

제주 부동산업의 성장특성 분석

Analysis on the Growth Characteristics of Real Estate Industry in Jeju

양영준
제주대학교 부동산관리학과

Young-Jun Yang(yjyang2026@jejunu.ac.kr)

요약

2006년 제주특별자치도 출범 이후 여러 개발사업이 진행된 제주는 유입인구 증가 등의 영향으로 2011년 이후 여타 지역에 비해 부동산업이 성장하였다. 이러한 성장 이후에 2017년부터는 미분양주택 증가, 순유입인구 감소 등의 현상이 나타나고 있다. 본 연구에서는 2006년부터 2016년의 기간을 회복기(2006~2010년)와 확장기(2011~2016년)로 구분하여 변이할당분석과 성장률시차분석을 통해 제주 부동산업의 성장이 국가의 성장에 따른 영향인지, 지역의 산업구조와 경쟁력에 의한 것인지를 분석하였다. 분석결과 제주 부동산업의 매출액과 종사자수는 회복기에는 국가 성장의 영향에 의해 성장하였으나, 확장기에는 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장한 것으로 나타났다. 부동산업의 성장에 기여한 세부산업으로는 부동산 개발 및 공급업을 들 수 있으며, 경쟁력이 약화된 세부산업으로는 부동산관리업으로 나타났다.

■ 중심어 : | 제주특별자치도 | 부동산업 | 변이할당분석 | 성장률시차분석 |

Abstract

After the launch of Jeju Special Self-Governing Province in 2006, a number of real estate development projects were carried out; the real estate industry has relatively largely grown as compared with other regions since 2011. This growth has slowed down in 2017, along with the increase of unsold houses and the short of its incoming population, causing its real estate market recession.

This study analyzed the source of real estate industry growth in Jeju: either affected by national growth power or its regional competitiveness. This study applied Shift-Share Analysis and Growth Differential Analysis, by dividing the recovery period ('06~'10) and expansion period ('11~'16).

According to the result, sales amount and the number of employees in the real estate industry in Jeju had grown in the recovery period based on the national growth power. Its regional competitiveness and stable industrial structure grew in the growth period. Development and subdividing of real estate contributed to the growth of the real estate industry in Jeju. On the other hand, management of real estate weakened its market.

■ keyword : | Jeju Special Self-Governing Province | Real Estate Industry | Shift-Share Analysis | Growth Differential Analysis |

I. 서론

대한민국 남단에 위치하고 있는 면적이 가장 작은 광역자치단체인 제주특별자치도(이하 제주). 제주의 토지

접수일자 : 2020년 01월 10일
수정일자 : 2020년 03월 08일

심사완료일 : 2020년 03월 08일
교신저자 : 양영준, e-mail : yjyang2026@jejunu.ac.kr

면적은 2018년을 기준으로 1,850km²로 전국 토지면적(110,037km²)의 1.68%를 차지하며, 2018년 주민등록 인구는 667천명으로 전국(51,826천명)의 1.29%에 해당하며, 2018년 지역내 총생산은 19.9조원으로 전국(1,900.0조원)의 1.05%를 차지하고 있다. 이렇듯 물리적 환경과 사회·경제적 환경이 전국에 비해 1% 수준임에도 불구하고 제주는 지난 10여년간 국내외적으로 많은 관심이 대상이 된 지역이다.

부동산업과 관련하여 지난 10여년간 제주의 변화를 살펴보면 정부는 2006년에 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」을 제정하여 제주특별자치도를 출범시켰고, 신화역사공원, 영어교육도시 등의 개발사업이 본격적으로 시행되었다.

‘빠름(fast)’을 추구하던 삶의 방식이 초래한 폐해(강박관념과 긴장감, 소외감, 비인간화, 무한경쟁, 공해에 지친 현대인 등)에서 벗어나기 위해 ‘천천히(slow)’ 움직임[1]이 나타난 2007년 이후에 제주에 올래길이 개장(2007년)되었고, 세계자연유산으로 등재(2007년)되고, 세계지질공원(2010년)으로 인증되면서 국내외 인지도가 상승하였다.

정부와 민간에서 시행한 개발사업, 천혜의 자연경관 속에서 보다 여유로운 삶을 누리기 위한 유입인구의 증가 등으로 인해 2011년부터 제주 지역경제와 부동산업이 성장하기 시작했다고 할 수 있다. 2011년 이후 제주주는 전국 경제성장률보다 높은 성장률을 시현하기 시작하여 2016년에는 7.3%(전국 2.9%)를 기록하였다. 공공의 개발사업 시행, 부동산투자자민제도 도입(2010년), 유입인구 증가에 따른 주택 수요 증가 등으로 제주주는 부동산가격이 상승하고 주택공급이 증가하였다.

그러나, 2017년에 들어서면서 미분양주택 증가, 주택가격 상승세 둔화, 중국 관광객 감소, 순유입인구 감소 등으로 부동산업의 침체를 우려하는 목소리가 나타나기 시작하였다.

지난 10여년간 제주 지역경제와 부동산업은 2011년부터 성장하기 시작하였으나 2017년 이후에 성장세가 둔화되는 모습을 보이고 있다. 부동산업의 성장이 둔화되고 있는 현 시점에서 제주 부동산업의 성장 특성을 분석하여 정책적 시사점을 도출할 필요가 있다고 판단

한다.

이에 본 연구에서는 제주 부동산업의 성장 특성을 분석하여 어떠한 세부 부동산업들이 제주 부동산업의 성장을 견인하였는지를 살펴보고, 해당 산업들이 국가 전체의 성장에 따라 성장하였는지, 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장하였는지를 살펴보고자 한다. 분석결과를 토대로 제주 부동산업의 성장을 위한 연구자의 견해를 제시하고자 한다.

본 연구는 그 동안 다루어지지 않았던 제주 부동산업의 성장 특성을 분석하여 정책적 시사점을 도출한 점에 서 여타 연구와 차별성을 갖는다.

이를 위해 2장에서는 지역의 부동산업 등 특정 산업의 성장 특성 등에 대한 연구를 살펴보고 3장에서는 본 연구의 방법인 변이할당분석과 성장률시차분석에 대한 검토하고 연구자료에 대해 설명한다. 4장에서는 변이할당분석과 성장률시차분석을 통해 제주 부동산업의 특성을 분석하고 5장에서는 결론 및 제언으로 마무리하고자 한다.

II. 선행연구

선행연구에서는 지역경제의 성장 특성 등을 분석하는 데 유용한 변이할당분석과 성장률시차분석을 이용하여 부동산업과 여타 산업의 구조와 성장요인 등에 대해 분석한 연구를 중심으로 고찰하였다.

양영준(2019)은 변이할당분석과 성장률시차분석을 이용하여 광역자치단체별 부동산업의 성장특성을 분석하였다. 2007년과 2016년의 부동산업 매출액과 종사자수를 대상으로 분석한 결과 부동산업 매출액과 종사자수에서 경쟁우위를 갖고 있는 지역은 부산, 광주, 울산, 전남, 경북, 경남, 제주 등 7개 지역이며, 이들 지역은 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 부동산업이 성장하였고, 부동산업이 지역의 경제성장에도 기여한 것으로 분석하였다[2].

심원섭·최승묵(2013)은 본 연구의 분석방법을 이용하여 2008년부터 2011년까지 광역자치단체별 관광산업의 경쟁력을 분석하였다. 관광산업의 종사자수와 매출액 측면에서 경쟁우위가 있는 지역은 인천, 광주, 울

1 제주 부동산업의 성장에 대해서는 제3장에서 설명하고자 한다.

산, 강원, 전남, 경북, 경남으로 분석하였고, 열위지역은 서울, 대구, 대전, 경기, 충북, 충남, 제주로 분석하였다[3].

최승묵(2016)[4], 최승묵(2015)[5]은 변이할당분석의 한계를 보완한 동태적 변이할당분석을 이용하여 관광산업의 특성을 분석하였다. 최승묵(2016)은 동북아 지역 7개 국가(한국, 중국, 일본, 홍콩, 마카오, 대만, 몽골)를 대상으로 동태적 변이할당분석을 이용하여 2010년부터 2015년 사이의 성장 특성을 분석하였다. 해당 기간 동안 한국의 왜래 관광객 소비증가, 관광 관련 GDP증가, 관광 관련 고용증가는 한국의 내부요인에 의한 것이 아니라 동북아 지역의 전반적인 관광산업 성장에 기인한 것으로 분석하였다[4].

최승묵(2015)은 동태적 변이할당분석을 이용하여 2009년부터 2013년까지 충남지역 관광산업의 성장특성을 분석하였는데, 관광산업 종사자수의 증가는 충남 지역 내부적 산업 환경의 영향에 의해 성장한 반면에 관광산업 매출액의 증가는 국가의 성장효과에 의한 것으로 나타났다[5].

제조업을 대상으로 한 선행연구로 황상연(2018)은 변이할당분석방법을 이용하여 1999년부터 2013년까지 인천 및 15개 지자체의 제조업 노동생산성의 변화를 분석하였다. 인천의 노동생산성 정체현상은 수도권 내 다른 지역보다 심각한 것으로 나타났고, 특히 금융위기 이후에는 제조업 노동생산성 증가가 지자체 중에서 매우 낮은 수준으로 나타났다. 이에 대해 저자는 인천이 노동생산성이 높은 산업을 중심으로 산업구조가 효과적으로 재편되지는 못한 것으로 판단하였다[6].

Hanham and Banasick(2000)은 변이할당분석방법을 이용하여 1981년부터 1995년까지 일본 제조업 종사자의 변화를 분석하였다. 중심지역은 제조업 종사자의 생산량과 생산성 감소가 지속되었고, 주변지역은 생산량과 생산성이 증가하는 것으로 나타났다[7].

선행연구에 살펴 본 것처럼 변이할당분석과 성장률 시차분석은 부동산산업, 관광산업 뿐만 아니라 여러 산업의 특성을 분석함에 적용됨을 알 수 있다.

III. 연구방법 및 연구자료

1. 이론 연구 및 연구방법

1.1 변이할당분석

변이할당분석은 특정 지역의 산업구성(industrial mix)이 지역의 미래 고용자 수 증감 예측, 지역의 생산 및 고용증가에 미치는 영향, 지역정책이 해당 지역에 미치는 영향 등을 추정하는 데 사용하는 기법이다. 이 분석에서는 산업성장의 요인을 지역의 외적 요인에 의한 성장과 지역의 내적 요인에 의한 성장으로 분류하는데 외적요인을 국가성장 효과(national growth effect)라고 한다. 이는 그 지역이 국가 평균과 같은 비율로 성장했을 때 증가하는 성장(매출액, 종사자 등)을 의미한다. 내적요인은 산업구조 효과(industry mix effect)와 경쟁 효과(competitive effect)로 구분한다. 산업구조 효과는 산업의 전국적인 성장 특징이 지역경제의 성장에 미치는 영향을 의미한다. 경쟁효과는 지역의 생산 환경 특징으로 인한 경쟁력이 지역의 성장에 미치는 효과를 의미한다[8][9].

변이할당분석에서는 기준연도와 비교연도의 지역과 전국의 경제지표(고용자수, 매출액, 총생산액, 부가가치액 등)를 이용하여 지역과 전국의 산업별 성장률, 전국 모든 산업의 성장률을 (1)과 같이 표현할 수 있다.

$$TCE = e_i \times \left(\frac{E_i^* - E_i}{E_i} \right) + e_i \times \left(\frac{E_i^*}{E_i} - \frac{E^*}{E} \right) + e_i \times \left(\frac{e_i^*}{e_i} - \frac{E_i^*}{E_i} \right) \quad (1)$$

식 (1)에서 TCE는 A지역의 총변화효과(Total Change Effect)를 의미한다. e_i 는 기준연도 A지역 i 산업 고용자 수, e_i^* 는 비교연도 A지역 i 산업 고용자 수, E_i 는 기준연도 국가 i 산업 고용자 수, E_i^* 는 비교연도 국가 i 산업 고용자 수, E 는 기준연도 국가 총산업 총고용자 수, E^* 는 비교연도 국가 총산업 총고용자 수를 의미한다.

식 (1)에서 우변의 첫 번째 항은 국가성장 효과를 의미한다. 지역의 i 산업이 국가 전체 산업의 성장률과 동일한 비율로 성장했을 때 발생하는 고용자 수의 증가를 나타낸다. 즉 분석대상 기간 동안 A지역의 i 산업이 전국 산업의 성장률과 동일한 비율로 성장했다면 고용자 수가 얼마나 증가했는지를 나타낸다.

두 번째 항은 산업구조 효과이다. 이는 전국 개별 산업의 성장률과 전국의 모든 산업의 성장률 차이에 의해 결정된다. 개별 산업의 성장률이 전국 모든 산업의 성장률보다 높은 산업의 경우는 그 차이만큼 지역산업의 외부수요가 더 존재한다는 의미이다. A지역의 산업 중에서 전국 전체 산업의 성장률보다 빠르게 성장하는 산업이 많이 있으면 양(+)의 값을 나타내고 그렇지 않은 경우는 음(-)의 값을 나타낸다.

세 번째 항은 경쟁 효과이다. 해당 지역의 입지적·사회적 특성에 의해 다른 지역에 비해 차별화된 해당 지역의 경쟁력을 말한다. 즉 A지역의 부존자원이나 인구 유입, 시장의 입지, 기업가적 능력, 지역정책 등 다른 지역에 대한 상대적인 경쟁력을 의미한다[2].

앞에서 설명한 3개의 효과 중에서 산업구조 효과와 경쟁효과를 합하여 순상대효과(net relative change effect)라고 한다. 이는 국가성장 효과를 제외하고 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 유발되는 성장 효과를 의미한다[3][10].

변이할당분석이 분석대상 기간에 관계없이 기준연도와 비교연도를 기준으로 산업구조 변화를 분석한다는 문제점을 보완하기 위해 동태적 변이할당분석은 분석대상 기간 동안 매년 국가성장 효과, 산업구조 효과, 경쟁 효과를 계산한 후에 모든 기간의 값을 합산하여 기준연도에 대한 가중성 문제(problem of weights)를 해결하는 방법이다[9].

1.2 성장률시차분석

변이할당분석은 지역의 성장효과를 고용자수나 소득의 변화 분으로 나타냄으로써 산업간의 연관성을 고려하지 못하고 구체적인 산업성장의 구조적인 요인에 대한 설명은 부족하다. 이런 문제점을 보완하기 위해 성장률시차분석(Growth Rate Differential Analysis)이 개발되었다. 지역의 성장률시차(GRD)는 지역 산업과 전국 산업의 실질성장률의 차이로 계산되며 이러한 총성장률은 가중요인(weight part)과 경쟁력요인(rate part)으로 구분한다. 그리고 두 요인의 합을 총요인(total part)이라고 하며 모두 변화율로 표시된다[10]. 여기서 가중요인은 변이할당분석에서의 산업구조 효과와 같은 의미이며, 경쟁력요인은 경쟁 효과와 같은 의

미로 (2)와 같이 표현할 수 있다.

$$GRD = \left(\frac{e_i}{e} - \frac{E_i^*}{E} \right) \times \left(\frac{E_i^* - E_i}{E_i} \right) + \frac{e_i}{e} \times \left(\frac{e_i - e_i}{e_i} - \frac{E_i^* - E_i}{E_i} \right) \quad (2)$$

식 (2)에서 e 는 기준연도 A지역 산업 고용자수이며, 나머지는 식 (1)과 같다. 식 (2)에서 우변의 첫 번째 항은 가중요인이다. 이는 기준연도에 지역과 전국의 산업별 구성비간의 차이를 전국의 산업별 성장률과 곱하여 도출한다. 가중요인은 전국적으로 빠른 성장을 나타내는 산업으로 지역에서도 높은 값을 나타내면 전국 성장의 영향에 의해 성장하고 있다고 할 수 있다. 가중요인의 값이 양(+)이면 해당 산업은 전국적으로 성장하는 산업을 의미한다.

우변의 두 번째 항은 경쟁력요인이다. 이는 지역의 산업별 성장률과 전국의 산업별 성장률간의 차이를 기준연도의 지역 산업 구성비로 가중하여 구한다. 경쟁력요인은 산업의 구조적 이점을 감안하여 지역의 산업이 다른 지역의 산업과 비교하여 높은 경쟁력을 가지고 있기 때문에 보여주는 성장효과를 나타낸 것으로 그 값이 양(+)이면 다른 지역에 비해 해당 지역의 산업경쟁력이 높다는 의미이다[11].

성장률시차분석 결과 가중요인과 경쟁력요인의 값이 모두 양(+)을 나타내면 해당 산업은 그 지역의 성장에 긍정적으로 기여하며, 그 절대값이 클수록 기여도가 높다는 것을 의미한다[10].

1.3 연구방법

본 연구에서는 앞에서 살펴본 변이할당분석과 성장률시차분석을 통해 제주 부동산산업이 국가의 영향에 의해 성장하였는지, 아니면 지역의 경쟁력에 의해 성장하였는지를 분석할 것이다.

구체적으로 제주 부동산업과 세부 부동산업에 대한 변이할당분석을 통해 산업별로 국가성장 효과가 순상대효과보다 크면 해당 산업은 국가의 영향에 의해 성장하였다고 할 수 있으며, 국가성장 효과보다 순상대효과가 크면 지역의 경쟁력에 의해 성장하였다고 할 수 있다. 추가적으로 성장률시차분석을 통해 세부 부동산업의 확장기여도를 분석할 것이다.

분석대상기간은 자료 구득이 가능한 2006년부터 2016년으로 설정하였다. 제주지역 GRDP 성장률이 전국을 초과한 2011년을 기준으로 하여 2006년부터 2010년까지는 회복기로, 2011년부터 2016년까지는 확장기로 구분하여 두 시기에 제주 부동산산업의 성장특성을 분석할 것이다.

2. 연구자료

본 연구에서는 통계청의 서비스업조사를 통해 2006년부터 2016년까지 제주 부동산산업의 매출액과 종사자수를 조사하였다. 2010년과 2015년의 자료는 통계청 MDIS, RAS(RAS19052302)를 통해 확보하였다.

제주 부동산산업의 매출액이 지난 10여년간 어떻게 성장하였는지를 [표 1]을 통해 살펴보자. 2016년 제주의 부동산산업 매출액은 9,803억원으로 2006년 보다 7,003억원이 증가하였다. 지난 10여년간 연평균 17.2%(CAGR) 성장하였으며, 이는 전국 부동산산업 매출액의 연평균 성장률(13.6%)보다 3.6%p 높은 수준이다. 제주의 부동산산업의 성장을 견인한 세부산업은 부동산개발 및 공급업(이하 개발·공급업)으로 2006년대비 5,246억원이 증가하였다. 2016년을 기준으로 세부산업의 비중은 개발·공급업이 67.8%로 2006년 대비 20.4% 증

가하였고, 부동산 관리업(이하 관리업)은 7.3%로 2006년 대비 22.8% 감소하였다.

부동산산업의 세부산업별로 연평균 성장률은 부동산임대업(이하 임대업)은 29.0%(전국 12.9%), 개발·공급업은 16.8%(전국 11.1%), 관리업은 8.1%(전국 9.4%), 부동산 중개 및 감정평가업(이하 중개·평가업)은 22.0%(전국 13.6%)이며 관리업을 제외하고 제주의 세부 부동산산업의 성장률이 전국에 비해 높음을 알 수 있다.

[표 2]는 제주 부동산산업의 종사자수를 나타낸다. 2016년을 기준으로 제주의 부동산산업 종사자수는 4,159명으로 2006년 보다 2,124명이 증가(104.4%)하였다. 지난 10여년간 연평균 7.4%(CAGR) 성장하였으며, 이는 전국 부동산산업 종사자수의 연평균 성장률(3.4%)보다 4.0%p 높은 수준으로 매출액과 비슷한 양상을 보이고 있다. 제주의 부동산산업 종사자수의 증가를 견인한 세부산업은 관리업으로 2006년 대비 1,290명이 증가(104.4%)하였다. 2016년을 기준으로 세부산업의 비중은 개발·공급업이 21.5%로 2006년 대비 12.8% 증가하였고, 관리업은 30.5%로 11.5% 감소하여 매출액과 비슷한 양상을 보이고 있다.

부동산산업의 세부산업별로 연평균 성장률은 임대업이 6.4%(전국 4.5%), 개발·공급업이 17.6%(전국 3.4%), 관리업이 4.0%(전국 3.0%), 중개·감정평가업은 7.3%

표 1. 제주 부동산산업의 매출액 추이

(단위 : 억원)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
부동산산업	1,999	2,065	1,500	1,492	4,107	2,556	2,514	5,344	5,969	6,134	9,803
부동산 임대업	83	102	171	161	564	117	229	135	221	567	1,055
주거용 건물 임대업	40	38	103	37	480	29	66	9	44	249	298
비주거용 건물 임대업	43	64	69	124	84	88	153	117	166	309	747
기타부동산 임대업	-	-	-	-	-	-	-	9	10	9	10
부동산 개발 및 공급업	1,401	1,357	685	707	2,501	1,836	1,648	4,118	4,779	3,757	6,647
주거용 건물 개발 및 공급업	547	597	448	34	574	600	208	890	672	939	2,516
비주거용 건물 개발 및 공급업	-	22	-	-	6	22	2	1,146	2,286	775	1,831
기타 부동산 개발 및 공급업	820	738	235	671	1,921	1,214	1,438	2,081	1,821	2,043	2,300
부동산 관리업	326	346	394	448	879	316	385	482	419	775	712
주거용 부동산 관리업	270	299	318	349	674	226	315	365	337	457	383
비주거용 부동산 관리업	56	47	76	99	204	90	71	117	82	318	330
부동산 중개 및 감정평가업	189	261	249	176	163	287	251	609	551	1,035	1,389
부동산 자문 및 중개업	132	140	178	99	89	212	141	509	410	867	1,195
부동산 감정평가업	57	121	71	77	74	75	110	100	141	168	194

Source : KOSIS
2010년과 2015년 데이터는 통계청, 경제총조사(2010, 2015), 통계청MDIS, RAS(RAS19052302)를 통해 확보하였음

표 2. 제주 부동산업의 종사자수 추이

(단위 : 명)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
부동산업	2,035	1,924	1,748	1,849	2,014	2,017	2,028	2,434	2,754	3,317	4,159
부동산 임대업	135	114	128	185	112	112	131	200	233	238	250
주거용 건물 임대업	57	44	38	59	31	41	28	17	42	64	47
비주거용 건물 임대업	78	70	90	126	81	71	87	167	174	152	185
기타부동산 임대업	-	-	-	-	-	-	-	16	17	22	18
부동산 개발 및 공급업	177	155	122	87	328	326	194	261	390	410	896
주거용 건물 개발 및 공급업	60	66	56	9	156	157	34	60	131	142	275
비주거용 건물 개발 및 공급업	-	13	-	-	9	18	27	73	131	128	430
기타 부동산 개발 및 공급업	110	76	65	76	163	151	133	128	128	140	191
부동산 관리업	858	884	823	943	917	894	941	1,107	1,097	1,271	1,270
주거용 부동산 관리업	720	690	660	738	717	743	793	917	899	989	990
비주거용 부동산 관리업	138	194	163	205	200	151	148	190	198	282	280
부동산 중개 및 감정평가업	865	771	675	634	657	685	762	866	1,034	1,398	1,743
부동산 자문 및 중개업	774	669	592	538	546	589	657	765	907	1,220	1,552
부동산 감정평가업	91	102	83	96	111	96	105	101	127	178	191

Source : KOSIS
2010년과 2015년 데이터는 통계청, 경제총조사(2010, 2015), 통계청MDIS, RAS(RAS19052302)를 통해 확보하였음

(전국 2.5%)로 제주 세부 부동산업의 성장률이 전국에 비해 모두 높음을 알 수 있다.

IV. 연구결과

1. 제주 부동산업 매출액 분석

매출액을 기준으로 제주 부동산업의 성장원인을 [표 3]을 통해 분석해 보자²⁾.

우선 2006년부터 2010년(이하 회복기)까지 제주 부동산업 매출액의 총변화 효과는 2,108억원이다. 이는 기준연도인 2006년에 비해 2010년에 매출액이 2,108억원 증가하였다는 의미이다. 총변화효과 중에서 국가성장 효과는 1,116억원으로 52.9%를 차지하며 순상대 효과는 992억원으로 47.1%를 차지하고 있다. 회복기에는 부동산업 매출액의 성장은 산업구조와 지역의 경쟁력에 의한 것이 아니라 국가의 성장효과에 의한 것이라고 할 수 있다. 이는 국가성장 효과에 의한 성장(1,116억)이 순상대효과(992억)보다 크다는 의미이다.

2 실증분석에서 사용한 매출액은 명목데이터이다. 10년간의 매출액을 분석할 때는 물가상승률을 반영한 실질데이터를 사용하는 것이 바람직하나, 실질데이터를 이용한 분석결과는 명목데이터를 이용한 분석과 유의미한 차이가 없기 때문에 명목데이터를 사용하였음을 밝혀 둔다.

세부산업별로는 임대업, 개발·공급업은 국가성장 효과가 순상대효과가 크게 나타나 국가의 성장효과에 의해 성장하였으며, 관리업은 국가성장 효과가 순상 대효과보다 낮게 나타나 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장했다고 할 수 있다. 중개·감정평가업은 국가성장 효과에도 불구하고 순상대효과가 음(-)의 값을 나타냈다.

회복기에 세부산업별로 총변화 효과(매출액 증가)에 대한 기여는 임대업이 22.9%, 개발·공급업이 52.2%, 관리업이 26.2%를 보였고, 중개·감정평가업은 -1.3%를 나타나 개발·공급업이 제주지역 부동산업의 성장에 기여했다고 할 수 있다.

2011년부터 2016년(이하 확장기)까지 제주 부동산업 매출액의 총변화 효과는 7,247억원이다. 총변화 효과 중에서 국가성장 효과에 의한 매출액의 성장은 2,732억원으로 37.7%를 차지하며 순상대 효과는 4,515억원으로 60.8%를 차지하고 있다. 제주지역 부동산업의 매출액은 회복기와 다르게 확장기에는 국가의 성장효과가 아니라 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장했다는 의미이다. 세부산업별로는 임대업, 개발·공급업 및 중개·감정평가업은 순상대효과가 국가성장 효과보다 높게 나타나 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장하였다고 할 수 있으며, 관리업은 국가성장 효과가

표 3. 제주 부동산산업 매출액에 대한 변이할당분석 결과

(단위 : 억원)

		국가성장 효과 (a)	산업구조 효과 (b)	경쟁 효과 (c)	총변화 효과 (a+b+c)	순상대 효과 (b+c)
2006~ 2010	부동산업	1,116	42	951	2,108	992
	부동산 임대업	46	- 17	453	481	436
	부동산 개발 및 공급업	782	196	123	1,100	318
	부동산 관리업	182	- 57	428	552	371
	부동산 중개 및 감정평가업	106	- 30	- 102	- 27	- 133
2011~ 2016	부동산업	2,732	111	4,404	7,247	4,515
	부동산 임대업	125	34	779	938	813
	부동산 개발 및 공급업	1,962	166	2,683	4,811	2,849
	부동산 관리업	338	- 152	210	396	58
	부동산 중개 및 감정평가업	307	116	679	1,102	795

순상대효과보다 높아 국가의 성장효과에 의해 성장했다고 할 수 있다.

확장기에 세부산업별로 총변화 효과(매출액 증가)에 대한 기여는 임대업이 12.9%, 개발·공급업이 66.4%, 관리업이 5.5%, 중개·감정평가업이 15.2%를 나타내어 회복기와 확장기 모두 개발·공급업이 제주 부동산산업의 매출액 성장에 기여했다고 할 수 있다.

2006년부터 2016년까지 10여년간의 부동산산업 매출액의 성장을 분석해 보면 회복기에는 국가의 성장효과에 의해 제주의 부동산산업이 성장하였다고 할 수 있고, 확장기에는 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장하였다고 할 수 있다. 순상대효과를 구분하여 살펴보면 회복기에서 확장기로 이동하면서 제주 부동산산업의 산업구조 효과는 69억(165.1%)이 증가한 반면에 경쟁 효과는 3,454억(363.3%)이 증가하여 산업구조보다는 지역의 경쟁력이 더욱 부동산산업의 성장에 기여했다고 할 수 있다. 세부산업별로는 관리업을 제외하고 여타 산업들은 경쟁효과가 산업구조 효과보다 높게 나타나 제주의 부동산산업은 지역의 경쟁력(인구유입, 시장의 입지, 기업가적 능력, 지역정책 등)에 의해 성장한 것이라고 할 수 있다.

성장률시차분석을 이용하여 부동산산업 매출액의 성장

원인을 [표 4]에서 살펴보면 회복기와 확장기 모두 가중요인과 경쟁력요인의 값이 양(+)의 값을 나타냈다. 두 요인의 값은 회복기에 비해 확장기에 증가하였고, 특히경쟁력요인의 값이 더 크게 증가하였다. 이는 부동산산업은 전국적으로 성장하는 산업일 뿐만 아니라, 제주의 부동산산업은 여타 지역에 비해 산업경쟁력이 높다고 할 수 있다.

세부산업별로 회복기에는 개발·공급업이 가중요인과 경쟁력요인에서 모두 양(+)의 값을 나타내어 개발·공급업이 국가적으로나 지역의 산업경쟁력 측면에서 부동산산업의 성장에 기여했다고 할 수 있다. 회복기에서 확장기로 이동하면서 관리업을 제외하고 여타 산업의 총시차값이 증가하였다. 특히 개발·공급업의 총시차값이 15.8%에서 126.2%로 110.4%p 증가하였는데 경쟁력요인의 값이 크게 증가하여 제주의 개발·공급업이 다른 지역에 비해 산업경쟁력이 높다고 할 수 있다.

본 연구결과를 토대로 결론에서는 제주 부동산산업의 성장을 견인한 개발·공급업과 기여도가 낮은 관리업 활성화 방안에 대한 연구자의 견해를 제시하고자 한다.

2. 제주 부동산산업 종사자수 분석

이번에는 종사자수를 기준으로 제주 부동산산업의 성

표 4. 제주 부동산산업 매출액에 대한 성장률시차분석 결과

(단위 : %)

	2006-2010			2011-2016		
	총요인	가중요인	경쟁력요인	총요인	가중요인	경쟁력요인
부동산업	49.6	4.5	45.1	176.6	6.4	170.2
부동산 임대업	20.7	-2.0	22.7	23.1	-7.4	30.5
부동산 개발 및 공급업	15.8	9.6	6.1	126.2	21.3	105.0
부동산 관리업	18.8	- 2.6	21.4	0.5	- 7.7	8.2
부동산 중개 및 감정평가업	-5.6	-0.5	-5.1	26.9	0.3	26.6

장원인을 [표 5]를 통해 분석해 보자.

회복기에 제주 부동산업 종사자수의 총변화 효과는 -21.0명이다. 이는 기준연도인 2006년에 비해 2010년에 종사자수가 21명 감소하였다는 의미이다. 총변화 효과 중에서 국가성장 효과는 111.4명이지만 순상대효과는 -132.4명이다. 회복기에 부동산업 종사자수의 변화는 산업구조와 지역의 경쟁력에 의한 것이 아니라 국가의 성장효과에 의한 것이라고 할 수 있다. 이는 국가성장효과에 의한 종사자수 증가(111.4명)가 순상대효과(-132.4명)보다 크다는 의미이다. 세부산업별로는 개발·공급업만 순상대효과가 국가성장 효과보다 크게 나타나 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 종사자수가 증가했다고 할 수 있다. 관리업은 국가성장 효과에 의해 종사자수가 증가였으며, 임대업과 중개·감정평가업은 국가성장 효과에도 불구하고 순상대효과가 음(-)의 값을 나타냈다.

확장기에 제주 부동산업 종사자수의 총변화 효과는 2,142명이다. 총변화 효과 중에서 국가성장 효과에 의한 종사자수 증가는 498명으로 23.2%를 차지하며 순상대효과는 1,644.1명으로 76.8%를 차지하고 있다. 제주 부동산업의 종사자수는 회복기와 다르게 확장기에는 국가의 성장효과가 아니라 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 증가했다는 의미이다. 세부산업별로는 임대업, 개발·공급업 및 중개·감정평가업은 순상대효과가 국가성장 효과보다 높게 나타나 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장하였다고 할 수 있으며, 관리업은 국가성장 효과가 순상대효과보다 높게 나타나 국가의 성장효과에 의해 성장하였다고 할 수 있다. 이는 부동산업 매출액을 대상으로 한 분석결과와 유사하다.

확장기에 세부산업별로 총변화 효과에 대한 기여는 임대업이 6.4%, 개발·공급업이 26.6%, 관리업이 17.6%, 중개·감정평가업이 49.4%를 나타내어 중개·감정평가업이 제주지역 부동산업 종사자수 증가에 기여했다고 할 수 있다.

2006년부터 2016년까지 10여년 간의 제주 부동산업 종사자수의 증가를 분석해 보면 회복기에는 국가의 성장효과에 의해 성장하였다고 할 수 있고, 확장기에는 산업구조와 지역의 경쟁력에 의해 성장하였다고 할 수 있다. 순상대효과를 구분하여 살펴보면 회복기에서 확장기로 이동하면서 제주지역 부동산업의 산업구조 효과는 24.4명 증가한 반면에 경쟁 효과는 1,752.2명이 증가하여 산업구조보다는 지역의 경쟁력이 더욱 부동산업 종사자수 증가에 기여했다고 할 수 있다. 세부산업별로는 관리업을 제외하고 여타 산업들은 경쟁 효과가 산업구조 효과보다 높게 나타나 제주지역의 부동산업의 종사자수 증가는 지역의 경쟁력에 의한 것이라고 할 수 있다.

성장률시차분석을 이용하여 부동산업 종사자수의 증가원인을 [표 6]에서 살펴보면 회복기에는 가중요인과 경쟁력요인의 값이 모두 음(-)의 값을 나타냈고 세부산업별로도 개발·공급업을 제외하고 모든 산업에서 가중요인과 경쟁력요인의 값이 음(-)의 값을 나타내어 국가적으로나 지역의 산업경쟁력 측면에서 부동산업의 성장에 기여하지 못했다고 할 수 있다.

회복기에서 확장기로 이동하면서 가중요인과 경쟁력요인의 값이 모두 양(+)의 값을 보였으며, 세부산업별로는 모든 산업에서 회복기에 비해 확장기에 총시차 값이 증가하였다. 특히 경쟁력요인의 값이 크게 증가하여

표 5. 제주 부동산업 종사자수에 대한 변이할당분석 결과

(단위 : 명)

		국가성장 효과 (a)	산업구조 효과 (b)	경쟁 효과 (c)	총변화 효과 (a+b+c)	순상대 효과 (b+c)
2006~ 2010	부동산업	111	- 0.0	- 132	- 21	- 132
	부동산 임대업	7	6.6	- 37	-23	- 30
	부동산 개발 및 공급업	10	- 13	154	151	141
	부동산 관리업	47	21	- 9	59	12
	부동산 중개 및 감정평가업	47	- 27	- 229	- 208	- 255
2011~ 2016	부동산업	498	24	1,620	2,142	1,644
	부동산 임대업	28	18	92	138	110
	부동산 개발 및 공급업	81	45	445	570	490
	부동산 관리업	221	- 20	176	376	156
	부동산 중개 및 감정평가업	169	- 22	911	1,058	889

표 6. 제주 부동산산업 종사자수에 대한 성장률시차분석 결과

(단위 : %)

	2006~2010			2011~2016		
	총요인	가중요인	경쟁력요인	총요인	가중요인	경쟁력요인
부동산업	- 6.5	- 0.6	- 5.9	81.5	1.0	80.5
부동산 임대업	- 1.9	- 0.1	- 1.8	3.7	- 0.9	4.6
부동산 개발 및 공급업	7.5	0.0	7.6	25.5	3.5	22.0
부동산 관리업	- 1.1	- 0.6	- 0.5	7.2	- 1.5	8.7
부동산 중개 및 감정평가업	- 11.0	0.2	- 11.2	45.1	0.0	45.2

제주의 세부 부동산산업이 다른 지역에 비해 산업경쟁력이 높다고 할 수 있다.

V. 결론

1. 연구의 요약

본 연구에서는 2006년부터 2016년까지 제주의 부동산업을 회복기(2006~2010년)와 확장기(2011~2016년)로 구분하여 제주 부동산산업의 성장이 국가의 영향에 의한 것인지, 산업구조나 지역의 경쟁력에 의한 것인지를 분석하였다.

제주 부동산산업의 매출액과 종사자수는 회복기에는 국가 성장의 영향에 의해 성장하였으나, 확장기에는 산업구조와 지역의 경쟁력의 효과에 성장한 것으로 분석되었다.

부동산업 매출액을 기준으로 세부산업별로는 회복기에 순상대 효과가 국가성장 효과보다 큰 산업은 임대업과 관리업이었고, 기여도가 높은 산업은 개발·공급업이었다. 확장기에는 관리업을 제외하고 여타 산업은 순상대 효과가 국가성장 효과보다 높게 나타났고, 기여도가 높은 산업은 개발·공급업이었다.

부동산업 종사자수를 기준으로 세부산업별로는 회복기에 순상대 효과가 국가성장 효과보다 큰 산업은 개발·공급업이었다. 확장기에는 관리업을 제외하고 여타 산업은 순상대 효과가 국가성장 효과보다 높게 나타났고 기여도가 높은 산업은 중개·감정평가업이었다.

2. 시사점 및 연구의 한계

본 연구결과를 토대로 부동산산업의 성장에 기여도가 높은 개발·공급업과 지역경쟁력이 약화된 관리업을 중심으로 연구자의 견해를 제시하고자 한다.

개발·공급업 활성화와 제주 부동산산업의 현안문제를 해결하기 위해 연구자는 원도심 정비사업 시행을 제언한다.

2017년을 기준으로 제주의 노후주택(1980년 이전 준공)은 23.6%로 전국 평균(20.8%)보다 2.8%p 높은 수준이며, 특히 원도심의 주택노후도가 심한 수준이다 [12]. 유선중·노민지(2018)에 의하면 2015년 제주의 주택노후도는 0.51로 전국 평균(0.56)보다 낮은 수준이나 제주시 원도심에는 주택노후도가 심한 동(洞)이 집중되어 있다[13].³

노후주택이 원도심에 집중되어 있다는 것은 도심공동화 현상이 유발될 수 있는 상황으로 정비사업이 필요하다고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 제주에서 진행되고 있는 정비사업은 소수에 불과하다. 도시 외연의 확산을 억제하고, 도심에 양질의 주택을 공급하고 도심 기능을 회복하기 위해서는 정비사업 추진이 시급하다고 할 수 있다. 도시재생사업은 빠른 시일 내에 가시적인 성과를 창출하기에 여러 제약이 있으므로 주택노후도가 심한 지역을 대상으로 재개발, 재건축, 소규모 재건축 등의 주택 정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 용적률·건폐율·높이 등의 인센티브 제공, 용도변경, 세제 지원 등에 대한 구체적인 방안을 마련할 필요가 있다.

관리업과 관련하여, 2017년을 기준으로 제주의 공동주택 중에서 「공동주택관리법」에서 정하고 있는 의무관리대상 아파트의 세대수는 40,712호로 전체 공동주택의 32.4%에 불과하다.

「공동주택관리법」에서는 150세대 이상의 공동주택

3 주택노후도는 노후주택(40년 초과)을 신규주택(5년 이하)으로 나누는 비율로써 그 값이 1보다 크면 도시재생 및 농촌정비가 시급한 지역으로 진단하였다. 이 기준에 따르면 제주시 원도심의 일도1동은 5.37, 삼도2동은 3.49, 용담1동은 3.12로 높게 나타나고 있다.

또는 건축물에 대해서는 전문관리인을 두도록 하며, 관리주체와 입주자대표회의를 통해 주택관리업무와 관리비 집행 등의 주요 의사결정을 하게 하고 있다. 「제주특별자치도 공동주택관리 조례」를 통해 '소규모 공동주택 안전관리자 또는 입주자 안전관련 교육'을 시행할 수 있도록 하고 있으나, 실질적으로 의무관리대상 공동주택 이외의 공동주택에 대해서는 시설관리와 관리비 및 회계운영에 대한 제도적 장치가 없이 관리의 사각지대에 있는 상태라 할 수 있다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서는 의무관리대상 공동주택의 범위를 지자체의 실정에 맞게 설정할 수 있도록 「공동주택관리법」 개정과 이에 따른 「제주특별자치도 공동주택관리 조례」 개정에 대한 검토가 필요하다.

본 연구는 지역경제, 산업의 특성 등을 분석하는 변이할당분석과 성장률시차분석을 이용하여 제주 부동산업의 성장특성을 분석하였다. 이러한 연구가 다른 지역에서도 해당 지역의 경제 및 산업의 특성을 분석하여 정책적 시사점을 도출하는데 기여할 수 있을 것으로 기대한다. 그럼에도 불구하고 본 연구는 연구결과에 대한 이론적 시사점을 제시하는데 미흡하며, 실증분석 결과에 대한 원인 분석도 미흡하다고 할 수 있다. 보다 심도 있는 분석을 통해 제주 부동산업의 성장원인을 찾는 후속연구가 필요하며, 이는 본 연구의 한계로 남겨 놓고자 한다.

참 고 문 헌

- [1] 이미순, 양위주, “슬로우 관광 활성화 연구:부산지역을 중심으로,” 동북아문화연구, 제20집, pp.283-297, 2009.
- [2] 양영준, “우리나라 광역자치단체 부동산업의 성장 특성 분석-변이할당분석과 성장률시차분석을 이용하여-,” 부동산학연구, 제35집, 제1호, pp.63-77, 2019.
- [3] 심원섭, 최승묵, “변이할당분석과 성장률시차분석을 이용한 광역지자체 관광산업 성장 특성 분석,” 관광학연구, 제37권, 제5호, pp.241-260, 2013.
- [4] 최승묵, “동태적 변이할당분석을 이용한 동북아 지역 국가들의 관광 성장 특성 분석,” 관광연구논총, 제28집, 제4호, pp.109-129, 2016.
- [5] 최승묵, “동태적 변이할당분석을 이용한 충남지역 관광산업 구조 특성 분석,” 한국콘텐츠학회논문지, 제15권, 제3호, pp.396-405, 2015.
- [6] 황상연, “인천 제조업의 노동생산성 변이할당분석,” 지역산업연구, 제41권, 제1호, pp.267-290, 2018.
- [7] Hanham, Q. Robert, Shawn Banasick, “Shift-Share Analysis and Changes in Japanese Manufacturing Employment,” Growth and Change, Vol. 31, No.2, pp.108-123, 2000.
- [8] 김홍배, 도시 및 지역경제 분석론, 기문당, 2005.
- [9] 정홍렬, 지역경제학, 시그마프레스, 2017.
- [10] 최성수, 지역경제론, 대왕사, 1995.
- [11] 이성근,이춘근,나주몽, 최신 지역경제학, 법문사, 2018.
- [12] 유선중,노민지, 지방소멸 어디까지 왔나?, 매일경제신문사, 2018.
- [13] 제주특별자치도, 제주특별자치도 도시재생전략 계획(안), 2017.

저 자 소 개

양 영 준(Young-Jun Yang)

정회원



- 1998년 2월 : 제주대학교 경제학과 (경제학사)
- 2010년 2월 : 건국대학교 부동산대학원(부동산학석사)
- 2013년 2월 : 한성대학교 일반대학원(부동산학박사)
- 2017년 1월 ~ 현재 : 제주대학교

부동산관리학과 교수

〈관심분야〉 : 부동산자산관리