

<박사학위논문 소개>

주거용부동산 중개에 대한 소비자 선호가 중개모형 선택에 미치는 영향*

The Effect of Consumers' Preference on Residential Brokerage in Selecting Brokerage Models

저 자: 김 경 희 (Kim, Kyunghee)**

지도교수: 이 상 영 (Lee, Sangyoung)***

우리나라 주거용부동산 중개시장은 중개보수 기준 연 4조 5천억 원 규모의 거대한 시장임에도 불구하고 소규모 개인자영업자가 담당하고 있다. 2021년 말 기준 96%가 개인사업자이다. 이는 타 산업이 대형화를 통해 산업의 경쟁력을 키우고 혁신적인 기술을 활용하는 것과 비교되고, 국외의 주거용부동산 중개시장과 우리나라 상업용 중개시장이 대형회사나 중개프랜차이즈 중심으로 재편되는 것과도 상이하다. 그러나 우리나라 주거용부동산 중개시장에도 첨단기술을 중개에 접목하는 회사들이 등장하면서 변화의 바람이 불고 있다. 이에 본 연구는 주거용부동산 중개시장이 개인사업자 중심인 이유와 향후의 변화 가능성 그리고 변화한다면 어떠한 중개모형이 경쟁력이 있을 것인가를 전문가 심층면담과 소비자설문을 통하여 실증분석하였다.

먼저 주거용부동산 중개업이 개인사업자 모형으로 지속된 이유는 첫째, 법 제도적으로 개인사업자에 비해 대형회사는 중개시장 진입의 제약과 운영면에서도 실익이 없다. 둘째, 관행적으로 과거에 이용하던 대로 이용하는 경로의존성이 작동하고 있었다. 셋째, 주택가에 위치한 접근성의 편리함이 그 이유로 나타났다. 넷째, 단순중개가 가능한 아파트가 주택거래의 대부분을 차지하고 있다. 다섯째, 중개업자가 신뢰성과 신속성 등 기본적인 업무수행에서 소비자의 욕구를 충족시키고 있었다.

다음으로 개인사업자 모형의 변화여부를 탐색한 결과 첫째, 온라인을 통한 정보탐색이 현저히 높아졌고, 중개사무소 방문과 주택답사 횟수가 줄어들어 개인중개업자들의 입지가 좁아지고 있는 변화가 나타났다. 둘째, 중개서비스 만족도가 가장 떨어지는 항목이 중개보수 할인과 첨단기술을 이용한 객관적인 정보제공으로 분석되었다. 이는 첨단기술을 보유한 회사와

중개보수 할인을 구사할 수 있는 회사의 성장 가능성을 시사한다. 셋째, 요구도 분석결과 시세대비 좋은 가격으로 거래하는 속성이 가장 시급히 개선되어야 하는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과를 종합하면 기술을 바탕으로 합리적인 가격을 책정하고 협상력을 통한 좋은 거래가격을 제시할 수 있는 대형회사나 인적자원이 풍부한 중개모형의 경쟁력을 시사한다. 이는 지금의 개인자영업자 모형이 소비자의 선호와 선택에 의해서 다른 중개모형으로 바뀌어 갈 가능성을 의미한다. 더불어 소비자는 접근성의 편리함을 유지하면서 신뢰성을 보완하고 기술이 결합된 중개모형을 선호하는 것으로 나타났으며 중개프랜차이즈가 소비자의 니즈를 충족시킬 가장 적합한 중개모형으로 분석되었다. 중개프랜차이즈는 본사의 브랜드 인지도와 기술지원으로 신뢰성과 전문성을 제고 할 수 있고 개인사업자의 장점을 살리고 단점을 개선할 수 있는 것으로 나타나 우리나라 환경에 가장 적합한 중개유통 구조로 분석되었다.

이러한 연구결과는 우리나라 주거용부동산 중개시장의 성격을 이해할 수 있게 하여 중개산업의 발전과 산업화를 위한 논의의 방향을 제공하였다. 또한 소비자 선호에 기초한 산업의 변화과정을 확인하고 우리나라 환경에 적합한 중개모형을 제시한 의의가 있다. 또한 주거용부동산 중개시장의 특성을 고려한 정책으로 부동산중개 산업의 발전을 견인하여야 한다는 정책적 시사점도 제시하였다.

주제어 : 주거용부동산, 중개모형, 중개시장 규모, 중개사무소 접근성, 중개프랜차이즈, 소비자 선호

Keyword : residential real estate, brokerage model, brokerage market size, accessibility to brokerage offices, brokerage franchise, consumer preference

* 본 논문은 필자의 명지대학교 박사학위 논문인 김경희(2023), '주거용부동산 중개에 대한 소비자 선호가 중개모형 선택에 미치는 영향'을 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 명지대학교 박사, khapple85@hanmail.net

*** 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학과 교수, syleer@mju.ac.kr