

종합토론

부동산산업의 미래전략

좌장 : 손재영 교수 (건국대학교)

● 부동산산업 발전방안과 미래전략
정희남 선임연구위원 (국토연구원)

● 토론자
권대철 토지정책관 (국토교통부)
김관영 회장 (한국리츠협회)
김승배 부회장 (한국부동산개발협회)
노태욱 교수 (강남대학교)
이광희 사장 (조선비즈)
이용만 교수 (한성대학교)



부동산산업 발전방안과 미래전략

정희남 선임연구위원 (국토연구원)

부동산산업의 발전방안과 미래전략

부동산산업 발전방안 및 미래전략 종합 Conference
종합토론 : 부동산산업의 미래전략

전국경제인연합회관 1층 그랜드볼룸
2015. 12. 7.

정희남 선임연구위원
김승중 책임연구위원

국토연구원  KRIHS

목차

- I. 부동산산업의 전개와 분류체계
- II. 부동산산업의 현황과 문제점
- III. 부동산산업 여건변화와 전망
- IV. 부동산산업의 발전방향과 전략

목차

- I. 부동산산업의 전개와 분류체계
 - 1. 부동산산업의 전개과정
 - 2. 부동산산업의 분류체계
 - 3. 부동산산업의 융복합 경향

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

1. 부동산산업의 전개과정

- **우리의 부동산산업은 경제발전과 궤를 같이하면서 발전해 옴**
 - 1960년대: 경제개발 5개년 계획으로 부동산수요가 증가하면서 중개업이 처음 제도화
 - 1970년대: 대규모 산업기지 건설과 기반시설 설치가 본격화되면서 감정평가업 도입
 - 1980년대: 경기호황기에 도시재개발, 신도시건설로 개발공급업 활성화
 - 1990년대: 부동산산업 유형의 세분화·전문화와 임대관리업의 다양화
 - 2000년대: 외환위기의 경제구조조정과 함께 리츠/부동산펀드 등 융복합산업 도입

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

1. 부동산산업의 전개과정

<부동산산업의 전개과정>

구분	1단계(1960 ~ 70년대)	2단계(1980 ~ 90년대)	3단계(2000년대 이후)
시대적 배경	· 경제기반 구축단계	· 경제발전 단계	· 경제성장 단계
1인당 GNI (달러)	· 79('60)→255('70)	· 1,660('80)→6,303('90)	· 11,292('00)→22,708('12)
서비스산업 비중	· 43.2%('60)→44.7%('70)	· 47.3%('80)→49.5%('90)	· 54.4%('00)→59.5%('12)
부동산산업	· 부동산업(64) 최초 분류 · 부동산업(75) 세분화 · 임대, 개발, 중개, 감정	· 부동산관리업(91) 확대 · 임대 및 공급업 · 관련 서비스업	· 부동산자문업(08) 세분화 · 임대 및 공급업 · 관련 서비스업
관련제도	· 토지평가사제도(72) · 공인감정사제도(73) · 주택관리인제도(78)	· 공인중개사제도(84) · 감정평가사제도(90)	· 부동산투자자문회사(01)
관련법률	· 소가영업법(61) · 국토이용관리법(72) · 부동산의 감정평가에 관한 법률(73) · 주택건설촉진법(73)	· 부동산중개업법(84) · 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률(89) · 임대주택법(93)	· 부동산투자회사법(01) · 건축물의 분양에 관한 법률(04) · 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(06) · 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(07) · 공인중개사법(14)

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

2. 부동산산업의 분류체계

- 한국은행 산업연관표: UN 통계처의 제4차 SNA 개정(2008) 반영

<한국은행 산업연관표의 부동산산업>

통합대분류 (28부문)	통합중분류 (78부문)	통합소분류 (168부문)	기본부문 (350부문)	기타		
24 부동산 및 사업 서비스업	68 주거 서비스업	140 주거 서비스업	294	자가주택 서비스 주거용건물 임대업	주거 서비스업	
			295	비주거용 및 기타부동산 임대업		부동산 임대업
	69 부동산 서비스업	141 부동산 임대 및 공급업	296	부동산 개발 및 공급업	농지 개발공급업	부동산 개발 및 공급업
					택지 개발공급업	
					공단 개발공급업	
					기타 개발공급업	
142 부동산관련 서비스업	297	부동산관련 서비스업	부동산 중개업	부동산관련 서비스업		
			부동산 평가업			
					부동산 관리업	
					기타 서비스업	

자료 : 한국은행, 2011. 2009년 산업연관표, p30.

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

2. 부동산산업의 분류체계

- 통계청의 한국표준산업분류: UN 통계처의 제4차 ISIC 개정(2008) 반영

<통계청 한국표준산업분류의 부동산산업>

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 감정평가업

자료: 통계청, 2014. 한국표준산업분류.

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

2. 부동산산업의 분류체계

- 다른 나라도 UN 통계처의 ISIC를 근거로 자국의 부동산산업을 분류

<주요국가의 부동산산업 분류>

	대분류	중분류	소분류		세분류	
미국, 캐나다, 멕시코 (2012 NAICS)	53 부동산업 및 임대업	531 부동산업	5311	부동산임대업	53111	주거용건물 임대업
					53112	비주거용건물 임대업
					53113	창고 및 저장소 임대업
			5312	부동산중개업	53119	기타 부동산 임대업
					53121	부동산 중개업
					53131	부동산 관리업
5313	부동산관련 서비스업	53132	부동산 감정평가업			
		53139	기타 부동산관련 서비스업			
영국 (2007 UKSIC)	L 부동산업	68 부동산업	68.1	자기소유부동산 매매	68.10	소유부동산 구매 및 판매업
					68.20	소유 혹은 리스 부동산 임대 및 운영업
			68.2	자기소유 혹은 리스 부동산 임대 및 운영업	68.31	부동산 중개업
			68.3	수수료나 계약에 기초한 부동산활동	68.32	수수료나 계약에 기초한 부동산 관리업

자료 : 미국 통계국 US Census Bureau 홈페이지 (www.census.gov)
 영국 통계청 Office for National Statistics 홈페이지 (www.statistics.gov.uk)

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

2. 부동산산업의 분류체계

<주요국가의 부동산산업 분류>

	대분류	중분류	소분류		세분류	
네덜란드 (NLSIC)	L 부동산임대 및 거래업	68 부동산임대 및 거래업	681	부동산 거래업		
			682	부동산 임대업		
			683	부동산 중개업 및 관리업		
일본 (2007 JSIC)	K 부동산업, 물품 임대업	68 부동산거래업	680	관리 및 보조적인 경제활동을 하는 사무소		
			681	건물 매매업, 토지 매매업		
			682	부동산 대리업·중개업		
		69 부동산임대업·관리업	690	관리 및 보조적인 경제활동을 하는 사무소		
			691	부동산 임대업		
			692	셋집 및 셋방업		
	693		주차장업			
694	부동산 관리업					
L 학술연구, 전문 기술서비스업	72 전문서비스업	729	기타 전문서비스업	7294	부동산 감정업	

자료 : 네덜란드 통계청 Office of National Statistics 홈페이지 (www.statline.cbs.nl)
 일본 총무성 통계국 홈페이지 (www.stat.go.jp)

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

2. 부동산산업의 분류체계

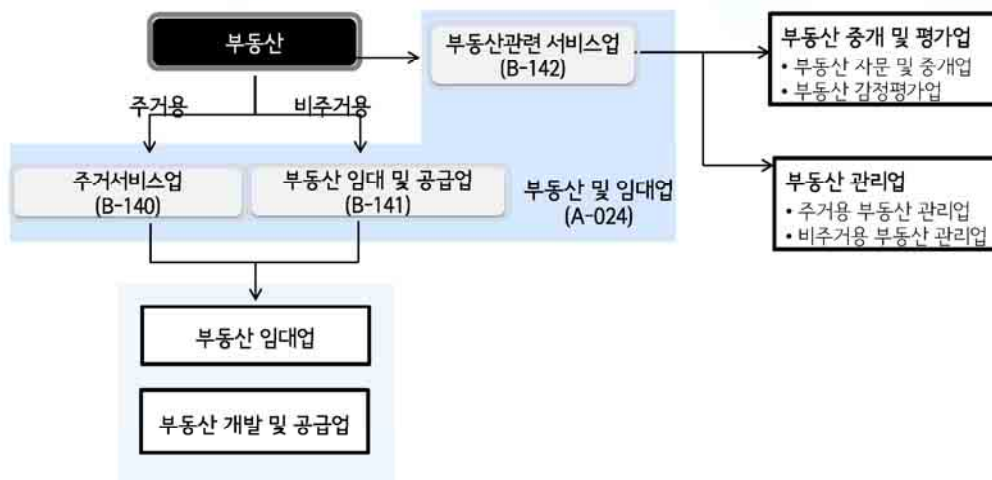
□ 현행 부동산산업 분류제도의 시사점

- **국내: 한국은행과 통계청은 UN 통계처 분류기준을 따라 거의 일치**
 - 다만, 한국은행의 주거서비스 : 주거용건물의 임대업 + 자가주택 귀속임대료
 - 통계청의 표준산업분류 : 타인을 위한 임대업만 포함
- **해외: 개별 국가마다 다소 차이**
 - 부동산개발업: 부동산업 대신 건설업으로 분류(미, 영, 화란, 일)
 - 임대업: 리츠, 공원묘지업(미), 소규모 창고/저장소 임대업(미, 영), 주차장업(일본)
 - 감정평가업: 부동산업 대신 전문기술업으로 분류(화란, 일)
- **산업분류체계의 재구성: 국제기준 준수, 기존 체계 연속성 유지를 고려할 필요**
 - 다만, 위성계정(satellite accounts)을 구성할 수 있도록 기본부문 확대 필요
 - 한국은행 IO 발표자료 : 자가주택 귀속임대료 + 통계청 KSIC + 임대업
순수 부동산산업의 파급효과 분석에 한계 내재

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

3. 부동산산업의 융복합추세

□ 부동산과 부동산전통산업



I. 부동산산업의 전개와 분류체계

3. 부동산산업의 융복합추세

□부동산산업의 융복합 경향 진전

I. 부동산산업의 전개와 분류체계

3. 부동산산업의 융복합추세

부동산업 (Real Estate Industry)

- 경매공매업 (Auction/Real Estate Auction)
- 분양대행업 (Sales Agency)
- 종합부동산서비스업 (Integrated Real Estate Services)

부동산업 (Real Estate Industry)

- 정보매체서비스업 (Information Media Services)
- 정보통신방송업 (Information Communication Broadcasting)
- 전문과학기술 서비스업 (Specialized Science and Technology Services)
 - 연구개발업 (R&D)
 - 회계세무서비스 (Accounting/Tax Services)
 - 광고업 (Advertising)
- 사업지원 서비스업 (Business Support Services)
 - 측량지질조사 (Surveying/Geological Investigation)
 - 지도제작업 (Map Making)
 - 사업시설유지관리 (Facility Maintenance/Management)
 - 건물설비청소방제 (Building Equipment Cleaning/Disinfection)

부동산업 (Real Estate Industry)

- 부동산금융업 (Real Estate Finance)
- 금융보험업 (Finance/Insurance)
- 금융보험업 (Finance/Insurance)

자선운영사 (Charity Management), 기타투자기관 (Other Investment Firms), 투자자문업 (Investment Advisory) — 관련서비스업 (Related Services)

부동산업 (Real Estate Industry)

- 건설업 (Construction)
- 종합건설업 (Integrated Construction)
 - 주거용건물 건설 (Residential Building Construction)
 - 비주거용건물 건설 (Non-residential Building Construction)

목차

II. 부동산산업의 현황

1. 부동산자산의 규모
2. 부동산산업의 현황
3. 부동산산업의 문제점
4. 선진국사례와 시사점

II. 부동산산업의 현황

1. 부동산자산의 규모

□ 국가의 부와 부동산상품

- 2013년 말 현재 부동산자산은 1경 149조원으로 전체 순자본소득의 91%
- 잠재적인 부동산상품은 7,909조원으로 전체 순자본소득의 71.4%
 - 주택(3,507조원), 비주거용건물(2,480조원), 순수토지(1,920조원) 등

<부동산자산의 순자본소득(명목)>

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
비금융자산 합계(조원)		7,584.2	8,234.3	8,805.3	9,513.1	10,259.4	10,731.7	11,078.5	
	부동산	6,717.4	7,244.7	7,772.6	8,395.6	9,038.2	9,457.3	10,149.3	
	기타 자산	866.80	989.60	1,032.7	1,117.5	1,221.2	1,274.4	929.2	
비금융자산 합계(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
부동산	부동산 소계	88.6	88.0	88.3	88.3	88.1	88.1	91.6	
	건축물	소계	54.3	53.9	54.0	53.9	53.7	53.7	54.1
		주택용	29.8	29.5	29.6	29.4	29.0	28.8	31.7
		비주택용	24.5	24.3	24.5	24.5	24.7	24.9	22.4
	구축물	18.1	18.2	18.4	18.5	18.5	18.7	20.2	
	순수 토지	소계	16.2	15.9	15.9	15.8	15.9	15.7	17.3
		농경지	8.7	8.6	8.6	8.6	8.6	8.4	8.4
		임야	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.4	4.2
		문화오락	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.6
		기타토지	2.9	2.7	2.7	2.6	2.7	2.7	3.1
기타 자산	11.4	12.0	11.7	11.7	11.9	11.9	8.4		

Ⅱ. 부동산산업의 현황

1. 부동산자산의 규모

□ 경제주체의 부와 부동산상품

- 2013년 말 현재 주거용 건물: 일반 가계 및 비영리단체가 94.5% 보유
 - 비주거용 건물: 비금융법인 49.8%, 가계 및 비영리단체 20.2% 보유
 - 토지자산: 가계 및 비영리단체 58.4%, 비금융법인 14.8%, 일반정부 26.1%

<순자본스톡의 경제 주체별 구성비율>

(단위: %)

구분	법인기업		일반정부	가계 및 비영리단체	국내경제		
	비금융	금융					
비금융자산	30.5	14	238	44.3	100.0		
생산자산	48.1	2.1	21.2	28.6	100.0		
	건설자산	37.9	2.3	25.0	34.8	100.0	
		주거용	4.4	0.0	1.1	94.5	100.0
		비주거용	40.8	6.5	23.5	20.2	100.0
		건축물	53.3	0.8	43.9	2.0	100.0
	설비자산	7.6	1.0	11.0	11.4	100.0	
	지식재산·생산물	7.1	2.9	1.4	6.0	100.0	
	재고자산	9.5	0.0	0.7	7.8	100.0	
비생산자산	1.5	0.7	2.1	5.1	100.0		
토지자산	1.4	0.7	2.1	5.4	100.0		
	10.0	0.0	0.0	0.0	100.0		
	0.6	0.0	3.5	6.9	100.0		

자료 : 한국은행·통계청, 2015.5.14. 국민대차대조표 공개개발 결과(감정), 재구성.

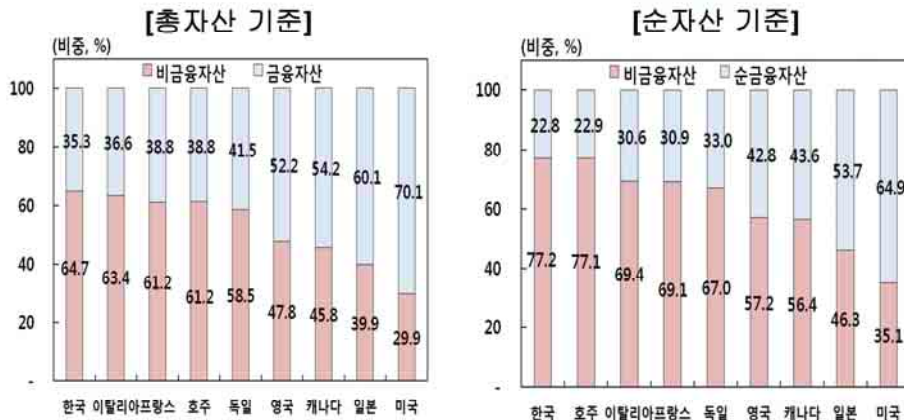
Ⅱ. 부동산산업의 현황

1. 부동산자산의 규모

□ 경제주체의 부와 부동산상품

- 가계 및 비영리단체의 보유자산 중 비금융자산(주로 부동산)의 비중이 점차 줄고 있지만, 여전히 주요 선진국에 비하여 높고 부동산투기로 유명하였던 일본보다도 높은 수준

<주요국의 가계자산 구성 비교>



주: 2013년 기준(이탈리아는 2011년, 일본은 2012년)
 자료: OECD

Ⅱ. 부동산산업의 현황

1. 부동산자산의 규모

□ 경제활동별 부동산자산의 규모

- 2013년말 현재 서비스업이 전산업 순자본스톡의 73.7%를 차지
 - 부동산 및 임대업이 29.8%를 차지

<경제활동별 순자본스톡의 구성>

(단위: 조원, %)

	1995	2000	2005	2010	2012	2013
전산업	998.0 (100.0)	1,699.2(100.0)	2,692.5(100.0)	4,187.1(100.0)	4,765.1(100.0)	4,863.4(100.0)
농림어업	44.5 (4.5)	59.7 (3.5)	71.3 (2.6)	86.7 (2.1)	93.1 (2.0)	58.7 (1.2)
광업	4.8 (0.5)	5.1 (0.3)	5.5 (0.2)	6.4 (0.2)	6.5 (0.1)	3.6 (0.1)
제조업	211.3 (21.2)	336.8 (19.8)	492.7 (18.3)	773.6 (18.5)	906.6 (19.0)	904.5 (18.6)
전력·가스·수도 등	58.4 (5.9)	111.3 (6.5)	176.9 (6.6)	269.6 (6.4)	299.3 (6.3)	274.1 (5.6)
건설업	19.7 (2.0)	33.3 (2.0)	44.2 (1.6)	60.3 (1.4)	65.8 (1.4)	40.1 (0.8)
서비스업	659.3 (66.1)	1,153.0 (67.9)	1,901.8 (70.6)	2,990.5 (71.4)	3,393.9 (71.2)	3,582.5 (73.7)
· 전통서비스업	368.2 (36.9)	636.2 (37.4)	1,050.3 (39.0)	1,621.4 (38.7)	1,821.4 (38.2)	2,097.7 (43.1)
· (부동산 및 임대업)	262.1 (26.3)	444.6 (26.2)	758.7 (28.2)	1,158.5 (27.7)	1,295.1 (27.2)	1,449.2 (29.8)
· (운수 및 보관업)	52.7 (5.3)	99.7 (5.9)	151.8 (5.6)	252.7 (6.0)	291.6 (6.1)	359.3 (7.4)
· 지식기반서비스업	112.5 (11.3)	189.7 (11.2)	259.1 (9.6)	356.6 (8.5)	391.9 (8.2)	362.9 (7.5)
· 사회서비스업	178.6 (17.9)	327.0 (19.2)	592.4 (22.0)	1,012.6 (24.2)	1,180.6 (24.8)	1,121.9 (23.1)
· (공공행정 및 국방)	148.7 (14.9)	266.6 (15.7)	469.3 (17.4)	792.9 (18.9)	922.3 (19.4)	883.8 (18.2)

자료: 한국은행·통계청, 2015.5.14. 국민대차대조표 공개발 결과(잠정), 재구성.

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 부동산산업의 매출규모

- 2005년 32조원 → 2010년 59조원 → 2013년 50조원으로 감소
 - 부동산개발 및 공급업 49.7%, 부동산관리업 27.3%
 - 부동산임대업 11.0%, 자문 및 중개업이 10.6%, 감정평가업 1.3% 순

<부동산산업별 매출액 규모>

(단위: 백만원)

산업별	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013
합 계	32,480,940	41,967,868	48,775,176	59,462,276	53,502,272	50,014,697	50,335,612
임대 및 공급업	21,784,549	26,948,198	29,065,885	41,510,676	33,955,166	30,532,148	30,540,803
· 임대업	3,372,530	4,549,502	4,749,823	5,057,425	5,351,625	5,639,400	5,540,538
· 개발 및 공급업	18,412,019	22,398,696	24,316,062	36,453,251	28,603,542	24,892,749	25,000,265
관련 서비스업	10,696,391	15,019,670	19,709,291	17,951,600	19,547,106	19,482,549	19,794,809
· 관리업	7,797,686	10,000,500	14,619,811	12,249,874	13,649,354	13,497,124	13,729,381
· 중개 및 평가업	2,898,705	5,019,170	5,089,480	5,701,726	5,897,752	5,985,424	6,065,427
· 자문/중개업	2,387,913	4,457,749	4,345,484	5,018,807	5,203,221	5,321,379	5,349,458
· 감정평가업	510,792	561,421	743,996	682,919	694,531	664,046	715,969

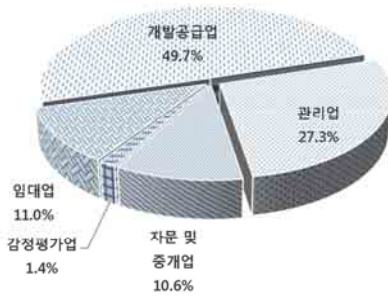
자료: 통계청, 각 연도, 도소매업조사보고서 및 경제총조사보고서.

Ⅱ. 부동산산업의 현황

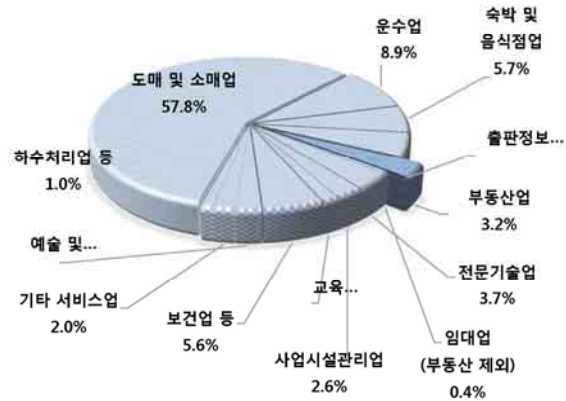
2. 부동산산업의 현황

□ 부동산산업의 매출규모

<부동산산업별 매출액 비중>



<전체 서비스업 중 부동산산업 매출액 비중>



자료: 통계청, 각 연도, 도소매업조사보고서 및 경제총조사보고서.

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 총 고용

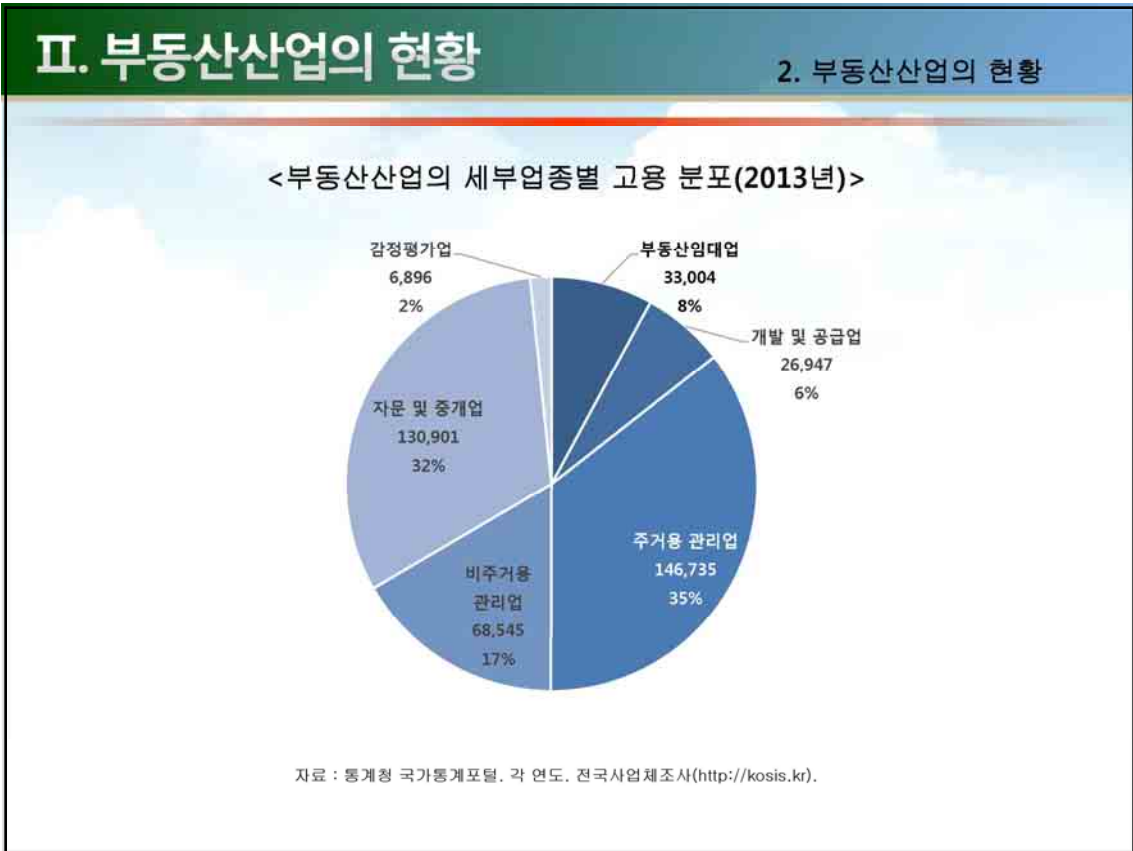
- 1993년 15.6만명 → 2013년 41.3만 명으로 전 산업 종사자 수의 2.15%
 - 글로벌 금융위기 이후 부동산산업 종사자 증가가 거의 정체

<부동산산업의 세부업종별 고용 추이>

(단위: 명)

산업별	1993	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
합 계	156,121	227,032	263,741	361,224	395,956	403,045	402,994	413,028
임대 및 공급업	24,453	37,048	32,898	53,682	59,318	60,057	58,310	59,951
• 임대업	17,698	22,576	24,606	29,501	31,551	31,433	30,332	33,004
• 개발 및 공급업	6,755	14,472	8,292	24,181	27,767	28,624	27,978	26,947
관련 서비스업	131,668	189,984	230,843	307,542	336,638	342,988	344,684	353,077
• 관리업	67,305	123,207	155,615	182,470	202,677	205,651	208,309	215,280
• 중개 및 평가업	64,363	66,777	75,228	125,072	133,961	137,337	136,375	137,797
자문/중개업	62,823	64,253	71,508	119,470	127,328	130,591	129,694	130,901
감정평가업	1,540	2,524	3,720	5,602	6,633	6,746	6,681	6,896

자료: 통계청, 각 연도, 도소매업조사보고서 및 경제총조사보고서.



Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 부동산업체 수

- 1993년 39,939개 → 2013년 118,627개로 전체 산업체 수의 3.22%

<부동산산업의 세부업종별 사업체 수 추이> (단위: 개)

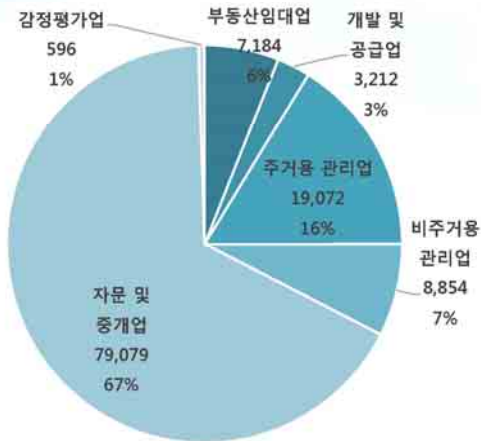
산업별	1993	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
합 계	39,939	49,094	61,170	99,061	113,154	116,262	117,795	118,627
임대 및 공급업	2,890	3,509	4,850	7,746	10,409	10,541	11,016	11,026
• 임대업	2,487	2,757	4,154	5,599	7,425	7,503	7,683	7,184
• 개발 및 공급업	403	752	696	2,147	2,984	3,038	3,333	3,212
관련 서비스업	37,049	45,585	56,320	91,315	102,745	105,721	106,779	107,601
• 관리업	3,577	8,887	15,112	20,483	24,753	25,800	27,140	27,926
• 중개 및 평가업	33,472	36,698	41,208	70,832	77,992	79,921	79,639	79,675
자문/중개업	33,328	36,514	40,832	70,435	77,607	79,470	79,083	79,079
감정평가업	144	184	376	397	385	451	556	596

자료: 통계청, 각 연도, 도소매업조사보고서 및 경제총조사보고서.

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

<부동산산업의 세부업종별 사업체 수 분포(2013년)>



자료 : 통계청 국가통계포털, 각 연도, 전국사업체조사(http://kosis.kr).

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 부동산업체별 고용

- 부동산업체 대부분이 1~4인 이하기업(83.4%)이고, 업체별 평균 종사자 수는 3.48명으로 영세한 수준
 - 대형법인 중심의 감정평가업계가 업체당 평균 11.57명을 고용
 - 자문 및 중개업체는 1~4인 이하가 98.1%이며, 업체당 평균 1.66명에 불과
 - 미국의 평균 고용인 수(3.1명)의 약 50% 수준

<부동산산업의 세부업종별 고용 추이> (단위: 명)

산업별	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013
합계	3.85	3.48	3.54	3.50	3.47	3.42	3.48
임대 및 공급업	7.18	6.11	5.99	5.70	5.70	5.29	5.44
• 임대업	5.34	4.60	4.50	4.25	4.19	3.95	4.22
• 개발 및 공급업	12.14	8.88	9.19	9.31	9.42	8.39	8.39
관련 서비스업	3.54	3.22	3.30	3.28	3.24	3.23	3.28
• 관리업	8.97	8.33	8.52	8.19	7.97	7.68	7.71
• 중개 및 평가업	1.75	1.74	1.71	1.72	1.72	1.71	1.73
자문/중개업	1.67	1.67	1.64	1.64	1.64	1.64	1.66
감정평가업	14.28	16.44	18.82	17.23	14.96	12.02	11.57

자료 : 통계청 국가통계포털, 각 연도, 전국사업체조사(http://kosis.kr).

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 부동산업체의 부가가치

- 2012년 기준 부동산산업의 비중은 GDP의 8.33%

<산업별 부가가치 추이>

(단위: 10억원)

구분	1995		2000		2005		2010		2012	
	산출액	구성비	산출액	구성비	산출액	구성비	산출액	구성비	산출액	구성비
농림어업	20,949	5.53	23,900	3.96	24,893	2.91	27,840	2.40	30,717	2.45
광업	2,229	0.59	1,679	0.28	1,880	0.22	2,217	0.19	2,230	0.18
제조업	124,220	32.80	177,093	29.37	243,064	28.39	353,326	30.52	377,596	30.17
전력·가스·수도	7,304	1.93	14,359	2.38	18,952	2.21	23,131	2.00	27,067	2.16
토목 및 특수건설	10,796	2.85	19,889	3.30	22,873	2.67	29,803	2.57	25,326	2.02
서비스업	154,912	40.90	264,741	43.90	407,221	47.57	567,999	49.07	643,826	51.45
금융및보험	20,630	5.45	33,095	5.49	45,907	5.36	64,745	5.59	67,849	5.42
금융및보험관련서비스	2,319	0.61	10,533	1.75	9,366	1.09	11,202	0.97	6,248	0.50
건축건설	23,263	6.14	23,750	3.94	45,269	5.29	45,518	3.93	34,166	2.73
부동산	29,810	7.87	63,701	10.56	78,464	9.17	91,546	7.91	104,280	8.33
합계	378,766	100	603,047	100	856,040	100	1,157,591	100	1,251,455	100

자료: 한국은행, 각 연도, 산업연관표 (1995년~2005년은 불변가격, 2010년~2012년은 경상가격 기준)

Ⅱ. 부동산산업의 현황

2. 부동산산업의 현황

□ 부동산업체의 부가가치

- 2012년 기준 자가주택의 귀속임료를 제외한 순수한 부동산산업의 비중은 GDP의 5.18%

<한국은행 산업연관표의 부동산산업 부가가치액>

(단위: 10억 원, %)

통합대분류 (28부문)	통합중분류 (78부문)	통합소분류 (168부문)	기본부문 (650부문)	기타	
				10억원	%
부동산 및 임대업	주거서비스업	주거 서비스업	자가주택 서비스	3940	37.84
			주거용 건물 임대업	3344	31.98
	부동산 서비스업	부동산 임대 및 공급업	비주거용 및 기타부동산 임대업	20731	19.88
			부동산 개발 및 공급업	2627	2.52
	부동산관련 서비스업	부동산관련 서비스업	8118	7.78	
소계				104280	100

주: 주거서비스 총액을 자가주택보유율 54.2%로 배분
 자료: 한국은행, 2014, 2012년 산업연관표.

Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(1) 부동산산업의 낮은 부가가치

- 2011년 WIOD 부가가치 기준 우리 부동산산업 비중은 GDP의 7.0%
 - 분석대상 29개 국가 중 25위로 하위권이고 선진국에 비하면 크게 낮음
 - 대부분 국가가 부동산개발업을 건설업으로 분류 → 우리가 최하위일 가능성 존재

<국가별 전산업 대비 부동산산업 비중(부가가치 기준)>

구분	국가명	전체 산업	부동산산업		구분	국가명	전체 산업	부동산산업	
			백만\$	%				백만\$	%
1	프랑스	2,529,328	364,299	14.4	16	오스트리아	377,057	36,305	9.6
2	이탈리아	1,978,976	282,749	14.3	17	영국	2,205,272	199,689	9.1
3	일본	5,866,101	751,097	12.8	18	스웨덴	474,280	41,384	8.7
4	핀란드	226,348	27,755	12.3	19	헝가리	122,202	10,347	8.5
5	터키	678,132	81,513	12.0	20	멕시코	1,117,801	93,712	8.4
6	독일	3,281,726	385,769	11.8	21	포르투갈	208,161	16,908	8.1
7	호주	1,393,680	160,138	11.5	22	아일랜드	43,713	3,464	7.9
8	덴마크	285,269	31,763	11.1	23	슬로베니아	43,713	3,464	7.9
9	그리스	272,212	29,616	10.9	24	폴란드	450,026	31,503	7.0
10	에스토니아	19,311	2,091	10.8	25	한국	1,006,509	70,366	7.0
11	스페인	1,376,830	146,150	10.6	26	네덜란드	755,169	50,122	6.6
12	캐나다	1,608,912	166,769	10.4	27	슬로바키아	87,773	5,672	6.5
13	미국	15,088,077	1,553,035	10.3	28	체코	188,433	11,160	5.9
14	룩셈부르크	54,896	5,385	9.8	29	중국	7,302,547	408,166	5.6
15	벨기에	458,988	44,842	9.8					

자료: Marcel P. Timmer (ed), 2012, "The World Input-Output Database", WIOD Paper

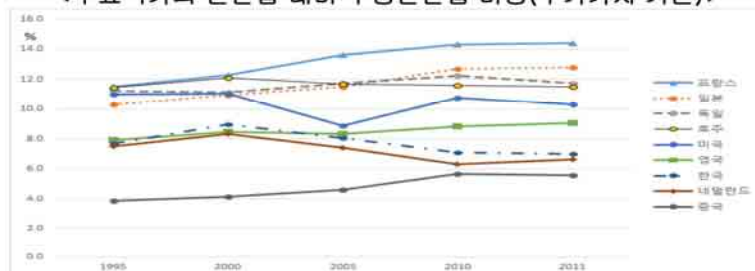
Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(1) 부동산산업의 낮은 부가가치

- 2008년 세계금융위기 이후 대부분의 국가에서 전산업 대비 부동산산업의 비중이 상승한 반면, 우리는 하락
 - 2005년 ~ 2010년 ~ 2011년간 부동산산업이 차지하는 비율(부가가치 기준)
 - 한 국: 8.0% → 7.1% → 7.0%
 - 화 란: 7.4% → 6.3% → 6.6%
 - 프 랑스: 13.6% → 14.3% → 14.4%
 - 일 본: 11.5% → 12.7% → 12.8%
 - 독 일: 13.6% → 14.3% → 14.4%
 - 호 주: 11.7% → 11.6% → 11.5%
 - 미 국: 8.9% → 10.8% → 10.3%
 - 영 국: 8.3% → 8.8% → 9.1%
 - 중 국: 4.6% → 5.7% → 5.6%

<주요국가의 전산업 대비 부동산산업 비중(부가가치 기준)>



자료: Marcel P. Timmer (ed), 2012, "The World Input-Output Database (WIOD): Contents, Sources and Method". http://www.wiod.org/new_site/database/wiods.htm



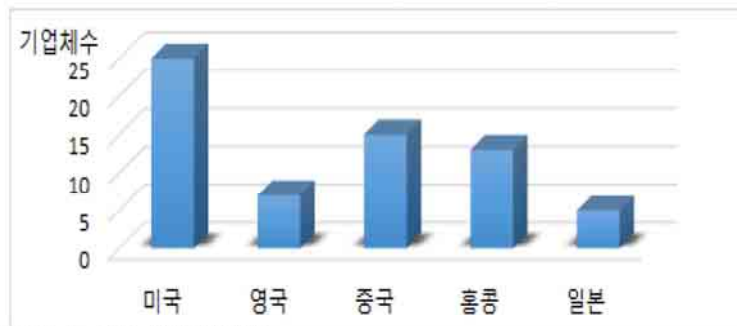
Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(2) 부동산업체의 영세성과 글로벌 부동산기업 부재

- 부동산산업은 대부분 영세한 규모(93.4%가 10인 이하)이며 글로벌 부동산기업이 전무
 - 세계 2000개 글로벌기업 중 부동산기업이 2015년 이후 78개로 급성장했으나, 우리는 전무
 - 글로벌 부동산기업체 수: 미국 25개, 중국 15개, 홍콩 13개, 영국 7개, 일본 5개

<국가별 글로벌 부동산기업 현황>



자료: Forbes Global 2000(2015년)

Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(2) 부동산업체의 영세성과 글로벌 부동산기업 부재

- 글로벌 부동산기업은 대부분 임대관리업 중심으로 운영하는 업체
 - 우리는 임대관리업이 부동산산업 매출액에서 차지하는 비중이 38.3%로 미국(74.6%), 영국(80.4%), 일본(57.5%) 등 외국보다 아주 낮은 수준
 - 우리는 전세시장의 특성, 소유자의 직접임대구조로 산업으로 발전하는데 취약
- 부동산 간접투자상품인 리츠는 사모위주 구조로서 공모형 시장이 미성숙
- 비주거용 부동산 임대관리업, 부동산종합서비스 등 새로운 산업이 커지고 있으나, 지원 체계가 미비

Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(3) 업역 간 칸막이와 부동산종합서비스 제공 한계

- 부동산 개발, 이용·관리, 유통 등 전반의 과정에서 부동산종합서비스 수요가 증가하고 있으나, 우리는 아직 칸막이식 서비스 제공
- 글로벌 부동산기업은 대부분 부동산투자 및 임대관리 중심이나, 우리는 전통기능에 치중
- 우리 감정평가업 매출액 중 컨설팅 등의 비중은 0.6%에 불과('12년)
- 비주거임대 및 관리업, 컨설팅·자문업 등 부가가치가 높은 분야에 외국기업이 점차 잠식 중
- 외국기업(3개사) 평균 매출액(204.1억원)은 아직은 국내기업(7개사) 평균 매출액(7,598억원)보다 낮은 수준

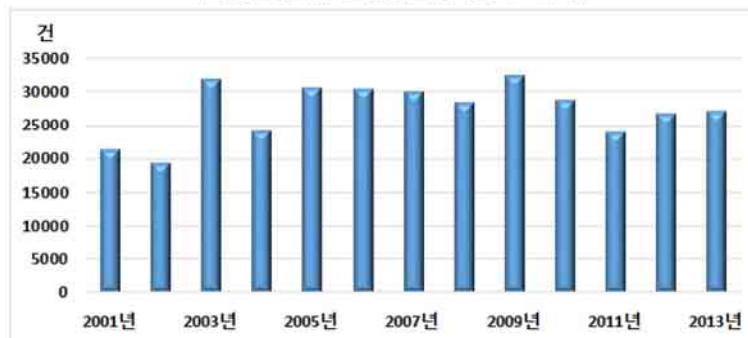
Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(4) 부동산시장의 불투명성과 낮은 신뢰도

- 거래보증제도의 미비, 권원보험제도 미정착 등으로 부동산 거래과정에서 소비자 피해가 지속 발생

<부동산관련 분쟁발생 건수 추이>



자료: 법무연수원(2015년), 사법연감(2015년)



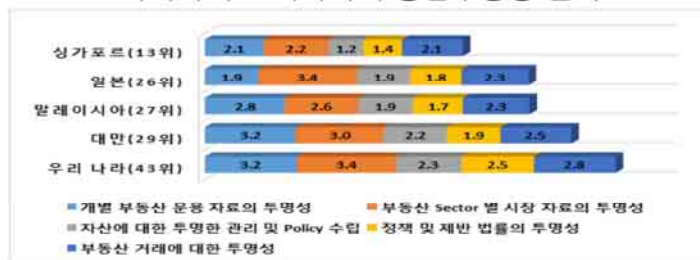
Ⅱ. 부동산산업의 현황

3. 부동산산업의 문제점

(4) 부동산시장의 불투명성과 낮은 신뢰도

- 부동산산업 전반에 대한 신뢰도가 높지 않은 상황
 - '복덕방', '기획부동산', '다운계약서' 등 부정적 이미지가 크고, 부동산업체의 윤리현장 등 윤리교육도 부족
- 서비스시장 별 소비자시장평가(CMPI)따르면 부동산중개서비스는 조사대상 서비스(29개) 중 최하위 수준('15년 한국소비자원)
 - 부동산중개서비스의 소비자시장평가('15): 종합(22위), 비교용이성(21위), 소비자문제(26위), 신뢰성(28위), 만족도(28위)
- 부동산투자시장의 투명성도 낮아 해외자본 유치에 장애요인으로 작용

<아시아 주요국가의 부동산투명성 순위>



자료: JLL, 2014, Global Real Estate Transparency Index

Ⅱ. 부동산산업의 현황

4. 선진국사례와 시사점

□ (미국) '80년대 제조업 쇠퇴에 대응하기 위해 FIRE산업 육성

- 미국 부동산기업은 초기에 임대관리업에서 시작 → 점차 컨설팅업 병행 → 종합부동산산업으로 성장
- 부동산판매인, 부동산중개사, 감정평가사는 주정부에서 자격증을 발급하지만, 민간협회에서 발급한 전문자격증 제도가 활성화
- 부동산거래시 거래단계별로 관련 전문가 및 관계기관의 역할이 분담되어 거래 안전성을 제고
 - 부동산거래 참여자: 중개업자(계약서 작성), escrow회사(등기부 및 도시계획 확인, 대출), 인스펙터(건물검사), 권원보험회사 등

Ⅱ. 부동산산업의 현황

4. 선진국사례와 시사점

□ (영국) '80년대 경제불황 극복을 위해 부동산서비스업 육성, 부동산기업의 직무·윤리교육 강화

- 영국은 2008년에 표준산업분류체계(UKSIC)를 개편, 부동산산업을 대분류로 분리, 개발공급업은 건설업으로 분류(Blue Book 2015)
 - 부동산산업의 경제적 위상, 투자대상으로의 가치, 관련분야 서비스 기여도, 일자리 창출 등의 가능성을 반영
- 부동산거래는 매수인이 서베이어(RICS가 자격부여)를 고용(도시계획 및 건물 검사 및 가격평가), 변호사가 매수인의 대리인으로 거래에 관여(계약서 작성, 등기부 확인, 권리이전)
- 전문인력 교육은 '도제교육' 형태로 진행, 정규교육 이후 실무와 직업윤리에 관한 '지속적인 전문교육(CPD: Continuing Professional Development)'을 제공
- IPD, PMA, INREV 등 다수의 민간 통계자료 제공업체가 부동산산업과 투자시장 성과를 정기적으로 조사·발표
 - IPD Index(Investment Property Databank)는 1985년부터 영국의 부동산수익률(소득, 자본, 종합수익률)을 포괄적으로 제공

Ⅱ. 부동산산업의 현황

4. 선진국사례와 시사점

□ (일본) '90년대 이후 부동산 버블 붕괴과정을 거치면서 부동산 산업이 구조조정되고 건설업 중심의 종합부동산업이 크게 부각

- 구조조정 과정에서 부동산금융업 및 부동산임대업의 성장, 부동산산업의 다각화와 수익모델의 다양화 추구
 - 부동산회사는 디벨로퍼로 출발하여 사업영역을 분양·임대·관리·투자·컨설팅으로 확장
 - 부동산회사는 개발보다 임대·자산관리·중개·컨설팅으로 이동 → 선진국형 자산관리회사로 변신
- 일본은 택지건물거래업자가 계약서 작성부터 권리관계 확인까지 대부분의 업무를 수행
- 전국의 지역별, 도시권별 '부동산 가격지수'를 매월 발표
 - 부동산가격 변동과 거시경제에 미치는 영향을 파악하기 위해서 개발
 - 부동산시장의 투명성이 향상되어 국내·외 투자자나 개인의 부동산 거래 활성화에 기여



Ⅱ. 부동산산업의 현황

4. 선진국사례와 시사점

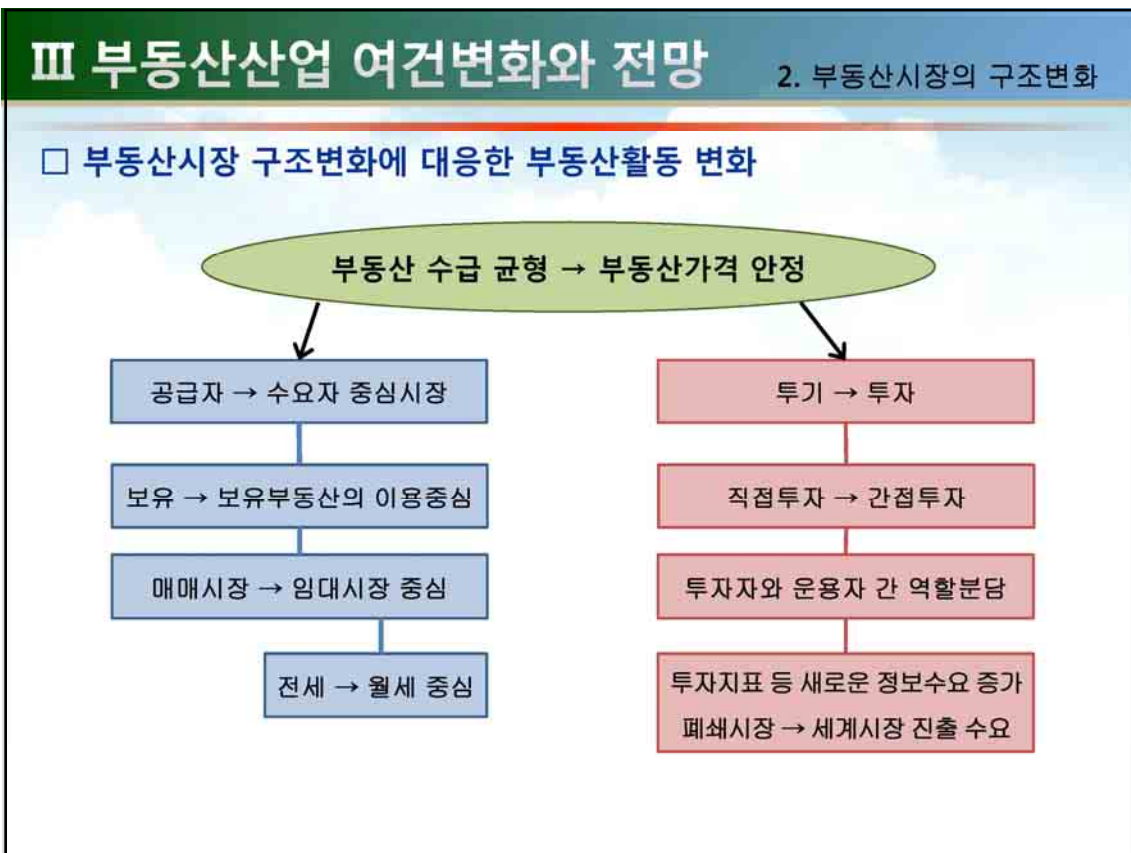
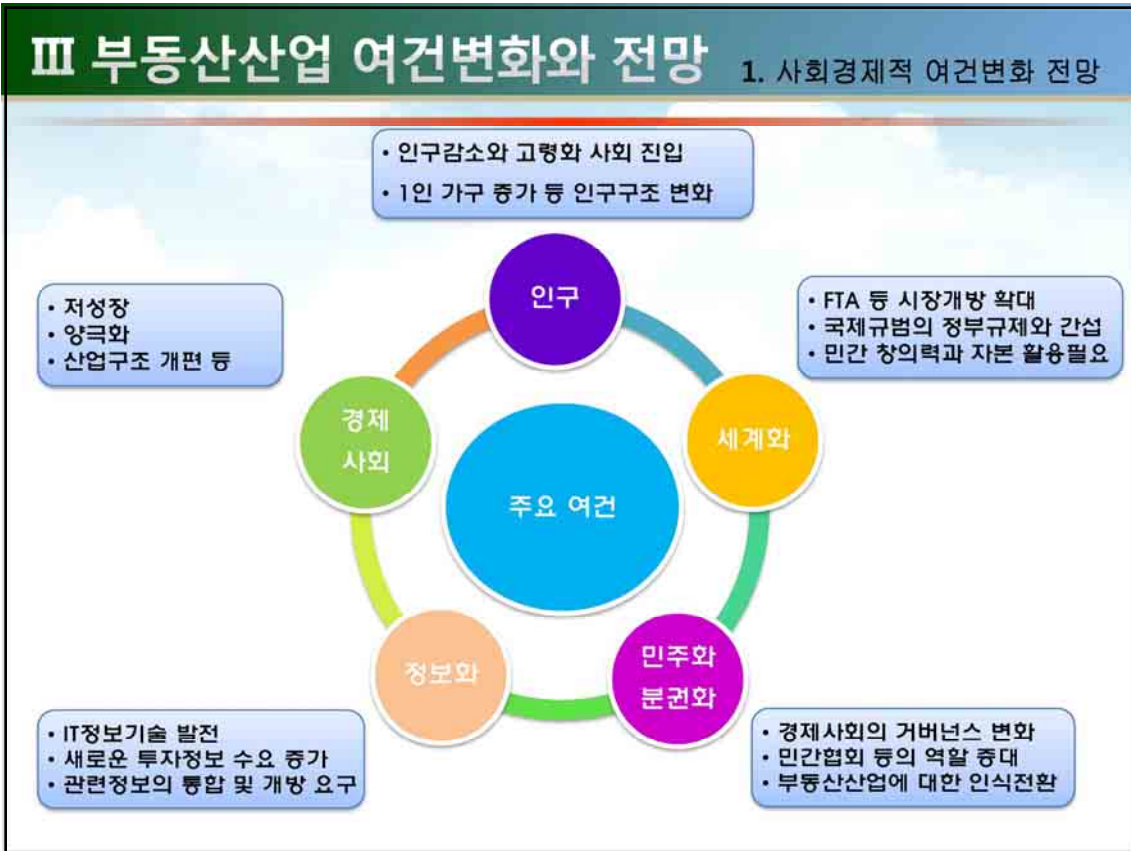
□ 시사점 : 부동산산업의 융복합 및 전문화, 투명성, 안전성 제고 등을 통해 부동산산업 육성 필요

- 부동산 연관산업 및 타산업과 융복합을 통해 부동산산업의 성장기반 마련
- 부동산산업 내 업무영역 세분화 및 융복합 추세를 반영하여 전문인력 양성기반을 구축
- 부동산 투자지표 등의 개발을 통해 부동산 시장의 투명성을 제고
- 부동산산업 종사자의 윤리의식을 고취하고, 부동산 투자 및 거래의 안전장치를 마련

목차

Ⅲ. 부동산산업 여건변화와 전망

1. 사회경제적 여건변화와 전망
2. 부동산시장의 구조변화
3. 부동산산업의 구조변화
4. 부동산정책의 구조변화



Ⅲ 부동산산업 여건변화와 전망

3. 부동산산업의 구조변화

□ 부동산 전통산업의 구조변화 가시화

- 수요-공급균형 이후의 개발공급업: 신규개발 축소 → 도시정비사업
- 공영개발시대 이후의 감정평가업: 보상평가 등의 수요 감소
- 중개업: 매매활동 감소, IT 및 정보업 발달로 당사자 직접거래 증가

□ 부동산 융복합산업의 성장과 임대·관리업 부상

- 부동산 간접투자 증대 → 리츠 및 부동산펀드 등 부동산금융업 성장
- 고령화사회의 재산관리 → 부동산신탁업 성장
- 주택금융, PF금융, 자산유동화 진전 → 채무불이행에 공매·경매업 성장
- 부동산 이용중심 및 간접투자 → 임대 및 자산관리업 중심의 산업구조 개편

□ 부동산 연관사업의 성장

- 부동산 간접투자 및 해외 투자시장 확대 → 전문가의 투자자문업 성장
- 간접투자 증대, 정보 3.0 등 IT기술 진보, big data시대 → 정보제공업 성장

□ 부동산 종합서비스 수요 및 소비자 보호 필요성 증대

- 수요자가 분야별 서비스업 탐색 → 일괄서비스 또는 종합 서비스 수요 욕구
- 소비자의 선택폭 확대, 거래 안정성 투명성 제고 욕구 → 소비자 피해 최소화

Ⅳ. 부동산산업의 여건변화와 전망

4. 부동산정책의 구조변화

□ 부동산산업 육성·지원으로 전환

- 부동산산업을 투기와 관련된 규제대상 → 향후 발전 가능성 등을 감안 육성·지원 대상으로 전환
 - 임대관리업 등 신규 부동산산업 수요 증가, 개발업 등 전통적인 산업 축소 등을 감안 신산업 성장 및 타산업과의 융복합 추세를 지원

□ 수요자 중심의 제도적 기반 마련

- 부동산시장의 구조변화가 연착륙될 수 있도록 부동산 관련업계를 지원하고, 제도적 기반도 강화
- 부동산 관련 소비자에게 선택의 폭 확대, 거래 안정성·투명성 제고를 통한 소비자 피해 최소화
- 부동산산업에 대한 소비자 신뢰를 회복하기 위해 법적 토대와 갈등의 조정기능 강화

목차

IV. 부동산산업의 발전방향과 전략

1. 부동산산업 발전방향
2. 부동산산업의 발전전략

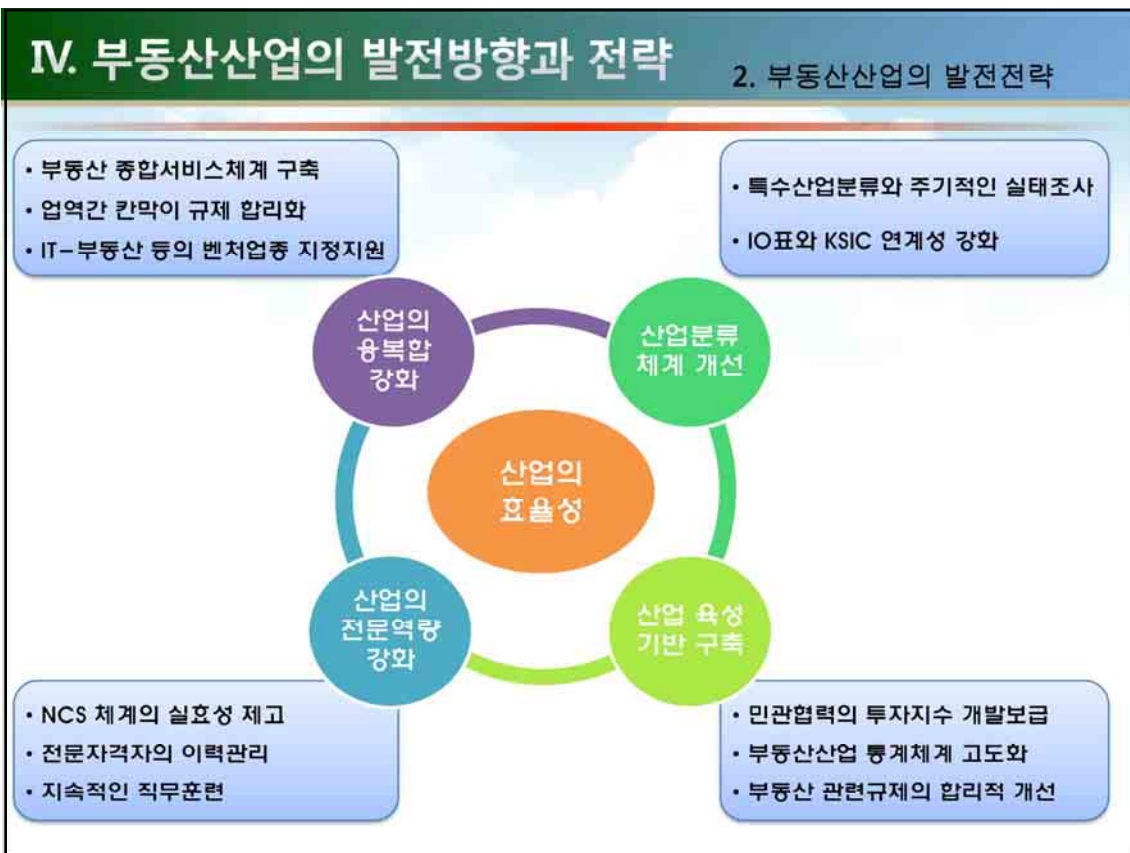
IV. 부동산산업의 발전방향과 전략

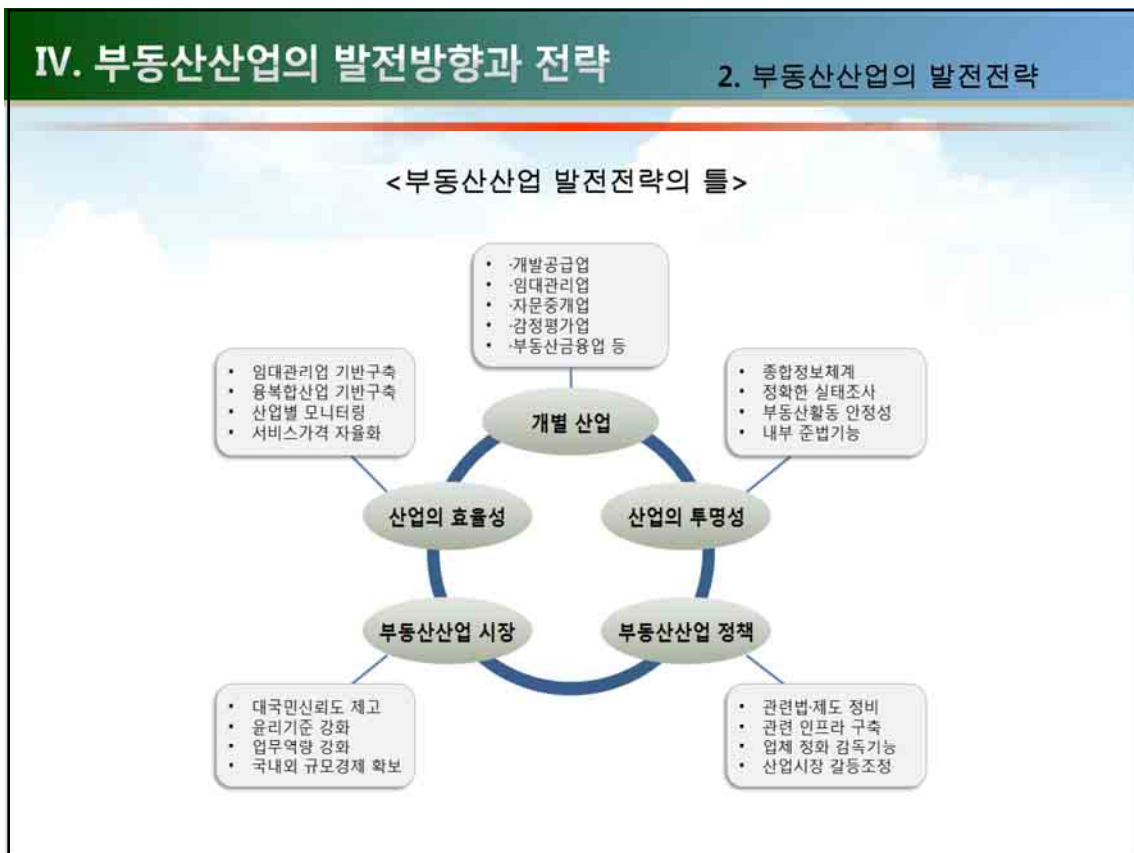
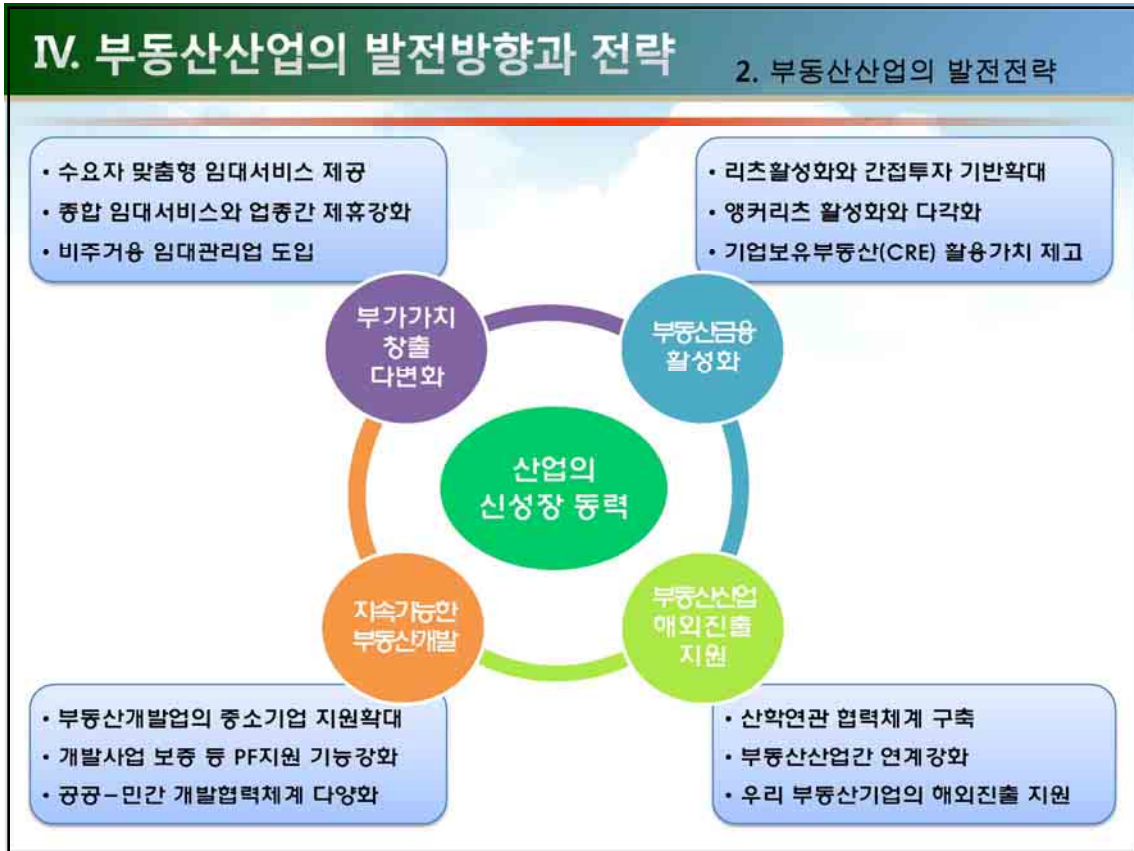
1. 부동산산업 발전방향

□ 우리 부동산산업의 국민경제적 위상

- **부동산산업의 기여도를 서구 및 일본 수준으로 제고**
 - 부가가치 유발효과가 금융업 다음으로 높음 → 국민경제 성장에 기여
 - 생산세 유발효과가 금융업 다음으로 높음 → 복지재원 확보에 기여
- **국부 대부분인 부동산자산의 효율적 운용에 부동산산업 역량 제고**
 - 투기에서 투자, 보유에서 활용으로 변하는 부동산시장의 구조변화를 지원
 - 건설업, 중개 및 관리업 등에서 축소될 일자리를 융복합산업에서 제공할 필요
- **일자리창출 등 국정지표 실현에서 부동산산업의 역할 제고**
 - 개방화·세계화 시대에도 국가경제 성장은 내수경제 성장에 의존
 - 부동산산업의 수입 유발효과가 가장 낮음 → 내수산업 성장에 기여
- **즉, 신뢰도 제고를 바탕으로 고부가가치 서비스산업으로 육성 필요**











3년의 혁신,
30년의 성장

주거에 복지를 더하다



집은 우리 삶의 기본적인 터전입니다.
집을 지원해주는 것에 그치지 않고 복지까지 더하여
우리의 삶이 좀 더 편안하고 행복해질 것입니다.
삶의 질이 높은 희망의 터전을 만들수 있게
LH가 함께하겠습니다

세상 모든 가치의 시작
from LH

LH의 주거복지사업은?

저소득층, 사회취약계층, 젊은층 등 자력으로 주거문제 해결이 어려운 계층의 주거안정을 위한 맞춤형 주거공간과 생활지원 프로그램을 지원하여 희망사회 구축과 국민주거 복지 실현을 목적으로 합니다.

LH의 주거복지 사업분야

- 국민임대, 영구임대, 행복주택 등 각종 건설임대 및 매입임대, 전세임대 등 임대주택사업
- 저소득층의 임차료 혹은 주택개보수를 위한 주거비를 지원하는 주거급여사업
- 쪽방, 가출청소년 등 주거안정망이 필요한 상황에 놓인 주거취약계층의 주거지원
- 주거복지 거버넌스, 지역아동센터 등 삶의 질 향상을 위한 생활지원 프로그램 등





전세금 걱정 OUT!

[전세금안심대출보증]

낮은 금리로 전세자금대출 받으니까 부담도 OUT!
제때에 돌려받지 못한 전세금은
공사에서 책임지고 지급하니까 걱정도 OUT!

전세금에 관한 모든 걱정
전세금안심대출보증 가입으로 한번에 해결하세요
(1억원 기준 대출금액 8천만원인 경우 월 보증료 8,580~15,830원)



모든 부동산 거래는 한국감정원 앱



플래이스토어(안드로이드),
앱스토어(아이폰)에서
"한국감정원" 입력 후
다운로드 받으시면 됩니다.



한국감정원
Korea Appraisal Board

행복한
대한민국을 여는

정부 3.0

[개방 · 공유 · 소통 · 협력]

우리 감정평가업계는
공정한 감정평가를 통하여
국민재산권 보호 및 국가경제 발전에
이바지하고 있습니다.



감정평가사 주요업무 소개

- 표준지공시지가 조사·평가
- 표준주택가격 조사·평가
- 개별공시지가 검증
- 개별주택가격 검증
- 투자수익률 산출을 위한 임대사례 조사
- 토지, 건물, 아파트, 임야(산림), 과수원, 염전 등 부동산 평가
- 공장, 자동차, 건설기계, 선박, 항공기, 동산, 기업가치 등 평가
- 광산 및 광업권, 어장 및 어업권, 영업권, 상장주식 및 비상장주식, 유가증권, 기타 무형자산 등 특수물건 평가
- 부동산투자분석
- 부동산컨설팅 및 부동산 정보관리 등



한국감정평가협회
Korea Association of Property Appraisers

(137-851) 서울특별시 서초구 방배로 50 한국감정평가협회
T. 02-521-0900 F. 02-581-9129 www.kapanet.or.kr

부동산금융의 중심에 한국리츠협회가

투자자 보호와 함께 건전한 부동산 투자운용 환경조성을 위해 노력하겠습니다

한국리츠협회 회원사



(주)코람코자산신탁



에이알에이코리아(주)



인트러스투자운용(주)



한국토지주택공사



KB부동산신탁(주)



(주)케이리츠애프터너스



퍼시픽투자운용(주)



법무법인(유한)태평양

법무법인(유한)태평양



코레이트투자운용(주)



(주)하나에이아이엠에이엠씨



제이알투자운용 주식회사
JR-AMC CO.,LTD.
제이알투자운용(주)



삼화회계법인

삼화회계법인



마스턴투자운용(주)



한국경우AMC(주)

한국경우에이엠씨(주)



한국토지신탁

(주)한국토지신탁



신한아이타스

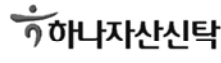
신한아이타스(주)



한국자산신탁(주)



(주)케이티에이엠씨



(주)하나자산신탁



(주)젠스타



(주)아벤처리츠자산관리리츠



광희개발전문자산관리리츠(주)



(주)케이탑자산관리리츠



법무법인 넥서스
법무법인 넥서스



법무법인 세종



(주)더블에셋개발전문자산관리리츠



(주)경인개발전문자산관리리츠

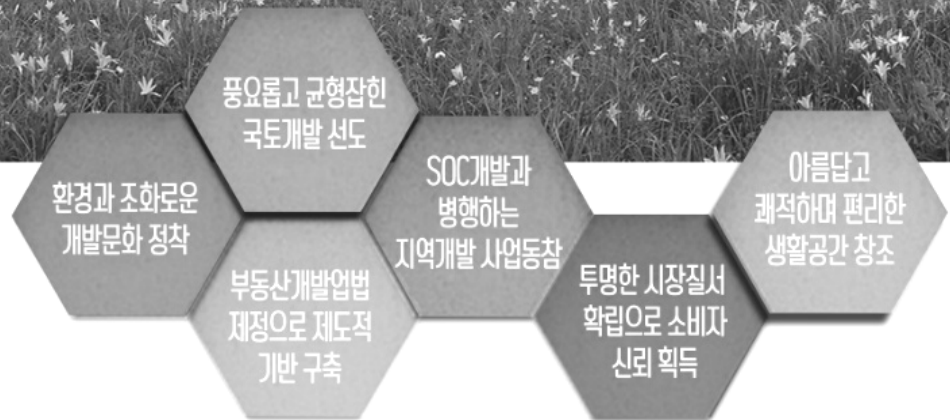
KAREIT 한국리츠협회

서울시 강남구 논현로 406 벽암빌딩 3층
TEL. 02-544-9862 FAX. 02-544-6670
www.kareit.or.kr



부동산 디벨로퍼의 새로운 지평 한국부동산개발협회가 열겠습니다

KODA



부동산개발문화의 새로운 역사를
함께 써 나아갈 부동산개발업체의
많은 참여를 바랍니다.

KODA 한국부동산개발협회
Korea Developer Association

설립근거: 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제29조