

## 부동산시장의 투명성에 관한 연구\* -JLL의 국제부동산투명성지수를 중심으로-

A Research on Transparency in the Real Estate Market:  
Jones Lang LaSalle's GRETI (Global Real Estate Transparency Index)

김 학 환 (Kim, Hackhwan)\*\*

### < Abstract >

It is within bounds to say that today transparency is becoming the conversation topic of all the fields. The real estate market is not exception. Many countries realized the importance of transparency in the real estate market and have made efforts to improve transparency. So, transparency has become greater for recent years. The extent of transparency is remaining considerably stable.

The following two things are prerequisites for the improvement of transparency in the real estate market. One is to define the concept transparency. The other is to establish standards and elements for judging transparency. We cannot examine the improvement of transparency and its plan as well as the judgement of transparency until we establish the definition of this concept.

This research has a significance of putting questions having a critical mind about the above things. This research aimed to examine the concept and criteria of transparency in the real estate market and suggest the task and plan for improving the real estate market in Korea, based on Jones Lang LaSalle's GRETI (global real estate transparency index).

The price reporting system in real estate transaction and the public notification system of real estate register can be judged to have achieved an epoch-making improvement of transparency, on the grounds of transparency in real estate transaction and a yardstick of judgment of transparency (i.e. the basic structure of the real estate market).

Non-activation of real estate securitization, in particular REITs (real estate investment trusts), is a factor of not enabling Korea's real estate market to obtain a good grade in the evaluation of transparency. The real estate market in Korea lacks information of commercial real estate (e.g. monthly rent in shopping districts, etc.). Further, all sorts of statistical data about general real estate are not satisfactory.

주 제 어 : 투명성, 국제부동산투명성지수, 부동산시장, 부패, 국제화

Keywords : Transparency, GRETI, Real estate market, Corrupt, Globalization

\* 본 논문은 2010 한국부동산분석학회 추계학술대회에서 발표한 논문을 수정한 것임.

\*\* 한국사이버대학교 부동산학과 부교수, yeskhh@hanmail.net

## I. 연구의 배경

### 1. 부동산시장에서 투명성이 강조되는 이유

자연과학분야에서 시작되었던 투명성에 대한 관심은 사회과학분야에서도 마찬가지이다. 오늘날 투명성이란 말이 모든 분야에서 화두가 되고 있다고 하여도 과언이 아니다. 특히 한국에서 1997년 금융위기는 본질적으로는 외환위기였으나, 한국금융시스템에서 금융시장의 투명성에 대한 중요성도 일깨워 주었다고 볼 수 있다.<sup>1)</sup>

석학 Warren Bennis는 투명성을 국가의 미래 경쟁력을 좌우하는 요소이며, 미래기업의 절대조건으로 보고 있다.<sup>2)</sup> 즉 경쟁의 무대가 전 세계로 확대되고 제어무리 높은 명성도 마우스 클릭 한번에 산산히 부서질 수 있는 작금의 정보 사회에서 투명성은 종종 생존의 문제로 직결될 수 있다고 한다. 따라서 투명성은 아주 긴박한 이슈로 떠오르고 있으며, 전 세계적 트렌드이고, 이제 선택의 문제가 아니며, 시대적 요구라고 주장한다.

그런데 이러한 투명성은 부동산시장에서도 예외는 아니며 명백한 화두가 되고 있다.

부동산시장에서 투명성의 꾸준한 향상은 세계

화의 추세와도 밀접하게 관련되어 있다. 이러한 추세는 투자자들로 하여금 국경을 넘어 보다 높은 위험조절의 수익률을 찾아 이동하게 만든다. 투자자들은 다국적 기업으로 하여금 보다 낮은 인건비가 드는 시장 또는 빠르게 성장하는 국가에서 그들이 시장점유율을 얻기를 바라고 부동산을 구입하거나 임대하지 않을 수 없게 만든다.

세계를 무대로 하는 자본과 기업의 이러한 이동은 부동산시장에 관해서도 보다 많은 정보를 필요로 하게 된다. 또한 이는 외국인이 자본을 투자하고 사무실, 매장, 공장을 오픈하는 것을 방해할 수 있는 관료주의적 관행을 개선하도록 하기 위해 각국에서 인센티브를 주도록 유도하기도 한다.

이와 같이 부동산투자와 거래는 국경을 넘어 행하여지고 있으며, 그 규모도 증가하고 있다. 그런데 국제적인 부동산투자와 거래에 있어서는 국내의 부동산투자와는 달리 해외 투자대상국가의 부동산시장에 관한 정보를 비롯하여 당해 부동산시장의 투명성이 보다 강조되고 있다.

특히 부동산시장에서 투명성 향상의 의의는 부동산시장이 지니고 있는 정보비대칭의 문제를 완화 내지 해소할 수 있는 정보환경을 조성한다고 하는 점에서도 중요하다. 즉 정보 흐름의 측

1) IMF는 ① 정부의 역할 및 책임의 명료성, ② 재정정보의 공개, ③ 공개적인 예산편성·집행·보고, ④ 재정정보의 신뢰성에 대한 독립기관의 확인이라고 하는 4개의 일반 원칙을 토대로 31개 항목으로 구성된 재정투명성규약(Code of Good Practices on Fiscal Transparency)을 마련하고 있다. 한국은 공공부문 개혁의 일환으로 재정의 투명성제고를 위한 재정개혁을 적극 추진하기 위하여 2000년 1월 IMF에 재정투명성에 관한 평가를 요청하였고, IMF는 재정투명성 규약을 토대로 약 1년간 한국의 재정투명성을 평가하고 2001. 2. 7. 평가보고서를 공개하였다. 이에 관해서는 기획재정부 보도자료, “IMF의 재정투명성 평가결과 및 개선계획”, 2001.2.7.(기획재정부, www.mosf.go.kr).

2) 워렌 베니스·대니얼 골먼·제임스 오톨/배인섭 역, 「투명성의 시대: 미래기업의 절대 조건」, 웅진씽크빅, 2008, p.10; Bennis Warren, Daniel Goleman, James O'Toole, *Transparency: How Leaders Create a Culture of Candor*

면에서 부동산시장의 효율성 향상을 꾀할 수 있어, 소수가 독점한 투자정보로 초과이익을 획득할 수 없는 시장이 된다는데 큰 의미가 있으며, 투명성 향상의 효과는 이러한 정보적 환경에 대한 측정치를 제공한다는데 그 의미가 있다고 볼 수 있다.

## 2. 문제의 소재

우리나라 부동산투자시장의 활성화를 위해서는 장기안정자금의 지속적 유입, 부동산투자시장의 국제적 지위의 확립 등이 필요하다. 그런데 그 실현을 위해 가장 중요한 문제가 부동산시장의 투명성을 향상하도록 부동산시장의 환경을 정비하는 것이다. 그러나 투명성의 향상이 절대 필요한 것이라고 하더라도 한편으로는 실현이 극히 어려운 과제이기도 하다. 개인의 자금이나 연금 자금을 유입시키고 나아가 해외로부터도 널리 투자자금을 유치하기 위해서는 엄격한 설명책임 등을 감당할 필요가 있기 때문이다.

따라서 우리나라 뿐만 아니라 각국에서는 부동산시장의 투명성을 향상시키기 위하여 노력하고 있다. 그럼에도 불구하고 아직 각국의 부동산시장의 투명성은 그 정도가 상이하고 불투명한 시장부터 투명한 시장에 이르기까지 폭넓은 다양성을 보이고 있다. 다만 외국자본의 부동산투자 등을 유치하기 위해서도 부동산시장의 투명성이 중요하다는 점을 인식하여 많은 국가들이 투명성 향상을 위해 노력하고 있기 때문에 최근 수년간

투명성은 비교적 높아졌으며 투명성의 정도도 현저하게 안정적으로 유지되고 있다.<sup>3)</sup>

그러나 부동산시장의 투명성이 향상되어야 한다고 할 때, 그 전제로서 대두되는 문제는 부동산시장에서의 투명성이란 개념은 무엇이며, 투명성을 판단하는 기준 내지 요소가 무엇인가 하는 점이다. 즉 투명한 부동산시장과 불투명 내지 부패한 부동산 시장의 구체적 판단 기준이 무엇인지에 관한 개념 정의와 판단기준을 정립할 필요가 있다. 이러한 개념이 정립되어야 투명성의 판단을 비롯하여, 투명성의 향상과 그 방안을 검토할 수 있기 때문이다.

우리나라에서도 흔히 부동산거래 또는 부동산시장의 선진화와 투명화를 주창하고, 정부, 학계, 때로는 부동산업계에서도 부동산시장의 투명성을 향상시키는 것을 목표로 내 걸고 이를 위한 제도 개선을 추진하거나 제안하기도 한다. 그러나 정작 그 전제가 되는 투명성이란 무엇인가라는 문제에 관해서는 깊은 검토는 행하여지지 않고 있다.<sup>4)</sup>

따라서 다른 학문 영역과 달리 부동산학 분야에서의 투명성의 개념 내지 판단기준에 관한 문제는 선행 연구가 부족한 실정이다.

물론 투명성은 그 개념 자체가 포괄성을 띠고 있고, 보는 관점에 따라 다른 상대성이 있기 때문에 접근하기가 쉬운 문제는 아니다.

그러나 본고에서는 기본적으로 이런 문제의식 하에 우선 문제 제기에 의의를 두고, Jones Lang LaSalle(이하 본고에서는 'JLL'이라고 한다)이 발

3) Jones Lang LaSalle, "From opacity to Transparency", *Real Estate Transparency Index: Global Foresight Series 2008*, Jones Lang LaSalle, 2008, pp.2-3.

4) 건설교통부, 「부동산거래질서 확립 및 투명성확보방안 연구」, 2003; 김성수, 「민간투자사업관리법제 개선방안에 관한 연구(II);공공성과 투명성제고를 중심으로」, 한국법제연구원, 2009.

표하고 있는 세계 부동산투명성지수를 기초로 부동산시장의 투명성의 개념 내지 기준을 검토하고, 한국에서 부동산시장의 투명성을 향상시키기 위한 과제와 방안이 무엇인지를 제시하고자 한다.

다만 본고에서는 JLL이 발표하는 투명성지수를 기준으로 검토하였으나, 동사가 비록 세계적인 기업이지만 기본적으로 상업적 서비스와 지역 기반적 사업을 하는 회사이므로 그 공신력과 신빙성이 문제될 수 있다. 그러나 현재 세계적으로 각국의 부동산시장의 투명성에 관한 조사 및 발표를 하는 공식적인 자료는 없기 때문에 이를 활용하고자 한다.<sup>5)</sup> 이 자료를 통하여 외부에서 우리나라의 부동산시장에 대한 투명성에 대한 평가와 그 원인을 분석하고, 향후 투명성향상을 위한 방안이 무엇인지도 시사 받을 수 있기 때문이다.

## II. 선행연구의 검토

최근 정치학, 행정학, 재정학, 특히 기업회계 분야의 투명성에 관한 연구는 활발히 행하여지고 있으나, 부동산학 분야에서의 투명성에 관한 연구는 거의 없음을 알 수 있다. 또한 부동산시장의 투명성에 관한 연구라고 하더라도 투명성의 개념과 그 판단기준에 대한 구체적 연구는 거의 없는 실정이며, 투명성을 제고하기 위한 정책방향 내지 제도개선방안에 관한 것이 주류를 이루고 있다.

손경환(2005)은 투명성에 관한 일응 개념 정의를 하고, 부동산시장이 투명성을 제고하기 위한 정책방향으로서 효율적인 부동산정보체계의 구

축, 가격평가방식의 개선, 간접투자시장의 활성화를 제시하였다. 이 연구는 간단하지만 부동산시장의 투명성에 대한 개념 정의를 내리고, 이를 전제로 투명성제고를 위한 정책방향을 제시하였다는 점에서 그 의의가 있다. 그러나 투명성 개념을 구성하는 요소들에 대한 검토와 투명성 판단의 척도가 될 기준을 구체적으로 제시하지 않았다.

전연규·김종보(2007)는 주택재개발과 재건축 분야에서 부패 유발요인을 분석하고 투명성제고를 위한 제도개선방안을 제시하였다. 그러나 이 연구에서는 부동산시장의 투명성 또는 주택재개발, 재건축시장에서의 투명성에 관한 개념기준이나 구체적 판단 기준의 제시 없이 반부패라고 하는 관점에서 제도개선방안을 다루고 있다.

부동산시장의 투명성과는 직접 관련은 없지만, 심충진(2008)은 투명성의 일반 개념에서 출발하여 조세투명성의 개념 정의를 도출하고, 각 대상별로 조세투명성이 달성해야 할 목표 제시와 조세투명성을 위해 갖추어야 할 요건을 납세자 측면과 조세행정 측면에서 제시하였다. 이러한 연구방법론은 부동산시장의 투명성에 관한 개념 도출과 판단 기준 정립, 투명성 확보를 위한 지침 등을 제시하는데 있어 좋은 참고가 될 수 있다.

## III. 부동산시장에서 투명성의 의미

### 1. 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의

부동산시장의 투명성이란 무엇인가에 대하여

5) 이 점에 관해서는 본고의 연구의 한계 및 향후 과제에 관한 문제로서 후술(V. 1.)한다.

그 개념 정의를 내리기는 쉽지 않은 문제이다. 왜냐하면, 투명성의 개념은 광범위하고 다소 추상적일 수밖에 없기 때문이다. 따라서 어떤 국가의 부동산시장의 투명성의 정도를 객관적으로 측정 판단하는 것도 매우 어려운 일이다. 또한 동일한 국가 내에서도 도시에 따라 투명성의 정도는 상이할 수 있기 때문이다.

그런데 투명성에 관한 논의와 연구가 비교적 활발한 기업의 투명성과 관련해서도 투명성의 개념은 역시 명확하게 정의되어 있지 않고, 여러 가지 개념이 혼재되어 사용되고 있으며 다양한 방법으로 측정되고 있다.<sup>6)</sup> 그러나 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의를 도출하기 위하여 우선 다른 분야에서 행하여진 투명성에 관한 개념 정의를 보면 다음과 같다.

IMF(1999)에 의하면, 투명성이란 정책목적, 법적·제도적·경제적 구조, 정책 의사결정 및 원리, 금융·재정정책 관련 자료 및 정보, 기관의 책임 관련 문구가 대중에게 이해가능(understandable)하고 접근가능(accessible)하며, 적시에(timely basis) 제공되는 환경을 의미한다고 한다. 이 외에도 기업 활동에 관한 정보를 적정하게 생산하여 왜곡이나 훼손 없이 정보이용자들에게 전달되어 의사결정에 유용하게 사용할 수 있도록 하는 것(윤세현, 2009), 정보이용자가 정보에 접근하여 이를 보고 이해함으로써 현재의 상태를 파악하고 미래의 상태를 예측할 수 있는 것(심충진, 2008), 정직, 성실, 도덕성, 완전한 공개, 법의 준수, 그리고 서로를 공정하게 대할 수 있도록 해주는 다

른 많은 요소들을 포괄하는 광의의 단어(위렌 베니스·대니얼 콜먼·제임스 오틀/배인섭 역, 2008). 라고 한다.

한편 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의는 거의 찾아보기가 어렵다. 다만, “투명한 부동산시장이란 관련정보의 공유 하에서 공개적으로, 공평하게, 합리적인 규칙을 바탕으로 부동산거래, 소유, 과세 등이 이루어지는 시장”(손경환, 2005) 이라고 한 개념 정의를 찾아볼 수 있을 뿐이다

그러나 JLL에서는 이미 1999년부터 글로벌 부동산시장을 5단계의 등급으로 나누어 투명성의 정도를 판단하고 있으며, 부동산 투명성지수를 발표하고 있다.

그런데 JLL에서 상정하는 투명성의 개념과 투명성 판단의 기준은 무엇인가? JLL에서는 낮은 투명성이 종종 부패(corruption)와 동의어로 간주되고 있다고 하면서(분석 결과에 의하면 부동산시장의 투명성과 부패 관행은 밀접한 관계에 있음을 암시한다고 한다), 투명한 부동산시장은 부패로부터 자유로운 시장일 뿐만 아니라 부동산시장의 효율성과 정보의 이용성이 인정될 수 있는 시장이라고 한다.

이어서 “진정 투명한 시장이란 어떤 시장인가”에 관해서 그 구성요소를 기준으로 다음과 같이 개념 정의를 하고자 하였다. 즉 부동산시장이 완전히 개방되고 명확하게 조직되어 있으며(Is completely open and clearly organized), 공포된 법령이 일관되게 시행되는 법적, 규제적 구조로 운영되고(Operates in a legal and regulatory

6) 예컨대, 기업의 투명성에 관한 지수의 대표적인 것은 국제적인 것으로 Standard&Poor's의 투명성과 공개 지수 순위(transparency and disclosure; T&D), 국제투명성기구(Transparency International)의 부패인식지수(Corruption Perception Index), 미국의 컨설팅 회사인 Price Waterhouse Coopers (PwC)의 불투명성지수(Opacity Index)가 있다. 이에 관해서는 윤세현, “기업투명성과 자기자본비용”, 홍익대학교 박사학위논문, 2009, p.16.

framework characterized by a consistent approach to the enforcement of published rules and regulations), 사적 재산권이 존중되는(Respects private property rights) 시장이라고 한다(Jones Lang LaSalle, 2004).

한편 해외 부동산시장에의 참가자들은 다음과 같은 요인들은 부동산시장의 투명성을 낮추는 것이라고 본다.

- 금융에 대한 벤치마크의 부재
- 수요, 공급, 임대에 관한 과거 또는 현재의 시장 통계의 결여
- 상장수단의 재무회계가 GAAP/IAS에 따라 상세하지 않게 되었거나 표준화되어 있지 않음
- 부동산과세절차와 건축 및 용도제한법령이 공표되어 있지 않거나 자의적으로 시행됨
- 투자, 개발, 관리절차를 진행하기 위해서 지역의 협조가 요구되거나 뒷 돈을 요구하는 것
- 권원의 등록이나 권원보험의 결여
- 정부나 공공기관이 소유자에게 단기의 통지로 공정한 보상을 받을 수 없는 위험을 초래하고 사적 재산권을 수용하는 환경

나아가 JLL에서는 전체의 복합적인 투명성지수와 투명성 판단의 기준요소를 중심으로 하여 5개의 하위 투명성지수를 측정한다. 2004년의 투명성지수에서는 투명성 기준으로 다음 5가지를 제시하였다. 즉 정확한 금융 및 시장 정보의 이용성(Availability of accurate financial and market information), 규제 및 법적 환경(Regulatory and legal environment), 법적 권리의 보장과 물권의 강제(Security of legal title and enforceability of property rights), 등록(상장)된 부동산회사들의 회계 공개와 통제(Financial disclosure and governance of listed real estate companies), 용도지역

과 건축에 관한 법령(Zoning and building codes)이다.

그러나 2006년부터는 부동산시장의 투명성을 판단하는 기준으로 다음 5가지를 제시하고 있으며, 이 5가지 판단기준에 관하여 각 개별적으로 세부지수도 산정한다.

- Performance Measurement(성과 측정)
- Market Fundamentals(시장의 기초)
- Listed Vehicles(상장 수단)
- Regulatory and Legal Environment(규제적, 법적 환경)
- Transaction Process(거래 과정)

또한 5개의 각 기준에 대하여 구체적, 세부적 판단 기준이 정해질 수 있다. 예컨대, 성과 측정(Performance Measurement)은 상장된 부동산증권(listed real estate securities)의 존재 여부와 사적 부동산에 대한 투자성과지수들의 존재 여부로 판단한다. 시장의 기초(Market Fundamentals)는 부동산의 유형 및 시간의 경과에 따른 수요, 공급, 공실율, 임대료율의 통계를 추적할 수 있는 능력으로 판단한다. 거래 과정(Transaction Process)은 부동산시장에 있는 매매 또는 임대 부동산을 위해 특정 자산의 정보를 이용할 수 있는 능력, 부동산중개업자 등에 대한 전문적 기준의 시행 등이다. 그런데 부동산중개업자의 전문적 기준의 시행에 대해서는 다시 3개의 속성이 포함된다. 시설 및 프로젝트 관리 업무 및 보수, 점유자 서비스에 대한 부담, 부채금융에 대한 책임과 조건 그리고 수수료 등이다.

또한 투명성 지수 산정을 위한 조사 시점에서 제기된 이슈에 따라 구체적 세부 기준을 추가하여 위 5개의 기준을 보강하기도 한다. 예컨대, 2008년부터는 점유자의 서비스부담을 다루는 새

로운 문제들과 시설관리, 금융채무, 재산평가의 신뢰성과 빈번성이라는 요소를 5개의 기준을 강화하기 위하여 투명성 조사에 첨가하였다.

이와 같은 일반적인 투명성의 개념과 사회과학분야의 투명성의 개념, 특히 부동산시장에 관한 개념 정의에 비추어 볼 때, 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의를 어떻게 내리는 것이 과연 타당할 것인가?

부동산시장의 투명성에 관한 개념에 접근하려면 누구의 관점에서 투명성을 논할 것이냐에 따라 투명성의 구성요소나 접근방법이 달라질 수 있을 것이다. 즉 부동산시장에의 참여자 모두에게 투명한 시장인가, 시장참여자 중 부동산투자자를 중심으로 한 투명한 시장인가 등에 따라 상이할 수 있을 것이다.

그리고 투명성의 반대는 부패 또는 불투명성이다. 이에 치중하여 개념 정의를 한다면 투명한 부동산시장은 부패하지 않은 부동산시장이라고 할 수 있을 것이다. 그러나 부패의 존재나 부존재는 단지 부동산시장의 투명성을 구성하는 하나의 요소에 불과하다. 따라서 부동산시장의 투명성은 부패 여부 이상의 많은 것을 포괄하고 있는 것이다(Jones Lang LaSalle, 2008).

그런데 투명성이 갖는 본래의 의미가 드러나는 것이라고 한다면, 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의에서도 이를 요소로 하여야 할 것이다. 즉 부동산시장에서 드러난다는 것은 역시 정보공개 문제라고 할 수 있다.

따라서 오늘날 부동산시장의 투명성을 생각할 때 가장 본질적인 요소는 부동산시장에 관련된 정보와 관련하여 언급되지 않을 수 없을 것이다. 그런데 정보는 가시적이고, 쉽게 이해할 수 있고, 접근가능 하여야 하며, 적시에 공개되는 것이 핵

심이라고 볼 수 있다. 다만 많은 정보가 제공된다고 하여 반드시 투명하다고 볼 수는 없다. 정보가 지나치게 많이 존재하면 그 정보를 다 이해하기 어렵다. 그리고 정보 중에 정확하지 않은 것과 같이 문제점을 갖고 있는 정보가 있다면 그러한 정보는 오히려 적으면 적을수록 바람직한 것이다.

그리고 정보는 유용하고 의사결정에 활용할 수 있는 정보이어야 한다. 즉 부동산시장에서 정보의 공개가 의미를 갖는 것은 그러한 정보를 부동산정책, 부동산투자 등에 유용하게 활용할 수 있는 것이어야 한다. 이는 다른 측면에서 말한다면 공개된 정보를 가지고 투자의사결정에 참고하거나 장래의 부동산시장이나 투자성과 등을 미리 예측할 수 있도록 활용할 수 있는 것을 의미한다.

그러나 정보가 공개되더라도 부동산시장에의 참여가 제약되거나 부동산시장의 선진화를 위한 제도가 도입되지 않은 낙후된 시장이라면 특히 부동산투자자의 입장에서 볼 때는 투명한 시장이라고 평가할 수는 없을 것이다.

이러한 관점에서 부동산시장의 투명성에 관한 개념 정의를 하려면 결국 투명성이 필요한 목적과 본래의 투명성에 관한 본질적 요소, 부동산시장에서의 투명성과 관련한 고유성에 대한 이해를 종합하여 정의를 내리는 것이 타당할 것이다.

따라서 이에 기초하여 부동산시장의 투명성이 무엇인가를 일용 개념 정의한다면, 부동산시장의 참여자에게 시장참여에 제약이 따르지 않고, 부동산과 관련한 유용한 정보가 공개되며, 이러한 정보에 접근하여 이용할 수 있고, 이를 기초로 부동산시장에의 참여, 투자, 정책 수립 등 제반의 사결정에 활용하고 장래를 합리적으로 예측할 수 있으며, 부동산 전문가의 윤리적 수준이 높은 구

조의 시장이라고 할 수 있지 않을까 생각한다.

## 2. 부동산시장의 투명성의 효과

그런데 투명한 시장이 반드시 효율적인 시장이라고 볼 수 있을 것인지에 관해서는 검토를 요한다. 예컨대, 기업의 투명성에 있어서도 투명성이 반드시 효율성을 담보하고 또한 기업의 경제적 성과를 보장한다고 할 수는 없기 때문이다. 다만 기업이 투명함으로 인해 그 기업이 시장에서 제대로 평가되고 따라서 기업의 가치를 높여 줄 수는 있을 것이다.<sup>7)</sup>

그런데 이 문제와 관련하여 JLL의 역사와 경험상 특히 국제 상업용부동산시장의 성장에 있어서 부동산투명성은 중요한 요소라고 지적한다(Jones Lang LaSalle, 2008). 즉 자본, 임차인, 관리·개발 기술의 자유로운 이동의 증가와 세계적인 시장의 정보는 부동산부문의 생산성의 증가와도 밀접한 관계가 있다고 한다. 이러한 생산성은 투자수익과 법인이 효율적인 업무공간, 로봇공장, 소매환경 그리고 여행자를 위한 업무 및 여가센터 등을 제공하는 것에 의해 측정될 수 있다는 것이다. 따라서 국제적인 부동산투명성의 차이를 이해하는 것은 해외전략이나 프로젝트의 중요한 부분이다.

이와 같은 점에서 부동산투명성의 여부, 이를

판단하는 투명성지수 등은 여러모로 활용될 수 있다. 특히 해외부동산거래에서 나타나는 도전에 대한 고양된 인식, 투명성을 개선하기 위한 정부의 입장에 대한 인식의 증진, 서로 다른 시장에서 이용할 수 있는 서비스에 관한 범위의 이해, 해외활동과 관련한 추가비용의 이해, 해외투자를 위한 위험부담의 계산, 시간의 경과에 따른 투명성변화의 모니터링, 국제적 전략의 일부로서 국가와 지역 간의 비교 등에 활용할 수 있다(Jones Lang LaSalle, 2008).

그렇지만 높은 투명성이 투자위험을 제거하거나 강한 투자수익을 보장하는 것은 아니며, 효율적인 거래를 보장하는 것도 아니다. 예컨대 미국, 영국 등의 서브프라임 사태가 그에 관한 실례라고 볼 수 있다.

따라서 부동산시장의 투명성에 관한 이해에 있어서는 이러한 한계를 인식하여야 한다. 다만 서브프라임 사태와 관련하여 본다면 금융위기 기간 동안에 정보에의 접근이 가능하지 않았다고 하는 점을 지적할 수 있다.

그러나 부동산시장에서 투명성이 높다는 것은 부패하지 않은 것을 의미하고, 또한 관련 정보공개로 투자의 성과 등을 측정할 수도 있으므로 해외부동산 투자자에게는 투자의사를 결정함에 있어 이를 참고하지 않을 수 없다고 하는 점에서 그 의미가 있다.

7) 박헌준·신현한·강동관·권인수(2006)은 기업의 투명성은 기업 자신에 있어 경영자들의 도덕적 해이, 대리인 비용, 금융시장에서의 거래비용 및 역 선택 문제와 직접적 관련이 있고, 이는 바로 기업의 가치와 연결된다고 한다. 아울러, 기업의 투명성은 기업의 사회적 책임과도 관련이 깊고, 이것은 기업의 불투명성이 사회전체의 효율감소는 물론, 기본적인 국가 경쟁력의 하락과 지속가능한 발전을 저해하기 때문이라고 한다. 하지만 이러한 중요성에도 불구하고 기업 투명성을 특정할 자료의 한계와 투명성지수 개발의 미비로 인해, 기업 가치나 기업의 경제적 성과에 대한 실증적 분석이 국내외적으로 일천하였다는 점을 지적하고 있다. 이에 관해서는 박헌준·신현한·강동관·권인수, “기업 투명성과 기업 가치”, 『경영학연구』 제35권 제5호, 한국경영학회, 2006, pp.1361-1391.



따라서 부동산시장의 투명성은 부동산산업부문의 발전에 더욱 중요한 역할을 하고 있으며, 이에 따라 투명성이 각국의 가장 중요한 의제가 되고 있는 것이다.

## IV. JLL의 부동산에 관한 투명성 조사와 투명성 지수

### 1. JLL의 투명성 조사 및 방법론

투명성지수는 부동산투자자, 다국적 법인, 소매상인들이 해외부동산시장에서 부동산을 거래하고, 소유하고, 운용함에 있어서 중요한 차이점을 이해하게 한다. 투명성지수는 또한 자국시장에서의 투명성 향상에 관심이 있는 정부나 산업조직을 위한 유용한 표준이 되기도 한다. 왜냐하면, 투명성 수준의 향상은 정보의 자유로운 흐름을 촉진시키고 당해 지역의 법(특히 물권법)의 공정하고 일관된 적용을 촉진시키는 강력한 유인이 되어 외국인의 직접투자를 촉진시킬 수 있기 때문이다.

그런데 JLL의 투명성지수는 JLL 전 세계 사업 네트워크와 투자관리회사의 조사에 의하여 수집한 자료를 기초로 산출한다. 조사는 1999년부터 행하여졌고, 2년마다 업데이트가 행하여진다(2010년에 6번째 업데이트). JLL은 조사의 객관성과 엄격성을 보장하기 위하여 지역 조정자를 지정하고 거점역할을 하는 사람처럼 행동하도록 하였다. 또한 설문이 모든 참가자들에 의해 일관되게 해석될 수 있도록 글로벌벤치마킹의 과정이 중첩적으로 행하여진다. 또한 신흥시장에서는 관련 지식의 보충을 위해 회계사, 금융·법률전문가

의 자문을 받는다.

구체적인 조사는 각국에서 근무하는 JLL과 투자관리회사의 고위직들의 인식과 경험을 담기 위해 5개의 카테고리별로 개발되었다. 설문은 총 20개로 5지의 답항을 가진다. 질문에 대해 1로 답하는 것은 그 질문에 대해 시장이 고도로 투명하다는 것을 의미한다.

한편 JLL의 투명성 지수산출을 위한 방법론을 보면, 복합투명성지수는 20개의 주요설문의 가중점수로 수집한다. 다만 복합투명성지수의 가중치가 5%이상 되는 주요 질문은 하나도 없다. 5개의 투명성 카테고리 각각에 대한 서브인덱스 점수는 관련된 설문의 평균점수로 계산한다.

이런 방법으로 산출한 복합투명성지수의 점수는 1.00에서 5.00의 규모로 분포한다. 완벽한 1.00의 점수를 가진 국가나 도시는 절대적으로 투명한 것이고, 5.00의 점수를 가진 국가나 도시는 절대적으로 불투명한 곳이다(Jones Lang LaSalle, 2008).

Tier 1: Highly Transparent(고도로 투명한 것 Total Composite Score: 1.00-1.49)

Tier 2: Transparent(투명한 것 Total Composite Score: 1.50-2.49)

Tier 3: Semi-Transparent(약간 투명한 것 Total Composite Score: 2.50-3.49)

Tier 4: Low-Transparency(투명성이 낮은 것 Total Composite Score: 3.50-4.49)

Tier 5: Opaque(불투명한 것 Total Composite Score: 4.50-5.00)

그리고 JLL에서는 부동산투명성지수의 발표가 고객의 피드백과 항상 변화하는 해외 투자자 등의 요구에 부응하여 매년 보다 객관적이고 유용한 지표가 될 수 있도록 그 정교함을 더해 가고

자 노력하고 있다.

생각건대, JLL의 이러한 노력의 결과는 투자자 등에게 가치 있는 통찰력을 제공해 줄 수 있을 것으로 본다. 즉, 다양한 자산보유자가 각 시장 상호간 및 시간의 경과에 따른 부동산의 투명성에서의 변화를 이해하기 위해 투명성 지수를 이용할 수 있다. 또한 세계 각국을 조사대상으로 망라하고 있고, 중국과 같은 일부 국가는 주요 도시 간의 차이도 고려하고 있다.

그리고 이 분야에서는 거의 유일하게 오랜 기간 동안 투명성지수를 발표를 해오고 있기 때문에 해외 부동산투자자들이나 해외 부동산투자를 유치하려는 국가들에게는 좋은 참고가 될 수 있을 것이다.

## 2. JLL의 최근 투명성지수의 특징

### 1) 2006년의 투명성지수

2006년 투명성지수에서는 2004년부터 2년간 세계 부동산시장의 투명도가 크게 개선되는 결과로 나타났다. 즉 2004년 조사 대상 국가 중 3분의 2가 투명성 조사에서 다소 또는 대폭 개선되었다. 투명성의 등급이 1 단계 상승한 국가가 약 14개 국가이며, 순위가 떨어진 국가는 없었다.

아시아 태평양 지역에서도 투명성은 뚜렷한 개선을 보였다. 특히 일본은 인도와 함께, 투명성 개선의 폭이 종전과 비교하여 가장 높았다. 일본의 투명도는 2004년의 투명성지수에서 "약간 투명"(5단계 평가에서 3단계)에서 "투명"(2 단계)으로 1 단계 상승하였다. 일본에서 투명성이 크게 개선된 것은 J-REIT시장의 급속한 발전과 일본 부동산시장에 대한 해외 투자자의 참가가 확대되었다는 점, 부동산 시장에 대한 정보의 획득

가능성, 계약의 법적 강제력 등이 높게 평가되었기 때문이다.

홍콩과 싱가포르는 1단계로 승격했는데, 그 요인으로는 상장된 부동산투자 상품의 가격 상승으로 부동산정보의 일반에 대한 공개가 늘어나면서 투자자와 부동산의 점유자들이 그러한 정보를 이용할 수 있게 된 점이 높게 평가되었기 때문이다 (Jones Lang LaSalle, 2006).

### 2) 2008년 투명성지수

2008년에는 조사대상 국가의 부동산투명성지수도 현격히 높아졌다. 조사대상은 2006년보다 26개나 많은 82개의 부동산시장을 포괄하고 있다. 투명성 기준에서도 점유자, 금융채무, 자산 평가에 영향을 주는 투명성 요소가 종전 5개의 세부지수를 보강하기 위해 투명성 영역에 새롭게 추가되었다.

투명성 판단기준의 5개영역 중에서는 시장기분구조에 관한 데이터의 유용성과 투자성과지수가 가장 낮은 점수를 받았다. 그러나 거래절차의 투명성에 관해서는 가장 높은 점수를 받았다.

투명성의 5개 판단 기준 중 등록(상장)수단이 라고 하는 하위지수를 제외하면, 유럽은 2008년 복합지수에서 사용된 5개의 개별적인 각 세부지수마다 집중된 최고점수를 달성하고 있다. 또한 유럽국가 중 거의 태반이 각국마다 자체의 투자자산데이터뱅크(IPD)를 가지고 있다. 라틴 아메리카국가 중에서는 브라질과 파나마가 가장 큰 진전을 보였다.

2008년 투명성 지수는 JLL의 자문위원회의 제안으로 보조지수를 산출하였으며, 각 투명성 영역마다 상위계층의 시장을 열거하였다. 2008년의 조사에서는 법인 점유자들의 관점에서 투명성에

초점을 맞춰 투명성조사에 많은 질문들이 더해졌다.

과거의 조사는 보다 투자지향적인 문제에 초점을 두었다. 즉, 투명성 점수를 국가에 있어서 단계별로만 계산했다. 그렇지만 대부분 신흥시장에서(그리고 많은 성숙된 시장)는 제1의 도시, 제2의 도시, 제3의 도시 사이에서 투명성에 큰 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 점을 고려하여 2008년 조사에서는 거대한 신흥시장내의 도시들을 분리하여 조사하였다.

2008년 조사결과에서는 세계적으로 명백한 추세는 부동산에 관한 투명성이 계속 개선되고 있다고 하는 점이다.

그러나 베네주엘라는 투명성의 점수는 떨어졌지만, 낮은 등급으로의 이동은 없었다. 베네주엘라는 2006년과 비교해 볼 때, 2008년에 낮은 투명성 점수를 받은 이유는 정부 규제의 변화와 외국투자자에 대한 세금부과가 베네주엘라의 투명성 점수를 떨어뜨리는 요인으로 작용했기 때문이다.

200년 조사에서도 고도의 투명성이 계속 유지되는 국가는 예컨대, 오스트레일리아, 홍콩, 싱가포르, 영국, 미국과 같은 국가인데, 이는 가장 유동적인 부동산시장에서 비롯되는 것이다. 다만 국제적 거래, 금융, 교역이 전례가 없이 행하여졌던 때인 최근 수년간과 비교하여 지속적으로 약간 낮은 투명성 점수를 받는 것은 다소 의외로 평가되었다.

광의의 지역적 의미에서 투명성은 평균적으로 유럽이 중동이나 북아프리카보다 높다.

그러나 세계적으로는 즉 시장의 기본구조(자산의 유형, 시간의 경과에 따른 임대율 통계, 공실율, 수요와 공급을 추적하는 능력)와 성과측정(상

장된 부동산담보와 사적 부동산을 위한 투자성과에 관한 지수의 존재)에서 대부분 투명성의 개선이 요구되고 있었다.

이 2개 영역에서도 개선이 이루어지기는 하였으나, 그 개선은 신흥시장과 G-7국가 이외의 규모가 작은 시장에서는 느리게 나타나고 있다. 그러나 거래절차의 투명성을 측정하는 세부지수는 평균적으로 볼 때, 가장 높은 점수를 얻은 분야이다. 이 영역은 특정자산에 관한 정보의 이용가능성이 개선되었음을 나타내는 것이다.

### 3) 2010년 투명성지수

2010년에는 전 세계적으로 81개 부동산시장의 투명성 지수를 발표하였다. 2008년의 지수와 비교해볼 때, 약 3분의 1의 시장(81개 중 27개)이 투명성에 관한 향상이 없거나 악화되었다. 파키스탄, 쿠웨이트, 베네주엘라, 두바이, 바레인이 악화되었다. 쇠퇴의 수준은 비록 완만하지만, 그들이 과거에 얻었던 점수가 역전된 것은 주목할 만하다. 다만 터어키는 투명도가 가장 많이 향상되었고 중국, 인도, 폴란드, 포르투갈, 루마니아, 그리스, 헝가리도 향상된 것으로 나타났다.

2010년에는 부동산 부채가 투명성과의 관련성이 증가한다는 인식하에 상업용부동산의 부채에 관한 정보의 이용성과 통계를 모니터링하고 공표함에 있어 은행규제자의 역할과 관련한 새로운 요소들을 도입하였다.

그러나 2010년 투명성지수는 부동산투명성의 개선이라는 점에서 2008년부터 지난 2년 동안 두드러진 감퇴를 보여준다. 이는 당시 글로벌 금융, 경제적, 부동산시장에 있어서의 소동이 부동산시장의 행태에 영향을 미쳤음을 암시한다. 즉 부동산시장에의 참여자들이 부동산시장의 발전보

다는 생존에 초점을 두고 있었다는 것을 알 수 있다. 결론적으로 2008년부터 2년 동안 투명성조사에 포함된 세계 81개 부동산시장에서 부동산투명성에 대한 평균적인 개선은 2004-2006년, 2006-2008년과 비교해볼 때 반감되었다.

특히 부동산 투명성의 핵심구성 요소 중 거래 절차의 투명성이 지난 2년간 부동산시장의 상황이 좋지 않아 악화되었다. 이는 부동산의 규제적, 법적 환경의 투명성이 후퇴한 증거이기도 한다. 그럼에도 불구하고 부동산시장의 기본구조에 관한 정보의 질적 수준과 깊이는 계속 향상되고 있다(Jones Lang LaSalle, 2010).

### 3. 한국의 부동산시장의 투명성에 대한 평가

JLL에 의하면, 1999년 이래 세계적으로 부동산시장의 투명성은 꾸준히 향상되고 있음을 보여준다. 물론 한국도 예외는 아니다.<sup>8)</sup>

한국은 2004년의 발표에서는 조사대상 51개국 중 34위, 복합점수 3.36으로 3등급이었다(일본은 26위, 복합점수 3.08로 3등급). 2006년의 발표에서는 한국은 조사대상 56개국 중 31위위로 복합점수 2.88로 3등급이었다. 그러나 일본은 2006년의 발표에서는 23위를 차지하였는데, 복합점수 2.40으로 종전 3등급에서 2등급으로 투명도가 1단계 올라갔다.

2008년의 발표에서서는 82개의 글로벌 부동산시장에서 투명성 순위 44위를 차지하였으며, 복

합점수는 3.15로 3등급에 속하였다(일본은 전체 26위이며, 점수는 2.39로 2등급에 해당).

2010년 발표에서 한국은 투명성 순위 42위를 마크하였다. 2008년보다 전체 순위는 상향되었지만 복합점수 3.11로 여전히 투명성 등급에서는 Semi-Transparent에 그치고 말았다(일본은 2008년과 동일하게 투명성 순위 26위, 투명도 2등급).

이에 대하여 JLL의 보고서에서는 한국과 일본의 부동산투명성 수준은 경제발전애 비해 그 수준이 미흡하다고 지적한다. 즉, 한국과 일본은 경제발전이 상당히 높은 수준임에도 불구하고 기대 밖으로 부동산시장의 투명성은 낮은 국가라고 평가한다. 경제발전에서 선진국에 속하는 국가라면 적어도 복합점수는 1.5-1.8 정도는 되어야 할 것이라고 한다.

그런데 한국과 일본에서 부동산시장의 투명성이 그들의 경제발전 동료 그룹과 비교해볼 때에 낮은 요인은 무엇일까? 이것을 분석하면, 한국과 일본에 공통하는 점과 각각 다른 차이점은 찾을 수 있다고 한다.

양국은 임대료, 수익률(yields), 공급과 수요에 대한 시장 정보가 부족하다고 하는 점은 공통점이라고 한다. 이러한 데이터의 부족은 특히 산업용 및 소매용 부동산 부문에 대한 것인데, 이는 그러한 부동산의 소유가 몇 몇 큰 손들에게 집중되어 있기 때문에 초래되는 결과라고 한다. 또한 임대차 서비스 요금에 관한 시장에서도 역시 투명성이 결여되어 있다고 한다. 임대차 서비스의 상세한 내용에 대해서 임대인과의 조정, 회계검

8) 한편 일반적인 부패방지라는 측면에서도 최근 국제투명성기구(TI)가 발표한 국가간 투명성지수 추이와 우리나라 국민의 부패인식지수(Corruption Perceptions Index: CPI)를 종합적으로 검토하면, 한국에서는 국가 차원의 투명성 강화를 위한 전략적 노력이 필요하다고 한다. 이에 관해서는 신열, “국제투명성기구(TI)의 부패인식지수(CPI) 분석에 따른 대응과제”, 「감사논집」 통권 제13호, 감사원, 2009, p.84.

사, 재검토가 거의 행하여질 수 없기 때문이다. 한국과 일본의 경우 전통적인 임대차의 조건과 서비스요금에 대한 낮은 투명성이 복합되어 결국 이러한 부동산시장에 대한 진출을 어렵게 만든다고 한다.

또한 한국시장에서 특이한 점은 상장된 부동산증권에 대한 성과지수들이 없기 때문에 투명성이 손상되고 있다고 한다. 이는 한국에서는 비교적 극소수의 부동산회사만이 공개되고 있고, 리츠의 채택이 부진하다고 하는 사정 때문이라고 한다.

따라서 한국과 일본에서 부동산시장이 더욱 투명하게 될 조건은 부동산투자시장의 더 많은 발전과 그에 대한 당연한 결과로서 보다 분산된 소유권의 토대(more diversified ownership base)에서 찾을 수 있으며, 이 양자를 결합하면 부동산시장 정보의 이용성을 향상시키는데도 기여하게 될 것이라고 한다(Jones Lang LaSalle, 2010).

## IV. 결론

### 1. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구에서 자료로 활용한 JLL의 투명성지수는 1999년 이래 해외부동산투자자 등의 변화하는 수요를 반영하고 객관성을 위해 조사방법 등을 세련되게 발전시키며 업그레이드시키고 있다. 그러나 측정결과 값이 과연 각국의 부동산투명성을 얼마나 잘 설명하고 있는지를 검증하기는 어렵다. 또한 JLL의 투명성조사와 투명성 지수는 상업용부동산을 대상으로 한 설문조사에 의해 평

가를 한다고 하는 점에서 이를 가지고 조사 대상 국가나 도시의 부동산시장 전체의 투명성 판단기준으로 삼는 데는 한계가 있다. 나아가 투명성지수에서의 역사적 변화가 투명성 상태에 관한 실세상의 변화를 사실대로 반영하지 않을지도 모른다.

무엇보다도 JLL의 투명성지수는 사기업에 의한 조사 및 발표라고 하는 점에서 공신력 등에 문제가 있을 수 있다는 한계점을 가지고 있다.

그리고 JLL에서는 조사대상 각 개별 국가마다 구체적으로 투명성변화의 상세한 원인과 이유를 제시하고 있지 않다. 이러한 것이 상세히 제시되었다면 그 궤적을 추적하여 우리나라 부동산시장의 투명성 제고를 위한 정책방향을 도출하는데도 매우 유용할 것이나, 그렇지 못한 점에서도 역시 한계가 있다.

그러나 본고에서는 그 한계를 인정하면서도 이 자료가 세계 각국의 투명성 점수 및 지수에 관한 유일한 자료이고 또 각국의 정부기관 등에서 참고·인용하거나 해외부동산 투자자들이 참고하고 있기 때문에 이를 활용하였다. 그리고 JLL의 자료를 가지고 통계처리를 하는 것이 아니므로 자료의 신뢰성 등에 큰 의미를 부여하지는 않았다.

다만 이를 JLL의 자료를 통하여 한국의 투명성 수준이 어떻게 평가되고 있으며, 그렇게 평가하는 이유가 무엇인지를 알고, 이를 통하여 투명성을 향상시키는 방법이 무엇인지를 모색하고자 한 것이다.

한편 부동산은 해당 국가들의 법률체계, 관습, 국민성을 대표하는 문화 등과 깊은 관계를 가지고 있다. 따라서 부동산시장의 투명성은 오히려 각 국가가 가지는 부동산시장의 역사와 문화적

배경에 의한 특성에서 접근하는 것이 더 설득력이 있을 수도 있다. 이러한 문제에 관해서는 후일의 연구과제로 제시한다.

## 2. 투명성 향상을 위한 제언

본고에서는 위와 같이 일정한 연구의 한계는 있지만, 부동산시장의 투명성이 무엇인가 하는 문제 제기를 중심으로 일응 투명성에 관한 개념을 정의하고, JLL에서 발표하는 국제 부동산 투명성지수를 중심으로 검토하였다.

한국의 부동산시장은 JLL에서 판단하는 투명성의 기준과 조사방법에 일부 문제를 제기할 수는 있지만, 경제발전에 걸맞는 투명한 시장이라고 평가받지 못하는 것에 대해서는 큰 이견은 없을 것으로 보인다.

물론 한국에서도 부동산시장의 투명성을 개선하기 위하여 정부나 학계에서도 꾸준한 노력을 계속하고 있다. 특히 부동산거래신고제도와 등기부의 가격공시제도는 부동산거래과정의 투명성과 부동산시장의 기본구조라고 하는 투명성 판단기준에서 볼 때 획기적인 향상을 가져왔다고 평가할 수 있다.

그러나 부동산증권화 특히 리츠가 활성화되지 못하고 있는 점은 투명성 평가에서 좋은 점수를 받을 수 없는 요인이다. 왜냐하면, 일반적으로 부동산의 증권화는 토지이용의 효율화, 부동산의 국제화 및 유동화 시키는 효과 뿐만 아니라 정보 공개를 촉진하고 수탁자의 책임을 확대하여 결국 부동산시장의 투명성을 향상시킬 수 있기 때문이다.<sup>9)</sup>

또한 한국의 부동산시장은 상가 임대 등 상업용부동산시장에 대한 정보가 부족하며, 그 외 부동산 일반에 관한 각종 유용한 통계자료도 만족스럽지 못하다. 최근 임대시장에 관한 자료를 수집하기 위하여 부동산거래신고제도와 같이 부동산중개업자에게 거래내용을 신고하는 제도를 도입하려는 시도는 부동산시장의 투명성 향상에 기여할 수 있다. 그러나 일반적인 부동산중개업자의 신고의무부과에 의한 방법론은 문제가 있다. 예컨대, 직접 거래당사자에게 신고의무를 부과하거나 임대차계약서에 대한 확정일자 부과 임대차 내용을 기록하도록 하는 방법으로 수집하는 것이 보다 효과적일 수 있기 때문이다.

그러나 보다 획기적인 방법은 모든 부동산거래시에 RFIED기술을 적용하여 거래정보가 수집·공개되고, 부동산거래신고, 실거래지수 및 부동산등기, 부동산세금부과 시스템이 명실상부하게 통합·연동되도록 하는 방안을 강구하여야 할 것이다.

또한 부동산시장의 투명성을 높이기 위해서는 부동산감정평가에 있어서 신뢰성을 향상시키는 것도 중요하다.

나아가 부동산정책의 변화에 따른 관련 법 제도의 변경이 불가피하더라도 어느 정도 안정성과 예측성이 보장될 수 있도록 하는 등 부동산시장의 투명성 제고를 위해 노력하여야 할 많은 과제를 안고 있다고 볼 수 있다. 그리고 부동산투자시장의 활성화를 위한 투자시장의 환경정비라고 하는 측면에서도 가장 중요한 문제가 부동산시장의 투명성의 향상이라고 하는 점에는 이견이 없을 것이다. 왜냐하면, 부동산시장의 투명성 제고는 거래의 안전, 투자수익과 위험의 판단에 필요

9) 藤井建, “不動産投資市場の發展と新たな市場政策”, 「不動産調査月報」No 346/347, 日本不動産研究所, 2007, p.6.

한 정확한 기초자료의 제공, 부동산 자본의 국제적 이동의 용이성 등에서 필요한 것이기 때문이다.

따라서 정부와 학계는 이제 부티라도 부동산 시장의 투명성 제고에 더욱 각별한 관심을 기울여야 한다. 우선 투명성의 개념과 기준을 정립하고, 부동산시장 전체와 각 부동산 부문별로 세부 판단기준을 정하고, 이에 관한 투명성 달성의 목표를 설정함과 동시에 실천지침을 정할 필요가 있다. 종래와 같이 각 사안에 따라 개별적으로 투명성을 목표로 한 두 가지의 제도개선을 하는 방법보다는 종합적인 측면에서 투명성의 기준과 방향을 정립하고 이를 보다 계획적이고 일관되게 추진해 나가는 것이 바람직하다(말하자면, 부동산시장의 투명성 향상 5개년 계획의 수립과 추진 등).

끝으로 JLL에서 한국의 경제발전과 부동산투명성 수준은 걸맞지 않는다는 지적을 다시 한 번 주목할 필요가 있다.

논문접수일 : 2011년 7월 5일

논문심사일 : 2011년 7월 27일

게재확정일 : 2011년 10월 29일

## 참고문헌

1. 건설교통부, 「부동산거래질서 확립 및 투명성 확보방안 연구」, 2003
2. 김성수, 「민간투자사업관리법제 개선방안에 관한 연구(Ⅱ); 공공성과 투명성제고를 중심으로」, 한국법제연구원, 2009
3. 박현준·신현한·강동관·권인수, “기업 투명성과 기업 가치”, 「경영학연구」, 제35권 제5호, 한국경영학회, 2006, pp.1361-1391
4. 신열, “국제투명성기구(TI)의 부패인식지수(CPI) 분석에 따른 대응과제”, 「감사논집」, 통권 제13호, 감사원, 2009, pp.79-105
5. 심충진, 「조세투명성의 요건 및 지침에 관한 연구」, 한국조세연구원, 2008
6. 손경환, “부동산시장의 투명성제고를 위한 정책방향”, 「도시문제」, 제40권 제444호, 대한지방행정공제회, 2005, pp.56-65
7. 윤세현, “기업투명성과 자기자본비용”, 홍익대학교 박사학위논문, 2009
8. 워렌 베니스·대니얼 골먼·제임스 오틀/배인섭 역, 「투명성의 시대: 미래기업의 절대 조건」, 웅진씽크빅, 2008
9. 전연규·김종보, “주택재개발·재건축 분야 투명성 제고를 위한 제도개선 방안(국가청렴위원회 2006. 12월의 소개)”, 「도시개발」, 통권 제10호, 한국도시개발연구포럼, 2007, pp. 4-19
10. 기획재정부, “IMF의 재정투명성 평가결과 및 개선계획”, 기획재정부 보도자료, 2001. 2. 7.
11. 藤井建, “不動産投資市場の發展と新たな市場政策”, 「不動産調査月報」 No 346/347, 日本不動産研究所, 2007, pp.1-13
12. IMF, “Manual on Fiscal Transparency”, 1999

13. Jones Lang LaSalle, *Global Real Estate Transparency Index 2004*, Jones Lang LaSalle, 2004
14. Jones Lang LaSalle, “Transparency Improves Around the World”, *Real Estate Transparency Index 2006*, Jones Lang LaSalle, 2006
15. Jones Lang LaSalle, “From opacity to Transparency”, *Real Estate Transparency Index: Global Foresight Series 2008*, Jones Lang LaSalle, 2008
16. Jones Lang LaSalle, “Mapping the world of transparency: Uncertainty and risk in real estate”, *Real Estate Transparency Index: Global Foresight Series 2010*, Jones Lang LaSalle, 2010