

碩士學位論文

指導教授 安正根

不動產 報道 內容과 讀者態度에 관한 研究

- 日刊紙 報道 內容을 中心으로 -

The research regarding a real estate report contents
and an individual attitude

- One go report contents in the center -

2002年 8月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學專攻

李 相 教

碩士學位論文

指導教授 安正根

不動產 報道 內容과 讀者態度에 관한 研究

- 日刊紙 報道 內容을 中心으로 -

The research regarding a real estate report contents
and an individual attitude

- One go report contents in the center -

이 論文을 碩士學位 論文으로 提出함

2002年 8月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學專攻

李 相 教

李相敎의 不動産學 碩士學位 論文을 認定함

2002년 8월 일

審査 委員長 이 응빈 

審査 委員 민 태욱 

審査 委員 안 정근 

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 필요성 및 목적	1
제2절 연구의 방법 및 범위	2
제2장 신문보도와 광고적 효과	
제1절 신문의 역할	4
1. 신문의 정의와 특성	4
2. 신문의 기능	5
제2절 신문의 광고적 기능과 부동산 보도	6
제3장 부동산에 대한 설문조사	
제1절 조사의 개요	8
1. 조사 방법	8
2. 설문조사 내용의 구성	12
제2절 신문에 대한 독자들의 일반적 태도	13
제3절 조사결과의 분석	15
1. 부동산 지식의 습득 방법	15
2. 부동산에 대한 관심도 및 신뢰도	18
3. 부동산관련 언론보도의 활용도	21
4. 부동산 투자에 대한 관심도	24

제4장 부동산과 관련된 신문보도 사례분석	27
제1절 언론보도가 부동산 가격에 미치는 영향	27
1. 조망권 확보에 따른 아파트가격 형성	28
2. 역세권에 따른 부동산 가격 차이	31
3. 고속도로 개통에 따른 부동산 가격 추이	33
4. 언론보도에 따른 부동산 가격 영향 분석	35
제2절 부동산 실수요자 중심으로 본 언론보도에 대한 반응	37
1. 주거환경에 따른 부동산 가격 변동	37
2. 안정적인 환경의 부동산 실수요자들의 반응	41
3. 부동산 보도기사에 대한 태도 분석	43
제3절 부동산 투자정보에 대한 반응 분석	44
1. 리모델링 정보에 의한 투자성향 변동	45
2. 금융대출정보에 대한 반응	60
3. 부동산 투자정보에 대한 태도 분석	73
제5장 결 론	75
<참고문헌>	82
<설문조사내용>	86
Abstract	102

표 목 차

<표1> 조사 대상자 거주지별 현황	10
<표2> 조사 대상자 연령별 현황	10
<표3> 조사 대상자 학력별 현황	11
<표4> 조사 대상자 직업별 현황	12
<표5> 조사 대상자 연평균 소득	12
<표6> 설문지 내용의 구성	13
<표7> 하루 평균 신문 읽는 시간	14
<표8> 평소 관심있게 보는 지면	14
<표9> 평소 신문기사 신뢰 정도	15
<표10> 일간지의 부동산 기사에 대한 반응	17
<표11> 부동산 지식의 습득방법	17
<표12> 일간지 내용중 부동산면을 읽지 않는 이유	17
<표13> 일간지에서 부동산 기사의 중요도	19
<표14> 일간지의 부동산 기사를 보는 입장	19
<표15> 일간지의 부동산 정보의 신뢰도	20
<표16> 부동산 관련 보도매체에 대한 신뢰도	21
<표17> 일간지 부동산면에서 가장 선호하는 부분	22
<표18> 일간지 부동산면에 포함시키기 원하는 정보	22
<표19> 일간지에 부동산 광고 이용 경험	23
<표20> 일간지 부동산 관련정보 출처로 하고 싶은 기관	24

<표21> 부동산 경기에 대한 전망	25
<표22> 부동산 투자시 관심을 두고 있는 지역	25
<표23> 부동산 투자시 원하는 방법	26
<표24> 조망권에따른 분양권 프리미엄 차이	31
<표25> 한강 조망권 프리미엄 추이	36
<표26> 강남지역 주요 분양권 아파트 평당 가격 비교 ..	40
<표27> 한국의 10대 부자 동네	42
<표28> 재건축과 리모델링의 경제성 비교	51
<표29> 정부의 리모델링 활성화 방안	54
<표30> 주요 주택 담보대출 비교	65
<표31> 은행별 아파트 담보대출 비교	71
<표32> 보험사별 아파트 담보대출 비교	72
<표33> 외국계 은행 금리	72

제 1 장 서 론

제1절 연구의 필요성 및 목적

不動産 廣告에서 가장 많이 이용되고 있는 媒體는 역시 新聞이다. 新聞에 이용할 수 있는 不動産 廣告로는 案内廣告(Classified AD)와 展示廣告(Display AD)가 있다. 案内廣告란 不動産, 공장, 求人 등의 분류 하에 동종의 廣告를 여러개 나열한 것으로 하나의 廣告는 2행에서 수행에 이른다. 展示廣告란 案内廣告 이외의 것으로 記事下廣告, 營業物廣告, 傳單廣告 등을 말한다. 우리나라의 경우 상가, 목욕탕, 여관 등의 收益性 不動産이나 목장, 임야, 농장, 별장부지 등 投資性 不動産에 案内廣告가 많이 사용되고 있다. 그러나 주택회사의 분양주택이나 아파트 광고, 한국토지공사, 성업공사 등 공기업이행하는 택지 분양이나 아파트 광고, 한국토지공사, 성업공사 등 공기업이 행하는 택지분양이나 부동산 매각 공고등에는 展示廣告가 많이 사용되고 있다¹⁾.

연구자는 요즘 경쟁적으로 각 일간지에 보도되고 있는 부동산 관련 내용을 체계적으로 분석하여 잘못 인식되고 있는 부동산 문화를 새롭게 정립하고 또한 최근에 급부상 되고 있는 리모델링이나 재개발등의 부동산 관련지식을 공유하게 함으로서 실질적으로 도움이 될 수 있는 내용을 제공하고자 하였다. 특히 언론을 통하여 보도되는 정보를 체계적으로 분석하여 잘못 이루어지는 부동산 거래의 예방과 현재 소유하고 있는 오래된 건물을 새롭게 리모델

1) 이태교, 안정근, 부동산마케팅. 서울 법문사 1999

링하여 이용하는 등 실생활에 활용되는 부동산정보의 제공에 중점을 두었다.

또한 일반인들이 여러 가지 정보를 다목적으로 활용할 수 있도록 분야별, 유형별로 언론보도 내용을 정리하고, 언론에 보도된 사항과 독자들의 반응을 비교해 봄으로써 부동산에 관한 올바른 보도방향을 모색하였으며, 특히 여론조사를 통하여 이러한 보도 내용과 시민들의 의식을 비교하여 부동산 정책에 대한 언론의 기여도를 분석하고자 하였다.

제2절 연구의 방법 및 범위

연구방법으로는 먼저 부동산과 관련된 일반 국민들의 의식과 관심도를 파악하기 위하여 설문조사와 언론 보도내용의 분석을 실시하였다. 설문 조사는 전국 성인남녀 300명을 지역별로 나눠 표본조사를 실시하였으며, 조사 내용은 부동산에 관한 일반적인 관심도와 정보 습득의 방법, 부동산거래의 실전 경험, 부동산 금융정보의 활용정도를 조사하였다.

이러한 설문 조사 결과의 분석을 통하여 일반 국민들의 부동산에 대한 의식 수준을 평가하고 언론보도 내용과 비교 분석하는 기초 자료로 삼고자 하였다.

언론보도 내용의 분석은 일정기간동안 3개의 중앙일간지에 보도된 부동산관련 기사내용을 집중분석 하였으며 주로 일간지 보도 내용의 객관성을 검토하고 부동산 관련 내용이 부동산 관련 정책이나 건축 문화와 주변 환경에 미치는 영향을 분석하였다.

연구는 부동산과 관련된 문헌조사를 통하여 학술적 개념을 살펴보고 설문 조사결과를 토대로 하여 언론 보도 기사 내용을 분석함으로써 좀더 알기 쉬운 부동산 정보의 획득과 바람직한 부동산 정책의 발전방안을 찾아보고자 하였다.

따라서 각종 통계 및 자료는 대부분 최근 보도된 신문기사 내용에 의존하였으며, 어떠한 문제에 대한 현상을 파악하고 대처방안을 찾기보다는 부동산에 관련한 언론보도 내용에 따라 발생한 현상들이 어떻게 변화하는가를 살펴보고 이러한 정보들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 강구하는데 중점을 두었다.

제2장 신문보도와 광고적 효과

제1절 신문의 역할

1. 신문의 정의와 특성

통신수단과 방송매체의 발달로 이제 지구상의 모든 국가와 민족들이 하나의 지구촌을 형성하리만큼 가까워 졌다. 하루가 멀다하고 News(소식)를 전하는 새로운 방법이 개발되며 속도 또한 빨라지고 있다. 특히 컴퓨터와 인터넷의 발달은 지구촌 곳곳의 생생한 소식들을 실시간으로 파악하게 하고 있으며 인간의 생활 환경을 눈부시게 변화시키고 있다.

그러나 정보통신 및 방송매체가 이처럼 발달되기 전까지는 News를 알리고 정보를 획득하는 가장 일반적인 방법은 신문을 통하여 이루어 졌다. 즉, 신문을 통하여 사회전반의 소식을 알 수 있었으며 사회적 여론을 조성함으로써 우리 사회가 올바르게 나아가 가야할 비전을 제시하는 기능을 수행하였다.

신문의 고전적 의미는 다음과 같이 정의 할 수 있다.²⁾

「신문이란 규칙적인 연속성을 가지고 발행되고, 광범위한 분야에 걸쳐 취재된 뉴스를 주로 하여 의견과 해설을 첨가시켜 일반 대중에게 신속하고 정확하게 전달하는 문화적 수단이다.」

2) 김상배, 우리나라 지방 신문에 관한 연구, 중앙대사회개발대학원, 1975

즉, 신문은 규칙적 연속성을 가지고 발행되어야 하며 사회현상의 모든 분야에 걸쳐 취재 된 뉴스를 중심으로 어느 정도의 의견과 해설이 있어야 한다.

또한 독자의 대상을 특권층이나 일부계층에 한정하는 것이 아니라 일반 대중에게 두어야 하며, 전달해야 할 뉴스나 사회적 메시지를 신속하고 공정하게 전달하는 문화적 수단이어야 한다.

2. 신문의 기능

현대 신문의 기능은 대체적으로 보도적 기능, 지도적 기능, 오락적 기능, 광고적 기능, 평균화의 기능 등 다섯 가지로 구분할 수 있다.

보도적 기능이란 현실적 사실을 전달하는 것으로 인간의 사회 생활에서 발생하는 모든 뉴스를 신속히 알리고 독자들이 자유롭게 판단할 수 있도록 자료를 제공하는 기능을 말한다. 따라서 뉴스 사실을 될 수 있는 대로 객관적이며 정확하게 전해야 한다.

지도적 기능이란 신문이 여론의 조류를 형성하고 대중의 사고를 동일한 방향으로 이끌어 가는 기능으로서 다양한 사회 현상에 대하여 올바른 비판과 논평을 통하여 국민 의식을 지도해 나가는 역할을 말한다.

오락적 기능은 신문이 독자들의 관심과 요구에 맞추어 다양한 문화 생활을 즐길 수 있는 자료를 제공하는 기능으로서 소설, 만화, 영화, 연극, 교양물의 연재 등 대중의 문화적 욕구를 충족 시켜주는 기능을 말한다.

광고적 기능은 신문 발행의 주 수입원이며 신문 기업 경영의 상업적 목적을 달성 시켜 주는 기능이기도 하다. 오늘날의 광고는 기업과 생산자의 경제 활동에 없어서는 안 될 중요한 기능이며 독자 또한 신문의 광고적 기능에 의한 구매 활동과 소비 생활 패턴에 매우 큰 영향을 받고 있다.

평균화의 기능이란 현대신문이 대중을 독자로 하고 평균적 인간의 평균적 관심에 어필하는 것을 의미하며 일반대중의 소비적 경향과 사회 윤리적 문제에 대해 평균적 기능을 촉진시키는 것을 말한다.

이러한 현상은 비단 신문만의 기능이라고는 볼 수 없으며 오히려 방송과 인터넷 및 대중잡지 등이 우선한다고 하겠다. 하지만 신문은 여전히 이러한 매스·미디어 기능과 상호보완작용을 하며 문화적, 역사적, 지역적 거리를 감소시키고 평균화를 촉진한다고 할 수 있겠다.

제2절 신문의 광고적 기능과 부동산 보도

광고도 정보이며 신문을 만드는 구성 요소이다.

오늘날 신문광고는 대형화되고 컬러화 됨에도 불구하고 독자들의 주목을 받지 못하고 있다. 이것은 광고의 포화 상태 속에서 살고 있는 현대인들은 일상적으로 접하는 정형화된 광고에 식상하고 무관심하기 때문이다. 더욱이 신문광고는 TV광고에 비해 경제력이

떨어 질 수밖에 없으며 눈부시게 발달하고 있는 방송 매체들을 통한 광고를 따라 잡을 수가 없다.

하지만 방송광고는 막대한 비용을 지불해야 한다는 점과 짧은 시간에 제한된 장소에서만 가능하다는 단점이 있다. 이러한 점에서 신문광고는 그러한 단점을 보완하면서 독자들에게 정보를 제공하고 신문발행에 필요한 상업적 목적을 실현해 나가고 있다.

신문이 상업성에 근거하고 있다는 사실은 누구도 부인할 수 없다. 그와 동시에 신문이 민주주의와 공익에 기여하고 있다는 것도 엄연한 사실이다. 시대에 따라서 신문은 공익성에 더 치중했고, 때로는 돈버는 일에 더 집착하기도 했다. 그러나 언론이 어느 한쪽 극단에 처해있을 때 신문이 가진 전문적 시스템이 그 극단을 벗어나게 하는 조정작용을 한다³⁾

신문은 단지 일정한 상품을 팔기 위한 수단인 광고기능과는 다른 차원의 기능을 가지고 있다. 즉 사회의 공기(公器)로서 역할을 수행해야 하는 신문은 광고 또한 올바르게 사회 공익적 목적을 벗어나서는 아니 된다. 이러한 점에서 신문에 의한 부동산 관련 보도나 광고는 신중을 기할 필요가 있다고 하겠다.

우리는 신문의 공익성과 상업성이라는 두 개의 논리에 의해 움직이고 있으며 동시에 두 논리의 이률배반성을 조화시키는 제3의 논리인 전문적 시스템으로 운영되고 있다는 사실을 주목해야 한다.

3) 정대철, 미국신문연구, 커뮤니케이션북스, 1999

제3장 부동산에 대한 설문조사

제1절 조사의 개요

1. 조사 방법

본 연구논문의 작성을 위하여 부동산에 대한 일반시민들의 의식과 관심도를 직접 조사하기로 하였다. 조사대상지역의 선정은 전국적인 현황을 파악하기 위하여 수도권·중부권(서울, 경기, 강원, 충청남·북도), 영남권(경상남·북도), 호남권(전라남·북도, 제주도)으로 구분하여 해당지역에 거주하는 20세 이상 성인남녀 300명을 선정하였다.

조사방법은 설문지를 작성하여 우편으로 발송하고 응답자가 응답한 설문지를 회신 받아 분석하는 우편 설문조사 방법을 채택하였다. 그러나 이 방법을 이용할 경우 설문지의 회수율이 낮고, 조사결과에 신뢰도가 떨어지는 단점이 있어 이를 보완하기 위하여 연구자의 직장 동료들의 도움을 받기로 하였다.

따라서 전국 시·도(광역시포함) 단위 11개 지방병무청의 병무직원들의 협조를 받아 직접 설문지를 응답자에게 교부하도록 하고 성실한 응답이 될 수 있도록 하였으며, 아울러 설문지의 회수율도 높일 수 있었다.

물론, 수도권에 가까운 곳은 연구자가 직접 방문을 통하여 조사

하거나 우편을 통한 조사도 병행하였다. 대상자 선정 역시 전국 11개 지방병무청에 근무하는 공무원을 중심으로 주변에 다양한 직업에 종사하며 부동산에 관심 있는 사람들을 선정하였고, 이들에게 학위논문 작성을 위한 자료 수집임을 전제로 하여 성실하게 답변하여 주도록 당부하였다.

조사대상자들을 거주지별로 분석하여 보면, 수도권이 51.3%인 154명으로 가장 많고 경상도와 전라도 지역은 각각 16%인 48명으로 선정하였으며, 제주도 지역은 조사대상 지역에서 제외하고자 하였으나, 전국적인 현황을 파악한다는 의미에 1명을 포함시켰다. 하지만 각종 현황에서 제주도가 차지하는 영향은 상징적 의미 이외에는 없다고 하겠다.

설문 응답자들을 연령별로 살펴보면 30대가 147명으로 19.1%를 차지하였으며, 20대 응답자도 52명으로(17.3%), 50대의 16명(53%)보다 훨씬 큰 비중을 차지하고 있다. 이는 응답자의 67.2%인 199명이 20~30대로써 부동산과 관련된 정책이나 투자개념에 대하여 고정관념에 사로잡힌 기성세대와는 다른 새로운 의식을 파악할 수 있는 요인이 되었다.

물론, 부동산 투자 측면에서 본다면 경제적으로 안정되고 투자에 여유가 있는 50대 이후의 의견이 소외 될 수 있다는 단점이 있기는 하지만 극히 제한적인 의견이므로 가급적 젊은 층의 의견을 집약하기로 하였다.

응답자들의 학력은 82.7%인 248명 대졸이상으로 비교적 높은 학력 수준을 보이고 있으며 이는 연구자의 직장 동료들의 도움으로 대상자들을 선정하였기 때문에 응답자의 대부분이 공무원 또는 공무원 사회와 인과 관계가 많은 사람들이 선정된 것에 기인한다고 볼 수 있다.

<표1> 조사대상자 거주지별 현황

계	수도권	강원도	충청도	경상도	전라도	제주도
300	154	32	17	48	48	1
%	51.3	10.7	5.7	16.0	16.0	0.3

<표2> 조사 대상자 연령별 현황

구분	계	20대	30대	40대	50대
계	300	52	147	85	16
%	100	17.3	49.1	28.3	5.3
수도권	180	25	89	54	12
%	60	8.3	29.6	18	4
영남권	60	11	29	17	3
%	20	3.6	9.6	5.6	1
호남권	60	16	29	14	1
%	20	5.3	9.6	4.6	0.3

<표3>

조사대상자 학력별 현황

구 분	계	대학원 이상	대졸	고졸이하
계	300	33	215	52
%	100	11.0	71.7	17.3
수도권	180	13	135	32
%	60	4.3	45	10.6
영남권	60	14	33	13
%	20	4.6	11	4.3
호남권	60	6	47	7
%	20	2	15.6	2.3

조사대상자들을 성별로 구분하면 175명(58.3%)은 남성이고 125명(41.7%)은 여성이었으며 조사대상자의 69%인 207명이 기혼자로 나타났다. 이들 대부분은 직장에 다니거나 자영업에 종사하면서 연간 1500~3000만원의 소득을 유지하고 있었다.

응답자의 직업을 살펴보면 회사원이 119명(39.7%)으로 가장 많고 공무원 110명(36.7%), 주부 24명(8%) 순으로 되어있으나, 이들 중 주부(24명)와 학생(13명)은 본 연구자의 직장 동료들을 통한 조사대상자들을 선정한 관계로 공무원의 범주에 속한 사람들로 보아 공무원이 가장 많은 비중을 차지하고 있다 하겠다.

연평균 소득 또한 1500만원 이상 3000만원 미만인 190명(63.3%)으로 공무원 사회의 소득구조를 대변하여 주고 있다.

특이한 것은 연평균 4000만원 이상 소득자도 10명(3.4%)이 포함되어 있는데 이들은 부동산 업자와 자영업자인 경우였다.

<표4> 조사대상자의 직업별 현황

계	회사원	공무원	자영업	학생	주부	부동산업자	기타
300	119	110	16	13	24	11	7
%	39.7	36.7	5.3	4.3	8.0	3.7	2.3

<표5> 조사대상자 연평균 소득

계	1500미만	1500만원미만 2000만원이상	2000만원이상 3000만원미만	3000만원이상 4000만원미만	4000만원 이상
300	66	105	85	34	10
%	22.0	35.0	28.3	11.3	3.4

2. 설문조사 내용의 구성

설문지의 내용은 총41개 항목으로 구성하였으며, 부동산과 관련된 정보를 습득하는 방안이나 독자들이 부동산 관련 정보를 대하는 태도 및 느낌 등을 파악할 수 있는 항목을 20항목(48.7%)으로 가장 많이 배치하였다.

또한 부동산 관련 기사나 기획보도, 일간지를 통한 보도나 광고 등을 통한 만족도를 파악할 수 있는 항목을 7항목(17.1%)으로 하여 부동산에 대한 일반적인 관심도를 측정할 수 있도록 하였다.

부동산 거래 경험이나 부동산 투자에 관심이 있는 사람들을 중심으로 부동산 관련 재테크 경향이나 일간지 중심의 정보제공에 대한 만족도 등을 파악할 수 있는 내용을 10문항(24.4%) 배치하였고 응답자의 신상관련 사항을 파악할 수 있도록 4문항을 배치하였다.

<표6> 설문지 내용의 구성

설문내용	계	부동산 관련정보 습득 방안	일간지를 통한 부동산 관련 기사 만족도	부동산매매 등을통한 재테크방안	응답자의 신상 관련사항
항목수	41	20	7	10	4
%	100	48.7	17.1	24.4	9.8

설문지 항목의 작성시 부동산과 관련된 기사에 대한 독자들의 반응은 주택이나 토지 등을 보유하고 있는 사람과 무주택자 이거나 부동산을 소유하지 못한 사람간의 인식차이가 크게 나타날 수 있으므로 설문지의 구성에 있어서도 두 계층간의 상반된 견해가 나타날 수 있는 질문은 피하고 가급적 일반적인 질문을 통하여 성실한 답변이 될 수 있도록 하였다.

제2절 신문에 대한 독자들의 일반적 태도

우리 나라 국민들의 신문 구독률은 81.9%에 달하고 있으며 이들 대부분의 독자들은 가정이나 직장에서 신문을 정기구독 하거나 가판대에서 신문을 사보는 것으로 나타났다.⁴⁾

평소 신문을 읽는 시간은 하루 평균 30분~1시간이 49.5%, 10~30분이 46.3%이고 1시간 이상 본다는 사람도 4.1%나 되었다.

신문기사 신뢰도에 대하여는 60.4%가 대체로 신뢰한다고 대답하고 있으며 신뢰하지 않는다는 응답은 7.4%에 불과해 우리 나라 국민들의 신문에 대한 신뢰도는 매우 높게 나타나고 있다. 신문에 대한 가장 관심 있는 지면은 사회면이 가장 많아 36.3%를, 그 다음이 경제면으로 19.3%를 차지하고 있는 반면, 정치면은 5.2%의 낮은 비율을 보이고 있는데 이는 IMF 이후 경제난의 극복과 구태의연한 정치 행태에 대한 국민들의 실망을 반영하고 있다고 하겠다.

<표7> 하루 평균 신문 읽는 시간

구분	10분이하	10-30분미만	30분-1시간이상	1시간 이상
빈도	3	125	131	11
비율(%)	1.1	46.3	48.5	4.1

<표8> 평소 관심 있게 보는 지면

구분	종합면	정치면	사회면	경제면	문화면	섹션면	스포츠 연예면
빈도	41	14	98	52	14	6	46
비율(%)	15.2	5.2	36.3	19.3	5.2	3.2	16.7

4) 강미선, 선인섭 신문광고개선방안, 한국언론재단, 2001

<표9>

평소 신문기사 신뢰 정도

구분	전적으로 신뢰	대체적 신뢰	보통이다	별로 신뢰하지 않음	전혀 신뢰하지 않음
빈도	5	163	82	19	1
비율(%)	1.9	60.4	30.4	7.0	0.4

제3절 조사결과의 분석

설문조사의 응답한 결과는 다음의 4가지 분야로 나누어 비교·분석하였다. 부동산 지식의 습득 방법, 부동산에 대한 관심도 및 신뢰도, 부동산에 관한 언론보도의 활용도, 부동산 투자에 대한 관심도 등으로 구분하여 분석하면서 언론 보도 내용에 대한 영향을 분석하였다.

1. 부동산 지식의 습득 방법

최근 컴퓨터의 보급과 정보통신의 발달로 인터넷을 이용하여 생활과 관련된 정보획득이 보편화되어 가고 있다. 교통, 의학, 문화, 법률 등 우리의 일상생활에 관한 모든 정보를 인터넷을 통하여 손쉽고 신속하게 얻을 수 있으며 이러한 추세는 더욱 더 가속화되어 갈 것이다. 그럼에도 불구하고 부동산과 관련된 정보획득을 위해서는 아직까지는 신문을 가장 많이 활용하고 있는 것으로 조사되었다.

이러한 현상은 일간지의 보도내용이 인터넷을 통한 정보습득보다는 속도가 훨씬 떨어지고 전파력은 뒤진다고 할 수 있지만 부동산은 일반 공산품처럼 신속하게 매매되는 것이 아니며 부동산과 관련된 정책적 결정은 상당한 시간을 두고 공감대를 형성하고, 여론을 조성하며, 집행된다는점 등에서 신문보도내용이 독자들에게 친밀감을 더하고 가장 많이 활용되고 있는 것으로 분석된다.

그러나 일간지를 통한 부동산 관련지식의 습득은 매우 적극적이거나 활발한 것은 아닌 것으로 나타났다. 즉 응답자의 대부분은 부동산 관련 신문기사를 적극적으로 읽기보다는 생활과 관련된 뉴스기사 정도의 관심을 표명하고 있으며 꼭 필요한 정보로 인식하고 있지는 않고 있었다. 다만, 부동산의 매매경험이 있거나 재테크에 관심이 있는 사람은 보다 현실적인 인식을 가지고 있었으며 이러한 사람들은 일간지의 정보를 매우 중요시하고 있었다.

조사대상자들이 일간지의 부동산관련 기사를 즐겨 읽지 않는 가장 큰 이유는 “관심이 없다”는 것으로 나타났는데 이는, 부동산이 어느 정도 경제적 능력을 가졌거나 적어도 가까운 장래에 부동산을 구입할 수 있는 능력이 있는 사람들이 아니면 크게 관심을 가질 수 없는 분야이기 때문으로 판단된다. 또한 실제로 부동산의 매매나 재테크에 대한 계획이 없는 사람이라면 일반기사와 비교할 때 흥미를 느낄 수 없는 무미건조한 기사이기 때문에 관심이 없을 수밖에 없다 하겠다.

<표10> 일간지의 부동산기사에 대한 반응

계	읽고있다	가끔 읽고 있다	알고 있으나 읽지 않는다	있는줄도 모르고 읽지않는다	무응답
300	68	118	52	58	4
%	22.7	39.4	17.3	19.3	1.3

<표11> 부동산 지식의 습득방법

구 분	계	인터넷	TV	라디오	신문	기타	무응답
계	300	69	44	10	140	32	5
%	100	23.0	14.7	3.3	46.7	10.7	1.7
수도권	180	45	19	4	88	14	
%	100	23.0	14.7	3.3	46.7	10.7	1.7
영남권	60	14	6	5	25	10	
%	100	23.0	14.7	3.3	46.7	10.7	1.7
호남권	60	10	9	1	27	8	5
%	100	23.0	14.7	3.3	46.7	10.7	1.7

<표12> 일간지 내용중 부동산면을 읽지 않는 이유

구 분	계	관심이 없다	실생활에 도움이안된다	재미가 없다	유익한 정보가 없다	무응답
계	300	128	52	52	61	7
%	100	42.7	17.3	17.3	20.4	1.3
수도권	180	88	24	26	42	
%	60	29.3	8	8.6	14	
영남권	60	17	11	16	16	
%	20	5.6	3.6	5.3	5.3	
호남권	60	23	17	10	3	7
%	20	7.6	5.6	3.3	1	2.3

2. 부동산에 대한 관심도 및 신뢰도

부동산에 대한 국민들의 관심도를 일간지 구독태도만으로 판단하는 것은 무리라고 볼 수 있다. 하지만 대중언론매체중 가장 보편적이고 접근이 용이한 일간지 보도에 대한 독자들의 태도는 어느 정도 합리적 판단의 기준이 될 수 있다고 하겠다.

일간지에 보도된 부동산 기사를 읽고 있다고 응답한 사람들의 대부분이 “그냥 있어서 읽는다”고 응답하고 있으며 실생활에 유익한 정보를 얻거나 재테크에 도움이 된다고 응답한 사람은 110명에 (36.7%) 불과 하였다. 이러한 현상은 부동산에 대한 관심이 투자의 수단이나 국가의 부동산 개발정책에 대한 관심을 두기보다는 무주택자의 내 집 마련을 위한 정부의 지원 정책이나 세제·금융정책 등 개인적 생활환경에 국한된 소극적인 관심권을 벗어나지 않고 있다는 것을 반증하고 있다.

이러한 반응은 신문구독 중 부동산 기사의 중요성 및 구독하는 입장 표현을 묻는 질문에 대한 답변에서도 여실히 나타나고 있다. 일간지에서 부동산관련 기사가 차지하고 있는 비중이 다른 분야에 우선하거나 중요하다고 생각하는 사람은 117명으로 39%인 반면에 별로 비중이 없거나 관심이 전혀 없다는 사람이 183명으로 69%를 차지하고 있다. 이는 설문조사 응답자의 대부분이 단순히 정보습득을 위한 구독자의 입장에서 응답하였으며, 투자자나 매매자의 입장에서 응답한 사람은 58명(19.3%)에 불과한데 기인하고 있다고 볼 수 있다.

<표13>

일간지에서 부동산기사의 중요도

구 분	계	다른분야에 우선한다	대체적으로 중요하다	별로 비중이 없다	관심이 전혀 없다
계	300	12	105	132	51
%	100	4.0	35.0	44.0	17.0
수도권	180	5	72	88	15
%	60	1.6	24	2.6	5
영남권	60	1	21	22	16
%	20	0.3	7	7.3	5.3
호남권	60	6	12	22	20
%	20	2	4	7.3	6.7

<표14>

일간지의 부동산기사를 보는 입장

구 분	계	투자자	매매자	정보 습득자	주부	무응답
계	300	30	28	192	47	3
%	100	10.0	9.3	64.0	15.7	1.0
수도권	180	10	14	124	32	
%	60	3.3	4.6	41.3	10.6	
영남권	60	6	11	35	8	
%	20	2	3.6	11.6	2.6	
호남권	60	14	3	33	7	3
%	20	4.7	1	11	2.3	1

일간지에 게재된 부동산관련정보를 어느 정도 신뢰하느냐는 질문에는 대부분 응답자가 높은 신뢰를 보여주고 있었다. 이는 대부분의 사람들이 일간지에서 부동산 관련정보를 습득하고 있고 언론의 공익성과 비교적 검증된 사실을 보도하는 관례에 따라 신뢰를 하고 있기는 하지만 직접적인 부동산 투자와 관련이 없을 경우 언론보도 자체에 큰 관심이 없는 것으로 나타났다.

<표15> 일간지의 부동산 정보의 신뢰도

구 분	계	100%신뢰	90%~81%	80%~71%	70%이하	무응답
계	300	1	49	155	90	5
%	100	0.3	16.3	51.7	30.0	1.7
수도권	180		21	101	58	
%	60		7	33.7	19.3	
영남권	60		13	36	8	3
%	20		4.3	12	2.7	1
호남권	60	1	15	18	24	2
%	20	0.3	5	6	8	0.7

흥미로운 사실은 주간 또는 월간지로 발행되는 부동산관련 전문지 보다 일간지(신문)에 보도되는 부동산 기사를 더 신뢰하고 있는 것으로 나타난 점인데, 이는 부동산관련 전문지를 쉽게 접촉할 수가 없기 때문에 나타나는 현상이라고 할 수 있겠다.

<표16> 부동산 관련 보도매체에 대한 신뢰도

구 분	계	주간·월간지 내용을 더 신뢰한다.	일간신문의 내용을 더 신뢰한다.	무응답
계	300	89	180	31
%	10	29.7	60	10.3
수도권	180	49	100	31
%	60	16.4	33.3	10.3
영남권	60	19	41	
%	20	6.3	13.7	
호남권	60	21	39	
%	20	7	13	

3. 부동산 관련 언론보도의 활용도

부동산기사에 대한 관심은 주택, 특히 아파트에 관련된 내용이 164명으로 54.7%를 차지하고 있었으며 계속적으로 보도되기를 희망하는 분야 역시 같은 내용으로 나타났다. 반면에 부동산에 대한 정책적 보도나 토지분야의 정보 등에 대한 관심은 29%로 비교적 낮은 관심도를 보이고 있다. 또한 일간지 보도에서 얻고자 하는 정보의 내용들이 아파트 준공시기, 내부구조 등의 정보나 재테크 방법 및 부동산 법률정보 등으로 일간지 보도성향과 일치하고 있다.

언론보도 내용이 주택구입 등 부동산 구입에 얼마나 도움이 되는냐는 질문에는 절대다수의 응답자가 도움이 되고 있다고 응답하여 주택구입 등에 언론보도의 내용이 많은 영향을 끼치고 있는 것으로 분석되었다.

<표17> 일간지 부동산 면에서 가장 선호하는 부분

구 분	계	부동산 정책등 관련부분	아파트 관련부분	주택(단독)관련부분	토지,주택 분야정보	기타	무응답
계	300	43	164	15	44	31	3
%	100	14.3	54.7	5.0	14.7	10.3	1.0
수도권	180	27	86	7	36	24	
%	60	9	28.6	2.4	12	8	
영남권	60	8	43	4	1	4	
%	20	2.6	14.3	1.3	0.3	1.3	
호남권	60	8	35	4	7	3	3
%	20	2.6	11.7	1.3	2.4	1	1

<표18> 일간지 부동산 면에 포함시키기를 원하는 정보

구 분	계	아파트정보 (준공시기, 내부구조등)	재테크방법 (연령별기준)	부동산관련 서적 정보	부동산 법률정보 (등기,세금)	기 타
계	300	109	93	24	59	15
%	100	36.3	31.0	8.0	19.7	5.0
수도권	180	66	58	12	37	7
%	40	22	19.3	4	12.3	2.3
영남권	60	22	18	7	11	2
%	20	7.3	6	2.3	3.6	0.7
호남권	60	21	17	5	11	6
%	20	7	5.7	1.7	3.6	2

일간지의 부동산 광고를 이용한 경험에 대한 질문에는 227명(75.7%)이 없다고 응답하였으며 일간지 부동산 정보를 참고하여 실제 부동산 매매 경험에 대한 질문에도 대부분이 없는 것으로 나타났다. 이는 부동산의 매매나 투자가 일상생활에서 자주 일어나는 일이 아니며, 실제 거래가 이루어지더라도 대부분이 주변의 부동산 중개업체나 매매당사자와 직접 거래에 의존하기 때문인 것으로 분석되었다.

이러한 현상은 앞으로 부동산에 관하여 정보를 얻고자할 경우 이용하고 싶은 기관으로 174명(58%)이 지역 부동산중개업체나 부동산업체를 선택하고 있는 점을 보더라도 짐작할 수 있는 일이다. 따라서 필요한 정보를 생활근거지 주변에서 얻고 이러한 정보의 검증이나 실속의 판단을 일간지를 통하여 확인하고자 하는 경향을 나타내고 있는 것이다.

<표19> 일간지에 부동산 광고 이용 경험

구 분	계	있 다	없 다	없으나 하고싶다	전혀 생각이 없다.
계	300	25	227	16	32
%	100	8.3	75.7	5.3	10.7
수도권	180	15	136	8	21
%	60	5	45.3	2.6	7
영남권	60	6	45	6	3
%	20	2	15	2	1
호남권	60	4	46	2	8
%	20	1.3	15.4	0.7	2.7

<표20> 일간지 부동산 관련정보 출처로 하고 싶은 기관

구 분	계	부동산 컨설팅회사	지역부동산 중개업체	부동산 관련업체	기 타	무응답
계	300	76	63	111	41	9
%	100	25.3	21.0	37.0	13.7	3.0
수도권	180	41	35	78	26	
%	60	13.7	11.7	26	8.7	
영남권	60	19	10	22	9	
%	20	6.3	3.3	7.3	3	
호남권	60	16	18	11	6	9
%	20	5.3	6	3.7	2	3

4. 부동산 투자에 대한 관심도

응답자의 대부분은 앞으로의 부동산 경기전망에 대하여 긍정적으로 보고 있었다. 하지만 우리 나라와 같은 좁은 국토면적에 높은 인구밀도를 가지고 있는 나라에서는 부동산이 가지고 있는 가치와 의미는 특별한 사유가 발생하지 않는 한 장기적 전망이 긍정적일 수밖에 없다.

설문지 응답자의 82.7%인 248명이 부동산 매매경험이 없었다고 응답하였으면서도 부동산 개발정보나 부동산 금융정보 또는 컨설팅 정보에 높은 관심을 나타내고 있었는데 이것은 부동산에 대한 실제 매매경험은 없으나 향후 부동산 투자에 대한 잠재적인 의사표시로 볼 수 있겠다.

앞으로 부동산 투자를 한다면 어떤 방법으로 하겠느냐는 질문에 161명(53.7%)이 본인이 직접투자를 하거나 공동으로 투자를 하겠

다고 응답하였으며 컨설팅회사를 통하여 투자를 하겠다는 사람도 68명(22.7%)이나 되어 부동산투자에 높은 관심을 보이고 있었다.

부동산 투자시 가장 선호하는 투자지역으로는 수도권이 142명(47.3%), 강원도 74명(24.7%), 경상도 25명(8.3%)의 순으로 나타났다.

<표21> 부동산 경기에 대한 전망

구 분	계	좋게 본다	별 진전이 없다	나쁘게 본다	관심없다	무응답
계	300	160	38	36	63	3
%	100	53.3	12.7	12	21	1
수도권	180	104	31	11	34	
%	60	34.7	10.3	3.7	11.3	
영남권	60	27	5	12	15	1
%	20	9	1.7	4	5	0.3
호남권	60	29	2	13	14	2
%	20	9.6	0.7	4.3	4.7	0.7

<표22> 부동산 투자시 관심을 두고 있는 지역

구 분	계	수도권	전라도	강원도	충청도	경상도	제주도	무응답
계	300	142	21	74	17	25	16	5
%	100	47.3	7.0	24.7	5.7	8.3	5.3	1.7
수도권	180	111	2	48	10	5	2	2
%	60	37	0.7	16	3.3	1.7	0.7	0.7
영남권	60	21		12	4	16	7	
%	20	7		4	1.4	5.3	2.3	
호남권	60	10	19	14	3	4	7	3
%	20	3.3	6.3	4.7	1	1.3	2.3	1

<표23> 부동산 투자시 원하는 방법

구 분	계	공동투자	본인이 직접 투자	컨설팅회사 를 통하여	주위사람들 의 도움으로	무응답
계	300	19	142	68	61	10
%	100	6.3	47.3	22.7	20.3	3.4
수도권	180	12	95	42	28	3
%	60	4	31.7	14	9.3	1
영남권	60	6	30	14	10	
%	20	2	10	4.7	3.3	
호남권	60	1	17	12	23	7
%	20	0.3	5.6	4	7.7	2.4

제4장 부동산 관련 신문보도 사례분석

제1절 언론보도가 부동산 가격에 미치는 영향

우리 나라는 다른 나라에 비해 높은 인구밀도를 지니고 있으며 좁은 국토에 비하여 활용할 수 있는 토지가 적으므로 부동산중에서도 특히 토지의 가격은 언제든지 급등할 수 있는 여건이 형성되고 있다. 특히 우리 나라는 전국토의 75%가 산악지형으로 개발이 가능한 지역이 협소할 뿐만 아니라 개발에 따른 비용의 부담이 높아 부동산의 가격에 큰 영향을 미치고 있다.

이러한 수요와 공급의 구조는 항상 투기성 가수요를 창출하게 되고 실수요자들을 더욱 어렵게 하고 있을 뿐만 아니라 부동산 정책의 수립과 집행에도 엄청난 난관이 따른다. 따라서 우리 나라 부동산 정책은 개발 정책이나 시혜적 정책의 발표 뒤에는 항상 그보다 더 많은 투기억제대책이나 가격급등에 따른 대처 방안이 발표되고는 하였다.

이러한 관점에서 볼 때 부동산에 관한 언론의 보도는 수요자에 대한 정보제공의 차원을 넘어 부동산 시장의 가격형성에 지대한 영향을 미친다고 볼 수 있다. 따라서 조망권에 따른 아파트 가격형성과 지하철(전철) 역세권에 따른 아파트, 주택, 상가 등의 흐름 및 고속도로의 개통에 따른 땅값 형성을 신문보도 내용을 중심으로 분석해 보고자 한다

1. 조망권 확보에 따른 아파트 가격형성

최근 주택수요자의 관심은 환경의 쾌적성에 많은 비중을 두고 있다. 아파트 선택시 고려사항을 묻는 각종 설문조사에서도 교통 편의성에 이어 두 번째로 자연환경을 들고 있다.

특히 서울 등 도시 거주자의 경우 이 같은 현상이 심해 산이나 강, 공원 등을 끼고 있는 주택들이 큰 인기를 얻고 있다. 수요자들이 원하는 조망권의 소재는 산이나 강, 호수 등 여러 형태이지만 한마디로 “시야가 훤히 뚫여 있다”는 것이 공통점이다. 다음은 조망권과 관련된 기사이다.⁵⁾

예를들면 마포구 상수동에서 고급빌라를 분양하는 신구종합건설은 한강 조망권 확보를 위해 모든 가구를 남향으로 배치하고 1층을 일반 아파트의 2층 높이인 필로티로 설계했다. 이에 따라 모든 가구가 밤섬을 비롯한 한강을 조망할 수 있고 단지 뒤편으로는 남산까지 바라볼 수 있다. 이수건설도 10차 동시분양을 통해 공급될 영등포구 여의도동의 ‘이수아파트’ 단지를 ‘ㄱ자(字)’형으로 배치하고 1층을 2층 높이의 필로티로 설계, 전체 가구의 3분의 2 정도가 한강과 샛강을 볼 수 있도록 했다.

서울 강서구 염창동에서 고급빌라 ‘리버팰리스’를 분양한 세온중

5) 문화일보 2001. 11. 6

합건설은 1,2층을 제외한 모든 가구에서 한강을 조망할 수 있도록 전면이 유리로 된 전망용 엘리베이터를 설치했다.

한편 조망권에 대한 관심이 높아지면서 조망권에 따른 프리미엄 또한 높게 형성되고 있다. 서울 용산구 동부이촌동 동부 센트레빌의 경우 40평형 중 한강이 보이는 아파트 시세는 6억2천만원선이다.

그러나 한강이 보이지 않는 곳은 층수와 방향에 따라 4억5천만~5억2천만원 수준이다. 한강이 잘 보이는 가구는 1억원 이상 올랐지만 한강이 보이지 않은 저층부는 2천500만원 정도 상승하는데 그쳤다. 서울 성동구 금호동 대우 44평형도 한강 조망권이 좋은 곳은 3억5천만~4억3천만원으로 한강조망권에 따른 프리미엄이 많게는 2억원까지 차이가 난다.

서울 중구 신당동 남산타운 42평형은 남산 조망 여부에 따른 가격차가 지난 6월까지 1억원 정도였으나 지금은 최고 2억2천만원까지 벌어졌다.

여기서 유의해야 할 사항은 반드시 현장에 들러 조망권 여부를 직접 확인 해야 한다는 점이다. 건설업체가 좋은 조망권을 갖겠다고 광고하더라도 이를 전적으로 믿으면 곤란하다. 동·층별로 조망권이 얼마나 확보되어 있는지를 직접 확인해야 하고 특히 아파트 주위에 고층건물이 들어설 계획이 있는지도 살펴봐야 한다.

또한 강·산·공원 등의 조망권에 따라 아파트값 차이가 갈수록

커지고 있다. 같은 아파트 단지 안에서 조망이 좋은 가구와 옹벽에 가린 저층부의 값이 2억원 이상 벌어진 곳도 있다. 주택공급이 웬만큼 이루어져 주거의 질을 따지는 수요층이 늘어난 데다 조망이 좋은 아파트의 가격 상승률도 높기 때문이다.

조망이 좋은 물건은 찾는 이에 비해 매물이 적어 적정 가치 이상으로 오르는 경우가 많아 단지 안에서 수급에 따른 가격 차별화가 뚜렷해지는 추세는 계속되고 있다. 아파트 수요자도 싼 값을 선호하는 실수요자와 주거의 질과 수익률을 따지는 투자자들로 양분화되고 있다.

그러나 조망권도 옥석 구별이 필요하다. 조망권을 위하여 비싼 비용을 치르기 전에 실제로 강과 산을 시원스레 볼 수 있는지를 확인해야 한다. 조감도만 보고 구입했다가 입주 후 ‘반쪽 조망’ 탓에 낭패를 볼 수 있기 때문에 우선 현장조사를 통해 조망 거리를 확인하는 게 좋다.

한강이 보이더라도 한강과 거리가 멀다면 입주 때 실망매물이 나와 조망권 프리미엄이 약세로 돌아서는 경우가 있다. 조망권 프리미엄이 있더라도 분양가가 높다면 투자 수익률은 낮아진다.

반면에 통행량이 많은 곳은 소음 정도를 살펴야 한다.

강변북로변의 아파트는 한강을 바라보는 조망권은 좋지만 소음과 먼지공해가 심해 조망권 프리미엄이 빛을 잃는 곳이 적지 않다.

<표24> 조망권에 따른 분양권 프리미엄 차이 6)

위치	아파트명	평형	분양가 (만원)	매매가(만원)	조망권
서울 이촌동	LG 빌리지	54	68,000	73,000~ 82,000	한강 1백m, 앞동 4층이상이면 한강 조망
서울 성수동	강변 건영	33	17,600	19,000~ 25,000	한강 1백50m, 앞동 8층이상이면 한강 조망
서울 미아동	북한산 시티	33	16,819	18,000~ 20,500	북한산 조망
남양주시 와부읍 도곡리	두산 힐스빌	53	28,400	25,500~ 29,400	한강 50m, 앞동 대부분 한강 조망
용인시 구성읍 안남리	성원 상떼빌	38	20,500	21,000~ 22,500	수원골프장, 1백m,5층이상에서 조망
의왕시 내손지구	반도보라 빌리지	34	15,900	17,500 22,000	앞동 로열층 모락산 조망

자료=닥터아파트(02-516-0410)

2. 역세권에 따른 부동산 가격 차이⁷⁾

전철 역세권은 전통적으로 아파트 및 주택 가치와 직결되는 조건이다. 서울의 경우 2007년까지는 지하철 9호선이 개통되는 데다 앞으로는 도심과 시 외곽을 연결하는 급행노선이나 지상노선 건설로 거미줄같은 도시전철화가 예상되는 만큼 역세권아파트의 인기는 꾸준할 전망이다.

6) 중앙일보 2001.10.11

7) 문화일보 2001. 5.18

전철이 예측가능하고 편리한 대중교통 수단인데다 역세권지역은 대체로 유동인구에 따른 상권 형성으로 편의시설이 풍부하기 때문이다.

역세권 아파트는 통상 아파트단지를 기준으로 도보로 10분 이내의 거리에 전철역이 있는 경우를 말한다. 그러나 역세권도 다 같은 것이 아니라 유형별로 특징과 장단점이 다르다. 환승역세권의 경우 유동인구가 많고 종점역세권은 전철을 자가용처럼 사용할 수 있는 이점이 있다. 반면 지하철과 달리 지상역의 경우 너무 역에 가까운 것은 도리어 아파트 가치를 깎는 요인으로 작용할 수 있다⁸⁾.

역세권 분양 아파트 중 미분양 물량을 주목하는 것도 내 집 마련의 한 방법이 될 수 있다. 그러나 역세권은 교통의 편리성으로 이해 선호도가 높지만 미분양 아파트는 모두 나름대로 그 이유가 있다는 점을 명심해야 한다.

8) • 단일 역세권=아파트 단지를 기준으로 1개의 전철역사가 있는 경우를 말한다.

역세권 중 가장 보편적인 경우다

- 이중 역세권·환승 역세권=이중역세권은 아파트 단지가 2개의 전철역을 끼고 있는 것으로 한 노선에 2개 역사의 중간지점에 있는 단지나 두 노선에 2개의 전철역이 있는 경우다.
- 환승 역세권은 2개의 노선이 교차해 갈아탈 전철역이 있는 경우이다. 이중역세권은 역사가 2개지만 환승 역세권은 역사가 1개인 점이 차이다.
- 삼중역세권은 주로 도심에 발달해 있어 아파트 단지가 인접한 주거지역에서는 발견하기 힘들다. 환승역세권과 단일역세권이 복합된 경우나 단일역세권이 3개로 이루어진 경우, 삼중 환승인 경우도 있다
- 종점 역세권=종점역세권은 지하철이나 전철의 종점에 아파트 단지가 위치해 있는 것이다. 주로 서울 외곽이나 수도권에 위치해 있어 입지면에서 불리하지만 비교적 자연 친화적인 주변 환경과 전철 이용시 덜 붐비고 대부분 앉아서 이동할 수 있는 장점이 있다.
- 지상 역세권=지상역세권은 지하철과는 다소 차이가 있다. 지상전철과 아파트 단지가 너무 근접하면 소음과 진동으로 인하여 아파트 가치가 낮아진다는 점을 염두에 두어야 된다. 이에 따라 지상역세권의 경우 도보 5분 거리는 소음권역에 해당되는 만큼 10분거리 정도가 적당하다

역세권이라도 미분양물의 경우 분양권 전매 등으로 차익을 기대하기는 힘들며 실수요자 중심으로 가격·평면·향·주변환경 등 제반 요인을 잘 살펴야 한다.

3. 고속도로 개통에 따른 부동산 가격추이

교통망의 발달은 부동산의 활용도와 가격의 변동은 물론 생활의 패턴마저 많은 변화를 가져온다. 최근 서해안, 영동, 중앙고속도로 등이 잇따라 개통되면서 고속도로가 지나가는 주변지역의 생활여건의 변화는 물론 개발에 대한 기대와 부동산 투기세력까지 가세하여 땅값 상승을 부추기고 있다. 여기에 주5일 근무에 대한 기대는 관광지과 전원주택용지에 대한 가수요를 불러오고 있다⁹⁾.

고속도로가 땅값을 움직이고 있다. 서해안, 영동, 중앙고속도로 등이 잇따라 개통되면서 현지 중개업소에는 문의전화의 급증하고 있다. 도로 개통의 효과가 본격적으로 나타나고 경기가 회복조짐을 보이는 내년에는 땅 값이 꿈틀거릴 것으로 예상된다.

주로 관광지 주변 땅값이 들먹거리고 있다. 안면도, 변산반도, 신안군, 태안, 대천 일대가 관심지역으로 떠올랐다. 고속도로 개통으로 서울까지 걸리는 시간이 많게는 4시간이나 단축된 까닭이다.

목포 주변은 서해안고속도로 개통의 효과가 가장 큰 곳이다. 8시간이나 걸리던 서울까지 이제 4시간이면 갈 수 있다. 대불공단을 끼고 있는 영암군 삼호면과 새 도청이 들어설 무안군 삼향면 남악리

9) 동아일보 2001.12.21일 보도

등에서 땅 값이 강세를 보이고 있다. 새 도청 주변 대지는 평당 30만-50만원, 발은 5만-10만원선에 거래되며, 대불공단 주변 전답은 평당 10-15만원선이다.

현지 부동산 중개인들은 “전혀 없던 외지인의 문의전화의 한 달에 5건 이상 걸려온다”며 “장기 투자를 하는 것이 바람직하다”고 말했다.

경치가 좋고 섬들이 다리로 연결되고 있는 신안군 일대도 장기 투자 유망지로 꼽힌다. 임야가 평당 3천원-8천원선에 거래되고 있다.

영동고속도로 확장개통은 동해안을 서울의 반나절 생활권으로 만들었다. 강릉이나 속초에서 땅값 상승이 기대되는 곳은 해수욕장 주변으로 경포, 속초 해수욕장 앞 대지는 평당 50-300만원을 호가한다. 하지만 아직 도로 개통의 효과가 관광지 활성화로 나타나지는 않아 땅값이 오른 곳은 드물다.

영동고속도로 확장 개통의 효과가 가장 큰 곳으로는 용평, 보광, 성우 등 스키장 주변을 꼽을 수 있다. 특히 평창군 도암면 용평스키장 주변은 관광객이 급증해 땅 값이 상승세를 타고 있다. 거래는 뜸하지만 호가 위주로 20% 남짓 올라 대지의 경우 평당 30만 원을 호가한다. 장평면 흥정계곡과 봉평면 금당계곡 주변 땅도 관심지역이다. 펜션(고급 민박집)이나 별장을 지을 만한 땅은 평당 7만-10만원에 거래된다.

그동안 수요가 전혀 없던 중앙고속도로 주변 땅인 충주호 상류를 투자 유망지역으로 꼽고 있다. 현재 그곳은 도로변 전답이 평당 20만

원을 호가한다.

중개업자와 컨설팅 전문가들은 “땅에 투자할 때는 여유자금으로 장기 투자를 해야 한다”고 입을 모았다. 도로 개통에 대한 기대 심리는 이미 땅 값에 반영되었고 본격적인 지역개발은 시간이 걸리기 때문이다.

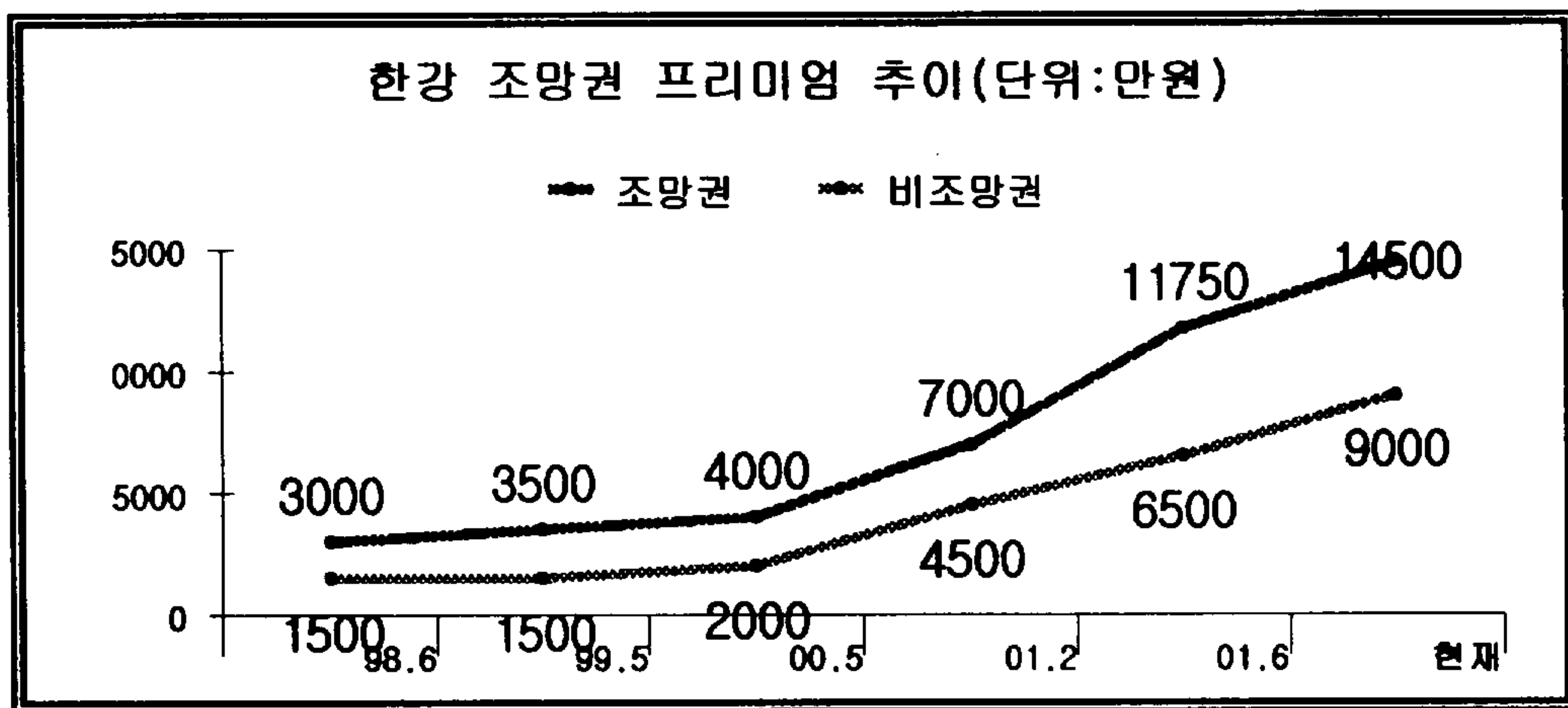
4. 언론보도에 따른 부동산 가격 영향 분석

부동산 시장 역시 일반적인 경제논리와 다를 것이 없으며 수요에 비하여 적정한 공급이 미치지 못할 경우 가격은 상승하기 마련이다. 우리 나라의 부동산 시장은 원천적으로 좁은 국토에다 개발이 가능한 지역 역시 너무나 제한되어 있어서 미세한 수요의 변동요인에도 가격의 변동폭이 크게 나타난다. 이러한 관점에서 부동산에 대한 언론의 보도는 부동산의 가격형성에 지대한 영향을 미치고 있다.

위에서 살펴본 바와 같이 조망권이나 역세권 등에 대한 기사의 보도 이후 이들 지역의 부동산 가격은 다른 지역의 가격상승을 웃돌고 있으며 이러한 추세는 앞으로도 지속될 것으로 예상된다. 이러한 현상들은 각종 일간지를 통하여 부동산 관련 지식들을 가장 많이 습득하고 재테크의 수단으로 활용시 일간지 기사를 상당히 신뢰하고 활용하는 것으로 나타난 설문조사결과와 일치하는 상관관계를 보이고 있다.

물론 이러한 보도는 나타나는 현상에 대한 사실을 보도하는 관점에서 볼 수도 있지만 보도됨으로 인하여 더욱더 많은 관심과 수요를 창출하게 되고 가격변동에 큰 영향을 미친다고 할 수 있겠다. 대표적인 예로 조망권에 대한 아파트의 가격 변동을 살펴 보면 아래 표와 같다

<표25> 한강 조망권 프리미엄 추이 10)



조망권에 관한 주택수요자의 관심은 실생활의 편리성 여부를 떠나서 언론보도의 영향을 따라 급속히 떠오르고 있으며 한강을 낀 조망권이 기존의 용산, 마포, 여의도 등을 벗어나 송파, 경기 남양주, 김포 등까지로 확대되는 추세다.

또한, 호수를 둘러싼 공원 인근의 오피스텔 붐이나 북한산, 관악산, 우장산, 아차산 등 서울지역 산악 인근에 분양되는 아파트나 오피스텔의 값이 강세를 띠는 것도 그런 맥락이다.

10) 문화일보 2001. 11. 6일 보도

이 밖에도 해안선을 끼고 있는 인천, 부산 등지에서 바다 전망을 내세워 인기몰이에 성공하고 있다.

이러한 현상들은 각종 일간지들의 부동산 관련 기획보도나 광고성 기사에 큰 영향을 받고 있으며 실수요보다 더 많은 가수요를 불러오게 됨으로서 가격변동과 부동산 정책에 많은 변수로 작용하고 있다.

제2절 부동산 실수요자들의 언론보도에 대한 반응

1. 주거환경에 따른 부동산 가격 변동

아파트를 비롯한 주택의 경우 재테크를 위한 투기성 수요자와 실수요자의 반응은 상당한 차이를 보이고 있다. 서울지역의 강북과 강남을 비교해보면 강남은 새로운 도시환경이 조성되고 교육 및 문화환경의 조건이 월등하게 나아짐에 따라 동일 평형대의 아파트 분양가 인상폭은 훨씬 높게 나타나고 있다. 물론 한강을 중심으로 조망권에 따른 프리미엄이나 지하철의 개통에 따른 역세권의 영향이 크고 우수한 교육시설이 밀집되어 있어 이에 대한 영향이 크다고 볼 수는 있지만 실제 강남지역의 아파트 가격의 급상승은 부동산 투기업자들의 작전세력의 영향이 크다고 할 수 있으며 이들에 의한 거품가격이라는 비판이 강하게 대두되고 있다. 이러한 현상은 건설사들이 분양가를 높이는데도 청약 경쟁율은 오히려 높아지는 사태가 발생하는 것을 보아도 알 수 있는 일이다¹¹⁾.

인터넷 동창회 사이트인 '아이러브 스쿨'은 매일 회원들의 참여도를 평가해 초·중·고·대학별로 'TOP 5' 학교를 발표한다. 2000.11.14일 현재, 대학교를 제외한 15개의 학교들 가운데 12곳이 강남지역 소재 학교들이다.

강남과 강북의 지역 격차가 더욱 심해진다는 것이 객관적인 지표로 나타나고 있다. 일부 구(區)를 중심으로 교육·도로·교통망·주거환경 등 도시기반시설에서 심각한 격차를 보였다.

이러한 예로 강남구의 종합 병원 병상수는 2925개로 중량의 22배(134개), 강북의 10배(294개), 도봉의 6배(477개)에 이른다. 어린이공원 수의 경우 동대문구는 21곳(3만4459m²), 성북구는 16곳(9만5954m²)인데 비해 서초구 90곳(15만3589m²), 강남구 63곳(9만5954m²), 송파구 71곳(10만1522m²)으로 큰 차이를 보였다. 하지만 예산 상 구청 간 '빈부격차'는 여전해 이 문제는 해소될 기미가 보이지 않는다

구세(區稅) 수입을 일반회계 예산으로 나눈 재정자립도에서는 서초·강남·송파구가 각각 91%, 86%, 71%를 보였지만 동대문·중랑·강북구는 33.4%, 32.9%, 31.6%에 불과했다. 일부 구청에서는 자체 수입으로 직원들 인건비도 충당하지 못하는 것으로 드러났다. 구청 간 '빈익빈 부익부'의 가장 큰 이유는 구세(區稅)인 종합토지세 부문에서의 차이이다. 올해 부과된 강남구의 종합토지세는 모두 745억원, 가정 적었던 도봉구(63억원)의 12배에 이른다

11) 조선일보 2000. 11.14

이러한 격차를 해소하기 위해서는 자치구의 지방세 수입구조 자체를 조정해야 한다는 주장이 제기되고 있다. 대표적인 방안이 종합토지세를 시세(市勢)로 전환해 각 구청에 균등배분하고, 대신 구별 차이가 작은 담배세를 시세에서 구세(區稅)로 바꿔 수입격차를 줄이는 대신 강북지역에 대해 시비(市費) 투자비율을 더욱 확대해 나가야 한다는 주장인데, 이에 대해 서울시는 “을 들어 강북에 대한 시비 투자 비율을 74%까지 늘리는 등 강북지역의 도로·교통·문화·복지시설을 대폭 확충해 나가고 있다”고 밝혔다. 하지만 증가분의 대부분은 월드컵경기장 건설과 상암지구 개발에 들어간 예산으로 강북지역 전반에 대해 개선효과는 거의 없다는 분석이다.

이러한 노력에도 불구하고 서울 강남구에서 분양되는 신규 아파트 분양가격은 계속 올라 4년만에 2배 가까이 오른 것으로 조사됐다. 부동산 시세 조사 업체인 ‘부동산 114’조사에 따르면 서울 강남구에서 분양된 아파트의 평당가격은 97년 691만원에서 올해 1천330만원으로 평균90% 정도 올랐다.

이에 비해 서울 지역 전체적인 평당 분양가는 97년 502만원에서 올해 745만원으로 48% 올랐다.

<표26> 강남지역 주요 분양아파트 평당 가격 비교¹²⁾

구 분	아파트명	평형	평당분양가 (단위:만원)	분양년월
97년	대치동 삼성래미안	32	773.13	1997.10
	삼성동 롯데	34	764.71	1997.08
	청담동 삼성3차	32	671.53	1997.07
99년	신사동 대원로데오	32A	989.38	1999.06
	신사동 대원로데오	32B	785.63	1999.06
	역삼동 경남	34A	482.35	1999.02
2001년	개포동 LG빌리지스위트	48	1,168.33	2001.12
	삼성동 우정에쉐르	33	1,196.97	2001.11
	삼성동 현대 I.PARK	55	1,315.64	2001.09

<자료: 부동산114>

강남에서 최근 아파트를 분양한 한 건설회사는 올 초만 하더라도 평당가를 800만원 정도로 책정하고 사업계획을 세웠다.

하지만 인근지역에 평당 1000만원짜리 아파트에도 청약자들이 몰리자 이 건설회사는 결국 평당가를 1100만원까지 끌어 올렸다

그러나 다른 한편으로는 강남지역의 신규 아파트 분양가는 기존 주택 가격까지 끌어올리는 등 시장을 왜곡시키고 있다는 비판도 나오고 있다.

12) 조선일보 2001.12.12

분양가가 비싼 아파트가 분양되면 인근지역의 기존주택 주민들도 자신의 집 값을 신규 아파트 가격에 맞춰 올려서 중개업소에 내놓고 있다.

이러한 현상에 대해 부동산 전문가들은 “신규주택과 기존주택이 경쟁적인 상승작용을 하며 아파트 가격이 오르고 있다”고 보며, “강남 신규아파트의 분양가는 기존주택은 물론 다른 지역의 신규 아파트 값까지 끌어올리고 있으며, 여기에 분양 시장의 이례적인 호황이 맞물릴 경우 전체 아파트 시장에 거품을 형성할 우려가 크다”고 분석했다.

2. 안정적인 환경의 실수요자들의 반응

투자의 목적으로 거래하는 부동산이 아닌 주거목적의 실수요자들의 부동산에 대한 인식은 상당히 소극적이라고 할 수 있다.

서울 강남지역의 아파트 가격이 급등한다해도 안정적인 환경의 실수요자들은 강남을 선호하는 것이 아니고 특별한 교육적 목적의 일부 실수요자들을 제외하고는 대부분의 매매차익을 노리는 투기성 수요자들과 있다고 볼 수 있다. 우리 나라의 부호들이 모여 사는 지역의 경우 부동산의 가격변동은 그리 높지 않은 것으로 나타났다.

국내에서 부호(富豪)들이 가장 많이 몰려 사는 동네는 어디일까?

주식 평가액을 기준으로 하면 서울 성북구 성북동에 거부들이 가장 많이 몰려 살고 있는 것으로 나타났다. 상장기업과 코스닥 등록기업의 주주지분변동 조사기관인 미디어에쿼터블은 보유주식

평가액 50억원이 넘는 상위 700명의 거주지를 분석해 ‘한국의 10대 부호 동네’를 선정한 조사결과는 아래표와 같다.13)

<표27> 한국의 10대 ‘부자동네’

순위	거주지	인원 (명)	주요 거주 기업인	시가총액 (억원)
1	성북구 성북동	52	정몽근 현대백화점 회장, 조석래 효성 회장, 조양래 한국타이어 회장, 정몽규 현대산업개발회장, 이용렬 코오롱 회장, 정몽헌 현대아산회장등	9,119
2	용산구 한남동	35	이건희 삼성전자회장, 정몽구 현대자동차 회장, 이명희 신세계 회장, 신격호 롯데 회장, 구본무 LG회장등	23,993
3	강남구 압구정동	35	오상수 전 새롭기술 사장등	4,011
4	서초구 서초동	28	정몽진 금강고려화학 회장등	4,042
5	서초구 방배동	24	박문덕 하이트맥주 회장 윤세영 SBS회장등	4,077
6	강남구 청담동	20	김정식 대덕전자 회장등	3,656
7	강남구 논현동	20	남승우 풀무원 사장등	2,414
8	서초구 반포동	18	설원량 대한전선 회장등	2,845
9	용산구 이태원동	14	정상영 금강고려화학 명예회장등	5,336
10	종로구 평창동	14	정몽준 현대중공업 고문등	3,868

※ 8월말 보유주식 평가액 기준, 동수일 경우 시가총액 순서
(자료:미디어에쿼터블, www.equitable.co.kr)

13) 동아일보 2001.12.27일자 보도

특히 성북2동은 예부터 부자들이 많이 사는 동네로, 광화문에 인접해 있고 자연환경이 쾌적해 부자들이 살기에 좋은 조건을 갖추고 있는 것이 특징이며,

두 번째로 부호가 많이 사는 동네는 용산구 한남동으로 이견희 삼성 회장과 정몽구 현대자동차 회장, 이명희 신세계 회장, 신격호 롯데 회장, 구본무 LG 회장 등 35명의 기업 총수가 살고 있다. 그 결과 한남동에 거주하는 부호들은 성북동 거주 부호가 보유한 주식의 시가총액 9,119억 원보다 2배 이상 많은 2조3993억원 상당의 주식을 확보하고 있다. 특히 한남동 739 삼성생명 사옥 주변에는 대부분의 삼성가 오너들이 모여 살고 있는 것으로 조사됐다.

서울의 강남권에도 부자들이 대거 모여 있는 것으로 나타났다. 강남구의 대표적인 부자동네인 압구정동에는 오상수 전 새롬기술 사장 등 35명이 살고 있으며 서초구 서초동에는 정몽진 금강고려 화학 회장 등 28명이 주소지를 두고 있다. 이러한 지역의 주택가격은 비교적 다른 지역에 비해 낮은 상승률을 보이고 있으며 안정적인 가격형성을 유지하고 있다.

3. 부동산 보도기사에 대한 태도 분석

설문조사 결과 일간지의 부동산 관련 기사중 가장 관심이 많은 부분은 주택 특히, 아파트에 관련된 내용이었으며 언론의 보도 경향도 대부분이 주거용 부동산관련 보도에 많은 지면을 할애하고 있다.

일반적으로 보도되는 형태는 부동산에 대한 구매정보나 실수요자들을 위한 정보의 제공이라기보다는 특정 지역에 가격급등의 원인

이나 문제가 되고 있는 사항들의 보도성 기사에 치중되고 있다. 부동산의 가격이 급등하거나 특정지역에서 발생하는 투기현상의 대부분은 일명 “뺏다방”이라고 부르는 투기자들에 의하여 인위적으로 발생하는 현상이라고 볼 수 있다. 그러나 이러한 보도를 통하여 사회적으로 문제화되거나 여론이 조성됨에 따라 이에 대한 정부의 억제대책이나 이른바 투기근절을 위한 세무조사 등의 대처방안이 마련됨으로서 일반 서민들의 피해를 최소화할 수 있고 안정적인 부동산시장을 형성해 나아갈 수 있다.

따라서 부동산 가격이 비정상적으로 급등하거나 특수한 조건에 따라 투기성 수요자들이 선호하는 기사들에 대하여 실수요자들은 냉담한 반응을 보이고 있다. 이것은 설문조사에서 나타난 바와 같이 대부분의 사람들은 주거와 관련된 아파트나 주택문제에 관심을 주로 두고 있으며 부동산을 재테크의 수단으로 삼기보다는 생활을 위한 주거공간으로서 실수요자의 관점에서 보고 있다고 하겠다.

제3절 부동산 투자정보에 대한 반응 분석

부동산에 관련된 각종 일간지에 보도되는 내용은 매우 다양하다. 일반적으로 높은 관심을 보이고 있는 부분은 무주택자를 위한 청약저축제도나 서민형 임대아파트 건설계획 등이다. 그러나 IMF 이후 저금리정책에 따라 대출이자 낮아짐으로써 부동산을 담보로 한 금융대출상품에도 많은 관심을 보이고 있다.

뿐만 아니라 건축비의 상승이나 원자재의 수입난 등은 재건축이나 개·보수를 통한 주거환경 개선에 대하여 국민들은 물론이거니와 건축업계와 정부에서도 지대한 관심을 나타내고 있다.

1. 리모델링 정보에 의한 투자성향 변동¹⁴⁾

건물 개·보수를 뜻하는 영어 표현으로 리모델링(remodeling), 리노베이션(renovation), 리뉴얼(renewal), 리폼(reform) 등이 주로 사용되고 있다.

그렇지만 정확히 어떻게 다른지를 한마디로 설명하기는 어렵다. '98년 일본건축학회에서 이들 용어의 정의를 리노베이션은 기존 건축물의 일부를 변경하는 것이라고 정의하고, 리뉴얼은 성능이 떨어진 부품과 기기를 새로운 것으로 교체하는 것으로 용어풀이를 해 놓았다.

이외에도 리어레이지먼트(rearrangement)는 주요 구조를 변경하지 않고 칸막이 등을 변경하는 것을 뜻한다. 리피니싱(refinishing)은 마무리 부분만 교체하는 것이라고 일본 건축학회는 정의하고 있다.

일본에서는 건물 개·보수를 통칭하는 용어로 리폼이 정착되고 있으며 미국에서는 리모델링이 보편적으로 사용되고 있다.

유지는 건물기능 저하속도를 지연시키는 행위, 보수는 고장 또는

14) 한국경제신문 2001. 5.11일 보도

기능을 준공시점의 수준까지 회복시키는 행위, 개수는 준공시점을 상회하는 수준까지 기능을 높이거나 새로 부가하는 행위라고 볼 수 있으며 이런 개념을 통칭하는 용어로 리모델링을 쓰는 게 바람직하다. 건설교통부도 최근 건축법시행령 개정안을 발표하면서 기존 건축물의 개·보수를 뜻하는 영어표현으로 리모델링을 사용했다.

2000년도 후반에 접어들면서 서울을 중심으로 한 아파트 재건축 붐과 때를 같이 하여 주요 일간지들은 부동산 리모델링에 관한 기사를 집중적으로 보도했다. 대부분이 기획성 기사로서 신규택지 분양의 한계성과 저금리 정책에 따른 부동산 투자의 방향을 정부의 리모델링 활성화 방안에 맞추어 보도한 내용들이다.

다음은 주요일간지에서 살펴 본 보도기사 내용이다.

1) 리모델링 발달과 '아파트 시대' 지속¹⁵⁾

지난 61년 서울에 6층짜리 마포아파트가 등장한 이래 아파트는 주거생활을 혁명적으로 변화시키며 주택시장의 중심에 자리 잡았다. 앞으로도 아파트는 주택시장의 주류를 차지할 수 있을까. 아파트의 장점은 편리함과 안전함이다.

초창기에 사계절 더운물을 쓸 수 있고 수세식 화장실과 입식 부엌만으로도 관심을 보였던 아파트는 이제 단지 내에서 모든 생활이 가능한 원스톱 리빙을 구현하는 데까지 발전했다. 또 아파트는 높은 담장을 치지 않아도 안전한 주거 공간으로 인정받고 있다. 그러나 획일적이고 몰개성적인 아파트 문화에 대한 반감도 크다.

15) 한국경제신문 2000.10.20일 보도

“옆집에 갔더니 냉장고 소파 TV 등 가구배치가 내 집과 똑 같아 기분 나쁘더라”는 사람도 심심찮게 볼 수 있다. 고층아파트가 노후화되면 재건축이 불가능하기 때문에 가치가 급속도로 떨어져 어느 시점에서 아파트 탈출러시가 시작될 것이라는 예상도 나오고 있다. 이와 같은 상반된 의견에 대해 전문가들은 대체로 ‘아파트 대세론’으로 기울고 있다.

주택공사 주택연구소는 “좁은 국토와 건설비용을 감안할 때 아파트는 주류자리를 오랫동안 놓치지 않을 것”이라고 단언한다. 주택연구소는 “미국 영국 캐나다 호주 정도를 제외하면 거의 대부분 나라의 주거형태는 아파트”라고 말했다. 또 리모델링 기술이 발달할 것이기 때문에 아파트 탈출시나리오의 말 그대로 시나리오에 그칠 것이라고 내다봤다.

주택산업연구원도 “대안이 없는 만큼 아파트는 주택 시장에서 주도적 자리를 유지할 것”으로 예상하며, “수요자들의 요구를 반영하는 다양한 아파트들이 등장할 것”이라고 설명했다.

반면 LG경제연구소는 “교통 통신망이 발달함에 따라 어느 순간부터 아파트의 독주가 급속도로 무더져 단독주택이나 전원 주택이 그 자리를 대신 할 것”으로 전망하면서 다만 “그 같은 순간이 언제 올지는 예측하기 어렵다”고 말했다. 또한 “소득이 높아질수록 전원주택에 대한 수요가 늘어나 주말에는 도심공동화 현상이 나타날 것”이라고 예측했다.

우리 나라 공동주택의 수명은 평균 17년인 것으로 나타났다¹⁶⁾.

이는 미국의 평균수명인 103년에 비해 6분의 1 수준으로 효율적인 관리와 리모델링이 시급한 것으로 지적됐다. 공동주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 80년 10%에서 2000년 59.3%로 급증했다.

그러나 양적 증가에 비해 관리 및 리모델링 방식은 고려하지 않아 주택의 수명을 단축시키고 있다.

외국의 공동주택 평균 수명은 미국 103년, 프랑스 86년, 덴마크 85년, 독일 79년 등이다. 우리나라에 비해 최고 86년이나 긴 셈이다.

한 보고서에 의하면 주택 수명 단축 원인으로

첫째, 전체 단지의 22.5%에서 관리에 대한 비리가 발생하고

둘째, 입주자들이 관리나 리모델링에 관심이 없으며

셋째, 행정기관이 관리 감독을 소홀히 하는 등을 원인으로 꼽았다.

이에 대한 대책으로는 리모델링을 제도화하는 한편, 전문 관리업자가 정해진 계약서에 따라 공동주택을 관리할 수 있어야 한다는 것 등이다.

2) 재건축과 리모델링 무엇이 더 나올까?¹⁷⁾

낡은 아파트 재건축과 리모델링 가운데 어느 쪽이 경제적인가. 최근 10~15층짜리 중층(中層)아파트의 재건축사업 추진이 활발하지만 멀쩡한 아파트의 마구잡이식 재건축에 대한 반대도 많다. 리모델링을 통해 얼마든지 수명을 늘리고 주거생활의 편의성도 크게 향상시킬 수 있다는 이유에서다.

16) 동아일보 2001. 9.17일 보도

17) 중앙일보 2001. 1.29일 보도

이런 가운데 한 주택업체가 서울 강남의 D아파트를 대상으로 재건축과 리모델링의 경제성과 효과를 비교해 관심을 끈다. 1978년 지어진 이 아파트단지는 지상 12층 규모에 25~45평형 1천80가구다.

재건축을 하면 기존 205%인 용적률을 297%로 높여 다시 지으면 지상 23층에 1천4백20가구가 들어선다. 물론 평형도 32~49평형으로 상향 조정 된다. 기존 아파트가 무상으로 받을 수 있는 대지분은

- ▶25평형 11.23평 ▶33평형 14.69평
- ▶39평형 17.56평 ▶45평형 20.63평

이에 따라 기존 25평형 소유자가 33평형을 배정 받으려면 1억1천6백여만 원의 추가 부담이 들것으로 계산됐다. 33평형 소유자가 같은 33평형을 받는데도 8천8백여만 원이나 들어간다. 금융비용을 뺀 것이다. 만약 33평형 소유자가 같은 평형을 받는다면 기존아파트 시세(2억8천5백만원)에 추가 부담금(8천8백만원)을 포함, 원가만 3억7천3백여만원이 된다는 얘기다.

그러나 재건축 기간중 금융, 기타 비용이 필요하므로 각종 세금등을 고려하면 큰 이익을 기대 할 수 없다. 다른 평형도 여건이 비슷하다.

3) 리모델링 할 때의 경제적인 효과

건축, 인테리어(거실. 주방. 욕실. 현관. 발코니 등 전 부문), 설비(배관 교체. 화장실개선. 바닥난방 등), 전기부문 등을 모조리 손대

는 것을 전제로 했다. 물론 마감재나 기자재를 분양아파트 수준에 맞췄다. 이 경우 건축비가 인테리어비를 포함하여

- ▶25평형 2천5백만원 ▶33평형 3천5백만원
- ▶39평형 3천8백만원 ▶45평형 4천2백만원이

들어갈 것으로 추정됐다(부가가치세 별도) 여기에 설비, 전기, 토목공사비로 총 56억7천만원이 필요하다고 제시됐다. 이 금액을 연건평으로 나누면 평당 15만원 정도가 더 들어간다.

33평형 소유자가 이처럼 리모델링 할 경우 총 투입비는 4천만원을 약간 웃돌 것으로 추산된다. 따라서 기존 시세 2억8천5백만원에 리모델링 비용 4천만원을 보태면 원가가 3억2천5백만원인 셈이다.

그렇다면 어느 것이 좋을까?

재건축한 아파트와 경제성을 단순 비교하기가 쉽지 않다. 재건축하면 최신의 평면 구조를 적용하므로 입주자에게 만족을 주고 특히 새 아파트는 시장에서 가치를 높게 평가받는다. 그러나 이전보다 용적률이 높아 주거 환경이 나빠진다. 반면 리모델링의 경우 비용을 투입한 만큼 시세차익에서 보전 받을 수 없고 기본 평면이 과거와 비슷하므로 만족감을 얻지 못한다.

다만, 용적률 변화가 없어 재건축보다 훨씬 쾌적한 주거 여건을 갖출 수 있다는 게 장점으로 부각된다.

<표28> 재건축과 리모델링의 경제성 비교

재건축	구분	리모델링
296%	용적률	205%
1,420	가구	1,080
최고 23층	층수	12층
새 평면	내부구조	기존 평면
충분히 확보	주차시설	부족(증가 없음)
2억8천5백만원	기존시세	2억8천5백만원
8천8백만원	추가부담(공사비)	4천만원
3억7천3백만원	투자비	3억2천5백만원

※ 서초동 D아파트기준, 기존 33평형 소유자가 33평형을 배정 받을 경우

4) 아파트 리모델링 각광¹⁸⁾

부동산 시장에 리모델링(건물 개.보수사업) 바람이 거세다. 서울시 등 지방자치단체들이 재건축사업에 대한 규제를 강화해 중상층 이상 아파트의 재건축이 사실상 어려워진데다 정부가 의욕적으로 아파트 등 공동주택 리모델링 사업 지원책을 내놓고 있기 때문이다. 이에 따라 위축된 재건축시장에 뛰어들기보다는 성장 잠재력을 지닌 리모델링 쪽으로 방향을 전환하는 주택업체들이 늘고 있는 추세다. 리모델링 전문업체는 “앞으로 아파트 단지를 대상으로 한 리모델링이 재건축의 강력한 대안으로 자리잡을 가능성이 높다”는 분석이다.

18) 문화일보 2001. 9. 7일 보도

5) 급물살 타는 공동주택 리모델링

지금까지는 리모델링이 아파트 개별 가구를 대상으로 추진돼 왔지만 최근에는 단지 전체로 확산되는 양상이다.

현대 리모델링(주)은 서울 강남구 압구정동 현대아파트 단지내 독신자 숙소를 고급아파트로 리모델링 하는 방안을 추진하고 있다. 지상 14층 규모 1개동에 8평짜리 원룸 455가구로 구성된 이 숙소는 86평형아파트 56개구로 개조될 전망이다.

마포구 용강동 시범아파트와 영등포구 당상동 평화아파트도 대한주택공사를 시행사로 정하고 리모델링을 추진중이다. 이밖에 용산구 동부이촌동 수정아파트와 강남구 역삼동 개나리 6차아파트 등도 리모델링 사업을 검토중인 것으로 알려지고 있다.

6) 왜 공동주택 리모델링이 주목을 끄나

우선 서울시 등 지자체가 재건축 관련 규제를 강화함으로써 재건축에 대한 실익이 줄어들었기 때문이다. 재건축 메리트가 없어지면서 상대적으로 리모델링쪽으로 관심이 쏠리고 있는 것이다.

리모델링 공사비용(평당 80만~120만원)이 재건축보다 50~70%적게 들뿐만 아니라 기간(6개월~1년정도)도 재건축(2~5년)에 비해 훨씬 짧다는 것도 매력이다. 또 정부가 최근 내놓은 공동주택 리모델링 활성화 대책도 리모델링이 각광받는 요인으로 작용하고 있다.

정부는 지난 1일 공동주택을 리모델링할 경우 조합 설립을 허용하고 리모델링 자금을 국민주택 기금에서 지원토록 하는 등을 내

용으로 하는 주택건설 촉진법 개정안을 입법 예고했다.

리모델링 시장규모가 폭발적으로 확대될 것이란 전망도 요인이 되고 있다. 한국건설 산업연구원이 최근 발표한 연구보고서에 따르면 올해 리모델링 시장 규모는 10조5천억원, 2005년 14조3천억원, 2010년 20조7천억원으로 늘어날 전망이다.

리모델링 사업이 미래형 수익모델로 부상하면서 시장을 선점하기 위한 업체들의 움직임도 빨라지고 있다. 법인을 만들거나 조직을 확대하는 경우도 적지 않았다.

7) 재건축 대안으로 정착할 수 있나

리모델링 시장에 대한 높은 관심에도 불구하고 리모델링이 주택건설의 한 축으로 자리잡기에는 아직 이르다는 시각도 없지 않다.

무엇보다 리모델링이 재건축만큼 시세 차익을 보장하기 어렵다는 점이 최대 걸림돌로 작용할 가능성이 높다. 리모델링에 평당 100만원이 들어간다고 가정하면 32평형의 경우 리모델링 후 3000만원은 뛰어야 이익을 남길 수 있다.

따라서 ‘재건축=수익성’이라는 인식이 뿌리 박혀 있는 한 리모델링이 재건축 이상의 효과를 거두지 못할 경우 활성화하기 어렵다는 것이 리모델링 전문가들의 지적이다.

8) “부수는 것 보다는 보수” 리모델링 뜬다¹⁹⁾

이제는 리모델링이다.

19) 동아일보 2001. 9.17일 보도

무분별한 아파트 재건축에 정부가 브레이크를 걸고 나섰다. 관련 법령도 강화할 움직임이어서 대상 성능만 개·보수하는 리모델링 사업에 대해서는 지원할 태세를 보이고 있다.

리모델링을 하는 경우 건축규제 완화나 자금 지원, 세제 감면등의 방안을 마련할 계획이다. 부수는 것보다는 보수해 쓰는 것을 권장하겠다는 것으로 리모델링 대상 아파트는 그만큼 부가가치가 높아 질 것으로 보인다²⁰⁾.

<표29> 정부의 리모델링 활성화 방안

구분	내 용	시행 시기
건축기준	<ul style="list-style-type: none"> · 대지 안 조경-대지면적의 15%까지→일부완화 · 건폐율/용적율-용도지역별 일정 수준 제한→일부완화 · 도로폭 일조권에 의한 높이제한-지역별 규제→일부완화 · 공개공지-대지면적의 3~5%허용→일부완화 	시행중
면적확대	<ul style="list-style-type: none"> · 일반건축물-△승강기 계단 주차시설 △노인 및 장애인시설 △외부벽체 변경 △통신 기계설비 화장실 정화조 등 증축시 총면적의 10%이내 범위에서 허용 · 공동주택-△승강기 계단실의 증축 △노대 복도 각세대 증축 △주차장 운동시설 등 복리시설의 증축은 허용 	검토중
용도변경	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택의 어린이 놀이터 체육시설 조경시설 주차장 등은 서로 용도 변경할 수 있게 허용 	검토중
자금지원	<ul style="list-style-type: none"> · 국민주택기금을 활성화 건설 자금 지원 	2002년 7월

< 자료: 건설교통부 >

20) 동아일보 2001. 9.17일 보도

9) 건설불황 리모델링으로 벗어난다²¹⁾

건물개선 사업인 리모델링이 건설 산업의 새로운 시장으로 급부상하고 있다. 주택보급률이 90%를 넘어서는 등 건설산업이 성숙기에 접어들면서 신규건설수요가 줄어드는 가운데 노후화된 아파트와 건물에 대한 개.보수 수요가 크게 늘어나고 있기 때문이다. 특히 재건축의 경우 비용부담이 크고 용적률 제한 등 각종 제약이 많은 반면 리모델링은 자원낭비 없이 건물 수명과 가치를 향상시킬 수 있는 대안으로 각광받고 있다. 또 일조권 침해 등의 우려가 없는 데다 공기가 짧고, 과거 신축 당시의 법규와 규제를 그대로 적용할 수 있어 재건축과 달리 불이익이 적은 것도 장점이다.

건설교통부는 연내에 리모델링 절차와 규정, 금융세제 혜택 등의 법령 정비를 통해 리모델링 활성화에 나설 계획이다. 건설업계도 적극적으로 리모델링 사업에 뛰어들고 있다.

최근 삼성물산 주택부문은 올해 리모델링팀으로 바꾸고 팀장도 차장에서 부장으로 교체해 힘을 싣고 디자이너와 영업인력도 대폭 강화했다. 삼성물산 계열사인 삼성에버랜드도 최근 리노베이션 전문팀을 발족시켜 연평균 약 100여개의 리모델링 프로젝트를 수행하는 등 적극적인 자세를 보이고 있다. 삼성생명 자산관리 운영부문에 독립한 SAMS DESIGN 도 리모델링을 포함한 부동산 관리업을 전문적으로 추진하고 있다.

현대건설은 올해 초 건축부내에 있던 성능개선팀을 분사해 현대

21) 문화일보 2001. 4.13일 보도

리모델링 주식회사로 분사했다. 자본금 15억원에 직원 12명으로 올해 본격적인 시장진입으로 1000억원 이상 수주할 계획이다.

금호건설은 올해 초 양진석 디자인그룹과 제휴해 리모델링 시장에 뛰어 들었다. 쌍용건설은 리모델링전담팀으로 인테리어 클리닉을 운영하면서 리모델링 컨설팅과 병원, 호텔, 패션매장 등 상업용 건축물과 주거단지의 리모델링에 주력하고 있다.

올해 건축사업부내에 리모델링팀을 정식 발족한 LG건설은 오피스 빌딩과 호텔, 공공건물 수주를 시작으로 점차 아파트와 연립주택 등 주거공간으로 사업을 확장할 계획이다. LG화학도 인테리어 전문 브랜드인 LG데코빌을 기반으로 가정내 인테리어 개선시장을 파고들고 있다.

삼성물산 주택부문 리모델링팀은 "리모델링은 신축에 비해 30~60% 정도의 투자비로 신축과 비슷한 효과를 거둘 수 있다" 며 주택보급률 100%가 눈앞에 다가온 상황에서 신축 건설수요는 거의 없고 주택부지도 부족하기 때문에 리모델링은 더욱 각광받을 것이라고 전망했다.

10) 리모델링 가능한 농가주택 살펴라²²⁾

정부가 주5일 근무제를 도입키로 함에 따라 농가주택과 목조주택 등 전원주택에 대한 관심도 커지고 있다.

전원주택 수요는 직장인들의 휴가기간과 불가분의 관계에 있기

22) 문화일보 2001. 9.28일 보도

때문이다. 하지만 전원주택용 건축물은 가격이 수 억원 대에 달해 서민들 입장에서는 여간 부담스러운게 아니다.

따라서 가격이 비교적 싼데다 리모델링도 가능한 농가주택에 관심을 가져볼 만하다. 서울에서 자동차로 1시간 거리인 경기 포천이나 가평, 이천, 양평, 곤지암, 여주 등이나 경기도와 인접한 강원·충북지역이 투자 유망지다. 또 중소도시나 면소재지에서 차로 10~20분 정도면 닿을 수 있는 곳에 위치한 농가주택에 투자하는 것도 방법이다.

장래 투자성을 고려한다면 해수욕장이나 유원지가 될 만한 곳을 구입, 노후에 민박집 등으로 활용해 수익을 얻을 수도 있다.

수도권 곳곳에서 100만평 미만의 미니 신도시 건설이 활발하게 추진되고 있다. 대표적인 미니 신도시 예정지역은 경기 판교, 화성, 용인 기흥읍, 오산 세교동 등이다. 화성은 이미 신도시 건설 계획이 확정된 상태다. 경부고속도로를 따라 가다보면 제일 먼저 눈에 들어오는 미니 신도시 예정지인 판교는 저층·저밀도의 자연친화형 도시로 조성된다. 오는 2003년 6월 개발 계획이 수립되고 곧바로 택지조성 공사에 들어가 2006년 6월 완공될 예정이다.

도로 개통은 부동산 가격 상승의 기폭제로 작용한다. 올해 연말까지 서해안, 중앙, 중부 등 3개 고속도로가 완공될 예정이다. 서해안고속도로 개통의 가장 큰 수혜지는 경기 평택시 포승 등 수도권과 인접한 지역이다. 8차선 확장 공사 완료를 눈앞에 두고 있는 중부고속도로 주변의 여주와 이천도 눈여겨볼 필요가 있다.

서울 통근시간이 차로 30~40분 이내로 단축되는 데다 땅값도 용인에 비해 5분의 1이상 싸기 때문이다.

남북 교류 활성화와 통일에 대한 기대감으로 남북접경지역이 새로운 부동산 투자처로 떠오르고 있다. 고향이 휴전선 인근 북쪽이거나 이북 출신의 실향민이라면 경기 문산과 파주, 강원도 고성 철원등 남북접경 지역 부동산에 관심을 가질 만하다. 경의선과 경원선 단절구간, 국도 1, 3, 5, 7, 31, 43번 주변이 투자 유망지다. 특히 금강산 육로관광이 시작되면 강원 고성군을 중심으로 부동산 개발도 활성화할 것으로 보인다.

관광지 개발은 부동산 가격의 특급 재료중 하나다. 메인 카지노를 개장한 강원도 정선군이나 국제자유도시로 부상중인 제주도 등에 관심을 가져볼 만하다. 특히 제주도는 국제자유도시 계획 확정 이후 값이 싼 전답이나 임야를 사려는 외지인들의 발길이 늘고 있다. 투자 가치가 높은 곳은 현재 개발이 진행 중이거나 개발을 앞두고 있는 북제주군 애월, 남제주군 남원, 안덕, 성산, 서귀포시 중문, 대포, 색당동 등 관광지구 주변 지역이다.

정부는 지난 8월말 서울등 7개 대도시권의 그린벨트를 대폭 해제한다고 발표했다. 이에 따라 중소도시의 경우 20가구 이상 취락 지역은 그린벨트에서 모두 풀리게 됐다. 이번 귀향길에 그린벨트 해제 예정지를 한번쯤 들러 땅값과 집값 동행을 점검해 보면 적당한 투자처를 찾을 수도 있다.

우리나라는 아직까지 화장보다는 매장을 선호하고 있다. 또 묘지로 공원묘지 보다는 고향선산을 선호하는 게 우리의 현실이다. 고향을 떠나 외지에 사는 사람도 고향에서 묘지를 구입할 수 있다. 그러나 반드시 확인할 사항이 있다. 용도가 묘지로 지정돼 있는 땅을 구입해야 한다는 것이다.

준농림지를 매입해 가족묘지로 활용하기 위해서는 용도를 변경해야 하는 등 복잡한 절차를 거쳐야 하기 때문이다. 또 매입 전 해당 면사무소 지적계 등을 방문, 용도를 알아보고 가족 묘지를 구입하는 것도 잊지 말아야 한다.

11) 리노베이션 상가 투자 몰린다.²³⁾

서울과 신도시 등 도심 내 리노베이션 상가 분양이 인기다.

저금리 기조와 주식시장의 장기 침체 여파로 상가 임대사업이 부동산 시장의 고수익 상품으로 떠오르면서 도시 중심가의 노후 건물을 현대식 시설물로 개·보수한 리노베이션 상가에 투자자들의 발길이 늘고 있기 때문이다.

관련업계에 따르면 현재 분양중인 도심 내 리노베이션 상가는 서울, 안양, 고양시 등 수도권에서 30여 곳, 점포 수만도 1만여 개에 이른다. 분양 시작 한 달도 되지 않아 60% 이상의 계약을 기록한 상가도 적지 않다. 특히 역세권 등 입지여건이 좋은 상가의 경우 분양하자마자 계약이 끝난 곳도 생겨나고 있다. 리노베이션 상가는 새로 짓는 상가에 비해 분양가가 상대적으로 낮는데다

23) 문화일보 2001. 9.21일 보도

상권중심지로서 수익성을 이미 보장받은 상태이기 때문에 투자 위험부담이 없다는 것이 부동산 전문가들의 지적이다.

12) 투자포인트 및 유의점

리노베이션 상가는 매출액과 고객 숫자 등 과거 실적을 통해 예상 수익을 산출할 수 있는 장점이 있다. 또 계약 후 입점까지 걸리는 시간이 신축 상가에 비해 훨씬 짧아 금융비용 절감효과도 크다. 상가를 분양 받기 전 옛 건물에서 장사한 경험이 있는 사람을 만나 기존상가의 영업 수익성을 따져볼 필요가 있다. 기존 상가 세입자가 영업을 계속하고 있는 곳을 고르는 것도 투자 안정성을 높이는 방법이다. 이와 함께 중복 업종이 많은 곳은 피하는 게 좋다. 상가는 아파트와 달리 분양보증이 안되기 때문에 시행이나 시공사가 도산할 경우 분양자가 고스란히 피해를 보게 된다. 따라서 시행, 시공사의 재무구조나 신용도를 철저히 파악해야 한다.

2. 금융대출정보에 대한 반응

부동산 투자의 기본은 타이밍이다. 주거를 위한 실수요자의 경우에도 싼 가격에 주택을 구입하려 하겠지만 재테크를 통하여 투자에 성공한 경우 대부분은 가격 저점기에 매입해 높은 시세차익을 보는 경우이다.

그러나 요즘 아파트 시장은 '묻지마 투자열풍'이다. 서울지역 재건축대상 아파트 값이 올 초 대비 평균 20% 오르고 전체매매가도

7.7%상승한 것으로 집계됐다. 가장 많이 오른 고덕 시영아파트 소형 평수가 올해 초 대비 46%나 가격이 뛰어 투자열기 그 자체다. 이런 과열양상 시기에는 아파트를 사야할 타이밍인가를 놓고 고민에 빠져있는 투자자들이 많이 생기게 된다. 이 같은 상황에서 내 집 마련 실수요자가 아니고 투자자 입장이라면 시장 전체의 인기나 다른 수요자의 움직임에 편승하기보다는 투자의 원칙을 세우고 은행의 대출금융상품을 이용하는 것도 좋은 방법이라고 할 수 있다.

저금리 시대에는 은행대출을 내 집 마련의 기회로 활용하거나 건설사의 값싼 용자도 적극 이용해 볼만하며, 은행대출상품을 이용하여 여름철 비수기를 틈탄 급매물이나 가격이 상대적으로 저평가된 지역의 아파트 등에 투자해 볼 필요가 있다. 다음은 주요 일간지들의 부동산 관련 금융대출상품에 대한 보도기사 이다.

1) 내 집 마련 가이드²⁴⁾

집 없는 서민들이나 새내기 직장인, 신혼 부부들이 가장 빠르고 안전하게 '내 집 마련'의 꿈을 실현할 수 있는 길은 청약통장을 마련하는 것. 전국 어느 곳에서든 일단 아파트를 지으면 청약통장 가입자들에게 아파트를 먼저 분양 받을 수 있는 우선 청약권이 주어지기 때문이다.

청약통장은 주택공사나 지방자치단체가 국민주택기금을 지원 받아 공급하는 국민주택(전용면적25.7평 이하)을 분양 받을 수 있는

24) 세계일보 2001. 2. 5

청약저축, 민영주택25.7평 이하를 분양 받을 수 있는 청약부금, 그리고 규모에 관계없이 민영주택을 분양 받을 수 있는 청약예금으로 나뉜다.

청약저축과 청약부금은 일정금액을 매월 납입한 뒤 2년이 지나면 1순위 자격으로 청약이 가능하다. 청약예금은 한꺼번에 목돈(서울·부산 기준 25.7평 이하는 300만원)을 예치한 뒤 2년이 지나면 1순위 자격이 주어진다. 또 청약저축은 무주택세대주만 가입자격을 주어지지만 청약예금과 청약부금은 20세 이상이면 누구나 가입할 수 있다. 우선 청약통장에 가입하기 전에 수요자가 가장 먼저 고민해야 할 사항은 어떤 아파트를 청약할 것인가 하는 점이다. 자신의 경제적인 여건과 집 마련 시기, 라이프 스타일 등을 고려해 희망주택을 결정해야 한다. 넓은 아파트를 분양 받으려면 민영주택의 청약자격이 주어지는 청약예금에 가입하고, 민영주택을 분양 받을 계획이라도 한꺼번에 목돈을 예치하기 어려운 사람은 청약부금이 제격이다. 그렇지 않고 국민주택을 마련할 생각이라면 청약저축에 가입하는 것이 좋다.

2) 주택담보대출 '세일전쟁' 불붙었다²⁵⁾

금융기관들이 잇따라 금리를 내리고 대출 관련 수수료도 공제해 주면서 주택담보대출 고객 잡기에 나섰다. 물려드는 시중자금을 운용하는데 고민하다 돈 떼일 염려가 비교적 적은 주택담보 대출 시장을 석권하기 위해서다.

25) 중앙일보 2001. 2. 5일 보도

이에 따라 잘만 고르면 연간 몇 백 만원의 이자부담을 줄일 수 있다.
그러나 우량상품이라도 조기상환이나 금융시장 변동 때 불이익을 보게 되는 함정도 숨어 있어 주의가 필요하다.

3) 얼마나 떨어졌고 어디가 싸나

2000년 12월 이후 한달 새 일부 은행 대출금리는 최고 0.7% 포인트 내리면서 연 7%대에 진입했다. 외환은행은 2000년도 말 연 8.7%이던 주택담보 대출금리를 최근 7.44%로, 조흥은행은 8.4%에서 7.55%로 인하했다. 5천만원을 대출 받으면 한달 전에 비해 연간 30만원 가량 이자부담이 줄어드는 셈이다. 삼성생명도 지난 달 28일 최저 연 9.4%의 금리를 적용하는 아파트 담보 대출 신상품인 '라이트 아파트 플러스 대출'을 내놨다.

이 상품은 삼성생명의 기존 아파트담보대출 금리보다 0.5%포인트, 경쟁 업체 최저금리(연 8.5%)보다 0.1포인트 각각 낮다.

농협과 수협을 포함한 14개 시중은행 가운데 상대적으로 싼 금리를 제공하고 있는 곳은 기업·신한·외환·제일·조흥·평화·하나은행 등이다.

신한·외환·제일·조흥·하나·한미은행 등은 3개월 만기 양도성 예금증서(CD)의 수익이 올라가면 금리를 높이고 내려가면 낮춘다.

최근 저금리 기조를 반영해 대출금리는 낮게 해주되 갑작스런 금리 변화에 따른 위험을 소비자들에게 분산해 놓은 것이 특징이다.

반면 국민·농협·한빛·서울은행과 수협 등은 거의 변화지 않는 금리인 프라임레이트(P)를 기준으로 9.5% 안팎에 대출해 주고 있다.

시중은행 가운데 프라임레이트를 기준으로 가장 낮은 이자를 제시하고 있는 곳은 기업과 조흥은행으로 금리는 연 9.0%이나 국민과 농협, 서울은행은 연 9.25% 선이다.

주택은행 여신팀은 “저금리 기조가 유지될 때는 변동금리를 선택하고 금리가 오를 것으로 예상되거나 불투명할 때는 고정금리를 선택하는 것이 좋다”고 권했다.

<표30> 주요 주택담보대출 비교(26)

은행	상품	최저금리(연)	대출기간	중도상환수수료	부대비용
국민	뉴모기지론	9.25%(P연동)	30년	없음	담보 설정비, 시가조사 수수료, 인지대 소비자 부담
기업	주택담보대출	8.11%(중소기업 금융채권 수익률 연동) 또는 9.0%(P연동)	10년(중소기업 금융채권연동 시), 50년(P연동)	대출시작후 2년내 상환때 0.5% 상환액의 10년까지 장기대출)	시가조사수수료 면제 (2월28일까지)
농협	내집 마련 주택자금대출	9.25%(P연동)	30년	없음	인지대만 부담 (3년이상대출때)
신한	그린홈대출	8.25%(CD 3일치 평균유통수익률 연동) 또는 9.3%(은행기준금리연동)	30년	상환금액의 1% (대출이남은기간 1년이상), 0.5% (대출 남은기간 1년 이하), 대출 남은기간 3개월 미만과 우대고객 면제	담보 설정비 면제, 시가조사수수료, 인지대 소비자 부담
서울	홈스위트홈대출	9.25%(P연동)	30년	없음	담보 설정비, 시가조사수수료, 인지대 소비자 부담
수협	주택장기대출	10.5%(P연동), 9.2%(본부승인시 P연동)	20년(청약통장 가입자는30년)		
외환	YES 모기지론	7.44%(전일자 CD 유통수익률 연동)	3, 5년 두종류		
	YES 주택담보대출	9.75%(P연동)	10년		
제일	퍼스트 모기지론	8.49%(CD 1개월치 평균유통수익률 연동)	30년	3년내 상환때 상환액의 0.5%	인지대만 부담
조흥	OK 주택담보대출	7.55%(CD 5일치 평균 유통수익률 연동) 또는 9.0%(P연동)	1년단위 (CD연동), 30년(P연동)	없음	담보 설정비, 시가조사수수료, 인지대 소비자 부담
주택	새로운 주택자금대출	9%(은행고시금리)	33년	대출 시작후 2년내 상환때 상환액의 0.5%	
	주기별변동금리대출	8.9%(은행고시금리)	5년		
	주택담보대출 중장기대출	10.25%(P연동)	35년		
평화	근로자주택구입자금대출	7.5%(주택기금 이율연동)	15년	없음	
	주택담보대출	9.75%(P연동)	30년		

26) 중앙일보 2001. 2. 5일 보도

<표30> 주요 주택담보대출 비교

은행	상품	최저금리(연)	대출기간	중도상환수수료	부대비용
하나	내집마련 대출	8.3%(은행고시 금리 3개월 단위 연동)	30년	대출시작후 2년 미만 일때 상환액의 1%	담보설정비면제, 시가조사수수료, 인수대부담
한미	한미 주택담보대 출	9.75%(P연동), 9.3%(사이버 신청시,P연동)	20년	대출만기일 2년 이전 상환시 상환액의 1%	
	CD연동 자금대출	8.3%(CD전일자 유통수익률 연동)	3년		
한빛	한빛 스피드대출	9.4%(P연동), 9.25%(개인사업자, P연동)	3년	없음	담보설정비, 시가조사수수료, 인지대 수수료 부담
	마이홈대출		30년		
	한빛보너스 아파트장기 대출	10.5%(P연동)	30년	대출 남은기간 1년 이상은 →상환액의 1%, 1년미만은 →상환액의 0.5%	

4) 수수료 할인차도 있다

담보를 제공하고 대출 받을 때 근저당 설정비(대출금의 약 0.8%), 인지대(대출금의 0.15% 내외), 시가조사수수료(0.5% 내외)를 내야 하지만 대출 경쟁이 가열되면서 은행들이 너도나도 이들 수수료를 빼주고 있다.

농협은 3년 이상 중·장기대출을 해줄 때 근저당 설정비와 담보조사 수수료를 면제한다. 제일은행도 근저당 설정비와 담보조사수 수료를 은행측이 부담하고 있다. 그러나 장기 대출은 수수료 감면보다 금리가 낮은 상품을 고르는 것이 좋다고 전문가들은 권하고 있다.

5) 주택담보대출 적극 활용을²⁷⁾

요즘 국공채금리가 연6% 초반대에 머물면서 돈을 마땅히 굴릴 데가 없는 금융기관들이 앞다퉈 아파트를 비롯한 주택담보대출에 열을 올리고 있다. 금융기관들이 주택담보대출에 매력을 느끼는 것은 기업대출이나 신용대출보다 돈 떼일 염려가 적기 때문이다. 따라서 소비자로서 큰 비용부담 없이 기존 고리의 대출을 싼 이자로 전환할 수 있는 절호의 기회인 만큼 적극적으로 활용해 볼만하다.

6) 대출금리가 싼 것을 고르려면

담보대출의 금리는 양도성 예금증서(CD)연동형과 기준금리(프라임레이트)연동형, 확정금리형 등 세 가지 방식이 있다.

27) 동아일보 2001. 4.26일 보도

CD연동형은 CD 유통수익률을 기준으로 1.5~3.0%의 정도의 마진을 붙여 대출금리를 정하고 있다.

CD금리는 시장실세금리가 하락하면 같이 떨어지기 때문에 지금처럼 금리 하락 기조에 가산금리를 붙여 금리를 결정한다.

은행들이 저금리시대라는 점을 감안해 최근에는 프라임레이트에 마이너스 가산금리를 적용해 최저 연 8%의 상품을 내놓고 있다.

확정금리형은 말 그대로 최초의 대출금리가 대출만기일까지 변하지 않고 고정되어 있는 금리를 말한다.

세 가지 대출 중에서 어떤 금리형태로 대출을 받을 것인지는 결국 향후 시중금리 변화에 달려 있다. 금리가 크게 오를 것으로 예상된다면 확정금리형이나 기준금리 연동형 대출을 선택하는 것이 유리하고, 금리가 내릴 것으로 예상된다면 CD 연동형 대출이 유리하다. 현재 금융시장의 여건으로 보아 금리가 크게 오를 것으로 보이지 않아 CD연동형 대출을 받는 것이 유리할 것으로 보인다.

7) 인터넷을 활용하자

직접 은행 창구를 방문해 대출신청을 하는 것보다 인터넷을 이용하면 여러 모로 편리하다. 은행을 오가는 데 따른 번거로움을 피할 수 있고 인터넷으로 대출 신청을 하면 금리 비교도 손쉽게 때문이다. 역경매 방식으로 금융대출중개서비스를 하는 인터넷사이트인 '론프로 (www.lonpro.co.kr)'의 경우 대출신청을 하면 여러 금융기관의 대출조건을 한 눈에 비교할 수 있다.

이밖에 ‘웰시아닷컴(www.wealthian.com)’, ‘바로투자정보(www.baro2000.co.kr)’ ‘도우미365(www.doumi365.com)’ 등에서 다양한 부동산담보대출 관련 정보를 제공하고 있다.

8) ‘아파트담보 대출’ 세일시대²⁸⁾

최근 금리가 워낙 떨어지다 보니 아파트담보 대출을 받아보려는 사람들이 늘고 있다.

자금이 남아도는 은행들이 워낙 적극적으로 마케팅을 하는 탓도 있다. 그러나 자세히 알아보고 대출을 받아야 한다. 금리가 지금은 싸지만, 고정금리가 아니어서 다시 오를 수도 있기 때문에 여차하면 비싼 이자를 물어야 한다. 금리가 오를 경우 다시 갚으려 해도 손해보기 쉽다. 만기 이전에 미리 갚을 땐 수수료를 내야 한다. 그렇지 않으면 오른 금리를 물어야 하는 등 뜻하지 않은 손해를 볼 수도 있다.

9) 근저당 설비 면제는 연 1% 금리인하 효과

2000년도에는 국내 처음으로 외국계 HSBC은행이 아파트 담보 대출의 근저당설정비를 면제한데 이어 2001년도에는 씨티은행 그리고 국내 일부 은행들과 보험사들까지 가세했다. 2000년도에는 국내 시중은행들이 “근저당 설정비는 돈을 빌리는 사람이 국가에 내는 비용”이라며 “은행이 대출비용까지 대신 내줄 의무가 없다”고 강조했다. 그러나 이제는 사정이 달라졌다.

28) 동아일보 2001. 2.21일 보도

2000년도 국내 시중은행 중에서는 제일은행이 유일하게 만기 10년 이상의 고객에게 근저당 설정비를 면제해줬으나 2001년도에는 신한은행과 하나은행이 만기 3년 이상 가입시, 한미은행은 2년 이상 3천만원 이상이면 근저당 설정비를 면제하기로 했다.

여기에다 서울은행과 국민은행이 일정기간 근저당설정비를 받지 않으며 한빛은행도 조만간 도입할 것을 고려하고 있다. 일부 보험사들도 근저당설정비를 면제해준다. 설정비를 은행이 부담하면 첫 1년엔 금리가 1%포인트 인하되는 효과가 있다.

10) 중도상환수수료도 꼭 점검해야

대출 받으면서 주의할 점은 중도상환수수료가 얼마나 되는지 확인해야 한다는 것이다.

중도상환수수료는 약정한 대출기간이 끝나기 전에 고객이 대출금을 상환할 경우 금융기관이 0.5~2.0%의 중도상환수수료라는 이름으로 벌칙을 부과하는 것이다. 또 대출취급수수료라는 명목으로 대출을 주면서 비용을 떼는 금융기관도 있으니 주의해야 한다.

중도상환수수료는 은행별로 차이가 크다. 조흥, 국민은행 등은 상환수수료가 없으며 대부분의 시중은행은 만기 잔여기간이 1년 이상인 경우 상환금액의 1%를 수수료로 물린다. 또 일부 은행은 대출금을 상환한 기간에 따라 중도 상환 수수료를 달리한다. 제일은행과 씨티은행은 중도상환시 상환금액이 아닌 대출금의 1%를 수수료로 내야 하기 때문에 특히 부담이 크다.

<표31>

은행별 아파트담보대출 비교

은행	단기시장 금리연동 (연%)	장기 기준금리 연동(연%)	중도상환수수료	근저당 설정비
주택	8.6~10.9 (6개월마다 연동)	8.75~10.0 (10년만기)	2년이내 상환시 상환금액의 0.5%	
한빛	9.4~11.25 (프라임레이티 (P)에 연동) 8.2~8.5 (확정금리)	10.5	만기3년이상 대출잔여 기간이 1년 이상이면 중도상환금액의 1%, 1년미만은 0.5%	
조흥	7.16~7.36 (3개월 CD연동)	10.2~10.7	없음	
서울	8.16 (3개월 CD연동)	9.75	1년 지나면 중도상환금액 의 0.5%, 1년 이전은 1%	
국민	8.75~10.25(P연동)		없음	
제일	7.99~12.39(3개월 CD연동)		3년이내 상환시 대출금액의 1%	만기10년 이상면제
외환	7.15~9.95 (3개월 CD연동)	7.12~11.12 (단, 국고채 연동)	만기까지 1년 미만이면 상환액의 1%, 6개월 미만은 0.5%	
하나	8.0~8.5 (3개월 변동)	8.8~9.0 (단, 1년마다 변동)	납기일이 2년 미만일때 상환액의 1%, 단 대출잔여기간이 3개월 미만은 면제	
한미	8.3(3개월 CD연동)		영업점장 재량으로 잔여기간 감안해 결정	
신한	8.05 (3개월 CD연동)	9.3~9.5	만기까지 잔여기간이 1년 미만은 상환액이 1%, 6개월 미만은 0.5%	5000억원 한도로 면제
평화	연9.5%(조만간 인하 검토 중)		-	-

<표32>

보험사별 아파트담보대출 비교

보험사		대출금리	중도상환수수료	근저당 설정비
생보사	삼성	고객신용도에 따라 8.4~9.3 (6개월마다 금리 변동)	없음	
	교보	8.6~9.6(6개월 변동)	3년 이내 상환시 상환액의 1%	
	대한	8.3~10.0(변동금리)	2년 이내 상환시 상환액의 1%	
손보사	신동아	7.5(3개월 변동)	없음	
	동부	7.8(변동)	없음	
	삼성	8.0~9.0(6개월변동)	2년 이내 상환시 상환액의 1%	

13) CD연동이나, 기준금리연동이나

시중은행의 아파트담보대출은 3-6개월마다 금리가 달라지는 ‘금리연동형’과 변화가 적은 ‘기준금리(프라임레이트)연동형’이 있다. 연7%대까지 떨어진 아파트담보대출은 대부분 3개월 양도성예금증서(CD)의 수익률에 연동되는 상품. 가입하는 날의 CD금리에 따라 적용 받는 금리가 다르고 일단 가입한 뒤엔 3개월간 동일한 금리를 적용 받는다.

<표33>

외국계 은행 금리

외국계 은행	대출금리 (연%)	중도상환 수수료	근저당설정비
HSBC	7.9 (3개월 CD연동)	상환기간이 2년미만 일때는 상환액의 1%	면제
씨티은행	7.9 (3개월변동)	상환기간이 3년 미만 일때는 대출금의 0.5%	자사대출 누적액 3000억 원 한도 내에서 면제

은행의 기준금리에 연동되는 주택담보대출은 CD연동보다 연 1.5%포인트 더 높다. 전문가들은 “3개월 CD연동상품에 가입하면 금리변동 위험에 노출되지만 한동안은 금리가 내릴 것으로 보이는 만큼 별 문제가 되지 않을 것”이라고 조언했다.

3. 부동산투자정보에 대한 태도 분석

예전에는 주택구입을 위한 청약통장을 오래 묵힐수록 순위가 높아져 당첨 확률이 높아졌지만 이제는 시간이 갈수록 경쟁자가 많아지고 프리미엄을 기대하기도 쉽지 않다. 또 청약제도가 바뀌어 아파트에 당첨된 뒤 다시 청약예금에 가입해 2년이 지나면 1순위가 되므로 청약통장을 아낄 필요가 없어졌다.

따라서 요즘은 여러가지 입지조건을 따져서 자신에게 유리하면 과감하게 투자하는 사람들이 늘어나고 있다. 이와 같이 부동산에 관한 제도나 정책에 따라 일반 국민들의 태도는 많은 영향을 받게되며 부동산 관련 정보에 대한 태도 역시 매우 민감하다.

특히 정부의 저금리 정책에 따라서 싼 이자의 은행대출자금을 부동산투자에 활용하는 사람들이 늘어나면서 일간지의 부동산 투자정보를 많이 활용하는 것으로 나타났다.

설문조사에서도 조사자의 71.7%인 215명이 일간지의 부동산광고나 투자정보가 효과가 큰 것으로 응답하고 있으며, 응답자의 84.0%인 252명이 실제로 주택구입 등 부동산 구입에 도움이 되고 있는 것으로 조사되었다.

일간지에 보도되고 있는 부동산 투자정보들도 부동산 담보대출 상품이 주를 이루고 있으며 기획보도 내용도 여유가 있는 돈이라면 안정적이고 전망 있는 부동산에 투자할 것을 권유하고 있는 실정이다.

주택시장을 비롯한 부동산시장은 그 가격이 오를지 내릴지를 전망하기가 매우 어려운 일이다. 따라서 실수요자이든지 여유자금을 투자하는 투자자의 입장이든지 부동산의 투자에 대한 접근은 신중할 수밖에 없고 이러한 점에서 일간지의 부동산정보는 매우 중요한 역할을 담당한다고 할 수 있으며 이에 대한 독자들의 태도도 많은 신뢰를 보이고 있다.

제 5 장 결 론

근래에 부동산 시장은 부분적으로 매우 역동적인 모습을 보였다. 특별한 경우지만 서울 서초구 반포동 주공 3단지 16평형 아파트 매매가는 3억8천500만원으로 지난 한 해 동안 무려 1억8천만원 (87.8%)이나 올랐으며, 서초구 방배동 삼성 래미안 43평형은 인터넷 청약에서 757대1의 경쟁률을 보여 청약을 신기록을 수립하였고, 2001년 말 서울시 11차 동시 분양계약에서 27개 아파트단지중 14곳이 100% 계약됐다. 비수기임에도 나머지 업체들까지 계약률이 90% 넘어서는 이변을 보였다.

이렇게 되자 부동산 시장의 과열경쟁을 우려한 국세청은 서울 강남지역 일부 아파트의 가격 폭등과 빠르게 전매되고 있는 분양권에 대한 탈세 조사에 들어갔다. 부동산 투기 혐의자에 대해선 세무조사 차원에서 자금 출처조사까지 병행할 방침을 밝혔다. 하지만 국세청의 이러한 조사 방침이 시장의 안정과 부동산 투기의 억제 등에 안정적인 대책은 되지 못한다.

실제로 아파트 가격 상승이 최근 몇 년에 이어지고 있으며, 국세청의 탈세조사 발표는 분양권 전매시 원매자가 예상 양도소득세까지 부담해 줄 것을 요구하는 변칙거래로 나타나고 있다. 국세청 발표 후 분양권 시세는 서울 주요 아파트에서 전보다 2천만원 선까지 오르는 등 시장이 기대와 상반된 반응을 보이고 있다.

한 부동산 정보제공업체가 지난해 말 실시한 2002년 서울 강남 아파트 가격전망에 대한 인터넷 설문조사에선 응답자의 59.7%가 서울 강남지역 아파트 값에 거품이 많다고 대답했다. 거품이 없다는 응답자는 4.1%에 불과했다.

하지만 올해 강남지역 아파트 가격 상승폭을 묻는 질문에 이들의 41.9%가 5~10% 상승, 36.2%는 10%이상 상승할 것으로 전망했다. 거품으로 진단한 사람들도 가격상승은 지속될 것으로 내다보고 있다.

이러한 것들이 살아있는 시장의 흐름이라고 할 수 있다. 시장의 반응은 논리적으로 명쾌하게 설명할 수 없다. 시장은 생물과도 같다. 나름대로의 특성과 현상에 따라 관성적으로 움직일 뿐이다. 2001년 10월 주상복합아파트인 서울 잠실 갤러리아 팰리스 분양 때 많은 사람들이 모델하우스 앞에서 밤새우고 줄을 서는 등 야단법석을 떨었다. 며칠 뒤 일반아파트인 강남구 삼성동 아이파크 분양 첫날에도 잠실 갤러리아 분양 때처럼 청약자들이 줄을 서는 일이 벌어졌다. 당황한 분양회사 직원들이 '이 아파트는 줄을 설 필요가 없다'고 설명한 후에야 사람들이 해산했다. 일반아파트는 청약통장 등 일정요건의 자격을 갖춘 자가 은행을 통해 청약접수를 해야 함에도 선착순으로 분양한 주상복합아파트처럼 줄을 서 분양을 받으려고 했다. 일부 부동산 투자자들은 수억 원이 들어가는 아파트 투자에 이처럼 기본적인 상식도 없이 무조건 줄부터서는 무지함을 보이고 있다.

이른바 ‘묻지마 투자’가 불러온 해프닝이다. 이들 ‘묻지마 투자’세력은 부동산 가격에 거품을 형성하고 시장 질서까지 흔들려 놓는다. 가격상승 등으로 나타나는 부작용에 대한 피해는 결국 내 집 마련이 평생 목표인 서민들에게 부담으로 돌아가게 된다. 이러한 현상들을 바라볼 때 언론이 부동산 시장에 끼치는 영향은

첫째, 부동산에 관한 언론보도는 부동산시장을 움직이는 방향키의 역할을 한다.

어떠한 정책보다도 더 우선하는 시장의 흐름은 언론보도를 통한 여론 형성에 크게 좌우되기 때문이다.

둘째, 부동산에 관한 언론보도는 국가의 부동산 정책의 올바른 집행기능과 개발정책을 선도하는 역할을 한다.

국민의 여가활동이 늘면 늘수록 부동산 시장은 커다란 호재로 작용할 것이다. 여가시간을 이용해 나들이 인구가 증가하면 수도권과 지방 소재 전원주택, 토지, 레저용 부동산에 대한 투자자들의 관심이 높아질 것은 자명한 일이다.

정부가 금년 하반기부터 공공부문을 시작으로 주 5일 근무제를 실시키로 함에 따라 벌써부터 수도권 부동산에 성급한 투자자들의 관심이 집중되고 있다.

특히 전원·농가주택, 민박집, 소형농지는 투자전망이 밝아질 전망이다. 또한 주 5일 근무제 시행으로 레저·휴양용 부동산에 관심을 갖는 소액 투자자들의 관심은 자금부담이 덜한 농지 개발에

까지 관심을 기울이게 될 것이다.

이러한 현상들은 탈 도시화를 꿈꾸는 도시인들의 수도권 근교로의 생활이 빈번해질 전망이다. 전원형 부동산개발로 확산되어질 것이다. 특히 서울에서 30-50km 거리인 수도권 외곽지역은 도시민들의 레저·휴식공간이 될 공산이 크다.

부동산 시장에는 정부 정책이 미치는 영향이 매우 크다.

투기세력이 가격에 거품을 조성하고 서민들의 내 집 마련에 악영향을 끼칠 경우 정부는 정책을 통해 지상에 개입하려는 유혹을 받게 된다.

지금까지 시장 경제를 벗어난 정책 통제가 반복됐던 곳이 부동산 시장이다. 이런 연유로 부동산 분야에는 아직까지 공정한 시장 경제가 정착되지 못하고 있다.

전반적인 부동산 상승추세에도 불구하고 요즘 부동산 시장은 IMF 사태 전과는 다른 움직임을 보이고 있다. 과거에는 주택, 토지, 상가, 임야 등 지목에 관계없이 투자대상이었다. 그러나 요즘은 아파트, 상가 등 환금성이 높은 품목과 입지 조건에 따라 가격이 차별화 되고 있다. 부동산 시장도 부동산투자회사(리츠)제도가 도입되어 투기가 아닌 투자 시장이 싹을 틔우려 하고 있다. 이제 자금력의 우월적 지위만을 앞세워 돈을 벌겠다는 낡은 생각은 버려야 한다. 부동산 투자에도 신(新)사고가 요구되는 시대이다.

셋째, 부동산에 관한 언론보도는 올바른 투자방향과 건전한 거래질서를 확립하는 역할을 한다

투자는 고도의 정밀성을 요구하는 지적행위라고 할 수 있다. 소액의 주식투자가 아닌 수 억 원의 돈을 들여야 하는 부동산 투자라면 철저히 투자의 리스크를 배제하는 정밀성이 요구됨은 당연하다. 오늘날 시중 부동산금이 인기 부동산으로 몰리면서 부동산 거래 사고의 보도기사를 자주 접하고 있다.

소액 자본의 투자가 활발해지면서 도심 분양상가나 토지거래와 관련한 사고가 부쩍 늘고 있다. 특히 상가는 시행사의 '임대수익 보장'이란 광고문구에 현혹돼 투자했다가 수개월간 세입자를 맞지 못해 손해를 보기도 한다. 개발예정지라고 속여 파는 땅은 '뜬구름 잡기'식 개발지여서 수 천 만원을 기약 없이 묻어둬야 하는 경우도 허다하다.

부동산 투자에서 실패한 사람들은 주로 초보 투자자들이다. 명확한 투자목표가 없는 데다 복잡한 권리내용을 직접 확인하기 어려워 당장 싼 가격만으로 선불리 덤벼들기 때문이다. 투자 전 자주 발생하는 법적 분쟁을 이해하고 투자의 위험성이 있는 경우 철저한 확인절차를 거친 후 투자에 나서는 것이 바람직하다

부동산에 관련한 언론보도는 이러한 관점에서 매우 중요하다고 할 수 있다.

언론보도는 모든 사람들이 쉽게 접할 수 있는 점과 신속히 많은 대중에게 알릴 수 있는 장점이 있는 반면에 잘못된 정보는 많은 사람들을 투자의 실패자로 이끌어 갈 수 있기도 하고 정부의 효율적인 정책수립과 시행에 많은 지장을 초래하기도 한다.

따라서 신뢰할 수 있는 정보를 적절한 시기에 제공해야 하며 이러한 노력을 게을리 하여서는 아니 될 것이다.

정보를 대하는 독자들의 태도 역시 중요하다.

설문조사를 통하여 나타난 독자들의 의식구조도 부동산에 대한 가격 결정과 투자결정에 언론보도의 영향을 크게 받는 것으로 나타났다. 특히, 일간지의 보도내용을 다른 언론매체의 보도내용보다 더 신뢰하고 있었다.

따라서 일간지를 통한 부동산 관련 보도기사는 국토의 균형개발이나 무주택자들을 위한 주택보급 등 국가정책의 효율적 집행을 위한 공익적 보도와 투자 수익율을 극대화하려는 투자자 중심의 상업적 보도와 광고 등의 양극단에서 보다 신중하고 정확한 보도 자세가 요구되며 이를 접하는 독자들의 태도도 신중할 필요가 있다.

언론보도와 실제현장은 언제나 많은 차이를 보이고 있다는 점을 간과해서는 아니 된다.

따라서 일간지에 제공되는 신뢰할 수 있는 정보라고 할지라도 항상 현장을 확인한 후 실전 투자에 임하는 자세가 필요하다.

이러한 자세는 투기를 일삼는 악덕 브로커의 활동을 사전에 차단하여 건전한 부동산 거래질서를 정착하는 기반이 될 수 있고 정부의 부동산 정책결정과 집행을 통한 부동산 시장의 안정에도 크게 기여할 수 있을 것이다.

우리 나라는 좁은 국토에서 부족한 토지와 제한된 개발계획에 따라 부동산 시장은 언제나 돌변할 수 있는 여건을 지니고 있다.

따라서 건전한 투자여건을 조성하는 국민들의 노력과 실수요자들을 우선하는 내실 있는 정부의 정책이 절실히 필요한 때이며, 이러한 노력들을 언론에서 함께 할 때 부동산 시장은 안정되고 더욱 더 발전 할 수 있을 것이다.

參 考 文 獻

1. 國內文獻

- 安正根 「現代 不動產學」 서울 法文社 1995
- 李昌錫의 「鑑定評價와 補償法論」 서울 發雪出版社 1990
- 朴廷寔의 「現代財務管理」 서울 多産出版社 2001
- 安正根 「不動產 評價 理論」 서울 法文社 2000
- 安正根의 「不動產 마케팅」 서울 法文社 1997
- 金京煥의 「都市經濟」 서울 弘文社 1997
- 朴時翼 「韓國의 風水地理」 서울 일빛사 1999
- 蘇星圭 「不動產 仲介 契約論」 서울 부연사 1998
- 安正根 「不動產 評價 實務」 서울 法文社 2000
- 金圭定 「行政學 原論」 서울 法文社 1997
- 金南辰 「行政法 I,II」 서울 法文社 1995
- 盧化俊 「政策分析論」 서울 博英社 1989
- 朴東緒 「韓國行政論」 서울 法文社 1997
- 白完基 「韓國行政學의 基本問題들」 서울 나남出版社 1996
- 金光雄 「社會科學 研究方法論」 서울 博英社 1976
- 申康均 「廣告 戰略開發을 위한 Laddering의 價値段階分析」
서울 博士 學位論文 漢陽大 新聞放送學科 1997
- 鄭在淑 「行政弘報의 理論的 考察 및 戰略에 관한 研究」
碩士學位論文 강원대 情報科學大學院 2000

- 金相培 「우리나라 地方新聞에 관한 研究」
 碩士學位論文 中央大 社會開發大學院 1995
- 南錫純 「韓國大學 出版圖書의 實態와 機能에 관한 研究」
 碩士學位論文 中央大 新聞放送大學院 1998
- 姜星鉉 「行政理念으로서의 社會定義」
 碩士學位論文 漢陽大行政大學院 1989
- 金京浩 「공공서비스 配分의 衡平性 評價에 관한 研究」
 碩士學位論文 國防大學院 1997
- 金正吉 “公益의 基準” 「京畿行政論集」第14集
 경기대학교 行政大學院 1983
- 盧永南 「韓國人의 生活欲求와 生活水準의 綜合的 分析」
 부산대대학원 碩士學位論文 1988
- 朴大元 「아파트 集團 居住者 住居實態 分析에 관한 研究」
 연세대산업대학원 1984
- 金培鉉 「兒童福祉施設내 靑少年의 社會性 差異 研究」
 碩士學位論文 연세대학교 行政大學院 2001
- 申文周 「政策企劃 연습」中央公務員教育院
 初級管理者過程 教材 1999
- 尹永撤 「地方言論과 地域言論의 葛藤 管理에 관한 研究」
 연세대학교 新聞放送學科 論文集 第13號 1993

2. 國外文獻

Akerson, Charles B., "Ellwood without Algebra,"

The Appraisal Journal, July 1970.

American Institute of Real Estate Appraisers, Readings in

Highest and Best Use, Chicago: AIREA, 1980.

American Institute of Real Estate Appraisers, Readings in

Market Value, Chicago: AIREA, 1980.

American Institute of Real Estate Appraisers,

The Appraisal of Rural Property, Chicago: AIREA, 1983.

Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 11th ed.,

Chicago: Appraisal Institute, 1996.

Appraisal Institute, the Appraiser's Complete Review:

Seminar Workbook, Chicago: Appraisal Institute, 1993.

Boyce, Byrl N., ed., Real Estate Appraisal Terminology,

revised ed., Chicago: American Institute of Real Estate

Appraisers and Society of Real Estate Appraisers, 1983.

Coleman, Stephanie and Joseph L. Minnich, Understanding

Limited Appraisals and Appraisal Reporting Options,

Chicago: Appraisal Institute, 1996.

Dandekar, Manoj P. and Robert F. Reilly, "What Real Estate

Appraisers Need to Know About Tangible Personal

Property Valuation Approach, Method, and Procedures,"

Appraisal Review & Mortgage Underwriting Journal,

vol. 15, no. 1, 1997.

Dushhoff, Jay and Denise Hensless, "When Eminent

Domain 'Working rules' Don't work," appraisal journal,

July 1991.

Fisher, Clifford E., Rates and Ratios Used in the Income

Capitalization Approach, Chicago: AI, 1995.

Lea, Rovert M., "Subway Tunnel Easements in Metropolitan Areas," The Appraisal Journal, April 1994.

Milgrim, michael, "introducing the Eleventh of The Appraisal of Real Estate," The Appraisal Journal, April 1997.

Smith, Theodore R., "Statistical Implications of the Most Probable Price," The Appraisal Journal, Jan. 1995.

Tosh, Dennis S. and Williams B. Rayburn, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Applying the Standards, 4th ed., Chicago: Real Estate Education Company, 1996.

설문지

안녕하십니까?

바쁘신 중에도 이렇게 시간을 내주시어 대단히 감사합니다.

본 설문지는 본인의 대학원 학위논문의 자료를 수집하기 위한 것입니다. 저는 우리나라의 언론에 보도된 부동산의 홍보 또는 보도 내용에 따른 독자들의 반응과 영향을 분석하여 부동산 정보에 대한 효과적인 활용 과 발전방안에 대하여 연구 하고자 합니다. 부족하나마 성실히 노력하겠습니다오니 많은 지도를 부탁드립니다.

본 설문지는 연구 목적 이외에 사용되지 않을 것을 약속드리며 바쁘시더라도 모든 문항을 빠짐없이 사실대로 정확히 작성하시어 주시면 대단히 고맙겠습니다.

감사합니다.

2001. 12월. .

연구자 이 상 교 배 상

1. 귀하는 일간지(신문)의 내용중 부동산면을 읽어보신적이
있나요?

- ① 있다 ② 없다 ③ 지면이 있기는 하나 읽지 않는다.
④ 가끔 읽고 있다 ⑤ 그런 지면이 있는 줄 모른다

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	68	51	52	118	7	4
수도권	180	52	24	35	68	1	
영남권	60	12	12	5	26	5	
호남권	60	4	15	12	24	1	4

2. 귀하가 현재 구독 또는 관심을 갖고 보고계신 부동산 관련
전문지 (신문 및 잡지)가 있습니까?

- ① 있다 ② 없다 ③ 관심은 가지고 있다 ④ 전혀 관심이 없다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	21	204	54	21	
수도권	180	8	124	35	13	
영남권	60	2	44	10	4	
호남권	60	11	36	9	4	

3. 귀하는 일간지(신문) 내용중 부동산면을 읽지 않는다면 그
이유는?

- ① 관심이 없다 ② 실생활에 도움이 되지 않는다
③ 재미가 없다. ④ 유익한 정보가 없다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	128	52	52	61	7
수도권	180	88	24	26	42	
영남권	60	17	11	16	16	
호남권	60	23	17	10	3	7

4. 귀하는 일간지(신문)를 보고 느끼신 소감은 무엇입니까?

- ① 좋다 ② 그저 그렇다 ③ 신선하다
- ④ 도움이 된다 ⑤ 별 도움이 없다

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	29	138	22	79	32	
수도권	180	6	89	14	58	13	
영남권	60	12	22	0	14	12	
호남권	60	11	27	8	7	7	

5. 귀하는 일간지(신문) 내용중 부동산면을 읽는 이유는?

- ① 실생활에 도움이 된다 ② 재테크에 도움이 된다
- ③ 그냥 있어서 읽는다 ④ 유익한 정보를 얻을 수 있다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	60	55	130	55	
수도권	180	44	27	75	34	
영남권	60	9	14	26	11	
호남권	60	7	14	29	10	

6. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면의 내용(이해도)을 어떻게 생각하십니까?

- ① 쉽다 ② 보통이다 ③조금 어렵다 ④아주 어렵다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	19	168	94	19	
수도권	180	7	102	56	15	
영남권	60	7	34	19		
호남권	60	5	32	19	4	

7. 귀하는 신문구독중 부동산면이 얼마나 중요하다고 생각하십니까?

- ① 정치,사회,경제면보다 우선하다 ② 별로 비중이 없다
 ③ 관심이 전혀 없다 ④ 대체적으로 중요하다고 생각한다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	12	132	51	105	
수도권	180	5	88	15	72	
영남권	60	1	22	16	21	
호남권	60	6	22	20	12	

8. 귀하는 일간지(신문)의 부동산 면을 어떤 입장(신분)에서 읽는가?

- ① 주부 ② 투자자 ③ 매매자 ④ 정보 습득자

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	47	30	28	192	3
수도권	180	32	10	14	124	
영남권	60	8	6	11	35	
호남권	60	7	14	3	33	3

9. 귀하는 일간지(신문)의 부동산면중 어떤 부분을 먼저 읽습니까?

- ① 부동산 정책방향과 관련용어 해설란 ② 아파트 관련부분
 ③ 주택(단독) 관련 부분 ④ 분양정보 ⑤ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	43	164	15	44	31	3
수도권	180	27	86	7	36	24	
영남권	60	8	43	4	1	4	
호남권	60	8	35	4	7	3	3

10. 귀하는 일간지(신문)의 부동산면에 포함시켰으면 하는 부분은?

- ① 아파트에 관한 상세한 정보(준공시기, 내부구조등)
- ② 나이별 재테크 방법 ③ 부동산 관련 목록 책명
- ④ 부동산 관련 등기방법 및 세금 ⑤ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	109	93	24	59	15	
수도권	180	66	58	12	37	7	
영남권	60	22	18	7	11	2	
호남권	60	21	17	5	11	6	

11. 신문의 부동산면이 주택구입등 부동산 구입에 얼마나 도움이 된다고 보십니까?

- ① 부동산 정보에 크게 도움이 된다 ② 다소 도움이 된다
- ③ 전혀 도움이 안된다 ④ 오히려 해가 된다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	29	223	42	6	
수도권	180	17	135	28		
영남권	60	8	39	7	6	
호남권	60	4	49	7		

12. 귀하는 일간지(신문)의 부동산면을 일주일에 몇회 정도 게재 하는 것이 적당하다고 생각되십니까?

- ① 1회 ~ 2회 ② 3회 ~ 4회 ③ 5회 ~ 6회
- ④ 매일 ⑤ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	171	75	16	24	7	7
수도권	180	105	47	8	16	4	
영남권	60	38	10	6	5	1	
호남권	60	28	18	2	3	2	7

13. 귀하는 부동산면이 전체 일간지(신문)에서 어느정도 분량이
라면 적당하다고 생각하십니까?

- ① 1면~2면정도 ② 3면~4면정도
③ 5면~6면정도 ④ 7면이상(부동산면만 별도로 제작)

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	214	66	17	2	1
수도권	180	141	32	7		
영남권	60	38	19	2		1
호남권	60	35	15	8	2	

14. 귀하는 일간지(신문)의 부동산 광고가 다른 매체(라디오,인
터넷등)에서 광고하는 것보다 (파급) 효과면에서 어떻게 생각되
십니까?

- ① 효과가 별로 없다 ② 효과가 조금 있다
③ 효과가 많다 ④ 효과가 전혀 없다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	73	146	69	6	6
수도권	180	27	102	49	2	
영남권	60	35	15	3	1	6
호남권	60	11	29	17	3	

15. 귀하는 일간지(신문)의 부동산 정보 접근 용이성이 다른
매체 (라디오,인터넷등)와 비교하여 어떻다고 생각하십니까?

- ① 접근 정도가 아주 쉽다 ② 접근정도가 쉽다
③ 접근 정도가 어렵다 ④ 접근정도가 아주 어렵다

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	19	200	65	8	8
수도권	180	14	131	31	4	
영남권	60	3	42	12	2	1
호남권	60	2	27	22	2	7

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	52	56	159	12	18	3
수도권	180	35	23	106	1	12	3
영남권	60	7	13	26	9	5	
호남권	60	10	20	27	2	1	

23. 귀하는 부동산에 대한 정보를 주로 어느 매체에서 얻으십니까?

- ① 인터넷 ② TV ③ 라디오 ④ 신문 ⑤ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	69	44	10	140	32	5
수도권	180	45	29	4	88	14	
영남권	60	14	6	5	25	10	
호남권	60	10	9	1	27	8	5

24. 귀하는 일간지(신문)에 의한 부동산 정보중 가장 유익하다고 생각되는 분야는?

- ① 토지 ② 주택(단독) ③ APT ④ 리모델링 ⑤ 오피스텔

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	37	30	185	21	9	18
수도권	180	26	10	123	9	2	10
영남권	60	7	6	32	10	5	
호남권	60	4	14	30	2	2	8

25. 귀하는 주간 또는 월간지로 발행되는 부동산 매체와 일간지(신문)에 게재되는 부동산 기사와 어떤 차이가 있다고 생각하십니까?

- 신뢰성 문제

- ① 주간 및 월간지의 내용을 신뢰한다
- ② 일간 신문의 내용을 신뢰한다

구분	계	1	2	무응답
계	300	89	180	31
수도권	180	49	100	31
영남권	60	19	41	
호남권	60	21	39	

- 내용의 깊이 문제

- ① 주간 및 월간지의 내용을 신뢰한다
- ② 일간 신문의 내용을 신뢰한다

구분	계	1	2	무응답
계	300	132	135	33
수도권	180	94	60	26
영남권	60	24	29	7
호남권	60	14	46	

**26. 귀하는 일간지(신문)에서 중점적으로 다루어 주었으면 하는
기사는 무엇입니까(복수 응답 가능)?**

- ① 부동산 정책 ② 분양 ③ 중개 ④ 경매 ⑤ 창업
- ⑥ 재테크 ⑦ 부동산개발 ⑧ 부동산관련문화 ⑨ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	6	7	8	9
계	300	62	43	18	28	9	94	25	19	2
수도권	180	22	24	9	17	6	72	17	11	2
영남권	60	23	7	5	3	2	11	6	3	
호남권	60	17	12	4	8	1	11	2	5	

구분	계	1	2	3	4	무응답
계	300	19	142	68	61	10
수도권	180	12	95	42	28	3
영남권	60	6	30	14	10	
호남권	60	1	17	12	23	7

※ 일간지(신문) 구성 및 정보의 만족도 조사

31. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 매매정보에 관하여 어느정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통
 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	2	18	218	38	0	24
수도권	180		9	144	16	0	11
영남권	60	1	3	39	7	0	10
호남권	60	1	6	35	15	0	3

32. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 경,공매정보에 관하여 어느정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통
 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	2	22	207	41	1	27
수도권	180	1	10	133	23	1	12
영남권	60	1	6	37	10	0	6
호남권	60	0	6	37	8	0	9

33. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 법률,세무해설정보에 관하여 어느정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	3	23	204	51	1	18
수도권	180	1	11	126	30	1	11
영남권	60	2	6	40	9	0	3
호남권	60	0	6	38	12	0	4

34. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 부동산개발정보에 관하여 어느정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	1	15	222	46	2	14
수도권	180	0	6	135	27	2	10
영남권	60	1	4	48	7	0	
호남권	60	0	5	39	12	0	4

35. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 부동산금융정보에 관하여 어느정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	1	10	215	37	4	33
수도권	180	0	7	129	29	3	12
영남권	60	1	1	42	3	1	12
호남권	60	0	2	44	5	0	9

36. 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 컨설팅정보에 관하여 어느 정도 만족하십니까?

- ① 매우만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	3	17	223	32	3	22
수도권	180	2	6	135	26	2	9
영남권	60	0	4	42	5	1	8
호남권	60	1	7	46	1	0	5

37 귀하는 일간지(신문) 부동산 면에서 임대정보에 관하여 어느 정도 만족하십니까?

- ① 매우만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	1	24	222	32	1	20
수도권	180	0	10	136	24	1	9
영남권	60	1	3	41	5	0	10
호남권	60	0	11	45	3	0	1

※ 인구통계적 특성 조사

38. 귀하의 연령 및 성별은?

- 연령은

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대이상

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	52	147	85	16	0	
수도권	180	25	89	54	12	0	
영남권	60	11	29	17	3	0	
호남권	60	16	29	14	1	0	

- 성별은

- ① 남성
- ② 여성

구분	계	1	2
계	300	175	125
수도권	180	107	73
영남권	60	36	24
호남권	60	32	28

39. 귀하의 직업은?

- ① 전문직회사원 ② 공무원 ③ 자영업 ④ 학생 ⑤ 주부
- ⑥ 부동산업자(중개업, 컨설팅업, 개발업등) ⑦ 기타()

구분	계	1	2	3	4	5	6	7	무응답
계	300	1	228	16	13	24	11	7	
수도권	180	0	139	3	6	18	10	11	
영남권	60	0	40	11	0	6	0	3	
호남권	60	1	49	2	7	0	1	0	

40. 귀하의 학력 및 결혼여부, 현재 거주하는 지역은?

- 학력은

- ① 고졸이하 ② 대졸이하 ③ 대학원졸 이상(재학포함)

구분	계	1	2	3	무응답
계	300	52	215	33	
수도권	180	32	135	13	
영남권	60	13	33	14	
호남권	60	7	47	6	

- 결혼여부는

- ① 기혼 ② 미혼

구분	계	1	2	무응답
계	300	207	93	
수도권	180	138	42	
영남권	60	36	24	
호남권	60	33	27	

- 거주지는

- ① 수도권 ② 전라도 ③ 강원도 ④ 충청도 ⑤ 경상도 ⑥ 제주도

구분	계	1	2	3	4	5	6	무응답
계	300	154	48	32	17	48	1	
수도권	180	145	1	26	4	3	1	
영남권	60	4	7	3	6	40	0	
호남권	60	5	40	3	7	5	0	

41. 귀하의 연평균 소득은?

- ① 1500만원 미만 ② 1500만원 이상 ~ 2000만원 미만
- ③ 2000만원 이상 ~ 3000만원 미만
- ④ 3000만원 이상 ~ 4000만원 미만 ⑤ 4000만원 이상

구분	계	1	2	3	4	5	무응답
계	300	66	105	85	34	10	
수도권	180	44	57	61	14	4	
영남권	60	7	23	13	15	2	
호남권	60	15	25	11	5	4	

Abstract

**The research regarding a real estate report contents
and an individual attitude**

- One go report contents in the center -

Lee, Sang Kyo

Major in real estate crane

Graduate School of Public Administration

Han Sung University

Real estate market a as well with general market economic logic there is not different thing and it compares in demand and the enemy conditions one supply cannot go mad the case price is the preparation which rises. Our country real estate market the area where the multi development is possible in the source narrow country being as well too much restricted, the fluctuation width of price appears a lot even in the fluctuation VIP of the demand which is minute. The report of the discussion against the real estate from like this viewpoint real estate market flows with huge effect is going mad in established of real estate relation policy of the nation and execution function.

The last year real estate market was visible easy movement

features portion very. The case which is special ci from bay Seoul candle nine distribution eastern main attack 3 jar 16 balanced apartment selling and buying the damage from cold weather period which passes with the thin 300008500 full house as many as 100008000 full house (87.8%) or it rose, from inside the candle nine room boat eastern Samsung foal 43 equilibrium competition rate of 757 large 1 seemed from internet application and they established an application rate new record, 14 places in the last year language Seoul hour 11th simultaneously sale in lots written contract 27 apartment jars were contracted and 100% grief it conceals until the remaining enterprises they were visible the accident which passes over a contract rate 90%.

Like this should have become Office of National Tax Administration which worries the overheated vying of real estate market with price skyrocketing of the Seoul areas south of the Han river part apartment entered into the tax evasion investigation against sale in lots volume it is monopolized quickly. Against the real estate competition suspicion person until funds source investigation it revealed the policy which will be in parallel from line tax investigation dimension. But Office of National Tax Administration suppression gadfly stable countermeasure of stability and real estate competition of market it does not become like this investigation policy. The last year apartment price rise will be joined together until new

year actually and it will be amplified and and Office of National Tax Administration it will burn, lwu investigation announcement sale in lots volume monopoly hour won should have been tied until forecast transfer income tax is appearing with the irregularity transactions which demands the fact that to charge. After Office of National Tax Administration announcing the sale in lots volume current price the back market which rises until 2000 full lines which are a telegram from the Seoul important apartment the expectation and is showing the reaction which is equally divided.

The market which the like this things are to live it flows, as this there is a possibility of doing. The reaction of market is clear logically and it will be able to explain. The market living thing transition is same. All in quality and actual condition of the depending on broad way, only it will move is inertial. When seeing like this actual conditions,

First, the discussion report regarding the real estate role the direction height which moves a real estate market. The market which it does more what kind of policy more first of all it flows it is because is a lot controled in the public opinion formation which leads a discussion report.

The discussion report regarding the secondth, real estate role

real estate policy of the nation guides a right execution function and a development policy. When the leisure activity of the citizen increases, the recording real estate market which will increase will operate re-with huge good. When the outing population to use a leisure hour increases, the interest of the investors against the capital region and the region subject matter all the member residence and the land leisure real estate to be high the quality thing is day when it is self-explanatory. The government from this year second half of the year with start week 5 day service me at execution height follows a public section in the box and from of the already the interest hasty investors is becoming intensively in the capital region real estate. The all the member, the farmhouse residence, the taking lodgings at a private house house and the small-sized farmland the investment view dawns specially and it is a quality view.

To real estate market the effect where the government policy goes mad grows very. The competition influence creates the bubble in price and the case government which will cause a harm in inside house preparation of the populace leads and policy it intervenes to a ground to receive a temptation, it becomes. Until now the place where the policy control which escapes a market economy is repeated is real estate market. To real estate field so far it does not become fixed the market

economy which is fair with like this reason. Being lucky is introduced real estate market the investment in real estate company zero and the investment market where is not the competition thuy worries the bud. It makes go ahead only the predominate position of recently funds and power it will earn money the money old thought must throw away. It is a times when the new accident is demanded from real estate investment.

The discussion report regarding the thirdth, real estate role with right investment direction establishhes the transactions order which is healthy. Investment there is a language which is an indication act which demands the precise characteristic of altitude. The real estate investment ramyon must admit the possibility hundred million primary meaning money where is not the investment in stocks of small sum thoroughly the precise characteristic which excludes the rics of investment is demanded is proper. The today floating money is pursued with the popularity real estate and the report article of real estate transactions accident it is coming in contact frequently.

Specially the mourner's house enforcement company 'will be dazzled in the advertisement complaint where the large benefit guarantee which is ' is and the possibility month for annual income to be invested it will cut, it does not hit it sees a

damage to do, development plan fall, it deceives and the ground which it sells catches 'the cloud which floats,' development of the son-in-law thousands full house pledge the case which must be done to let without numerous. The people who fail like this from real estate investment admit the elementary investor mainly. Is not the investment aim which is clear and directness it confirms the right contents which is complicated is burnt, it is in order to go at awkwardly at only the price which wraps difficultly immediately. It precedes to investment and occurs frequently the law dispute which it understands and the case which is dangerous characteristic of investment it is desirable after being rough, to come out the confirmation process which is thorough in investment.

The discussion report which relates in the real estate that from like this viewpoint very it is important there is a possibility of doing. With the point which is the possibility all people coming in contact easily information which goes wrong in the other side which is the strong point which is the possibility of informing to quickly many masses the many people the failure of investment with it sleeps and it leads and and is the possibility of going and to do the hindrance which is many in efficient policy establishment and enforcement of the government it brings about, it does. Must be provided to

the time whose information it will be able to trust consequently is appropriate to conduct a like this effort lazily and will not become. Information attitude of the individual field against as well it is important. Question investigation it led and with the fact that it receives the effect of discussion report a lot in the price decision against the ceremony constructional drawing real estate of the individual field which appears and investment decision it appeared specially one go it trusted more report contents of the discussion medium which is different a report contents more.

In a few days it will yell consequently and the real estate relation report article which leads maximum anger does a common good report and investment for the efficient execution of the residential supply back national policy for the balance development or the nothing residential sleeping field of the country benefit ratio being more prudent from between sheep extreme of the commerce report in the investor center and advertisement back, the report attitude which is accurate to be demanded, will reach and there is a necessity where also the attitude of the individual field which comes in contact will be prudent.

The discussion report and actual site are showing a always many difference it overlooks a point, are known. Consequently

one go it is provided as information it will can be trusted percentage fall always after confirming a site, it is a battle investment and the attitude is necessary. The like this attitude competition one intercepts the activity of the vice broker whom it makes in advance and the real estate transactions order which is healthy to be the possibility becoming the base which becomes fixed it will be able to contribute a lot even in stability of the real estate market which leads the real estate policy decision and an execution of the government.

It soaks but and the land which is insufficient from the country and all in the exploitation project which is restricted the real estate market keeps the circumstance it will always can change suddenly. Consequently it conducts the effort and the actual demand sleeping field of the citizens who create the investment circumstance which is healthy first of all, it will put out and when the policy of the government earnest being necessary is and when like this efforts doing together from discussion, the real estate market being stabilized, it will be able to develop more more.