

국회의원 송석준 · 한국 부동산경영학회 국회세미나

부동산산업의 현재와 미래

2023년 12월 29일

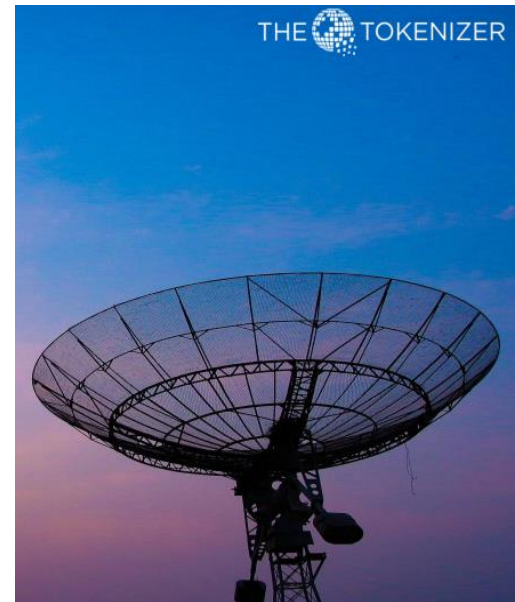
경인여자대학교 서진형 교수

- I. 서론
- II. 부동산산업의 현재
- III. 부동산산업의 미래
- IV. 부동산중개업의 현상과 과제
- V. 결론

I. 서론

1. 부동산의 미래 | 향후 10년간 부동산산업의 추세와 예측

- 부동산과 부동산산업의 미래에 대하여 정확한 예측을 할 수는 없음.
- 그러나 부동산 산업은 끊임없이 변화하고 있으며, 갑작스러운 변화에 앞서가는 가장 좋은 방법은 부동산업계가 어디로 가고 있는지 주의를 기울이는 것임.
- 앞으로 10년은 어려움을 겪을 수 있지만, 새로운 기술이 등장하고 메타버스, 토큰화 등에서 새로운 기회가 찾아올 수 있음.



1. 서론

2. 용어의 정리 등

- 산업분류상 건설은 서비스업에 속하는 **부동산업 및 임대업과는 별도 분류**
- 부동산산업과 부동산서비스산업: **실무상 동일 용어 인식 사용**
(이하 부동산산업 용어 사용)
 - ✓ 다만, 한국표준산업분류에서는 부동산업은 부동산임대 및 공급업과 부동산서비스업으로 분류
 - ✓ 부동산 임대 및 공급업은 부동산 임대업과 부동산 개발 및 공급업으로 분류하고, 부동산관련 서비스업은 부동산 관리업과 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업으로 분류
- **부동산서비스산업**: 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 통해 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업

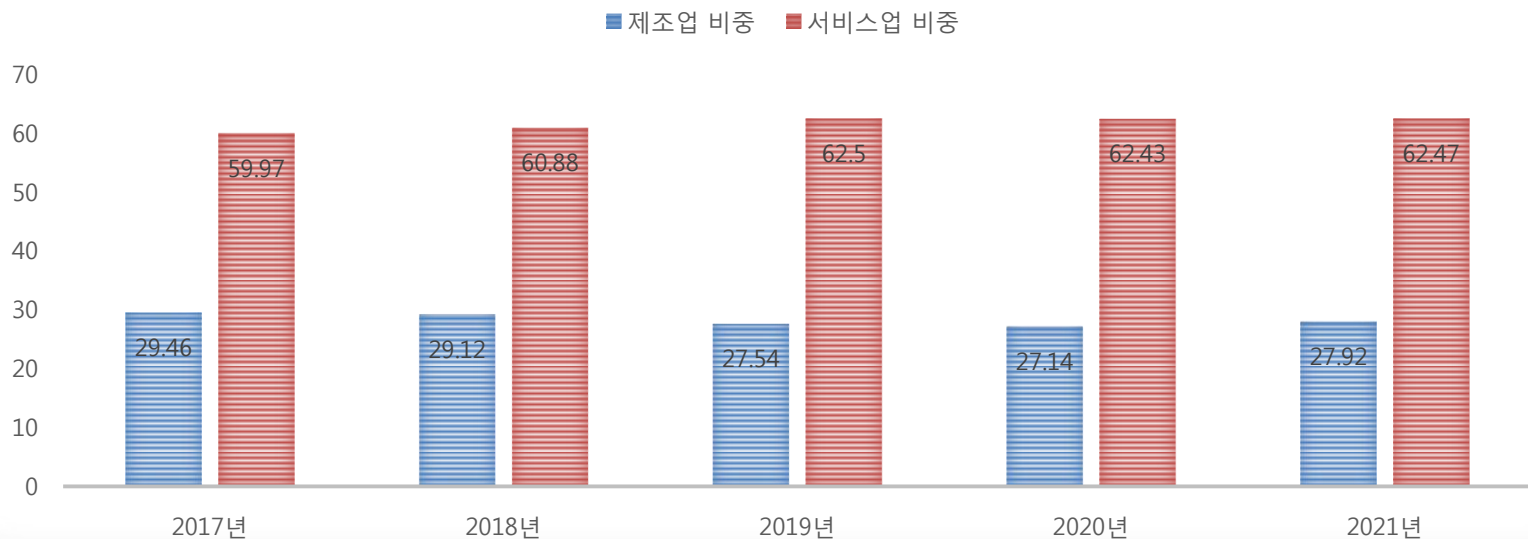
3. 부동산서비스산업진흥법

- 부동산서비스산업진흥법
 - ✓ 부동산서비스산업의 중요성에 기해 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항 규정
 - ✓ 부동산서비스산업의 발전 촉진, **국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지함을 목적**
 - ✓ 2018. 6. 20.부터 시행
- **국가 및 지방자치단체**는 부동산서비스산업의 진흥을 위하여 필요한 정책을 수립·시행하여야 하며, 부동산서비스산업 진흥시책을 위한 **부동산서비스산업진흥 기본계획** 등 수립(제1조, 제5조)

4. 논의의 배경

- 부동산산업은 최근 지속적인 성장 추세로 매출액, 사업체, 종사자 수가 증가하고 있고, 전 산업에서 **부동산산업이 차지하는 비중도 증가**하고 있음.

산업구조:제조업, 서비스업 기준



4. 논의의 배경

전 산업과 부문별 총산출 / 단위: 백만원

(코드)산업	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
(0001)전산업	3,717,019,310	3,925,097,805	4,168,441,805	4,336,564,073	4,365,917,273
(0002)농림어업	61,331,816	60,308,207	61,468,388	62,829,780	62,933,379
(0003)광업	4,195,225	4,527,367	4,732,851	4,519,229	4,286,453
(0004)제조업	1,657,564,227	1,697,628,239	1,808,317,054	1,867,577,254	1,819,821,691
(0005)전기가스수도	94,638,770	93,598,763	96,339,767	103,715,026	101,678,824
(0006)폐수처리 및 자원재활용	15,248,802	15,826,462	18,154,142	18,940,527	19,505,588
(0007)건설	209,696,968	247,122,820	274,079,659	271,754,062	275,140,437
(0008)서비스업	1,674,343,502	1,806,085,947	1,905,349,944	2,007,228,195	2,082,550,901

4. 논의의 배경

총산출 중 산업부문별 비중 / 단위: %

(코드)산업	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
(0001)전산업	100	100	100	100	100
(0002)농림어업	1.65	1.54	1.47	1.45	1.44
(0003)광업	0.11	0.12	0.11	0.1	0.1
(0004)제조업	44.59	43.25	43.38	43.07	41.68
(0005)전기가스수도	2.55	2.38	2.31	2.39	2.33
(0006)폐수처리및자원재활용	0.41	0.4	0.44	0.44	0.45
(0007)건설	5.64	6.3	6.58	6.27	6.3
(0008)서비스업	45.05	46.01	45.71	46.29	47.7
(1000)제조업	44.59	43.25	43.38	43.07	41.68

1. 서론

4. 논의의 배경

서비스업 내 총산출 / 단위: 백만원

(2000)서비스업	1,674,343,502	1,806,085,947	1,905,349,944	2,007,228,195	2,082,550,901
(2101)도·소매업	238,423,141	260,429,195	272,556,502	280,000,476	285,538,554
(2102)운수·보관	144,726,673	141,342,492	143,294,826	149,651,746	155,289,963
(2201)출판	71,058,489	75,748,183	79,562,524	83,063,554	87,001,420
(2202)방송	10,768,217	11,078,748	11,340,825	12,162,112	11,336,216
(2203)통신	41,618,634	44,339,356	44,895,419	44,399,673	43,468,675
(2204)정보	8,244,489	9,140,369	11,317,902	12,101,047	13,131,292
(2205)금융·보험	150,971,835	160,116,916	171,743,336	184,960,402	184,499,543
(2206)부동산	172,768,008	202,371,589	215,791,966	225,108,832	230,263,516
(2207)임대	19,844,727	22,550,694	26,167,048	29,241,194	30,932,449
(2208)전문·과학기술	184,911,333	195,409,346	205,020,397	219,744,708	231,225,477
(2209)사업시설관리서비스	12,834,476	13,297,427	14,331,943	15,721,228	16,408,495
(2210)사업지원	42,148,633	44,333,990	46,002,632	48,340,808	51,366,967
(2301)공공행정	119,724,898	129,168,502	138,491,440	146,674,142	154,014,573
(2303)교육	116,275,770	117,820,194	120,833,983	124,260,776	130,058,594
(2304)의료·보건	98,235,106	104,098,564	114,912,338	123,542,412	137,145,695
(2305)사회복지	24,940,641	28,500,654	28,997,707	32,663,061	35,618,780
(2401)숙박·음식점	125,064,838	144,181,719	154,166,850	163,978,926	171,320,428
(2402)예술·스포츠·여가	35,916,206	42,362,286	44,623,218	49,018,630	50,123,873
(2403)기타 서비스	55,867,380	59,795,725	61,299,092	62,594,469	63,806,383

1. 서론

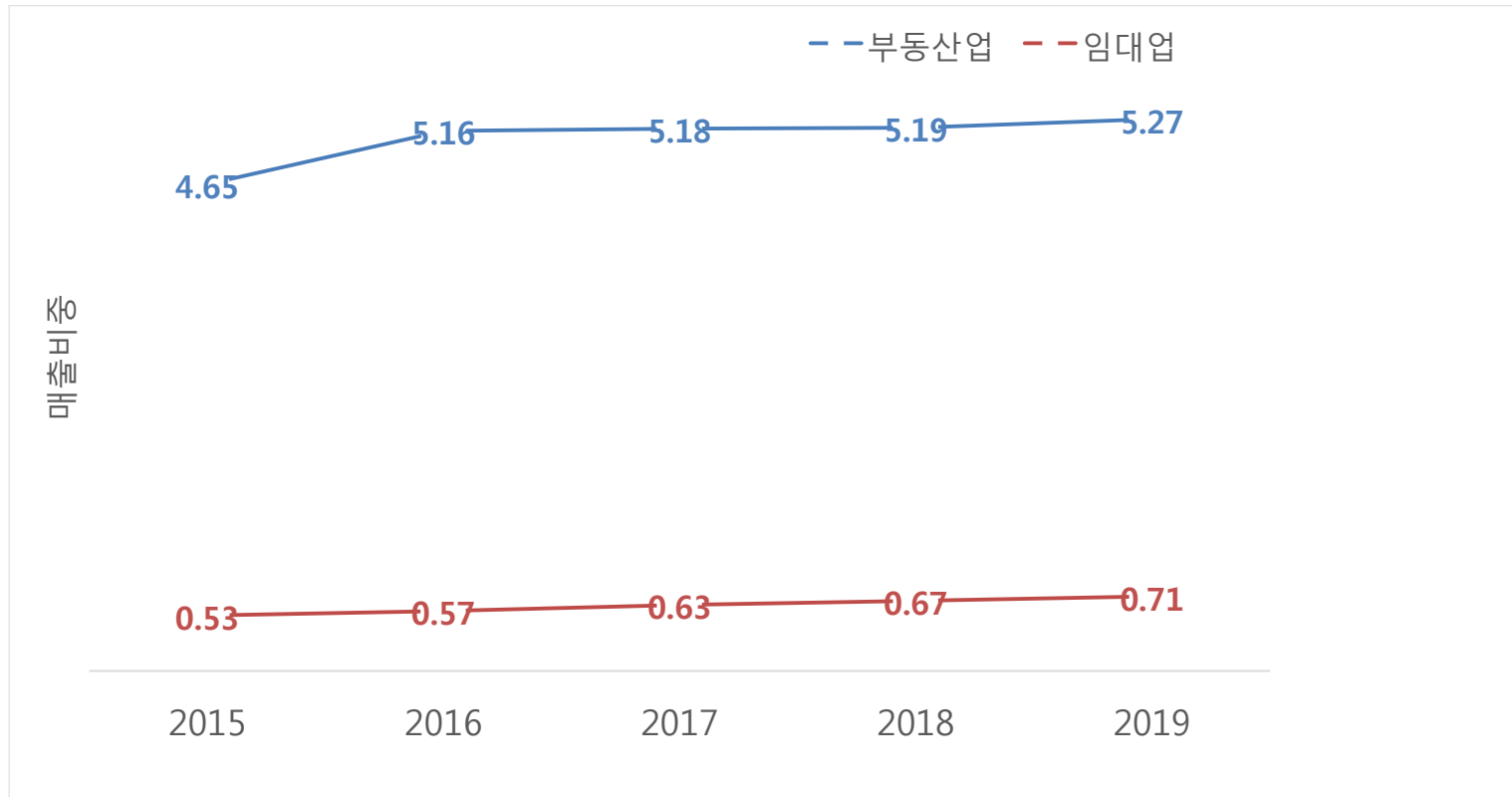
4. 논의의 배경

서비스업 내 총산출의 부문별 비중 / 단위: %

(2000)서비스업	45.05	46.01	45.71	46.29	47.7
(2101)도·소매업	6.41	6.63	6.54	6.46	6.54
(2102)운수·보관	3.89	3.6	3.44	3.45	3.56
(2201)출판	1.91	1.93	1.91	1.92	1.99
(2202)방송	0.29	0.28	0.27	0.28	0.26
(2203)통신	1.12	1.13	1.08	1.02	1
(2204)정보	0.22	0.23	0.27	0.28	0.3
(2205)금융·보험	4.06	4.08	4.12	4.27	4.23
(2206)부동산	4.65	5.16	5.18	5.19	5.27
(2207)임대	0.53	0.57	0.63	0.67	0.71
(2208)전문·과학기술	4.97	4.98	4.92	5.07	5.3
(2209)사업시설관리서비스	0.35	0.34	0.34	0.36	0.38
(2210)사업지원	1.13	1.13	1.1	1.11	1.18
(2301)공공행정	3.22	3.29	3.32	3.38	3.53
(2303)교육	3.13	3	2.9	2.87	2.98
(2304)의료·보건	2.64	2.65	2.76	2.85	3.14
(2305)사회복지	0.67	0.73	0.7	0.75	0.82
(2401)숙박·음식점	3.36	3.67	3.7	3.78	3.92
(2402)예술·스포츠·여가	0.97	1.08	1.07	1.13	1.15
(2403)기타 서비스	1.5	1.52	1.47	1.44	1.46

4. 논의의 배경

연도별 부동산업 비중: 매출과 비중 증가 추세



5. 연구의 목적과 범위

- 제5차 산업시대 도래
- 부동산산업의 미래 전망
- 기술혁신 등 환경변화에 적응하여 부동산산업의 지속적 성장 발전을 위한 과제가 무엇인가?
- 고부가치산업으로서의 부동산산업의 발전방안, 부동산산업의 국제경쟁력 확보방안 등 모색
- 특히 부동산산업 중 가장 많은 종사자가 있는 부동산중개업 등이 미래의 기술 등 환경변화에 대응하기 위한 준비와 방법 검토
 - ✓ 부동산중개업의 현상
 - ✓ 부동산중개업의 과제

II. 부동산산업의 현재

1. 부동산서비스산업 진흥 기본계획

• 제1차 부동산서비스산업 진흥 기본계획(2021~2025)

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 프롭테크 등 신산업 진흥	① 중개 - 책임성·전문성 강화를 통한 국민 만족도 증대	① 산업 표준·통계 정비를 통한 서비스 품질 향상
	② 부동산 데이터 경제 기반 마련	② 감정평가 - 평가 투명성 증대와 업무 범위 다양화	② 소비자 권익 향상을 위한 절차적 기반 확립
	③ 부동산 융복합 서비스 발굴	③ 개발 - 개발업체의 전문성과 지속가능성 제고	③ 부동산 불공정행위 규율
	④ 해외 부동산서비스산업 시장 진출 지원	④ 금융 - 공모리츠 확대를 통한 접근성 향상	④ 부동산 거래 및 부동산서비스산업 통합법률 제정
		⑤ 기타 제도화 업종 및 자유업종 - 규제 합리화와 자유업 법정화	

II. 부동산산업의 현재

2. 부동산종합서비스업 / 우수 서비스사업자 인증

1 부동산종합서비스업

- 부동산산업은 지속적인 성장 추세에 있으나, 사회경제적 여건변화와 부동산 관련 산업의 구조 변화 등을 고려할 때, 부동산산업의 성장 형태 중 하나로 제시되는 **부동산 종합서비스업은 뚜렷한 진전 없음.**

2 우수 부동산서비스사업자 인증

- 서비스 경쟁력 강화를 통한 고부가가치 부동산 서비스 산업 육성 및 소비자 편의 증진을 위해 우수 부동산서비스를 제공하는 부동산서비스 사업자를 대상으로 심사를 통해 국토교통부장관이 인증을 부여하는 제도
- 부동산서비스산업진흥법에 근거하여 2018년 도입되어 운영 중이나, **인증 실적 저조함.**

II. 부동산산업의 현재

2. 부동산종합서비스업 / 우수 서비스사업자 인증

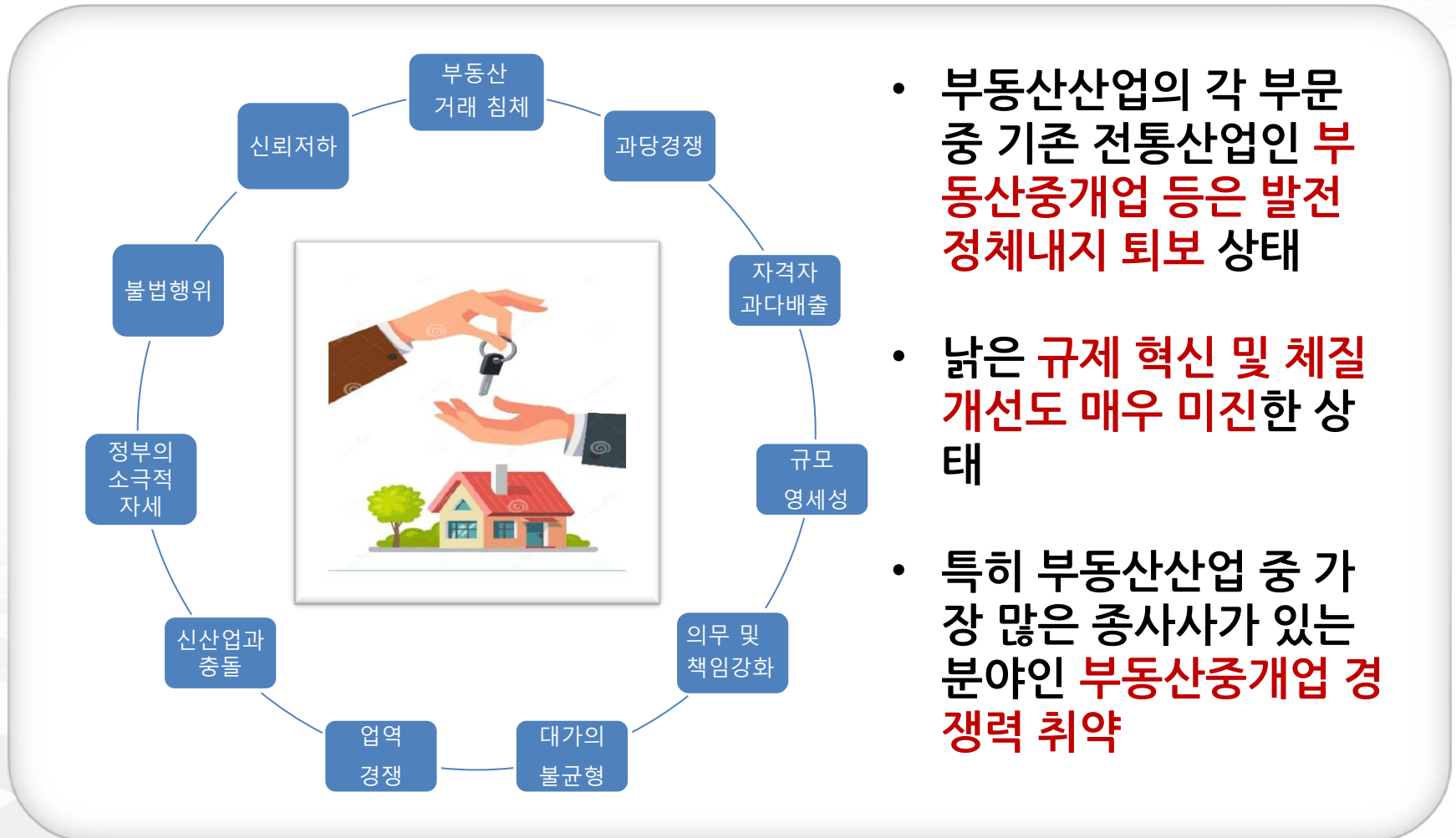
우수 부동산서비스사업자 인증 실적(한국부동산원)

구분		전체사업자	핵심사업자	연계사업자
전체 사업자수		179	51	128
분야별 사업자수	기획	3	1	2
	개발	12	6	6
	임대	5	1	4
	관리	22	10	12
	중개	33	24	9
	평가	3	2	1
	자금조달	1	0	1
	자문	8	0	8
	정보제공	10	7	3
	기타	82	0	82
규모별 사업자수	대기업	11	2	9
	중견기업	13	8	5
	중소기업	63	12	51
	소상공인	92	29	63

II. 부동산산업의 현재

3. 기존 부동산산업의 정체

부동산중개업



II. 부동산산업의 현재

4. 기존 · 신 부동산산업의 갈등 | 부동산중개업과 프롭테크

• 프롭테크 플랫폼 업체와 부동산중개업계의 갈등과 대립 야기

직방 중개업 진출 논란 일사, 다방 "직접 중개 안한다"
다방 BI. [사진=스테이션3] [아이뉴스24 김서은 기자] 부동산 플랫폼 다방을 운영하는 스테이션3가 직접 중개업에 진출하지 않겠다는 입장을 밝혔다. 15일 관련...
2021.07.15

머니투데이 언론사 픽
[단독] 직방 제한 혐의 불거진 공인중개사협회... "계속되는 플랫폼 갈등"
타다 사태는 없어야 한다"고 목소리를 높인다. 공인중개사협회와 직방 간 문제는 최근에 발생한 것이 아니다. 지난 2021년 직방의 부동산 중개업 직접 진출이 가...
2023.06.08



다비 디지털타임스
직방 '온라인 중개업' 진출.. 중개사 거센반발
한국공인중개사협회가 22일 협회 홈페이지에 직방의 중개업 진출을 반대한다고 공식 밝혔다. <한국공인중개사협회 홈페이지 캡처> [디지털타임스 박상길 기자...
2021.06.22



이데일리
직방 중개업 진출에 공인중개사협회 "골목상권 위협"
[이데일리 신수정 기자]한국공인중개사협회가 직방의 중개시장 진출에 대해 '골목상권 침해'라고 강력 반발했다. 22일 공인중개사협회는 입장문을 통해 '직방이 ...
2021.06.22

매경이코노미
영역 넓혀가는 직방..부동산 중개업 직접 진출하나?
부동산 정보업체 직방이 부동산 중개업 진출을 위한 준비에 한창이다. 지난해 중개 기업 '부동산다이아트'를 인수한 데 이어 카카오페이 자회사 아파트 앱 '모빌'...
2021.05.07

머니투데이
타다·로톡 직방 그 다음은..."계속되는 플랫폼 갈등"
타다 사태는 없어야 한다"고 목소리를 높인다. 공인중개사협회와 직방 간 문제는 최근에 발생한 것이 아니다. 지난 2021년 직방의 부동산 중개업 직접 진출이 가...
2023.06.07



II. 부동산산업의 현재

5-1. 전자계약

- 4차 산업혁명 내지 5차 산업혁명에 의한 기술혁신은 모든 분야에 영향을 미치고 있으며, 인천시광역시의 경우 **종이 없는 전자계약 실시 공표**

인천시, 종이없는 전자계약 실시... 방문없이 온라인으로

-행정안전부 '문서24', 조달청 '나라장터'로 계약서류 제출-

담당부서 회계담당관 / 김수경 (032-440-2452) 제공일시 2023-09-14 조회수 584

인천광역시(시장 유정복)가 이달부터 시가 발주하는 모든 계약 체결 시 관련 서류를 온라인으로 제출하도록 하는 '종이 없는 전자계약'을 추진한다.

그동안 시와 계약을 체결하는 기업들은 계약을 체결할 때부터 착공, 준공 등 단계별로 시청 사업 부서와 계약 부서를 직접 방문해 종이서류를 제출해야 하는 등 시간과 비용이 발생하는 불편함이 있었다.

뿐만 아니라 방대한 양의 계약관련 종이 서류를 보관해야 하다보니, 보관 장소 부족과 종이서류 정리로 인한 업무증가 및 분실에 대한 부담이 있어 왔다.

앞으로 기업들은 공공기관에 문서를 제출하는 행정안전부 전자문서시스템인 '문서24'와 조달청 '나라장터'에 들어가 간편하게 서류를 제출하면 된다.

인천시는 제출한 서류를 종이로 출력하지 않고, 지출관리 전산시스템인 지방재정시스템(e-호조)에 보관할 계획이다.

인천시는 이번 결정으로 연간 계약 건수인 7,423건(2022년도 기준)의 종이 사용량(482,495장)을 줄여 이산화탄소 배출량 2.54톤 감축, 약 5백만 원의 예산 절감은 물론, 민원인 행정기관 방문 비용 약 11억 원의 절감효과를 거둘 수 있을 것으로 기대하고 있다.

김상길 인천시 재정기획관은 "기업이 종이서류 제출을 위해 직접 행정기관을 방문해야 하는 불편을 해소하고, 일하는 방식을 개선해 행정서비스의 질 향상에 기여할 것으로 기대"한다며 "올해 말까지는 시 본청이 시범 시행하고, 내년부터는 사업소 등 전면 확대 시행할 계획"이라고 말했다.

II. 부동산산업의 현재

5-2. 전자계약

- 전자계약 정착:국민의 부동산거래 편의성 제고

①거래상대방 간 신뢰 확보 ②실거래 신고절차 간소화

- **부동산 전자계약 도입 8년 됐는데... 이용률 4% 저조** 출처: 서울경제 2023. 9. 20.자
- ✓ 정부가 종이·인감도장 없이도 온라인으로 부동산 거래 계약을 진행할 수 있도록 시스템을 도입한지 8년이나 됐지만 활용률은 여전히 저조한 것으로 나타났다. 사용자가 늘고 있지만 부동산 전체 거래의 4%에 그쳤다.
- ✓ 국회 국토교통위원회 소속 홍기원 더불어민주당 의원이 한국부동산원으로부터 제출받은 '부동산거래 전자계약시스템 이용 실적' 자료에 따르면 연간 전자계약 활용률 (전체 부동산 거래 중 전자계약 활용 비중)은 2018년 0.8%, 2019년 1.8%, 2020년 2.5%, 2021년 3.2%, 2022년 3.9%로 조사됐다.
- ✓ 올해 1~6 월 전체 부동산 거래 205만 634건 중 전자 계약을 활용한 거래는 8만 2960건으로 집계됐다. 약 4% 수준이다. 이마저도 민간(1만 2292건)보다 공공 (7만 668건) 물건에 편중돼 있다.
- ✓ 활용률이 저조한데도 한해 10억 원이 넘는 운영비가 투입되고 있다. 연도별 부동산거래 전자계약시스템 운영비는 △2018년 7억 1600만 원 △2019년 9억 7100만 원 △2020년 17억 4400만 원 △2021년 22억 7900만 원 △2022년 17억 7500만 원 △2023년 15억 200만 원 등으로 집계됐다.

Ⅲ. 부동산산업의 미래

1. 제5차 산업혁명시대

- **6G 상용화**- 5G의 100배속도 및 대량의 정보전달이 가능함.
- **사물인터넷**-모든 사물이 인터넷에 연결됨.
- **가상현실의 일상화**-스마트글라스
- 미래의 부동산가격은 입지보다는 정치(정치적 리스크)가 좌우함.



Ⅲ. 부동산산업의 미래

2. 사회환경의 변혁

- **초고령화**- 모든 문제의 근원, 3명 중 1명 치매임.
- **GDP감소**- 인구의 감소는 총급여의 감소로 이어짐.
- **지방의 소멸**- 지방기업의 소멸로 이어짐.
- **교육분야의 축소**- 지방대학소멸, 도심공동화현상이 가속화 됨.



Ⅲ. 부동산산업의 미래

3. 메타버스 부동산

디지털 부동산 판매와 메타버스 부동산중개사

- 부동산 분야에서 **가상현실(VR), 증강현실(AR), 혼합현실(MR), 확장현실(XR), 대체현실(SR)** 기술이 폭발적으로 증가하고, 디지털 부동산 판매 붐 형성
- 메타버스는 사용자가 **VR 헤드셋**을 통해 서로 및 브랜드와 상호 작용할 수 있는 가상 세계
- 메타버스 부동산은 미국에서 평균 30만 달러에 판매되며, 이는 2023년 미국 평균 주택 가격에 가까움.
 - ✓ 가장 비싼 **메타버스 부동산 거래는 400만 달러가 넘었음.**
- 메타버스 부동산 중개사는 이러한 **디지털 부동산 거래**를 감독하고 판매를 촉진할 필요가 있으며, 메타버스 기술에 익숙해지면 이러한 추세에 동참하고 앞으로 메타버스 부동산 중개사가 상당한 수익을 올릴 수 있을 것으로 예측

Ⅲ. 부동산산업의 미래

4. AI의 업무 활용 증가

■ 전문가의 활동영역 확장

- AI는 일정을 처리하고 작업을 자동화할 수 있는 **가상 비서**를 제공하는 역할
- AI는 기본적으로 하루 종일 실행할 수 있기에 콘텐츠 마케팅, 약속 설정, 고객 서비스, **데이터 수집** 및 데이터 캡처를 계속 수행 가능
- 기계 학습은 날이 갈수록 발전하고 있으므로 AI는 이미 인간의 대화를 모방할 수 있는 능력이 향상되고 있어 공인중개사가 **AI를 연중무휴 고객 서비스 담당자로 활용**하면 통합 클라우드 컨택 센터 소프트웨어를 통해 원활하게 관리하여 공인중개사가 부재 중일 때도 질문을 처리하고 회의 일정도 잡을 수 있음.
- 부동산 회사는 **AI를 사용하여 고객 니즈**를 식별할 수 있고, 이러한 도구는 선호도와 구매 여정의 위치에 따라 다양한 유형의 구매자를 분류하는데 도움이 될 수 있고, 공인중개사는 **잠재 고객에 대한 더 나은 정보**를 얻어 거래를 성사시키는 데 필요한 조치를 취할 수 있으며 이러한 것이 일상화 됨.

Ⅲ. 부동산산업의 미래

5. 부동산의 공유구매 증가 등 | 협동조합 형태 구매 / 부동산의 토큰화

- 미래에는 **공유구매**가 더 많아질 것으로 예상되며, 더 이상 부동산이 부부나 단일 기업에만 판매되지 않을 것임.
 - ✓ 친구들이 함께 자금을 모아 주택을 구입하는 현상은 혼합된 가족을 만들고 집단 내 어느 한 사람의 형편을 뛰어 넘어 집을 살 수 있는 기회 창출
- 이러한 추세는 팬데믹 기간 동안 주목을 받았지만 그 이후로 추진력을 얻었으며, 주택 가격이 상승함.
 - ✓ 따라서 **협동조합 형태의 구매**가 부동산 사업을 유지할 수 있음을 의미하며, 구매자의 타겟이 변경될 수 있음.
- **부동산 토큰화**는 블록체인 기술을 사용하여 부동산 자산, 부채 및 자금의 가치를 디지털 토큰으로 이전하고 분할하는 것을 설명하는 데 사용되는 용어로 크라우드 펀딩과 암호 화폐의 개념을 모두 활용하며 부동산이 자금을 조달, 구매 및 판매하는 방식의 혁명을 약속함.
 - ✓ 전 세계 PropTech 기업가들은 이 발명품이 부동산을 영원히 바꿀 것이라고 확신

6. 공인중개사에 대한 수요 감소

전통적 중개 기능 축소

- 미국의 주요 부동산 포털 및 기타 저명한 부동산 회사들은 현금으로 주택을 매입하기 시작했다.
- 부동산회사들은 종종 부동산매물을 공인중개사가 등록하기도 전에 매수 제안을 하며 주택 소유자에게 접근하고 있는데, 이것은 새로운 현상은 아니지만 점점 널리 확산되고 있음.
- 대기업들이 뛰어들어 대규모로 부동산 구매를 한다면, 중개물건 확보 등 경쟁은 더욱 치열할 것이며, 경쟁력을 유지하려면 민첩성을 유지해야 함.
- 부동산거래에서의 이러한 변화는 소비자 습관에도 큰 변화를 가져올 것임.

7. 빅데이터 시대

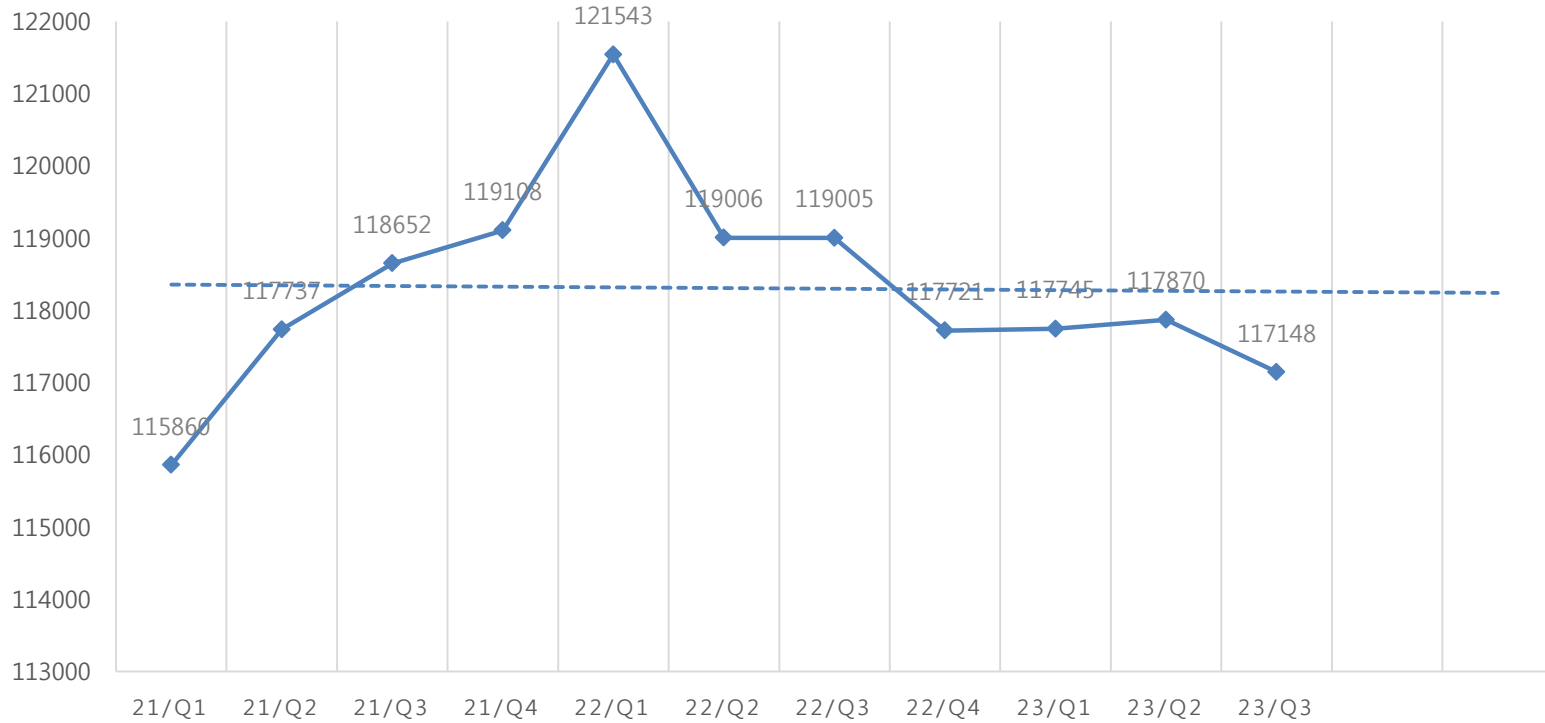
보다 정확한 정보제공

- **빅 데이터 분석**은 앞으로 매우 유용한 기술이 될 것이며, 빅데이터는 시간이 지남에 따라 변화하는 잠재적인 고객의 행동에 대한 실행 가능한 통찰력을 제공할 수 있음.
- 새로운 기술이 등장하고, 고객의 선호도는 끊임없이 변화하고 있으며, 빅 데이터 분석을 면밀히 주시하면 **주택 시장의 침체 등도 예측가능**
- 빅 데이터는 공인중개사에게 소비자 행동 보고서 이상의 것을 제공하게 될 것이며, **투자 기회를 식별하는 데 도움**이 될 수 있는 부동산업계 전반의 변화하는 추세를 식별할 수 있음.
- 빅 데이터 분석을 활용하는 거래 개시 플랫폼을 활용함으로써 공인중개사는 더 넓은 범위의 투자 기회에 액세스하고 **정보에 입각한 결정**을 내려 수익을 극대화하는 기회를 가질 수 있음.

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상 | 개업공인중개사 분기별 현황, 추이, 인

개업공인중개사 현황

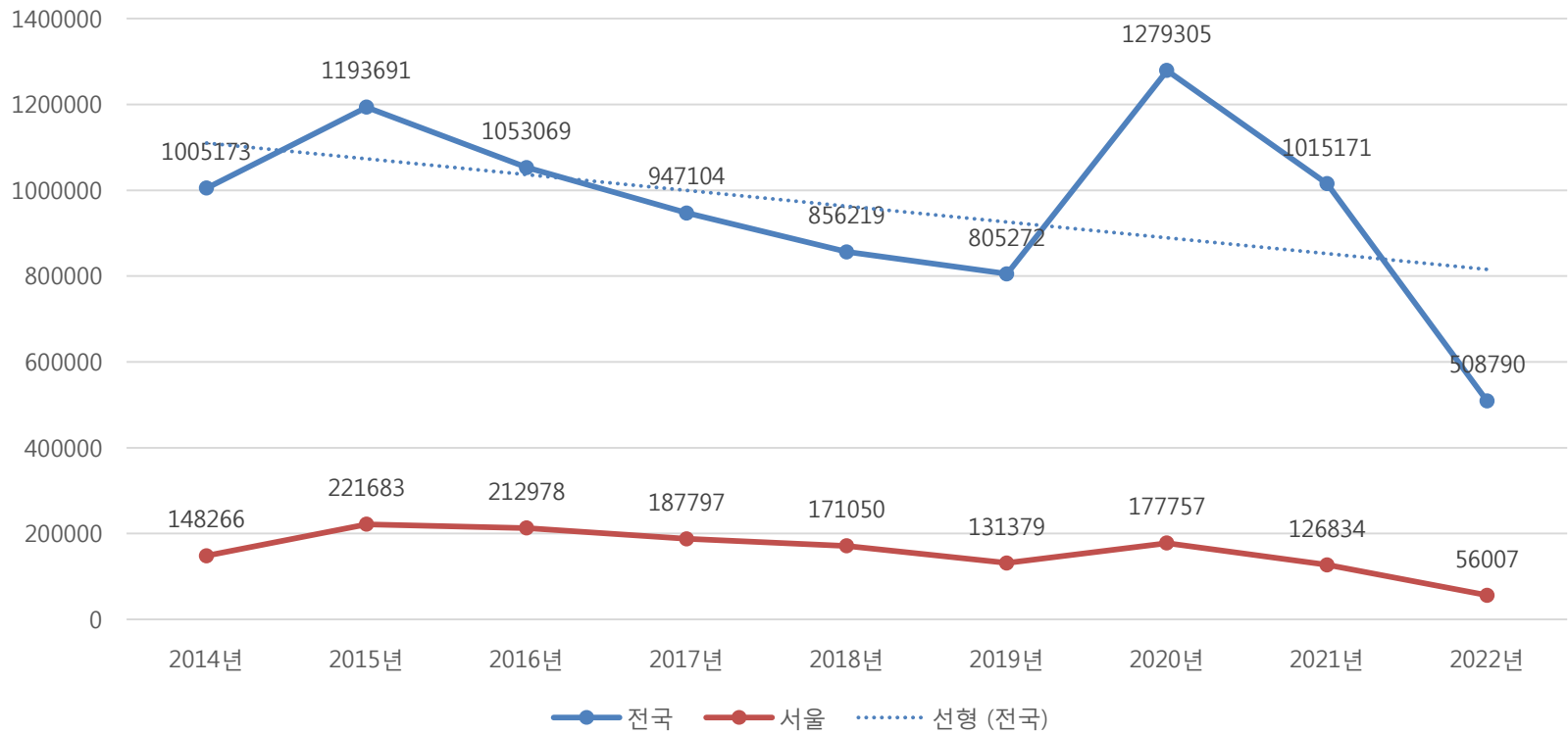


IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상

주택 매매거래량 / 단위:건

연도별 주택 매매 거래량



IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상

2023.10 기준 2023년 중개사무소 휴·폐업

주택가격 가파르게 상승시 자격증
취득: 1~2년 후 중개사무소 개설 경향



주택가격하락 거래 감소:
휴·폐업 증가

구분	신규	폐업	휴업	업무정지
합계	10,469	11,831	1,157	598
개인	10,184	11,414	1,049	540
중개법인	285	209	42	44
중개인	0	208	66	14

전년 대비 현황(누계)	신규개설자			폐업	휴업	업무정지
	개인	법인	계			
2022.10.	12,414	390	12,802	9,042	734	516
2023.10.	10,184	285	10,469	11,831	1,157	598
편차	-2,228	-105	-2,333	2,789	423	82

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상

공인중개사자격취득자 연도별 현황, 명, %

회차	시행 년도	접수자수 (명)	응시자수 (명)	합격자수 (명)	합격률 (%)
제 1회	1985	198,808	157,923	60,277	38.20%
제 2회	1986	39,083	36,167	3,018	11.60%
제 3회	1987	26,257	19,166	943	4.90%
제 5회	1990	42,766	30,660	3,524	11.50%
제 6회	1991	95,775	65,187	1,798	2%
제 7회	1993	49,602	28,114	2,090	7.40%
제 8회	1995	72,940	42,423	1,102	1.50%
제 9회	1997	120,485	69,953	3,469	2.90%
제 4회	1998	33,400	25,964	5,507	21.20%
제 10회	1999	130,116	81,585	14,781	11.40%
제 11회	2000	129,608	91,823	14,855	15.90%
제 12회	2001	132,996	85,456	15,461	11.30%
제 13회	2002	265,995	159,795	19,169	7.20%
제 14회	2003	261,533	147,500	29,636	11.30%
제 15회	2004	239,263	167,797	1,258	1%
제 15회 추가	2005	138,272	88,622	30,680	34.50%
제 16회	2005	151,636	81,543	16,493	20.20%
제 17회	2006	147,402	79,398	10,496	13.20%
제 18회	2007	153,640	82,465	19,593	23.80%
제 19회	2008	169,434	89,428	15,920	17.80%
제 20회	2009	155,024	73,180	15,719	21.50%
제 21회	2010	127,459	67,039	15,072	22.50%
제 22회	2011	86,179	56,875	12,675	22.28%
제 23회	2012	74,067	44,540	11,373	25.53%
제 24회	2013	62,380	39,343	9,846	22.67%
제 25회	2014	71,641	45,655	8,956	19.62%
제 26회	2015	90,896	58,178	14,913	25.63%
제 27회	2016	110,071	71,829	22,340	31.10%

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상

공인중개사자격취득자 연도별 현황, 명, %

제 28회	2017	120,560	76,393	23,698	31.02%
제 29회	2018	125,652	80,327	16,885	21%
제 30회	2019	114,568	74,001	27,078	36.59%
제 31회	2020	129,088	75,206	16,554	22.01%
제 32회	2021	152,064	92,569	26,913	29.07%
제 33회	2022	149,059	88,378	27,916	31.59%
제 34회	2023	108,022	65,705	15,157	23.07%
합계/평균(%)		4,275,741	2,640,187	535,165	18.69%

- 공인중개사 자격증 보유자(2022년 34회까지 취득자: 520,008명)중 개업공인중개사(2023년 9월말 기준) 11,7148명으로 개업률은 약 **22.5%에 불과함.**

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상

청년 공인중개사 자격취득자 2020 ~ 2023

연령별	31회(2020년)		제32회(2021)		33회(2022년)		34회(2022년)	
	1차 합격	2차 합격	1차 합격	2차 합격	1차 합격	2차 합격	1차 합격	2차 합격
총계	32,367	16,554	39,775	26,913	34,746	27,916	27,458	15,157
10대	35	12	53	19	56	28	48	18
20대	4,247	1,878	5,817	3,346	4,326	3,200	3,365	1,890
30대	8,582	4,113	10,818	7,147	8,657	6,941	6,799	3,866
40대	10,023	5,377	12,315	8,453	10,506	8,909	7,999	4,613
50대	7,828	4,230	9,073	6,597	9,154	7,363	7,289	4,060
60대	1,607	926	1,648	1,329	1,984	1,537	1,872	887
70대 이상	45	18	41	22	731	38	88	23
청년합격	12,864	6,003	16,688	10,512	13,039	10,169	10,212	5,774
청년비율	40%	36%	42%	39%	38%	36%	37%	38%

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

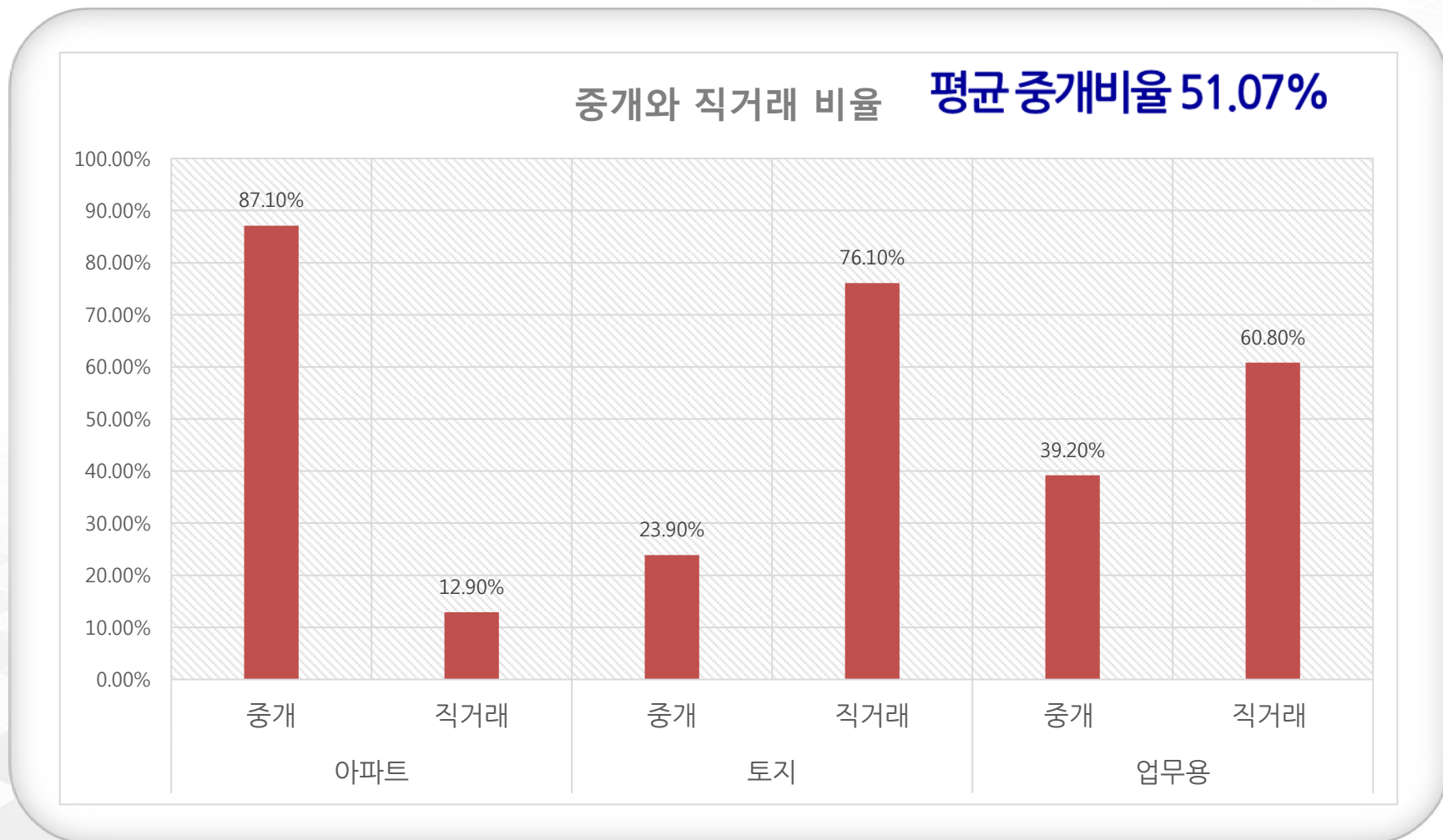
1. 부동산중개업의 현상

2022년도 사고유형별 공제금지급 현황[단위: 건, 원]

공제사고 유형별 분류	건수	청구금액	지급금액	지급률	공제금대비 지급률
개업공인중개사 고의 사고	10	976,055,000	680,417,964	69.7%	6.8%
중개보조원 고의 사고	11	1,282,699,935	719,897,615	56.1%	7.2%
다가구주택 경매 사고	189	11,993,419,269	5,817,309,587	48.5%	58.2%
확인·설명미흡 사고	40	2,527,976,889	1,367,712,195	54.1%	13.7%
진정성 미확인 사고	8	468,000,000	394,496,238	84.3%	3.9%
신탁부동산 사고	31	2,007,804,384	1,019,133,764	50.8%	10.2%
합계	289	19,255,955,477	9,998,967,363	52%	100%

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

1. 부동산중개업의 현상 | 중개와 직거래 비율 경남(2023년, 물건별, %)



IV. 부동산중개업의 현상과 과제

2. 부동산중개업 과제 | 환경 변화에 대한 적응

- 부동산거래 중 **중개비율 상향**
- 개업공인중개사의 **의무와 책임 강화**
 - ✓ 전세사기 사건 연루 등에 따른 **확인·설명의무 등 강화**
 - ✓ 중개사고 사건에서 판례의 **확인·설명의무 범위의 확대**
 - ✓ 개공인중개사로서는 임대회인이 선순위 임대차계약에 관한 자료제출을 거부한다고 하여 ‘선순위 임대차계약서 제출 불응함’이라거나 ‘가구별 임차보증금과 임차기간에 관한 내용은 임대인이 자료공개 거부함’이라고 기재하는 것에 그칠 것이 아니라 공인중개사로서는 선순위 임대차보증금의 존재 및 액수가 불분명하여 향후 경매시 보증금을 회수할 수 없는 위험이 있을 수 있다는 것을 고지하고 중개대상물확인설명서에 위와 같은 취지를 명시적으로 기재

IV. 부동산중개업 현상과 과제

2. 부동산중개업의 과제 | 업무영역 / 신뢰제고

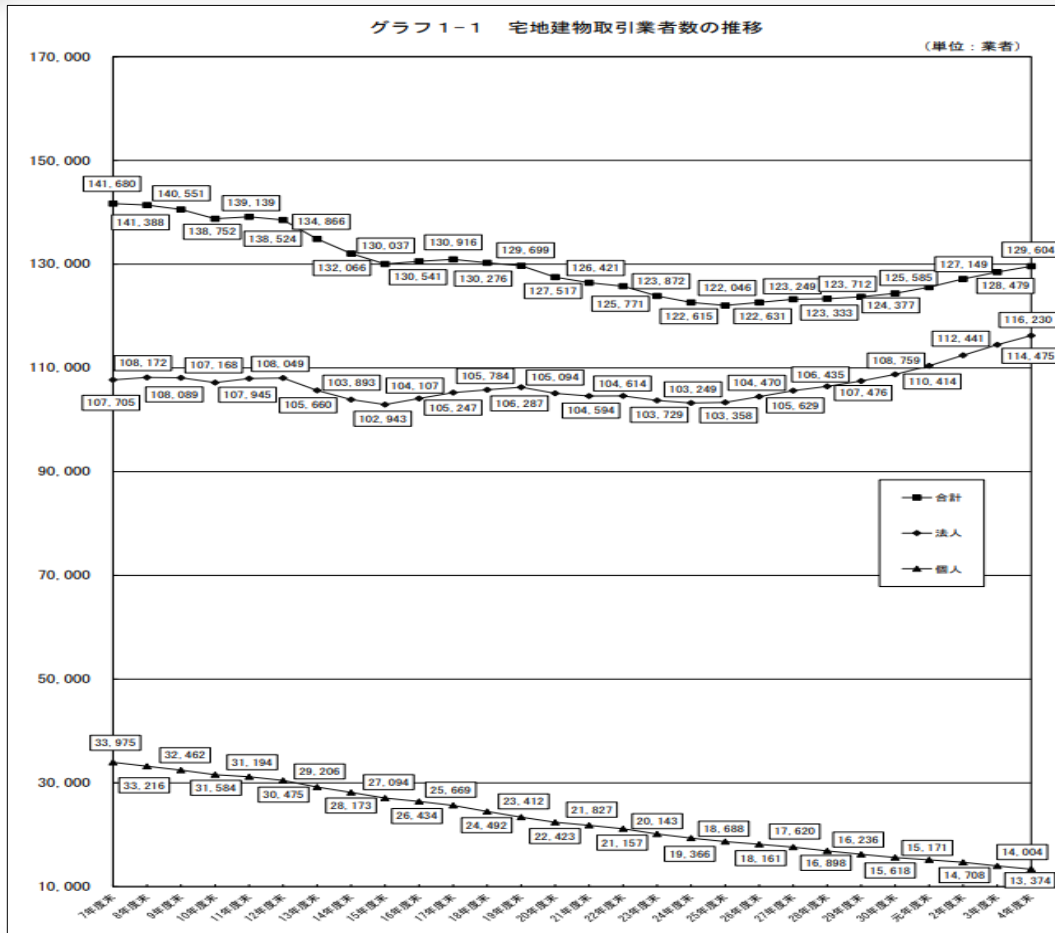
- 물건정보 및 가격절충이라는 전통적 중개업 역할 축소와 중개보수 하방 압력에 대한 대처
- 업무영역 확대
 - ✓ 주택 및 농지연금 확대, 농지거래에서 공동투자 제한
 - ✓ 권리금
 - ✓ 공인중개사법 불합리한 규제 개선 및 새로운 업무 영역 모색
- 부동산중개업의 신뢰제고
 - ✓ 중개보수 개선 의지 등 전무
 - ✓ 협회 법정단체 및 의무가입

구분	한국 공인노무사회	대한건축사협회	대한변리사회	대한행정사회	한국 감정평가사협회
법정단체	• 공인노무사법 제24조	• 건축사법 제31조	• 변리사법 제9조	• 행정사법 제26조	• 감정평가 및 감정평가사법 제33조
의무가입	• 공인노무사법 제24조의2	• 건축사법 제31조의3	• 변리사법 제11조 • 등록변리사,특허법인	• 행정사법 제26조의2	• 감정평가사법 제35조

IV. 부동산중개업 현상과 과제

2. 부동산중개업 과제

중개업 규모의 영세성 탈피



【일본의 조직별 택건업자】

- 전체 택건업자 수 **129,604** 업자
- 법인은 **116,230** 업자로 2021년 대비 1.5% 증가
- 개인은 **13,374** 업자로 4.5% 감소

(일본 2022년 宅建業者의 통계)

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

3. 소관부서의 역할 증대

국토교통부의 적극 행정

- 우리나라는 21세기 초반에 이미 국가적으로 정보화를 추진하면서 **정보통신기술(ICT) 인프라를 구축해 국가 경쟁력을 강화해** 왔음.
- 산업구조의 변화는 직접적으로 나라 전체의 경제에 영향을 미치며, 부동산 산업은 **부동산중개업이나 부동산평가업 등 전통적 분야에서 AI등의 기술의 발달과 적용으로 커다란 영향을** 받게 될 것임.
- 부동산 개발의 디자인이나 스마트시티 분야는 과학기술의 영향을 긍정적으로 받을 것으로 전망
- 산업구조와 더불어 사회경제적 구조변화가 예상되는 제5차 산업혁명 시대를 맞이하여 부동산산업의 지속적발전을 기하기 위해서는 **국가적 대응, 소관부서의 인식전환, 적극적 대처가 더욱 절실히** 요구됨.

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

3. 소관부서의 역할 증대

부동산중개업의 육성 발전 필요

1 공인중개사자격시험 상대평가 시행 법안

(2021년 하영제 의원 발의)

• 국토교통위의 검토보고: 취지의 타당성 인정

- ✓ 첫째, 공인중개사 자격증 보유자의 개업률이 약 23.0%에 불과한바, 자격취득을 위한 사회적 비용이 과다하게 소요되고, 자격의 효용성 역시 저하되고 있는 것으로 보임.
- ✓ 둘째, 최근 15년간의 공인중개사자격시험 합격률 2차 시험 응시자 기준을 살펴보면 최저 합격률은 13.2%인 반면 최고 합격률은 36.6%로 그 편차가 상당히 크게 나타나고 있는바, 시험 난이도에 따라 시장에 공급되는 공인중개사수가 매년 크게 변동되는 상황에 대한 일부 보완이 필요할 것으로 보임.

IV. 부동산중개업의 현상과 과제

3. 소관부서의 역할 증대

부동산중개업의 육성 발전 필요

2 공인중개사자격시험 상대평가 시행 법안(2021년 하영제 의원 발의)

• 국토교통부 입장: 반대

- ✓ 국토교통부장관이 매 시험의 선발예정인원을 결정할 경우 중개업계·수험생·소비자 등 집단 이해관계 조정에 상당한 사회적 비용이 발생할 수 있음.
- ✓ 필요 시 시험 난이도 조정 등의 방법을 활용하는 것도 가능함.
- ✓ 공인중개사 시험의 합격자 선발방식은 공인중개사에게 요구되는 전문적 능력, 사회적 수요와 공급, 기타 여러 사회·경제적 여건을 종합적으로 검토하여 결정할 필요가 있으므로 개정안에 신중할 필요가 있음.

주택 중개보수 인하와 손해배상책임보장 한도 상향에 대한 반대급부로서 중개업계에 상대평가 적극 검토하겠다고 약속하고서도 결국 반대 선회

V. 결론

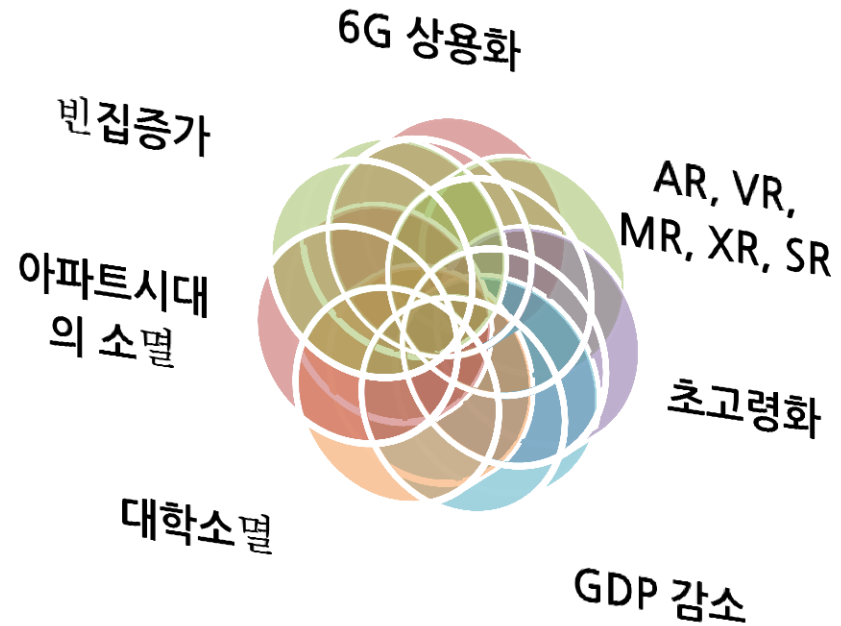
■ 부동산산업계

정보통신기술의 발전과 모든 것의 컴퓨터화에 대한 전략적 대응

인구감소에 따른 지방 소멸, 빈집증가 등에 따른 선제적 대응

축소경제시대(슈링크노믹스)에 따른 경영전략

공유경제의 활성화에 따른 대응



■ 공인중개사협회의 역할 제고

신뢰받는 전문 자격사
이미지 구축

소관부서와의 협력 및
신뢰 구축

미래에 대응할 수 있는
역량 강화교육 확대

회원상호간의 협력 및
신뢰구축



Thank
you

