

不動產學 敎育과 研究의 새로운 方向*

박 병 식**

- | | |
|-------------------|-------------------|
| I. 머리말 | III. 韓國 不動產學의 現況 |
| II. 不動產學의 國際 動向 | IV. 우리 不動產學의 나갈 길 |
| 1. 不動產學의 發達過程 | V. 맺은 말 |
| 2. 不動產學 敎育과 研究 動向 | |

I. 머리말

다른 부문과 마찬가지로 최근 부동산시장의 환경도 급변하고 있다.

규제완화와 개방화를 통한 시장경제체제의 활성화와 선의의 경쟁에 의한 효율성 제고에 관심이 집중되는 양상이다. 관주도형의 경제체제에서 민간부문의 창의와 자유가 존중되는 경제운영방식으로 전환되고 있는 것이다. 토지이용과 부동산업에 대한 규제가 대폭 완화되는 데 이어 중앙정부가 행사하여 온 행정권한의 상당부분이 지방정부로 이양되는 과정에 있으며 사업영역과 방법에 국내외 구분이 사라지는 추세이다.

이는 부동산업계가 자기 책임 하에 자율적으로 경영할 수 있는 폭이 증가하였음을 의미하며 동시에 경쟁이 심화될 것을 예고하는 것이기도 하다. 적자생존의 원리가 적용되는 시장환경이 조성되어가고 있는 것이다. 이제 경쟁의 대상은 국내 부동산회사에 국한되지 아니하고 국제적으로 명성을 얻고 있는 부동산회사들이 포함된다. WTO체제의 출범에 맞추어 정부가 예시한 업종별 시장개방계획에 의거 1996년도부터는 부동산중개업, 부동산감정업, 부동산관리업 및 기타 부동산관련 서비스업이 개방되었으며 1998년 중반

* 이 논문은 학술진흥재단의 국비해외파견계획에 의한 재정지원을 받아 연구한 것임.

** 본학회 정회원, 강원대 부동산학과 교수

부터는 아끼며 고수하여 온 토지시장까지도 외국인에게 개방한 상태이다. 토지에 대한 국민의 애착심마저 달래면서 IMF사태를 벗어나기 위하여 정부가 외자유치 촉진을 위하여 내린 결정이었다.

이에 따라 국제적으로 알려진 부동산전문회사와 자본가들이 속속 한국의 부동산시장을 탐색하는 중이다. 한국의 부동산시장이 갑자기 선진국 업자들의 각축장으로 바뀌는 듯하다. 더 이상 문을 걸어 잠그고 우리끼리만 사업을 할 수 있는 환경이 아니다.

그런데 이들 선진국의 부동산회사들은 막대한 자금력과 정보, 합리적인 의사결정체제, 부동산서비스업에 대한 고도의 노하우를 바탕으로 접근하기 때문에 우리에게서 위협적인 존재라 아니할 수 없다. 자칫 잘못하면 국내 부동산업계가 위기에 처할 수도 있는 상황이다. 그러나 규제완화와 개방화로 인한 경쟁체제가 우리 부동산업계에 반드시 위협적인 것만은 아니다. 우리 업계가 빠른 시일 내에 전문지식과 노하우를 습득하여 경쟁력을 갖춘다면 상호주의에 입각하여 해외진출의 호기를 맞을 수도 있는 것이다.

이러한 부동산시장의 여건변화는 이를 연구의 대상으로 하는 부동산학에도 변화를 요구하고 있다. 연구의 질적 향상과 더불어 시장변화에 능동적으로 대처하면서 업계를 선도하는 능력을 배양할 필요가 있는 것이다. 이를 위해서는 종래의 법령과 정책 중심의 연구에서 탈피하여 미국의 부동산학계와 같이 시장 중심의 경영적 관점으로 연구방향이 바뀌어야 할 것으로 판단된다. 부동산학의 특성상 업계와 유리된 연구는 의미가 없기 때문이다. 그리고 국내 일부 대학 부동산학과들의 교육방침이 확고히 정립되지 아니한 점도 개선되어야 할 사항이다.

필자는 이러한 관점에서 미국을 중심으로 선진국의 부동산학 연구 실태와 교육 현황을 집중적으로 살펴본 후 한국의 부동산학계가 나아갈 방향을 모색하고자 한다. 이 논문은 이미 1995년도에 발표한 줄고 “부동산학의 역사적 전개과정과 향후의 연구방향”에 대한 보완 내지는 연장이라고도 할 수 있다. 부동산학 연구방향과 교육제도에 관한 연구를 통하여 한국적 부동산학의 갈피를 잡는 데 기여함과 동시에, 개방화로 인하여 불안해하는 부동산업계와 함께 나아갈 방향을 모색하는 데 그 목적이 있다.

II. 不動產學의 國際 動向

1. 不動產學의 發達過程

오래 전부터 부동산학 교육을 행하여 온 선진국에서도 부동산학은 학문적 체계를 확립

하기 전에 실무적인 업무방법들이 먼저 발달하여 왔다. 영국의 지적기사(Surveyor)¹⁾ 업무가 대표적인 예이다. 그리고 이어서 전문지식과 서비스 수요가 증가하면서 부동산 전문업이 발달하고 자격증제도가 확대되어 왔다. 이런 과정을 거치면서 부동산업의 영역이 넓어지고 저변이 확대되자 학계에서는 부동산에 관한 학문적인 관심이 표출되기 시작하였다.

부동산학의 종주국인 영국의 경우 토지²⁾의 효율적 관리라는 목적을 달성하기 위한 실무 위주의 초기 부동산학은 점차 지대이론 등 경제학 이론이 도입되면서 새로운 학문 영역을 구축하여 갔다. 즉, 토지경제학은 토지관리이론과 더불어 발전하면서 부동산학의 근간을 이루었다. 그리고 토지경제학 중심의 영국식 부동산학 체계는 20세기 초반까지 영연방 국가를 비롯한 세계 각국의 부동산학을 주도하여 왔다.

이렇듯 미시경제학에 기초하여 토지경제학이나 도시경제학 등과 함께 발전하여 온 부동산학은 20세기 중반에 접어들면서 두 개의 큰 줄기를 형성한다. 순수 경제학에 가까운 토지(도시)경제학에 근거를 둔 영국식 부동산학과 기업이 주도하는 시장경제에 바탕을 둔 현업 중심의 미국식 부동산학이 그것이다. 전자가 사경제와 공경제를 동시에 논의하면서 부동산의 이용과 정책 등에 관한 경제학적 분석을 시도하는 이론 중심의 것이라면 후자는 부동산업을 통하여 수익을 극대화하는 방법을 논하는 실용주의적인 것이라 할 수 있다. 따라서 뿌리는 같지만 전자가 넓은 의미에서 경제학의 한 분야라고 한다면 후자는 경영학의 한 분야라고 말할 수 있을 것이다. 물론 영국식 부동산학도 실무적인 부동산관리가 포함되고 미국식 부동산학에도 토지경제학적 요소가 있기는 하지만 이들은 부수적인 것으로 볼 수 있다.

그리고 굳이 제3의 경우를 말한다면 일본식의 제도와 권리문제 중심의 접근방법이라고 하겠다. 필자가 이를 논의에서 제외하고자 하는 것은 이것이 법학이나 행정학의 영역에 불과하다는 생각 때문이다.

어찌 되었든 80년대까지만 하여도 영연방국가와 대만 등은 대체로 영국식 접근법을 답습하였고 일본은 계속 부동산관련법과 담보물 평가기법의 연구에 몰두하는 편이었다. 한 때 도시경제학 중심의 연구와 중개업 등 실무 중심의 기술적 접근방법이 공존하며 다소

- 1) 1868년에 창립된 세계적으로 권위 있는 영국 부동산전문가 조직인 The Royal Institution of Chartered Surveyors(RICS)의 회원인 surveyor는 지적기사 겸 부동산전문가라 칭할 수 있으며 부동산관련 전분야에서 핵심적 역할을 수행하고 있다. 자격의 종류는 Chartered Surveyors, Planning and Development Surveyors, Property Consultants, Town Planning Consultants 등이 있다(RICS Homepage, 1998).
- 2) 우리와는 달리 유럽과 미국에서는 통상 토지와 건물을 별개의 부동산으로 보지 않으므로 이들 나라의 경우, 토지라 하면 그 속에 건물이 포함된 개념으로 이해할 필요가 있다 <Land meant land and property, real property(Nourse, 1995)>. 또한 부동산이란 용어도 나라마다 주로 사용하는 영문표기가 다르다. 영연방국가들은 주로 property를, 미국과 Sweden 등은 real estate를, Singapore는 양자를 모두 사용하는 편이다(Jaffe and Sirmans, 1994).

혼란스럽던 미국 대학의 부동산학 강좌들은 이 시점에서 재무이론 쪽으로 가닥이 잡혀갔다. 단순한 부동산중개업이나 주택평가 등에 관한 강좌는 전문학교나 사회교육 과정으로 이관하고 4년제 대학과 대학원에서는 부동산금융과 투자문제가 연구와 교육의 주대상이 되었던 것이다.

한편 우리 부동산학은 일본, 미국, 영국의 모든 접근법이 혼합된 채 아직은 하나의 체계를 구축하지 못한 모습을 보여왔다. 일견 가장 이상적인 듯하면서도 일관성이 결여되어 왔다고 판단된다.

90년대에 들어와서도 일본과 우리는 약간의 변화만 있었으나 미국은 중개관련 부분을 연구대상에서 제외하고 부동산금융 중심의 체계를 공고히 하였으며 영연방국가들은 현재 큰 변화를 겪고 있는 중이다. 영국을 비롯한 과거 영연방국가들의 부동산학은 아직도 토지경제학과 도시경제학에 밀바탕을 두고는 있으나 빠른 속도로 미국식 부동산학 체계를 따라가는 추세이다.³⁾ 물론 문헌과 관계인사들의 말을 종합하면 아직은 과도기적인 모습도 보이고 있다.

현재 미국식 부동산학은 재무이론을 근간으로 급격히 발전하고 있으며 미국의 경제력을 바탕으로 세계 부동산학의 표준이 되어가고 있다. 이미 캐나다, 영국, 싱가포르, 호주, 중국에 흡수된 홍콩에 이어 대만과 중국, 말레이시아, 타이랜드 등 아시아 국가들도 변화를 시도하는 중이다. 일본 역시 부동산업계가 이미 미국식 접근방법을 조심스럽게 도입하기 시작하였고 일부 학자들도 이에 동조하는 것으로 알려지고 있다.

한편 영국에 이어 유럽 국가들도 부동산금융을 기본으로 하는 부동산학을 연구하기 시작하였다. 종래 주택경제학, 도시경제학, 경제지리학 등을 주로 연구하던 학계가 최근 상업용부동산을 연구의 대상으로 삼기 시작한 것이다. 그러나 아직은 부동산학과로 전문화된 경우는 거의 없으며 미국과 같이 경영학과, 경제학과, 재무학과 등에서 부동산학 연구가 행하여지고 있다. 유럽지역의 부동산학은 북유럽(Finland, Germany, the Netherlands, Sweden, Switzerland, and the United Kingdom)에서 시작하여 남유럽(France, Italy, and Spain)과 동유럽(Hungary, Poland, Russia, and the Ukraine)으로 확산되어 가는 중이다(Hoesli, 1997).

유럽 제국의 연구주제는 다양한 편으로 부동산지수의 개발, 부동산 보유 선택이론, 포트폴리오의 다양화와 인플레이션 헷지 수단으로서 부동산의 역할, 정부지원주택이 부동산시장에 미치는 영향 등이다. 그러나 동구권에서는 시장경제로의 전환이란 시대적 상황을 반영하여 이러한 변화가 부동산시장에 미치는 영향과 환경문제 등이 중요한 연구과제가 되고 있다. 미국의 부동산학에 비하여 유럽의 부동산학은 금융부문이 약한 대신에 계

3) 재무관리이론 역시 한계수입과 한계비용을 이용한 이윤극대화 원리(profit maximization)를 실현하기 위한 구체적 수단을 체계화한 것이라는 관점에서 보면 이들 모두가 미시경제학의 한 부류라고 할 수 있다. 미국의 경제학회 연차 총회에 재무학이나 부동산학 전공 학자들이 참석하여 각기 한 분과를 형성하는 것도 이런 이유에서이다.

획, 토지개발, 도시경제학 등이 강한 편이다. 그러나 젊은 학자들은 점점 더 투자와 금융 중심의 부동산학 연구에 몰두하는 추세이다(Hoesli, 1997).

그러나 1997년 현재 유럽 본토에서는 부동산학 전문 저널은 아직 발행되지 않고 있으며 영국이 세 종류의 저널을 발행하여 유럽 부동산학 연구의 맥을 이어가고 있을 뿐이다. 유럽에서 미국식 부동산학 교육의 전파가 더디고 저널의 발행도 저조한 가장 큰 이유는 다양한 언어로 인하여 언어적 장벽이 존재하기 때문이다. 따라서 미국 학계와의 교류에 언어장벽이 없는 영국만이 유럽지역에서 부동산투자와 금융을 중심으로 한 새로운 부동산학을 신속히 받아들여 발전시키고 있는 실정이다.

부동산학 연구의 중심체인 학회는 현대적 부동산학의 종주국인 미국에서 활발한 활동을 전개하고 있다. 미국의 AREUEA(American Real Estate and Urban Economics Association), ARES(American Real Estate Society) 등의 활동이 두드러진 편이다. 미국의 학회들은 비록 이름에 미국이란 단어가 붙어있을지라도 이미 미국 내에서만 활동하거나 미국 학자들만을 위한 단체가 아니다. 거의 모두가 국제학회의 성격을 띄고 있는 것이다. 미국의 학회는 전세계 부동산학자들을 끌어 모을 뿐만 아니라 타국 내지는 타지역 학회와의 교류는 물론 합동으로 학술행사를 주최하는 것도 일반화되어 가는 추세이다. 1998년에 Maastricht에서 ERES(European Real Estate Society)총회와 AREUEA국제회의가 합동으로 개최되는 것과 대만에서 열린 AsRES(Asian Real Estate Society)에 IRES(International Real Estate Society)와 ARES가 적극적인 관심을 표명한 것들이 대표적인 예이다.

한편 ARES를 본받아 1994년 유럽에서 창설한 ERES와 1996년 홍콩에서 출범한 AsRES, 이어 요하네스버그에서 창립한 아프리카의 AFRES(African Real Estate Society), 및 PRRES(Pacific Rim Real Estate Society)는 세계적 조직망을 가지고 부동산 투자와 금융 중심의 연구와 전파에 앞서는 중이다. 이들 단체는 최근 미국 ARES가 맡았던 국제학회의 역할을 뒤늦게 설립한 IRES에 이양하였다.

이 외에도 미국에 본부를 두고 국내 또는 국제적 활동을 하는 부동산학회나 협회들은 많다. 예컨대, AI(Appraisal Institute), BOMA(Building Owners and Managers Association), CRE(American Society of Real Estate Counselors), IREM(Institute of Real Estate Management), NACORE(International Association of Corporate Real Estate Executives), NAR(National Association of Realtors), NAREIT(National Association of Real Estate Investment Trusts) 등이 그것이다.

부동산학의 발달과 더불어 관련 저널의 종류도 다양화되고 있으며 논문의 질도 날로 높아지는 추세이다. 미국의 경우 수준 높은 저널로는 The Journal of Real Estate Research, Real Estate Economics, Journal of Real Estate Finance and Economics, Real Estate Finance 등이 있으며(Webb and Albert, 1995) 가볍게 읽을 수 있는 논문집으로는

Real Estate Issues, Real Estate Review, The Real Estate Finance Journal 등을 들 수 있다. 이외에도 업계 종사자들에게 실용적인 정보를 제공하는 잡지로는 National Real Estate Investor 따위가 있다. 필자를 기준으로 보면 이들은 이미 미국의 저널이라기보다는 국제적 저널이라 칭하는 것이 타당할 정도이다.

미국이 부동산학과 부동산업의 중심지라고는 하지만 우리 나라를 비롯하여 영국, 네덜란드, 호주, 뉴질랜드, 캐나다, 일본, 대만, 홍콩, 싱가포르 등 많은 나라에 부동산학회와 여러 부동산관련협회가 있으며 다양한 자격증제도를 운영하고 있다. 대학에서의 부동산학 교육과 저널의 발행도 활발한 편이다. 그러나 다른 분야에 비해서는 아직 국제화를 논하기에는 그 활동 범위가 좁은 상태이며 국별로도 미국을 제외하면 다른 나라들은 국제화의 초기 단계에 있다고 할 수 있다.

2. 不動產學 教育과 研究 動向

앞서 언급한 바와 같이 부동산학 교육은 영국에서 시작되었다. Cambridge를 비롯한 일부 대학에서 부동산학 연구가 진행되면서 부동산관리와 토지경제학이 강의된 이래 여러 대학과 영연방국가 및 미국 등으로 영국식 부동산학은 확산되어 갔다.

그러나 가장 오래된 역사를 지닌 영국의 부동산학 교육도 20세기에 들어서면서부터 그 주도권을 서서히 미국에 넘겨주게 된다. 그러던 것이 20세기 후반 학문의 중심이 미국으로 옮겨지자 전술한 바와 같이 미국식 실용주의적 부동산학이 세계의 표준이 되어 가는 추세이다. 최근에는 영국마저도 미국식 부동산학을 역수입하고 있으며 영연방국가와 유럽, 기타 중진국 이상의 세계 각국이 이를 따라가고 있는 실정이다.

이제 부동산학의 세계 표준이 되어가고 있는 미국식 부동산학의 흐름과 국제화 과정을 살펴보기로 하겠다.

미국의 경우 정규 부동산학 교육은 1904년 The West Side YMCA of New York에서 시작되었다. 그 후 야간강좌와 사회교육을 중심으로 부동산 교육이 확대되어 가다가 점차 대학교육으로 발전하여 갔다. 초기에는 변변한 교재도 없이 강사들이 여기저기서 모은 단편적인 자료들을 가지고 강의에 임하였다고 한다. 그리고 초창기 부동산학 교육의 목적은 브로커들의 단체인 NAREB(National Association of Real Estate Brokers)가 1908년에 표방한 "교육과 연구를 통한 기존 지식의 확산"이란 말에 잘 나타나 있다 (Davies, 1958).

이렇듯 단편적이며 비정형화된 부동산학 교육은 1923년에 전기를 맞게 된다. NAREB가 Wisconsin의 Madison에서 유관기관들을 소집하여 부동산학의 교육과 연구 방향을 모색하는 집회를 가진데다 같은 해에 강좌에 적합한 교재의 개발을 위하여 부동산교육협

동위원회(A Joint Commission on Real Estate Education)도 구성하였던 것이다. 그 결과 1924년에는 3권의 교재⁴⁾가 발간되는데 이들은 후일 미국 부동산학의 초석이 된다(Nourse: 1995).

한편 1925년에는 전체 합의의 결과는 아닐지라도 부동산전문가 그룹이 부동산학 교육 프로그램에 포함시킬 과목들을 추천하기에 이른다. 교과목들은 부동산실무원론, 경제학개요, 부동산법, 부동산금융, 부동산권리이전(등기제도), 부동산판매, 건축과 설계, 토지경제학, 부동산관리, 부동산평가 등 10개이다.⁵⁾ 그러나 이들은 사회교육용 교과목으로 추천된 것이며 4년제 대학의 교과과정에 대하여는 별도의 논의가 있었다고 한다(Nourse: 1995).

NAREB의 노력은 결실을 맺어 그 후 대학에 강좌를 개설하는데 성공하여 1931년 현재 42개 경영대학에 부동산학 강좌가 개설되었다. 당시 전형적인 개설과목은 부동산학원론, 토지경제학, 부동산평가론 등 세 강좌였다. 그러나 이렇게 분류되기 전에는 요즈음의 부동산학을 모두 토지경제학의 범주에 포함시키는 견해도 있었다. Richard T. Ely⁶⁾의 저서, [Elements of Land Economics]에 의하면 토지경제학은 토지의 최유효이용, 법적 물리적 경제적 사회적 특성, 토지분류제도, 희소성과 대체성, 자본환원, 토지정책, 도시 및 농촌의 토지이용, 평가, 조세와 토지정책 등을 망라한 학문이다. 오늘날의 부동산학 원론이나 개론으로 이름 붙일만한 과목이라 할 수 있다.

부동산의 증개, 권리이전, 평가 등을 중심으로 발달되어온 부동산학 교육은 70년대와 80년대를 거치면서 금융과 투자이론에 바탕을 둔 새로운 학문적 체계로 바뀌어 간다. 증권시장의 발달과 금융업의 국제화에 따라 전산업이 금융이란 커다란 우산 속에 들어가게 된 것이다. 부동산업을 통한 돈벌이도 같은 맥락에서 논의가 되어야 할 일이기 때문에 결국 금융이론을 중시하지 않을 수 없는 입장에 처하였던 것으로 해석할 수 있다.

그런데 부동산학을 포함한 미국식 교육의 특징은 전반적으로 매우 실용적이란 데 있다. 실사구시는 말로 하는 것이 아니다. 따라서 부동산학 전공자는 기업이나 정부 부처에 들어가서 바로 업무를 수행할 수 있는 것들을 주로 배운다. 그리고 대부분의 대학들이 학생들의 취업을 전제로 교과과정을 운영하고 있다.

그렇다고 미국의 부동산학이 모두 직업교육 중심이냐 하면 그건 아니다. 여러 대학의 학교안내서를 종합하여 보면 다양성이 미국의 보편적인 원리이듯이 부동산학 교육에서도 학교마다 추구하는 교육과 연구의 방향이 다르다. 소위 부동산학 분야의 일류대학으

4) Fisher, [Principles of Real Estate Practice]; Ely and Morehouse, [Elements of Land Economics]; Babcock, [The Appraisal of Real Estate]

5) Fundamentals of Real Estate Practice, Outlines of Economics, Real Estate Law, Real Estate Finance, Real Estate Transfers and Conveyances, Real Estate Selling, Building Construction and Design, Land Economics, Property Management, Valuation and Appraisals 등 10과목

6) 1920년대에 미국경제학회를 창설하였고 초기 부동산학을 주도적으로 이끌어온 Wisconsin대학 The Institute for Land Economics and Public Utilities의 소장

로 알려진 University of Wisconsin (Madison), University of Pennsylvania, University of California (Berkeley) 등에서는 이른 중심의 연구와 교육이 행하여지고 있다(U.S. News and World Report). 경제학적 관점에서 부동산시장을 분석하고 그 흐름을 예견하거나 금융시장과 결부된 부동산금융이론 등을 심도 있게 연구하는 것이다. 그러나 어떤 자료에서는 이들 대학의 부동산학 교육을 부동산학이 아닌 도시경제학으로 분류하기도 한다. 이에 반하여 대부분의 대학에서는 순수이론보다는 학부를 중심으로 실무 위주의 직업교육이 행하여진다. 그리고 전문학교나 직업교육학교에서는 부동산 관련 자격증 취득을 목표로 하는 강좌가 주로 개설되어 있다. 그러나 높은 수준의 연구를 하든 직업교육을 하든 간에 미국 부동산학의 공통점은 실용적이라는 데 있다.

자료마다 그 내용이 상이하어 단정적으로 말할 수는 없으나 Peterson's Guide(1997)에 의하면 1997년 현재 미국 2,000여개의 4년제 대학 중 부동산학 전공(real estate)이 개설되어 있는 대학은 100여개이며 학과로 되어있는 곳은 두어 개가 있다. 부동산학 과목을 한 두 강좌 개설한 대학은 이보다 훨씬 많은 것으로 보인다.⁷⁾ 1,400여개의 2년제 대학 중에는 300개 정도가 부동산학 전공을 두고 있으며 중개사 등 자격증 취득에 교육의 초점을 맞추고 있다.

일반적으로 4년제 대학의 부동산학 교육은 경영대학의 재무학과(department of finance)에서 행하여진다. 증권, 금융, 보험, 부동산을 같은 맥락에서 바라보는 것이 이들의 시각이다. 투자의 대상만 다르지 분석기법과 적용이론이 동일하다는 것이다. 넓은 의미에서 포트폴리오를 구성함에 있어서는 이들 투자대상이 모두 포함될 수 있는 것 아니겠는가.

학부와 MBA과정(실무 경영학석사)에서는 기본 개념과 더불어 구체적인 절차와 기법이 강의의 주요 내용이다. 교과서를 중심으로 강의하며 실무자를 양성하는 데 목적을 두고 있다. 전문적인 순수이론은 논문과 토론을 중심으로 수업이 진행되는 대학원의 MA과정(정규 석사과정)이나 박사과정에서 배우라는 게 이들의 학제이다.

Webb과 Albert(1995)의 조사에 의하면 대학에 개설된 부동산학 강좌 중 과목별 개설 빈도는 부동산금융론(76.3%), 부동산학원론(73.6%), 부동산투자론(50.0%), 부동산평가론(42.6%), 부동산시장분석론(20.0%), 기타(21.8%)의 순서로 되어있다.⁸⁾ 미국 부동산학의 체계를 한 눈에 볼 수 있는 자료이다.

부동산학 전공은 경영대학에 개설되어 있으니 학부 학생들은 우선 경영학, 회계학, 통계학, 경제학원론, 미시경제학, 심리학 등의 기본과목들을 학과의 구분없이 하급 학년에서 이수하게 마련이다. 이렇듯 기초를 다진 후에 비로소 부동산학원론과 부동산금융론을

7) Jaffe and Sirmans(1994)에 의하면 1990년대 초를 기준으로 할 때 150여개 대학의 학사과정에 부동산학 프로그램이 개설되어 있으며 60개 이상의 대학원에 석사과정이 설치되어 있다고 한다.

8) 이 비율은 원논문의 조사결과 중 무응답자를 제외한 후 재구성한 것이다.

전공 필수로 듣게 된다. 그리고 나서 부동산투자론, 부동산시장분석론, 부동산관리론, 부동산개발론, 부동산평가론, 기업부동산론, 부동산법(세제, 지역지구제, 부동산정책 포함) 등을 수강한다. 선택과목 중 도시경제론, 경제지리학, 토지이용론, 지리정보시스템 등은 경제학과, 지리학과, 도시계획학과 등에 가서 수강하는 게 보통이다.

부동산학의 연구와 강의의 방향이 실용적이니 학계와 업계 사이의 협력관계도 긴밀하다. 학계의 연구결과를 업계가 활용하고 교육된 학생들이 금융기관과 부동산업계로 들어가 사업에 직접 도움을 주게 되는 반면 업계는 이러한 학계를 재정적으로 지원함으로써 보다 높은 연구와 교육이 가능하도록 만드는 것이다. 업계의 전문가와 교수가 서로 자리를 바꾸는 것도 이상한 일이 아니다. 세미나와 학회, 논문집에서도 학계와 업계 인사들이 두루 만나는 것은 자연스럽다.

한편 유럽의 경우에는 영국을 필두로 France, Germany, the Netherlands, Hungary 등에서 학부 또는 대학원에 부동산학 강좌가 개설되어 있으며 점차 확산되는 추세이다. 영국 대학에는 미국식 부동산학 강좌가 다양하게 개설되어 있으며 부동산학 연구와 교육을 이끌어가고 있는 Reading대학을 비롯한 Aberdeen대학과 Ulster대학 등에는 부동산학 교육을 지원하기 위한 막강한 부동산연구소가 있다. 그러나 유럽 대륙에서는 부동산학이 겨우 선택과목이나 부전공 정도로 취급되고 있는 실정이다(Hoesli, 1997). 사회주의 체제에서 벗어난 지 얼마 되지 않는 동구권의 경우에는 아직 부동산시장도 변변히 형성되어 있지 않은 고로 부동산학 교육 또한 기대할만한 수준이 아니다.

캐나다, 호주, 뉴질랜드, 싱가포르, 홍콩 등 과거 영연방국가들은 영국과 마찬가지로 전통적인 토지경제학 중심의 부동산학으로부터 금융과 투자 중심의 부동산학 연구와 교육으로 상당히 전환한 상태이다. 한국, 일본, 대만 등 아시아 여러 나라도 미국식 부동산학을 도입하는 단계에 있다.⁹⁾

부동산학 연구의 최근 동향을 보면 투자와 금융 중심이다. 그리고 요즘에는 국제 부동산투자와 부동산의 증권화 및 그 분석에 선진국 학자들의 관심이 모아지고 있다. 이는 교통과 통신의 발달로 세계가 좁아진데다 세계적인 시장개방 바람으로 시공의 제약을 벗어난 막대한 자금이 전세계를 무대로 활개를 치는 현금의 추세와 맞아떨어지는 경향이다. 전통적인 제조업이나 건설업 따위는 금융의 지배하에 들어간 지 오래다. 따라서 연구의 대상으로 국제부동산투자와 부동산관련증권의 발행과 수익성 분석이 각광을 받게 된 것이다.

부동산금융문제에 좀 더 다가선 학자들은 재무분석에 열중한다. 즉, 부동산시장의 투자 수익률과 위험, 포트폴리오 분석, 국제적 분산투자, 금융제도의 발달과 이것이 부동산시

9) 아시아권 국가들은 우리처럼 재무이론 중심의 부동산학을 필요로 하고는 있으나 여러 제약 조건 때문에 그 도입 속도가 더딘 것으로 알려지고 있다. 일본만 하더라도 부동산학의 중심인 메이카이대학(明海大學) 부동산학과와 같은 경우 재무이론 중심의 부동산학에 관심은 많으나 교수가 부족한 실정이다. Takashi Kataoka 교수 등이 부동산투자 금융분야를 부분적으로 맡고 있을 뿐이다.

장에 미치는 영향 등이 그것이다. 이러한 연구자료들은 주로 네덜란드, 영국, 미국, 일본, 프랑스, 싱가포르, 한국, 핀란드 등에서 나오고 있다(Jaffe and Sirmans, 1994). 그런데 여기서 흥미로운 것은 아직 초보단계인 한국과 일본을 이 대열에 꼽은 사실이다. 이는 비록 우리의 전반적인 연구수준은 아직 낮더라도 국내외에서 활동하고 있는 몇몇 우수한 학자들 덕분에 한국 부동산학이 평가받게 된 것이라고 할 수 있다.

한편 학자들의 관심대상은 나라마다 다르게 나타난다. 서로 다른 문화와 역사적 배경에 따라 연구 주제도 차이가 나는 것이다. 선진국 학자들이 부동산의 증권화와 파생상품에 관한 연구, 해외의 새로운 투자시장 개척을 위한 정보(인프라, 제도와 관련기구, 인구학적 요소 등)의 입수와 분석 따위에 열중하는 데 반하여 개발도상국 학자들은 주택문제를 비롯한 실물 중심의 연구와 부동산금융의 초기 단계인 주택금융제도에 큰 관심을 보이고 있다. 국제회의나 저널을 통하여 학자들의 관심사를 살펴보더라도 경제적 수준과 정치체제, 문화적 배경에 따라 국가별로 차이가 뚜렷하게 나타난다. 미국, 영국, 오스트레일리아 등 영어를 사용하는 선진국 학자들은 부동산투자시장, 즉 주택시장보다는 업무용 내지는 상업용 부동산시장에 큰 관심을 보이는 데 반하여 아프리카와 동구권에서는 주택문제와 토지이용규제, 토지개혁, 사유화를 포함한 재산권제도가 화제가 되고 있다(Jaffe and Sirmans, 1994).

그러나 모든 면에서 국제적 교류가 빈번하여지고 부동산투자에 있어서도 국내외의 구분이 점차 모호하여지는 시장환경으로 인하여 각국 부동산시장의 모습이 서로 닮아가고 있다. 따라서 사업방식과 학자들의 연구활동도 동질화되어 가고 있는 추세이다. 그런데 분명한 것은 변화의 방향이 미국식 부동산학과 사업방식, 소위 투자와 금융 위주로 간다는 사실이다. 우리가 깊이 생각해볼 대목이다.

Ⅲ. 韓國 不動產學의 現況

김영진¹⁰⁾(1977)에 의하면 우리의 경우 부동산학이란 용어는 1968년에 그가 쓴 “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”라는 논문에서 처음으로 사용하였다고 한다. 이 논문을 계기로 부동산학이 학문으로서 존재할 수 있다는 가능성이 개진되었고 드디어 1970년 1월 17일에는 그의 주도로 한국부동산학회가 탄생하였다. 이어서 1970년 1학기부터 건국

10) 김영진교수는 한국부동산학회를 창립하여 회장을 지내면서 우리 부동산학을 정립하였다. 1972년에는 건국대학교 행정대학원 부동산학과를 개설을 주도하였으며 건국대 교수 재직시(1976-1980) 부동산학의 발전에 크게 기여하였다.

대학교 행정대학원에 부동산학 전공과정¹¹⁾이 설치되었다(이원준, 1994).

이 시기에는 부동산학이 무엇을 어떻게 연구하는 학문인지에 관한 구체적인 논의는 없었다. 김영진의 정의가 있기는 하였으나 이는 공인되지 않은 개인의 견해에 가까웠으며 대부분의 사람들은 막연하게 토지와 주택 등을 연구의 대상으로 하는 학문이라고 생각하였다. 미국의 경우와 마찬가지로 초창기에는 교육 교재도 변변치 않았었다.

여기서 특기할 사항은 도입 초기의 부동산학은 오직 한 사람, 부동산학을 강의하는 김영진에 의하여 학문이 정의되고 연구의 대상과 방향이 설정되었다는 사실이다. 대개 다른 학문들은 선진국에서 해당 학문분야를 전공한 학자들이 협의하여 신학문의 도입을 결정하고 연구의 방향을 잡아가는 것이 상례이다. 그러나 부동산학을 도입한 김영진은 독학으로 학문의 체계를 세운 특이한 분이다. 이러한 관점에서 김영진의 공로는 높이 평가할 만하나 혼자서 이룩한 학문은 나름대로의 약점을 지닐 수밖에 없었다. 검증을 거치지 않은 결과인 것이다. 학문의 검증이란 경쟁과 비판에서 비롯되는 것이기 때문이다(박병식, 1995).

대표적인 문제점으로는 부동산학의 조류를 정확히 파악하지 못하였다는 사실을 지적하지 않을 수 없다. 20세기 후반 세계의 학문은 미국이 주도하여 왔으므로 김영진 역시 미국의 부동산학에 근거하여 우리 나라 부동산학의 체계를 세우려고 노력한 흔적이 역력하다. 그러나 우리 부동산학이 확산되던 70년대에 미국의 부동산학은 이미 재무이론 쪽으로 기울고 있었음에도 불구하고 그는 미국의 50-60년대 학문 경향을 받아들이는 오류를 범하였다. 그나마 미시경제학에 근거한 토지경제학과 부동산시장분석 분야는 제외한 채 부동산중개와 평가기법만을 주로 받아들였던 것이다. 경제이론에 익숙지 않았던 것이 첫 번째 이유요, 다음으로는 아마도 일본을 경유하여 학문을 받아들임으로써 시차가 발생하였거나 오래된 논문과 책에 의존하여 연구한 결과가 아닌가 여겨진다. 만약 이 때 미국 부동산학의 신조류를 받아들였더라면 우리 부동산학은 한 차원 높아졌을 것이고 최근 국제화되는 부동산시장의 환경변화에도 쉽게 적응할 수 있었을 것이다.

한편 부동산관련 전문자격증제도의 도입은 부동산학을 발전시키는 데 촉매제의 역할을 하였다. 부동산학 교육이 자리를 잡아가는데 힘입어 1972년에는 「국토이용관리법」에 의거 토지평가사제도가 도입되었고 1973년에는 「감정평가에관한법률」에 의거 공인감정사제도가 확립되었다.¹¹⁾ 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 필요성

11) 공인감정사제도는 재무부(현 재정경제부)가 관리하는 한편 토지평가사제도는 건설부(현 건설교통부)가 주관하다가 업무의 관장이 1989년 건설부로 일원화되면서 명칭도 감정평가사로 통일되었다.

이 이들 제도의 도입을 가능하게 한 요인이었다.¹²⁾ 전문자격제도의 도입으로 부동산학계는 고무되었고 학생들은 국가가 공인하는 자격증에 많은 관심을 가지게 되었다.

1970년대 후반에 들어서면서 부동산학은 하나의 전기를 맞게 된다. 중동건설붐과 이에 편승한 국내부동산경기의 활황으로 부동산전문가의 수요가 폭증한 것이다. 업계의 입장에서 입지선정, 매물정보와 거래절차, 법률관계와 세금, 도시계획과 도시발전의 추세 연구 등에 관한 전문가가 필요하였다. 반면 정책당국은 투기장으로 변한 부동산시장을 분석하고 문제해결책을 제시하여 줄 부동산전문가를 찾았다. 부동산학 전공자들이 바빠졌고 부동산학과에는 학생이 넘쳤다. 부동산학 강좌를 신설하는 대학들이 급증하였다. 당시는 학부에 학과를 설치하는 것이 어려운 때라 손쉽게 강좌를 개설할 수 있는 행정대학원이나 경영대학원에 부동산학 강좌를 개설하거나 관련 학과를 신설하는 것이 보통이었다.

특수대학원 중심의 부동산학 교육은 1980년대에 이르러 학부와 전문대학으로 확산되어 현재는 전문대학 이상의 30여개 고등교육기관에서 부동산학 교육이 이루어질 정도로 성장하였다. 전문대학 이상의 고등교육기관에 재직 중인 부동산학 관련 전임교원만도 이제 50여명이나 되며 연구기관에서 부동산문제를 연구하는 석·박사급 인력도 점차 늘어나는 추세이다. 또한 일부 학자와 현업 종사자들이 세미나와 소규모 연구모임을 통하여 학문 발전과 실무능력 향상에 기여하고 있다.

그리고 부동산학회와 관련연구단체들이 전문학술지를 정기적으로 발간하는데 주요 학술지로는 「감정평가론집」, 「국토연구」, 「부동산학연구」, 「주택금융」, 「주택연구」, 「토지연구」 등을 꼽을 수 있다. 부동산 전문잡지와 신문의 종류도 다양해졌으며 경제신문을 비롯하여 거의 모든 신문들이 부동산면을 할애하고 있는 실정이다. 대형서점에는 부동산관련 전문서적을 한데 모아둔 부동산코너가 설치된 지 이미 오래되었다. 대학에서의 부동산학 교육 확대와 감정평가사, 공인중개사, 주택관리사 등 유관자격증제도가 정착된 데 힘입은 바 크다.

그러나 이러한 괄목할만한 성장에도 불구하고 우리 부동산학계가 짊고 넘어가야 할 문제들은 산적되어 있는 상태이다. 우선 지적할 사항은 부동산학을 도입한 지 30년 가까운 지금까지도 부동산학 교육과 연구 방향에 대한 학계의 일관된 철학과 연구의 범위 내지는 방법에 관한 합의가 없었다는 점이다.

초기 우리의 부동산학 연구와 교육은 앞서 지적한대로 김영진의 독학 결과와 업계가 그들의 필요에 의하여 단편적으로 일본으로부터 입수한 부동산평가업과 관련된 실무 지침서를 중심으로 이루어졌다. 이후 학문적 접근을 시도하기 위하여 부동산관련법, 경제학

12) 우리 부동산계가 자격증제도를 조기 시행하기 위하여 선진국보다 낙후된 일본의 부동산관련제도와 평가이론 등을 여과 없이 급히 수용함으로써 부동산학의 과학화보다는 일본식의 제도적 틀에 얽매인 까닭에 오히려 부동산학의 발전에 걸림돌이 되어왔다는 견해도 만만치 않다.

(미시 토지 지역경제학), 경영학, 도시계획이론, 지적학 등이 화학적 융합 없이 각기 도입됨으로써 짜깁기한 듯한 모습을 보이기도 하였다. 물론 부동산학이 학제적 성격의 학문인 점은 인정하지만 그 나름대로의 학문적 체계와 맥이 있어야 하나의 학문으로서 존재가치를 인정받을 수 있음에도 불구하고 장기간 백화점식 형태를 취해왔다는 것이 문제이다.

교육을 담당한 일부 대학교수들의 전공도 혼란스럽기는 마찬가지다. 아무리 능력이 출중한 학자라도 한 사람이 법률, 경제, 경영, 행정과 정책, 도시문제 등을 오가며 강의하는 것은 무리라고 할 수 있다.

학회활동도 개선되어야 할 점이다. 현재 부동산학회는 4개이며 관련성이 높은 학회를 포함하면 약 10개에 달한다. 그러나 한국부동산분석학회를 제외하면 대부분이 동창회 성격을 띄고 있으며 세미나 개최나 연구지 발간 실적도 미미한 실정이다. 토론문화를 정착시키는 것 역시 부동산학회의 몫이다.

또한 학계가 부동산전문가의 수요 변화에 맞춰 사회가 요구하는 인재를 육성할 태세를 갖추지 못한 것도 문제이다. 이제는 부동산시장이 안정된 데다 시장개방으로 선진국 부동산전문가들이 국내에 진출함으로써 전문지식과 노하우를 갖춘 분석적인 전문가들이 필요한 시점이다. 환경의 급변으로 고급인력의 수요도 갑자기 증가하고 있다. 그러나 학계는 이러한 분석적인 전문인력의 수요를 충족시킬 준비가 되어있지 않은 상태이다. 교육의 질적 향상을 이루기 위하여 대학이 유능한 부동산학자들을 교수요원으로 받아들이는데 적극적인 필요가 있다.

이러한 문제점들이 부동산학의 발전을 저해하고 학문적 독자성을 인정받기 어려운 원인이 된다면 이는 하루 빨리 개선되어야 할 일이다. 문호의 개방과 선의의 경쟁이란 대원칙이 지켜질 때 부동산학과 학회는 지속적으로 발전할 수 있을 것이다.

그래도 다행인 것은 시장개방에 즈음하여 부동산학계와 업계의 일부 인사들이 변화를 시도하고 있다는 점이다. 최근 미국의 부동산학 접근방법이 소개되고 있고 경영적 관점에서 부동산학이 접근되어야 한다는 주장이 대두되면서 이를 수용하는 전문가들이 증가하고 있다. 그리고 부동산학의 국제적 경향을 교과과정에 반영하는 대학도 나오고 있다. 건국대학과 대구대학이 부동산투자와 금융이론을 대폭 강화한 교과과정을 편성한 것이 그 예이다. 그러나 앞서 교과과정을 개편한 이들 대학도 한국적 현실을 반영하여 부동산 관련 사법과 공법, 정책, 지적 등기제도 등에 관한 과목을 아직 많이 설강하는 실정이다.

전국 6개 부동산학과의 교과과정을 크게 분류하면 다소의 차이점은 있으나 선진국의 그것만큼 차별화된 교과 편성은 눈에 띄지 않는다. 우리라는 관념이 강한 공동체 의식과 부동산시장에 정부의 영향력이 큰 현실을 반영한 때문으로 풀이된다. 동시에 워낙 설강 가능한 전공과목 수가 많으니 여러 가지를 수용할 수 있기 때문이기도 하다는 판단이다.

그러나 굳이 대학별 교과과정을 비교해 보면 건국대와 대구대가 부동산학을 연구하기

위하여 필요한 기초과목을 두루 포함한 가운데 국제적 추세에 부응하여 재무이론 중심의 부동산학으로 특화하였음을 알 수 있다. 이에 반하여 강남대, 강원대, 전주대는 법률, 경제, 중개, 부동산 및 지역개발, 도시계획, 토지이용과 입지이론, 정책, 재무이론 등 광범위한 교과목들이 거의 비슷한 비중을 보이고 있어 특성을 찾기가 어렵다. 한성대는 재무이론 중심으로 교과목을 편성한다는 원칙은 선 것으로 판단되나 학과가 설치된 지 얼마 안되어서인지 아직은 다듬어가는 과정으로 이해가 된다. 특히 건국대는 계량적 분석기법을 강화함으로써 경제와 재무 중심의 분석적인 고급인력을 양성하겠다는 의지가 보이며 대구대는 향후 사회가 요구하는 실무형 인력을 양성하기에 무리가 없는 교과과정을 편성한 것으로 판단된다.

IV. 우리 不動產學의 나감 길

부동산학이 한국에 도입된 지 어언 30년이 되었다. 그 동안 학계와 업계는 괄목할만한 성장을 지속하여 왔다. 그러나 이러한 양적 팽창에도 불구하고 부동산계가 질적인 발전을 병행하여 왔느냐에 관하여는 긍정적 답을 하기가 주저된다.

우선 이 시점에서 우리는 과연 어디로 가야할 것인가를 결정하여야 하겠다. 고매한 듯 여겨지는 순수 경제학과 법학에의 향수를 벗어나 세계적 조류인 미국식 실용노선을 따르는 것이 우리의 살길이라 여겨진다. 비록 우리의 선비적 정서에는 잘 맞지 않을지라도 현시점에서 다른 선택의 길은 없다고 판단되기 때문이다. 따라서 경영학, 경제학, 법학, 회계학, 심리학, 도시학 등의 지원을 받으면서 재무이론을 근간으로 하는 부동산학을 도입하는 것이 필요하다. 세계 조류는 이미 사경제에게 국가경영의 상당부분을 맡기는 추세이기 때문이다. 정부는 규칙을 만들고 이의 준수 여부를 감시하는 기구로 변질되어 가는 중이다. 시장을 활성화하자는 의도이다. 동시에 금융이 모든 산업을 지배하는 경제구조가 되었기 때문이다.

실용성 있는 교육의 필요성은 미국과 유럽 등 여러 나라에서 이미 심도 있게 다루어졌던 문제이다. 그리고 전경련과 대학 및 여러 연구소에서 같은 문제를 제기하고 있는 중이다. 소위 수요자 중심의 교육이 절실하다는 주장이 그것이다. 기업과 사회가 필요로 하는 인재의 육성이 국제경쟁력을 가져온다는 관점이다. 산업구조와 국제적 사업환경이 변화하는 데 따라 필요한 인력의 구조도 달라지고 있으므로 인재를 육성, 공급하는 학계도 당연히 변하여야 한다는 논리이다. 이 점 부동산학 교육도 예외일 수 없다. 그리고 산학협동도 이러한 철학에 근거하여 학계가 변신할 때 가능하여진다.

세계적 추세에 맞게 부동산학 교육이 변하려면 재무이론에 근거한 부동산학 과목 몇 개는 꼭 교과과정에 포함시켜야 할 것이다. 부동산학원론, 부동산금융론, 부동산투자론, 부동산시장분석론, 감정평가론 등이다.¹³⁾ 동시에 아직은 정부의 간섭이 많은 것이 우리 부동산시장이므로 토지이용과 부동산의 거래에 대한 규제제도와 관련법 및 부동산세법 등 제도적인 연구도 게을리할 수는 없는 입장이다. 그러나 제도적 연구는 필요한 최소한에 그치는 대신 시장의 변화에 부응하여 보다 많은 시간을 재무이론과 관련된 과목에 할당하는 것이 국제경쟁력의 확보와 학생들의 장래를 위하여 바람직할 것으로 판단된다. 그리고 향후 정부의 규제가 축소되고 시장이 활성화됨에 따라 교과과정도 제도관련 과목을 축소하고 재무관련 과목을 확대하는 쪽으로 가는 것이 좋을 것이다.

현재 6개 대학 부동산학과 중 이러한 방향으로 가고 있는 곳은 건국대와 대구대이며 다른 대학들도 변화의 필요성을 논의하는 것으로 알려지고 있다. 그리고 다른 대학들도 전체 교과과정 중 재무관련 부동산학 과목의 상대적인 비율은 미미할지라도 동일하거나 유사한 과목들이 설강된 경우가 많다. 3-5과목에 불과한 미국의 전공과정과는 달리 우리는 30과목 내외를 설강할 수 있으니 여러 가지를 포함시킬 수 있기 때문이다. 대표적인 것이 부동산학원론(개론), 부동산투자론, 부동산관리론 등이다. 그러나 과목 명칭이 비록 같다고 하더라도 강의 내용이 문제될 수 있다. 부동산학원론만 하여도 그렇다. 시중에 나와있는 교과서를 살펴보면 거의 대부분이 김영진류의 체제를 답습할 뿐 새로운 흐름에 부응하여 저술된 교재는 한두 종류에 불과한 실정이다. 국제 조류를 따르는 것이 바람직할 것이다.

국제 조류, 다시 말해서 재무이론 중심의 부동산학 체제를 근간으로 부동산학 교육의 틀을 다시 짜려면 경영대학의 기초과목들을 이수한 후 부동산학에 입문하는 것이 효과적이다. 정부마저도 사경제적 운영방식을 도입하여 효율성을 높이려는 시대이기 때문이다. 그런데 국내 대학의 부동산학과 중 경영대학에 소속된 것은 하나도 없다.¹⁴⁾ 학생들이 경영의 기본 소양과 재무이론에 익숙하지 않은 상태에서 부동산학에 입문하게 되면 전공과목이 이상적으로 구성되어 있다고 하더라도 교육효과가 반감될 것은 자명하다. 대단히 어려운 일이나 장기적으로는 부동산학이 경영대학에 소속될 필요가 있다.

공부하는 순서는 우선 경제학과 경영학을 통하여 경제현상과 부동산시장을 이해하고 회계학과 재무관리론을 통하여 증권시장 이론과 금융시장을 분석하는 기본적인 능력을 키워야 하겠다. 이어 부동산학원론, 부동산시장분석론, 부동산금융론, 부동산투자론, 부동산평가론, 부동산법 등을 듣고나면 부동산의 투자, 관리, 개발 등과 관련된 상급과목들은

13) 부동산학원론이란 명칭은 부동산학, 부동산학개론 등 어느 것을 사용하여도 무방할 것이며 부동산금융론과 부동산투자론은 이들을 묶어서 부동산투자금융론으로 설강하여도 무리가 없을 것이다.

14) 부동산학과가 소속된 대학(학부)은 강남대와 강원대, 대구대, 전주대, 한성대는 사회과학대학(학부), 건국대는 정치대학이다.

쉽게 이해가 되고 응용도 할 수 있게 될 것이다. 그런데 부동산학원론에는 적어도 부동산의 개념과 특성, 부동산시장과 그 특성, 정부의 역할, 화폐의 시간적 가치, 기회비용과 이자, 수익률과 위험, 평가와 투자·금융의 기초, 용도지역제도, 세제, 부동산관련법의 개요 등이 포함되는 것이 바람직할 것이다.

그러나 모든 대학 부동산학과의 교육과정이 전부 재무이론으로만 채워질 필요는 없다고 본다. 또한 모두가 실무 중심의 취업교육으로 전환할 필요도 없다고 본다. 각 학과가 시장의 흐름과 학생들의 수준, 교수진의 인적 구성 등을 감안하여 교육목표를 설정하고 이에 걸맞은 최적의 교육과정을 만들면 될 것이다. 이론 중심의 석 박사과정을 개설하여 시장 분석과 연구에 적합한 고급인재를 키우는 학교가 있는가 하면 현업에 적합한 실무자 양성 위주의 교육과정을 운영하는 학교도 나올 수 있을 것이다. 또한 공무원 육성을 목표로 하는 학교가 있는가 하면 기업이 필요로 하는 인재를 양성하는 학교도 있을 것이다. 그러나 적어도 국제적으로 인정된 부동산학의 기본 과목들은 공통으로 개설한 후 학과의 특성에 따라 나머지 과목들을 조정하여야 할 것으로 여겨진다. 하지만 분석적인 고급인력과 전문 공무원¹⁵⁾은 사회적 수요가 매우 적으므로 일부 대학에서 시도할 일이지 여러 대학이 이러한 방향으로 선회하면 인력의 수급 불균형이 심화될 수도 있을 것이다. 따라서 대부분의 대학들은 시장이 필요로 하는 실무형 인재를 양성하는 데 교육의 초점을 맞출 필요가 있다.

이제 우리도 전문가의 시대가 도래한다. 직장에서의 인사이동이나 다른 회사로 자리를 옮기는 경우에도 내 전공을 따라 가는 관행이 생길 것이다. 따라서 특성있는 부동산학 교육이 필요하며 이는 졸업생들에게 다양한 취업기회를 제공하게 될 것이다. 재무이론 중심의 교육을 받은 고급인력은 전문 공무원이나 금융기관, 부동산컨설팅회사, 대형 부동산회사 등에서 시장분석과 투자의 타당성분석 등을 담당하는 전문가로서 활동할 것이며 실무 중심의 교육을 받은 자들은 관련회사에서 재무와 관련된 통상의 부동산업무를 담당할 수 있을 것이다. 중개나 개발 중심의 교육을 받은 졸업생들은 중개법인이나 개발회사에 적합할 것이다.

교과과정의 특성화는 졸업 후 학생들의 진로를 위해서도 필요하지만 재학생들을 위해서도 절실한 문제이다. 현행 부동산학과들의 교과과정을 분석하여 보면 4-5개 학과의 학생들이 배울 것들을 모두 배워야 하는 것이 일반적인 흐름이다. 점점 학과의 구분이 모호하여지고 학제적 성격을 띄는 학문이 많아지는 추세라고는 하더라도 이는 너무 지나치다는 감을 지울 수가 없다. 천재가 아닌 한 일반 학생들의 수강능력에는 한계가 있기 때문이다. 물론 개설되는 교과목이 다양하니 학생들이 특정분야를 선별하여 수강한다면 문

15) 지적학과 출신들이 주류를 이루는 지적공무원을 제외하면 부동산 전문 공무원은 건교부를 중심으로 서울시와 광역시도 및 재정경제부 등 극히 일부 부처에서 소수의 인력을 필요로 하고 있을 뿐이다.

제를 상당히 해결할 수 있을지도 모른다. 그러나 일반적으로 학부 학생들이 이를 선별할 식견과 뚜렷한 기준이 없으므로 교수들이 학생의 입장에 서서 교과과정을 특성화하는 것이 문제 해결의 지름길이라 여겨진다. 먼저 학과의 교육목적을 확고히 하고 이를 근간으로 교육과정을 편성하되 목적 달성을 위하여 필요한 최소한의 관련 과목들을 첨가하는 것이 교과과정 편성의 바람직한 방안이 될 것으로 판단된다.

현재 전문학교의 부동산과나 지적과 및 4년제 대학의 지적학과는 부동산학과와 유사한 커리큘럼을 가지고 있다. 이들 학과는 학과 이름에 걸맞게 보다 전문화하면서 특성을 살려나갈 필요가 있어 보인다. 비록 부동산학과가 재무이론 쪽으로 교과목을 조정하더라도 이를 따라가서는 안될 것이다. 전문학교는 깊이 있는 이론보다는 현장 위주의 교육을 통하여 졸업 후 바로 부동산관련 업소에서 일할 기회를 얻도록 돕거나 자격증을 따서 개업하도록 교과과정을 짜는 것이 효과적이라 생각된다.

한편 부동산관련 자격증제도도 개선이 요구되는 분야이다. 우리 제도는 자격증과 취업 내지는 소득보장 증명서의 구분이 애매하다. 이제까지 감정평가사 자격증은 자격증이라기보다는 취업과 소득이 보장되는 보증서로서 작용하여 왔던 것이다. 이 점 변호사와 마찬가지로다. 그러다 보니 합격자 수를 극히 제한하여 왔으며 정부와 협회는 일감의 증감에 따라 합격자 수의 조정을 시도하기도 하였다. 이런 연유로 아마도 우리 나라 감정평가사 시험은 세계에서 가장 어려운 것이 되어 버렸고 이러한 규제로 인하여 자격증만 있으면 사회적 지위와 경제적 부를 동시에 누릴 수 있었다. 시험 잘 본 덕분에 실질적인 능력과 관계없이 주어지는 특전인 셈이다. 부동산계에서 가장 권위있는 감정평가사제도가 이렇게 운영되다 보니 공인중개사나 주택관리사마저도 이를 닮아가는 양상이다.

이제 자격증은 어디까지나 자격증이라는 인식이 일반화되어야 하겠다. 자격증소지자 중 실무능력과 사업가적 자질이 있는 사람, 그리고 꾸준히 노력하고 창의력을 발휘하는 사람은 충분한 대가를 받고 그 반대인 사람은 도태되는 것이 시장의 질서다. 보호막이 걸려야 한다. 그리고 재교육을 강화하는 한편 자격증도 다양화하여 보다 전문화할 필요가 있다. 사람마다 타고난 재주가 다르기 때문이다. 같은 부동산관련 자격증이라 하더라도 수준과 분야별로 차이를 두는 것이 바람직하다. 이미 미국의 경우에는 시장의 수요에 부응하여 다양한 자격증제도를 운영하고 있다.¹⁶⁾ 학계와 업계가 공동으로 개선책을 연구할 일이다.

인재의 육성과 연구의 활성화 및 연구내용의 전파를 위하여는 활발한 학회활동과 산학협력 또한 필요하다. 학계와 업계가 유리되어서는 안 되는 것이 부동산계이다. 상호 이익이 되는 방향으로 발전을 모색하여야 한다. 교육과 연구는 실용성에 바탕을 두어야 할

16) 미국에는 평가사만 하더라도 쉽게 업무를 할 수 있는 주택평가사(SRA)와 업무가 까다롭고 복잡한 상업용부동산까지 평가할 수 있는 고급부동산평가사(MAI)가 따로 있다. 이 외에도 부동산관리사, 부동산상담사, 부동산투자분석사(CCIM) 등 다양한 자격제도가 있다.

것이며 업계는 필요한 데이터를 수집하고 학계와 공동으로 이를 데이터베이스화할 필요가 있다. 업계는 학계에서 최신 정보와 우수인재를 제공받는 대신에 재정적 지원을 함으로써 시너지효과를 높일 수 있을 것이다. 그러나 재정지원은 철저히 타당성분석을 한 후에 행하는 것이 낭비를 막고 부동산계 전체가 발전하는 길임을 알아야 한다.

그러나 이상에서 논의한 문제들이 개선되기 위하여는 인재를 중히 여기는 풍토가 우선 조성되어야 한다. 지연, 혈연, 학연 등 연고를 고집하며 나를 편하게 하는 사람, 사적으로 내게 이익이 될 사람만을 채용하다가 부동산계가 발전하기보다는 정체 속에 선진국 업체들에게 우리 시장을 송두리째 내줄 수도 있다. 물론 이것이 부동산계만의 걱정거리만은 아니다. 그러나 아직도 일부 인사들이 이런 구습에 젖어있으니 문제가 된다. 결국 능력있는 인재들이 제 자리를 찾을 수 있을지의 여부가 장래 부동산계의 성패를 가름하는 잣대가 될 것이다. 하루 빨리 우물 안 개구리식 관행에서 벗어나야 한다.

V. 맺는 말

요즈음 우리는 개방, 경쟁, 금융위기, 대량실업 따위의 말을 자주 듣는다.

그리고 갑자기 이런 현상이 발생하여 우리 경제가 위기상황에 처한 듯한 분위기이다. 그러나 이를 잘 살펴보면 결코 갑작스럽게 다가온 일이 아님을 알 수 있다. 오래 전부터 예고되었음에도 불구하고 우리가 이에 능동적으로 대처하지 않은 것이 잘못일 뿐이다.

소 잃고 외양간 고친다는 말이 있다. 그러나 계속 소를 키울 수밖에 없는 농부라면 뒤늦게라도 외양간을 고치는 것이 현명하다. IMF사태가 발생하였다고 뉘 놓고 있을 수는 없다. 부동산시장에 선진국 업체들이 몰려든다고 주눅만 들 일이 아니다. 이제라도 그들의 노하우와 국제적으로 통용되는 부동산학을 익혀 이에 대처하여야 하겠다.

위기란 위험만을 의미하지 않는다. 잘만 활용하면 발전을 위한 절호의 기회이기도 한 것이다. 전화위복의 계기를 마련하자. 비록 수십년 쌓아올린 경제탑이 무너져 내리는 듯한 분위기일지라도 우수한 두뇌집단이란 자산을 보유한 우리다. 이는 우리 민족이 지식과 정보가 최고의 가치가 되는 미래지향적 산업을 발전시키기에 적합한 자질을 갖추었음을 의미한다.

다행히도 부동산업은 고도의 정보와 지식을 필요로 하는 산업이며 소득탄력성이 큰 고부가가치 산업이다. 막대한 시설을 필요로 하는 자본집약적 굴뚝산업은 더더구나 아니다. 특성을 살려 소규모로 하기에 알맞은 고급인력 중심의 미래지향적 서비스산업이다. 그동안 고도 경제성장을 이루어내면서 국제적인 공인을 받은 것은 우리의 근면성과 교육열

이다. 그래도 우리가 내세울만한 것이 교육이요 인재인 것이다. 토지와 천연자원은 거론할 거리가 못되며 아직은 자본축적이 덜된 상태이다. 그런데 다행히도 미래의 경쟁력은 자원이나 자본보다는 인재와 인재들이 조출하고 활용하는 정보와 지식에 달려다는 게 정설이다. 따라서 지식과 정보가 경쟁력을 갈음하는 부동산서비스업은 우리가 한번 도전해 볼만한 분야이다.

부동산 분야에서 할 일은 많다. 어쩌면 미개척 분야여서 더욱 할 일이 많은 지도 모른다. 이를 위한 준비가 필요하다. 우리로서는 새로운 학문인 선진국형 부동산학을 연구하고 전파하여 부동산업계를 선도하고 국제경쟁력을 제고하여야 할 시점이다. 이런 연후에 우수 인력을 기반으로 해외로 진출하는 것이 바람직하다. 우리의 여건을 종합 검토할 때 부동산관련 산업은 육성할 충분한 가치가 있고 우리가 해내기에 적합한 산업이다. 확고한 의지와 노력으로 경쟁력을 다지면 밝은 미래가 열릴 것은 의심의 여지가 없다. <끝>

<참고문헌>

1. 강남대, 강원대, 건국대, 대구대, 전주대, 및 한성대 부동산학과(전공)의 「교육과정」
2. 김영진, “부동산학 독립화의 필연성 및 그 접근방법,” 「부동산학보」, 제1집(1977) “다국적 부동산중개사 물려온다,” 「매일경제신문」 (1997. 5. 19)
3. 박병식, “부동산학의 역사적 전개과정과 향후의 연구방향,” 「부동산학연구」, 제1집, 제1호(1995), pp.31-46
4. 박병식, “부동산시장의 여건변화와 부동산교육의 방향,” 「감정평가」, 제22호(1996. 3-4월), pp.20-27
5. 박병식, “부동산시장의 국제화에 따른 대응전략,” 「감정평가」, 제29호 (1997. 11-12월), pp.21-34
6. 이규황, 백필규, 김정호, “산업수요에 부응하는 인력개발체계 확립,” 삼성경제연구소, 1997
7. 이원준, 「부동산학개론(제2전정판)」, 박영사, 1994, 제1편(부동산학 교육론)
8. Cincinnati, Georgia, Hong Kong, Indiana, MIT, OSU, Reading, Singapore, UC-Berkeley, U-Penn, Wisconsin 대학 등, 「학교안내」, 1997
9. Davies, P. J., 「Real Estate in American History」, Washington, D.C.: Public Affairs Press, 1958
10. Gore, Al, “America’s Future in 2000,” 「연설(미국TV중개)」 (97. 7. 21)
11. Hoesli, Martin, & Bryan D. Macgregor, “European Real Estate Research and Education: Development, Globalization, and Maturity,” 「Journal of Real Estate Finance and Economics」, July 1997, pp.5-9

12. Jaffe, Austin J. & C. F. Sirmans, "Real Estate Research around the World," 「Real Estate Finance」, Fall 1994, pp.16-21
13. Muldavin, Scott, "Recent Trends in Real Estate Finance," 「Real Estate Finance」, Summer 1994, pp.6-9
14. Nourse, Hugh O., "A Note on the Origin of Real Estate in Collegiate School of Business Administration," 「The Journal of Real Estate Finance」, Vol.10, No.2(1995), pp.227-234
15. 「Peterson's Guide to Four-Year(및 Two-Year) Colleges」, 28th ed., 1997
16. Rogers, Philip B., "Real Estate: 1996 - The Turning Point to the Twenty-First Century," 「The Real Estate Finance Journal」, Summer 1997, pp.28-32
17. Smith, C. A. & G. D. Greenwade, "The Ranking of Real Estate Publications and Tenure Requirements at AACSB versus Non-AACSB Schools," 「The Journal of Real Estate Research」, Vd.2, No.2, 1987, pp.105-112
18. Webb, James R. & Joseph D. Albert, "Evaluating the Real Estate Journals: The Mainstream Finance Perspective," 「The Journal of Real Estate Finance」, Vol.10, No.2(1995), pp.217-226