국토정책Brief는 주요 국토정책 현안을 적시하고
정책방안을 제안하는 주간지입니다.

2017/1.31

국토정책 Brief
KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 601

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

상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영 방안: 싱가포르와 미국 사례를 중심으로

이태리 국토연구원 책임연구원, **조정희** 국토연구원 연구원, **방보람** 국토연구원 연구원, **권건우** 국토연구원 연구원

요 약

❶ 상업용 부동산이 국가 자산 시장에서 매우 높은 비중을 차지함에도 불구하고 주거용 부동산에 비해 비주거용 부동산 통계기반 구축은 취약하여 정보체계 구축을 통한 보완이 요구됨

– 투자 및 창업대상으로서 상업용 부동산에 대한 수요는 계속 증가하고 있으나, 정책적·실무적으로 활용할 만한 시장정보는 부족한 상황으로 신뢰성 높은 상업용 부동산 정보체계 구축이 필요

– 상업용 부동산시장 여건변화에 부합하고 선진국 수준의 투명성과 경쟁력을 갖춘 상업용 부동산시장으로 유도하기 위해 해외의 상업용 부동산 정보체계 운영 사례를 참고할 필요

❷ 공공주도형 상업용 부동산 정보체계 운영사례: 싱가포르 도시재개발청(URA)의 부동산정보포털(REALIS)

– 도시재개발청법을 통해 민간과 공공 각 기관들로부터 정보체계 구축에 필요한 정보를 취득함으로써 신뢰도 있는 정보 수집이 가능하며 기관 간 자료의 실시간 연동으로 신속한 정보 제공이 가능

– 시장 현황을 나타내는 기초정보를 무료로 제공함으로써 시장의 투명성을 개선하고 정보 접근성을 높임

❸ 민간주도형 상업용 부동산 정보체계 운영사례: 미국 부동산 투자수탁자협회(NCREIF)

– 정보제공자(부동산 소유자 혹은 관리자)가 필요한 정보를 제공 받기 위하여 자발적으로 본인이 보유한 정보를 제공하는 방식으로 정보를 수집하여 적은 비용으로 효율적 정보 수집이 가능함

– 관리자 3명 이상의 정보가 일관되게 입력되어야 통합 산출 결과를 제공하도록 하여 정보의 왜곡을 방지하고 정보 수집 및 정보 생산 이후에도 꾸준히 교차 확인을 통해 정보의 신뢰성을 제고함

정책방안

① 우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영에 대해, 단기에는 공신력 있는 기관이 정보체계(정보 수집·생산·활용)를 구축·관리하고, 장기적으로는 민간부문이 중심이 되어 운영하는 방안 제안

② 상업용 부동산 정보체계는 개인정보를 보호하는 한도 내에서 협력사 또는 정보제공자로 구성된 회원사용 서비스와 일반에 공개적으로 제공하는 서비스를 분리하여 제공하는 이원적인 운영

③ 상업용 부동산 정보체계에 대한 모니터링 시스템을 구성하고, 정보이용자의 필요를 충족시킬 수 있는 정보의 종류를 확충하여 정보체계를 단계적으로 확대할 필요

1. 상업용 부동산 정보체계 구축의 필요성

상업용 부동산의 정의 및 현황

상업용 부동산은 식당, 도소매 판매점 등 상업적인 목적으로 이용되고 수익성을 추구하는 부동산을 의미하며, 전체 건물의 16.1%인 698만 698동 규모 (국토교통부 건축물대장, 2016년 7월 31일 기준)

- 상업용 부동산은 사무용, 매장용, 산업용, 숙박용, 여가용 등으로 분류되며, 사무용과 매장용이 상업용 부동산의 대부분을 차지
- (총량 기준) 상업용 부동산 중 오피스와 상가의 비중은 2.4%, 상가는 97.6%이며, (연면적 기준) 일반건물 상가 62.6%, 집합건물 상가 15.6%, 일반건물 오피스 11.4%, 집합건물 오피스 10.4%임
- 상업용 부동산의 총량은 꾸준히 증가하고 있으며, 특히 2016년 오피스 건물의 총 연면적은 2000년 말의 약 2배 수준까지 증가(29,455㎡ → 59,583㎡)

그림 1 총량 기준별 비중

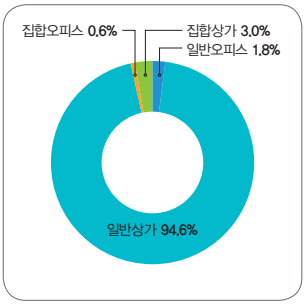


그림 2 연면적 기준별 비중

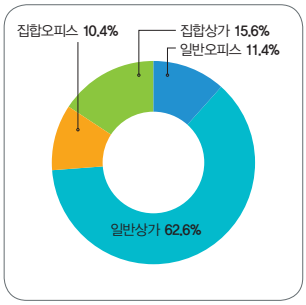
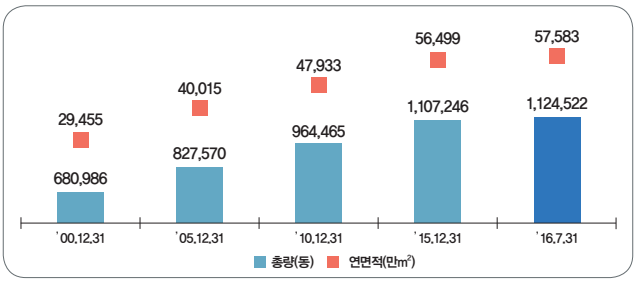


그림 3 건축물대장 총량변화



상업용 부동산 정보체계의 정의 및 현황

정보체계는 정보의 수집, 생산, 활용, 관리를 유기적으로 연결, 통합하여 최적화하는 조직, 절차임

- 정보체계 단계별로 정보 생산의 목적에 따른 명확한 조사대상·방법·항목을 설정(수집단계)하고, 시장동향, 지수 등 다양한 정보를 생성(생산단계)하며, 기초자료와 가공된 생산정보의 데이터베이스(DB)화 및 관리하여 정보이용자가 활용할 수 있도록 제공(활용단계)함

공공부문인 한국감정원의 임대사례 조사를 제외하고 개별 민간업체들이 정보를 수집 및 관리

- 정보수집단계의 조사발표 주기, 조사지역 및 대상, 조사방법, 조사항목이 공공 및 민간업체별로 상이하며, 생산되는 정보 역시 주체별로 차이가 크고 정보의 활용은 극히 미미한 수준임

상업용 부동산 정보체계 구축의 필요성

상업용 부동산이 국가 자산 시장에서 매우 높은 비중을 차지함에도 불구하고 주거용 부동산에 비해 비주거용 부동산 통계기반 구축은 취약하기 때문에 정보체계 구축을 통한 보완이 요구됨

◦ 투자 및 창업 대상으로서 상업용 부동산에 대한 수요는 계속 증가하고 있으나, 정책적·실무적으로 활용할 만한 통계지표와 지수 같은 시장정보는 매우 부족한 상황으로 신뢰성 높은 상업용 부동산 시장정보의 수집·생산·활용을 위해 통합적인 상업용 부동산 정보체계 구축이 필요

◦ 상업용 부동산시장의 여건변화에 부합하고 선진국 수준의 투명성과 경쟁력을 갖춘 상업용 부동산시장으로 유도하기 위해 해외의 상업용 부동산 정보체계 운영 사례를 참고할 필요

2. 공공주도형 상업용 부동산 정보체계 운영사례: 싱가포르 URA

싱가포르 도시재개발청(URA)의 부동산정보포털(REALIS)

싱가포르 도시재개발청(Urban Redevelopment Authority: URA)은 부동산정보포털인 REALIS(Real Estate Information System)를 개발, 운영 중(2001)

◦ REALIS는 아시아에서 공공에 의해 구축된 첫 번째 온라인 부동산 포털이며, 도시 및 부동산의 현황과 향후 계획 관련 정보가 종합적으로 수집·관리·공개되는 시스템임

정보수집단계

URA는 도시재개발청법을 근거로 공공과 민간의 다양한 기관들로부터 REALIS 구축에 필요한 정보를 제공받을 수 있는 법적 권한을 가짐

◦ 정보 제공 관련 조항을 마련하여 산업인프라개발기구, 국세청, 법무부 산하 토지관리국, 민간개발업자 등에서 의무적으로 정보를 제공 받음

◦ 상업용 부동산의 가격, 거래 관련 정보 및 임대료 정보는 토지관리국과 국세청, 부동산유형 등의 정보는 URA에 의해 수집되며 공실률 자료의 경우 주로 우편을 통한 설문조사를 이용함

REALIS는 상업용 부동산의 종류별, 지역별로 세분화하여 정보를 수집

◦ 조사대상을 개인 주거용 부동산, 사무용과 매장용을 포함하는 상업용 부동산, 공장과 창고를 포함하는 산업용 부동산으로 분류하고, 핵심중심지역과 주변중심지역, 중심외곽지역으로 조사지역을 구분

정보생산단계

수집된 부동산정보는 4가지 DB(프로젝트·거래·재고·임대)로 구조화되어 각각 관련 정보를 제공하며, 이를 종합한 정보 및 가격 지수 등의 추세 변화를 시계열DB에서 제공

URA는 부동산 가격정보와 임대정보를 활용하여 부동산 가격 및 임대지수를 산출하여 발표

- 부동산 가격지수 및 임대지수는 부동산 형태, 지역, 토지임대방식, 완공상태에 의해 분류된 각 그룹의 중간 가격이 하위지수 산출에 사용되며, 특정 부동산 형태의 가격지수 및 임대지수는 하위지수를 가중 평균하여 산출됨
- 1998년 4분기 이후부터는 이동평균법을 사용하여 지수를 산출하며 가중치는 매분기 업데이트됨

표 1 REALIS DB별 제공 정보

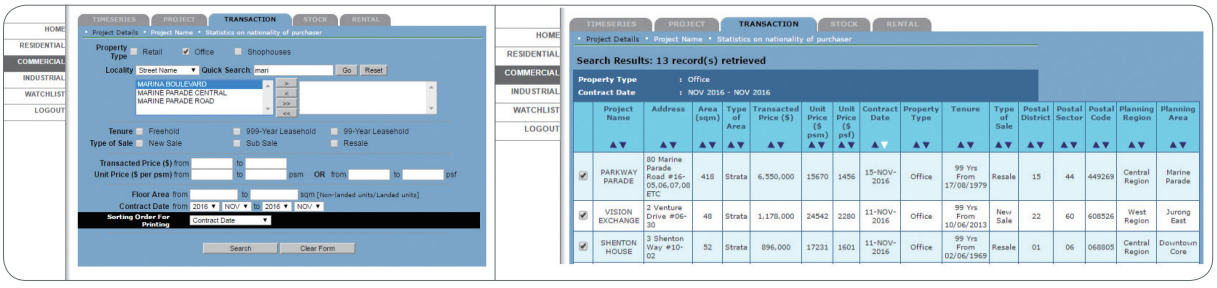
구분	제공 정보
프로젝트 DB	시공 지역, 대지 유형, 개발자 또는 개발사, 건축규모, 완공 날짜 등 완공된 부동산 건축정보
거래 DB	건물명, 건물유형, 확정일자, 판매유형, 면적, 거래가격 등
재고 DB	건물명, 건물유형, 지역 등(상업용과 산업용에 한하여 층별 가용면적 및 공실면적, 공실률 정보 제공)
임대 DB	부동산 유형, 지역, 날짜, 임대료 등
시계열 DB	가격 중앙값, 임대료 중앙값, 가격지수, 임대지수, 재고량, 공실, 건축 허가 승인 및 완공, 부동산 공급 계획 규모 등

4 정보관리 및 활용단계

REALIS 제공 정보는 기본적으로 유료 회원을 대상으로 하지만, 시장 전체의 가격지수나 공실률 등 시장 현황을 보여주는 기초적인 정보는 URA 홈페이지를 통해 무료로 일반에게 공개

- REALIS 가입계정은 약 300개로 한 달 평균 2만 건의 사이트 접속이 이루어지며, 유료 회원은 주로 개발사(28%), 금융서비스 종사자(22%), 부동산서비스 종사자(16%) 등임
- 유료 회원은 개별 거래나 개별 물건에 대한 정보 조회를 포함하여 지역, 기간, 유형, 금액 등 다양한 기준으로 자료를 재가공하는 것 또한 가능하며 사용자가 재가공한 정보는 다운로드할 수 있음

그림 4 REALIS 데이터베이스 이용 구조



자료: REALIS 웹사이트(https://spring.ura.gov.sg/lad/ore/login/index.cfm)

우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축에 대한 시사점

싱가포르는 공공부문이 주도하여 부동산 정보체계를 구축·관리함으로써 신뢰도 높은 정보를 제공

- 도시재개발청법을 통해 민간과 공공 기관들로부터 정보체계 구축에 필요한 정보를 취득함으로써 신뢰도 있는 정보 수집이 가능하며 기관 간 자료의 실시간 연동으로 신속한 정보 제공이 가능

◦ REALIS와는 별개로 URA 홈페이지에 시장 현황을 나타내는 기초정보를 무료로 제공함으로써 시장의 투명성을 개선하고 정보 접근성을 높임

3. 민간주도형 상업용 부동산 정보체계 운영사례: 미국 NCREIF

미국 부동산 투자수탁자협회(NCREIF)

미국 부동산 투자수탁자협회(National Council of Real Estate Investment Fiduciaries: NCREIF)는 기관부동산 투자협회로 부동산운영정보 DB를 구축하고 사무용, 소매용, 펀드지수 등을 생산·발표

◦ NCREIF 회원은 시장가치 5천만 달러 이상의 기관 부동산 소유자 및 관리자로 구성된 정보제공자 그룹과 회계사, 감정평가사 등으로 구성된 전문가 그룹, 그리고 교수 등으로 구성된 학계 그룹으로 구성

5

정보수집단계

NCREIF는 정보제공자로부터 건물의 매매, 임대, 비용, 부채 등의 부동산정보를 아파트, 산업용, 사무용 등 유형별로 수집

◦ 정보제공자는 분기마다 정보 제공이 요구되는 모든 항목에 대한 부동산정보를 제출해야 함

◦ 조사지역은 서부, 중서부, 남부, 동부이고 8개 하위시장과 50개 주의 최소 단위이며, 조사대상은 유형별로 아파트, 산업용, 사무용, 소매용, 호텔, 삼림지, 농경지로 구분됨

◦ 조사항목은 건물 기본정보(층수, 면적, 건물의 동수, 건물명, 주소, 건축연도 등)와 매매 관련 정보(매매날짜, 매매가격, 이전 관리자 등), 임대 관련 정보(임대수익률, 임대일정, 공실 등), 비용 관련 정보(유지보수비용, 보험, 관리수수료, 법인세 등), 부채 관련 정보(이자율, 대출 및 상환기간 등) 등

NCREIF는 입력된 정보를 토대로 이상치 제거 및 결측값을 처리하여 수용하고 수집정보를 확정

◦ 자료조사에는 총 25일이 소요되며, 20일간 회원사들이 해당 부동산의 특징에 따라 정보를 입력한 뒤 5일간 NCREIF에서 수용 및 인증 과정을 거쳐 정보를 확정하고 공표함

◦ 정보수집단계에서 이상치를 제거하고 실제 지수 생산에 활용한 정보와 회원사 입력정보를 별도로 분리하여 관리하며, 회원사가 입력하지 않은 정보나 결측값은 이전 정보를 사용하거나 추정치(평균)를 기입하고 수정사항이 발생하면 회원이 직접 수정하도록 함

정보생산단계

NCREIF는 분기별로 부동산 실적 리포트를 통해 부동산 수량, 시장가치, 수익률 등에 대해 조사된 내용을 정리 및 가공하여 부동산 유형 및 지역별로 다양한 지수를 생산

- NPI(NCREIF Property Index)는 NCREIF에서 생성·발표하는 대표적인 지수로 투자관리 수수료를 공제하기 전 개인 부동산의 분기별 수익률을 바탕으로 산출되는 평가기반 지수임
- NTBI(NCREIF Transaction Based Index)는 거래사례와 평가가격을 활용하여 생산한 지수로, 가중평균뿐만 아니라 단순평균으로도 산출 가능하여, 접근성 높은 투명한 부동산 가격지수로 이용 가능함
- NPI, NTBI 이외에도 펀드지수와 글로벌 펀드지수를 생산하여 정보이용자에게 제공함

정보관리 및 활용단계

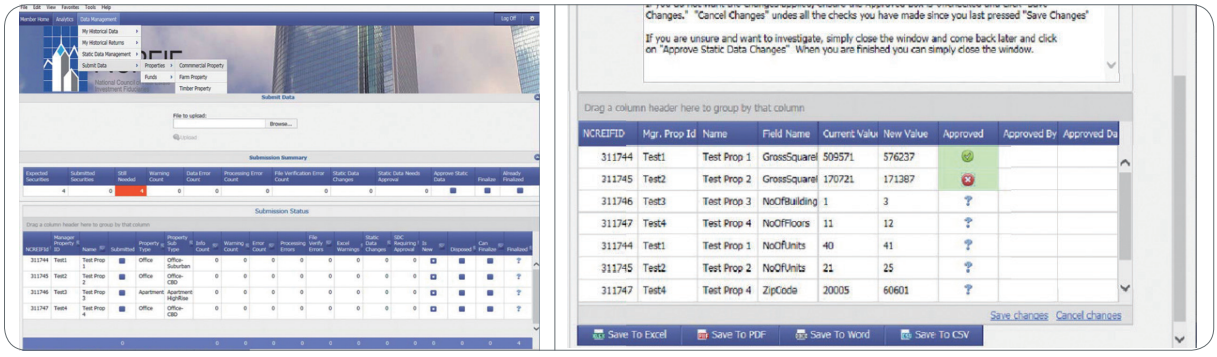
NCRIEF는 웹사이트를 통해 회원에게 생산된 정보를 제공하며, 비회원에게는 일부 정보를 유료로 제공

- 회원사들이 웹사이트상의 정보제공 시스템에 본인이 관리 또는 소유하는 물건정보를 업로드하면 NCREIF는 보유정보를 바탕으로 수익률 등 여러 부동산 정보를 PDF 형태로 제공함
- 정보 제공은 개별 물건정보가 아닌 기준별로 통합·산출한 가공값만을 제공하여 개인정보를 보호하면서도 신뢰도를 유지함
- 통합·산출된 정보는 회원사를 중심으로 제공하되 일부 정보와 리포트는 비회원에게 유료로 제공하고 있으며, 대표적인 비회원인 정부는 정기적으로 정보를 구매하여 관련 정책에 활용함

NCREIF는 원활한 정보 수집을 위해 작성 매뉴얼 및 교육을 제공하고, 정보 신뢰도 제고를 위해 노력

- NCREIF는 정보의 신뢰도 제고를 위해 부동산 및 펀드 기반 지수를 교차 확인하고, 감정가격과 실거래가격의 차이를 줄이기 위해 매년 외부 건물평가 1회 및 꾸준한 정보 축적과 외부와의 교차 확인을 진행
- 해당 정보파일의 형태가 시스템에 적합한지 확인 과정을 거쳐 오류가 있을 경우 이를 해결해야 업로드가 완료되며, 원활한 자료 수집을 위해 작성 매뉴얼을 제공하고 교육·관리함

그림 5 NCREIF 회원사 정보 입력 및 제공 페이지



자료: NCREIF. 2014. Data Collection and Reporting Procedures Manual.

우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축에 대한 시사점

미국 NCREIF는 정보제공자가 자발적으로 정보 공유를 위하여 정보를 제공하는 시스템으로 장기적으로 효율적인 정보체계이며 개인정보 보호와 제공 정보의 신뢰도 제고를 함께 추구

- NCREIF는 정보제공자(부동산 소유자 혹은 관리자)가 필요한 정보를 제공 받기 위하여 자발적으로 본인이 보유한 정보를 제공하는 방식으로 정보를 수집하여 적은 비용으로 효율적 정보 수집이 가능함
- 관리자 3명 이상의 정보가 일관되게 입력되어야 통합 산출 결과를 제공하도록 하여 정보의 왜곡을 방지하고 정보의 수집 및 생산 이후에도 꾸준히 교차 확인을 통해 정보의 신뢰성을 제고함

4. 우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영방안

상업용 부동산 정보체계 구축을 위한 기본방향

우리나라 상업용 부동산시장의 특성을 반영한 상업용 부동산시장 정보체계 구축

- 공공과 민간의 상호 보완적인 정보체계 확립을 통해 정확하고 신뢰할 수 있는 상업용 부동산 정보 수집·생산체계 구축
- 정부정책 입안 시 혹은 상업용 부동산 관련 투자자의 의사결정 시 판단의 근거가 될 수 있도록 상업용 부동산 정보활용체계 구축

우리나라 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영에 대해, 단기에는 공신력 있는 기관이 정보체계(정보 수집·생산·활용)를 구축·관리하고, 장기적으로 민간부문이 중심이 되어 운영하는 방안 제안

- 단기에는 오피스, 매장용 DB를 통합하고 이를 이용하여 시장 지표를 생성하며, 이후 장기적으로 NCREIF 사례처럼 펀드와 주택 및 토지정보 등도 DB로 통합하여 확장 가능한 형태로 구축
- 정확하고 공신력 있는 자료의 수집과 관리를 위해 URA 사례처럼 정보 제공과 공유에 대한 법규의 정비 및 기존 미사용 자료를 활용할 수 있는 근거를 마련해 주는 법 개정에 대한 논의 필요

상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영방안

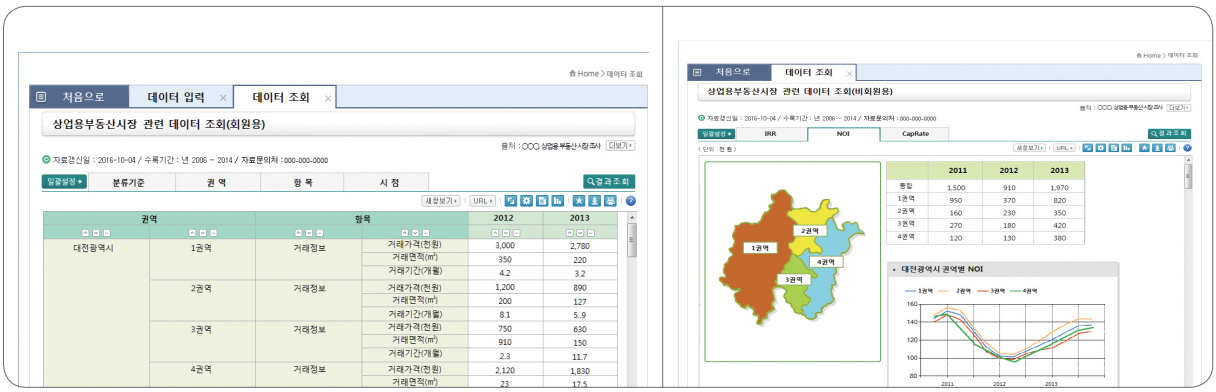
회원사가 정보체계상에서 자신이 보유 또는 관리하는 물건의 정보를 직접 입력하고, 물건 자체에 대한 정보 노출을 막아 개인정보를 보호하는 한도 내에서 필요한 자료를 획득하는 방식으로 정보체계를 운영

- 개인정보 보호를 위해 물건별로 수집된 정보를 분류 기준에 따라 1차 가공 후 결과를 회원사에게 제공(1단계 분류기준: 권역, 용도, 가격 등, 2단계 분류기준: 권역명, 용도 등 세부기준)
- 회원사는 수집된 정보항목 중 회원사가 조회 및 다운로드를 원하는 항목을 선택하며, 항목은 대분류, 중분류, 구체적인 세부 항목으로 분류하여 단계별 선택이 가능하도록 구성

상업용 부동산 정보체계는 협력사 또는 정보제공자로 구성된 회원사용 서비스와 일반에 공개적으로 제공하는 서비스를 분리하여 제공하는 이원적인 운영

○ 시장현황을 나타내는 기초자료[순영업수익(NOI), 자본환원율(cap rate), 내부수익률(IRR), 공실률, 가격지수 등]를 일반에게 공개하여 시장의 투명성 개선

그림 6 상업용 부동산 정보체계 내 회원용(좌) 및 비회원용(우) 정보 조회 결과페이지(예시)



8 향후 상업용 부동산 정보체계 관리방안

상업용 부동산시장 정보체계에 대한 모니터링 시스템 구성

○ 상업용 부동산시장의 통계자료와 지역시장에 대한 실질적인 현황정보의 검정, 생산정보에 대한 가공 과정을 관리하고 활용할 수 있도록 흐름을 파악할 수 있는 모니터링 시스템을 구축하여 관리 효율화를 도모해야 함

정보이용자의 필요를 충족시킬 수 있도록 정보의 종류를 확충하여 정보체계를 단계적으로 확대

○ 이용자의 필요(needs)에 부합하는 정보를 제공할 수 있는지에 대해서 지속적인 모니터링을 통해 필요한 정보에 대한 수요를 가늠해 보고 정보의 종류를 확충해야 함

○ 초기에 구축한 상업용 부동산시장 정보체계를 기반으로 관련 분야 전문가의 의견을 수렴하여 정보수요자에게 필요한 항목을 지속적으로 확대함으로써 정보체계를 단계적으로 확대해야 함

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)
조정희 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(jhcho@krihs.re.kr, 044-960-0569)
방보람 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(brbang@krihs.re.kr, 044-960-0345)
권건우 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

KRIHS 국토연구원
세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114
홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760