

종합부동산 시대의 도래… 건설업계 판도 바뀌나?

‘디벨로퍼·리츠’ 등 사업다각화 쟁결음
정부, 감정평가업계 공정경쟁 강화 나서기로

글 **진희정** 기자(뉴스1 산업 2부 차장 / 건설부동산팀장)

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

정부가 이처럼 부동산 서비스산업 육성에 나서는 이유는 국내 부동산 관련 사업이 영세하고 전문성이 떨어져 소비자 등이 피해를 볼뿐만 아니라 경쟁력도 떨어진다고 판단하기 때문이다. 국내 부동산 개발업체는 2008년 1645개사에서 각종 규제 완화로 시장이 활황이던 2015년 2105개로 양적 성장을 이뤘다. 2007년 부동산개발업법 시행 이후 등록과 실적신고 제도를 통해 업체 현황을 관리 중에 있다.

하지만 양적 성장과 달리 그동안 일부 개발업체나 분양대행업체 등에서 단발성 사업만을 시행하고 ‘먹튀’ 논란을 일으키며 개발업에 대한 신뢰도를 떨어뜨렸다. 또 개발업체의 정보가 통합되지 않고 있어 업계 발전을 저해한다는 지적이 있었다.

2015년 국토연구원이 발표한 ‘부동산산업의 국제비교와 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%, 대만 4.55%, 영국 6.81%, 일본 7.65%, 프랑스 8.47%, 호주 8.46% 등이다.

국토연구원 관계자는 “부동산업체가 2010년까지는 세계 2000개 기업에 포함되지 않았지만, 세계금융위기 이후 2015년에는 총 78개로 급성장했다”면서 “미국이 25개로



가장 많고 중국 15개, 홍콩 13개, 영국 7개, 일본 5개지만 한국은 아직 없다”고 말했다.

건설업계, 영토확장... 시공부터 임대·관리·금융 망라

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

최근 대우건설은 부동산 종합서비스인 ‘디앤서(D.Answer)’를 선보였다. 대우건설은 지난해 2월 건설업계 최초로 국

토교통부로부터 부동산 종합서비스 예비인증을 받았다. 디앤서는 종합서비스 개념에서 한발 더 나아간 오픈 플랫폼을 제공해 소비자와 직접 소통이 가능한 장을 마련한 것이 특징이다.

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

HDC현대산업개발은 올해 초 부동산시장 분석 업체 부동산114를 637억원에 인수했다. 현대산업개발은 부동산 114가 보유한 부동산 빅 데이터와 부동산 개발 정보를 활

용해 기존 사업을 강화할 계획이다.

대림산업은 2016년 대림 자산관리회사(AMC)를 설립했다. 총 자본금은 70억원 규모로 그룹의 지주회사 격인 대림코퍼레이션이 82%, 대림산업과 에이플러스디가 각각 9%씩 출자했다. 대림 AMC 관계자는 “임대주택 사업을 기반으로 오피스빌딩, 상업, 리테일, 물류 등 다양한 부동산 상품을 개발할 수 있는 역량을 갖추나가겠다”고 말했다.

국내 토종 디벨로퍼 1호의 신영도 최근 주택임대사업에 뛰어들었다. 1호 사업지는 서울 동대문구 신설동역 인근으로, 도시형 생활주택과 오피스텔을 임대주택으로 공급한다. 여기에 그룹 계열사를 통한 부동산 종합서비스도 제공하게 된다.

이밖에 롯데자산개발, 한화건설 등도 자회사를 통해 임대관리 사업을 하며 부동산서비스를 제공하고 있다. 이상영 명지대학교 교수는 “공급자 위주에서 수요자 중심으로 바뀌면서 상품만 공급했던 시공사들이 디벨로퍼로

탈바꿈하고 있다”며 “국내 건설사가 진정한 의미의 디벨로퍼로 전환되기 위해서는 프로젝트를 기획하고 관리하는 프로젝트 경영 능력을 키울 필요가 있다”고 조언했다.

국토부, 기본계획 2022년까지 수립… 연말께 시행

국토부도 부동산서비스산업 진흥법 제정에 따라 체계적인 산업발전을 위한 기본계획을 2022년까지 수립하고 올해 말부터 시행하기로 했다. 국토부 관계자는 “기존 산업의 부가가치와 경쟁력을 제고하기 위한 것”이라며 “소비자 보호와 투명성 강화를 위해 연말께 관련 방안을 내놓겠다”고 말했다.

먼저 시장수요에 맞춰 감정평가사 선발인원을 확대하기로 했다. 실제로 국토부는 주거복지 로드맵을 통해 9개 지구(성남 금토, 성남 복정, 의왕 월암, 구리 갈매역세권,





남양주 진접2, 부천 괴안, 부천 원종, 군포 대야미, 경산 대임을 포함한 20여 개 지구의 신규 택지공급을 차질없이 공급한다는 방침이다.

국토부 관계자는 “공공택지 공급가격을 기존 조성원가에서 감정가격으로 조정할 것”이라며 “다만 청년·신혼부부 등 정책지원계층에 특별공급하는 공공지원주택에 대해서만 해당 물량만큼 조성원가로 공급하겠다”고 설명했다.

정부가 중점을 둔 도시재생사업에서도 감정평가사들의 역할이 확대될 것으로 보인다. 국토부 관계자는 “도시재생으로 종전자산 평가 등 수요가 늘어날 것으로 보고 있기 때문에 인원 확대를 기조로 삼고 있다”고 답했다.

아울러 감정평가 수수료 체계를 개선하는 등 공정 경쟁도 강화한다. 감정평가 수수료는 1989년부터 도입됐으며 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’과 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 근거해 국토부 장관이 정한 수수료 요율을 감정평가업자가 준수하도록 돼 있다. 국토부가 공고하는 기준 수수료의 상한 +20%와 하한 -20% 범위에서 의뢰인과 감정평가업자 간 협의에 의해 구체적 요율이 확정된다.

그동안 총리실이나 공정거래위원회는 공인회계사 등 다른 전문자격사와의 형평성이나 글로벌 스탠더드를 고려할 때 수수료 하한제를 개선해야 한다고 주장해 왔다.

이와 관련 감정평가업계는 수수료 체계 폐지가 감정평가 서비스 질을 떨어뜨리고 감정평가업계의 인력 이탈과 질적 하락을 가져올 수 있다고 우려했다. 감정평가업계 관계자는 “50명 이하의 업체들이 많은데 하한제를 폐지하면 가격 덤핑 등이 일어날 수밖에 없다”면서 “감정평가 품질 하락은 물론 인력마저 이탈하게 될 경우 업계 전체의 질이 떨어질 것”이라고 지적했다.

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

즉, 현 수수료 체계에서 발생하는 문제점과 비교사례를 종합적으로 고려해 제도 개선의 필요성을 검토할 계획이다. 여기에는 시장에서 자율적으로 평가 수수료를 결정함에도 안정적으로 운영되는 우수사례나 업자 간 과당경쟁이나 수수료 덤핑, 감정평가 품질 저하 등 부작용 발생이 있는지 등도 분석하기로 했다.

국토부 관계자는 “미국, 일본 등 주요국 사례를 살펴보면서 우리 평가시장 구조에 대한 검토를 토대로 한국에 적용 가능한 수수료 체계를 마련하는 것이 필요하다”면서 “수수료와 관련해 의뢰인과 감정평가업자 간 역학관계를 분석하고 감정평가의 질을 담보할 수 있는 수준의 개선안을 마련하겠다”고 전했다. **KAPA**