

부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구

서평 | 이현석 건국대학교 부동산학과 교수 (hsl3@konkuk.ac.kr)



2022년 12월 31일 발간
이태리 외 지음

투자는 ‘이익을 얻기 위하여 어떤 일이나 사업에 자본을 대거나 시간이나 정성을 쏟음’, 투기는 ‘기회를 틈타 큰 이익을 보려고 함. 또는 그 일’로 정의된다.¹⁾ ‘틈타’라는 용어에서 보듯이 투기에 대해서는 부정적 시각이 완연하다.

투자와 투기에 대한 논의는 영원한 숙제다. 부동산은 우리 국민에게 애증의 대상이다. 동일한 행위도 투자로 볼 때는 애정의 대상이고, 혐오적 시각으로 볼 때는 투기이며 증오의 대상이 되기도 한다. 투기에 대한 여러 정책과 규제가 시행되어 왔고 이와 관련된 무수한 논의가 존재한다.

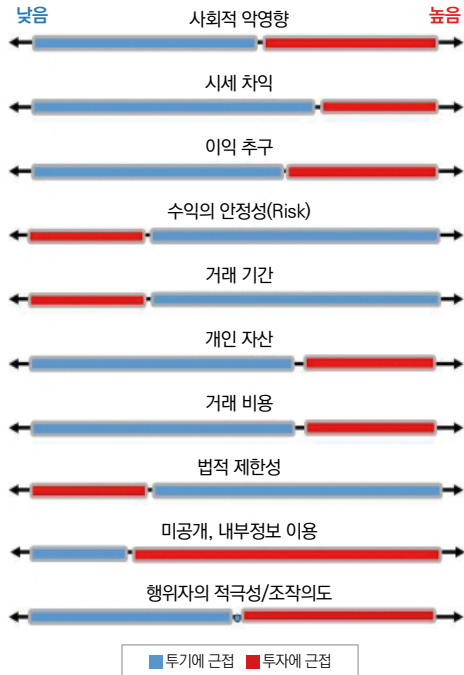
본 연구는 투자와 투기에 대한 개념을 정의하며 글을 시작한다. 일반적이고 사전적인 개념으로 기존의 연구를 정리하며 투자와 투기의 특성을 유형화하여 분석한다. ‘투자와 투기가 구분 가능한가’에 대한 학자들의 논의는 주목할 만하다. 시장 기능을 중시하는 학자들에서는 ‘구분이 불가능하다’

라는 의견이 많다. 구분 가능론자와 구분 불가능론자의 생각을 정리한 표는 투기에 대한 논의의 어려움을 잘 드러낸다. 보고서 35쪽의 <그림 2-4>는 투자와 투기의 근접성을 나타내며 연구진의 고민을 절충해서 보여준다(<그림 1> 참조).

투기에 대한 제도적 개념을 정리하면서 「부동산 투기억제에 관한 특별조치법(현재 폐기)」 이래 주택과 부동산 투기규제에 관련한 법률과 정책들을 시대별로 보여준다. 2000년 이후의 투기규제 조치와 정책을 나열하고 부동산 투기의 개념적 요소를 도출한다. 「소득세법」과 「주택법」에 따른 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역에 대해 규제지역 지정기준과 절차를 설명한다. 현장에서 나타나는 불법과 위법 행위를 구체적으로 나열하고 관련 사례도 유형을 나누어 살펴본다. 투기의 광의를 ‘생산활동과는 무관하게 고위험을 감수하면서 단기적 시세차익을 추구하여 사회적 악영향을 끼치는 단기

1) 국립국어원 표준국어대사전.

그림 1 투기/투자 관련 개념의 접근성



자료: 이태리 외 2022, p.35.

적 투자행위'로 정의한다. 투기의 협의는 '행위자의 공격성과 적극적 의도를 바탕으로 급격한 주택 가격 상승을 목적으로 단기적 수익 창출을 위해 실

수요자의 피해를 유발하는 불법·위법 등의 부정거래 행위'로 기술한다.

또한 부동산 투기로 인해 발생하는 시장 현상과 사회적 인식을 조사하며 국민의 체감도를 확인한다. 부동산 버블, 공유지 비극, 외부 불경제 등 이론적 토대를 통해 투기징후 요소들을 발굴한다. 투기에 대한 광의와 협의의 조작적 정의를 바탕으로 투기징후라는 개념을 '단기적 시세 차이와 수익의 창출 목적으로 비정상적인 관심을 유발하는 객관적인 행태가 포착된 상태'라고 정의한다.

투기징후에 대한 연구는 제도적 측면에서 부정거래 행위에 초점을 맞춘 투기의 협의 개념에서 출발한다. 연구의 후반부에서는 시장 참여자들의 투기 행태를 검토하고 유형화하여 투기징후를 선제적으로 파악할 수 있는 예고지표를 도출하는 데 치중한다. 투기 행태 파악을 위해 일반인과 공인중개사 약 9,000명을 대상으로 설문조사와 심층 인터뷰를 시행하여 매매가격 대비 전세가비율, 금리, 유동성 등 투기적 시장 참여자의 의사결정에 영향을 미치는 9가지 요인을 제시한다. 예고지표의 유용성을 검증하고자 실제 과거 자료를 통해 정량적 실증분석을 실시한다. 부동산시장 과열의 지표로



© 서티스톡

어떤 값을 사용할지를 검토하고 투기징후 예고지표를 통한 시장 과열 추정은 모수적 방식과 비모수적 방식을 통해 검증한다. 모수적 방식은 상대적으로 시장 과열에 대한 식별 확률은 높으나 최종신호가 어느 변수인지에 대한 확인은 곤란하다. 비모수적 방법은 상대적 정확도는 낮으나 어느 변수에서 발생했는지에 대한 확인이 가능하기에 두 방법을 비교하면서 사용한다.

투기징후 예고지표에 대한 모니터링 시스템 개발과 구축의 필요성을 강조하고 관련 정보를 수집, 생산, 활용(모니터링) 단계로 구분하여 운영하는 방향을 제안한다. 전국 단위라는 연구의 한계를 극복하고자 미시적 지역 단위 정보까지 수집할 필요성을 강조하고 변수별·지역별 가중치에 대한 추가 연구를 과제로 제시한다.

법전에서조차 투기에 대한 정확한 정의는 찾아보기 힘든데, 이 연구에서 다루는 투자와 투기에 대한 논의는 흥미롭다. 일반적이고 사전적인 투자와 투기에 대한 논의는 전반부에 기존 문헌연구를 중심으로 밀도 있게 진행된다. 후반부에 투기징후 예고지표 모형개발에 대한 논의는 제도적 개념에서 출발한다. 투기에 대한 광의와 협의를 정의한 점도 깊이가 남다르다. 다만 ‘조작적 정의’라는 용어에서 암시하듯이 다듬어야 할 부분도 존재한다. 시대 상황을 고려하여 대중의 인지도가 높은 부동산시장 관련 서적을 참고한 점은 인용된 문장의 거친 문투에도 불구하고 눈길을 끈다.

연구의 후반부는 과열 시의 투기징후를 모형화하는 작업이다. 모수적 방법과 비모수적 방법을 통해 투기징후의 예측지표를 만들고 시스템을 구축하기 위한 준비단계의 연구로서 가치가 있다. 다만 서술의 긴장도가 다소 떨어지는데, 전반부의 투자와 투기에 대한 논의에 대한 몰입도가 높았기 때문이라고 판단한다.

투자과 투기에 대해 다양하게 분류하고 유형별로 장단점을 분석한 점은 보고서 중 압권이다. 「소득세법」과 「주택법」에서 명시하는 투기지역과 조정대상지역의 지정기준에는 주택가격이 소비자물가상승률의 1.3배를 초과하는 지역이라 명시하고 있다. 과도한 변동성을 법적 투기의 기준 잣대로 삼고 있는 모양새다.

이 연구는 부동산시장의 활황 국면에서 투기가 사회문제화되고 날 선 비판이 오갈 때 시작되었다. 현재는 고금리와 경기침체로 부동산시장의 냉각에 따라 경제와 산업에 미치는 부작용을 염려해야 하는 시기다. 부동산 활황기에서의 과한 상승이 문제지만 부동산 침체기의 과한 냉각도 고통이다. 본 연구의 본질은 과도한 변동성에 대한 예측지표 개발과 시스템의 구축이기에 현재도 충분한 가치를 갖는다. 🍌