



제3회 부동산산업의 날 컨퍼런스



부동산산업, 과거에 묻고 미래에 답하다

2018.11.5 (월) 11:00~18:00

서울 코엑스 3층

주최:  한국부동산경제단체연합회

주관:  한국부동산분석학회  社團 大韓不動産學會
Korea Real Estate Analysts Association KOREA REAL ESTATE SOCIETY

 사단법인 한국감정평가학회  한국부동산경영학회

 KRIHS 국토연구원

후원:  국토교통부  LH 한국토지주택공사  한국감정원
Korea Appraisal Board

개 회 사



지난 2015년 처음으로 ‘부동산산업의 날’을 위한 준비 행사가 진행되면서 그 첫발을 뒀는데 벌써 수년이 지나 벌써 공식적으로는 제3회 ‘부동산산업의 날’을 맞이하게 되었습니다. 그동안 부동산산업은 과거 개발기의 체계적이지 못했던 모습에서 탈피하여 치열한 경쟁이 요구되는 4차 산업혁명이 도래하는 시대에 부동산산업의 미래화를 통한 일자리 창출 등 새로운 발전방향의 모색과 변신에 혼신의 힘을 다하고 있습니다. 이런 변신의 과정에서 ‘부동산산업의 날’은 부동산산업 관련 주체들간의 협력, 정부정책 지원 및 부동산 산업에 대한 대국민 관심도 제고를 위한 행사로 준비되고 있습니다. 관련 행사 중 부동산산업의 날 컨퍼런스는 산학연이 함께 부동산산업의 미래 이정표를 매 년 다시 정립하는 자리로 매김되고 있습니다.

이를 위해 올해는 ‘부동산산업, 과거에 묻고 미래에 답하다’라는 큰 주제 하에 좀 더 확대된 관련 학회 및 기관들의 공동행사로 준비되었습니다. 먼저 1부에서는 ‘부동산유통의 현상과 미래’와 ‘공시지가 제도와 부동산 산업’이라는 세부주제로 2개의 세션이 준비되어 뜨거운 현안에 대한 논의가 진행될 것으로 기대합니다. 이어지는 2부에서는 ‘부동산서비스산업의 현재와 미래’, ‘소상공인과 상가임대인의 상생전략’, 그리고 ‘부동산산업의 새로운 육성분야 발굴’이라는 세부주제로 3개의 세션이 동시에 준비되어 부동산산업의 큰 그림과 흥미로운 세부 이슈를 함께 논의함으로써 부동산산업의 현실에 기반한 도약을 모색하는 자리를 마련하였습니다.



이번 컨퍼런스는 국토부와 부동산경제인연합회가 주최하는 부동산산업의 날 행사의 일환이며, 한국부동산분석학회, 대한부동산학회, 한국감정평가학회, 한국부동산경영학회를 포함하는 부동산관련 주요학회와 한국감정원 및 국토연구원이 공동으로 준비하였습니다. 본 컨퍼런스에서는 정중동의 과거를 벗어나 급격한 변신이 이루어지고 있는 부동산산업의 현재를 이해하고 미래의 발전방향을 여러 기관과 시장 주체들이 함께 논의하는 뜨거운 토론의 장이 만들어질 수 있을 것으로 기대합니다. 부동산산업의 미래에 관심 있는 많은 분들을 초대하며, 본 컨퍼런스가 미래의 도약을 위해 요구되는 실행가능한 방향성을 도출할 수 있는 의미 있는 시간이 되기를 기대합니다.

2018년 11월 5일

(사)한국부동산분석학회 회장 이 창 무



환영사



안녕하십니까?

한국감정원 원장 김학규입니다.

먼저 제3회 부동산 산업의 날을 맞이하여 행사를 준비해주신 한국부동산분석학회 등 관계자와 행사에 참석해주신 내외 귀빈 여러분께 진심으로 감사의 인사를 드립니다.

오늘날 부동산산업은 위기와 대변혁을 맞이하고 있습니다. 저성장, 저출산 등의 사회경제적 위기와 플랫폼경제, 블록체인, 인공지능으로 대변되는 4차산업혁명의 대변혁이 그것입니다. 부동산산업은 이러한 변화속에서 전환을 모색해야 할 시점입니다. 이미 부동산산업은 일부에서 IT기술을 이용하여 고부가가치를 창출하고 있지만 아직 가야할 길은 불확실하고 불안정합니다. 이러한 시기에 오늘의 이 행사는 우리에게 의미있는 시사점을 제공할 것으로 생각합니다.

부동산산업의 날은 부동산산업을 고부가가치 서비스산업으로 지원·육성하기 위한 취지로 시작되어 오늘로서 3번째를 맞이하게 되었습니다. 그리고 점차 그 결실을 맺어가고 있습니다.

올해 시행된 『부동산서비스산업 진흥법』에 따라 「우수 부동산서비스사업자 인증」 제도, 부동산서비스산업 실태조사, 통계시스템 구축, 연구개발, 전문인력의 육성 등을 준비·진행하고 있습니다. 이러한 노력은 부동산산업의 진흥뿐 아니라 국민편의 증진과 양질의 일자리를 창출하는 교두보가 될 것입니다.



더욱이 오늘 컨퍼런스는 “부동산산업 과거에 묻고 미래에 답하다”라는 주제로 부동산산업의 변화상을 진단하고 미래의 발전방향을 논의하는 자리입니다. 이 자리를 통해 부동산산업이 나아가야 할 방향을 제시하고, 지속가능한 발전을 도모하는 계기가 되기를 기대합니다.

깊어가는 이 가을, 여러분 모두의 가정과 직장엔 건강과 행운이 늘 함께 하시기를 기원합니다.
감사합니다.

2018년 11월 5일
한국감정원장 김 학 규



환영사



먼저 바쁘신 가운데에도 제3회 「부동산 산업의 날 컨퍼런스」에 참석해주신 내외 귀빈 여러분을 진심으로 환영합니다. 이번 컨퍼런스는 한국부동산경제단체연합회가 주최하고, 국토연구원과 한국부동산분석학회, 한국감정원, 대한부동산학회, 한국감정평가학회, 한국부동산경영학회가 공동으로 주관하며, 국토교통부와 한국토지주택공사가 후원하여 정부와 학계, 업계의 다양한 주체들이 모두 참여하는 매우 뜻깊은 행사입니다. 이것은 부동산산업의 변화와 발전 방향에 대한 각계의 기대가 그만큼 크다는 것을 의미한다고 생각합니다.

인구감소와 수요의 다양화, 4차 산업혁명과 소비자 권리 강화 요구 등 부동산산업을 둘러싼 여건은 빠르게 변화하고 있습니다. 오늘 모인 여러분들의 노력으로 「부동산서비스산업 진흥법」이 지난해에 통과되었습니다. 이를 통해 부동산산업이 국민경제에 이바지할 수 있는 법적 근거를 마련하였습니다. 부동산산업을 육성·지원하고 체계적인 산업의 발전을 촉진할 수 있게 된 것은 매우 고무적인 일이라고 하겠습니다.

그동안 부동산산업은 국가경제의 발전에 다양한 모습으로 중대한 기여를 해왔습니다. 그러나 과거 개발시대의 일부 잘못된 관행들로 인해 국민들의 부정적 인식이 있었던 것도 사실입니다. 이러한 점은 정부와 업계 종사자, 전문가들이 모두 협력하여 함께 해결해 나가야 하는 과제입니다. 구체적으로 부동산시장의 투명성 제고와 함께 서비스의 질 제고를 위한 각 주체들의 노력이 필요합니다. 리츠, IT 등 융복합 산업이나 새로운 산업의 발굴을 위해 힘을 모아야 할 때입니다. 현재 부동산산업은 급변하는 여건에 대응해야 하는 동시에 새로운 방향을 찾아야 하는 중대한 기로에 서 있습니다.



부동산산업은 국가경제의 발전뿐만 아니라 국민들의 삶의 질 향상을 위해서도 반드시 필요한 분야입니다. 부동산산업이 국민들에게 믿음을 얻어야 모두가 행복해질 수 있습니다. 앞으로 부동산산업의 많은 활동들이 국민들에게 신뢰를 주며 다가가야 하고, 일자리 창출에도 큰 역할을 해야 합니다.

이러한 시점에서 올해 3회째를 맞는 「부동산 산업의 날 컨퍼런스」에서 부동산산업의 과거, 현재, 미래를 논의하는 것은 매우 의미있다고 하겠습니다. 특히, 신시장 발굴, 서비스의 질 제고 및 부동산소비자 보호에 대한 발표와 토론은 앞으로 부동산산업이 발전하는 데 큰 기여를 할 것으로 기대합니다. 모쪼록 오늘 컨퍼런스에서 부동산산업 발전을 위한 심도있는 논의를 통해 생산적인 발전 방향이 모색되는 자리가 되기를 기대합니다.

끝으로 오늘 컨퍼런스가 성황리에 개최될 수 있도록 아낌없는 지원을 해주신 한국부동산분석학회를 비롯한 각 학회와 한국감정원, 그리고 후원해주신 모든 분들께 진심으로 감사의 마음을 전합니다.

감사합니다.

2018년 11월 5일
국토연구원장 강 현 수



환영사



안녕하십니까?

(사)대한부동산학회 서진형 회장입니다.

오늘 바쁘신 중에도 오늘 제3회 부동산산업의 날을 축하하고, 컨퍼런스에 참석해주신 내·외
귀빈 여러분께 진심으로 감사드리며, 우리 학회 회원 여러분께도 감사드립니다.

먼저 부동산산업의 날 컨퍼런스를 주최하신 한국부동산경제단체연합회와 한국공인중개사협회
황기현 회장님 그리고 물심양면으로 지원한 국회교통부, 한국토지주택공사 그리고 후원해 주신
부동산산업 관련 관계자 여러분께도 감사드립니다.

2016년 제1회 부동산 산업의 날(11월 11일)이 제정되었고, 올해 제3회 맞이하였습니다.
부동산 산업의 날 제정은 부동산산업 육성 및 시장의 건전성을 제고하는데 기여하고, 부동산산업이
고부가가치와 양질의 일자리를 창출하는 신성장 산업으로 성장하여 사회적 책임을 다하고,
투명하고 건전한 산업으로 육성될 수 있도록 기반을 조성하고자 하는데 목적이 있습니다.
그리고 미래의 부동산산업의 방향을 모색함으로써 부동산산업 전문인력 육성과 이를 통한
일자리 창출 등 및 부동산산업에 대한 대국민 관심도를 제고하는데 밑거름이 되고 있습니다.

부동산산업은 경제개발과 국토개발의 과정에 여러 가지 사회적 문제를 야기하며, 국민들에게
부정적 인식을 심어 주었습니다. 이제는 이러한 사회적 인식을 변화시켜야 합니다. 부동산산업에
종사하는 업계와 학계, 정부 관계자가 힘을 모아 해결해야 할 과제입니다.



부동산산업은 국가경제발전에 가장 중요한 산업분야이며 국민의 삶의 질을 향상시키는데 필수불가결한 분야입니다. 최근 부동산산업분야도 제4차 산업혁명시대를 맞아 새로운 전환기를 모색해야 할 시점입니다. 제4차 산업시대의 부동산산업은 컴퓨터기술의 발달로 국토의 구성요소간에 완벽한 네트워크를 구축하게 되고, 사람과 사람, 사람과 사물간의 인터넷 연결로 인하여 미래는 모든 사무를 집에서 처리하는 텔레워킹(teleworking)이 실행될 것입니다.

이러한 시대적 변화를 반영하여 부동산산업의 미래 전략을 모색해 보고, 전문가 분들의 적극적인 토론을 통하여 정책대안이 제시된다면, 부동산산업이 국가경제발전의 한축을 담당하고, 국민들에게 신뢰받는 산업으로 성장할 것으로 기대합니다.

이번 본 컨퍼런스는 “부동산산업, 과거에 묻고 미래에 답하다”라는 주제로 각 부동산관련 학회가 분야별 주제를 선정하여 전문가 분들을 모시고 발표와 토론을 통하여 부동산산업이 나아갈 방향을 모색하는 것은 매우 의미가 있는 자리입니다.

이러한 컨퍼런스가 부동산산업의 미래와 희망을 논하는데 밑알이 되었으면 하는 바램이고, 지속가능하고 실행가능성이 있는 방향을 모색할 수 있으리라 기대해 봅니다.

끝으로 오늘 부동산산업의 날 행사 및 컨퍼런스가 끝날 때까지 함께 해 주시기를 부탁드립니다. 이 자리에 참석하신 모든 분들과 주제발표자, 토론자분들에게 다시 한번 감사의 말씀을 드립니다.

여러분 모두의 가정과 직장에 건강과 행운이 늘 함께 하시기를 기원합니다. 감사합니다.

2018년 11월 5일

(사)대한부동산학회 회장 서진형



환영사



안녕하십니까? (사) 한국감정평가학회 백일현입니다.

우선 바쁘신 일정에도 불구하고 제3회 부동산산업의 날 컨퍼런스에 참석해 주신 내외 귀빈 여러분께 진심으로 감사를 드립니다.

한국부동산경제단체연합회에서 주최하고, 한국부동산분석학회, 대한부동산학회, 한국부동산경영학회, 한국감정원, 그리고 국토연구원에서 주관하고 있는 부동산산업의 날 컨퍼런스를 (사)한국감정평가학회가 공동으로 주관하게 되어 매우 기쁘고 영광스럽게 생각합니다. 동시에 귀중한 자리에 후원을 해주시는 국토교통부와 LH 한국토지주택공사에게도 감사의 말씀을 전하고 싶습니다.

2018년 부동산의 날 컨퍼런스는 “부동산산업, 과거에 묻고 미래에 답하다.”란 주제로 부동산 산업에 과거, 현재, 미래에 대한 논의를 진행할 수 있다는 점에서 중요한 의미있는 자리라고 생각합니다. 무엇보다도 이와 같은 자리에서 부동산분야에 활동하는 주요 학회, 기관 등이 함께 모여서 진지한 논의를 진행할 수 있다는 것은 상당히 뜻있는 자리라고 생각합니다. 이는 산업의 변화와 새로운 방향성은 어느 한 분야의 한 기관에서 일방적으로 제시될 수 있는 것이 아니며, 모두가 모여서 다양한 시각에서 논의하고 공동의 방향성을 모색하고 설정하는 것이 바람직할 수 있기 때문입니다.



이번 컨퍼런스에서 (사)감정평가학회는 “공시지가 제도와 부동산 산업”이란 주제로 공시지가 제도가 우리나라 경제에서 중요한 자리를 점유하고 있는 부동산 시장과 산업에 기여에 대한 논의를 진행하고자 합니다. 부동산 공시제도를 통한 산업화 방향과 공시지가 제도가 국가경제에 미치는 영향 등에 대하여 부동산 산업에 계시는 여러분들과 공동으로 진지한 논의를 진행하고자 합니다. 이와 같은 공동의 논의는 향후 공시지가 제도가 발전할 수 있는 부동산 분야에서 공동의 방향성을 모색하고 설정할 수 있는 계기가 될 수 있다고 생각합니다.

귀중한 자리에서 중요한 이슈에 대한 논의를 진행할 수 있게 되어, 남다른 의미가 있다고 생각합니다. 이에 발표를 기꺼이 맡아주신 정수연 교수님, 윤동건 교수님 그리고 사회를 진행해주실 노태욱 교수님께 감사드립니다. 그리고 토론 및 사회에 참석해 주신 임재만 교수님, 박상수 박사님, 김주영 교수님, 오현식 대표님, 그리고 유승동 교수님께도 사의를 표합니다.

바쁘신 중에도 본 컨퍼런스에 참석해 주신 내외 귀빈과 각 세션의 좌장, 발표자, 그리고 토론자들에게 감사드립니다. 특히 이와 같은 컨퍼런스는 참여해 주신 분들의 도움이 없다면 불가능할 것이라고 생각합니다. 따라서 참여해 주신 모든 분들께 진심으로 감사의 말씀을 드리고 싶습니다.

여러분 모든 분들에 건강과 행운이 늘 가득하시길 바랍니다.

감사합니다.

2018년 11월 5일
(사)한국감정평가학회 회장 백 일 현



환영사



안녕하십니까? (사) 한국부동산경영학회 이방주입니다.

부동산산업의 날을 기념하여 부동산산업의 과거를 짚어 보고 미래의 방향을 모색하는 것은 매우 뜻깊은 의미를 가진 것입니다.

우리 학회에서도 그런 차원에서 부동산유통의 현상과 미래를 생각해보고자 합니다.

4차산업혁명 시대에 적합한 부동산유통 분야의 관행의 개선과 제도적 기반을 마련할 필요가 있습니다.

부동산거래의 안전성, 투명성을 위한 구체적 실천방안을 수립하여 단계적으로 실행하여야 할 것입니다. 부동산유통이 활성화 될 때 부동산 관련 산업도 더욱 활기를 찾게 됩니다.

부동산업계, 부동산학계, 관련 부처가 부동산산업을 미래의 일자리와 먹거리가 창출될 수 있는 중요 산업으로 도약할 수 있도록 상호 협력하고 지혜를 모아야 할 때입니다.

2018년 11월 5일

(사)한국부동산경영학회 회장 이 방 주



축사



여러분, 반갑습니다.

‘부동산산업의 날 컨퍼런스’개최를 진심으로 축하드립니다.

올 해 세 번째를 맞는 부동산산업의 날 기념행사와 컨퍼런스가 성공적으로 개최되어 매우 기쁘게 생각합니다.

뜻깊은 행사를 준비하느라 애쓰신 한국부동산분석학회 이창무 회장님, 한국감정원 김학규 원장님, 국토연구원 강현수 원장님, 대한부동산학회 서진형, 한국감정평가학회 백일현 회장님, 한국부동산경영학회 이방주회장님을 비롯한 부동산 관련 학회장님과 학회 관계자 여러분께 감사드립니다.

또한, 바쁘신 가운데 부동산산업 발전에 관심을 갖고 참석해 주신 내외 귀빈 여러분께도 감사드립니다.

우리나라 부동산산업은 부동산 중개, 감정평가, 부동산서비스, 개발, 리츠 등 고유의 전문성을 바탕으로 우리나라의 경제발전에 기여해 왔습니다. 그러나 빠른 경제성장을 뒷받침하기 위해 기업과 정부 모두 양적인 공급에 초점을 맞추어 산업의 질적 성장과 서비스 혁신에 대해서는 조금 부족했습니다.

이제 우리 경제는 점차 성숙기로 들어서고 있으며, 삶의 질과 다양성이 더욱 강조되고 있습니다. 더불어 부동산산업 기술도 미래시대에 대응하기 위한 끊임없이 발전하고 있습니다.

이에 부동산산업의 과거를 돌아보고 미래를 위해 준비하는 것이 더 중요한 시기입니다. 이러한 시점에 ‘부동산산업, 과거에 묻고 미래에 답하다’라는 주제로 마련되는 담론의 장은 매우 시의적절하다고 생각합니다.



특히 지난해보다 참여기관이 늘어나면서 부동산서비스를 비롯해 부동산유통, 공시지가, 소상공인 등 논의의 주제가 더 다양해진 점은 앞으로 부동산산업 관련 정책방향 수립에 더 큰 도움을 받을 수 있을 것으로 기대합니다.

여러분, 우리 부동산산업은 양적인 성장과 질적인 고도화라는 어려운 과제를 동시에 직면하고 있습니다.

그러나 오늘 참여하신 많은 분들의 지혜를 모은다면, 부동산산업이 많은 일자리와 새로운 부가가치를 창출하고 소비자들의 삶의 질 향상에 기여할 수 있는 서비스산업으로 성장해 나갈 수 있을 것이라고 기대합니다.

오늘 이 자리를 통해 부동산산업의 미래에 대한 심도있는 논의가 있기를 바랍니다. 또한 부동산산업이 한 단계 발전할 수 있는 기회가 될 것이라고 믿습니다.

정부도 창의적인 아이디어에 귀 기울이고, 토론장에서 나오는 다양한 정책제언을 정책에 반영할 수 있도록 하겠습니다.

많은 분들의 심도 깊은 토론과 정책제언 부탁드립니다.

끝으로 이번 행사를 준비하고 참여해 주신 여러분께 거듭 감사드리며, 부동산산업의 희망찬 미래와 여러분의 행복을 기원합니다.

감사합니다.

2018년 11월 5일

국토교통부 토지정책관 김 규 현



PROGRAM

1부. 11:00 ~ 13:00

>> Session 1. 부동산유통의 현상과 미래

(사)한국부동산경영학회

사 회 : 오주용 (사)한국부동산경영학회 사무총장 (전주대학교)

좌 장 : 서진형 교수 (경인여자대학교)

주제 1 부동산유통의 활성화를 위한 과제
김학환 교수 (송실사이버대학교)

주제 2 부동산시장의 국제화에 따른 과제
박 인 교수 (송실사이버대학교)

○ 토 론

우 경 교수 (김포대학교) 황혜연 박사 (한국공인중개사협회 대의원)
조덕훈 교수 (세종사이버대학교) 정승영 교수 (김포대학교)

>> Session 2. 공시지가 제도와 부동산 산업

(사)한국감정평가학회

사 회: 유승동 교수 (상명대학교)

좌 장 : 노태욱 교수 (강남대학교)

주제 1 부동산공시가격 데이터 정밀성 강화를 통한 산업화방안
정수연 교수 (제주대학교)

주제 2 공시지가 제도가 국가정책에 미친 영향과 개선방안
윤동건 교수 (한양사이버대학교)

○ 토 론

임재만 교수 (세종대학교) 박상수 박사 (한국지방세연구원)
김주영 교수 (상지대학교) 오현식 대표 (나이스감정평가사사무소)

14:00 ~ 15:00 | 부동산산업의 날 기념식 (오디토리움)

15:00 ~ 15:30 | 접 수

15:30 ~ 16:00 | 개회식

사회: 김덕례 (사)한국부동산분석학회 부동산산업의날 위원장 (주택산업연구원)

개 회 사 이창무 (사)한국부동산분석학회장

환 영 사 김학규 한국감정원장

강현수 국토연구원장

서진형 (사)대한부동산학회장

백일현 (사)한국감정평가학회장

이방주 (사)한국부동산경영학회회장

축 사 김규현 국토교통부 토지정책관

2부. 16:00 ~ 18:00

>> Session 3. 소상공인과 상가임대인의 상생전략

(사)대한부동산학회

사 회: 김천태(사)대한부동산학회 운영위원장 (전주대학교)

좌 장 : 권대중 교수 (명지대학교)

주제 1 상가임대차의 허와 실

이춘원 교수 (광운대학교)

주제 2 상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구

김준환 교수 (서울디지털대학교)

○ 토 론

강현호 교수 (성균관대학교) 김행조 교수 (나사렛대학교)

금상수 교수 (세명대학교) 임석우 박사 (세븐팀코리아 대표이사)

하창훈 과장 (국토교통부 부동산산업과)

>> Session 4. 부동산서비스산업의 현재와 미래

(사)한국부동산분석학회, 국토연구원

사 회: 노승한 교수 (건국대학교)

좌 장 : 김경환 교수 (서강대학교)

주제 1 부동산서비스산업 발전방안
김승종 박사 (국토연구원)

주제 2 네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망
이현석 교수 (건국대학교)

주제 3 우수사례발표

○ 토 론

김현아 국회의원 이상영 교수 (명지대학교)
정재호 교수 (목원대학교) 장용동 대기자 (주거서비스소사이어티 사무총장)
김복환 과장 (국토교통부 토지정책과)

>> Session 5. 부동산산업의 새로운 육성분야 발굴

한국감정원

사 회: 정문오 부장 (한국감정원)

좌 장 : 손재영 교수 (건국대학교)

주제 1 새로운 부동산 산업통계 및 시스템 제언
이진 부연구위원 (한국감정원)

주제 2 부동산 소비자보호를 위한 제도적 접근방안
이형찬 연구위원 (국토연구원)

주제 3 부동산 산업의 해외시장 진출방안 모색
원유호 책임연구원 (한국감정원)

○ 토 론

김진유 교수 (경기대학교) 민성훈 교수 (수원대학교)
안장원 부장 (중앙일보) 두성규 선임연구위원 (건설산업연구원)
공경화 사무관 (국토교통부 토지정책과)

TIME TABLE

11:00~13:00 1부

🎧 Session 1. 부동산유통의 현상과 미래 (사)한국부동산경영학회
사회: 오주용 (사)한국부동산경영학회 사무총장 (전주대학교)

3층 E7	주제	토론자
좌장: 서진형 교수 (경인여자대학교)	부동산유통의 활성화를 위한 과제 김학환 교수 (송실사이버대학교)	우 경 교수 (김포대학교)
	부동산시장의 국제화에 따른 과제 박 인 교수 (송실사이버대학교)	황혜연 박사 (한국공인중개사협회 대의원) 조덕훈 교수 (세종사이버대학교) 정승영 교수 (김포대학교)

🎧 Session 2. 공시지가 제도와 부동산 산업 (사)한국감정평가학회
사회: 유승동 교수 (상명대학교)

3층 추가홀	주제	토론자
좌장: 노태욱 교수 (강남대학교)	부동산공시가격 데이터 정밀성 강화를 통한 산업화방안 정수연 교수 (제주대학교)	임재만 교수 (세종대학교)
	공시지가 제도가 국가정책에 미친 영향과 개선방안 윤동건 교수 (한양사이버대학교)	박상수 박사 (한국지방세연구원) 김주영 교수 (상지대학교) 오현식 대표 (나이스감정평가사사무소)

16:00~18:00 2부

Session 3. 소상공인과 상가임대인의 상생전략 (사)대한부동산학회

사회: 김천태 (사)대한부동산학회 운영위원장 (전주대학교)

3층 E8	주제	토론자
좌장: 권대중 교수 (명지대학교)	상가임대차의 허와 실	강현호 교수 (성균관대학교)
	이춘원 교수 (광운대학교)	김행조 교수 (나사렛대학교)
	상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구	금상수 교수 (세명대학교)
	김준환 교수 (서울디지털대학교)	임석우 박사 (세븐팀코리아 대표이사)
		하창훈 과장 (국토교통부 부동산산업과)

Session 4. 부동산서비스산업의 현재와 미래 (사)한국부동산분석학회, 국토연구원

사회: 노승한 교수 (건국대학교)

3층 E7	주제	토론자
좌장: 김경환 교수 (서강대학교)	부동산서비스산업 발전방안	김현아 국회의원
	김승중 박사 (국토연구원)	이상영 교수 (명지대학교)
	네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망	정재호 교수 (목원대학교)
	이현석 교수 (건국대학교)	장용동 대기자(주거서비스소사이어티 사무총장)
	우수사례발표	김복환 과장 (국토교통부 토지정책과)

Session 5. 부동산산업의 새로운 육성분야 발굴 한국감정원

사회: 정문오 부장 (한국감정원)

3층 추가홀	주제	토론자
좌장: 손재영 교수 (건국대학교)	새로운 부동산 산업통계 및 시스템 제언	김진유 교수 (경기대학교)
	이진 부연구위원 (한국감정원)	민성훈 교수 (수원대학교)
	부동산 소비자보호를 위한 제도적 접근방안	안장원 부장 (중앙일보)
	이형찬 연구위원 (국토연구원)	두성규 선임연구위원 (건설산업연구원)
	부동산 산업의 해외시장 진출방안 모색	공경화 사무관 (국토교통부 토지정책과)
	원유호 책임연구위원 (한국감정원)	

CONTENTS

세션 1. 부동산유통의 현상과 미래

부동산유통의 활성화를 위한 과제	3
김학환 교수 (숭실사이버대학교)	
부동산시장의 국제화에 따른 과제	19
박 인 교수 (숭실사이버대학교)	

세션 2. 공시지가 제도와 부동산 산업

부동산공시가격 데이터 정밀성 강화를 통한 산업화방안	41
정수연 교수 (제주대학교)	
공시지가 제도가 국가정책에 미친 영향과 개선방안	43
윤동건 교수 (한양사이버대학교)	

세션 3. 소상공인과 상가임대인의 상생전략

상가임대차의 허와 실	59
이춘원 교수 (광운대학교)	
상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구	77
김준환 교수 (서울디지털대학교)	

세션 4. 부동산서비스산업의 현재와 미래

부동산서비스산업 발전방안	97
김승중 박사 (국토연구원)	
네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망	111
이현석 교수 (건국대학교)	
우수사례발표	

세션 5. 부동산산업의 새로운 육성분야 발굴

새로운 부동산 산업통계 및 시스템 제언	131
이 진 부연구위원 (한국감정원)	
부동산 소비자보호를 위한 제도적 접근방안	155
이형찬 연구위원 (국토연구원)	
부동산 산업의 해외시장 진출방안 모색	179
원유호 책임연구원 (한국감정원)	



세션 1

부동산유통의 현상과 미래

사 회: 오주용 (사)한국부동산경영학회 사무총장 (전주대학교)

좌 장: 서진형 교수 (경인여자대학교)

- ➊ 부동산유통의 활성화를 위한 과제
김학환 교수 (송실사이버대학교)
- ➋ 부동산시장의 국제화에 따른 과제
박 인 교수 (송실사이버대학교)





부동산유통의 활성화를 위한 과제

김학환 교수 (송실사이버대학교)





목차



- I. 처음에
- II. 미국과 한국의 부동산유통(주택거래 중심)
- III. 미국의 부동산유통구조와 체계
- IV. 시사점 및 과제
- V. 결론

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

I. 처음에



- 부동산 business의 3개 영역
- 부동산유통회사
 - 부동산유통은 부동산산업과 비즈니스에서 중심을 이루고 있으며, 부동산유통회사는 신뢰 · 신용, 정보, 노하우 및 영업 skill을 구사하여 「부동산중개」나 「판매대리」를 하는 역할
- 각국의 부동산유통 촉진 노력
 - 부동산시장의 투명성 제고
 - 부동산거래의 안전성 제고
 - 부동산중개제도의 개선 등

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



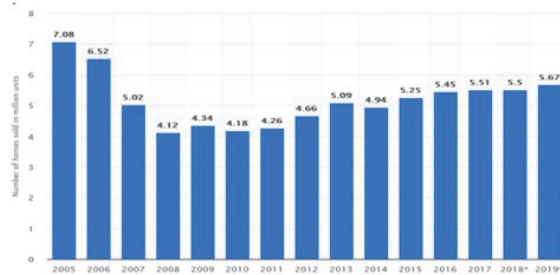
II. 미국과 한국의 부동산유통(주택거래중심)



1. 미국의 주택거래 현황(2017년 기준)

- 인구: 약 3억2,600만 명
- 가구수: 약 1억2,600만 가구
- 주택 총수: 약 136,570,000 호
- 기존주택거래량: 551만 호
- 신축주택 거래량: 61만 4천 호

Number of existing homes sold in the United States from 2005 to 2019 (in million units)



source

<https://www.statista.com/statistics/226144/us-existing-home-sales/>

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

II. 미국과 한국의 부동산유통(주택거래중심)



2. 한국의 주택거래 현황(2017년 기준)

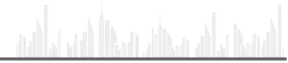
- 인구: 약 5,142만 명
- 가구수: 약 2,017만 가구
- 주택 총수: 약 1,712만 호
- 아파트: 약 1,038만 호
- 총주택거래량: 94만 건
- 기존주택 거래량: 약 50만 건(추정)

2006년부터 2017년까지 연간 주택거래량(단위: 만 건)



출처, 국토교통부 보도자료

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



II. 미국과 한국의 부동산유통(주택거래중심)



3. 미국과 한국의 주택거래현황 비교(2017년 기준)

구분	미국	한국	비교
인구	3억 2,600만	5,142만	한국의 6.4배
주택 수	1억 3,657만	1,712만	7.9배
가구 수	1억 2,600만	2,017만	6.2배
기존주택거래량	551만	50만	11 배

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

II. 미국과 한국의 부동산유통(주택거래중심)



3. 미국과 한국의 주택거래현황 비교(2017년 기준)

- 인구, 가구, 주택 총 호수 대비 규모보다 그 차이가 약 2배
 - ➡미국이 한국보다 기존주택거래 활성화
- 이런 점에서 부동산유통에서 선진적 시스템으로 평가 받는 미국과 비교
 - 미국은 어떤 구조로 고객을 만족시키고 있는지?
 - 왜 기존 주택의 유통이 활발한지?
 - 향후 한국에서 주택유통을 보다 활성화시키려면 어떤 노력을 해야 하는가?



KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



III. 미국의 부동산유통구조와 체계



1. 부동산거래 전반(미국은 LA 기준)

- 미국의 부동산 거래절차는 집객 → 계약 → 인도(한국 동일, 다만 부동산유통사업자가 일하는 방식 상이)
- 집객에서 계약까지 agent가 주로 담당, 계약 이후 인도까지는 escrow 및 관리자 등 다양한 player 참여(각자의 책임 하에 일 하는 구조)
- 계약에서 대략 17 일 정도 실질적 조사 기간(due diligence) 설정, 그 동안 각종 부대조건(특약사항) 해소, 인도를 향한 프로세스 진행
- 부동산 정보 수집: 한국과 달리 agent가 수집(일본은 부동산회사가 신문이나 잡지 등의 찌라시 광고 및 택배, DM 등 정보 수집, 한국은 개업공인중개사가 주로 수집)

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계

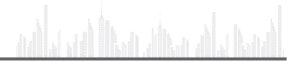


- 매각 의뢰 받은 후 agent는 물건 조사
- 권원보험회사발행 propertyprofile취득
- 부동산agent는 누구나 무료 이용(이 자료로 건축 확인 등 관공서에서 하면 반나절 정도 시간에 물건 조사 종료)
- 매매가격의 결정은 MLS에서 정보 다운로드
- 이에 의해 agent가 조언, 매도자가 판매 가격 결정하는 구조
- 물건 조사가 끝나면 중개계약 체결
- agent는 대리인이므로, 여러 회사에 의뢰하는 일반중개가 아닌 전속중개계약 체결
- MLS에 48시간 이내에 등록, 자동으로 portal site에 전재

Detailed Property Profile Sample

DATA AVAILABILITY	Basic Report	Detailed Report
Ownership Information	Yes	Yes
Location Information	Limited	Yes
Property Characteristics	Limited	Yes
Site Information	Limited	Yes
Last Owner Transfer	Yes	Yes
Last Market Sale	Limited	Yes
Tax and Assessment	No	Yes
Prior Market Sale	No	Yes
Mortgage Information	No	Yes
Neighborhood Information	No	Yes

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



III. 미국의 부동산유통구조와 체계



- 키 상자(빈 집, MLS 회원만 해제 권한 있는 열쇠 상자)의 설치, agent caravan(매수인 측 agent에 부동산 PR 현지 안내회) 등 실시
- 매수자 발견, 협상
 - 협상 주요 항목: 매매 대금, 인도시기, 부대 조건
 - 부대조건 상세(정보 공개, 제 비용 부담), 자세한 항목 서면 수수, 그대로 계약서에 약관 형식 첨부
- 한국은 매도·매수의향서로 계약협상 제안하는 경우가 있지만, 대부분 계약교섭 과정 서면 부존재
- 협상 과정 남기지 않고, 최종 합의한 계약조건 계약서 기재(미국과 상이한 점)
- 협상 종료 후 계약 결정되면, 일반적으로 매매 대금 3% 정도 계약금 지급
- 계약금은 증약계약금 의미 강함(다만, 거래 관행상 매수자는 지급 계약금 상당액 또는 거래 금액 3% 중 낮은 쪽 지불시 해약 가능하도록 계약서 기재, 매도자 해약은 위약(채무불이행) 취급

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계



2. 부동산거래 계약

- 미국은 broker가 중개대상물확인·설명 자체를 하지 않음(매도자 및 일부 항목에 대해 매도자 측 agent가 매수자에게 사실을 공개하는 형태)
- 계약 형태: agent가 진행, 매도자와 매수자 기본적으로 대면하지 않는 경우가 많음
- Web상 온라인 계약 상당히 보급(예컨대, California는 전체 계약의 50% 이상 온라인 계약)
- 대출, 교체, 담보평가(은행 담보 평가가 매매 금액 미달시 매수인 해제권 발생특약), inspection, 임차인 점거, 정보 공개에 따른 특약(매도자가 부동산 자문 및 관리 관련 정보 공개를 약속대로 하지 않을 경우 매수인에 해제권 발생 특약) 등이 기본적 계약 부대조건으로 약관 형태로 계약에 포함

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



III. 미국의 부동산유통구조와 체계



- 미국 계약의 또 하나 특징: 매수자 자금 증명 서면 필요(매수자는 일반적으로 자금 계획상 대출 외 현금 부분 확실히 보유하는 것 매도자 측에 증명하도록 하는 내용 특약)
- 특약은 대체로 17일 동안 이행해 하나 하나씩 해소
 - 대출과 담보 평가 특약은 대출 거부, 담보 평가액의 매매 금액 미달 등으로 명확
 - inspection 특약은 하자 발생시 수선범위 예정 곤란(문제 발생 후 agent가 상황에 따라 쌍방 주장 조정 (예컨대, 보수비용 한도 결정, 한도 이상인 경우 매수자 측에 해제권 유보조항, agent 조정으로 해결되지 않으면, NAR 파견 중재인 중재 등)
- 미국 주마다 부동산거래관행등 상이하나, 계약서 작성 후 escrow 업무 및 등기 신청 업무 수행
- 중개 거래 형태: agent 단위의 매도자·매수자 양타 중개는 약 30개 주 금지
- 다만, 거래 당사자 쌍방의 동의시 허용, 또한 대형 broker는 양타 지향적임

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

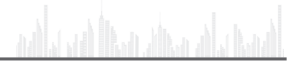
III. 미국의 부동산유통구조와 체계



3. 부동산거래 과정에서 다양한 Player

- Agent: 서면 수수·서명 확인·서면 교부 및 거래대금이 수수될 수 있도록 하는 업무 수행, 미국부동산 거래상 agent를 중심적 존재라 생각하기 쉽지만 실제로는 계약서에 따라 조용히 사무처리 실시해 나가는 배후자적 역할
- 금융기관 대출: ① inspection(건물 검사와 흰개미 검사), ② 담보평가 실시, ③ 화재보험 가입, ④ 권원보험 가입 등 필수적 요건
- Home Inspector: inspection은 대략 2 시간 정도 현장 조사를 하고 태블릿 PC 등에 입력하여 조사한 즉시 보고할 수 있는 효율적 구조, 1주일에 10~15건 정도 조사(비용 약 350 \$ 정도)
 - 미국은 건물 기밀기 및 구조적 안전 등 건물 성능 보다 거주할 수 있는 건물 condition 중시
- Appraiser: 담보평가 자체는 실제 현지 부동산 조사는 15분 정도, 나머지는 MLS에 게재되는 거래 실적 중심 평가

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



III. 미국의 부동산유통구조와 체계



- Insurance company: 부동산 거래상 보험은 화재 보험과 설비 보험
- 미국은 기본적으로 매수자가 모두 설비 보험 가입(예컨대, home warranty insurance plan: 설비에 대한 고장 등 하자 위험 대비)
- Title insurance company: 미국은 개별 부동산 거래, 저당권 설정시 등기 신청서를 그때마다 접수 순서로 파일링 해두는 구조, 부동산마다 권리관계 미정리, agent 한 사람만으로는 부동산 소유주의 과거 이력을 정확하게 추적하기 곤란, 등기 내용 조사와 보증 하는 권원보험회사등장
- 권원 보험 회사 주요 업무: ① 권리 관계 조사의 실시, ② 권리 관계에 하자가 있는 경우 보험 판매, ③ 등기 신청 업무, ④ property profile 무료 제공
- 주 수익원: 보험 판매 수익(property profile 무료 제공 및 관련 서비스 충실, 자사의 보험 가입 유도 하는 비즈니스 모델, 사고율 0.2 % 정도)

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계



- 권원보험회사 운영 DB
- 소유자 정보, 저당권 정보, 계약체결 이력·매출 기록, 물건정보, 소송 기록·전과·체납 내역 등
- 재산세 식별 번호나 사회 보장 번호키로 검색, 개인이 전국 어디에 부동산을 가지고 있는지, 어디에 채무가 어느 정도 있는지를 모두 알 수 있는 구조
- 개인 정보이지만, 공개 정보라는 것이 미국의 일반적 사고
- 권원보험 업계의 연간 보험료 수입
- 연 약 13조원 이상의 규모
- DB 구축은 규모가 클수록 유리, 합병 거듭
- First American Title Insurance Company 등 상위 5 개사가 약 78 % 점유(과점 시장 형성)

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



III. 미국의 부동산유통구조와 체계



- 부동산 거래에 관한 중개 수수료 이외의 비용
- 매매 가격에 대하여 미국(LA)은 약 2.3 % 정도로 부동산거래에 관여하는 player의 수는 많지만 비교적 저렴하게 운영
- 그러나 재산세는 상당히 높고, 시세 기준으로 매년 2% 씩 상승하는 기본 라인으로 되어 있음.
- 재산세액은 시세의 1% 정도
- 5억 원인 경우 500만원(재산세, 자치체 세수 대부분 차지하는 중요 세원)



KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계



4. 부동산거래를 지지하는 구조 조직

- 부동산업계 단체는 NAR 1개 단체, 약 130만 회원(정치 단체로서도 매우 큰 영향력)
- 부동산 거래 자격 제도: 회사 Broker license, 개인 Salesperson license(영업 사원)
- Salesperson license가 없으면 어떠한 영업 행위도 불가
- Salesperson license renewal: 45시간 연수(법령 및 세법 개정 사항 등 지식 관련 보다 소비자 보호, 윤리에 관한 내용이 더 많음)
- 업무의 차이에 기인, 미국은 중개대상물확인·설명과 물건 조사가 거의 서브시스템(또는 다른 player)에서 이루어져 법령 지식보다는 윤리 및 소비자 보호 등에 중점

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계

○부동산회사의 고용 구조

-미국 agent는 주로 개인 사업자 입장, 자신이 벌어들인 수수료 중 50~80% 커미션 받는 구조

-통상 real estate commission 5%~6% (buyer's agent와 seller's agent가 각각 2.5%~3%)

○계층 구조상 broker는 당사자를 위한 실제 대리인이지만, 당사자의 상호 작용 대부분을 담당하는 agent를 감독

○미국 MLS (Multiple Listing Service): 부동산 정보 공유 시스템으로 매매 이력이나 물건의 세부에 걸친 정보 등이 망라적으로 수록되어 있는 매우 뛰어난 구조

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

III. 미국의 부동산유통구조와 체계

○ MLS는 전미 부동산의 이력 정보 서비스와 연계, MLS에 올려진 정보는 해당 회원은 자신의 홈페이지에 자유롭게 게재, MLS에 가입하는 모든 agent의 거래 실적이 공개되어 있으며, agent는 자신의 실적을 어필하기 위해 거래성사(계약) 실적 제대로 등록

○ MLS 회원은 물건열람의 키 박스 해제 권한 부여

-물건의 고의적 은폐 등 부정행위: 권한 박탈(실질적 영업 행위 불가, 결과적으로 부정행위 막는 역할)

Address	Price	Status	Property Type	Bedrooms	Bathrooms	Garage	Basement
102 Main St	SOLD***	Colonial	4	2			
133 Chestnut Ave	SOLD***	Ranch	2	2	2 car	yes	
16-B River Ct	SOLD***	Ranch	2	1 1/2	2 car	no	
1 Hillside Pl	SOLD***	Townhouse	3	2	1 car	no	
24 Chestnut Ave	SOLD***	Victorian	2	2 1/2	1 car	no	
103 Market St	SOLD***	Colonial	6	3		no	
12 Manor Ct	SOLD***	Row	3	3		crawl	
11-A River Ct	SOLD***	Colonial	3	1	2 car	yes	
214 Oak Ridge Ave	SOLD***	Townhouse	4	1	2 car	no	
25 Grove St	SOLD***	Colonial	2	1	1 car	yes	
89 Main St	SOLD***	Ranch	3	2 1/2	2 car	no	
184 Sycamore Ave	SOLD***	Row	3	2	2 car	yes	
29 Park St	SOLD***	Split Level	3	1		no	
245 Market St	SOLD***	Colonial	4	2	2 car	no	

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



IV. 시사점 및 과제



1. 미국의 주택 유통 규모가 한국의 10배를 넘는 이유

- 미국 기존주택 유통 규모(연간 약 550 만)는 한국의 약 11배 정도
- 세대수 약 6.2배 감안하더라도 하나의 가구가 일생 동안 구입하는 주택 수(회전율)가 한국 2 배 정도
- 유통 규모가 큰 이유
- 가격상승: 부동산 신화 존재, Standard & Poor's Case-Shiller Home Price Indices를 보면 리먼 사태 후 최근 다시 상승 경향, 대국적으로 가격 계속 상승
- 인구 증가 > 부동산 스톡 증가(매년 인구 1.25% 증가, 부동산 스톡은 신규 공급 부족 0.3% 증가)
- 높은 이혼율, 대출에 의한 파탄 증가 등
- 세제 혜택: 대출의 연간 상환액 중 이자 부담분에 대한 소득공제(2개 물건까지)
- 현금 구입 가능 자도 오히려 대출 이용, 또한 재산세에 대한 소득공제 혜택
- ➔ 임대보다는 주택 구입 인센티브 작동

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

IV. 시사점 및 과제



- 대출에 필수 조건인 권원보험, 평가, inspection 등 실시
- 그 때문에 due diligence 기간을 두고 그 기간 동안에 다양한 player가 조사 및 정보 전달
- 주택을 상품화하여 넘겨가는 구조가 제도화 ➔ 거래의 투명성 및 안전성 높아짐
- 미국은 동일 주 내이면, 부동산 거래 서류 및 약관 등 서식 통일, 모든 업체 동일 계약서 사용
- 매수자가 안심할 수 있는 하나의 요인, MLS 구축, public Records 공개
- 식별하는 검색 키 존재, 소비자에 부동산 정보 전달, 부동산 거래의 안전성과 투명화 도모
- Zillow 등 부동산 포털 사이트와 권원보험회사에서 부동산에 관한 가격과 기타 상세정보 제공
- 거래당사자가 편리하게 부동산 거래를 할 수 있는 구조
- 계약서식 통일
- 전자계약 확대

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



IV. 시사점 및 과제



2. 과제

1) 부동산중개업계

(1) 중개 관련 서비스 확대 및 품질제고

○과거 중개업자는 고객과의 정보 격차 이용한 영업

-현재 광고 등도 인터넷이 주체, 정보 오픈 ➡ 고객은 스스로 정보 취득, 스스로 판단

-최근에는 고객이 주택 구입, 임차 할 때 충분한 시간 동안 인터넷 검색 후 직접 중개사무소에 오거나 전화를 걸어 오는 경향

○따라서 매물정보, 가격절충 등 부동산중개의 주요 업무 위축

-부동산중개서비스 대비 보수의 균형성 문제 제기, 부동산중개업계의 향후 대처 매우 중요

-올바른 정보를 게재하기 위한 조사, 고객에 대한 적절한 제안, 물건에 대한 상세한 조사를 하는 구조·체계 구축 등의 중요성이 향후 점점 더 높아질 것으로 예측

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

IV. 시사점 및 과제



(2) 한국판 MLS의 구축과 온라인 거래 시스템 구축

○부동산거래정보망, 부동산매물정보 사이트에 게재되는 부동산 매물은 물건에 대한 정보가 정확하고 자세한 내용이어야 하고 확인, 검증 가능한 것

-전속중개계약 등이 담보될 때 가능한 것임

○전속중개계약이 활용되도록 하는 다각적 방안 강구, 그와 병행하여 허위매물이나 미끼매물 근절을 위한 매물게재에 대한 관리·운영의 철저, 공동중개의 확대 및 공동중개 윤리 및 관련 규정의 정비, 양타 중개 지향, 단순한 중개에서 미국의 agent와 같은 판매 및 구매 대리체계, 일본과 같은 중개업무 외 대리업무에 독자성 확립 등의 전환

○공인중개사협회에서 선도하여 중개에 의한 부동산거래시 전자계약 작성 의무화, 거래가격 등 계약에 관한 정보를 협회 거래정보망으로 전송하여 실시간 부동산거래정보 구축, 이를 통한 부동산거래 관련 통계정보 생성 및 활용

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



IV. 시사점 및 과제



(3) 개업공인중개사에 대한 정보 공개

- 소비자의 능력 있고 성실한 공인중개사 선택 및 중개업의 신뢰제고를 위해서 부동산거래정보망이나 매물정보제공 사이트 등에서는 공인중개사 또는 당해 중개사무소의 계약실적, 단독중개 및 공동중개건수, 전문교육 이수 실적, 행정처분 등의 제재 이력 등의 정보 공개

2) 부동산에 관한 조사 및 정보 제공 확대

- 아파트의 하자 및 보수 내역, 관리상태, 에너지 효율, 주민의 현안 문제, 주변의 환경 등은 아파트관리사무소에서 가장 잘 알고 있는 사항: 이러한 정보는 매수 희망자에게 매우 중요한 사항

- 미국은 주택 관리 조합에 대한 정보 공개 의무화

- 우리의 경우에도 아파트관리사무소나 관리업체 등에 대한 관리대상 아파트에 대한 이력 정보공개와 주민총회 회의록 등 공개 방안 검토

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

IV. 시사점 및 과제



- 부동산에 대한 담보대출을 할 때 주로 권리관계에 대한 등기부 상의 조사와 공시가격 등의 조사에 그치고 있음

- 미국과 같이 inspection, 화재 보험, 설비보험 등 가입 필수조건화

- 대출시 담보가치의 정확한 산정과 유지를 위해서는 그러한 조건충족은 바람직한 방향임

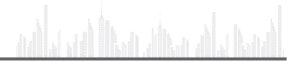
- 부동산중개를 할 때, 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명의무부담

- 중개대상물확인·설명서에 기재된 당해 부동산의 정보가 공개되어 공유되지 않고 당해 개업공인중개사의 폐쇄적 정보

- 당해 부동산에 대한 소중한 정보가 사장되는 결과로 되어 사회·경제적 손실

- 이에 대한 활용과 공개 방안에 대한 검토 필요

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



IV. 시사점 및 과제



3) 부동산거래의 안전성 제고

(1) 부동산거래거래에 있어서 due diligence 도입

○ due diligence는 계약을 하기 전 사람, 사업을 조사내지 실사, 부동산거래에 있어서 임차인, 부동산의 운용, 부동산의 물리적 상태, 권리관계 및 용도제한, 소유권 등을 조사하는 일종의 체크리스트로, 우리는 개업공인중개사가 모두 이 업무 담당하나 미국은 inspector 등이 담당

○ due diligence는 매수자에게 무엇이 구매되고 있는지 정확하게 조사할 수 있는 기회 제공, 실사의 범위는 거래 유형, 매수자의 주도면밀성 및 기타 다양한 상황에 따라 크게 다르지만, 계약체결 후의 하자 담보와 같은 분쟁 예방

○ 부동산거래의 안전성제고를 위해 개업공인중개사의 중개대상물확인설명의무의 확대에 따른 조사 의무 경감, inspection제도 도입(inspector license 통한 일자리 창출방안 검토)

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

IV. 시사점 및 과제



○ 중개대상물확인·설명서의 교부나 의무의 이행도 온라인에 의하는 방법 허용

-스마트 인터넷 시대에 바람직함

-예컨대, 일본에서는 임대차의 대리 또는 중개에 있어서

일정한 조건하에 중개대상물확인·설명에화상회의 등 IT를 활용(宅地建物取引業法 개정, 2017. 10. 1부터 시행)

(2) Escrow제도의 활성화

○ escrow제도가 도입되었음에도 불구하고 실무상 거의 활용되고 있지 않음

-활성화시키기 위한 방안: 공인중개사의 중개시 escrow에 대한 안내 및 권고,

이용비용의 저감, escrow 서비스에 대한 비즈니스모델의 개발,

일부 영역에서 escrow 의무화 등 적극 검토

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY



IV. 시사점 및 과제



4) 부동산유통의 적정화

○분양업무의 제도권화

- 분양은 신축부동산을 판매하는 하나의 방법, 기존 주택의 거래와 더불어 부동산유통의 중심
- 기존주택중개가 자격, 등록요건 갖춘 개업공인중개사담당
- 분양은 분양대행사가 판매 대행(분양대행사는 건설업 등록사업자, 실제 분양대행업무 담당 직원 자격요건 미비, 소비자피해사례 발생)
- 따라서분양대행 업무 자격요건과 관리·감독규정 마련 ➡ 소비자 보호 및 부동산유통의 활성화

○부동산거래세 등 인하

- 주택 취득시 주택채권 구입, 취득세 부담(취득세는 면적과 거래가액에 따라 1.1% ~ 3.5%)
- 주택 담보 대출시 인지대, 등록세, 법무사 수수료 등 약 2%(예컨대, 약 3천만원 대출시 67~69만원, 다만 채권 할인시 47~48만원) 정도
- 거래비용 최대 5.5% ➡ 거래비용 경감, 주택대출 이자 소득공제 한도 확대 등 부동산거래세 인하를 통한 부동산유통 원활화

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

V. 결론



- 부동산유통 활성화: 원활한 유통의 기반 조성과 부동산거래 관행 등 개선
- 특히 소비자가 원하는 정보의 적시, 정확한 제공(주택 성능 등 주택이 부동산시장에서 유통될 때에 관리상태, 수선 이력 등 정보의 축적·정비 실시, 소비자가 다양한 정보에 액세스하기 쉬운 환경 정비)
- 부동산유통에서 중요한 부동산가격에 대한 투명성, 건물 평가 방법의 검토(예컨대, 리폼·수선 등의 평가에 반영) 및 금융기관 등 거래 관계자에 보급 촉진(객관성 있는 가격 형성 촉진)
- 선진적인 부동산 유통 비즈니스 모델 육성·지원 및 성공 사례 보급(기존 비즈니스 모델에 의존하지 않고, 다양한 소비자 니즈에 대응한 새로운 기존 주택의 유통 및 유효 활용에 관한 시책)
- 부동산유통업 종사자들의 신뢰제고(교육 제도 충실화, 중개법인 육성, 분양업무, inspection 전문가의 양성 등)
- 주택구입과 주거이전 지원 등 다양한 수단에 의한 기존 주택 유통화 촉진, 주택의 재생·순환 활용 촉진 등의 제도 개선을 포함한 환경 정비

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY

〈참고문헌〉

- 김학환, 부동산유통업의 회고와 전망, 『대한부동산학회 30년사』, 대한부동산학회, 2011.
- 김학환, 부동산거래에 있어서 쌍방중개에 관한 소고, 『부동산경영』 제16집, 한국부동산경영학회, 2017.
- 김학환, 부동산 중개(거래)시장 활성화를 위한 사업다각화 및 일자리 창출 방안, 『부동산포커스』 제110호, 한국감정원 부동산연구원, 2017.
- 김학환, 부동산거래 전자계약시스템의 도입 및 활성화 방안: 부동산거래 안정성의 제고를 위한 관점에서, 『부동산포커스』 제101호, 한국감정원 부동산연구원, 2016.
- 김학환, 부동산 거래 선진화를 위한 에스크로우 제도 도입 및 활성화 방안, 『부동산포커스』 제96호, 한국감정원 부동산연구원, 2016.
- Tracy L. DeMay, Real Estate Due Diligence and the Closing Process, Real Estate Review Vol. 28, No. 3, 1998.
- 黒川伸吾, 米国不動産流通調査報告, 2014.
- 小林正典, 米国不動産流通システムの概要と我が国の不動産流通市場への示唆, 『土地総合研究』第24巻 第1号, 土地総合研究所, 2016.
- 国土交通省(土地・建設産業局不動産課), 賃貸取引に係る ITを活用した重要事項説明実施マニュアル, 2017.

KOREA SOONGSIL CYBER UNIVERSITY





부동산시장의 국제화에 따른 과제

박 인 교수 (송실사이버대학교)





1.1 부동산시장의 개방

- ▶ 한·미 FTA로 국내 부동산 중개 시장이 전면 개방된 2017년 3월 15일 이후 국내 부동산 중개 시장에 진입했거나 진입을 시도하는 미국 부동산 중개업체는 없지만 가상공간을 기반으로 프랜차이즈가 아닌 부동산중개회사 eXp의 진출 가능성의 시사점을 살펴보고 부동산중개업체와 정부의 경쟁력 제고 인식의 필요성을 논함

- 1990년대 말부터 부동산 중개 시장은 국내 법인을 세워 공인중개사 자격 취득자를 내세워 영업하는 방식으로 외국계 회사에 열려 있었음
- IMF이후 부동산 프랜차이즈 ERA, Century 21 등이 국내에 진출하였지만 프랜차이즈 사업은 정착하지 못하고 중개회사로 활동함

- ▶ 국내 부동산 시장에는 현재 미국계 CBRE와 존스랑라살(JLL)코리아, 세빌스코리아, 쿠시먼앤드웨이크필드 등 외국 부동산 컨설팅업체가 들어와 있음

- 한국 법인을 설립해, 기업 고객을 주로 상대하고 프라임급 또는 그에 준하는 상업·수익형 부동산에 특화해 영업
- 외국계 부동산이 한국 시장에 쉽게 진입하지 못하는 이유로 폐쇄적인 중개 문화와 낮은 중개 수수료



1.1 부동산시장의 개방과 경쟁력 취약

▶ 부동산자산을 디지털자산화 하여 토큰거래로 국제화

- 한국 부동산 중개 시장의 경우, 특히 주택 시장은 중개업소가 그 지역에서 가지고 있는 네트워크와 영향력에 의존해 영업하는 구조
 - 미국이나 일본은 중개수수료가 2~3%대에 달하지만, 우리나라는 1%를 넘기가 어려워 외국 부동산 업체가 매력을 느끼기 어려움
 - IMF이후 진출한 외국계 부동산컨설팅회사가 대형빌딩 중개 주도
- 공인중개사법이 개정돼 중개사의 업역이 컨설팅과 종합 부동산 서비스 등으로 넓어지면서 외국계 부동산 업체들도 한국 시장 진출을 모색
- 우리나라는 기업형 임대주택 시장의 성숙도가 낮지만, 임대주택 시장이 커지고 정부가 부동산 산업을 키우려는 움직임이 나타나면서 해외 부동산 업체가 앞으로 우리나라에 들어올 가능성 커짐
- Fintech, Proptech, Blockchain 등 기술과 부동산의 융합으로 부동산자산을 디지털자산화 하여 토큰거래로 전환하면서 국제화가 빠르게 이루어지는데 이에 대한 대비책은 미진함
- 기존 Low-tech기반의 부동산 중개시장에 가상공간 기반 eXp 부동산중개회사의 한국 진출 가능성은 높는데 이의 경쟁력은 취약

- 4 -

1.2 해외 부동산시장의 진출



국내 고액 자산가들 사이에 이른바 '해외 엑소더스' 현상

- 8·2대책과 부동산규제 강화로 한국 부동산 시장을 떠나 규제가 적고 안전한 외국으로 눈을 돌리는 투자자들 증가



국내에서 부동산 투자에 대한 강력한 규제가 시행되면서 유동 자금이 해외로 쏠리는 경향이 강함

- 경제 성장률이 3%이하로 전망, 국내 부동산으로는 물가 상승률 이상의 수익을 내기 어려움



개도국 소액 투자나 해외 펀드도 가능



해외 부동산 투자는 관심은 많지만, 수요자와 공급자간 '정보 불균형'이 심각



환율 리스크에 원금 손실 우려도

- 해외 부동산을 살 때 가장 중요한 포인트는 환 헤지



투자 대상 국가의 현지 대출을 활용하는 것은 쉽지 않음



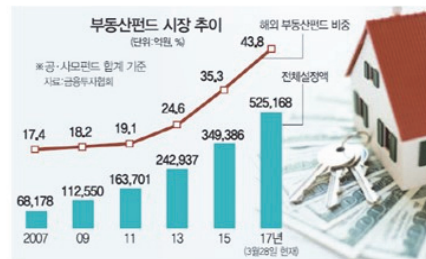
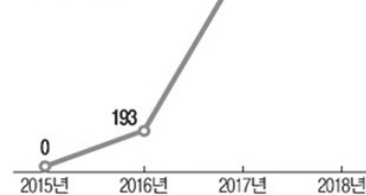
- 5 -

1.2 해외 부동산투자 증가 전망

▶ 해외부동산 사모펀드에 몰리는 돈...1년새 6배

- 2015년까지 '전무'했던 은행권의 해외 부동산 사모펀드 판매 실적은 2년 만인 2017년 말 1000억원을 넘어섬
 - 4대 시중은행 (KB국민·신한·KEB하나·우리은행)의 해외 부동산 사모펀드 판매 실적은 2015년 0원, 2016년 193억원에서 2017년 말 1096억원으로 성장
- 2016년과 비교해도 지난 한 해 동안 6배 가까이 급증
- 규제, 가격 거품 등 '이중고'를 맞은 국내 상업용 부동산의 대안으로 해외 부동산 투자 수요는 여전할 것

은행권 해외 부동산 사모펀드
취급 실적
(단위=억원)
*자료=각 사 취합



- 6 -

2.1 부동산시장의 국제화

▶ 부동산시장의 국제화 동향

- 01 중산층의 확장과 새로운 소비자는 부동산수요의 동일한 취향과 열망을 공유
- 02 신흥 경제의 부상, 부동산개발과 중앙 정부의 개입으로 공급, 수요, 가격 통제
- 03 메가 도시로 이주와 인구 증가로 주택 수요 증가와 작은 생활 공간
- 04 매우 부유한 개인의 증가로 순자산을 늘리고 더 나은 미래 위해 자본투자 증가
- 05 자녀교육 해외 유학 증가, 미국에서 중국, 인도, 한국, 대만, 일본 순위 유학생
- 06 지역 간의 무역 협정으로 무역을 기반으로 국경을 넘어 이웃을 하나로 묶으면서 부동산 전문성 증가

- 7 -



2.1 부동산시장의 국제화

- 07 IT 및 비즈니스 프로세스의 아웃소싱으로 부동산 거래 및 추천에 대한 수요 증가, 필리핀이 인도를 제치면서 업무용 부동산 수요 증가
- 08 원자재 가격 하락으로 아시아/태평양 전역의 인플레이션이 진정되지만 높은 인플레이션은 빠른 경제 성장을 수반하고 부동산 같은 인플레이션 방지 자산에 대한 투자를 유도함. 특히 중국, 인도, 호주가 금리 인하로 성장 촉진
- 09 사무실/소매 공간에 대한 수요 증가로 소매 공간의 부족은 소비자 수요를 충족시키지 못함
- 10 환율 변동 및 비 준비통화로 거래 위험 증가
- 11 젊은 인구의 경제 활동과 주택 수요 촉진으로 지속적인 일자리 창출과 주택 공급 필요

- 8 -

2.1 부동산시장의 국제화

- 12 높아지는 신뢰할 수 있는 사회 안전망은 소비자 신뢰에 기여하고 다른 목적을 위해 자본을 확보
- 13 경제 성장은 환경을 위협하고 대기 온난화에 기여하여 환경 파괴의 결과에 대한 인식 증대
- 14 인터넷 및 모바일의 연결로 부동산 목록 및 서비스 홍보가 용이해지며 고객, 부동산 전문가에게 접근성 용이
- 15 시민들의 불안과 테러위험으로 안전 및 보안 문제 강화
- 16 휴가 여행객 및 비즈니스 기회의 경쟁으로 다국적 기업 및 해외 임원들이 지역으로 이동하고 제조 센터를 설립
- 17 항공 여행 장벽 감소로 인해 기업 진출, 관광 및 비즈니스가 촉진

- 9 -

2.2 부동산시장 성장의 제약요인과 국제화

경제성장률 둔화

- 소득감소로 주택구매력 약화, 중산층의 감소와 IMF 및 Subprime 이후 가계부채의 증가, 공간시장과 자산시장 경계인 감소와 양극화

청년실업

- 전세금 마련 어려움, 월세전환요소

베이비부머 은퇴

- 생계유지 위한 소득필요, 자녀에 대한 지원 어려움

수명연장

- 소비심리의 축소(일본사례), 노후의 불안감 증가

독신의 증가

- 소형평형의 수요증가

개인 및 기관투자의 해외 포트폴리오와 이를 지원하기 위한 국제간 거래의 시스템 필요

- 10 -

2.3 해외부동산투자나 중개 위한 시스템 미비

- 해외부동산투자경험과 정보의 비대칭성으로 인한 정보부족, 많은 실패사례, 개인투자자 손실은 국부 손실로 이어짐
- 해외 부동산투자나 중개업무를 위해 국제적인 부동산 프랜차이즈를 활용할 수 있지만 REMAX만 활동하고, 국내 프랜차이즈기업은 해외 네트워크가 취약해 활용하기에는 제한적
 - 국내에서 영업중인 부동산 프랜차이즈는 부동산랜드, 부동산뱅크, 부동산써브, ERA, 센추리21, 까치라인, M21, 유니에셋 등 10개 남짓
 - ERA, 센추리21은 외국계로서 국내 영업권만 가져온 사례
- 개인 및 기관투자자들이 해외부동산시장분석의 어려움
 - 개인투자자의 경우, 높은 투자비용을 지불. 많은 위험을 내포하면서 투자
 - 기관투자자의 경우, 다국적 컨설팅회사의 정보활용과 기관의 협조
- 실무적 측면에서 해외부동산투자 체크리스트나 투자나 중개의 유의사항을 활용하지만 투자 대상국에 일반화된 체크리스트 적용 한
 - 각 나라마다 가지는 부동산관련 법적, 사회적, 경제적, 문화적, 재무 특성이 다양하여 이의 체계적 연구가 필요



- 11 -

2.3 국제화를 위한 부동산 네트워크의 활용

- 부동산 프랜차이즈 산업의 유망성은 있음
 - 한국 중개업소의 평균 종사자 수는 1.6명 불과, 미국은 3.3명으로 한국 두 배
 - 미국 최대 부동산 중개 프랜차이즈의 경우 한 사무실당 인원 최소 20명 이상
 - 로스앤젤레스(LA)와 같은 대도시의 경우 한 사무실에 200명 이상이 근무
- 예전에는 미국도 소규모 형태로 운영되는 경우도 많았음
 - 중개사무소를 운영하는 가맹점주들이 좋은 에이전트를 끌어들이고 그렇게 모인 에이전트들이 서로의 경험을 공유하면서 회사가 계속해서 성장함
- 센추리21·ERA·콜드웰뱅크 등 전체 대형 부동산 프랜차이즈를 통해 이뤄지는 주택 거래가 전체의 약 60%에 달함
 - 대형 프랜차이즈의 장점은 전문적이고 체계적인 교육을 받은 에이전트들이 서비스를 제공하기 때문에 고객이 신뢰할 수 있음
 - 미국은 40~50년 만에 대형 부동산 프랜차이즈가 주도하는 시장
 - 한국에서도 고객들이 선진화된 부동산 중개업을 경험하면 변화가 일어날 것
- 전미부동산협회(NAR)는 CIPS(Certified International Property Specialist) 기반으로 국제간의 부동산중개를 위한 네트워크 구축

- 12 -

3.1 부동산산업의 특징은 미래 방향을 제시

- ▶ 부동산은 사업의 대상이면서 우리의 과거, 현재, 그리고 미래의 종합적인 부분
 - 일상생활의 모든 활동은 부동산을 포함하거나 부동산에 의해 영향을 받음
- ▶ 그리스의 순례자로부터 뉴욕 5번가의 고층빌딩의 소유자까지 부동산산업은 항상 다음과 같은 9개의 요인에 의해 특징지어 옴
 - 1) 경제, 정치, 인구통계, 세대변화와 사회변화에 대응하는 시장중심의 해결책을 제공
 - 2) 일상생활의 구조에 가치를 부가하여 투자기회를 만들
 - 3) 그들이 존재하는 지역과 지역사회로부터 분리되기보다는 일부분이며 사업으로서 부동산을 상상
 - 4) 공유된 지식, 일치된 목표와 공동의 목적을 분명하게 할 수 있는 협력적 환경을 조성

- 13 -

3.1 부동산산업의 특징은 미래 방향을 제시

▶ 그리스의 순례자로부터 뉴욕 5번가의 고층빌딩의 소유자까지 부동산산업은 항상 다음과 같은 9개의 요인에 의해 특징되어 옴

- 5) 부동산을 기반으로 한 결정에 의해 영향을 받는 주주그룹과 신뢰할 수 있는 관계를 되풀이하면서 가치를 수립
- 6) 부동산 산업에서 뛰어난 재능의 성취를 인식하고 고용하며 동기부여를 하여 개개인에게 그들의 꿈이 실현할 수 있는 기회를 제공
- 7) 부동산소유자와 최종사용자를 위해 자산과 서비스기반의 해결방안을 이해하고 만듦
- 8) 미래 세대를 위한 환경보호에 방심하지 않고 이를 유지하는 커뮤니티의 가치를 향상시키며 해결책을 제공함
- 9) 모든 도전과 의문, 이슈 혹은 사건이면에는 부동산자산가 혹은 서비스제공자가 요구하는 해결책이 있는 것을 믿고 다른 사람의 기여를 인정

- 14 -

3.2 부동산산업은 디지털산업으로 혁신

▶ 부동산산업의 디지털산업으로의 변화와 전망

- 부동산 개발수요 감소로 중개업, 개발공급업, 감정평가업 등 전통적인 부동산산업은 성장이 정체될 전망
- 부동산산업이 IT, 금융산업, 공간정보산업 등과 융합하여 기존의 low-tech 산업에서 PropFinTech의 high-tech 산업으로 발전하여 국제간의 투자와 거래에 국경이 무너질 것으로 전망
- Big data를 활용한 부동산 거래 및 관리, 고령층을 위한 재산관리 신탁업, 투자자문업, 정보제공업 등 컨설팅 유관산업도 확대 전망
- 저금리 기조와 주택가격 상승 기대감소, 중산층의 감소로 전세주택의 월세 전환이 빠르게 진행되며, 수익형 부동산시장의 수요 증가에 따라 상가와 오피스텔 등 지속적 임대수익을 기반으로 하는 임대시장 확대되어 자본이득보다 현금흐름에 기반한 임대수입의 수익률을 고려한 부동산투자로 전환 예상되는데 블록체인 기반으로 성장 전망
- Proptech와 블록체인은 부동산 관련 소비자에게 선택의 폭 확대, 거래 안전성 및 투명성 제고를 통한 소비자 피해 최소화 등의 요구를 지원

- 15 -

3.3 공유경제의 핀테크는 부동산금융의 혁신

▶ 금융(finance)과 기술(technology)을 핀테크(fintech)

- 부동산 크라우드 펀딩
 - 기존 투자자들(개인, 기업)의 투자를 중개하는 역할은 늘 은행
 - 서로 정보를 얻기 위해 은행의 "서비스 비용"을 지불하는 부담
 - 은행을 대신하는 "플랫폼"이 바로 크라우드 펀딩 플랫폼
- P2P 부동산 금융 분야
 - 대출 희망자는 대출 금액, 이자, 이율, 대출이 필요한 사연을 밝힘
 - 불특정 다수 투자자들이 이를 확인 후 희망 투자금과 이자율 제시
 - 적은 금액으로도 투자가 가능한 '저금리'의 재테크 상품
- 부동산담보대출 상품 'P2P Care'
 - 투자자들의 원금손실에 대한 리스크를 줄여 원금보존
 - 부동산담보대출 상품은 부실발생 시 손실금액의 90%를 보상

DAUM x **롯데손해보험**
FINTECH
다운핀테크, P2P Care 상품 협약



롯데손해보험의
P2P 전용 상품



손실금액의
90%까지 보전



투자 안정성
추가로 확보

- 16 -

3.4 프롭테크와 부동산산업의 디지털 혁신



부동산 산업의 디지털 혁신을 가져오는 프롭테크

- 프롭테크(PropTech)는 부동산(Property)과 기술 (Technology)의 합성어
- Low-Tech 업종인 부동산 산업에도 디지털 변혁이 일어나면서 프롭테크 기업이 확산
- 모바일 채널과 Big data 분석, 인공지능인 AI, 3D 프린팅, VR, 드론 등 하이테크 기술을 기반으로 등장한 부동산서비스 기업



부동산 산업은 개발업자와 건설사, 개발금융 등이 중심이 된 공급 우선 산업에서 최근 Big data를 활용한 임대 및 운영 관리, 감정평가, 중개자문, 종합자산관리 등 수요자 편의를 우선하는 서비스 산업으로 변화

- 특히 Big data의 자유로운 활용 영향



선진국 중심으로 부동산 산업이 제조업을 대체할 서비스산업으로 재인식

- 각국은 ICT 기술을 활용해 새로운 서비스를 창출하기 위한 공공부문의 오픈 데이터 정책 추진



프롭테크의 4가지 비즈니스 영역으로는 중개 및 임대, 부동산 관리, 프로젝트 개발, 투자 및 자금조달 등

- 17 -

3.4 핀테크와 프롭테크 결합 PropFinTech



현재 프롭테크는 주거 부동산 시장에 초점을 맞추는 스타트업이 주도함

- 상업용 시장의 큰 거래 규모와 금액 때문에 스타트업이 뛰어들기는 힘들
- 최근 몇 년간 프롭테크 만을 위한 펀드가 증가하고 부동산 터줏대감이 주도하는 이니셔티브와 기업 벤처캐피탈이 늘어남



프롭테크의 부동산 플랫폼 활용과 진화방향

- 부동산 플랫폼은 부동산 수요자와 공급자, 중개인 등이 부동산 정보를 원활하게 주고받을 수 있도록 하는 정보 포털로 부동산 거래의 마켓 플레이스



부동산 플랫폼

- 부동산 수요자의 정보 비대칭성 문제를 해소하여 공급자 중심의 부동산 산업을 소비자 중심으로 변화시키는데 기여
- 개별 부동산에 대한 물건정보, 데이터분석 등을 제공하는 임대 및 매매영역 프롭테크 기업을 중심으로 부동산 플랫폼 활성화
- 최근 모바일 앱 기반의 부동산 플랫폼이 발전하면서 편의성 증대는 물론 클라우드펀딩, 부동산 관리 등 프롭테크의 기타 비즈영역에서도 부동산 플랫폼 적용 확대

- 18 -

3.5 블록 체인과 부동산의 생태계



구글자료

구글자료

- 19 -



3.5 2018 블록체인의 우수 활용사례 발굴



종이 없는 스마트계약 기반 부동산거래 플랫폼

- 현재 부동산거래시 각종 부동산 증명서를 요구하고 있어 사회적 비용이 소요
- 종이증명서의 경우 위·변조 가능성이 높아 범죄에 악용되는 사례가 빈번히 발생
- 기존 부동산종합공부시스템에 블록체인 기술을 도입해 금융권, 법무사, 공인중개사 등과 연계를 통해 부동산 거래를 원스톱 서비스로 제공하는 부동산 스마트 거래 플랫폼을 시범 구축 예정



블록체인 기반 전자문서 발급 인증 시스템

- 최근 우리나라에서 발행한 문서(공문서·공증문서)를 해외에서 인정받기 위해
 - 외교부, 법무부에서 별도로 발급하는 '아포스티유(Apostille) 인증서'의 발급 기록(지난해 기준 13만건) 시스템을 블록체인 기반으로 구축하는 것이 필요하다는 의견이 국제적으로 지속 제기
- 과기정통부는 '블록체인 기반 아포스티유 관리 시스템'을 선제적으로 구축
 - 우리나라 발행 문서의 해외활용 신뢰성을 제고하고, 글로벌 시스템 구축 방안에 대한 국제 표준화를 추진한다는 방침

- 20 -

3.5 블록체인의 부동산서비스 분야 활용



공공 디지털 토지장부: 스웨덴 Lantmateriet

- 스웨덴은 모든 부동산 거래를 Blockchain 거래장부로 디지털화하여 개방성과 투명성을 높인 디지털 토지장부 Lantmateriet 개발
- 위조 방지 및 사기 감소, 거래 촉진, 비효율적 프로세스 제거
- 디지털 토지장부 도입으로 연간 약 1억 유로의 예산절약 가능 전망



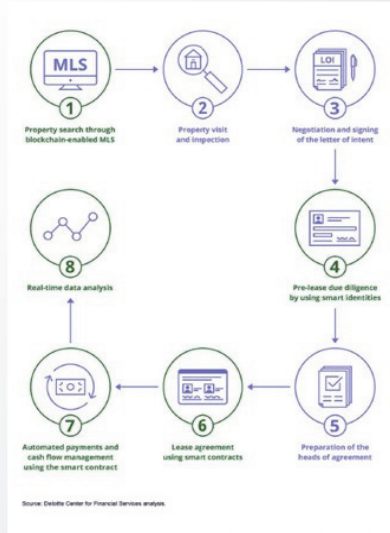
민간 디지털 토지장부: 미국 REX

- REX는 블록체인 기반 공동 소유 글로벌 부동산 정보제공 플랫폼으로 Ethereum의 분산원장, 분산파일공유(IPFS), 분산스토리지(SWARM) 기술들을 이용하여 중앙서버 없이도 부동산 데이터를 배포 및 공유 구현
- REX의 프로세스는 미국 1위 부동산 정보 플랫폼 Zillow와 비교했을 때 비용효율성, 정보의 질 향상 등에서 개선
- REX는 P2P네트워크 이용으로 거대한 중앙집중형 서버를 유지할 필요가 없음
- 미국의 MLS를 경유하지 않고 정보보유자들에게 직접 정보를 제공받음
- 디지털 정보관리 방식은 거래수수료를 6%에서 2%로 인하 가능케 함

- 21 -

3.6 블록 체인 기술을 활용한 부동산 거래

1. 블록 체인을 사용하는 MLS를 통한 부동산 검색
 - 임대인과 임차인 또는 각각의 브로커는 MLS (Multiple-listing services)에 대한 그들의 요구 사항을 기재
 - 투명한 MLS 시스템을 사용, 모든 당사자가 요구 사항 목록을 볼 수 있음
2. 부동산 방문 및 검사
 - 중개인은 고객의 요구 사항을 논의하고 부동산 방문 및 검사를 주선
3. 의향서의 협상 및 서명
 - 양측은 협상의 조건과 가격을 협상
 - 임차인은 임대인에게 LOI를 보내어 부동산에 대한 관심을 표명
4. 스마트 아이덴티티를 이용한 사전 임대 실사
 - 개인 및 자산의 블록 체인 기반 디지털 신원을 사용, 임차인의 배경 조사
 - 임차인은 자산에 대한 이전 거래 및 근저당 및 유치권을 확인



Blockchain in commercial real estate, The future is here!, Deloitte, 2017

- 22 -

3.6 블록 체인 기술을 활용한 부동산 거래

5. 계약체결조건의향서 준비
 - 양측간에 합의된 모든 조항과 조건을 포함하는 합의 책임자는 양측의 계좌와 법률 팀에 의해 준비되고 검증
6. 스마트 계약을 사용하여 임대 계약
 - 계약의 주요 조건은 블록 체인에 기록되며 이는 현명한 계약이행
 - 스마트 계약은 지불 인터페이스를 사용하여 Bitcoin 지갑이나 은행 계좌를 통해 보증금 / 대출수수료를 지불
 - 임대인은 재산 보유자를 임차인에게 양도
 - 거래 계약서는 사실내용이 기록되어 있음
7. 스마트 계약을 이용한 자동화 된 지불 및 현금 흐름 관리
 - 계약 조건에 따라 현명한 계약은 계약자에게 탁월한 유지 보수 비용을 지불 한 후 선호하는 지불 방식을 사용하여 임차인과 임대인 간의 정기적인 임대료를 지급
 - 임대기간이 끝나면 임대계약은 보증금을 임대인에게 지불
8. 실시간 데이터 분석
 - 개인, 부동산 및 조직의 디지털 ID와 함께 블록 체인에 여러 지불 및 거래가 기록
 - 해당 분석 도구를 사용하여 실시간 데이터 분석의 수행 가능

- 23 -



3.7 Big data는 부동산 플랫폼의 경쟁력

▶ 포탈업체가 주도하던 부동산 플랫폼 시장에서 프랜차이즈 업체, 통신판매업자, 스타트업, 은행권 등 다양한 후발주자들의 참여로 경쟁이 심화

- 부동산 플랫폼 업체에 따라 경쟁력 요인이 다르나 매물확보 위주에서 콘텐츠 쪽으로 경쟁력 요인이 점차 다변화
 - 해외에서는 매물중개 외에 가격예측 등 고객이 원하는 정보서비스 강화
 - 물건 별 가격예측 서비스를 제공하는 미국의 Zillow와 Trulia 수준까지 국내 플랫폼 콘텐츠가 단기간 내 발전하기는 어려움
 - 국내에서도 Big data 기반 정보서비스 역량이 점차 부동산 플랫폼의 경쟁력 요인으로 부각될 가능성이 높음
- 최근 금융권에서도 부동산 플랫폼 시장에 적극적으로 진출
 - 후발주자의 영업 확대로 부동산 온라인 플랫폼 시장의 점유율 경쟁 심화
 - 업체 간 인수합병 및 사업제휴도 점차 확대되는 추세
 - 향후 Big data 기반 정보서비스 역량이 부동산 플랫폼의 경쟁력
 - 플랫폼 유형별로 경쟁력 요인 차별화

- 24 -

3.7 Big data는 부동산 플랫폼의 경쟁력

▶ 부동산 플랫폼 운영업체 구분

▶ 업체별 주요 콘텐츠

구분	주요특징	사례	구분	내용
프랜차이즈 업체	• 중개업 브랜드 공유 • 일선 중개업소의 매물정보 게시 ① 자체 사이트 게시 ② 네이버 등 포탈업체에 제공 • 시장 보고서/DB, 교육기회 등 제공 • 중개업소에서 가맹비와 연회비 수수	부동산114 부동산뱅크 부동산써브 닥터아파트 스피드뱅크	직방	• 자체 팀 구성해 직접 답사한 정보 제공 • 가격 추이 정보(빅데이터랩)제공 • 학군범위/진학정보, 실내외 VR 서비스
			다방	• 전월세 중심 • 테마 중심 검색 기능 • 가구/생활용품 판매 등 사업다각화 추진
통신 판매 업자	• 네이버와 유사한 오픈플랫폼 구조 • 중개업소에서 매물 등록 수수료 수수 • 허위매물 등 매물관리 자체 수행	직방 다방	호갱노노	• 아파트/오피스텔 매매중심 • 매물등록 무료화, 매물검색조건 다변화 • 최근 실거래가와 호가동시 게시 • KEB하나은행과 제휴(금리할인 등)
기타	• 시장 정보서비스로써 기능 특화 - 공공기관 공개데이터를 주로 활용 • 매물등록보다 부가수익으로 운영 - 대출중개, 분양광고 등	호갱노노 아파트실거래가	아파트 실거래가	• 아파트/오피스텔 매매중심 • 학군, 단기간비교 등 부가정보 강점
			한방	• 모든 부동산 유형 망라 • 중개협회 등록 DB와 연동

자료 : 하나금융경영연구소

- 25 -

3.7 Big data기반 부동산기업의 급성장

▶ 최근 빅데이터 등 첨단 IT 기술을 활용한 부동산 스타트업이 미국과 영국을 중심으로 등장해 전통산업인 부동산업에서의 변화

- 2017년 6월 포브스에서 발표된 '가장 혁신적인 성장기업 20개사' 중 부동산기업이 1위를 포함해 3개사가 선정
 - 영국 부동산정보업체인 라이트무브(Rightmove)가 1위
 - 미국의 질로우와 코스타(CoStar)가 각각 13위, 15위
- 미국의 주요 부동산정보 제공 브랜드
 - 플랫폼 내부에서 부동산매물정보를 제공하는 Zillow와 Trulia
 - 뉴욕의 모바일/웹 부동산 중개 시장의 선두주자 '스트리트이지(streeteasy)'
 - 뉴욕의 거대 임차 제공 플랫폼 '네이키드 아파트먼트'
 - 지도 데이터 기반 아파트 정보 플랫폼인 '핫패즈(hotpads)',
 - 최초 주택 구매자 대상 특화서비스를 제공하는 '리얼에스테이트닷컴'

- 26 -

3.8 Zillow

미국의 주요 부동산 플랫폼인 Zillow와 Trulia 등은 고객이 매물, 가격정보, 대출정보, 지역정보 등을 쉽게 확인할 수 있도록 사용자 환경을 구성

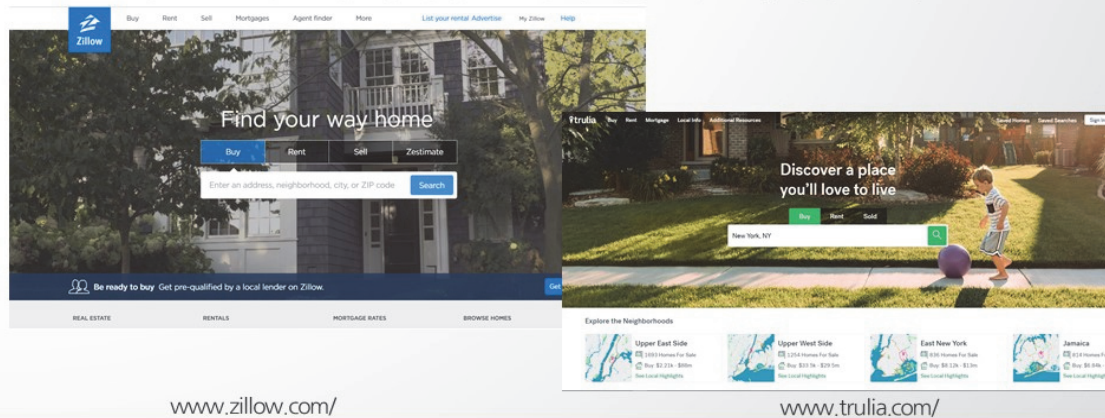
- Zillow는 모바일에서 고객이 물건위치와 사진정보를 한 화면에서 확인 가능
- 미국 1위 부동산정보업체인 질로우(Zillow)는 빅데이터와 머신러닝을 통해 산출된 정보를 소비자에게 제공, 지역성·정보 비대칭성이라는 제약을 극복하며 부동산시장의 변화를 선도
- 2016년 매출액 8억5000만달러(9600억원)를 기록하는 등 미국의 대표 온라인 부동산 플랫폼으로 지난 2011년 8월 나스닥에 상장
- 2014년 7월 경쟁업체이자 방문자 수 2위인 '트룰리아(Trulia)'를 인수해 2017년 8월 기준
 - 시가총액 6억7000만달러(7600억원)
 - 부동산플랫폼 시장점유율이 36.6%(2016)
 - 월 1억8000만명의 사용자가 방문하는 서비스로 성장

- 27 -

3.8 Trulia

Zillow와 Trulia 모두 감정평가액, 유사매물가격, 세금정보, 현장정보 등을 이용해 미래 매매가격과 임대료를 추정하는 서비스를 제공

- Zillow는 미국 내 주택의 1/3가량인 5천만호, Trulia는 6천 5백만호 대상으로 가격 추정치를 제공
- Trulia는 범죄율, 학업성취도, 통근시간 등 지역정보는 물론 호가, 실거래가, 임대료 분포 등을 지도상에서 한눈에 확인할 수 있도록 서비스 구성

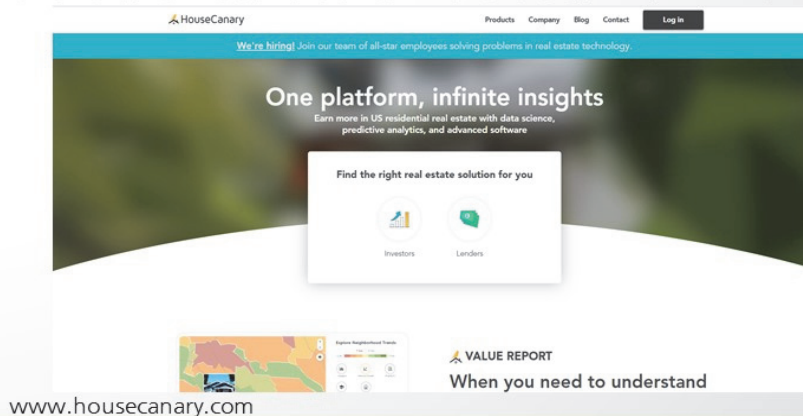


- 28 -

3.8 HouseCanary

2017년부터 서비스를 시작한 HouseCanary는 개별부동산을 대상으로 최대 3년간의 투자수익률과 임대료 등을 전망하는 서비스를 유료로 운영

- 미국 인구센서스 집계대상인 3백만 개 블록을 기준으로 물건특성, 근린환경, 감정평가액, 지역경제, 대출시장, 거래시장을 포괄하는 데이터베이스를 구축
- 인공지능 모델을 이용해 개별부동산의 가격을 예측
- 감정평가가격, 대출시장, 지역경제, 주택 거래시장, 물건, 근린환경 & 가구 자료



- 29 -

4.1 IT기술 기반 부동산중개서비스의 국제화

▶ 사무실·출근無, 완전 VR화 美부동산회사eXp

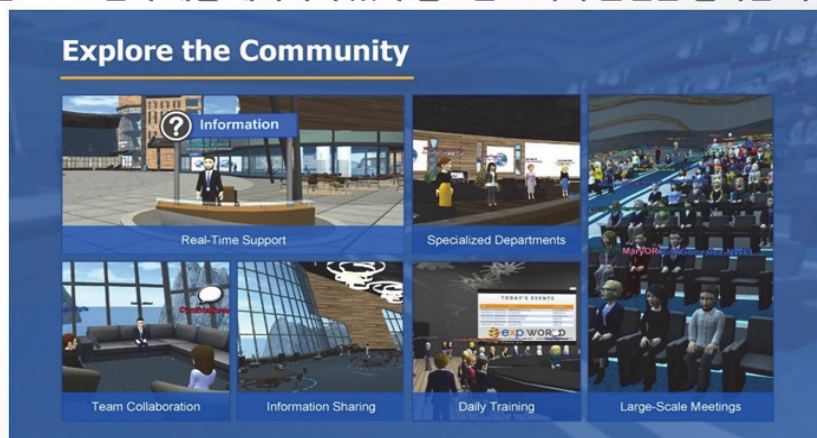
- 가상 현실(VR) 공간만 있으면 사무실은 필요 없음
 - 미국과 캐나다에서 사업을 진행하는 이 회사는 물리적인 사무실을 두고 있지 않음
- EXP Realty는 2009년 글렌 샌포드(Glenn Sanford)가 창립
 - 샌포드 CEO는 많은 중개사를 고용해, 시너지 효과 창출
- 가상 사무실 시스템은 중개인들에게 신속하고 강력한 업무 지원제공
 - eXpRealityd의 모든 직원들은 가상 가무실 시스템을 통해 재택으로 근무
 - eXpRealityd는 실제로 사무실이 없는 100% VR 기반 회사
 - 고용의 '거리상 제약'이 없다는 것도 이 회사의 강점
- eXp Realty는 가상 사무실 운영을 통해 초고속으로 성장

- 30 -

4.1 IT기술기반 부동산중개서비스의 국제화

아바타를 내세운 가상공간의 커뮤니티와 실시간 정보센터의 지원과 공유
아바타에 에이전트의 이름 부여, 개인정보 파악과 실시간 대규모 미팅을 할 수 있음

- 정보센터는 전문화된 부서로 나뉘어 업무를 처리
- 서로 필요한 팀을 구성하여 팀원 간의 협력
- 훈련프로그램이 매일 계획되어 있어 필요한 교육과 훈련을 실시간 이수



www.exprealty.com

- 31 -

4.1 IT기술기반 부동산중개서비스의 국제화

혁신은 항상 이루어지는데 부동산중개공간에서도 혁신은 이루어짐
장소기반 오프라인 거래에서 언제, 어디서나

- Blockbuster 영화대여점은 마지막 1개 남기고 온라인 대여점인 Netflix로 혁신
- Circuit City 점포에서 구매는 amazon에서 구매로 혁신
- 장소기반 부동산 중개를 가상공간에서 언제, 어디에서나 할 수 있는 eXp로 혁신

프랜차이즈가 아닌 가상공간의 국제화된 부동산중개회사
부동산중개서비스 산업을 바꾸는 eXp 국제 부동산기업

전통적 프랜차이즈	eXp
• 프랜차이즈 및 간접비 수수료 • 지역적으로 소규모의 소개 네트워크 • 프랜차이즈 소유권의 최소한의 기회 • 제한된 기술과 지원	• 책상과 작업에 대한 수수료 없음 • 온라인상에서 주당 20시간 이상의 훈련 • 전문화된 지원팀의 실시간 지원 • 광범위한 소개 네트워크와 교육 • 수익을 나누고 주식배분 프로그램

데스크 수수료, 로열티 수수료, 프랜차이즈 수수료 없음

중개수수료 나눔의 원칙, 창업과 회원으로 서의 최소 비용

- 32 -

4.1 IT기술기반 부동산중개서비스의 국제화

eXp 회사의 핵심 가치, 문화를 만들어 가는 믿음

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 전통을 지속적으로 만들기 위한 좋은 이웃 • 자신을 너무 진지하게 만들지 말고 즐겁게 • 생존과 성장을 위한 혼란과 변화 받아들이기 • 미래를 예측하기 위한 최상의 방법을 만들 | <ul style="list-style-type: none"> • 정의로운 것을 실행 • 회사와 지역사회의 긍정적인 변화를 만들 • 환경, 조직, 가족을 위한 재무적 집사되기 • 모두가 같은 분야에서 협력 • 모든 것을 투명하게 만들기 |
|---|--|

부동산사업을 성장시키기 위한 최상의 수단과 서비스 제공

기업지능, 중개관리, 커뮤니티, 고객관리와 창출, 브랜딩과 마케팅을 지원

국제간 협력, 회사의 최고 전문가로부터 배우고 상호작용

주정부, 지방정부 간의 팀을 형성해 단일화 함

강력한 추천인 네트워크의 혜택

매일 온라인 상에서 참여하고, 모이고, 모임을 주관하여 동료 간 최고의 경험 공유

폭발적인 성장, 프랜차이즈 회원확보 기간에 비해 단기간에 많은 에이전트 확보

미국 49개 주와 캐나다 3개 도에서 13,000에이전트 활동

- 33 -

4.2 EXP Realty의 시사점

▶ 사무실·출근無, 완전 VR화 美부동산회사eXp

- IT기술을 기반으로 부동산중개서비스를 제공함으로 전통적으로 Low-Tech 산업에 속하는 부동산 산업에도 디지털 변혁이 가속화 됨
 - 전통적 부동산 중개를 가상공간에서 언제, 어디에서나 가능하게 함
- 지역이나 국가 간의 네트워크에 기반한 프랜차이즈 형태가 아닌 가상공간에 설립한 대규모 회사로 운영
 - 공간을 필요로 하지 않고 사무실운영에 필요한 비용을 최소화
 - 기존 중개업소와의 경쟁력을 갖추
- 아바타에 에이전트의 이름을 부여하여 개인정보를 파악
 - 가상공간의 커뮤니티에서 실시간 대규모 미팅을 할 수 있음
 - 온라인 정보센터의 지원을 실시간 받을 수 있음
- 정보센터는 전문화된 부서로 나뉘어 업무를 처리
 - 훈련프로그램이 매일 계획
 - 필요한 전문적인 교육과 훈련을 실시간 이수할 수 있음

- 34 -

4.2 EXP Realty의 시사점

▶ 사무실·출근無, 완전 VR화 美부동산회사eXp

- 국내 진출시 충분한 경쟁력을 가질 수 있어 이에 대비한 대응책 필요
 - 장소기반 오프라인 거래에서 언제, 어디서나
 - 프랜차이즈가 아닌 가상공간의 국제화된 부동산중개회사
 - 데스크 수수료, 로열티 수수료, 프랜차이즈 수수료 없음
 - 중개수수료 나눔의 원칙, 창업과 회원으로 서의 최소 비용
- 부동산사업의 국제적 경쟁력을 갖추기 위해서는 최상의 수단과 서비스를 제공
 - 기업지능, 중개관리, 커뮤니티, 고객관리와 창출, 브랜딩과 마케팅 등의 종합적 경영전략을 제시하고 실행할 수 있어야 함
 - 기존의 소규모 중개서비스로는 경쟁력이 떨어짐
- 부동산회사의 가치를 만들기 위해 커뮤니티, 즐거움, 변화에 민첩함, 혁신, 진실함, 서비스, 지속성, 협력, 투명성 등을 고려하는 기업의 정신을 받아 탄생시킬 수 있는 우리의 여건을 만들 필요 있음

- 35 -



5 부동산서비스산업 국제화의 위기인식과 과제

▶ 부동산산업의 환경변화에 따른 부동산업계와 정부의 대책 필요

- 1) 폐쇄적인 중개 문화와 낮은 중개 수수료로 인해 국제 부동산회사가 진출이 어렵다는 인식의 전환 필요
- 2) 가상 현실(VR) 공간만 있으면 사무실은 필요 없고, 가상 사무실 시스템은 중개인들에게 신속하고 강력한 업무 지원을 제공하고, eXpRealityd의 모든 직원들은 가상 사무실 시스템을 통해 재택으로 근무하고, 고용의 '거리상 제약'이 없는 이 회사의 강점으로 국내 진출은 시간 문제로 이에 대비하는 국내 기업의 육성 필요
 - eXp 사례에서 주는 시사점을 국내 부동산기업에 정착시키는 방안 마련
- 3) Fintech 및 Proptech, 블록체인 등의 기술을 바탕으로 한 부동산 산업의 디지털화는 세계적으로 빠르게 진행되기 때문에 이러한 변화에 대비하는 부동산산업의 선도적 정책과 제도적 지원 필요
- 4) 부동산자산을 디지털자산으로 전환하여 토큰거래에 기반한 부동산거래는 REITs를 대체하고 국경을 무너뜨릴 대비책도 필요
- 5) Big Data를 활용한 부동산시장정보를 제공할 수 있는 기업의 육성 필요

- 36 -

5 부동산서비스산업 국제화의 위기인식과 과제

- 6) 전통적 부동산 프랜차이즈의 경우 프랜차이즈 및 간접비 수수료를 지불하고 지역적으로 소규모의 소개 네트워크에 기반하며 프랜차이즈 소유권의 최소한의 기회를 가지며 제한된 기술과 지원을 받지만 부동산시장의 국제화에 있어서는 기업화 된 토종 부동산 프랜차이즈회사가 역할을 할 수 있도록 지원 필요
 - 한국의 독특한 중개문화를 부동산시장의 국제화에 대비 개선
 - 국제간의 네트워크 구축을 위한 국제 컨퍼런스와 Expo의 장려
- 7) 국내에서는 부동산 산업 내 업권 간 겸업 금지 및 정부출자 벤처펀드의 부동산에 대한 투자제한 등으로 다양한 비즈니스 영역에서의 프롭테크 활성화에 한계가 있음
 - 최근 중개업을 중심으로 기술요소가 진화하고 있지만 혁신적인 기업의 정신을 반영할 수 있는 기업의 성장이 필요
- 8) IT기반의 부동산중개서비스를 가상화 하는 기업이 탄생할 수 있는 제도적 지원이 필요
 - 부동산디지털기업의 창업과 성장은 부동산서비스업계에 활력

- 37 -

6 참고문헌

- 박인 외 9인, 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구, 국토연구원, 2014
- 박인, 부동산시장 환경변화에 따른 부동산서비스산업의 개선방안에 관한 연구, 한국부동산경영학회, 2013.12
- 박인, 해외부동산투자를 위한 부동산시장분석모형에 관한 연구, 대한부동산학회, 2011
- 손정락, 콘텐츠 역량이 부동산 플랫폼 경쟁력을 좌우할 전망, 하나금융경영연구소, 제8권11호 2018.5.28~6.10
- 오서영, 이창훈, 부동산 시장의 신뢰성 향상을 위한 블록체인 응용 기술, The Journal of Society for e-Business Studies Vol.22, No.1, February 2017
- Blockchain in commercial real estate, The future is here!, Deloitte, 2017
- <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2017&no=318795>
- <http://www.segyefn.com/newsView/20181012003540?OutUrl=naver>
- <http://www.sedaily.com/NewsView/1OHCL2KKDR?dable=30.1.6>
- http://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2018/08/30/2018083002924.html
- http://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2017/10/13/2017101302978.html
- <http://www.kinews.net/news/articleView.html?idxno=119779>
- <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?sc=30000001&year=2018&no=43981>
- <http://www.sedaily.com/NewsView/1KTO4C1EY7>
- www.exprealty.com
- www.housecanary.com
- www.Zillow.com
- www.streeteasy.com
- www.nakedapartments.com
- <http://streeteasy.com>
- <http://hotpads.com>
- Real Estate.com
- <https://www.nakedapartments.com>

- 38 -





세션 2

공시지가 제도와 부동산 산업

사 회: 유승동 교수 (상명대학교)

좌 장: 노태욱 교수 (강남대학교)

- 부동산공시가격 데이터 정밀성 강화를 통한 산업화방안
정수연 교수 (제주대학교)
- 공시지가 제도가 국가정책에 미친 영향과 개선방안
윤동건 교수 (한양사이버대학교)





부동산공시가격 데이터 정밀화를 통한 산업화가능성

정수연 교수 (제주대학교)

지방 분권화는 어떻게 일자리를 창출하는가?

제3회 부동산 산업의 날 컨퍼런스

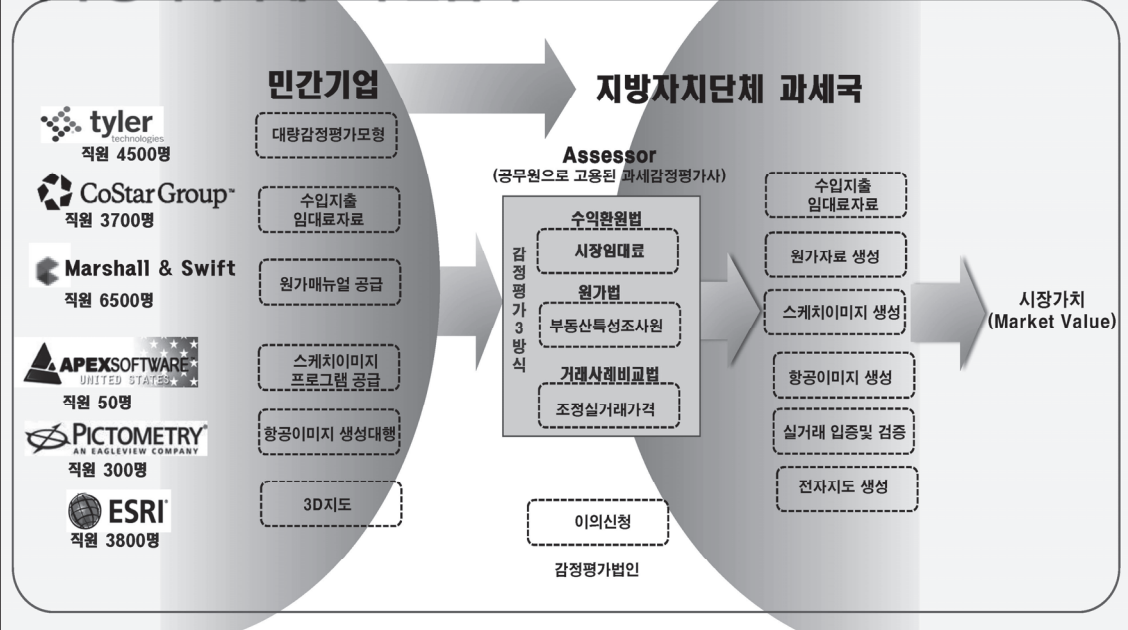
부동산공시가격 데이터 정밀화를 통한 산업화가능성

제주대학교 경제학과 정수연 교수

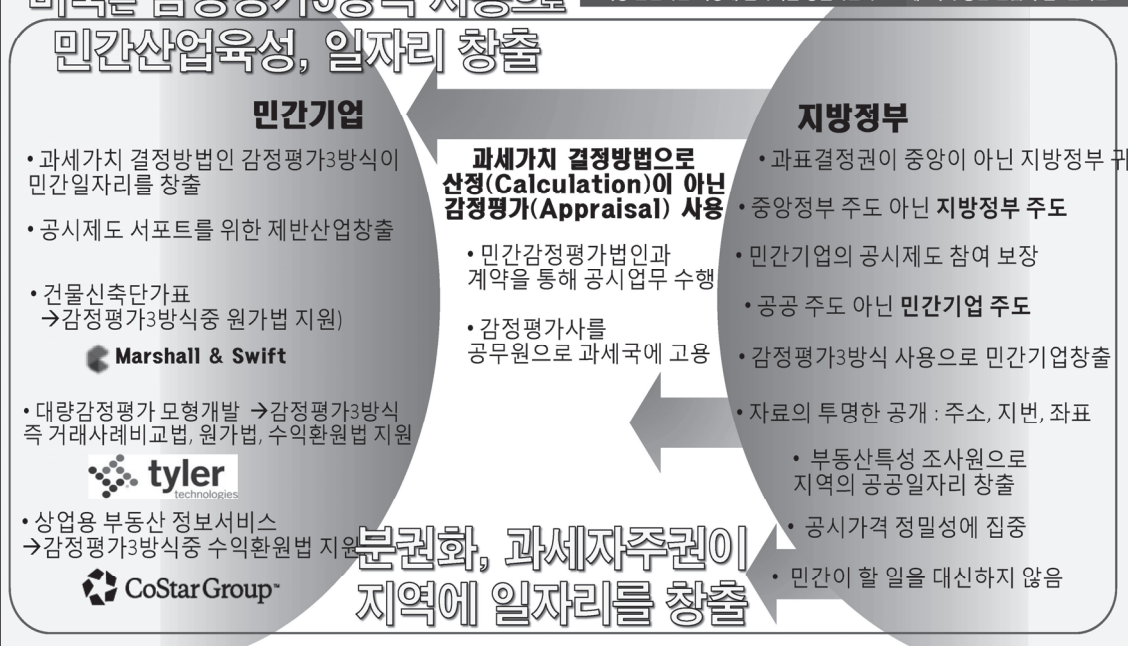


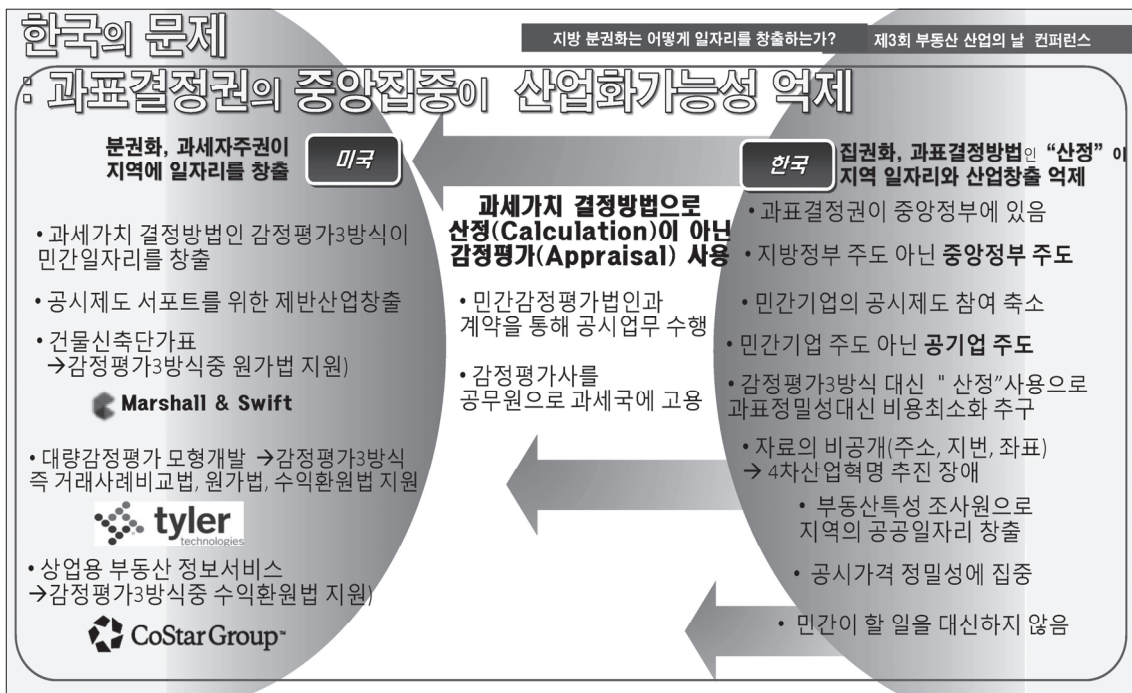
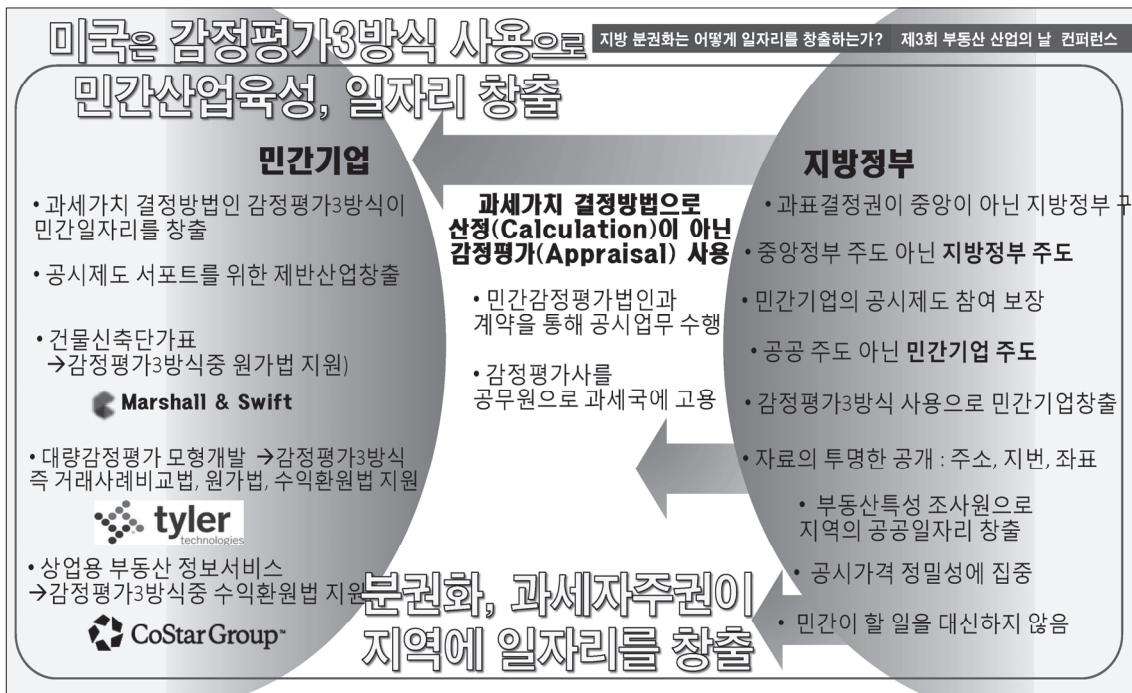
미국 공시가격제도의 산업화

지방 분권화는 어떻게 일자리를 창출하는가? 제3회 부동산 산업의 날 컨퍼런스

미국은 감정평가3방식 사용으로
민간산업육성, 일자리 창출

지방 분권화는 어떻게 일자리를 창출하는가? 제3회 부동산 산업의 날 컨퍼런스





한국의 문제 : 공기업 주도가 민간산업위축

**분권화, 과세자주권, 감정평가
3방식사용이 지역에 일자리 창출**

- 과표결정권이 지방정부에 있음
- 과세가치 결정방법인 감정평가3방식이 민간일자리 창출
- 공시제도 서포트를 위한 제반산업창출
- 건물신축단가표
→ 감정평가3방식중 원가법 지원

 **Marshall & Swift**

- 대량감정평가 모형개발 → 감정평가3방식 즉 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법 지원

 **tyler technologies**

- 상업용 부동산 정보서비스
→ 감정평가3방식중 수익환원법 지원)

 **CoStar Group**

미국

**과세가치 결정방법으로
산정(Calculation)을
감정평가(Appraisal)대신사용**

- 2006~2016
민간감정평가법인과 계약을
통해 표준주택공시가격
결정 업무 수행

- 2016이후
표준주택공시가격업무에서
민간배제, 한국감정원 독점

- 과표결정방법이
감정평가에서 산정으로
변경(글로벌스탠다드에서
이탈)

- 과표정밀성 저하 및 공기업
독점 문제와 민간산업
위축문제 발생

한국

**집권화, 과표결정방법인 “산정” 이
지역 일자리와 산업창출 억제**

- 과표결정권이 중앙정부에 있음
- 지방정부 주도 아닌 중앙정부 주도
→ 지역일자리 위축

- 민간기업의 공시제도 참여 축소
→ 감정평가산업 위축

- 과표결정에 활용되지 않는
건물신축단가표조차 공기업이 제작,
유료판매로 수익창출
→ 한국의  **Marshall & Swift** 출현불가능

- 감정평가3방식 대신 “산정”사용으로
과표정밀성대신 비용최소화 추구
→ 관련산업 출현 불가능

- 자료의 비공개(주소, 지번, 좌표)
→ 4차산업혁명 추진 장애

- 부동산특성 조사원으로 지역의
공공일자리 창출

한국 공시가격제도의 변화과정 제1기 : 1989-2006

제 1회
감정평가사
국가자격시험
실시



토지가격 공시제도의 도입

1989 부동산 공시가격제도 도입

1989 공시가격제도 운영주체로서 감정평가사 국가자격증 제도 도입

1989

2006

 토지

토지가격공시제도 도입
감정평가3방식, 최유효이용분석

가치기반 과세평가시스템 도입
(Value Based System)

 주택

토지가치 + 건물가치
(감정평가3방식) (지수방식)

비가치기반 과세평가시스템
(Non value-based system)

 비주택(상가,오피스,공장)

토지가치 + 건물가치
(감정평가3방식) (지수방식)

비가치기반 과세평가시스템
(Non value-based system)

**과표결정방법으로
미국처럼
감정평가3방식 사용**

민간에 감정평가 산업창출

**과표정확성위해
미국처럼
감정평가사 국가자격제도 도입**

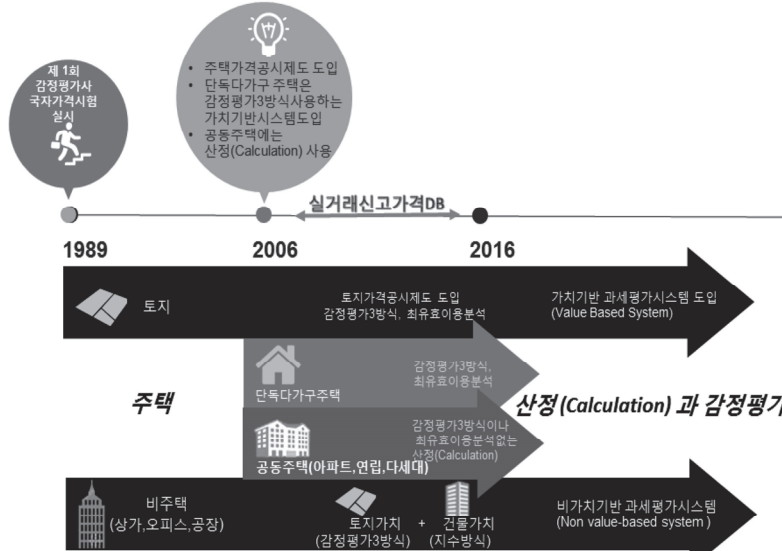
민간에 전문가 육성

**감정평가 산업육성위해
감정평가법인 대형화 추진**

민간 기업 육성



한국 공시가격제도의 변화과정 제2기 : 2006-2016



미국처럼
실거래가격 신고제도 도입

감정평가 3방식적용의
근간이 되는 데이터 공급

미국과 달리
실거래 데이터 입지좌표 비공개

4차산업혁명 속도 저하

미국과 달리
감정평가사 투입하여 입증조정하는
실거래가격조정제도 미도입

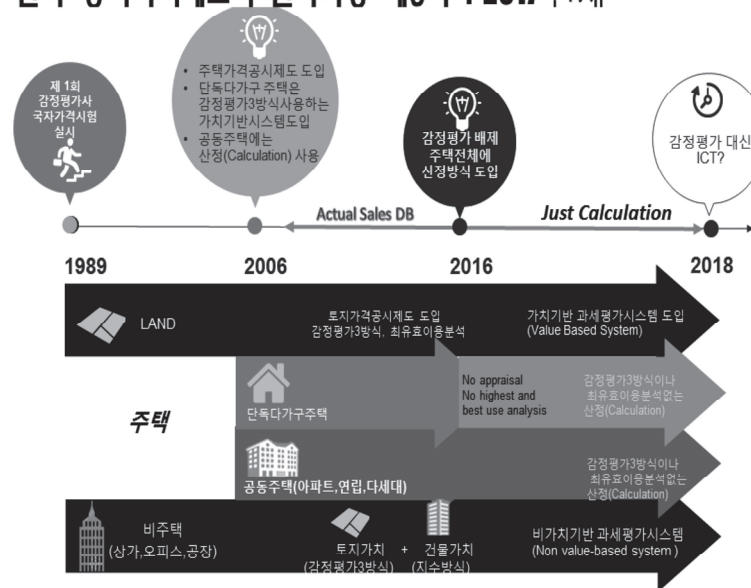
실거래가격 데이터
신뢰도 문제의 시초

미국과 달리
공동주택 공시가격에
감정평가를 사용하지 않음

전세계 유일한 기법인
비전문가에 의한 “산정” 도입

과세불형평성의 시초

한국 공시가격제도의 변화과정 제3기 : 2017-현재



미국과 달리
주택가격공시제도에서
2016년 감정평가 퇴출

Global Standard인
Market Value 포기

그러나 시장가치(Market Value)는
감정평가가격(Appraisal Price)

유럽기준 Red Book
미국기준 USPAP과의
괴리

산정이 활용하는 ICT?

공개되지 않는 실거래 입지좌표
실거래와 연결되지 않는 공시가격
→ 공시제도의 투명성 저하

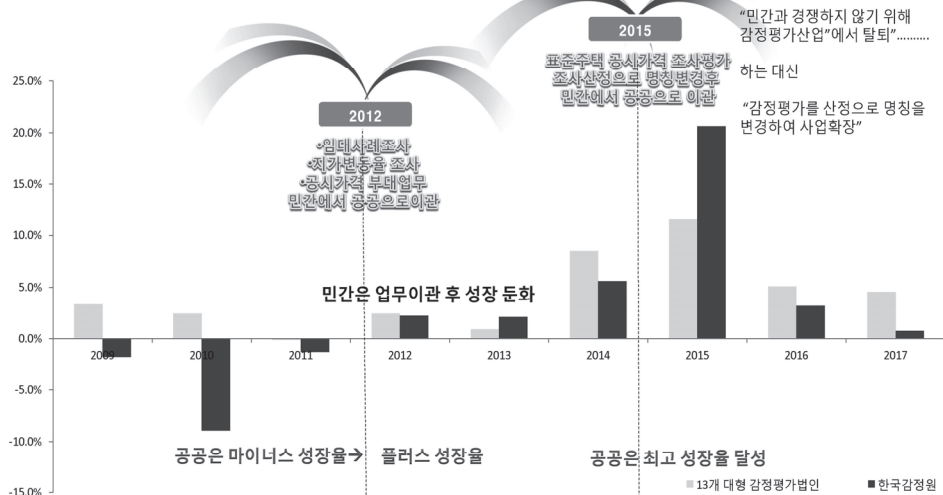
공개되지 않는 공시가격
비교되지 않는 ICT 품질
민간에 공유되지 않는 정보들

4차산업혁명의 기반인
데이터 정밀성 불확실

한국감정원(공공)과 13개 대형감정평가법인(민간)의 매출액 성장률추이 비교

"...공공기관은 사업승인, 재정지원, 규제, 조세 등 정부기관으로서 민간기업에 비해 다양한 이점과 우월적 지위에 있다. 이러한 공공기관이 사업활동을 함으로서 민간기업의 사업활동을 명시적 또는 묵시적으로 위축시키거나 침해할 수 있다..."(김영신, 2017, p. 1)

"...공공기관은 정부로부터 다양한 혜택을 받기 때문에 시장에서 민간사업자와 공정한 경쟁을 한다고 보기 어려움"



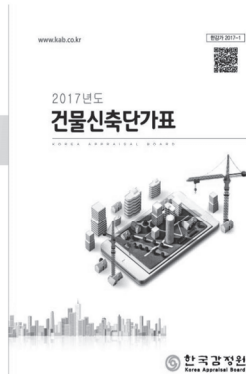
자료 : nice 기업정보, 13개 대형감정평가법인과 한국감정원 매출액 데이터

지방 분권화는 어떻게 일자리를 창출하는가?

제3회 부동산 산업의 날 컨퍼런스

현재

집권화, 과표결정권 중앙집중으로
공기업 수익창출



유료판매, 전산자료는 2천만원에 공급

과표결정권 지방이양

분권화가 일자리 창출
미래산업 육성효과

미래

분권화, 과표결정권 지방이양으로
지역의 민간기업들의 일자리 창출, 산업화가능



지방의 엔지니어링 회사들의 현장조사를 통해
지역의 원가데이터 수집
지방정부에 판매함으로써
민간기업육성에 필요한 안정적 수요확보



민간기업의 경쟁력은 데이터 품질제고의 원천

현재

공기업 한국감정원 (1969-현재)

유료판매, 전산자료는 2천만원에 공급

공사규모에 따른 단가 고려없음
설비전문가 해설 없음
전국 단일 공통 단가 제공

한국의 Marshall & Swift
공기업이어야 하는가?
민간기업이어야 하는가?

과표결정권 지방이양

분권화가 일자리 창출
미래산업 육성효과

시장수요에 부응하는
품질제고

현장의 민간기업과
연구원의 협업으로
현장실무경험 전달

제3회 부동산 산업의 날 컨퍼런스

미래

민간기업과 민간연구원의 협업

한국부동산연구원 현대적산엔지니어링 (2017~현재)

민간에서 건물건축단가표 제작 최근 시작 : 지역에서 만들어진다면?

지방의 엔지니어링 회사들의 현장조사를 통해
지역의 원가데이터 수집
지방정부에 판매함으로써
민간기업육성에 필요한 안정적 수요확보

건물개요	공 사 명	00 테라스형 공동주택 신축공사	구 조	철근콘크리트조
공 사 규 모	지상 3층		건 물 높 이	11.8m
면 적	185㎡			

구 조	콘크리트(㎡)		거 루 (㎡)		철 근 (㎡)	
	면 적	중량	면 적	중량	면 적	중량
이 방	65	1.54㎡	1.54㎡	0.48㎡		
	외 부					
내 부						

공사규모에 따른 단가 고려
설비전문가 해설 수록
지역별 차등 적용 가능 지수 개발

민간의 일자리 창출 어떻게 할 것인가?

공공에서 민간으로, 집권에서 분권으로, 중앙권한의 지방이양

감정평가와 연계가능한 지식기반산업의 지역별 분포

	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종	강원	충청	전라	경상	제주
■ 건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	191	15	138	31	14	12	19	6	27	42	61	83	9	
■ 건축설계 및 관련 서비스업	664	57	287	97	90	46	34	33	7	43	106	93	172	22
■ 응용 소프트웨어 개발 및 공급업	2442	84	796	118	97	41	114	20	9	28	60	63	75	21

자료 : nice 기업정보, 13개 대형감정평가법인과 한국감정원 매출액 데이터

민간의 일자리 창출 어떻게 할 것인가?

- 공공기관에서 작성하는 건물신축단가표는 각 지역별로 만들어지는 것이 정확성 측면에서 바람직함
- 특히 각 지역별로 해당업무를 수행가능한 민간업체들이 존재하는 바, 지역 기업의 육성, 지역일자리 창출에서 긍정적 효과
- 과세가치의 결정방법으로 "산정(Calculation)"이 아닌 감정평가 3방식을 사용하는 것은 과세형평성 달성 뿐만 아니라 미국처럼 파생산업 육성효과도 있음

지역별 건물신축단가표	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업 및 관련 서비스업 업체수	
	건물신축단가표	건축설계 업체수
서울	서울 건물신축단가표	191
인천	인천 건물신축단가표	15
경기	경기 건물신축단가표	138
부산	부산 건물신축단가표	31
대구	대구 건물신축단가표	14
광주	광주 건물신축단가표	12
대전	대전 건물신축단가표	19
울산	울산 건물신축단가표	6
세종	세종 건물신축단가표	2
강원	강원 건물신축단가표	27
충청	충청 건물신축단가표	42
전라	전라 건물신축단가표	61
경상	경상 건물신축단가표	83
제주	제주 건물신축단가표	9

한국감정원

전국 공통
건물신축단가표

1식 2천만원에 판매

민간 이양

민간기업

지방자치단체 과세국

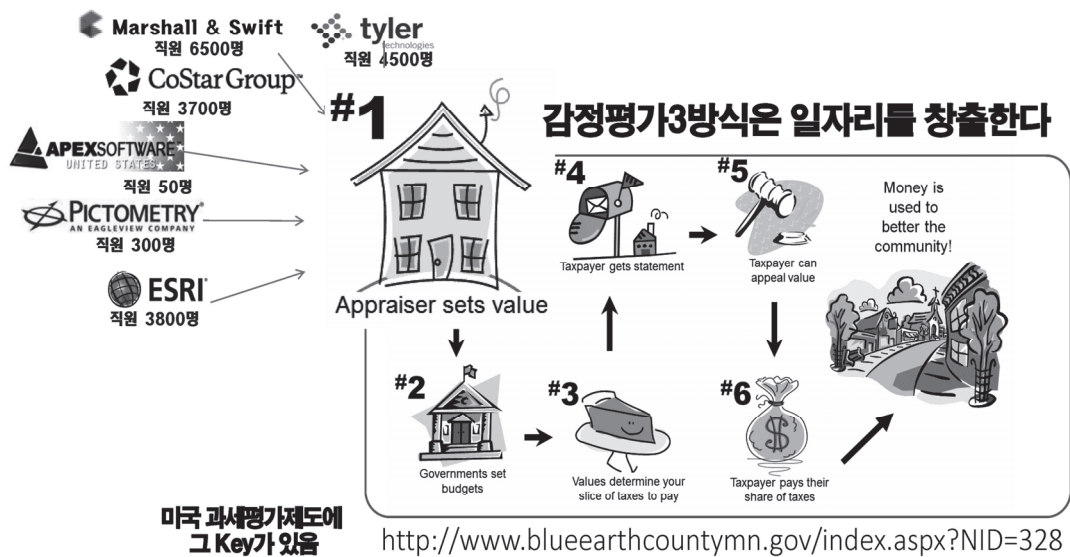
과세자주권으로 수요창출

지역마다

한국의 Marshall & Swift출현

• OECD(2012) "공기업의

과세자주권과 공시제도는 어떻게 지역산업과 일자리를 창출하는가?





미국의 과세자주권과 공시제도는 지역산업과 일자리를 창출

tyler
technologies
직원 4500명

CoStarGroup
직원 3700명

Marshall & Swift
직원 6500명

ESRI
직원 3800명

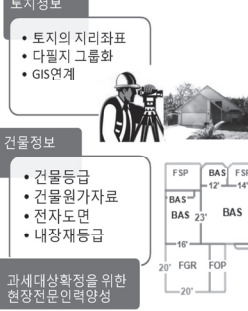
시장접근법



소득접근법



비용접근법



APEXSOFTWARE
UNITED STATES

직원 50명

PICTOMETRY
AN EAGLEVIEW COMPANY

직원 300명

감정평가 3방식기반
과세시장가치(Market Value) 결정

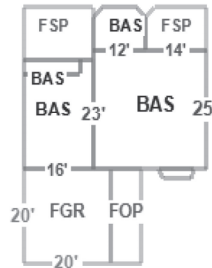
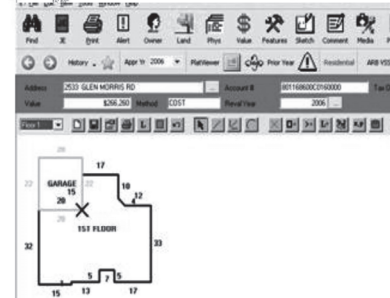
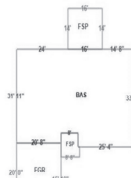
미국

미국 부동산 과세평가 시스템의 정확성, 민간기업참여

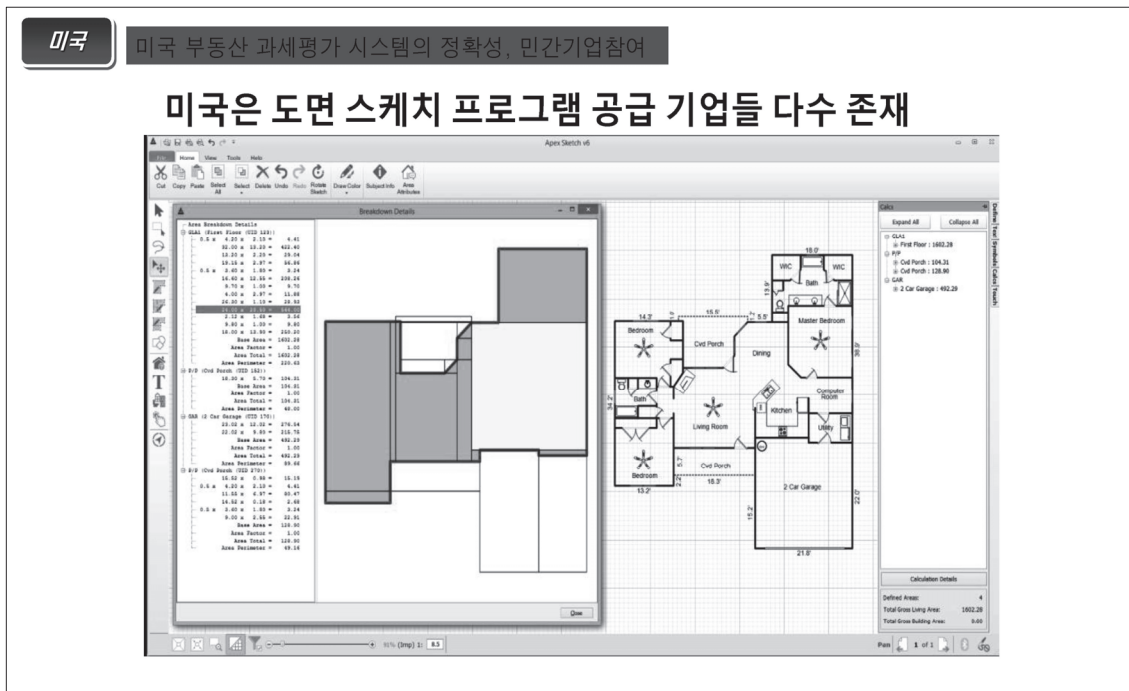
Building Subareas			
Description	Heated / Under A/c	Area (Sq Ft)	
BAS - BASE	Y		1,753
FGR - FINISHED GARAGE	N		427
FSP - FINISHED SCREEN PORCH	N		294
FSP - FINISHED SCREEN PORCH	N		68



PHOTO SOURCE: MAY of 2008



미국 부동산 과세평가 시스템의 정확성, 민간기업참여



미국

미국 부동산 과세평가 시스템의 정확성, 민간기업참여

미국은 도면 스케치 프로그램 공급 기업들 다수 존재

PARCEL ID: 100/580.0-0001-0006.0 MAP: 580.0 BLOCK: LOT: PARCEL ADDRESS: SCOTT DR FY: 2014

PARCEL INFORMATION		Use-Code: 101		Sale Price:		Book:		Road Type: T		Inspect Date: 11/19/2013	
Owner:		Tax Class: T		Sale Date:		Page:		Rd Condition: P		Meas Date: 11/19/2013	
Address:		Tot Fin Area: 1415		Sale Type: P		Cert/Doc:		Traffic: L		Entrance: D	
SCOTT DR		Tot Land Area: 0.46		Sale Valid: Y		Grantor:		Water: PS		Collect id: JSA	
FRAMINGHAM MA 01701								Sewer: SW		Inspect Reas: C	
		Exempt-B/L %	/	Resid-B/L %	100/100	Comm-B/L %		Indust-B/L %	/	Open Sp-B/L %	/

RESIDENCE INFORMATION				LAND INFORMATION			
Style: RS	Tot Rooms: 7	Main Fin Area: 1415	Attic: N	NBHD CODE: 16	NBHD CLASS: 0	ZONE: R3	
Story Height: 1.00	Bedrooms: 3	Up Fin Area:	Basmt Area: 0	Seg	Type	Code	Method
Roof: G	Full Baths: 1	Add Fin Area:	Fin Basmt Area:	1	P	101	S
Ext Wall: AV	Half Baths: 1	Unfin Area:	Basmt Grade:				
Masonry Trim: 20	Ext Bath Fac: 0	Tot Fin Area: 1415					
Foundation: CN	Bath Qual: S		RCNLD: 101504				
	Kitch Qual: S	Est Yr Built: 1972	Mkt Adj:				
Heat Type: HW	Ext Kitch:	Year Built: 1960	Sound Value:				
Fuel Type: Q		Grade: F	Cost Bldg: 101,500				
Fireplace: 1	Basmt Gar Cap:	Condition: A	Alt Str Val: 101,500				
Central AC: Y	Basmt Gar SF:	Pct Complete: 100	Alt Str ValZ:				
	Alt Gar SF: 312	%Good P/F/E/R: 100					

VALUATION INFORMATION			
Current Total:	276,500	Bldg: 101,500	Land: 175,000
Prior Total:	273,600	Bldg: 98,600	Land: 175,000

SKETCH

PHOTO

한국

지방정부, 민간참여제한

도면의 문제 : 과세대상 확정 곤란

○ 다음 표는 동대문구 용두동 255-58임, 건축물현황도면이 존재하지 않는 경우이며, 인터넷지도로 확인한 건물전면사진은 아래와 같음.



한국

지방정부, 민간참여제한

과세대상이 도로 안쪽에 있어서 안보임

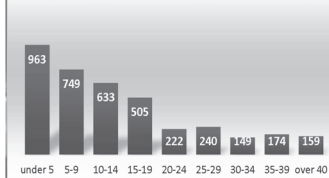


감정평가 숙련도 비교 : 공공(한국감정원)과 민간(감정평가사)와의 비교

한국에서 경험연수가 20년 이상인
감정평가사는 총 927명(전체의 25%)

경험연수	평가사수	비중
under 5	963	25.4%
5-9	749	19.7%
10-14	633	16.7%
15-19	505	13.3%
20-24	222	5.9%
25-29	240	6.3%
30-34	149	3.9%
35-39	174	4.6%
over 40	159	4.2%
계	3794	100.0%

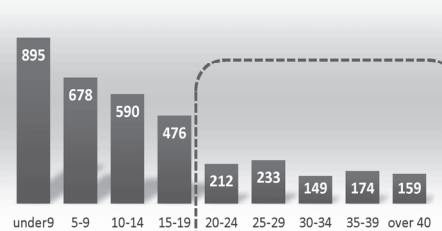
전체업계 감정평가사수(2015)



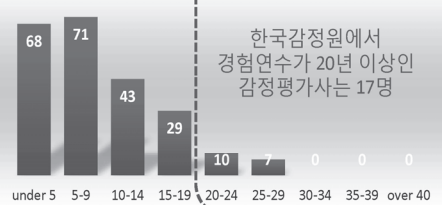
경험연수	평가사수	비중
under9	895	25.1%
5-9	678	19.0%
10-14	590	16.5%
20-24	212	5.9%
25-29	233	6.5%
30-34	149	4.2%
35-39	174	4.9%
over 40	159	4.5%
계	3566	100.0%

경험연수	평가사수	비중
under 5	68	25.40%
5-9	71	19.70%
10-14	43	16.70%
15-19	29	13.30%
20-24	10	5.90%
25-29	7	6.30%
30-34	0	3.90%
35-39	0	4.60%
over 40	0	4.20%
계	228	100.00%

경험연수별 감정평가사 수(2015, 한국감정평가사협회)



경험연수별 감정평가사수(2015, KAB) 한국감정원



한국감정원에서
경험연수가 20년 이상인
감정평가사는 17명



결론

민간의 일자리 창출과 감정평가 산업화

공공에서 민간으로, 집권에서 분권으로, 중앙권한의 지방이양

과표결정권 지방이양

- 중앙집권은 서울, 공기업에만 일자리 창출됨
- 과표결정권 지방이양으로 공시가격제도를 통한 지역 일자리 창출 필요
- 감정평가산업은 지식기반산업이며 연관 지식기반산업을 창출할수 있는 잠재력이 충분함
- 과표정밀성을 위한 지방정부의 노력이 지역에 일자리를 창출하고 공시가격제도의 신뢰도를 높이는 역할을 함
- 지역 부동산관련 기업들로 하여금 기존의 사업영역을 확장하게 만들고, 정보화를 결합하여 지식기반산업화 할수 있는 계기를 제공할수 있음

공기업의 민간침해 시장성테스트 실시 필요

- 감정평가제도는 상당히 전문적인 분야라서 정책수립 자문인력이 충분하지 않음
- 감정평가제도와 감정평가 이론을 모르는 상태에서 공공과 민간의 경쟁구도를 파악하는 것은 불가능
- 공기업 규제, 민간과의 경쟁자제를 위한 정책들이 공기업에게 오히려 호재가 되는 이유는 "명칭" 이 혼란을 주기 때문임
- 감정평가 철수가 아닌 "산정으로 주택과세 감정평가 업무 독점 및 확장" 현상이 발생해도 정책당국이 인지하기 어려운 구조
- 시장성테스트 재실시 통해 공기업의 경쟁중립성 재점검 필요

공시가격기준 재설정 필요 감정평가3방식을 사용하는 시장가치로 재전환

- 감정평가3방식의 사용은 곧 지역 부동산시장분석기법이 고도화된다는 것을 의미함
- 단순히 실거래가격을 추종하는 "산정"은 부동산시장분석기법의 고도화를 견인할 유인이 없음
- 기법의 고도화는 민간에서 일어나야 민간에서 일자리 창출이 가능
- 현재 한국은 공기업중심의 혁신이 민간의 혁신잠재력을 억제하는 상황
- 혁신의 원동력은 생존을 목표로 하는 민간에 있으며 공기업은 생존이 보장되는 조직이어서 혁신원동력의 유인에 한계가 있음



공시지가 제도가 국가정책에 미친 영향과 개선방안

윤동건 교수 (한양사이버대학교)



1. 서론

부동산가격공시제도의 변천 과정 및 현황 등을 통한
연관분야에 미친 영향 및 체계적 정비 방안

조사평가, 조사산정

공시

활용

조사평가, 조사산정 부분 이슈

- 업무수행 주체의 문제
- 업무수행 방식의 문제 (평가 Vs. 산정)
- 공시대상별 평가(산정) 방식 상이

공시부분 관련 이슈

- 국토부장관 Vs. 지자체장
- 공시가격별 공시시기 상이

활용부분 이슈

- 공시가격의 현실화 영향
- 부동산가격공시제도 개선에 따라
공시가격이 활용되고 있는 현행
관련 제도의 정비방안 연구

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격 공시제도의 현황

✓ 부동산가격 공시제도의 개요

☐ 지가공시제도

- ① 표준지공시지가
- ② 개별공시지가

☐ 주택가격공시제도

- ① 단독주택 가격
 - 표준주택가격
 - 개별주택가격
- ② 공동주택 가격

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격 공시제도의 현황

✓ 부동산가격 공시제도의 연혁

✓ 지가공시제도 도입 이전(1972년 ~ 1989년)

- 기준지가고시제도
→ 토지거래가격에 대한 지표 제시, 적절한 보상액 산정의 기준, 공공목적 지가산정기준
- 과세시가표준액
→ 재산세, 취득세, 등록세의 부과를 위함 ▶ 지역별 · 지목별 · 필지별 현실화를 상이
- 기준 시가
→ 각종 조세의 부과를 위함 ▶ 올바른 시가를 반영하지 못함
- 토지 시가
→ 한국감정원의 감정평가업무의 참고자료 ▶ 공공기관 및 금융기관에 배부

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격 공시제도의 현황

✓ 부동산가격 공시제도의 연혁

✓ 지가공시제도 도입 이후(1989년 ~ 2005년)

- 토지시장의 적정가격 형성 도모, 과세불균형 해소 등 긍정적인 변화
- 토지와 건물을 상이한 평가방식으로 평가하여 과세 불평등과 신뢰성 저하

✓ 주택 가격공시제도 도입 이후(2005년 ~ 현재)

- 토지와 건물을 통합하여 평가하는 체계로 개편
- 현재 부동산가격공시제도는 지가공시제도와 주택가격공시제도로 운영

✓ 감정평가 및 감정평가 관련 업무 수행 주체

- 한국감정원
- 감정평가업자

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격공시법상 공시업무 참가자격 기준

✓ 부동산가격공시법상 공시업무 참가자격 기준

✓ 2007년 우수(대형)감정평가법인제도 도입

- 일정한 요건을 갖춘 감정평가법인을 **우수(대형)감정평가법인**으로 지정
- **인센티브** [전체 표준지의 70%를 우선 배정] 부여

✓ 2012년 공시업무 담당기관이 한국감정평가협회에서 한국감정원으로 이관

- 인센티브 내용 적용 없음

현행 법령상 참가기준

- ✓ → 부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준 (국토교통부고시 제2015-601호) 제3조
- 제1항: 이전 2년간 **50인 이상**의 소속감정평가업자를 유지한 감정평가업자
- 제3항: 대형감정평가법인에게 업무배정에 관한 **인센티브** 부여
- 제4조: **3년 이상**의 감정평가경력 요구

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격공시제도의 개선방향에 대한 논의의 검토

✓ 부동산가격 공시제도의 문제점

공시지가 현실화의 문제점

- 공시지가가 실거래 가격을 제대로 **반영하지 못함**
- 빠른 지가상승으로 실거래 가격과 **乖리가 더욱 커짐**

부동산가격 공시시점에 따른 문제점

- 부동산 공시가격별 **결정시기가 분리되어 있음**
- **중복적 시행**과 기간을 놓친 경우 **불복을 진행할 수 없음**

대형법인 위주의 업무배정에 따른 문제점

- 중소법인은 공시지가 업무에 **참여할 수 없는 문제**
- 대형법인의 **독점적인** 업무로 귀결시키는 구조적 문제
- 타 국가자격증과의 **형평성** 차원에서의 문제

2. 부동산가격 공시제도 현황과 문제점

➔ 부동산가격공시제도의 개선방향에 대한 논의의 검토

✓ 부동산가격 공시제도의 개선방향

공시지가 현실화 개선방향

- 검증 및 가격균형 협의 등을 통한 보완 발전
- 문제점에 대한 체계적인 논의와 해결방안 강구

공시시점에 대한 개선방향

- 개별주택 및 개별공시지가의 결정시기 **일원화**가 필요함
- 절차적인 면과 실무적인 면을 고려하여 신뢰성 높이는 방향

대형법인 위주 업무매정 개선방향

- 소속감정평가사 “50인의 인적요건” 적용하지 **않음**
- **개인사무소** 감정평가업자도 수행할 수 있도록 규정

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 논의 필요성

시스템 개선

- ✓ 시장가치의 반영이 어려운
시스템 개선
- ✓ 지역성을 감안하지 않은
시스템 개선

필요성

불형평성 개선

- ✓ 공시가격의 낮은 현실화를
개선
- ✓ 수평적 · 수직적 과세 불형평
문제로 직결

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토

□ 활용분야 개관

- 복지(8개)
- 부담금(3개)
- 행정목적(18개)
- 조세(6개)
- 부동산평가(21개)

구 분	항 목
복지 (8개)	기초노령연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업 후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 생계유지론란 병역검면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
부담금 (3개)	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 중기보전부담금 부과액 산정
행정목적 (18개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초저층성시 국공유지 대부료 산정, 공직자 재산공개시 기준, 불법전용 농지 매수가격 산정기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 자격확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부추계, 공시사항 전산자료 관리, 공개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적의 사용경비, 공동사행자 택지 유흥시 비품정산 기준, 농지전용심사 기준, 과대표, 발금 부과 기준
조세 (6개)	지방세(재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 국세상속세, 증여세)
부동산평가 (21개)	보상평가, 경매평가, 담보평가, 국공유지 매각평가, 개발제한구역 토지매수가 산정, 중요자산취득 및 처분 판단기준, 매수대상토지의 판정 기준, 선매 및 물허처분 토지매수가격 산정, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수대상가격, 하천구역토지의 매수청구가격, 일반과세지표, 사원특지, 공익 법인등의 기본 재산의 처분, 사학기관, 기술대학 학교 설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준, 공동주택 분양가격 산정, 지식경제 기술혁신사업비 산정기준
* 표준자증서지가 활용	

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토

□ 구체적 적용

- 양도소득세
- 상속세 및 증여세
- 종합부동산세
- 재산세 및 취득세
- 등록면허세
- 개발부담금
- 개발제한구역 보전부담금
- 개발제한구역내 토지 매수청구
- 국·공유재산의 대부료·사용료
- 기초연금
- 공직자 재산등록
- 건강보험료
- 교통사고 유자녀 등 지원 기준
- 근로장려금 신청자격 기준

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토 - 표준지 공시지가 활용

적 용 방 법	적 용 지 가
공시지가를 기준으로 개별토지가격 평가	· 공공용지의 매수 및 토지의 수용사용에 대한 보상 (공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률) · 국·공유 토지의 취득 또는 처분 · 기타 법령에 의하여 조성된 주거용·공업용 등 토지의 공급 또는 분양 등
공시지가와 토지가격비준표를 사용하여 개별토지 가격산정	· 취득세·토지분재산세 과표(지방세법) · 국유재산(행정·보건재산)사용수익료(국유재산법) · 공유재산의 대부료·사용료(지방재정법) · 개발부담금산정을 위한 가격(개발이익환수에관한법률) · 선매협의가격(국토의계획및이용에관한법률) · 양도소득세과표(소득세법) · 상속세 및 증여세 과표(상속세법) · 법인특별부가세과표(법인세법) · 개발제한구역의 훼손부담금(개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법)

자료 : 국토교통부, 2013: 120.

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토 - 개별 공시지가 활용

	적용범위	적용근거	적용개시일
- 국세 · 양도소득세 · 증여세 · 상속세 · 종합부동산세	- 양도가액 산정을 위한 기준시가 - 증여재산가액 산정을 위한 기준시가 - 상속재산가액 산정을 위한 기준시가 - 과세표준액 결정자료	『소득세법』 제99조제1항 『상속세 및 증여세법』 제61조제1항 『상속세 및 증여세법』 제61조제1항 『종합부동산세법』 제13조	'90. 5. 1 '90. 5. 1 '90. 5. 1 '05. 1. 5
- 지방세 · 재산세 · 취득세 · 등록면허세	- 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료	『지방세법』 제110조제1항 및 제4조제1항 『지방세법』 제10조제2항 및 제4조제1항 『지방세법』 제27조제2항 및 제4조제1항	'96. 1. 1 '96. 1. 1 '96. 1. 1
- 기타 · 개발부담금 · 개발제한구역 보전 부담금 · 개발제한구역 내 토지매수 · 국·공유재산의 사용료	- 개발사업 개시시점지가의 산정 - 개발제한구역 보전 부담금 산정기준 - 개발제한구역내 매수대상토지 판정기준 - 사용료 산정을 위한 토지가액	『개발이익환수에 관한 법률』 제10조제3항 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제24조제1항 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법시행령』 제28조 『국유재산법시행령』 제29조 제2항 『공유재산 및 물품 관리법시행령』 제14조 제3항	'93. 8.11 '00. 7. 1 '00. 7. 1 '90. 6.30 '06. 1. 1

자료 : 국토교통부, 2017: 9.

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토 - 개별주택가격 활용1

구 분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세 [종합부동산세법 제8조, 동법 시행령 제2조의4]
	양도세 과표 [소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표 [상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세 [지방세법 제4조, 제110조]
	취득세 [지방세법 제10조]
	등록면허세 [지방세법 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가격 적용 [재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
정약가결제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 7천만원 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제14호(별표1)]
국민주택채권	등기시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) 주택법 시행령 제95조제1항(별표12))

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 부동산공시가격 활용분야 검토 - 개별주택가격 활용2

구 분	활용분야 및 근거법
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축보입액 [조세특례제한법 제37조], 장기주택저당차입금 이자상환액 [소득세법 제52조]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가격으로 활용 [기초연금법 시행규칙 제2조, 제3조 등]
분양가상한제 채권매입 상한액	분양가상한제 적용주택의 채권매입 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 인근 주택매매가격으로 활용 [주택법 제68조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격 [공직자윤리법 제4조 등]
건강보험료	지역가입자의 부과기준소득 과약 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조(별표 4)]

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 공시가격 현실화 영향검토

□ 주택가격

시스템 보완 공시가격체계 재편

현실화를 상향조정

과세표준과 세액이 늘어날 개연성 높음

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 공시가격 현실화 영향검토

✓ 관련 제도에 미치는 영향분석

지역별, 유형별 실거래가반영률

→ 현실화률이 상향조정

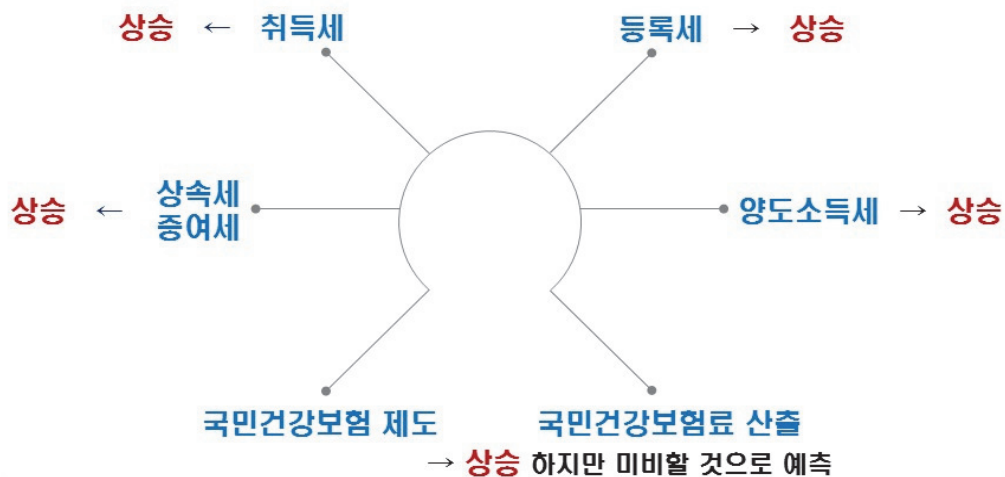
구분	단독주택	토지	공동주택
전국	59.2	61.2	71.5
서울	52.1	63.0	68.7
부산	60.7	64.6	71.7
대구	66.3	66.3	73.6
인천	59.0	64.5	70.1
광주	68.4	68.6	70.3
대전	67.4	70.7	72.5
울산	49.9	54.8	73.2
세종	55.5	53.6	75.5
경기	55.7	63.2	71.0
강원	57.8	59.7	70.8
충북	54.5	57.7	70.3
충남	56.4	62.1	73.9
전북	60.4	62.2	70.7
전남	60.6	66.2	72.1
경북	63.0	57.7	72.9
경남	56.4	56.0	72.8
제주	58.4	62.9	70.0

3. 공시가격 현실화 영향

➔ 공시가격 현실화 영향검토

✓ 관련 제도에 미치는 영향분석

□ 조세 및 준조세관련 영향분석



3. 공시가격 현실화 영향

➔ 공시가격 현실화 영향검토

✓ 관련 제도에 미치는 영향분석

□ 제1안 세율하향조정안

- 현실화 수준에 따라 조정세율이 상이, 관련부처의 반발

□ 제2안 적용비율 하향조정

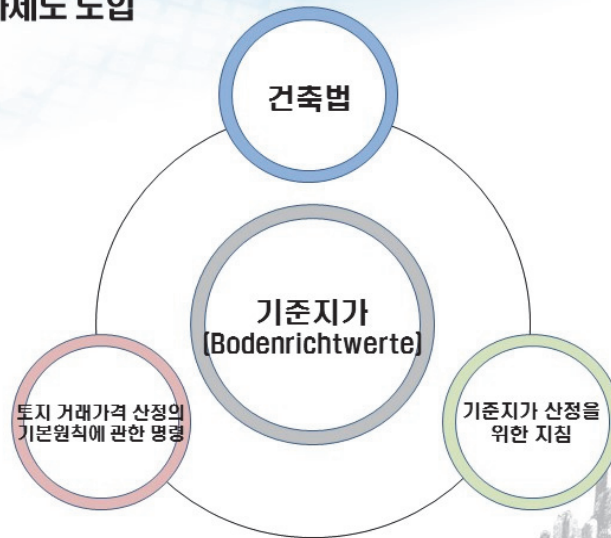
- 적용비율을 통해 과세표준산정하는 경우 - 조세부담조정가능
- 적용비율을 지자체장이 결정고시하는 경우 - 정부와 지자체 분쟁

□ 제3안 적용비율 개별화 방안

4. 가격공시제도의 독일사례

➔ 독일의 기준지가제도의 현황

✓ 독일기준지가제도 도입



4. 가격공시제도의 독일사례

➔ 기준지가 산정과 활용을 위한 위원회제도

✓ 기준지가 산정 절차

건축법전에 따른 기준지가의
산정을 위한 개념설정

- ✓ 거래가격 § 194 Verkehrswert
- ✓ 가격조사 § 195 Kaufpreissammlung
- ✓ 기준지가 § 196 Bodenrichtwerte

부동산평가령에 따른 기준지가
산정을 위한 구체적 방안

- ✓ 자료수집에 적용
- ✓ 지가산정의 기초 및 절차의 일반원칙
- ✓ 기준지가 산정에 필요한 기본요소
- ✓ 거래가격의 산정 등

4. 가격공시제도의 독일사례

→ 기준지가 산정과 활용을 위한 위원회제도

✓ 가격평가업무관련 위원회

건축법전에 따른 감정평가위원회

감정평가위원회에 관한 법규명령
[Verordnung über die Gutachterausschuss für Grundstückswerte: GAVO]

조직단위체 또는 조직의 성원으로 구성되어
심의·의결기능을 가진 합의제 기관
준입법권 및 준사법권을 보유하고 집행기능
의 전부 또는 일부 권한을 지니는 기관

과세평가법에 따른 평가자문위원회

과세평가법
[Bewertungsgesetz: BewG]

연방재무부

→ 평가자문위원회

감정평가위원회가 기준지가를 공시하지
않아 기준지가가 설정되어있지 않은
곳은 재정관청이 토지평가를 할 권한을
갖음

4. 가격공시제도의 독일사례

→ 독일제도의 시사점

✓ 우리나라와 상이점의 비교를 통하여 제도 개선에 참고할 수 있음



감정평가위원회가 제공하는 원자료



조세당국이 개별적으로 가격 산정



각 지방자치단체가 감정평가위원회를 설치하고 가격 산정

4. 가격공시제도의 독일사례

독일제도의 시사점

독일 감정평가위원회와 한국의 감정원 및 관련 위원회 비교표

	감정평가위원회	한국감정원	감정평가위원회	부동산평가위원회
근거 법령	연방건축법/ 감정평가위원회에 관한 법규명령(각 주)	한국감정원법	한국감정원 내의 감정평가위원회요강에 근거	부동산 가격공시에 관한 법률
설립	상급감정평가위원회/하급감정평가위원회(시, 크라이스(Kreis)등).	지사, 사무소 및 연구원 등 부설기관을 둘 수 있음. 1연구 27지사를 두고 있음.	-본사에 본부감정평가위원회를, 설치지사에 설치지사감정평가위원회를 둠. -본부위원회에 감정평가자문위원회를 둠.	중앙부동산평가위원회와 시·군·구부동산평가위원회
법적성격	-행정청으로서 지위를 갖는 공행정주체로서의 자격을 갖는 독립행정위원회. 관청의 개념에 포함. -합의제 기관으로 심의/의결 기능을 갖춤.	행정법상 영조를 법인(국유재산법시행령 제2조 별표1).	한국감정원 내의 심의의결을 위한 위원회.	국토교통부장관 소속 심의위원회.
구성	- 5년임기 명예직. - 위원과 위원장은 부동산가격 및 가격작성에 대한 지식과 경험이 있는 다양한 전문가들로 구성함.	4본부 13실처 45부(팀,단)으로 구성.	본부위원회는 대외협력본부장을 위원장으로, 평가협력처장을 부위원장으로 그 밖의 위원들로 구성.	위원장은 국토교통부차관. 위원장을 포함한 20명 이내의 위원.

4. 가격공시제도의 독일사례

독일제도의 시사점

독일 감정평가위원회와 한국의 감정원 및 관련 위원회 비교표

업무	- 건물이 지어진 토지나 나대지 그리고 부동산의 가격평가. - 부동산의 가치 또는 보상가치 확정이 필요한 경우 공용침해로 인한 손실보상액 산정. - 법원 및 사법당국의 요청이 있는 경우 손실보상액의 정도 외에도 다른 재산상의 손실에 대한 평가. - 매매가격을 집계, 평가, 기준지가 작성. - 지가평가를 위한 정보를 수집 평가함.	- 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등. - 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무. - 부동산투자회사 업무검사 지원, 감정평가 타당성조사 등 부동산 시장 적정성에 대한 조사·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 업무. - 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물의 인증·검토 등 정부 정책지원과 부동산 관련 정보의 제공·자문 업무. - 위의 업무와 관련된 연구개발·교육·연수·홍보 업무.	지사위원회는 평가가격에 관한 사항, 감정평가 방법에 관한 사항 등을 심의 및 의결.	- 다음 각호의 사항을 심의. 부동산평가에 관한 법령안 입안(立案)에 관한 사항. - 표준지의 선정 및 관리지침. - 조사·평가된 표준지공시지가. - 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항. - 표준주택의 선정 및 관리지침. - 조사·평가된 표준주택가격. - 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항. - 공동주택의 조사 및 산정지침. - 조사·산정된 공동주택가격. - 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항.
----	--	--	---	---

→ 독일의 감정평가 위원회는 한국감정원의 업무 및 그 내부조직인 감정평가위원회 그리고 부동산평가위원회의 업무들을 포함하고 있음.





세션 3

소상공인과 상가임대인의 상생전략

사 회: 김천태 (사)대한부동산학회 운영위원장 (전주대학교)

좌 장: 권대중 교수 (명지대학교)

- ➡ 상가임대차의 허와 실
이춘원 교수 (광운대학교)
- ➡ 상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구
김준환 교수 (서울디지털대학교)





상가임대차의 허와 실

이춘원 교수 (광운대학교)



상가임대차의 허와 실

광운대학교 이춘원 교수



Agenda

- 1 상업용 부동산에 대한 투자
- 2 상가임대차보호법상 임차인의 보호
- 3 임차인 보호규정의 한계
- 4 외국의 사례
- 5 임차인 보호의 개선방안

2

상업용 부동산에 대한 투자

- 저금리와 적절한 투자처의 부재로 인하여 수익형 부동산에 대한 투자 선호
- 상가에 대한 투자증가로 임차인과 분쟁 증가
- 구도심 지역 기존상권에서 영업하던 소상공인들이 밀려나는 **gentrification**현상
- 경제적 약자 보호필요
 - 상가임대차보호법 개정
 - 임차인에 대한 보호규정강화
 - 상업용 부동산에 대한 투자선호 감소

3



상가임대차보호법상 임대차 보호

- 상가임대차보호법의 주요내용
 - 대항력
 - 우선변제권
 - 임차권등기명령
 - 임대차기간보장
 - 계약갱신요구권
 - 권리금회수보호
 - 차임 등의 증감청구

4

상가임대차보호법의 적용범위

- 대통령이 정하는 보증금액을 초과하는 상가건물의 임대차에 적용
 - 서울특별시 : 6억1천만원
 - '수도권정비계획법'에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외) 및 부산광역시: 5억원
 - 광역시('수도권정비계획법'에 따른 과밀억제권역, 군지역, 부산광역시 제외), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 3억9천만원
 - 그 밖의 지역 : 2억7천만원
- 대항력, 계약갱신요구, 권리금보호, 표준계약서 작성은 보증금액의 제한을 받지 않음

5



임차권의 대항력

- 임차인의 임차권은 건물의 인도와 사업자등록(부가가치세법 제8조, 소득세법 제168조, 법인세법 제111조)을 신청하면 다음 날부터 제3자에 대하여 효력
- 임차건물의 양수인(임대할 권리를 승계한 자 포함)은 임대인의 지위를 승계

6

우선변제권

- 보증금의 우선변제권
 - 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자 받은 임차인은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함)의 환가대금에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있음
- 보증금 중 일정액의 최우선변제권
 - 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리가 있음 – 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력의 요건을 갖추어야 함
 - 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 임대건물가액(임대인 소유의 대지가액을 포함)의 2분의 1 범위에서 해당 지역의 경제 여건, 보증금 및 차임 등을 고려하여 대통령령으로 정함

7



임차권등기명령

- 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있음
- 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 임차인은 제3조제1항에 따른 대항력과 제5조 제2항에 따른 우선변제권을 취득
- 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권이 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니함
- 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마친 건물(임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우에는 그 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제14조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없음

8

임대차기간의 보장

- 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다.
- 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있음
- 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다.
- 상가건물 임대차에 있어 후술하는 계약갱신요구권에 의하여 실질적으로 임대기간은 10년 동안 보장됨

9

계약갱신요구권 1

- 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 다음에 해당하지 않는 한 거절하지 못함
 - ① 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 - ② 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 - ③ 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 - ④ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
 - ⑤ 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 - ⑥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 - ⑦ 임대인이 “임대차계약체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우”에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - ⑧ 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

10

계약갱신요구권 2

- 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있음(개정 2018. 10. 16.)
- 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보며, 다만 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있음
- 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보며, 이 경우에 임대차 기간은 1년으로 본다
- 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다

11



권리금회수 보호 1

- 상가건물의 임대차에 따른 권리금의 수수는 임대차의 내용이 아니며, 권리금 자체는 영업설비 등 유형물 또는 거래처, 신용, 영업노하우(know-how), 점포 위치에 따른 영업상 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가임
- 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약임
- 상가 권리금회수 보호제도는 2015. 5. 13. 개정에서 명문화
 - 임차인의 권리금 회수가 되지 않은 경우에 임차인의 경제적 피해, 임대인의 우월적 지위 이용에 의한 권리금회수기회 박탈로 인한 분쟁, 권리금 회수를 위한 법제도 부재 등의 문제가 종래부터 부각되었음
 - 상가권리금 보호 규정이 신설되기 전에도, 판례는 상가권리금의 유효성을 인정

12

권리금회수 보호 2

- 권리금이 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에도 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니함
- 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수하여 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있음
- 임대차의 종료에 즈음하여 임대인이 그 재산적 가치를 도로 양수하거나 권리금 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안 이용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 경우에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 부담함

13



권리금회수 보호 3

- 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지,
 - ① 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위,
 - ② 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위,
 - ③ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위,
 - ④ 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위
- 를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니됨
- 단, 임차인의 계약갱신요구 거절에 정당한 사유(제10조 제1항)가 있는 경우에는 예외

14

권리금회수 보호 4

- 권리금회수보호의 적용제외
 - 임대차 목적물인 상가건물이 유통산업발전법 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(단, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제2조 제1호에 따른 전통시장은 제외)
 - 임대차 목적물인 상가건물이 국유재산법에 따른 국유재산 또는 공유재산 및 물품 관리법에 따른 공유재산인 경우

15



권리금회수 보호 5

- 2018. 10. 16. 개정
 - 종전 계약만료일의 3개월 전부터 신규임차인을 주선해 권리금을 지급받을 수 있으나, 2018. 10. 16. 개정에서 6개월로 연장
 - 대규모 점포의 경우 권리금 회수기회를 보호받지 못함
 - 전통시장은 대규모점포로 분류되어 권리금의 회수에 대한 보호가 어려웠으나, 2018. 10. 16. 개정에서 전통시장 내 상가임차인을 포함하여 권리금 보호를 가능하도록 하였음

16

임차인 보호규정의 한계

17



권리금의 보호

- 권리금에 관한 분쟁의 대부분은 재건축, 재개발사업과 관련하여 발생
 - 개발사업 등으로 인한 상가 임차인의 권리금 보상으로 인해 발생한 용산참사
 - 상가건물임대차보호법상 권리금 규정을 신설하였으나, 개발사업의 근거법인 도시정비법과 토지보상법 등에 권리금에 관한 명문의 보상규정이 없음
 - 다만, 토지보상법에서 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 하도록 하고 있음
- 권리금은 사회경제적으로 상거래 질서를 왜곡시키고 소상공인 임차인에게 고용된 피용자들의 근로환경을 열악하게 하고, 소비자들에게 비싼 가격을 강요하는 악영향이 있다는 견해가 있음
- 영업권리금, 시설권리금, 바닥권리금, 허가권리금 등 권리금의 유형을 세분화하여 각 특성에 따른 보호방안이 필요함

18

임차인의 영업권 보장

- 상가건물 임대차보호법상으로 2018년 개정으로 최장 10년 동안 존속이 보장되지만, 임차인의 영업이익이 남아 있는 한 임대차를 존속시키는 것이 바람직함
- 적정 차임제도의 도입도 검토해 볼 사항임

19



외국의 사례

20

영국 1

- 영국의 임차권은 계약과 물권적 요소가 결합된 성질을 가지며, 우리나라의 임차권보다 오히려 지상권이나 전세권에 가까움
- 임차권의 이중적 성격 때문에, 물권적 요소를 규율하는 재산법과 당사자 사이의 자유로 합의를 기초로 하는 계약법이 교차하는 영역에 영국의 임대차법제가 존재
- 계약 측면의 임대차(lease)는 임대인(landlord)과 임차인(tenant)사이에 부동산권(an estate)을 성립시키는 계약으로, 이때 보통법상 권리로서 임차권(term of years absolute)이 성립
- 법적으로 유효한 임차권(A legal term of years)은 대인적 권리가 아닌 토지에 대한 권리로서 모든 사람들에게 주장할 수 있는 권리 - 이러한 특징은 임대인이 부동산 소유권(reversion)을 타인에게 이전한 경우에 의미가 있음
- 임차권은 소유권(freehold)를 기초하여 성립하는 부동산권으로, 소유권이 기간에 따른 제한을 받지 않는 것과 달리 일정한 기간 내에서 효력이 인정됨

21



영국 2

- 영업용건물의 임대차와 관련하여 임차인의 투자자본을 보호할 목적으로 1927년, 1954년에 특별법이 제정되었음
- 토지임대차에 해당하는 장기임대차의 경우에는 임대기간이 99년인 경우가 대부분이므로 1950년에 들어와 기간만료와 관련하여 많은 분쟁이 발생하였으며, 이에 대응하기 위하여 제정된 것이 1954년, 1967년 법임
- 영국의 상가임대차 기간은 2000년대까지 점점 짧아지는 추세이었으나, 최근에는 다시 늘어나는 경향임

22

영국 3

- 1992년에 임대차 기간이 5년 미만이 32.6%, 5-10년이 12.3%, 10-20년이 33.8%, 20년 이상이 21.4%이었으나, 2008년에는 5년 미만이 62.5%, 5-10년이 21.7%, 10-20년이 12.4, 20년 이상이 3.5%로 임대차 계약의 기간은 점차 짧아졌음
- 최근의 경기회복과 건설의 영향으로 2015년 상반기에 임대기간은 평균 7.2년으로 4년 전의 평균 6년보다 길어졌으나, 신규 임대차는 73.1%가 5년 이하임
- 10년 이상의 임대차가 2003년에는 20% 이상, 2008년에는 약 12%, 2013년에는 6%에 불과하였으나, 2015년 상반기에 7.6%임
- 소매점의 임대차에 기간이 증가한 것은 창고형 소매점포(warehouse) 때문임
- 창고형 소매점포를 위한 임대차계약은 통상적으로 다른 임대차에 비해서 3~4년 정도 더 길게 임대차기간이 정해지는데, 정형적인 점포나 쇼핑센터 점포의 경우에는 평균적인 기간으로 임대차계약이 체결됨

23



영국 4

- 보통 임대차계약에서는 해지조항(break clause)을 두는 것이 일반적이며, MSCI의 조사결과에 의하면 2014년에 체결된 임대차의 37%에서 2015년 6월에 37.3%가 해지조항을 두고 있음
- 해지 조항은 일반적으로 임대기간이 6-10년인 경우에 많으며 임차인해지옵션(tenant break option)을 포함하여 57.8%임
- 임대기간이 6-10년인 임대차의 66.7%가 해지조항을 포함하여 비율이 가장 높으며, 소매업에서 절반 이하인 48.5%가 그러한 옵션을 포함하여 가장 낮음
- 전반적으로 2015년에 체결된 신규 임대차계약의 37.2 %에는 임차인 해지조항이 포함되어 있음
- 부문별로는 사무실(임대차의 43.0 %)과 산업(임대차의 41.9 %)이 소매(31.0 %)보다 해지조항이 보다 일반적임

24

영국 5

- 차임조정(rent review)
- 임대차기간 중에 차임을 시장의 차임에 맞추기 위한 절차를 차임조정(rent review)라고 하는데, 통상적으로 5년마다 차임조정을 하지만 합의에 의해서 3년으로 정할 수도 있음
- 차임을 조정하기 위해서는 당사자의 합의가 있어야 하는데, 합의가 성립하지 않는다면 조정된 차임을 결정하기 위해서 중재인이나 독립된 전문가를 위촉함

25



영국 6

- 보증금(**Security Deposit**), 담보(**Guarantee**), 권리금
- 임대인은 일반적으로 상가임차인의 은행거래자료, 회사정보를 통하여 신용을 조사하며, 3개월 차임에 해당하는 보증금이나 은행의 보증도 요구하기도 함
- 소매점의 영업양도에서 상표(**trademarks**), 명성(**reputation**) 등을 포함한 영업권(**goodwill**)이 함께 양도되며, 이 경우에 권리금을 받게 됨

26

영국 정리

- 임대차법에서 상가임차인의 영업권 보호
- 임대차기간
 - 10-15년
 - 해제조항
 - 계약갱신거절 사유 제한
- 차임의 제한
 - **Rent review** 는 일반적으로 5년마다 행하여 짐
 - 새로운 차임은 당사자의 합의가 없으면 중재인이나 전문가가 정함
- 권리금
 - 임차인의 귀책사유가 없거나 대체점포의 제공이 없는 갱신거절의 경우 임차인에게 보상

27



미국

- 부동산 임대차는 계약(contract)과 물권적 권리의 이전(conveyance) 양 측면이 있음
- 부동산 임차권의 양도나 전대가 비교적 자유로움 – 임차권의 양도 제한은 부동산의 효율적 사용을 막는 것으로 공익성에 반함
- 상가임대차는 계약자유원칙에 의함 : 상가건물임대차에서 주택임대차와 달리 임차인의 주거의 보장조항은 없으며 임차인과 임대인이 계약에 의하며, 주택임대차처럼 보증금상한제와 차임 인상제한 등이 적용되지 않음
- 연방차원의 상가건물 임대차보호법은 없음
- 상가임대차에 관한 내용은 UCC(Uniform Commercial Code) Article 2A Lease에서 규정
- Texas州는 재산법(Property Code)에서 상가 임대차(Commercial Tenancies)에 관한 별도 규정이 있으나, 대다수 州에서 UCC의 규정이 상가임대차에도 적용

28

독일 1

- 제1차 세계대전 이후 주택임차인 보호를 위한 1923년 '임차인 보호법(Mieterschutzgesetz)'을 시행하고 1952년 '영업용 건물 임대차법(Geschäftraummietengesetz)'을 제정하여 상가건물 임대차를 규율
- 임대차법의 규율이 체계적이지 못하다는 인식하에 임대인과 임차인간 이익조정을 위한 '임대차법의 새로운 편성, 간소화 및 개정에 관한 법률(Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts)'에 의하여 민법 중 임대차에 관한 법률을 전면적으로 개정하여 2001. 9. 1부터 시행하여 이후 이를 통하여 2001. 9. 1. 민법(BGB) 중 임대차법이 전면적으로 개정되어 '주거용 건물'과 '영업용 건물 임대차'를 민법에서 규율하는 일원적인 체계를 취하고 있음

29



독일 2

- 독일에서 주거용 건물과 상가건물에 대한 임대차의 중요 차이점은 계약의 목적물이 다를 뿐만 아니라 주거용 건물임대차에는 강제규정이 적용되는 반면, 상가건물임대차에 대하여는 당사자 간에 의사를 중요시하는 계약형성의 자유가 적용된다는 점에서 큰 차이가 있음
- 이러한 계약형성의 자유에 기인하여 체결되는 상가건물임대차에 관한 분쟁은 주택임대차에 비해 그 발생의 여지가 적음
- 따라서 상가건물의 임대차계약은 기존의 법규와 계약자유, 당사자 간의 이익을 고려하여 최선의 방법으로 성립될 수 있음

30

일 본

- 건물(상가포함)임대차 - 借地借家法 적용
- 임대차의 유형
 - 기간을 정하지 않은 임대차 : 당사자의 해약통보로 종료
 - 기한부 임대차(기간을 1년 이상하여야 함) : 계약기간이 만료되어야 종료
 - 계약 갱신 없는 임대차
- 임대료의 제한
 - 경제사정의 변동 등으로 당사자는 차임 증감을 청구 → 당사자 합의가 없으면 법원에서 확정
- 권리금
 - 법률상 규정 없음
 - 시설권리금 : 인테리어 등 시설을 받는 대가로 종전 임차인에게 지급
 - 임대차 갱신시 차임증액이 어려워, 입주시 임대인에게 권리금을 지급함으로써 지대상승분을 보완
 - 권리금으로 임차인의 장기간임차보장과 임대인의 임대료 상승의 균형도모

31



외국 사례의 시사점

- 현실적으로 계약갱신이 의무화되어 임대기간이 장기간임
- 임대차 갱신의 거절사유가 제한적으로, 계약갱신을 거절하는 경우에 임차인에 대한 보상을 하도록 함
- 보상범위도 시설에 대한 비용에 한하지 않고 무형재산이 영업권으로 확대
- 임대인이 기존의 임차인을 배제하고 새로운 임차인을 유치할 실익이 거의 없음

32

임차인 보호의 개선 방안

33



- 임대차 관련 법률은 임차인보호라는 사회적 정서로 인해서 공정성을 해하면 안됨
- 상가건물 임대차보호법은 임대인과 임차인의 대등관계에서 출발하는 공간을 매개로 하는 계약
- 임대인과 임차인 간의 이익이 균형을 이룰 수 있는 입법적 조치가 필요함

34

Thank You~



35



상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구

김준환 교수 (서울디지털대학교)

상가 젠트리피케이션 방지전략에 관한 연구

2018. 11. 5.

서울디지털대학교
교수 김준환

대한부동산학회



목 차

1. 젠트리피케이션의 의미와 단계
2. 젠트리피케이션의 문제점과 효과
3. 젠트리피케이션에 따른 상권 변화
4. 젠트리피케이션 주요 지역 사례
5. 해결 방안 모색

젠트리피케이션의 의미와 단계



[젠트리피케이션의 의미와 단계]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

1. 젠트리피케이션의 의미

□ 젠트리피케이션이란

- 용어를 본격적으로 사용하기 시작한 것은 1964년 영국의 사회학자 Ruth Glass가 런던 내부에서 일어난 저소득층 거주지역이 고소득, 중산층의 거주지역으로 대체되는 도시변화 현상을 설명할 때 처음 사용(L. Lees, 2008; 진창중, 2012).
- 1980년대부터 북미에서는 보다 활발하게 이루어졌고, 도심의 열악한 주거지가 고임금의 고급인력으로 구성된 새로운 계층 즉, 비즈니스, 서비스, 전문직에 종사하는 새로운 거주자가 기존에 거주하고 있던 주민들을 대체하는 과정(최병현, 2012).
- 고소득층 또는 새로운 집단이 저소득층 또는 사회에 소외된 지역에 진입하는 현상으로 이에 따른 물리적, 사회적, 경제적, 문화적 측면 등 다양한 부분에 영향을 미침
- 저소득층의 낙후된 주거지역에 중산층이 유입됨에 따라 발생하는 주택의 물리적 개선과 사회적 변화 및 주택소유형태의 변화를 의미(Hamnett, 2003)

□ 국내의 젠트리피케이션

- 주거지역이나 준공업지역 등 비상업용도지역에서 주거 및 근린상점 등의 우세한 용도가 일반상업업종으로 변화

• 지역이 유명세를 얻어 대중에게 알려지고, 이로 인해 임대료가 상승하면서 임차인이 떠나는 현상을

젠트리피케이션이라 지칭

3

[젠트리피케이션의 의미와 단계]

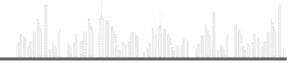
상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 젠트리피케이션의 단계

□ 젠트리피케이션의 단계

- 1단계
 - 소수의 선구적인 젠트리파이어들이 노동계급 및 하층민 거주 지역으로 이주해서 주거환경 등의 개선을 시작
- 2단계
 - 젠트리파이어들에 의해 주거환경 개선이 확산되면서 비슷한 사회경제적 배경을 지닌 중산층의 관심을 끌게 됨.
 - 부동산 투자가 점차 증가하고 임대료 등 상승으로 원주민들의 전치가 발생
- 3단계
 - 대중매체가 지역에 관심을 기울이면서 대형 개발업자들이 진입하고 부동산 가격 및 임대료가 급상승.
 - 노동계급 및 하층민 전치가 본격화되고 새로 이주한 중산층들에 의한 개선이 진행
- 4단계
 - 부동산 투자 급증, 원래의 지역 주변에 신규 주거 공간과 상업시설 건설 가속화
 - 부동산 시장의 논리가 지배 >> 선구적 젠트리파이어들도 영향력과 관심을 잃고 다른 곳으로 옮겨감

4



[젠트리피케이션의 의미와 단계]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

3. 전치

□ 전치란?

- 애초 터를 잡고 거주하고자 상업 등의 행위를 하던 하위 계급 등이 급등한 임대료를 감당하지 못하고 타지역으로 이주하는 것
- 한국의 경우 젤트리피케이션이 초래하는 비극적 결말로 인식

□ 전치의 유형

- 즉각적인 퇴거
- 시간의 지연
- 발생하지 않을 수도 있음 >> 기존 거주자 등이 대안이 없어 인상된 임대료를 지불

□ 국내의 전치

- 주거
 - 재개발, 재건축 등 임대료 상승에 의해 다른 지역으로 이주
- 상업 등
 - 상권 활성화로 인한 임대료 상승으로 인해 기존 영업자(세입자)가 폐점 또는 타 지역으로 이전

5

[젠트리피케이션의 의미와 단계]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

4. 젤트리파이어

□ 젤트리파이어(gentrifier)

- 젤트리파이어는 주로 젊은 전문직 중산층으로 여겨지는데, Ley(1996)는 젤트리파이어를 아이가 없거나 소규모의 중산층 가정, 또는 독신이며, 고등 교육을 받고, 고차 서비스 업종에 종사하는 젊은 계층으로 정의
- 젤트리피케이션과정에서 젤트리파이어가 중요한 이유는 젤트리피케이션이 일어난 근린을 설명하는데 있어 젤트리파이어가 주요한 변수 역할을 하기 때문
- Rerat(2012)에 따르면, 젤트리파이어의 주거 이동 결정은 젤트리파이어 자체의 특성(profile), 젤트리파이어가 거주하였던 이전 거주지(trajectories), 젤트리파이어가 갖는 동기(motivation)에 영향을 받음
- 젤트리파이어는 시대가 지나면서 점차 고소득의 안정적인 가정을 이루는 계층으로 변화하며, 이주를 거쳐 자가 소유의 경향을 가짐
- 또한 젤트리파이어는 도시 내부에 거주하여 통근이나 문화 생활 등의 편의를 추구하며 도시 내부 생활에 대한 동기를 지니게 되어 젤트리피케이션이 일어나는 근린으로 이주
- 이희연·심재현(2009)은 일반적으로 젤트리파이어를 젊은 고학력 전문직 중산층이라고 정의하는 것을 고려하여(Ley, 1986; 1996), 서울시 젤트리파이어를 Ley의 정의에 82.645m² (25평)이상 신규주택을 소유하여 이주한 가구라는 조건을 추가. 이는 서울시의 젤트리피케이션이 도시재개발을 통한 신규주택 공급으로 일어났기 때문(이희연·심재현, 2009).

6



[젠트리피케이션의 의미와 단계]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

5. 젤트리피케이션의 분류

□ 농촌 젤트리피케이션

- 농업용 토지 및 건물의 물리적 가치상향과 농촌의 보수적이고 경직된 문화 의식이 보다 다양하고 진보적인 의식으로의 변화를 포함하고 있으며, 역도시화 관점과 함께 연계되기도 함(신정엽·김감영 2014).
- 농촌의 계층 구조 변화와 관련된 이슈이며, 이는 목가적 생활과 자연 소비를 목적으로 하는 중산층의 농촌 유입과 이로 인한 주택가격의 증가, 노동계급의 전치를 통해 설명

□ 신규개발 젤트리피케이션

- 결과물이 신규 개발일지라도 투자되지 않은 도시 중심부에 새로운 자산이 투자되었으며, 전통적인 젤트리피케이션과 같이 이러한 재개발로 인해 도시 중산층 계급의 근린이 형성, 거주민이 존재하지 않는 유흥지의 경우 비록 직접적인 전치가 발생하지는 않더라도, 인접한 주거지역의 저소득 전치(간접적 전치)가 발생

□ 상업 젤트리피케이션

- 근린의 소상공점들이 고급 레스토랑이나 부티크로 변화하는 현상을 의미하며, 이로 인한 임대료와 방문객의 증가는 지역성을 변화 시킨다(Zukinet al., 2009).
- 새로운 소매상점의 증가, 향상된 근린의 이미지, 상점의 다양성증가, 지역 경제 강화, 새로운 직업 제공과 같은 긍정적 평가와(Doucet, 2009; Marieke, 2014), 높아진 상품가격, 다른 취향의 물품, 주민 변화로 인한 장소성 변화와 같은 부정적 평가가 존재한다(Zukin et al., 2009; Zukin and Braslow, 2011; Zukin et al., 2015; Slater, 2006).

7

젠트리피케이션의 문제점과 효과



[젠트리피케이션의 문제점과 효과]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

1. 젠트리피케이션의 문제점

□ 주거

- 집값 및 임대료 상승으로 원주민 재정착율 저하
- 주거환경이 더욱 열악한 지역으로 이전

□ 상업 등

- 임대료 상승으로 기존 영업자(임차인)의 전치
- 주거지역의 근린상점이 빠르게 소멸 >> 지역주민의 생활 편의성 저하
- 지역주민을 위해 필요한 공간과 기능이 외부인들을 위한 공간으로 변함

□ 국내의 주요 문제

- 상업 등의 젠트리피케이션, 즉 문화/상업형 젠트리피케이션이 주요 문제로 대두

9

[젠트리피케이션의 문제점과 효과]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 젠트리피케이션의 효과

구분	내용
긍정적 측면	- 도심 낙후지역의 안정화로 거주인구 이탈 감소 - 물리적 환경 개선 - 공실률 감소와 세수 증대 - 사회적 혼합 증대 - 정부지원 여부와 무관한 부동산의 재활성화 - 지역주민들 일자리 창출
부정적 측면	- 임대료 및 주택 매매가격 증가에 따른 원주민 비자발적 이주 - 해당지역 편의 서비스 이용비용 증가 - 사회적 다양성 감소 - 계층 간 갈등 - 단기적 부동산가격의 투기적 상승으로 인한 부작용

* 출처 : 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구-형태 변화를 중심으로

10



[젠트리피케이션의 문제]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

3. 국내 젤트리피케이션의 문제

□ 국내의 주요 문제

- 상업 등의 젤트리피케이션, 즉 문화/상업형 젤트리케이션이 주요 문제로 대두
- 상점들의 변화는 갤러리, 고급의상실, 고급 레스토랑, 카페 등으로 나타나며, 새로운 상점들은 증가하는 반면 오랫동안 있었던 지역 상점들은 감소
- 현상이 심화가 되면 상점들의 고급화로 인해 임대료 및 지가가 상승하여 기존에 있던 지역상점들이 비자발적 이주가 시작 (Freeman, 2006; Zukin, 2010, 김희진, 2015).

11

향]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

4. 상가 젤트리피케이션

□ 젤트리피케이션 발생시점의 판단

- ① 근린상점이 감소
- ② 카페와 서양식 음식점이 증가
- ③ 지하철역 개통 등 대상지의 변화가 생긴 시기에 근거

□ 문제

- 임대료 상승으로 기존 세입자(임차인) 및 젤트리파이어의 전치
- 세입자(임차인) 과 젤트리파이어의 권리 보장 약함
- 주거지역의 근린상점이 빠르게 소멸
- 지역주민을 위해 필요한 공간과 기능이 외부인들을 위한 공간으로 변함

12



젠트리피케이션에 따른 상권 변화

[젠트리피케이션에 따른 상권 변화]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

1. 업종변화

□ 젠트리피케이션과 업종 변화(국외)

- 상업 젠트리피케이션은 업종변화를 수반(Lees et al., 2013)
- 상업 젠트리피케이션이 발생함에 따라 세탁소, 식료품점과 같은 소규모 상점이 없어지고 프랜차이즈 상점, 레스토랑, 뷰티크 등이 근린에 들어옴(Zukin and Kosta, 2004; Zukin et al., 2009).
- Hagemans et al.(2015)는 암스테르담의 젠트리피케이션 발생지역인 Utrechtsestraat를 살핀 연구에서 지역이 활성화되기 시작함에 따라 많은 수의 음식점과 카페가 급속도로 증가한다고 주장
 - 1960년대 말 12%에 불과하던 레스토랑, 카페, 바의 비율은 1980년대 30%까지 증가
- Ernst(2011) 역시 암스테르담의 술집(pub)과 레스토랑을 대상으로 상업 젠트리피케이션의 영향을 확인하였는데, 젠트리피케이션 초기 5년 동안 술집과 레스토랑의 수가 증가하고 있음을 확인
- Benediktsson et al.(2016)은 뉴욕 브록클린을 대상으로 젠트리피케이션을 민영화(프랜차이즈 화)와 동질화(업종 다양성 감소)측면에서 살펴 봄
 - 연구 결과 주민의 소득이나 교육수준, 독신가구의 비율 등이 젠트리피케이션으로 인한 동질화에 영향을 미쳤으며, 이에 지역의 식료품점, 세탁소, 미용실 등이 감소하고 식음업종 위주의 상점들이 증가함

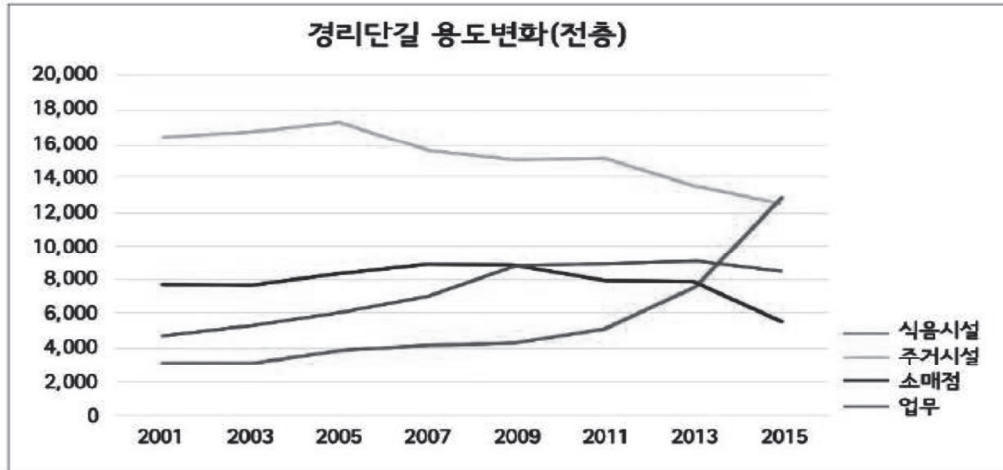


[젠트리피케이션에 따른 상권 변화]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 용도별 변화

□ 경리단길 용도 변화(전층)



• 출처 : 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구, p31

15

[젠트리피케이션에 따른 상권 변화]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 용도별 변화

□ 경리단길 용도별 연면적과 구성비 변화(m²)

구분	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015
계	47025.2	50997.9	52668.9	53409.6	53594.9	53892.2	55200.9	56021.4
식음 시설	3087.1 7%	3087.1 6%	3872.87 7%	4115.49 8%	4403.61 8%	5063.21 9%	7508.51 14%	12845.9 23%
주거 시설	16320.4 35%	16674.1 33%	17264.4 33%	15622.8 29%	14987.7 28%	15130.7 28%	13546.1 25%	12404.9 22%
소매 점	7641.14 16%	7672.8 15%	8260.4 16%	8827.5 17%	8804.6 16%	7942.6 15%	7852.4 14%	5577.0 10%
업무	4706.4 10%	5289.9 10%	6042.1 11%	7045.0 13%	8804.6 16%	8885.6 17%	9059.7 16%	8488.5 15%
기타	15270.2 32%	18274.1 36%	17229.2 33%	17793.8 33%	17334.0 32%	16870.1 31%	17234.3 31%	16705.0 30%

*기타는 2015년 기준 주차장(14%), 종교(5%), 근생(4%), 학원(2%), 위락(1%), 숙박(1%)

• 출처 : 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구, p32

16

[젠트리피케이션에 따른 상권 변화]

3. 상점의 변화

□ 상업시설 용도 분류

구분	업종
대형기업 상점	대기업의 자본이 투입되는 업종으로써 프랜차이즈로 운영되는 다양한 점포(외식, 카페, 잡화 등)
기존근린 상점	지역주민들에게 일반적으로 제공하는 근린상점을 말함(슈퍼·편의점·잡화, 병원·약국, 부동산·학원, 위락시설, 일반식음시설, 수리·철물점 등)
개성상점 ¹⁵⁾	개인이 운영하는 독특하고 개성 있는 상점(부티크, 레스토랑 및 바·에스닉 푸드, 카페 등)

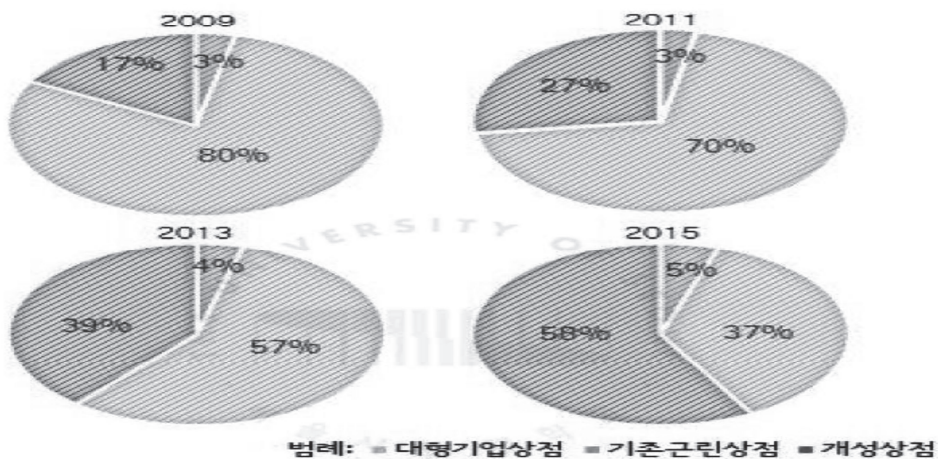
• 출처 : 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구, p38

17

[젠트리피케이션에 따른 상권 변화]

3. 상점의 변화

□ 경리단길 연도별 상점변화 비율



• 출처 : 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구, p40

18



젠트리피케이션 주요 지역 사례

[젠트리피케이션 주요 지역 사례]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

1. 젠트리피케이션 발생 지역의 유형

□ 젠트리피케이션으로 인한 업종변화의 유형

유형	특징	대상지	G 시점
1	-특정 시점에서 카페, 서양식 음식점이 증가 -근린상점이 거의 존재하지 않으며, 젠트리피케이션 이후에도 그 수의 변화가 미미함 -1990년대 이전 대상지	신촌	1984
		대학로	1985
		압구정 로데오	1990
2	-특정 시점에서 근린상점이 감소함과 동시에 카페, 서양식 음식점이 증가 -젠트리피케이션 이전 근린상점이 혼재된 지역 -2000년대 대상지	삼청동	2001
		가로수길	2007
3	-특정 시점에서 근린상점이 감소함과 동시에 카페, 서양식 음식점이 증가 -젠트리피케이션 이전 근린상점이 지역의 주요용도 -짧은 기간에 업종 변화 폭이 큼 -2010년대 대상지	경리단길	2010
		서촌	2011
		연남동	2012
		성수동	2013
		해방촌	2013

• 출처 : 윤윤채(2017), 상업 젠트리피케이션으로 인한 주거지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구, p34



[젠트리피케이션 주요 지역 사례]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 유형별 특성

□ 유형1

① 신촌

- 1984년 지하철 2호선 신촌역 개통 이후 왕래인구가 증가하고 고객층이 학생, 거주민에서 외부지역 사람들까지 확대(허자연, 2015).
- 신촌역 개통 이전 대상지의 서양식음식점 수는 근린상점과 큰 차이를 보이지 않았으나, 1984년 이후부터 1995년까지 서양식 음식점은 큰 폭으로 증가
- 한편 신촌역 개통에도 불구하고 카페 및 베이커리 수와 근린상점은 큰 변화가 없음

② 대학로

- 1984년 '샘터파랑새극장'이 처음으로 대학로에 개관하였으며, 1985년 차 없는 거리를 시행함에 따라 방문객 수가 급증하고 소극장들도 하나 둘 씩 자리 잡음(라도삼, 2010).
- 1985년 사업 시행 이후, 서양식 음식점과 카페가 증가하기 시작하였으나, 이후에도 근린상점 수의 큰 변화가 없었음

③ 압구정로데오

- 1979년 한양쇼펍센터가 들어선 이후, 내부도로로도 상권이 확대되어 지역이 지니는 상업적 의미가 점차 확대(한정화, 2003).
- 압구정 로데오의 업종변화를 살펴보면 1983년 이후 서양식 음식점이 증가하였으며, 1990년부터 카페 및 베이커리도 증가

이 시기에 압구정 로데오 거리는 신중패션가로 부상하여 언론에 빈번하게 노출되었으며, '오렌지족'으로 대표되는 '뉴키즈세대'가 확보하는 거리가 형성(허자연, 2015).

21

[젠트리피케이션 주요 지역 사례]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 유형별 특성

□ 유형2

① 삼청동

- 1990년대 중반 삼청동길 주변(사간동)에는 갤러리 현대, 금호미술관, 국제갤러리와 같은 대형 갤러리가 입점하게 됨에 따라(정지희, 2008), 서양식음식점이 입점하기 시작하였으며, 2000년대 후반까지 지속적으로 증가
- 2000년대 초반 본격적인 상가가 형성되었으며 대부분 수공예품점, 디자이너 의류숍이 입주 하였는데(정지희, 2008), 업종변화를 살펴보면 2001년 카페 및 베이커리가 증가하기 시작하였으며, 이 시점 이후 근린상점이 지속적으로 감소하고 있는 추세

② 가로수길

- 1982년 인사동의 화랑들이 가로수길로 이전함에 따라 서양식 음식점이 증가하기 시작하였고, 소수의 카페 및 베이커리와 근린상점도 지속적으로 증가
- 이 시기 가로수길의 화랑가는 토지이용의 연속성이 이루어지지 않고, 슈퍼나 정육점 등 근린생활시설과 혼재되어 있었으며, 전문화랑가가 아닌 단지 여러 화랑들이 모여 있는 단순 상점가의 성격을 보임(김홍순, 2010).
- 2000년 이후 유명한 카페, 음식점이 입점하였으며, 2007년 이후 가로수길 주변으로 상권이 확산되고 상업가로의 이미지로 변화(이상훈 외, 2011).
- 이 시기 이후 근린상점이 감소하기 시작하였으며, 카페 및 베이커리가 지속적으로 증가

22



[젠트리피케이션 주요 지역 사례]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 유형별 특성

□ 유형3

① 경리단길

- 경리단길은 1980년 후반을 기점으로 근린상점이 지속적으로 증가하였으며, 근린상점의 연도 별 업종 수가 카페 및 서양식 음식점보다 많음
- 서양식 음식점은 2000년 초반을 시점으로 증가하였으며, 카페는 2009년부터 증가
- 그러나 같은 시기 근린상점의 수는 점차 감소하여, 이시기를 기점으로 근린상점 위주의 지역 특징이 점차 상업화 되어가고 있음을 확인

② 서촌

- 2000년대 후반까지 서촌의 주요용도는 근린상점으로, 1980년부터 2000년대 후반까지 근린상점의 수가 꾸준히 증가
- 최근에는 전통적 주거지로서의 서촌에 대한 언론과 대중의 관심이 증가하고, 수성동 계곡이 복원됨에 따라 음식점, 공방, 카페, 음식점이 옥인길과 자하문로를 따라 증가(이정훈·정희선, 2014).
- 서촌의 업종변화를 살펴보면 2011년 서양식 음식점과 카페가 큰 폭으로 증가하기 시작하였으며, 동시에 근린상점이 급감

③ 연남동

- 1984년 지하철 2호선 홍대입구역이 생겨남에 따라 서교동 주변은 상업화가 이루어졌으나 경의선으로 둘러싸여 있는 폐쇄적 특징을 가진 연남동까지 확대되지는 않음(김신성, 2013).
- 이 시기 근린상점이 서양식 음식점이나 카페 및 베이커리보다 다수를 차지
- 2005년 경의선 용산선이 운행 중단되고 공원화되고, 공항철도 개통으로 새로운 공간변화 이루어짐에 따라(김신성, 2013), 업종의 변화가 시작
- 2009년부터 카페의 수가 증가하였으며, 이후 서양식 음식점의 수도 점차 증가
- 2011년부터는 근린상점의 수가 감소하기 시작하고 서양식 음식점과 카페 수가 큰 폭으로 증가

23

[젠트리피케이션 주요 지역 사례]

상가 젤트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 유형별 특성

□ 유형3

④ 성수동

- 1990년 다자구주택에 대한 규제완화로 인해 근린상점은 계속 증가한 반면, 서양식 음식점과 카페는 거의 존재하지 않아 주거근린의 성격을 나타냄
- 이후 2000년대 서울숲 개원과 갤러리아포레 건설로 인해 부동산 가치가 크게 상승하였으며, 최근에는 비영리단체와 사회적 기업들이 입주함에 따라 주목을 받기 시작(김수현, 2015).
- 2013년 대상지 내 처음으로 카페가 입지하였고 이후 서양식 음식점과 함께 카페의 수가 빠르게 증가하였으며, 이 시기를 전후하여 근린상점이 감소하기 시작

⑤ 해방촌

- 해방촌에는 1987년부터 근린상점이 입점하여 그 변화가 크지 않다가 1997년부터 근린상점과 서양식 음식점의 수가 소폭 증가
- 최근에는 대안운동과 공동체 활동이 나타나고 외국인의 유입으로 인한 이국적인 공간이 형성됨에 따라 주목받고 있는데(공윤경, 2014), 2013년 서양식 음식점과 카페 및 베이커리가 큰 폭으로 상승하기 시작하였고, 근린상점이 감소

24



해결 방안 모색

[해결 방안 모색]

상가 제트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

1. 젠트리피케이션의 대상과 관점

☐ 대상

- ① 주거시설
- ② 상업시설 : 판매시설, 근생시설
- ③ 기타 : 문화 시설 등

☐ 주체

- ① 소유자(임대인) 와 세입자(임차인)
- ② 세입자(임차인)간 : 대기업 군과 중소기업, 기존 세입자와 신규세입자

☐ 관점

- ① 도시재생 및 활성화, 주거환경 개선 등
- ② 지가, 임대료 상승으로 인한 원주민과 기존 세입자 (상점 영업자) 전치 >> 생존권 박탈

☐ 지역

- ① 대도시, 도심 지역
- ② 지방중소도시, 외곽 지역



[해결 방안 모색]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

2. 젠트리피케이션 문제의 핵심

□ 주거시설 문제의 핵심

- ① 임대료 상승
- ② 원주민, 기존 세입자의 전치
- ③ 권리 보장이 약함

□ 상업시설 등 문제의 핵심

- ① 임대료, 권리금 상승, 대기업 점포 진출
- ② 기존 세입자(영업자)의 전치
- ③ 세입자 권리보장 약함
- ④ 근생시설 감소 >> 주민 편의성 감소

27

[해결 방안 모색]

상가 젠트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

3. 상업시설 등 젠트리피케이션 문제의 쟁점

□ 상권 활성화의 문제

- ① 상권활성화의 주체는 누구인가? >> 기존 세입자, 젠트리파이어, 대기업, 지역사회와 지자체 등
- ② 상권활성화 ▶ 매출증가 ▶ 임대료 상승

□ 상권활성화에 대한 몫은 누구의 것인가?

- ① 소유자(임대인) VS 기존 세입자(젠트리파이어 포함) VS 지역사회와 지자체 등
- ② 현재 모두 소유자(임대인)의 몫으로 돌아감
- ③ 다른 주체는 아무런 보상이나 보장이 없음
- ④ 공적 지원 등에 의한 활성화의 몫도 전부 소유자(임대인)의 몫

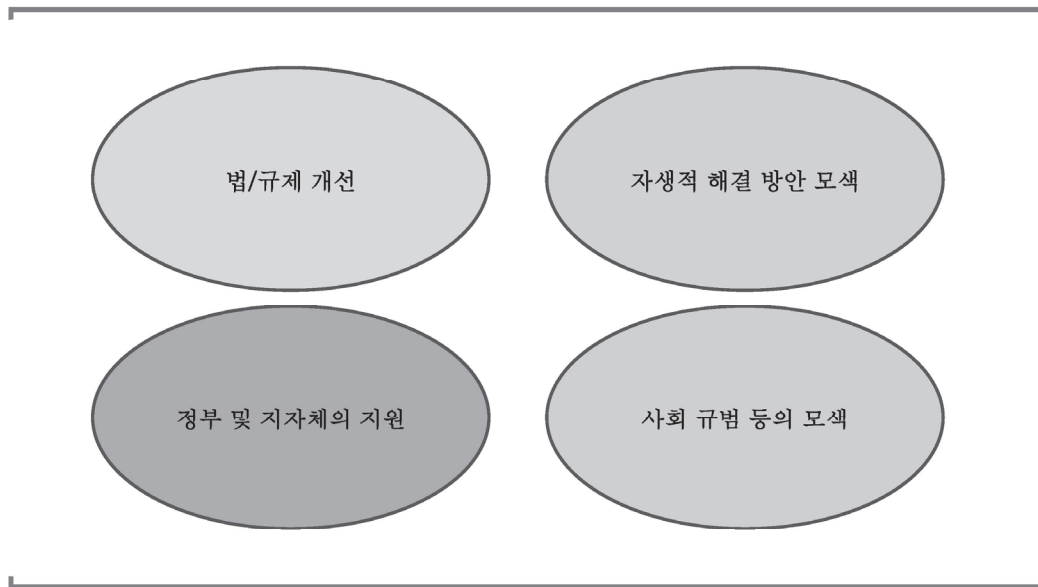
28



[해결 방안 모색]

상가 제트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

4. 문제 해결 방향



29

[해결 방안 모색]

상가 제트리피케이션 방지 전략에 관한 연구

5. 문제 해결 방안

- 법규 개선 : 특성화 지구 지정
 - 지구 활성화를 위한 공적 자금 등 투입 시 특성화 지구로 사전 지정하여 임대기간의 연장, 임대료 인상 상한 등 예외적 적용 인정
- 정부 및 지자체의 지원 : 임대인(소유자)와 임자인(세입자)의 공동단체 설립
 - 지역활성화를 위한 공동단체 설립과 기금 조성
 - 정부 및 지자체의 지원금 및 특례조치 적용
- 자생적 해결방안 모색: 지역 상인회 등의 단체 설립 지원 및 임대료 단체 교섭권 강화 모색
- 사회 규범 등의 모색
 - 사회적 경제와 협동조합, 지역활동가 육성 등을 통한 지역 상인의 우회 지원
 - 지역 활성화에 따른 임대인(소유자) 부담 차원에서 자율적 임대료 상승 폭 제한 등의 규범 정착을 위한 사회적 합의 도출

30



참고 문헌

- 이기웅(2015), “젠트리피케이션 효과: 홍대지역 문화유민의 흐름과 대안적 장소의 형성”, 도시연구: 역사/사회/문화 14호, pp43-85
- 윤윤채/박진아(2016), “상업용도 변화 측면에서 본 서울시 의 상업 젠트리피케이션 속도 연구, 서울도시연구 제17권 4호, pp17-32.
- 김민정(2016), “서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 김필호(2015), “강남의 역류성 젠트리피케이션”, 도시연구: 역사/사회/문화 14호, pp87-123.
- 이기훈(2017), “서울시 상업젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 업종별 변화 특성에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문.
- 오창화(2017), “공간회귀와 공간 필터링을 이용한 서울시 젠트리피케이션 발생 원인 및 특징 분석”, 고려대학교 석사학위논문.
- 김다윤외 2인(2017), “주거지 상업화 젠트리피케이션이 빈곤밀집지역에 끼치는 영향”, 서울도시연구 제18권 2호, pp159-175.
- 윤윤채(2017), “상업 젠트리피케이션으로 인한 주거지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문.

감 사 합 니 다



세션 4

부동산서비스산업의 현재와 미래

사 회: 노승한 교수 (건국대학교)

좌 장: 김경환 교수 (서강대학교)

- ① 부동산서비스산업 발전방안
김승종 박사 (국토연구원)
- ② 네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망
이현석 교수 (건국대학교)
- ③ 우수사례발표





부동산서비스산업 발전방안

김승종 박사(국토연구원)

제3회 부동산산업의 날 컨퍼런스

부동산서비스산업 발전방안

2018. 11. 5

김 승 종
토지정책연구센터장

국토연구원 



	차 례	부동산서비스산업 발전방안
	01 개념과 범위	
	02 여건변화와 전망	
	03 현황과 문제점	
	04 발전방안	

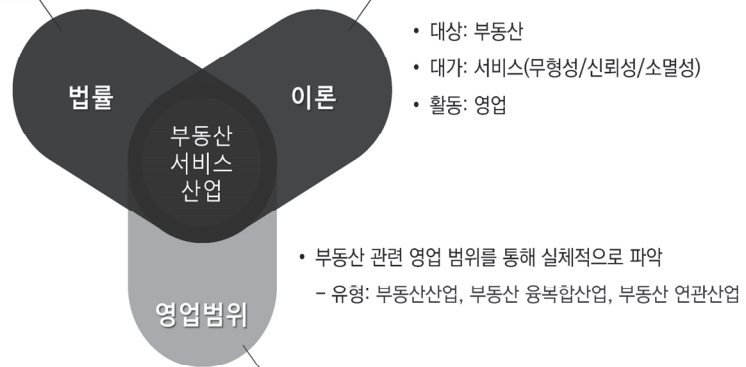
		부동산서비스산업 발전방안
	01 개념과 범위	



01 | 개념과 범위

■ 부동산서비스산업의 정의

- 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 자문, 가치평가, 정보 제공, 자금조달 등 서비스 제공을 통한 부가가치 창출하는 산업
(「부동산서비스산업 진흥법」 제2조)



4/27

01 | 개념과 범위

1 부동산산업

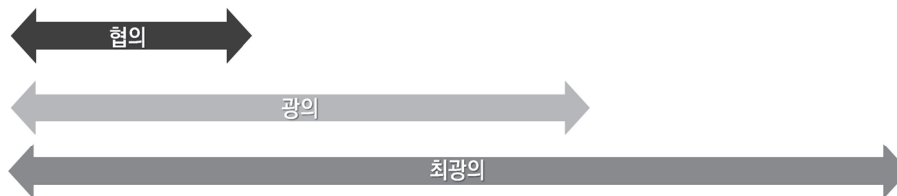
- 임대 및 공급업**
 - 임대업
 - 부동산 개발 및 공급업
- 부동산 관련 서비스업**
 - 부동산 중개 및 평가업
 - 부동산 관리업

2 융복합산업

- 부동산-금융**
 - 부동산 금융업
 - 부동산 증권업
 - 부동산 신탁업 등
- 부동산-IT**
 - 부동산정보제공업 등

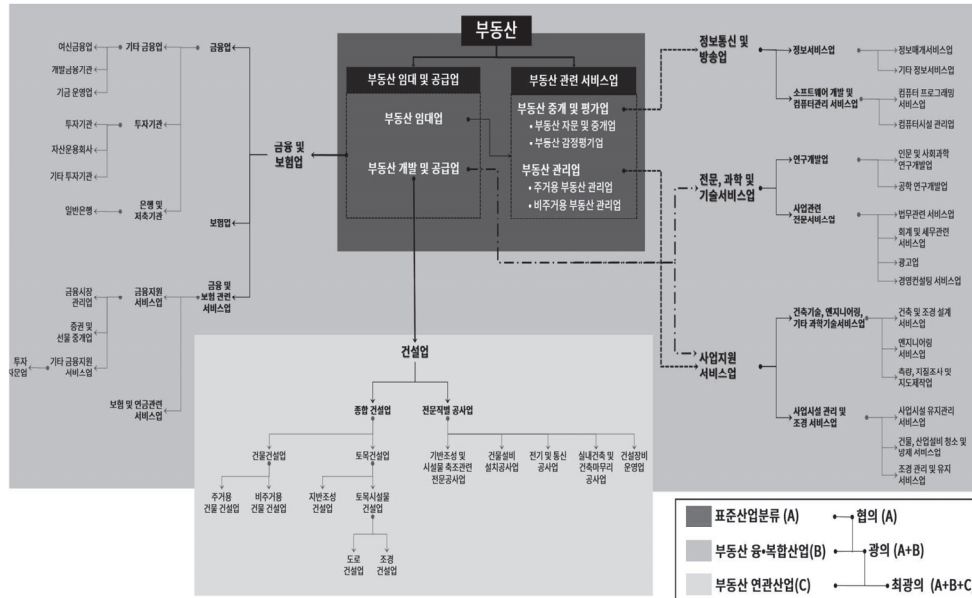
3 연관산업

- 건설업**
- 전문, 과학 및 기술서비스업**
- 사업지원서비스업**



5/27

01 | 개념과 범위



6/27

02 | 여건변화와 전망



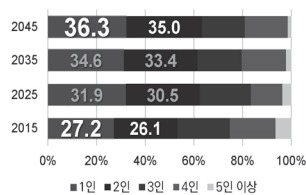
02 | 여건 변화와 전망



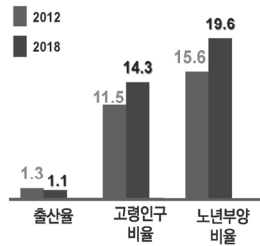
■ 인구 · 가구

1 1-2인 가구 증가

561만 가구, 28.6% ('17)
→ 810만 가구, 36.3% ('45)



2 저출산, 고령화



3 인구감소 지역 증가

- ▶ 출생인구 감소, 순유출 증가로 소멸위험지역 증가
- ▶ 지방을 중심으로 인구감소 지역 확대
- 75개 ('13) → 89개 ('18)

▶ 부동산서비스산업의 영향

- ① 거래 감소, 개발 수요 감소 등으로 인한 기존 시장 쇠퇴 ② 1인 가구 중심의 임대 수요 증가 예상

8/27

02 | 여건 변화와 전망



■ 사회 · 문화

① 소비자 주권 강조

- 프로슈머, 스마트 컨슈머의 영향력 확대 등 소비자 권리 강조, 생산과 소비의 경계 약화

② 공유경제 확산

- 공유경제는 모바일과 플랫폼 발전을 통해 더욱 활발해지는 추세
- 공유경제 규모:
150억 달러('14) → 3,350억 달러('20)

③ 새로운 소비패턴 등장

- 윤리, 친환경 등 사회적 가치를 중시하는 소비문화 확산
- 구매·불매 운동, 녹색소비, 로컬소비, 공정무역, 공동체 화폐 운동, 기부와 나눔 활발
- 녹색제품 구매액:
15,840억 원('08) → 28,456억 원('16)

- ▶ ① 소비자의 니즈에 맞춘 품질 향상 필요성 증가 ② 수요 세분화에 대응하는 서비스 다양화 요구 증가

9/27

02 | 여건 변화와 전망

■ 과학 · 기술

01

경험을
확산하는 기술

- 신기술 등장(드론, AR, VR 등)으로 실시간 동기화, 인지 범위와 방식 확장
- 건설, SOC 관리, 광고, 의료, 제조, 교육, 게임 등 다양한 산업에서 활용
- 전세계 시장 성장률: 연평균 77.8%(VR), 연평균 53%(드론)

02

빅데이터와
인공지능

- ICT발달, 모바일 기기 사용 확산 → 빅데이터의 생산, 관리 활발 → 빅데이터를 이용한 AI 발달
- 인공지능 탑재 스마트폰, 가전 및 자동차와 AI 결합, AI 활용 마케팅, 고객 상담 자동화 등장
- 전세계 AI 시장 규모: 80억달러('16) → 470억달러('20), 연평균 55.1% 성장 예상

03

블록체인

- 블록체인을 활용한 데이터 공유로 금융, 에너지, 제조·물류유통, 공공서비스 제공 방식 변화
 - 블록체인은 거래의 신뢰를 향상시켜 중개 및 보증 의존도를 낮추고 거래 시간 및 비용 절감
 - '25년에 전 세계 총생산의 10%가 블록체인 기술로 저장될 것('16, WEF)

➔ ① 플랫폼 기반 O2O 등 융복합 신규수요 발생 ② 기술 대체로 중개 및 단순 업무 수요 감소

10/27

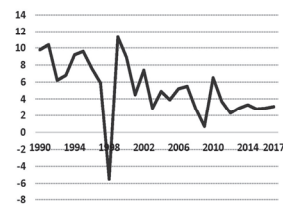
02 | 여건 변화와 전망

■ 경제

1 저성장

▶ 만성적 저성장 추세

〈한국 GDP 실질성장률(%)〉



2 소득 및 자산 양극화 심화

▶ 지니계수('15)



▶ 높은 자가상승률

- 비생산자산 상승률: 4.6%('16)
- 근로소득 증가율: 3.5%('10~'16 연평균)

3 디지털 경제

▶ 4차 산업혁명 등 디지털화가 산업혁신 자체를 혁신

▶ 플랫폼 기반 O2O, C2B 확대 추세

- 디지털 경제는 수확체증, 소비의 네트워크 효과 발생
- 미국 5대 디지털 기술 기업의 시장가치가 한국 GDP 상회
- 한국 ICT 부가가치는 10.4%로 OECD 회원국 중 가장 높음

11/27



02 | 여건 변화와 전망

부동산서비스산업 발전방안

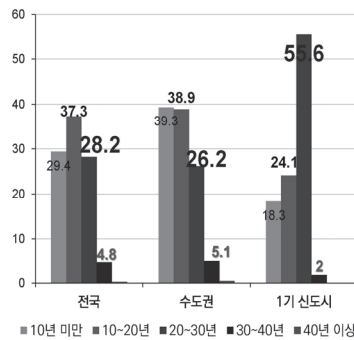


4 금융 발전

▶ 금융혁신 및 금융기법 발달

- 핀테크: 지급결제, 금융데이터 분석, 금융소프트웨어, P2P 등 플랫폼으로 사업영역 확장

5 부동산의 노후화 진행



➔ 부동산서비스산업의 영향

- ① 부동산과 금융, IT 등 신규 융복합 서비스 성장
- ② 대규모 개발, 감정평가 및 보상 수요 감소
- ③ 부동산 노후화로 개보수, 진단 등 신규 수요 증가
- ④ 다양한 금융 수단을 활용한 재원조달방식 다양화

12/27

02 | 여건 변화와 전망

부동산서비스산업 발전방안



■ 정치·환경

① 정보공개 확대

- 정책 투명성 제고, 신규 부가가치 창출을 위해 공공 보유 정보 공개에 대한 요구 증가
 - 정보공개위원회 정보공개 총괄기구로 격상('17, 정보공개 확대 종합계획 수립('17, 서울시)
 - 공공데이터 포털 이용 활발(공공데이터 개방통계 24,588건, 활용통계 3,87,984건)

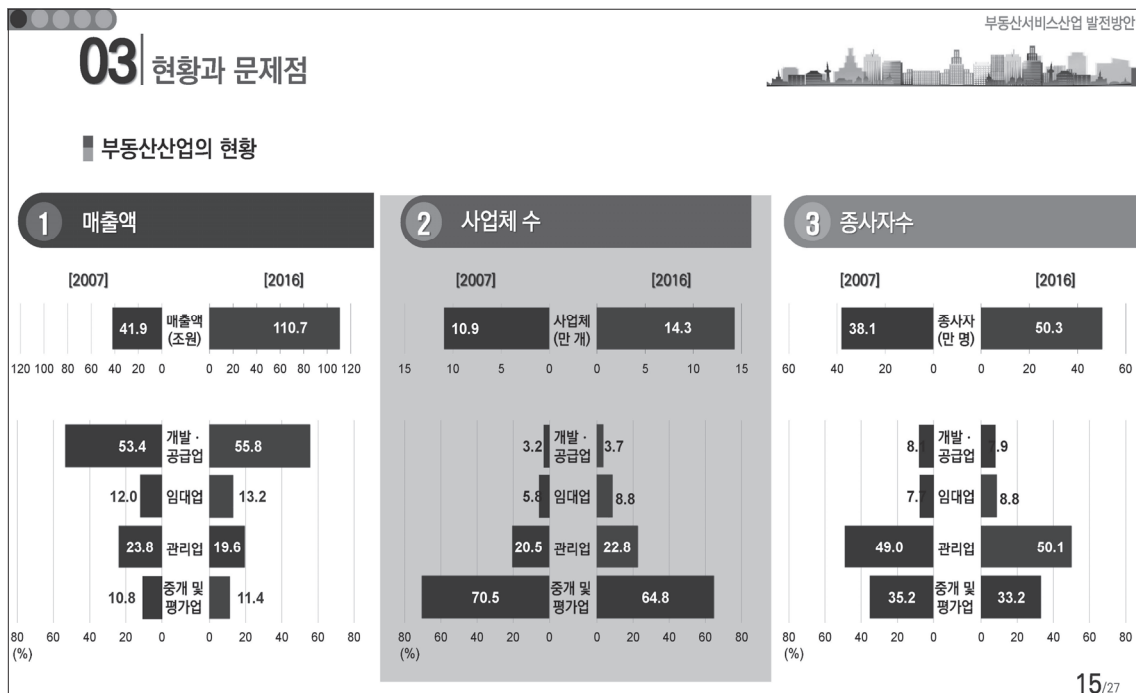
② 거버넌스 확대

- 민간과 공공의 협력 및 민간의 역할 증대, 거버넌스의 질과 범위 확대
 - 글로벌 거버넌스, 로컬 거버넌스, 디지털 거버넌스 등 협력과 소통의 범위 다양화
 - 모바일 기술 발달로 인한 직접 참여와 소통 활성화

➔ ① 정보 공유 및 공개 필요성 증가

② 민관 협력 및 업계 자정 노력 요구 증대

13/27





03 | 현황과 문제점

부동산서비스산업 발전방안

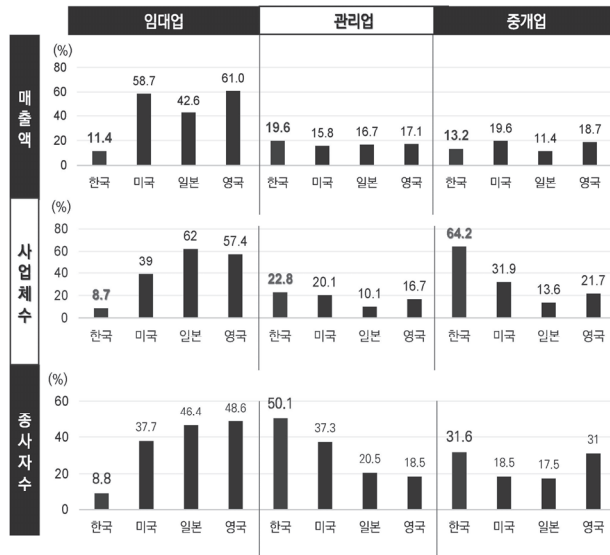


부동산산업의 국제 비교

1 임대업의 매출액 낮은 비중

2 중개업 사업체의 높은 비중

3 관리업과 중개업 종사자의 높은 비중



16/27

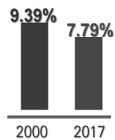
03 | 현황과 문제점

부동산서비스산업 발전방안

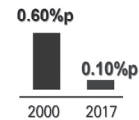


01 부가가치 비중과 경제성장 기여도 감소 추세

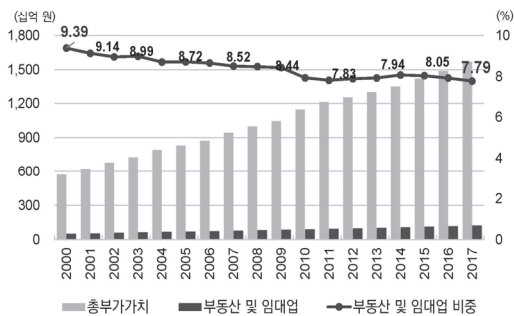
■ 전체 GDP 중
부동산산업 비중 감소 추세



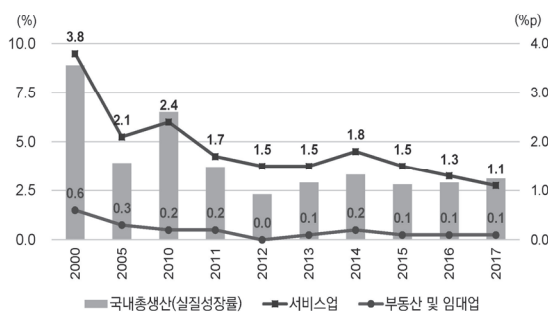
■ 경제성장기여도



〈부동산업 부가가치 비중 추이(한국은행)〉



〈부동산업 경제성장기여도 추이(통계청)〉

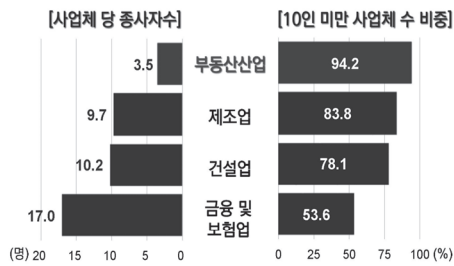
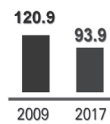


03 | 현황과 문제점

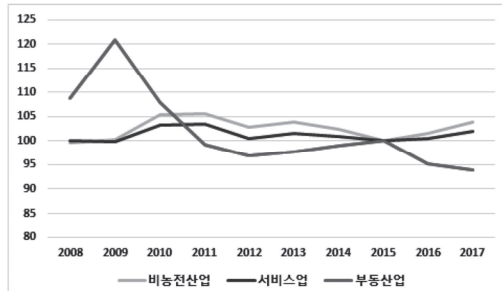
02 | 영세한 산업 구조와 낮은 노동생산성

- 영세한 산업 구조 하에서 노동생산성은 해마다 감소

- 부동산 노동생산성 지수



〈부동산 노동생산성지수(통계청)〉

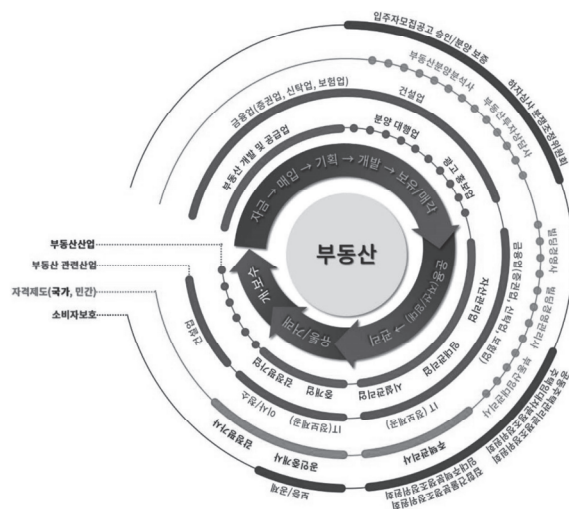
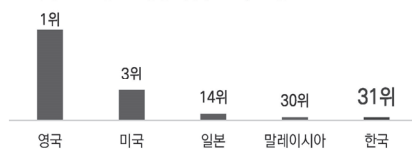


03 | 현황과 문제점

03 | 낮은 성장 역량과 기반

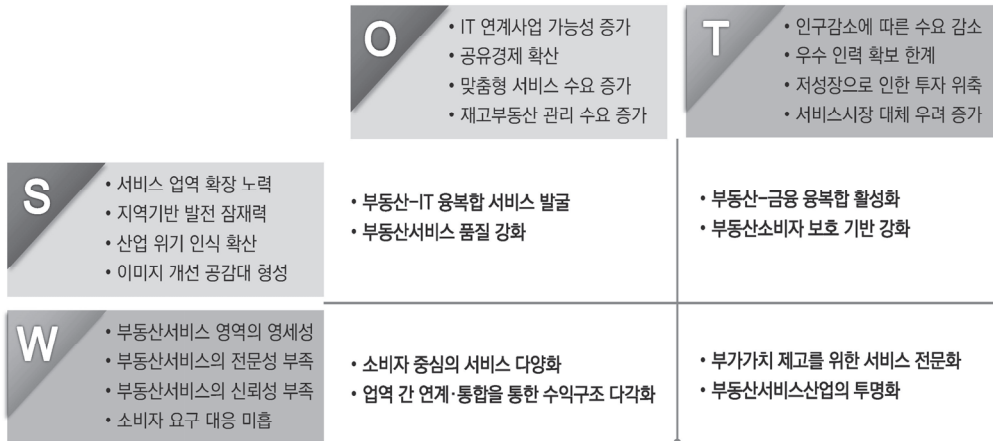
- 업역 별로 개별 서비스 제공에 치중
 - 산업별 관련법, 규제, 자격제도 등이 분절적이고 복잡
- 산업에 대한 낮은 신뢰도
 - 상업용·업무용 부동산 정보 미공개, 부동산 거래안전 담보장치 미흡 등으로 신뢰도와 투명성이 낮은 수준

〈국가별 부동산 투명성 지수(100개, JLL)〉



04 | 부동산서비스산업 발전방안

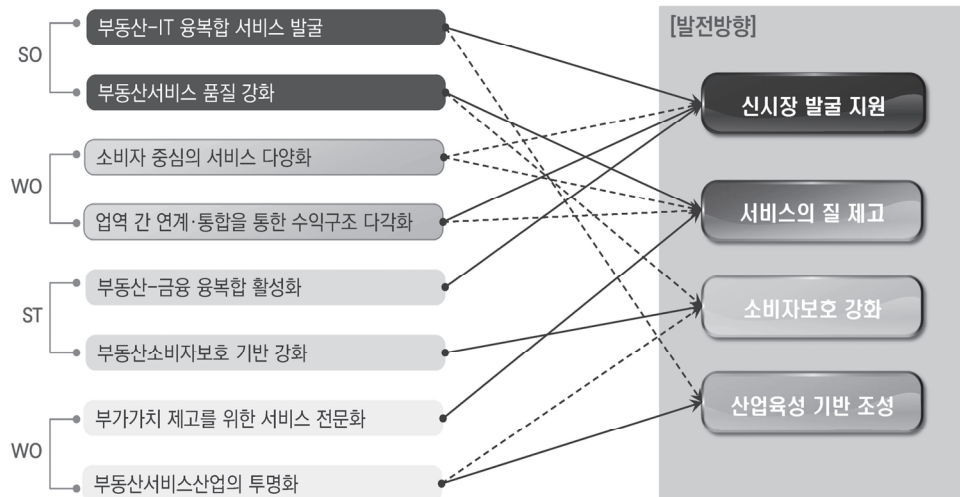
■ SWOT 분석과 추진 과제



22/27

04 | 부동산서비스산업 발전방안

■ 부동산서비스산업의 발전방향



23/27



04 | 부동산서비스산업 발전방안

01 부동산서비스산업 성장 동력 창출을 위한 신시장 발굴 지원

⇨ 부동산 간접투자 확대

- 공모 활성화를 위한 상장요건 완화 및 인센티브 강화
- 한국형 상장리츠 모델 개발
 - 앵커, 합병, 펀드 결합

⇨ IT 기반 부동산 벤처기업 육성

- 벤처 창업지원
- 창업 모델 개발 및 사업화 지원
- R&D 사업 추진 및 산학 연계 강화

신시장 발굴 지원

⇨ 부동산종합서비스 성장 기반 마련

- 수요자 중심의 종합서비스 제공 유도
- 단계별 제도적 기반 조성
 - 연계, 겸업, 종합부동산 서비스

⇨ 주택 개보수시장 활성화

- 영세한 주택개보수업의 하자보증체계 마련
- 건물상태조사 및 주택매매하자보험제도 도입 검토

24/27



04 | 부동산서비스산업 발전방안

02 부동산서비스산업 전문화를 통한 서비스의 질 제고

⇨ 우수 부동산서비스사업자 인증 확대

- 금융지원, 세제혜택 등 인증 혜택 강화
- 인증사업자 점검과 사후관리 강화

⇨ 부동산서비스 표준화 추진

- 서비스 표준화를 통한 품질 제고, 분쟁예방
- 부동산서비스 표준화 R&D 사업 추진

서비스 질 제고

⇨ 부동산서비스 자격제도 정비

- 자격체계 점검과 신규자격 도입 검토
- 실무 기반의 전문분야 자격인증 도입(협회)

⇨ 전문인력 양성 및 교육 강화

- NCS 상 대분류 개편 추진
- 핵심 전문인력 양성을 위한 제도적 지원
- 자격별 실무교육, 보수교육 강화

25/27

04 | 부동산서비스산업 발전방안

03 신뢰할 수 있는 서비스 제공을 통한 부동산서비스 보호 강화

⇔ 부동산소비자의 알권리 강화

- 사업자의 이력정보 제공 확대
- 모바일 앱 등 대국민 접근성 제고 수단 마련

⇔ 부동산 거래의 안전성 강화

- 부동산 전자거래 활성화
- 블록체인 등 신기술 활용 방안 검토

부동산소비자
보호 강화

⇔ 부동산소비자 피해예방 강화

- 허위·과장광고 등 관리 및 감독 기능 강화
- 허위매물, 가격담합 등 시장질서 교란 방지

⇔ 부동산소비자 분쟁의 신속한 해결

- 부동산소비자 상담 및 지원 창구 운영
- 분쟁조정기구에 대한 소비자 접근성 제고

26/27

04 | 부동산서비스산업 발전방안

04 건전한 부동산시장 조성을 위한 산업 육성 기반 조성

⇔ 부동산시장의 투명성 제고

- 상업용 부동산 정보 공유체계 구축
- 상업·업무용 부동산 임차서비스 품질 관리
- 기숙사 등 특수부동산 정보 제공

⇔ 부동산정보 통합관리 및 공개 확대

- 부동산 정보 연계 및 통합 운영 기반 조성
(부처 내 → 부처 간 → 민관협력)
- 부동산 관련 공공정보 단계별 공개 방안 검토

산업 육성
기반 조성

⇔ 부동산서비스산업 실태 조사 강화

- 주요 측면을 고려한 실태조사
- 실태조사 국가 통계 승인
- 부동산서비스산업 특수 분류 등록

⇔ 산업 발전 지원 및 규제개선

- 민관협력 거버넌스 체계 구축
- ODA 등을 통한 해외 진출 지원 강화

27/27



네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망

이현석 교수(건국대학교)

네트워크형 부동산종합서비스의 현황과 전망

- 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 중심으로 -

2018. 11. 5



목 차

- I. 서론
 - II. 부동산산업 현황
 - III. 인증제도 도입
 - IV. 인증제 운영 성과 및 문제점
 - V. 제도 개선 및 향후 과제
-

- 1 -

서론



I. 서론

- ✓ “소유”에서 “거주”로 부동산시장의 패러다임 변화
- ✓ 부동산서비스에 대한 품질 상향 요구

1. 소비자 생활패턴 및 시장의 패러다임 변화로 부동산 종합서비스 수요 증가추세

⇒ 국내 부동산 종합서비스시장 성숙도 낮음

2. 부동산서비스 업종 및 산업간 단절로 인해 비용과 시간이 많이 소요. 절차도 복잡하여 수요자 불편 가중

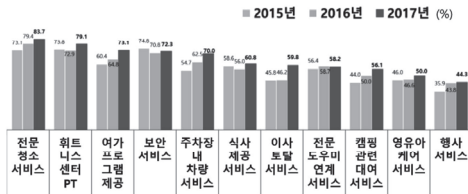
⇒ 부동산산업간 수직적, 수평적 구조의 편차가 크고 상호 단절 상태로 산업간 서비스 연계 부족

⇒ 부동산중개, 컨설팅, 임대관리 등 종합부동산 서비스에 대한 요구는 증가. 그러나 업역간 칸막이로 개별 부동산 서비스만 제공

3. 허위 매물 등 부동산 서비스에 대한 소비자의 신뢰도 문제 발생

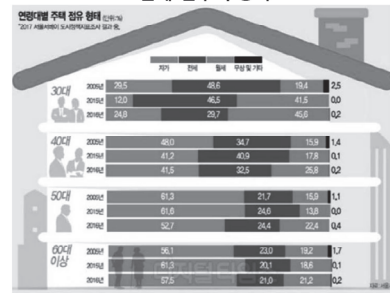
< 주택 서비스에 대한 기대 증가 > 전체적으로 서비스 수용도 상승

■ 단지에 제공 서비스 이용 의향(N=1,013)-긍정률



출처 : 미래주택 조사

< 월세 인구의 증가 >



출처 : http://www.dl.co.kr/contents.html?article_no=2017081102101576036001

- 3 -

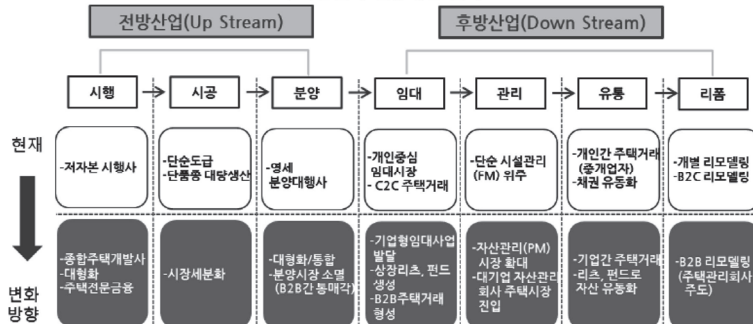
I. 서론

- ✓ 관리운영이 증시되는 부동산 패러다임의 전환에 어울리는 정책 및 법률체계의 전면 재검토 필요
- ✓ '18.6월 「부동산서비스산업진흥법(이하 법)」시행으로 “우수부동산 서비스사업자 인증”제도 도입

1. 부동산시장과 서비스산업 여건 변화를 고려하여 부동산서비스산업의 국민 경제적 위상을 제고하고, 고용과 부가가치 확대를 위한 제도적 기반 마련 시급

2. 종합서비스 기능의 확대를 통해 부동산산업간, 그리고 대기업과 중소기업의 연계 등을 통한 시너지 효과를 기대했으나 실적은 미흡

< 주택산업의 밸류체인 변화 >



출처 : 자료 : 채상욱, '기업이 주택을 소유하는 시대, 부동산의 후방 밸류체인에 투자하라', 2016.2

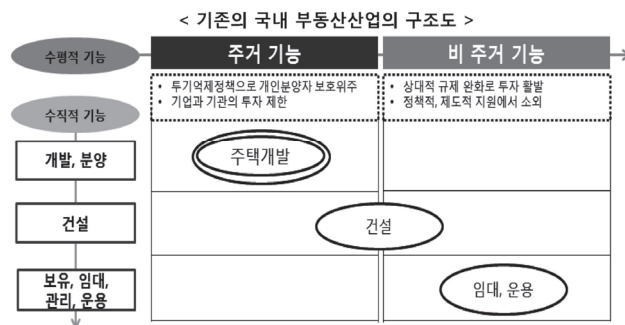
- 4 -

부동산산업 현황

II. 부동산산업 현황 - ① 국내 부동산산업 현황

- ✓ 국내 부동산산업은 수직적으로는 개발중심, 수평적으로는 주거기능 중심으로 편향 성장하여 불균형 구조

1. 과정 위주의 수직적 구조와 기능 위주의 수평적 구조가 상호단절상태
2. 수직적으로는 개발·분양중심으로 집중하여 운영·관리 분야에서의 발전 미흡, 시공 중심 건설회사가 기획·개발기능 주도
 - ⇒ 개발은 분양위주로 운영관리와 거의 단절
 - ⇒ 부동산산업에서 건설회사가 큰 비중 차지
 - ⇒ 중개업은 소상공인 위주의 영세한 구조 형성
3. 수평적으로는 주거와 비주거 기능이 분리되어 상호 벽이 높고 연계 미흡



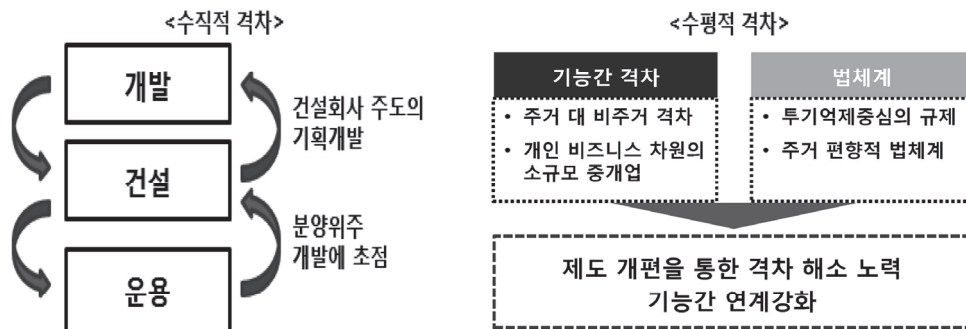


II. 부동산산업 현황 - ① 국내 부동산산업 현황

- ✓ 국내 부동산산업은 수직적으로는 개발중심, 수평적으로는 주거기능 중심으로 편향 성장하여 불균형 구조

- 주거기능은 개인분양중심으로 발전. 투기억제 등을 위한 규제에 초점이 맞추어져 안정성과 시장투명성 등이 상당한 낮은 수준
- 다양하고 촘촘한 규제는 오히려 선진산업으로 발전을 저해하는 요인으로 작용하고 있으며 융복합에도 방해요소

< 부동산산업의 수직적 격차와 수평적 격차 >



- 7 -

II. 부동산산업 현황 - ① 국내 부동산산업 현황

- ✓ 국내 부동산산업은 수직적으로는 개발중심, 수평적으로는 주거기능 중심으로 편향 성장하여 불균형 구조

- 개별규정에 의한 행위제한, 산업별 등록제 등의 법률적, 제도적 한계 때문에 업역간 장벽이 존재, 종합서비스 제공 어려움

< 통계청의 부동산산업 분류표 >

구분	형태	자격 제도	등록	자본금	사무소	사업규모 기준	전문 인력	보증 제도	등록증	현황 신고
개발업	법인		○	○	○	○	○		○	
	개인		○	○	○	○	○		○	
임대업	기업형		○			○				
	일반형					○				
주택 임대 관리업	자기 관리형		○	○	○	○	○	○		○
	위탁관리형		○	○	○	○	○			
(시설) 관리업	주거용	○	○	○	○		○	○		
	비주거용									
증개업	법인	○	○	△(상법)	○		○	○	○	
	개인	○	○		○		○	○		
감정 평가업	법인	○	○	△(상법)	○		○	○		
	개인	○	○		○		○	○		

- 8 -

II. 부동산산업 현황 - ① 국내 부동산산업 현황

- ✓ 부동산시장별 성숙도 차이로 인한 부동산산업간 구조적 격차 존재
- ✓ 사업체 당 종사자 수와 사업체당 매출액으로 볼 때 부동산업은 타 산업에 비해 영세

1. 상업용 부동산은 시장의 효율성, 투명성, 전문성을 중시하는 성숙도 높은 기관위주의 시장.
주목시장은 개인대상으로 매매차익 위주로 성장하여 투명성이 낮고 격차가 심함

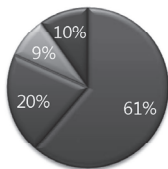
⇒ 우리나라의 부동산 투명성지수는 2018년 기준 세계 31위 수준(11.1발표)으로 낮으며, 오피스시장을 제외하고 리테일, 물류, 호텔 등 각종 부동산상품에 대한 자료조사 및 정보공표가 부족한 상황

2. 매출액(2015년 기준)은 개발 및 공급업 36.5조원(61.3%)으로 큰 비중을 차지하고 관리(20.36%), 임대업(8.44%)순으로 개발 및 공급업에 편중

⇒ 사업체당 종사자는 건설업 12.2명, 금융업 18명, 전문서비스업 9.9명으로 부동산업 3.5명보다 많음

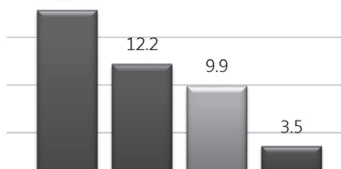
⇒ 사업체당 매출액은 전산업 12.9억원, 건설업 27.9억원, 금융 및 보험업 180.1억원, 전문서비스업 16.4억원으로 부동산업 5.2억에 비해 사업체당 매출액 규모가 큼

< 업종별 매출액 비교 >



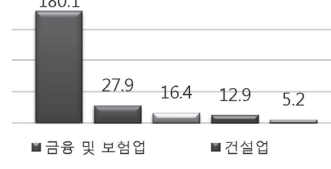
■ 개발 및 공급업 ■ 관리 ■ 임대업 ■ 기타

< 사업체당 종사자수 비교 >



■ 금융업 ■ 건설업 ■ 전문서비스업 ■ 부동산업

< 사업체당 매출액 비교 >



■ 금융 및 보험업 ■ 건설업 ■ 전문서비스업 ■ 부동산업

- 9 -

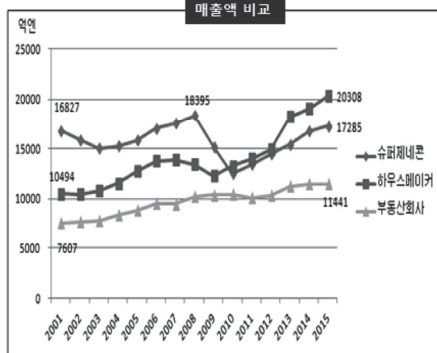
II. 부동산산업 현황 - ② 해외 부동산산업 현황

- ✓ 일본의 종합부동산회사는 기획부터 운영 및 관리까지의 종합적인 부동산개발, 운용관리, 중개 등 부동산 산업의 종합적 업무역량을 갖춘 회사를 의미

1. 일본의 건설산업은 90년대 초 버블 붕괴 이후로 위축되었지만 부동산산업의 경우 지속적으로 성장세

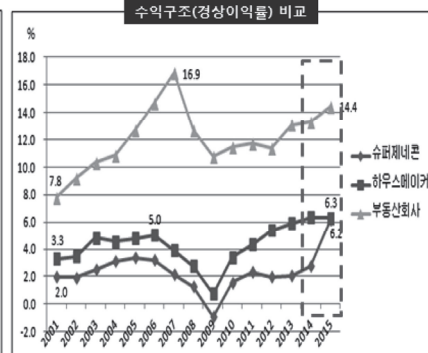
⇒ 실제 매출액의 경우 2010년 이후 주택건설기업(하우스메이커)의 매출액이 건설기업의 매출액을 넘어섰으며, 경상이익률의 경우 종합부동산회사가 15년간 가장 높은 수준 유지

< 일본의 부동산관련 산업의 매출액 및 수익구조 비교 >



슈퍼제넨 : 상위 3개사(카지마, 오바야시, 시미즈) 평균

하우스메이커 : 상위 3개사(세키수이하우스, 다이와하우스, 스미토모리교) 평균



- 10 -

II. 부동산산업 현황 - ② 해외 부동산산업 현황

- ✓ 일본 부동산산업은 종합부동산회사 중심으로 형성, 우리나라의 건설회사 중심 구조와 큰 차이가 있음

1. 각 세부 업종별로 회사군이 존재하기 때문에 전문성도 높고, 이들을 네트워크로 연결한 종합서비스 기능 보유



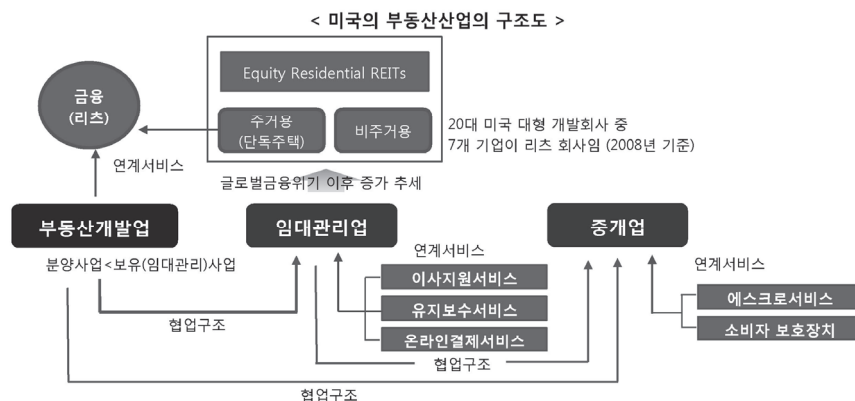
자료: 長谷川高, 2003. 不動産業界の動向カラクリがよくわかる本, 秀和システム.

(서남희 역, 일본부동산 뉴트랜드, 부동산114.)

II. 부동산산업 현황 - ② 해외 부동산산업 현황

- ✓ 미국의 부동산산업은 관련 대형기업을 중심으로 다양한 서비스를 연계하여 제공

1. 개발업의 경우, 분양보다 개발물건을 보유 및 운영하는 사업위주, 리츠를 적극 활용하여 사업 진행
2. 임대업의 경우, 이사지원 유지보수, 임대료 온라인 결제 등 소비자 위주의 다양한 편의서비스 공급
3. 중개업의 경우, 대형 자산관리회사가 중개업무까지 같이 제공하는 형태로 운영, 에스크로서비스 등의 소비자 보호 장치 마련





인증제도 도입

III. 인증제도 도입

- ✓ 새로운 부가가치 창출을 위한 융복합 부동산종합서비스의 정착 필요
- ✓ 소비자에게 편리하고 우수한 품질의 부동산종합서비스를 제공할 수 있도록 유도하는 제도적 지원 필요

1. 네트워크를 통한 소규모 기업 연계로 종합서비스 경쟁력 확보 필요

- ⇒ 대기업 및 외국계기업들은 임대, 관리, 중개 등을 종합서비스를 자회사 형태로 제공
- ⇒ 국내 부동산서비스산업은 규모, 서비스 질적인 면에서 타산업 대비 영세한 수준

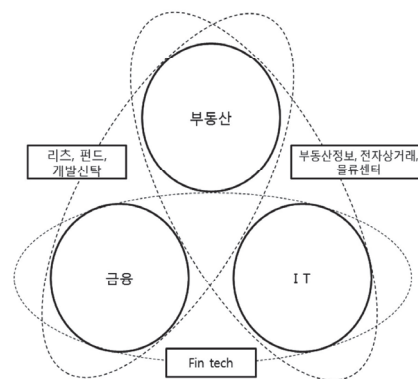
2. 인증제도 도입 이후 소비자의 정보비대칭 해소와 성과증대의 정책효과 기대

3. 평가기준에서 소비자 보호를 위한 보호장치(공제, 보증, 분쟁해소방법 등)의 비중이 큼

4. 허위매물 등 시장교란요인 등의 자체 방지를 통한 시장신뢰도 제고

- ⇒ 네트워크형 구조를 통해 참여자 상호간 신뢰향상을 위해 노력
- ⇒ 우수 서비스인증의 지속적인 추진과 관리를 통해 시장평판 향상

< 부동산산업 융복합 유형 >



III. 인증제도 도입 - 부동산서비스와 융복합

✓ 부동산산업내의 균형과 성장 가능성을 바탕으로 타산업과의 융합을 통한 혁신으로 미래의 성장 동력화

1. 부동산 융복합은 새로운 가치를 창출하고 프로세스 간, 기능 간의 벽을 허물고, 타 산업과의 융합을 통해 선진국에 비해 낙후된 부동산산업의 혁신창출 및 성장유도

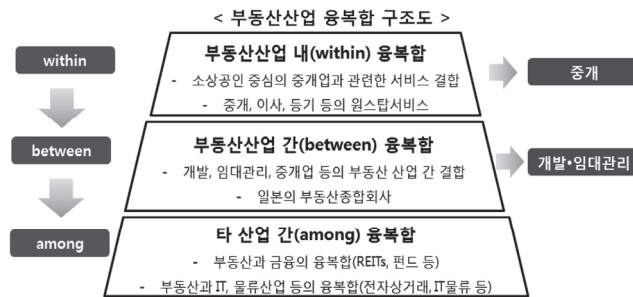
2. 부동산 융복합은 다양한 서비스가 결합된 부동산 종합서비스 개념 내포

⇒ 일본의 종합부동산회사는 부동산산업내와 산업간의 융복합의 대표적 사례로 기획부터 부동산개발, 운용관리, 중개 등 부동산산업의 종합적 업무를 포함

3. 타산업과의 융복합사례로 IT 또는 금융과 연계

⇒ IT기술을 접목한 부동산전자계약시스템, 모바일 앱 기반의 부동산중개업체인 "직방"과 "다방"

⇒ 금융과 연계한 리츠, 인프라펀드, 개발신탁



III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 전 : 네트워크형 부동산종합서비스 인증

✓ 인증대상을 3가지로 유형화

1. 업체 간 연계, 자회사 등의 형태를 통해 부동산 개발, 임대·관리, 중개, 평가·자문, 생활서비스 등 부동산과 관련된 서비스를 종합적으로 제공하는 기업에 인증 부여

⇒ 부동산산업 융복합으로 중개업이 중심이 되는 서비스로 '거래관리형' 부동산개발업, 건설업이 중심이 되는 "개발관리형"과 임대관리업이 중심이 되는 '임대관리형'으로 구성

< 네트워크형 부동산 종합서비스 인증제도 모델 >



III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 전 : 네트워크형 부동산종합서비스 인증

- ✓ 인증평가기준은 공통기준과 세부기준으로 구분
- ✓ 예비인증과 본인증으로 구분하여 two-track으로 시범사업 수행

1. 공통기준의 경우 인증신청기업의 서비스 운영전략과 안정성 등을 평가하며 유형별로 동일기준 적용
2. 세부기준은 인증신청기업의 현황과 전문성 등을 평가하며, 유형별로 상이한 기준 적용
⇒ 골목상권 보호와 중개업계의 참여를 위해 중개법인 주도의 완화된 기준 적용
3. '16년 12월 개발관리형, 임대관리형 예비인증, '17년 5월 거래관리형 예비인증
4. 인증 후 인증마크 부여 외 별도 인센티브 제공 및 사후관리 부재

< 네트워크형 부동산 종합서비스 평가기준 >

구분	평가기준	평가항목
공통기준	핵심기업 중심	리더십과 운영전략, 서비스안정성, 법규준수도
개별기준	핵심기업 + 연계기업	핵심기업현황, 전문성 및 신뢰도, 종합서비스 역량



- 17 -

III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 이후 : 우수부동산서비스 인증

- ✓ '18.6월 부동산서비스산업진흥법 시행에 따라 우수 부동산서비스산업을 지원하기 위한 인증제도 도입

1. 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 산업의 발전을 촉진하고 국민의 증진과 양질의 일자리 창출을 위해 제정

< 「부동산서비스산업 진흥법」 주요 내용(6개 장, 30개 조문으로 구성) >

진흥계획	5개년 기본계획 및 연도별 세부계획 수립, 중요정책을 심의·조정하는 부동산서비스산업 정책위원회 설치
정보공개	국가 및 공공기관 등이 보유하고 있는 부동산 정보를 효율적으로 공개, 부동산 관련 정보의 민간 활용 촉진
실태조사	산업 진흥에 필요한 기초자료 확보를 위해 실태조사, 통계 작성
전문인력 육성	부동산서비스 분야의 전문인력의 육성·관리 및 교육 훈련 등에 관한 시책 수립, 전문인력 양성 기관 지정 가능
우수 부동산서비스 사업자 인증	고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스 인증 기반 마련
창업 지원 및 해외진출	부동산서비스산업 중소기업의 창업을 촉진하고 창업자 지원, 국제협력 및 해외시장 진출 추진

- 18 -

III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 이후 : 우수부동산서비스 인증

✓ 인증유형 확대

1. 사업자 간 연계를 통한 부동산서비스를 제공하는 사업자 대상으로 확대

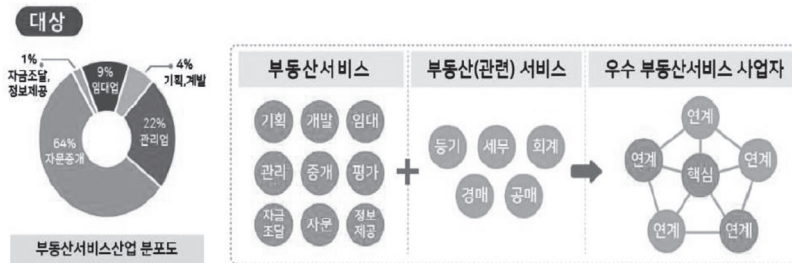
⇒ 핵심사업자 : 부동산서비스 중 하나를 제공하는 주된 인증 대상 사업

⇒ 연계사업자 : 핵심사업자에 대하여 부동산서비스 또는 관련 서비스(등기, 세무, 이사, 인테리어공사, 청소 등)를 지원하는 사업자

2. 인증유형을 기획·개발중심, 임대·관리중심, 거래(중개)중심, 기타 서비스 중심으로 구분하였으나, 네트워크형 부동산서비스 인증에 비해 유형의 강제성 없음

⇒ 인증평가기준은 간소화하여 유형에 상관없이 동일하게 적용

< 우수부동산서비스 인증구조 >



- 19 -

III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 이후 : 우수부동산서비스 인증

✓ 우수 부동산서비스사업자 인증심사대행기관 지정으로 인증심사·홍보·점검 등 공적 관리 역할 수행

1. 우수 부동산서비스 사업자 인증으로 단일화 및 수시접수

⇒ 네트워크형 부동산종합서비스 인증제와 달리 예비인증/본인증으로 구분하지 않고 "우수 부동산서비스사업자 인증"으로 단일화하고 수시접수

2. 인증마크 및 인센티브 부여

⇒ 공공기관 사무소의 임차 등에 우수 서비스사업자 추천 및 공공기관 제품 인센티브 부여

< 우수 부동산서비스 인증제 심사기준 >

심사항목	심사기준	비고
고객중심서비스 운영비전 및 리더십	사업자 서비스 운영 및 실행계획 평가	정성평가
사업자 전문성 및 법규준수도	전문인력 보유, 법령 위반 및 체납여부 점검	정량평가
서비스 안정성 및 신뢰성	중사기간, 연대보증, 시스템 개발 및 활용 등	정량평가
서비스 우수성 및 참신성	서비스 제공실적, 종합서비스의 우수성 및 참신성	정성평가
소비자 보호 대책 마련	소비자 보호방안 마련, 사업자 담보능력	정성+정량평가

- 20 -



III. 인증제도 도입 - 부동산서비스산업진흥법 제정 이후 : 우수부동산서비스 인증

< 우수 부동산서비스 인증사업자 인센티브 >

기관	내용
SH공사	전세임대 당첨자에게 안내문 발송시, 인증 우수 부동산서비스 사업자 목록 제공
LH공사	- 전세임대 당첨자에게 안내문 발송시, 인증 우수 부동산서비스 사업자 목록 제공 - 매입임대사업 LH본사 통합 공고의 공인중개사 물건 중 인증 우수 부동산서비스사업자가 중개하는 물건 우선 매입절차 진행
주택도시보증공사	- 인증우수서비스 사업자가 분양에 대한 보증 신청시, 심사 평점 가점 부여 - 전세금 보증 위탁판매시 판매 수수료 상향 지급(35천원→40천원) - 공사에서 주최하는 주택사업 강좌 및 각종 세미나에 우선 초청
한국감정원	- 한국감정원 발간 부동산 관련 소식/분석보고서 무료발송 - 한국감정원 발간 부동산 가격자료 할인혜택 제공

- 21 -

인증제 운영 성과 및 문제점

IV. 인증제 운영 성과 및 문제점 - ① 네트워크형 부동산서비스 인증 시범사업 추진 경과

- ✓ 1차 시범사업 시 대기업의 경우 자회사 형태의 네트워크 구축 사례로 대기업 대상으로 한 제도라는 비판
- ✓ 대기업·중개법인 중심의 운영으로 골목상권 침해 우려, 우수한 역량의 개인사업자 인증제 참여 기회 제공

	1차 시범사업 (‘16년 12월)	2차 시범사업 (‘17년 3월)	3차 시범사업 (‘17년 12월)
주 내용	• 종합부동산회사 육성을 위해 개발관리형 2개, 임대관리형 3개 예비인증	• 알비(주), 에이플러스(주) 등 거래관	• 거래관리형 개인 7개 예비인증

< 1차 시범사업 예비인증기업의 제공서비스 >

기업		제공서비스 내용
개발 관리형	대우건설	• 임대사업을 원하는 분양고객에게 입주관리, 유지보수 등의 서비스 제공 • 토지소유주에게 기획 제안형 사업을 제공 • 임차인에게 각종 편의서비스 제공
	코오롱글로벌	• 6개 생애주기에 따른 49개의 임대주택을 개발 • 플랫폼을 통해 금융·임대관리·생활편의 등의 원스톱서비스를 제공 • 협업을 통한 생활서비스 제공
임대 관리형	신영에셋	• 확정 임대료 지급보증, 주택 임대 관리프로그램 지원 • 주거 코디네이터, 원스톱 민원센터 운영
	푸르지오서비스	• 일본 임대주택 서비스 사례를 통한 종합서비스 모델 제시
	메이트플러스	• 비주거용 부동산의 컨설팅, 임대마케팅 등의 관리 • 24시간 콜센터 운영 • 해외투자자·금융기관에게 서비스 제공

- 23 -

IV. 인증제 운영 성과 및 문제점 - ② 법 시행 이후 우수 부동산서비스사업자 인증제도 추진

- ✓ 우수 부동산서비스사업자 인증요령 제정(국토부 고시 제2018-556호)으로 체계적인 인증관리 근거 마련

1. '18.9월 네트워크형 부동산종합서비스 예비인증사업자 및 부동산업 종사자 대상 우수 부동산서비스사업자 인증제도 설명회
⇒ 1차~3차에서 선정된 "네트워크형 부동산종합서비스인증" 예비인증업체의 인증을 무효화하여 "우수 부동산서비스사업자 인증" 참여 유도

< 우수 부동산서비스사업자 인증마크 >



- 24 -



IV. 인증제 운영 성과 및 문제점 - ③ 문제점

- ✓ 당초 취지와 달리 중소기업에 대한 대량 정부인증으로 변질
- ✓ 인증제도에 대한 정책기조의 변화로 인해 부동산서비스산업 종사자 및 소비자의 혼란

1. 한국형 종합부동산회사를 육성을 통해 기능간 분절되고 발전의 격차가 큰 우리 부동산산업을 선진화하기 위한 목적으로 도입
⇒ 우수하고 성장가능성 있는 인증기업을 부동산서비스산업의 선도사례로 발굴
2. 대기업과 중소기업의 연계, 나아가 종합서비스 기능의 확대를 통한 수직적, 수평적 부동산산업 격차해소와 시너지 기대
3. 가능한 많은 영세업소에 대한 정부인증추진. 인증실적 위주로 변모
⇒ 시장 신뢰도 낮은 중소기업에 정부인증을 획득하는 수단으로 변질
⇒ 기입과 중소기업간은 물론이고 관련 서비스기능간 상호 연계 부족
4. 현재는 “골목상권 침해방지”, “소상공인 보호” 등 소규모 업역에 대한 보호를 위한 정책기조 하에서 운영
⇒ 일정수준 이상이 되면 인증을 부여함으로써 인증물량 확대

- 25 -

IV. 인증제 운영 성과 및 문제점 - ③ 문제점

- ✓ 부동산서비스 융복합개념에 기초한 핵심과 연계서비스의 재정립 필요
- ✓ 부동산서비스산업에 대한 현황 및 통계자료 부족으로 일률적인 인증기준 잣대 적용
- ✓ 공급자 관점의 법리상 소비자 보호 규정 부재

1. 이법의 정의상 개별 법령상 근거규정(등록·신고 등)이 있는 업역과 임의적 업역이 혼재되어 개별법과 부동산서비스산업 진흥법 상 상충요소가 있음
⇒ 이법에서는 “부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위”로 정의(법제2조제1호)
⇒ 기획·개발중심, 임대·관리중심, 거래(중개)중심은 기존 인증유형과 동일하나 기타서비스 중심의 경우 인증유형의 정체성이 불분명
2. 부동산서비스 산업군의 공통적인 특성뿐만 아니라 개별 사업별 규모, 업역의 특성 등 다양성을 고려해야 함에도 1차 시범인증 이후 획일화된 인증기준 적용
⇒ 정량적(종사자수, 전문인력보유, 보증 등) 지표의 경우 업종별로 편차가 큼
3. 인증기준에서 소비자 보호를 위한 평가항목이 있으나 주로 중개업에 한정되며, 개발, 분양, 자금조달, 자문 등 타 업역에 대한 명문규정 부재

< 부동산 산업 개별법령상 업역분류 >

- 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(상업용 부동산개발)
- 건설산업기본법(건설)
- 주택법(주거용 부동산개발)
- 건축물의 분양에 관한 법률(분양)
- 민간임대주택에 관한 특별법(임대관리)
- 공인중개사법(중개)
- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(평가)

- 26 -



제도 개선 및 향후 과제

V. 제도 개선 및 향후 과제 - ① 제도 개선

- ✓ 인증제도에 대한 목적을 분명히 하고 정책기조의 일관성 유지 필요
- ✓ 인증제에 대한 정부의 공신력 제고 또는 사업자가 체감할 수 있는 인센티브 제공을 통한 참여 유도 필요

1. 인증제도의 우선적인 목적은 부동산서비스산업의 종합화와 선도사례 발굴임

⇒ 산업군별 개별협회 또는 일방의 여론을 의식한 형식적, 무분별한 인증부여로 소비자에게 부적합한 정보제공 등 부작용 우려

2. 정부에 등록된 인증 수는 약 168개(2017년 기준), 법정 임의인증 수가 과반수 차지하고 일부 등록인증제는 정비 및 폐지되고 있기에 인증의 공신력 제고 필요

3. 우수부동산서비스 인증제도 도입과 함께 제시된 인센티브는 중개, 분양 등 일부 업역에 한정됨

V. 제도 개선 및 향후 과제 - ① 제도 개선

- ✓ 업역간 관련규제 철폐를 통해 4차 산업 연계 부동산서비스 확대 필요
- ✓ 부동산서비스산업 소비자지원 전담기구 구축 필요

1. 부동산서비스산업 융복합 플랫폼 구축 및 종합서비스 네트워크 상호간 자발적 사업참여 확대 유도

⇒ 국토부에서 운영 중인 우수부동산서비스 사업자 인증 (www.rservice.or.kr)을 활용하여 시범사업 추진 후 플랫폼으로 확대

2. 소비자 상담의 산발적 운영(한국소비자원, 공인중개사협회, 감정평가사협회 등)으로 민원 해결의 통합성 및 일관성 결여

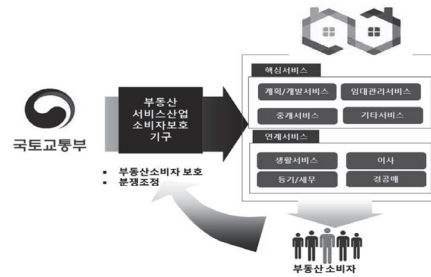
3. 부동산서비스 소비자 상담창구의 부족으로 종합상담서비스 미흡

⇒ 우수부동산서비스 인증기관의 인증대행기관일 뿐 역할이 제한적임
⇒ 소비자 전담기구를 설립하여 부동산소비자 보호 및 분쟁조정 등 통합지원을 통해 부동산서비스시장의 공정성, 안정성, 투명성 제고

4. 금융감독원은 소비자정보포털인 “파인”을 운영을 통해 소비자 보호, 금융자문, 금융교육, 정보제공 등 다양한 소비자 지원서비스 제공

⇒ 영국은 부동산관련 전담기구(NTSEAT)를 설립, 부동산서비스 공급자 간의 공정 경쟁과 소비자 보호의 전문성과 효율성 제고. 미국은 캘리포니아주 부동산국(CalBRE)에서 부동산소비자 보호, 부동산산업 기준 등의 제도적 정비와 집행 담당

< 부동산서비스산업 소비자보호기구 구상도 >



- 29 -

V. 제도 개선 및 향후 과제 - ② 향후 과제

- ✓ 시대 변화와 부동산시장의 발전을 담아낼 수 있는 (가칭) 부동산시장통합법의 제정을 통해 부동산산업의 혁신적 변화를 통한 획기적 발전의 토대 마련 필요
- ✓ 부동산산업을 선도하는 기업의 참여 유도와 연계를 통한 중소기업의 상생 발전 추구

1. 국토건설과 주택분양 등 하드웨어에 초점에 맞추어진 국토관련 법 제도를 부동산시장의 발전과 변화 현실에 맞추어 소프트웨어 중심으로 재편하여 수직적, 수평적 기능을 통합할 수 있는 부동산산업관련 법과 제도에 대한 재편 논의가 필요

2. 기존 부동산 관련법은 주거용 개발은 주택법, 상업용 부동산은 부동산개발업법에서 담당하여 주거와 비주거가 분리되며 혼동을 초래

⇒ 다년간의 준비를 통해 2009년 자본시장 관련 법안을 통합하여 자본시장통합법(자본시장과 금융투자업에 관한 법률)을 제정하여 금융시장에 획기적 전기를 마련한 사례를 참고

3. 부동산 산업의 양적 질적 발전 및 확대라는 당초 취지를 살려 부동산서비스 산업 선진화 및 종합화 유도

⇒ 참여기업에 대한 인센티브 부여를 통해 부동산서비스 종합화 유도로 산업 선진화 및 소비자 보호 확대

- 30 -



V. 제도 개선 및 향후 과제 - ② 향후 과제

- ✓ 모든 산업을 담는 그릇이자 기초 인프라인 부동산산업 종합화를 지원, 새로운 산업의 성장동력으로 활용
- ✓ 서비스의 품질을 증시하는 방향으로 부동산서비스 패러다임 전환

1. 소비자에 관련된 부동산서비스 환경 열악

⇒ 부동산 서비스와 관련된 각종 지원기관들은 기본 주거에 관한 전월세지원센터 등 지원범위가 한정적, 평균 약 6명 이내 수준으로 소규모

2. 부동산서비스 품질 향상을 통한 시장 신뢰도 제고 효과

⇒ 소비자 보호 및 편의 제공

3. 종합화, 전문화, 법인화를 통해 부동산 종합서비스 산업의 혁신을 통해 성장 및 발전 토대 구축

⇒ 부동산산업을 보는 시각의 혁신적 변화 필요

⇒ 부동산산업과 관련한 기존 제도의 틀의 전면적 개편 검토



세션 5

부동산산업의 새로운 육성분야 발굴

사 회: 정문오 부장 (한국감정원)

좌 장: 손재영 교수 (건국대학교)

- ② 새로운 부동산 산업통계 및 시스템 제언
이 진 부연구위원 (한국감정원)
- ② 부동산 소비자보호를 위한 제도적 접근방안
이형찬 연구위원 (국토연구원)
- ② 부동산 산업의 해외시장 진출방안 모색
원유호 책임연구원 (한국감정원)

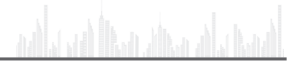




새로운 부동산 산업통계 및 시스템 제언

이 진 부연구위원 (한국감정원)







Ⅰ 부동산산업실태	Ⅱ 직면한 문제	Ⅲ 신규 통계 및 시스템
Intro 1 부동산산업의 현황 2 부동산산업 구조의 변화	1 정의와 분류의 재정립 2 시장에서의 양극화 3 낮은 신뢰도와 수요자 보호	1 부동산서비스산업 실태조사 2 시스템 융합 3 종합 및 기대효과





Ⅰ 부동산산업실태	Ⅱ 직면한 문제	Ⅲ 신규 통계 및 시스템
Intro 1 부동산산업의 현황 2 부동산산업 구조의 변화	1 정의와 분류의 재정립 2 시장에서의 양극화 3 낮은 신뢰도와 수요자 보호	1 부동산서비스산업 실태조사 2 시스템 융합 3 종합 및 기대효과





I Intro

“부동산산업의 날”

2016년 11월 11일

⋮

2017년 11월 11일

⋮

「부동산서비스산업 진흥법」

(2017.12.19 제정, 2018.06.20 시행)

⋮

우수 부동산서비스사업자 인증

(2018.09.13)

⋮

2018년 오늘

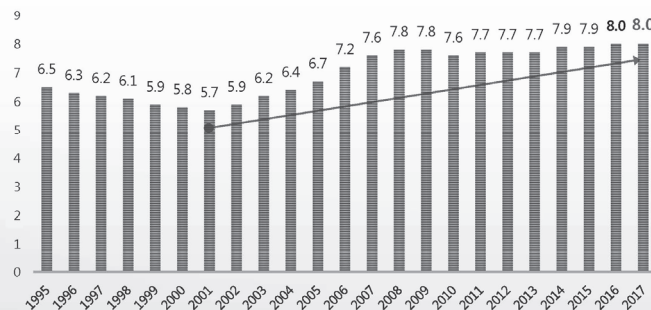
4

I-1 부동산산업의 현황

□ 국민순자산 비율

- 2017년 말 기준 우리나라의 국민순자산(1경 3,817.5조원)은 국내총생산(1,730.4조원) 대비 8.0배

금융자산 비금융자산



<그림> 국민순자산/GDP 배율 추이 (2017년 국민대차대조표, 명목, 통계청)

5

I-1 부동산산업의 현황

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 비금융자산의 형태

- 2017년말 기준 우리나라의 전체 비금융자산(1경 3,551.5조원)은 국내총생산(GDP) 대비 7.8배
- (형태) 토지자산(54.9%)과 건설자산(33.9%)이 비금융 자산 전체의 88.8% 차지
- (증감) 토지자산(461.9조원) 및 건설자산(279.6조원)의 증가액이 비금융자산 전체 증가의 91.4% 기여
 - 주거용건물
 - 비주거용건물
 - 토목건설

〈표〉 비금융자산 형태별 자산규모

(단위: 조원, %, 배)

	2014	2015	2016 ^①	2017 ^②
비금융자산	11,582.2 [7.8]	12,121.6 [7.7]	12,740.2 [7.8]	13,551.5 [7.8]
생산자산	5,330.6 (46.0)	5,507.1 (45.4)	5,715.3 (44.9)	6,062.4 (44.7)
건설자산	4,045.7 (34.9)	4,167.3 (34.4)	4,318.2 (33.9)	4,587.8 (33.9)
설비자산	664.1 (5.7)	698.5 (5.8)	724.1 (5.7)	758.2 (5.6)
지식재산생산물	293.1 (2.5)	310.2 (2.6)	327.2 (2.6)	346.2 (2.6)
재고자산	327.8 (2.8)	331.1 (2.7)	345.8 (2.7)	360.2 (2.7)
비생산자산	6,251.6 (54.0)	6,614.5 (54.6)	7,024.9 (55.1)	7,489.1 (55.3)
토지자산	6,209.8 (53.6)	6,571.4 (54.2)	6,976.9 (54.8)	7,438.6 (54.9)
지하자원	19.1 (0.2)	19.9 (0.2)	23.7 (0.2)	25.3 (0.2)
입목자산	22.7 (0.2)	23.2 (0.2)	24.3 (0.2)	25.0 (0.2)

주: (1) 당해년말 명목 순자산소득(자산가액) 기준 (2) [] 내는 국내총생산(GDP) 대비 배율(배) (3) () 내는 비금융자산 전체 대비 구성비(%)
출처: 2017년 국민대차대조표 명목 통계청

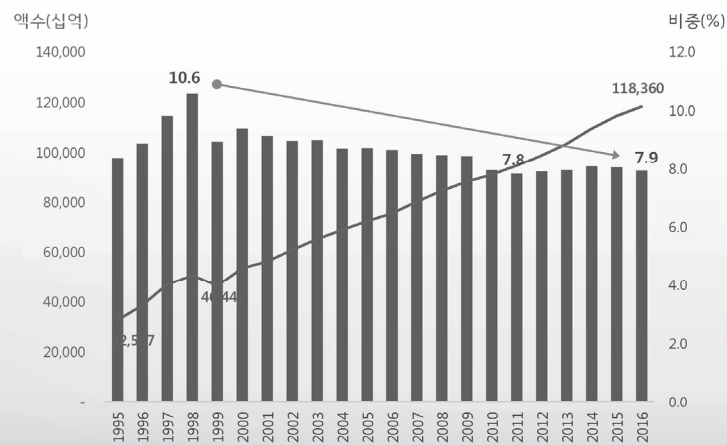
6

I-1 부동산산업의 현황

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 부가가치

- 부동산 및 임대업의 부가가치액은 지난 20여 년 간 약3.6배 증가
- 그러나 국내총생산(총부가가치)에서 부동산 및 임대업이 차지하는 부가가치 비율 : '98년 10.6% → '16년 7.9%로 낮아지는 추세



〈그림〉 부동산 및 임대업 부가가치액과 국내총생산 중 비중 (명목, 한국은행)

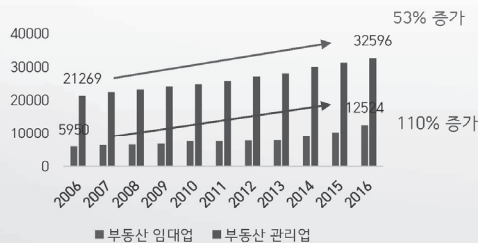
7



I-1 부동산산업의 현황

□ 사업체수 및 종사자수

- (사업체수) 14.3만 개로 전체산업 사업체수(395만개)의 3.6% 수준 ('16년 기준)
 - 사업체 수 지속적으로 증가
- (종사자수) 50.3만 명으로 10년간 12.7만 명 증가, 전체 산업 종사자수(2,126만 명)의 2.4% 수준
 - 종사자 수는 사업체 수 증가에 비해 미미



<그림> 사업체 수 추이 (전국사업체조사, 통계청, 개)

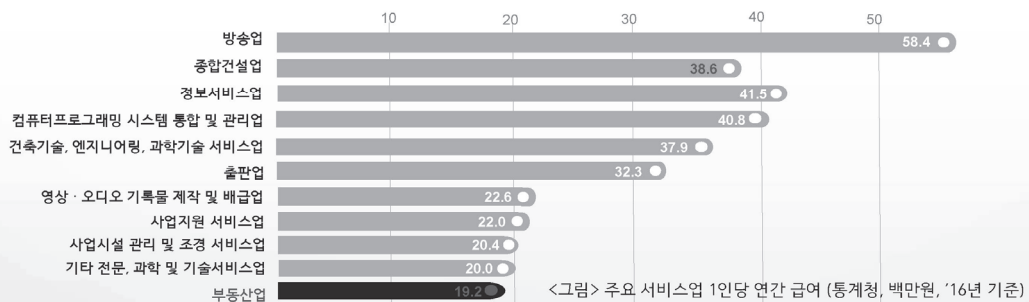
<표> 부동산업에서의 비중 (전국사업체조사, 통계청, %)

	구분	'06	'16
	사업체 수		
사업체 수	임대업	5.7%	8.7%
	관리업	20.3%	22.8%
	개발 및 공급업	2.7%	3.7%
	중개 및 감정평가업	71.3%	64.7%
종사자 수	임대업	7.6%	8.8%
	관리업	50.0%	50.1%
	개발 및 공급업	7.5%	7.9%
	중개 및 감정평가업	34.9%	33.2%

I-1 부동산산업의 현황

□ 부동산업 생산성과 일자리 수준

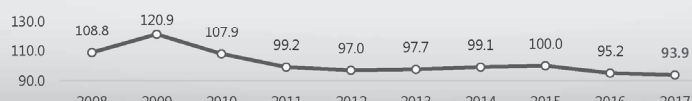
- 부동산업 생산성과 일자리의 질은 낮은 수준
 - 부동산업 생산성은 서비스업생산지수에 대한 기여도가 -0.17로 타 서비스산업에 비해 가장 낮은 수준
 - 1인당 연간급여는 1,920만원으로 서비스업에서 가장 낮은 수준



<그림> 주요 서비스업 1인당 연간 급여 (통계청, 백만원, '16년 기준)

□ 노동생산성지수 (근로자1인이 일정기간 동안 산출하는 생산량 또는 부가가치)

- 부동산업의 노동생산성지수는 93.9('17년 기준)로 지난 10년 이래 최하 수준

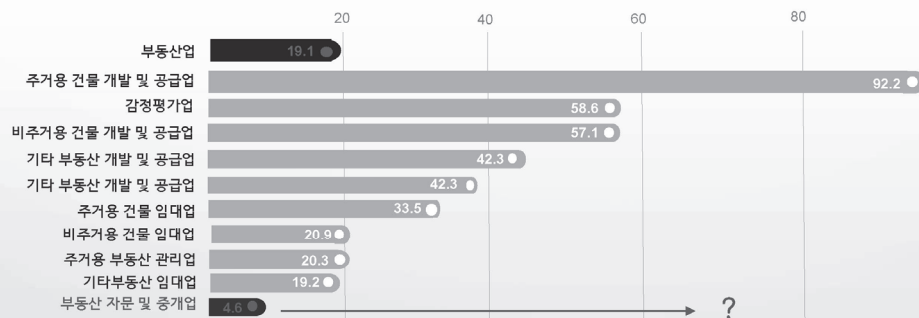


<그림> 노동생산성지수 추이 (통계청, '17년 기준)

I-1 부동산산업의 현황

□ 업종별 1인당 연간 급여

- 부동산산업의 일자리 수준 격차는 매우 크며, 그 중 자문 및 중개업의 일자리의 질이 매우 낮음
 - 1인당 연간급여는 개발 및 공급업이 가장 높고, 자문 및 중개업이 가장 낮음
 - 급여수준의 격차가 매우 큼



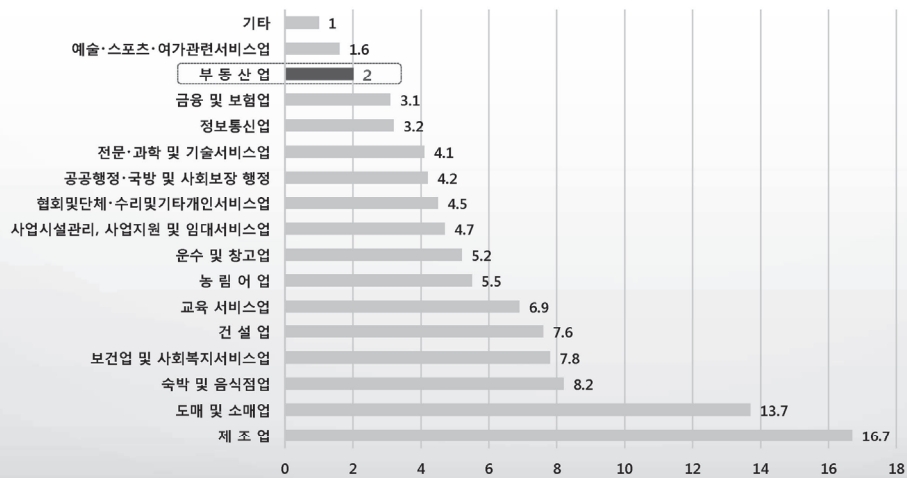
<그림> 주요 서비스업 1인당 연간 급여 (통계청, 백만원, '16년 기준)

10

I-1 부동산산업의 현황

□ 취업자 현황

- 부동산업 취업자 수는 전체산업의 2%수준('18.08 기준)으로 매우 낮음
- 전년동월대비 1.6% 감소



<그림> 산업별 취업자 비중 (고용동향, 통계청, %)

11



I-2 부동산산업 구조의 변화

한국감정원
Korea Appraisal Board

부동산을 둘러싼 환경 변화
(사회·경제 변화)

사회·경제 변화

인구 및 가구

- 인구증가율 둔화
- 1~2인 가구 증가
- 4인 이상 가구 감소
- 베이비붐 세대 은퇴
- 고령인구의 증가 등

저성장 경제구조

- 저성장 지속
- 실질가계소득감소
- 소득양극화 등

정보화

- IT 기술 발달
- 정보 공개 확대 및 정보의 연계·통합 요구 증가 등

부동산산업 구조 변화

시장 변화

- 수요자 중심시장으로 전환
- 이용 중심시장으로 전환 등

수요 변화

- 소형주택 수요 증가
- 임대주택수요 증가
- 수익형부동산 수요 증가 등

공급 변화

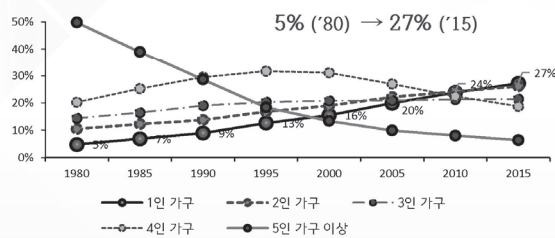
- 대규모 개발수요 감소
- 소규모 정비사업
- 도시재생 사업 활성화
- 주택노후화 등

12

I-2 부동산산업 구조의 변화

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 1인 가구 증가



<그림> 가구원수별 가구 비율 변화 (인구총조사, 통계청)

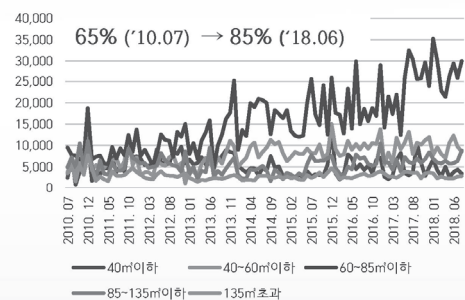
□ 임대형태의 거주 증가

<표> 임대거주 비율 (주거실태조사, 국토교통부)

2006년	2008년	2010년	2012년	2014년	2016년	2017년
18.9%	18.3%	21.3%	21.6%	24.0%	23.7%	23.2%

(주) 전세 제외한 월세, 사글세

□ 소형주택 증가



<그림> 주택준공면적 (주택건설실적통계, 국토교통부, 호)

□ 주택 노후화와 도시재생 수요 증가

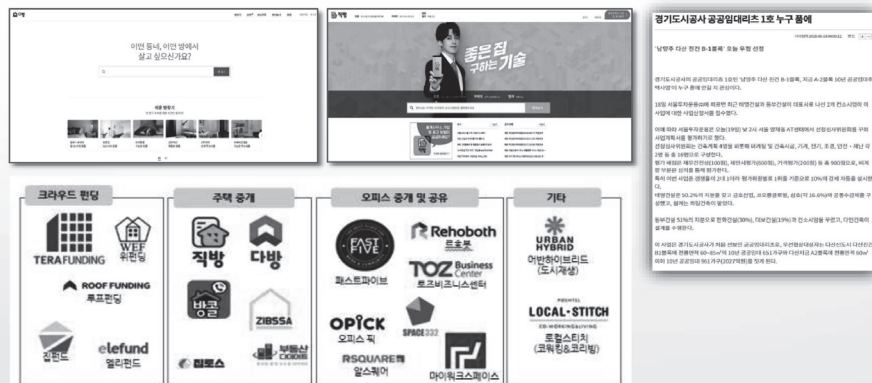
- (노후화) 28년 이상 된 주택 재고량 전체의 53%
- (도시재생) 도시재생사업지역
 - '17년 시범사업지 68곳
 - '18년 후보지역 187곳
 - '18년 선정지역 99곳

13

I-2 부동산산업 구조의 변화

□ 새로운 부동산산업의 성장

- 부동산산업이 IT, 금융산업, 공간정보산업 등과 융합하여 발전
- 부동산 관련 스타트업 기업들



출처: Google, KB 경영연구소

14

I 부동산산업실태

Intro

- 1 부동산산업의 현황
- 2 부동산산업 구조의 변화

II 직면한 문제

- 1 정의와 분류의 재정립
- 2 시장에서의 양극화
- 3 낮은 신뢰도와 수요자 보호

III 신규 통계 및 시스템

- 1 부동산서비스산업 실태조사
- 2 시스템 융합과 지표
- 3 종합 및 기대효과



II-1 정의와 분류의 재정립

산업

인간의 생활을 경제적으로 풍요롭게 만들기 위하여 재화나 서비스를 생산하는
경제조직의 활동

부동산업

임대업, 개발 및 공급업, 관리업, 중개, 자문 및 감정평가업

부동산을 매개로 개인 또는 기업 등이 수행하는 경제활동
(국토연구원, 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구, 2014)

부동산
산업

부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위
(「부동산서비스산업 진흥법」 제2조1)

부동산
서비스

부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업
(「부동산서비스산업 진흥법」 제2조2)

부동산
서비스
산업

16

II-1 정의와 분류의 재정립

한국표준산업분류에서의

부동산업

||

부동산 전통산업

+

부동산 융·복합 산업

↓
환경의 변화를 반영

부동산산업

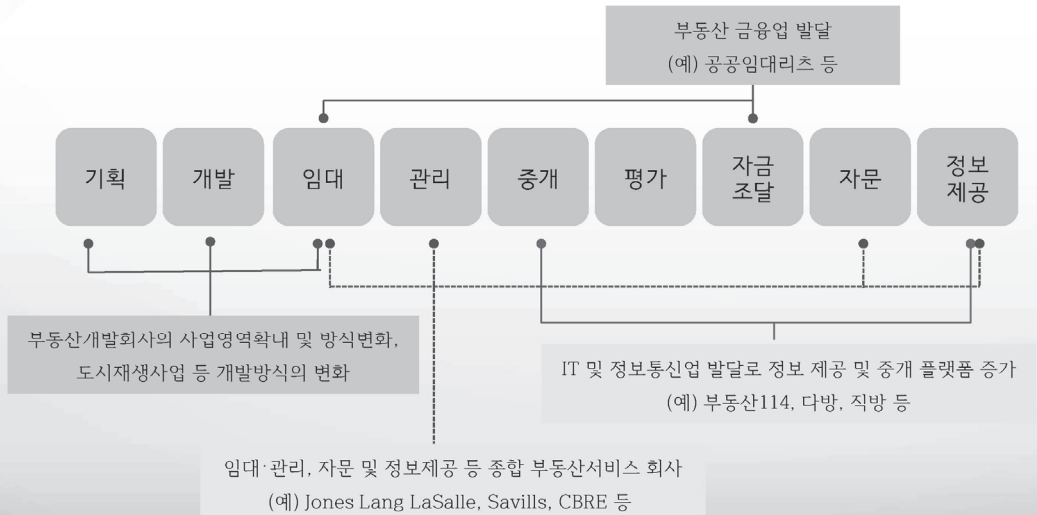
… 부동산서비스산업

17

II-1 정의와 분류의 재정립

□ 융·복합 산업의 분류 기준?

- 새로운 환경의 변화에 부합하는 산업분류와 각 영역에 대한 정의 필요



18

II-2 시장에서의 양극화

□ 부동산 DB의 편중

- (주택시장 대비) 상업용 부동산시장에 대한 정보 구축 고도화 필요

유형	공급		가격		거래		투자정보	
	공공	민간	공공	민간	공공	민간	공공	민간
토지	○	○	○	○	○	○	×	○
주택	○	○	○	○	○	○	×	○
오피스	×	○	○	○	△	○	△	○
리테일	×	○	○	○		×		○
물류·호텔	×	○	×	○	×	○	×	○

- (상업용 부동산 내) 상업용 부동산(오피스, 리테일, 물류, 호텔) 중에서 오피스시장에 대한 정보 집중

	교보리얼코	메이트플러스	신영에셋	Genstar	한화63시티	CBRE	C&W	Savills	JLL
오피스	○	○	○	○	○	○	○	○	○
리테일		○		○		○		○	○
물류		○		○		○	○	○	
호텔								○	

- (조사 항목의 표준화) 빌딩등급기준, 호가임대료, 유효임대료 등

19

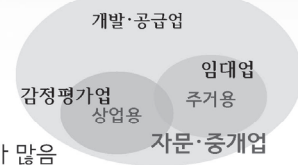
II-2 시장에서의 양극화

☐ 자문 및 중개업

- 사업체 수가 부동산산업 전체의 64.1%를 차지 (2016년 기준)
- 그러나 1~4인 이하인 경우가 98.1%에 달함
- 사업체당 평균 고용규모는 1.6명으로 다른 부문의 산업보다 1인 자영업체가 많음
- 급여수준은 타업종에 비해 낮음. 1인당 연간급여 ('12) 580만원 → ('16) 460만원
- 타 산업에 비해 고령인구의 산업참여가 높음

(부동산업 및 임대업의 종사자는 60세 이상의 연령대가 38.6%)

⇒ **중요성 확인. 건전한 발전을 위한 모색 필요**



〈표〉 부동산산업 사업체 수

	주거용 건물 임대업	비주거용 건물 임대업	기타 부동산 임대업	주거용 건물 개발 및 공급업	비주거용 건물개발 및 공급업	기타 부동산개발 및 공급업	주거용 부동산 관리업	비주거용 부동산 관리업	부동산 자문 및 중개업	부동산 김정평가업	전체
사업체 수 (개소)	893	8,585	141	1,906	837	1,060	16,050	9,294	83,977	503	131,07%
비중	0.7%	6.5%	0.1%	1.5%	0.6%	0.8%	12.2%	7.1%	64.1%	0.4%	100%

주: 2016년 기준 시범조사 모집단

20

II-3 ▶ 낮은 신뢰도와 수요자 보호

☐ 신뢰도와 투명성이 낮은 수준

- ('14) 43위 → ('16) **40위**(109개 국가) → ('18) **31위**(100개 국가) 처음으로 '투명' 등급에 진입
- 그러나 한국과 경제규모가 비슷한 수준의 국가에 비해 **낮은 부동산 산업의 투명성**
- 지표 중 거래 절차 항목, 경영구조의 순위가 낮음



〈한국 부동산 세부지표별 투명성 (JLL, 2016)〉

21

II-3 낮은 신뢰도와 수요자 보호

□ 신뢰도와 투명성이 낮은 수준

- (서비스 시장별 소비자시장평가(CMPI))
조사대상 서비스 중 부동산중개서비스('15) 22위(29개 중) → 투자자문서서비스('17) 24위 (27개중)

<표> 소비자시장평가

		종합	비교용이성	소비자문제 및 불만	기대만족도	신뢰성
부동산중개서비스	'15년도 (순위)	22위/29	21위	26위	28위	28위
투자자문서서비스	'17년도 (순위)	24위/27	27위	9위	18위	3위

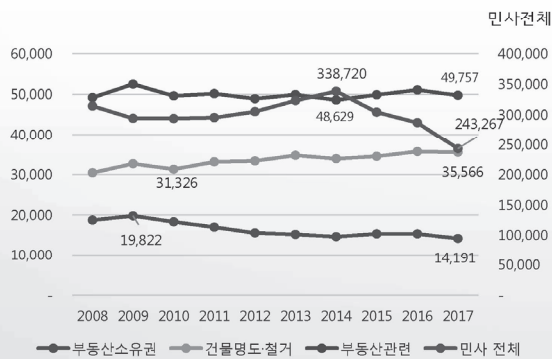
출처: 2017한국의 소비자시장평가지표, 한국소비자원

22

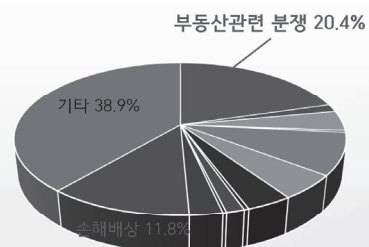
II-3 낮은 신뢰도와 수요자 보호

□ 부동산 관련 분쟁 지속적으로 발생

- 전체 민사건수 감소 ('14) 338,720건 → ('17) 243,267건
- 부동산관련분쟁(소유권, 명도, 철거) 증가 ('14) 48,629건 → ('17) 49,757건
- '17년도 민사 분쟁 중 가장 많은 비중(20.4%) 을 차지



<그림> 민사에서 부동산관련 분쟁 발생 추이 (2018 사법연감, 법원, 건)



<그림> 2017년도 전체 민사에서 부동산관련 분쟁 비중 (2018 사법연감, 법원, %)

23



I 부동산산업실태

II 직면한 문제

III 신규 통계 및 시스템

Intro

- 1 부동산산업의 현황
- 2 부동산산업 구조의 변화

- 1 정의와 분류의 재정립
- 2 시장에서의 양극화
- 3 낮은 신뢰도와 수요자 보호

- 1 부동산서비스산업 실태조사
- 2 시스템 융합
- 3 종합 및 기대효과

III-1 부동산서비스산업 실태조사

□ 개요

- 업종별 시장상황을 파악하고 그에 맞는 정책 수립을 위한 기초 DB
- 업자들의 등록상황, 경영상황, 사업실적 관련 정보 조사 및 제공
- 업종별 특성을 고려한 주요 조사 항목 설정

<표> 시범조사의 조사항목

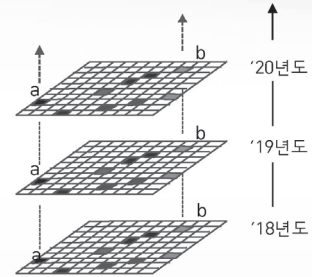
구분	조사항목	
공통항목	응답자 정보, 사업체(기업) 일반사항, 주요 사업 분야, 재무 현황, 인력 구성 현황, 구매 및 판매 부문, 기타 - 자회사, 모회사 현황, 향후 사업 확장 계획 분야, 애로사항 및 기타	
부동산 임대업	임대 현황, 부동산 유형별 임대 및 매출액 비중, 지역별 비중, 평균 임대기간	
부동산 개발 및 공급업	개발공급 현황, 부동산 유형별 공급 및 매출액 비중, 지역별 비중, 평균 분양률 및 분양 완료 기간, 자금조달 방식, 광고홍보비 비중, 위탁현황	
부동산 관리업	관리 현황, 부동산 유형별 관리 및 매출액 비중, 지역별 비중, 유형별 관리 비중, 관리서비스 제공 현황, 애로사항	
부동산 투자 자문업	투자자문 현황, 부동산 유형별·지역별 비중, 고객 비중	
부동산 중개업	연간 부동산 중개 건수, 부동산 유형별 비중, 업무 영역	
부동산 감정평가업	감정평가 현황, 부동산 유형별 비중, 업무 영역	
융·복합산업 등	부동산 리츠, 펀드, 신탁	회사 형태, 평균 수익률, 유형별(리츠, 부동산 펀드) 취급업무 비중, 리츠 사업의 유형별 비중, 공모리츠 비활성화 이유, 펀드 업무 유형별 비중, 부동산 신탁업무 유형별 비중
	정보 제공업	부동산 관련 정보제공 비용, IT관련 인력 비중, 부동산 관련 고객 현황, 새로운 수익창출 모델

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 패널데이터 확보

- 패널데이터를 확보함으로써
시계열적으로 연속성 있고 의미있는 DB구축



<그림> 패널데이터 개념도

□ 타 조사와의 비교

- 경영상황, 사업실적, 인력상황 등을 확인할 수 있는 자료 부재

<표> 통계청 조사의 제공항목 (요약)

제공항목	경제총조사	전국사업체조사	실태조사 장기적 조사방향
사업체수/사업의 종류	○	○	세분 통계 조사 필요
종사자 수 (남/여 포함)	○	○	연령별, 성별 구체화, 비공식 인력 포함, 신규채용관련 통계
매출액	○	○	
조직형태/사업체구분	○	○	본사, 지사, 지점 등 분류 명확화, 타업체 겸업상황 등
자본금	○		
영업비용	○		
대표자 성별		○	
영업이익/인건비/임차료/기타경비/연간급여액	-	-	조사가능항목 개발 필요 (대안: 비율 가능)
사업실적	-	-	업종별 분류 필요, 구체화

20

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 타산업실태조사 현황

구분	공간정보산업	콘텐츠산업
조사목적	공간정보산업의 규모 및 현황 등 기초자료 및 통계를 조사·확보하여 공간정보산업의 육성 및 진흥을 위한 정책에 활용	문화산업의 실태파악을 통한 효율적 정책수립 및 지원으로 문화산업 발전 및 경쟁력 강화
조사대상	공간정보산업 특수 분류에 해당하는 전국 사업체	전국의 사업체
표본비율	약 33% • 전체사업체 4,569개 중 1,500개 표본조사 • 종사자 규모 50인 이상 업체(199개소)는 전수조사 진행	약 10% • 전체사업체 105,000개 중 10,163개 표본조사 • 종사자 규모 20인 이상 업체는 전수조사 진행
표본추출방법	• 계통추출방법 • 표본 수 배분은 네이만배분법을 적용(기준변수:종사자 수)	• 계통추출방법 • 표본 수 배분은 네이만배분법을 적용(기준변수:종사자 수)
조사주기	1년 ('12년~'16년 데이터 제공)	1년 ('09년~'16년 데이터 제공)
통계청 승인	'13년 08월 국가승인 특수분류 통계조사	'04년 통계청 승인, '10년 명칭 변경 (문화산업통계+디지털콘텐츠산업) 국가승인 특수분류 통계조사
법적근거	공간정보산업진흥법	콘텐츠산업진흥법
조사주관	국토교통부 공간정보진흥과, 공간정보산업진흥원	문화체육부 문화산업정책과, 콘텐츠진흥원
조사예산	27,000만원 (통계조사 7,000만원)	36,800만원

27



Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

□ 일반현황

사업체수 및 분류 세분화

- 업종별 사업체 수

사업분야

- 업종별 주요 사업분야
 - 겸업 여부 확인
 - 겸업 업체 비율
- ⇒
- 융·복합 여부 확인 가능
 - 향후 산업 분류 재정립에 참고
 - 종합부동산서비스회사 활성화를 위한 전략 및 정책 수립에 활용

<예> 공간정보산업체의 주요 사업분야

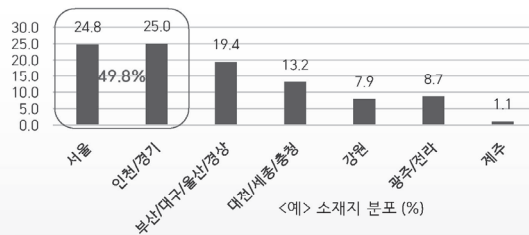
구분		사업체수	측량 및 측량 기구	GPS등	원격탐사	사진, 카메라, 부품 등	중이, 전자지도, 공간측정정보 등	네비게이션 H/W, S/W	SI 및 솔루션 (GIS)	엔지니어링 서비스	기타 공간정보 사업 및 포털, 활용서비스	
전체	전체	4,569.0	35.7	1.3	0.8	0.7	2.4	1.4	15.9	32.3	9.5	
	업종	공간정보 기기 및 용품 제조업	170.0	41.9	13.6	2.5	2.3	-	13.1	4.7	0.1	22.0
		공간정보 관련 도매업	395.0	41.7	2.1	6.1	6.2	3.7	4.6	7.6	1.8	26.2
		공간정보 출판 및 정보서비스업	942.0	2.3	0.9	0.6	0.3	2.6	2.5	68.8	2.9	19.1
		공간정보 관련 기술 서비스업	3,055.0	45.0	0.6	0.1	0.1	2.3	-	1.2	47.2	3.5
		공간정보 협회 및 단체	4.0	-	-	-	-	2.5	-	-	-	97.5

28

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

소재지 통계

- 본사, 지사, 지점의 소재지 파악 (국·내외) + 사업분야
- ⇒
- 본사, 지사, 지점별 존재여부/주요 사업분야 확인
 - 특정 사업, 특정 지역 인력 편중 여부 확인
 - 지역 부동산업 발전 계획 및 정책 수립에 활용

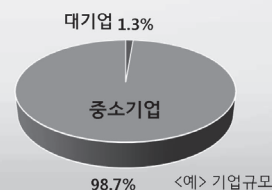
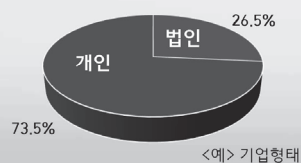


기업형태

- 법인사업체, 개인사업체 + 종사자수

기업규모

- 대기업, 중소기업 + 종사자수
- ⇒
- 소상공인지원? 정책방향 제시



29

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

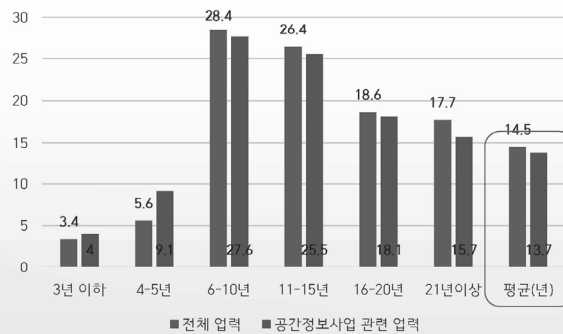
업 력

■ 해당 영역 내 사업체 운영기간

• 산업 전체, 업종별, 사업별 업력

⇒ 산업발전여부 확인 가능

일자리의 질 관련 통계 지표 중 하나로 활용 가능



<예> 업력 분포 (%)

30

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

□ 인력현황

성별 · 연령별 인력현황

- 구체적 통계 필요
- 특정 성별, 연령대의 집중 여부 파악

고용형태

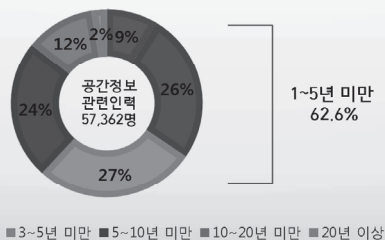
- 정규직 / 비정규직, 장기고용 / 단기고용
- 업종별 파악

근속년수

- 근속년수, 이직비중
- 특정업종 단기? 중·장기?
- 시계열 데이터에서 인력 변화를 통해 경기체감(민감) 업종 분류 가능

⇒ 부동산산업의 일자리창출 정책에 활용 가능

부동산 업종별 특징을 반영한
근속년수 범위 설정



<예> 공간정보 관련 근속년수별 인력현황

31

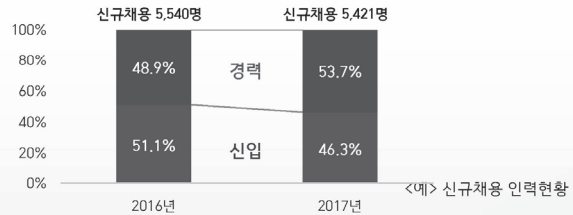


Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

신규채용 인력 현황 및 계획

- 업종별 신규 채용한 인력 (신입 / 경력)
- 업종별 채용계획현황 (신입 / 경력)

⇒ 시계열 데이터 확보 시 승감을 파악을 통해 일자리 정책 수립에 활용 가능
매년 '부동산산업의 날' 채용 부스 활용한 홍보, 고용 등의 서비스 제공



자격증 보유 인력현황

- 업종별 전체 인력대비 자격증 보유인력 비중 등 현황
- ⇒ 특정 업종 종사자의 전문성 결여?
⇒ 교육전문기구 신설
자격증 없는 업종의 경우 자격 신설 고려
⇒ 전문성 강화

32

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

신규 채용 시 고려사항

- 실무경험, 학력, 전공지식, 인성, 자격증 보유여부, 관련분야 교육 이수 등
- ⇒ 인턴제도?
NCS 교육 등 정책 수립에 활용

□ 경영현황

매출액

- 전체매출액, 업종별 매출액
- 사업 내 부동산 분야 매출 통계 ⇒ 장기적으로 융·복합의 경우 필수

재무현황

- 자본금 규모, 총자산, 영업이익, 당기순이익, 인건비 등

해외진출 여부

- 모기업의 외국계 여부
- 기업의 해외진출 경험 또는 계획 여부
- 해외 진출 규모 (인력, 금액 등) 등

인력개발 교육 실시 여부

- 교육 실시 여부
- 선호 교육 프로그램, 주요 교육 분야 ⇒ 전문교육기관과 연계하여 활용 가능
- 교육형태 (위탁, 자체)

33

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

□ 데이터 사용현황

재무현황

데이터 사용현황

- 부동산 관련 데이터의 활용 여부
- 업종별 업무수행 시 데이터 사용현황
- 데이터 종류별 사용 비중 또는 활용도

⇒ 데이터 정밀화

데이터 구축 계획 등 관련 정책 수립에 활용

주요 통계 DB 연계를 통한 필요 데이터 생산 고려

<예> 부동산시장 데이터 선택항목

실거래가격

공시지가

토지이용계획도

건축물대장

토지대장

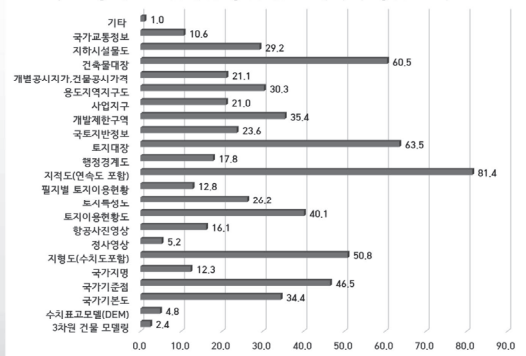
항공사진

관리비 정보

에너지효율등급

주택가격동향

:



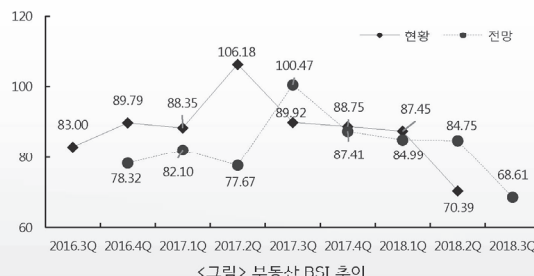
<예> 공간정보 데이터 종류 (복수응답, %)

34

Ⅲ-1 부동산서비스산업 실태조사

□ 기업경기실사지수(BSI)

- 부동산 기업을 대상으로 하는 최초의 구체적 경기실사지수 조사('16년 3분기부터 조사수행)
- BSI는 기업의 매출, 생산, 고용 등 경영활동에 관한 경기 전반을 예측하는 방법
- 부동산 산업 경기 상황 및 시장 동향을 파악할 수 있는 지표



<그림> 부동산 BSI 추이

부동산서비스산업실태조사 + 기업경기실사지수

부동산산업의 정량 및 정성적 정보 집약

35

Ⅲ-2 시스템 융합

□ 한국감정원 DB

- 데이터 또는 시스템 융·복합을 통해 신규 빅데이터 생산 및 활용 가능

구분	보유자료
주책	- 주책가격동향조사 - K-APT - 부동산테크
토지	지가변동률
상업용	- 임대동향조사 - 상가관리금현황 - 오피스텔가격동향
기타	- 부동산산업 기업경쟁지수(BSI) - 도시경비사업 자료 - 공간분석 기반 토지특성 자동인식 시스템 - 네트워크형 부동산 종합서비스 인증자료 - 녹색건축물 에너지 효율등급 인증 - 리츠정보시스템
비정형	- 부동산정보 앱 이용특성 정보, e-시세 활용정보 - K-APT 관리비 현황 - 감정평가 선례

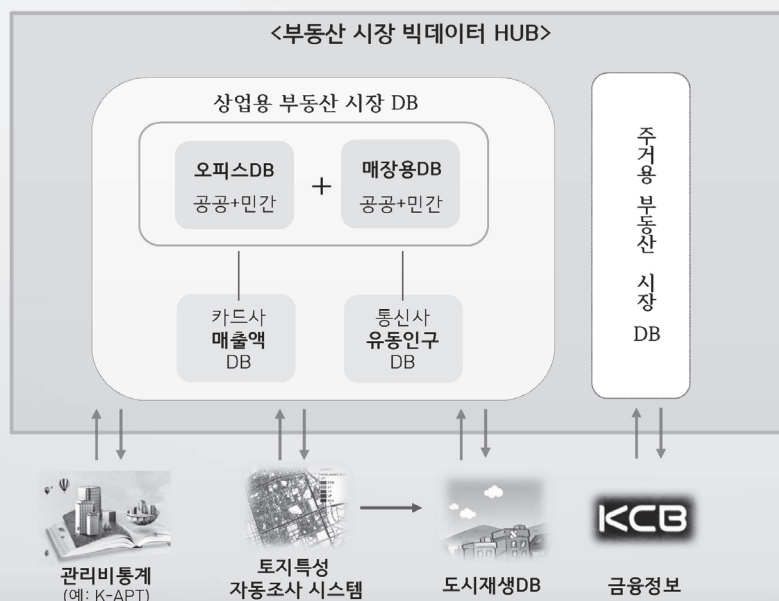
□ 유관기관 DB

구분	관련자료
공간정보	연속지적도, 용도지역지구도, 건물통합정보, 위성영상
인구·가구·경제	통계청의 인구·가구 정보, 경제총조사, 사업체조사 등
부동산 공급	인허가, 분양, 준공 정보
부동산 금융	주택도시보증, 주택담보대출, 분양보증 규모
임대주택 수요	공공임대 신청인, 입주자 개별정보
부동산소비자심리	부동산 소비자심리지수
유동인구	이동통신 사용자, 교통카드 승하차 환승
소비패턴	신용카드 사용 정보
수익	신용카드사, 신용평가사의 매출액 추정정보
거래	중개업소, PM/FM사 거래 정보
소유	민간 부동산 기관 보유 건물
재고	소상공인진흥공단 상가업소 DB
임대	국세청 상가임대차 정보
에너지	상수도사업소, 도시가스, 전력사 에너지 이용 정보
안전	법무부 형사사법포털 (범죄분포 등 생활안전 지도)

36

Ⅲ-2 시스템 융합

□ 부동산 시장 빅데이터 HUB

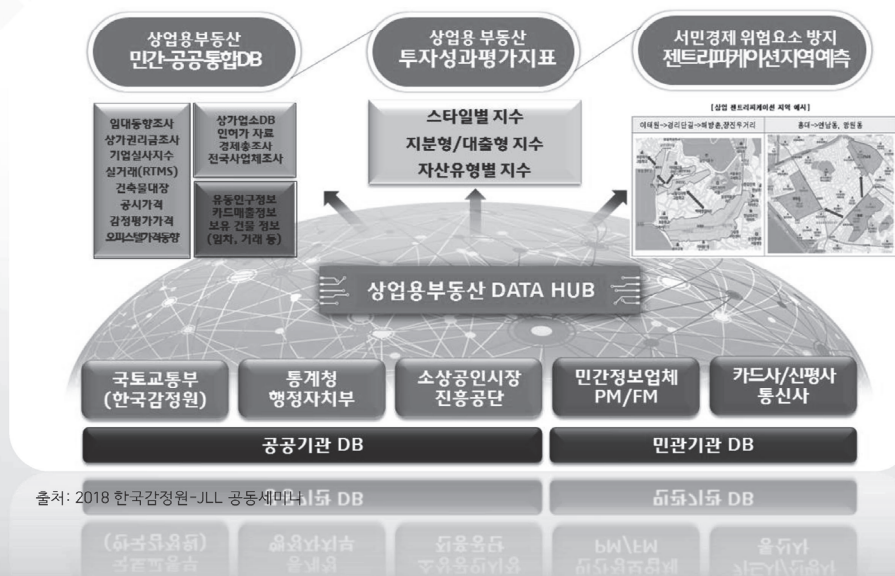


37

Ⅲ-2 시스템 융합

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 상업용 부동산 시장 빅데이터 HUB



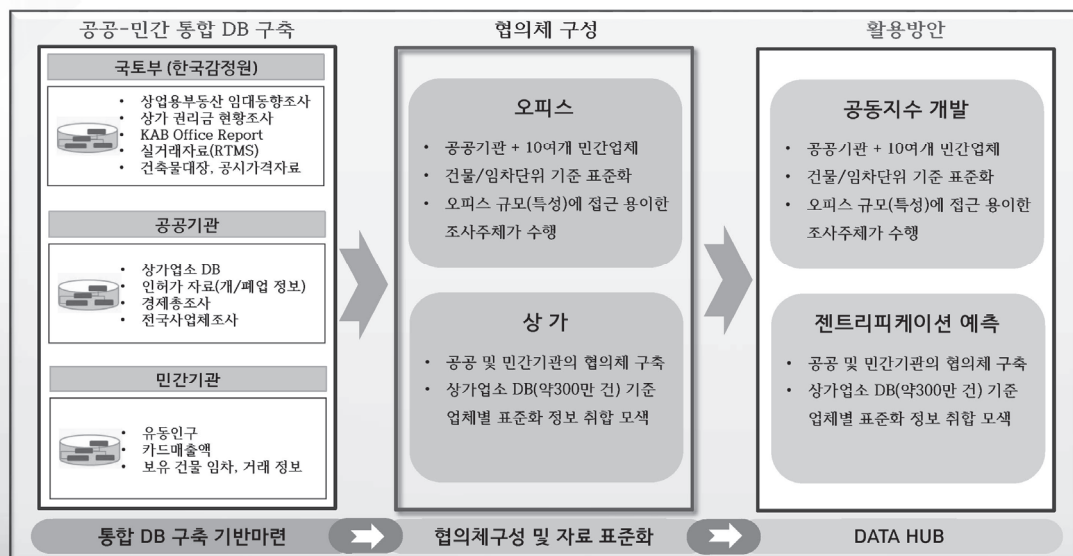
38

Ⅲ-2 시스템 융합

한국감정원
Korea Appraisal Board

□ 상업용 부동산 시장 빅데이터 HUB

- 한국형 NCREIF 추진 : 정보업체 간 회원사 개념의 연합운영. 체계적 투자정보 구축



출처: 2018 한국감정원-JLL 공동세미나

39

Ⅲ-2 시스템 융합

□ 상업용 부동산 시장 빅데이터 HUB

구분	정보취합	DB 공유 및 시스템구축	활용방안
----	------	---------------	------

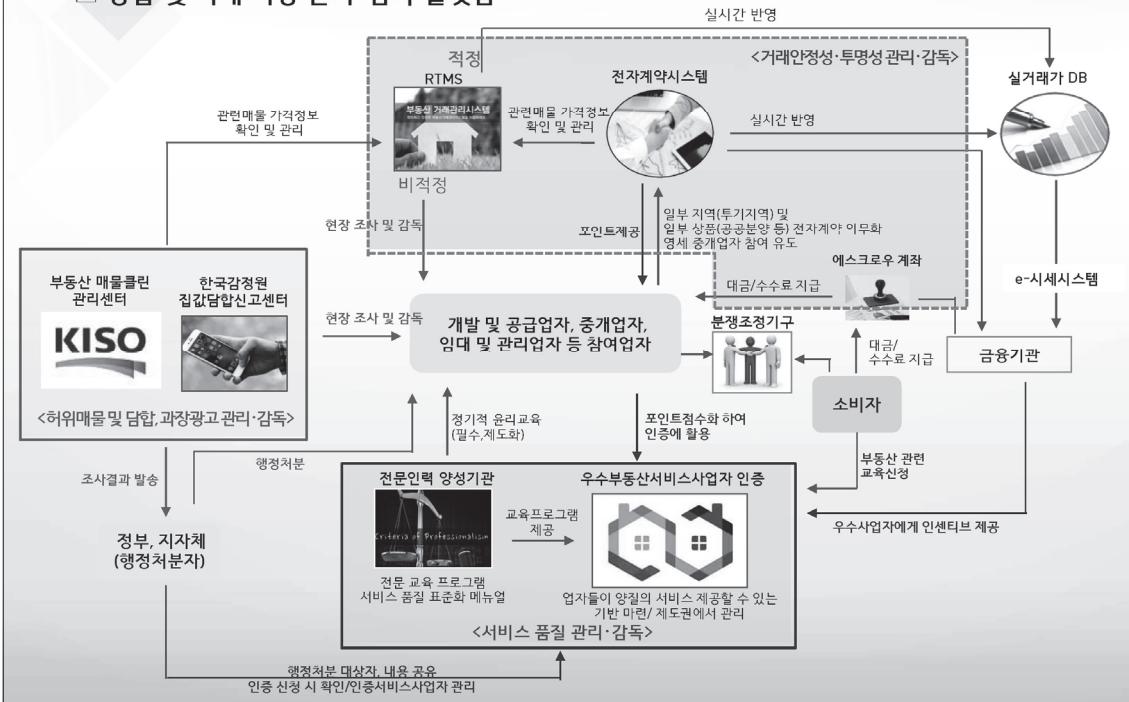
내용 (방안)	▪ 공통기준을 마련하여 공신력 있는 정보 취합방안 모색 (공통기준) 건물 및 입차단위, 임대료, 취합방식, 건물등급 등 DB 구축 항목 예시 (특정정보) 전산건축물관리대상, GIS활용으로 접근성(위치정보)바라, 공실률, 전환율 등 (가격정보) 자산평가가격, 공사가격, 수익률 등 (매매정보) 거래자, 거래가격, 거래시기 등 (이용정보) 수입, 영업경비, 저장정보, 유지보수비 등 (간접투자) 펀드명, 펀드설치액, 리츠건수 등 (임대정보) 임대료, 보증금, 렌트프리 등 공통기준 (안) 공실률 산정시 연면적 대비 공실면적 공시가격(비주거용)가격, 개별공시지가) 자산가치의 경우 단위가격 제공 매매가격의 경우 단위가격 제공 간접투자 관련 조사 취합 기준 협의 기준층(3차최고층/2)평균 등	▪ (DB공유) 오피스 규모 및 특성에 접근 용이한 조사주체가 수행 <table> <tr> <th>구분</th><th>조사지역</th><th>조사주체</th></tr> <tr> <td rowspan="2">프라임급</td><td>서울 수도권 부산</td><td>민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)</td></tr> <tr> <td></td><td>한국감정원(전국지사) (민간정보업체 조사건물외 조사)</td></tr> <tr> <td rowspan="3">중·소형</td><td>전국</td><td>한국감정원(전국지사) (기초 구성본내 조사)</td></tr> <tr> <td></td><td>민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)</td></tr> </table> ▪ (시스템구축) 협의체 회원사(비회원사) 이원화 시스템 적용을 통한 자료 공유 (회원사) 정보제공사인 각 회원사에서 보유 및 관리, 조사하고 있는 물건의 정보를 주기적으로 입력하고, 필요한자료 획득 → 개인정보보호법위 내 1차가공정보 (평균, 중위수, 구간값 등) 제공 (비회원사) 비회원사 및 일반인에게는 시장정보 지표(자가공정정보) 무료 제공 및 일부 유료화	구분	조사지역	조사주체	프라임급	서울 수도권 부산	민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)		한국감정원(전국지사) (민간정보업체 조사건물외 조사)	중·소형	전국	한국감정원(전국지사) (기초 구성본내 조사)		민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)	▪ 협의체 회원사의 공동연구를 통해 시장에서 필요로 하는 국제수준의 신규 부동산 투자지표 개발 및 발표 - 기관투자자를 비롯한 자산운용회사의 경우 투자포트폴리오나 성과평가 기준이 되는 스타일별지수 산출 - 자본형 및 대출형 투자가 구분된 지표 산출 - 투자시장을 위한 자산유형별(주택포함) 수익률 등 부동산통합지표 개발 - 향후 해외 부동산정보업체와의 협력 체계를 구축하여 국제수준의 부동산투자지표 생산										
구분	조사지역	조사주체																								
프라임급	서울 수도권 부산	민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)																								
		한국감정원(전국지사) (민간정보업체 조사건물외 조사)																								
중·소형	전국	한국감정원(전국지사) (기초 구성본내 조사)																								
		민간정보업체(PM/FM) (직접임대관리 건물정보조사)																								
			<table> <tr> <th>구분</th><th>NCREIF</th><th>IPD</th><th>INREV</th></tr> <tr> <td>설립연도</td><td>1992년 미국</td><td>1992년 영국</td><td>2002년 네덜란드</td></tr> <tr> <td>조직형태</td><td>협회</td><td>법인</td><td>협회</td></tr> <tr> <td>지수형태</td><td>Property Level, Fund Level</td><td>Property Level, Fund Level</td><td>Fund Level</td></tr> <tr> <td>발표주기</td><td>분기</td><td>연간, 분기, 월간</td><td>분기</td></tr> <tr> <td>발표지역</td><td>미국</td><td>유럽17개지역, 기타7개지역</td><td>유럽</td></tr> </table>	구분	NCREIF	IPD	INREV	설립연도	1992년 미국	1992년 영국	2002년 네덜란드	조직형태	협회	법인	협회	지수형태	Property Level, Fund Level	Property Level, Fund Level	Fund Level	발표주기	분기	연간, 분기, 월간	분기	발표지역	미국	유럽17개지역, 기타7개지역
구분	NCREIF	IPD	INREV																							
설립연도	1992년 미국	1992년 영국	2002년 네덜란드																							
조직형태	협회	법인	협회																							
지수형태	Property Level, Fund Level	Property Level, Fund Level	Fund Level																							
발표주기	분기	연간, 분기, 월간	분기																							
발표지역	미국	유럽17개지역, 기타7개지역	유럽																							

출처: 2018 한국감정원-JLL 공동세미나

40

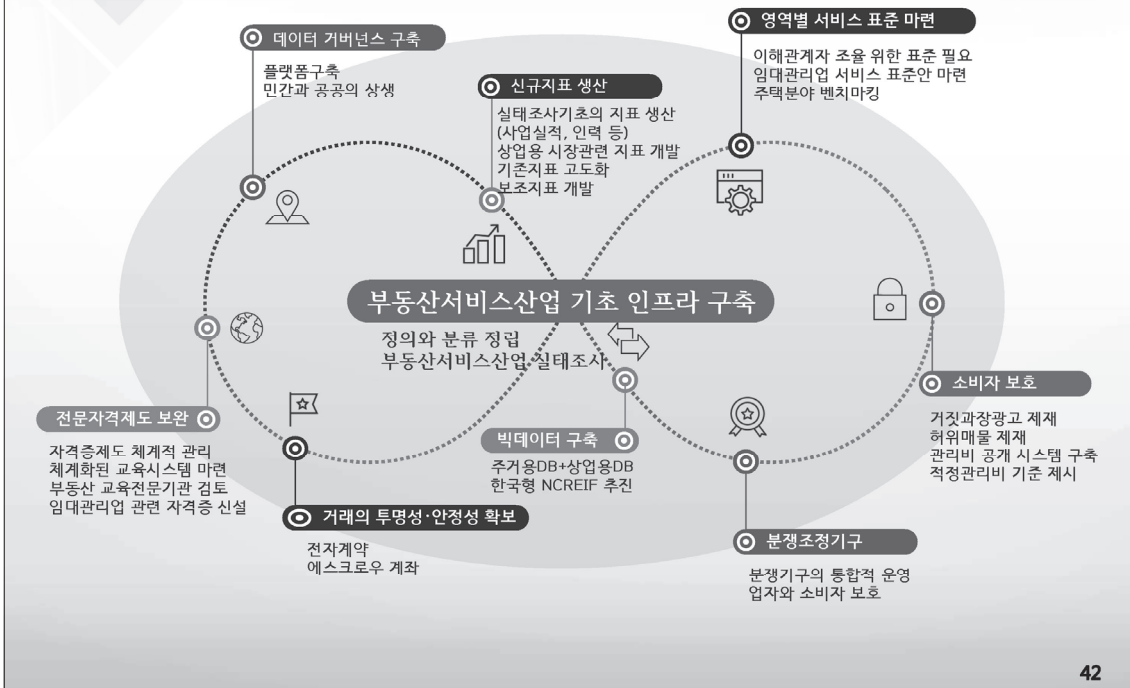
Ⅲ-2 시스템 융합

□ 공급 및 거래 시장 관리·감독 플랫폼



Ⅲ-3 종합 및 기대효과

한국감정원
Korea Appraisal Board



42

Ⅲ-3 종합 및 기대효과

한국감정원
Korea Appraisal Board

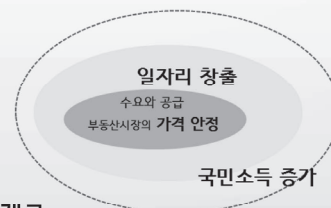
- 부동산서비스산업의 영역별 현황 및 변화
- 영역별 다양한 정보의 제공 (사업, 인력, 교육, 데이터 등)
- 부동산시장 관련 다양한 플랫폼 제공



- 개인, 사업체, 대학 및 연구소, 자치단체, 정부기관의 산업 이해도 향상
- 데이터의 활용성 증대
- 부동산서비스산업 진흥을 위한 정책 수립 지원 (일자리 창출, 소득 증대 등)



- 부동산시장의 효율적 관리
- 부동산시장의 건전한 발전
- 양질의 서비스 제공
- 거래의 투명성·안정성 강화로 소비자 보호의 실효성 제고
- 국가 주요 산업으로서 경제발전에 기여





 한국감정원
Korea Appraisal Board

감사합니다

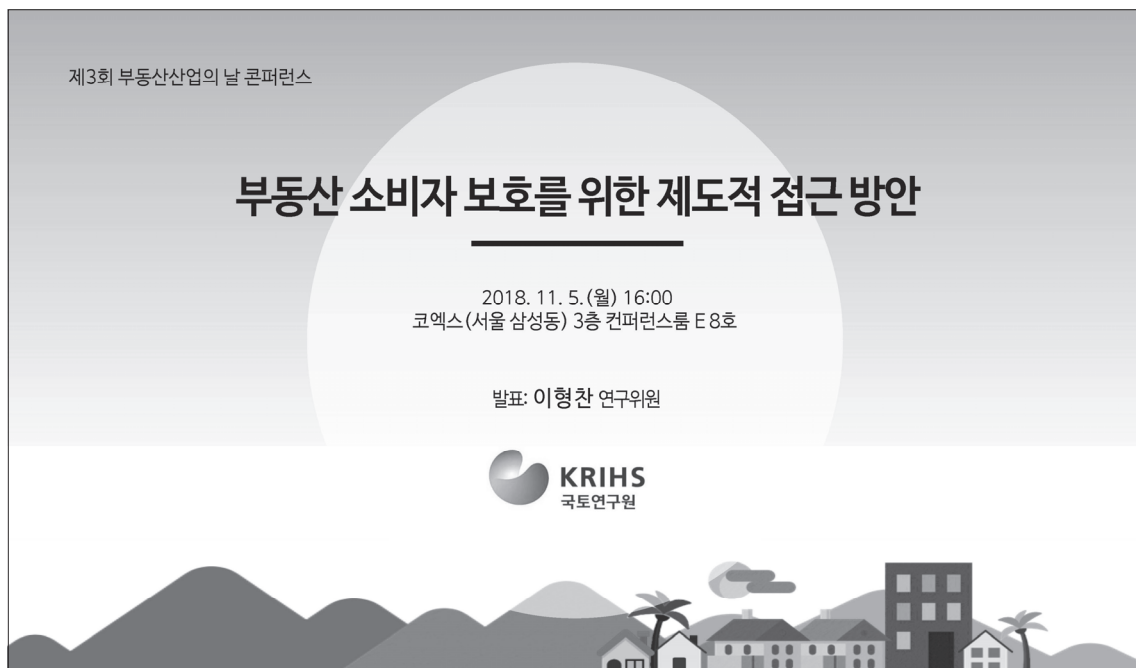
Korea Appraisal Board
Research & Development Office

산업정책연구부
이진
k26016@kab.co.kr



부동산 소비자보호를 위한 제도적 접근방안

이형찬 연구위원 (국토연구원)





차례

1. 개요
2. 부동산 소비자 보호를 위한 제도와 정책 현황
3. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 주요 분쟁 현황 또는 사례
4. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 보호를 위한 정책과제
5. 부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입



CHAPTER 1

개요



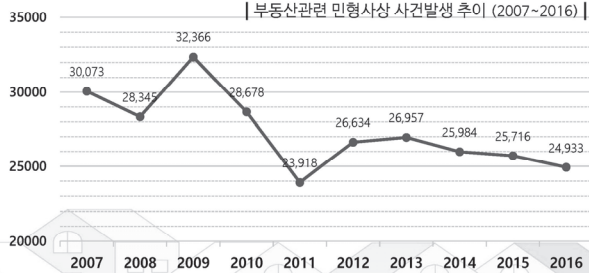


1. 배경과 필요성

■ 배경

- 부동산과 관련한 개발·분양, 중개·거래, 임대, 관리, 자금조달, 자문, 정보제공, 연구조사 등으로 구성되는 **부동산 서비스 산업**은 국민의 주거 안정, 재산권과 밀접한 관련이 있으므로 소비자 보호의 필요성이 큰 영역
 - 부동산 서비스 상품은 생산 특성상 개발·분양-중개·거래-임대-관리 등 생애주기(life cycle)를 통해 공급
 - 부동산 시장에서 정보 비대칭성(asymmetric information)과 소비자 보호 시스템 미비로 부동산 사기 등 소비자 피해와 분쟁이 지속적으로 발생

| 부동산 관련 민형사상 사건 발생 추이 (2007~2016) |



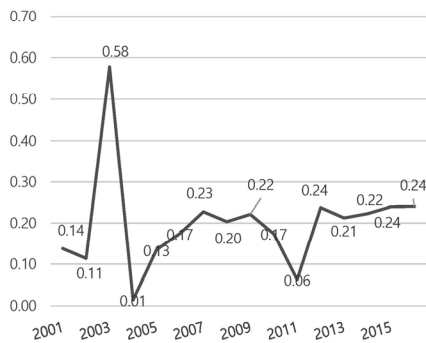
➔ 부동산 관련 민형사상 사건 발생 추이

- 부동산 상품에 대한 정보 비대칭성과 소비자 보호 시스템이 미비하여 부동산 사기 등 민형사상 사건은 최근 10년간 연평균 2만 7천여 건으로 소비자 피해와 분쟁이 지속적으로 발생

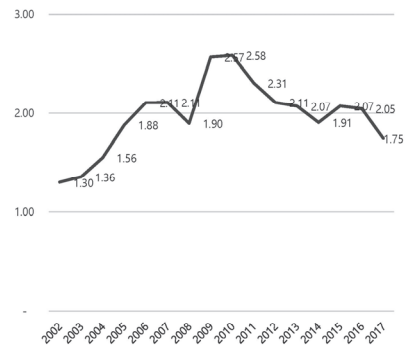
1. 배경과 필요성

■ 부동산 관련 분쟁의 현황

| 형사상 부동산 사기 범죄의 비율 추이 (2001~2016) |



| 민사상 부동산 사건 비율 추이 (2002~2017) |



1. 배경과 필요성

■ 배경

- 앞으로 부동산 소비자의 거주 양식 다양화와 삶의 질 향상으로 부동산에 대한 국민의 기대 수준은 상승할 것으로 예상, 이와 함께 부동산 관련한 소비자의 권익 보호와 분쟁조정 요구는 증가할 것으로 전망
 - 부동산 관련 소비자의 권익 보호와 분쟁 조정 요구는 지속적으로 증가할 것으로 예상
- 부동산서비스산업 진흥법의 제정(2017.12.19.)과 시행(2018.6.20.)으로 부동산 시장의 수요측면에서 부동산 소비자 보호에 관한 논의가 활발함

■ 필요성

- 부동산 생애주기별, 즉 개발·분양, 중개·거래, 임대, 관리 등과 관련한 부동산 소비자 보호 현황과 문제점을 분석, 통합적이고 포괄적인 시각에서 부동산 소비자의 권익을 보호할 수 있는 제도적 방안을 검토할 필요

■ 주요 내용

- 부동산 개발·분양 - 중개·거래 - 임대·관리 등 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 보호를 위한 주요 제도를 법령 체계를 중심으로 살펴보고
- 각 단계에서 발생할 수 있는 소비자의 피해와 분쟁 현황을 분석,
- 부동산 소비자의 권익을 보호할 수 있는 관련 정책과제를 검토
- 부동산서비스 전반에 걸친 소비자 보호 방안을 도출

2. 부동산 서비스 산업의 변화와 부동산 소비자 권익 보호

■ 부동산 소비자 권익 보호에 대한 요구 증대

- 부동산 서비스 산업의 새로운 흐름과 함께 부동산 소비자의 권익 보호를 위한 요구 증대
 - ICT, 금융, 공간정보 등과 부동산 서비스업이 융합하여 새로운 성장 동력으로 작용
 - 임대·관리업 등 수익형 부동산 시장에 대한 수요의 증가로 새로운 성장 기대
 - 부동산 간접투자 증가와 투자자문, 컨설팅 시장 확대 전망

■ 부동산 서비스 산업에 대한 신뢰도와 투명성 현황

- 한국의 부동산 투명성 지수(2018년)는 109국 중에서 31위
 - * 34위/51국가(2004: 3.36) → 31위/56국가(2006: 2.88) → 44위/82국가(2008: 3.15) → 42위(2010: 3.11) → 43위(2014: 2.90) → 40위/109국가(2016: 2.66) → 31위/100국가(2018: 2.60) → 처음으로 '투명' 등급에 진입
 - 부동산 전반 주요 정보 제공, 관리비 사용 내용 공개, 지속가능한 빌딩 관련 법규 개선, 회계정보 공개 등
 - 거래보증제도의 미비, 권원보증제도의 미정착 등으로 낮은 신뢰도로 거래과정에서 소비자 분쟁 지속 발생

| 나라별 부동산 투명성 지수 비교(2018) |

순위	국가	점수
1	영국	1.24
2	오스트레일리아	1.27
3	미국	1.28
4	프랑스	1.29
5	캐나다	1.34
12	싱가포르	1.97
13	홍콩	1.97
14	일본	1.98
26	타이완	2.32
30	말레이시아	2.57
31	한국	2.60
33	중국	2.67

자료: JLL 2018 LaSalle Investment Management
주: 점수가 낮을수록 투명성 지수가 높음



3. 부동산 소비자의 개념 정립

■ 부동산 소비자의 개념

1) 소비자의 일반적 의미

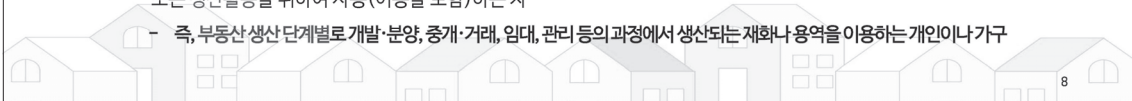
- 경제학에서 소비자는 '소비재에 대한 수요와 생산요소의 공급에 관한 의사를 결정하는 경제주체'
- 시장에서 생산요소를 공급하거나 생산한 재화나 용역을 사용하는 개인이나 가구

2) 소비자의 법률적 의미

- 일반적으로 소비자는 '소비생활을 위하여 물품이나 용역을 사용하거나 이용하는 자연인'
- '사업자가 제공하는 물품이나 용역을 소비생활을 위하여 사용하는 자 또는 생산활동을 위하여 사용하는 자' (소비자 기본법 1980년 1월 4일 제정)
- 소비자를 소비재에 대한 수요와 생산요소의 공급자로 보고 있음

3) 부동산 소비자의 의미

- 경제학에서 소비자 개념과 소비자기본법에서 소비자의 정의를 포괄하는 개념으로 접근
- "부동산을 기반으로 생산한 물품 또는 용역(시설물을 포함)을 소비생활을 위하여 사용(이용을 포함)하는 자 또는 생산활동을 위하여 사용(이용을 포함)하는 자"
- 즉, 부동산 생산 단계별로 개발·분양, 중개·거래, 임대, 관리 등의 과정에서 생산되는 재화나 용역을 이용하는 개인이나 가구



CHAPTER 2

부동산 소비자 보호를 위한 제도와 정책 현황



1. 부동산 단계별 소비자 보호를 위한 주요 법령 현황

■ 주요 현황

■ 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령 현황

- 부동산 소비자 보호를 위한 법 제도는 부동산서비스 단계(기획-분양, 중개-거래, 임대-관리 등)별로 나누거나 주거용 여부(주택, 상가, 집합건물 등)로 구분할 수 있음

단계	법률	분쟁조정기구	소관부처
개발	부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	*	국토교통부
분양	건축물의 분양에 관한 법률	-	국토교통부
	표시·광고의 공정화에 관한 법률	-	공정거래위원회
거래·중개	부동산 거래 신고 등에 관한 법률	-	국토교통부
	공인중개사법	-	국토교통부
	부동산 가격 공시에 관한 법률	-	국토교통부
임대관리	공동주택관리법	하자심사·분쟁조정위원회 공동주택관리 분쟁조정위원회	국토교통부
	상가건물 임대차보호법	-	법무부
	주택임대차보호법	주택임대차분쟁조정위원회	법무부
	공공주택특별법	**	국토교통부
	민간임대주택에 관한 특별법	임대주택분쟁조정위원회	국토교통부
	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	집합건물분쟁조정위원회	법무부
전반	소비자기본법	소비자분쟁조정위원회	한국소비자원

* 소비자피해분쟁조정요청을 한국소비자원의 소비자분쟁조정위원회에 의뢰함
 ** 공공주택의 분쟁조정위원회 등은 민간임대주택에 관한 특별법을 준용함

10

2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 기획-분양단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

■ 표시·광고에 관한 법률

- 부당한 표시·광고 행위, 광고의 방법, 시정조치, 과징금, 손해배상, 벌칙, 과태료 등에 관한 내용을 다루고 있음

■ 중요한 표시·광고 사항 표시: 부동산 분양 광고

- 수익형 부동산의 경우 수익(률) 산출 방법, 수익보장 기간 등을 소비자에게 제공하도록 하여 유용한 정보 제공을 촉진하여 소비자를 보호

■ 부동산 표시·광고 사항 등에 관한 심사 지침

- 부당한 표시·광고를 심사함에 있어 부동산과 관련된 표시·광고에 관한 구체적인 심사기준을 제시

■ 건축물 분양 법령에 따른 분양 광고 등

- 건축물 분양에 대한 정의, 분양 방식, 대상 건축물, 분양 신고 및 광고에 대한 내용

■ 부동산 표시·광고 사항 등에 관한 규정

- 부동산 개발에 관하여 표시·광고를 하는 경우에 밝혀야 할 세부적인 기준으로 직접적인 소비자보호 규정은 아님
- 다만, 등록사업자가 표시·광고에 밝혀야 할 사항을 명시하여 소비자보호를 위한 규정

11



2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 중개-거래단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

▪ 민법 상 부동산 거래 관련

- 민법 상 신의성실의 원칙, 대리 관련 규정, 무효와 취소, 기간 산정 원칙, 소멸시효, 물건 등 일반적인 거래 관련 규정이 부동산 거래와 관련하여 적용가능

▪ 부동산 중개 거래 관련 제도 현황

- 부동산 등기 특별조치법: 부동산 거래에 대한 실제적 권리관계에 부합하는 등기를 신청하기 위한 관련 내용을 규정
- 부동산거래신고 등에 관한 법률: 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 규정하며 거래자에게 신고의무를 부과
- 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률: 부동산 등기제도를 악용한 투기, 탈세, 탈법 행위 등을 방지하고자 하는 목적으로 관련 내용을 규정



2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 중개-거래단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

▪ 온라인, 모바일 부동산 중개 앱 관련 제도

- 현재 공인중개사법에는 부동산 허위매물에 대해 직접적으로 규제하는 법 규정을 따로 두고 있지 않음
- 표시·광고의 공정화에 관한 법률에서는 사업자에게 거짓·과장 광고, 기만적인 표시·광고 등을 해서는 안 되며, 위반 시 임시 중지 명령·시정 조치·과징금·벌칙 등을 부과할 수 있도록 규정
- (사)한국인터넷자율정책기구(KISO)를 통해 ‘온라인 부동산 매물 광고 자율 규약’을 마련하여 자율적 노력을 시행 중
※ <부동산매물클린센터>: 허위가격 기재, 매도자 사칭, 경매매물 게재, 호가담합 등을 허위 매물로 규정, 공인중개사에게 패널리 부여
- 현재 상위 모바일 중개업체들(직방, 다방, 방콜 등)은 모두 ‘통신판매업자’로 등록되어있고, 전자거래의 방법으로 상행위를 하고 있어 전자상거래 등에서의 소비자 보호에 관한 법률의 적용을 받음



2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 주거용 임대-관리단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

- 주거용 임대·관리와 관련하여 **공공임대주택**은 공공주택특별법 외 민법, 주택법, 건축법 등이 있으며,
민간임대주택과 관련한 법은 민간임대주택에 관한 특별법외에도 공동주택관리법, 주택임대차보호법 등

| 공공임대주택 관련 법령 |

- **공공임대주택**에서 소비자보호를 위한 제도 현황
- 임대주택건설촉진법(1984년) → 임대주택법(1993년) → 공공주택특별법(2016년)
 - 기존에 상이하게 규정되었던 공공주택건설 등에 관한 특별법과 임대주택법의 공공주택 정의를 일원화하고 공공주택의 공급과 관리 등에 관한 사항을 포함하여 공공주택특별법으로 변경(2015.8.28.)
- **민간임대주택**에서 소비자보호를 위한 제도 현황
- 민간임대주택에 관한 특별법에서 민간임대주택을 정의하고, 주택임대관리업의 등록이나 업무범위, 임대차계약 등에 관한 내용을 담고 있음

내용	관련법규	소관부처
공공임대주택 건설-공급	· 공공주택특별법 · 주택법(주택건설기준 등에 관한 규정) · 건축법 · 주택공급에 관한 규칙	국토교통부
공공임대주택 계약	· 공공주택특별법 · 주택임대차보호법 · 민법 · 약관규제에 관한 법률	국토교통부 법무부 공정거래위원회
임대아파트 관리	· 공공주택특별법 · 주택법 · 주택공급에 관한 규칙 · 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	국토교통부 법무부
임대주택 분쟁전환	· 공공주택특별법 · 주택공급에 관한 규칙	국토교통부
임대주택 행정서비스 및 분쟁조정 기능 문제	· 공공주택특별법	국토교통부

14

2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 비주거용 임대-관리단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

- 집합건물(한 동의 건물 중 구조상 구분된 수 개의 독립된 건물로 사용될 수 있는 건물)의 관리는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 적용

| 공공주택 관리 vs 집합건물 관리 |

■ 집합건물 vs 공동주택

- 집합건물은 집합건물의 소유(민사특례) vs 집합건물의 관리(공법적 접근) 분리(1984년)
- 공동주택(아파트 등)은 주택법(공동주택관리법: 1981년)에 따라 관리현장의 분쟁을 해결해 오다 전문적이고 체계적인 공동주택 관리를 위해 공동주택관리법령을 제정하여 적용(2016년)

구분	공동주택	집합건물
관련법령	공동주택관리법	집합건물법
소관부처	국토교통부	법무부
적용대상	300세대 이상 공동주택*	구분소유관계가 성립된 건물 (1동 건물 중 구조상 여러 개의 부분이 독립한 건물)
관리주체	입주자대표회의	관리단, 관리위원회
관리주체 설립절차	지자체에 신고	당연 설립(절차 불필요)
행정기관 의 권한	관리규약 준칙 제정, 관리비 공개의무와 감사, 관리 교육, 자금실행방법, 장기수선계획과 충당금, 분쟁 조정, 관리업무조사와 감독권한	표준관리규약 보급, 분쟁조정위원회 운영
비고	(목적) 국민의 주거안정과 주거기준의 향상 (감독) 지자체 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자와 사용자의 보호	행정기관 감독 규정이 실효성 없음 ※파산청인이 불응 시 제재 규정이 없음

자료: 국민권익위원회 2016. 대규모 집합건물 입주소유권인 권리보호 및 영입활동 개선 방안 3.

15



2. 부동산 단계별 소비자 보호 관련 법령

■ 비주거용 임대-관리단계에서 소비자 보호를 위한 법령 현황

■ 상가건물 임대차보호법

- 상가건물의 임대차는 민법에 대한 특례를 규정한 상임법(법무부 법무심의관실)의 적용
※ 주택의 임대차는 민법에 대한 특례를 규정한 주택 임대차보호법(법무부 법무심의관실)의 적용
- 상가건물의 임대차 관련 분쟁을 사적 자치의 영역으로 보고 민법으로 규율해 왔으나 상가임대료와 권리금 갈등으로 사회문제가 되면서 2001년 상가건물의 임대차와 관련하여 사회적, 경제적 약자인 임차인을 보호하기 위해 상임법에 따라 민법에 대한 특례를 규정함

| 상가임대차 보호법의 변천 |

시기	계약갱신청구권	임대료인상률상한	대항력		권리금
			건물주 변경	재건축, 철거	
2001년	△	△	×	×	×
2013년	○	△	△	△	×
2015년	○	△	○	△	○

자료: 경기연구원, 2017. 상가임대차 보호의 쟁점과 대안:4.

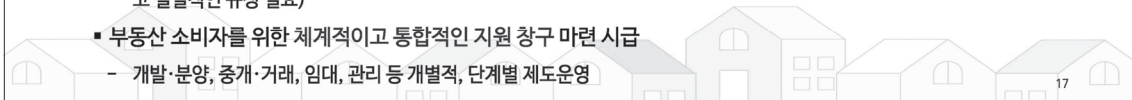


16

3. 주요 문제점

■ 부동산 소비자 보호 관련 제도의 문제점

- 부동산 분야별, 생산 단계별로 유기적이지 못한 법령 운영
 - 부동산 소비자 관련 주요 법률: 거짓·과장 광고 관련 표시·광고의 공정화에 관한 법률, 부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률, 공인중개사법, 건축물의 분양에 관한 법률, 상가건물 임대차보호법, 주택임대차보호법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등
- 부동산 분야별, 생산 단계별로 분쟁조정기구의 통합적 운영 미흡
 - 부동산소비자 관련 분쟁조정제도: 건축분쟁전문위원회, 하자심사·분쟁조정위원회, 공동주택관리 분쟁조정위원회, 임대주택분쟁조정위원회 등
- 부동산 상품의 특수성을 고려하지 못한 법령 체계
 - 표시광고법(일반법)은 상품의 종류별로 구분하여 수익률 산출 등 광고 예시를 규정하나 부동산 신규 분양의 특수성을 고려한 규정이 미흡
 - 부동산은 지역성, 고가성, 정보의 비대칭성이 강한 상품(특히 신규 분양 상품의 경우 소비자 보호를 위한 체계적이고 실질적인 규정 필요)
- 부동산 소비자를 위한 체계적이고 통합적인 지원 창구 마련 시급
 - 개발·분양, 중개·거래, 임대, 관리 등 개별적, 단계별 제도운영



17



CHAPTER 3

부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 주요 분쟁 현황 또는 사례



Ⅲ. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 주요 분쟁 현황 또는 사례

1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 부동산 개발·분양 단계

- 대규모 집합건물 상가의 거짓, 과장 분양 광고 ⇒ 거짓, 과장의 표시·광고 사례
- 외부불경제를 유발하는 시설에 대한 의무 고지 위반 ⇒ 기만적 표시·광고와 소극적 기망 행위 사례
- 분양대상인 주거용 주상복합의 인접 토지에 분양 회사 직원이 설명한 것과 달리 고층의 건물이 신축되는 사례 ⇒ 착오에 따른 분양 계약 취소 관련 사례
- 수익률을 부풀리거나 확정 수익 보장기간을 밝히지 않고 광고 ⇒ 공정거래를 위반하여 부동산 분양광고
 - 분양가가 저렴하거나 적은 비용만으로 투자가 가능한 것처럼 광고
 - 객관적 근거 없이 임대수요를 확보하고 있는 것처럼 광고하거나 공실 부담이 전혀 없는 것처럼 광고
 - 고객 유인효과가 큰 명품브랜드나 유명 패밀리레스토랑의 입점이 확정된 것처럼 거짓으로 광고
 - 객관적인 근거 없이 최상급 표현을 사용하거나 막연히 높은 가치가 보장되는 것처럼 부풀려 광고





1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

부동산 개발·분양 단계

■ 주거용 분양사기와 허위·과장 광고 피해 사례

(아파트) 전유면적 광고의 피해, 조망 확보 광고의 피해, 중도금대출이 가능하다는 광고, 전철역까지의 거리에 대한 광고, 과장된 카탈로그/견본주택

(빌라) 근린생활시설을 일반주택으로 속여서 분양하는 경우, 불법확장을 고지하지 않는 경우, 계약금을 분양사에서 횡령하는 경우, 분양면적 과대포장

■ 비주거용 분양사기와 허위·과장 광고 피해 사례

(상가) 정확하지 않은 수익률 보장, 임대약서를 통해 월세를 부풀려 분양가를 올리는 경우(선임대 후분양), 확정되지 않은 개발예정사업용 광고에 표기

(주상복합) 높은 임대수익을 보장이라는 허위·과장광고, 조감도, 높이, 동간 간격, 공원 규모 등 과장해서 표현, 중복 분양, 시행사 분양대금 횡령

(오피스텔) 개발예정사업이나 건설 가능성을 부풀려 광고, 분양면적 과장광고



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

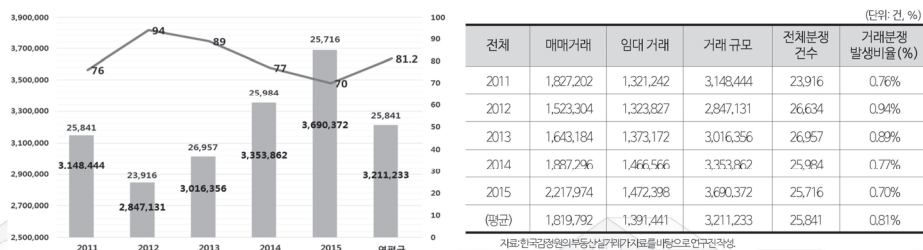
부동산 중개·거래 단계

■ 부동산 관련 법이 복잡하고, 예상치 못한 변수가 많아 부동산 거래의 분쟁이 잦음

- 임차인의 매매대금 및 보증금을 노리는 사기 사건의 지속적인 증가와 범죄가 다문화·조직화 되고 있음
- 부동산은 일반상품에 비해 고가인 상품으로 많은 거래가 이루어져 중개 사고의 빈도는 높아질 가능성이 높음

■ 부동산 관련 거래 분쟁은 최근 5년간 연평균 거래의 0.81%로 추정

※ 부동산 관련 민형사상 사건 규모를 해당 기간 동안 부동산 거래 건수를 고려



연도	매매거래	임대거래	거래규모	전체분쟁건수	거래분쟁발생비율(%)
2011	1,827,202	1,321,242	3,148,444	23,916	0.76%
2012	1,523,304	1,323,827	2,847,131	26,634	0.94%
2013	1,643,184	1,373,172	3,016,356	26,957	0.89%
2014	1,887,296	1,466,566	3,353,862	25,994	0.77%
2015	2,217,974	1,472,398	3,690,372	25,716	0.70%
(평균)	1,819,792	1,391,441	3,211,233	25,841	0.81%

자료: 한국감정원의부동산실거래가자료를 바탕으로 연구진작성



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 부동산 중개·거래 단계

■ 거래사고가 발생하는 원인(한국공인중개사협회 공제금 지급 사례)

- 지난 3년 간(13년~15년) 보증금 및 선순위 근저당 관련 내용이(40.5%) 가장 많은 비중을 차지함
- 다음으로 횡령·기망·이중계약 등 범죄행위(32.5%), 거짓 매도인 및 임대인과 거래(12.7%), 부적절 매물 거래 및 정보 불일치(9.8%), 기타(4.5%)순으로 나타남

부동산 거래 사고 발생원인



구분	건수(건)
보증금 선순위 근저당	236
횡령 등 범죄행위	189
거짓 매도인 및 임대인과 거래	74
부적절 매물 거래 및 정보 불일치	57
기타	26
계	582

* 2013년~2015년까지 3년간 한국공인중개사협회 공제금 지급 내역 분석

22

1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 부동산 중개·거래 단계

■ 보증금 및 선순위 근저당 문제

- 물건의 현실적인 권리관계와 거래가격 등 최근 거래정보에는 여전히 접근이 불가능함
- 보증금 및 선순위 근저당 문제의 46.6%는 다른 임차인의 보증금 확인이 어려운 다가구 주택에서 발생

구분	2013	2014	2015	계
전체 임대차 거래 관련	47 (90.4%)	61 (91.0%)	112 (95.7%)	220 (93.2%)
다가구 관련	5 (9.6%)	26 (38.8%)	79 (67.5%)	110 (46.6%)
매매 거래 관련	5 (9.6%)	6 (9.0%)	5 (4.3%)	16 (6.8%)
합계	52 (100%)	67 (100%)	117 (100%)	236 (100%)

* 2013년~2015년까지 3년간 한국공인중개사협회 공제금 지급 내역 분석

■ 기망 및 횡령 등 범죄행위

- 기망 및 횡령 등 범죄행위의 41.3%가 중개업자로서 근무하는 중개보조원에 의해 발생

* 2013년~2015년까지 3년간 한국공인중개사협회 공제금 지급 내역 분석 결과

■ 거짓 매도인 및 임대인과 거래 / 부적절 매물 거래 및 정보 불일치

- 소비자는 권원을 갖지 않는 사람과 계약하게 되거나 중개사가 공부상 적합하지 않은 물건을 중개하는 경우

23



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 주거용 부동산의 임대·관리 단계

■ 의무관리대상 공동주택 vs 비의무관리대상 공동주택

〈의무관리대상 공동주택〉 ※ 공동주택관리법 시행령 제2조(의무관리대상 공동주택의 범위)

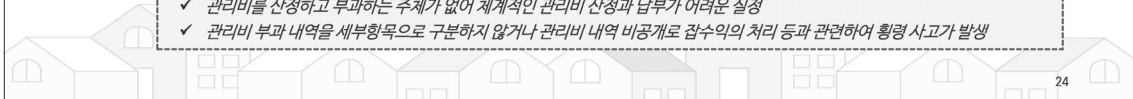
- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상 승강기가 설치되어 있거나 중앙난방 방식의 공동주택
- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

- 의무관리대상 공동주택은 세대 수 기준으로 전체 70.5%에 해당

■ 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우

- 주로 소규모 공동주택이나 원룸 등은 비의무관리대상으로 관리비나 임대료 등 관련 정보공개가 미흡한 실정
- 관리규약 제정, 입주자 대표회의 구성 등 여러 규정이 임의 조항으로 있어 체계적인 주택 관리가 어려움

- ✓ 층간 소음, 흡연 등 조정이 주체와 기준이 없어 입주자 간에 분쟁으로 비화
- ✓ 지자체로부터 안전점검 서비스 등을 지원받을 수 있음에도 관리주체가 없어 활용하지 못하고 있음
- ✓ 관리비를 산정하고 부과하는 주체가 없어 체계적인 관리비 산정과 납부가 어려운 실정
- ✓ 관리비 부과 내역을 세부항목으로 구분하지 않거나 관리비 내역 비공개로 잠수익의 처리 등과 관련하여 횡령 사고가 발생



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 비주거용 부동산의 임대·관리 단계(상가)

■ 권리금과 임대료 조정 문제: 서울시 상가임대차 분쟁조정위원회 조정접수 현황

- 2015년부터 2017년까지 총 106건을 접수받아 이 중 42건(39.6%)의 조정이 성립됨
- 분쟁조정위에 접수된 유형으로 권리금 문제가 58.8%로 가장 높으며, 다음으로 임대료 조정이 10.4% 임

■ 환산보증금 관련 문제

- 환산보증금 보호대상 비중은 연도별로 지속적으로 감소
- (서울지역) 2004년 90.7%에서 2008년 84.8%, 2013년 84.1%으로 계속적으로 하락

※2001년 상임법 제정 당시 갈등의 핵심인 권리금은 법제화 되지 않았고, 소액 임차인 보호가 우선이라는 이유로 환산보증금 제도 도입

- 상임법에서 임차인의 권리가 확대 및 강화되어 왔으나 환산보증금 제도로 인해 계약갱신청구권이나 권리금 보장에 한계



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 비주거용 부동산의 임대·관리 단계(집합건물)

- 공동주택과 집합건물의 현황
 - 전국의 공동주택은 1,200만 세대, 집합건물은 1,400만 호(2015년)
 - 수도권에 전체 공동주택의 52.6%가 있으며, 집합건물은 54.1%가 있어 전국의 과반 이상이 몰려 있음
- 집합건물 규모별 현황 파악 필요
 - 집합건물의 전체 호수는 파악이 되었으나 규모별 현황이 파악되고 있지 않음
 - 집합건물 용도별·규모별 현황을 알아야 관리 규모를 정할 수 있음(전국집합건물유지관리정보시스템)
- 공동주택과 집합건물의 관련법령과 소관부처의 관리체계 상이
 - 사적 자치에 따른 사고나 분쟁을 해결하는 데 행정기관의 감독, 시정조치 등 공적 개입이 필요함에도 불구하고 집합건물법에서는 이에 대한 조항이 부재함
 - 따라서 공동주택법을 적용 받는 아파트와 달리 집합건물법의 적용을 받는 오피스텔은 관할 부처도 달라 행정적 개입이 어려움



1. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁 현황과 문제점

■ 비주거용 부동산의 임대·관리 단계(집합건물)

- 관리운영정보 공개의 한계
 - 2012년 집합건물법을 개정하여 집합건물의 비용과 자료 열람 청구제도를 도입하였지만, 관리인이 이를 거부할 경우 행정조치 등 제제를 가할 수 없어 정보공개청구 제도는 현실적으로 작동하지 못하고 있음
- 불투명한 관리비 내역
 - 공동주택보다 비싼 집합건물의 관리비
 - 전기, 수도, 난방의 평균 개별 사용료는 큰 차이가 없으나 공용 관리비(인건비, 청소비, 경비비 등)의 차이가 큼
- 집합건물의 부실한 관리운영체계
 - 오피스텔, 상가, 주상복합 등 소유권이 분리된 집합건물은 아파트와 달리 행정기관의 관리·감독 등 규정이 없어 사각지대로 남아있음
 - 체계적이지 못한 회계처리, 불투명한 계약 체결 방식 등
 - 오래된 건물이 많은 주요 상업지역의 비주거용 건물에서 체계적인 관리 없이 건물주 마음대로 규정을 정하는 사례
- 집합건물 분쟁조정위원회의 한계: 조정의 강제력이 없어 실효성이 낮음





2. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁의 주요 문제점 요약

■ 주요 문제점 요약

- 부동산상품의 일반적 특징에 따른 소비자 피해와 분쟁
 - 부동산은 상품에 대한 정보 비대칭성이 높은 상품으로 개발·분양, 중개·거래 단계에서 허위, 과장 광고와 이에 따른 사기행위가 빈번하게 발생
- 부동산 표시·광고에 대한 규정 미비
 - 과대, 허위 광고와 관련하여서는 공정거래위원회의 표시·광고의 공정화에 관한 법률의 규정에 따르며, 부동산 거래 대상물에 대한 허위, 과장 광고의 규정은 따로 없음
 - 부동산 소비자 보호를 위한 거짓·과장 광고 관련 표시·광고의 공정화에 관한 규정 마련 검토 필요
- 부동산 거래사고의 주요 문제점
 - 부동산 거래사고의 유형을 분석한 결과, 부동산 등기의 공신력 부재, 등기제도의 심사권 미비, 부동산 권리분석 제도의 미비, 거래 당사자 또는 중개인의 윤리의식 부재 등으로 나타남



28

2. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 분쟁의 주요 문제점 요약

■ 주요 문제점 요약

- 부동산 관리에서 문제점
 - 공동주택의 경우 비의무관리 대상 공동주택이 전체 약 30%를 차지하고 있으며 이들 비의무관리 대상 공동주택은 관리규약제정, 입주자대표회의구성 등의 여러 규정이 임의조항으로 있어 체계적인 주택관리에 한계
- 비주거용 부동산에서 문제점
 - 비주거용 집합건물은 공동주택관리법령에 따른 공동주택의 관리에 비해 느슨한 규제를 받고 있어 관리비 산정의 불투명, 회계처리의 임의성, 부실한 계약체결, 관리비와 하자보수의 분쟁 등이 발생
 - 특히 상가용 건물의 경우 임대료, 환산보증금, 권리금 등의 분쟁이 지속적으로 발생하고 있어 부동산 소비자에 대한 권익 보호를 위한 제도적 보완이 시급



29



CHAPTER 4

부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 보호를 위한 정책과제



IV. 부동산 서비스 단계별 부동산 소비자 보호를 위한 정책과제

4. 정책 과제

■ 부동산 개발·분양 단계 정책과제

- 부동산 분양 사기 업체나 개인에 대해 형법상 사기죄에 준하는 처벌 규정을 마련 하는 등 처벌 강화
- 국토부가 부동산을 주 사업으로 하는 방문판매업자(주로 기획부동산)등을 관리·감독
- 분양관련 피해 예방을 위해 분양 계약 시 사전점검 소비자 체크리스트 발간
- 분양계약 시 분양광고 내용을 반영하고, 분양광고 가이드라인 제시
 - 분양 계약 시 분양 계약 상 조항에 자동으로 편입될 수 있도록 하는 방안 검토
- 종합분양정보제공시스템 구축
 - 이중계약이나 분양대금 횡령 등을 실시간으로 검색 가능한 시스템 구축
 - 분양사업자는 분양관련 정보를 등록하고, 분양 받고자 하는 소비자는 정보를 얻을 수 있는 시스템
 - 해당 시스템에서 분양업체를 등록 가능하게 하는 등 업체 관리도 병행
- 부동산 분양 허위·과장 광고 관련 소비자 분쟁을 조정하기 위한 전담기구 설치 방안 논의



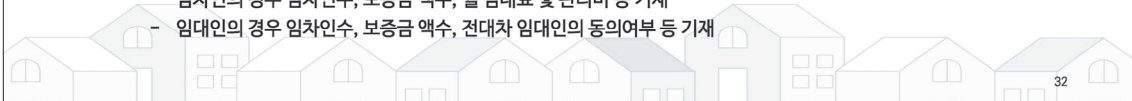
31



4. 정책 과제

■ 부동산중개·거래 단계 정책과제

- 투명하고 안전한 중개거래 전자시스템 구축
 - 전자계약시스템 활성화를 통해 거래 및 권리관계 변동을 실시간으로 파악
 - 전자계약정보와 국세정보 등과 연계하여 대국민 정보제공을 통한 사기피해 예방 수단으로 활용
 - 개인정보보호를 위한 제도적 장치 마련 및 안전성 강화도 병행되어야 할 것
 - 전자계약 시스템 사용의 활성화로 거래 관계자 간 신원확인이 가능
- 다가구 주택의 경우 별도 서식을 마련하여 세부항목 추가
 - 다가구 주택의 경우 임차인 계약 현황과 임차인 총 보증금에 대한 항목 추가
 - 해당 항목에 대한 매도인이나 임대인의 작성 또는 확인을 의무화
- 중개대상물 확인 및 설명서 사항의 객관화 및 권리관계 관련 항목의 세분화
 - 중개대상물 확인 및 설명서가 권리관계를 충실하게 반영하도록 함
 - 중개중개사가 의뢰인의 체납사항 및 개인정보를 직접 파악이 불가능 하기 때문에 매도인의 작성 및 확인이 필요함
 - 임차인의 경우 임차인수, 보증금 액수, 월 임대료 및 관리비 등 기재
 - 임대인의 경우 임차인수, 보증금 액수, 전대차 임대인의 동의여부 등 기재



4. 정책 과제

■ 부동산중개·거래 단계 정책과제

- 중개대상물에 대한 확인 및 설명 관련 가이드라인 개발
 - 실제 분쟁사례를 바탕으로 확인 및 설명서의 구체적 범위와 위반시 손해배상 책임 등에 관한 판례와 규정 포함
- 중개협회 공제기능 강화하고, 거래사고 관련 보험 및 공제상품 다양화, 권원보험 활성화
 - 소비자의 물질적 손해에 대한 다층적 보상체계 마련
 - 모바일 중개 허위매물과 관련해서도 중개사 협회가 협업하여 허위매물 신고센터 및 포상제 운영
- 확인매물증서 제도화
 - 확인매물증서를 통해 온라인과 오프라인의 연동이 가능
 - 확인매물증서를 계약 당시 작성하여 KISO나 기타 공신력있는 기구에 제출하도록 하여 법적 책임을 지움
- 민관협력을 통해 제제를 가하거나 인센티브 부여하는 방안
 - 상습적인 허위매물 게재업자를 업계에서 리스트업 하면 정부가 이에 대해 제제를 가하는 방안
 - 모범 중개업소 선정 시 온라인 평판과 거래 경험 등을 반영 우수업체에 인센티브 부여



4. 정책 과제

■ 주거용 부동산임대·관리 단계 정책과제

- 공동주택 의무관리 대상 범위의 확대
 - 현재 적용대상을 300세대 이상 공동주택에서 100세대 이상 공동주택으로 확대하는 방안 검토
 - 여전히 사각지대에 놓인 비의무관리대상 공동주택은 '소규모 공동주택'으로 구분하여 관리하는 방안
 - 소규모 공동주택의 경우 관리주체를 입주인 자치관리, 민간업체의 위탁관리, 지자체의 공적관리 등 공동 및 순환 관리 방식을 채택하여 다양하게 관리
- 분쟁 예방과 해결을 위해 필요한 관련 법규나 지침 보완
 - 집합건물의 규모별 현황파악을 통해 관리체계 수립
 - 공동주택관리법을 바탕으로 집합건물법의 보완
 - 유지보수 분쟁 관련 임대인과 임차인의 의무조항을 규정하여 하자발생시 일차적 책임주체와 분쟁처리절차를 명확히 설정
 - 주택의 상태 및 하자여부 등에 대하여 정밀하고 객관적인 판단기준을 마련하여 계약이전과 입주, 퇴거 시 활용하여 분쟁예방
- 민간 임대주택 분쟁해결을 위한 임대차 가이드라인 발간
 - 예) 동경도 임대주택 트러블 가이드라인처럼 설명의무를 부여한 원상회복과 계약기간 중 수선 등에 대한 기본적 사고방식, 법률상 원칙 및 판결 등을 소개

34

4. 정책 과제

■ 주거용 부동산임대·관리 단계 정책과제

- 뉴욕 주택국 조사관제도(HPD Inspector) 차용 및 대안적 분쟁해결 제도 다양화
 - 행정적 수단을 활용하여 신속하고 즉각적인 분쟁해결과 소비자 보호 도모
 - 시민들이 쉽게 접근가능하도록 일선 행정기관의 대민 창구를 이용, 주택관련 불만사항을 신고 접수하게끔 함
 - 신고내용이 긴급할 경우 조사관을 파견하여 임대인에게 보수지시를 서면으로 송부하며 빠른 시일 내 처리가 안될 경우 HPD가 지정하는 유지관리 업자가 수리하고 비용을 임대인에게 청구
 - 긴급하지 않은 경우엔 임대인에게 수리 통지가 송달되고, 임대인은 주택법원에 제소가 가능함
- 임대주택에 대한 '임대주택관리규약 준칙' 마련
 - 임대주택의 사후관리에 대한 구체적인 규정의 필요
 - (예) 임차인 대표회의 의결사항으로 임차인의 자치활동과 관련한 임차인 대표회의 구성, 운영비와 잡수입 사용 등
 - (예) 임대 사업자와 협의사항으로 임대주택의 가치 보존, 수선과 유지보수 관련 비용부담, 관리사무소 직원 보수 결정 등

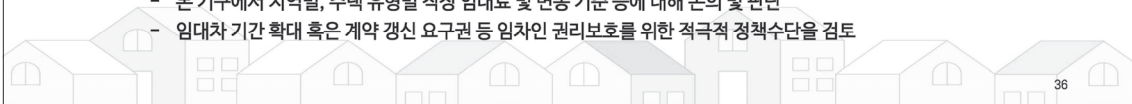
35



4. 정책 과제

■ 비주거용 부동산의 임대-관리 단계 정책과제(상가)

- 환산보증금 제도 개선 방안
 - 중장기적으로 환산보증금을 폐지하는 방안 검토
 - 현실적으로 환산보증금 보호 범위를 확대하는 방안
 - 환산보증금의 환산비율을 조정하는 방안
- 임대료 상한 재조정 방안
 - 소비자물가상승률과 연동하는 방안
 - 환산보증금 기준 이하(7%)와 기준 초과(연 12%)로 차등을 두어 규정한 방안
- 부동산 분쟁조정 담당 기구 신설
 - 임대료 수준 설정 및 임차권 보호강화 등 임차인 보호에 집중한 제도적 기반강화 필요
 - 부동산 분쟁조정을 담당하는 기구를 설치하여 적절한 최초 임대료 수준이나 임대료 인상제한율에 대해 검토
 - 본 기구에서 지역별, 주택 유형별 적정 임대료 및 변동 기준 등에 대해 논의 및 판단
 - 임대차 기간 확대 혹은 계약 갱신 요구권 등 임차인 권리보호를 위한 적극적 정책수단을 검토



4. 정책 과제

■ 비주거용 부동산의 임대-관리 단계 정책과제(상가)

- 월차임 전환비율을 조정하는 방안
 - 경제상황과 주택임대차를 고려하여 고정비율 연 12%를 연10%로 조정하는 방안
 - 소비자 물가상승률 2배 이내에서 시도지사가 고시하는 방안
- 계약갱신청구권 보장기간의 재조정, 퇴거보상비 지급, 관리비 인상 규제
 - 갱신보호기간을 10년 이상으로 늘리고 퇴거 보상비 지급 의무화
 - 재건축과 철거의 가능여부는 건물안전진단등과 같은 제 3자에 의한 객관적 판단을 기준으로 할 것
 - 관리비 인상 규제
- 권리금 의무신고제 도입과 권리금 양도차익 과세 필요
 - 장기적으로는 바닥 권리금 제도를 폐지
 - 권리금 표준계약서 작성 및 의무신고제 도입



4. 정책 과제

■ 비주거용 부동산의 임대-관리 단계 정책과제(집합건물)

- 관리비, 회계 등의 금전적 분쟁 문제를 해결하기 위한 방안
 - 집합건물 관리비 정보공개시스템 구축
 - 필요적 회계감사제도 도입
 - 회계서류의 작성과 보관 의무화
- 관리인의 비리를 방지하기 위한 방안
 - 공개경쟁입찰 제도의 도입
 - 계약서의 공개
 - 집합건물의 관리인의 손해배상책임을 제도화하는 방안
 - 부정행위금지 제도화 방안
- 행정기관의 행정 감독이나 시정조치 권한 개선
 - 행정기관의 관리감독 권한 개선
 - 집합건물의 전문적 관리 의무화



CHAPTER 5

부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입

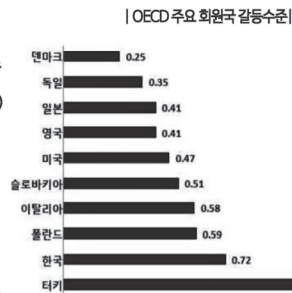




5. 부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입

■ 부동산 서비스 관련 분쟁조정제도 현황과 문제점

- 부동산 서비스 시장에서 분쟁조정
 - 부동산 서비스 시장에서 공급위주 정책에서 소비자 권익 보호 정책으로의 변화가 필요한 상황
 - 이해당사자간의 정보와 참여 확대에 따라 기존 제도의 경직성으로 인해 발생할 수 있는 분쟁을 관리하기 위한 사회적 비용 발생
- 사회적 갈등에 따른 비용
 - 한국의 사회적 갈등 관리 능력은 OECD 34개국 중 27위(0.72) 수준이며 갈등으로 발생하는 사회적 비용은 연간 82~246조 원(추정)
 - 한국의 갈등지수를 OECD 평균(0.44)를 낮출 경우 1인당 GDP는 7~17% 상승할 것으로 예상(한국행정연구원, 2013)
 - 사회적 갈등은 경제적 비용을 유발할 뿐만 아니라 국가공동체의 발전, 정상적 정책수행 등의 장애요인으로 작용함



5. 부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입

■ 부동산 서비스 관련 분쟁조정제도 현황과 문제점

- 부동산 서비스 관련 분쟁의 특성
 - 부동산 서비스 소비 당사자는(개발자, 분양판매자, 중개자, 임대인과 임차인 또는 점유인, 유지관리인 등)가 관여하고 있어 복잡하며 이에 따른 분쟁원인도 다양하게 발생함
 - 부동산 서비스 소비자들 간 경제적인 불균형이 존재하여 일방적인 의사결정에 따른 분쟁이 다수 발생
 - 정보 비대칭과 복합적 공정, 시간 소요 상품이라는 특성으로 불확실성이 크므로 분쟁이 발생할 확률이 높음
- 부동산 서비스 관련 분쟁조정기구 운영상의 문제점
 - 현행 부동산 서비스와 관련한 분쟁조정위원회는 개별법 또는 특별법에 따라 설치 운영되고 있음
 - 소비자는 각 조정위원회가 어떠한 역할과 기능을 수행하고 있으며 분쟁 조정에 따라 어떠한 효력을 가지고 있는지 파악하기 어려움
 - 조정위원의 수와 구성의 제한으로 투명성과 전문성에 한계
 - 해당 조정위원회의 예산과 인력 부족으로 집행력과 실효성을 제고하는 데 한계



5. 부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입

■ 부동산 서비스 관련 분쟁조정제도 현황과 문제점

- 부동산 서비스 관련 분쟁조정기구 효력 상의 문제점
 - 조정은 재판상의 화해와 동일한 효력(민사조정법 제29조)을 가지며, 이는 민사소송법 제220조에 따른 확정판결과 같은 효력을 가지지만 행정형의 조정은 개별 법률마다 다르게 규정하고 있음
 - 이는 제도를 이용하려는 부동산 소비자에게 혼란을 가중시키고 이를 기피하는 문제를 불러일으킴

■ 부동산 서비스 관련 분쟁조정시스템 구축

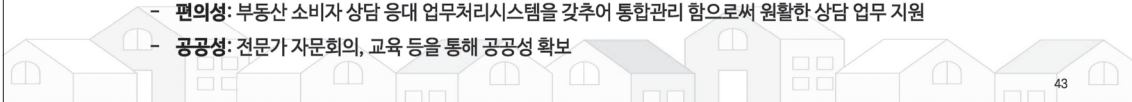
- 부동산 서비스 관련 분쟁조정제도의 개선 방안
 - 조정의 효력을 통일하는 방안: 즉, 민사조정법 제29조에 따라 재판상 화해로 조정의 효력을 통일하여 운영함으로써 조정의 실효성을 제고
 - 조정위원의 전문성과 자율성 제고 방안: 분쟁조정위원회를 담당할 실무형 전문가를 대거 영입하여 구성
 - 통합적 부동산 서비스 분쟁조정위원회를 설치하여 상설 운영하는 방안: 인력과 예산확보의 용이성, 중립성과 신뢰성 확보, 전문성 제고



5. 부동산 소비자 보호를 위한 지원 기구 도입

■ 부동산 소비자 보호를 위한 지원기구 도입방안마련

- 부동산 소비자 보호 전문가 포럼 운영(안)
 - 부동산 서비스 상품은 여러 단계를 거쳐 시장에 공급되며, 지역성이 강한 상품으로 정보 비대칭에 따른 공급자와 수요자 간의 분쟁이 노출되어 있음
 - 이러한 부동산 서비스 상품의 특성 상 부동산 소비자 분쟁조정 기구에 산학연과 시민단체 등 식견 있는 전문가의 참여와 의견이 필요함
- 부동산 소비자 지원 창구 설치 · 운영 검토(안)
 - 부동산 소비자 권익을 보호하기 위한 사후적 방안으로 부동산 소비자 지원 창구 설치
- 부동산 소비자 지원 창구의 설치 기준(안)
 - 신속성: 전화 상담이나 인터넷 상담, 부동산 소비자상담 포털 등을 통해 신속하고 다양한 정보 제공
 - 책임성: 상담 또는 지원 DB를 구축하여 상담 자료로 제공하고 피해 구제 등 서비스 개선
 - 편의성: 부동산 소비자 상담 응대 업무처리시스템을 갖추어 통합관리 함으로써 원활한 상담 업무 지원
 - 공공성: 전문가 자문회의, 교육 등을 통해 공공성 확보





MANY THANKS

국토연구원  KRIHS

주택토지연구본부

연구위원 이형찬: hchanlee@krihs.re.kr

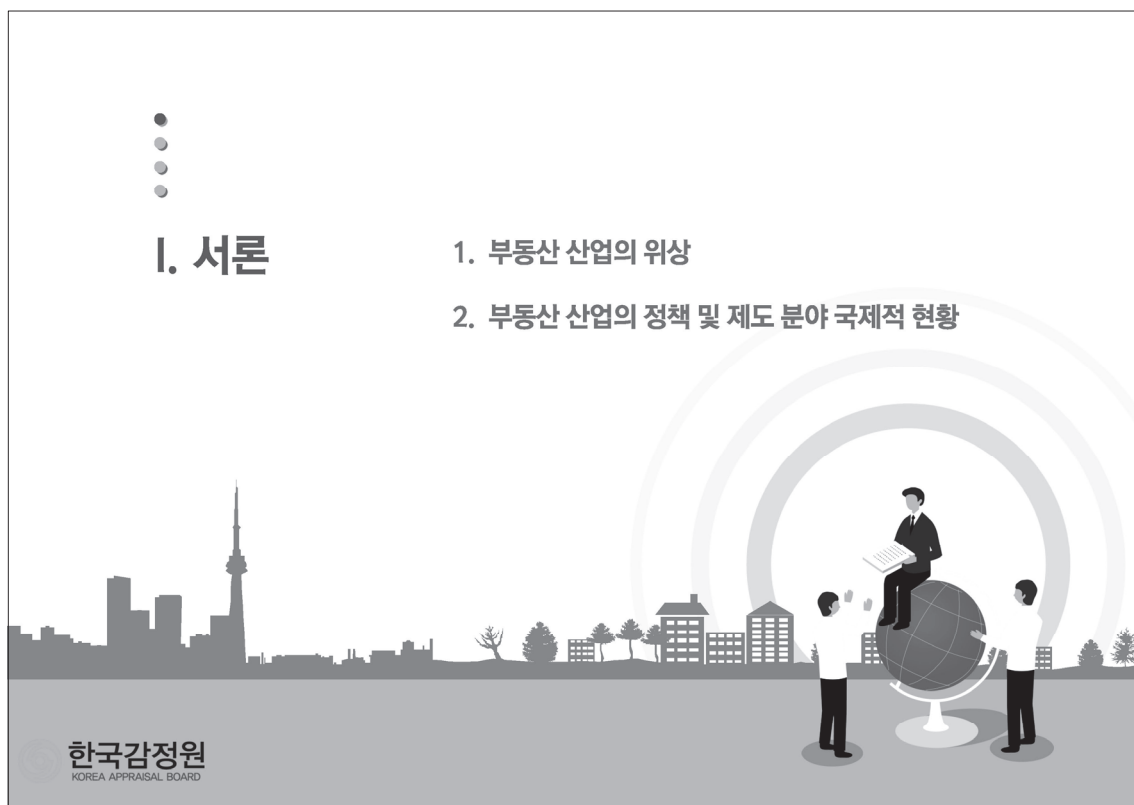
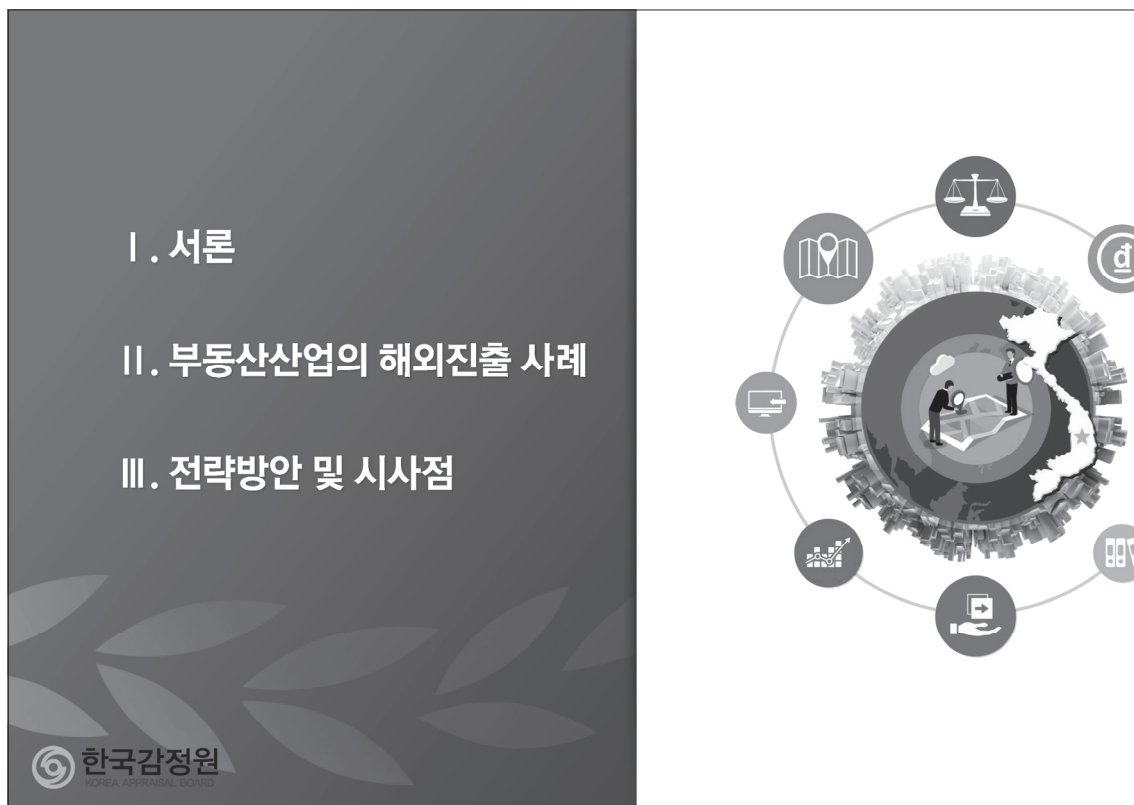




부동산 산업의 해외시장 진출방안 모색

원유호 책임연구원 (한국감정원)







I. 서론

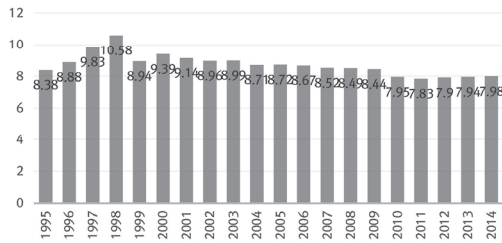
1. 국내 부동산 산업의 위상

국내 부동산 산업의 위상

- 최근 인구 및 가구감소, 저성장 경제구조로 부동산 수요감소 등으로 국내총생산에서 부동산 및 임대업의 부가가치 비율은 낮아지고 있음
- 서비스산업 중 부동산서비스업의 비중은 높은 수준이나, 지속적인 일자리창출 및 산업경쟁력 향상에 대한 방안이 부족

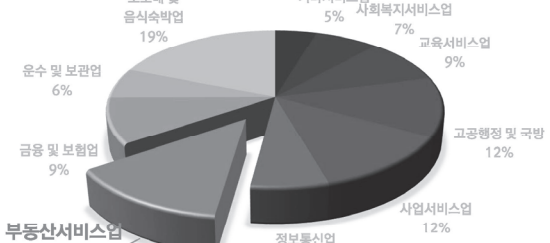
부동산업 (68)	부동산 임대 및 공급업	6811	부동산 임대업	68111	주거용 건물임대업
		68112	비주거용 건물임대업	68112	비주거용 건물임대업
		68119	기타 부동산 임대업	68119	기타 부동산 임대업
	부동산 개발 및 공급업	68121	주거용 건물 개발 및 공급업	68121	주거용 건물 개발 및 공급업
		68122	비주거용 건물 개발 및 공급업	68122	비주거용 건물 개발 및 공급업
		68129	기타 부동산 개발 및 공급업	68129	기타 부동산 개발 및 공급업
부동산 관련 서비스업	부동산 관리업	6821	부동산 관리업	68211	주거용 부동산 관리업
		68212	비주거용 부동산 관리업	68212	비주거용 부동산 관리업
	부동산 중개 및 평가업	68221	부동산 자문 및 중개업	68221	부동산 자문 및 중개업
		68222	부동산 감정평가업	68222	부동산 감정평가업

국내 총생산 대비 부동산 및 임대업 비중



자료: 한국은행 경제통계시스템 국민계정(2010년 기준) 경제활동별 GDP 및 GNI 원계열 명목 각년도

서비스 산업의 부문별 부가가치 비중

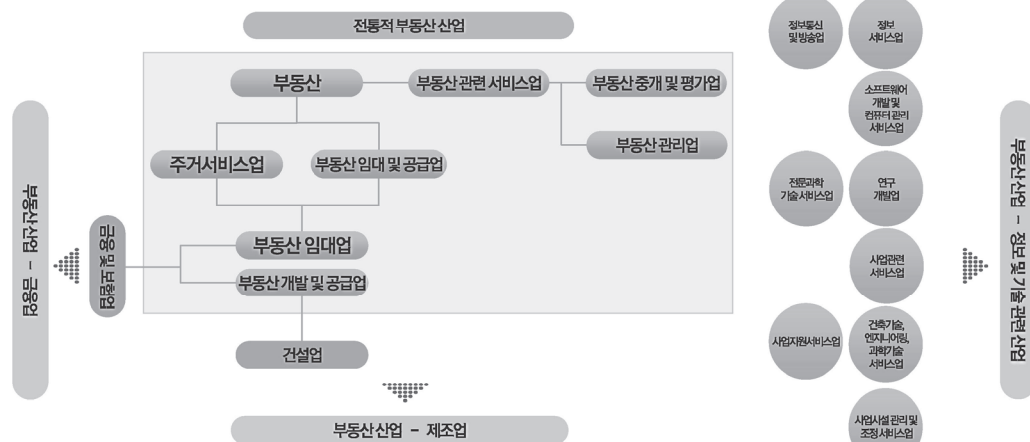


I. 서론

1. 국내 부동산 산업의 위상

국내 부동산 산업의 구조 변화

- 반면, 부동산 관련제도의 발전, 정보화 기술의 발전에 따라 국내 부동산산업의 전통적 구조가 변화됨
- 특히, ICT 기술의 발전에 따라 부동산 융복합산업, 부동산 연관산업 등이 성장



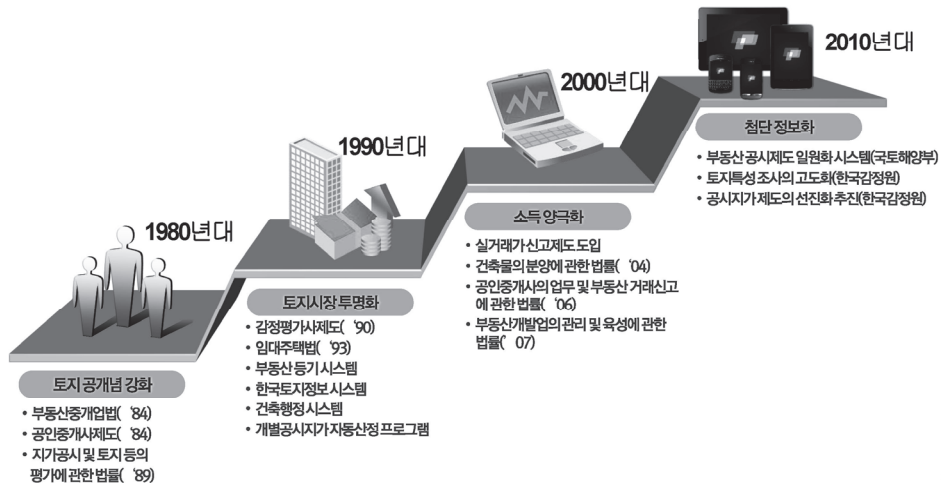
자료: 부동산산업 발전 기본계획(안) 수립에 관한 연구(2016)

I. 서론

1. 국내 부동산 산업의 위상

부동산 산업의 정책 및 제도 분야의 가능성

- 신흥 개발도상국은 한국의 선진화된 부동산 법/제도 및 ICT와 연계된 행정정보시스템에 주목하고 있음
- 특히 개도국은 한국의 부동산 정책 및 제도를 통한 급격한 도시화의 부작용 해소 방안을 벤치마킹하기 원함



6

I. 서론

2. 부동산 산업 정책 및 제도 분야의 국제적 현황

부동산 산업의 정책 및 제도 분야의 해외진출 목적

- 개도국을 대상으로 국제개발협력(ODA 기반)을 통해 부동산 관련 서비스 산업 중 정책/제도 분야의 해외시장 개척 가능성에 주목하고 있으나, 국내 해외 지원 및 수출 사례는 선진국에 비해 부족한 실정
- 기대효과: 국내의 신규 일자리 창출, 해외시장 개척, 한국의 국제적 위상 제고

중점협력 대상국

지역	개수	제1기 중점협력국 (총 26개국)	개수	제2기 중점협력국 (총 24개국)
아시아	11	베트남, 인도네시아, 캄보디아, 필리핀, 방글라데시, 몽골, 라오스, 네팔, 스리랑카, 파키스탄, 동티모르	11	베트남, 인도네시아, 캄보디아, 필리핀, 방글라데시, 몽골, 라오스, 네팔, 스리랑카, 파키스탄, 미얀마
아프리카	8	가나, 에티오피아, 모잠비크, 르완다, 우간다, 콩고, 나이지리아, 카메룬	7	가나, 에티오피아, 모잠비크, 르완다, 우간다, 탄자니아, 세네갈
중동·CIS	2	우즈베키스탄, 아제르바이잔	2	우즈베키스탄, 아제르바이잔
중남미	4	콜롬비아, 페루, 볼리비아, 파라과이	4	콜롬비아, 페루, 볼리비아, 파라과이
오세아니아	1	솔로몬군도	0	-
합계	26	-	24	-

DAC의 ODA 지원 분야별 분류 목록

지원분야	비고
조세정책 및 행정지원 (Tax policy & administration support)	비과세 공공 수익, 국내 재원조성/조세 정책 및 분석, 행정 지원 (개도국의 재무부, 재원당국 및 기타 지방 또는 국가공공기관과의 작업을 포함)
주택정책 및 행정관리 (Housing policy & administrative management)	주택 부문 정책, 계획 및 프로그램 (저비용 주택개발 및 슬럼 철거는 제외)
농지제도 개혁 (Agrarian reform)	농지제도 개혁, 경지정리 등
건설정책 및 행정관리 (Construction policy & administrative management)	건설 부문 정책 및 계획 (세부 부문에서의 건설 활동은 제외, 예, 병원 또는 학교 건설)
도시토지 정책 및 관리 (urban land policy & management)	도시개발 및 계획, 도시 관리, 토지정보시스템
농촌토지 정책 및 관리 (Rural land policy & management)	지역 개발 계획, 계획을 위한 분산 및 다부문 역량 증진, 협동 및 관리, 토지 관리; 토지이용 계획; 지리정보시스템

7



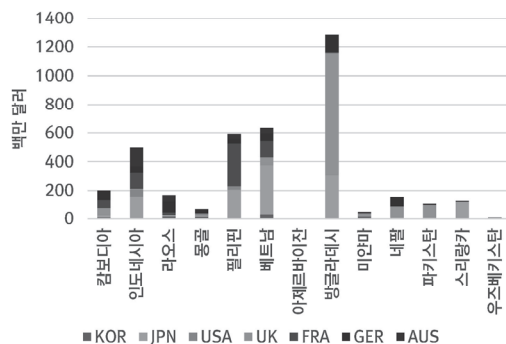
I. 서론

2. 부동산 산업 정책 및 제도 분야의 국제적 현황

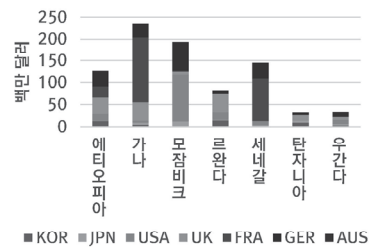
수원국의 부동산 산업(정책/제도 분야) ODA 수원 현황

- 한국의 경우 베트남(31.1 백만 달러)에 지원한 ODA의 지원액 비중이 가장 크며, 다음으로 미얀마(18 백만 달러), 라오스(17.7 백만 달러), 몽골(14.3 백만 달러) 등의 순으로 상당 부분 아시아 지역에 집중

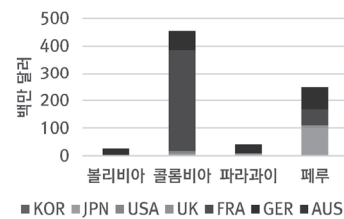
주요 공여국의 부동산 분야 ODA 지원액(~'16, 아시아)



주요 공여국의 부동산 분야 ODA 지원액(~'16, 아프리카)



주요 공여국의 부동산 분야 ODA 지원액(~'16, 남미)



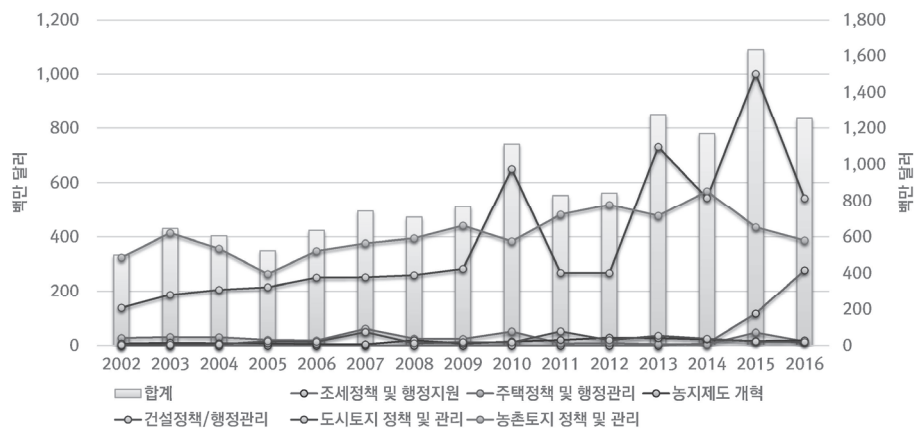
8

I. 서론

2. 부동산 산업 정책 및 제도 분야의 국제적 현황

주요 공여국의 부동산 산업(정책/제도 분야) ODA 지원 추이

- 주요 공여국들은 대부분 '도시토지 정책 및 관리' 부문과 '농촌토지 정책 및 관리' 부문에 ODA 지원을 집중 (부동산 정책/제도 분야 ODA 지원총액의 90.4%).



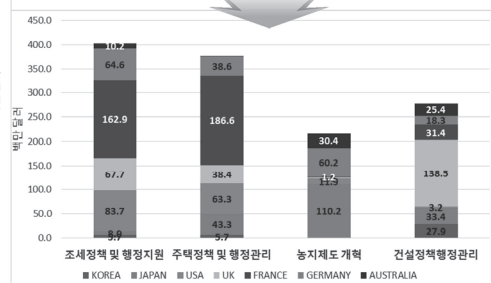
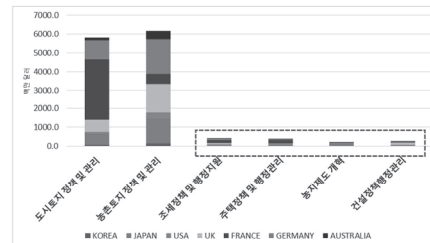
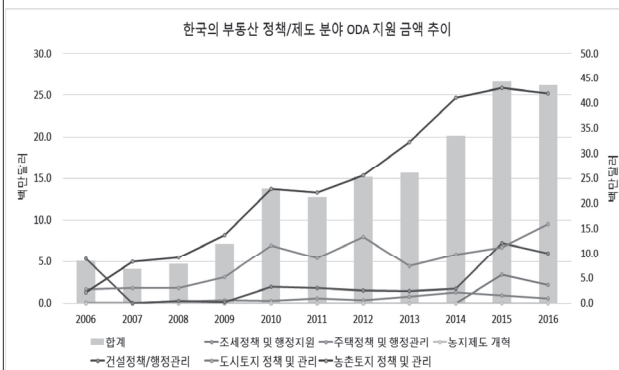
9

I. 서론

2. 부동산 산업 정책 및 제도 분야의 국제적 현황

주요 공여국의 부동산 산업(정책/제도 분야) ODA 지원 추이

• 부동산 정책/제도 분야에서 한국의 중점협력국 ODA 지원액은 누적 총액은 252.5 백만 달러로 지원 규모가 주요 선진국에 비해 상대적으로 저조함



10

II. 부동산 산업의 해외 진출 추진 사례

1. 사업 개요
2. 과업 범위
3. 기대효과
4. 사업추진 현황

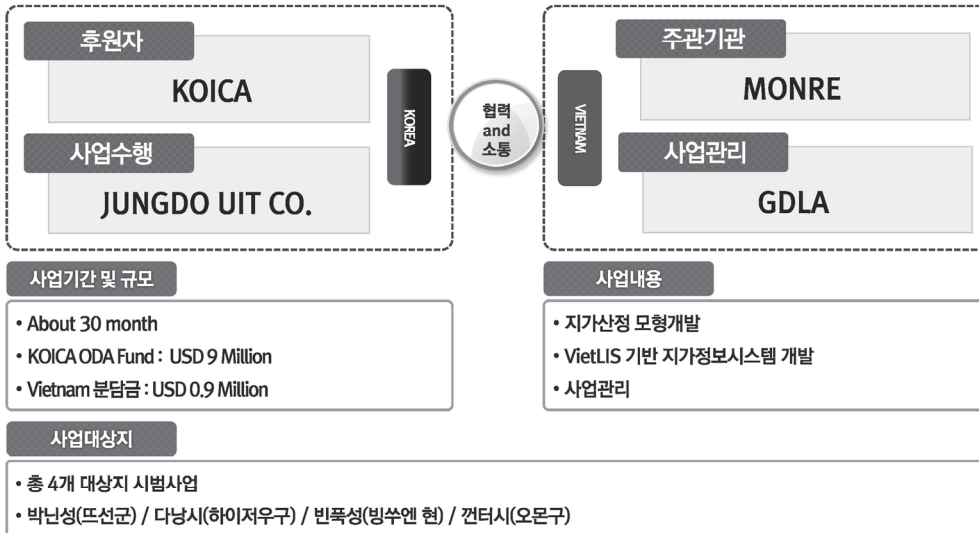




II. 부동산 산업의 해외진출 사례

1. 사업 개요

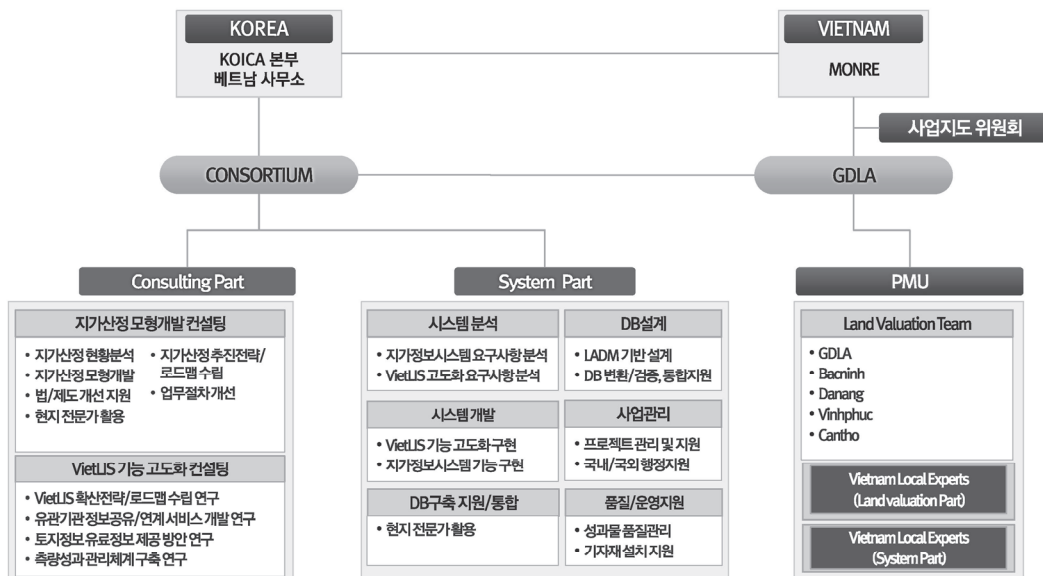
PRJ : 베트남 지가산정 역량강화 및 지가정보시스템 개선사업



12

II. 부동산 산업의 해외진출 사례

1. 사업 개요 - 조직도



* 베트남 측 조직은 PMU 구성 후 변경될 수 있음

13

II. 부동산 산업의 해외진출 사례

2. 과업 범위

과업 개요

베트남 지가산정 역량강화 및
지가정보시스템 개선 사업박닌성(뜨선 군), 다낭시(하이저우 구),
빈푹성(빙쑤엔 현), 켄터시(오몬 구)

27개월

주요과업내용

지가산정 모형개발	토지가격 DB구축 자원 및 통합	지가정보시스템 구축	VietLIS 기능 고도화		초청연수 및 기술이전	기자재 및 전문가 파견
지가산정 현황분석 및 개선	지가정보 현황조사 및 평가	기 구축 시스템 분석/요구사항 파악	VietLIS 요구사항 분석/설계	VietLIS 확산 전략/로드맵 수립	관리자/실무자 초청연수	SW 납품 및 HW 납품 지원
지가산정 모형 개발	지가정보 DB 구축 및 통합 지원	VietLIS 기반 지가정보 시스템 설계/개발	지적도 편집, 동기화 모니터링	유관기관 정보 연계 및 VietLIS 유료화 방안	지가 담당자 현지 교육/VietLIS 교육	핵심인력(PM, PL) 현지 상주
법제도 개선 및 업무 지침 작성	지가산정 DB 전산화 현황분석	시험대상지 적용 및 통합 테스트	대민/기관 토지정보 서비스 고도화	측량성과관리체계 구축방안	컨설팅/워크숍	분야별 전문가 수시 파견

베트남의 다목적 토지정보 시스템
요구사항에 대한 완벽한 이해지가 및 토지 및 공간정보에 전문성을 가진
국내 전문 기관과의 컨소시엄선행 사업수행 시 구축된
현지 전문가 네트워크를 적극 활용

지속 가능한 다목적 토지정보 시스템의 구축을 통한 전국 확산 가능성 마련

14

II. 부동산 산업의 해외진출 사례

2. 과업 범위



박닌성

- 현황**
- '15년 발표한 지가표 사용중
 - 토지이용계획 수립 및 활용 중
- 인프라**
- '09년~'15년까지 단계별 토지측량 및 DB 구축
 - 뜨선군('13~'14), 르엡타이('14~'16) 지적
공부 및 DB구축 사업
 - '15년 뜨선군에 VietLIS 도입

빈푹성

- 현황**
- '15년 발표한 지가표 사용중
 - '16년 9개 현중 8개 현 지적도면 구축완료
(81.45%), 지적공부는 4개면 완료
- 인프라**
- '11년~'12년 지가도문서형태로 구축 및 활용미흡
 - '11년~'20년 토지이용구상, '15년~'16년
토지이용계획 승인
 - '15년 이후 VietLIS 2.0 사용

다낭시

- 현황**
- 2015년 발표한 지가표 사용중
 - 한국지원으로 전자정부부를 위한 Data
Center 구축
 - '14년~'20년 토지 데이터베이스 재구축 예정
- 인프라**
- 정보 활용 측면 부족
 - '15년 하이저우구에 VietLIS 전면 도입 및 운영

켄터시

- 현황**
- '15년 발표한 지가표 사용중
 - 전체 대비 99.72% 증명서를 발급함('15년)
 - 135건 개별 지가산정('15년 10월)
 - '11년~'15년 토지이용계획 완료
- 인프라**
- VietLIS 2.0 사용중
 - 예산 부족으로 토지 DB 구축 지연

15

4. 사업 추진 현황_ 수원국 지가 DB 구축 및 모형 개발



2. 결론 및 시사점



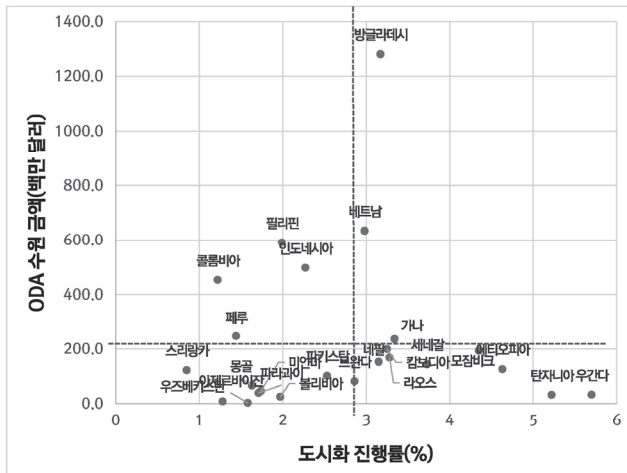


III. 전략방안 및 시사점

1. 수원 국가별 전략 방안 마련

전략 영역 도출

• 중점협력국의 도시화 진행률(rate of urbanization)과 주요 공여국의 ODA 지원금액의 평균을 기준으로 도면에 산포하여 총 4개의 영역 특성 도출



해외진출 전략	중점 협력국	해외진출 전략	중점 협력국
2 사 분면 통합패키지형 해외사업 진출	필리핀, 콜롬비아, 인도네시아 등	1 사 분면 국가별 맞춤형 해외사업 진출	방글라데시, 베트남, 가나
3 사 분면 수원국 글로벌 네트워크 형성	몽골, 스리랑카, 파라과이, 미얀마 등	4 사 분면 수원국 로드맵 컨설팅	네팔, 라오스, 캄보디아, 르완다, 탄자니아 등

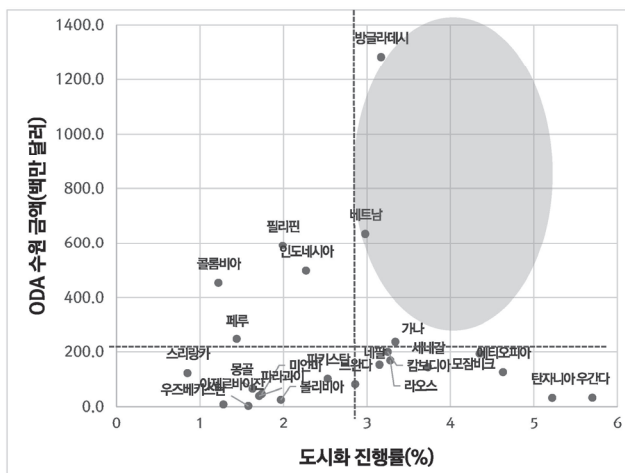
20

III. 전략방안 및 시사점

1. 수원 국가별 전략 방안 마련

전략 영역 도출

• 중점협력국의 도시화 진행률(rate of urbanization)과 주요 공여국의 ODA 지원금액의 평균을 기준으로 도면에 산포하여 총 4개의 영역 특성 도출



국가별 맞춤형 해외사업 진출전략 영역

“ 기존 사업 추진 단계를 파악하여 신규 수요, 요구사항을 반영한 맞춤형 사업 과제 발굴 필요 ”

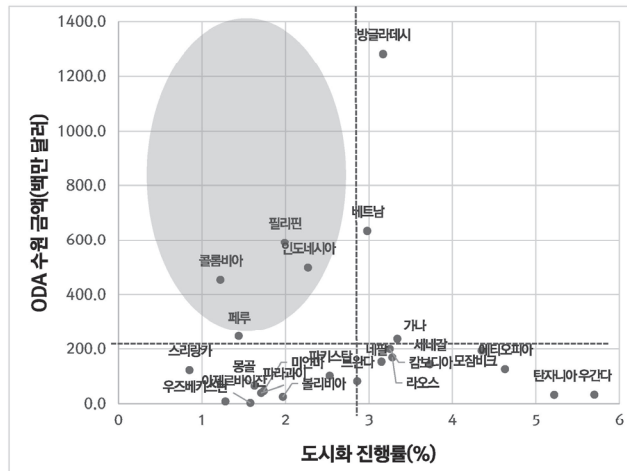
21

III. 전략방안 및 시사점

1. 수원 국가별 전략 방안 마련

전략 영역 도출

• 중점협력국의 도시화 진행률(rate of urbanization)과 주요 공여국의 ODA 지원금액의 평균을 기준으로 도면에 산포하여 총 4개의 영역 특성 도출



통합 패키지형 해외사업 진출 전략 영역

“지적측량, 부동산 등기, 가격 산정 등 단계별 부동산 제도 사업이 아닌 한국형 공시제도 통합패키지를 제시하여 전반적 제도개선 효과와 지속적 사후관리 강조”

부문	협의체 구성	패키지 내용
제도건설팀	공공기관	지적, 토지, 주택 등 가격, 법제도, 도시계획, 조세
시스템	민간업체	등록, 정보, 부동산 시장관리 등
역량강화	공공기관+민간업체	연수 및 교육, 홍보, 사후관리 등

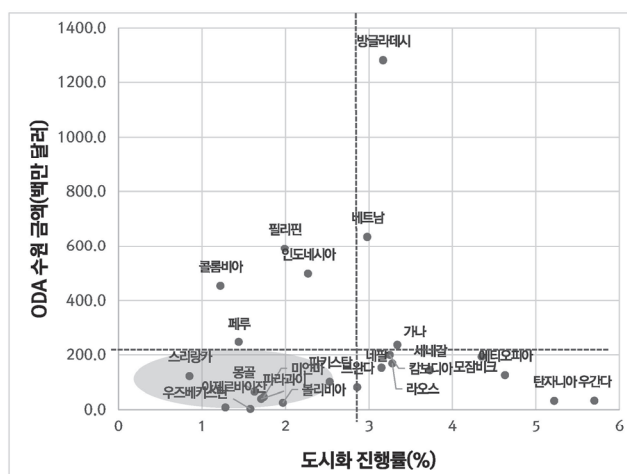
22

III. 전략방안 및 시사점

1. 수원 국가별 전략 방안 마련

전략 영역 도출

• 중점협력국의 도시화 진행률(rate of urbanization)과 주요 공여국의 ODA 지원금액의 평균을 기준으로 도면에 산포하여 총 4개의 영역 특성 도출



수원국 글로벌 네트워크 관계 형성전략 영역

“공공기관 주도의 수원국 네트워크 형성, 국제 원조기관 및 다자간협력 지원체 홍보 및 설득, 민간 업체 등과 상생 협업 네트워크 모색”

24

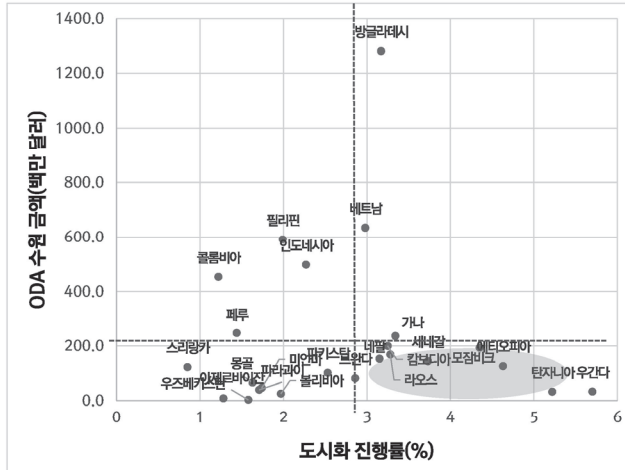


III. 전략방안 및 시사점

1. 수원 국가별 전략 방안 마련

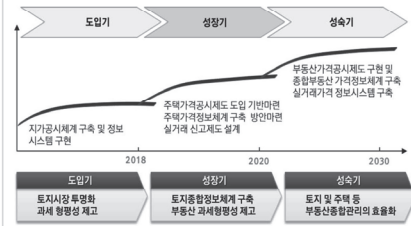
전략 영역 도출

• 중점협력국의 도시화 진행률(rate of urbanization)과 주요 공여국의 ODA 지원금액의 평균을 기준으로 도면에 산포하여 총 4개의 영역 특성 도출



수원국 로드맵 컨설팅 전략 영역

“수원국 현황분석을 통한 제도 및 시스템 운영 방안
및 향후 로드맵에 대한 중단기적 컨설팅 실시”



23

III. 전략방안 및 시사점

2. 결론 및 시사점

시사점 및 리스크 관리

- 수원국의 문화와 한국의 객관적 · 과학적 방식의 상호 조율이 필요
 - 수원국의 법 · 제도를 이해하는 한편, 통계 및 과학적 기술의 정확성으로 설득 필요
- 한국 공공기관의 정책 및 제도와 더불어 민간 IT 업체의 시스템 및 소프트웨어를 적극 홍보
 - 공공기관 주도의 다양한 부동산 정책 및 제도 분야 사업 콘텐츠 개발로 민간기업과 상호 협력적 상생 방안을 마련
 - 수원국 정부 및 지자체, 다자간협력의 지원체 등에게 한국 정책 및 제도와 연관된 민간 IT 시스템 및 소프트웨어를 홍보
- 주요 공여국의 후발주자가 되기 보다 수원국의 현황 및 요구사항을 명확히 파악하여 효율성을 강조
 - 주요 경쟁 공여국들은 자금을 바탕으로 수원국과의 관계를 형성하고 있지만 정서적 유대관계가 전략적 우위로 작용할 수 있음
 - 관리자 및 실무자 등 현지 담당자를 직접 한국에 초청하여 한국의 정책 및 제도, 선진 부동산 관리 방안, 행정시스템 운영방안의 전수 필요

25

III. 전략방안 및 시사점

2. 결론 및 시사점

공공기관 해외사업 추진 현황

구분	사업명	사업기간	구분	사업명	사업기간
한국국토정보공사	인도네시아 지적제도 정책일원화 제도개선 사업	17.08~18.02	국토연구원	베트남 도시홍수 예방대책 지원 시스템 개발	18.04~18.12
	미얀마 토지정보 정책개선 수립 지원 사업	17.07~18.04		베트남 북남고속도로와 연계한 주변지역 효과적개발방안	18.02~18.7
	우즈베키스탄 국가 지리정보시스템 구축 EDCF 사업	16.12~18.06		중남미 도시비공식주거지 정비를 위한 한국 정책 적용가능성 연구	18.02~18.8
	키르기스스탄 통합 토지정보시스템 구축사업	15.12~18.03		파라과이 아순시온 바나도 수르 신도시 이주단지 추진전략 수립 용역	17.11~18.03
	우루과이 지적도 위치정확도 개선사업	16.08~18.08		개발도상국의 대도시권 관리에 관한 협력방안 세계화 연구	18.02~18.11
	사우디 아라비아 지적정보 인프라 구축사업	17.12~18.06			
	세계은행 토지행정 역량강화 사업	17.07~18.10			

구분	사업명	사업기간	구분	사업명	사업기간
한국감정원	KOICA 베트남 지가산정 역량강화 사업	16.11~19.5	국토지리정보원	UN 아프리카 자원공간정보 구축	15.08~18.12
	KOICA 글로벌 연수 사업	18.~20		유라시아 통합 국토정보 인프라 구축	15.10~현재
	잔지바르 GIS 기반 조세환수 시스템 및 공간정보 인프라 구축사업	18.08~20.3		UN-GGIM 및 기타 국제협력	예정
	사우디아라비아 토지 과세체계 수립을 위한 지가산정 워크숍	18.07			
	태국 재무부 공무원 대상 초청연수 실시	18.08			

26

III. 전략방안 및 시사점

2. 결론 및 시사점

부동산 정책 및 제도 관련 공공기관의 협업

- 공공기관 협의체 활성화 추진 + 민간업체 동반 상생효과 발생
- 민간업체의 일자리 창출, 수익 증가 현실 가능 모델

한국감정원의 역할

부동산 정책 및 제도 컨설팅
공시제도 시범사업 추진
부동산 통계 서비스 구축
현지 전문가 역량강화 및 초청연수 실시

한국국토정보공사의 역할

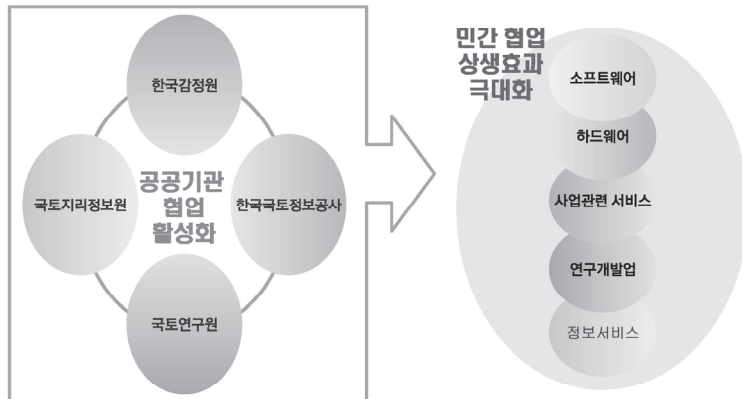
지적정보화 사업 컨설팅
토지 및 건물 측량 및 등록 사업

국토연구원의 역할

도시계획, 토지이용, 도시관리 컨설팅
신도시 개발 타당성 및 로드맵

국토지리정보원의 역할

자원공간정보 사업 컨설팅
국토정보인프라 구축 사업 추진



27



Thank you.



Q & A



