

건설동향브리핑

CERIK

제937호
2023. 12. 22.

- | 1~10월 서울 아파트... 가격 상승·거래 증가, 30·40대 증가폭 커
- | 건축물 그린리모델링, 새로운 건설시장으로 급부상
- | 수요와 공급 불균형 초래, 공유숙박업 규제 움직임 확산

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

1~10월 서울 아파트... 가격 상승거래 증가, 30·40대 증가폭 커

- 전년 대비 매매 136.6% 상승, 30·40대 매수 증가가 시장 변화를 이끌어 -

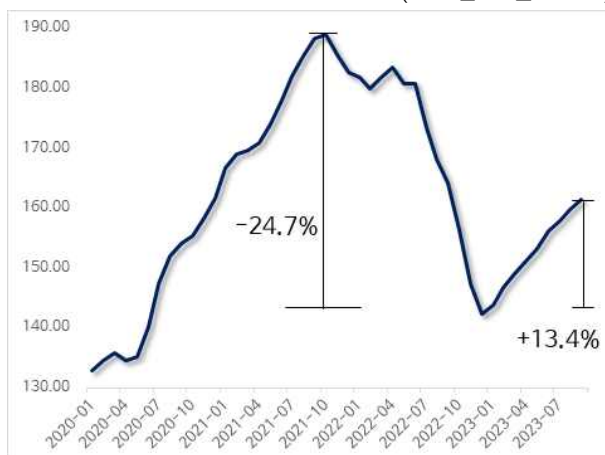
■ 서울 아파트 실거래가, 9개월간 13.4% 상승 이후 변화 조심

- 서울 아파트 실거래가격은 2022년 12월 저점을 형성한 이후 2023년 9월까지 9개월 연속 상승하여 13.4% 상승함. 동기간 동남권은 19.2% 상승하여 가장 높은 상승률을 나타냄.
 - 2021년 10월 전고점을 형성한 이후, 2022년 12월까지 1년 2개월 동안 24.7% 하락함.
 - 하락기 동안 도심권 11.4%, 동북권 26.7%, 동남권 24.7%, 서북권 24.0%, 서남권 23.7% 하락하여 도심권을 제외하고 유사한 하락률을 나타냄.
 - 하락 시점은 도심권이 2022년 6월 하락 전환하여 가장 늦게 하락을 시작하였고 나머지 권역은 2021년 9월과 10월에 하락을 시작함.
 - 상승 시점도 도심권이 2023년 3월 상승 전환되어 가장 늦었고 나머지 권역은 동일하게 2023년 1월부터 상승을 시작함.
 - 2023년의 상승기 동안 동남권 19.2%, 서북권 14.5%, 서남권 11.9%, 동북권 11.3%, 도심권 5.3% 상승하여 권역별 차이를 보이고 있음.

※ 서울의 시군구별 생활권 : 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구)

<그림 1> 서울 아파트 매매 실거래가격 지수

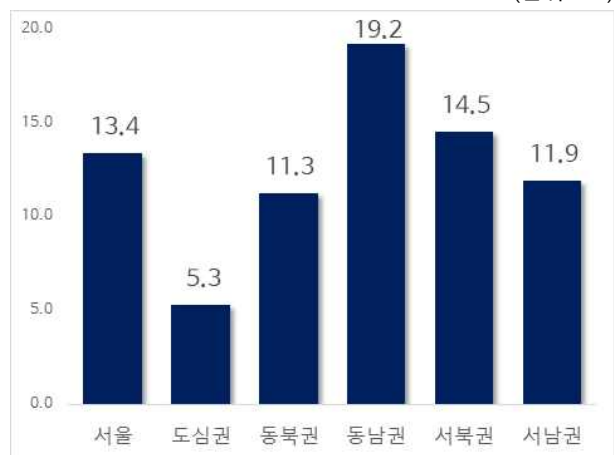
(2017년 11월 = 100)



자료 : 한국부동산원.

<그림 2> 권역별 상승률

(단위 : %)



자료 : 한국부동산원.

■ 서울 아파트 매매 거래, 송파구·강동구, 30·40대 증가폭 커

- 2023년 1~10월 서울 아파트 매매 거래량은 3만 2,232건으로 전년 동기비 136.6% 증가함.
 - 서북권 192.3%, 동북권 145.0%, 서남권 136.8%, 동남권 113.6%, 도심권 96.0% 증가함.
 - 구별로는 송파구(320.7%), 강동구(305.1%), 강북구(274.7%), 성동구(269.4%), 서대문구(243.0%), 양천구(235.8%)가 200%를 상회하여 증가함.
 - 반면, 동남권의 서초구(49.1%)와 강남구(24.8%)는 서울에서 가장 거래량 증가폭이 적었음.
- 전년 동기 대비 서울의 대부분 지역에서 30·40대 아파트 매수자 증가폭이 두드러짐.
 - 40대 185.2%, 30대 173.3%, 50대 152.2%, 60대 122.6%, 20대 49.1%, 70대 이상 45.4%, 기타(법인 등) 7.7% 증가함.
 - 대부분의 생활권에서 40대의 증가폭이 가장 컸으나, 동남권은 30대 증가폭이 40대를 상회함.
 - 동남권 내에서도 구별 상황은 다름. 송파구는 30~50대까지 모두 350%에 육박하는 증가세를 나타냄. 강동구와 서초구는 40대의 증가폭이 두드러졌고 강남구는 30대의 증가폭이 가장 컸음.

■ 30대 매수자 비중 늘고, 60대 이상 비중은 감소 中

- 2019년 이후 서울 아파트 매수자의 연령별 비중을 확인하면, 30대는 증가하고, 60대 이상은 비중이 감소하고 있음.
 - 30대 비중은 2019년 28.8% → 2020년 33.5% → 2021년 36.4% → 2022년 28.2% → 2023년(1~10월) 33.4%로 장기적 관점에서 비중 증가세가 확인됨. 또한, 서울 아파트 시장에서 매수 비중이 가장 높은 연령층임.
 - 40대 비중은 2019년 28.7% → 2020년 27.5% → 2021년 26.4% → 2022년 23.6% → 2023년(1~10월) 28.7%로 나타남. 지난 5년간 등락은 존재하나 24~29%대를 유지함.
 - 60대는 2019년 10.9%였으나 2023년(1~10월)은 8.9%로 감소하였고, 70대 이상도 2019년 5.3%였으나 2023년(1~10월)은 4.8%로 감소함.
 - 다만, 가격이 하락했던 2022년에는 현금 확보 수준이 높을 것으로 추정되는 60대 이상과 법인 등의 거래 비중이 증가함.
- 2023년 서울 아파트 시장은 가격 상승, 거래 증가가 동반하여 나타났고, 30·40대 매수 증가가 시장 변화를 이끈 것으로 판단됨.
 - 다만, 9월 이후 가격 상승률 및 거래량 증가세가 둔화되고 있어 이후 상황은 모니터링이 필요함.
 - 정책적으로는 30·40대를 위한 다양한 프로그램을 개발하여 고용중심지인 서울 진입을 지원하고 부담가능주택 재고를 확보하기 위한 노력을 지속해야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

건축물 그린리모델링, 새로운 건설시장으로 급부상

- '23~'50년간 시장 규모 1,706조~2,781조 원 예상, 정부의 획기적 지원책 마련 필요 -

■ 노후 건물의 그린리모델링 '선택이 아닌 필수'

- 정부는 2050년까지 건물의 탄소배출량을 획기적으로 감축할 계획임. 건설산업의 배출되는 온실가스는 인프라와 건물로 구분됨.
- 건물의 온실가스 배출이 인프라의 약 9배 더 많은바, 건설산업의 탄소중립 달성은 건물 부문에 달려 있음.
 - 건물의 온실가스 배출이 인프라에 비해 많은 것은 준공 이후 운영단계의 냉난방, 조명 등을 위한 에너지 생산과정에서 직간접적으로 배출되는 온실가스가 월등히 많기 때문임.
 - 건설단계에서도 건물이 인프라에 비해 온실가스를 많이 배출함. 자재생산 단계에서 건물이 인프라에 비해 약 2배 정도 배출량이 많은데, 이는 건물 투자 규모가 인프라의 약 2배 정도 많기 때문임.
 - 자재생산 단계에서 배출되는 온실가스는 시멘트와 철강재 생산과정에서 배출되는 이산화탄소임.

<표 1> 건물 및 인프라의 총생애주기 단계별 탄소배출 비중

| 구분 | | 자금조달 | 기획/설계 | 자재생산 | 시공 | 운영/유지보수 | 개축 | 합계 |
|-----|------------------------------|------|-------|-------|------|---------|------|-------|
| 건물 | 탄소배출량 (GtCO ₂ eq) | 0.01 | 0.02 | 2.66 | 0.19 | 9.4 | 0.07 | 12.35 |
| | 탄소배출 비중 (%) | 0.08 | 0.16 | 21.54 | 1.54 | 76.11 | 0.57 | 100.0 |
| 인프라 | 탄소배출량 (GtCO ₂ eq) | 0.01 | 0.01 | 1.22 | 0.08 | 0.01 | 0.03 | 1.36 |
| | 탄소배출 비중 (%) | 0.74 | 0.74 | 89.71 | 5.88 | 0.74 | 2.21 | 100.0 |

주 : IEA의 2018년 CO₂ 배출 통계를 기초로 분석한 McKinsey & Company 보고서 내용을 활용해 건설연 재작성.

자료 : 한국건설산업연구원(2022.10), "건설산업의 성공적 탄소중립 추진 전략" ; McKinsey & Company(2021.7) "Call for action : Seizing the decarbonization opportunity in construction"

- 2050 탄소중립 시나리오는 건물의 탄소배출량을 2030년에는 32.8%를 감축(2018년 대비) 하고, 2050년까지 88.1% 감축을 목표로 함. 이를 위해 기존 건물은 모두 그린리모델링을 계획함.
 - (에너지효율 향상) 기존 건물을 2050년까지 그린리모델링을 추진하여 에너지효율등급을 가정용 건물은 1++, 상업용 및 공공용 건물은 1+를 목표로 100% 추진함.
 - (고효율 기기 보급) 에너지소비효율 강화 및 표시제도 확대 등 에너지설비 및 기기의 에너지 사용 원단위 개선을 통해 약 30% 에너지를 절감함.

- (스마트에너지 관리) 조명, 냉난방 설비에 센서, 통신망 부착 통해 에너지 사용량 모니터링, 자동 제어하는 에너지 이용 최적제어 통합관리시스템 보급 확대에 에너지 2~5%를 절감함.
- 이외에 탈탄소 건축자재 및 소재 사용, 저에너지 시공, 건설폐기물 최소화 등을 추진함.

■ 새로운 건설시장으로 '그린리모델링' 급성장 주목

- 2023~2050년간 그린리모델링 시장 규모는 1,706조 원에서 2,781조 원, 연평균 63조 원에서 103조 원 규모로 추정됨. 정부는 “2050 탄소중립 시나리오”에서 2050년까지 모든 공공과 민간의 기존 건물 100%가 그린리모델링 시행을 계획하고 있는바, 추정 규모는 정부 계획을 그대로 추진하는 것으로 가정함.
 - 2050년까지 공공과 민간의 기존 건물의 그린리모델링 이행률을 100%로 가정함.
 - 2023년 이후 신축되는 건물¹⁾은 포함하되 제로에너지로 건축되는 건물은 제외²⁾하고 매년 말소되는 건물³⁾을 제외하는 등으로 그린리모델링 대상 건축물의 규모를 추정함.
 - 그린리모델링의 단위 면적당 공사비(원단위)는 2021년에 시행한 공공 건축물 그린리모델링 평균사업비인 57만 원/㎡를 인용함.⁴⁾
- 2050년 기준으로 그린리모델링이 필요한 대상 건축물의 연면적은 최소 29.5억㎡에서 최대 48.2억㎡로 추정됨.
- 2023~2050년간 전체 그린리모델링 시장 규모는 최소 1,706조 원에서 최대 2,781억 원 (2022년 실질금액 기준)으로 연평균 최소 63조 원에서 최대 103조 원 규모임.⁵⁾
 - 그린리모델링은 대수선이나 증축과 같은 전면리모델링이보다 외부단열재와 고효율창호 교체, 폐열회수형 환기장치 및 태양광발전기 설치 등의 에너지효율성 공사이고, 일부 내외부 환경개선과 인테리어 등이 포함되는 부분리모델링 공사임.
 - 추정된 시장 규모는 모든 노후 건축물이 그린리모델링을 하는 것으로 가정한 것으로, 공공 건축물은 정책적으로 추진이 가능할 수 있으나 민간의 노후건축물은 소유자의 재정상태와 건축여건 등에

1) 2013~2022년간 전체 건축물 연면적의 연평균 증가율은 2.2%로 증가하는바, 이 비율을 2023~2050년에 적용함
 2) 정부는 제로에너지 건축물 로드맵에서 제로에너지 건축 의무화를 2023년부터 공공 공동주택 30세대 이상, 500㎡ 이상 공공건축물로 하고, 2024년에는 민간 공동주택 30세대 이상 등 의무화 기준을 점차 강화하여 2050년에는 모든 신축 건축물은 제로에너지 건축물이 될 것으로 계획하고 있음
 이에 따라 본 연구에서는 제로에너지건축물 의무화 기준의 강화와 자발적 참여 등으로 신축 건축물 중 제로에너지 건축물 비중은 2023년 10%를 시작으로 2030년 50%를 거쳐 2050년에는 100%가 되는 것으로 가정함
 3) 노후 건축물을 중심으로 건축물 말소가 되는데, 2022년의 건축물 말소율은 0.3%인바, 이 비율을 2023년부터 2050년까지 적용함
 4) 1982년에서 2013년 사이에 준공된 건물 중 평균 22년이 경과된 건축물은 156개로서 연면적은 85㎡에서 2만 7,400㎡, 평균 826.2㎡임. 그린리모델링 비용은 평균 2.9억 원으로 단위면적당 비용으로 환산하면 약 57만 원/㎡ 수준임(김도희 외 2인(2022), “노후 건축물 그린리모델링안 작성에서 전문가와 건물 사용자 관점의 차이에 따른 에너지 절감효과 분석”, Korean Journal of Air-Conditioning and Refrigeration Engineering, Vol 34, No.09, 대한공조냉장공학회, pp.399~409)
 5) 최소 규모는 2023년 그린리모델링 대상 면적에 57.7만 원/㎡를 적용한 것이고, 최대 규모는 2050년 그린리모델링 대상 면적에 57.7만 원/㎡를 적용함.

따라 현실적으로 모두 그린리모델링을 추진하는 것은 어려울 것으로 판단됨.

- 따라서 그린리모델링 시장 규모 추정은 향후 국내 건축물 시장에서 리모델링은 핵심사업 분야로 부각될 것이며, 그 규모는 예상보다 폭발적으로 증가할 것이라는 통찰력을 제공하는 데 의미가 있음.

■ 시장 자율로 추진 시 시장실패⁶⁾가 예상되므로 정부의 적극적 개입이 필요

- 그린리모델링을 시행하는 데는 비용이 수반되므로 그린리모델링을 통한 탄소배출 저감이라는 ‘이로운 외부성⁷⁾’에 대한 대가가 없거나 적다면 추진할 유인은 없음.
 - 또한, 노후 건축물을 그대로 유지하여 탄소를 배출하는 ‘해로운 외부성’이 있더라도 불이익이 없거나 미미하다면 굳이 큰 비용을 들여 그린리모델링할 이유가 없음.
 - 주요국은 에너지 효율성이 높은 그린리모델링 추진 시 공사비의 저리대출 지원, 보조금 지원, 부가세 감세, 세금 환급 등 다양한 지원제도를 두고 있음.
- 따라서 정부는 그린리모델링 추진 시 보조금 지급, 공사비의 저리 융자, 세제 혜택, 건축규제 완화 등의 지원과 함께 그린리모델링을 유도할 수 있는 인증제도를 시행할 필요가 있음.
 - 현재, 녹색건축인증제도(G-SEED), 제로에너지건축물인증제도(ZEB), 건축물에너지효율등급제도 등 운영 중이지만 각 인증을 받을 경우 건축규제 완화, 세제 감면, 정부 보조금 지급 등 인센티브가 명확하지 않은바, 각 인증제도를 통합하거나 확실한 인센티브를 제공해야 함.
 - 건물의 에너지비용이 절감되고 사용자 편익 증대 등의 가치가 인증제도로 공증되고 이것이 부동산 가치 상승으로 이어진다면 그린리모델링 활성화에 기여할 수 있음.
- 중앙 및 지방정부는 그린리모델링 관련 예산을 확충하고, 주거 취약계층의 그린리모델링 시 예산 지원을 해야 함.
 - 그린리모델링 활성화의 핵심은 그린리모델링 공사비에 대한 보조금 지급으로 건물 소유주의 경제적 부담을 경감시키는 것임. 주거 취약계층이 거주하는 노후주택의 그린리모델링은 주거복지 차원에서 추진되어야 하는바, 이에 대한 공적 예산 확대가 필요함.
- 주택의 그린리모델링의 경우 주택도시시기금의 활용을 검토해야 함.
 - 주택도시시기금은 주거환경개선지원 부문에서 리모델링 추진 시 비용을 용자해 주는 상품을 운영하고 있는바, 노후 민간주택, 노후 민간임대주택 등의 그린리모델링 추진 시 주택도시시기금을 활용하는 방안의 검토가 필요함.

박용석(선임연구위원 · yspark@cerik.re.kr)

6) 시장에 맡길 경우 항상 바람직한 방향으로 움직이지 않고 오히려 효율적인 자원 배분이 되지 않는 상태를 시장실패(Market Failure)라고 함. 예를 들어 공공재의 경우 모든 사람이 소비하고 그 이용가격도 낮으므로 시장에 공급을 자율적으로 맡기면 바람직한 수준으로 생산되지 않음.

7) 어떤 한 사람의 행동이 제3자에게 의도하지 않은 이득이나 손해를 가져다주는데도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지 않을 때 외부성(Externalities)이 발생했다고 함.

수요와 공급 불균형 초래, 공유숙박업 규제 움직임 확산

- 임대주택 물량과 임대료에 악영향... 파리, 뉴욕, 캐나다 등 규제 강화 -

■ 세계 각국, 공유숙박업에 대한 규제 강화

- 공유숙박업은 일반 주택을 단기 숙박용으로 제공하는 사업으로 에어비앤비(Airbnb)가 대표적인 플랫폼임.
 - 에어비앤비는 2008년 설립 이후 지속적으로 성장하여 세계 220개국에서 7백만 개가 넘는 숙소를 제공하는 세계적인 브랜드로 자리를 잡음.
 - 2022년 Vantage Market Research 보고서에 따르면, 전 세계 공유숙박업 시장은 1,008억 달러 규모에 달했으며, 2030년까지 2,289억 달러에 이를 것으로 전망되고 있음.⁸⁾
- 그동안 불법숙박업 논란, 범죄 등 많은 논란에도 불구하고 공유숙박업은 프롭테크 산업의 핵심축으로 자리 잡아 왔으나, 최근 글로벌 대도시들을 중심으로 규제가 강화되고 있음.
- 대표적으로 뉴욕에서는 2023년 9월부터 'Short-Term Rental Registration Law'를 통해 공유숙박업에 대한 강력한 제한 조치를 시행함.
 - 2016년부터 공유숙박업의 게스트 수와 연간 임대일 수(30일 이내)를 명시하는 법을 시행했으며, 최근 규제를 더욱 강화함.
 - 개인이 에어비앤비 숙소를 제공하려면 등록을 하고 2명 이상 실거주 사실을 증명해야 함.
 - 렌트하는 기간에 임대인이 반드시 상주해야 하며, 게스트는 2명까지 가능함.
 - 뉴욕 주민이 자기 거주지를 30일 이내로 임대할 경우 임대인의 개인정보와 임대수익, 계좌정보를 의무 신고해야 함.
- 이탈리아의 피렌체는 2023년 6월 에어비앤비 등 공유숙박업의 신규 등록을 금지함.
 - 기존 단기 임대주택의 경우, 숙박 공유용 주택을 (한 달 이상) 장기 거주용으로 전환하는 집주인에게 3년간 재산세를 받지 않기로 함.
- 이러한 조치들은 델러스, 샌프란시스코, 필라델피아 등 미국 도시에서도 논의되거나 시행되고 있으며, 세계 여러 도시에서도 비슷한 규제들이 시행되고 있음.

8) 장수정·방도형(2023. 11. 29), “에어비앤비의 성장, 서울부동산 시장에 미치는 영향 분석”, 야놀자리서치 Vol.9.

- 스페인 바르셀로나는 개인 주택을 에어비앤비 숙소로 제공하는 것을 제한
- 덴마크 코펜하겐은 에어비앤비 숙소 제공을 연 70일 이하로 제한
- 말레이시아 페낭은 가정집을 에어비앤비 숙소로 제공하는 것을 금지
- 호주 빅토리아주는 단기 임대 숙박료에 최대 7.5%에 달하는 부과금을 매기는 방안을 추진함.

■ 규제 이유는 임대주택 시장의 공급과 임대료에 미치는 악영향

- 최근 에어비앤비의 공유숙박에 대한 규제 움직임이 전 세계적으로 커지는 주요한 원인은 주택시장, 특히 임대주택 시장의 공급과 관련이 있음.
 - 주택 보유자들이 단기 임대를 통해 수익을 얻는 것을 선호해 임대주택 물량이 줄어들고 임대료가 상승하는 현상이 발생
 - 주택가에 있는 공유숙박의 소음, 쓰레기 등으로 인근 주거지의 주거환경을 해치는 사례 증가
- 이러한 동향은 최근 주택난 심화로 에어비앤비 같은 공유숙박 규제 움직임이 가시화되고 있는 프랑스 파리의 사례에서 잘 나타남.⁹⁾
 - 특히 내년 7월 파리 하계 올림픽을 앞두고 공유숙박 시설이 크게 증가할 것으로 예상되자 규제 필요성이 강하게 제기되고 있음.
 - 공유숙박 시설에 대한 세제 혜택을 줄이는 방안과 집주인이 세입자에게 계약 해지를 통보한 이후 1년 안에는 공유숙박업을 할 수 없도록 하는 안 등이 법안에 포함됨.
- 프랑스에서는 2021년 기준 약 80만 개의 숙소가 관광용 단기 임대로 사용되어 2016년의 30만 개보다 1.5배 이상으로 늘어남.
 - 이는 단순 환산하면 50만 개의 지역 거주자를 위한 장기 주거시설이 관광객을 위한 숙박시설로 전환되었음을 의미하며, 실제로 임대주택 시장의 물량과 가격에 영향을 미치게 됨.
- 캐나다에서도 장기 임대주택 공급 확대 방안의 하나로 공유숙박업에 대한 규제를 강화하는 방안을 밝힘.¹⁰⁾
 - 극심한 주택난 해소와 주택 공급 확대를 위해 단기 임대주택에 다각도의 규제를 시행하여 장기 임대시장으로 전환 및 편입할 수 있도록 유도할 방침
- 에어비앤비로 대표되는 공유숙박 시설의 증가가 주택 수요와 공급 간의 불균형을 초래하여 집값과 임대료의 상승으로 이어지고 있다는 실증적 연구도 존재함.

9) 연합뉴스(2023. 11. 26), “프랑스도 에어비앤비 손보기”.

10) 연합뉴스(2023. 11. 21), “캐나다, 주택 공급 확대 위해 에어비앤비에 과세 규제”.

- 2018년 뉴욕시 감사관실의 보고서는 에어비앤비의 증가가 여러 지역에서 임대료 상승에 유의미한 영향을 미쳤음을 보여주고 있음. 11)

<표 1> 뉴욕의 에어비앤비 증가로 인한 임대료 변화율 추정

| 지역명 | 에어비앤비 증가로 인한 임대료 변화율 추정 (%) |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| Chelsea, Clinton & Midtown Business District | 21.6 |
| Murray Hill, Gramercy & Stuyvesant Town | 21.5 |
| Chinatown & Lower East Side | 19.6 |
| Battery Park City, Greenwich Village & Soho | 19.3 |
| Greenpoint & Williamsburg | 18.6 |
| Hamilton Heights, Manhattanville & West Harlem | 15.9 |
| Bushwick | 15.6 |
| Bedford-Stuyvesant | 14.4 |
| Park Slope, Carroll Gardens & Red Hook | 12.4 |
| Upper East Side | 11.3 |
| Brooklyn Heights & Fort Greene | 10.7 |

자료 : Bureau of Budget, New York City, 장수청 외, 전계서에서 재인용

- 향후 뉴욕에서는 1만 개 이상의 에어비앤비 숙소가 줄어들 것으로 예측되고 있으며, 에어비앤비는 뉴욕의 규제는 사실상 공유숙박업을 금지하는 것과 다름없다고 반발하고 있음.
 - 하지만 주택 공급 부족 현상이 계속되고 있는 뉴욕시 정부는 에어비앤비에 대한 규제강화는 꼭 필요하다는 입장을 고수하고 있음.
- 근래 주택시장은 전통적 주택상품 외에 대안주거가 시장에서 큰 부분을 차지하고 있으며, 주택시장의 상품 유형 또한 기술의 발달과 생활 양식의 변화로 계속해서 진화하고 있음.
 - 복합용도 활용을 특징으로 하는 오피스텔, 도시형생활주택, 생활숙박시설, 지식산업센터 내 기숙사 등이 주택시장에 큰 영향을 미치고 있음.
 - 공유숙박업 또한 단순히 관광객을 위한 숙박업이 아니라 주택 단기임대 시장에 영향을 미치는 상품이 되면서 주택시장 관련 규제를 적용받는 상황임.
- 앞으로도 도시계획 유연화, 복합용도 개발 등 공간 수요 변화를 반영한 새로운 주택 유형은 지속적으로 등장할 것이며, 향후 주택 정책에서는 주거기능을 수행하는 다양한 주거 유형에 대한 종합적 고찰이 필요할 것임.

이승우(연구위원 · swoolee@cerik.re.kr)

11) 장수청·방도형(2023. 11. 29), “에어비앤비의 성장, 서울부동산 시장에 미치는 영향 분석”, 야놀자리서치 Vol. 9,