

부동산 분야

부동산 중개업 현황과 성공전략

“ 다양한 트렌드와 가치를 융합하는
개발 아이디어를 기대합니다.”

장대섭 | 교수



장계영(대섭) 교수

부동산학 박사 / 감정평가사

- 전국대학교부동산교육협의회 회장(현)
- 건국대학교일반대학원 겸임교수(현)
- 서울시 상가임대차 분쟁조정위원(현)
- 의왕시 투자 및 시세심의·자문위원 및 도시분쟁조정위원(현)
- 한국감정평가사협회연수위원장(전)
- H.P 010-3669-8696

1. 부동산 정책의 이해

十匙一飯

VS

各自圖生

捨名取實

VS

捨實取名

1. 부동산 중개업 현황

매물 놓고 다투다...대낮 아파트 단지 한복판서 칼부림

6월18일, 오전 10시 40분쯤 서울 강서구의 한 아파트 단지
부동산중개업 사무실에서 중개업자인 56살 여성 A 씨가 63살 남성 B
씨가 휘두른 흉기에 크게 다쳤습니다.



1. 부동산 중개업 현황-2

월세 대신 전세금 받아 34억 가로챈 공인중개사

집주인 몰래 신혼부부 등 대상 사기... 13명 보증금 받아 유흥비 탕진 : 계약 때, 임대인서류 확인해야



1. 부동산 중개업 현황-3

부동산 중개하는 **로봇** 첫 등장... 중개사 사라지나

부동산 매매 시장에 중개인, 영어로 '브로커'(broker)를 대체하는 인공 지능 로봇이 등장해 화제가 됐다. 똑똑하게 잠재적인 주택 구매자를 찾아 맞춤형 주택을 제공하는 로봇이다. 렉스부동산 익스체인지(Rex Real Estate Exchange)라는 회사가 만든 인공 지능 로봇 '**렉스**'(Rex)가 그것이다.

렉스는 스파이 기능을 탑재했다. 우리가 인터넷을 통해 집을 찾고 있는지 유심히 봤다가 페이스북이나 인스타그램, 스냅챗 등 다양한 SNS(소셜미디어)를 통해 우리 개인 정보를 수집한다. 물론 이런 정보는 우리가 좋아할 만한 주택을 찾아주고 우리를 낚는 데 사용한다.



AGENT
COMMISSION



REX FEE

(참고), Prop Tech - 부동산 '정보판이 변하고 있다.'

프롭테크는 부동산(Property)과 기술(Technology)의 합성어다. 부동산 데이터를 이용한 사업이나 디지털화된 부동산 서비스를 제공하는 기업 등을 일컫는다.

2000년대 들어 온라인 시장에서 **부동산 중개부문** 사업이 활발해지면서 대표적인 리 테크 기업들의 성장이 본격화된다.

미국의 부동산 정보 사이트인 '트룰리아(Trulia)'와 '질로우(Zillow)'가 대표적이다. 2005년 설립된 트룰리아는 주택난이 심각한 샌프란시스코에서 탄생한 생활밀착형 부동산 정보제공 포털이다.

일반적인 부동산 정보 포털이 갖고 있는 한계를 뛰어 넘어 특정 지역의 범죄 빈도수와 이웃에 대한 정보, 통근 시간 등을 구글과 협업해 인포그래픽 지도로 제공한 것이 성공 요인으로 꼽힌다.

2006년에 출범한 질로우는 1억 가구 이상에 대한 세금과 매매, 대출 정보를 취합하고 분석한 데이터를 검색엔진을 통해 제공했다. 특히 초반에 제공했던 주택 무료 감정 서비스 정보(Zestimate)는 실제 가격과 7.2%의 오차를 보이며 신빙성이 떨어졌지만 지속적인 모델 개발과 자료 축적으로 오차율이 5%대로 감소, 신뢰성을 개선했다.

(참고), 지점 없는 부동산중개 시대...뒤쳐지는 한국



북미지역 최대 주택중개업체 EXP realty는 올 상반기 나스닥에 '이전상장'하고 전년비 220%에 달하는 기록적인 매출신장을 거두고 있습니다.

부동산 중개와 상담, 중개사 교육을 모두 VR을 통한 가상공간에서만 진행하는데, 전담 중개사만 1만3천명으로 2년새 4배나 불어났습니다.

점포 운영비가 들지 않고, 중개사들을 직접 고용하다 보니 본사에 프랜차이즈 수수료를 지급할일도 없습니다.

이를 바탕으로 중개사가 자신이 거둔 수익의 80%를 점유하면서 인기를 구가하고 있는데, 최근에는 한국시장 진출까지 검토하고 있는 것으로 알려졌습니다.

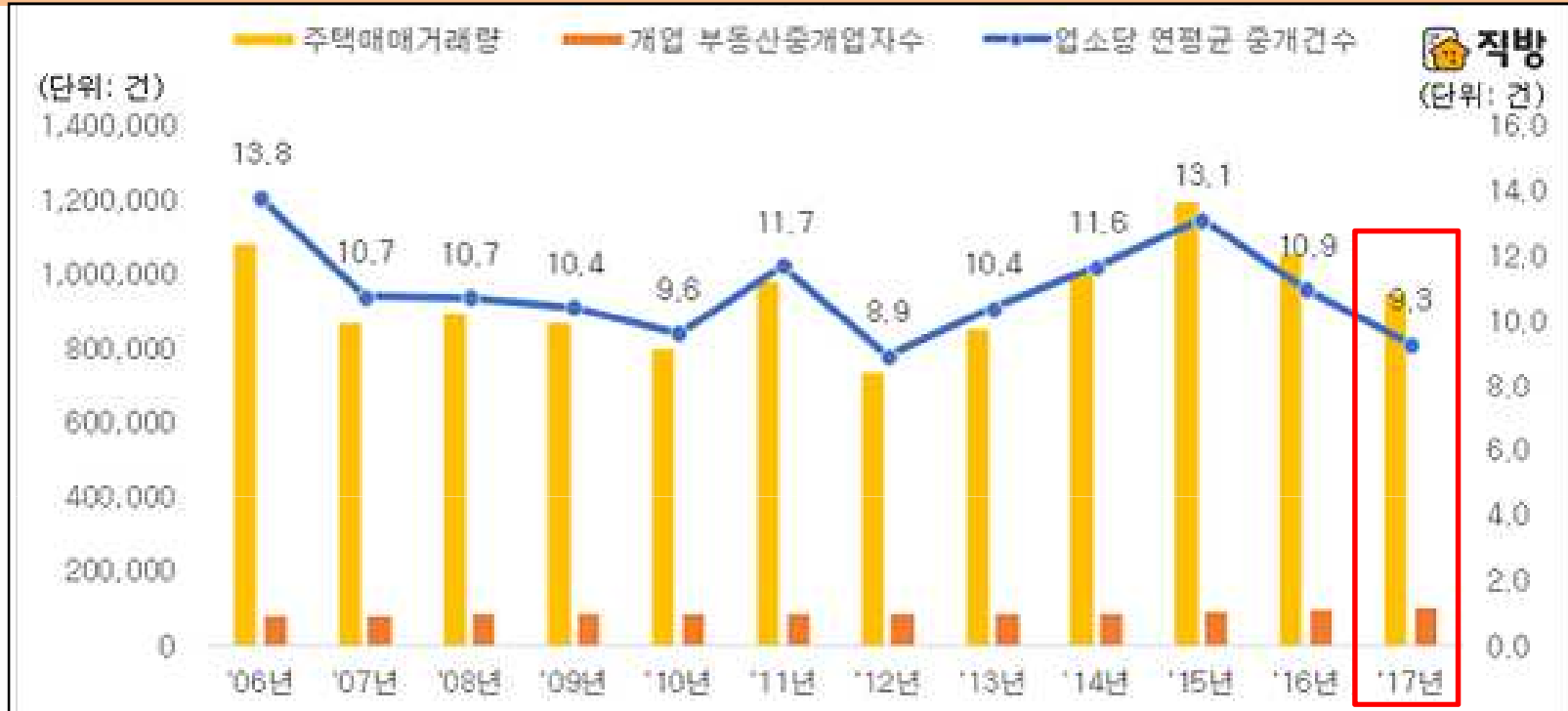
이처럼 지점없는 중개사 시대가 도래하면서, 우리나라 부동산 업계에 위기가 찾아올 수 있다는 우려가 나옵니다.

(참고), 부동산 (종합)서비스산업 진흥법 시행



1. 부동산 중개업 현황-4

'거래절벽'에 **공인중개사** '생계절벽'... 1인당 거래건수 5년래 최저



지난해, 부동산 정보서비스 직방에 따르면, 지난해 개업 중개업자 1인당 연평균 주택매매거래량은 9.3건으로 전년의 10.9건에 비해 14% 줄어든 것으로 나타났다.

1인당 거래량은 주택시장 호황으로 매매거래가 증가하는 때에 함께 늘어나는 경향을 보인다. 이에 2006년 13.8건을 기록했다가 이후 점차 감소해, 금융위기로 부동산 경기가 침체했던 2012년에는 8.9건까지 줄었다..

부동산 중개업자가 늘어난 것 역시 1인당 거래량을 줄인 원인이다. 지난해 공인중개사와 중개인, 중개법인을 합친 개업한 공인중개사 수는 총 10만2100명으로 2016년(9만6257명)에 비해 6.1% 증가했다. 이 중 절반이상은 수도권(5만6222명, 55%)에 몰려 있다.

2. 부동산중개업 매출액 분석

10곳 중 5곳이
연 매출
3600만원 미만인데

단위:%, 연 매출 기준



*자료: 한국공인중개사협회가 2017년 5월, 회원 1만5000명을 대상으로 연 매출과 영업비용 (임대료 · 인건비 · 광고비 등) 등을 설문조사한 결과.

2-1. 부동산중개업 매출액 분석

10곳 중 7곳은
월 영업비
100만원 이상

단위:%, 영업비는 임대료·
인건비·광고비 등



*자료: 한국공인중개사협회가 2017년 5월, 회원 1만5000명을 대상으로 연 매출과 영업비용 (임대료·인건비·광고비 등) 등을 설문조사한 결과.

3. 부동산 중개분쟁 사례-1

'중개보수'를 둘러싼 분쟁이 공인중개사의 '品位'를 헤치는 것인가 ?

중개수수료에 관한 다툼으로 의뢰인에게 내용증명을 보낸 공인중개사에 대하여 **品位유지**의무 등 위반을 이유로 15일의 업무정지처분을 한 것은 위법하다는 판결 -창원지방법원 2015구단296

1. 처분의 경위

가. 원고는 창원시에서 'A'라는 상호로 부동산중개업을 하고 있다. 피고는: 창원시

나. 000은 2014. 7. 11. 창원시 *******(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 대금 364,000,000원에 전 소유자로부터 매수하였다.

다. 원고는 2014. 11. 7. 000에게, 000의 아파트 매수 중개 의뢰에 따라 2014. 7.경 이 사건 아파트를 000에게 소개하고, 대금 364,000,000원에 매매계약을 체결할 수 있도록 알선하였는데, 000이 자신에게는 이 사건 아파트를 매수하지 않겠다고 거짓말을 하고 다른 공인중개사를 통하여 자신이 절충한 금액과 동일한 금액으로 이 사건 아파트를 매수하였으므로, 000은 중개 행위를 한 자신에게 중개보수를 지급할 의무가 있다고 주장하는 취지의 내용증명을 발송하였다. 이어서 원고는 000에게 2014. 12. 24. 및 2015. 1. 14. 유사한 취지의 내용증명을 2회 발송함.

라. 000은 2015. 1. 19. 피고에게, 원고의 공인중개사무소 관계자가 이 사건 아파트 현장 확인 과정에 잠시 참여하였을 뿐인데, 원고가 자신에게 부당한 중개보수 청구를 하고 있으므로, 이를 철회 시키고 재발 방지 및 처벌을 해달라는 취지의 민원을 제기하였다.

마. 피고는 2015. 2. 17. 원고에게, 원고가 아래 <처분사유> 기재와 같이 공인중개사법 제29조가 정한 개업공인중개사의 기본윤리를 위반하였다는 이유로, 공인중개사법 제39조 제1항 제14호, 동법 시행규칙 제25조 [별표 2] 제15호를 적용하여 2015. 3. 4.부터 2015. 3. 18.까지 15일의 업무정지처분을 하였다. → 원고는 이에 불복하여 경상남도 행정심판위원회에 행정심판을 청구하였으나, 2015. 4. 29. **기각**되었다.

3. 부동산 중개분쟁 사례-1

★공인중개사법 제29조(개업공인중개사 등의 기본윤리)

- ① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 **品位**를 유지하고 **信義**와 **誠實**로써 **公正**하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다. <개정 2014.1.28.>
- ② 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 **秘密**을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다. <개정 2014.1.28.>

<처분사유>

공인중개사법에 의거 개업공인중개사는 중개를 의뢰 받았을 경우 당해 중개대상물에 대하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 때에는 중개대상물 확인설명서와 공제증서 교부 후 중개의뢰인으로부터 중개보수를 받게 됨 따라서 타 법령에 의한 손해배상책임은 별개로 하고 현행 공인중개사법에서는 중개대상물 현장 안내만으로는 중개가 완성된 것으로 보지 않으므로 중개업자는 중개의뢰인으로부터 중개수수료를 받을 수 없음에도 불구하고 중개수수료를 요구하는 것은 전문직업인으로서의 **品位**를 유지하고 **信義**와 **誠實**로써 **公正**하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다는 공인중개사법 제29조(개업공인중개사의 기본윤리)에 위반.

양심(兩心) → Give & Take → (해)바라기

3. 부동산 중개분쟁 사례-2

개업공인중개사의 '보수청구권(법 제32조)'의 발생요건 3가지

개업공인중개사 甲에게 중개를 의뢰하여 그가 소개해준 乙소유의 주택을 둘러보았으나 제시하는 가격이 너무 높아 생각해보겠다고만 하고 그냥 돌아왔습니다. 며칠 후 저는 다른 개업공인중개사 丙의 소개로 위 주택을 전에 甲이 제시한 가격보다 200만원이나 싸게 구입하였는데, 이 사실을 알게 된 甲이 저에게 중개보수를 청구하는데, 그것이 타당한지요?

- ①부동산 '중개계약'이 존재할 것** : 중개계약(법 22조:일반,법23조:전속)은 반드시 서면에 의하여 이루어져야 하는 것은 아니지만, 구두계약인 경우에는 의뢰인으로부터 중개의뢰가 있었던 경우와 단순히 상의한 것에 지나지 않은 경우를 구별하기 곤란한 때가 있을 수도 있습니다. → **'중개계약서'작성의 필수화**
- ②중개의 대상인 '거래계약이 성립'할 것** : 중개계약에 특약이 없는 한 중개의 대상인 거래계약이 성립되지 않으면(정지조건), 개업공인중개사는 아무리 중개의 성공을 위하여 장기간의 수고를 하고 비용 등을 지출한 경우에도 보수나 지출한 비용의 지급을 청구할 수 없습니다. **(전속중개의뢰 계약은 예외)** 또한, 개업공인중개사가 의뢰인의 요구조건에 맞는 목적물이나 상대방을 소개하였다 하더라도 계약의 체결여부는 의뢰인과 상대방의 자유이므로 거래계약(매매,교환, 임대차, 기타권리의 득실변경)이 성립되지 않는 한 개업공인중개사는 보수를 청구할 수 없는 것입니다. →보수지급시기, 약정 또는 거래대금 지급이 완료된 날.
- ③계약 성립과 개업공인중개사의 중개와의 사이에 인과관계가 있을 것** : 의뢰인이 개업공인중개사로부터 거래목적물과 상대방을 소개받은 후에 개업공인중개사를 배제하고 그 상대방과 직접 교섭을 하여 계약이 성립된 경우에는 대체로 인과관계가 있다고 보지만, 의뢰인이 새로이 다른 개업공인중개사에게 중개를 위탁하여 뒤의 개업공인중개사의 노력으로 계약이 성립되었다면 계약 상대방이 우연히 앞의 개업공인중개사가 소개하였던 자라고 할지라도 이 경우에는 인과관계가 없다고 보는 것이 일반적입니다. 그러므로 귀하는 어디까지나 丙의 중개노력에 의하여 乙과의 사이에 매매계약을 체결하게 된 것으로 보일 뿐, 비록 甲이 당초에 같은 주택에 관하여 중개노력을 기울였더라도 이는 본 계약 성립의 원인이 되었다고는 보이지 않습니다. **결국, 개업공인중개사 甲의 귀하에 대한 보수청구권은 인정되지 않는다 할 것입니다.**

3. 부동산 중개분쟁 사례-3

161억원 땅거래, “복비 내놔”, “못 줘”... 1억원대 중개료 소송 붙은 사연

- “중개업소 역할한 게 없어”
- “영세 자영업자 속였다”

서울 도심 건물과 땅을 161억원에 판 대기업 ㄱ부회장(67)이 ‘복비’(부동산 중개수수료) 지급 문제로 소송에 휘말렸다. ㄱ부회장은 “중개업소가 역할을 한 게 없어 줄 수 없다”는 입장이고, 중개업소는 “복비를 떼먹으려 영세 자영업자를 속였다며 반발하고 있다.

서울 종로구 ㄴ부동산중개소는 5월24일 ㄱ부회장을 상대로 부동산 중개수수료 1억4500만원 지급을 요구하는 소송을 내 2심이 진행 중이라고 밝혔다. 1심에서는 ㄱ부회장이 승소했다.

ㄱ부회장은 2016년 10월 종로구 신문로2가 부동산(대지면적 1,270m²)을 ㄴ자산 운용에 161억원(3.3m²당 4,200만원)에 매각했다. 이 부동산은 ㄱ부회장이 2008년 77억원에 매입한 것으로 양도차익으로 84억원가량을 남겼다.

양측의 말을 종합하면 ㄴ부동산은 2016년 4월 ㄴ자산운용이 본사 신축을 위해 신문로에서 땅을 매입하려 한다는 정보를 입수, ㄱ부회장 측에 관련 부동산의 매각을 제안했다. *(자료: 경향신문 2018.5.24)

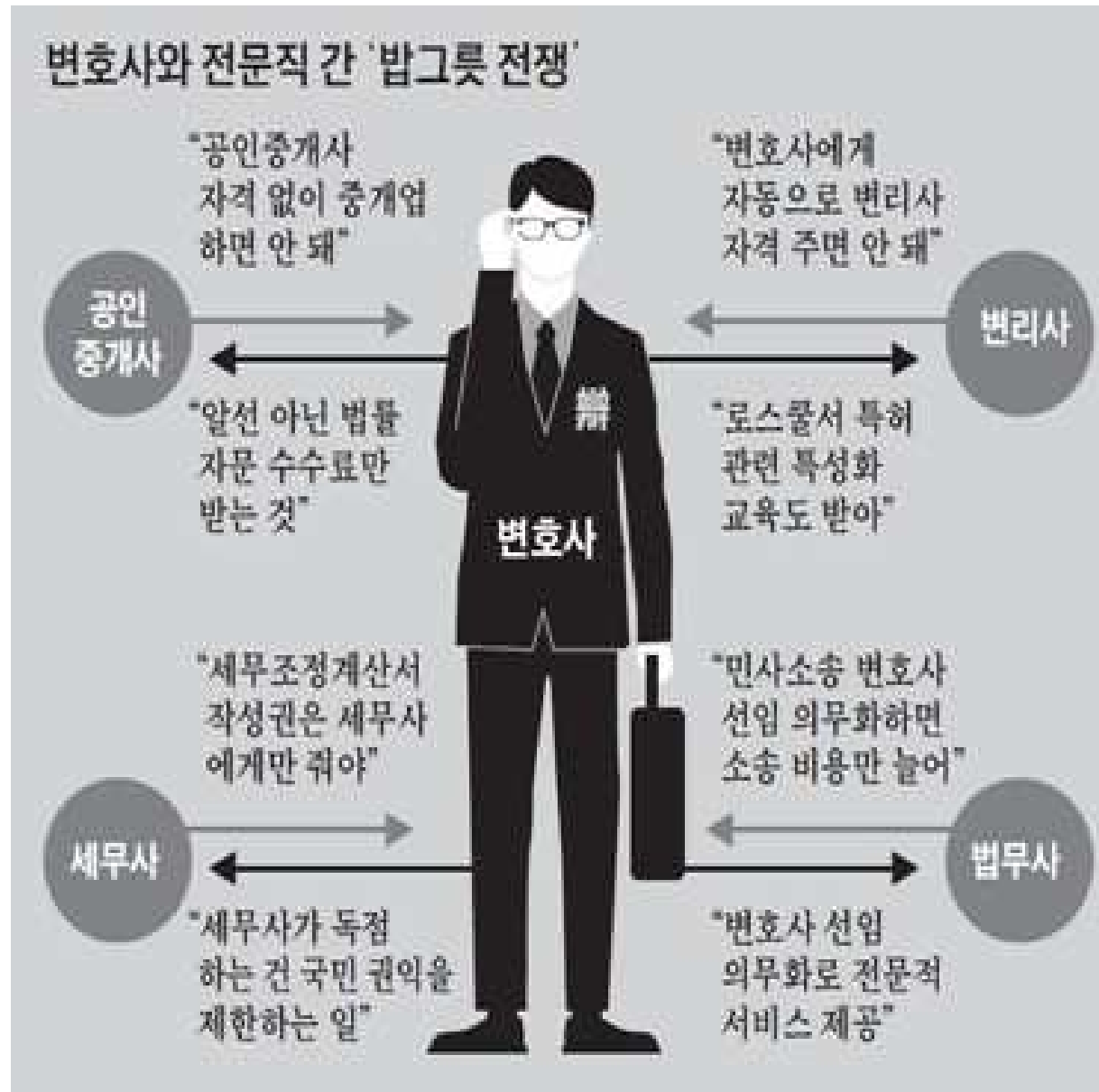
<http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&oid=032&aid=0002871752&sid1=001>

4. 現, 중개업시장 매출액분석-1

년간 매출액 구성 (업역)	매출액 (만원)	비율 (%)
1. 중개보수	3,500	100
2. - ?	0	0
3. - ? ?	0	0
4. - x	0	0
5. - x x	0	0
합 계	3,500	100

여러분의 중개업 경영, 매출구조는~!!!

4. 중개업시장 구조적 업역 분석-2



4. 중개업시장의 변화 -1, 다각화 or 차별화



<https://youtu.be/Vf840jt8Nzg>

4. 중개업시장의 변화 -2, 다각화 or 차별화

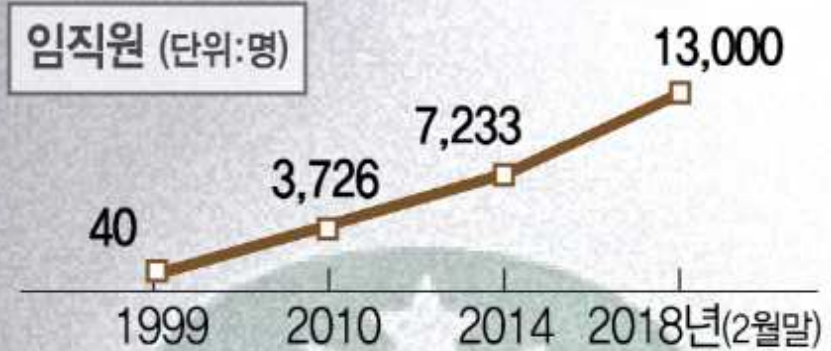


한국 진출 18년 '세계 5위 실적'
 직영체제로 최적 입지 선택하고
 철저한 관리...1,140개 매장(2017년)
 직원수 급증,

1999년 이화여대 앞에 1호점을 오픈하면
 서 국내 시장에 진출한 지 18년 만에 '매
 출 1조·영업이익 1,000억 원'을 기록한 것
 이다. 2위~5위 업체인 투썸플레이스와 이
 디야, 엔제리너스, 커피빈 등의 매출이
 1,000억~2,000억 원, 영업이익은 100억
 ~200억 원대에 불과하다.

성장의 주요 원인으로 제품을 파는 것을
 넘어 '커피 문화'와 '스토리'를 입힌 것이
 주효했다는 분석이다. 이것을 가능케 한
 것은 '직영 체제'와 '합작법인' 형태의 운영
 이다.

성장하는 스타벅스커피 코리아



5. '업역 확대' 매출구조

년간 매출액 구성 (업역)	매출액 (만원)	비율 (%)
1. 중개보수	4,000	29
2. 매매업 /경.공매	3,000	21
3. 컨설팅(상가권리금 등)	1,500	11
4. 주택관리업무	4,500	32
5. 대출중개 및 보험중개 수수료	1,000	7
합 계	14,000	100

여러분의 중개업 경영 매출구조는~?

6. 중개업 매출 영향요인에 관한 실증분석

구분		1차 변수	대표변수	매출구조의 상관성(예상)	
독립 변수	지역 요인	사회	인구수, 세대수, 인구이동 (인구수)	거래량(+)	
		경제	지역내총생산, 총소득	1인당지역내총소득	거래량/거래금액(+)
			공시지가총액, 아파트시가총액	(공시지가총액)	거래금액(+)
		부동산가격상승률	지가상승률	거래량(+)	
	업종	중개업체수	중개업체수	거래량(-)	
	개별 요인	토지 (입지)	입지효용성	단위면적당임대료	거래량/거래금액(+)
			사무소의 위치	주거지여부	중개대상물종류
		노동	노동의 양	종사자수, 업무시간	거래량(+)
			노동의 질	중개사의 학력, 경력	거래량/거래금액(+)
	자본	고정자본	권리금+시설비	거래량(+)	
가변자본		운영비	거래량(+)		
종속변수		중개업 매출		-	

'지역적 요인'은 중개업의 매출에 영향을 미치지 않는데 반해, **'개별적 요인'**들 가운데 중개업체의 **직원 수 > 고정자본**과 함께 **중개사의 학력 > 경력 > 근무시간**이 중개업 매출에 영향을 미치는 것으로 파악되었다.

*자료: 경일대, 장재일. 오은주. (2017년)

7. 부동산 중개업 성공 창업 및 Value Up 조건



1. 노동 - 양과 질
2. 자본 - 규모화
3. 토지(입지) -
신규, 기존입지

공유 (共有)와 NET-WORK~!

8. 공유 (共有)- 시간, 장소, 업무전공...등

