

부동산산업 전망 및 선진화 방안

국민대학교 이국철

I. 서론

II. 부동산산업 현황 및 환경 분석

III. 부동산산업 선진화 방안 모색

IV. 결론

1. 연구 배경 및 방법

I. 서론

● 연구 배경

- 부동산산업은 국가 경제의 기반이 되는 산업으로 국민생활에 매우 밀접한 산업임.
- 과거 경제성장과 함께 급속하게 성장한 부동산산업은 21세기에 들어 급속한 환경 변화에 따른 새로운 발전의 전기를 맞이하고 있음.
- 정보기술의 도입 확산, 글로벌화·개방화의 급진전 등으로 대표되는 산업환경 변화에 적극적으로 대응해야 함.

● 연구 목적

- 부동산산업 전반에 영향을 미치는 환경 변화를 종합적으로 점검하고, 환경 변화에 대응하기 위한 방안을 모색하기 위함.

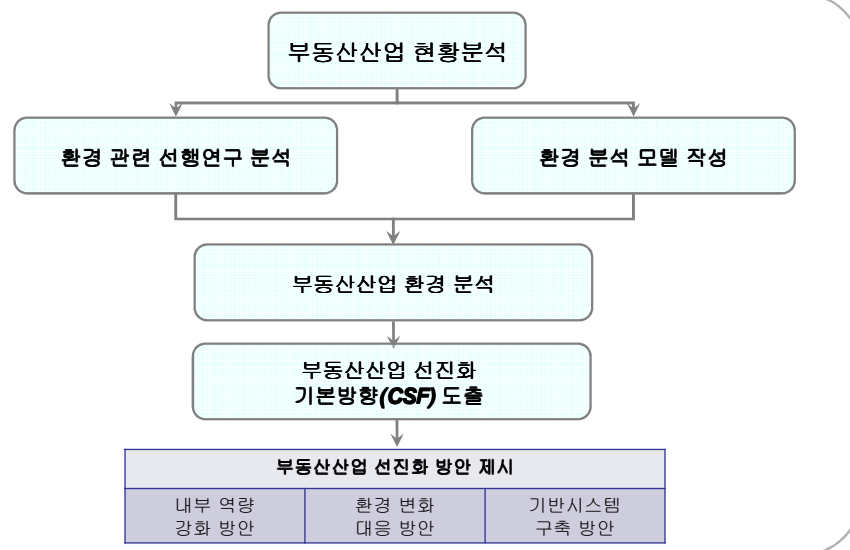
● 연구 대상

- 부동산산업 중 대표적인 4개 산업(개발, 관리, 중개, 감정평가)에 국한시켜 연구함.

1

2. 연구 흐름도

I. 서론



2

I. 서론

II. 부동산산업 현황 및 환경 분석

III. 부동산산업 선진화 방안 모색

IV. 결론

1. 부동산산업의 범위

II. 현황 및 환경 분석

● 부동산산업의 정의

▪ 산업의 정의

- 인간이 생계를 유지하기 위하여 일상적으로 종사하는 생산적 활동

▪ 부동산산업의 정의

- 부동산 관련 서비스를 제공하는 산업
- 부동산개발업 또는 타인의 부동산활동을 대신해 주는 영업

● 부동산산업의 범위

▪ 부동산산업 관련 전문 자격제도

- 감정평가사, 주택관리사, 공인중개사 등

▪ 부동산산업 관련 제도

- 부동산개발업, 감정평가업, 주택관리업, 부동산중개업 등

▪ 기타 부동산관련 업종

- 부동산정보산업, 매매업, 임대업, 경매대행업, 컨설팅업, 금융업 등
- 에스크로우업, 부동산권리분석업, 부동산보험업, 주택조사업 등

1. 부동산산업의 범위

II. 현황 및 환경 분석

● 통계청 부동산산업분류(68. 부동산업)

- **681. 부동산 임대 및 공급업**
 - 6811. 부동산 임대업
 - 6812. 부동산 개발 및 공급업

- **682. 부동산 관련 서비스업**
 - 6821. 부동산 관리업
 - 6822. 부동산 중개 및 감정평가업
 - 68221. 부동산 자문 및 중개업
 - 부동산자문, 콘도회원모집대리, 건물매매중개, 건물분양대행 포함
 - 68222. 부동산 감정평가업
 - 감정평가서비스(부동산), 한국감정원(부동산감정) 포함.

2. 부동산산업 현황

II. 현황 및 환경 분석

● 산업별 현황

부동산개발업자 (등록사업자)	2008년(10월)	2011년(12월)		2012년(12월)
	1,669	1,988		2,069
공동주택관리사 (2010.12)	합계(인)	주택관리사 취업자(인)		주택관리사보 취업자(인)
	13,582	10,033		3,549
부동산중개업자 (2013.9)	합계(인)	공인중개사(개)	중개인(개)	중개법인(개)
	82,173	75,423	6,233	517
감정평가사 (2013.11)	합계(인)	법인소속(인)	감정원소속(인)	단독사무소소속(인)
	3,461	2,649	226	586
부동산투자회사 (2013.7)	합계(개)	자기관리	위탁관리	CR
	73	14	30	29
자산관리회사 (2013.7)	회사수(개)	운용리츠수(개)		수탁규모(억)
	20	60		90,655

❖ 국토해양부, 대한주택관리사협회, 한국감정평가협회 자료

2. 부동산산업 현황

II. 현황 및 환경 분석

● 산업별 영업 현황

산업별	서비스업 조사 결과(2011년)				분석표(백만원)		
	사업체수 (개)	종사자수 (명)	매출액 (백만원)	연간 급여액 (백만원)	사업체당 매출액	1인당 매출액	1인당 연봉
부동산 개발 및 공급업	3,038	28,624	28,603,542	1,004,137	9,415.3	999.3	35.1
부동산 관리업	25,800	205,651	13,649,354	3762835	529.0	66.4	18.3
부동산 자문 및 증개업	79470	130591	5203221	723012	65.5	39.8	5.5
부동산 감정평가업	451	6746	694531	282843	1,540.0	103.0	41.9

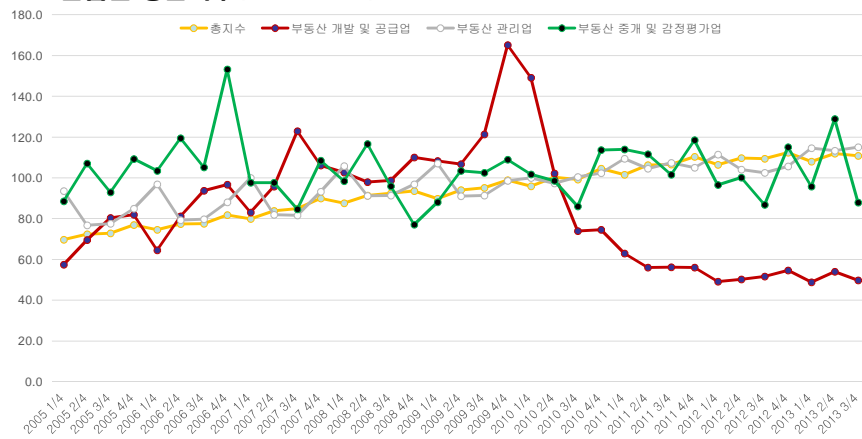
❖ 통계청, 서비스업조사(9차개정)

6

2. 부동산산업 현황

II. 현황 및 환경 분석

● 산업별 생산지수(2010=100)



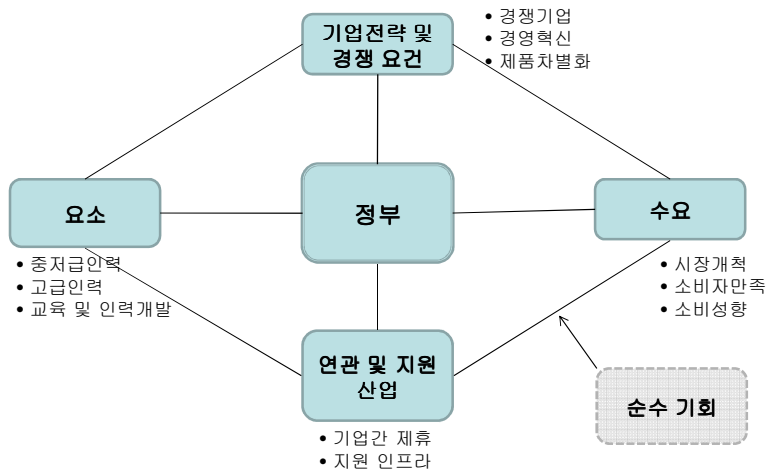
❖ 통계청, 업종별 서비스업생산지수(경상지수, 2010=100)

7

● 부동산산업 환경 관련 선행연구(개요)

환경 변화	부동산 시장 영향
신개발시대의 마감	<ul style="list-style-type: none"> 외적 팽창으로 인한 시장 성장 추세 격감 과거 시장 의존적 산업에서 탈피 필요
저성장 저금리 시대	<ul style="list-style-type: none"> 경제개발시대의 마감 수요 성장 둔화 및 시장 안정화
금융시장과 연계성 확대	<ul style="list-style-type: none"> 부동산산업의 금융 중속성 심화 부동산금융과 연계한 신시장 구축 가능성 확대
대체서비스의 대두	<ul style="list-style-type: none"> 금융기관의 종합자산관리서비스, 부동산직거래 등 대체재로 인한 시장 잠식 가능성 경계
유비쿼터스 시대의 도래	<ul style="list-style-type: none"> 지식정보화 시대, 부동산정보의 무제한 공급 등 정보 매체 확보 및 분석 능력 차별화
인구구조 변화	<ul style="list-style-type: none"> 고령화, 1인가구 증가 등 시장 수요 변화
부동산지식의 확산	<ul style="list-style-type: none"> 부동산투자 대중화, 부동산학습 열풍 상품/서비스의 질적 저하로 인한 수요 감소

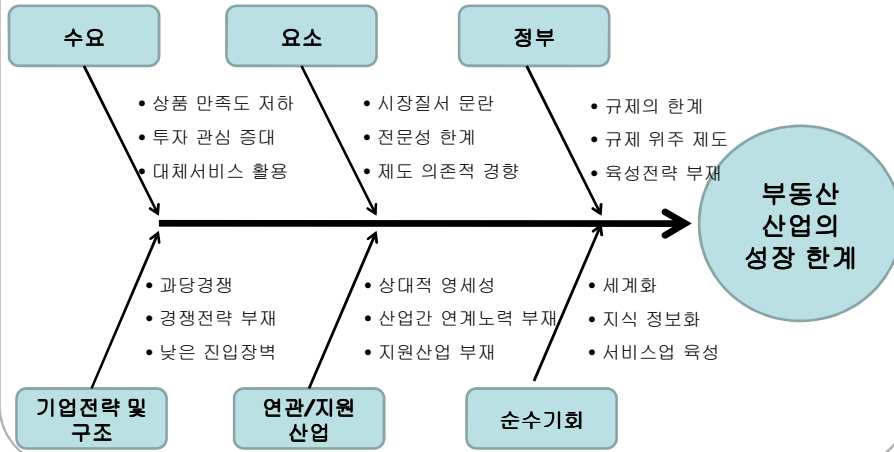
● 부동산산업 환경분석 모형(M. 포터의 '다이아몬드 모델' 수정)



3. 부동산산업 환경 분석

II. 현황 및 환경 분석

● Fish-Bone Chart (인과관계도)



I. 서론

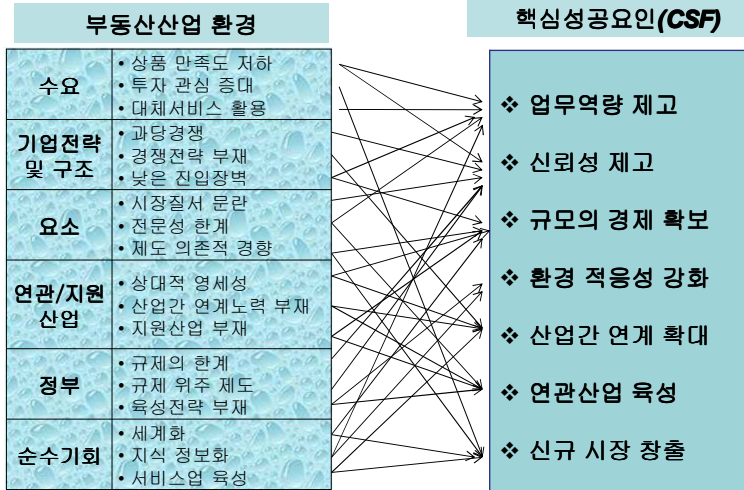
II. 부동산산업 현황 및 환경 분석

III. 부동산산업 선진화 방안 모색

IV. 결론

4. 선진화 기본방안(CSF) 도출

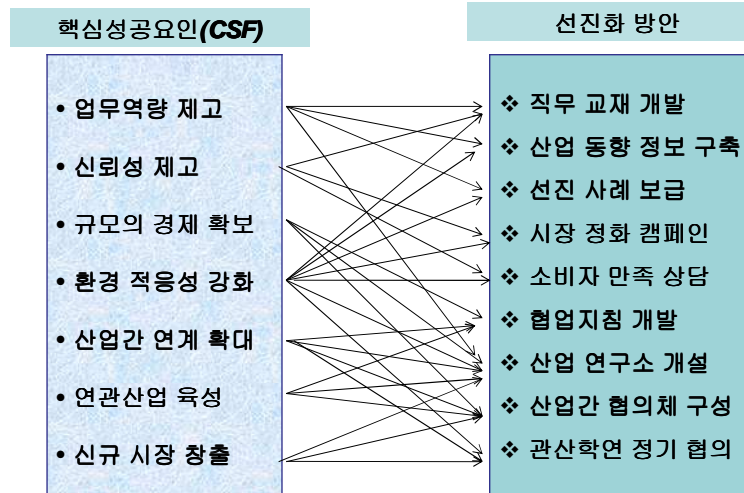
III. 선진화 방안 모색



11

5. 선진화 방안 모색

III. 선진화 방안 모색



12

● 내부 역량 강화 방안

- 직무 교재 개발
 - 해당 산업의 직무 역량을 강화하고 환경변화에 대응할 수 있는 실질적 교재를 개발하여 보급함.
 - 산업연구소 및 산학협력체를 통하여 개발하는 것이 바람직함.
 - 개발된 교재는 자격시험 및 대학 교재로도 활용함.

- 산업 동향 정보 구축
 - 산업 내외 환경에 직접 영향을 미치는 산업 동향에 대한 수집 및 분석이 포함된 정보를 구축함.
 - 구축된 동향 정보는 해당 산업 종사자 모두에게 제공함.
 - 구축된 정보는 관련 산업 상호간의 공유가 가능하도록 함.

- 선진 사례 보급
 - 해당 산업의 상품차별화 사례, 고객서비스 강화 사례 등 다양한 실제 사례를 정기적으로 수집하여 분석함.
 - 개발 사례는 산업 종사자 모두에게 제공하며, 관련 산업간 공유가 가능하도록 함.

● 환경 변화 대응 방안

- 시장 정화 캠페인
 - 해당 산업의 신뢰성 제고를 위한 시장 정화 캠페인을 정기적으로 시행함.
 - 표어, 포스터 이외에도 각종 포상 등을 활용함.
 - 당연히 지켜야 할 기본 윤리부터 시작하며, 단계적으로 윤리의식을 강화함.

- 소비자 만족 상담
 - 해당 산업의 고객 만족도 제고 및 제품 차별화를 위해 소비자 만족 센터를 운영함.
 - 소비자 만족 센터는 고객과 종사자 사이의 자율적 분쟁 조정이 가능하도록 함.
 - 산업 종사자의 자율적 참여를 제고할 수 있도록 해야 함.

- 협업지침 개발
 - 해당 산업 종사자 상호간, 연관 산업 상호간 협업을 위한 다양한 기준을 제시하여, 협업을 촉진함
 - 협업지침은 산업 연구소 상호간의 공동 연구를 통해 개발하며, 산업간 협의체를 통해 심사함.

● **기반 시스템 구축 방안**

- **산업 연구소 개설**
 - 직무교재 개발, 산업동향 정보 분석, 선진사례 개발, 협업지침 개발 등을 위한 산업 전문 연구소를 산업별로 자율적으로 설립 운영함.
 - 산업연구소는 순수 연구만 전담하도록 함.

- **산업간 협의체 구성**
 - 부동산산업 상호 발전을 위한 산업간 협의체를 구성하고 정기적으로 교류함.
 - 협의체를 통하여 산업 종사자간 상호 신뢰성을 구축하도록 함.

- **관산학연 정기 협의**
 - 정부와 산업계, 학계, 연구계가 참여하여 산업 발전을 위한 정기 협의체를 구성함.
 - 협의체를 통하여 산업의 비전을 도출하고 각 산업이 함께 시행하도록 함
 - 협의체를 통해 도출된 결과는 정책과 연구, 교육에 반영토록 함.

I. 서론

II. 부동산산업 현황 및 환경 분석

III. 부동산산업 선진화 방안 모색

IV. 결론

● **부동산산업계**

- 부동산산업의 환경 변화는 이미 시작되고 있음.
- 본 연구는 부동산산업계의 자생 기반 마련을 위한 방안 중 일부를 제안한 것임.
- 환경 변화에 대응하기 위해서는 산업계 자체의 끊임 없는 노력이 필요할 것임.

● **정부**

- 국민경제 발전을 위한 부동산산업의 지속적 발전은 필수적임.
- 부동산산업이 규제 대상이 아닌 육성 대상이 되도록 해야 할 것임.

● **학계 및 연구계**

- 부동산학은 국민의 부동산생활뿐만 아니라 부동산산업의 발전에도 기여해야 함.
- 부동산산업이 발전할 수 있는 실질적 대안을 연구하고 제시해야 할 것임.