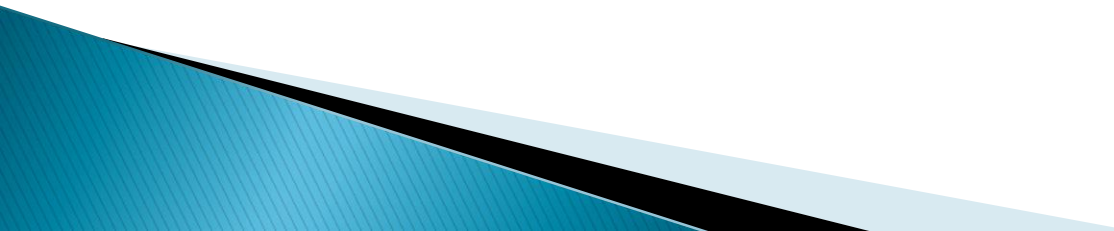


부동산시장환경변화에 따른 안정적 투자자산설계

동의대학교 재무부동산학과 강정규교수



강 정 규 교수 (현재, 동의대학교 재무부동산학과 교수)

- 건국대학교 정법대학 부동산학과 졸업
- 건국대학교 대학원 부동산학과 졸업(부동산학석사)
- 국립 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정 졸업(부동산학박사)
- 교보생명 부동산팀, 동양그룹 투자팀 근무
- 부산시 주택정책심의위원회 위원
- 감정평가사, 공인중개사, 주택관리사 출제 및 채점 검토위원
- 부산도시공사 투자사업심의위원
- 부산시 부산진구, 강서구 도시계획위원
- 부산항만공사 북항재개발사업 자문위원
- KBS, MBC, KNN, CBS, BBS, 교통 방송 등 다수출연

부동산학 박사 국내 첫 탄생

창신대 강정규교수 강원대서 학위

우리나라에 부동산학(不動産學)이 들어온지 30여 년만에 처음으로 국내 대학에서 부동산학 박사가 탄생했다.



경남 마산의 창신대 부동산학과 강정규(姜鼎圭·35·사진) 교수는 다음달 22일 강원대에서 '부동산 개발사업의 경영합리화를 위한 위험 관리 방안'이란 논문으로 박사학위를 받는다.

부동산 학과나 전공 과정이 있는 전국 10여개 대학 가운데 강원대는 2000년 3월 처음으로 박사과정을 개설했으며 강교수가 첫 졸업자다.

강 교수는 논문에서 우리나라 부동산 개발사업이 실패한 경우는 대부분이 과다한 금융비용과 불충분한 시장 조사, 입지선정 잘못 등 때문이었다고 지적하고 사업 준비와 진행, 운영 및 관리 등 3단계로 나눠 부동산 개발사업의 위험 관리 방안을 제시하고 있다.

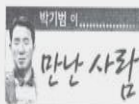
강 교수는 "그동안 부동산 개발사업의 위험관리에 대해 체계적이고 이론적인 연구가 미흡해 이런 부분에 초점을 맞춰 논문을 썼다"고 말했다.

강원 춘천고를 졸업한 강 교수는 당시 신설학과인 국내대 부동산학과에 진학했으며 석사과정도 건국대에 재학했다. 그는 부동산학의 신진 학자로 인정받고 있지만 아직까지 내 집 마련도 못했다. 98년 창신대에 부임하기 전 교보생명 부동산 관리부와 동양그룹 부동산 개발팀 등에 근무하며 실무를 익혔고, 현재는 한국 부동산분석학회 이사와 공간경제사 출제위원 등을 맡고 있다.

마산=강정규기자 mamam@donga.com

부산일보

2004년 11월 19일 금요일



"고수익 투자수단으로 命 끝나"

■부동산학 박사 1호 동대 강정규 교수

강 교수는 강연도 활발 출신이다. 그는 순천고를 나와 1981년 건국대 부동산학과에 입학했다. 1987년 국내에 도입된 부동산학은 학과과정으로 1988년에 대학에 처음 개설됐다. 부동산학과 지파 동기가 급증했다. "처음엔 부동산학이 한창이었는데, 그다음 서울에서 재수할 땐 어느 세로로 학비를 채울지 몰랐어요. 그래서 진학하게 됐습니다." 그러나 그는 공부하기까지 부모의 반대까지 받았다고 했다. "아버지는 '당대 세는 내기가 낫습니다. 아버지는 '복' 당할까 봐 내게 고쳐서 하라'고 했어요. 그는 1학년 등록금 500여 원의 도움으로 마련했다고 했다. 그 뒤부터 학업 집중과 생활을 못 하려고 '개'를 데리고 다니는 노기가 많아졌다고 했다. 그는 대학시절 이미

동대대 재부동산학과 강정규(姜鼎圭) 교수는 국내 '부동산학 박사 1호'로 유명하다. 강 교수는 학사 시절부터 교수로 재직하던 박기현(朴基顯) 교수의 영향에서 부동산 개발사업의 위험을 따져볼 것을 생각한 것이다. 박 교수는 논문으로 박사학위를 받았다. 부동산학의 위험을 도입부터 지니고 있었던 것이다. '부동산학이란 무엇인가'라는 제목으로 '부동산학'이라는 단어를 소개했다. '부동산학'이란 단어를 소개했다. '부동산학'이란 단어를 소개했다.



부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

복합형 하려 대학 갔는데 부모님 반대 대만

정당한 투자 불 인종도 투기꾼에 이의 안하

집은 거주 개념... 상술품은 큰 항목 투자자 재테크

도 '복합형' 하려 대학 갔는데 부모님 반대 대만

정당한 투자 불 인종도 투기꾼에 이의 안하

집은 거주 개념... 상술품은 큰 항목 투자자 재테크

도 '복합형' 하려 대학 갔는데 부모님 반대 대만

정당한 투자 불 인종도 투기꾼에 이의 안하

부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

부동산학 박사 1호인 강정규 교수는 부동산학 박사학위를 받은 후에도 부동산학 분야에 대한 연구를 계속하고 있다. 사진은 창신대 강정규 교수

국제신문

www.KOOKJE.co.kr

2011년 03월 14일

[부동산 깊게보기] 문지마 청약·분양권 투자 신중을

수년간 침체했던 부산 주택시장이 봄바람을 타고 회복기에 접어들었다. 실수요자의 관심이 높은 아파트 모델하우스는 연일 고객들로 넘쳐난다. 지난해 가을 1순위 청약 마감에 기록했던 부산 해운대구의 아파트는 현재 5000만 원 정도의 프리미엄이 형성됐다. 반면 청약에서 탈락한 실수요자나 투자자들은 단기간에 급등한 분양권에 부담을 느껴 거래를 망설이고 있다.



수도권 집값은 침체기인데 유독 부산이 달아오른 이유는 무엇일까. 중소형 중시으로 한 공급 부족이 가장 큰 원인이다. 건설사들도 미분양을 억제하기 위해 분양가를 대폭 낮췄다. 여기서 개발 후자가 풍부하고 생활편의시설이 잘 갖춰진 '목 좋은 입지'의 아파트가 집중 공급된 것도 부산발 '부동산 훈풍'을 촉발시킨 이유로 꼽힌다.

새 아파트 청약률을 보면 실수요자뿐 아니라 투기세력이 개입한 흔적도 눈에 띈다. 수도권 주택시장의 침체로 갈 곳을 찾지 못하던 '뭇치돈'이 분양권 전매 차익을 노리고 부산으로 진출한 것으로 추정된다.

과거의 아파트시장 침체기를 떠올리면 반가운 일이지만 무주택자들의 불안감은 커지고 있다. 프리미엄을 주고 샀다가 입주 때 거품이 꺼지거나 큰폭의 상승이 없다면 그 피해를 고스란히 떠안아야 하기 때문이다.

요즘같은 시기에는 특히 내집 마련 전력을 세우는데 냉철해야 한다. 아파트 청약시장이 이상과열을 보이는 것은 부동산 경기 순환 사이클을 보더라도 좋지 않다. 단기간에 뛰어올랐다가 '거품'이라는 인식이 확산될 경우 입주 지연→공급 감소→불황이라는 악순환으로 연결될 수 있다. 따라서 '문지마 청약'이나 과다한 프리미엄을 주고 분양권을 사는 데는 신중해야 한다. 가계소득과 적정한 대출비율(전집값의 30% 이내)을 고려해 투자한다는 원칙도 반드시 지켜야 한다. 분양권을 사고 싶다면 ▷주변 아파트와 시세 비교 ▷건설사 브랜드 ▷발판 기능성 ▷인구 증가 추이를 꼼꼼히 살펴야 한다.



CONTENTS

I. 최근 부동산시장 동향

II. 향후 지역부동산시장 전망

III. 안정적 투자자산설계



제

I

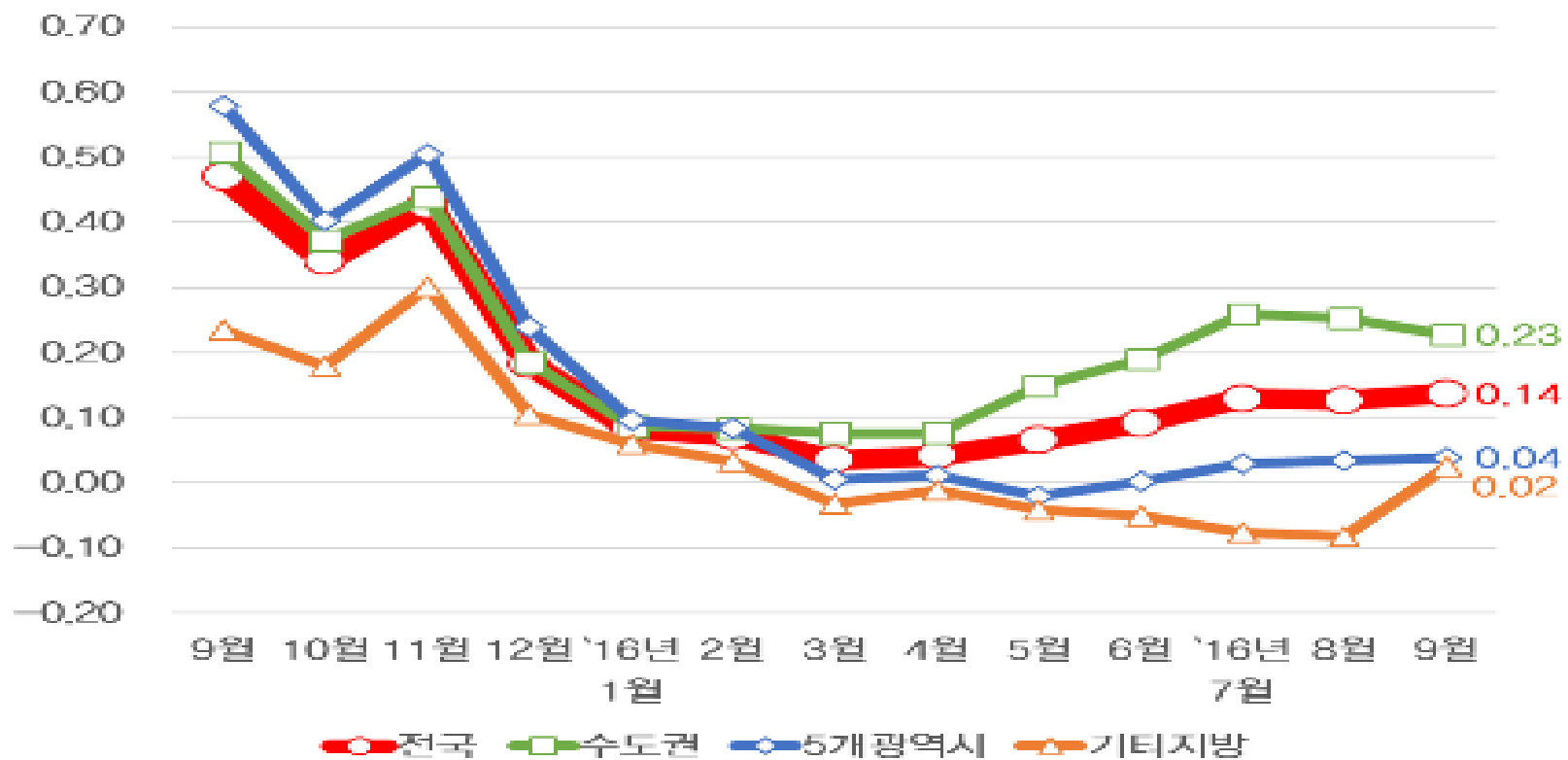
장

최근 지역부동산시장 동향

1. 동향

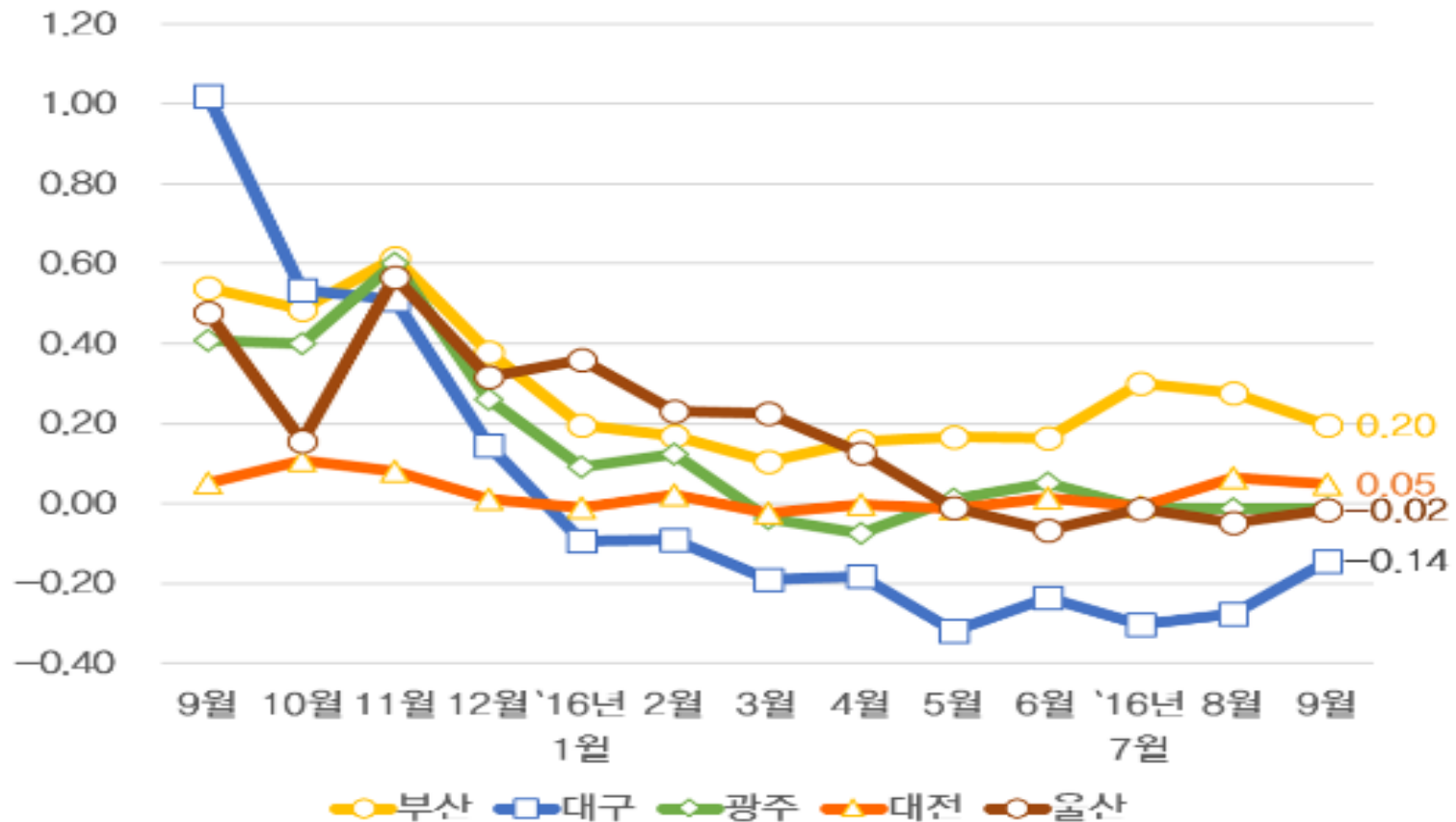
▣ 주택가격 상승률 둔화

전국 주택매매가격 변동률



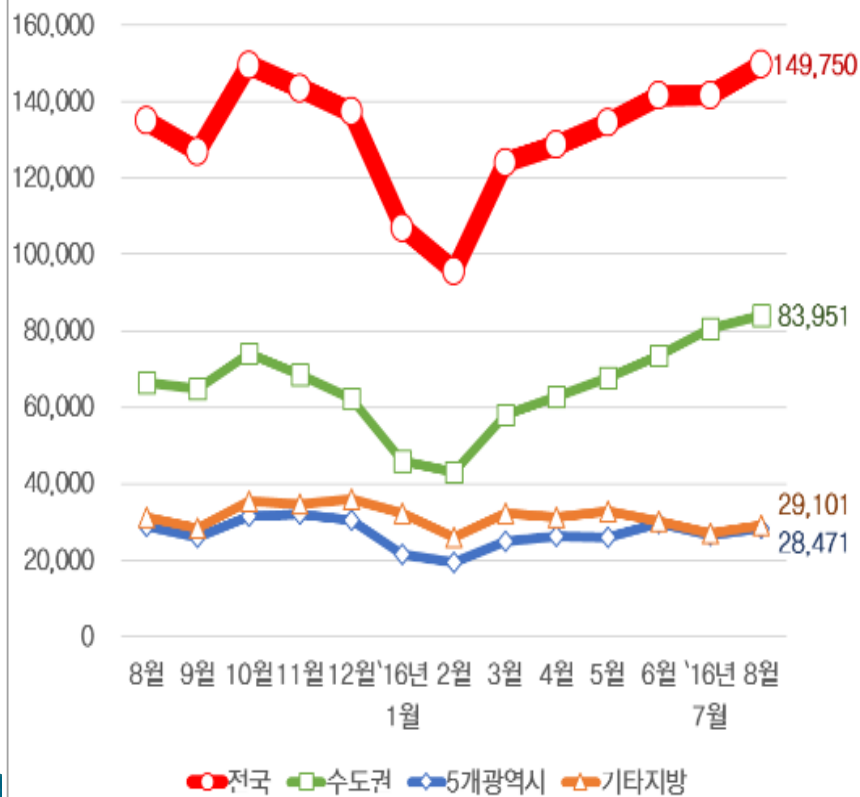
- 부산지역 전반적인 주택가격 상승률 둔화 속에서 일부 지역 강세

5대광역시 주택매매가격 변동률

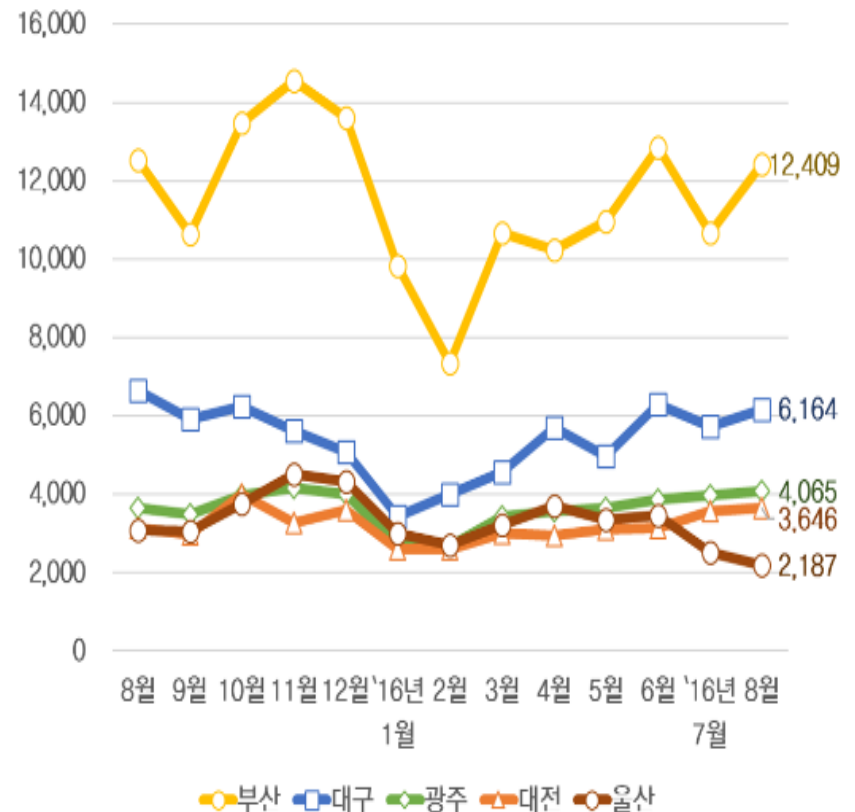


□ 주택거래량의 수도권 상승, 지방 감소세 뚜렷

전국 주택매매거래량

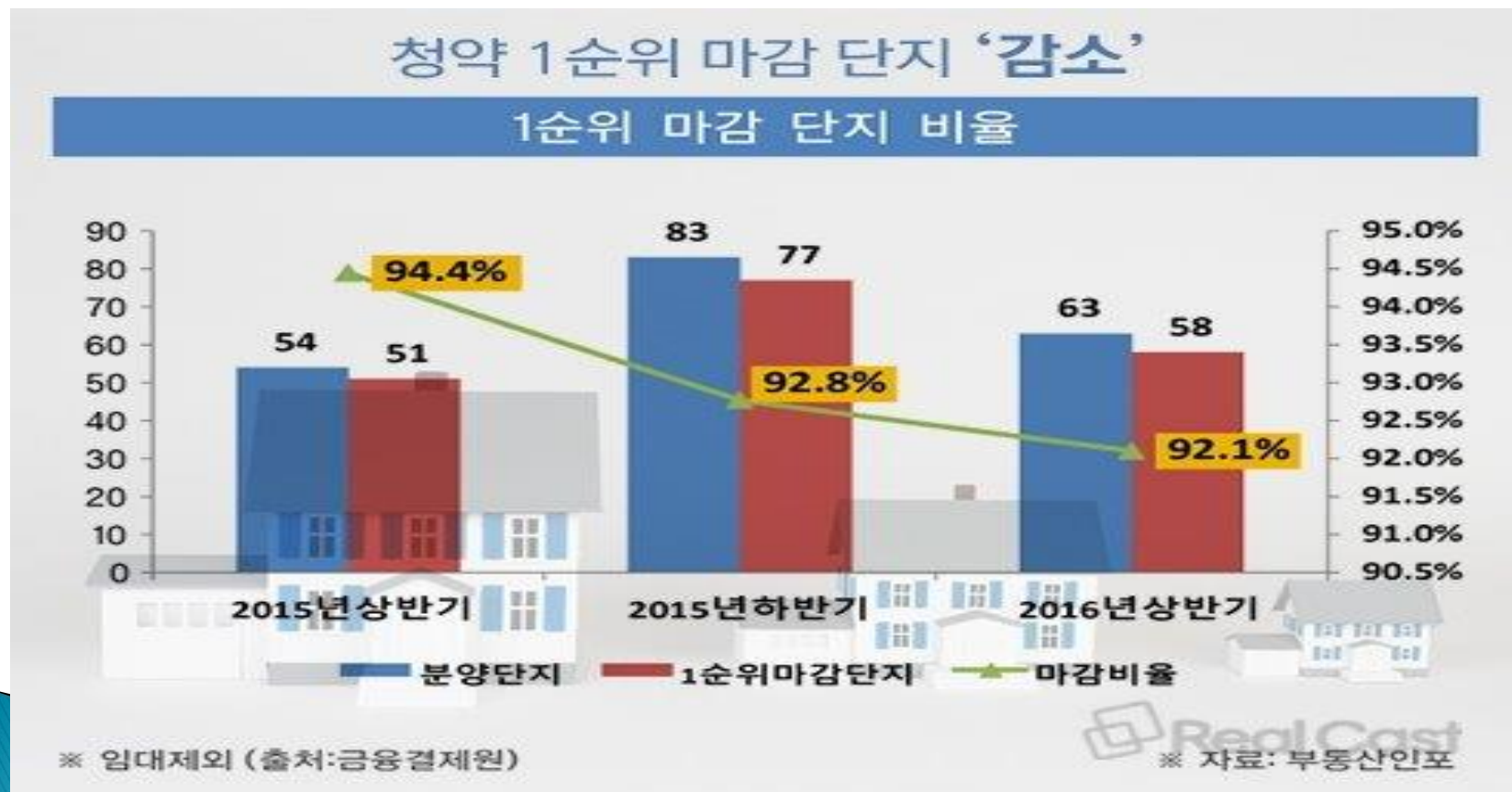


5대광역시 주택매매거래량



1. 동향

□ 신규아파트 분양시장 호황세속에서도 조정 분위기 감지



◇지역별 청약경쟁률과 초기 계약률 비교

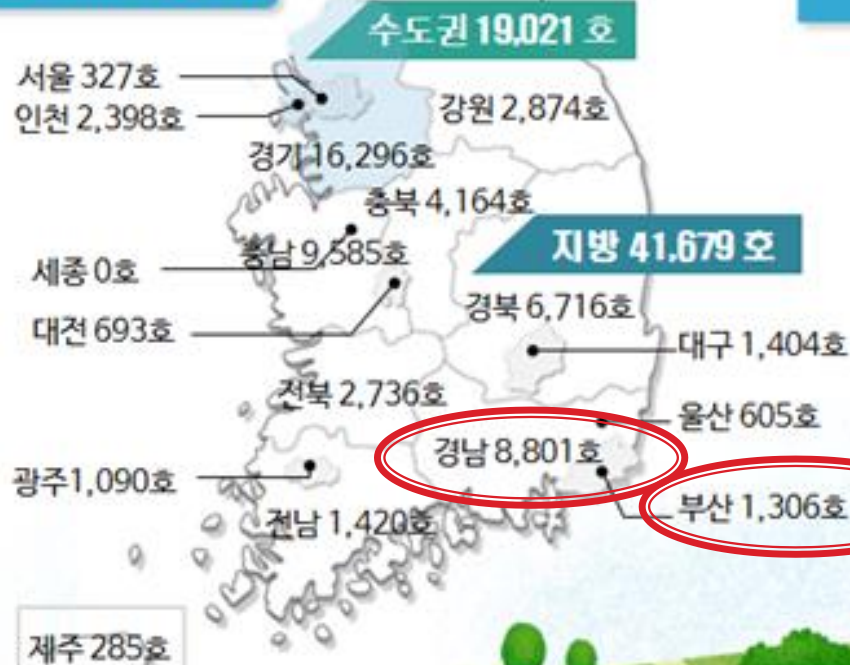
지역	청약경쟁률(1~9월)			초기 계약률(4~6월, %)		
	2015년	2016년	등락폭	2015년	2016년	등락폭
전국	12.2	13.9	1.7	92.2	70.5	-21.7
서울	10.9	19.7	8.8	100.0	99.9	-0.1
경기	5.6	8.2	2.6	89.2	67.8	-21.4
부산	80.1	101.2	21.1	100.0	76.9	-23.1
대구	83.2	31.6	-51.6	100.0	93.5	-6.5
인천	2.0	2.2	0.1	100.0	74.2	-25.8
광주	38.6	19.0	-19.6	97.2	67.7	-29.5
대전	2.3	1.7	-0.6	-	-	
울산	35.4	3.6	-31.8	100.0	-	
강원	1.5	2.7	1.2	98.4	91.1	-7.3
경남	12.8	13.4	0.5	92.5	68.1	-24.4
경북	4.7	1.5	-3.2	99.0	47.7	-51.3
전남	1.6	3.9	2.2	87.9	83.3	-4.6
전북	1.2	3.5	2.2	16.8	82.5	65.7
충남	3.2	1.1	-2.1	84.1	44.3	-39.8
충북	5.5	3.4	-2.1	93.6	69.7	-23.9
제주	5.2	78.4	73.2	98.8	-	
세종	16.4	19.1	2.7	-	-	

*-는 분양없는 경우, 자료제공=리얼투데이, 주택도시보증공사(HUG)

미분양물량 증가

전국 미분양 주택 현황 (9월)

전국 미분양 현황



규모별 현황

60㎡이하 소형 주택

9,811 호

60~85㎡ 중형 주택

42,797 호

85㎡초과 대형 주택

8,092 호

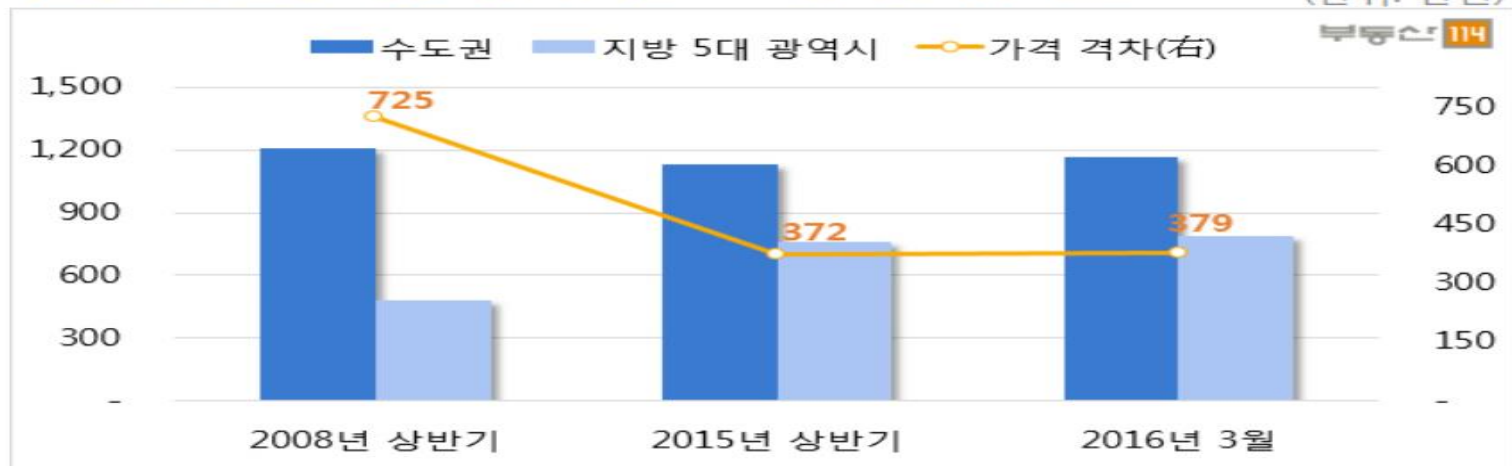


□ 수도권 대비 5대 광역시 아파트값 격차 축소

- 수도권 대비 5대 광역시 아파트값 비율 70% 육박

[그림 1] 수도권·5대광역시 아파트 3.3㎡당 매매가격 비교

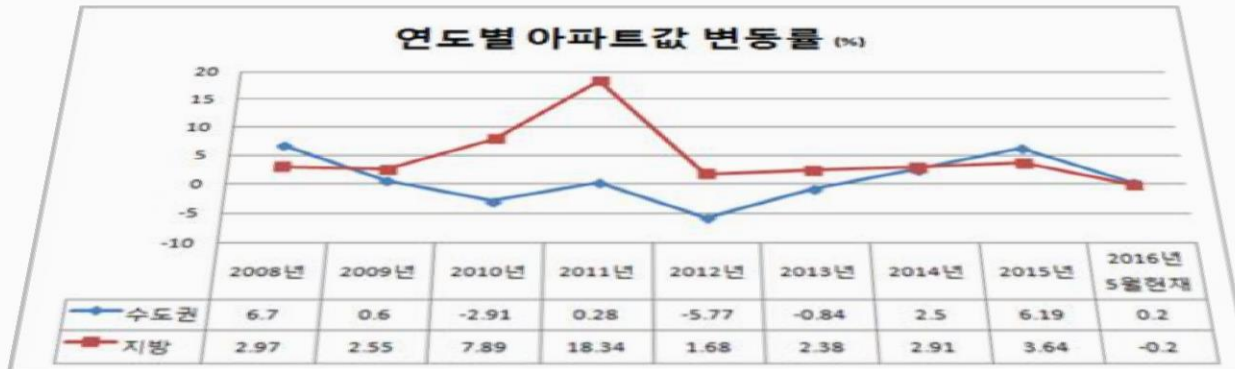
(단위: 만 원)



(주) 재건축을 제외한 일반 아파트 대상임

자료: 부동산114(www.r114.com) REPS

5대 광역시의 3.3㎡당 매매가격은 ▲대구(889만원) ▲부산(834만원) ▲울산(812만원) ▲대전(697만원) ▲광주(582만원) 순으로 높은 가격을 형성하는 가운데 대구(76.2%)와 부산(71.5%)은 이미 수도권 아파트값 대비 비율이 70%를 돌파했고 울산(69.6%)도 70%에 육박한 수준이다.



2년간 동반 상승 마감...수도권 강세, 지방 약세 뚜렷

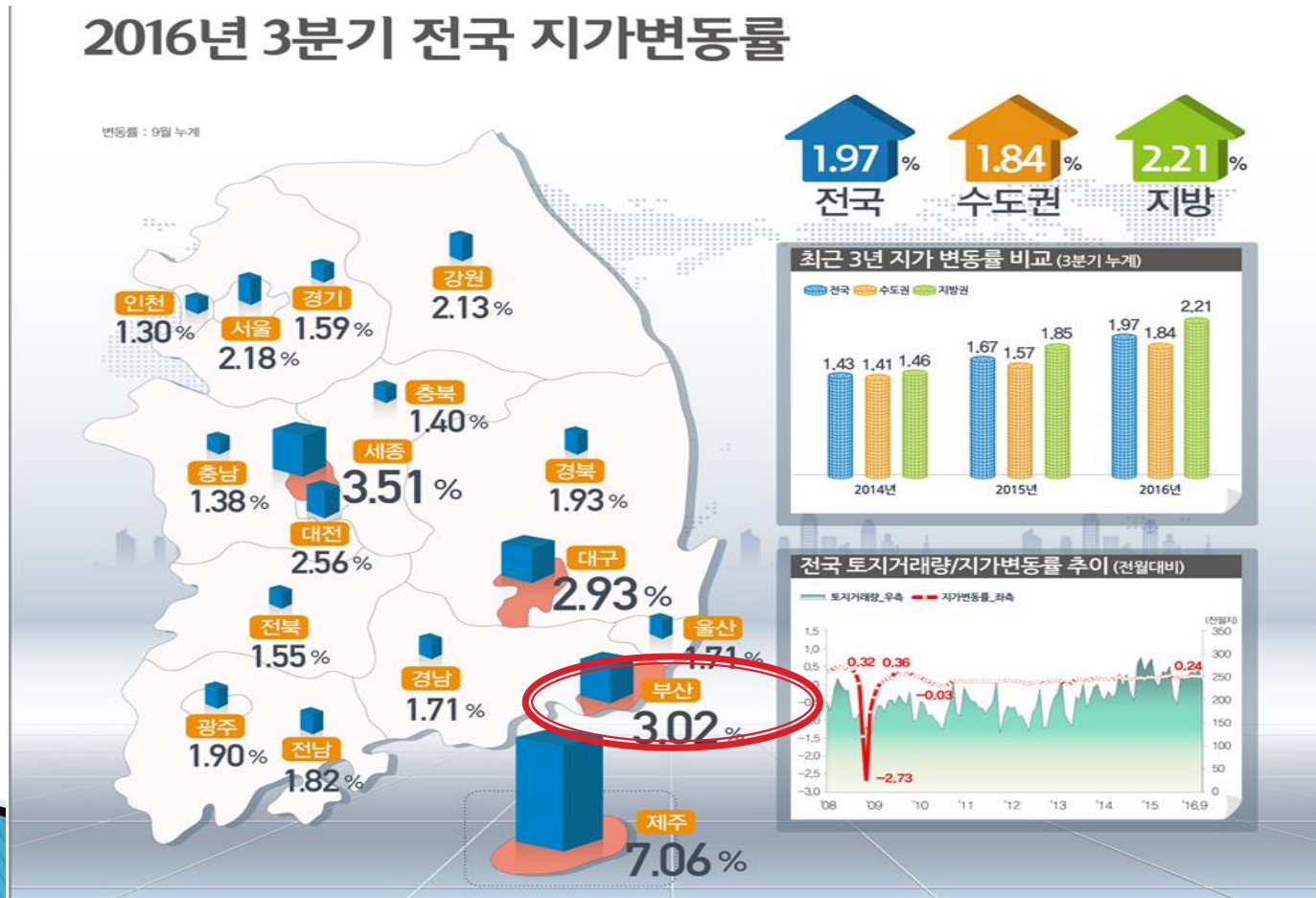
당분간 '탈동조화' 지속...내년이후 입주량 급증, 양극화 세분화

(서울=연합뉴스) 서미숙 기자 = 올해부터 서울을 포함한 수도권과 지방의 주택시장이 서로 반대로 움직이는 '디커플링(decoupling·탈동조화)' 현상이 뚜렷해지고 있다.

□ 전국 토지가격 상승과 거래량 증가

- 2016년 3분기까지(9월 누계) 전국 지가는 1.97% 상승하여 '10년 11월 이후 71개월 연속 소폭의 상승세를 이어가고 있다

2016년 3분기 전국 지가변동률





제 II 장

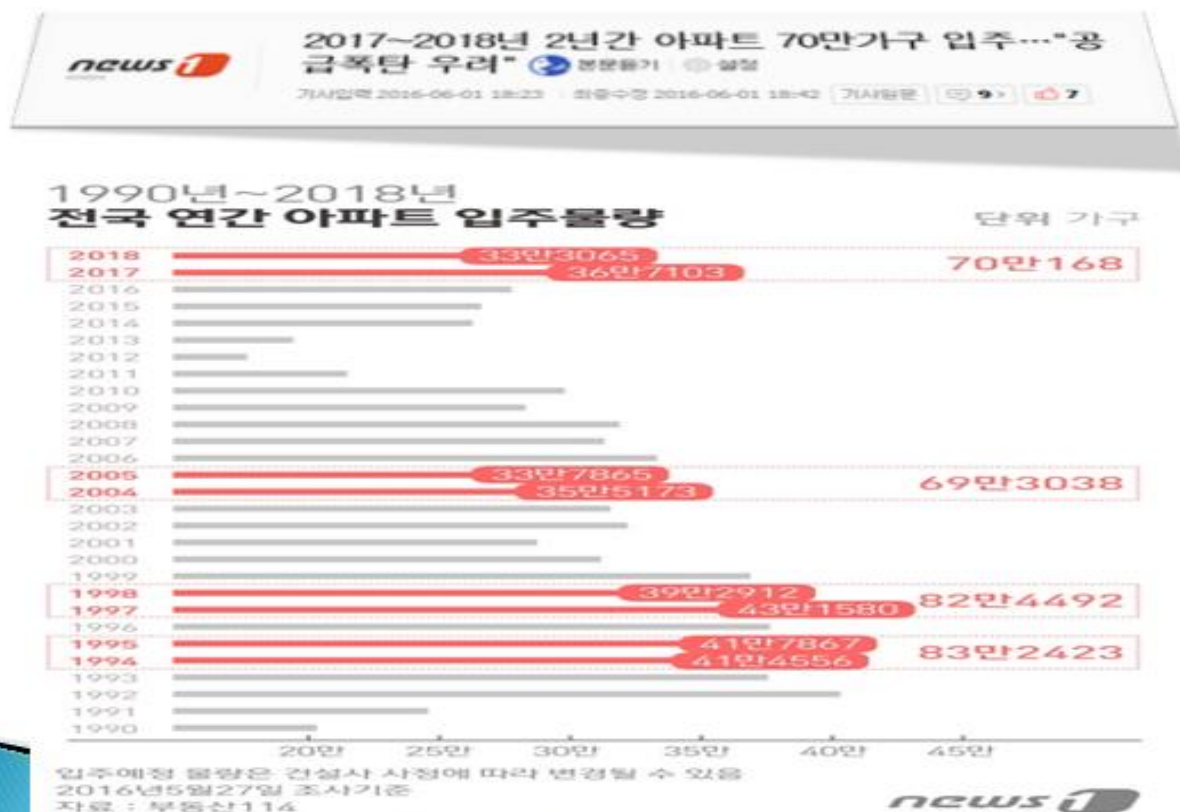
지역부동산시장 전망

지역부동산시장전망에 대한 긍정적 요인

- 저금리
- 지역적 특성의 투자심리

지역부동산시장전망에 대한 부정적 요인

- 입주물량 수급불균형 : 2017년부터 입주물량 대폭 증가



부산 주택시장

공급과잉 걱정

아파트 입주물량 추이

전국
경남
부산

자료:부동산114



지역부동산시장전망에 대한 부정적 요인

- 정부 부동산정책기조의 변화 가능성

강남3구 재건축 단지, 서울 주택가격 상승 주도

금리인하 발표 소식으로 소형아파트 중심으로 매매가격 강세 보여

[국가시스템 개조하자] 냉·온탕 그만... 부동산정책 신뢰 심어라

집값 뛰면 잡으려고 규제... 떨어지면 빗장 풀기 바빠
일관성 없는 대책에 불신... 수급 기능 지자체 이양을

바탕그림: iStockphoto.com by

역대 정부 주요 부동산 정책

노태우	5개 1기신도시 건설	1989
김영삼	부동산 실명제 도입	1995
김대중	분양가 자율화 시행	1998
노무현	종합부동산세 도입	2003
이명박	강남3구 투기지역 해제	2012
박근혜	취득세 · 양도세 감면	2013

지역부동산시장전망에 대한 부정적 요인

- 미국 금리인상설에 따른 심리적 부담과 대출이자 상승에 따른 한계가구(투자자) 증가

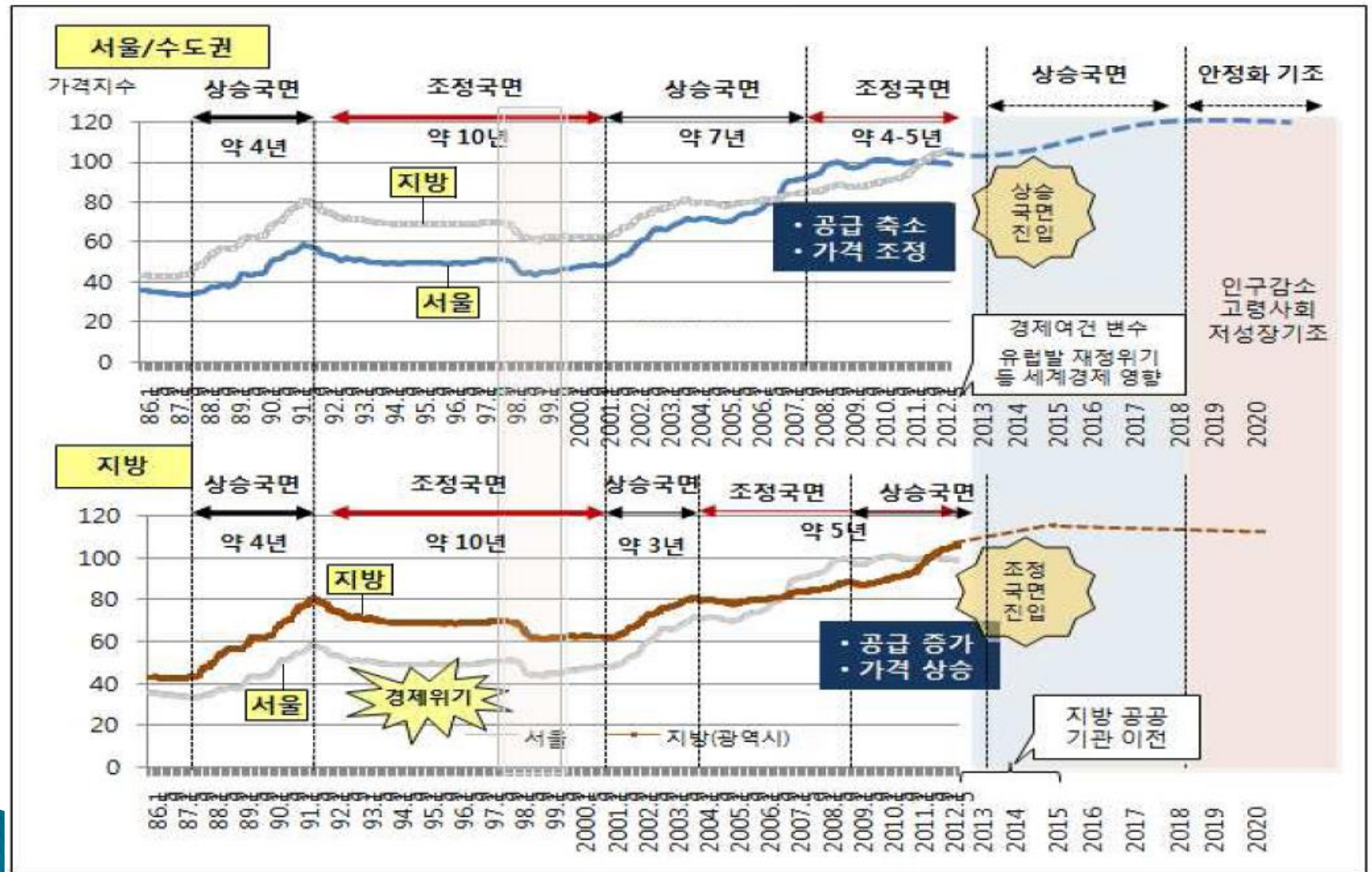
부동산 시장, 규제보다 더 두려운 금리인상

"정부 대책 제한적일 것"...금리는 전체 시장 매수심리 좌우

□ 진단

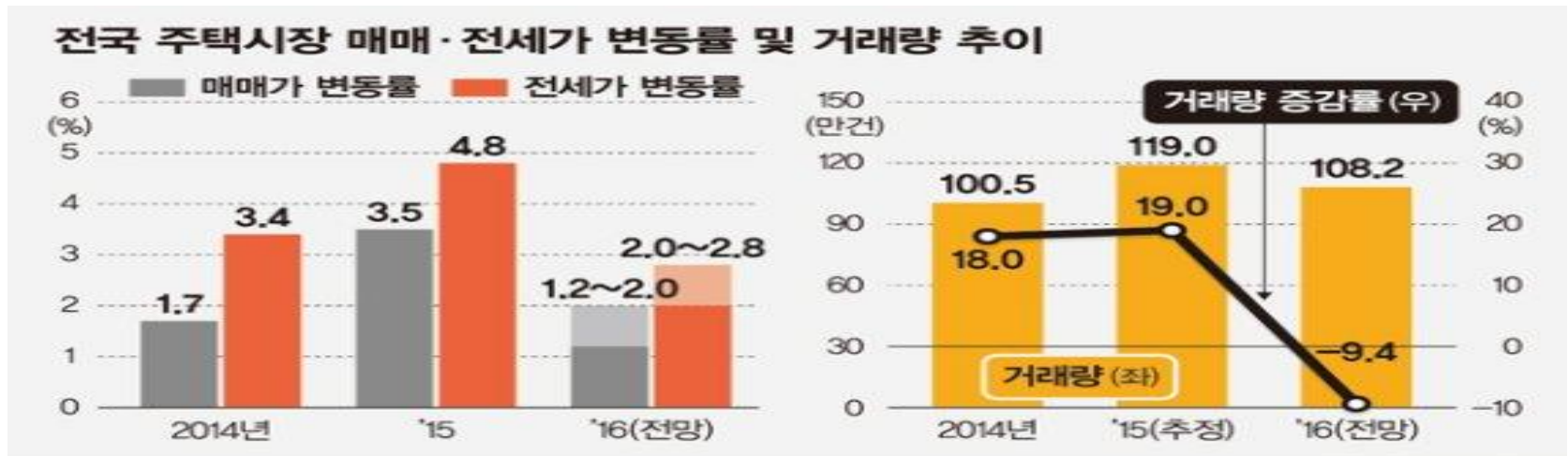
- 저금리 기조 등으로 아직까지 주택수요가 이어지고 있는 데다 기존 주택시장에서는 가격 상승세가 여전한 만큼 부동산 경기 하락세를 거론하기에는 **시기상조라는 평가도 있다.**
- 하지만, 주택시장에 **이상기류가 감지되고** 있다는 것은 사실이다. 여기에 정부가 가계부채관리방안을 발표하면서 일각에선 부동산 경기가 하락세로 돌아서는 것 아니냐는 불안감이 커지고 있다.
- 모두에게 **사전적 준비가** 필요한 때인 것 같다.

한국 주택시장 변화 추이 및 전망 시나리오



자료:주택산업연구원

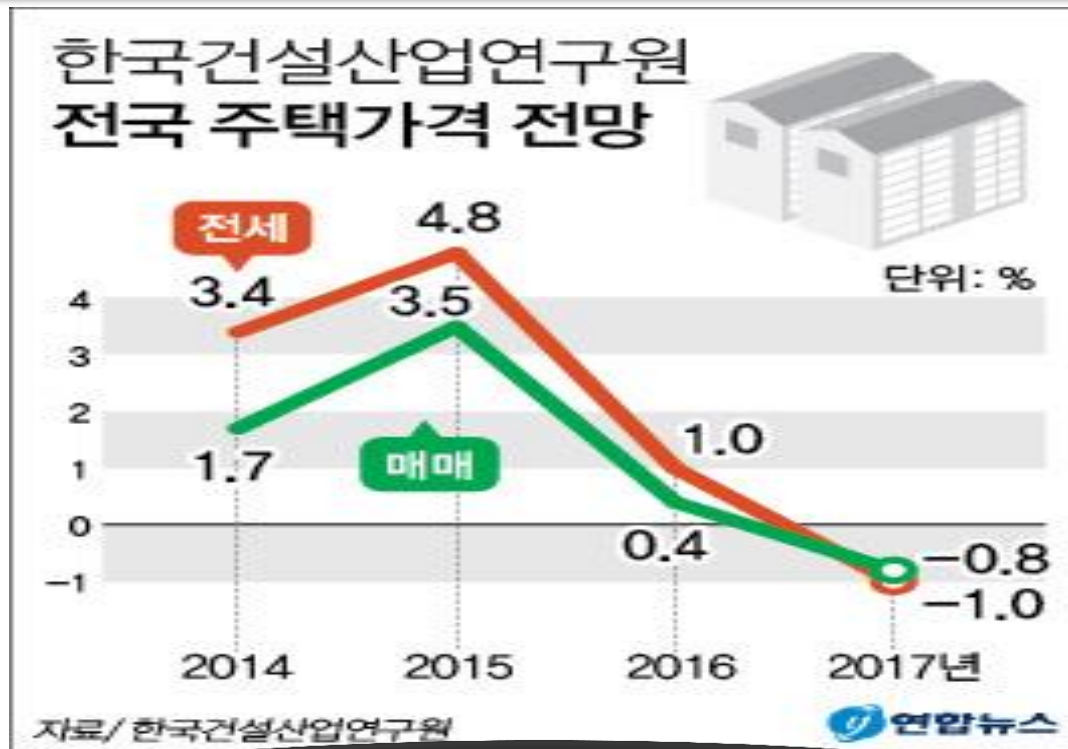
- 폭락은 없다. 다만 조정은 불가피하다.
- 신규(입주예정)주택시장부터, 입주물량 많은 지역부터 조정세 부각
- 짧은 조정기를 끝내고, 다시 상승세를 타기 위해서는 정책 부동산정책기조가 중요



자료 : 한국감정원

내년 주택시장 조정기 진입...매매가 0.8% 하락 전망

부동산시장 규제·입주물량 증가 등 하방 압박 커져
수도권 보다 지방 하락폭 커...전세가격도 하락 안정세



3일 건설산업연구원의 '2017년 주택·부동산 전망'에 따르면 내년 전국 주택 매매가격은 올해 보다 0.8% 떨어질 것으로 예상했다. 수도권은 보험세를 유지하는 반면, 지방에서 1.5% 하락 폭이 클 것으로 내다봤다.



제 III 장

안정적 투자자산 설계

1. 단기적 투자자산 설계 트렌드

▣ 신 양극화

올해 주택가격 상승률, 7월 최고치...0.13% ↑

상승폭 가장 큰 지역은 강남·송파·서초 '강남3구'
저금리 기조 영향으로 전셋값 상승세 이어져

이정윤 기자 | 승인 2016.08.01 18:37

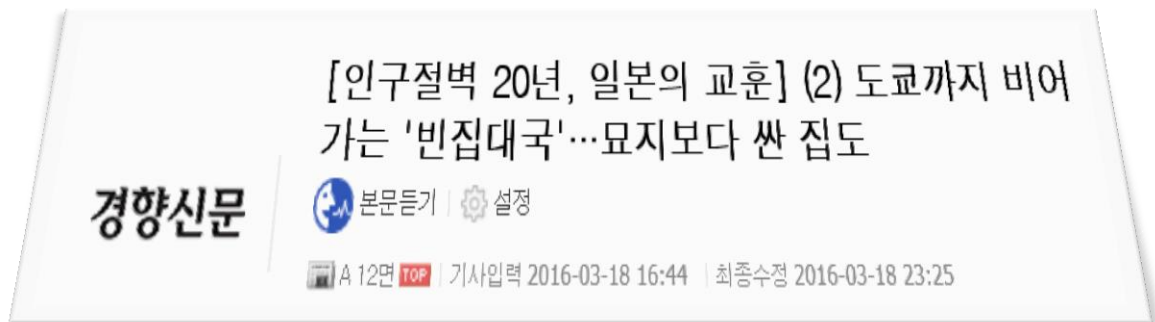
댓글 0 | 트위터 | 페이스북



2. 단기적 투자자산 설계 트렌드

▣ 도심입지의 중요성

안정시장에서도 자산가치와 임대수익을 유지하는 상품을 보유하자



지난달 12일 일본 도쿄 스기나미(杉並)구 주택가. 도쿄 도심에서 전철로 20분 거리로 중산층에게 인기 있는 지역이다. 세이부신주쿠(西武新宿)선 전철의 이오기(井荻)역에서 내려 골목길로 접어든 지 3분도 되지 않아 비어 있는 단독주택이 나타났다. 몇 년간 방치된 듯 '유령의 집'을 방불케 했다. 우편함에



문천이 유명해 관광객이 많은 군마현 구사쓰 주택가에 유리창이 깨진 채 방치된 빈집(오른쪽). 일본은 전체 주택의 13.5%인 820만채(2013년 기준)가 빈집으로, 매년 20만채씩 증가하고 있다. 이시카와, 군마(일본) | 윤희일 특파원

2. 단기적 투자자산 설계 트렌드

□ 보수적 투자

2018년 위기론을 믿는다면 그냥 고장 난 시계가 되
자

[투자노트]

이런 배경에서 최근 유독 위기를 말하는 사람들이 많다. 경제와 상관없이 올라간 부동산 등 자산 버블이 꺼지면서 가계부채 문제가 폭발할 것이란 전망이다. 시기는 2018년을 점치는 목소리가 많다. 이유는 3가지다. 첫째는 지난해에 이어 올해도 아파트 분양물량이 사상 최대를 기록하면서 입주가 시작되는 내년부터 주택 공급 과잉으로 본격화한다는 것이다. 부동산시장의 불안은 주택담보대출의 건전성을 악화시켜 가계부채의 뇌관을 건드릴 수 있다.

둘째는 생산가능인구가 올해 정점을 찍은 뒤 내년부터 줄기 시작한다는 점이다. 생산가능인구의 감소는 총생산의 위축을 가져올 뿐만 아니라 소비마저 감축시킨다. 생산가능인구는 돈을 버는 경제활동인구다. 소득이 있는 인구가 줄면 그만큼 소비도 타격을 받는다. 생산가능인구의 감소로 주택 수요가 줄어 부동산시장이 충격을 받을 것이란 지적도 있다.

셋째는 경제위기 10년 주기설이다. 1997~98년 외환위기와 2007~08년 글로벌 금융위기에 이어 2017~18년에 또 다시 대형 위기가 찾아올 것이란 전망이다. 실제로 2007~08년 글로벌 위기 이후 8~9년째 전 세계가 돈을 쏟아붓고 있는데도 경제가 활력을 되찾지 못하자 전례 없이 대규모로 장기화하고 있는 통화완화책의 후유증이 2018년 즈음에 나타나지 않겠느냐는 우려가 많다.

물론 이같은 비관론에 대해 1인 가구의 증가와 서울이 상대적으로 안전하고 편리한 대도시로 중국인의 부동산 수요가 늘고 있다는 점 등을 들어 부동산 공급 과잉을 일축하는 등 위기론에 반대하는 목소리도 높다. 이렇듯 낙관론과 비관론이 교차하기에 미래 예측은 어렵고 투자는 더욱 갈등 되는 법이다.

돈을 말려면 한 발 앞서 투자하거나 원칙을 고수하며 때를 기다리거나 둘 중 하나다. 지금은 어떻게 해야 할까. 예고된 위기는 오지 않는다고 한다. 적지 않은 사람들이 2018년 위기론을 거론하는 만큼 2018년에 위기가 오지 않을 수도 있다. 그렇다고 유동성 파티가 진행된지 상당 시간이 흐른 지금, 자산 가격 상승만 보이지도 않는데 자산시장 호황에 뒤늦게 몸을 싣는 것도 위험하게 느껴진다.

2. 단기적 투자자산 설계 트렌드

▣ 저점기에 투자할 수 있는 타이밍과 의지

부동산 투자에 있어 부동산 타이밍을 모르고 하는 투자는 백전백패이다.
그리고 그 부동산 타이밍을 공부하지 않고 묻지마 투자를 하는 것 역시 좋은 결과가 나오리 없다.

현재 시점에서 위 부동산은 상승장구를 하고 있다. 그렇다면 지금이라도 이런 부동산을 사야 하는 것일까?

부동산 타이밍에 대해서 공부하지 않는 사람들은 상승이 한창 진행되어 시장 분위기가 뜨거울때 매수해 항상 꼭지를 잡는다.

부동산 투자를 하여 수익을 얻으려면 상승장이 이어지고 그 폭이 클 때에는 매도 타이밍을 준비해야 하고 하락장이 이어져 바닥을 보이면서 꿈틀거리고 있을 때에는 매수 타이밍을 준비해야 '수익'을 얻을 수 있다.

다른 사람이 매수해 수익을 보고 있고, 그 폭이 크면 클수록 매입을 하면 안되는데 사람의 심리가 꼭 따라가게 만든다. 매수심리를 제어할 수 있는 힘은 꾸준한 공부와 경험 밖에 없다.

작은 돈을 움직일 때에는 자신이 잘 안다는 이유로 꼼꼼하게 체크를 하는 반면 큰돈을 움직일 때에는 잘 모른다는 이유로 주변사람들의 말만 믿고 따라하다 낭패를 보는 경우가 허다하다

2. 중장기 기적 투자자산 설계 트렌드

□ 저성장 시대

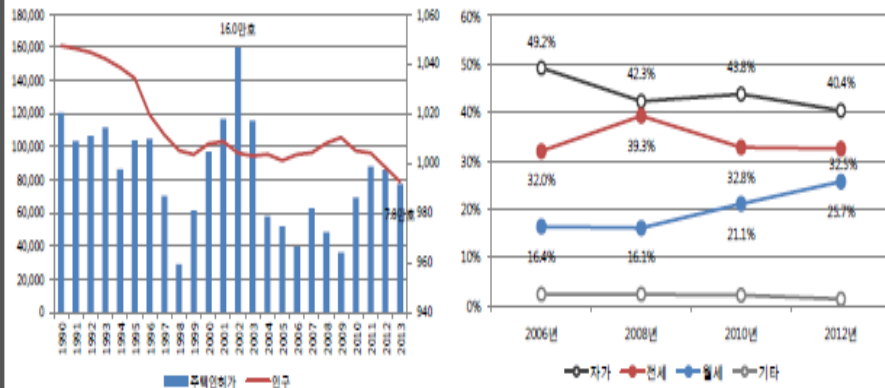
신규 주택수요 감소, 임대(월세)시장 확대

● 인구 감소에 따른 신규 주택수요 감소

- 점진적이고 지속적인 인구 감소, 베이비붐세대의 은퇴로 소비 둔화
- 핵심주택수요계층(35~54세) : 336만 명(2010)→286만 명(2030) 감소 전망

● 임대시장 확대, 전세 → 월세 위주로 주택시장 개편

- 전세 39%('08) → 33%('12)로 감소, 월세 16% → 26%로 증가



서울시 인구 및 주택인허가 실적 추이 (1990~2013)

* 국토부, 시도별 주택인허가실적자료

서울시 점유형태별 변화 추이 (2006~2012)

* 국토부, 주거실태조사자료

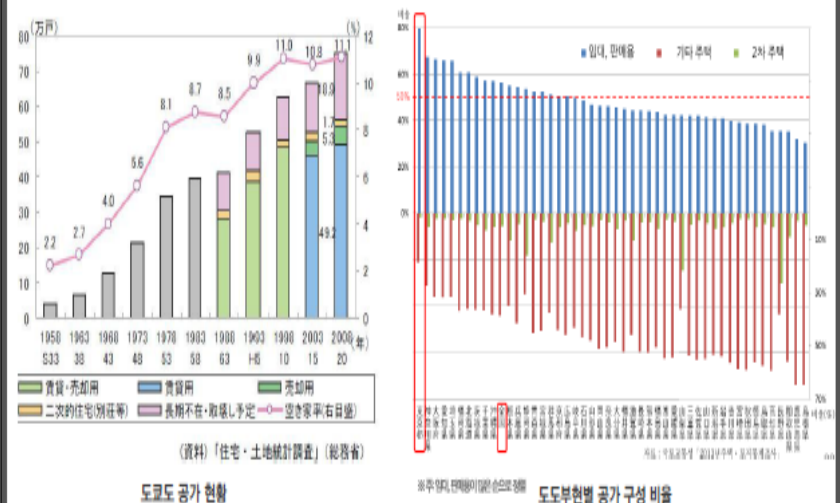
▶ 주택수요 감소, 임대(월세)시장 확대, 어떻게 대응할 것인가?

22

버블붕괴 이후 도쿄의 변화 : 공가 발생

● 2013년 도쿄도 공가는 약 81만 호, 12.6% (일본 공가율은 13.5%)

- 도쿄도 공가는 81.2만 호, 이 중 임대주택 비중은 73.5% ('도쿄의 토지 2014' 자료 기준)
- 건물 멸실(변경) 시 고정자산세 증가, 지가 하락으로 매매 미형성, 토지소유주와 건물주 이견, 상속, 공가 소유주 불분명 등이 주요 원인



2. 중장기기술적 투자자산 설계 트렌드

▣ 미래 주거패러다임의 이해

[7대 메가트렌드와 20개 세부트렌드]

구분		7대 메가트렌드	20대 세부트렌드
수요 방향	1	베이비붐세대와 एको세대 본격 수요교체	① 베이비붐의 빈자리 에코세대가 채우다
			② 베이비붐 세대는 전원생활, एको세대는 도심생활
			③ 20대~30대, 에코세대 아파트로 40~60대, 베이비붐 세대 단독/다가구로 이동
Downgrade	2	실속형 주택 인기	④ 실속형이 대세 ⑤ 규모 Downgrade, 전용 40~60㎡ 대세
	3	주거비 절감주택 인기	⑥ 주택도 가격대비성능이다
			⑦ 주거비를 Downgrade 하라 ⑧ 친환경 에너지 절감주택 인기
Upgrade	4	기능복합 초소형 주택	⑨ 고소득 1인가구 ⑩ 초소형 주택, 기능과 서비스 OK
		공간 기능의 다양화	⑬ 1공간 다기능 ⑭ 나만의 공간을 스타일링하라
	5	자연주의 “숲세권”	⑬ 아파트보다 단독주택 ⑭ 이제 ‘숲세권’ ⑮ ‘자연속’ 세권하우스 인기
			⑯ 맞춤형 스마트 서비스로 진화
			⑰ 생활의 가치를 높여주는 주거서비스
	6	첨단 기술을 통한 주거가치 향상	⑯ 사물의 연결을 뛰어넘어 주택과 관련 산업과의 콜라보레이션(Collaboration)
			⑰ 월세시대로 빠른 변화
	7	월세시대, 임대사업 보편화	⑱ 임대사업자를 준비한다



자료 : 주택산업연구원, 미래주거트렌드 세미나, 2016.6



동의대학교

DONG-EUI UNIVERSITY

재무부동산학과 교수
경영대학원 부원장 / 부동산·도시재생연구소 소장

부동산학 박사 **강 정 규**

부산광역시 부산진구 엄광로 176 (우 614-714)
Tel: 051-890-2204, 1185 Fax: 051-890-2615, 893-7037
Mobile: 010-3563-7434 E-mail: jkkang@deu.ac.kr
www.deu.ac.kr

수업담당 : 일반대학원 부동산학과 석사·박사과정 / 경영대학원 재무부동산학과 석사과정
경영대학원 최고경영자(자산관리 중점교육)과정 (Tel : 051-890-1186)

부동산의 이론과 실무를 중심으로 종합교육을 추구하는 정통 부동산학교육의 메카...

동의대학교 부동산학과 학부,석·박사, 자산관리과정 소개

(동의대학교 부동산학과 강정규교수와 최고의 부동산학박사들에 의한 이론과 실무수업 진행)

교육과정명	입학자격	수업특징
동의대학교 상경대학 부동산금융·자산경영학과 (직장인반 정규과정)	실업계고교 졸업자 직장인	토요일 1일 수업 (4년 과정)
동의대학교 일반대학원 재무부동산학과 석사과정	대학교 졸업자(전공무관)	주1일 토요일 수업, 영남 지역 유일의 정통 부동산학 석사과정 (2년 과정)
동의대학교 경영대학원 재무부동산학과MBA석사과정	대학교 졸업자(전공무관)	주2일 야간수업, 부동산과 경제, 금융등 동시수업 (2년 6개월 과정)
동의대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정	대학원 졸업자(전공무관)	주1일 토요일 수업, 영남 지역 유일의 일반대학원에 개설된 부동산박사과정 (전국에 4개 대학만 설치)
동의대학교 경영대학원 자산관리중점 교육과정	일반인 누구나(학력무관)	주1일 야간수업, 부동산·자산 설계·교양강좌 등 이론과 현장수업·실무중심의 제테크 교육

교육과정 문의)051-890-1186, 051-890-2010, 051- 890-2200

● 수업방법

- ▶ 출석수업 : 1학기 3과목 (토요일 하루)
- ▶ 사이버수업 : 1과목 (자택)
- ▶ 실습수업 : 재직 중인 직장 또는 현장

졸업학점 120 학점

- 출석 : 72학점(9학점/학기× 4년 8학기)
- 사이버 : 24학점(3학점/학기× 4년 8학기)
- 임장활동(실습) : 24학점(3학점/학기× 4년 8학기)

○ 장학혜택

- ▶ 장학금 : 입학생 전원에게 4년 전 과정에 등록금의 30% 지원

○ 수업과목

전공과목	교양과목	일반선택
부동산학개론, 부동산사법, 부동산제재론, 부동산공법, 부동산공시법, 부동산조세론, 감정평가론, 부동산중개론, 상속자산설계, 부동산경매론, 부동산관리론, 은퇴자산설계, 부동산투자론, 부동산마케팅론, 위험관리와 보험설계, 부동산경제론, 부동산정책분석, 금융상품론, 부동산금융론, 부동산기술론, 증권시장투자론, 부동산개발론, 시사부동산, 자산마케팅전략	재무설계의 이해, SNS마케팅전략, 사례로 익히는투자, 현대생활과뷰티스타일링, 생활풍수이하기, 경영과정보, 생활과법률, 성공하는 CEO의 노사관계	현장실습

○ 교수진

성명	소속	직위	비고
강장규	부동산금융·자산경영학과	학과장·교수	부동산학박사
최상일	부동산금융·자산경영학과	부교수	부동산학박사
박춘구	박춘구 세무회계사무소	세무사·겸임교수	부동산학박사
이재수	일광공인중개사사무소(부산)	대표·외래교수	부동산학박사
유연철	부경공인중개사사무소(김해)	대표·외래교수	부동산학박사
김해중	원 알이씨앤디	대표·겸임교수	부동산학박사
김수엽	주)코진프로퍼티스	대표·외래교수	부동산학박사
최은열	하나감정평가법인	대표·외래교수	감정평가사
장철민	현대증권	차장·외래교수	부동산학박사
이재오	엘시티	본부장·외래교수	부동산학박사
박종근	IS동서	이사·외래교수	부동산학박사
서진호	동아IDCC	대표·외래교수	부동산학박사
신유진	명문부동산컨설팅	대표·외래교수	부동산학박사
장성명	(주)대농	대표·외래교수	부동산학박사
손기준	세무법인 광원	대표·외래교수	부동산학박사
박성일	박성일세무회계사무소	세무사·외래교수	부동산학박사
이용득	바른법무사사무소	법무사·외래교수	부동산학박사
오윤경	리더스부동산투자자문	부장·외래교수	부동산학박사
윤지석	(주)우진티엠에스	대표·외래교수	
손태성	세무법인 해청	대표·외래교수	세무사
조현식	114부동산	대표·외래교수	
김효열	금융권비고객센터	센터장·외래교수	
최육인	기업승계전략전문가	부사장·외래교수	
김영은	생애자산설계전문가	부사장·외래교수	

- ▶ 상기 교수진외에 동의대학교 최고의 전임교수 및 외래교수진으로 강의 진행 예정이며 학과 사정에 따라 변경될 수 있음

○ 졸업 후 진로

- ▶ 부동산, 금융, 자산관리, 경영 전문가
- ▶ 대학원 진학
 - 석사과정 : 일반대학원 부동산·금융·보험학 전공
 - 석사과정 : 일반대학원 부동산·금융·보험학 전공
 - 박사과정 : 일반대학원 부동산·금융·보험학 전공



동의대학교 부동산금융·자산경영학과

입학상담 및 입학희망서 제출

- ▶ 최상일 교수 : 010-6588-8413, 051-890-2207
csi@deu.ac.kr
- ▶ 학과사무실 : T. 051-890-1840, F. 0505-182-6853
- ▶ 학과홈페이지 : <http://land.deu.ac.kr>

동의대학교 부동산금융·자산경영학과 모집안내

동의대학교
부동산금융·자산경영학과가
산업체 재직자에게
대학 입학의 문을
활짝 열었습니다.

- ▶ 수능능력시험 없이 서류와면접만으로 입학
- ▶ 토요일 하루 출석수업으로 4년제 정규과정 학위취득



동의대학교 상경대학
부동산금융·자산경영학과
<http://land.deu.ac.kr>

동의대학교는 부산 울산

경남지역 대학 중

규모면에서 세 번째,

취업률에서 첫 번째인

부산을 대표하는 명문사학입니다.



최근 경제학자들은 대한민국은 경제적 거울에 준하는 충격을 거쳐 짧게는 3년, 길게는 10년이 한국의 20~30년 미래를 좌우할 것으로 예측하고 있습니다. 따라서 인생 100세 시대의 행복한 장래를 위해 서라도 다시 한번 미래를 더욱 정밀하게 진단하고 위기를 현실로 느껴야 할 때라고 생각합니다.

이에 동의대학교 상경대학 부동산금융·자산경영학과에서는 산업체 직장인 정규 학위과정 개설을 통해서 기업체 임직원과 경영자뿐만 아니라 은행원, 공직자, 자영업자 등에게 큰 배움의 터를 제공하여 보다 나은 미래를 개척하기 위한 새로운 길을 열어가고자 합니다.

토요일 1일 수업과 채택 사이버수업으로 직장인들의 편의를 도모 하고 저렴한 등록금 및 입학생 전원에게 전 학년 동안 장학금을 지급하여 경제적 어려움을 지원하겠습니다. 아울러 탁월한 현장 실무 지식을 갖춘 각 분야의 전문가를 교수진으로 초빙하여 재테크 등 생업에 직접 접목할 수 있는 실질적인 강의를 진행하도록 하겠습니다.

산업체 재직자 여러분! 누구보다도 빠르게 미래를 준비한다는 차원에서 부동산금융·자산경영학과 가족이 되어 더 큰 미래를 개척해 가실 수 있기를 바랍니다. 또한 주변에 배움에 목말라 하는 예비입학생이 계시다면 적극적으로 홍보해 주셔서 지인들의 앞날에도 큰 길을 열어 주실 것을 부탁드립니다. 감사합니다.

동의대학교 상경대학부동산금융·자산경영학과
학과장 강 정 규 교수
(국내1호부동산학박사)

동의대학교 부동산금융·자산경영학과 모집안내

○ 모집학과

▶ 부동산금융·자산경영학과

○ 모집인원

▶ 50명

○ 모집기간

- ▶ 입학상담 및 입학희망서는 365일 접수
- ▶ 정규 입학원서 접수는 2015년 9월(수시모집기간)

○ 지원자격

- ▶ 산업체 경력 통산 3년 이상인 자로서
 - 특성화고공고, 상고, 농고) 등을 졸업한 자
 - 인문고교 등에서 실업계 과정을 이수하고 졸업한 자
- ▶ 산업체의 범위
 - 국가·지방체 및 공공단체
 - 상시근로자 5인(사업주 포함)이상 사업체
 - 4대 보험 중 1개 이상 가입 사업체(창업 및 자영업자 포함)
 - 4대 보험 미가입 영세자영업자 및 1차산업 종사자

○ 전형방법

- ▶ 수험능력 시험 없이 서류와 면접만으로 평가
- ▶ 평가방법
 - 서류 30%, 면접 70%

<http://land.deu.ac.kr>



○ 제출서류

- ▶ 입학원서 : 인터넷 접수
- ▶ 증명서류 : 우편 접수
 - 전원제출서류 : 고교학성생활기록부, 자직경력) 증명서 각 1부
 - 해당자만 제출 서류
 - 4대보험가입확인서 국민연금가입증명서 건강보험자격득실확인서 고용보험자격이력내역서 중 해당되는 항목 선택하여 1부
 - 1차 산업 종사자는 농지원부 등 공적증명서
 - 4대 보험 미가입 영세자영업체 종사자 및 대표자는 사업자등록 증명원, 납세증명서 각 1부
 - 제출처 : (614-714부산광역시 부산진구 엄광로 176 동의대학교 입학관리팀)
- ▶ 제출기간 : 2015년 9월(상세 일정은 홈페이지 참조)

입학상담 및 입학희망서 제출

- ▶ 최상일 교수 : 010-6588-8413, 051-890-2207
csi@deu.ac.kr
- ▶ 학과 사무실 : T. 051-890-1840, F. 0505-182-6853
- ▶ 학과 홈페이지 : <http://land.deu.ac.kr>



동의대학교 전경