



주택가격에 포함된 불로소득은 얼마나 될까?

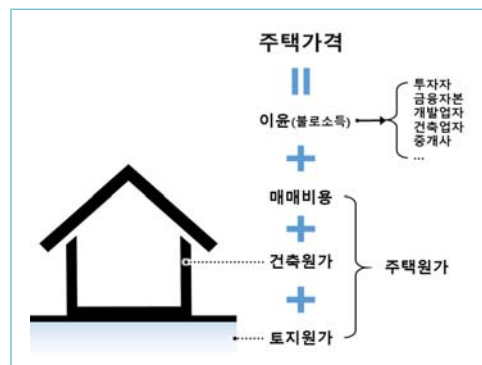
2017.10.31 | 강세진_새사연 이사 | wisdomcity@saesayon.org

새사연 위클리펀치(580) (<http://saesayon.org/2017/10/18/21395/>)에서는 합리적이고 정의로운 주택가격은 불로소득이 최소한으로 감소된 가격이라는 내용을 다루었다. 이 보고서에서는 실제로 주택가격에 포함되어 있는 불로소득이 어느 정도인지 실증적으로 다루어 보았다.

가설 : 주택의 가격은 토지 몫과 건축 몫으로 구분할 수 있다.

지난 10월 12일에 마포시민협력플랫폼과 대안주택포럼(가칭) 공동주최로 ‘제2차 공유를 부르는 토지와 주택 포럼’이 열렸다. 약 세 시간에 걸쳐 ‘함께주택협동조합 지불가능가격 원칙잡기’와 ‘합리적이고 정의로운 주택가격’이라는 주제의 발제와 열린 토론이 이뤄졌다. 당시에 주택가격을 토지원가, 건축원가, 매매비용, 이윤(불로소득)으로 구분하였다(그림 1).

그림 1. 주택의 가격구조



이 중 매매비용은 중개수수료, 취득세, 양도소득세, 등기수수료 등으로 구성될 것이다. 사정이 넉넉지 않은 서민들에게 이런 비용도 부담이 되겠지만 주택가격의 몇 퍼센트 정도이므로 이론적으로 무시할 만하다고 판단된다. 그래서 토지, 건축, 이윤을 중심으로 논의를 전개한다.

다양한 요인에 영향을 받는 주택가격

주택가격은 다양한 요인에 영향을 받을 수 있다. 부동산 관련 기사에서 강북과 강남의 주택가격을 나누어 보도하는 이유는 주택이 위치한 지역에 따라 가격에 차이가 발생한다는 것을 자연스럽게 인지하고 있다는 증거이다. 부동산을 다루는 학자들은 도심·부도심으로부터 거리(접근성), 용도지역, 현재용



도, 도로접면상태, 학군 등의 다양한 특성변수들이 토지가격에 영향을 준다고 가정한다. 실제로 분석해보면 이런 요인들이 가격에 통계적으로 유의미한 영향을 주고 있음을 확인할 수 있다(채미옥, 1998).

다양한 요인들이 토지가격에 영향을 주는 것은 경험적으로 분명하다고 여겨지지만 건축가격에도 영향을 주는지는 분명치 않다. 즉 강북과 강남의 주택가격에 차이가 발생하는 것이 오롯이 토지가격 때문인지, 아니면 건축가격에도 지역적 요인에 따라 편차가 발생하는지는 분명치 않다. 경제학자들이 주장하듯이 수요가 합리적으로 결정된다면 토지가격에 영향을 주는 여러 요인들을 통제한 경우 동일한 건축물의 가격은 지역과 무관하게 동일해야 할 것이라고 판단되지만 이를 확인하기 위해서는 구체적인 연구가 필요하다.

한편 시기에 따라서도 주택가격에 영향을 주는 요인들이 변할 수 있다. 이전 정부와 달리 박근혜 정부에서는 부동산 가격을 높이기 위한 정책을 시행하였다. 최경한 부총리를 기용하면서 밀어붙인 저금리 정책이 대표적이다. 이런 정부정책뿐만 아니라 경기상황, 국제적 경제변동, 소비경향의 변화, 인구구조 전환 등 주택가격에 영향을 미칠 수 있는 시계열적 요인들은 다양하다.

이 연구에서는 위와 같은 복잡한 논의를 피하기 위해 2012년 1월부터 2017년 9월까지 마포구 성산동에서 거래된 연립·다세대주택의 실거래가격을 분석대상으로 삼아 논의를 전개한다. 지난 5년 사이에 성산동 안에서도 시기와 위치에 따라 여러 다양한 요인들이 주택가격에 영향을 주었겠지만, 수십 년 치의 마포구나 서울시 전체의 주택가격을 대상으로 하는 것에 비해 변수를 크게 줄일 수 있을 것이라 여겨진다.

성산동 연립·다세대주택의 2012.1 ~ 2017.9 실거래가

국토교통부에서 제공하는 주택실거래가자료는 거래주택의 위치, 전용면적, 대지권면적, 거래금액, 거래시기, 건축년도, 거래주택의 층으로 구성되어 있다. 2012년 1월부터 2017년 9월까지 성산동에서 연립·다세대주택이 거래된 사례는 2,001건이다. 전용면적은 평균 16.4평, 대지권면적은 평균 10.3평, 거래금액은 평균 22,912만 원, 거래당시 건축년수는 평균 13.7년이다. 층과 거래년도는 <표 1>에 정리된 것과 같다.

표 1. 성산동 연립·다세대주택 실거래가자료 기본통계(관측치 2,001개)

변수	평균	최대값	최소값	표준편차
① 전용면적 (평)	16.4	88.5	3.8	8.2
② 대지권면적 (평)	10.3	54.3	2.6	5.8
③ 거래금액 (만원)	22,912	130,165	3,680	12,515
④ 거래당시 건축년수 (년)	13.7	40	0	10.8
⑤ 층	반지하 : 102건 / 1층 : 306건 / 2층 : 555건 / 3층 : 485건 / 4층 : 359건 / 5층 이상 : 194건			
⑥ 거래년도	12년 : 176건 / 13년 : 300건 / 14년 : 267건 / 15년 : 404건 / 16년 : 536건 / 17년 : 318건			



분석모형 : 주택가격 = $\alpha \cdot$ 전용면적 + $\beta \cdot$ 대지권면적

주택을 어떻게 짓느냐에 따라 건축비가 달라지겠지만, 건축 관련 종사자들과 얘기를 나눠보면 ‘평당 얼마가 들어간다.’고 대략적으로 추산하는 것이 가능할 만큼 표준화되어있다고 한다. 아주 특이한 경우가 아니라면 평균비용은 비슷하다는 것이다. 이런 의견을 받아들인다면 주택가격에서 건축 몫이 차지하는 비중은 주택의 면적에 비례한다고 가정할 수 있다. 한편 주택가격에서 토지가 차지하는 몫은 해당 주택의 토지면적에 토지가격을 곱한 값과 같을 것이다. 그래서 실거래가자료에서 구할 수 있는 주택의 면적인 전용면적과 토지의 면적인 대지권면적을 설명변수로 삼았다.* 물론 공용면적 등을 포함한 실제 건축면적이 전용면적보다는 크지만 서로 비례관계에 있으므로 수학적으로 큰 문제는 없다고 여겨진다. 위 분석모형에서 α 가 의미하는 것은 전용면적 1단위 당 건축가격을 의미하며, β 는 대지권면적 1단위 당 토지가격을 의미한다. 만약 면적단위를 평으로 한다면 1평당 가격이다.

그런데 주택은 점점 낡아간다. 즉 시간의 경과함에 따라 가치가 하락한다. 따라서 α 에 이런 경향을 반영하여야 한다. 한편 거래되는 주택의 층에 따라 가격이 달라지기도 한다. 쉬운 예로 반지하가 지상에 있는 주택에 비해 가격이 저렴하다. 이 또한 α 에 반영되어야 한다. 따라서 α 를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\alpha = a + b \cdot t + c_1 \cdot h_1 + \dots + c_i \cdot h_i + \dots$$

여기에서, t 는 건축년수, h_i 는 i 층(터미), a , b , c_i 는 상수로서 각각 평균 건축가격, 건축년수에 따른 건축가격 가격변동, i 층의 가격변동에 해당한다.

거래시점을 2012년 이후로 한정하기는 했으나 시간의 흐름에 따라 토지가격이 오르내리는 것도 반영할 필요가 있다. 박근혜 정부의 저금리정책 등으로 인해 지난 몇 년간 주택가격이 크게 요동친 것은 잘 알려진 사실이기도 하다. 이를 반영하여 β 를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\beta = d + e_1 \cdot yr_1 + \dots + e_j \cdot yr_j + \dots$$

여기에서, yr_j 는 거래시기 j 년(터미), d , e_j 는 상수로서 각각 평균 토지가격, 거래시기 j 년의 가격변동에 해당한다.

위의 α , β 의 수식을 적용하여 분석모형을 다시 쓰면 다음과 같다.

$$P = (a + b \cdot t + c_1 \cdot h_1 + \dots + c_i \cdot h_i + \dots) \cdot S + (d + e_1 \cdot yr_1 + \dots + e_j \cdot yr_j + \dots) \cdot g$$

여기에서 P 는 주택가격, S 는 전용면적, g 는 대지권면적에 해당한다.

* 물론 실제 건축되는 면적은 전용면적에 공용면적을 포함하므로 전용면적보다는 항상 크다. 하지만 공용면적은 전용면적과 비례관계에 있기 때문에 수학적으로는 전용면적을 설명변수로 하여도 큰 문제는 없다고 여겨진다.



가설검정

앞서 논의한 분석모형을 회귀분석하면 <표 2>와 같은 결과를 얻을 수 있다. 일단 결과를 그대로 읽어보자면, 신축주택 1층의 전용면적 1평당 가격은 851만 원이며, 건축년수가 1년 늘어날 때마다 17만 원/평씩 감소한다. 지상 1층에 비해 반지하는 366만 원/평 저렴하며, 지상 2층은 43만 원/평 저렴하다. 3층과 4층은 각각 25만 원/평, 29만 원/평 비싼 것으로 계산되었으나 통계적으로 유의하지 않다. 지상5층 이상의 경우 111만 원/평 더 비싼 것으로 분석되었다. 한편 2012년의 대지권면적 1평당 가격은 920만 원이었으며, 2013년의 경우 62만 원/평 오른 것으로 계산되었으나 통계적으로 유의하지 않다. 2012년에 비해 2014년의 경우 105만 원/평 하락하였으나, 2015년, 2016년, 2017년의 경우 각각 211만 원/평, 511만 원/평, 882만 원/평 상승한 것으로 분석되었다. 이 모델의 설명력은 비교적 높은 편이므로(결정계수 96%) 주택가격을 토지 몫과 건축 몫으로 나눌 수 있다는 가설이 어느 정도 증명되었다고 볼 수 있다. 다만 전용면적과 대지권면적의 경우 다중공선성이 의심되므로 능형추정량(ridge estimator)을 사용한 계수값 조정을 검토한다(강근석 · 김충락, 2005).

표 2. 분석모형 회귀분석 결과

변수	계수명	계수값 추정치	표준오차	t값	유의확률 Pr> t	VIF	비고	
①	S	a	851	35.0	24.33	<.0001	31.0**	전용면적
②	$t \cdot S$	b	-17	0.8	-21.57	<.0001	6.3	건축년수
③	$h_1 \cdot S$	c_1	-366	38.7	-9.46	<.0001	1.2	반지하
④	$h_2 \cdot S$	c_2	-43	19.3	-2.24	0.0249	3.0	지상2층
⑤	$h_3 \cdot S$	c_3	25	19.8	1.24	0.2146*	2.6	지상3층
⑥	$h_4 \cdot S$	c_4	29	23.8	1.22	0.2215*	2.1	지상4층
⑦	$h_5 \cdot S$	c_5	111	31.0	3.58	0.0003	1.6	지상5층 이상
⑧	g	d	920	61.7	14.91	<.0001	40.2**	대지권면적
⑨	$yr_1 \cdot g$	e_1	62	48.3	1.28	0.2016*	2.6	2013년
⑩	$yr_2 \cdot g$	e_2	-105	47.1	-2.23	0.0258	2.8	2014년
⑪	$yr_3 \cdot g$	e_3	211	45.0	4.69	<.0001	3.7	2015년
⑫	$yr_4 \cdot g$	e_4	511	42.8	11.94	<.0001	7.7	2016년
⑬	$yr_5 \cdot g$	e_5	882	47.3	18.65	<.0001	3.1	2017년

Analysis of Variance					
Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr > F
Model	13	1.26E+12	96955237103	3685.11	<.0001
Error	1988	52304322962	26310022		
Uncorrected Total	2001	1.31E+12			

RootMSE	5129.32955	R-Square	0.9602	※ 상수항이 없는 회귀식이므로 일반적인 결정계수와 수식이 다름	
Dependent Mean	22912	Adj R-Sq	0.9599		
Coeff Var	22.38745				

* 통계적으로 계수값이 0일 확률이 높음

** 다중공선성이 존재하는 것으로 볼 수 있음

분석모형의 수정

통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석된 지상3층, 지상4층, 2013년을 모형에서 제외할 필요가 있다. 이는 지상3층과 지상4층은 지상1층의 가격과 같은 수준이며, 2013년의 토지가격은 2012년과 같은 수준이라는 통계적 의미이다. 추정결과는 <표 3>과 같다. 설명변수 세 개를 제외했음에도 모형의 설명력에 거의 변화가 없음을 확인할 수 있다.

능형추정은 축소모수 θ 를 조금씩 변화시키면서 능형계수(Ridge VIF)값이 적당한 수준으로 수렴하는 것을 추적하는 방법으로 이루어진다. <그림 2>를 살펴보면 θ 값이 0일 때도 다중공선성이 가장 크게 의심되었던 대지권면적의 능형계수값이 10 미만이다. 따라서 능형추정량을 사용할 필요는 없을 것으로 판단된다.

표 3. 수정된 분석모형 회귀분석 결과

변수		계수명	계수값 추정치	표준오차	t값	유의확률 Pr> t	VIF	Ridge VIF (θ=0)	비고
①	S	a	875	29.6	29.59	<.0001	22.2	5.2*	전용면적
②	$t \cdot S$	b	-18	0.8	-22.97	<.0001	5.8	3.2	건축년수
③	$h_1 \cdot S$	c_1	-385	36.7	-10.51	<.0001	1.1	1.1	반지하
④	$h_2 \cdot S$	c_2	-62	14.0	-4.45	<.0001	1.6	1.2	지상2층
⑤	$h_3 \cdot S$	c_3							지상3층
⑥	$h_4 \cdot S$	c_4							지상4층
⑦	$h_5 \cdot S$	c_5	88	26.7	3.31	0.0009	1.2	1.1	지상5층 이상
⑧	g	d	954	53.2	17.93	<.0001	29.9	7.4*	대지권면적
⑨	$yr_1 \cdot g$	e_1							2013년
⑩	$yr_2 \cdot g$	e_2	-141	36.8	-3.83	0.0001	1.7	1.6	2014년
⑪	$yr_3 \cdot g$	e_3	175	33.9	5.15	<.0001	2.1	1.8	2015년
⑫	$yr_4 \cdot g$	e_4	475	30.5	15.58	<.0001	3.9	3.2	2016년
⑬	$yr_5 \cdot g$	e_5	847	36.8	23.06	<.0001	1.9	1.7	2017년

Analysis of Variance					
Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Pr > F
Model	10	1.26E+12	1.26E+11	4788.78	<.0001
Error	1991	52399642824	26318254		
Uncorrected Total	2001	1.31E+12			

RootMSE	5130.13192	R-Square	0.9601	※ 상수항이 없는 회귀식이므로 일반적인 결정계수와 수식이 다름	
Dependent Mean	22912	Adj R-Sq	0.9599		
Coeff Var	22.39095				

* 상수항 없는 회귀계수의 VIF값이 10을 초과하지만 능형계수(Ridge VIF)값이 10 미만

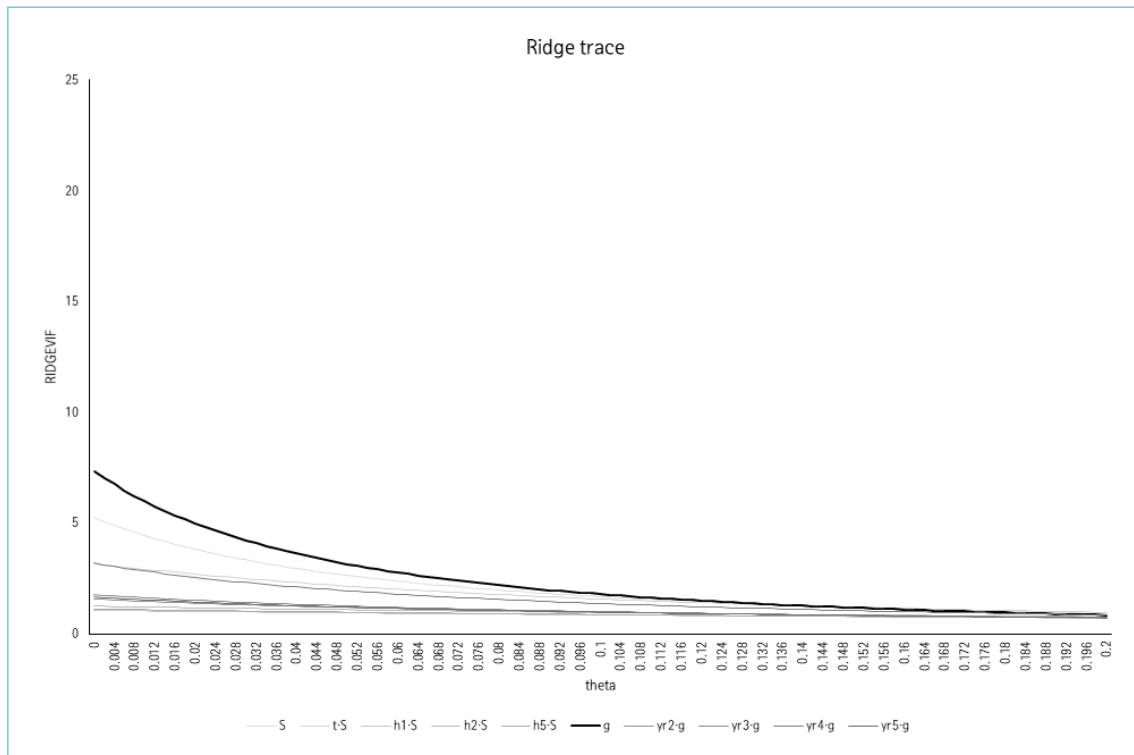


수정된 분석모형의 분석결과를 읽어보면 건축가격의 경우, 신축주택 1층의 전용면적 1평당 평균가격은 875만 원이며, 건축년수가 1년 늘어날 때마다 18만 원/평씩 감소, 1층에 비해 반지하는 385만 원/평 감소, 지상2층은 62만 원/평 감소, 지상5층 이상은 88만 원/평 증가한다. 토지가격의 경우 2012년 대지권면적 1평당 평균가격은 954만 원이며, 2012년에 비해 2014년에는 141만 원/평 감소하였다가, 2015년에는 175만 원/평 상승, 2016년에는 475만 원/평 상승, 2017년에는 847만 원/평 상승한다. 이를 수식으로 정리하면 다음과 같다.

$$P = (875 - 18t - 385h_{\text{반지하}} - 62h_{2\text{층}} + 88h_{5\text{층이상}}) \cdot S + (954 - 141yr_{2014\text{년}} + 175yr_{2015\text{년}} + 475yr_{2016\text{년}} + 847yr_{2017\text{년}}) \cdot g$$

여기에서 P 는 주택가격(만 원), S 는 전용면적(평), g 는 대지권면적(평), t 는 거래당시 건축년수이며, $h_{\text{반지하}}$ 는 반지하이면 1 아니면 0, $h_{2\text{층}}$ 은 2층이면 1 아니면 0, $h_{5\text{층이상}}$ 은 5층 이상이면 1 아니면 0, $yr_{2014\text{년}}$ 은 2014년 거래이면 1 아니면 0, $yr_{2015\text{년}}$ 은 2015년 거래이면 1 아니면 0, $yr_{2016\text{년}}$ 은 2016년 거래이면 1 아니면 0, $yr_{2017\text{년}}$ 은 2017년 거래이면 1 아니면 0인 더미변수이다.

그림 2. 수정된 분석모형의 능형추적





주택가격에 포함된 이윤

분석결과인 전용면적 1평당 평균 875만 원을 일반적인 공사비와 비교하기 위해 전용면적비율 80%를 가정하면 연면적 1평당 700만 원으로 환산된다. 통상적으로 다세대주택의 공사비를 평당 500백만 원 수준으로 잡고 있는 것을 고려할 때 건축가격에는 약 2백만 원가량의 이윤이 포함되어 있다고 볼 수 있다. 하지만 실제 공사비 수준에 대해서는 업계에서도 이견이 많다. 비슷한 수준의 주택을 평당 350만 원에 시공할 수 있는 업자는 350만 원 이상의 이윤을 챙길 수도 있다. 물론 건설업계 일각에서는 ‘제대로 지으려면’ 평당 700만 원이 원가수준이라는 주장을 할 수도 있다.

토지가격에 포함되는 이윤에 대해서는 두 가지 논의가 가능하다. 첫째는 다소 과격하지만 토지가격 자체를 불로소득으로 간주하는 견해를 따르는 것이다(잔강수, 2012; 강세진, 2017). 토지는 인간의 노력이 아닌 천부적으로 주어진 것이다. 즉 인간의 노동을 통해서 얻어지는 것이 아니다. 현재의 소유자는 열심히 일하여 번 돈으로 토지를 얻었을지라도 처음으로 그 토지를 얻은 사람은 노동이 아닌 다른 방법으로 토지를 취하였음이 분명하다. 따라서 토지에 지불되는 가격은 이전 소유자의 불로소득이 누적된 결과로 귀결된다. 이런 주장을 받아들인다면 2017년 기준으로 토지 1평당 954만 원 + 847만 원 = 1,801만 원이 불로소득인 셈이다.

둘째는 주택을 취득한 이후 상승한 토지가치만큼을 이윤으로 보는 다소 타협적인 방법이 있을 수 있다. 만약 2012년에 취득한 주택을 처분할 경우 토지 몫의 이윤은 2015년에는 175만 원/평, 2016년에는 475만 원/평, 2017년에는 847만 원/평인 셈이다. 2012년 토지가격이 954만 원/평이므로 5년 후 수익률이 89%에 달한다. 이 정도 수치는 사회·경제적으로 혼란스러운 경우에도 볼 수 있는데 박근혜 정부 말년에 펼쳐진 정책이 얼마나 엉망이었던지를 보여주는 증거라 여겨진다.

토지 몫 증가의 문제점과 정책적 시사점

토지가격에 포함되어 있는 이윤을 차마 인정하기 어렵더라도 분석결과를 살펴보면 주택가격에서 토지 몫이 차지하는 비중이 최근에 급격하게 상승하고 있다는 것은 부인하기 어려워 보인다. <표 1>을 살펴보면 평균적으로 토지 1평당 전용면적은 1.6평 수준이다. 이를 반영하면 2012년 신축기준으로 토지 1평의 총 주택가격은 $1.6 \times 875\text{만 원} + 954\text{만 원} = 2,354\text{만 원}$ 이며 토지 몫은 41% 정도이다. 그런데 2017년 신축기준으로 보면 $1.6 \times 875\text{만 원} + 954\text{만 원} + 847\text{만 원} = 3,201\text{만 원}$ 이며 토지 몫은 56%로 주택가격의 절반이 넘는다.

다소의 이윤이 포함되어 있더라도 건축가격은 건축에 기여한 모든 주체의 노동의 대가로 분배되므로 부의 증대라는 경제적 순기능의 양적 지표일 수 있다. 하지만 토지의 소유는 아무리 긍정적으로 보더라도 부의 창출이 아니라 이전에 불과하다. 따라서 토지가격의 상승은 경제 전체적으로는 부의 손실과 같다. 토지를 소유하지 못한 주체에게 더 많은 노동을 강요하기 때문이다. 주택가격에서 토지 몫이 차지하는 비중이 급격히 늘어나는 현상을 경계해야 하는 분명한 이유이다.



우리의 역사화 문화는 애석하게도 토지를 매개로 한 불로소득을 긍정하는 형태로 발전되어 왔다. 경제학자들은 이를 자본주의의 발전과 동일시하지만 최근의 주택가격 상승에서 토지 몫이 차지하는 영향만 보더라도 토지를 통한 사적이익의 극대화가 경제 전체의 효율성을 저해할 우려가 있음을 인지할 수 있다. 이를 슬기롭게 해결하는 것이 우리 경제를 지속적으로 발전시키기 위한 기초일 것이다.

연구의 한계점 및 향후 과제

이 연구의 한계점은 명확하다. 성산동 안에서 거래된 사례만을 근거로 일반화를 할 수 있는지에 대해서는 좀 더 많은 지역을 대상으로 연구를 해보는 것 외에는 밝힐 수 없다. 또한 주택가격에 영향을 줄 수 있는 다른 요인들은 없는지 탐색하고 그런 요인들을 어떻게 모형에 반영할 것인지도 검토할 필요가 있다. 한편으로는 실제 건축에 소요되는 비용을 조사하여 건축가격과 비교해보는 연구도 필요하다고 여겨진다.

참고문헌

1. 강근석 · 김충락, 2005. 「회귀분석(개정판)」, 서울: 교우사.
2. 강세진, 2017.10.18. “위클리 펀치(580) 합리적이고 정의로운 주택가격”, 새로운사회를여는연구원, <http://saesayon.org/2017/10/18/21395/>.
3. 전강수, 2012. 「토지의 경제학」, 경기도: 돌베개.
4. 채미옥, 1997. “서울시 지가의 공간적 분포특성과 지가결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.



2017년 새사연 발간 보고서

2017년 10월 31일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
경제	01/03	진짜' 경제민주화로 ⑤ 하청 중소기업, 글로벌 중견 대기업 될 수 없나?	정승일
노동	01/09	2017 전망보고서 (1) : 노동시장 불안정성의 심화	송민정
경제	01/12	일본은행이 선택한 화폐적 해법, 2017년을 희망의 해로 만들 수 있을까?	송종운
복지	01/16	2017 전망보고서 (2) : '불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다	최정은
국내외 정세	01/23	2017 전망보고서 (3) : 국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017	박세길
세계경제	02/03	2017 전망보고서 (4) : 2017년 세계경제, "공포의 해"가 될 것인가?	송종운
마을	02/06	2017 전망보고서 (5) : 다가오는 건거의 계절, 마을살이의 운명은?	강세진
부동산	02/10	2017 전망보고서 (6) : 장기불황 초입에 들어서는 주택시장	권순형
보건의료	02/13	2017 전망보고서 (7) : 한국 보건의료 체계의 개혁, 더 이상 미룰 수 없다	고병수
종합	02/22	2017 전망보고서 (8) : 2017년 7대 분야를 전망하다	새사연
부동산	03/08	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ①	권순형
부동산	03/10	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ②	권순형
부동산	03/16	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③	권순형
부동산	03/23	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④	권순형
부동산	04/12	민달팽이주택협동조합이 3년을 버티며 남긴 고민들	황서연
정치	04/18	The Plan : 민주주의 깨트리기	강세진
사회정책	04/27	성장과 복지를 위한 사회정책, 한국사회 미래비전이 되어야 한다.	이은경
정치	04/29	2012년 대통령선거에서 광학식투표분류에 따른 후보자간 상대적 불균등성 규명	강세진
보건의료	05/02	한국 보건의료, 어디로 가야하나	이은경
부동산	05/10	비영리 공동체주택의 의미와 활성화 방안	강세진
마을	05/25	관계와 숫자로 마을공동체 드러내기	강세진
주거	05/31	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트 탐험기 ①	황서연
주거	06/22	청년 주거지로서 서울 1세대 아파트 탐험기 ②	황서연
마을	07/13	마을살이에 대한 공공지원의 사회·경제적 효과	강세진
부동산	07/17	문재인 정부의 주택정책, 첫 단추는 잘 끼워졌는가?	권순형
마을	09/11	마을에서 연구하기 : 2017년 마을살이 작은연구(서울)	강세진
노동·복지	09/12	사회복지사도 복지가 필요하다 ①	천주희
노동	09/29	국내 노동시장 동향 및 최근 비정규직 현황	송민정
부동산	10/31	주택가격에 포함된 불로소득은 얼마나 될까?	강세진
여성	10/31	2017 성차별보고서: 차별은 어떻게 혐오의 언어가 되었나	천주희