중합부동산 시대의 도래…
건설업체 판도 바뀌나?
‘디벨로퍼·리츠’ 등 사업다각화 점철
정부, 감정평가업체 공정경쟁 강화 나서기로

금 전화정 기자(뉴시스) 산업 2부 차장/ 건설부동산팀장

지난해 말 국회를 통과한 ‘부동산서비스산업 진흥법’이
오는 6월 본격 시행을 앞두고 있다. 이 법은 부동산 서비스
산업을 지원·육성하고 그 발전 기반을 조성하는데 필
요한 제반 내용을 담고 있다. 이를테면 부동산 서비스산
업 진흥을 위한 5년 단위의 기본계획이나 실태조사, 전문
인력 육성, 우수 부동산 서비스 인증, 경영 지원 및 해외
진출 등이다.

정부가 이처럼 부동산 서비스산업 육성에 나서는 이유는
국내 부동산 관련 사업이 영세하고 전문성이 떨어져 소비
자들이 피해를 봐야만 아니라 경쟁력도 떨어지는지 판단
하기 때문이다. 국내 부동산 개발업체는 2008년 1645개
시에서 각종 규제 완화로 시장이 활황이던 2015년 2105
개로 양적 성장을 이뤘다. 2007년 부동산개발업법 시행
이후 등록과 실적신고 제도를 통해 업체 현황을 관리 중
에 있다.

2015년 국토연구원이 발표한 ‘부동산산업의 국제도
교와 시사점’에서 국내 부동산산업의 산출액 비중은
3.32%(2011년 기준)로 주요 25개국 중 24위에 해당한다.
전 산업 산출액 대비 부동산산업의 산출액 비율은 미국
8.25%, 독일 7.13%, 네덜란드 5.67%, 대한 4.55%, 영국
6.81%, 일본 7.65%, 프랑스 8.47%, 호주 8.46% 등이다.

국토연구원 관계자는 “부동산산업이 2010년까지는 세계
200개 기업에 포함되지 않았지만, 세계금융위기 이후
2015년에는 총 78개로 급상승했다”면서 “미국이 25개로
가장 많고 중국 15개, 홍콩 13개, 영국 7개, 일본 5개지만 한국은 아직 없다’고 말했다.

건설업체, 영토확장…
시공부터 임대·관리·금융 망라

정부의 부동산 서비스산업 진흥에 빛 뿌른 움직임을 보이는 것은 건설업체다. 주로 아파트를 지어 수요자에게 공급하는 역할에 그쳤지만, 이제는 분양정보와 관리, 임대, 금융 등의 서비스를 제공하는 부동산 종합서비스까지 사업 영역을 넓히고 있다.

최근 대우건설은 부동산 종합서비스인 ‘다멘세(D.Answer)’를 선보였다. 대우건설은 지난해 2월 건설업체 최초로 국토교통부로부터 부동산 종합서비스 예비인증을 받았다. 다멘세는 종합서비스 개념에서 한층 더 나아간 오픈 플랫폼을 제공해 소비자와 직접 소통이 가능한 성을 마련한 것이 특징이다.

지난 2월 입주를 시작한 공공지원 민간임대(뉴스데이)’
동탄 행복마을 푸르지오’에 처음 도입되는 다멘세 오픈 플랫폼 서비스는 임대·임차인 관리 시스템을 우선 선보인다. 임차인은 계약 현황에서부터 공과금, 임차인 정보, 주거생활 등을 쉽게 확인할 수 있다. 임대인은 임대로, 임대인정보 등을 한눈에 볼 수 있다. 생애주기별 맞춤 주거 서비스, 마을공동체 구성·관리 서비스도 제공한다.

HDC현대산업개발은 물병 초 부동산시장 분석 업체 부동산114를 637억원에 인수했다. 현대산업개발은 부동산 114가 보유한 부동산 빅 데이터와 부동산 개발 정보를 활용
용해 기존 사업을 강화할 계획이다.

대림산업은 2016년 대림 사산관리회사(AMC)를 설립했고, 총 자본금은 70억원 규모로 그룹의 자주회사 격인 대
림코퍼레이션의 82%, 대림산업과 이어플러스디가 각각 9%씩 출자했다. 대림 AMC 관계자는 "임대주택 사업을 기
반으로 오피스빌딩, 상업, 리테일, 물류 등 다양한 부동산
상품을 개발할 수 있는 역량을 갖춰나가겠다"고 말했다.

국토부, 기본계획 2022년까지 수립…
연말까지 시행

국내 도중, 디벨로피 1호의 신형도 최근 주택형대사업에
위아래였다. 1호 사업지는 서울 동대문구 신설동역 인근
으로, 도시형 생활주택과 오피스텔을 임대주택으로 공급
한다. 여기에 그룹 계열사는 좋은 부동산 종합서비스도
제공하게 된다.

이밖에 둔대자산개발, 화화건설 등도 자회사를 통해 일
대관리 사업을 하여 부동산서비스를 제공하고 있다. 이
상영 명지대학교 교수는 "공급자 위주에서 수요자 중심
으로 바뀌면서 상품만 공급했던 시공사들이 디벨로피로
먹튀비공하고 있다"며 "국내 건설사가 진정한 의미의 디벨
로피로 전환되기 위해서는 프로젝트를 기획하고 관리하
는 프로젝트 경영 능력을 키울 필요가 있다"고 조언했다.

고토부도 부동산서비스산업 진흥법 제정에 따라 계계적
인 산업발전을 위한 기본계획을 2022년까지 수립하고 올
해 말부터 시행하기로 한다. 국토부 관계자는 "기존 산업
의 부가가치와 경쟁력을 제고하기 위한 것"이라며 "소비
자 보호와 투명성 강화를 위해 연말까지 관련 방안을 내놓
겠다"고 말했다.
그동안 총리실이나 공정거래위탁은 공인화계시 등 다른 전문자력사와의 협동성이나 글로벌 스탠다드를 고려할 때 수수로 혈합해 개인화해야 한다고 주장해 왔다.

이와 관련 김장평가협회는 수수로 체계 제거지 감정평가 서비스 절을 바꾼다고 김장평가협회의 인력 개량과 질적 향상을 거칠 수 있다고 우려했다. 김장평가협회 관계자는 "50명 이상의 업체들이 많은데 혈합해 제거해 가격 담임 등이 일어날 수밖에 없다"면서 "감정평가 품질 향상을 통해 인력마저 이행하게 될 경우 행복 전세의 점이 떨어질 것"이라고 지적했다.

이에 따라 국토부는 현 수수로 체계에서 발생하는 효과를 민간 분석하고 비교 사례를 검토하기로 했다. 평가 유형이나 대상별 투입되는 인력과 시간의 차이를 고려해 수수로가 결정되는지 여부 등을 따지기로 한 것. 또 김장평가 제도를 보유한 33개 OECD 국가 중 정부가 김장평가 수수료 기준을 운영하는 사례도 살펴보기로 했다.

즉, 현 수수로 체계에서 발생하는 문제점과 비교사례를 종합적으로 고려해 제도 개선의 필요성을 검토할 계획이다. 여기에는 사례에서 자율적으로 평가 수수료를 결정할 권한이 있는 것으로 운영되는 우수사례나 수수료를 낮춘 김장평가 체계치 등부작용 발생이 있는지도 분석하기로 했다.

정부가 중점을 두고 도시재생사업에서도 김장평가사들의 역할이 확대될 것으로 보인다. 국토부 관계자는 "도시재생으로 중전착산 평가 등 수수료 늘어날 것으로 보고 있기 때문에 인원 확대를 기조로 삼고 있다"고 덧붙였다.

아울러 김장평가 수수료 체계를 개선하는 등 공정 경쟁도 강화한다. 김장평가 수수료는 1989년부터 도입되었으며 "감정평가 및 김장평가사에 관한 법률"과 "감정평가 사업자 및 보수에 관한 기준"에 근거해 국토부 정관이 정한 수수료 요율을 김장평가사업자가 준수하도록 돼 있다. 국토부는 공고하는 기준 수수료의 상한 -20%와 하한 -20% 범위에서 의뢰인과 김장평가사업간 협의에 의해 구체적 요율이 확정된다.