

의안번호	2201127
의 퇴 인	정일영의원
회 답 일	2024.8.7.
추계번호	24B1332

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

【비용추계서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 부동산서비스의 개념에 부동산에 대한 공급업무의 대행이 추가되어, 부동산서비스산업 실태조사에 부동산분양대행업이 포함될 경우 추가재정소요는 2026년 1,200만원, 2030년 1,200만원 등 향후 5년 동안 6,000만원(연평균 1,200만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
정의 (안 제2조)	12	12	12	12	12	60	12

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조제1호 (정의)	“부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공, <u>분양대행</u> 등의 행위를 의미함(제1호)	의무규정
2	안 제22조의3 (부동산분양대행업자에 대한 교육)	제23조제1항에 따른 등록을 하려는 자는 부동산분양대행서비스를 이용하는 자를 보호하고 부동산분양대행업을 건전하게 수행할 수 있도록 필요한 교육을 받아야 함(제1항)	의무규정
		제1항에 따른 교육의 실시기관, 대상, 내용, 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제2항)	의무규정
3	안 제22조의7 신설 (부동산분양대행업의 실태조사 등)	국토교통부장관은 부동산분양대행업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산분양대행의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 때에는 부동산분양대행업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있음(제1항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제2조 (정의)	○	• (추계) 부동산서비스 산업에 부동산분양대행업이 포함됨에 따라 현행법(제11조)에 따른 실태조사 비용이 증가할 것으로 예상되어, 관련 비용을 추산
2	안 제22조의3 (부동산분양대행업자에 대한 교육)	×	• (제3호) : 부동산분양대행업자에 대한 교육의 실시기관, 대상, 내용, 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령에 위임되어 있고, 비용부담의 주체가 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
3	안 제22조의7 신설 (부동산분양대행업의 실태조사 등)	—	• (미대상) : 필요한 경우 소속공무원이 조사, 검사를 시행할 수 있도록 규정한 사항으로, 추가재정소요는 미발생하므로 추계에서 제외

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 현행법 제11조의 부동산서비스산업 실태조사는 부동산서비스산업 진흥에 필요한 기초자료 확보 목적으로 사업자의 규정 준수 여부 조사 및 검사 등을 규정한 ‘안 제22조의7의 분양대행업의 실태조사’와는 구별 필요
- 개정안은 부동산서비스의 개념에 분양대행을 추가하여, 부동산서비스산업에 부동산분양대행업¹⁾이 포함됨에 따라 동법에 따른 추가재정소요가

1) 「주택법」은 부동산 공급을 대행하는 자를 ‘분양대행자’로 규정하고 있음

「주택법」 제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등)

① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 등록사업자

2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자

발생할 수 있음

- 본 추계에서는 부동산대행업이 부동산서비스산업의 유형에 포함됨에 따라, 동법 제11조²⁾ 및 동법 시행령 제6조제3항³⁾에 따른 실태조사⁴⁾ 대상인 표본수가 확대됨에 따라 발생하는 추가재정소요를 추계함
 - 동법에 따른 편성예산은 현 예산기준으로 다음과 같이 4가지 유형으로 나타나며, 부동산서비스산업 통계조사 예산 추가 소요가 예상되며, 나머지 사업예산 추가 여부는 현재 불확정적이어서 추계대상에서 제외함
 - 금융지원(법 제10조), 전문인력육성(법 제12조) 등 현재 기준으로 예산이 편성되지 않은 다른 사항은 추계 대상에서 제외함

[표 2] 부동산서비스산업 관련 사업예산 현황

(단위: 백만원)

구 분	2022	2023	2024
우수 부동산서비스사업자 인증(법 제15조 및 제17조)	404	404	404
부동산서비스산업 창업지원(법 제22조)	140	140	140
부동산서비스산업 통계조사(법 제11조)	366	516	516
부동산서비스산업 등 관련 연구(법 제22조)	70	70	70
합계	980	1,130	1,130

자료: 국토교통부 제출자료

-
- 5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자 (제3항 생략)
 - 2) 「부동산서비스산업 진흥법」 제11조(부동산서비스산업 실태조사)
 - ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 부동산서비스산업에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 할 수 있다.
 - 3) 「부동산서비스산업 진흥법 시행령」 제6조(실태조사)
 - ③ 실태조사의 대상은 다음 각 호와 같다.
 - 1. 국내외 부동산서비스산업의 현황 및 전망
 - 2. 부동산서비스산업의 경기실사지수에 관한 사항
 - 3. 부동산서비스산업의 분야별 매출 규모
 - 4. 부동산서비스산업의 종사자 및 전문인력 현황
 - 5. 그 밖에 부동산서비스산업 진흥 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항
 - 4) 부동산서비스산업 실태조사사업에 관한 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인

[표 3] 부동산서비스산업 실태조사(법 제11조) 관련 예산현황

(단위: 백만원)

		2022	2023	2024
부동산서비스산업 실태조사(BSI조사 포함) (법 제11조)		366	516	516
	실태조사	230	380	380
	BSI 조사	136	136	136

자료: 국토교통부 제출자료

- 국회예산정책처 공무원인건비 상승률, 정부기관 기관부담금, 자산취득비 전망치⁵⁾ 적용
- 공포 후 1년이 경과한 후부터 실시하도록 한 부칙을 참고하여 2026년부터 2030년까지로 가정함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계대상은 부동산서비스산업 실태조사 및 기업경기실사지수 조사 관리 대상에 부동산분양대행업이 추가됨에 따른 소요비용으로 실태조사비용과 통계정보관리 비용을 합산하여 추산
 - 국토교통부는 부동산서비스산업 실태조사를 다음과 같이 두 가지 방식(실태조사, 기업경기실사지수조사)으로 시행하고 있어, 해당 조사에 분양대행업 표본수를 추가하여 사업비를 추계함

5) 국회예산정책처 전망치(2024.3.)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
공무원인건비상승률(%)	2.5	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
기관부담금전망치(%)	13.004	13.114	13.210	13.305	13.399	13.494
자산취득비(천원)	4,806	4,912	5,020	5,125	5,233	5,343

[표 4] 부동산서비스산업 통계조사

구 분	실태조사	기업경기실사지수(BSI)	비 고
배경/목적	· 부동산서비스산업 '사업체 운영현황' 및 '수요자 만족도조사'를 통한 산업진흥 정책 수립의 기초자료 확보	· 부동산 산업분야 '경기상황 진단'을 통한 정부 산업정책 수립 및 기업 경영활용·경기변동 대응	
법적근거	「부동산서비스산업 진흥법」 제11조		
예산	· 3억 8,000만원	· 1억 3,600만원	
시작 연도	· 2017년	· 2018년	
사업주체	· 국토교통부(한국부동산원 위탁)		
표본 ('24년)	· (사업체조사) 4,000개 · (수요자조사) 2,500명	· 2,500개 사업체	표본 상이
조사 주기	· 연 1회	· 연 4회(분기별 조사)	
조사방법	· 전문 설문업체를 통한 방문면접조사(필요에 따라 유선, 웹 조사 병행)		
조사내용	· 사업체 기본현황(사업체 수 등) · 경영 현황 및 사업 실태(매출 등) · 인력 현황(종사자 수 등) · 정책 의견 · 업종별 문항	· 경기판단, 신규인력 채용계획, 정부정책 건의사항 · 업종별 세부항목	
조사대상	· 부동산서비스산업 진흥법에 따라 부동산 개발업, 임대업, 관리업, 중개업, 감정평가업, 자문업, 금융업, 정보제공업(프롭테크)를 영위중인 종사자 1인 이상의 사업체		

자료: 국토교통부 제출자료

□ (부동산서비스산업 실태조사) 부동산서비스산업 실태조사는 연 1회 시행되므로, 조사대상수(150개소)에 표본조사비 단가(40,000원)를 곱하여 추산함

○ 조사대상 표본수: 150개소

- － 한국부동산마케팅협회 2024년 회원사 등록기준: 146개소
- － 부동산분양대행업에 대한 실태조사를 위한 모집단은 현재 정확히 알 수 없으나⁶⁾

6) 주택산업연구원(2022)에 따르면 분양대행업 업체 수와 관련된 자료가 부재하므로 현재 분양대행업을 영위하고 있는 업체를 대상으로 업계의 대략적인 업체 수를 설문조사하여 추정한 결과 1,956개소로 나타나며, 부동산서비스산업 실태조사(2019)를 준용하여 주업종이 부동산 중개 및 대리업으로 분류된 사업체 중 약 2.8%가 분양대행을 통해 매출이 발생한 것으로 나타나고 있어, 이를 적용하여 추정하면 분양대행업 사업체수는 2,800개소로 추정됨. 주택산업연구원, “분양대행업 등록제 및 분양대행업자에 대한 교육제도 도입을 위한 연구, 2022. 6. p. 28.

“분양대행업 등록제 및 분양대행업자에 대한 교육제도 도입을 위한 연구, 2022. 6. p. 28.

국토교통부는 실태조사를 특정할 수 있는 부동산서비스협회 회원사 기준으로 조사를 시행할 경우 회원사 전체를 대상으로 조사할 필요가 있다는 입장

- 조사횟수: 연 1회
- 조사비 단가: 40,000원(1개소당)
 - 현행 실태조사 표본당 조사비 단가

□ (기업경기실사지수 조사) 기업경기실사지수 조사는 연 4회 분기별로 시행되므로, 표본수(150개소)에 대해 연 4회 수행하고 회당 조사비 단가(10,000원)를 곱하여 추산함

- 조사횟수: 연 4회(분기별)
- 조사비 단가: 10,000원(1회/1개소당)
 - 현행 기업경기실사지수조사 표본당 조사비 단가

3. 추계 결과

□ 개정안에 따라 부동산서비스의 개념에 부동산에 대한 공급업무의 대행이 추가되어, 부동산서비스산업 실태조사에 부동산분양대행업이 포함될 경우 추가재정소요는 2026년 1,200만원, 2030년 1,200만원 등 향후 5년 동안 6,000만원(연평균 1,200만원)으로 추계됨

[표 5] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
실태조사(a)	6	6	6	6	6	30	6
기업경기실사지수 설문조사(b)	6	6	6	6	6	30	6
합계(a+b)	12	12	12	12	12	60	12

IV. 부대의견

- 본 보고서는 국토교통부 제출자료를 바탕으로 추산한 결과로, 향후 구체적인 계획이 수립됨에 따라 사업비는 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회에산정책처	분석관	과장직무대리
경제비용추계과	문지은	박인재

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 부동산서비스산업 실태조사 개요

□ 부동산서비스산업 실태조사

- (배경) `부동산서비스산업 진흥 기본계획' 수립의 기초자료로 기존 산업통계가 공표하지 않는 부동산서비스산업 내 세부 업종별 통계 생산 필요
- (목적) 산업 현황통계 구축(사업체 현황, 소비자 서비스 만족도 등) ➡ ① 산업 진흥 정책수립 기초정보 제공, ②사업체 경영 참고자료 제공
 - * (근거) 「부동산서비스산업 진흥법」 제11조 및 동법 시행령 제6조
- (주체/주기) 국토교통부(한국부동산원 위탁, 국토교통부고시 제2018-498호) / 연 1회 수행(12월 31일 기준)
- (조사대상) 부동산서비스산업 사업체(전통부동산업 및 융·복합 부동산업) 4,000개(모집단 약 28.2만의 1.4%), 서비스 이용 대국민 2,500명
- (조사항목) 사업체 현황, 경영 현황, 인력 현황 등 약 53개 문항 조사
 - * 사업체 공통질문 39개 문항, 업종별 문항 14개 문항

□ 실태조사 필요성

- (부동산서비스 유일 산업통계) 융복합 분야를 아우르는 부동산서비스산업 현황을 정기적으로 조사하여 공표할 수 있는 유일한 산업통계
- (통계 사각지대 해소) 급 성장하고 있는 리츠, 프롭테크의 공공·민간 관심 증대에도 관련 통계가 부재하여 실태 파악 목적의 통계생산 필요
 - 리츠: (2010년) 사업체 수 50개, 자산총계 7.6조원 ⇒ (2024년) 사업체 수 364개, 93.9조원으로 성장
 - 프롭테크: 사업체수 2018년 26개→ 2023년 344개로 증가, 2023년 기준 투자유치금액 약 5조 7천억원
 - ICT, 공간정보 등 신규 융·복합서비스산업 분야는 해당 산업 현황통계를 별도로 구축하여 산업 진흥정책 수립을 위한 기초자료로 활용, 사업체들의 정책수요를 정부에 전달하는 역할 수행 중

[참고자료 2] 부동산산업 기업경기실사지수(BSI) 조사 개요

□ 부동산산업 기업경기실사지수(BSI)

- (배경) 부동산산업은 국가경제의 중요한 비중*으로 차지하고 있어, 국민들의 관심 정도가 높아 경기판단을 위한 주기적 지수 제공 필요
 - * 2019년 한국은행 국민대차대조표 기준, 부동산 자산규모는 국내총생산 대비 7.4배
- (목적) 부동산산업 전체 및 세부업종별 체감경기를 직관적·즉각적으로 인지 가능한 지수로 제공하고 이를 통해 경기 파악의 속보성 향상*
 - * (근거) 「부동산서비스산업 진흥법」 제13조 및 동법 시행령 제6조3항 및 제16조1항
- (주체/주기) 국토교통부(한국부동산원 위탁) / 연 4회 수행(분기별)
- (조사대상) 부동산서비스산업 사업체 2,500개(분기당)
 - * 전동부동산업(6개), 융·복합 부동산업(부동산 금융업, 프롭테크)
- (조사항목) 기업경기, 산업경기, 매출액, 자금사정 등의 현황진단
- (조사방법) BSI 산정시 업종별 종사자수를 가중치로 반영하여 산정

$$\blacksquare BSI_i = \frac{\text{매우 좋음}_i + \text{좋음}_i \times 0.5 - \text{나쁨}_i \times 0.5 - \text{매우 나쁨}_i}{\text{전체 응답업체수}_i} \times 100 + 100$$

(i: 업종별 응답업체 수)

$$\blacksquare \text{산업} BSI = \sum_{i=1}^n w_i \cdot BSI_i \quad (w_i: \text{업종별 가중치}, BSI_i: \text{각 업종별 BSI})$$

※ BSI가 기준치인 100인 경우 긍정적인 응답 업체 수와 부정적인 응답 업체 수가 같음을 의미하며, 100 이상인 경우에는 긍정응답 업체 수가 부정응답 업체 수 보다 많음을, 100 이하인 경우에는 그 반대임을 의미함

□ 기업경기실사지수 필요성

- (부동산산업 체감경기 진단) 부동산 관련 사업체의 경기현황 및 전망에 대한 주기적 조사(분기)를 통해 산업에 대한 체감경기 진단 가능
- (부동산산업 내 지원정책 수립) 부동산산업 내 세부업종의 업황에 대한 즉각 인지로 위기 업종에 대한 신속한 지원정책 수립 가능