

부동산학의 연구경향에 관한 분석:
「부동산학연구」 기고논문 (1995-2004)을 중심으로

오동훈·이재순

서울시립대학교 도시행정학과 부교수·남서울대학교 지리정보시스템공학과 겸임교수
dongoh@uos.ac.kr·leetico@dreamwiz.com

Research Trends in Real Estate Field by Analyzing
the Papers published in the *Journal of The Real Estate
Analysts Association*

Dong-Hoon Oh·Jae Soon Lee

Associate Professor, University of Seoul·Adjunct Professor, Namseoul University

Abstract: This paper aims on finding research trends in Real Estate field by analyzing the papers published in 『the *Journal of The Real Estate Analysts Association*』. The classification of research topics was decided by comparing sub-titles used in 6 popular Real Estate textbooks such as 「Modern Real Estate」 (Ahn, 2002), 「Real Estate Principles」 (Cho, 2002), 「Introduction to Real Estate」 (Lee, 2000), 「*Real Estate Perspectives*」 (Corgel et al., 2001), 「*Real Estate Principles - A Value Approach*」 (Ling & Archer, 2005), 「*Real Estate Principles & Practices*」 (Geschwender, 2004) published in Korea and United States, respectively. The followings are the research topics in Real Estate area decided in this study; ① General remarks ② RE Location ③ RE Development ④ RE Management ⑤ RE Market & Market Analysis ⑥ RE Information ⑦ Administration & Marketing ⑧ RE Investment & Finance ⑨ RE Brokerage ⑩ RE Appraisal ⑪ RE Policy, Law & Institution ⑫ Others

The results of this study are as follows; First, researches on RE Market & Market Analysis, RE Investment & Finance, RE Policy, Law & Institution were much shown in this order. Second, researches done by both explanatory study

and prescriptive study were much shown in the journal. Third, papers using secondary data were the main stream. Fourth, sole author's papers occupied 3/4 among all published papers. Fifth, papers by authors in other areas besides university were relatively much published compared to journals in other areas. Sixth, ratio of papers published and supported by research funds was small compared to journals in other areas. In general, research trends in Real Estate field by analyzing the papers published in 『the Journal of The Real Estate Analysts Association』 shows well the characteristics itself of Real Estate. However, interdisciplinary researches are actively required and more pragmatic studies should be executed not only in policy perspective but also in practical perspective through research funds from public and private areas.

키워드: 연구주제, 연구주제 분류, 부동산학연구

Key word: Research Topic, classification of research topics, Journal of the Real Estate Analysts Association

I. 서론

우리나라에 부동산학이라는 용어가“부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”(김영진, 1969: 1)에 의해 처음 소개된 지 40년 가까운 세월이 흘렀다. 학문적으로는 1970년 건국대학교 행정대학원에 부동산학과 전공과정의 처음 설치되면서 정식으로 부동산학 강의가 시작되었으며, 본격적으로는 1985년에 건국대학교에 부동산학과가 개설되고 이후 여러 대학에 부동산학과가 설치되면서 부동산학은 질적,양적인 성장을 이루어 왔다.

부동산은 우리의 일상생활과 떨어질 수 없는 긴요한 상품으로 국가 및 지역경제발전에 필수적인 자산이라 할 수 있다. 또한 경영학, 행정학, 도시계획, 경제학, 수학, 통계학 등 다양한 학문과 연계되어 있는 종합응용과학으로 영국, 미국 등 선진국에서는 오래 전부터 활성화되었다.

우리나라의 경우에는 90년대 후반 이후에 부

동산시장의 개방, 부동산의 정보화, 실물시장과 자본시장의 통합화, 그리고 저금리 시대의 도래에 따른 새로운 투자처라는 인식의 변화에 따라 기존의 부동산에 대한 부정적 시각이 크게 완화됨과 더불어 사회적 수요가 크게 증대 되었다.

또한 현재 우리나라의 부동산시장은 과학적이고 체계적인 분석에 기초한 부동산개발기법의 대두와 실물시장과 자본시장의 결합에 따른 다양한 부동산금융기법의 도입 등 부동산시장의 선진화가 지속적으로 이루어지고 있으며, 대외적으로는 세계화, 개방화 추세에 따라 부동산시장은 세계시장으로 그 범위를 넓혀가고 있는 상황이다.

이와 같은 부동산에 대한 환경변화와 사회적 관심, 그리고 부동산수요의 증대는 부동산학에 대한 활발한 학문적 연구와 부동산관련 학회들의 출범으로 이어졌다. 특히 부동산학 분야의 대표주자라고 할 수 있는 한국부동산분석학회는 1995년 설립된 이후 부동산 분야의 전문학회지

를 출간하면서 관련 분야의 학자 및 종사자들에게 활발한 연구활동의 장을 제공했으며, 학술세미나 등의 개최를 통해 국내 부동산 분야의 발전에 큰 공헌을 해왔다.

그러나 그동안 부동산 분야의 활발한 연구들이 진행되었음에도 불구하고 현재까지 관련 분야의 연구들이 어떤 경향을 보였는지 연구된 바가 없다.

따라서 본 연구에서는 우리나라의 부동산학 연구의 경향을 분석해 보는 것을 목적으로 한다. 부동산관련 전문학술지인 「부동산학연구」에 기고된 논문을 중심으로 즉 창간호부터 현재까지 게재된 논문들의 내용분석을 통해 어떤 주제가 어떤 목적과 방법으로 연구되었는지를 살펴보고자 한다. 또한 부동산분석학회가 설립 10주년을 맞은 현재의 시점에서 지난 10년간 학회가 밝아온 흔적들을 분석해 보는 것은 나름대로 의미가 있는 일일 것이다.

II. 선행연구의 고찰

본 연구는 1995년부터 2004년까지 지난 10년간 「부동산학 연구」의 연구경향을 분석하기 위한 논문이다. 이를 위해서는 무엇보다도 먼저 분석대상을 어떻게 분류할 것인가, 즉 분석기준과 방법을 어떻게 설정할 것인가가 무엇보다도 중요하다. 이를 위해서는 부동산학과 같이 실용성과 학제간 성격이 강한 유사학문분야의 선행 연구를 고찰하는 것이 가장 바람직할 것이다.

부동산학과 학문적 성격이 가장 유사한 분야는 주택분야로 볼 수 있을 것이다. 주택은 의(衣), 식(食)과 더불어 인간에게 없어서는 안 될 필수적인 물리적 시설물로서 인간들에게 삶의 공간을 제공하며, 하나의 경제적 재화로 시장에서 거래되는 내구소비재의 성격을 지니고 있고, 우리나라의 경우 1960년대 급격한 산업화·도시화로 인해 많은 주택문제가 야기되면서 정부에

서는 부동산 문제와 더불어 주택에 관한 정책개발 및 집행에 관심을 기울였다. 이러한 맥락에서 볼 때 부동산과 유사한 학문적 특성을 지닌 주택분야의 선행연구를 살펴보는 것은 의미가 있는 일일 것이다. 그러나 불행하게도 아직까지 주택분야의 학문적 연구경향을 분석한 연구가 이루어지지 않고 있다.

따라서 본 연구에서는 부동산학과 같이 실용성과 학제간 성격이 강한 유사학문분야의 선행 연구를 고찰하였는데, 지역개발학, 지방자치학, 지방정부 분야의 연구흐름을 분석한 논문들을 참고하였다. 여기서 지방자치학과 지방정부의 연구흐름을 부동산과 같이 실용성과 학제간 성격이 강한 유사학문으로 본 것은 90년대 본격적인 지방자치제 실시와 주민수요의 증대 등으로 인해 지방정부의 역할이 단순한 행정기능집행에서 도시경영자로서의 종합적인 역할수행자로 변화되어가고 있기 때문이다.

먼저 지역개발학의 연구경향을 분석한 윤의영(1999)의 연구부터 살펴보면, 그는 1989년부터 1998년까지 「한국지역개발학회지」에 게재된 연구논문과 학술발표대회논문, 그리고 연구보고를 대상으로 연구주제, 연구방법, 연구의 목적을 분석하였다. 연구주제의 분류는 각 대학의 지역개발학과에서 개론서로 이용하고 있는 관련서적 몇 권을 임의로 선정하여 여기에 나타난 장 분류를 근거로 하였으며, 연구의 초점이 규범적(또는 이론적)인지 아니면 지역개발 분야의 당면 문제를 해결하기 위한 처방을 제시하는 것인지에 따라 연구목적은 규범/이론적 연구와 처방적 연구로 나누었다. 또한 그는 통계적 연구방법의 이용유무에 따라 연구방법을 계량적 접근방법과 서술적(비계량적) 접근방법으로 구분하였으며, 이외에도 연구자의 소속, 논문 1편당 연구자수, 그리고 연구비 지원여부 및 출처 등을 분석의 기준으로 삼았다.

다음으로 지방자치학 분야의 연구경향을 분석한 논문을 참고하였다. 이병렬·박기관(2002)은 1989년부터 2001년까지 12년간 「한국지방자

치학보」에 기고된 연구논문과 학술발표논문을 대상으로 국내에서의 지방자치학 분야의 연구경향을 분석하였는데 연구주제, 연구목적과 초점, 연구방법과 통계분석기법, 저자의 특성과 연구비 지원여부 등을 기준으로 시대별 연구경향의 분포를 분석하였다. 구체적으로 살펴보면 연구목적과 초점, 연구방법은 전술한 윤의영(1999)의 연구에서와 같이 연구목적과 초점을 규범/이론적 연구와 문제해결/치방적 연구, 연구방법을 서술적 접근과 계량적 접근으로 구분하였으며, 계량적 접근방법을 사용한 논문을 다시 사용된 통계분석기법으로 세분화하였다. 또한 이 논문에서는 연구영역의 분류에 있어 지방자치학이라는 학문적 특성을 반영하여 지방자치의 이념 속에 내재되어 있는 구성요소와 기존 학자들이 제시하고 있는 지방자치학의 연구체계 이외에 현행 지방자치법 제9조 제2항에서 예시하고 있는 사무분류체계를 활용한 점이 특이하며, 이렇게 분류된 연구영역을 다시 중분류로 세분화하였다.

마지막으로 지방자치제 실시 이후 상대적으로 역할이 커진 지방정부에 관한 연구경향을 분석한 김상구(2005)의 논문을 참고하였는데, 그는 연구영역을 지방자치학 연구에서와 같이 지방자치법 제9조 제2항에서 지방정부의 사무범위로 대분류하였다. 또한 그는 기존의 특정분야 학문의 연구경향 분석논문들과 달리 연구방법을 설문조사방법, 문헌연구방법, 사례연구방법, 비교연구방법으로 세분하였고, 자료수집방법에 있어서도 문헌통계, 면접, 관찰, 설문지이용으로 세분화하였다. 그리고 저자의 특성에 있어서 특이하게 연구자의 지역성을 분류기준으로 삼았는데, 이는 「지방행정연구」가 초기에 부산경남 울산제주지역에 기반하여 연구활동이 이루어졌기 때문이다.

이상에서 살펴본 지역개발학, 지방자치학, 지방정부학 연구경향의 분석기준을 정리하면 <표 1>과 같다. 이들은 공통적으로 연구주제(연구영역), 연구목적, 연구방법, 그리고 자료수집과 자료의 종류, 저자의 특성 등을 분류기준으로 삼

았음을 알 수 있다.

<표 1> 선행연구에서의 분석기준

연구분야	연구경향 분석기준
지역개발	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연구영역의 분포 ▪ 연구방법 ▪ 연구목적 ▪ 연구자의 소속 ▪ 논문1편당 연구자수 ▪ 연구비 지원여부 및 출처
지방자치	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연구영역의 분포 ▪ 연구초점(목적) ▪ 연구방법 ▪ 사용된 통계분석기법 ▪ 연구자의 소속 ▪ 논문편당 연구자수 ▪ 연구비 지원여부 및 출처
지방정부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연구영역의 분포 ▪ 연구방법 ▪ 사용된 통계분석기법 ▪ 자료수집방법 ▪ 연구자의 소속 ▪ 연구참여형태 (논문편당 연구자수) ▪ 연구자의 지역성 ▪ 연구자의 학제성

구체적으로 살펴보면 연구주제의 경우 세 분야 모두 관련학회에서 데이터베이스화한 학술정보체계가 존재하지 않아 저자들이 학문의 특성을 반영하여 주제를 분류하였는데, 이중에서도 각 대학의 관련학과에서 개론서로 이용하고 있는 관련서적에 근거하여 연구영역을 분류한 지역개발학의 분류방법은 아직까지 학문의 세부영역이 구체화되지 않는 학문분야에서 활용할만한 가치가 있다고 판단된다.

또한 연구목적에 의한 분류는 기술적/이론적 연구와 치방적/규범적 연구의 2가지로 분류하였다. 연구방법에 있어서는 지역개발학과 지방자치학의 연구경향 분석에서 계량적 접근방법과 서술적 접근방법으로 분류하였으며, 지방자치학

과 지방정부의 선행연구에서는 이를 다시 활용된 구체적인 통계분석기법을 통해 논문을 분류하였다.

한편 상기의 3개 논문에서 공통적으로 저자의 특성에 있어서 연구자의 소속, 논문 1편당 연구자수, 그리고 연구비 지원여부와 출처 등에 관하여 분석하였다.

III. 분석의 기준과 방법

1. 분석대상 논문의 선정

어떤 학문분야의 연구경향을 분석할 때 가장 일반적으로 사용하는 방법은 일정기간 전문학술단체에서 정기적으로 발행하는 해당분야의 학술지를 분석하는 방법이다. 이는 분석과정에서 객관성과 일관성을 유지할 수 있게 하며, 하나의 완결성을 갖는 자료형태를 확보할 수 있기 때문이다(이중수, 2001: 2).

따라서 본 연구는 1995년 창간호부터 2004년 제10권 제2호까지 10년간 「부동산학연구」에 게재된 논문을 분석대상으로 하였다. 한국부동산분석학회는 1995년부터 1998년까지 매년 1회씩, 1999년 이후로는 매년 2회씩 「부동산학연구」를 발행하고 있다. 각호는 연구논문 외에 연구노트와 학술세미나 발표논문, 그리고 학회소식 및 발간사 등을 담고 있는데, 본 연구에서는 기고된 연구논문 162편을 분석대상으로 삼았다.

2. 분석의 기준과 방법

부동산학 분야의 최근 10년간의 연구경향을 살펴보기 위해 먼저 연구영역의 분포, 즉 연구주제를 분류하였다. 연구주제 분류에 있어 관련 학회에서 공식적으로 구축한 학술정보체계의 DB분류기준을 활용하는 것이 가장 바람직하지

만 불행하게도 아직까지 공식적인 부동산학의 학술영역을 분류한 기준이 없다.¹⁾

한편 「부동산학 이론과 파러다임 변화에 관한 소고」(홍기용, 2003)에서 부동산행위영역과 단계별 의사결정과 보다 구체적인 개념위주에 따라 부동산학의 주요학문영역을 부동산기초이론, 개발, 경영, 투자금융, 평가, 법 등의 6가지로 구분하였는데, 이는 너무 포괄적인 분류라 본 연구에서 적용하기에는 다소 무리가 있다고 판단된다.

따라서 본 연구에서는 선행연구로 고찰한 지역개발학의 연구영역 분류의 방법을 활용하였다. 즉 국내 대학의 부동산학과에서 기본서로 주로 채택하고 있는 「현대부동산학」(안정근, 2002), 「부동산학원론」(조주현, 2002), 「부동산학개론」(이창석, 2000) 등을 참고하여 연구영역을 분류하였다.

뿐만 아니라 활발하게 부동산학의 연구와 실무부문에서의 활동이 이루어지고 있는 미국의 우수 대학에서 부동산학 강의 교재로 이용되는 *Real Estate Perspectives*(John B. Corgel, David C. Ling, and Halbert C. Smith, 2001), *Real Estate Principles - A Value Approach*(David C. Ling & Wayne R. Archer, 2005), *Real Estate Principles & Practices*(Arlyne Geschwender, 2004)를 참고로 하였다.²⁾

따라서 본 연구에서는 <표 2>에서와 같이 관련 문헌의 주요내용을 참조하여 연구주제를 다음과 같이 12개 분야로 분류하였다 ; ① 총론

- 1) 행정학의 경우 한국행정학회에서 데이터베이스화를 통해 행정학분야의 학술정보체계를 분류하여 활용하고 있다.
- 2) 부동산학 분야의 주요 연구주제 분류기준 설정을 위해 박병식(1995; 1998), 이춘섭(1998), 홍기용(2003) 및 본 연구에서 채택되지 않은 국내의 많은 부동산학개론서들이 있었지만 학자들간의 시각이 상이하여 본 연구에서는 한국과 미국의 주요 부동산학개론서로 판단되는 전술한 6개의 교과서를 중심으로 비교분석하여 연구주제를 분류하였다.

<표 2> 부동산학 주제 분류를 위한 관련문헌의 주요내용

구분	현대부동산학 (안정근, 2004)	부동산학원론 (조주현, 2002)	부동산학개론 (이창석, 2000)
주요 내용	부동산 총론	부동산 총론	부동산 총론
	부동산시장	부동산투자	부동산입지
	부동산시장분석	부동산평가	부동산개발
	부동산 입지	부동산금융	부동산관리
	부동산 정책	부동산 시장분석	부동산중개
	부동산 투자	부동산 관리	부동산권리분석
	부동산금융	부동산 개발	부동산감정평가
	부동산개발	부동산 마케팅	부동산컨설팅
	부동산평가	부동산 경제	부동산업경영·마케팅
	부동산중개	부동산 정책	부동산금융
	부동산관리	부동산투자회사제도	부동산보험
부동산상담	부동산시장변화	부동산정책	
구분	Real Estate Perspectives (Corgel, et al., 2001)	Real Estate Principles - A value Approach (Ling & Archer, 2005)	Real Estate Principles & Practices (Geschwender, 2004)
주요 내용	부동산 총론	부동산과 부동산시장의 특성	부동산과 경제
	부동산 관련제도	부동산가치와 의사결정	토지의 특성과 취득
	부동산 감정평가	부동산의 법적 성격	부동산 중개(마케팅 포함)
	부동산투자자와 위험관리	정부규제와 부동산시장	부동산금융
	부동산관리	시장분석과 평가	부동산분양과 임대
	부동산시장과 시장분석	부동산금융	부동산관리
	부동산개발	부동산투자	부동산투자자와 세금
	부동산금융	부동산중개	부동산평가
	부동산세제	부동산임대	부동산관련법규
	부동산소유권과 법적 측면	부동산세제와 가치	토지이용규제
	부동산중개	위험관리	부동산수학
	부동산개발		

② 부동산입지 ③ 부동산개발 ④ 부동산관리 ⑤ 부동산시장 및 시장분석 ⑥ 부동산정보 ⑦ 경영 및 마케팅 ⑧ 부동산투자 및 금융 ⑨ 부동산중개 ⑩ 부동산(감정)평가 ⑪ 부동산정책 및 법제도 ⑫ 기타

다음으로 연구의 목적은 선행연구에서는 모두 기술적/이론적 연구와 처방적/규범적 연구로 구분하였는데, 본 연구에서는 이와 달리 부동산 전반에 대한 실태를 기술하는 기술적(記述的, descriptive) 연구, 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들간의 인과관계

를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는데 초점을 맞춘 설명적(explanatory) 연구, 그리고 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제에 대한 대응책을 제시하고자 하는 처방적(prescriptive) 연구 3 가지로 분류하였다. 연구목적은 이렇게 3가지로 구분한 것은 부동산학이 우리의 실생활과 밀접하게 관련되어 그동안 정부의 부동산정책, 부동산시장, 부동산 가격폭등과 같은 경기변동에 영향을 미치는 근본원인을 분석하는 연구들이 꾸준히 진행되어 왔으며, 이 부분에 대한 연구가 부동산학 연구에서 중요한 의미를 가

지고 있기 때문이다.

연구방법은 선행연구들과 같이 문헌연구, 역사적 연구, 제도적 연구 등을 포함하는 서술적 연구방법과 통계 및 계량적 분석기법을 이용한 계량적 연구방법으로 나누었으며, 통계적 연구방법은 다시 자료수집 방법 및 이용에 따라 1차 자료와 2차 자료의 이용으로 구분하였다.

또한 연구자의 소속, 논문 1편당 연구자수, 그리고 연구비 지원여부 및 지원기관 등 세부항목을 분석하였으며, 내용분석에 사용된 구체적인 분류의 기준은 <표 3>과 같다.

<표 3> 분류기준

분류 기준	코딩
연구 주제	총론=1 입지=2 부동산개발=3 부동산시장 및 시장분석=4 부동산평가=5 부동산투자 및 금융=6 부동산정책 및 법제도=7 부동산관리=8 부동산정보=9 부동산중개=10 경영 및 마케팅=11 기타=12
저자수	단독=1, 2인=2, 3인 이상=3
저자소속 기관*	대학=1, 연구기관=2, 정부기관 및 공사=3, 민간 및 기타=4
연구목적	기술적 연구=1, 설명적 연구=2 처방적 연구=3
분석방법	서술적 분석=1, 계량적 분석=2
자료수집 방법	1차 자료=1, 2차 자료=2
연구비 지원유무	지원 有=1, 지원 無 =2
연구비 지원단체	대학=1, 학술진흥재단=2, 연구기관=3

* 저자가 2인 이상인 경우 주저자의 소속 기관으로 분류

IV. 부동산학의 연구경향에 대한 분석

95년부터 2004년까지 「부동산학연구」에 기고된 논문 총 162편을 가지고 부동산학의 연구 경향을 분석한 내용은 다음과 같다.

1. 연구주제

1995년부터 2004년까지 10년간 부동산학 분야의 연구경향을 살펴보기 위해 국내외 대학의 부동산학과에서 기본서로 주로 채택하고 있는 「현대부동산학」(안정근, 2002), 「부동산학원론」(조주현, 2002), 「부동산학개론」(이창석, 2000) *Real Estate Perspectives*(John B. Corgel, David: C. Ling, and Halbert C. Smith, 2001), *Real Estate Principles - A Value Approach* (David C. Ling & Wayne R. Archer, 2005), *Real Estate Principles & Practices*(Arlene Geschwender, 2004)를 참고하여 「부동산학연구」에 기고된 논문들의 주제를 다음과 같이 12개로 분류하였다.

먼저 부동산학의 총괄적인 측면에서의 학문적 성격, 부동산학의 교육내용 및 발전방향 등을 다룬 논문들을 '① 총론'의 영역으로 분류하였다. 그리고 유형별 부동산의 입지분포 및 입지요인, 풍수지리 등에 관한 입지특성 등을 다룬 논문들을 '②부동산입지'로, 유형별 부동산개발과 개발과정 등을 다룬 논문들은 '③부동산개발'로 분류하였다.

다음으로 일반재화와 다른 특성을 갖는 부동산의 특성으로 인해 나타나는 부동산시장에서의 문제들, 즉 수요와 공급의 변화, 지가구조 및 부동산가격, 경기변동 등을 다룬 논문들을 수요와 공급을 다루는 경제, 가격, 상권분석 등을 포함한 시장분석으로 세분화할 수 있으나 본고에서는 구분의 실익이 많지 않다고 판단하여 '④부동산시장및 시장분석'이라는 대분류를 사용하였다.

또한 공시지가, 시장가격 추계, 개발과정에서

의 보상, 감정평가 등 부동산가치평가는 ‘⑤부동산평가’로, 부동산신탁, 부동산투자회사, 프로젝트파이낸싱, 포트폴리오, 모기지 등의 자산유동화 등을 다룬 논문들은 ‘⑥부동산 투자 및 금융’으로, 부동산정책, 지적불부합과 같은 지적 및 등기제도, 부동산세제, 토지제도, 개발이익환수제도 등과 같은 부동산관련 제도 등은 ‘⑦부동산정책 및 법제도’로 분류하였다.

토지정보시스템, 지적정보시스템, 부동산분야의 유비쿼터스 등을 다룬 논문들은 ‘⑧부동산정보’로, 부동산을 운영하고 유지하는 과정으로 부동산자산관리, 노후화와 수선계획, 관리비용 등을 다룬 논문들은 ‘⑨부동산관리’로, 중개계약, 매매, 체크리스트, 프랜차이즈, 권원보험 등은 ‘⑩부동산중개’로, 그리고 경영효율화, 브랜드, 마케팅활동 등은 ‘⑪부동산 경영 및 마케팅’으로 주제를 분류하였다.

마지막으로 다중적 주제나 도시계획 등과 같이 부동산과 간접적으로 관련되는 주제들은 ‘⑫기타’로 분류하였다.

위와 같은 12개의 분류기준을 근거로 10년간 「부동산학연구」에 기고된 논문들의 연구주제를 분석한 결과 아래의 <표 4>에서와 같이 ‘부동산시장 및 시장분석’에 관한 논문이 18.5%로 가장 많았는데, 이는 부동산이 시장에서 자유롭게 거래되고 있는 재화임에도 불구하고 부동산이 갖고 있는 특성으로 인한 시장에서의 수요와 공급의 문제, 이에 따른 부동산가격과 경기변동의 문제들이 부동산 분야에 있어서 가장 민감한 부분으로 이 분야에 대한 연구가 활발하게 진행되고 있음을 알 수 있다.

다음으로는 ‘부동산투자 및 금융’에 관한 논문이 각각 16.7%로 높게 나타났는데, 이는 최근 저금리가 지속되면서 새로운 투자대안으로 부동산투자신탁과 리츠 등의 부동산 투자가 활성화되고, MBS, ABS 등이 본격화되면서 부동산투자 및 금융에 대한 연구가 활발히 진행되고 있다.

또한 ‘부동산정책 및 법제도’에 관한 연구가

16.0%로 세 번째로 높게 나타났는데, 이는 부동산이 국민들의 생활에 밀접하게 관련되어 있음에도 불구하고 부동산이라는 재화가 갖고 있는 특이성으로 인해 발생하는 문제점을 최소화하기 위하여, 정부가 부동산 정책과 제도라는 이름으로 문제에 대한 해결책을 빨리 제시하는 것이 사회적으로 바람직한 정책방향이며, 따라서 이에 대한 연구가 활발히 진행되고 있음을 의미하는 것이라 판단된다.

한편 ‘부동산평가’에 관한 연구도 14.2%로 연구주제에서 큰 비중을 차지하였는데, 이는 부동산평가를 전문적으로 담당하는 감정평가사들이 꾸준히 연구활동을 하고 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

이외에도 부동산입지, 부동산정보 등에 관한 연구가 많이 이루어지고 있으며, 기존의 부동산학 영역에서 다루지 않았던 부동산개발과 부동산경영 및 마케팅에 대한 연구도 조금씩 이루어지고 있음을 알 수 있다. 특히 최근 들어 인터넷과 정보망의 발달, 유비쿼터스에 대한 관심 증대 등으로 부동산 분야에도 토지정보시스템, 지적의 디지털화 등 부동산정보 분야에 대한 연구가 꾸준히 늘고 있다.

<표 4> 연구주제

구분	빈도(N)	비율(%)
총론	3	1.9
부동산입지	10	6.2
부동산개발	4	2.5
부동산시장 및 시장분석	30	18.5
부동산평가	23	14.2
부동산투자 및 금융	27	16.7
부동산정책 및 법제도	26	16.0
부동산관리	5	3.1
부동산정보	10	6.2
부동산중개	6	3.7
부동산경영 및 마케팅	5	3.1
기타	13	8.0
계	162	100

2. 연구의 의도 및 목적

본 연구에서는 「부동산학연구」에 기고된 논문들의 연구의도 및 목적을 살펴보기 위해 부동산 전반에 대한 실태를 기술(記述)하는데 연구의 초점을 두는 것인지, 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는 데 초점을 맞춘 것인지, 아니면 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제에 대한 대응책을 제시하고자 하는 연구인지에 따라 기술적(descriptive), 설명적(explanatory), 처방적(prescriptive) 연구의 3가지로 나누어보았다. 그리고 특정 모형의 추정이나 모형의 개발과 같이 그 자체가 연구의 의도 및 목적이 되는 논문이나 위의 3가지 의도 및 목적으로 구분할 수 없는 논문들은 기타로 분류하였다.

그 결과 <표 5>에서와 같이 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는 데 초점을 맞춘 설명적 연구가 39.5%로 가장 많았으며, 다음으로는 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제해결을 위한 바람직한 방안을 제시하는데 초점을 맞춘 처방적 연구가 35.2%로 나타났으며, 기술적 연구가 22.2%를 차지하였다. 결국 부동산학 분야의 연구의도 및 목적은 문제의 원인과 해결방안에 초점을 맞추고자 하는 설명적 연구와 처방적 연구가 주를 이루고 있다는 것인데, 이는 다른 학문분야보다 부동산이라는 분야가 우리의 실생활에 밀접하게 관련되어 있기 때문이다. 예를 들면 과거 정부에서부터 현 정부까지 부동산 가격이 폭등하게 되면 그 원인이 무엇인지, 그것이 국민경제에 미치는 영향은 무엇인지, 그리고 이를 해결하기 위한 방법이 무엇인지를 조사검토하고 이에 대한 대책을 발표하는 것도 부동산이 국민들의 생활에 직간접적으로 밀접하게 관련되어 있기 때문이다. 따라서 부동산과 관련된 연구에 있어서 문제에 대한 원인을 빠른 시간에 정확하게

찾아내고, 이에 대한 해결책을 제시하는 것이 사회적으로 바람직한 정책방향이며, 또한 이것이 부동산연구의 주된 목적일 것이다.

<표 5> 연구목적

구분	빈도(N)	비율(%)
기술적 연구	36	22.2
설명적 연구	64	39.5
처방적 연구	57	35.2
기타	5	3.1
계	162	100

3. 분석방법 및 자료수집 방법

10년간의 「부동산학연구」에 기고된 연구논문들에 사용된 분석방법을 선행연구들에서와 같이 문헌연구, 역사적 연구, 제도적 연구 등을 포함하는 서술적 연구방법과 통계 및 계량적 분석기법을 이용한 계량적 연구방법으로 구분하였다.

분석 결과 서술적 연구방법을 사용한 논문이 57.4%, 계량적 연구방법을 사용한 논문이 42.6%로 나타났다. 이를 선행연구들과 비교해 보면 지역개발학 분야에서의 계량적 연구방법을 이용한 논문비율이 31.7%, 지방자치학의 경우 40.4%로, 다른 연구분야에 비해 계량적 연구가 차지하는 비중이 큼을 알 수 있다.

<표 6> 분석방법

구분	빈도(N)	비율(%)
서술적 연구	93	57.4
계량적 연구	69	42.6
계	162	100

다음으로 통계 및 계량적 연구방법을 이용한 논문을 자료수집 방법 및 이용에 따라 1차 자료와 2차 자료의 이용으로 구분하였다. 여기서 1차 자료는 연구자가 설문조사나 참여관찰 및 면담, 또는 가상의 자료구축 등을 통해 직접 이용

할 자료를 만들어 연구에 이용한 경우를 말하며, 2차 자료는 다른 기관, 또는 제3자가 발표/구축한 DB를 연구에 활용한 경우를 말한다.

분석 결과 1차 자료를 이용한 논문이 18.8%, 2차 자료를 이용한 논문이 81.2%로 2차 자료의 이용비율이 월등히 높게 나타났다. 이러한 결과는 설문조사나 참여관찰 등과 같은 1차 자료수집 방법이 시간과 비용적인 측면 이외의 어려움으로 인해 연구자들이 이를 꺼리는 경우도 있겠지만, 이보다는 1986년 1월 한국주택은행(현 국민은행)에서 37개 도시 표본주택 2,498호에 대한 조사결과를 일반통계로 공표한 것을 시작으로 매월 전국 주택의 매매 및 전세가격 변동상황과 월세시장 동향을 조사하여 주택 시장동향을 파악 및 분석하여 발표하고 있으며, 90년대 이후에 여러 부동산관련 사이트의 개설로 부동산연구에 활용할 2차 자료에 대한 접근이 용이해졌을 뿐 아니라 자료에 대한 연구자들의 신뢰성이 높아졌기 때문이라 생각된다.

<표 7> 자료수집방법

구분	빈도(N)	비율(%)
1차 자료	13	18.8
2차 자료	56	81.2
계	69	100

4. 저자수 및 저자소속기관

다음으로 저자의 수와 소속기관을 분석해 보았다. 그 결과 단독연구가 75.3%로 전체의 3/4 이상을 차지하였으며, 2인 이상의 공동연구는 24.7%로 나타났는데, 이는 선행연구에서의 결과(지역개발학의 경우 공동연구의 비율이 33.3%, 지방정부 분야 35.3%, 지방자치학 23.4%)와 거의 유사한 수준으로 단독연구의 비중이 높음을 알 수 있다.

<표 8> 저자의 수

구분	빈도(N)	비율(%)
단독	122	75.3
2인	33	20.4
3인 이상	7	4.3
계	162	100

또한 저자의 소속기관을 분석해 보았는데, 2인 이상의 공동저자의 경우 주저자의 소속기관을 분류하였다. 그 결과 대학교에 소속된 저자가 61.1%로 가장 많았으며, 그 다음으로는 연구기관이 18.5%로, 민간 및 기타가 11.7%로 나타났다.

이를 다른 분야와 비교해보면 지역개발학의 경우 저자의 76.3%, 지방정부 분야의 81.1%³⁾, 지방자치학의 75.7%가 대학에 소속된 것과 비교해 볼 때 대학 이외의 기관에 소속되어 있는 종사가 상대적으로 많았다. 특히 민간 및 기타 분야의 종사자 비율이 상대적으로 높게 나타났는데, 이는 부동산 분야가 우리의 실생활과 밀접한 관련을 갖고 있는 학문 분야로 감정평가사를 포함한 부동산 분야의 민간전문가들이 활발하게 연구활동에 참여하고 있다는 것을 간접적으로 보여주는 결과라 할 수 있다.

또한 이러한 결과는 부동산학이 실용적 학문임을 말해주는 것으로, 부동산과 같은 실용적 분야의 학회는 대학이나 연구기관에 소속되어 있는 학자들만의 모임이 되어서는 안 되며, 부동산평가, 부동산개발 등 여러 분야의 실무자들과의 공동의 장이 되어야 할 것이다.

3) 지방정부 분야의 경우 연구자의 소속기관을 교수, 연구원, 강사, 관료, 기타로 구분하였는데 본 연구에서의 분류기준으로 교수와 시간강사를 대학에 소속된 것으로 보았다.

<표 9> 저자의 소속기관

구분	빈도(N)	비율(%)
대학교	99	61.1
연구기관	30	18.5
정부기관 및 공사	14	8.6
민간 및 기타	15	11.7
계	162	100

<표 11> 연구비 지원기관

구분	빈도(N)	비율(%)
대학	16	84.2
학술진흥재단	1	5.3
연구기관	2	10.5
계	19	100.0

5. 연구비 지원 및 지원기관

1995년부터 2004년까지 10년간 「부동산학연구」에 게재된 논문 중 연구비의 지원여부에 따라 연구비 지원을 받은 논문과 연구비 지원을 받지 않은 순수학술연구논문으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 연구비 지원을 받은 논문이 전체의 11.7%인 19편, 연구비 지원을 받지 않은 논문이 143편으로 전체의 88.3%를 차지하였다. 이는 지역개발학 연구의 34.4%, 지방자치학 연구의 29.8%가 연구비 지원을 받은 논문임에 비해 상대적으로 낮은 수준이다.

<표 10> 연구비 지원유무

구분	빈도(N)	비율(%)
연구비 지원 有	19	11.7
연구비 지원 無	143	88.3
계	162	100

다음으로 연구비 지원을 받은 논문을 대상으로 연구비 지원기관을 분석해 본 결과 대학으로부터 연구비 지원을 받은 논문이 84.2%로 절대다수를 차지했으며, 연구기관이 10.5%, 학술진흥재단에서의 연구비 지원이 5.3%의 순이었다. 그러나 전체 연구 중 연구비 지원을 받은 논문의 수가 절대적으로 작아 분석결과에 큰 의미는 없다고 판단된다.

V. 결론

90년대 후반 이후 부동산시장의 개방과 세계화, 저금리시대의 도래 등으로 부동산시장이 급변하면서 부동산에 대한 사회적 관심과 수요가 증대되었으며, 이는 부동산학에 대한 활발한 학문적 연구와 부동산관련 학회들의 출범으로 이어졌다.

이 중에서도 한국부동산분석학회가 1995년 출범하면서 부동산학에 대한 연구가 본격화되었으며, 전문학회지인 「부동산학연구」의 출간과 학술세미나 등의 개최를 통해 부동산분야의 발전에 많은 기여를 해왔다.

본 연구는 올해로 10주년을 맞이하는 한국부동산분석학회의 「부동산학연구」에 기고된 논문을 중심으로 부동산학 연구의 경향을 분석하고자 하였으며, 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 1995년부터 2004년까지의 부동산분야의 연구주제는 일반재화와 다른 부동산의 특성으로 인해 나타나는 부동산시장에서의 문제를 다룬 '부동산시장 및 시장분석'에 대한 연구가 가장 활발하게 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 또한 부동산투자에 대한 국민들의 관심증대와 자산유동화 등 부동산투자환경의 변화에 따라 '부동산투자 및 금융'에 대한 연구도 증대되었으며, '부동산정책 및 법제도'에 관한 연구도 활발하게 이루어지는 것으로 나타났는데, 이는 국민의 실생활과 밀접한 관계를 맺고 있는 부동산 문제를 최소화하고 사회적으로 바람직한 방향으로 이를

해결하고자 하는 사회적 관심이 반영된 결과라 할 수 있다.

이외에도 부동산을 둘러싼 사회여건 및 환경의 변화로 기존에 부동산 영역에서 다루지 않았던 부동산 정보 분야, 부동산경영 및 마케팅, 부동산개발에 대한 연구가 조금씩 늘고 있으나 사회적 수요에 비해서는 아직 미진한 편이어서 향후 관련 분야의 전문가들의 적극적인 참여와 연구활동이 필요하다고 본다.

둘째, 연구의 의도 및 목적을 살펴보면 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는 데 초점을 맞춘 설명적 연구와 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제해결을 위한 바람직한 방안을 제시하는데 초점을 맞춘 처방적 연구가 주를 이루고 있었다. 이는 부동산이 우리의 실생활에 직·간접적으로 밀접하게 관련되어 있기 때문에 부동산 연구를 통해 문제에 대한 원인을 빠른 시간에 정확하게 찾아내고, 이에 대한 해결책을 제시하는 것이 사회적으로 바람직한 정책방향이며, 학자들의 이러한 의도가 연구에 반영된 것이라 생각된다.

셋째, 연구에 사용된 분석방법의 경우 다른 연구분야에 비해 계량적 연구의 비중이 컸으며, 자료수집방법 및 이용에 있어서도 2차 자료의 이용비율이 월등히 높은 것으로 나타났는데, 이러한 결과는 2차 자료로 활용할 수 있는 DB의 구축과 이에 대한 신뢰성이 높아졌기 때문이라 판단된다. 그러나 지속적인 부동산분야의 활발한 연구를 위해서는 아직까지 시세를 반영하지 못하는 공시지가와 부동산 과표의 현실화, 부동산정보사이트의 난립으로 인한 DB의 신뢰부족, 등 해결해야할 문제가 산재해 있다.

넷째, 저자의 수에 있어 단독연구가 전체의 3/4이상을 차지하는 것으로 나타났는데, 이는 현실적으로 종합응용과학으로서 부동산이 갖는 학제성을 반영한 연구들이 이루어지지 않고 있음을 의미하는 결과이다. 따라서 앞으로 부동산학의 발전을 위해서 인접 학문들간의 새로운 시각으

로의 접근을 통해 연구 성과를 공유하고, 이를 실제에 반영하려는 노력들이 필요하다고 생각된다.

다섯째 저자의 소속기관에 있어서는 다른 분야와 달리 대학 이외의 기관에 소속되어 있는 종사가 상대적으로 많았는데, 이는 감정평가사를 포함한 부동산 분야의 민간전문가들이 활발하게 연구활동에 참여하고 있다는 것으로 부동산학이 갖는 실용성을 보여주는 결과라 할 수 있다. 따라서 부동산분석학회가 보다 발전하기 위해서는 대학이나 연구기관에 소속되어 있는 학자들만이 아니라 여러 분야의 실무자들의 보다 적극적인 참여를 이끌어내야 할 것이다.

여섯째 연구비 지원에 있어 다른 분야에 비해 연구비 지원의 폭이 좁은 것으로 나타났는데, 이는 실용적 학문으로서의 부동산학에 대한 연구활동을 위축시키는 요인이 될 수 있다.

여기까지의 분석을 종합해 볼 때 과거 10년간의 「부동산학연구」에 기고된 연구논문의 연구경향은 부동산학이 갖고 있는 특성을 잘 보여주고 있다고 할 수 있다. 그러나 부동산이라는 분야가 국민경제에 미치는 영향을 미치는 중요한 요소임을 고려해 볼 때 보다 활발한 학제간 연구가 이루어져 부동산문제에 대한 종합적인 접근을 통해 사회적으로 실현가능한 정책 및 제도를 수립할 수 있는 밑거름이 되어야 할 것이다.

또한 실용성을 갖고 있는 대표적인 학문임에도 불구하고 현재까지는 순수한 학문차원에서의 연구가 주를 이루고 있는데 향후에는 순수한 학술연구뿐 아니라 공공 및 민간부문에서의 적극적인 연구비 지원을 통하여 관련정책뿐 아니라 실무분야에서 활용할 수 있는 실용적인 연구가 활발히 이루어져야 할 것이다.

마지막으로 앞으로도 부동산분석학회는 부동산 분야의 학문적 연구의 대표주자로 학회지의 발간과 학술세미나 등을 통해 관련분야의 학자, 공공, 그리고 실무자들간의 만남의 장을 제공하고 이를 공공 및 산학연협동의 장으로 그리고

활발한 연구 활동의 장으로 활용하여 지속적인 부동산학의 발전을 도모해야 할 것이다.

본 연구의 한계로는 부동산학 분야(학회)에서 공식적으로 구축한 학술정보체계의 DB분류기준이 아직 없어 이를 활용하지 못한 점이다. 부동산학 발전을 위해 가까운 장래에 한국부동산분석학회에서 통일된 부동산학 세부전공(연구) 분류기준을 만들었으면 하는 바람이다.

한편 본 연구에서 연도별·주제별 연구경향 분석을 시도하였으나 현재까지 발표논문편수가 타 학술지들에 비해 적고 10년이라는 짧은 분석 기간으로 말미암아 뚜렷한 연구경향을 찾을 수 없었다. 따라서 향후에 시간이 더 소요되어 일정 규모 이상의 논문 편수가 확보되면 이에 대한 세부적인 추가연구가 이루어지길 기대해 본다.

참고문헌

1. 김상구(2005), “‘지방정부’에 관한 연구경향과 전망 - 「지방정부연구」에 게재된 논문(1997-2003)을 중심으로”, 『정부학연구』 제11권 제1호, 291-317.
2. 김영진(1969), 「부동산의 학문적 체계화에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문
3. 김영진(1977), “부동산학 독립화의 필요성 및 그 접근방법, 부동산학보, 제1집
4. 박병식(1995), “부동산학의 역사적 전개과정과 향후의 연구방법”, 『부동산분석학회』 제1권 제1호, 31-46.
5. 박병식(1998), “부동산학 교육과 연구의 새로운 방향”, 『부동산분석학회』 제4권 제1호, 9-28.
6. 안정근(2004), 『현대부동산학』, 법문사
7. 윤의영(1999), “지역개발학 연구경향 분석(1989-1998); 「한국지역개발학회지」의 내용분석을 중심으로”, 『한국지역개발학회지』 제11권 제1호, 81-87.
8. 이병렬·박기관(2002), “한국 지방자치학 분야의 연구경향 분석 - 「한국지방자치학보」 기고논문(1989-2001)의 내용분석을 중심으로”, 『한국지방자치학보』 제14권 제1호, 23-42.
9. 이종수(2001), “지방의 과거와 미래: 연구추이의 분석”, 『한국행정학회 2001년도 하계학술대회 발표논문집: 지방자치, 지방거버넌스, 지역발전』, 369-383.
10. 이창석(2000), 『부동산학개론』, 형설출판사
11. 이춘섭(1998), “부동산학의 학문적 성격”, 『부동산학연구』 제4권 제1호, 29-37.
12. 조주현(2002), 『부동산학원론』, 건국대학교 출판부
13. 홍기용(2003), “부동산학 이론과 패러다임 변화에 관한 소고”, 『부동산학보』 제22집, 84-97.
14. Corgel, John B., David C. Ling, and Halbert C. Smith (2001), *Real Estate perspectives*, McGraw-Hill
15. Geschwender, Arlyne (2004), *Real Estate Principles & Practices*, South-Western
16. Ling, David C. & Wayne R. Archer (2005), *Real Estate Principles - A value Approach*, McGraw-Hill & Irwin