 \ln Y_{it} + \alpha_2 \left(\frac{p_h^o}{p_h^r} \right)_{it} + \alpha_3 W_{it}^k + \alpha_4 PW_{it-1} + \sum_k \beta_k Z_{kit} + \epsilon_{it} \quad \text{식 (3)}$$

W_{it}^k : t 시점에서 가구 i 의 조정 순자산

12 / 23

III-1 실증분석모형

□ (자녀) 순자산의 조정

- 부모의 경제력이 자녀의 주택점유형태 결정에 미치는 영향을 보다 명확하게 포착하기 위해서
자녀의 현재 자산에 반영되어 있는 기(既) 이전된 부모자산의 영향을 분리하여 자녀의 순자산을 조정
- 자녀의 현재(t) 순자산은 자녀 스스로 축적한 부분(W_{it}^k)과 부모로부터 이전받은 부분(W_{it}^p)으로 구성됨
 - (자녀) 순자산의 구성 $W_{it} = W_{it}^k + W_{it}^p$ 식 (4)
- 조정 순자산을 산출하기 위해 순자산을 부모경제력의 영향을 받는 부분과 그렇지 않은 부분으로 분리
 - 조정 순자산을 구하기 위해서 순자산을 부모경제력의 함수로 가정하여 최소자승법(OLS)을 이용하여 추정
 - (자녀) 순자산 결정모형 $W_{it} = \gamma_0 + \gamma_1 \frac{1}{t} \sum_{t=1}^t PW_{it-1} + u_{it}$ 식 (5)

— 부모순자산 누적평균

$$\frac{1}{t} \sum_{t=1}^t PW_{it-1}$$

- ✓ 부모로부터의 자산이전은 한 시점 또는 여러 시점에 걸쳐 일어남
- ✓ 이를 반영하기 위해 부모순자산의 누적평균을 사용

— (자녀) 조정 순자산

$$W_{it}^k = W_{it} - \widehat{W}_{it} \quad \text{식 (6)}$$

- ✓ 조정 순자산(W_{it}^k)은 식 (5)의 잔차

□ 추정방법

- 프로빗 모형
- 이산적 위험률 모형 : 청년층 임차가구가 자가로 전환하기까지의 시간에 미치는 부모 경제력의 영향을 분석

13 / 23

III-2 자료 및 변수

- ☐ 자료 : 한국노동패널조사 자료 7차 (2004년) ~ 20차 (2017년)
- ☐ 분석의 대상 : 청년층(20세~39세) 임차가구
 - ☐ 한국노동패널조사의 원가구에서 분가한 가구
 - ☐ 분가시점 및 현재 가구주이고 분가 전 원가구에서 자녀인 가구
 - ☐ 자가전환 모형 : $t-1$ 기 주택점유형태가 임차인 가구
 - ☐ 월세전환(전세유지) 모형 : $t-2$ 기 주택점유형태가 전세인 가구, 현재까지 자가보유 경험이 없는 가구
 - ☐ 이산적 위험률 모형 : 임차로 분가한 청년층 가구를 분가시점부터 최초 자가시점까지 관찰
 - 관찰 종료시점까지 계속 임차일 경우 관찰 종료시점까지 관찰
- ☐ 종속변수
 - ☐ 자가전환 모형 : 자가 = 1, 임차 = 0
 - ☐ 월세전환(전세유지) 모형 : 전세 = 1, 월세 = 0
 - 전세 : 월세가 없고, 보증금이 2년 전의 전세 보증금보다 같거나 큰 경우
 - 월세 : 월세가 있고, 보증금이 2년 전의 전세 보증금보다 같거나 작은 경우
- ☐ 설명변수
 - ☐ 자녀특성 변수 : 가구주 연령, 혼인 여부(혼인=1), 가구원수, 대도시권 여부(대도시권=1), 상대주거비용(사용자비용/임차비용), $\ln$ 항상소득, 순자산(천만원), 조정 순자산(천만원)
 - ☐ 부모특성 변수 : $t-1$ 기 순자산(천만원), $t-1$ 기 총소득(천만원)

14 / 23

IV. 추정결과

IV 추정결과

자녀 순자산 추정결과

종속변수 : 자녀 순자산(천만원)	추정계수	t-값
상수항	12.403 ***	21.96
부모순자산 누적평균(천만원) ($t-1$ 기, 거주주택자산제외)	0.114 ***	4.11
Adj R-squared	0.0183	
표본 수	6,846	

주 : *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

- 부모순자산 누적평균 : 자녀의 분가시점 부터 $t-1$ 시점까지의 누적평균
 - 자산이전은 여러 시점에 나누어 이루어질 가능성이 높음
 - 이러한 특성을 반영하기 위해 누적평균을 사용
- 추정결과를 이용하여 자녀의 조정 순자산 산출
 - (자녀) 조정 순자산 = (자녀) 순자산 W - (자녀) 순자산 예측값 $\hat{W}$

16 / 23

IV 추정결과

주거 상향이동 추정결과

종속변수	프로빗 모형					이산적 위험률 모형				
	모형 1-1		모형 1-2			모형 1-3		모형 1-4		
임차($t-1$ 기) → 자가(t 기) = 1 임차($t-1$ 기) → 임차(t 기) = 0	추정계수	t-값	추정계수	t-값	한계효과	추정계수	t-값	추정계수	t-값	odds
상수항	-5.262 ***	-3.86	-5.002 ***	-3.62		-11.842 ***	-2.59	-11.466 **	-2.47	
가구주 연령	-0.024 *	-1.91	-0.024 *	-1.89	-0.00352	-0.050	-1.23	-0.049	-1.22	0.952
혼인여부 (혼인=1)	0.575 ***	3.85	0.575 ***	3.85	0.07372	1.641 ***	3.80	1.649 ***	3.83	5.200
가구원수	0.008	0.15	0.009	0.17	0.00130	-0.179	-1.30	-0.180	-1.31	0.835
대도시권여부 (대도시권=1)	-0.231 ***	-3.08	-0.231 ***	-3.09	-0.03414	-0.702 ***	-3.06	-0.703 ***	-3.07	0.495
상대주거비용 (사용자비용/임차비용)	-0.093 ***	-4.52	-0.093 ***	-4.54	-0.01380	-0.153 ***	-2.77	-0.152 ***	-2.79	0.859
ln형성소득	0.525 ***	2.79	0.528 ***	2.80	0.07822	1.268 **	2.01	1.280 **	2.03	3.598
순자산(천만원)	0.023 ***	5.90				0.038 ***	3.34			
조정 순자산(천만원)			0.023 ***	5.86	0.00335			0.038 ***	3.28	1.039
부모 순자산(천만원), ($t-1$ 기, 거주주택자산 제외)	0.001	0.96	0.002 **	2.53	0.00031	0.004 *	1.95	0.006 ***	3.57	1.006
ln(0)	-857.577		-857.577			-409.515		-409.515		
ln(β)	-743.526		-743.538			-353.870		-354.111		
LR-stat. ($\chi^2_{0.01}$)	188.704 (18.48)		188.524 (18.48)			95.704 (18.48)		96.769 (18.48)		
표본 수	2,698		2,698			1,427		1,427		

주 : *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

17 / 23

IV 추정결과

주거 상향이동 추정결과

- (자녀) 순자산 vs. (자녀) 조정 순자산
 - 순자산 : 부모 순자산 유의하지 않음 (모형 1-1, 1-3)
 - 이산적 위험률 모형(모형 1-3)에서는 유의수준 10%에서 유의
 - 조정 순자산 : 부모 순자산 유의함 (모형 1-2, 1-4)
 - 자녀 순자산에 부모로부터 기(既) 이전된 자산이 포함되어 있음
 - 자녀 순자산에 포함되어 있는 부모 경제력의 영향을 제거했을 때, 부모 경제력이 자녀의 자가전환에 미치는 영향이 뚜렷하게 나타남
- 주거상향이동 결정에 대한 부모와 자녀의 영향력 비교
 - 한계효과 (모형 1-2)
 - 조정 순자산이 1천만원 더 높으면 자가 전환할 확률 0.335%p 증가
 - 부모 순자산이 1천만원 더 높으면 자가 전환할 확률 0.031%p 증가
 - 오즈비 (모형 1-4)
 - 조정 순자산이 1천만원 더 높으면 자가 전환의 상대적 위험률 3.9% 증가
 - 부모 순자산이 1천만원 더 높으면 자가 전환의 상대적 위험률 0.6% 증가
 - 부모 순자산이 자녀의 자가전환 확률(또는 자가 전환의 상대적 위험률)에 미치는 영향은 자녀의 조정 순자산에 비해 현저히 낮음
 - 이는 부모의 경제력을 나타내는 변수로 실제 이전된 자산의 크기가 아닌 부모 순자산을 사용했기 때문인 것으로 보임
 - 해당 변수로 자가전환에 대한 부모와 자녀의 상대적 영향력을 비교하기에는 한계가 있음

18 / 23

IV 추정결과

주거 하향이동 추정결과

종속변수	모형 2-1		모형 2-2		모형 2-3			모형 2-4		
전세($t-2$) → 전세(t) = 1 전세($t-2$) → 월세(t) = 0	추정계수	t-값	추정계수	t-값	추정계수	t-값	한계효과	추정계수	t-값	한계효과
상수항	0.869	1.08	0.667	0.81	2.185 **	2.55		1.788 **	2.08	
가구주 연령	0.018	0.72	0.020	0.78	0.020	0.78	0.00227	0.026	1.03	0.00300
혼인여부 (혼인=1)	0.530	1.56	0.566 *	1.66	0.556	1.61	0.07266	0.633 *	1.82	0.08395
가구원수	0.016	0.13	0.009	0.07	-0.001	0.00	-0.00006	-0.025	-0.19	-0.00281
대도시권여부 (대도시권=1)	-0.029	-0.17	-0.030	-0.18	0.002	0.01	0.00023	0.008	0.05	0.00097
상대주거비용 (사용자비용/임차비용)	-1.371 ***	-3.04	-1.304 ***	-2.87	-1.367 ***	-3.01	-0.15691	-1.329 ***	-2.89	-0.15190
가구 총소득(천만원)	-0.096 ***	-2.65	-0.101 ***	-2.75	-0.097 ***	-2.65	-0.01108	-0.104 ***	-2.75	-0.01190
순자산(천만원)	0.102 ***	5.93	0.101 ***	5.90						
조정 순자산(천만원)					0.108 ***	6.30	0.01236	0.105 ***	6.24	0.01198
부모 순자산(천만원), ($t-1$ 기, 거주주택자산 제외)	0.001	0.34			0.008 *	1.85	0.00089			
부모 총소득(천만원),($t-1$ 기)			0.046	1.33				0.077 **	2.22	0.00884
$\ln(0)$	-191.484		-191.484		-191.484			-191.484		
$\ln(\beta)$	-153.175		-152.300		-150.197			-149.756		
LR-stat. ($\chi^2_{(0.1)}$)	76.617 (18.48)		78.369 (18.48)		82.573 (18.48)			83.457 (18.48)		
표본 수	716		716		716			716		

주 : *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

19 / 23

IV 추정결과

주거 하향이동 추정결과

- ☐ (자녀) 순자산 vs. (자녀) 조정 순자산
 - 순자산 : 부모 총소득(순자산) 유의하지 않음 (모형 2-1, 2-2)
 - 조정 순자산 : 부모 총소득(순자산) 유의함 (모형 2-3, 2-4)
 - 부모 순자산(모형 2-3)은 유의수준 10%에서 유의
- ☐ 주거하향이동의 경우 부모 경제력을 나타내는 변수로 순자산 보다 총소득이 유의성이 더 높음
 - 자녀 순자산에 포함되어 있는 부모 경제력의 영향을 제거했을 때, 부모 경제력이 자녀의 전세유지(월세전환)에 미치는 영향이 뚜렷하게 나타남
- ☐ 주거하향이동 결정에 대한 부모와 자녀의 영향력 비교
 - 한계효과
 - (자녀) 총소득이 1천만원 더 높으면 전세 유지할 확률 약 1.1%p 감소
 - (자녀) 조정 순자산이 1천만원 더 높으면 전세 유지할 확률 약 1.2%p 증가
 - 부모 순자산이 1천만원 더 높으면 전세 유지할 확률 0.09%p 증가 (모형 2-3)
 - 부모 총소득이 1천만원 더 높으면 전세 유지할 확률 0.89%p 증가 (모형 2-4)
 - 부모 경제력이 자녀의 전세유지(월세전환) 확률에 미치는 영향은 자녀의 경제력에 비해 낮으나 부모 총소득은 그 차이가 작음
- ☐ 인구사회학적 변수는 거의 유의하지 않음
 - 청년층 전세가구의 전세유지 여부는 경제력에 의해 결정됨

20 / 23

VI. 결론

VI 결 론

- 부모의 경제력이 자녀의 주거사다리 이동에 미치는 영향을 실증분석을 통해 규명하였음
 - 자녀의 현재 자산에 포함되어 있는 기(既) 이전된 자산을 고려
 - 자산이전 시점을 고려
- 부모의 경제력은 자녀의 주거사다리 이동에 영향을 미침
 - 부모 순자산 ↑ → 자가전환 확률(위험률) ↓
 - 부모 총소득(순자산) ↑ → 전세유지 확률 ↑ (월세전환 확률 ↓)
- 주거사다리 이동에 영향을 주는 부모 경제력 변수의 차이
 - 주거상향이동(임차 → 자가)에는 부모 순자산이 유의한 영향을 주는 반면,
 - 주거하향이동(전세 → 월세)에는 부모 총소득이 유의한 영향을 줌
 - 자가전환과 전세유지를 위해 필요한 자산 수준의 차이로 각각에 영향을 미치는 부모 경제력 변수가 다르게 나타나는 것으로 보임
 - 즉, 전세를 유지하기 위해 상승한 전세보증금을 충당하기 위해서는 주택을 구입할 때 보다 상대적으로 적은 자산이 필요
- 향후연구 방향
 - 자녀의 코호트별 주거사다리 이동에 미치는 부모 경제력의 영향력 비교 분석
 - 부모의 코호트별 주거사다리 이동에 미치는 부모 경제력의 영향력 비교 분석
 - 부모가구를 분석의 대상으로 하여 자녀의 주거특성 분석

22 / 23

감 사 합 니 다.

공동주택의 관리방식 및 관리인원에 관한 분석

이 규 태* · 신 종 칠**



** 건국대학교 박사

*** 건국대학교 교수

Contents

1

2

3

4

5

● 연구의 배경 및 목적

● 이론적 논의

● 분석의 틀

● 실증분석

● 연구결과와 요약

1

연구의 배경 및 목적

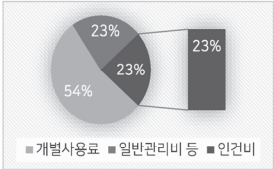
1 연구의 배경 및 목적

1) 공동주택관리의 중요성

- 우리나라는 과거 주택 부족문제의 해소와 국토의 효율적인 이용을 위해 공동주택 중심의 양적 공급 확대 정책 추진
→ 주택시장에서 대표적인 주거유형으로의 위상 + 주거문화를 대표하는 구성부분
- 공동주택관리의 목적: ① 거주자 재산 보호, ② 쾌적성 확보, ③ 안정성 유지, ④ 건물의 수명 연장

2) 공동주택의 관리방식: 자치관리 vs. 위탁관리

- 관리방식의 선택은 입주자대표회의가 결정하는 사안
→ 관리방식이 무엇인가에 따라 관리주체가 결정
- 관리방식에 따라 관리주체가 상이하고, 관리능력 또한 상이하기 때문에 관리방식의 선택은 공동주택 관리활동의 효율성과 효과성에 직접적인 영향
→ 입주자등(입주자 + 사용자)이 부담하는 관리비와 관리서비스 품질 등에 영향을 줄 가능성 높음



3) 공동주택의 관리인원

- 총관리비(공용관리비+개별사용료)에서 인건비가 차지하는 비중을 고려해 볼 때 관리인원에 대한 의사결정은 관리활동의 효율성뿐만 아니라 관리비용에 직접적인 영향을 미칠 가능성 높음
→ 이러한 점에서 입주자등이 부담하는 관리비는 관리방식뿐만 아니라 관리인원의 운영규모에 영향을 받을 가능성 높음



2

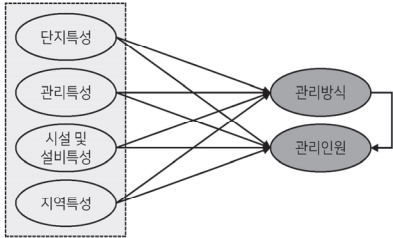
1 연구의 배경 및 목적

4) 관리방식과 관리인원은 관리비의 핵심 결정요인

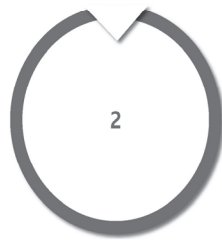
- 관리활동의 결과물인 비용에 대한 관심도 중요하지만 보다 근본적으로 관리과정에 대한 체계적인 검토가 필요
→ 관리방식과 관리인원은 공동주택관리의 대표적 성과지표인 효율성과 비용부담을 결정짓는 요인
→ 즉, 관리방식과 관리인원은 공동주택관리의 효율성에 직접적인 영향을 주어 입주자등이 부담할 관리비에 영향을 미치게 됨
- 공동주택관리에 있어서 관리방식과 관리인원의 중요성에도 불구하고 이에 대한 학술적 연구는 전무한 상황
→ 효율적인 공동주택관리를 위해 반드시 필요한 연구

5) 관리과정에 대한 이해를 통해 관리비 절감방안 모색

- 본 연구의 의의를 고려하여 공동주택의 관리방식과 관리인원에 영향을 미치는 요인 분석
→ 관리대상이 되는 공동주택의 단지특성 + 관리특성 + 시설 및 설비특성 등 개별적인 여건을 종합적으로 고려
- 이러한 연구를 통해 관리비에 초점을 두어 연구를 진행해 온 공동주택관리 분야에 대한 선행연구를 보다 구체화시키는 연구로서의 의의
→ 관리방식의 선택이나 관리인원의 결정에 대한 연구는 결과변수로 나타나게 되는 관리비의 결정요인 중 하나라는 점에서 의미있는 시사점을 제시할 수 있을 것으로 생각됨



2



이론적 논의

- 1) 공동주택 관리방식
- 2) 공동주택관리에 대한 선행연구 검토
- 3) 오피스빌딩관리에 대한 선행연구 검토



5

2-1 공동주택 관리방식



1) 공동주택관리

- 공동주택관리는 주거환경을 이루고 있는 다양한 특성들을 합리적이고 효율적으로 유지관리 하고자 필요한 인적, 물적자원을 운영하여 개선해 나가는 일련의 행위를 말함(홍형욱 외, 2016)
- 공동주택관리에 있어서 관리방식과 관리인원에 대한 결정은 관리주체, 관리능력, 인적, 물적자원을 결정한다는 점에서 그 핵심이 될 가능성이 높음
- 이러한 공동주택관리는 주택법령에서 상당 부분 규정을 두고 있고, 세부적인 관리업무를 위한 조직과 업무수행에 관한 사항은 공동주택 관리법령에서 상세히 규정하고 있음
- 이들 법령에서는 공동주택관리를 의결과 집행이라는 두 축의 업무수행 주체를 구분: 의결주체(입주자대표회의) & 집행주체(관리주체)

2) 공동주택 관리방식

- 관리방식에 따라 관리의 효율성과 효과성에 영향 → 최종적인 관리비, 관리서비스 품질, 주거만족도 상이

자치관리

입주자대표회의에서 직접 자치관리기구를 구성하고 필요한 장비와 인력을 갖추어야 함 → 비상시 자체적 대응 필요



- 관리업무에 대한 입주자의 적극적 참여와 입주자 간 화합 기대
- 강한 통제권 행사 가능
- 위탁관리수수료 등 불필요한 지출 최소화
- 입주자 특성이나 단지의 개별성에 대한 이해를 바탕으로 최적화된 관리서비스 제공 가능

위탁관리

주택관리업자에게 관리업무를 위탁 → 관리업무가 가능한 조직을 구성하여 배치하고 지도, 감독, 교육함

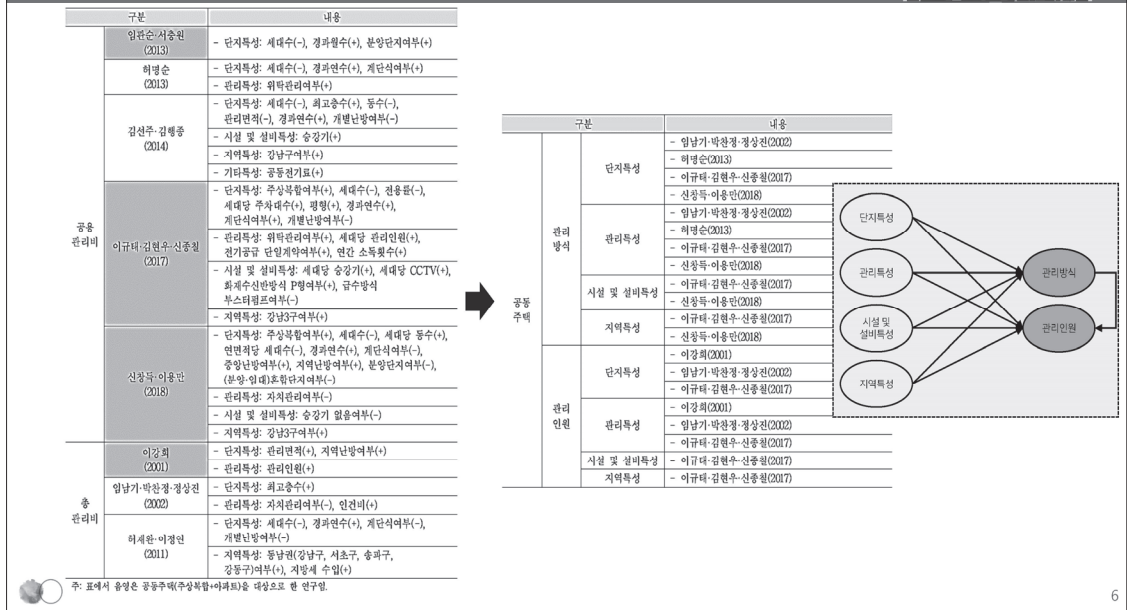


- 주택관리회사에 의한 계획적이고 전문적인 관리서비스 제공
- 적절한 관리계획의 수립을 통한 단지 내 시설 및 설비의 노후화를 최소화
- 충분한 장비나 인력 보유로 적기에 보수나 개량이 이루어질 수 있음

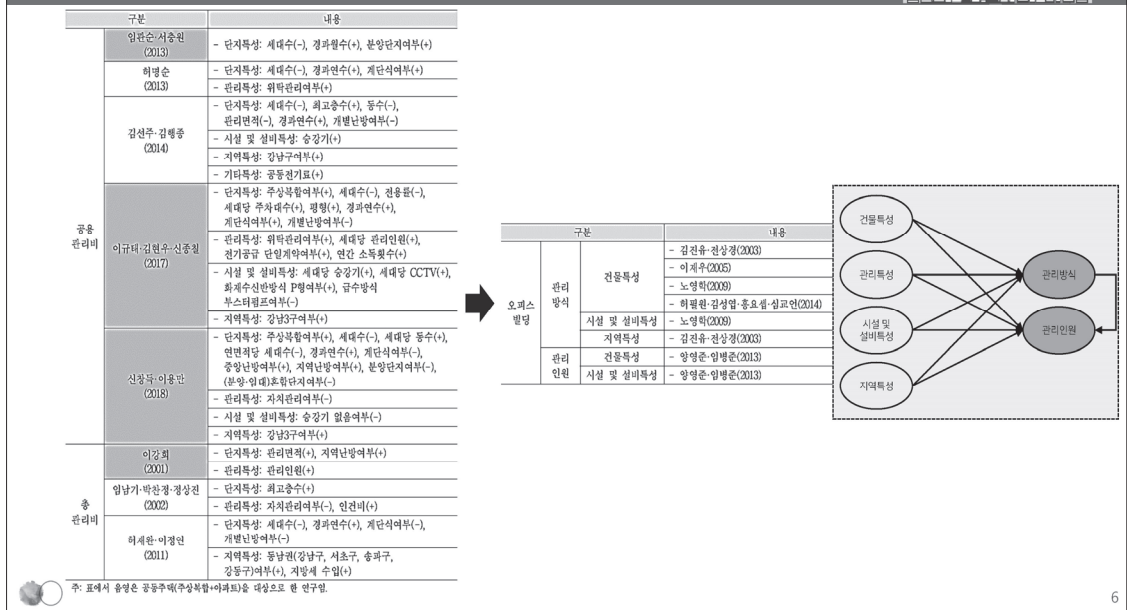


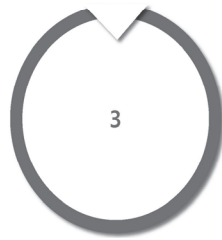
6

2-2 공동주택관리에 대한 선행연구 검토



2-3 오피스빌딩관리에 대한 선행연구 검토





분석의 틀

- 1) 분석의 방법 및 자료
- 2) 변수의 정의



9

3-1 분석의 방법 및 자료



1) 분석방법

- 관리방식이 무엇인가에 따라 결정되는 관리인원의 운영규모가 상이할 가능성이 높음
 - 이에 대한 체계적인 검토를 위해 Heckman(1979)의 2단계 표본선택모형을 이용(Cameron and Trivedi, 2010)
 - 관리인원만을 종속변수로 하여 OLS 추정을 하게 되면 관리인원의 운영규모가 무작위 추출된 표본이 아니기 때문에 선택편의(selection bias)를 고려하여 모수를 추정

$$\begin{aligned}
 y_j &= x_j\beta + u_{1j} & E[y_j|w_j > 0] &= x_j\beta + E[u_{1j}|u_{2j} > -z_j\gamma] \\
 w_j &= z_j\gamma + u_{2j} > 0 & &= x_j\beta + \rho\sigma \frac{\phi(-z_j\gamma)}{1 - \phi(-z_j\gamma)} = x_j\beta + \beta_\lambda\lambda(-z_j\gamma) \\
 & & y_j|w_j &= E[y_j|w_j > 0] + \nu_j = x_j\beta + \beta_\lambda\lambda(-z_j\gamma) + \nu_j
 \end{aligned}$$

- 표본선택모형은 1단계 의사결정인 선택방정식(selection equation)과 1단계에서 선택된 자료의 2단계 의사결정인 본 방정식(selection equation, 프로빗모형을 이용하여 추정)으로 구성

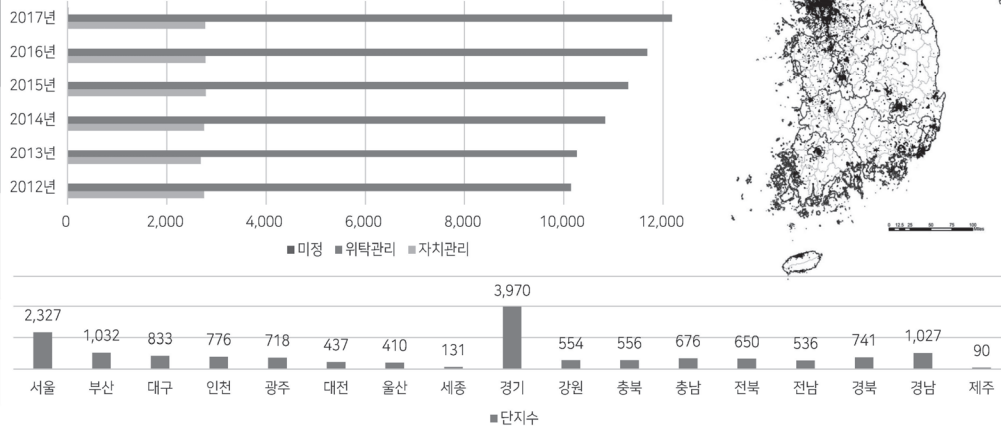


6

3-1 분석의 방법 및 자료

2) 분석자료

- 한국감정원 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개완료 된 2017년 기준 전국의 의무관리대상 공동주택 → 14,965개 공동주택단지
- 추가 정보: 네이버부동산, 녹색건축인증 홈페이지, 건축물 에너지효율등급인증시스템 등



6

3-1 분석의 방법 및 자료

2) 분석자료

- 한국감정원 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개완료 된 2017년 기준 전국의 의무관리대상 공동주택 → 14,965개 공동주택단지

(단위: 개, 2017년 기준)

구분	300세대 이하	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 초과	Total
서울	849(37.90)	538(24.79)	529(23.62)	324(14.46)	2,240(100.00)
부산	329(32.83)	250(24.95)	269(26.85)	154(15.37)	1,002(100.00)
대구	182(22.22)	253(30.89)	278(33.94)	105(12.94)	819(100.00)
인천	149(19.92)	212(28.34)	258(34.49)	129(17.25)	748(100.00)
광주	204(29.35)	237(34.10)	193(27.77)	61(8.78)	695(100.00)
대전	90(21.28)	70(16.55)	175(41.37)	88(20.80)	423(100.00)
울산	144(36.00)	101(25.25)	117(29.25)	38(9.50)	400(100.00)
세종	20(17.09)	29(24.79)	49(41.88)	19(16.24)	117(100.00)
경기	822(21.47)	1,037(27.09)	1,381(36.08)	588(15.36)	3,828(100.00)
강원	198(36.36)	177(32.42)	145(26.56)	26(4.76)	546(100.00)
충북	135(25.28)	195(36.52)	171(32.02)	33(6.18)	534(100.00)
충남	168(26.09)	179(27.80)	211(37.42)	55(8.70)	644(100.00)
전북	160(25.40)	233(36.98)	198(31.43)	39(6.19)	630(100.00)
전남	132(25.68)	167(32.49)	164(31.91)	51(9.92)	514(100.00)
경북	233(31.83)	224(30.60)	217(29.64)	58(7.92)	732(100.00)
경남	304(30.19)	299(29.71)	319(31.68)	115(11.42)	1,037(100.00)
제주	24(27.91)	34(39.53)	25(29.07)	3(3.49)	86(100.00)
Total	4,143(27.68)	4,205(28.10)	4,729(31.60)	1,888(12.62)	14,965(100.00)

주 1: Pearson chi2(48)=605.8911, P=0.000

(단위: 개, 2017년 기준)

구분	소형 (60㎡ 이하)	중소형 (60~85㎡)	중대형 (85~135㎡)	대형 (135㎡ 초과)	Total
서울	380(16.96)	1,227(54.78)	563(25.13)	70(3.13)	2,240(100.00)
부산	161(16.07)	529(52.79)	282(28.14)	20(2.00)	1,002(100.00)
대구	147(17.95)	373(45.54)	286(27.90)	13(1.59)	819(100.00)
인천	172(22.99)	373(49.87)	193(25.80)	10(1.34)	748(100.00)
광주	222(31.94)	304(43.74)	148(21.28)	21(3.02)	695(100.00)
대전	104(24.59)	194(45.85)	118(27.90)	7(1.65)	423(100.00)
울산	75(18.75)	224(56.00)	90(22.50)	11(2.75)	400(100.00)
세종	20(17.09)	54(46.15)	43(36.75)	0	117(100.00)
경기	840(21.94)	1,851(48.35)	1,067(27.87)	70(1.83)	3,828(100.00)
강원	220(40.29)	225(41.39)	96(17.58)	4(0.73)	546(100.00)
충북	255(47.75)	184(34.46)	93(17.42)	2(0.37)	534(100.00)
충남	226(35.09)	257(39.91)	156(24.22)	5(0.78)	644(100.00)
전북	241(38.25)	268(42.54)	113(17.94)	8(1.27)	630(100.00)
전남	196(38.13)	254(49.42)	60(11.67)	4(0.78)	514(100.00)
경북	222(30.33)	386(52.73)	121(16.53)	3(0.41)	732(100.00)
경남	259(25.72)	549(54.52)	195(19.36)	4(0.40)	1,007(100.00)
제주	35(40.70)	31(36.05)	20(23.26)	0	86(100.00)
Total	3,775(25.23)	7,284(48.67)	3,654(24.42)	252(1.68)	14,965(100.00)

주 1: Pearson chi2(48)=760.1443, P=0.000

6

3-1 분석의 방법 및 자료

2) 분석자료

- 한국감정원 공동주택관리정보시스템(k-apr)에 공개완료 된 2017년 기준 전국의 의무관리대상 공동주택 → 14,965개 공동주택단지

(단위: 개, 2017년 기준)

구분	10년 이하	11~20년	21~30년	30년 초과	Total
서울	225(10.04)	802(35.80)	992(44.29)	221(9.87)	2,240(100.00)
부산	201(20.06)	477(47.60)	284(28.34)	40(3.99)	1,002(100.00)
대구	183(22.34)	384(46.89)	242(29.55)	10(1.22)	819(100.00)
인천	125(16.71)	339(45.32)	261(34.89)	23(3.07)	748(100.00)
광주	293(42.16)	298(42.88)	92(13.24)	12(1.73)	695(100.00)
대전	71(16.78)	204(48.23)	129(30.50)	19(4.49)	423(100.00)
울산	89(22.25)	203(50.75)	102(25.50)	6(1.50)	400(100.00)
세종	23(19.66)	52(44.44)	33(28.21)	9(7.69)	117(100.00)
경기	529(13.82)	1,690(44.15)	1,453(37.96)	156(4.08)	3,828(100.00)
강원	88(16.12)	249(45.60)	192(35.16)	17(3.11)	546(100.00)
충북	90(16.85)	241(45.13)	179(33.52)	24(4.49)	534(100.00)
충남	102(15.84)	317(49.22)	195(30.28)	30(4.66)	644(100.00)
전북	156(24.76)	298(47.30)	167(26.51)	9(1.43)	630(100.00)
전남	158(30.74)	244(47.47)	106(20.62)	6(1.17)	514(100.00)
경북	183(25.00)	373(50.96)	165(22.54)	11(1.50)	732(100.00)
경남	300(29.79)	516(51.24)	176(17.48)	15(1.49)	1,007(100.00)
제주	20(23.26)	44(51.16)	21(24.42)	1(1.16)	86(100.00)
Total	2,836(18.65)	6,731(44.98)	4,789(32.00)	609(4.07)	14,965(100.00)

주 1: Pearson chi2(48)=1.2e+03, P=0.000

(단위: 개, 2017년 기준)

구분	녹색건축인증 (그린2등급 이상)		건축물 에너지효율등급인증 (2등급 이상)		Total
	미인증(%)	인증(%)	미인증(%)	인증(%)	
서울	2,182(97.41)	58(2.59)	2,158(96.34)	82(3.66)	2,240(100.00)
부산	965(96.31)	37(3.69)	957(95.51)	45(4.49)	1,002(100.00)
대구	794(96.95)	25(3.05)	781(95.36)	38(4.64)	819(100.00)
인천	715(95.59)	33(4.41)	710(94.92)	38(5.08)	748(100.00)
광주	665(96.68)	30(4.32)	659(94.39)	39(5.61)	695(100.00)
대전	409(96.69)	14(3.31)	403(95.27)	20(4.73)	423(100.00)
울산	386(96.50)	14(3.50)	378(94.50)	22(5.50)	400(100.00)
세종	108(92.31)	9(7.69)	105(89.74)	12(10.26)	117(100.00)
경기	3,675(95.00)	153(4.00)	3,638(94.25)	220(5.75)	3,828(100.00)
강원	536(96.34)	20(3.66)	524(95.97)	22(4.03)	546(100.00)
충북	517(96.82)	17(3.18)	509(95.32)	25(4.68)	534(100.00)
충남	615(95.50)	29(4.50)	605(93.94)	39(6.06)	644(100.00)
전북	611(96.98)	19(3.02)	602(95.55)	28(4.44)	630(100.00)
전남	499(97.08)	15(2.92)	494(96.11)	20(3.89)	514(100.00)
경북	699(95.49)	33(4.51)	694(94.81)	38(5.19)	732(100.00)
경남	960(95.33)	47(4.67)	956(94.94)	51(5.06)	1,007(100.00)
제주	85(98.84)	1(1.16)	85(98.84)	1(1.16)	86(100.00)
Total	14,411(96.30)	554(3.70)	14,225(95.06)	740(4.94)	14,965(100.00)

주 1: 녹색건축인증, Pearson chi2(16)=25.7343, P=0.058

주 2: 건축물 에너지효율등급인증, Pearson chi2(16)=28.7511, P=0.026

6

3-2 변수의 정의

변수군	변수명	단위	정의
종속 변수	위탁관리여부	더미	1=위탁관리; 0=자차관리 및 기타
	관리인원	명/㎡	공용면적의 ㎡당 관리인원(일반관리인원+정소인원+경비인원)
	주상복합여부	더미	1=주상복합; 0=아파트
단위 특성	세대수	세대	총세대수
	전용률	%	(전용면적/전용면적+주거공용면적)×100
	세대당 주차대수	대	주차대수/총세대수
	중소형 주택여부	더미	1=주거 전용면적 60~85㎡; 0=해당 무
	중대형 주택여부	더미	1=주거 전용면적 85~135㎡; 0=해당 무
	대형 주택여부	더미	1=주거 전용면적 135㎡ 초과; 0=해당 무
	경과연수	년	준공 후 건물의 경과연수
	유형브랜드여부	더미	1=건설사 등급순위 상위 10개 사; 0=해당 무
	녹색건축인증여부	더미	1=그린2등급 이상; 0=해당 무
	에너지효율등급 인증여부	더미	1=2등급 이상; 0=해당 무
관리 특성	종합계약여부	더미	1=종합계약; 0=단일계약
시설 및 설비 특성	세대당 승강기	대	(승객용+화물용+비상용)/총세대수
	세대당 CCTV	대	CCTV 설치대수/총세대수
	카뮤니티시설유무	더미	1=커뮤니티시설 유; 해당 무
지역 특성	홈네트워킹유무	더미	1=저농형 홈네트워킹 설비 유; 해당 무
	수도권여부	더미	1=수도권(서울, 인천, 경기); 0=비 수도권

- 녹색건축인증, 에너지효율등급인증

→ 두 인증제도 모두 인증일자로부터 유효기간을 5년으로 하고 있음

- 전기공급 계약방식

→ 한국전력공사와 계약을 체결하는 방식에 따라 공급되는 전력이 달라짐

→ 전기요금은 “일반용고압전력<주택용고압전력<주택용저압전력” 순으로

비싸짐

→ 종합계약=(전용사용량×주택용저압요금)+(공용사용량×일반용고압요금)

→ 단일계약=(전용사용량+공용사용량)×주택용고압요금

→ 따라서 종합계약으로 전력을 공급받을 경우, 공동전기료는 저렴한 반면, 전용전기료는 다소 높게 부과되는 특징으로 인해 공용부분의 전기사용량 비중 이 높은 경우 유리(이규태 외, 2017)

6

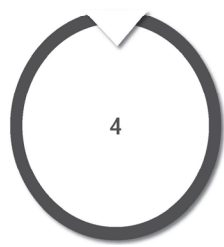
3-2 변수의 정의



변수군	변수명	선행연구	예상부호	
			①	②
단지 특성	주상복합여부	- 이규태·김현우·신종철(2017), 신창득·이용만(2018)	+	+
	세대수	- 이규태·김현우·신종철(2017), 신창득·이용만(2018)	+	-
	전용률	- 이규태·김현우·신종철(2017) - 허필환·김성엽·홍요셉·심고연(2014)	-	-
	세대당 주차대수	- 이규태·김현우·신종철(2017) - 양영준·임병준(2013)	+	+
	중소형 주택여부	- 이규태·김현우·신종철(2017)		+
	중대형 주택여부	- 이규태·김현우·신종철(2017)		+
	대형 주택여부	- 이규태·김현우·신종철(2017)		+
	경과연수	- 이규태·김현우·신종철(2017), 신창득·이용만(2018)	+	-
		- 김건유·권상경(2003), 노영락(2009)		
	유형브랜드여부		+	+
	녹색건축인증여부		+	
	에너지효율등급 인증여부		+	
	종합계약여부	- 이규태·김현우·신종철(2017)	+	
관리 특성	세대당 승강기	- 이규태·김현우·신종철(2017), 신창득·이용만(2018) - 노영락(2009)	+	+
	세대당 CCTV	- 이규태·김현우·신종철(2017)	+	+
	커뮤니티시설유무		+	+
	홈트위크유무		+	+
			+	+

주: ① 편리망식, ② 편리원원

변수명	Mean	Median	SD	(N=14965)	
				Min	Max
위탁관리여부	0.814	1	0.389	0	1
관리인원	0.031	0.029	0.012	0.002	0.285
주상복합여부	0.031	0	0.173	0	1
세대수	593.164	468	463.217	150	7,374
전용률	54.164	54.387	9.513	32.045	95.141
세대당 주차대수	1.027	1.012	0.418	0.000	9.058
중소형 주택여부	0.487	1	0.500	0	1
중대형 주택여부	0.244	0	0.449	0	1
대형 주택여부	0.017	0	0.318	0	1
경과연수	17.357	17	7.592	1	47
유형브랜드여부	0.180	0	0.384	0	1
녹색건축인증여부	0.037	0	0.189	0	1
에너지효율등급 인증여부	0.049	0	0.217	0	1
종합계약여부	0.204	0	0.403	0	1
세대당 승강기	0.029	0.026	0.045	0.005	0.876
세대당 CCTV	0.171	0.154	0.106	0.001	1.230
커뮤니티시설유무	0.018	0	0.132	0	1
홈트위크유무	0.158	0	0.364	0	1
수도권여부	0.455	0	0.498	0	1



실증분석



4 실증분석

변수군	변수명	Main Equation - 2단계 [관리인원]		Selection Equation - 1단계 [위탁관리여부]	
		Coef.	SE	Coef.	SE
단지 특성	주상복합여부	0.0130 ***	0.0006	0.1782 **	0.0721
	세대수	-0.0002 ***	0.0000	0.0463 ***	0.0000
	전용률	-0.0001 ***	0.0000	-0.0179 ***	0.0013
	세대당 주차대수	0.0009 ***	0.0002	0.0610 ***	0.0285
	중소형 주택여부	0.0030 ***	0.0004		
	중대형 주택여부	0.0083 ***	0.0004		
	대형 주택여부	0.0086 ***	0.0005		
	경리연수	-0.0016 ***	0.0000	0.5972 ***	0.0017
	유명브랜드여부	0.0016 ***	0.0003	0.0575 *	0.0341
	녹색건축인증여부			0.2265 *	0.0804
관리 특성	에너지효율등급 인증여부			0.2803 ***	0.0773
	종합계약여부			0.0661 **	0.0312
	세대당 승강기	0.0044 **	0.0020	0.2416	0.2450
	세대당 CCTV	0.0383 ***	0.0012	0.5190 ***	0.1141
	커뮤니티시설유무	0.0123 ***	0.0007	0.1825 *	0.0951
	홈트위크유무	0.0015 ***	0.0004	0.4396 ***	0.0378
	수도권여부	0.0076 ***	0.0005	0.5649 ***	0.0354
	_cons	0.0146 ***	0.0010	0.6227 ***	0.0686
	lambda			0.0090 ***	0.0019
	rho			0.7580	
지역 특성	sigma			0.0118	
	Wald chi2(14)			4712.16 ***	

주 1: N=14,965(Censored obs=2,786, Uncensored obs=12,179)
주 2: 세대수와 경리연수는 추정된 최댓값에 100을 곱한 값을 보고하였음.
주 3: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

- Wald chi2는 1% 수준에서 유의
- 표본선택편의를 보정하는 lambda의 추정치는 1% 수준에서 유의
→ 관리방식에 따라 관리인원의 운영규모가 상이하다는 것을 보여주고 있음

- 1단계 위탁관리여부: 단지특성
→ 주상복합은 물리적 규모가 크기도 하고, 거주자들의 높은 관리서비스 기대수준 + 자산가치 보전을 위한 관리 전문성 요구 > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 대단지의 경우 공용면적이 크기도 하고, 입주자 편의를 위해 단지 내 설치된 다양한 시설 및 설비의 유지관리 필요 > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 전용률이 낮을수록 관리대상 면적이 증가(허필원 외, 2014) > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 세대당 주차대수가 많을수록 관리면적 증가(노영학, 2009) > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 노후 공동주택은 물리적, 기능적 진부화를 경험함에 따라 보다 전문적이고 계획적인 유지관리 필요 > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 유명브랜드 공동주택의 거주자들은 관리서비스에 대한 기대수준이 높기도 하고, 고급화 된 부대시설 등의 유지관리 요구 > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 녹색건축인증여부와 에너지효율등급인증여부는 저에너지 소비를 추구하는 특징을 고려하여 인증의 갱신을 위한 관리활동이 필요 > 위탁관리 채택가능성 (+)

17

4 실증분석

변수군	변수명	Main Equation - 2단계 [관리인원]		Selection Equation - 1단계 [위탁관리여부]	
		Coef.	SE	Coef.	SE
단지 특성	주상복합여부	0.0130 ***	0.0006	0.1782 **	0.0721
	세대수	-0.0002 ***	0.0000	0.0463 ***	0.0000
	전용률	-0.0001 ***	0.0000	-0.0179 ***	0.0013
	세대당 주차대수	0.0009 ***	0.0002	0.0610 ***	0.0285
	중소형 주택여부	0.0030 ***	0.0004		
	중대형 주택여부	0.0083 ***	0.0004		
	대형 주택여부	0.0086 ***	0.0005		
	경리연수	-0.0016 ***	0.0000	0.5972 ***	0.0017
	유명브랜드여부	0.0016 ***	0.0003	0.0575 *	0.0341
	녹색건축인증여부			0.2265 *	0.0804
관리 특성	에너지효율등급 인증여부			0.2803 ***	0.0773
	종합계약여부			0.0661 **	0.0312
	세대당 승강기	0.0044 **	0.0020	0.2416	0.2450
	세대당 CCTV	0.0383 ***	0.0012	0.5190 ***	0.1141
	커뮤니티시설유무	0.0123 ***	0.0007	0.1825 *	0.0951
	홈트위크유무	0.0015 ***	0.0004	0.4396 ***	0.0378
	수도권여부	0.0076 ***	0.0005	0.5649 ***	0.0354
	_cons	0.0146 ***	0.0010	0.6227 ***	0.0686
	lambda			0.0090 ***	0.0019
	rho			0.7580	
지역 특성	sigma			0.0118	
	Wald chi2(14)			4712.16 ***	

주 1: N=14,965(Censored obs=2,786, Uncensored obs=12,179)
주 2: 세대수와 경리연수는 추정된 최댓값에 100을 곱한 값을 보고하였음.
주 3: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

- 1단계 위탁관리여부: 관리특성
→ 종합계약을 채택하고 있는 공동주택단지의 경우, 공용부분의 전기사용량이 많다는 점이 특징이기 때문에 관리대상이 되는 단지 내 시설 및 설비의 종류나 수가 많을 가능성 > 위탁관리 채택가능성 (+)

- 1단계 위탁관리여부: 시설 및 설비특성, 지역특성
→ 세대당 CCTV, 커뮤니티시설유무, 홈트위크유무 모두 기능의 안정적 유지가 될 수 있도록 하는 관리활동이 중요(이소영 외, 2009; 임정달, 2013) > 위탁관리 채택가능성 (+)
→ 통제변수인 수도권여부의 경우, 공동주택이 소재하고 있는 지역에 따라 채택되는 관리방식에 유의적인 차이 존재 > 위탁관리 채택가능성 (+)

17

4 실증분석

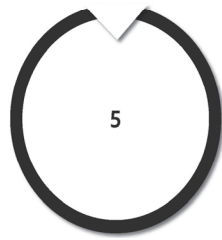


변수군	변수명	Main Equation - 2단계 [관리인원]		Selection Equation - 1단계 [위탁관리여부]	
		Coef.	SE	Coef.	SE
단지 특성	주상복합여부	0.0130 ***	0.0006	0.1782 **	0.0721
	세대수	-0.0002 ***	0.0000	0.0463 ***	0.0000
	전용률	-0.0001 ***	0.0000	-0.0179 ***	0.0013
	세대당 주차대수	0.0009 ***	0.0002	0.0610 **	0.0285
	중소형 주택여부	0.0030 ***	0.0004		
	중대형 주택여부	0.0083 ***	0.0004		
	대형 주택여부	0.0086 ***	0.0005		
	경과연수	-0.0016 ***	0.0000	0.5972 ***	0.0017
	유명브랜드여부	0.0016 ***	0.0003	0.0575 *	0.0341
	녹색건축인증여부			0.2305 ***	0.0804
관리 특성 및 설비 특성 지역 특성	에너지효율등급 인증여부			0.2803 ***	0.0773
	종합계약여부			0.0661 **	0.0312
	세대당 승강기	0.0044 ***	0.0020	0.2416	0.2450
	세대당 CCTV	0.0383 ***	0.0012	0.5190 ***	0.1141
	커뮤니티시설유무	0.0123 ***	0.0007	0.1825 *	0.0951
	홈트워킹유무	0.0015 ***	0.0004	0.4396 ***	0.0378
	수도권여부	0.0076 ***	0.0005	0.5649 ***	0.0364
	_cons	0.0146 ***	0.0010	0.6227 ***	0.0686
	lambda			0.0090 ***	0.0019
	rho			0.7580	
	sigma			0.0118	
	Wald: chi2(14)			4712.16 ***	

주 1: N=14,965(Censored obs=2,786, Uncensored obs=12,179)
주 2: 세대수와 결재인수는 추정된 최위계수에 100을 곱한 값을 보고하였음.
주 3: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

- 2단계 관리인원: 단지특성
- 프레스티지 주택으로서의 주상복합은 아파트와는 달리 관리면적의 크기, 설치된 부대시설 등의 차이 존재 » 관리인원 증가요인 (+)
 - 세대수는 규모의 경제성 존재 » 관리인원 감소요인 (-)
 - 전용률이 낮을수록 관리대상 면적의 증가 » 관리인원 증가요인 (+)
 - 전유부분과 관련된 주력 전용면적이 무엇인가에 따라 관리인원이 영향을 받는 것으로 나타났는데, 그 면적이 커질수록 가격에 높게 형성됨으로 인한 거주자들의 관리서비스에 대한 기대나 설치된 여러 시설 및 설비의 유지관리 » 관리인원 증가요인 (+)
 - 세대당 주차대수는 관리면적의 증가를 의미 » 관리인원 증가요인 (+)
 - 유명브랜드 공동주택의 경우, 브랜드가치에 의해 차별화 된 복리시설이 설치되어 있을 가능성 » 관리인원 증가요인 (+)
- 2단계 관리인원: 시설 및 설비특성, 지역특성
- 세대당 승강기, 세대당 CCTV, 커뮤니티시설유무, 홈트워킹유무 모두 관리대상 면적의 증가 + 설치된 시설 및 설비의 체계적인 유지관리(임정달, 2013) » 관리인원 증가요인 (+)
 - 수도권외의 경우, 고가의 공동주택이 밀집되어 있고, 거주자들의 서비스 기대수준도 높을 가능성 » 관리인원 증가요인 (+)





연구결과의 요약



20

5 연구결과의 요약



1) 관리방식의 결정

- 공동주택단지의 관리방식은 공동주택의 유형을 기본으로 하여 공동주택단지마다의 여러 물리적 특성뿐만 아니라 무형적 특성들도 종합적으로 고려하여 결정됨을 확인
- 뿐만 아니라 관리방식은 전기공급 계약방식으로 대표되는 관리특성에도 유의적인 영향을 받는다는 것을 보여주고 있음
- 동일한 단지특성을 갖는 공동주택단지라고 해도 해당 공동주택단지가 보유하고 있는 시설이나 설비에 따라서도 관리방식의 선택은 상이할 수 있음

2) 관리인원의 결정

- 관리인원은 기본적으로 관리대상 공동주택단지의 여러 특성에 고려하여 결정되는 것이 당연하지만 본 연구의 분석결과는 공동주택의 유형이나 유, 무형적 특성에 따라 관리인원의 운영규모에 유의적인 차이가 존재할 수 있다는 것을 보여주고 있음
- 관리인원의 운영규모는 공동주택단지에 설치된 시설과 설비의 종류나 수에 따라 관리인원의 증감을 가져올 수 있다는 것을 확인



21

감사합니다.



일반 세션 3: 여성

좌장: 신종철 건국대학교 교수

주제 1 Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성
인식유형과 차이

임혜순 (주)꾸림 대표

김승희 강원대학교 교수

주제 2 여성가구주의 주거이동 결정요인

방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

토론 이성원 한국부동산연구원 연구위원

Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형과 차이

임 혜 순* · 김 승 희**

2019 (사)부동산분석학회 춘계학술대회

Q방법론을 활용한 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형과 차이

임혜순 (주)꾸림 대표
김승희 강원대학교 부동산학과 교수

* (주)꾸림 대표

** 강원대학교 교수

contents

01 서론 연구배경 및 목적 / 연구방법

02 전문직의 특성과 부동산업의 전문성 기존 연구 검토 / 부동산업 종사자 특성 등

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형 Q방법론과 분석과정
여성종사자 그룹의 전문성 인식 비교

04 결론 시사점과 연구과제

01 서론

연구배경과 목적

부동산 산업은 전문지식과 오랜 경험을 요구하는 특성

부동산산업의 특성과 현황

성별 고용 구조와 여성의 경우 보조적 역할의 한계

부동산산업은 장기간에 걸쳐 편익과 수익을 향유해야 하므로 부동산관련 서비스 제공하는 전문가에게 전문경험과 지식을 요구하는 산업적 특성 내재

→ 부동산 산업 종사자들이 전문성에 대한 인식 검토

→ 성별고용구조, 높은 이직률, 겸업률 등에서 나타나는 여성종사자의 한계

부동산 산업 성장을 위한 여성종사자들의 전문성 제고 필요성

부동산산업에서 여성 종사자의 증가 전망

여성종사자들의 능력이 발현될 수 있도록 하는 적절한 환경 조성 필요

직무전문성을 기초로 한 부동산산업에서 요구되는 전문성 요인 검토

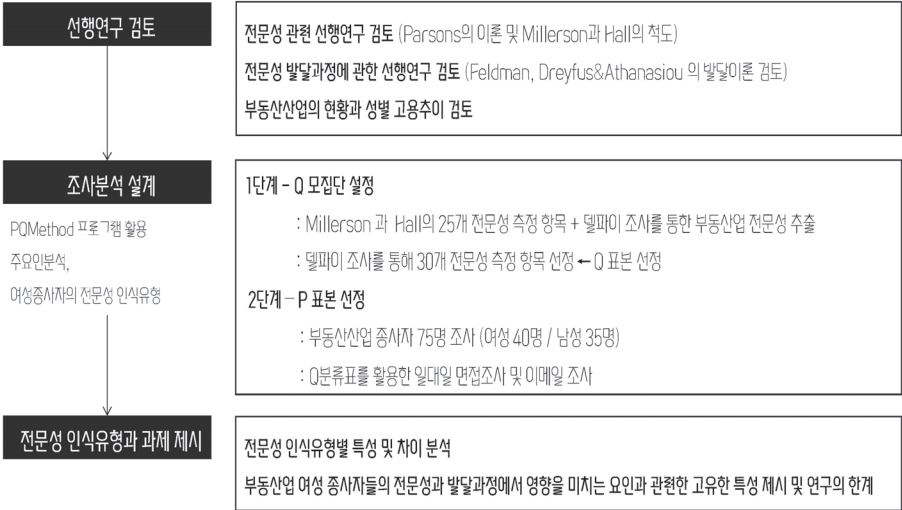
→ 부동산산업 여성종사자의 전문성 정도에 대한 인식유형별 특성분석

→ 여성종사자의 업무성취도와 업력, 인세의 지속적인 성장등 관계

→ 전문성은 고정된 특성으로 이해되기 보다는 특정 요인들의 상호작용에 의해 계속적으로 발달하는 것으로 인식될 필요

01 서론

연구방법



02

02 전문직의 특성과 부동산업의 전문성

기존연구 검토

★ 전문직의 특성

: 전문직, 전문성을 갖춘 직업. 일반적으로 '고도의 전문적 교육을 거쳐 일정한 자격 또는 면허를 획득함으로써 독점적으로 전문적 기술과 지식을 사용하는 직업'(고영복, 2001)

파슨스(T.Parsons)의 특성 정의

① 핵심적 특성 : 공식적 훈련의, 지식을 적용한 기술이 사회적으로 책임감있게 사용될 수 있는 능력
② 파생적 특성 : 지성인답게 일반화된 문화적 전통, 윤리강령, 조직화, 자격제도 등을 대외적으로 갖출 수 있어야 함

밀러슨(Millerson)의 특성 정의

① 이론적 지식에 기초한 기술 ② 훈련과 교육 ③ 자격증시험 등을 통한 자신의 능력을 입증
④ 윤리강령의 수립과 준수 ⑤ 공공복지를 위한 봉사정신 ⑥ 조직화

할(Hall, 1968)의 특성 정의

① 전문조직의 준거성 ② 공적서비스에 대한 신념 ③ 자율성
④ 자체규제에 대한 신념 ⑤ 직업에 대한 소명의식

03

02 전문직의 특성과 부동산업의 전문성

기존연구 검토

★ 전문성의 발달과정에 대한 연구(Dreyfus, Athanasiou, & Dreyfus, 1986; Feldman, 1980, 1995)

: 일련의 단계를 거쳐 전문성이 발달. 학자들마다 전문성 발달과정에서 강조하는 측면이 다른 부문도 있으나 최고 단계에 이르기 위해서는 해당분야에 입문한 이후에 집중적인 훈련과 연습이 필요하고 이를 거쳐 자신만의 결과 산출 가능

Feldman(1980, 1995)의 전문성 발달단계



Dreyfus, Athanasiou & Dreyfus(1986)



- 전문성에 대한 발달이론들은 이전단계에서 다음 단계로 넘어가기 위해서는 학습과 교육이 필수적이라는 사실을 지적(오현석, 2006)
- 전문성 발달을 위해서는 개인적 특성과 사회문화적 요인이 상호작용 (Gardner, 1993, 1996, 1998)

※ 전문성은 고정된 특성으로 이해되기 보다는 특정 요인들의 상호작용에 의해 계속적으로 발달하는 것으로 파악될 필요

04

02 전문직의 특성과 부동산업의 전문성

부동산업 종사자 특성

★ 통계청의 한국표준산업분류

L	부동산업(68)	68	부동산업	681	부동산 임대 및 공급업	6811	부동산 임대업	68111	주거용 건물 임대업
								68112	비주거용 건물 임대업
								68119	기타 부동산 임대업
					부동산 개발 및 공급업	6812	부동산 개발 및 공급업	68121	주거용 건물 개발 및 공급업
								68122	비주거용 건물 개발 및 공급업
								68129	기타 부동산 개발 및 공급업
				682	부동산관련 서비스업	6821	부동산 관리업	68211	주거용 부동산 관리업
								68212	비주거용 부동산 관리업
						6822	부동산 중개, 자문 및 감정 평가업	68221	부동산 중개 및 대리업
								68222	부동산 투자 자문업
								68223	부동산 감정 평가업

- UN통계청의 ISIC기준으로 한국표준산업분류를 분류하고 있으며 KSIC에 따르면, 부동산산업은 임대, 구매, 판매에 관련되는 산업활동으로 직접 건설한 주거용 및 비주거용 건물의 임대활동과 토지 및 기타 부동산의 개발, 분양, 임대 활동을 포함
- 부동산산업의 특성(이창석, 신부동산학개론, 1997, pp143-144)
 - ① 상대적으로 낮은 자기자본 비율과 높은 이익률
 - ② 부동산산업의 영업규모의 영세성과 고정된 취업자
 - ③ 높은 이익률
 - ④ 높은 겸업률 - 관련사업의 융복합을 토대로 한 종합부동산 서비스업이 요구

05

02 전문직의 특성과 부동산업의 전문성

부동산업 종사자 특성

★ 부동산산업의 성별 고용 추이 (단위: 천명, %)

구분	'10	'11	'12	'17
남성	320	307	276	271
(증감율)	-	△4.1	△10.1	△1.8
여성	139	155	146	148
(증감율)	-	11.5	△5.8	1.3

- 부동산산업 성별 고용현황을 보면, 남성 취업자(64.6%)가 여성취업자(35.4%)의 1.9배 수준
- 반면 남성 취업자는 감소세인 반면 여성 취업자는 지속적으로 증가하는 양태
: 부동산산업에서 여성 취업자의 증가 양상이 해외사례에서 다수 확인 가능(부동산산업론, 정희남 외, 2014, p43, 국토연구원
일본) 2000년 39.1% → 2010년 39.7%, 영국) 2012년 46.7% → 2014년 56.2%

06

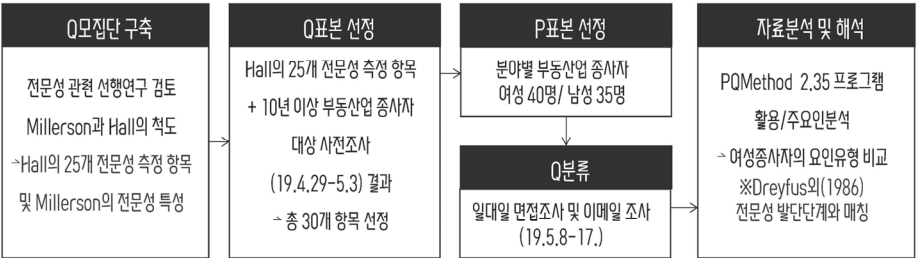
03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

Q방법론과 분석과정

★ Q방법론 : 주관성을 객관화하는 연구방법

Stephenson에 의해 만들어진 Q방법론은 한 개인이 가지고 있는 뚜렷한 질 수 없는 행위적 총 체 즉, 주관성을 측정하여 사람들 간의 관계, 또는 한 개인의 다른 조건들 간의 관계에 대한 발견과 가설 생성을 목적으로 하는 연구방법(Wittenborn, 1961)
연구자의 가치가 아니라 행위자의 관점에서부터 방법론은 시작(김홍규, 2008)

→ 본 연구는 Q방법론을 적용하여 '부동산업의 여성종사자들이 가지고 있는 전문성에 대한 인식을 분석'하는 탐색적 연구



07

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

☞ Q방법론과 분석과정

★ Q진술문(Q표본)의 선정 : 8개 분야 30개 진술문

(1) Hall(1967, 1968)이 개발하고 Snizek(1972)이 수정한 전문직업성 척도를 기초 → 백희정(2007) 연구에서 번역·활용한 25개 측정도구

(2) 사전조사 : 기존 연구에 대한 검토(Millerson과 Hall의 척도를 기준)를 기초로 전문성을 구성하는 항목에 대한 세부항목 제시 및 추가항목의 구성 의견 수렴

※ 사전조사 대상자 : 부동산업 관련 업계종사자와 연구자 7명(업력 10년 이상)

→ 부동산업 전문성에 대한 사전조사 결과(응답자 키워드 중심)

구분	TK	TE	PA	SR	AU	SC	PO
최다	법률지식(5)	전공(4)	관련 자격증(9)		정보공유(3)		
빈도		관련교육(4)	경험(4)				

(3) 델파이 조사 결과 + Hall의 척도를 수렴한 표본 구성

구분	TK	TE	PA	SR
분야명(진술문수)	이론적 지식기반 기술 (1)	훈련과 교육 (1)	능력의 증명 (1)	윤리경정 준수 (5)
분야	AU	SC	PS	PO
분야명(진술문수)	자율성 (6)	직업에 대한 소명의식 (5)	공적서비스에 대한 신념 (5)	전문조직원화 (6)

→ 사전조사를 통해
총 5개 진술문 추가
: 3개 분야(TK, TE, PA)
추가

08

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

☞ Q방법론과 분석과정

★ Q분류에 참여한 P표본 현황(여성P표본 N=40)

	구분	20대	30대	40대	50대	60대 이상	합계
학력	고졸미만	1	-	3	1	1	6
	대졸	-	8	8	5	1	22
	석사	-	1	8	2	-	11
	박사	-	-	1	-	-	1
	합계	1	9	20	8	2	40
경력	5년 미만	1	4	1	1	1	8
	5년~10년 미만	-	4	11	3	1	19
	10년~15년 미만	-	1	5	2	-	8
	15년~20년 미만	-	-	2	2	-	4
	20년 이상	-	-	1	-	-	1
	합계	1	9	20	8	2	40
분야	부동산개발			1			1
	부동산임대/관리	1	5	5	4	1	16
	투자/운용		1	2			3
	금융/신탁			1			1
	중개/평가		3	11	4	1	19
	합계	1	9	20	8	2	40

→ 40대 20명(50.0%)
30대 9명(22.5%)
50대 8명(20.0%)

→ 대졸/석사졸 34명
(85.0%)

→ 경력 10년 미만 27명
(67.5%)
10년-20년 미만 12명
(30.0%)

→ 부동산임대/관리 종사
16명(40.0%)
중개/평가부문 종사
19명(47.5%)

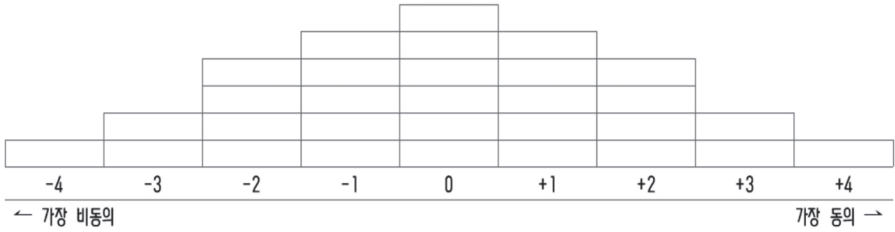
09

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

Q방법론과 분석과정

- ★ Q분류 : 조사대상자(P sample)가 진술문(Q sample)을 정상분포가 되도록 분류판 위에 분류하는 단계
 - ➔ 부동산업 종사자의 전문성에 대한 30개의 Q진술문을 아래 분류표를 기초로 -4점에서 +4점까지 해당진술문의 번호를 기입
 - ※ 분류표 분포의 범위와 경사도는 40개 미만의 Q표본에 대한 9점 척도 분류표에 대한 Brown(1980)의 가이드를 참조로 작성

- [1단계] 30개 진술문을 모두 읽고 전체적인 내용을 파악
- [2단계] 각 진술문을 동의, 중립, 비동의 3개 그룹으로 분류
- [3단계] 2단계로 분류된 3개 그룹 중 양이 많은 그룹부터 동의, 비동의에 가까운 진술문을 분류
- [4단계] 각 그룹을 상호 비교하며 양 극단부터 채워가는 순서로 진술문의 번호를 기입



10

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

분석결과_개괄

- ★ 유형별 Eigen Values 및 설명변량
 - ※ 아이겐값 1 이상인 5개 요인에 따른 유형 구분이 적절한 것으로 분석되었으며, 유형1이 전체의 17.8%의 설명력을 지닌 대표 유형

값	유형1	유형2	유형3	유형4	유형5
아이겐 값	7.12	4.86	3.79	2.84	2.50
백분율	17.81	12.15	9.48	7.10	6.26
누적백분율	17.81	29.96	39.45	46.55	52.81
요인별 할당P표본(총34명)	9명	7명	8명	5명	5명

- ★ 유형별 요인점수간 상관관계
 - ※ Q방법론에서 상관관계 계수는 유형간 유사성을 보여주는 것으로, 상관계수가 0에 근접할수록 독립적인 관계라 볼 수 있음(김응규, 2008)
 - : 전반적으로 각 유형간 독립적인 관계를 가지고 있는 것으로 판단되며, '유형3-유형4'(-0.0216)가 상대적으로 가장 독립적

구분	유형1	유형2	유형3	유형4	유형5
유형1	1.0000	-0.0890	0.2399	0.1367	-0.0914
유형2	-0.0890	1.0000	-0.2071	-0.1216	-0.1647
유형3	0.2399	-0.2071	1.0000	-0.0216	-0.0730
유형4	0.1367	-0.1216	-0.0216	1.0000	0.0809
유형5	-0.0914	-0.1647	-0.0730	0.0809	1.0000

11

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

★ 유형별 할당된 P표본의 특성

구분	유형1	유형2	유형3	유형4	유형5	합계
연령	20대	-	1	-	-	1
	30대	2	2	1	1	8
	40대	5	1	5	4	16
	50대	1	2	2	-	7
	60대 이상	1	1	-	-	2
	합계	9	7	8	5	34
학력	고졸이하	3	-	1	-	5
	대졸	2	7	3	3	19
	석사	3	-	4	2	9
	박사	1	-	-	-	1
	합계	9	7	8	5	34
경력	5년 미만	2	4	-	-	6
	5년~10년 미만	5	3	3	3	17
	10년~15년 미만	1	-	2	1	6
	15년~20년 미만	1	-	2	1	4
	20년 이상	-	-	1	-	1
	합계	9	7	8	5	34
분야	부동산개발	1	-	-	-	1
	부동산임대/관리	3	7	2	3	16
	투자/운용	-	-	-	2	3
	금융/신탁	-	-	-	-	-
	중개/평가	5	-	6	3	14
	합계	9	7	8	5	34

분석결과_개괄

요인별 할당된 인원수의 일반화는 어려우나, 학력, 경력, 분야에 따라 하기 내용 추론
 → [유형1,5] 학력, 경력 고추 분포 중개/평가 등 3개 분야 종사
 → [유형2] 대졸, 10년 미만 경력, 부동산임대/관리 종사
 → [유형3] 학력, 경력이 고추 분포한 부동산임대/관리 및 중개/평가 분야 종사
 → [유형4] 부동산임대/관리 및 투자/운영 분야 종사

12

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

★ 유형1(할당P=9)_ 입문단계 및 전문지식추구형(2단계)

분석결과_유형별 특성

→ 대표항목 표준점수

구분	번호	Q표본	분야	Z-score
동의	18	수입이 감소되더라도 대부분은 이 직종에 계속 종사할 것이다. 요인Q점수 +4	SC	2.276
	5	나는 우리 직종이 다른 어떤 전문직보다 사회에서 없어서는 안 된다고 생각한다.	PS	1.676
	30	나는 우리 분야와 관련한 관련교육(학위, 외부교육 등)과 자격증 등 능력을 갖추고 있다.	TE	1.546
비동의	10	내 스스로의 판단을 실행에 옮길 기회를 자주 갖지 못한다.	AU	-1.078
	1	나는 정기적으로 관련 전공 잡지를 읽는다.	PO	-1.096
	20	동료들이 어떻게 일을 하는지 평가할 기회가 별로 없다	SR	-1.206
	4	나는 관련 전문가 모임에 정기적으로 참석한다.	PO	-1.224
	29	나는 우리 분야의 전문단체(협회 등)를 통한 업무적 협력과 지원(네트워크)이 잘 이루어지고 있다고 생각한다.	PO	-1.301
	13	우리 전문직의 문제점은 동료가 무엇을 하는지 실제적으로 서로 잘 모른다는 것이다. -4	SR	-1.701

[입문단계] 어느정도 전문성도 갖추고 직종에 대한 직업의식도 생기면서, 전문지식에 대한 자격과 교육에 대한 전문지식을 추구하는 단계
 -직업에 대한 소명의식과 공적서비스에 대한 신념, 훈련과 교육과 관련한 긍정적인 항목에 강한 동의
 -자율성을 가지고 윤리강령을 준수 VS 지속적인 전문성 함양/네트워크 구축 등에 대한 인식은 상대적으로 낮은 유형

13

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

분석결과_유형별 특성

★ 유형2(할당P=7)_초보단계 및 상호작용의식화형(1단계)

→ 대표항목 표준점수

구분	번호	Q표본	분야	Z-score
동의	19	내 의사결정은 검토를 받아야 한다. 요인Q점수 +4	AU	1.873
	25	내가 내린 결정의 대부분은 다른 사람이 다시 검토한다.	AU	1.354
	13	우리 전문직의 문제점은 동료들 모두가 무엇을 하는지 실제로서 서로 잘 모른다는 것이다.	SR	1.312
	17	나는 전공 잡지(도서)를 읽으려 하지만 실제로서는 자주 읽지 못한다.	PO	1.307
	29	나는 우리 분야의 전문단체(협회 등)를 통한 업무적 협력과 지원(네트워크)이 잘 이루어지고 있다고 생각한다.	PO	1.170
비동의	18	수입이 감소되더라도 대부분은 이 직종에 계속 종사할 것이다.	SC	-1.088
	21	업무와 관련된 거의 모든 문제는 나 스스로 해결 한다.	AU	-1.227
	30	나는 우리 분야와 관련한 관련교육(학위, 외부교육 등)과 자격증 등 능력을 갖추고 있다.	TE	-1.298
	4	나는 관련 전문가 모임에 정기적으로 참석한다.	PO	-1.553
	1	나는 정기적으로 관련 전공 잡지를 읽는다.	PO	-1.617
	26	나는 부동산업과 관련한 법률적 지식이 있다. -4	TK	-1.986

[초보단계] 5년 이하의 경력자들로서 대체적으로 의사결정검토와 재검토가 요구

- 업무와 관련한 자율성이 적고 전문성 함양 노력은 낮은 편이나, 업무 관련 네트워크 구축에 대해 긍정적
- 전문적인 능력이 낮고 교육과 훈련에 대한 욕구가 있는 반면, 전문성 함양/네트워크 활동은 소극적

14

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

분석결과_유형별 특성

★ 유형3(할당P=8)_능숙단계 및 전문문헌화추구형(4단계)

→ 대표항목 표준점수

구분	번호	Q표본	분야	Z-score
동의	3	내 업무에서 무엇을 해야 할지는 내가 스스로 결정한다. 요인Q점수 +4	AU	2.202
	30	나는 우리 분야와 관련한 관련교육(학위, 외부교육 등)과 자격증 등 능력을 갖추고 있다.	TE	1.963
	8	내 전문성에 대한 중요성이 때로는 지나칠 정도로 강조되기도 한다.	PS	1.202
	12	몇몇 다른 직업은 내 직업보다 사회에서 더욱 중요하다.	PS	1.031
비동의	20	동료들이 어떻게 일을 하는지 평가할 기회가 별로 없다	SR	-1.065
	10	내 스스로의 판단을 실행에 옮길 기회를 자주 갖지 못한다.	AU	-1.195
	22	세상에 꼭 필요한 직업이 있다면 그것은 우리 직업이다.	PS	-1.527
	19	내 의사결정은 검토를 받아야 한다.	AU	-1.546
	4	나는 관련 전문가 모임에 정기적으로 참석한다.	PO	-1.590
	25	내가 내린 결정의 대부분은 다른 사람이 다시 검토한다. -4	AU	-1.779

[능숙단계] 스스로 결정도 하고 어느 정도의 전문적 자격 구비 & 직업윤리가 투철해지면서 전문문헌화를 추구

- 업무에 대한 자율성 인식이 높고 전문적 능력을 갖춘 유형으로, 직업에 대한 공적서비스 신념 보유
- 업무관련 네트워킹 활동 적극적

15

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

분석결과_유형별 특성

★ 유형4(할당P=5)_전문화단계 및 네트워크추구형(5단계)

→ 대표항목 표준점수

구분	번호	Q표본	요인Q점수	분야	Z-score
동의	28	나는 업무적(사업상)으로 의사결정을 내리기 위해 필요한 정보에 대한 접근이 쉽다.	+4	AU	2.067
	27	나는 현재 종사하고 있는 부동산업 분야의 업무(프로젝트)를 수행한 경험이 풍부하다.		PA	1.957
	23	내 동성 동료들은 서로가 일을 잘하고 있는지 비교적 잘 파악하고 있다.		SR	1.726
	4	나는 관련 전문가 모임에 정기적으로 참석한다.		PO	1.024
	26	나는 부동산업과 관련한 법률적 지식이 있다.		TK	1.021
비동의	12	몇몇 다른 직업은 내 직업보다 사회에서 더욱 중요하다.		PS	-1.045
	7	우리 전문직에 종사하는 사람들은 일에 대한 참 소명의식을 가지고 있다.		SC	-1.103
	13	우리 전문직의 문제점은 동료가 무엇을 하는지 실제적으로 서로 잘 모른다는 것이다.		SR	-1.182
	24	부동산업 종사자 중에 자신이 일에 대한 신념이 없는 사람은 거의 없다.		SC	-1.443
	9	이 분야에서 사람들이 헌신하는 것은 매우 보람된 것이다.	-4	SC	-2.169

[전문화단계] 전문성과 경험에 노출되면서 네트워크를 통해 시장진출입과 정보접근에 대한 어려움이 없는 단계

-의사결정 정보 접근과 경험, 전문성 등 전반적인 전문성 인식이 높은 반면,

직업에 대한 소명의식은 상대적으로 낮은 유형

16

03 부동산업 여성종사자의 전문성 인식유형

분석결과_유형별 특성

★ 유형5(할당P=5)_숙련단계 및 교육추구형(3단계)

→ 대표항목 표준점수

구분	번호	Q표본	요인Q점수	분야	Z-score
동의	1	나는 정기적으로 관련 전공 잡지를 읽는다.	+4	PO	2.205
	4	나는 관련 전문가 모임에 정기적으로 참석한다.		PO	2.006
	17	나는 전공 잡지(도서)를 읽으려 하지만 실제적으로는 자주 읽지 못한다.		PO	1.686
비동의	28	나는 업무적(사업상)으로 의사결정을 내리기 위해 필요한 정보에 대한 접근이 쉽다.		AU	-1.045
	16	우리는 서로의 부동산 관련 업무의 수행능력을 판단할 방법이 없다.		SR	-1.207
	23	내 동성 동료들은 서로가 일을 잘하고 있는지 비교적 잘 파악하고 있다.		SR	-1.562
	21	업무와 관련된 거의 모든 문제는 나 스스로 해결 한다.	-4	AU	-1.792

[숙련단계] 경력과 전문성이 높아지고 프로젝트 수행으로 인한 네트워킹 등 상호작용 이루어지면서 전문성 추구를 위한 활동을 적극적으로 추구하는 단계

-전문성을 갖추기 위한 활동에 적극적이나 자율성이 낮고 윤리강령 등 자체규제에 대한 인식 어려움

17

04 결론

시사점과 연구과제

★ 부동산업 여성종사자들이 가지고 있는 전문성에 대한 인식을 분석하는 탐색적 연구

→ 전문성 발달 5단계에 따른 부동산업 여성종사자들의 유형별 전문성 인식 검토

VS 1_개괄적 연구로 유형간 차이 분석을 통한 단계별 전문성 제고를 위한 방안 모색 필요

2_보다 다양한 연령대와 업역의 참여자를 대상으로 한 연구대상 및 범위 확대

3_남성 종사자들과 비교한 여성종사자들의 고유한 전문성 인식 특성을 밝히는 연구 수행 등 필요

C1. 부동산업 여성종사자의 전문성 인식 대표유형 → '입문단계'로 전문지식을 추구

- 부동산산업, 부동산상품의 고가성, 내구성, 금융부채와의 연계성, 높은 거래비용 등 특성에 의해 타 산업에 비해 높은 전문성 요구
- 부동산산업에서 전문성 발달은 개인적 요인과 특성요인들의 상호작용에 의하는데 부동산상품과 부동산시장의 특성이 반영될 것으로 전제
- 전문성 발달과 관련하여 순수학문적이고 전문기술이 요구되는 산업(과학, 의학 등)에서는 특성요인에 대한 연구가 있으나, 융복합적 산업인 부동산산업에서는 선행연구 부족
- 특히 부동산시장이 갖는 정보의 비대칭성과 제한적인 시장진출입은 여성종사자들의 전문성 발달에 유리천장의 영향요인으로 작용 가능
- 남성문화 중심의 정보공유와 네트워킹, 경력단절로 인한 자유희지 못한 시장 진출입은 부동산업 여성종사자의 전문성 발달의 저해 요인의 작용 가능

18

04 결론

시사점과 연구과제

C2. 전문가로서 여성의 역량 확장 필요 → 교육과 네트워킹 프로그램

- 여성 종사자가 전문가로서 성장하지 못하는 요인 중 대표적인 것은 네트워킹을 잘하지 못하고, 주류 공동체에 속하지 못함으로써 해서 비주류의 경험을 하는 문제
- 네트워킹의 범주는 관련 업무 수행을 위해 여러 사람과 접촉하면서 어울리는 학문적, 사회적, 경험적 활동을 망라
- 여성 종사자들은 여성전문가의 역할모델이 많지 않고 조직에서도 보조적 역할이나 '보이지 않는' 존재로 인식되는 경우 경험

C3. 지속적인 전문성 개발 → 사회적 지원시스템 확충

- 여성종사자의 전문성 발달에 영향을 미치는 개인적 요인과 특성요인(사회환경)의 상호작용에 대한 통합 논의 필요
- 일반적으로 여성종사자들은 부정적인 환경요인을 극복하기 위해 개인적 전략을 사용하기 때문에, 자기주도적 전문성 발달을 지향
- 전문가로서 자기분야에서 최고수준의 결과물을 내기 위해서는 최소한 10년 정도의 집중적인 경험과 교육이 필요- 사회적 지원시스템과 제도적 장치 확충

19

 감사합니다!

여성가구주의 주거이동 결정요인

방 송 희*

* 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

대학원 세션 1: 주택시장

좌장: 김진유 경기대학교 교수

주제 1 체제전환국 사례를 통해 본 북한 주택시장의
제도화에 관한 연구

이태호 수원대학교 박사과정/삼일회계법인 부대표
민성훈 수원대학교 교수

주제 2 Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른
고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구

정보선 건국대학교 박사과정, 부동산도시연구원
이상엽 건국대학교 교수

주제 3 수요, 공급, 정책 측면에서 본 셰어하우스 운영 분석
-참여관찰에 의한 셰어하우스 사례를 중심으로-

최의란 서울시립대학교 석사과정
오동훈 서울시립대학교 교수

토론 이진 한국감정원 부동산연구원 책임연구원

**체제전환국 사례를 통해 본
북한 주택시장의 제도화에 관한 연구**

이 태 호* · 민 성 훈**

**체제전환국 사례를 통해 본
북한 주택시장의 제도화에 관한 연구**

2019.05.23

한국부동산분석학회, 2019년 상반기 학술대회

수원대학교 박사과정 이태호

수원대학교 교수 민성훈

* 수원대학교 박사과정/삼일회계법인 부대표

** 수원대학교 교수

목차

- 1. 서론
 - 1.1 연구의 배경과 목적
 - 1.2 연구의 내용과 방법
- 2. 선행 연구 검토
 - 2.1 북한 경제관련 선행연구
 - 2.2 본 연구의 차별성
- 3. 북한 경제의 특징
 - 3.1 김정은 시대 북한 경제정책
 - 3.2 북한의 부동산
 - 3.3 북한의 시장화
- 4. 체제 전환국 사례 비교
 - 4.1 중국 주택시장의 형성과 현황
 - 4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황
 - 4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황
 - 4.4 체제전환 3개국 비교
- 5. 결론

2

1. 서론

- 1.1 연구의 배경과 목적
- 1.2 연구의 범위와 방법

3

1.1 연구의 배경과 목적

1. 연구의 배경

○ 북한의 시장 변화와 북한 부동산 시장에 대한 새로운 관심

- 1990년대 이후 북한 경제의 심각한 위기와 이로 인한 국가 배급 시스템 붕괴
 - 대기근, 홍수 등의 자연재해, 소련 등 동구권 체제변화와 원조 중단
- 장마당(시장)의 출현과 현재 공식적으로 성장한 북한의 시장 경제
 - 생계를 위해 농산물 등을 맞교환하던 수준에서 주택 매매 현상으로까지 전개
 - 초기 열악했던 노상 장마당은 암묵적으로 국가에서 인정받으며, 현대화되고 있음
- 북한 내 자본가(돈주)의 출현과 성장
 - 경제난 시기에 유통, 무역 등 시장활동으로 부를 쌓은 거대 자본가(돈주) 출현
 - 최근에는 북한 당국과 결탁하여 주택 건설과 매매 등 개발사업까지 추진하는 점 주목

○ 최근 북한의 정치적 변화 움직임

- 핵실험, 장거리 미사일발사 중단 선언 ⇒ 한국, 미국 등과의 정상회담을 통한 정상국가화, 경제 발전을 위한 다양한 정책적 시도

4

1.1 연구의 배경과 목적

2. 연구의 목적

○ 과거 남북경협과는 다른 새로운 접근과 연구 필요

- 과거 남북경협은 단순 교역, 관광사업, 개성공단 제조업 등 특정한 지역과 계획의 제한성
- 미래의 남북경협은 철도 등 산업인프라, 경제특구 개발 등 과거보다 넓은 지역에서 다양한 투자 주체가 참여할 수 있는 일반적인 성격의 비즈니스로 확대될 것이란 기대감이 높음
- 안정적인 사업 추진을 위한 제도화는 필수 요소

○ 북한 주택 사업 분야에서의 시장화와 제도화에 대한 고찰 필요

- 북한 내에도 시장을 통해 주택이 거래되는 등의 상품화 현상이 나타나고 있음
- 안정적인 사업 추진을 위한 법, 제도적 조건 구비를 위한 연구

○ 체제전환국의 경험 사례와 북한의 현 상황을 비교하여 유의미한 시사점 도출

- 중국, 러시아, 베트남 등의 사례에서 북한과의 비교점과 시사점을 찾을 수 있을 것으로 가정하여 3개국의 법, 제도 도입과 추진경과 등을 비교해 국가별 주택 시장의 제도화 과정에서 나타나는 특징과 문제점 등 북한 주택시장에 대한 시사점을 도출해 보고자 함

5

1.2 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

○ 북한 연구

- 북한의 각 시기별 경제정책의 내용과 그 특징
- 북한 주택 시장의 현황과 관련 실태
- 북한의 시장화 현상에 대한 개념 정리, 특징

○ 체제전환국 (중국, 러시아, 베트남) 연구

- 국가별 체제 전환 시기의 특징
- 체제 전환과정에서 진행되고 있는 주택 제도화 과정과 정책의 특징, 문제점과 대책

2. 연구 방법

- 선행 연구 학자들의 연구자료, 기사, 인터넷자료, 세미나, 강의 자료 참고

6

2. 선행연구 검토

2.1 북한 경제관련 선행연구

2.2 본 연구의 차별성

7

2.1 북한 경제관련 선행연구

북한의 사회적, 경제적 변화와 관련된 부동산의 소유권, 부동산 산업 실태, 계획경제의 붕괴와 시장의 발생, 돈주의 출현과 성장 등과 관련한 다수의 연구가 존재함

분야	학자	연구 결과
제도	박일수	(2006, 고난의 행군 이후 개인 소유권 변화에 관한 연구) 고난의 행군 이후 개인들의 장사, 식당 등 분야에서 개인 소유권이 허용되고 보호되는 현상을 연구
실태	박석삼	(2002, 북한의 사경제 부문 연구) 탈북자 인터뷰 결과로 1988년 이전에도 이미 주택 거래 등 북한 내 부동산 산업이 존재함을 설명
	조정아	(2006, 경제난 이후 북한 문학에 나타난 주민 생활의 변화) 고난의 행군 이후, 공적 영역 붕괴에 따라 개인 능력에 따라 경제적 계층 분화가 나타나며 심화됨
	임수호	(2006, 계획과 시장의 공존) 북한 주택건설 진행과정에서 돈주가 국가기관의 명의를 빌리면서도 실질적인 건설주 역할을 담당
	홍성원	(2016, 북한 주택시장의 형성과 발전에 관한 연구) 북한 주택시장 중 아파트의 건설과 매매 현황, 돈주에 의한 아파트 건설의 성장성과 한계 연구
시장화	양문수	(2006, 북한의 시장화 수준에 관한 연구) 2003년~2004년 북한의 시장화 수준이 1990년 대 초반의 구소련이나 동유럽 국가들과 비슷하다고 평가
	임강택	(2009, 북한 경제의 시장화 실태에 관한 연구) 북한에서 시장의 형성, 발전, 종합시장의 설립, 주택 임대료 등이 단계적으로 진행됨

8

2.2 본 연구의 차별성

북한의 시장화에서 나타나는 주택 시장의 변화를 제도와 관점에서 접근하며 시사점을 연구

- 선행연구에서는 1990년대 중반 북한의 경제 위기로 인해 국가의 공급 시스템이 무너지면서 자생적으로 나타나게 된 북한의 시장을 중심으로 한 북한의 시장화 현상의 특징, 북한 사경제 부문의 시초, 시장을 중심으로 한 경제적 격차의 발생, 시장을 통한 부동산 공급 등의 북한 부동산 실태와 사회 현상을 주제로 한 다양한 연구가 존재하고 있음을 확인
- 기존의 연구는 북한의 현재 부동산 시장의 존재와 특징 및 사회적 현상을 밝히기 위해 탈북자를 중심으로 한 설문조사나 북한 내의 자료 조사를 통한 연구를 실시하였으나, 본 연구는 북한 시장화 진행 수준이 1990년대 초반 체제 이행을 시작한 구소련, 동유럽 국가들과 비슷하다고 평가한 양문수(2006)의 연구 결과를 단초로 하여 체제 전환국가들과 북한의 부동산 제도를 비교하면서 부동산 정책의 변화, 사유화 현상 등에서 북한 부동산 시장에 적용할 수 있는 시사점이나 결론을 도출하고자 하며, 그 대상은 북한의 주택시장으로 그 범위를 한정하고자 함

9

3. 북한 경제의 특징

3.1 북한의 경제 정책

3.2 북한의 부동산

3.3 북한의 시장화

10

3.1 북한의 경제 정책

1. 북한 경제의 일반적 특징

- 북한의 경제체제는 기본적으로 사회주의 소유제도에 토대를 둔 계획경제 체제로서 생산수단과 생산물은 전 사회적 또는 집단적으로 소유되는 제도
- 생산수단은 국가와 사회협동단체가 소유한다고 규정
 - 국가 소유 : 자연자원, 철도/항공/운수/체신/주요 공장과 기업소/항만/은행 등
 - 사회협동단체 소유 : 해당 단체의 토지/농기계/선박/중소공장과 기업소 등
 - ※ 개인의 사적 소유 : 생활비(근로소득), 일용소비품, 가전제품 등의 내구재 등

2. 김정은 시대의 경제 정책의 목표와 변화

- 1990년대 중반 이후 경제난, 기근 등으로 계획경제 시스템 붕괴, 시장화 현상 출현
- 김정은의 정책목표는 파괴된 계획경제 시스템하에서 생산 부문을 정상화를 하는 것
- 시장의 기능 활용으로 정부의 배급 실패를 보완, 기업에는 경영 효율성 강조
- 2012년 초부터 시장과 기업을 활용하고, 기업에 재량권을 주는 등의 경제시범 사업 실시

11

3.1 북한의 경제 정책

3. “우리식경제관리방법”(2014년 5.30 조치) 발표 (※ 첨부 참조)

- 사회주의 기업책임관리제 도입을 핵심으로 경제관리의 효율성을 제고
- 사회주의 기업책임관리제
 - 공장, 기업소, 협동단체들이 생산수단에 대한 사회주의적 소유에 기초해 실제적인 경영권을 갖고 기업활동을 창발적으로 해 당과 국가 앞에 지닌 임무를 수행하며, 근로자들이 생산과 관리에서 주인으로서의 책임과 역할을 다하게 하는 기업관리 방법(박재훈 조총련계 재일학자)
 - 기업들의 자율성을 최대한 보장하고, 기업들 스스로 책임을 지게 하는 목적
- 과거의 계획·통제 중심의 계획관리경제체제가 시장과 자율성을 중심으로 전환되는 과정에서 법과 규정의 신규 제정 또는 법규의 수정·보완 절차를 거쳐 보완하고 있음
 - 2012년부터 2015년까지 북한은 법률의 제정 및 개정을 집중적으로 시행
 - 농장법, 기업소법, 무역법, 인민경제계획법, 재정법, 중앙은행법, 회계법 등

12

3.1 북한의 경제 정책

4. 김정은 시대 경제 관련 조치 내용의 특징과 효과

- 경제적 인센티브 강화, 기업 경영의 자율권 확대, 시장 기능의 도입
 - 북한의 변화된 경제와 시장 상황을 반영, 경제적 인센티브 제공 강화, 시장경제적 요소의 도입 확대, 기업에 자율성, 결정권, 무역권 보장, 시장 활동 참여를 허용
- 북한의 시장화에 매우 우호적인 환경 제공, 북한의 시장화를 크게 촉진 효과 기대
 - 과거 김정일 시대에도 시장을 합법적으로 인정했던 사례가 있었지만, 북한 계획경제 밖의 존재로서의 한계성 존재(2002년 7.1 경제관리개선조치)
 - 김정은 시대의 경제관리방법을 통해서도 법률과 제도에 의한 뒷받침과 함께 최고지도자의 언급을 통해서도 그 지위를 인정
 - 시장화가 크게 탄력을 받으면서 계획(공식) 경제부문과 시장(비공식) 경제부문간의 연계성, 계획(공식) 경제부문의 시장(비공식)경제 부문에 대한 의존성 등이 매우 높아졌음

13

3.1 북한의 경제 정책

※첨부 : 북한 경제관리개선조치의 주요내용

시기 및 조치	주요 내용
2011.12.28, 김정은 "경제관리 개선방안 마련" 지시	"경제 문제, 특히 먹는 문제만 풀면 부러울 것 없음. 주체사상을 구현한 우리식 경제관리방법을 찾아야 함"
2012년 초 내각 상무조(일종의 TF) 구성	내각 권한 강화, 기업소에 노동보수 지불 및 상품가격 제정 권한 부여, 국영 유통망 활성화, 농업부문 개편 등 내용 포함
2012년 6월, 가변가격의 시범 도입	고정불변적인 가격방식을 가변적인 기준가격방식으로 전환하기 위한 시범 사업 실시
2012년 6월, 수입분배를 소득분배 방식으로 시범 전환	공장, 기업소의 수입분배를 순수소득분배방법으로부터 소득분배방법으로 전환하며, 이에 맞추어 국가 납부율을 판매수입에 기초해 결정하며, 국가 납부 몫을 바친 이후에 공장, 기업소들이 쓸 몫에 대해서는 자체의 결심에 따라 능동적으로 사용할 수 있는 권한을 부여
2012년 9월, 내각의 시안 마련 후 시범 실시 (상업부문은 즉시 실시)	국영상업망의 소비재 유통 활성화를 위한 방안을 제시하고, 국영기업소, 협동단체들에서 생산한 제품을 시장에 판매할 수 있도록 허용
2013년, 농업부문 확대 시행	분조관리조 안에서 포전담당제에 의한 일곡현물분배 방안 등 새로운 농업관리 방법 시행
2013년 1월, 공장, 기업소에 가격제정권 부여	공장과 기업소가 자기 실정에 맞게 생산활동을 할 수 있도록 생산품 가격 결정권을 부여
2013년 7월, 소비품 시장 판매 허용	공장과 기업소가 시장에 매대를 마련하여 자신들이 생산한 제품을 판매할 수 있도록 허용
2013년 8월, 주문과 계약에 따른 생산조 직 허용	기업소들이 계획 생산 이후 더 생산할 수 있거나 수요가 있는 기관과의 주문과 계약에 따른 여러가지 생산 조직과 방법을 허용
2014년 5.30 (김정은 5.30 담화 발표)	«현실발전의 요구에 맞게 우리식 경제관리방법을 확립할 데 대하여» (담, 국가, 군대기관 책임일군들과 한 담화): 김정은, 사회주의 강성국가 건설을 위해 현실발전의 요구에 맞는 우리식 경제관리 방법을 확립해야 함. 사회주의적 소유와 집단주의 원칙을 철저히 구현해야 함

• 자료 : 김정은 시대 북한 경제개혁 연구 - '우리식 경제관리방법' 을 중심으로(이석기 외, 2018)

14

3.2 북한의 부동산

1. 북한 주택의 개요

- 전통적 사회주의 국가로서의 북한은 주민들의 주택을 국가에서 공급해 왔으나 1990년대 중반부터의 경제난으로 식량이나 생필품의 공급은 물론 주택 건설 자재 등의 국가 공급 시스템이 붕괴되어 주택배급조차 불가능해 짐
- 이는 북한의 시장화를 촉진하였으며, 북한의 주택 공급시장도 시장의 영향을 받게 됨
 - 초기 북한 주민들은 생계를 위해 주택과 식량을 교환했으나, 최근의 북한에서는 주택의 단순 매매나 교환하는 수준을 넘어서 임대, 개인투자를 통한 주택 공급 현상은 물론 주택 거래를 중개하는 중개인도 등장

※ 전통적인 북한의 주택 정책 (북한 민법 50조에서 규정)

- 국가가 주택 계획, 시행, 분배, 평가 등 일련의 과정을 주도하며, 1세대 1주택 분배 원칙
- 졸업, 취업, 결혼으로 새 세대를 구성하는 경우 기본 사용료(전기, 수도, 난방)만 지불하고 주택 이용

15

3.2 북한의 부동산

2. 시기별 북한 주택 정책의 변화

- 1948년 북한 정권 수립 이후 ~ 1994년 김일성의 사망 무렵
 - 국가가 계획적으로 주택을 건설하고, 주민들의 수요에 따라 무상으로 배분
 - 비교적 높은 경제성장으로 인해 국가에 의한 주택공급 활발
 - 북한 내 설계 표준화, 건재의 공업화, 평양에 대규모 조립식 아파트 건설 등 북한 내 건설과 관련한 인프라가 확장되던 시기
- 김일성 사망 후 ~ 고난의 행군 시기
 - 맹아적 형태의 주택 시장이 형성, 국가 책임에 의한 정상적 주택 공급 불가
 - 개인간 음성적 주택거래 증가, 식량난에 의한 인구이동, 암시장의 묵시적 인정
- 2000년대 이후
 - 기업경영 자율권, 시장경제의 공식적 인정
 - 생산 잉여 처분권을 기반으로 시장에서의 다양한 거래 활발
 - 주택 거래와 임대시장의 활성화

16

3.2 북한의 부동산

3. 주택의 유형과 소유권

- 북한은 사회주의 소유 원칙에 따라 소비재에 한해서만 개인의 소유권을 인정하고 있고, 생산 수단에 대한 사적 소유는 허용하지 않고 있음
 - 토지와 건물을 별개의 물건으로 구분하고, 주택에 대해서 개인 소유권을 인정하고 있어 전통적 개인의 소비영역인 주택(살림집)에 대한 개인 소유를 사실상 인정
- 북한 주택은 국가 소유, 협동단체 소유, 개인 소유로 구분되며, 소유권과 이용권을 보장
 - 개인 살림집은 국가가 소유권 또는 사용권을 보장하여 상속, 매매가 가능
 - 국가소유 살림집은 살림집이용허가증을 받아야 하며 사용권만을 보장 받음
 - 협동단체 소유 살림집은 해당 협동단체 소속원에 한해 이용권을 보장

17

3.2 북한의 부동산

4. 주택 건설 및 공급 프로세스

1) 국가의 건설 공급 체계

- 북한 최고인민회의의 예산 배정 → 국가 계획위원회가 주택 건설과 배정계획 수립
 - 국가계획위원회 : 기본건설계획국, 도시경영 및 국토계획국
 - 토지승인, 설계작성, 자재보장, 건설기계 제공, 노동력 배분 역할
- 주택건설 : 건설건재공업성, 도인민위원회건설처, 연합기업소건설처
- 국가건설 감독성 : 주택 품질의 감독과 감리 기관
- 배분 : 도인민위원회 도시경영관리국

2) 개인의 건설 공급 체계 (국가 공급 시스템 붕괴 후 나타난 현상)

- 개인 투자자(시행사)와 주택이 필요한 국가기관(시공사)이 결탁 → 하부 국가기관 공무원을 뇌물로 매수하여 토지승인, 건설허가, 설계, 전기공급, 건설감리 등이 진행되고, 시장에서는 건설자재와 인력이 공급되는 프로세스로 주택의 건설과 공급 진행

18

3.2 북한의 부동산

5. 북한에서의 주택 매매 시장의 형성과 발전

1) 경제위기 이전

- 일부 개인 주택, 국가 조치에 의한 주민 이동, 경제위기 이전 화교, 재일교포, 당간부 등 고위층 고급주택의 암거래, 특권층의 거주 이전에 따른 주택배정권 암거래 등 존재

2) 경제위기 이후 최근

- 시장을 중심으로 한 주택 매매 시장 활성화
 - 시장과 가까운 집, 기차역 등 경제활동에 유리한 집 거래가 전국적으로 활성화
- 아파트를 짓고 분양하는 주택 신축업자 등장
 - 수요와 공급의 차질에 의한 주택난의 심화로 주택 매매 성행
- 국가가 개인 투자자를 유치하고 사업을 승인하고 집행하는 단계로 발전
 - 국가가 건설계획을 승인하고, 토지, 건설기계, 인력 등 제공
 - 개인투자자는 시장 시멘트, 철근, 강재, 목재 등 조달해 건설하고, 인부 생활비 지급

19

3.2 북한의 부동산

6. 북한 주택의 보급율

- 북한 당국은 100%에 가까운 주택 보급율을 말하고 있지만, 실제 주택 보급율은 60~80% 수준에 불과할 것으로 예상(토지주택연구원 발표)
 - 2008년 북한 중앙통계국이 유엔인구기금에 제출한 <2008년 북한 인구조사보고서>에 따르면 2008년 7월 1일 기준, 북한 인구는 24,062,000명
 - 주택 살림집 수는 5,887,471호로 가구수와 거의 동일 (보급율 100% 수준)
- 최근 평양에 지어지고 있는 살림집(아파트)과 초고층 고급 아파트의 가격은 남한 돈으로 1억원 이상, 대동강이 보이는 전망이나 입지가 좋은 아파트의 경우는 3억원 이상의 가격대가 형성된 것으로 조사됨
 - 북한에서의 낮은 주택 보급율을 원인으로 민간에서 주택의 사적 음성거래가 확산되고 위완화 또는 달러 등 외화로만 거래되는 등의 특징을 보이고 있는 것은 다른 사회주의 국가들의 체제 전환과정에서 나타나는 현상과도 유사한 형태를 보이고 있어 이에 대한 추가적인 연구가 필요

20

3.2 북한의 부동산

※ 시기별 북한의 주택 정책 목표와 실적

시기	정책 목표	계획	실적	가구수 (만가구)	주택수 (만호)	주택보급율
김일성	계획건설 무상배분	1957년~1960년 도시 40만호, 농촌 20만호	15만호(25%)			
		1961년~1970년 도시 60만호, 농촌 60만호	80만호(67%)			
		1971년~1977년 100만호	88만호(88%)			
		1978년~1984년 140~200만호(년20~30만)	70~105만호 (50% 추정)			
		1987년~1993년 105~140만호(년15~20만)	16만호 추정 (11~15%)	485 (1995년)	269~304 (1995년)	50%
김정일	시장 형성	미확인	30만호 추정			
김정은	시장 확대 임대료 징수	미확인	30만호 추정			99.8% (북한 주장)

• 출처 : 토지주택연구원 "북한주택현황조사 분석연구" (진주, 토지주택연구원, 2015) P.12 내용을 정리한 것을(탁용달) 재구성

21

3.2 북한의 부동산

※ 북한의 주택 관련법과 제도의 변천사

- 1946. 3.23 : 북조선 임시정부 정강 6조
 - 인격과 주택의 신성 불가침, 공민들의 재산과 개인 소유물을 법적으로 보장
- 1948. 9. 8 : 북한 헌법 제 5조, 6조, 8조
 - 주택 및 그 부속시설, 가정용품, 수입, 저금에 대한 개인 소유 보장, 개인소유 상속권 법적 보장
 - 소규모 토지에 대해서도 사적인 소유권 인정
- 1972.12.28 : 북한 사회주의헌법
 - 토지에 대한 개인 소유제 폐지
 - 주택과 관련, 개인소유주택 규정이 사라지고, 근로자의 개인소유를 법적으로 보호한다고 언급
 - 다만, 국가는 농민들을 위하여 농촌 주택을 국가에서 지어주도록 규정
- 1978.4.18 : 북한 노동법 제69조
 - 국가가 근로자들의 살림집을 보장한다고 명시 (농민들은 무상 제공, 무상 이용)
 - 근로자들은 생활비의 1% ~ 3% 수준의 사용료를 부담하고 사용
- 1990.9. 5 : 북한 민법 50조
 - 국가는 살림집을 지어 그 이용권을 노동자, 사무원, 협동농민에게 넘겨주며 법적으로 보호한다.

22

3.2 북한의 부동산

※ 북한의 주택 관련법과 제도의 변천사

- 1990년대 : 동유럽을 중심으로 한 사회주의 체제 붕괴로 북한에도 경제 위기 도래
 - 북한 정부 당국 중심의 주택 계획, 설계, 자재공급 등이 불가능해져 국가에서 전담하던 살림집 건설 권한을 각 기관과 기업소에 이관
- 1992. 1.29 : 도시경영법
 - 살림집을 포함한 도시와 농촌의 건물과 시설물을 보호하고 관리하며 엄격한 질서 수립 목적
- 1992 : 사회안전단속법
 - 살림집 이용질서를 어기는 행위를 단속하겠다는 규정으로 이미 살림집 질서가 혼란해진 실정
- 1996. 3.21 : 사회주의 재산관리법
 - 살림집은 국가 주요 재산이므로 매매 금지, 위반시 처벌
- 2002. 7.1 : 경제관리조치
 - 시장경제 요소 도입, 개인 투자에 의한 주택건설 허용(투자), 주택의 일부를 유상 분양
- 2004 : 국가 살림집 이용질서 위반죄
 - 국가 소유 살림집을 유상으로 넘겨주거나, 받거나 빌려준 자를 처벌

23

3.2 북한의 부동산

※ 북한의 주택 관련법과 제도의 변천사

- 2009. 1.21 : 북한살림집법
 - 주택의 건설, 공급, 소유, 배정, 이용, 관리 등에 관한 사항 규정, 주택의 상속권과 이용권 부분 인정
- 2009.11.11 : 부동산관리법
 - 부동산을 등록하고, 실사, 이용하며 사용료를 납부하는 여러 문제들을 규정
 - 살림집 이용권을 매매하는 것을 통제하는 대신에 재정수입을 확보하는 방향으로 정책을 전환

24

3.2 북한의 부동산

※ 북한 주택 건설의 유형과 특징

1) 살림집 증·개축

- 원칙적으로 국가소유살림집은 증개축이 불법이고, 개인소유살림집은 증개축과 자율처분이 허용되었으나 경제적인 문제로 활성화되지는 않았음
- 1990년대 이후 시장이 활성화되면서 영업장소로 이용을 위해 살림집을 창고와 영업장을 포함한 시설로의 증개축이 활성화 됨
- 살림집을 교환하는 것은 허용되었으므로 아파트외 시장 주변의 낡은 단독주택 등과 교환

2) 개인에 의한 주택 건설

- 2000년대 중반 이후 시장이 활성화되면서 건축자재도 시장에서의 공급이 가능해 짐
- 시장에서 부를 축적한 개인들이 기관이나 기업소의 지원 없이도 주택을 건설할 수 있는 여건을 조성하게 됨에 따라 고급 주택을 건설하기도 하며, 더 나아가 판매를 위한 살림집을 건설할 수 있는 개인과 권력기관이 결탁한 사업주체도 등장

25

3.2 북한의 부동산

※ 북한 주택 건설의 유형과 특징

3) 아파트 건설

- 권력이 있는 국가기관이 아파트 건설 허가를 받고, 자금 동원 능력이 있는 자본가(돈주)와 결합하여 이들이 건설자금, 자재, 장비 등을 제공하여 건설 활동을 가능케 하면서 권력기관, 민간, 시장, 공무원간의 유착 네트워크가 형성됨
- 국가기관은 계획실적과 기관의 이익을 얻고, 민간은 건설, 분양을 통한 이익을 얻는 구조
 - 신축 아파트의 80%정도가 민간에 의해 건설되고 있고, 이중 30% 정도가 시장에서 일반민에게 분양되고 있는 것으로 추정됨(코트라 연구, 2014)

4) 주택 재건축과 재개발, 주택위탁사업소

- 2013년에 북한 당국은 주민들에게서 돈을 받고 집을 새로 지어주는 역할을 수행하는 주택위탁사업소 설치
- 집을 짓고자 하는 건설주들은 철거세대와 합의 후 작성한 토지이용계획서를 주택위탁사업소에 제출하여 건설부지에 대한 확인을 받으면 건설 허가증을 받아 주택건설 수행 가능

26

3.2 북한의 부동산

※ 북한 주택 건설의 유형과 특징

5) 각종 중개인의 등장

- 낡은 살림집을 구입하여 부동산개발업자에게 되파는 전문 브로커(중개인) 등장
- 철거 직전의 낡은 살림집의 입사증을 구입하여 자녀에게 주거나 되파는 사례 증가(신축아파트 보상)
- 주민들의 사정을 잘 알고 있으며, 살림집 사용료를 징수하는 각 지역의 주택지도원들이 중개인 역할을 수행하는 경우가 다수 (입사증의 명의 이전까지 돈을 받고 진행해 줌)
- 북한에서의 살림집과 관련된 거래는 모두 외화로 이뤄짐

6) 사금융 시장의 확대

- 북한에서 일부 시장경제 요소를 도입한 2002. 7.1 경제관리조치나, 2003년의 종합시장 상설화 조치로 시장이 국가 경제의 일부가 되면서 다양한 방법으로 부를 축적한 돈주들이 나타나게 되고 이들은 보유한 자금을 기초로 높은 수익성이 나타날 수 있는 곳에 적극적으로 투자
- 북한에 부족한 주택 건설 시장에 주도적으로 참여하고, 권력기관과의 깊은 유착을 통해서 새로운 부를 추가적으로 축적함은 물론 금융기관으로서의 역할로까지 그 범위가 확대되고 있음

27

3.2 북한의 부동산

※ 첨부 : 북한 이탈 주민을 통해서 확인한 살림집 장만 경로

(단위 : 명, %)

구분	2012	2013	2014	2015
국가에서 배정	36 (28.6)	19 (14.3)	34 (23.6)	29 (20.0)
직접 구매	58 (46.0)	89 (66.9)	77 (53.5)	80 (55.2)
직접 건축	13 (10.0)	9 (6.8)	10 (6.9)	7 (4.8)
상속(유산)	17 (13.5)	13 (9.8)	20 (13.9)	25 (17.2)
친척/지인에게서 양도 양수	2 (1.6)	3 (2.3)	3 (2.1)	4 (2.8)
합계	126 (100.0)	133 (100)	144 (100)	145 (100)

출처 : 서울대학교 통일평화연구원(2015), [북한사회변동 2015] 인용

28

3.3 북한의 시장화

1. 북한 시장의 출현

- 1990년대 초 구 소련의 붕괴 등으로 인해 사회주의 국가들로 부터의 경제적 지원이 중단된 상황에서 90년대 중반의 기근, 홍수 등 자연재해로 인해 북한은 심각한 경제적 위기 상황을 맞게 되고 계획경제 시스템의 붕괴를 가져옴
 - 계획경제 체제의 붕괴로 정상적인 식량 배급이 불가능해 지게 되자 북한 당국은 공장의 부산물이나 폐기물을 활용하는 인민소비품의 생산과 부업발을 허용해 주었지만 근본 문제를 해결하기에는 역부족
- 배급 중단으로 인해 심각한 어려움을 겪은 북부 지방을 중심으로 농민시장이 “야시장”, “암시장” 등으로 발전하면서 점차 비 합법적인 공간으로 급속히 확대되면서 불법 거래 상품이었던 쌀, 옥수수 등의 곡물과 공산품이 교환되기 시작함
- 북한 주민들은 초기에는 생존을 위한 단순 물물 거래자였으나, 점차 여러 차례의 거래를 통해 돈을 벌고 화폐 자본을 축적해 가면서 대규모의 부를 확보한 “돈주” 로 까지 성장해 나가게 됨

29

3.3 북한의 시장화

2. 북한 시장의 발전

- 1990년대 중반 심각한 식량난과 계획경제 시스템의 붕괴로 인해 북한 당국에서는 북·중 접경 지역에서의 통상을 허용하고, 국가 지정 공식 무역기관 외에도 다른 정부부처인 성(省), 기관, 군부대, 지방 인민위원회, 공장, 기업소 등에게 대외무역 활동을 허가함
 - 그 결과, 90년대 말 북한의 시장은 전국적 규모의 대형 유통네트워크가 형성됨
 - 주요 도, 시에 대규모 도매시장과 특화시장으로 발전
 - 장사 형태의 세분화 : 등짐장사 → 되거리장사 → 달리기장사/차판장사 → 매대장사
- 당·군 등 주요 특권 기관들이 권력을 이용해 외화벌이 사업과 시장 활동을 진행함에 따라 1990년대 말에는 전국적인 규모의 대형 유통 네트워크가 형성될 수 있게 됨
 - 북한 당국은 각 생산 주체에게도 물량 지표가 아닌 액상(금액) 지표 제시
 - 하부 공장들과 기업소 들은 본연의 생산·경영활동보다는 무역활동이나 상업활동에 더 힘을 쏟으며 당에서 부여한 할당 목표를 물량이 아닌 금액으로 납부하는 것이 가능해 짐

30

3.3 북한의 시장화

3. 김정은 시대의 시장화 현상과 돈주

- 2012년 출범한 김정은 정권은 시장의 부분적 제도화의 부작용, 화폐개혁의 실패 등 과거사례 참고해서 시장을 공식적으로 적극 이용하려는 정책 추진
 - ‘돈주’의 지하 화폐자산을 활용한 건설사업을 정권의 업적을 과시하는 용도로 활용
- ‘돈주’의 성장
 - 북한 시장화 현상의 이면에 ‘돈주’가 중심이 되어 성장한 음성적 자금용 시장 有
 - 1990년~2000년대 초반에는 환전 및 고리대금업으로 시작
 - 2000년대 중·후반 이후에는 제도권에 상업금융시스템이 없는 상황을 활용해서 자금의 대출, 유통을 통해 이자 수익을 취하는 화폐자본가로 상업은행기능도 수행
 - 예금, 송금, 자금이체, 대금결제, 담보대출, 국영기업 사업에의 투자, 돈주간 화폐 유통 등
 - 이후 실물경제분야 투자를 통한 부의 축적으로도 확대
 - 시외버스, 택시, 물류업, 도소매업, 국영상점에서 시작해 최근에는 건설업, 광물업, 제조업 등 국가 산업 영역까지 투자 확대

31

3.3 북한의 시장화

4. 북한 시장화 현상에서 나타나는 대표적 특징

- 국가기업소와 국영상점 등이 '돈주'의 투자와 협력관계 속에서 직접 시장경제활동을 벌이고, 국가이익금을 납부하는 현상이 확대되고 있음
 - 돈주에 대한 견제보다는 협력의 비중이 늘어나는 추세
 - 돈주는 국가 기업소 등의 명의를 빌리고, 노동자도 채용하면서 경영활동을 수행하고 벌어들인 수익의 일부를 국가기업소에 바치고, 남은 이익을 수취
- 북한 당국은 다양한 방식으로 시장에 개입하여 비공식경제 부문을 공식경제 부문으로 편입하려는 노력을 벌이며 내수 시장을 이끌어 가고 있음
 - 대형쇼핑몰, 온라인쇼핑몰, 카드사용, 국산제품 생산 독려
- 북한식 경제관리개선 조치를 통해 국가기관사업소와 시장과의 연계성을 일부 지원
 - 우리식경제관리방법으로 경영권의 자율성 부여, 인센티브 정책 시행

32

3.3 북한의 시장화

5. 시장에 의한 주택 공급

- 1990년대 중반 고난의 행군 시기 이후 북한의 식량 배급 시스템에 문제가 발생하게 되고 주민들의 식량 문제 해결 과정에서 주택의 교환, 거래 등이 발생함
- 기근에 의한 사망자 발생, 가족의 해체, 이사 등으로 도시 지역에서 빈 집이 증가하면서 이 빈 집을 개인간에 소개하고 알선하는 사설 중개인도 등장
- 국가기관, 내각의 부처에서 주택건설을 위한 자재 공급과 건설 인력의 확보가 어려워지면서 북한은 하부기업소나 협동농장에 주택의 건설과 공급을 위임하거나 강제로 공급 물량 할당
- 이러한 시대적 변화 환경 속에서 시장에서 자금력을 확보한 개인, '돈주'들이 국가기관에서 주택공급 허가권을 받아 건설 자금 지원, 인력 공급 등으로 주택을 건설하기 시작
- 2002년 7.1 경제관리개선조치로 시장경제요소가 도입되면서 주택의 매매가 본격화 되고 주택신축업자 등이 등장
 - 뇌물, 권력기관과의 결탁 등으로 비법적 성격의 주택 시장이 확산되기 시작

33

3.3 북한의 시장화

6. 향후 북한 시장 전망

- 북한 시장의 확대와 권력집단에 의한 주택 건설 지속 전망

김정은 시대 북한 정부에서는 의식적으로 시장을 주도하고 활용하면서 시장을 통한 재정수입의 확보를 추구한다는 점에서 정부의 재정 수입, 권력층 등의 수요 증대 등의 요인이 복합적으로 작용하여 북한의 부동산 시장, 특히 주택시장은 개인주택, 아파트, 재건축 등의 형태로 지속 발전할 것으로 전망됨

- 주택으로 인한 사회문제 심화

현재의 북한 경제 시스템은 매우 취약하고 비제도화된 상황에 놓여 있기 때문에 돈을 중심으로 하는 사경제, 주택시장이 비정상적으로 발전해 갈 경우 소득별/지역별 양극화, 불법 비리 확대 등 북한 건설시장의 안정화와 발전을 저해할 수 있는 사회문제 역시 더욱 심화될 가능성이 높다고 볼 수 있음

34

4. 체제 전환국 사례비교

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

35

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

1. 중국 개혁 개방의 원천

- 지도부의 강력한 개혁 의지 : 중국 경제성장의 기반
 - 흑묘백묘론 : 공산주의정치체제와 경제개혁을 병행해서 추진
 - 선부론 : 최종 공동의 부를 실현하기 위해 일부 지역을 먼저 개발해 부유해지도록 함
- 중국의 경제 특구 개발
 - 광대한 영토, 인구 등을 감안했을 때, 주요 거점 지역을 개발해 기타 지역으로 전파하는 전략은 불가피한 선택지
 - 동남해안 경제개발을 시작으로 중서부 내륙으로 확대하는 전략
 - 1980년 초 광둥성의 선전, 주하이, 산터우와 푸젠성에 처음으로 경제특구를 설치

36

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

2. 중국 주택 시스템

- 중화인민공화국이 수립된 1949년에 사회주의 소유권제도의 개혁을 거치면서 주택은 상품이 아닌 공공재 또는 복지재로서 취급되기 시작
 - 중국에서의 주택은 정부가 조성한 자금을 투자해서 직접 건설하거나, 건설된 주택을 기관이나 기업소 등의 단위가 구매하여 직원에 배분하며 유지관리까지 책임
 - 개인은 거의 무료에 가까운 임대료만 부담
- 중국은 생산 위주의 국가투자정책에 따라 주택 분야에 대한 투자 증가는 없음
 - 건설 투자 중 주택 투자비율 : 1950~1953 (평균 11.2%), 1954~1978(평균 5.9%)
- 주택건설은 생산과 무관한 투자활동이었으며, 국가 중심의 계획경제 체제의 강화로 장기간의 주택 무상 공급과 저 임대료 정책으로 인해 주택의 수요, 공급에 따른 투자 활동이 정상적으로 진행되지 못한 결과를 가져오며, 주민들의 거주 여건은 개선이 어려운 상황에 처하게 됨

37

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

3. 중국 주택제도의 개혁

- 1980년대 초, 주택의 공급 부족과 재정문제를 해결하기 위해 중국 당국은 주택개혁에 착수
 - 주택의 상품화, 개인의 주택 건설과 사적인 주택 매매, 주택 사유화 허가
 - 도시사유주택관리조례 제정(1983.12.7)
- 경제 분야 전반에서의 시장 활성화에 따라 국가 단위에서 공급되던 공유 주택 외에 시장을 통해서 소유권을 획득할 수 있는 상품으로서의 주택 매매 시장이 형성됨
- 중국 개혁의 특징은 사회주의 체제를 유지하는 점진적 개혁과 계획경제와 시장경제가 공존하는 이중적 시장 구조의 특징을 보임
- 1980년대 초 시작된 중국의 주요 주택 정책으로 “공유 주택의 우대 가격 불하”, “공유 주택의 임대료 인상” 등이 시행되었지만, 도시 주민들의 낮은 구매력으로 인해 실질적인 주택의 상품화는 효과를 거두지 못하게 되고 정체성이 나타나게 됨
- 이에 따라 주택 개혁을 획기적으로 전환할 것에 대한 필요성이 나타남

38

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

4. 급격한 주택 제도 개혁과 공급

- 1990년대 중반 동아시아 국가의 금융 위기의 영향으로 인해 중국 내 외국인 투자가 감소하게 되고, 중국의 대외 무역 환경이 악화되면서 주택 화폐화 개혁을 통한 내수 확대와 경기 부양을 목표로 하게 됨
- “도시주택개혁의 진일보 심화와 주택건설 가속에 관한 통지”(1998년 7월, 국무원)를 통해 국가 단위에 의한 주택 공급을 중단시키고, 노동자의 임금에 주택 소비와 관련된 비용을 포함해서 지급하도록 하는 개혁 정책 발표
- 사회주의 시장경제에 적합한 도시주택 제도를 건립하고, 주택산업을 새로운 경제 성장의 동력으로 육성·발전시키고자 하는 분명한 목표
 - 개인에게 불하된 공유 주택의 재산권 명확화
 - 개인간 시장 매매 허용으로 사유화 가속
 - 도시민의 구매능력을 고려한 상대적으로 저렴한 주택의 확대 공급(경제적용주택)
- 주택 투자액의 지속적인 증가 등으로 중국의 주택 시스템은 1998년을 기점으로 시장 경제화가 촉진 되었으며, 주택시장이 본격적으로 형성되는 시기로 진입한 것으로 평가

39

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

※ 중국 주택 투자 현황(1998년 ~ 2005년)

(단위 : 100 million yuan)

년도	총투자액	주택투자액	성장률(%)	비중(%)	경제적용 주택투자액	성장률(%)	비중(%)
1998	3614	2081	24.0	57.6	270.9	46.0	7.5
1999	4103	2638	24.5	64.3	437.0	61.4	10.7
2000	4984	3311	25.8	66.5	542.4	24.1	10.9
2001	6344	4216	28.9	66.5	599.7	10.6	9.5
2002	7790	5227	23.1	67.1	589.4	-1.8	7.6
2003	10153	6776	29.6	66.7	622.0	5.6	6.1
2004	13158	8836	28.7	67.2	606.4	-2.5	4.6
2005	15759	10768	21.9	68.3	565.2	-6.8	3.6

• 출처 : 중국통계연감 2006년

40

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

※ 중국의 주요 주택 정책과 제도의 변천사

- 1949 : 중화인민공화국 설립, 사회주의 소유제 개혁에 따라 주택의 성격은 공공재 또는 복지재로 인식됨
- 1978 : 개인주택의 국가소유화 추진으로 도시에서의 사유 주택 비율은 약 20.5%로 축소
- 1978. 9 : [주택건설자금을 스스로 충당하는데 관한 통지] 공포 ⇒ 개인의 자기주택 소유가 허용되는 계기
- 1980 초 : 재정난으로 공공에 의한 주택 공급에 문제 ⇒ 정부 당국의 주택 개혁 착수
- 1980. 6 : 중앙위원회 국무원 [전국 기본건설 공작회의 강요] 발표 ⇒ 주택의 상품화 정책 출현
 - 개인주택건설, 사적 주택매매 허용, 공유주택 매각, 임대료 인상, 주택 보조금 지급 등
- 1983. 12. 7 : [도시 사유주택관리조례] 발표 ⇒ 도시에 사유화된 주택 소유권 인정, 매매시장 형성
- 1988 : [제1차 전국주택제도 개혁 회의] ⇒ 임대료 수준 결정, 주택 상품화 실현 목적
 - 임대료 인상, 공유주택 매각, 서민주택 건설
 - 1988년 하반기 부터 중국 경제에 인플레이션 심화, 저축액 감소, 공급부족, 물가 폭등
- 1994.7 : 도시부동산 관리법 통과⇒ 부동산 개발, 토지사용, 부동산유통, 부동산담보, 중개업 등 일반원칙
- 1998.3 : 주룽지 총리 "주택 공급 포기", 주택의 상품화 정책 도입

41

4.1 중국 주택시장의 형성과 현황

※ 중국의 주요 주택 정책과 제도의 변천사

- 1998. 7 : 국무원 [도시주택계획의 진일보 심화와 주택건설 가속에 관한 통지] 발표
 - 국가 단위에 의한 공유 주택 공급 중지, 주택 소비 비용을 임금에 포함해서 지급, 도시 중하 소득계층 대상 경제적용 주택 공급, 최저소득층 위한 저가 임대주택 공급
- 1998 : 주택담보 장기 대출 제도 시행 (집값의 70%, 주택 양도소득세 면제)
 - 주택 시장의 성장과 육성에 집중하는 정책을 통해서 본격적인 주택시장 형성기를 맞게 되지만, 급격한 시장의 발전은 곧 사회 문제가 발생
- 2004 : 도시 주택 가격 폭등, 주택 담보 대출 급증, 빈부격차 등 시장의 문제가 커지는 상황
- 2005. 3 : [주택가격 안정에 관한 통지] 부동산 가격 대책 조치, 지방정부의 관리 부실 시 행정문책 언급
- 2005. 4 : 주택 시장에 대한 규제안 추가 발표 : 주택공급과 은행대출 감독, 시장 정보 공개 등
- 2006. 5 : 주택공급 구조조정과 주택가격 안정에 관한 조치 ⇒ 시장안정과 사회갈등 해소 목적
 - 세수/금융 정책 강화 (양도세면제기간 상향 2년 → 5년), 자기자본 비율에 따른 부동산 기업 대출 규제(35% 미만 기업 대출 금지), 임대주택 공급

42

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

1. 구 소련 시절의 주택 제도

- 과거 소련 시절 주택 소유 형태는 국유주택, 기업주택, 조합주택, 개인주택으로 구분
 - 대다수의 주택은 국유 (연방정부 소유와 지방정부 소유로 구분)
 - 시민들은 일정 조건과 절차에 따라 무상으로 주택을 임대 받고, 소액의 관리비와 집세를 국가에 지불하며 주택을 사용 : 이후 가구별로 자녀에게 상속 가능
 - 대규모 국유기업은 정부의 위임에 따라 근로자를 위한 대규모 주택을 건설 운영 (40%이상)
 - 1980년대에는 농촌 지역에 개인의 사유 주택의 비중이 70%로 도시 26% 보다 높았음
- 소련 시절 주택 분야에서는 수요에 비해 공급이 절대적으로 부족
 - 공업 위주의 정책, 주택건설 위한 자재 부족, 대다수는 공동아파트나 기숙사의 열악한 환경에서 거주 ('코무날카'라 불리는 부엌, 화장실 공동사용 다세대 아파트)
- 소련의 계획경제 모델과 산업화에 따라 도시의 인구는 급격히 증가했지만, 소련에서의 주택건설은 비 생산항목으로 분류되어 투자 순위에서 밀려남
- 주거 공급 측면에서의 불평등이 사회문제가 되지는 않았으나, 환경측면에서의 문제가 대두

43

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

2. 러시아 초기 단계의 주택 제도 개혁

- 주택의 사유화와 서비스의 개혁
 - 1991년 7월4일, 러시아공화국주택사유화법 제정(최초의 주택 사유화 법)
 - 모스크바, 상트페테르부르크 등 대도시를 시작으로 무상, 유상으로 사유화가 실시
 - 다만, 시행 초기에는 사유화로 인한 득실 계산, 노후주택의 사유화 부진(91년 0.5%)
 - 이후 제도 보완 등에 따라 사유화는 빠르게 진행되어 2006년까지 전체 주택의 68%가 사유화 됨 (사유화된 주택의 매매 증가 : 친척, 광고, 부동산중개업자)
- 국가 소유 주택의 소유권을 지방정부로 이전 및 아파트 소유자에게 토지 소유권도 이전
 - 지방정부로 이전된 국가소유주택은 매매로 일반인들에게 소유권이 이전됨
- 사유화된 건설 기업의 출현
 - 사유화 된 건설기업은 신규 주택 아파트를 짓고 이를 시장에서 매각하는 비중도 증가
 - 일부 회사는 뇌물 성격으로 공무원들에게 시장가격보다 낮은 가격으로 판매하거나 무상으로 기증하는 사례도 자주 등장

44

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

3. 러시아의 2단계 주택 제도 개혁

- 주택법 제정(2005년)
 - 주택의 사유화 기간 지정 : 2007년 1월 1일까지
 - 이 시기까지 사유화 미이행 주택은 정부 소유로 되고, 주민은 계약에 의해 임대료를 정부에 지급하며 거주해야 함
 - 이 법 제정 이후 2007년 1월 1일까지 전체 사유화 대상의 68%가 사유화 됨(2514만 9천호)
 - 이후 사유화 기간은 두 차례 더 연장(2010년3월, 2013년3월)되어 2010년 초에는 철거대상주택, 기숙사, 미합의 주택 등 20%를 제외하고 모두 사유화가 진행됨
- 주택 건설 부문에서 민간 기업 비중의 증가
 - 러시아 통계청 자료에 따르면 1995년에 새롭게 지어진 주택의 36%를 민간 사기업에서 건설했으나, 2006년에는 이 비율이 78.2%로 대폭 증가하게 됨

45

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

※ 연도별 러시아 도시 주택별 규모

(단위 : 백만 평방미터)

주택 종류	소유자	1970	1980	1990
주택	사적 소유		703	791
	연방 정부 소유		770	1011
	지방 정부 소유		382	611
	계		1861	2425
도시 주택	사적 소유	240	304	353
	연방 정부 소유	420	602	765
	지방 정부 소유	254	382	594
	계	914	1291	1720
농촌 주택	사적 소유		399	438
	연방 정부 소유		169	246
	지방 정부 소유			17
	계		570	705

출처 : 러시아 통계청, 러시아 통계연감 236쪽, 농촌 주택 면적에 대한 통계는 1980년 이후 집계됨

46

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

※ 러시아의 주요 주택 정책과 제도의 변천사

- 1991.12 : (구)소련 고르바초프 사임, 러시아 정부 수립
 - 앞서 91.7.4 [러시아공화국 주택 사유화법] 제정 : 정부 소유 주택 거주자에 대해 소유권 이전과 매매 허용
 - 모스크바는 무상으로, 상트페테르부르크와 다른 도시는 유상으로 주택의 사유화 실시
- 1992 : 위의 법 수정법 발표 ⇒ 모든 지방 정부가 무상으로 정부 주택의 사유화 실시
- 1992.12 : 러시아 연방 최고회의 [주택의 무상 사유화 프로그램의 진행에 관한 결정]
 - 법/제도 발표 초기에 주택의 사유화 진척은 더디게 진행됨 (91년 0.5%)
 - 이후 제도 보완 등을 거치면서 빠르게 사유화 진행 ⇒ 95년 36%, 2003년 56%, 2006년 68%
- 1997. 4 : [러시아연방의 주택서비스 경제개혁에 관한 대통령령] ⇒ 지방화, 민간 사기업 등장
 - 각 지방 자체적으로 주택서비스 개선안 마련 후 시행
 - 주택 건설과 서비스 분야의 사기업의 증가로 국영기업체와의 경쟁 구도 형성

47

4.2 러시아 주택시장의 형성과 현황

※ 러시아의 주요 주택 정책과 제도의 변천사

- 2005. 3 : [주택법] 시행
 - 2007년 1월1일까지 주택의 사유화 기간 지정 (이에 따라 2006년 까지 2,514만9천호 사유화. 68%)
 - 이후 주택의 사유화 기간은 2차례 연장(2010년 3월 1일 / 2013년 3월 1일)
 - 민간 사기업에 의한 새 주택 건설 증가 : 95년 36% → 2006년 78.2%)
- 2007. 6 : 주거서비스 경제 개혁 추진 기금으로 국영기업 설립 (자본금 2,400억 루블)
 - 노후주택 건축·수리 지원
- 2008, 2009 : 세계 금융위기로 인해 러시아 주택 시장에 부정적 영향
 - 주택건설 계획 축소 내지 취소

48

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

1. 베트남 도이모이의 추진 배경

- 1975년 통일 이후 베트남은 공산주의 정책으로 집단농장제, 사유재산 몰수, 국가 배급제 등을 실시했지만, 이후의 2차, 3차, 경제개발 계획의 실패로 생산성 저하와 인플레이션이 발생하게 됨
 - 또한, 이 시기 미국과의 갈등과 캄보디아와 중국과의 전쟁 등으로 인해 경제적, 재정적 어려움이 가중될 수 밖에 없었음
 - 강경정책을 주도하던 레 주언 당서기장의 사망도 베트남의 개혁 개방을 가져온 원인
- 베트남 공산당은 1986년 12월 제 6차 당대회를 통해 도이모이 개혁 정책의 시작을 알림
 - 1985년에 물가, 임금, 환율의 재조정으로 인플레이가 발생(85년 152% → 86년 587%)
 - 과거 중공업 중심 정책을 농업, 식량, 식품 등 소비재분야로 전환해 민생안정을 추진
 - 1988년, 금융제도 개혁을 통해 은행의 저축을 통해 재정을 확보하고, 대출을 시행하는 자본주의 금융제도를 도입하게 됨 (과거의 은행은 정부보조금 배분 기관)

49

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

2. 베트남의 주택제도

○ 베트남 초기 주택 제도

- 프랑스에서 독립한 1954년 이후로 사회주의 주택 공급 개혁을 시작하여 1975년부터 공무원을 대상으로 무상 공급을 추진
- 민간과 시장에 의한 공급이 진행되지 않는 국가 주도의 주택 공급 정책은 한계가 분명
- 1970년대 베트남 공무원의 1/3 만이 국가 공급 주택의 혜택을 받을 수 있었음
- 향후, 사회주의 체제를 유지하되, 주택을 받지 못한 공무원에게는 국가가 토지만 제공하고 스스로 집을 짓도록 하는 정책을 실시

○ 시장경제 체제로 전환과 성장, 인구의 유입과 도시주택 문제 발생

- 1991년 주택법 제정, 1993년 토지법 제정 등 제도화 추진
- 2000년대 중반 글로벌 경제위기 영향으로 성장률이 둔화되고 부동산 경기에도 침체 국면이 있었으나 지속적인 경제성장과 산업화로 인해 하노이, 호치민 등 대도시로 대규모의 인구 유입 현상이 발생

50

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

○ 외국인 투자 유치

- 2000년대 도시화와 시장경제 정책에 따라 외국인의 투자와 주택 소유를 허용하게 되어 베트남 부동산 시장에 외국 투자자본이 대거 유입
- 외국 업체가 공급하는 고급 아파트, 베트남 현지 업체가 공급하는 저렴한 보급형의 아파트 시장으로 구분되며, 2000년대 중반 이후에는 고급 주상복합단지가 개발되기 시작
⇒ 고소득층과 중산층 외 공무원과 서민층의 주거 문제가 심각하여 사회주택 정책 등장

○ 베트남 사회주택 제도

- 도이모이 정책 채택 때까지 국가의 주택 정책은 공공임대주택 공급과 관리비 보조 정책
- 개혁 개방 후 저렴한 아파트의 공급 부족 현상과 저소득층 주택구입비 문제 해결을 위해 국가에서 건설한 5층 이하 노후 아파트들을 학생, 산업단지근로자, 군인, 저소득층 근로자에 임대 공급하는 사회주택 제도 도입 시행 (1994년부터 기존 임차인에게 시장가격 이하로 매각이 가능해 짐, 시장경제 체제로의 전환 의미)
- 베트남 당국은 사회주택 건설을 통해 경제 향상, 부동산 산업 부양을 목표로 함

51

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

※ 베트남 사회 주택의 유형과 특징

구분	학생용	산업단지 근로자용	저소득층용
입주 대상	건설 지역 내 학생 중 타지역출신, 저소득층, 1학년 우선권	산업단지 내 근로자로 타지역 출신, 무주택자 우선	공무원, 군인, 저소득 주민
공급 방식	임대전용	임대전용	임대, 임대 후 분양, 분양
정책 목표	2015년까지 수요층의 60% 공급 계획	2015년 까지 전국 산업단지 내 근로자 50% 목표	표명되지 않음
재원	국가예산, 우선대출금, 주택개발기금	민간자금	민간자금
주택 유형	5~6인 기숙사실	불특정	아파트
건설 사업자	시, 성인민위원회 건설국, 교육기관	산업단지관리위원회, 개발업체, 입주업체, 주택건 설업체	주택건설 사업체

자료 : 사회주택 유형 및 공급 기준 : 법무부(2015) 해외진출 우리기업을 위한 사례증심 현지 법령해설서

52

4.3 베트남 주택시장의 형성과 현황

※ 베트남의 주요 주택 정책과 제도의 변천사

- 1954 : 프랑스로부터 독립한 베트남은 사회주의 제도에 의한 주택 공급 개혁 시작
- 1975 : 공무원 대상 무상으로 주택을 공급 ⇒ 국가주도의 주택공급 정책은 한계
 - 1970년대 베트남 공무원의 1/3 정도만 주택을 공급받을 수 있었고, 주택을 받지 못한 공무원들에게 토지를 제공하고 주택은 스스로 지어서 살도록 함
- 1976. 7. 베트남 사회주의 공화국 수립
- 1986 : 베트남 도이모이 경제 정책
- 1991 : 주택법 시행령 제정
- 1993 : 토지법 개정 (1987년 제정)
 - 1990년대 이전까지 베트남의 낮은 경제 수준, 농촌 중심의 국가, 낮은 부동산 수요 등의 이유로 인해 부동산 시장 자체가 존재하지 않았다는 것이 학계의 의견
- 1995. 미국과 수교 ⇒ 본격적인 경제 개발이 시작될 수 있던 계기
- 1996.11 : 외국인 투자법
- 2000년대 : 급격한 도시화, 외국 투자자본 유입, 외국인에 의한 고급주택 증가, 주택가격 상승
- 2003 : 건설법
- 2007 : 부동산사업법

53

4.4 체제전환 3개국 비교

※ 개혁개방 및 주요 주택 관련 정책 비교

	중국	러시아	베트남
특징	• 사회주의 정치 체제 유지 • 국가, 정부주도의 강력한 정책 • 주택 개혁과정에서 민간 자본 활용	• 자본주의 체제로 전환 • 국가, 정부주도의 강력한 정책 • 주택 개혁과정에서 민간 자본 활용	• 사회주의 정치 체제 유지 • 국가, 정부주도의 강력한 정책 • 주택 개혁과정에서 외국자본 활용
개혁 이전 주택 정책	• 사회주의 소유제 정책, • 국가 소유제 • 단위에 의한 무상 임대제	• 국유주택 무상임대 정책 • 레닌, 신경제정책(자본주의 제도 인정)	• 공공 임대주택 정책 • 임대료 보조금 정책 • 공무원 대상 주택 무상공급
개혁 이후 주택 정책	• 주택의 상품화 정책 • 개인 건설 허용 • 도시 부동산 관리법 • 저소득층 대상 경제 적용 주택 • 임대주택 공급 • 주택담보대출 • 주택시장 규제 정책 도입 • 주택공급 구조조정 관련 정책	• 주택 사유화법 • 주택서비스 개혁령 • 주택법 • 주택서비스 위한 국영기업 설립 • 주택시장 모기지 대출 제도	• 도이모이 개혁 정책 • 주택법 시행령 • 토지법 • 외국인 투자 유치법 • 도시화 정책 • 시장경제 활성화 정책 • 사회주택 건설 보급
주택의 사용권, 소유권	인정	인정	인정

54

5. 결론

1) 북한 주택시장 개혁을 위해서는 정책과 법제의 제도화가 반드시 필요함

- 80년대 후반 (구)소련과 동구권 사회주의 국가의 붕괴 여파로 경제난과 체제 전환을 경험한 중국, 러시아, 베트남 등의 국가는 체제전환 과정에서 주택 사유화나 상품화 등의 개혁 정책을 진행하였고, 이를 위해 주택의 분배, 매매, 신규 건설 등과 관련한 여러 주택 관련 제도를 제정하고 강행하는 것이 필요했다고 보이며, 향후 북한에서도 유사한 방식으로 주택 정책의 제도화가 이루어져야 할 것임
- 북한의 경우는 현재 주택의 시장화는 진행되고 있지만, 정상적인 제도권 하에서 추진되는 것이 아니라 대부분 돈주들과 권력기관 등의 결탁에 의해 음성적, 비정상적으로 진행되는 경우가 많으며 이로 인한 사회적 불안정성, 불법, 비리, 사회적 비용 증가 등의 문제가 많은 것이 사실인 바, 투명하고 공정한 주택시장의 발전을 추진하기 위해서라도 주택 관련 제도화가 필요함

55

5. 결론

2) 북한 돈주의 재산을 제도권으로 이끌어 낼 수 있도록 사금융의 제도화 필요

- 중국, 러시아, 베트남은 주택 개혁과 정책을 추진하는 과정에서 중국이나 러시아는 국가 규모도 크고 민간 영역을 성장을 통한 재원으로 주택정책을 추진할 수 있었던 반면, 베트남의 경우는 사회주의 정부가 자본주의 정부를 흡수 통일하는 결과로 인해서 기존 자본주의 시스템의 퇴보를 가져왔고, 국제전쟁, 내부경제개발계획의 실패 등으로 인해 민간의 성장이 더딘 결과를 가져옴. 결국은 미국과의 수교 이후에 외국인투자법 등을 제정하고, 외국자본 유치를 통해 주택 개혁과 정책을 추진할 수 있었던 점을 봤을 때, 북한도 국내 자금만으로 경제발전이나 주택시장의 개혁에는 한계가 있을 것으로 예상되어 외국(남한 포함) 자본유치가 필수적일 것임
- 현재 북한 주택시장에서 정부를 대신해 거의 절대적인 영향력을 행사하고 있는 돈주들의 숨은 재산 상태를 정확히 파악해 이들이 소유하고 있는 재원을 제도권으로 끌어들이어 정상적인 투자와 경제활동을 할 수 있도록 유도하여야 하며, 북한 당국에서도 금융과 재산 분야에 확실하고 안전한 제도를 구축해야 할 것임. 이를 위해 남북한 주택, 금융 관련 전문가들이 함께 논의하는 장을 만들어 볼 것을 제안함

56

5. 결론

3) 주택사업 분야 남북 협력을 위한 협의체 등 구성

- 현재의 북한 실정은 중국, 러시아, 베트남 등 다른 국가들의 개혁 개방 초기 상황보다도 어려운 상황에 놓여 있고, 국제 사회에의 여러 제재로 인해 북한에 대한 투자나 개발사업 등은 전혀 진행할 수 없는 상황이지만, 향후 북한에 대한 국제적인 제재 문제가 해결되고 북한이 본격적인 개혁개방의 길에 들어선다면 속도의 차이는 있겠지만, 가장 가까이 있는 남한 정부와 기업은 물론 국제사회의 북한 주택시장에 대한 투자 수요는 급격히 확대될 가능성이 높으며 지금은 이를 대비해야 할 시기임
- 남북간 직접적 경제활동이 막혀 있는 상황이지만 남한의 주택사업 경험을 살리고, 북한의 특수성을 인정하는 조건에서 남북한 당국이 양 국가의 주택문제에 대해서 제도화, 통계, 건축 기술, 도시계획, 법률과 제도 등을 주제로 가능한 협력 협의기구를 구성할 필요가 있음. 남북공동연락사무소를 통해 지식공유프로그램(Knowledge Sharing Program)을 활성화하는 방안을 제안함.

57

6. 연구의 한계와 향후 과제

- 본 연구에서 김정은 정권 시기를 중심으로 한 북한 경제 정책의 특징과 변화, 시장화, 시장을 통한 북한 주택의 발전 형태 등의 사실관계를 중국, 러시아, 베트남 등과의 사례를 비교하며 유사점과 차이점 등을 분석하였으나 북한에 대한 정확한 통계가 부족하고, 북한의 체제가 변하지 않은 상황에서의 제약으로 인해 다른 체제전환국가들과의 직접 비교가 불가능한 여러 한계가 있었음
- 다만, 나라의 정치, 경제 제도적 변화와 북한과의 차이점을 주택시장이란 측면에서 분석하고 비교를 시도해 본 것은 의미있는 과정이었음
- 향후, 북한 주택시장에서 사유화가 더욱 촉진되면 돈주들을 중심으로 하는 사금융 시장을 어떻게 정상화 시킬 것인지, 그렇게 될 경우의 북한 부동산 시장에 미치는 영향은 어떠한지, 북한의 사회주의 체제가 유지되면서 북한식 개혁개방을 추진할 경우 주택가격이나, 주택 시장의 변화에 미칠 수 있는 의미있는 경제적 요소는 어떤 것들을 찾아볼 수 있는지, 다른 체제전환국들의 부동산 소유와 관련한 각종 권리와 등기 제도 등이 어떤 형태로 도입되고 발전되어 갔는지 등을 추가로 연구해 보는 것을 향후 과제로 삼고자 함

58

참고 자료

- 이석기 외(2018), 김정은 시대 북한 경제연구 - '우리식경제관리방법'을 중심으로 : 산업연구원 연구보고서 2018-869
- 양문수(2019), 북한의 경제구조와 경제정책의 변화, 삼일회계법인, SGI컨설팅
- 통일부(2018), 북한의 이해
- 탁용달(2017), 북한의 주택정책과 시장화 현상, 주택금융월보(2017년 4월호 통권 제153호)
- 정은이(2018), 북한 부동산 시장의 발전에 관한 연구-주택 매매 사례를 중심으로-, 한국부동산박람회 2018년 정기 세미나
- 이성호(2016), 중국 주택시스템의 자본주의적 전환과 지방정부의 시장화 주도, 서울대학교 대학원
- 김수한·조영관(2010), 중국과 러시아의 주택사유화와 주택개혁 비교 연구, 한국연구재단
- 이상우(2018), 남북경협, 어떻게 진행될 것인가, 유진투자증권
- 유성용(2009), 최근 베트남 주택정책 동향과 시사점, 주베트남 국토해양관
- 홍성원(2014), 북한 주택시장의 형성과 발전에 관한 연구 - 아파트 건설 및 매매를 중심으로, 북한대학원대학교
- 윤인주(2013), 북한의 사유화 현상 및 동향에 관한 연구: 시장을 매개로 한 사적 부문의 확장을 중심으로, 고려대학교 대학원
- 여태해(LE HUY HAI)(2016), 베트남의 부동산 시장 현황과 활성화 방안, 한남대학교 대학원
- 신해용(2019), 북한 공공주택의 합리적 공급 방안에 관한 연구(개성공단 사례를 중심으로), 중앙대학교 건설대학원
- 문홍안(2015), 북한 살림집법을 통해 본 북한 부동산 시장의 변화와 통일시 시사점

59

감사합니다.

Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른 고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구

정 보 선*, 이 상 엽**

〈Abstract〉

The purpose of this study is to investigate the effect of activity limitation by the restriction of daily living function on the housing consumption of the elderly households. Using the KLIPS data from 2007 to 2017, we estimated the demand function of the elderly households whose ages are over 55 years old. As a result of estimation, household consumption is lower in the elderly households with activity limitation. In terms of the influence of change of activity limitation by temporal difference, household consumption is reduced only when the t-1 period is changed from the self-sustained state to the limitation state. The higher the level of activity limitation, the lower the house consumption. As the degree of activity limitation increases, it decreases housing consumption. In this paper, we argue that the activity limitation, daily living function, self-reliance are important to housing consumption of the elderly households in terms of Aging in Place. It is necessary to develop a housing policy program considering the activity limitation to promote the elderly housing policy. In order to realize aging in place, it is necessary to construct basic data to consider difference of activity limitation.

주 제 어 : 고연령가구, 활동제약, ADL, ADL, 일상생활기능

Keyword : Aging in Place, activity limitation, Activities of Daily Living, Instrumental Activities of Daily Living

* 건국대학교 대학원 부동산학과 박사과정, 부동산도시연구원, boseon1022@naver.com, 주저자

** 건국대학교 부동산학과 교수, sangyoub@konkuk.ac.kr, 교신저자

I. 서론

통계청(2018)의 발표에 따르면 우리나라는 65세 이상의 고령 인구의 비율이 2018년에 14.3%로 고령사회(Aged Society)에 이미 진입했으며, 2025년에는 20.3%로 초고령사회(Super-Aged Society)에 빠르게 진입할 것으로 전망하였다. 세계에서 가장 빠른 고령화의 속도를 보이고 있는 우리나라의 고령인구는 향후 13년 간(2017년~2030년) 연평균 4.8%의 높은 증가세를 보이면서 고령화가 빠르게 진행될 것으로 예측하였다. 우리사회가 급속하게 고령화되면서 고령자의 주거 안정에 대한 문제가 사회의 주요 이슈로 대두되고 있다.

세계 최초로 초고령사회(Super-Aged Society)에 진입한 일본뿐만 아니라 우리나라보다 앞서 고령화를 경험한 선진국의 고령자 주거복지 정책의 방향은 Aging in Place의 관점에서 발전하고 있다. 노인시설을 제공하여 관리하던 기조에서 Aging in Place를 실현하도록 자신이 살던 주택에서 거주하는 것을 지원하는 방향으로 전환하고 있다. Aging in Place란 고령자가 오랫동안 살던 장소에서 자립적으로 생활을 영위하는 것을 말한다(Davey et al., 2004).

한편 생애주기(Life Cycle)에 따르면, 노년기는 노화가 진행됨에 따라 일상생활 기능이 저하되면서 주택에서 거주하더라도 자립적인 생활을 지속적으로 유지하기 어렵다. 노년기의 지속가능한 자립을 유지할 수 있도록 aging in Place를 실현하기 위해서는 주택의 물리적 기능을 개선하여 자립을 지원하는 것이 필요하다. 특히, 고령자의 저하된 일상생활 기능을 보완할 수 있는 주택공급, 주택개량 등이 필수적이다. 주택의 물리적 기능으로 고령자의 감소된 일상생활 기능을 보완할 수 있느냐에 따라 자립적으로 생활할 수 있는지 여부가 결정되기 때문이다. 노년기의 지속가능한 자립을 지원하는 Aging in Place 관점의 주거복지 정책은 고령자의 주거욕구에 부합하며 주거의 질을 향상시킨다. 또한 정부의 시설공급은 급격하게 증가하는 고령자를 대응하기에 한계가 있으므로 시설거주보다 주택거주를 장려함으로써 정부의 주거복지정책에 대한 재정 부담을 경감시킬 수 있다.

그동안 고령화에 대응하여 Aging in Place에 관한 연구로 노년학, 사회복지학에서는 주로 노년기의 생애주기에 따른 재가복지, 지역사회복지 등에 관한 연구가 진행되었다. 도시계획학, 건축학에서는 무장애(barrier-free) 주택의 공간계획, 유니버설 디자인 계획 등을 제안하는 연구가 상당수 이루어졌으며, 최근 세부기준의 중요성을 인식하여 고령자의 일상생활 행위 분석을 통한 주거계획, 주택개조 등에 관한 상세한 기준을 마련하기 위한 연구가 수행되고 있다. 부동산학에서는 Aging in Place를 전제로 고연령가구의 주거이동에 관한 연구가 활발하게 이루어져 있다.

그러나 정책적 중요성에도 불구하고 주택규모에 대해 Aging in Place의 관점에서 고연령가구의 주택소비에 관한 연구는 미흡한 실정이다. 국민주택규모 이하의 주택에 대한 국민주택기금 지원, 주택규모별 국세·지방세 등의 주택관련 세제혜택 차등 지원, 주택규모별 공공임대주택 공급량 결정 등과 같이 주택규모는 우리나라의 주택정책 프로그램에서 중요한 기준이다. 특히 가구의 주택규모에 대한 소비수요는 정책입안자가 관심을 갖는 것으로 정책적으로 중요한 의미가 있다.

이상의 논의를 종합하면, 급속하게 진행되는 고령사회(Aged Society)에 대응하기 위해 Aging in Place관점에서 고연령가구의 주택소비에 관한 연구는 고령자 주거정책을 추진함에 있어 중요하게 다루어져야 할 필요가 있다. 이에 본 연구는 Aging in Place에 영향을 미치는 고령자의 일상생활기능 감소(Cutchin, 2003)에 따른 활동제약과 고연령가구의 주택소비 행태에 초점을 두고 있다. 고령자의 활동제약에 따른 고연령가구의 주거소비 행태는 주거욕구, 자립생활의 수준, 주거의 질 등의 형태로 주거복지에 영향을 줄 수 있으므로 고령화 시대의 주거복지 정책 측면에서 시의성 있는 연구로 판단된다.

본 연구의 분석 목적은 다음과 같다. 첫째, Aging in Place에 영향을 미치는 활동제약이 고연령가구의 주택소비 행태에 미치는 영향을 실증 분석하는데 목적이 있다. 둘째, t-1기의 과거 시점과 t기의 현재 시점에서 활동제약의 시간적 영향에 따른 변화가 고연령가구의 주택소비 행태에 미치는 상이한 영향을 분석하고자 한다. 셋째, 자립생활을 저해하는 요인으로 작용하는 활동제약의 제약능력 수준 및 제약정도에 따라 고연령가구의 주택소비 행태는 상이할 것으로 예상되므로 차별적 영향을 분석하는데 목적을 둔다. 분석을 위해 한국노동패널(KLIPS)의 2007년(10차 조사)부터 2017년(20차 조사)까지의 자료를 이용하여 주택수요함수를 추정하였다.

본 연구의 의의는 다음과 같은 점에서 찾을 수 있다. 첫째, 생애주기상 경험하는 노년기의 활동제약에 따른 주거소비를 분석함으로써 고연령가구의 주택소비에 관한 기존의 연구와 더불어, Aging in Place의 관점에서 고령자의 활동제약에 따른 주거소비 행태에 관한 분석의 폭을 넓힐 수 있다. 둘째, 가구가 각 시점에서 직면하는 활동제약의 영향력뿐만 아니라, 시점의 차이에 따른 활동제약 변화의 영향력을 분석함으로써 고연령가구의 주택소비 행태에 있어 노년기에 자립생활의 중요성을 이해할 수 있다. 셋째, 활동제약의 능력수준 및 정도에 따른 주거소비 행태의 차별적 영향을 분석함으로써 Aging in Place의 관점의 고령자 주거복지 정책을 추진함에 있어 고령자의 자립도, 일상생활기능, 활동제약 등의 차이를 고려할 수 있도록 기초자료를 구축하는데 기여할 수 있다.

본 연구는 다음과 같이 구성하였다. 제 II장에서는 활동제약에 관한 이론적 배경을 살펴보고, 선행연구를 검토한다. 제 III장에서는 추정에 이용되는 자료와 변수 측정방법을 설명한다. 제 IV장에서는 추정결과를 해석하여 시사점을 제시한다. 제 V장에서는 본 연구를 요약하고 향후의 연구방향을 제안한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 이론적 배경

1) Aging in Place

일반적으로 Aging in Place란, 가능한 한 고령자가 살아온 장소에서 일정 정도의 자립성을 유

지하면서 계속 살아가는 것으로 정의할 수 있다(Davey et al., 2004). 여기에서 장소(place)는 여러 가지 차원의 의미를 함축하고 있으나(Esther, 2014), 본 연구에서 장소(place)의 의미는 물리적 차원에서 고령자가 현재 거주하고 있는 주택을 중심으로 고찰하겠다.

최근 고령자 주거정책과 관련하여 Aging in Place에 대한 논의가 활발한 이유는 다음과 같다. 먼저 정책대상자의 입장에서 살펴보면, 주거욕구 측면에서 고령자의 대부분은 Aging in Place를 원한다. 고령자는 정체성 및 장소애착성을 주택(home)이라는 장소와 연계시킨다(Rowles, 1983; Hocky et al., 2001). 고령자는 익숙한 장소에 대한 애착이 클 뿐만 아니라 낯선 장소나 환경에 적응이 느린 경향을 보인다. 이와 같은 노년기의 생애주기 특성에 기초하여 볼 때, 오랫동안 살던 주택에서 계속 거주하기를 희망하는 고령자의 주거욕구는 Aging in Place를 실현하는 주거복지 정책의 방향과 부합한다. 또한 Aging in Place를 장려하여 주택거주와 시설입주에 대해 선택할 권리를 존중하는데 기여할 수 있다.

다음으로 정책입안자의 입장에서는 재정적인 측면에서 Aging in Place의 방향을 선호한다. Aging in Place 관점의 주거정책은 고령자의 자립을 지원함으로써 시설에 입주시킬 필요성을 지연시키거나 가능한 한 제거할 수 있다. 즉, 주택의 기능성을 강조하여 노화가 진행되면서 경험하는 제약을 완화시켜 주택에서 독립적인 삶의 기간을 연장할 수 있는 것이다(Houben, 2001). 이러한 효과를 통해 Aging in Place 관점의 주거복지 정책은 고령자 복지에 대한 정부의 재정을 절감하는데 도움이 된다(Molica & Snow, 1996).

이상의 논의와 같이, 고령화를 먼저 경험한 선진국에서의 Aging in Place의 추세는 고령자 주거복지 정책의 주된 방향이다. 이는 고령자의 자립생활, 주거욕구의 충족, 선택할 권리에 대한 존중, 복지에 대한 정부재정 절감 등이 맞물리면서 주된 흐름으로 자리 잡고 있다.

2) ADL과 IADL

객관적으로 일상생활기능을 측정하는 도구는 기본적 일상생활수행능력(Activities of Daily Living, 이하 ADL)과 도구적 일상생활수행능력(Instrumental Activities of Daily Living, 이하 IADL)이 가장 보편적으로 이용된다.

기본적 일상생활수행능력은 일상생활에서 기본적으로 필요한 기능을 나타내는 지표로 다소 낮은 수준의 기능이다(보건복지부, 2014). Katz등이 1963년에 개발한 ADL은 일반적으로 식사하기, 옷 입기, 목욕하기 등의 활동에 지속적으로 어려움을 느끼는지에 관한 일상생활활동제약 여부를 측정한다. 일상생활수행능력의 감소는 노년기의 일상생활에서 기초적인 활동의 불편을 초래하며, 삶의 질과 밀접하게 관련이 있다(Roy and Thomas, 1986).

도구적 일상생활수행능력은 사회생활에 필요한 기능을 나타내는 지표로 기본적 일상생활수행능력보다 상위 수준의 기능이다(보건복지부, 2014). 일상생활에서 필요한 기본적인 활동보다 복잡한 활동의 범위를 포함한다. 1969년 Rogers 등이 개발한 IADL은 보편적으로 외출하기, 장보기, 병원가기, 취업활동 등의 활동을 하는데 지속적으로 어려움을 느끼는지에 대한 사회활동제약 여부를 측정한다. 도구적 일상생활수행능력의 감퇴는 노년기의 사회활동 축소를 더욱 야기한다.

노인이 건강하게 자립해서 일상생활을 영위할 수 있는 능력은 국가건강정책 평가를 위한 중요한 지표로써 노인 보건복지정책을 마련하기 위한 자료가 될 수 있다(보건복지부, 2009). 유사한 견지에서 고령자 주거복지정책의 기초자료를 마련함에 있어 신체기능의 활동제약 차원에서 고령자의 일상생활수행능력을 측정하여 노년기의 자립도를 고려하는 것은 유용한 지표로 활용될 수 있다.

2. 선행연구 검토

1) 고연령가구의 주택소비에 관한 연구

주택면적 내지 주거면적을 기준으로 고연령가구의 주택소비에 관한 연구는 활발하게 진행되어 왔다. 김준형·김경환(2011)은 한국노동패널 1999년(2차 조사)과 2008년(11차 조사)의 자료를 이용하여 2차 년도 자료의 가구주 연령이 55세 이상 65세 미만의 은퇴가구를 대상으로 주거면적 변화를 분석하였다. 은퇴 시점을 전후로 대형 및 중대형 주택의 거주 비율은 가구주 연령이 45세 이상 55세 미만의 가구에 비해 주택면적이 감소하나 급격하게 감소하지는 않으며, 최근에 이를수록 대형 및 중대형에 대한 선호도는 증가하는 것으로 나타났다.

고진수·최막중(2012)은 주거실태조사 2007년도 자료를 이용하여 가구주의 연령이 65세 이상의 노년가구를 대상으로 주택수요함수를 추정하여 건강효과, 독거효과를 중심으로 주택소비를 분석하였다. 분석결과 건강한 노년가구, 부부의 노년가구는 주택면적의 소비를 증가시키는 반면, 건강이 악화된 노년가구, 독거의 노년가구는 주택면적의 소비를 감소시키는 것으로 나타났다. 건강악화와 독거효과는 노년가구의 주택소비 행태에 영향을 미치며, 특히 주택면적 소비의 감소는 건강악화 단계에서 시작되고, 독거전환 단계에서 심화되는 것으로 분석하였다.

안선영·조주현(2015)은 주거실태조사 2010년(차 조사) 자료를 이용하여 가구주 연령이 55세 이상의 고연령가구를 대상으로 장년가구, 전기노인가구, 후기노인가구로 구분하여 주택수요함수를 추정하였다. 분석결과 자가의 장년가구는 주택면적의 축소가 예상되며, 전기노인가구는 주택면적의 감소폭이 둔화되었다가 후기노인가구는 주택면적의 변동이 거의 없는 것으로 나타났다. 임차의 장년가구는 주택면적의 변동은 없으나, 전기 노인가구부터 주택면적의 감소가 시작되고 후기 노인가구에서 감소폭이 둔화될 것으로 예상하였다. 또한 모든 고연령가구에서 항상소득이 높을수록, 임시소득이 높을수록 주거면적을 증가시키는 반면, 주거비용이 높을수록 주거면적을 감소시키는 것으로 나타났다.

이상의 연구들은 주택면적 내지 주택규모에 대한 정략적인 측면에서 주택소비를 분석하였다는 점에 의의가 있다. 그러나 본 연구의 초점이 되는 Aging in Place의 관점에서 고연령가구의 주택소비를 명시적으로 분석하지 않았다. 고연령가구의 주택소비와 관련하여서는 Aging in Place를 전제로 주거이동에 관한 연구를 찾아볼 수 있다.

정희철·이경애(2013)은 한국노동패널 2005년(8차 조사)부터 2008년(11차 조사)까지의 자료를

이용하여 가구주 연령이 55세 이상의 고연령 소유가구를 대상으로 주거이동을 분석하였다. 분석 결과 고연령 소유가구의 주거이동 비율은 3년간의 분석기간 동안 약 6%로 낮은 수준이었다. 가구주의 교육수준이 높을수록, 건강상태가 나쁠수록, 건강상태 악화될수록, 가구원 수가 감소할수록, 주택자산비율이 높을수록 주거이동 확률이 높은 것으로 나타났다. 주로 인구학적 요인들이 주거이동에 영향을 주며, 주택자산 비율과 같은 자산구성 비율의 경제적 요인도 주거이동에 영향을 주는 것으로 분석되었다.

이경애·정의철(2014)은 한국노동패널 2003년(6차 조사)부터 2012년(15차 조사)까지의 자료를 이용하여 가구주 연령이 55세 이상의 고연령 자가가구를 대상으로 남성가구주와 여성가구주로 나누어 주거이동을 분석하였다. 분석결과 여성가구주는 남성가구주에 비해 주거이동 확률이 낮은 것으로 나타났다. 공통적으로는 남성가구주와 여성가구주 모두 가구원 수 변화가 클수록, 가구실질소득이 많을수록 주거이동 확률이 높은 것으로 나타났다. 차별적으로 남성가구주의 고연령가구는 주택자산비율이 클수록 주거이동 확률이 높은 것으로 나타나 보유자산의 재구성 및 소비제약의 해소를 고려하여 주거이동을 하는 반면, 여성가구주의 고연령가구는 소득 대비 생활비 배율이 클수록 주거이동 확률이 높은 것으로 나타나 생활을 영위하기 위한 경제적 부담을 고려하여 주거이동을 하는 것으로 분석하였다.

이상의 연구는 Aging in Place를 전제로 고연령가구가 거주하던 주택에서의 주거이동을 분석하였다는 점에 의의가 있다. 그러나 Aging in Place에 직접적으로 영향을 주는 요인 등을 반영하여 고연령가구의 주택소비에 관해 구체적으로 다루지 않았다.

2) Aging in Place에 관한 연구

Aging in Place와 관련하여 구체적으로 분석한 연구는 무장애주택 공간 계획과 유니버설 디자인 계획 등을 제안하는 연구들이 대부분이다. 고령자의 신체기능의 저하로 인한 제약을 고려하여 주택에서 지속적으로 자립할 수 있도록 고령자용 주택을 위한 공간계획 및 유니버설 디자인 계획에 관한 연구는 다음과 같다.

이수진·권현주·이연숙·민병아(2007)는 노인의 신체적 노화로 인한 제약을 완화시켜 줄 수 있는 욕실설비 및 욕실제품의 유니버설 디자인의 지원성 특성을 노화의 특성과 연관시켜 분석하였다. 이를 토대로 욕실설비 및 욕실제품에 적용된 유니버설 디자인을 이해하여 지침 개발의 방향을 모색하였다. 궁극적으로는 노인 주거계획의 방향으로 Aging in Place가 가능하도록 노화를 배려하여 신체기능을 물리적으로 지원하는 주거공간계획 및 제품의 기능성 지원이 무엇보다 중요함을 강조하였다.

SH공사 도시연구원의 김대진·신혜경·류호식(2011)은 고령친화적 주거환경을 조성하기 위해 노인의 특성을 지원할 수 있는 건축계획개념 및 계획요소를 도출하여 전문가를 대상으로 중요도 평가를 실시하고, 이를 바탕으로 국내외 고령자 주거시설의 적용현황을 조사하였다. 먼저, 노인의 특성을 지원하는 고령친화적 주거환경을 분석하여 건축개념 7개와 계획요소 40개를 도출하였다. 도출한 건축개념과 계획요소에 대한 전문가의 중요도 평가결과, 노인의 신체기능 저하에 따

른 신체적 특성을 지원하는 건축개념 및 계획요소에 관한 중요도가 상대적으로 높은 것으로 나타나 고령친화적 주거환경에서 가장 기본적으로 신체적 특성에 관한 고려를 할 필요가 있음을 강조하였다.

LH 토지주택연구원의 이지은·윤영호·박정아·권윤지(2012)는 고령자의 자립정도에 따라 자립, 반자립, 의존으로 구분하여 자립도에 따라 공동주택 계획시 반영해야 할 계획요소 64항목을 도출하여 유니버설 디자인 원칙을 평가기준을 이용하여 고령자를 위한 무장애(barrier-free) 계획에 대한 중요도를 분석하였다. 이를 바탕으로 Aging in Place를 실현하기 위해 우리나라 고령자용 임대주택의 계획요소를 분석하고 사례적용 평가를 통해 개선점을 도출하였다. 분석결과 일상생활을 지원하는 계획요소에 대한 중요도가 가장 높게 나타났으나, 실제 임대주택에서 반영된 비율은 낮은 것으로 나타나 Aging in Place를 실현하기 위해 증진하기 위한 계획요소를 고려할 필요성이 있음을 제안하였다.

3) 본 연구의 차별성

이상의 연구들은 Aging in Place를 실현하기 위해 고령자의 활동제약을 고려하여 주택의 공간 계획이나 주택에 이용되는 제품의 디자인에 관한 연구는 활발하게 이루어지고 있다. 그러나 전제가 되는 장소(Place)인 주택(home)에 관해 Aging in Place의 관점에서 주택소비 행태에 관한 연구는 미흡한 실정이다. 앞서 살펴본 바와 같이, Aging in Place를 전제로 고연령가구의 주거이동에 관한 연구는 이루어져 있다. 그러나 구체적으로 Aging in Place를 실현하기 위해 Aging in Place에 관한 영향요인을 고려하여 고연령가구의 주택소비 행태에 미치는 영향을 체계적으로 분석한 연구는 없다고 볼 수 있다.

Moore et al.(1999)는 1991년 HALS(Health and Activity Limitation Survey) 자료와 1994년부터 1995년까지의 NPHS(National Population Health Survey) 자료를 이용하여 분석한 결과 일상생활의 도움이 필요한 활동제한 인구의 증가는 고령화가 결정적 변수로 작용하며, 85세 이상의 노인 인구의 증가는 사회적 지원에 대한 수요가 증가를 야기시킬 것이라고 제시하였다. 또한 Cutchin(2003)은 고령자의 일상생활능력이 Aging in Place에 영향을 미치고 있음을 주목하였다.

이에 집중하여 본 연구는 Aging in Place에 영향을 미치는 고령자의 일상생활기능 감소(Cutchin, 2003)에 따른 활동제한과 고연령가구의 주택소비 행태에 초점을 두고 있다. 고령자의 일상생활능력을 측정하는 객관적 도구인 활동제한, 일상생활활동제한(ADL제한), 사회활동제한(IADL제한)을 영향요인으로 반영하여 Aging in Place의 관점에서 고연령가구의 주택소비를 실증 분석하였다는 점에 차별성이 있다. 기존의 연구와 더불어, Aging in Place에 직접적으로 영향을 미치는 활동제한 등을 반영함으로써 고연령가구의 주택소비 행태에 관한 분석의 폭을 넓힐 수 있는 기반을 마련할 수 있을 것으로 기대된다. 고령사회에 대비하여 Aging in Place 관점의 고령자 주거복지에 대한 수요가 확대됨을 감안할 때, 본 연구는 시의성이 있다는 점에 의의를 두며 논의를 이어가겠다.

III. 분석 자료

1. 모형 및 변수 측정

1) 모형 설정

가구는 주택서비스(H)와 기타 재화(X)를 소비하며 효용을 얻는다고 가정하면 다음의 식(1)과 같은 효용함수(U)를 상정할 수 있다.

$$U = U(H, X) \quad \text{식(1)}$$

여기서 효용함수(U)는 연속적이고 2차 미분이 가능하며, $U_H > 0$, $U_X > 0$ 이라 가정한다. 가구의 예산제약 조건은 다음의 식(2)와 같다.

$$Y = P_h H + P_x X \quad \text{식(2)}$$

여기서 Y 는 가구의 소득, P_h 는 주택서비스의 단위당 가격, P_x 는 기타 재화의 단위당 가격이다. 가구는 예산제약의 조건하에서 효용함수(U)를 극대화하는 최적의 H^* , X^* 를 선택한다.

이를 통해 주택수요함수를 도출하여 주택수요량을 측정하는 접근방법은¹⁾ 이론적으로 타당함에도 불구하고, 추정결과를 현실적으로 적용하는데 어려움이 존재한다.²⁾ 이와 같은 문제를 해결하기 위한 대안으로 건설부(1994), 대한주택공사(1999)는 주택규모를 종속변수로 하고 주택점유 형태를 고려한 2단계 최소자승법을 이용하여 추정하였다(정의철, 2001 재인용).

정부의 정책적 지원이나 주택공급자의 사업적 지표는 주택규모별로 배분한다는 점을 고려하여 본 연구도 주택규모를 H 로 가정하기로 한다. 가구의 주택규모에 대한 수요는 가구의 소득(Y), 주택규모에 대한 가구의 선호(preference)를 나타내는 인구학적 요인 벡터(Z)와 활동제약 요인 벡터(A)의 함수가 되며, 다음의 식(3)과 같이 표현할 수 있다.

$$H^* = H(Y, Z, A) \quad \text{식(3)}$$

주택규모에 대한 가구의 수요가 독립변수와 선형관계가 존재한다고 가정하면 다음의 식(4)와

-
- 1) 가구의 주택수요량은 독립적으로 관찰되지 않고, 자가의 경우 주택가격에 포함되기 때문에 지역별 표준주택가격을 구하고 가구별 주택가격을 표준주택가격을 나누어 주택수요량을 측정하며, 임차의 경우 총임대료에 포함되기 때문에 지역별 표준주택가격을 구하고 가구별 임대료를 표준임대료로 나누어 주택수요량을 측정함(국토개발연구원, 1986; 대한주택공사, 1996; 대한주택공사, 1997: 정의철, 2001 재인용).
 - 2) 주택은 고유의 다양한 특성들로 구성된 복합재이므로 위의 접근방법을 통해 측정한 주택수요량은 표준주택의 주택수요량을 추정하는 결과를 낳게 되므로 현실적인 관점에서 정부나 주택공급자가 관심을 갖는 주택규모에 대한 유익한 정보를 제공하지 못함(정의철, 2001).

같은 추정방정식을 얻을 수 있다.

$$H_i^* = \alpha + \beta Y_i + \gamma Z_i + \delta A_i + \epsilon_i \quad \text{식(4)}$$

여기서 β , γ , δ 는 추정계수의 벡터이며, ϵ_i 는 오차항이다.

2) 자료 및 변수 측정

본 연구의 분석에 이용되는 기초자료는 한국노동패널(KLIPS) 자료의 개인 및 가구 자료이다. 분석 자료는 2007년(10차 조사)부터 가장 최근까지 공개된 2017년(20차 조사)까지의 t-1기와 t기의 자료를 결합하여 쌍대(pairwise) 형태로 패널자료를 구축하였다. 분석대상은 t-1기에 가구주 연령이 만 55세 이상인 고연령가구이다. 가구주 연령이 만 55세 미만의 가구는 생애주기적 측면에서 노화가 인한 활동제약을 경험할 가능성이 낮기 때문에 표본에서 제외하였다. 결측치를 제외하고 모든 변수를 측정하여 추정에 이용할 수 있는 가구는 총 12,395 가구이다.

주택서비스의 양적인 측면에서 주택규모를 주택소비량으로 가정하여 종속변수는 주거면적³⁾의 로그값을 이용하였다. 설명변수는 t-1기 변수와 시간적 차이에 의한 변화를 반영하기 위해 t-1기에서 t기로의 변화 변수로 구성하였다. t-1기의 변수는 가구주의 연령, 성별(남성=1), 교육수준(고졸이상=1), 혼인상태(이혼·사별=1), 활동제약(있음=1), 일상생활활동제약(있음=1), 사회활동제약(있음=1), 완전제약(있음=1), 부분제약(있음=1), 자립, 총소득, 순자산(로그값), 서울(거주=1)을 포함하였다. t-1기에서 t기로의 변화 변수는 가구주의 혼인상태 변화(있음=1), 가구원 수 증가, 가구원 수 감소, 활동제약 악화, 일상생활활동제약 악화, 사회활동제약 악화, 자립에서 완전제약 악화, 자립에서 부분제약 악화, 부분제약에서 완전제약 악화를 포함하였다. 이하에서는 주요 변수의 정의와 측정방법을 구체적으로 서술하겠다.

결혼상태 변수는 이혼·사별의 영향으로 소득이 감소하는 노년기에 필요한 소비를 충당하지 못하여 주거소비를 변화시킬 가능성이 높으므로 이를 포함하였다. 소득변수는 주택 보유기간 동안 대출상환과 주택구입시 투입자금의 필요성을 감안하여 총소득⁴⁾과 순자산⁵⁾을 포함하였다. 지역변수는 서울과 지방 간 주거소비 격차를 고려하여 서울거주 여부를 포함하였다.

생애주기상 노년기는 노화에 따른 신체기능 감소, 자립정도 등의 영향으로 주택수요량의 선택에 대한 제약조건이 변화할 가능성을 있을 것으로 판단하여 일상생활능력을 측정하는 객관적인 도구인 활동제약⁶⁾을 이용하였다. 특히 Aging in Place에 영향을 미치는 고령자의 일상생활능력

3) 가구가 거주하는 주택의 주거면적은 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대(다가구)주택의 주거면적만을 포함하였음. 상가주택, 기타 주택에 거주하는 가구의 주거면적은 표본에서 제외하였음.

4) 총소득은 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 사회보험수급액, 이전소득, 기타소득, 근로장려세제 지원금을 합산하였음.

5) 순자산은 총자산에서 총부채를 차감하여 산출하였음. 총자산은 거주주택, 거주주택 외의 부동산자산, 금융자산을 합산하였음. 총부채는 총부채잔액, 임대보증금을 합산하였음.

6) 한국노동연구원의 한국노동패널(KLIPS) 조사자료는 개인자료에서 6개월 이상 지속적으로 배우기, 옷 입기, 목

(Cutchin, 2003)을 측정한 활동제약을 고려함으로써 Aging in Place의 관점에서 고연령가구의 주택소비 행태를 분석하기 위함이다. 일상생활수행능력에 한 가지라도 어려움이 있는 경우 1의 값을 부여하고, 전혀 어려움이 없는 경우 0의 값을 부여하였다.

또한 고령자의 활동제약의 제약능력이나 제약정도에 따라 상이한 주거소비 행태를 보일 수 있으므로 활동제약을 제약능력 및 제약정도에 따라 변수를 세분화하여 이용하였다. 먼저, 제약능력을 기준으로 활동제약을 일상생활활동제약과 사회활동제약으로 구분하고 악화 여부도 포함하였다. 일상생활활동제약은 기본적 일상생활수행능력(ADL)의 제약이 있는 경우로, 사회활동제약은 도구적 일상생활수행능력(IADL)의 제약이 있는 경우로 정의하였다. 일상생활활동제약 및 사회활동제약 악화 변수는 일상생활활동 및 사회활동에 제약이 없는 상태에서 제약이 존재하는 것으로 변화한 경우 1의 값을 부여하고, 그렇지 않은 경우 0의 값을 부여하였다.

다음으로, 제약정도에 따라 활동제약을 완전제약, 부분제약, 자립으로 세분화하여 변수로 이용하였으며 제약정도가 악화된 경우도 변수에 포함하였다. 활동제약에 관한 조사항목에서 제약이 모두 존재하는 경우는 완전제약, 제약이 모두 존재하지 않는 경우는 자립, 그 외의 경우를 부분제약으로 정의하였다. 제약정도의 악화 변수는 경우의 수를 이용하여 자립에서 완전제약 악화, 자립에서 부분제약 악화, 부분제약에서 완전제약 악화의 경우를 상정하였다. 자립에서 완전제약 악화 변수는 자립상태에서 완전제약으로 악화된 경우 1의 값을 부여하고, 그 외의 경우이거나 변화가 없는 경우 0의 값을 부여하였다. 자립에서 부분제약 악화 변수는 자립상태에서 부분제약으로 악화된 경우 1의 값을 부여하고, 그 외의 경우이거나 변화가 없는 경우 0의 값을 부여하였다. 부분제약에서 완전제약 악화 변수는 부분제약에서 완전제약으로 악화된 경우 1의 값을 부여하고, 그 외의 경우이거나 변화가 없는 경우 0의 값을 부여하였다.

가구원 수의 변화는 가구원 수 증가와 가구원 수 감소가 주거소비 결정에 상이한 영향을 미칠 것으로 판단하여 모두 측정하여 이용하였다. 가구원 수 증가 변수는 가구원의 수가 증가한 경우 가구원 수의 증가분으로 측정하고, 가구원의 수가 감소하거나 변화가 없는 경우 0의 값을 부여하였다. 가구원 수 감소 변수는 가구원의 수가 감소한 경우 가구원 수의 감소분으로 측정하며, 가구원의 수가 증가하거나 변화가 없는 경우 0의 값을 부여하였다.

2. 기초통계량

〈표 1〉은 2007년부터 2017년까지 t-1기에 가구주 연령이 55세 이상인 고연령가구의 주택수요 함수를 추정하는데 이용되는 변수들의 기초통계량이다. 연령변수의 평균은 66.974세이며, 최저 연령은 55세에서 최고 연령이 96세까지의 분포를 보인다. 가구주의 성별변수로서 남성 가구주의 평균 비율은 74.5%로 여성 가구주의 평균 비율인 25.5%에 비해 월등히 높게 나타난다.

욕하기, 외출하기, 장보기, 병원가기, 직업활동 등을 하는데 어려움을 느끼는지에 관한 조사항목을 포함하여 활동제약의 여부를 측정하고 있음.

교육수준 변수로서 고졸 이상인 가구의 평균 비율은 43.9%로 고졸 미만인 가구의 평균 비율인 56.1%과 비교했을 때 상대적으로 낮게 나타났다. 혼인상태 변수로서 배우자와 이혼·사별한 고연령가구의 평균 비율은 31.1%로 그렇지 않은 고연령가구의 평균 비율인 68.9%에 비해 큰 차이를 보이는 것으로 나타났다. 가구원 수의 평균은 2.393명이며, 최소 1명에서 최대 10명까지의 분포를 보인다.

활동제약 변수로서 활동제약이 있는 고연령가구의 평균 비율은 22.8%로 제약이 없는 고연령가구의 평균 비율인 77.2%에 비해 차이를 보이는 것으로 나타났다. 활동제약 중 일상생활활동제약이 있는 고연령가구의 평균비율은 9.9%이며, 사회활동제약이 있는 고연령가구의 평균 비율은 21.6%로 나타나 상대적으로 제약능력이 상위 수준의 사회활동 제약자의 비율이 높은 것으로 나타났다. 활동제약이 있는 고연령가구 중에서 완전제약이 있는 고연령가구의 평균 비율은 2.2%이고, 부분제약이 존재하는 고연령가구의 평균 비율은 20.6%로 나타나 상대적으로 완전제약의 비율이 낮게 나타났다.

경제적 변수로서 평균 총소득은 약 3,558만원이며, 최소 0원에서 최대 105,666만원인 것으로

〈표 1〉 기초통계량

	구분	평균	표준편차	최솟값	최대값
종속변수	주거면적 (로그값)	3,247	0,475	0	6,802
	연령 (세)	66,974	8,292	55	96
	성별 (남성=1)	0,745	0,436	0	1
	교육수준 (고졸 이상=1)	0,439	0,496	0	1
	혼인상태 (이혼·사별=1)	0,311	0,463	0	1
	가구원 수 (명)	2,393	1,137	1	10
	활동제약 (있음=1)	0,228	0,419	0	1
	일상생활활동제약 (ADL제약 있음=1)	0,099	0,299	0	1
	사회활동제약 (IADL제약 있음=1)	0,216	0,412	0	1
	완전제약 (있음=1)	0,022	0,145	0	1
	부분제약 (있음=1)	0,206	0,404	0	1
	자립 (제약 없음)	0	0	0	0
	총소득 (천만원)	3,588	4,162	0	105,666
	순자산 (로그값)	0,902	1,709	-6,908	7,258
	서울 (거주=1)	0,162	0,369	0	1
t-1기 → t기 변화 변수	혼인상태 변화 (있음=1)	0,008	0,088	0	1
	가구원 수 증가 (명)	0,016	0,177	0	5
	가구원 수 감소 (명)	0,073	0,310	0	4
	활동제약 악화 (없음→있음=1)	0,088	0,283	0	1
	일상생활활동제약 악화 (없음→있음=1)	0,052	0,222	0	1
	사회활동제약 악화 (없음→있음=1)	0,086	0,280	0	1
	자립→완전제약 악화 (악화=1)	0,004	0,062	0	1
	자립→부분제약 악화 (악화=1)	0,084	0,277	0	1
	부분제약→완전제약 악화 (악화=1)	0,012	0,110	0	1
N		12,395			

나타났다. 평균 순자산의 로그값은 0.902이며, 최소 -6.908에서 최대 7.258의 값을 보인다. 지역 변수로서 서울에 거주하는 고연령가구의 평균은 약 16.2%의 비율로 나타났다.

t-1기에서 t기로의 변화에 대한 설명변수들의 평균을 살펴보면 다음과 같다. 혼인상태가 변화된 고연령가구의 비율은 0.8%로 t-1기의 혼인상태가 이혼·사별한 고연령가구의 비율인 31.1%에 비해 미비하게 나타났다. 증가한 가구원 수의 평균은 0.016명이고, 감소한 가구원 수의 평균은 0.073명으로 나타났다.

t-1기에서 t기로의 활동제약이 악화된 고연령가구의 평균 비율은 8.8%이고, 일상생활활동제약이 악화된 고연령가구의 평균 비율은 5.2%이며, 사회활동제약이 악화된 고연령가구의 평균 비율은 8.6%로 나타났다. 또한 t-1기 자립상태에서 t기에 완전제약이 있는 것으로 악화된 고연령가구의 평균 비율은 0.4%이고, t-1기 자립상태에서 t기에 부분제약이 존재하는 것으로 악화된 고연령가구의 평균 비율은 8.4%이며, t-1기 부분제약에서 t기에 완전제약으로 있는 것으로 악화된 고연령가구의 평균 비율은 1.2%로 나타나고 있다.

IV. 분석결과 및 시사점

1. 분석결과

〈표 2〉는 고연령가구를 대상으로 주택수요함수에 대한 추정결과이다. 모형 (1)은 Aging in Place에 영향을 미치는 일상생활기능의 감소에 따른 활동제약을 고려한 추정결과이다. 모형 (2)는 제약능력의 수준을 기준으로 활동제약을 일상생활활동제약과 사회활동제약으로 구분하여 반영한 추정결과이다. 모형(3)은 제약의 정도에 따라 활동제약을 완전제약, 부분제약, 자립으로 세분화하여 추정한 결과이다. 추정결과 모형의 수정된 R^2 는 0.197과 0.198로 설명력은 비교적 양호한 것으로 보인다.

모형(1), (2), (3)의 추정결과에서 나타나는 공통점은 다음과 같다. 인구학적 특성 변수로서 가구주의 연령이 높을수록 주택수요량에 양(+)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 장년, 전기노인, 후기노인가구의 가구주 연령이 높을수록 주택수요량이 높은 것으로 분석된 안선영·조주현(2015)의 연구 결과와 같이, 여타 조건이 동일하다면 연령의 증가로 주택면적을 적극적으로 축소하지 않는 것으로 판단된다. 또한 가구주가 남성인 가주는 여성인 가구주에 비해 주택수요량에 음(-)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다.

가구주의 교육수준이 고졸 이상인 고연령가구는 고졸 미만의 고연령가구에 비해 주택수요량에 대한 양(+)의 통계적 유의성을 미치는 것으로 추정되었다. 통상적으로 교육수준이 높을수록 개인이나 집단 간의 상대적 위치가 높을 것으로 예상되며, 높은 사회·경제적 지위에 따라 주택소비에 대한 선호가 높을 것으로 해석할 수 있다.

혼인상태 변수로서 배우자와 이혼·사별한 고연령가구는 주택수요량에 음(-)의 통계적 유의성

을 보이는 것으로 추정되었다. 배우자와 이혼·사별한 중고령가구는 다운사이징할 확률이 높은 것으로 분석된 김용진·손재영(2014)의 연구 결과와 유사한 맥락이다. 통상적으로 배우자의 사망이나 이혼은 심리적·경제적 부담이 가중되는 이벤트(event)이므로 필요한 소비를 조달하거나 비상상황에 대비하기 위해 주택수요량에 대한 선호를 감소시켜 주택소비가 감소되는 것으로 이해할 수 있다. 다만, 혼인상태의 변화는 주택수요량에 유의한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

경제적 변수로서 총소득과 순자산은 예상과 같이 주택수요량에 양(+)의 유의한 영향을 주는 것으로 추정되었다. 소득 및 순자산이 많을수록 고연령가구의 주택수요량이 증가하는 것으로 분석된 안선영·조주현(2015)의 연구 결과와 유사하다. 총소득이 많은 가구일수록 주택 대출금에 대한 원리금 상환능력이 뒷받침되며, 순자산이 많은 가구일수록 주택 구입자금에 대한 지불능력이 높기 때문에 주택수요량에 대한 선호가 높아 주거소비가 증가시켜 효용을 극대화하는 것을 알 수 있다.

가구원 수 변수는 주택수요량에 양(+)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 가구원 수가 많을수록 주택수요량에 대한 선호가 높으므로 주택소비를 증가시켜 주거서비스의 양을 증가시키는 것으로 볼 수 있다. $t-1$ 기에서 t 기로의 변화를 살펴보면, 가구원 수의 증가 및 감소는 주택수요량에 유의한 영향을 주는 것으로 추정되었다. 가구원 수의 감소가 큰 고연령 가구일수록 다운사이징 확률이 높은 것으로 추정된 정의철(2016), 김용진·손재영(2014)의 연구 결과와 유사한 견지이다. 가구원 수의 감소에 따라 주택소비량이 효용을 극대화하지 못할 수 있으므로 가구원 수의 감소가 큰 가구일수록 주택수요량에 대한 선호가 감소하며, 가구원 수의 증가가 큰 가구일수록 주택수요량에 대한 선호가 증가하는 것으로 이해할 수 있다.

지역 변수로서 서울에 거주하는 가구일수록 주택수요량에 음(-)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 일반적으로 기타 지역에 비해 서울의 주택매매가격 뿐만 아니라 주거면적 대비 매매가격은 상대적으로 높기 때문에 여타 조건이 일정하다면 서울에 거주하는 가구는 주택수요량에 대한 선호가 감소하므로 주택소비를 감소시켜 주택구입에 따른 가계의 부담을 경감시키는 것으로 설명할 수 있다.

Aging in Place를 저해하는 요인으로 작용하는 활동제약을 중심으로 모형(1), (2), (3)의 추정 결과를 살펴보면 다음과 같다. 모형 (1)의 추정결과, 고령자의 활동 제약 변수와 활동 제약 악화 변수는 주택수요량에 음(-)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 활동 제약이 있을수록 주택수요량이 감소하는 것으로 추정된 정보선·조용경·이상엽(2018)의 연구와 정보선·이상엽(2018)의 연구 결과와 유사하다. 활동 제약이 있는 고령자는 제약이 없는 고령자에 비해 상대적으로 주택을 유지·관리하는데 어려움이 존재하므로(이윤재, 2012) 주거서비스의 양적인 측면에서 주택규모를 감소시켜 효용을 극대화할 수 있는 주택소비 행태를 보이는 것으로 이해할 수 있다.

또한 한국의료패널 기초보고서에 의하면, 신체활동에 제약이 있는 고령자는 제약이 없는 고령자에 비해 평균 의료비용의 지출이 상대적으로 많으며, 요양기간이나 의료기간이 긴 것으로 나타났다. 여타 조건이 일정하다면 주택 이외의 기타 재화 소비에 대한 경제적 부담이 높기 때문에 필요한 소비 재원을 충당하기 위해 주택수요량에 대한 선호를 감소시키는 것으로 예상할 수 있

다. 이러한 결과는 Aging in Place에 영향을 미치는 고령자의 일상생활기능의 감소에 따른 활동 제약은 우리나라 고연령가구의 주택소비에 영향을 미치는 것을 확인할 수 있다.

활동제약의 제약능력 수준에 따른 영향력을 분석한 모형 (2)의 추정결과를 살펴보면 다음과 같다. 하위 수준의 일상생활활동제약 변수와 일상생활활동제약 악화 변수는 통계적 유의성을 보이지 않았다. 반면, 상위 수준의 사회활동제약 변수 및 사회활동제약 악화 변수는 주택수요량에 대한 음(-)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 사회활동제약은 상대적으로 경제활동에 참여할 가능성이 낮으며(손신영, 2006), 조기은퇴의 가능성이 높으므로(우혜경·조영태, 2013) 여타 조건이 일정하다면 주택 이외의 기타 재화에 대한 소비를 조달하기 위해 주택소비를 감소시킴으로써 주거소비에 따른 가계의 부담을 경감시키는 행태를 보이는 것으로 설명할 수 있다. 이러한 결과를 통해 노년기의 활동제약은 제약능력의 수준에 따라 고연령가구의 주택소비 행태에 차별적으로 영향력이 미치는 것을 알 수 있다.

〈표 2〉 고연령가구의 주택수요함수 추정결과

구분		모형 (1)		모형 (2)		모형 (3)	
		coef	t	coef	t	coef	t
t-1기 변수	연령 (세)	0.006***	11.41	0.006***	11.37	0.006***	11.61
	성별 (남성=1)	-0.033**	-2.25	-0.033**	-2.24	-0.033**	-2.26
	교육수준 (고졸 이상=1)	0.126***	14.69	0.126***	14.67	0.127***	14.71
	혼인상태 (이혼 · 사별=1)	-0.154***	-10.87	-0.154***	-10.85	-0.155***	-10.89
	가구원 수 (명)	0.050***	11.73	0.050***	11.74	0.051***	11.80
	활동제약 (있음=1)	-0.024**	-2.25	-	-	-	-
	일상생활활동제약 (ADL제약 있음=1)	-	-	-0.008	-0.51	-	-
	사회활동제약 (IADL제약 있음=1)	-	-	-0.020*	-1.66	-	-
	완전제약 (있음=1)	-	-	-	-	-0.091***	-3.33
	부분제약 (있음=1)	-	-	-	-	-0.017	-1.52
	자립 (제약없음)	-	-	-	-	-	-
	총소득 (천만원)	0.012***	11.12	0.012***	11.15	0.012***	11.15
	순자산 (로그값)	0.061***	24.68	0.061***	24.67	0.061***	24.63
	서울 (거주=1)	-0.089***	-8.44	-0.089***	-8.46	-0.091***	-8.60
t-1기→ t기 변화	혼인상태 변화 (있음=1)	-0.047	-1.06	-0.046	-1.04	-0.046	-1.05
	가구원 수 증가 (명)	0.054**	2.51	0.055**	2.51	0.056**	2.56
	가구원 수 감소 (명)	-0.030**	-2.32	-0.030**	-2.33	-0.030**	-2.33
	활동제약 악화 (없음→있음=1)	-0.039**	-2.77	-	-	-	-
	일상생활활동제약 악화 (없음→있음=1)	-	-	-0.016	-0.84	-	-
	사회활동제약 악화 (없음→있음=1)	-	-	-0.026*	-1.75	-	-
	자립→완전제약 악화 (악화=1)	-	-	-	-	-0.131**	-2.11
	자립→부분제약 악화 (악화=1)	-	-	-	-	-0.036**	-2.48
	부분제약→완전제약 악화 (악화=1)	-	-	-	-	-0.018	-0.49
상수		2,652***	62.53	2,649***	62.09	2,642***	62.08
Adj R-squared		0.197		0.197		0.198	
N		12,395					

활동제약의 제약정도에 따른 영향력을 분석한 모형 (3)의 추정결과를 살펴보면, 자립상태에 비해 완전제약 변수는 주택수요량에 대한 음(-)의 통계적 유의성을 보이거나, 부분제약 변수는 통계적 유의성을 보이지 않는 것으로 나타났다. 완전제약자는 부분제약자 내지 자립자에 비해 상대적으로 주택을 유지·관리하는데 어려움이 예상되므로(이윤재, 2012) 주택이 제공하는 주거서비스의 양을 감소시켜 주거소비의 효용을 극대화하는 것으로 이해할 수 있다. 또한 부분제약자와 자립자에 비해 완전제약자는 상대적으로 의료적 도움이 필요하므로 여타 조건이 일정하다면 기타 재화에 대한 소비를 지출하기 위 이러한 결과는 고령층에서 활동제약의 제약정도에 따라 주택소비에 미치는 영향력이 상이하다는 것을 의미한다.

t-1기에서 t기로의 변화를 살펴보면, 자립에서 완전제약으로의 악화 변수와 자립에서 부분제약으로의 악화 변수는 주택수요량에 대한 음(-)의 통계적 유의성을 보이는 것으로 추정되었다. 반면, 부분제약에서 완전제약으로의 악화 변수는 통계적 유의성을 보이지 않는 것으로 나타났다. 즉, 시간적 차이에 의한 활동제약의 변화는 t-1기의 자립상태에서 변화된 경우만 주택소비량에 유의미한 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 이는 t-1기의 자립에서 t기에 악화라는 이벤트(event)를 경험할 때, 노년기의 자립도 및 사회활동의 축소를 야기하는 제약이 발생하여 필요한 소비재원을 마련해야 할 가능성이 발생하므로 주택소비를 감소시키는 것으로 예상할 수 있다. 이상의 결과를 통해 Aging in Place의 관점에서 노년기의 자립이 고연령가구의 주택소비 행태에서 가지는 중요성을 이해할 수 있다.

2. 시사점

세계에서 가장 빠른 고령화의 속도를 보이는 우리나라는 이에 대응하기 위해 고령친화적인 정책을 추진하였다. 국토교통부는 2004년에 「장애인·노약자를 위한 편의시설 설치기준」을 마련하여 국민임대주택의 고령자가 있는 가구를 위한 시설설치를 지원하였다. 또한 2005년에 「노인 가구 주택개조 기준」을 개발하여 자립성 증진 및 안전성 확보를 위해 고연령가구의 주택개조시 참고할 수 있도록 하였다. 2011년에는 「고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준」을 마련하여 고령자와 장애인을 대상으로 주택을 건설 및 공급 또는 개조하는 자가 안전시설을 설계함에 있어 자립생활이 가능한 고령자, 휠체어를 사용하는 고령자 등으로 구분하여 안전기준을 제시하였다.

또한 정부는 2012년에 「주거약자지원법」을 도입하여 고령자용 임대주택 의무건설, 주택개량 비용 지원, 최저주거기준 설정, 안전기준 설정 등을 내용으로 하는 고령자 주거정책을 추진하고 있다. 2017년에 「고령자 맞춤형 주택 공급 확대 방안」을 발표하여 고령친화 주택으로 주거와 복지서비스를 제공하는 공공실버주택의 지속 공급, 고령자 특화설계가 적용된 공공주택 특별공급을 확대할 계획이다.

그러나 고령자 특화설계가 적용된 공공주택의 할당 내지 설계기준 및 개조기준을 적용함에 있어 고령자의 자립도, 일상생활수행능력, 활동제약 등의 차이를 고려하거나 세분화되어 있지 못한 실정이다. Aging in Place를 실현할 수 있도록 활동제약의 보완이라는 능동적인 측면에서 고령자

의 자립생활을 증진시키는 고령자 주거복지정책을 추진함에 있어 주택할당 내지 기준적용에 대한 실효성 검토가 요구된다. 따라서 Aging in Place 관점의 고령자 주거복지정책을 추진함에 있어 연령제약, 소득제약, 활동제약 등을 다각적으로 고려하는 주거지원 프로그램이 개발되어야 할 필요가 있다.

정부의 현행 주거지원 정책과 관련하여 구체적인 방안으로 고령자 맞춤형 주택을 할당하거나 주택개조 비용을 지원함에 있어 정책대상으로 저소득층 고령자가구를 중심으로 선정할 것이 아니라 저소득층 활동제약 고령자가구를 선정할 필요가 있다. 활동제약이 있는 고령자는 무장애(barrier-free)주택, 주택개량 등과 같은 노인친화적 주택의 물리적 기능을 통해 활동제약을 보완함으로써 자립할 수 있도록 지원이 필요한 실수요자로 볼 수 있기 때문이다. 무장애(barrier-free)설계가 필요한 주거정책의 실수요자를 파악함으로써 정책목표에 부응하여 보다 실효적으로 정책효과를 발현할 수 있으며, 주거수요를 적극적으로 충족시킬 수 있을 것으로 판단된다.

궁극적으로 활동제약에 따른 주거의 질에 대한 편차를 완화하여 고령자 주거의 질을 향상시키는데 기여할 수 있다. 또한 오랫동안 살던 장소에서 고령자들이 자립적으로 거주하기를 원하는 주거욕구에도 부합한다. 뿐만 아니라 지속가능한 자립을 지원하는 주거정책을 통해 고령자의 시설입주를 지연시킴으로써 정부의 고령자 주거복지에 관한 재정 부담을 완화하는 효과를 기대할 수 있다.

Aging in Place를 실현하도록 하는 고령자 주거복지 정책을 실효적으로 추진하기 위해서는 활동제약을 활용한 기초자료의 구축이 요구된다. 이를 위해 Aging in Place에 영향을 주는 고령자의 일상생활능력의 감소를 객관적으로 측정할 활동제약을 지표로서 유용하게 활용할 수 있다.

V. 결론

Aging in Place의 개념에 의하면, 고령자는 오랫동안 자신이 살던 장소에서 자립적으로 생활하기를 원한다. 그러나 생애주기(Life cycle)에 따라 노화가 진행되면서 나타나는 일상생활기능의 감소로 인한 활동제약은 고령자들의 안전하고 자립적인 생활을 저해하는 요인으로 작용한다. 이에 본 연구는 Aging in Place에 영향을 미치는 고령자의 일상생활기능 감소에 따른 활동제약이 고연령가구의 주택소비에 미치는 영향을 분석하였다. 분석을 위해 한국노동패널(KLIPS) 2007년(10차 조사)부터 2017년(20차 조사)까지의 자료를 이용하여 가구주의 연령이 55세 이상인 고연령가구를 대상으로 주택수요함수를 추정하였다.

본 연구의 분석결과를 토대로 Aging in Place의 관점에서 노년기의 활동제약이 우리나라 고연령가구의 주택소비에 미치는 영향은 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 활동제약을 고려하여 분석한 결과 t-1기에 활동제약이 있는 고연령가구, t-1기에서 t기로 활동제약이 악화된 고연령가구는 주거소비를 감소시키는 것으로 나타났다. 둘째, 제약능력의 수준을 기준으로 활동제약을 일상생활활동제약, 사회활동제약으로 구분하여 분석한 결과 t-1기에 사회활동제약이 있는 고연령가

구, t-1기에서 t기로 사회활동제약이 악화된 고연령가구는 주택소비량을 감소시키는 것으로 분석되었다. 셋째, 활동제약의 정도에 따라 완전제약, 부분제약, 자립으로 세분화하여 분석한 결과 자립상태에 비해 t-1기에 완전제약이 있는 고연령가구, t-1기의 자립상태에서 t기에 완전제약으로 악화된 고연령가구, t-1기의 자립상태에서 t기에 부분제약으로 악화된 고연령가구는 주택수요량을 감소시키는 것으로 추정되었다.

이상의 분석결과를 종합하여 주요결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 우리나라 고연령가구의 주택소비 행태에 있어 활동제약에 의한 영향력이 존재하는 것으로 판단된다. 즉, 동일한 고연령의 가구이더라도 노년기의 활동제약은 주택의 유지·관리 노력에 대한 선호 감소, 주택 이외의 필요한 기타 재화에 대한 소비 증가, 경제활동에 참여할 가능성 감소, 조기은퇴의 가능성 증가 등으로 인해 주택소비를 감소시키는 요인으로 작용함을 확인할 수 있다. 둘째, 시간적 차이에 의한 활동제약 변화의 영향력은 t-1기의 자립상태에서 t기에 제약상태로 악화된 경우에만 주택소비량이 감소한다는 점을 감안할 때, 노년기에 일상생활기능의 제약이 없는 자립생활이 고연령가구의 주택소비 행태에 미치는 중요성을 이해할 수 있다. 셋째, 활동제약의 영향력은 제약능력이나 제약정도에 따라 상이한 것으로 나타났다. 상위 수준의 제약능력일수록, 제약정도가 심화될수록 주택소비에 대한 선호가 낮다는 점을 Aging in Place 관점의 고령자 주거정책을 모색하는데 고려할 필요가 있다.

이상의 논의는 Aging in Place 방향의 고령자 주거복지 정책을 추진함에 있어 다음과 같은 시사점을 제시할 수 있다. 첫째, 연령제약, 소득제약과 함께 활동제약을 고려하여 주택정책 프로그램을 개발할 필요가 있다. 특히, 고령자용 임대주택의 할당, 주택개조 비용의 지원 등의 실수요자로서 일상생활기능이 감소하여 활동제약이 있는 고연령가구에 대한 관심이 요구된다. 둘째, 활동제약은 Aging in Place에 영향을 주는 고령자의 일상생활능력의 감소를 객관적으로 측정한 지표로서 의미가 있다. Aging in Place를 실현하도록 하는 고령자 주거복지 정책을 실효적으로 추진하기 위해서는 활동제약, 자립도, 일상생활기능 등의 차이를 고려할 수 있도록 이를 활용하여 기초자료를 구축할 필요가 있다.

본 연구는 기존의 고연령가구의 주거소비에 관한 연구에서 나아가 Aging in Place의 관점에서 고령자의 자립생활과 연관된 활동제약의 영향, 활동제약의 능력수준 또는 제약정도에 따른 차별적 영향, 시간적 차이에 의한 활동제약의 변화 영향을 파악한 점에서 의의가 있다. 그러나 본 연구는 고령층 가구만을 대상으로 분석함으로써 비고령층 가구와의 그 영향력을 비교하지 못하였다. 가구의 주거소비 행태는 생애주기에 따라 다르게 나타남을 감안할 때 관련 변수의 영향력은 상이할 것으로 예상되므로 그 차별성을 분석하는 것도 유용한 연구가 될 것으로 생각된다.

참고문헌

1. 김대진 · 신혜경 · 류호식, “노인특성을 고려한 고령자 주택 공간계획요소 평가분석”, 「대한건축학회 논문집 계획계」 제27권 제9호, 대한건축학회, 2011.
2. 김용진 · 손재영, “중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인”, 「주택연구」 제22권 제1호, 한국주택학회, 2014.
3. 김준형 · 김경환, “고령화와 주택시장: 은퇴 전후 주택소비 변화를 중심으로”, 「부동산학연구」 제17권 제4호, 한국부동산분석학회, 2011.
4. 고진수 · 최막중, “노년가구의 주거 소비 특성 : 연령, 건강, 독거효과를 중심으로”, 「국토계획」 제47권 제3호, 2012.
5. 손신영, “농촌 노인가 도시 노인의 삶의 질과 관련요인에 대한 비교 연구”, 「한국노년학」 제26권 제3호, 한국노년학회, 2006.
6. 안선영 · 조주현, “고연령 가구의 연령대별 주택수요 특성 분석”, 「부동산연구」 제25권 제4호, 2015.
7. 이정애 · 정의철, “고연령 자가 거주 가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 : 가구주의 성별 특성을 중심으로”, 「주택연구」 제22권 제3호, 한국주택학회, 2014.
8. 이수진 · 권현주 · 이연숙 · 민병아, “Aging in Place를 지원해주는 유니버설디자인 욕실설비 및 제품 특성 분석연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」 대한건축학회, 2007.
9. 이윤재, “Aging in Place 지원을 위한 공동주택 고령거주자의 주거관리 문제점 조사연구”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 한국주거학회, 2012.
10. 이지은 · 윤영호 · 박정아 · 권윤지, “고령자 자립정도에 따른 헬스케어서비스 제공을 위한 공동주택 계획요소 분석연구”, 「LHI Journal」 제3권 제2호, 토지주택연구원 학술지, 2012.
11. 정보선 · 조용경 · 이상엽, “고령자 맞춤형 공공임대주택 수요추정에 관한 연구”, 「주택도시연구」 제8권 제1호, SH도시연구원, 2018.
12. 정의철, “도시가구의 주택규모 결정요인 추정에 관한 연구 - 수도권 아파트거주 가구를 중심으로-”, 「주택연구」 제9권 제1호, 주택학회, 2001.
13. 정의철 · 이정애, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석”, 「주택연구」 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013.
14. 정의철, “도시가구의 주택규모 결정요인 추정에 관한 연구”, 「주택연구」 제21권 제3호, 한국주택학회, 2001.
15. 정의철, “고연령 자가거주 가구의 주거소비 조정 결정요인 분석”, 「주택연구」 9권 제1호, 주택학회, 2016.
16. 조영태

17. 정보선, “고연령 임차가구의 주택수요 특성에 관한 연구 -가구의 신체적 특성을 중심으로-”, 건국대학교 석사학위 논문, 2018.
18. 건설부, “주택정책의 평가와 향후 정책방향에 관한 연구”, 1994.
19. 국민건강보험, “2011년 한국의료패널 기초분석보고서”, 2013, 보건사회연구원.
20. 대한주택공사, “서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구”, 1999.
21. 국토개발연구원, “지역별 주택시장에 관한 연구”, 1986.
22. 대한주택공사, “임대주택시장 분석연구”, 1996.
23. 대한주택공사, “경제·사회 환경변화가 주택소비, 주택점유형태 등에 미치는 영향에 관한 연구”, 1997.
24. 보건복지부, “2008년도 노인실태조사-전국 노인생활실태 및 복지욕구조사”, 2009.
25. 보건복지부, “2014년도 노인실태조사”, 2014, 한국보건사회연구원.
26. 통계청, “인구주택총조사”, 2018.
27. Davey, Nana, G., de Joux, V., & Acus, M., “Accommodatuon optionsfor oler people in Aottearoal/New Zealand,” Wellington New Zealand: NZ Institute for Research on Aging/Business & Economic Research Ltd., 2004.
28. Esther lecovich, E., “Aging in place: From theory to practie,” *Anthropological Notebook*, Vol. 20(1), 2014.
29. Hockey, J., Penhale, B., Sibley, D., 2001, “Landscapes of loss: spaces of memory, times of bereavement,” *Ageing and Society*, 21, 2001.
30. Houben, P. P., “Changing Housing for Elderly People and Co-ordination Issues in Europe,” *Housing Stusies*, 16(5), 2001.
31. Malcolm P. Cutchin, “The Process of mediated agung-in-place: a theoretically and empirically based model,” *Social Science & Medicine*, Vol. 57, 2003.
32. Mollica, R. & Snow. K., “State assisted living policy 1996(Department of Health and Human Services Contract No. DHHS-100-94-0024),” *National Academy for State Health Policy*, 1996.
33. Moore, Eric G., Mark W, Rosenberg and Susan H. Fitzgibbon, “Activity Limitation and chronic conditions in Canada`s elderly,” *Disability and Rehabilitation*, 21, 1999.
34. Rowles, G. D., “Place and personal identity in Old Age: observations from Appalachia,” *Journal of Environmental Psychology*, 3, 1983.

수요, 공급, 정책 측면에서 본 쉐어하우스 운영 분석
-참여관찰에 의한 쉐어하우스 사례를 중심으로-

최 의 란* · 오 동 훈**



* 서울시립대학교 석사과정

** 서울시립대학교 교수



목차

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 이론적 고찰
2. 선행연구 검토 및 차별성

III. 연구사례 분석

1. 대상지 여건 및 현황 분석
2. 사례 분석 결과

IV. 결론

1. 연구의 결론 및 정책적 제언
2. 연구의 한계 및 후속 연구의 방향

Overview

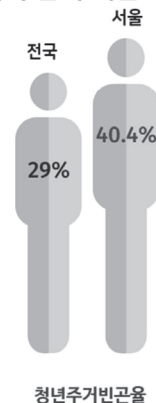
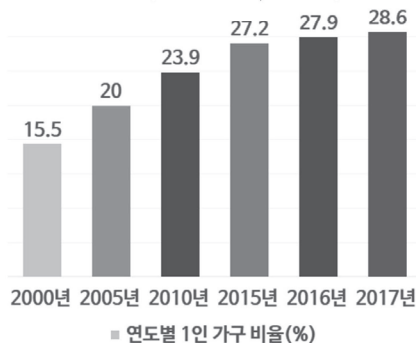



- ✓ 국내 대표 프롭테크(Prop-Tech) 기업 간 인수·합병이 이뤄짐(2019.4.26)
부동산 정보 플랫폼 직방이 소셜 하우스 전문기업인 우즈루를 인수, 주택임대관리로 영역을 확장 → '1인 주거 서비스' 제공 계획
- ✓ 우즈루는 2012년 설립된 국내 셰어하우스 주택임대관리 업체로, 작년 11월 기준 전국 77개 지점 규모 (국내 최대 규모 셰어하우스 운영)
- ✓ 1인 주거에 대한 주택임대관리 사업 본격화 → 세입자와 임대인이 모두 만족할 수 있는 1인 주거 서비스 제공 목표

1. 연구의 배경 및 목적

I. 서론

- ✓ 1인 가구의 지속적 증가 : 2000년 1인 가구 15.5%에서 2015년 27.2%, 최근 1인 가구 비중은 28.6%로 지속적인 증가 (통계청, 인구총조사 2017년)
 - 연령대별 1인가구 분포(2016) 20-30대 비중은 34.8%
- ✓ 청년주거빈곤율의 증가 : 주거빈곤상태인 서울 1인 청년가구수 2005년 2,818가구, 2010년 2만 2,664가구, 2015년 3만 8,096 가구로 급증
 - 특히, 서울시 여성 1인가구는 전체 가구의 16.2%로 20-30대 여성 1인가구는 43.7%이다. 여성 1인가구의 경우 주거비부담이 상대적으로 더 높다.
- ✓ 새로 늘어난 청년 1인 가구 취약층 : 전통적인 주거취약계층인 노인 주거비 부담에 의한 빈곤가구비율(20%)에 비해 청년 주거비부담에 의한 빈곤가구비율(29%)이 높다.(정미옥 외, 2016)



2. 연구의 범위 및 방법

I. 서론



- 본 연구는 쉐어하우스 입주민의 일상생활을 참여관찰함으로써, 경험을 이해하고 발견하여 공유공간 활성화 방안을 모색하고자 함
- 본 연구의 대상 : 쉐어하우스에 거주하는 20-30대 청년(여성) 1인 가구
- 본 연구의 공간적 범위 및 시간적 범위 : 서울시립대학교 주변 쉐어하우스 사례 1 곳, 시간적 범위는 2017년 2월부터 2019년 4월
- 본 연구의 방법 : 질적 연구방법으로 문헌 연구 및 사례연구를 기반으로 참여관찰 연구방법론을 활용

1. 이론적 고찰

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토



bogdan & biklen(1982)

참여관찰연구는 연구자가 연구대상자들의 세계로 들어가 그들의 삶에
직접 참여하여 관찰하는 것

⋮



1) 참여관찰(participant observation)은 질적연구의 핵심적인 연구방법

2) 관찰의 특별한 형태를 지칭하는데 관찰자가 관찰하려는 상황 속에 함께
들어가서 관찰하는 것

→ 연구의 분석틀 : patton (1987,p.81) 관찰연구에서 변화 가능한 다섯
가지 차원

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

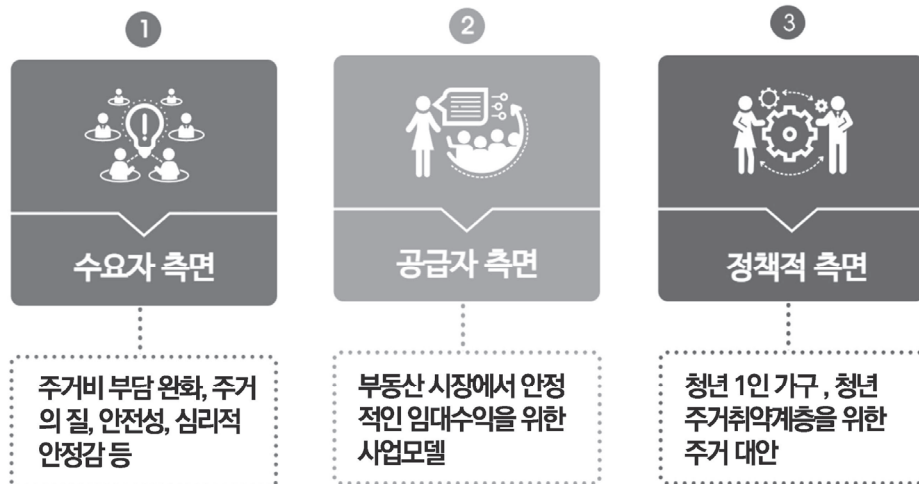


워드 클라우드(word cloud)를 통한
쉐어하우스 빅데이터 분석

공유주택
공간특성
1인가구
쉐어하우스
수요특성
주택정책
공간계획
운영수익

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토



2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

✓ 셰어하우스의 개념 및 역할

최지선·오동훈(2015)

셰어하우스는 다수의 사람들이 침실 같은 최소한의 독립적인 공간을 제외한 욕실이나 주방, 거실과 같은 공간을 공유할 수 있는 주택이다.

오정·최정민(2014)

셰어하우스는 거주자와의 공간공유 뿐만 아니라 거주자 간의 사회적, 정서적 공유 및 교류를 통해 새로운 커뮤니티를 형성한다.

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

✓ 수요자 측면



신은정(2015)

쉐어하우스에 입주하는 주된 이유는 금전적인 부담을 줄일 수 있고, 동일한 자원으로 넓고 쾌적한 공간을 이용하고 싶은 경제적인 이유가 가장 크게 나타났다..



오정(2014)

여성의 경우 남성에 비해 안전, 보안 문제나 외로움 등에 상당한 어려움을 겪고 있으며 이는 쉼어하우스를 통해 기대하는 바로 이어져 보안 상 안전과 외로움 해소에 대한 기대치가 높은 것으로 나타났다.

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

✓ 공급자 측면



김하진(2019)

공급자는 침실을 제외한 시설 내 공간은 공용공간으로 사용하는 것을 선호, 사업의 수익성을 위해 2인실을 선호하는 것으로 나타났다.



강순주(2006)

세어하우스의 공동체 의식 증진을 위해서 공동주택에서 공동주거개념으로 전환이 필요하며 관리자가 가장 중요한 역할을 담당하게 될 것이다.

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및
선행연구 검토

✓ 정책적 측면



김진모(2010)

사회적 측면에서 고령화나 저출산 현상으로 인한 가족의 해체 문제를 해결할 수 있는 하나의 대안이 될 수 있다.



임지수·권오정(2016)

청년 1인 가구 증가와 더불어 대학 인근 지역의 전·월세 비용 상승으로, 청년 세대가 열악한 주거환경에 거주하는 사례 증가하고 있다. 이러한 양적·질적 문제들을 해결하기 위한 주거대안으로 등장한 것 중 한 가지가 셰어하우스이다.

2. 선행연구 검토

II. 이론적 고찰 및
선행연구 검토

연구의 차별성

- 1) “수요자” 측면 + “공급자” 측면 동시 고려
- 2) 기존 연구들은 셰어하우스 수요자를 대상으로 한 설문조사 또는 면담(인터뷰) 중심에 의존하여 연구
→ 참여관찰법을 통한 연구자 직접 참여

1. 대상지 여건 및 현황 분석

Ⅲ. 사례 분석

2018 기숙사 수용 현황

연도	학교종류	설립구분	지역	상태	학교	재학생수(A)	총 설수	수용가능 인원(B)	기숙사수	기숙사 지	입사경쟁률	1인실	2인실	3인실	4인실 이상				
								용량	원자 수	(E=D/B)		실수	기숙사비	실수	기숙사비	실수	기숙사비	실수	기숙사비
2018	방송통신대학	국립	서울	기존	한국방송통신대학교	112,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	대학교	공립	서울	기존	서울시립대학교	10,067	521	814	8.1	3,476	4.3	228	207	293	145	0	0	0	0
2018	대학교	국립	서울	기존	서울과학기술대학교	11,594	1,184	2,603	22.5	2,518	1	173	593.2	806	249.9	2	200	203	163.7
2018	대학교	국립	서울	기존	한국경제대학교	2,758	490	960	34.8	0	0	20	0	470	0	0	0	0	0
2018	대학교	국립대법인	서울	기존	서울대학교	27,568	3,077	5,941	21.6	8,683	1.5	622	238.4	2,039	167.7	0	0	416	225.6
2018	대학교	사립	서울	기존	경희대학교	2,164	194	694	32.1	633	0.9	2	0	38	229	0	0	154	147.4
2018	대학교	사립	서울	기존	서울한경대학교	709	24	108	15.2	26	0.2	0	0	0	0	0	0	24	18
2018	대학교	사립	서울	기존	홍익대학교	13,808	784	1,779	12.9	2,880	1.6	4	631	672	337.3	1	161	107	153
2018	대학교	사립	서울	기존	한양대학교	19,699	1,055	2,402	12.2	4,011	1.7	33	462.2	826	247	67	180.7	129	129.8
2018	대학교	사립	서울	기존	한성대학교	6,762	109	426	6.3	168	0.4	2	186	24	190.9	12	221	71	245
2018	대학교	사립	서울	기존	서울기독대학교	739	24	92	12.4	143	1.6	0	0	2	85	0	0	22	85
2018	대학교	사립	서울	기존	성동대학교	2,147	53	149	6.9	183	1.2	0	0	10	227	43	227	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	중앙대학교	21,712	1,208	2,408	11.6	5,265	2.1	2	344	1,160	343.6	0	0	47	243
2018	대학교	사립	서울	기존	서울여자대학교	7,459	320	828	11.1	1,530	1.8	37	375.7	166	271.7	9	220	108	234
2018	대학교	사립	서울	기존	성관대학교	24,292	2,711	5,280	21.7	6,691	1.3	424	407.7	2,146	292.9	0	0	141	151.6
2018	대학교	사립	서울	기존	한국외국어대학교	18,994	1,459	3,052	16.1	5,338	1.7	25	501.4	1,342	309.1	25	252.3	67	158
2018	대학교	사립	서울	기존	연세대학교	26,980	4,318	9,492	35.2	9,299	1	301	638.9	2,859	314.4	1,157	206.5	1	198
2018	대학교	사립	서울	기존	미화여자대학교	19,650	2,411	4,210	21.4	7,444	1.8	1,046	403.6	1,040	300.5	216	302	109	216.2
2018	대학교	사립	서울	기존	성신여자대학교	9,600	316	806	8.4	1,254	1.6	5	312.8	202	314.3	45	277.3	64	233.1
2018	대학교	사립	서울	기존	세종대학교	12,756	515	1,405	11	2,131	1.5	4	125	382	253.2	40	232	89	196.9
2018	대학교	사립	서울	기존	계이씨대학교	1,404	42	120	8.5	90	0.8	0	0	6	139	36	126	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	숙명여자대학교	10,966	528	1,131	10.3	1,333	1.2	26	503.6	408	304.7	86	334.5	8	234.8
2018	대학교	사립	서울	기존	주제예술대학교	1,243	39	94	7.6	37	0.4	0	0	32	314.4	0	0	7	183.4
2018	대학교	사립	서울	기존	홍익대학교	3,061	411	1,635	53.4	1,475	0.9	0	0	4	88	1	88	406	87.5
2018	대학교	사립	서울	기존	송림대학교	14,155	786	1,666	11.8	2,467	1.5	45	542.5	696	334.5	4	200	51	271.5
2018	대학교	사립	서울	기존	한국상지대학교	1,140	43	172	15.1	162	0.9	0	0	0	0	0	0	43	123
2018	대학교	사립	서울	기존	사경대학교	6,378	89	324	5.1	479	1.5	0	0	58	194	0	0	31	92.5
2018	대학교	사립	서울	기존	동원여자대학교	6,869	182	696	10.1	791	1.1	0	0	16	313	0	0	166	248.5
2018	대학교	사립	서울	기존	고려대학교	26,586	1,331	2,851	10.7	4,264	1.5	281	498.2	643	364.5	374	207.4	33	0
2018	대학교	사립	서울	기존	영지대학교 제2캠퍼스	7,096	304	860	12.1	1,252	1.5	0	0	178	335	0	0	126	243
2018	대학교	사립	서울	기존	경기대학교 제2캠퍼스	2,711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	영북대학교	15,566	727	1,502	9.6	710	0.5	77	477.8	605	325.7	0	0	45	148
2018	대학교	사립	서울	기존	광운대학교	8,547	507	1,041	12.2	1,536	1.5	4	173	489	247	0	0	11	0
2018	대학교	사립	서울	기존	한국대학교	17,882	1,728	3,309	18.5	4,564	1.4	245	603	1,434	394	0	0	49	0
2018	대학교	사립	서울	기존	덕영여자대학교	5,274	430	740	14	1,381	1.9	184	320.3	214	243.9	0	0	32	235
2018	대학교	사립	서울	기존	감일교신대학교	1,404	150	300	21.4	382	1.3	0	0	150	125	0	0	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	가톨릭대학교 제3캠퍼스	276	150	150	54.3	87	0.6	150	0	0	0	0	0	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	영국대학교	6,017	252	942	15.7	987	1	22	251	0	0	0	0	230	136
2018	대학교	사립	서울	기존	가톨릭대학교 제2캠퍼스	1,583	41	122	7.7	166	1.4	0	0	1	229	40	146	0	0
2018	대학교	사립	서울	기존	강원대학교	7,290	192	754	10.3	833	1.1	6	257.3	31	165	55	234.1	100	138
2018	대학교	사립	서울	기존	국민대학교	16,157	544	1,825	11.3	3,166	1.7	0	0	169	244	13	193	362	188.5
2018	대학교	사립	서울	기존	서강대학교	10,125	531	1,222	12.1	1,719	1.4	0	0	451	388.2	0	0	80	186
2018	대학교	사립	서울	기존	영희대학교	29,190	2,897	6,234	21.4	9,486	1.5	68	434.4	2,409	288.2	332	224.6	88	98
2018	기술대학	국립	서울	기존	한국대학교	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	교육대학	국립	서울	기존	서울교육대학교	1,533	339	893	58.3	1,002	1.1	3	202	227	202	0	0	109	156
2018	직업학교(대학)	특별법 국립	서울	기존	한국예술종합학교	2,599	103	309	11.9	423	1.4	0	0	0	0	160	0	0	0

2. 사례 분석 방법

Ⅲ. 사례 분석



관찰연구에서 변화 가능한 다섯가지 차원(patton, 1987)에 따르면 본 연구에서

1. 관찰자의 역할 : 완전한 참여관찰
2. 타인에 대한 관찰자의 역할의 묘사 : 공개적 관찰
→ 현장직원들과 참여자들이 관찰이 진행되고 관찰자가 누구인지 안다.
3. 타인에 대한 관찰 목적의 묘사 : 모든 사람에게 진짜 목적을 완전히 설명
4. 관찰 기간 : 장기적, 복수 관찰
5. 관찰의 초점 : 넓은 초점(전체 상황에 대한 총체적 견해와 모든 요소 탐색)

2. 사례 분석 방법

Ⅲ. 사례 분석

1) 질적 사례 연구

2) 참여자 선정 (연령·거주기간·거주지역 등 고려하여 의도적 표본추출)

연구 참여자	연령	거주기간	거주지역
참여자 1	만 24세	1년 6개월	인천
참여자 2	만 20세	1년 6개월	부산
참여자 3	만 21세	1년	의왕
참여자 4	만 22세	9개월	전주
참여자 5	만 24세	3개월	대전

3) 자료 수집 및 분석

→ 심층 인터뷰 + 참여관찰

4) 연구의 윤리적 고려 및 엄격성 확보

→ 사전동의 + 익명성

3. 사례 분석 결과

Ⅲ. 사례 분석

✓ 수요자 측면

장점

1. 위치 근접성
2. 생활용품 비용 절약 (화장지, 세제, 섬유유연제 등)
3. 정서적 안정성 및 유대감 강화
4. 주거비 절약(보증금 낮음, 아파트의 경우 관리비 낮음)
5. 주거의 질 개선
6. 커뮤니티 가치 공유(단순히 주거 공간만을 공유하는 것이 아닌 공동체 가치 공유)
7. 위생 상태 개선
8. 방법(보안) 및 위생(살균소독) 안전화

단점

1. 공과금의 경우 마찰 발생(여름 에어컨, 겨울 난방비 등 개인 의견차이)
2. 인원수에 비해 화장실 부족으로 이용 불편
3. 생활 패턴에 따른 룸메이트 간의 불편
4. 프라이버시 침해 우려
5. 공동 규칙에 따른 자율 규제(전화 통화 등)
6. 개인 특성에 따른 마찰 발생 우려(성격, 가치관 등)
7. 개인공간 부족
8. 소음 발생
9. 룸메이트의 교체로 인한 적응 문제

3. 사례 분석 결과

Ⅲ. 사례 분석

✓ 공급자 측면

장점

1. 초기 자본 투입이 낮음
2. 투자에 비해 높은 수익률(만실 시)
3. 안정적인 수익률 발생(만실 시)
4. 공실 시 손해의 범위가 크지 않음(안정성)
5. 운영에 큰 어려움이 없는 편, 시간의 자유
6. 입주자들의 계층이 20-30대 청년 계층이어서 계약에 있어 어렵지 않음
7. 보통 주거비를 부모님이 내주기 때문에 월세가 밀리지 않음(예: 부모의 보증 등)
8. 나이대가 비슷해서 친목분위기가 쉽게 형성

단점

1. 공실 시 낮은 수익률, 더 나아가 손해 발생
2. 공실을 낮추기 위한 홍보의 부재
3. 셰어하우스 공급의 확장으로 인한 가격경쟁력 및 차별화 필요성
4. 운영 관리의 어려움
5. 마찰 시 해결의 어려움
6. 임대료 이외의 입주자 교류를 위한 부대비용 발생
7. 지속적인 관리의 필요성
8. 입주민 선별의 어려움
9. 장기 계약이 힘들(대학생의 잦은 휴학 등)

1. 연구의 결론 및 정책적 제언

Ⅳ. 결론

‘공유경제’의 활성화

: 공유공간(물리적인 주거공간) + 인적자원(커뮤니티, 네트워크 등) + 공유자원(resource) 등



지원금 제도

거주인원을 줄이기 위한 지원금 제도 필요
보증금 대여 및 공과금 보조
청년지원보조금 등



운영 및 커뮤니티 활성화 방안

운영 규칙 및 관리자 운영 프로그램 필요
운영 및 관리보조학생 지원
커뮤니티 활성화 프로그램 제공



캠퍼스 타운 프로그램

대학교와 셰어하우스의 연계를 통한
사업 프로그램 및 청년사업가 지원 효과

2. 연구의 한계 및 후속 연구의 방향

IV. 결론



- 1) 본 연구에서 연구자의 참여관찰이 입주자 개개인의 관점과 차이가 있을 수 있으며, 사례를 보다 심도있게 분석하지 못한 아쉬움
- 2) 연구 결과의 대표성 부족
- 3) 연구의 공간적 범위의 한계
- 4) 본 사례의 경우 민간 쉐어하우스 사례인데 주택협동조합주택등 공공 쉐어하우스와의 비교 연구도 필요
- 5) 공급자의 수익성 측면 (다세대 주택 등 쉐어하우스 비교 분석 부족)

참고 문헌

- 오정, & 최정민. (2014). 국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석. *한국주거학회논문집*, 25(3), 63-72.
- 정다운, & 모정현. (2013). 쉐어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구. *한국주거학회 학술대회논문집*, 337-342.
- 김아름, 홍형옥, & 김수미. (2014). 대학생 1 인 가구의 주거중요도와 쉐어하우스에 대한 인식 및 선호. *한국주거학회 학술대회논문집*, 307-312.
- 신은정, & 유선중. (2016). 셰어하우스의 임대료 결정요인 분석. *한국지적정보학회지*, 18(3), 63-74.
- 신은정, & 유선중. (2016). 셰어하우스의 임대료 결정요인 분석. *한국지적정보학회지*, 18(3), 63-74.
- 신성윤, & 윤영식. (2018). 서울시 셰어하우스 1 인당 임대료 결정요인에 관한 연구. *주거환경*, 16(1), 1-16.
- 박찬익, & 강순주. (2018). 쉐어하우스의 공급 및 공간 특성에 관한 연구. *한국주거학회 학술대회논문집*, 30(2), 437-440.
- 최지선, & 오동훈. (2015). 공급자 관점에서 본 시니어계층을 위한 셰어하우스 도입 활성화 방안. *주택연구*, 23, 89-109.
- 김도연, & 윤재신. (2010). 1 인가구를 위한 공유주택 기준 설정에 관한 기초연구. *한국주거학회 학술대회논문집*, 302-307.
- 원경미. (2012). 1 인가구 증가에 따른 주택공급확대방안에관한 연구. *고려대학교 석사학위논문*.
- 박미선, & 이재춘. (2018). 1 인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안. *국토정책 Brief*, 1-8.
- 임지수, & 권오정. (2016). 청년 1 인 가구를 위한 생활공유형 쉐어하우스 탐색과 발전방향. *한국주거학회 학술대회논문집*, 28(2), 240-245.
- 우소연, & 남경숙. (2012). 1 인 가구 특성을 반영한 도시형 생활주택 발전 방향에 관한 연구: 셰어하우스 형태를 중심으로. *한국실내디자인학회 학술대회논문집*, 14(3), 65-68.
- 성민호. (1). 1 인 가구를 위한 도심형 쉐어 하우스 계획특성 및 개발방향', *선문대학교석사학위논문*.



감사합니다

대학원 세션 2: 관리비 및 기타

좌장: 민성훈 수원대학교 교수

주제 1 지식산업센터의 관리비회계 실태와 개선방안

조성자 세종대학교 박사 수료

임재만 세종대학교 교수

주제 2 생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구

곽하영 한양대학교 박사과정

이창무 한양대학교 교수

지규현 한양사이버대학교 교수

토론 김종진 전주대학교 교수

지식산업센터의 관리비회계 실태와 개선방안

조 성 자*, 임 재 만**

〈국문요약〉

집합건물에 대해서 관리비가 과도하거나 불투명한 비용을 지급하는 것에 대한 불만과 분쟁이 빈번하지만 이를 규율하거나 감독하는 규정이 적고 효과적인 해결방안은 제시되지 않고 있다. 또한 집합건물에 대한 법률이 개정 예고되어 있어도 현실적으로 쉽게 개선될 가능성이 적는데 그 이유는 건물의 관리에 대해서 주인이 대리인인 입주자대표회에 위임하는 주인대리인 이론에 비추어 볼 때 집합건물은 무임승차와 같은 집합행동의 문제로 개인이 적극적으로 나서서 해결하기 어려운 상황이다. 이러한 점으로 관리비에 대해 의무공개를 실시하는 정부의 역할과 집합행동의 제고를 위한 전략적 방안이 필요하다.

구로 가산의 집합건물인 지식산업센터의 관리비 부과항목을 탐색하면서 확인된 사실은 아파트를 포함한 공동주택은 관리비를 공개하고 있지만 지식산업센터를 포함한 다른 집합건물은 관리비를 공개할 수 없는 현실적 문제를 가지고 있다.

지식산업센터는 관리비의 항목이 비표준화되어 있어서 관리비를 공개할 수도 없고 공개한다고 하더라도 의미가 없다. 이 때문에 관리비항목의 표준화와 공개는 국가의 모델로 개선해야 하며 참여도의 증진방안을 위해서 자율적으로 소유주가 세입자에게 쉽게 위임하고 세입자가 제안하고 의결할 수 있는 전자동의 방식을 취하면 집합행동의 문제점을 감소하게 할 수 있다.

주요어: 지식산업센터, 집합건물, 대리인이론, 집합행동, 무임승차, 관리비

* 세종대학교 박사 수료

** 세종대학교 교수

I. 서론

최근 법무부는 오피스텔, 상가 건물 등 소상공인·청년·학생·저소득층이 주로 이용하는 집합건물이 과도하고 불투명한 관리비등 문제가 있다며 집합건물법 개정을 추진하고 있다. 집합건물법은 빌라, 연립주택, 아파트, 오피스텔 및 상가건물과 같이 한 동의 건물이 여러 개의 부분으로 구조상·이용상 독립되어 사용되는 경우에 적용되는 법률로 전국에 약 56만개의 집합건물이 있다(법무실 보도자료, 2018.9).

집합건물의 관리비는 불투명한 관리를 구체적으로 규율하거나 감독하는 규정이 없어 분쟁에 관련된 적당한 해결방안이 제시되지 못하고 있다. 비슷한 규모의 빌딩이라도 관리비가 2~3배 차이가 난다거나 면적은 달라도 똑같은 관리비를 부과하는 곳도 있다(참여연대 민생희망본부, 2018.8.16). 서울의 한 오피스텔의 관리위원장은 인터뷰에서 “아파트보다 두 세배 비싼 관리비를 부과하면서도 관리 서비스는 고시텔 수준이기 십상입니다. 초기 6개월 동안 9~10만원 대였던 관리비가 교보문고 입점 이후 17~18만원 대로 폭등했어도 대응할 방법이 없었죠”라고 토로했다(서울경제tv, 2018.8.16). 경기도에서 집계한 자료를 보면 오피스텔 등 집합건물 관련 민원은 2016년 128건에서 2017년 398건, 2018년 447건으로 2년 사이 4배 가까이 증가했다. 이와 관련해 경기도지사 이재명(2019.1), 법무부장관 박상기·서울시장 박원순(2018.11), 자유한국당 윤종필 의원(2018.11), 성남시의원 이기인(2018.8), 송영길 의원(2019.4)이 집합건물법의 개정을 촉구하는 발언을 했다.

한편, 중소기업의 업무공간도 집합건물로 입주가 증가하는 추세다. 대표적으로 2000년대 이후 지식산업센터(구, 아파트형공장)는 제조중심에서 비제조 분야까지 입주의 폭이 넓어지면서 기존의 공장과 오피스로 한정된 공간에 입주하던 중소기업들을 수용하게 되어 창의·혁신의 업무 변화에 중요한 역할을 해오고 있다(한국산업단지 50년의 성과와 발전과제, 2014). 지식산업센터 입주자들은 오피스빌딩에 비해 건물 관리비가 저렴하다는 것을 장점으로 여기는데 관리비는 공간의 임대료와 함께 건물을 선택할 때 경제적으로서 필수 요소이다. 그럼에도 불구하고 황은식(2014)의 지식산업센터 입주만족도 연구에서 경제적으로(유지관리비포함)가 기각되었는데 그 이유는 관리비가 각각의 지식산업센터별로 다르며 지불금액과 지불자에 따라서 만족의 차이가 있기 때문이다.

지식산업센터는 대부분 입주자대표회라는 소유자단체가 구성되어 관리업무에 대해 지시하고 비용을 지불한다. 입주자대표회는 구분소유자로 구성이 되어있으므로 실사용하는 소유주와 달리 임차인이 관리비를 지불하는 임대사업자는 관리비에 대해 무심할 가능성을 배제할 수 없다. 이러한 점에 대해 선행연구에서는 건물에 직접 거주하는 소유주가 자산관리 측면에 있는데 반해 임대사업자는 임대료의 수익을 우선적으로 생각하고 건물의 유지보수와 관련된 일련의 것들에는 무심하거나 무임승차(free rider problem) 하는 현상을 집합행동의 문제로 보고 있다(Chu, Chang, 2012; Lisa W. Gao & Daniel C.W. Ho, 2016). 무임승차는 공유에 해당하는 것을 자신의 노력 없이 타인의 수고를 통해 이익으로 가져가는 대표적인 집합행동(collective action)이라

할 수 있는데 이점의 학술적 근거를 대리인이론에서 조명할 수 있다. 대리인이론은 주인과 계약 관계에 있는 대리인이 효율적인 공동관리를 위해 주인인 소유주에게 협력을 촉진하는 과정에서 주인의 행동을 통해 발견할 수 있다.

관리비와 관련해 공동주택은 2009년부터 회계 처리가 체계화되어오고, 이 제도로 아파트는 관리비가 k-apr 홈페이지(<http://www.k-apr.go.kr/>)와 스마트폰 앱을 통해 공개되므로 부당한 청구에 대해서 관심만 가지면 문제를 제기할 수 있다(공동주택관리법 2016.8.12.시행). 그러나 그 외 업무시설로 분류되는 오피스와 오피스텔은 집합건물이라 할지라도 불합리한 부과인지 인식하기 힘들다.

현실적으로 지식산업센터의 관리비도 주인이 대리인에게 관리를 위임한 상태에 있음에도 불구하고 높은 관리비의 부당함을 지적하기 위한 관리비 데이터 확보가 있기 전에는 파악하기 힘든 구조이다. 또한 관리비는 각 건물이 정한대로 자유로운 형식에 의해 부과되고 있어 부과항목의 통일성이 없어 데이터화하기에 곤란한 상태이다. 관리비의 투명성을 위해서는 공개할 수 있어야 하고 공개를 통해 비교가 되며 그 안에서 문제를 찾을 수 있기 때문에 회계처리에 맞는 부과기준의 표준화가 시급하다.

지금까지 집합건물의 관리비에 대한 선행연구는 건물의 입지와 구조에 국한된 물리적 특성위주, 관리방식 등이었으나 점유자의 특성이나 집합행동에 관련된 방향으로 시야를 넓혀 볼 필요가 있다. 집합건물에서 관리비는 일회성납부가 아닌 것과 마찬가지로 구분소유주의 집합행동은 반복되고 중첩적으로 일어나는 규칙의 일종이기 때문이다(주성돈 · 이종원, 2012).

이런 점에서 본 연구는 지식산업센터의 소유구조가 임대사업자의 비율이 점점 증가하는데 주목하여 임차전용 건물이라 할 수 있는 오피스와 오피스텔 등 집합건물의 관리비부과를 예측할 수 있다는 점에 의의를 두고자 한다. 지식산업센터의 관리비부과형식을 집합행동 관점에서 보기 때문에 기존연구들이 포착하지 못한 물리적 속성 이외에서 문제점을 도출하여 개선안을 제시하고, 대리인이론을 소유자들의 집합행동을 보여주는 이론적 배경으로 활용하여 대리인비용이 비효율적으로 지출된다는 무임승차 행동의 학술적 논의와 연결하고자 한다. 이와 관련하여 본 연구는 소유주들이 집합행동의 제고를 위한 전략적 방안을 모색하는 기초자료로 쓰일 수 있다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

1. 집합행동과 대리인 비용

집합행동은 개인 간의 공공재를 제공하는 집단이 형성되거나 개인의 집합이 집단으로서 취하는 행동을 말한다(Mancur Olson, 1965). 집합행동은 거래비용의 증가에 영향을 미치는 요인으로 집합건물에서 볼 때는 유지 관리, 보안, 재무관리 등이 여러 소유자와 관련되어 나타난다. 집합행동은 공통의 관심사를 잘 유지하면 소유주에게는 이익이 되지만 그렇지 못한 경우의 소유자

행동으로 주목되고 있다(Yau, 2010; Gao & Ho, 2016). 이러한 무임승차(Free-ride)는 자신의 노력 없이 자신 이외의 사람들 참여로 얻게 되는 이익만을 취해 공공의 이익을 사라지게 한다(주성돈 외, 2012; Gao & Ho, 2016; 나일경, 2007).

Gao & Ho(2016)는 집합건물이라는 공유재에 대한 참여와 협력 행위가 편익과 비용에 대하여 어떠한 관점을 취하고, 어떠한 행동을 하느냐에 따라 집합행동에 대한 문제를 발생시킬 수도 있고 공동노력 여하에 따라 목표를 달성할 수도 있다고 주장하고 있다. 이 집합행동에 대한 문제를 발견할 수 있는 배경이 되는 대리인 이론에서 대리인비용에 무임승차와 같은 땀가가 포함되어 있는 것을 확인할 수 있다.

대리인 이론은 사회적 관계를 위임자와 수임자의 계약관계로 간주한다(Fama & Jensen, 1982; 101-119). 주인-대리인 이론(Principal-Agent Theory)은 조직 경제학에서 기업과 관련된 이해관계자들의 문제가 기업 내 계약관계에 의해 이루어지는 것을 설명하는 이론으로 활용되고 (황혜신, 2005b; 김희국 외 2016, 김성연, 2011), 주인과 협의하여 계약된 대리인 사이에 주인이 권한을 위임했을 때 발생할 문제들을 다루고 있는 이론이다. 대리인은 위임자만을 위해서 일하기보다는 자신의 이익을 충족하고 있으면서도 대리인의 노력여하에 따라서 효용이 증가하므로 대리인의 비용을 인식하게 하는 것으로 중요시 여기는 부분이다.

대리인 비용은 주인이 대리인의 행동과 그 가치를 판단하기 어려운 정보의 비대칭에서 시작된 것으로 역선택(adverse selection)과 도덕적해이(moral hazard)의 문제를 갖게 된다(김희국 외, 2016). 대리인이 계약이 체결된 후 노력을 덜 함으로서 나타나는 문제로 정보를 가지고 있지 못한 주인 측에 불리한 행동을 취한다.

이상의 내용을 정리하면 집합행동 관점에서 볼 때 자신의 건물이 다른 건물보다 높은 가격의 관리 댓가를 지불하는 경우 대리인비용이 포함되었다고 설명할 수 있다. 하지만 대리인비용은 위임한 소유자들과 협조될 수 있는 금액이 얼마인지 측정하기는 쉽지 않다. 선행연구의 동향은 대리인비용을 관리비나 판매비를 계산해 비용효율성과 자산회전율을 측정치로 활용하는 편인데, 집합건물의 관리비에서는 이 부분을 측정하기 어렵다. 집합건물의 집합행동은 소유자가 공유하는 건물관리에 대해 어느 정도 호의적인지에 따라 대리인비용의 격차를 줄이기 위한 연구로서 필요하다.

2. 의무관리 대상 공동주택과 그 외 집합건물

의무관리 대상 공동주택은 150세대 이상 공동주택 중에서 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말한다. 300세대이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함) 건축법 제11조에 따라 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물이 이에 포함된다.

입주자들은 관리비를 관리주체에게 납부하고 관리주체는 공동주택관리협회 홈페이지 등

(<http://www.k-apt.go.kr/>)에 공개(법 제23조)하여야 한다. 회계감사는 300세대 이상인 공동주택은 매년 1회 이상 받아야 한다. 관리주체는 관리비등의 장부를 5년간 보관하여야 한다(법 제 26조, 제27조). 관리주체는 공사, 용역 등을 수행하는 계약 시 그 계약서를 1개월 이내에 인터넷홈페이지에 공개하여야 한다(제28조).

소규모 공동주택을 소유자가 직접 관리하는 자치관리방식은 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리 기구를 구성하여야 한다. 위탁관리는 관리대상호수가 많으며 방화·위생·전기·난방·기계 등 복잡한 시설의 관리로 공동주택의 수명을 연장시키고 효율적인 관리를 위해 전문가에게 맡기는 형태이다. 입주자대표회의는 전자입찰방식이나 경쟁 입찰 방식으로 관리업자를 선정한다. 의무관리 대상의 입주자는 관리비를 납부하는데 관리주체는 장기수선충당금과 안전진단실시비용을 관리비와 구분하여 징수한다. 또한 입주자는 공용관리비, 개별 사용료 및 장기수선충당금 등 세 가지 항목으로 구성된 비용을 납부하도록 되어 있다.

의무 관리대상에 속하지 않는 집합건물 중에서 지식산업센터는 '동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층의 집합건물'로 토지이용의 고도화, 관리운용의 효율화 등이 주요 목적으로 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의거 '3층 이상의 동일 건축물 안에 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 다층형 집합건축물'로 정의 되고 있다(산집법과 시행령, 2010. 4.12).

지식산업센터의 특징을 건축물대장상 용도로 볼 때 아파트형공장용도와 지원시설용도로 나뉘어져 있는데 입주업체의 업무를 지원하기 위한 지원시설을 건축 연면적의 30%이내에서 조성할 수 있다. 지식산업센터의 관리에 대해서는 관리주체가 구분소유자라는 점과 주거가 혼합되어 있다는 점에서 집합건물관리 또는 공동주택법을 참고할 수 있다. 즉, 지식산업센터의 관리자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제 26조의2 제4항의 업무를 처리하며 주거에 관한 관리는 「공동주택 관리령」, 업무와 관련된 관리는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용한다.

오피스시장은 2000년대 이후 경제가 회복된 시점부터는 운영을 통한 이윤을 창출하는 사용가치에 주목하게 되었다(허필원 외, 2014). 오피스의 관리방식을 잘 알지 못하는 개인투자 소유주가 증가하면서 전문가 관리 추세다. 최근에는 기업이 소유하고 있는 오피스중심에서 섹션오피스 등 구분 소유할 수 있는 오피스형태와 근린상가건물 등에 입수도 증가하고 있으므로 실비위주의 관리방식이 중요하다. 하지만 오피스를 임대로만 사용하던 세입자들은 관리비의 세부적 사항에 관심을 갖아도 해결하지 못하고 제2의 임대료로 여기던 관념에서 탈피하지 못했기에 약간 낮은 실비에 만족하고 더 이상의 이익을 제시하지 못하는 경향이다.

오피스텔은 건축법상에서는 업무시설로 보고 있으며 주거의 기능을 겸할 수 있어서 주거겸용 업무시설로 정의하였으나, 2010년 이후에는 원룸을 대체하는 수단으로 아파트와 유사한 주거의 기능을 갖추게 되었다. 오피스텔은 업무시설용, 업무주거혼용, 주거용으로 변화를 겪으며 다양한 형태로 30년간 지속되어 왔지만 대부분이 임차인이 거주를 하고 소유주는 임대수익을 위한 목적

으로 보유하는 준주택으로 볼 수 있다. 최근 소형으로 건축된 오피스텔위주로 주택임대사업자와 전입신고를 한 임차인이 소득공제를 받는 1~2인 가구에게 주택으로의 순기능이 있다. 건축물대장상 업무용도이면서 주거의 기능을 하고 있는 소형오피스텔은 면적대비 주택보다 높은 관리비를 부담하고 있음에도 불구하고 임차인이 관리비감소를 위해 스스로 5평 전후 전용면적의 전기수도 사용료를 줄이는 방법밖에 없는 것이 현실이다.

따라서 관리비에 관한한 관리비에 대해 의무적으로 공개해야하는 공동주택을 제외하고 지식산업센터, 오피스, 오피스텔, 그 외 상가건물이 해당되는 집합건물의 관리비는 불만과 분쟁이 끊이지 않는 관리의 사각지대에 놓여 있다.

3. 선행연구

집합행동은 조직적이지 않은 집단행동이지만 협동을 통해 얻을 수 있는 이득이 협동하지 않는 것보다 상당히 크다는 인식을 공유하지 못하기 때문에 감시활동이나 제재를 해가면서 극복해야 하는 것을 중요하게 다룬다(M.Olson, 1968; Ostrom, 1999; Gao & Ho, 2016; Joanna, 2015; Ostrom, 1999. Yip et al., 2007). 집합행동의 문제에 대해 각자는 자신의 이익을 추구하지만 사회적으로는 바람직 하지 못한 결과를 가져오거나. 공유에 대해 다른 사람들은 관심을 갖지 않기 때문에 자신만 수고한 것에 대한 댓가가 없다고 여기므로 무임승차의 문제를 해결하기 위해 자율적인 규칙을 설계할 필요성이 강조되고 있다(Ostrom, 1999; Walters, 2002).

국내의 연구 중 강태균·박정철(2013)은 아파트관리의 문제점과 개선방안에서 문제인식을 관리비에 두고 관리비배분의 불합리성을 연구해 입주자 무관심을 지적하였다. 이재성(2013)은 정보의 비대칭으로 입주자들이 권리실현을 하지 못하는 것을 입주자대표회의 책임과 공동주택관리의 개선이 필요하다고 주장하였다. 소유주의 무관심과 무임승차는 대리인비용과 문제를 줄이는 감시활동이나 제재가 필요하지만 일반적인 집합건물에 대해서는 밝혀진 국내 연구가 없다. 하지만 세입자가 많은 집합건물에 대해 해외연구에서는 Gao(2016) 등이 건물을 위탁 관리하는 경우 투자자가 많은 건물이 직접사용자보다도 더 관리회사와 부합한다는 연구결과를 밝힘으로서 국내 오피스와 오피스텔시장에서 대리인비용의 전가대상이 세입자라는 점을 유추할 수 있다.

오피스는 임대료를 저가로 책정하고 소유주의 이익 부족분을 관리비로 간접적으로 확보하는 경우가 다수 존재한다고 주장하고(백민석, 2014), 오피스관리비가 분류항목 조차 통일이 되지 않고 각각의 편의에 의해 주먹구구식이며 데이터도 축적되지 못하고 있다고 지적하고 있다(노영학·장정민, 2009). 하물며 오피스텔은 대부분 개발사업, 상품성, 공간구성, 관리만족도, 가격결정에 관한 연구로 관리비의 연구는 전무하여 언론의 보도자료를 통해서 임차인이 거주하는 공간이 직접 거주하는 형태보다 더 높은 임대료를 지불하고 있다는 것을 알 수 있다(법무부 보도자료 2018.8.16).

따라서 선행연구와의 차이점은 집합건물 중 지식산업센터가 오피스와 구분 없이 업무용 공간으로 활용되고 있다는 점과, 직접사용자와 세입자가 혼재한다는 점에서 관리비부과 상황을 살펴

보는 것이며, 공간의 물리적 특성보다는 입주자의 집합행동 문제인 무임승차를 지적하거나 정부의 역할에 대한 필요성에 맞춰 작성한 점이다.

III. 관리비부와 현황

1. 연구대상지의 특성과 조사방법

본 연구는 서울 구로구와 금천구 서울디지털산업단지 내와 주변 지식산업센터를 대상으로 한 관리비부와 현황 자료를 토대로 하였다.

전국적으로 지식산업센터는 929개동으로 78.4%가 수도권에 집중되어 있으며 서울에 34%인 316동이 건립되어 있다(조혜영 외, 2017). 서울에 있는 지식산업센터 중에서는 서울디지털단지 내와 인접지역에 가장 많은 110여동이 밀집되어 있다. 산업단지 내 지식산업센터 건축은 아파트형공장용도가 아닌 지원시설용도는 20%까지만 허용하고, 아파트형공장용도에서 공간을 임대하는 조건도 실사용 자격(사업개시신고)을 갖춘 자만이 가능하다. 서울디지털단지의 지식산업센터를 공간적 배경으로 삼은 이유는 오피스와 오피스텔이 투자자위주로 소유자가 구성되어 있는 반면에 지식산업센터는 아파트처럼 실사용자가 적절히 점유하고 있기 때문이다.

건물의 물리적 특성은 각 건물의 건축물대장과 분양 브로서를 참고하였고, 관리비부와 고지서는 2019년 3월1일부터 3월31일까지 조사 전 사용 월에 해당하는 2월분을 구로동과 가산동의 지식산업센터 각 관리실, 우편함, 고객방문, 팩스, 이메일을 통해서 확보했으며 준공1년 이상 된 건물만을 대상으로 95개동을 전수조사 하였다.

관리비에 영향을 미치는 물리적변수를 집계해보면 준공년도는 2006년도 전후에 지은건물이 많으며 1998년도부터 2017년도에 건축된 건물로 구성되었다. 연면적은 최소 12,744㎡ 최대 190,712㎡이며 평균연면적은 52,858㎡이다. 투자자가 많은 지원면적은 최소 248㎡ 최대 47,131㎡이며 평균 8,635㎡이다. 전용률은 최소가 50.2% 최대가 80.8%로 평균 전용률은 58.47%이다. 전체층수는 지하층을 포함한 층으로 최소8층 최대34층으로 평균17.74층으로 구성되었다. 전체 호실 수는 최소가36개 호실 최대는 813개의 호실로 평균적으로 194.15개 호실이다. 주차대수는

〈표 3-1〉 기술통계

	N	최소값	최대값	평균	표준 편차
준공년도	95	1998	2017	2006.4996	3.72587
연면적(㎡)	95	12744	190712	52858.91	32423.632
지원시설면적(㎡)	95	248	47131	8635.2105	7605.31331
전용률(%)	95	50.2	80.8	58.4755	5.0013
전체층수	95	8	34	17.7368	4.24567
전체호실	95	36	813	194.15	134.289
주차대수	95	85	1367	386.79	237.201
승강기대수	95	2	24	7.15	3.605

최소 85대 최대 1,367대로 평균386.78대이다. 승강기는 최소2대 최대27대로 평균7.15대이다.

2. 지식산업센터 관리비부와 항목 기재현황

지식산업센터의 관리비를 공개하려면 회계처리의 기준이 있어야 하는데 각 건물에서는 각각 다른 명칭과 다른 방식으로 부과 하고 있어 공개할 수도 없고 공개를 한다고 해도 비교가 안 되니 의미가 없다. 지식산업센터에서는 일반적인 관리비 구성항목보다 매우 많은 항목이 기준 없이 섞여져 부과되고 있다.

일반적으로 집합건물에서 관리비는 공용관리비와 개별사용료로 구분 한다. 공용관리비는 전용면적이외의 공간인 주차장, 승강기, 복도, 정원등 휴식 공간 에서도 발생할 수 있는 공동시설물의 유지 보수비용으로 일반관리비와 청소비 경비비 소독비 승강기 유지비 지능형홈네트워크 설비유지비 수선유지비 위탁관리 수수료가 해당된다. 개별사용료는 전용면적에서 사용하는 비용으로 전기 가스 수도의 각 사용량과 금액은 호실별로 표시하여 부과하며 그 외의 비용은 면적에 비례하여 안분한다. 개별사용료는 난방비 급탕비 가스사용료 전기료 수도료 정화조오물수수료 생활폐기물 수수료 입주자대표회의 운영비 건물보험료 선거관리위원회 운영비 등이다. 그 외 장기수선충당금과 잠수입에 대한 회계처리는 공용관리비와 개별사용료와는 별도로 부과하는 것이 일반적이다.

지식산업센터의 관리비부과는 <표 3-2>에서 부과항목 용어의 불분명한 사용과 기재방식의 문제점을 살펴 볼 수 있는데 공동주택의 분류와 비교해 첫 번째 용어 선택의 문제를 살펴보면

1) 공용관리비에서 일반관리비는 공용관리비에 속하는 중항목으로 인건비와 제사무비 제세공과금(관리기구사용) 피복비 교육훈련비 차량유지비 그 밖의 부대비용을 말한다. 중항목은 각각의 세부항목으로 인건비를 예로 들면 급여 제수당 상여금 퇴직금 산재보험료 고용보험료 국민연금 국민건강보험료 식대 등 복리후생비라는 세부항목이 포함되는데, 지식산업센터에서는 일반관리비로 통칭(D 건물 외 30)하거나 인건비(A 건물 외 5)로, 또는 언급된 세부항목을 사용하는 것 이외에도 관리용역비 고정관리비 용역비 건물관리도급비 관리유지비 등이 함께 사용되어 인건비를 칭하는 것인지 수선유지비에 해당되는 용역금액 또는 자재 및 인건비를 칭하는 것인지 구분할 수가 없다(H 건물 외 52). 또는 경비비와 관련이 있는지도 알 수가 없다. 마찬가지로 외주용역비도 일반관리비의 항목인지 수선유지비의 항목인지 구분이 안 된다.

유지관리비라는 항목과 관리유지비라는 항목에서도 일반관리비와 수선유지비 해당항목인지 구분할 수가 없으며 수선충당금은 수선유지비에 해당하는지 공용관리비도 개별사용료도 아닌 별도항목인 장기수선충당금인지 알 수가 없다(H 건물 외 4).

승강기 유지비라고 정확한 명칭을 사용한 건물이 있는 반면에, 안전점검비 정기검사비 소방안전점검비 정기검사비 방화관리비 소방시설비 법정검사비 교육훈련비는 보수유지비 및 제반검사비의 항목인지 건축물의 안전점검비용인지 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용에 해당하는 항목인지 구분이 안 된다(A 건물 외 32).

2) 개별사용료에서 정화조오물수수료는 정화조오물수수료라고 정확하게 기입한 건물이 16동에 불과하고 정화조관리 정화조위탁대행, 정화조청소, 정화조전력, 저수조청소방식으로 부과하고 있다(K 건물 외 21). 예를 들어 정화조위탁대행은 위탁관리수수료나 청소비등과 혼선이 되는데 지식산업센터에서는 개별사용량이 측정이 되지 않아 공용관리비처럼 면적으로 안분하므로 정확하게 정리할 필요가 있다. 냉난방비용, 급탕비 공용온수비 등도 공용관리비처럼 사용량이 개별적으로 표시되지 않으므로 전기사용인지 가스사용인지 구분해야하며(D 건물 외 11), 공동전기료 외에도 가스로 급탕을 하거나 난방을 하는 경우는 급탕비인지 난방비인지 구분이 안 된다(H 건물 외 3).

〈표 3-2〉 관리비부와 항목과 기재현황

	구 분	항 목	내 용	건물수
공 용 관 리 비	일반관리비 (인건비, 제사무비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비 그 밖의 부대비용)	일반관리비	일반관리비 단일항목으로 사용했다	31
		인건비(급여 제수당 상여금 퇴직금 산재보험료 고용보험료 국민연금 국민건강보험료)	급여, 퇴직금항목이 있다	6
		관리구역비 고정관리비 용역비 건물관리도급비 관리유지비 유지관리비 외주용역비	일반관리비에 해당하는지 수선유지비에 해당하는지 알수 없다, 경비비에 해당하는지도 알수 없다	53
	수선유지비	수선총당금	수선유지비인지 장기수선총당금인지 알수 없다	5
		안전점검비 정기검사비 소방안전점검비 정기검사비 방화관리비 소방시설비 법정검사비, 교육훈련비	수선유지비 및 제반검사비의 항목인지 건축물의 안전점검비용인지 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용에 해당하는지 알수 없다	33
개 별 사 용 료	정화조오물 수수료	정화조관리 정화조위탁대행, 정화조청소, 정화조전력, 저수조청소	위탁관리수수료나 청소비등과 구분이 필요하다	22
	개별 사용량 미표시	냉난방비용, 급탕비 공용온수비	전기사용인지 가스사용인지 구분해야한다	12
		가스료	급탕인지 난방인지 구분해야 한다	4
	기 타	제경비,감가상각비, 비품상각비 회계감사비, 생활폐기물수수료	해당안되거나 용어가 생소하다 한번도 사용되지 않았다	22
기 재 방 식	전 기	세대전력과 공동전력 구분	구분하지 않은 건물이 더 많다	9
		세대전기료 있는데 기본료 없음	대부분은 기본료가 부과된다	15
		세대전기료 없는데 기본료 부과	대부분은 기본료가 부과되지 않는다	6
		세대기본료 과대	3.3㎡당 1,000원이상	10
		세대기본료 과소	3.3㎡당 100원미만	3
	수 도	격월부과	대부분은 매달부과한다	20
		기본요금부과	개별사용료와 상관없이 부과했다	24
		하수도료부과	언제 부과하는지 알수 없다	4
	비 과 세	과세 비과세 면세구분	비과세와 면세도 중복 사용했다	2
	기 타	장기수선총당금부과	부과하지 않는 건물의 이유확인 필요	74
		입주자운영회비	부과대상 협의가 필요하다	10
		상조회비		1
		우편함		80
		방문		5
		이메일		11
	전체내역	전체부과 내역별도 첨부		45

3) 기타 제경비라는 용어와 감가상각비 비품상각비처럼 생소한 용어가 사용되고 있으며(I 건물 외 21) 회계감사비와 생활폐기물수수료 등 한 번도 사용되지 않은 항목이 있다.

두 번째 기재방식 측면에서 살펴보면 전력기금은 세대전력기금과 공동 전력기금으로 나뉘는데 세대 전력기금을 구분한 건물은 9개 건물이고 그 외는 구분하여 부과하지 않았다(P 건물 외 8). 세대전기를 사용했는데 기본료가 없거나 (C 건물 외 14) 세대전기를 사용하지 않아도 기본료가 부과된다(W 건물 외 5). 수도요금은 격월로 부과하는 건물이 20동이며 대부분은 매달 부과하고 있다(D 건물 외 19). 수도의 기본요금은 세대사용과 상관없이 24개 건물이 부과하였다 (H 건물 외 23). 하수도료를 부과하는 곳은 4개 건물이다(C 건물 외 3). 그 외 관리비는 관리비와 비과세 관리비로 구분하고 있는데 비과세관리비와 면세관리비라는 항목을 겹쳐서 사용한 건물이 있다(E 건물).

세 번째, 관리비의 투명한 부과를 위해서 부과대상 측면에서 살펴보면 장기수선충당금은 74개 건물만 부과항목으로 있다. 부과하지 않는 건물은 구분소유주에게 별도 청구하는지 임차인에게 환불하는지는 알 수 없다. 입주자대표회 운영비는 10개 건물이 부과하고 있다. 임차인과 무관하지는 않지만 임차인이 납부할 항목은 아니므로 논의가 필요한 부분이다(D건물 외 9). 공동주택과 달라서 임차인이 점유하고 있는 세대와 구분해서 협의할 필요가 있다. 기타 관리비부과 고지 방법을 보면 이메일(15), 우편함(75), 직접방문(5)의 형태이며 고지서와 별도로 건물전체의 관리비 부과 내역을 첨부한 건물은 약 50%이다. 관리비회계가 투명해야할 필요성은 공용전기 사용료를 비교해 볼 때도 나타난다. <표 3-3>에서 보듯이 공용부분의 전기사용료는 평균가가 m²당 193원으로 집계되며 최소 13.97원에 사용하는 건물이 있는 반면에 최대 592원에 사용하는 건물이 있다. 호실 평균면적인 308m²을 사용할 경우에 어느 건물에 입주하는가에 따라 4,314원부터 182,910원 사이의 큰 차이의 전기요금이 지불된다.

〈표 3-3〉 공동전기료의 차이

	N	최소값	최대값	평균	표준 편차
면적(m ²)	95	38.55	5081.81	308.8079	555.10882
공용전기요금(원)	95	13.97	592.31	193.5332	102.80413

3. 입법개정내용 비교

법무부는 집합건물이 국민들의 안정적인 삶의 터전이 되고, 보다 투명하게 이용될 수 있도록 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 일부 개정법률안을 입법예고 했다(2018.9.20.).

개정 법안에서는 ① 집합건물 관리의 투명화, ② 집합건물 구분소유와 관리 개선, ③ 집합건물 관리의 효율화를 위한 노력으로 관리업체를 감시할 소유자 중심의 운영위원회의 필요성과 관리비 월별 집행 내역 공개의무 명시, 장기수선충당금 제도 도입 및 장기수선충당금의 구분소유자 부담 명시, 지방자치단체에 집합건물에 대한 지도와 감독 권한 부여에 대한 제안 등이 포함되어 있다.

또한 정부는 과도하고 불투명한 관리비 문제를 해결하기 위해, 구분소유권 50개 이상 집합건물은 관리인을 시·군·구청장에게 신고하도록 하고, 관리비 장부를 작성·보관, 공개하도록 하였다. 구분소유권 150개 이상인 집합건물은 매년 의무적으로 회계감사를 받도록 하고, 구분소유권 50개 이상인 집합건물은 구분소유자(세입자 포함) 1/5 이상이 요구하면 회계감사를 받도록 하였다. 현행법에서 집합건물의 관리인은 구분소유자에게 매년 1회 이상 사무에 관한 보고를, 매월 1회 관리비의 액수 및 산정방법을 보고 했었으나 세입자에게도 알리도록 하였다. 지방자치단체의 장은 주민의 복리를 위해 필요한 경우 구분소유권 50개 이상 집합건물의 관리 업무와 관련한 자료 제출과 보고를 명할 수 있도록 하였다.

관리비 월별 집행 내역 공개의무는 구분소유자에게 보고되는 의무는 세입자에게도 보고하도록 강화 되었고 회계감사도 세입자에게 보고되도록 신설되었으나 보고의 방법이 구체화되지 않았다. 집합건물 관리의 투명화에 대한 개정내용은 다음의 <표 3-4>로 정리된다.

<표 3-4> 입법개정 내용

제 도	현 행	개 정	대 상
관리비 보고의무 (강화)	-구분소유자에게 매년1회이상 사무보고, 매월1회 관리비의 액수 및 산정방법보고	-사무·관리비 등을 의무적으로 보고하는 대상이 구분소유자와 점유자(세입자)도 포함하여 관리비·잡수익이 투명하게 공개	집합건물의 관리인
관리인에 대한 회계감사제도 (신설)		-매년1회이상 의무적으로 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사(구분소유자 및 점유자의 2/3이상의 결의로 연도별 회계감사 면제가능)	구분소유권의 수 150인 이상의 집합건물 관리인
		-소유자(세입자포함)의 1/5 이상이 연서하여 요구한 경우에는 감사인의 회계감사(3인 이상의 공인회계사로 구성)	구분소유권의 수 50이상 150인 미만인 집합건물 관리인
	소유자에게 보고	-구분소유자와 점유자에게 회계감사의 결과를 보고	집합건물의 관리인
수선적립금제도 (신설)		규약 또는 관리단집회 결의에 따라 수선적립금의 근거, 부담하는자 및 사용 사용목적 규정	구분소유자
관리단신고제도 신설 및 집회 관리비작성보관의무/상가건물의 구분점포 성립요건 등		생략	

IV. 분석과 지원방향

1. 아파트관리비 공개 시스템

의무관리대상 공동주택은 공동주택관리법 제23조 제4항에 따라 관리비를 발생월 기준으로 익월 말 (부과월 기준 익월 말)까지 입력을 완료해야 한다. 미입력 단지 및 입력지연 단지는 공동

주택관리법 제102조 제3항 제5호에 의거 500만원 이하의 과태료 부과 대상이 된다.

k-apt에 단지의 기본정보로 관리방식(일반관리, 경비관리, 청소관리, 소독관리)이 위탁관리인지와 관리인원 수와 계약업체명이 기재되어 있다. 시설사항에서 cctv가 몇 대인지 급수방식, 수전용량, 세대전기 계약방식, 전기안전관리자법정선임여부, 화재 수신방식 등을 확인할 수 있다. 입주자대표회의와 관련된 내용도 등록을 유도하고 있지만 등록사항은 확인이 되지 않는다.

우리단지관리비 섹션에서는 공용관리비, 개별사용료, 장기수선충당금, 합계, 잡수입을 우리단지 총액과 우리단지 단가, 유사단지 평균가격과 함께 볼 수 있다. 관리비의 세부항목별로 우리단지 단가와 유사단지군 평균단가를 살펴보고, 관리비수준이 각 항목별로 '낮은 수준, 다소 낮음, 보통 수준, 다소 높음, 높은 수준' 5단계의 표시를 확인하게 된다. 금액적 중요성, 비용의 정상성을 기준으로 비교 수준표시가 유의미한 항목 선정, 비교의 실익이 있는 13개 항목(1.공용관리비, 2.일반관리비, 3.인건비, 4.청소비, 5.경비비, 6.승강기유지비, 7.수선유지비, 8.개별사용료, 9.난방비, 10.급탕비, 11.가스사용료, 12.전기료, 13.수도료)을 포함하고 있다. 우리단지 관리비와 단가는 월별, 연도별, 전월, 전년 동월로 확인이 된다.

공동주택관리법 제26조에 따른 회계감사를 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 받고, 감사보고서를 받은 날부터 1개월 이내에 k-apt시스템에 감사보고서를 등록하여야 한다. 2019년부터는 공동주택의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지(제3조 부칙3조)로 통일시키고 이를 공지하고 있다. 공동주택관리법 시행령 제27조 제2항에 따라 2016.8.31.자로 제정·고시된 공동주택 회계처리기준이 있으며 전국적으로 단일화된 회계처리기준으로 회계업무의 표준성, 투명성, 효율성을 강화할 수 있게 되었다. 공동주택처리기준(2016년8월)에 의한 운영성과표 [별지 제2호서식]에도 동일하게 작성하도록 되어있다

〈표 4-1〉 k-apt 등록현황

	구분	항목	내용
관리방식	일반관리, 경비관리, 청소관리, 소독관리	위탁관리여부 관리인원수 계약업체명	
시설상황	cctv대수/급수방식/수전용량/세대전기 계약방식/ 전기안전관리자 법정선임여부/ 화재수신방식/급수방식		
입주자 대표회의	등록 무		
관리비	공용관리비, 개별사용료, 장기수선충당금, 합계, 잡수입	우리단지총액과 우리단지 단가 유사단지 평균가격과 함께 등록	우리단지 관리비와 단가는 월별, 연도별, 전월, 전년 동월로 확인
	관리비세부항목별	1.공용관리비, 2.일반관리비, 3.인건비, 4.청소비, 5.경비비, 6.승강기유지비, 7.수선유지비, 8.개별사용료, 9.난방비, 10.급탕비, 11.가스사용료, 12.전기료, 13.수도료 포함	우리단지 평균단가로 관리비수준이 각 항목별로 '낮은 수준, 다소 낮음, 보통 수준, 다소 높음, 높은 수준' 5단계의 표시를 확인
	유지관리이력,공사입찰정보, 관리비통계와 맞춤형 비교	생략	
회계감사	매 회계연도 종료 후 9개월 이내 감사	감사보고서를 받은 날부터 1개월 이내	k-apt시스템에 감사보고서 등록(공동주택회계처리기준2016.8.31.)

2. 집합건물관리비 공개와 부과항목 분류의 제안

집합건물의 관리비 공개를 위해 “서울시 집합건물 통합정보마당”이하, “통합정보마당”, <http://openab.seoul.go.kr/> 이라는 사이트가 오픈됐지만 비 활성화상태이다. 통합정보마당은 서울시 주택정책과에서 서울시내 건축물 61만9천동중 약12만동의 집합건물을 위해 2015년에 구축했다. 통합정보마당은 공지자료·분쟁조정위원회·시민아카데미·관리단구성등 지원·관리비항목·집합건물현황정보·관리인등록의 상단메뉴로 구성되어 있다. 이 사이트에서 집합건물관리 업무 매뉴얼 법령해석사례집 표준관리규약 등의 자료집과 집합건물법 적용대상을 확인할 수 있다.

현재는 지식산업센터를 비롯한 11,954개의 건물의 명칭과 주소 등 기초데이터만 입력된 채 더 이상은 열리지 않는다. 더불어 관리인 등록신청도 관리소장의 개인 신분 인증단계에서 다음단계로 진행이 되지 않으니 관리비를 등록할 수가 없다. 구로 가산동에 위치한 지식산업센터도 다른 지역 다른 유형 집합건물과 마찬가지로 ‘미승인’형태로만 노출된다. 그중에 단 한 동의 건물도 관리비에 대해서는 등록하지 않았는데, 관리비 부과상황을 등록하도록 사이트를 활성화시키지 않은 점이 원인이기도 하지만 실제로 스스로 등록한다는 것은 기대할 수도 없는 상황이다.

관리에 대한 정보는 구분소유주보다는 입주자대표회가, 입주자대표회보다는 관리업체가 더 잘 아는 정보비대칭상태이며, 구분소유주는 입주자대표회에게 대리, 입주자대표회는 관리업체에게 대리하면서 집합행동으로 인한 대리인비용이 세입자에게 전가되는 구조로 이 비용을 줄이는 것이 관건이다. 이 구조는 통합정보마당 활성화 준비기간이 길어지게 하는 이유가 된다. 등록대상인 집합건물의 대부분이 오피스텔과 오피스, 상가로 직접사용자는 소수이므로 관리비 납부자가 아니기 때문에 선두에서 의견을 제시할 이유가 없고 등록당사자인 관리업체는 정부의 지시가 있기 전에는 지금까지의 방식을 변경할 이유가 없기 때문이다. 실제로 본 연구를 위한 지식산업센터의 관리사무소 다수가 조사에 비협조적이거나 마지못해서 협조하는 경우이었다. 이러한 점으로 볼 때 집합건물의 관리비 공개가 자율적으로 이루어지는 것은 미온적이므로 정부의 개입이 필요한 영역이라고 할 수 있다.

집합건물에서 소유자가 전문관리 업체에 관리를 위임하는 예의 연구는 아파트관리에서 찾을 수 있는데 국내에서는 유일하게 김성연 외(2018)가 갈등 발생 원인을 대리인이론을 배경으로 탐색하고 있다. 아파트관리에 대한 비판적인 여론형성이 입주자대표회의, 관리업체의 관리비에 대한 비리와 불법행위에 집중되어 있다고 지적한다. 관리에 대한 문제는 비리나 불법행위가 사후에 처방이 된다 하더라도 진행과정 내내 구분소유주의 무임승차로 사후처리 및 법정비용까지 다시 개인의 부담으로 돌아올 수 있다. 실제로 무임승차는 Jensen and Meckling(1976)가 주장하는 대표적인 확증비용으로 소유주들이 회의를 준비하고 재무관리 및 유지관리를 위한 행동, 악의적 소유자를 탈퇴시키는 행동비용 등이 모두 포함된다. 이러한 점을 바탕으로 이번 입법개정안에 포함되었던 관리비공개와 회계보고에 대한 부분만 짚어서 볼때 집합행동관점에서 3가지 측면의 성찰을 제안할 수 있다.

첫째, 관리비부과 항목을 통일한다. 관리비에 대한 문제는 관리비 배분의 불합리성과 무관심

이다. 관리에 있어서 정보의 비대칭으로 인한 입주자의 권리실효는 관리로 발생하는 비용이 다수인 입주자에게 넓게 분산되어 있는 것을 막는 일이다. 각각의 입주자에게 분산되어 비용이 적게 인식됨에 따라 무관심하게 되고 대리인의 도덕적 해이를 부추인다고 볼 수 있다. 다수에게 규칙적으로 분산해서 불합리한 관리비를 책정할 가능성을 방지하기 위해서는 지식산업센터의 관리비처럼 부과항목이 흩어지지 않도록 표준화시키는 방안이 필요하다.

공동주택 관리비는 47항목(한국감정원)으로 구성하여 부과되고 운영성과표도 동일항목으로 기입하게 되어 그대로 회계처리를 하고 있다. 지식산업센터는 일반관리비만으로도 엄밀히 말하면 25종의 항목이 있는데 그 하나의 명칭으로 통칭해서 비용을 기입하거나 비슷비슷한 명칭으로 나열식으로 기입되고 있으므로 표준화가 필수적 사안이다. 운영성과표도 동일한 기준으로 작성되면 기존에 형식적인 회계감사에서 벗어날 수 있다. 2019년 부터는 기숙사가 입주되므로 동일건물 점유자를 위한 업무용공간과 공동주택의 부과가 합리적으로 적용되어야 한다.

둘째, 관리비를 의무적으로 공개한다. Yip, N.m, et al.(2007)은 홍콩의 경우 대만보다 제3자에게 관리를 위임하는 경우가 많은데 정교한 서비스가 필요한 이유를 포함하여 고층건물에 높은 관리수수료가 발생한다고 주장한다. 가격이 높은 아파트의 소유자는 의사결정 및 통제기능을 적절히 포기하여 전문지식이 있는 제3자를 이용하는데 이는 고가의 임대료나 매매가로 형성되길 바라기 때문이다. 하지만 임차인이 관리비를 제2의 임대료로 생각하기 때문에 비교적 높은 가격으로 형성된다면 임차자나 매수자를 정할 때는 우의를 차지하지 못한다. 이점은 비전문가인 구분소유자나 임차인도 알 수 있는 항목별 관리비의 공개로 보완할 수 있다. 구분소유자나 점유자에 해당하는 이해당사자는 적어도 임대인의 무임승차비용을 임차인 덜 부담하도록 공동주택과 같이 홈페이지와 앱을 통해서 확인할 수 있어야 한다. 데이터는 유사입지, 유사규모, 유사비용지출 등을 참고할 수 있기 때문에 전문가가 아니어도 비교 시스템 만으로도 문제를 제기할 수 있게 한다. 데이터비교 시스템은 입주자에게는 당연하고 모든 등록자가 감시의 눈이 되기 때문에 스스로 대리인비용 감소효과가 있다고 볼 수 있으므로 관리비공개가 현실화 될 때 자체 건물관리비에 대해 스스로 숙고하게 된다.

셋째, 회계에 대한 감시 시스템을 위해 쉬운 전자동의가 필요하다. 집합건물은 구성원의 참여도와 관심이 중요하나 관리자가 있기 때문에 무관심하기 일쑤인데 세입자는 비교적 짧은 시간만 점유한다는 이유로, 직접 사용하는 소유주는 본연의 자체업무를 이유로, 다른 소유자는 투자자라는 이유로 개선하고자 하는 노력을 덜하게 되므로 관리비부과 항목 수십 개중에서 어떤 항목이 문제인지를 찾기란 쉽지 않다.

Gao & Ho(2016)는 소유주그룹의 이질성은 의견조정을 하려고 할 때 비용이 증가되고, 소유주끼리의 협력을 촉진하도록 하는 것조차도 관리비에 영향을 미친다고 주장한다. 심하게는 구분소유자가 건물관리에는 관심이 덜한 임대사업자가 대부분인 경우 관리단 구성을 못하는 경우도 존재한다. 관리단 집회는 적법한 관리인이거나 관리인이 없을 경우 구분소유자 1/5의 동의를 받아야 한다. 전체가 임대사업자인 오피스텔의 경우 참석률이 저조해 정해진 기간 안에 관리단을 형성하지 못하고 시행사에서 지정한 관리업체에 의존한다(서울 종로 D오피스텔 등). 또한 비리가

문제된 관리단을 교체하고자 할 때 구분소유자 1/2 의 동의로 가능하지만 규약에 따라야하는 것으로 명시된 경우 구분소유자 3/4의 동의로 규약을 변경해야 해서 실행이 안 된다(서울 마곡 D오피스 등). 이처럼 구분소유자의 재산권에 관련된 중요한 일이지만 총회참석률이 저조해 무산되는 경우가 빈번하다. 집합건물 관리단의 구성조차 되지 않는 현실이 감안되어야한다.

결국은 이해관계인이 반응할 수 있는 시스템을 구성해서 참여도를 높여야 한다. 현재는 구분소유자로부터 점유를 승낙 받은 자(대부분 임차인)가 회의에 참여하여 의결권을 행사할 수 있다는 것을 규약으로 정한 경우가 더러 있다(집합건물 시민아카데미 교재2018. 대한주택관리사 협회). 그러나 업무공간으로 활용하는 경우가 많은 집합건물은 현실적으로 세입자가 구분소유주를 대신해서 문제를 제기하거나 의결하기에 시간과 여건에 따른 무임승차가 있을 수 있다. 집합건물이 세입자의 참여까지도 쉽게 유도할 수 있는 전자안전 제도와 전자동의를 활용해 구분소유주가 임차인에게 위임할 수 있도록 한다면 무임승차와 같은 집합행동이 감소하는 감시시스템 역할을 기대할 수 있다.

V. 결 론

본 연구에서는 서울시 구로동 가산동의 산업단지와 인접해 있는 지식산업센터의 관리비 부과현황을 대상으로 집합건물의 관리비 공개의 필요성을 설명하였다. 현재는 집합건물 관리비의 부당한 청구로 분쟁이 증가하고 있으며 이번 법률 개정안에는 사무·관리비 등을 의무적으로 보고 받는 대상이 구분소유자와 점유자(세입자)도 포함하여 관리비·잡수익이 투명하게 공개하도록 강화하고 구분소유자와 점유자에게 회계감사의 결과를 보고하는 안이 신설되었다. 하지만 건물에 대한 관리를 구분소유주가 입주자대표회와 관리업체에 대리하고 있는 현실에서 주인 대리인 이론으로 볼 때 집합행동으로 인한 비용이 발생하는 구조이기 때문에 의무적 보고로 개정된다고 하더라도 세입자에게 효과적이지 않을 수 있다.

오히려 k-apt에 관리비를 공개하는 공동주택처럼 관심만 가지면 부당한 부과인지를 알 수 있는 시스템이 더 필요할 것으로 보인다. 일반인도 사이트에서 쉽게 열람하되 높고 낮음에 의문을 갖게 되면 유사한조건의 타 건물과 비교함으로써 문제를 제기할 수 있다. 현재 ‘서울시 집합건물 통합정보마당’ 사이트는 관리비공개에 대해서는 가동이 전혀 되지 않는데 정부의 적극적인 개입 없이 집합건물 관리단에서 자율적으로 행하기는 쉽지 않은 것으로 보인다.

이점을 현실에 적용하기 위해서 지식산업센터의 예를 볼 때 국가의 모델로서 시급한 것은 관리비 항목에 대한 비표준화문제로 공동주택처럼 부과항목과 기재방식기준을 절대적으로 통일해서 공개해야한다. 관리비 항목에 대한 표준화는 관리비공개사이트 등록과 회계처리에 필수적이다. 또한 건물관리에 대해서 투명성을 높이기 위해서는 세입자를 포함해 참여도를 높여야 하는데 자율적으로 참여도를 높이는 쉬운 방법으로 전자안전이나 전자동의를 이루어지면 세입자로부터 관심을 이끌어내게 된다. 또한 구분소유자와 세입자가 관리단 구성을 못하거나 문제를 일으

키는 관리단을 교체하지 못해서 곤란을 겪는 집합건물에게 도움이 될 것이다

본 연구는 임차자가 증가하는 현실에서 집합건물들의 관리비부과에 무임승차와 같은 집합행동 문제를 피할 수 없다는 점을 학술적 근거로 들어 관리비를 집합건물 공개사이트에 등록할 수 있도록 구성항목과 기입방식을 표준화하는 것과 참여율을 높이는 방법을 통해서 불만을 해소하는 것이 효과적이라는 점을 강조한 것에 의의가 있다.

본 연구가 가지고 있는 근본적인 한계는 집합건물 관리소에서 정확한 데이터를 받고 설명을 듣지 못하기 때문에 대상지 건물별 관리비부과 고지서에 보이는 대로 분석했다는 점이지만 관리비부과 고지서를 이메일로 전송하는 건물이 증가하는 추세이므로 더욱더 데이터 확보에 어려움이 있기 전에 빠른 분석을 시도한 점은 긍정적으로 평가할 수 있다.

또한 관리비가 공개되어야 하는 필요성과 투명한 회계감사와 공개를 위한 관리비구성항목의 표준화가 정부의 과제라는 시사점을 명확히 했다는 점이다.

참고문헌

1. 강태균 외, “공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구: 아파트관리비를 중심으로”, 「국제회계연구」 제49권 49호, 2013, pp.405-430.
2. 김성연 외, “주택재개발사업의 갈등원인 및 갈등관리 방안”, 「대한국토계획학회지」 제46권 7호, 2018, pp.21-35.
3. 김성연, “공공관리제도에 주인-대리인이론을 적용한 시론적 연구”, 「주택연구」 제19권 4호, 2011, pp.27-47.
4. 김희국 외, “대리인이론에 의한 공사감리제도의 정보비대칭성, 불확실성 해소방안 연구”, 「공공사회연구」 제6권 2호, 2016, pp.167-207.
5. 나일경, “지역정당의 제도적 기반과 집합행위의 딜레마: 가나가와현의 생활클럽운동 그룹에 관한 사례를 중심으로”, 「시민사회와NGO」, 제5권 2호, 2007, pp.105-149.
6. 노영학 외, “서울시 오피스빌딩 관리비 결정모형 연구”, 「부동산학보」 제38권 38호, 2009, pp.199-214.
7. 백민석, “오피스빌딩 관리비 결정요인”, 「한국지적학회지」 제30권 2호, 2014, pp.55-63.
8. 주성돈 외, “공유재갈등 조정기구에 대한 제도적 실행규칙분석”, 제도분석방법론(IAD framework)을 통한 사회지구 지속가능발전협의회의 운영방식에 관한 사례연구, 「한국자치행정학보」 제26권 3호, 2012, pp.129-154.
9. 허필원 외, “서울시 오피스빌딩 관리방식 결정요인에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제15권 3호, 2014, 41-57.
10. 황은식, “지식산업센터 입주요인과 관리서비스 품질요인이 거주만족도에 미치는 영향연구:

- 서울디지털산업단지를 중심으로”, 『주거환경학회』 제12권 3호, 2014, pp.157-171.
11. 황혜신, “계약관리능력이 민간위탁 성과에 미치는 영향: 주인대리인 이론의 적용”, 『한국행정논집』 제17권 1호, 2005, pp.1-35.
 12. 조혜영 외, “산업단지내 지식산업센터 관리개선 방안”, 한국산업단지공단 산업단지 연구소, 2017.
 13. Chu, F.N., Chang, C.O., & Sing, T.F., “Collective Action Dilemmas in Condominium Management,” *Urban Studies*, Vol. 50(1), 2012, pp.128-147.
 14. Fama, E.F & Jensen, M.C., “Separation of ownership and control,” *The Journal of Law and Economics*, Vol. 26(2), 1983, pp.301-325.
 15. Gao, L.W & Ho, D.C.W, “Explaining the outcomes of multi-owned housing management: A collective action perspective,” *Habitat International*, Vol. 57, 2016, pp.233-241.
 16. Gao, W. & Chen, G.Z, “Does owner heterogeneity matter in the management of multi-owned housing,” *Habitat International*, Vol. 53, 2016, pp.106-114.
 17. Jensen, M.C & Meckling, W.H, “Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure,” *Journal of Financial Economics*, Vol. 3, No. 4, 1976, pp. 305-360.
 18. Joanna Węgrzyn, “An Insight into the Behaviour of Real Estate Manager in the Context of Agency Theory,” *Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, Vol. 94, 2015, pp.11-16.
 19. Mancur Olson, “Logic of collective action: Public goods and the theory of groups,” *Harvard Economic Studies*, Vol. 124, 1965.
 20. Ostrom, E, “Self Governance and Forest Resources,” Occasional Paper No. 20, Center for International Forestry Research, Bogor, Indonesia, 1999.
 21. Walters, M, “Transaction cost of collection in hong kong high rise real estate,” *Journal of Planning Literature*, Vol. 19,(1-2), 2002.
 22. Yau, Y, “Collectivism and activism in housing management in Hong Kong,” *Habitat International*, Vol. 35(2), 2011, pp.327-334.
 23. Yip, N.M & Forest, R. “Property Owning Democracies? Home Owner Corporations in Hong Kong,” *Housing Studies*, Vol. 7(5), 2002, pp.703-720.
 24. 법무실 보도자료, 2018.8.16.
 25. 참여연대 민생희망본부, 2018.8.16.
 26. 서울경제tv, 2018.8.16.

27. 케이에스피뉴스, 2019.3.17.
28. 한국산업단지 50년의 성과와 발전과제, 2014.
29. 집합건물 시민아카데미 교재2018. 대한주택관리사 협회.
30. 공동주택관리법 2016.8.12.시행.
31. 산집법과 시행령 2010.4.12.
32. <http://www.k-apt.go.kr/>
33. <http://openab.seoul.go.kr>

ABSTRACT

The Actual Condition and Improvement Plan of the Management Fees of the Knowledge Industry Center

There are frequent complaints and disputes about paying excessive or unclear expenses to the multi-owned buildings, but there are few rules to regulate or supervise them, and effective solutions are not suggested. In addition, even if the law on the multi-owned building is foreseen to be revised, it is less likely that it will be easily improved because of a point principal- agent theory, collective action theory. It is difficult for individuals to positively solve problems due to their behavior. In this regard, there is a need for a governmental role for enhancing open to the public of management fees and a strategic plan for collective action.

The fact that it was discovered while exploring the management fee items of the Knowledge Industry Center which is the multi-owned building of Kuro gasan revealed that the management expenses of apartment houses including APT are open to the public but other multi-owned buildings including the Knowledge Industry Center have real problems.

It is not meaningful to disclose the management fee because the management cost item is non-standardized because the management cost item is not standardized. Therefore, standardization and disclosure of the management cost item should be improved by the national model

For autonomous participation, the proprietor can easily delegate to the tenant, and the fully automatic method that the tenant can propose and vote on can reduce the problems of collective action.

Key words : Knowledge Industry Center, multi-owned building, free-ride principal-agent theory, management fee

생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구

곽 하 영* · 이 창 무** · 지 규 현***

2019년 부동산분석학회 정기학술대회

생존분석 개념을 이용한 입주예정물량 추정 방법론 연구

곽 하 영 (한양대학교 도시공학과 박사과정)

이 창 무 (한양대학교 도시공학과 교수)

지 규 현 (한양사이버대학교 디지털건축도시공학과 교수)

< 1/22 >

* 한양대학교 박사과정

** 한양대학교 교수

*** 한양사이버대학교 교수

CONTENTS

I. 서론

II. 선행연구 고찰

1. 기존 선행연구
2. 입주예정물량 통계 생산의 필요성

III. 입주예정물량 추정방법

1. 주택공급과정과 구축 자료형태
2. 생존분석 개념 적용의 필요성

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

1. 분석자료 및 기초현황
2. 공급스케줄 및 입주물량 추정치 산출 방법

V. 중장기 입주예정물량 추정치

1. 중장기 입주예정물량 추정치
2. 정확성 검증

VI. 결론

2019년 부동산분석학회 정기학술대회

I. 서론

■ 연구배경

- 주택가격은 수요와 공급에 의해서 결정되나, 수요에 비해 공급은 소요되는 시간이 길어 탄력적으로 조정되기 어려움
 - 주택수급 불균형은 국지적인 주택가격의 변동성을 증가
 - 주택가격 변동성의 증가는 투기수요 증가, 주택정책의 실효성 하락 등의 주택시장 불균형을 야기시킴
 - 주택사업자의 주택공급 시기를 지연시켜 시장에 원활한 주택공급을 저해할 수 있고, 이는 다시 주택가격 급등을 유발하여 주택시장 악순환의 고리가 형성될 수 있음
- 비탄력적인 주택공급으로 인해 발생하는 주택시장의 불확실성을 줄이기 위해서는 향후 주택공급의 정보를 시장에 확인시켜 주는 것이 필요
- 하지만, 현재 주택공급수준을 직접적으로 체감하는 지표인 입주물량정보에 대한 공식적인 통계는 부재한 상황

■ 연구목적

- 본 연구는 주택공급정보시스템(HIS)의 원시자료를 활용하여 “인허가~착공~준공”의 공급과정에 대한 이해를 바탕으로, 중장기 입주예정물량 통계 생산 방법론을 제안
- 중장기 주택공급정보는 주택공급자가 공급의 시기를 조절하고, 향후 주택 공급정책 수립에 도움을 줄 수 있을 것으로 기대

II. 선행연구

■ 선행연구 고찰

연구자	연구 내용
김형석 · 이영성 (2008)	- 주택공급이 주택시장의 수요에 대응해온 정도를 가격탄력성을 통해 살펴봄 - 국내 주택공급 가격탄력성은 비탄력적, 수도권이 비수도권보다 더 비탄력적, 주택유형별로는 주택전체보다 아파트의 경우가 더 비탄력적인 것으로 분석됨
지규현 · 최성호 (2010)	분양주택과 재고주택시장 분석을 통해 수도권 주택시장이 합리적을 움직이고 있는지, 주택하위시장의 차이가 존재하는지 분석
이건원 외 (2018)	- 주택재개발사업지구를 대상으로 재개발사업기간이 어떠한 요인에 의하여 영향을 받는지 생존분석 - 종속변수는 정비구역지정부터 관리처분인가까지의 전체 재개발 사업기간으로 설정하고, 면적, 임대가구수, 조합원수 등의 사업지변수와 기시경제변수들을 영향요인으로 설정하여 분석함
지규현 외 (2017)	- 생존분석을 활용하여 수도권 인허가~착공 소요기간에 영향을 미치는 요인을 분석 - 인허가~착공 소요기간에 영향을 미치는 주요 결과는 주택가격 상승시 전반적으로는 소요기간이 짧아지고, 미분양 물량이 한 단위 증가할 때마다 착공될 확률이 감소하며, 다른 주택유형보다 아파트가 소요기간이 긴 것으로 나타남

< 4/22 >

II. 선행연구

■ 입주예정물량 통계 생산의 필요성

- 여러 민간 부동산정보회사에서 입주자 모집 공고를 기반으로 입주예정물량을 생산
- 예로써, 부동산 114에서는 2019년 4월 말 기준 2021년까지의 입주물량을 확인할 수 있음 → **분양시점에 확인되는 물량만 집계 가능**, 2020년 이후의 입주예정물량은 과소 집계되는 경향
- 주택공급은 인허가~착공~준공의 과정이므로 입주예정물량은 착공예정물량이 얼마인지, 또 이전에 인허가 물량이 얼마인지에 의해 결정
- 따라서, 분양(모집광고) 이전 단계의 물량에 대해서도 입주물량 추정이 이루어져야 함

[부동산 114 아파트 입주예정물량]

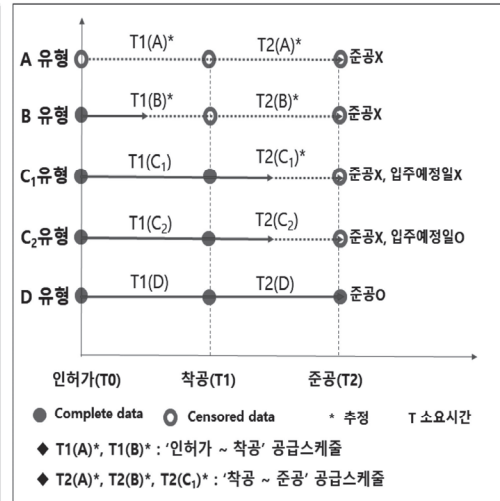
구분	2019년				2020년					2021년				
	2분기	3분기	4분기	계	1분기	2분기	3분기	4분기	계	1분기	2분기	3분기	4분기	계
전국	83,777	93,983	75,602	253,362	79,437	70,295	104,581	78,586	332,899	65,380	36,151	41,431	44,438	187,400
수도권	46,369	56,807	30,299	133,475	45,414	28,596	58,098	46,902	179,010	41,569	14,268	23,849	18,769	98,455
5대광역시	14,420	12,977	13,760	41,157	13,894	14,542	18,550	12,354	59,340	6,580	8,764	8,612	18,451	42,407

< 5/22 >

III. 입주예정수량 추정방법

■ 주택 공급과정과 구축 자료형태

- 주택공급과정을 '인허가~착공', '착공~준공(입주)'의 단계로 정의
 - 주택건설 DB는 인허가 · 착공 · 준공 실적을 관리
 - 분양승인 DB는 주택건설 자료 중 분양이 시작될 때 별도로 추가 정보를 입력
 - 건설-분양 DB를 연계 → 건설DB의 인허가일, 착공일, 준공일, 분양DB의 입주예정일 활용
- ✓ **A 유형 : 미인허가**
 - T1(A)*, T2(A)*을 단계적으로 추정하여 입주예정수량 산출
 - ✓ **B 유형 : 기인허가 미착공**
 - T1(B)*, T2(B)*을 단계적으로 추정하여 입주예정수량 산출
 - ✓ **C 유형 : 기착공 미준공**
 - 입주예정일 정보가 기록된 경우(C2)와 그렇지 않은 경우(C1)로 구분
 - C2유형은 기록된 입주예정일을 사용, C1유형은 T2(C1)*을 추정하여 입주예정수량 산출
 - ✓ **D 유형 : 기준공**
 - 관측시점에 준공이 완료된 경우에 해당



< 6/22 >

III. 입주예정수량 추정방법

■ 생존분석 개념 적용의 필요성

- 만약 인허가물량의 경과연도별 착공률을 적용하여 향후 착공물량을 배분하게 되면 인허가 시점 이후 실제로 기 착공된 물량이 추정치와 상이한 경우 이 편차를 처리하는데 문제점이 발생
 - 예로, 인허가 후 2년 뒤 착공이 이루어질 것으로 추정된 물량이 3년이 지난 시점에도 착공이 이루어지지 않으면 해당 물량을 무시하거나 3년 뒤 시점에 착공이 이루어지는 것으로 누적하여 산정해야 함
 - 생존분석의 경우는 3년 뒤 시점에도 여전히 미착공물량으로 남아 있는 물량을 그대로 수용하여 장래 착공 전이확률을 적용함으로 기존 방식이 가진 문제점을 극복할 수 있는 대안이 될 수 있음
- 생존분석이란 한 상태에 머물러 있는 시간의 길이를 분석하고 나아가서 이 시간에 영향을 미치는 요인을 찾아내고 그 효과의 강도를 추정하는데 쓰이지만, 본 연구에서는 시간경과에 따른 상태 간 전이확률 추정까지 생존분석 개념을 차용
- 특히, 자료의 특성상 분석기간 종료시점까지 아직 다음 공급단계가 진행되지 않은 경우도 중도절단된 자료(censored data)로 포함되어 공급스케줄 추정에 사용되어야 하므로, 불완전한 자료를 보정해 줄 수 있는 생존분석 개념이 사용되어야 함

< 7/22 >

III. 입주예정수량 추정방법

■ 생존분석 개념 적용의 필요성

- 본 분석에서는 생존시간을 인허가부터 착공, 착공부터 준공까지의 소요기간으로 정의

✓ a유형

- 분석기간 시작(T0) 시점에 인허가 발생한 후 종료시점(T6) 이전에 입주된 경우
- 생존기간이 T0~T5로 완전한 자료(complete data)

✓ b유형

- T1시점에 인허가 발생하였으나 종료시점(T6)까지 아직 입주 되지 않은 경우
- 생존기간이 T1-T6인 우측중도절단 자료(censored data)

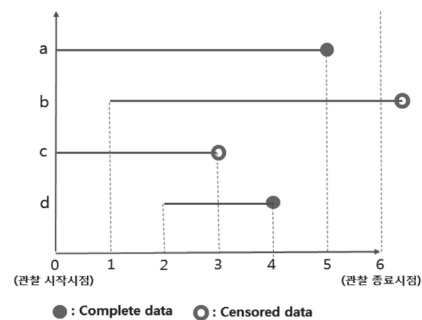
✓ c유형

- 분석기간 시작(T0) 시점에 인허가 발생한 후 분석종료 이전에 사업이 취소된 경우
- 생존기간이 T0-T3인 중도절단자료(censored data)

✓ d유형

- T2시점에 인허가 발생한 후 T4에 입주된 경우
- 생존기간이 T2-T4인 완전한 자료(complete data)

[생존분석 개념의 자료 유형]



- 즉, a유형과 d유형은 '인허가~입주' 소요기간을 알 수 있고, b유형과 c유형은 '인허가~입주' 소요기간을 정확히 알 수는 없으나 분석기간 동안 입주가 진행되지 않았다는 부분 정보를 확인할 수 있음 → 중도절단된 자료를 최대한 활용하는 것이 특징

< 8/22 >

III. 입주예정수량 추정방법

■ 생존분석 개념 적용의 필요성

- 생존분석 개념이 적용된 시점별 잔여수량 대비 공급발생률 개념

- t(0) 시점에서 100호의 인허가수량이 발생하고 t(0)과 t(1) 사이에 10호의 착공수량이 발생한다고 가정하면, t(1) 시점 인허가잔여수량 대비 착공 발생률량은 10%
- t(1)과 t(2) 사이에 10호의 착공수량이 발생한다고 가정하면, t(2) 시점까지 착공 누적수량은 20호가 되며 t(2) 시점 인허가잔여수량 대비 착공 발생률량은 11.1%

[시점별 인허가 잔여수량 대비 착공발생률 개념]

$t(i)$	$t(0)$	$t(1)$	$t(2)$	$t(3)$	$t(4)$	$t(5)$	...
잔여 인허가수량 (생존자수)	100	90	80	70	60	50	...
시점별 착공발생량 (시점별 사망자수)	0	10	10	10	10	10	...
누적 착공수량(누적 사망자수)	0	10	20	30	40	50	...
시점별 잔여 인허가수량 대비 착공발생률	0	10.0%	11.1%	12.5%	14.3%	16.7%	...

< 9/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 분석자료

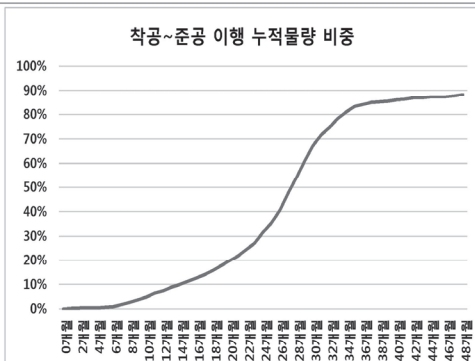
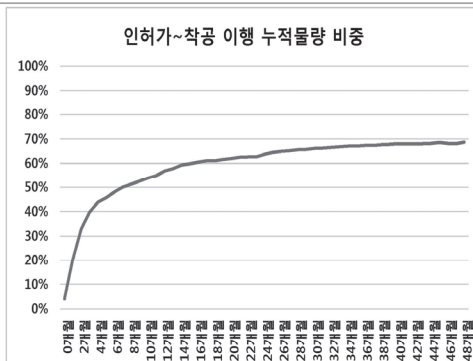
- 택지조성단계는 위치정보 및 세대수 입력정보 등 불확실·타 DB와 연계 시 부정확성 문제가 존재하여 **분석범위를 인허가 이후로 설정**
- 인허가~착공~준공의 공급스케줄을 추정하여 입주예정물량을 산출하기 위해 주택건설DB와 분양승인DB를 연계한 DB 사용
 - 분양승인에 따른 입주예정일이 준공 스케줄에 따라 추정된 공급 물량보다는 실제 입주 스케줄에 근접할 것으로 판단되므로 이를 이용하고자 함
 - 주택건설DB에 기록되어 있는 인허가일, 착공일, 준공일, 주택분양DB에 기록되어 있는 입주예정일 정보를 사용
- 분석기간은 2010년 1월 1일 이후 인허가 발생 건수를 대상으로 하고, 관측종료시점은 2017년 12월 31일임

< 10/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 자료 기초현황

- 개괄적으로 시간경과에 따라 공급단계별 아파트 누적물량 비중 확인 (주택공급과정에서 다음 단계로 진행되는 비율)
- 주택건설DB의 '인허가~착공' 및 '착공~준공' 누적물량 비중 산정
 - ✓ '인허가 ~ 착공': 인허가 후 3개월부터 약 40%의 높은 누적이행률을 보이다가 그 후로 점차적으로 서서히 증가
 - ✓ '착공 ~ 준공': 모집공고 이후 1년까지 10% 이하의 낮은 누적이행률을 보이다가 이후 2~3년 사이에 급진적으로 증가



< 11/22 >

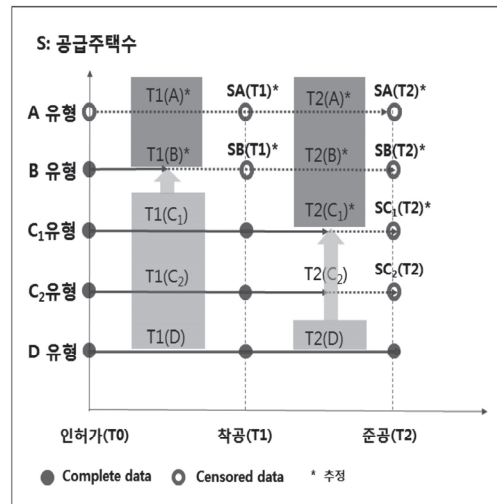
IV. 공동주택 입주예정수량 통계 생산

■ 공급스케줄 및 입주수량 추정치 산출 방법

- 1) '인허가~착공', '착공~준공'의 단계별 공급스케줄 계산
 - 건설단계별 공급스케줄은 과거자료를 이용하여 생존분석의 개념을 적용하여 도출할 수 있음
 - $T1(A)^*$, $T1(B)^*$: $T1(C1)+T1(C2)+T1(D)$ 의 자료를 통해 추정
 - $T2(A)^*$, $T2(B)^*$, $T2(C1)^*$: $T2(D)$ 의 자료를 통해 추정
- 2) 공급스케줄 배분계획을 적용하여 시점별로 발생할 착공 및 준공(입주) 예정수량을 산정



중장기 입주예정수량을 관측완료 시점 이후로 입주예정일이 기입된 $SC2(T2)$ 와 $SA(T2)^*$, $SB(T2)^*$, $SC1(T2)^*$ 의 합계수량으로 정의



< 12/22 >

IV. 공동주택 입주예정수량 통계 생산

■ 공급스케줄 산출 방법

- '인허가~착공', 착공~준공' 공급스케줄 : 다음 단계로 넘어가지 않은 잔여수량 대비 발생수량에 기초한 생존분석 개념을 적용하여 동일한 방식으로 산출
- ✓ B유형(기인허가 미착공) 예시
 - 시점별 미착공 인허가 잔여수량에 $T1(B)$ 을 적용 → 시점별 착공예정수량 $SB(T1)$ 도출 → $SB(T1)$ 에 $T2(B)$ 을 적용 → 입주예정수량 $SB(T2)$ 를 순차적으로 산출
 - '인허가~착공' 공급스케줄 $T1(B)$ 은 월초 시점 미착공 잔여 인허가수량 대비 착공발생량에 기초하여 산정
 - 월초 시점 미착공 잔여 인허가 물량은 인허가 발생수량에서 그 이전 시점까지 발생한 인허가 취소수량과 착공물량을 차감한 값

$$\text{<식 1> } t \geq 1 : UC_n^t = P_n - \sum_{p=0}^{t-1} C_n^p - \sum_{p=0}^{t-1} PC_n^p \quad t = 0 : UC_n^t = P_n$$

- UC_n^t : 인허가 시점(n)을 기준으로 t개월 후 시점의 미착공 잔여 인허가수량
- P_n : 인허가 시점(n)에 발생한 인허가 물량
- C_n^p : 인허가 시점(n)을 기준으로 p개월 후 시점의 착공물량
- PC_n^p : 인허가 시점(n)을 기준으로 p개월 후 시점의 인허가 취소수량

< 13/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 공급스케줄 산출 방법 (B유형 예시)

- 2010년 1월 발생한 인허가 물량이 7,662호, 이 중 2010년 1월에 착공 발생 물량은 126호
→ 2010년 2월 월초 시점의 미착공 잔여 인허가 물량은 7,536호
- 2010년 1월에 발생한 인허가물량 7,662호 중 2월에 착공 발생 물량은 412호
→ 2010년 1월 인허가발생의 2010년 2월 기준 착공 전이확률은 5.47%(=412/7,536)
- 2010년 1월에 발생한 인허가물량 7,662호 중 3월에 착공 발생 물량은 384호
→ 2010년 1월 인허가발생의 2010년 2월 기준 착공 전이확률은 5.39%(=412/7,124)

[전국 아파트 월별 착공 물량(월초 시점의 미착공 잔여 인허가물량)]

착공 시점 인허가 시점	2010.1	2010.2	2010.3	2010.4	...	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12	미착공	취소물량 차감 합계	취소물량 포함 합계
2010.1	126 (7,662)	412 (7,536)	384 (7,124)	208 (6,740)	...	0 (1,655)	0 (1,655)	0 (1,655)	0 (1,655)	1,665	7,662	7,662
2010.2		157 (13,256)	166 (13,099)	2,969 (12,933)	...	0 (2,421)	0 (2,421)	0 (2,421)	0 (2,421)	2,421	13,256	13,256
2010.3			106 (16,491)	4,431 (16,385)	...	0 (2,367)	0 (2,367)	0 (2,367)	0 (2,367)	2,367	15,539	16,491
2010.4				1,825 (15,085)	...	0 (4,697)	0 (4,697)	0 (4,697)	0 (4,697)	4,697	14,347	15,085
...					...	...	...	...	...	...	...	...
2017.9					...	20 (44,155)	2,853 (44,135)	7,996 (41,282)	2,892 (33,286)	30,394	44,155	44,155
2017.10							740 (36,782)	1,803 (36,042)	9,150 (34,239)	25,089	36,782	36,782
2017.11								1,253 (35,315)	11,298 (34,062)	22,764	35,315	35,315
2017.12									8,989 (80,949)	71,960	80,949	80,949
총합계	126	569	656	9,433		31,988	23,567	30,541	81,412	1,023,890	3,374,570	3,244,999

< 14/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 공급스케줄 산출 방법 (B유형 예시)

- 각 시점에서 월별 잔여 인허가물량의 착공비율 산정
- 여기서, 대각선으로 연결된 착공률은 인허가 후 동일 경과시점 잔여 인허가물량 착공률을 나타냄
 - 한 예로, 인허가 월과 착공월이 동일한 첫번째 음영진 사선 상의 착공률은 인허가 후 0차월 착공률이고, 그 다음 백색 사선 상의 착공률은 인허가 후 1차월 착공률을 나타냄

[전국 아파트 인허가 월별 잔여 인허가물량 대비 착공비율]

착공시점 인허가 시점	2010.1	2010.2	2010.3	2010.4	...	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12
2010.1	1.64%	5.47%	5.39%	3.09%	...	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2010.2		1.18%	1.27%	22.96%	...	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2010.3			0.64%	27.04%	...	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2010.4				12.10%	...	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
...					...	...	...	...	...
2017.9						0.05%	6.46%	19.37%	8.69%
2017.10							2.01%	5.00%	26.72%
2017.11								3.55%	33.17%
2017.12									11.10%

< 15/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 공급스케줄 산출 방법 (B유형 예시)

- 인허가 후 경과기간별 착공률의 대푯값(평균)을 선택하여, 잔여 인허가물량의 경과기간별 착공 공급스케줄을 도출
→ 이는 '인허가~착공' 공급스케줄로, B유형에서의 T1(B)
- 잔여 착공물량의 준공율도 동일한 개념을 적용하여 도출 → 이는 '착공~준공(입주)' 공급스케줄로, B유형에서 T2(B)

[인허가 ~ 착공 전이확률 스케줄]

t	전이확률	t	전이확률	t	전이확률	t	전이확률
0개월	4.10%	22개월	1.13%	44개월	1.38%	66개월	0.00%
1개월	17.16%	23개월	1.55%	45개월	1.35%	67개월	2.02%
2개월	16.19%	24개월	2.23%	46개월	0.51%	68개월	1.24%
3개월	9.90%	25개월	2.28%	47개월	0.95%	69개월	0.75%
4개월	6.85%	26개월	2.11%	48개월	1.41%	70개월	0.09%
5개월	4.04%	27개월	1.90%	49개월	1.95%	71개월	0.00%
6개월	4.63%	28개월	2.36%	50개월	0.41%	72개월	3.95%
7개월	3.78%	29개월	1.13%	51개월	2.14%	73개월	0.22%
8개월	2.79%	30개월	0.81%	52개월	1.56%	74개월	2.09%
9개월	2.99%	31개월	0.94%	53개월	0.16%	75개월	0.57%
10개월	2.98%	32개월	1.29%	54개월	1.25%	76개월	0.88%
11개월	2.20%	33개월	2.13%	55개월	1.57%	77개월	0.41%
12개월	3.46%	34개월	2.06%	56개월	0.80%	78개월	1.71%
13개월	2.40%	35개월	1.00%	57개월	1.37%	79개월	0.00%
14개월	2.93%	36개월	1.82%	58개월	1.42%	80개월	0.11%
15개월	1.48%	37개월	0.33%	59개월	0.02%	81개월	0.10%
16개월	1.70%	38개월	2.05%	60개월	1.33%	82개월	2.80%
17개월	1.81%	39개월	1.15%	61개월	1.75%	83개월	0.00%
18개월	0.95%	40개월	1.19%	62개월	0.42%	84개월	0.22%
19개월	1.80%	41개월	0.68%	63개월	0.05%	85개월	0.00%
20개월	1.63%	42개월	1.84%	64개월	0.00%	86개월	3.81%
21개월	1.33%	43개월	0.45%	65개월	0.00%		

< 16/22 >

[착공 ~ 준공 전이확률 스케줄]

t	전이확률	t	전이확률	t	전이확률
0개월	0.01%	24개월	6.20%	48개월	2.62%
1개월	0.21%	25개월	5.43%	49개월	1.84%
2개월	0.12%	26개월	7.21%	50개월	0.12%
3개월	0.03%	27개월	10.96%	51개월	0.02%
4개월	0.04%	28개월	12.85%	52개월	0.93%
5개월	0.20%	29개월	13.44%	53개월	0.00%
6개월	0.27%	30개월	14.23%	54개월	0.68%
7개월	0.93%	31개월	11.91%	55개월	0.05%
8개월	0.90%	32개월	9.29%	56개월	0.23%
9개월	1.05%	33개월	12.52%	57개월	0.44%
10개월	1.17%	34개월	11.35%	58개월	0.02%
11개월	1.69%	35개월	7.18%	59개월	1.71%
12개월	1.01%	36개월	4.12%	60개월	0.08%
13개월	1.65%	37개월	4.73%	61개월	0.00%
14개월	1.15%	38개월	2.03%	62개월	0.03%
15개월	2.25%	39개월	2.45%	63개월	0.20%
16개월	1.34%	40개월	2.26%	64개월	0.00%
17개월	1.41%	41개월	1.79%	65개월	0.00%
18개월	2.09%	42개월	3.82%	66개월	0.00%
19개월	2.25%	43개월	1.32%	67개월	0.00%
20개월	2.30%	44개월	1.96%	68개월	0.04%
21개월	2.50%	45개월	0.50%	69개월	0.00%
22개월	3.46%	46개월	1.59%	70개월	0.00%
23개월	3.70%	47개월	0.99%	71개월	0.26%

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 준공(입주)물량 추정치 산출 방법 (B유형 예시)

- 추정된 T1(B)의 공급스케줄 배분 계획에 따라 착공예정물량 SB(T1)을 산출
 - 시작시점이 인허가 시점(n)을 기준으로 t개월 후 일 때 발생하는 착공물량(C_n^t) = 인허가 시점(n)에 발생한 인허가물량(P_n)에 인허가 시점을 기준으로 t개월 후 시점의 착공률(k^t)을 곱하여 도출
 - 이어서, 인허가 시점(n)을 기준으로 t+1개월 후 시점에 발생하는 착공물량(C_n^{t+1}) = 인허가 시점(n)을 기준으로 t+1개월 후 시점의 미착공 잔여 인허가물량($P_n - C_n^t$)에 인허가 시점(n)을 기준으로 t+1개월 후 시점의 착공률(k^{t+1})을 곱하여 도출

$$\begin{aligned}
 <\text{식 2}> \quad C_n^t = k^t \times P_n \\
 &\quad C_n^{t+1} = k^{t+1} \times (P_n - C_n^t) \\
 &\quad C_n^{t+m} = k^{t+m} \times \left(P_n - \sum_{l=t}^{t+m-1} C_n^l \right)
 \end{aligned}$$

- 이어서 추정된 T2(B)의 '착공~준공' 공급스케줄 배분 계획에 따라 시점별 준공예정물량 SB(T2)을 산출

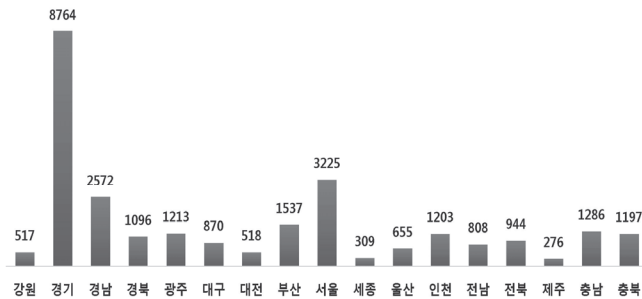
< 17/22 >

IV. 공동주택 입주예정물량 통계 생산

■ 향후 인허가 발생물량 추정

- 미인허가 물량에 대해서, 향후 아파트 인허가 발생물량에 대한 가정이 필요
- 향후 인허가 물량은 과거(2010년~2017년) 아파트 인허가량의 중위 값을 평균적인 인허가량으로 가정
 - 245개 시군구별 월별 인허가물량 중위값을 적용하여 계산
 - 향후 발생할 인허가 물량을 계산한 후, 일정 값이 매 월 동일하게 발생하는 것으로 가정하여 산정
 - 시군구 단위의 월별 인허가물량 중위값을 시·도별로 합산한 결과, 월평균 전국 아파트 인허가물량이 2만 7천호로 산정

[향후 인허가 월별 발생물량 적용 값]



< 18/22 >

V. 중장기 입주예정물량 추정치

■ 중장기 입주예정물량 추정치

- 2017년 말 시점에서 2018년~2020년의 입주예정물량을 추정한 후, 산정한 입주예정물량을 시·도별 집계
 - 2018년, 2019년 및 2020년 전국 아파트 입주예정물량은 각각 약 42만호, 41만호, 39.5만호로 나타남
 - 수도권 아파트의 3년간 입주예정물량은 약 62만호로 전국 입주예정물량의 약 50%를 차지하는 것으로 나타남

지역	'18.Q1	'18.Q2	'18.Q3	'18.Q4	2018년	'19.Q1	'19.Q2	'19.Q3	'19.Q4	2019년	'20.Q1	'20.Q2	'20.Q3	'20.Q4	2020년
강원	2,104	2,732	3,085	5,021	12,943	4,836	2,685	2,552	5,516	15,588	4,654	5,572	2,453	1,363	14,043
경기	36,604	45,734	44,093	39,706	166,138	49,239	36,398	41,205	23,793	150,632	32,912	27,019	38,898	31,877	130,707
경남	8,772	9,673	4,735	15,049	38,229	4,899	13,734	6,332	13,290	38,252	4,688	8,475	8,771	6,416	28,351
경북	10,770	3,262	5,678	6,168	25,878	9,766	2,279	2,578	2,151	16,775	4,382	2,594	3,506	3,962	14,443
광주	2,369	2,639	3,319	2,678	11,004	5,291	5,292	3,392	3,115	17,090	4,184	3,427	5,010	3,398	16,018
대구	2,230	2,513	2,385	4,910	12,038	3,744	3,247	3,238	2,717	12,946	2,582	5,256	5,719	3,050	16,608
대전	1,244	752	1,028	757	3,781	586	1,874	685	1,467	4,610	1,071	3,026	1,576	1,501	7,176
부산	3,746	5,313	3,562	5,911	18,532	6,234	4,962	5,152	7,179	23,525	6,422	6,495	9,903	4,979	27,800
서울	5,349	5,303	6,044	10,849	27,546	10,208	8,078	13,243	14,207	45,735	16,237	16,035	15,951	10,212	58,433
세종	5,803	2,303	3,705	1,755	13,566	3,533	3,786	3,833	1,079	12,231	995	998	959	1,517	4,468
울산	1,366	3,735	1,443	4,591	11,135	6,128	2,678	2,177	2,586	13,569	2,213	1,983	1,697	1,705	7,597
인천	4,928	2,705	635	3,165	11,434	4,828	2,760	1,457	2,232	11,279	2,053	3,921	2,606	7,084	15,662
전남	3,511	1,974	2,167	2,101	9,752	2,564	1,468	3,319	1,523	8,874	2,099	2,422	4,396	2,359	11,276
전북	7,366	2,340	1,623	1,793	13,122	6,696	3,060	1,772	3,747	15,275	3,814	3,977	3,375	1,964	13,130
제주	716	655	408	1,002	2,779	763	420	297	679	2,160	319	501	387	406	1,612
충남	8,085	5,453	2,566	6,680	22,784	3,582	1,433	2,642	2,480	10,139	2,363	6,333	3,199	2,755	14,649
충북	4,728	4,404	6,693	6,900	22,725	2,038	2,259	3,872	6,371	14,541	2,918	4,751	2,774	3,284	13,726
전국	109,690	101,488	93,170	119,033	423,380	124,937	96,411	97,738	94,135	413,223	93,899	102,779	111,182	87,835	395,697

< 19/22 >

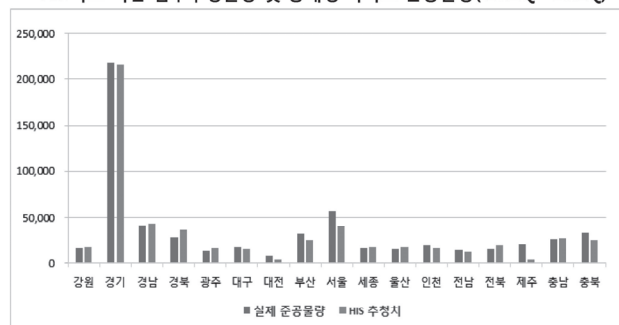
2019년 부동산분석학회 정기학술대회

V. 중장기 입주예정물량 추정치

■ 정확성 검증

- 우선적으로, HIS자료를 기반으로 추정한 2018.1Q~2019.1Q 입주물량과 동일 기간의 통계청 아파트 준공물량을 비교
 - HIS자료를 기반으로 추정한 전국 아파트 입주물량 548,317 호
 - 통계청 전국 아파트 입주물량 590,439 호
- 생산된 입주예정물량 추정치와 통계청 아파트 준공물량과 큰 차이를 보이고 있지 않음

HIS자료 기반 입주추정물량 및 통계청 아파트 준공물량('18.1Q~'19.1Q)



< 20/22 >

2019년 부동산분석학회 정기학술대회

VI. 결론

■ 결론

- 현재까지는 분양물량을 바탕으로 향후 2~3년의 입주물량 예측
- 아직까지 시장의 자율적인 조정을 위해 필요한 중장기 공급물량 추정 통계는 생산하지 못하고 있음
- 본 연구는 HIS 자료를 활용하여 인허가~착공~준공(입주)의 공급과정에 대한 이해를 바탕으로 중장기적인 입주예정물량을 산출할 수 있는 방법론을 제시하고자 하였음
- 이는 주택공급과정의 생애주기를 바탕으로 인허가부터 입주까지의 단계별 소요기간을 추정한 첫 시도라고 할 수 있음
- 다만 본 연구는 몇 가지 한계점을 지님
 - 향후 인허가 발생예상물량을 정교하게 가정하지 못함
→ 이는 추후 택지정보DB와 HIS의 DB간의 연계가 수월해지면, 택지유형에 따라 보다 정교한 인허가물량 예측이 가능해질 것으로 판단
 - 우선적으로 2018년의 준공물량 비교를 통해 신뢰성을 검토하였지만, 향후 일정 기간 시범생산을 통해 정확성이 추가적으로 검증될 필요
- 본 연구의 가장 큰 기여점은 향후 시점별 주택공급물량에 대한 합리적인 예측의 가능성을 보여준다는 점에 있을 것으로 판단
- 특히나 공급은 비탄력적으로 움직이기 때문에, 이러한 공급물량예측은 주택시장의 불확실성으로 인해 나타나는 문제를 줄여줄 수 있을 것으로 기대됨

< 21/22 >

감사합니다

전문가 세션

좌장: 이창무 교수 (명예회장)

주제 1 도시재생 뉴딜정책의 현황과 정책 개선 방향

이주원 세종시청 정책특별보좌관

토 론 안평환 광주도시재생공동체센터 대표

김승희 강원대학교 교수

주제 2 사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구

변장섭 전남대학교 교수

양동우 전남대학교 교수

토 론 나주몽 전남대학교 교수

현동우 전남대학교 교수

주제 3 지방 미분양주택 문제의 진단과 정책대안

이준용 한국감정원 부동산연구원 시장분석연구부장

토 론 변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장

방송희 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

도시재생 뉴딜정책의 현황과 정책 개선 방향*

이 주 원**

〈목 차〉

I. 도시재생 뉴딜의 이해와 추진 현황

1. 왜, 지금 도시재생인가?
2. 도시재생 뉴딜 정책의 배경
3. 도시재생 뉴딜의 이해

II. 도시재생 뉴딜, 新사업 유형

1. 도시재생 혁신지구와 인정사업 제도 도입
2. 복지부 협업 재생사업 : 커뮤니티 케어형 도시재생
3. 행안부 협업 재생사업 : 공공생활서비스 집약형 도시재생

III. 도시재생 뉴딜과 생활SOC

1. 사회적 자본으로써 생활SOC
2. 생활SOC는 네트워크 인프라
3. 뉴딜형 생활SOC 공급방안

IV. 도시재생 뉴딜사업의 성공을 위한 제언

1. 마중물 사업의 함정
2. 도시재생지원센터의 설치 및 운영방안 전환
3. 지속가능한 재생역량 강화를 위한 도시재생 전문인력 육성
4. 양,질의 주택공급방안 마련 필요
5. 지방소멸과 수축사회에 대응하는 국가의 재생전략 필요

V. 글을 마무리하며...

* 이주원은 세종대학교 일반대학원에서 도시부동산유통협력 박사과정을 수료했고, 세종시 정책특별보좌관으로 근무하고 있으며, 전 국토교통부 장관정책보좌관·사회적기업 (주)두꺼비하우징 대표이사·서울시 주거재생지원센터 센터장·서울시사회적경제지원센터 전략사업본부장·사단법인 나눔과미래 사무국장·사단법인 마을과사람 이사장 등을 역임했다. 주요 저서로는 『뉴타운, 아는 것이 힘이다』, 『뉴타운 출구전략』 등이 있다.

** 세종시청 정책특별보좌관

I. 도시재생 뉴딜의 이해와 추진현황

1. 왜, 지금 도시재생인가?

저성장 시대 우리나라 도시들의 쇠퇴현황은 심각해지고 있다. 특히, 지방 중소도시는 인구감소, 고령화 등의 원인으로 도시축소 및 소멸위기에 처해 있다. 대도시들도 상황은 그리 다르지 않다. 쇠퇴지역의 주택 등 건축물이 노후하였으며, 일자리 감소가 심해지는 등 도시경쟁력이 떨어지고 시민들의 삶의 만족도가 낮아진다.

기존 도시공간을 재구조화하는 전면철거형 도시재개발사업은 사회갈등 유발, 커뮤니티 해체, 사업성의 부재 등으로 도시쇠퇴를 치유하는 우월적 지위를 상실했다. 대안으로 등장한 정책이 도시재생사업이다. 그러나 2013년 12월 5일 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업은 도시쇠퇴와 소멸이라는 위기를 헤쳐 나가기에는 한계가 많았다. 새로 도입된 도시재생사업은 낮은 주민 체감도와 정부 지원 부족, 계획수립 위주의 사업, 지속가능한 지역사회의 역량 부족, 도시재생 전문가 및 지원조직 육성 미흡, 각 부처 유관 사업 미흡 등의 한계를 보였다. 지속적으로 혁신하고 활력 넘치는 도시와 마을을 일궈낼 다른 방법, 특단의 대책이 필요했다.

아인슈타인 박사는 “다른 결과를 원하면서 같은 방법을 쓰는 것은 어리석다”고 하였다. 같은 방법을 반복하면서 다른 결과를 기대하는 순간 혁신은 관행이 된다. 도시쇠퇴를 예방하고 활력을 제고할 수 있는 도시혁신정책이 필요하다. **다른 결과를 원한다면, 다른 방법을 쓰는 것이 혁신이기 때문이다.** 도시재생 뉴딜사업은 이런 문제의식에서 출발한 정책이었다.

도시쇠퇴의 결과 ‘노후’ 또는 ‘낙후’ 되는 과정을 ‘쇠퇴’의 개념으로 정의하면, 도시재생은 “**노후 또는 낙후되어 쇠퇴한 도시의 기능(주거, 일자리, 교육, 돌봄, 지역경제, 교통 등)을 회복하기 위한 능동적이며 융·복합적인 처방**”이라고 개념을 정의할 수 있다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의)를 보면, ‘도시재생’이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것으로 말하고 있다. 도시재생특별법의 도시재생 정의에서 볼 수 있듯이, 도시재생은 융·복합적이며 능동적 처방을 하는 플랫폼 기능을 가진 사업이다.

시민들에게 도시재생 뉴딜에 대해 강연을 할 때, 필자는 도시재생사업은 4/4박자로 행진하는 사업이라고 이야기한다. 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생, 환경적 재생이 유기적 융합되어야 하기 때문이다. 이를 우리나라의 음식으로 비유한다면, 도시재생사업은 비빔밥이다. 비빔밥은 밥과 나물, 육회, 소고기볶음, 달걀 등을 개별적으로 조리하여 비빔밥 그릇에 넣고 양념을 첨가하여 먹는 음식이다.

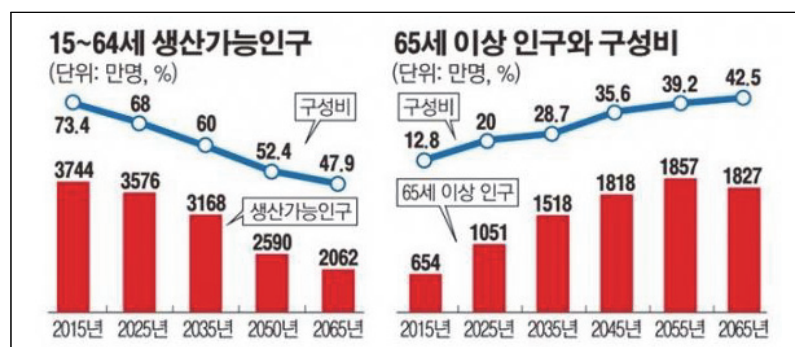
여기서 중요한 것은 개별적으로 조리된 식재료들의 고유한 식감(맛)이 변하지 않았다는 점이다. 이들 개별적 맛을 가진 식재료들이 비빔밥 그릇 안에서 비벼져 새로운 맛을 내는 것이 바로

비빔밥의 특징이다. 이와 마찬가지로 도시재생사업은 위생, 안전, 복지, 교육, 주거, 돌봄, 문화예술, 사회적경제, 스마트시티 등 다양한 도시의 기능을 회복하기 위해 주민참여를 기반으로 추진하는 사업이다. 위에 언급한 도시의 개별적 기능을 담아내는 그릇이 바로 도시재생사업이며 이런 이유로 플랫폼 역할을 하는 것이다.

2. 도시재생 뉴딜 정책의 배경

고성장 시대 우리나라 도시들은 신도시 개발과 주거지 전면 정비 중심으로 공간의 재구조화를 추진해왔다. 그러나 2000년대 들어서 고성장 시대가 저물고 저성장 시대로 접어들면서 주거지 전면 정비 같은 철거형 재개발사업이 작동되기 어려운 상황을 맞이했다. 이런 배경으로 우리의 도시들은 도심 노후화와 양적 도시 성장의 한계를 극복하고 국민의 삶의 질 개선을 위한 도시재생으로 도시정책 패러다임이 전환되고 있다. 정부는 도시정책의 패러다임 전환에 조응하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(2013년 12월 5일)을 제정해 도시재생사업을 국가정책으로 도입, 추진한다.

도시정책의 패러다임 전환의 중심에 도시재생 뉴딜정책이 서 있다. 도시재생 뉴딜정책 추진의 주요 배경은 저출산, 고령화와 저성장의 고착화, 지방소멸 위기 확대와 주거환경의 악화, 지역 간 일자리 및 주거환경 양극화 확대이다. 이렇듯 도시재생 뉴딜정책은 지방소멸과 도시쇠퇴라는 국가적 위기상황을 예방하고자 하는 국가균형발전전략 선상에서 출발한 정책사업이다.



〈그림 1〉 저출산 고령화의 고착화 추세

도시재생 뉴딜정책이 도입되기 이전에 추진되었던 기존 도시개발사업 및 도시재생사업의 성과와 한계점은 간략하게 세 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 도시재개발사업은 기반시설이 열악한 달동네의 주거지 정비와 주거환경 개선에 긍정적인 역할을 하였다. 그러나 도시재개발사업은 전면철거형 사업으로 영세 주민의 내몰림 현상을 초래했다. 대규모 택지개발 위주이자 물량 중심 정책이었기에, 도심 내에 저렴한 장기임대주택 부족을 초래했다. 또한 강제철거 과정에서 세입자들의 격렬한 저항, 커뮤니티 파괴 등으로 용산

참사 같은 사회적 갈등을 유발했고, 부동산 시장 과열을 촉진하여 주택, 상가세입자 켄트리피케이션을 일으켰다.

둘째, 도시재개발사업의 부작용 완화와 저성장 시대에 조응하는 도시공간의 재구조화 방안으로 등장한 도시재생사업은 방향성은 잘 잡았는데, 낮은 주민 체감도와 정부 지원 부족이라는 한계를 보였다. 기존 도시재생사업은 대규모 구역에 대한 ‘활성화계획’ 수립을 강조하여, 주민들이 체감할 수 있는 성과가 부족했고, 정부도 예산을 연간 2500억원 정도 책정하여 지원도 부족했다.

셋째, 지속가능한 지역사회의 역량 부족도 한계로 드러났다. 도시재생사업에 있어 지속가능성 확보와 추진동력은 지역기반 거버넌스 구축과 지역커뮤니티(주민참여) 역량에서 나오는데, 거버넌스 구축도 미흡했고 지역커뮤니티(주민참여) 역량도 현저히 모자랐다. 지속가능한 지역사회 역량의 핵심 역할을 수행할 도시재생 활동가(현장전문가) 및 중간지원조직 육성에 중앙정부는 별다른 정책적 심혈을 기울이지 않았고, 각 부처 연계사업 미흡으로 정책 시너지 창출에 한계를 드러냈다.

문재인 정부는 앞서 밝힌 세 가지 한계를 극복하는 방안으로 도시재생 정책을 국정과제로 제시할 필요가 있었다. 즉, ‘개발’ 중심에서 ‘재생’ 중심으로 도시정책은 전환 중이나, 계획수립 중심, 낮은 체감도, 정부지원 미흡 등 한계를 넘어 주민이 체감할 수 있는 종합·체계적 도시재생 추진전략이 필요했다.

3. 도시재생 뉴딜정책의 이해

도시재생 뉴딜정책은 단순 주거정비사업이 아니라 쇠퇴한 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는 사회혁신정책이다. Sopoong의 대표 파트너 한상엽은 ‘사회혁신가는 어떻게 만들어지나’(2018)이란 글에서 “사회혁신이란 사회문제를 새로운 아이디어나 방법을 통해서 해결하는 활동을 지칭한다. 사회혁신이 다른 혁신과 다른 것은 그 목표와 방법이 사회적이기 때문이다. 여기서 목표란 ‘사회문제해결’을 의미하고, 방법이라 함은 ‘시민/시민사회’ 혹은 수혜자가 시혜의 대상으로 남는 것이 아니라 혁신활동에 직접 참여하는 것을 의미한다. 즉, 사회혁신은 ‘사회’를 혁신하는 것을 의미하기도 ‘사회적인 방식’으로 혁신을 하는 것을 의미하기도 한다”고 정의한다.

한상엽의 사회혁신 개념을 도시재생 뉴딜정책에 대입하면, 도시재생 뉴딜은 도시혁신으로 노후 또는 낙후되어 쇠퇴한 도시의 기능(주거, 일자리, 교육, 돌봄, 지역경제, 교통 등)을 회복(해결)하기 위한 능동적이며 융·복합적인 처방하는 활동을 지칭한다. 도시재생 뉴딜의 목표는 ‘쇠퇴한 도시의 기능 회복’이며, ‘주민’이 시혜의 대상으로 남는 것이 아니라 도시혁신 활동에 직접 참여하는 것을 의미한다. 도시재생 뉴딜은 ‘쇠퇴한 도시의 기능’을 회복하는 사회혁신이자 ‘주민 참여 방식’으로 도시를 혁신하는 사업이다.

1) 도시재생 뉴딜의 비전과 3대 추진과제 및 5대 핵심과제

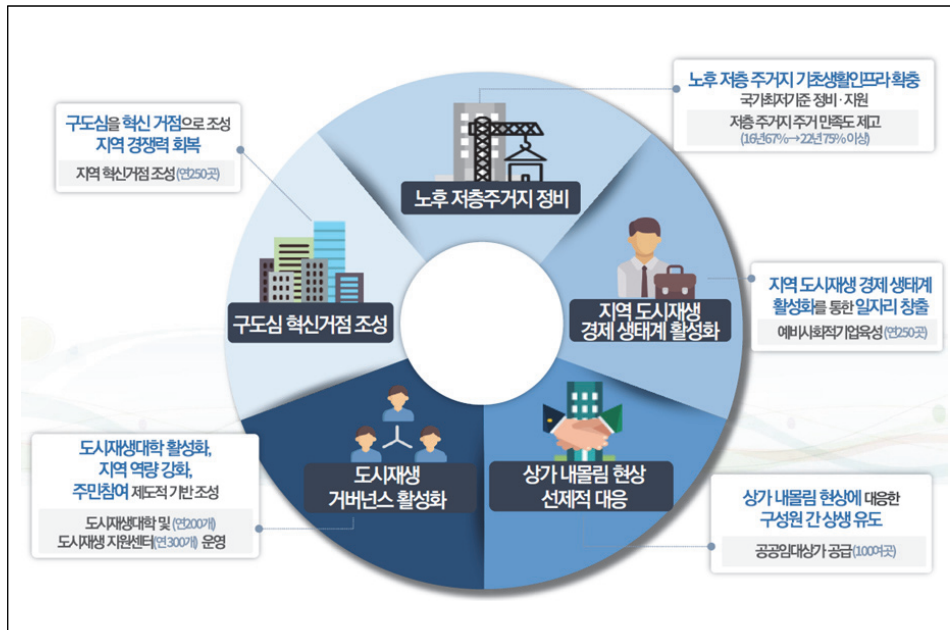
도시재생사업은 지난 정부에서도 추진했던 사업이다. 도시재생 뉴딜사업은 지난 정부의 도시재생사업을 전면 부정하고 새롭게 만들어낸 정책이 아니다. 수용할 점은 계승하고, 문제점은 보완하여 업그레이드 한 정책으로 국민들에게 약속한 것이다.

도시재생 뉴딜사업은 단순한 주거지정비사업이 아니라 **쇠퇴한 도시를 다시 활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이고자 하는 도시혁신사업**이다. 쇠퇴한 도시를 살려서 지역(Community) 주도로 일 자리를 만드는 도시혁신정책인 도시재생 뉴딜사업은 ① 국민이 체감하는 도시재생 ② 삶의 질을 개선하는 도시재생 ③ 모두를 위한 도시재생 ④ 일자리를 만드는 도시재생이라는 정책 방향을 설정했다.

2018년 3월 27일 정부가 발표한 ‘내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵’에서 **‘지역공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시조성’**이라는 비전과 비전 실현을 위한 3대 추진과제 및 5대 핵심과제를 제시하였다. 3대 추진전략은 삶의 질 향상과 도시 활력의 회복을 위한 도시공간 혁신 전략, 일자리 창출을 위한 도시재생 경제활성화 전략, 공동체 회복과 사회통합을 위한 주민과 지역주도 전략으로 구성되어 있다.

3대 추진전략을 실현할 도시재생 뉴딜의 5대 핵심과제는 노후주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비, 핵심거점 조성으로 구도심 활성화의 마중물로 활용, 지역 기반의 도시재생 경제생태계 조성, 풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축, 센트리피케이션 부작용에 대한 대응으로 정책방향을 제시했다. 5대 핵심과제의 구체적인 내용은 아래와 같다.

- ① 생활인프라 확충, 소규모 주택정비, 공공임대주택 공급 확대, 마을관리협동조합 활성화 등으로 **노후주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비**
- ② 복합 앵커시설인 도시재생 어울림플랫폼, 국·공유지 및 폐교를 활용한 복합문화공간 등 지역 혁신거점을 250곳 이상 조성하여 **구도심 활성화의 마중물로 활용**
- ③ 국토교통형 예비사회적기업 지정, 기금 융자 등 지원, 창업 인큐베이팅 공간 조성, 공공임대상가 공급, 도시재생회사(CRC) 육성 등을 통해 **지역 기반의 도시재생 경제생태계 조성**
- ④ **풀뿌리 도시재생 거버넌스 구축**을 위해,
 - 도시재생 활동가, 주민, 관련 공무원들의 역량강화를 위해 ‘도시재생대학’ 지원
 - ‘소규모 재생사업’, ‘주민참여 프로젝트팀’ 등 주민참여 사업을 집중 지원
 - 현장중심 재생사업이 되도록 도시재생지원센터를 활성화하고, 주거복지·사회적경제·돌봄·자활 등 주민서비스의 통합플랫폼으로 전환되도록 유도
- ⑤ 상생협의체 구축, 상생계획 수립 의무화, 공공임대상가 공급 등 재생지역을 집중 관리하여 **센트리피케이션 부작용에 대한 대응**



〈그림 2〉 도시재생 뉴딜의 5대 추진과제

이외에도 도시재생 뉴딜사업을 혁신적으로 수행할 새로운 주체들도 육성시키고 있다. 특히, 도시재생 스타트업이 될 사회적기업·협동조합·청년소셜벤처 등이 도시재생 뉴딜사업의 새로운 주체로 등장하고 있다.

2) 도시재생 뉴딜 사업 유형의 이해

도시재생 뉴딜사업은 5가지 유형으로 나누어져 선정 및 추진된다. 노후주거지를 쾌적한 주거 환경으로 정비하는 ① 우리동네살리기 ② 주거지지원형. 쇠퇴한 원도심을 지역 혁신거점으로 조성하는 ③ 일반근린형 ④ 중심시가지형. 쇠퇴한 도시의 경제생태계를 전환하여 도시의 경제적 활력을 제고하는 ⑤ 경제기반형 등이다. 이중 우리동네살리기와 주거지지원형은 ‘주거지재생형’으로 포괄한다.

① **우리동네살리기** : 마을 내에 도로 등 기반시설은 있으나, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역의 주거환경개선 추진하는 사업이다. 사업의 주요 내용은 소규모주택 정비사업을 통해 노후 주거지 정비를 실시하고, 마을공동체 회복을 위한 공동이용시설, 생활편의시설 등 공급 등이다.

② **주거지지원형** : 정비사업 해제구역 등 주거지 노후화가 심화된 지역을 대상으로 골목길 정비, 주택개량 등 전반적 주거환경 개선사업이다. 사업의 주요내용은 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모주택 정비의 기반을 마련하고, 생활편의시설 공급으로 주거지 전반의 여건 개선이다.

③ **일반근린형** : 공동체 회복과 생활밀착형 소상공인 보호가 시급한 지역을 대상으로 공동체 활성화와 골목상권 활력을 증진하는 사업이다. 사업의 주요 내용은 주거지와 골목상권이 혼재된

지역을 대상으로, 이전·유희 공공시설(공용청사, 폐교)을 활용한 공동체 거점을 조성하고, 복지·문화서비스 개선 및 생활밀착형 업종을 지원한다.

④ **중심시가지형** : 원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공 기능·상권의 회복과 활력을 증진하는 사업이다. 사업의 주요 내용은 ① 원도심 기능 회복 ② 재래시장 등 상권 경쟁력 강화 ③ 역사·문화·관광 산업 연계 ④ 지자체의 도시계획적 수단 복합 등이다.

⑤ **경제기반형** : 국가 또는 도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 新경제거점 형성을 통한 일자리를 창출하는 사업이다. 사업의 주요 내용은 노후·유희 산업·경제 거점지역과 주변을 대상으로 공공의 선투자와 민간투자 유인으로 기반시설 정비와 복합앵커시설 구축 등이다.

구분	주거지재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제기반형
사업추진·지원 근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획 수립 여부	필요시 수립 (기금활용 등)	수립 필요			
지특회계	생활기반계정 (시군구자율편성)	경제발전계정			
개별사업 시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별법령		
평가·선정 주체	광역지방자치단체 (*공기업 제안형은 중앙정부인 국토부가 평가·선정)			중앙정부(국토부)	
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층주거 밀집지역	골목상권+ 주거지	쇠퇴한 원도심	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 설치	주차장, 공동이용시설 등 기초생활인프라		소규모 복합커뮤니티 생활SOC 등	중규모 복합커뮤니티 생활SOC 등	중규모 이상 복합커뮤니티 생활SOC 등
권장면적	5만㎡ 내외	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	50만㎡ 내외
국비지원/ 집행기간	50억원/3년	100억원/4년		150억원/5년	250억원/6년
국비+지방비	100억원	200억원		300억원	500억원

자료: 국토교통부(2019), 「도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(수정)」, 국토교통부

〈표 1〉 도시재생 뉴딜사업의 유형과 주요 내용

3) 부처 협업 지역특화 재생사업

현 정부는 도시들의 균형발전과 경쟁력을 회복시키기 위해 각 부처의 도시경쟁력 회복 프로그램을 도시재생 뉴딜사업지에 집중시켜 도시의 중심기능을 회복·강화하는 지역특화 재생사업 정책을 도입하여 추진 중이다. 부처 협업 지역특화 재생사업은 7가지 유형으로 ① 대학타운형 ② 지역상권 특화형 ③ 건축경관 특화형 ④ 역사문화 특화형 ⑤ 건축자산 특화형 ⑥ 여성친화도시

형 ⑦ 농촌지역 특화발전형 등으로 대상지를 선정하여 각 부처 프로그램과 연계해 추진하고 있다.

대학타운형은 대학 중심의 도시재생지원센터를 구성하여 기숙사 등 주거확충, 청년 창업지원 공간, 주민거점시설 조성 등을 추진하는 사업이다. 2018년 12월 현재 경남 김해 김해대, 대구 북구 경북대, 경남 남해 남해대, 광주 북구 전남대 등이 대학타운형 도시재생 뉴딜 대상지역으로 선정되고 사업을 추진 중이다.

지역상권 특화형은 중소기업벤처부의 상권활성화 사업과 연계하여 국토교통부의 마중물 사업, 상생협력 상가 등을 통해 지역 상권을 집중 활성화하는 사업이다. 건축경관 및 건축자산 특화형은 건축·경관 전문가가 참여하여 건축자산 등 경관 중심의 재생을 통해 원도심을 매력적인 지역으로 재생하는 사업이다. 경기 광주, 인천, 대구 중구, 경남 창원 등 4곳이 선정되어 사업을 추진하고 있다.

역사문화 특화형은 문체부, 문화재청의 콘텐츠 사업과 연계하여 도시의 고유 브랜드를 살리고, 문화자원·유산을 거점으로 재생하는 사업이다. 여성친화형은 자녀돌봄, 여성고용 지원, 범죄예방설계 등 여성친화형 공간 조성하여 여성이 살기 좋은 도시를 뉴딜사업을 통해 실현하고자 하는 사업이다. 농촌지역 특화발전형은 농촌 읍면 소재지 맞춤형 지원 등 농촌 맞춤형 뉴딜사업을 추진하는 것이다.

4) 도시재생 뉴딜사업의 추진 현황

2013년 12월 5일 「도시재생 활성화와 지원을 위한 특별법」 제정 이후 정부는 2014년 서울시 창신동인 등 선도지역 13곳(경제기반형 2곳, 근린재생형 11곳)을 지정한다. 이어 2016년 2차 지구 33곳(경제기반형 5곳, 중심시가지형 9곳, 일반형 19곳)을 선정하여 도시재생사업을 지원한다.

구분	경제기반형	중심시가지형	근린재생형	계
2014년	2곳		11곳	13곳
2016년	5곳	9곳	19곳	33곳

〈표 2〉 박근혜 정부 선정 도시재생사업 대상지와 유형

2017년 문재인 정부 출범 이후 도시재생 뉴딜사업을 국정과제로 삼아 본격적인 도시재생 시대를 열게 된다. 2017년 도시재생 뉴딜 시범사업 68곳(경제기반형 1곳, 중심시가지형 19곳, 일반근린형 15곳, 주거지지원형 16곳, 우리동네살리기 17곳)을 선정한다. 다음해 정부는 도시재생 뉴딜사업 99곳(경제기반형 3곳, 중심시가지형 17곳, 일반근린형 34곳, 주거지지원형 28곳, 우리동네살리기 17곳)을 선정한다.

2019년 도시재생 뉴딜사업 선정은 ‘19년 도시재생 뉴딜사업 선정계획’에 따라 총 100곳 내외를 선정하되, 사업 효과가 조속히 나타날 수 있도록 상반기에 최대 30%를 조기 선정하고, 하반기에 나머지 70%를 선정한다.

〈표 3〉 도시재생 뉴딜사업 선정지역과 유형

구분	우리동네 살리기	주거지원형	일반근린형	중심 시가지형	경제기반형	계
2017년	17곳 (지자체15곳, 공기업2곳)	16곳 (지자체15곳, 공기업1곳)	15곳 (지자체14곳, 공기업1곳)	19곳 (지자체15곳, 공기업4곳)	1곳 (공기업1곳)	68곳
2018년	17곳 (지자체15곳, 공기업2곳)	28곳 (지자체24곳, 공기업4곳)	34곳 (지자체30곳, 공기업4곳)	17곳 (지자체13곳, 공기업4곳)	3곳 (지자체2곳, 공기업1곳)	99곳
2019년 상반기	5곳 (지자체4곳, 공기업1곳)	4곳 (지자체4곳)	6곳 (지자체6곳)	7곳 (지자체5곳, 공기업2곳)	-	22곳

2019년 지난 4월8일 도시재생특별위원회를 개최하여 도시재생 뉴딜사업을 22곳 조기 선정하였다. 서울 금천구 독산동, 광주 남구 백운동 일대 등 경제적 효과가 큰 중심시가지형 사업 7곳은 지역의 쇠퇴한 상권을 회복시키고 혁신거점 공간을 조성하여 지역 활성화를 제고하는 일자리 창출효과를 기대하고 있다. 또한 대구 달서구 송현동 등 노후한 저층주거지를 재생하는 일반형(우리동네살리기, 주거지원형, 근린재생형) 사업 15곳은 마을주차장 등 주민들이 필요로 하는 생활 SOC를 공급하여 지역 주민의 생활환경을 개선하고 삶의 질을 제고할 것으로 정부는 기대하고 있다.

도시재생 뉴딜사업은 지역공동체가 추진하는 소규모 점단위 재생사업을 지원도 한다. ‘소규모 재생사업’은 주민참여 확대 및 역량강화를 지원하는 사업으로 소규모 사업 경험을 토대로 주민역량을 강화하고 지역 거버넌스를 구축하여 향후 도시재생 뉴딜사업으로 발전할 기반을 마련하는 사업이다.

〈표 4〉 소규모 재생사업에 포함 가능 사업(예시)

사업내용(예시)	결과물
① 집수리 등 도시재생 경제조직 설립 (준비 및 시범사업)	도시재생 경제조직 설립
② 상생협약 협약서(안) 마련 및 협약 체결	상생협약 협약서, 협약대상 리스트(상인 등)
③ 빈집 리모델링 활용방안 및 조례안 마련, 시범사업 실시	빈집리모델링 조례(안)
④ 골목길·간판 정비 및 담장 허물기 (골목 주차면 확보 등)	간판정비 등
⑤ 공동체 활동거점 조성, 마을 공동서비스 제공·운영 등	공동체 거점 공간, 공동체 운영 프로그램
⑥ 마을 공방, 북카페, 도서관 등 주민참여·운영	공예 체험방, 마을 도서관 운영
⑦ 안전지도 만들기 등 마을안전 관리	마을지도, 마을안전 관리 지침
⑧ 지역자산 조사 등을 포함한 재생계획 수립	역사문화자산 기록화, 마을 역사문화 아카이빙
⑨ 마을공동체 행사 등 문화 프로그램 운영	주민 주도 프로그램 운영
⑩ 주민 소식지 발간 등 기타	소식지 정기발간

자료, 국토교통부(2019), 「2019년도 상반기 주민제안 소규모 재생사업 신청 가이드라인」, 국토교통부

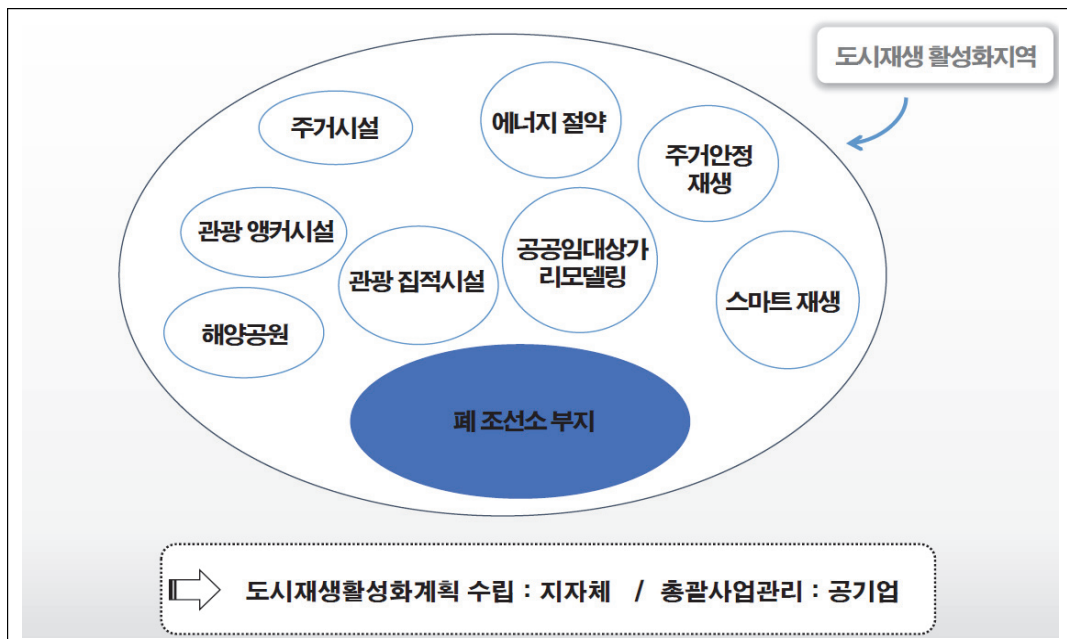
소규모 재생사업의 대상지역은 도시재생활성화 지정 요건을 갖춘 지역¹⁾이어야 한다. 소규모 재생사업을 신청하려면, 도시재생사업 또는 소규모 재생사업에 선정된 지역은 제외하고 있다. 다만, 신청일 현재 사업이 완료된 지역은 신청이 가능하다. 소규모 재생사업에 대한 정부의 지원 사항은 다음과 같다.

- ① 지원내용 : 주민이 제안하는 주민공동체 거점공간 등 소규모 H/W사업 및 주민소식지 발간 등 공동체 형성을 위한 S/W사업
- ② 지원규모 : 연간 50곳 내외(행정안전부 협력형 사업 포함), 연간 70억원 규모
- 사업별 0.5억원~최대 2억원 한도에서 국고보조(총사업비 1억~4억, 보조율 50%)
- ③ 지원기간 : 사업별 1년
- ④ 근거법령 : 『국가균형발전특별법』 제34조제2항(지역자율계정 세출)

II. 도시재생 뉴딜, 新사업 유형

1. 도시재생 혁신지구와 인정사업 제도 도입

정부는 2019년 상반기 중 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 개정하여 도시재생혁신 지구를 도입을 추진하려 한다. 도시재생 혁신지구사업 도입배경은 경쟁력을 상실한 원도심의 산



〈그림 3〉 도시재생 혁신지구 예시

1) 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제13조제4항, 시행령 제17조에 근거

업생태계와 장소성의 재생을 위하여 사람(창조인력)과 기업을 불러들일 수 있는 매력적 공간과 유인책이 필요하다는 인식 때문이다.

도시재생 혁신지구사업은 **저렴한 업무공간+신산업 유치지원+주거환경 조성**으로 주요내용은 다음과 같다.

① 공영개발을 통해 매력적인 공간 지원

- 금융지원, 입지규제 완화 등을 통해 LH 등이 국공유지·민간기업 부지 등을 활용하여 저렴한 용지·시설 공급
- 공영개발자는 혁신지구를 매력적인 랜드마크로 건설하여 청년·벤처·중견기업에게 저렴하게 공급(임대 및 분양)

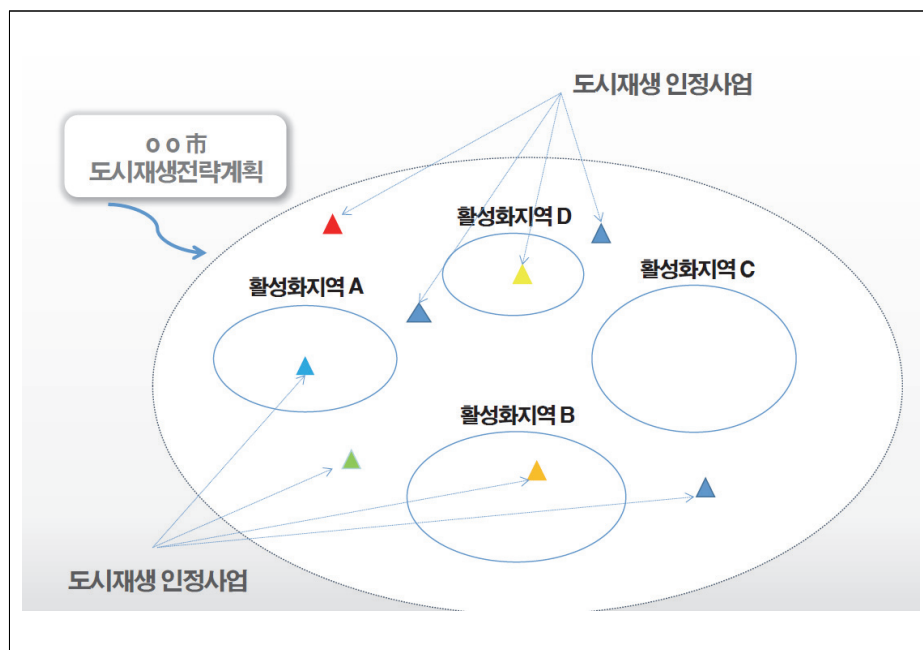
② 신산업 유치

- ICT, 미디어, 첨단 제조업 등 지자체가 희망하는 전략육성 산업을 유치지원
- 산업인프라 국비지원, 입주비용 저리용자 등을 통해 청년·벤처·중견기업들이 혁신지구

③ 주거환경 조성

- 업무시설 인근에 입주기관 노동자를 위한 저렴주택과 생활SOC 집중 공급

생활SOC의 신속한 공급을 위해 시설물단위(점단위) 재생사업의 도입이 필요하다. 점단위 재생사업은 활성화계획의 수립이 없더라도 추진할 수 있기 때문이다. 이에 정부는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 2019년 상반기 중 개정을 통해 도시재생 인정사업제도를 도입하여 생



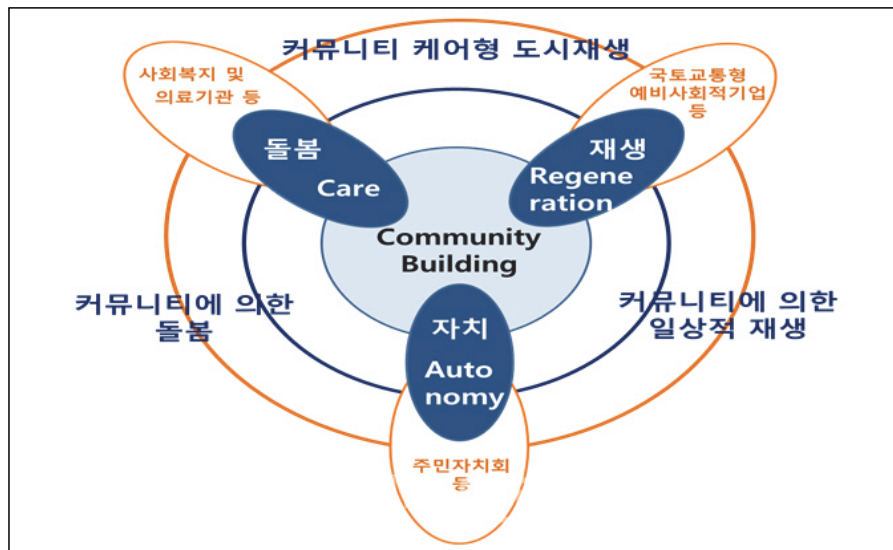
〈그림 4〉 도시재생 인정사업 예시

활SOC형 뉴딜사업을 추진할 수 있는 제도적 기반을 마련하려 한다.

2. 복지부 협업 재생사업 : 커뮤니티 케어형 도시재생

우리나라 도시들은 도시마다 쇠퇴현황이 다르고, 지역문화의 정체성이 다르며, 거주민들의 특색이 차이가 난다. 따라서 쇠퇴한 우리 도시들에 도시재생 뉴딜사업을 일률적으로 적용할 수 없다. 그래서 도시재생 뉴딜은 상황이 다른 도시들이 특성에 맞게 창조적으로 사업을 추진할 수 있도록 플랫폼을 제공하는 것이다.

이 플랫폼 위에 도시의 쇠퇴현황과 문화 등을 반영한 재생계획 수립하고 사업을 추진하면 된다. 이를 위해 다른 부처의 여러 사업도 연계해야 한다. 국토교통부도 다른 부처와 업무협약을 맺어 도시재생 뉴딜사업 도시들을 지원하려 한다. 이에 2018년 9월 11일 행안부, 복지부, 국토부 3개 부처가 커뮤니티 케어형 도시재생, 공공서비스 집약형 도시재생 MOU를 맺었다.



〈그림 5〉 커뮤니티 케어, 공공생활서비스 집약형 도시재생

커뮤니티 케어(Community Care)는 돌봄(Care)을 필요로 하는 주민들이 지역사회에 살면서 욕구에 맞는 복지서비스를 누리고, 지역사회와 함께 어울려 살아가며 자아실현을 할 수 있도록 하는 혁신적 사회서비스를 의미한다.

‘커뮤니티 케어형 도시재생’사업의 성공적 추진을 위해, 복지부는 지역의 케어수요 발굴 및 맞춤형 의료·복지서비스 연계를 지원하며, 국토부는 이를 위한 공간(탈시설 및 지역사회정착을 위한 복지주택 등)을 조성할 계획이다. 또한, 사회복지 및 의료기관(돌봄·의료서비스 제공) 등 각 분야의 민간부문 간 협력도 강화할 것이다.

2019년도부터 복지부는 “커뮤니티 케어 선도사업” 선정 시, ‘도시재생 뉴딜사업계획’을 심사과정에 반영할 것이다. 국토부는 '19년도 도시재생 뉴딜사업을 선정할 때 ‘커뮤니티 케어 특화 도시재생’을 부처협업 지역특화 도시재생 프로그램 유형으로 선정에 반영할 계획이다. 보건복지부는 2019년 1월 10일 ‘지역사회 통합 돌봄(커뮤니티 케어) 선도사업 추진계획’에서 도시재생 뉴딜사업과 커뮤니티 케어의 연계를 명시했다.

○ (도시재생) 국토부 도시재생 뉴딜사업과 연계

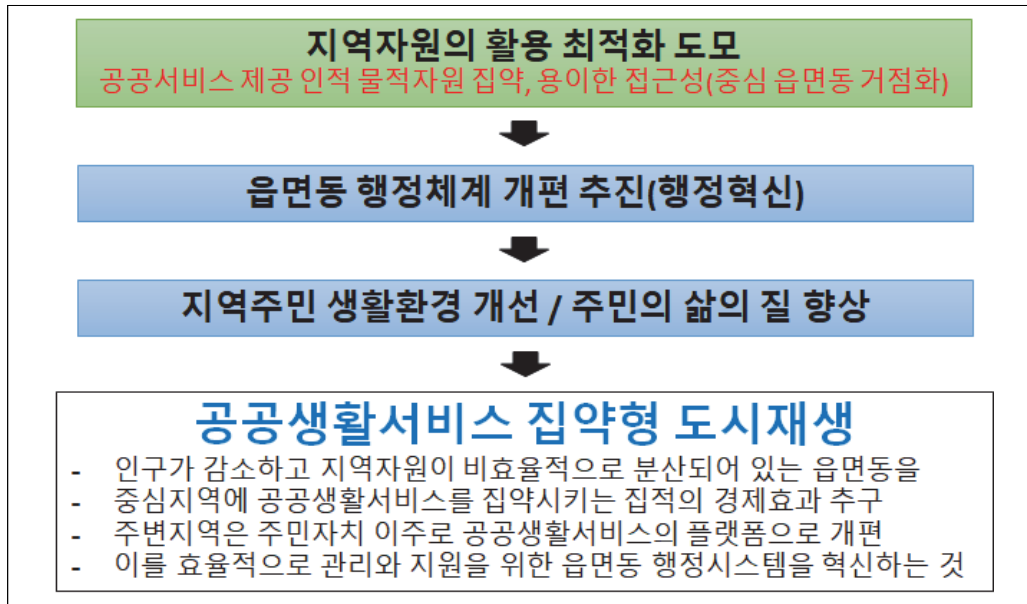
- '19년 도시재생 뉴딜사업 유형으로 '커뮤니티 케어형 도시재생' 모델을 추가하여 선도사업 지역 내 케어 인프라 구축
- 선도사업 지역에서 커뮤니티 케어형 도시재생 추진계획 수립 시 국토부에서 도시재생 뉴딜사업으로 우선 선정

보건복지서비스가 제공되는 공공임대주택 공급 확대할 예정이다. 복지부와 국토부는 노인·장애인 등 취약계층이 지역사회에서 자립하여 살아갈 수 있도록 보건복지서비스가 제공되는 맞춤형 임대주택 공급 확대를 공동 노력하기로 했다. **일자리 창출과 사회적경제 분야 연계할 것이다.** 복지부의 자활기업 등이 도시재생 뉴딜사업과 커뮤니티 케어 사업에 연계될 수 있도록 협력할 것이다.

3. 행안부 협업 재생사업 : 공공생활서비스 집약형 도시재생

저출산·고령화와 급격한 인구감소 및 인구의 수도권 집중에 따라 전국 읍면동 가운데 43.4%인 1503곳이 소멸될 위기에 직면해²⁾ 있다. 이에 대하여 언론 등에서 정부가 인구감소에 대응한 조직과 인력 등 공공서비스 개편에 소홀하다고 꾸준히 문제제기를 하고 있다. 이에 지역사회 중심의 자치·돌봄·재생의 연계·협력 강화를 위해 행정안전부·국토교통부·보건복지부는 2018년 9월 11일 MOU를 체결했다. 3부처 MOU에서 명시된 ‘공공서비스 집약형 도시재생’은 인구감소지역의 중심지역에는 행정효율성 측면에서 공간적으로 분산되어 있는 지역자원과 공공생활서비스를 집약시키고, 주변지역은 주민자치 위주로 공공생활서비스를 연계시키는 플랫폼으로 개편하는 것이다.

2) 한국고용노동원(2018), 「한국의 지방소멸 2018 보고서」, 한국고용노동원.



자료. 행정안전부·국토교통부(2019), 「공공생활서비스 집약형 도시재생 포럼」 자료집, 행안부·국토부

〈그림 6〉 공공생활서비스 집약형 도시재생 추진방향

공공생활서비스 집약형 도시재생의 대상지역은 인구가 감소하고 지역공동체가 쇠퇴하는 현상이 발생하는 지역으로, 넓은 지역에 분산되어 있는 공공생활서비스를 중심지역에 집약하여 공급함으로써, 물리·환경, 산업·경제, 사회문화적 측면에서 도시기능을 재구조화하고 활성화하는 사업이다.

① 공공생활서비스의 거점 읍면동 집약

- 거점 읍면동의 지정과 공공생활서비스 제공시설의 집약
- 기존 읍면동 주민센터를 리모델링하거나 복합커뮤니티센터 신축

② 주변 읍면동 지역의 주민자치 활성화와 소거점 서비스 플랫폼화

- 기초적인 행정서비스에 생활서비스를 포괄하여 제공(찾아가는 서비스)
- 마을회관 등을 리모델링하여 읍면동 거점(중심지역)의 찾아가는 서비스 플랫폼 기능을 수행하도록 활용
- 주민자치 강화를 위한 주민자치회 신설·전환, 중간지원조직 기능 강화
- 읍면동 주민협의체인 주민자치회를 통한 주민중심 관리와 운영체계 구축

③ 거점지역 읍면동과 주변지역 읍면동이 순환연계체계 구축

- 주변 읍면동에서 공공생활서비스의 수혜를 원하는 주민 접근성 보장체계 구축
- 거점 읍면동간 순환버스 운행 : 스쿨버스·어린이집 버스·공공기관의 출퇴근용 버스 등을 활용

행안부와 국토부는 공공생활서비스형 집약형 도시재생을 중앙부처와 지자체, 지역 커뮤니티가 추진하는 다양한 사업을 종합적으로 연계하고, 포괄적이고 통합적인 공공생활서비스를 공급하는 지역특화형 도시재생 뉴딜사업으로 도입을 검토 중이다.

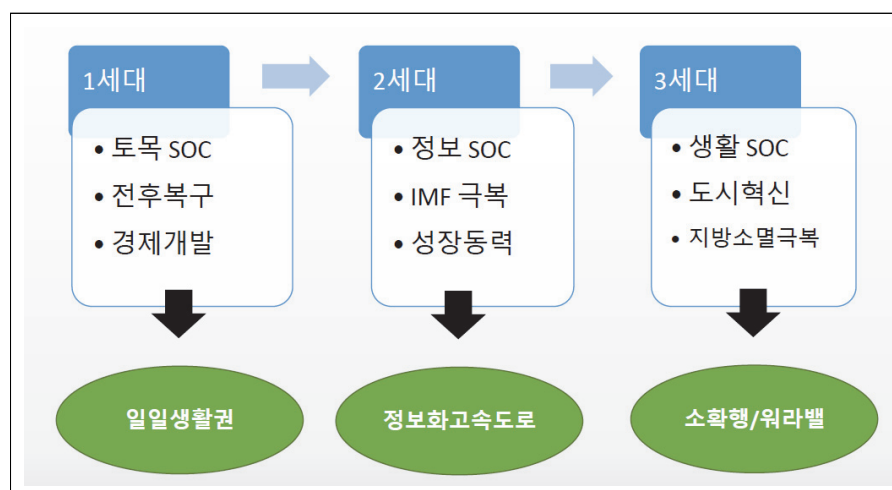
III. 도시재생 뉴딜과 생활SOC

1. 사회적 자본으로서 생활SOC

생활SOC는 국민들이 생활 터전에서 손쉽게 접하는 기초 인프라를 의미한다. **여가·건강·안전·환경·문화예술 분야 등 ‘지역단위 생활 인프라’로서 ‘사람들이 먹고, 자고, 쉬고, 일하고, 가족을 부양하는 등 일상생활과 밀접한 관련이 있는 기초 인프라’**를 말한다.

생활SOC는 사회적 자본 구축이라는 시대적 의미를 갖는다. 사회적 자본은 신뢰자본, 인내자본, 연결(네트워크)자본으로 지역자산화의 뼈대가 된다. 생활SOC는 지역혁신의 거점이며 사회혁신의 실험실로서 리빙랩 역할을 할 것이다. 이렇듯 생활SOC는 포용성, 지속성장, 지역과 사회혁신, 주민참여 등의 가치가 사회적 자본으로 축적되는 마을민주주의 인프라이다.

생활SOC의 공급은 지역적으로 불균형이 심하다. 생활SOC 대부분이 수도권에 집중적으로 분포하는 반면 쇠퇴하는 지방 중소도시의 생활SOC 수준은 열악하다. '17년 복지부 자료에 의하면, 응급의료기관이 없는 지자체의 64.7%가 비수도권 지역이다. '16년 한국문화예술위원회 자료에 따르면, 공연예술 횟수의 65.4%가 수도권 집중되었다. 노후 저층주거지로부터 생활SOC까지의 평균거리가 약 2.7Km(AURI, 2013)로 생활SOC에 대한 접근성이 떨어진다.



〈그림 7〉 우리나라 SOC의 3단계 발전 과정

2018년 8월 문재인 대통령은 생활SOC에 대한 과감한 투자 확대를 국민들에게 약속했다. 정부는 제15차 경제장관회의에서 부처합동으로 삶의 질 향상, 지역균형 발전, 일자리 창출 등을 위해 지역에 필요한 생활인프라 등 「지역밀착형 생활SOC 확충방안」을 발표하고, 성장 중심에서 포용 국가로 전환하기 위해 생활SOC를 기본 인프라로 삼았다.

우리나라의 역사에서 SOC 구축은 3단계 발전 과정을 겪어왔다. 1세대 SOC는 철도, 도로 등 도시와 도시, 지역과 지역 등 국토를 지리적으로 연결하는 물리적 SOC이었다. 물리적 SOC의 구축은 경제성장의 동력이자 구심축이었고, 대한민국은 일일생활권으로 만드는데 크게 일조했다. 2세대 SOC는 IT기술 SOC로 정보화 고속도로를 구축하였다. 가상공간을 연결한 정보화 고속도로는 IMF극복의 성장 동력이었다. 물리적 SOC와 IT기술 SOC를 성공적으로 구축한 우리나라는 포용국가와 지속성장의 동력으로 사회적 자본 SOC인 3세대 생활SOC 구축을 시작했다. **생활SOC는 사람과 사람을 이어주는 사회적 공간으로 포용국가의 근간이 될 지역공동체의 형성과 거점 역할을 할 것이다.**

2. 생활SOC는 네트워크 인프라

생활SOC는 개별 시설물이 아니라 연결망으로 바라봐야 한다. 사람과 사람, 지역과 지역을 이어주는 네트워크 인프라로 인식해야 한다. 취향공동체와 노마드족의 활력 거점으로 활용되기 때문이다. 시민 개개인의 취향과 노마드족의 욕구에 기반을 둔 기초 인프라의 혁신이 필요한 것이다.

조경민은 2018년 12월 한겨레경제사회연구원이 주최한 생활SOC 토론회에서 발표한 「키워드로 본 생활SOC와 거버넌스의 함수」에서 한국사회의 근간을 이루던 마을공동체는 상업화와 도시화 과정에서 급속히 붕괴했고, 이를 대체했던 가족공동체도 가부장체계의 붕괴 등 사회적 요인 등으로 약화된다고 지적했다. 혈연, 지연, 학연으로 존재하던 전통적 의미를 공동체보다 개인의 취향을 중심으로 형성되는 느슨한 형태의 취향공동체가 새로운 트렌드로 떠오른다는 것이다.

생활SOC가 주목해야 할 사회환경의 주요 키워드는 취향공동체, 노마드, 소확행, 율로, 워라벨 등이다. 현대사회는 땅을 기반으로 한 가족과 마을 중심의 직주일체의 공동체사회가 아니다. 도시의 성장에 따라 직주분리의 광역적 라이프스타일과 개인의 욕망이 중요한 요소로 등장했다. 현대의 노마드족들은 기술발전, 노동시간 감소, 정착보다 여러 곳을 유목하듯이 살아가는 새로운 라이프스타일을 즐기고 산다. 세컨하우스나 제주에서 한 달 살기 같은 흐름이 이를 잘 반영한다.

취향공동체, 노마드족 같은 새로운 흐름에 생활SOC는 조응해야 한다. 생활SOC의 복합화는 사회혁신의 출발점이다. 그러나 주의할 점이 있다. **시민들의 복합적 욕구를 수용할 수 있는 ‘복합화’이지, 개별시설을 층층이 섞어놓는 혼합은 아니어야 한다.** 예를 들자면, 코어공간은 결혼식장도 되었다가, 어느 때는 마을잔치도 할 수 있는 장소로 바뀔 수 있는 유연성을 가져야 한다. 생활SOC의 공간을 시민들 스스로가 유연하게 재구성할 수 있어야 ‘욕구의 복합화’라고 할 수 있다.

생활SOC는 인구밀도, 지역의 관리주체역량 등을 고려하여 다양한 기능이 섞인 ‘유연복합화’하여 공급해야 한다. 그러나 도시와 농어산촌의 생활SOC는 그 유형이 달라야 한다. 도시 및 거점

지역은 대규모 복합 생활SOC를 공급, 농어촌 및 마을단위는 소규모 다기능 생활SOC를 중점 공급할 필요가 있다. 이를 유형별로 나눠보면, 우선 마을계획을 통해 주민이 직접 결정하는 커뮤니티형 생활SOC로 주민들의 생활과 밀접한 작은도서관, 놀이터 등이 있다. 임팩트형 생활SOC는 도시재생 어울림플랫폼처럼 지역혁신형 생활인프라이다. 또한 거점지역과 거점지역을 연결하여 소생활권(거점) 중심의 권역단위의 배후수요에 기반을 둔 용도를 복합화한 콤플렉스형 생활SOC를 공급할 수 있다.

3. 뉴딜형 생활SOC 공급방안

도시재생 뉴딜사업은 생활SOC의 공급과 촉진에 있어서도 좋은 플랫폼이다. 도시재생 뉴딜정책은 삶의 질 개선, 일자리 창출, 지역혁신을 목표로 삼고 있다. 생활SOC의 목표가 삶의 질 개선, 균형발전, 일자리 창출을 통한 자립적 지역공동체 형성이기 때문에 도시재생 뉴딜의 정책적 목표와 부합한다. 뉴딜사업은 기초생활 인프라 확충, 지역혁신 거점 조성, 지역 주민참여 기반의 거버넌스 구축 등 다양한 툴(Tool)을 가지고 생활SOC를 담아낼 수 있다. 뉴딜과 생활SOC 두 가지 플랫폼 정책을 지역에서 잘 활용한다면, 지역혁신과 사회혁신의 생태계 구축에 기여할 것이다. 지역혁신과 사회혁신의 성공은 바로 포용국가의 완성일 수 있다.



〈그림 8〉 뉴딜형 생활SOC 시설 예시

2017년도 선정된 도시재생 뉴딜 시범사업지 68곳에 187개의 생활SOC 사업 포함되었다. 또한 '19년도 선정 시 생활SOC 부족 지역 우선 선정하여 공급 확대할 것이다. 향후 도시재생 뉴딜 대상지에서 건설 또는 매입하는 공공임대주택을 활용하여 민간이 공급하는 주민약국·마을편의점 등 생활밀착형 생활SOC도 공급 추진도 긍정적으로 검토할 수 있다. 또한 도시재생 뉴딜 대상지역은 아니나, 생활SOC 필요지역은 개별 생활SOC 사업을 도시재생 인정사업 제도 활용해서 공급하면 된다.

국토교통부는 2018년 12월 「국가도시재생기본방침」에서 거주지역과 관계없이 보편적인 생활 서비스를 누릴 수 있도록 기초생활인프라 국가적 최저기준을 정비하였다. 기존에는 공급자 중심이던 것을 수요자 중심으로 바꾼 것이다. 2019년 도시재생 뉴딜사업과 연계하여 최저기준에 부합하는 기초생활인프라 공급 및 복합 생활SOC 시설을 지속적으로 확충할 예정이다. 특히 2019년 도시재생 뉴딜사업 선정 시 생활 SOC를 복합 공급하는 활성화 계획을 수립한 경우 가점 부여 및 우선 선정하려 한다.

IV. 도시재생 뉴딜사업의 성공을 위한 제언

1. 마중물 사업의 함정

도시재생 뉴딜사업지에 선정되기 위해 지자체는 많은 노력을 기울인다. 그러나 하향식 접근방법의 한계로 인해서 지자체의 다양한 노력이 부작용으로 나타나기도 한다. 도시재생 뉴딜 활성화계획이 마중물 사업 중심으로 작성하다 보니 세 가지의 문제점이 드러나고 있다.

하나, 지역 커뮤니티 주도의 지속가능한 역량 강화보다, 행정 주도, 용역업체 주도, 전문가 주도라는 문제점 발생한다.

둘, 지자체는 도시 단위의 재생기본계획의 충실한 이행을 위한 자체 예산확보와 지원조직(행정조직 및 중간지원조직, 거버넌스 등)의 구축이 부실한 현실이다. 도시 단위의 연차별 계획에 따른 장기적 도시재생의 노력보다 도시재생 뉴딜사업지 선정이라는 일회성 사업 수주에 힘을 쏟고 있는 상황이다.

셋, 마중물 사업 종료 이후 지원 방안이 미흡하다. 현재 도시재생사업은 마중물 사업 중 앵커시설 건조에 대부분의 예산을 소진한다. 그러나 앵커시설을 통한 지속가능한 수익창출은 미비한 현실이다.

〈개선방향〉

- ① 지역 커뮤니티 주도의 지속가능한 도시재생 역량 강화에 정책 중심 확보
- ② 도시 단위의 재생기본계획에 충실한 예산확보와 지원조직 및 거버넌스 구축
- ③ 자체 예산확보(기금 설치 및 출연 등)를 통한 지속가능한 도시재생 지원대책 마련

2. 도시재생지원센터의 설치 및 운영방안 전환

도시재생 선정지역이 늘어나면서 도시재생지원센터의 설치와 운영 그리고 이곳에서 일할 도시재생활동가들의 수요가 급증하고 있다. 그러나 아직 도시재생지원센터와 근무하는 활동가들에 대한 명확한 권한과 역할, 보상체계 등이 제각각이다.

도시재생지원센터는 도시재생사업의 수행에 있어서 민과 관의 중간에 위치하여 인적·물적·기술적 지원, 정보와 자원의 네트워크와 협력 및 조정활동을 통해 주민들의 역량강화를 촉진하고 성장시키는 역할을 하는 조직이다. 도시재생지원센터는 네트워크 구축 및 갈등조정, 역량강화, 정보제공 및 컨설팅, 연구개발 등을 수행하는 조직이어야 한다. 물론, ‘광역도시재생지원센터-기초도시재생지원센터-현장도시재생지원센터’는 그 역할과 권한이 조금씩 다를 수 있다.

우리나라에서 설치, 운영되는 도시재생지원센터의 유형은 크게 세 가지로 분류된다.

- ① 관주도형으로 지방정부가 직접 설치 운영하거나, 재단법인을 만들어 운영하는 방식이다. 대체적으로 지자체 도시재생지원센터(현장센터 포함)가 이 방식을 택하고 있다. 도시재생사업 역량과 인적·물적자원이 부족한 지방 도시들에서 많이 볼 수 있다.
- ② 민간위탁형으로 지방정부가 민간단체에게 위탁하여 운영하는 방식이다. 주로 광역도시재생지원센터의 경우 민간위탁방식을 선택하여 설치 운영한다. 서울시처럼 도시재생역량과 인적·물적자원이 풍부한 도시들의 경우 민간위탁방식을 주로 선택한다.
- ③ 민간주도형으로 한국에서는 거의 찾아볼 수 없고 은평구 사회적기업 두꺼비하우징이 신사동 산새마을 주거지재생사업 수행 유사한 구조로 수행한 적이 있다. 현재 은평구 향림마을 도시재생뉴딜의 경우, (주)두꺼비하우징이 공동체용역 계약을 체결하여 향림마을 도시재생지원센터의 주요 역할을 수행 중이다.

민간주도형은 사업운영의 유연성과 전문성이라는 장점이 있으나, 수익모델 확보, 예산확보의 어려움이 단점이다. 그래서 관주도형과 민간위탁형 중심으로 도시재생지원센터들이 설치, 운영되고 있다. 필자는 관주도형보다 민간위탁형으로 도시재생지원센터를 설치, 운영하는 모델을 지방정부들이 전략적으로 선택해야 한다고 주장한다. 특히 현장도시재생지원센터의 경우 민간위탁방식을 도입해야 한다. 전문적 역량의 노하우가 필요한 중간지원조직이므로 전문성을 가진 사회적기업 등 선정해 민간이 가진 전문성과 자원의 네트워크 역량 등을 자연스럽게 지역사회로 인입할 필요가 있다.

도시재생사업은 도시의 다양성과 포용성이 가장 베이스로 깔려야 성공할 수 있다. 언제까지 자기 지역출신만 고집하여 외부의 인력과 조직에 대해 배타적일 것인가?

도시재생 모범사례 꼽히던 지역의 현실을 한번 보자. 00시 도시재생 현장은 국내에서 손꼽히는 모범 사례지역이었다. 하지만 지난 4년간 마중물 지원이 종료된 이후 주요 거점지역은 썰렁했고, 많은 예산이 투입된 공간들은 대부분 공실이나 임시창고 등으로 바뀌었다. 수백억원이 투입된 마중물들이 빛을 발해야 할 시점인데, 지자체 차원의 운영 및 관리를 위한 지원도 부재하고

주민들과 활동가들도 힘을 잃어가면서 벌써 쇠락하는 모습이었다. 도시재생은 사람을 키워내는 일이 무엇보다 중요한 일인데도, 정작 사람에 대한 투자는 적었고, 많은 예산이 투입된 공간을 알차고 지속가능하게 쓰는 일에는 소홀했다.

위 사례는 특정 지역만의 문제가 아니라, 도시재생 사업을 하는 여러 지역에서 일어났고, 일어날 수 있다. 이런 일이 일어나는 지역은 도시재생의 지속가능성 역량도 없으면서 사람에게 투자 소홀과 다양성과 포용성이 부족에 외부에 대한 배타성이 심한 도시들이다. 이제 지자체는 도시재생지원센터를 민간에게 위탁하여 민간단체(사회적기업, 협동조합, 비영리조직 등)의 전문성, 유연성, 자원의 네트워크 역량 등을 우리 지역으로 끌어와야 한다. 지금 도시재생 뉴딜사업에서 주목을 받는 도시와 선정지역들은 대부분 지역 내 한정된 인적·물적·기술적 자원만으로 도시재생지원센터를 구성하여 운영하지 않는다. 적극적으로 외부의 자원을 끌어들이서 지역화하는 전략을 쓰고 있다.

〈개선방향〉

- ① 지자체 도시재생지원센터(현장센터 포함)를 민간위탁 방식으로 운영 필요
- ② 비영리단체, 협동조합, 사회적기업 등에게 (현장)도시재생지원센터를 위수탁하여 사람·역량·자원을 지역으로 끌어들이 포용

3. 지속가능한 재생역량 강화를 위한 도시재생 전문인력 육성

요즘 도시재생지원센터에서 일할 실무자들을 구하는 공고를 자주 본다. 사람을 구하는 곳은 많은데, 마땅히 일할 사람은 많지 않다는 것이 다수의 중론이다. 도시재생 전문활동가들을 양성하고 성장시켜야 할 과제가 떠오른 것이다.

한국의 도시들은 쇠퇴가 심화되고 있고, 이에 따라 도시재생 뉴딜 사업지는 증가 추세에 놓여 있다. 이에 비해 도시재생 현장에서 전문성을 갖추고 활동할 도시재생 전문인력은 아직 양적, 질적으로 빈약하다. 지역의 지속가능한 재생 역량의 출발한 도시재생전담공무원 및 질적으로 우수한 재생활동가들의 육성에 있다. 따라서 도시재생 전문인력의 육성은 도시재생의 성공과 실패를 가르는 중요한 의제이다.

정부는 지난 제16차 도시재생특별위원회를 개최하여 도시재생 전문인력에 대한 양성 방향을 논의했다. 이낙연 총리는 “특히 도시재생 전문가들이 그다지 많이 배치되고 있지 않다”며 “이제까지 도시개발을 하던 분들이 재생을 또 그대로 맡고 계셔서 과연 그것이 옳은가 하는 문제가 있다”며 도시재생 전문가 양성 필요성을 언급했다. 또한 “앞으로는 인재양성뿐 아니라 새로운 안목을 가진 사람들의 배치, 새로운 수요에 맞는 행정체계를 갖추는 문제 등을 차례로 준비하며 도시재생사업에 임해야 한다”고 강조했다.

〈개선방향〉

- ① 도시재생의 행정수요의 확보와 전문성 강화를 위해 도시재생전담공무원 직제 도입
- ② 도시재생 마을활동가 육성 및 보상 등 지원체계 구축 등

4. 양,질의 주택공급방안 마련 필요

우리나라에서 전면철거방식의 뉴타운·재개발사업은 익숙한 도시재생의 정비수법이였다. 전면 철거 재개발사업은 달동네(판자촌)라 불리는 노후불량주거지의 주거환경정비에 긍정적 역할을 수행하기도 했다. 그러나 부작용이 상당히 컸다. 공동체의 해체, 약자에 대한 폭력, 세입자 주거 안정의 회손 등 공(功)보다 과(過)가 더 많았다. 더구나 양호한 주거지까지 확장된 뉴타운·재개발사업은 다수의 주민들을 반대자로 양산했다.

박원순 시장 취임 이후 서울시는 뉴타운 출구전략을 시행. 뉴타운 출구전략이라는 정책 아래 주민들 간의 갈등을 불러 일으켰던 뉴타운·재개발사업을 서울시가 주도하여 실태조사를 실시하고 갈등을 관리하여 안정화시켰으며, 사업추진이 어려운 구역은 해제시켰다. 그러나 뉴타운·재개발사업 해제된 후 어떻게 재생(정비)할 것인가에 대한 **대안이 명확하게 보이지 않는다는 비판들이 나오고 있다. 특히** 뉴타운·재개발 구역 해제 후 아무런 대안도 없이 방치하고 있다고 불만 어린 주민들의 목소리가 들리고 있다.

또한 정부가 추진하는 도시재생사업 대상지 주민들도 워크숍만하고 계획만 수립할 뿐 마을이 바뀌는 것을 체감하지 못하겠다는 이야기들이 들려온다.

현 도시재생사업은 주민역량강화를 기반으로 한 주민참여 방식이지만, 마중물 사업을 제외하고는 물리적 공간의 재생은 취약함을 드러내고 있다. 주민들은 물리적으로 공간과 장소가 변하여 체감할 수 있는 **망치소리가 끊이지 않는 도시재생사업**을 바라고 있다. 특히, 소규모 정비사업, 주택개량사업 등 주민들의 주거환경개선에 밀접한 사업이 활발하게 추진되기를 바라고 있다.

이에 현행 가로주택정비사업과 자율주택정비사업 외에도 다양한 소규모 정비사업의 모델이 나와야 한다. LH공사 등 공기업들이 이 새로운 주거정비의 모델들을 발굴, 시범사업을 할 필요가 있다.

〈개선방향〉

- ① 다양한 소규모 정비사업 모델 발굴, 시행 - LH공사 등 공기업 주도
- ② 주택개량(집수리)에 대한 지원 확대 및 지자체 주도의 집수리지원센터 설치 운영
- ③ 주거복지와 도시재생 뉴딜 연계성 강화를 위한 임대주택 공급방안 적극 마련
- ④ 사회주택 사업자 등 민간의 참여를 독려하는 정책 개발 및 지원 등

5. 지방소멸과 수축사회에 대응하는 국가의 재생전략 필요

지방소멸이 국토균형발전에 큰 위협으로 다가왔다. 문재인 정부는 지방소멸에 대한 대응으로 혁신도시 2기 사업, 도시재생 뉴딜 등을 추진하고 있다. 지방소멸은 한국만의 위협이 아니다. 20세기의 생산력 증대 시대가 저물고 저성장 고령화 시대를 맞이한 다수의 선진국들도 위협받고 있다. 특히, 일본은 지방소멸이라는 위협 앞에서 다양한 정책들을 쏟아내며 적극적으로 대응을 한다. 지방소멸은 수축사회와 맞물려 있다.

다수의 학자들이 예측하는 미래사회 트렌드가 다들 비슷하다. 한국의 미래에 대한 예측도 사용하는 단어가 조금 차이가 있지 대동소이하다. 미래의 한국은 확장과 성장이 아니라 수축과 저성장의 사회가 고착화될 것이라는 예측이다.

수축사회의 특징은 '양극화'의 심화이다. 다가올 수축사회에서 양극화는 새로운 계급을 출현과 더불어 심화될 것이다. 인류의 지배계층인 플랫폼소유주들(구글, 아마존 등). 이들 지배계층은 초연결사회인 미래에 인류가 연결된 '플랫폼'을 통해 부와 권력을 독점할 것이다. 지금도 이미 부의 독점을 이루어지고 있다.

수축사회의 위협은 국토·도시 분야에서 더욱 가시화된다. 수축사회의 위협에 국토와 도시 분야는 압축과 연결이라는 전략으로 맞서야 한다. 소멸위기에 놓인 지방도시들은 압축해야 하고, 압축된 도시들은 지역 거점도시 중심으로 연결되어야 한다. 『지방도시 살생부』의 저자 마강래 교수는 수축사회에 대한 국토 도시분야의 대응전략을 '뭉치고 연결하기'라고 표현한다.

마강래 교수의 '뭉치고 연결하기'라는 의제와 주장은 이미 해안을 가진 현장활동가들이 '압축과 연결'이라는 표현으로 주장하고 있었다. 이미 현장 활동가들과 현업에 종사하는 전문가들이 구체적인 실천을 모색 중이기도 하다. 따라서 학계와 도시혁신 및 도시재생 활동가들과 연대가 절실하다.

정부도 압축과 연결이라는 국토 도시분야의 향후 과제를 방관하고 있지는 않다. 국가의 국토 도시정책도 압축(뭉치기), 연결(네트워크) 등을 반영하려 한다. 일본의 '입지적정화계획' 같은 압축도시를 만들어 갈 법정 도시계획 제도의 도입을 검토해야 한다.

〈개선방향〉

- ① 수축사회와 지방소멸에 대응하여 국토·도시의 균형발전 전략방향은 '압축과 연결'의 방향으로 수립 필요

V. 글을 마무리하며..

도시재생 뉴딜사업에 꼬리표처럼 붙어 다니는 연관 단어가 젠트리피케이션이다. 극단적 주장을 하는 일부 사람들은 도시재생 뉴딜사업은 젠트리피케이션을 필연적으로 발생시키기 때문에 중단해야 한다고 말한다. 과연 도시재생 뉴딜사업을 중단시킨다고 젠트리피케이션이 일어나지 않을까?

우리나라는 자본주의 국가이고 대다수의 국민들은 부동산의 가치상승을 더욱 중요하게 여기고 있다. 도시재생 뉴딜사업을 투자의 기회로 보는 욕망의 이해집단은 언제든지 있을 수 있다. 욕망의 이해집단은 국민 개개인일 수도 기업일 수도 있다. 젠트리피케이션은 현상은 '토지와 건물은 소유한 사람들의 욕망과 결합된 산물'이지 도시재생 뉴딜사업이 단일 원인은 아니다.

도시쇠퇴와 지방소멸이라는 위기적 상황에서 젠트리피케이션이라는 현상을 도시재생 뉴딜사업과 인관관계로 연결하여 일반화의 오류를 범할 필요는 없다. 중요한 것은 어떻게 하면 '도시에서 살아갈지' 그리고 '서로 연대와 협력의 경험을 통해 도시에서의 삶의 주도성'을 회복할지가 비

관 이전에 먼저 선행되어야 할 물음이 아닐까 싶다.

도시재생 뉴딜사업이 성공한다면, 지역경제가 활성화 되어서 그 지역의 지가와 임대료 오를 수 있을 것이다. 따라서 도시재생사업으로부터 발생하는 이익을 일부의 이해관계자가 독점하는 것은 제도적으로 예방해야 한다. 법과 제도의 정비는 그래서 필요하다. 하지만 법과 제도로 인간의 욕망을 완벽히 통제할 수는 것은 불가능하다. 때문에 단기이익을 추구하는 것이 아닌 장기적인 관점에서 상생이 왜 중요한지를 이야기해야 한다. 도시재생 뉴딜사업에 참여하는 이해관계자들이 재생의 이익을 나누는 도시거버넌스 구축이 그래서 필요하다.

참고문헌

1. 국토교통부, 「내 삶을 바꾸는 도시재생뉴딜 로드맵」, 국토교통부, 2018.
2. 한국고용노동원, 「한국의 지방소멸 2018 보고서」, 한국고용노동원, 2018.
3. 한겨레경제사회연구원, 「지역밀착형 ‘생활SOC’ 정책의 쟁점과 과제」 자료집, 한겨레경제사회연구원, 2018.
4. 보건복지부, 「지역사회 통합 돌봄(커뮤니티케어) 선도사업 추진계획」, 보건복지부, 2019.
5. 국토교통부, 「도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(수정)」, 국토교통부, 2019.
6. 국토교통부, 「2019년도 상반기 주민제안 소규모 재생사업 신청 가이드라인」, 국토교통부, 2019.
7. 국토교통부, 「도시재생 뉴딜 생활SOC 공급방안」, 국토교통부, 2019.
8. 행안부·국토교통부, 「공공생활서비스 집약형 도시재생 포럼」 자료집, 행안부·국토부, 2019.
9. 더나은도시디자인포럼, 「지속가능한 도시재생과 공공디자인의 과제-2019 공공디자인 춘계 세미나」 자료집, 더나은도시디자인포럼, 2019.
10. 마강래, 『지방도시 살생부, ‘압축도시만이 살 길이다』, 개마고원, 2017.
11. 홍성국, 『수축사회, 성장 신화를 버려야 보인다』, 메디치, 2018.
12. 제인 제이콥스, 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 그린비, 2010.
13. 도시재생종합정보체계, <http://www.city.go.kr/index.do>

사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구

변 장 섭* · 양 동 우**

2019년 한국부동산분석학회 정기 학술대회

사회적경제 기업의 공간 분포에 관한 연구

2019. 5. 24.

전남대학교 지역개발연구소 변장섭
전남대학교 지역개발연구소 양동우

1

* 전남대학교 교수

** 전남대학교 교수

I. 서론

2

❖ 연구의 배경 및 목적

■ 연구의 배경

- 우리나라의 사회적경제는 정부주도로 급격한 양적 성장을 기록함.
 - 사회적경제 기업(사회적기업, 협동조합, 마을기업, 자활기업) 수
 - 2012년 2,394개에서 2018년 20,809개로 10배 가량 증가
- 정부의 지원에 의존하는 경향이 강한 사회적경제 기업의 현실(2017년 협동조합 실태조사)
 - 설립·인가된 협동조합 중 53.4%만 사업 운영 중
 - 평균 매출액: 2015년 2억 1,039만 원 → 2017년 2억 7,272만 원
 - 평균 당기순이익: 2015년 1,935만 원 → 2017년 373만 원
 - 당기순손실 발생율: 2015년 23.9% → 2017년 43.5%
- 우리나라에서 사회적경제에 대한 대부분의 연구
 - 정부의 정책, 개별기업에 초점을 맞추어져 있음.
- 사회적경제가 갖는 공간의 의미(이홍택, 2018)
 - 사회적경제의 태동과 성공은 지리적 요인에 영향을 받음(Teasdale, 2012)
 - 한 장소에서 나타나는 사회적경제 기업의 태동과 성공을 이해하기 위해서는 그 지역의 정치적, 사회적, 경제적 배경을 고려하는 것이 중요(Purvis, 1990)
 - 그 지리적 차이는 동일한 국가 내에서도 지역에 따라 사회적경제의 활성화에 영향을 미침(Mazzei, 2016)
- 지역에 착근하여 발현·확산되는 사회적경제에 대한 연구는 공간의 관점에서 접근해야 함.

3

❖ 연구의 배경 및 목적

■ 연구의 목적

- 사회적경제 기업은 특정 지역에 집적하여 나타나는가? 그렇다면 왜?
 - 스페인의 바스크 (몬드라곤)
 - 캐나다의 퀘벡
 - 이탈리아의 볼로냐
 - 한국의 서울
- 사회적경제 기업의 공간적 분포 특성 파악
 - 사회적경제 기업 유형별 공간적 분포 특성
 - 협동조합, 사회적기업, 마을기업, 자활기업
 - 사회적경제 기업 업종별 공간적 분포 특성
 - 한국표준산업분류(KSIC) 기준 대분류 적용
- 사회적경제 기업의 공간 분포에 영향을 미치는 요인 파악
 - 사회·경제적 주요 공간변수 적용
- 사회적경제 기업에 대한 활성화 방안 제시

4

II. 이론적 고찰과 선행연구 검토

5

❖ 사회적경제의 개념

▪ 사회적경제에 대한 주요 개념

- 광의의 개념
 - OECD: “국가와 시장 사이에 존재하는 모든 조직들로 사회적 요소와 경제적 요소를 가진 조직들”
- 협의의 개념
 - 사회적 목적을 달성하기 위해 시장에서 운영되는 조직들의 비즈니스와 기업가정신을 수단으로 이용하는 것으로 사회적 조직과 실천 양면을 의미
- Lukkarinen(2005)
 - “회원들의 욕구에 기초해 회원들이 소유하고 운영하는 사람 중심의 조직과 기업”
 - “시장이나 기존의 공공제공으로 충족되지 않는 지역의 욕구 충족”에 목표를 둠.
 - 노동시장에서 불이익 계층의 고용가능성을 증대시켜 이들에게 고용을 제공하는 역할
- Defourney & Develtere(1999)
 - “협동기업, 공제회, 결사체들이 수행하는 모든 경제적 활동”
 - 사회적경제의 윤리적 또는 사회적 원칙
 - 회원이나 공동체에게 이윤보다 서비스를 우선
 - 자율적인 운영
 - 민주적 정책결정 과정
 - 수익의 배분에서 자본보다는 사람과 노동을 우선

6

❖ 사회적경제 기업 유형

구분	사회적기업	마을기업	자활기업	협동조합
소관부처	고용노동부	행정안전부	보건복지부	기획재정부
근거법령	사회적기업육성법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	국민기초생활보장법	협동조합기본법
정의	취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 고용노동부 장관의 인증을 받은 기관	지역 주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업	2인 이상의 수급자 또는 저소득층이 상호협력하여, 조합 또는 공동사업자의 형태로 탈빈곤을 위한 자활근로사업을 운영하는 업체	재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하는 사업조직
시작연도	2007년	2010년	2012년	2012년
주 참여자	취약계층 중심	지역주민 중심	저소득층 중심 (기초생활수급자 및 차상위계층)	이해당사자 중심
정책목표	고용창출 및 사회서비스제공	지역공동체 활성화	탈빈곤지원	새로운 법인격 도입으로 시장경제 보완
기업 수	2018년 12월 기준 예비(지역형) 919개, 예비(부처형) 497개, 인증 2,122개	2018년 3월 기준 1,514개	2018년 12월 기준 1,214개	2018년 12월 기준 14,543개

7

❖ 사회적경제의 공간적 확산

- 사회적경제 확산 현상을 설명하는 이론 (Salamon et al., 2000; 최유진, 2016)
 - 이질성 이론(Heterogeneity Theory)
 - 주민의 다양성(이질성)이 커질수록 정부실패가 발생할 가능성이 커지게 됨.
 - 공공재 공급 수준에 만족하지 않는 주민들은 비영리기구나 사회적기업의 활동을 통해서 부족한 수요를 충당하려는 경향이 있음.
 - 상호의존이론(Interdependence Theory)
 - 사회적경제가 효율적으로 사회문제를 해결하고 있다면, 정부는 유사한 사회문제의 해결을 위해 정책을 형성하여 집행하기보다 사회적경제를 지원하는 의사결정을 내림.
 - 이런 의사 결정이 비용의 측면이나 신뢰 형성 측면에서 훨씬 유리
 - 공급측면이론(Supply-side Theory)
 - 국가나 지역사회에서 사회적기업가 정신의 수준이 높거나 사회적기업가가 될 수 있는 정신을 소유한 집단이 많이 거주한다면 사회적경제 영역의 확장은 필연적
 - 자원의존이론(inter-organization resource dependency)
 - 조직 간의 상호관계는 조건 간의 자원교환에 따라 형성, 한 조직의 타 조직에 대한 의존도는 타 조직이 제공하는 자원의 중요성과 자원의 대체가능성에 따라 결정
 - 내부 자원이 충족하지 않은 지역에서 네트워크와 협력을 기반으로 한 협동조합 활성화
 - 사회교환이론(social exchange theory)
 - 경제적 관점: 개인의 사회적 관계는 비용편익을 인지하여 지속 여부 결정
 - 사회·정서적 관점: 조직과 개인의 관계 지속은 사회·정서적 욕구 충족에 의해 결정

8

❖ 사회적경제 기업의 공간 분포 특성에 관한 선행 연구

- 사회적경제 기업의 공간 분포 특성에 관한 선행 연구
 - 권성문 외(2016): 협동조합 활성화지역의 공간적 특성 분석
 - 2015년 6월말 기준, 수도권 협동조합 3,418개
 - 협동조합 설립은 지역적으로 공간적 자기상관 존재
 - 공간회귀모형을 이용한 협동조합 설립에 영향을 미치는 요인 분석
 - 지역자산(복지비지출비율, 재정자립도): (-)
 - 인적자산(천명 당 종사자 수, 석·박사비율): (+)
 - 정치성향 변수
 - 남승연(2014): 협동조합기본법 시행 이후 우리나라 협동조합 설립 활성화 요인에 관한 연구
 - 2013년 7월말 기준, 전국 16개 광역시도
 - 퍼지셋 결합영향요인분석(Fs/QCA)
 - 협동조합 설립 활성화에 영향을 미치는 지역적 요인
 - 인구수가 많고 경제적 여건이 비교적 좋은 지역
 - 경제적 여건이 다소 좋지 않지만 야당의원의 비율과 지방의회 투표율이 높은 지역
 - 인구수가 적고 경제적 요인과 정치적 요인의 통일된 영향은 없지만, 시민단체와 사회적기업이 활발한 지역

9

❖ 사회적경제 기업의 공간 분포 특성에 관한 선행 연구

- 사회적경제 기업의 공간 분포 특성에 관한 선행 연구
 - 임은숙·이희정(2016): 수도권 사회적기업의 공간분석을 통한 입지특성 연구
 - 2007년~12년, 인증사회적기업이 입지한 63개 지자체
 - LQ(Location Quotient)분석 및 공간적 분포 분석
 - 사회적기업이 집적한 지역의 특성: 소득수준이 낮지만 인구밀도가 높은 곳
 - 인적특성(인구밀도, 교육수준): (+)
 - 지역특성(자가보유율, 주택보급률): (-)
 - 사회적기업의 업종별 입지 특성
 - 일반기업과 유사한 공간분포 업종: 교육, 문화예술, 보육, 간병업종
 - 일반기업과 상이한 공간분포 업종: 보건, 사회복지, 환경, 기타(제조업) 업종
 - 최유진(2016): 사회적 기업의 지역 내 확산 요인 분석
 - 225개 기초자치단체(시, 군, 시군구로 구분), 공간회귀모형 이용
 - 사회적기업의 지역 내 확산 요인
 - 전체 인구 대비 젊은이 인구 비율(20-34세): (+)
 - 1인당 사회복지비 지출: (+)
 - 인구 1,000명당 비영리민간단체의 수: (+)
 - 전년 대비 인구증가율: (-)

10

III. 사회적경제 기업의 공간 패턴

11

❖ 분석방법

- 범위
 - 2018년 말 현재, 우리나라 사회적경제 기업
 - 사회적기업(인증, 지역형 예비, 부처형 예비), 협동조합, 마을기업, 자활기업
- 분석절차
 - ① DB구축
 - 유형별 사회적경제 기업에 대한 기본 데이터 수집
 - 사회적경제 기업의 좌표 측정(지오코딩)
 - 동일 기업 필터링
 - 각 사회적경제 기업의 세부정보 보완
 - ② 사회적경제 기업의 공간적 분포 특성 파악
 - 사회적경제 기업 유형별 공간적 분포 특성
 - 협동조합, 사회적기업, 마을기업, 자활기업
 - 사회적경제 기업 업종별 공간적 분포 특성
 - 한국표준산업분류(KSIC) 기준 대분류 적용
- 분석방법
 - 핫스팟 분석(Hot Spot Analysis): 공간 현상의 입지나 분포 패턴 분석 기법

12

❖ 분석자료

▪ 1차 데이터 수집 결과: 각 유형별 사회적경제 기업 현황

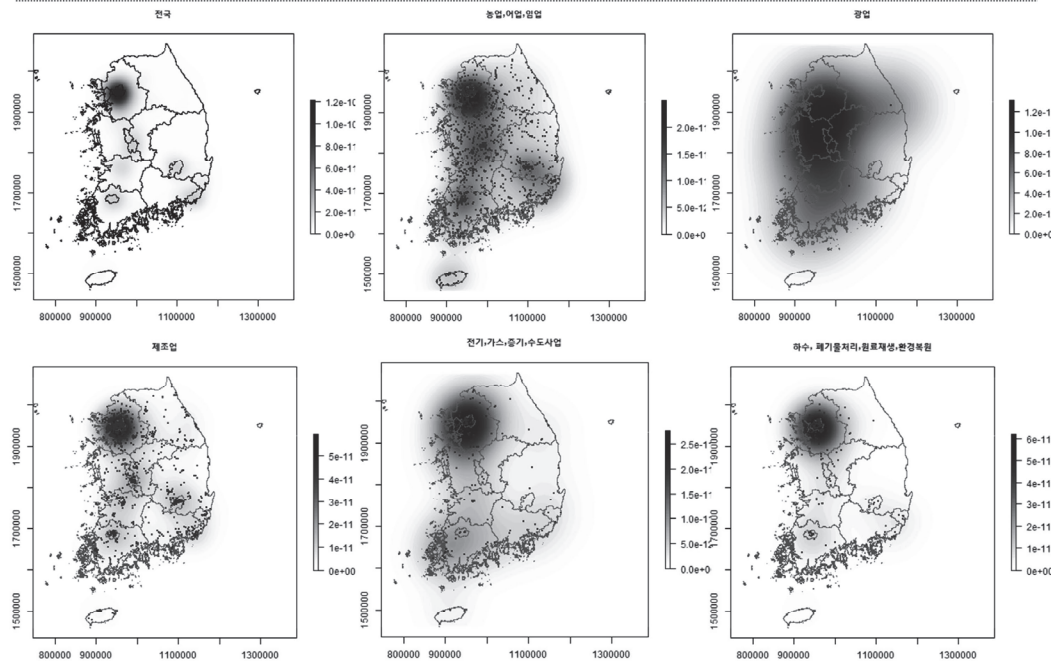
구분	기업 수	기준년도	출처
예비사회적기업(지역형)	919	2018년 12월 말	한국사회적기업진흥원(고용노동부)
예비사회적기업(부처형)	497	2018년 12월 말	한국사회적기업진흥원(고용노동부)
인증사회적기업	2,122	2018년 12월 말	한국사회적기업진흥원(고용노동부)
협동조합	14,543	2018년 12월 말	한국사회적기업진흥원(고용노동부)
마을기업	1,514	2018년 03월 말	행정안전부
자활기업	1,214	2018년 12월 말	보건복지부
합계	20,809		

▪ 2차 데이터 전처리 결과: 각 유형별 사회적경제 기업 현황

구분	1차 기업	단일 유형	2중 유형	3중 유형	4중 유형	전체 기업
예비사회적기업(지역형)	916	656	818	65	4	19,821
예비사회적기업(부처형)	497	389				
인증사회적기업	2,121	1,828				
협동조합	14,526	13,755				
마을기업	1,509	1,256				
자활기업	1,212	1,050				
합계	20,781	18,934				

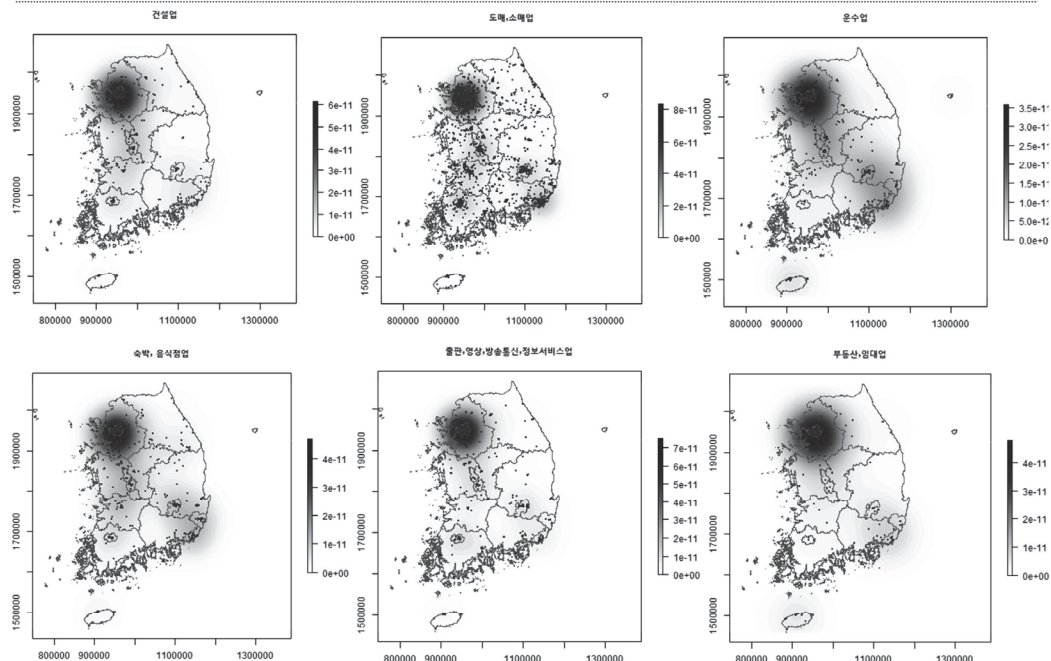
13

❖ 전국: 사회적경제 기업 분포



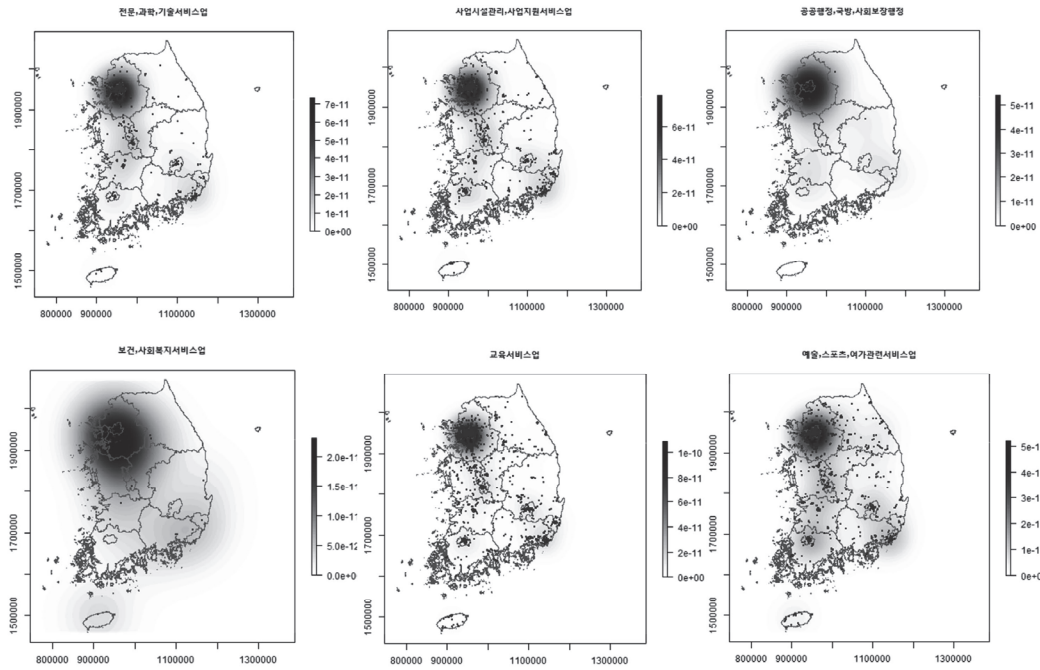
14

❖ 전국: 사회적경제 기업 분포



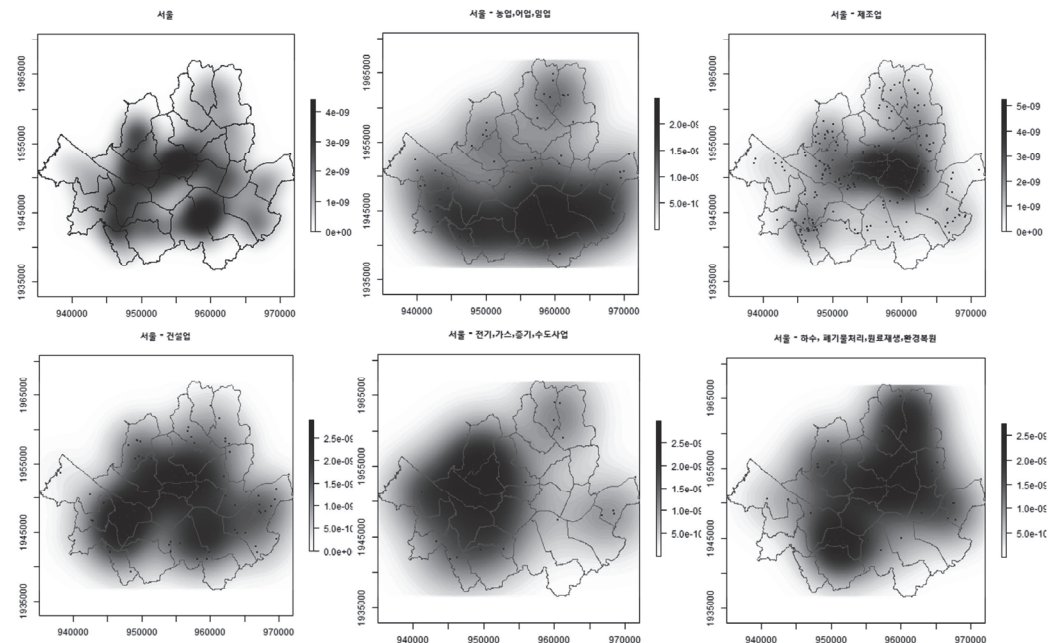
15

❖ 전국: 사회적경제 기업 분포



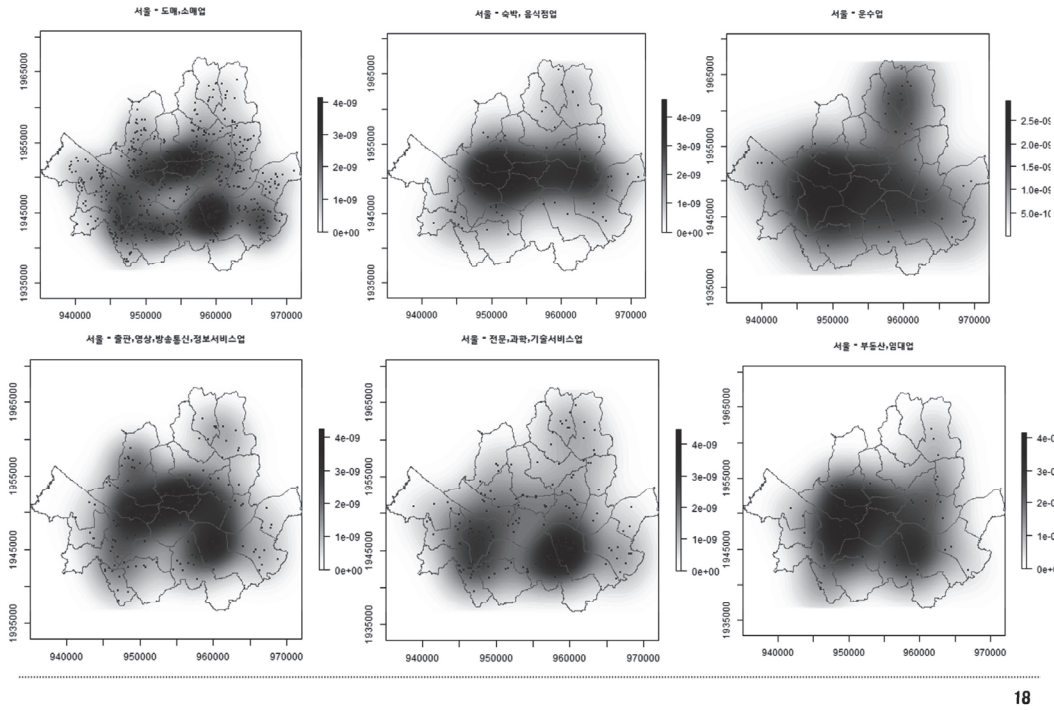
16

❖ 서울: 사회적경제 기업 분포



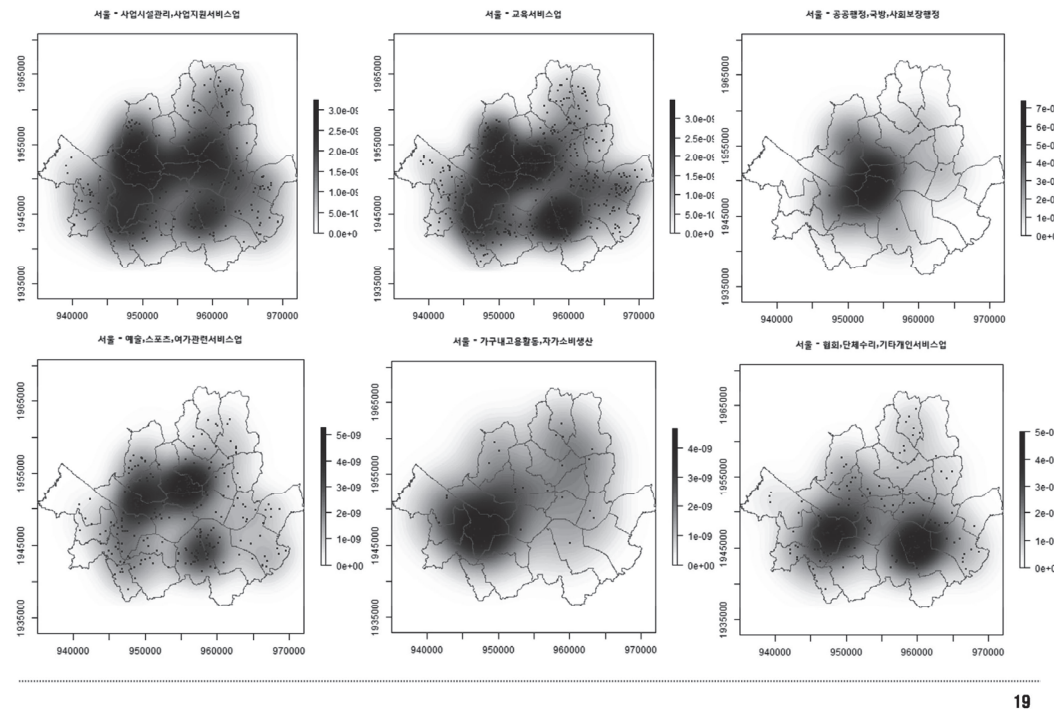
17

❖ 서울: 사회적경제 기업 분포



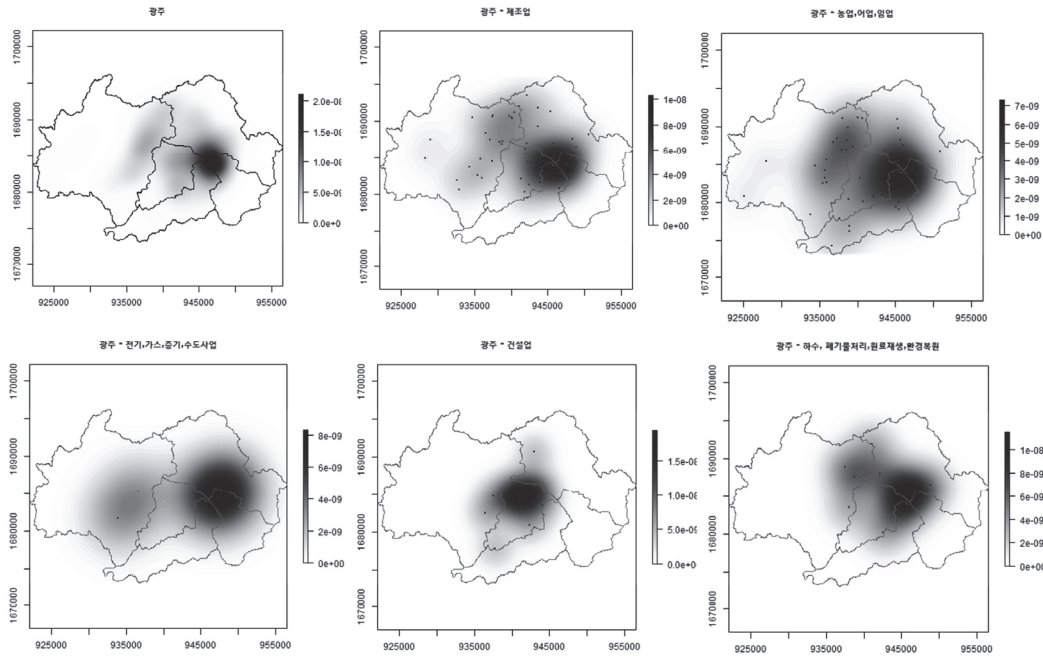
18

❖ 서울: 사회적경제 기업 분포



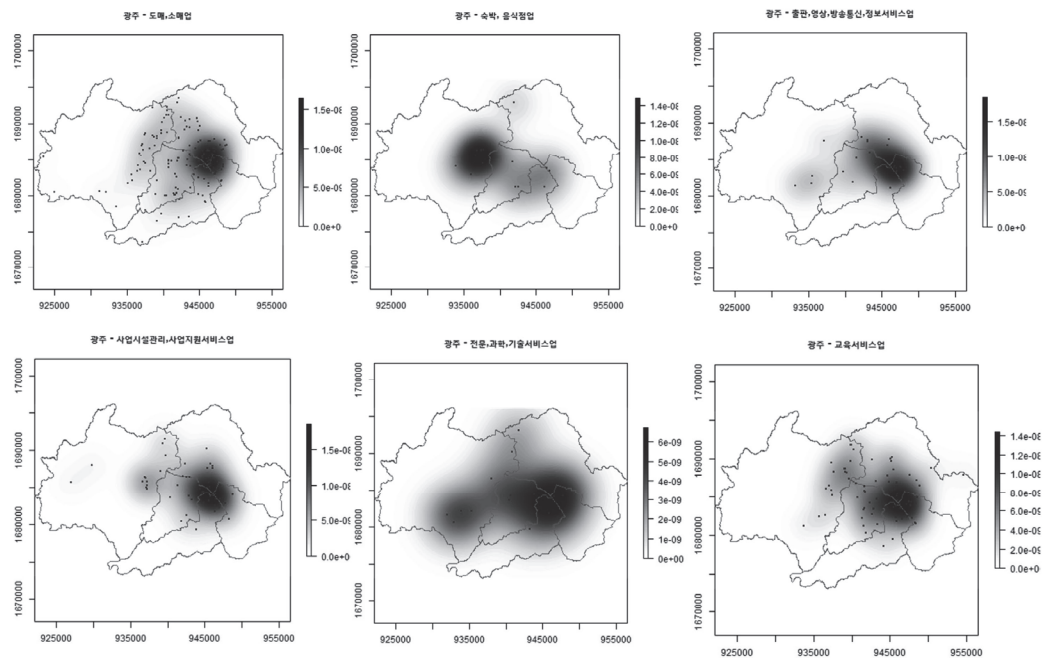
19

❖ 광주: 사회적경제 기업 분포



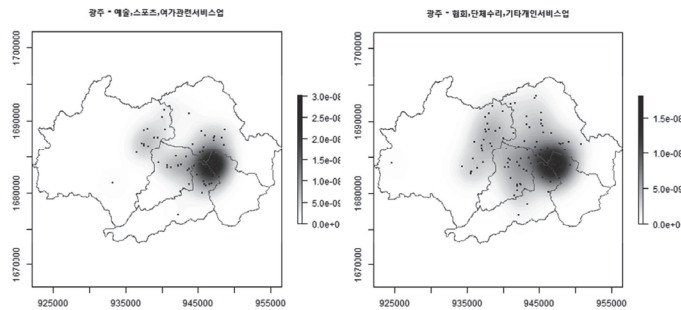
20

❖ 광주: 사회적경제 기업 분포



21

❖ 광주: 사회적경제 기업 분포



22

❖ 참고문헌

- 권성문·김리영·양광식(2016), "협동조합 활성화지역의 공간적 특성 분석," 한국지역개발학회지, 28(2), 173-194.
- 남승연(2014), "협동조합기본법 시행 이후 우리나라 협동조합 설립 활성화 요인에 관한 연구," 현대사회와 행정, 24(1), 25-48.
- 이흥택(2018), "사회적경제의 지속가능성에 대한 경제지리적 결정 요인: 충청남도를 사례로," 한국경제지리학회지, 21(1), 34-52.
- 임은숙·이희정(2016), "수도권 사회적기업의 공간분석을 통한 입지특성 연구," 국토계획, 51(3), 5-24.
- 최유진(2016), "사회적 기업의 지역 내 확산 요인 분석," 지방정부연구, 20(3), 111-132.
- 최유진(2017), "사회적 경제 증진 조례의 협동조합 활성화 효과: 공간회귀모형의 활용," 지방행정연구, 31(2), 299-326.
- 최유진(2018), "공간회귀모형을 활용한 사회적경제 규모의 결정요인 분석," 지방정부연구, 22(2), 455-476.
- 황정윤·조희진(2016), "사회적 기업 설립의 영향요인 분석: 기능주의와 제도주의 관점을 중심으로," 정부학연구, 22(3), 237-277.
- Salamon, L. M, Sokolowski, S. W., and Anheier, H. K. (2000). Social origins of civil society: An overview. Working Paper of the Johns Hopkins comparative nonprofit sector project no. 38, The Johns Hopkins Center for Civil Society Studies, Baltimore.

23

감사합니다.

지방 미분양주택 문제의 진단과 정책대안

이 준 용*



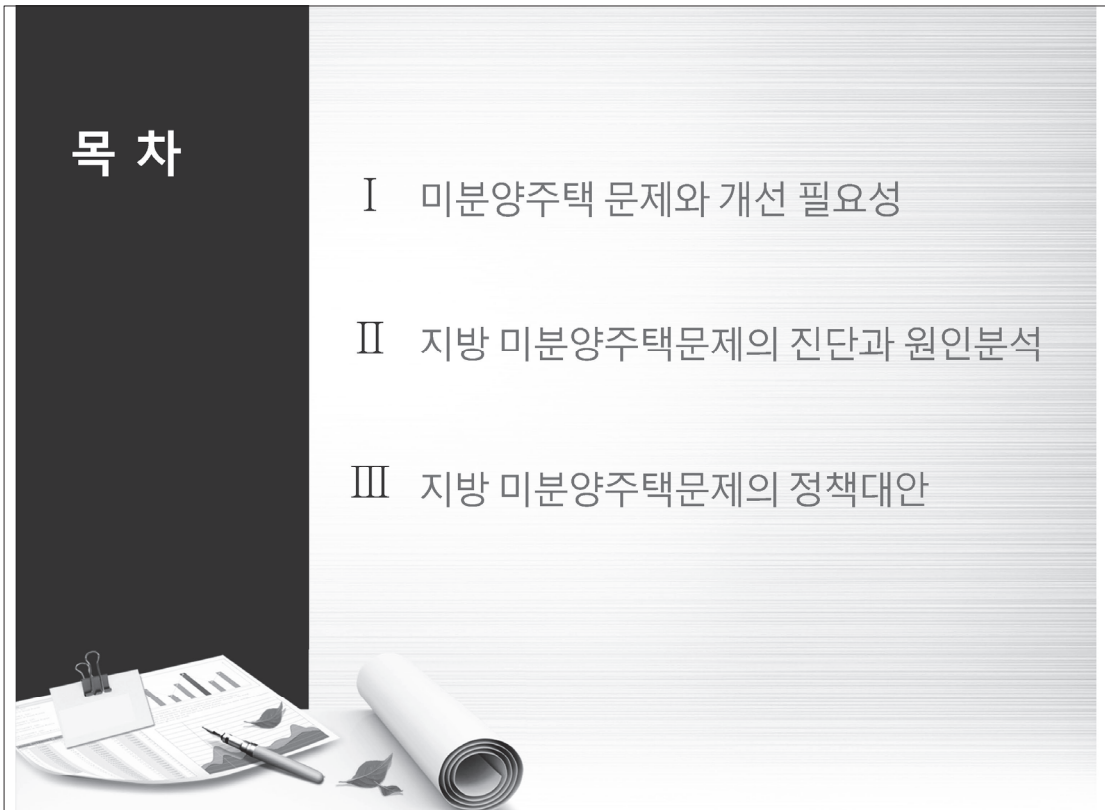
* 한국감정원 부동산연구원 시장분석연구부장

목 차

I 미분양주택 문제와 개선 필요성

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석

III 지방 미분양주택문제의 정책대안



I

지방 미분양주택 문제와 개선 필요성



I 지방 미분양주택 문제와 개선 필요성

미분양 주택의 문제점



연구보고서 내의 미분양 문제에 대한 연대별 비교

- '90년대는 주택건설업체 관련 문제점에 초점
- '00년대는 주택건설업체 위기 + 금융기관, 주거안정 불안



선행연구의 미분양주택 문제에 대한 연대별 비교

구분	미분양주택으로 인한 문제점	
	1990년대	2000년대
차이점	• 금리상승과 중소기업의 부도 • 주택공급 위축 • 중소형 이하 주택 미분양(언론 기사)	• 소비자 불안감 상승 • 금융기관의 자금 경색 • 단기적 과잉공급 지속 • 국민의 주거안정 불안 • 중형 이상 주택 미분양
공통점	• 주택건설업체의 자금난 • 주택건설업체의 경영난(cf. 1990년 vs 2000년대) • 주택건설업체의 위축	

자료: 서종균(1995), 손경환(1995), 남희용(2001), 권주안(2006) 김현아(2007), 김덕례(2008)

I 지방 미분양주택 문제와 개선 필요성

과거 미분양주택 관련 기사(1990년대)



1990년대 미분양 관련 기사

- 미분양 아파트 15만호 육박, 경향신문, 1995
- 미분양 아파트 '판촉' 불꽃경쟁, 한겨레, 1995
- 중소형 미분양 심화 대형은 갈수록 인기, 매일경제, 1995



1990년대 미분양 관련 기사 원문

地方아파트 미분양 사태

수도권 아파트 전입 2년 돼야 아파트 신축자격 부여

수도권 아파트 전입 2년 돼야 아파트 신축자격 부여

미분양아파트 '판촉' 불꽃경쟁

분양권 절반 증자·할인 판매·전금 납부일정 연기 등 가자각세

중소형 미분양 심화 대형은 갈수록 인기

대형 아파트에 대한 수요가 급증하면서 중소형 아파트는 판촉 경쟁이 치열해지고 있다. 특히 100㎡ 이하의 중소형 아파트는 분양가가 높고, 입주율이 낮아져 미분양이 심각해지고 있다.

미분양아파트 15만호 육박

업계, 분양가자유화 조기실시론 촉구

주택건설업체들은 미분양 아파트가 15만호에 육박했다고 밝혔다. 이에 따라 업계에서는 분양가자유화 조기에 실시할 것을 촉구하고 있다.

자료: 동아일보('90.10.24)

자료: 매일경제('96.01.20)

6

I

지방 미분양주택 문제와 개선 필요성

과거 미분양주택 관련 기사(2000년대)

2000년대 미분양 관련 기사

- 미분양 15만가구 "눈덩이처럼 불어난다", 윤도진, 이데일리, 2008
- 건설사들, 미분양 아파트 '바겐세일 중', 이투데이, 2008
- 미분양 아파트도 소대형 양극화, 광명섭, 부산일보사, 2005

2000년대 미분양 관련 기사 원문

미분양 15만가구 "눈덩이처럼 불어난다"

기사일련: 2008-11-30 11:29 | 수정: 2008-11-30 17:10

등용 2008-08-28 오후 3:48:37
수정 2008-08-28 오후 3:48:37
윤도진 기자

지방 미분양 12.8만...정부 조사이해 척다
현반기 내내 '미분양 기록경신' 이어질 듯

[이데일리 윤도진기자] 전국 미분양 주택수가 정부 공식집계로 15만가구에 육박했다. 건설업체들이 그동안 감춰왔던 미분양 주택의 실체가 드러나기 시작하며 한달만에 2만여가구나 늘어난 것이다.

그러나 이번 통계 역시 '빙산의 일각'만 드러난 것일 뿐이라는 해석이 많다. 앞으로 추가 미분양 신고가 늘면 사상 최대치를 넘어서는 것은 시간 문제다.

◇지방 미분양 '사상 최대기록 경신'

국토해양부가 28일 밝힌 6월말 전국의 미분양 주택수는 총 14만7230가구다. 이는 95년 12월(15만2313가구)이후 12년6개월만에 최대치다. 한달 전과 비교하면 1만9060가구, 14.9% 늘어났다.

자료: 이데일리 '08.08.28

건설사들, 미분양 아파트 '바겐세일중'

기사일련: 2008-11-30 11:29 | 수정: 2008-11-30 17:10

등용 2008-08-28 오후 3:48:37
수정 2008-08-28 오후 3:48:37
윤도진 기자

용인 최초로 세일판매...인하 계속될듯

건설사들이 쌓여가는 미분양의 압박에서 벗어나기 위해 아파트 바겐세일에 나섰다. 일부 건설사들은 정부의 분양가 인하 방침에 맞춰 기존 계약자들의 분양가까지 깎아 주며 공식 할인판매에 들어갔다.

자료: 이투데이 '08.11.10

부산일보사

미분양 아파트도 소대형 양극화

기사일련: 2006-02-20 오후 12:12 | 수정: 2006-02-20 오후 12:12 | 소크비 | 본문참기 | 설정

부산지역 아파트 시장의 침체가 지속되고 있는 가운데 미분양 아파트에도 소형 평형과 대형 평형간의 양극화 현상이 나타나고 있다.

한국감정원

7

I

지방 미분양주택 문제와 개선 필요성

미분양주택 문제 진단방법 고찰

미분양 진단 방법에 대한 연대별 비교

- 공통적으로 미분양 주택수, 자금적체 규모, 미분양 비중, 2000년대는 1990년대 대비 비교(최대치)

연구보고서 내의 미분양 진단 방법에 대한 연대별 비교

구분	연구 보고서 내의 미분양 문제 진단	
	1990년대	2000년대
차이점	• 다수 중소기업체 도산 • 미분양 비중 제시 - 주택공급규모의 23% • 과거대비 몇 배 증가 - 91년말(11,021호)비해 4년 사이 10배 증가	• 사상 초유의 물량 - 16만호가 넘어 사상 초유의 물량을 기록 • 미분양 비중 추이 확인 • 미분양 물량 변화 추이
공통점	• 미분양 호수 제시 - 1995년 2월 현재 미분양주택은 11만호 수준 - 미분양 아파트가 12만호를 넘어섰으며, 수도권지역도 2만호 이상 • 미분양 자금적체 규모 제시 - 민간 기업의 자금의 적체 규모는 최소 30조원을 넘을 것으로 추정 - 미분양 주택의 적체자금은 약 24.8조원(금융비용 2.6억원 포함)으로 추정 - 주택건설업계는 무려 11조에서 12조원의 돈이 잠겨있다고 한다	

자료: 서중균(1995), 손경환(1995), 남희용(2001), 권주안(2006) 김현아(2007), 김덕례(2008)

한국감정원

I 지방 미분양주택 문제와 개선 필요성 미분양주택 문제 해결의 정책 대안 고찰

8

선행연구의 정책 대안에 대한 연대별 비교

- 공통적으로 경기적, 정책적 요인 정상화, 주택구입부담 제고, 임대주택 사업 활성화, 무주택자 구매능력 지원
- 차이점으로 '90년대는 공급자에 대한 구제를 위한 대안이 다수 있는 반면 '20년대는 수요 활성화 초점



연구보고서 내의 정책 대안 연대별 비교

분	1990년대	2000년대
차 이 점	• 중소형 미분양아파트 중심의 집중지원 • 주택건설업체 자금지원 • 주택건설업체 대출확대 • 소형주택건설 의무비율 재검토	• 분양 전환 임대주택 사업 활성화 • 다주택 규제 완화 • 비과세 양도세 증가 폐지 • 고가 주택 규제 완화 • 수도권 주택수요 억제
공 통 점	• 경기적, 정책적 요인 정상화 • 가계의 주택구입부담 제고 • 임대주택 사업 활성화 • 무주택자 구매능력 지원	

자료: 서종균(1995), 손경환(1995), 남희용(2001), 권주안(2006) 김현아(2007), 김택례(2008)

한국감정원

I 지방 미분양주택 문제와 개선 필요성 미분양 주택문제 해결을 위한 개선방향

9

미분양 문제의 진단하는 적절한 방식은?

미분양 문제의 발생원인은 어디에 있는가?

미분양 문제 해결을 위한 근본적인 정책대안은 있는가?

정책대안수단이 없다면 참여자들의 자발적인 참여유도책은 있는가?

	검토 내용
진단방식	• 기존 미분양 주택 통계의 한계 • 새로운 미분양 주택 통계 방식
미분양주택 원인	• 수요와 공급의 불일치 문제? • 지역경제시장 또는 하위주택시장의 영향?
정책대안	• 기존의 정책대안들은 여전히 유효한가? • 단기적으로 효과적인 대안은 있는가?

한국감정원



II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양주택 통계 개요 11	
● 통계명 - 미분양주택현황보고 ● 작성개요 - '98년부터 국가승인 통계로 지정되어 전국을 대상으로 공동주택 분양 현황을 월 주기로 공표, 준공 전/후 미분양 주택 및 시도별, 규모별 현황을 발표	
	미분양주택현황보고
통계등급	국가승인통계
통계유형	보고통계
작성시기 및 주기	최초작성연도 1993년, 국가통계승인 1998.10, 작성주기 매월
통계내용	매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황
생산방법	사업계획 승인권자로부터 분양승인을 받아 일반인을 대상으로 분양을 실시하였으나 분양되지 않은 주택을 건설사에서 신고하면 집계되어 생산
제공포털	국토교통통계누리, 온나라부동산포털, KOSIS, R-ONE
자료: 미분양주택 통계 개선 연구(국토교통부, 2017) 한국감정원	

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양주택물량 진단 - 1) 장기 동향

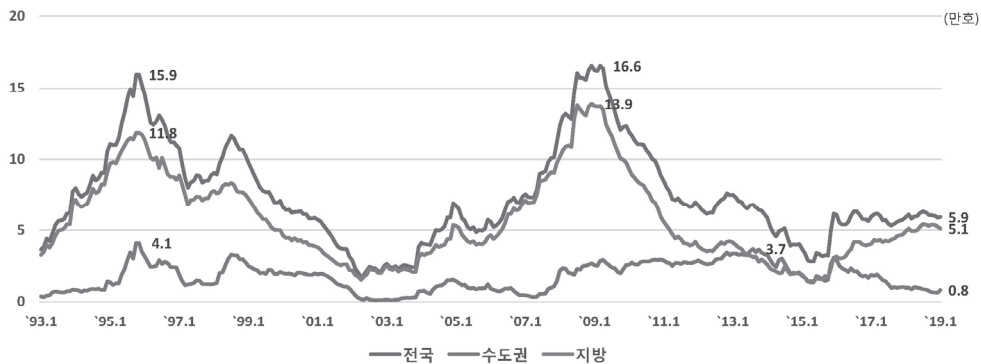
12

전국기준 미분양 물량은 '95년 12월 약 15.9만호, '09년 4월 16.6만호를 기록

- 수도권은 '95년 10월 4.1만호, '13년 10월 3.6만호를 기록한 이후 최근 감소추세
- 지방은 최근 미분양 물량이 증가추세에 있음



권역별 미분양 물량



자료: 국토교통부

한국감정원

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양주택물량 진단 - 2) 규모별 미분양주택수

13

2000년대: 규모별로 미분양 물량이 다른 양상

- 수도권은 '08년~'13년, 85㎡ 초과 규모에서 미분양 물량이 크게 증가
- 지방은 '08년 60㎡~85㎡, 85㎡ 초과 규모 모두 비슷한 수준으로 미분양 물량이 증가



규모별 미분양 물량



자료: 국토교통부

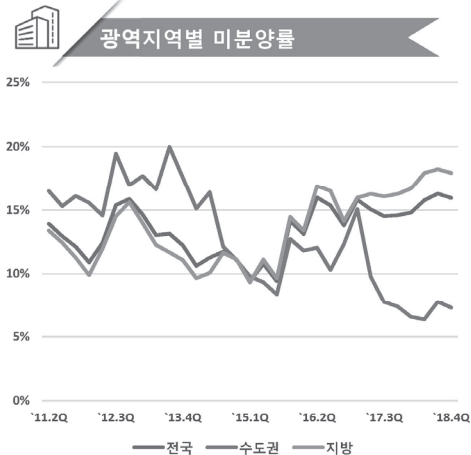
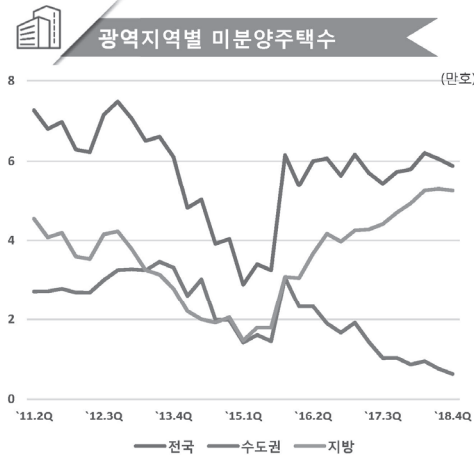
한국감정원

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양주택물량 진단 - 3) 미분양률

14

최근 지방을 중심으로 미분양 물량이 증가하면서 미분양률도 함께 증가

- '14년 이전 수도권보다 미분양 물량이 많았던 지방의 미분양률은 상대적으로 낮게 형성
- 최근 지방의 미분양물량 증가와 함께 미분양률도 함께 상승



자료: 한국감정원

한국감정원

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양주택물량 진단 - 4) 분양 기간별 미분양률

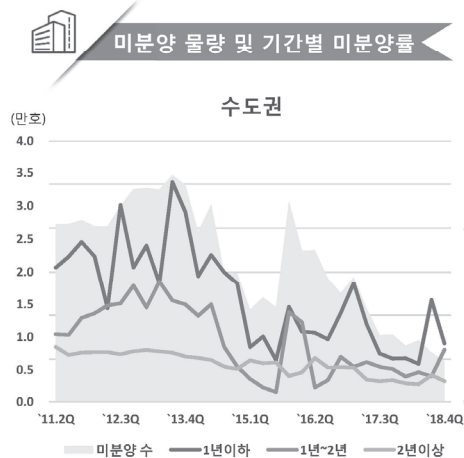
15

지방 미분양 물량이 증가하는 가운데, 2년 이상 장기 미분양률 증가

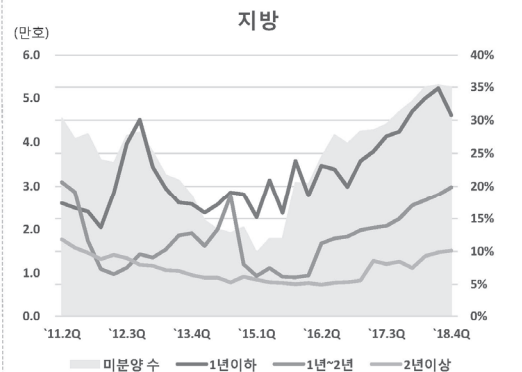
- 지방은 시차를 두고 기간별 미분양 물량이 증가(1년 이하 → 1년~2년 이하 → 2년 이상)

1년 이하의 미분양률이 증가하는 지역은 강원, 울산, 충남, 경북, 경남

- 미분양률이 증가하고, 미분양수 규모(8천호 이상, 수도권 전체)도 큰 지역은 경북, 경남



자료: 한국감정원



한국감정원

16

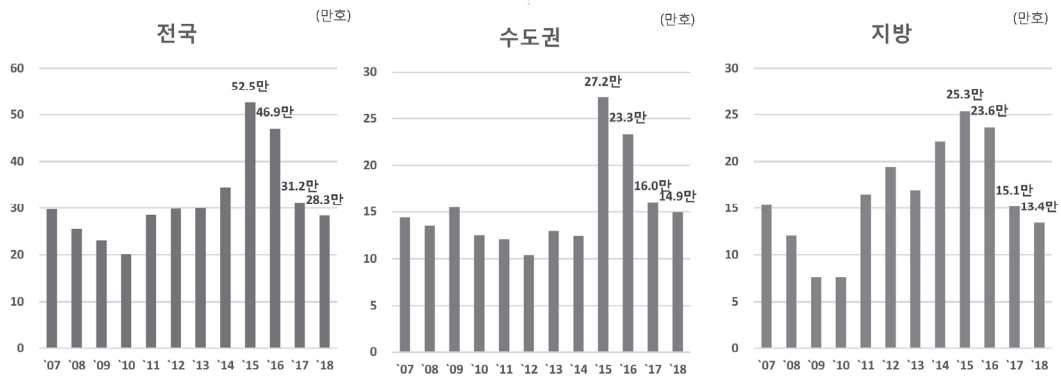
II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양률 상승원인 - 1) 분양 물량 증가

분양물량이 집중되었던 시기는 '15년으로 전국기준 약 52.5만호

- '15년 수도권을 중심으로 분양물량이 큰 폭으로 증가하였고,
- 이후 분양물량은 꾸준히 감소추세에 있음



권역별 분양 물량



자료: 국토교통부

한국감정원

17

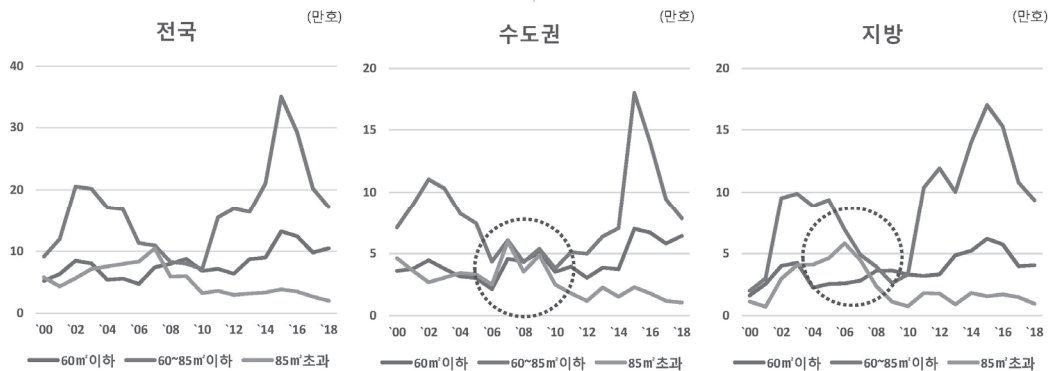
II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양률 상승원인 - 2) 규모별 분양물량

60㎡~85㎡ 규모 분양 물량이 대부분을 차지, 85㎡초과 분양 물량은 미미한 수준

- 85㎡초과 규모에서 수도권은 '07년도, 지방은 '06년도 분양물량이 증가
- '06~'07년도 85㎡초과 규모 분양물량에 기인하여 '08년~'10년 해당 규모 미분양 급증



규모별 분양 물량



자료: R114

한국감정원

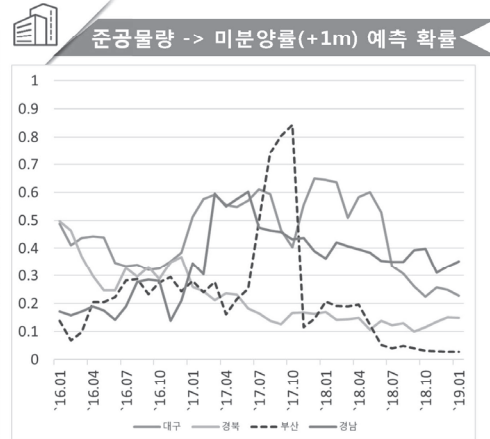
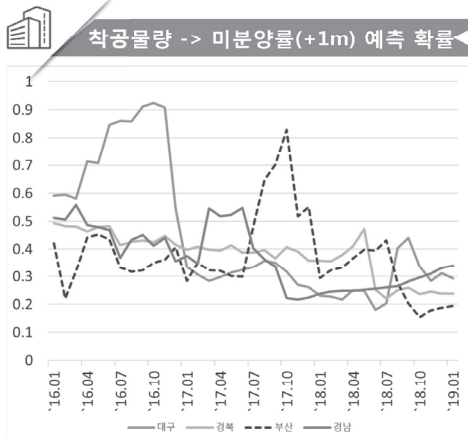
II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양률 상승원인 - 3) 지역 요인



동태적 모형 선택법(DMS: Dynamic Model Selection) 활용

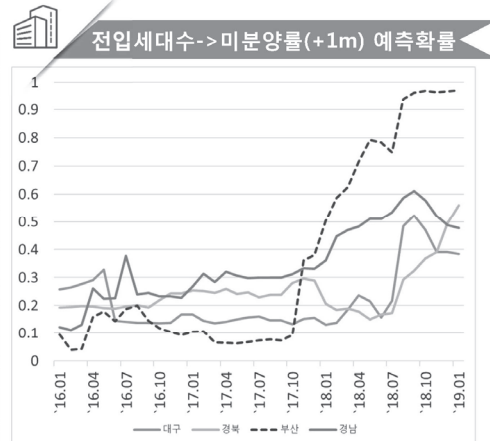
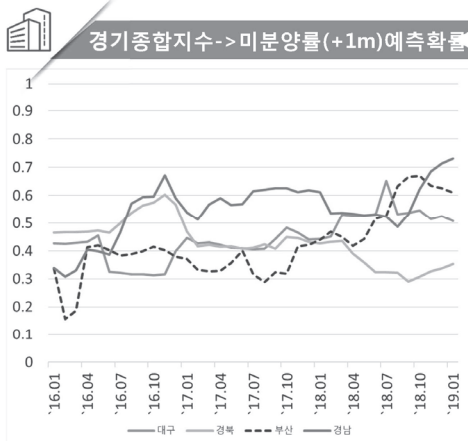
: 설명변수가 미래 종속변수를 예측하는데 활용되는 확률을 추정하는 방법

- 칼만필터링에 의해 설명변수들이 미래 종속변수를 예측할 확률(사후적 확률)을 추정
- 미분양률이 높은 지역(경남, 경북)의 지역요인 영향력의 정도를 확인(확률크기)



한국감정원

II 지방 미분양주택문제의 진단과 원인분석 미분양률 상승원인 - 3) 지역 요인



“ 지역 경기종합지수와 전입세대수가
미분양률을 예측할 확률이 높아지는 의미는

경남지역은 지역경기침체, 경북지역은 인구유입축소가
지역 미분양률을 상승시키는데 기여도가 높음을 의미

한국감정원



지방 미분양주택문제의 정책대안

정책대안

21

통계
개선

지원
대책

시장
참여

▶ **미분양 주택수가 가지는 한계 → 신규 통계기반한 진단 필요**

- (미분양률) 매매지역 시장 모니터링 및 예측진단을 위한 지표 개발
- (기존 통계 개선) 장기 시계열이라는 통계자산으로서 가치

▶ **지역 산업 침체 및 수요 위축에 대한 지자체 노력 필요**

- (기존 대안) 시기상조이나 지속 모니터링과 공급구조의 체질 개선 노력은 지속할 필요
- (차별적 접근) 주택공급구조 개선이 아닌 지역에 맞는 경기 활성화 대책
- (단계적 접근) 악성 미분양(준공후 미분양) 대비를 위한 수급조절이 필요한 수준(일부 지역)

▶ **후보사업지역의 분양적정성(marketability scoring) 검토 체계**

- (정보 민감성) 미분양률 정보, 호단위 거래정보 등 정보활용의 제약 → 공공서비스로 제공
- (시장환경 변화) 프롭테크의 확산으로 세부지역(후보사업지역)에 대한 소비자(건설사) 니즈 발생

한국감정원

