

개회사

먼저 바쁘신 가운데에도 이번 「부동산산업 발전방안과 미래전략 종합 컨퍼런스」에 참석해 주신 내외 귀빈 여러분께 감사드립니다. 국토연구원과 한국부동산분석학회가 주관하여 10개 학회가 공동으로 참여하는 이번 컨퍼런스는 다른 분야에서는 유례를 찾아보기 어려운 매우 뜻 깊은 행사입니다. 이는 부동산산업 발전에 대한 기대가 그만큼 크다는 사실을 반영하는 의미라고 생각합니다.

그동안 부동산산업은 중개업으로부터 출발하여 감정평가업, 부동산개발업, 부동산관리업 등으로 그 영역이 확대되어 왔습니다. 최근에는 리츠 및 부동산펀드 등 부동산산업과 금융업이 결합된 ‘부동산 융복합산업’ 이 등장하고 있고, 신용평가업, 정보제공업 등으로 연관산업이 확대되고 있습니다.

정부는 지난 2014년 2월 「경제혁신 3개년 계획」에서 서비스업 성장을 통한 우리나라 경제발전 방향을 제시한 바 있습니다. 또한 잘 아시다시피 선진외국에서는 고차서비스산업으로서 FIRE(금융, 보험, 부동산)산업을 경제성장의 원천으로 삼고 있습니다. 이처럼 부동산산업은 우리나라의 경제발전을 위해 중요한 산업이 되고 있습니다.

그러나 이러한 여건임에도 불구하고, 아직 국내에서는 부동산산업이 저평가되어 있거나, 부동산산업에 대해 부정적인 인식이 있는 것도 사실입니다. 이러한 점은 부동산산업을 연구하는 전문가들이 앞으로 해결해야 할 과제라고 생각합니다.

부동산산업은 국가경제의 발전뿐만 아니라 국민들의 삶의 질 향상을 위해서도 반드시 필요한 분야입니다. 부동산산업이 국민들에게 믿음을 얻어야 진정한 산업으로서 성장할 수 있습니다. 앞으로 부동산산업의 많은 활동들이 국민들에게 보다 질 높은 서비스로 다가가고, 지식기반의 창조경제로 나아갈 수 있는 길을 모색해야 합니다.

이 시점에서 오늘 종합 컨퍼런스에서 논의되는 부동산산업의 융복합과 신산업 육성, 부동산산업의 전문성 및 투명성 제고, 부동산산업의 미래전략 등의 주제는 매우 의미가 있다고 하겠습니다. 모쪼록 오늘 컨퍼런스를 통해 부동산산업 발전을 위한 미래전략과 추진방안에 대한 심도 있는 논의가 이루어지기를 기대합니다.

끝으로 본 회의가 성공적으로 개최될 수 있도록 도와주신 한국부동산분석학회 오동훈 회장님과 관련 학회 및 협회장님, 그리고 후원해주신 분들께 진심으로 감사의 마음을 전합니다.

감사합니다.

2015. 12. 7
김동주 국토연구원장

환영사

부동산산업이 고부가가치산업임에도 불구하고 그 동안 우리나라의 부동산산업은 아직 제 역할을 다해오지 못했다고 봅니다. 부동산산업을 제 기능을 다하게 하고 더 나아가 미래 성장동력 산업으로 발돋움시키는 것이 바로 국가과제이자 부동산 분야 관계자 우리 모두의 책임이기도 합니다. 이에 국내 부동산산업 관련 11개 학회와 국토연구원이 힘을 합쳐 이번에 부동산산업 발전방안과 미래전략을 모색하기 위해 오늘과 같은 대규모 컨퍼런스를 개최하게 되어 매우 기쁘게 생각합니다.

1960년대 국내에서 부동산학 교육이 시작된 이래 이제껏 오늘과 같이 부동산학계, 연구계, 산업계, 그리고 정부 모두가 한 자리에 모여 이렇게 큰 규모의 국내 행사를 치른 적은 없었습니다. 특히 학계를 대표하는 입장에서 볼 때, 부동산학계 모든 분야가 한 자리에 모인 것은 매우 뜻 깊은 일이기도 합니다. 이번을 계기로 앞으로는 부동산산업계도 늘 함께하는 부동산학 통합학술대회도 매년 개최해 나가는 등 향후 부동산학과 부동산산업 발전을 위해 함께 노력하는 자리가 자주 있었으면 하는 마음입니다.

요즘 대학이나 대학원을 졸업해도 젊음의 꿈을 펼칠 기회가 적다고 합니다. 이처럼 심각한 청년 실업문제 해소에 조금이나마 기여하고자 부동산산업 다양한 분야의 대표 리더들의 모임인 (사)서울부동산포럼이 ‘부동산 산학협력 JOB FAIR’ 를 오늘 우리 컨퍼런스와 함께 개최하고 있습니다. 이 자리를 빌어 JOB FAIR 준비를 해주신 신중웅 포럼 회장님께 감사를 드립니다. 많은 관심 부탁드립니다.

이번 행사를 위해 한국부동산분석학회에서는 국제위원회, 산업특별위원회, 학술위원회, 운영위원회가 오랫동안 컨퍼런스 준비를 해오면서 정말 많은 분들이 고생을 하셨습니다. 각 위원장님들을 위시해서 특히 상시대 이진경 교수님, 한양대 진창하 교수님, 명지대 김준형 교수님과 국토연구원 정희남 박사님, 국토부 어명소 과장님이 분들께 진심어린 고마움을 전합니다.

아울러 이번 행사를 위해 물심양면으로 후원을 아끼지 않으신 국토교통부, LH공사, 주택도시보증공사, 한국감정원, 한국감정평가협회, 한국부동산개발협회, 한국리츠협회 관계자 여러분께도 다시 한 번 감사를 드립니다.

2015. 12. 7

부동산산업 관련 11개 학회 대표
오 동 훈 한국부동산분석학회장

부동산 산업 발전방안 및 미래전략 종합 컨퍼런스



▶ 행사개요

일 시	2015년 12월 7일(월요일) 13:00
장 소	전국경제인연합회관 1층 그랜드볼룸
주 최	국토연구원 · 국제부동산정책학회, 대한부동산학회, 한국감정평가학회, 한국건설경제산업학회, 한국부동산경영학회, 한국부동산법학회, 한국부동산분석학회, 한국부동산산업학 (가나다 순)
주 관	국토연구원 · 한국부동산분석학회
후 원	국토교통부, 주택도시보증공사, 한국감정원, 한국감정평가협회, 한국토지주택공사, 한국리츠협회, 한국부동산개발협회 (가나다 순)

▶ 행사일정

시 간	내 용	
12:40 ~ 13:00	등록	
13:00 ~ 13:30	개회식	개회사 : 김동주 국토연구원 원장 축 사 : 강호인 국토교통부 장관 환영사 : 오동훈 한국부동산분석학회 회장
13:30 ~ 13:50	Coffee Break I	
13:50 ~ 15:30	토론 I	제1토론 : 부동산산업의 융복합 강화방안 제2토론 : 부동산 신산업 육성 및 국제경쟁력 강화방안 제3토론 : 부동산산업의 전문 인력 육성 및 전문성 제고방안
15:30 ~ 17:10	토론 II	제4토론 : 부동산산업의 투명성 제고방안 제5토론 : 해외부동산산업의 현황과 시사점 제6토론 : 부동산산업과 투자개발
17:10 ~ 17:30	Coffee Break II	
17:30 ~ 18:30	토론 III	종합토론 : 부동산산업의 미래전략
18:30 ~	만찬	

TIME TABLE



제1토론 (13:50-15:30)	부동산산업의 융복합 강화방안	토론자
좌장: 조주현 교수 (건국대학교)	부동산산업 융복합의 개념과 성장기반 구축방안 이현석 교수 (건국대학교)	박태원 교수 (광운대학교) 김대중 연구위원 (국토연구원)
	정보화와 부동산산업의 융복합 강화방안 허강무 회장 (한국부동산정보학회), 이영호 부연구위원(한국부동산연구원)	함영진 센터장 (부동산114) 백성준 교수 (한성대학교)
	노후 산업단지 재생을 위한 금융지원 방안 정재호 교수 (목원대학교), 김종하 교수 (목원대학교)	안호경 대표이사 (알트플러스이앤씨)

제2토론 (13:50-15:30)	부동산 신산업 육성 및 국제경쟁력 강화방안	토론자
좌장: 권대중 회장 (대한부동산학회)	부동산서비스업의 융복합 및 발전방안 김찬호 선임연구위원 (주택산업연구원)	김순환 팀장 (문화일보) 최민섭 교수 (서울벤처대학원대학교)
	주거용 부동산 임대업 현황과 육성방안 이상영 회장 (한국건설경제산업학회)	권혁진 과장 (국토교통부) 김현아 실장 (한국건설산업연구원)
	부동산산업 해외수출 강화방안 강정훈 교수 (국민대학교)	선병수 처장 (한국토지주택공사)

제3토론 (13:50-15:30)	부동산산업의 전문인력 육성 및 전문성 제고방안	토론자
좌장: 조덕근 회장 (한국감정 평가학회)	부동산산업 전문성 제고와 육성방안 서진형 교수 (경인여대)	김윤철 이사 (한국감정평가협회) 김상석 과장 (국토교통부)
	부동산산업 전문인력 육성방안 김재태 교수 (서울벤처대학원대학교)	노영학 박사 (한국공인중개사협회) 유선종 교수 (건국대학교)
	NCS를 이용한 부동산관련 직무와 자격제도 정성훈 교수 (대구키톨릭대학교), 윤동건 교수 (한양사이버대학교)	김진실 단장 (한국산업인력공단)

제4토론 (15:30-17:10)	부동산산업의 투명성 제고방안	토론자
좌장: 소성규 회장 (한국부동산협회)	부동산산업의 거래안전성과 투명성 제고 방안 김학환 부회장 (한국부동산경영학회)	신종원 본부장 (서울YMCA) 어명소 과장 (국토교통부)
	부동산 투자지수 개발 및 부동산 산업통계 체계화 방안 정문오 박사 (한국감정원 부동산연구원)	김진수 차장 (한국경제신문) 서후석 교수 (명지전문대)
	부동산운용업 투자자보호제도 개선방안 민성훈 교수 (수원대학교)	박인 교수 (송실사이버대학교)

제5토론 (15:30-17:10)	해외부동산산업 현황과 시사점	토론자
좌장: 신종웅 회장 (서울부동산포럼)	글로벌 부동산 시장 현황 및 전망 차정선 부장 (CBRE Investors Korea)	최종훈 선임기자 (한겨레신문) 이창무 부회장 (한국주택학회)
	미국 부동산산업의 특성과 시사점 장재훈 상무 (JLL Korea), 이한국 이사 (JLL Korea)	장희순 교수 (강원대학교) 정상기 부회장 (미래에셋자산운용)
	일본 부동산산업의 특성과 시사점 최지령 이사 (노무리종합연구소)	남영우 교수 (나사렛대학교)

제6토론 (15:30-17:10)	부동산산업과 투자개발	토론자
좌장: 오동훈 회장 (한국부동산 분석학회)	재무적 투자자의 부동산 투자현황과 전략 유상현 실장 (국민연금공단)	이명범 상무이사 (신영개발) 장용동 논설위원 (헤럴드경제)
	부동산 개발사업에서 공공-민간의 협력사례 및 향후 발전과제 허정문 차장 (한국토지주택공사)	진성화 상무이사 (현대건설) 최수석 부장 (외환은행)
	보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 방안 이무송 실장 (주택도시보증공사)	조인창 부회장 (한국부동산산업학회)

종합토론 (17:30-18:30)	부동산산업의 미래전략	토론자
좌장 손재영 교수 (건국대학교)	부동산산업 발전방안과 미래전략 정희남 선임연구위원 (국토연구원)	권대철 토지정책관 (국토교통부) 김관영 회장 (한국리츠협회) 김승배 부회장 (한국부동산개발협회) 노태욱 교수 (강남대학교) 이광희 사장 (조선비즈) 이용만 교수 (한성대학교)

Contents



제 1 토론 : 부동산산업의 융복합 강화방안

부동산산업 융복합의 개념과 성장기반 구축방안	15
이현석 교수 (건국대학교)	
정보화와 부동산산업의 융복합 강화방안	31
허강무 회장 (한국부동산정보학회), 이영호 부연구위원 (한국부동산연구원)	
노후 산업단지 재생을 위한 금융지원 방안	49
정재호 교수 (목원대학교), 김종하 교수 (목원대학교)	

제 2 토론 : 부동산 신산업 육성 및 국제경쟁력 강화방안

부동산서비스업의 융복합 및 발전방안	71
김찬호 선임연구위원 (주택산업연구원)	
주거용 부동산 임대업 현황과 육성방안	87
이상영 회장 (한국건설경제산업학회)	
부동산산업 해외수출 강화방안	107
강정훈 교수 (국민대학교)	

제 3 토론 : 부동산산업의 전문인력 육성 및 전문성 제고방안

부동산산업 전문성 제고와 육성방안	129
서진형 교수 (경인여대)	
부동산산업 전문인력 육성방안	143
김재태 교수 (서울벤처대학원대학교)	
NCS를 이용한 부동산관련 직무와 자격제도	157
정성훈 교수 (대구카톨릭대학교), 윤동건 교수 (한양사이버대학교)	

제 4 토론 : 부동산산업의 투명성 제고방안

부동산산업의 거래안전성과 투명성 제고 방안	171
김혁환 부회장 (한국부동산경영학회)	
부동산 투자지수 개발 및 부동산 산업통계 체계화 방안	187
정문오 박사 (한국감정원 부동산연구원)	
부동산운용업 투자자보호제도 개선방안	213
민성훈 교수 (수원대학교)	

제 5 토론 : 해외부동산산업 현황과 시사점

글로벌 부동산 시장 현황 및 전망	231
차정선 부장 (CBRE Investors Korea)	
미국 부동산산업의 특성과 시사점	253
장재훈 상무(JLL Korea), 이한국 이사 (JLL Korea)	
일본 부동산산업의 특성과 시사점	261
최자령 이사 (노무라종합연구소)	

제 6 토론 : 부동산산업과 투자개발

재무적 투자자의 부동산 투자현황과 전략	277
유상현 실장 (국민연금공단)	
부동산 개발사업에서 공공-민간의 협력사례 및 향후 발전과제	291
허정문 처장 (한국토지주택공사)	
보증제도를 활용한 부동산개발사업 활성화 방안	305
이무송 실장 (주택도시보증공사)	

종합토론 : 부동산산업의 미래전략

부동산산업 발전방안과 미래전략	325
정희남 선임연구원 (국토연구원)	

제 1 토론

부동산산업의 융복합 강화방안

좌장: 조주현 교수 (건국대학교)

④ 부동산산업 융복합의 개념과 성장기반 구축방안
이현석 교수 (건국대학교)

④ 정보화와 부동산산업의 융복합 강화방안
허강무 회장 (한국부동산정보학회)
이영호 부연구위원 (한국부동산연구원)

④ 노후 산업단지 재생을 위한 금융지원 방안
정재호 교수 (목원대학교)
김종하 교수 (목원대학교)

④ 토론자
박태원 교수 (광운대학교)
김대중 연구위원 (국토연구원)
함영진 센터장 (부동산114)
백성준 교수 (한성대학교)
안호경 대표이사 (알트플러스이앤씨)



부동산산업 융복합의 개념과 성장기반 구축방안

이현석 교수 (건국대학교)

부동산산업 융복합의 개념과 성장기반 구축방안

2015. 12. 7.



건국대학교 부동산학과 교수 이 현 석



CONTENTS

- I. 부동산산업 융복합의 개요 01
 - 1. 부동산 산업 융복합의 여건과 필요성
 - 2. 산업 융복합의 정의
 - 3. 타산업의 융복합 현황
- II. 부동산산업의 분류 02
 - 1. 기존 부동산산업 분류
 - 2. 부동산산업 융복합 관점의 분류
- III. 부동산산업 융복합의 사례 03
 - 1. 부동산 산업 내, 산업 간 융복합 사례
 - 2. 타 산업과 융복합 사례
- IV. 부동산산업 융복합 육성의 문제점 04
 - 1. 기능적 문제점
 - 2. 구조적 문제점
- V. 성장기반 구축방안과 향후 전략 05
 - 1. 구축방안
 - 2. 단계별 전략

I. 부동산산업 융복합의 개요

- 1. 부동산산업 융복합의 여건과 필요성
- 2. 산업 융복합의 정의
- 3. 타산업의 융복합 현황

I . 부동산산업 융복합의 개요

1) 부동산산업 융복합의 여건과 필요성

(1) 융복합 여건

❖ 부동산산업은 그 자체로 융복합적 성격

- 주거용 부동산은 인간의 기본 생활을 담는 그릇, 상업용은 산업의 기본 인프라
- 부동산은 담는 내용, 역할, 방법에 따라 다양한 스펙트럼을 가지기에 융복합산업의 기본 인프라

❖ 부동산산업은 국부에서 가장 비중을 높은 자산, 외국에서는 성장 핵심동력으로 인식

- 국부에서 가장 큰 비중을 차지하고 국부의 중요한 원천으로 내수산업의 핵심
- 부동산과 금융 및 IT기술 등 타 산업과 융합하여 새로운 성장동력 제공 및 해외투자 견인

❖ 부동산산업의 본질적 가치에 대한 재검토 및 부정적 인식 불식 노력 필요

- 우리는 부동산산업을 투기나 개인 재테크의 수단 정도로 인식하여 개인비지니스 차원에서 접근
- 투기의 근원이라는 부정적 인식하에 사회불안 유발요인으로 보고 규제위주 접근
- 저성장 시대에 부동산산업의 본질적 가치를 재평가하여 내수활성화 동력으로 활용 필요

I . 부동산산업 융복합의 개요

❖ 기존 국내 부동산산업의 수직적, 수평적 구조 문제

- 기존 부동산산업은 수직적으로는 개발중심, 수평적으로는 주거기능중심 편향 성장
- 프로세스위주의 수직적 구조와 업종 및 기능위주의 수평적 구조가 상호 단절 상태
- 부동산산업 내의 불균형과 배타성, 주택과 건설중심의 법, 제도, 조직체계의 전면적 재검토 필요

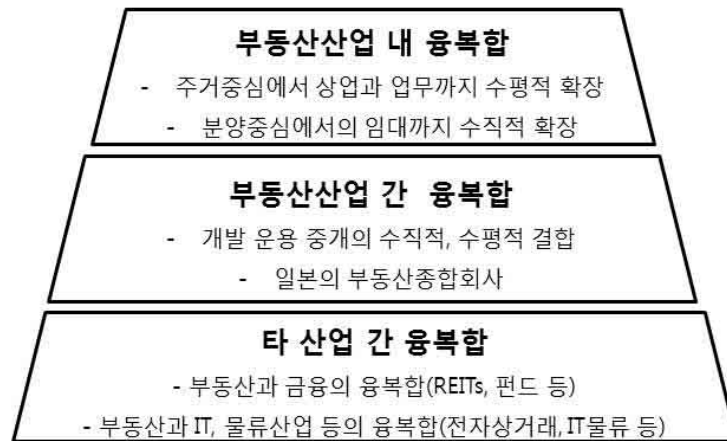


I. 부동산산업 융복합의 개요

(2) 부동산산업 융복합의 필요성

❖ 부동산산업 융복합 유형

- 부동산산업 융복합은 부동산 산업내, 산업간, 타 산업과의 융합으로 분류
- 각 유형별 접점을 찾기 위해 융합의 현황과 가능성 및 전개 방향에 대한 논의와 연구 필요

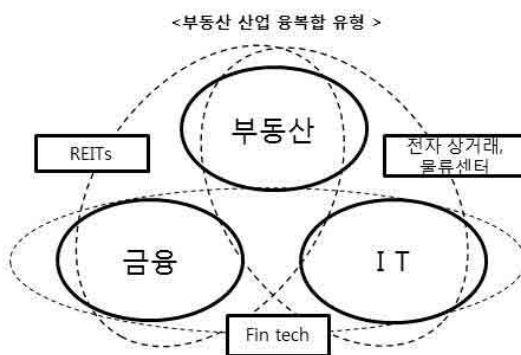


6

I. 부동산산업 융복합의 개요

❖ 부동산과 타 산업과의 융복합

- 타 산업과의 융복합은 금융과 IT 등 전혀 다른 산업과의 융복합 의미
- 산업내, 산업간의 융복합과는 차원이 다른 환경 변화으로 법, 제도, 인식의 혁신적 전환과 개편 필요



1차적

- 수직적 융합 - 전통적 프로세스 중심: 기획, 용지매입, 개발, 타당성 검토, 시공, 분양 또는 매각, 운용 관리의 융복합
- 수평적 융합 - 업종 혹은 기능중심의 융복합

2차적

- 부동산 산업내 균형과 성장 가능성을 바탕으로 타산업과의 융합을 통한 혁신
- 선진국에 비해 상대적으로 낙후된 부동산산업의 업그레이드 및 내수산업의 성장 동력화

❖ 부동산산업 융복합 논의의 시발점

- 부동산산업 융복합의 정책이나 연구는 초보 단계, R&D 투자 전무 상태
- 부동산산업 융복합의 정의, 유형, 문제점 및 개선방안, 성장 전략 등을 포함하여 산업적 측면에서의 유형과 체계에 대한 개념을 포함한 심도있는 논의와 단계적 연구지원 필요

7

I . 부동산산업 융복합의 개요

2) 산업 융복합의 정의

❖ 산업 융복합

- 기존에 존재하는 산업을 통해, 전혀 새로운 개념의 산업을 만들어 내는 것을 의미
- 물리적 결합의 개념을 넘어 화학적 결합을 중시하는 개념으로 전통적 분류로는 포지셔닝이 불가능한 새로운 가치를 창출하는 신 비즈니스를 총칭



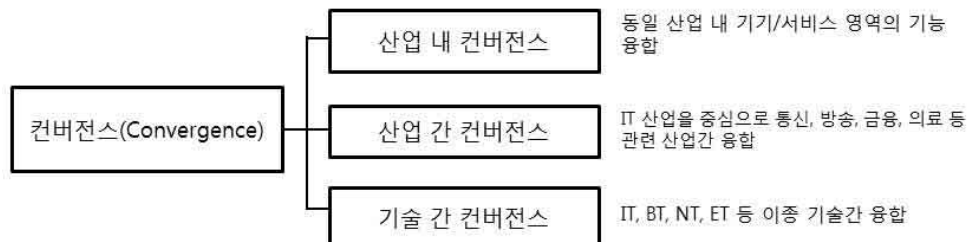
8

I . 부동산산업 융복합의 개요

3) 타 산업의 융복합 현황

❖ 컨버전스[Convergence]

- 산업 내 혁신은 한계에 봉착하고 레드오션화
- 급속도로 발전하는 IT 산업을 중심, 융복합의 키워드는 혁신
- 산업 내, 산업간, 혹은 타 산업과의 융합을 통해 다양한 혁신과 획기적 효용증대 추구
- 서로 다른 경영과 기술 등을 결합, 신기술 · 신제품 · 신서비스 개발로 사업화 능력을 높이는 활동



자료: 학제간 융합연구회, 2006. 학제간 융합연구회 최종보고서, 산업자원부, P.4.

9

II. 부동산산업의 분류

1. 기존 부동산산업 분류
2. 부동산 산업 융복합 관점의 분류

II. 부동산산업의 분류

1) 기존 부동산산업 분류

❖ 통계청의 부동산산업 분류

- 단순 병렬식 분류
- 한국은행 산업연관표, 국토연구원 부동산산업분류 등 기존 분류 역시 부동산산업 융복합이라는 신개념을 담아내기에는 프로세스적 고려가 부족한 단순하고 병렬적이며 기능적 분류라는 한계

대분류	중분류(2D)	소분류(3D)		세분류(4D)		세세분류(5D)	
L 부동산 및 임대업	68 부동산업	681	부동산 임대 및 공급업	6811	부동산 임대업	68111	주거용 건물 임대업
						68112	비주거용 건물 임대업
						68119	기타 부동산 임대업
				6812	부동산 개발 및 공급업	68121	주거용 건물 개발 및 공급업
						68122	비주거용 건물 개발 및 공급업
						68129	기타 부동산 개발 및 공급업
		682	부동산 관련 서비스업	6821	부동산 관리업	68211	주거용 부동산 관리업
						68212	비주거용 부동산 관리업
				6822	부동산 중개 및 평가업	68221	부동산 자문 및 중개업
						68222	부동산 감정 평가업

자료 : 통계청, 2014. 한국표준산업분류. http://kssc.kostat.go.kr/kssc/new_web/index.jsp#

II. 부동산산업의 분류

2) 부동산산업 융복합 관점의 분류

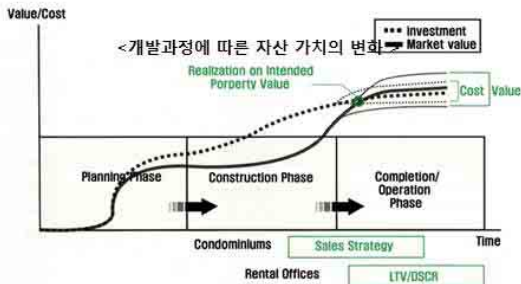
❖ 수직적 분류- 프로세스별

- 부동산 프로세스는 8단계로 구분
- 부동산개발과정은 상호 연관되어 일관된 프로세스로 표현근란
- 수직적 기능의 융복합 필요

<부동산개발 프로세스 8단계>

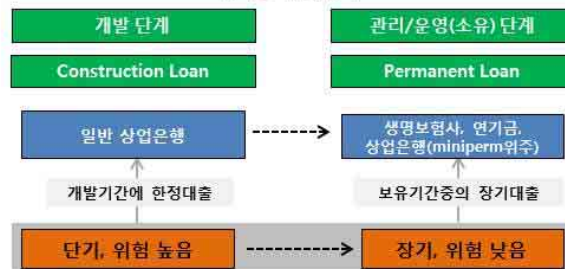
1단계	아이디어 구상
2단계	아이디어 구체화
3단계	타당성 검토
4단계	협상
5단계	계약
6단계	건설
7단계	완공 및 개방
8단계	부동산 관리

Development Phases and Property's Value



자료: 윤미영, 2005, 부동산 구조화 금융의 이해, 상보부동산신탁기획, P.60 재인용.

<단계별 개발금융 구조>



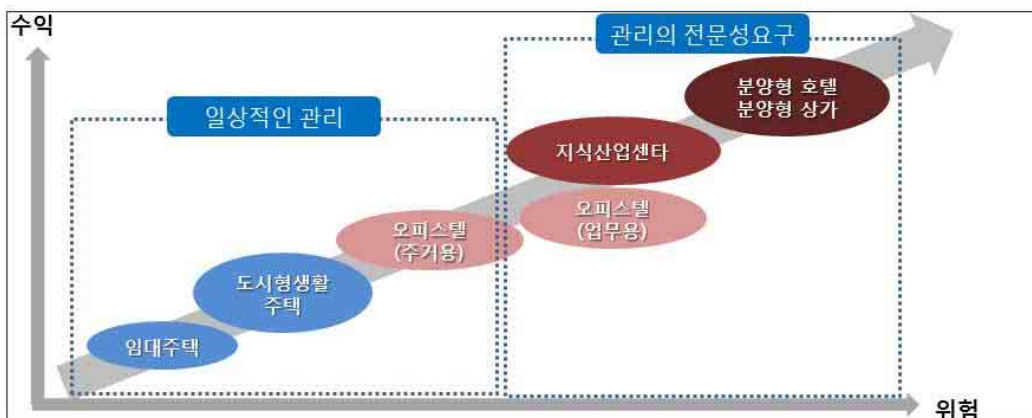
12

II. 부동산산업의 분류

❖ 수평적 분류 - 기능별

- 수평적 분류는 크게 주거용과 비주거용으로 구분
- 비주거용 상업용 또는 수익형 부동산이라 부르며 현금흐름을 발생시키는 부동산 의미
- 수익과 위험구조에 따라 저위험-저수익, 중위험-중수익, 고위험-고수익 유형으로 구분

<수익형 부동산 분류>



13

II. 부동산산업의 분류

❖ 수평적 분류 - 기능별

- 미국부동산투자협회(NCREIF)는 투자대상 부동산에 대한 수익률을 유형별, 분기별로 발표
- 투자부동산 유형에 따라 안정형(Core), 가치 지향형(Value-added), 투기형(Opportunistic) 등으로 나누어 발표

<NCREIF의 수익-위험 기준 분류 >

구분	Core 특성	Value-added 특성	Opportunistic 특성
자산섹터	주요 섹터에 국한 - 오피스, 리테일, 산업시설, 공동주택	주요섹터와 기타 리테일, 호스피탈리티, 노인주택, 창고	매각이나 임대를 위한 개발사업, 토지 등을 포함한 전통적이지 않은 섹터
라이프 사이클	운영단계	운영 및 임대단계	개발 및 재개발단계
임대율	높음	중간 또는 선임대가 이루어진 개발사업	낮음
임대차 갱신 집중도	낮음	중간	높음
근시일 임대차 갱신	낮음	중간	높음
레버리지	낮음	중간	높음
시장	인스티튜셔널 마켓	인스티튜셔널 또는 이머징 마켓	2, 3차 시장, 해외 부동산 시장
투자구조	강한 통제	강한 또는 중간적인 통제, 담보부 또는 우선적 포지션	최소한의 통제, 무담보 포지션

자료 : 민성훈, 2013, 부동산 포트폴리오의 스타일 분석에 관한 연구, 국토연구 76, 국토연구원, P. 50.

14

II. 부동산산업의 분류

❖ 수평적 분류 - 참여주체, 금융

- 수평적 분류는 수직적 분류기준과는 다른, 대상의 판단방법 차이
- 부동산금융관점에서 자본과 대출투자, 공모와 사모시장으로 분류
- 참여주체에 따라서 개발, 시공, 운영, 서비스 기능들로 분류. 민간과 공공, 민관합동파트너십(PPP; Private-Public Partnership)으로 구분

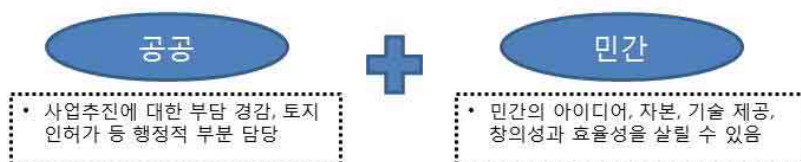
<수평적 분류의 수직적 적용(ex 중개, 감정평가)>



<부동산 금융의 수평적 분류>

	공모시장 (public market)	사모시장 (privatemarket)
자본투자 (equity investment)	리츠(REITs)	직접투자
대출투자 (debt investment)	부동산저당증권 (RMBS, CMBS)	PF대출

<참여주체의 분류(ex. 민관합동 파트너십)>



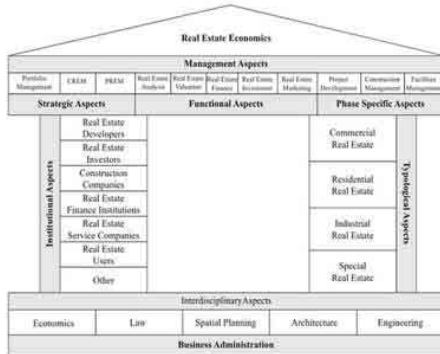
15

II. 부동산산업의 분류

❖ 융복합적 분류

- 부동산경제학적 시각에서 다양한 분류 가능
- 영향력은 부동산 산업내 > 부동산산업 간 > 타 산업과의 융복합 순
- 타 산업과의 융복합은 전혀 다른 차원의 환경변화이기에 기존 사회체계나 법제도로는 규율 곤란
- 부동산산업을 투기억제차원에서 촘촘히 규제해온 우리 사회에서 법과 제도의 혁신적 개편노력 필요

<House of Real Estate Economics>



자료: Karl-werner Schulte. 2003. The Role of Investment and Finance in Real Estate Education and Research throughout the World, Property Management. p.101.

<부동산과 타 산업과의 융복합 사례>

부동산 + 금융산업

- 리츠와 부동산저당증권 등 융복합을 통해 새로운 부동산투자시장 창출
- 개발신탁도 개발분야의 위험성을 낮추는 제도로 융복합을 통한 혁신이라 할 수 있음

부동산 + IT산업

- 전자상거래의 급격한 성장과 이에 따른 물류, 창고 수요 증대 등 타 산업과의 융복합은 양적, 질적 차원에서 엄청난 변화를 구현해내고 있음

16

III. 부동산산업 융복합의 사례

1. 부동산산업 내, 산업 간 융복합 사례
2. 타 산업과 융복합 사례

III. 부동산산업 융복합의 사례

1) 부동산산업 내, 산업 간 융복합

❖ 일본 종합부동산 회사



자료: 磯村 幸一郎, 2008. 不動産業界の動向とカラクリがよくわかる本、秀和システム, P.43.

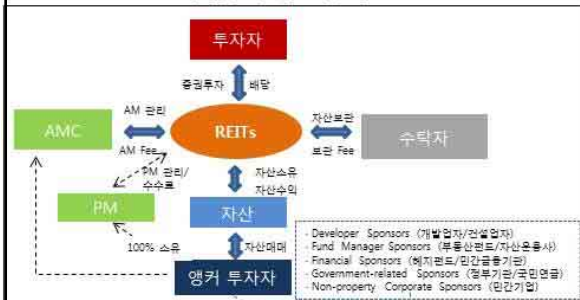
III. 부동산산업 융복합의 사례

2) 타 산업과 융복합 사례

❖ 금융과의 융복합 : 리츠, 인프라펀드, 토지신탁

- 리츠는 부동산에 유동성부여와 투명성제고, 금융과의 결합을 통한 타 산업과의 대표적 융복합 사례
- 특히 스폰서드 리츠(Sponsored REITs)는 2000년대 싱가포르와 일본의 리츠시장 성장의 견인차 역할
- 인프라펀드는 인프라와 금융이 결합되어 새로운 시너지를 만들어낸 사례, 인프라시설에 민간투자 개념 도입, 주식상장, 국내외 연계, 관리 운영 융복합

<싱가폴 스폰서드 리츠 구조>



자료: 국토교통부, 리츠협회, 2015(진행중), 리츠 경쟁력 제고 및 투자자산 다각화 방안.

<MKIF 구조도>



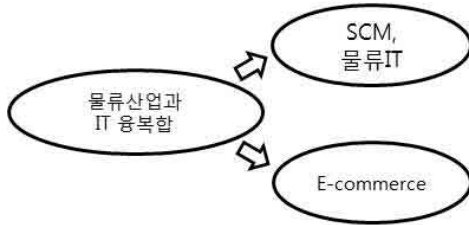
자료: 맥쿼리한국인프라투자회사(<http://www.macquarie.com/mg/mkif/kr>), 2014, 2014 Annual Report, p.24.

III. 부동산산업 융복합의 사례

❖ IT와 모바일의 융복합: 전자상거래와 물류, 부동산정보, 부동산중개

- IT분야의 발전에 따라 온라인쇼핑분야(아마존, 쿠팡 등) 성장은 공간과 상업시설의 변화 가속화
- 부동산정보업체와 IT와 연계된 비즈니스의 확대. 소상공인 비즈니스 영역에 머물던 중개업계에 변화 예상
- 민간정보 서비스 수준 업그레이드 및 각종 빅데이터 활용으로 비대칭적 정보흐름의 개선 예상

<물류산업과 IT의 융복합 방향>



<IT, 빅데이터 연계 융복합>



20

IV. 부동산산업 융복합 육성의 문제점

1. 기능적 문제점
2. 구조적 문제점

IV. 부동산산업 융복합 육성의 문제점

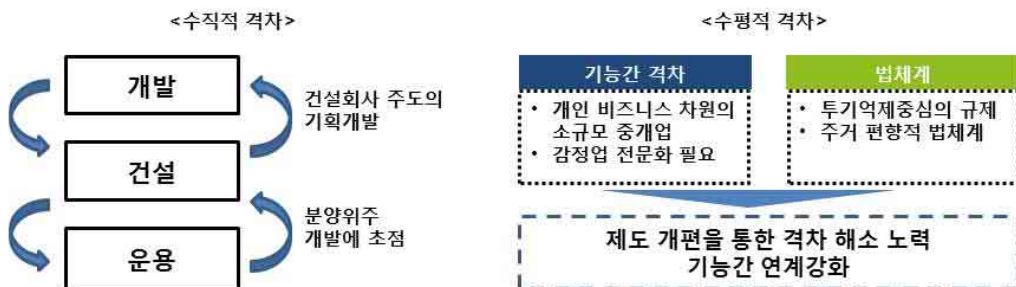
1) 기능적 문제

❖ 프로세스간 격차

- 분양 개발중심으로 운영관리 발전 미흡
- 기획 개발기능은 시공중심의 건설회사 주도

❖ 수평적 기능간 격차

- 수평적 기능별(주거, 상업, 오피스, 호텔, 물류/개발, 건설, 운용, 중개, 감정 등) 상호 벽이 높고 연계 미흡
- 투기억제중심 정책은 산업 간, 산업 내, 타 산업과의 융복합 저해
- 기존 주거중심 법체계는 수평적 기능간 원활한 연계에 문제점



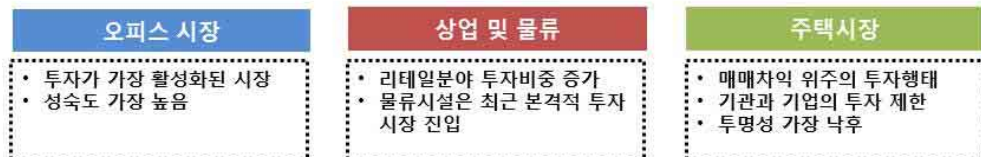
22

IV. 부동산산업 융복합 육성의 문제점

2) 구조적 문제

❖ 부동산시장 성숙도 문제

- 상업용 부동산은 안정적 현금흐름에 기반하고 장기적 운용체계를 중시
- 시장의 효율성, 투명성, 전문성 중시



❖ 시장의 투명성 문제

- 우리나라의 부동산 투명성지수는 2014년 기준 세계 43위임
- 오피스시장을 제외하고 리테일, 물류, 호텔 등 타 부동산분야는 자료조사 및 정보공표 초보단계

❖ 융복합 규율 기관 상이

- 리츠 등 부동산금융제도는 주무부서가 서로 달라 전략방향 차이, 의견조율 문제 등으로 제도발전과 시장성장 저해요인으로 작용

23

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

1. 구축방안
2. 단계별 전략

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

1) 구축 방안

- 1 부동산정책의 전면적 개편 : 부동산기본법(또는 부동산산업 종합법제) 추진**
 - 투기억제중심에서 산업적 관점의 육성과 투자확대방안 마련, 분양중심에서 관리운용중심으로 패러다임 전환 필요
- 2 칸막이식 규제 개선 : 부처간 조정역량 강화**
 - 융복합 활성화를 위해 각 기능의 교류와 육성을 통해 단절 해소 노력 필요. 부처간 교류를 위해 제 3의 조정 기구 혹은 상설 협의체 발족 등 제도 변화 노력 필요
- 3 수직적, 수평적 기능의 균형적 육성 : 시장 성숙도 및 투명성 제고**
 - 개발과 건설중심의 정책체계를 보유임대와 운용관리까지 확장. 다양한 투자가 가능하도록 투명성의 강화를 통해 시장 성숙도 제고
- 4 부동산정보의 조사 및 공개 강화 : 국제적 수준으로 상향**
 - 부동산 정보 분야의 연구지원확대를 통해 주거, 비주거 분야에 국제수준의 자료조사과 지표를 공표. 가칭 "부동산산업 빅데이터 정보분석센터" 설립 추진

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

2) 단계별 전략

(1) 단기 전략 : 성장기반 구축, 불균형성장 활용전략

가. 성장기반 구축

- ❖ 부동산산업의 위상 재정립 및 동력화를 위한 연구 지원확대를 통한 기반조성
 - 부동산 산업의 개념, 규모, 유형, 위상과 사회 기여에 대한 객관적 분석과 연구 강화
- ❖ 타 산업과의 융복합 활성화를 위해 R&D 지원 대폭 강화
 - 타 산업과의 융복합 혁신에 대한 공간적, 경제적 영향을 연구 및 파급효과 분석을 위한 연구지원
- ❖ 자료 및 정보조사체계 재정비 및 공개 확대 노력
 - 각 기능별 상호 비교가 가능하도록 자료조사와 각종 지표 정리
 - 국제적 수준의 정보 구축 및 공개

26

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

- ❖ 주택과 건설위주에서 부동산산업 중심으로 정책, 제도, 조직체계의 대전환
 - 개발에서 운용 중개까지 수직적, 수평적 융복합이 가능하도록 종합부동산회사 제도 도입, 수평적 복합이 가능하도록 탄력적 제도로의 개편 필요
- ❖ 부처간 조정기구 상설화를 통해 타 산업과의 융복합 활성화
 - 부동산산업 융복합 확대를 위해 각 기능의 주무부처(기획재정부, 산업통상자원부, 문화체육관광부, 보건복지부 등)들의 조정기구 필요. 부동산 주무부처인 국토부의 선도적 역할 기대
- ❖ 국가의 기본 인프라인 부동산에 대한 산업으로서의 긍정적 시각 확보
 - 지역경제 활성화와 일자리 창출이라는 사회적 측면에 기여가 큰 분야의 기관과 인물에의 훈포상 등을 통해 부동산에 대한 왜곡된 시선과 시각 개선 노력

27

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

나. 불균형성장 활용전략

- ❖ 건설과 주택을 활용한 부동산산업 융복합 확대 및 성장 전략
 - 부동산종합회사의 모형을 주택과 건설 중심의 수직적, 수평적 복합의 매개체로 활용
- ❖ 건설을 활용한 앵커리츠(Anchor REITs) 도입 및 활성화, 해외진출 동력으로 활용
 - 스폰서드 리츠로써 건설분야의 경험과 조직을 활용하여 일반국민에게 투자기회제공, 부동산산업 투명화, 해외진출 등의 동력으로 활용
- ❖ 부동산신탁과 연계하여 부동산개발의 안정성 강화 및 도시재생사업(재개발 재건축 포함)에의 활용
 - 부동산신탁이라는 기능을 활용하여 재개발과 재건축의 투명성과 전문성 제고

28

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

(2) 중기 전략 : 성장 동력화 및 국제화 전략

- ❖ 성숙도가 낮은 국내 주거용 부동산시장이 국제적 기준에 맞는 산업과 상품으로 자리매김할 수 있도록 효율화, 투명화, 안정화 노력
- ❖ 주거용과 상업용 부동산 시장의 균형적 발전 전략 수립
- ❖ 앵커리츠를 활용하여 해외 부동산시장 진출 및 투자확대 모색
- ❖ 부동산산업 융복합을 위한 지속적 R&D 지원 필요

29

V. 성장기반 구축방안과 향후 전략

단기 전략	성장기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> 부동산산업의 위상정립 및 동력화를 위한 R&D투자 및 지원 확대를 통한 기반조성 타 산업과의 융복합 활성화를 위해 연구지원 대폭 강화 자료 및 정보조사체계 재정비 및 공개 확대 노력; 가칭 “부동산 산업 빅데이터 정보분석센터” 주택과 건설위주에서 부동산산업중심으로 정책 및 제도, 조직체계의 대전환 부처간 조정기구 상설화를 통해 타 산업과의 융복합 활성화 국가의 기본인프라인 부동산에 대한 산업으로서의 긍정적 시각확보
	불균형성장 활용전략	<ul style="list-style-type: none"> 건설과 주택을 활용한 부동산산업 융복합 확대 및 성장전략 건설을 활용한 앵커리츠 도입의 활성화, 해외진출 동력으로 활용 부동산 신탁과 연계하여 부동산개발의 안정성 강화 및 도시재생사업(재건축 재개발포함)에의 활용
중기 전략	성장동력화 및 국제화	<ul style="list-style-type: none"> 주거용 부동산의 국제화 주거와 비주거 부동산시장의 균형적 발전 추구 앵커리츠를 활용하여 해외부동산진출 및 투자 확대 부동산산업 융복합에 대한 지속적인 R&D 지원

THANK YOU!





정보화와 부동산산업의 융복합 강화방안

허강무 회장 (한국부동산정보학회)

이영호 부연구위원 (한국부동산연구원)

2015.12.7(월)

정보화와 부동산산업의 융복합 강화방안

이영호 [한국부동산연구원 박사]
권현진 [한국부동산연구원 박사]
허강무 [한국부동산정보학회 회장]



한국부동산정보학회
Association for Real estate Information

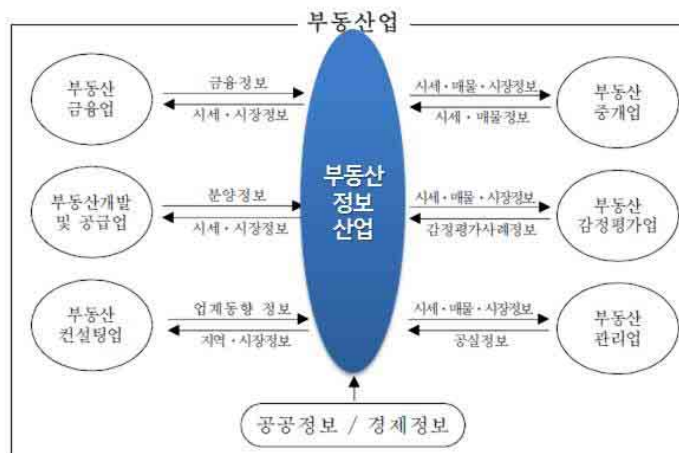
< 목 차 >

- I. 국내 부동산정보화의 현황
- II. 해외 부동산정보시스템 구축 사례
- III. 최근 부동산정보화의 새로운 추세 - 빅데이터
- IV. 현행 부동산정보체계의 문제점
- V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

I. 국내 부동산정보화의 현황

1. 부동산정보의 개념

- ✓ 부동산정보란, 넓은 의미로는 부동산활동에 필요한 사실 및 자료를 의미
- ✓ 학문적으로 부동산정보는 부동산활동과정에서 전문성을 기반으로 파생되는 정보를 의미



출처 : 박원갑(2009), "부동산정보서비스산업의 경쟁요인에 관한 연구"

<부동산정보산업과 부동산산업의 관계>

1. 국내 부동산정보화의 현황

2. 부동산정보산업의 분류

- ✓ 부동산정보산업은 부동산 물건 자체의 물리적, 행정적 특성을 반영하는 기술적 정보 및 이에 대해 2차적으로 분석하고 파생된 분석적 정보로 항목별 분류
- ✓ 또한 정보수집의 원천에 따라서 세부 분류

<협의의 부동산정보 분류별 상세항목>

구분	항목	상세항목
기술적 정보	지적	토지소재, 지번, 지목, 과세등급 등
	등기	토지소재, 지번, 지목, 면적, 권리관계 등
	가격	표준공시가격, 개별공시가격, 매매가격 등
	건축정보	총세대수, 건축년도, 입주년도, 복도구조, 대지면적, 주택방향, 층수 등
	매물정보	유형, 물량, 거래량 등
분석적 정보		투자 및 컨설팅 정보, 감정평가, 부동산금융, 보험 등

<부동산정보 수집원의 분류>

구분	분류	설명
1차 정보원	지주, 소유주, 임차인, 건설회사 등	정보의 최초 발원지
2차 정보원	감정평가사, 중개업소, 관리사무소 등	1차 정보원에서 자료 입수
3차 정보원	정부, 공공기관, 부동산정보업체, 연구소, 신문 및 방송 등	1, 2차 정보원에서 자료 입수 대중으로 정보유통의 주체

자료 : 김인섭 외, 2007, "부동산정보산업의 실태파악을 통한 제도개선방안 연구"

4

1. 국내 부동산정보화의 현황

3. 부동산 유형별 부동산정보의 현황

1) 토지

- ✓ 토지이용규제정보시스템(LURIS), 한국토지정보시스템(KLIS), 도시계획통합정보시스템(UPTIS) 등 정부 주도에 의한 토지정보 제공
 - 공공부문에서는 주로 가격, 거래량, 행정정보 중심으로 제공
 - 민간에서는 거래정보 및 지원을 위한 매도자의 호가위주, 상담 및 거래지원서비스로 가격 정보 뿐만 아니라 분석정보를 제공
- ✓ 토지가격 정보는 거래빈도가 낮은 실거래가격보다 감정평가에 기반한 가격에 치중 (표준지 공시지가, 개별 공시지가, 지가변동률)
 - 1차 정보제공의 주체는 한국감정평가협회, 한국감정원, LH 공사임
 - 이를 기반으로 지수, 변동률을 공공 포털을 중심으로 제공
- ✓ 지방자치단체 제공 정보 중 경기도의 경우, 토지임야의 실거래가격, 인근 중개업소 조회, 중개보수 계산 등의 서비스를 제공하는 특징

5

1. 국내 부동산정보화의 현황

<토지관련 주요 부동산정보사이트>

	구분	가격	거래량	행정정보	투자정보
중앙 정부	온나라부동산포털	지가변동률	토지가대량	토지현황, 부동산정책동향 등	기업입자정보서비스
	토시아용규제정보시스템(LURS)	-	-	토시아용규제현황	지역별 도시계획고시
	부동산공시가격알리미	공시지가	-	-	-
	R-ONB부동산통계정보시스템	지가변동률	토지가대량	부동산정책동향	-
	도시계획통합정보시스템(UPIS)	-	-	도시계획고시관련 정보	필지별 도시계획정보
	부동산거래관리시스템(RTMS)	-	-	행정처리관련 정보	-
지방자 치단체	각 시도별 토지정보시스템(KLIS)	-	-	지적안내, 토지가대하기민원 등	부동산중개업 및 개발업 조회
	경기도 부동산포털	토지임야 실거래가, 개별공시지가	-	지적정보, 개발정보	중개업소 조회, 중개보수 계산
	그외 시도별 부동산포털	개별공시지가	-	지적정보 등	-
민간	네이버 부동산	호가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	경매물건 조회 등
	다음 부동산	호가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	경매물건 조회 등
	부동산114	호가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	시장동향분석, 작거래업 등
	MK부동산	호가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	가대지원서비스 등
	부동산써브	호가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	가대지원서비스 등
	부동산테인	경매감정가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	상담 및 지원서비스 등

6

1. 국내 부동산정보화의 현황

2) 주거용부동산

- ✓ 국토교통부 실거래가 포털, 공시가격 알리미 등에서 실거래가 및 평가가격 정보, 거래량, 건축인허가 및 승인 통계 정보 등을 정부기관에서 발표
- ✓ LH공사, 주택도시보증공사, 한국감정원 등의 공공기관에서는 정책 등 행정정보뿐만 아니라 임대주택 청약, 주택도시기금관련 정보, 임대희망물건 등 실질적인 투자정보도 제공
- ✓ 부동산114, 부동산써브 등의 웹 기반 민간 정보서비스 업체는 호가 중심의 임대 및 가격 정보와 거래 지원 및 상담 서비스를 동시에 제공
 - 일부에서는 앱기반의 모바일서비스도 제공 중
- ✓ 공인중개사협회는 '한국부동산거래망-KREN)을 통해 부동산 매물 중개정보를 제공
 - 미국의 MLS(Multiple Listing)와 일본의 REINS(Real Estate Information Network System)를 벤치마킹

7

1. 국내 부동산정보화의 현황

<주요 주거용 부동산정보사이트>

구분	가격	거래량	행정정보	투자정보
나라부동산포털	실거래가, 공시가격 등	주택거래량	주택보급률, 주택건설실적, 부동산정책동향	아파트분양가이드
부동산공시가격알리미	공시가격	-	-	-
국토교통부 실거래가	실거래가	-	-	단지, 면적, 계약일별 실거래가
R-ONE부동산통계정보시스템	실거래가지수, 주택가격동향, 전월세전환율 등	주택거래량	부동산정책동향	-
공동주택가격열람시스템	공동주택공시가격	-	-	-
부동산거래관리시스템(RTMS)	-	-	부동산거래신고 안내	-
공동주택관리정보시스템	관리비	-	단지정보	-
주거실태조사 정보제공시스템	-	-	주거정책, 조사정보	-
119임대주택포털	-	-	임대주택유형, 종류, 대상 등	임대주택입주가이드
전월세지원센터	시세정보	-	전월세 관련 뉴스, 주거복지사업	임대희망물건, 입주희망물건, 금융상담
주택도시금융포털	-	-	주택관련 자금대출상품관련 정보 등	-
행복디딤돌 공공 주택	-	-	행복주택, 공공주택관련 정책 및 공급계획	입주자모집공고, 청약자격

8

1. 국내 부동산정보화의 현황

<주요 주거용 부동산정보사이트>

구분	가격	거래량	행정정보	투자정보	
지방자치단체	서울시부동산정보포털	실거래가, 전월세가격정보, 분양권 가격	매매, 전월세, 아파트분양권 거래량	개발사업현황, 종합정보	중개업소조회, 중개수수계산
	경기도부동산포털	실거래가, 전월세가격정보, 분양권 가격	-	인구현황, 축적기준점 등	중개업소조회, 중개수수계산, 매매·전월세거래물순위 등
	인천시자주포털	실거래가, 전월세가격정보	-	인구현황, 지역정보, 생활정보 등	-
	그외시도별부동산포털	공시가격정보 등	-	지역정보 등	-
민간	네이버 부동산	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	분양정보, 경매물건 조회 등
	다음 부동산	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	지역개발이슈, 분양정보, 경매물건 조회 등
	부동산114	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	시장동향분석, 직거래, 앱 등
	부동산뱅크	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	시장동향분석, 직거래 등
	MK부동산	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	거래지원서비스 등
	부동산써브	호가, 시세	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	거래지원서비스 등
	부동산테인	경매감정가	-	부동산관련 뉴스, 정책 등	상담 및 지원서비스 등
KB 부동산	호가, 시세, 자수, 경매감평가 등	-	시장 및 정책 동향	청약가이드, 생활정보, 모바일 서비스 등	

9

1. 국내 부동산정보화의 현황

3) 상업용부동산의 부동산 정보 특징

- ✓ 상업용부동산에 대한 공실률, 임대료 등의 임대현황정보를 제공하는 것에 초점
 - 공공기관(한국감정원의 상업용부동산 임대동향조사), 민간기관(메이트플러스, 젠스타, 신영에셋 등의 분기별 시장동향보고서)
- ✓ 상업용부동산의 가격지수에 대한 정보는 부존재
 - 미국의 경우 NPI 지수, NTBI 지수, CPPI 지수 등 다양한 가격정보 제공
- ✓ 다른 유형의 부동산정보에 비해 조사정보의 신뢰성이 낮은 실정임
 - 대부분의 조사정보는 빌딩소유주 또는 투자자로부터 직접 정보를 취득하는 방식이 아닌 현장 및 전화조사의 방식을 취함
- ✓ 정보수요주체가 연기금 또는 기관투자가 위주로 구성
 - 투자요건이 우수한 부동산(Prime 등급)에 대한 세부적인 정보 요구(개별 부동산의 세부적인 임대차 현황정보)

1. 국내 부동산정보화의 현황

<국내 및 해외 상업용부동산 조사정보 비교>

구분	한국감정원 (임대동향조사)	민간기관 (GENSTAR, 메이트플러스, 신영에셋 등)	외국의 전문기관 (NCREIF, IPD, INREV 등)
정보수집 방식	- 현장 방문조사 방식(임대인, 임차인 등)	- 전화조사, 협력업체의 협조, 일부 방문조사	- 회원(Member)에 의한 투자정보 제공
정보수집 대상	- 총수기준을 충족하는 모든 빌딩	- 일정 총수 및 면적을 충족하는 중대 형빌딩	- 제한 없음
정보수집 지역	- 전국	- 서울, 일부 경기도(분당 등), 6대 광역시	- 글로벌
정보수집 부동산유형	- 오피스빌딩, 상가(일반상가, 집합상가)	- 오피스빌딩	- 오피스빌딩, 상가, 주거용부동산, 산 업용부동산
정보수집 범위	- 기준 층의 임대현황 정보	- 기준 층의 임대현황 정보	- 회원(Member)가 제공한 모든 재무제표 정보
통계정보 작성범위	- 공실률, 임대료, 투자수익률 등	- 공실률, 임대료 등	- 투자수익률 정보에 치중 - 가격지수 발표

1. 국내 부동산정보화의 현황

4) 기타 특수부동산

- ✓ 인터넷 전자상거래가 증가, 택배시장이 성장함에 따라 물류 부동산에 대한 투자정보 수요 (임대료, 가격, 공급량 등) 증가
 - 현재(2015년 7월 기준) 물류 리츠는 8,096억원, 물류 펀드는 6,066억원 규모(GENSTAR)
- ✓ 다른 부동산유형에 비해 물류 부동산에 관한 정보는 많지 않음



1. 국내 부동산정보화의 현황

- ✓ 외국인 관광객의 증가는 호텔 등과 같은 숙박용 부동산의 증가를 가져올 것으로 예상
 - 글로벌 호텔시장의 거래량도 미국(73%)과 EMEA(55%)을 중심으로 전년 대비 높은 증가세
- ✓ 국내 숙박용 부동산에 대한 부동산 투자정보는 아직까지 구축되지 않은 실정임
 - 향후 숙박용 부동산에 대한 공급량, 수요량, 객실 단가 등에 관한 객관적인 통계지표 필요

<아시아 주요 도시의 방문객 및 객실 현황>

구분	해외 방문객 (2014년 기준)	신규 객실 공급 (2014년 기준)	객실 점유율
홍콩	60.8 million	1,750	78.5%
싱가폴	15.1 million	1,773	80.3%
시드니	22.6 million	0	87.1%
서울	14.2 million	1,665	78.1%
동경	8.7 million	248	82.8%
베이징	4.3 million	1,860	69.4%
방콕	15.5 million	1,264	54.7%

출처 : JLL(2015), Hotel Destination Asia Pacific March 2015

<글로벌 호텔시장의 거래규모>

지역	2014년 1분기	2015년 1분기	전년 대비 증감
미국	13.7	23.6	73%
아시아-태평양 지역	3.9	3.7	-6%
EMEA	9.4	14.6	55%
합계	27.0	42.0	55%

출처 : JLL(2015), Global Market Perspective (2015년 3분기)

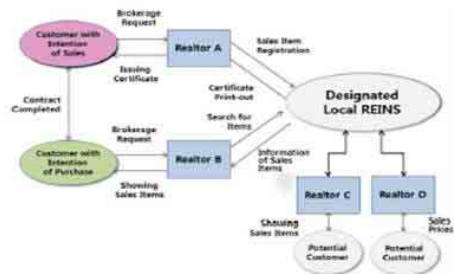
II. 해외 부동산정보 시스템 구축사례

1. 거래정보시스템 구축사례

- ✓ 미국의 경우 부동산회사나 브로커는 각자 보유한 매물리스트를 공유할 목적으로 **MLS(Multiple Listing Service)**를 운영
 - ☞ **NAR(전국부동산협회)**에서 국가표준 **MLS** 시스템을 구축, 지역별 중개사협회 지회에 서는 자율적으로 매물 DB 관리
- ✓ 일본의 경우 **REINS(Real Estate Information Network System)**를 통해 부동산거래 물건을 등록시키고 이를 검색하여 유통시키는 공적 전산망으로 수요자가 원하는 부동산을 소개
 - ☞ **반관·반민의 부동산유통근대화센터**가 국가 표준 **REINS** 시스템 구축, 부동산유통지역을 4개 지역으로 세분화하여 각 지역별 매물DB 수집 및 관리



<MLS의 거래정보 시스템>



<REINS의 거래정보 시스템>

출처 : 조춘만·정문섭(2013), "공간정보기반 부동산거래선진화시스템 구축방안"

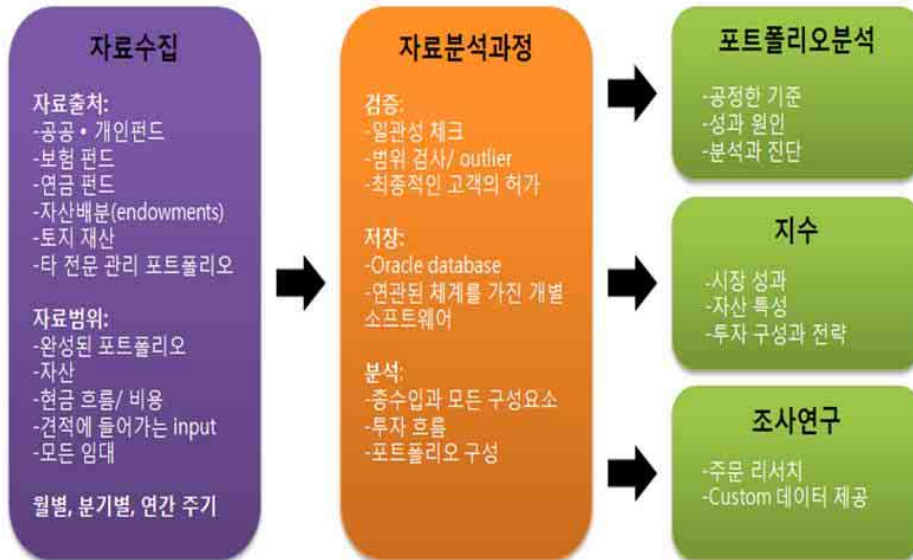
II. 해외 부동산정보 시스템 구축사례

2. 투자정보시스템 구축사례(IPD : Investment Property Databank)

- ✓ **IPD**는 기관투자가 및 정부로부터 보유부동산에 대한 정보를 제공받아, 국제적인 표준에 부합하는 데이터베이스(database)를 구축
 - 데이터베이스는 전 세계적으로 1,400개 이상의 투자포트폴리오와 70,000동 이상의 개별 부동산으로 구성
- ✓ **IPD**의 데이터베이스를 활용하여 정보수요자(기관투자가, 펀드매니저 등)에게 제공하는 투자정보 서비스 : 포트폴리오 분석서비스, 리스크 분석서비스, **IPD** 지수(투자수익률 지수)
- ✓ **IPD**의 데이터베이스 검증
 - 자동화된 검증프로그램에 의해 입력누락, 불일치성, 가상의 수치가 검토 (ex : 상호 검증(cross check)를 통한 논리적 타당성, 필수항목의 누락, 재무정보의 누락, 변동률 또는 성과치의 이상치 등)
 - 심각한 오류가 발생하는 경우 데이터베이스 제공자(기관투자가, 펀드매니저 등)에게 직접 수정을 요청

II. 해외 부동산정보 시스템 구축사례

<IPD의 정보구축체계 시스템>



출처 : IPD Index Guide 2009

III. 최근 부동산정보화의 새로운 추세-빅데이터

1. 빅데이터의 특징 (채승병 외(2002), "빅데이터:산업 지각변동의 진원" 참고)

- ✓ 기존에 비해 규모가 방대(Volume)
 - 테라바이트(TB)~페타바이트(PB)급 규모의 데이터 사용량 증가
- ✓ 형식의 다양성(Variety)
 - 통일된 구조로 정리하기 어려운 비정형데이터의 증가(예 : 동영상, 소셜미디어의 텍스트 메시지 등)
- ✓ 빠른 속도(Velocity)
 - 데이터 생성 후 유통되고 활용되기까지 소요되는 시간이 분, 초 이하로 단축



빅데이터 시대의 추동 요인



III. 최근 부동산정보화의 새로운 추세-빅데이터

2. 정부의 빅데이터 관련 산업 현황

- ✓ 국가 공간정보 사업의 예산 집행실적은 2003년 이후 지속적인 증가 추세를 보이고 있음
- ✓ 2015년 국가 공간정보 사업 추진을 위해 381개 공간사업에 3,204억원 투자
 - 공간 빅데이터 사업 예산 : 공간 빅데이터체계 구축사업(57억원), 빅데이터 관리, 분석 및 서비스플랫폼 기술개발(20억원)을 투자



<공간정보 사업 집행 및 소요예산 규모>

(단위 : 억원)

구 분	2013년 집행		2014년 계획		2015년 계획		전년대비	
	사업 수	예산	사업 수	예산	사업 수	예산	사업 수	예산
중앙부처	55	1,856.6	63	2,122.9	60	2,159.3	△3	36.4
지자체	381	948.4	362	851.7	321	1,045.2	△41	193.5
합 계	436	2,805	425	2,974.6	381	3,204.5	△44	229.9

출처 : 국토교통부(2015), "2015년 국가공간정보정책에 관한 연차보고서"

출처 : 국토교통부 보도자료(2015. 3. 10), "정부, 올해 381개 공간정보 사업 추진"

III. 최근 부동산정보화의 새로운 추세-빅데이터

3. 부동산정보의 빅데이터 연계 관련 연구

- ✓ 공간빅데이터를 활용한 임대차시장 분석(김대중, 2013)
 - 임대차계약정보와 임대물건의 지적도를 융합함으로써 공간빅데이터를 구축한 후 임대차시장(전세가 변동률, 임대계약분포, 보증부월세비율 변화 등)을 진단
- ✓ 건물에너지 빅데이터 분석(김동환, 2014)
 - 전기, 가스, 온수, 난방 사용량(한국전력공사, 한국도시가스협회, 한국지역난방공사)과 건축물 대장정보(건축행정정보 시스템의)의 연계
 - ☞ 시뮬레이션을 통한 에너지 사용특성의 공간적 변화 예측
- ✓ 휴대폰 및 신용카드 빅데이터 분석(김동환, 2014)
 - 휴대폰 이용자 기반의 활동인구 데이터와 신용카드 사용량 기반의 지역상권 매출 데이터를 활용하여 공간통계분석 ☞ 지역별 매출의 공간적 변화를 예측
- ✓ 인터넷 검색 활동과 주택가격 및 거래량 분석(김대원·유정석, 2014)
 - 네이버 트렌드를 활용하여 인터넷 검색 활동과 주택가격 및 거래량의 관계분석

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

1. 부동산정보 구축의 중복에 따른 문제

- ✓ 토지와 건물의 공부에 대한 기본 속성의 중복 및 불일치
 - 건축물대장, 토지대장 등기부등본, 토지이용계획확인서 등의 기본 속성정보의 중복
 - 중복정보의 불일치 문제 발생(ex : 토지대장의 토지면적과 건축물대장의 대지면적 불일치)

중복정보	건축물대장	토지대장	등기부등본	토지이용계획서	개별공시지가 및 주택가격 확인서
지 번	○	○	○	○	
지 목		○	○	○	
대지(토지)위치	○	○		○	○
대지(토지)면적	○	○	○	○	
용도지역지구	○	○		○	
건물영치 번호	○		○		
소유자	○	○	○		
가격	○	○			

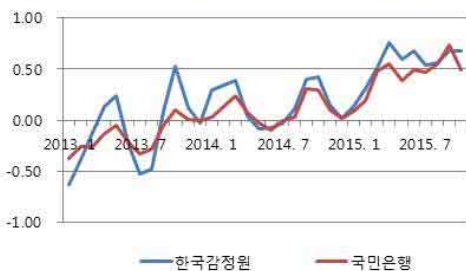
출처 : 강성욱, 조명희(2010), "토지와 건물정보의 통합에 의한 부동산정보 고도화 방안"

20

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

- ✓ 조사통계정보의 중복
 - 한국감정원의 전국주택가격동향조사와 KB 주택가격동향조사와의 중복 통계생산
 - ☞ 양 기관의 표본, 작성방법 등의 차이로 통계 추세가 다소 상이
 - 민간기관의 오피스빌딩에 대한 투자정보의 중복 통계생산
 - ☞ GENSTAR, MatePlus, 신영에셋, Savills Korea 등의 분기별 시장보고서에서 공실률, 임대료 추세가 상이하게 나타남
 - 중복 통계에 대한 상이한 추세는 통계수요자에게 부동산시장의 혼동을 야기

<주택가격동향조사의 전월대비 매매가격변동률(서울 아파트)>



<오피스빌딩 전분기 대비 공실률 변동(2015. 3분기 기준)>



21

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

2. 부동산정보의 체계적인 활용을 위한 산학연계 시스템 부족

- ✓ 현행 부동산통계정보 제공기관은 원시정보(raw data) 수집, 통계오류 검정, 통계지수 작성방법 등을 통합적으로 운영하고 있으나, 전문인력 및 예산에 대한 문제점은 지속 제기
 - 공공기관 : 통계작성 과정에서 나타나는 문제점을 외부 용역에 의뢰하는 실정
 - 민간기관 : 예산 및 인력의 문제로 체계적인 통계시스템의 개선이 어려움
- ✓ 해외의 사례에서는 부동산통계정보 작성기관과 대학 및 연구기관과의 산학연계시스템이 원활히 이루어지고 있음

미국 MTBI 부동산지수의 작성배경	미국 CPPI 지수의 작성배경
<ul style="list-style-type: none"> - MIT/CRE는 NCREIF에게 NPI 데이터베이스에서 실제 거래된 부동산에 기초한 MTBI 지수의 개발을 제안(2004년) - MIT의 David Geltner와 Henry Pollakowski, 인디애나 대학의 Jeff Fisher가 이끄는 팀에 의해 MTBI지수 개발(2004년~2005년) - MTBI 지수 작성의 방법론은 다수의 학술연구발표회에서 소개(2005년~2006년) 	<ul style="list-style-type: none"> - RCA((Real Capital Analytics)는 CPPI 지수의 개발을 위해 MIT/CRE와 파트너 계약 체결(2005년) - MIT/CRE는 CPPI지수 개발에 관한 연구 검토(2005년~2006년) - MIT/CRE는 파생상품 선물(자본수익률 지수 스와프)을 지원할 목적으로 DRI(Delta Rangers, Inc)와 MOU 체결(2006년 6월) - MIT/CRE와 RCA는 반복매매모형으로 공동 개발한 Moodys/Real Commercial Property Price Indices(이하 CPPI 지수)를 작성·공표(2007년 9월)

22

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

3. raw data의 신뢰성 문제

- ✓ 부동산통계정보의 발표기관은 원시정보를 자체적으로 수집하고 있으나, 이에 대한 신뢰성의 문제는 지속적으로 제기(GIGO : Garbage in Garbage out)
 - 조사방법의 애로사항(부동산정보 제공자와 정보조사자의 정보비대칭 문제, 정보 제공에 따른 세금 노출 문제, 수집된 정보에 관한 검증의 문제 등)
 - 실거래가의 신고제도의 문제점(ex : 2015년 1분기 부동산 실거래 신고 위반 489건(957)명 적발, 23억원의 과태료 부과(국토교통부))
 - 건축물관리대장의 DB 정보의 신뢰성 (ex : 건물주의 작성 내용을 기초로 지자체에서 입력하나 검증 시스템 부재)



23

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

4. raw data에 대한 접근성의 어려움(공공부문)

- ✓ 공간정보의 공개·개방이 소극적 ⇨ raw data 접근 및 취득이 어려움(제5차 국가공간정보 정책 기본계획)
- ✓ 정보제공자의 개인정보보호에 따른 raw data 접근성 제한

5. 부동산정보 수집기관의 영세성(민간부문)

- ✓ 대부분의 공간정보기업이 영세성 ⇨ 공공부문 발주에 의존하여 자생력이 미약, 신규 시장 창출역량이 부족(제5차 국가공간정보정책 기본계획)
 - 공간정보 관련매출 : 1억 미만인 업체(55%), 종업원 10명 미만인 업체63%('12)
- ✓ 부동산정보업체(30개 업체)를 대상으로 한 실태조사에서는 10인 이하의 종업원을 보유한 업체가 응답자 중 41.7%를 차지, 부동산정보업체들의 매출액(겸업 포함)은 10억 미만인 응답자 중 42.3%를 차지(윤정득 외, 2007)

24

VI. 현행 부동산정보체계의 문제점

6. 부동산정보의 편중화

- ✓ 주택시장에 대한 과도한 부동산 통계정보의 생산이 있는 반면, 특수부동산(쇼핑센터, 물류부동산, 호텔, SOC 등)에 대한 정보구축이 미비함
- ✓ 부동산시장이 자본이득보다는 소득이득으로 변화함에 따라 자산시장보다는 임대시장 또는 투자정보에 관심을 두는 추세임
 - 주택시장의 경우 반전세 또는 보증부월세시장의 정보 중요
 - 다양한 유형의 부동산에 대한 수급현황 및 임대현황에 대한 신뢰성 있는 통계요구 증대
 - 상가 권리금 등과 같은 사회적 약자인 임차인의 권익 보호를 위한 통계요구 증대

종류정보	수요		공급		가격		거래량		투자정보	
	공공	민간	공공	민간	공공	민간	공공	민간	공공	민간
토지	-	-	○	-	○	-	○	-	-	-
주택	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-
상업용부동산	-	-	△	○	-	○	-	-	○	○
기타 부동산 (호텔, 물류 등)	-	-	△	-	-	-	-	-	-	-

출처 : 한국토지공사 · 부동산114, 2006. "부동산시장정보 조사분석 수행방안에 관한 연구"에서 일부 수정 · 보완

25

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

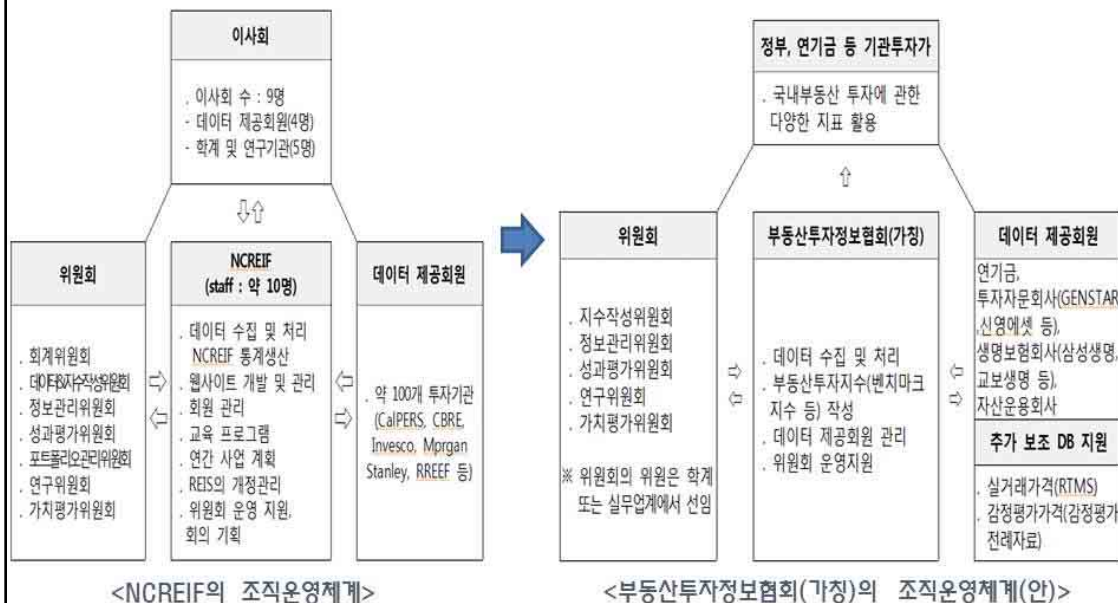
1. 협회 중심의 부동산투자정보 시스템 구축

- ✓ 미국의 부동산투자정보 수집체계는 협회(NCREIF, NAREITs 등)를 중심으로 운영
 - 회원제(Membership)에 의한 자료 구축 및 맞춤형 투자정보 제공
 - 스태프(staff), 이사회, 위원회, 데이터 제공 회원 등과의 유기적인 관계에서 부동산 투자 정보 생산
 - 부동산투자정보의 표준화에 많은 관심(ex : NCREIF의 REIS, GAPS 등)

- ✓ 국내에서도 부동산투자정보협회(가칭)를 설립함으로써 체계적인 투자정보구축이 필요
 - 데이터 제공회원(연기금, 보험회사, 자산운용회사 등)의 적극적인 협조 필요
 - ☞ 제공된 정보에 대한 기밀성(confidential) 유지가 중요
 - 회원제(Membership)에 의한 회비로 운영비용을 충당 ☞ 기관투자자들의 지원
 - 실거래가와 감정평가의 연계시스템을 통해 투자가격 정보의 내용을 보완
 - 각종 위원회 및 산학연계를 통해 다양한 통계지표 개발 및 부동산투자정보의 표준화 유도

26

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언



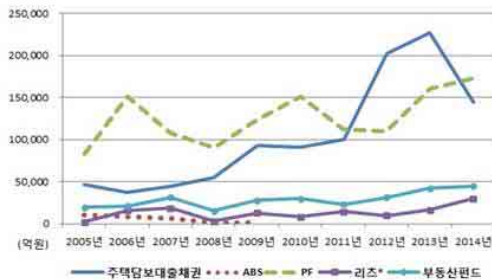
27

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

2. 부동산산업의 융복합에 따른 금융정보 연계시스템 강화

- ✓ 최근 부동산증권화 상품의 증가에 따른 부동산산업과 금융산업의 융복합화가 강화
 - 국내 부동산증권화시장의 신규발행은 2005년 161억원에서 2014년 393억원으로 전반적인 증가추세 → 부동산증권화 관련 체계적인 투자정보 시스템의 구축이 필요
- ✓ 연기금의 투자포트폴리오 자산 중 대체 투자자산(부동산)의 비중이 지속 확대

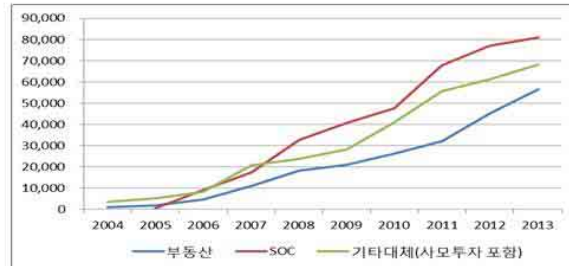
<부동산증권의 신규발행 추이>



출처 : 이영호·이소윤(2015), "금융투자시장에서 감정평가업의 활성화 방안"

<국민연금 대체투자 규모 추이>

(단위 : 억원)



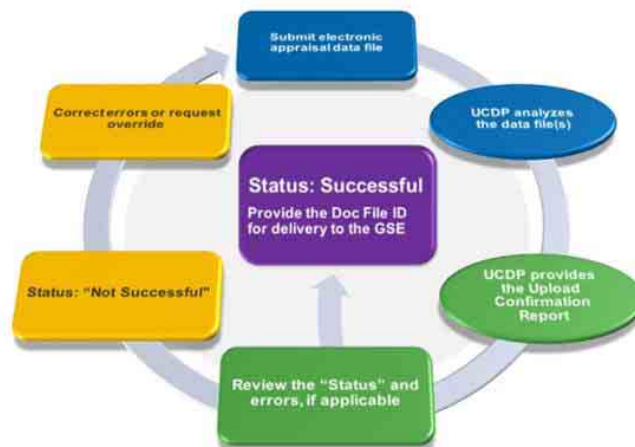
출처 : 국민연금연구원, "국민연금 기금운용 성과평가보고서"(각 연도)

28

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

- ✓ MBS의 기초자산에 대한 자산실사 강화를 위한 체계적인 정보시스템 구축
 - (ex : 미국 Fannie Mae의 UCDP(기초자산의 감정평가 정보입력 사이트), AQM(감정평가기관의 목록과 품질에 관한 평가 제공 사이트), NUC(대출기관이 전산양도를 신청하고 관련 정보를 입력하는 사이트), QAS 시스템(전산입력된 정보를 관리하는 사이트) 등)

<Fannie Mae UCDP 구조도>

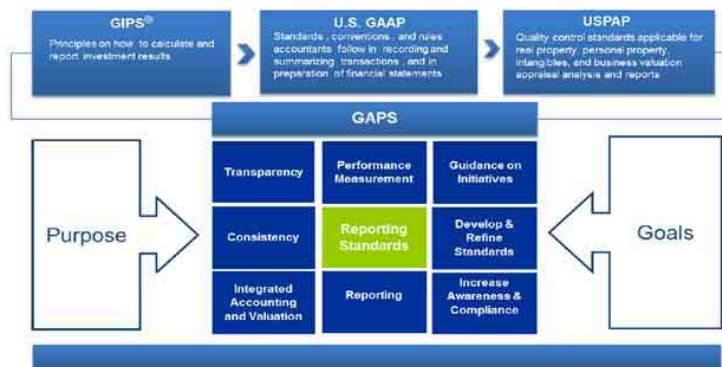


29

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

- ✓ REITs, 부동산펀드 등 부동산투자자 보호를 위한 표준적인 재무공시 정보 구축
(ex : 미국 NCREIF-PREA에서는 GIPS, GAPP, USPAP의 기준을 통합하여 부동산 투자에 대한 재무보고 기준을 표준화 → 부동산투자정보의 투명성 제고)
- ✓ 공적 연기금, 자산운용협회, 리츠협회 등의 부동산투자정보 통합 인프라산업 구축

<NCREIF PEEA Reporting Standards의 제정목적>



30

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

3. 부동산정보화 관련 체계적인 전문인력 양성

- ✓ 국토교통부는 「제5차 국가공간정보정책 기본계획(안)」(13~17년)에서는 7대 전략 과제 중 하나로 공간정보 창의인재 양성을 목표로 하고 있음



출처 : 국토교통부 보도자료(2013. 8. 26), '공간정보 활용' 신사업 및 일자리 창출 기본계획 수립 추진

<국가공간정보 정책 기본계획 투입예산 추이>

구분	제1차(95~00)	제2차(01~05)	제3차(06~09)	제4차(10~12)	제5차(13~14)
공간정보 인력	- GIS 전문인력 양성 교육 76억원	- 온라인 교육시스템 구축 - 표준형 교육교재 개발 - 공무원, 산업체, 교육원 교육(거점대학) 32억원	- 온라인 교육 콘텐츠 확대 - 공간정보 특성화 대학원 운영 40억원	- 모바일 교육콘텐츠 개발 - 석박사 전문인력 양성 56억원	- 창의력있는 전문인력 양상을 위한 교육방안 마련 66억원

출처 : 국토교통부(2015), '2015년 국가공간정보정책에 관한 연차보고서'

31

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

- ✓ 공간정보산업의 전문인력 양성을 위한 체계적인 시스템 구축
 - 획일적 단순 교육 시스템에서 산학연계에 의한 체계적인 교육시스템 마련

- ✓ 부동산정보 조사자에 대한 체계적인 교육 시스템 마련
 - 정보 비공개 현상이 강한 부동산정보의 특성상 조사정보자의 기초 전문지식이 중요
 - 현장조사 또는 전화조사 과정에서 통일된 조사원칙, 정보 제공자의 신뢰성 판단원칙, 원시 조사정보에 대한 DB 작성원칙 등의 유의사항을 체계적으로 교육

- ✓ 부동산전문인력과 전산전문인력의 융합시스템 마련
 - GIS 전문가 및 전산 전문가와 통계 작성자의 지속적인 네트워크 시스템 마련

32

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

4. 맞춤형 통계정보 생산과 부동산산업의 신시장 개척

- ✓ 쇼핑센터, 호텔, 물류부동산 등의 다양한 부동산정보 구축 및 통계정보(수급동향, 임대료, 수익률) 제공
 - ☞ 자산포트폴리오의 분산투자차원에서 연기금 및 기관투자자의 투자 수요 유도

- ✓ 부동산파생상품과의 연계를 통한 부동산선물지수의 개발
 - (ex : 미국의 CSI지수(Case-Shiller Index)와 시카고상업거래소(CME)의 연계,
영국의 IPD All Property Index와 유럽선물거래소(Eurex)의 연계 등)

33

V. 부동산정보화와 부동산산업의 융복합화를 위한 제언

- ✓ 도시재생사업과 상권정보시스템(소상공인진흥공단)의 연계
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서는 '도시재생선도지역'을 지정함으로써 신규 고용기반 강화와 일자리 창출을 도모(1차 사업계획 승인지역 : 부산, 서울, 창원, 영주)
- 상권정권시스템의 상권 현황 정보 연계를 통한 사업지역의 객관적인 선정에 활용

<1차 도시재생선도지역의 도시재생활성화 계획(안)>

구분	부산	서울	창원	영주
유형	도시경제기반형	근린재생형	근린재생형	근린재생형
위치	동구 초량 1,2,3,6동	서울시 종로구 창신 1~3동, 송인 1동 일원	창원시 마산합포구 오동동, 동서동, 성호동 일원	영주시 영주1동, 영주2동 일원
면적	3,12㎢	0,8㎢	1,78㎢	1,5㎢
지역진단	부산역 일원 원도심의 공동화 심화	8년간 뉴타운 사업지역에 따른 갈등과 열악한 주거환경	창원 신시가지 개발로 구 마산 쇠퇴	73년 영주역 이전으로 구도심의 경제권 상실 등 쇠퇴
추진전략	부산역 일원에 ICT, 관광, 영상 등 새로운 산업기능 유치 및 청년창업 지원 등 창조경제 플랫폼 구축	안근 동태문 상가와 연계하여 기존 봉계산업을 특화하고 한양성곽 등을 활용한 관광자원 개발 및 주거환경 개선	구 도심 상업지역에 예술촌, 창작공예촌 조성을 통한 활력 회복, 공. 폐가를 활용한 게스트하우스 등 도시관광 활성화	영주의 옛 역전(驛前) 지역에 소재한 근대 한옥건물 시장 등의 개발을 촉매로 구도심 전체 활성화

출처 : 국토교통부 보도자료(2014.11.12) 재구성

<도시재생선도지역 지원 계획비>

구분	도시경제기반형	근린재생형		
		일반규모	소규모	
특성	산단, 횡단, 역세권 등 정비, 개발 및 배후재생	쇠퇴 중심상가지역 및 근린주거지역 재생		
개수	2곳	6곳	5곳	
국비 지원	계획비	2,5 억원	0,9 억원	0,5 억원
	사업비	250 억원	100 억원	60 억원

출처 : 국토교통부 보도자료(2014.4.28)

34

감사합니다



35



노후 산업단지 재생을 위한 금융지원 방안

정재호 교수 (목원대학교)

김종하 교수 (목원대학교)

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안



발표자: 김종하 교수(목원대학교)
정재호 교수(목원대학교)

INDEX



노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

- Part 1 연구의 배경 및 목적
- Part 2 노후 산업단지의 현황
- Part 3 금융지원 사례분석
- Part 4 노후 산업단지 금융지원 방안
- Part 5 향후 개선사항



노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

PART 1 | 연구의 배경 및 목적

- 1. 연구의 배경
- 2. 연구의 목적

1. 연구의 배경

20년 이상 노후화된 산업단지 72개 ('15년 기준)

1 '60년대부터 조성된 산업단지의 노후화로 사회경제적 비용 야기

- '60년대부터 조성된 산업단지의 급격한 노후화로 지역경제 침체, 도시문제 등 사회경제적 비용 야기
 - 준공 후 20년이 경과한 노후 산업'15년 기준 72개에서 향후 '20년 113개, '25년 138개로 증가할 전망
 - 노후 산업단지는 국가 및 일반 산업단지의 17.9%를 차지하나, 고용 비중 기준으로는 80.6%, 업체수 비중은 87.1%를 차지하고 있음.(김영수, 산업입지 제55권, 2014, p.9.)
 - 노후산업단지는 산업기능을 상실하게 하여 기업들의 이전으로 산업생산성 저하 우려 → 방치 시 산업단지 기능상실

구 분	산업단지 지정현황 (2013년)		노후 산업단지 현황					
			2013년		2015년		2020년	
유형별	단지수	지정면적	단지수	지정면적	단지수	지정면적	단지수	지정면적
국가	41 (100.0)	789,357 (100.0)	12 (29.3)	43,894 (5.6)	16 (39.0)	70,153 (8.9)	23 (20.4)	116,016 (14.7)
일반	528 (100.0)	503,164 (100.0)	45 (8.5)	49,210 (9.8)	56 (10.6)	58,411 (11.8)	90 (17.0)	74,103 (14.7)
합계	569 (100.0)	1,292,521 (100.0)	57 (10.1)	93,104 (7.2)	72 (12.6)	128,564 (9.9)	113 (19.8)	190,119 (14.7)

자료: 김영수, "산업경쟁력 강화를 위한 산업단지 혁신 방향", 산업입지 제55호, 한국산업단지공단, 2014, p.9.

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 4

1. 연구의 배경

20년 이상 노후화된 산업단지 72개 ('15년 기준)

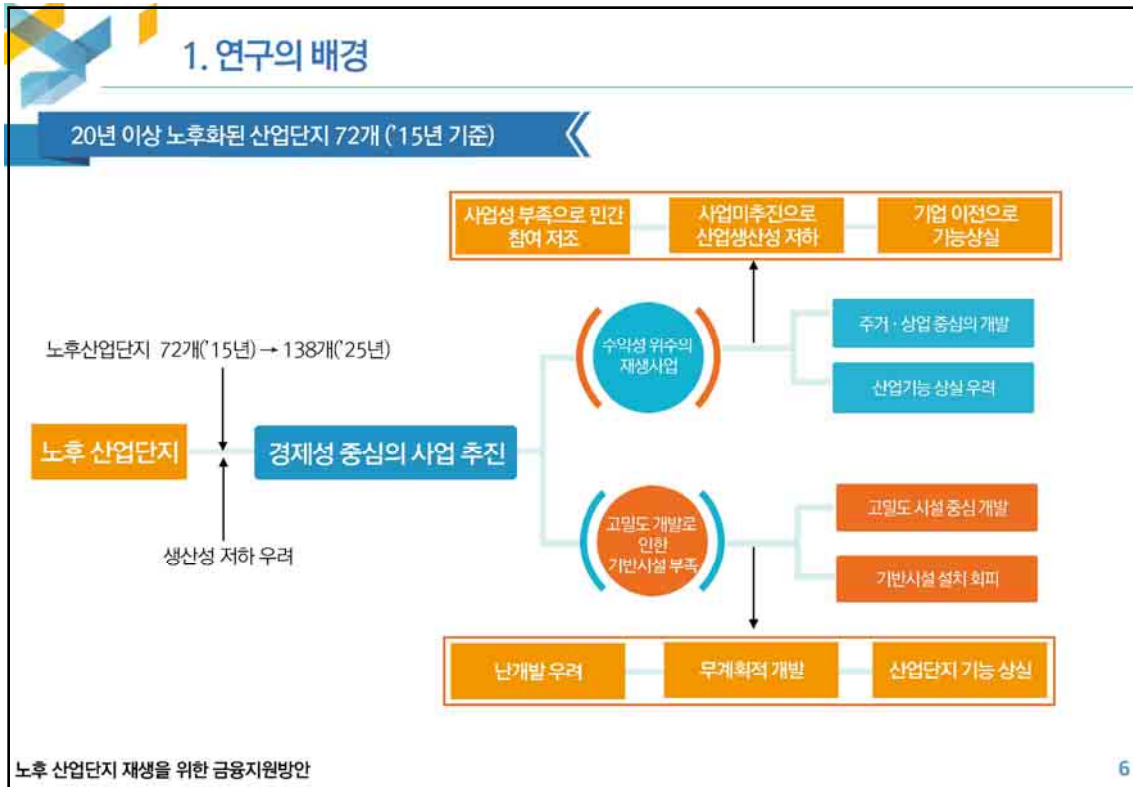
2 산업단지 재생사업 제도적 지원 미흡

- 산업단지 내 기반시설은 지방자치단체 소유, 공장용지는 대부분 민간 소유 → 공공의 역할과 민간의 참여로 공동으로 추진할 필요
 - 입주기업, 토지소유자, 공장임차인 간의 복잡한 이해관계 등으로 사업추진에 갈등요인 상존
 - 복잡한 투지이용체계, 도심화에 따른 높은 투지가격으로 사업추진에 한계
 - 민간의 참여가 필요하나 지자체, 공기업 중심의 사업추진으로 가시적 성과 구현 미흡
 - 재생사업의 추진체계와 타 사업의 절차적 연계성 미흡으로 민간 참여 활성화에 장애요인 존재

3 민간 참여 시 경제성 위주의 사업으로 문제 발생 우려

- 민간 주도적으로 사업이 추진될 경우 사업성 확보 위한 주거·상업 위주의 재생사업으로 산업기능 상실할 우려
 - 산업단지의 고유의 기능보다는 수익성 시설 위주의 고밀도 개발 우려
 - 공원, 주차장, 공용시설 등 기반시설 부족 → 기업 생산성 저하 → 타지역으로 기업 이전 → 지역 경제 악영향 등의 악순환 우려

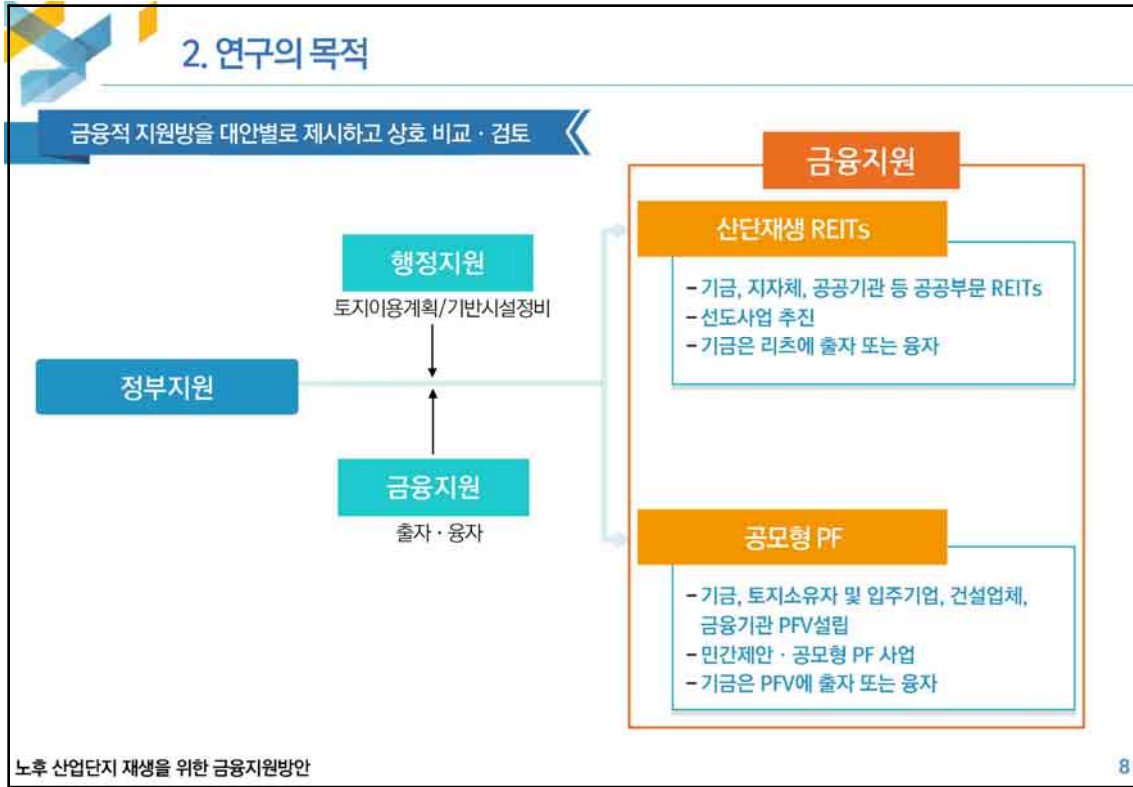
노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 5



6



7



노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

PART 2 | 노후 산업단지 재생사업의 현황

1. 노후 산업단지 재생사업의 개념
2. 노후 산업단지 재생사업 관련 제도적 현황
3. 노후 산업단지 재생사업 추진현황

1. 노후 산업단지 재생사업의 개념

(1) 법률적 개념

- “산업단지 재생사업”(이하 “재생사업”)이란 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말함.(산업입지법 제2조 제11호)

(2) 재생사업의 필요성 및 역할

- 산업 여건 변화에 대응**
 - 산업구조 기술집약적 첨단 공업으로 변화 → 네트워크형 클러스터 시스템
 - 60~70년대 조성된 노후 산업단지의 경우 전통산업의 비중이 높고, 지식기반 경제시대에 대응 미흡
 - 높지가 등 대도시에 입지한 여건을 감안하면 고도화된 혁신주도형 경제생태계 조성 필요
- 복합 용도의 공간 및 시설 조성**
 - 첨단 산업 클러스터는 생산시설과 연계된 R&D, 금융·법률서비스, 주거·상업시설 등 편리한 환경 조성이 필요
 - 산업단지 내 다양한 서비스 공간 및 시설이 필요
- 체계적인 필지 구획**
 - 노후 산업단지는 그 간 필지분할이 진행되어 소규모 공장의 난립 및 업체의 증가로 기반시설이 부족한 현상 발생
 - 높은 지가에 비해 토지이용의 편리성 및 체계성은 저하 → 산업단지 경쟁력 약화
- 기반시설의 확충 및 선진화**
 - 소규모 교통수단에 의존하던 노후 산업단지는 단지 내 협소한 도로, 주차시설 부족, 공원 등 친환경적 시설 부족

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

10

2. 노후 산업단지 재생사업 관련 제도적 현황

(1) 재생사업 관련 법규

- 넓은 의미의 산업단지 재생사업은 거점산업단지 경쟁력 강화사업에 의한 산업단지 재생사업과 도시재생사업에 의한 산업단지 재생사업으로 분류할 수 있음.
- 노후거점산업단지 경쟁력강화사업은 세부 사업 시행을 위한 총괄적·지원적 성격의 법규정으로 구성

구분	관련 법률	구분	재생사업(산업입지법)	구조고도화사업(산업집적법)
노후거점산업단지 경쟁력강화사업	노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법	목적	기반시설 등의 정비를 통한 산업단지 경쟁력 제고	성장유망산업 유치, 입주업체 첨단·고부가가치를 통해 기업경쟁력 제고
산업단지 재생사업	산업입지 및 개발에 관한 법률	주관부처	국토교통부	산업통상자원부
산업단지 구조고도화사업	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	시행령법	산업단지 전면 또는 부분 재개발 산업단지 면적의 30% 이내 주변지역 포함	단지 면적의 10% 이내 소규모 필지 단위 개발 기존 공장 중복합화, 유휴부지 활용
도시재생사업	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	재원조달	정부, 지자체, 공공·민간 사업시행자	정부, 지자체, 공공 및 민간투자
도시환경정비사업	도시 및 주거환경정비법	주요내용	토지이용계획 변경 기반시설정비 및 확충	입주업체 첨단·고부가가치화 R&D 인프라, 문화·복지·교통·편의시설 확충
재정비촉진사업	도시재정비촉진을 위한 특별법			

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

11

2. 노후 산업단지 재생사업 관련 제도적 현황

(2) 최근 재생사업 관련 법률의 개선사항

- “노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법” 시행(2015. 8. 시행)으로 노후 산업단지 재생사업과 산업단지 구조고도화사업을 통합하여 “노후거점 산업단지 경쟁력 강화사업”을 국토교통부와 산업통상자원부가 공동 추진
 - 기존의 사업간 구분 제거 및 부처간 연계·시너지 효과 극대화
 - 공동 사업체계 구축을 통해 토지이용 효율화·기반시설 정비(국토교통부), 혁신역량 강화 및 입주기업 관리(산업통상자원부) 등에 대해 부처간 역할 분담
 - 기존 사업들이 지니고 있는 상점을 융합하여 노후 산업단지 개선 효과 극대화
- 최근 산업입지법 개정 작업으로 추진 절차 간소화(국토교통부 보도자료, 2015. 8. 10. 참조)
 - 지구지정 단계에서 상세한 재생계획을 수립하였으나, 구체적인 사업계획은 재생시행계획 단계에서 수립할 수 있도록 간소화
 - 개발구역 토지면적의 50%에 해당하는 토지소유자의 동의를 받고 있으나, 사업계획에 해당하는(부분 재생사업)의 50% 동의를 받으면 추진할 수 있도록 개선

개선효과 재생계획 및 재생시행계획 수립 기간 약 2~3년 단축 가능

자료: 국토교통부 보도자료, “노후 산업단지 재생사업, 소규모로 빠르게 추진된다”, 2015. 8. 10.

12

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

2. 노후 산업단지 재생사업 관련 제도적 현황

(2) 최근 재생사업 관련 법률의 개선사항

- 민간 재생사업 참여 확대(국토교통부 보도자료, 2015. 8. 10. 참조)
 - 지방자치단체가 기반시설 정비, 토지소유자 및 입주기업이 재개발하는 “재정비방식” 도입
 - 사업계획 공모, 토지소유자·입주기업이 사업계획 제안
 - 지구면적의 30%이내 “활성화 구역” 지정, 견폐율·용적률 완화 및 개발이익의 재투자 면제(매각수익의 50% 재투자 면제)

산업단지 재생사업

전면 재정비방식

- 토지이용계획 전면 변경
- 기존 시설 전면 철거

순환재정비방식

- 사업지구를 구역별 블록화 → 구역별 순차적 추진
- 대전·대구 신단 추진 중

기반시설재정비방식

- 기반시설 개량·확충
- 건축물은 토지소유자 및 입주기업이 재정비

산업단지 구조고도화사업

재건축 방식

- 필지단위 시설 개량
- 자원시설 건축

첨단복합단지방식

- 산업시설 고도화 및 업종변경
- 주거·사업·자원시설 확충

13

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

55 ■ ■

3. 노후 산업단지 재생사업 추진 현황

대전 노후 산업단지 재생사업지구

사업개요

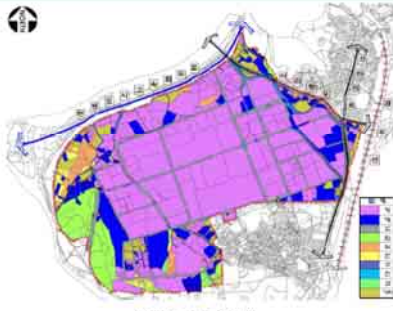
- 면적 : 2,306천㎡(주변지역 1,101천㎡ 포함)
- 사업비 : 4,472억원(국비 870억원, 지방비 870억원, 민자 2,732억원)
- 사업기간 : 2010년 ~ 2020년

추진계획


1단계(13~15년)	공영개발	국비지원금활용
2단계(16~18년)	공영개발 민자사업	민자사업 전면 수용
3단계(19~20년)	민자사업	민자사업 완료

추진방안

- 기존 업종과 첨단 업종의 복합산업단지로 산업 재배치
- 산업시설(59% → 64%), 공동주택(0.2% → 1.7%), 지원시설(1.8% → 5.9%)
- 복합지원시설 건립(10,000㎡)
 - 행정·교육·문화 등 복지편의기능
 - 대덕특구 연구기관 및 대학교 연계한 산·학·연 클러스터 구축
- 행복주택타운(안)
 - 대전광역시 대덕구 대화동 40-48(부지면적: 4,381㎡)
 - 사업비 120억원(추정액)



〈현재 토지이용 현황〉



〈토지이용계획〉

자료: 국토교통부·산업통상자원부, 2015년 노후산업 경쟁력 강화사업 지자체 설명회, 2015. 4.

3. 노후 산업단지 재생사업 추진 현황

대구 제3공단 재생사업지구

사업개요


- 면적 : 1,679천㎡
- 사업비 : 12,772억원(국비 1,476억원, 지방비 1,476억원, 민자 9,820억원)
- 사업기간 : 2009년 ~ 2021년

추진계획


1단계(13~16년)	공영개발	국비 및 시비 활용
2단계(17~19년)	공영개발 민자사업	전략개발지역 민자사업
3단계(20~21년)	민자사업	민간자력개발사업 완료

추진방안

- 기존 업종과 유치업종 특성 반영한 전략사업지구
- 산업시설(71% → 70%), 공동주택(1.5% → 0.0%), 지원시설(13% → 7.0%)
- 첨단도시형 산업공간 조성
 - 로봇산업진흥원, 로봇산업 클러스터 중심의 신성장산업 육성
- 지식산업센터 및 기업지원시설 조성(안)
 - 도시철도 3호선과 연계한 의료·금융 등 지원 기능 강화
 - 대구광역시 북구 노원동 3가 일원 (부지면적: 95,560㎡)
 - 건설규모: 12개동



〈현재 토지이용 현황〉



〈토지이용계획〉

자료: 국토교통부·산업통상자원부, 2015년 노후산업 경쟁력 강화사업 지자체 설명회, 2015. 4.

56

3. 노후 산업단지 재생사업 추진 현황

전주 노후 산업단지 재생사업

사업개요

- 면적 : 1,808천㎡
- 사업비 : 1,343억원(국비 550억원, 지방비 550억원, 민자 243억원)
- 사업기간 : 2010년 ~ 2020년

추진계획

▪ 1단계(13~16년)	공영개발	국비활용 기반시설확충
▪ 2단계(17~20년)	민자사업	민간자력개발사업 시행

추진방안

- 열악한 기반시설 개량·확충으로 생산환경 개선
- 노후화된 산업구조를 복합기능의 첨단산업으로 고도화
- 공공시설(12.2 → 18.5%), 지원시설(2.9% → 8.9%), 녹지공간(0.0% → 3.9%), 산업시설(84.9% → 68.6%)
- 행복주택 건설
 - 젊은 근로자에게 직주근접이 가능한 산업단지형 행복주택 공급
 - 전라북도 전주시 덕진구 팔복동 일원(부지면적: 20,000㎡)
 - 세대수 : 500호(60㎡ 이하)



〈현재 토지이용 현황〉



〈토지이용계획〉

자료 : 국토교통부·산업통상자원부, 2015년 노후산업 경쟁력 강화사업 지자체 설명회, 2015. 4.


노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

3. 노후 산업단지 재생사업 추진 현황


대구 서대구공단 재생사업지구

사업개요

- 면적 : 2,662천㎡
- 사업비 : 5,072억원(국비 911억원, 지방비 911억원, 민자 3,250억원)
- 사업기간 : 2009년 ~ 2021년
- 기존 업종과 유치업종별 특성 고려한 전략사업지구 개발
- 산업시설(50%), 공동주택(4.7%), 지원시설(24%)



〈현재 토지이용 현황〉




〈토지이용계획〉


부산 사상공단 재생사업지구

사업개요

- 면적 : 1,228천㎡
- 사업비 : 3,374억원(국비 1,687억원, 지방비 1,687억원)
- 사업기간 : 2010년 ~ 2020년
- 성장유망산업의 전략적 도입을 통한 첨단업종 전환
- 산업시설(50%), 공공시설(24%), 지원시설(26%)



〈현재 토지이용 현황〉



〈토지이용계획〉

자료 : 국토교통부·산업통상자원부, 2015년 노후산업 경쟁력 강화사업 지자체 설명회, 2015. 4.

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안

57 ■ ■




노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안



PART 3 | 금융지원 사례분석

1. 국내 사례
2. 해외 사례

1. 국내 사례

(1) 글로벌인프라펀드

- 글로벌인프라펀드(Global Infra Fund; 이하 GIF)는 정부의 해외 건설 육성정책 중에서 투자개발형 해외 인프라 사업의 활성화를 위하여 조성되는 금융지원 정책펀드를 말함.

 - 법적 근거 : 해외건설촉진법 제17조의2 제3항, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률
 - 해외에서 수행하는 도로, 철도, 발전소, 고속철도 등 공공시설 건설사업에 투자하는 펀드
 - 투자개발형 인프라개발 사업의 리스크요인(회수기간의 장기화, 초기 매물비용) 과다로 민간차원의 자발적 투자 곤란하기 때문에 정책적으로 금융을 지원하여 해외 건설시장 신성장 동력 확보
- GIF는글로벌인프라펀드는 ① 민관합작펀드, ② 블라인드 펀드, ③ 타당성조사를 위한 비용 지원 등의 특징

 - 정부가 직접 지원하는 방식은 재정부담의 가중문제, WTO보조금 협정에 규정된 보조금에 해당될 소지가 있으므로 민간의 투자를 유치하는 방식으로 지원
 - 프로젝트가 확정된 이후에 펀드를 조성하는 형태(프로젝트 펀드)에 비해서 블라인드 펀드로 운용하여 민간의 역량을 활용할 수 있음.
 - 해외 건설사업에 대한 타당성 조사비용은 사업발굴을 위한 매물비용이 될 수 있으므로 이러한 타당성 조사비용은 정부에서 지원
- 민관공동투자로 4천억원 조성하여 해외 인프라사업 SPC의 지분 또는 대출채권에 투자

 - 출자자 : 정부 400억원, 공공기관 1,600억원, 민간 2,000억원
 - 글로벌인프라펀드 1호 : 2,000억원 조성(공공 1,000억원, 민간 1,000억원), (운용) 한국투자신탁운용
 - 글로벌인프라펀드 2호 : 2,000억원 조성(공공 1,000억원, 민간 1,000억원), (운용) 신한BNP파리바자산운용

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 19

1. 국내 사례

(1) 글로벌인프라펀드

- GIF는 블라인드 형태로 조성, 투자대상은 해외 인프라건설 관련 사업 투자(글로벌인프라 투자개발사업 발굴 및 관리에 관한 지침 제3조)
 - 투자방법 : 프로젝트회사의 지분(Equity) 또는 대출채권(Loan) 투자

(자본시장법상 시모펀드(PEF)와 비교)

구분	PEF	GIF
근거법	자본시장법	자본시장법
투자대상	주식 및 지분	주식 또는 대출채권
투자자모집	사무	사무

- GIF는 정부 출자를 원천자금으로 공공기관의 출자 및 연기금, 기타 민간자금 등으로 조성
 - 정부 출자는 공공기관을 통한 간접적인 투자방식(정부 예산 → 공공기관 출자 → 펀드출자)
 - 정부의 예산을 프로젝트 펀드에 직접 출자하면 회계연도 독립원칙에 따라 예산 배정 이후 당해 년도에 프로젝트 펀드가 구성되어야 함. 그러나 해외 인프라사업은 예산배정 이후 사업 선정 시까지 상당한 시간이 소요되므로 정부 예산을 공공기관에게 집행하고 공공기관과 민간이 협의하여 사업을 발굴, 펀드 조성, 출자하면 원활한 사업추진이 가능
 - 정부의 출자는 법적 근거가 없어도 되지만, 출연은 법적 근거가 필요함.
 - 정부예산이 직접 프로젝트에 출자되면 WTO보조금협정에 위배될 소지가 있음, 해외 인프라사업은 국제적인 경쟁 하에 수행되는 사업이기 때문에 정부예산이 직접 출자되면 WTO규정에 위배될 가능성

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 20

1. 국내 사례

(1) 글로벌인프라펀드

- 공공부문 및 6개의 민간부문 투자자는 글로벌인프라 민·관 공동 Series 2호 펀드인 “신한BNPP글로벌인프라 사모특별자산투자신탁”(이하 “GIF 2호”)에 관한 투자계약을 체결(2014. 7.)
 - 펀드형태 : 특별자산 신탁형 펀드(금전채권, 수익권, 출자지분 등에 투자)
 - 투자대상 : 파키스탄의 파트린드 수력발전사업을 건설, 운영하는 프로젝트회사(Star Hydro Power)의 지분증권(⑤주식취득 → ⑥주식취득), 후순위 대출채권(①신한은행대출 → ②대출채권양수도)
 - 프로젝트 회사의 주식에 선순위 대주들을 위하여 질권이 설정된 주식을 취득 : 프로젝트 회사가 대출을 위해 담보로 주식을 제공하고 질권을 설정(한국수자원공사가 질권이 설정된 주식을 취득하고 이를 다시 취득하는 구조)
 - 자본시장법에 의해 펀드는 집합투자자산을 금전대여에 이용하는 것을 금지(자본시장법 제84조 제4항), 따라서 펀드가 직접 대출하는 것이 불가능하기 때문에 금융자문사 및 대출은행이 한국수자원공사에게 대출을 실행한 다음 그 대출채권을 취득하는 방식을 사용

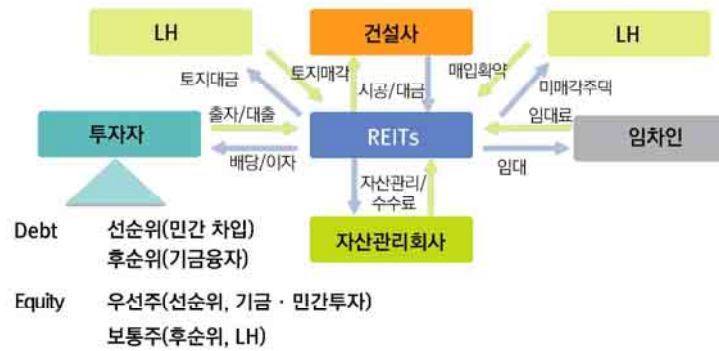
노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 21

1. 국내 사례

(2) 임대주택리츠

공공임대리츠

- 형태 : 부동산투자회사(REITs), 프로젝트별 투자여부 결정
- 투자대상 : 개별 프로젝트별 투자방식(출자, 용자, 출자&용자)은 주택기금과 기관투자자가 협의하여 단력적으로 선택함으로써 조달구조 최적화를 도모
- 리츠 출자는 주택기금, LH 등 공공부문 위주로, 용자는 주택기금 및 민간자금을 통해 조달
- 리츠가 사업시행자로서 LH로부터 택지를 매입하여 10년 공공임대주택을 건설 및 임대



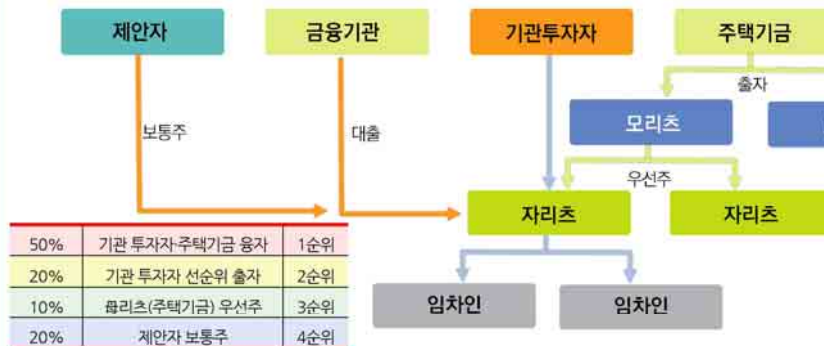
자료 : 국토교통부 보도자료, 리츠를 활용한 새로운 임대주택 공급 모델 마련, 2014.2.

1. 국내 사례

(2) 임대주택리츠

민간제한 임대리츠

- 형태 : 부동산투자회사(REITs), 모자(母子)형 리츠구조
- 투자대상 : 개별 프로젝트별 투자방식(출자, 용자, 출자&용자)은 주택기금과 기관투자자가 협의하여 단력적으로 선택함으로써 조달구조 최적화를 도모
- 참여자의 리스크를 줄이기 위해 사업성에 반비례하여 사업제한자의 보통주 참여를 요구
 - * 프로젝트의 리스크가 큰 사업일수록 제한자의 보통주 비율을 높이고, 리스크가 낮을수록 우선주의 비율을 높임.



자료 : 국토교통부 보도자료, 리츠를 활용한 새로운 임대주택 공급모델 마련, 2014.2.

2. 해외 사례

(1) 일본의 도시재생펀드(MINTO)

- 정부 재정 위주의 공공주택 공급 및 정책용자에서 민간자금 활용 등 간접지원으로 정책 변화
 - 2002년에는 도시재생특별조치법을 제정하고, 관련 법률 개정 및 도시재생펀드(MINTO펀드)의 역할 확대
 - MINTO의 주요업무는 크게 공동형 도시재건축업무, 메자닌지원업무, 마을재생출자업무, 조성·연구업무

구분	정책기구 및 중점역할				정책재원 (예산지원규모)	
	주택금융		도시재생	공공주택 공급		
80년이전	주택 금융 공고	주택건설 개량 등용자		일본 주택공단	정부재정 지원중심 (공고 :90%, 도시경비공단:60%) ↓ 민간자금 활용/ 독립행정법인화	
80년~90년		↓ 구입지원 정책용자	MINTO	용자		주택도시 경비공단 (UR)
90년~00년			MINTO	투자		
00년이후	JHF	유동화	MINTO(메자닌도입),UR(도시재생기획)			

- MINTO는 도시재생 사업의 특성에 따라 다양한 지원방법 및 체계 구축
 - 수익성 사업 중 저(低)리스크 사업인 안정적 수익사업에 대해서 출자 등 직접 지원하고, 고(高)리스크 사업인 손실위험 있는 대규모 사업의 경우 메자닌 투자, 보증제공을 통해 사업자의 민간자금 활용을 지원
 - 비수익성 사업 중 상환가능사업인 수익창출이 어려우나 지자체 예산보유 사업은 용자지원하며, 상환불가사업인 지자체 용자도 어려운 사업은 직접 보조금 지급

2. 해외 사례

(1) 일본의 도시재생펀드(MINTO)

사업유형	재원지원 방법	사업예시	
수익성 사업	低 리스크 사업 高 리스크 사업	투자 출자/직접투자 메자닌 채무보증	<ul style="list-style-type: none"> 온천마을 조성, 암치료센터 등 고베시 암치료센터 대형복합시설 정비사업 등 아카사카 1호메지구 제1종시가지재개발사업(메자닌) 아키히즈 센고쿠 야마모리타워(채무보증) 
	비수익성 사업	상환가능 사업 상환불가 사업	용자 (저리, 무이자) 보조 (교부금)

2. 해외 사례

(2) 영국의 PFI 부채펀드(Debt Fund)

- PFI는 민관협력방식이지만 자금조달은 전적으로 민간에서 부담하는 것이 일반적
 - 우리나라 자본시장법은 집합투자재산을 담보로 제공할 수 없도록 규정하고 있으나(자본시장법 제83조 제5항), 영국의 경우 펀드 소유 주식 및 자산을 자유롭게 담보로 제공 가능
 - PFI의 투자지분에 대한 유통시장(secondary market)이 발달하여 재무적 투자자가 투자한 지분을 시장에서 유통할 수 있음.
 - 투자자는 회수된 자금으로 다른 사업에 재투자할 수 있어 장기적 투자사업에서 안정적인 현금흐름을 확보할 수 있다는 장점이 있음.
- 2009년 금융위기 이후 자금시장이 경색되어 민간 사업자의 자금조달이 곤란하게 되자, 민간 자본을 보완할 수 있도록 PFI 부채펀드(Debt Fund)를 도입
 - 영국 정부는 이러한 부채펀드의 대상을 선별하고 관리하기 위해 인프라금융부서(Infrastructure Finance Unit, TIFU)를 신설
 - PFI 부채펀드는 재무부가 주관이 되어 사업자에게 장기 차입금을 제공하는 펀드이고, 최대 100%까지 대출을 실시하거나 보증을 제공
 - 다만, 대상 사업은 VFM(Value For Money)이 있는 사업을 대상으로 재무부의 심사에 의해 대출여부를 결정
 - PFI 부채펀드는 민간 자금조달의 부족한 부분을 정책자금으로 해소시켜 준다는 측면에서 넓은 의미의 차액보조(Gap-Funding)에 해당
 - * 차액보조((Gap-Funding)는 ① 사업시행법인에게 무상으로 보조금을 지원하는 방식, ② 후순위 자분에 투자하는 방식, ③ 후순위 대출을 하거나 후순위 채권에 투자하는 방식, ④ 시장금리보다 저리로 대출하는 방식 등으로 구분
 - 정부가 직접 출자하여 지분투자하는 방식은 시행하지 않고 있음. 이러한 태도는 정부는 제도적으로 간접지원하여 민간의 자율성을 최대한 보장한다는 취지

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안
26

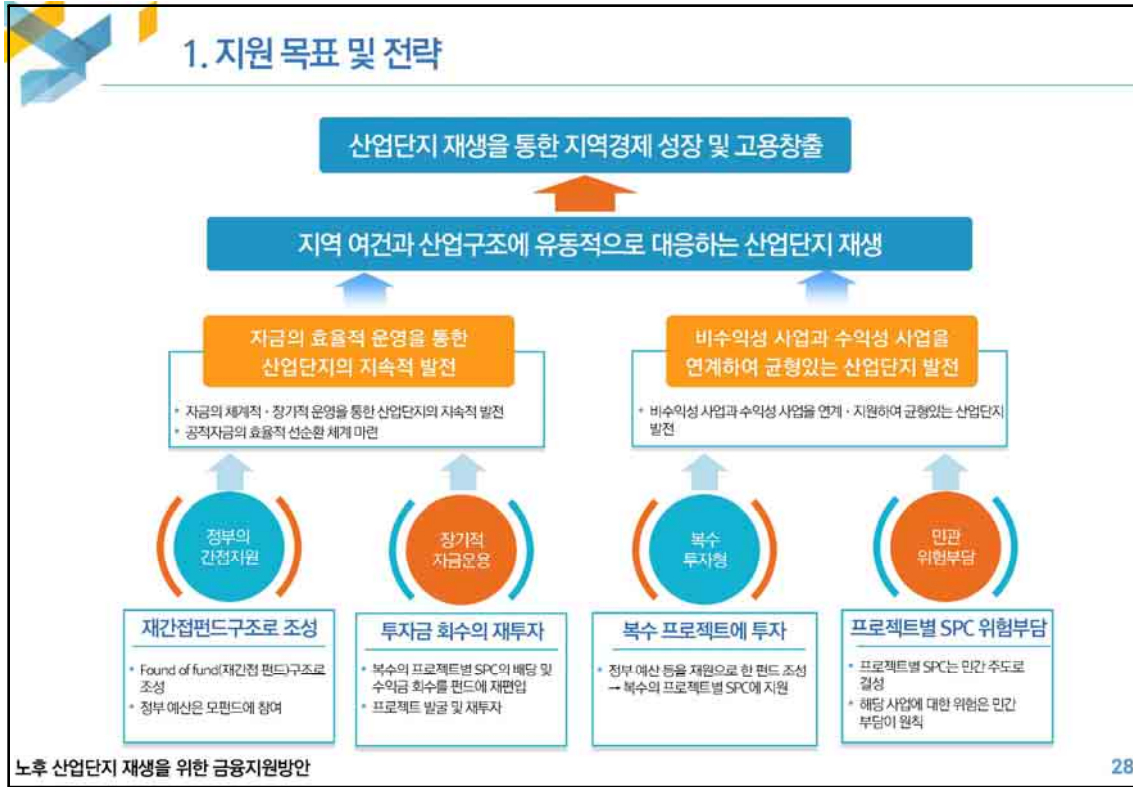


노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안



PART 4 | 노후 산업단지 금융지원 방안

1. 지원 목표 및 전략
2. 조성형태
3. 운용방안



2. 조성형태

strategy 1 **재간접펀드 구조(정부 예산 출자)**

- 정부 예산 등으로 펀드를 조성(가칭 : 노후산업단지재생투자기구)
- 조성형태 : 자본시장법에 의한 집합투자기구, 블라인드 펀드(Blind fund), 환매금지(폐쇄형), 캐피탈콜(Capital Call)방식
- 근거법률 : 자본시장법 제9조 제18항

	대안 1	대안 2
조성방식	<ul style="list-style-type: none"> 재간접펀드 출자방식 -정부 예산이 재간접펀드의 모펀드에 출자하고, 모펀드가 해당 프로젝트별 SPC에 투자하는 간접 투자방식 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 프로젝트 SPC에 직접 출자 -정부 예산이 재간접펀드의 모펀드에 출자하고, 모펀드가 해당 프로젝트별 SPC에 투자하는 간접 투자방식
장점	<ul style="list-style-type: none"> -정부 예산이 재간접펀드의 모펀드에 출자하고, 모펀드가 해당 프로젝트별 SPC에 투자하는 간접 투자방식 -복수 프로젝트 투자·지원 가능 	<ul style="list-style-type: none"> -해당 프로젝트 SPC에 직접 자금지원하여 자금조달구조의 단순화
단점	<ul style="list-style-type: none"> -재간접펀드를 조성·운영, 프로젝트 SPC 설립·운영으로 수수료 부담 증가 	<ul style="list-style-type: none"> -예산배정 후 단일 회계연도 내에 출자하여야 하므로 예산배정·프로젝트 발굴·프로젝트 SPC설립 등이 미스매칭될 가능성 -복수 프로젝트 투자·지원 불가능

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 29

2. 조성형태

strategy 2
장기적 자금운용

- 장기 운용 목표로 조성
- 모펀드 선(先)조성 후, 투자대상은 민간 제안 프로젝트를 대상으로 민관협의체에서 결정
- 수익성 높은 사업에 선(先)투자하여 배당받은 수익금을 토대로 수익성이 낮은 사업에 보조 형태로 지원

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 30

2. 조성형태

strategy 3
민관협력형 사업추진

- 정부(국토교통부), 기금, 금융기관 등 LOI(Letter of Intent)체결
- 민관협의체로 자산운용위원회 구성 → 투자대상 심의
- 해당 프로젝트의 사업책임 및 위험부담은 사업시행자 부담 원칙(시행사 일정 비율 이상 출자의무 → 모럴해저드 방지)

- 정부(국토교통부), 기금, 금융기관 등 LOI(Letter of Intent)체결
- 민관협의체로 자산운용위원회 구성 → 투자대상 심의
- 해당 프로젝트의 사업책임 및 위험부담은 사업시행자 부담 원칙(시행사 일정 비율 이상 출자의무 → 모럴해저드 방지)
- 민관협의체는 국토교통부 내에 설치하여 운영하되, 펀드의 운용기준을 제시하고 프로젝트 선정의 자문 역할을 수행

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 31



향후 개선사항

1 산업입지법 등 개정·보완

- 산업입지법 개정 : 노후 산업단지재생 투자기금 조성 및 정부 예산 지원의 법적 근거
- 자본시장법 개정 : 정책적 목적의 펀드에 대한 특례 조항 신설
- 조세특례제한법 개정 : 프로젝트 SPC(사업시행자)가 토지 취득(취득세) → 수분양자(취득세) 이중과세 방지

2 노후 산업단지 기초 정보 제공

- 민간 제안이 활성화 될 수 있도록 노후 산업단지의 세부 기초정보 조사 및 제공
- 지방자치단체와 민간사업자가 협력하여 사업을 제안할 수 있는 시스템 마련(공공의 기반시설 정비와 연계)
- 공모제도를 활성화 → 자격 개발 유도

3 주택도시기금 지원방안 마련

- (현재) 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 노후산업단지재생사업이 시행될 경우 지원 가능(경제기반형 재생사업)
- “도시재생활성화 및 지원에 관한 법률”, “산업입지 및 개발에 관한 법률”, “주택도시기금법” 상호 연계

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 34

참고문헌

- 국토교통부, 국가도시재생기본방침 수립을 위한 연구, 2014.
- 국토교통부·산업통상자원부, 2015년 노후산업 경쟁력강화사업 공동 공모 설명회, 2015.
- 김영수, “산업경쟁력 강화를 위한 산업단지 혁신 방향”, 산업입지 제55호, 한국산업단지공단, 2014.
- 양도식, 영국 도시재생 정책의 실제, 국토연구원, 2013.
- 양재섭·김영환·김정원, “영국의 도시재생 추진기구와 지원제도에 관한 연구”, 국토계획 제42권, 2007, 대한민국토·도시계획학회.
- 장철순, 공공과 민간의 참여를 통한 산업단지 재생사업의 효율적 추진방안 연구, 국토연구원, 2011.
- 최정선, “노후 산업단지 재생을 위한 정책개선 방안 연구”, 도시행정학보 제24권 제3호, 도시행정학회, 2011.
- 한국산업단지공단, 산업입지요람, 2014.
- 한국토지주택연구원, 노후산업단지 재생사업 실행방안 연구, 2010.
- 하권찬, “산업단지 구조고도화사업에서의 민간 참여 활성화 방안 연구”, 도시행정학보 제25권 제2호, 도시행정학회, 2012.

- 국토교통부 : <http://www.molit.go.kr>
- 국토교통부 통계누리 : <http://stat.molit.go.kr>
- 국토교통부 산업입지정보시스템 : <http://www.industryland.or.kr>

노후 산업단지 재생을 위한 금융지원방안 35



발표내용에 궁금한 사항이나 기타 의견이 있으시면 성심 성의껏 답변 드리도록 하겠습니다. 감사합니다.

제 2 토론

부동산 신산업 육성 및 국제경쟁력 강화방안

좌장 : 권대중 회장 (대한부동산학회)

- ⑤ 부동산서비스업의 융복합 및 발전방안
김찬호 선임연구위원 (주택산업연구원)
- ⑤ 주거용 부동산 임대업 현황과 육성방안
이상영 회장 (한국건설경제산업학회)
- ⑤ 부동산산업 해외수출 강화방안
강정훈 교수 (국민대학교)
- ⑤ 토론자
김순환 팀장(문화일보)
최민섭 교수(서울벤처대학원대학교)
권혁진 과장(국토교통부)
김현아 실장(한국건설산업연구원)
선병수 처장(한국토지주택공사)



부동산서비스업의 융복합 및 발전방안

김찬호 선임연구위원 (주택산업연구원)

부동산서비스업의 융복합 및 발전방안



2015. 12. 7

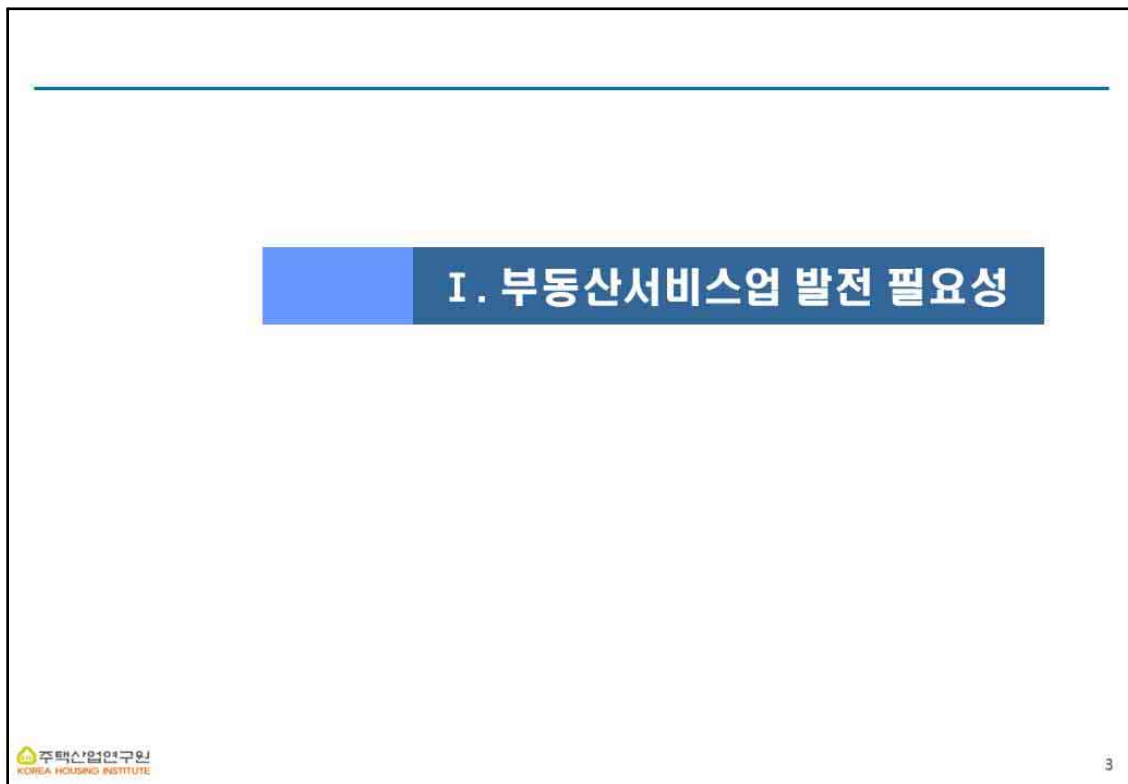
주택산업연구원 김 찬호



Table of Contents

- Ⅰ. 부동산서비스업 필요성
- Ⅱ. 일본 사례
- Ⅲ. 부동산서비스업 발전 과제

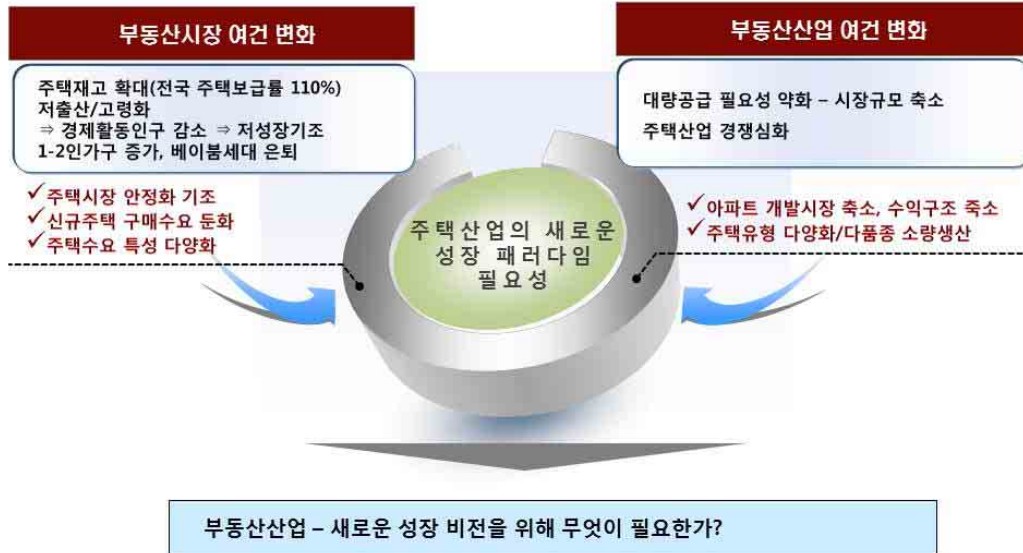
주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE



I. 부동산서비스업 발전 필요성

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

1. 부동산시장 및 산업 여건변화



2. 부동산시장 전망

2020년 전후로 주택시장은 성숙화시장 단계로 진입 가능성



주요 수요계층

- 3-4인 가구 중심 (주요 구매층)
- 1인, 2인 가구 전체 약 50%
- 60세 이상 가구 영향력 확대 (소형, 임대부동산 투자 니즈)

- 3-4인 가구 영향력 지속
- 1인, 2인가구 시장 영향력 확대
- 베이비붐세대 은퇴 영향 시장 변화 (소형+임대 투자 Needs 확대)

- 3-4인 가구 구매계층 축소
- 1인, 2인가구 약 60%
- 60세 이상 가구 영향력 심화 (2018년 고령사회 진입)

주거 트렌드

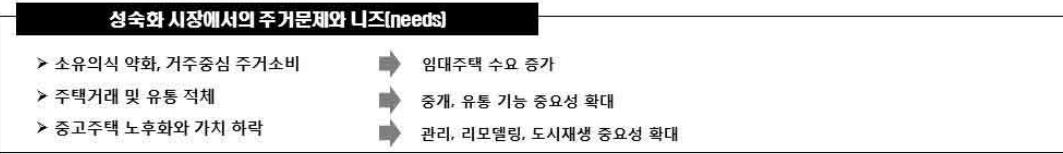
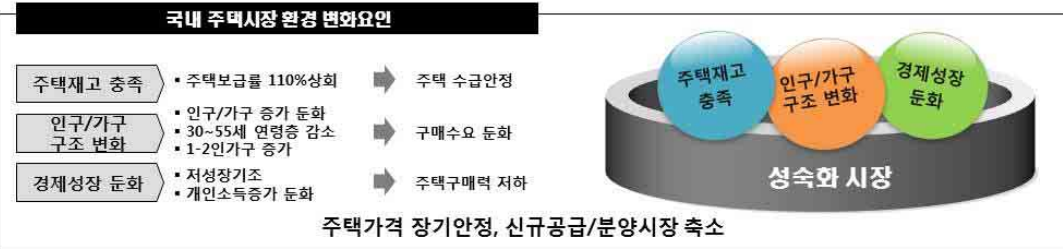
- 3-4인 패밀리 형 아파트 중심
- 소형 주거모델 차별화
- 비아파트 주거유형 진전

- 3-4인 아파트 유형 중심 지속
- 소형 주거 차별화 심화
- 민간 기업형 임대주택시장 확대
- 주거 유형 다양화

- 주거 유형 다양화 (비아파트 유형 확대)
- 고령자용 실버주택시장 확대
- 민간 기업형 임대주택시장 활성화

3. 부동산산업 패러다임 변화

성숙화시장에서의 주거 니즈



주택사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대

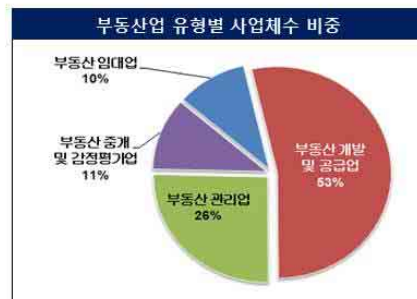
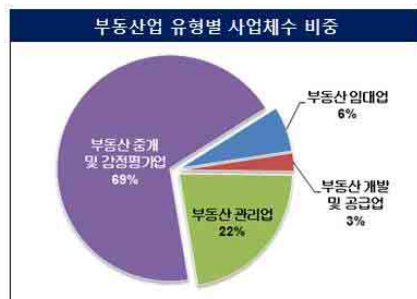


4. 부동산산업 현실

부동산업 중 사업체수 기준으로 부동산 중개업 비중이 가장 높으며, 매출액 기준으로 개발 및 공급업 비중이 높음

<부동산업 유형별 현황>

구 분		사업체수(개)	매출액(조원)	사업체 당 평균매출액(억원)	
부동산업	부동산 임대 및 공급업	부동산 임대업	7,503	5.35	7.1
		부동산 개발 및 공급업	3,038	28.60	94.1
	부동산 관련 서비스업	부동산 관리업	25,800	13.65	5.3
		부동산 중개 및 감정평가업	79,921	5.90	0.7
총 계		116,262	53.50	4.6	



4. 부동산산업 현실

➢ 대규모 택지개발 아파트 건설/분양 중심 산업구조

- 대규모 택지개발(공영개발)을 통한 아파트 건설/분양 사업 중심
- 분양 및 건설 이후 사업이 완료되는 단기수익 추구

➢ 건설회사 중심 산업구조

- 2000년대 이후 아파트 개발사업에서 디벨로퍼(시행사)의 참여가 증가하였으나, 실질적으로는 건설사가 주도하는 구조
- 부동산PF는 시공사 지급보증에 의해 이루어지고 있으며, 실질적인 사업주체는 건설회사

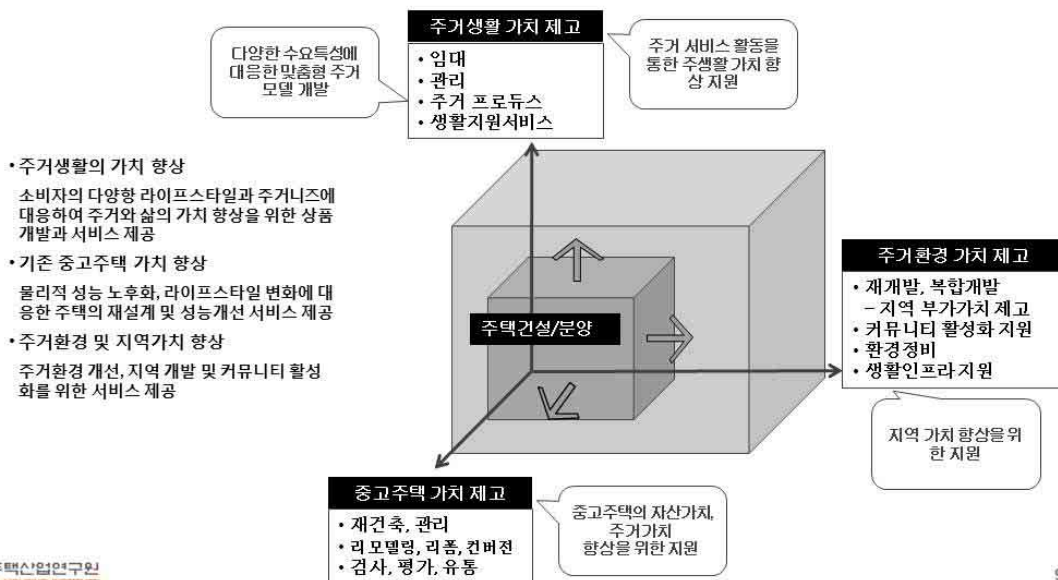
➢ 부동산서비스 산업의 부재 및 영세성 (임대업, 관리업 영세성)

- 주택건설 판매 이후 관리, 중개 등과 관련한 전문적 주거서비스 기능 부재
- 임대업 및 관리업 등은 소규모영세 사업체를 중심

5. 부동산산업 위상 재정립

주택산업은 건설산업(하드웨어) 중심에서 주거서비스산업(소프트웨어) 중심으로 전환 필요

✓ 기존의 아파트 건설/분양 산업의 개념에서 주거가치 향상을 지원하는 서비스산업 개념으로 전환



6. 부동산서비스 필요성

주택사업은 주거의 토털서비스 관점에서 계속수익모델 추구 필요

- ✓ 판매 이후의 후방 분야에 대한 사업화 연계로 새로운 수익기회 및 장기적인 계속 수익구조로 확장
- ✓ 자사 브랜드 주택에 대해 판매 후 관리 및 주거서비스 제공으로 브랜드 강화 및 시너지 효과 창출

● 주거서비스 영역의 사업모델 개발

- 자사 브랜드 주택의 전국적인 네트워크 구축, 입주자에 대한 멤버십 기반 구축으로 다양한 주거서비스 제공
- 관리, 중개, 리폼, 생활지원 등 서비스 제공에 따른 수수료 수익



7. 부동산산업 융복합 필요성

핵심역량 강화와 타업종과의 연계를 통해 새로운 사업모델 개발과 사업영역 확장

- 부동산산업은 건설, 금융, IT, 유통 등 다양한 산업분야와의 융복합 필요성 확대
- 업종간 연계, 제휴를 통한 새로운 주거모델, 사업모델 발굴로 성장동력 창출

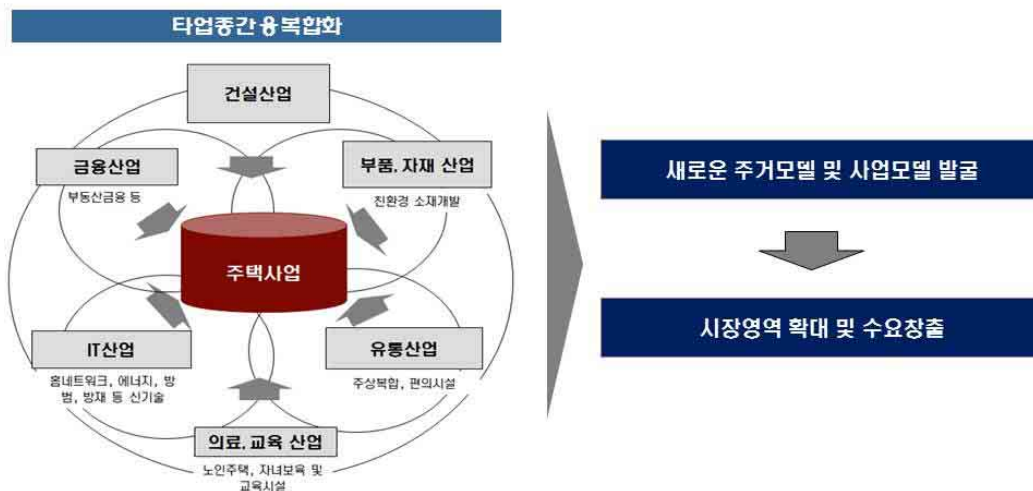
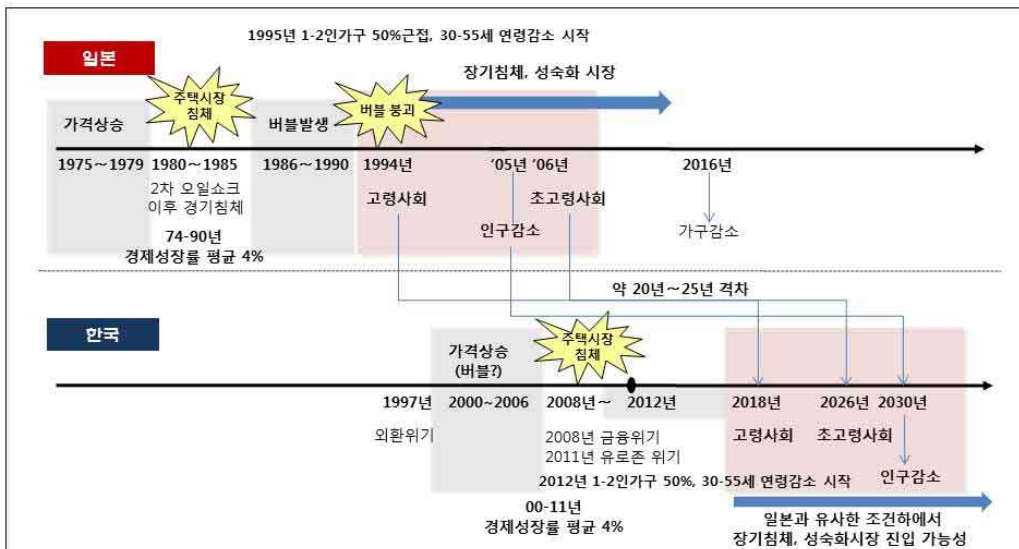


표. 일본 사례

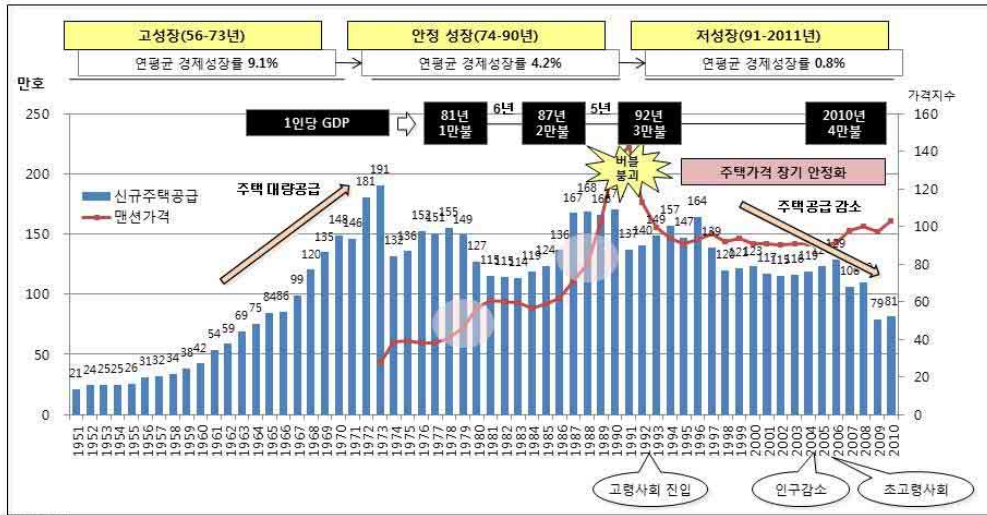
1. 왜 일본사례인가?

주택시장의 주요변수인 인구 및 가구, 경제여건 등에서 한국은 일본과 유사한 변화과정을 거치고 있음
향후 10년을 전후해 일본과 같은 주택시장의 성숙화 단계에 진입할 가능성이 높음



2. 일본 부동산시장 변화 추이

- ⊕ 고성장기 (1965-1973년) : 주택대량공급, 1970년 전국 주택보급률 100%, 1973년 190만호 공급
- ⊕ 안정성장기(1974-1990년) : 주택공급 연간 평균 130-150만호 수준, 80년대 중반 버블발생
- ⊕ 저성장기 (1991-현재) : 90년대초 버블붕괴 이후 장기침체 - 성숙화 시장(저성장기조, 가격안정, 수요감소)



주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

14

3. 성숙화시장의 주거문제와 정책

(1) 주택거래 침체와 유통 적체

- 소유욕구 약화로 신규주택수요 감소와 기존주택 거래 침체
- 라이프스타일 변화에 따른 주거이전이 원활히 이루어지지 못 함으로서 주거소비의 비효율성 문제 발생
- ⇒ (정책) 취득세 등 세제 감면, 주택구입자금 자녀 지원 증여세 면제(감면), 주택유통지원센터(고령자 등 주거이전 지원)

(2) 중고주택 슬럼화

- 주거 기능 노후화에 따른 재건축이 원활히 이루어지지 못 함으로서 중고주택의 슬럼화 현상과 공가(빈집) 증가
- 중고주택 자산가치 하락 - 신규주택과의 가격격차 확대
- ⇒ (정책) 맨션관리적정화법, 도시재생특별법(도시재정비 촉진을 위한 지원 확대)

(3) 다양한 임대수요 계층 증가

- 임대 거주자의 상대적 효율성 증가로 임대선호 증가, 1-2인가구, 고령자가구 증가에 따른 다양한 임대선호 계층 증가
- 수요특성에 맞는 양질의 임대주택 공급확대 필요
- ⇒ (정책) 민간수요임대주택공급촉진을위한특별법, 정기차지차기법 제정, 임대료 보조 지원

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

15

3. 성숙화시장의 주거문제와 정책

	주요 주택 부동산 관련 정책	세부 시행 내용	목적
1999년	「양질의 임대주택 공급촉진에 관한 특별조치법」 제정	정기차가권 도입	우량임대주택 공급확대, 민간임대사업 활성화
	「주택품질확보촉진법」 제정	하자담보10년의무화, 주택성능표시제도 하자분쟁처리 강화	주택품질 제고
2000년	「맨션관리 적정화 추진에 관한 법률」	맨션관리사자격제도 맨션관리업자 등록제도	맨션관리 활성화 촉진
2001년	「고령자 주거안정 확보에 관한 법률」	고령자 주거지원센터 설립	고령자 주거안정 확보
	<도시재생본부 발족> 민간개발투자촉진을 위한 긴급조치	도시재생을 위해 긴급히 마련해야할 제도 및 개혁방향 설정	도시재생 활성화 민간 건설사업 활성화
2002년	「도시재생특별조치법」 제정	도시재생 긴급정비지역 지정 도시재개발법 개정, 건축기준법, 도시계획 법 개정	도시재정비 활성화
2004년	도시재생기구 설립	도시기반정비공단 역할 축소 민간 도시재생사업 지원 역할	공공 역할 축소, 민간 지원
2006년	「주생활기본법 제정」	주택의 양적 관리 폐지 (주택건설5개년계획 폐지) 주거의 질적 관리에 전념	주택시장 안정화기초 정착으로 국민의 풍요로 운 주거생활 영위를 위한 지원에 전념
2008년	「주택/부동산시장 활성화를 위한 긴급 대책」	사업자 자금지원 강화 수요자 세제지원 강화 도시재생 등 도시개발사업 지원	신규주택공급량 사상 최저치 기록(80만호)에 따른 활성화 대책
2009년 2010년	「국토교통 분야 성장전략」	신성장전략 발표	저출산/고령화에 따른 저성장 문제에 대응하 여 해양, 관광, 항공, 주택, 도시 각 분야의 성 장전략과 비전 제시

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

16

4. 부동산산업 구조변화

90년대 장기침체 진입이후 업체 특성별로 사업전략의 차별화가 나타남

- > 종합건설회사: 기존의 개발부문을 축소 구조조정하고 핵심역량인 시공기술과 도급사업에 주력
- > 종합부동산회사: 도심 복합개발 부문 확대와 보유/관리/운영 역량 강화
- > 주택건설회사: 주택생산기술 강화, 주거운영사업 부문 확대

2000년대 종합부동산회사 성장 VS 종합건설회사 부진

<90년대 중반이후 업체 특성 별 사업전략 특징>

업체 유형	사업전략
종합건설업체 (슈퍼제네콘)	개발부문 축소, 핵심역량인 도급사업 치 중, 건축기술력 강화
종합부동산회사 (종합디벨로퍼)	도심개발 역량 및 복합개발부문 확대, 임 대/관리/중개 부문 강화
주택건설회사 (하우스메이커)	주택생산기술, 생산방식 다양화, 원가절감, 주거모델 차별화 임대/ 관리/중개 부문 확대

<주요 업체 특성 별 수익률(경상이익률) 추이>



주 : 슈퍼제네콘 4사 (카지마건설, 다이세이건설, 시미즈건설, 오오바야시)
 대형 종합디벨로퍼 3사 (미쓰이부동산, 미쓰비시지쇼, 스미토모부동산),
 대형 하우스메이커 3사 (세키스이하우스, 다이와하우스, 스미토모린교)

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

17

4. 부동산산업 구조변화

기업 및 사업특성	사업구조(매출구조) 2010년	매출액 및 수익률 추이	2011년 대비 변화
카지마건설 종합건설업체(재네콘) 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 3257억엔 -경상이익률: 1.3% <사업구조> 토목, 건축도급, 기타			매출액 감소 2001년 2조603억엔 ↓ 2010년 1조3257억엔 수익률 감소
미쓰이부동산 종합부동산회사 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 4052억엔 -경상이익률: 6.8% <사업구조> 분양, 임대, 관리, 주택, 기타			매출액 성장 2001년 1조1525억엔 ↓ 2010년 1조4052억엔 수익률 유지
세키스이하우스 주택전문건설회사(하우스메이커) 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 4884억엔 -경상이익률: 3.8% <사업구조> 단독주택, 임대, 분양맨션, 리폼, 관리/중개, 기타 등			매출액 성장 2001년 1조3055억엔 ↓ 2010년 1조4884억엔 수익률 동화

주택산업연구원 KOREA HOUSING INSTITUTE

5. 주요 성장기업 사업구조

미쓰이부동산

- 1941년 설립 (1986년 임대주택사업 진출)
- 매출액(2011년) : 1조3천억엔
- 종업원수(2011년) : 16,666명
- 관계회사 185사 (연결자회사 140사, 지분법적용관련회사 45사)

종합부동산업체 매출액 규모 1위 기업 (부동산 관련 전 사업부문 진출)
 부동산서비스 부문은 전문화 된 각 계열사 설립을 통해 운영
 본사 임대주택사업부에서 도심 내 고급임대맨션 공급을 주도 - 계열사 미쓰이홈은 고급 빌라형 중심으로 주거사업

미쓰이부동산

- 상업, 오피스, 리조트 개발
- 임대: 빌딩, 상업시설, 주택
- 분양
- 매니지먼트
- 기타: 시설영업, 해외개발사업, 상품판매, 리모델링 등

개발부문

- 三井부동산래지맨션 (맨션 개발 분양)

건설부문

- 미쓰이홈 (단독주택, 빌딩/시공 리폼/리뉴얼)

주거서비스 부문

(임대)관리

- 三井부동산주택리스 (고급임대 관리운영)
- 三井홈에스테이트 (임대 관리운영 (서브리스))
- 三井부동산주택서비스 (분양맨션 관리)

중개

- 三井부동산판매 (임대물건 중개)
- 리하우스 (주택 매매, 임대 등)

주거서비스

- 미쓰이 주거몰
- 미쓰이 루프

기타

- 미쓰이부동산 호텔매니지먼트 호텔운영사업
- 미쓰이부동산 리조트 (리조트사업)
- 제일원에 (원에 등 상품판매)

주택산업연구원 KOREA HOUSING INSTITUTE

5. 주요 성장기업 사업구조

◆ 사업부문별 추이 및 특징

- 2001년 이후 안정적인 성장세 유지 (2008년 리먼쇼크, 2011년(3월) 대지진 영향으로 성장 둔화)
- 성장을 주도한 사업부문은 **임대, 관리, 중개 부문**
- 2001년 대비 2009년 성장률 : 임대 65%, 분양 16%, 완성공사 -33%, 중개 37%, 관리 48%, 시설영업 -12%

- 2001년 - 2008년 총매출액 23% 성장
- 2008년 리먼쇼크, 2011년 동일본대지진 영향으로 성장둔화

- 임대, 중개, 관리 부문 매출규모 성장
- 완성공사 감소



주) 완성공사 : 단독, 연립 등 주택정부(도급)공사
2010년 이후 사업 체크먼트를 [임대, 분양, 매니지먼트, 미스이홈, 기타]의 5개부문으로 변경

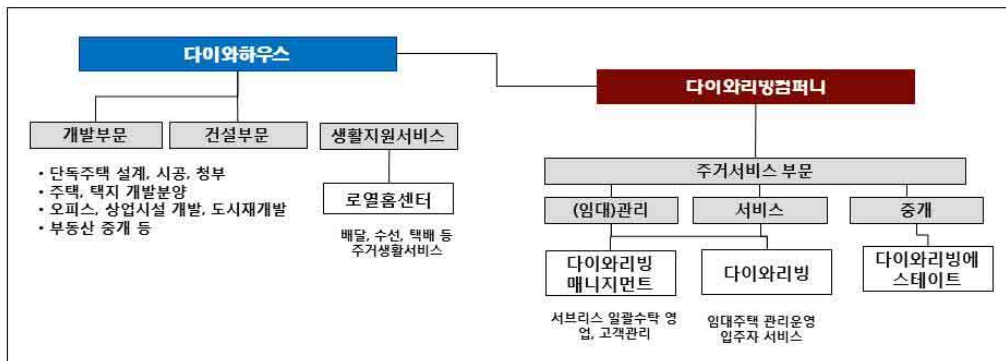
5. 주요 성장기업 사업구조

다이와하우스공업



- 1960년 설립 (1989년 다이와리빙 설립 임대주택관리업 진출)
- 매출액(2011년) : 1조6,138천억엔
- 종업원수(2011년) : 9,954명
- 관계회사 166사 (연결자회사 148사, 관련회사 18사)

- 주택전문건설업체 매출액 규모 1위 기업
- 부동산서비스 부문은 전문 계열사 설립을 통해 운영 (2012년 주거운영사업 하우스리빙 컴퍼니로 통합 확대)
- 다이와하우스 시공 임대주택에 대해 다이와리빙컴퍼니가 서비스 형태로 운영 (관리호수 약 30만호)
- 최근 다이와하우스 시공주택 이외 기존주택 및 타사 시공주택 관리수주로 사업영역 확대
- 계열사 로열홈센터(유통업) 설립을 통해 주거생활 관련 서비스사업 특화



5. 주요 성장기업 사업구조

◆ 사업부문별 추이 및 특징

2001년 이후 매출규모 급성장 (2008년 리먼쇼크로 성장세 둔화되었으나 2011년 높은 성장)

주택사업, 상업건축 부문을 중심으로 성장

- 주택생산판매 중심에서 상업건축 부문 확장
- 주택사업은 계열사 다이와리빙 임대주택 서비스사업이 성장 주도

• 2002년 - 2011년 총매출액 56% 성장

• 리먼쇼크 영향으로 매출규모 축소되었으나, 2011년 높은 성장시현

• 상업건축 부문 높은 성장

• 2002년 대비 2009년 성장률 : 주택 19%, 상업건축 95%, 관광 8%

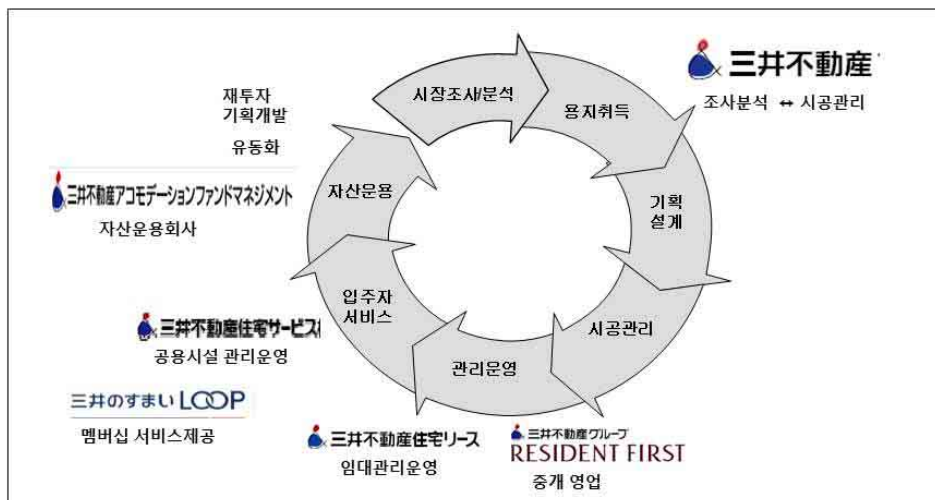


6. 부동산서비스 융복합 사례

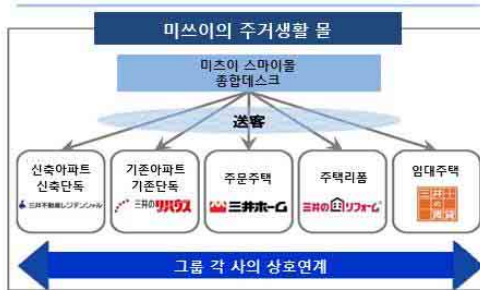
미쓰이부동산 임대주택사업 방식 - 완결형, 순환개발형

임대주택 기획 개발에서 관리운영, 임대주택 유동화까지 모든 영역을 사업화

→ 완결형, 순환개발형 임대주택사업 구조 확립



6. 부동산서비스 융복합 사례



- 분양·임대·신축·개축·리폼 등 주거관련 정보 일괄 검색 및 컨설팅 서비스 제공
- 가족구성, 라이프스타일에 맞는 최적의 주거 솔루션 제공

정소 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 방, 거실, 화장실 등 청소 서비스 • 기본 타입부터 특정 공간 및 설비에 특화된 타입 등 다양한 옵션 	
세탁 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 빨래, 다리질 등 세탁 관련 서비스 • 드라이클리닝 등 세탁물 맡기기/찾기 서비스 	



- 미쓰이가 공급한 약 40만호 주택 거주자 멤버십 서비스 제공
- 미쓰이 주거생활 loop 개설 운영
 - ✓ 생활용품, 가전 인테리어 등 소핑물 이용 제품 할인판매 (제품 판매사와 제휴로 매출액의 일정 부분 수수료수입)
 - ✓ 리폼·청소, 가사 등 생활지원서비스 제공(유료)
 - ✓ 호텔 및 레스토랑, 여행 정보제공 및 예약 서비스(무료)

장보기 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 생활용품 구매 식재료 배달 • 간단한 요리 파티 준비 보조 	
기타 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 애완동물 돌보기 (여행 장기출장 등 애완동물을 경유) • 장기간 돌보지 못하는 경우 • 기타 다양한 가사관련 서비스 	

7. 일본 사례 시사점

➢ 성숙화시장에서 주거문제와 시장니즈에 대한 정책 대응 필요성

- 주택거래 활성화 지원, 주택관리 및 도시재생 활성화 지원, 양질의 임대주택 공급 확대 지원 정책

➢ 주택산업의 중심은 개발과 주거서비스

- 주택사업의 핵심역량은 부가가치 창출을 위한 개발역량과 주거서비스 관점의 소프트웨어 부문

➢ 주거서비스사업의 영역 확장을 통해 시너지 효과 창출

- 임대, 관리, 중개, 리폼 등 주택사업의 Value Chain 확장을 통해 사업기회 확대, 계속수익모델 추구



Ⅲ. 부동산서비스업 발전 과제

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

26

1. 미래 유망사업 부문

미래 주택산업의 신성장 동력으로 유망 분야에 대한 전략적 육성책 마련과 지원 확대

	축소		확대		
개발방식	신도시/대규모 택지개발	→	도시재생/소규모 개발	}	성장 가능 분야
점유형태	자가수요	→	임대수요		도시재생 관련 사업
수요계층	30, 40대 3-4인 가족	→	1-2인 가구 고령자 가구		임대주택사업
					주거서비스사업

주택산업연구원
KOREA HOUSING INSTITUTE

27

2. 부동산서비스업 발전 과제

▶ 민간부문에 대한 시장 중시 정책

- 창조경제 실현과 부동산산업 성장을 위해서는 민간의 창의적인 활동이 최대한 보장되도록 각종 규제요인의 개선 필요
- 기업의 부동산투자, 다주택자 등에 대한 인식 변화 필요

▶ 도시재생 및 주거서비스 부문 활성화를 위한 제도 개선 및 정책지원 확대

- 민간 도시재생사업 부문 정책지원 확대
- 임대업, 관리업, 중개업 부문 선진화 및 전문화 유도를 위한 법 제도 정비

▶ 종합부동산기업 육성

- 향후 주택산업은 건설회사 중심의 산업구조에서 임대, 관리, 유통 등 주거서비스 분야 육성을 통한 성장 전략 필요
- 자본력과 전문적인 개발역량을 갖추고, 부동산 토털서비스 기능을 제공하는 종합부동산기업 육성 필요

2. 부동산서비스업 발전 과제

<종합부동산회사와 건설회사 특징 비교>

구분	종합부동산회사	건설회사
핵심역량	▶자본력과 개발역량을 바탕으로 부동산 전영역에 걸친 전문화를 통해 부가가치 및 수익 창출	▶토목, 플랜트 등 건설기술 ▶고층빌딩 등 건축기술
사업구조	▶개발, 분양, 임대, 중개, 관리, 주거서비스 등 부동산사업 관련 전영역	▶도급사업 중심 ▶시행사 지급보증을 통한 간접적 개발시장 참여
선호 사업방식	▶다품종 소량생산 ▶일정비용 보유(임대)를 통한 안정적 수익 모델 추구 ▶부가가치 창출을 통한 매각 및 유통화	▶소품종 대량생산, 분양을 통한 단기수익 추구 (일정규모 이상 사업장이 아닌 경우 높은 간접비용 발생으로 수익성 저하)
금융 및 리스크 부담	▶자체 자본력과 다양한 금융방식 활용 ▶부동산 개발 및 보유에 대한 리스크 부담 (부채비율 500~1,000%)	▶부동산 개발 및 보유에 대한 리스크 부담 한계 (부채비율 200% 이상 각종 공공건설 수주 제약)



2. 부동산서비스업 발전 과제

<한국 종합부동산회사 성장 제약조건 (한일비교)>

구분	일본	한국
사회적 인식	<ul style="list-style-type: none"> 기업 부동산 보유 및 투자에 대한 부정적 인식 낮음 기업에 대한 부동산 투자 및 보유 규제 미미 	<ul style="list-style-type: none"> 기업의 부동산보유 및 투자에 대한 사회적 부정적 인식 기업 부동산 투자 및 보유에 대한 직간접 규제
종합부동산 성장 배경	<ul style="list-style-type: none"> 재벌기업의 부동산관리부문이 종합부동산회사로 전환 철도 및 유통기업에 대한 지역개발권 부여 - 지역개발과 연계한 종합부동산회사 출현 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산개발은 대규모 공영개발이 주도(민간 참여 한계) IMF 이후 기업 부동산 보유 간접규제 강화
제도 및 규제	<ul style="list-style-type: none"> 금융기관 대출심사 시 기업특성에 따라 부채비율 가이드라인 탄력적 적용 (기업특성 심사) 법인소유 부동산 양도이익에 대한 압축기장 및 과세이연제도 	<ul style="list-style-type: none"> 금융기관 대출심사 시 기업특성과 관계없이 부채비율 200% 가이드라인 적용 (IMF이후 관행 정착) 법인 소유 부동산 양도소득 증가
부동산사업 관련 겸업 제한	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 관련 겸업 제한 없음 부동산 중개, 관리 등 연관분야 사업화를 통한 시너지효과 및 토털서비스 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대관리업의 중개기능 배제 부동산 중개 및 관리부문에 대한 대기업 참여 제한 (골목상권 침해에 대한 인식 - 경제민주화와 배치)

감사합니다



주거용 부동산 임대업 현황과 육성방안

이상영 회장 (한국건설경제산업학회)

주거용 부동산 임대업 현황과 육성방안

2015년 12월 7일 (월)

이상영 (한국건설경제산업학회 회장, 명지대 부동산학과 교수)



목차

- 1. 외국의 주택임대업 및 주택임대관리업의 성장 과정
- 2. 우리나라 주택임대업의 문제점
- 3. 우리나라 주택임대관리업과 임대리츠의 문제점
- 4. 육성방안

-
- 1. 외국의 주택임대업 및 주택임대관리업의 성장 과정

외국의 임대업과의 비교 - 매출액 점유율

● 부동산임대업이 부동산업에서 차지하는 비중은 2012년 현재 11.3%로 외국에 비해 현저히 낮음.

➢ 우리나라의 임대업 비중이 낮은 것은 주거용 건물 임대업의 비중이 낮은 것이 주요한 이유임

• 우리나라 주거용 건물임대업이 차지하는 비중은 1% 수준에 불과함. 반면 일본의 경우는 20.2%에 달함.

• 우리나라의 주거용 건물임대업의 비중이 작은 것은 월세시장의 미발달에 따른 전세 형태의 비제도권 임대차가 대부분이기 때문임.

부동산산업의 업종별 매출액 점유율 국제비교(단위 : %)

산업 분류	산업별	한국 (2012)	일본 (2012)	미국 (2007)	영국 (2008)
68	부동산업	100.0	100.0	100.0	100.0
681	부동산 임대 및 공급업	61.0	73.8		64.3
6811	부동산 임대업	11.3	42.8	53.6	62.6
68111	주거용 건물 임대업	1.0	20.2		
68112	비주거용 건물 임대업	10.2	20.8		
68119	기타 부동산 임대업	0.1	1.6		
6812	부동산 개발 및 공급업	49.8	31.0		1.7
68121	주거용 건물 개발 및 공급업	24.4	11.6		
68122	비주거용 건물 개발 및 공급업	3.6	11.5		
68129	기타 부동산 개발 및 공급업	21.7	8.0		
682	부동산 관련 서비스업	39.0	23.6	46.4	35.6
6821	부동산 관리업	27.0	13.6	13.7	18.0
68211	주거용 부동산 관리업	17.5			
68212	비주거용 부동산 관리업	9.5			
6822	부동산 중개 및 감정평가업	12.0	10.2	27.8	
68221	부동산 자문 및 중개업	10.6	9.3	26.4	17.6
68222	부동산 감정평가업	1.3	0.3	1.4	

자료 : 통계청, 서비스업조사, www.kosis.kr. 지대식외.2010. 부동산산업의 발전방향과 향후과제. 국토연구원 日本總務省・經濟産業省. 2014. 平成24年 經濟センサス・活動調査

외국의 임대업과의 비교 - 외국에서의 성공요인

● 외국의 임대업과 임대관리업이 성공한 요인 3가지

➢ 첫째는 상업용 시장에서의 임대업과 임대관리업의 전문화가 급속하게 이루어진 점.

➢ 둘째는 상업용 시장에서 시장한 임대업의 전문화가 주택임대시장까지 확장되며 성장한 점.

➢ 셋째는 부동산임대시장의 변화를 뒷받침하는 제도의 확립 및 지원을 들 수 있음.

➢ 미국의 경우에는 부동산시장에서 관리기능이 AM-PM-FM의 기능이 명확히 구별이 되어 있고, 그 전문성을 기초로 서비스가 제공되고 있음.

• 미국을 중심으로 한 임대관리회사(PM)들은 세계적인 다국적기업으로 각국에 진출함. 우리나라에 진출한 이들기업은 초기에는 임대관리를 중심으로 성장했지만, 최근에는 종합부동산서비스회사로서 상업용부동산시장에 주요한 PM의 역할을 하고 있음.

➢ 일본의 경우는 자국 내 PM회사들이 상업용 건물을 중심으로 성장하였으며, 2000년대 들어 주택임대관리업이 발전하면서 주택PM산업이 급속히 성장하는 추세임.

• 2000년대 들어 부동산개발에서 자산관리로 부동산 산업의 개념이 변화되면서, 시공이나 분양 등의 직접적 개발사업의 비중이 크게 줄어들고, 임대관리나 컨설팅, 중개분야로 이전하기 시작함. 동시에 주택임대분야는 주택임대관리전문회사들이 등장하면서 새로운 부동산업으로 성장함.

외국 임대시장의 특성 - 소유주는 개인임대인 중심

- 외국의 경우도 개인 소유 임대주택이 70-95% 수준으로 우리나라와 그 비중의 차이가 크지는 않음. 그렇지만 이러한 개인소유 임대주택의 임대관리는 대부분 임대관리회사에 위탁관리 또는 마스터리스를 주고 있음. 최근 주택임대리츠의 비율이 증가하면서 주택임대관리가 산업적으로 더욱 중요해짐.
- 민간임대에 대한 세제 및 금융혜택과 더불어 공공에서 민간을 활용하는 경우가 많음. 우리나라는 아직 초기 단계로 향후 다양한 세제 및 금융지원이 필요하고, 공공에서 민간을 활용할 필요가 큼.

국가	민간임대인구성	임대시장의 특성	공공의 민간활용
영국	임대주택 71% 개인 소유	민간임대 급증 추세, 리츠 활용 증가	주택수당, 공간주택
프랑스	임대주택의 95%이상 개인소유	가속상각, 임대주택투자세액공제	주택가족수당
미국	임대주택 54% 개인 소유, 24% 파트너쉽	공공임대 전체주택의 3%로 미미, 주택임대리츠	주택바우처, LIHTC
일본	임대주택 85% 개인소유	임대주택 상속증여세 감면	특우임, 공공관리위탁
한국	임대주택의 96% 비제도권 개인소유	자가소유자 임대비중이 높음	공공 매입임대

기업형 주택임대관리회사 : 일본에서의 유형 및 특징

- 기업형 주택임대관리회사의 유형은 일본의 예로 보면 다양한 유형이 있음.

- 중개업 기반의 경우는 임대중개와 임대관리가 결합된 형태임. 서비스보다는 주로 관리위탁회사들임.
- 건설업에 기반을 둔 경우에는 시공과 임대관리가 결합된 형태도 주로 서비스 방식의 운영을 하고 있음.(건축설계회사가 포함됨.) 이 밖에 맨션관리회사이면서 주택임대관리를 하는 경우임.
- 상업용 부동산이 중심인 부동산회사의 경우는 고급임대주택이 주로 대상임.
- 리츠의 경우는 다양한 임대주택을 자산운영의 관점에서 투자하고 전문임대관리회사에 위탁하는 구조임..

유형	특성	대표적인 회사(일본)
중개업	- 임대중개업 중심으로 중개관련사업 - 중개네트워크와 마케팅능력 결합	에이블
건설업 및 건축설계업	- 개발단계에서부터 시공건설, 설계 포함 - 서비스를 활용한 장기 임대보증	레오팔레스21, 다이토켄타쿠
맨션관리회사	- 맨션관리와 주택임대관리를 결합함. - 건설을 포함하기도 함.	다이와리빙
부동산회사	- 풀라인업과 높은 신용도를 활용함. - 상업용부동산, 복합개발의 보편적 사업	미쓰이부동산, 스미토모부동산
리츠	- 리츠가 임대주택을 기초자산으로 운영함. - 자금조달과 투자채 운영면에서 AM 중시	미쓰이주택리스 (일본부동산어코모데이션투자법인)

일본 주택임대관리업 상위 10개 업체의 특성

- ▶ 서브리스는 일본의 민간임대업에서 핵심적 사업으로 성장하면서 2015년 1위 업체의 경우 86만호, 2위 업체가 55만호 등 상위 10개 업체가 366만호를 운영할 정도로 커짐.
- ▶ 상위 업체의 대부분은 서브리스를 하는 것이 일반적임. 전체 임대관리 중 70.9%를 서브리스로 제공하고 있으며, 특히 시공기능을 가진 1-4위 회사들의 경우는 서브리스 의존도가 90%를 넘어가고 있음. 상위 10개사 중 절반 이상이 시공기능을 가짐. 중개업 위주로 하는 에이블 등은 상대적으로 서브리스 비중이 미미함.

일본 주택임대관리업체 순위(2015)

순위	회사명	관리호수(A)	서브리스관리호수(B)	B/A
1위	다이토켄타쿠(大東建託)	864,678	850,908	98.4%
2위	레오팔레스(Leopalace)21	554,948	546,979	98.6%
3위	세키수이(積水)하우스	545,757	506,276	92.8%
4위	다이와(大和)리빙	428,597	384,656	89.8%
5위	스타즈그룹	400,047	24,373	6.1%
6위	에이블	230,189	0	0.0%
7위	하우스메이트	189,992	90,796	47.8%
8위	토켄(東建)코퍼레이션	188,423	175,077	92.9%
9위	미니테크	172,912	16,526	9.6%
10위	학생정보센터	87,700	0	0%
	합계	3,663,243	2,595,591	70.9%

민간주택 임대시장에 대한 정책 변화

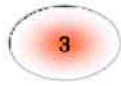
- 공공주택의 민영화와 구조조정으로 민간임대시장 중심으로 넘어가고 정책기조도 변화됨.

- ▶ 주택의 공급보다는 수요에 초점을 둠. 주택바우처 제도, 리츠, 개인에게 유리한 주택세제개편 등이 활용됨.
- ▶ 공공임대주택을 직접 건설해서 공급하기 보다는 민간임대주택을 활용해서 주거문제를 해결하는 정책으로 전환. 선진국들의 민간임대시장은 15%~29% 수준임.

▶ 소유관계별 주택제고수의 국제비교

	총계	자가	임대	주택제고수			
				민간임대	공공임대	공공임대I	공공임대II
일본	100.0%	61.9%	35.4%	27.9%	5.3%	3.7%	1.6%
(13)	52,104	32,238	18,449	14,544	2,785	1,947	838
미국	100.0%	66.2%	33.8%	29.2%	4.6%	2.0%	2.6%
(11)	114,907	76,091	38,816	33,533	5,283	2,241	3,042
영국	100.0%	65.8%	34.2%	17.2%	17.0%	7.9%	9.1%
(12)	21,713	14,289	7,424	3,729	3,695	1,721	1,974
프랑스	100.0%	57.2%	42.8%	19.4%	17.1%	15.7%	1.4%
(06)	26,280	15,032	11,248	5,104	4,487	4,126	361
독일	100.0%	45.7%	54.3%	-	-	-	-
(10)	36,098	16,494	19,595				
한국	100.0%	53.6%	46.4%	40.4%	5.9%	-	-
(14)	17,999	9,655	8,344	7,275	1,069		

8



우리나라 주택임대업의 문제점

제도권 임대주택 : 건설임대사업자 중심

● 2014년 말 기준 공식 등록업체는 10만 3,927개, 주택호수는 170만 9천호임.

- ▶ 기업형 사업자로 건설임대사업자는 임대주택 전체에서 차지하는 비중은 매우 높음.
- ▶ 전체 중 개인들이 주로 하는 매입임대사업자는 9만 1천6백 명에 35만 7천호 정도로 전체 임대호수 대비 비중은 20.5%이고, 사업자당 임대호수도 3.9호에 불과함. 최근 2년간 급속히 등록업체가 증가하는 추세를 보임.

구 분	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
			주택건설사업자		건축법허가자			
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
'07년말	37,457	1,334,951	1,362	907,306	4,715	146,934	31,380	280,711
'08년말	40,256	1,341,670	1,263	910,879	5,662	165,999	33,331	264,792
'09년말	40,872	1,311,369	1,191	922,904	5,530	114,934	34,151	273,531
'10년말	41,590	1,399,227	1,080	1,008,933	5,973	129,996	34,537	260,298
'11년말	48,435	1,459,513	1,374	1,053,017	7,735	131,909	39,326	274,587
'12년말	54,137	1,487,421	1,869	1,070,323	7,042	142,390	45,226	274,708
'13년말	80,009	1,616,221	1,947	1,147,066	9,917	142,982	68,145	326,173
'14년말	103,927	1,708,716	2,039	1,233,424	10,164	117,138	91,598	357,653

비제도권 임대주택 : 6,635,198호로 주택 재고 대비 36.9%

- 2014년 말 기준 비제도권 임대주택은 전체 주택재고의 36.9%, 전체 임대주택 중 79.5%임.

- 등록하지 않은 개인 소유주의 임대주택이 등록된 임대사업자 주택수의 4배에 달함.
- 이 상태에서 전세에서 월세로 이전하게 되면 현금수입이 발생하더라도 비제도권 임대사업자들이 주류로 되면서 정책적 공백이 발생하게 됨. 이에 따라 비제도권을 제도권으로 전환하도록 하는 것이 중요한 과제임.
- 월세의 경우에는 자가구매 보다는 임차로 장기거주를 하려는 경우가 많은데 이 경우 매월 임차료 납부의 문제나, 주택의 개보수나 품질관리 등의 문제로 임대인과 임차인의 교류가 찾아질 수밖에 없음. 따라서 월세로의 전환은 임대분쟁의 가능성이 커짐을 의미, 전문적인 임대관리의 필요성이 있음.

임차주택의 제도권 및 비제도권 구성비(호수, %)

구분	총가구수	자가점유	임차가구	비제도권 임차가구	제도권 임차가구
합계	17,999,283	9,655,369	8,343,914	6,635,198	1,708,716
비중	100.0	53.6	46.4	36.9	9.5

자료 : 국토교통부, 2015. 2014년 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부 국토교통통계누리, stat.molit.go.kr.

전월세 비중과 거래량

- 임차가구 중 월세 거주가구 증가 현상이 나타남. 2014년 55%까지 증가
 - 수도권은 전세와 월세 가구 모두 절대가구수로 증가. 지방은 전세 가구는 감소, 월세 가구 증가현상이 나타남
 - 상대적으로 지방의 월세비중이 높고, 수도권이 46.1%로 낮은 편임. 이는 아직 전세가/매매가 비중이 지방보다 낮은 것과 연관되나, 최근 전세가의 급상승에 따라 전세의 월세화 현상이 강화되고 있음.
- 전월세 거래량은 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음. 이 중 월세 거래량은 매년 증가하고 있음.
 - '14년 연간 총 주택 전월세 거래량은 1,466,566건으로 전년대비 6.8% 증가하여 집계가 시작된 '11년 이래 지속 증가하고 있으며, 연도별 전월세거래량 : ('11)132.1만 → ('12)132.4만 → ('13)137.3만 → ('14)146.7만
 - 2011년 33.0% → 2012년 33.9% → 2013년 39.3% → 2014년 39.0%증가

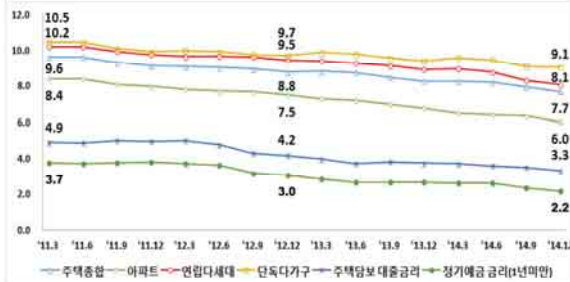


신규공급 및 전월세전환율

- ▶ 최근 주택공급이 비아파트를 중심으로 급증하고 있음.
- 전국적으로 주택공급은 2014년 회복함. 연간 51.5만호. (3년 평균 52.6만호), 전년대비 17.1%증가. 특히 비아파트는 연간 16.8만호 공급. 수도권 연간 10만호선.
- 도시형생활주택은 ('11년) 8.4만호 → ('12) 12.4 → ('13) 6.9 → ('14) 6.3 만 호 로 감소추세를 보임.
- 2015년 70만호 예상.
- ▶ 상대적으로 저금리가 계속되면서 전월세 전환율이 2014년 12월말 7.7% 수준까지 떨어짐. (한국감정원) 보증금의 월세 전환은 더욱 증가추세.

(단위: 호, %)

구분	'14년	'13년	전년동기 대비증감	3년평균 ('11~'13)	3년평균 대비증감
전국	515,251	440,116	17.1%	525,531	Δ2.0%
아파트	347,687	278,739	24.7%	337,196	3.1%
아파트외	167,564	161,377	3.8%	188,336	Δ11.0%



전세와 월세의 임대유형별 가구 임대료에 변화 추이 : 시장이자율 기준

- ▶ 2006년 이후 전세의 연평균증가율은 8.9%인 반면 보증부월세나 월세는 1.2~3.7%에 불과함.
- ▶ 그렇지만 전세가구의 실질적인 임대료는 전세가를 임대료로 전환해서 측정해야 함. 이 때 기회비용으로는 전월세전환율(7~8%)보다는 시장이자율(2~3%)을 적용하는 것이 현실적임.
- ▶ 이렇게 하면 월세로 환산한 임대료 수준이나 증가율이 월세(연평균 1.2~2.3%)가 전세(0.7%)보다 크게 나타남. 이는 전세금을 월임대료로 환산하는 과정에서 시장이자율이 지속적으로 하락하고 있기 때문임.

전세, 보증부월세 및 월세의 가구당 임대료 추이(단위 : 만원)

구분	임대료				월임대료 환산		
	전세	보증부월세		월세	전세	보증부월세	월세
		보증금	월세				
2006	5,552.1	1,131.4	23.1	22.7	22.3	27.7	22.7
2008	6,509.0	1,252.1	24.5	20.2	28.6	30.0	20.2
2010	8,059.8	1,235.5	26.3	33.8	25.0	30.1	33.8
2012	12,064.6	1,883.5	25.1	30.0	31.5	30.0	30.0
2014	10,976.2	1,513.2	29.8	25.0	23.7	33.1	25.0
2006~2014년 연평균증가율	8.9%	3.7%	3.2%	1.2%	0.7%	2.3%	1.2%

주: 월세는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 월세를 모두 포함 주: 각 연도의 3년만기 국고채 이자율은 한국은행의 2006년 4.83%, 2008년 5.27%, 2010년 3.72%, 2012년 3.13%, 2014년 2.59%를 적용
 자료: 국토교통부(2015) 주거실태조사 자료를 이용하여 분석

임대료 부담 : RIR 수준

- 임대료 부담에 대한 지표로는 소득대비 임대료 수준을 나타내는 RIR로 살펴봄.
- 국토부의 공식적인 RIR(Rent to Income Ratio)은 전월세전환율(2014년 9.36%)을 이용함. 2014년 중위수 기준으로 20.3%이고, 평균기준으로는 24.2%임. 임대유형별로 보면 전세는 중위수 20.8%, 평균 27.8%임. 보증부월세는 중위수로 17.8%, 평균으로 19.8%임.
- 3년만기 국고채이자율(2.59%)을 기회비용으로 산출하면 전국의 경우 중위수 기준으로 전세가 5.8%, 보증부월세가 15.3%로 부담이 보증부월세가 3배에 달하며, 평균기준으로는 전세의 경우는 7.7%이고, 보증부월세는 15.8%로 월세가 전세의 2배 이상의 부담이 됨.
- 일본의 경우에 보면 공공임대가 평균 10%, 민간이 14~15%수준으로, 프랑스는 공공 12~13%, 민간은 17% 수준임. 미국의 경우는 중위수 기준 RIR이 25~28%, 영국은 26% 임.

구분		전세		전세		보증부월세	
		전월세 전환율	3년만기국고채 이자율	전월세 전환율	3년만기 국고채 이자율	전월세 전환율	3년만기 국고채 이자율
전국	중위수	20.3	12.5	20.8	5.8	17.8	15.3
	평균	24.2	11.4	27.8	7.7	19.8	15.8
수도권	중위수	21.6	11.2	24.7	6.8	21.4	17.9
	평균	27.3	11.8	30.7	8.5	21.7	17.2
광역시 (수도권제외)	중위수	16.6	10.5	15.6	4.3	20.4	17.0
	평균	20.5	10.8	22.0	6.1	19.0	15.3
광역시도 (수도권제외)	중위수	15.8	10.3	15.6	4.3	15.8	12.7
	평균	17.2	10.5	18.1	5.0	16.6	13.3

임대주택의 장기수선유지

- 임대주택의 가치를 유지하는 문제는 자본적 지출과 소모성 지출의 수준과 이를 부담하는 방식, 출구전략 등에 따라 차이가 발생함.
- 주택의 자본적지출은 기존의 자산가치를 유지하거나 상향시키기 위한 투자임. 이는 장기수선계획에 입각한 투자로서 우리나라의 경우 공공임대주택에 대해 건축비 대비 0.48%를 연간 의무적으로 적립시킴. 분양전환 임대주택은 0.12%의무적립.
- 외국의 경우(일본, 독일) 분양주택 기준으로 연간 1% 전후의 장기수선충당금을 적립하고 있음. 현재 한국의 분양공동주택의 경우 공용부분을 중심으로 이러한 지출을 장기수선충당금이라고 하여 징수하는데, 연간 0.07% 전후에 불과함.
- 따라서 공용과 전용부분을 포함해서 장기적으로 주택가치 유지를 위해서 최소 연간 건축비의 1% 이상 자본적지출이 필요함. (임대료에서 조달.)
- 자본적지출(CAPEX)의 수준을 어떻게 할 것인가는 임대주택의 투자전략을 어떻게 가져갈 것인가에 따라 달라짐.
- 매각시점에 투자부동산의 시장가치에 따라 손익발생에 영향이 큼. 따라서 사용가치가 시장가치보다 큰 경우 계속 임대가능하며, 시장가치가 사용가치 이하로 되면 가치제고가 가능한 경우는 개보수를 하며, 불가하면 매각을 추진함.

구분	한국		일본(분양)	독일(분양)	평가결과		전략
	분양(분양 전환)	임대			정량평가	정성평가	
건축비 대비 장기수선충당금 (월적립기준)	1/10,000	4/10,000	9.2/10,000	6.7~8.3/10,000	사용가치>시장가치	가치제고 가능	계속 임대
					사용가치<시장가치	가치제고 불가	개보수 등 매각



우리나라 주택임대관리업과 주택임대리츠의 문제점

주택임대관리(RPM)의 개념은 부동산관리의 PM개념에 해당됨.

● 상업용시장과 주택시장의 비교

- > 우리나라 상업용 부동산시장은 AM-PM-FM이 체계적으로 이루어지고 있음.
- > 이에 비해 주거용부동산시장에서 주택임대관리는 아파트 등에 FM(시설관리)만 의무화되어 있음.
- > 이에 따라 주택임대관리의 필요성이 커지는 상황에서 PM산업의 육성 필요성이 큼.
- 주택임대관리업은 RPM(Residential Property Management)으로 PM에서 특화된 개념.

부동산유형별 부동산임대관리 방식 비교

부동산유형	상업용(오피스, 상가)빌딩	임대주택
소유주	기관, 기업, 리츠, 펀드	대부분 개인 소유주, 일부 공공
부동산의 규모	대형건물 중심, 중소형 포함	대단지보다는 개별임대주택, 오피스텔, 다세대연립, 고시원
RPM주체	외국계 및 국내대형법인	중개업소 중심, 중소규모회사
RPM업역	임차인선정-임대계약-임대관리(클레임, 임대료 징수 등)-퇴거(원상복구)-시설관리 등 전영역	부분 역할 수행 중심
FM과의 관계	일반적으로 별도의 FM회사와 계약, 부분 수행의 경우가 있음	자체적으로 해결, 일부 아웃소싱

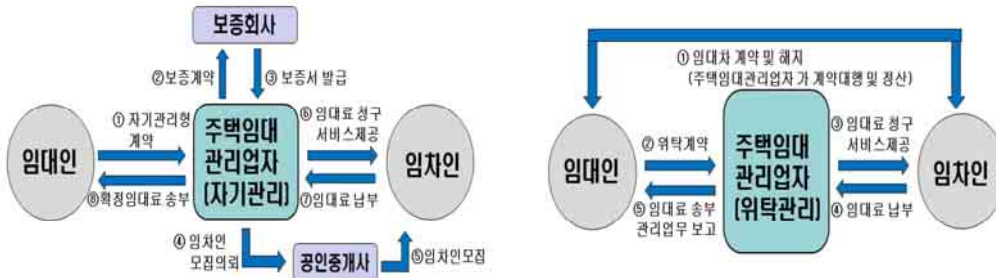
주택임대관리업의 2가지 유형

● 자기관리형 주택임대관리업

- ▶ 주택임대관리업자는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급 (예 : 2년간 매월 100만원의 임대료를 고정지급)
- 주택의 공실, 임차료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담
- 이에 대한 대가로, 임대인은 주택임대관리업자에게 매월 일정액 지급

● 위탁관리형 주택임대관리업

- ▶ 주택임대관리회사는 임대리스크를 부담하지 않고, 매월 실제 임대료의 일정비율을 수령



주택임대관리업의 등록기준

구분 (의무등록기준호수)	자기관리형 주택임대관리업 (100호)	위탁관리형 주택임대관리업 (300호)
1. 자본금	2억원 이상	1억원 이상
2. 전문인력	2명 이상	1명 이상
3. 시설	사무실	

1. “자본금”이란 법인인 경우에는 주택임대관리업을 영위하기 위한 출자금을 말한다.
2. “전문인력”이란 위 표의 제2호가목 또는 나목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 상시 근무하는 사람을 말한다.
3. “부동산 관련 분야”란 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 건축학, 건축공학 및 이에 상당하는 분야를 말한다.
4. “부동산 관련 업무”란 공인중개업, 주택관리업, 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소나 부동산투자회사, 자산관리회사 및 그 밖에 이에 준하는 법인·사무소 등에서 수행하는 부동산의 취득·처분·관리 또는 자문 관련 업무를 말한다.
5. 사무실은 「건축법」 및 그 밖의 건축 관련 법령상 기준을 충족시키는 건물이어야 한다.

우리나라 주택임대관리업 영업실적(2015년 6월 기준)

▶ 144개 등록업체 중 실적이 있는 업체는 총 46개사로 이 중 7개사는 자기관리형, 36개사는 위탁관리형, 3개사는 자기관리-위탁관리형을 모두 영업 중
 • 총관리호수 8,839호임.

▶ 주요 업체별 영업실적을 살펴보면 도입초기 3개에 불과했던 의무등록 호수 이상인 업체수가 14개에 달해 관리규모의 점차 규모가 성장하고 있음.

▶ 주택임대관리업 등록에 필요한 전문인력 보유현황은 공인중개사와 주택관리사가 대부분으로 주택임대관리업의 성장에 따라 해당업종의 고용도 함께 증가한 것으로 분석.

* 전체등록업체(144개)가 보유한 전문인력 : 201명

주택임대관리업 등록현황(2015.6)

지역	회사명	관리실적(호)		인력		자본금
		자기 관리	위탁 관리	전문인력	직원수	
서울 강남구	LI업체	278	643	공인중개사 2명	20명	5억원
서울 강남구	WO업체		452	공인중개사 1명	20명	7억원
서울 강남구	HE업체	234	57	공인중개사 1명, 변호사 1명	36명	5억원
서울 강남구	MA업체		501	공인중개사 1명	16명	1억원
서울 강서구	EO업체		810	주택관리사 1명	450명	100억원
서울 마포구	HA업체	100		공인중개사 1명, 변호사 2명	11명	50억원
서울 종로구	DA업체		530	공인중개사 1명	7명	2,185억원
서울 중구	ES업체		576	공인중개사 1명	960명	189억원
서울 중랑구	SI업체		378	공인중개사 1명	20명	5억원
인천 부평구	SW업체		818	공인중개사 1명	310명	1억원
경기 용인시	CU업체		421	공인중개사 1명	3명	1억원
경기 파주시	HA업체		550	주택관리사 1명	70명	5억원
경기 부천시	WE업체		250	주택관리사 1명, 변호사 2명	22명	14억원
경북 경주시	KV업체		456	주택관리사 2명	320명	7억원



구분	인원(명)	비율(%)
전체인력	201	100
공인중개사	94	46.8
주택관리사	53	26.4
기타 전문인력	54	26.8

주택임대관리업의 문제점

● 우리나라 주택임대관리업은 전세나 보증부 월세 체계 하에서 높은 수익을 내기 어려움.

▶ 외국의 경우 위탁관리의 경우 일반적으로 월세의 5~10% 수준의 임대료와 중개수수료, 보증가입 및 화재보험 가입에 따른 수수료 등 다양한 관련 수입원이 존재함.

• 서비스의 경우에는 20~30년 장기계약 하에 임대료의 5~20%를 자기 책임으로 수입을 올릴 수 있음.

▶ 우리나라의 경우 월세의 5~10%를 수수료로 지불하는 것도 꺼려하는 경우가 많으며, 월세가 보증금에 따라 결정되기 때문에 상대적으로 수익성이 낮음. 중개나 보증 등의 추가수입은 경영 자체가 제도적으로 가능하지 않기 때문에 수입원으로 활용할 수 없음.

• 일본과 비교할 경우 우리나라는 중개수수료 자체도 전세로 환산하기 때문에 수익성이 낮은 편임.

구분	일본	한국
중개	•보증금(시키킹)1~2개월치, 사례비(레이킹)1~2개월치, 중개수수료1개월, 임대료 등	•전세환산가의0.6%이내
관리위탁	•대부분전문임대관리회사에 위탁 - 임대료의 5~10%수준	•소유주/중개업소/전문관리회사 위탁관리 존재 - 원룸 : FM 용역 포함 건물 당 일정액(소액) - 공동주택(오피스텔) : 중개수수료
	•임대물건의70%이상서비스 - 다양한 부가서비스제공 (보험등)	
	•서비스구조 - 장기계약 (20~30년) - 임대주 수입 보장 (80~95%) - 임대운용 (장기+ 단기임대)	•마스터리스구조 - 단기계약(5년 이내) - 임대주 수입보장(시장임대료수입100%) - 임대운용(단기임대운용중심)

낮은 임대관리 위탁의사와 수수료 체계의 문제

- 위탁관리에 대한 필요성을 못 느끼고, 수수료 수준이 낮아서 매력적으로 느끼지 못함.
 - ▶ 임대사업자들은 대부분 위탁관리의사가 별로 없고(은평구의 경우 약 30%), 특히 임대사업자 등록을 하지 않은 경우에는 75%가 위탁을 줄 의사가 없는 것으로 나타남.
 - ▶ 위탁관리시 수수료체제도 관리호당 수수료를 지급하겠다는 의사가 1/3정도 밖에 없고, 중개수수료 수준이나 아예 무상으로 해야 한다고 생각하는 경우가 1/3에 달함.
 - ▶ 이에 따라 지급하려는 금액도 호당 5만원 이하가 절반에 달하며, 10만원을 넘어가는 경우가 10%에 못미쳤음.

임대관리 위탁 의사				위탁관리시 수수료 체계										
주택 임대사업자 등록	예	있다	없다	전체	관리호당	총관리비	중개수수료수준	무상	호당일정액+중개수수료	총관리비+중개수수료	건별일정액	기타	전체	
		25	33											58
주택 임대사업자 등록	예	43.1%	56.9%	100.0%	중개업자	75	46	20	3	90	42	8	2	286
	아니오	25.4%	74.6%	100.0%		26.2%	16.1%	7.0%	1.0%	31.5%	14.7%	2.8%	.7%	100%
전체	예	29.8%	70.2%	100.0%	임대사업자	63	44	49	26	14	11	4	9	220
	아니오	29.8%	70.2%	100.0%		28.6%	20.0%	22.3%	11.8%	6.4%	5.0%	1.8%	4.1%	100%

김경희, "민간임대주택 위탁관리에서 부동산중개업의 역할 재고방안", 영지대 부동산대학원 석사학위논문, 2012

주택임대관리업의 제도의 한계

- 업무 영역관련
 - ▶ 현재 업무 영역에 제한 규제(중개업 참여불가 등). 일본의 경우는 사실상 모든 임대관리회사가 중개업무 수행하고 있음.
 - ▶ 건설이나 건축설계업무도 병행이 가능하도록 검토할 필요가 있음.
 - ▶ 리츠나 공공임대에 주택임대관리 활용 시 인센티브 제공 및 의무화 필요성 있음.
- 법인세 감면대상 범위의 확대 필요.
 - ▶ 주택임대관리업의 도입에 맞추어 정부는 지원책의 하나로 부가가치세 감면을 결정하였으나 중소기업 보호라는 취지로 수도권외의 경우 종업원 10명 이하(중소기업 특별세액 감면대상에 의거)의 소규모 기업만 감면대상에 포함되고 있음. 법인세 이외에 부가가치세 등 감면 범위 확대 필요.
 - ▶ 적정 규모의 기업이 육성되기 보다는 소규모 영세기업들만 양산된 우려가 큼. 기업규모를 중기업(50인 이하)까지 감면 범위를 확대가 필요함.
- 보증제도의 개선.
 - ▶ 보증금을 받을 경우 보증금 자체가 임대료 체납에 대비하는 기능이 있음
 - ▶ 보증금 반환보증과 임대료 보증, 2가지 보증보험을 모두 의무화하지 않고, 일정 요건을 갖추 경우 면제할 수 있도록 해줌.(보증금 수준에 따라 둘 중에 하나만 가입하도록 함.)
 - ▶ 임대료 보증행위를 할 수 있는 기관으로 비금융기관도 지정하도록 함.

뉴스테이 현황

- 민간임대주택리츠형태의 뉴스테이는 2014년부터 2015년 10월까지 11,204세대가 승인됨.

> 민간의 기업형임대주택은 뉴스테이정책에 따라 3가지유형이 도입됨. ①리츠형(공모형. 제안형), ②건설. 위탁형, ③매입. 위탁형이며, 이 중 리츠 공모형은 LH부지에 기업형 임대주택을 건설. 운영할 사업자를 공모하는 형태임.
 > 민간임대리츠는 2014년 도시형생활주택과 오피스텔, 아파트 등으로 구성된 도시형생활주택(191호), 오피스텔(567호), 아파트(520호)로 총 1,278호임. 2015년에는 10월까지 9,926호가 승인이 되었음.
 • 총사업비는 3조 5,814억 원이며, 주택도시보증기금출자는 6,055억 원, PF보증은 2조 1,451억 원에 달함.
 > 2014-2015년에 걸쳐 19,221세대이며 향후 2107년까지 6만 세대 목표로 제시됨. (연간 2만 세대)
 • 공모형은 1차에는 3개 사업장 총 2,665세대, 2차에는 2개 사업장 1,956세대로 전체 4,622세대가 승인됨. 올해 내에 3,4차 등 예정이 되어 있어 전체 뉴스테이 예상 세대수 17,943세대 중 공모형이 약 1만세대임.

- 뉴스테이 투자지역, 유형 및 사업주체

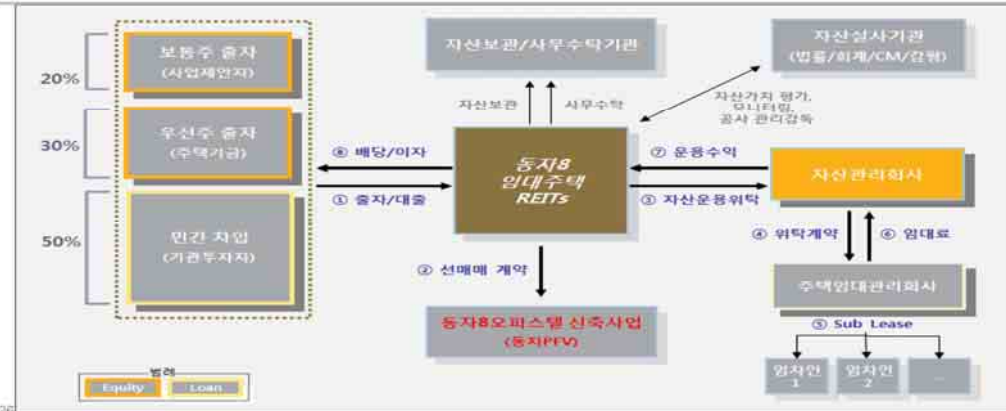
> 뉴스테이의 투자지역은 천안을 제외에는 수도권(서울, 인천, 수원)으로 집중됨.
 • 도심지역의 뉴스테이는 오피스텔, 도시형생활주택 등 1-2인 가구 월세 중심의 형태임.
 • 도심외곽이나 서울 이외 수도권지역은 아파트단지 형태로 3-4인 가족형으로 공급. 보증금 위주임.
 • 사업주체는 도심형은 금융기관, 해외자본, 임대관리회사 등 비건설사 중심이고, 교외형은 건설회사가 중심임.

25

민간임대주택리츠의 사업구조 사례 : 월세중심의 도심형

- 동자동 임대주택리츠는 오피스텔 사업으로 월세중심으로 수익형부동산에 투자함.

> 서울 용산구 동자동 일원의 재개발로 신축되는 오피스텔(1동 567세대)로서 입주 후 최소 5년간 임대주택으로 공급
 > 준공 후 주택기금과 사업제안자가 공동으로 출자한 리츠가 건물 1동을 시세보다 할인된 가격으로 인수함. 민간 임대주택으로서, 구체적인 임대주택 운영방안(입주자 모집, 임대관리방안 등)은 사업제안자가 수립함.



26

뉴스테이(민간주택임대리츠) 문제점

● 지역적 집중의 문제와 부지공급, 출자 등에서의 한계

- 지역적으로 수도권에 집중되고 있고, LH부지도 일부 지방을 제외하고 수도권에 집중되는 경향이 있음.
- 뉴스테이 물량 중 절반은 LH부지를 활용하고 있기 때문에 공급 면에서 한계가 존재.
- 기금출자가 10월까지 6천억 원에 달하고, 공공임대까지 1조 2천억 원이 넘음. 연간 1조원 수준으로 출자가 이루어지고 있어서, 출자 자원의 한계 문제가 조만간 발생할 수 있음.
- 도심형은 임대료문제로 공실률이 높아질 우려가 있고, 반대로 교외형은 보증금위주로 자본차익에 의존해야 하는 문제점이 있음.
- 소규모 임대주택사업에 대해 상대적으로 소홀하게 되어 전체 주택임대업의 변화를 주기에는 한계가 있음.

● 리츠제도 자체의 문제점

- 주택도시기금과 같은 공공자금의 마중물에 의존한 사업의 형태에서 외국과 같이 수익성에 기초하여 상장리츠로 성장할 수 있는 사업의 노우하우와 신뢰성이 필요함.
- 우리나라 리츠는 연기금 투자를 받을 경우 상장 의무가 면제됨으로 이로 인해 일반투자자의 참여가 어렵게 되는 문제점이 있음. 또한 리츠의 출자자금이 청산 전에는 장기간 지분으로 묶인다는 점에서 기금회수의 문제발생.
- 금융관련법의 출자자에 대한 제한으로 FIDM 금융권의 다양한 출자자가 참여하기 어려움.
- 리츠와 관련된 법인세 감면이나 부동산관련세금(취득세, 재산세 등)의 감면이 제대로 이루어지지 않음으로써 세제혜택이 제약을 받음.



육성방안

주택임대시장의 규모 : 26조 3,455억 원으로 GDP의 1.77%

- > 주택임대시장 규모를 추정하기 위해 전세금과 보증금의 기회비용은 전월세 전환율이 아닌 시장이자율을 적용함. 시장이자율을 기회비용 개념으로 사용하는 것은 임대인의 전세금이나 보증금의 실질적인 수입원으로 이자소득으로 보는 것이 좀 더 유용하고 현실적이기 때문임.
- > 이렇게 산출한 주택임대시장 임대료 규모는 26조 3천억 원으로 GDP의 1.77%이며, 최근 그 규모가 감소하는 추세를 보이고 있으나, 이는 전세가 축소되면서 나타나는 현상임. 보증부월세 임대료가 급증함.

2006-2014년 주택임대시장 임대료 규모 추이(단위 : 억 원)

연도	전세=A (A/D비중)	보증부월세=B (B/D비중)	월세=C (C/D비중)	합계=D (GDP비중)
2006	95,380.4 (51.8%)	79,462.6 (43.2%)	9,076.5 (4.9%)	183,919.5 (2.02%)
2008	155,982.2 (62.1%)	87,616.6 (34.9%)	7,676.7 (3.1%)	251,275.5 (2.45%)
2010	112,601.4 (46.7%)	113,831.7 (47.4%)	13,854.6 (5.8%)	240,287.7 (2.05%)
2012	145,943.5 (51.9%)	118,798.5 (42.2%)	18,477.8 (6.6%)	283,219.8 (2.23%)
2014	100,240.8 (38.0%)	155,920.9 (59.2%)	7,293.2 (2.8%)	263,454.9 (1.77%)

자료: 건설교통부(2007), 국토해양부(2009, 2011, 2013), 국토교통부(2015), 한국은행

주택임대업의 정책 방향 : 주택임대차시장 선진화 방안

● 주택임대차시장 선진화 방안(2014.2.26)의 내용

- > 2008년 이후 전세가 상승과 월세 전환이 구조적 변화에 기인한 것으로 판단하고, 구조적 대응방안을 마련함.
 - 준공공임대 활성화 및 기업형 임대사업 육성에 중점을 둠.
 - 준공공임대주택(10년 의무임대)에 대해 재산세 및 소득·법인세, 양도소득세 감면 확대.
 - 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진. 민간제안임대주택 리츠를 통한 기업형 임대인 육성.
 - 주택임대관리사업자를 통한 새로운 임대 및 임대관리 방안 제시. (위탁형과 자기관리형)
 - 임대사업자도 민영주택을 동단위로 별도 공급받을 수 있도록 주택공급규칙 개정.
- 전세 → 월세 전환으로 늘어나는 월세임차인에 대한 지원을 강화하고, 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식은 재검토, 임대소득 과세방식을 정비함.
 - 주택수와 상관없이 2천만 원 이하 임대소득의 분리과세. 사업자 등록의무 면제.
 - 비과세기간 3년으로 연장.(2014-2016년까지)
 - 임대결손금을 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자의 소득세 부담 경감.
 - 2주택전세과세는 비과세 유지. 건강보험료 경감방안 추진.
 - 임차인의 월세 공제방식의 변경 : 소득공제에서 세액공제로 전환, 연간 최대 세액공제 금액 75만원까지 확대.
- 주택임대차시장에서 선진국과 같이 기업형임대사업이 가능하도록 하고, 개인임대인의 경우 세제혜택과 사업편리성을 부여하여 월세 기반의 노후 임대소득을 보장하는 것이 핵심임.

주택임대업의 정책 방향 : 기업형 주택임대사업 육성

● 국토교통부, 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안, 2015. 1. 13 발표.

- 정부는 가구원이 3-4인의 중산층가구가 장기적으로 주거가 가능하고, 주거서비스 수준이 높은 민간임대주택을 대량으로 공급할 계획임.
- 정부는 민간임대분야의 규제를 대폭 축소하고, 8년 이상의 장기임대를 할 수 있는 기업형 임대주택에 대해 파격적 혜택을 제시함. 분양전환 의무, 임차인자격, 초기임대료, 담보권설정제한 등의 규제가 폐지되며 임대유기기간(4년 또는 8년)과 임대료 상승제한(연 5%) 규제만 적용. 규모는 건설형 300호, 매입형 100호 이상
- 기업형 임대사업자들을 지원하기 위해서 택지, 주택기금 및 세제 지원을 하고, 종합금융보증제도를 도입.
- 임대주택리츠는 민간제안 임대리츠와 수급조절 리츠를 통합하고, 사업대상도 매입형에서 개발사업형으로 확장.



자료 : 천현숙, 민간임대주택정책의 의미와 기대효과, 국토교통부, 최근 전월세 시장 동향 점검 및 기업형 임대 육성을 위한 정책과제제시나 발표자료, 2015.2.11

칸막이 폐지와 규제개혁

● 우리나라 주택임대관리업의 발전에 걸림돌은 업종 간 칸막이. 이로 인해 사업 시너지효과가 부족

- 주택임대관리업은 중개업을 영위할 수 없다는 조항은 이 사업의 본질적 성격이 중개업과 연관됨. 사업들 간의 시너지 효과가 필요하다는 의미에서 이러한 규제조항은 폐지하고, 중개업영업이 가능하게 허용. 특히 중개업의 대표이사를 중개사로 제한하거나, 임직원의 1/3이상을 중개사로 한다는 규정은 완화시켜야 함.
- 주택임대관리업과 건설, 중개, 주택관리 등 다양한 업종을 동시에 사업화할 수 있도록 각종 진입제한을 폐지함.
- 자기관리형 주택임대관리업에 대한 과도한 보증의무를 완화하여 월세의 12개월 이상 보증금을 받을 경우 임대료 지급보증 가입 의무를 면제
- 주택임대관리업에 대한 법인세 감면 혜택을 10인 이하 소기업에서 50인 이하 중기업까지 허용함으로써 적극적인 사업 참여를 유도함.
- 월세계약이 일반화되면서 2년 미만의 단기계약이 증가함에도 불구하고, 주택임대차보호법으로 인해 임대인이 계약이 2년으로 제한이 있다는 점에서 단기임대차 계약도 인정하도록 해야 함.

주택임대사업관련 법인의 종류별 가능한 영업구분

구분	건설업	중개업	임대업(자기관리형)	위탁관리업	주택관리업
건설회사	○	×	○	○	×
중개법인	×	○	×	○	×
주택임대관리회사	○	×	○	○	×
주택관리회사	×	×	×	○	○

뉴스테이 및 주택임대리츠의 육성방안

● 뉴스테이 활성화 방안

- 뉴스테이의 수도권 이외 지역의 다변화, LH부지 이외에 다양한 부지공급 필요.
- 장기간 주택도시기금이 투입되는 것을 해소하기 위해 임대주택리츠의 상장 추진 및 개인투자 활성화 필요.
- 주택도시기금 이외에 국민연금 등 각종 연기금의 재원 확보 방안.
- 보증금 위주의 임대료 구조 개선
 - 현금흐름을 확보하여 수익형 부동산으로서의 투자구조 개선.
- 임대료 부담을 감소시킬 방안 필요.
- 전월세 전환율 인하. 건축비 절감, 관리효율 달성 등

● 민간임대주택리츠 활성화를 위한 개선 방안

- 리츠의 공모를 활성화할 수 있도록 상장관련 각종 규제를 최소화할 필요가 있음. (질적 심사 등 포함)
- 상장을 위한 신뢰성을 제고하기 위한 앵커 역할 강화. 연기금 투자 확대 및 상장시 세제혜택 확대(법인세 및 부동산관련세금 감면 확대)
- LH 이외에 공공임대주택 참여확대(지방공기업 등) 및 주택임대리츠의 상장추진
- 리츠의 지속적 임대주택 편입 및 리츠 간 M&A 활성화도도록 제도의 유연성 제고.

33

기업형 주택임대업의 육성방안

● 기업형 임대사업을 중심으로 하는 민간주택임대업 및 주택임대관리업의 성장 계기가 마련됨.

- 뉴스테이 이외의 소규모 기업형 임대인을 육성하기 위해 기업형 임대주택사업의 규모 제한 철폐 내지는 완화하고, 사회적임대인 참여 확대 방안을 마련해야 함.
- 2013년에 도입된 준공공임대주택의 경우에도 새로운 법안으로 각종 혜택을 볼 수 있으나, 좀 더 활성화 시킬 필요가 있음. 이러한 제도와 사회적임대인 육성을 결합하는 방법도 고려할 수 있음.
- 공공임대주택의 임대관리를 대외적으로 개방하여 효율성을 높이고, 임대관리업의 성장에 기여할 필요가 있음.
 - 이 경우 임차인선정 등 공공이 반드시 해야 하는 임대관리업무 영역은 공적 기관이 지속적으로 가져야함.
- 외국의 경우처럼 주택임대전문인력을 다양한 형태로 양성하는 제도 마련필요.

● 기업형 임대사업이 토지를 매입해서는 높은 지가 등으로 인해 수익을 내기가 어려움. 따라서 토지임대부 사업이 활성화될 수 있게 지원할 필요가 있음.

- 도심부의 임대주택공급이 필요한데 도심토지의 지가가 매우 높기 때문에 토지비 부담을 경감해 줄 필요가 있는데 이를 위해서는 토지를 구입하기 보다는 임대해서 건설하는 토지임대부 임대주택사업을 활성화
- 최근 일부 지자체에서 이러한 토지임대부 임대주택을 사회적임대인이나, 기업형 임대사업(리츠)를 통해 공급하려고 함.
- 토지임대부 임대주택의 토지소유자에 대해 임대료 이외에 부담하는 조세(재산세 등 보유관련세)의 경감 등 인센티브를 제공하여 적극적으로 토지를 제공하도록 유도해야 함.

개인 주택임대업의 육성방안

● 개인임대인들이 시장 참여에 영향을 주는 요소 중 세제문제가 중요함.

- ▶ 개인임대인들은 비제도권에 있는 경우 사실상 임대소득세 등을 제대로 납부하지 않고 있기 때문에 임대소득세의 부담이 급격하게 증가하지 않도록 해야 함.
- ▶ 임대소득세 이외에 인센티브로서 상속증여세 부담을 경감해주는 방안을 마련할 필요가 있음. 자가주택으로 상속하지 않고, 임대주택으로 상속하는 경우 그 기여도를 감안하여 상속증여세를 감면해주어 임대사업에 적극적으로 참여하도록 유도함.
- 특히 상속증여세의 감면을 받을 수 있는 조건으로 임대관리회사에 위탁하게 하는 방안이 고려될 필요가 있음.

● 월세체계 하에서 임대관리가 성장할 수 있다는 점에서 이 제도를 정착시키고 연관산업을 육성함.

- ▶ 임대차보호기간이 2년으로 되어 있으나 월세화하는 과정에서 2년 이하 임대계약이 급속히 늘어나고 있음. 이에 따라 이 기간을 다양화할 수 있도록 해야 함.
- 외국의 경우처럼 2년 이하로 임대기간을 다양화하는 것이 필요함.
- ▶ 미국, 일본 등에서 월세중개수수료율은 일반적으로 반개월에서 1개월까지의 월세를 기준으로 하며, 우리나라에서도 적은 보증금을 받는 경우에는 월세기준 중개수수료체계를 도입.
- ▶ 임대인의 경우에는 보증금이 적어지면서 상대적으로 임차료 지급보증에 대한 필요성이 커지고 있기 때문에 임차인이 가입하는 보증제도가 아니라 임대인이 가입하는 보증제도를 도입함.
- ▶ 월세카드는 카드사가 월세를 선지급하고 임차인으로부터 대금을 납입받아 운영하는 형태로 임대료징수를 보장하는 역할을 할 수 있음.

주택임대업과 주택임대관리업의 단계별 육성방안

육성대상	단기	중장기
개인 임대사업	- 임대소득세 분리과세(2017년) 실시 - 주택임대관리업 육성을 위한 세제지원확대(10인에서 50인 중기업으로 확대), 보증의무부담 완화(자기관리형)	- 임대주택의 상속증여세 감면 - 임대주택의 주택임대관리업 위탁 시 임대인에게 세제 및 금융 혜택 부여
기업형 임대사업	- 민간임대주택특별법을 통한 기업형 임대사업 육성 - 소규모 임대사업자 지원 확대 - 공공임대주택에서 임대관리업 민간개방 - 주택임대관리업 전문인력 양성을 위한 자격제도 신설	- 준공공임대주택을 활용한 사회적임대인 육성 - 주택도시보증기금 이외에 연기금 참여방안 마련 - 토지임대부 임대주택 제도 개선(세제혜택 등)
임대리츠사업	- 지역다변화 - 공모활성화를 위해 상장조건 개선 - 상장원활화를 위해 앵커활성화 - 연기금 참여 확대 - 리츠의 M&A활성화 - 부동산관련세제 경감제도 항구화	- 보증금 위주 구조의 개선을 통한 현금흐름 중심으로 전환 - 종합부동산서비스 활성화
월세제도	- 임대차보호법에 단기임대 허용 - 전월세전환을 인허 - 월세카드 도입 시 수수료율 인하 - 월세 임대료 보증제도 정착	- 전세 중개수수료가 아닌 월세 중개수수료로 중개수수료 체계 변경.
규제개혁	- 주택임대관리업의 중개 허용	- 중개법인의 등록 조건 완화, 대표이사 중개사조건 및 1/3 이상 조항 완화



부동산산업 해외수출 강화방안

강정훈 교수 (국민대학교)

부동산 산업 해외 수출 강화 방안

2015. 12

국민대학교 법무대학원
강정훈
(kbw1472@hanmail.net)



목차

■ 한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획

1. LH 해외사업 수행실적 및 현 주소
2. LH 해외사업 추진전략 및 중점분야
3. LH '15년도 추진사업
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 부동산 감정평가제도 해외 수출

II. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황
2. 감정평가제도의 해외 진출 시 발생하는 문제점

■ 부동산 산업 해외수출 강화 방안

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
1. LH 해외사업 수행실적 및 현 주소

■ 수행실적

- '93년부터 현재까지 개발컨설팅 위주의 27개 사업(20개 완료, 7개 진행) 수행
* 총 금액 : 433.2억, 대상국가 : 15개국
- 투자사업은 중국('93~'96)에서 2개 산업단지 시행, 이후 베트남 박장성 산단, 인도 구자라트 산단 추진하였으나 LH 설립 후 포기

<LH 중국 산업단지 개요>

연도	사업명	사업기간	사업비	비고
1993	중국 천진공단 개발사업	'93.8~'96.6	274억원	완료
1995	중국 심양공단 개발사업	'95.4~'96~12	94억원	완료

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획

1. LH 해외사업 수행실적 및 현 주소

■ 해외사업 현주소

- LH 설립이후 재무개선을 위해 투자사업을 포기하고, KOICA의 무상 원조사업(ODA) 등 개발컨설팅 사업 위주로 수행
- 개발컨설팅사업은 상대국가 개황파악, 현지 네트워크 형성에 기여하였으나, 민간기업의 해외진출 지원 효과는 미미
- 한전, 수공 등 국내 타 공기업 및 해외 공기업과 비해 LH의 해외 사업은 예산, 인력, 성과 등이 미미한 수준

<국내 공기업 해외사업 조직 등('14)>

구분	한전	수공	LH
사업규모	39건(3.6조원)	24건(3.7조원)	7건(40.1억원)
조직/인력	1부사장, 2본부, 7처, 7해외지사/665명	1본부, 3처, 13팀/ 70명	1처, 3부/ 20명
사업유형	원자력 UAE 1건 화력 7개국 10건 신재생 1건 송배전 13개국 17건 자원개발 4개국 10건	투자사업 7건(2건시행, 5건사업확단체) 통합물관리사업 2건 기술용역 5건 ODA 10건	ODA 7건



한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획

1. LH 해외사업 수행실적 및 현 주소

■ 해외사업 현주소

<싱가폴 주룽타운공사(JTC) 사례>

소속	싱가폴 무역산업부 산하기관(1968년 설립)
재무구조 ('13 기준)	<ul style="list-style-type: none"> • 자산 27.3조원 (LH 173조원) • 순이익 1.1조원 (LH 7천억원)
사업분야	<ul style="list-style-type: none"> • 산업단지의 개발, 임대(30~60년), 분양 및 관리 • 아파트형 공장, 임대형 공장의 건설 및 임대 • 항만서비스의 제공, 정유공업의 설비지원 등
해외사업실적	<ul style="list-style-type: none"> • 산단: 중국, 베트남, 인도, 말레이시아 7,762만평 조성 • 부동산개발, 자산관리(9개국, 33건) • 엔지니어링(47개국, 1,800여건)

> 자산규모가 LH의 1/6 수준임에도 활발한 해외사업으로 '13년 순이익 규모(1.1조원)가 LH(7천억원) 상회



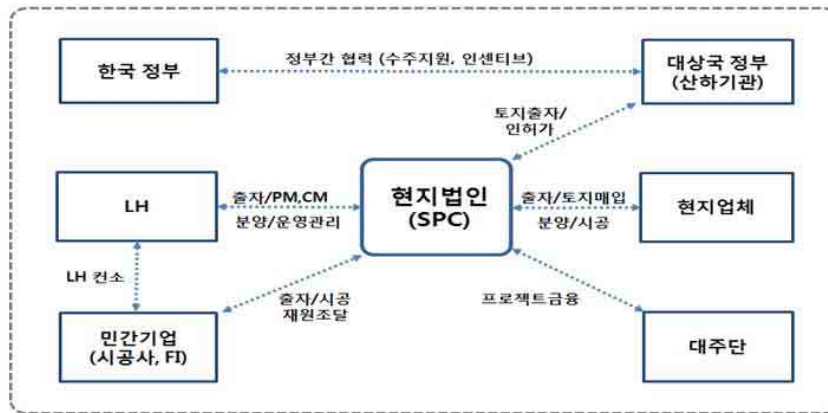
한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
2. LH 해외사업 추진전략 및 중점분야

■ 추진 전략

- 개발컨설팅 사업을 안정적으로 수행하면서 투자개발형 사업도 발굴·참여
- 투자개발형 사업은 국가간 협력을 기반으로 민간기업과 공동 진출함으로써 재무리스크 최소화 및 사업 시너지 제고

- 사업구조 : LH, 국내 민간기업, 현지정부, 현지기업이 현지법인(SPC)을 설립, 사업 수행
(*싱가포르, 일본 기업의 해외진출 방식 적용)



한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
2. LH 해외사업 추진전략 및 중점분야

■ 중점 분야

산업단지	신도시	서민주택
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현지 SPC가 기획·개발·분양·임대·운영관리까지 하는 일괄 사업방식으로 추진 * 미얀마, 인도네시아, 베트남 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 스마트시티 요소기술 수출에 중점을 두되, 충분한 사업성을 확보하여 투자 * 인도, 쿠웨이트, 인니, 중국 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수요는 높으나 낮은 수익률을 감안, 대상국의 정책적 지원을 바탕으로 민간기업과 협력 진출 * 베트남 등

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
3. LH '15년도 추진사업

기 수임한 개발컨설팅 사업의 안정적 수행과 함께 LH의 재무리스크를 최소화하는
민간협력 방식을 활용한 시범 투자사업 발굴에 주력

↓

개발컨설팅사업

민간협력
투자형 사업

민간협력
수주사업

국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

6

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
3. LH '15년도 추진사업

■ 개발컨설팅 사업

- 민간협력 개발 컨설팅 사업의 안정적 수행을 통하여 민간 엔지니어링 기업의 해외시장 진출지원 및 LH 해외 인적 네트워크 강화
- '15.11월 현재 7개국 7개 사업 수행 중

계약연도	사업명	발주처	기간
2013	온두라스 특별개발지구 타당성조사 및 마스터플랜 기술자문용역	한국국제협력단 (KOICA)	'13.7~'15.12
	브라질 도시필요사업 진단 및 예비타당성 검토	미주개발은행 (IDB)	'13.6~'17.10
2014	르완다 키갈리공항 부지개발 마스터플랜 수립 용역	국토교통부	'14.5~'15.3 (완료)
	베트남 후에시 항강 연안개발 상세계획 수립 및 시범사업 기술자문용역	한국국제협력단 (KOICA)	'14.11~'17.5
2015	우간다 캄팔라 신도시 입지선정용역	아프리카개발은행 (AfDB)	'15.2~'16.01
	미얀마 경제협력 산업단지 기본계획 구상 용역	국토연구원 (기획재정부)	'15.2~'15.8 (완료)
	인도네시아 비통 특별경제구역 마스터플랜 수립사업	국토부	'15.3~'15.12
	콜롬비아 깔리시 주택단지 마스터플랜수립사업 기술자문용역	한국국제협력단 (KOICA)	'15.4~'17.1
	쿠웨이트 신도시개발 협력사업	국토부	'15.7~'15.12

국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

7



한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 투자형 사업		
사업명	인도 스마트시티 개발협력사업	
사업개요	사업대상지 미정 * 인도 정부 추진 100개 스마트시티 대상지 중 선정(델리 뭄바이지역 위주), 100개 사업의 총사업비는 705조원 추정, PPP방식 사업	
추진배경	인도수상 방한('15.5)계기로 한국↔인도 정상 간 스마트시티 개발협력 합의	
추진현황 및 계획	① 국토부 수주지원단에 참여하여 인도 국가건설공사(NBCC)와 스마트시티 협력MOU 체결(8.1) ② 스마트시티 추진방안 수립(8.24) ③ 마하라스트라주와 스마트시티협력 협의(11월) ④ 현지법인 설립(12월) ⑤ 사업대상지 선정 및 SPC 설립('16.1월~) * NBCC : 인도 도시개발부 산하 공기업 * 마하라스트라주 : 인도 중서부 주 (주도 : 뭄바이)	
국민대학교 KOOKMIN UNIVERSITY		8

한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 투자형 사업		
사업명	중국 청도 한·중 복합협력 신도시	
사업개요	청도시 국제경제협력구내 526만평, 시범사업 30만평	
추진배경	'12.05월 제5차 한중일 정상회의 시 원자바오 前총리, 산둥성 내 '한중일 경제협력시범구' 건설 제의 이후 韓국토부-中건설부 간 도시발전분야 협력 MOU 체결('13.1월) 청도시에서 한중협력단지 건설 한국참여 요청 및 청도시 -LH 협력MOU 체결('14.10)	
추진현황 및 계획	① 한국기업 참여를 위한 사업조건 협의 및 사업설명회 개최 ② 한·중 사업추진 합자회사(자본금 130만불) 설립('16.1월) ③ 한국기업 투자유치·지원('16.1월~)	
국민대학교 KOOKMIN UNIVERSITY		9

한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 투자형 사업		
사업명	말레이시아-싱가폴 고속철도 사업(역세권 개발)	
사업개요	사업비 약 15조원 (연장 324km, 8개역사, 2개차량기지), PPP 사업	
추진배경	국토부가 '말레이시아-싱가폴 고속철도 수주' 및 '역세권 통합개발' 추진을 위해 LH 참여 요청	
추진현황 및 계획	① 고속철도 수주 한국컨소시엄 참여의향 제출(8.13) ② 역세권 개발 예비타당성조사 수행(~12월) ③ 역세권 개발 타당성 확보 시 컨소시엄 지분참여	

한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 투자형 사업		
사업명	미얀마 경제협력 산업단지	
사업개요	양곤주 야웅니핀, 72만평, 사업비 약 2,000억원	
추진배경	한-미얀마 경제협력 공동위원회에서 양국 간 산업단지 조성 필요성 공유('13.06)	
추진현황 및 계획	① 기재부 개발경험공유사업(KSP) 예산으로 '경제협력 산업단지 기본계획 구상용역' 수행(~15.11월) ② 미얀마 건설부와 협력 MOU 체결(9.14) ③ 민간기업과 예비 컨소시엄 구성('15.12)	



한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 투자형 사업		
사업명	인도네시아 리도(LIDO) 프로젝트	
사업개요	자카르타부터 60km 떨어진 보고르 지역, 1,000만평	
추진배경	인도네시아 MNC 그룹이 LH에 복합신도시 개발협력 (MOU체결) 제의 * MNC 그룹 : 인니 재계 9위로 미디어, 금융, 부동산 주력	
추진현황 및 계획	① MNC그룹과 개발협력 MOU체결(10.2) ② 사업협력을 위한 현지조사(11월) ③ MP/FS 용역발주('16.1월)	
국민대학교 KOOKMIN UNIVERSITY		12

한국토지주택공사 해외사업 진출		I. LH 해외사업 현황 및 추진계획 3. LH '15년도 추진사업
■ 민간협력 수주사업		
사업명	쿠웨이트 신도시 사업	
사업개요	약 3만호 규모, 사업비 10조	
추진배경	VIP 쿠웨이트 방문('15.3월) 및 쿠웨이트 국회의장 방한 VIP 면담 시('15.5월) 한국기업의 신도시 참여를 위한 제안서 제출요청, 국토부 TF구성	
추진현황 및 계획	① 쿠웨이트 신도시 개발 T/F 구성(신도시택지개발과 주관) ② 예비제안서 쿠웨이트 제출('15.06) ③ 민간기업과 컨소시엄 구성('15.7월) 및 해외시장개척자금 지원 결정('15.8월) ④ 본 제안서 제출 예정('15.11월) * 제안 후보지로 나와프(Nawwaf Al Ahmad) 신도시(80km ² , 50,000세대)를 선정, 디자인-빌드방식 사업제안 예정	
국민대학교 KOOKMIN UNIVERSITY		13

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 인도 스마트시티 개발협력사업



사업 개요	(배 경) 인도 국가정책사업으로 100대 스마트시티 건설 추진 인도 총리 방한시 스마트시티 양국간 협력 합의 (위 치) 인도 전역 100대 도시(연내 20개 시범사업 선정)
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '14.07 인도 정부 스마트시티 건설계획 발표 ▪ '15.05 인도 총리 방한 및 스마트시티 양국간 협력 합의 ▪ '15.06 인도 정부 스마트시티 가이드라인 및 대상지 선정절차 발표 ▪ '15.08 LH·NBCC(인도 국가건설공사)간 스마트시티 협력 MOU체결 (국토부 수주지원단 출장시)
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '15.11 LH·NBCC 스마트시티 이행합의 <li style="padding-left: 20px;">마하라슈트라주 정부 협의 및 MOU 체결협의 ▪ '15.12 인도 현지법인 설립


14

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 중국 청도 한·중 복합협력 신도시



사업 개요	(위 치) 중국 산둥성 청도시 서해안신구내 526만평 (면 적) 시범단지 1km ² (국제경제협력구 한중협력복합신도시 내)
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '청도시에서 한·중 협력단지 한국참여 요청('12.05) 및 LH와 청도시간 MOU 체결('14.10)로 사업참여 검토 * MOU 주요내용 ▪ '한중협력복합신도시' 건설을 국가급 중요 협력사업으로 추진 ▪ 한국의 우수한 설계 등 한국특색을 반영한 복합신도시 건설 ▪ 양국간 건설분야에서의 상호협력 확대, 경제무역 협력관계 강화, 한중 기업간 교류확대 기회 제공 ▪ 개략적 사업성 분석이 포함된 기본구상 및 마스터플랜수립 실시
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '15.11월 ~ 한·중 사업추진 회사 설립 추진


15

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 말레이시아-싱가폴 고속전철 수주지원사업



사업 개요	<p>(배 경) 국토부가 '말레이시아-싱가폴 고속철도 수주지원'을 위해 LH 지원참여 요청하여 한국컨소시엄 참여</p> <p>(연장/역사) 324km(말레이 310km, 싱가포르 14km) / 8개소</p>
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '14.10 말-싱가포르 정상회담에서 고속철 추진키로 합의 ▪ '15.05 한국정부 말레이, 싱가포르 수주지원활동(세미나 2회 개최 등) ▪ '15.07 국내 사업 투자설명회 개최 ▪ '15.08 말-싱 고속철 수주를 위한 한국컨소시엄 참여의향서 제출
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '15.09 말-싱 고속철 역세권(3개소) 개략 개발타당성 조사 ▪ '15.12 개략 개발타당성 조사 완료




국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

16


한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 미얀마 경제협력 산업단지



사업 개요	<p>(배 경) 한-미얀마 경협 공동위('13.06, 부총리) 의제 제출 및 후속과업으로 기재부 용역('15.01) 수행을 통한 기본계획 구상 수립</p> <p>(위치/면적) 미얀마 양곤주 야웅니핀 지역/ 2.4km²(72만평)</p>
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '15.03 미얀마 건설부 후보지 추천 및 현지 조사 ▪ '15.06 국책사업본부장 현지 방문 및 양곤주지사 면담 ▪ '15.07 용역 최종보고 및 미얀마측 의견 수렴 * 미얀마 건설부는 향후 사업시행시 미얀마측 창구 역할 수행하고, 세부실행방안은 양곤주와 사전 협의 ▪ '15.09 CEO방문, 미얀마 건설부(도시주택개발본부)와 MOU* 체결(9.14) * 도시·주택분야 사업기회 확보 및 시범사업 발굴을 위한 협력체계 구축
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ~'15.12 미얀마측과 세부 사업추진 방안 협의 * 미얀마측 참여방안, 부지확보 LOI체결, 인프라 및 인센티브 지원 등



국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

17

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 인도네시아 리도(LIDO) 프로젝트

사업 개요	(위 치) 자카르타 남쪽 60km 지점 (면적) 3,528ha(1단계-696ha, 나머지- 2,832ha), 약 천만평 * (1단계) 약200만평 - 테마파크, 골프장, 빌라, 호텔 등, Donald Trump社 참여중 * (2단계) 약800만평 - 주거, 미디어, 교육, 산업 기능의 복합신도시 개발
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> 15.04.12 : MNC 그룹 회장(Mr. Hary) 주한 인도네시아 대사관 만찬 참석 * 인니대사, 김을동 의원, 박창식 의원, LH 국책사업본부장, 롯데월드 이사 참석 15.04.14 : MNC 그룹 부회장(Mr. Amir) LH 본사 방문 * LIDO 프로젝트 설명 및 한국측 참여를 위한 LH의 협력 요청 15.10.02: LH, MNC LAND*간 상호협력 MOU 체결 * MNC그룹의 계열사로 LIDO Project 추진주체
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ~15.12 미얀마측과 세부 사업추진 방안 협의 * 미얀마측 참여방안, 부지확보 LOI체결, 인프라 및 인센티브 지원 등

한국토지주택공사 해외사업 진출

I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 인도네시아 리도(LIDO) 프로젝트



한국토지주택공사 해외사업 진출 I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

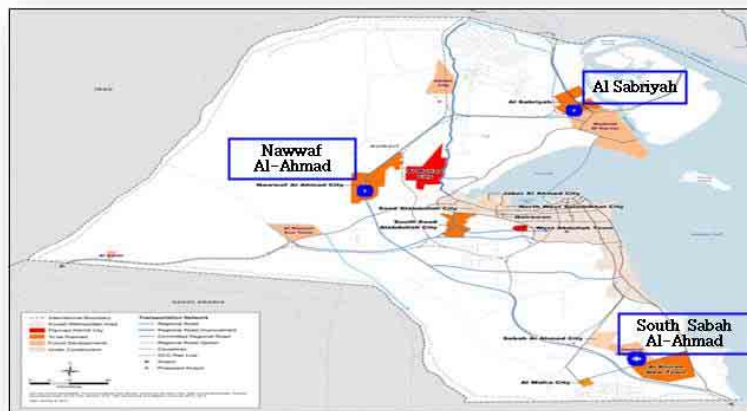
■ 한-쿠웨이트 신도시 개발 협력사업

추진 배경	<ul style="list-style-type: none"> 쿠웨이트 국회의장의 VIP 예방시(15.05.17) 신도시사업 제안 요청
추진 경위 및 향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> 14.09.17 : 국토부 ↔ 쿠 주거복지청 양해각서(MOU) 체결 15.05.17 : 쿠 국회의장 VIP 예방 (쿠 국회의장이 신도시 사업 제안 요청) 15.06.01 : LH ↔ 쿠 주거복지청 합의의사록(MOM) 체결 * 협력분야 : 신도시 개발 및 주택건설 협력, 전문가 파견 15.06.01 : 국토부 장관이 쿠웨이트 국회의장 면담 15.06.16 : Initial Proposal 제출 (한국정부 → 쿠 한국대사관) 15.08.24 : 국토부 해외건설 시장개척 정책지원사업 선정 15.11 : 본 제안서 작성, 제출(한국 정부 → 쿠 국회의장, 주거복지청)

한국토지주택공사 해외사업 진출 I. LH 해외사업 현황 및 추진계획
4. LH 중점 추진사업의 구체적인 내용

■ 한-쿠웨이트 신도시 개발 협력사업

쿠웨이트 신도시 개발 예정 현황도



부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 몽골(MONGOLIA)정부 및 유관기관 제도 교류·지원

- 몽골 국립법과대학의 감정평가법 및 공시제도교육 지원 (2011.10)
- 몽골 도로교통건설도시개발부(MRTCUD) 차관 방문 (2011.3)
- 한국 감정평가에 관한 규칙 실무기준 번역 지원 (2012.4)
- 아시아개발은행(ADB), 몽골 토지법 개정지원 관련 협회 방문 (2012.4)
- 한국-몽골 법제전문인 포럼 지원 - 한국과 몽골의 토지보상법제 (2012.4)

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 몽골(MONGOLIA)정부 및 유관기관 제도 교류·지원

- 한국-몽골 감정평가 업무협약(MOU) 체결 (2013.5)
 - 급격한 개발로 인해 보상사업부분에 있어 여러 어려움을 겪은 몽골에 한국 감정평가의 선진기법과 보상관련 성공사례 등을 전수하고 양국의 감정평가제도 발전을 위해 함께 노력한다는 내용을 담은 MOU 체결
- 한국-몽골 법제전문가포럼 세미나 개최 - 몽골 감정평가의 현주소 및 한국의 보상사업 (2013.5)
 - 몽골감정평가협회장, 몽골 국립대 교수 및 감정평가법인 대표 등 총 16인 한국 방문
 - 협회 김원보 전 협회회장, 강정훈 교수, 한국의 보상평가와 공시지가제로라는 주제로 한몽 법제전문가포럼 국제학술대회 발표



부동산 감정평가제도 수출 Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황
 1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 몽골(MONGOLIA)정부 및 유관기관 제도 교류·지원

- **한국·몽골 감정평가 업무협력을 위한 해외출장 (2013.7)**
 - 국회의원, 협회장, 교수 등 총 10인 몽골 방문 (몽골감정평가협회, 몽골 재무부, 몽골국립법제원, 몽골국립대 법과대학 및 한국법센터, 바양호셔 게르지구, 몽골상공회의소 세미나 개최 등)
 - 활동내용 : 한·몽 MOU 체결에 따른 교류방안 및 몽골의 감정평가법률 시행규칙 제정 관련 논의, 몽골 감정평가제도 관련 세부적 교류협력 내용 논의 및 몽골국립법제원의 인적·학문적 지원 의사 표명, 몽골에서 추진 예정인 게르(전통가옥) 철거 및 보상사업 관련 현장 답사 등
 - 감정평가 업무협력 세미나 : 김원보 前협회장(한국의 부동산가격공시 및 감정평가제도), 강정훈 교수(한국의 감정평가 3방식)
- 이명수 국회의원(당시 국회 국토교통위원회 위원) 몽골 제도 수출 국회차원 지원함.
- 몽골 대표단 한국감정평가제도 전수 (2013.12)

부동산 감정평가제도 수출 Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황
 1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 몽골(MONGOLIA)정부 및 유관기관 제도 교류·지원

- **한국감정평가협회, 한몽 감정평가공동법인 MK-TRS 설립 (2014.2)**
 - 한국 협회와 몽골 협회가 각각 1억원씩 출자한 종합부동산회사 출범.
- **몽골지적행정청과 '몽골 감정평가기준 연구용역' 계약 체결 (2014.10)**
 - 감정평가기준의 해외사례 조사를 기본으로 토지의 이용상황(광산용·방목용·농업용·상업용·공업용 등)과 감정평가 목적(보상·경매·담보·세금·매매 등) 등에 따른 구체적 감정평가기준 정립을 목적으로 하는 연구용역
- **몽골 대표단 한국감정평가제도 전수 (2014.12)**
 - 몽골 헌법재판소 재판관, 몽골정부 고위공무원, 몽골 감정평가사 등 20여명 초청 교육

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 베트남(VIETNAM)정부 및 유관기관 제도 교류·지원

- 베트남 자원환경부 차관 대표단 방문 ⇒ 협회 및 부동산가격공시제도 소개(2010.5)
- 베트남 토지정책 발전 기초조사 착수 ⇒ 베트남 토지정책과 한국의 공시지가(2011.1)
- 베트남 정·관계 고위대표단 방문 (2012.4)
- 한·베간 감정평가업무 협의를 위한 해외출장 (2012. 6)
- 한·베간 감정평가업무 양해각서(MOU) 체결, 세미나 발표 등을 위한 해외출장 (2012. 12)

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 한국감정평가협회의 기타 국가 교류·지원

- 중국부동산감정평가사및중개사학회 협회 방문 (2011. 3)
- 네팔 토지정책 발전을 위한 기초조사 착수 (2011. 3)
- 인도네시아국유재산관리청 부청장 방문단 방한 (2011. 8)
- 토지보상 분쟁해결 국제세미나 참가 (2011. 8)
- 아세안 10개국 공무원 토지보상부문 역량개발 초청연수 수주 (2014. 10, 2015. 10)
 - 국토교통부 예산 지원 받아 아세안 10개국 핵심엘리트공무원 20명에 대한 보상 및 감정평가 부분 공무원 초청 연수교육을 두 차례 실시
 - 대한민국의 공용수용제도 및 보상관련 분쟁조정 프로세스 소개, ASEAN 국가들이 각종 개발 사업 추진과정에서 겪고 있는 수용 및 보상관련 갈등을 줄일 수 있도록 우리의 경험과 모델을 소개

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

1. 한국감정평가협회의 해외 감정평가제도 전수·교류 현황

■ 한국감정평가협회의 기타 국가 교류·지원

- 아세안 10개국 공무원 토지보상부분 역량개발 초청연수 수주 (2014. 10, 2015. 10) 관련 기사

한국감정평가협회, '한-아세안 공무원 초청연수 통해 창조경제 진공한다'

발행일 2014.11.11



(한-아세안 공무원 초청연수 참가자들과)

한국감정평가협회(회장 서동기)는 지난 10월29일부터 11월7일까지 10박 11일동안 한-아세안 토지보상 및 내국물류 역량 강화를 위한 아세안(ASEAN) 공무원 초청연수를 성공적으로 완료했다.

올해 2회에 걸친 한-아세안 공무원 초청연수는 한국감정평가협회가 지난 9월 국토교통부로부터 위탁중개 용 소, 아세안 10개국(라오스, 캄보디아, 미얀마, 베트남, 인도네시아, 필리핀, 태국, 말라위)에서 총 36명(토지보상 20명, 내국물류 16명)의 공무원을 선발했다.

한국감정평가협회 2015년 아세안 교통공무원 초청연수과정 운영 수주

발행일 2014.11.11 | 4월 | 2014.11.11 | 4월 | 2014.11.11

한국감정평가협회는 2015년 도 아세안 교통공무원 초청연수과정 위탁(토지보상 부분) 용역을 국토교통부로부터 수주했다고 24일 밝혔다.

이번 초청연수 과정은 제8차 한-아세안 교통장관회의에서 토지보상 부분에 대한 연수를 통해 추진하기로 합의함에 따라 진행되는 것으로 한국감정평가협회는 지난연에 이어 올해도 연수업무 수행의 노하우와 보상교육 분야의 전문성을 인정받아 토지보상 부분 위탁용역을 수주하게 됐다.

연수는 아세안 10개 회원국(라오스, 캄보디아, 미얀마, 베트남, 인도네시아, 필리핀, 태국, 말라위)에서 총 36명(토지보상 20명, 내국물류 16명)의 공무원을 선발했다.




국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

28

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

2. 감정평가제도의 해외 진출 시 발생하는 문제점




문제점

정부 지원이 없어 제도의 해외전수가 어려움

- 감정평가제도 및 감정평가전산정보체계를 미국, 유럽, 일본 등과 비교를 할 때 한국의 것이 우수하나 아직까지 정부의 지원이 없어 개도국의 감정평가시장 선점을 하지 못하고 있는 상황임

공시지가제도에 대한 개도국의 이해도 낮음

- 개도국의 경우 공시지가제도에 대한 인식 자체가 매우 낮아 공시지가제도를 설명해도 그에 이해도가 떨어져 제도의 수출이 쉽지 않음
- 즉, 개도국의 입장에서는 공시지가제도 자체의 필요성을 느끼지 못하고 있으므로 우리나라 공시지가제도의 개도국으로 수출이 쉽지 않음



국민대학교
KOOKMIN UNIVERSITY

29

부동산 감정평가제도 수출

Ⅱ. 감정평가 해외진출 현황 및 추진현황

2. 감정평가제도의 해외 진출 시 발생하는 문제점



해외원조규모가 호의적인 국가를 우선사업대상자로 고려

- 개도국의 입장에서는 선진국의 감정평가제도 중 개도국에 가장 호의적이고 원조규모가 큰 국가의 감정평가제도를 선택하고 있으므로 우리나라의 감정평가제도가 가지고 있는 우수성 보다는 원조금액에 따라 해외 진출 여부가 결정되고 있는 실정임

감정평가의 기초가 되는 법적·제도적 차이

- 사회주의 국가입장에서 우리나라의 감정평가제도를 도입한다는 것은 개인의 사유재산권을 인정해야 하고 그에 따른 토지관련 법령의 정비가 수반되어야 하므로 단기간에 걸쳐 감정평가제도를 도입하기는 어려운 상황임

감정평가를 위한 지적제도의 정비 미흡

- 감정평가는 토지의 경계 등이 확정이 된 상태에서 이루어져야 하나, 아직 지적제도가 정비되지 않은 국가의 경우 감정평가제도를 수출하기 어려우며, 감정평가제도의 원활한 수출을 위해서는 지적제도와 함께 해외 진출이 추진되어야 함

부동산 산업 해외수출 강화 방안



해외수출을 위한 예산 확보 필요

- 현재 감정평가제도의 수출은 해외원조사업의 일환으로 진행되고 있으며, 해외원조사업은 KOICA의 프로그램의 한정된 예산으로 진행됨에 따라 감정평가제도 전반에 대한 내용을 해외에 수출하기는 어려운 실정임
- 특히 KOICA 프로그램의 경우 외교부 예산을 사용하는 것이나, 본 한국감정평가협회에서 감정평가제도의 해외 수출을 위한 자금은 국토교통부에서 맡아야 한다는 의견이 지배적으로 사업비 취득에 어려움이 있음
- 따라서, LH등의 해외 사업 수행을 위한 정부 부처 간 협조 및 감정평가제도 해외수출을 위한 국토교통부의 독립적인 예산 확보 등이 선행되어야 할 것임

부동산 산업 해외수출 강화 방안



LH 해외 사업 및 감정평가제도 수출 등 총괄을 위한 정부 책임부서 필요 - 현지에 (가칭) 한국센터 구축

- 감정평가제도의 해외 수출을 민간이 총괄로 맡는 부분은 한계가 있으므로, 현 제도를 관리·감독하는 국토교통부의 업무계획 및 총괄을 통해 민·관이 전방위적으로 해외시장 진출을 모색하는 것이 타당함
- 한국토지주택공사의 해외사업 진출 등을 정부차원에서 총괄적으로 지원하고 각 부처간 칸막이가 있는 경우에는 국토교통부가 통괄하여 상호 교류를 할 수 있도록 하는 것이 타당함
- 또한 해외 현지에 대사관이 있지만 이는 자국민의 보호와 영사업무를 하는 것이므로 해외 시장 진출 위한 교두보로 "(가칭) 한국센터"를 설치하여 여기에 정부차원에서 함께 협력체제를 조율하는 방안도 필요하다고 보여짐

부동산 산업 해외수출 강화 방안



정부의 해외 감정평가 및 보상제도 진출을 위한 R&D 투자 지원 - LH 신도시 해외진출 연구 지원

- 감정평가의 해외시장 진출을 위한 정부 및 민간의 해외 전담인력 배치, 해외 신시장 개척을 통해 국내 부동산 시장의 한계에서 벗어나 해외 수출 시장 다변화 모색 등의 연구 지원이 필요함
- LH의 개도국에 대한 신도시 개발 등 해외 시장 진출의 경우에는 도시계획부터 기반시설의 설치에 이르기까지 국가별 특성과 문화적 차이 등이 존재하기 때문에 종합적인 마스터 플랜에 대한 연구를 지원하는 법제도적 지원이 반드시 필요함

부동산 산업 해외수출 강화 방안



부동산 신산업 확대에 대한 전문인력 증대 필요성 강조
- LH등 공공기업이 앞장서서 체계적 인재 양성 요람 필요

- 해외 시장 진출을 위해 공공부문에 있어서는 신도시계획, 신도시 개발, 토지 보상, 기반시설 확충을 총체적으로 수행할 수 있는 전문 인력 양성이 매우 시급한 실정임
- 해외 시장 진출 인재 양성을 위한 “(가칭)부동산 신산업 분야 해외시장 진출 직무학교”와 같은 새로운 형태의 종합 실무교육기관을 설립하여 체계적인 접근이 필요함, 즉 전문가들을 모아서 연관학습을 하도록 하는 방안이 필요함.
- 즉 시장 해외 시장 진출을 위해서는 영어를 비롯하여 해당 국가의 전문분야의 행동 양식을 이해할 수 있는 해당국 언어를 실무적으로 습득함은 물론 도시 계획, 신도시 개발, 토지보상, 기반시설 설치 등을 종합적으로 이해하는 전문가를 양성하여 한국의 해외 시장 진출의 국격을 높이는 것이 필요함

부동산 산업 해외수출 강화 방안



신도시 개발에 대한 개도국의 수요 증가와 유관기관간 긴밀한 협조체제 구축

- 개발사업단계 중 토지관련 분쟁으로 인한 사업 지연 및 보상문제가 사회적, 경제적 이슈로 대두되고 있으며, 많은 해외자본들이 지연 사업비 증가 및 추가 자원조달로 인해 사업 리스크가 증가하여 중도 포기된 현지 공사가 속출하고 있음
- 해외 개도국 여러 나라들은 문화적 유사성과 압축 경제성장을 경험한 한국을 벤치마킹대상으로 선정하여 집중 지원을 요청하는 실정임.
- 결국 감정평가제도나 보상제도는 개도국의 새로운 신도시 개발과 맞물려 필수불가결적으로 행해지는 행정적 과정으로 볼 때 이에 따른 유관기관간의 긴밀한 협력체계와 상호 정보교류가 반드시 선행되어야 할 과제로 보여짐



감사합니다

제 3 토론

부동산산업의 전문인력 육성 및 전문성 제고방안

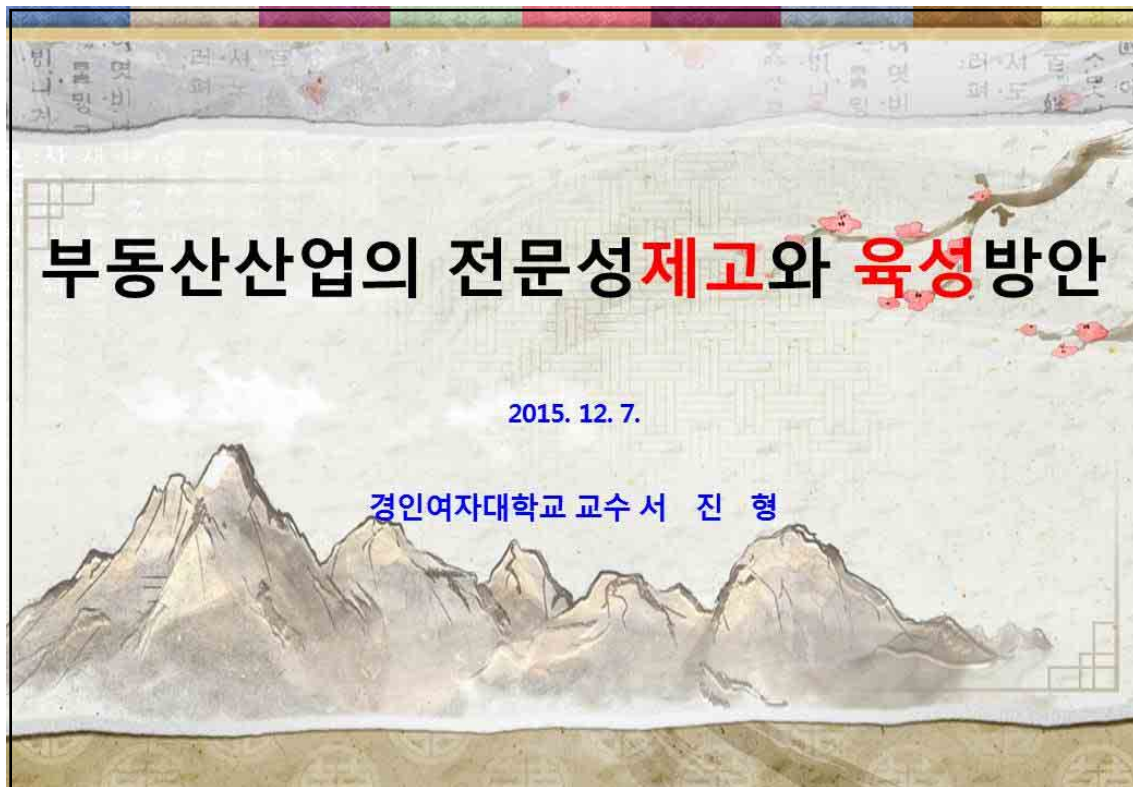
좌장 : 조덕근 회장 (한국감정평가학회)

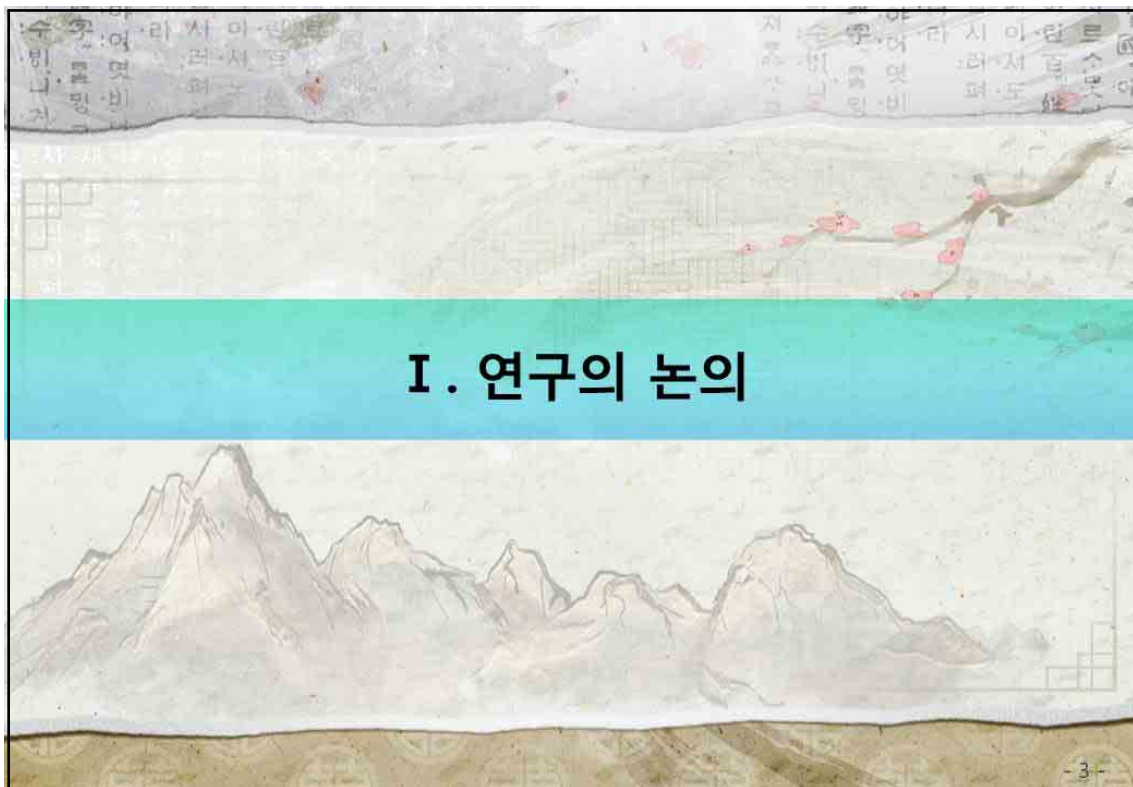
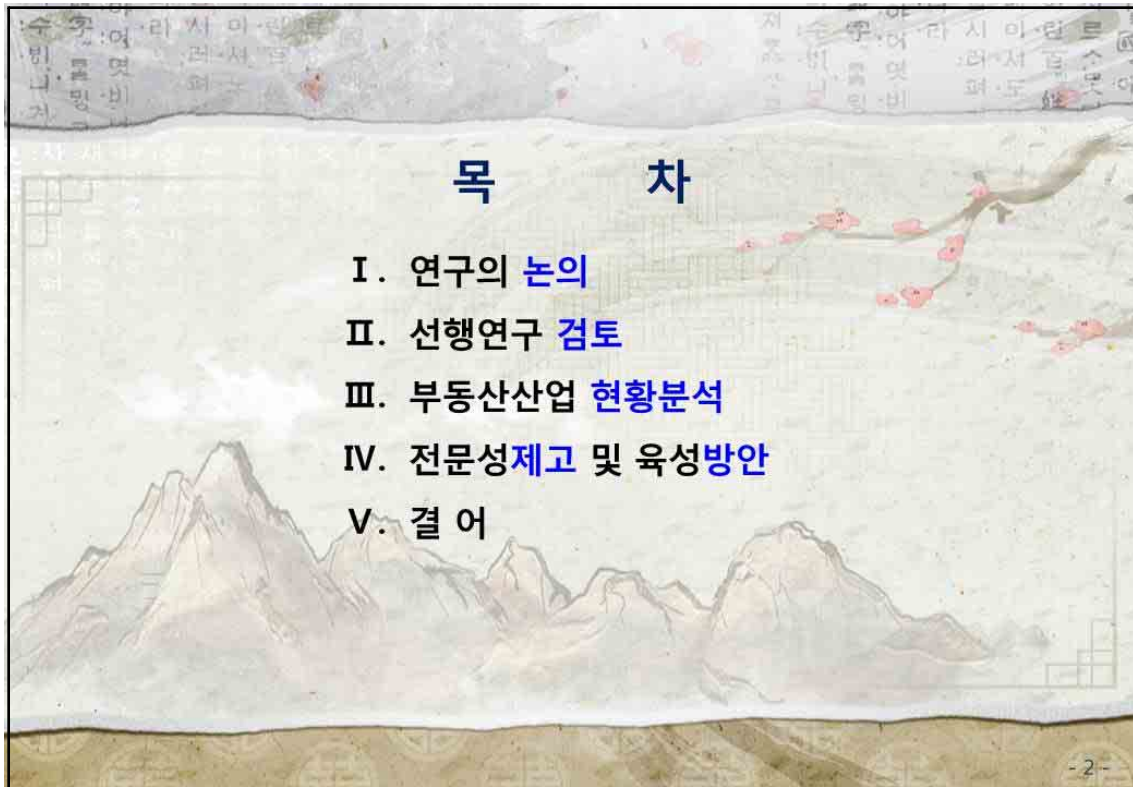
- ⑤ 부동산산업 전문성 제고와 육성방안
서진형 교수 (경인여대)
- ⑤ 부동산산업 전문인력 육성방안
김재태 교수 (서울벤처대학원대학교)
- ⑤ NCS를 이용한 부동산관련 직무와 자격제도
정성훈 교수 (대구카톨릭대학교), 윤동건
교수(한양사이버대학교)
- ⑤ 토론자
김윤철 이사 (한국감정평가협회)
김상석 과장 (국토교통부)
노영학 박사 (한국공인중개사협회)
유선종 교수 (건국대학교)
김진실 단장 (한국산업인력공단)

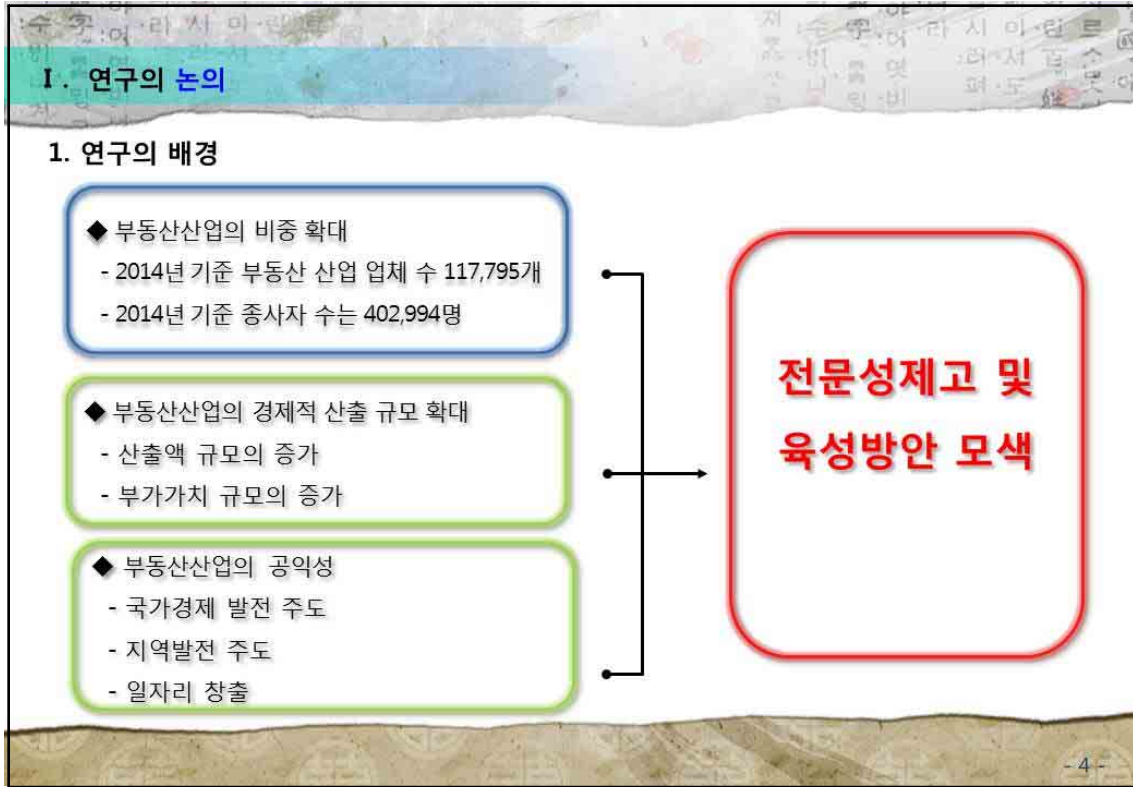


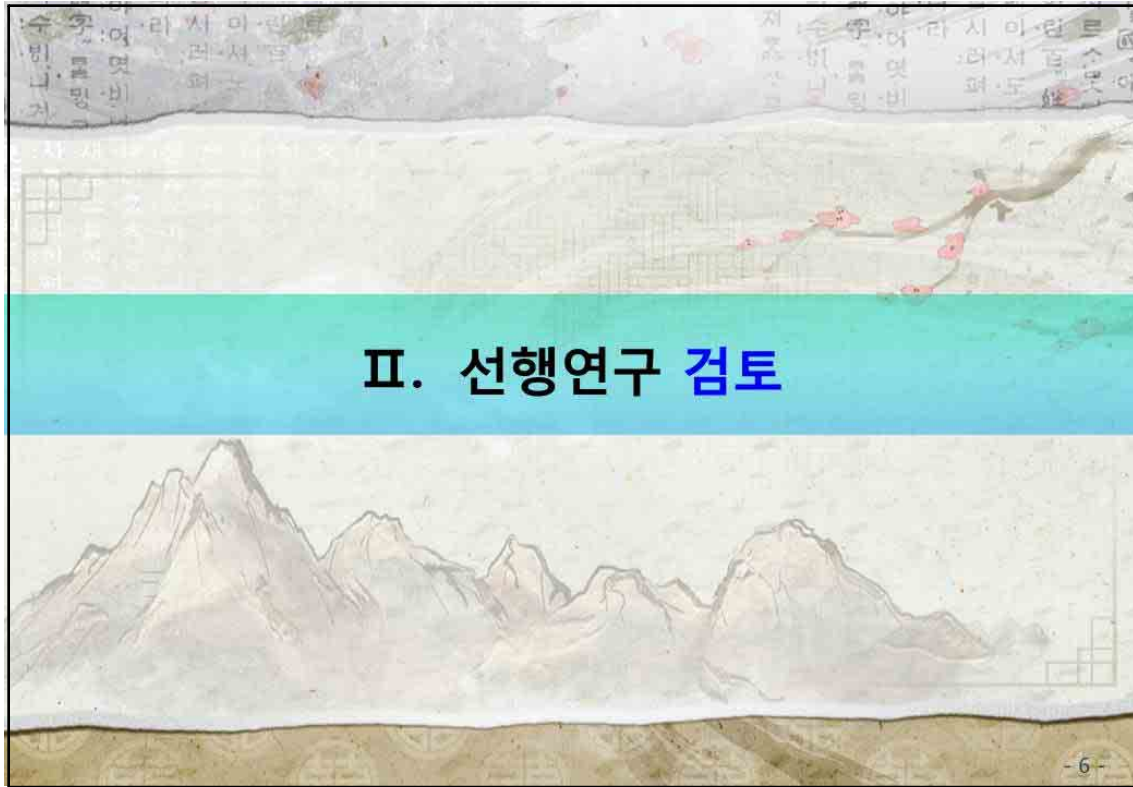
부동산산업 전문성 제고와 육성방안

서진형 교수 (경인여대)









II. 선행연구 검토

1. 부동산산업 선행연구

1) 심의섭(2000)의 연구(부동산 서비스산업의 전문화 및 대형화 육성에 관한 연구, 명지대학교 증권보험대학원 석사학위논문)

- ◆ 부동산 산업의 전문화, 대형화 방안
 - 선진국의 부동산 서비스 도입
 - 규제제도의 개선
 - 소비자의 부정적 인식 해소 방안 모색
 - 부동산정보 체계 구축

2) 정은희(2008)의 연구(부동산 전문직 종사자의 직업윤리에 관한 연구, 단국대학교 대학원 박사학위논문)

- ◆ 부동산업계 종사자의 전문화 방안
 - 윤리성 제고 방안 모색
 - 일반인과의 직업윤리 준수실태 인식 차이 해소

-7-

II. 선행연구 검토

1. 부동산산업 선행연구

3) 지대식 외(2010)의 연구(부동산산업의 발전방향 및 향후 과제, 국토연구원)

◆ 부동산산업의 발전 전략

- 중장기적인 산업정책의 목표 도출
- 선진화 시스템 도입
- 부동산산업의 업역 구분 해소
- IT정보화, 자본의 국제화
- 산업의 개념 변화(임대산업 증대)
- 민간과 공공의 역할구분
- 부분별 정책방향 제시

4) 정희남 외(2014)의 연구(부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구, 국토연구원)

◆ 부동산 산업 육성 방안

- 한국표준산업분류 재편성
- 부동산정책의 변화[부동산 활동주체(부동산)→부동산 활동주체(사람)]
- 관련 제도의 정비
- 부동산산업 관련 정보인프라 구축
- 부처간의 협업체계 구축

- 8 -

II. 선행연구 검토

1. 부동산산업 선행연구

5) 이상영 외(2015)의 연구("우리나라 부동산산업의 발전과정과 과제", 「부동산학연구」

제21집 제 13호, 한국부동산 분석학회, pp.101-122)

- 업종간 지나친 칸막이 해체
- 시공사 신용 대체용 개발금융시스템 개발
- 리츠나 펀드를 활용한 투자확대(국부증대)
- 부동산 개발·부동산 중개의 벤처투자 제한 해제

- 9 -



II. 선행연구 검토

2. 전문성 선행연구

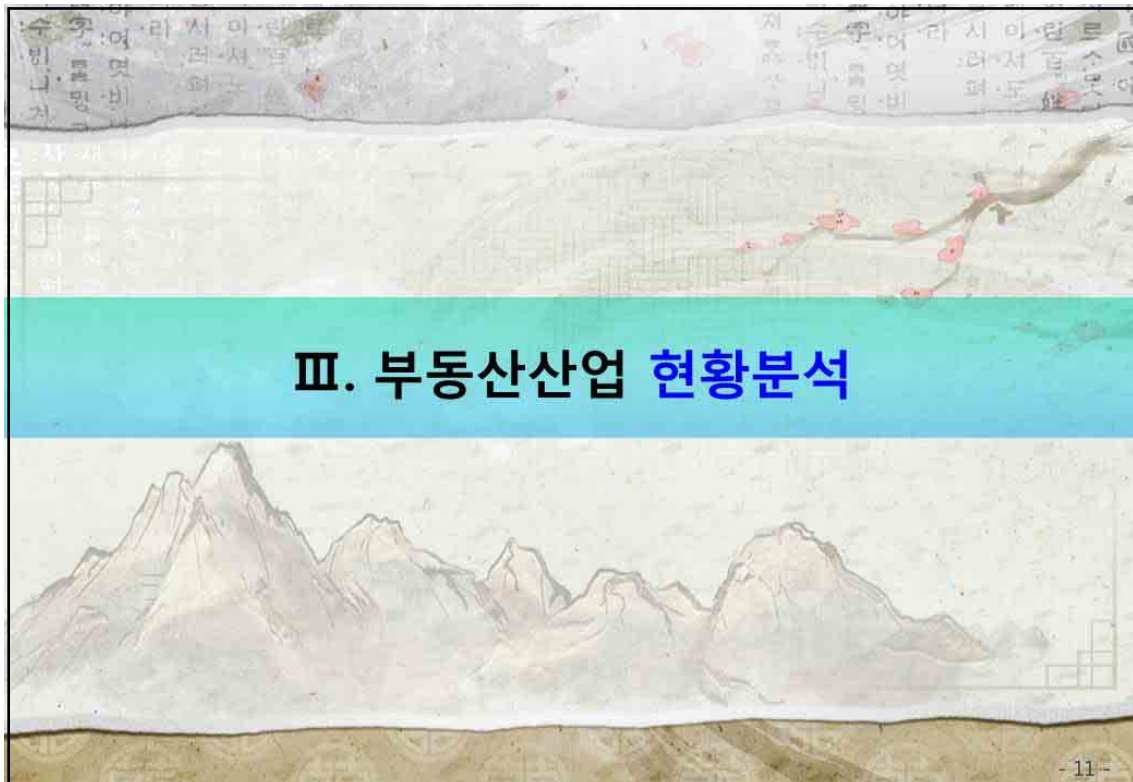
1) 전문성 선행조건

- 조기 참여(Bloom, 1986 등)
- 장기간의 준비기간(Ericsson, Charness, 1994 등)
- 평생교육(Fincher, 1996)

2) 전문성의 요소

- 광범위한 지식기반과 고유성
- 체계적인 지식구조
- 예리한 지각능력
- 문제진단과 해결
- 자동화된 행동
- 장기기억과 단기기억
- 자아관리능력

- 10 -



III. 부동산산업 현황분석

- 11 -

수호:여 라서 이 름 트

Ⅲ. 부동산산업 현황분석

1. 부동산산업 현황

1) 부동산 상품(2012년 기준)

- 부동산 자산규모 9,457조
- 서비스 업종 부동산 및 임대업 27.2%

2) 부동산산업(2012년 기준)

- 부동산산업의 총 부가가치 80조원
- 국내 총생산에서 부동산산업비율 7.06%(일본 12%)
- 부동산산업 매출 50조원

- 12 -

수호:여 라서 이 름 트

Ⅲ. 부동산산업 현황분석

1. 부동산산업 현황

3) 부동산산업 순위(2012년 기준)

- 부동산개발 및 공급업 49.8%
- 부동산관리업 27.0%
- 부동산임대업 11.3%
- 자문 및 중개업 10.6%
- 감정평가 1.3%

※ 외국의 경우에는 부동산임대업의 비중이 높음.
(일본 42.8%, 미국 53.6%, 영국 62.6%)

- 13 -

Ⅲ. 부동산산업 현황분석

2. 부동산산업분류

1) 한국표준산업분류(KSIC)에 의한 부동산산업

부동산업은 크게 부동산임대 및 공급업과 부동산관련 서비스업으로 나뉘며, 소분류로 부동산임대업, 부동산개발공급업, 부동산관리업, 부동산중개 및 감정평가업으로 구분

대분류	중분류	소분류	세분류
부동산업	부동산임대 및 공급업	부동산임대업	주거용 건물임대업
			비주거용
			기타 부동산임대업
		부동산개발 및 공급업	주거용 건물개발 및 공급업
			비주거용
			기타 부동산개발 및 공급업
	부동산 관련 서비스업	부동산관리업	주거용 부동산관리업
			비주거용
		부동산중개 및 감정평가업	부동산자문 및 중개업
		부동산감정평가업	

- 14 -

Ⅲ. 부동산산업 현황분석

2. 부동산산업분류

2) 한국표준산업분류(KSIC)에 의한 부동산산업[2014. 1 기준 통계청] 종사자

대분류	중분류	소분류	세분류
부동산업 117.795 개 402.994명	부동산임대 및 공급업 11.016개 58.310명	부동산 임대업 7.683개 30.332명	주거용 건물임대업 861개, 2.134명
			비주거용 6.703개, 27.899명
			기타 부동산임대업 199개, 299명
		부동산개발 및 공급업 3.333개 27.978명	주거용 건물개발 및 공급업 1.582개, 9.427명
			비주거용 667개, 4.474명
			기타 부동산개발 및 공급업 1084개, 12.070명
	부동산관련 서비스업 106.779개 344.664명	부동산관리업 79.639개 206.309명	주거용 부동산관리업 18.688개, 144.460명
			비주거용 8.452개, 63.849명
		부동산중개 및 감정평가업 79.639개 136.395명	부동산자문 및 중개업 76.761개, 126.791명
부동산감정평가업 558개, 6681명			

- 15 -

Ⅲ. 부동산산업 현황분석

3) 주요 부동산산업 분류

분류	세분류	국가자격증
부동산	부동산개발업	
	부동산분양(대행)업	
	부동산임대업	
	부동산관리업	주택관리사
	부동산중개업	공인중개사
	감정평가업	감정평가사
	부동산컨설팅업	
	부동산정보제공업	
	부동산금융업	

16 -

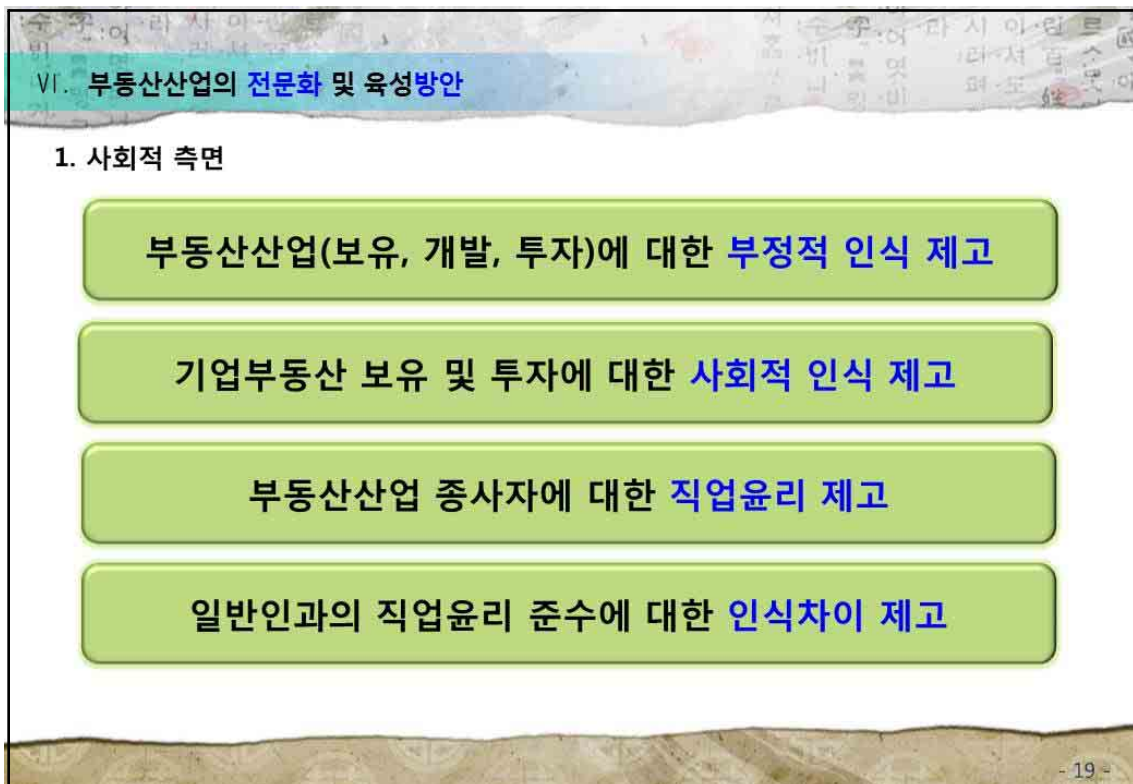
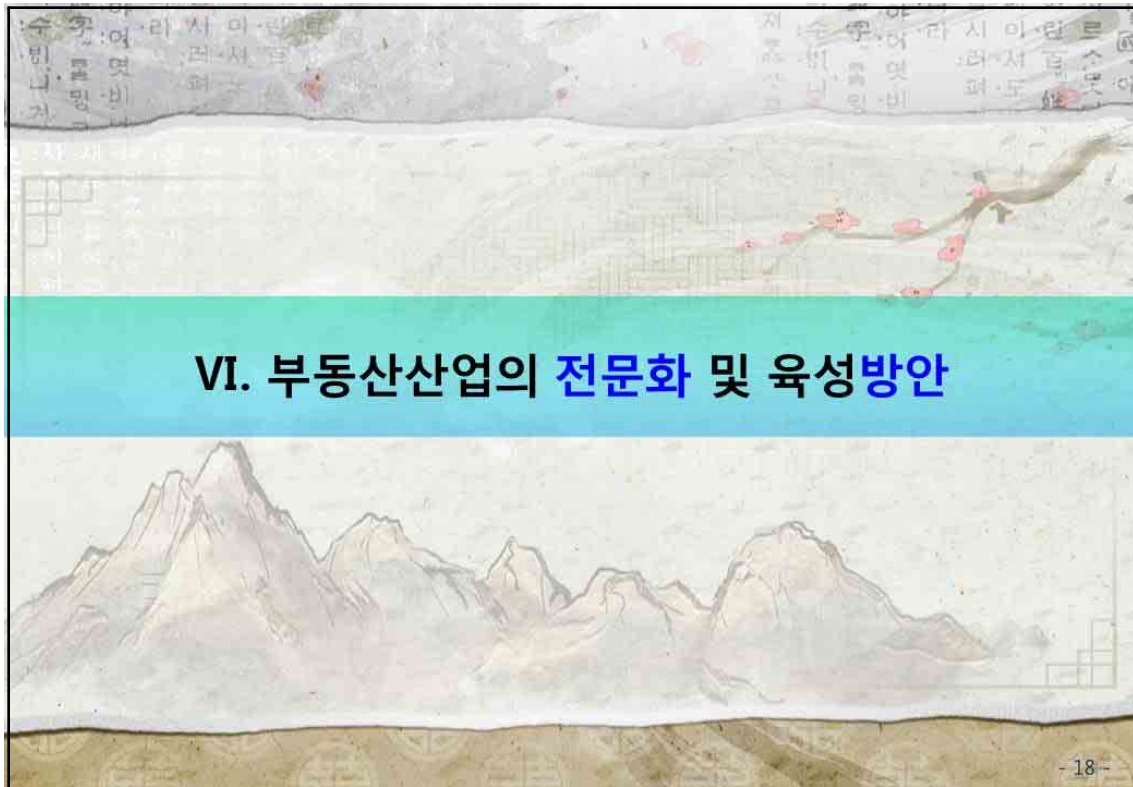
Ⅲ. 부동산산업 현황분석

2. 부동산산업분류

4) 부동산전문업 분류

분류	세분류 [한국의 부동산전문업, 이창석 외, 2012]		
부동산	공동주택관리업	부동산에스크로우업	빌딩관리업
	부동산입지선정업	부동산감정평가업	부동산컨설팅업
	부동산투자분석업	부동산상권분석업	부동산금융 보험업
	부동산개발업	부동산광고업	부동산실버산업
	부동산임대업	부동산중개업	부동산복합관광단지레저업
	부동산정보서비스업	부동산권리분석업	부동산리모델링업
	부동산분양대행업	부동산경매업	외국계회사 연계사업

- 17 -



VI. 부동산산업의 전문화 및 육성방안

1. 사회적 측면

- 사업자간에 융합, 협력체계 구축
- 부동산산업계의 사회적 책임 강화
- 평생교육 체계 구축을 통한 전문성 제고
- 체계적 지식기반구축을 통한 이론 정립

- 20 -

VI. 부동산산업의 전문화 및 육성방안

2. 법, 제도적 측면

- 새로운 시장, 환경 조성을 위한 법, 제도 정비
- 공영개발 위주의 부동산산업분류를 민간주도로 재분류
- 장기적 측면의 계획수립 제도 도입
- 공급, 관리, 유통 등 서비스 종합화를 통한 부동산산업 육성

- 21 -

VI. 부동산산업의 전문화 및 육성방안

2. 법, 제도적 측면

- 부동산산업 관련 자격제도 개선
- 교육, 훈련 투자 확대 제도 마련
- 부동산산업간 겸영금지 폐지 검토
- 관련 부처간 협업 체계 마련

- 22 -

VI. 부동산산업의 전문화 및 육성방안

3. 경제적 측면

- 부동산산업간의 융합(타 산업, IT 등과 결합)을 통한 고부가 신부동산산업 육성
- 부동산산업의 효율성 제고 방안 마련
- 부동산산업의 투명성 제고 방안 마련
- 부동산정보(빅데이터 등) 인프라 구축

- 23 -

VI. 전문성제고 및 육성방안

3. 경제적 측면

- 글로벌시스템(선진화 시스템)의 도입 추진
- 선택과 집중을 통한 R&D분야 투자확대
- 부동산산업 수출 비중 확대를 위한 수출진흥 방안 마련
- 부동산산업 투자유치 강화
- 부동산산업 지원 인프라구축

- 24 -

V. 결 어

창조경제를 선도하는 부동산산업이 되길 기대하며 !



감사합니다.



부동산산업 전문인력 육성방안

김재태 교수 (서울벤처대학원대학교)

부동산산업 발전방안 및 미래전략 종합 컨퍼런스

- 제3토론: 부동산산업의 전문인력 육성 및 전문성 제고방안 -

[부동산산업 전문인력 육성방안]

2015년 12월 7일

김재태 (서울벤처대학원대학교)

INDEX 제3토론 : 부동산산업의 전문인력 육성 및 전문성 제고방안

부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성
2. 외국사례와 시사점
3. 전문인력 육성을 위한 추진과제
4. 부동산산업 전문인력 육성방안



부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성

1) 부동산산업의 전문인력 육성 현황

- 전문인력 육성과정은 **학교** ⇒ **직업** ⇒ **전문교육/보수교육** ⇒ **직무수행** ⇒ **전문인력화**

□ 부동산산업 교육현황 : 대학교 35개교, 전문대학교 35개교가 매년 약 3,000여명 배출

중분류	소분류	학과	교육훈련기관	
			구분	계
부동산	부동산컨설팅	부동산학과 및 유사학과	대학교	35
		부동산학과 및 유사학과	전문대학교	35

강남대학교, 강릉원주대학교, 강원대학교, 건국대학교, 경일대학교, 광주대학교, 나사렛대학교, 남서울대학교, 단국대학교, 대구가톨릭대학교, 대구대학교, 동의대학교, 명지대학교, 목원대학교, 상명대학교, 상지대학교, 서남대학교, 성결대학교, 세명대학교, 수원대학교, 영산대학교, 전주대학교, 중앙대학교, 창신대학교, 청주대학교, 팽덕대학교, 한남대학교, 한성대학교를 비롯한 서울디지털대, 원광디지털대, 고려사이버대, 숭실사이버대, 한양사이버대 등
 가톨릭상지대, 강원도립대, 경민대, 경인여대, 공주영성대, 구미1대, 군장대, 김포대, 김해대, 대구과학대, 대구미래대, 동강대, 동서울대, 동원대, 동의과학대, 명지전문대, 백석문화대, 벽성대, 부산경상대, 부천대, 서일대, 서해대, 신구대, 신한대, 안산대, 영남외국어대, 영진사이버대, 웅지세무대, 전주비전대, 창신대, 창원문성대, 청암대, 충남도립대, 충청대, 대전 과학기술대

자료1 : 한국교육개발원 교육통계서비스 참조

2 : 한국대학교육협의회, 한국전문대학교육협의회 정보자료 분석을 통한 교육훈련기관

부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성

- 인력배출현황

종분류	소분류	학과	교육훈련 기관	2011(명)		2012(명)		2013(명)	
				입학	졸업	입학	졸업	입학	졸업
부동산	부동산 건설링	부동산 학과	대학교	1,871	1,722	1,794	1,534	1,750	1,235
			전문대학교	1,763	1,634	1,662	1,623	1,600	1,342
		부동산 건설링학과	대학원	411	186	349	215	342	215
			대학교	232	201	211	185	203	166
합계				4,227	3,743	4,036	3,557	3,895	2,958

자료 : 교육통계서비스(2011~13년), 한국대학교육협의회 및 한국전문대학교육협의회

- 최근 3개년간 매년 입학인원과 졸업인원이 줄어드는 추세며 약 3,000여명 수준이 줄음

□ **부동산산업의 학력별 종사자 추이** (단위 : 명)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014
중졸	53,441	50,297	50,710	51,445	50,123	57,605
고졸	87,659	94,947	94,657	95,426	93,739	100,119
대졸	50,911	50,784	46,539	47,449	47,596	47,582

자료 : 통계청 각 연도 고용형태별근로실태조사

- 고졸이 많고 대졸은 2008년 금융위기 이후 취업난과 부동산경기침체로 다소 감소

부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성

□ **전문인력으로 육성되는 과정은**

○ **현상**

- 개인이 부동산공부후 취직 또는 자격취득 후 전문인력 진입
- 기업은 여건따라 인사관리차원으로 지원
- 학교와 현장은 각각의 현실에서 교육진행 : 상호 피드백이나 요청, 교류는 빈약

○ **문제점**

- 학교교육과 산업에서 요구되는 실무능력 교육의 연계성 부족
- 전문인력으로 성장은 개인의 의욕이나 여건에 따라 좌우
- 일부 자격은 실무능력부족으로 현장활용 정도 낮음, 학교공부는 취업수단 정도

□ **현장에서는**

○ **현상**

- 영세업체로 구성된 전통산업분야는 전문 인력육성에 대한 회사여력이 취약
- 회사운영방향 따라 경력직 채용 또는 내부 직원이 해당업무 담당
- 타산업에 비해 종사자들의 이직률이 높은 상황

○ **문제점**

- 인력은 필요한데 채용할 인재는 없거나 불필요한 인력운용 현상 발생
예 : 부동산개발업 운영시 전문인력 2명 채용필요, 필요연령대의 역량있는 인력수급은 쉽지 않음
- 높은 이직률은 대기업 외에는 안정적인 인력수급에 어려움 발생

부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성

2) 부동산자격제도 육성실태와 문제점

□ 부동산관련 직무 분류

○ 한국산업인력공단과 한국고용직업분류의 부동산관련 직무 분류의 상이

- 성격이 유사한 금융관련직무에 비해 각기 다른 분류로 구분
- 부동산은 중분류로 관리직, 감정평가전문가는 경영·회계·사무관련직, 부동산건설턴트는 영업판매직
- 세무산업에 대한 직무가 포함되지 않은 것도 존재 : 예로 주택관리사 등은 직군 없음

· 한국고용직업분류에 따른 부동산 관련 직업

중분류		소분류		세분류	
01	관리직	012	경영지원, 행정 및 금융 관련 관리자	0125	부동산, 조사, 인력알선 및 그 외 전문서비스 관리자
02	경영·회계·사무관련직	022	회계, 세무 및 감정평가 관련 전문가	0224	감정평가전문가
10	영업 및 판매관련직	102	부동산중개인	1020	부동산 건설턴트 및 중개인

자료: 한국산업인력공단, 한국고용직업분류 알레(2014.04), 2007 한국고용직업분류

부동산산업 전문인력 육성방안

1. 부동산산업 전문인력 육성 필요성

□ 부동산관련 자격제도

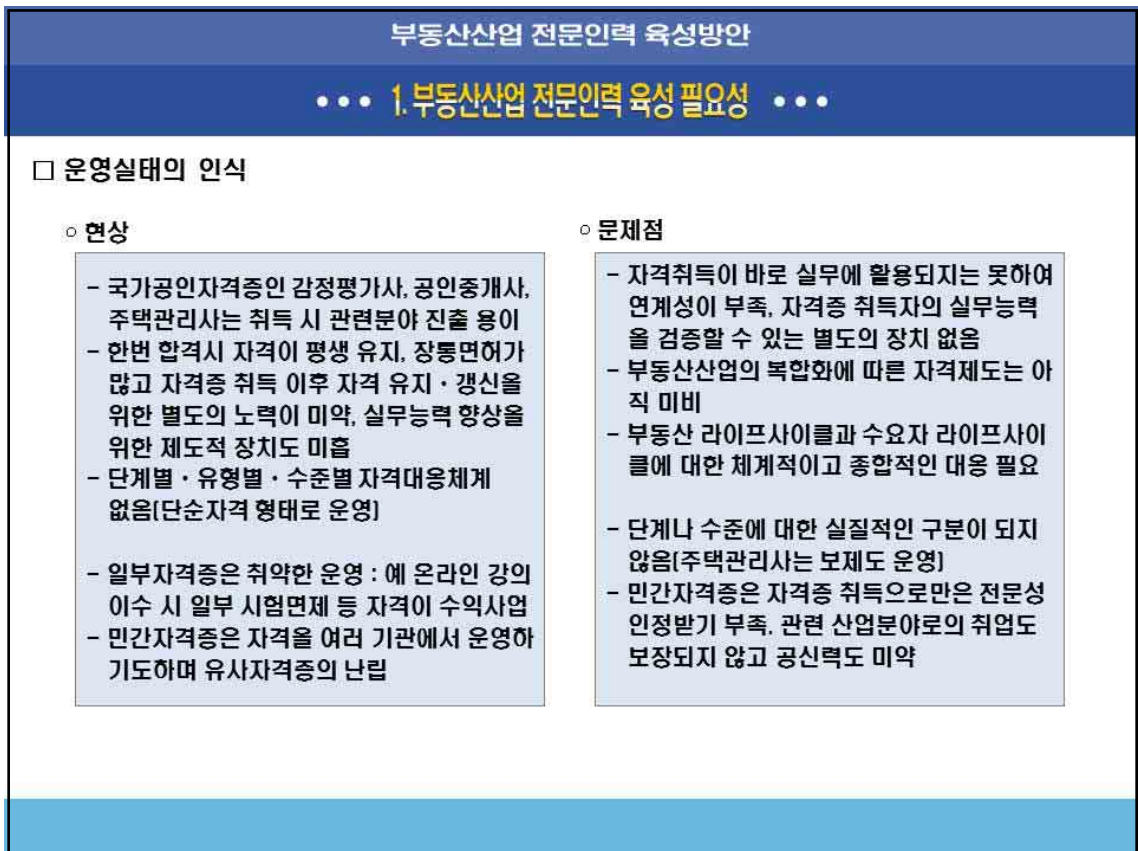
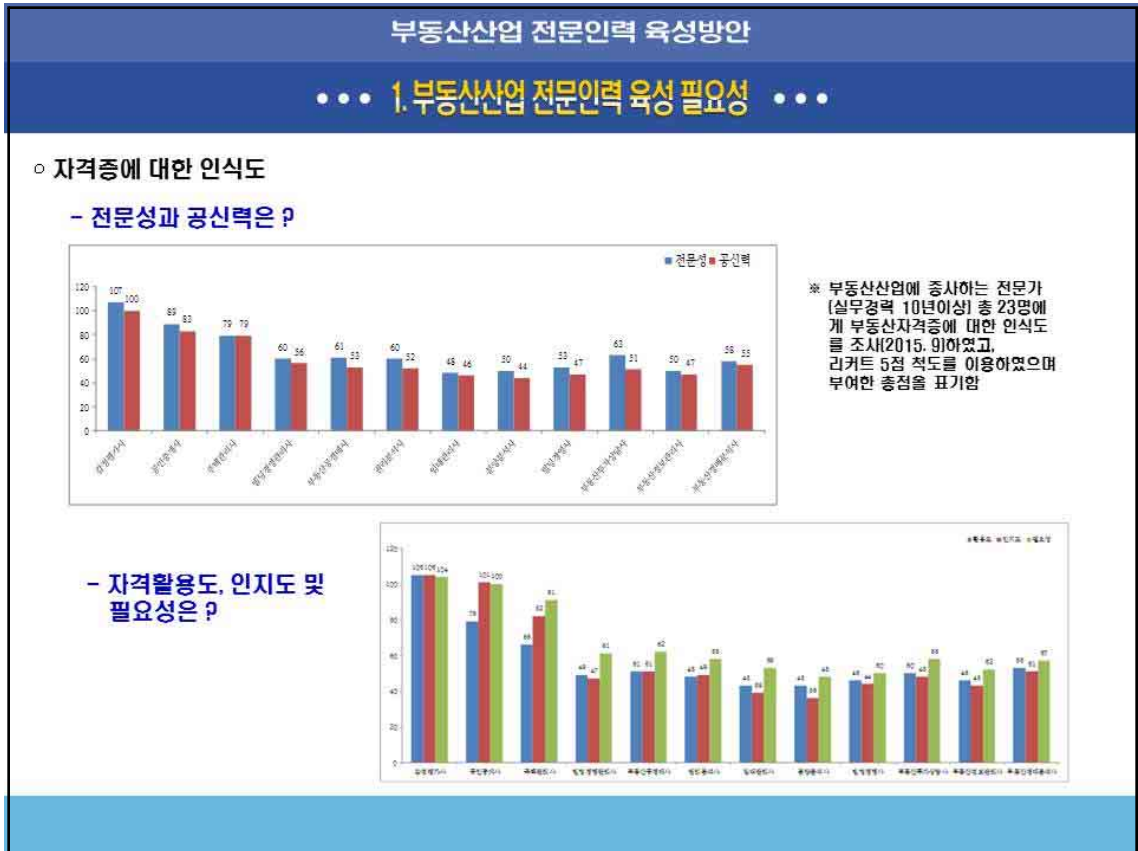
○ 관련업무 전반에 걸쳐 다양한 종류가 존재

- 12개 이상의 자격제도가 존재하며, 국가공인자격증, 국가공인민간자격증, 민간자격증으로 구분
- 국가공인자격은 3종류 : 감정평가사는 광범위한 업무범위에 불구하고 자격 합격시 모든 분야를 평가 하기에 전문성에 관한 지적도 있고, 공인중개사는 상대적으로 개업율이 낮아 비효율 지적도 있음
- 민간자격은 현장능력의 검증 여부 미비로 자격취득후 현장적용문제, 자격관리 미약으로 공신력 저하

· 부동산산업 관련 자격제도

구분	자격종	내용
국가공인 자격증	감정평가사	부동산, 동산을 포함하여 토지, 건물, 기계기구, 항공기, 선박, 유가증권, 영업권과 같은 유무형의 재산에 대한 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시할 수 있는 능력 검정
	공인중개사	토지, 건물 등에 대한 매매, 교환, 임대차 따위에서 중개를 전문으로 할 수 있는 능력 검정
	주택관리사	공동주택의 공용부분과 입주자 공동소유인 부대복리 시설의 유지보수와 안전관리를 하는 업무를 수행할 수 있는 능력 검정
국가공인 민간자격증	빌딩경영관리사	빌딩관리소장으로서 빌딩의 시설·운영 및 관리·경비·방재·위생·에너지·보수 등의 유지관리 수준을 검정
민간 자격증	부동산공경매사	전문과정을 통해 법원 경매 등의 지식을 습득하여 스스로 공경매업무를 수행할 수 있는 능력 검정
	부동산권리분석사	부동산활동에서 대상부동산의 거래활동과 이용권원에 관한 분석과 확인작업으로 거래사고의 위험 관리를 수행할 수 있는 능력 검정
	부동산임대관리사	빌딩 및 시설 등 부동산의 임대관리업무를 수행할 수 있는 전문 지식을 검정
	기타	부동산분양분석사, 빌딩경영사, 부동산투자상담사, 부동산경매분석사, 부동산정보관리사 등

자료: 한국산업인력공단 큐넷 홈페이지 내용 참고



부동산산업 전문인력 육성방안

2. 외국사례와 시사점

□ 미국의 부동산 자격제도

- 미국의 부동산 관련 자격제도는 크게 부동산 컨설팅, 부동산 투자분석, 감정평가업, 부동산자산관리업, 부동산중개업으로 구분하여 운영하며 정부차원(주별), 협회차원 등 다양하게 운영

구분	운 영
부동산 컨설팅	정부차원의 자격제도가 규제없이 자율적으로 운영. 대표적인 협회로 부동산카운슬러협회가 있으며 부동산 카운슬러(CRE)라는 자격제도를 시행 - 기존회원의 추천을 받고, 부동산실무경력 10년 이상으로 부동산카운슬링 경력이 3년 이상 필요
부동산 투자분석업	CCIM자격제도가 운영중. 미국부동산중개사협회(NAR) 산하로 CCIM협회에서 회원에게 수익용부동산의 실무 처리 능력을 인증하기 위하여 부여하는 전문자격 - 매매, 교환, 임대차, 용자, 부동산개발, 투자 등의 일정한 포트폴리오 필요
감정평가업	정부가 공인하는 자격제도로 주공인평가사와 주허가평가사로 이원화 미국감정평가협회(AI: Appraisal Institute)는 부동산평가사라고 하는 MAI(Member of Appraisal Institute)와 주택평가사라고 하는 SRA(Senior of Residential Appraisal)의 자격제도를 운영 - MAI는 평가관련업종에서 최소 3년 동안 4,500시간 초과를 요하며, SRA는 2년의 3,000시간 초과를 요구
부동산 자산관리업	부동산자산관리협회(IREM: Institute of Real Estate Management)가 주관. Certified Property Manager (CPM), Accredited Residential Manager(ARM), Accredited Commercial Manager(ACOM) 자격증을 수여 - CPM은 인증시험통과와 부동산자산관리 경력 보유 등이 필요
부동산 중개업	미국부동산중개사협회(NAR) 또는 주별로 공인중개사제도를 운영하고 있으며 자격취득 시 응시조건에 일정한 요건을 구비하도록 하고 있음 - 예 캘리포니아주의 경우 : 중개사시험에 응시하려는 수험자는 시험응시시점 5년전 최소 2년 이상 풀타임으로 중개영업인으로 근무한 경력 또는 대학 부동산학을 전공

부동산산업 전문인력 육성방안

2. 외국사례와 시사점

□ 영국 및 일본의 부동산 자격제도

- 영국은 부동산중개사, 공인부동산감정사와 주택관리사 등의 부동산 관련 자격제도를 운영
- 일본은 부동산중개의 택지건물취인주임자(宅地建物取引主任者)와 관리의 맨션관리사 제도를 운영

구분	영국	일본
분야별 내용	부동산중개사 - 왕립측량사협회(RICS)가 부여. 적산사(측량사)라 칭하며 토지적산과, 평가, 중개업무를 모두 포함 - 자격취득은 4단계를 요함 : 대학에서 부동산학 전문교육으로 전일제(Full time : 3년간) 교육을 이수 또는 2년 이상의 실무경력 필요	택지건물취인주임자 - 제도는 1952년 5월에 제정 도입, 1964년 영업 등록제에서 면허제를 채용하고, 응시자격을 일부 규제, 예 : 토지나 건물의 거래 실무경력 2년 이상
	공인부동산감정사 - 영국왕립감정평가사협회(RICS)에서 자격을 부여. 토지, 감정평가, 부동산, 건설 등의 전문가를 대상으로 자격을 공인	맨션관리사 - 2000년 12월 의원입법으로 제정. 자산가치 유지 및 맨션의 적정화 검사 분야와 주민과 아파트관리 업체의 의견조출 및 자문 분야의 업무영역 등으로 구분
	주택관리사 - 일정기간 교육을 이수하거나 2년간 실무경력 등의 사전 이수요건을 필요로 함	- 자격시험 내용이 실무능력과 관련이 높아 현장 활용도가 높고 공신력이 높게 인식

부동산산업 전문인력 육성방안

... 2. 외국사례와 시사점 ...

□ 외국 부동산자격제도의 시사점

- 실무의 중요성 인식

자격증 취득을 위해 사전 일정 기간의 실무경험 요구

 - 자격취득을 위하여는 이론적인 암기보다는 실무에 대한 이해의 중요성을 인식
 - 또한 관련분야에서 학위과정을 이수한 경우 혜택을 주는 운영으로 학교교육과 자격제도운영의 연계

- 자격의 전문성, 유효성

자격의 유효기간과 교육의 연계로 전문성, 유효성 제고

 - 미 캘리포니아주의 경우 일정기간(4년) 유효기간을 정하여 다시 교육받고 면허를 받는 형식. 이는 자격에 대한 전문성을 인정받는 유효성을 제고
 - 학교에서 관련과목을 수강하여 학점을 이수한 경우에, 요구되는 연수교육으로 인정해주어 학교와 실무계의 연계성 제고

- 시장니즈 반영과 발전동인

다양한 유형의 자격운영 및 등급화로 승급동인 부여

 - 미국은 중개업에서만도 주거용판매전문가인 CRS, 노인대상부동산전문가로 SRES, 산업용과 업무용부동산전문가로 SIOR 등이 있어 분야별 영역으로 더욱 전문가다움을 나타낼 수 있음.
 - 또한 REPA의 중개보조원, Broker의 중개사, CRE의 카운슬러 등 다양한 등급의 자격으로 운영하고 있어, 종사자는 보다 상위등급으로 가고자 하는 노력을 유인하는 역할

부동산산업 전문인력 육성방안

... 3. 전문인력 육성을 위한 추진과제 ...

1) 부동산산업 전문인력 육성을 위한 여건분석 및 전망

부동산 전통산업의 여건분석

- 개발공급업은 부동산개발회사 설립을 위한 부동산 개발전문인력 자격제도를 운영중이나 실무능력 함양보다는 회사설립을 위한 보유자격 성격이 강함
- 부동산임대업 및 관리업은 중요성 증대로 여러 민간자격증이 존재하고 있으나 공신력 있는 자격제도가 없는 상황임
- 부동산중개업과 감정평가업은 공신력 있는 자격제도가 있으나 자격증 취득 이후의 실무능력 검증에 대한 관리가 없음
- 부동산 전통산업은 부동산산업 선진화를 위한 전문인력 육성 시스템이 미흡한 상황이며 준비체제도 아직 미약한 상황으로 인식

부동산산업 전문인력 육성방안

... 3. 전문인력 육성을 위한 추진과제 ...

1) 부동산산업 전문인력 육성을 위한 여건분석 및 전망

부동산 융복합산업의 여건분석

- 부동산금융업은 리츠회사나 자산운용사 설립에 필요한 부동산자산운용전문인력 제도와 투자자산운용사 자격증이 운영되고 있으나, 실무능력에 대한 검증보다는 회사설립 시 필요 또는 보유자격 성격이 강함
- 부동산신탁업은 별도의 자격제도가 없으며 부동산신탁업 수행을 위한 실무교육제도나 관련 자격제도가 없음
- 부동산 경·공매업은 민간 자격증이 있으나 공신력이 떨어지고, 공인중개사의 법정사무대리제도가 있지만 활용도가 낮음

부동산산업 전문인력 육성방안

... 3. 전문인력 육성을 위한 추진과제 ...

1) 부동산산업 전문인력 육성을 위한 여건분석 및 전망

전문성 제고를 위한 전망

- 부동산산업의 미래를 생각할 때 현재 부동산 전통산업의 전문인력 육성 준비는 현행 관련 제도를 보완하는 등 체계적인 준비가 필요함
- 부동산 전통산업의 기반을 다지고 안정적인 산업성장을 위해서는 전문인력 육성 제도에 대한 종합적인 계획 수립 및 추진이 필요함(마스터플랜과 로드맵 수립)
- 부동산 융복합산업은 전통산업에 비해 전문인력 육성을 위한 필요성을 인식하고 있으나 부동산 산업의 미래에 대비한 체계적인 준비가 필요함

부동산산업 전문인력 육성방안

... 3. 전문인력 육성을 위한 추진과제 ...

2) 부동산산업 전문인력 육성을 위한 추진과제

- 시대흐름과 산업의 변화에 따라 부동산전통산업 및 융복합산업, 연관산업의 경쟁력 확보와 발전을 위해 전문인력 육성계획 수립, 제도운영 등의 제방안 마련과 추진이 필요

부동산산업 전문인력 육성 종합계획 수립과 단계별 추진

산업과 현장에 부합하는 현장감응형 전문인력 양성 시스템 운영

부동산 자격제도의 운영 개선

NCS 체계에 부동산을 대분류로 재편성

분야별 전문인력 육성방안 운영과 전문성 강화방안 강구

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4. 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

1) 부동산산업 전문인력 육성 종합계획 수립과 단계별 추진

- 실태파악과 함께 발전방향설정 및 육성방안 및 추진전략 실행
- 추진 로드맵(안)

도입단계 [2016~2018]	성장단계 [2019~2022]	성숙단계 [2023~2025]
① 인재육성 기본 프로그램 및 협의회 설립·운영·관리		
② 부동산 전문인력 육성교육 및 연구 지원		
③ 부동산산업 선진화를 리드할 전문가 유인/활용	④ 부동산산업 전문화를 위한 인재육성/관리	
⑤ 실무경험자 조사/트랙관리		
⑥ 해외교류 촉진		
⑦ 관련학회 활용/지원		
⑧ 부동산산업 분야별 자격제도 정비/개선 및 보완		

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

2) 산업과 현장에 부합하는 현장감응형 전문인력 양성 시스템 운영

대학과 산업현장 간에 상호 교류 및 현장의 요구에 부응하는 인력양성

- 부동산이 실용이기에 학교에서의 교육도 부동산업계의 실무분야를 많이 접할 수 있도록 수업과 현실의 관련업계간 연계 강화
- 부동산산업체의 인턴제도 실습 활용 또는 모의 업무제 운영

자격취득과 자격유지에 대학에서의 교육이수가 연관성이 있도록 하여 학교에서의 교육이 산업현장에서 바로 통용될 수 있도록 운영,
또한 현장에서 필요한 보수교육을 대학에서 학점으로 인정하여 이수토록 교류

- 대학에서 관련된 일정한 학점을 이수시 자격취득에 가점 또는 기본 요건으로 하거나, 현장에서 필요한 과목만의 개설과 이수시 학점인정이 가능하도록 운영.
예 : 이 경우 다년간에 걸친 개별학점의 총합이 석사 학위에 상당하는 경우 석사학위를 부여하거나 Specialist로 인정하며 명칭을 부여하는 방안도 가능.

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

3) 부동산 자격제도의 운영개선

자격종의 전문성과 신뢰성 강화를 위한 자격취득기준 강화 및 자격시험 내용 변화

- 자격 취득을 위한 기준을 최소한의 교육을 이수하고 실무경력을 보유하도록 의무화
- 필기시험 중심의 자격시험을 탈피하여 필기합격과 함께 일정기간 실습시간 이수와 업무취급에 관한 경력을 증명하도록 한 후 자격을 주는 방안 강구
- 자격을 2원화하여 수습전, 수습후로 구분도 가능

자격증 취득 이후 자격자의 능력함양과 지속적인 관리 시스템 도입

- 자격증 취득 후 관련 경력 등록제 도입으로 지속적인 관리
- 실무경력에 따른 단계별 전문가 인증으로 더 높이 올릴 수 있는 동인 부여
- 공인중개사처럼 종개업무가 다양한 분야는 세분화하여 전문가적 소양을 알 수 있도록 운영
예 : 공인중개사(기본 : 국가공인) + 시니어 또는 상업용(추가 자격인정 : 협회 또는 전문기관 인정)

필요분야는 공신력 있는 자격제도 신설 및 무분별한 민간 자격증은 통폐합

- 자산관리와 같은 분야는 자격제도 신설
- 민간자격증제도 운영실태 정보공개제와 관리 강화 등으로 자율과 관리가 믹스되며 정비되는 방안 검토
- 유사자격은 통폐합 (예 : 부동산공경매사 + 부동산경매분석사 ⇒ 부동산공경매분석사
 빌딩경영관리사 + 빌딩경영사 ⇒ 빌딩경영관리사)
- 필요분야는 육성과 공신력 부여(예 : 권리분석사)

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

4) NCS 체계에 부동산을 대분류로 편성

- 영업판매 중분류를 금융·보험과 같이 대분류로 재편 - 국민경제의 현실적 중요성을 반영
- 자산으로서의 중요도를 감안하여 재분류 및 NCS에 의한 교육안 권장
- 국가직무능력표준(NCS) : 기존 체계

대분류	중분류	소분류	세분류
10. 영업판매	2. 부동산	1. 부동산컨설팅	부동산 개발, 부동산 분양, 부동산 경·공매
		2. 부동산 관리	주택관리, 상업용 건물관리, 부동산관리
		3. 부동산 중개	부동산중개, 부동산정보제공
		4. 감정평가	부동산·동산 감정평가, 기업가치평가, 감정평가가격정보제공

↓

- 국가직무능력표준(NCS) : 변경 체계(안)

대분류	중분류	소분류	세분류
부동산	부동산 개발 관리	부동산컨설팅, 개발·공급	부동산 개발, 부동산 분양, 부동산 경·공매
		부동산 관리	주택관리, 상업용 건물관리, 부동산관리
	부동산 서비스	부동산 중개	부동산중개, 부동산정보제공
		자문·감정평가	부동산·동산 감정평가, 기업가치평가, 감정평가가격정보제공

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

5) 분야별 전문인력 육성방안 및 전문성강화방안 강구

- 부동산 전통산업

개발업의 경우 개발전문인력의 이력신고 및 관리제 운영

- 개발업체는 대부분이 영세한 개발업자이기에 업체 자체적으로 전문인력 육성체계를 갖출 것을 기대하기는 요원한 실정
- ⇒ 따라서 업무를 중심으로 진행하는 이력신고체계와 경과 기간별 직무연수 프로그램을 이수토록 하고 이수에 따른 평가와 혜택(예 : 법인의 가점을 주어 벌점시 상계하는 방안 등) 부여 방안을 마련

중개업의 경우 분야별 다양화 및 단계별 승급으로 자격 추가 소지가 가능하도록 운영

- 시장규모 대비 많은 수의 공인중개사가 활동 중으로 치열한 경쟁 속에 단순 중개활동이 대부분이며 고객은 서비스를 제공하는 중개업자가 어떤 분야의 전문가인지 또는 업무능력 수준은 어떤지 알 수 없는 상태
- ⇒ 따라서 기본적으로 공인중개사 자격 취득 이후 업무를 진행하는 유형과 경력에 따라 추가적으로 유형별, 단계별 인증제를 마련
- 예 : 용도별 : 주거용부동산전문가, 상업용부동산전문가
경력에 따라 : 주니어공인중개사, 시니어 공인중개사

부동산산업 전문인력 육성방안

••• 4 부동산산업 전문인력 육성방안 •••

○ 부동산 전통산업

감정평가업의 경우 감정평가사의 단계별 자격 승급화

- 평가보고서의 규격화로 평가체계의 발전이나 평가사 자체의 전문성 향상과는 무관하게 운영되고 있는 현실에서 평가업계에 오랜 경력자와 신입이 구분되지 않음. 따라서 평가사는 영업맨으로 활동하고 수수받은 물건에 대하여 실제조사와 보고서 작성은 규격화된 보고서 양식대로 하위자가 주로 담당.
⇒ 단계별 승급화로 전문성이 향상되도록 유인.
- 평가를 필요로 하는 자가 평가사를 선정하는 경우 평가사의 전문성보다는 평가가격을 요구사항에 맞춰주도록 평가에 영향력을 행사. 이는 이해관계에 따라 부실평가 발생 소지 내포
⇒ 평가의 독립성과 전문성향상 방안의 강구가 필요

부동산임대업 및 관리업의 경우 주택관리사 외에 자산관리사 자격 운영

- 부동산유형에 따라 제도권과 비제도권의 차이가 심하고, 관리의 양상도 차이가 심한 현실에서 비제도권에 대한 부분의 보완으로 자산관리사 제도 도입.
- 기존에 운영되는 주택부문에 상임업무부에서 부동산자산을 지속적으로 유지관리하며 내구연한을 높이고 비용을 축적하며 적절한 총당금 적립과 적절한 시기에 대·소수선이 가능하도록 하여 부동산자산의 내용연한 증가와 효율적 운영이 되도록 하는 자산관리사를 도입 운영
⇒ 부동산자산의 효용 증대, 건물 수명연장 등 체계적인 관리지원의 전문인력 양성

부동산산업 전문인력 육성방안

••• 4 부동산산업 전문인력 육성방안 •••

○ 부동산 융복합산업

부동산과 금융이 융복합된 영역의 경우 업무경력 단계별 전문인 등급 부여

- 리츠나 펀드와 같은 부문과 신탁 등은 업무취급 경력에 따라 포트폴리오를 감안하여 고급 전문인력으로서의 호칭부여로 전문성을 향상하도록 유인. 또는 경력등록제 운영
⇒ 예 : Specialist 가 될 경우 인사상 가점이나 수당 추가 유인

부동산 경·공매업의 경우 전문자격제 도입 운영

- 경·공매가 재테크의 한 수단으로 자리잡으며 많은 사람들이 참여하게 되었으나 뒤따라 전문인에 대한 점검도 없이 우수족순으로 경·공매를 대행하고 참여하는 업체가 양산됨
⇒ 따라서 전문자격제를 도입하여 운영함으로써 전문인의 양성과 시장정화 기능 수행

부동산금융과 경공매 등의 두 가지 이상이 융합된 경우 별도의 중단기 교육과정 운영 권장

- 부동산금융업과 경공매가 융합된 업종으로 변화하고 있는 분야에서는 이 두 업종을 서비스하는 전문인력의 양성도 필요
⇒ 예 : 채권추심+담보NPL 전문인의 양성과 시장정화 기능 수행

부동산산업 전문인력 육성방안

... 4 부동산산업 전문인력 육성방안 ...

○ 전문성 강화방안 강구

경력관리제 신설 등 관련 자격제도(자격증 및 전문인력 교육)의 전문성 강화 방안 강구

- 현행 자격증 합격 및 전문인력 교육 이수 단계 중심의 자격제도 운영에서 개인의 전문성을 강화시킬 수 있는 경력관리 제도 신설 운영의 실효성 및 추진방안에 대한 연구

부동산 관련 전문인력관리 운영방안 강구

- 국가공인 자격증 취득자 및 국토부 인정 전문인력의 등록 및 경력관리 시스템 도입 및 운영을 위한 추진 과제 연구(각각의 자격증 및 전문인력의 민간 운영 방안 및 지원정책 등)

NCS와 연계한 산·학 협동연계 전문인력 육성방안 연구

- 부동산 산업 분야별 전문회사에서 필요로 하는 실무지식 및 전문지식을 학교, 전문교육기관에서 교육할 수 있는 방안 검토 및 산·학 협동연계를 통한 전문인력 육성 시스템구축 방안에 대한 연구

부동산산업 전문인력 육성방안

... 참고문헌 ...

강순희외, 2003, 자격제도의 비전과 발전방안, 한국노동연구원
 교영선외, 2009, 전문자격사제도 개선방안 연구, 한국개발연구원
 김주영, 2012, 해외부동산학과 교과목의 특성과 시사점, 부동산학연구 제18집 제2호, 한국부동산분석학회
 김찬호·이재영, 2013, 부동산산업 육성 및 활성화 방안, 주택산업연구원
 이동원외, 2006, 지식정보화시대의 신자격제도 구성, 한국직업능력개발원
 정성훈, 2014, 부동산 관리직무와 자격제도의 개선방안, 한국부동산분석학회 2014 상반기 학술대회 발표자료
 정의남 외, 2014, 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구, 국토연구원
 정의남·한만희, 2014, 부동산산업론, 국토연구원, 부연사
 지대식 외, 2010, 부동산산업의 발전방향과 향후과제, 국토연구원
 한국감정원, 2014, 부동산산업 일자리 창출 지원방안 연구, 국토교통부
 한 마크 만균, 2014, 한국과 미국 캘리포니아주 부동산중개제도의 실증적 비교분석, 광운대학교 대학원 박사학위논문
 CCIM Institute, Global License System related to Real Estate, 한국 CCIM협회, 2010
 국토교통 통계누리 (stat.molit.go.kr)
 민간자격정보서비스(www.pqi.or.kr)
 큐넷 (www.q-net.or.kr)
 통계청 (www.kostat.go.kr)
 한국교육개발원 교육통계서비스(kess.kedi.re.kr)
 한국산업인력공단 (www.hrdkorea.or.kr)





NCS를 이용한 부동산관련 직무와 자격제도

정성훈 교수 (대구카톨릭대학교)

윤동건 교수 (한양사이버대학교)

부동산 관련 직무와 자격제도의 개선방안

Presenter : 정 성 훈 대구가톨릭대학교
윤 동 건 한양사이버대학교






Executive Summary

- 현재 능력 중심 사회의 구현을 위해 NCS를 이용하여 직무와 자격제도 개선을 꾀하고 있음.
 - 부동산 시장의 중요성이 날로 커지고 있으며, 시장의 변화가 긴박하게 일어나고 있음.
 - 특히, 부동산관리분야의 경우 법체계와 업무의 변화가 잦고 빠른 특징을 갖고 있음.
 - 그러나, 현재 부동산관리분야는 NCS에서의 분류와 자격제도에서 문제점을 가지고 있음
 - 유럽 및 일본의 사례를 보면, 부동산관련 직무의 독자적 분류가 존재하며 자격제도는 엄격함
 - 미국의 경우 부동산관련 직무의 독자적 분류는 없지만 자격제도의 단계(ARM, CPM) 체계와 사후교육이 잘 이루어 지고 있음
- ▼
- 자격제도의 강화를 위해 단계별 자격제도가 필요하며 사후교육제도의 안정적 시행이 필요함
 - 특히, 부동산 관리분야는 국가의 민간자격인증제도를 통해 시장의 변화에 잘 대응할 수 있는 체계의 구성이 필요함

Table of Contents

- I. 국가직무능력표준(NCS)의 목적 및 현황
- II. 부동산 직무관련 NCS와 자격제도의 문제점
 - 분류의 문제점
 - 민간 자격증의 남발
- III. 해외 사례
 - 유럽 기준
 - 미국 기준
 - 일본 기준
- IV. 부동산관리 직무와 자격제도의 개선방안
 - 부동산 직무의 특징과 발전의 기본방향
 - 부동산 직무와 자격제도의 개선방안
 - 부동산 직무의 환경과 기본방향

4



I. 국가직무능력표준(NCS)의 목적 및 현황



I. 국가직무능력표준(NCS)의 목적 및 현황 Step 1

국가직무능력표준(이하 NCS)은 교육·훈련과 자격이 현장에 맞게 연결하는 기제



Source: 국가직무능력표준 개발 및 활용계획 (2013)

국가직무능력표준(NCS)의 개념과 목적

- 산업현장에서 직무를 성공적으로 수행하기 위해 요구되는 지식·기술·소양을 국가가 산업부문별 수준별로 체계화 한 것.
- 직업교육·훈련 및 자격제도가 산업현장과 괴리 되지 않게 하여 추가적 비용이 들어가지 않게 하는 것이 목적.

NCS 개발 현황

- 833개의 세부분류 중 331개 개발, (2013년 9월 기준)
- 331개의 NCS가 개발 되었으나, 각 활용분야에서 미흡한 활용도를 보임.

차후 NCS 개발 계획

- 개발된 NCS를 보완 및 활용패키지 개발 예정임.
- 개발되지 않은 학습모듈을 개발할 예정임.



II. 부동산 직무관련 NCS와 자격제도의 문제점

- 부동산 관련 NCS개발 현황
- 분류의 문제점
- 민간 자격증의 남발

II. 부동산 직무관련 NCS와 자격제도의 문제점

Step 2

부동산 관련 NCS 개발현황) 대분류 “10. 영업판매”에 속함

NCS에서의 부동산 직무관련 개발 현황

신규 분류체계의 변화

- 대분류가 03.금융·보험과 10.영업판매로 나누어짐.

분리 변경 사유

- 신규 NCS에서 업종 세분화를 위해 대분류 추가.
- NCS의 대분류는 한국고용직업분류를 참고하여 작성 하였음.
- 기존에 합쳐진 분류를 고용직업분류를 참고하여 분리함

Source: 통계청

신규 분류체계(대분류)				기존 분류체계(대분류)			
대분류	중분류	소분류	세분류	대분류	중분류	소분류	세분류
10. 영업판매	1. 영업	1.1. 영업관리	1.1.1. 영업관리	10. 영업판매	10. 영업판매	10.1. 영업관리	10.1.1. 영업관리
			1.1.2. 영업관리				10.1.2. 영업관리
			1.1.3. 영업관리				10.1.3. 영업관리
			1.1.4. 영업관리				10.1.4. 영업관리
			1.1.5. 영업관리				10.1.5. 영업관리
			1.1.6. 영업관리				10.1.6. 영업관리
			1.1.7. 영업관리				10.1.7. 영업관리
			1.1.8. 영업관리				10.1.8. 영업관리
			1.1.9. 영업관리				10.1.9. 영업관리
			1.1.10. 영업관리				10.1.10. 영업관리
2. 영업	2.1. 영업	2.1.1. 영업	2.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.2. 영업	10.2.1. 영업
			2.1.1.2. 영업				10.2.2. 영업
			2.1.1.3. 영업				10.2.3. 영업
			2.1.1.4. 영업				10.2.4. 영업
			2.1.1.5. 영업				10.2.5. 영업
			2.1.1.6. 영업				10.2.6. 영업
			2.1.1.7. 영업				10.2.7. 영업
			2.1.1.8. 영업				10.2.8. 영업
			2.1.1.9. 영업				10.2.9. 영업
			2.1.1.10. 영업				10.2.10. 영업
3. 영업	3.1. 영업	3.1.1. 영업	3.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.3. 영업	10.3.1. 영업
			3.1.1.2. 영업				10.3.2. 영업
			3.1.1.3. 영업				10.3.3. 영업
			3.1.1.4. 영업				10.3.4. 영업
			3.1.1.5. 영업				10.3.5. 영업
			3.1.1.6. 영업				10.3.6. 영업
			3.1.1.7. 영업				10.3.7. 영업
			3.1.1.8. 영업				10.3.8. 영업
			3.1.1.9. 영업				10.3.9. 영업
			3.1.1.10. 영업				10.3.10. 영업
4. 영업	4.1. 영업	4.1.1. 영업	4.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.4. 영업	10.4.1. 영업
			4.1.1.2. 영업				10.4.2. 영업
			4.1.1.3. 영업				10.4.3. 영업
			4.1.1.4. 영업				10.4.4. 영업
			4.1.1.5. 영업				10.4.5. 영업
			4.1.1.6. 영업				10.4.6. 영업
			4.1.1.7. 영업				10.4.7. 영업
			4.1.1.8. 영업				10.4.8. 영업
			4.1.1.9. 영업				10.4.9. 영업
			4.1.1.10. 영업				10.4.10. 영업
5. 영업	5.1. 영업	5.1.1. 영업	5.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.5. 영업	10.5.1. 영업
			5.1.1.2. 영업				10.5.2. 영업
			5.1.1.3. 영업				10.5.3. 영업
			5.1.1.4. 영업				10.5.4. 영업
			5.1.1.5. 영업				10.5.5. 영업
			5.1.1.6. 영업				10.5.6. 영업
			5.1.1.7. 영업				10.5.7. 영업
			5.1.1.8. 영업				10.5.8. 영업
			5.1.1.9. 영업				10.5.9. 영업
			5.1.1.10. 영업				10.5.10. 영업
6. 영업	6.1. 영업	6.1.1. 영업	6.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.6. 영업	10.6.1. 영업
			6.1.1.2. 영업				10.6.2. 영업
			6.1.1.3. 영업				10.6.3. 영업
			6.1.1.4. 영업				10.6.4. 영업
			6.1.1.5. 영업				10.6.5. 영업
			6.1.1.6. 영업				10.6.6. 영업
			6.1.1.7. 영업				10.6.7. 영업
			6.1.1.8. 영업				10.6.8. 영업
			6.1.1.9. 영업				10.6.9. 영업
			6.1.1.10. 영업				10.6.10. 영업
7. 영업	7.1. 영업	7.1.1. 영업	7.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.7. 영업	10.7.1. 영업
			7.1.1.2. 영업				10.7.2. 영업
			7.1.1.3. 영업				10.7.3. 영업
			7.1.1.4. 영업				10.7.4. 영업
			7.1.1.5. 영업				10.7.5. 영업
			7.1.1.6. 영업				10.7.6. 영업
			7.1.1.7. 영업				10.7.7. 영업
			7.1.1.8. 영업				10.7.8. 영업
			7.1.1.9. 영업				10.7.9. 영업
			7.1.1.10. 영업				10.7.10. 영업
8. 영업	8.1. 영업	8.1.1. 영업	8.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.8. 영업	10.8.1. 영업
			8.1.1.2. 영업				10.8.2. 영업
			8.1.1.3. 영업				10.8.3. 영업
			8.1.1.4. 영업				10.8.4. 영업
			8.1.1.5. 영업				10.8.5. 영업
			8.1.1.6. 영업				10.8.6. 영업
			8.1.1.7. 영업				10.8.7. 영업
			8.1.1.8. 영업				10.8.8. 영업
			8.1.1.9. 영업				10.8.9. 영업
			8.1.1.10. 영업				10.8.10. 영업
9. 영업	9.1. 영업	9.1.1. 영업	9.1.1.1. 영업	10. 영업판매	10. 영업판매	10.9. 영업	10.9.1. 영업
			9.1.1.2. 영업				10.9.2. 영업
			9.1.1.3. 영업				10.9.3. 영업
			9.1.1.4. 영업				10.9.4. 영업
			9.1.1.5. 영업				10.9.5. 영업
			9.1.1.6. 영업				10.9.6. 영업
			9.1.1.7. 영업				10.9.7. 영업
			9.1.1.8. 영업				10.9.8. 영업
			9.1.1.9. 영업				10.9.9. 영업
			9.1.1.10. 영업				10.9.10. 영업

소분류와 세분류의 변화

- 기존분류체계와 신규 분류체계간의 변화가 없음.
- 시대의 변화에 따른 다양해지는 직업군과 개발 계획의 고려.

현업과의 연계성

- 현업과의 연계성 고려
 - 과거 수행 업종
 - 향후 지속 가능 업종

II. 부동산 직무관련 NCS와 자격제도의 문제점

Step 2

분류의 문제점) NCS의 대분류는 한국고용직업분류를 참고하였으나 적절한 분류가 아님

NCS 대분류 문제의 원인

한국고용직업분류 중 영업 및 판매관련직		
10. 영업 및 판매관련직		
101. 영업원 및 상품중개인	1011	기술영업원
	1012	해외영업원
	1013	자동차영업원
	1014	제품 및 광고영업원
	1015	상품중개인 및 경매사
102. 부동산 중개인	1019	기타 기술영업 및 중개 관련 종사자
	1020	부동산 컨설턴트 및 중개인

한국고용직업분류 중 부동산 관련 직종		
01. 관리직		
012. 경영지원 및 행정관리직	0121	경영지원 관리자
	0122	정부행정 관리자
	0123	행정 및 경영지원 관련 서비스 관리자
	0124	금융 및 보험 관리자
	0125	부동산, 조사, 인력알선 및 그 외 전문서비스 관리자
02. 경영·회계·사무관련직		
022. 회계, 세무 및 감정평가 관련 전문가	0221	회계사
	0222	세무사
	0223	관세사
	0224	감정평가전문가

NCS의 대분류 문제원인

- 금융·보험 직종과 달리 부동산 직종은 한국고용직업분류에서 제대로 분류되어 있지 않음
- 한국사회 및 경제에서 부동산의 중요성을 고려했을 시, 부동산직무의 별도 분류가 필요함

Source: 2013년 통계청 한국고용직업분류

Ⅱ. 부동산 직무관련 NCS와 자격제도의 문제점 Step 2

(민간자격증의 남발) 민간자격증의 남발로 인한 공신력의 부족

	자격증 목록	공신력과 현장효용도	문제점
<p>국가 자격증</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가사 ② 공인중개사 ③ 주택관리사 ④ 부동산 공경매사 ⑤ 부동산권리분석사 ⑥ 부동산분양상담사 <p>민간 자격증</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑦ 발당경영사 ⑧ 부동산투자상담사 ⑨ 부동산경매분석사 ⑩ 부동산정보관리사 ⑪ 부동산임대관리사 ⑫ 발당경영관리사 			<p>문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 낮은 공신력 ▪ 지속적인 관리가 이루어지지 않음 ▪ 현장적용의 문제 ▪ 높은 합격률의 문제 ▪ 주택관리사의 경우 사후교육제도는 존재하나 현실적 문제가 발생 (금액 및 장소의 부재)

10

Ⅲ. 해외 사례

- UN의 사례
- 유럽의 사례
- 미국의 사례
- 일본의 사례

III. 해외 사례

Step 3

EU의 사례) NACE REV2.0 에서 부동산의 중요성을 강조

NACE REV2.0의 Sections 및 부동산의 중요성

NACE Rev. 1.1		NACE Rev. 2	
Section	Description	Section	Description
A	Agriculture, hunting and forestry	A	Agriculture, forestry and fishing
B	Fishing		
C	Mining and quarrying	B	Mining and quarrying
D	Manufacturing	C	Manufacturing
E	Electricity, gas and water supply	D	Electricity, gas, steam and air conditioning supply
		E	Water supply, sewerage, waste management and remediation activities
F	Construction	F	Construction
G	Wholesale and retail trade repair of motor vehicles, motorcycles and personal and household goods	G	Wholesale and retail trade repair of motor vehicles and motorcycles
H	Hotels and restaurants	I	Accommodation and food service activities
I	Transport, storage and communications	M	Transportation and storage
J	Information and communication		
K	Real estate, renting and business activities	L	Real estate activities
L	Professional, scientific, technical and other activities	M	Professional, scientific, technical and other activities
M	Public administration and defence, compulsory social security	O	Public administration and defence, compulsory social security
N	Education	P	Education
O	Health and social work	Q	Human health and social work activities
P	Other community, social and personal service activities	R	Arts, entertainment and recreation
Q	Activities of households as employers, undifferentiated gross value added in the household sector	S	Other service activities
		T	Activities of households as employers, undifferentiated gross value added in the household sector

The NACE Rev. 1.1 section for Real estate, renting and business activities has been split up into three sections in NACE Rev. 2. Real estate is now represented as a stand-alone section (section L) due to its size and importance in the System of National Accounts. The remaining activities have been separated into section M (Professional, scientific

NACE REV2.0의 부동산 세부분류

Division	Group	Class	n.e.c. : not elsewhere classified	% part of ISIC Rev. 4
SECTION L — REAL ESTATE ACTIVITIES				
68			Real estate activities	
	68.1		Buying and selling of own real estate	
	68.2	68.10	Buying and selling of own real estate	68.10*
		68.20	Renting and operating of own or leased real estate	68.10*
	68.3	68.20	Renting and operating of own or leased real estate	68.10*
			Real estate activities on a fee or contract basis	
		68.31	Real estate agencies	68.20*
		68.32	Management of real estate on a fee or contract basis	68.20*

- 유로존에서의 부동산은 금융과 보험과 떨어진 독립적 형태를 취하고 있음.
- NACE REV2.0에서는 부동산의 크기와 국민계정체계에서의 중요성 때문에 독립적인 부분 설정됨.
- 부동산을 통한 경제활동을 기준으로 다양한 분류를 설정함.
- “68.32”에서 부동산 수수료와 계약조건을 관리하는 직군을 구성하기도 하였음

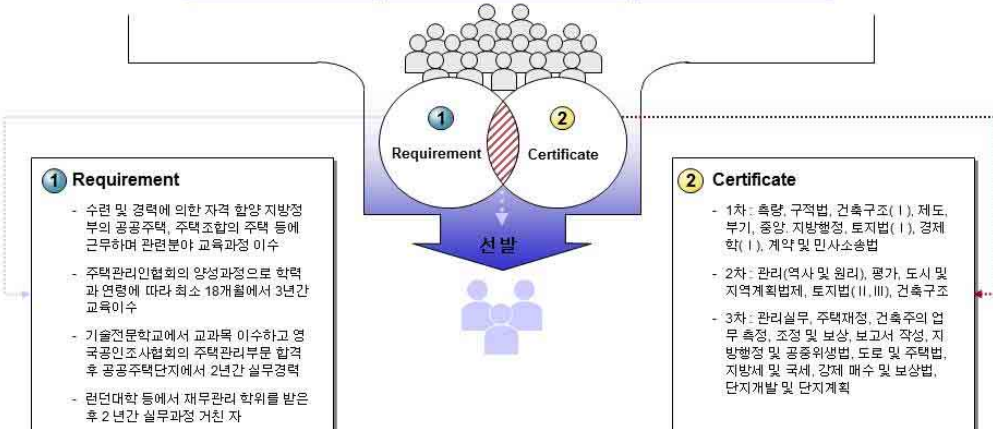
Source : eurostat NACE REV. 2 statistical classification of economic activities in the European Community

III. 해외 사례

Step 3

EU의 사례) 영국의 부동산 자격제도

[영국의 주택관리사 자격제도]



영국의 경우 주택관리사의 업무영역이 광범위하며 역할과 위상은 고위공직자 수준. 양성에 있어서 제한사항이 많으며 필답고사에 의지하는 일본 또는 한국의 자격제도보다 강력함.

Source : 주택관리사제도 발전방향에 관한 연구

Ⅲ. 해외 사례

Step 3

미국의 사례) SOC(Standard Occupational Classification)

SOC와 한국체계의 유사함

41-0000 SALES AND RELATED OCCUPATIONS
41-9020 Real Estate Brokers and Sales Agents
 This broad occupation includes the following two detailed occupations:
 41-9021 Real Estate Brokers
 41-9022 Real Estate Sales Agents

41-9021 Real Estate Brokers
 Operate real estate office, or work for commercial real estate firm, overseeing real estate transactions. Other duties usually include selling real estate or renting properties and arranging loans.
Illustrative example: Licensed Real Estate Broker

41-9022 Real Estate Sales Agents
 Rent, buy, or sell property for clients. Perform duties, such as study property listings, interview prospective clients, accompany clients to property site, discuss conditions of sale, and draw up real estate contracts. Includes agents who represent buyer.
Illustrative examples: Apartment Rental Agent, Right of Way Agent

SOC의 부동산 세부분류

11-0000 MANAGEMENT OCCUPATIONS
11-9140 Property, Real Estate, and Community Association Managers
 This broad occupation is the same as the detailed occupation:
 11-9141 Property, Real Estate, and Community Association Managers

13-0000 BUSINESS AND FINANCIAL OPERATIONS OCCUPATIONS
13-2020 Appraisers and Assessors of Real Estate
 This broad occupation is the same as the detailed occupation:
 13-2021 Appraisers and Assessors of Real Estate
13-2052 Personal Financial Advisors
13-2060 Financial Examiners
13-2072 Loan Officers

41-0000 SALES AND RELATED OCCUPATIONS
41-9020 Real Estate Brokers and Sales Agents
 This broad occupation includes the following two detailed occupations:
 41-9021 Real Estate Brokers
 41-9022 Real Estate Sales Agents

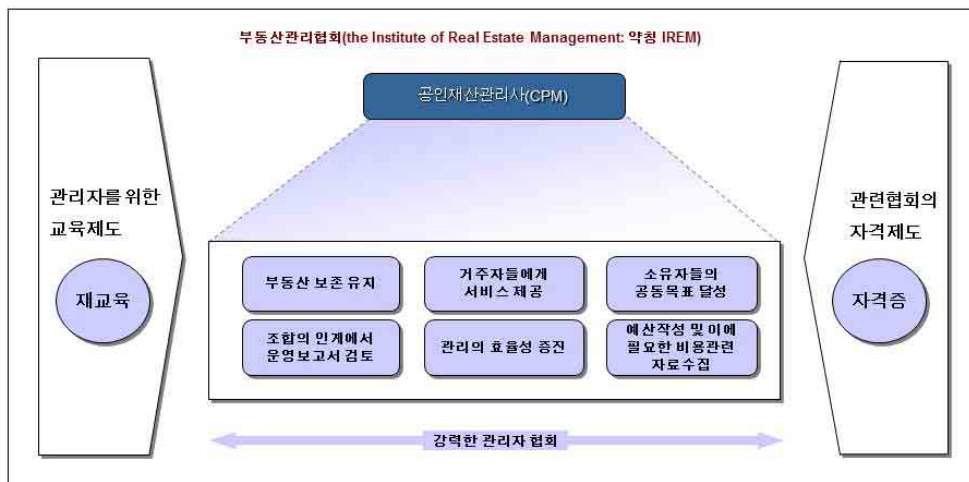
- 미국의 경우 판매 영업군에서 Brokers and Agents가 포함되어 한국과 유사한 형태를 띄고 있음.
- SOC의 경우 직군의 유형별로 분석하여 부동산 관련 직군의 경우 따로 분류되지 않았음
- 하지만 다양한 부분에 부동산을 전문적으로 다루는 세부분류가 구성되어 있음(Loan Officers의 경우)

Source: 2010 SOC definition, U.S Bureau of Labor Statistic.

Ⅲ. 해외 사례

Step 3

미국의 사례) 부동산 관리자자격증 (CPM과 CCM)



Source: 공인중개사협회, IREM

Ⅲ. 해외 사례

Step 3

일본의 사례) SOC(Standard Occupational Classification)

일본의 분류

- 일본의 직업분류에서 부동산 산업은 "Division-K"로 부동산과 상품의 대여와 리스로 분류되어 있음.
- Finance and Insurance 와 함께 20개의 Division 중 하나로 분류되어 있음.
- 3개의 Major Group과 15개의 Group 그리고 28개의 Industries 로 세부분류 하였음.

Status Quo

분류현황 및 Trend



Source : JSIC(일본표준산업분류), 일본 통계국

Ⅲ. 해외 사례

Step 3

일본의 사례) 맨션관리사 자격 제도

Certificate

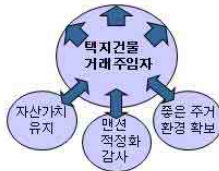
- 일본의 경우 2000년 12월 의원입법으로 맨션관리사제도를 도입함.
- 맨션관리사의 1회 자격시험의 합격률은 7.4%이며 전문직에 해당.

자격의 취득

	2010년	2009년	2008년
시험 신청자 수	20,348	21,935	22,462
수험자 수	17,704	19,120	19,301
수험 비율	87.0 %	87.2 %	85.9 %
합격자	1,524	1,444	1,666
합격률	8.6 %	7.6 %	8.6 %

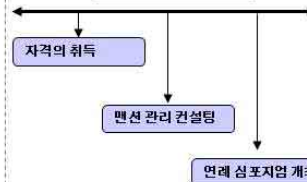
- 실무경험의 제한은 없음
- 시험과목으로는 아파트 관리에 관한 실무와 관리 조합운영의 원활화에 관한 것 그리고 아파트의 구조와 시설 적정화 추진 법률에 관한 것을 다룸

업무 영역



- 주민과 아파트 관리 조합에 대한 넓은 지식과 컨설팅 능력 문제해결능력이 필요
- 자산가치의 유지와 문제대응을 주요업무로 삼고 맨션관리 조합에 대한 어드바이저의 역할을 함

재교육 및 협회의 활동



- 맨션관리자 협회의 주축로 연례 심포지엄을 개최하여 지속적 정보공유와 재교육의 일환으로 삼고 있음
- 5년 간격으로 정기적인 맨션종합조사를 실시하고 있으며 데이터의 확보와 관리와 관련된 이슈를 정기적으로 업데이트 한다.

Implications

- 일본의 인식 : 2000년 이후 맨션관리에 대한 중요도가 높아지고 관리사제도가 도입됨.
- 낮은 합격률 : 다소 낮은합격률을 보이고 있으며 실무와 관련된 시험을 통해 현장에서의 효용도가 높음
- 연례 심포지엄 및 협회의 활동 : 매년 심포지엄을 열어 재교육의 일환으로 삼고 있으며 정기적으로 맨션종합조사를 실시함

Source : www.FP-guide.jp/mankan, 맨션관리사



IV. 부동산 직무와 자격제도의 개선방안

- 부동산 직무의 특징과 발전의 기본방향
- 부동산 직무와 자격제도의 개선방안
- 부동산 직무의 환경과 발전의 기본방향

IV. 부동산 직무와 자격제도의 개선방안 Step 4

부동산 직무의 환경과 발전의 기본방향

부동산관리 분야의 개인, 기업, 국가경쟁력 향상
능력 중심 사회의 구현

Strategic Objective	교육의 발전	직무체계의 발전	자격제도의 발전
Strategic Direction	급변하는 부동산 시장의 요구를 수용할 수 있는 전문적 교육 과정의 필요	부동산 산업의 고도화와 변화에 따른 분류체계의 전문화된 재정립 필요	부동산 시장의 발전에 따른 사후교육체계와 단계별자격제도의 필요
부동산 산업 환경	<ul style="list-style-type: none"> 부동산이 투자자산으로서의 재인식 및 시장의 확장으로 인한 다양한 부동산 업무에 대한 요구가 많아짐. 외국에 비해 부동산관련 교육기관과 교육과정이 충분치 않음. 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 부동산 산업은 부동산 관련 서비스업으로 편종되어 있는 형태였으나 임대와 공급업자의 수가 상대적으로 증가. 외국의 경우 부동산 산업의 고도화로 인한 다양한 직업군 탄생(예 부동산 금융계열). 	<ul style="list-style-type: none"> 부동산관련 자격증은 많으나 실무에 활용되는 자격증의 수는 적음. 사후교육체계가 미숙하여 급변하는 부동산 시장의 변화에 따라가지 못함. 자격증의 위력이 일회성에 그쳐서 전문성이 낮음.

19

IV. 부동산 직무와 자격제도의 개선방안 Step 4

부동산 직무와 자격제도의 개선방안

	기본 방향	개선 방안
<div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; text-align: center;">직무체계의 개선방안</div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> • 직무체계의 다양화와 부동산 관련 전문화 필요 </div>	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 대분류의 이동 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 영업과 부동산이 함께 고려되는 국가는 찾아보기 힘들며, 국민계정에서 우리나라 부동산의 중요성을 고려했을 시 대분류의 독립이 필요 <small>(국민 순자산 중 토지와 건물을 합친 부동산 비중이 88.9% 출처: 한국은행, 2014.5.14, 2012년 국민 대차 대조표 공동개발 결과)</small> • 세분류의 체계적 분류 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 특히 부동산 관리의 3개의 세부분류는 분류의 기준이 모호함, 따라서 3개의 세부분류를 2개(주거용 건물 관리, 상업용 건물 관리)로 통합 및 구분. <small>(세분류의 부동산 관리란 작브탈위르브 이는 부동산 개발에 포함되어야 한다.)</small>
<div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; text-align: center;">자격제도의 개선방안</div>	<div style="background-color: #d9e1f2; padding: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> • 단계가 포함된 자격제도 개발 및 합격기준 강화 • 사후교육체계를 통한 실무형 자격증으로 발전 </div>	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 자격제도의 level 개념의 필요성과 기준강화 <ul style="list-style-type: none"> - level 1, 2의 개념을 통해 자격증의 지속성과 실무의 실효성 강화 필요 - 합격기준의 강화를 통한 공신력의 상승이 필요 <small>(민간자격증의 남발로 인한 공신력의 하락)</small> • 사후교육체계를 통한 실무형 자격증 <ul style="list-style-type: none"> - 국가의 인증제도 및 사후 교육체계를 갖추어 급변하는 시장에 적합화 필요 - 특히, 부동산관리분야는 변화가 잦으므로 사후 교육체계의 안정화가 필요

20

IV. 부동산 직무와 자격제도의 개선방안 Step 4

지속적 발전을 위한 개선방안

- 국가의 부동산 직무인증제도를 통한 전문화된 인력 양성 및 직무의 다양화 (자격인증제도)
- 분류체계의 재정립을 통한 직무의 다양화 및 전문화된 인력 양성 필요

- 자격제도의 level 의 개념을 도입하여 보다 전문적이고 실효성 높은 자격증 개발
- 사후교육체계의 강화를 통한 스펙을 위한 일회성 자격증 이미지 탈피

- 엄격한 자격제도와 지속적 교육을 통한 경쟁력 있는 부동산 전문인력 탄생
- 시장변화에 따른 다양한 교육 수요 증가로 인한 선순환
- 국가경쟁력 향상 및 능력중심 사회의 밑거름

- 교육과정의 국가인증제도를 통한 자격제도와 연계
- 부동산업 재직자에 대한 체계적 교육을 통하여 시장의 변화에 적응

21



감사합니다.

본 내용과 관련하여 궁금하신 사항은 아래 담당자에게
연락 주시기 바랍니다.

정성훈 교수
대구가톨릭대학교/ 경제금융부동산전공
E-mail : james1101@cu.ac.kr

윤동건 교수
한양사이버대학교/ 부동산도시미래학부
E-mail : james1101@cu.ac.kr