
부동산투자 결정과정과 의사결정 요인에 관한 연구

김진*

A Study of Factors Affecting Decision and Real Estate Investment

Jin Kim

요약

부동산의 투자결정 과정은 투자의 목적, 투자환경, 비용 편익분석, 투자 타당성 분석을 토대로 최종적인 의사결정을 하게 된다. 이를 위해 실행가능성 모색과 투자분석을 위한 투자의사 결정이 이루어져야 한다. 따라서 본 논문에서는 부동산투자의 결정과정과 그에 따른 의사결정 요인을 고찰하여 부동산투자의 보다 확실한 근거를 제시하고자 하는 데 연구의 목적이 있다.

ABSTRACT

Real Estate investment decision process make a purpose of the investment, the investment environment, cost convenience analysis and the investment validity. For this, Real Estate investment intention decision has investment analysis and grope for practice. therefore this paper has a purpose for Real Estate investment decision process that solve the more than brilliant course about Real Estate investment.

키워드

Real Estate investment, decision process, convenience analysis, grope for practice.
부동산투자, 결정과정, 타당성 분석, 실행가능성 모색

1. 서론

부동산, 주식, 채권 등과 같은 자산을 매입하는 활동을 투자활동이라고 한다. 이처럼 특정자산을 매입하려는 목적은 장래에 보다 많은 이득을 얻고자 함에 있다. 부동산투자에 있어서도 확실한 현재의 소비를 희생하여 이에 대한 보상으로 미래의 불확실한 수익을 얻는 목적으로 부동산에 자본을 투입하는 행위이다. 즉 미래의 수익을 얻기 위하여 현재의 소비를 억제하는 것이다. 주로 부동산투자는 큰 수익을 얻기 위하여 부동산을 매입하는 일련의 부동산 활동과정을 말한다.

또한 부동산은 부동산성이라는 특성에 의해 일반재화

와 달리 지역성을 가지고 있으며, 부동산 주변현상에는 통제 불가능한 요인도 많기 때문에 부동산 투자가 다른 일반 투자와 다른 점은 우선 투자정보를 수집하고 투자대상을 찾기 위한 정보비용 혹은 탐색비용이 많이 든다는 것이다. 무엇보다도 부동산은 투자단위가 크기 때문에 투자에 신중을 기할 수 밖에 없으며, 환금성이 적어서 장기간의 가격 동향을 신중히 예측해야 하고, 다양한 속성으로 구성되어 있으므로 투자재의 속성을 정확히 파악하는데 많은 정보가 필요하다. 이러한 정보비용과 함께 소유권 이전에 수반되는 각종 수수료와 세금 등 현금으로 지출되는 거래비용도 다른 투자 재에 비하여 상대적으로 많이 소요된다. 그러므로 부동산 투자 시 신중을 기할 수 밖에 없으며,

* 군장대학교 부동산경영학과(jkim@kunjang.ac.kr)

접수일자 : 2012. 04. 15

심사(수정)일자 : 2012. 04. 30

게재확정일자 : 2012. 06. 07

여러 가지 사항에 대해 고려하여야 하고 이를 위해서는 부동산의 매매 등 거래 활동 시 다양한 부동산 정보를 수집해야 한다.

또한 부동산은 용도의 다양성이 있으며, 부동산을 둘러싼 자연적, 인문적 환경에 의해 지배받는 위치적인 존재이다. 그러므로 하나의 부동산을 대상으로 부동산 활동을 수행하기 위해서는 기술·사회·경제·행정 전반에 걸친 다양한 정보를 수집해야 하고 수집된 정보는 복합적으로 고려되어야 한다. 즉 부동산을 둘러싼 각종 정보는 각각 서로 다른 정보로서의 가치를 지니고 있지만, 부동산 활동을 행하는 전문가는 다양한 정보를 상호 복합적으로 분석함으로써 소기의 목적을 달성하는 경우가 있다. 그러므로 부동산투자활동에서 올바른 정보가 가지는 중요성은 크다. 아울러 소비자도 의사결정을 위하여 정보탐색 활동을 하게 되며 다양한 정보원천으로부터 관련 정보를 취득하게 된다.

부동산투자는 현재의 소비를 양성한 대가로 경제적인 보상을 받으려는 것으로, 여기서 그 보상으로서의 기대이익은 투자자에 따라 상이하다. 어떤 투자자는 효용의 극대화를 목적으로 하기도 하고, 어떤 투자자는 부의 극대화를 추구하기도 하는데 모두 그 동기는 미래수익을 얻기 위한 동기에서 유발된다. 일반적으로 투자결정은 잘 구축되어진 근거에 따라 이루어진다고 가정되어지며 전형적인 투자의 목표는 부의 극대화라고 할 수 있다.¹⁾ 결국, 부동산투자의 개념은 현재의 소비를 희생시킨 대가로 미래의 경제적 보상을 받으려고 하는 행위를 말한다.²⁾

본 논문은 이러한 부동산 투자 결정에 따른 의사결정 과정과 근거를 이론적 고찰을 토대로 제시하고, 그에 따른 요인을 제시하여 부동산 투자에 있어서 제대로 된 투자결정을 할 수 있도록 대안을 제시하고자 한다.

II. 부동산 투자결정 과정과 근거

2.1 부동산 투자 결정과정

개인이나 단체(group)는 투자할 자본을 가지고 자본의 보유기간 동안에 경제적 대가(economic rewards)나 개인적인 만족(personal satisfaction)을 제공하는 투자대상을 찾는데 관심이 있다. 이러한 투자의 대상은 우리 주위에도 여러 가지가 있으나 투자대상의 성격에 따라 생산설비, 부동산, 상품 등에 투자하는 실물투자(real investment)가 있다.³⁾

미국의 AIREA(American Institute of Real Estate Appraisers)는 부동산투자 행동을 이익의 획득을 목적으로 합리적인 안정성과 원금의 궁극적인 회수를 전제로 타인에게 임대를 목적으로 개발, 제조한 투자성 부동산(Investment Property) 또는 수익성부동산(Income Property)등의 항구적 용도(Permanent use)를 갖는 부동산에 금전을 투입하는 행위라 정의하고 있다.⁴⁾

부동산 투자자는 수익부동산을 취득할 때 여러 가지 변수들을 고려해야한다. 그 변수들로서 시장변수인 공실률, 세제의 영향, 위험도, 투자수익률 증진을 위한 적절한 절차 등이 있는데, 대출자들도 거의 동일한 관심을 갖고 있다. 한편으로 자산관리의 관점에서 투자의 의사결정은 매우 중요하다. 투자 분석을 통한 부동산 투자결정은 보유와 처분 시 예상되는 수입과 지출을 비교함으로써 이루어진다. 부동산 투자 결정의 과정을 살펴보면 다음과 같은 다섯 가지의 단계로 이루어진다.

첫째, 투자자의 목적이 무엇인가를 파악한다. 둘째, 투자결정이 이루어지는 투자환경(investment environment)을 분석한다. 셋째, 부동산 투자로부터 기대되는 편익과 비용을 분석한다. 편익과 비용은 여러 가지 측면에서 측정될 수 있으나 현금 수지에 의한 측정이 일반적이다. 넷째, 분석된 현금수지 투자 준거(investment criteria)를 적용하여 투자의 타당성을 분석한다. 다섯째, 이상의 분석 결과를 토대로 투자를 최종적으로 결정한다. 투자결정 판단의 근거로는 보통 다음의 두 가지 방법이 사용되고 있다. 하나는 기대수익률과 요구수익률을 비교하는 방법이며, 다른 하나는 투자가치(investment value)와 시장 가치(market value)

1) 김영진, "부동산총론", 경영문화원, 1998, pp.44~45.
2) 이래영, "부동산투자론", 율계, 1997, p.17

3) 안정근, "부동산 평가 이론", 형설출판사, 1998, pp.169~171.
4) Richard F. Muhlebach, and Alan A. Alexander, "Business Strategies for Real Estate Management Companies", (IREM, Chicago, 1998), pp.53~58.

를 비교하는 방법이다.⁵⁾ 이상과 같이 부동산의 투자결정 과정은 투자의 목적, 투자환경, 비용 편익분석, 투자타당성 분석을 토대로 최종적인 의사결정을 하게 된다. 이를 위해 실행가능성 모색과 투자분석을 위한 투자의사 결정이 이루어져야 한다.

2.2 부동산 투자 근거

부동산 투자결정의 근거를 보면 신중한 투자자 일수록 투자기회의 성질(nature)과 질(quality)을 판단하는데 있어서 다음과 같은 항목을 고려해야 한다고 하였다. 이는 한번 투자를 결정하면 수정하거나 전환하는 것이 매우 불가능한 부동산의 비가역성에 기인한다.⁶⁾ 그 첫 번째가 초기의 자본지출로 요구되어지는 양(amount)과 안정성(safety), 두 번째, 기대되어지는 주기적인 또는 매년의 소득의 양과 질 그리고 지속기간(duration)을 고려한다고 한다. 세 번째, 인플레이션에 대한 헤지(hedge)로서 기여하는 구매력보호(purchasing power protection)의 정도와 네 번째, 투자를 현금으로 전환하기 용이한 정도의 환금성을 보고 다섯 번째, 자본가치 증가(capital appreciation)에 대한 보존력과 타인 자본의 이용가능성이나 소득세 보호이다. 마지막으로 투자자본에 대한 세금공제 후 기대수익률(expected after-tax rate of return)을 고려한다는 것이 일반적인 견해이다. 또 다른 견해로는 투자수익률(return on investment)과 경영위험(business risk), 재무적위험(financial risk), 자본비용(cost of capital) 소득의 안정성, 환금성을 부동산투자결정의 근거로 제시하고 있다.

III. 부동산투자 의사결정에 영향을 미치는 요인

3.1 투자위험(Investment risk)

위험(risk)은 일반적으로 손실(loss)의 가능성을 말하는데, 투자의 경우에는 투자자가 투자에 대해 기대하거나 요구하는 수익률을 제공받지 못할 기회나 확

률로서 정의된다. 그러므로 합리적인 투자자는 위험을 회피하려는 경향을 갖게 되고 이러한 위험회피의 현상은 화폐의 한계효용체감의 개념에 의해 설명되는데, 위험이 높다는 것은 부의 동일한 증가에 대해 투자자의 효용은 더 작은 양만큼씩 증가한다는 것을 의미한다. 결국 투자자는 가능한 이득으로부터 이익을 얻을 수 있는 것보다 가능한 손실로부터 더 큰 어려움을 겪게 되어 위험이 없는 대안을 선호하게 되므로 투자자는 위험을 줄이는 것을 더욱 선호하는 경향이 있게 된다. 따라서 수익 등 제반 여건이 일정할 경우 투자자는 위험이 높은 부동산은 투자를 꺼리게 되고 위험이 낮은 부동산에 대해서는 높은 투자선호도를 가지게 된다.

그러나 투자자 개인의 위험인식에 대한 차이가 존재하게 되는데, 위험인식에 대한 투자자의 유형은 크게 위험에 대한 혐오정도가 강한 특성을 가진 위험회피형(risk averter)과 위험에 대한 혐오정도가 약한 위험선호형(risk seeker), 그리고 그 정도가 중간 정도인 위험중립형(risk neutralist)으로 구분될 수 있다. 따라서 같은 위험도를 가진 투자대상 부동산에 대한 투자의사결정시 위험선호형 투자자는 위험회피형 투자자보다 그 투자의도가 높게 된다.

한편, 모든 수익자산에는 기대수익과 위험이 동시에 존재한다. 따라서 수익자산에 대한 투자의사결정은 항상 기대수익의 크기와 위험정도의 상충관계(trade-off)속에서 이루어진다. 만약 투자자가 진정한 기대수익의 크기를 알고자 한다면 당해 수익자산의 평균적인 기대수익의 크기뿐만 아니라 기대수익에 포함되어 있는 위험의 크기를 알 수 있어야 한다.

일반적으로 위험과 수익은 서로 비례한다고 할 수 있으나 위험이 커진다고 해서, 수익이 반드시 커지는 것은 아니다. 경우에 따라서는, 위험은 큰데 상대적으로 수익이 작은 것도 얼마든지 있을 수 있다. 위험과 수익이 비례관계에 있다는 것은, 시장의 체계적 위험과 수익이 비례관계에 있다는 것을 의미하는 것은 아니다. 따라서 불필요한 위험을 제거하고 주어진 시장 상황에서 최선의 결과를 얻을 수 있는 포트폴리오의 선택이 매우 중요한 의미를 지니고 있다.

3.2 수익성

5) 김한수, "부동산학개론", 일신각, 1997, pp.79~80

6) 이종규, "부동산 투자실무", 행법사, 1998, p.43.

수익은 기업이 경제활동의 대가로서 얻는 경제적 가치를 말하며, 투하된 자본에 대한 산출의 비율을 수익률(rate of return)이라고 한다. 시장경제체제하에서 개인, 기업등과 같은 사적투자자들의 기본적인 투자목적은 이익의 극대화이므로 위험 등 다른 제반조건 등이 동일할 때 수익률이 가장 높은 투자 안에 투자하게 되므로 수익률은 모든 투자에 대한 의사결정을 하는데 있어 가장 중요한 변수 중의 하나가 된다. 따라서 부동산 투자자에게도 투자대상 부동산이 제공하는 수익의 크기가 투자의사결정에 가장 큰 요인 중의 하나가 된다. 즉 부동산투자자들은 여러 투자대안 부동산 중 수익성이 높은 부동산에 투자하려는 의도가 강하게 된다. 수요와 공급이 투자시점 결정에 있어 중요한 이유는 초과 수요가 발생하느냐 초과 공급이 발생하느냐에 따라 가격이 결정되고 수급량이 결정되기 때문이다.⁷⁾

특히 상업용, 오피스용 부동산과 같은 수익용 부동산에 대한 투자수익률에는 보유기간 만료 시 매각수익을 포함하여 부동산으로부터 기대되는 모든 수익을 고려한다. 따라서 특정 수익성 부동산의 수익산출 능력·계속성 등은 부동산 가격에 영향을 미치며, 부동산 산출능력의 결여가 가격발생을 저해하는 경우도 있다. 즉, 어떤 부동산에 투자하는 경우에는 그 투자대상 부동산이 산출하고 있는 수익이 대상 부동산을 취득한 후에도 계속될 것인가와 또 그 수익은 안전하고 확실한가에 관한 세밀한 점검과 분석이 필요한 것이다. 모든 의사결정은 예상되는 결과를 기대하고 행하여진다. 그러나 실현된 결과가 예상된 결과와 정확하게 일치하는 경우는 그리 흔하지 않다. 실현된 결과가 예상한 결과로부터 벗어날 가능성을 불확실성 또는 위험이라 한다. 일반적으로 부동산 투자 위험과 수익은 상관관계에 있다.

수익을 극대화하기 위해서는 자본 가치가 증대하고 감가(depreciation)는 적거나 없어야 하며, 부동산의 인플레이션 헤지(inflation hedge)가 되어야 한다. 때로는 실질적 화폐가치가 하락하여 자산을 처분하여 회수한 매각대금이 명목상의 것이 되는 수도 있다. 이것은 경제가치의 위험부담이라 하여 주요한 위험부담의

하나가 되나, 가장 큰 이유는 이러한 위험 부담이 감감된 상태에서는 수익이 보장되는 수익 중요성을 들 수 있다.

일반적으로 수익률에는 기대수익률과 요구수익률 그리고 실현수익률이 중요시 된다. 이러한 3가지의 수익률에 대하여 설명하면 다음과 같다. 기대수익률(expected rate of return)이란 투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다. 예를 들어, 현재 부동산을 1억 원에 구입하여 일 년 후에 비용을 제하고도 1억 1천만 원에 팔 수 있다고 하면, 이것에 대한 기대수익률은 10%가 된다.

요구수익률(required rate of return)이란 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 대상 부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률을 의미한다. 예를 들어, 기대수익률에는 시간에 대한 비용과 위험에 대한 비용이 들어 있다. 예를 들어, 기대수익률이 10%인 두 개의 투자대안이 있다고 할 때, 하나는 위험부담이 큰 부동산 개발사업에 대한 수익률이고, 다른 하나는 그 보다는 위험부담이 훨씬 적은 국채에 대한 수익률이라고 한다면 다른 모든 것이 일정한 경우, 위험이 큰 개발사업에 사람들이 투자하기 꺼릴 것은 당연하다. 따라서 일반적으로 투자에 수반되는 위험이 크면 클수록 요구수익률도 커지게 된다. 실현수익률(realized rate of return)은 투자가 이루어지고 난후 현실적으로 이루어진 수익률을 나타내며, 실제수익률 또는 역사적 수익률(historical rate of return)이라고도 한다. 그밖에 수익률을 산출하는 기법의 하나로 투자부동산이 산출하는 모든 현금흐름을 현재가치로 구하는 내부수익률(internal rate of return : IRR)이 있는데, 내부수익률은 투자물건이 장래 산출하는 수익의 현재가치와 투하자본액을 같게 하는 수익률로 보유기간 중에 투하자본이 산출하거나 산출하리라 기대되는 자본수익률이다.

3.3 환금성(유동성)

환금성 혹은 유동성이란 투자를 통하여 획득한 자산을 후일에 처분할 수 있고, 처분을 통해서 원금을 합리적으로 회수 할 수 있는 것을 말한다. 즉 자산을 합리적인 시간에 시장가격으로 처분할 수 있는지의 여부를 나타낸다. 일반적으로 원금으로 회수되는 기

7) 황성원 “해외부동산 투자에 관한 연구 : 개인의 해외투자에 대한 인식과 수요조사를 바탕으로”, (성균관대 행정대학원 석사학위논문, 2006), p.31.

간이 짧은 자산을 환금성이 높은 자산이라고 하며, 반대로 원금으로 회수되는 기간이 긴 자산은 환금성이 낮은 자산이라고 한다. 일반적으로 부동산은 고가의 자산으로 주식, 채권 등과 같은 다른 일반자산들과 달리 거래비용이 높으면서 거래시간이 길다는 특징을 가지고 있어 환금성이 낮은 대표적 자산으로 취급되고 있다.

특히 부동산시장의 침체기에는 거래감소로 인해 시장가격으로 매매가 쉽지 않게 되어 때로는 환금에 있어 상당한 손해를 보는 경우도 많다. 그러므로 부동산에 대한 투자를 결정할 때 그 자금의 종류에 따라 부동산을 현금성자산으로 유동화 할 수 있는 환금성(liquidity of investment)이 중요한 의사결정 요인이 될 수 있다. 여러 연구에서 환금성이 높은 부동산에 대한 투자만족도는 환금성이 낮은 부동산보다 높은 것으로 분석되고 있다. 즉 부동산투자자들은 조건이 같은 여러 투자대상 부동산 중 환금성이 더 높은 부동산에 투자하려는 의도가 높게 된다.

또한 부동산은 보통 투자규모가 크기 때문에 투자에 신중을 기하게 되며, 환금성이 적어서 장기간의 가격동향을 예측해야 하고, 일반 재화와 비교되는 다양한 특성을 가지고 있으므로 투자대상 부동산의 특성을 정확히 파악하는 데 많은 정보가 필요하다.

한편, 원하는 시기에 시장가격으로 환금이 잘 안되거나 환금과정에서 손해를 보아야 하는 것에 대한 대비를 환금의 위험관리라 하며, 투자활동에 대한 안정성, 수익성과 더불어 3대 위험관리 중의 하나가 되는 점에서 환금은 매우 중요한 결정 요인이 된다.

또한, 부동산은 소형 주거용 원룸부터 대형 오피스 등 다양한 형태로 존재하는데, 부동산의 규모에 따라 환금성도 차이가 나게 된다. 예를 들면, 우리나라의 대표적 주거용부동산인 아파트의 경우는 시장에 다수의 수요자가 존재하기 때문에 대형 오피스빌딩보다 환금성이 일반적으로 높다고 평가 된다.

3.4 입지

부동산투자에서 입지(location)란, 주택, 공장, 점포, 사무실 등의 일정한 장소를 말하는 공간적 개념으로 단순한 지점을 나타내는 용어와는 다르다. 부동산의 특성 중 가장 두드러진 특징은 고정성으로 이로 인해

발생하는 것이 입지의 중요성이다. 특히 상업용 부동산의 경우 입지결정에 영향을 미치는 중요한 요인들은 충분한 상권수요 확보를 위한 인구규모와 구매력, 소비자 거주지로부터의 거리, 그리고 부지조건 등이다. 상업용 부동산의 경쟁전략 개발과정에서 가격은 경쟁시설과 동일하게 할 수 있으며, 서비스는 확대 및 개선 가능하고, 상품은 동일제품을 만들 수도 있으며, 판매촉진전략은 모방할 수도 있지만, 소매시설의 입지적 차이는 극복하기 어렵다. 즉 상업용 부동산의 개발과 투자를 위해서는 치밀한 입지분석을 통해 위험을 최소화하는 것이 필수적이며 다른 요소들은 노력 여하에 따라 수정하거나 상황조정할 수 있으나 한 번 결정된 입지는 뒤집을 수 없다는 것이다. 이러한 관점에서 상업용 건물의 임대수익률과 투자수익성간의 상관관계에 있어서 지역·권역별로는 비례관계에 있지 않을 수 있지만, 각 권역별·상권별 입지조건에 의해 임대수익률과 투자수익성과는 상당한 비례관계가 성립한다.

따라서 부동산투자자들은 투자의 위험을 최소화하고 보다 높은 수익을 위해 입지가 좋은 곳에 위치한 부동산에 대한 투자선호도가 높게 형성된다. 상업지 입지 조건은 크게 두 가지 면에서 생각 할 수 있는데 하나는 당해 지역의 상점가가 다른 상점가보다 유리한가 하는 것이고 다른 하나는 개개 상점이 그 상점가에 유리성이 있는가 하는 것이다. 전자는 사회·경제조건과 후자는 물리조건과 관계된다. 경제적 요인으로서 해당 상업지 인근의 배후지 규모 및 고객의 양과 질이 대표적 요인이라 할 수 있으며, 대표적인 물리적 요인으로는 접근성, 건물의 형태 및 구조 등을 들 수 있다.

3.5 상권

상권(Trading Area)은 생산자와 수요자 혹은 소비자 사이에서 상거래가 이루어지는 거래권을 뜻하며, 소비자의 생활권(Life Area)과 기업의 활동권(Operation)이 직·간접으로 중층화(laying)되어 형성된 지역공간으로 정의된다. 즉, 상권이란 상업 활동을 하는 장소로서 공간적 넓이와 경제적 주체로서 소비자의 행동범위를 말하며 경제활동의 범위로서 지역경제를 형성한다. 따라서 상권은 생산자, 판매자의 거래 공간,

범위인 판매권(Sales Territory), 공급권(Supply Territory)과 수요자, 구매자의 거래공간인 수요권(Demand Area), 구매권(Shopping Area)이 복합된 개념이다.

특히 상거래는 소비자 없이는 성립할 수 없으므로 기업과 소비자의 상호존적인 입장에서 기업이 수행하는 마케팅활동과 직·간접적으로 증충화되어 소비자가 생활편익을 얻을 수 있는 넓이 내지 범위로 이해할 필요가 있다. 따라서 특정지역의 상권이 활성화 되어있다는 의미는 그 지역의 수요가 많다는 것으로 상권이 좋은 지역은 경제활동이 활발하여 상권이 활성화 되어있지 않은 지역보다 임대수익이 더 높게 형성된다. 즉 상업용 부동산의 가격결정에 있어서 일반적인 가치판단의 기준을 상권을 뒷받침하는 것을 전제로 한 임대료가 그 상가가치의 주된 척도라 할 수 있다. 이것은 특정지역의 상권이 활성화되면 그 지역의 상업용건물의 임대가격이 높아지게 되고 대상 부동산의 투자가치가 높아짐을 의미한다. 이러한 측면에서 부동산투자자들은 투자의 위험을 줄이기 위해 상권이 활성화 되어있는 입지에 이치한 부동산에 대한 투자선호도가 높게 형성된다. 한편, 상권의 기준은 주거환경이나 교육환경, 생활 인프라 등의 요소가 가치를 결정하는 주택시장과는 달리 어떤 업종들이 분포, 활성화 되어 있느냐에 따라 결정되며 업종 또한 취급 상품의 종류에 따라 상권이나 입지가 달라지는 것이 보통이다.

3.6 정보활용의 적극성 및 정보수용 성향

사회의 발전은 정보의 비중을 크게 높이고 있는데, 현재의 인터넷과 같은 정보통신의 발달은 거래의 경제활동이 갖는 시간과 공간적 제약을 극복하고 편리성과 선택의 다양화를 제공하여 그 수요가 폭발적으로 증가하고 있다. 이와 같은 정보화의 영향으로 부동산과 관련된 서비스에 있어서도 많은 변화가 이루어지고 있어 부동산 부문에서도 거래정보를 포함한 각종 정보교류가 인터넷 등을 통한 사이버공간에서 이루어지고 있다. 그러나 현재의 IT기반체제는 정보의 홍수시대라 불릴 만큼 제공되는 정보의 양이 상당히 많으며, 그 중에는 올바르게 알은 정보도 포함되어 있고, 정보가 단기간에 최신화(update)된다는 특징을 가지고 있다. 따라서 부동산투자를 선호하는 투자자들은

정보검색 및 탐색에 대한 중요성을 크게 인식하고, 올바른 정보를 탐색하는 노력을 기울이게 된다. 정보의 탐색은 투자 상품이나 회사에 대하여 각종정보를 수집할 목적으로 이루어지는바, 그것은 적극적으로 수도 있고, 소극적 일수도 있다. 여기서 정보탐색이란 소비자가 인식된 문제를 만족시킬 다양한 대체안의 장·단점을 알기위해 정보를 추구하는 과정이며 의사결정의 일부로 취급한다.

부동산 정보는 다음과 같은 특성을 가지고 있다.

첫째, 부동산 정보를 취득하여 활용할 때는 현행화 작업을 반드시 거쳐야 한다. 부동산은 구축물의 건설이나 병합·분할 등의 물리적인 변화가 가능하며, 부동산을 둘러싼 인문적인 변화와 자연적인 변화로 인하여 과거에 조사된 정보는 반드시 현재시점과 일치하는지 여부를 확인하거나 변동된 사항을 현재와 일치시키는 작업이 필수적이다.

둘째, 부동산 정보는 비공개성의 특성이 있다. 특히, 거래에 관한 정보의 비공개성은 부동산시장 자체의 비공개성과 거래의 개별성으로 말미암아 발생된다.

셋째, 대부분의 부동산 정보는 가공해서 활용해야 한다. 모든 정보가 그렇지만 부동산의 개별성으로 인하여 처음 수집한 정보가 완전한 효용을 갖추기 어렵다.

3.7 투자대상물에 대한 인식 성향

일반적으로 투자자는 개인적 특성에 의해 투자대상물에 대한 인식이 달라 특정한 투자대상에 대한 객관적 지표가 존재하지 않으며, 투자대상 자산도 그 특성에 따라 여러 종류로 분류되어진다. 따라서 개별투자자들의 특정투자자산의 특성에 대한 선호도가 투자의 사결정에 큰 영향을 미치게 된다.

시장경제체제에서의 대표적인 투자자산은 크게 예금, 국채 등과 같은 저위험 저수익(Low-risk, Low-return) 자산, 주식과 같은 고위험 수익(High-risk, High-return) 자산과 이러한 자산들 중간에 위치하는 중간 수준의 투자위험과 수익(Medium-risk, Medium-return)을 제공하는 부동산자산으로 나누어 볼 수 있다. 또한 투자자들의 성향도 크게 위험에 대한 혐오정도가 강한 특성을 가진 위험회피형(risk averter)과 위험에 대한 혐오정도가 약한 위험선호형(risk seeker),

그 정도가 중간 정도인 위험중립형(risk neutralist)으로 구분될 수 있다.

3.8 브랜드 신뢰도

신뢰는 판매자와 구매자와의 관계에서 가장 중요한 요인으로 조직 내의 개인과 개인관계 뿐만 아니라 기업 대 기업, 개인과 기업 간의 상호작용 관계의 형성에서 매우 중요한 매개역할을 수행한다.

부동산투자에 있어서 신뢰의 형성은 누적적인 상호작용의 결과이며 상호의존적 관계가 전제되어야 하는데, 부동산투자는 일시에 많은 금액을 단기에 보고 결정하는 점과 여러 가지 많은 복합적인 요인들에 의해 가치를 평가받기 때문에 투자자의 입장에서 투자대상 회사의 운영의 개방성, 투자대상 회사의 정직성, 지명도 등의 신뢰정도에 따라 영향을 받는다. 따라서, 특정 부동산의 건설주체의 신뢰도 및 지명도(브랜드)에 따라 투자자들의 의사결정 패턴이 달라지게 된다. 이러한 현상은 국내 아파트 시장에서 잘 나타나 있는데, 브랜드가 형성되어 있는 건설업체의 아파트 가격은 그렇지 않은 아파트보다 더 높게 형성되어 있다. 특히 과거의 만성적인 부동산에 대한 공급부족 상태에서 벗어나 수요자위주의 시장으로 전환된 현재에는 더욱 부동산 건설주체의 브랜드 이미지가 투자자의 의사결정에 중요한 요인으로 부각되고 있다. 따라서 부동산투자자들은 부동산건설업체의 브랜드 이미지에 따라 그 투자 의도가 달라질 수 있다. 즉 브랜드가 형성되어 있는 부동산에 대한 투자도가 더 높게 된다.

IV. 결론

부동산 투자에는 투자수익이 발생함과 동시에 반드시 위험이 존재하고 있다. 부동산 투자의 특성은 부동산의 주변여건이 수시로 그리고 빠르게 변화하기 때문에 단기적인 안목을 대처하기 보다는 종합적이고 장기적인 계획이 수립되어야 한다.

따라서 본 논문의 결론은 다음과 같다.

첫째, 부동산의 투자결정과정을 보면 부동산 투기와는 달리 오랜 기간을 가지고 부동산을 취득한 뒤 운영단계를 거친다. 이러한 단계 속에서 사회·경제적인 상황이 계속적으로 변화할 수 있으며, 특히 정부정

책이나 경제적인 외부충격으로 인하여 사업실패의 가능성이 높을 수 있다. 따라서 초기에 장기적인 전망과 예측을 필요로 한다.

둘째, 부동산투자의 결정근거를 보면 안정성과 기대되어지는 소득의 양과 질 그리고 지속기간, 인플레이션에 대한 헤지(hedge), 환금성, 자본가치 증가, 기대수익률을 말한다.

셋째, 부동산투자 의사결정에 영향을 미치는 요인으로는 투자위험(Investment risk), 수익성, 환금성, 입지, 상권, 정보활용의 적극성 및 정보수용 성향, 투자 대상물에 대한 인식 성향, 브랜드 인지도 등으로 조사되었다.

따라서 본 논문의 부동산 투자결정과 투자요인으로 볼 때, 무엇보다도 부동산은 투자단위가 크기 때문에 투자에 신중을 기할 수밖에 없으며, 환금성이 적어서 장기간의 가격동향을 신중히 예측해야 하고 다양한 속성으로 구성되어 있으므로 투자자의 속성을 정확히 파악하는 데 많은 정보가 필요하다. 또한 부동산투자는 부동산의 위치적 특성에 의해 크게 영향을 받는다. 물리적인 기능보다는 인위적인 주변 환경에 의하여 효용이 달라지는 특성이 있다고 볼 수 있다. 부동산의 공급기간이 일반경제제와 달리 장기간이라는 특성으로 인해 수급조절이 곤란하므로 투자자의 자유로운 시장참여가 제한된다.

다른 한편으로, 부동산은 권리의 복합체로서 법적, 제도적 규제내용이 무척 복잡하게 구성되어 있고, 내구성을 지닌 재화로서 물적 관리에 대한 대책이 필수적으로 고려된다고 봐야 할 것이다. 결국 부동산 투자의 결정요인에는 보다 다양한 요인들이 작용하고 있으며, 이 요인들이 상호 조화가 이루어질 때 부동산투자결정은 이루어질 것이다.

참고 문헌

- [1] 안정근, "부동산 평가 이론", 형설출판사, pp. 169~171, 1998.
- [2] 김영진, "부동산총론", 경영문화원, pp.44~45, 1998.
- [3] 이태영, "부동산투자론", 율계, p.17, 1997.
- [4] 이종규, "부동산 투자실무", 행법사, p.43, 1998.
- [5] 황성원, "해외부동산 투자에 관한 연구 : 개인의

- 해외투자에 대한 인식과 수요조사를 바탕으로”,
성균관대 행정대학원 석사학위논문, p. 31, 2006.
- [6] 김한수, “부동산학개론”, 일신각, pp.79~80, 1997.
- [7] W. Brueggman and J. Fisher, “Real Estate Finance and Investment”, 9th ed (Illinois : Richard D, Irwin, Inc., pp.213~232, 1993.
- [8] Richard F. Muhlebach, and Alan A. Alexander, “Business Strategies for Real Estate Management Companies”, (IREM, Chicago, pp. 53~58, 1998.
- [9] 이의중, 조광행, “부동산마케팅에서 구매 및 구매 후 행동에 대한 연구”, 한국전자통신학회, 한국전자통신학회논문지, 5권 4호, pp. 457~463, 2010.
- [10] 이국철, 강병기, 김동현, “부동산정보유통의 개념정립 및 부동산정보유통 확립 방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 한국전자통신학회논문지, 3권 2호, pp. 129~142, 2008.
- [11] 김진, 원영수, “상업용 부동산 투자의 결정 요인”, 한국주거환경학회, 주거환경, 제9권 2호, pp. 77-84, 2011.

저자 소개



김 진(Jin Kim)

1999년 8월 전주대학교 대학원
부동산학과 졸업(부동산학석사)
2005년 2월 전주대학교 대학원
부동산학과 졸업(부동산학박사)

2012년 현재 군장대학교 부동산경영학과 교수

※ 관심분야 : 부동산정보 및 GIS, 금융, 개발