

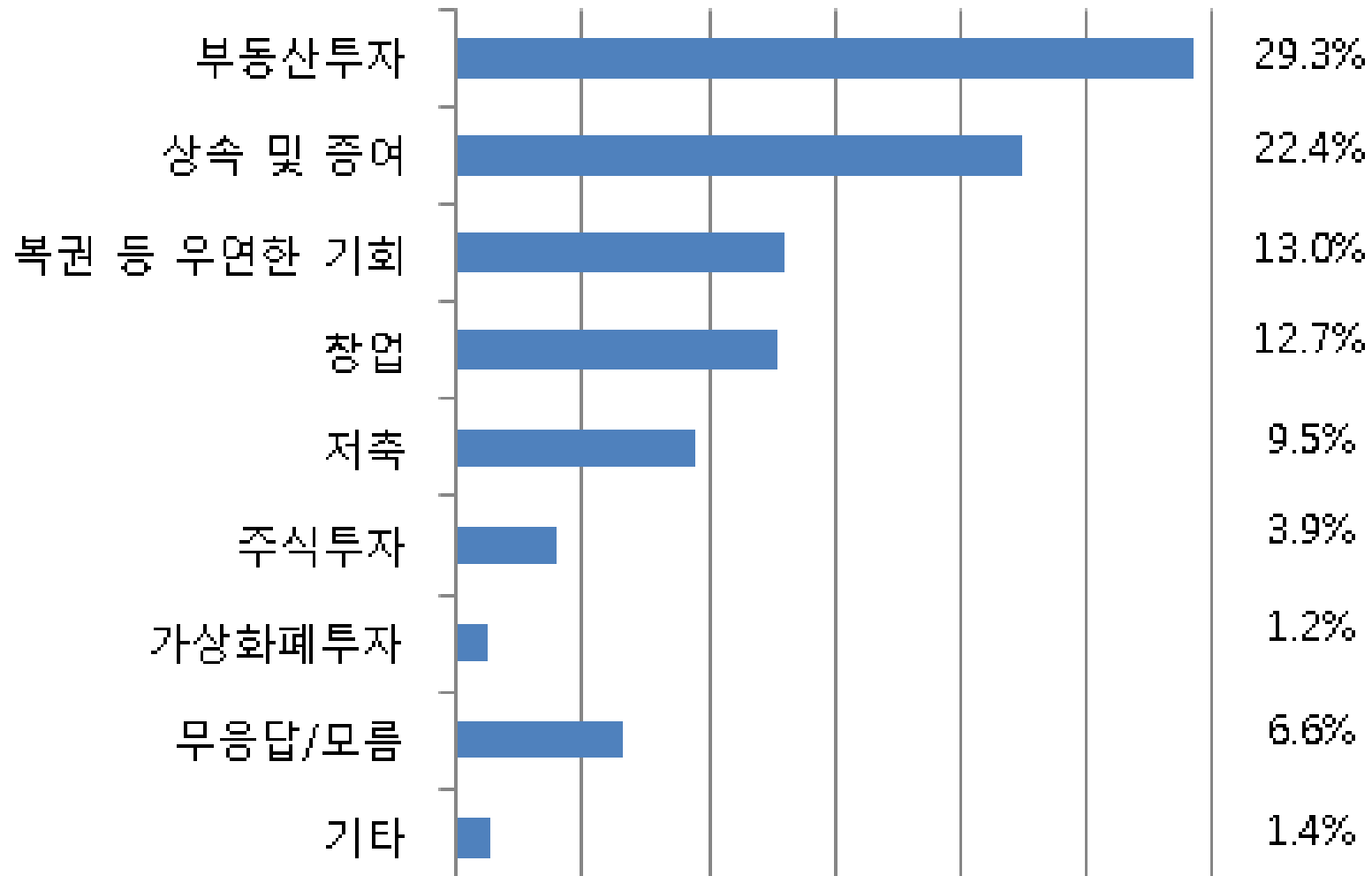
# 부동산 거래정보망 이용 실무

담당교수 : **신영일** 서울벤처대학원대학교 교수

# 목 차

1. 부동산 거래정보망 시스템 및 이용
2. 부동산 공동중개 장·단점 및 연관산업
3. 미래의 부동산 변화 전망

# 가장 실현가능성이 높은 부자되는 방법



공유경제(SHARING)-AIR&B  
융복합(CONVERGENCE)

저성장, 저출산  
저고용(저취업)

YOLO, FIRE

노령화, 저금리  
인플레이, 디플레이

**4차산업**

WWW AI, B/DATA, IOT

PEST, WLB

주택보급률, 보유세

PROP-TECT  
부동산 자산 테크

5G, 스마트, 플랫폼  
VR, AR, 블록체인

# 부동산 거래정보망의 정의

부동산 거래정보망은 개업공인중개사 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계를 말하며, 인터넷 통신망을 이용하여 각종 부동산에 관련한 매물정보를 서로간에 공유하고 공동중개하는 정보시스템.

국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산 거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.(공인중개사법 제24조)

개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체없이 이를 당해 거래정보망 사업자에게 통보하여야 한다.<개정 2014.1.28.>

# 거래정보망사업자 및 개업공인중개사의 의무

## 가. 거래정보사업자의 의무

- ① 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 중개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 한다.
- ② 개업공인중개사로부터 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나, 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니 된다.
- ③ 위반시 제재 : 지정을 취소할 수 있으며, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

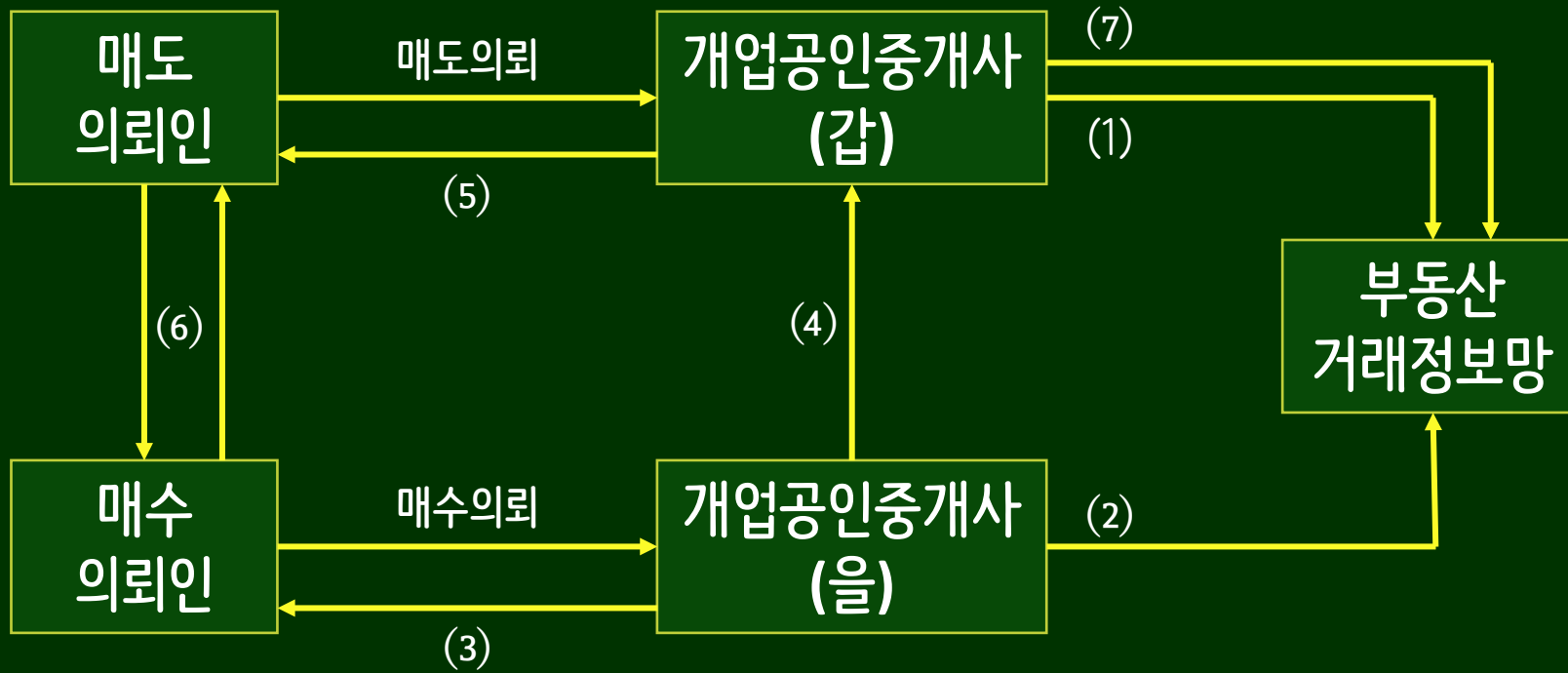
## 나. 개업공인중개사의 의무

- ① 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니된다.
- ② 개업공인중개사는 정보망에 공개된 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보망 사업자에게 통보하여야 한다.
- ③ 위반시 제재 : 등록관청은 6월 범위내에서 업무 정지를 명할 수 있다.

# 정보화의 변화

구분	PC 시대	인터넷시대	모바일시대	스마트시대
패러다임 변화	디지털화, 전산화	온라인화, 정보화	소셜화, 모바일화	지능화, 개인화, 사 물정보화
IT 이슈	PC, PC통신, 데이 터베이스	초고속인터넷, www, 웹서버	모바일 인터넷, 스 마트폰	빅데이터, 차세대 PC(SUPER, 양 자) 사물네트웍 IOT
핵심분야 (서비스)	PC, OS	포털, 검색엔진, Web20	스마트폰, 앱서비 스, SNS	미래전망, 상황인 식, 개인맞춤형 서 비스

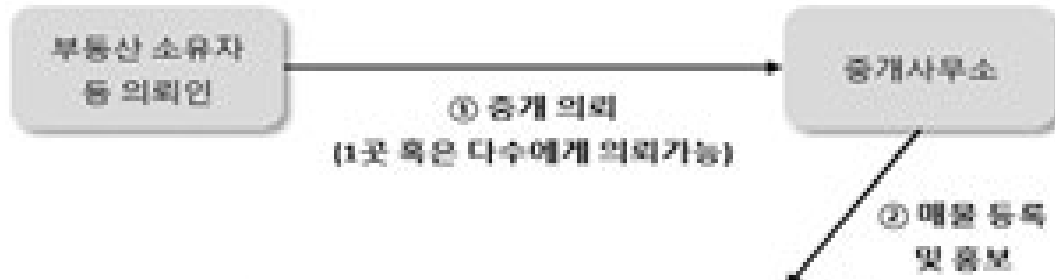
# 부동산거래정보망 이용체계도



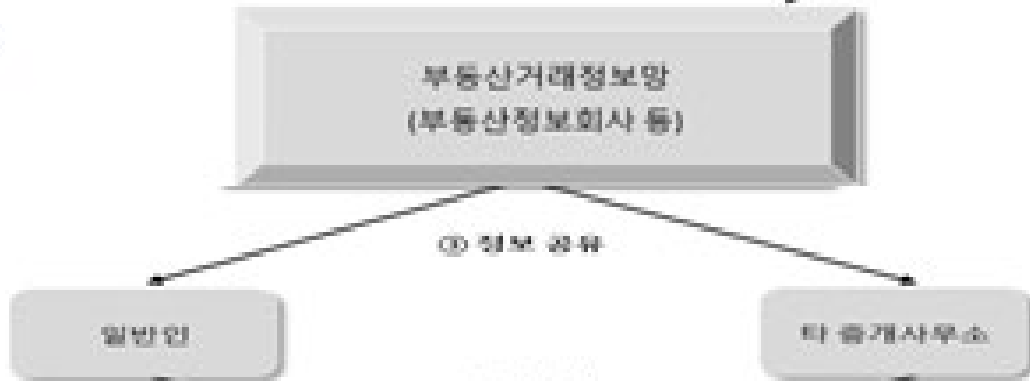


# 부동산거래정보망을 활용한 중개서비스 과정

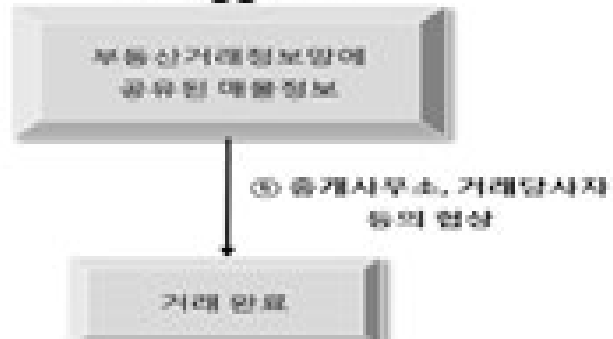
1단계 : 중개의뢰



2단계 : 매물 홍보활동



3단계 : 현상 및 거래



# 부동산매물정보제공 주요 사이트

공공	국토교통부(한국감정원)	부동산거래 전자계약시스템	<a href="http://irts.molit.go.kr">http://irts.molit.go.kr</a>
	국토교통부	실거래가 공개시스템	<a href="http://rt.molit.go.kr/">http://rt.molit.go.kr/</a>
	서울시	서울부동산 정보광장	<a href="http://land.seoul.go.kr/">http://land.seoul.go.kr/</a>
	경기도	경기도부동산포털	<a href="http://gris.gg.go.kr">gris.gg.go.kr</a>
협회	한국공인중개사협회	한방부동산	<a href="http://karhanbang.com/">http://karhanbang.com/</a>
	새대한국인중개사협회	새대한국동거래정보망	<a href="http://newren.lak.or.kr/">http://newren.lak.or.kr/</a>
민간	포털사이트	네이버부동산	<a href="https://land.naver.com">https://land.naver.com</a>
		다음부동산	<a href="https://realty.daum.net/">https://realty.daum.net/</a>
	매일경제	MK부동산매물관리센터	<a href="http://landad.mk.co.kr/">http://landad.mk.co.kr/</a>
	한국경제	한경부동산	<a href="http://www.hankyung.com/realestate">www.hankyung.com/realestate</a>
	중앙일보	조인스랜드부동산	<a href="http://joinsland.joins.com">joinsland.joins.com</a>
	국민은행	KB부동산리브온(Liiv ON)	<a href="http://onland.kbstar.com">onland.kbstar.com</a>
	일반정보서비스업체	부동산114 부동산뱅크 스피드뱅크 닥터아파트 부동산써브	<a href="http://Www.114.com">Www.114.com</a> <a href="http://www.neonet.co.kr">www.neonet.co.kr</a> <a href="http://www.speedbank.info">www.speedbank.info</a> <a href="http://www.drapt.com">www.drapt.com</a> <a href="http://www.serve.co.kr">www.serve.co.kr</a>

# 부동산(R.E)거래정보망

국토부 실거래가 정보시스템

App.청약홈

한방

네모

직방

다방

포털(네이버, 다음-카카오)\*

밸류맵-전국  
토지, 건물시세

디스코-  
등기부 등본  
무료열람

K.B apt

부동산 플래닛-  
실거래가 열람,  
기업정보제공

부동산전문거래소

집닥

포스,스파이크

토지야


# 한국공인중개사 협회에서 운영하는 부동산거래정보망 "한방"

공인중개사법 제24조에 따라 국토교통부장관으로부터 지정받은 부동산거래정보망, '한방'



# 부동산 관련 포털 사이트

국토교통부 실거래가 공개시스템 <http://rt.molit.go.kr/>

 국토교통부 실거래가 공개시스템

공개안내

아파트

연립/다세대

단독/다가구

오피스텔

분양/입주권

상업/업무용

토지

게시판

실거래가 자료제공

(구)실거래가공개시스템

## 쉽고 편리한

## 국토교통부 실거래가 공개시스템

국토교통부 실거래가 공개시스템을 통하여 실거래가 조회를 쉽고 편리하게 이용하실 수 있습니다.

보도자료 [FAQ](#)



- 상반기 주택 매매거래량은 62.1만 건, 전월세 거래량은 112.. 2020-08-06
- 5월 주택 매매거래량은 8.3만 건, 전월세 거래량은 17.1만.. 2020-07-09
- 4월 주택 매매거래량은 7.4만 건, 전월세 거래량은 17.0만.. 2020-07-09
- 3월 주택 매매거래량은 10.9만 건, 전월세 거래량은 20.0.. 2020-04-24
- 2월 주택 매매거래량은 11.5만 건, 전월세 거래량은 22.4.. 2020-04-24

> 주택 매매거래량 추이



> 주택 전월세거래량 추이





전국지가  
변동률조사

전국주택가격  
동향조사

공동주택  
실거래가격지수

상업용부동산  
임대동향조사

오피스텔  
가격동향조사

부동산  
거래현황

복수통계

외부통계

K-APT(공동주택관리정보시스템)

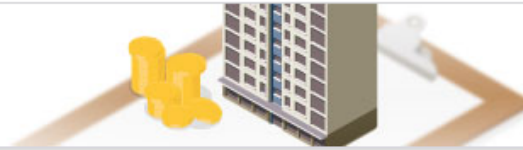
녹색건축센터

구분	시점	전월대비 변동률(%)	전년대비 변동률(%)
전국지가변동률조사	'20.7	0.332	2.062
전국주택가격 동향조사	매매	0.61	2.61
	전세	0.32	1.47

### 마이크로데이터

Microdata Service

테마매물 서울에서 내 집 같은 올수리 전세찾기 [바로가기](#)



## 지역

평소 관심 지역으로  
매물/시세를 찾아보세요



## 지도

지도에서 직접  
매물/시세를 찾아보세요



## 청약가점

당첨될 수 있을까?  
일단 가점부터 계산!



## 세금계산기

어려운 세금  
간편하게 계산하기



## 종로구의 이런 단지는 어떠세요?

KB시세 2020.08.28기준 | 단위:만원

### 종로구

월간 아파트 시세 변동 추이 (1m<sup>2</sup>당 시세)

[통계자료 자세히 보기](#)

### 경희궁자이(3단지) >

서울특별시 종로구 평동

81.48/59.85m<sup>2</sup>



1,000

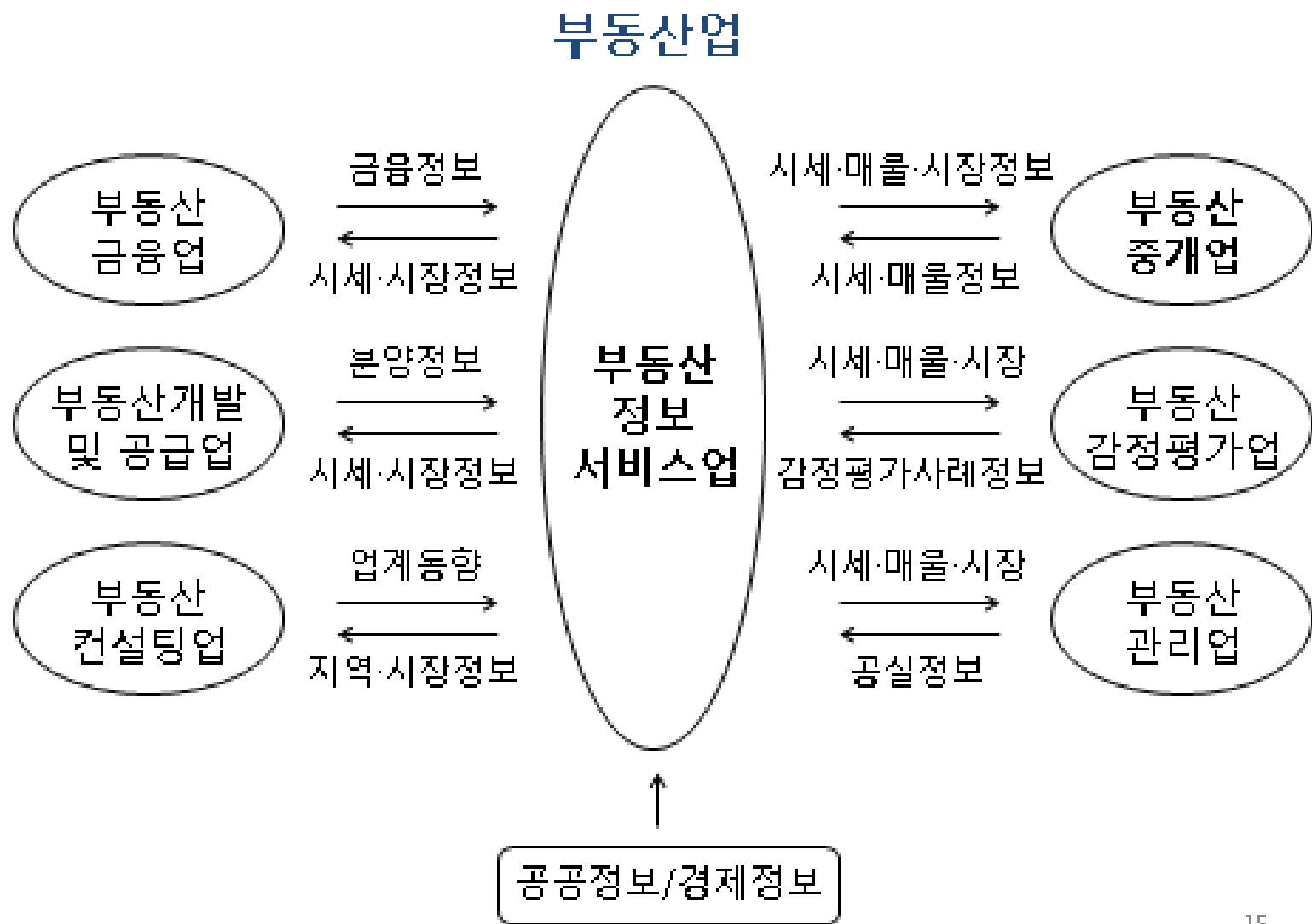
— 매매 — 전세

매매가

전세가

월세가

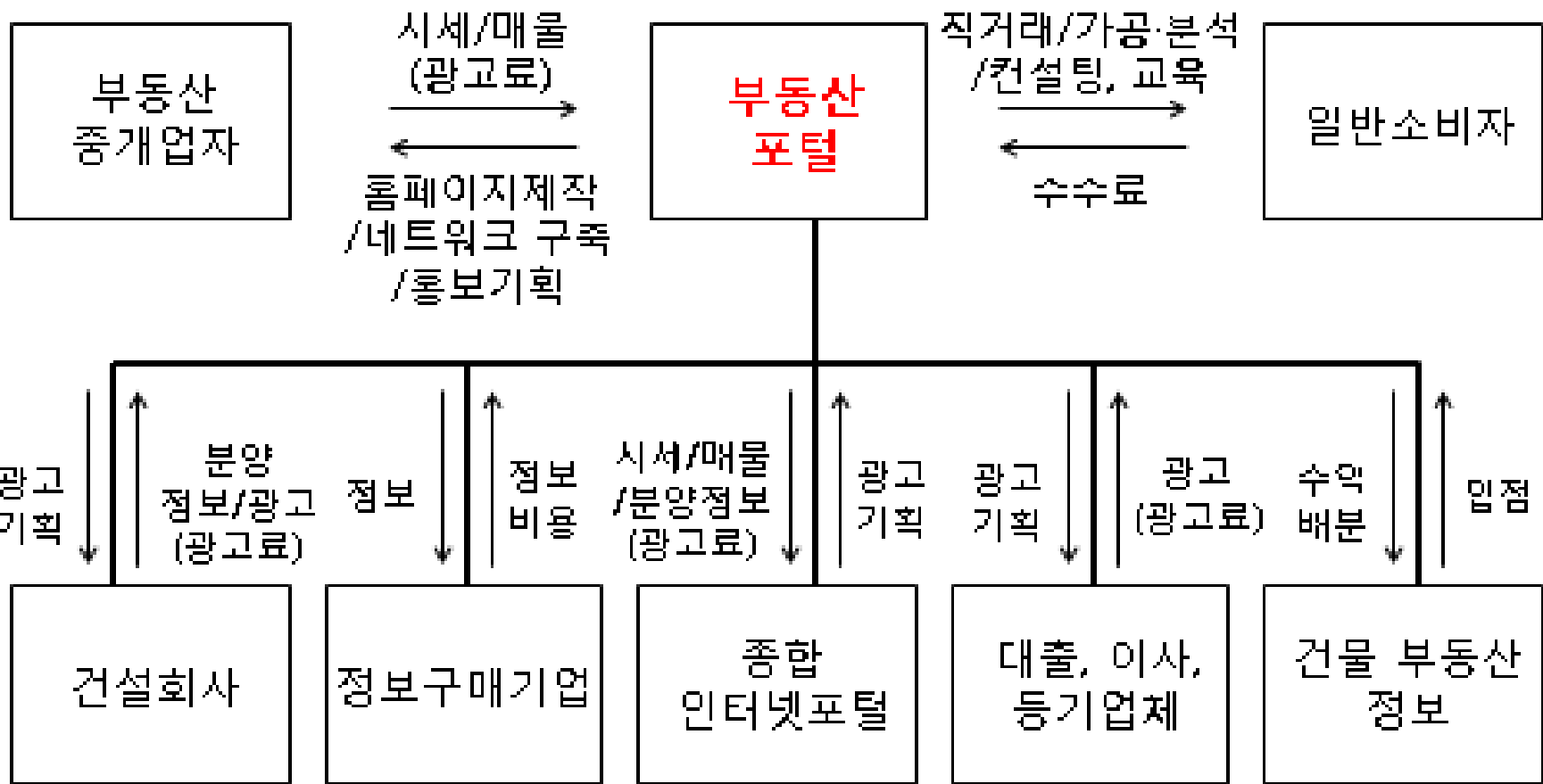
# 부동산업과 부동산정보서비스업





# 부동산정보서비스 기업의 수익구조

## 부동산 정보서비스 기업의 수익구조



# 부동산중개업 거래정보망 활용 장점

## 1. 부동산거래의 투명화

- 지역현황 거래가격·임대료 파악으로 거래의 공정성과 객관화

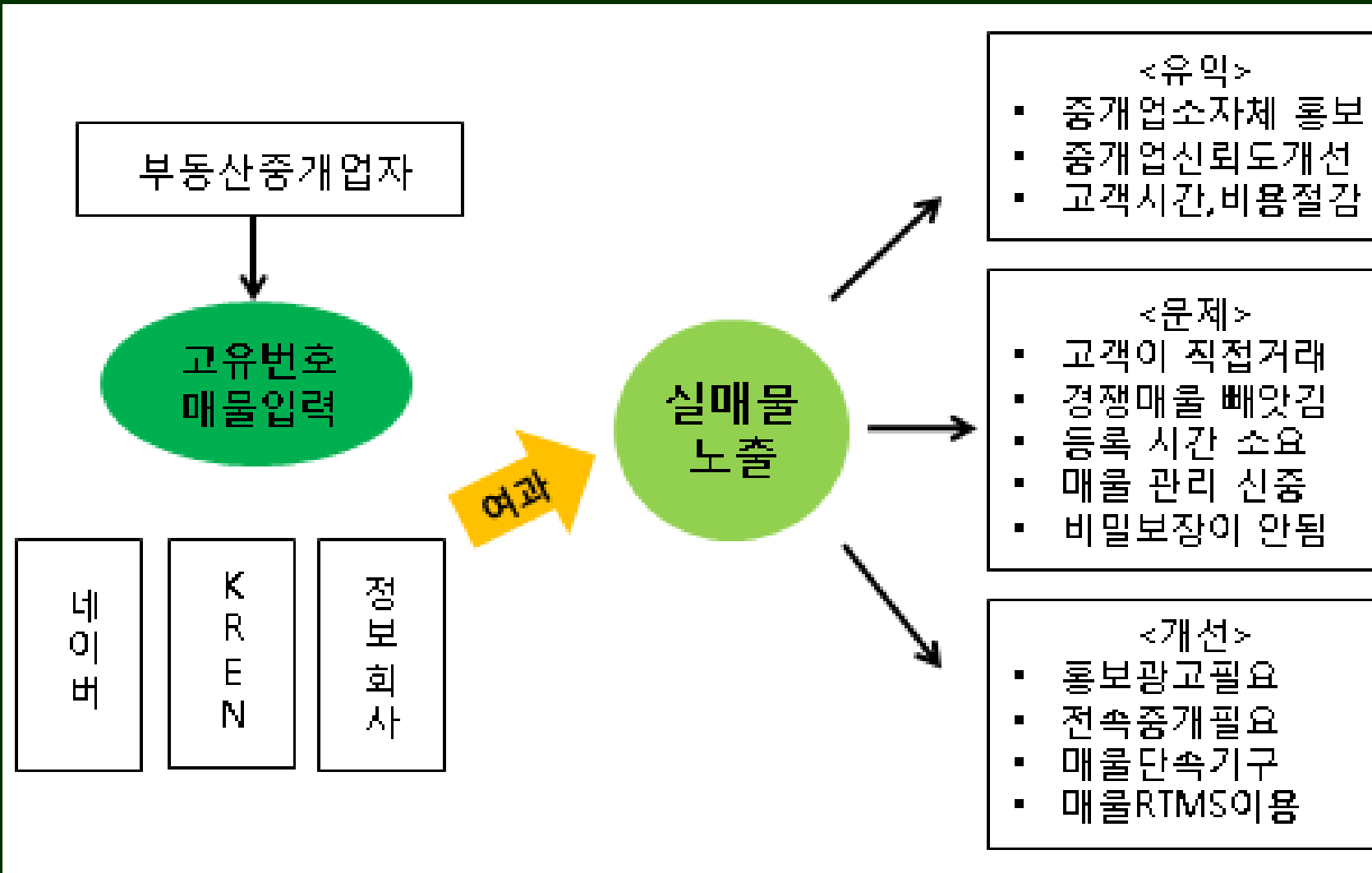
## 2. 부동산시장분석

- 부동산정보망을 활용한 자료 등으로 추세 예측 가능
- 통계 그래프 등을 통한 부동산시장분석 가능

## 3. PC, 스마트폰을 이용한 중개업 활성화

- 고객 및 매물 관리프로그램에 의한 관리 및 상담
- 시장분석과 자료에 의하여 수준높은 정보제공
- 블로그·카페 등을 운영, 장소와 시간에 제한 없는 중개서비스 제공
- 스마트폰을 활용한 자유로운 정보제공
- SNS에 의한 고객과의 원활한 의사소통으로 계약유도 가능

# 부동산중개업 거래정보망 활용 단점



# 부동산 정보화 활용 효과

## 1. 부동산거래의 투명성 제고

- 부동산 실거래가격·임대료 파악

## 2. 부동산관련 업무수행의 효율성과 신뢰 제고

- 행정 능력 향상
- 정보 수집 · 분석 · 활용

## 3. 부동산 정보를 활용한 시장분석

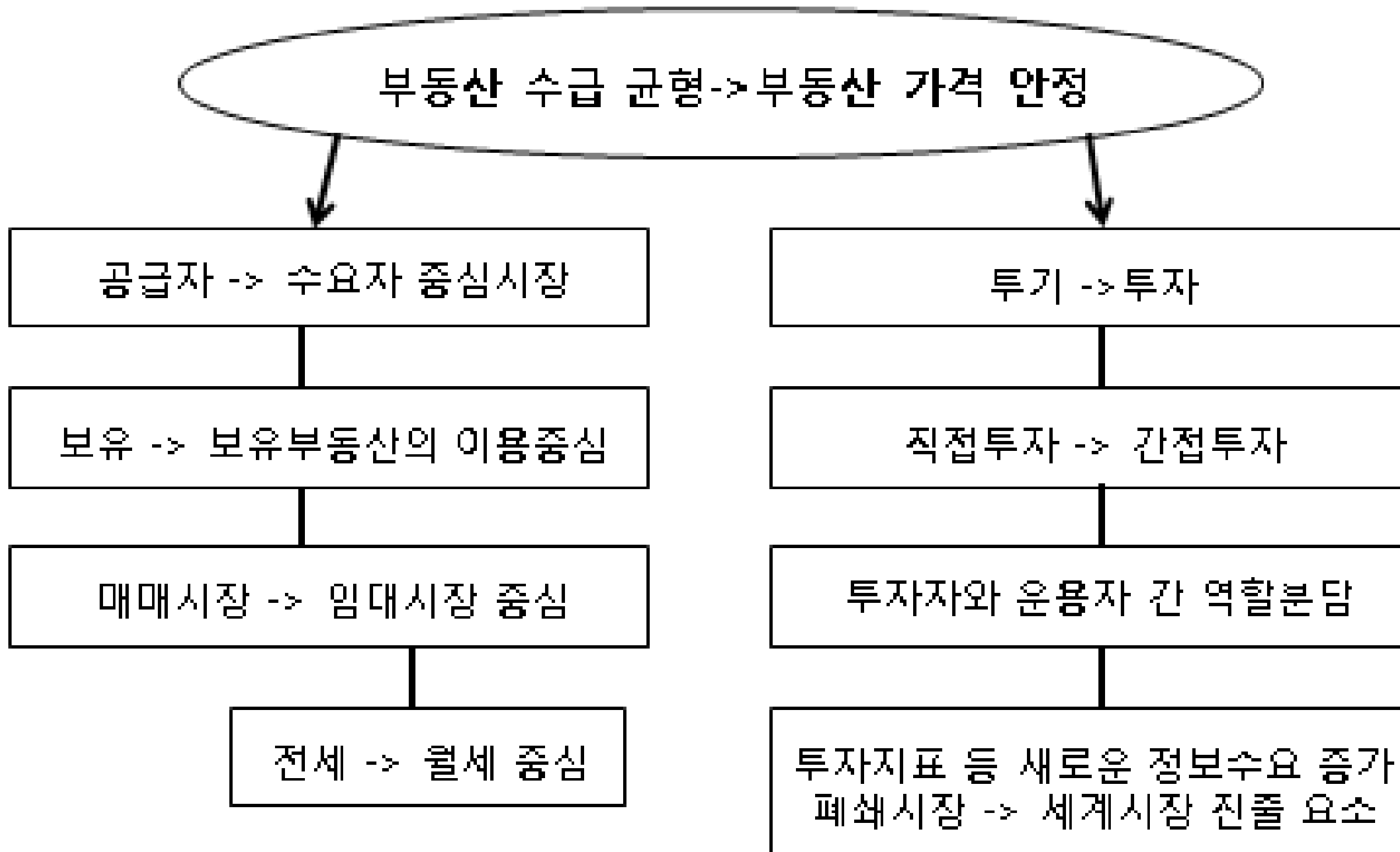
- 양질의 중개서비스 제공
- 부동산시장 안정화에 기여
- 부동산시장을 예측 가능

## 4차 산업혁명과 부동산산업의 변화

“일상적인 쇼핑과는 규모가 다른 **부동산매매**가 기술에 의해 크게 바뀌고 있다. 부동산중개업자를 개입시키지 않고 주택을 매매하는 '**부동산테크**'가 주목을 모으고 있는데, 벤처기업이나 야후, 그리고 그리(GREE) 등의 **거대 인터넷 기업**이 참가하고 있다. 야후는 소니 부동산과 손을 잡고 맨션 소유자(매도인)와 구입을 원하는 매수인을 **직접 연결**해주는 '**오우치 다이렉트**'를 개시했다. …… 매도인과 매수인을 직접 연결한다는, 부동산거래의 상식에 반하는 이 비즈니스를 지원하는 것이 **기계 학습에 바탕을 둔 맨션 가격 추정 기능**인데, 소니 부동산과 소니가 공동으로 개발했다. '**부동산가격 추정 엔진**'이라는 기능을 이용하면 매도인과 매수인이 부동산의 위치나 구조 등의 정보를 사이트에 입력하는 것만으로 즉시 맨션시세에 관한 기본정보를 얻을 수 있다.” (책, '세상을 바꿀 테크놀로지 100', 닛케이 BP 저)

점차 인간 중개업자가 사라질 수도 있다. 다양한 형태의 플랫폼들이 나오면서 거래당사자끼리 **직접 교류**하는 경우가 늘었기 때문이다. 부동산도 예외가 아니다. 거기에 위의 내용처럼 **인공지능이 부동산 감정평가**를 해준다면 금상첨화이다. 적당한 부동산가격을 인공지능이 판단해 주고 알려주는 것이다. 그것을 보고 매도인은 중개인에게 의뢰하지 않고 스스로 가격을 정할 수 있게 된다. 혁신적인 기술이라는 느낌은 덜 든다. 하지만 다양한 중개업의 미래가 그리 밝지 않음을 느낄 수 있다.

# 부동산산업 여건 변화와 전망



# UN의 부동산 2030년 예측

## 1. 부동산에 영향을 미치는 핵심 요인과 2030년의 부동산 상태 예측

- 스마트홈으로부터 스마트 오피스/스마트 도시/메가시티로 확대 이동하고 있다.
- The sharing/collaborative economy 공유/협력하여 일하는 경제
- Thchnology/data management - greater transparency 기술/데이터 관리로 더욱 투명성이 확대
- Urbanisation 도시화

## 2. Live(Residential)거주생활 하기(주택)

- 주택의 규모/공간에 대해 기존과는 다른 사용개념이 나타나고 있다. 즉 Micro-living 시대가 오고 있다.
- 소유권의 공유(shared ownership), 자산 오픈 방출(equity release), 및 은퇴 생활(retirement living) 등에서 시장기회가 무르익고 있다.
- Changes to consumer 도시 소비자
- Changes to live/work balance 거주생활 하면서/동시에 일하는 균형개념으로 변화
- - Ageing population 노령화 인구구조

### 3. Work(Office) 일하기(오피스)

- 보다 많은 사람들이 재택근무
- 회사는 공간이 덜 필요하게 되어 근본적으로 오피스의 성격이 변화할 것으로 전망
- 지금 존재하는 많은 오피스가 기능적으로 시대에 뒤떨어지게 될 전망
- 향후 WeWork 컨셉은 더 이상 WeWork 같은 회사들만 사용하는 개념은 아니다.  
대기업도 필요한 이런 저런 장소에 직원들을 이전 근무시키기 위해 이 개념을 활용할 전망
- Connectivity--연계접촉성
- More collaborative working practices 보다 협력적인 작업 실행
- Artificial intelligence, augmented and virtual reality 인공지능(AI), 증강된 가상현실(VR)

### 4. Learn(Student housing) 공부하기(학생 기숙사)

- Technology - distributed learning 기술개발로 분산학습 증가
- Demographics - changing career plans/lifestyles 인구: 변화하고 있는 경력계획/라이프스타일
- Growing importance of social and collaboration skills 사회적 협업 기술 중요성 증가



## 5. Play(Retail and logistics) 놀기(리테일 및 물류)

- e커머스가 확대된다고 해서 사람들은 리테일 범위가 줄어들 것이라고 과소평가하고 있는데 이는 잘못된 평가
  - 유럽의 경우도 충분한 리테일 공간이 있지만, 과연 동시대에 맞는 올바른 리테일 공간인지
  - Shopping centres as multi-faceted communities that embrace broader lifestyle needs of communities    쇼핑센터는 여러 얼굴을 지닌 커뮤니티 기능을 갖추고 지역사회의 보다 확대된 라이프스타일을 수용할 것으로 전망
  - New asset class: urban consolidation hubs    도시 기능을 통합하는 허브가 새로운 자산형태로 등장 (예: Transit Oriented Developments)
- \* 의, 식, 주, 휴, 미, 락 - 라이프 스타일 의 공간--- 도시문화



담당교수 : **신영일** 서울벤처대학원대학교 교수