

不動產學의 歷史的 展開過程과 向後의 研究方向

박 병 식*

I. 머리말	IV. 不動產學의 새로운 研究方向
II. 不動產學의 展開過程	1. 不動產學界의 問題點과 課題
1. 不動產學의 導入期	2. 不動產學의 研究方向
2. 不動產學의 擴散期	V. 맺는말
III. 不動產의 環境變化	

I. 머리말

우리 나라에서 부동산학이 강의되기 시작한 지가 25년이나 되었다.

부동산학이란 용어가 전파되기 시작한 1970년대 초반에 일부에서는 그런 학문도 있느냐면서 호기심을 가지는 사람이 있었는가 하면 또 다른 식자층에서는 학문으로서 존재할만한 가치가 없는 것이라고 평하기도 하였다. 그리고 부동산학에 대한 인식이 많이 호전된 현재도 부동산학에 관하여는 보는 관점에 따라 다양한 평가가 나오고 있는 실정이다.

부동산학에 대한 상이한 평가가 아직 병존하는 데는 그만한 이유가 있다고 생각된다. 긍정적으로는 부동산학의 연구가 시작된 이래 어느 정도 학문적 업적을 쌓아왔기 때문에 이제는 독자적인 학문으로서 인정을 받게 되었다는 것이 첫번째 해석이다. 주로 부동산학계나 부동산산업에 몸담고 있는 사람들의 평가가 여기에 속한다. 부동산학계의 영역 확대와 연구업적의 증가 등 실제로 인정받을 만한 부분도 적지 않았다.

이와는 달리 부동산학에 관한 부정적인 견해도 만만치 않다. 부동산학에 대한 확실한 연구 방향도 설정되어 있는 것 같지 않다는 것이 먼저 지적되는 사항이다. 동시에 이들은 독자적인 학문적 영역이 확립되지 않았다는 것과 연구수준이 낮다는 사실을 약점으로 꼽는다. 관련된 여러 학문분야로부터 조금씩 떼어내 모자익한 모양으로 소위 백화점식이라는 것이다.

*본학회 정회원, 강원대학교 토지행정학과 교수

흔히 부동산학계에서는 부동산학과 내지는 유사학과의 전·현직 전임교원이나 강사 및 부동산과 관련된 저서를 낸 사람들을 부동산학자의 범위에 포함시키려는 경향이 있다. 그러나 이에 반하여 정작 당사자들 중 상당수는 자신의 전공을 다르게 말하고 있는 것이 현실이다. 여기서도 부동산학에 대한 학자들의 평가와 태도가 상이함을 간접적으로 감지할 수 있다.

현재 우리는 변화의 와중에 있다. 국내외의 분위기가 다 같이 명분보다는 실질을 중요시하는 방향으로 바뀌어 가는 과정이다. 외형보다는 내실이, 이념보다는 경제와 복지가 우선하는 시대이다. 담은 헐리고 모든 분야에서 선의의 경쟁을 통한 효율성의 제고에 집중되는 양상이다. 규제완화와 개방화를 통한 시장경제체제의 활성화가 그것이다.

부동산시장의 환경도 급변하고 있다. 관주도형의 준계획경제체제에서 민간부문의 창의와 자유가 존중되는 경제운영방식으로 전환이 이루어지고 있는 것이다. 토지이용규제가 대폭 완화되는 데 이어 부동산업이 업자 책임하에 경영이 가능하도록 바뀌어 가고 있다. 중앙청부가 행사하여 온 행정권한의 상당부분이 지방정부로 이양되는 과정에 있으며 사업영역에 국내의 구분이 사라지는 추세이다.

이러한 부동산시장의 여건변화는 이를 연구의 대상으로 하는 부동산학에도 변화를 요구하고 있다. 연구의 질적 향상을 통하여 주위로부터 부동산학을 인정받지 않으면 존재하기 어렵게 된 것이다. 부동산학계가 뭉쳐서 목소리를 높이고 학문적 가치에 관하여 홍보전을 펼치더라도 이제는 소용이 없다. 객관적인 잣대로 평가할 때 학문의 독자성과 실용성, 그리고 연구실적과 그 질적 수준이 인정받을 만한 것이냐가 기준이 될 것이기 때문이다.

이러한 관점에서 본고는 우선 부동산학의 발전과정을 살펴봄으로써 회고와 반성의 기회를 가지고자 한다.¹⁾ 이어서 부동산학과 부동산업에 영향을 줄 환경변화를 살펴본 후 이 변화에 부동산학계가 어떻게 대처하여야 할 것인가를 논의하고자 한다. 부동산학계가 나아갈 개략적인 방향을 제시함으로써 전체 부동산학계가 공통으로 안고 있는 문제점을 해결하기 위한 실마리를 제시하고자 하는 것이다.²⁾ 어떠한 구체적 결론을 도출하기보다는 부동산학계의 발전을 위한 토론을 활성화할 계기를 마련하겠다는 것이 이 논문의 주목적인 것이다.

II. 不動產學의 展開過程

1. 不動產學의 導入期

- 1) 부동산학계의 역사를 기술하기 위하여 우선 기존의 문헌을 참고하였고, 부족한 부분은 초기에 부동산학을 공부한 분들의 증언으로 보충하였다.
- 2) 이 논문은 기존의 부동산관련학회들과는 달리 새로운 지평을 열겠다는 기치 아래 지난해에 창립한 한국부동산분석학회 회원 여러분의 의견을 담으려고 노력하였다. 특히 이 학회의 이태교 회장, 정희수 고문 및 여러명의 회원들이 초고를 읽고 의견을 주신 데 대하여 감사한다.

우리 나라에서 부동산학이란 용어는 1968년 김영진교수³⁾의 “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”라는 논문에서 처음으로 사용되었다. 이 논문을 계기로 부동산학이 학문으로서 존재할 수 있다는 가능성이 개진되었고 드디어 1970년 1월 17일에는 한국부동산학회가 탄생하였다. 이어서 1970년 1학기부터 건국대학교 행정대학원에 부동산학 전공과정⁴⁾이 설치되었다.

이 시기에는 부동산학이 무엇을 어떻게 연구하는 학문인지에 관한 구체적인 논의는 없었다. 김교수의 정의가 있기는 하였으나 이는 공인되지 않은 개인의 견해에 가까웠으며 다른 사람들은 그저 막연하게 토지와 주택 등을 연구의 대상으로 하는 학문인가보다라고 생각하기 일쑤였다. 심한 경우 관심을 가지는 사람들 중 일부는 부동산의 매매기술을 익혀 남보다 한발 앞서 변칙적인 부동산투기에서 우위를 확보하는 전략을 배우는 것으로 착각하기도 하였다.

여기서 특기할 사항은 도입 초기의 부동산학은 오직 한 사람, 부동산학을 강의하는 김교수에 의하여 학문이 정의되고 연구의 대상과 방향이 설정되었다는 사실이다. 다른 학문들은 일반적으로 당해 학문분야에 조예가 깊은 소수의 전문가들이 모여서 갑론을박 끝에 도입 여부가 결정되고 연구의 방향이 잡혀가는 것이 상례이다. 그리고 대개의 경우 새로운 학문을 도입하는 사람은 이미 선진국의 발달된 해당 학문을 충분히 익힌 학자들이었다. 그러나 부동산학을 도입한 김교수는 독자적으로 학문의 체계를 세운 특이한 분이다. 그는 문헌을 통하여 미국 부동산학에 접근하는 한편, 캐나다 퀘백대학에 재직하던 정희수교수⁵⁾의 도움을 받은 바 있었으나 당시의 교통·통신의 발달 정도로 볼 때 정교수의 학문적 체계를 완전히 이해하기에는 한계가 있었을 것으로 판단된다. 이러한 관점에서 볼 때 어려운 여건 속에서도 부동산학을 이 땅에 정착시킨 김교수의 공로는 높이 평가할만하다.

하지만 혼자서 이룩한 학문은 나름대로의 약점을 지닐 수밖에 없었다. 검증은 거치지 않은 결과인 것이다. 학문의 검증이란 경쟁과 비판에서 비롯되는 것이기 때문이다. 강의를 담당하는 오직 한 분의 전문가가 절대적 권위를 지닐 수밖에 없었고 수강생들은 그의 이론을 여과 없이 받아들이는 과정을 거쳤던 것이다.⁶⁾

1972년은 부동산학의 도입 못지 않게 의미를 부여할만한 해이다. 건국대학교 행정대학원에

3) 김영진교수는 한국부동산학회를 창립하여 회장을 지내면서 부동산학의 정립에 진력하였다. 그는 건국대학교 행정대학원에 부동산학 강좌를 개설하고 이를 학과로 확대 개편하는 데 주도적 역할을 담당하였으며 1976년부터는 건국대 전임교원으로 임용되어 재직(1976.3.1-1980.10.25) 중 부동산학의 발전에 크게 기여하였다

4) 김영진, 부동산학총론, 경영문화원, 446-449쪽

5) 정희수교수는 국내외에 많은 연구업적을 남긴 부동산학 전문가로서 캐나다 퀘백대학의 경제학과 교수 겸 부동산연구소 소장으로 장기간 근무한 바 있다. 국내에서는 국토개발연구원에 근무한 경력이 있으며 현재는 주택산업연구원 원장으로 재직 중이다. 한국부동산분석학회의 고문을 맡고 있으며 한국의 부동산학 발전에 기여한 바 크다.

6) 건국대의 경우 초창기 관련과목에 대한 강의는 권영찬, 권태준, 김용한, 최상철, 황명찬 교수 등이 분담하였으나 이들은 부동산학을 전공한 분들이 아니었다.

부동산학과의 신설⁷⁾되는 한편 동대학원 행정학과에서 부동산학을 전공한 10여명의 졸업생⁸⁾에게 처음으로 석사학위가 수여된 해이기 때문이다. 이후 석사학위 취득자는 꾸준히 증가하여 5년 후부터는 연간 20여명에 이르렀다. 이는 부동산학 교수 요원의 증가를 의미하며 학문적 저변확대를 가능케 하는 계기가 되었던 것이다.⁹⁾

또한 토지평가사제도와 공인감정사제도의 도입도 부동산학을 발전시키는 데 촉매제의 역할을 하였다. 부동산학 교육이 자리를 잡아가는데 힘입어 1972년에는 「국토이용관리법」에 의거 토지평가사제도가 도입되었고 1973년에는 「감정평가에관한법률」에 의거 공인감정사제도가 확립되었던 것이다.¹⁰⁾

1983년에 도입된 공인중개사제도 역시 같은 의미를 부여할 수 있다. 이로써 부동산학을 연구한 사람들도 당당히 국가가 인정하는 자격증을 취득하여 전문가로서 활동할 수 있게 되었다. 물론 부동산학을 연구하는 사람들의 희망과 정책적 필요성이 이들 제도의 도입을 가능하게 한 요인이었다.¹¹⁾

전문자격제도의 도입으로 부동산학계는 고무되었고 학생들은 국가가 공인하는 자격증에 많은 관심을 가지게 되었다. 부동산학을 전공한 석사학위 소지자에게는 자격시험 중 일차시험을 면제해 주는 데다 자격증 소지자들이 고수익을 얻을 수 있다고 알려졌기 때문이었다. 건국대의 부동산학 교육은 순조롭게 자리를 굳혀가고 있었고 이를 모태로 부동산학은 활동 영역을 넓히면서 도약을 준비하게 되었다.

7) 당시 우리 나라의 경우 학과의 신설이나 교과과정의 편성 등은 대개 일본을 모방하는 것이 상례이 있음에도 불구하고 부동산학과 신설은 독자적이었으며 극동지역에서는 처음 있는 일이었다. 오히려 일본은 우리보다 훨씬 늦은 1984년에서야 일부대학에서 부동산학과를 신설하는 한편 부동산학회도 결성하였다. 대만의 경우는 토지권 평등의 원칙을 실현하기 위하여 토지문제에 관한 교육이 일찍부터 실시되었으나 이는 부동산학과는 다른 차원의 것이었다. 영국의 토지경제학과 교과과정에 가까운 정치경제학적 교육이었다.

8) 김재덕 건국대 교수, 김원규 감정평가사회 회장, 이원준 건국대 교수(한국부동산학회 회장), 이태고 한성대 교수(한국부동산분석학회 회장), 조병달 감정평가사(초창기 건국대 강사) 등이다.

9) 1970년대만 하여도 석사학위 소지자가 대학의 전임교원으로 임용되는 것이 일반적이었다. 실제로 제1회 졸업생들 중 여러 사람이 강단에 서서 후학들을 지도하였으며 이들의 뒤를 이어서 10회 이내의 졸업생들이 대거 부동산학 교육에 참여하였다. 그러나 1978년까지 전국을 통틀어 부동산학을 담당하는 대학의 전임교원은 김영진교수 한 명뿐이었고 나머지 사람들은 모두 시간강사의 신분으로 부동산학의 전파와 발전에 기여하였다.

10) 성격이 대동소이한 자격제도임에도 불구하고 공인감정사제도는 재무부(현 재정경제원)가 관리하는 한편 토지평가사제도는 건설부(현 건설교통부)가 주관함으로써 상당 기간 혼선을 빚다가 이들 업무의 관장이 1989년 건설부로 일원화되었다. 이로써 「지가공시및토지등의평가에관한법률」과 「감정평가에관한규칙」에 의거 감정평가사로 자격의 명칭이 일원화됨과 동시에 평가 용어의 통일도 이루어졌다.

11) 우리의 부동산학이 뿌리를 내리기도 전에 현실적인 필요에 의하여 토지평가사제도와 공인감정사제도가 너무 빨리 시행됨으로써 일본의 평가관련법제와 평가이론이 급한대로 여과없이 수입되는 결과를 가져왔다. 따라서 이 시기에 부동산학을 접한 학계와 업계의 인사들이 선진국에 비하여 낙후된 일본의 제도와 이론에 심취하여 부동산학의 과학화보다는 일본식의 제도적 틀에 얽매임으로써 오히려 부동산학과 제도의 발전에 걸림돌이 되어 왔다는 견해도 만만치 않다.

2. 不動產學의 擴散期

1970년대 후반에 들어서면서 부동산학은 하나의 전기를 맞게 된다. 제반 여건이 부동산학계에 유리하게 전개되었기 때문이다.

해외 경제여건의 호전으로 일반경기가 상승하던 시점에서 중동건설에 참여한 건설회사들이 대규모 자금을 국내에 반입하여 유동성을 급격히 증가시킴으로써 경기는 과열되어 갔다. 더구나 돈을 번 건설회사들이 토지의 매입을 서두르고 업무용 빌딩과 아파트 건설에 적극 참여함으로써 부동산시장은 더욱 과열 양상을 띄었다. 부동산투자에 참여하여야 돈을 번다고 생각하는 사람들이 늘어만 갔다. 그리고 이들은 매물정보와 거래절차, 법률관계와 세금, 도시계획과 도시발전의 방향 등에 관한 지식을 필요로 하게 되었다.¹²⁾ 이와는 달리 정책당국에서는 투기장으로 변한 부동산시장을 분석하고 문제해결책을 제시하여 줄 부동산전문가가 필요하였다. 부동산학 전공자들이 바빠졌고 부동산학과에는 학생이 넘쳤다. 특수대학원의 타학과들이 정원을 못 채우는 것과는 달리 부동산학과는 입시 경쟁율이 높았으며 심지어는 타학과의 정원을 빌어쓰는 경우도 있었다.

한편 교육당국은 대학(교)의 신설이나 학부의 증과, 증원은 매우 제한적으로 허용하면서도 대학원, 특히 특수대학원의 신설 내지는 증과, 증원에는 비교적 너그러운 태도를 견지하고 있었다. 당시 부동산학계는 부동산전문가의 수요 증가와 교육당국의 정책방향을 십분 활용하여 그 영역을 확대하여 갔다. 특수대학원을 중심으로 부동산학과를 신설하거나 부동산학 강좌를 개설하는 것이 부동산학계의 주요 전략이었던 것이다.

1970년 건국대학교 행정대학원에 부동산학 강좌가 개설된 이래 오랜만에 1979년부터 동국대학교 경영대학원에 부동산학 전공과정(1982년 부동산학과로 개편)이 신설되었고 1980년에는 성균관대학교 경영대학원과 단국대학교 경영대학원에 부동산학과가 신설되었다. 그리고 부동산학과라는 명칭은 사용하지 않았지만 교과과정이 부동산학을 중심으로 짜여진 강원대학교의 지적학과¹³⁾가 학부에서는 처음으로 1978년에 신설되었다. 1980년대에 접어들면서부터는 특수대학원 중심의 부동산학 교육은 학부와 전문대학으로 확산되어 현재는 전문대학 이상의 30여

12) 당시 이러한 지식과 정보는 사법서사(현 법무사)와 행정서사(현 행정사)의 전유물로 여겨졌으나 점차 부동산학이 자리를 잡아 감에 따라 이들과는 별개로 부동산전문가의 영역이 구축되어 갔다. 특히 법무사와 부동산전문가간에는 자연스럽게 전문분야가 조정되면서 현재와 같은 협조 관계를 유지하게 되었던 것이다.

13) 강원대 지적학과는 학부과정에 최초로 개설된 실질적인 부동산학 과정이라고 할 수 있다. 지적학과는 1984년에 토지행정학과로 개명되었다.

개 고등교육기관에서 부동산학 교육이 이루어지고 있는 실정이다.¹⁴⁾

여기서 4년제 대학의 학부과정만을 살펴보면 현재 부동산학과의 있는 대학은 강남대, 강원대¹⁵⁾, 건국대 및 전주대이며 부동산학 교육이 중심이 되는 지적학과의 있는 대학은 청주대와 목포대이다.

전문대학 이상의 고등교육기관에 재직 중인 부동산학 관련 전임교원만 하여도 이제 50여명이나 되며 연구기관에서 부동산문제를 연구하는 석·박사급 인력도 점차 늘어나는 추세이다. 그리고 이들을 중심으로 결성된 부동산학 관련학회들이 전문연구지를 정기적으로 발간하는 한편 세미나와 소규모 연구모임을 통하여 학문 발전에 노력하고 있다.

앞서도 지적한 바와 같이 부동산학의 성장이 가속화된 이유 중의 하나는 부동산학 전공자들이 국가가 관장하는 공인자격증을 취득하여 고수익을 얻는 사례가 빈번하였던 데서도 찾을 수 있다. 부동산서비스업에 종사하며 전문가로서의 위치를 확보한 이들은 부의 축적에서도 두드러진 성과를 올린 예가 많았다. 전문직업인은 아니더라도 부동산학을 한 덕분에 가게나 기업경영을 성공적으로 이끄는 경우도 많았다. 자연 주변의 눈길을 끌었고 이 역시 부동산학을 확산시키는 요인으로 작용하였다.

부동산 전문잡지와 신문의 종류도 다양해졌으며 대형서점에는 부동산관련 전문서적을 한데 모아 둔 부동산코너가 설치된 지 이미 오래되었다. 대학에서의 부동산학 교육 확대와 감정평가사, 공인중개사 등 유관자격증제도가 정착된 데 힘입은 바 크다.

이렇듯 부동산학은 다른 학문분야에 비하여 비록 늦게 출발하기는 하였으나 빠른 성장세를 유지하여 왔다. 그리고 실무분야에서도 부동산학 전공자들은 지득한 전문지식을 활용하여 부동산업의 수준을 한단계 높이는 데 기여하여 왔다.

그러나 이러한 공적과 성장에도 불구하고 부동산학계의 앞날이 장미빛만은 아니라고 판단된다. 나름대로 깊고 넓어가야 할 문제점도 적지 않기 때문이다.

우선 우리 부동산학계는 아직까지도 부동산학의 연구대상과 방법 및 부동산학 교육의 목표 내지는 방향에 대하여 객관성 있는 해답을 마련하지 못하고 있다는 점을 지적할 수 있다. 물론 부동산학 자체가 학제적인 성격이 강한 학문이라서 한마디로 정의하기 어려운 데다가 학교마다 교육에 특성이 있기 때문이라는 점은 수긍하는 바이다. 그럼에도 불구하고 이 문제를

14) 학부과정에는 1982년 강남대학에 부동산학과가 설치된 후 건국대와 전주대에도 각각 부동산학과가 신설되었으며, 대학원에는 1989년에 건국대 대학원에 부동산학과가 설치된 이래 강원대, 청주대 등의 대학원에 유사학과들이 들어섰다(강남대는 당시 정규 4년제 대학이 아니었다는 점을 들어 1985년에 신설된 건국대 부동산학과를 최초의 학부과정으로 보는 견해도 있음). 경영대학원이나 행정대학원 등 특수대학원의 경우에는 강원대, 건국대, 단국대, 대구대, 동국대, 동의대, 명지대, 성균관대, 전주대, 한양대 등에 부동산학과 내지는 전공이 개설되어 있다. 또한 전문대학의 경우에는 1981년에 성인대와 송원대에 부동산과를 신설한 이래 대구, 명지, 서일, 신일, 신구 등의 전문대가 부동산과나 지적과를 설치 운영하고 있다.

15) 이미 부동산학을 중심으로 교과과정을 운영하여 오던 강원대 토지행정학과는 1996년 신학기부터 부동산학과로 명칭을 변경하기로 확정하였다. 아직은 국립대학을 중요시하는 국민의 정서로 볼 때 강원대학교에 부동산학과가 생긴다는 사실은 부동산학계가 의미를 부여할만한 일이라고 여겨진다.

들고 나오는 이유는 부동산학이 무엇이며 무엇을 어떻게 연구하고 가르치는 것인가, 그리고 이 학문은 어디에 활용되며 기대효과는 과연 어떠한 것인가 등에 관하여 부동산학계가 어느 정도의 합의를 이끌어내지 않으면 학문의 발전이 지연되거나 난맥상을 보일 수도 있을 것이기 때문이다. 따라서 개인적인 견해의 표출에만 그칠 것이 아니라 부동산학계가 우리의 여건을 면밀히 분석함과 동시에 외국의 사례도 감안하여 학계 공통의 의견으로 답을 내놓아야 할 일이라 여겨진다. 지도와 나침반을 이용하는 항해가 보다 안전하고 효율적인 것은 당연하기 때문이다.

다음으로는 부동산학 연구의 본산인 학회가 과연 제 역할을 하여 왔는가라는 점에 의문을 제기하지 않을 수 없다. 다른 학문분야에 비하여 부동산학계의 인원은 적은 데도 불구하고 부동산학회의 수는 상대적으로 많은 편이다.¹⁶⁾ 대부분의 학회가 출신학교별로 구성된 데서 야기된 문제이다. 따라서 학회와 동문회의 구분이 모호한 상태, 즉 학회가 친목단체인지 학술단체인지 구분이 안된다는 평이다.¹⁷⁾

학회가 많은 것을 꼭 나무랄 수는 없으나 조직의 목적과 구성원들의 이념이 명확할 때 학회의 신설은 설득력이 있고 성공할 가능성도 크게 마련이다. 이런 연유로 학회가 많아졌다면 그것은 특성화와 상호 경쟁적인 학문연구라는 차원에서 바람직하다 할 수 있다. 그러나 그런 것이 아니라면 오히려 힘의 분산으로 연구는 부실하여지고 파벌만 조성될 가능성이 커지는 것이다. 현실적으로 부동산학계에서는 후자의 문제가 공공연히 거론되고 있는 실정이다.

또한 학회는 그 구성원이 학계에 몸담고 있든지 업계에 있든지간에 학문에 뜻을 둔 사람들이 중심이 되어 연구하는 단체이다. 그러나 학회 중에는 학문과는 별 관련이 없는 사람들이 실질적으로 주류를 형성하는 경우도 있었다. 그리고 학회장을 비롯하여 주요 간부들이 그 직위를 고수하려는 경향과 보수적인 운영 때문에 젊고 참신한 인재들이 설 자리가 좁았다는 것도 문제점으로 거론되고 있다. 학회 설립의 근본 목적은 학문의 발전과 학회원들의 발전에 있는 것이지 명함을 장식할 직위의 획득에 있는 것이 아니기 때문이다.

토론문화가 정착되지 않은 것도 부동산학 발전을 더디게 하는 요인으로 꼽을 수 있다. 이는 비단 부동산학계만의 문제는 아니며 문화적 전통에 기인하는 공통의 문제로 볼 수 있다. 그러나 이제 바뀌어야 발전한다. 이미 국내에는 활발하게 토론을 벌이는 학회들도 많다.

이러한 문제점들이 부동산학의 발전을 저해하고 학문적 독자성을 인정받기 어려운 원인이 된다면 이는 하루 빨리 개선되어야 할 과제라 아니할 수 없다. 문호의 개방과 선의의 경쟁이

16) 현재 부동산학회로는 국제부동산학회, 대한부동산학회, 한국부동산분석학회, 한국부동산학회 등이 있으며 부동산학과 밀접한 관련이 있는 학회로는 한국토지공법학회, 한국토지법학회, 한국토지행정학회 등을 꼽을 수 있다.

17) 국제부동산학회는 성균관대 경영대학원 부동산학과 출신을 중심으로, 대한부동산학회는 동국대 경영대학원 부동산학과 출신을 중심으로, 한국부동산학회는 건국대 행정대학원 부동산학과 출신을 중심으로 운영되어 오다 최근 학부와 대학원의 부동산학과 졸업생들이 합류하여 학회를 구성하고 있다. 이에 비하여 1994년에 출범한 한국부동산분석학회는 출신학교와 취득학위, 출신지역과 직업 등이 다양한 것이 특징이다.

란 대원칙이 지켜질 때 부동산학과 학회는 튼튼하게 뿌리를 내릴 수 있는 것이다.

III. 不動產市場의 環境變化

혹자는 세상에 변함없는 진리가 있다면 그것은 모든 것이 변한다는 사실이라고 말하기도 한다. 우리 부동산학계나 업계를 둘러싼 환경 역시 변화는 끊이지 않았고 지금도 다를 바 없는 상황이다.

부동산시장의 환경변화 중 가장 먼저 꼽아야 할 것은 국민소득의 지속적인 증가와 교육수준의 향상을 들 수 있다. 이는 국민들의 의식과 행동이 고급화되고 합리적으로 변화하여 간다는 것을 의미한다. 부동산활동의 경우도 마찬가지다.

이제 사람들은 소득수준에 걸맞게 주택과 사무실이 고급화되고 쾌적한 환경과 다양한 위락시설이 충분히 공급되기를 원한다. 무작정 일에 매달리고 저축에만 열중하던 사람들은 이런 것들이 궁극적으로는 편안한 삶과 꿈을 실현하기 위한 수단이라는 사실을 깨닫기도 한다. 따라서 이들은 여가와 저축, 투자 등에서 조화를 이루고자 한다.

이들은 배운 사람답게 부동산투자와 관리 등에서의 의사결정 역시 과학적인 근거와 합리적 판단에 의하여 행하는 추세이다. 급증하는 고급정보를 활용하여 내 처지에 맞게 수익성과 위험을 고려한 최적의 결정을 내리는 것이다. 경제규모의 확대에 따라 투자대상도 다양화되어 가고 있다. 증권, 보험, 예금, 부동산 등이 그것이다. 요즘의 투자자들은 이것들을 비교하면서 포트폴리오를 적절히 구성한다.

부동산과 부동산서비스에 대한 수요도 까다로워지고 있다. 따라서 공급도 특색을 살린 다양한 것들이 선보이고 있다. 최근에 중개업소들이 특색있는 서비스를 하고 개발업자들이 전원주택이나 위락시설 등 특정분야로 업무영역을 특화하는가하면 부동산신탁과 컨설팅시장이 번창하는 것 등이 모두 다양한 수요에 부응한 새로운 추세라 할 수 있다.

두번째 변화로는 민간주도형 경제로의 이행과 국제화를 지적할 수 있다. 소위 경제운용방식의 전환이 그것이다. 이는 냉전 종식 이후 세계적인 추세로서 민간부문의 창의와 자율을 바탕으로 지속적인 경제활성화를 모색하고자 하는 각국 정부의 정책기조라고 할 수 있다. 가능한 벽은 허물고 능력있는 사람과 기업이 자유롭게 자신의 능력을 십분 발휘할 수 있는 장을 마련해 주자는 것이다. 관주도 내지는 정치 우위의 경제체제가 변함을 의미한다. 특히 우리나라의 경우는 중앙정부의 지도·감독기능이 지나칠 정도로 강력하였으나 규제완화와 지방자치제도를 통하여 이를 해소하여 가고 있다. 자율화와 다양화의 추구인 것이다.

이러한 현상은 국내에 국한되는 것이 아니다. 동서냉전의 종식, WTO체제의 출범과 더불어 세계화로 이어진다. 우리의 대응책 역시 경제는 민간이 주도하고 정부는 필요한 최소한의 지

도와 지원에 그치겠다는 태도이다. 이제는 외국기업의 국내 진출도, 우리 기업의 해외투자도 자연스러운 현상이며 장애도 거의 사라지고 있다. 경쟁력있는 기업이 세계를 누비는 체제가 구축되어 가는 중이다. 부동산학계나 업계도 경쟁력을 상실하면 도태되리란 점에서는 예외가 아니다.

부동산시장도 전기를 맞고 있다. 토지이용규제의 완화와 부동산업과 건설업의 사업상 규제 완화, 시장개방과 해외자본의 유입, 남북경협 가능성 등이 바로 그것이다. 창의력과 지식, 리더십과 경영능력을 바탕으로 도전하는 자가 우대받는 적자생존의 원리가 지배하는 시장구조가 될 것이다.

그런데 자율과 개방을 내세운다고 하여 정부가 할 일이 없는가하면 그것은 아니다. 이제는 가계나 기업이 스스로의 책임하에 경제행위를 할 수 있도록 하되 정부는 필요한 규칙을 마련하고 이를 지키도록 지도·감독하는 역할을 담당하는 것이다. 합리적인 부동산관련 법규를 마련하고 이를 준수하도록 하는 것이 정부의 역할인 것이다.

세번째로는 정부의 관리능력 향상을 들 수 있다. 그 동안 공무원들의 자질이 향상되어 왔고 정보의 축적과 활용이 괄목할 만큼 증가하여 왔다. 지적공부의 내용, 토지거래상황, 개별공시지가 등 부동산관련 정보가 주민등록, 세정자료 등과 함께 전산화됨으로써 부동산시장을 효율적으로 관리할 수 있게 되었으며 현재도 많은 정보가 전산화되어 가고 있다. 이제는 규제완화를 통하여 부동산의 효율적 이용은 촉진하되 불건전한 투기의 만연이나 탈세 등의 경우에는 언제든지 행정력을 발휘할 태세가 마련된 것이다. 최근 실시한 금융실명제와 부동산실명제, 조세행정의 개선 등도 정부의 관리능력이 향상되지 않았다면 시행할 수 없었던 과업들이다.

네번째로는 정보화시대의 도래를 들 수 있다. 향후의 세계는 하드웨어보다는 소프트웨어가 지배적 위치를 점하면서 후자에 의한 부가가치 창출이 전자를 훨씬 앞설 것이다. 현재의 많은 작업들은 컴퓨터로 대체될 것이며 통신의 발달로 시간과 공간의 벽이 급격히 허물어질 것이다. 따라서 종래의 하드웨어적 사고방식에서 소프트웨어적 사고방식으로 사고의 전환이 빨리 이루어져야 한다.

이렇게 되면 소규모의 특색있는 기업이 번창할 것이고 집이 바로 직장이나 학교의 기능을 겸하게 될 것이다. 이미 IBM은 부정기적인 출근자들을 모아 사무실과 책상을 공동으로 이용하는 제도를 도입하면서 사무실 사용 면적을 대폭 축소한 바 있으며 많은 대학들이 1996년 신학기부터 통신교육을 실시할 예정이다. 매장이 없는 점포와 홈·뱅킹도 출현하고 있다. 머지않아 아예 실체가 없이 내용만 존재하는 대학이나 은행이 생길지도 모른다. 통신의 발달로 도시의 필요성은 감소되고 그 기능은 전국적으로 확산되어 대도시와 지방의 구분이 애매하여 지는 시대가 도래할 조짐이다. 대도시부동산의 가치가 장기적으로 하락할 가능성이 있는 것이다. 이런 관점에서 보면 현재 우리는 도시에 과잉투자를 하고 있는 셈이다.

세계화와 더불어 정보화가 촉진되면 자본과 정보의 원활한 흐름을 통하여 시장은 효율적으로 변하고 따라서 위험을 감안한 투자수익률은 평준화경향을 보일 것이다. 이는 국제적으로

높은 수준을 유지하고 있는 우리의 금리와 투자수익률이 하락할 것임을 뜻한다.

따라서 이상을 종합할 때 부동산시장도 새로운 질서를 구축하여 갈 것으로 보인다. 즉, 비합리적 시장에서 합리적 시장으로 전환될 전망이다. 이제 사람들은 소문이나 막연한 기대감 속에서 부동산의 매매에 참여하거나 보유부동산의 관리방법을 결정하지는 않을 것이다. 경제와 인구동향, 법령, 조세제도, 금리수준과 그 추세, 지역개발의 방향과 정도, 부동산의 수급상황 등을 면밀히 검토하여 의사결정을 할 것이다.

이렇게 되면 정보제공업자나 자문업자의 설자리가 넓어질 것이다. 이는 점차 부동산전문가의 시대가 다가올 것임을 뜻한다. 시장참여자들이 합리적이 되면 이러한 관점에서 바라보는 부동산의 가격 역시 새로운 기준인 본질가치에 따라 가격구조가 재편될 것이다. 양호한 부동산과 불량 부동산의 구별이 확연하게 차별화될 것임을 암시한다. 따라서 업자나 개인이나 정석대로 부동산활동에 임하는 자세가 필요하리라 여겨진다. 동시에 이러한 변화는 부동산학의 연구에도 시사하는 바가 크다.

IV. 不動產學의 새로운 研究方向

1. 不動產學界의 問題點과 課題

부동산학계의 사람들이 모이면 너무도 쉽게 “학계가 달라져야 한다”는 공감대가 형성된다. 변화하는 경제·사회적 환경에 부동산학이 능동적으로 대처하여 오지 못한 때문이라 여겨진다. 여기서 학계의 뜻있는 사람들이 지적하는 사항들을 토대로 그 원인을 살펴보면 대체로 다음의 몇 가지로 요약할 수 있을 것 같다.

첫째로, 빠르게 발전하는 다른 학문분야에 비하여 부동산학은 양적인 팽창은 괄목할만한 수준이나 질적인 향상은 그리 크지 않았다는 점을 지적할 수 있다. 이는 부동산학계가 펴낸 논문집이나 저서를 통하여 증명이 된다. 상당수의 학계 인사들이 아직도 김영진교수의 저서를

답습하는 수준에서 논문과 저서를 펴내고 있기 때문이다.¹⁸⁾

그나마 다행인 것은 최근 한국부동산분석학회를 구성한 젊은 학자들이 새로운 논문을 통하여 부동산학계에 활력을 불어 넣고 있다는 사실이다.

두번째로는 부동산학계의 폐쇄성을 들 수 있다. 부동산학에 뜻을 둔 사람들, 특히 장래성이 있는 젊은 후학들에게 문호를 개방하여야 부동산학이 발전할 수 있음에도 불구하고 보이지 않는 벽이 작용하여 온 사실을 부인할 수 없다. 개선이 요망되는 사항인 것이다.

세번째로는 우리 부동산학이 백화점식으로 차려진 식탁과 같아서 갈피를 잡기 어렵다는 점을 지적할 수 있다. 물론 이들이 조화를 이루면서 하나의 식단을 구성한다면 금상첨화이겠으나 상이한 것들이 본래의 상태대로 한데 엉켜있으니 문제가 되는 것이다. 무엇을 어떻게 접근하여야 할지 애매하여지는 것이다. 비록 부동산학이 학제적이라고는 하나 분명한 맥이 통하는 주류가 있고 이를 위하여 다른 여러 분야가 협력과 조화를 이루어야 할 것이다.

네째로, 학계가 부동산전문가의 수요 변화에 맞춰 필요한 인재를 공급하지 못하는 점을 들 수 있다. 학계가 사회에서 요구하는 인재를 육성할 태세를 갖추지 못한 것이 문제이다.

부동산가격이 지속적으로 급상승할 때는 아무나 부동산에 손을 대어도 성공하였다. 그러나 여건변화로 부동산가격이 안정된 상태이고 향후에도 부침은 있겠으나 투기장세로까지 이어질 가능성은 적다는 관점에서 보면 이제는 아무나 부동산업을 할 수 있는 세상이 아니다. 충분한 전문지식과 노하우가 필요한 시대인 것이다. 시장은 보다 분석적인 전문가를 요구한다. 환경의 급변으로 수요량도 갑자기 증가한 상태이다.

그러나 학계는 이러한 분석적인 전문인력의 대량 수요를 충족시킬 준비가 되어있지 않은 상태이다. 오히려 업계가 앞서 가는 분야가 증가하고 있다는 감도 있다. 물론 부동산학이 실무를 떠나서 생각할 수 없는 학문이라는 관점에서는 수궁이 가는 일면도 있으나 학계와 업계가 상호 협력하되 연구의 중심은 학계가 되는 것이 바람직하다. 학계의 분발이 요구되는 대목이다.

2. 不動產學의 研究方向

18) 김영진교수의 이론이 완벽한 것이라면 처음부터 문제가 되지 않겠으나 본시 완전한 것이란 없게 마련이다. 부동산학의 도입과 전파라는 그의 높은 업적에도 불구하고 저서인 「부동산학개론」(법문사, 1976)과 「부동산학총론」(경영문화원, 1980)을 비교하여 보면 부동산학을 정의하고 연구방향과 연구대상을 제시함에 있어서 스스로도 흔들리고 있다는 사실을 감지하게 된다. 초기 학문의 정립단계라서 정리 안된 모습도 역력하다. 그럼에도 불구하고 많은 후학들이 이 총론 내용을 논문작성이나 저술활동에 여과없이 이용하고 있다는 점이 문제이다.

그래도 김영진류의 영역을 벗어난 연구물로는 최근 한국부동산분석학회 회원들이 발표한 상당수의 논문을 들 수 있다. 저서로는 그가 다루지 않았던 분야인 이태교교수의 「부동산마케팅」(경영문화원, 1984)과 시각을 달리하여 집필된 안정근교수의 「부동산학」(법문사, 1990) 및 「부동산평가이론」(법문사, 1992) 등을 들 수 있다.

앞서 논의한 부동산시장의 환경변화와 부동산학계의 문제점을 토대로 여기서는 학계가 나아갈 방향을 모색해 보고자 한다. 「한국부동산분석학회의 설립취지문(별첨)」¹⁹⁾을 비롯한 여러 문헌과 학계의 의견을 수렴하여 우리 부동산학계가 나아갈 방향을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 부동산학의 기본적 연구방향은 기존의 학계가 지향하던 행정적 내지는 제도적인 관점에서 탈피하여 경영적 관점에서 과학적 접근을 시도하여야 하겠다.

본시 부동산학 연구는 경영적인 접근방법이 보다 타당성이 큰 데도 불구하고 우리 학계는 행정적·제도적 접근에 익숙해 있었다고 할 수 있다. 이는 부동산학계가 경제·경영적 접근이 바람직한 것이라고 수긍하면서도 학문적 배경이 달라 연구자들이 이를 따르지 못한 것이 큰 이유 중의 하나라고 판단된다.²⁰⁾ 또 다른 이유는 부동산학의 도입기에 연구에 참여한 대부분의 사람들이 영어보다는 일본어에 능숙하여 낙후된 일본의 평가관련 서적과 법제에 크게 의존하였기 때문이란 것이 다수의 견해이다. 이제 이를 원래의 방향으로 전환시켜 경영적 접근을 근간으로 하되 제도적 접근을 통하여 이를 보완하는 연구의 틀을 정착시켜야 할 것이다.

미국에서 정착된 민간주도의 경제체제와는 달리 우리의 경우에는 아직은 정부가 부동산업, 토지이용, 건축 등에 대하여 민간부문의 자율적 행위를 규제하는 조항이 많기 때문에 부동산학 역시 단순히 미국식 경영학적 관점에서만 연구할 것이 아니라 제도적인 관점에서의 연구도 병행할 필요가 있다. 그러나 어디까지나 부동산학은 법제 중심의 제도연구가 아니라 미시적인 부동산업과 관련된 문제를 주대상으로 한다는 점을 간과하여서는 안될 것이다.

더구나 최근의 국내의 환경변화는 이념보다는 경제적 풍요와 복지를, 규제보다는 자율과 개방을, 정부주도보다는 민간주도의 경제를 지향하는 추세이다. 따라서 세계화와 시장경제의 활성화를 추구하는 시점에서 경영·경제적 접근이 연구방법의 중심이 되는 것은 당연한 귀결이라고 여겨진다.

둘째, 부동산학계는 학회를 중심으로 연구와 그 결과의 전파를 통하여 부동산학과 부동산업의 발전을 촉진하여야 한다. 이는 나아가서 국민복지와 자본주의 시장경제체제를 근간으로 하는 우리 경제의 발전에도 기여함을 의미한다. 따라서 학회는 단순한 친목단체나 이익단체가 아니라 학문을 통하여 업계와 국가의 발전에 기여한다는 사회적 사명을 수행하는 기구이어야 한다. 부동산학이란 부동산환경을 분석하여 인간과 부동산의 관계를 규명하고 궁극적으로는 이들의 관계를 개선하여 인간의 삶을 보다 풍요롭게 하자는 데 있는 것이기 때문이다.

그리고 이러한 역할을 담당할 전문인력을 양성하는 것도 학회의 사명으로 삼아야 한다. 연

19) 한국부동산분석학회는 1994년 10월 15일에 창립되었는데 당일 채택된 “한국부동산분석학회의 발족에 즈음하여”라는 제목의 설립취지문은 이 학회의 설립목적과 연구 및 운용에 관한 개략적인 방향을 담고 있다. 우리 부동산학계의 문제점을 개선, 새로운 발전을 이루어 보겠다고 모인 사람들이 창립한 이 학회가 고심한 끝에 그들이 나아갈 방향을 제시한 이 설립취지문이 바로 우리 학계가 나아갈 방향을 제시하고 있다고 판단된다.

20) 김영진교수의 「부동산학개론(1976)」과 「부동산학총론(1980)」을 보면 이러한 판단을 뒷받침하는 충분한 근거가 마련되어 있다. 그리고 학계와 업계에서 경영적 접근이 타당하다고 주장하는 인사들이 상당수이다.

구결과의 전파와 교육을 통하여 부동산학에 대한 인식을 새롭게 함은 물론 전문인력의 수요 증가에 부응하여야 하는 것이다. 물론 학회를 중심으로 논의되는 학문의 방향과 연구된 결과는 학교교육을 통하여 실질적으로 전파되게 마련이다. 동시에 부동산학의 특성상 학계와 업계간 협동체제의 구축은 필연적이므로 학회는 고급정보와 교육서비스를 제공하고 업계와 현안문제를 함께 풀며 상호 발전을 모색하여야 한다.

세제, 부동산학이 백화점식에서 벗어나야 한다.

학제적 성격이 두드러지긴 하지만 부동산학의 연구는 부동산을 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 제시함으로써 수익성과 편익을 극대화하려는 데 모아져야 할 것이다. 이는 동시에 국민경제적인 차원에서는 국토의 효율적 이용과 국민복지의 향상으로 이어질 수 있는 길이다. 양자의 갈등, 소위 시장의 실패문제는 정부가 필요한 최소한의 개입으로 풀어나가야 할 일이다.

그리고 백화점식에서 벗어나는 것만이 부동산학을 발전시키는 지름길이라 판단된다. 왜냐하면 개인이나 학회나 연구능력에는 한계가 있기 때문이다. 모든 것을 다하겠다는 것은 한가지도 제대로 못하는 결과를 초래할 수도 있다. 철학이 분화되어 오늘날 여러가지 학문분야를 구성한 것도 바로 이런 이유 때문이다. 우선 부동산학이라는 틀을 짜고 이 종합적인 체계 속에서 연구자들은 각기 자기 전공분야를 심도있게 다루어야 할 일이다. 그러나 우리 학계는 젊은이들마저 자기의 전공분야가 없다. 따라서 부동산학의 경우 총론은 있으되 각론이 없다는 말이 자주 나온다. 그런데 더욱 심하게 말하면 총론도 없고 각론도 없는 실정이라고 말할 수 있다.

마케팅에서는 표적시장을 중요시 한다. 시장을 세분화한 후 기업이 자기에게 적합한 하부시장(sub-market)을 선정하여 이를 집중적으로 공략할 때 성공할 가능성이 높기 때문이다. 부동산학의 연구에도 최소의 비용으로 최대의 효과를 거두려는 경제원칙이 지켜져야 한다. 부동산학 원론이란 일개의 연구에는 모두 참여하되 연구자들은 각기 자기의 전공분야를 지녀야 한다. 우선은 대분류의 하나에 열중하고 나서 어느 정도 학문이 성숙하면 이를 세분하여 그 중 한 분야를 집중 연구하는 방향으로 나아가야 할 것이다.²¹⁾ 이것이 양적 팽창에 만족하여 온 부동산학계가 질적인 충실을 기할 수 있는 길이기도 하다.

네제, 부동산학계는 문호를 개방하여야 한다. 학회를 중심으로 학계, 업계, 관계의 구분없이 부동산학을 하겠다는 모든 인사에게 문호를 개방하여야 한다. 출신학교나 지역적 한계를 벗어나서 누구나 부동산학 연구에 동참할 기회를 주어야 하는 것이다. 대학도 마찬가지다. 폐쇄적인 태도를 견지하는 한 부동산학계는 공멸의 위기에 직면하게 될 것이기 때문이다.

이상의 내용들을 종합하면 부동산학의 연구방향과 역할에 대한 가닥을 알 수가 있다. 이들

21) 부동산학 전임교수들의 강의과목을 살펴보면 전공이 뚜렷하지 않은 경우가 대부분이다. 한 사람이 법학, 행정학, 경제학, 경영학, 도시계획과 지역개발관련 학문 등을 제한없이 오가며 강의하는 예를 흔히 볼 수 있다. 우선은 법정계열, 경상계열, 도시계획분야 등 대분류의 한 분야를 집중 연구하고 부동산학이 더욱 발전하면 후학들이 보다 세분된 한 분야를 담당하는 것이 바람직할 것이다.

은 부동산학계가 처한 현안문제를 풀어 가는 데 필요한 최소한의 개선방안이라고 생각된다.

V. 맺는말

부동산학을 사랑하고 부동산을 소중히 여기는 사람은 많다. 그러나 학문적 발전과 업계의 신장을 위하여 이것만으로는 충분하지 않다. 열정과 더불어 과학적인 분석과 객관적으로 인정받을 만한 연구업적을 제시하여야 한다.

이를 위하여는 연구의 대상과 방향이 정해져야 한다. 그러나 이것은 어느 한 사람의 주장으로 정해질 성질의 것은 아니라고 생각한다. 부동산학계가 부동산학의 본질을 검토하고 변화하는 부동산시장의 여건을 감안하여 결정할 사안인 것이다. 우리와 여건이 다른 선진국의 학문방향이 반드시 최선의 것이 될 수도 없다. 이들 선진제도를 우리의 실정에 적합하게 접목시키는 것도 우리가 해야 할 일이다. 따라서 학계의 공통된 의견을 마련할 토론의 장이 하루 빨리 마련될 필요가 있다고 본다.

이와 동시에 부동산학을 할 수 있는 풍토의 조성도 중요한 과제다. 연구비의 부족이나 인력의 부족도 문제가 되겠으나 지금의 학계 현황을 살펴볼 때 이것보다는 연구하고자 하는 사람들에게 정신적 동기를 부여하는 것이 시급한 과제라고 판단된다. 다시 말하면 부동산학에의 열정과 더불어 부동산학을 열심히 하면 사회적·경제적으로 이에 상응하는 대가를 얻을 수 있다는 확신과 연구할 곳이 마련되어 있어야 하는 것이다.

이러한 풍토를 조성할 책임은 바로 학회와 대학의 관련 학과에 있다. 학문하는 여건을 조성하기 위하여 학회와 대학은 능력있는 신인들에게 문호를 개방하는 것부터 실천하여야 한다. 그리고 토론하는 풍토의 조성에도 노력하여야 한다. 선의의 경쟁을 수용하는 자세를 견지하지 않으면 학문적 내실은 기할 수 없고 따라서 부동산학의 위상을 제고할 기회도 상실하게 될 것이기 때문이다. 학계나 업계나를 막론하고 밀실에서 지대를 추구하던(rent seeking) 관행에서 벗어나야 하는 것이다. 공멸을 막기 위해서이다. 종래와 같이 학문하는 데서까지 어른 모시기와 소위 '꽤섬죄'로 다스리는 관행이 지배적 윤리가 된다면 기득권자에 눌러 발전은 요원할 수밖에 없다. 학계의 원로를 공경하는 것과 학문적 발전을 도모하는 것은 구별되어야 하는 것이다.

80년대부터 국내 학문수준은 급격히 높아지고 있다. 부동산학과 관련된 법학, 행정학, 경제학, 경영학, 도시 및 지역관련학, 심리학, 정보관련학문 등의 발전도 괄목할만 하다. 부동산학계가 고유영역을 구축하고 수준 높은 연구와 교육을 실시하지 않으면 설 자리가 점점 좁아질 수도 있는 상황이다. 정부가 강력하게 추진하고 있는 학계의 경쟁풍토 조성정책은 우리 부동산학계에게는 하나의 위협인 동시에 타면에서는 발전을 기할 수 있는 절호의 기회이기도 한

것이다.

부동산은 대단히 소중한 것이고 좋은 것이다. 그럼에도 불구하고 사회의 인식은 부동산이라는 용어 자체를 천하게 여기고 점잖은 사람의 입에 오르내려서는 안되는 것으로 인식되어 왔다. 이는 부동산학과 연상작용을 일으켜 무의식중에 부동산학과 부동산학을 하는 사람까지도 바람직하지 못한 것으로 착각하게 만들기도 하였다. 부동산학계가 그 역할을 다하면 해소될 문제들이다.

이제 부동산학계가 새로운 지평을 열어야 할 시점이다.

모두에서 말한대로 이 논문은 부동산학계가 해결하여야 할 과제들을 나름대로 제시함으로써 학계의 비판과 토론을 유도하려는 데 그 본래의 목적이 있다. 이 논문을 계기로 우리 학계가 새로운 발전 방향을 모색하기 위한 논의를 활발하게 진행하길 바라는 마음 간절하다. 논의를 통하여 부동산학의 큰 가닥이 잡히면 다음으로는 대학의 교육과정과 사회교육의 일환으로서의 부동산학 교육방향에 관해서도 합의를 보는 것이 좋을 것이다. 그러나 세부적인 것은 교육기관이 맡을 일이므로 학계 전체로는 줄거리만 정하면 될 것이다.

끝으로 부동산학을 아끼는 한 사람으로서 여기에 조그마한 소망을 하나 적고자 한다. 우리들의 노력이 결실을 맺어 “나는 부동산학을 합니다,” “나는 부동산업에 종사합니다”라고 어디서나 자랑스럽게 말할 수 있게 되기를 말이다.

〈참고문헌〉

1. 김영진, 「부동산학개론」, 범문사, 1984.
2. 김영진, 「부동산학총론」, 경영문화원, 1980.
3. 김재덕, 「부동산경영원론(보정판)」, 박영사, 1993.
4. 방경식, 「부동산학개론」, 범문사, 1988.
5. 안정근, 「부동산평가이론」, 법문사, 1992.
6. 안정근, 「부동산학」, 법문사, 1990.
7. 이양교, 「부동산학」, 박문각, 1984.
8. 이원준, 「부동산학개론(제2전정판)」, 박영사, 1994.
9. 이창석, 「부동산학개론」, 형설출판사, 1993.
10. 최용규, 「부동산학개론」, 신광출판사, 1979.
11. Dasso, Jerome, Alfred A. Ring, & Douglas Mcfall, *Fundamentals of Real Estate*, N.J.: Prentice-Hall, Inc., 1977.
12. Kau, James B., & C. F. Sirmans, *Real Estate*, N.Y.: McGraw-Hill Book Company, 1985.
13. Wofford, Larry E., & Terrence M. Clauretje, *Real Estate* 3rd ed., N.Y.: John Wiley & Sons, Inc., 1992.

[첨부: 한국부동산분석학회 설립취지문]

한국부동산분석학회의 발족에 즈음하여

우리는 종래의 행정적 내지는 제도적 차원의 연구 방향과는 달리 부동산학을 경영적 관점에서 접근하고자 뜻을 같이하는 학계와 업계의 사람들로서 1993년 1월 16일에「부동산학을 생각하는 모임」을 결성하여 연구활동을 전개하여 왔습니다. 그러나 보다 활발한 연구활동을 위하여는 이 모임이 학회의 형태를 갖추어야 하겠다는데 회원들의 의견이 모아졌습니다. 이에 기존의 모임을 발전적으로 재정비하여 「한국부동산분석학회」를 발족하고자 합니다.

한국부동산분석학회의 설립 목적은 부동산학의 과학화와 경영적 접근을 기본 방향으로 하는 연구와 그 결과의 전파를 통하여 부동산학과 부동산업의 발전을 촉진하는데 있습니다. 이를 위하여 본 학회는 학계와 업계와의 관계에서 우리와 뜻을 같이하는 모든 인사들에게 문호를 개방하고자 합니다. 동시에 종래의 제도적 접근방법에 익숙한 여러 학회들과도 공존할 것임을 천명하는 바입니다. 그러나 시장경제체제를 근간으로 하는 우리 경제의 발전방향과 서비스시장의 개방 등 국제적인 추세로 보아 기존의 부동산관련 학회들과는 달리 우리 학회가 담당하여야 할 역할은 매우 중차대하다고 판단이 됩니다.

이러한 시점에서 본 학회가 출범하는 것은 시대적 필연이며 부동산학을 발전시켜야 하는 우리들의 사명이기도 한 것입니다. 이러한 관점에서 우리 모두는 발기인의 자격으로 이 학회의 출범에 동참하게 된 것을 자랑스럽게 생각하며 본 학회의 무궁한 발전을 위하여 남다른 애정과 노력을 기울일 것을 다짐하는 바입니다.

1994년 10월 15일

한국부동산분석학회 발기인 일동