

# 대 국민 서비스의 완결판, 부동산시장분석보고서 발간

## -부동산 분야별 깊이있는 진단과 심층분석으로 올바른 시장분석정보 제공-

작성자 : KAB부동산연구원 시장분석연구부 이준용(053-663-8717)

### 1. 추진배경

우리원의 KAB부동산연구원은 기존 부서단위의 연구조직에서 벗어나 1996년 감정평가연구소 개설을 시작으로 부동산분야의 전문연구업무를 수행해오고 있다. 그리고 최근 연구원의 대대적인 조직개편 및 석박사 전문인력의 충원과 5종의 국가승인통계 생산 등에 따라 KAB부동산연구원의 대내외적인 관심도는 지속적으로 높아질 것임은 자명하였다. 이에 부응하기 위한 일환으로 우리 연구원이 ‘부동산 시장의 전문연구기관으로서의 위상과 전문성을 높이면서도 정부나 국민들에게 올바른 정보의 소통장을 어떻게 마련할 것인가?’ 의 고민에 대한 해답은 매우 간단하였다.

국내 부동산시장과 관련한 대표적인 연구기관은 KDI, 국토연구원, 주택산업연구원, 한국건설산업연구원 등이 있다. 이들 기관들의 주요 업무중 하나는 부동산 시장의 시의성 있는 연구수행이며, 이를 통해 정부의 정책수립을 위한 지원을 하거나 국민에게 올바른 정보를 전달



하고 있다. 특히, 이들 기관들이 발간하는 정기적인 시장분석보고서는 정부와 국민에게 정보를 전달하는 대표적인 매개체 역할을 담당하고 있다. 그리고 각종 언론 매체들이나 관련 전문가들이 시장의 흐름을 파악하기 위해 이들 보고서들을 빈번히 인용하거나 참고자료로 활용하기 때문에, 이들은 각 연구기관을 대표하는 얼굴이며, 기관의 전문성이나 신뢰성을 평가하는 척도이기도 하다. 따라서 우리원에서 생산하는 통계와 실거래자료를 활용하여 부동산시장분석보고서를 만든다면 연구원의 위상을 높일 뿐만 아니라 부동산 조사·평가·통계 전문공기업으로서 거듭날 수 있는 계기를 마련할 수 있다.

## 2. 추진내용

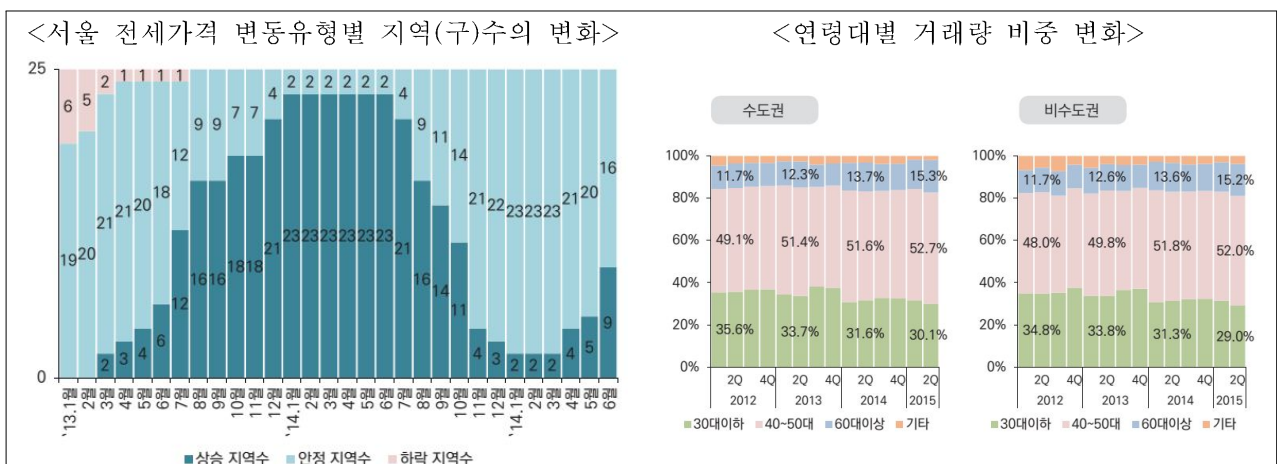
### 가. 국민들이 무엇을 궁금해 할 것인지에 대한 고민

시장을 진단하기 위한 전반적인 시장동향분석은 필수적이나 대부분 기관들은 총량적인 진단이나 나열식의 분석들이 주를 이루고 있다. 예를 들어보면, 거래량이 얼마 정도 증가하였는지? 어느 지역의 아파트 가격이 올랐는지?에 대한 답안들을 나열하는 식이다. 물론 시장의 흐름을 읽어내는데 이와 같은 방식의 동향조사는 내용전달을 효과적으로 할 수 있지만, 제한된 분량속에서 정작 국민들이 궁금해하는 사실을 전달할 수가 없다. 실제 궁금해하는 사실들은 특정지역이나 아파트와 같은 구체적인 주택가격이 얼마정도 올랐는지? 내가 살고 있는 지역과 주변 지역의 전세가격 변화가 어떻게 이루어지고 있는지? 등일 것이다.

우선 제한된 분량내에서 이들을 다루기 위해서는 지역간의 비교, 시기별 비교 등을 적절히 시각화하고 이를 분석해내어야 한다. 그리고 무엇보다도 한눈에 이를 쉽게 이해할 수 있도록 구현하는 것은 한두번 그려내고 끝내는 것이 아니라 끊임없이 고민하고 수정하는 노력을 반복하였다.

### 나. 우리원만의 특화된 자료의 활용성 극대화

RTMS는 우리원이 위탁관리하는 실거래관리시스템으로 타기관이 보유하지 못한 자료들이기 때문에 이를 특화하여 분석한다면 우리원만의 독자적인 분석이 가능하였다. 그리고 총량적인 통계에 대한 분석이 아니라 한발 더 나아가 시기적으로 비교 가능한 분석을 실시한다면 연구에 대한 전문성의 홍보도 가능하였다. 이처럼 국민들이 궁금해하는 것에 대한 끊임없는 고민과 우리원만의 특화된 자료의 활용은 타기관과 차별된 연구결과물을 얻을 수 있는 원동력이 되었다.



### 3. 실패 및 갈등 극복과정

#### 가. 타부서의 자료 협조체제 구축

우리원은 부동산과 관련한 수많은 자료들을 보유하고 있지만, 담당 부서에서만 관리하고 공개되고 있어서 타부서가 이들의 자료 종류와 내용들을 알고 있지 못하였다. 그리고 보고서내에 분석들은 시의성이나 적시성을 반영하기 위해서는 최신 자료의 업데이트도 필수적이었다. 따라서 각 부서와의 자료협조체제 구축이 가장 중요하면서도 반드시 필요하였기에 업무담당자에서부터 관련 실처장, 연구원장까지 여러 회의를 통해 의견을 조율해왔으며, 그 결과 수많은 최신의 자료들이 즉시에 받아볼 수 있는 효율적인 자료전달체제가 구축되었다.

#### 나. 자료분석 시스템 구축

분석시 활용하는 자료들은 대부분 원자료이기도 하지만 워낙 방대하기 때문에 분석에 있어 다양한 분석을 실시할 뿐만 아니라 그림이나 표로도 구현을 해야만 했다. 그리고 지역별로 이러한 작업들을 모두 해야 하기 때문에 엄청나게 많은 시간이 소요될 수 밖에 없었다. 원데이터의 정제, 가공, 분석, 그림 및 표 구현 등이 원스톱으로 이루어지는 자료 분석 시스템이 구축된다면 분석소요시간을 최소화하는 등 효율적인 보고서 작업이 가능하였다.

이를 위해서는 정제에서부터 그림 및 표구현까지 모두 코드화하여 지역이나 주택 유형 등 클릭 몇 번으로 모든 과정이 자동적으로 이루어지는 자료분석 시스템을 구현하였다. 물론 구현하기까지 수개월간의 시간이 소요되었지만, 그 결과 분석보고서 내 담아낼 분석을 위한 자료가 단시간내에 만들어질 수 있게 되었다.

#### 다. 민관 공동작업

분석보고서는 업데이트된 최신의 자료와 시의성 분석으로 인해 편집소요시간이 충분하지 못해 최단시간내에 보고서의 디자인과 편집이 마무리가 될 수밖에 없다. 보통 보고서의 디자인 및 편집이 2주가량 소요되나 1주일 내로 최종 마무리작업인 교정 및 인쇄발행까지 완료가 되어야 하므로 디자인 업체와의 유기적인 협력작업이 필수적이었다. 그러기 위해서는 초고 완성분을 의뢰하는 것이 아니라 보고서 초고 작업부터 관계업체와 하나의 챗터를 공동작업형식으로 완료하는 단계적 방식이 최선이었다. 그리고 초고가 완성되는 시기 전후로 연구원이 업체에 상주하여 업체와 부서간의 소통간에서 발생가능한 소모적인 시간을 최소화하는 등 업체와의 공동작업을 통해 완성도 높은 보고서 발행이 성공적으로 이루어지게 하였다.

## 4. 주요성과

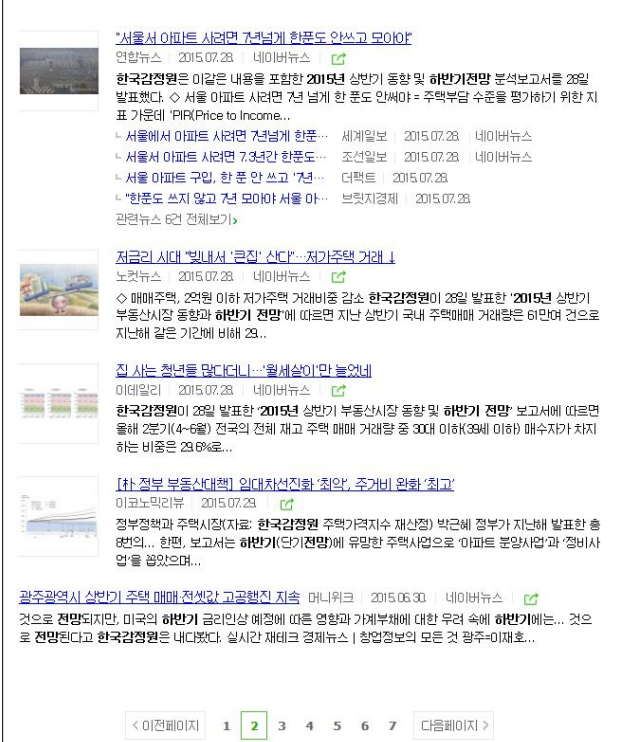
### 가. 부동산시장 전망의 첫 번째 시도

보고서 기획과정에서 과거 우리원이 발행한 부동산시장분석보고서를 검토한 결과, 부동산시장에 대한 전망분석은 설문조사결과로 대체하는 등 적극적인 전망이 이루어지지 않았었다. 반면, 타 기관들의 보고서들은 대내외 경제여건 등을 종합적으로 검토하여 전망치를 내놓고 있고, 이러한 분석들은 전문가들이나 언론등에서 다루어지고 있었으며 시장의 흐름을 읽거나 대책을 마련하는 등 적극적으로 활용되고 있는 상황이었다.

분석작업결과 나타난 분석수준과 차별된 결과들은 타기관보다도 월등히 높은 수준의 결과를 생산중이었고, 계량분석모형을 추가한다면 신뢰높은 전망치를 이끌어 내는데에 큰 무리가 없다고 판단하였다. 한편, 대외불확실성이 높아지는 최근 상황을 감안하여 조심스러운 전망치를 내놓을 수도 있었으나, 종합적으로 분석한 결과, 아직 대외적으로 공감되지는 않았으나 부동산시장이 호전될 것이라는 믿음은 확고하였고 큰 수정없이 발표하게 되었다. 그리고 현재까지 시장의 변화를 감안할 때 타 기관보다 신뢰높은 전망치를 발표한 것으로 평가되어 오고 있다.

### 나. 우리원의 대외 홍보 강화

분석보고서의 발표는 국토부 출입기자들과의 브리핑을 통해 정확한 정보전달이 이루어 지도록 하였다. 언론 특성상 자극적인 기사로 잘못 전달될 우려가 있기 때문에 분석결과의 의미와 시사하는 바를 정확히 전달하여 정보전달 과정에서 발생가능한 오해를 최소화하기 위한 조치였다. 그리고 이러한 노력들이 언론기관에 긍정적으로 평가되어 우리원의 분석결과들이나 전망치들이 언론에서 서로 앞다투어 기사화하였으며, 이를 바탕으로 우리원의 전문성이나 연구성과들이 외부에 자연스럽게 알려지는 계기가 되었다.



The screenshot displays a collection of news items and reports. Key headlines include:

- "서울서 아파트 사려면 7년남게 한푼도 안쓰고 모아야"** (In Seoul, to buy an apartment you'll have to wait 7 years and not use even a penny of your own money). This article discusses the high price-to-income ratio in Seoul's apartment market.
- 지금의 시대 '빚내서' '큰집' 산다... 저가주택 거래↓** (In this era, we borrow money to buy a 'big house'... Low-price housing transactions down). This report highlights the trend of borrowing to purchase larger homes and the decline in transactions for lower-priced properties.
- 집 사는 청년들 많대... 월세살이만 늘었네** (Many young people are buying houses... Only renting has increased). This article contrasts the increase in home ownership among young adults with the continued prevalence of renting.
- 정부정책과 주택시장(자료: 한국감정원 주택가격지수 재산증) 박근혜 정부가 지난해 발표한 총연의...** (Government policy and the housing market (Data: Korea Appraisal Board Housing Price Index Property Increase) Park Geun-hye government's total plan announced last year...). This section provides an overview of government housing policies and market trends.
- 【부동산정책】 임대차전환 '최안' 주거비 완화 '최고'** (Real Estate Policy) Rental conversion 'Best' Housing cost reduction 'Best'). This report discusses policies aimed at improving rental conditions and reducing housing costs.

The page also features a navigation bar at the bottom with page numbers 1 through 7, indicating the current page is 2.

## 다. 다양한 부동산 시장 분야의 종합적 분석

첫 번째 시장분석보고서는 토지 및 주택시장과 주택시장위주의 심층분석을 담았으나 두 번째 시장분석보고서는 상업용 부동산 시장의 동향 및 거시, 주택, 상업용 시장의 심층분석까지 분석 분야를 확대하였다. 기획과정에서 부터 단계적으로 분석 분야를 확대하기로 했는데 이는 내부적으로 발생가능한 시행착오를 최소화함과 동시에 작은 실수하나가 보고서의 신뢰성을 떨어뜨릴 수 있을 것이라는 우려 때문이었다. 그 결과 분석보고서에 대한 연구원들의 믿음을 지속적으로 공고히 할 수 있었으며, 단순한 분석분야의 확대가 아닌 국내 부동산 시장을 리드하는 종합분석보고서로서 자리를 계기를 삼을 수 있었다.

## 5. 성공요인 분석

### 가. 부동산 시장의 길라잡이 역할

글로벌 금융위기 이후 국내 부동산 시장은 지역별로 서로 다른 움직임이 뚜렷하여 전문가들도 정확한 진단과 판단을 하기 힘들게 되었다. 우리원은 시장을 오래동안 바라보았던 직원들과 새로 충원된 석박사들의 경력들을 융합하여 시장을 정확히 진단하고 분석할 수 있는 능력을 갖추게 되었다. 그리고 실거래자료 등 타기관이 보유하지 못한 수많은 자료들이 존재하였고 이를 바탕으로 부동산시장분석보고서를 발행하는 것은 정부나 국민들에게 올바른 분석정보를 전달할 수 있는 것은 당연한 결과이기도 하였다. 결과적으로 시장과 수요자 및 공급자들의 혼란을 최소화 할 수 있게 하는 성과 외에 불확실한 부동산 시장을 이끄는 길라잡이 역할을 담당하게 되었다.

## 6. 향후계획

### 가. 다양한 부동산 분야의 전망

부동산 투자처가 다양해 짐에 따라 각 부동산 분야의 전망에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되므로 주택시장외에도 토지, 상업용 시장 등에 대한 전망치를 발표할 예정이다. 물론 하루아침에 가능한 수준이 아니므로 지금까지 해왔던 순차적이고 단계적인 방식을 통해 하나씩 추가하여 대외의 신용도를 높이고 전망치의 신뢰성을 높이는 방향으로 추진할 계획이다.

## 나. 주거복지통계 개발을 통한 국민의 알 권리 확대

주택정책 패러다임이 주택에서 가구 중심으로 바뀌는 만큼 서민 주거비 부담 수준, 주택구매부담지표, 전월세전환 임대료 부담 지수 등 국민의 삶과 주거여건을 측정할 수 있는 지표를 개발할 계획이다. 이는 정부정책의 지원뿐만 아니라 국민의 알 권리 확대 차원에서 공공기관으로서 반드시 해야 할 역할인 만큼 연구원 모두 합심하여 반드시 추진토록 할 계획이다.