




| | | | |
|---|---|--|--|
|  <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> | 보 도 자 료 | |  <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p> |
| | 배포일시 2016. 2. 3(수) 총 19매 (본문 5, 붙임 14) | | |
|  <p>마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소</p> | 담 당 자 ·토지정책과 과장 어명소, 서기관 김은정, 주무관 이충수 ·부동산산업과 과장 김상석, 사무관 조숙현, 주무관 전조정 ·☎ (044) 201-3399, 3406, 3415, 3420 | | |
| 2016년 2월 4일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 2.3(수) 11:00 이후 보도 가능 | | | |

부동산산업을 부가가치 높은 서비스산업으로 육성

- 국토부, 「부동산 서비스산업 발전방안」 발표 -

- 네트워크형 종합서비스 인증제, 부동산 안심거래 서비스, '부동산서비스산업 진흥법' 제정, 부동산 산업의 날 등 담겨 -

- 국토교통부(장관: 강호인)는 부동산 산업을 부가가치가 높은 현대적 서비스 산업으로 지원·육성하기 위하여 '부동산 서비스산업 발전 방안'을 수립·발표하였다.
 - 부동산 분야는 GDP 비중이 약 8%(한국은행, '14)로 산업의 총매출액이 50조원, 종사자수가 41만명으로 국민경제에서 차지하는 비중이 큰 데도 그동안 체계적인 대책이 없었으나, 이번에 처음으로 종합 대책을 수립하여 시행하게 되었다.
- 고부가가치 서비스 산업으로 육성하기 위해 2대 전략(경쟁력 강화, 신뢰성·투명성 제고)하에, 11개 세부 정책과제를 제시하였으며, 주요 중점과제는 다음과 같다.

① 부동산 종합서비스 체계 기반 마련

- 부동산 종합서비스에 대한 시장수요가 증가하고 있으나, 업역간 칸막이로 비용과 시간이 많이 소요되고, 책임소재 불분명 등으로 수요자 불편을 초래하여 왔으나
- 앞으로는 소비자에게 다양하고 편리한 종합 서비스를 제공토록 경쟁을 유도하기 위해, '네트워크형 부동산 종합서비스 인증제'가 도입된다.
- 개별업체가 다른 업역과 연계(네트워크 구성), 공동책임 등을 통해 부동산 종합서비스를 제공하는 경우에, 우수사례를 발굴·인증(인증마크 부여)해 나갈 계획이다.

② 리츠를 부동산 선도산업으로 육성

- 리츠는 연관효과*가 큰 산업이나 외국에 비해 규모가 작고, 대부분 사모형태로 운영되며 투자대상도 업무시설에 편중(전체 중 50%)되고 있는 실정이다.

* '15년말 현재 리츠 관련 일자리 종사자 총 8,391명(리츠 및 AMC 임직원: 938명)

** 리츠 시가총액(원), 상장비율: 우리나라 0.1조(1%), 싱가포르 59조(100%), 미국 1,000조(90%), 일본 100조(93%)

- 리츠를 부동산 산업의 선도산업으로 육성하고 제도도입 취지에 맞게 공모 활성화 및 장기간 운영을 유도하기 위하여
- 앵커리츠 등을 활용한 수익성있는 모델을 발굴하는 동시에 리츠 상장요건 완화, 기금 및 세제지원 등을 통해 기존 사모리츠의 공모전환, 신규 상장리츠 발굴 등 상장 활성화를 추진해 나갈 계획이다.

③ 부동산 분야 신시장 발굴 지원 등

- (미래형 융복합사업 발굴 지원) 부동산 산업이 IT, 금융 등과 융합하여 미래형 신사업을 발굴해 나가도록 지원하고,
 - 임대관리업 등 부동산 산업의 벤처업종 지정 검토, 민·관개발 협력모델을 다양화하는 등 신시장 분야를 확대해 나갈 계획이다.
- (임대관리업 성장기반 마련) 외국에 비해 영세한 주거용 임대관리업을 뉴스테이 사업 등과 연계하여 주거용 임대관리업의 기업화 및 활성화를 유도하고,
 - 비주거용 임대관리에 대한 체계적 관리방안도 검토해 나갈 예정이다.

2

신뢰성·투명성 제고

① 부동산 안심거래 서비스 도입

- 부동산 거래사고 발생시 소비자 피해사례가 빈번히 발생하고 있으며, 에스크로우 제도가 있으나 소비자가 이를 알지 못하거나 수수료가 높아 선택을 기피하는 사례가 대부분이었다.
- 앞으로는 부동산 거래시 안전성을 제고하기 위해 에스크로우를 활성화하는 등 '부동산 안심거래 서비스 도입방안'을 연내 마련기로 하였다.
 - 특히, 공신력 있는 시중은행에서 수수료가 낮은 상품을 보급하도록 유도하는 등 활성화해 나갈 계획이다.

② 부동산 전문성 강화 및 기초 인프라 지원

- (전문성 강화) 일자리와 직무교육이 연계되도록 부동산 분야 직무능력표준(NCS) 개편방안(영업판매-부동산 → 부동산)을 마련하고,
 - 전문분야별로 이력관리 및 자격별 전문분야 인증제*를 도입(협회 자율운영)하는 한편, 자격 취득 후에도 지속적인 직무훈련을 유도하여 전문성을 제고해 나갈 예정이다.

* 기존 전문자격사가 특정분야 업무를 일정기간 수행하고 필요한 교육을 이수한 경우, 전문분야로 인증

- (정보공개 확대) 부동산 산업의 투명성*(JLL: 한국 43위/102개)이 상대적으로 낮은 것은 비주거용 부동산 관련 정보 비공개 등에 기인한 바,

* 부동산 투명성 지수: 영국(1위), 일본(26위), 멕시코(41위), 한국(43위)

- 상업용·업무용 부동산 실거래가를 공개하고, 다양한 상업용 부동산 지수 개발(민·관 협력), 부동산 신규통계 발굴도 지속적으로 추진된다.
- (산업실태조사 실시) '표준산업분류체계'상 부동산산업은 '부동산 및 (부동산을 제외한)임대업'에 포함되어 현황 파악 및 정책수립에 애로가 있었으나,

- 앞으로 산업실태조사를 거쳐 부동산산업을 독자적 영역으로 분류*할 수 있도록 개선방안도 마련해 나갈 계획이다.

* (사례) 영국에서는 표준산업분류체계(SIC)를 개편('08)하여 부동산·임대·비즈니스업에서 부동산산업을 대분류로 분리

③ 「부동산 서비스산업 진흥법」 제정 및 「부동산 산업의 날」 지정

- 부동산 서비스산업에 대한 종합적인 육성·지원체계를 마련하기 위해 '부동산 서비스산업 진흥법*(가칭)'의 제정을 추진하고

* (주요 내용) 부동산산업의 정의, 중장기 발전 계획, 네트워크형 우수서비스 인증, 전문인력 양성, R&D 근거 등

- 부동산 산업의 중요성을 부각하고 종사자의 자긍심을 고취하기 위해 「부동산 산업의 날」을 지정·운영하고,

- 종합컨퍼런스, Job Fair 행사도 동시에 개최하여 부동산 산업의 지속가능한 발전을 모색하고, 청년 일자리 창출을 유도해 나갈 계획이다.

- 국토교통부는 부동산서비스산업 발전방안을 마련하기 위하여, 지난 7월부터 학계·업계 등 전문가로 구성된 TF를 구성하여 다양한 의견을 수렴하여 왔으며,

- 앞으로도 산·학·연·관 전문가로 구성된 working group을 구성하여 지속적으로 새로운 과제를 발굴해 나가고, 기존 발굴된 과제도 세부실행계획을 마련하여 추진해 갈 계획이다.

- 국토교통부 관계자는 “금번 「부동산 서비스산업 발전방안」을 통해 중장기 부동산산업에 대한 정책방향을 처음으로 체계적으로 제시하였다는데 의미가 있으며,

- 부동산 산업의 수요자 관점에서 투명하고 다양한 서비스를 제공함으로써 일자리 창출 및 서비스 수준 향상과 소비자 보호 및 부동산 투명성이 한 단계 높아지는데 기여할 것”이라고 하였다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 토지정책과 김은정 서기관(☎ 044-201-3399)에게 연락주시기
바랍니다.

부동산 서비스산업 발전방안

2016. 2.

국 토 교 통 부

순 서

| | |
|----------------------------|----|
| I. 수립 배경 | 1 |
| II. 원인 분석 및 장래 여건 변화 | 2 |
| III. 추진전략 및 과제 | 3 |
| IV. 추진 방안 | 4 |
| 1. 경쟁력 강화 | 4 |
| 2. 신뢰성 제고 | 7 |
| V. 추진계획 | 10 |

◆ 부동산 서비스산업의 부가가치 창출 수준* 등을 감안 고급서비스 산업으로 발전 가능성 → 성장동력이 될 수 있도록 체계적 육성

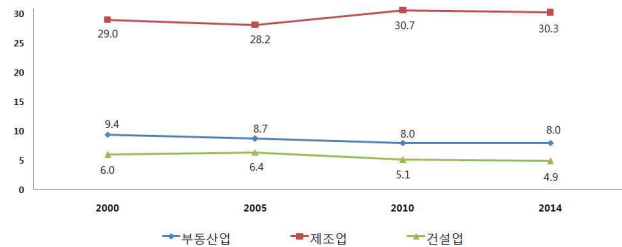
① 부동산분야*는 GDP의 8%(14, 한국은행)로 선진 외국에 비해 낮은 수준

* 주거서비스(69.8%), 비주거용건물임대(19.9%), 부동산 관련 서비스(7.8%), 개발 공급(2.5%)으로 구성(한국은행)

< 부동산의 투입·산출액 비중(WIOD, '11) > < 산업별 부가가치(한국은행, '14) >

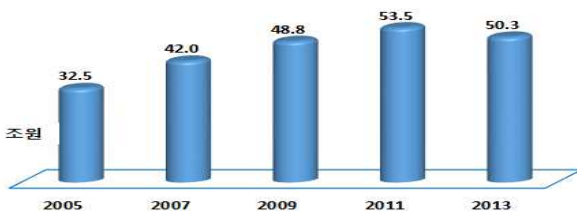
| 프랑스 | 일본 | 핀란드 | 독일 | 호주 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 14.4% | 12.8% | 12.3% | 11.8% | 11.5% |
| 미국 | 벨기에 | 영국 | 스웨덴 | 우리 |
| 10.3% | 9.8% | 9.1% | 8.7% | 7.0% |

* 29개 국가 중 우리 25위

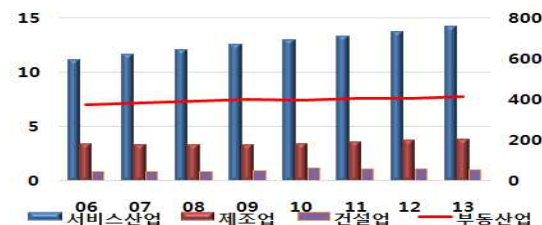


② 부동산업 매출액 및 일자리 등도 최근들어 정체

< 부동산업 매출액 추이('05~'13) >



< 부동산업 일자리 추이('06~'13) >



○ (영세) 타산업에 비해 영세*(93.4%가 10인 이하)하고, 1인당 매출액** (1.5억원, 노동생산성)도 낮은 수준

* 사업체당 종사자수: 건설업 12.2명, 제조업 10.5명, 부동산업 3.5명(중개업 1.7명)

** 1인당 매출액('10, 억원): 전산업(2.5), 금융·보험업(10.5), 제조업(4.3), 건설업(2.3)

○ (분절된 서비스) 개별서비스 치중 → 임대관리* 등 종합서비스 제공에 한계 * (임대관리업/부동산업, 매출액) 우리(38.3%), 英(80.4%), 美(74.6%), 日(57.5%)

○ (낮은 신뢰도) 상업용·업무용 부동산 정보 미공개, 부동산 거래 안전 담보장치 미흡 등으로 신뢰도·투명성도 낮은 수준

* 부동산 투명성 지수(102개, JLL): 영국(1위), 일본(26위), 멕시코(41위), 한국(43위)

II

원인 분석 및 장래 여건 변화

□ 부동산시장이 그동안 자본이득(capital gain) 확보가 가능한 단기시장 (주택분양, 상업시설의 단기 임대) 위주로 발전

○ 이에 따라, 시설관리(FM) 외에 임대·관리(PM)나 종합적인 부가 서비스를 제공할 수 있는 자산관리(AM) 등의 발전이 부진

1) (주택) 단기 매각이 가능한 분양 중심 시장 위주로 형성 → 임대관리 등 종합서비스의 수요가 부족

* 최근 주택과 호텔을 결합한 고급 주거서비스 형태도 나타남 (로비를 호텔식으로 설계, 무인택배·세탁시스템, 휘트니스센터 등)

2) (상업·업무시설 등 비주택) 대형시설의 경우는 외국회사가 종합서비스 제공(자문+중개+임대관리+시설관리 등), 소형시설은 국내 업체가 단순 중개

□ 주택·업무시설 부족 등으로 공급자(주택건설업자, 중개·감평업자 등) 위주로 시장이 형성되어 수요자의 요구 반영이 곤란

○ 공급자는 특성상 개별 업역에 치중하여 수요자가 요구하는 종합 서비스 제공에 한계

* 주택건설: 시공사가 실질적인 주체, 중개·감평: 분리된 전문자격제도

□ 그러나, 시장 여건의 점진적 변화(저금리, 주택보급율 증가, 가격안정)로 부동산의 효율적 활용 및 임대부동산 등에 대한 수요 증가

○ 개발수요 감소, 주택이 거주 중심으로 바뀌면서 개발과정에서 임대, 유통, 관리, 리모델링 분야의 중요성 증가

< 개발사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대 >



기본
방향

■ 고부가가치를 창출하는 서비스 산업으로 육성

- ▶ '20년 목표: (매출액) 50조 → 60조, (고 용) 41만 → 45만, (투명성) 43위 → 30위

전략

경쟁력 강화

신뢰성·투명성 제고

추진
과제

종합
서비스
제공

- ▶ 네트워크형 종합서비스 체계 구축

리츠
육성

- ▶ 공모상장 기틀 마련
- ▶ 대형화

신시장
발굴

- ▶ 임대관리업 활성화
- ▶ 미래형사업 발굴

거래
안전성
제고

- ▶ 에스프로 활성화

정보
공개

- ▶ 상업용부동산 정보공개
- ▶ 부동산지수 개발

전문성
강화

- ▶ NCS 개편
- ▶ 관리체계 구축

기초인프라 구축

부동산업의
Identity 확보
(부동산업의
독자적 영역 확보)

부동산 서비스산업
진흥법 제정

글로벌 네트워크
구축

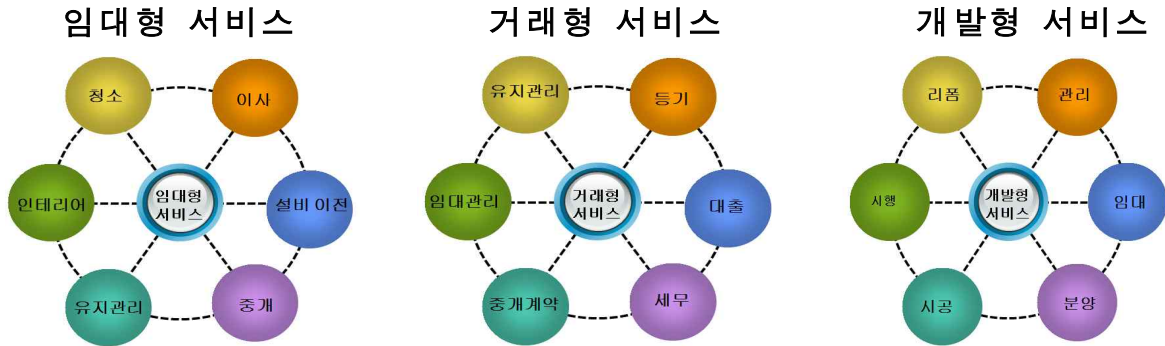
1. 경쟁력 강화

① 부동산 종합서비스 체계 기반 마련

- (현황) 우리나라 부동산 산업은 영세*하고 업역간 칸막이**도 높아 서비스비용·시간이 많이 소요되고, 절차도 복잡하여 수요자 불편 초래
 - * 중개업소 평균 종사자수: 한국(1.6명), 영국(7.7명), 일본(4.3명), 미국(3.3명)
 - ** 업역간 겸업불가(예: 주택임대관리업/중개업/감정평가업), 법인 설립시 인적요건 엄격
 - 부동산산업 서비스간 단절로 분쟁·사고 발생시 책임소재 불분명
 - 중개, 컨설팅, 임대관리 등의 부동산 종합서비스 요구가 증가하고 있으나, 업역간 칸막이로 개별적인 부동산 서비스 중심 제공
 - (개선) 소비자에게 편리한 종합적인 부동산 서비스 제공을 유도하고, 우수한 서비스 품질 제공 촉진
 - ① 개별업역을 유지하면서 업역간 연계, 공동책임 등을 통해 네트워크 종합서비스 제공시 우수서비스로 인증('네트워크 인증')
 - 우수서비스 평가모델 마련 및 분야별 우수 시범사례 발굴
(인증기준 마련 → 홍보 → 시범사업)
 - 인증마크 부여, 지속적인 평가·관리를 통해 인증의 실효성 제고
- * (예) (컨설팅)-(임대관리)-(중개)-(감정평가)-(세무)-(법무)
(중개)-(이사)-(청소) 등 → 네트워크 서비스 ⇨ 종합서비스인증

② 네트워크 종합서비스 확산

< 네트워크형 우수서비스 인증제 도입 모델(안) >



2 리츠를 부동산 선도산업으로 육성

- (현황) 공모의무가 있으나 '12년 이후 신규 상장실적이 없고*, 대부분 사모형태로 운영, 투자대상도 업무시설에 편중(전체 중 50%)

* 상장 리츠 : ('13년) 8개 → ('14년) 7개 → ('15년현재) 3개/총 128개사

- 리츠는 연관효과*가 큰 산업으로 전문적 자산관리, 시장정보 투명화를 통해 부동산업 전체의 효율성을 높이는 데에 기여

* '15년말 현재 리츠 관련 일자리 종사자 총 8,391명(리츠 및 AMC 임직원 : 938명)

- (개선) 공모활성화를 통한 단계적 다각화·대형화

① (1단계) 공모상장 기틀 마련

- 안정적 수익을 창출하는 상품모델의 적극 발굴
- 상장요건 개선(위탁 리츠 등 매출액·영업익 완화), 세제 지원 등
→ 1) 기존 사모리츠의 공모전환, 2) 신규 공모상장 리츠 발굴

② (2단계) 장기간 안정적인 임대수익이 나는 상품 위주 → 각종 개발형(예; SOC, 물류시설)에도 접목·활성화

- 리츠규모 대형화: 약 400억원/1개 → 1~5조원/1개
(미국 4.6조원, 일본 2조원, 싱가포르 1.5조원/1개)

3 임대관리업 성장기반 마련

- (현황) 외국은 임대관리업 등을 기반으로 종합부동산 회사로 성장, 우리 주거용임대업은 영세, 비주거용은 체계적 관리 부족

* 관리호수: (우리) 매입임대사업자 4.7호 / (일본) 임대사업자 4,800호(상위 10개사: 30만호)

- (개선) (1단계) 주거용 임대관리업 활성화*

* 세제감면(현행 : 법인세 · 부가가치세 10인 이하) 및 업무범위 확대 등

- (2단계) 비주거용을 포함하는 임대관리업으로 확대 검토

4 신시장 발굴 지원

- (미래형 사업 발굴) 사물인터넷 활용 등 다양한 분야에서 IT · 금융 등과 융복합하고 있으나, 부동산 분야에서는 초기단계 수준

* 사물인터넷 시장규모(조원): (세계) ('13) 208 →('15) 308 →('20) 825 →('22) 1,225
(우리) ('13) 2.3 →('15) 3.8 →('20) 13.7 →('22) 22.9

→ 부동산 분야(임대업 등) 벤처업종 지정 검토 및 부동산 서비스 기술분야 R&D 추진, '융복합 협의체' 구성

- (민-관 개발협력강화) 기존에는 주로 공공이 직접 투자하는 공공 주도의 개발방식이었으나, LH 등의 재무여건*상 직접투자 한계

* LH 부채(조원): 131('11) → 138('12) → 142('13) → 138('14) → 134.5('15.9)

→ 공공-민간 개발협력 모델 다양화, 공공디벨로퍼 육성(LH)

2. 신뢰성 제고

1 부동산 거래 안전성 및 소비자 보호 강화

- (현황) 부동산 거래사고 발생시 보증 외에 특별한 거래안전 담보장치가 없고, 보증한도가 낮아* 소비자 피해사례가 빈번히 발생

* (소비자 거래 분쟁 건수) ('01)2.1만 → ('06) 3.0만 → ('11) 2.4만 → ('13) 2.7만

** 중개협회 업무보증 한도 年1~2억원(공인중개사 1억원, 중개법인 2억원)

- 에스크로우 제도가 있으나 임의 사항이고 높은 수수료로 인해 선택을 기피* 하거나, 제도자체를 알지 못하는 경우가 대부분

* '01년 에스크로우 도입 당시 중개보수(예시: 매매(5억원) 105만원, 전세(2억원) 60만원)외 수수료(예시: 매매 95만원, 전세 60만원) 추가 발생

- 권원보험의 경우 추가 거래비용 발생, 높은 보험료, 홍보와 교육 부족 등으로 활성화되지 않음

- (개선) '부동산 안심거래 서비스' 도입

- ① 수수료가 낮은 에스크로(대금보장제) 도입방안 마련* 및 활성화 추진, 공제보증제도 개선 및 권원보험 활성화**

* 공신력있는 은행이 수수료가 낮은 에스크로 상품 개발 및 확산 유도

** 권원보험료 인하 등 활성화 유도

- ② '부동산 거래 전자계약시스템' 보급('16 시범사업 → '17 전국확산) 및 금융·등기 등 관련 서비스 연계 추진

2 부동산 정보공개 확대 및 지수개발

- (현황) 1) 낮은 투명성(JLL: 43위)의 주요 원인이 비주거용 부동산 및 업체정보 비공개, 2) 공신력있는 부동산 투자지수 개발 부족*

* 사례: 일본(국토교통성; 부동산가격지수) 미국(협회; NPI지수, '97), 영국(은행; IPD 지수, '80), 캐나다(통계청; CRPI, '06), 홍콩(과세국; 임대지수, '99) 등

- 그간 부동산 관련 통계는 가격 안정 및 수급 조절용 통계 중심으로, 대국민 정보공개 및 산업 기초통계 관심 미흡

- (개선) ① 상업용부동산 실거래가 공개, ② 다양한 상업용 부동산 지수 개발(민·관 협력), ③ 업종별 정보* 제공, ④ 신규통계 발굴

* 리츠 수익률·업체 정보, 개발업의 사업실적과 인력구조 등

3 종사자 전문성 제고

- (NCS 개편) 부동산은 국가직무능력표준*상 영업판매의 하위분야로 분류되어 있어 전문인력 양성, 일자리와의 연계에 장애요인으로 작용

* (NCS) 직무에 요구되는 지식·기술 등을 산업부문별로 체계화 → 일·교육연계 (NCS 대분류 업종) 금융·보험, 건설, 음식서비스, 농림어업, 경비·청소 등

→ 부동산 분야를 독자적 분야로 개편 검토 추진

* 현재: 영업판매(대분류)-부동산(중분류) → 개선: 부동산(대분류)-개발/서비스(중분류)

- (자격 관리체계 구축) 부동산 종류 및 업무범위도 복잡하며, 요구되는 전문지식도 고도화되고 있으나 체계적인 전문가 육성체계 미흡

- 부동산시장 환경의 급격한 변화, 고급 서비스에 대한 수요 증가에도 불구하고, 부동산 관련 자격은 한번 취득하면 평생 보유 가능

→ 전문분야 이력관리 및 자격별 전문분야 인증제* 도입(협회 자율운영), 자격취득 후에도 지속적인 직무훈련 유도

* 기존 전문자격사가 특정분야 업무를 일정기간 수행하고 필요한 교육을 이수한 경우, 전문분야로 인증

예) 감정평가: 유가증권·기업가치 등 재무분야, 부동산개발 등 컨설팅 분야 등

4 기초인프라 구축 지원

- (산업분류체계 개선) '표준산업분류체계'상 부동산산업은 '부동산 및 (부동산을 제외한)임대업'에 포함되어 현황 파악 및 정책수립에 애로

* 산업분류체계는 각 산업의 국가경제 상의 지위 및 파급효과 등 분석을 위한 수단으로, 국가정책을 수립하는 데 있어 중요한 지표

→ 부동산산업 실태조사를 거쳐 부동산산업 분류체계 개선방안 마련

- (부동산 서비스산업 진흥법 제정) 부동산 서비스산업에 대한 종합적인 육성·지원체계 부족 및 관련 개별법도 규제위주의 법체계

→ '부동산 서비스산업 진흥법'(가칭) 제정을 통해 중장기 발전 계획, 우수서비스 인증, 전문인력양성, R&D 등 근거 마련

* (사례) 「건축서비스산업 진흥법」; 1) 진흥계획, 2) 연구개발, 3) 우수건축물 지정 등

- (해외진출 지원) 개도국에서 우리 감정평가 및 정보시스템 등에 대한 수요가 많으나, 기관·분야별 협력으로 체계적 관리·연계 미흡

→ 산학연관 협력체계 구축, 개도국 기업 관계자 등 초청교육 강화, 교육프로그램 체계화 등 글로벌 인적네트워크 구축

- (이미지 쇄신) '기획부동산', 부실 감정평가 등으로 부동산산업 및 종사자에 대한 신뢰도가 낮아 부동산산업 성장의 장애요인으로 작용

→ '부동산 산업의 날' 지정, 클린 캠페인 시행 및 윤리교육 강화

| 추진 과제 | '16년 | '17년 | '18년 | '19년 | '20년 |
|--|------|------|------|------|------|
| 1. 경쟁력 강화 | | | | | |
| ① 부동산 종합서비스 체계 구축 (네트워크 우수서비스 인증제 도입) | | | | | |
| • 기준 마련, 시범사업 | ■ | | | | |
| • 네트워크 종합서비스 확산 | | ■ | | | |
| ② 리츠를 선도산업으로 육성 | | | | | |
| • (공모활성화) 상장요건 개선 | | | | | |
| • 세제지원, (개발형) 모델 발굴 | | | ■ | | |
| ③ 임대관리업 성장기반 마련 | | | | | |
| • 주거용 임대관리업 활성화 | | | ■ | | |
| ④ 신시장 발굴 지원 | | | | | |
| • 부동산 분야 벤처업종 지정 | | ■ | | | |
| • 융복합 협의체 구성 | ■ | | | | |
| • 民-官 개발협력 모델 다양화 | | | | | |
| 2. 신뢰성 제고 | | | | | |
| ⑤ 부동산 거래 안전성 강화 | | | | | |
| • 에스프로 시범모델 도입 | ■ | | | | |
| • 에스프로 확산 | | ■ | | | |
| • 안심거래서비스도입방안 마련 | ■ | | | | |
| ⑥ 부동산 정보공개 확대 및 지수 개발 | | | | | |
| • 상업용부동산 실거래가 공개 | | ■ | | | |
| • 상업용부동산 투자지수 개발 | | | | | ■ |
| ⑦ 종사자 전문성 강화 | | | | | |
| • NCS 개편방안 마련 | ■ | | | | |
| • 전문분야 인증제 도입 | | ■ | | | |
| 3. 기초인프라 구축 | | | | | |
| ⑧ 부동산산업 분류체계 개선 | | | | | |
| • 실태조사 | ■ | | | | |
| • 분류체계 개선방안 마련 | | | ■ | | |
| ⑨ 부동산 서비스산업 진흥법 제정 | | | | | |
| • 법 제정 | ■ | | | | |
| ⑩ 해외진출 지원 | | | | | |
| • 산학연관 협력체계 구축 | ■ | | | | |
| ⑪ 이미지 쇄신 | | | | | |
| • 부동산 산업의 날 지정 | ■ | | | | |
| • 클린 캠페인, 윤리교육 강화 | | | | | |

참고 1 부동산 산업 관련 선진국 사례 및 시사점

- (미국) 부동산기업은 중개 및 부동산관리에서 출발하여 개발 컨설팅 및 금융서비스를 포함한 종합부동산업으로 발전
 - (산업분야별) 리츠로 임대주택 공급 등 금융기법 및 리츠산업 발전, 다양한 소비자 요구 증가에 따라 부동산 거래시 종합서비스 제공
 - (거래안전) 에스스로 활성화, 부동산거래시 단계별로 관련 전문가 및 관계기관의 역할이 분담되어 있어 거래의 안전성 제고
 - * 부동산거래 참여자: 중개업자(계약서 작성), escrow회사(등기부 및 도시계획 확인, 대출), 인스펙터(건물검사), 권원보험회사 등 참여
 - (자격제도) 실무경력자를 대상으로 협회에서 전문자격증 발급
 - * CRE(카운슬러): 경력 3년 이상, 회원추천 / CCIM(상업용부동산투자사): 교육과정 이수, 종합시험 / CPM(부동산관리사): 경력 3년 이상, 회원추천 등
 - (투자지표) 업계 주관 부동산투자지표 등을 개발, 투명성 제고
 - * NCREIF(부동산수탁자협회)는 NPI, ODCE, NTBI 등의 지표를, 기타 민간회사는 CPPI, CCSPI 등 상업용부동산 투자지표 등을 생산
- (일본) '90년대 이후 부동산 버블 붕괴를 거치면서 부동산산업 구조조정 과정에서 임대업이 성장하여 종합부동산회사로 발전
 - (산업분야별) 기업형 임대주택시장이 발달하면서 개발중심의 부동산회사가 임대·자산관리·중개·컨설팅 등 종합부동산회사로 성장
 - 정부는 부동산투자 활성화를 위해 정기 차지차가제 도입, 부동산 임대기간을 탄력 운용(CRE 전략 추진 '98, 임대주택 공급촉진법 제정 '99)
 - * 미쓰이 부동산 성장부문('01→'09): 임대(65%), 관리(48%), 중개(37%), 분양(16%), 완성공사(-33%), 시설영업(112%)
 - (거래안전) 중개업자는 자기매매시 금융기관에 계약금 예치 의무가 있으며, 정보제공 등 소비자에게 광범위한 책임을 부담

- (투자지표) 국토교통성 '부동산가격지수*', 은행 및 보험회사, 부동산연구원 등에서 상업용부동산 지수를 개발·발표

* '09년부터 약 6년간 개발, 전국, 블록별, 도시권별 매월 부동산가격을 지수화

□ (영국) 전문 자격자 육성, 거래 안전성 제고를 통해 부동산산업 육성 기반을 마련

- (분류체계) 표준산업분류체계(SIC)를 개편('08)하여 부동산·임대·비즈니스업에서 부동산산업을 대분류로 분리

- 부동산산업의 경제적 위상, 투자대상으로서의 가치, 관련분야 서비스의 기여도, 일자리 창출 등의 가능성을 반영

- (자격제도) 왕립감정평가사협회(RICS)는 '도제교육' 형태로 실무와 직업윤리에 관한 '지속적인 전문교육'을 제공하여 전문자격 부여

* 서베이어(surveyor)는 적산, 건물검사, 건설관리, 부동산평가, 설비관리, 환경평가, 경영컨설턴트 등의 업무를 수행

- (거래안전) 부동산거래시 변호사(계약서 작성, 등기부 확인, 권리이전), 서베이어(도시계획, 건물검사, 가격평가) 등 참여

- (투자지표) IPD* 등 다수의 민간 통계자료 제공업체가 부동산산업과 투자시장 성과를 발표, 시장 투명성 제고

* Investment Property Databank는 1985년부터 영국의 부동산수익률(소득, 자본, 종합수익률)을 포괄적으로 제공

◆ 시장수요를 반영하여 금융 등 타산업과 결합한 융복합 서비스체계 전환, 소비자를 보호하고 전문성을 강화할 필요

- (미국) 부동산산업이 금융과 연계하여 종합부동산 서비스 제공, 에스크로우 등 소비자보호 장치 활성화
- (일본) 구조조정 과정에서 종합부동산회사로 발전, 임대규제 완화 등 정책지원
- (영국) 표준산업분류에서 부동산산업의 위상 제고, 자격제도로 전문성 제고