

<연구노트>

「부동산학연구」 게재논문의 연구경향 분석 : 1995~2014

Research Trends in Real Estate Field by Analyzing the Papers published in the
Journal of the Korea Real Estate Analysts Association : 1995~2014

오 동 훈(Oh, Donghoon)*
이 용 만(Lee, Yongman)**
이 재 순(Lee, Jaesoon)***

I. 서론

부동산은 우리의 일상생활에서 없어서는 안 될 필수재화로 가계경제의 중요한 자산뿐 아니라 일자리 창출과 부의 원천으로서 국가 및 지역경제발전에 중요한 역할을 하고 있다. 우리나라에서 부동산이라는 용어가 학문적으로 처음 소개된 것은 1969년 김영진의 “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”에서이다. 그로부터 반세기 가까운 시간이 흐르는 동안 학문적으로는 1970년에 건국대학교 행정대학원에 부동산학과 전공 과정이 처음 설치되었고, 1985년에 건국대학교에 부동산학과가 개설되면서 본격적으로 부동산학 교육과 연구가 시작되었다. 이후 여러 대학에 부동산학과가 설치되었고, 부동산학회와 관련 연구단체들이 설립되면서 부동산학은 양적, 질적 성장을 이루어 왔다.

그동안 우리나라는 급격한 산업화와 도시화를 경험하면서 주택재고의 절대적 부족과 도시개발에 따른 부동산 가격상승과 투기과열, 이에 따른 빈부격차, 난개발 등의 부동산 문제는 정부가 부동산시장에 개입해서 해결해야 할 핵심 과제가 되었다. 이에 따라 부동산은 시장에서 거래되는 재화임과 동시에 정부의 정책수립 대상으로 국민들의 주요 관심사가 되었다. 특히 90년대 후반 이후에 부동산시장의 개방과 정보화, 실물시

장과 자본시장의 통합화, 그리고 저금리 시대가 도래하면서 부동산에 대한 사회적 수요는 더욱 커졌다. 뿐만 아니라 과학적이고 체계적인 분석에 기초한 부동산 개발기법의 대두와 실물시장과 자본시장의 결합에 따른 다양한 부동산금융기법의 도입 등 부동산시장의 선진화가 지속적으로 이루어지고 있다(오동훈·이재순, 2005).

이와 같은 부동산에 대한 환경변화와 사회적 관심, 그리고 부동산수요의 증대는 부동산관련 학회들의 출범과 부동산학에 대한 활발한 학문적 연구로 이어지고 있다. 그 중에서도 1995년 설립된 한국부동산분석학회는 부동산학 분야를 선도하는 대표주자로, 「부동산학연구」라는 전문학회지를 발간하면서 관련 분야의 학자 및 종사자들에게 활발한 연구활동의 장을 제공하고 있다. 뿐만 아니라 매년 춘계, 추계에 정기적으로 학술세미나를 개최하여 국내 부동산 분야의 학문적 발전에 기여해 왔다.

2014년은 한국부동산분석학회가 창립된 지 20주년이 되는 해이다. 예기(禮記) 곡례편(曲禮篇)에 따르면 20세를 약관(弱冠)이라 하여 남자가 비로소 갓을 쓰는 나이, 즉 관례를 올리는 성인이 됨을 말한다. 이에 비유한다면 한국부동산분석학회는 20세 약관의 나이로 성인이 된 것으로, 향후 삼십이립(三十而立)할 수 있도록 그간의 학문적 노력과 성과를 분석하여 향후 부동산학

* 서울시립대 도시행정학과 교수

** 한성대학교 부동산학과 교수

*** 한국부동산연구원 부연구위원

연구의 발전방향을 모색할 적절한 시기에 서 있는 것이다.

따라서 본 연구는 한국부동산분석학회 설립 20주년을 맞아 부동산전문학술지인 「부동산학연구」에 게재된 연구논문을 중심으로 부동산학 분야의 연구 경향을 분석하는데 그 목적이 있다. 구체적으로는 우리의 일상생활과 떨어질 수 없는 실용학문으로서 1995년 창간호부터 현재까지 게재된 논문들의 내용분석을 통해 부동산분야의 연구가 어떤 주제를 대상으로 어떤 목적과 방법으로 연구되었는지를 살펴보고자 한다. 이를 통해 설립 20주년을 맞은 현재의 시점에서 그간 한국부동산분석학회가 축적해온 연구성과를 분석해 보고 향후 발전방향을 제시해 보고자 한다.

II. 선행연구 고찰

본 연구는 1995년부터 2014년까지 지난 20년간 「부동산학연구」의 연구경향을 분석하기 위한 것으로, 연구목적 달성을 위해 분석기준과 방법을 설정하는 것이 무엇보다 중요하다. 따라서 본 연구에서는 부동산학의 연구경향에 대한 선행연구와 부동산학과 같이 실용성과 학제간 성격이 강한 유사학문분야의 선행연구를 검토하여 분석기준과 방법을 도출하고자 한다.

부동산학에 대한 연구경향을 분석한 연구로는 오동훈·이재순(2005), 이현정·장유미(2011)의 연구가 있다. 국내에서 처음으로 부동산학 분야의 연구경향 분석을 시도한 오동훈·이재순(2005)의 연구는 1995년부터 2004년까지 「부동산학연구」에 게재된 연구논문을 대상으로 연구주제, 연구목적, 연구방법 및 자료수집방법, 저자수 및 저자소속기관, 연구비 지원유무와 지원단체 등을 기준으로 종합적 분석을 시도하였다. 이 연구에서는 국내외 대학의 부동산학과에서 기본서로 채택하고 있는 6개 교과서의 주요내용을 바탕으로 연구주제를 분류하였다.

이현정·장유미(2011)는 부동산학을 대표하는 「부동산학연구」, 「부동산학보」, 「부동산연구」 3개 학술지에 게재된 논문들을 대상으로 부동산학의 연구경향을 분석하였다. 이 논문에서는 연구주제를 정책적 분류와 학문적 분류로 세분화하였으며, 분석대상을 토지, 주택, 상가 및 오피스, 간접상품 및 금융, 기타로 구분하여 역대 정부별로 부동산학의 연구동향을 분석하였

다. 또한 저자수와 저자의 소속기관, 연구비지원유형 등을 분석기준에 포함하였다. 그러나 이 논문에서는 해당 분야의 논문들이 어떤 의도로 연구되었는지, 그리고 연구목적 달성을 위해 어떤 방법으로 접근하였는지에 대한 분석이 빠져 있다.

한편 부동산학과 학문적 성격이 가장 유사한 분야는 주택연구 분야로, 주택분야의 연구흐름을 분석한 논문들은 오동훈·이재순(2006), 김경환 외 3인(2012)의 연구가 있다. 이 두 논문은 일정기간(10년, 19년) 주택분야의 대표적 학술지인 「주택연구」에 게재된 연구논문을 대상으로 연구주제, 연구목적, 분석방법 및 자료수집방법, 저자수 및 소속기관, 연구비지원 등을 기준으로 분석하였다. 연구주제는 대부분의 주제가 정부정책과 연계되어 있는 주택연구 분야의 학문적 특성을 고려하여 국내 주요 대학에서 사용하는 주택정책론 교재와 주택정책을 수립하는 정부부처에서 발간한 「주택백서」(건설교통부, 2002)를 근거로 주택정책분야에서 주로 다루어지는 중요 주제로 분류하였다. 또한 주택연구분야가 국민의 주거안정이라는 대전제 하에 추진된 정권별 주택정책과 밀접한 관계가 있으므로 김경환 외 3인(2012)에서는 각 정권별 주택연구의 경향을 분석하였다.

이상에서 살펴본 부동산 및 주택 분야 선행연구에서는 공통적으로 연구주제(연구영역), 연구목적, 연구방법, 그리고 자료수집방법, 저자의 특성, 연구비 지원여부 등을 분류기준으로 삼고 있다. 연구주제의 경우 두 분야 모두 관련 학회에서 데이터베이스화한 학술정보체계를 갖고 있지 않아 저자들이 학문의 특성을 고려하여 주요 대학에서 사용하는 교과서나 정부의 정책분류 등을 분류기준으로 삼았다는 것이 특징이다. 또한 연구목적에 의한 분류는 기술적 연구와 처방적·규범적 연구의 2가지로 분류하는 것이 일반적이거나 선행연구에서는 기술적 연구를 기술적 연구와 변수간의 관계를 분석한 설명적 연구로 나누어 기술적, 설명적, 처방적 연구의 3가지로 구분하였다. 이는 주택 및 부동산과 관련된 사회현상들간의 인과관계를 분석하고 이를 과학적이고 논리적으로 설명하는 연구들의 비중이 높기 때문이라 판단된다.

연구방법에 있어서는 서술적, 계량적 접근방법으로 분류하거나, 계량적 접근방법을 다시 세분화하여 구분하기도 하였다. 자료수집에 있어서는 설문이나 관찰을 통한 직접적인 1차 자료수집방법과 기존의 자료를 활

용한 2차 자료수집으로 구분하였다. 저자의 특성에 있어서는 공통적으로 저자의 수, 저자의 소속기관 등으로 분석하였으며, 연구비지원 유무와 지원기관 유형을 구분하여 연구의 특성을 분석하였다.

Ⅲ. 분석의 기준과 방법

1. 분석대상

특정 분야의 학문이 성숙됨에 따라 해당 분야의 학문적 발전 정도나 연구의 흐름을 분석하는 연구들이 꾸준히 이루어지고 있다. 특히 인간 사회에서 일어나는 여러 현상과 행동을 과학적이고 체계적으로 연구하는 사회과학 분야에서는 연구결과물을 통해 연구경향을 분석하는 연구들이 이루어지고 있으며, 이들은 대부분 일정기간 해당 분야 학회에서 정기적으로 발행하는 학술지를 분석하는 방법을 이용하고 있다. 이는 분석과정에서 객관성과 일관성을 유지할 수 있게 하며, 하나의 완결성을 갖는 자료형태를 확보할 수 있기 때문이다(이종수, 2001: 2).

한국부동산분석학회의 학술지 「부동산학연구」는 1995년 창간호부터 1998년까지 매년 1회씩, 1998년부터 2006년까지는 매년 2회씩, 2007년부터 2009년까지는 매년 3회씩, 그리고 2010년부터는 매년 4회씩 발행되고 있다. 각 호는 연구논문과 함께 학회지 편집 및 발간에 관한 전반적인 사항을 담고 있으나 2008년에는 연구노트와 서평 등을 함께 게재하기도 하였다. 따라서 본 연구에서는 특정 주제에 대한 정책 언이나 이론적 검토 등을 담은 연구노트와 서평은 분석대상에서 제외하고 1995년 창간호부터 2014년 제20권 2호까지 기고된 430편의 연구논문을 분석대상으로 선정하였다.

2. 분석의 기준과 방법

부동산학 분야의 최근 20년간의 연구경향을 분석하기 위해 연구주제를 분류하였다. 연구주제 분류에 있어 관련학회에서 공식적으로 구축한 학술정보체계의 DB분류기준을 활용하는 것이 가장 바람직하다.

우리나라에 부동산학이라는 용어가 처음 소개된 것

은 1969년 김영진의 “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”에서이다. 그로부터 40년이 넘는 시간이 흐르는 동안 부동산학과 개설을 통한 체계적인 교육과 관련 학회들의 활발한 연구활동으로 질적, 양적인 성장을 이루었다. 그러나 박병식의 1998년 “부동산학 교육과 연구의 새로운 방향” 연구에서 부동산학 교육과 연구 방향에 대한 학계의 일관된 철학과 연구의 범위 내지는 방법에 대한 합의가 없었다고 지적된 바와 같이 15년이 지난 지금까지도 부동산 관련학회에서 공식적으로 부동산학의 학술영역을 분류한 기준이 부재하다.

따라서 본 연구에서는 연구주제 분류를 위해 2002년부터 정부가 시행하고 있는 국가과학기술표준분류체계상의 부동산분야의 분류체계를 대신 검토하였다. 국가과학기술표준분류체계는 「과학기술기본법」 제 27조 및 동법 시행령 제41조에 따라 과학기술 관련 정보의 관리·유통, 과학기술인력 관리의 효율화, 국가연구개발사업의 효율적 기획·관리를 위해 공동으로 활용하기 위한 과학기술 전 분야에 대한 표준적인 분류틀로 부동산학의 연구분야도 세분하고 있다. 구체적으로는 전문법(SA07)의 지리/지역/관광(SF)분야의 하나로 부동산분야(SF06)를 부동산경제/부동산금융, 부동산분석/감정평가, 부동산정책/부동산조세, 부동산개발/관리, 부동산중개, 달리 분류되지 않는 부동산의 6개의 소분야로 분류하고 있다. 그러나 이는 부동산학의 연구경향을 분석하기에는 너무 포괄적이고 통합적인 분류기준이며, 부동산학의 전통적인 연구분야인 부동산입지 등이 배제되어 있어 이를 그대로 사용하기에 다소 무리가 있다.

이러한 문제점을 보완하기 위해 본 연구에서는 오동훈·이재순(2005)의 연구에서와 같이 먼저 국내외 대학의 관련 과에서 주로 채택하고 있는 기본서와 부동산학과 교과과목에 관한 연구를 추가적으로 검토하여 연구주제를 분류하였다. 국내 관련학회에서 기본서로 사용하고 있는 교재로는 「현대부동산학」(안정근, 2014), 「부동산학원론」(조주현, 2010), 「부동산학개론」(이창석, 2014) 등을 참고하여 연구영역을 분류하였다. 또한 부동산학의 연구와 실무부문에서의 활동이 활발하게 이루어지고 있는 미국의 우수 대학에서 부동산학 강의 교재로 이용되는 Real Estate Perspectives: An Introduction to Real Estate(John B. Corgel, David C. Ling, and Halbert C. Smith, 2000), Real Estate Principles: A Value Approach (David C.

<표 1> 부동산학 주제 분류를 위한 관련문헌의 주요내용

구분	현대부동산학	부동산학원론	부동산학개론
주요 내용	부동산 총론	부동산 총론	부동산 총론
	부동산시장	부동산투자	부동산입지
	부동산시장분석	부동산평가	부동산개발
	부동산입지	부동산금융	부동산관리
	부동산정책	부동산 시장분석	부동산중개
	부동산투자	부동산관리	부동산관리분석
	부동산개발	부동산개발	부동산감정평가
	부동산금융 및 저당	부동산마케팅	부동산컨설팅
	부동산평가	부동산경제	부동산경영 · 마케팅
	부동산중개	부동산정책	부동산금융
	부동산관리	부동산시장변화	부동산보험
	부동산상담		부동산정책
구분	Real Estate Perspectives : An Introduction to Real Estate	Real Estate Principles : A value Approach	Real Estate Principles & Practices
주요 내용	부동산총론	부동산과 부동산시장의 특성	부동산총론
	부동산제도	부동산가치와 의사결정	부동산중개
	부동산투자	부동산의 법적 성격	부동산금융
	부동산세제	정부규제와 부동산시장	부동산관리
	부동산관리	시장분석과 평가	부동산임대
	부동산시장분석	부동산금융	부동산투자자와 세금
	부동산개발	부동산투자	부동산평가
	부동산평가	부동산중개	부동산과 환경문제
	부동산저당	부동산임대	토지이용규제
	부동산금융	부동산세제와 가치	부동산관련법규
	부동산중개	위험관리	부동산수학
		부동산개발	
구분	윤동건(2011) ¹⁾	H. Shelton Weeks & J. Howard Finch(2003) ²⁾	국가과학기술분류체계
주요 내용	부동산감정평가	부동산원리	부동산경제
	부동산거래 · 중개	부동산금융	부동산금융
	부동산 금융(투자)	부동산평가	부동산분석
	부동산 건설관리	부동산법규	감정평가
	도시개발 · 계획	부동산투자	부동산정책
	부동산컨설팅	부동산시장분석과 예측	부동산조세
	부동산 유지관리	부동산도시토지분석	부동산개발
	해외부동산투자	부동산개발	부동산관리
		부동산관리	부동산중개
		부동산마케팅	
		부동산자산관리	

주: 1) 부동산관련 사업체를 대상으로 실시한 부동산학과 교과과정 수요조사 결과
 2) 미국 내 국제 공인기관(AACSB: The Association to Advance Collegiate Schools of Business)의 부동산
 집중교육과정에서 요구되는 교육과목

Ling & Wayne R. Archer, 2012), Real Estate Principles & Practices(Arlyne Geschwender, 2009)의 내용을 참고하였다. 부동산학과 교과과목에 관한

연구로는 윤동건(2011)과 H. Shelton Weeks & J. Howard Finch(2003) 등의 연구를 검토하였다. 그 결과 본 연구에서는 <표 1>에서와 같이 관련 문헌의 주

<표 2> 분류기준

분류기준	코딩
연구주제	총론=1, 부동산시장분석=2, 부동산입지=3, 부동산투자 및 금융=4, 부동산개발=5, 부동산관리=6, 부동산평가=7, 부동산중개=8, 부동산마케팅=9, 부동산정책 및 제도=10, 부동산정보 및 지적=11, 기타=12
연구대상	토지=1, 주택=2, 상업용부동산=3, 산업·레저 및 특수부동산=4, 간접투자상품 및 금융=5, 기타=6
연구목적	기술적 연구=1, 설명적 연구=2, 처방적 연구=3
분석방법	서술적 분석=1, 계량적 분석=2
자료수집방법	1차 자료=1, 2차 자료=2
저자수	단독=1, 2인=2, 3인=3, 4인 이상=4
주저자 소속기관*	대학=1, 연구기관=2, 정부기관 및 공사=3, 민간 및 기타=4
연구비 지원유무	지원 有=1, 지원 無 =2
연구비 지원단체	대학=1, 한국연구재단=2, 연구기관=3, 기타=4

* 저자가 2인 이상인 경우 주저자의 소속기관으로 분류

요내용을 참고하여 연구주제를 다음과 같이 12개 분야로 분류하였다 ; ① 총론 ② 부동산시장분석 ③ 부동산입지 ④ 부동산투자 및 금융 ⑤ 부동산개발 ⑥ 부동산관리 ⑦ 부동산평가 ⑧ 부동산중개 ⑨ 부동산마케팅 ⑩ 부동산정책 및 제도 ⑪ 부동산정보 및 지적 ⑫ 기타

다음으로 논문에서 분석한 연구대상에 따라 토지, 주택, 상업용부동산(상가 및 오피스), 산업·레저 및 특수부동산, 간접투자 및 금융, 기타 등으로 분류하여 연구자들이 관심을 갖는 주된 부동산 유형이 무엇인지를 분석하였다. 이는 주택보급률 상승과 부동산금융기법 및 간접투자 활성화, 투자대상에 대한 소비자의 선호 변화 등 부동산 시장환경 변화에 따라 연구자들의 관심대상이 어떻게 변화했는지를 보여줄 것이다.

연구목적과 방법, 자료수집방법 등은 본 연구에 앞서 부동산학의 연구경향을 분석한 오동훈·이재순(2005)의 선행연구 분석방법을 벤치마킹하여 이용하였다. 먼저 논문의 연구의도 및 목적은 부동산 전반에 대한 실태를 기술하는 기술적(記述的, descriptive) 연구, 부동산과 관련된 사회현상과 이로 인해 발생하는 각종 문제들 의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는 데 초점을 맞춘 설명적(explanatory) 연구, 그리고 부동산과 관련된 사회현상 및 문제에 대한 대응책을 제시하고자 하는 처방적(prescriptive) 연구로 구분하였다.

연구방법에 있어서는 서술적 방법과 계량적 방법으로 분류하였다. 구체적으로는 문헌 연구, 역사적 연구,

제도적 연구 등을 포함하는 논문은 서술적 분석으로, 통계 및 계량적 분석기법을 이용한 연구는 계량적 분석으로 구분하였다. 또한 계량적 분석방법을 사용한 논문의 경우에는 다시 자료수집 방법 및 이용에 따라 1차 자료와 2차 자료의 이용으로 구분하였다.

또한 논문 1편당 연구자수 및 연구자의 소속기관을 분석하였는데, 전반적으로 비중이 높은 대학소속 저자들의 공동논문의 경우 주저자의 지위 특성도 함께 분석하였다. 그리고 연구비 지원여부 및 지원기관 유형 등으로 세부항목을 분석하였으며, 내용분석에 사용된 구체적인 분류기준은 <표 2>와 같다.

Ⅳ. 부동산학의 연구경향에 대한 실증 분석 결과

1995년부터 2014년까지 「부동산학연구」에 게재된 논문 총 430편을 가지고 최근 20년간의 부동산학의 연구경향을 분석한 결과는 다음과 같다.

1. 연구주제

1995년부터 2014년까지 20년간 부동산학 분야의 연구경향을 살펴보기 위해 국가과학기술분류체계상

의 부동산분야의 분류체계와 전술한 바와 같이 국내외 대학의 부동산학과에서 기본서로 주로 사용하고 있는 교재들의 내용을 참고하였다¹⁾. 또한 부동산학과 교과과목에 관한 연구로는 윤동건(2011)과 H. Shelton Weeks & J. Howard Finch(2003) 등의 연구를 참고하여 「부동산학연구」에 기고된 연구논문들의 주제를 다음과 같이 12개로 분류하였는데, 오동훈·이재순(2005)의 연구영역 분류를 기초로 하였다.

먼저 부동산학의 총괄적인 측면에서의 학문적 성격, 부동산학의 교육내용 및 발전방향, 그리고 부동산학의 기본이론 등을 다룬 논문들을 '① 총론'의 영역으로 분류하였다. 다음으로 일반재화와 다른 특성을 갖는 부동산의 특성으로 인해 나타나는 부동산시장에서의 문제들, 즉 수요와 공급의 변화, 부동산가격과 경기변동, 부동산 유형별 시장구조 등을 다룬 논문들을 '② 부동산시장분석'의 영역으로 분류하였다. 그리고 부동산 유형별 입지분포 및 입지요인, 풍수지리 등에 관한 입지특성 등을 다룬 논문들을 '③ 부동산입지'로 분류하였다.

또한 부동산신탁, 부동산투자회사, 프로젝트파이낸싱, 모기지 등의 자산유동화 등을 다룬 논문들은 '④ 부동산투자 및 금융'으로, 유형별 부동산개발 관련 주제를 다룬 논문들은 '⑤ 부동산개발'로 분류하였으며, 부동산 운영 및 유지와 관련된 부동산자산관리, 노후화와 리모델링, 관리비용 및 관리활동 등을 다룬 연구들은 '⑥ 부동산관리' 영역으로 분류하였다.

다음으로 부동산공시가격, 시장가치 추계, 수용 및 보상, 감정평가 등 부동산 가치평가는 '⑦ 부동산평가'로, 중개계약, 매매, 체크리스트, 리스팅과 프랜차이즈, 권원보험 등을 다룬 논문은 '⑧ 부동산중개'영역으로, 경영효율화, 브랜드, 분양, 마케팅활동 등은 '⑨ 부동산마케팅'으로 연구주제를 분류하였다.

부동산정책, 부동산조세, 부동산관계법규, 개발이익환수제도, 등기제도 등과 같은 부동산관련 제도 등은 '⑩ 부동산 정책 및 법제도'로 분류하였다. 그리고 부동산분야의 유틸리티, 정보, 토지정보시스템 및 지적정보시스템, 지적불부합 등의 지적 분야 다른 논

문들은 '⑪ 부동산정보 및 지적'분야로 분류하였다²⁾. 마지막으로 분류가 모호하거나 도시계획 등과 같이 부동산과 간접적으로 관련되는 주제들은 '⑫ 기타'로 분류하였다.

이와 같은 12개의 분류기준을 가지고 20년간 「부동산학연구」에 기고된 논문들의 연구주제를 분석하였다. 그 결과 다음의 <표 3>에서와 같이 '부동산시장 및 시장분석'에 관한 논문이 32.6%로 가장 많은 것으로 나타났는데, 오동훈·이재순(2005)의 연구결과와 1.8배에 이르는 수치이다. 이는 부동산이 시장에서 자유롭게 거래되고 있는 재화임에도 불구하고 부동산이 갖고 있는 특성으로 인한 시장에서의 수요와 공급의 문제, 이에 따른 부동산가격과 경기변동 등에 대한 연구자들의 관심이 집중되고 있음을 보여주는 것이라 할 수 있다. 그 중에서도 부동산가격변화, 가격지수 산정 등에 관한 연구가 활발하게 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 이는 2006년 부동산실거래가신고제 도입 이후 정부의 부동산통계정보 공개 확대에 따른 것이며, 박근혜정부의 정부3.0 공공데이터 개방 정책에 따라 이러한 연구논문의 비중은 더욱 높아질 것으로 예상된다(<그림 1> 참조).

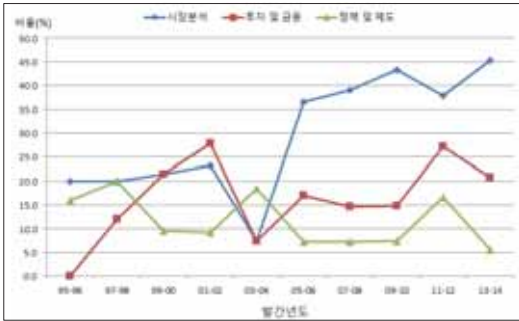
<표 3> 연구주제

구분	빈도(N)	비율(%)
총론	5	1.2
부동산시장분석	140	32.6
부동산입지	31	7.2
부동산투자 및 금융	78	18.1
부동산개발	13	3.0
부동산관리	9	2.1
부동산평가	37	8.6
부동산중개	14	3.3
부동산마케팅	7	1.6
부동산정책 및 제도	47	10.9
부동산정보 및 지적	21	4.9
기타	28	6.5
합계	430	100

1) 「현대부동산학」(안정근, 2014), 「부동산학원론」(조주현, 2010), 「부동산학개론」(이창석, 2014), Real Estate Perspectives : An Introduction to Real Estate(John B. Corgel, David C. Ling, and Halbert C. Smith, 2000), Real Estate Principles : A Value Approach(David C. Ling & Wayne R. Archer, 2012), Real Estate Principles & Practices(Arlyne Geschwender, 2009)

2) 지적분야의 경우 국가과학기술표준분류체계상 부동산분야와 마찬가지로 전문법(SA07)의 지리/지역/관광(SF)분야의 하나로 분류되고 있지만 과거부터 부동산분야와 연관성이 높고, 이러한 이유로 「부동산학연구」에도 관련 논문들이 꾸준히 투고되고 있어 부동산정보 분야와 함께 연구영역으로 분류하였다.

<그림 1> 주요 연구주제 논문의 게재율 추이



두 번째로는 ‘부동산투자 및 금융’에 관한 연구의 비율이 18.1%로 높게 나타났다. 이는 IMF사태 이후 저금리가 지속되면서 새로운 투자대안으로 부동산투자신탁과 리츠, 펀드 등의 부동산 투자가 활성화되고, 주택연금제도가 본격화되면서 부동산투자 및 금융에 대한 연구가 확대되고 있기 때문이라 판단된다. 부동산투자 및 금융에 대한 연구 확대는 미국, 영국 등의 부동산선진국에서 이미 나타난 현상이며, 우리 부동산 시장의 경우에도 해외부동산투자와 부동산증권 시장이 확대됨에 따라 향후에도 연구자들의 관심이 늘어날 것으로 전망된다³⁾.

또한 ‘부동산정책 및 제도’에 관한 연구 비중이 10.9%로 세 번째로 높게 나타났는데, 이는 동일 학술지를 대상으로 한 오동훈·이재순(2005)의 선행연구에서 나타난 비율(16.9%) 보다는 낮은 수치이다. 하지만 여전히 정부의 부동산 정책과 제도가 부동산 시장의 문제점을 최소화하거나 시장활성화를 위한 수단으로 효율적 역할을 수행하고 있음을 보여주는 것이라 판단된다.

다음으로 ‘부동산평가’에 관한 논문도 8.6%로 비중이 높았는데, 앞의 연구주제들과 달리 2000년대 초중반에 연구비중이 높았던 것으로 나타났다. 이는 해당 시기에 제2기 신도시 개발과 공공기관의 지방이전계획 추진, 공시지가에 이어 주택가격공시제도 도입 등으로 감정평가에 대한 사회적 수요가 많았음을 보여주는 결과라 유추된다. 뿐만 아니라 ‘부동산평가’ 분야의 연구가 네 번째로 높게 나타난 것은 부동산평가업무를 수행하는 감정평가사들이 부동산 전문가로서 지속적으로 연구활동에 참여하고 있음을 보여주는 결과라 할

수 있다. 실제로 「부동산학연구」 창간호에는 전체 13개의 연구논문 중 부동산평가를 주제로 한 논문이 3개(23.1%)나 게재된 바 있다.

이외에도 부동산학의 전통적인 연구분야인 부동산 입지에 관한 연구도 7.2%를 차지하였으며, 도시계획 등에 관한 연구(6.5%)도 지속적으로 이루어지는 것으로 나타났다. 또한 정보통신의 발달, 부동산정보의 중요성에 대한 인식 확대 등으로 부동산정보시스템, 지적전산화 등 부동산정보 분야에 대한 연구가 미약하나마 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

반면 부동산중개, 부동산관리, 마케팅에 관한 연구 비중은 매우 낮았으며, 부동산경기 침체의 영향으로 부동산개발을 주제로 한 연구도 증가하지 않은 것으로 나타났다.

2. 연구대상

본 연구에서는 「부동산학연구」에 게재된 논문을 연구대상에 따라 ‘토지’, ‘주택’, ‘상업용 부동산’, ‘산업·레저 및 기타부동산’, ‘간접투자상품 및 금융’, ‘기타’의 6가지로 분류하여 연구경향을 분석하였다. 여기서 ‘상업용 부동산’은 상가 및 오피스 등을, ‘산업·레저 및 기타부동산’은 기업부동산, 골프장 및 여가시설, 노인복지시설 등을 의미하며, ‘간접투자상품 및 금융’에는 부동산신탁, REITs, 모기지, 부동산펀드 등을 포함하였으며, 나머지는 기타로 분류하였다.

<표 4> 연구대상

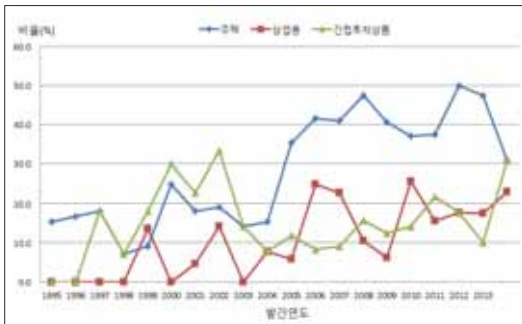
구분	빈도(N)	비율(%)
토지	45	10.5
주택	138	32.1
상업용 부동산	54	12.6
산업·레저 및 특수부동산	16	3.7
간접투자상품 및 금융	67	15.6
기타	110	25.6
합계	430	100.0

분석결과 <표 4>에서와 같이 ‘주택’에 대한 연구가 차지하는 비중이 32.1%로 가장 높게 나타났다. 「부동

3) 박병식(1998)은 “부동산학 교육과 연구의 새로운 동향”에서도 미국, 영국 뿐 아니라 캐나다, 호주, 뉴질랜드, 홍콩 등 영연방국가들의 부동산학 교육과 연구의 중심이 부동산투자와 금융에 있다고 기술한 바 있다.

산학연구」에서 주택을 대상으로 한 연구가 가장 많은 이유는 부동산시장에서 거래되는 대표적인 상품인 주택은 다른 유형의 부동산과 달리 국민 모두가 필요로 하는 소비재로, 그동안 절대적인 주택재고 부족 상황에서 거주목적 뿐 아니라 재산증식의 수단으로 주택이라는 부동산이 갖는 의미가 컸기 때문이다. 또한 주택 가격의 변화나 주택시장의 재고 부족 등의 문제는 가계경제뿐 아니라 국가경제에 큰 영향을 미치게 되며, 이러한 이유로 주택문제는 과거부터 현재까지 정부의 부동산정책의 주요 의제가 되고 있다. 따라서 주택의 수요와 공급, 이에 따른 가격특성뿐 아니라 주택관련 조세, 임대주택, 주택재개발과 재건축사업, 주택금융 부문까지 주택을 대상으로 한 다양한 연구가 여전히 활발하게 진행되고 있다.

<그림 2> 주요 연구대상의 게재율 추이



다음으로는 ‘기타’(25.6%), ‘간접투자상품 및 금융’(15.6%), ‘상업용 부동산’(12.6%), ‘토지’(10.5%)의 순으로 나타났다. ‘간접투자상품 및 금융’을 대상으로 하는 연구는 IMF 외환위기 이후 증가하다가 잠시 주춤하였으나 2000년대 중반 부동산경기 침체 및 세계금융위기와 더불어 관련 연구가 증가하고 있는 추세이다. 이는 국내 부동산산업이 증권화와 같은 간접투자 중심의 선진국형으로 변화하고 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다. 또한 상가 및 업무용 부동산을 대상으로 한 연구도 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타났는데, 특히 오피스에 대한 연구가 주된 것으로 이는 수익형 부동산에 대한 사회적 관심이 커지고 있음을 간접적으로 보여주는 것이다.

3. 연구의 목적

「부동산학연구」에 기고된 논문들의 연구의도 및 목적을 살펴보기 위해 부동산전반에 대한 실태를 기술(記述)하는데 연구의 초점을 두는 것인지, 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들 간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는데 초점을 맞춘 것인지, 아니면 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제에 대한 대응책을 제시하고자 하는 연구인지에 따라 기술적(descriptive), 설명적(explanatory), 처방적(prescriptive) 연구의 3가지로 구분하였다. 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.

분석 결과 <표 5>에서와 같이 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들 간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는데 초점을 맞춘 설명적 연구가 62.1%로 가장 많았다. 다음으로는 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제해결을 위한 바람직한 방안을 제시하는데 초점을 맞춘 처방적 연구가 24.4%로 나타났으며, 기술적 연구가 10.9%를 차지하였는데, 이는 주택분야의 연구경향 분석과 같은 결과이다⁴⁾. 결국 주택을 포함한 부동산학 분야의 연구목적은 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 정부가 부동산 가격의 폭등이나 하락이 발생하게 되면 그 원인을 탐색하고, 그것이 국민경제에 미치는 영향을 파악하여 이를 해결하기 위한 방법을 모색하여 부동산정책을 수립하는 것도 부동산이 국민들의 생활에 밀접하게 관련되어 있기 때문이다.

여기서 주목할 점은 「부동산학연구」에 게재된 연구논문의 10년 연구경향을 분석한 선행연구와 비교할 때 설명적 연구의 비중이 39.5%에서 62.1%로 크게 증가한 반면, 처방적 연구의 비중이 35.2%에서 24.4%로 감소했다는 것이다. 또한 지난 20년간 발표된 논문들의 연구목적별로 해당년도 구성비 추이를 분석해 본

4) 주택분야 연구경향 분석에서도 주택과 관련된 사회현상들 간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는데 초점을 맞춘 설명적 연구가 65.3%로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 다음으로 주택문제의 해결을 위한 바람직한 방안을 제시하는데 초점을 맞춘 처방적 연구가 16.9%로 나타났다(김경환 외, 2012: 12).

결과 설명적 연구의 비중은 높아지고 있는 반면에 기술적 연구와 처방적 연구는 계속 감소하고 있는 것으로 나타났다.

<표 5> 연구목적

구분	빈도(N)	비율(%)
기술적 연구	47	10.9
설명적 연구	267	62.1
처방적 연구	105	24.4
기타	11	2.6
계	430	100.0

부동산과 관련된 연구에 있어서 문제에 대한 원인을 빠른 시간에 정확하게 찾아내는 것도 중요하지만 문제 해결 방안을 제시하여 개별 가구뿐 아니라 사회적 피해를 최소화하는 것이 바람직한 정책방향이다. 따라서 설명적 연구뿐 아니라 국민생활에 많은 영향을 미치는 부동산 문제에 대한 해결방안을 모색하는 처방적 연구에 대한 연구자들의 관심과 노력이 필요하다고 판단된다. 이를 통해 부동산전문가로서의 사회적 역할과 책임을 다하고, 한국부동산분석학회는 연구결과의 전파를 통하여 부동산학과 부동산산업의 발전을 도모해야 할 필요가 있다.

<그림 3> 연구목적별 논문의 게재비율 추이



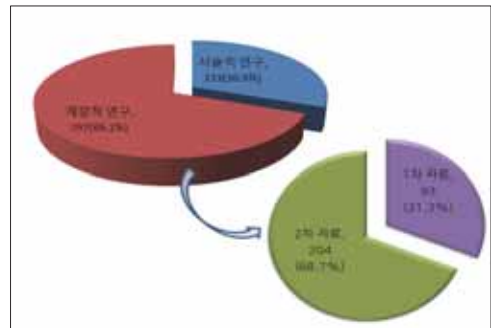
4. 분석방법 및 자료수집 방법

지난 20년간의 「부동산학연구」에 기고된 연구논문에 사용된 분석방법을 선행연구들에서와 같이 문헌 연구, 역사적 연구, 제도적 연구 등을 포함하는 서술적

연구방법과 통계 및 계량적 분석기법을 이용한 계량적 연구방법으로 구분하였다. 분석 결과 서술적 연구방법을 사용한 논문이 30.9%, 계량적 연구방법을 사용한 논문이 69.1%로 나타났다. 이를 사회과학의 타 분야 연구경향을 분석한 연구결과와 비교해 보면 도시행정학 분야에서의 계량적 연구방법을 이용한 논문비율이 31.3%, 지역개발학의 경우 31.7%, 지방자치학 40.4%로 다른 연구분야에 비해 계량적 연구의 비중이 크다는 것을 알 수 있다(윤의영, 2008; 윤의영, 1999; 이병렬·박기관, 2002).

또한 창간호부터 10년간의 부동산학 연구경향을 분석한 선행연구와 비교해 볼 때에도 계량적 연구의 비중이 42.6%에서 69.1%로 과거보다 크게 증가하였음을 알 수 있다. 이는 다른 분야와 달리 부동산시장에서의 가격특성, 지수산정, 소비자의 수요분석, 상권범위 등의 시장분석뿐 아니라 입지, 투자 및 금융, 정책파급 효과 등을 분석하는데 있어 기술적으로 발전된 통계분석 프로그램을 활용하는 연구가 많아졌기 때문이라 생각된다.

<그림 4> 분석방법 및 자료수집 방법



다음으로 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 이용할 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 31.3%, 2차 자료를 이용한 논문이 68.7%로 2차 자료의 이용비율이 월등히 높게 나타났다. 이러한 결과는 설문조사나 참여관찰 등과 같은 1차 자료수집 방법의 어려움으로

인해 연구자들이 이를 꺼리는 경우도 있겠지만, 이보다는 과거에 비해 활용 가능한 2차 자료 확보 기회가 많아졌기 때문이라 판단된다. 대표적으로는 1986년 공표하기 시작한 KB의 주택가격동향조사뿐 아니라 부동산공시가격자료, 실거래가자료, 노동패널자료, 주거실태조사자료 등의 정부통계, 그리고 90년대 이후 개설된 민간의 부동산정보사이트에서 관련 연구에 활용할 2차 자료에 대한 접근이 용이해졌을 뿐 아니라 자료에 대한 연구자들의 신뢰성이 높아졌기 때문으로 해석된다.

5. 저자수 및 저자소속기관

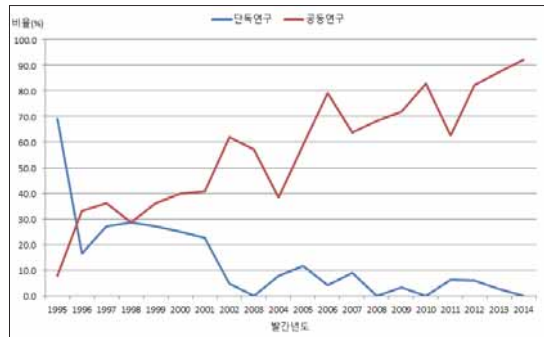
부동산연구는 부동산시장 및 경기, 가계의 경제규모, 건설 및 금융 등 부동산과 관련된 다양한 분야에서 발생되고 있는 문제의 현상과 원인, 그리고 해결 방안 등을 다루는 종합적 연구분야로 타 학문에 비해 다학제적 성격이 매우 강하다. 이러한 이유로 유관 분야의 학자들 뿐 아니라 민간과 공공이 공동연구를 진행하는 경우가 많다. 따라서 본 연구에서는 부동산분야의 학제적 성격 및 실용성을 유추해보기 위해 저자의 수와 소속기관을 분석해 보았다.

분석결과 「부동산학연구」에 기고된 논문 중 단독연구 44.7%, 2인 이상의 공동연구가 55.3%로 단독연구보다는 공동연구 비율이 더 높게 나타났다. 이는 창간호부터 10년 간의 부동산학 연구경향을 분석한 선행연구 결과와 비교해 볼 때 단독연구가 75.3%로 전체의 3/4이상을 차지하였던 것과는 상반된 결과로, 아래의 <그림 5>에서와 같이 1998년 이후부터 공동연구의 비중이 급격히 증가함을 알 수 있다.

<표 6> 저자의 수

구분	빈도(N)	비율(%)
단독	192	44.7
2인	179	41.6
3인	52	12.1
4인 이상	7	1.6
계	430	100.0

<그림 5> 저자수에 따른 논문의 게재비율 추이



또한 연구주제별로 공동연구의 비중을 분석해 본 결과 <표 7>에서와 같이 ‘부동산관리’ 분야 논문 전부가 공동연구로 진행된 것으로 나타났다. 다음으로 ‘부동산개발’ 분야 논문의 76.9%, ‘부동산시장분석’에 관한 논문의 66.4%, ‘부동산투자 및 금융’에 관한 논문의 65.4%, ‘부동산입지’에 관한 논문의 61.3%가 저자 2인 이상의 공동연구로 나타났다. 이와 같이 공동연구의 비중이 높은 연구주제들은 부동산관리, 개발, 투자 및 금융 등 부동산 실무 분야가 대부분이다.

이는 공동연구 비중이 높은 주택분야(60.5%)와 마찬가지로 부동산분야 연구도 인접 학문들의 연구 성과 공유와 새로운 이론 접목 등의 학제간 교류가 활발하게 이루어지고 있음을 알 수 있다. 또한 부동산 산업의 발전을 위해 향후에도 연구자들 간의 협업연구 뿐 아니라 이론과 실무가 결합된 실용적인 연구들을 통해 보다 다양하고 종합적인 접근이 필요하다고 생각된다.

다음으로 저자의 소속기관을 분석해 보았는데, 2인 이상의 공동저자의 경우 주저자의 소속기관으로 분류하였다. 그 결과 대학교에 소속된 저자가 74.7%로 가장 많았으며, 그 다음으로는 연구기관이 14.0%, 민간 및 기타가 6.5%, 정부 및 공공기관 소속저자가 4.9%로 나타났다. 이는 타 분야에 비해 대학 이외의 기관, 특히 민간 및 기타 분야의 종사자 비율이 상대적으로 높았던 기존의 연구와는 다소 상이한 결과이다. 이에 본 연구에서는 그 원인을 분석하기 위해 2인 이상의 공동연구 중 주저자의 소속기관이 대학인 논문에 대한 추가분석을 실시하였다. 그 결과 분석대상 178편 중 76편(42.7%)의 주저자는 대학교수가 아닌 대학원생인 것으로 나타났다. 이는 학회지 투고 시 대학교 위주의 소속기관 게재가 보편화되어 있기 때문에 나타난 현상으로, 주저자의 상당수가 직업을 갖고 있는 박

<표 7> 연구주제별 공동연구 현황

구분	전체 논문수	공동연구	
		논문수	비율(%)
총론	5	1	20.0
부동산시장분석	140	93	66.4
부동산입지	31	19	61.3
부동산투자 및 금융	78	51	65.4
부동산개발	13	10	76.9
부동산관리	9	9	100.0
부동산평가	37	5	13.5
부동산중개	14	7	50.0
부동산마케팅	7	3	42.9
부동산정책 및 제도	47	21	44.7
부동산정보 및 지적	21	9	42.9
기타	28	10	35.7
합계	430	228	55.3

사과정생임을 고려해 볼 때 실제로 민간부문 종사자의 연구참여 비율은 더 높을 것이라 판단된다.

<표 8> 저자의 소속기관

구분	빈도(N)	비율(%)
대학교	321	74.7
연구기관	60	14.0
정부기관 및 공사	21	4.9
민간 및 기타	28	6.5
계	430	100.0

그럼에도 불구하고 대학 이외의 기관에 소속된 연구자가 30%가 넘는 주택분야 연구와 비교해 볼 때(김정환 외 3인, 2012: 169), 부동산학분야 연구에 연구기관 및 민간의 참여가 떨어지는 것은 부인할 수 없는 사실이다. 따라서 실용학문을 지향하는 부동산 분야 대표 학회인 한국부동산분석학회가 대학이나 연구기관에 소속되어 있는 연구자들 뿐 아니라 부동산평가, 부동산개발, 부동산투자 및 금융, 부동산중개 및 관리 등 여러 분야의 실무자들이 함께 참여하는 공동의 장을 마련하는 역할을 수행해야 할 것이라 판단된다.

6. 연구비 지원 및 지원기관

1995년부터 2014년까지 20년간 「부동산학연구」에 게재된 논문 중 연구비의 지원여부에 따라 연구비 지원을 받은 논문과 연구비 지원을 받지 않은 순수학술 연구논문으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 연구비 지원을 받은 논문은 분석대상 430편의 25.3%인 109편, 연구비 지원을 받지 않은 논문이 321편으로 전체의 74.7%를 차지하였다. 이는 선행연구에서보다 연구비 지원(11.7%)이 증가하였음을 보여주는 결과이다. 그러나 여전히 지역개발학(34.4%), 지방자치학(29.8%), 그리고 주택분야(28.9)에 비해 상대적으로 낮은 수준이다.

<표 9> 연구비 지원유무

구분	빈도(N)	비율(%)
연구비 지원 有	109	25.3
연구비 지원 無	321	74.7
계	430	100.0

다음으로 연구비 지원을 받은 논문을 대상으로 연구비 지원기관을 분석해 본 결과 대학으로부터 연구비

지원을 받은 논문이 67.0%로 절대다수를 차지했으며, 한국연구재단의 연구비지원이 16.5%, 연구기관과 민간 및 기타 기관의 연구비 지원이 각각 8.3%인 것으로 나타났다. 구체적으로는 한국연구재단의 연구비 지원은 국가 R&D과제 형태의 지원이 많았으며, 연구기관의 경우에는 직접적인 연구비 지원이라기보다는 해당 기관에서 수행한 연구과제를 제출한 연구가 대부분이었다. 또한 민간부분의 경우에도 우수논문공모제를 통한 연구비 지원이 대다수를 차지하였다. 전체 연구 중 연구비 지원을 받은 논문의 수가 많지 않아 분석결과를 일반화하기는 어렵겠지만 이를 통해 부동산학이 국민들의 일상생활과 정부 정책에 미치는 영향력이 큰 학문 분야임에도 불구하고 실용학문이라는 점에서 오히려 연구비 지원이 활성화되고 있지 않음을 알 수 있으며, 이에 대한 개선방안이 모색되어야 할 것이다.

<표 10> 연구비 지원기관

구분	빈도(N)	비율(%)
대학	73	67.0
한국연구재단	18	16.5
연구기관	9	8.3
민간 및 기타	9	8.3
계	109	100.0

V. 결론

그동안 우리나라는 급격한 산업화와 도시화를 경험하면서 주택재고의 절대적 부족과 도시개발에 따른 부동산 가격상승과 투기과열, 이에 따른 빈부격차, 난개발 등의 부동산 문제는 정부가 부동산시장에 개입해서 해결해야 할 핵심 과제였다. 이에 따라 부동산은 시장에서 거래되는 재화임과 동시에 정부의 정책수립 대상으로 국민들의 주요 관심사가 되었다. 특히 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.

그 중에서도 한국부동산분석학회가 1995년 출범하면서 부동산학에 대한 체계적이고 과학적인 연구가 본

격화되었다. 또한 전문학술지인 「부동산학연구」의 출간과 정기적인 학술세미나 등의 개최를 통해 부동산학과 및 관련학과의 교수, 정부의 정책결정자, 공공과 민간 연구기관 종사자, 부동산업계의 실무전문가들에게 참여의 장을 제공하여 합리적인 부동산정책결정 지원, 부동산학과 부동산산업의 발전에 기여해 왔다.

이러한 의미에서 본 연구는 올해로 20주년을 맞이하는 한국부동산분석학회의 발자취를 뒤돌아 보기 위해 「부동산학연구」에 기고된 논문을 중심으로 부동산분야의 연구경향을 분석하고자 하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 1995년부터 2014년까지의 부동산분야의 연구주제를 12개로 분류하여 살펴본 결과 시장에서 자유롭게 거래되고 있는 재화임에도 불구하고 부동산이 갖고 있는 특성으로 인해 나타나는 ‘부동산시장분석’에 대한 연구가 가장 활발하게 이루어졌다. 특히 부동산 가격변화, 가격지수 산정 등에 관한 연구가 활발하게 이루어지고 있는 것으로 나타났는데, 이러한 경향은 학회 출범 10년 이후에 더욱 두드러지게 나타났으며, 정부의 부동산통계 정보 공개 확대에 따라 향후에도 계속될 것으로 예상된다.

또한 저금리 시대에 따른 부동산간접투자 활성화와 주택연금제도의 시행 등으로 미국, 영국 등의 부동산 선진국에서와 같이 ‘부동산투자 및 금융’에 대한 연구도 많이 증대되었다. 그리고 과거에 비해 줄기는 했지만 ‘부동산정책 및 법제도’에 관한 연구의 비중이 높은 것으로 나타났다. 이는 정부의 부동산 정책과 제도가 여전히 부동산 시장의 문제해결과 시장활성화를 위한 수단으로 효율적으로 작용하고 있음을 보여주는 것이라 할 수 있다.

이외에도 2000년대 초중반 이후 ‘부동산평가’에 대한 연구들도 다소 증가하였으며, 전통적인 연구분야인 ‘부동산입지’에 대한 연구들도 꾸준히 이어지고 있다. 또한 정보통신의 발달, 부동산정보의 중요성에 대한 인식 확대 등으로 ‘부동산정보’ 분야에 대한 연구가 미약하나마 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 그러나 ‘부동산중개’, ‘부동산관리’, ‘부동산마케팅’, ‘부동산개발’ 등을 주제로 한 연구가 거의 이루어지지 않고 있어 향후 관련 분야 실무전문가들의 적극적인 연구활동 참여가 필요하다고 생각된다.

둘째, 20년간 「부동산학연구」에서는 ‘주택’을 대상으로 한 연구가 가장 많았으며, 2000년대 중반 부동산

경기 침체 및 세계금융위기와 더불어 '간접투자상품 및 금융'에 대한 연구가 증가하고 있는 것으로 나타났다. 또한 상가 및 업무용 부동산, 그중에서도 오피스를 대상으로 한 연구가 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 수익형 부동산 및 간접투자 중심으로 변화하고 있는 국내 부동산시장의 현실적 특성이 연구에 반영된 것이라 해석된다.

셋째, 연구목적을 살펴보면 부동산과 관련된 사회현상 및 이로 인해 발생하는 각종 문제들 간의 인과관계를 분석하고 그에 대한 과학적 설명을 제시하는 데 초점을 맞춘 설명적 연구가 가장 많았으며, 다음으로 부동산과 관련된 사회현상 또는 문제해결을 위한 바람직한 방안을 제시하는 처방적 연구가 많았다. 이는 부동산이 우리의 실생활에 밀접하게 관련되어 있기 때문에 연구를 통해 문제의 원인을 찾아내고, 이에 대한 해결책을 제시하여 사회적 손실을 줄이고자 하는 연구자들의 의도가 논문에 반영된 것이라 유추된다. 다만 특이한 것은 「부동산학연구」에 게재된 연구논문의 10년 연구경향을 분석한 선행연구와 비교해 볼 때 설명적 연구의 비중은 크게 증가한 데 반해 처방적 연구가 점차 줄어들고 있다는 것이다. 이러한 점에서 부동산학이 갖는 학문적 위상과 한국부동산분석학회의 사회적 역할을 고려하여 부동산 문제에 대한 해결방안을 모색하는 처방적 연구에 대한 연구자들의 관심과 노력이 필요하다고 생각된다.

넷째, 논문에 사용된 분석방법은 다른 연구분야에 비해 계량적 연구의 비중이 컸다. 자료수집방법에 있어서도 2차 자료의 이용비율이 월등히 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 과거에 비해 활용가능한 2차 자료가 많아졌을 뿐 아니라 자료에 대한 연구자들의 신뢰성이 높아졌기 때문으로 해석된다.

다섯째, 선행연구와 달리 저자의 수에 있어 공동연구가 절반 이상을 차지하는 것으로 나타났다. 이는 부동산학연구가 인접 학문들의 연구성과를 공유하고, 새로운 이론을 접목하는 등의 학제간 교류가 활발하게 이루어지고 있음을 말해주는 것으로, 부동산산업의 발전을 위해 향후에도 연구자들간의 협업연구를 통해 보다 다양하고 종합적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

여섯째, 저자의 소속기관에 있어서는 선행연구와 달리 대학의 비중이 높게 나타났는데, 이 중 42.7%가 대학원생이 주저자로, 이들의 상당수가 직업을 갖고 있는 박사과정생임을 감안해 볼 때 실제로 민간부문

종사자의 연구참여 비율은 더 높을 것이라 판단된다. 그럼에도 불구하고 부동산학이 갖는 실용성을 고려해 볼 때 한국부동산분석학회의 발전을 위해 공공 및 민간 연구기관 뿐 아니라 다양한 분야의 실무자들의 참여를 통한 협업연구가 이루어져야 할 것이다.

일곱째, 부동산학이 실용학문임에도 불구하고 연구비 지원이 전체 논문의 1/4 수준에 불과하며, 이마저도 대학연구비를 통한 지원이 대부분이다. 따라서 부동산분야에 대한 보다 활발한 연구와 이를 통한 산업육성을 위해 정부나 관련기관, 특히 민간부문에서의 연구비 지원 확대 방안 모색이 간구되어야 할 것이다.

지금까지의 분석결과를 통해 지난 20년간의 「부동산학연구」에 게재된 연구논문의 연구경향은 부동산학이 갖고 있는 특성을 잘 보여주고 있다고 할 수 있다. 그러나 부동산이라는 분야가 우리의 실생활에 미치는 영향력과 부동산 문제가 갖고 있는 특성을 고려해 볼 때 연구비 지원 확대와 활발한 학제간 연구를 통해 보다 종합적이고 체계적인 연구가 이루어져야 할 것이다. 이를 통해 부동산에서 파생되는 사회문제를 해결하고 실현가능한 정책 및 제도를 수립할 수 있는 밑거름이 되어야 할 것이다.

또한 부동산 분야의 학문적 발전을 위해 한국부동산 분석학회의 역할 강화도 요구된다. 대표적으로 통일된 부동산 학술정보체계의 분류기준 제정과 이에 따른 학술분과위원회의 활동이다. 이를 통해 지금까지의 학회지 발간과 학술세미나 외에 소규모 학술분과모임 등이 활성화되어 관련분야의 학자, 공공, 그리고 실무자들간의 만남과 연구활동이 활성화되어 지속적인 부동산학의 발전을 도모해야 할 것이다.

마지막으로 한국부동산분석학회가 30주년이 되는 2024년에는 삼십이립(三十而立)하여 부동산학이 사회과학을 대표하는 학문으로 확고히 자리매김할 수 있기를 기대해본다.

참고문헌

1. 김경환 외 3인, “「주택연구」계재논문의 연구경향분석 1993-2011”, 「한국주택학회 20년사」, 한국주택학회, 2012, pp.158~174.
2. 김경환 · 오동훈, “주택관련 기타 학술지 연구 경향 분석”, 「한국주택학회 20년사」, 한국주택학회, 2012, pp.175~191.
3. 김영진, 「부동산의 학문적 체계화에 관한 연구」, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1969
4. 박병식, “부동산학 교육과 연구의 새로운 방향”, 「부동산학연구」 제4권 제1호, 한국부동산분석학회, 1998, pp.9~28
5. 안정근, 「현대부동산학」, 양현사, 2014
6. 오동훈 · 이재순, “부동산학의 연구경향에 관한 분석: 「부동산학연구」기고논문(1995-2004)을 중심으로”, 『부동산학연구』 제11집 제2호, 2005, 한국부동산분석학회, pp.129~141
7. _____, “「주택연구」계재논문의 연구경향 분석 : 1993년부터 2004년까지 12년간의 기고논문을 중심으로”, 「주택연구」제14권 제1호, 한국주택학회, 2006, pp.263~282
8. 윤동건, “사업체 수요조사를 통한 부동산학과 교육과정에 대한 소고”, 「부동산학보」 제46집, 한국부동산학회, 2011, pp.161~177
9. 윤의영, “지역개발학 연구경향 분석(1989-1998): 「한국지역개발학회지」의 내용분석을 중심으로”, 「한국지역개발학회지」 제11권 제1호, 한국지역개발학회, 1999, pp.81~87
10. _____, “한국도시행정학의 연구경향 - 도시행정학보 연구논문(1988-2008)을 중심으로”, 「한국행정학보」 제21집 제3호, 한국도시행정학회, 2008, pp.67~85
11. 이병렬 · 박기관, “한국 지방자치학 분야의 연구경향 분석- 「한국지방자치학보」기고논문(1989-2001)의 내용분석을 중심으로”, 「한국지방자치학보」 제14권 제1호, 한국지방자치학회, 2002, pp.23~42
12. 이종수, “지방의 과거와 미래: 연구추이의 분석”, 「한국행정학회 2001년도 하계학술대회 발표논문집: 지방자치, 지방거버넌스, 지역발전」, 한국행정학회, 2011, pp.369~383
13. 이창석, 「부동산학개론」, 형설출판사, 2014
14. 이현정·장유미, “역대 정부별로 살펴본 부동산학 연구동향 특성 분석”, 「부동산학연구」 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp.257~280
15. 조주현, 「부동산학원론」, 건국대학교 출판부, 2010
16. Corgel, John B., David C. Ling, and Halbert C. Smith, *Real Estate perspectives: An Introduction to Real Estate*, McGraw-Hill Irwin, 2000
17. Geschwender, Arlyne, *Real Estate Principles & Practices*, Oncourse Learning, 2009
18. Ling, David C. & Wayne R. Archer, *Real Estate Principle: A value Approach*, 2012, McGraw-Hill Irwin
19. Weeks, H. Shelton and J. Howard Finch, “An Analysis of Real Estate Curriculum Requirements at AACSB International Accredited Institutions”, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol.6 No.2, 2003, pp.257~268
20. Winson-Geideman, Kimberly, and Nicholas Evangelopoulos, “Research in Real Estate, 1973-2010:A Three-Journal Comparison”, *Journal of Real Estate Literature*, Vol.21 No. 2, 2013, pp.255~267