

요약

1. 연구의 배경 및 목적

- 우리 경제를 선진경제로 이끌기 위해서는 각 산업분야의 양적 및 질적인 성장이 필요하며 부동산산업도 예외가 아님
- 이를 위한 기초연구로서 이 연구의 목적은 다음과 같이 요약할 수 있음
 - 첫째, 부동산산업의 영역을 재검토하고 우리 부동산산업의 국민경제적 위상을 분석
 - 둘째, 부동산산업의 시장규모, 일자리창출, 생산유발효과 등의 경제적 파급효과를 분석
 - 셋째, 부동산산업의 전반적인 구조변화와 산업별 발전 동향을 검토하고 부동산산업의 육성 및 관리방안을 제시

2. 부동산산업의 전개와 분류체계

1) 부동산산업의 전개과정

- 우리 부동산산업은 경제발전과 궤를 같이하면서 발전해 옴
 - 1960년대: 경제개발 5개년계획으로 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 임대관리업 다양화
- 2000년대: 외환위기의 경제구조조정과 함께 리츠/부동산펀드 등 융복합산업 도입

2) 부동산산업의 분류체계

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

- 현행 부동산산업 분류제도의 시사점
 - 국내: 한국은행과 통계청은 UN 통계처 분류기준을 따라 거의 일치
 - 다만, 한국은행의 주거서비스는 주거용건물의 임대업 + 자가주택 귀속임대료
 - 통계청의 표준산업분류는 타인을 위한 임대업만 포함
 - 해외: 다른 나라도 UN 통계처의 ISIC를 근거로 자국의 부동산산업을 분류하고 있지만, 개별 국가마다 다소 차이가 있음

- 부동산개발업: 대부분 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

3. 부동산산업의 현황

1) 부동산자산의 규모

□ 국가의 부와 부동산상품

- 2012년말 현재 부동산자산은 9,457조원으로 전체 순자본스톡의 88%
- 잠재적인 부동산상품은 7,453조원으로 전체 순자본스톡의 69.5%
 - 주택(3,094조원), 비주거용건물(2,669조원), 순수토지(1,690조원) 등

<부동산자산의 순자본스톡(명목)>

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

자료 : 한국은행-통계청. 2014.5.14. 국민대차대조표 공공개발 결과(잠정). 재구성.

□ 경제주체의 부와 부동산상품

- 2012년말 현재 주거용 건물: 일반 가계 및 비영리단체가 94% 보유
 - 비주거용 건물: 비금융법인 48.5%, 가계 및 비영리단체 48.5% 보유
 - 토지자산: 가계 및 비영리단체 57.5%, 비금융법인 19.9%, 일반정부 21.8%

□ 경제활동별 부동산자산의 규모

- 2012년말 현재 서비스업이 전산업 순자본스톡의 71.2%를 차지
 - 부동산 및 임대업이 27.2%를 차지

2) 부동산산업과 국민총생산

□ 부동산산업의 매출규모

- 2005년 32조원 → 2010년 59조원 → 2012년 50조원으로 감소하는 추세
 - 부동산개발 및 공급업 49.8%, 부동산관리업 27.0%
 - 부동산임대업 11.3%, 자문 및 중개업이 10.6%, 감정평가업 1.3% 순

<부동산산업별 매출액 규모>

(단위: 백만원)

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

자료: 통계청, 각 연도, 도소매업조사보고서 및 경제총조사보고서.

□ 부동산산업의 1인당 매출규모

- 2005년 9,441만원 → 2010년 1억 5,017만원 → 2012년 1억 2,411만원
 - 금융위기 이후 개발·공급업의 매출액 감소가 감소의 주 요인

□ 부동산산업의 총 고용

- 1993년 15.6만명 → 2012년 40.0만명으로 연평균 7.8%(12,200명) 증가
 - 글로벌 금융위기 이후 부동산산업 종사자 증가가 거의 정체

□ 부동산업체별 고용

- 부동산업체별 고용인원은 평균 3.42명으로 대단히 영세
 - 대형법인 중심의 감정평가업계가 업체당 평균 12.02명을 고용
 - 주거용 임대업과 중개업체는 업체당 평균 2.2명, 1.6명에 불과
 - 주거용 임대업과 중개업체 고용은 미국(4.7명, 3.1명)의 50% 수준

4. 부동산산업의 위상과 경제적 파급효과

1) 부동산산업의 국민경제적 위상

□ 국내 부동산산업의 국민경제적 위상(불변가격)

- 불변가격 기준으로 부동산산업의 위상이 계속 하락
 - 협의 부동산산업: 1995년 44.8조원(3.76%) → 2000년 89.0조원(5.69%)
→ 2009년 110.2조원(4.58%)으로 구성비율이 감소 추세
 - 광의 (부동산업 + 건축건설업): 1995년 12.0% → 2009년 8.4%
 - 최광의 (부동산업 +전체건설업): 1995년 16.3% → 2009년 11.1%

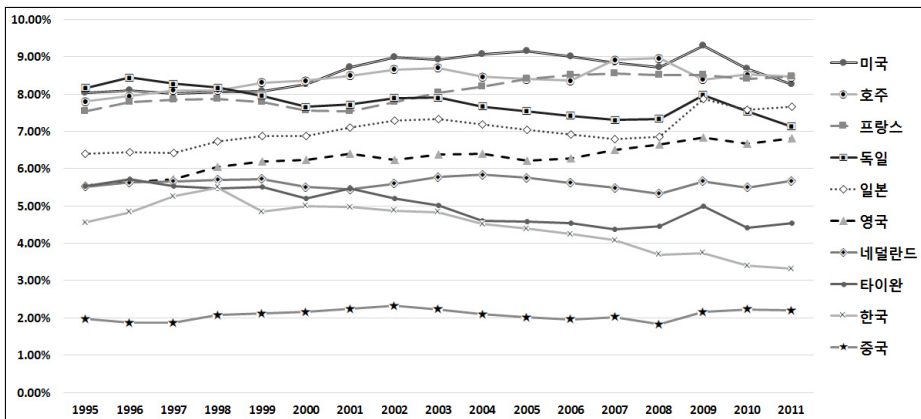
□ 해외 부동산산업의 국민경제적 위상과 비교(경상가격)

- WIOD 자료에서도 우리나라 부동산산업의 비중이 1995년 4.5% → 2000년 5.0% → 2011년 3.3%로 계속 하락하는 추세임

- 10개국 중 우리 산업의 비중은 중국(2011년, 2.20%) 다음으로 가장 낮음
- o 세계금융위기 이후 대부분 국가에서 해당 비율이 소폭 하락 또는 오히려 상승한 반면, 우리는 해당 비율이 다소 크게 하락하는 추세임
- 일본: 2005년 7.05% → 2008년 6.86% → 2011년 7.65%로 금융위기 이전보다 오히려 상승

<해외 부동산산업의 국민경제적 위상(변동가격 기준)>

(단위: %)



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

2) 부동산산업의 경제적 파급효과

□ 국내 부동산산업의 경제적 파급효과(한국은행 불변가격)

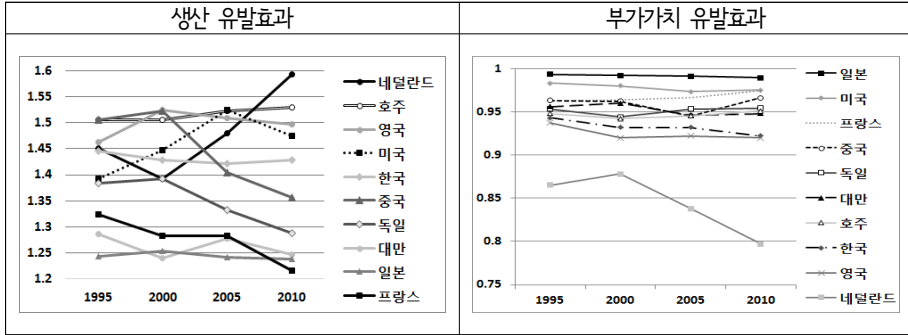
- o 1995년 이후 부동산산업의 생산세 유발효과만 미미하게 증가하였을 뿐 대부분의 파급효과 지표가 정체 내지는 하락
 - 생산, 수입, 소득, 취업 유발효과 등은 하락 후 정체
 - 부가가치유발효과, 후방연쇄효과, 전방연쇄효과는 모두 하락세

□ 해외 부동산산업의 경제적 파급효과 비교(WIOD 경상가격)

- o 1995년 이후 부동산산업의 생산 유발효과와 부가가치 유발효과 모두 하락

- 생산 유발계수: 1995년 1.45 → 2010년 1.43으로 감소, 10개국 중 5위
- 부가가치 유발계수: 1995년 0.94 → 2010년 0.92로 하락, 10개국 중 8위

<주요국 부동산산업의 경제적 파급효과 추이>



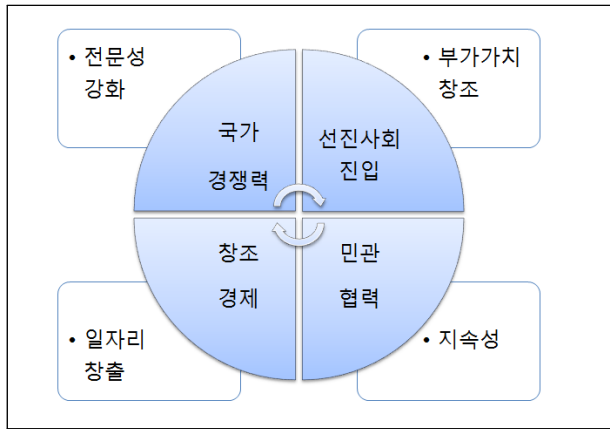
자료: Marcel P. Timmer (ed), 2012. "The World Input-Output Database (WIOD): Contents, Sources and Method". http://www.wiod.org/new_site/database/wiots.htm에서 재구성

3) 부동산산업 현재 위상의 시사점

- 우리 부동산산업의 국민경제적 위상과 기여도가 낮은 원인에 대한 잠정적 해석
 - 먼저, 2000년대 이후 자동차, 반도체 등 제조업 산출규모가 우리경제에서 차지하는 위상이 상대적으로 커서 부동산산업의 역할이 적게 보이는 통계상 불가피성
 - 둘째, 부동산산업의 내재적 특성 중 하나인 높은 점입률 때문에 통계자료의 수집 및 처리 과정에서 부동산산업의 역할이 실제보다 작게 산정되었을 가능성
 - 셋째, 부동산자산의 규모에 걸맞지 않게 부동산산업이 비효율적으로 운영되었을 가능성이 남아있음
- 부동산산업 위상 제고의 필요성
 - 부동산산업의 기여도를 서구 및 일본 수준(현행 대비 2~3배)으로 제고
 - 부가가치 유발효과가 금융업 다음으로 높음 → 국민경제 성장에 기여
 - 건설업 퇴조 부분을 부동산산업 부문에서 메울 필요
 - 생산세 유발효과가 금융업 다음으로 높음 → 복지지원 확보에 기여
 - 부동산자산의 효율적 운용에 부동산산업의 역량을 제고

- 투기에서 투자, 보유에서 활용으로 변하는 부동산시장의 구조변화를 지원
- 중개 및 관리업에서 감소한 일자리를 융복합산업에서 상쇄할 필요
- 일자리창출 등 국정지표 실현에서 부동산산업의 역할 제고
 - 개방화·세계화 시대에도 국가경제 성장은 내수경제 성장에 의존
 - 부동산산업의 수입 유발효과가 가장 낮음 → 내수산업 성장에 기여

<부동산산업 육성 및 관리 필요성>



5 부동산산업의 육성방안

1) 부동산시장의 구조변화

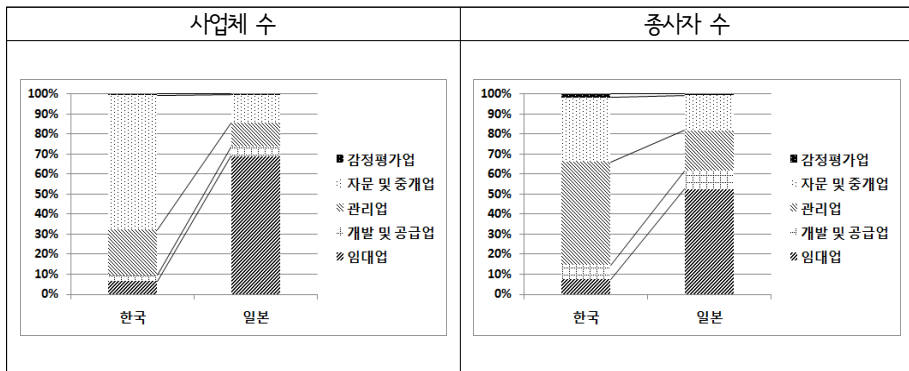
- 2000년대 전후로 토지·주택·부동산시장의 주변환경이 급변하면서 부동산활동 역시 부동산시장의 구조변화에 대응하여 변하고 있음
 - 부동산 전통산업의 구조변화 가시화
 - 수요-공급균형 이후의 개발공급업: 신규개발 축소 → 도시정비사업
 - 공영개발시대 이후의 감정평가업: 보상평가 등의 수요 감소
 - 중개업: 매매활동 감소, IT 및 정보업 발달로 당사자 직접거래 증가

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

□ 임대 및 자산관리업 중심의 부동산산업 구조개편 : 한·일 비교

- 사업체 수: 우리는 관련서비스업(90.7%) 특히, 자문·중개업(67.1%)에 집중
 - 일본은 부동산임대 및 공급업(73.8%) 특히, 부동산 임대업(68.9%)에 집중
- 종사자 수: 우리는 관련서비스업(85.6%) 특히, 관리업(51.7%)과 자문·중개업(32.2%) 집중
 - 일본은 부동산임대 및 공급업(61.8%) 특히, 부동산 임대업(52.5%)에 집중
- 매출액: 우리는 부동산 개발·공급업(49.8%) 중심, 부동산임대업(11.2%), 주거용 건물 임대업(1.0%)
 - 일본은 부동산 임대업(43.9%) 중심, 주거용건물 임대업 (20.5%)

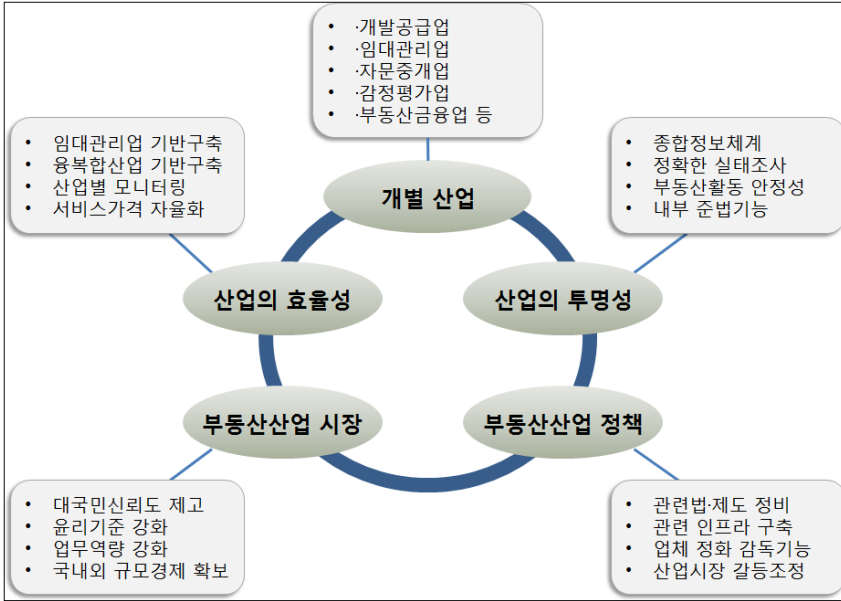
<한국과 일본의 부동산산업 구조 비교>



자료: 한국 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>). 일본 총무성 통계국(<http://www.stat.go.jp>)에서 재구성

2) 부동산시장 육성 및 관리방향

<부동산산업 육성 및 관리방향의 틀>



- 무엇보다도 부동산업체 스스로 산업발전에 필요한 과제를 실현해 나가야 함
 - 대국민으로부터의 신뢰를 회복하는 것이 시급하기 때문에 신뢰회복의 전제조건인 윤리기준을 강화와 업무역량 제고가 시급함
 - 개별 부동산업체 내 및 연관산업 간의 협업기능을 강화하여 부동산산업에 필요한 직무(재)교육으로 전문인력을 양성하는 것이 중요함
- 부동산산업 정책의 패러다임 역시 바뀌어나가야 함
 - 먼저, 부동산정책의 우선순위에 대한 재고가 필요함
 - 그동안 우리 부동산정책은 부동산활동의 객체(subjects)를 중심으로 운영되었으며 부동산활동의 주체(objects)에 대한 배려는 상대적으로 적었음
 - 향후 부동산정책에서 부동산시장의 가격 안정만이 아니라 일자리 창출 및 국민소득 증가와 관련 있는 부동산산업에 대한 더 많은 배려가 필요함

- 둘째, 부동산산업을 임대업, 공급업, 관리업, 중개업 및 감정업 등 5개 전통산업뿐 아니라 융복합산업, 연관산업 등으로 정책대상 산업을 넓힐 수 있어야 함
 - 부동산산업의 영역을 넓히더라도 한국표준산업 분류체계를 즉시 재편성하는 것은 국제기준 준수와 기존 체계의 연속성 유지 측면에서 신중할 필요
 - 다만, 부동산산업 관련 위성계정(satellite accounts)을 구성하여 경제적 파급 효과를 분석할 수 있도록 산업연관표 상 기본부문을 확대 및 추가할 필요
- 셋째, 정부정책의 기본적인 역할은 부동산산업 시장에서 보편적으로 적용될 기본적인 틀과 법제를 마련하는 것임
 - 일부 부동산활동, 예컨대 비주거용 건축물의 임대관리업, 종합부동산서비스업 및 부동산 권리분석업 등 정책의 사각지대에 머물고 있는 분야의 법제화 필요성 등에 대한 논의가 시작되어야 함
- 넷째, 부동산산업을 육성하기 위한 기본적인 정부정책 중 하나는 공공재적 성격을 지닌 부동산산업 관련정보 인프라를 구축 및 제공하는 일임
 - 부동산 투자정보체계 구축, 투자지표지수 개발 및 공급하는 업무를 담당하는 인프라 관리기구, 예컨대 (가칭)부동산정보원 등의 설립도 검토할 수 있음
- 끝으로, 과거 개발공급업 중심에서 임대관리업 중심으로 부동산산업 시장 축이 변하고 있음을 감안하여 부동산산업을 담당하는 행정조직의 보강도 필요함
 - 부동산산업의 육성 초기에는 정부조직의 역할이 중요하기 때문에 다양한 분야의 부동산산업을 총괄 및 기획하는 조직체계의 강화가 필요함