

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 540

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

부동산산업의 국제비교와 시사점

정희남 국토연구원 선임연구위원, 김승중 국토연구원 책임연구위원, 송하승 국토연구원 책임연구위원

요 약

- ① 세계투입산출DB(WIOD) 자료에 따르면 부동산산업의 산출액이 전 산업 산출액에서 차지하는 비중이 2011년 기준으로 우리는 3.32%에 불과하여 분석대상 25개 국가 중 중국 다음으로 최하위에 불과함
 - 2008년 세계금융위기 이후 대부분의 국가에서 해당 비율이 오히려 상승하거나 하락하더라도 소폭에 그쳤지만 우리는 해당 비율이 4.39%(2005년)에서 3.32%(2011년)로 다소 크게 하락함
- ② OECD 자료에 의하면 전 산업 대비 부동산산업 종사자 비중이 우리는 2009년의 2.1%에서 2013년에 1.9%로 다소 줄었으며, 건설업(7.0%) 및 금융업(3.4%) 종사자 수보다 비중이 크게 낮은 편임
 - 다만, 부동산산업 종사자 비중이 OECD 평균인 1.1%보다 높으며, 일본 1.6%, 미국 1.7%, 영국 1.7%보다도 여전히 다소 높은 편임
- ③ 부동산업체가 2010년까지는 세계 2000개 기업에 포함되지 않았으나, 세계금융위기 이후 2015년에는 총 78개로 급성장하였음
 - 세계 부동산업체 수는 미국이 25개로 가장 많았으며, 중국이 15개, 홍콩이 13개, 영국 7개, 일본 5개였고, 한국은 아직 없음
- ④ 대부분의 국가에서 부동산산업의 주류는 부동산임대업인 반면 우리는 부동산 개발 및 공급업이 부동산산업을 선도하고 있음

정책적 시사점

- ① 전체 순자본스톡에서 부동산이 차지하는 비중이 2013년 현재 91%를 차지하고 있는 점을 감안할 때 우리 부동산산업이 거시경제에 기여하는 역할을 제고할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있음
- ② 우리나라에서도 세계적인 부동산기업을 육성할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있음
- ③ 우리 부동산시장의 구조변화에 대응하는 부동산산업의 성장기반을 모색할 필요가 있을 것임

1. 국민총생산과 부동산산업

● 국민총생산과 부동산산업

■ 통계청 자료에 의하면 부동산산업 매출액은 2007년 42조 원에서 2010년 59조 원으로 상승하다가 2011년 이후 감소하기 시작하여 2013년에는 50조 원 규모로 축소됨

- 부동산산업 부분별 매출액은 2013년 기준으로 부동산 개발 및 공급업(49.7%), 부동산 관리업(27.3%), 부동산 중개 및 감정평가업(12%), 부동산 임대업(11%) 순임

표 1 한국 부동산산업 매출액 추이

(단위: 백만 원)

KSIC	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
계	41,967,868	48,164,357	48,775,176	59,462,276	53,502,272	50,014,697	50,335,612
임대 및 공급업	26,948,198 (64.2%)	31,343,001 (65.1%)	29,065,885 (59.6%)	41,510,676 (69.8%)	33,955,166 (63.5%)	30,532,148 (61.0%)	30,540,803 (60.7%)
임대업	4,549,502 (10.8%)	4,433,463 (9.2%)	4,749,823 (9.7%)	5,057,425 (8.5%)	5,351,625 (10.0%)	5,639,400 (11.3%)	5,540,538 (11.0%)
주거용	242,095 (0.6%)	275,955 (0.6%)	351,157 (0.7%)	465,383 (0.8%)	573,946 (1.1%)	505,719 (1.0%)	570,694 (1.1%)
비주거용	4,270,124 (10.2%)	4,131,960 (8.6%)	4,366,549 (9.0%)	4,556,070 (7.7%)	4,748,176 (8.9%)	5,077,487 (10.2%)	4,919,023 (9.8%)
기타 부동산	37,283 (0.1%)	25,548 (0.1%)	32,117 (0.1%)	35,972 (0.1%)	29,502 (0.1%)	56,193 (0.1%)	50,821 (0.1%)
개발 및 공급업	22,398,696 (53.4%)	26,909,538 (55.9%)	24,316,062 (49.%)	36,453,251 (61.3%)	28,603,542 (53.5%)	24,892,749 (49.8%)	25,000,265 (49.7%)
관련 서비스업	15,019,670 (35.8%)	16,821,357 (34.9%)	19,709,291 (40.4%)	17,951,600 (30.2%)	19,547,106 (36.5%)	19,482,549 (39.0%)	19,794,809 (39.3%)
관리업	10,000,500 (23.8%)	11,725,898 (24.3%)	14,619,811 (30.0%)	12,249,874 (20.6%)	13,649,354 (25.5%)	13,497,124 (27.0%)	13,729,381 (27.3%)
주거용	6,441,079 (15.3%)	8,095,572 (16.8%)	10,419,788 (21.4%)	8,283,005 (13.9%)	9,151,157 (17.1%)	8,754,460 (17.5%)	8,829,647 (17.5%)
비주거용	3,559,422 (8.5%)	3,630,326 (7.5%)	4,200,023 (8.6%)	3,966,869 (6.7%)	4,498,197 (8.4%)	4,742,664 (9.5%)	4,899,735 (9.7%)
중개 및 감정평가업	5,019,170 (12.0%)	5,095,459 (10.6%)	5,089,480 (10.4%)	5,701,726 (9.6%)	5,897,752 (11.0%)	5,985,424 (12.0%)	6,065,427 (12.0%)
자문 및 중개업	4,457,74 (10.6%)	4,506,201 (9.4%)	4,345,484 (8.9%)	5,018,807 (8.4%)	5,203,221 (9.7%)	5,321,379 (10.6%)	5,349,458 (10.6%)
감정평가업	561,421 (1.3%)	589,258 (1.2%)	743,996 (1.5%)	682,919 (1.1%)	694,531 (1.3%)	664,046 (1.3%)	715,969 (1.4%)

자료: 통계청. 시도/산업/매출액규모별 현황.

(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1KB3003&conn_path=I2)

● 부동산산업 산출액의 국제비교

■ 국제투입산출DB(World Input-Output Database)¹⁾에 따르면, 전 산업 산출액 대비 우리 부동산산업의 산출액 비율은 1995년 4.55%, 2000년 5.00%에서 2005년 4.39%, 2011년 3.32%로 감소 추세임

- 우리 부동산산업의 산출액이 전 산업 산출액에서 차지하는 비율이 2011년 기준으로 3.32%에 그친 것은 분석 대상 25개 국가 중에서 중국 다음으로 최하위에 해당하는 수준임

■ 2008년 세계금융위기 이후 대부분의 국가에서 해당 비율이 오히려 상승하거나 하락하였더라도 소폭에 그쳤지만 한국의 해당 비율은 4.39%에서 3.32%로 다소 크게 하락하였음

- 2005~2011년에 해당비율이 미국은 9.15%→8.25%, 독일은 7.55%→7.13%, 네덜란드는 5.76%→5.67%, 대만은 4.59%→4.55%로 다소 하락하는 데 그침
- 영국은 6.21%→6.81%, 프랑스는 8.40%→8.47%, 일본은 7.05%→7.65%, 그리고 호주는 8.40%→8.46%로 오히려 다소 상승하였음

표 2 국가별 전 산업 대비 부동산산업, 건설업, 금융업 산출액 비율 비교 (단위: %)

국가	순위	부동산산업	건설업	금융업
FRA	1	8.47	6.92	4.96
AUS	2	8.46	12.14	6.68
USA	3	8.25	3.95	9.36
FIN	4	8.11	7.99	2.35
JPN	5	7.65	6.54	4.39
DNK	6	7.59	5.82	4.65
GRC	7	7.28	6.84	4.70
ITA	8	7.25	6.13	4.39
SWE	9	7.20	6.22	3.01
TUR	10	6.84	5.58	2.73
GBR	11	6.81	7.14	7.85
CAN	12	6.77	7.21	5.86
AUT	13	6.55	7.56	4.31
EST	14	6.51	8.30	2.90
NLD	15	5.67	6.42	6.79
BEL	16	5.47	7.56	5.24
CZE	17	5.35	7.29	3.31
MEX	18	5.26	7.84	3.75
HUN	19	5.24	3.65	3.21
POL	20	5.22	9.10	3.26
PRT	21	4.87	8.70	5.40
IRL	22	4.64	11.44	3.67
LUX	23	3.97	4.88	48.71
SVK	24	3.61	9.73	2.91
KOR	25	3.32	5.70	4.32
CHN	26	2.20	9.62	2.42

자료: Marcel P. Timmer (ed). 2012, "The World Input-Output Database (WIOD): Contents, Sources and Method", WIOD Working Paper Number 10, downloadable at <http://www.wiod.org/publications/papers/wiod10.pdf>

1) WIOD는 EU 집행위원회의 주관하에 세계 40개 국가의 산업연관표와 무역데이터, 국제수지통계 등을 이용하여 국가 간 거래표를 추정하여 발표하고 있음. WIOD는 경상가격을 기준으로 작성하기 때문에 해당 산업의 순수한 산출효과와 물가상승으로 인한 산출효과가 혼재될 수 있다는 단점도 있지만, 국가 간 산업규모의 상대적인 비교가 용이하다는 장점이 있음.

2. 고용과 부동산산업

● 국민 총고용과 부동산산업

- 부동산산업 종사자 수는 2013년 현재 41만 3,028명으로 전 산업 종사자의 2.15%를 차지함
 - 부동산산업 매출액 비율이 가장 높은 개발공급업의 종사자 비율이 6.5%로 가장 낮은 반면, 매출액 비중이 8.4%에 불과한 중개업 종사자 비율이 31.7%로 상대적으로 높음

표 3 한국 부동산산업 종사자수 현황(2013)

KSIC		종사자수(명)	부동산산업 대비 비율(%)	전 산업 대비 비율(%)
68 부 동 산 업	681 부동산 임대 및 공급업	59,951	14.51	0.31
	6811 부동산 임대업	33,004	7.99	0.17
	68111 주거용 건물 임대업	2,124	0.51	0.01
	68112 비주거용 건물 임대업	30,519	7.39	0.16
	68119 기타 부동산 임대업	361	0.09	0.00
	6812 부동산 개발 및 공급업	26,947	6.52	0.14
	68121 주거용 건물 개발 및 공급업	9,946	2.41	0.05
	68122 비주거용 건물 개발 및 공급업	4,396	1.06	0.02
	68129 기타 부동산 개발 및 공급업	12,605	3.05	0.07
	682 부동산 관련 서비스업	353,077	85.49	1.84
	6821 부동산 관리업	215,280	52.12	1.12
	68211 주거용 부동산 관리업	146,735	35.53	0.77
	68212 비주거용 부동산 관리업	68,545	16.60	0.36
	6822 부동산 중개 및 평가업	137,797	33.36	0.72
	68221 부동산 자문 및 중개업	130,901	31.69	0.68
	68222 부동산 감정평가업	6,896	1.67	0.04
부동산업		413,028	100	2.15
전 산업		19,173,474		100

자료: 시도·산업·사업체구분별 사업체수, 종사자수.

(한국 통계청, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1K52B01&conn_path=I3)

● 부동산산업 고용인력의 국제비교

- OECD 자료에 의하면 전 산업 대비 부동산산업 종사자 비중이 한국은 2009년의 2.1%에서 2013년에 1.9%로 다소 줄었으며, 건설업(7.0%) 및 금융업(3.4%) 종사자 수보다 비중이 크게 낮은 편임
 - 다만, 부동산업 종사자 비중이 OECD 평균인 1.1%보다 높으며, 일본 1.6%, 미국 1.7%, 영국 1.7%보다도 여전히 다소 높은 편임
 - 전 산업 대비 부동산산업 매출액 비중이 다른 나라보다 낮은 반면, 부동산산업 종사자 비율이 OECD 평균보다 높다는 것은 우리 부동산산업의 상대적인 영세성을 시사함

표 4 국가별 산업 종사자 비율(%)(2013)

국가	제조업	금융업	건설업	부동산산업	건설+부동산업
Average	15.5	3.0	6.9	1.1	8.0
Korea	17.4	3.4	7.0	1.9	8.9
Japan	15.9	2.8	8.0	1.6	9.6
United States	12.1	4.8	6.3	1.7	8.0
United Kingdom	9.5	3.7	6.4	1.7	8.1
Austria	16.2	3.2	7.1	1.3	8.4
Belgium	12.5	2.8	6.1	0.6	6.7
Czech Republic	28.4	1.8	8.4	1.9	10.3
Denmark	11.2	2.8	6.1	1.7	7.8
Estonia	21.4	1.7	7.9	1.9	9.8
Finland	15.3	1.8	7.6	0.9	8.5
France	11.2	2.9	6.7	1.3	8.0
Germany	18.9	2.8	5.7	1.1	6.7
Greece	10.1	2.3	4.3	0.2	4.5
Hungary	20.8	2.3	6.4	1.6	8.0
Ireland	12.9	4.9	5.4	0.5	5.9
Israel	11.5	3.2	6.9	0.8	7.7
Italy	17.7	2.8	6.6	0.7	7.3
Luxembourg	9.4	11.0	10.4	0.9	11.3
Mexico	16.6	1.0	7.3	0.5	7.8
Netherlands	9.6	2.8	5.5	0.8	6.3
New Zealand	12.3	3.1	8.1	1.2	9.3
Norway	12.7	1.9	7.7	0.9	8.5
Poland	22.9	2.5	7.4	0.9	8.3
Slovak Republic	23.6	1.9	7.6	1.0	8.6
Slovenia	22.7	2.5	6.8	0.6	7.4
Spain	12.5	2.1	5.6	1.0	6.6
Sweden	13.9	2.1	6.9	1.6	8.5

자료: OECD 통계자료.

3. 세계기업과 부동산산업

● Forbes 선정 글로벌 기업의 국가별 분포

- ‘Forbes Global 2000’에 따르면, 세계적 기업 2000개 중 한국에 HQ가 있는 기업체 수는 2006년 50개 → 2010년 51개 → 2015년 66개로 상대적으로 우리 기업의 성장이 두드러지고 있음
 - 같은 기간 미국은 세계기업이 693개 → 536개 → 626개로 변했고 일본은 320개 → 270개 → 169개로 변했음

표 5 국가별 글로벌 기업체 수 추이

2006년		2010년		2015년	
국가	업체수	국가	업체수	국가	업체수
United States	693	United States	536	United States	626
Japan	320	Japan	270	China	180
United Kingdom	122	China	108	Japan	169
France	66	United Kingdom	86	United Kingdom	95
Canada	60	France	64	South Korea	66
Germany	58	Canada	61	France	61
South Korea	50	Germany	57	India	56
Italy	46	India	56	Germany	53
Taiwan	41	South Korea	51	Canada	52
Switzerland	39	Hong Kong/China	49	Hong Kong	52
Hong Kong/China	36	Switzerland	48	Taiwan	47
Australia	34	Australia	44	Switzerland	46
India	33	Taiwan	39	Australia	34
Spain	29	Italy	38	Italy	30
China	28	Brazil	30	Russia	27
Netherlands	27	Spain	29	Spain	27
Sweden	26	Russia	28	Netherlands	25
Brazil	19	Sweden	27	Brazil	24
South Africa	18	South Africa	23	Sweden	24
Bermuda	17	Netherlands	22	Saudi Arabia	20

자료: Forbes Global 2000.

● 세계 부동산기업 78개의 국가별 분포

- 부동산 관련 기업체가 2010년까지는 세계 2000개 기업에 포함되지 않았으나, 2015년에는 총 78개로 급성장하였음
 - 세계 부동산 기업체 수는 미국이 25개로 가장 많았으며, 중국이 15개, 홍콩이 13개, 영국 7개, 일본 5개였고, 한국은 아직 하나도 없음

표 6 글로벌 부동산기업 현황(2015)

국가	업체수
United States	25
China	15
Hong Kong	13
United Kingdom	7
Japan	5
Australia	3
France	3
Singapore	3
Qatar	2
Canada	1
Sweden	1
합계	78개

자료: Forbes Global 2000.

4. 부동산산업의 세부구조

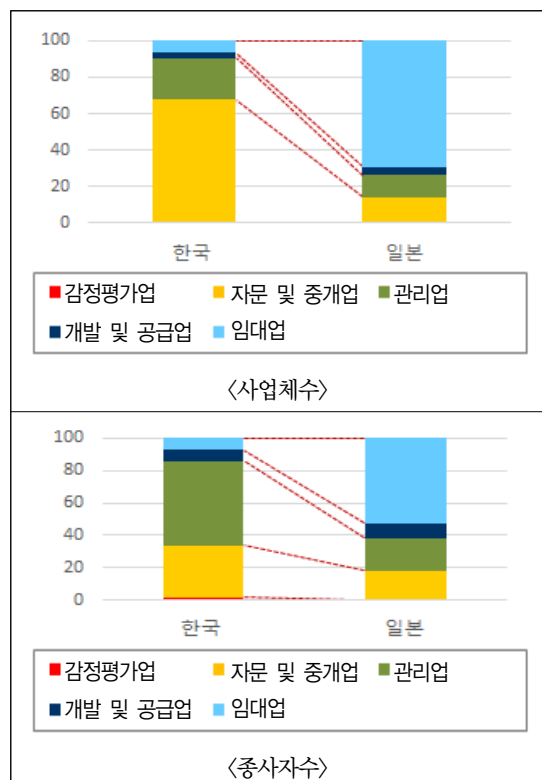
● 주요국 부동산산업의 세부구조

- <표 1>에서 보았듯이 우리 부동산산업시장은 부동산 개발 및 공급업(49.7%), 부동산 관리업(27.3%), 부동산 중개 및 감정평가업(12%), 부동산 임대업(11%) 순으로 구성되어 있음
 - 대부분의 국가에서는 부동산 개발 및 공급업을 건설업으로 분류하고 있는 점을 고려하면, 우리 부동산산업의 매출규모는 전 산업 대비 3.32%보다 더 적을 수 있음
- 대부분의 국가에서 부동산산업의 주류는 부동산임대업인 반면, 우리나라의 임대업 비중이 극히 낮은 것은 우리 임대시장이 주로 사적인 전월세시장에 기인하였기 때문인 것으로 추정됨
 - 미국은 부동산 임대업 58.75%, 중개업 19.64%, 관리업 15.8% 순이고, 영국은 부동산 임대업 63.0%, 중개업 18.0%, 관리업 17.4% 순이며, 일본은 부동산 임대관리업 57.5%, 매매업 30.4%, 중개업 12.1% 순임

● 한국과 일본 부동산산업의 구조비교

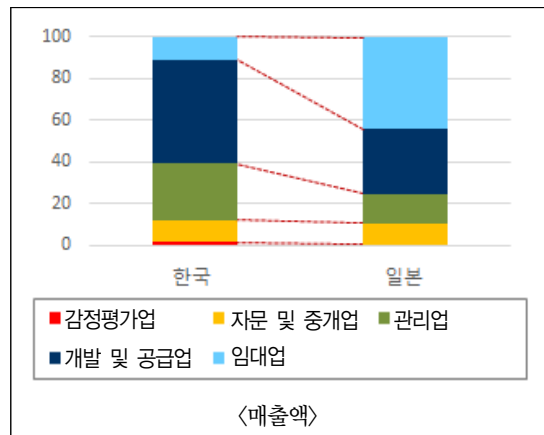
- 부동산투기에 대한 경험 등 부동산시장 여건이 유사했던 일본에서 1990년대 부동산 버블붕괴 이후 부동산산업이 크게 개편되었음
 - 부동산 사업체 수: 일본은 부동산임대 및 공급업(73.8%), 특히 부동산 임대업(68.9%)에 사업체 수가 집중되어 있고 주거용건물 임대업을 운영하는 사업체 수가 47.2%
 - 우리는 부동산자문 및 중개업(67.1%)에 집중되었고 주거용건물 임대업체는 0.8%에 불과
 - 부동산업 종사자 수: 일본은 부동산임대 및 공급업(61.8%) 특히, 부동산 임대업(52.5%)에 종사자 수가 집중
 - 우리는 대부분 관리업(51.7%)과 자문 및 중개업(32.2%)에 집중

그림 1 한국과 일본의 부동산산업 구조 비교(2012)



- 부동산 매출액: 일본은 부동산 임대업이 부동산 산업 매출액의 43.9%를 차지하며, 주거용건물 임대업은 20.5%에 달함
 - 우리는 매출액의 절반이 부동산 개발 및 공급업 (49.8%)이 차지했으며, 부동산 임대업(11.2%) 중 주거용건물 임대업은 1.0%에 불과함

그림 1 한국과 일본의 부동산산업 구조 비교(계속)



5. 시사점

- 우리나라 전체 순자본스톡에서 부동산이 차지하는 비중이 2013년 현재 91%를 차지하는 등 아주 높은 점을 감안할 때 부동산산업이 거시경제에 기여하는 역할을 제고할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있음
- 우리나라에서도 세계적인 부동산기업을 육성할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있을 것임
- 세계 각국이 부동산산업의 중요성을 재인식하고 있는 점을 감안하여 우리 부동산시장의 구조변화에 대응하는 부동산산업의 성장기반을 모색할 필요가 있을 것임
 - 미국은 1980년대 쇠퇴하던 제조업을 대신할 수 있도록 FIRE산업을 육성하였으며, 임대관리업에서 시작한 종합부동산업은 부동산투자지표 등을 개발하면서 해외시장을 선점하고 있음
 - 영국은 1980년대 경제불황 극복과정에서 부동산서비스업을 육성하였으며 특히 사회적 자본 육성에 초점을 두고 직무교육과 윤리교육을 강화하였음
 - 일본은 1990년대 부동산 버블붕괴 이후 건설업이 쇠퇴하는 대신 임대업 중심의 종합부동산업이 부각되고 있음

※ 본 국토정책Brief는 “정희남 외. 2014. 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구. 안양: 국토연구원”의 내용을 수정·보완하였음.

정희남 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원 (hnjung@krihs.re.kr, 031-380-0266)
 김승중 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구위원 (sjokim@krihs.re.kr, 031-380-0275)
 송하승 국토연구원 글로벌개발협력센터 책임연구위원 (hssong@krihs.re.kr, 031-380-0323)