

표준산업분류와 산업연관표를 활용한 한국과 일본 부동산산업 비교 분석*

The Implication from the Comparison between Korean and Japan's Real Estate Industry through Standard Industrial Classification and Input-Output Table Analysis

박 철 한** · 이 상 영***

Park, Cheol Han · Lee, Sang Young

目次

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| I. 서론 | III. 국제투입산출데이터를 활용한 한·일 부동산산업 비교 |
| 1. 연구의 목적 | 1. 분석의 틀: 생산, 부가가치 유발효과 |
| 2. 선행연구 검토 | 2. 총산출, 부가가치 비교 |
| II. 표준산업분류에 의한 한·일 부동산산업 비교 | 3. 유발계수 및 파급효과 비교 |
| 1. 한·일 표준산업분류 체계 비교 및 조정 | IV. 결론 및 시사점 |
| 2. 표준산업분류에 의한 한·일 부동산산업 비교 | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This paper focuses on the comparison between Korean and Japan's real estate industry through Standard Industrial Classification and Input-Output Table Analysis. Through the comparison, this study may offer insight about future change in real estate industry in Korea.

(2) RESEARCH METHOD

First, we checked what different classification they have for defining real estate industry and set the classification with the same order to compare properly. Secondly, we used WIOD(World Input-Output Database) data in order to take input and output analysis. We analyzed direct and indirect effect from inverse matrix coefficients(production inducement effect), value added requirement coefficient in real estate industries of two countries.

* 본 연구는 명지대학교 2014학년도 교내연구비 지원에 의해 수행되었음.

** 주 저 자 : 한국건설산업연구원 책임연구원, 경제학박사수료, igata99@cerik.re.kr

*** 교신저자 : 명지대학교 부동산학과 부교수, 경제학박사, syleer@mju.ac.kr

▷ 접수일(2014년 10월 13일), 수정일(1차: 2014년 11월 5일, 2차: 2014년 11월 11일, 3차: 2014년 11월 18일), 게재확정일(2014년 12월 15일)

(3) RESEARCH FINDINGS

The size of real estate industry in Japan is about twice bigger than Korea, because of low development of real estate renting industry in Korea. The result from I-O table analysis between Korea and Japan indicates that Korea has higher production inducement effect on real estates business compared with Japan. But, in the side of value added inducement effect on the real estate business, the scale of Japan is higher than that of Korea.

2. RESULTS

The difference from Korea and Japan in the real estate results from the house renting service, because Korea has less development scope in the housing rent service. We expect that Korean real estate industry will develop by growing real estate rental business and having more relationship with other industries as Japan does.

3. KEY WORDS

- Real Estate Industry, I-O Table, WIOD(World Input-Output Database), Standard Industrial Classification, Japan Real Estate Industry

국문초록

본 논문의 목적은 한국과 일본의 부동산산업간 비교연구를 통해 향후 우리나라 부동산산업 발전에 대한 시사점을 얻고자 하는 것이다. 이를 위해서 표준산업분류에서는 양국의 업종 분류기준을 통일하여 비교하였고, 산업연관표는 국제투입산출표(WIOD)를 활용하여 분석하였다. 분석 결과 일본의 부동산산업의 규모는 우리나라의 2배 이상이고, 일본의 부동산산업이 큰 이유는 상대적으로 주택임대산업이 발달한 결과였다. 투입산출 분석에서는 한국이 일본보다 생산유발효과가 좀 더 크게 나타나지만, 부가가치유발효과는 일본이 좀 더 크게 나타나서 일본이 산업적으로 더욱 발전하였다. 이러한 부동산산업의 차이점을 고려할 때 우리나라는 향후 주택임대업의 성장 정도에 따라 산업적 성장이나 산업간 연관성이 제고될 것으로 판단된다.

핵심어 : 부동산산업, 산업연관표, 국제투입산출표, 표준산업분류, 일본 부동산산업

I. 서론

1. 연구의 목적

우리나라 부동산산업의 가장 큰 특징은 참여 주체가 비제도권의 개인이거나 영세한 사업체가 많아 산업의 경쟁력이 떨어진다는 점이다. 업종 별로 보면 부동산개발 및 공급업을 중심으로 성장하였는데, 개발붐이 사라지면서 부동산산업은

산업적으로 주목을 받지 못하고 있다. 이에 비해 일본의 경우 부동산산업은 부동산임대산업을 중심으로 성장해왔고, 세계적인 기업이나 경쟁력을 가진 회사들도 다수 존재한다.

우리나라는 2008년 세계적 금융위기 이후 부동산산업이 장기간 침체에 빠져있다. 더욱이 최근에는 전세에서 월세로의 전환이 빠르게 이루어지면서 산업적으로 새로운 전환기에 들어서고 있다. 이를 반영하여 주택임대업이나 임대관리업

을 둘러싼 새로운 제도의 도입이나 논의가 활발히 이루어지고 있다.¹⁾ 이에 따라 부동산산업이 향후 어떤 발전과정을 거칠 것인지, 산업적 연관성이 어떻게 전개될 것인지에 대한 관심이 고조되고 있다.

이러한 변화의 과정에서 본 연구는 한국과 일본의 산업간 비교연구를 통해 향후 우리나라 부동산산업에 대한 시사점을 얻고자 한다. 이 연구에서 중요한 논점 중의 하나는 양국의 부동산산업 비교가 어떤 의미에서 가능한가 하는 점이다. 즉 산업구조 고도화에 의해 후진국이 선진국과 유사한 구조로 발전한다는 전제가 있느냐, 또는 탈산업화하면서 서비스산업이 새로운 질적 변화를 가져올 것인가 하는 점 등이다.

본 논문은 이러한 산업발전 형태 그 자체를 논의하려는 것은 아니다. 그렇지만, 양국의 산업구조를 비교함에 있어서 경제 전체에서 산업의 비중이나 산업연관의 면에서 적어도 어떤 차이가 있고, 그 차이가 무엇에 기인한 것이며, 그 간격이 좁혀질 가능성이 있는 지에 대한 기초적 논의를 산업통계로 제시하고자 한다. 이를 위해서는 부동산산업 전체 못지않게 세부 구성업종의 성격, 차이, 전망 등의 논의가 포함되어야 한다.

본 연구는 이러한 배경에서 한국과 일본 양국 부동산산업 특성의 차이를 표준산업분류 및 산업연관표 분석을 통해서 비교해 보고, 이를 통해 시사점을 도출하고자 한다. 결과적으로 본 연구의 목적은 도출된 시사점이 우리나라 부동산산업의 발전과정에 어떻게 구현되어 나타날 것인지를 모색하는데 있다.

이전의 연구들에서는 한·일간 부동산산업의 세부적 내용을 무시하고, 단순 비교하면서 분석하는 것이 일반적이었다. 그렇지만 한·일 양국의 표준산업분류나 산업연관표는 동일한 기준에 작성되지 않았고, 업종분류나 성격에도 차이가 존재하기 때문에 산업간 세부항목의 비교와 조정이 필요하다. 본 논문에서는 표준산업 구분을 일부 수정해 양국의 부동산산업을 비교하였다. 또한, 양국 부동산산업의 규모를 알기 위해 산업연관표의 기초통계를 비교하고, 동일한 기준으로 작성된 국제투입산출데이터(WIOD : World Input-Output Database)를 활용하여 한국과 일본의 부동산 산업의 투입산출 구조를 살펴보았다.

2. 선행연구 검토

국내 부동산산업을 산업연관표를 활용해 분석한 연구는 많이 있다. 다만, 이들 연구는 산업연관표의 연도를 달리하거나, 분석 방법을 달리해서 국내 부동산산업을 대상으로 분석하고 있다. 박재원, 정경숙, 이대석(2009)²⁾은 한국 부동산산업의 고용구조와 노동연관효과 변화 추이를 분석하였고, 배기형(2008)³⁾은 부동산산업의 경제적 파급효과를 분석하였다. 이승철(2009)⁴⁾, 최치순(2011)⁵⁾은 부동산산업을 외생화하여 레온티에프 가격모형을 이용하여 물가파급효과 등 부동산산업의 경제적 파급효과를 분석하였다.

한편, 해외 부동산과 국내 부동산을 비교하는 연구로는 동아시아 대도시 주택가격 변동성을 비교 분석한 연구(조만, 김경환, 2014)⁶⁾가 있다. 일본 부동산 시장과 비교한 연구는 다양한 형

1) 2014년 2월에는 주택법 개정에 따라 주택임대관리업이 도입되었고, 정부는 2월 26일에는 주택임대차사업 선진화방안을 제시하였음.

2) 박재원·정경숙·이대석, "한국 부동산산업의 고용구조와 노동연관효과 변화추이 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집, pp.357-378.

3) 배기형, "부동산산업의 경제적 파급효과 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집, pp.18-29.

4) 이승철·이승재·한종호, "산업연관 분석을 이용한 부동산산업의 경제적 파급효과 분석", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2009, 제19집, pp.5-26.

5) 최치순, "부동산산업의 경제적 파급효과에 관한 연구", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2011, 제32호, pp.9-36.

6) 조만·김경환, "동아시아 대도시 주택가격 변동성의 비교 분석", KDI 포커스, KDI, 2014, 제36호, pp.1-7.

태로 수행되었는데, 일본 민간 임대주택사업 사례 연구(이상영, 서후석 2011⁷⁾, 이상영 2013a⁸⁾, 일본 리츠 관련 연구(정상철 2001⁹⁾, 일본 건설 경영 및 전략 관련 연구(심형석, 정용식 2012¹⁰⁾, 이상영, 손진수 2012¹¹⁾) 등이 있다. 한국과 미국의 부동산 신탁에 관한 연구(이상신 2012¹²⁾, 미국 양도소득세 관련연구(이상신 2013¹³⁾) 등이 있다.

지대석외(2010)¹⁴⁾는 부동산산업의 발전 방향과 향후과제에 대한 연구를 수행하였는데, 일본, 영국, 미국, 독일 등 선진국 부동산 시장을 우리나라와 비교해 여러 가지 시사점을 도출하였다. 이 연구에서는 향후 부동산산업의 중심축이 주택분양 및 건설, 유통 중심에서 유지보수, 자산 관리로 이동하고, 상업용 부동산시장이 성장할 것이라고 전망하고 있다. 다만 이 연구는 연구범위가 넓고 정책적 시사점에 초점을 맞췄기 때문에 본 연구처럼 구체적 산업통계를 비교하여 제시하고 있지는 않다.

이상과 같은 기존연구와 본연구와의 차이점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 한국과 일본 간 부동산산업을 표준산업분류와 산업연관표라는 통계분석적 틀을 가지고 비교해본다는 점이다.

둘째, 이 비교를 위해 단순 비교가 아니라 표준산업 분류상 양국 간의 분류기준의 차이를 조정하여 동일한 기준 하에서 양국을 비교 분석하였다. 또한 WIOD 데이터를 활용하여 타 산업에 파급되는 효과를 체계적으로 분석 비교하였다.

II. 표준산업분류에 의한 한·일 부동산산업 비교

1. 한·일 표준산업분류 체계 비교 및 조정

국제적으로 표준산업분류와 산업연관표는 UN통계처의 권고를 따르고 있다. 표준산업분류는 ISIC(International Standard Industrial Classification) 기준에 따라 작성되고, 산업연관표는 SNA(the System of National Accounts) 기준에 의해서 작성된다. 우리나라의 경우 통계청에서 표준산업분류에 의해서 부동산 서비스업 통계를 작성하고, 한국은행에서 이 자료를 포함한 산업연관표를 작성하고 있다.

일반적으로 각국의 표준산업분류와 산업연관표에서 정의하는 부동산산업에는 차이가 있다. 이러한 점을 고려하여 한국과 일본의 표준산업분류 상 차이를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 일본과 달리 우리나라 부동산업 중 부동산개발공급업의 경우 시행업을 일부 포함하고 있다. 우리나라에서 이 업은 직접 개발한 토지와 타인에게 도급을 주어 건설한 건물 등을 분양, 판매하는 산업 활동을 의미한다.

일본의 경우는 부동산개발공급업을 건물 및 토지매매업으로 지칭하고 있는데, 이 중 자신이 고용하여 건축하거나 토지(농지)를 개발하여 매매하는 경우는 건설업으로 분류하고 있다.¹⁵⁾ 우리나라의 경우에도 자영건축물 건설이나 건설공사에 대한 총괄적 책임을 지며 전체적으로 건설 공사를 관리하는 경우는 개발업이 아닌 건설업으

7) 이상영·서후석, "일본 민간 임대주택시장 발전과정의 특성 및 그 시사점", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집, pp.222-237.

8) 이상영a, "일본 주택임대관리회사의 특성 분석 및 시사점", 국토연구, 국토연구원, 2013, 제77권, pp.227-240.

9) 정상철, "일본 리츠의 운용과 실태에 관한 일고", 부동산학보, 한국부동산학회, 2001, 제18집, pp.188-208.

10) 심형석, 정용식, "국내 건설회사 개발사업 부문의 바람직한 변화방향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, pp.47-61.

11) 이상영, 손진수, "일본 건설회사와 부동산회사 경영전략의 비교분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, pp.216-230.

12) 이상신, "한국과 미국의 부동산신탁에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집, pp.247-263.

13) 이상신, "미국의 주택 양도소득세제와 시사점", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집, pp.74-83.

14) 지대석, 이수욱, 전성제, 유현지, "부동산산업의 발전방향과 향후과제", 국토연구원, 2010, pp.43-132.

15) <http://www.stat.go.jp/english/index/seido/sangyo/index.htm>

로 분류하고 있다.¹⁶⁾

둘째, 부동산투자회사(REIT)의 포함 여부를 들 수 있다. 일본의 경우는 리츠(J-REITs)는 금융업으로 분류되지만, 우리나라의 경우 부동산투자펀드(K-REITs, REF)의 경우 금융업의 투자기관 활동과 구별이 모호하다.¹⁷⁾ 현재 우리나라에서는 부동산투자회사가 부동산을 구입하여 증권을 발행, 판매하고, 부동산 임대 및 처분 수익금으로 투자자에게 상환하면 부동산 임대공급업에 속한다. 반면 부실 부동산을 매입, 매각하여 투자금을 상환하는 게 주된 목적이면 투자기관에 속하여 금융업으로 분류된다.¹⁸⁾

세번째로는 부동산 감정평가업과 주차장 관리업의 포함 여부이다. 한국은 부동산감정평가업을 부동산산업 내에 포함하지만, 일본은 전문서비스업으로 간주하고 있다. 반대로 주차장 관리업의 경우 한국은 주차장운영업으로 운송업에 속하지만 일본은 주차장업으로 부동산업에 속한다.

본 연구에서는 부동산감정업과 주차장업은 모두 부동산산업과 밀접히 연관된 업종으로 보아 부동산산업으로 분류하고자 한다.

이상의 차이에도 불구하고, 산업연관표나 표준산업분류 통계에서는 이를 상세하게 구분하지 않고 있다. 이 때문에 건설과 관련된 항목의 경우는 분리된 통계가 없고, 그 결과 세부적으로 조정할 수가 없다. 리츠의 경우는 한국과 일본 업종은 금융업에 속하지만, 운영수입에 대해서는 모두 임대 관리업으로 처리하고 있다. 이는 산업연관표 상에서 운영수입이 부동산업에 속하게 된다는 의미이다. 따라서 세부적으로 표준산업분류나 산업연관표 상에서 양국 간에 리츠에 대해서 세부적으로 조정할 필요가 없다.

다만 주차장업과 부동산감정업의 경우 각 산업조사에 필요한 항목이 정의되어있기 때문에 이를 조정하여 비교할 수 있으며 이를 정리하면 <표 1>과 같다. 이에 따라 최종적으로 우리나라

<표 1> 한·일 부동산산업의 표준산업 분류 체계 비교 및 조정

분류코드	한국 표준산업 분류	분류코드	일본표준산업분류
L	부동산업 및 임대업 (68~69, 58915)	K	부동산업, 물품임대업(부동산감정업포함)
68	부동산업	69+68	부동산업
681	부동산 임대 및 공급업	69-694	부동산임대업·관리업(관리업 제외)
6811	부동산 임대업(주차장운영업포함)	691+692	부동산 임대업
68112	비주거용 건물 임대업	691	부동산임대업(주거용 임대업 제외)
68119	(비주거용 건물 임대업 + 기타 부동산 임대업	693	주차장업
52915	+ 주차장운영업)	692	주거용 임대업
68111	주거용 건물 임대업	681	건물매매업, 토지매매업
6812	부동산 개발 및 공급업	68+694	부동산 관련 서비스업
682	부동산 관련 서비스업	694	부동산관리업
6821	부동산 관리업		
6822	부동산 중개 및 감정평가업		
68221	부동산 자문 및 중개업	68-681	부동산거래업(건물매매업, 토지매매업 제외)
68222	부동산 감정평가업	7294	부동산 감정업

주 : 1) 한국, 일본 표준산업분류 총설에 따라 한국 기준에 맞추어, 일본을 재분류함.
 2) 일본 표준산업분류에서 주거용 임대업은 대가업(貸家業), 대간업(貸間業)으로 분류하고 있음. 대가업(貸家業)은 주로 주택(점포 병용주택 포함)을 임대하는 사업소를 의미함. 대간업(貸間業)은 전용 혹은 공용의 취사용 배수시설이 없어 독립하여 가정생활을 할 수 없는 공간을 임대하는 사업소를 의미함.
 3) 일본 표준산업분류에서 부동산감정업은 학술연구, 전문·기술서비스업으로 분류
 자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 일본 통계청 홈페이지(<http://www.stat.go.jp/>)

16) 이는 산업분류상 41. 종합건설업에 해당함. (지대식외, 2010:12)
 17) 일본 리츠는 일본 금융청 관할인 반면 우리나라는 부동산펀드(REF)는 금융감독원 관할이지만, 리츠는 국토교통부 관할임.
 18) 따라서 부동산투자회사는 부동산업에 속하고 부동산펀드는 금융업으로 구분됨.

부동산산업에는 주차장영업업(표준산업 분류 코드 52915)을 포함시켰으며, 일본의 부동산산업에는 부동산감정평가업(7294)을 포함시켰다.

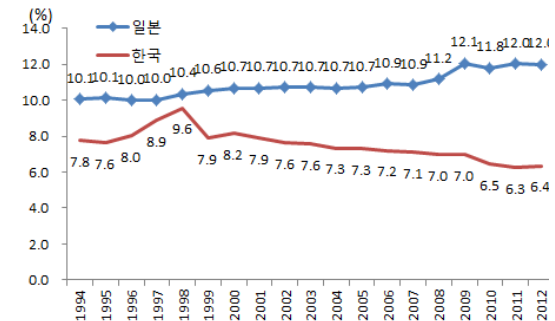
2. 표준산업분류에 의한 한·일 부동산산업 비교

이 절에서는 표준산업분류에 의한 한국과 일본의 부동산산업의 규모 및 현황을 비교해 보고자 한다. 이는 산업연관표 분석에 앞서 양국의 부동산산업의 규모나 특성의 차이를 보려는 목적이다.¹⁹⁾

우선 GDP 대비 부동산산업의 부가가치 비중 추이를 보면 <그림 1>과 같다. 일본은 90년 초반부터 버블이 붕괴됨으로 인해서 건설 투자는 하락하였으나, 부동산산업의 경우는 그 비중이 2012년까지 완만히 상승해 2012년에 12.0%를 기록하였다. 한국의 경우는 98년 9.6%를 기록하였지만, 이후 점차 하락하여 2012년에 6.4%로 위축되었다. 통상 선진국의 경우 이 비중이 11~14%대인

데 비해 우리나라는 그 절반 수준에 불과하다.²⁰⁾

<그림 1> 한·일 GDP 대비 부동산산업 부가가치 비중추이



주 : 명목가격 기준으로 작성된 비중임
 자료 : 한국은행경제통계시스템 (<http://ecos.bok.or.kr>),
 일본 통계청 홈페이지 (<http://www.stat.go.jp>)

한·일간 부동산산업의 사업체 수, 종사자 수, 그리고 매출액을 비교하면 다음 <표 2>와 같다. 전체 사업체수의 경우 일본이 우리나라보다

<표 2> 한국과 일본 부동산산업의 사업체수, 종사자수, 매출액 비교

(사업체, 종사자수, 매출액)

구분	사업체, 종사자수, 매출액					
	한국(2012)			일본(2012)		
	사업체수 (천개사)	종사자수 (천명)	매출액 (조원)	사업체수 (천개사)	종사자수 (천명)	매출액 (조엔)
전산업	3,602.5	18,569.4	4,924.1	5,768.5	55,837.3	1,335.5
부동산업 및 임대업	137.6	471.6	56.4	381.2	1,480.6	35.7
부동산업	123.9	421.3	50.5	352.0	1,192.3	24.7
-부동산 임대 및 공급업	17.1	76.6	31.1	254.9	708.0	18.4
■부동산 임대업	13.7	48.7	6.2	238.1	601.6	10.7
· 주거용 건물 임대업	0.9	2.1	0.5	163.2	351.4	5.0
· 비주거용 건물 임대업	12.9	46.5	5.7	74.9	250.2	5.7
■부동산 개발 및 공급업	3.3	28.0	24.9	16.3	104.2	7.6
-부동산 관련 서비스업	106.8	344.7	19.5	90.6	437.2	5.9
■부동산 관리업	27.1	208.3	13.5	41.4	229.7	3.4
■부동산 자문 및 중개업	79.1	129.7	5.3	47.8	200.8	2.5
■부동산 감정 평가업	0.6	6.7	0.7	1.4	6.7	0.1

주 : 1) 한국의 경우 2012년 전국사업체 조사 자료를 활용함. 다만, 전산업 매출액은 2010년 경제총조사 데이터에 각 연도별 기업활동조사 매출액 증가율(2011년 9.5%, 3.8%)을 대입하여 추정함. 한국의 경우 비주거용 건물 임대업은 기타와 주차장영업이 포함됨.

2) 일본데이터의 경우 부동산업 중 분류불가 항목(1% 수준 내외)은 표에서 생략함.

자료 : 통계청 국가통계포털 (<http://kosis.kr>), 일본 통계청 홈페이지 (<http://www.stat.go.jp>)

19) 우리나라 산업통계는 통계청의 서비스산업통계를 기준으로 작성되었으며, 일본은 2014년 일본총무성 경제산업성 경제활동조사를 기준으로 작성된 산업통계임.

20) 지대식, 이수옥, 전성제, 유현지, “부동산산업의 발전방향과 향후과제”, 국토연구원, 2010, pp.47-51, 90-127.

대략 1.7배 정도 많다. 그런데 부동산산업의 사업체수를 보면 우리나라보다 3배 정도 많은 수준이다. 특히 부동산 임대업은 사업체 수가 우리나라보다 20배 정도 많다. 종사자 수를 놓고 비교해 보더라도 전체 종사자수는 우리나라보다 3배 많은 수준인데, 부동산 임대업의 경우 우리나라보다 12배 정도 많다.

한편 부동산관련서비스업의 사업체수는 우리나라가 일본보다 많으나, 종사자수는 비슷하다. 이러한 결과는 우리나라의 경우 부동산관련서비스업 사업체 당 종사자수가 일본보다 적기 때문이다.

부동산산업 규모를 100으로 한 업종별 비중 및 1개 사업체당 종사자수와 매출액을 비교하면 <표 3>과 같다. 부동산산업의 규모를 100으로 놓고 보면 우리나라 부동산산업의 사업체는 부동산관련서비스업(86.2%)에 대부분 집중되어있다. 그 중에서 특히, 부동산자문 및 중개업(63.9%)

에 집중되어 있다. 반면 일본은 부동산임대 및 공급업(72.4%) 중 부동산임대업(67.7%)에 사업체가 집중되어 있다. 특히 주거용 건물임대업이 한국에 비해 압도적으로 큰 비중을 차지한다는 점이 가장 두드러진 특징이다.

종사자 수 비중의 경우는 전산업 대비 한국과 일본이 각각 2.3%, 2.1%로 큰 차이가 없었다. 부동산업을 100으로 보고 비교해보면 한국의 경우 부동산관리업(49.4%)에 절반의 인력이 집중되어 있다. 반면 일본의 경우는 부동산임대업(50.5%)에 절반의 인력이 집중되어 있다. 매출액을 비교해 보면 전산업 대비 일본 부동산업의 매출액 비중은 1.8%로 한국의 1.0%보다 0.8%포인트 높은 수준이다. 단순히 전산업 대비 매출 규모로만 본다면 일본의 부동산업이 한국보다 대략 2배 정도 크다고 할 수 있다. 부동산업을 100으로 놓고 보면 한국은 매출의 절반이 부동산개발 및 공급업(49.3%)이고, 일본은 절반이 부동산임대업(43.4%)이다.

<표 3> 한국과 일본 부동산산업의 사업체수, 종사자수, 매출액 비중 비교

(사업체, 종사자수, 매출액 비중 및 1개 사업체당 비중)

구분	사업체, 종사자수, 매출액 비중 (%, 부동산업=100)						1개 사업체당 산업 종사자수, 매출액 비중(%)					
	한국(2012)			일본(2012)			한국(2012)			일본(2012)		
	사업체 수	종사자 수	매출액	사업체 수	종사자 수	매출액	종사자 수	매출액 (백만원)	전산업 평균 매출액 대비 비중 (%)	종사자 수	매출액 (백만원)	전산업 평균 매출액 대비 비중 (%)
전산업	2,909	4,407	9,741	1,638	4,683	5,401	5.2	1,367	100.0	9.7	232	100.0
부동산업 및 임대업	111.07	111.92	111.50	108.30	124.17	144.51	3.4	425	31.06	4.0	101	43.66
부동산업	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	3.4	425	31.06	3.5	76	32.74
-부동산 임대 및 공급업	13.78	18.19	61.46	72.42	59.38	74.27	5.3	2,772	202.77	2.8	80	34.68
■부동산 임대업	11.09	11.55	12.21	67.65	50.46	43.36	3.9	734	53.70	2.5	50	21.39
· 주거용 건물 임대업	0.70	0.51	1.00	46.37	29.47	20.14	2.5	587	42.97	2.2	31	13.18
· 비주거용 건물 임대업	10.40	11.04	11.21	21.28	20.99	23.21	4.1	753	55.05	4.1	124	53.68
■부동산 개발 및 공급업	2.69	6.64	49.25	4.62	8.74	30.91	8.4	7,469	546.40	6.4	470	202.95
-부동산 관련 서비스업	86.22	81.81	38.54	25.75	36.67	23.75	3.2	182	13.35	4.8	65	27.99
■부동산 관리업	21.91	49.44	26.70	11.77	19.26	13.56	7.7	497	36.38	5.5	81	34.95
■부동산 자문 및 중개업	63.85	30.78	10.53	13.57	16.84	9.92	1.6	67	4.92	4.2	51	22.18
■부동산 감정 평가업	0.45	1.59	1.31	0.41	0.56	0.27	12.0	1,194	87.38	4.7	47	20.27

주: <표 2>를 통해서 작성한 표임.

부동산관련서비스업의 규모는 한국이 38.5%로 일본의 23.8%보다 15% 포인트 정도 크다. 이는 한국의 부동산관리업이 26.7%로 일본 13.6%보다 2배 정도 비중 높은 것에 기인한 것이다. 한국 부동산관리업 비중이 큰 것은 일본이 단독 주택 위주인 반면, 한국은 아파트 등 공동주택의 주거형태가 중심으로 부동산관리업이 발달한 결과이다.²¹⁾

한편 부동산산업 내에서 매출액 비중을 놓고 볼 때, 부동산자문 및 중개업이 차지하는 비중은 한국과 일본 모두 비슷하다. 그렇지만 사업체수와 종사자수 비중은 한국이 압도적으로 높다. 이는 한국의 부동산중개업이 개인 자영업자 중심인 것에 비해 일본은 상대적으로 법인형태로 그 규모가 크기 때문이다.

부동산산업의 1개 사업체당 한국과 일본의 종사자 수를 비교해 보면 전산업 평균은 일본이 한국보다 2배 정도 많다. 그런데 부동산산업의 경우는 우리나라가 3.4명, 일본은 3.5명으로 그 차이가 전산업에 비해 상대적으로 적다.

그렇지만 업종별로 보면 상당한 차이가 있다. 부동산임대 및 공급업의 경우 한국 5.3명, 일본 2.8명으로 한국이 훨씬 많다. 반면, 부동산관련서비스업의 경우 우리나라가 3.2명, 일본이 4.8명으로 일본이 더 많았다.

부동산임대 및 공급업 중 임대업은 업체당 종사자 규모가 한국이 더 크게 나타난다. 이는 한국에서는 공식통계에 주택임대업이 거의 파악되지 않기 때문이다. 즉 일본은 상업용과 주거용이 모두 통계로 파악되나, 우리나라는 종사자수가 많은 상업용임대업만 파악되고 있기 때문에 임대업의 평균종사자수 규모에서 일본보다 많게 나타난다. 반면 부동산공급업에서는 한국이 종사자 규모가 훨씬 크다.

이에 따라 유의할 점은 일본의 임대산업이

한국보다 작은 업체들로 구성된 것으로 보이지만, 현실과는 괴리가 있다는 점이다. 왜냐하면 우리나라는 주거용임대업이 공식통계상 거의 파악되지 않고 있어, 양국의 임대업을 객관적으로 비교하기 어렵기 때문이다.²²⁾

부동산관련서비스업 중 부동산 자문 및 중개업의 경우는 한국보다 일본이 훨씬 기업화되어 있다. 이에 따라 부동산 자문 및 중개업의 경우 한국은 1.6명인 반면, 일본은 4.2명에 달한다. 반면 부동산관리업과 부동산감정평가업은 한국이 일본 평균 종사자보다 훨씬 많다.²³⁾

사업체당 평균 매출액을 보면 한국은 부동산 임대업과 부동산개발 및 공급업이 전체 사업 평균을 상회했다. 일본의 경우는 부동산개발 및 공급업만이 전산업 사업체당 매출액보다 높았다.

1개 사업체당 전산업 매출액 대비 부동산업의 매출액을 비교해 보면, 한국이 31.1% 수준이고, 일본의 32.7% 수준이다. 즉 사업체당 매출액 규모가 일본이 한국보다 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이는 한국의 부동산 임대업, 부동산 개발 및 공급업, 부동산감정평가업 등이 일본 평균 수치보다 높았지만, 사업체의 대다수를 차지하는 부동산 자문 및 중개업의 매출액 수준이 매우 낮기 때문이다.

Ⅲ. 국제투입산출데이터를 활용한 한·일 부동산산업 비교

이 장에서는 국제투입산출데이터를 통해서 부동산업이 전체 산업과 어떠한 관계를 맺고 있는지, 어느 정도의 효율성을 가지고 있는지를 비교해 보고자 한다.

우리나라의 표준산업 분류상에서 주거용임

21) 부동산관리업은 부동산업 중에서 시설관리(facility management)가 중심으로 부가가치가 매우 낮은 부문임.

22) 2012년의 경우 우리나라 주택임대시장의 임대수입규모는 28조원을 넘음. 이에 비해 산업통계상 매출액은 5천억 원 수준만이 잡히고 있음.(이상영b, "민간주택임대산업의 지속 가능한 발전전략", 전환기 부동산정책의 새로운 방향 모색(하), KDI, 2013, p.148.)

23) 부동산감정평가업은 우리나라가 국가에서 시행하는 감정평가서비스 규모가 크고, 대형법인이화 정책적으로 시행되면서 일본보다 압도적으로 업체당 종사자수가 많음.

대업이 공식통계상 거의 파악되지 않는 것은 산업이 영세하거나 파악하기 어려운 구조로 되어 있기 때문이다. 이를 경제적인 관점에서 대체해서 분석할 수 있는 수단이 산업연관표이다.

예를 들어 한국에만 있는 전세의 개념은 임대이지만, 개인임대인이 위주인 전세를 임대업으로 구분지어 산업통계를 내기는 어렵다. 그런데 산업연관표에서는 이를 주거서비스에 포함시켜 추정하고 있다. 그렇기 때문에 경제적 기회비용 접근을 통한 각종 산업연관표의 비교가 표준 산업분류 통계 비교와는 다른 추가적인 분석의 의미가 있다.

1. 분석의 틀 : 생산, 부가가치 유발 효과²⁴⁾

이 장에서는 산업연관표를 통하여 한·일 간 부동산산업 규모를 비교하고, 각종 부동산산업의 생산유발효과와 부가가치유발효과를 분석하고자 한다. 산업연관표는 국민경제 내에 재화와 서비스의 생산 및 처분과정에서 발생한 모든 거래를 일정한 원칙과 형식에 따라 기록한 통계표이다.²⁵⁾ 따라서 산업연관표를 통해 산업 간의 상호관계를 분석할 수 있으며, 최종수요가 생산, 고용 등 국민경제에 미치는 파급효과를 산업 부문별로 분석이 가능하다.

분석에 사용한 생산유발계수는 국산거래표를 이용한 $(I - A^d)^{-1}$ 형으로 도출식은 다음과 같다. A^d 는 국산투입계수행렬, X 는 총산출액 벡터(Vector), Y^d 는 국산품에 대한 최종 수요 벡터이다.

$$A^d X + Y^d = X \tag{1}$$

(1)식을 X 에 대해서 풀면 식(2)와 같이 된다. 여기서 I 는 대각요소가 모두 1이고, 그 밖의 요소는 0인 단위행렬이다. $(I - A^d)^{-1}$ 레온티에프 역행렬 또는 국내 생산유발계수라고 하며, 최종

수요가 1단위 증가하였을 때, 이를 위하여 각 산업부문에서 직·간접으로 유발되는 생산액을 뜻한다.

$$X = (I - A^d)^{-1} Y^d \tag{2}$$

(2)식을 통해서 부동산산업에 투입액 ΔY_j 를 대입해 주면 그 산업으로 인해 파급되는 직·간접의 산출액을 도출할 수 있으며 이를 도식화하면 식(3)과 같이 되며 이를 생산유발효과 분석이라 한다.

$$\Delta X_j = (I - A^d)^{-1} \Delta Y_j^d \tag{3}$$

부가가치 유발효과 분석은 최종수요 변화에 따른 부가가치 증대효과를 분석한 것으로 부가가치 벡터 V 는 식(4)에 의해서 계산된다. 부가가치는 최종산출물의 일부이기 때문에 $V = \hat{A}^v X$ (1)식에 대입하면 식(4)를 유도할 수 있다.

$$\Delta V_j = \hat{A}^v (I - A^d)^{-1} \Delta Y_j^d \tag{4}$$

그리고 취업유발 효과는 식(5)와 같다. ΔL_j 는 부동산산업에 투입된 금액으로 인해 유발되는 취업유발 인원으로 취업유발계수 $\hat{l}(I - A^d)^{-1}$ 에 ΔY_j^d 투입액을 구하여 구한다. 취업유발계수는 취업계수 \hat{l} ²⁶⁾를 생산유발계수 $(I - A^d)^{-1}$ 를 곱해 주어 구한다.

$$\Delta L_j = \hat{l} (I - A^d)^{-1} \Delta Y_j^d \tag{5}$$

이상으로 본 연구에서 도출되는 각 유발계수들은 ΔY_j^d 가 해당산업은 1, 나머지 산업은 0인 열벡터를 의미한다.

2. 총산출, 부가가치 비교

세부적인 유발 및 파급효과 분석에 앞서서 국제투입산출표상에서 부동산산업의 총산출과 부가가치 금액과 비중은 <표 4>에 표기가 되어

24) 한국은행. 2007. 산업연관분석해설. pp.70~89. 참고.

25) 한국은행. 2007. 산업연관분석해설. p.24.

26) 취업계수는 각산업별 취업자를 총산출액으로 나눈 계수로 \hat{l} 은 이 취업계수를 대각화(transformation)한 행렬임.

있다. 한국과 일본 모두 2010년도를 기준으로 비교한 자료로 산출액과 부가가치 비중 모두 일본이 한국보다 월등히 높다.

우리나라 부동산 산업의 산출액은 879.1억 달러로 총산출의 3.4%를 차지한다. 일본은 7,884.1억 달러로 총 산출의 7.6%를 차지한다. 부가가치액을 비교해 보면 우리나라는 648.4억 달러로 총 부가가치의 7.1%를 차지한다. 일본은 6,829.3억 달러로 총 부가가치의 12.7%를 차지하고 있다.

〈표 4〉 한국과 일본의 국제투입산출표 상 부동산 산산업 총산출, 부가가치 비교

구분	금액(백만달러)		비중(%)	
	한국	일본	한국	일본
총산출 (output at basic prices)	87,912	788,412	3.4	7.6
부가가치 (Value added at basic prices)	64,835	682,927	7.1	12.7

주 : 한국과 일본 모두 2010년 기준임.
자료 : 국제투입산출표(<http://www.wiod.org>)

이처럼 산출액과 부가가치의 비중 모두 일본이 한국보다 높은 것은 부동산산업이 상대적으로 한국보다 산업위치상 중요성과 그 역할이 더 크다는 점을 시사한다. 그런데 국제투입산출표(WIOD)에서 제공하는 데이터는 부동산산업의 하위부분을 구분하지 않기 때문에 세부업종을 살펴볼 수가 없다. 이를 보완하기 위해서 WIOD처럼 조정된 자료는 아니지만, 양국의 산업연관표를 통해서 부동산산업 상대규모를 비교해보면 〈표 5〉와 같다.

부동산산업의 하부업종 구성을 보면 주거서비스(실질임료 + 귀속임료)와 부동산서비스로 나뉜다. 한국의 경우 주거서비스 대 부동산서비스의 상대비중이 6:4 인데, 일본은 9:1이다. 한국이 일본보다 부동산산업에서 부동산서비스가 차지하는 비중이 3배 정도 높다. 반면, 주거서비

스가 차지하는 비중은 한국이 일본의 절반 수준에 불과하다. 일본의 경우 한국보다 전산업에서 주거서비스가 차지하는 비중이 높으며, 부동산산업이 주거서비스 위주(90%)로 구성되어 있다. 한국은 주거서비스의 비중은 부동산산업에서 절반이 약간 넘는 약 60%를 차지한다.

주거서비스는 주거용건물임대업으로 인해 발생한 매출과 수익으로 구성된다. 부동산서비스는 비주거용건물임대업, 부동산 개발 및 공급업, 부동산관련서비스업으로 이뤄진다.²⁷⁾ 주거서비스업은 귀속임료와 실질임료가 모두를 포함한 것으로, 표준산업분류로 분석한 것보다는 기회비용의 개념으로 실질적인 규모를 나타내고 있다. 예를 들어 우리나라 전세의 경우 표준산업분류상 취급되기 어려운 반면, 산업연관표 상에서는 관련 통계를 사용해 계산해 놓은 것이다. 또한 산업통계에서는 파악하지 못하는 비제도권 개인임대업의 추정치도 포함시키고 있다.

〈표 5〉 한국과 일본의 산업연관표 상 부동산 산업 산출, 부가가치 비교

구분		금액		비중(%)	
		한국	일본	한국	일본
총산출 (조원·조엔, %)	부동산업	136.4	66.3	100	100
	주거 서비스업	81.1	57.6	59.4	86.9
	부동산 서비스업	55.3	8.7	40.6	13.1
부가가치 (조원·조엔, %)	부동산업	108.1	56.6	100	100
	주거 서비스업	66.8	50.2	61.8	88.7
	부동산 서비스업	41.3	6.4	38.2	11.3

주 : 한국은 2010년, 일본은 2005년 산업연관표로 모두 실측표 기준임. 일본통계청은 2005년 자료만 제공하고 있으며, 2010년 자료는 2015년 중반에 나올 예정임.

자료 : 한국은행경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>), 일본 통계청 홈페이지(<http://www.stat.go.jp/>)

따라서 일본의 경우 주거서비스업이 부동산산업의 90%를 차지한다는 것은 부동산업 내 자가주거비용 및 주거용 임대업이 차지하는 비중이 매우 높다는 것을 뜻한다. 즉 일본 부동산산업의 산출 및 부가가치 비중이 높은 이유는 자가 주거

27) 산업연관표 2010년 부분분류표의 기본부분에 의한 구분이다. 주거서비스의 산출액은 실제 발생한 임대료를 통한 실질임료와 전세를 포함한 실제 임대료는 아니지만 잠정적으로 여겨지는 임대료를 계산한 귀속임료를 통해 계산된다.

서비스, 주거용 임대업의 규모가 우리나라보다 크기 때문이다. 이러한 측면에서 우리나라 전세가 월세로 전환되고, 주거용 임대업이 성장함에 따라 향후 전체 부동산산업의 규모가 크게 성장할 가능성이 있다.

3. 유발계수 및 파급효과 비교

1) 생산유발효과

WIOD 자료를 활용하여 한국과 일본 간의 생산, 부가가치, 유발계수 및 파급효과를 비교하였다. 개별 유발계수를 정리하고, 파급효과는 타산업에 발생하는 유발계수를 같이 제시하였다. 그리고 직접효과와 간접효과 즉, 자기산업과 타산업 유발효과 유발계수를 제시하였다. 타산업 유발효과는 세부적으로 1위~5순위까지 파급효과가 높은 산업과 계수를 제시하였다²⁸⁾. 이러한 계수로 제시한 것은 화폐 1단위당 유발되는 파급효과를 동일하게 비교할 수 있기 때문이다.

부동산업으로 인한 한국과 일본의 생산유발 및 파급효과를 <표 6>에서 제시하였다. 부동산산업 전체적으로 보면 한국이 일본보다 생산유발계수가 약간 높다.(1.423 대 1.236) 그리고 파급효과가 높은 산업 1위는 금융업으로 동일하다.

차이점은 2위 산업이 한국은 건설업(Construction)인데 반해 일본의 경우 건설업은 3위이고 기계장비임대업 및 기타사업(Renting of M&Eq and Other Business Activities)이 두 번째로 파급효과가 높은 산업으로 나타났다. 우리나라의 경우 3위가 전기, 가스 및 수도 공급업(Electricity, Gas and Water Supply)이다.

한국과 일본 모두 금융업이 부동산 산업과 긴밀한 관계를 맺고 있는데, 우리나라의 경우 부동산 산업으로 인한 금융업의 생산파급 효과가 일본보다 월등이 높다. 한국의 경우 부동산산업으로 인한 금융업의 산출 유발계수는 0.153이다. 타산업 유발계수가 0.412인 것을 감안할 때, 타산업 유발효과의 37.1%를 금융업에서 차지한

다고 할 수 있다.

일본 경우 부동산산업으로 인한 금융업에 유발되는 계수는 0.059인데, 이는 타산업 파급효과의 25.9%가 금융업에서 발생함을 뜻한다. 금융업에서 발생하는 유발계수를 보면 일본보다 우리나라가 3배가 넘으며, 타 산업보다 금융업에 집중된 정도가 훨씬 높다.

<표 6> 한·일간 생산유발계수 및 파급효과 비교

구분		부동산	
한국	전체	1.423	
	자기	1.012	
	타산업	0.412	
	1위	Financial Intermediation	0.153
	2위	Construction	0.063
	3위	Electricity, Gas and Water Supply	0.040
	4위	Renting of M&Eq and Other Business Activities	0.029
5위	Basic Metals and Fabricated Metal	0.028	
일본	전체	1.236	
	자기	1.008	
	타산업	0.228	
	1위	Financial Intermediation	0.059
	2위	Renting of M&Eq and Other Business Activities	0.046
	3위	Construction	0.043
	4위	Basic Metals and Fabricated Metal	0.010
5위	Other Community, Social and Personal Services	0.010	

자료 : 국제투입산출표(<http://www.wiod.org>)

부동산 산업에서 유발되는 생산효과의 경우 한국은 신규주택과 관련된 활동의 생산유발 효과가 높은 것으로 추정된다. 왜냐하면 2위가 건설이고 3위가 전력, 가스, 수도 공급업이기 때문이다. 일본이 경우도 부동산과 건설이 밀접한 관련을 맺고 있지만, 이 산업보다는 관련 비즈니스 활동과 밀접한 관련을 맺고 있는 것을 알 수 있다.

일본의 경우는 기계장비임대업 및 기타사업의 파급효과가 우리나라보다 높다. 이는 일본의 경우 부동산 산업이 신규 주택 건축보다 기존 주

28) WIOD에서는 총 35개로 산업이 구분되어 있고 그 하위 업종 구분이 제공되지 않고 있다. 부동산산업은 "Real Estate Activities"이다.

택의 임대 및 서비스 활동에 더 긴밀한 관계를 맺고 있음을 뜻한다. 앞서 살펴본 대로 부동산산업의 대부분을 차지하는 주거용 임대서비스가 관련사업 지원을 얻기 위해서 해당 사업과 연관이 높아진 결과로 판단된다.

2) 부가가치 유발효과

부가가치유발계수 및 파급효과를 비교하면 <표 7>과 같다. 생산유발계수와 마찬가지로 한국과 일본 간 계수가 크게 차이가 나진 않지만, 일본이 한국보다 다소 부가가치 유발계수가 높아 동일한 물량을 투입했을 때 약간 더 높은 부가가치를 유발한다.(0.988 대 0.920) 특히 부동산산업 전체를 한국과 비교해 볼 때 자기산업에서 발생하는 부가가치 유발효과가 크다. 이는 주거서비스의 자기 산업 유발효과가 한국보다 상당히 크기 때문에 주거서비스에 속한 주택 임대업이 한국보다 더 발달한데 따른 결과로 판단된다.

타산업에 유발되는 부가가치 유발효과를 산업별로 순위를 매겨보면 한국과 일본 모두 1위는 금융업이지만 2위와 3위에서는 차이가 있다. 한국은 건설업 다음에 기계장비임대업 및 기타사업이다. 일본은 2위가 기계장비임대업 및 기타사업이고 3위가 건설업이다.

한국의 경우 금융업의 계수가 0.087로 부동산 이외의 타산업(0.174)에서 발생하는 부가가치 유발효과의 절반(50%)이 금융업에서 발생한다. 일본의 금융업의 계수는 0.036으로 부동산을 제외한 타산업(0.115)의 31%만을 금융업에서 차지하고 있을 뿐이다. 2위 기계장비임대업 및 기타사업과 3위가 건설업의 계수는 각각, 0.024, 0.020으로 서로 비슷하며 1위 금융업 0.036과 큰 차이가 없다.

우리나라의 경우 1위 금융업 0.087, 2위 건설업 0.023, 3위 기계장비임대업 및 기타사업 0.018로 1위 건설업이 2위와 3위 산업보다 대략 3-4배 정도 계수가 높다. 결과적으로 우리나라는 부동산서비스 행위로 인해 발생하는 부가가치가 금융업에 집중되는데 반해 일본은 금융업 뿐만 아

니라 기계장비임대업 및 기타사업과 건설업에 고루 분산되어 있다.

<표 7> 한·일간 부가가치 유발계수 및 파급효과 비교

구분	부동산		
한국	전체	0.920	
	자기	0.746	
	타산업	0.174	
	1위	Financial Intermediation	0.087
	2위	Construction	0.023
	3위	Renting of M&Eq and Other Business Activities	0.018
일본	전체	0.988	
	자기	0.873	
	타산업	0.115	
	1위	Financial Intermediation	0.036
	2위	Renting of M&Eq and Other Business Activities	0.024
	3위	Construction	0.020
	4위	Other Community, Social and Personal Services	0.006
	5위	Wholesale Trade and Commission Trade, Except of Motor Vehicles and Motorcycles	0.004

자료 : 국제투입산출표(<http://www.wiod.org>)

부가가치는 생기는 산업으로부터 발생하는 이윤을 포함한 이득으로 해석할 수 있다. 부동산 서비스로 인해 발생하는 타산업의 이득이 금융업에 집중되었다는 것은 그만큼 해당 산업에 금융업이 차지하는 영향력이 크다는 것을 반증한다.

3) 시사점

산업연관표를 통한 한국과 일본의 부동산산업 유발효과를 비교한 결과 그 시사점을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 생산과 부가가치 유발효과에 있어서 생산유발효과는 한국이 다소 높고 부가가치 유발효과는 일본이 한국보다 높다. 부가가치 유발효과가 앞선다는 것은 부동산산업 내에서 투입되는 금액 대비 산출되는 이윤이 더 크다는 것

으로 효율성 측면에서 일본이 한국보다 앞선다고 할 수 있다. 즉 좀 더 산업화 되어 있음을 뜻한다. 특히, 일본은 부가가치유발효과에 있어서 자기유발(직접)효과가 높았는데 이는 주거서비스 중 임대서비스로 발생하는 부가가치 효과가 한국보다 높음을 시사한다.

둘째, 부동산업 생산의 간접유발효과에 있어서 금융과 건설 모두 주요한 산업으로 한국과 일본 양국에서 유사했다. 그렇지만 한국은 신규 주택 공급과 관련된 에너지 및 수도 관련업이 밀접한 관계에 있는 반면, 일본은 기계장비임대업 및 기타서비스업이 높은 생산유발효과를 가졌다.

셋째, 부가가치유발효과와 관련하여 한국은 과급효과가 금융업에 집중되어 있다. 반면, 일본은 금융업과 함께 기타산업 지원서비스업에 그 간접효과가 분산되어 있다.

IV. 결론 및 시사점

이상의 분석을 통해 예상 가능한 변화와 이와 관련된 시사점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, GDP 대비 우리나라 부동산산업의 비중은 지속적으로 낮아지면서 부동산산업이 위축되고 있다. 선진국 부동산산업의 비중과 비교하면 GDP 대비 10% 이상으로 우리나라와 차이가 난다. 이는 한국에서 부동산산업이 제조업 등 타산업보다 상대적으로 성장세가 두드러지지 못했다는 점, 자본이득 위주의 부동산산업 성장의 과정에서 임대시장의 성장이 제대로 이루어지지 못한 측면 등이 반영되고 있다.

특히 주거용 임대산업의 미발달이 크게 영향을 주었다. 임대체계가 전세 중심으로 부동산자산가치에 비해 상대적으로 낮은 임대료 수준을 보이고 있다. 일부 월세로 받는 보증부월세 역시 일본과 비교할 경우 낮은 수준이며, 주택임대업은 비제도권이 중심으로 개인투자화되면서 산업화가 매우 더디다.

둘째, 지금까지 한국은 부동산산업의 중심업종이 부동산개발 및 공급업이었다. 이에 비해 일본은 부동산산업의 절반을 부동산임대업이 차지한다. 한국은 대부분 부동산산업에서도 부가가치가 낮은 부동산관리업이나 부동산중개업에 집중되어 있는데 비해, 일본은 상대적으로 부가가치가 높은 임대업을 중심으로 성장한 것이다. 따라서 향후 우리나라의 부동산산업도 부동산개발 및 공급업 중심에서 임대 및 임대관리업 중심으로 전환된다면 새로운 성장 동력이 형성될 가능성이 있다.

셋째, 현재 한국의 부동산 자문 및 중개업이 개인자영업보다는 기업형으로 전환될 가능성이 있다. 사업체당 종사자수가 한국은 1.6명, 일본은 4.2명에서 볼 수 있듯이 한국의 중개업은 매우 영세한 개인자영업으로 유지되고 있다. 그러나 일본의 예를 보면 부동산임대업이 성장하면서 장기적으로는 사업체당 규모가 성장하고 기업화될 가능성이 있다.

넷째, 이렇게 부동산서비스업이 기업화됨으로 인해서, 관련산업이 발전할 가능성이 있다. 산업유발효과 분석결과 부동산서비스업의 타산업 생산유발이 한국은 금융, 건설과 에너지 관련업종이 중심인데 반해, 일본은 금융과 더불어 다양한 사업지원 서비스업에 집중되어 있다. 따라서 부동산산업이 고도화되면 일본처럼 사업지원 서비스업 등으로 과급효과가 확산될 수 있을 것이다. 이 경우 부동산서비스업은 금융업과 건설업뿐만 아니라 기타 서비스업 등 다양한 업종과 동반 성장할 것이다.

다섯째, 향후 부동산산업과 연관된 다른 산업의 수익 창출 효과가 높아질 것으로 보인다. 일본의 경우 부가가치유발계수, 특히 타산업유발계수가 높게 나타났는데, 이는 부동산업종의 투입금액 대비 창출되는 부가가치가 이 과정에서 증가하는 것을 의미한다.

세부적으로 보면 주거서비스에서는 자기유발효과가 높은 산업이 성장할 수 있다. 즉 건물임대에 집중하는 부동산임대업 및 리츠투자업이 향

후 성장의 주력으로 등장할 수 있을 것이다. 부동산서비스업의 경우는 본래하고 있던 사업의 투입요소를 낮추고, 전문 외주화하는 방식으로 전환되어 타산업에 대한 유발효과를 높일 것으로 보인다.

전체적으로 보면 향후 우리나라 부동산산업은 개발공급업에서 임대 및 임대관리업을 중심으로 업종 중심이 변화될 가능성이 높다. 이 과정에서 부동산사업체가 개인자영업보다는 기업형으로 성장하는 경향이 나타날 가능성이 높다. 이렇게 될 경우 일본의 사례에서 보듯이 타산업과의 연관성이 높아지고, 부가가치가 증가할 것이다.²⁹⁾

이러한 변화는 단기간에 이루어지지는 않을 것이며, 10-20년 기간을 두고 점진적으로 진행될 것으로 보인다. 그 경로의 중착점이 일본의 부동산산업구조로 수렴해 간다고 보기에선 우리나라에만 존재하는 전세제도 등 사회경제적 차이가 여전히 크게 존재한다. 따라서 구체적 경로는 더 다양한 분야의 비교분석을 필요로 한다.

본 연구는 일본의 경우 양국의 표준산업 분

류를 통한 분석과 WIOD 데이터를 활용해 산업연관 분석을 수행하였다. 이 때 WIOD 데이터는 생산유발과 부가가치 유발 효과만 분석을 할 수 있다. 또한 산업분류가 35개 산업으로 한정되어 있어 부동산산업에서 좀 더 세부적인 분석이 불가능하다. 그리고 이 자료로는 취업유발과 고용유발 효과 등 인력과 관련된 분석을 할 수가 없다.

이를 보완하기 위해서 한일 각국의 산업연관표내 부동산산업의 구성액 및 구성비를 추가적으로 제시하였지만 이 역시 분석의 한계가 있었다. 이런 연구는 양국가의 산업연관표를 가지고 분석을 수행해야하는데, 한국과 일본이 정의하고 있는 산업분류를 통일해 분류하기는 매우 어려운 일이다.³⁰⁾ 향후 연구에 동일한 연도를 기준으로 한일 간의 부동산산업의 취업 및 고용 유발효과를 분석하고 세부적인 분석을 수행하면 좀 더 개선된 결과를 제시할 수 있을 것으로 여겨지며, 일본만이 아니라 미국과 유럽 등 여러 국가들의 실태를 분석하여 한국과 다른 선진국 간에 어떤 공통적인 차이점을 도출한다면 한국 부동산산업의 변화 방향을 더욱 정확히 예측할 수 있을 것이다.

29) 다만 고용적인 측면에서는 규모의 경제 효과로 인해 고용성장세는 둔화될 가능성이 있다.

30) 정확히 계수를 비교하기 위해서는 단순히 부동산산업 뿐만 아니라, 모든 산업분류를 통일해서 WIOD 데이터와 같이 양국이 똑같은 크기의 행렬로 구성된 데이터셋을 만든 후 파급효과를 계산해야 한다.

參考文獻

박재운·정경숙·박상학, “한국 부동산부문의 생산 및 수요구조 변화추이와 시사점”, 주택연구, 한국주택학회, 2010, 제 18권 제4호.

박재운·정경숙·이대식, “한국 부동산산업의 고용구조와 노동연관효과 변화추이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집.

배기형, “부동산산업의 경제적 파급효과 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집.

심형석·정용식, “국내 건설회사 개발사업 부문의 바람직한 변화방향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.

이원준, “공동주택산업의 연관산업에 미치는 영향 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1993, 제10집.

이승철·이승재·한중호, “산업연관 분석을 이용한 부동산산업의 경제적 파급효과 분석”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2009, 제19집.

윤영선, “부동산산업이 국민경제에 미치는 영향”, 부동산산업의 날 제정을 위한 준비 위원회 내부 자료집, 한국건설산업연구원, 2009.

이상영, “우리나라 부동산산업의 위기와 기회”, 2010년 춘계학술대회 발표자료집, 한국부동산학회 2010.

이상영·서후석, “일본 민간 임대주택시장 발전과정의 특성 및 그 시사점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.

이상신, “한국과 미국의 부동산민사신탁에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집.

이상신, “미국의 주택 양도소득세제와 시사점”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.

이상영·손진수, “일본 건설회사와 부동산회사 경영전략의 비교분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.

이상영a, “일본 주택임대관리회사의 특성 분석 및 시사점”, 국토연구, 국토연구원, 2013, 제77권.

이상영b, “민간주택임대산업의 지속 가능한 발전전략, 전환기 부동산정책의 새로운 방향 모색(하), KDI, 2013.

정상철, “일본 리츠의 운용과 실태에 관한 일고”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2001, 제18집.

지대식·이수욱·전성제·유현지, “부동산산업의 발전방향과 향후과제”, 국토연구원, 2010.

조만·김경환, “동아시아 대도시 주택가격 변동성의 비교 분석”, KDI 포커스, KDI, 2014, 제36호.

최차순, “부동산산업의 경제적 파급효과에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2011, 제32호.

한정희, “부동산 등기 등록 일원화의 일본사례 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.

한국은행, “산업연관분석해설”, 2007.

日本總務省·經濟産業省, 平成24年 經濟センサス・活動調査, 2014.

통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

한국은행경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>)

일본통계청(<http://www.stat.go.jp>)

국제투입산출표(WIOD)(http://www.wiod.org/new_site/home.htm)