
「디지털 전환 · 시장 신뢰성 강화」
부동산신산업 육성방안

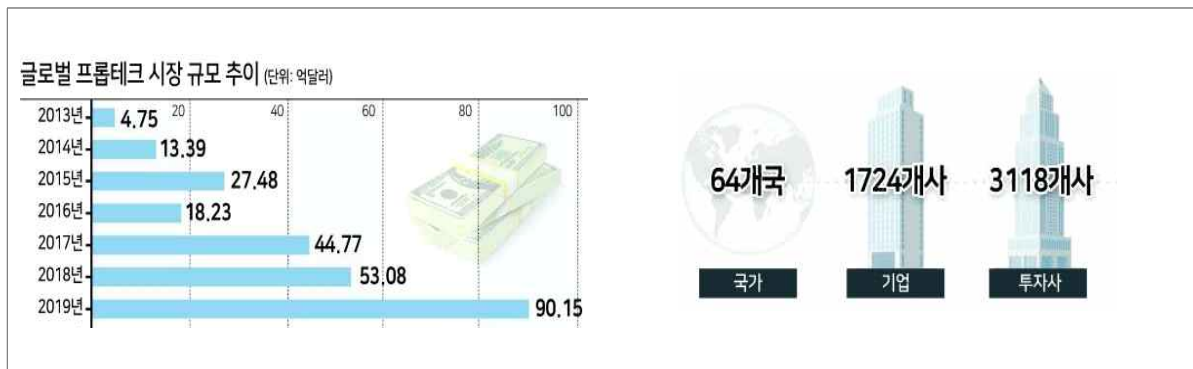
2021. 11.

국토교통부

I. 추진배경

- 4차 산업혁명 등 기술발전과 코로나19 등으로 인한 새로운 서비스 수요가 나타남에 따라 부동산서비스에도 변화가 시작
- 기술(Tech)을 접목한 부동산(Property) 서비스인 프롭테크는 美·英을 중심으로 발전해 왔으며, 최근 우리나라도 빠르게 성장 중

【글로벌 프롭테크 투자규모(출처 : 글로벌 시장조사기관 Statista)】



- 또한, 부동산 투자에 대한 관심 증가, 1인방송·SNS 등 소통 방식 변화 등에 따라 ‘자문’, ‘매매’ 등도 새로운 산업영역으로 인식
- 그간 서비스법 제정(18.6 시행), 서비스산업진흥 기본계획 수립(20.12) 등 서비스산업 육성의 기반은 마련되었으나, 구체적인 지원은 미비한 상황
- 이에 변화하는 환경에 맞춰 프롭테크 등 새로운 부동산서비스산업이 지속적·안정적으로 성장할 수 있도록 국가차원의 지원·관리가 필요
- 또한, 프롭테크의 발전 기반 마련에 주력하면서 시장 변화 과정에서 기존사업자 등 이해관계자 간의 갈등 관리도 중요
- 아울러, 산업의 근간인 시장투명성 강화와 소비자 보호도 긴요

◇ 부동산신산업의 촉진, 관리 등에 있어 공공의 역할이 중요하므로, 구체적 추진방안을 담기 위한 「부동산신산업 육성방안」 마련 추진

Ⅱ. 부동산신산업 현황 분석

1 부동산신산업 범위 설정

- 부동산신산업은 기존 부동산서비스에 ICT 등 신기술을 접목하여 새로운 형태의 서비스를 제공하는 서비스를 의미하며,
 - 이번 육성방안의 부동산신산업은 제1차 부동산서비스산업 진흥 기본계획('21~'25)으로 정하는 산업 범위 내에서
 - * 한국표준산업분류 상 부동산업(임대업, 개발 및 공급업, 관리업, 중개업, 자문업, 감정평가업) 및 부동산 융복합산업(부동산금융업, 부동산정보제공업)
 - ① ICT 등 신기술 접목 산업(☞프롭테크), ②현행 법·제도적 관리가 불비하여 정책적 육성·관리가 필요한 산업(☞신규서비스)으로 설정

【부동산서비스산업 범위 개념도】

표준산업분류	부동산업 L (68)	금융 및 보험업 K (64~66)	정보통신업 J (58~63)	전문,과학 및 기술서비스업 M (70~73) 사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업 N (74~76)
업종구분	부동산업	부동산금융업	부동산정보제공업	그 외
법	법률상 정의			
기본계획	1차 기본계획의 대상			

이 중 · ICT 등 신기술 접목 산업
 · 정책적 육성·관리 필요산업

- ① (프롭테크) 투자·조달, 개발, 중개·임대, 관리 등 부동산서비스 쏠 가치사슬 내에서 신기술을 접목하여 제공하는 서비스
 - * 플랫폼, 공유경제, 데이터와 가치평가, 자산관리솔루션, IoT·스마트홈, AR·VR, 인테리어, 펀딩과 유동화 등 다양한 서비스를 모두 포함
- ② (신규서비스) 산업·사회 등의 변화에 따라 새롭게 부각되는 서비스
 - * 부동산투자 관심 증가에 따라 부각되는 1)부동산자문업, 2)부동산매매업 및 그간 제한적으로 운영해왔던 3)부동산분양대행업으로 범위를 설정

2 부동산신산업 현황

- 부동산신산업 규모는 사업체수 약 2.6만개, 종사자수는 약 5.2만명, 매매업, 분양대행업을 제외한 매출 규모는 약 5.8조원으로 추정

* 각기 다른 통계에 따라 파악한 것으로 자료 확보 및 자료 정확성에는 한계
 ⇒ 향후, 신산업 정착 및 실태조사 고도화를 통해 통계를 정립할 계획

【부동산신산업 규모 세부 추산내역】

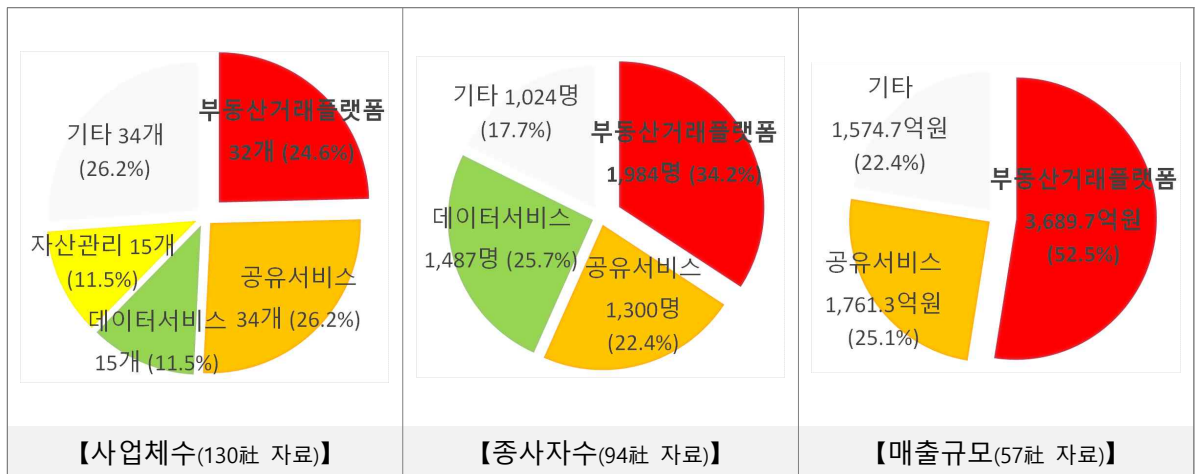
구분	사업체수	종사자수	매출규모(억원)	비고
□ 프롭테크	284	17,494 ¹⁾	35,017 ²⁾	프롭테크포럼 회원사 자료('20, '21)
□ 신규서비스	26,048	-	-	-
○ 자문업	2,893	8,664	23,064	통계청 서비스업조사결과('18)
○ 매매업	23,055	23,055 ³⁾	-	부가가치세 신고자료('19)
○ 분양대행업	103	3,224 ⁴⁾	-	분양대행협회 회원사 자료('19, '21)
계	26,335	52,437	58,081	* 매출규모는 매매·분양대행업 제외

* 1)-2) 프롭테크포럼의 '20년 평균매출액(57社), 평균종사자수(94社)에 회원사 284社('21.10)를 곱하여 추정
 3) 부동산 매매법인의 93%가 1인 법인(한국기업데이터, '19)임을 감안, 종사자수를 기업수로 가정
 4) 분양대행협회 '19년 평균 종사자수(12社)에 '21.10월 기준 회원사를 곱하여 추정

- 특히, 프롭테크 영역은 사업체수(프롭테크포럼 가입社 기준)는 '19.11월 114개에서 현재 284개로 2년여 만에 2배 이상으로 빠른성장 추세

* 부동산서비스산업도 전체적인 성장 추세('13→'18) : 매출 50.3조원→129.6조원, 사업체수 12만社→16만社, 종사자수 41만 명→52만 명

- 다만, 사업체수의 약 1/4, 종사자수의 약 1/3, 매출액의 과반이 부동산거래플랫폼 업체에 집중되는 측면이 있음



별첨 1 프롭테크 주요 서비스유형

□ 부동산거래플랫폼

- (서비스) 부동산 정보제공·시장분석을 통한 부동산 투자 컨설팅, 부동산매물 중개(직거래·중개사), 여행·숙박 중개 서비스 등을 제공
- (대표기업) 직방, 다방, 부동산114, 알스퀘어, 야놀자 등

□ 공유서비스

- (서비스) 셰어하우스, 코워킹스페이스, 공유오피스, 공유주방, 캡슐 호텔 등 부동산 관련 공유자산을 활용·제공하는 서비스
- (대표기업) 동거동락, 위워크, 더캡슐, 나누다키친, 스파크플러스 등

□ 데이터서비스

- (서비스) 부동산 실거래, 건축물대장, 경매, 지역별 부동산 통계 등 빅데이터 기반 부동산 정보제공 서비스
- (대표기업) 호갱노노, 디스코, 밸류맵, 스페이스워크, 리치고 등

□ 자산관리

- (서비스) 부동산 자산관리(효율적 매도방법, 임대업 관리 솔루션 제공 등), 분양대행, 주거·생활 편의 서비스(집수리, 조식, 방문차량 예약, 생활하자 접수, 모바일 입출입 카드키 등), 단지 내 커뮤니티 시설 운영 등
- (대표기업) 쏘시오리빙, 아파트너, 복부인, 홈버튼, 집다, 스마트워킹 등

※ 기타 인테리어, 리모델링 등 다양한 분야의 프롭테크 기업도 다수

Ⅲ. 부동산신산업 발전 제약 요인

1 데이터 공유·연계 미흡으로 서비스 공급 한계

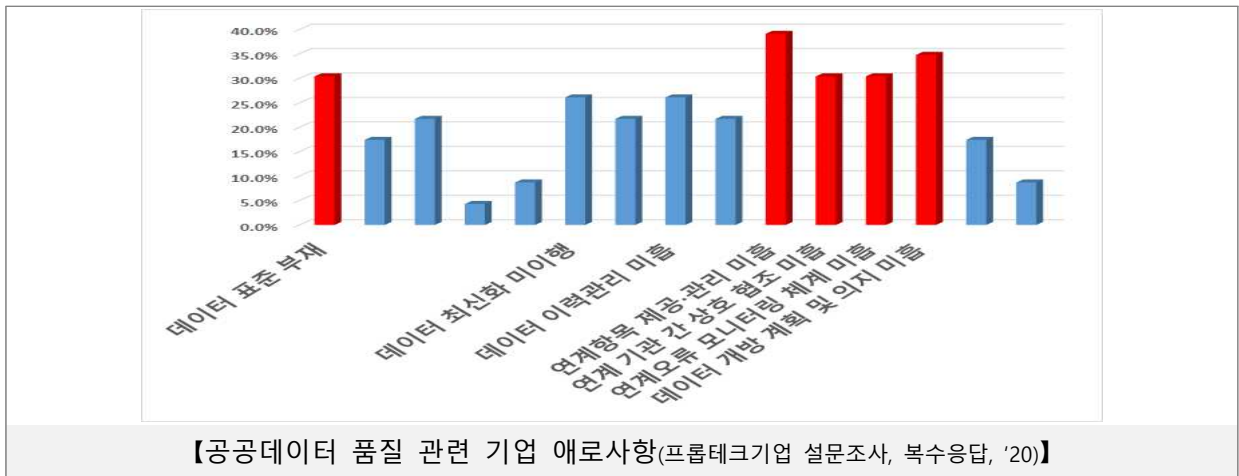
□ 신산업 서비스 공급을 위해서는 활용가능한 데이터 확보가 필수적이나, 공공 및 민간 부문에서 데이터 공유·연계에 제약적인 환경

○ (공공부문) 생산하는 부동산 정보의 양적 팽창에도 불구하고, 종합적인 관리와 데이터 공유·연계는 부족

- 각각의 목적에 따라 수집된 데이터가 여러 시스템에 산재*해있고, 공급자 중심의 현황 안내 수준에 그치고 있어 가공·활용에 제약

* 세움터(건축물정보), 택지정보시스템, 실거래가정보시스템(이상 국토부), 부동산테크(부동산원), 전월세확정일자시스템(대법원), 공시가격정보시스템(국토부, 지자체) 등

- 데이터 개방 확대, 최신화, 이력관리 등에 대한 요구도는 증가하고 있으나, 관리방식 차이 등으로 인해 데이터의 표준화, 연계성 미흡



○ (민간부문) 개인, 회사 단위로 수집·관리하는 민간정보는 공유 유인이 부족하여 분절적, 파편화된 상태로 유지되며 해당 정보의 활용도 저하

- 또한, 거래 행위가 주로 오프라인에서 이뤄져 신규서비스 개발이나 부가가치 창출에 필요한 정보의 적시성에 한계

* 플랫폼이 거래 물건을 수집, 제공하면 실제계약은 대부분 오프라인으로 진행

- 거래 편의성과 안전성을 높이기 위해 도입된 전자계약 시스템은 그간 시장에서 활용률이 매우 저조

* 대출금리, 등기수수료 혜택 등에도 불구하고, 전자계약은 전체거래의 1%에 불과(~'20)

2 산업구조의 영세·편중 및 산업기반 미흡

- (영세·편중) 산업구조가 영세*하여 대부분 업체가 신기술 도입이 쉽지 않은 상황에서 프롭테크 성장이 기존 사업자와의 업역 갈등 초래

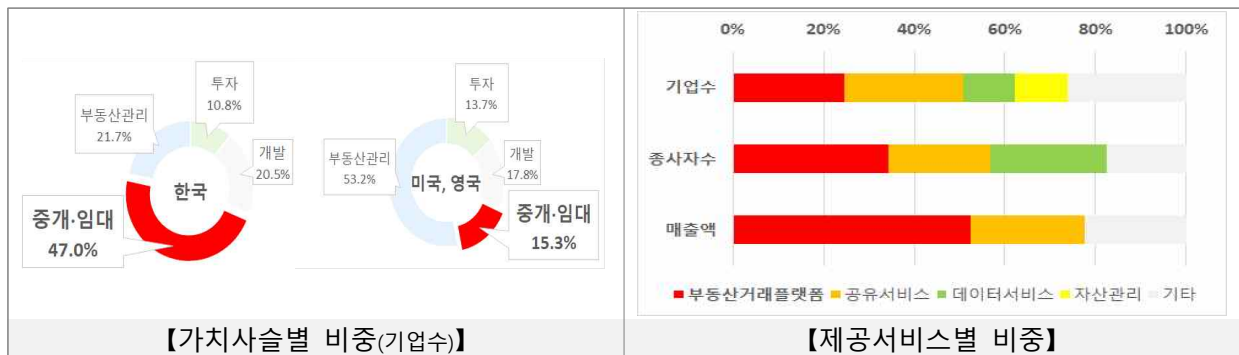
* 부동산업 업체당 종사자 3.3명, 10인 미만 업체 비중 94.6%(서비스업 조사, '18)

- 대형 부동산중개플랫폼의 직접 중개업 진출 vs 중개업계 반발
- 프롭테크 기업의 AI 활용 감정평가 vs 감정평가업계 문제제기, 고발

- 다양한 서비스가 시도되지 못하고 주로 광고수익 의존형 低리스크 사업을 운영하며, 인재육성, 교육 등이 시장수요에 비해 낙후

* 33개 대학에서 부동산 관련 학과를 운영 중이나, 프롭테크 전문학위는 1개 대학에 불과

- 또한, 선진국과 비교할 때 중개·임대에 크게 편중되어 있는 실정
으로 다양한 수요대응과 편익증진에는 제약



- (기반미흡) 영세한 부동산신산업의 발전을 위해 산업초기 정부의 체계적인 지원이 필요하나, 정부의 지원이 부족한 상황

- 창업 등 기업지원 공간 등 혁신 거점이 없어 체계적인 창업·기업육성 지원 및 업계 시너지 창출에 한계

- 프롭테크 관련 창업경진대회, 창업캠프(부동산원 주관), 데모데이(프롭테크포럼 주관 IR) 등을 상시화, 체계화할 수 있는 거점 부재*

* 정부는 다양한 창업·기업지원 사업을 지원하지만, 종합적인 안내 없이는 스타트업이 이를 이해하고 활용하는 데 한계가 있음

3 낮은 소비자 만족도와 소비자 보호 미흡

- (낮은 만족도) 주로 공급자 우위의 정보비대칭이 있는 부동산서비스 시장에서 소비자가 **정당한 서비스를 받았는지 확인할 수 있는 것이 중요하나**,
 - 서비스사업자의 의무, 소비자의 권리(피해보상 등 포함) 등에 대한 서비스표준*이 미흡한 신규 서비스에서 **만족도 저하, 분쟁발생 우려**
 - * 새로운 서비스방식은 기존의 규제·표준에서 벗어나 사업자가 정한 규정에 의해 운영
 - <사례> 모바일부동산중개사업자는 정보의 정확성, 적법성 등에 대해 사업자가 어떠한 책임도 지지 않는다는 조항을 약관을 담아 공정위 약관심사에 따라 시정
 - ** 시설관리경영컨설팅 등 127개 서비스 분야는 서비스표준 구축 → 분쟁해결기준 등으로 활용
 - 부동산 서비스에 대한 **소비자 만족도는 전체 서비스에서 하위권**
 - * 29개 서비스에 대한 소비자평가에서 부동산 중개업은 22위, 주택수리업은 24위를 기록하는 등 하위권에 그침('15, 한국소비자원 소비자시장평가지표)
 - 플랫폼 분야에서도 부동산서비스 만족도가 낮은 상황으로, 이는 시장 신뢰도 저하로 이어져 **산업발전의 제약요인**으로 작용 가능
 - * 모바일부동산중개는 플랫폼 서비스 분야 9개 업종 중 전년대비 서비스품질이 가장 크게 하락하고 가장 낮은 수치를 보임('20.下 서비스품질지수(KS-SQI))
 - 개인·금융정보 등 민감정보를 취급하는 등 정보보안의 중요성이 크나, 영세한 산업구조로 인해 **개별 업체 보안능력이 취약**
- (관리 사각지대) 부동산중개업, 분양업, 개발업 등 기존의 주요 서비스 업종은 개별법령에 등록요건, 교육 등을 두고 관리·육성하고 있으나,
 - 최근 부동산투자 관심 증가로 부각되는 투자자문, 매매, 분양대행 등은 제도권 밖에서 자유업으로 영업 중으로
 - 소비자 피해, 시장 교란행위 등이 다수 발생하고 있으며, 관리 한계 등으로 **건실한 산업으로 육성·발전하는 데 부족**
 - <피해사례> ① 개발곤란한 토지를 잘게 쪼개 개발호재로 포장 후 높은가격에 판매, ② 투자자문을 요청한 소비자에 자기소유 부동산을 높은가격 매매 유도 ③ 매매 시세보다 높은 가격에 전세를 알선하고나서 잠적

IV. 부동산신산업 육성 기본방향

국민 부동산서비스 편의 증진
산업 고부가가치화 · 양질의 일자리 창출

디지털 전환 · 시장 신뢰성 강화를 통한 산업 혁신

부동산 데이터
활용 관리 부족

1. 부동산 데이터경제 기반 마련

- ① 공공데이터 개방 확대
- ② 부동산빅데이터 플랫폼 구축
- ③ 부동산전자계약 정착

발전 구심점 미비와
업계 갈등 우려

2. 산업발전 기반 마련 및 산업 활성화 지원

- ④ 산업발전 기반 구축
- ⑤ 산업 활성화 지원
- ⑥ 기존 산업과 신산업간의 상생

불투명, 불공정한
시장관행과
소비자보호 미흡

3. 소비자 보호 및 신뢰 구축

- ⑦ 소비자 보호 및 보상체계 마련
- ⑧ 신규서비스 제도화

V. 부동산신산업 육성 추진방안

1. 부동산 데이터 경제 기반 마련

① 공공데이터 개방 확대

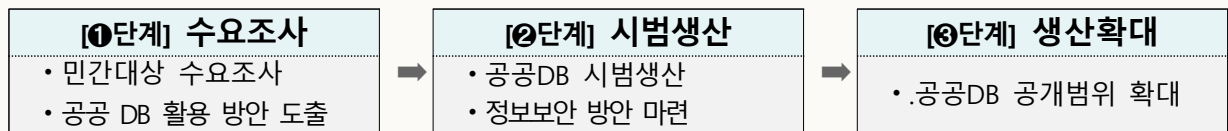
- 수요자 기반의 실효성 있는 **맞춤형 공공데이터**를 생산하고, 정보 활용도 및 추가 수요, 정보 보안 등을 고려하여 점진적 **제공 확대**

* 「부동산 공공데이터 활용 확대 방안」 연구(한국부동산원)를 통해 세부과제 이행

- 프롭테크 기업 등의 공공데이터 이용현황, 추가 데이터 수요 등을 반영하여 신규데이터 생산, 기존데이터 제공 확대 추진

- 제공주기 단축, 원시데이터 추가 등 제공 형식·방식도 개선

【맞춤형 공공데이터 제공단계별 추진 방안(1차 기본계획)】

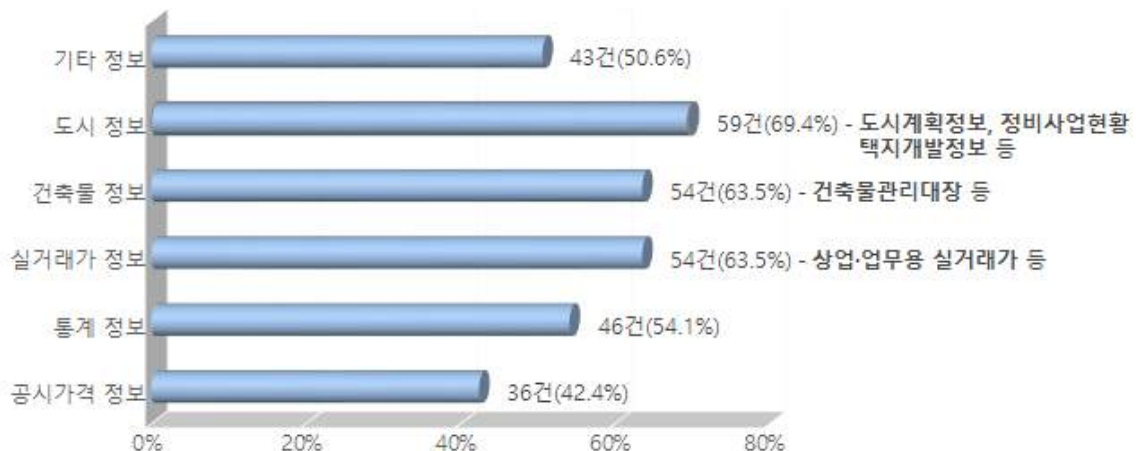


【①단계] 기업 수요조사 실시

- 프롭테크 기업의 공공데이터 수요(설문조사 : '21.10)에 맞춰 현재 보유한 공공데이터를 효율적으로 안내

* 시스템 접근성 및 검색 편의성이 높은 '부동산테크'를 활용하여 정보 안내('22)

【부동산 공공데이터 수요(프롭테크 기업 설문조사(85社), '21)】

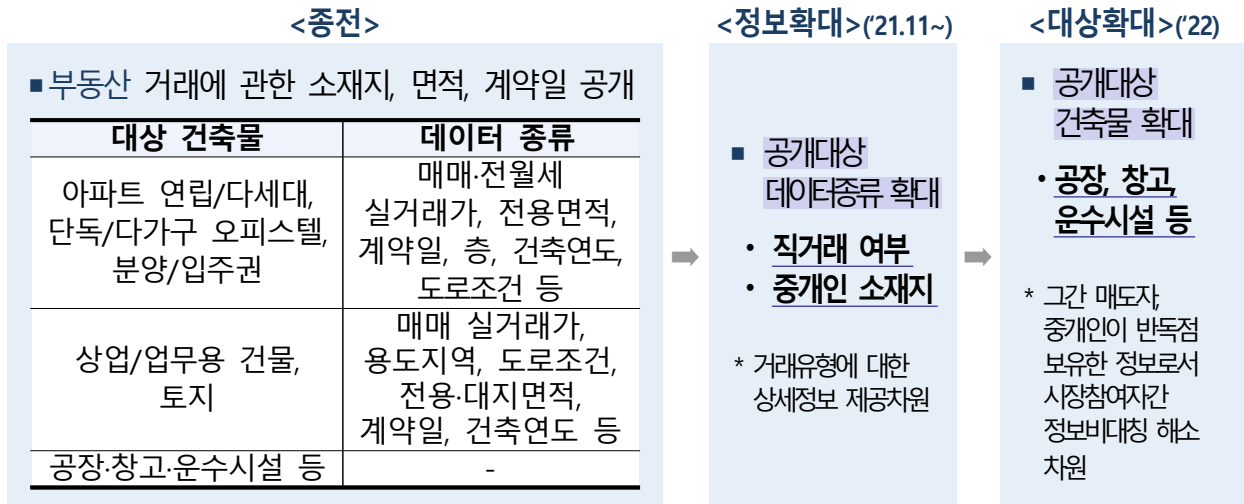


※ 전반적으로 도시정보, 실거래가정보, 건축물정보 수요가 높고, 세부적으로는 ①도시계획정보, ②상업·업무용 실거래가, ③택지개발정보 등 順으로 수요확인

[②단계] 맞춤형 공공데이터 시범생산

- 기업 수요, 공개 필요성이 높은 정보 등은 비밀 여부(국방·안보 등), 개인정보 침해 여부 등을 고려하여 우선 시범생산
 - 업계수요가 높은 아파트 단지정보('21.12), 특이거래 현황 등을 파악할 수 있는 실거래가 데이터 추가 정보(~'22) 등 제공

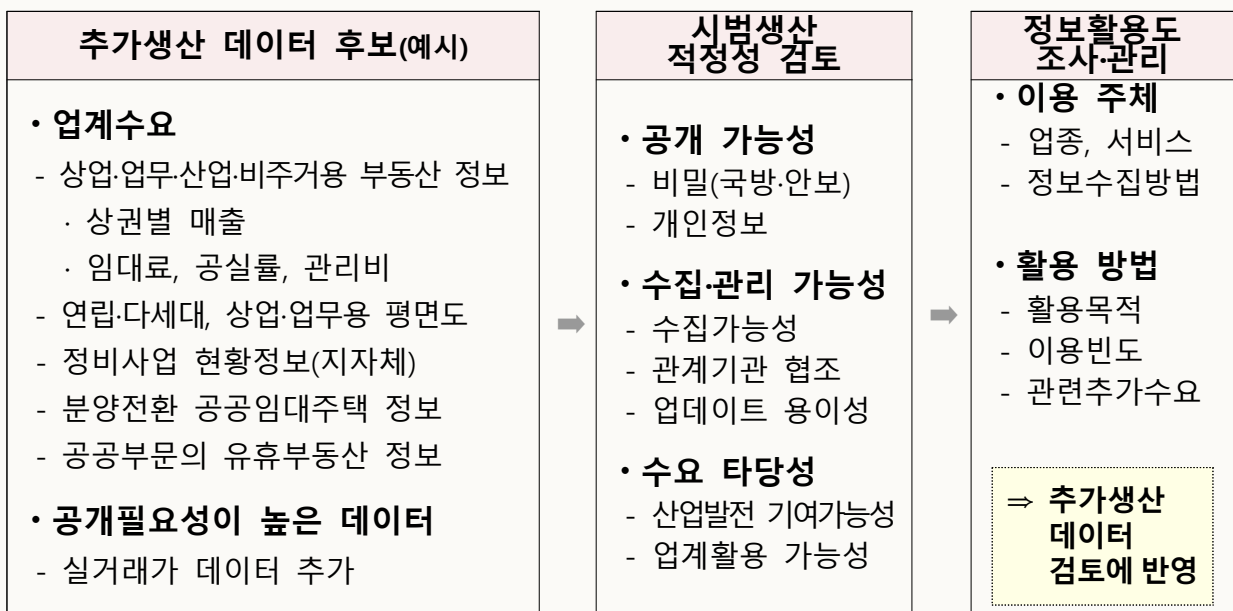
【실거래가 데이터 추가 정보】



[③단계] 공공데이터 개방전략 마련

- 프롭테크 업계 등이 중장기적인 사업계획 수립에 참고할 수 있도록 공공데이터의 단계별 개방전략 마련('22)
 - 공개 데이터 범위, 공개 일정, 갱신주기 등을 포함한 전략 수립

【공공데이터 생산·관리 프로세스】



② 부동산 빅데이터 플랫폼 구축

□ (개요) 다양한 기관과 시스템, 민간 등에 산재된 부동산 정보를 효과적으로 수집·관리·활용하기 위한 **데이터 통합플랫폼** 구축

* 빅데이터 플랫폼 구축 사업(과기부, '19년~) : 금융, 헬스케어, 교통, 통신, 소방 안전, 농식품 등 16개 분야에 대한 빅데이터 플랫폼을 구축·운영 중

○ 국토부가 보유한 건물·토지 및 거래정보 뿐만 아니라 세금(국세청)·등기(대법원)·청약(부동산원) 등에 분산된 정보를 통합 분석·제공

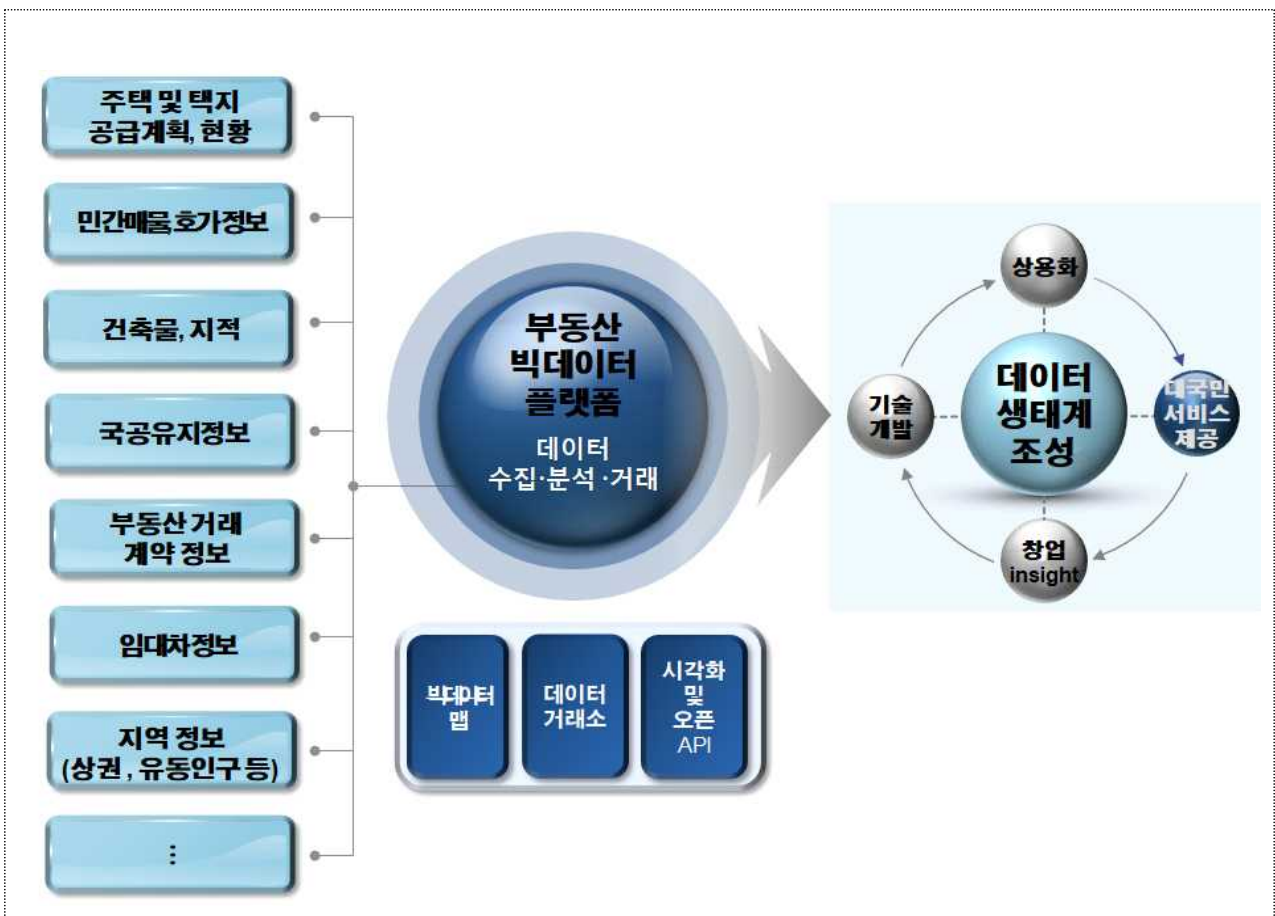
* (금융 빅데이터 플랫폼) BC카드 등 11개 기관이 생산하는 데이터 수집·개방·유통

- 민간정보도 플랫폼에 등록하기 위해 정보제공에 따른 인센티브를 마련하고, 데이터의 신뢰성을 평가하여 플랫폼에 탑재

※ 디지털 뉴딜사업의 일환으로 추진되는 빅데이터 플랫폼 구축 사업* 적극 활용

* 신규 플랫폼분야 수요조사('21.7~8) → 플랫폼 공모('22.上) → 구축예산 지원(3년, 50억원)

【빅데이터 플랫폼 개념도】



□ (주요기능) 다수의 정보를 체계적으로 정리, 시각화한 **부동산 빅데이터맵**을 작성하여 데이터를 쉽고 빠르게 검색·활용토록 지원

○ 민간이 수집·가공하는 정보 중 **상품성이 있고 활용가치가 높은** 데이터 거래를 위한 **부동산 데이터거래소** 구축

* (금융분야 사례) 공급자가 수집한 정보(카드매출 상세분석 등)를 자료 형태, 가격 등을 정하여 시스템에 등록하면, 수요자가 결제하고 자료를 받는 시스템 운영 중

- 원하는 데이터 매칭, 계약, 결제 및 유통까지 **소 단계**를 지원하는 시스템을 구축하고, **보안체계도** 수립하여 안전한 거래를 보장



○ 공공데이터의 **표준화, 정확성, 최신성** 등 **품질관리** 방안 마련

- 데이터 활용도를 제고하기 위해 제공 방식을 **단순안내에서 가공이 가능한 데이터, 나아가 오픈API*** 형태로 **고도화**하여 제공

* 데이터 플랫폼을 외부에 공개하여 서비스·앱 등의 개발에 직접 이용 가능

- 《 품질관리 방향 》**
- (표준화) 코드, 용어, 메타데이터 등 데이터의 표준을 수립하여 일관되게 적용
 - (정확성) 오류·결측·중복 정보의 유입 최소화 등으로 정확한 데이터를 제공
 - (최신성) 일정한 갱신주기(예시 : 15일)에 맞추어 현행화된 데이터를 제공
 - (연계성) 서로 다른 데이터 간 상호 연계를 용이하게 하는 연계키 제공·관리

□ (운영주체) 플랫폼 운영을 총괄하는 **컨트롤타워**를 설치하고, **주요 데이터 생산기관을 연계센터**로 하는 **민관합동 거버넌스*** 구축

* 他분야 : (통신) KT 주관 + 인터넷진흥원 등 14개 기관 연계, (헬스케어) 국립암센터 주관 + 삼성서울병원 등 10개 기관 연계, (금융) BC카드 주관 + 다음소프트 등 10개 기관 연계

별첨 2 국가 빅데이터 플랫폼 구축 동향

□ '19년부터 16개 분야 빅데이터 플랫폼을 구축·운영해 왔으며, 플랫폼과 연계된 180개의 빅데이터 센터 육성

* '19년 10개 플랫폼(100개 센터) + '20년 6개 플랫폼(50개 센터)

분야	주관기관 및 연계센터수	플랫폼 주요내용
통신	KT (14개 센터)	· 유동인구, 상권, 카드소비, 관광, 교통카드정보, SNS 등의 데이터를 융합하여 상권분석서비스 및 생활인구 분석 등 제공
헬스케어	국립암센터 (10개)	· 10대 암종별 임상데이터 융합하여 암 진단·치료제연구 등에 활용
문화미디어	문화정보원 (11개)	· 문화, 숙박, 레저, 음식, 상권, 도서 등을 융합하여 문화여가 종합정보서비스 및 한류 비즈니스 매칭 서비스 제공
교통	교통연구원 등 (15개)	· 실시간 교통량, 대중교통, 열차, 고속도로, 네비게이션, 유동인구, 주차 등의 데이터를 융합하여 도로·대중교통 개선 서비스 등 제공
환경	수자원공사 (12개)	· 물, 기상, 기후, 미세먼지, 지질재해, 생태자원, 화학물질 등의 데이터를 융합하여 수질정보, 대기질, 야외활동 추천서비스 제공
금융	BC카드 (11개)	· 금융(대출, 보험, 증권), 비금융(통신, 소셜, 유통, 미디어, 상권) 데이터를 융합하여 창업지원, 국민금융생활플래너 서비스 제공
유통소비	매일방송 (13개)	· 유통, 카드, 택배, 부동산, 상권 등의 데이터 융합한 구매정보 제공
중소기업	더존비즈온 (12개)	· 회계정보, 기업고용·복지후생 등 융합하여 경영일자리 정보 제공
산림	임업진흥원 (12개)	· 임업, 등산로·숲길·자전거 등의 데이터 융합하여 트레킹·재해예측
지역경제	경기도청 (10개)	· 지역화폐 결제정보, 기업정보, 경기도 인구·주거·환경 등의 정보를 융합하여 지역소비패턴분석, 지역화폐 매당서비스 등 제공
소방안전	소방청 (9개)	· 소방재난안전 및 소방산업 데이터를 분석하여 재난정보 등 제공
스마트치안	경찰대학 (10개)	· 위험예측분석이 가능한 데이터를 융합하여 대국민안전서비스제공
해양수산	해양수산개발원 (11개)	· 해양, 해운, 수산, 항만 전 분야 데이터를 연계하여 마켓서비스 제공
농식품	농수산식품유통공 (10개)	· 농식품 생산·유통·소비 정보를 융합하여 유통거래 지원
라이프로그	연세대원주산학협력단 (12개)	· 생애 전주기 라이프로그 수집·분석을 통한 산업생태계 육성지원
디지털산업혁신	산업기술시험원 (10개)	· 국내기업의 혁신역량을 강화하기 위한 정보구축, 디지털 전환 지원

□ '교통 빅데이터 플랫폼' 구축 개요

- (추진배경) 거대 IT 기업, 스타트업, 완성차 업체 등 다방면에서 사람의 이동에 초점을 둔 모빌리티서비스에 관심·투자가 증대
 - * 현대차, 카카오 등의 모빌리티 사업확장 선언, 지자체(서울·대전·세종 등)의 교통데이터 축적
 - 사람·차량의 통행 형태·특성 분석 → 교통운영 정책 등에 활용
- (구축경위) 교통연구원, 코레일, 도로공사 등 3개 플랫폼 기관 + KT 등 민간 5개, 지자체 5개 기관 컨소시엄 구성
 - '19년 시스템 구축(82.2억) → '20년 시범운영(49.9억) → '21년 운영중(43억원)
- (핵심데이터) 차량·사람 이동데이터(차량 GPS, 교통카드이용 등, 통행량), 행태분석 데이터(속도, 혼잡비용 등), 공간정보데이터(주차, 정류장 위치 등)
- (주요서비스) 데이터 신청·제공, 데이터거래, 데이터분석서비스 등

③ 부동산거래 전자계약 정착

□ 안전하고 편리한 부동산 거래를 지원하고 건전한 부동산 거래질서 확립을 위하여 부동산 거래 시장에 전자계약을 점진적 의무화

- 전자계약의 명확한 법적 근거를 마련(부동산거래신고법)하고, 거래경험 축적, 인지도 제고, 신뢰성 검증 등을 위해 공공과의 계약, 공적관리가 필요한 계약 등부터 의무화

【 전자계약 의무화 대상(안) : 「부동산거래신고법」 개정안 (4.22 발의) 】

- 공공주택사업자와 공공주택에 대해 체결하는 계약, 등록임대사업자와 민간 임대주택에 대한 계약 *거래 일방이 공공
- 「토지보상법」에 따른 이주대책, 대토보상 등으로 체결하는 계약, 전매행위 제한 지역, 토지거래허가구역 내 부동산에 대한 계약 *공적관리 필요

□ 민간부문의 전자계약 활성화를 위해 대출금리 우대, 중개보수 및 법무사 등기수수료 지원(바우처 등) 등 인센티브* 강화

* (현행) 금융기관 9곳 대출금리 우대(0.1~0.2%), 중개보수 무이자 카드할부, 등기 수수료 30% 절감, 바우처 지급대상을 매도인·임대인 등으로 확대

- API 방식을 도입하여, 민간 건설사 및 부동산 관련 플랫폼*과 연계를 통해 민간 부문의 전자계약 활용률 제고

* (예시) 스마트하우스(확정일자+전월세신고, 임대차관리(계약, 임대료 등)) 등

- 전자계약 시스템과 연계하여 대출서비스 등도 편리하게 이용하고 이사에 수반되는 공과금 정산 등도 가능하도록 연계서비스 발굴

□ 전자계약을 통해 분양 및 계약부터 등기까지 원스톱으로 안전하고 편리하게 이뤄질 수 있도록 거래전반 및 연계업무를 통합 지원

- 실거래신고 및 임대차계약 확정일자 자동처리 등 행정상 편의 확대
- 현재 오프라인으로만 가능한 증여계약 후 등기 절차를 전자적 처리가 가능하도록 개선하기 위해 '점진 전자화' 추진

※ (현행) 오프라인 또는 전자계약 후 오프라인 등기 → (개선) 전자계약 후 온라인 등기

2. 산업발전 기반 구축 및 산업 활성화 지원

④ 산업발전 기반 구축 (프롭테크 빌리지 조성)

[①단계] 프롭테크 성장거점 조성

- 인재채용, 교통, 외부기관과의 연계 등 경영환경이 우수한 곳에 프롭테크 기업, 지원기관 등을 집적한 **가칭 프롭테크 빌리지 조성**
 - 서울 도심(부동산원 서울강남사옥) 내 공간을 확보하여 초기기업* 등이 저렴하게 이용할 수 있도록 사무공간 환경 제공('21.12)
 - * 창업경진대회 입상 경력, 사업목적 등을 평가하여 성장잠재력 높은 기업 선정

【공간구성(안)】

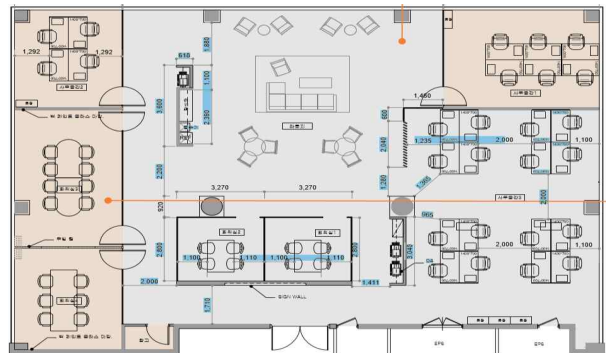
- ◆ 부동산원 서울강남사옥 4층(전용 308㎡) / 업무공간(전용) 및 회의·공용공간 구성
 - (업무공간) 사무용 책상, 의자, 서랍 기본제공으로 26명을 수용할 수 있는 지정좌석 운영
 - (회의공간) 4~14인 규모로(공간분리 가능) 이용이 가능한 회의실 4개, 회의용 TV, 화이트보드, 개별 에어컨 등 설치
 - (공용공간) 간단한 식음료 제공 및 휴식을 취할 수 있는 라운지 제공
 - (기타시설) OA 지원시설(복합기, 사무용 집기 등) 등 설치

배치도



입구 시안

평면도





휴게공간(라운지) 시안



[2단계] 프롭테크 빌리지 확산

- 우수한 경영환경을 갖춘 곳으로 프롭테크 빌리지를 확산하고, 대학·기관·기존기업(R&D부서 등 일부)도 입주하여 교류 증진('22~)
- 판교2밸리, 부산 등 혁신역량이 있는 거점을 중심으로 기업 입주의향 등을 조사하여 프롭테크 업무 공간 조성 검토

【신규빌리지 조성 방안】

	① 판교2밸리 기업지원허브 입주방안	<ul style="list-style-type: none"> ■ (현황) 공공지원 창업생태계 조성을 위한 기업지원허브 운영중(LH) ■ (조성방안) 현재 공실에 부동산원이 입주(임대)하여 창업기업 육성 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 공간면적(전용) : 최대 315m²
	② 부동산원 부산동부지사 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> ■ (현황) 부산창조경제혁신센터에 부동산원 사옥 일부 제공 중 ■ (조성방안) 보관실로 사용중인 공간 일부를 인테리어 작업 후 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 공간면적(공용포함) : 최대 715m²

- 프롭테크 관련 예비창업자 ~ 초기기업(BI)*에 입주공간을 시세보다 저렴(업력·기업규모 등에 따라 시세의 20~60% 수준)하게 제공
 - 협업 수요가 있는 학교·연구기관·기존기업(연구실, R&D부서 등 일부)도 입주할 수 있게 하여 교류·협력 공간으로 활용
- * 시세보다 저렴한 공간을 제공하고, 창업기업 육성 기여도 등을 평가하여 임대료 추가 할인

【기업지원·육성 프로그램(예시)】

구분	세부 프로그램
저렴한 입주공간	• 무료(선정기업) 또는 시세의 20~60% 수준으로 임대
성장바우처 지급	• 데이터 구입, 법률 자문, 직원교육에 활용
정부지원사업 연계	• 부처협의를 통해 창업기업성장 지원 사업에 가점우선지원 등 검토
교류·네트워킹 지원	• 벤처투자사, 엑셀러레이터, 법률자문기관, 선도기업, 프롭테크 기업 등과의 정례적인 교류의 場 지원 * 스타트업은 아이디어 구체화, 사업화, 투자자 모집 등을 지원받는 기회로 활용

- 프롭테크에 대한 체계적이고 지속적인 지원을 위해 한국부동산원* 등을 지원센터로 지정 하여 지원사업 운영을 추진
- * 「한국부동산원법」 제1조(목적) 이 법은 한국부동산원을 설립하여 ... , 부동산 시장에서의 소비자 권익 보호와 부동산 산업발전<추가, '20.6.9>에 이바지함을 목적으로 한다.

⑤ 산업 활성화 지원

- **창업경진대회** 및 **후속교육**을 내실화하여 **아이디어의 사업화** 가속
 - 기존 자유주제 공모에 더하여 수요를 고려한 **문제풀이형 과제**도 신설('22)하여 수요기반의 **사업화 가능성이 높은 아이디어**를 발굴
 - * CBRE(호주)는 고객이 느끼는 문제를 수집하여 해결을 위한 경진대회 개최
 - 경진대회 1차 통과자를 대상으로 하는 **창업캠프 팀 수**(‘21년 15팀)를 지속적으로 **확대**하고, **교육기관을 엄선***하여 **양질의 교육** 제공
 - * 공모 참가팀의 교육 희망분야 수요 조사를 거쳐 한국프롭테크포럼, 한국엑셀러레이터협회, 한국벤처캐피탈협회 등 전문기관과 맞춤형 교육 시행('22.5~)
 - 전통산업 분야 기업과 신산업 분야 기업 간 **협력 수요를 상호 연계**하는 **‘융복합 아이디어 장’**을 조성
 - 창업캠프에 참여하는 우수팀을 대상으로 하는 **멘토링, 모의클라우드 펀드 프로그램**에 **전통 부동산산업 관계자** 참여 추진
 - 부동산산업 관계자와 프롭테크 우수팀을 연결하는 **시스템** 구축
 - * 인터넷상에서 우수팀의 사업설명서를 검색·열람할 수 있게 하여 전통 부동산 기업과 프롭테크 기업과 온라인상 미팅이 가능하도록 개선
- **우수사업자인증** 제도를 적극 홍보하고 **인증 시 인센티브 강화**
 - * (현재) 분양보증심사 가점(HUG), 공공기관 인증사업자 우대 추천, 사업자 실무교육 지원 (개선) 국가공간정보포털에 인증사업자 홍보, 한국부동산원 보상평가 법인 선정 시 가점 부여 등
- **부동산신산업 특화 전문학위, 교육기관 지정**
 - **부동산 관련 학과 소재 대학**에 융복합서비스 관련 **교육과목 또는 학위과정 개설, 전문대학원 설치** 등 유도
 - * 실무적 교육 강화를 위해 프롭테크포럼, 분양대행협회 등과 협의하여 교육과정 마련
 - **부동산경제단체(협회) 등의 교육기관 지정** 등을 통해 **부동산서비스 사업 종사자** 등을 대상으로 하는 **전문가 교육과정**을 개설·운영


【교육과정 개설·운영 방향】

- ① (신산업 교육과정) 프롭테크는 부동산업 전문가 교육과정 개설, 자문업·매매업·분양대행업 등 신규서비스도 영역 맞춤형 교육과정 개설
 - (프롭테크) ICT기술을 부동산업 영역에 접목하는 영역으로 기초 자산은 기술분야 ⇒ 전통부동산업(임대, 관리, 개발 등) 교육 필요
 - (신규서비스) 분양대행업의 경우 분양제도(주택청약, 비주거 분양), 분양대상 상품에 대한 높은 이해도 필요 ⇒ 개발과 연계한 교육 필요
 - * 부동산자문업, 매매업도 전문성 및 기본소양(투명성·공정성 및 청렴도 강화) 등 중심으로 설계
- ② (전통부동산업 교육강화) 부동산개발업, 부동산관리업의 경우 각각 개발금융, 관리모형 등에 대한 전문성 고도화 수요 높아 해당 부문 전문교육 과정 필요


□ 부동산산업 관련 **공공 시범사업**을 실시하여 빅데이터 기술 등 **프롭테크 관련 공통·기초 기술**을 업계로 확산

- 창업기업 등에 **충분한 사업 참여**를 통한 기술·경험 축적 지원
- 전통부동산업-신산업 간 **연계성 높은 사업유형**을 선별하여, 관련 사업수요를 발굴하는 연구 우선 추진 필요

【사업 예시】



IT·GIS 기능 이용 차세대 보상시스템(현지조사(左), 면적측정(中), 수목조사(右) 등)



LH MAP 플랫폼



A.I 레포트

주소입력 및 원클릭

매입임대주택의 사업성 분석(추천개발용도, 건축규정 적합성, 사업성 검토 등)

별첨 3 프롭테크 창업 우수사례

□ 우수사례 개요

- (업체개요) (주)오아시스비즈니스(서울 소재) / '19.2 설립
- (아이디어 내용) AI 상권분석 기반 상업시설 적정분양가 산출 RPA
 - * RPA(Robotic Process Automation) : 반복적·규칙적 업무를 자동화 하는 기술



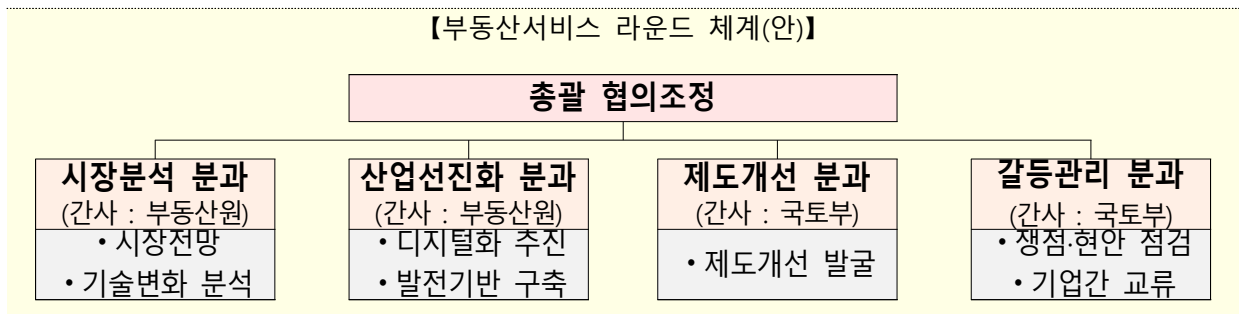
- (수상) 「제9회 범정부 공공데이터 활용 창업경진대회」(’21) 대통령상
 - * 기관예선(3~8월 : 대상(장관상)) → 통합본선(9.7~9.8) → 왕중왕전(11.11 : 대통령상)

□ 활용가능 분야

- (부동산 분야) 부동산 개발 업종 관련 회사가 부동산 개발 입지조사, 분양가 산정 등 전 과정에 활용, 투자자는 적정 투자가치 판단 활용
- (소상공인 창업) 업종별 적정 위치 및 위치별 적정 업종 분석 알고리즘 사용, 소상공인 창업의사결정·운영 단계 경영분석 관리 RPA 활용

⑥ 기존 산업과 신산업간의 상생

- 기존산업과 신산업 간 갈등확산 방지, 해결방안 논의 및 융합서비스 발굴을 위한 **협의테이블인** ^{가칭} **부동산서비스 라운드** 개설·운영
 - 정부 주도로 중개업 등 기존 산업을 대변하는 부동산경제단체(협회), 신산업 중심의 **프롭테크포럼** 등과 **협의 정례화**(반기별 1회 이상)
 - * 국토부-감정평가업계-프롭테크 간담회(10.27), 부동산개발협회-프롭테크포럼 공동주최 컨퍼런스(11.22) 등을 통해 갈등조정 및 상생·협력을 위한 전기 마련



- 기술 변화와 시장 전망 등을 기존업계와 공유하고 **프롭테크** 및 기존사업자 간 **동반자로서 대응방안**도 모색
 - 기존 사업자의 디지털화 이해 및 활용 제고를 위해 **프롭테크 교육 프로그램***을 개발·운영하고, IT장비 등의 **활용**** 지원
 - * 공인중개사 교육(실무(최초)/연수(2년주기)) 시 프롭테크 활용 교육 프로그램 실시
 - ** (예시) 업계 협의를 통해 '디지털전환 기금'을 조성하여 VR·AR 등을 구입하여 기존 사업자에 대여 운영을 통해 영업에 시범활용할 수 있도록 지원
 - 기존 사업자가 개발·활용하고 있는 **서비스플랫폼***의 **기능 개선**을 적극 지원하여 전체적인 산업의 **프롭테크화(+기술접목)** 도모
 - * (예시) 부동산자산관리협회가 개발·이용 중인 「부동산임대관리시스템」에 전자계약 기능을 연계하여(프로그램 개발, '22.上)하여 공인중개사의 전자계약 접근성 개선
- 신·구산업 간 **융복합 우수사례 홍보**를 통해 융복합 과정에 필요한 노하우를 **업계에 공유**하고 **제도개선 사항**도 발굴

【부동산기업과 프롭테크 협업 주요 사례】

- (직방-피데스개발) **모바일 모델하우스 서비스**
- (아파트먼트리-HDC) 신규아파트분양 단지 내 **인테리어 솔루션 서비스**
- (야놀자-KT에스테이트) 플랫폼 기술(야놀자)과 기업형 임대주택 경험(KT에스테이트)을 접목하여 **임대차계약, 관리비결제 등 임대주택 거래관리의 원스톱 서비스** 제공

3. 소비자 보호 및 신뢰 구축

⑦ 소비자 보호 및 보상체계 마련

- **시장관리 기능 강화** 및 새로운 피해유형에 대한 보상체계 마련
 - 한국인터넷자율정책기구(KISO) 등을 활용한 온라인 자정작용과 함께, 공공차원의 모니터링(정기·기획조사)을 통한 허위매물 적발
 - * ('20.8) 허위매물 적발업무 위탁(광고재단) → ('22) 적발업무 수행기관 확대(부동산원)
 - 서비스진흥법 등 관련법에 신산업 업종의 소비자 피해에 대한 처벌·보상규정을 마련하여 적극적으로 소비자 보상 실시
 - * 매매업의 경우 피해보상을 위한 공제보험 가입 의무(「서비스진흥법」 개정안발의, 7.15)
- 소비자에 대한 일반적인 **피해방지 원칙**을 정립하고 신기술 위해 및 불확실성에 관한 예방적 관리 추진
 - 신규서비스 내용과 발생가능한 소비자 피해에 대한 예측을 바탕으로 서비스별 약관에 대한 가이드라인('22)을 마련하여 책임범위 명확화

【피해방지 원칙 및 가이드라인 주요내용(안)】

일반원칙	① 자율선택 보장 ② 책임성 강화 ③ 공정·정확성 확보 ④ 소비자의 오인 방지 ⑤ 인위적개입 금지
약관 작성 가이드라인	■ 책임범위 설정 - 계약전 정보제공 범위와 의무, 사업자 제공 정보·광고에 대한 책임 ■ 개인정보 수집·제공 및 관리방안 ■ 취소·환불·보상 정책 ■ 분쟁처리기구 정보

※ (금융부문) 투명성·책임성 확보 원칙을 담은 「전자금융거래법」개정안 발의('20.11)

- 데이터 활용이 많은 프롭테크 특성 상 개인정보 보호 기술 개발 및 IoT 등 기기 보안성 강화를 위한 인증제품 활용 지원도 논의
 - * '부동산서비스 라운드'를 통해 재원마련 및 세부지원 방안 등을 검토·논의
- 개별 업체가 활용할 수 있는 **보안 가이드라인**도 마련·배포('22)

⑧ 신규 서비스 제도화

- 부동산 서비스업태 중 **자문업**(신고), **매매업**(등록), **분양대행업**(등록) 등 총 3개 자유 업종을 **법정 업종화**

* 「부동산서비스산업 진흥법」 개정안 (7.15 발의) 주요내용 : 등록 또는 신고제 도입, 의무규정 및 금지행위(위반 시 영업정지·처벌 등) 규정 마련

- 기존 제도권 밖에서 영위되던 업종에 대한 등록제·신고제를 도입함으로써, 소비자의 서비스 신뢰 및 이용 가능성 제고

【법정화 추진 업종】

- **(자문업)** 부동산 등의 취득·처분 여부, 취득·처분의 가격 및 시기 등의 판단에 관한 자문을 제공하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업
- **(매매업)** 자기의 계산으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스사업
- **(분양대행업)** 건축주 등을 대신하여 분양서류의 확인 및 관리, 부동산 공급계약 체결, 분양에 관한 표시·광고업무 등의 일부를 대행을 영업으로 하는 부동산서비스사업

- 등록제 등을 통해 제도화된 신규 서비스업종에 대한 **지원 강화**

- 현재 산업규모만 개략적(협회 자체자료, 세금납부내역 등)으로 파악된 법정화 대상 산업에 대한 **업체별 현황** 등을 **심층 조사**

* 업체별 매출액, 종사자수, 소비자만족도 등(2022 부동산서비스실태조사에 반영)

- **업체별 현황**을 토대로 **애로사항** 및 **정책수요** 등을 조사한 후 **인력양성, 전문성 강화, 우수사업자 인증** 등 정책적 지원 추진

- 신규 서비스업종에 대한 **소비자만족도 및 신뢰제고** 조치도 병행

- 소비자 피해 방지를 위한 **보증보험 가입** 및 부동산 거래 시 가격 신뢰도 제고를 위한 **감정평가서 교부** 등을 추진

- 소비자에 피해를 발생시키고, 시장 신뢰성을 현저히 떨어뜨리는 **주요 시장 교란행위***는 규율하여 공정하고 투명한 시장 조성

* 허위정보 유포, 위법행위 및 이해관계가 있는 거래 자문, 매수 강요 등

VI. 향후 추진계획

세부 과제	조치사항	추진시기
1. 부동산 데이터 경제 기반 마련		
① 공공데이터 개방 확대		
○ 기업 공공데이터 수요조사	조사결과 분석	'21.12
○ 공공 보유데이터 총괄 안내	보유DB 안내	'21.12
○ 맞춤형 공공데이터 시범생산	시범생산·제공	'21.12~
○ 공공데이터 개방전략 마련	개방전략 마련	'22
② 부동산 빅데이터 플랫폼 구축		
○ 빅데이터 플랫폼 구축	사업계획 마련	'22.上
	플랫폼 구축	'22~
	품질관리방안 마련	'22
	데이터거래소 운영	'23
○ 플랫폼 운영 체계 마련	컨트롤타워-연계센터 구성	'22.上
③ 부동산거래 전자계약 정착		
○ 일부 전자계약 의무화	법령개정 (부동산거래신고법)	'22
○ 전자계약 인센티브 강화	대출금리 우대 중개보수지원 강화	'22
○ 전자계약 연계서비스 발굴·강화	대출, 공과금정산 연계 추진	'22
	검인 전자화	'23
2. 산업발전 기반 구축 및 산업 활성화 지원		
④ 산업발전 기반 구축(프롭테크 빌리지 조성)		
○ 프롭테크 빌리지 조성·운영	운영 개시(강남)	'21.12
○ 프롭테크 빌리지 확산	기업 입주수요 조사	'22.上
	조성방안 마련	'22
	업무공간 조성	'23
○ 지원프로그램 발굴	발굴·확정	'22
○ 프롭테크 지원센터 지정	기관 지정	'22
⑤ 산업 활성화 지원		
○ 창업경진대회 내실화	창업캠프 확대 맞춤형 교육 실시	'22
○ 우수사업자 인증 인센티브 강화	인센티브 발굴·강화	'22
○ 특화 전문학위, 교육기관 지정	특화과정 신설	'22~
○ 공공시범사업 실시	사업 실시	'22~

세부 과제	조치사항	추진시기
⑥ 기존 산업과 신산업간의 상생		
○ 부동산서비스 라운드 운영방침	운영방안 확정	'22.1
○ 부동산서비스 라운드 킥오프	회의개최	'22.3
○ 부동산서비스 라운드 운영 정례화	총괄 및 분과별 회의 · 시장분석 분과 · 산업선진화 분과 · 제도개선 분과 · 갈등관리 분과	'22.上~ (반기별)
3. 소비자 보호 및 신뢰구축		
⑦ 소비자 보호 및 보상체계 마련		
○ 허위매물 모니터링 강화	기획·정기조사 모니터링 기관 추가	시행중 '22.1
○ 소비자 피해 처벌·보상규정 마련	법령 개정 (부동산서비스산업진흥법)	'22
○ 소비자 피해방지 원칙 정립	법령 개정 (부동산서비스산업진흥법)	'22~
○ 소비자 피해방지 가이드라인 표준안 마련	가이드라인 배포	'22~
○ 업체 정보 보안 가이드라인 마련	가이드라인 배포	'22~
⑧ 신규서비스 제도화		
○ 현행 자유업종 제도화 - 부동산 자문업, 매매업, 분양대행업	법령 개정 (부동산서비스산업진흥법)	'22
○ 실태조사 내실화	실태조사 추진	'22