
**제1차 ('21 ~ '25)
부동산서비스산업 진흥 기본계획**

2020. 12.

국 토 교 통 부
(토 지 정 책 과)

순 서

I. 추진배경	1
II. 부동산서비스산업의 정의	2
III. 부동산서비스산업의 현주소	3
1. 산업 현황	3
2. 대내외 변화요인	6
3. 부동산서비스산업의 문제점	8
4. 종합 진단	12
IV. 부동산서비스산업 진흥방향	13
V. 부동산서비스산업 진흥방안	14
1. 고부가가치 창출을 위한 미래 산업 육성기반 조성	14
2. 넓은 규제의 혁신과 기존 산업 활력 제고	21
3. 소비자 보호와 시장 투명성 강화로 대국민 신뢰 확보	29
VI. 추진일정	33

I. 추진배경

□ '부동산서비스산업'은 국민편익에 큰 영향을 주는 국가 핵심 산업

- 부동산은 국민자산의 대부분을 차지하며 부동산서비스산업은 부가가치 유발효과가 높아 우리경제에 미치는 영향이 중대

* 부동산자산 규모: 약 1.2경원, 전체 비금융자산의 약 76.1%를 차지('19, 한국은행)

** 부가가치 유발계수: 부동산업(0.96), 건설업(0.81), 금융업(0.93), 제조업(0.64)('18, 한국은행)

- 그 간 부동산서비스산업은 공급, 중개, 평가, 관리 등 다양한 서비스 제공을 통해 외연을 확장*하면서 국민편익에 기여

* (연매출) 50조('13) → 130조원('18), (종사자) 41만명('13) → 52만명('18)

□ 그러나 산업의 구조적·사회적 특성, 산업 여건변화로 위기 심화

- 최근 부동산서비스산업은 투기로 인식되는 등 부정적 이미지와 영세한 산업구조*로 부가가치 및 생산성 감소** 등 위기 봉착

* 부동산업 업체당 종사자수 3.3명, 10인 미만 사업체수 비중 94.2%

** 부동산업의 GDP 대비 부가가치 비중 : 7.9%('00) → 8.0%('10) → 7.4%('19)

- 특히, 글로벌 경기둔화, 인구감소, 기술발전 등 산업여건 변화로 서비스 수요감소 및 비전문 인력 대체* 등 위기 심화 우려

* 자동화 대체 가능성: 중개사 0.97, 부동산자산관리인 0.81(1점 만점, Frey&Osborne.'17)

□ 국민 편익을 위해 부동산서비스산업의 지속성장 기반마련 필요

◆ 부동산서비스산업이 여건변화에 따라 질 좋은 새로운 서비스를 지속적으로 창출할 수 있도록 산업 혁신 기반을 마련할 필요

◆ 기존 부동산서비스산업의 구조적 문제를 해결하고 맞춤형 육성 전략을 마련하는 한편, 인력 전문화, 업종 제도화로 체계적 관리

◆ 서비스산업 진흥의 근간인 시장 투명성 강화와 소비자 보호를 위해 법·제도적 기반과 통합된 관리체계를 구축할 필요

II. 부동산서비스산업의 정의

◆ “부동산서비스산업”은 부동산 관련 서비스 제공 산업을 포괄

- 이번 기본계획에서는 ① 전통적 부동산업(중개, 감평 등) + ② 부동산 금융업 + ③ 부동산 정보제공업을 산업 범위로 설정 ⇒ 향후 확장

□ (법률상 정의) “부동산에 대한 서비스 제공을 통해 부가가치를 창출하는 산업”으로 광범위하게 규정(「부동산서비스산업진흥법」 제2조)

< 「부동산서비스산업진흥법」 상 “부동산서비스산업” >

부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 서비스 제공을 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업(진흥법 제2조)

□ (표준산업분류상 정의) 표준산업분류(KSIC)에서는 중개업, 개발업, 감평업, 임대업 등 전통적 산업만을 ‘부동산업’으로 정의

- ‘부동산서비스산업’은 ‘부동산업’ 뿐 아니라, 부동산과 관련된 융복합 산업(금융보험업 · 정보통신업 · 기타)도 포괄하는 개념

* 부동산서비스산업은 표준산업분류상 부동산업을 중심으로 확장되는 개념

□ (기본계획상 정의) 개념 정립 가능성, 계획 실효성 등을 감안하여, ‘부동산업’ 중심으로 부동산금융업 · 정보제공업까지 범위로 설정

* 향후 신규업종의 제도화, 서비스표준화 등을 통해 범위의 지속 확장 예상

< 부동산서비스산업 범위 개념도 >



- (계획의 내용) 법정 계획(5개년, 21~25년)으로 ①기본방향/분야별 진흥정책, ② 인력양성, ③ 지속발전 기반 조성 등을 포함

Ⅲ. 부동산서비스산업의 현주소

1 산업 현황

< 자료 개요 >

- ◆ 산업별 현황은 통계청의 표준산업분류를 기본으로 한 경제총조사('15), 서비스업조사('18) 등 구득 가능한 자료를 활용
- ◆ 표준산업분류상 부동산 금융업, 부동산 정보제공업의 별도 통계 자료 부재로 부동산업을 중심으로 서비스 산업 현황 작성
- * 향후 진흥법상 부동산서비스산업 실태조사를 고도화하여 관련 통계를 정립할 계획

- (산업규모) 최근 지속적인 성장 추세로 매출액, 사업체, 종사자 수가 증가하고 전 산업에서 부동산업이 차지하는 비중도 증가
- (매출액) 129.6조원('18)으로 '13~'18년 간 2배 이상 증가하여 전체 서비스산업에서 부동산업의 비중이 확대

< 부동산업 매출액 추이('13~'18)>



① 부동산업 매출액

- '13년 50.3조 → '18년 129.6조원
- 연평균 약 23.0% 증가
- * (건설업) 316조('13) → 394조('18)

② 전체 서비스업 대비 비중

- '13년 3.6% → '18년 6.1%

- (업체·고용 규모) 사업체 수와 종사자 수 또한 매년 증가하고 있으며, 전 산업 대비 비중 역시 증가 추세

* 사업체 수: 12만 개('13) → 16만 개('18), 종사자 수: 41만 명('13) → 52만 명('18)

** 전 산업 대비 비중('18): 사업체 수 3.9% (건설업 3.5%, 금융업 0.5%), 종사자 수 2.3% (건설업 6.7%, 금융업 1.2%)

<사업체 수 추이>



<종사자 수 추이>



□ (산업생산성) 국민경제에서 차지하는 비중은 비슷하게 유지되나, 경제성장기여도·노동생산성 등 산업 생산성은 감소하는 추세

○ (부가가치) 전 산업 대비 부가가치 비중*은 7.44%('19)로 '00년 이후 다소 감소하여 유지되고 있으나, 경제성장 기여도**는 감소

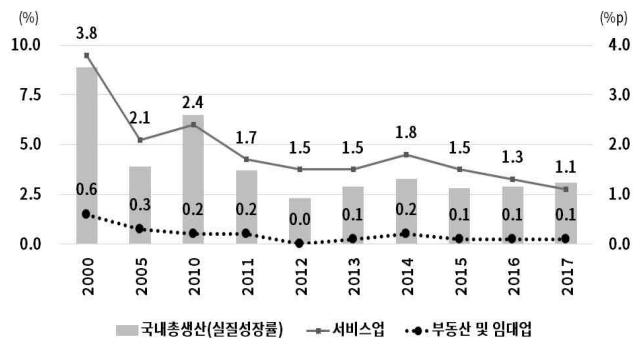
* 부동산업 부가가치 비중: 7.92%('00) → 7.44%('07) → 7.42%('14) → 7.28%('18) → 7.44%('19)

** 전체 서비스업의 경제성장 기여도도 감소했으나, 부동산업이 더 큰 비율로 감소 : 전체 서비스산업 3.8%p ('00) → 1.1%p ('17), 부동산업 0.6%p ('00) → 0.1%p ('17)

<부동산업의 부가가치 비중>



< 경제성장 기여도 변화 >

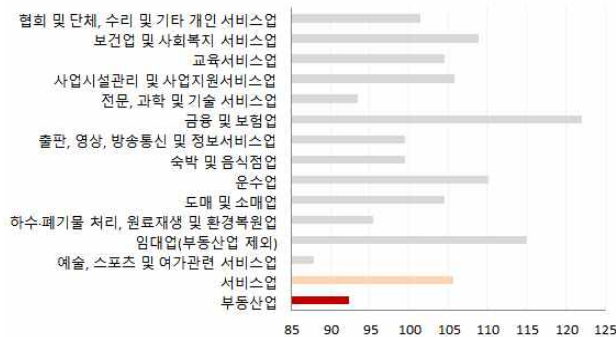


* 부동산 금융업, 정보제공업의 부가가치 비중은 집계 불가능하나 정보통신업 (4.31%) 금융 및 보험업(5.67%)의 부가가치 비중을 고려할 때 낮을 것으로 추정

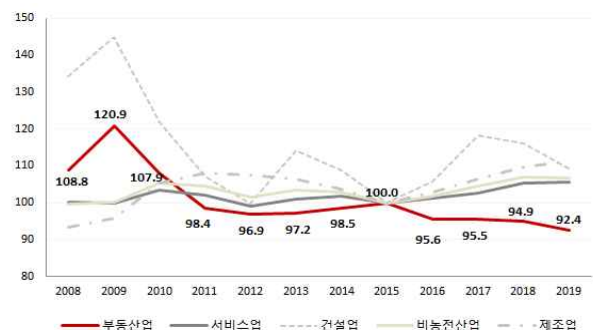
○ (노동생산성) 기준년도('15, 지수 100) 대비 92.4('19)로 전체 서비스업과 달리 최근 감소하는 추세(전체 서비스업의 경우 100('15) → 105.6('19))

* 부동산업의 노동생산성 지수: 120.9('09) → 97.2('13) → 100('15) → 92.4('19)

< 노동생산성 지수('19) >



< 연도별 노동생산성 지수 >



◆ 부동산서비스산업은 국가 경제에 미치는 영향이 크고 산업규모는 꾸준히 성장 중이나 부가가치 등 산업 생산성은 감소하는 추세

※ 부동산서비스산업 업종별 주요 현황

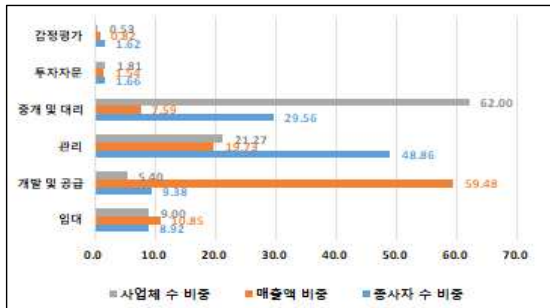
□ 중개 및 대리업·관리업은 사업체와 종사자 수(전체 80% 이상)가 많으나 매출액 비중, 1인당 급여액이 낮아 영세한 구조

○ 개발업은 매출액이 높고(전체 60% 수준) 종사자와 사업체 수는 상대적으로 적으며, 기타 업종은 전체적으로 산업 규모가 작음

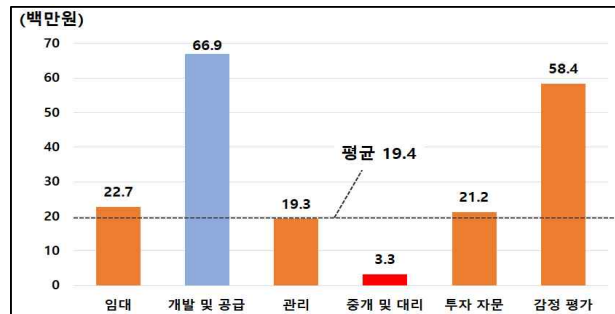
< 부동산업 업종별 현황('18) >

구분	매출액		사업체		종사자	
	백만원	비중(%)	수(개)	비중(%)	수(명)	비중(%)
임대	14,052,857	10.85	14,413	9.00	46,440	8.92
개발 및 공급	77,064,893	59.48	8643	5.40	48,831	9.38
관리	25,558,702	19.73	34,063	21.27	254,352	48.86
중개 및 대리	9,829,678	7.59	99,299	62.00	153,883	29.56
투자자문	1,995,367	1.54	2,893	1.81	8,664	1.66
감정평가	1,068,717	0.82	841	0.53	8,421	1.62
계	129,570,214	100.00	160,152	100.00	520,591	100.00

< 부동산업 내 업종별 비중('18) >



< 인당 급여액('17) >



□ 제도화 현황

○ 부동산서비스산업 중 제도화 업종은 ① 중개, ② 감정평가, ③ 개발, ④ 주택임대관리, ⑤ 주택관리, ⑥ 부동산금융(리츠) 등

< 업종별 제도화 현황 >

표준 산업 분류	부동산업					그 외
	임대업	개발 및 공급업	관리업	중개업	감정평가업	금융업
관련 법	민간임대 주택법	부동산 개발업법	공동주택 관리법	공인중개사법	감정평가법	부동산 투자회사법
업종 현황	주택임대 관리업	부동산 개발업자	주택 관리업	중개업	감정평가업	부동산투자 관리회사

2 대내외 변화요인

1 4차 산업혁명 ⇒ 新기술 접목 및 융복합 산업 활성화 필요

○ ICT 기술 발전으로 전통적 부동산업에 모바일, 빅데이터, VR 등 新기술을 접목한 프롭테크* 산업이 전 세계적으로 크게 성장

* 부동산(Property) + 기술(Tech)의 합성어로 '10년 유럽 중심으로 등장한 부동산서비스

** 글로벌 프롭테크 투자규모(조원, JLL) : ('13) 0.6 → ('15) 2.3 → ('17) 3.8 → ('18) 4.3

○ 부동산을 기반으로 정보통신·금융기술 등 타 산업과 결합한 신규 서비스가 출현하며 부동산서비스산업의 범위·규모는 확장 추세

< 부동산 인근 범죄빈도 제공 : Trulia >



< 부동산 가격 변동 예측 : Zillow >



⇒ 우리나라도 프롭테크 지원 및 R&D, 전문인력 양성 등을 통해 부동산 서비스 융복합화 및 기술 발전을 위한 기반 마련이 필요

2 인구 변화 · 포스트 코로나 ⇒ 수요 맞춤형 서비스 발굴 · 변화 필요

○ 인구감소*로 과거 부동산업의 발전 기반이었던 대규모 개발수요가 감소하고, 소형가구 증가**, 세어하우스 등 주거패턴도 다양화

* 국내 인구 추계(백만) : 51.2('17) → 52.9('31) → 51.8('42) → 51.1('45)

** 1~2인 가구 추계(백만) : 10.1('17) → 14.2('31) → 15.7('42) → 15.9('45)

○ 코로나19로 비대면·온라인 활동이 증대됨에 따라 주택이 주거 공간이자 업무공간이 되는 등 부동산에도 새로운 역할이 요구

⇒ 여건 변화에 따라 수요 맞춤형 서비스를 제공할 수 있는 유연한 부동산서비스 공급체계 구축 및 신규 수요 대응방안이 필요

3 경제 환경 ⇒ 부동산서비스 산업구조의 다각화 유도 필요

- 경제적 저성장과 기존 시설 노후화*로 대규모 개발보다는 기존 부동산에 대한 유지·관리의 중요성이 대두

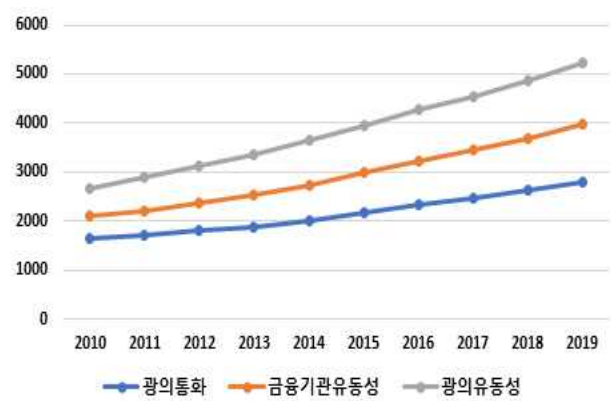
* 20년 이상 노후 아파트 비중('17, %) : 전국 33.3, 1기 신도시 57.6, 수도권 31.8

- 또한 저금리 추세 속 시중 유동자금 증가로 주거용 부동산 등 한정된 투자처로 자금 쏠림현상이 발생 ⇒ 서민 부담 증가

< 한국은행 기준금리 추이(%) >



< 유동자금 추이(조원) >



⇒ ① '개발 + 분양' → '임대 + 관리'로, ② '주거용 부동산' → '비주거용 부동산'으로 부동산서비스 산업구조의 다각화를 유도할 필요

4 소비자 중심 시장 ⇒ 시장 신뢰도 제고, 소비자 보호 필요

- 소득수준 향상으로 서비스 수요가 다양화·고급화*되고 있으며, 소비자 주권 강조 등 산업 생태계가 소비자 중심으로 재편

* 예) 소유 부동산 자산관리, 주택·토지·상가 등 부동산 정보분석, 스마트 주택관리 등

- 공정한 시장질서 확립, 투명한 정보공개 등 시장 신뢰도 제고 요구가 증가하고 있는 상황이나 실현 수준은 아직 미흡

* '20년 세계 부동산 투명성 순위(JLL) : 1위 영국, 2위 미국, 3위 호주, 4위 프랑스, 10위 독일, 14위 싱가포르, 16위 일본, 30위 우리나라, 32위 중국

** 우리나라 순위변화: 43위('14) → 40위('16) → 31위('18) → 30위('20)

⇒ 시장 투명성 확보와 시장질서 확립을 통해 시장의 신뢰도를 제고하고, 소비자 보호를 강화하는 제도적 기반 마련이 필요

3 부동산서비스산업의 문제점

1 취약한 부동산서비스 산업 혁신 기반

- (기술·투자 등) 부동산과 ICT가 결합한 '프롭테크'(PropTech)가 전세계적으로 성장 중이나 우리나라의 R&D 투자*는 부족한 상황
 - * 부동산업 R&D 투자금액: 92억원, 전 산업 대비 0.01% ('17, 통계청)
- 또한, 기존 산업구조가 매우 영세한 상황에서 프롭테크의 성장에 따른 산업 간 갈등 우려**는 新기술·서비스 발전 저해요소로 작용
 - * 부동산업의 업체당 종사자 3.3명, 10인 미만 업체 비중 94.6%(서비스업 조사, '18)
 - ** 연립·다세대 AI 가격산정 서비스를 제공하는 빅밸류사를 감평협회가 고발('20.5.22)
- (데이터) 실거래가, 등기 등 정부에서 다양한 부동산 공적정보를 보유·공개하고 있으나 개인정보 등 이유로 제한적으로 활용
 - * 例 - 실거래가 공개) 매도·매수인 신상정보, 공동주택 동·호수 등은 공개하지 않음
 - ** 공공데이터 개방순위: 1위 영국(100), 2위 캐나다(90), 3위 프랑스(85), 4위 미국(82), 5위 한국(81) ('16, World Wide Web Foundation)
- 데이터 간 공개정도 및 관리방식의 차이, 미흡한 데이터 표준화로 공공데이터의 원활한 연계·활용과 신규 부가가치 창출이 어려움
- (산업 활성화) 업역 간 경계가 명확하고 분절화되어 있는 가운데, 그간 협업과 신규 서비스 발굴을 위한 논의 등은 부족한 상태
 - 「부동산서비스산업 진흥법」 시행 후 2년이 지났으나 우수사업자 인증 외 창업지원, 전문인력 육성 등 실효적 산업 지원은 미흡
- (시장발굴) '임대+관리' 등 새로운 수요가 증가 중이나 창업 등을 위한 지원이 부족하고 해외시장 진출 등 신시장 개척 또한 미흡
 - 일부 법률에서는 타 업종과 달리 부동산업을 지원대상에서 배제*, 프롭테크 테스트베드로서의 공공부문의 역할도 부족한 상황
 - * 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 등 지원법에서 부동산업은 지원 배제업종에 해당

② 규제 중심의 정체된 기존 부동산서비스산업 환경

- (기존산업) 높은 업역규제와 업역 칸막이로 인해 단일 서비스 중심의 영세한 산업구조가 형성되어 산업발전 역량이 부족
 - (높은 업역규제) 기존 부동산 산업의 부정적 이미지와 업역 침해 우려로 업무 및 겸업허용 범위에 대한 규제가 매우 높은 상황
 - * (중개업) 매매업 금지, 법인은 임대관리·분양대행 등만 가능, (주택임대관리업) 임차인 관리 서비스로 범위 한정, (개발업) 도시개발사업만 참여 가능 등
 - (발전 역량부족) 높은 업역 칸막이는 단일 서비스 중심의 영세한 산업구조를 형성하고 단순한 서비스 방식을 고착화
 - * 기존 부동산업 업체당 종사자 3.3명, 10인 미만 업체 비중 94.6%(서비스업 조사 '18), 기존 부동산업은 겸업업체 비중 1.7%(실태조사, '19)

< 부동산업 주요 업종별 서비스 제공 현황과 한계>

구분	현황 및 한계
중개업	단순 중개업무 중심이며, 하나의 물건 계약을 여러 중개소에 의뢰하는 일반중개 위주로 이루어지며 다양한 서비스 형태로의 발전은 미흡
감정평가업	부동산평가 중심이며 대규모 개발사업 감소로 수요가 감소하고 있으나, 동산 등 타분야로의 업역 확장은 미흡
개발업	시설물 중심의 자체개발 사업을 위주로 운영되고 있으며 공공성이 높은 대규모 도시개발 사업 참여는 거의 없는 상황
주택임대관리업	임차인과의 임차계약 등 거래관리 중심으로 주거서비스와 시설관리를 포함한 주택 임대관리 전반에 대한 서비스 제공에는 한계

- (인력) 프롭테크 등 산업변화에 따른 전문인력 육성 프로그램 및 부동산 관련 자격제도가 부족, 타 공인자격에 비해 교육도 미흡
 - * 33개의 대학에서 부동산 관련 학과를 운영 중이나, 프롭테크 과정 개설은 약 3.7%(1개)이며, 부동산 관련 국가자격은 3개에 불과(중개, 감평, 주택관리)
 - ** 실무교육: 공인중개사(28시간), 주택관리사(3일), 공인회계사(200시간), 변리사(240시간)
- (제도화) 중개업, 개발업 등 핵심 서비스업종은 각 개별 법률에 따라 등록요건, 보고의무 등을 두어 법정업종으로 관리 중이나,
 - 매매*, 자문, 분양대행, 정보제공 등 소비자 영향, 시장교란 우려 등 중요성이 큰 일부 업태는 제도권 밖에서 자유업으로 영업 중
 - * (부가가치세법) 부동산을 6월내 1회 이상 취득+2회 이상 판매 시 매매업 간주

③ 불투명 · 불공정한 시장 관행과 소비자 보호 미흡

- (서비스 표준 부재) 공급자 우위의 정보비대칭 시장에서 수요자가 부동산 서비스의 수준을 판단할 수 있는 객관적 기준이 부재
 - 특히 서비스 표준 부재로 공급자와 수요자의 권리, 의무에 대한 명문화된 기준이 없어 잦은 분쟁발생의 원인으로 작용
 - * 시설관리서비스, 경영컨설팅 서비스 등 127개 서비스 분야는 서비스 표준을 제정하여, 소비자 정보제공 및 분쟁해결기준으로 활용
- (전자계약 활용미흡) 거래 편의성과 안전성을 높이기 위해 도입된 전자계약 시스템은 그간 시장에서 활용률 매우 저조(누적 1% 불과)
 - 대출금리, 등기수수료 혜택 등에도 불구하고, 법적 근거가 미비하고 가입 중개사도 적어(28.5%, '20) 개인이 선택적으로 활용하는 실정
- (교란행위 만연) 산업규모 성장세에도 불구하고, 이를 규율하는 규제는 미비한 측면*이 많고, 시장왜곡 및 소비자 피해**는 지속 발생
 - * 반복적인 허위호가 매물등록 행위, 매도인·매수인이 공모하는 가장매매 등 시장에 부당한 영향을 주는 각종 시세조작 행위는 처벌규정 불비, 대응 곤란
 - ** 부동산서비스 관련 민·형사 분쟁(건): 2.1만(’01) → 2.4만(’11) → 2.3만(’19)
 - 관계기관 합동조사, 신고센터 운영 등 지속적인 질서 확립노력을 기울이고 있으나 부동산 불법행위 적발 역시 꾸준히 증가
 - * 실거래 위반 적발: 3,884건(’16) → 7,263건(’17) → 9,596건(’18) → 10,611건(’19)
 - 중개사법 위반 적발: 4,974건(’17) → 5,452건(’18) → 5,481건(’19)
- (소비자 보호기반 미흡) 부동산 서비스와 관련한 소비자 권익이 제대로 보장되지 못함에 따라 소비자 만족도도 낮은 상황*
 - * 소비자 시장평가(’15, 소비자원): 중개 22위, 주택수리 24위(전체 29개 업종)
 - 특히, 임차인 등 부동산 시장의 상대적 약자에 대한 보호기반 및 부동산 서비스 관련 소비자 피해 지원을 위한 제도 강화가 필요
 - * ① 부동산 관련 소비자 피해예방 가이드라인 부재, ② 전국적으로 부동산 관련 분쟁조정위 운영은 약 10개에 불과, 조정 강제개시 등 실효성 확보수단도 부재

해외사례 및 시사점

◆ 주요 선진국은 공공주도의 산업혁신, 서비스 다양화·투명화, 소비자 보호 등을 통해 부동산서비스산업 육성을 지원 중

□ (혁신 추진) 공공데이터 개방, 기업투자, 교육 및 벤처지원을 통해 프롭테크 스타트업을 지원하는 등 공공분야 지원 활발

* (영국) 공공데이터 개방원칙 발표('10), 재무부 토지등기국(HM Land Registry)과 산하기관이 Geovation 프로그램으로 프롭테크 기업 지원

* (미국) Plug and Play Tech Center, BuiltIn 등 스타트업 발굴, 관련협회에서 업무 공간, 마케팅, 홍보 등 지원 스타트업 액셀러레이터 활성화

□ (서비스 고도화) 선진국에서는 주요 부동산서비스 업종의 기존 전문성을 바탕으로 사업을 다각화함으로써 신규 부가가치 창출

* (미국) 상위 25개 부동산 중개회사 중 22개가 2개 이상 서비스 복합 제공

* (일본) 1990년대 이후, 최초 부동산 개발부터 전문적인 임대관리서비스와 주거 관련 서비스까지 제공하는 부동산회사들이 발전

□ (정보 관리 시스템 강화) 정부·협회·민간 등 다양한 주체가 부동산 정보 통합관리 시스템을 운영하고, 시장지표를 생성·발표

* (미국) NCREIF(全美 부동산투자자협회)의 부동산 운영정보DB에서 수익률, 시장가치, 거래기반 가격지수 등 다양한 부동산 정보와 지표 발표

* (일본) 일본에서는 전속중개 활성화를 기반으로 전속중개 물건의 일원화된 거래정보망(REINS, 국토교통성 지정)을 운영, 중개물건 투명 관리·공개




□ (소비자보호 제도) 서비스산업에 의한 소비자 피해를 구제하기 위해 별도의 부동산소비자 보호기구, 제도 등을 운영

* (영국) 부동산에 특화된 소비자보호기구 NTSEAT(National Trading Standards Estate Agency Team) 운영, 시장 불공정행위 등으로부터 소비자 보호 강화

* (일본) 신속한 권리구제를 위해 관련법을 제정('07)하는 등 ADR(Alternative Dispute Resolution)을 실효성 있게 활용하여 신속한 분쟁 조정을 지원

4

종합 진단

<p>현황과 문제점</p> <p>신 성장 동력 발굴을 위한 기반 부족(기술투자, 데이터)</p> <p>협업과 신규서비스 및 시장 발굴 노력 부족</p> <p>여건변화와 산업 과제</p> <p>신기술 대두, 포스트 코로나 등으로 융복합 활성화 필요</p> <p>저성장 시대 임대 및 시설 관리수요 증가</p> <p>해외동향</p> <p>(英, 美) 프롭테크 산업 성장과 적극적 정부지원</p>		<p>정책적 시사점</p> <p>서비스 다양화, 고부가가치화를 위한 <u>미래 산업육성 기반 조성</u> 필요</p>
<p>현황과 문제점</p> <p>업역 간 칸막이로 복합적 서비스 제공 곤란</p> <p>영세한 구조 속 산업발전 역량 부족, 업역 제도화 미흡</p> <p>여건변화와 산업 과제</p> <p>수요자 편의 강조 → 종합적 서비스 제공필요 확대</p> <p>소비자 맞춤형 서비스, 산업구조 다각화 유도 필요</p> <p>해외동향</p> <p>(美, 日) 서비스 다각화로 신규 부가가치 창출</p>		<p>정책적 시사점</p> <p>넓은 규제외 혁신과 <u>기존 서비스산업 활력 제고</u> 필요</p>
<p>현황과 문제점</p> <p>서비스 수준 판단기준 부재로 잦은 분쟁 발생</p> <p>집값담합, 자전거래 등 불법행위로 시장왜곡</p> <p>소비자 보호기반 미비로 소비자 피해 지속</p> <p>여건변화와 산업 과제</p> <p>부동산 시장 교란행위 대응 필요</p> <p>부동산 분야에 특화된 소비자 보호 요구 확대</p> <p>해외동향</p> <p>(日) 부동산 정보 체계적 수집·관리</p> <p>(英) 부동산소비자 전담기구로 적극적 소비자 보호</p>		<p>정책적 시사점</p> <p>소비자 보호와 시장 투명성 강화로 <u>대국민 신뢰 확보</u> 필요</p>

IV. 부동산서비스산업 진흥방향

비전	<h3>고부가가치를 창출하고 신뢰받는 부동산서비스산업으로 발전</h3> <p>- 서비스질 개선과 신 사업모델 제시를 통한 산업의 고부가가치화</p>
기본방향	

'21~'25 계획기간 목표	부가가치 30% ↑	일자리 20% ↑	시장 투명성 ↑
	<p>■ 부동산업 부가가치(조원)</p>	<p>■ 종사자 수(만명)</p>	<p>— 세계 국가순위 — 투명성 지수(IU)</p>

3대 전략	① 고부가가치 창출을 위한 미래 산업 육성 기반 조성
	② 넓은 규제의 혁신과 기존 산업 활력 제고
	③ 소비자 보호와 시장 투명성 강화로 대국민 신뢰 확보

13개 중점과제			
과 제 명	① 고부가가치 창출을 위한 미래 산업 육성기반 조성	② 넓은 규제의 혁신과 기존 산업 활력 제고	③ 소비자 보호와 시장 투명성 강화로 대국민 신뢰 확보
	① 신규 수요에 대응한 플랫폼 등 신산업 진흥 ② 부동산 데이터 경제 기반 마련 ③ 부동산 융복합 서비스 발굴 ④ 해외 부동산서비스산업 시장 진출 지원	① 중개 - 책임성·전문성 강화를 통한 국민 만족도 증대 ② 감정평가 - 평가 투명성 증대와 업무 범위 다양화 ③ 개발 - 개발업체의 전문성과 지속가능성 제고 ④ 금융 - 공모리츠 확대를 통한 접근성 향상 ⑤ 기타 제도화 업종 및 자유업종 - 규제 합리화와 자유업 법정화	① 산업 표준·통계 정비를 통한 서비스 품질 향상 ② 소비자 권익 향상을 위한 절차적 기반 확립 ③ 부동산 불공정행위 규율 ④ 부동산 거래 및 부동산서비스산업 통합법을 제정

V. 부동산서비스산업 진흥방안

1 고부가가치 창출을 위한 미래 산업 육성 기반 조성


(1) 신규 수요에 대응한 프롭테크 등 신산업 진흥

① (기업육성) 마케팅 플랫폼, 중소기업체 위주인 우리나라 프롭테크 산업의 영역·규모 다양화를 위해 공공사업, 금융지원 등을 확대
 < 부동산분야(Prop) 4차 산업혁명 기술(Tech) 적용 가능성 예시 >

적용분야	기술예시	해외 사례 등 구체적 사례
기획	디지털트윈	- 디지털 상에 3차원으로 단지·건축계획을 구현하는 솔루션을 결합, 공공사업 시 최적 건축물 배치, 도시공간계획 도출
조성	AI	- 분산된 부동산 데이터를 머신러닝·AI로 통합제공함으로써 건설업자 등 고객의 신속한 투자 의사결정 지원(Cherre社) - 공공리모델링 사업 매입임대 대상주택의 사업성 분석 후 매입여부에 대한 신속한 의사결정을 지원(LH MAP)
공급	빅데이터	- 부동산 주변 주민평가, 범죄율 등 종합정보제공(Trulia社) - 빅데이터 기반으로 가격변동예측 정보 제공(Zillow社) - 주택공급 시 수요자 맞춤 단지/주택형 청약 추천 서비스
관리	IoT 등	- 산업·사무용 시설 스스로 전력관리 효율화(Verdigris社) - 관리 임대물건의 현황정보를 실시간 공유·분석보고(VTS社) - 최적 관리주기 솔루션 등으로 관리비용 절감지원(SMS Assist社) - 공동주택 대상 전력·가스 등 에너지 원격검침 서비스

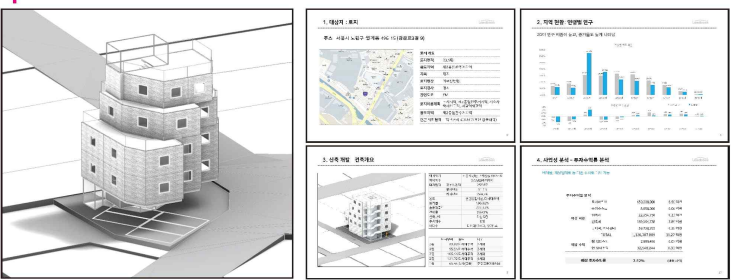
- (영역확대) 부동산 산업 가치사슬(기획-조성-공급-관리) 전반에 있어 다양한 분야에 프롭테크를 적용하는 공공시범사업을 추진('21~)
- 다양한 신기술 접목 시범사업을 통해 중소규모 프롭테크 업체가 신규 사업모델을 개척할 수 있도록 지원하는 테스트베드 역할 수행

< 공공시범사업 예시 - AI 기반 매입임대주택 사업성 분석 >



LH MAP 플랫폼
실시간 데이터기반 서비스

주소입력 및 원클릭



A.I 레포트
추천 개발용도 및 근거데이터, 건축설계검토결과, 사업성검토

- (규모확대) 정책펀드 투자대상으로 포함, 저리 금융조달 및 대외 사업신용도 보강을 지원하여 유망 스타트업의 스케일업 촉진('21~)
- 국토교통혁신펀드, 공유주택펀드 등 민관협력 펀드를 마중물로 하여 향후 민간이 주도하는 펀드로 발전·전환하는 방안을 모색

< 국토교통부 차원 프롭테크 정책펀드 지원 추진방향 >

정책펀드 사례	추진방향
혁신펀드(3,000억)	국토교통 10대 유망산업 프롭테크 포함('20), 규모 확대 추진
도시재생펀드(625억)	1호 펀드('19 신설)에서 MGRV, 집토스 등 투자집행 예정
공유주택펀드(250억)	프롭테크 연관성이 큰 주거공유 분야 특화 모태펀드 출자

② (맞춤형 지원 강화) 정책소통 강화 및 법·제도 사각지대를 보완 함으로써 스타트업 역량 제고를 위한 실질적 지원 프로그램 확대

- (창업실무지원) 스타트업 창업을 원스톱으로 지원할 수 있도록 「프롭테크 창업지원센터(가칭 “프롭테크빌리지)」 설립·운영('20.8~)

* 국토부 자체 설립 외에도 중기부 창조경제혁신센터(전국 17개소) 입주지원도 추진

- 현재 운영 중인 창업경진대회 및 창업캠프*를 내실화, 부동산 분야 교육신설** 등 다양한 창업지원 콘텐츠 추진

* 1:1 전문멘토링 등 창업캠프 확대 실시(4→7주)로 비즈니스 모델 스케일업까지 진행

** 사업계획서 작성 및 스타트업 지식 등 프롭테크 전문가 강연을 통한 역량강화 추진

- 프롭테크 스타트업 및 선도 기업, 관련 협·학회 및 기관, 벤처투자 회사 등 참여하는 네트워크 프로그램을 마련, 교류 강화*

* 例) 데모데이: 경진대회 수상자 등 스타트업 대상으로 엔젤투자자, 벤처캐피탈과 IR 기회

- (소통강화) 「한국프롭테크포럼*」 등 포함한 민관협력 플랫폼을 마련, ①정책수요 파악 및 ②대외홍보 지원 등 소통통로 활용('21~)

* 직방, 야놀자 등 ICT 부동산기업의 비영리법인('19.7월 설립허가)으로서 행사 개최, 업계의견 제출 등 활동확대 중으로, 향후 국토부 행사참여 등 지원 검토

- (지원배제 법률개정) 부동산서비스산업의 정책 지원 확대를 위해 중·소규모 부동산업에 대한 법률상 지원배제를 최소화(중기부 협의)

* 최근 중소기업인력법 개정으로 부동산업도 지원대상 포함, 향후 추가과제 발굴·해결

③ (신산업 발굴) 시장변화에 발맞춘 新산업 발전을 지원하기 위해 R&D 추진 및 연구용역을 통한 구체적인 실행계획을 마련

- (육성방안 마련) 프롭테크 육성, 신규 서비스 산업수요 조사 및 발전방향 제시를 위한 “부동산 新산업 육성방안” 마련(21)
- (R&D) 4차 산업혁명 기술을 활용한 빅데이터 고도화, 서비스 비용 절감, 국민편익 제고를 과제로 선정, 발전방안 마련을 추진(22~)

< 부동산서비스산업 3대 주요 R&D 과제 예시 >

해결과제	주요기술	기대효과
빅데이터	빅데이터 기반 부동산 시장관리 기능 고도화 방안	시장 예측 제고
비용절감	신기술을 활용한 부동산 거래 효율화 방안	시간 비용 절감
국민편익	블록체인 기반 부동산공부 관리체계 구축방안	거래 안전성 제고

(2) 부동산 데이터 경제 기반 마련

① (공공데이터 개방) 부동산서비스업 부가가치 향상을 위해 민간에서 실제 필요로 하는 맞춤형 ‘공공데이터’ 제공 확대를 추진(21~)

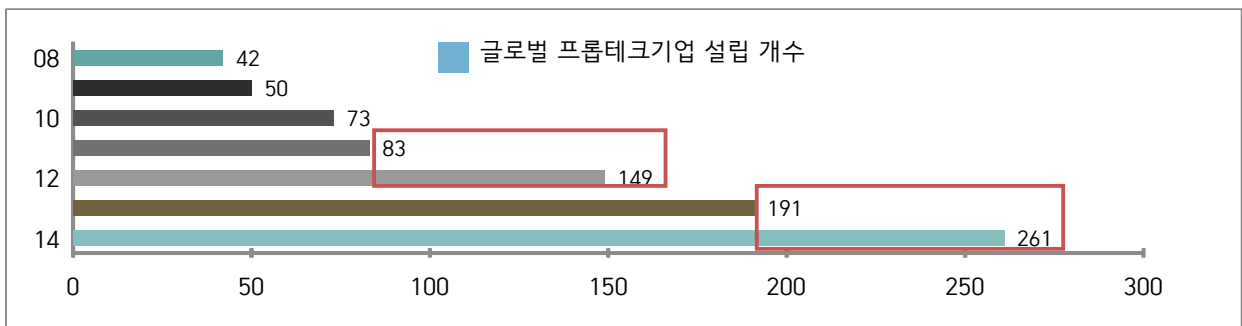
- (공개범위 확대) 상업용 부동산 도면정보*와 같이 서비스 품질 제고를 위해 필수적이거나 미공개이던 데이터 공개를 확대

* 예) 개별 건물별 재난대비 안전서비스 개발이나, 상세 인테리어 정보 제공가능

- 1인 가구 증가, 포스트코로나 등 시장 트렌드 변화에 대해 데이터 분석을 기반으로 한 업계 서비스 및 부가가치 향상*에 기여 가능

* 실제 '10년(영국), '12년(미국)의 대규모 공공DB 제공확대 후 업계에서 제공할 수 있는 서비스범위가 확대, 이후 기업 설립이 급증하는 등 산업성장 기폭제로 작용

< 공공데이터 개방 관련 연도별 프롭테크 설립 등 해외사례('20, 딜로이트)>



- (영국) 「공공데이터 개방원칙」 발표('10년)에 따라 DB제공 활성화 및 스타트업 설립지원 조직을 출범, 출범 첫해에만 140만 파운드 매출의 10개 스타트업 육성
 - 영국의 대표적 부동산거래플랫폼업체인 주플라(Zoopla)사는 '12년 재무부 토지 등기국 공개 실거래정보를 활용, 주택가격평가의 정확도를 높여 시장입지 확립
- (미국) '12년 전후, Zillow사는 개방 지도정보 등 공간데이터(지리청), 인구통계(인구조사국), 건물·도시계획 데이터(뉴욕샌프 등 도시정부)를 활용, 주거용 부동산의 데이터허브로 성장

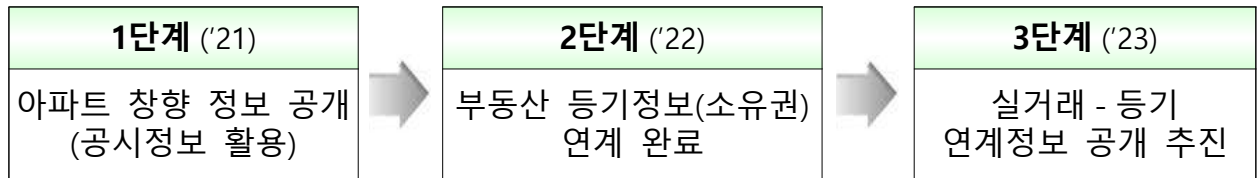
- 기업 수요조사를 선행하고, 이후 시범생산 - 생산확대 과정에 따라 시장에서 수요로 하는 데이터를 단계적으로 공개 추진(~'22.)

< 맞춤형 공공데이터 제공 단계별 추진 방안('20~'22) >



- (공개내용 고도화) 기존에 제공하던 정보에 대해서도 제공내용 확대, 정보체계 연계 효율화 등을 통해 효용성을 증대
- (거래정보) 정보 이용도 및 신뢰성 향상을 위해 아파트 창향(공시 데이터 활용), 실거래신고-등기연계 공개(법무부 협의) 등 확대(~'23)

< 단계별 실거래 정보 확대제공 방안 >



⇒ 대국민 거래 연계정보 지속 확대, 수요반영 정보 발굴 등을 위한 「부동산 거래정보 공개 확대방안」을 마련·시행('22~)

- (사업체정보) 민관합동 「부동산서비스사업자 정보제공포털」을 구축하여 서비스사업자 정보를 통합 제공 검토('23~)

* 전문가 연구 수행('21) → 필요정보 구성('22) → 포털사이트 오픈('23)

⇒ 사업자에 대한 다양한 정보제공을 위해 국토부 - 지자체 - 민간협회
합동 TF를 구성하여 **제공정보 내실화도 추진**

* 현재 국토부에서는 리츠(한국부동산원, 리츠정보시스템)와 개발업·중개업(국토부,
국가공간정보포털) 개별적으로 사업자 정보 제공 중, 감정평가업은 미제공

② **(융복합 데이터 제공)** 스타트업 활성화, 신산업 발굴을 위해 '공공
데이터'와 민간산업 데이터를 결합한 '융복합 데이터'를 생산·공개

○ **(로드맵 마련)** 체계적인 융복합 데이터 생산 위해 **민간 DB 현황,
활용 가능성 등 고려 '융복합 데이터 생산·제공 로드맵' 수립**(23)

- 로드맵은 **민간산업 데이터 현황과 활용 제약조건***을 분석하여,
구체적인 데이터 구축 및 사용 방법, 단계적 제공방안 등을 검토

* 기술적 한계, 법제도 상 수집 제약, 개인정보 및 영업정보 관리, 데이터 비용 문제 등

○ **(데이터 제공)** 공공 - 민간 산업 데이터 상호연계*를 통한 융복합
데이터 생산 및 제공시스템 구축 추진(25)

* 例) 지역부동산의 다면적 분석을 위해 실거래 정보에 주변 교통·숙박이용정보,
SNS·쇼핑·통신에 의한 유동인구 정보를 결합한 미국 Cherre社 등 벤치마킹

(3) 부동산 융·복합 서비스 발굴

① **(민관 협의체 운영)** 프롭테크, 중개·감평·개발 등 서비스산업 간
신규 융합 수요 발굴*, 상호 공존을 논의하기 위한 협의체 구축

* 例) 기존 산업의 생산성을 증진시키는 솔루션을 프롭테크 기업과 공조, 개발

○ **협의체**(가칭 '부동산서비스산업 정책자문단')는 **정부·업계·민간 전문가
상시 참여 형태로 운영***하고, 상생발전 위한 구체적 과제를 논의

* **운영(안)** : 분기별 1회 이상 협의회 개최, 정부(국토부)·공공기관(LH·한국부동산원)·
협회(부동산경제단체연합회·프롭테크포럼)·학계·연구계 등 참여

- 자유업 업종개선 등 **발굴된 규제개선 과제**는 정책 심의기구인
'부동산서비스산업 정책위원회' 상정 등을 추진하여 **조속히 제도화**

* 중요정책 심의·조정을 위해 부동산서비스산업 정책위원회 설치(「부동산서비스법」 제6조)

② (우수인증 활성화) 융복합산업 발육을 위해 서비스 연계형 “우수 부동산서비스사업자 인증제도”(18.9월 도입)의 활성화를 추진

* ('20.12월) 35개 핵심사업자에 인증 부여, 109개 연계사업자 등 총 144개 업체

○ (활성화 추진) '19.5월 마련한 “우수사업자 인증 활성화 방안”을 포함하여 홍보확대·인센티브 강화·운영 고도화 등 추진('21~)

- 정부·지자체·공공기관 등의 공공사업 참여 과정에서 가점부여 및 주요매체를 통한 사업자 홍보 등의 혜택* 지원 추진

* 예) 공공택지 공급 평가(개발), 평가물량 배정(감평), 국토부 정책펀드·행사 참여 지원 시(프롭테크) 가산점, 수입 증대(중개), 포털·지자체페이지 노출 등 검토

- 유튜브, 부동산 관련 홈페이지, 지역 광고 등의 온·오프라인 광고 실시 및 부동산 분야 사업자 대상 전국 설명회 실시

< 우수부동산서비스 인증제도 활성화 방안 예시 >

추진과제	주요내용	추진상황
① 수수료 인하	소상공인 수수료 추가인하(30 → 20만원)	검토 중
② 홍보강화	설명회, 1:1컨설팅, 온오프라인 홍보 등	지속 시행 중
③ 인센티브 확대	공공사업 참여 시 가점·사업자 홍보지원 등	추진 중
④ 기타	인증 시스템 개발, 심사위원 확대 등	추진 중

○ (제도개편) 현 단일 인증기준은 개별산업 우수여부에 대한 구체적 판단이 부재하여 중개·평가·정보제공 등 분야별 기준 추진('22)

* 인증분야·기준, 인센티브 등 전문가 연구('22)를 거쳐 인증제도 전면 개편방안 마련

③ (융복합 인재 육성) 부동산서비스산업 전반에 전문지식을 갖추고 서비스 융복합을 통해 혁신성장을 선도할 전문인력 양성 추진

○ (인력육성 방안) 기초부터 취업 또는 창업까지 단계별로 부동산 서비스산업 전문인력 육성방안* 마련('21~, 전문가 연구 시행)

* 예) ① 부동산전문대학원 지정, ② 융복합서비스 학위과정 개설, ③ 인턴·채용가점 등 취업지원, ④ 업종별 전문양성기관 지정(협회 등 활용)

○ (일자리 매칭 활성화) 부동산서비스 구직 시스템(가칭 “프롭워크”) 구축을 추진하고, 부동산 관련 협회와 기업 간 MOU 체결도 유도

(4) 해외시장 진출 지원

- ① (해외진출 지원) 경쟁력은 있으나, 인지도·규모 등으로 직접 시장 개척이 어려운 중소기업 등의 해외 신도시·산단사업 참여를 지원
- (추진전략 수립) LH의 해외 개발 사업을 통한 국내기업 동반 진출, 수익성 확보방안 등을 내용으로 하는 추진전략 마련('22~)
 - * (투자사업) 미얀마·베트남·러시아 산업단지, 쿠웨이트 스마트시티 등 6곳
 - (수주사업) 인니 수도이전, 말련 스마트시티 등 7곳 등의 사업 참여방안을 모색
 - (진출방식 다양화) 국내기업과 선단식 진출(One Team Korea), 민관협력사업(PPP) 발굴, 공적원조 연계 등 해외 진출 지원
- ② (교류확대) 선진기술 습득, 해외시장 진출 기반 마련 등을 위해 해외 주요국 행사 참여 등 정례적 교류 확대를 추진('21~)
- 국제행사 참가(Proptech Future, Reits Week 등) 및 대사관·KOTRA와 협력하여 주요국 협회 또는 선도기업과의 MOU 체결 등을 지원
 - * 예) 한국부동산원은 JLL(영국계 글로벌 부동산기업)과 MOU 체결을 통해 2년 주기 공동 세미나를 개최하고 부동산 산업에 대한 국내외 이슈를 공유

< 프롭테크 등 서비스산업 관련 해외 주요행사 및 민간 협력사례>

파트너십 체결: 퓨처프롭테크(영국), Protech Japan(일본)	한-헝가리 30주년 건축전
	

- 국토교통 분야 유관 정부주최 정기 국제행사 등에 대한 참여를 지원하여, 프롭테크의 대내외적 인지도 제고 및 네트워킹 촉진
 - * 예) 프롭테크 기업의 경우, ICT 기반 도시조성·공간정보 등 관련성이 높은 주제의 행사(예: 월드스마트시티엑스포, 스마트국토엑스포)에 참여 가능

2

넓은 규제의 혁신과 기존 산업 활력 제고

(1) 부동산중개업

'21년 대비 '25년 서비스 국민만족도 10%p 증가

◆ (현황) 중개업은 약 9.4조원('18년) 규모의 큰 시장이나, 개업과 폐업이 매우 빈번*한 불안정한 산업구조

* 등록 개업공인중개사('19) : 106,699 개소(신규 16,752개소, 폐업 15,882개소)

- 또한, 공인중개사 자격 보유자(43.6만명) 중 개업 공인중개사는 약 24.9%에 불과하며, 대부분 개인사업자(98.4%)로 영세한 상황

◆ (문제점) 서비스 개선 여력 부족, 강한 규제, 비효율적 사업 구조 등으로 인한 중개 서비스의 질적 향상이 미흡

① (서비스 책임성 강화) 부동산거래 관련 기존 중개서비스의 책임성 확보를 목표로 전속중개, 제재처분 등 기존 제도개선·활성화

○ (현황) 중개 거래를 선진화하고 전문성 있는 서비스 제공을 위해 전속중개* 제도가 도입('05.7)되었으나 이용률이 매우 저조

* 특정 중개사에 한정하여 해당 중개대상물을 중개토록 하는 계약(중개사법§23)

- 오피스, 상가 등 중개계약에서 일부 이용될 뿐, 부동산 거래의 대다수를 차지하는 주택거래에서는 거의 활용되지 않는 상황

< 공인중개사의 전속계약 체결 실적(연평균, 중개업 발전방안연구('16)) >

	전혀 없음	1-5건	6-10건	10-15건	21건 이상
응답비율(%)	70.7	18.0	7.3	2.7	1.3

○ (전속중개 활성화) 매도·매수인, 임대·임차인, 중개사 등 관계자 전반을 대상으로 유인체계를 확립하여 책임성 있는 중개를 촉진

< 부동산 전속중개 유인체계 예시 >

① (중개사) 현행 일반 중개와 달리 전속물건 계약 시 별도 보수 체계를 마련하여 전체 보수 상향하여 전속계약 유인 제공

* 예시) 일반 : 0.9, 전속은 전속 보수 : 0.2, 중개보수 0.8(거래실패 시 0.2 환급)

② (매도인·임대인) 중개사협회 유통망("한방")을 통해 전속물건 자동공유, 전속 계약서에 전속 중개 의무사항(거래기한, 희망금액, 보수 등)을 명확화

③ (매수인·임차인) 전속물건 일반 매수·임차인의 중개보수 인하 유도, 거래 사고 보증금액 상향 등 전속물건 거래 유인 제공

- (처분 합리화) 일률적 처분에 대한 기준을 구체화하여 부담을 완화하되, 소비자 피해행위는 처분을 강화함으로써 책임성 담보
- 기준시점 명확화 및 둘 이상 위반행위에 대한 처분기준 구체화

< 공인중개사법상 행정처분 합리화 예시 >

기 존	개 선 ('21~)
가중, 감경규정 등 구체적 기준 無	<ul style="list-style-type: none"> - 사소한 부주의 또는 시정노력 인정 시 1/2 감경 可 - 위반행위 중대, 소비자 피해가 큰 경우 1/2 가중 可

- (국민만족도 제고) 의견수렴 등을 거쳐 중개서비스에 대한 국민 만족도 조사를 신설함으로써 서비스 피드백 과정 구축을 검토

② (서비스 전문성 강화) 중개사가 취급하는 물건 유형, 거래 유형별 전문교육 등 관련 제도를 도입하여 서비스 전문화 추진

- (현황) 중개사의 서비스 품질 보장을 위해 실무교육(취득 시), 연수 교육(매 2년) 등을 현행법 상 의무화(중개사법 제34조)하였으나,

* 교육과목은 관련 법·제도 변경, 부동산 실무, 직업윤리(동법 시행령 제28조)로 구체성이 부족하고 매해 유사한 교육 내용을 반복하여 형식적 교육에 그침

- 교육내용·효과 등에 대한 환류 시스템이 부재하며, 시장에서도 상가전문, 임대전문 등 유형별 전문성을 갖춘 서비스는 미흡

- (전문중개사 제도 도입) 중개 서비스 유형·전문분야를 분류하여 분야별 교육 및 인증제를 도입함으로써, 전문성 강화를 유도

- 물건^①주거용, ^②상가·토지 등 비주거용), 거래^①매매, ^②임대 등) 유형별 전문교육으로 기존 연수교육 개편('22), 전문분야 인증 도입('23)

* 중개사 교육체계 분석 및 개편방안 마련('21) → 교육제도 개선추진('22, 지침개정) → 전문분야별 인증제 도입('23, 협회 차원 주도)

☞ 기존 중개서비스의 전문화·다양화를 위한 전속중개 활성화, 규제 합리화 등 내용의 '중개업 발전방안'을 마련·추진('22)

* 중개업 관련 제도 개선방안 전문가 연구('21) → 방안 마련('22) → 추진('22~)

[2] 감정평가업

총 매출규모 1조원 → 1조 2,500억원(25% 증가 달성)

◆ (현황) 약 8,612억원('19, 평가수수료 기준) 규모의 시장이 13개 대형법인* 중심으로 운영되는 구조로 최근 성장세는 둔화**되는 추세

* (대형법인 비중) 총 매출액의 81%(6,951억), 전체 평가사의 61%(2,497명)

** (연평균 성장률) ('92~'10) 9.5% → ('11~'19) 5.3%

○ '10년 이후 부동산 공시, 수용보상 등 공적평가 비중이 줄고, 금융기관 담보평가, 사인 간 거래 등 사적평가 비중이 증가

* ('92) 공적 44%, 사적평가 56%, → ('19) 공적 27.7%, 사적평가 72.4%

○ 대다수 감정평가가 부동산 부문에 집중, 동산·지재권 등 무형자산의 경우는 여전히 매출의 4.6%에 불과('19)

○ 공시업무의 경우 대형법인 우선배정에 따라 대형법인 중심구조

* 대형법인 배정물량: '17년까지 100%, '18년 98.7%, '19년 98%, '20년 95%

◆ (문제점) 감정평가 신뢰부족 등 객관성 확보 문제, 불공정 의뢰 관행·중소업체 진입장벽 등 공정경쟁이 저해되는 상황

① (공정한 시장구조 확립) 대형·중소형·개인이 공정하고 건전한 경쟁을 할 수 있는 시장 환경을 조성하고 의뢰인 갑질을 개선

○ (갑질 개선) 타 공인자격(변호사, 중개사 등)과 달리 감정평가사는 근거법률상 지위보장 규정이나 업무방해에 대한 처벌규정 등 부재

- 감정평가 시 평가의 공정성과 신뢰성 제고를 위해 '甲의 지위'를 악용한 의뢰인의 불공정행위 규율(감평법 개정, '20~)

* (규율대상) ① 정식평가 의뢰 전 가액정보 사전요구, ② 사전에 감정평가액을 제시하거나 특정한 가액평가를 요구하는 행위, ③ 정당한 사유 없는 수수료 미지급 행위 등

○ (중소업체 참여) 감평법상 공시업무 수행자격에 최소 평가사 수 등 양적 요건을 폐지하여 중소기업체 진입도 가능토록 개정

- 공시물량 일정 부분에 대한 대형법인 우선배정 제도를 폐지하고, 감평협회를 통한 추천물량에 대해서도 배분 형평성 제고

- (업역 정립) 감정평가 대상에 대한 포괄적 업무범위를 개별 평가 업무의 근거 법률, 목적별로 명확하게 규정하여 업역갈등 해소

기 존 (감평법 제10조 각호)	개 선 ('21~)
1)공시법에 따른 업무, 평가 2)타인의 의뢰에 따른 평가 3)법원소송경매 위한 평가 등	1)보상(토지보상법), 2)국공유재산 매입매각(국유재산법), 3)기업평가(자본시장법) 등

- 이외에 리츠 자산가치 재감정, 감정 관련 처분에 대한 행정심판 청구대리, 원가계산 등 신규 업무분야의 제도화도 추진

② (역량강화 및 경쟁력 제고) 서비스 개선을 저해하는 낡은 규제를 해소하고, 양질의 전문인력을 양성하여 지속가능한 산업토대 조성

- (서식 자율화) 필수사항 외 정형화된 감정서 서식을 폐지, 의뢰 유형·목적에 따른 서비스 차별화·개선을 유도
- (전문분야 등록) 다양한 감정평가 대상물에 대한 평가 전문성을 높일 수 있도록 전문분야 등록제 도입·운영('21, 협회 주도)
- (스마트 감정평가) 빅데이터 기반 감정평가 활성화를 위해 감정평가 정보체계 기능을 개선, 감정평가서 전자발급도 허용
- AI, 빅데이터 등 4차 산업혁명 기술 활용지원을 통해 첨단화 촉진

③ (안정적 신뢰구축) 타당성 조사, 표본조사 등 공적 감독기능의 효율화와 동시에 업계 자정작용도 강화하여 산업 신뢰기반 확보

- (타당성·표본조사 개선) 감정평가 객관성 확보를 위해 중요도에 따른 타당성 집중조사 및 타겟형 표본조사* 도입('20~)

* 현행 : 무작위 추출 → 개선 : 부실평가가 우려되는 분야 등에 대한 우선추출 실시

- (자정기능 강화) 감정협회의 적정성 심사 근거를 명확히 하고, 평가서 검토를 제도화*하는 등 업계 자정효과, 공신력 제고 도모

* 감정평가서 검토를 감정평가사 업무 범위에 추가(감평사법 제10조 개정사항)

- 평가사 징계정보 공개 등을 통해 경각심 고취 및 책임성 확보 유도

(3) 부동산개발업

전문인력 고용률 22.8% → 45%로 증가

등록업체의 신용평가정보 제공비율 3.4% → 90% 달성

◆ (현황) 시장 규모는 37조원('19년 매출액, '18년 대비 0.8%↓) 규모로 2,401개('20)의 등록업체를 중심으로 업계 형성

* ('16) 2,132 → ('17) 2,277 → ('18) 2,302 → ('19) 2,353 → ('20.10월) 2,401개

○ 시장 확대에도 불구하고, 일부 대형업체 외 소규모 일회성 업체 난립

* '19년 개발실적 보유 업체는 25%에 불과, 매년 2~300개 업체가 폐업 및 등록

- 지속적으로 증가*하는 전문인력 공급에 비해, 등록업체 수는 정체하고 있어 전문인력 고용시장의 불균형** 우려

* ('17) 17,354 → ('18) 18,672 → ('19) 20,444 → ('20.9월) 20,998명 (연평균 1,200명 증가)

** 등록업체 전문인력 2인 이상 고용의무('20.10월 업체 2,401개 기준 4,800명 필요)

◆ (문제점) 개발업의 투기적 이미지와 일회성 업체 난립, 실적·경력관리 미흡, 업체 정보 부족 등으로 산업 육성 저해

① (지속가능한 개발업 육성) 일회성이 아니라 전문성과 개발역량을 보유한 개발업체로 성장할 수 있도록 시장 여건 조성

○ (현황) 참여가능 사업범위 및 실적 반영체계 미흡, 예외규정*에 따른 미등록 사업참여 관행** 등으로 시장확대에 한계

* 직접사용 목적, 지주공동사업 시 토지주는 개발업 등록 불필요(개발업법 제4조)

** 지주공동사업이 전체 사업의 약 24%를 차지('19년 등록업체 개발실적 기준)

○ (업역범위 확대) 개발업체가 전문성과 개발역량을 축적함으로써 성장을 촉진할 수 있도록 참여가능 사업범위 확대를 추진*('21~)

* (현행) 자체사업+도시개발 → (확대) 산단, 혁신도시, 택지개발, 도시정비 등 추가

** '21년 전문가 연구 및 관련부서 협의 → '22년 부동산개발 관련 개별법률 개정 추진

○ (역량개선) 사업시행자 참여 시 평가지표 등으로 활용 가능하도록 실적 관리체계를 개선하고, 공공택지 공급 시 반영도 검토('21~)

* (현행) 개발업 실적관리가 부재하며 개발사업 참여 시 개발실적 미반영
(개선) 실적확인서 발급, 검증체계 마련 등 개선 후 사업 참여 시 실적반영

- 우수서비스 인증업체에 대한 택지공급 가산점 등 유인체계 검토

② (개발인력 전문성 제고) 교육제도 개편, 경력관리체계 도입 등을 통해 전문성 제고 및 투명한 고용시장 기반 마련 추진

○ (현황) 잦은 시장 여건 변화에도 불구하고 보수교육, 경력관리 체계가 없어, 전문성 확립 및 효과적인 일자리 수급에 한계

* 보수교육 현황 : 공인중개사(12-16시간, 2년) 감정평가사(15시간 매년), 주택관리사(3일 3년), 공인회계사(40시간, 매년), 변리사(24시간, 2년)

○ (전문인력 체계 확립) 주기적 보수교육을 도입하고, 다양한 전문 인재의 효과적 수급을 위해 경력 인정범위 확대 추진(~'23)

< 부동산 개발업 전문인력 경력관련 제도개선 예시 >

주 제	현 행	개 선
① 전문인력 경력관리	전문인력 경력관리 제도 없음	전문인력 근무처, 수행업무 등 신고·관리, 경력증명서 발급 등
② 전문인력 인정범위 확대	금융 분야 경력은 은행근무 경력만 인정	증권사, 저축은행 등 다양한 금융 기관 근무경력까지 인정 등

③ (투명성·신뢰성 확보) 산업 신뢰성 제고를 위해 사업체의 공개 대상 정보를 확대하고 협회 역할 강화를 통한 자정 효과 도모

○ (현황) 개발업의 투기적 인식 등으로 인한 부정적 이미지, 정보 비대칭 등 투명성 미흡으로 시장의 신뢰가 부족

○ (정보공개 확대) 국가공간정보포탈에 제공 중인 부동산 개발업체 정보 내용에 신용도, 실적순위 등 업체 정보 공개 확대 실시('21)

* (현행) 업체 연도별 개발실적, 행정처분내역, 전문인력 수 등 → (개선) 업체 신용평가 결과, 개발실적 순위 등 공개정보 확대

○ (협회역할 강화) 정보 공개, 실적·경력관리, 자정기능 강화, 보수교육 전문화 등 개선사항 추진에 있어 소관협회 역할을 확대

< 부동산개발협회 역할 확대(안) >

기 존	개 선 ('21~)
회원사 관리, 전문인력 사전교육, 등록 관련 위탁업무 등	기존 + 업체 실적·전문인력 경력관리, 자율광고 심의, 전문인력 보수 교육 등

(4) 부동산 금융

공모리츠 규모 5.8조 → 25조, 비중 11.3% → 20% 달성

◆ (현황) 규모증대, 안정적인 수익률 측면에서 부동산간접투자의 외연은 크게 성장하였으나, 공모투자의 성장은 지체

* 오피스리츠 수익률(리츠정보시스템): ('12년) 4.1%→ ('14년) 4.6%→ ('19년) 6.2%

○ 부동산투자회사(리츠) 규모 51.2조원 중 공모는 11.3%(5.8조원) 수준에 불과, 대부분 사모로 기관투자자 등이 투자('19년 45.4조원)

* 공모/사모 규모('17→'19년) : (공모) 3.3 → 5.8조원, (사모) 30.8 → 45.4조원

◆ (문제점) 우량자산 부족, 사모대비 혜택 부족, 개인투자 환경 미흡, 다양한 상품 부재 등이 공모투자 활성화의 한계로 작용

① (부동산금융 접근성 확대) 사모 중심 리츠·펀드시장에 대한 투자 접근성 확대를 위해 제도개편을 통한 공모 리츠·펀드 활성화('21~)

○ 공공사업 참여기회, 세제혜택 등 유인을 부여하고, 개인투자 수요에 맞는 상품개발 및 신용평가 도입 등 상장리츠 투명성 강화

< 공모형 부동산간접투자 활성화 방안('19.9월 발표) 주요내용 >

추진과제	세부 추진내용
①우량자산 공급	공공개발·운영, 민자 인프라, 도시재생 등 공모 우대 및 활용
②투자확대 추진	배당·재산세, 출자 과세이연 등 세제혜택, 앵커리츠 조성
③규제 합리화	리츠-펀드 상호투자 규제완화, 입지규제 및 용적률 완화 등
④투명성 강화	공모 신용평가제도 도입, 수익률 지수개발 등 정보제공 확대

② (부동산금융 확산) 오피스에 집중된 리츠·펀드의 투자대상을 확대하고, 기타 부동산서비스와 연계하여 영역 확대 추진('21~)

○ (대상확대) 대토·채권보상 리츠 활성화 등 정책사업에 리츠를 적극 활용하고, 우량 리테일, 호텔리츠 등 투자상품 지속 발굴

○ (제도개선) 건설·개발 등에 활용가능한 자기관리리츠 활성화 방안 마련('21), 중소형 상가투자 리츠의 인가요건 완화('21) 등 추진

○ (신규상품) 중장기적으로 부동산거래 수요자 보험, 사업체 투자자금 조달·사업보험 등 부동산 서비스 전반에 금융상품 도입을 추진

(5) 기타 제도화 업종 및 자유업종

◆ 기존 주택관리업 등 관리업 관련 규제는 합리화하고, 이외 자유업종은 하나의 산업으로 자리잡을 수 있도록 법정화를 추진

① (제도화 업종) 제도개선을 통해 업종 위상 강화 및 사업성 제고

- (임대관리업) 주택임대관리 품질 및 서비스 향상을 위해 기금출자 사업장의 수수료 현실화 등의 규제개선 추진
- (주택관리업) 주택관리 서비스 개선을 위해 가격경쟁체계를 품질 경쟁체계로 유도하고, 관리업자 업무능력 향상 추진
 - 관리능력 평가비중을 상향*하고(지침개정, '21) 단순 관리사무소에서 관리비 책정, 용역체결 지원 등 역할 확대 위한 제도개선 검토

* 주택관리업자 선정기준 : (현행) 관리능력 70 가격 30 → (개선) 관리능력 80 가격 20

② (비제도화 업종) 비제도화 업종의 법정화 및 제도적 지원 검토

- (자격제도 보완) 산업 선진화를 위해 자격별로 최신 지식을 시험 내용에 반영하고, 민간자격 난립 분야는 공인자격 신설* 검토
 - 현재 임대관리, 건물관리업은 주택만 제도화되어 있어 장기적으로 상가·토지 등 기타 부동산에 대해서도 관리업 제도화를 추진
- (신규 법정화) 자유업종 중 소비자 보호 필요성이 큰 업종을 대상으로 하되, 영업 자율성 보장을 위해 최소한의 규정만 도입*
 - 상가 임대관리의 경우 민간자격만 약 20개가 난립하고 있는 상황으로, 부동산 자산 관리, 빌딩경영관리사 등 전문성이 필요한 분야는 연구 등을 거쳐 공인자격화 추진

* 업종 요건, 신고(등록)·말소절차, 소비자피해 방지, 소비자보호교육 이수 의무 등

신규 법정업종(형태)	내용
부동산매매업(등록)	- 정관상 부동산매매를 주 사업으로 영위하는 법인 등을 대상
부동산자문업(신고)	- 대가를 받고 상담·조언·강의 등을 제공하는 경우를 대상
부동산정보제공업(신고)	- 분양, 시세, 매물 등 부동산정보에 대한 온라인 제공 서비스사업자
부동산분양대행업(등록)	- 소규모 주택(주택법에 따른 공급업무 대행 제외)의 공급 대행업

3 소비자 보호와 시장 투명성 강화로 대국민 신뢰 확보

(1) 산업 표준 · 통계 정비를 통한 서비스 품질 향상

□ (서비스 표준화) 수요자의 합리적 소비 및 공급자의 서비스 질 향상을 위해 단계별로 “수요자 맞춤형 부동산서비스표준 제정” 추진(’21~’24)

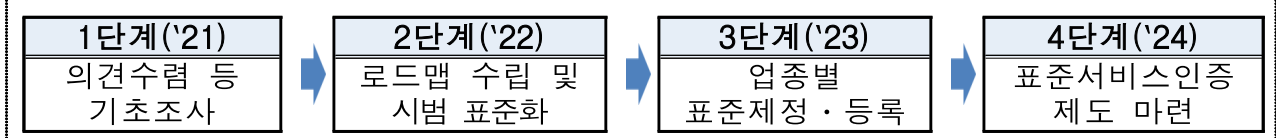
○ 부동산매매업 등 공인된 표준이 없어 소비자가 서비스 품질을 판단하기 어렵고 피해가 빈발*하는 업종 위주로 서비스 표준을 마련

* 중개사를 통하지 않는 직거래 및 토지에 대한 지분 쪼개기 등을 통해 소비자의 판단을 어렵게 함으로써 감정가보다 훨씬 높은 가격에 매매하는 기획부동산 사기 등

- 양질의 서비스 선택권 보장을 위한 표준계약서*, 약관 도입 등 검토

* 例) 매매업 법인 매도 시 ①감평서상 감평가, ②중개사 알선확인 서명기재란 등

< 수요자 맞춤형 부동산서비스표준 제정 단계별 추진방안 >



○ 수요자 피해사례 및 서비스 미비점 의견수렴을 거쳐 단계적 추진

- (1단계) 대상 업종선별, 절차마련 위한 “표준 제정 기초조사” 선행(’21)

* 국제표준화 기구 가이드라인 (ISO TR 17028, '17)과 유럽표준화위원회(CEN) 표준화 과정에서 소비자를 포함한 폭넓은 이해관계인 참여와 합의를 강조

- (2단계) 기초조사에 따라 업계와 협력하여 “부동산서비스표준 제정 로드맵”을 수립, 필요성이 큰 1개 업종 시범 표준제정 추진(’22)

* (로드맵 내용(안)) ① 업종별 수요자 맞춤형 표준제정 기준 마련, ② 소요예산 설정, ③ 국제기준 부합성 검토, ④ 업종별 표준제정 · 등록절차 마련 등

- (3단계) 로드맵에 따라 한국산업표준안을 마련*하고, 산업부 심의를 거쳐 “부동산 업종별 서비스표준”을 제정, 등록 추진(’23~’24)

* 업종별 용어, 정보, 서비스프로세스, 성과측정 방식, 책임과 손해배상 내용 및 범위에 대한 표준제정 및 계약서 등 관련 서식 개발 등

【 부동산서비스 한국산업표준안 마련 대안 (예시) 】

①안: 로드맵 제시 → 산업부에 표준제정 신청 → 산업부 표준제정안 마련

②안: 민관합동 “표준 제정 추진위”설립 → 표준 제정안 마련 → 산업부 표준제정안 제출

- (4단계) 표준제정에 따른 우수부동산서비스인증제도 개편 → 표준 제정 여부에 따라 인증제도 이원화 추진(24)



< 서비스 표준 관련 해외사례 : 유럽표준위원회 >

- 유럽표준위원회(ECS)는 용어정의, 고객에게 제공하는 정보, 구매절차, 고객만족도, 계약절차, 성과측정의 표준화 등을 포함하는 부동산 분야 서비스 표준을 개발

- (실태조사 내실화) 정책만족도 조사 포함 등 실태조사를 개선, 국가 통계 승인을 추진함으로써 합리적 산업 동향파악·정책수립에 활용

- (1단계) 기존 분류체계 하에서 집계가 어려웠던 신규 융복합서비스 실태조사를 강화하여 “부동산서비스 산업분류체계(안)” 마련(23)

- (2단계) 강화된 실태조사 결과·산업분류체계(안)을 토대로 산업 분류 개정 및 국가승인통계 등록(24, 통계청 협의)

* (표준산업분류) 통계청장이 작성·고시하는 표준분류의 하나로 통계작성기관의 의무적으로 사용하도록 규정된 산업분류체계(통계법 제22조)

** (국가승인통계) 중앙, 지자체 등에서 작성한 통계 중 통계청장의 승인을 받은 통계

(2) 소비자 권익 향상을 위한 절차적 기반 확립

- (전자계약 정착) 거래투명성 확보·소비자의 거래안전 도모를 위해 부동산 거래 전반에 부동산 전자계약 정착을 추진(21~)

- (근거마련) 부동산 전자계약의 명확한 법적근거 마련 추진(21)

* 현재는 전자계약시스템을 구축할 수 있는 근거만 존재 (부동산거래신고법 제25조)

- (단계적 의무화) 전자계약 인지도 제고, 거래경험 축적, 신뢰성 검증을 위해 일방이 공공인 거래의 전자계약부터 의무화(21~)

- 향후 소비자 피해방지 등 필요한 경우 한하여 민간 영역도 추진 하고, 민간의 전자계약 확대를 위한 인센티브 강화*를 추진

* 예) 공공택지 공급 시, 향후 전자계약으로 분양시행할 경우 가점 부여 검토 등



- (전자검인 도입) 신규분양에서 확대되고 있는 부부공동명의(증여) 전자계약을 위해 등기 사전절차인 검인의 전자 서비스 도입(21)
- (원스톱 거래) 향후 전자계약을 통해 청약 및 계약부터 등기까지 안전하고 편리하게 이뤄질 수 있도록 거래전반을 통합 지원(22~)
- (소비자 권리구제절차 확대) 소비자 지원체계 개선 및 피해예방 가이드라인 제공 등 소비자 권리보호 절차를 확립
 - (가이드라인 마련) 불법행위, 신고센터 상담내용 등 분석하여 「부동산소비자 피해예방 통합 가이드라인」 제공(21)
 - * 美 캘리포니아 주정부에서는 소비자 피해예방 가이드라인을 마련하여 민원 처리, 사업자의 처분내역 등과 함께 “자격자 조회시스템”을 마련·제공 중
 - (분쟁조정위 확대설치) LH·한국부동산원에 주택·상가임대차 등 관련 분쟁을 조정하는 「분쟁조정위원회」의 설치·운영을 확대
 - * 법률구조공단 : 주택상가분쟁조정위(6개), 지자체 : 서울(임대주택 및 상가)·경기(상가)·부산(상가) 등에서 분쟁조정위원회를 일부 운영 중

(3) 부동산 불공정행위 규율

- (시장 교란행위 규정) 부동산 실수요자에게 직접적 피해를 발생시키고, 시장 신뢰성을 현저히 떨어트리는 주요 시장 교란행위를 규정(21~)
 - (시세조작) 공인중개사 업무방해에 이르지 않는 담합*, 반복적인 허위호가 게재행위** 등 시세에 부당한 영향을 가하는 행위
 - * 예) 입주자 대표회의에서 34평형은 10억 이하로 내놓지 않는 것으로 결의
 - ** 예) 매도의사 없이 시세 15억원 매물을 20억원 이상으로 인터넷 등재행위 반복

- (허위정보 유포) 그릇된 판단을 통한 부동산 거래유인 목적으로 허위정보를 반복적으로 불특정 다수에게 유포하는 행위
- (부당한 표시·광고) 기획부동산 업체 등이 소재지·면적·가격 등 부동산의 중요정보를 사실과 다르게 표시·광고하는 행위
- (미공개 중요정보 이용) 공무원, 공공기관 종사자 등이 업무처리 중 알게 된 개발정보를 누설하거나 부동산거래 등에 이용하는 행위
- (부동산거래분석원 설치) 부동산 시장 ①분석·모니터링, ②이상거래 조사, ③불법행위 차단 기능을 수행하는 '부동산거래분석원' 설치
 - * 現 국토부 내 임시조직인 '부동산 불법행위대응반'을 확대·개편하여 상설화
- 유관기관 공조체계 확립을 위해 정보·자료제공, 요청을 규정하되, 요청범위 최소화 및 「개인정보보호법」 준수 등을 근거법에 명문화

(4) 부동산 거래 및 서비스산업 통합법을 제정

◆ 부동산시장 투명성 강화와 자유 업종 범정화 과제를 중심으로 시장 불공정행위를 입법공백 없이 종합적으로 규율할 법률 제정

- (제정법명) 「부동산거래 및 부동산서비스산업에 관한 법률」
(약칭: 부동산거래법)
- (입법방식) 현행 ①「부동산거래신고법」과 「부동산서비스법」을 통합·보완하고 ②「공인중개사법」 일부 규정 이관 + ③ 필요 규정 신설
- (법률구성) 부동산 소비자 보호, 실효적인 교란행위 차단을 위해 기존 규율체계 보완 방향으로 법률 제정을 추진하되,
 - 불공정행위 규정 등 기존 부동산시장에 대한 업역 중심 관리체계 내에서는 포섭하기 어려웠던 내용을 새롭게 규율화
 - 불법행위 차단을 위한 상시 모니터링 확대 등 교란행위신고센터 및 부동산거래분석원을 중심으로 한 소비자보호 프로세스를 확립

VI. 추진일정

세부 과제	조치사항	추진시기
◆ 고부가가치 창출을 위한 미래 산업 육성 기반 조성		
1. 신규 수요에 대응한 프롭테크 등 신산업 진흥		
○ 프롭테크 적용 공공 시범사업	사업 시행	'21~
○ 정책펀드 투자대상으로 프롭테크 포함	정책펀드 투자 유치 지원	'21~
○ 프롭테크 창업지원센터 설립·운영	센터 설립	'20.下~
○ 부동산 新 산업 육성방안 마련	연구 및 의견수렴	'21
○ 부동산업 지원배제 법령 개정	과제 발굴 / 법령 개정협의	'21~
2. 부동산 데이터 경제기반 마련		
○ 맞춤형 공공데이터 개방	수요조사, 방안도출('20), 시범생산('21), 생산확대('22)	'20.下~
○ 부동산 정보 공개내용 고도화	단계별 공개('21), 확대방안('22) 서비스사업자 제공포털('23)	'21~
○ 체계적 자료생산을 위해 융복합 데이터 공개	로드맵('23), 개방시스템('25)	'23~
3. 부동산 융복합 서비스 발굴		
○ 상호 공존을 위한 민관 협의체 운영	개최 및 운영	'21~
○ 부동산서비스 사업자 인증제도 활성화	인센티브 강화 및 제도개편	'21~
○ 융복합 전문인력 양성 추진	방안마련 및 구직시스템 구축	'22~
4. 해외시장 진출 지원		
○ LH 해외사업 추진 전략 수립	전략수립, 추진	'22~
○ 주요국간 정례적 교류 확대 추진	행사참가, MOU체결	'21~
◆ 넓은 규제역역의 혁신과 기존 산업 활력 제고		
1. 부동산 중개업		
○ 서비스 책임성 강화		
▪ '부동산 중개업 발전방안' 마련	방안마련('22~)	'22~
▪ 전속중개 활성화 유도	연구('21), 방안·추진('22~)	'22~
▪ 행정처분 기준 합리화	법령 개정('21~)	'21~
▪ 국민 만족도 조사 신설	의견수렴, 방안·추진('21~)	'21~
○ 서비스 전문성 강화	연구, 법개정 등	
▪ 교육제도 개편 및 전문중개사 제도 도입	교육개편('22), 인증제('23)	'22~
2. 감정평가업		
○ 공정한 시장구조 확립		
▪ 감정평가산업 개선방안	방안마련('20.9), 시행	'20.下~
○ 역량강화 및 경쟁력 제고	연구, 법개정 등	
▪ 감정평가 전문분야 등록제/스마트 감정평가 촉진	방안마련('21), 감정평가법 개정	'21~
○ 안정적 신뢰구축		
▪ 타겟형 표본조사 도입		'20~
▪ 감정평가사서 검토제도 도입	감정평가법 개정	'21~

3. 부동산개발업		
○ 지속가능한 개발업 육성		
▪ 개발업 사업범위 확대 검토	연구('21), 법개정('22)	'21~
▪ 개발실적 관리체계 마련		'21~
○ 개발인력 전문성 제고	연구, 법개정 등	
▪ 전문성 위한 보수교육 강화 및 경력인정 확대	제도개선	~'23
○ 투명성, 신뢰성 확보		
▪ 업체별 정보공개 항목 다양화	정보공개 확대 등('21)	'21~
▪ 협회 역할 확대 및 자정 효과 도모		'21~
4. 부동산금융		
▪ 리츠 시장에서 공모 활성화 등 접근성 확대	부동산투자회사법 개정 추진	'21~
▪ 투자대상 다변화 및 연계로 부동산금융 확산	리츠 활성화방안('21), 인가요건 완화('21)	'21~
5. 기타 제도화 업종 및 자유업종		
○ 제도화업종 위상강화, 사업성 제고		
▪ 주택임대관리업 수수료 현실화 등	지침 개정	'21~
▪ 주택관리업자 선정 시 품질경쟁전환 유도	지침 개정	'21~
○ 자유업종 법정화 추진	연구 및 법정화 추진	
▪ 전문자격제도 보완	공인자격 신설 추진	'22~
▪ 자유업종 중 4개 업종 신규 법정화	부동산거래법 제정 등	'21~
◆ 소비자 보호와 시장 투명성 강화로 대국민 신뢰 확보		
1. 산업 표준·통계 정비를 통한 서비스 품질 향상		
○ 표준 제정 기초조사 및 표준안 마련	기초조사('21), 시범표준화('22), 표준 제정('23), 인증제도('24)	'21~'24
○ 실태조사 내실화	산업분류체계 마련('23), 국가승인통계 등록추진('24)	'23~'25
2. 소비자 권익 향상을 위한 절차적 기반 확립		
○ 부동산전자계약 정착	근거마련('21), 제도개선('21), 시스템구축 추진('22~)	'21~
○ 부동산소비자 권리구제 절차 확대	가이드라인('21), 분쟁조정위 확대('20~)	'20.下~
3. 부동산 불공정행위 규율		
○ 시장 교란행위 규정 신설	법률 제·개정	'21~
○ 부동산거래분석원 설치	법률 제·개정	'21~
4. 부동산거래 및 서비스산업 통합법률 제정		
○ 부동산거래 및 서비스산업 통합법률 제정	부동산거래신고법, 부동산서비스산업법 등 제·개정	'21~