

재개발지역 부동산 투자 기피요인에 관한 연구

A Study on Evasion Factors Investment in Redevelopment Area

정 대 택* · 민 규 식**

Joung, Dae Taek · Min, Guy Sik

目 次

I. 서론	3. 평가자 선정
1. 연구배경 및 목적	4. 설문문의 구성
2. 연구범위 및 방법	IV. 실증조사 분석 및 결과
II. 재개발·부동산 투자 이론 및 선행연구고찰	1. 평가자의 특성
1. 재개발	2. 분석결과
2. 부동산 투자	V. 결 론
III. 평가모형의 설계	<abstract>
1. 조사개요	<참고문헌>
2. 평가기준의 설정	

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Housing Redevelopment Project means that improves old residential environment, devises efficient use of estate and supplies good quality of new houses. Therefore Housing Redevelopment has been evaluated that solved the housing problem of citizen and supplied shortage of city infrastructure.

Recently Redevelopment investment and Redevelopment project are very slow in progress because of economic slump, recession in the real estate and change of policy.

So Investors(including Real Estate Agent in Redevelopment) avoid the investment of Redevelopment area.

This study analyzes a difference in awareness among Investors(including Real Estate Agent in Redevelopment), Real estate (Redevelopment consultant) and Government Officials by the Analytic Hierarchy Process(AHP). And it analyzes factors that why Real Estate(Redevelopment) Consultant and Real Estate(Redevelopment) Government Officials avoid the real estat investment in redevelopment and presents the solution.

* 주 저 자 : 전주대학교 부동산학과 박사과정, hunterjoung@hotmail.com

** 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수, 행정학박사, gsmi@jj.ac.kr

▷ 접수일(2014년 7월 23일), 수정일(1차 : 2014년 11월 22일, 2차 : 11월 28일), 게재확정일(2014년 12월 15일)

(2) RESEARCH METHOD

This study attempted to investigate the importance and priority of criteria for Evasion Factor of Redevelopment by applying the Analytic Hierarchy Process(AHP) much used as one of the multi-criteria analysis techniques.

(3) RESEARCH FINDINGS

In order to identify a difference in awareness among Redevelopment Investor(include Real Estate Agent in Redevelopment), Real Estate(Redevelopment) Consultant and Real Estate(Redevelopment) Government Officials in a comprehensive and scientific manner. And it attempted to present a desirable from Redevelopment Investor point of view criterion.

2. RESULTS

To research about Evasion Factor of Investment in a Redevelopment area.

From a Redevelopment Investor and Real Estate(Redevelopment) Government Officials standpoint, Market environmental factors. From a Real Estate(Redevelopment) Consultant standpoint, Investors factors.

3. KEY WORDS

- Redevelopment, AHP, Redevelopment Area, Investment, Evasion Factor of Investment in a Redevelopment Area

국문초록

주택재개발사업은 노후화된 주거환경을 개선하여 토지의 효율적인 이용을 도모하고 양질의 주택을 공급하는 데 있다. 따라서 주택재개발사업은 도시민의 주택난을 해소하고 부족한 도시기반시설을 공급한다는 측면에서 긍정적으로 평가되어 왔다.

최근에는 대내·외 경기 변동성, 부동산 경기 하락, 부동산 정책의 잦은 변경 등으로 재개발 관련 투자 및 사업 진행이 지지부진한 상태이며 이에 따라 재개발 지역의 부동산 투자를 기피하는 상황이 발생하고 있다.

이에 본 연구에서는 계층화분석법을 활용하여 투자자(재개발 관련 투자 유경험자 및 재개발 지역 공인중개사), 전문가(재개발 관련 부동산 컨설팅 및 자문 전문가), 공무원(부동산 및 재개발 관련 담당 공무원)의 인식 차이를 분석하고 투자자, 전문가, 공무원 그룹을 대상으로 재개발지역에서 부동산 투자 기피에 영향을 미치는 요인을 분석하여 대안을 제시하였다.

핵심어 : 재개발, 계층화분석법, 재개발 지역, 투자, 재개발 지역의 투자의 기피요인

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

“도시 및 주거 환경 정비법” 제2조에서는 주택

재개발사업을 ‘정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업’으로 정의 하고 있다.

주택재개발사업은 1973년 서울시 청운지구 등 195개 사업지구 지정을 시작으로 불량주거

지의 주거환경을 개선해 왔다.¹⁾ 또한, 기반시설을 정비하여 양질의 주택을 공급하는 등 주택난을 해소해 왔다.²⁾ 그러나 최근 몇 년 사이 대내·외 경기 변동성, 부동산 가격 하락, 잦은 부동산 정책 변경 등의 이유로 재개발 관련 투자 및 사업 진행이 지지부진한 상태다. 이에 따라 재개발 지역의 부동산 투자를 기피하는 상황이 발생하고 있다. 또한 몇 차례 발표된 부동산 관련 활성화 대책 등도 이러한 상황을 개선시키지 못하고 오히려 시장을 어지럽게 하고 있는 상태다. 이처럼 부동산 시장의 부침 현상은 주택 매수 여력이 있는 계층까지 전세 계층으로 전환되면서 서울을 포함한 수도권 전세난을 가중시키고 있다. 따라서 향후 수도권은 부족한 주택공급으로 말미암아 주택공급 부족 및 가격 폭등의 여지를 가지고 있다고 하겠다.

이에 본 연구는 재개발지역에서 부동산 투자 기피에 영향을 미치는 요인을 분석하여 대안을 제시하는 데 그 목적이 있다. 본 연구목적을 위한 구체적인 연구과제는 다음과 같다.

첫째, 재개발 및 부동산 투자에 대한 고찰 등에 관한 연구를 통해 이론적 근거를 제시한다.

둘째, 재개발지역의 부동산 투자에 영향을 미치는 기피요인에 관하여 포커스그룹의 1차 예비설문을 통하여 중요도와 우선순위를 알아본다.

셋째, 2차로 본 설문을 통해 재개발 관련 투자 유경험자 및 재개발지역 공인중개사 그룹, 부동산(재개발) 컨설팅 및 자문 전문가 그룹, 부동산(재개발) 관련 공무원 그룹(이하 "부동산 재개발관련 세 개 그룹"이라 한다)을 대상으로 재개발지역의 투자 기피요인의 중요도와 우선순위를 확인한다.

넷째, 위의 결과를 바탕으로 상호 비교 분석하여 부동산 재개발관련 세 개 그룹의 상호간 인식 차이를 고찰하고 대안을 제시한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구는 재개발지역의 투자 기피요인에 관한 중요도를 도출하고, 부동산 재개발에 직접적으로 관련이 있는 부동산 재개발관련 세 개 그룹 상호간의 인식의 차이를 고찰하고자 하는 연구이다.

먼저, 각종 문헌조사를 통해 재개발지역의 부동산 투자기피 요인을 제시한 후 1차 예비설문을 통해 부동산 재개발관련 세 개 그룹과 기타 재개발 관련 동호회 및 재개발 관련 세미나 참석자를 대상으로 한 예비설문으로 요인에 대한 검증을 진행하였으며, 1차 예비설문의 결과 및 중요도를 통해 요인을 보완하고 재조정된 후 동일한 세 그룹을 대상으로 2차 본설문을 진행하여 요인별 중요도 및 우선순위를 도출하였다.

본 연구의 연구 대상자의 범위는 실질적으로 부동산 재개발과 관련이 있는 위의 세 그룹으로 한정하였고 일반인은 대상에서 제외 하였다.

본 연구를 위한 요인의 중요도 도출방법으로 AHP(Analytic Hierarchy Process; 계층화 분석법)을 활용하였다.

II. 재개발·부동산 투자 이론 및 선행연구 고찰

1. 재개발

1) 재개발의 개념 및 재개발 대상의 정의 및 추진절차

(1) 재개발의 개념

재개발 사업은 노후·불량한 주택을 개선하

1) 한창섭·김호철, "주택재개발사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획요소의 분석: 서울특별시를 중심으로", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2011, 제24집 제3호, p.218.

2) 양성돈·김창석·강병구, "정비사업 시 조합원 재산권 전매 특성 연구 - 구역 내 거주조합원과 구역 외 부재조합원 간의 비교를 중심으로", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권 제1호, p.189.

고 기반시설을 정비하는 도시계획사업이자 공공사업이다.

도시재개발(Urban Renewal)이란 중심업무지역(CBD)을 포함한 오래된 도시지역을 새것으로 재개발(Redvelopment) 하거나 도시기능을 회복(Rehabilitation)시키는 것을 의미한다. 따라서 도시재개발은 계속적으로 도시지역(Urban Area)를 좋은 상태로 유지하고 발전시키기 위하여 취하여야 하는 모든 공공적이거나 사적인 행동의 총체라고 한다.³⁾

(2) 재개발(정비사업)의 대상

고재풍 등(2014)은 정비사업의 대상 및 정의를 주택재건축사업, 주택재개발사업, 그리고 주택환경개선사업으로 분류하고 정의하였다. 이중 주택재건축사업과 주택재개발사업은 민간의존인 재건축 및 재개발 조합에 의해 실시하게 된다.⁴⁾ 그만큼 조합의 의미는 중요하다고 하겠다.

2) 재건축 허용 연안 및 주택가격과의 관계

(1) 재건축의 허용 연안

고재풍 등(2014)은 재건축의 허용연한은 준공연수를 기준으로 20년이 경과된 대상을 기준으로 지자체 조례에 의하여 구분 하였다.⁵⁾

김진수 등(2013)은 최 장년 까지 규정하고 있는 재건축 허용연한을 단축하거나 건축물 구조안전에 문제가 있으면 재건축이 가능하도록 관련 법령 및 제도를 정비할 필요가 있다고 하였다.⁶⁾

(2) 준공연수와 주택가격과의 관계

Kain & Quigley(1970)는 주택가격결정에 관한 초기 연구로 St. Louis를 사례로 특성가격함수(Hedonic Price Equations)로 분석한 결과, 개별적 주거특성들 중의 하나인 준공연수는 주택가치에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.⁷⁾

이상경 등(2001)은 재건축 가능성을 제도적 측면에서 보면 가장 중요한 변수는 준공연수가 된다. 만일 재건축이 없다고 가정할 경우 아파트 가격은 주거서비스에 의해 결정 될 것이다. 주거서비스의 질은 아파트가 오래될수록 낮아진다고 볼 때 준공연수에 반비례하여 주택가격이 형성될 것이다. 그러나 재건축이 있다면, 재건축 시점이 가까워짐에 따라 반대로 투기 효과가 커지게 된다. 즉 오래된 아파트 일수록 재건축 가능성이 높아지므로 투기효과가 발생 될 수 있다. 즉, 재건축 가능성이 없는 아파트의 경우 준공연수가 지나면서 초기에 급격한 하락을 하다 시간이 지나면서 하락 안정세를 유지하게 된다. 재건축이 가능할 경우 기대감 등에 의한 상승을 예측할 수 있으며, 재건축이 가능한 시점을 기준으로 반등하여 재상승 하는 모습을 볼 수 있다.⁸⁾

2. 부동산 투자

1) 부동산 투자

(1) 부동산 투자의 개념

부동산 투자는 확실한 현재의 소비를 희생하여 이에 대한 보상으로 미래의 불확실한 수익을 얻을 목적으로 부동산에 자본을 투입하는 행

3) 노춘희, 도시재개발, 경영문화원, 2005, p.13.

4) 고재풍·최황수, 노후주거지 재생사업의 절차 및 실무, 건국대학교 출판사, 2014, pp.40~41.

5) 고재풍·최황수, 노후주거지 재생사업의 절차 및 실무, 건국대학교 출판사, 2014, pp.42~44.

6) 김진수, "공동주택 재건축 허용연한 합리화 방안 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013. 12, 제55집, p.44.

7) Kain, J. F., Quigley, J. M., "Measuring the value of housing quality", *Journal of American Statistical Associations*, 1970, vol.65, pp.532-548.

8) 이상경·신우진, "재건축 가능성이 아파트 가격에 미치는 영향", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2001, 제36권 제5호, p.109.

위이다. 부동산 투자는 큰 수익을 얻기 위하여 부동산을 매입하고 매도하는 일련의 부동산 활동과정이다.⁹⁾

(2) 부동산 투자의 특징

부동산 투자가 다른 일반 투자와 다른 점은 첫째, 투자정보를 수집하고 투자대상을 찾기 위한 정보비용 혹은 탐색비용이 많이 든다는 것이다. 이와 함께 소유권 이전에 수반되는 각종 수수료와 세금 등 현금으로 지출되는 거래비용 또한 다른 투자제에 비해 상대적으로 많이 소요된다. 둘째, 점유형태에 대한 의사결정이 소비량에 대한 의사결정과 함께 고려되어야 한다. 셋째로, 조세혜택에 의한 이익을 크게 얻을 수 있다.¹⁰⁾

(3) 부동산 투자의 위험과 수익

투자(investment)란 미래의 현금수입과 현재의 현금지출을 교환하는 행위이다. 즉 투자란 미래의 불확실한 수익을 위해 현재의 소비를 희생하고 현금을 지출한다는 것은 위험이 수반되는 일이다. 따라서 투자에는 대가가 따르기 마련인데, 이것을 수익률(rate of return)이라 한다.¹¹⁾ 수익률에는 또한 현재의 재화사용을 억제하는 부분과 수익이 실현되는 미래까지의 시간적인 부분까지 반영되어야 한다고 보고 있다.

① 부동산 투자의 위험

위험(risk)은 선택 가능한 대안들 가운데 의사결정자에게 확률이 알려져 있는 복수의 결과가 대응하는 상태이다. 즉 위험이란 투자한 경우 손실의 가능성을 말하는 것으로 미래의 불확실성 때문에 발생한다.¹²⁾

② 수익률

수익률은 부동산 투자에 대한 의사결정을 하는데 있어 가장 중요한 변수 중의 하나이다. 수익률은 투하된 자본에 대한 산출의 비율이다. 일반적으로 언급되는 수익률에는 투자자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 기대수익률, 투자에 대한 위험이 주어졌을 때 투자자가 대상 부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률인 요구수익률, 투자가 이루어지고 난 후에 현실적으로 달성된 실현수익률이 있다.¹³⁾

2) 재개발 부동산의 투자요인과 재개발 요인

배경란(2006)은 재개발 사업에 영향을 미치는 요인으로는 재개발 기본계획 관련된 요인과 절차상 나타나는 요인으로 대변할 수 있다고 하였다. 재개발 기본계획 관련된 요인으로는 생활권 유형, 용적률, 건폐율, 층수, 추진단계, 사업 시행방식, 정비유형 등이 있다. 재개발 사업 절차상 영향을 미치는 요인으로는 조합원의 권리가액, 비례율, 시공사(브랜드), 사업추진속도, 조합원과 세입자 수 등이며 재건축가능 준공년수도 재개발사업에 영향을 미치는 핵심요인이다.¹⁴⁾

이 외에도 부동산 정책, 향후 주택가격 전망, 수요 및 공급, 부동산 시장 활성화, 대출금리 등이 재개발 사업에 영향을 미친다.

① 시세차익

이창무(2004)는 재건축 가능 아파트의 거래행위는 재건축 후 취득할 수 있는 신규 아파트의 분양가와 재건축 아파트의 현재 가격과의 시

9) 백봉기, 부동산투자운용론, 부연사, 2004, pp.9~11.

10) 조주현, 부동산학원론, 건국대학교출판부, 2002, pp.99~107.

11) 안정근, 현대부동산학, 법문사, 2004, pp.215~219.

12) 김용범, "부동산투자활동 의식구조에 관한 연구", 서강대학교 경영대학원 석사학위논문, 2000, pp.71~73.

13) 안정근, 현대부동산학, 법문사, 2004, pp.215~219.

14) 배경란, "재개발지역 개인투자자의 투자결정에 관한 연구", 성균관대행정대학원 부동산행정학석사학위논문, 2007, pp.80~81.

세차익에 기인한다. 이러한 시세차액은 재건축 가능성의 정도와 미래의 분양가를 예상하는 근거가 되는 현재의 신규 아파트 분양가격의 추이에 영향을 받아 형성된다. 시세차액의 변화에 따라 재건축 가능 아파트의 매매가격이 변하는 복잡한 구조를 지니고 있다.¹⁵⁾

② 개발이익

“개발이익 환수에 관한 법률” 제2조에서는 개발이익이란 ‘개발사업의 시행으로 정상지가상 승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 토지가액의 증가분’으로 정의하고 있다. 주택재개발사업의 개발이익은 사업구역 내 종후 자산가치와 종전자산 가치의 차이인 자산가치 증가분에서 사업에 소요된 비용을 제외한 것으로 규정하고 있다.

③ 기대이익

김성희(2012)는 기대이익은 크게 두 가지로 구성 되는데 하나는 조합원 분양가와 일반분양가의 차익이 조합원에 귀속되는 것이고, 다른 하나는 사업완료 후 형성되는 것으로 분양시점과 입주시점의 시차에 의해 나타나는 시세차익이 조합원에게 귀속되는 것이다.¹⁶⁾

④ 용적률

도시 및 주거환경정비법 이전의 제도에 의해 추진된 재건축사업들은 실제로 사업추진에 있어서 용적률과 관련하여 사업성과 경제적 이익을 중시하여 왔다. 재건축 사업이 추진되면 재건축 대상이 된 기존 주택의 가격이 상승하게 된다. 또한 재건축 공사 이후 새로운 주택이 준공되면 재건축사업에 따른 가격상승의 효과가 나타나게 된다.

⑤ 비례율

이승주(2011)는 주택재개발사업에서 개발이익은 일반적으로 관리처분 계획 시 제시되는 비례율로 표현되고 있다고 보았다. 비례율은 종전자산가치 대비 종후자산가치의 비율을 나타내는 지표로 재개발 사업으로 인하여 증가되는 자산의 비율을 의미한다. 100%인 경우에는 종전 자산가치와 종후자산가치가 동일하다는 것을 의미하며, 100%보다 큰 경우에만 개발이익이 발생한다는 의미다.¹⁷⁾

⑥ 부담금(초과이익 환수)

장재일(2011)은 국가, 지자체 등은 필요와 목적에 의해 개발사업에 대해 각종 부담금을 부과하고 징수 하고 있다고 했다.

부담금이란 특정사업에 특별한 이해관계를 가진 사람에게만 부과한다는 점에서 조세와 차이가 있다. 재개발과 재건축 사업방식에서는 대부분 동일한 부담금이 적용되지만, 재건축 사업에서 발생하는 초과이익을 환수하기 위해 부과되는 부담금도 있다.¹⁸⁾

⑦ 사업성 결정요인

최열 등(2010)은 “주택재개발사업의 수익성 결정요인 및 예측”에서 조합과 개별 권리자들에게 필수적인 수익률에 영향을 미치는 요소를 분석하고, 활용 할 수 있는 모형을 구축하였다. 이 연구에서는 구역입지 특성, 정비계획 특성, 사업여건 특성으로 나누어 연구를 진행하였다. 수익률 결정에 유의미한 변수로는 도시, 분양신청 비율, 일반분양비율, 최고층수, 사업용적률의 순서로 나타났다. 판별기여도에서는 도시, 구역면적, 사업용적률 순으로 나타났다. 따라서 사업수

15) 이창무, “재건축 가능성이 아파트 가격형성에 미치는 영향”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2004, 제39 제1호, p.102.
 16) 김성희, “서울시 주택재개발사업의 조합원 기대이익에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 8, 제50집, p.162.
 17) 이승주·김금현, “주택재개발사업에서의 주체별개발이익의 추정”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권제3호, p.106.
 18) 장재일, “단독주택지 정비방식의 사업성 비교 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집, p.99.

익률에서 중요한 계획요소는 사업용적률로 나타났다.¹⁹⁾

⑧ 분양가

이상경 등(2001)은 분양가는 미래 부동산 시장 동향과 관계가 되므로 현 시점에서의 예측은 쉽지 않다고 보았다. 그러나 현재 아파트 단지의 주변 여건에 큰 변화가 없다고 가정한다면, 입지여건이 우수한 아파트는 재건축 시 높은 분양가가 기대되며 현재 아파트 가격도 높게 형성될 것이라고 했다.²⁰⁾

⑨ 교육환경

이창무(2004)는 교육환경에 대한 논의와 관련되어 서울시 교육청에서 공표되는 각 자치구별 사설학원의 분포를 살펴보았다. 관심지역인 강남 4개구에 해당되는 강남 및 강동교육청 관할 지역의 경우 2002년 학원 수가 3,468개로 서울시 전체 11,261개의 30.8%를 차지하고 있다. 이는 강남 4개구의 인구가 서울시 전체 인구의 20.1%임을 감안하면 상대적으로 강남 4개구에 사설학원이 밀집되어 있다는 것을 알 수 있다.²¹⁾ 이를 교육환경의 절대적인 지표로 받아들이기에는 한계가 있으나, 상대적으로 강남 4개구의 교육환경의 질적 요인에 따른 주택수요의 정도를 가늠해볼 수는 있을 것이다.

Ⅲ. 평가모형의 설계

1. 조사개요

본 연구는 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인을 분석하기 위해 계층적 분석기법(AHP)을 활용하였다. 본 AHP 연구 모형을 만들기 위해서 3단계의 연구를 수행하였다.

1단계는 본 연구의 목적에 부합하는 다양한 문헌연구를 통하여 평가기준 속성들을 파악하고 이를 활용하여 1차 평가자들에게 제시될 1차 예비 설문지를 구성하였다.

2단계는 1차 예비설문 문헌연구에서 도출한 요인들을 토대로 AHP 분석을 위한 계층구조의 기준안을 마련하였다.

3단계는 1차 예비설문을 통해 작성한 평가기준안으로 2차 본 설문지를 실시하였다. AHP 분석방법을 통해 평가기준에 대한 일관성 및 중요도 도출 후 우선순위를 평가했다.

〈표 1〉 연구조사단계

단계	연구 방법	연구 목적	비 고
1단계	문헌조사	평가기준안 마련	기술적 탐색
2단계	1차 예비설문	설문을 통한 평가기준안 도출	1차 예비설문을 실시하여 평가기준안 검토 및 보완
3단계	2차 본 설문	설문을 통한 가중치 및 우선순위 평가	2차 본설문 조사 후 AHP분석

2. 평가기준의 설정

본 연구의 목적을 위해 부동산 재개발과 관련된 세 그룹을 중심으로 재개발 관련 동호회 및 재개발 관련 세미나 참석자를 대상으로 21명에게 1차 예비설문을 진행하였다.

1차 예비설문 조사기간은 2014년 6월 27일부터 7월 1일까지 5일간 실시하였다.

설문 조사 방법은 일대일 설문조사를 실시하였다. 설문과 관련된 주요 사항들과 설문지 작성 시 주의사항 등을 자세히 설명하여 설문지를 받았고 일부는 전자우편(e-mail) 혹은 팩스를 이용하여 설문지를 발송한 후 주의사항 등을 설명한 후 설문지를 회수하였다.

설문지 회수 후에는 각 설문문항의 중요순서대로 문항을 추출하고 일대일 개별 토의 및 전화

19) 최열·장원호, “주택재개발 사업의 수익성 결정요인 및 예측”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제5호, p.89.
 20) 이상경·배정환·신우진·이인철, “용적률 규제강화가 재건축 사업에 미치는 영향 연구”, 서울시정개발연구원, 2001, p.48.
 21) 이창무, “재건축 가능성이 아파트 가격형성에 미치는 영향”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2004, 제39 제1호, p.102.

로 평가기준을 마련하였다.

설문구성은 재개발지역 부동산 투자 기피요인에 대해 우선순위로 1번~12번까지 순위를 선택하도록 하였다.

〈표 2〉 1차 예비설문 조사결과

변수 값	빈도	퍼센트
부동산 가치 요인 : 시세차익 불확실성의 요인	21	17.1
시장 환경적 요인 : 주택가격의 하향 안정화 요인	20	16.3
부동산 가치 요인 : 개발이익 불확실성의 요인	20	16.3
시장 환경적 요인 : 일반분양주택 경쟁률 저하 및 미분양 요인	13	10.6
정책적 요인 : 공법상의 규제에 관한 요인	9	7.3
정책적 요인 : 부동산 활성화 정책적 요인	9	7.3
투자자 요인 : 본인의 투자자금 규모의 요인	8	6.5
정책적 요인 : 개발이익의 환수에 관한 요인	6	4.9
시장 환경적 요인 : 수요, 공급의 요인	6	4.9
부동산 가치 요인 : 인플레이션 헷지 여부 불확실 요인	5	4.1
투자자 요인 : 대출 및 이자에 관한 요인	4	3.3
잡은 부동산 정책의 변경 및 향후 정책 방향 등에 관한 불확실성	2	1.6
합계	123	100.0

정책적 요인 중 공법상의 규제에 관한 요인과 부동산 활성화 정책적 요인이 통계적으로 유의하였다. 시장 환경적 요인 중 주택가격의 하향 안정화 요인과 일반분양주택 경쟁률 저하 및 미분양요인이 통계적으로 유의한 결론이 도출되었다. 투자자 요인 중 투자자금 규모의 요인이 통계적으로 유의하였고, 부동산 가치 요인 중 시세차익 불확실성 요인과 개발이익 불확실성 요인이 통계적으로 유의하였다.

1차 예비설문 평가결과를 토대로 정책적요인 중 “잡은 부동산 정책의 변경 및 향후 정책 방향 등에 관한 불확실성” 요인의 내용을 “일관성 없는 부동산 관련 정책”으로 수정하였다.

설문결과 기타 요인의 항목으로 추천을 받았던 시장 환경적 요인에 대체상품의 요인(예금, 주식, 수익성부동산), 투자자 요인에 심리적 요인(부동산 하락전망, 부동산 전문가 등의 의견 등)을 설문을 통해 제안 받아 2차 본 설문지 작성 시 반영하였다.

〈표 3〉 2차 재개발 지역의 부동산 투자의 기피 요인별 항목비교 속성

대분류	소분류	설명
1 정책적 요인	1 공법상의 규제 완화의 부재	층수, 용적율, 비례율, 재건축가능 준공년수 등
	2 개발이익의 환수제	기부 채납, 추가이익 환수제 등 개발이익을 제한
	3 부동산 활성화 정책의 부재	DTI규제 해제, 투기과열지구 해제, 전매제한 완화 등 부동산 시장 활성화 요인 부재
	4 일관성 없는 부동산 관련 정책	대선, 총선, 시장선거 등의 정치적 변동성으로 인한 정책적 불확실성
2 시장 환경적 요인	1 주택가격 상승에 대한 기대감 저하	주택가격이 전반적으로 하향 안정화 추세로 시세차익과 개발이익에 관하여 불확실성이 대두
	2 주택 수요 감소	인구증가율 감소, 베이비 부머 세대의 은퇴 등으로 구매력 있는 수요의 감소
	3 분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양	일반분양 아파트 등의 낮은 경쟁률, 다수의 미분양 주택이 발생, 보금자리 등 정책적인 주택 공급(일명 반값아파트)
	4 대체 투자 상품으로 전환 수요 증대	예금, 주식, 수익성부동산 (오피스텔, 상가, 도시형 생활주택 등)
3 투자자 요인	1 투자자금 확보의 어려움 (거래부진 등)	부동산 매매 시장의 불황으로 현 보유 부동산 등이 매매 되지 않아 가용 투자자금 부족, 주식 시장 등의 불황으로 인한 현금화 자산의 부족
	2 대출 및 이자 부담	부동산 투자의 대출에 의한 레버리지 효과를 위한 위험 부담, 조기명퇴 및 베이비 부머 세대의 정년퇴임 등으로 인한 고정 수익의 불확실성으로 인한 이자 등의 부담위험
	3 부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축	부동산 전문가 등에 의한 부동산 하향 안정화 의견 등에 의한 위축

3. 평가자 선정

본 연구의 1차 예비설문조사에서는 부동산 재개발관련 세 그룹을 중심으로 예비설문으로 요인에 대한 검증을 진행하였다. 총 21명이 응답하였다.

1차 예비설문조사 결과를 토대로 AHP분석

을 위한 최종 평가기준을 도출한 후 2단계 본 설문조사를 진행하였다. 2차 설문조사에서는 연구 목적에 맞게 세 그룹으로 나누어 설문을 진행하였다.

4. 설문의 구성

〈표 2〉에서 제시한 1차 예비평가 결과를 토대로 〈표 3〉의 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인을 마련하였다. 평가 대기준 5가지 항목을 7점 척도로 쌍대비교하여 3문항을 제시하였다. 이후 평가 소기준에서 각각 3~6항목을 나누어서 7점 척도로 쌍대비교하여 33문항을 제시하였다. 본 연구에서 사용된 평가 요소 간 쌍대비교를 위한 평가의 척도를 살펴보면 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉 쌍대비교 시 사용되는 평가척도

척도	수치
A와 B가 동등(equally important)	1
A가 B보다 약간중요(weakly more important)	3
A가 B보다 중요(strongly important)	5
A가 B보다 매우중요(very strongly more important)	7

※2, 4, 6, 8은 왼쪽에 표현된 중요 정도의 중간 개념으로 사용

IV. 실증조사 분석 및 결과

1. 평가자의 특성

본 조사를 통해 도출한 평가자들의 인구 통계적 특성은 〈표 5〉에서 제시한 것처럼 직업그룹의 경우 전문가그룹 10명, 공무원그룹 12명, 투자유경험자 및 재개발지역 중개사 11명이며, 세부내용을 〈표 5〉와 같다.

〈표 5〉 평가자의 인구 통계적 특성

직업그룹	명	백분율
전문가	10	30.3%
공무원	12	36.4%
투자유경험자 및 재개발지역 중개사	11	33.3%
합계	33	100.0%

성별	명	백분율
남	25	75.8%
여	8	24.2%
합계	33	100.0%

나이	명	백분율
20대	1	3.0%
30대	9	27.3%
40대	12	36.4%
50대	11	33.3%
합계	33	100.0%

학력	명	백분율
초등학교졸	1	3.0%
대졸	7	21.2%
대학원 재학 이상	25	75.8%
합계	33	100.0%

재개발투자경험	명	백분율
있다	15	45.5%
없다	18	54.5%
합계	33	100.0%

부동산매매 횟수	명	백분율
3회 이상	9	27.3%
2회	12	36.4%
1회	8	24.2%
없음	4	12.1%
합계	33	100.0%

주소	명	백분율
서울	23	69.7%
경기	10	30.3%
합계	33	100.0%

2. 분석 결과

1) 응답자의 신뢰도 결과

본 연구에서는 부동산 재개발관련 세 모집단으로 구분하여 AHP 분석을 실시하여 전체 그룹의 평가를 실시하였다. 최종적으로 부동산 재개발관련 세 그룹의 응답결과를 비교분석하였다.

AHP 분석결과 <표 6> 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인 설문응답 유효표본과 같이 전체 표본 33부에서 최종 유효 표본으로 18부(53%), 투자자 11부 중 5부(45.5%), 전문가 11부 중 6부(54.5%), 공무원 12부 중 7부(58.3%)를 분석 자료로 이용하였다.

<표 7>은 재개발 지역 부동산 투자 기피요인에 관한 설문응답 신뢰도 결과에서 일관성지수(Consistency Ratio)가 0.1 이하인 경우와 0.2 이하인 경우 각 항목별 유효응답 수와 가중치 결과다.

본 연구에서는 0.2 이하의 경우의 유효설문만을 채택하였다.

2) 재개발지역의 부동산투자의 기피요인 설문 결과

<표 8>은 평가 대기준에 의거 투자자 그룹과 전문가 그룹, 공무원 그룹의 평가결과를 비교하였다.

투자자 그룹의 경우 시장 환경적 요인(0.427), 정책적 요인(0.330), 투자자 요인(0.244)의 순서로 나타났다. 전문가 그룹의 경우 투자자 요인(0.465), 시장 환경적 요인(0.320), 정책적 요인

<표 6> 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인 설문응답 유효표본

설문응답의 유효표본 (전체)	유효 응답	무효 응답	회수
설문지(부)	18	16	33
비율	53.0%	47.0%	100.0%

설문응답의 유효표본 (투자자)	유효 응답	무효 응답	회수
설문지(부)	5	6	11
비율	45.5%	54.5%	100.0%

설문응답의 유효표본 (전문가)	유효 응답	무효 응답	회수
설문지(부)	6	5	11
비율	54.5%	45.5%	100.0%

설문응답의 유효표본 (공무원)	유효 응답	무효 응답	회수
설문지(부)	7	5	12
비율	58.3%	41.7%	100.0%

(0.215)의 순서로 나타났다. 공무원 그룹의 경우 시장 환경적 요인(0.643), 투자자 요인(0.213), 정책적 요인(0.144)의 순서로 나타났다.

투자자 그룹과 공무원 그룹에서 시장 환경적 요인이 가장 높은 중요도를 나타냈으나, 투자자

<표 7> 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인 설문응답 신뢰도 결과

항목내용(전체)	TOTAL	0	0.1 이하	0	0.2 이하	0
	중요도	Sample 수	중요도	Sample 수	중요도	Sample 수
정책적 요인	0.308	33	0.182	5	0.222	14
시장 환경적 요인	0.443	33	0.521	5	0.466	14
투자자 요인	0.250	33	0.298	5	0.312	14
공법상의 규제 완화의 부재	0.273	33	0.231	8	0.296	17
개발이익의 환수제	0.197	33	0.095	8	0.167	17
부동산 활성화 정책의 부재	0.266	33	0.324	8	0.261	17
일관성 없는 부동산 관련 정책	0.264	33	0.350	8	0.277	17
주택가격 상승에 대한 기대감 저하	0.485	33	0.555	9	0.496	22
주택 수요 감소	0.190	33	0.122	9	0.198	22
분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양	0.159	33	0.184	9	0.162	22
대체 투자 상품으로 전환 수요 증대	0.166	33	0.139	9	0.144	22
투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)	0.282	33	0.155	8	0.224	17
대출 및 이자 부담	0.314	33	0.271	8	0.306	17
부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축	0.404	33	0.573	8	0.470	17

그룹의 경우 과반이 조금 안되는 42%의 중요도를 나타낸 반면 공무원 그룹에서는 3분의 2에 근접한 64% 가량의 중요도를 나타내 차이를 보여줬다.

또한 투자자 그룹에서는 정책적 요인이 33%에 달해 두 번째의 중요도를 보였으나 공무원 그룹에서는 14%로 정책적인 요인은 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인에 가장 낮은 중요도를 보여줬다. 전문가 그룹에서는 투자자의 요인을 가장 중요한 요소로 보았고, 다음으로 시장환경적 요인, 정책적 요인의 순으로 중요도를 보여줬다.

〈표 8〉 재개발지역의 부동산투자 기피 요인 평가 대기준 상대적 중요도비교

대분류	투자자		전문가		공무원	
	종합가중치	순위	종합가중치	순위	종합가중치	순위
정책적 요인	0.330	2	0.215	3	0.144	3
시장 환경적 요인	0.427	1	0.320	2	0.643	2
투자자 요인	0.244	3	0.465	1	0.213	1

〈표 9〉에서는 하위평가기준에 대한 투자자 그룹과 전문가 그룹, 공무원 그룹의 설문분석결과를 제시하였다.

분석결과 정책적 요인에서 투자자 그룹의 경우 일관성 없는 부동산 관련 정책을, 전문가와 공무원 그룹에서는 공법상 규제 완화 중요도를 높게 보았다.

시장 환경적 요인과 관련하여 주택가격 상승에 대한 기대감 저하는 중요도에서 차이가 없었으나, 분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양에 관해서는 모두 다른 수준의 중요도 차이를 보였다.

투자자 요인에서는 세 그룹 사이에 가장 상이한 결과가 나왔는데 투자자 그룹에서는 투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)을, 전문가 그룹에서는 대출 및 이자 부담을, 공무원 그룹에서는 부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축을 중요도가 가장 높은 요인으로 보았다. 특히, 투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)에 대해 투자자 그룹에서는 중요도를 높게 보았으나 전문가 그룹과 공무원 그룹에서는 가장 낮게 보아 실투자자와 큰 차이를 보였다.

〈표 9〉 재개발 지역 부동산 투자 기피 요인 평가 소기준 상대적 중요도 비교

대분류	소분류	투자자		전문가		공무원	
		가중치	순위	가중치	순위	가중치	순위
정책적 요인	공법상의 규제 완화의 부재	0.257	3	0.333	1	0.313	1
	개발이익의 환수제	0.152	4	0.178	4	0.177	4
	부동산 활성화 정책의 부재	0.292	2	0.205	3	0.272	2
	일관성 없는 부동산 관련 정책	0.299	1	0.284	2	0.238	3
시장 환경적 요인	주택가격 상승에 대한 기대감 저하	0.560	1	0.393	1	0.536	1
	주택 수요 감소	0.175	2	0.262	2	0.166	3
	분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양	0.138	3	0.160	4	0.174	2
	대체 투자 상품으로 전환 수요 증대	0.126	4	0.184	3	0.124	4
투자자 요인	투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)	0.401	1	0.133	3	0.192	3
	대출 및 이자 부담	0.199	3	0.531	1	0.218	2
	부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축	0.399	2	0.336	2	0.590	1

종합가중치의 비교는 평가 대기준의 중요도와 평가 소기준의 항목간의 중요도 값을 각각 곱해 도출한 후 〈표 10〉과 같이 평가그룹(투자자, 전문가, 공무원)간에 비교하였다.

투자자 그룹의 경우 주택가격 상승에 대한 기대감 저하(0.239)를 가장 중요하게 생각했으며, 투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)(0.099), 부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축(0.097), 부동산 활성화 정책의 부재(0.096)의 순으로 나타났다.

개발이익의 환수제(0.050), 대출 및 이자 부담(0.049)은 낮은 순위로 나타났다.

전문가 그룹의 경우 대출 및 이자 부담(0.247)를 가장 중요시 하고, 이어 부동산 하락 전망에 의

한 심리적 위축(0.156), 주택가격 상승에 대한 기대감 저하(0.126), 주택 수요 감소(0.084), 공법상의 규제 완화의 부재(0.072)의 순으로 나타났다.

분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양(0.051), 부동산 활성화 정책의 부재(0.044), 개발이익 환수제(0.038)는 낮은 순위로 나타났다.

공무원 그룹의 경우 주택가격 상승에 대한 기대감 저하(0.345)를 가장 중요하게 여겼으며, 부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축(0.126), 분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양(0.112), 주택 수요 감소(0.106), 대체 투자 상품으로 전환수요 증대(0.080)의 순으로 나타났다.

부동산 활성화 정책의 부재(0.039), 일관성 없는 부동산 관련 정책(0.034), 개발이익의 환수제(0.025)는 낮은 것으로 나타났다.

〈표 10〉 재개발 지역 부동산 투자의 기피 요인 평가기준에 대한 중요도 및 우선순위 비교

대분류	소분류	투자자		전문가		공무원	
		종합가중치	순위	종합가중치	순위	종합가중치	순위
정책적 요인	공법상의 규제 완화의 부재	0.085	6	0.072	5	0.045	7
	개발이익의 환수제	0.050	10	0.038	11	0.025	11
	부동산 활성화 정책의 부재	0.096	5	0.044	10	0.039	9
	일관성 없는 부동산 관련 정책	0.099	2	0.061	7	0.034	10
시장 환경적 요인	주택가격 상승에 대한 기대감 저하	0.239	1	0.126	3	0.345	1
	주택 수요 감소	0.075	7	0.084	4	0.106	4
	분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양	0.059	8	0.051	9	0.112	3
	대체 투자 상품으로 전환 수요 증대	0.054	9	0.059	8	0.080	5
투자자 요인	투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)	0.098	3	0.062	6	0.041	8
	대출 및 이자 부담	0.049	11	0.247	1	0.047	6
	부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축	0.097	4	0.156	2	0.126	2

V. 결 론

1. 연구의 요약

본 연구에서는 재개발 지역의 부동산 투자의 기피 요인에 관하여 투자자 그룹과 전문가 그룹, 공무원 그룹으로 나누어 조사하여 비교분석하였다.

이들 세 그룹의 관점 차이를 밝힘으로써 재개발 관련하여 투자자 및 업무 종사자들에게 재개발 관련 정보 제공 및 이해를 통해 차이를 해소하고자 했다.

이를 통해 공공재이자 사유재산인 재개발 지역 부동산과 관련하여 재개발의 취지에 맞는 노후·불량건축물에 대하여 양호한 신규 주택의 공급과 주거환경을 개선하는데 기여하고자 했다.

재개발 지역의 부동산 투자의 기피 요인에 대해 투자자 그룹, 전문가 그룹, 공무원 그룹 간에 여러 차이점을 찾을 수가 있었으며, 그 결론은 다음과 같다.

첫째, 현재 부동산 시장의 하향 안정화에 따라 주택가격 상승에 대한 기대감 저하를 세 그룹 모두 중요한 요소로 인식하였다.

투자자 그룹과 공무원 그룹에 비해 전문가 그룹에서는 상대적으로 중요도가 낮은 요소로 인식하였다.

부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축이 전문가 그룹과 공무원 그룹에 비해 투자자 그룹이 상대적으로 낮은 중요도를 보여줬다.

둘째, 투자자 그룹의 경우 주택가격 상승에 대한 기대감 저하에 이어 일관성 없는 부동산 관련 정책, 부동산 활성화 정책의 부재, 공법상의 규제 완화의 부재 등의 정책적 요인에 해당하는 요인들이 높은 중요도를 가지고 있는 것으로 나타났다.

그러나 전문가 그룹과 공무원 그룹에서는 정책적 요인들이 대부분 낮은 중요도를 가지고 있는 것으로 나타났다.

셋째, 투자자금 확보의 어려움(거래부진 등)은 기본적으로 주택 매수 시 기존의 주택을 매도하고 새로운 주택을 매수하는 사이클에서 부

동산 거래가 위축되어 매도가 원활하지 않아 투자자금의 확보가 어려워 매수를 할 수 없는 현상이 발생하게 되는 것을 볼 수 있다.

그러나 전문가 그룹과 공무원 그룹에서는 모두 중간이하의 중요도를 보여줬다.

넷째, 전문가 그룹에서는 대출 및 이자 부담을 가장 중요한 요소로 보았다.

이는 LTV, DTI 등의 대출 관련 부분과 과도한 대출로 인한 서민의 이자증가 등을 중요한 요소로 보았다.

투자자 그룹에서는 대출 및 이자 부담이 11개의 요소 중 가장 낮은 중요도를 보였고 공무원 그룹에서는 중간 정도의 중요도를 보였다.

이는 전문가 그룹에서는 대출을 신규 주택 매수 시의 가장 중요한 요소로 보았고 투자자 그룹에서는 기존 부동산의 매도 후 신규 주택을 매수하는 것으로 많은 차이를 나타냈다.

다섯째, 공무원 그룹에서는 주택가격 상승에 대한 기대감 저하를 다른 두 그룹인 투자자 그룹과 전문가 그룹보다 압도적으로 많은 중요도를 보여줬다.

그리고 이에 기인한 향후전망과 심리적인 부분인 부동산 하락 전망에 의한 심리적 위축을 그 다음 중요한 요소로 보았다.

즉 부동산 상승 기대감 저하와 하락전망에 의한 심리적 위축을 거의 과반을 차지하는 중요요소로 보았고 이러한 원인으로 비롯되는 분양주택 청약 경쟁률 저하 및 미분양과 주택 수요 감소를 높은 순위의 중요도로 보았다.

그리고 공법상의 규제 완화의 부재, 부동산 활성화 정책의 부재, 일관성 없는 부동산 관련 정책, 개발이익의 환수제의 정책적 요인을 가장 낮은 순위로 보았다.

이는 투자자 그룹에서 일관성 없는 부동산 관련 정책과 부동산 활성화 정책의 부재와 전문가 그룹에서 공법상의 규제 완화의 부재가 비교적 높은 순위에 있는 것으로 공무원 그룹과 투자자 그룹과 전문가 그룹 사이에 큰 차이를 보여줬다.

결론적으로 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인에 관하여 투자자 그룹은 하향 안정적인 현 시장상황을 중요한 요소 보았으며 정책적인 부분에서 지원을 원하고 있는 것으로 나타났다.

전문가 그룹에서는 시장 환경적인 부분에 다소 영향이 있지만 투자자의 요인으로 투자기피가 이루어진다고 나타났고, 공무원이 경우 정책적 부분에서의 지원에 대한 필요성은 낮게 보았는데 단지 시장 환경적 요인으로 투자기피가 이루어진다고 보았다.

평가그룹(투자자, 전문가, 공무원) 상호간의 다른 요소들을 중요도로 보고 있는 부분이 있고 같은 요소를 보고 있다 하더라도 중요도의 수치차이가 다소 발생하고 있다.

본 연구의 결과에 관한 시사점 및 제언을 하고자 한다.

첫째, 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인에 관하여 세 그룹 모두 하향 안정적인 현 시장상황을 중요한 요소 보았는데, 투자자의 관점으로 보면 정책적 요인에서 부동산 정책의 장기적인 시야가 필요하다 하겠다.

즉 현시점에서 정당 및 당선자의 변경 시 정치적 공약에 의하여 발생하는 일관성 없는 부동산 정책의 개념에서 장기적이고 일관성 있는 재개발 관련 부동산 정책의 확립이 필요하다 하겠다.

이러기 위해서는 재개발 관련 부동산 기관인 국토해양부 및 각 지자체에서 정치적으로 독립하여 그 고유의 장기적인 마스터플랜에 기인하여 정책을 이끌 수 있도록 법률적 근거를 만들어야 하겠다.

둘째, 재개발 지역의 부동산 투자의 기피요인에서 보면 부동산 활성화 및 공법상 규제 완화 등의 정책적 요인이 거래 활성화 등을 이끌어 내어 투자자가 매매 거래를 통하여 투자자금을 확보하여 재투자를 통하여 재개발 지역의 투자활성화를 위하여 필요 한 부분이다.

현재 부동산 거래 활성화의 부분은 서민의 자기의 자산에 대한 가치 실현을 위하여 필요한 부분이며, 국토해양부 부동산업과의 중개업자 등

록현황 자료를 보면 2014년 기준 현재 8만 이상의 중개업자가 활동하고 있어 서민 경제활동 인구 중 요식업 다음정도의 위치를 차지하고 있다.

그러나 부동산 거래 활성화가 미진한 동안 상당수의 중개업자가 폐업을 하고 있는 실정이다.

이는 서민 경제생활의 또 다른 문제를 야기할 수 있으며 지방 자치단체의 수입원인 취득세, 등록세 부분에도 영향을 미치고 있는 것이 사실이다.

이에 관한 공무원 그룹 및 전문가 그룹 모두 정책적 요인에 낮게 인식을 하였고 공무원 그룹은 시장의 상승기대감 저하와 하락전망의 심리적 위축에서의 원인을 찾고자 하였고 전문가 그룹은 대출 및 이자부분에서 원인을 찾고자하여 LTV, DTI 규제 등을 해결책으로 제시하고 있는데 이러한 부분도 어느 정도 해결책이 있겠지만 근본적인 해결을 위하여 전문가 그룹과 공무원 그룹의 인식의 전환이 필요 하다 하겠다.

그리고 부동산 시장 활성화를 위하여 한시적이라도 거래세율을 낮추고 양도세를 일시적 폐지

또는 파격적으로 낮추어 부동산 거래 활성화를 유도하는 부분을 제언 하고자 한다.

2. 연구의 한계

본 연구를 진행함에 있어 한계점은 다음과 같다.

첫째, 평가 인원 부분에서 각 부분별로 그룹으로 정한 인원이 10명 내외이고 전체 30명 내외의 설문을 하였는데 자칫 응답자가 편중된 응답을 하는 오류가 있을 수 있었다.

둘째, 본 연구는 재개발에 한해서 진행하였으나, 향후 부동산 시정 전반에 관련한 연구로 확대할 필요가 있다.

셋째, 본 연구는 수도권지역의 투자자 그룹, 전문가 그룹, 공무원 그룹을 대상으로 설문조사를 진행했으나, 전국 부동산시장 규모를 감안했을 때 향후 과제으로써 전국적인 지역과 일반인을 포함한 표본수를 늘릴 필요가 있다.

參考文獻

- 배경란, “재개발지역 개인투자자의 투자결정에 관한 연구”, 성균관대행정대학원 부동산행정학석사학위논문, 2007.
- 한창섭·김호철, “주택재개발사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획요소의 분석 : 서울특별시를 중심으로”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2011, 제24집 제3호.
- 이승주·김금현, “주택재개발사업에서의 주체별개발이익의 추정”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권제3호.
- 양성돈·김창석·강명구, “정비사업 시 조합원 재산권 전매 특성 연구:구역 내 거주조합원과 구역 외 부재조합원 간의 비교를 중심으로”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2011, 제46권 제1호.
- 이상경·신우진, “재건축 가능성이 아파트 가격에 미치는 영향”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2001, 제36권 제5호.
- 최 열·장원호, “주택재개발 사업의 수익성 결정요인 및 예측”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권 제5호.
- 박순애, “주택재개발지역 내 부동산 투자에 관한 연구 : 마포구 사례를 중심으로”, 건대부동산대학원 석사학위논문, 2004.
- 오동훈·이민석, “주택재건축사업의 진행단계별 가격상승규모 추정에 관한 실증연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2004, 제39권 제6호.
- 이상경·배정환·신우진·이인철, “용적률 규제강화가 재건축 사업에 미치는 영향 연구”, 서울시정개발연구원, 2001.
- 이창무, “재건축 가능성이 아파트 가격형성에 미치는 영향”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2004, 제39 제1호.
- 고재풍·최황수, 노후주거지 재생사업의 절차 및 실무, 건국대학교 출판사, 2014.
- 안정근, 현대부동산학, 법문사, 2004.
- 노춘희, 도시재개발, 경영문화원, 2005.
- 조주현, 부동산학 원론, 건국대학교 출판사, 2002.
- 김용범, “부동산투자활동 의식구조에 관한 연구”, 서강대학교 경영대학원 석사학위논문, 2000.
- 백봉기, 부동산투자 운용론, 부연사, 2004.
- 김진수, “공동주택 재건축 허용연한 합리화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013. 12, 제55집.
- 김희재·전명진, “어메니티 요소가 수도권 아파트 전세가격에 미치는 효과 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013. 5, 제53집.
- 강희만·김정렬, “자가비접유자의 아파트 매수·매도 선택 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013. 2, 제52집.
- 김승욱·남영우, “주택가격변화에 따른 가계부채의 위험증가에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 12, 제51집.
- 김성희, “서울시 주택재개발사업의 조합원 기대이익에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 8, 제50집.
- 장제일, “단독주택지 정비방식의 사업성 비교 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집.
- Kain, J. F., Quigley, J. M., “Measuring the value of housing quality”, *Journal of American Statisstical Associations*, 1970, vol.65.
- 네이버 www.naver.com
- 국토해양부 www.moct.go.kr
- 강남구청 www.gangnam.go.kr
- 서울시청 www.seoul.go.kr