

본 자료는 2013년 10월 31일 (목) 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : 10월 30일 (수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
산 업 경 영 연 구 실	chanho@khi.re.kr
김 찬 호 연구위원	02.3215.7653

총 17 매 (별 첨 : 15 매)

“민간임대시장 활성화를 위해 종합부동산기업 육성 필요”

- 건설회사 중심의 산업구조로는 기업형 임대주택시장 활성화 한계 -

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 “부동산산업 육성 및 발전방안” 보고서에서, 국내 주택시장 변화에 대처하고, 특히 임대주택시장에 대한 투자활성화와 선진화 유도를 위해서는 종합부동산기업을 육성할 필요가 있다는 주장을 제기했다.

종합부동산기업은 자본력과 전문적인 부동산 개발 능력을 갖추고, 관리, 유통 등 제반 부동산 관련 서비스를 영위하는 부동산 전문기업을 말한다.

국내 주택시장 환경은 저출산/고령화로 인해 저성장 기조 가능성이 높아지고 있다. 따라서 과거와 같은 대규모 택지개발에 의한 아파트 건설/분양의 중요성은 약해지고, 도시재생, 수요맞춤형 임대주택공급, 소규모개발, 관리, 유통 부문에 대한 중요성이 높아지고 있다.

특히 최근 전월세시장 문제와 관련하여 도심 내 임대주택공급 확대를 위해 주택임대관리업 도입, 리츠시장 활성화 등의 정책이 검토되고 있지만, 근본적으로 현재와 같은 건설회사 중심의 산업구조에서는 기업형 임대주택시장 활성화에는 한계가 있다고 했다.

기업형 임대주택사업은 장기적인 관점의 투자역량과 개발 후 효율적인 운영 능력이 핵심요인인데, 건설기술을 핵심역량으로 SOC, 토목, 플랜트 수주 의존도가 높은 건설회사 특성상 부채비율 부담으로 장기적인 관점에서 투자와 서비스기능에 대한 전문화를 기대하기 어렵다는 것이다.

일본의 경우 2000년대 도시재생사업과 연계하여 도심 내 임대주택공급을 주도한 것은 종합부동산회사 들이었다는 점을 예로 들며, 우리나라도 이러한 자본력과 전문적인 부동산개발, 보유 운영 능력을 갖춘 종합부동산기업의 역할이 필요한 시기라고 했다.

우리나라에서 선진국과 같은 종합부동산기업이 성장하지 못한 것은 기업의 부동산투자에 대한 부정적인 인식이 큰 원인이었다는 점을 들며, 이제 시장 환경이 변하고 있는 만큼 인식의 전환이 필요하다고 했다.

향후 기업의 부동산투자 활성화를 위해, 금융권의 획일적인 기업 부채비율 관리를 개선하고, 법인 소유 부동산 양도소득 추가과세 폐지, 과세이연제도 도입 등이 필요하며, 부동산 중개 및 관리부문에 대한 대기업 진입규제 및 겸업규제 등도 개선되어야 한다고 했다.

별 첨 : 「부동산산업 육성 및 활성화 방안 (요약자료)」

부동산산업 육성 및 활성화 방안

-요약 자료-

2013. 10.

I. 서론

1. 연구 배경

- 주택재고 확대, 인구 및 가구구조 변화 등 국내 주택시장 환경은 빠르게 변화하고 있음
- 특히 향후 저출산/고령화 영향으로 대규모 개발을 통한 아파트 건설시장의 축소가 예상되고, 상대적으로 임대, 관리, 유통부문의 중요성이 높아질 것으로 예상됨에 따라, 부동산산업의 새로운 역할과 패러다임의 재정립이 요구되는 상황임
- 따라서 시장환경 변화에 대처하고 주택·부동산산업의 새로운 도약을 위해 어떠한 정책적 방향이 요구되는 지에 대한 검토가 필요함

2. 연구 목적

- 국내 주택·부동산시장 여건을 고려하여 향후 부동산산업의 발전과 육성을 위한 정책 방향 도출
- 아파트 건설 중심에서 임대, 관리, 유통 등 다양한 주거서비스 생산 산업으로 전환하기 위해 어떠한 정책적 요인이 필요한지 검토
- 중장기적 관점에서 부동산산업의 역할과 위상 재정립을 통한 발전방향 제시

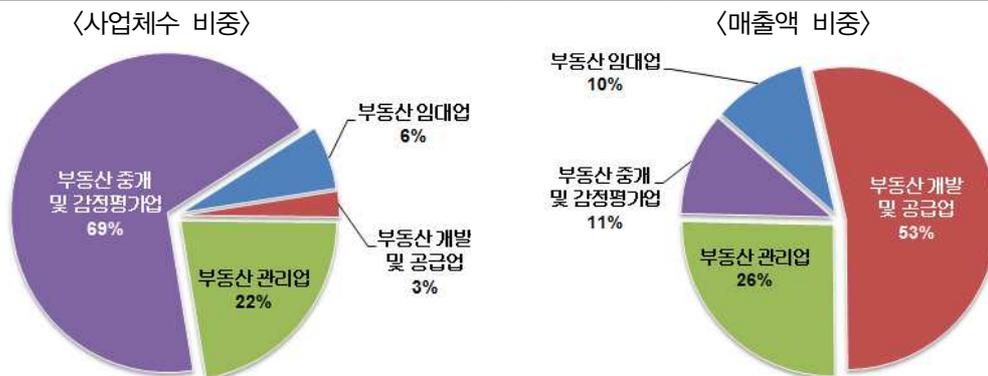
II. 부동산산업 현황

1. 부동산산업 규모 및 특성

부동산개발공급업이 기업형 사업자인 반면, 관리업 및 중개업은 영세사업자, 중개업은 개인사업자 중심의 특성

- 부동산업 시장규모(매출액 기준) 약 53조원
 - 부동산개발공급업 28조원, 부동산관리업 14조원, 부동산중개업 6조원, 부동산임대업 5조원
- 부동산업 종사 사업체수는 약 116,000여개
 - 부동산중개 및 감정평가업 69%, 부동산관리업 22%, 부동산임대업 6%, 부동산개발 및 공급업 3%

구 분		사업체수 (개)	매출액 (조원)	업체 당 평균매출액(억원)
부동산업	부동산 임대 및 공급업	부동산 임대업	7,503	5.35
		부동산 개발 및 공급업	3,038	28.60
	부동산 관련 서비스업	부동산 관리업	25,800	13.65
		부동산 중개 및 감정평가업	79,921	5.90
총 계		116,262	53.50	4.6



자료 : 통계청 서비스업조사(2011)

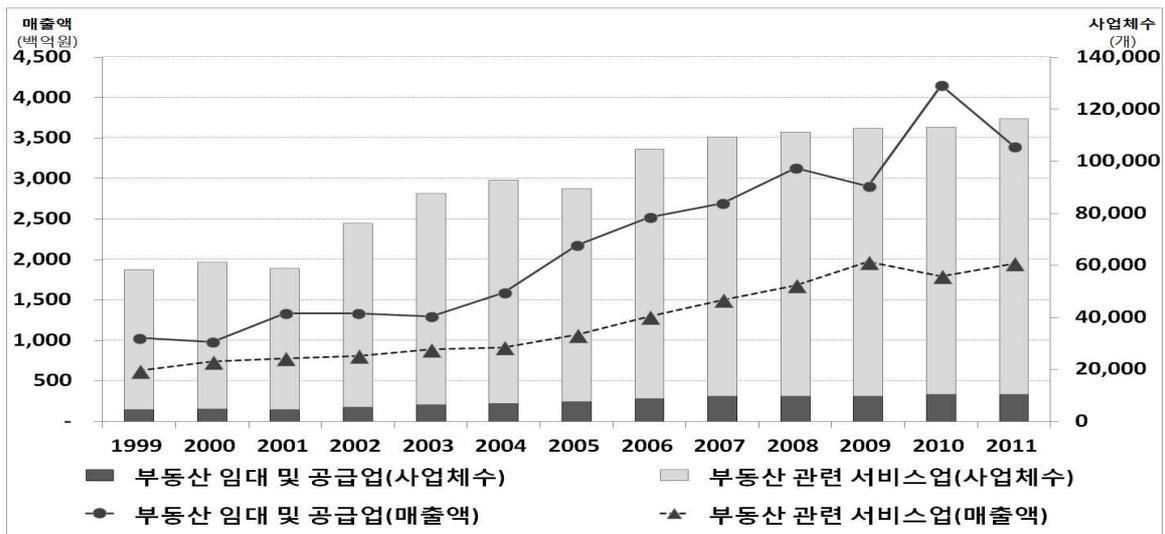
<그림 II-1> 부동산업 현황

2. 부동산산업 추이

부동산산업은 2000년대 높은 성장세를 시현했으나 2000년대 후반이후 성장세 둔화

- 부동산임대 및 공급업은 2010년 정점으로 시장규모 감소
- 부동산관련 서비스업은 2009년 이후 성장 둔화

- 부동산임대 및 공급업은 2000년대 걸쳐 주택시장 호황으로 높은 성장세 시현, 2010년을 정점으로 시장규모 축소
 - 2000년대 부동산개발공급업이 성장세 주도
- 부동산관련 서비스업은 2009년까지 성장세 유지 후 2009년 이후 성장 둔화
 - 2009년 이후 거래침체 영향으로 시장규모 축소 및 성장 둔화



자료 : 통계청 서비스업조사(2011)

<그림 Ⅱ-2> 부동산산업 추이

3. 시사점

■ 국내 부동산산업은 건설회사 주도의 부동산개발 및 공급 산업구조

- 국내 부동산산업은 매출액규모와 사업체수를 고려하면, 부동산개발공급업이 기업형으로 이루어지고 있는 반면, 임대공급업, 관리업은 영세사업자 중심, 중개업은 개인사업자 중심 산업임
- 부동산개발 및 공급이 건설회사 중심으로 이루어지고 있는 실정을 고려하면 국내 부동산산업은 건설회사 중심의 산업구조 특징을 나타내고 있음 (종합부동산기업 부재, PF 시공사 지급보증 관행 등)

■ 부동산개발 및 공급 시장규모 축소 추이

- 부동산업 중 부동산개발 및 공급업은 2010년을 정점으로 매출규모 및 사업체수가 감소 추이를 나타내고 있으며, 향후 저성장기조 예상에 따라 성장세는 둔화될 것으로 전망됨

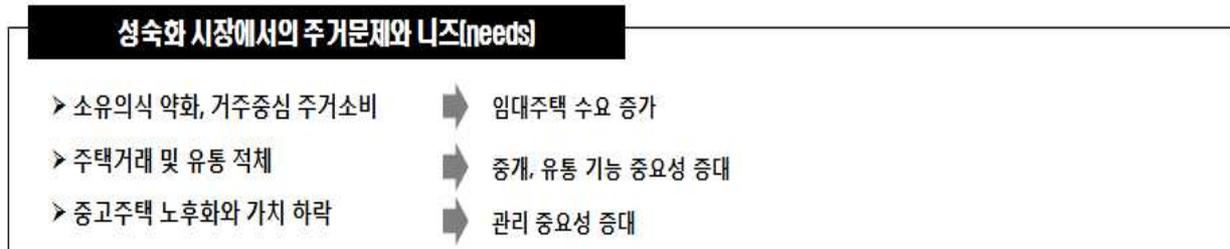
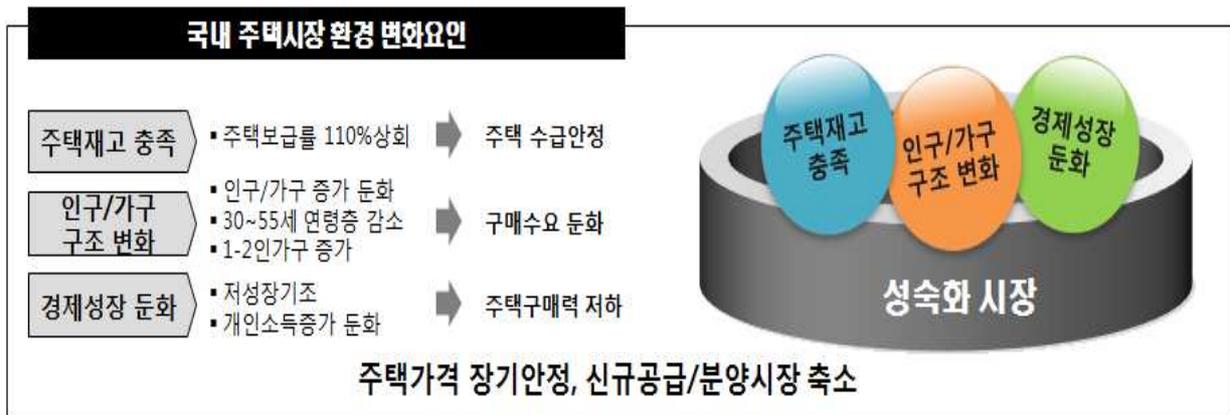
■ 부동산 관리업 시장 성장 추이

- 부동산 관련 서비스업 중 부동산관리업은 지속적인 성장세를 나타내고 있으며, 향후 주택가격 안정화 기조가 예상됨에 따라 관리업의 중요성은 더욱 높아질 것으로 예상됨

Ⅲ. 주택 및 부동산시장 전망

주택 및 부동산시장은 중장기적으로 저성장기조와 성숙화시장 국면으로 전환 예상
 → 도시재생, 수요맞춤형 임대주택공급, 소규모개발, 관리, 유통 부문 중요성 확대

- 주택재고 확대, 저출산/고령화, 저성장기조 등으로 주택시장은 점진적으로 성숙화시장 양상으로 전환 가능성 높아짐
- 성숙화시장에서는 거주중심의 주거소비, 주택거래 침체, 중고주택 슬럼화 등의 문제로 인해 임대, 유통, 관리 분야의 중요성 확대
- 부동산산업은 대규모 택지개발을 통한 아파트 건설/분양 중심에서 도시재생, 수요맞춤형 임대주택공급, 소규모개발, 관리, 유통 부문 중심으로 패러다임 변화 진행



주택사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대



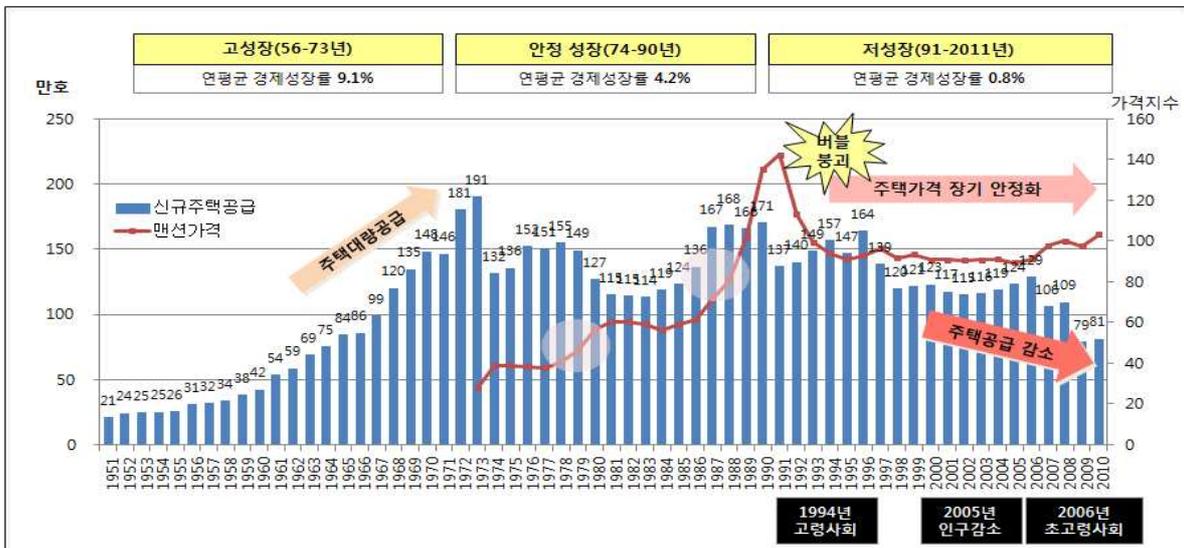
<그림 Ⅲ-1> 주택시장 여건 변화 전망

IV. 일본 2000년대 부동산산업 사례

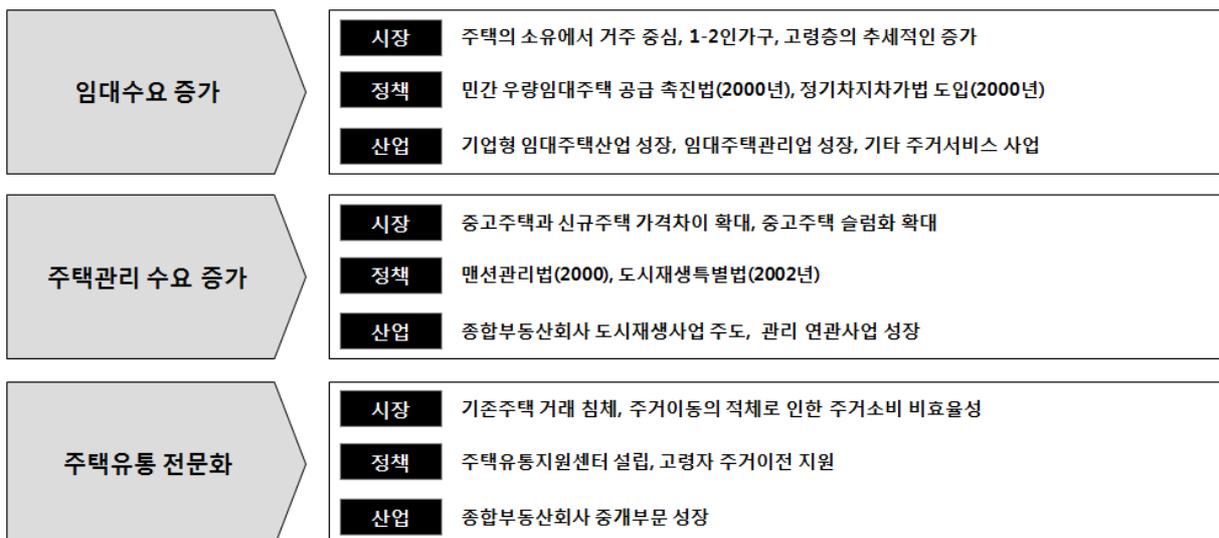
1. 일본 주택시장 변화 추이 및 특징

1990년대 초 버블붕괴 이후 주택시장 장기침체 구조 형성

2000년대 저출산/고령화 영향이 본격적으로 나타나면서 주택수요 감소와 트렌드 변화
→ 임대주택수요 증가, 도시재생 및 관리 수요 증가, 유통 중요성 확대



<그림 IV-1> 주택공급 및 가격 변화 추이



<그림 IV-2> 2000년대 부동산시장 주요 이슈

2. 2000년대 부동산산업 특징

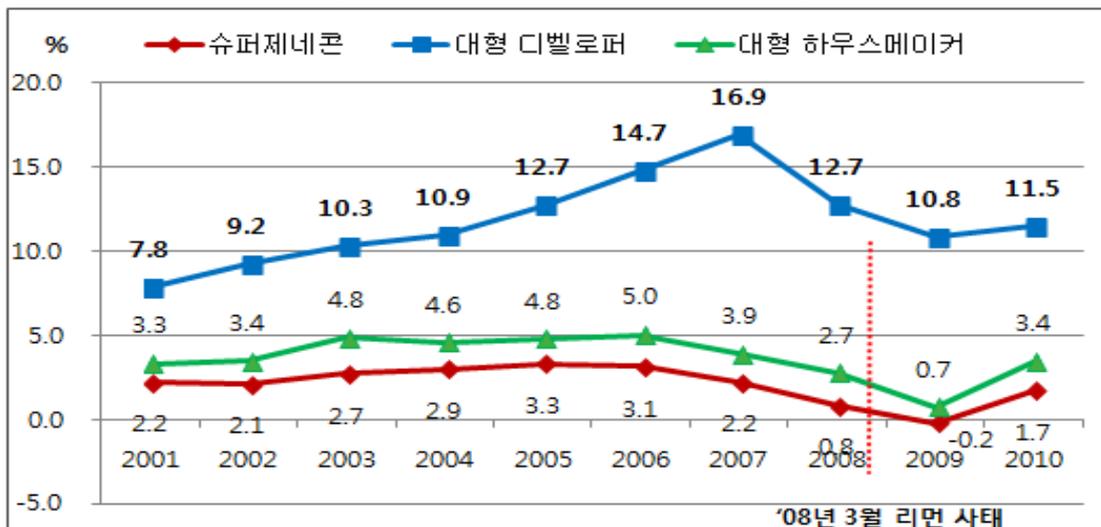
신규주택공급 감소, 임대수요 증가, 관리 및 유통 중요성 확대 → 부동산산업 구조 변화

☞ 종합건설업체 부진 VS 종합부동산회사 성장 및 시장 주도

<90년대 중반이후 업체 특성 별 사업전략 특징>

업체 유형	사업전략
종합건설업체 (슈퍼제네콘)	개발부문 축소, 핵심역량인 도급사업 치중, 건축기술력 강화
종합부동산회사 (종합디벨로퍼)	도심개발 역량 및 복합개발부문 확대, 임대/관리/중개 부문 강화
주택전문건설회사 (하우스메이커)	주택생산기술, 생산방식 다양화, 원가절감, 주거모델 차별화, 임대/ 관리/중개 부문 확대

<주요 업체 특성 별 수익률(경상이익률) 추이>



주 : 슈퍼제네콘 4사 (카지마건설, 다이세이건설, 시미즈건설, 오오바야시)
 대형 종합디벨로퍼 3사 (미쓰이부동산, 미쓰비시지쇼, 스미토모부동산),
 대형 하우스메이커 3사 (세키스이하우스, 다이와하우스, 스미토모린교)

<그림 IV-3> 2000년대 부동산 관련 기업 특성별 수익률 추이

- 종합건설업체 대표기업인 카지마건설 매출액 규모 큰 폭 감소
- 종합부동산회사 대표기업 미쓰이부동산 매출액 규모 성장 및 높은 수익률
- 주택전문건설회사 대표기업 세키수이하우스 매출규모 소폭 성장
- ☞ 부동산 관련 전사업 영역을 전문화하는 종합부동산기업 유형이 시장주도

기업 및 사업특성	사업구조(매출구조) 2010년	매출액 및 수익률 추이	2011년 대비 변화
카지마건설 종합건설업체(제네콘) 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 3257억엔 -경상이익률: 1.3% <사업구조> 토목, 건축도급, 기타			매출액 감소 2011년 2조603억엔 ↓ 2010년 1조3257억엔 수익률 감소
미쓰이부동산 종합부동산회사 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 4052억엔 -경상이익률: 6.8% <사업구조> 분양, 임대, 관리, 주택, 기타			매출액 성장 2011년 1조1525억엔 ↓ 2010년 1조4052억엔 수익률 유지
세키수이하우스 주택전문건설회사(하우스메이커) 1위 <2010년 매출액 및 수익률> -매출액: 1조 4884억엔 -경상이익률: 3.8% <사업구조> 단독주택, 임대, 분양맨션, 리폼, 관리/중개, 기타 등			매출액 성장 2011년 1조3055억엔 ↓ 2010년 1조4884억엔 수익률 둔화

<그림 IV-4> 부동산 관련 주요 기업별 사업구조 및 경영성과 추이

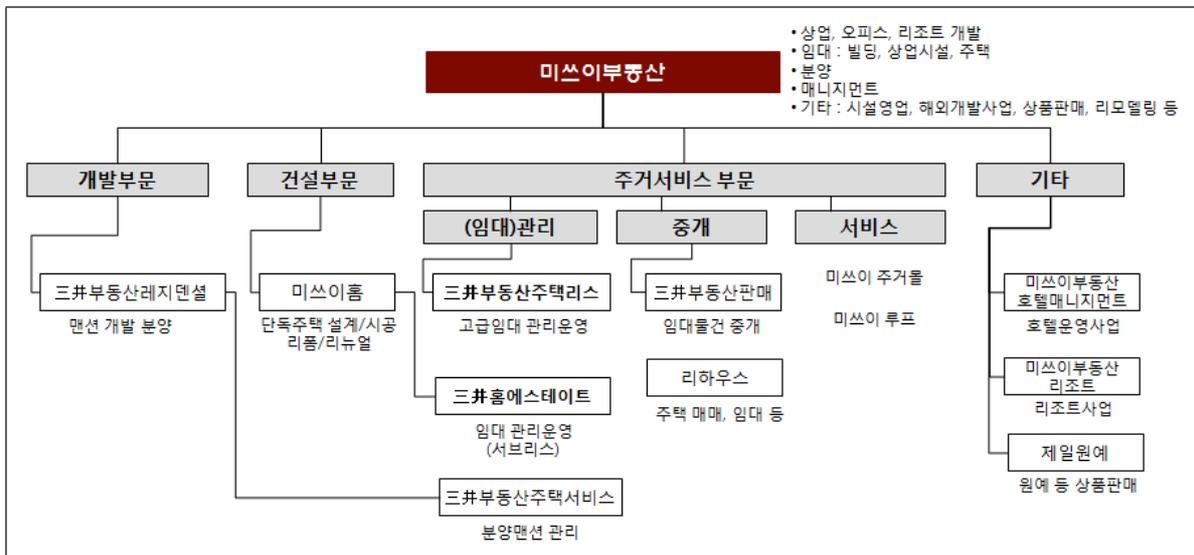
3. 주요 성장기업 사례

미쓰이부동산(三井不動産)

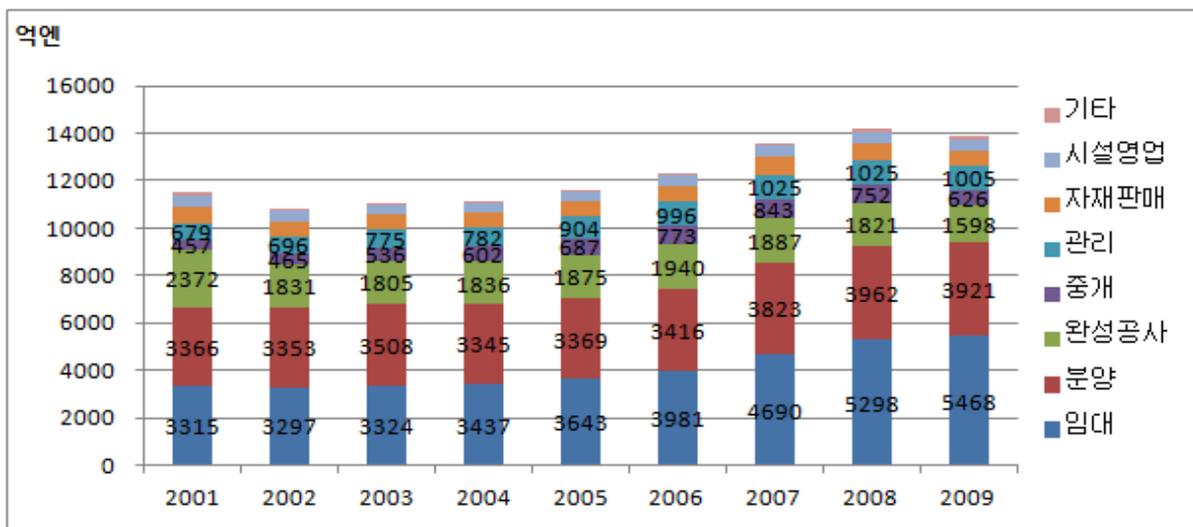
일본 종합부동산회사 대표기업(매출액 1위) - 부동산 관련 전영역 전문화

2000년대 도시재생사업, 복합개발사업을 중심으로 임대사업(상업, 고층맨션)비중 확대

※ 주요 성장부문(2001년-2009년 매출액성장률) : 임대 65%, 관리 48%, 중개 37%, 분양 16%



<그림 IV-5> 미쓰이부동산 사업구조



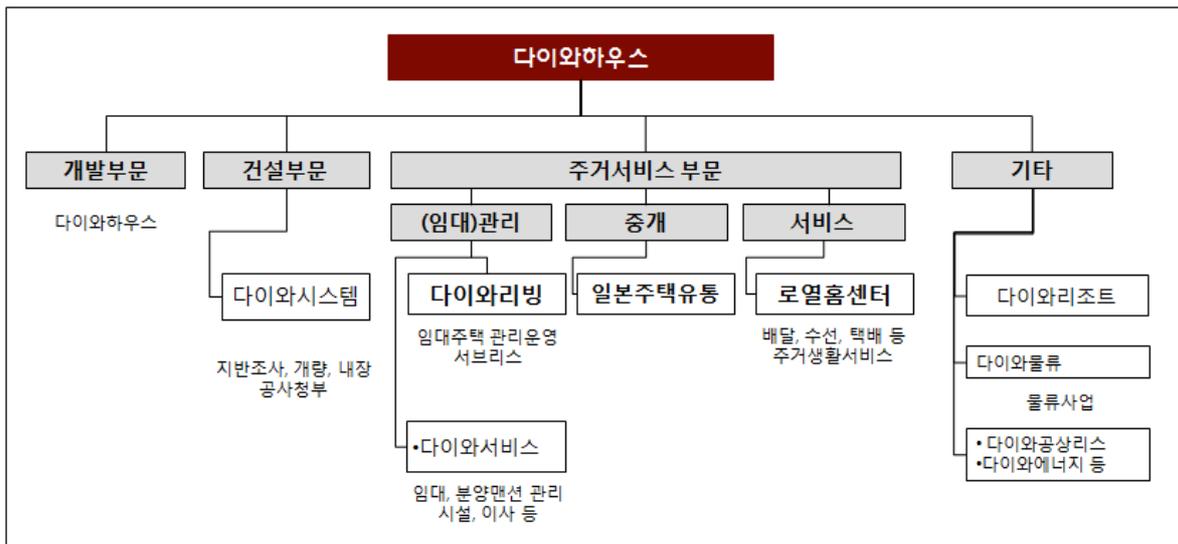
<그림 IV-6> 미쓰이부동산 사업부문별 실적 추이

다이와하우스(大和ハウス工業)

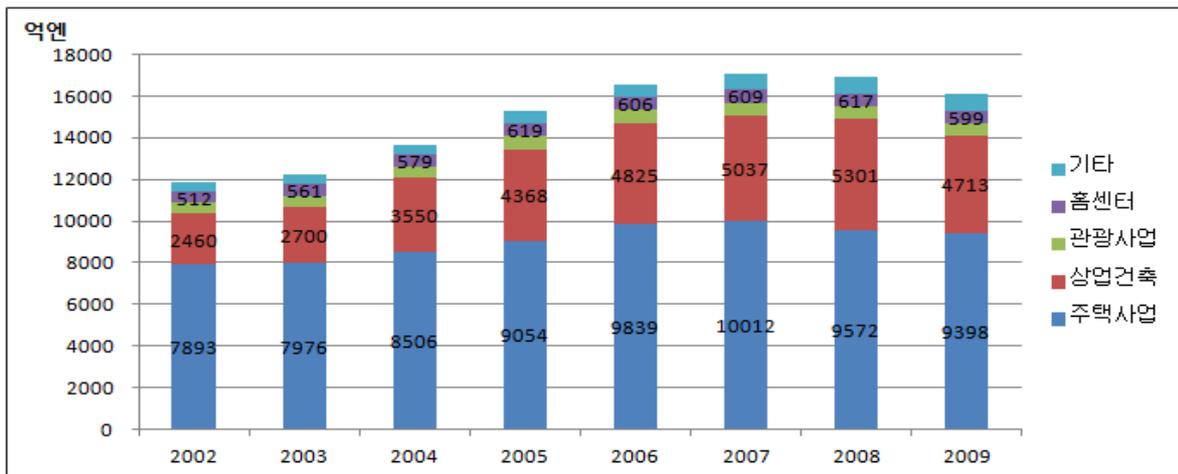
일본 주택전문건설업체 대표기업(매출액 1위) - 부동산 관련 전영역 전문화

2000년대 주택생산 판매 중심에서 임대 및 상업비중을 확대하며 종합부동산기업 지향

※ 주요 성장부문(2002년-2011년 매출액성장률) : 상업 95%, 주택 19% (임대주택 성장 주도)



<그림 IV-7> 다이와하우스 사업구조

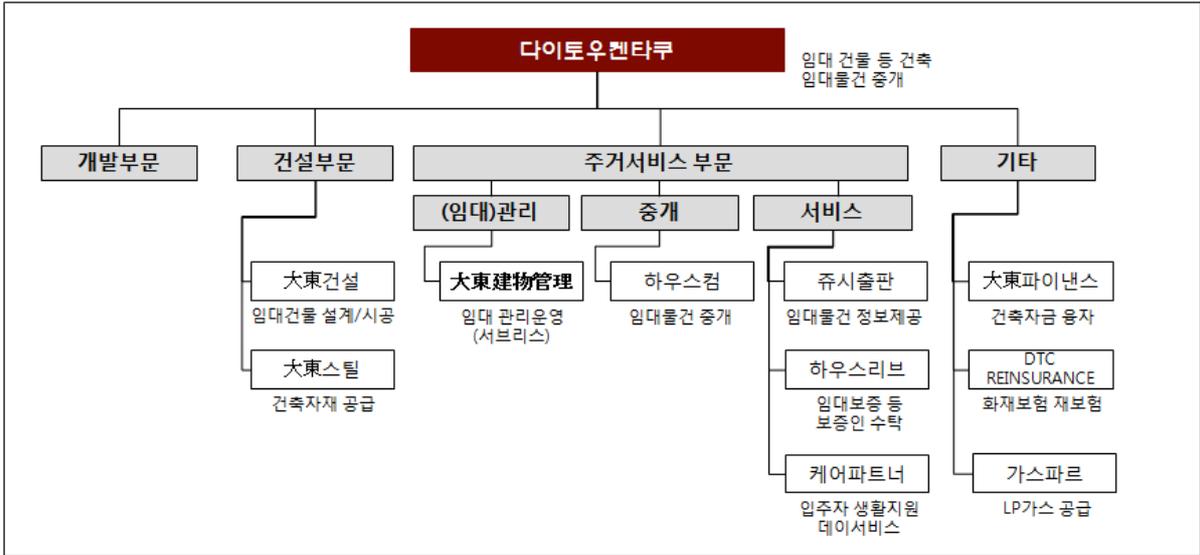


<그림 IV-8> 다이와하우스 사업부문별 실적 추이

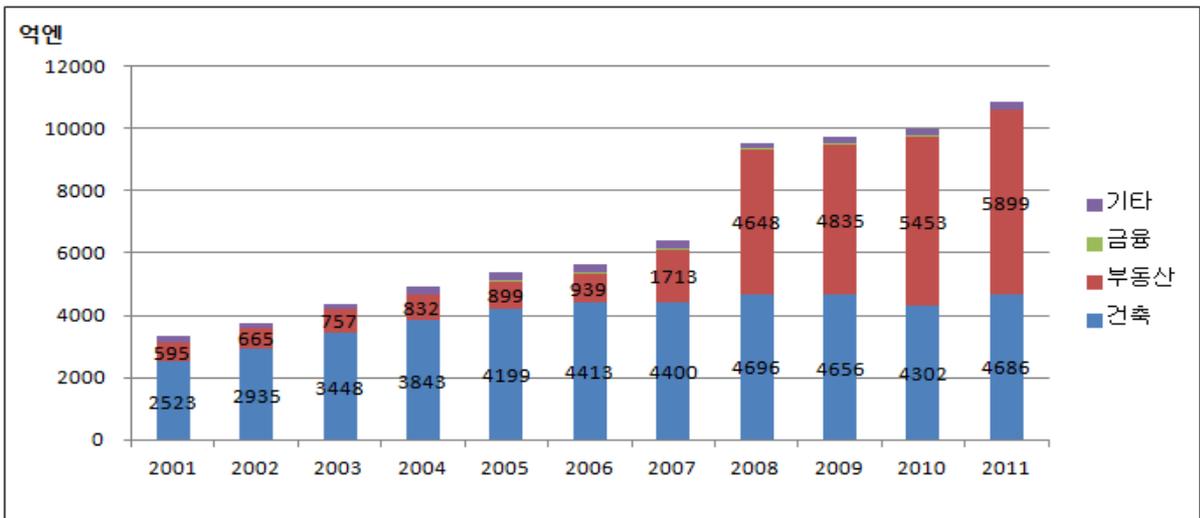
다이토우켄타쿠 (大東建託)

일본 임대주택전문 대표기업(임대관리호수 1위) - 임대주택 수탁개발-서브리스 중심
 도심 교외 다세대주택유형 임대주택 수탁개발 및 임대관리를 중심으로 급성장

※ 임대주택건설 도급(건축), 임대주택관리(부동산) 부문 중심으로 성장



<그림 IV-9> 다이토우켄타쿠 사업구조



<그림 IV-10> 다이토우켄타쿠 사업부문별 실적 추이

V. 결론 및 시사점

■ 부동산시장 전망

- 국내 부동산산업은 건설회사의 아파트개발 공급 중심의 산업구조를 가지고 있으며, 임대, 관리 부문은 영세사업자 중심의 행태를 보이고 있음
- 향후 부동산시장은 저출산/고령화 등의 영향으로 중장기적으로 저성장기조와 성숙화시장 국면으로 점진적인 전환 예상
- 따라서 부동산산업은 대규모 택지개발에 의한 아파트건설/분양 중심에서 도시재생, 수요맞춤형 임대주택공급, 소규모개발, 관리, 유통 부문의 중요성이 확대될 것으로 전망됨

■ 종합부동산기업 육성 필요성

- 부동산시장 패러다임 변화에 대처하고 도시재생을 통한 임대주택공급확대를 위해서는 현재의 건설회사 중심의 산업구조에서 종합부동산기업 주도의 구조로 재편이 필요함
 - 종합부동산기업이란 자본력과 전문적인 부동산개발 능력을 갖추고, 관리, 유통 등 제반 부동산 서비스활동을 영위하는 부동산 전문기업을 말함
- 최근 전월세시장 문제 등으로 도심 내 임대주택공급 확대를 위해 기업형 임대주택시장 활성화에 대한 필요성이 높아지고 있는 상황이나, 건설회사 중심의 산업구조로는 한계가 있음 (<표 V-1> 종합부동산회사와 건설회사 특징 비교 참조)
 - 기업형 임대주택사업은 장기보유 관점에서의 투자역량이 요구되며, 개발 후 전문적이고 효율적인 관리운영 능력이 요구되는 사업임
 - 그러나 토목, 플랜트, SOC 등 수주 의존도가 높은 건설회사 특성상 부채비율 부담으로 장기적 관점에서 투자가 어렵고, 전문적인 관리운영 기능을 기대하기 어려움
- 일본의 2000년대 부동산산업 사례에서도 나타나듯이 향후 시장변화에 대처하고 기업형 임대주택사업 활성화를 위해서는 종합부동산기업 육성이 요구됨

<표 V-1> 종합부동산회사와 건설회사 특징 비교

구분	종합부동산회사	종합건설회사
핵심역량	▶ 자본력과 개발역량을 바탕으로 부동산 전영역에 걸친 전문화를 통해 부가가치 및 수익 창출	▶ 토목, 플랜트 등 건설기술 ▶ 고층빌딩 등 건축기술
사업구조	▶ 개발, 분양, 임대, 중개, 관리, 주거서비스 등 부동산사업 관련 전영역	▶ 도급사업 중심 ▶ 시행사 지급보증을 통한 간접적 개발시장 참여
선호 사업방식	▶ 일정비율 보유(임대)를 통한 안정적 계속적 수익 모델 추구 ▶ 다품종 소량생산과 부가가치 창출을 통한 매각 및 유동화	▶ 소품종 대량생산, 분양을 통한 단기수익 추구 (일정규모 이상 사업장이 아닌 경우 높은 간접비용 발생으로 수익성 저하)
금융 및 리스크 부담	▶ 자체 자본력과 다양한 금융방식 활용 ▶ 부동산 개발 및 보유에 대한 리스크 부담 (부채비율 500~1,000%)	▶ 부동산 개발 및 보유에 대한 리스크 부담 한계 (부채비율 200% 이상 각종 공공건설 수주 제약)

■ 종합부동산기업 육성 방안

- 우리나라에서 선진국과 같은 종합부동산기업이 성장하지 못한 원인은 기업의 부동산투자에 대한 부정적인 인식이 그 배경에 있으며, 다양한 직간접적인 규제요인이 있어 왔음
- 그러나 부동산시장 여건이 변하고 있는 만큼 이러한 인식의 전환이 필요하며, 기업의 부동산투자를 활성화하기 위한 대책이 요구되는 시점임
- <표 V-2> 는 일본과 비교하여 국내 종합부동산회사 성장의 제약조건을 요약한 것으로 각 요인에 대한 개선이 필요함
- 향후 공영개발 주도의 개발방식에서 민간 개발방식 주도로 재편이 필요하며, 특히 도시재생에 대한 중요성이 높아지고 있는 만큼 민간의 투자와 참여를 유도하기 위한 지원대책 마련이 필요함 (각종 부담금 폐지, 기반시설 지원 등)

<표 V-2> 국내 종합부동산회사 성장 제약조건

구분	일본	한국
사회적 인식	▶기업 부동산 보유 및 투자에 대한 부정적 인식 낮음 ▶기업에 대한 부동산 투자 및 보유 규제 미비	▶기업의 부동산보유 및 투자에 대한 사회적 부정적 인식 ▶기업 부동산 투자 및 보유에 대한 직간접 규제
종합부동산 성장 배경	▶재벌기업의 부동산관리부문이 종합부동산회사로 전환 ▶철도 및 유통기업에 대한 지역개발권 부여 - 지역개발과 연계한 종합부동산회사 출현	▶부동산개발은 대규모 공영개발이 주도(민간 참여 한계) ▶IMF 이후 기업 부동산 보유 간접규제 강화
제도 및 규제	▶금융기관 대출심사 시 기업특성에 따라 부채비율 가이드라인 탄력적 적용 (기업특성 심사) ▶법인소유 부동산 양도이익에 대한 압축기장 및 과세이연제도	▶금융기관 대출심사 시 기업특성과 관계없이 부채비율 200% 가이드라인 적용 (IMF이후 관행 정착) ▶법인 소유 부동산 양도소득 증가, 다주택보유자 양도세 증가
부동산사업 관련 겸업 제한	▶부동산 관련 겸업 제한 없음 ▶부동산 중개, 관리 등 연관분야 사업화를 통한 시너지 효과 및 토털서비스 가능	▶주택임대관리업의 중개기능 배제 ▶부동산 중개 및 관리부문에 대한 대기업 참여 제한 (골목상권 침해에 대한 인식 - 경제민주화와 배치)

- 법인소유 부동산 양도소득 추가과세 폐지 및 과세이연제도 도입 등으로 기업 부동산보유에 대한 비용을 완화해 주는 방안 필요
- 한편 부동산 관련 사업영역과 관련하여 대기업 참여 제한이나 겸업을 제한하는 제도요인에 대해서도 개선이 필요함 (주택임대관리업의 중개기능 배제 등)
 - 소비자 주거 관점에서는 공급, 관리, 유통의 전문화, 토털서비스화를 통해 주거편익의 향상이 기대됨