

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

주택상담사의 수요 및  
직무분석

신 화 경  
(상명대학교 소비자주거학과 교수)

주택상담 자격제도는 1997년 정부의 민간자격제도 양성화를 위한 '직업능력 인증제' 도입에 따라 한국주거학회 차원에서 학회의 질적 수준향상과 회원확보, 유사관련 학회에서 주는 자격증 취득으로 인한 주거학 분야의 상대적 피해를 최소화하기 위해 도입되었다. 주택상담사 자격증은 본 학회에서 실시하는 연수나 자격관리위원회가 정하는 기준 자격에 대한 승인을 통해 발급되고 있으나 사회 요구에 부합되고 보다 공신력 있는 자격증이 되기 위해 국가공인의 필요성이 대두되고 있다.

한국주거학회에서는 이를 위한 준비를 포함하여 주택상담사 자격증을 보다 활성화시킬 수 있는 발전적 대안을 모색하기 위해 2005년 자격관리위원회를 중심으로 연구를 진행하였다. 본 원고는 2005년 연구된 '주택상담사 자격증 발전방안' 보고서를<sup>1)</sup> 토대로 주택상담사의 필요성, 수요 및 업무분석 내용을 요약·정리하였다.

### 주택상담사의 수요: 주거학 전공자에 대한 인지도 및 요구도

주택상담사 자격증에 대한 전반적인 검토를 수행하고 이를 토대로 그 발전적인 운영방안을 모색하기 위해 주택상담사에 대한 수요를 파악하기 위한 첫 단계로 주거학 관련학과 졸업생들의 취업이 주로 이루어지고 있는 주택건

설 관련업계, 실내디자인 관련업계, 부동산 컨설팅·마케팅·시행 관련업계, 공동주택관리회사, 주생활제 관련업계, 건축물 안전·환경진단 관련업계 등에 종사하는 경영진 및 실무진들을 대상으로 주택상담사에 대한 인지도, 주거학 전공자에 대한 요구와 제반 의견을 파악하였다. 사회에서의 '주택상담사'에 대한 인지도는 매우 낮았으며 따라서 이에 대한 수요도 파악은 어려웠으나 주택상담사의 직무를 위한 자격을 갖춘 주거학 전공자의 인지도와 요구도를 파악 결과는 <표 1>과 같다. 주거학전공자를 채용한 회사의 경우는 주거학 전공자에 대한 인지도가 있었으나 그렇지 않은 기업의 경우 인지도는 매우 낮은 것으로 나타났다. 그러나 주거학분야의 학문적 특성을 소개한 후 각 분야에서의 주거학 전공자들의 업무 접합도를 조사한 결과 다음과 같이 주거학전공자들의 각 분야에서의 업무 적합도는 긍정적으로 평가되었다.

1) 주택건설 관련업계에서는 최근 재건축, 재개발, 리모델링 등이 활성화 되면서 주거학 전공자에 대한 수요가 더욱 늘어날 것으로 예상된다. 그 중에서도 주택상품 기획 및 디자인 개발 분야는 특히 주거학 전공자에 대한 인지도가 높은 편으로 나타나 진출 전망을 밝게 하고 있다. 건축적 업무의 특성과 관련하여 실무관련 지식, 시공과정, 주택법규 등 현장위주의 경험과 건축적 지식이 요구되며 연

1) 4기 자격관리 위원회(위원장 최재순, 위원 박인숙, 김영주, 박경남, 박남희, 신화경, 양세화, 이민아, 최윤정, 최정민)가 2005년 연구하였음.

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

[표 1] 주거학 전공자에 대한 인지도, 요구도 조사결과 요약

분야	주거학 전공자에 대한 인지도, 요구도			
	인지도	업무적합정도	적합한 업무	보완요구 자질
1. 주택 건설 업계	·주거학전공자의 업무능력에 대하여 '잘 모르고 있다' (58.8%), '전혀 모른다' (15.7%)로 인지도는 상당히 낮음	·업무에 '적합하다' (74.5%), '매우 적합하다' (5.9%)는 긍정적평가(80.4%)가 부정적평가(15.7%)보다 훨씬 높게 나타남. ·필요분야: 주택디자인, 주택상품개발, 실내디자인 ·적합한 자격증: 건축기사(기술사), 실내건축기사, 아파트 리모델링매니저, 공인중개사, 도시계획기사의 순	·효율적 업무수행에 필요한 기술 및 지식: 연구기획력, 대인.커뮤니케이션능력, 컴퓨터 활용능력, 설계/디자인능력, 주거관련지식, 프리젠테이션 능력의 순	·실무관련지식, 현장경험, 시공과정, 관련법규 ·필요자격증: 건축기사, 인테리어자격증, 부동산중개사 ·책임감, 적극성, 성실성
2. 실내 디자인업계	·업무에 대한 인지도가 높음: 경영진 59%, 실무진65%가 인지	·적합도높음: 경영진(80%), 실무진(77%) 정도가 업무적합도에 동의	·설계/디자인, 기술시공, 연구소 부서의 순으로 적합	·설계/디자인재능, 건축관련지식, 색채코디능력 ·적극성, 책임감, 창의성
3. 부동산 및 분양 대행 업계	·잘 모르고 있다(33.9%), 전혀 모른다(12.5%)로 인지도는 극히 낮음	·필요성에 대하여 긍정적 평가(43%), 부정적 평가(21.5%)로 다소의 필요성은 있음 ·필요분야: 분양관리, 리모델링, 재건축·재개발 ·자격증: 건축기사(기술사), 공인중개사, 도시계획기사의 순	·공인중개사, 실내건축기사, 주택관리기사의 순 ·취업을 위한 전문 지식: 주택 및 건물 분양, 주택 재건축·재개발, 주택 관련 회계 및 경제학의 순	·보고서 작성, 시장조사, 대인 커뮤니케이션, 연구·기획력, 프레젠테이션, 어학 등에 관한 능력. ·주거관련 '지식'에 관한 능력(57.1%) ·책임감, 적극성, 성실성, 논리성
4. 주택관리 관련업계	주거학 전공자채용여부: 소수 주거학 전공자의 인식정도: 잘 모름.	대부분 적합하다고 봄	주택정책 관련 업무(조사, 기획, 연구 등), 주거관련 법규의 해석 및 적용, 총책임자(관리소장)에 대한 교육 관리소장	주택정책관련 전문성, 실무중심의 교과이수를 통한간접기술습득, 자격증소지하고 지식을 가진 자 건물수명에 관한 지식요구 적극성, 개척성, 대인관계를 위한 커뮤니케이션기법및 심리학지식함양
5. 주생활재 (생활디자인)관련업계	주거학전공자채용여부: 소수 주거학전공자 인식정도: 알고 있다'와 '모르고 있다' 같은 비율임.	'적합하다'가 많음	영업분야(마케팅, 영업,기술영업, 영업지원) 주거공의 효과적인 공간/가구설계기획	보고서 작성 및 프리젠테이션 능력, 디자인 능력, 기구와 인간공학지식점목, 도전적이고 적극적인 자세와 책임감
6-1. 건축물안전 진단업계	·주거학전공자 채용여부: 전무 ·주거학전공자 인식정도: 잘 모르고 있다(34.9%), 전혀 모르고 있다(27.9%)	어느쪽도 아니다(37.2%), 그렇지 않다(34.9%) 순	설계관련(디자인, 리모델링 포함) (26.1%), 안전 진단 및 하자조사 (19.6%) 순	건축물의 구조(설계)부분 (19.6%), 건축 토목 관련 지식 (10.9%) 순
6-2. 건축물환경 진단업계	·주거학전공자 채용여부: 전무 ·주거학전공자 인식정도: 잘 모르고 있다(55.6%), 조금 알고 있다(22.2%), 전혀 모르고 있다(22.2%)	그렇다(44.4%), 어느쪽도 아니다 (44.4%)	실내공기질 검사(40.0%), 환경 진단·평가(20.0%) 순	실내환경평가기법(40.0%)

구 및 개발업무 분야로도 진출이 가능하다.

2) 실내디자인 관련업계의 경우 향후 리모델링 분야의 활성화에 따라 주거학 전공자의 수요가 더욱 증가할 것으

로 예상되며 현재에도 주거학 전공자에 대한 인지정도가 다른 분야에 비해 높은 편이어서 앞으로의 진출전망이 밝을 것으로 예측된다. 또한 실내디자인 관련업체의 경영마

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

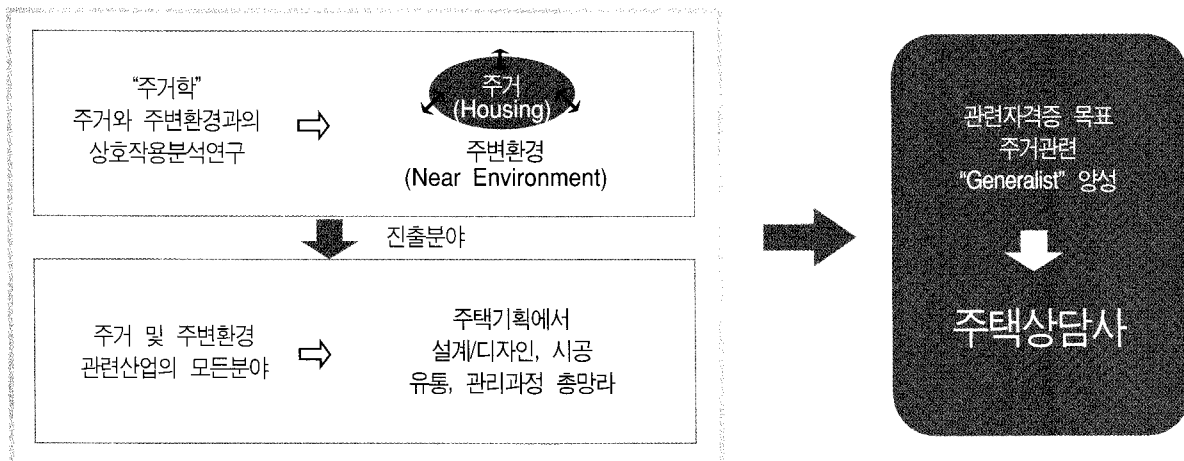
케팅 연구소 분야로의 진출가능성도 있다.

3) 부동산 컨설팅·마케팅·시행 관련업계에 대한 조사에서는 주택상품 기획 분야로의 진출이 가능한 것으로 나타났다. 이는 최근 주택산업의 경향이 신규 개발에서 기존 시가지의 정비로 그 패러다임이 옮겨가면서 재건축이나 재개발 관련 분야가 활발해지고 있기 때문이다. 아울러 2006년도부터 주택성능표시제도가 본격 시행되는 상황을 염두에 둘 때 주거학 전공자의 이 분야로의 진출 가능성은 보다 커질 것으로 본다.

4) 공동주택관리회사에서의 주거학 전공자의 업무 적합성은 비교적 높은 편이며 주거학 전공자의 관리업체 입사를 보다 용이하게 하려면 기존의 주택관리사(보) 자격증의 취득을 지도할 필요가 있는 것으로 조사되었다. 최근 들어 주택관리업체의 규모와 업무 영역이 확대되면서 회사 내 연구 인력에 대한 요구가 커지고 있기 때문에 대규모 주택관리업체를 대상으로 주거학 전공자에 대한 적극적인 홍보가 필요하다. 또한 취업 가능성을 높이기 위하여 인턴쉽 제도를 활성화하고 이를 위한 산학협력과 지원을 확대할 필요가 있다. 한편 이 분야와 관련하여 사회변화에 따른 새로운 개념의 공동주택 관리를 지원하고 주택관리에 대한 인식을 높이기 위하여 주택관리사와 차별화된 “생활관리사”를 하나의 대안으로 도출하였다.

5) 주생활재(생활디자인) 관련 업계에 대한 조사결과 이 분야에서의 주거학 전공자의 업무 적합성은 전반적으로 높은 것으로 나타났다. 디자인보다는 상품기획이나 마케팅 분야에 대한 교육이 중요한 것으로 나타났다.

6) 건축물 안전진단 관련업계에 대한 조사결과 회사 등록요건에 해당하는 ‘전공학과’와 ‘기사’ 자격증이 채용의 가장 중요한 요건이며, 현재 주거학 전공자의 필요성은 인식하지 못하는 분야로 나타났다. 그러나 주거학 전공자에 대한 필요 자질로 컴퓨터 활용능력, 보고서 작성능력을 요구하였으며 보완요구 자질로는 건축물 구조, 요건 자격증을 꼽았다. 이는 주거학 전공자가 요건 자격증을 취득할 경우, 또한 앞으로 회사 등록요건에 주거학 분야의 자격증이 추가된다면 진출이 가능한 분야임을 시사한다. 한편 건축물 환경진단 관련업계에서는 현재의 회사 등록요건 기술 인력에 해당하는 전공학과와 요건 자격증이 채용의 가장 중요한 요건이다. 주거학 전공자의 업무 적합정도는 비교적 높은 편이며 필요자질로 환경측정·평가능력, 보고서 작성능력이 중요한 것으로 나타나 주거학 전공자의 실내공기질 분석요원로서의 활동이 충분히 가능함을 나타낸다. 안전진단 업계와 마찬가지로 요건 자격증을 취득하거나 또는 회사 등록요건에 주거학 분야의 자격증이 추가된다면 더욱 활성화 될 수 있는 분야이다.



▲ [그림 1] 주택상담사의 필요성

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

### 주택상담사의 필요성

일반적으로 주거학 전공분야가 인간의 기본적인 생활 환경인 주거와 그 주변 환경과의 상호작용을 과학적으로 분석하고 인식할 수 있는 능력을 양성하는 것을 목표로 한다는 점을 고려할 때, 이러한 주거환경과 관련된 산업의 모든 분야, 즉, 주택의 기획, 설계 및 디자인, 시공, 유통 및 관리과정에 총체적인 기여를 할 수 있는 인재양성에 초점을 두는 관련 자격증은 필요하다. '주택상담사 자격증 발전방안(2005)'에 대한 연구에서 다양한 주택관련 업계의 임원과 실무자들을 대상으로 실증자료를 수집하고 이에 대한 분석을 시도한 결과, 주거학의 학문적 특성을 잘 나타내면서 주거학 전공자의 다양한 취업 분야에 어필할 수 있는 적절한 명칭의 generalist 자격증 하나로 축약시켜 운영하는 것이 타당하다는 결론을 제시하고 있다. 이러한 의미에서 generalist로서의 학회인증 자격증인 '주택상담사'는 사회적 수요에 부응할 수 있는 잠재적 가능성이 높다고 할 수 있다.

### 주택상담사의 역할과 직무

주택상담사는 주택에 관련된 전문지식과 경험을 소비자에게 제공함으로써 거주자의 삶의 질을 향상시키는 데에 궁극적인 목적을 둔다. 주택상담사는 주택관련업체(예: 주택회사, 설계사무소, 부동산업계, 주택관리회사 등)의 해당 분야에서 능력을 발휘하거나 별도의 사업체 운영을 할 수 있으며 역할 및 구체적인 직무는 다음 <그림 2>와 같다. 주택상담사는 상담, 기획, 설계/디자인, 관리/리모델링, 평가, 조사연구 등의 역할 수행이 가능하다.

상담부분에서는 주민자치센터, 복지회관, 소비자보호원에서 상담자로서 주택관련 상담을 하고 공공기관과 건설관련 회사, 분양대행사 등에서 부동산 중개자나 주택딜러로서 주택관련 전문정보제공의 직무수행이 가능하며, 기획분야에서는 건설회사와 분양대행사에서 주택상품기획 및 계획자로 활동, 주택상품의 이미지 및 광고, 홍보자료를 개발하는 직무 수행이 가능하다. 설계/디자인분야에서는 건설회사나 실내건축업체, 주생활재 생산업체에서 가

역 할	직 무	진출분야
상 담	주택관련 상담 및 전문정보 제공	주민자치센터 복지회관 소비자보호원 건설관련회사 분양대행
기 획	주택상품기획 주택상품이미지 광고/홍보자료개발	건설회사 분양대행사
설 계 / 디자인	주택/실내설계 관련소품 디자인 디스플레이 실내코디네이션	건설회사 실내건축업체 가구조명업체 생활소품업체 프리랜서
관 리 / 리모델링	공동주택관리 생활관리 거주자분쟁해결 리모델링상담 및 정보제공	주택관리회사 리모델링업체
평 가	주택환경평가	건축물환경진단 및 안전진단회사 공공기관 주민자치센터 복지회관
조 사 연구	주생활조사 소비자수요분석 관련지침개발 관련법제정 정책결정	주택관련연구소 정부출연기관

▲ [그림 2] 주택상담사의 역할 및 직무

구 및 조명, 기기, 생활소품 디자이너나 실내디자이너, 혹은 실내코디네이터와 디스플레이어로 활동이 가능하다. 관리/리모델링분야에서는 주택관리회사에서 공동주택 생활관리자로 활동, 향후 수요급증이 예상되는 아파트 리모델링 전문가로서 관련 정보를 제공하여 거주자와 리모델

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

링업체의 중개자 역할이 가능하다. 평가분야에서는 건축물 환경진단 및 안전진단회사, 공공기관 등에서 환경평가 및 조사보고 업무 수행이 가능하며, 조사연구분야에서는 주택관련회사 연구소의 연구자로서 주생활조사 및 소비자 수요분석, 관련지침개발, 행정기관 정부 출연기관 연구원에서 관련법 및 정책결정 역할수행이 가능하다.

### 글을 맺으며

주택상담사는 주거학의 학문분야를 지칭하는 자격증으로서, 그리고 주거학 및 주거학 전공자에 대한 인식 제고 기능을 한다는 측면에서 필요성이 높은 자격증이다. 동시에 주택상담사의 가능 역할 및 직무내용 측면에서도 주거학 전공자의 주거환경과 관련된 산업에 대한 업무적합도가 높은 사회적 수요에 부응할 수 있는 잠재적 가능성이 큰 자격증이라 할 수 있다.

그러나 주거학 전공에 대한 주거학 관련 전공자(건축학, 실내디자인학, 조경학, 도시계획학, 부동산학 등의 분야)의 이해 및 일반인의 사회적 인식이 여전히 부족한 실정이며, 주거학 전공 자체에 대한 필요성 및 학문적 중요도, 관련 자격증에 대한 인식이 명확하지 않다는 것도 현실이다. 또한 주거학 전공의 교육과정 및 주택상담사의 직무영역은 매우 포괄적이고 다양한데 비해 자격증인 주택상담사라는 명칭은 컨설팅이나 카운셀링에 국한된 이미지를 갖기 때문에 사회적 인식에 한계가 있다고 지적되기도 하였다.

따라서 주택관련 산업 전반에서 전문가로 활동할 수 있는 **generalist**로서의 주택상담사의 사회적 인식 제고를 위한 명칭변경에 대한 고려<sup>2)</sup>가 필요하며 학회 차원에서의 대대적 홍보가 요구된다. 사회 진출 범위의 확대시키고 차후에 전문가로서 법적인 보호를 받을 수 있도록 주택상담사 자격증이 국가공인을 획득하도록 추가 진행이 요구된다.

2) 2005년 '주택상담사 자격증 발전방안(2005)'에 대한 연구에서 자격증 명칭으로 '주택상담사' 이외에 '주택사'와 '주거환경사' 등이 거론되었음.

## 주택상담사의 자격검정제도 전환방안

### 주택상담사 명칭변경 제안

5기, 6기 자격관리위원회에서는 주택상담사의 명칭에 대해 2006년~2007년에도 지속적인 조사 검토를 거쳐, 2007년도에 “주택사”라는 명칭을 제안한 바 있다.

주택상담사는 주택의 상품기획에서 디자인, 시공, 유통 및 관리, 환경평가, 조사연구 과정과 관련된 주택산업 전반에 걸친 일련의 직무를 수행할 수 있는 전문인으로서, 주거환경과 관련된 산업에 대한 업무적합도가 높은 사회적 수요에 부응할 수 있는 자격증이라 할 수 있다. 주택상담사의 이러한 수요 및 직무에 비해 자격의 명칭은 컨설팅이나 카운셀링에 국한된 이미지를 갖기 때문에 사회적 인식에 한계가 있다고 보고, 명칭변경에 대해 다음과 같이 검토하여 제안한 바 있다.

#### 1) 현 자격명(주택상담사)의 문제점

- 주거학 전공의 교육과정은 매우 포괄적이고 다양한데, 현행 ‘주택상담사’라는 명칭은 컨설팅이나 카운셀링에 국한된 이미지를 갖기 때문에 사회적 인식에 한계가 있음.
- ‘상담사’라는 사전적 의미는 ‘서로 의논하여 문제를 해결할 수 있도록 도와주거나 궁금증을 풀어주는 일을 전문으로 하는 사람’이라고 정의됨.
- 현재 ‘상담사’라는 명칭으로 사회적으로 사용되는 용어는 재무상담사, 재활상담사, 직업상담사, 투자상담사, 결혼상담사, 청소년상담사 등이 있음. 즉, ‘상담사’란 명칭은 매우 실제 상담업무의 역할을 담당하는 사람으로, 어떤 분야의 generalist라는 이미지를 주지 못함.
- 따라서 ‘주택상담사’ 역시 주택과 관련한 상담업무를 하는 사람으로 그 역할이 제한적으로 오인되어, 채용이나 업무배정시 전혀 전문인으로 인정받지 못하는 자격이 되고 있음.

#### 2) generalist로, 전문성을 나타낼 수 있는 명칭이 요구됨

- 학문분야를 지칭하는 자격증이 주거학 분야에도 요구됨  
(건축공학과-건축기사, 실내건축학과-실내건축기사, 주거학-주택사)
- “주거학” 및 “주거학 전공자”에 대한 인식 제고가 가능한 명칭이 필요
- 다른 분야의 ‘상담사’와의 차별성을 갖는 명칭이 필요
- 자격의 취지를 살리고자 한다면, 주택분야의 전문적 지식활동의 업무를 수행할 수 있음을 나타낼 수 있는 포괄적인 명칭이 요구됨.

#### 3) ‘주택사’로의 명칭 변경 제안

- 명칭 자체가 주는 업무의 제한 범위를 탈피하면서 폭 넓은 지식활동(전문성 강화)으로 확대하는 것이 필요하며, 이에 걸맞게 ‘주택사’로의 명칭변경이 바람직하다고 사료됨.
- 기존 ‘주택상담사’에 대한 인지도가 낮으므로, ‘주택사’로의 명칭 변경에 따른 인지도 측면에서의 손실은 거의 없는 것으로 판단됨.
- 건축학과 관련된 국가기술자격을 살펴보면 건축사, 건축구조기술사, 건설안전기술사, 건축기계설비기술사, 건축전기설비기술사, 건축시공기술사, 건축품질시험기술사, 건축기사, 건축설비기사, 건설기계정비산업기사, 건축일반시공산업기사 등으로 general한 명칭과 special한 명칭이 급에 따라 다양하게 존재하지만, 직무가 구분되어 있음.
- 따라서, ‘주택사’로의 명칭 변경 시 주택관련산업의 일련의 직무를 포괄하는 generalist를 의미하며, 기존에 동일한 명칭은 존재하지 않을 뿐 아니라, 기존의 ‘주택’을 포함하는 국가자격인 ‘주택관리사’ 직무 구분도 명확함.